

## 鹿児島市 巻き返しなるか「天文館」エリア

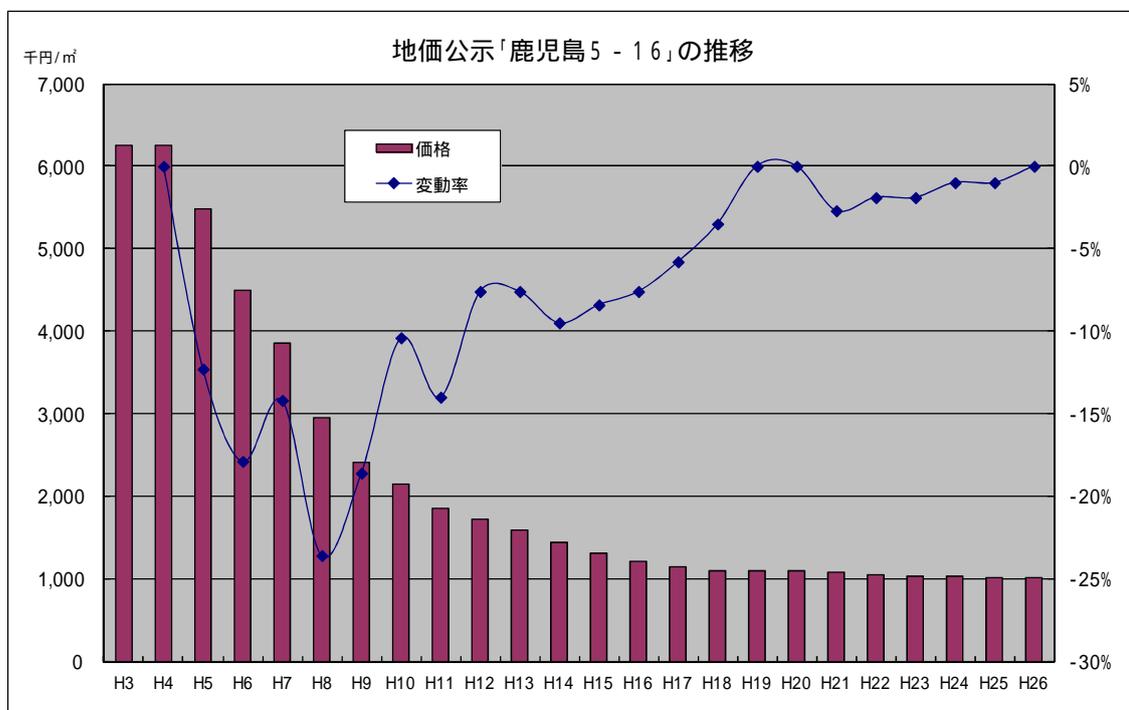
～一等地の再開発計画が浮上～

日本不動産研究所 鹿児島支所  
不動産鑑定士 桐山 馨

### ピーク時の2割以下に

県都鹿児島市は人口約60万人と県総人口の3分の1以上を擁する一極集中型の都市であり、中心市街地は商店街・繁華街・歓楽街が集積している「天文館」エリアである（九州新幹線の終着駅である「鹿児島中央」駅からは1.5km程度、路面電車で4停留所離れている）。

県下一等地の地価動向を示しているのが地価公示標準地「鹿児島5-16」であり、アーケード型商店街の入口である「天文館」交差点近くの電車通り沿いに選定されている。鹿児島県最高価格地の地価の推移は下記グラフのとおりで、バブル絶頂期の平成4年には1㎡当たり625万円だったものが14年間下がり続け、平成18年には110万円とピーク時の2割以下にまで下落した。ミニバブル期に横ばいを保ったが、リーマンショック後の景気低迷の影響を受けて、再び下落傾向になっていた。



一方、「鹿児島中央」駅周辺では、平成16年に九州新幹線が部分開業して以降、商業施設、ホテルや再開発ビルが建設されるなど、周辺整備が大きく進みつつある。今秋には核テナントとして「東急ハンズ」が入居する駅ビル「アミュプラザ鹿児島」別館がオープンするほか、リニューアルされる本館には、「SHIBUYA 109 KAGOSHIMA (シブヤ・イチマルキュー・カゴシマ)」がオープンする予定である。



「アミュプラザ鹿児島 別館」の建設工事が進行する鹿児島中央駅前



「昨年秋増床リニューアルオープンしたイオンモール鹿児島」

また、市南部では、平成19年に県内初の本格的モール型SC「イオンモール鹿児島」がオープン（平成25年秋に増床リニューアル）したのをはじめ、複数の郊外型大型SCやロードサイド型専門店などの出店が相次いでおり、郊外部の商業集積度が向上しつつある。

かつて鹿児島の商業地といえば「天文館」エリア一極集中であったが、「鹿児島中央」駅周辺や鹿児島市南部郊外部の商業求心性が強大となりつつあることから、「天文館」エリアの求心力は相対的に弱まってきており、今後は「天文館」エリア・「鹿児島中央」駅周辺・鹿児島市南部の3つのエリアが互いに切磋琢磨して、商業エリアとしての競合状況が継続すると予測される。

「天文館」エリアについては、上記グラフのとおり、近年の下落幅は縮小してきており、ついに直近（平成26年）の地価公示価格は101万円となり前年と同額を維持し、前回のミニバブル期以来、再び地価の推移が下落傾向から横這い状態へと舵を切った。

### 複合施設などが健闘・反転攻勢なるか？

近年下落幅が縮小した主な要因としては、閉店した「三越鹿児島店」跡に平成22年にオープンした地元資本の複合商業施設「マルヤガーデンズ」が健闘していること、平成24年にオープンしたシネコンの「天文館シネマパラダイス」を核とした商業施設が同施設周辺への集客効果を発揮していることなどが挙げられ、このところ「天文館」エリアの1階部分については空店舗率が下がっているように見受けられる。

さらに、今後の地価動向を左右する要因として、「千日町1・4番街区再開発」計画が挙げられる。場所は一等地である天文館交差点(電車通りと天文館G3アーケードの角地を含む一角)で、現在はファッションを中心とした商業施設、パチンコ店などが立地している。地元紙によると、地上25～26階建ての施設案が検討されており、5階までが商業施設部分、その上にタワー状にホテル部分が建ち、6～9階が宴会場、10階以上が客室、最上階付近はチャペルやレストラン、展望デッキを備えるとのことである。

ただし、現時点では任意団体である再開発協議会(平成25年6月設立)での活動段階で、今後、再開発準備組合の設立、都市計画決定、事業認可・組合設立認可などの諸手続きを経て、ようやく最終形に近い事業概要が明らかになっていくのが再開発の一般的な流れである。まだ計画段階とはいえ、この再開発計画は相当のインパクトを与えている。

このほか、「天文館」エリアでは、電車通り沿いに総合ディスカウントストア「ドン・キホーテ」の新店が今秋にオープン予定で、さらに、電車通りに面したホテル跡地(現況駐車場)や歓楽街の社交場跡地(現況更地)の開発計画にも動きが出てきている模様である。



「再開発が予定されている「タカブラ」前」

九州新幹線開業以来「鹿児島中央」駅周辺ではさまざまな開発が進展したことで、地価水準は「天文館」エリアとほぼ拮抗する状況にある。「鹿児島中央」駅周辺では「アミュプラザ鹿児島」別館の今秋オープン以外にも、隣接する商店街の再開発計画が進行しつつある状況にあり、現時点では「天文館」エリアの巻き返しがなるかどうかは微妙なところではある。エリアとしての広がりからすると、「天文館」が鹿児島県下最大の商業エリアであることに間違いはなく、「天文館」のエリア全体としての今後の発展に期待していきたいと思う。