

平成 24 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 24 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、昨年と比較すると大幅な下落拡大を示し、下落基調が強まっている。

（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
H24 年	▲9.0	—	▲7.7	▲8.5	▲6.4	▲4.2
H23 年	▲5.7	—	▲5.9	▲5.6	▲5.4	▲2.9

地元経済の低迷により、個人・企業による不動産の買い控え姿勢が長らく継続していたが、加えて東日本大震災の発生以降、買い控え姿勢が一層強まり、土地需要減退が著しい。津波被害が危惧される地域や地震発生時における地盤の軟弱さが露呈した分譲地など、土地需要者に敬遠されがちな一部の地域では、需要そのものが見込めなくなってきている。

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、需要が弱いために、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弱い。福島県等、東北地方からの移転に伴う需要が垣間見えるとの業者意見も得られた。

2. 主要都市

(1) 日立市

住宅地：△8.8%（前年△5.6%） 商業地：△6.5%（前年△4.6%）

（住宅地）

日立製作所及びその関連企業のリストラ等、先行きが不透明で、購買意欲が低下している。

また、大震災を契機として不動産市況が悪化し、最近はやや持ち直した動きが見られるものの、円高傾向、産業の空洞化懸念等から企業城下町としての住宅需要は減退している。

特に震災時、市内各所でスポット的に液状化現象や津波被害が見られたため、需要減退が顕著となっている地域が発生している。一方で、日立市には平坦部が少ないため、平坦かつ最寄駅至近の住宅は、人気が高く、震災後の値崩れも小さい。かような二極化の傾向は今後とも継続していくものと思われる。

(商業地)

ここ数年の価格下落により、背後の住宅地の価格に近づきつつある地点もあるが、人口減少、郊外型大型店への顧客の流出による収益悪化等の要因もあり、商業地需要自体が著しく少なく、地価水準はこれらを反映して下落が続いており、底が見えない状態にある。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。

開発動向としては、JR 日立駅自由通路と橋上駅舎が平成 23 年 4 月供用開始となり、人の流れ・街並みに変化が見られた。また、今後の店舗進出動向としては日立市鮎川町カワチ薬品鮎川店敷地内にファッションセンターしまむら鮎川店が出店予定となっている。

商業地需要は年々少なくなっており、明らかに買い手市場となっている。

(2) 常陸太田市

住宅地 : $\Delta 9.3\%$ (前年 $\Delta 5.4\%$) 商業地 : $\Delta 8.7\%$ (前年 $\Delta 5.8\%$)

(住宅地)

分譲地については、はたそめ住宅団地、佐竹南台ニュータウン、真弓ヶ岡団地等では値段が高めで売り出されているが、人気がなく、成約が少ない。市内の住宅地は全体的に下落率拡大の傾向を示している。市内における売却希望物件自体は多いが、割安感がない限り成約は難しく、不動産市況は低迷している。

(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、この 1 年間では新規店舗の進出及び店舗の撤退等はない。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。常陸太田駅周辺の整備事業

による渋滞緩和等により、駅前における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が、土地取引そのものが激減しており、下落基調が強まっている。

(3) 高萩市

住宅地 : $\Delta 10.5\%$ (前年 $\Delta 7.9\%$) 商業地 : $\Delta 8.1\%$ (前年 $\Delta 8.0\%$)

(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 $\Delta 8.0\%$ と高い水準で推移している。

震災時には沿岸部で被害が大きかったことから、沿岸部の住宅地需要の減退がとりわけ目立つ。

(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 : $\Delta 9.5\%$ (前年 $\Delta 5.1\%$) 商業地 : $\Delta 9.2\%$ (前年 $\Delta 7.2\%$)

(住宅地)

東日本大震災の影響が強く、沿岸部では津波被害・内陸部では一部地域で液状化現象が見られるなど、被害が深刻であった。これらの影響により、地元経済低迷に拍車がかかったことから、住宅地価格の下落幅が拡大している。分譲地の売れ行きが悪いため、新規の開発が激減している。

(商業地)

中郷地区では、近年郊外型店舗の進出が相次ぎ、急速に集積度、熟成度を高めており、商業地としての中心が磯原駅周辺から中郷地区へと既にシフトしている。オフィス・店舗ともに需要は著しく弱く、新規供給は見られない。賃貸物件についても空室が多く、賃料水準も下落基調にある。