

茨城県・水戸で話題の再開発「トモスミと」

～中心部活性化に大きな効果～

日本不動産研究所 水戸支所
不動産鑑定士 鈴木 眞一

平成 23(’11)年 3 月 11 日に起こった東日本大震災から約 3 年経過し、この間にインフラの補修等が終わり、水戸市商業地域では水戸駅ビルの「エクセルみなみ」のオープン、「イオンモール水戸・内原店」の増床オープンや水戸市民会館の泉町 1 丁目北地区（芸術館付近）への移転決定、市役所再建を現在地で決定等があり、ようやく大震災前の状態に戻りつつある。

その中で最近話題のスポットに大工町 1 丁目地区市街地再開発事業によって建設された「トモスミと」がある。平成 25(’13)年 5 月 1 日に水戸市大工町 1 丁目新たな水戸のランドマークとしてオープンしたホテル棟・住宅棟・業務棟・駐車場棟からなる延床面積約 36,800 m²の複合ビルである。



「再開発で出来上がった『トモスミと』のホテル棟と住宅棟の外観」

平成 11(’99)年から足かけ 15 年をかけてようやく完成した施設で、計画当初は夜の街「大工町」に近く、居住環境が良くないためマンションとしての競争力が劣る、ホテルの宿泊需要が少ない等の声も聞かれたが、実際にはマンションは短期間で完売し、また、ホ

テル内のレストランも休日には多くの客で賑わっている。さらに、宿泊客が大工町飲食店へ来店するようになり、空洞化した中心市街地の活性化に役立っている模様である。日本3大名園の一つである「偕楽園」へ徒歩圏に立地することから、梅まつりの季節には大勢の観光客が訪れ、「トモスミと」にあるホテルへの宿泊やレストランでのランチ、ディナーを楽しむ人も多いと聞いている。



㊤㊦とも「日本3大名園である『偕楽園』の梅と観梅を楽しむ人たち」

国土交通省発表の地価公示価格によると「トモスミと」に比較的近い公示地（水戸5-9）については、下表のとおり平成24（'12）年が101,000円/㎡（前年比-9.0%）、平成25（'13）年が92,800円/㎡（前年比-8.1%）で下落率が縮小傾向を示していたが、商業地需要も徐々に回復しつつあり、平成26（'14）年は価格の下落率は大きく縮小する見込みである。したがって、大工町1丁目界隈の地価は、今後とも下落率が縮小傾向にあると予測する。

公示地 番 号	平成 23（'11）年 価 格	変動率	平成 24（'12）年 価 格	変動率	平成 25（'13）年 価 格
水戸 5-9	（ H23/1/1 ） 111,000 円/㎡	-9.0%	（ H24/1/1 ） 101,000 円/㎡	-8.1%	（ H25/1/1 ） 92,800 円/㎡