

大分市中心市街地における駅ビル整備事業後の路線価と賃料坪単価の変化に関する研究

正会員○村上大昂^{*1} 同 姫野由香^{*2} 同 鄒大雪^{*1}
同 成清大地^{*1} 同 金大一^{*3} 準会員 小川孝俊^{*4}

7.都市計画-3. 市街地変容と都市・地域の再生
中心市街地, 活性化, 公共空間, 大分市

1 研究の背景と目的

近年, 日本全国の都市において各地で駅周辺の再開発事業が行われ, 中心市街地の都市空間に大きな変化を与えている。これらへの再開発の効果としては, 既存来街者の来街頻度増加を促すことや, 新規来街者の増加が期待される。その結果, 周辺新規出店や路線価に影響すると考えられる。一方で, 駅ビルに消費需要が集中し, 周辺の既存の商店街などの衰退や路線価の下落に関わる可能性もある。

大分市では, 平成27年に中心市街地活性化基本計画である, 一連の駅周辺の再開発事業^{注1)}が完了したことや, 新大分県立美術館の開館などにより(写真1, 2), 大分市中心市街地の都市アメニティは大きく向上しており, これらの事業の完了が, 周辺の商業施設や店舗に大きな影響を与えていることが予見される。

このような背景から, 大分市中心市街地の店舗を対象に, 平成20年から平成28年までの賃料坪単価の変化を把握し, 町丁目ごとに特徴を考察する。また, 駅周辺の再開発事業が周辺の路線価に与える影響についても分析する。その結果, 客観的な価格決定による路線価と, 地権者の意向も反映される恣意的な, 価格決定による賃料坪単価の両面から駅周辺の再開発事業の影響を明らかにすることを目的とする。

2 既往研究との位置づけ

駅周辺の再開発事業の影響による, 中心市街地の地価や路線価の変化を明らかにする研究がいくつか行われている。長ら¹⁾は商業集積地と主要駅の二極を都心部に備えた都市を対象に, 駅の開発前後の土地利用や, 地価などの変化を分析することで, 都心部の土地利用の在り方を考察している。また増山ら²⁾は, 地方都市における駅周辺整備がもたらす都市への影響を明らかにするために, 「駅周辺整備の事業スケジュール」

「駅周辺整備と中心市街地の地図」 「地価の相対グラフ」の分析指標を用いて整備期間中の都市への波及効果を考察している。これらの研究の共通点としては, 駅周辺の再開発事業の影響を, 地価により明らかにしている。そこで本研究では, 駅周辺の再開発事業の影響を, 路線価に加え賃料坪単価の変化に着目し, 明らかにする。

3 研究の方法

本研究では, 大分市中心市街地活性化基本計画範囲内の貸店舗を対象に, 平成22年から平成28年間の賃料坪単価の変化を把握する。次に, 客観的な周辺の土地条件により求められる指標として路線価に着目し, 賃料坪単価と路線価の相関分析を行う。その後, 賃料坪単価と路線価の変化の間に相関性がみられない物件に対し, 価格変動の乖離が起こる要因を考察する。さらに, 駅周辺の再開発事業が路線価の決定に起因する影響度について, 重回帰分析により分析する。

4 中心市街地の路線価と賃料坪単価の動向

平成20年から平成28年までの大分市中心市街地の店舗の賃料坪単価と, 路線価の増減率の推移を図1に示す。賃料坪単価に用いた情報は, 平成20年から平成28年現在までの期間, 市場に公開されていた賃貸店舗の情報を月ごとに収集したものである^{注2)}。

大分市中心市街地の路線価は, 平成26年の間まで減少傾向にある。しかし平成27年にJR大分駅ビルの開発が完了した時期から, 下げ止まりの傾向が表れ, 平



写真1 JR大分駅ビル



写真2 新大分県立美術館

成 28 年度は上昇傾向に転じている。また、JR 大分駅ビルは店舗面積 3 万 1000 m² を超える複合商業ビルである。この駅ビルの完成により、中心市街地店舗面積が約 30% 増加した。つまり、駅周辺の再開発は、周辺の商業施設に対し大きな影響を与えていると推察できる。

一方、店舗の賃料坪単価の増減率の推移をみると(図 1)、平成 20 年から平成 22 年の 2 年間で約 10% 以上の下落がみられる。この時期はリーマンショック後の景気の悪化から、全国的に賃料坪単価の変動率に大きな減少傾向が表れており、大分市についても同様の影響がみられたものと考えられる。翌年の平成 21 年には、賃料坪単価にも回復がみられ、以降は、平成 25 年まで穏やかな減少傾向であった。その後、中心市街地では、駅周辺の再開発事業や文化施設の建設が完了し、都市アメニティが大きく向上した。それらと同時期に、中心市街地の賃料坪単価にも上昇傾向がみられ、“大分駅ビル”が完成した平成 27 年には平成 20 年とほぼ同価格まで上昇している。

5-1 町丁目ごとの賃料坪単価の変化

大分市中心市街地における賃料坪単価の特徴を把握するために、店舗立地が集中する中央町、府内町、都町の 3 町丁目に着目し、町丁目ごとの賃料坪単価の推移を示す(図 4)。各年の推移は、町丁目ごとで様々であり、全体としての共通の傾向はみられない。その中で、中央町 1 丁目、都町 2 丁目、3 丁目は賃料坪単価

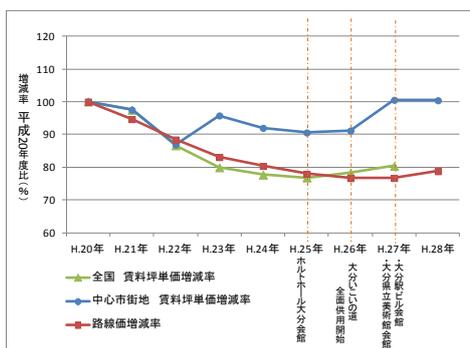


図 1 路線価と賃料坪単価の増減率の推移

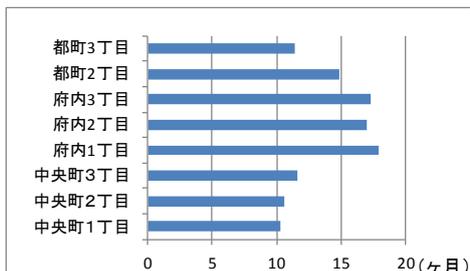


図 2 物件が市場に公開されている期間の平均

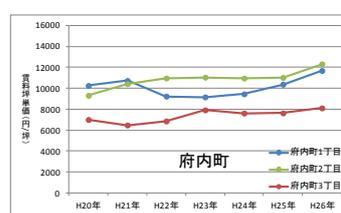
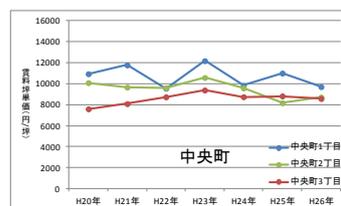


図 3 町丁目ごとの賃料坪単価の推移

の推移にばらつきがみられる。特に、中央町 1 丁目はアーケード商店街および大分市道中央通り線に面する、中心市街地で最も主要な商業エリア^{注3)}である。また、物件が市場に出ている期間を町丁目ごとに示した図 2 より、中央町は中心市街地の中でも市場に出る物件の周期が短い場所であるとわかる。さらに、建物の規模や賃料坪単価も様々な物件が各年で収集された^{注4)}ため、ばらつきのある結果が得られたと考えられる。

一方、府内町は他の町丁目と比べ、変化が穏やかな微増傾向にある。特に府内町 2 丁目では、大きく賃料坪単価が減少した年はなく、平成 22 年から平成 28 年間の賃料坪単価の増加率も他の町丁目と比べても最も高い約 3000 (円/坪) の増加となっている。さらに、図 2 をみると、府内町の物件は、比較的長い期間、市場に売り出されている傾向がある。このことから、府内町は、買い手が少ない現状にも拘らず、賃料坪単価の上昇している場所であることがわかる。

5-2 相関分析による賃料坪単価と路線価の関係

これらの賃料坪単価の傾向を把握するために、客観的な数値で評価される路線価との変化を比較し、双方の変化に乖離がおこる要因について考察することで、物件の価格決定の特徴について明らかにする。そこで、平成 22 年から平成 28 年間の賃料坪単価が把握できる物件を対象^{注5)}に、路線価と単相関分析^{注6)}を行った。建物の名称と相関係数および平成 22 年を基準とした

表 1 賃料坪単価坪単価と路線価の相関性

町長目	建物名	相関	有意確立	坪単価増減率 (H22~H28)	賃料坪単価増減率 (H22~H28)	使用床面積増減率 (H22~H28)
中央町 1 丁目	DEビル	0.88	0.00	0.87	0.49	0.5
	VEビル	0.87	0.00	0.91	0.89	1.0
中央町 2 丁目	EHビル	0.91	0.00	0.91	1.00	1.1
	OHビル	-0.54	0.00	1.12	0.55	0.5
	GTビル	0.68	0.00	0.71	1.09	1.5
中央町 3 丁目	DEビル	0.66	0.00	0.75	0.74	1.0
	DESビル	0.96	0.00	0.57	0.59	1.0
中央町 4 丁目	ANビル	0.94	0.00	0.98	0.98	1.0
	SNビル	0.85	0.00	0.86	0.86	1.0
府内町 1 丁目	AEビル	0.73	0.00	0.94	0.89	0.9
	FEビル	-0.88	0.00	1.18	0.59	0.5
	AKビル	0.88	0.00	0.71	2.27	3.2
	OIビル	0.79	0.00	0.72	0.99	1.3
	KDビル	-0.41	0.03	1.34	1.01	0.8
	第二MCビル	0.00	1.00	1.00	1.00	1.0
	BBビル	-0.52	0.00	0.60	0.71	0.4
	REビル	-0.98	0.00	1.12	1.06	0.9
府内町 2 丁目	FSビル	-0.85	0.00	1.02	0.97	1.0
	KEビル	0.79	0.00	0.88	0.88	1.0
	NEビル	-0.86	0.00	1.12	0.94	0.8
	ABビル	0.00	1.00	1.00	1.00	1.0
府内町 3 丁目	TEビル	-0.52	0.00	1.01	0.89	1.2
	OHビル	0.00	1.00	1.00	1.00	1.0
	MEビル	0.23	0.22	0.93	0.95	1.0
都町 2 丁目	NNビル	0.89	0.00	0.81	0.88	1.1
	MMビル	-0.94	0.00	1.10	1.10	1.0
都町 3 丁目	NMビル	-0.59	0.00	1.25	0.40	0.3
	第2P会館	-0.31	0.10	1.08	1.08	1.0
	SNビル	-0.30	0.11	1.30	0.52	0.4

相関性が認められない
真の相関性

賃料坪単価, 賃料, 貸付床面積の増減率を表1に示す。

対象となる物件は29件であり, その分布を図3に示す。相関分析^{注6)}の結果より, 路線価と賃料坪単価の変化に相関がみられないもの(相関係数0.3以下)や負の相関を示す物件があった(図4黄色)。相関がみられない物件の特徴として, 以下の点があげられる。

まず, 賃料坪単価に変化がないものである。これらの物件は路線価が下落しているにも関わらず, 賃料坪単価, 賃付面積などに変化がなく, 6年間以上一定の賃貸条件となっている。

次に, 負の相関がみられ, 路線価が下がっているにもかかわらず, 賃料坪単価が増加傾向にある物件がある。表1より, 29件の物件中13件に負の相関がみられた。賃料坪単価が増加している要因の一つとして, 賃付面積の変化があげられる。13件の平成22年から平成28年までの賃付床面積増減率をみると, 半数以上の, 8件の賃付床面積倍率が1以下となった。この結果から, 平成22年に比べ, 1階のフロアを分割して貸し出す物件が増加していることがわかる。また, 賃料坪単価が一定の物件, および賃料坪単価が増加している物件は, 中央町には1件と比較的少なく, 府内町と都町に集中している。そのため, 府内町における賃料坪単価の微増傾向はフロアを分割して貸し出す物件が多く分布していることが要因の一つとして考えられる。

それらの事例として, 府内町のFビルやBBビル(写真4, 5)が確認された。2棟とも1階部分に貸店舗を有する賃貸ビルであり, 1件のビルの間口に複数の店舗を出店できる建物となっている。表1をみると, Fビルの床面積の倍率は0.5倍, それに対し, 賃料の倍率は0.59倍となっており, 結果, 賃料坪単価は1.18倍と増加している。BBビルも同様の理由で賃料坪単価が増加している。このように, 床面積の減少率に対して, 設定される賃料の現状率の方が小さいため, 結果として, 物件の賃料坪単価が増加したと考えられる。

6 路線価に起因する開発事業の影響度

本節では, 平成28年度の路線価が上昇傾向に転じた一つの要因と考えられる, 「JR大分駅ビル整備事業」などの建設投資に関わる事業が, 路線価価格の決定にどれ程の影響度で起因しているのかを分析する。使用する賃料坪単価物件の分布を図4に示す。収集したデータは平成28年度現在も賃料坪単価が把握できる62

件であり, 店舗1階部分を対象とした。

設定した変数は, 路線価を決定するうえで基本的な条件である「街路条件」「環境条件」「行政的条件」「交通・接近条件」とした。それらの中から定常的な変数のもの^{注7)}, 各物件で条件が同じもの^{注8)}を除いた。その結果抽出された, 「道路幅員」「指定容積率」に加え, 交通・接近条件として大分市中心市街地範囲内の床面積2万㎡以上である「駅, 大型商業施設と文化施設からの距離」を説明変数とした。これらの説明変数に対し, 路線価を従属変数として, ステップワイズ法によ

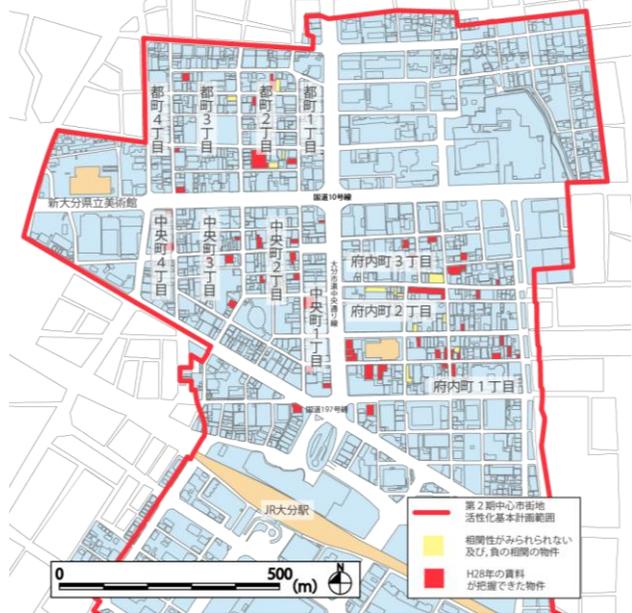


図4 サンプルおよび主要都市施設の分布



写真3 Fビル一階店舗部分



写真4 BBビル一階店舗部分

表2 重回帰分析結果

重回帰式				
決定係数	変数名	標準化係数	T値	有意確率
0.913	道路幅員	$A_1 = 0.593$	9.876	0
	容積率	$A_2 = 0.181$	2.826	0.06
	駅からの距離	$A_3 = -0.273$	-3.251	0.02
	商業施設Tからの距離	$A_4 = -0.168$	-2.194	0.32
	定数項	—	2.609	0.12
除外された項目	美術館までの距離	$A_5 = 0.115$	1.772	0.82

重回帰式

$$Y = 4.674x_1 + 0.212x_2 - 0.117x_3 - 0.074x_4 + 105.438$$

Y: 路線価 (千円/㎡) x_1 : 道路幅員 (m) x_2 : 容積率 (%)

x_3 : 駅からの距離 (m) x_4 : 商業施設 T からの距離 (m)

る重回帰分析を行う。分析の結果(表2)、路線価に起因する変数として「道路幅員」「容積率」「駅からの距離」「商業施設 T からの距離」の4つの変数が抽出できた。変数の係数は「道路幅員」が0.593と最も高く T 値が9.876、次に高い数値を示した変数は「駅からの距離」が-0.273であり T 値が-3.251であった。続いて「容積率」が0.181であり T 値が2.826、「商業施設 T からの距離」が-0.163であり T 値が0.226であった。

これらの結果より、路線価の決定には「道路幅員」が最も大きく影響していることがわかる。また、次点で「駅からの距離」に対する影響が大きく、駅からの距離が近い地点ほど路線価が高い傾向にある。そのため、JR 大分駅開発が路線価の上昇に影響を及ぼすことが確認でき、平成28年度の路線価が上昇傾向に転じた要因と確認することができる。また、設定した変数の中で「新大分県立美術館からの距離」は回帰式から除外されており、現在、新大分県立美術館が周辺の路線価に与える影響は、小さいことが明らかとなった。

7 総括

本研究では、大分市中心市街地の店舗を対象に、平成20年から平成28年までの路線価と賃料坪単価の変化を把握し、町丁目ごとに特徴を考察することで、以下のことが明らかとなった。

大分市中心市街地の路線価は平成26年度までは、減少傾向にあったが、平成28年度に上昇傾向に転じた。

中心市街地の店舗の賃料坪単価は平成25年まで穏やかな減少傾向であった。しかし、平成25年以降に、駅周辺の整備や美術館などの文化施設の建設事業が完了し、同時期に、中心市街地の賃料坪単価も上昇傾向に転じた。そして、「大分駅ビル」が完成した平成27年には平成20年とほぼ同価格まで上昇していた。

中心市街地における町丁目ごとの賃料坪単価の推移の特徴をみると、各年の変化は町丁目ごとで様々であり、全体としての共通の傾向はみられない。その中で、中央町1丁目、また都町2丁目、3丁目は坪賃料坪単価の推移にばらつきがみられた。特に、中央町は、中心市街地の中でも市場に出る物件の周期が短い場所であり、建物の規模や賃料坪単価も様々な物件が各年で

収集されたため、ばらつきのある結果が得られたと考えられる。また、府内町2丁目は他の町に比べ、変化が穏やかな微増傾向にある。府内町の物件は、比較的長い期間市場に売り出されている傾向がある。このことから、府内町は、買い手が少ない現状にも拘らず、賃料坪単価の上昇している場所であることがわかった。

平成22年から平成28年間の賃料坪単価と、路線価との相関分析より、路線価と異なる変化を示す物件には以下の特徴が明らかになった。賃料坪単価に変化がない物件は、賃料坪単価、貸付面積などに変化がなく、6年間以上一定の条件となっている。賃料坪単価が増加傾向(負の相関)にある物件は、微増傾向となる要因の一つとして、1階フロアを以前よりも小さく、分割して貸し出す物件が増加していることがわかった。

中心市街地における駅周辺の再開発事業が周辺の路線価に与える影響について分析するために、重回帰分析を行った。分析の結果、JR 大分駅開発が路線価の上昇に影響を及ぼすことが考えられ、平成28年度の路線価が上昇傾向に転じた要因と確認することができた。また、現在、新大分県立美術館が周辺の路線価に与える影響は、小さいことが明らかとなった。

今後の課題として、賃料坪単価と路線価の価格変動に乖離がみられた場所や物件について、さらに詳しく調査を行い、より多様な賃料坪単価の変化の要因を明らかにしていく必要がある。

【補注】

- 注1) 大分市中心市街地の駅周辺の再開発事業として、「JR 大分駅ビル整備事業」「大分駅南土地区画整理事業」「シンボルロード整備事業」「大分駅北口駅前広場整備事業」「大分駅付近連続立体構造物整備事業」があげられる。
- 注2) 本研究における貸店舗のデータは、株式会社BACアーバンプロジェクトが提供する、賃料坪単価情報 ReReM を基に集計し使用した。
- 注3) 中央町1丁目は平成27年度交通量調査より、各町丁目でも最通行量の多い場所である。特に商店街での一日平均通行量は、約1万人であった。
- 注4) 中央町1丁目は、賃料坪単価の標準偏差が3720(円/坪)と、対象地の中で最も物件の規模のばらつきの大きい町丁目である。
- 注5) 平成22年より以前から平成28年の賃料を連続して把握できる物件が極めて少なかったため、分析対象は平成22年から平成28年までの6年間で、賃料坪単価を把握できる29件とした。
- 注6) 本研究では、ピアソンの積率相関係数を用い、相関分析を行った。
- 注7) 街路条件を例とすると、「系列・連続性」「舗装」「歩道」「樹木設置」「排水機能」「行き止まり」の「有・無」で評価される指標を指す。
- 注8) 行政的条件にあたる「市街化・調整区分」「都市計画用途」は対象地の物件全てが市街化区域かつ商業地域であるため、変数から除いた。

【参考文献】

- 1) 長聡子(2012) 都市主要駅再開発の都心土地利用への影響：二極都市を事例に、学術講演梗概集 2012-09
- 2) 増山晃太(2007) 地方都市における駅周辺諸整備がもたらす都市への影響に関する研究 土木計画学研究・論文 2007-09
- 3) 日本不動産研究所(2015) 全国賃料統計 2015-09

*1 大分大学大学院工学研究科博士前期課程 GraduateStudent,OitaUniv.

*2 大分大学工学部福祉環境工学科・助教 博士(工学) Researc 平成 Associate,Dept.of Arc 平成 itecture, Faculty of Eng,Oita Univ.,Dr.Eng

*3 大分大学大学院工学研究科博士後期課程 GraduateStudent,OitaUniv.

*4 大分大学工学部福祉環境工学科建築コース GraduateStudent,OitaUniv.