

長崎市・中心部再興と駅周辺整備進む ～マンション建設が下支え～

日本不動産研究所 長崎支所
不動産鑑定士 萩野 和伸

【観光都市に客戻る】

古くから、外国への玄関口として発展してきた港湾都市・長崎市。江戸時代は国内唯一の貿易港出島を持ち、外国からの文化流入の影響や、坂の多い街並みなどから、他都市とは違った景観を保持している。市域の約13%である市街地に人口の約78%が住み、人口密度は、1平方キロ当たり7,900人の過密都市である。



「豪華客船クイーンエリザベス号と長崎港」

県観光統計によれば、2012年の長崎市への年間観光客延べ数は約595万人、最高は1998年677万人、最低は82年425万人。また、外国人観光客延べ数は長崎市全体で約78万人、そのうち約82%をアジアが占め、第1位は韓国(約45%)、次に台湾(約22%)、中国(約9%)の順となっている。海上航路による入域も多く、長崎港に今年寄港予定の国際観光船は58隻で、過去最高の2006年の52隻を更新する見通しである。



「博多大丸長崎店跡地に建設中の「HAMACROSS411」」

観光客数は伸びている一方で、中心繁華街「浜町アーケード街」の最盛期と比較すると現在はやや寂しく写るが、何故ここまで変わったのか？昔を知る人に聞けば、たくさんの商店や映画館がある場所は浜の町にしかなく、ここに来れば何でも揃った。だが、老舗店舗の相次ぐ閉店、映画館の撤退に加え、郊外の大型店や夢彩都等の方が品揃えが多く、顧客満足度は低下してきたため、浜町アーケード街への客足は急速に減少し続け、最高価格地点の通行量調査では、13年時点で平日 20,315 人(最高値 78 年の 36%水準)、休日 26,210 人(最高値 86 年の 29%水準)となっている。

調査地点	区分	1976年以降の最高値(A)		2013年とAの比較	2013年通行量(人)	2012年通行量(人)	対前年比C/D
		年	数値				
三菱東京UFJ銀行前	平日	1978	56,180	36 %	20,315	19,638	103 %
	日曜	1986	91,946	29 %	26,210	27,865	94 %

出典：商工会議所「通行量調査」をもとに作成

【マンション建設が下支え】

「浜町アーケード街」は、郊外型商業施設等への顧客流出から営業不振による老舗店舗の閉店、空店舗の増加からテナントの入替えが激しく、老舗専門店・飲食店等の閉店跡に、産直野菜店舗・ドラッグストア・ネイルサロン・美容室・100均ショップ・クリニック等が出店し、斜面地から中心部に移り住む高齢者及び女性向けの店舗が目立つ。

また、観光通りには韓国人旅行客等をターゲットに営業展開するドン・キホーテも進出した。

建替えが進まない中、博多大丸長崎店跡地に複合商業ビルが平成26年9月オープン（ビル名称 HAMACROSS411、RC11 階建商業店舗（1～3F）、ホテルフォルツァ長崎（4～11F））に向け、ほぼ完成しつつある。同ビルは、周辺店舗と重複しない衣料品を中心にエステやカフェなどテナント22店舗が入居予定と公表された。長崎市の消費が長崎駅周辺と市郊外に分散化している現状を打破し、市中心部へ顧客を呼び戻す起爆剤となるのか、大いに期待が膨らむ。一方、県庁の魚市跡地への移転による中心商店街への客足の減少、新幹線開業を含む長崎駅周辺の整備事業による影響等、懸念材料は払拭されていない。中心街の復活のキーは、新ビルオープンに併せ、商店街各店舗がどのような営業展開を図るのか、行政の中心部での開発等今後の対応を注視したい。



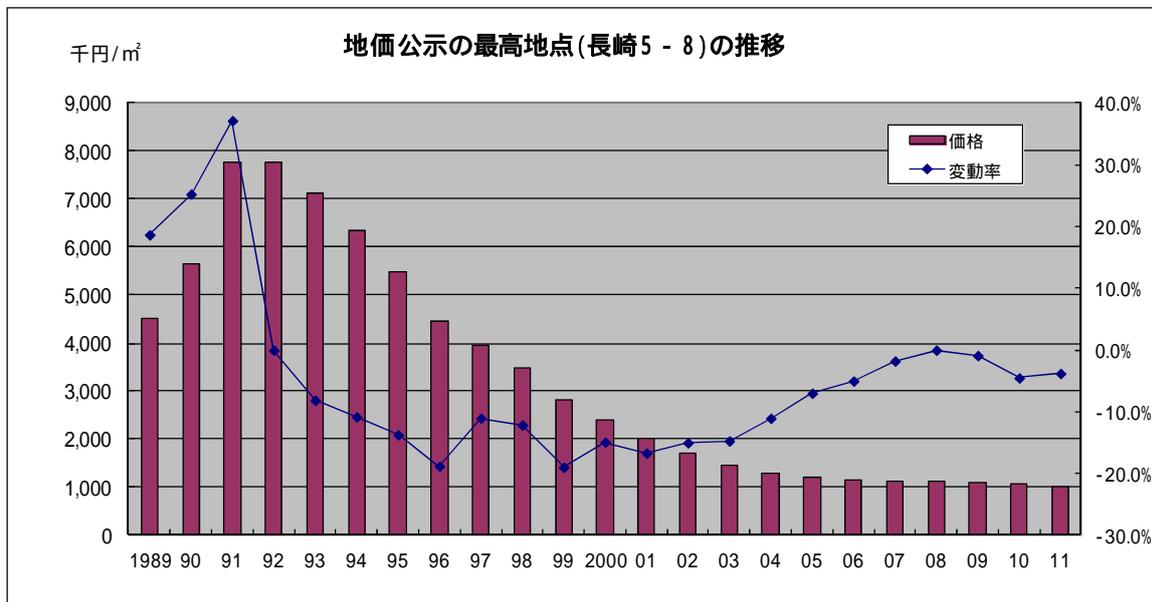
「都心部で進むマンション建設」

【底打ちから反転期へ】

地価の動きは、利便性・快適性に優れる高価格帯の住宅地を中心に中価格帯へ底堅い需要が拡大し、希少性の高さと相まってほぼ底打ちから反転期に入りつつある。地価の上昇箇所が都心周辺部へ拡大中である。都心型マンションの分譲も好調で、早期完売が続いている。中心部の幹線道路沿いでは、県内外のマンション業者によるマンション用地の需要の増加により、需要の回復が見られ地価は上昇傾向にある。特に、長崎駅周辺においては、駅周辺整備や県庁移転等への期待感からか強気の取引が増加している。

県内の最高価格地浜町アーケードは、歩行者通行量はやや回復傾向にあるが、賃料水準は依然として下落傾向にあり、地価は緩やかな下落傾向が継続している。

最高地点の地価動向は下表のとおりで、2014年1月時点では1平方メートルあたり90.7万円とピーク時である1991年時点775万円の12%水準まで下落したが、分譲マンション需要が下支えとなり、地価はほぼ底打ち感が生じている。



【今後の動向】

市内中心部では旧耐震の生保ビルや手狭になった自動車ディーラーの跡地、旧市場跡地などに分譲マンションのほか賃貸マンションが続々建設されており、街は商業系から住居系土地利用への変化が顕著である。また、駅周辺の整備事業が盛んであり、今後長崎市の中心街がどう変わるのか当面は目が離せない。