

平成23年地価公示における県央地域の地価動向

不動産鑑定士 大月 一代

(1) 県央地域における平均変動率

平成23年地価公示によると、県央地域全体（水戸市・笠間市・ひたちなか市・那珂市・茨城町・大洗町・城里町・東海村）の用途別平均変動率は下記のとおりで、準工業地を除きほぼ全用途で地価下落幅は横這い乃至やや拡大した。

| | 住宅地 | 商業地 | 準工業地 | 工業地 | 調区内宅地 |
|------|------|------|------|------|-------|
| H23年 | 5.4% | 5.1% | 5.1% | 3.9% | 3.4% |
| H22年 | 5.3% | 5.1% | 5.4% | 3.3% | 3.0% |

(2) 主要市別の地価動向

水戸市

（住宅地） 5.6%（前年 5.4%）

水戸市中心市街地の優良住宅地域では、新規供給もなく堅調な需要に支えられ僅かな下落率に留まった。中心市街地南部・南西部の住宅地域では安定的な需給動向を呈して来たが、安値競争から地価下落幅は拡大、中心市街地北西部及び郊外の既設住宅団地でも、調整区域のエリア指定内物件との競合で地価下落圧力に拍車がかかり、高い下落率を示した。

（商業地） 4.3%（前年 3.3%）

水戸駅北口エリアではテナントビルの老朽化、顧客量の減少でテナント需要は駅南口へ移行しているが、南口・北口ともに新築ビルの建設・オフィス需要の減少で空室率は上昇傾向にあり、下落率は拡大した。

笠間市

（住宅地） 6.6%（前年 5.8%）

旧友部地区の住宅地域では、比較的堅調な需要がある一方で新規供給も多く供給過多で下落率は拡大。旧笠間地区では宅地需要が大きく低迷、旧岩間地区でも地区外からの需要流入も少なく、需給ともに弱含みで下落率は拡大した。

(商業地) 4.7% (前年 6.5%)

旧笠間地区では笠間稲荷地区を中心とした既存商業地の空洞化で住宅地との価格差が縮小傾向、赤坂地区の新興商業地はイオン水戸内原 SC 等へ顧客流出、旧友部地区の既存商業地も同様に郊外型大規模店舗へ顧客を奪われ、下落幅の縮小が認められるものの下げ止まりには至っていない。

ひたちなか市

(住宅地) 5.6% (前年 5.7%)

勝田駅圏内の優良住宅地域では、立地条件の差異による選別が進み、下落率にばらつきが見られるものの下落幅は縮小傾向。佐和駅圏内では供給過剰感が未だ解消されず、旧那珂湊地区では人口減少傾向が顕著で需給ともに少なく、ともに昨年同様の高い下落率を示した。

(商業地) 7.2% (前年 8.3%)

ジョイフル本田をはじめとする郊外型大規模商業施設への顧客流出で、旧来型の駅前商業地域や既存商業地域では空洞化により地価下落が続いているが、勝田駅東口の再開発事業の進展、那珂湊漁港の観光ルートにおける集客力の向上やそれに伴う商業施設の集積等により下落幅はやや縮小した。