

広島市・意外と元気な既存中心商店街

～「八丁堀」と「紙屋町」を比較～

日本不動産研究所 中四国支社
不動産鑑定士 富永 伸二

A. 初めに

広島では、全国の主要地方都市と同様に、中心商店街が徐々に衰退化し、郊外型店舗の躍進が目立っている。しかしながら、百貨店がある八丁堀や、紙屋町などの既存商店街が意外なほどの集客を見せていて、元気である。

不動産鑑定士の会議で毎年良く話題になるのが、「八丁堀と紙屋町とではどっちが高い？」である。相続税路線価はここ数年同額（平成 24（'12）年 1,770 千円）で並んでいる。それ以前は、紙屋町の方が高かった。以下検討してみる。

B. 両者の特徴等

【八丁堀】

<概要>八丁堀には百貨店が 3 店（注 1）も並んでいたが、平成 24（'12）年に天満屋広島店が撤退した。しかしながら、その後にヤマダ電機とユニクロが出店した。なお、アーケード街である金座街（注 2）・本通（注 3）が背後に存する。また、中四国全域から来店客があるパルコも存する。歴史的には下町である。ちなみに、江戸時代、城を中心として、郭中、上町、下町の順に町が並んでいた。

注 1) 市内で一番の老舗百貨店である福屋八丁堀本店、岡山が本社の天満屋広島店、広島三越（三越はご存知の通り、日本橋がメインだが、元々は伊勢松坂が発祥地で、その後、京都・大阪・江戸へと出店している）の 3 店。

注 2) 金座（江戸時代、日本橋本石町・佐渡・京都・駿府等にあった）があった訳ではなく、東京の銀座より栄えたいという願いから付けた名称。

注 3) 元西国街道（山陽道）の一部であり、古くから賑わっていた。



「八丁堀交差点付近」

1. プラス面

- ①映画館の八丁座（注4）がある。客層としては収入のあるお年寄りが多い。一定の集客力を持つ銀座街・本通が背後にある。
- ②パルコの新業態店（注5）が平成25（'13）年秋に出来る予定である。

注4）約2年前にオープンした映画館。八丁堀交差点の、福屋の8階、縁起を担いでの末広がりである八からの命名である。この映画館は、見た人は口々に「日本一の映画館」と言う程である。かつてあった「松竹東洋座」「広島名画座」という古い映画館が閉館された後に大改造して進出した。座席数を思い切って減らし、地元のマルニ木工で特注したゆったりサイズの椅子が素晴らしい。八丁座は入り口付近からまず目を引くのが東映から譲り受けたという「松の廊下」の襖、ドアは紅葉や厳島神社等の絵柄で、床と内装が歌舞伎調、トイレの手洗いは宮島焼であり、「和」と「地元」を強く意識した造作である。おまけに、カウンター席と座敷席もある。土、日は人気作だと満席になる事が多い。年間入場者数は2スクリーンで約15万人であり、全国平均の1スクリーン約5万人より多く、かつ増えてきているとのことである。



「映画館『八丁座』の入り口」

注 5) パルコとしては 3 館目である。前は広島宝塚会館があった所で、東宝系の映画館が 3 館あったが、不振で閉館（上記、「八丁座」は好調であり、要は「やりよう」という気もする。）し、ホテルを併設する広島東宝ビル（仮称）が建築中である。

2. マイナス面

- ①各デパート等の長期的売り上げ減少。
- ②客層の年齢が高い、客足の減少。

3. その他

天満屋からヤマダ電機とユニクロへ、ヤマダ電機からドン・キホーテ（注 6）へ変換。

注 6) 天満屋広島店に出店したヤマダ電機の後にはドン・キホーテが玉突き的に出店した。

【紙屋町】

＜概要＞紙屋町の百貨店はそごう広島店の 1 店（本館・新館）だけだが、シャレオという地下街と、パセーラという専門店街、及び、バスセンター並びに新交通システムのアストラムラインの駅がある。歴史的にはお城に近く、郭中であり、今は官公庁街としての性格も有する。



「官庁街でもある紙屋町交差点」

1. プラス面

- ①新広電ビル（大型複合用途ビルで、正式名称は「広島トランヴェールビルディング」）が平成 24（'12）年 2 月に、エディオン本店新館が平成 24（'12）年 6 月にそれぞれオープン。
- ②シャレオの中のセブンイレブンは市内で売り上げナンバー1。
- ③アストラムライン—徐々に客数が伸びている。前年はサッカーの J リーグ・サンフレッチェ広島の優勝も寄与。
- ④世界中から観光客が来る世界遺産である原爆ドームに近接する

2. マイナス面

- ①市民球場が移転したが、跡地利用が未定である。
- ②そごう広島店の売り上げ減少—最近、やや持ち直しているが、民事再生法申請以降福屋八丁堀本店より売り上げが少なくなった。
- ③バス客の減少。

C. 結論

平成 24(’12)年 11 月 9 日に発表された中国新聞社の広島市広域商圈調査によると、「最も利用する繁華街」として、八丁堀が 17.8%、紙屋町が 15.7%、郊外型大規模店舗のソレイユを有する府中町が 15.3%であり、前年に比べ八丁堀及び紙屋町共に微減傾向であるが、それでも、今なお 1 位と 2 位である。八丁堀では天満屋の撤退がそれほど大きな痛手となっておらず、健闘しているといえる。平成 24(’12)年 12 月 11 日付けの日本経済新聞広島経済欄でも「広島・天満屋跡にぎわう～集う若者、周辺も恩恵」とある。また、上記プラス点とマイナス点を比較しても、軍配は八丁堀に上がるものとする。