

平成23年地価公示における土浦、つくば、鹿行地域の地価動向

常陸不動産鑑定所
不動産鑑定士 岡田久男

1.土浦・つくば地区

(土浦の住宅地)

平成23年の地価公示ベースでみると地価公示地26ポイントのうち18ポイントが下落幅が拡大したが、全体的には平成22年が3.7%、平成23年が3.9%と若干の下落幅拡大となった。地価は全ポイントで下落しており、依然として下落基調にある。

土浦南部の「荒川沖」駅を最寄駅とする住宅地にあっては、バブル期には首都圏からの転入も見られたが、現在は殆どなく土浦市周辺の需要者が中心である。また、乙戸南団地は昭和40年～50年代に開発された大規模住宅団地であるが、団地が古く一部空地が見られ、供給過剰の感があり、近年開発された「ひたち野うしく」駅周辺の新規分譲地と比較すると需要は弱い。

「土浦」駅周辺の住宅地は地価水準が比較的高いが、供給が少なく売物が出れば比較的短期間で成約し、需要は底堅く下落幅は僅少である。

土浦北部の「神立」駅周辺の住宅地は近くに工業団地が立地するため工場勤務者等の需要が見込めたが、長引く不況による将来不安から買い控え傾向が見られる。このため供給側も物件の規模を縮小して低価格物件の供給へとシフトしている。

(土浦の商業地)

土浦の商業地は8ポイントあり、下落率はほぼ横ばいで昨年が5.4%、今年は5.5%である。「土浦」駅周辺の比較的繁華性の高い商業地域は、近年大規模店舗やホテルが閉店となり、跡地は分譲マンションが建設されたが、リーマンショック以降はマンションディベロッパーの需要もなく駅前商業地域は空洞化が進んでいる。賃貸物件の空室率も高く賃料相場は値崩れしており、商業収益性は低下傾向にある。

(つくばの住宅地)

つくばの住宅地の平均下落率は昨年2.2%、今年は2.4%で若干の下落幅拡大となった。

学園都市の中心部の住宅地は宅地供給が相対的に少なく需要は底堅く大幅な下落率とはならない地域である。T×沿線の各駅で区画整理が行われており、将来これらの沿線の店舗等の進出による利便性の向上に伴い中心街の住宅地との競合関係になることが予想され今後、地価の推移を見守る必要がある。

T Xの開業に伴い需要は学園都市と各駅の区画整理地区が中心となるが、これ以外の宅地需要は弱含みに推移している。

(つくばの商業地)

平成22年の平均変動率は4.0%、23年は3.5%である。下落幅は縮小したものの依然、地価は下落傾向にある。学園都市中心部は供給が少なくやや下落幅縮小となったが、需要も殆どなく成約事例は極めて少ない。ビルの建設や新規店舗の出店が見られる一方、空店舗や既存店舗の更地化が見受けられる状況下であり、現在の市場の把握は困難である。これ以外の旧集落の商業地の取引も殆どなく水準の把握が困難であるが、現下の経済情勢を反映して今後も地価の下落は持続するものと予測する。

2. 石岡市

(住宅地)

昨年の平均変動率は5.2%、今年は5.7%でやや下落率拡大となった。石岡の住宅地は常磐線の東西に分けられ、西側は旧市街地と旧八郷地区、東側は新興の住宅地域となっている。近年、旧来の中心部から店舗等が撤退し、国道6号線沿いに出店しており、西側の旧市街地の衰退化に伴い生活利便性は低下している。西側の空洞化は避けられず地価の下落傾向は今後も持続するものと予測する。

(商業地)

商業地の平均変動率も昨年から6.5%、今年6.9%と若干下落幅が拡大した。石岡の商業地は上記のとおり旧市街地から国道6号線等の幹線沿いに店舗がシフトしており(ジャスコ・ヤマダ電機・カスミストア等)、旧市街地の空洞化が顕著である。加えて長引く経済不況による将来不安もあり、今後も地価の下落は続くものと思われる。

3. 鹿行地区(鹿嶋市・神栖市・潮来市)

(鹿嶋市の住宅地)

住宅地の今年の平均変動率は昨年と同じで3.5%である。鹿行地区において鹿嶋市は人口、世帯数ともに増加傾向にあるが、依然として地価は下落している。宮中3丁目を中心とした住宅地域は既存の住宅地域であり、需要者は、当該地域に地縁を有する個人が主流である。その他の地域は新興住宅地域であり、地元企業に勤務するサラリーマン等である。

上記の既存の住宅地域は利便性を有しており需要は底堅く、売り物件も少ない地域である。新興住宅地域のうち鉢形台、旭ヶ丘等のエリアもスーパー等の小売店舗が近くにあることから、比較的人気が高い。駅から遠い平井南地区等のようなスーパー等の生活利便施設のないエリアでは需要は弱く売れ残り物件も多く見られ、地価の下落幅も相対

的に大きくなるものと思料される。

（鹿嶋の商業地）

商業地の平均変動率は、昨年が 4.7%、今年が 4.2%で若干、下落幅が縮小した。旧来からの商店街は駐車スペースの確保が困難なことから需要は低調であり、収益性の低下が著しく店舗の閉鎖が多く見受けられる。これに対して国道 124 号線沿いに駐車場を確保した大規模店舗が進出しており、商業の中心が旧来の商店街から国道沿いにシフトしている。

収益性・繁華性等の低下から旧来の商業地の衰退は著しく、商業活性化のための要因も見当たらず、地価は今後も下落傾向で推移するものと思料される。

（神栖市の住宅地）

住宅地の平均変動率は昨年が 4.4%、今年が 4.5%で下落幅は殆ど変わらないが、全ポイントで地価は下落している。神栖市は鹿嶋市同様、人口、世帯数ともに増加傾向にあるが、土地区画整理事業による宅地供給や市街化調整区域における区域指定地域等宅地の供給は過剰気味である。また、最近の経済情勢を反映して将来に対する不透明感が根強く宅地需要は減退しており今後も地価は弱含みに推移するものと予測される。

（神栖市の商業地）

商業地の平均変動率は昨年が 4.7%、今年が 2.4%で下落幅は縮小した。2ポイントとも国道沿いの路線商業地域である。国道 124 号線沿い掘割地区はローサイド店が連たんしており、繁華性は高い。同じく国道 124 号線沿い大野原地区はホテルや店舗等が建ち並び集客力が高い。しかし、国道から一步入った小規模小売店は収益力がなく地価の下落幅も相対的に大きいものと思料される。

（潮来市の住宅地）

潮来市の住宅地の平均変動率は昨年が 9.8%、今年が 8.0%で下落幅は縮小した。潮来市の住宅地は旧潮来市街地を中心とする既成住宅地域、旧牛堀地区市街地を中心とする既成住宅地域、JR「潮来」駅地区（あやめ地区）、JR「延方」駅周辺地区、日の出地区、大塚野地区の住宅団地等がある。

上記の既成住宅地域は価格水準は坪 5 万～8 万円程度で比較的購入し易い価格帯であるが、需要は低迷しており、地価下落は依然進行中である。潮来市の場合、区画整理された分譲地以外は外部からの流入は殆どない。「日の出」地区等の分譲住宅地域は市場性はあるが、方位・街路条件等による価格帯に幅があり、今後も地価の下落は持続するものと思料する。

(潮来市の商業地)

商業地の平均変動率は昨年が 3.9%、今年が 5.4%で下落幅は拡大した。近年、神栖市・鹿嶋市の国道 124 号線沿いの路線商業地域に大型店が相次いで出店したことから顧客が流出したが、食料・日用雑貨等の最寄品は比較的地元吸収率が高い。上町・浜町等の旧来からの商店街は商業の中心が幹線道路沿いへ移行しているため、空洞化が進行しており、住宅地の地価水準に近づきつつある。また、幹線道路沿いに対する需要はあるが、昨今の金融情勢から融資が困難であり、地価は下落中である。

以 上