

# 商業店舗の賃料に着目した都心フリンジエリアの多様性に関する研究 -福岡市大名地区を事例として-

柳瀬 真朗

## 1. 研究の概要

### 1.1. 研究の背景と目的

近年、日本の都心部では再開発事業が進行し、地価の上昇が起こっている。その結果、都心のフリンジエリアでは個人が出店できる安価な賃料の商業店舗が減り、商業店舗の多様性が低下する可能性があると考えられる。地区の店舗の多様性を保持するためには、賃料の面でも多様性を検討する必要がある。したがって、本研究では賃料に着目し、店舗の多様性を包摂する物件の実態を明らかにしていく。

### 1.2. 既往研究と本研究の位置づけ

賃料要因分析についての研究は、石井ら<sup>1)</sup>は賃料要因に通りの認知度を加えて分析し、中枢都市ごとの特性把握を行っている。また、太田ら<sup>2)</sup>はより細かな立地評価としてSS指標による統合値及び可視領域を加え、物件用途ごとの特性把握を行っている。

本研究では、同一市内にて町別の賃料要因分析を行うことで、より細かなエリアごとの特性を把握する。また、賃料要因としてより細かな評価を考察するため、同一建物内における物件ごとの賃料とその設定理由を調査する。以上のように、細かな立地評価を通して賃料実態を把握し、店舗の多様度を考察していくという点において、新規性があるという。

### 1.3. 研究の構成と方法

2章では、多様度の目安として賃料の分散に着目し、対象地における各地区の標準偏差を把握する。以降、最も標準偏差が高く算出された地区を中心に議論を行う。3章では、重回帰分析を用いて賃料とその要因の相関を分析し、当地区の特性を明らかにする。4章では、地元の不動産会社へのヒアリング調査によって、当地区で展開する小規模店舗の賃料実態などを明らかにする。以上の分析から、都心フリンジ地区にて多様な店舗の展開を支えるための物件の在り方を明らかにする。

## 2. 対象地と賃料データ

### 2.1. 対象地の選定

現在、福岡市中央区の天神では明治通り沿道を中心

に大規模な再開発が進んでおり、ビルの建て替えと賃料の上昇により大規模店舗の参入が進行することが予想される。そこで、対象地を天神中心地区（天神1、2丁目）のフリンジエリアに位置する舞鶴、大名、警固、薬院、今泉、渡辺通、春吉、西中洲、天神北（天神3、4、5丁目）の9地区に選定し、賃料データの収集と分析を行った。

### 2.2. 賃料データの収集

賃料は主に（株）アットホームのウェブサイト「at home」の掲載データを用い、補足的に宅建協会のウェブサイトや地元の不動産会社のデータも加えて用いた<sup>(1)</sup>。賃料単価は、既往研究に倣い、賃料総額を面積(坪)で除した坪単価を採用した。また、同じ建物内で複数の募集事例があるものは、賃料が最も高い事例を採用し、他を除外した。

### 2.3. 多様度としての標準偏差

商業店舗の多様さを指標化するため、地区別に賃料の坪単価及び総額の標準偏差<sup>(2)</sup>を算出した。

坪単価の標準偏差は天神中心地区の西に隣接する大名(12,412)が第一位となった。次いで、天神中心地区の南に隣接する渡辺通(12,058)と今泉(11,463)がそれぞれ第二位、第三位となった。また、総額の標準偏差でも大名が第一位となり、次いで今泉が第二

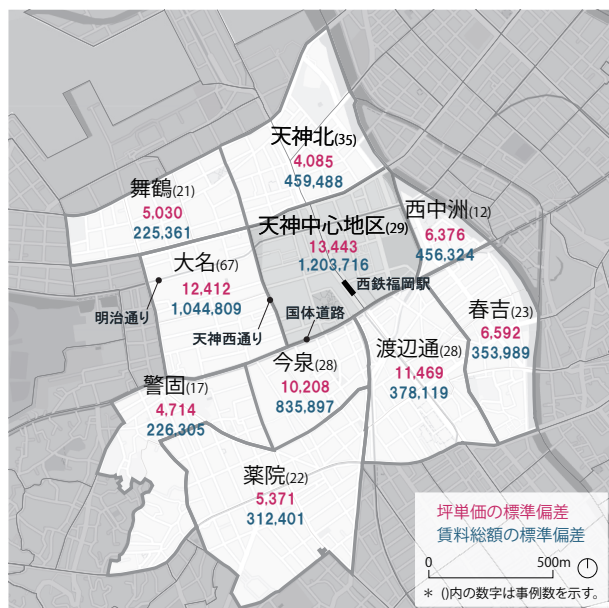


図1. 各地区における坪単価と総額の標準偏差

位、天神北が第三位となった。概して、商業中心地の天神中心地区に隣接する地区において標準偏差が高く、中でも大名は坪単価、総額ともに標準偏差が第一位となっており、店舗の多様度高いと推測できる。したがって本研究では大名に着目し、店舗の多様性を包摂する物件の在り方を考えていく。

### 3. フリンジエリアにおける地区別の特性把握

#### 3.1. 重回帰分析

賃料（坪単価及び総額）を目的変数とした重回帰分析を行い、各地区の特性を把握する。説明変数は大きく建物属性と立地属性に分けられ、建物属性では築年数、RCダミー、建物階層、契約階数、1階ダミー、集合住宅ダミー、契約面積、立地属性では最寄駅からの時間、統合値<sup>(3)</sup>、西鉄福岡駅からの距離を用いた。

#### 3.2. 重回帰分析の結果

t検定で有意となる要因を採択した結果を表2～6に示す<sup>(4)(5)</sup>。なお、各説明変数の分散拡大要因を算出したが、全ての説明変数で4未満となった。したがって、多重共線性の疑いはないものとして、全ての説明変数を採用した。

坪単価、総額ともに有意になった変数に着目する。大名では1階ダミー（4.711、3.478）、統合値（2.280、2.865）、福岡駅距離（-4.481、-3.016）がともに有意となった。また、今泉では建物階層（2.992、2.468）が、春吉では統合値（3.642、2.175）が、薬院では築年数（-2.828、-2.245）、所在階（-4.679、-2.052）が、渡辺通では福岡駅距離（-2.133、-2.022）がともに有意となった。

#### 3.3. 地区別の特性の考察

有意となった変数に着目し、各地区の重回帰モデルの検討を行う。1階ダミーは大名でのみ坪単価、総額ともに有意となった。これは、大名ではショッピングを目的とした街歩きが盛んに行われており、公道から認知及びアクセスがしやすい地上1階の物件の需要が高いからだと考えられる。また、これらの顧客の中には、商業中心地である天神中心地区から歩いて流れ来る者も多い。したがって、大名では天神中心地区からの近さも物件の価値に大きな影響を与えており、このことから福岡駅からの距離が有意になったと考えられる。また当地区における統合値は、天神中心地区との境界線にあたる天神西通り等で値が大きくなっている。これらの通り沿いに面積の大きい物件が集中し、大規模店舗の需要が高くなっていることから、統合値が有意になったと考えられる。

表 1. 目的変数と説明変数

属性	候補要因変数	備考	単位
目的変数	(Y1)坪単価	-	円/坪
	(Y2)総額	-	円
説明変数 (賃料要因)	(X1)築年数	時間的な評価。	年
	(X2)RCダミー	RC又はSRCかどうか。構造種別による評価。	0 or 1
	(X3)建物階層	地階を含む階層の数。立体的な評価。	階
	(X4)所在階	契約されている階数。立体的な評価。	階
	(X5)1階ダミー	所在階が1階かどうか。立体的な評価。	0 or 1
	(X6)集住ダミー	集合住宅かどうか。建物用途による評価。	0 or 1
	(X7)契約面積	-	坪
立地属性	(X8)最寄駅時間	最寄駅からの時間。	分
	(X9)統合値	街路網の中心性の高さを表す指標である。	-
	(X10)福岡駅距離	西鉄福岡(天神)駅からの距離	m

表 2. 大名の重回帰分析結果

目的変数	説明変数	係数	標準誤差	t	P-値
(Y1)坪単価	(X5)1階ダミー	0.509	0.107	4.771	0.000
	(X9)統合値	0.216	0.095	2.280	0.026
	(X10)福岡駅距離	-0.427	0.095	-4.481	0.000
(Y2)総額	(X3)建物階層	-0.186	0.085	-2.197	0.032
	(X5)1階ダミー	0.289	0.083	3.478	0.001
	(X6)集住ダミー	0.158	0.076	2.078	0.042
	(X7)契約面積	0.741	0.070	10.561	0.000
	(X9)統合値	0.212	0.074	2.865	0.006
	(X10)福岡駅距離	-0.224	0.074	-3.016	0.004

表 3. 今泉の重回帰分析結果

目的変数	説明変数	係数	標準誤差	t	P-値
(Y1)坪単価	(X3)建物階層	0.516	0.172	2.992	0.008
	(X5)1階ダミー	0.499	0.246	2.031	0.058
	(X10)福岡駅距離	-0.380	0.168	-2.258	0.037
(Y2)総額	(X3)建物階層	0.429	0.174	2.468	0.024
	(X7)契約面積	0.422	0.142	2.973	0.009

表 4. 春吉の重回帰分析結果

目的変数	説明変数	係数	標準誤差	t	P-値
(Y1)坪単価	(X3)建物階層	-0.460	0.196	-2.343	0.047
	(X9)統合値	0.685	0.188	3.642	0.007
(Y2)総額	(X7)契約面積	0.865	0.199	4.353	0.002
	(X9)統合値	0.396	0.182	2.175	0.061

表 5. 薬院の重回帰分析結果

目的変数	説明変数	係数	標準誤差	t	P-値
(Y1)坪単価	(X1)築年数	-0.531	0.188	-2.828	0.020
	(X4)所在階	-0.983	0.210	-4.679	0.001
	(X5)1階ダミー	0.343	0.146	2.353	0.043
	(X9)統合値	0.500	0.168	2.973	0.016
(Y2)総額	(X1)築年数	-0.257	0.114	-2.245	0.051
	(X4)所在階	-0.262	0.128	-2.052	0.070
	(X7)契約面積	0.444	0.175	2.532	0.032

表 6. 渡辺通の重回帰分析結果

目的変数	説明変数	係数	標準誤差	t	P-値
(Y1)坪単価	(X10)福岡駅距離	-0.458	0.215	-2.133	0.053
(Y2)総額	(X7)契約面積	0.768	0.151	5.095	0.000
	(X10)福岡駅距離	-0.228	0.113	-2.022	0.064

薬院では築年数が負の符号で有意となった。近年、薬院ではマンション建設が進んでおり、高層の新築マンションの1階店舗が、比較的高い賃料で募集されているからだと考えられる。

また、春吉でも統合値が有意となった。統合値の値が大きい国体道路は、同地区内にて天神中心地区に最も近い場所に位置しており、集客力の高い街路となっている可能性がある。

#### 4. ヒアリング調査による奥店舗の実態把握

##### 4.1. 大名における商業店舗の概況

前章にて大名で有意となった統合値、福岡駅からの距離、1階レベルに着目して分析を行う。

統合値については、当地区の東側や西側にて値の低い街路が生じていた。これは、大名が江戸時代に城下町として整備された際に、街路にT字路やクランクが作られたからである。また、福岡駅から最も距離の近い天神西通りには、ショッピングを目的とした歩行者が天神中心地区から多く流れて出て来る。したがって、大名の1階レベルには路面店が多く分布している(図2)。その中で、より統合値が低いと思われる、公道に面していない場所でも商業店舗が多く観察された。本研究ではこのような店舗を奥店舗と呼称する。

##### 4.2. 小規模店舗の受け皿としての奥店舗

奥店舗は歩行者が認知及びアクセスしづらい。店舗面積も小さく、一般に賃貸店舗としての賃料は安価であるが可能性が高い。一方で、これらの物件が小規模店舗の受け皿となることで、参入する大規模店舗との共存が同地区内にて発生し、結果として大名の賃料の多様性が高い要因となっている可能性がある。

そこで当地区にて奥店舗を保有する不動産会社を対象に、ヒアリング調査を行った。同じ建物内における物件ごとの賃料、坪数、それらの設定理由を調査した。

##### 4.3. 奥店舗の賃料

坪単価、総額、坪数をもとに、路面店を1とした場合の各奥店舗の比率を算出した(図3)。

公道に対して垂直に店舗が並ぶ建物A、Bでは、坪単価と総額は奥になるにつれて段階的に下がるように設定されていなかった<sup>(7)</sup>。店舗の配置については、公道からの距離や順序ではなく、公道に面するか否かが賃料に大きな影響を与えているということが分かる。加えて、総額の低下率は坪単価に比べ大きいということも読み取れた。奥に配置されることで単価の価値が下がり、かつ坪数が抑えられることで、結果的に総額が大きく下がっている。同様に、建物C(現在募集されている物件に限る)でも、奥店舗の坪単価、坪数、総額が路面店に対して低い値となっていた。だが、総額は建物A、Bほど低く設定されていなかった。

また、建物D、Eは店舗の面する部分が公道か路地(私道)かに関わらず、賃料は一律に設定されていた。だが、総額は小さく設定されている。

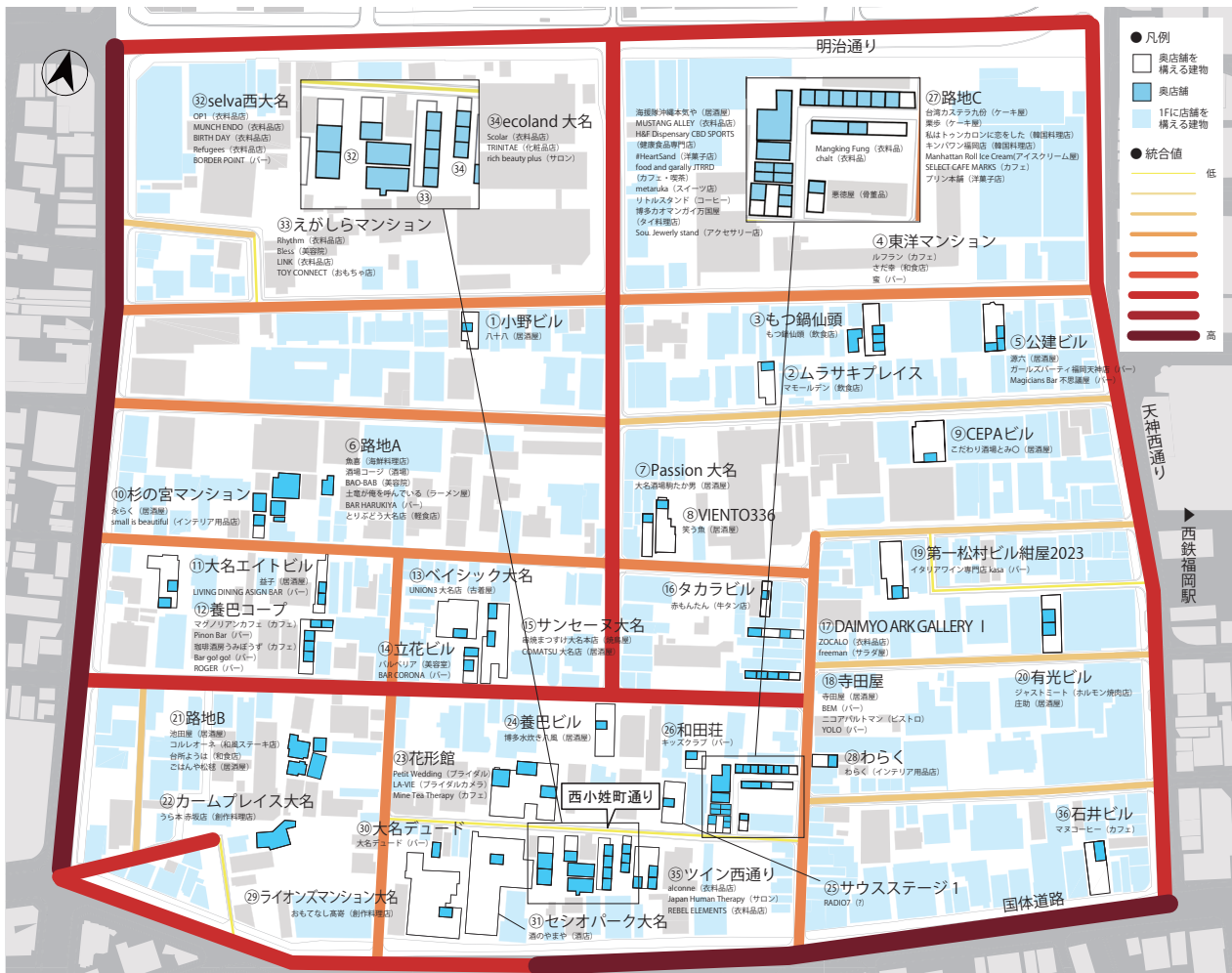


図2. 大名の統合値と奥店舗(2021年7月14日時点)



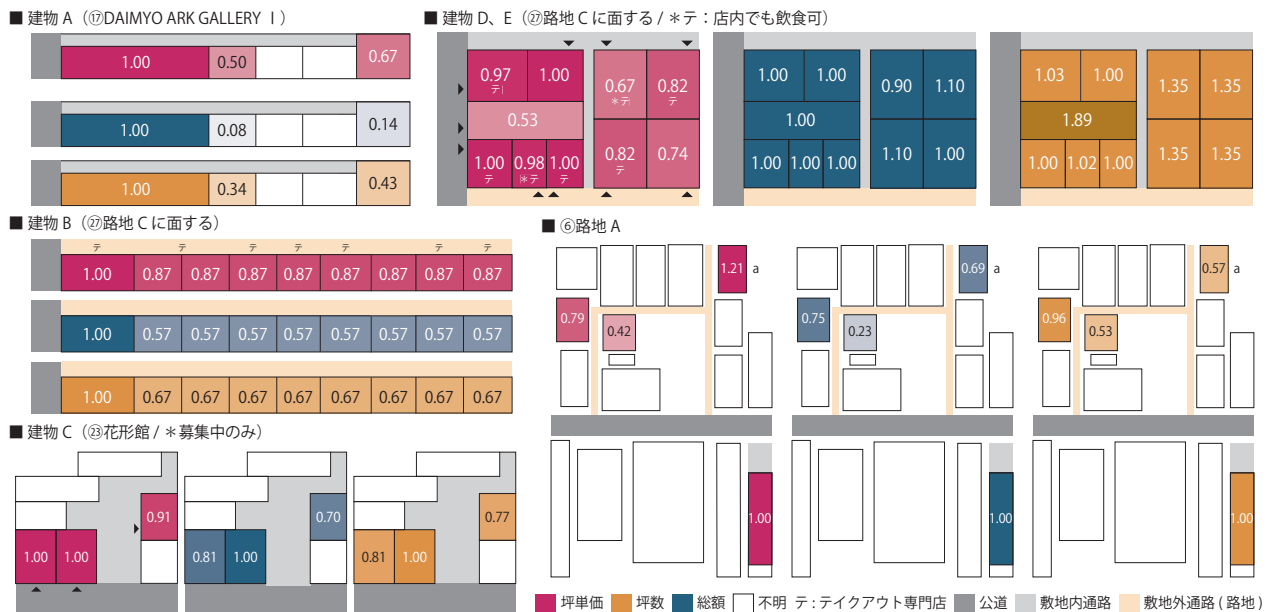


図3. 奥店舗の賃料ダイアグラム

#### 4.4. 奥店舗の賃料の設定理由

所有者は奥店舗の賃料総額を小さく設定することで、個人が出店しやすい環境を大名に創り出している。坪単価をあまり下げずに、坪数を縮小することで、結果的に総額を小さく設定（目安として10万円）できている<sup>(8)</sup>。これは所有者が奥店舗でなく、路面店で収益の獲得を試みているからである。

このような小規模物件は需要が高まってきており<sup>(9)</sup>、竣工当初よりも高く賃料が設定されるほどになっている。これは大名が商業店舗の立地としてのブランドを保持しているため実現できている。加えて背景として、床面積をあまり必要としないネット販売の普及が挙げられる。また飲食による感染が懸念されるコロナ禍では、店内に客席を設けないテイクアウト専門店向けの物件としての需要が高まっている。また店舗によっては、床面積の確保よりも、魅力的な空間デザインを優先して集客を試みる事例もある。小規模店舗が「映える」ように細かく立ち並ぶ様子が、インスタグラム等の写真共有サービスにて投稿されており、各店舗の宣伝に繋がっている可能性もある。

また建物D、Eの面する路地は、来街者の認知度が向上しており、公道と同程度の集客を見込める場所として認知されているとのことである。ゆえに賃料が一樣に設定されていた。また、路地Aでは奥店舗がそれぞれ独立して配置されているが、これらの賃料の設定理由は様々だと考えられる。例えば、物件aには以前有名な老舗が入っていたが、当時これが「路地奥の店舗」として認知されていた<sup>(10)</sup>。現在、当物件の坪単価はその価値が考慮されており、結果的に同じ公道沿いの路面店よりも高く設定されることとなった。

#### 5. 研究の総括

2章では標準偏差に着目し、天神中心地区のフリンジエリアにおいて最も商業店舗が多様だと推測できる地区が大名であると評価した。3章では地区別の重回帰分析によって、大名の店舗は1階ダミー、統合値、福岡駅距離の影響を受けていることが明らかになった。4章では3章の結果から、奥店舗が小規模店舗の受け皿になり得ると予測し、大名の奥店舗の賃料及びその設定理由を調査した。結果、都心フリンジエリアにて多様度が高いとされる地区の賃料要因に着目することで、多様度に貢献し得る店舗として、単価は高いが坪数を縮小することで結果的に総額を小さくさせたものがある、という事実を指摘することができた。

今後の課題としては、集合住宅に属するもの等、他の種類の奥店舗も調査し、類型ごとの特徴を捉えることで、都心フリンジエリアにおいて小規模店舗の受け皿となり得る物件の在り方を探っていきたい。

#### 謝辞

本研究にご協力いただいた井浦氏、吉原氏、岩永氏、宮崎氏、手嶋氏に謝意を表します。

#### 脚注

- (1) 2021年6月1日～12月1日までに募集された286の事例を抽出した。
- (2) 連続データに対する分散の度合いを示す数値である。本研究において多様性の指標として適切だと判断し、採用した。
- (3) Depth Mapにてスペース・シンタクス理論を用いて算出した。
- (4) 舞鶴、西中洲、警固、天神北の重回帰分析も試みたが、事例数が少ないために分析ができなかった。
- (5) 坪単価、総額ともに有意になった変数を橙色で示す。
- (6) 幅員が4m以上であり、かつ自動車が通行可能な道を公道と表記する。
- (7) 今泉でも同様の例が確認できた。
- (8) この手法は設備管理等で経済的な負担を生むが、坪単価の高い物件を集めた利回りの良い物件をつくり出すことができる。
- (9) 吉原住宅有会社 吉原氏とのヒアリングでは、小規模物件としてスモールオフィスの需要も高まっていることが明らかになった。
- (10) 株式会社大央 宮崎氏、手嶋氏とのヒアリングより。

#### 参考文献

- 1) 石井健太郎、吉川徹、讃岐亮 (2015) 「歩行者通行量との相関を踏まえた通りの名称の認知度と賃料および地価の関係分析」日本都市計画学会都市計画報告集、第14号、pp27-32
- 2) 太田明、高橋大志、兼田敏之 (2018) 「スペース・シンタクス指標を用いた賃料要因分析に関する研究 - 渋谷駅周辺を対象とした建物用途別分析による比較 -」日本不動産学会誌、第31巻第4号、pp109-118