

愛媛県・中四国最大の SC がある松前町

～ “エミフル効果” は地価にも～

日本不動産研究所 松山支所
不動産鑑定士 亀田 武志

平成 20(’08)年 4 月 26 日、県都松山市の隣町の松前町に中四国最大級のショッピングセンター (SC) 「エミフル MASAKI」がオープンした。開店前に徹夜組を含む約 7 千人の行列ができ、1 日で町人口の 3.3 倍に当たる約 10 万人の買い物客が殺到した。

「エミフル MASAKI」は敷地面積約 20 万㎡、建物の延床面積約 14 万㎡、店舗面積約 6.8 万㎡、180 余りのテナントが出店している。そのうちの約半数が愛媛初出店の店舗で占めている。



「買い物客でいっぱいの駐車場」

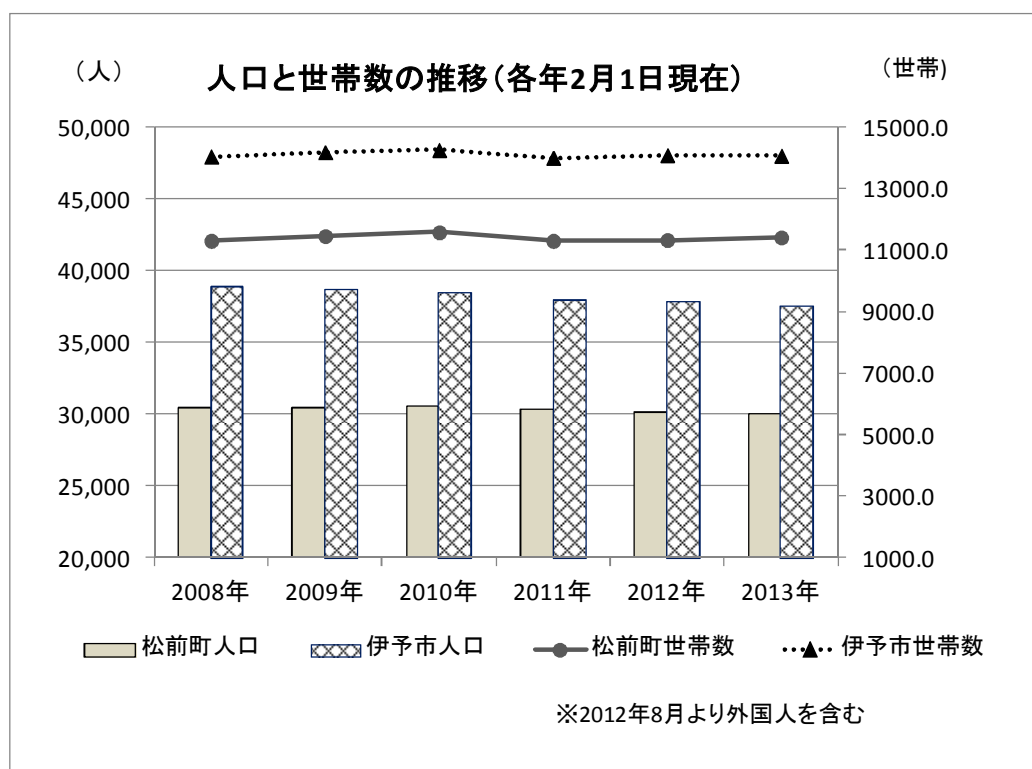
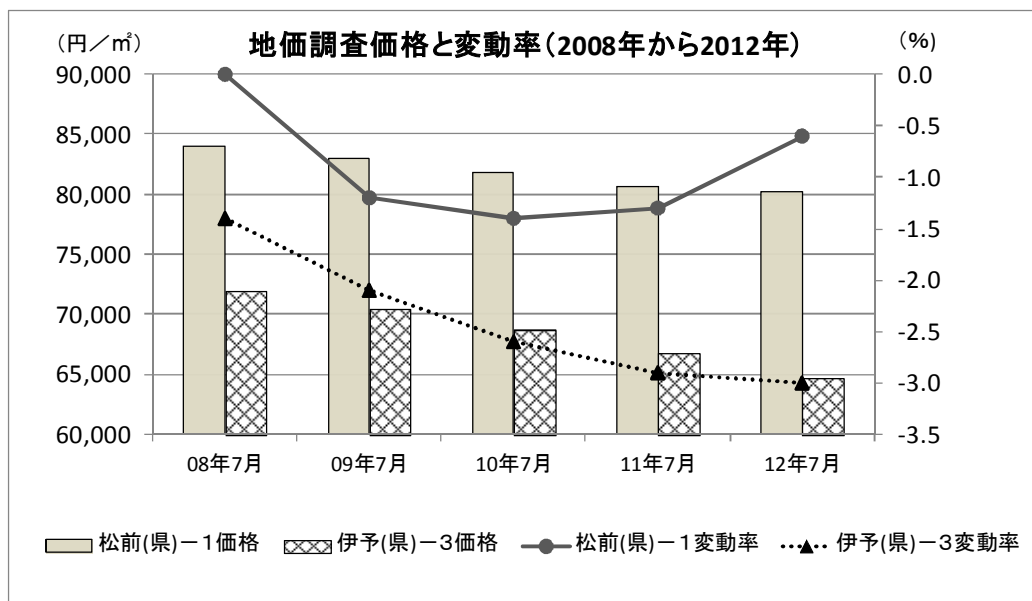
開店から 5 年近く経過したが現在も活況を呈しており、県内におけるまさにホットなまちの現在進行形と言える。平成 22(’10)年 2 月期決算で 260 億円の売上を誇り、松山市の「いよてつ高島屋デパート」が 350 億円程度であることを考えると「エミフル MASAKI」は地域経済に大きく影響を与えている。地元では『エミフル効果』と呼ばれるなど存在感を増している。



「店内オレンジコート付近」

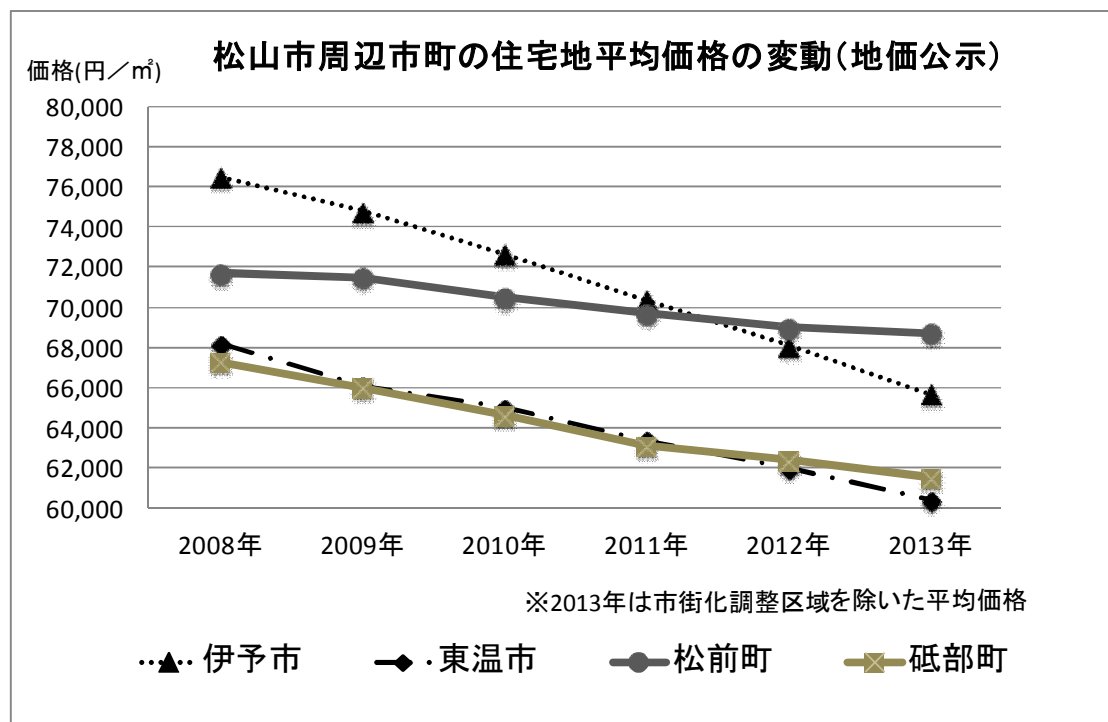
『エミフル効果』と言えば、住宅地の地価にも影響を与え、「エミフルMASAKI」周辺の分譲地は人気地区となって建売住宅の売れ行きも好調である。

同SC近くの地価調査地点である松前(県)ー1と、同じ松山市のベッドタウンとしての隣市、伊予市米湊地区の伊予(県)ー3との下落幅を比較すると大きく格差がでているのがわかる。また、両市町の人口・世帯数の推移をみても世帯数はあまり変化がないが、ここ5年間、伊予市は-3.7%の減少と比較して、松前町は-1.4%と減少率が小さい。



※「愛媛県伊予市役所 市民生活課『年齢別人口集計表 (H20.3.31、H25.1.31)』『地区別人口集計表 (H20.3.31、H25.1.31)』」、「愛媛県伊予郡松前町HP『行政区別世帯人口調べ (H20.3.31、H25.1.31)』『年齢別人口調べ (H20.3.31、H25.1.31)』」のデータを基に作成。

また松前町、伊予市に東温市、砥部町を加えた松山都市圏の各住宅地平均価格の変動をみても松前町の下落が際だって小さくみえる。



「エミフル MASAKI」の開店は、松前町に住みたいと言う町のイメージアップに大きく貢献し、住宅地価格の下落幅をも縮小させている。まさに『エミフル効果』が働いているものと思われる。