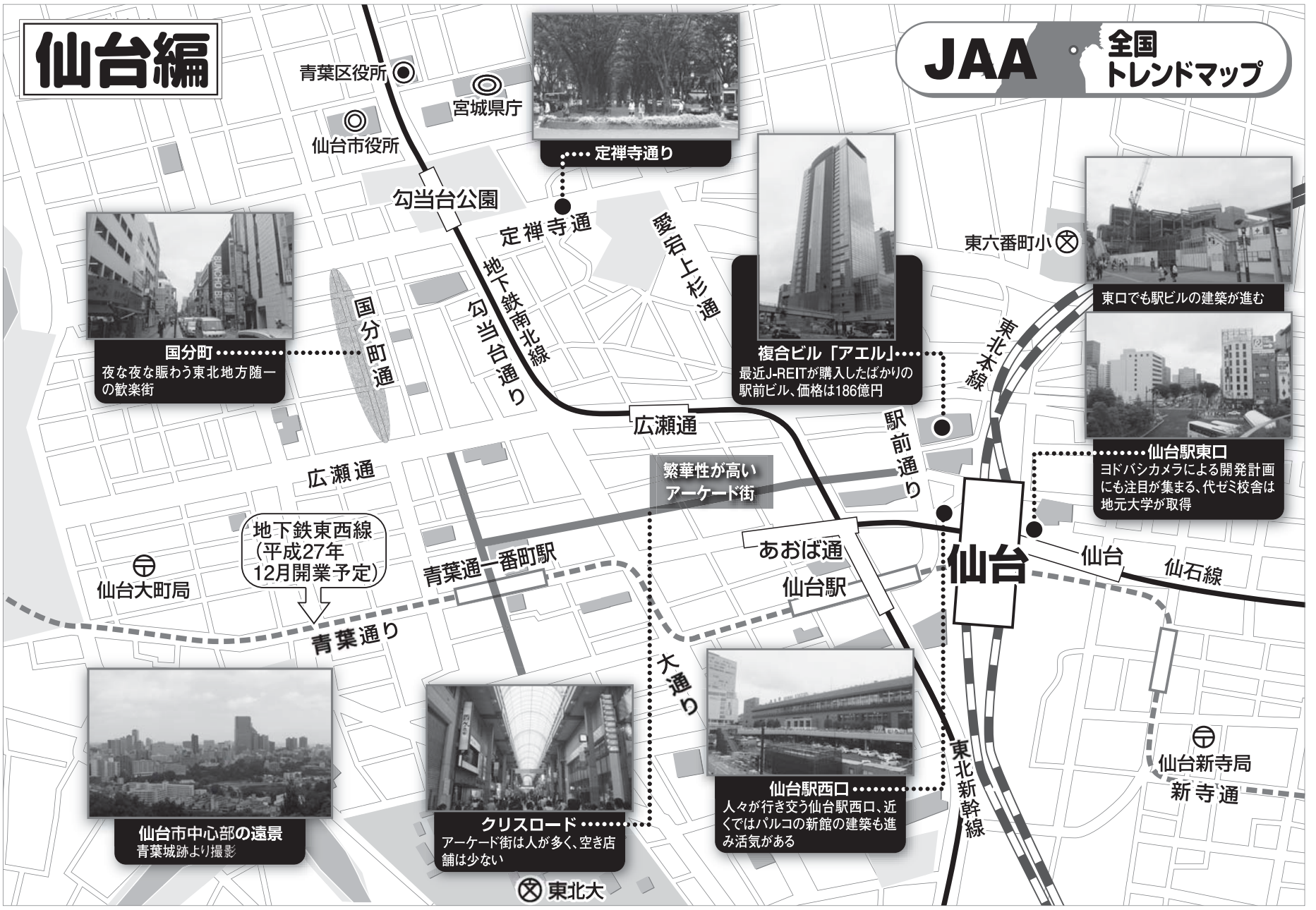

急速に変貌している仙台

JAA 全国トレンドマップ

第13回 仙台編

ジャパン・アセットアドバイザーズ
事業戦略部長
千葉　健一氏

三井不動産販売デューデリジェンス事業部において豊富な不動産評価・市場調査経験を積んだ後、2006年にアセット・マネジャーズ（現いちごグループホールディングス）に入社。ファンド事業部において数多くの不動産取得業務とファンド組成業務を担当。その後グループ内のAM会社に出向し購入から売却までのファンド運用業務の全般を担当・管轄する。2013年12月にジャパン・アセット・アドバイザーズ事業戦略部長に就任。投資家のポートフォリオ構築という観点からマーケットを見たコンサルティングを展開中。不動産鑑定士。

大震災の影響は…仙台市の今を追う

前回は沖縄を取り上げましたが、今回は大きく北上しまして仙台にスポットライトを当てていきます。仙台といえば4年半前の東日本大震災で大きな被害を受けた街というイメージをお持ちの方も多いと思います。確かにその通りで、当時の私の勤務先では仙台のとある賃貸マンションのマネジメントを行っていましたが、物件の設備に大きな被害が生じました。管理会社さんにご尽力いただき幸いにも大事に至らずに済みましたが、市内中心部の被害も相当なもので、震災直後にはあちこちで補修工事が行われていました。しかし4年半経った今ではすっかり落ち着いた様子となり、数年前に大地震があったとは想像できないほどです。津波の被害を受けた沿岸部でも商業施設などが集積する仙台港背後地の業務エリアでは早期に復旧工事が行われて営業を再開しています。

震災の爪痕残る沿岸部 中心部では活気を取り戻す

対照的なのが沿岸部の住宅地です。海岸近くの集落は津波で壊滅した地区も多く、現在は住宅の再建築が規制されています。実際に足を運んでみますと波の音以外は物音もなく、人の気配もありません。住宅の基礎だけは今年12月に開業予定の市営地下鉄の東西線です。これまでも南北線という市営地下鉄がありましたが、今度は東西方向に新しい導線を作ろうというのがこの東西線です。路線は約14キロで路線ほぼ中央にある仙台駅でJRや南北線に連絡します。東側の終点駅である荒井駅周辺では既に住宅や店舗などの開発が進んでいます。西側に向かうと商業地である一番町や高台にある東北大学のキャンパスを経由して終点の八木山動物公園駅までを結びます。これまではバス便であったエリアを通るので、人の流れに大きな変化が起きることでしょう。

激しい変化をもたらす背景は何か

駅東口で再開発ビル建設計画も

仙台駅東口の再開発も目が離せません。仙台駅の表側といえば西口というのが相場で、反対側の東口はどうしても裏口という印象がありましたが、今後はこの認識は通用しなくなるかもしれません。東口ではJRが駅ビルを建築中で、商業施設やホテル、駐車場も組み入れたビルが平成29年4月に竣工予定です。駅の東西を結ぶ連絡通路が拡張される見込みで、駅周辺の車道でも東西の往来を改善する工事が進行中です。加えて東口では長期に渡って行われていた区画整理の完了、ヨドバシカメラの新ビル建築計画などで仙台駅東口一帯は盛り上がりを見せています。

大型開発が控える長町地区 10年後に注目のエリアに

もう一つの注目は仙台駅から南へ4キロほどの場所にある長町地区の再開発地区「あすと長町」です。新幹線で東京から仙台に向かうと、仙台駅に到着する数分前、線路の東側にその街区を見ることができます。以前は貨物ヤードでしたが現在は宅地化されて、平成26年にはIKEAの出店や市立病院の移転開設で街づくりが大きく進み、今後は大手デベロッパーによる大規模なマンション供給が予定されています。まだ発展途上のエリアではありますが、JRや地下鉄駅も徒歩圏内にある便利さも強みとして、今後10年で大きく存在感を高めていくのは間違いありません。

急激な変化の過渡期 安全性が重視される

今の仙台は大きな変化の途上にあります。東京も再開発が盛んな街ですが、今の仙台もそれに劣らないほど変化が激しい街です。なぜ激しい変化が起きているかといえば、復興特需があるという事情、従来から進められていたインフラ整備や再開発の完成がちょうど重なったという物理的な事情もさることながら、もっと掘り下げて考えれば震災を機に住宅や住宅地の安全性という面がより重視されるようになって、選好される住宅地が従来のそれと変わってきた、つまり価値観の変化という事情もあります。次回はもう少し各論的な観点から考察して行きます。

コラムのご意見・ご感想を下記までお寄せください
株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズ
東京都千代田区神田鍛冶町3－3－4　サンクス神田駅前ビル2階
電話　03－5207－9231　ＦＡＸ　03－5207－9232
メール　ｉｎｆｏ@ｊ－ａ－ａ．ｃｏｍ
ＨＰ　ｈｔｔｐ：／／ｗｗｗ．ｊ－ａ－ａ．ｃｏｍ／