一般財団法人日本不動産研究所

ニューノーマル最前線

不動産の"変"と"不変"

第22回　宮崎市

大規模商業施設の変遷に期待

時代に応じたにぎわい創出が進む中心市街地

宮崎市は歴史的に見ると、他の県庁所在地で見られるような城下町や炭鉱の町、企業城下町等として発展してきたわけではなく、農業・行政・観光・小売り・サービス業等を中心として発展してきたという側面がある。

従来の百貨店とは異なる新たな動き

その宮崎市中心街にはかつてデパートが3店も集積していた。そのうちの「橘百貨店本店（前「ボンベルタ橘」）」は県内唯一の地元資本による百貨店だった。同店は去年の9月に、ディスカウントストアのドン・キホーテを核とする複合商業ビル「宮崎ナナイロ」となった。この商業ビルには、コロナ禍におけるコワーキングスペースが進出したほか、来春の開校を目指して通信制高校の本県初の直営教室・学習センターの準備が進められているなど、今までの百貨店の形態とは異なる新たな動きが出ている。

もう1店の「カリーノ宮崎」は、かつて「宮崎寿屋百貨店」だったが、経営破綻により閉鎖され、現在は地下2階から地上3階までが小売店等のフロア、地上4階から9階がオフィススペース等になっている。この店の駐車場部分に他の場所からの移転で、今年4月に2館4スクリーンの映画館「宮崎キネマ館」がオープンした。1館は既存建物の改造で、もう1館は新設されている。

筆者は映画館を全国で何百館と見ているが、駐車場にできた映画館というのは初めて見た。開業にあたってはクラウドファンディングを企画し、400万円を集める予定が800万円以上集まった。開業後はNHKのドキュメンタリー番組でも取り上げられ、今はロビー内に常時客がいる状態となるなど、活況を呈している。

一方、このような業態の変更や新規オープンに対して、「宮崎山形屋」が県内で残った唯一の百貨店である。最も繁華性の高い橘通りに面し、設立後約70年近く経つ。新館1階には東郷青児の大型の絵が飾られているなど百貨店特有の高級感を醸し出し、中高年向けの高級品を中心とした品ぞろえなどにより、競合店との差別化に成功している。

駅西口にも商業施設 相続税路線価が上昇

また、これら百貨店の変遷に加え、宮崎駅西口にシネコンを有する「アミュプラザみやざき（九州旅客鉄道と宮崎交通が共同開発）」が去年11月にオープンした。駅前の県道を挟んで「うみ館」と「やま館」の2館および駅高架下にある「ひむか きらめき市場」から構成されている。開業以来、一定の集客力を示し、周辺商店街との回遊効果も相まって、同施設の前面道路沿いは、市内の商業地で唯一、今年度の相続税路線価が4%上昇した。

このように宮崎市は独自の小売業態の変遷をたどりつつ、その時代の流れに応じたにぎわいの創出に成功している。市中心市街地における古くからの小売業などの歴史と、新しい取り組みや活動が見事に融合し、宮崎市の活性化を支えているのである。

（宮崎支所／不動産鑑定士・富永伸二）

宮崎ナナイロと宮崎山形屋が立地する橘通り

宮崎キネマ館内。古い映写機（中央）が飾られている

アミュプラザみやざき。屋上に神社がある