

大分市・駅周辺などで活性化策進む

～住宅地 最高地は駅南に～

日本不動産研究所 大分支所
不動産鑑定士 上治 昭人

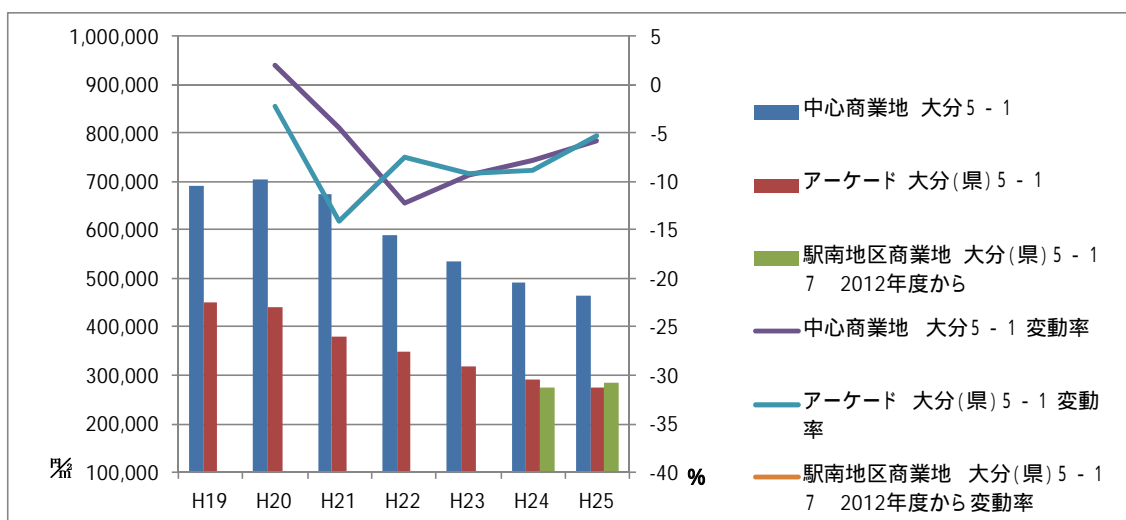
平成26年地価公示において三大都市圏を除く地方圏では住宅地、商業地とも地価は概ね下落傾向にあるが、下落幅は縮小している。大分市の商業地、住宅地においても概ね同様の傾向を示している。大分市中心商業地域における地価公示の最高価格地点は、大分駅から北方へ向かう「中央通り」沿いの「大分5-1」である。バブル景気がピークとなる平成3年には1㎡当たり420万円であったが、平成26年は1㎡当たり44.9万円で平成3年の約11%の水準にまで下落した。

このような大分市中心商業地域のなかで、平成24年大分県地価調査にて新設した大分駅南地区の「大分(県)5-17」は、平成24年度1㎡当たり275千円、平成25年度1㎡当たり285千円で対前年変動率+3.6%と上昇している。

整備事業で“逆転現象”

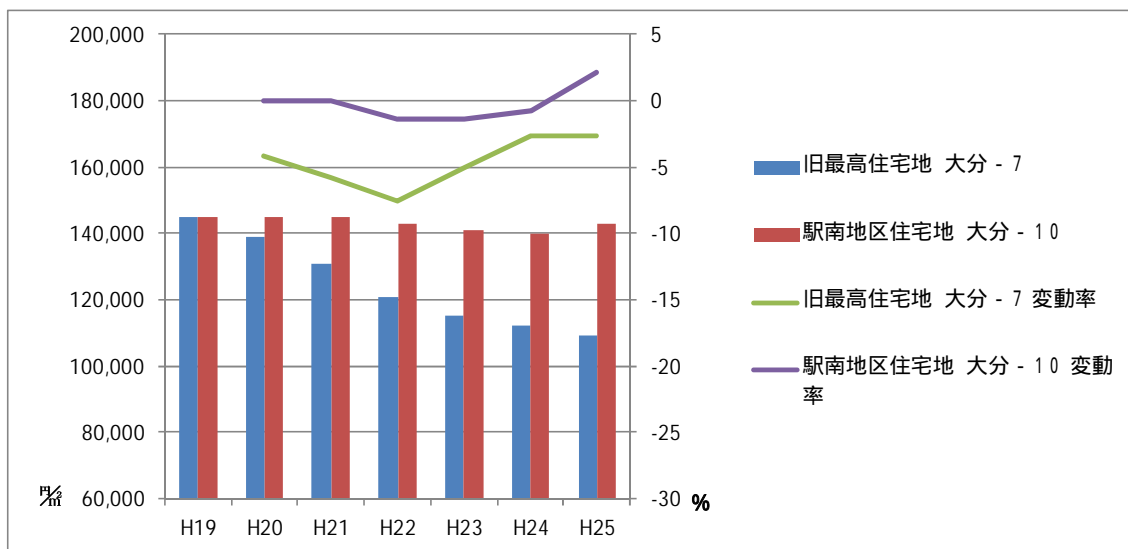
一方、「中央通り」背後のアーケード内の「大分(県)5-1」は平成24年度290千円、平成25年度275千円(対前年変動率-5.2%)となり、価格が逆転した。大分駅南地区では、100年に1度と言われる大事業で県・市・JR九州あげて取り組んだ「大分駅周辺総合整備事業」が平成26年度完成に向かって最終段階に差し掛かっている。

「中心商業地の推移の比較」



住宅については、大分駅南土地区画整理事業地区内に所在する「大分-10」が唯一の上昇地点である。かつて最高価格地は中島中央地区の「大分-7」で、平成18年は1㎡当たり152千円に対して「大分-10」は145千円、平成19年に同額となった。平成25年は「大分-7」が109千円で対前年変動率 -2.7%に対し「大分-10」は143千円で対前年変動率 +2.1%となった。

「中心住宅地の推移の比較」



「大分駅南地区の新規マンション」



また、駅の北口では来年開業予定の駅ビルの建築工事のほか、ロータリー及びその周辺道路の整備が進んでいる。さらに駅北口のロータリー西側地区では「第1種市街地再開発事業」の認可を目指す動きがある。

一方、国道10号を隔てた「中央通り」を中心とする商業地域では、客足の流れが駅周辺で留まるとの危機感があり、大分市でも「大分市中心市街地活性化基本計画」を策定し、中心商業地の集客・回遊性向上等の事業を行っている。また中心商業地域の北側では大分県立美術館が来年春に完成予定で、国道上に屋根付歩道橋を設置するなど、大分駅から当該美術館までの動線を確保する対策が講じられている。

駅ビルが開業する平成27年以降、大分駅周辺ほか中心商業地域がどのように活性化し復活するのか、期待を込めて注目していきたい。

「市街地再開発の予定地」



「建設中の大分駅ビル」

