

大規模小売店舗の出店が 地価に与える影響の検証

高井 洸祐¹・瀬谷 創²

¹学生非会員 神戸大学 大学院工学研究科 市民工学専攻 (〒657-8501 神戸市灘区六甲台町1-1)
E-mail: 213T122T@stu.kobe-u.ac.jp

²正会員 神戸大学准教授 大学院工学研究科 市民工学専攻 (〒657-8501 神戸市灘区六甲台町1-1)
E-mail: hsey@people.kobe-u.ac.jp

本研究は、大規模小売店の出店が周辺地価に及ぼす影響の定量的な把握を目的としている。1989年から2020年にかけて、商業地公示地価と自治体ごとの大規模小売店舗の総面積のデータセットを構築した。当該床面積と隣接自治体の店舗面積を分位点で10分割し、それぞれにダミー変数を割り当て、これを説明変数とした。two-way固定効果モデルを用いて公示地点の個別要因と時系列トレンドをコントロールした上で、総店舗面積ダミー（当自治体、隣接自治体）と商業系地価の関係を分析した。その結果、全国平均的には自治体内の総店舗面積が増えることで、地価が高くなる傾向があるということを示した。また、隣接自治体内での総店舗面積の増加は、負の効果を持つ傾向を明らかにした。ただし、この結果は地方によって差異がみられた。

Key Words : Large-scale commercial facility, Commercial landprice, Panel analysis, Impact assesment

1. はじめに

大規模小売店舗（以下、大規模店）の立地問題は、現在の都市計画における最大の課題の一つである¹⁾。大規模店の出店や撤退や、出店地域のみだけでなく、周辺地域に大きな影響を及ぼすと考えられる。しかし、その影響は複雑であり、我が国内外問わず、不明な点が多い²⁾。様々な影響の中でも、自治体の主要な自主財源である固定資産税への影響を明らかにすることは重要である。海外では、Walmart等の大型店が固定資産税³⁾や地価⁴⁾に与えた影響に関する検証研究が進んでいるが、我が国では次章で述べる通り、研究知見は非常に限られている。

本研究では、大規模店が自治体の固定資産税に与える影響の基礎分析として、商業系公示地価に与えた影響の実証的な検証を試みる。具体的には、1989年から2020年にかけて、商業地公示地価と自治体ごとの大規模小売店舗の総店舗面積（および一人当たり店舗面積）のデータセットを構築した。当該店舗面積と隣接自治体の店舗面積を（1989年から2020年全体の）分位点で10分割し、それぞれの区分にダミー変数を割り当て、これを説明変数とした。two-way固定効果モデルを用いて公示地点の個別要因と時系列トレンドをコントロールした上で、総店舗面積ダミー（当自治体、隣接自治体）と商業系地価

の関係を分析した。

以下、第2章では既往研究のレビューを行う。第3章では、本研究で使用するデータの概要について説明し、第4章で実際に検証を行う。最後に第5章で結論と今後の課題について述べる。

2. 既往研究のレビュー

ここではまず、唐渡(2006)⁵⁾、安倉(2021)⁶⁾を参考に、日本における大規模店の立地規制に関わる法の変遷を概観する。1960年代後半に、日本において大型商業施設の出店が急増し、それに対抗した地元商店街による出店の進出反対運動が起こった。これを踏まえ、1974年に大規模小売店舗法（以下大店法）が施行された。このうちに設けられた規制の一つとして、一定規模（1979年以前は1500m²、以降は500m²）以上の店舗出店の際には、地元の中小小売業者の代表機関である商工会議所（以下商工会）との調整により事業活動の許可を得ることが必要とされた。しかし大規模店の立地には、商工会との合意を得ることが難しい場合があり、結果として比較的合意を得やすい郊外への進出が増加した。その後、1989年から1990年にかけて日米の貿易格差を縮小する目的で日

米構造協議が行われ、大店法の改正が決定した。これによる規制緩和から、店舗面積 500m² 以上の大規模小売店舗が急増することとなり、新たに 1998 年に現行制度である大規模小売店舗立地法（以下大店立地法）が成立したことで、2000 年に大店法は廃止となった。この大店立地法の成立と同時に、中心市街地の活性化に関する法律（中心市街地活性化法の制定）、都市計画法の改正が行われ、これらは「まちづくり三法」と呼ばれた。このうちの 1 つである大規模小売店舗法（以下、大店立地法）は、店舗面積が 1000m² 以上の大規模店の立地に際して、設置者が周辺環境に対して配慮すべき事項に関する指針を定めており、これに配慮さえすれば、都市計画法に従って店舗の出店が可能になるとされる。その結果、配慮すべき対象となる住民が比較的少ないことに加え、地価も低いので整備が行いやすいという理由から、郊外への出店が加速した。加えて、買い物行動範囲の広域化、施設の大型化・郊外化がモータリゼーションを通して進展し中心街の衰退及び郊外地のスプロール化も進行した⁸⁾。

このような中、大規模店の出店をコントロールするため、都道府県単位で広域的な観点からの立地誘導に関する条例を設けている県も存在する⁹⁾。しかし、その根拠となるようなエビデンスは限られているのが現状である。我が国において、大規模店の出店が固定資産税や地価、あるいは不動産価格に及ぼした影響に関する研究は数少ない²⁾。一方訴訟大国である米国では、大型店の立地問題は裁判になることが少なくないため¹⁰⁾、比較的多くの研究が蓄積されている。例えば、Pope and Goetz (2015)¹¹⁾ は、Walmart の新規出店を例に挙げ、出店により 0.5 マイル圏内の地域で住宅価格が 2~3% 上昇することを示した。しかし、このような研究は一例であり、出店効果について統一した見解は得られていないのが現状である。Bonanno and Goetz (2012)¹²⁾ は、Walmart の立地が地域経済に与えた影響に関する論文をレビューし、「我々は未だに、Walmart による真の効果を理解するには程遠い状況にある」と述べている。

我が国における研究として、児玉ら (2011)¹³⁾ は、長岡市、松本市、高知市、上田市を事例に固定資産税収と都市的要因（DID 指標、人口密度等）の関係性を分析・考察した。その結果、拡大型の宅地開発を行った場合、都市全体で見ると固定資産税の税収は減少する可能性が示唆された。また、加藤ら (2014)¹⁴⁾ は、長岡市、松本市、高知市、沼津市を事例とした固定資産税収の変化と都市計画に関する考察に基づき、郊外開発による税収の増加は短期的なものに過ぎず、長期的な固定資産税の安定化には高密な中心市街地を生かしたコンパクトな市街地形成が必要になると指摘した。

3. 分析に用いるデータ

(1) データの入手

本研究には、1) 公示地価、2) 大規模店舗の店舗面積、3) 人口という 3 つのデータを用いる。

1 番目の公示地価については、国土数値情報（国土交通省）より取得した。公示地価は、1 月 1 日時点の全国の標準地における地価のデータである。本研究では、32 時点（1989 年~2020 年）のデータを入手した。このことにより、長期的な影響を把握することが可能となる。

2 番目の大規模店舗の店舗面積については、全国大型小売店総覧 2020 年版より取得した。これは、東洋経済新報社の刊行物『大型小売店総覧』掲載の店舗面積 1,000m² 超の大型小売店の情報を収録したデータである。これは、大店立地法での届出対象が、「店舗面積 1000m² 超の小売業を行う店舗」とされていることに対応している。なお、店舗面積の定義は、立地法と 2000 年 6 月以前の大店法で異なる。そのため、大店立地法で変更等の届出がなされていない店舗については、大店立地法の規定に則った店舗面積に関するデータは得難い。しかし本データにおいては、全国のあらゆる業態の大型小売店の情報を提供することを主旨としていることから、立地法と大店法の新旧二つの定義による大型小売店を収録している。収録対象には、調査時点において営業している「既存店（施設）」だけでなく、「新設予定・計画店（施設）」、「撤退予定店（施設）」等を含めている。本研究で用いた 2020 年版の時間的な収録範囲は、2019 年 4 月までに各都道府県に届けが出された大型小売店となっている。

3 番目の人口については、国勢調査より各自治体の人口を 6 時点（1985 年、1990 年、1995 年、2000 年、2005 年、2010 年、2015 年）で入手した。

(2) パネルデータセットの構築

公示地価データに収録されている自治体コードは、調査年のコードで表されている。本研究では、これを 2019 年時点に統一することとした。なお、統一には Municipality-Map-Maker-For-Web より得られる任意の 2 時点間の市区町村コードの対応表を用いた。

また本研究においては、商業系用途における地価が大規模店出店によって受ける影響に着目する。そのため地価の観測地点を都市計画法における用途地域を参考として、「住宅系」「商業系」「工業系」の三つに大別をして、「商業系」用途を抽出した（商業地域、近隣商業地域）。なお、国土数値情報において、各年で公表される同一箇所と思われる公示地点の地理的な位置（緯度経度）がわずかに異なるという問題がある。これは固定効果モデルを用いる上で問題となるため、本研究では、時点が

異なる 10m 以内で存在する点は、同一の地点とみなし、同じ固定効果を与えることとした。ただし、このような機械的な処理により、同じ位置に複数の点がマッチングされた場合は、価格と距離を見ながら、手動で調整した。

続いて、東洋経済新聞社による大規模店データは、業態ごとに区分されている。本研究では、自治体ごとに立地する小売店舗面積の総和を年ごとに集計した。この時、データ内の店舗面積は「大店法」「大店立地法」それぞれの定義に沿って「小売業（飲食業を除くものとし、物品加工業を含む）を行うための店舗の用に供される床面積」を指している。また、大規模店のデータにおいて撤退扱いとなっているにも関わらず、撤退年月の届出がなされていない店舗がいくつか見られた。本研究では、これらの店舗の扱い方を、

- ・ Case B 「集計から撤退不明店舗を除外する」
- ・ Case C 「店舗の撤退が開店年月から 1 年後」

とする 2 つの極端なパターンにわけて、検証を行った。ただし、本質的な差は見られなかったため、本研究では Case C の結果を報告する。

なお、人口について本研究では、国勢調査の 6 時点（1985 年、1990 年、1995 年、2000 年、2005 年、2010 年、2015 年）の人口を自治体毎に線形補完し、全年度の人口データを作成した。また、データ作成時には、2020 年におけるデータが得られなかったため、2010-2015 年次の増加率と同じだけ推移したと仮定した。また自治体コードは 2019 年 3 月 31 日に統一した。なお、東日本大震災による影響を鑑みて、福島県は研究対象から外した。

4. 実証分析

(1) モデル

本研究の実証分析で用いるパネル分析について説明する。本研究では、パネルデータ内の地価における主体固定効果および時間固定効果を排除する two-way 固定効果モデルを用いた通常最小二乗（OLS）推定を行う。ここで、主体固定効果とは、主体によって異なるが、時間を通じて一定の値を取る変数（例：その土地の文化）であり、時間固定効果とは、主体間では等しいが、時間とともに変化する変数（例：その時点の景気）である。これらの効果をコントロールしながら回帰分析が行えるのが、two-way 固定効果モデルの強みである。

(2) 説明変数の作成

3(2)で説明した通り、自治体ごとに立地する小売店舗の面積の総和を年ごとに集計した。本研究では、この「総店舗面積（ m^2 ）」又は、これを一人当たりの値とした「一人当たり店舗面積（ $m^2/人$ ）」を説明変数とし、

人口密度（ $人/m^2$ ）をコントロール変数として加え、two-way 固定効果モデル（年度ダミー、公示地点ダミー）で商業地地価（ $円/m^2$ ）を推定することとした。なお、公示地価については、毎年観測されている地点のみに限ら

表-1 当該自治体、隣接自治体における
総店舗面積ダミー

ダミー変数	総面積【 m^2 】	
	自治体	隣接自治体
gr0	0	0
gr1	~8815	~5334
gr2	~17451	~11350
gr3	~26223	~18281
gr4	~36818	~27156
gr5	~49044	~39234
gr6	~65087	~56090
gr7	~87252	~84787
gr8	~121280	~152450
gr9	~379672	~737792

ず、全ての観測点を対象とした。

ここで、「総店舗面積」、「一人当たり店舗面積」と地価の関係は非線形であると考えられる。したがって、それぞれの変数について、面積 0 をカテゴリ 1 とし、これが正のデータを全年度プールして分位点で 9 分割し、それぞれに対してダミー変数を割り当てた。これを、値が少ないほうから、gr0, ..., gr9 と呼ぶこととする。対応する値については、表-1 を参照していただきたい。本稿では、「総店舗面積」の結果を中心に説明し、「一人当たり店舗面積」の結果は付録にまわすが、結果は似通ったものとなった。

本研究では、隣接自治体の「総店舗面積」、「一人当たり店舗面積」が、当該自治体の地価の及ぼした影響についても検証する。したがって、境界を接する隣接自治体における「総店舗面積」の平均と、「一人当たり店舗面積」の平均（隣接自治体の総店舗面積の総和をその地域の人口の総和で除したもの）について、同様に gr0, ..., gr9 を作成した（表-1）。

(3) 推定結果

(1)で述べた通り、本研究では two-way 固定効果モデルを OLS 推定する。分析は、1) 全国すべてをプール、2) 地方ごとの 2 通りで行った。表-2、表-3 に、gr0 を基準とした各分位点ダミーの係数推定値を示す。本稿では特に、「全国」に加えて、特に顕著な差が見られた「関西」と「北海道」を中心に考察を行う。以下では、係数そのものについて考察を行うが、本研究のようなセミログ型の回帰モデルでは、（バイアスを無視して簡便には）、 $100(\exp(\text{係数})-1)$ が % 変化を表す点に注意されたい¹⁵⁾。全国、北海道、関西の係数推定値を図-1、図-2 にまと

表-2 当該自治体の大規模小売店舗の総店舗面積が地価に与える影響

分位点	当該自治体店舗総面積 (m ²)	全国	北海道	東北	関東	中部	関西	中国	四国	九州	沖縄
gr1	~8815	0.077	0.089	0.151	0.209	0.293	-0.016	-0.186	0.527	-0.006	-0.334
gr2	~17451	0.030	0.047	-0.014	0.064	0.371	-0.321	-0.070	0.529	-0.022	-0.208
gr3	~26223	0.091	0.109	0.057	0.117	0.294	-0.164	-0.157	0.491	0.042	-0.548
gr4	~36818	0.079	0.065	0.049	0.137	0.283	-0.214	-0.006	0.477	0.092	-0.728
gr5	~49044	0.114	0.116	-0.008	0.039	0.221	-0.224	0.050	0.429	0.123	-0.692
gr6	~65087	0.100	0.030	-0.036	0.054	0.193	-0.269	-0.104	0.351	-0.012	-0.813
gr7	~87252	0.102	0.073	-0.049	0.063	0.155	-0.365	-0.063	0.460	-0.058	-0.924
gr8	~121280	0.041	0.080	-0.012	-0.108	0.194	-0.423	-0.279	0.322	-0.082	-1.241
gr9	~379672	0.040	-0.006	-0.261	-0.116	0.070	-0.441	-0.619	0.069	-0.343	-1.611

表-3 隣接自治体の大規模小売店舗立地の総店舗面積が地価に与える影響

分位点	隣接自治体店舗総面積 (m ²)	全国	北海道	東北	関東	中部	関西	中国	四国	九州	沖縄
gr1	~5334	-0.066	0.072	-0.575	0.588	0.594	-0.298	1.979		0.520	0.066
gr2	~11350	-0.105	0.018	-0.732	0.854	0.367	-0.490	1.582	-0.363	0.381	-0.284
gr3	~18281	-0.232	-0.040	-1.104	0.960	0.038	-0.681	1.486	-0.746	0.189	-0.603
gr4	~27156	-0.334	0.011	-1.380	0.861	-0.183	-0.852	1.305	-0.977	-0.022	-0.676
gr5	~39234	-0.433	0.019	-1.607	0.603	-0.411	-1.125	1.247	-1.160	-0.065	-0.773
gr6	~56090	-0.508	-0.053	-1.682	0.441	-0.485	-1.313	1.117	-1.197	-0.134	-0.755
gr7	~84787	-0.591	-0.282	-1.837	0.221	-0.710	-1.435	0.874	-1.344	-0.265	-1.136
gr8	~152450	-0.653	-0.476	-2.250	0.137	-0.855	-1.754	0.629	-1.639	-0.588	-0.970
gr9	~737792	-0.717	-0.335	-2.340	-0.115	-0.974	-2.010	0.326	-2.042	-0.787	-1.611

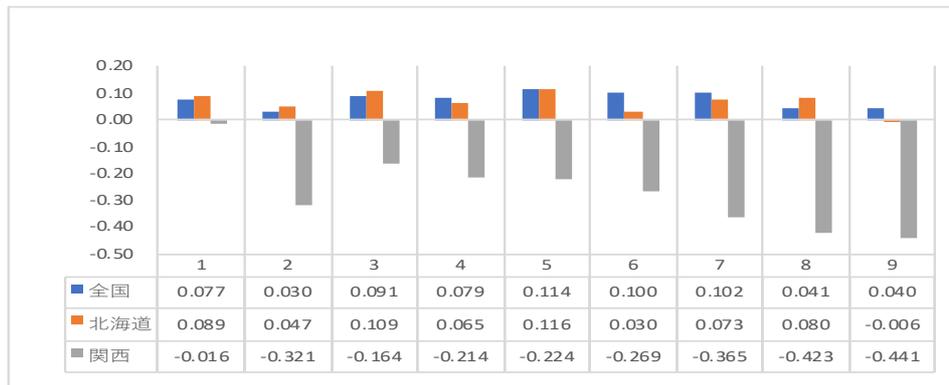


図-1 全国・北海道・関西の当該自治体の総店舗面積が地価に与える影響



図-2 全国・北海道・関西の隣接自治体の総店舗面積が地価に与える影響

めた（それぞれ当自治体、隣接自治体に関する推定値）。横軸は、gr0が基準のため、左からgr1から昇順で結果を示している。まずはじめに図-1より、「全国」において、大規模店の出店に関しては一貫して地価を上昇させ

る効果を示した。また総店舗面積ダミー増加に対して、逆U字型の曲線を描き、gr5（~49044 m²）で最大値0.114ポイントをとることがわかる。「北海道」においては、全体的に全国の平均的傾向と類似した結果を示

し、最大値はgr5で0.116ポイントをとった。「関西」では、常に負の効果となっており、全国の平均的傾向と比べて大きく異なる結果が得られた。最小値は、gr9（～479672(m²））の-0.441ポイントとなった。

次に、隣接自治体からの影響を示した図-2を見てみると、「全国」において、隣接自治体の大規模店の総店舗面積の増加に関しては一貫して地価を減少させる効果を示した。また、総店舗面積ダミーの増加に対して、この負の効果は強くなっており、最小値は、gr9（～737792(m²））で-0.716ポイントであった。「北海道」においては、基本的には全国の平均的傾向と類似した影響の推移を示したものの、全体として影響は全国平均に比べ弱いものとなった。具体的には、gr1-6においては、ほとんど総店舗面積は地価に影響を与えなかったものの、gr7-9（56090～737792(m²））で負の効果を示すことがわかる。「関西」においては、全国平均値と比べて負の効果は強いものを示した。最小値はgr9で-2.01ポイントとなった。

以上をまとめると、[1]自治体の総店舗面積と地価の関係について、全国平均的には自治体内の総店舗面積が増えることで、地価が高くなる傾向があるということを明らかにした。次に、[2]隣接自治体の総店舗面積と地価の関係について、隣接自治体内での総店舗面積の増加は、全国平均的には負の効果がある傾向を明らかにした。ただし、[3]この結果は地方によって差異がみられた。

(4) 考察

現在、大規模店の出店誘導と規制に関する条例が都道府県単位で行われている。具体的な例として兵庫県では実際に大規模小売店舗の立地を誘導すべきゾーンを設定し、それ以外のゾーンでは立地を規制している¹⁶⁾。また、同様の取り組みは福岡県や長崎県でも行われている¹⁷⁾。本研究の分析結果によれば、隣接する地域の商業地地価への負の影響が確認された。このことは、条例による広域的なコントロールの必要性を裏付けているといえる。

地方ごとに面積への地価の反応が異なる点については、この研究で用いたデータのみからは考察が難しいが、需要面ではライフスタイル（買い物行動）の違い、供給面では都市構造やアクセシビリティの違い、既存の商店街の魅力度などが影響していると推察される。このような質的な要因を考慮していくことは、今後の課題の一つである。アクセシビリティについていえば、関西と北海道の結果の違いは興味深い。ひとえに隣接地域といっても地方によって自動車保有率やアクセシビリティが異なるため、その点の考慮も重要な課題であろう。

5. おわりに

本研究は、大規模小売店の出店が周辺地価に及ぼす影響の定量的な把握を目的として実施したものである。1989年から2020年にかけて、商業地公示地価と自治体ごとの大規模小売店舗の総店舗面積のデータセットを構築した。当該店舗面積と隣接自治体の総店舗面積を分位点で10分割し、それぞれにダミー変数を割り当て、これを説明変数とした。

two-way固定効果モデルを用いて公示地点の個別要因と時系列トレンドをコントロールした上で、総店舗面積ダミー（当自治体、隣接自治体）と商業系地価の関係を分析した。その結果、[1]自治体の総店舗面積と地価の関係について、全国平均的には自治体内の店舗総店舗面積が増えることで、地価が高くなる傾向があるということを示した。次に、[2]隣接自治体の総店舗面積と地価の関係について、隣接自治体内での総店舗面積の増加は、全国平均的には負の効果がある傾向を明らかにした。ただし、[3]この結果は地方によって差異がみられた。今後の課題としては、説明変数を詳細化し、原因に関する考察を深めていくことが挙げられる。

謝辞

本研究について、神戸大学計画学研究グループの教員各位から貴重なご意見を賜った。ここに記して感謝を申し上げる。なお、本研究は、JSPS科研費20H02275の助成を得たものである。

付録

本文では、大規模小売店舗の総店舗面積が商業地地価に与える影響を分析した。総店舗面積のほうが、政策担当者には分かりやすいと考えたためである。しかし、分析としては一人当たりの総店舗面積としたほうが自然で

表-4 当該自治体、隣接自治体における供給度（一人当たり店舗面積）

ダミー変数	供給量【m ² /人】	
	自治体	隣接自治体
gr0	0	0
gr1	～0.15	～0.13
gr2	～0.24	～0.24
gr3	～0.33	～0.37
gr4	～0.43	～0.52
gr5	～0.54	～0.71
gr6	～0.67	～0.99
gr7	～0.83	～1.46
gr8	～1.09	～2.52
gr9	～7.2	～47.17

表-5 当該自治体の大規模小売店舗の供給度が地価に与える影響

分位点	供給量 (m ² /人)	全国	北海道	東北	関東	中部	関西	中国	四国	九州	沖縄
gr1	0.15	0.036	0.092	0.244	0.354	0.144	-0.045	-0.126	0.552	-0.100	-0.310
gr2	0.24	0.064	0.108	0.075	-0.094	0.027	-0.090	-0.053	0.852	-0.086	-0.496
gr3	0.33	0.115	0.112	-0.069	-0.170	-0.019	-0.242	-0.168	0.713	-0.030	-0.764
gr4	0.43	0.107	0.118	-0.102	-0.009	-0.101	-0.452	-0.239	0.485	-0.190	-0.994
gr5	0.54	0.080	0.171	-0.098	-0.242	-0.213	-0.648	-0.353	0.165	-0.342	-1.188
gr6	0.67	0.038	0.174	-0.208	-0.436	-0.404	-0.804	-0.539	-0.038	-0.467	-1.112
gr7	0.83	-0.031	0.239	-0.393	-0.543	-0.573	-0.897	-0.683	-0.159	-0.633	-1.148
gr8	1.09	-0.141	0.118	-0.711	-0.527	-0.781	-0.903	-0.933	-0.312	-0.704	-1.551
gr9	7.2	-0.309	-0.004	-0.962	-0.191	-0.599	-0.646	-1.114	-0.484	-0.919	

表-6 隣接自治体の大規模小売店舗の供給度が地価に与える影響

分位点	供給量 (m ² /人)	全国	北海道	東北	関東	中部	関西	中国	四国	九州	沖縄
gr1	0.13	0.029	0.038	-0.068	0.855	0.385	-0.142	0.895		0.506	0.336
gr2	0.24	-0.080	-0.008	-0.397	0.602	0.074	-0.327	0.781	-0.074	0.412	0.072
gr3	0.37	-0.144	0.188	-0.580	0.579	-0.008	-0.503	0.786	-0.118	0.334	-0.103
gr4	0.52	-0.229	-0.070	-0.632	0.487	-0.085	-0.640	0.666	-0.228	0.221	-0.038
gr5	0.71	-0.306	-0.063	-0.800	0.233	-0.298	-0.675	0.460	-0.280	0.031	-0.104
gr6	0.99	-0.325	-0.061	-0.881	0.258	-0.343	-0.903	0.316	-0.443	-0.077	-0.078
gr7	1.46	-0.369	0.054	-1.005	0.217	-0.378	-0.670	0.127	-0.520	-0.059	0.060
gr8	2.52	-0.479	-0.120	-1.133	0.333	-0.473	-1.220	0.162	-0.474	-0.144	-0.188
gr9	47.17	-0.531	-0.122	-1.357	0.450	-0.518	-1.351	0.033	-0.845	-0.317	-0.346

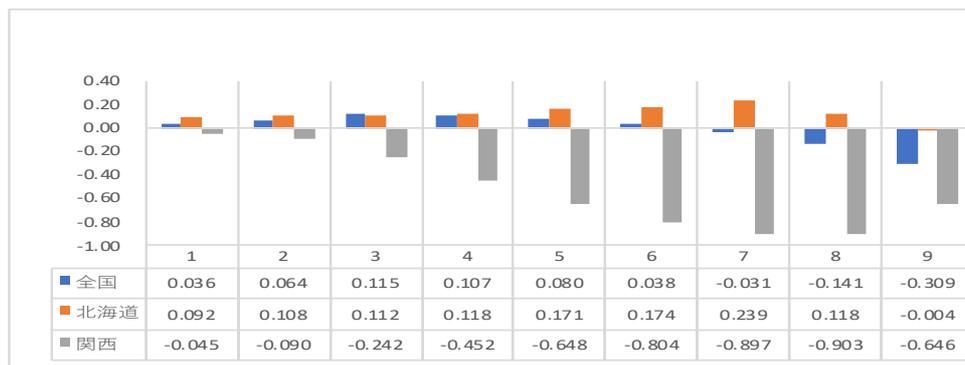


図-3 全国・北海道・関西の当該自治体の供給度が地価に与える影響

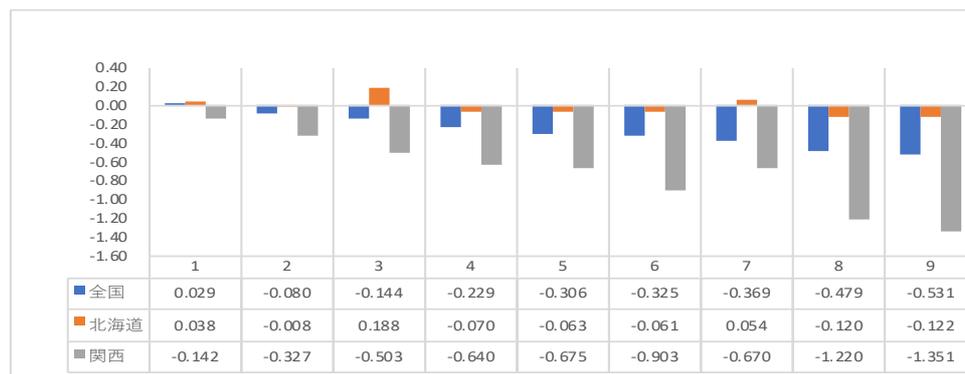


図-4 全国・北海道・関西の隣接自治体の供給度が地価に与える影響

あるため、以下では、その結果についても掲載する。本文中の分析と同様に、一人当たりの総店舗面積の供給量0をカテゴリ1とし、供給量が正のデータを全年度プールして分位点で9分割し、それぞれに対してダミー変数を割り当てた。これを、値が少ないほうから、gr0、..., gr9

と呼ぶこととする。隣接自治体についても同様である(表-4)。これらを供給度と呼ぶこととする。

以下、表-5, 6, 図-5, 6 に結果を示す。図-5 から、「全国」において供給度の増加に関しては、gr0-6(〜0.67 (m²/人))までは地価を上昇させる効果があり、そ

の最大値は, gr3(0.24~0.33 (m²/人))で0.115を示した。その一方, gr7~9 (0.67~ (m²/人))からは地価を減少させる効果を持つことが明らかになった。「北海道」においては, 全体的に全国平均値と比較して, 供給度の上昇の効果は地価をわずかに上昇させることを示した。最大値は gr7 (~0.83 (m²/人)) で 0.239 である。「関西」では, 供給度がゼロでないこと自体が地価を減少させる効果となっており, これは全国平均値と比べても大きく異なる結果を得た。最小値は gr8 (~1.09 (m²/人)) の-0.903 となった。

次に, 隣接自治体からの結果を示した図-6 を見ると, 「全国」において, 全体的に隣接自治体の供給度がゼロ以上の箇所に関しては地価を減少させる効果を示した。また, 供給度の上昇に対して, この負の効果は強くなっており, 最小値は gr9 (~47.17 (m²/人)) の-0.531 である。「北海道」においては, 基本的に隣接自治体の大規模店の供給度の上昇にあまり影響を受けないことがわかった。また, 供給量効果の正負が入れ替わる閾値は, gr3 (~0.37 (m²/人)) であることがわかる。「関西」においては, 全国平均値と比べて負の効果は強いものを示した。最小値は, gr9 で-1.35 となった。

参考文献

- 1) 貞広幸雄：大規模店舗立地問題に関する研究動向と課題, 日本不動産学会誌, Vol.22, No.4, pp.118-127, 2009.
- 2) 瀬谷創, 泊将史, 力石真：大規模小売店舗の出店が既存小売店舗の撤退及び売上げに与えた影響, 土木学会論文集 D3 (土木計画学), Vol.74, No.3, pp.243-260, 2018.
- 3) 米本清：大規模小売店舗の出店が周辺商業に与える影響, 地域政策研究, Vol.23, No.1, pp.15-24, 2020.
- 4) Vandegrift, D.: The effect of Walmart and Target on property tax rates, *Letters in Spatial and Resource Sciences*, Vol.9, No.3, pp.309-327, 2016.
- 5) Slade, B.A.: Big-box stores and urban land prices: Friend or foe?, *Real Estate Economics*, Vol.46, No.1, pp.7-58, 2018.
- 6) 唐渡広志：大規模集客施設の郊外立地規制と中心街の活性化, 日本不動産学会誌, Vol.20, No.2, pp.60-73, 2006.
- 7) 安倉良二：大型店の立地再編と地域商業, 海青社, 2021.
- 8) 矢作弘：地方都市再生への条件, 岩波書店, 1999.
- 9) 平野頌之, 岡井有佳：兵庫県の条例による大規模小売店舗の立地適正化の効果と課題に関する研究, 都市計画論文集, Vol.51, No.3, pp.769-776, 2016.
- 10) 矢作弘：大型店とまちづくり—規制進むアメリカ, 模索する日本, 岩波書店, 2005.
- 11) Pope, D.G. and Pope, J.C.: When Walmart comes to town: Always low housing prices? Always?, *Journal of Urban Economics*, Vol.87, pp.1-13, 2015.
- 12) Bonanno, A. and Goetz, S.J. (2012) WalMart and local economic development: A survey, *Economic Development Quarterly*, Vol.26, No.4, pp.285-297.
- 13) 児玉寛希, 樋口秀, 中出文平, 松川寿也：地方都市における固定資産税収の空間的把握と都市間比較に関する研究 長岡市・松本市・高知市・上田市を対象としたケーススタディ, 都市計画論文集, Vol.46, No.3, pp.505-510, 2011.
- 14) 加藤太基, 樋口秀, 中出文平, 松川寿也：地方都市における固定資産税収の変化と都市計画との関連性に関する研究, 都市計画論文集, Vol.49, No.3, pp.837-842, 2014.
- 15) Jan van Garderen, K. abd Shah, C.: Exact interpretation of dummy variables in semilogarithmic equations, *The Econometrics Journal*, Vol.5, No.1, pp.149-159, 2002.
- 16) 平野頌之, 岡井有佳：兵庫県の条例による大規模小売店舗の立地適正化の効果と課題に関する研究, 都市計画論文集, Vol.51, No.3, pp.769-776, 2016.
- 17) 中村匠平, 姥浦道生：都道府県における即地的誘導区域の設定を通じた大規模集客施設の立地コントロールに関する研究, 都市計画論文集, Vol.51, No.2, pp.167-173, 2016.

(Received October 1, 2021)