

岡山市・岡山駅近くに誕生する大規模商業

～期待感で地価も上昇機運～

日本不動産研究所 岡山支所
不動産鑑定士 栗岡 義則

「イオンモール岡山店」の出店を契機に岡山駅周辺の軌跡を辿ろう。

NHKの大河ドラマ「黒田官兵衛」ブームで、岡山県はいくつか由来のある場所として官兵衛の祖父の住んでいた長船町福岡が今の福岡市の名前の由来であるとか、過日放映された備中高松城の水攻めなど少しは別の観点で知られてきた。古くは、桃太郎伝説が実は、大和政権の吉備征服物語の吹き替えなどと知られるようになってきた。

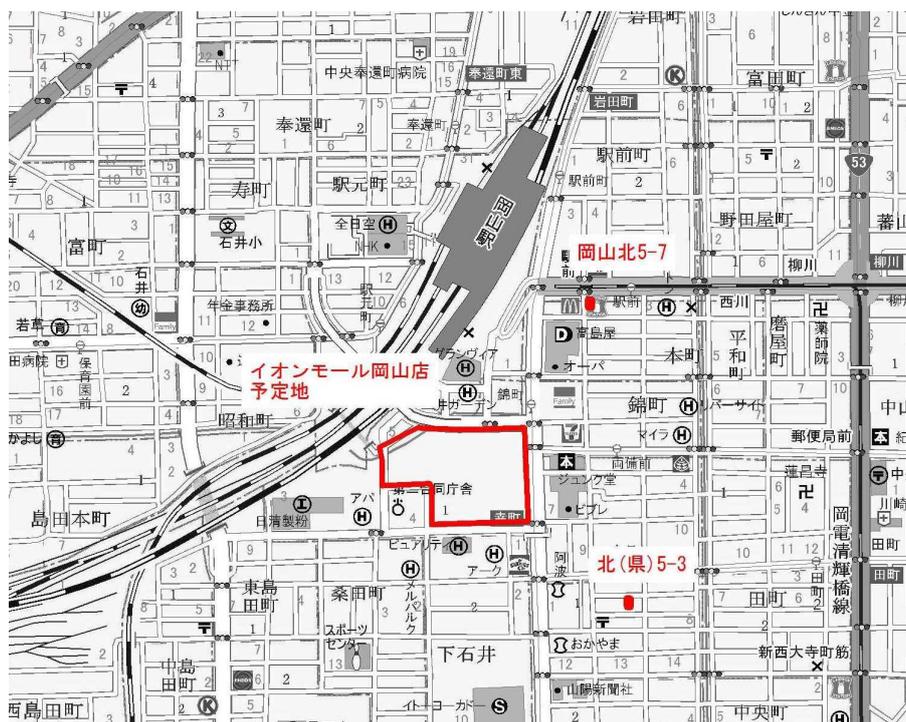
東日本大震災を契機に、天災がきわめて少なく、その気候の温暖さや住みやすさ、むろん地価も安く全国的に注目が進んでいると伝えられるようになってきている。岡山市は、宇喜多直家が築城した岡山城の城下町として、池田光政の時代から都市基盤が整備され、その後、戦前は軍需工場も配置され、倉敷市水島で三菱重工が航空機製造を行い、岡山、水島とも空爆の対象となり、岡山市中心部は、空爆を受けて廃墟と化し、戦後戦災復興により今日の都市構造が出来上がっている。

駅南500メートルの4.6ヘクタールに

この頃からの話に端を発し、今話題のイオンモール岡山店周辺の話をしてみよう。

岡山駅から南に約500mの地に敷地4.6ヘクタールの工場があり、戦後は水飴製造で財をなし、林原工場として創業し、その後は事業の行き詰まりで2012年1月イオングループが取得。跡地にイオンモール岡山店を建設中で、いよいよオープン間近となってきた。

その建物施設概要は、敷地面積4.6ヘクタール、鉄骨造り地下2階地上8階建て、建物延べ面積24.7ヘクタール、売場面積8.8ヘクタール、建物高さ38m、入居店舗数350、整備駐車台数2,500台、年間集客見込みは2,000万人と発表されている。売場面積では地域1番店の天満屋岡山店が約3.5ヘクタール、岡山高島屋が約1.8ヘクタールと推定されるため、その巨大さに圧倒される。

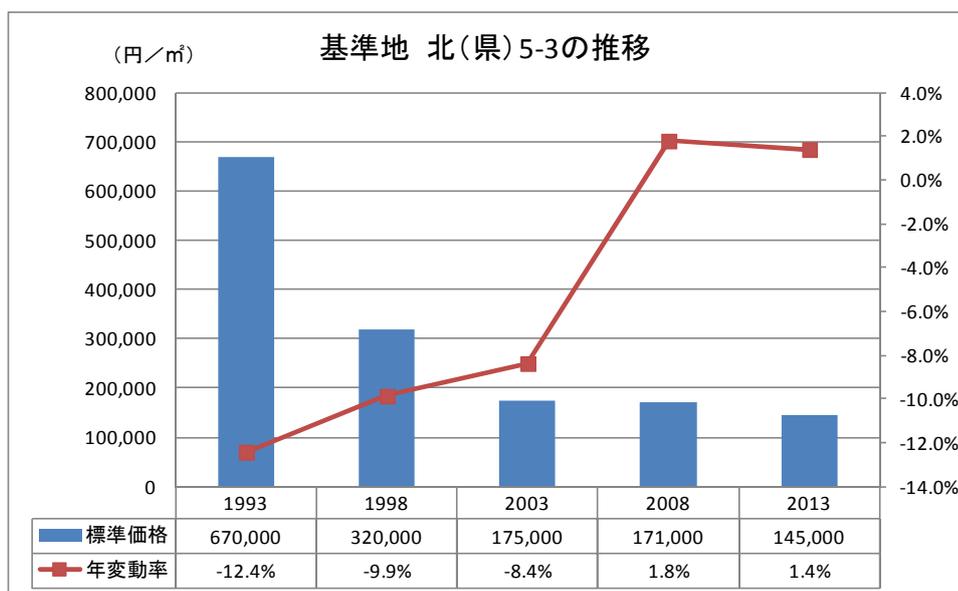
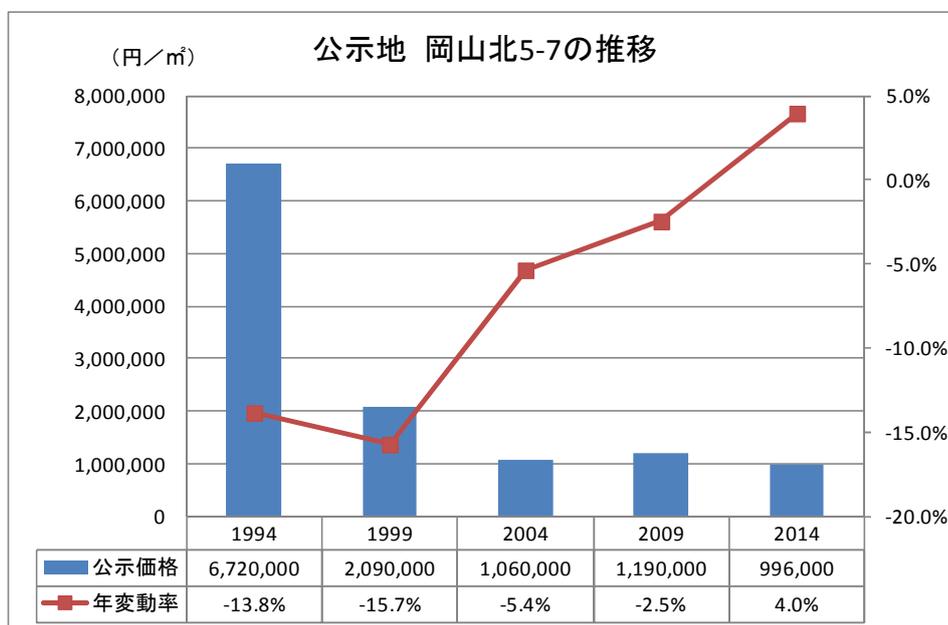


「JR岡山駅とイオンモール岡山店の位置図」



「建設中のイオンモール岡山店」

現在、多くの関心と注目を集めている、岡山駅周辺での地価の推移を基にその軌跡を追ってみる。岡山駅周辺は、1972年の山陽新幹線の新大阪－岡山間の開通を契機に岡山地下街（岡山一番街）を整備。岡山高島屋進出により施設の集積が急速に進み、従来の表町中心から二極化時代へ変化を遂げた。地価公示制度が1970年に始まり1974年に岡山駅前、公示「岡山5-9」で1㎡あたり1,230,000円が登場する。時代はまさに列島改造ブームの真っ最中。オイルショックを克服して、安定成長期に移り、市役所筋には1980年前後に高層タワーの先駆けとして住友生命ビル、三井生命ビル、第一生命ビルが時を同じく建築された。そして、時は過ぎ、安定成長からバブル華やかなりし平成の時代へ。1991年1月の地価公示では1㎡あたり最高8,600,000円の標準地があり、ついに7倍となっていた。しかし、この後のバブル崩壊はあまりに有名で詳述することは控え、グラフを見ていただこう。



残る空間として注目

1988年1月、駅南区画整理事業として、施行地区面積6.3ヘクタールで事業決定。1996年まで事業が続けられ、駅元町の町名も生まれ、ホテルグランヴィア岡山、ターミナルスクエアなどの駅前を代表する建築群が集積を続けた。この頃大いに街並みが整い、残る空間として、林原グループの旧駐車場跡地が目立つようになり、開発が取りだたされてくる。

だが、2008年にはリーマンショックにより経済は大きな打撃を受け、中でも不動産は大きな影響を受けた。地価は長い下落からようやく反転しつつあったが、再び下落が当然のごとくなってしまう。そして今また再開発による大規模店舗出店をふまえ上昇へ転じている。

イオンモール岡山店がまもなく開店し、どんな答えが出てくるのだろうか。多くの人が固唾をのんで見守っている。

何が変わり、何が不変か。不動産の各種指標を通してこの時代の変化を見極めたい。