

岐阜市・躍進する JR 岐阜駅南口地区

～希少性見直されて脚光～

日本不動産研究所 岐阜支所
不動産鑑定士 西村 隆

駅前商業地の南北格差

一般に、鉄道駅の駅前商業地は、メインの表玄関口の反対側にやや繁華性の劣る玄関口を併せ持つ場合が多い。JR名古屋駅のような主要駅でも、表玄関である東側の桜通口と西側の太閤口では格差が生じており、同一駅で複数の駅前商業地がある場合は、繁華性に格差がある場合が一般的で、ない場合の方が珍しいとも言える。

JR岐阜駅も同様であり、JR岐阜駅北口側は、岐阜の表玄関として確固たる経済的位置を維持する一方で、JR岐阜駅南口側は「駅裏」などと呼称され、長らく低迷が続いていた。現在のような高架駅となる以前は、入場券を購入しなければ南北の出入り口を往来出来なかった時期もあったようである。

ただ近年は、JR岐阜駅南口地区に店舗の集積が進み、周辺では大規模ビルやマンションの建築が増加する等、今までにはない様相となっている。これは、都心への回帰現象が鮮明となり、駅から至近という希少性が再認識されたこと等が原因と推察するが、地元住民から見れば、近年の南口周辺の躍進は目を見張るものがあり、隔世の感を持つようである。



「岐阜の表玄関である JR 岐阜駅北口駅前」



「かつての勢いが無い柳ヶ瀬商店街」



「需要に対応した街づくりで躍進を続ける JR 岐阜駅南口」

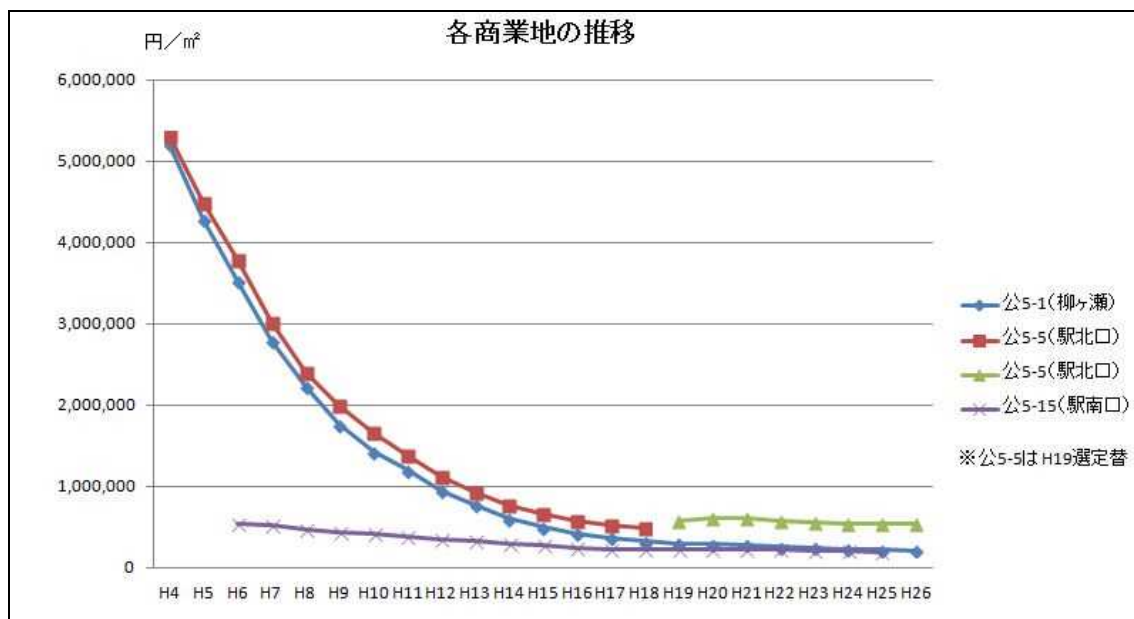
土地の動きの明暗

では、具体的に土地価格はどのように推移して来たであろうか。

下表は J R 岐阜駅北口至近の公示地「岐阜 5-5」(市内最高価格地)、全国的にも有名な柳ヶ瀬商店街内に位置する公示地「岐阜 5-1」及び J R 岐阜駅南口から南方約 300m に位置する公示地「岐阜 5-15」の価格推移を表したものである。(なお、これらの地点は一部選定替えも行われているが、近接地点への選定替えが大半であり価格水準については、ほぼ同程度と推定して差し支えない。)

バブル経済末期の平成 6 年地価公示では、J R 岐阜駅北口至近の公示地「岐阜 5-5」は 3,790 千円、柳ヶ瀬商店街内の公示地「岐阜 5-1」は 3,520 千円で、J R 岐阜駅南口近接の公示地「岐阜 5-15」の 535 千円に対して約 7 倍の価格差があった。その後バブル崩壊により、高度商業地の地価は大幅な下落が続いたが、J R 岐阜駅南口近接の公示地「岐阜 5-15」は、バブルによる地価上昇が緩やかだったこともあって、地価下落も緩やかに推移し、平成 25 年地価公示では、

J R 岐阜駅北口至近の公示地「岐阜 5-5」の 544 千円、柳ヶ瀬商店街内の公示地「岐阜 5-1」の 214 千円に対し、J R 岐阜駅南口近接の公示地「岐阜 5-15」は 211 千円と、「岐阜 5-5」とは約 2.6 倍、「岐阜 5-1」とはほぼ 1.0 倍程度まで格差が縮小した。これは前述のとおり、都心回帰により、駅に近いという希少性がクローズアップされたこと、不動産の差別化や二極化が進む中で、今まで割安感のあった J R 岐阜駅南口の経済的な位置付けが相対的に上昇したこと等が理由と推定される。しかし、かつての岐阜の一等地であった柳ヶ瀬商店街と、「駅裏」と呼称されていた J R 岐阜駅南口との価格差がほぼ無くなったことは、地元住民にとっては、かなりの驚きをもって迎えられたようで、一般市民が不動産に対する見方を再認識する機会となった。



住宅地需要も堅調に

J R 岐阜駅南口の南方背後の地域は、古くは中山道の加納宿として栄えた宿場町で、現在も随所で当時の面影を偲ぶことができる。地区内は歴史や文化が香る町並が広がり、このため旧来より居住環境良好な住宅地域として発展してきた。背後に優良住宅地を配する J R 岐阜駅南口地区は、商業地としての相対的な位置付けの上昇とともに、住宅地としての需要も堅調に推移しており、今までとは異なる地域に変貌しつつある。駅北口周辺に比べて開発のスピードが遅かった点が幸いし、老朽建物の建替えや、未利用地の開発等を契機に地域の整備が進んでおり、需要者のニーズ変化にうまく合致できた J R 岐阜駅南口地区の躍進はしばらく続きそうである。