

平成24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24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、全用途で地価下落幅は拡大した。

	住宅地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地
H24年	▲6.1%	▲6.5%	▲6.2%	▲4.7%	▲4.1%
H23年	▲5.4%	▲5.1%	▲5.1%	▲3.9%	▲3.4%

(2) 各市町村別の地価動向

① 水戸市

水戸市の総人口は微増、生産年齢人口はほぼ横這い傾向で、老年人口は増加しており高齢化率は上昇している。大震災による心理的影響及び先行き不透明感から住宅取得意欲は引き続き減退傾向にあり、土地取引件数及び建築着工戸数は総じて減少している。

(住宅地) ▲6.5% (前年▲5.6%)

水戸市中心市街地高台に広がる優良及び準優良住宅地域（備前町・金町・北見町）では、高額所得者層による堅調な宅地需要と立地的希少性を反映して値崩れが少なく、地価下落幅は縮小傾向にある。

水戸市中心市街地南部・南西部の住宅地域は良好な利便性を反映して宅地需要は比較的高いが、安価な調整区域のエリア指定内物件との安値競争により地価下落が続いている。

市中心市街地北西部及び郊外の既設住宅団地は宅地需要が低調で、在庫物件の滞留や高齢化による物件放出から総じて供給過多、地価下落幅は拡大している。

(商業地) ▲6.4% (前年▲4.3%)

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が撤退し空室率は上昇傾向、閉鎖店舗が大幅に増加しているほか、耐震性の劣る老朽化した売りビルは市場における競争力を喪失しており商業地域としては空洞化が懸念される。

南口エリアでは「エクセルみなみ」をはじめとする大型商業施設が集積し顧客吸引力を高めているが、東日本大震災により建物損壊が多く見られた地盤軟弱エリアを敬

遠する動きから宅地需要が大きく減少し、地価下落幅は大きく拡大した。

県外機関投資家等は余震等の続く被災地域への投資を避け、県内事業者も資産修繕コスト負担に追われ未だ新規投資は見込めず、商業地域の取引市場は今後も需給悪化が予測される。

② 笠間市

笠間市の総人口・生産年齢人口は全体として減少傾向にあるが、旧友部町で微増、旧笠間市・旧岩間町で減少している。老年人口は増加傾向で高齢化率は上昇している。大震災による不動産買い控えは続いているほか、首都圏からの別荘地需要や田舎暮らしの宅地需要は大きく落ち込んでいる。

(住宅地) ▲5.7% (前年▲6.6%)

旧笠間地区の中心市街地及び JR 友部駅周辺地区などの一部利便性が高いエリアでは地価下落幅の逡減も見受けられるが、人口減少率が高い岩間地区や郊外エリアでは需給が悪化しており、水戸市内の調整区域内エリア指定物件との競合により地価下落幅は拡大傾向にある。

(商業地) ▲4.8% (前年▲4.7%)

笠間稲荷地区周辺の観光客向け商店街では震災以降に閉店した店舗が目立ち、客足の大幅な減少により空洞化が進行しており、背後住宅地との価格差は縮小傾向にある。

赤坂地区の新興商業地はイオン水戸内原 SC 等への顧客流出、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ており、地価下落が続いている。

③ ひたちなか市

ひたちなか市の総人口はほぼ横這い(勝田地区で微増、那珂湊地区で減少)、生産年齢人口は減少、老年人口は県平均より若干低い割合であるが増加傾向にある。大震災による心理的影響及び先行き不透明感から不動産取引は前半に急減したが、後半に入って持ち直しの動きが見られるものの未だ土地取引件数及び建築着工戸数は総じて減少している。

(住宅地) ▲6.1% (前年▲5.6%)

勝田駅圏内の優良住宅地域では、社宅跡地の開発やマンション分譲等の供給により需給バランスが崩れていたが、東口の分譲マンションが完売するなど在庫調整が進んでいるも、未だ回復に至っていない。

佐和駅周辺及び郊外型住宅地域では供給過剰感が未だ解消されず地価下落幅は拡大している。

旧那珂湊地区では持続的人口減少という構造的要因に加え、地区外からの宅地需要

流入は期待できないほか、主要産業である漁港の水揚げも抑制されるなど地域経済の打撃から下落幅は拡大した。

(商業地) ▲7.9% (前年▲7.2%)

新光町ではジョイフル本田やウェルサイトひたちなかなど郊外型大規模商業施設へのテナント進出が進み商業集積度が高まっている一方で、旧来型の駅前商業地域や既存商業地域では顧客流出に歯止めがかからず空洞化が深刻化し、地価下落が続いている。

④ 那珂市

那珂市の総人口・生産年齢人口は減少、老年人口は増加傾向にあり高齢化率は上昇している。

(住宅地) ▲4.2% (前年▲2.8%)

那珂市の優良住宅地域である菅谷地区(竹の内)内の住宅地域では、震災後徐々に宅地需要は回復基調にあるが、隣接する水戸市北部及び北西部の地価下落の影響を受けて未だ地価下落が続いている。宅地需要は新興住宅地に集中する傾向が見受けられ、旧来型の既存住宅地や瓜連地区の取引需要は限定的、需給ともに少なく地価下落幅は拡大傾向にある。

⑤ 茨城町

茨城町の総人口は減少・生産年齢人口は大幅減少で、老年人口は増加傾向にあり高齢化率は上昇している。

(住宅地) ▲6.0% (前年▲6.8%)

隣接する水戸市南部の地価下落や調整区域のエリア指定内物件との競合から、比較的需給動向が堅調な町北部においても地価下落が続いている。また販売好調であった「桜の郷みなみ台」の宅地分譲も苦戦するなど需給は弱含みである。

澗沼川以南の郊外エリアにおいては町外からの宅地需要は見受けられず、人口の持続的減少という構造的要因も加わって地価下落幅は拡大している。

⑥ 大洗町

大洗町の総人口は減少、生産年齢人口は大幅減少で、老年人口は増加傾向にあり高齢化率は上昇している。

(住宅地) ▲8.1% (前年▲6.5%)

町外からの取引需要は極めて少なく、特に海岸に近い中心市街地では宅地需要が乏しいため地価下落率は大きい。区画整理済の良好な住宅地でも実勢価格は低下傾向で需給は総じて弱含みである。比較的堅調な宅地需要に支えられた高台地の磯浜町・

東光台を除いて地価下落幅は拡大傾向にある。

⑦ 城里町

城里町の総人口・生産年齢人口は減少しており、老年人口は増加傾向にあり高齢化率は上昇している。

(住宅地) ▲7.7% (前年▲6.9%)

水戸市の地価下落を受けて隣接市町からの需要流入は急減し、水戸市に近い町南部に宅地需要が散見される程度で波及効果は限定的である。町中心市街地である石塚地区は高齢化による空き家が増加しているが、受け皿となる取引需要が乏しく需給は悪化していることから、昨年同様の高い下落率を示した。

⑧ 東海村

東海村の総人口は増加しているが増加幅は縮小傾向、生産年齢人口はほぼ横ばい傾向、老年人口は大幅な増加傾向にあり高齢化率は上昇している。

(住宅地) ▲4.1% (前年▲3.1%)

東海駅徒歩圏内の区画整理事業地は安定的な需給動向を呈してきたが、大震災以降は新設住宅着工戸数も減少に転じているなど、需給に翳りも見られはじめている。

区画整理事業地以外においては、下落率にばらつきが見られるものの地価下落幅は総じて拡大傾向にある。