

新潟市・新陳代謝が進む中心商業地

～古町衰退 万代地区が浮上～

日本不動産研究所 新潟支所
不動産鑑定士 清水 紀夫

新潟県の県庁所在地である新潟市は、新潟県北東部(下越地方)に位置する人口80万人余りの都市で、本州日本海側で唯一の政令指定都市です。2番目に大きな長岡市が29万人足らずであることを考えると、新潟市への人口の集中の度合いが分かります。市の中心は中央区(面積は市内最小の38.25k㎡、人口及び世帯数は市内最多でそれぞれ176千人余りと84千世帯余り)で、新潟市域の約5%の範囲に人口の約22%、世帯の約26%が集中しています。

大和百貨店跡地に注目

新潟市中央区の中心商業地を地価形成の観点から分けると、北から、新潟島に所在する古町地区、万代橋を渡って南側の万代地区、新潟駅前地区及び新潟駅南地区に分けられます。

古町地区は文字通り新潟では最も古い商業地区で、江戸時代には国内有数の花街があったことが知られています。現在は県庁、市役所といった官庁や金融機関が残されていますが、商業地としての地位を新潟駅周辺及び万代地区、さらには郊外型の大規模店舗に譲り、地盤沈下が継続しています。現在、大和百貨店跡に官民連携しての再開発の構想があり、その行方に注目が集まっています。



「最も古い商業地・古町地区」

万代地区は大規模な店舗を中心とする商業施設が建ち並んでおり、一昨年には地元新聞社の新社屋が竣工し、大型複合商業施設であるラブラ2がオープンしました。



「万代地区」

新潟駅周辺地区はオフィスビルを中心とする地区ですが、築年の経過したビルが多く、スペック的に見劣りするため、稼働率は低く、賃料も下落傾向にあります。平成33年度を目途に新潟駅の全面高架化が計画され、それに合わせた再開発の機運が高まっています。



「新潟駅前地区」

駅南地区は、比較的最近になって整備されたこともあって、周辺には築浅のスペック的に魅力あるオフィスビル等が見られます。また、けやき通りは洒落た飲食店舗が建ち並び、冬の期間は街路樹がイルミネーションで飾られます。

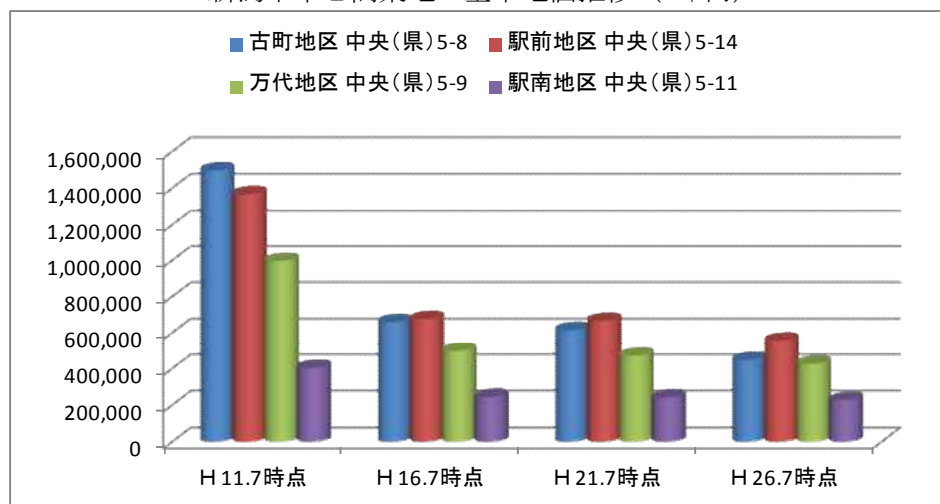


「新潟駅南地区」

地価、駅前が既に逆転

これら4地区の地価の推移を見ると、下記のグラフのとおりで、平成11年までは古町地区の地価が最も高く、次いで駅前地区、万代地区、駅南地区と続いていました。平成16年には古町と駅前地区はほぼ拮抗しており、平成21年には古町地区は駅前地区に逆転されています。さらに平成26年では古町地区と万代地区とはほぼ拮抗しており、いずれは逆転することとなると思われます。

新潟市中心商業地の基準地価推移 (㎡/円)



人口減少時には都心部への一極集中が進むと言われますが、新潟市も周辺市町村の過疎化と引き替えに、辛うじて80万人規模の人口を維持している状況です。北陸新幹線によって活気ある街作りが進行している富山や金沢と比較して、遅れを取っている感は否めませんが、AKB48の姉妹グループであるNGT48が進出してくる等、今後話題性が出てくる地方だと思えます。これを機に新潟への来客が増え、その良さを感じてもらい、新潟経済に好影響がもたらされることを願っています。