

観光客の増加と片町の関係 地価の変化の要因から考察する

藤澤ゼミ 2018 年度卒業 K.H

1. はじめに

2015 年に開通した北陸新幹線により、金沢市を訪れる観光客数は大幅に増加した。しかし、金沢駅周辺の飲食店数は増加している一方で、片町の飲食店数は減少している。「片町の価値を知らない」観光客の増加により、繁華街を片町から金沢駅周辺に移動させ、片町の価値に影響を与えていることが推察される。

2. 目的

本研究では、片町の価値が地価に投影されていると仮定して、片町の地価の変動の要因を明らかにする。片町の価値の推移を把握することを通して、片町の繁華街としての魅力を明らかにすることを目的とする。

3. 内容与方法

分析方法として、従属変数を土地の取引価格（総額）の対数変換とする重回帰モデル式を用いた。

$$\ln Y = \alpha + \sum \beta_i X_i + \varepsilon$$

独立変数は、金沢市観光客数・新幹線ダミー・最寄り駅への所要時間（分）・兼六園観光客数・湯涌温泉観光客数・兼六園外国人観光客数・主成分スコアとした。本研究のモデルは 2 つである。片町と金沢駅周辺で地価の変化の要因の違いから、北陸新幹線開業の影響を探るため、①片町②金沢駅周辺に分けて分析を行う。ここでは、金沢駅から 10 分圏内の土地を金沢駅周辺と定義している。

4. 結果と考察

分析結果は表 1 の通りである。このモデルの調整済み決定係数は 0.578~0.731 であった。

① 片町では、兼六園観光客数・主成分スコアで取引価格（総額）との正の因果関係が見られた。

②兼六園観光客数・新幹線ダミー・主成分スコ

アで取引価格（総額）との正の因果関係が見られた。

表 1：回帰係数

変数	モデル①係数	モデル②係数
兼六園観光客数	2.702 **	1.032 **
湯涌温泉観光客数	-8.364	-6.013
新幹線ダミー	-0.394	0.331 **
最寄り駅への所要時間（分）	-0.004	-0.030
主成分スコア	0.325 ***	0.531 *
調整済み決定係数	0.578	0.731
N値	22	36

***：1%有意 **：5%有意 *：1%有意

上記の分析結果より、①片町と②金沢駅周辺では、取引価格（総額）と新幹線ダミーに因果関係があるかで違いが見られた。北陸新幹線開業は片町にも影響を与えられていると考えていたので予想外の結果であった。一方で、兼六園観光客数は①片町と②金沢駅周辺の両方で取引価格（総額）との因果関係が見られた。片町のほうが金沢駅周辺よりも係数が大きくなっている。兼六園から片町へのアクセスの良さがこの結果をもたらしたのではないだろうか。

5. おわりに

重回帰分析の結果から、片町よりも金沢駅周辺の方が北陸新幹線の開業の効果をj得ていることが確認でき、それにより片町から金沢駅周辺へ金沢の繁華街が移動していると推察される。今後、片町の飲食店は金沢駅周辺の飲食店と差別化を行い、片町独自の魅力を発信していく必要がある。歴史ある繁華街である片町は金沢の魅力の一つであり、より多くの人に伝えていかななくてはならない。

<参考文献等>

・金沢市統計データ集「金沢市統計書（平成 29 年度版）」（最終確認：2018.12.24）

https://www4.city.kanazawa.lg.jp/11018/toukeisho/h29nendo/toukeihyoumokuji_h29.html#14

・国土交通省「土地情報システム」（最終確認：2018.12.24）<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>