

人間活動と環境の関係を 空間的視点でとらえ、 地域住民のQOL向上を考える

地価の二極化を招いた 「不動産の金融化」

気候変動や自然災害の多発が世界的課題になっていることに加え、グローバル化が進んだ近年、注目されている学問の一つが地理学です。2022年度からは高校の必修科目となりました。

人文地理学が専門の菊池准教授は現在、「不動産の金融化」が地域社会や構造に与える影響を研究テーマにしています。不動産の金融化とは、金融商品に変換された不動産に、金融市場から大量の資金が流入すること。「たとえば投資家から集めた資金で不動産を取得し、そこから得られる賃料収入や売買益を投資家に分配するリート」という仕組みがありま

す。この共同投資には、アセットマネジャーやプロパティマネジャー（※）、法律や税務・鑑定のプロなど多くの専門家が関与します。効率的なリート運用ができる大都市では不動産価格が上昇しますが、地方ではリートも作られにくい。大都市圏と地方の地価の二極化には、不動産の金融化も大きく関与しているのです」。

地域が主体的に関わる 共同出資の仕組みに

近年、メガソーラーを通じて地方の土地も金融商品化しつつあると菊池准教授は指摘します。再生可能エネルギーの固定価格買取制度の開始と共に、各地で太陽光発電施設の建設が増加。中でも巨額な初期投資が必要なメガソーラーは、共同投資の仕組みで開発する事例が急増しました。「利益至上主義のもとで運用すると、固定資産税などを通じて地域にお金が入ってくる一方で、儲からなくなれば施設が放置されてしまうなど地域に大きな影響を与える可能性があります。そのため、施設の設定や運営に地域が主体的に関われる

仕組みづくりが重要なのです」。菊池准教授が調査を行った岡山県の例を紹介してくれました。津山市を中心とする8市町村の都市圏では、ゴルフ場の跡地などにメガソーラーが36カ所設置されています。（2021年9月30日時点）うち半数近くが共同出資の仕組みでした。一部の自治体では、設置業者が地元企業と草刈りの包括委託契約を結んだり、太陽光のパネル税をかける条例を作るなど、安易に施設を作ったり地域から出ていったりしにくいよう規制しています。「観光地開発などにも同様の問題が潜んでいます。共同出資者の背後には、各国の年金基金や銀行、保険会社などの機関投資家があり、実は国民一人一人が関与しています。身近な地域の景観の変化は他人事ではないことを知ってほしいです」。

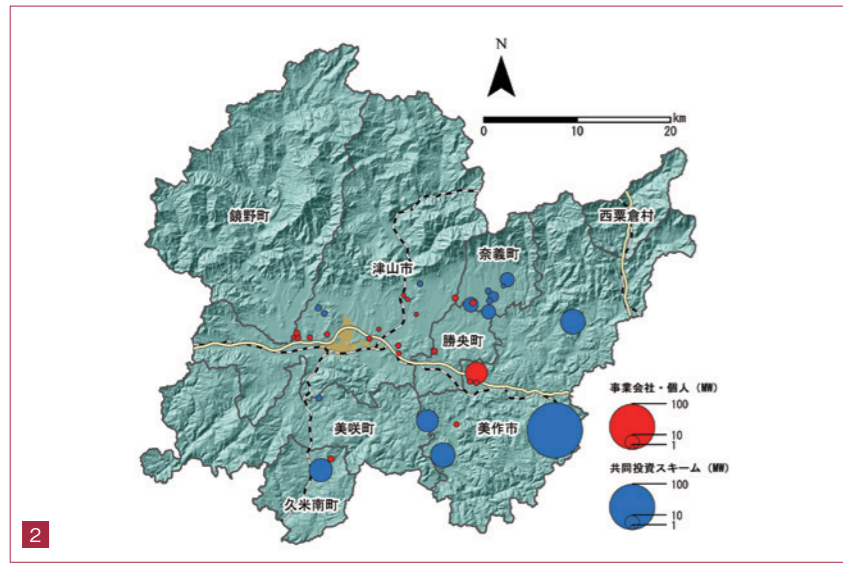
島根では空き家の増加も課題の一つ。人口や土地の需要が減る中、地域の資源をいかに活用し、課題を解決していくかを考えるのも地理学なのです。「ノウハウのある業者を介した観光利用もいいですが、地元の人たちのクオリティオブライフ（QOL：生活の質）を向上させるような可能性を模索していきたいです」。

地理学と聞き、世界の国々の場所や人口などを暗記するイメージを持つ人が少なくないのではないのでしょうか。しかし本来、地理学とは自然環境とそこに住む人々の関係について空間的な視点からとらえる学問であり、特に社会文化学科の菊池慶之准教授が専門とする人文地理学では、人間の活動に焦点を当てています。



PROFILE
法文学部 社会文化学科
菊池 慶之 准教授
さくち よしゆき

父親が国有林を管理する営林署に勤めていたので、幼少期は各地の山村に住んでいました。都会にあこがれ、そこにある建物や景観、暮らす人々に関心を持つように。地理学はフィールドで生の情報を集めるのが最も大事。学生にも現場でのヒアリングを推奨しています。



1. 岡山県津山市に設置されたメガソーラー。2. 津山市都市圏におけるメガソーラーの分布。地域的に影響の大きい大規模なメガソーラーは、域外の多数の主体が複雑に絡み合った共同投資スキームが多いことが明らかになった。3. 地理学研究室に所属する学生のフィールドワークの様子。4. しまね大交差点で、来場者に研究成果を発表する地理学研究室の学生。



※アセットマネジャー：投資戦略の策定や物件の取得・運用・売却などを行う組織 ※プロパティマネジャー：個別不動産の維持・管理や賃貸業務などを行う組織