

# 金沢ビジネスエリアガイド 2016年版



金沢駅兼六園口(東口) (写真提供: 金沢市)



金沢駅兼六園口(東口) もてなしドーム

新幹線開業で観光客が増加し、何かと話題の金沢。マスコミに取り上げられる機会も多くなり、その効果もあって金沢の事業用不動産市場も活況を見せている。今回のビジネスエリア研究では、その金沢の特徴と直近の市況を紹介する。まだ金沢に來られていない方、ぜひこの機会に來沢され、大きく動く金沢マーケットに触れていただきたい。

## 金沢概況

温泉や新鮮な海産物、そして兼六園などの名勝があり、観光資源に恵まれた石川県。その中心都市である金沢では、北陸新幹線の開業効果で、観光客が大幅に増加している。新幹線による首都圏からの来沢者だけでなく、メディアに取り上げられたことで関西圏からの旅行者も増え、宿泊施設は活況を見せている。地元経済も好調で、直近の2015年第4四半期の完全失業率は前年同期で0.6ポイント減少し、2.7%となっている。これは全国平均を下回る水準である。消費動向を示す数値も改善しており、さらにこうした状況を見たリテラーが金沢での事業機会拡大を模索している。

従来から金沢は石川、富山、福井の北陸三県を統括する営業拠点立地としての需要を中心にオフィスマーケットが形成されてきた。加えて、近年は北陸新幹線の開業を見越した企業誘致活動が展開された。受け皿となる施設の設置や助成金の導入など数年をかけた積極的な活動が奏功し、全国的な企業収益の回復も後押しとなって、金沢の賃貸オフィスビル空室率は大きく回復している。

まさに新幹線開業を契機に経済が好循環を見せ始め、そして不動産市場にも好影響を及ぼしているのである。

## 金沢市のデータ

		2009年比
人口 (2016年1月)	454,367人	+1.4%
事業所数 (2012年)	26,319所	-6.5%
従業者数 (2012年)	250,176人	-3.9%
石川県のデータ	実質経済成長率 (2012年)	1.7%
	実質県内総生産 (2012年)	48,554億円

2009年度 -6.1%  
+12.5%

◎「金沢市のデータ」出典: 金沢市「住民基本台帳」、総務省統計局「経済センサス」  
◎「石川県のデータ」出典: 石川県「石川県 県民経済計算年報」



尾川より市街地を望む(写真提供: 金沢市)



# 金沢リテールマーケット

## 金沢のリテールマーケットの構成

中心的な商業ゾーンは、金沢駅周辺と近江町市場のある武蔵ヶ辻、旧来からの商業地である豎町(タテマチ)や片町、香林坊を中心とする地域に広がっている。また、来場者の駐車場を確保できる周辺部のロードサイドに、ショールームなどを構える事例も多い。

2015年3月の新幹線の開業を契機に、リテールマーケットは更に活発になっており、商業施設のオープン、リニューアルが相次いだ。まず、金沢駅では駅ナカ施設である「金沢百番街」がリニューアルオープン。また駅前の「金沢フォーラス」でもテナント入れ替えによって活性化を図っている。片町には「片町きらら」が9月にオープンした。新たな商業スポットが、続々と誕生している。

ここ数年、金沢への出店意欲は幅広い業態に見られたが、観光客の増加もあり勢いを増している。とりわけ金沢駅兼六園口(東口)への出店意欲は、ナショナルチェーン・地元資本の店舗共に非常に強いが、空室は少なく需要が潜在化するケースも多く見られる。

強いニーズにより、エリアによっては賃料が上昇傾向にある。路面店舗の出店余地を含め、商業施設の新規供給が待たれる。



## 金沢不動産Topics

### ホテル開発相次ぐ

観光客の増加によって、宿泊施設も活況を見せている。観光客に加えて、この機会に金沢で会議を持ちたいといういわゆる「MICE」による来訪者も増えており、昨年の連休にはホテル予約が困難な状況に。このため、金沢ではホテル開発の機運が高まっている。2015年には金沢駅西口(西口)にビジネスホテルが複数開業。2016年には南町でも開業が予定されている。行政でも、金沢市が駅西口への外資系ホテルの誘致構想を掲げており、多種多様なホテルが登場することになる。

### やはり「駐車場」がカギ

金沢での通勤や営業活動に欠かせないのが自動車だ。オフィスビルには駐車場が不可欠で、提供可能な台数によってはテナントを誘致するのに苦労することもある。また、「オーダーリース」マーケットが大きいことも、駐車場対策の側面が大きい。企業にとって駐車場コストの負担は大きく、通勤には公共交通機関利用を促して台数を削減しようとの動きはあるが、容易ではないようだ。リテール物件を含め、施設開発の際には駐車場規模を慎重に検討しなければならない。

### 大型物流施設

物流機能を専門業者に委託する動きが増えている。そのため自社の倉庫が不要になり、「戸建て」施設から、オフィスビルに入居する事業者が見られることは述べた。一方で、大型の物流施設は不足している。北陸自動車道に沿っていくつかの物流施設はあるが、多くは自用であり、ここ数年は賃貸物件の新規供給も無く、今後も供給予定は把握されていない。新規参入や既存施設の集約ニーズもあり、新たな大型物流施設への投資や開発が待たれている。

# 北陸の事業用不動産に、価値あるご提案をいたします。

## シービーアールイー株式会社 金沢営業所

- グローバルに展開し、かつ北陸に拠点を持つ地元情報に強い不動産サービス企業です
- 長年の実績により、不動産オーナーや事業会社の皆様をはじめ、公的機関など多岐にわたる方面から信頼をいただいております
- 実績に裏付けられた幅広い知識と膨大な情報を持ち、賃貸仲介のみならずお客様のご要望に合わせた複合的なご提案をいたします

CBREグループ(NYSE:CBG)は、「フォーチュン500」や「S&P500」にランクされ、ロサンゼルスを本拠とする世界最大の事業用不動産サービスおよび投資顧問会社です(2015年の売上ベース)。全世界で70,000人を超える従業員、400ヶ所以上の拠点(系列会社および提携先は除く)を有し、不動産オーナー、投資家、オキュパイヤーに対し、幅広いサービスを提供しています。日本では、地域に密着した幅広い情報資源を駆使し、業界のリーダーとして、企業の不動産をめぐるあらゆる課題にソリューションをご提供しています。

## シービーアールイー株式会社 金沢営業所

TEL 076-239-4041

〒920-8203 石川県金沢市鞍月5-177 AUBE II 7F

