

佐賀市・不動産市況に変化の兆し

～民間で新規店舗開業目立つ～

日本不動産研究所 佐賀支所
不動産鑑定士 寺山 三男

佐賀市の地価はバブル崩壊以降、長い期間、下落傾向にあったが、アベノミクスと言われる経済状況の変化によるものか否かは即断出来ないが、住宅地・商業地ともに地域に変化が出て来ている。

【佐賀市のマイホーム 今が買い時、探し時】

高齢化やこのところの不況に伴う雇用不安などが原因で、平成3(’91)年～平成4(’92)年頃から不動産の需要は減退したままの状況が長く続いていたが、購入者側では、消費税増税前の、マンションや住居の購入を検討している人にとっては「今が買い時」という心理が働いている模様であり、販売者側では「ターゲットを若者向けにするために規模を小さくして価格を抑えたり、総額を安くしたり、中心部のちょっとした空き地に分譲地を開発したり、逆に、今までの優良住宅地を更に強調して価格設定は高額であるものの、他とは異なる丸い道路にして特徴を出す開発をしたり」等々の工夫をして供給しており、個々の需要を開拓する動きと購入側の思惑がマッチし始めているようだ。

また、市街化区域に近い市街化調整区域の50戸連たん地区の分譲地を坪9～12万円程度の安い価格で開発している住宅開発も販売は好調である。中古物件をリニューアルして販売する動きもある。

他県に例があるので期待のみであるが、今後、中心市街地においては高齢者向けに介護や看護の受けられるマンションや1階に保育園を設置した子育て支援マンションを作る等の個性を打ち出す動きが出て来るかもしれない。

佐賀市は、平坦地で、病院、商業施設などが集まったコンパクトな都市である。利便性のある中心部に住みたいという意識が強いと思われ、中心市街地人口は増加している。佐賀市のマイホームは、今が買い時、探し時と思われる。

【佐賀市の商業地 変化の兆しあり】

佐賀市は主要地方道である佐賀停車場線（通称：中央大通り）が南北に走り、JR佐賀駅から佐賀県庁を結ぶ幹線道路を形成し、中央大通り背後に佐賀市呉服元町等の商業地域がある。

このところ中心市街地には労働局ビルの新築がなされ、更に、中心市街地への公共機関

回帰を誘導する施策による4階建事務所（仮称）国保会館が建築中、7階建新商工会館事務所ビルが平成26（'14）年2月に竣工予定で工事中等の開発の動きがある。公共投資が中心であるが、中心市街地に公共施設を誘致しようとする佐賀市役所のまちづくりに対する意向も働いている。

同時に民間でも変化の兆しがある。佐賀市の中心市街地は、郊外大型商業施設進出の影響から既存商業地域の空店舗・空事務所が目立ち、駐車場利用しか考えられないとされ、老舗店舗の倒産・小規模小売店舗の閉店が目立っていたが、最近では飲食店舗・婦人服店舗等を中心に新しい店舗のオープンがあちこちに見られる。

最近の佐賀市の商業地に対する変化の兆しを見ると、まちづくりについては既存店主の保守的な対応が多い中、新規営業を始める若手経営者は、「今が新規営業開始の好機」ととらえているようだ。「わいわい！！コンテナ1」は、地元再発見として佐賀市中心市街地においてサッカーJ1サガン鳥栖のサテライトショップとして活用されている。「わいわい！！コンテナ」シリーズは、「図書館コンテナ」・「交流コンテナ」のほか、チャレンジショップの出店やギャラリーとしての利用等、市民のアイデアと工夫で様々な使い方が出来る「チャレンジコンテナ」がある。「チャレンジコンテナ」は、店舗経営は始めてでもやどかり店舗のように経営ノウハウやお客を捕まえたら次のステップ（固定店舗）へ移行し「新規店舗参入」を目指すことが出来るようにするまちづくりの実験的な取り組みである。



「サガン鳥栖のサテライトショップ『わいわい！！コンテナ1』」



「サガン鳥栖のサテライトショップ『わいわい！！コンテナ1』上・下とも



「図書館コンテナと交流コンテナ」



「交流コンテナ」