

## 群馬県・賑わいが期待される高崎駅周辺

～大型施設計画 相次ぎ始動～

日本不動産研究所 前橋支所  
不動産鑑定士 原 孝幸

現在、高崎駅周辺地域には明るい話題が多い。駅西口至近に大型商業施設「イオンモール」の出店計画（同社としては北関東最大級の駅前商業施設で年間1,000万人の来場を見込む、平成28（'16）年開業の見通し）や、平成16（'04）年12月の廃止後長年塩づけとなっていた高崎競馬場跡地にコンベンション施設の建設計画（1,000～2,000人規模の大規模会議・国際会議に対応可能な施設、概算事業費約280億円、平成27（'15）年度着工予定）、ビッグカメラ高崎東口店及びその周辺には、音楽ホールゾーン、商業ゾーン、パブリックゾーン等からなる都市集客施設の建設計画（概算整備費約370～430億円、平成27（'15）年度着工予定）、日本製粉跡地には高崎市中央体育館の建設計画（平成26（'14）年度着工予定）など、近年、高崎駅周辺地域において大規模施設の建設計画が相次いでいる。



「イオンモールの出店予定地」



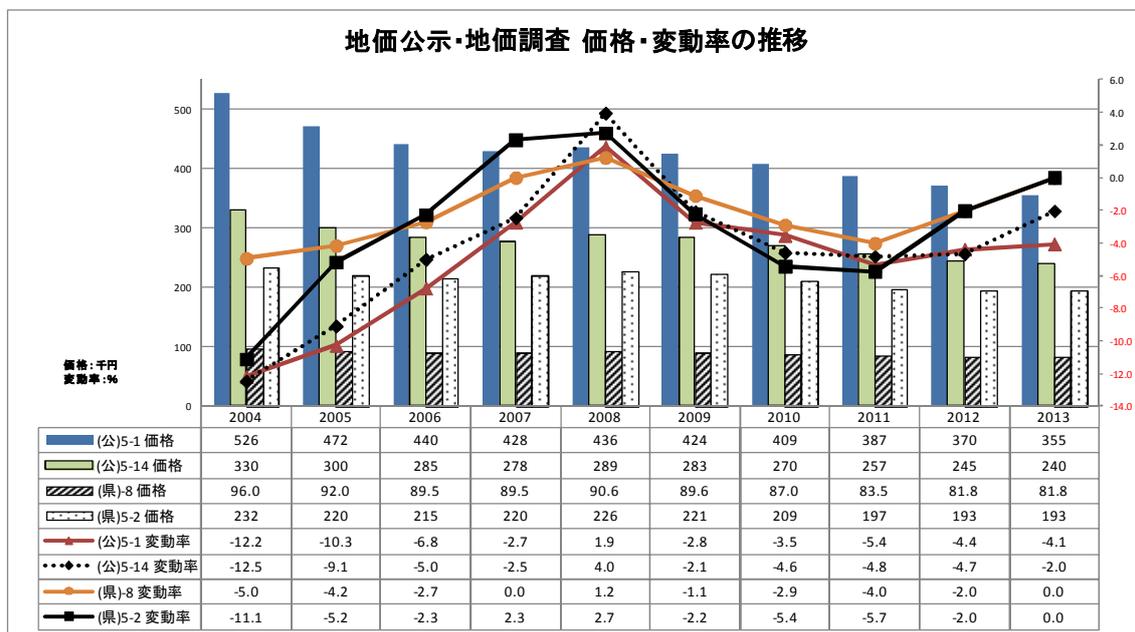
「高崎競馬場跡地」



「都市集客施設の建設予定地」

分譲マンションについても、平成20(’08)年9月のリーマンショック直後には、新規供給がほぼストップし、竣工後1年以上経過しても完売には至らず、大幅に販売価格を値引く分譲マンションも見られたが、最近では年間3棟ペースの供給に対して、概ね売れ行きは好調で、地元業者へのヒアリングによると、販売市況はほぼリーマンショック以前の水準まで回復したとのことである。戸建住宅市場においても、駅周辺の一部の人気エリアでは希少性を理由とした高値取引も散見されるようになった。

このような好調な市場動向を反映して、地価公示・地価調査価格も下表のとおり、地価下落率の改善傾向が続いており、一部ポイントにおいては今後地価が上昇に転じる傾向にある。



もちろん高崎市全体を見渡すと、このように市況が好調なエリアは限られており、郊外部においては依然として需要の乏しい地域が多く、好調なのは駅周辺等の一部のエリアに限られている。旧来の中心商業地である中央銀座通り（アーケード商店街）に代表されるように、駅周辺でも依然として人通りが閑散としたエリアも見受けられる。

人口減少や雇用環境等先行き不透明感が漂うなか、一部の地域とはいえ、久しぶりに明るい話題を提供する高崎駅周辺地域について、今後の動向が注目される。