

## 平成 23 年地価公示における県北地域の地価動向

なかむら不動産鑑定

不動産鑑定士 中村 健

### 1. 地域全体

平成 23 年地価公示によると、県北地域全体（日立市・常陸太田市・高萩市・北茨城市・常陸大宮市・大子町）の用途別平均変動率は下記のとおりで、概ね昨年と同等の下落幅を示し、依然として下落基調が続いている。

（県北地域：平均変動率）

用途	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地
H23年	5.7		5.9	5.6	5.4	2.9
H22年	5.7		6.1	5.5	5.1	2.5

全体的に生産活動は足踏み状態にあり、消費について一部に弱い動きが見られるため、地元経済が低迷する中、個人・企業による不動産の買い控え姿勢は依然として継続しており、地価下落に歯止めがかからない状況が続いている。もともと少ない宅地需要に買い控えの要因が加わったことにより、県北地域の全市町村で、下落幅は概ね横ばいという結果になった。住宅地に関しては、人口減少・高齢化という社会問題を反映し、需要が弱いため、市場に長期滞留する物件が増えている。商業地に関しては、県北地域に存するいずれの市町村も、駅前商店街の衰退は著しく、地価下落に歯止めをかける要因は見当たらなかった。工業地に関しては、交通網の整備が進み、都内へのアクセスにも優れる県南・県西地域の工業団地に比して見劣りするため、県北地域の工場地需要はほとんど見受けられず、前回の地価公示と同様に、5 地域（県北、県央、鹿行、県南、県西）の中で最も高い平均下落率を示す結果となった。

### 2. 主要都市

#### （1）日立市

住宅地： 5.6%（前年 5.7%） 商業地： 4.6%（前年 6.1%）

#### （住宅地）

ここ数年、企業遊休土地の宅地分譲、日立市当局による住宅団地分譲等に加え、中古住宅市場における在庫物件の膨張により供給過剰状態にあり、依然として需給バランスの改善は見られない。立地条件や利便性等により需給動向にはかなりのばらつきがあり、地価の二極化がより一層強まっている感がある。

日立駅や大甕駅の徒歩圏内においては、高水準での戸建住宅用地の取引事例や売り希望価格が見られ、利便性に優る住宅地については、比較的需要が見込めることを窺わせる。一方で、国道6号線西側の高台地にある分譲地は、分譲から長期間経過しているものが多いため品等にやや劣り、また利便性も劣るため相対的に需要は少なく、売れ残り画地に加え、中古物件も市場に滞在しているため、前年に引き続き、本年の地価公示においても高い下落率を示す結果となった。

(商業地)

既存商店街では、事務所・店舗ともに依然として空室率が高く、閉店・撤退の動きが続いている。特に日立駅の徒歩圏に存する店舗・事務所ビルは老朽化物件が多く、商業地としての繁华性は衰退傾向が強い。稀に店舗や事務所の新築が見られるが、商業地域内であっても、容積を充足しない低層利用に留まるケースが増えている。

伊勢甚日立店跡地に平成18年11月に開店した複合施設「さくらシティ日立」が、施設運営費の協力を受けていた米国証券大手グループ会社の経営破たんにより運営継続不可能となり、平成20年10月閉店したが、跡地にスーパーマーケット(カスミ)が進出。平成22年12月2日より営業を開始しており、日立駅周辺における今後の人の流れがどのように変化するのかに注目が集まっている。

(2) 常陸太田市

住宅地 : 5.4% (前年 4.9%) 商業地 : 5.8% (前年 5.7%)

(住宅地)

市内における住宅地は、中心市街地付近に形成された既成住宅地域と、郊外に造成された大規模分譲地とに大別されるが、いずれも地価は下落基調を示している。既存住宅地では、国道349号線の西側(中城町、内堀町等)や合同庁舎周辺(山下町等)には弱いながらも需要が認められる。はたそめ・佐竹南台ニュータウン等、郊外に造成された大規模住宅団地では、需要回復の動向が窺えたが、価格改定の効果であり、地価の下落幅は拡大している。元々少ない市内の需要は、大規模団地の造成により、相当数を吸収されつくしたものと考えられ、住宅地は全体的に高い下落率を示している。

(商業地)

郊外型店舗が集積する国道349号線沿い等の路線商業地域は熟成度が増しつつあったが、ここ4年間は新規出店が見当たらない。ひたちなか市等、他市町村への顧客流出の動きも見られる。一方、旧来から存する台地に形成された商業地は、シャッター街と化した地域も多く、衰

退傾向が強い。現在、常陸太田駅周辺の整備事業や都市計画道路の建設が進捗しており、渋滞緩和等により、商業地としての利便性が増進することが期待されている。

### (3) 高萩市

住宅地 : 7.9% (前年 8.0%) 商業地 : 8.0% (前年 8.5%)

#### (住宅地)

日立市のベッタウン的性格を有するが、人口の減少や景気の低迷と先行き不透明感から住宅地需要は冷え込み、地価下落幅は約 8.0%と高い水準で推移している。

高萩市住宅公社は平成 10 年より分譲している大規模住宅団地「グリーンタウンてつな」の販売不振を解消するため、平成 20 年 1 月に分譲価格を大幅値下げしたが、値下げ効果も長続きせず、一時好転した販売も、再び難航している。なお、分譲主体である高萩市住宅公社の破産手続開始により、分譲販売事業は一時中断しているとのことである。

#### (商業地)

中心市街地に存するイトーヨーカドー跡地・日本加工製紙跡地等の大規模未利用地の活用予定が定まらず、周辺商業地に対する需要はほとんどなく、中心市街地の低迷が深刻である。

国道 461 号線沿いの郊外路線商業地域では、高萩サティ・スーパーモール高萩等大型店による競争が激化しつつあるが、そもそも商圈は小さく、背後地人口の減少傾向が強まっているため、市場は一層厳しさを増すものと予測されている。

### (4) 北茨城市

住宅地 : 5.1% (前年 6.3%) 商業地 : 7.2% (前年 6.8%)

#### (住宅地)

区画整理事業地内の保留地処分や、民間による新駒木台団地第二住宅団地、その他市内各所にミニ分譲や建売が散見される。平成 22 年の土地取引件数は対前年比 30%を超え、激減しているが、取引価格からは下落幅は横ばい乃至縮小傾向が見られた。

#### (商業地)

磯原駅周辺においては、土地区画整理事業により商業中心が駅東地区から駅西地区へ移行しつつある中で、平成 18 年 4 月にジャスコ北茨城店が撤退したため、商業中心の空洞化が心配されていたが、当該跡地に平成 19 年 12 月マルト S C 磯原店が進出した。

中郷地区では、近年郊外型店舗の進出が相次ぎ、今後も出店計画が見られ、急速に集積度、熟成度を高めている。