

# 県西地区の地価動向 平成 23 年地価公示

(有)五木總不動産鑑定事務所  
不動産鑑定士 五木田 裕一

## 一．県西地区全体の地価動向

茨城県西部の地価は、長期にわたり下落が続いている。しかしリーマンショック以降の急激な落ち込みと比較すると、全体としてその下落幅は縮小傾向が見られた。昨今の不動産需要者は、以前にも増して利便性や収益性の良否により土地を選別する傾向を強めている。これは一定の潜在的需要が認められるものの宅地供給は依然として過剰気味であるため、より良い条件を求めて不動産投資を行おうとする結果であると考えられる。

一方、完全失業率の改善や有効求人倍率の上昇なども明るい材料も見られるが、雇用の不安定化や将来に対する不透明感も完全には払拭できないのが現状である。この結果、多額の資金を要する不動産取得に対しては投資行動が慎重にならざるを得ない。これらを反映し地価下落率は住宅地・商業地共に概ね 4～5%台になったと思われる。

長期にわたる景気の低迷、それに伴う可処分所得の減少や将来に対する不透明感が不動産需要を減退させる大きな要因のひとつであることは間違いない。さらに少子化による住宅需要の減少、新規宅地の供給過剰により価格は下落傾向にある。また前述のとおり選別化が進行しており、落ち込みの激しい地点と比較的堅調に推移している地点との差がより鮮明になりつつある。商業地については収益性の低下に歯止めが掛からない地点がほとんどであり、新規出店圧力も弱く需要が大きく減退した。

このような状況の下で、平成 23 年 3 月 11 日に東日本大震災が発生した。当該地価公示は平成 23 年 1 月 1 日を価格判定の基準日（価格時点）としているため、本年の地価公示には当該大震災の影響は反映されていない。大震災発生前までは全国的にも景気は改善傾向にあると見られており、県内景気もやや持ち直しの兆しも見られるなど比較的明るさがあった。しかし大震災発生により地価は大きな影響を受けることは必至であり、今まで以上に慎重な観察が必要になるとと思われる。

古河市	住宅地	3.1%	(前年 3.3%)	商業地	3.7%	(前年 4.8%)
結城市	住宅地	4.2%	(前年 4.9%)	商業地	4.9%	(前年 5.5%)
下妻市	住宅地	5.1%	(前年 4.8%)	商業地	3.7%	(前年 5.0%)
常総市	住宅地	3.9%	(前年 4.4%)	商業地	4.1%	(前年 5.0%)
筑西市	住宅地	4.2%	(前年 5.1%)	商業地	5.3%	(前年 5.6%)
坂東市	住宅地	3.7%	(前年 3.2%)	商業地	4.8%	(前年 3.1%)
桜川市	住宅地	4.5%	(前年 3.9%)	商業地	4.1%	(前年 3.7%)

八千代町	住宅地	3.4%	(前年	3.9%)
五霞町	住宅地	5.1%	(前年	4.9%)
境町	住宅地	2.2%	(前年	1.6%)
	商業地	3.9%	(前年	4.8%)

## 二．主な都市の地価動向

### 1．古河市

古河市は東北本線沿線に位置し、都心への時間距離は約1時間である。昨年と比較し、多くの地点で下落幅が縮小した。地域別に検討すると、旧古河市内に位置する住宅地の地価変動率が前年では3%台後半と下落幅がやや大きかったが、本年は2%台後半～3%台前半へと僅かではあるが縮小している。古河駅から距離を有する旧三和町・旧総和町内に位置する住宅地の地価変動率は前年が3%台前半であったが3%台半ばとやや拡大している。しかしながら地価は低い水準であることなどを反映し、これ以上の大きな下落は考えにくい状況にある。旧古河市内においては依然として住宅地価格の下落幅が目立つが、これは住宅需要の低迷及び利便性の高い他の地域との地域間競争の結果であると推察される。したがって、需要者はより高い利便性を求めて条件の良好な不動産を需要する傾向が一層強まったと判断できる。

商業地では、周辺市において大型商業施設の進出が見られることなどから古河駅西口商店街等既成の商業地域は衰退傾向にあり、回復の兆しは見られない。また景気低迷に伴う収益性の減退を反映し、昨年と同様の下落率を呈する地点が多い。場所によっては地価水準も住宅地と同等となるなど、もはや住宅地化している商業地域もある。

### 2．常総市

TX線開業以降ここ数年は、目立った要因の変化は見られない。常総市は隣接するつくばみらい市及び守谷市の地価水準と比較して値頃感がある。よって両市の代替地として住宅地需要も見られる。地価水準としては十分低い位置にあると見られ、下落率も横ばいからやや緩和傾向にある。常総市内において最も人気の高い住宅地である水海道駅南に位置する地点は、昨年の4.6%から4.0%へと下落率がやや緩和した。

商業地は、中心市街地が商店街としての機能を失いつつあり、これらを反映して昨年同様比較的大きな下落率を示した。出店需要は弱く、地価水準ももはや住宅地と大差はない。主たる顧客である付近住民の高齢化、それに伴う消費支出の減少を受け、収益性の低下傾向に歯止めが掛からない状況が続いている。併せて周辺市に進出した大規模商業施設へ顧客が流出していることから、今後も地価は下落する傾向にあると思われる。

### 3．筑西市

筑西市は水戸まで約1時間、東京都心まで守谷からTX線を経由して約2時間の場所に位置する。住宅地の地価変動率を概観すると、旧下館市内の地点は昨年と比較して下落幅がやや緩和している地点が目立つ。特に昨年7%台以上を示している地点も5%程度と緩和が見られた。それ以外の地点は概ね2%～5%台の下落率を示している。いずれにせよ、住宅地需要は弱含みで推移していると判断される。

商業地は、ほぼ昨年と同様の下落傾向を示しており、全体として弱含みで推移していると判断される。市中心部における地価変動率は 5%台が多く見られ、昨年と比較すると下落傾向に特段の変化は見られなかった。顧客は周辺市の郊外路線型商業施設に流出していると考えられる。よって商業収益性の低下を反映し、今後しばらくこの下落傾向が続くものと思われる。