

山形県・区画整理事業で活気づく天童市

～大型商業施設に新駅開業～

日本不動産研究所 山形支所
不動産鑑定士 橋本 一憲

観光客 徐々に回復

昨年、山形県では、W 杯ジャンプ女子 (1 月)、樹氷国体 (2 月) をはじめ、東北六魂祭 2014 山形 (5 月)、山形 DC (6～9 月) 等の大型イベントが開催され、さらに昨年 3 月より山形空港 (東根市) 発の羽田便が朝夕 2 便に増便され、名古屋小牧便も運行が開始された。その結果、東日本大震災の影響で減少した観光客数は徐々に回復しつつある。一方で、本年は大型イベントが少なく、昨年 11 月に蔵王山の火山活動が活発になり火山性微動が確認され、噴火予報は平常のままであるが、御嶽山の噴火は戦後最大の災害となり、火山活動に関心が集まる中で、今後、蔵王山の火山活動が活発になることにより観光客数の減少や宿泊のキャンセル等が懸念され、特に観光地及び周辺住宅地や商業地の地価形成に注視が必要である。

山形市中心部に目を向けると、昔ながらの建造物が多数残っており、それを活かした街づくりが盛んで、山形市立第一小学校 (平成 13 年国の登録文化財に登録、平成 21 年に近代化産業遺産に指定) を改修し、伝統工芸をはじめとした地場産業の紹介、イベント等の開催といった活動を行っている「山形まなび館」、紅花商人であった長谷川家の蔵屋敷を改修した、「山形まるごと館 紅の蔵」等を中心市街地活性化の戦略拠点としている。

一方で、山形市民の主な交通手段は自動車であり、大きな駐車スペースのある郊外部の店舗を愛好する傾向にあり、特に山形市街部の北西端、馬見ヶ崎地区西側に位置する嶋地区は、モール型式の大型核店舗はないものの、電気量販店、映画館、各種専門店等の進出が相次ぎ、日曜・祝日は、地域内外の幹線道路で渋滞が発生している。嶋地区にある県地価調査の基準地は、平成 26 年 7 月の結果によると山形市内の商業地では唯一土地価格が上昇に転じた地点で年間の変動率が +0.3% である (東原町は ±0%、その他は下落)。馬見ヶ崎地区等の相対的な商況の低下の反面、嶋地区は市内では今一番勢いのある地域と言える。背後住宅地の販売も、景気の低迷や山形市の人口減少傾向を考えると比較的順調に進んでいる。

また、山形市北部で隣接する天童市芳賀地区で、平成 26 年 3 月に「イオンモール天童」がオープンし、土地面積 14 万㎡、県内で 2 番目となる延床面積 6.8 万㎡を誇り、東北初進出 12 店、山形県初進出 56 店、モール棟 130 店で開業し、現在 1 周年祭で賑わっており、周辺ではホームセンター等が進出し、家電量販店が開業予定である。山形市中心部の商業地のみならず郊外店舗にとっても商圈が被り、本年 3 月 14 日に JR 奥羽本線「天童南」駅 (J1 に昇格したモンテディオ山形のホームスタジアムから約 2 km) が新設されたことから、山形市にとって大変な脅威である。

本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。



「3月に開業したばかりの JR 天童南駅」



「山形市の隣接地に開業したイオンモール天童」

住宅地販売も好調

一方、「イオンモール天童」の背後人口のメーンとなる、天童市芳賀土地区画整理事業による住宅地の販売は比較的好調で、平成23年10月から保留地販売が開始され、平成26年10月に第4期分譲(515区画のうち59区画)が始まった。幹線道路となる都市計画道路が平成28年度の供用開始を目指しており、一部開通して車輛交通の流れが改善しつつある。芳賀地区に地価公示等の地点は無いものの、商業地・住宅地ともに変動率は±0%と考えられ、立地条件によっては上昇の地区もあると思料される。天童市北部で隣接する東根市の JR 奥羽本線・山形新幹線「さくらんぼ東根」駅の周辺は土地区画整理事業が整備され、商業地で空地が生じても、店舗が進出するなど、県内の商業地では元気な地区で、当該地区の地価公示の変動率は±0%であり、周辺の各種事業の整備により、一層の市況の改善が期待される。



「現在分譲中の天童市の住宅地」