

平成 23 年地価公示における県南地域の地価動向

中央総合鑑定所
不動産鑑定士 高橋 研二

地域全体の地価動向

平成 23 年 3 月に発表になった平成 23 年地価公示によると、茨城県内の公示価格は、2 年連続で全てに地点で前年を下回る結果を示した。用途別の平均変動率は、全ての用途が下落を示し、住宅地、商業地の地価下落は 19 年連続となった。

全国的、特に都市部においてはリーマンショック以降、住宅地価格の地価下落が継続するなかで、住宅ローン減税、低金利政策等の政策効果や地価値頃感から、住宅地需要の回復が見られたほか、立地的優位性の認められるマンション販売の回復傾向が顕著であるほか、素地取得需要の再活発化も見られ、地価下落基調からの改善が窺われたが、地方圏においては類似した動きが見られるものの、回帰現象等による人口流出（現象）等の構造的要因により、都市部からの好要因の波及の程度は今一步の状況にある。

土浦市、つくば市等を除いた、当県南地域における各用途の変動率は以下のとおり。

住宅地： 4.3%（前年： 5.3%）

商業地： 4.1%（前年： 3.5%）

調区内宅地： 3.9%（前年： 6.6%）

平成23年地価公示における（平成22年1月1日～平成22年12月31日）、当地域の沿線別地価動向の概要は以下のとおりである。

JR常磐線

依然として下落が継続しているが、その下落幅は総じて前年よりも縮小する結果を示した。その理由として考えられるのは、

- 長引く地価下落から、分譲住宅の総額が抑えられ、購入しやすい価格帯となった。
- 一般的要因にある政府等による政策効果

が挙げられる。しかし、各地域での人口減は歯止めがかからないこと、日本経済力の先行き不安、一向に収まる気配の見られない原油高、所得及び所得不安を起因とする消費力の脆弱さ等を勘案すると、今後の地価動向の趨勢は慎重に注視する必要がある。

つくばエクスプレス線（以下、TX）

当地域は鉄道開通による地域要因の向上で、県内のほか、隣接県等同一需給圏外からの需要が集まった結果、大きな地価上昇を見たが、不動産需要の一巡化、景気後退による不動産不況の影響で、地価の沈静化が見られた（守谷市は平成 21 年地価公示で全地点下落）。しかし、地価下落が続いた結果、沿線地域との比較における地価割安感、商業施設周辺住宅地域の熟成化等で、守谷駅勢力圏内では需要の回帰が見られており、地価は横這い乃至若干の弱含みで推移する結果となった。

一方、元来鉄道駅の無い地域（稲敷市、美浦村、河内町、利根町）の地価変動率は、昨年並み乃至やや縮小する結果となった。しかし、依然として街全体の活性化は見られず、また不動産需要は内部的なものに限定され、依然として強い需要力は見られない。したがって一般的要因の動

向によっては、再び、大きな地価変動を示す恐れが考えられる。

なお、今回の調査時点以降であるが、平成 23 年 3 月 11 日に東日本大震災が発生した。茨城県も震災県の一つに数えられ、特に太平洋沿岸部（北茨城市、大洗町等で津波による被害）埋立地（潮来市日の出地区で液状化現象）等で甚大な被害を受け、一般生活に支障を来すこととなった。また、東京電力福島第一原子力発電所事故による放射能漏れも少なからず影響を及ぼしているものと考えられる。現在、県南地域においては直接的な被害の声は聞こえていない。しかし頻繁化する余震活動のほか、風評被害等は不動産市場に悪影響を及ぼすことは確実視されることから、今後、半年乃至一年間の不動産市場の動向は凝視する必要と考えられる。

地域毎の地価動向

県南地域の主要な市の地価動向は以下のとおりとなっている。

1、JR 常磐線沿線地域

(1) 龍ヶ崎市

- ・ 住宅地： 4.5% (前年 6.1%)
- ・ 商業地： 3.2% (" 4.2%)
- ・ 調区内宅地： 5.5% (" 6.2%)

住宅地

不動産不況の影響が終息したが、その後、特段、需要の増える要因は見られず、需給は弱含みで推移した。その結果、一部の地域を除き、需要者の買い控えが顕著になる一方、供給側の在庫調整が進まず、供給過剰感が増している状況である。

旧市街地の需要低迷は継続しており、ニュータウン地区の新規分譲にも買い手がつかなくなっており、総じて市内全域の住宅地については依然として弱含みの傾向と把握される。

具体的には佐貫駅接近性、住環境が良好な佐貫 1~4 丁目地区のほか、佐貫駅西口の区画整理地でも土地需要に比べ、絶対的供給量が少ないことから、地価動向は相対的に概ね、落ち着きを見せている。また、龍ヶ崎ニュータウン北竜台地区は、店舗接近性が良好なこと、長引く地価下落から需要者の購入しやすい価格帯になったこと等から、大規模分譲地の販売状況はますますであり、供給在庫が若干残る程度まで回復した。また、龍ヶ丘地区では供給過剰感が解消されておらず、地価は依然として弱含みであり、特に白羽地区内では 8 万円/坪程度の取引価格で推移している。その一方、佐貫駅から徒歩圏外にある住宅地（上記ニュータウン以外）、竜ヶ崎駅勢力圏内の旧市街地は、地元需要が中心（地縁関係者が中心）で市外からの流入は極めて少ない状況が続いている。また、競売物件も多いことから、一般的売り物件の市場滞留期間は長期化の様相を呈しており、平均的地価変動率以上の下落幅を示している。

商業地

当市における商業エリアは佐貫駅周辺、龍ヶ崎ニュータウン(北竜台、龍ヶ岡)、旧市街地幹線道路沿い、国道 6 号線沿い等に分類され、それぞれ異なる地価変動を示している。

- ・ 佐貫駅周辺：当地域内は金融機関、コンビニエンスストア、飲食店等各種店舗が見られる商業地域を形成している。取引は少ないが熟成度、背後地状況から東口商業地の

方が活気を帯びており、地価変動率も異なる傾向を示している。佐貫駅東口にはビジネスホテル、飲食店、コンビニエンスストア等で構成される駅ビルが立地し、多くの集客を見せている。一方、国道6号線沿いのQizMALLは入居テナントの種類や出入りの不便さが影響し、空きテナントが目立っており、苦戦中である。

- ・龍ヶ崎 NT：県道沿いにおいて路線商業地域が形成されている。北竜台地区は既に熟成された商業地で店舗入れ替えが散見される程度で、繁華性等の変化は見られていない（地価は弱含みで推移）。
- ・旧市街地：スーパー「タイヨー」や「アイエフ」のほか、城南ショッピングセンターが立地しているが、中心部のカスミ寺後店撤退後は大型店舗の進出は見られていない。商業中心はニュータウン地区の路線商業地に移行しており、旧市街地は総じて活気のない状態が続いている。県道河内・龍ヶ崎線沿いを中心とした商店街も依然として客足は少ない

（2）取手市

- ・住宅地： 3.9%（前年 4.9%）
- ・商業地： 5.1%（" 5.3%）
- ・調区内宅地： 3.9%（" 5.1%）

住宅地

取手市は地価下落による都心回帰により、人口減が年々続き、その結果、人口減→需要流出→地価下落の悪循環が続いた。また、TX 開通に伴う守谷市の急成長の煽りを受け、選別力の低下で地価下落が続いていたが、ここ数年は TX の開通効果がほぼ一巡したこと、守谷市内の相対的地価割高感により、取手駅徒歩圏内の利便性の良好な住宅地を中心に需要が回帰し、市況の回復が見られた。しかし都心への玄関口としての役割を担っていたその位置的關係から、首都圏不動産市場の影響を直に受けやすい傾向のほか、世界的不景気を起因とする不動産不況の影響が当市にも確実に波及した結果、地価は全体的に弱含み傾向で推移した。

具体的には、

- 取手駅徒歩圏内にある台宿、新町、白山地区は、昨今の不動産不況で依然として弱含みで推移しているが、その地域的希少性、根強い不動産需要のほか、地価下落による値頃感による需要回復も見られ、地価下落幅は小幅に落ち着いている状況にある。
- 守谷市に近接する戸頭地区は、隣接する守谷市の地価下落が波及したほか、居住者高齢化等の構造的要因、需要の低迷が継続しており、地価下落は顕著となっている。
- 取手市中心地から離れた郊外に位置する関東鉄道常総線沿線の住宅地、取手駅及び藤代駅から離れた住宅地については、接近性、生活利便性が劣ることから、安値取引が多く行われており、上記地域に比べ、相対的に大きな地価下落を示している。

商業地

取手駅周辺は、茨城県玄関口として中心的な商業地域の役割を担っていたが、商業地域の分散化、郊外型大型商業施設の進出、人口減等が影響し、各種大型店舗の撤退が相次ぎ、その衰退化が顕著となっている。平成 22 年 8 月に取手駅西口駅前の「取手東急」が売上げ不振で撤退し、ますますの空洞化が危惧される。また、TX 開業で取手駅の乗降者数は減少し、商圈人口も減りつつあり、当面、地価の回復は見込める気配は窺われない。

JR 常磐線藤代駅、関東鉄道常総線新取手、戸頭駅前についても空き店舗が目立ち、駐車場、住宅等への転用も多く見られ、駅前商業地の低迷が継続している。これまで取手駅近接地域においては、継続する地価下落から値頃感が見られ、下落幅は縮小傾向を示していたが、昨年の金融不安を起因とする世界的不景気の影響で、不動産市場は再び悪化に転じ、またこれまで旺盛だったマンション用地需要も見られなくなり、再び地価下落を強めている傾向にある。

国道 6 号線、294 号線、常総ふれあい道路沿いの路線地域内であっても、路線商業地域の熟成化、繁華性及び収益性の回復傾向から、地価下落幅の縮小化が見られていたが、上記経済的要因が路線地域にも悪影響を及ぼした結果、市況は再び悪化しつつあり、需給及び地価は弱含みで推移していると把握される。

(3) 牛久市

- ・ 住宅地： 2.7% (前年 4.0%)
- ・ 商業地： 3.0% (" 3.5%)
- ・ 調区内宅地： 5.6% (" 5.9%)

住宅地

牛久市の住宅地は長引く地価下落による地価底値感、当市への需要回帰のほか（人口、世帯数とも年々、増加傾向）、ひたち野うしく駅東口の商業施設充実及び背後住宅地域の熟成化、ひたち野小学校開設による西口住宅地域の利便性及び住環境の向上の影響から、今調査時、地価変動率は縮小で推移していた。

具体的には

- 利便性及び住環境が良好な中央、栄町地区を中心とした住宅地については、従来、根強い需要があるものの絶対的供給量が少なく、比較的需給が堅調に推移している地域であったが、昨今、低価格による売り物件が散見され始めたこと、市場滞留期間の長期化が見られ出したこと等、市場はやや停滞傾向と把握される。
- 南、さくら台、神谷地区等、牛久駅徒歩圏外にある旧造成地では、依然として中古住宅流通を中心とした供給過多、厳しい物件選別化のほか、需要者限定化の傾向から、成約価格の低廉傾向の継続、市内平均的地価変動率よりやや大きい地価下落を示したが、徒歩圏内にある地域（南一～二丁目）においては、利便性の高さが志向され、需要の回復が見られている。
- 田宮町、刈谷町地区等の国道 6 号線の西側で形成されている古くからの分譲地域は、依然として相対的比較による地域的不人気状態が続いており、依然として需給は弱い。

- ひたち野うしくニュータウン地区は、新興住宅地であること、地域内には生活利便性の向上に繋がる大型店舗が多数立地していること等から、牛久市内でも群を抜く取引件数である。成約価格的には、目立った落ち込み感は見えないが、駅から離れた地域はやや供給過多の傾向になりつつあり、需給の弱含み感が見られている。従来、ひたち野うしく駅東口住宅地が相対的に高めの成約になる傾向にあったが、平成 22 年 4 月、駅西口に小学校が建設され、駅西口の不動産需要が急速に増えたことから、その価格差は縮小しつつあると考えられる。総じて駅接近性が重視される傾向が高く、ひたち野うしく駅から離れるごとに土地価格は低下する傾向であるほか、画地条件の良否で価格差が生じる傾向にある。

商業地

これまで駅周辺若しくは徒歩圏内でマンション用地の仕入れが積極的に行なわれていたが、不動産市況の悪化による新築マンション分譲の低迷で、マンション用地需要は見られなくなった。また、これまで店舗進出度が高かった幹線道路沿いでも、不景気による消費低迷、店舗間の過当競争等による売上悪化の影響で、大手外食店、スーパー、ガソリンスタンド等の店舗撤退も散見され、繁華性及び熟成度の向上はやや足踏み状態にある。その一方、牛久駅西口駅前では土地区画整理事業が終了したが、コインパーキングが目立ち、また売り物件の長期市場滞留も目立っており、熟成向上はやや遅れ気味である。なお、新興著しいひたち野牛久ニュータウン内では大型ショッピングセンターの相次ぐ立地、商的熟成から、繁華性の向上が見られた。

2、TX 沿線（守谷市）

- ・住宅地 2.2%（前年 4.5%）
- ・商業地 4.2%（" 4.8%）
- ・調区内宅地 2.2%（" 2.3%）

住宅地

守谷市の住宅地は、これまで TX 開業による都心接近性の大幅向上、地域熟成効果から、守谷駅徒歩圏を中心として地価は大幅に上昇し、これに伴い徒歩圏外にかけて地価上昇が顕著となった。その後、当該開通効果が一巡したことのほか、千葉県、埼玉県の TX 沿線で開発が活発したことによる需要流出により、土地需要は守谷駅勢力圏内に限定され、中古物件流通の多い TX 徒歩圏外では、地価下落が見られるようになった。さらに、一般的不動産市場動向（世界的不景気による景気後退、消費者の買い控えによる不況）が当市にも波及した結果、これまで需要が旺盛であった守谷駅徒歩圏内においても不動産需要の流出、厳しい選別化、保留地を含めた売り物件の長期市場滞留化が鮮明となり、地価下落が顕著となった。また、相対的な地価割高感も影響したものと考えられる。

その一方で、地価下落が継続し、地価割安感が生じた結果、守谷駅勢力圏（徒歩圏内）地域では接近性、利便性の良好さが見直され、根強い需要力のほか、他地域からの需要回帰現象が生じており、地価の持直し感が見られた。その一方、守谷駅勢力圏外では、依然として中古住宅等を中心とした売り物件の大量流通は解消されない外、不動産需要の外延化も見られず、依然として弱含み傾向は継続している。守谷市の住宅地は、概ね二極化の様相を呈していると把握される。

商業地

昨今、当市内の国道 294 号線沿いやふれあい道路沿いでは大型商業施設の進出が相次ぎ、背後住宅地の充実及び既存大型店舗との相乗効果から、集客力、繁華性の向上が見られていたが、既述不動産不況が商業地にも波及した結果、商業地においても、平成 21 年地価公示時に、再び地価下落に転じ、昨年も一般的要因（主に経済的要因）、企業の投資意欲の減退、消費者の購買意欲の減退による店舗売り上げ低下等から、地価下落が継続した（下落幅拡大）。なお、守谷駅前にアワーズ守谷（医療・商業複合施設）がオープンしたものの、上記事由から空き店舗が目立つ状況となっている。今調査時においても、昨年までの傾向に変化が見られなかったことから、ほぼ同様な地価変動を示す結果となった。

また、在来からの商業地については、商業中心のシフト化から集客は極めて少なく、衰退化傾向が確実化しており、土地需要は皆無の状況と把握される。

3、鉄道沿線地域の外延地域（稲敷市）

- ・ 住宅地： 7.7%（前年 8.1%）
- ・ 商業地： 9.8%（＃ 12.2%）

住宅地

当市内は都心通勤距離圏外に位置していることから、ベッドタウンとして発展性が期待出来ない地域である。また、都心方面への連絡手段である高速バスも、JR バスの撤退（関東鉄道バスのみ運行）や本数半減が見られており、地域的な利便性は一層低下している。このような状況から外部からの不動産需要は期待出来ず、内部需要に依存せざるを得ない傾向が続いている。長引く地価下落による回帰現象から JR 常磐線沿線、龍ヶ崎ニュータウン等住環境の良好な住宅地域に不動産需要が集中しているほか、一般的不動産不況要因、地域全域的な不動産需要減の影響から、地価はほぼ昨年同様の下落幅を示したものと考えられる。なお、平成 21 年 3 月 21 日に首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の稲敷インターチェンジが供用開始となったが、インターチェンジに近い一部住宅地域で不動産取引が増えた程度で、当該影響は市内全域には及んでおらず、取引市場の活性化には至らなかった。

商業地

土浦市、千葉県成田市等への大型店舗進出の影響から、旧江戸崎地区の中心的商業地であった「本宿銀座商店街」は、空き店舗が多く、また住宅の占める割合が高くなっており、商的希少性は低下の一途を辿っている。また、県道江戸崎新利根線沿いの「江戸崎 SC パンプ」を中心とした路線地域に商業地中心がシフトしたことも影響したと考えられる。従って在来商業地の繁華性、収益性は一層低下しており、また購入需要者はほぼ皆無と考えられ、地域内においては、依然として高い地価下落を示している。

以上