平成25年地価公示における県北地域の地価動向

不動産鑑定士　鈴木　眞一

１．県北地域における平均変動率

平成25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率縮小傾向を示し、地価下落回復の兆しが見られる。

また、平成23年3月11日に起こった東日本大震災の前後で地価下落率が大きく変化しており、茨城県内でも県北地域の被災状況が大きく、地価に与える影響も大きかったことを示していると思料する。

	市街化調整区域外 住宅地	商業地	工業地	市街化調整区域内 住宅地
H23年	▲5.7%	▲5.9%	▲5.4%	▲2.9%
H24年	▲9.0%	▲7.7%	▲6.4%	▲4.2%
H25年	▲4.4%	▲5.1%	▲4.6%	▲3.0%

２．各市町村別地価動向

（1）日立市

日立市の人口減少率、高齢化率は茨城県平均を上回って高まっており、生産人口は確実に減少している。東日本大震災後建物の修繕、インフラの整備は着実に進んでいるが、津波災害に直面した地域、地盤の軟弱な地域等においては土地需要が著しく減退しているところも見られ、被害の程度により需給状況が大きく異なってきている。

ａ．住宅地　▲8.5%　→　▲3.8%

日立市中央部から南部に位置する利便性の優る住宅地域では震災の被害が比較的小さく、人気も高いことから地価下落率の縮小傾向が顕著に認められる。

一方、海岸に近い地域、日立市北部に位置する利便性の劣る住宅地域では津波災害の恐れ、塩害による影響、人気も低いことから引き続き地価が下落している。

ｂ．商業地　▲6.5%　→　▲3.7%

日立市の商業地は長引く不景気の中で東日本大震災が起き、商業地の需要が著しく低迷し、国道6号、245号沿いの沿道サービス施設地の価格が著しく安価で取引されているケースが見られ、中心となる価格帯が見出せない状態にある。また、「日立」、「常陸多賀」、「大甕」駅周辺の店舗及び事務所の空室率が

高まり、空室になると新規テナントの入室に相当の期間を要する場合が多くなっている。

ｃ．工業地　▲7.3%　→　▲4.6%

日立市の工業地は欧州財務危機、中国との関係悪化、円高傾向等により、製造業の業績が悪化し、工場の統廃合、撤退が多く、流通業務を除き、需給関係は低迷が続いている。しかし、東日本大震災後のインフラの整備（茨城港湾の埠頭修繕、常磐高速道路の補修等）が進み、工場立地のための施設整備が行われているため、他県からの工場立地件数は急激に増加し、震災前に回復しつつある。

（2）常陸太田市

常陸太田市は人口総数、生産年齢人口とも減少傾向が続いており、東日本大震災後建物の修繕、インフラの整備は着実に進んでいるが、建築着工件数は平成23年9月頃までは増加したが、その後減少傾向に転じている。分譲地については日立市在住者からの需要が減少し、取引件数も伸び悩んでいる。事務所、店舗の需給関係はともに低く、むしろ住宅地として購入するケースが多くなりつつある。

ａ．住宅地　▲8.5%　→　▲4.2%

常陸太田市中央部に近い内堀町、中城町、金井町付近に位置する利便性の優る住宅地域では人気も高いことから地価下落率の縮小傾向が顕著に認められる。

一方、液状化の被害を受けた地域や利便性の劣る住宅地域では需要が著しく減退し、引き続き地価が下落している。また、北部山間地域では住宅地の需要、供給ともに低いことから、地価は安定的に推移している。

ｂ．商業地　▲8.7%　→　▲5.6%

常陸太田市の商業地は長引く不景気の中で東日本大震災が起き、商業地の需要が著しく低迷し、この1～2年間に新規店舗進出がない状態にあり、中心となる価格帯が見出せない状態にある。今後ＪＲ水郡線「常陸太田」駅から国道349号沿いにかけての路線商業地域の活性化が期待されている。

（3）高萩市

高萩市は人口総数、生産年齢人口とも減少傾向が続いている。建築着工件数は平成21年度から僅かながら増加している。分譲地については「グリーンタウンてつな」で価格値下げがあると一時的に売れるが、その後売れなくなる傾向が見られ、供給過剰気味で買手市場となっている。事務所、店舗需要は少なく低迷が続いている。

ａ．住宅地　▲10.5%　→　▲6.3%

高萩市東部の有明町、高浜町付近に位置する住宅地域では津波等の被害により家屋の損傷が大きかった地域であり、住宅地需要が著しく低下している。

一方、山の手の「グリーンタウンてつな」分譲地等では利便性が劣るものの津波の恐れがないことが見直されつつある。しかし、市内全体的に住宅地が供給過剰であることから、引き続き地価が下落している。

ｂ．商業地　▲8.1%　→　▲6.3%

高萩市の商業地はＪＲ常磐線「高萩」駅周辺では核となる店舗が存しないことから衰退しており、国道 **461** 号沿いの路線商業地域に顧客が流出している。

今後背後人口の減少傾向が見られることから、郊外型の商業地域内においても競争が激化すると予測する。

（4）北茨城市

北茨城市は人口総数、生産年齢人口とも減少傾向が続いている。建築着工件数は平成 **23** 年から増加傾向にある。分譲地についてはやや供給過剰気味で買手市場となっている。事務所、店舗需要は少なく低迷が続いている。

一方、福島県の震災の影響で、いわき市に勤務する一般所得層が通勤可能な茨城県北部の北茨城市内に住宅、アパートを求めるケースが増加しており、売買、賃貸需要が増加する傾向が見られる。

ａ．住宅地　**▲9.5%**　→　**▲6.4%**

北茨城市平潟町、大津町、磯原町付近に位置する住宅地域では津波等の被害により家屋の損壊等が茨城県内でも大きかった地域であり、住宅地需要が著しく低下している。

また、市内全体的に住宅地が供給過剰であることから、引き続き地価が下落している。

ｂ．商業地　**▲9.2%**　→　**▲6.7%**

北茨城市の商業地は沿岸漁業の操業停止等、観光客の激減等により、商業収益力が低下し、商業地需要が激減し、地価は引き続き下落傾向にある。また、ＪＲ常磐線「磯原」駅周辺の商業地域が津波の被害を受けて顧客が上桜井地区の幹線道路沿いの路線商業地域に流出している。

今後背後人口の減少傾向が見られることから、郊外型の商業地域内においても競争が激化すると予測する。

（5）常陸大宮市

常陸大宮市は人口総数、生産年齢人口とも減少傾向が続いている。建築着工件数は全体的に減少傾向にある。分譲地については小規模分譲が見られるが、事務所、店舗地需要は低い。

ａ．住宅地　**▲8.5%**　→　**▲6.8%**

常陸大宮市の住宅地は市役所付近及び南部に位置する地域が人気が高く、土地取引も多く見られる。

しかし、市内全体的に住宅地需要は低いことから、引き続き地価が下落している。

ｂ．商業地　**▲9.0%**　→　**▲7.1%**

常陸大宮市の商業地は背後人口の減少等により、商業収益力が低下し、商業地需要が激減し、地価は引き続き下落傾向にある。

今後背後人口の減少傾向が見られることから、郊外型の商業地域内においても競争が激化すると予測する。

（6）**大子町**

大子町は人口総数、生産年齢人口とも減少傾向が続いており、茨城県内でも最も過疎化が進んでいる町村の一つである。

ａ．住宅地　**▲9.2%**　→　**▲5.9%**

大子町の住宅地は土地取引が少なく、高齢化が進んでいるため住宅地需要は減退している。

東日本大震災の被害は比較的小さく、その影響はあまり認められないが、むしろ過疎化が進むことによる住宅地需要の低下により、地価は引き続き下落している。

ｂ．商業地　**▲8.0%**　→　**▲6.3%**

大子町の商業地は背後人口の減少等により、商業収益力が低下し、商業地需要が激減し、地価は引き続き下落傾向にある。

今後背後人口の減少傾向が見られることから、郊外型の商業地域内においても競争が激化すると予測する。

以　　上