一般財団法人日本不動産研究所 ⑰

全国 市街地の変遷

――昭和の記憶から次代へ

静岡県浜松市・初の百貨店が開店して80年

2階建て「棒屋百貨店」

郷土出版社の「ふるさと歴史シリーズ」によると、浜松市で最も古い百貨店は「博品館」という小型百貨店と記されていますが、浜松に初めて出来た本格的な百貨店は棒屋百貨店（地上2階、売り場面積約200坪）で、1936（昭和11）年6月に開店。小間物、化粧品、生活関連品等の多角的な商品を販売していました。したがって、浜松に初めて本格的な百貨店が開店して約80年が経過したことになります。その後、37年に松菱百貨店、72年に西武百貨店、丸井が74年、遠鉄百貨店が88年にそれぞれ開店しました。なお、松菱百貨店（7階建て）は地方都市の百貨店としては画期的なビルと評され、大変に賑わったそうです。

さて、約80年前は第二次世界大戦の混乱期。工場は軍事産業への転換を余儀なくされ、主要産業である遠州綿織物業界も工場転換、輸出の減少などで大きな打撃を受けたほか、一般商工業も織物業界同様に不振を免れられない状況でした。そして44年には東南海地震が起こり、遠州の織物産地は壊滅状態となりましたが、50年に勃発した朝鮮戦争特需「ガチャ万景気」により空前の好景気を迎えます。

そして昭和30年代の高度経済成長期。繊維市況が活況を呈していたことや浜松市の工場設置の積極方針、主要産業である楽器・オートバイ業界の増産に伴う工場新設、自動車関係の工場進出などから、土地の利用の範囲が飽和状態となった旧市街地から郊外へ広がっていきました。

昭和40年代になると浜松市中心部に西武百貨店のほか複数の商業施設が進出。昭和50年代には浜松駅前広場や駅北口広場にバスターミナルが整備され、駅周辺が大きく変わったほか、郊外型の土地活用が始まり、ショッピングセンターやファミリーレストランの進出が相次ぎました。そして浜松市は82（昭和57）年6月、50万都市となります。

昭和60年代に入ると浜松市中心部では遠州鉄道の高架化による駅舎の移動や、遠鉄百貨店の開業のほか、ホテル、高層ビルなどが建設されます。94年に超高層の浜松アクトタワーが建てられるまで多くの商業施設が竣工しました。

この頃はいわゆるバブル期で、91年には公示地価がピーク（最高価格地で1㎡当たり605万円、現在はその約10%水準まで下落）となりました。バブル崩壊が始まった92年以降は中心部の活気も徐々に失われ、94年に丸井、97年に西武百貨店、01年には松菱百貨店がそれぞれ閉店。大型店は苦戦が続きました。

バブル期に整備、崩壊で閉店相次ぐ

投資需要で再び地価上昇も

街の変化には緩急

地価下落は98年以降も続きますが、この頃は企業の支店・営業所の統廃合が一段落。新築の遠鉄田町ビルを中心にオフィス需要が喚起され、文化芸術大学の開学、ザザシティの開業など明るい兆しが見え始めた時期でもあります。そして06年頃には中心部の地価が上昇しましたが、08年のリーマンショック、11年の東日本大震災の影響から再び下落。現在の地価は、沿岸部や山間部では下落傾向ですが、投資需要が旺盛な中心商業地、地盤が良好で区画整然とした高台の住宅地、内陸部のインターチェンジ周辺の工場地では上昇傾向にあります。

このように、街は目に見える形で急激に変化する時もあれば、気がつかない程度にゆっくりと変わる時もあります。地価も街の状況の変化に対応して変わっていくものだと思いますので、今後も時代によって変わる街（地価）を不動産鑑定士目線で見ていきたいと考えています。

（日本不動産研究所浜松支所、不動産鑑定士・松島芳知）

㊤ＪＲ浜松駅ビル（右）と超高層のアクトタワー　㊦ヤマハ前と棒屋百貨店があった辺り