

富山市・2つの商業核の地価比較

～新幹線効果で駅前が浮上～

日本不動産研究所 富山支所
不動産鑑定士 広瀬 信之

北陸新幹線の概要

リニア中央新幹線が着工する中で、構想から 40 余年、富山県民の悲願であった北陸新幹線が 2015 年 3 月 14 日に開業する。富山東京間は速達型の「かがやき」が 10 往復、停車型の「はくたか」が 14 往復するダイヤ編成であり、同区間を最短 2 時間 8 分で結ぶ「かがやき」に乗れば、乗車時間はこれまでよりも 1 時間以上短縮される。

中心部の現在の地価

約 42 万人が住む富山市には、アーケード街の「総曲輪（そうがわ）通り地区」（以下「総曲輪」という）と、JR 富山駅を中心とする「富山駅前地区」（以下「富山駅前」という）という 2 つの商業核がある。

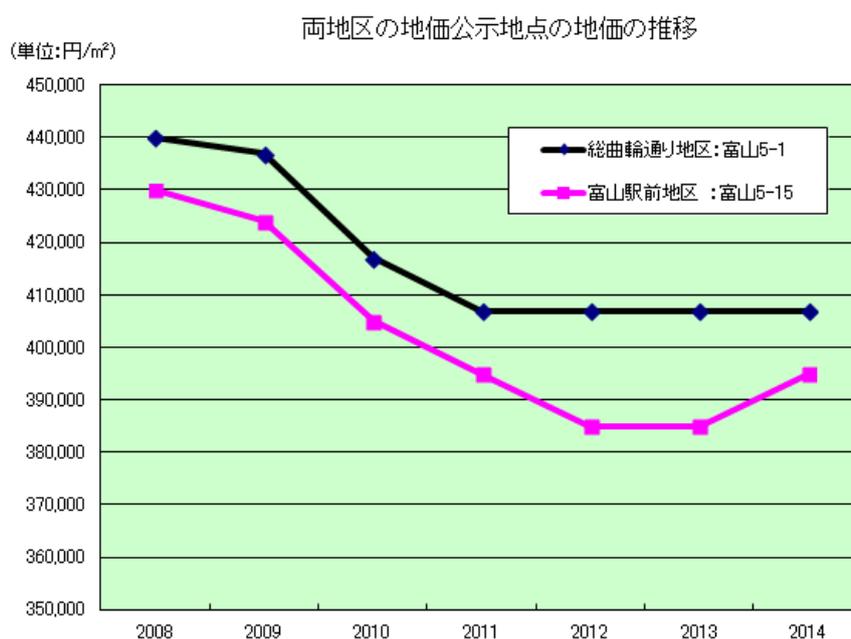
両地区に所在する地価公示地点の地価を見ると、「総曲輪」は 2014 年 1 月 1 日時点で 1 m²当たり 40.7 万円、「富山駅前」は同 39.5 万円のため、2014 年 1 月時点では「富山駅前」より「総曲輪」の方が高い。この「富山駅前」の地点は都道府県地価調査の地点も兼ねており、2014 年 7 月 1 日時点では 41 万円に上昇した。2014 年 7 月時点の「総曲輪」の地価は不明であるが、「総曲輪」を含む「西町・総曲輪地区」が調査対象である「地価 LOOK レポート」（国交省が 11 月発表）によると同地区の地価は「横ばい」という結果から推測すると、現在の地価は「総曲輪」より「富山駅前」の方が高いと考えられる。

「富山駅前」は県外からの観光客の増加や富山東京間の飛行機利用者（往復で年間約 79 万人）の新幹線へのシフト等により人通りの増加が予想されるため、地元企業を中心にして富山駅周辺の不動産への取得意欲が強まっている。反面、売手側は新幹線効果への期待より、売り渋り傾向にあるため、「富山駅前」の不動産は品薄状況から売手市場の局面にある。

一方「総曲輪」は富山駅から 1.3km 圏とやや距離があるため新幹線効果がそれほど期待できないこと、また 8 月開業予定の「三井アウトレットパーク北陸小矢部」への顧客流出の危惧などから、「富山駅前」に比べて今後の状況が不透明なため、不動産需要は「富山駅前」より低調である。

今後の地価の行方

「総曲輪」では市立の図書館・ガラス美術館や銀行が入居する「TOYAMA キラリ」が 5 月頃竣工、また 2016 年には再開発事業でシネコンやホテルが完成予定であり、これら集客施設の立地により地元住民を中心にして人通りの増加が予想される。「富山駅前」についても人通りの増加が予想されるが、この中には県外客の増加という「総曲輪」にはないプラス要因が含まれる。「総曲輪」・「富山駅前」とともに発展が期待されるが、プラス要因がある「富山駅前」により発展の余地が認められるため、両地区の地価については開差の拡大が予想される。



工事が進む「TOYAMAキラリ」



開業が待たれる北陸新幹線「富山駅」