

## 平成24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

### I 土浦、つくば鹿行地域全体の地価動向

平成24年の地価公示によると当該地域の地価はすべての市において地価の下落幅は拡大し、住宅地、商業地等ほとんどの用途において下落幅が拡大した。平成20年のリーマンショック後下落幅が拡大したが、昨年頃から回復の兆しが見えたが再び下落幅は拡大に転じた。

これは、3.11 東日本大震災や福島原発事故の影響によるものと思料される。特に太平洋沿岸部の鹿行地域は一部津波による被害や潮来市日の出地区の液状化、放射能による風評被害等もあり、下落幅が大きく拡大する結果となった。これに対して内陸部のつくば市や土浦市等は昨年の後半あたりから徐々に需要の回復の傾向が見られる。各市の地価動向は以下のとおりである。

### II 土浦・つくば地区（土浦市・つくば市・石岡市）

#### 1. 土浦市の住宅地

平成24年の地価公示ベースでみると地価公示地26地点のうちすべての地点において下落幅が拡大した。全体的には平成23年が▲3.9%、平成24年が▲4.5%と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。土浦駅西側の利便性の良好な住宅地の需要は比較的底堅く下落幅は小さいが、他の地区は下落幅の拡大傾向が顕著である。

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、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く下落幅は大きい。

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、長引く不況により需要が低迷してる。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。

荒川沖駅地区はつくば市、阿見町と競合しており、総じて供給過剰であり、地価の下落幅は拡大している。

## 2. 土浦市の商業地

土浦市の商業地は8ポイントあり、昨年が▲5.5%、今年は▲5.9%であり下落率は拡大した。「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行している。賃貸物件の需要は弱く空室率は上昇しており商業収益性は低下傾向にある。

## 3. つくば市の住宅地

つくば市の住宅地の平均変動率は昨年▲2.3%、今年は▲2.7%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。TX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る。駅から離れた郊外の住宅地及び「万博記念公園」駅、「みどりの」駅の周辺の住宅地は下落幅が比較的大きい。

TX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。

## 4. つくばの商業地

つくば市の平成24年の変動率は4地点のうち3地点で下落率が拡大した。平成23年の平均変動率は▲3.5%、24年は▲3.8%である。下落幅はやや拡大し、地価は下落傾向にある。学園都市中心部は供給が少なく昨年はやや下落幅縮小となったが、今年は大震災や原発等の影響もあってやや拡大した。つくば駅周辺では大規模のオフィスビルが供給され、新たな企業の進出が見られる一方、撤退も続いており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。

## 5. 石岡市の住宅地

昨年の平均変動率は▲5.7%、今年は▲6.1%で東日本大震災等の影響もありやや下落率拡大となった。石岡市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いる。このため西側の旧市街地は街路条件も劣り衰退化が著しく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。

## 6. 石岡市の商業地

商業地の平均変動率も昨年は▲6.9%、今年は▲7.5%と下落幅が拡大した。石岡市

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。石岡駅舎の改築事業の計画があり、駅周辺の商業地の活性化に期待が寄せられている。長引く経済不況による将来不安、大震災の余震等もあり、今後も地価の下落は続くものと思われる。

### Ⅲ 鹿行地区（鹿嶋市・神栖市・潮来市）

#### 1. 鹿嶋市の住宅地

平成23の年平均変動率は▲3.5%、平成24年は▲5.0%に下落幅が拡大した。地震の影響等によるものと推察される。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中心であり、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、比較的人気が高い地域といえる。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地域や大震災の影響により地盤の軟弱な地域では需要は弱く売れ残り物件も多く見られ、今後も地価の下落幅も相対的に大きくなるものと思料される。

#### 2. 鹿嶋市の商業地

商業地の平均変動率は、昨年が▲4.2%、今年が▲5.9%であり下落幅が拡大した。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目立っている。これに対して国道124号線沿いは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域の衰退は著しく、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。

#### 3. 神栖市の住宅地

住宅地の平均変動率は昨年が▲4.6%、今年が▲5.4%で下落幅は拡大した。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、最近の経済情勢や東日本大震災、原発問題等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。特に大震災による液状化等被害が大きかった堀割地区や深芝地区は

取引がなくほぼ止まった状態である。これに対して神栖市や鹿嶋市の高台に位置する住宅地に対する需要が強まり、物件の選別化が一段と強まった。

#### 4. 神栖市の商業地

商業地の平均変動率は昨年が▲2.4%、今年が▲3.3%で下落幅は拡大した。2ポイントとも国道沿いの路線商業地域である。国道124号線沿いの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。震災後、国道124号線沿いが津波や液状化の被害を受け当該沿道沿いは土地の売買が困難な状況にある。

#### 5. 潮来市の住宅地

潮来市の住宅地の平均変動率は昨年が▲8.0%、今年が▲8.6%で下落幅は拡大した。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、旧牛堀地区の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（平成24年地価公示では液状化等による被害が大きく正常な取引が困難なため選定替）、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」地区は今回の大震災による液状化等の被害が甚大であったため従来に比べ取引が大幅に減少した。仮に取引されたとしても極端に安い取引がほとんどであり、今後どのように地価が推移するのかは予測が困難である。また、震災の影響が少なかった高台の住宅地は需要が増大しているものと予測され、物件の選別化が見られる。

#### 6. 潮来市の商業地

商業地の平均変動率は昨年が▲5.4%、今年が▲6.8%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ることや震災の影響等もあって需要は弱く地価は依然下落基調にある。

以 上