

県西地区の地価動向 平成 24 年地価公示

(有)五木總不動産鑑定事務所
不動産鑑定士 五木田 裕一

一. 県西地区全体の地価動向

茨城県西部の地価動向は、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災の直接的な影響や、その前後の長期的な景気低迷を反映し、依然として下落が続いている。

下落幅は昨年と比較してやや拡大した地点、緩和した地点が見られ、全体としては昨年とほぼ同様の下落率であった。

不動産の取引状況は、震災の影響もあり全体的に低調に推移している。震災以前は、住宅地域については駅への接近性や利便性が重視され、これらの要因に基づき二極分化が進行していた。しかし震災以降は、地盤の良否等が従来にも増して重視されるようになった。これらは、震災に伴う土地の液状化被害が大きく報道され、多額の投資を必要とする住宅取得に際しては、需要者がより慎重な姿勢を示すようになった現われであろう。

震災の影響に加え、長期にわたる景気低迷により不動産需要は弱含みで推移している。大きな要因としては、人口減少に伴う宅地需要の鈍化、先行きに対する不透明感に伴う投資意欲の減退、高齢化を背景とした消費支出減少による収益性低下等が挙げられる。さらに歴史的な円高により、輸出関連産業を中心に大きな影響を受けている。

一方、大手自動車メーカーが古河市に移転するなど明るい材料も見られる。本社工場を移転させることが具体化し、さらに関連工場の移転も予想されるなど、その影響・効果は大きなものがある。また一部業種については景気先行きに対する改善傾向がやや見られるものの、その勢いは弱い。よってこれらを反映し地価下落率は住宅地・商業地共に概ね▲4%台になったと思われる。

古河市	住宅地▲2.8% (前年▲3.1%)、商業地▲3.3% (前年▲3.7%)
結城市	住宅地▲4.2% (前年▲4.2%)、商業地▲5.9% (前年▲4.9%)
下妻市	住宅地▲4.9% (前年▲5.1%)、商業地▲3.5% (前年▲3.7%)
常総市	住宅地▲4.0% (前年▲3.9%)、商業地▲4.2% (前年▲4.1%)
筑西市	住宅地▲4.2% (前年▲4.2%)、商業地▲6.3% (前年▲5.3%)
坂東市	住宅地▲4.4% (前年▲3.7%)、商業地▲5.4% (前年▲4.8%)
桜川市	住宅地▲4.8% (前年▲4.5%)、商業地▲5.8% (前年▲4.1%)
八千代町	住宅地▲3.6% (前年▲3.4%)
五霞町	住宅地▲5.6% (前年▲5.1%)
境町	住宅地▲3.1% (前年▲2.2%)、商業地▲5.3% (前年▲3.9%)

二. 主な都市の地価動向

1. 古河市

古河市は東北本線沿線に位置し、都心への時間距離は約1時間である。昨年と比較し、僅かではあるが下落幅が縮小した地点が見られた。古河市は東日本大震災でも被害は軽微であったこと、都心方面への利便性が良いことが比較的好感されたと思われる。また既述のとおり、古河市名崎にトラック大手である日野自動車が本社生産工場の移転が決定しており、2011年10月に部品の梱包工場建設に着手し、2012年春に操業を開始する予定である。これらに伴い、日野本社従業員および関連企業の従業員等が古河市および周辺地域に移転すると思われる。

地域別に検討すると、旧古河市内に位置する住宅地の地価変動率が前年は▲2%台後半～▲3%台前半であったが、本年は▲1%台半ば～▲3%台後半へと地点によりばらつきが見られる。下落率が低い地点は、市内でも地価が安価な地域であり底値感が強い。それに対して下落率がやや大きな地点は、地価水準の割には利便性がやや劣る場所が多い。古河駅から距離を有する旧三和町・旧総和町内に位置する住宅地の地価変動率は昨年同様▲3%台半ばである。地価下落により一定水準の下ではそれなりに需要があること、日野自動車進出に伴い宅地需要が回復することが見込まれること等から、大きな下落は考えにくい状況にある。

その中においても古河市は都心方面への利便性が高い地域であり、県西部における相対的な優位性は保持している。よって条件を満たせば底堅い需要がある。その一方、より選別化が進行し、利便性の低い地域、地盤の弱い地域などは相対的に敬遠される傾向が強まり、地価下落に拍車がかかるものと思量される。

商業地では、周辺市において大型商業施設の進出が見られることなどから、依然として古河駅西口商店街等既成の商業地域は衰退傾向にあり回復の兆しは見られない。また景気低迷に伴う収益性の減退を反映し、場所によっては地価水準も住宅地と同等となるなど、もはや住宅地と価格水準が同等の商業地域も見られる。

2. 常総市

TX線開業以降ここ数年は、目立った要因の変化は見られない。常総市は隣接するつくばみらい市および守谷市の地価水準と比較して値頃感がある。よって両市の代替地としての住宅地需要も見られる。また東日本大震災の影響も限定的な地域であった。

周辺市との比較において、地価水準は相対的に低い位置にあると見られ、下落率もほぼ横ばい～やや拡大の傾向であった。常総市内において最も人気の高い住宅地である水海道駅南に位置する地点は、昨年と同様の▲3.9%であった。特記すべき事項としては、震災に続く原子力発電所の事故を敬遠し、市内に多く居住する外国人が他の地域への転出や帰国の動きがあった。そのためアパートの空室率が一時的に上昇したが、現在は外国人も戻りつつある。

商業地は中心市街地が商店街としての機能を失いつつあり、短期的な回復は困難な状況が続いている。これらを反映して昨年同様比較的大きな下落率を示した。従来からの商業地域における出店需要は極めて弱く、地価水準ももはや住宅地と大差ない。主たる顧客である付近住民の高齢化、それに伴う消費支出の減少を受け、収益性の低下傾向に歯止めが掛からない状況が続いている。沿道の路線型商業施設は規模や品揃えの面で陳腐化が著しく、集客力が劣る。よ

って周辺市に進出した大規模商業施設へ顧客が流出する現状に歯止めが掛からないことから、今後も地価は下落する傾向が続くと思われる。

3. 筑西市

筑西市は水戸まで約1時間、東京都心まで守谷からTX線を経由して約2時間の場所に位置する。住宅地の地価変動率を概観すると、旧下館市内の地点は昨年と比較し、下落率は横ばいからやや拡大している地点が多い。全体的に▲2%～▲5%台半ばと下落率に幅が見られるが、これは利便性や安全性に基づく選別化が進行している結果であると思量される。旧下館市以外の地点でも下落率はやや拡大傾向が見られる。これは利便性等にやや劣る地点が多いこと、地価下落により市街地中心部の宅地が相対的に安価となり入手しやすくなったこと等が考えられる。さらに今般の震災に伴う被害状況は北上するほど大きくなる傾向が見られたため、県西地域でもやや北側に位置する筑西市においては不動産投資意欲が減退した結果であると見られる。長期にわたる地域経済の低迷や先行きに対する不透明感等もあるため、市域全体として住宅地需要は弱含みで推移しており、地価の下落傾向が続くものと思われる。

商業地は、昨年より下落率が大きくなっている。市中心部における地価変動率は▲8%台が見られるなど、総じて大きな下落率を示している。顧客は消費行動の多様化・広範囲化により、周辺市の郊外路線型商業施設に流出していると考えられる。主要な顧客である地域住民の減少、高齢化等により商業収益性は低下傾向であり、今後しばらくこの下落傾向が続くものと思われる。