

平成24年地価公示における県南地域の地価動向

株式会社太田不動産鑑定事務所
不動産鑑定士 太田 聖 史

I. 地域全体の地価動向

平成24年地価公示によると、土浦市、つくば市等を除いた県南地域全体（龍ヶ崎市・取手市・牛久市・守谷市・稲敷市・つくばみらい市・美浦村・阿見町・河内町・利根町）の用途別平均変動率は下記の通りである。

(単位：円/㎡, %)

調査年	住宅地		宅地見込地		商業地		工業地		調区内宅地	
	平均 価格	平均 変動率	平均 価格	平均 変動率	平均 価格	平均 変動率	平均 価格	平均 変動率	平均 価格	平均 変動率
24年	44,300	-4.1	13,700	-6.2	73,900	-4.6	23,700	-2.1	17,400	-4.4
23年	46,200	-2.5	14,600	-5.8	77,500	-3.8	24,200	-1.6	18,200	-3.7

茨城県内全体の用途別平均変動率は当地域と同様にすべての用途で下落しているが、下落幅の拡大率は県内全体が住宅地117%、宅地見込地113%、商業地121%、準工業地127%、工業地113%、調区内宅地122%であるところ、当地域では住宅地164%、宅地見込地107%、商業地121%、工業地131%、調区内宅地119%であり、住宅地の下落幅の拡大が際立っている。

当地域は首都圏通勤圏内であり、近年地価下落に伴う都心回帰現象等により地価下落傾向は続いていたものの、TX線開通等により県外からの需要者も多く、底固い需要に支えられ下落幅は小幅に止まっていたが、東日本大震災以降の頻繁化する余震活動のほか、風評被害等による茨城県内住宅地のイメージダウンの影響で、県外需要者の減少及び茨城都民の茨城離れ傾向が顕著に現れた結果であると考えられる。

II. 各市町村の地価動向

1. 龍ヶ崎市

(1) 住宅地

市内全体では住宅地の供給過剰状態は継続しており、下落幅はやや拡大している。

佐貫駅周辺地区では土地需要に比べ、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。龍ヶ崎ニュータウンの内、店舗接近性等が良好な北竜台地区では、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ずまずであり、供給在庫が若干残る程度まで回復している。これら地域では平均的地価変動率を下回る下落幅を示している。

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おり、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いる。龍ヶ崎ニュータウンの内、龍ヶ丘地区、白羽地区内等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る。これら地域では平均的地価変動率以上の下落幅を示している。

（２）商業地

佐貫駅周辺は東口・西口地域で、地価変動率は異なる傾向を示している。東口商業地は取引は少ないが熟成度、背後地状況から活気を帯びている。一方、西口商業地の衰退傾向は顕著である。

龍ヶ崎ニュータウン内は県道沿いに路線商業地域が形成されており、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。

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く、衰退傾向は顕著である。

2. 取手市

（１）住宅地

取手市は都心回帰による人口減からの需要流出、またTX開通に伴う守谷市の急成長の煽りを受けた選別力の低下による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位置的關係から、東日本大震災以降の茨城県内住宅地のイメージダウンの影響を大きく受けることにより、地価下落率は昨年よりも拡大している。

取手駅徒歩圏内の地域は、依然として弱含みで推移しているものの、その地域的希少性、根強い不動産需要のほか、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。守谷市に近接する地域は、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。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、相対的に大きな地価下落を示している。

（２）商業地

取手駅周辺は、商業地域の分散化、郊外型大型商業施設の進出、人口減及びTX線開業による取手駅の乗降者数減少に伴う商圈人口減等が影響し、各種大型店舗の撤退が相次ぎ、衰退化が顕著となっており、ますますの空洞化が危惧される。取手駅以外の市内各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。国道6号線、294号線、常総ふれあい道路沿いの路線地域内は、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、市況は再び悪化しつつあり、地価は弱含みで推移している。

T X線開業に加え、震災のダメージの影響等により、取手市自体の業務環境の魅力低下が空室増等に顕在化しており、上記住宅地市況の影響も徐々に商業地市況に波及していくことが予測され、全般的に地価下落率拡大傾向にある。

3. 牛久市

(1) 住宅地

牛久駅を最寄駅とする範囲では、利便性及び住環境が良好な中央、栄町地区等は、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である。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が継続している。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、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、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。

(2) 商業地

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。

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。

新興著しいひたち野うしく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。

4. 守谷市

(1) 住宅地

守谷駅徒歩圏内地域では、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、また、相対的な地価割高感も影響し、地価下落が継続していたが、地価割安感が生じた結果、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、地価の持直し感が見られた。しかし東日本大震災以降の茨城県内住宅地のイメージダウンの影響で、県外需要者の減少及び茨城都民の茨城離れ傾向が顕著に現れた結果、地価下落幅は拡大している。

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。

(2) 商業地

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、上記住宅地市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、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、地価下落幅の拡大は継続している。なお、守谷駅前にオープンしたアワーズ守谷（医療・商業複合施設）も、上記事由から空き店舗が目立つ状況となっている。

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。

5. 稲敷市

市外からの転入者は殆ど見られず、さらに合併以前の旧行政区域間の移動も少なく、取引は何らかの関係者間の相対取引が中心である。元々需要の弱い地域であるが、近年は近隣の龍ヶ崎市等の低価格不動産へ需要が流出、また供給面でも比較的好条件の物件の供給は少なく、需給ともに脆弱であり、市場は極端に停滞し、地価の大幅下落は継続している。

市内商業地域は旧江戸崎地区県道江戸崎・新利根線沿い、旧東地区国道51号線沿い（西代地区）、旧新利根地区角崎交差点付近の3地域であり、その他は各集落等に日用雑貨等を扱う中小規模の小売店舗等が見られる程度である。商業地の取引は殆ど見られず、土地取引は全般的に不活発、取引価格から市場の適正価格水準を把握することは不可能に近い。

6. つくばみらい市

絹の台地区等及びTX線みらい平駅周辺の新興住宅地域に需要は集中し、旧来からの中心市街地である谷井田地区等の需要は極端に少ない。絹の台地区は比較的堅調だが、みらい平駅周辺地区ではURの売り出しよりも安い成約事例が見られる。谷井田地区等は近接する調区内住宅地と競合関係が認められるようになっており、地価下落は継続している。

市内商業地域は国道294号線の路線商業地域が中心で、沿道大規模店舗が周辺地域に商圈を拡大しつつ、谷井田地区等の旧来からの商業地域は閉店した店舗等が散見され、衰退傾向が顕著である。

7. 美浦村

地価水準は全体的に比較的所得の低い購入者でも購入可能な水準であるが、土浦市や阿見町より交通の便が悪いことから、需要者は地縁血縁関係者及びJRA美浦トレセン関係者が主流である。

分譲地には空地が多く残り供給過剰気味であり、地価下落率は拡大している。既存の農家住宅地域は持ち家率が高いのと少子化で新規需要はほとんどない。

8. 阿見町

需要者は、主にＪＲ荒川沖駅周辺の分譲地（保留地）を志向、つくば市、牛久市と同一需給圏が広がる中、当地区に割安感があるものの、需要は弱く、住宅地価の下落幅は拡大している。

商業地価は、小売店舗等商業地への引き合いが少なく、住宅地価格に接近中である。

9. 河内町

バブル期以降、町外資本による宅地開発が多数行われたが、現在も売れ残り物件が塩漬け状態となっている。地元分家等の需要者を除けば、需要者の多くは低所得者層に限定される傾向にある。近隣市町の宅地価格の下落により、低所得者層が河内町内で住宅地を探す必然性が減退し、需要の低迷傾向は顕著であり、地価の大幅下落は継続している。

10. 利根町

極端な供給過剰傾向の継続及び隣接市等の低価格宅地への需要の流出、さらには所得の将来不安やデフレ経済下での不動産購買意欲の低下により、売れ残り物件の市場滞留期間の更なる長期化が予測され、地価の大幅下落は継続している。