

経済活動が商業地の地価に与える影響 ～金沢市の商業地分析～

藤澤ゼミ 2013年度卒業 Y.M

1. はじめに

不動産について学んでその中でも公示地価に興味を持ったことが本研究のきっかけである。特に、商業地について興味を持ち金沢の経済活動が商業エリアにどう影響を与えているのかを明確にし、地価と経済活動の関係性について調査する。

2. 目的

本研究は、北陸の地価の変動についていくつかの視点から何が原因かを調査し考察する。本研究の目的は、経済活動と地価との関係を明確にし、土地利用に関する知見の蓄積に貢献することである。

3. 調査方法

国土交通省の地価データを用いて商業地に絞って調査した。まず、全国と金沢市の商業地価変動率を年数別に計算し比較し関係性を把握した。そこで、全国の変動率と比べて異なる動きや変動率が大きい地価ポイントに絞って文献やネットを用いて調査した。

次に金沢市の中で地価が上昇しているポイントと下落しているポイントについて、分類し詳細に調査した。

4. 結果と考察

地価が上昇しているポイントは、金沢駅東口（本町）・金沢駅西口（広岡、西念）・武蔵ヶ辻（武蔵町、彦三町）、だった。

一つ一つのポイントについて上昇した理由についてまとめると金沢駅前には北陸新幹線金沢開業、プレミスト金沢の竣工、北陸新幹線金沢駅舎建設開始、金沢百番街の改装が主な好材料

になったと推測できる。特に、金沢駅東口（本町）は6.3%と一番の伸びを見せておりその大きな要因は北陸新幹線金沢開業が関わっていると思われる。一方金沢駅西口（広岡）は大原学園新校舎建設（2013年）、北國銀行の新店建設、北陸新幹線金沢開業、プレミスト金沢駅西口（70戸）計画が主な好材料になったと推測できる。

武蔵ヶ辻（武蔵町、彦三）はダイエー金沢店跡地再開発、コメダ珈琲、餃子の王将の開業が主な好材料になった。

逆に旧市街地（片町、堅町）は、大きく減少傾向にあった。片町の地価が減少している理由は、片町ラブプロの閉店、老朽化ビルが増え建て替えが進まっていなかったことが原因で、すでに完了した石川県庁の鞍月への移転や金沢大学の角間キャンパスへの移転も大きく関わっていると推測できる。堅町は、特に見当たらなかったが片町に隣接していることもあって影響を受けたと思われる。また、堅町入口の東京ストアやメガネ店が閉店したことは今後地価の下落に大きく関わる懸念材料である。以上のことより金沢市の商業エリアが旧市街地から金沢駅周辺へとシフトしていると思われる。

5. 終わりに

金沢の経済活動と商業地価動向の関係について把握することができた。金沢駅周辺の地価は、北陸新幹線開業の影響を受けて上昇傾向にある。一方で旧市街地周辺は下落傾向にある。結果、商業地価は経済効果の影響を受けるため建物の再開発をするなどの対策を講じることが今後の課題になってくると考える。

<参考文献等>

- ・地価データ 国土交通省
<http://www.chika-data.com/>
(アクセス年月日 2013年 11月 27日)
- ・公示価格年別変動率 国土交通省
<http://tochi.mlit.go.jp/chika/kouji/2013/42.html>
(アクセス年月日 2013年 11月 27日)

表1：3年以内の上昇土地と下落土地の地価

ポイント名	立地	3年間の動向	2011年	2012年	2013年
本町	金沢駅東口	上昇エリア	-4.30%	0.00%	6.30%
広岡	金沢駅西口		-5.60%	-2.00%	5.20%
西念			-4.40%	-1.30%	0.50%
武蔵町	武蔵ヶ辻		-3.20%	-3.70%	0.00%
彦三			-3.20%	-3.30%	4.90%
片町	旧市街地	下落エリア	-5.40%	-4.00%	-3.80%
堅町			-5.70%	-4.80%	-3.80%

出所：国土交通省「地価データ」を加工