平成２５年地価公示における地価動向　県西地区

常総鑑定
不動産鑑定士　藤沼　宏明

１．県西地区全体の地価動向

平成25年地価公示によると、県西地区全体の地価の下落幅は住宅地(H24：▲3.5%→H25：▲2.7%)、商業地(H24：▲4.5%→H25：▲3.5%)とも縮小した。

これは東日本大震災後しばらくは購買意欲が減退していたが、その後は本来の需給状況に回復しつつあることが原因と考えられる。

住宅地については、人口減少や高齢化等の需要減退による通常の下落要因は継続しているものの、交通利便性に優れる地域(都心へのアクセス良好なＪＲ東北本線古河駅やＴＸ線への連絡が容易な常総線水海道駅の徒歩圏住宅地)と居住環境良好な地域(土地区画整理地区や民間分譲のニュータウン地区)については需要回復基調が強いが、反面劣る地域については同程度の下落継続がみられるなど地価の二局化・選別化傾向が顕著にあらわれている。

商業地については、つくば市や宇都宮市に大規模ショッピングモールが漸次オープンし、それらの商圏下に属する県西地区においては買い回り品を中心に顧客の流出が進んでいる。このため近隣居住者を対象とした中小スーパーを核とする地域密着型の商業地が形成され、分散化した店舗用地の地価は収益性をベースにして地価の平準化がみられる。

２．各市町の地価動向

(１)古河市

①住宅地→▲1.7%（前年▲2.6%）

古河市はＪＲ東北本線古河駅・栗橋駅を利用し、都心への通勤可能な都市である。

よって、需要者は市内及び隣接市町のほか、埼玉県や栃木県側からの需要もある。この内人気があるのはＪＲ古河駅周辺から東北新幹線にかけてのエリアで、建売住宅(2,500 万円前後)を中心に比較的好調な売れ行き状況を示している。

なお、日野自動車工場の一部操業開始により、住宅需要に期待感がもたれているが、現段階では土地供給が不足している状況等もあってあまり実需には至っておらず、分譲地等の開発も少ない。

これにより、古河駅徒歩圏で▲1～2%台の下落であり、相対的に地価が高いバス便 地域で▲2%前後、底値に近い低価格帯の地域では▲0.3～2%台の下落が継続している。

②商業地→▲1.8%（前年▲3.3%）

国道4号線や国道125号線等の幹線道路沿いで商業施設が集積し、路線商業地間の競争が激化している。平成25年3月には、国道125号線の西牛谷地区においてケーズデンキ古河中央店がオープンした。

これらの状況を背景に、繁華性の高い商業地の下落率は▲0.8%～1.0%と小さいが、衰退化が進行している商業地の下落率は▲2.3～3.9%と大きくなった。

(２)結城市

①住宅地→▲3.2%（前年▲4.3%）

結城駅周辺には大規模な土地区画整理事業が進行中で大量に宅地供給がされていること、並びに隣接する小山市の住宅地との相対的な地価の割安感がなくなったこと等の理由により、ここ数年にわたり下落率が比較的大きい。

この内人気の高い結城駅南部の土地区画整理地区では下落率が▲2.4～2.8%と小さいが、結城駅北口の住宅地での下落率は▲3.3～4.3%と大きくなった。

②商業地→▲4.0%（前年▲5.9%）

駅前商業地から国道50号バイパス沿いに中心商業地がシフトし､路線沿いには多数のロードサイド系店舗が進出している。平成25年1月にはケーズデンキ結城店がオープンした。

(３)下妻市

①住宅地→▲4.5%（前年▲4.9%）

非線引都市計画区域のため市域全体にわたって小規模開発による宅地分譲が多数供給されているが、需要減退の影響から県西地区で一番大きな下落率を示している。環境良好な駅周辺の分譲地や砂沼周辺の新規の住宅地については比較的早く成約するが、地価が相対的に高い中心部の既成住宅地については引き合いの程度があまり良くないようである。なお、大震災により付近で液状化が生じた本宿町の標準地での下落率は▲5.3%と大きかった。

②商業地→▲3.3%（前年▲3.5%）

商業地の地価は依然としてやや強い下落傾向が継続している。特に下妻駅周辺の旧来からの駅前商業地については商業地としての需要自体が少なく、住宅地としての価格が指標となりつつある。また路線商業地といえども店舗の進出動向はあまり良くなく、現状ではイオン下妻店による一極集中型の傾向が強くなっている。

(４)常総市

①住宅地→▲3.2%（前年▲3.6%）

ＴＸ線開通で市外需要が見込めるが、優良住宅地である水海道山田町・淵頭町といえども地元需要が中心である。駅徒歩圏で居住環境良好な住宅地では平均下落率より小さいが、利便性に劣る鬼怒川西岸の豊岡町や石下地区では平均下落率より大きかった。

②商業地→▲3.8%（前年▲4.2%）

商業地の地価は依然としてやや強い下落傾向が継続している。要因としては、守谷市やつくば市に進出してきた大規模ショッピングモールとの競合による商圏の縮小のほか主な顧客である周辺住民の高齢化に伴う消費支出の減少等が考えられる。石下地区の既成商業地である標準地での下落率が空洞化に伴い▲4.7%と最も大きい下落率を示した。

(５)筑西市

①住宅地→▲3.1%（前年▲3.8%）

昨年に比べて下落率が縮小したが、とりわけ需要が見込める居住環境の良好な住宅地の縮小幅が比較的大きい。これは地方の大手不動産業者による中規模宅地分譲がこれらの地区に集中しているためである。なお、市街地外周部にあたる関城・明野・協和地区については若年者を中心に地区外へ需要がシフトしているため、下落率は総じて平均下落率より大きかった。

②商業地→▲5.1%（前年▲6.3%）

商業地は全地点下落率が縮小している。これは駅前の既存商業地の空洞化が進行しているのが主たる要因である。一方、路線商業地といえども周辺の小山市・結城市・下妻市・つくば市との広域的競争関係が熾烈であり、集客を見込める店舗が少ない当市の商業地の競争力は低下している。

(６)坂東市

①住宅地→▲2.4%（前年▲3.8%）

当市では土地区画整理地区自体が一箇所もなく、良質な宅地供給については民間不動産業者による中小規模の宅地分譲が中心で宅地供給はあまり多くない。これにより需要の見込める岩井地区にあっては下落率は小さいが、居住環境及び利便性で見劣りする猿島地区では下落率が▲2.6～3.0%と大きかった。

②商業地→▲5.3%（前年▲5.4%）

辺田地区のヨークタウンに一極集中する一方、岩井地区のプリオ１０１が閉鎖したほか、商店街においても競売物件や閉鎖する店舗が出始めつつあり、中心商業地が岩井地区から辺田地区に移行しつつある。

(７)桜川市

①住宅地→▲3.2%（前年▲4.0%）

岩瀬地区では国道 50 号線背後の土地区画整理済みの地域での取引は旺盛な宅地需要があって取引は比較的堅調に推移している。岩瀬地区の他の地区や真壁、大和地区では地元住民以外に需要があまり見込めず、引き合いは弱い。

②商業地→▲4.9%（前年▲5.8%）

岩瀬駅に至る県道岩瀬停車場線が拡幅整備されたが、駅前商店街等の旧来からの商業地は零

細の個人営業店舗が中心であるため繁華性は低いままである。羽黒地区(平成24年春ケーズデンキオープン)から岩瀬地区に至る国道50号線沿いの路線商業地においてはロードサイド系店舗が多数進出している。

(８)結城郡八千代町：住宅地→▲2.9%（前年▲3.1%）

平成24年3月の土地区画整理地区内の保留地処分価格の値下げ以降、引き合いが増 え、売れ行き状況も良くなっている。それ以外の地域では土地取得者の大半が地元出身者であるため、需要そのものが減退気味で推移している。

(９)猿島郡五霞町：住宅地→▲3.9%（前年▲5.1%）

町内では大規模ニュータウンである原宿台の人気が高い。隣接する埼玉県の幸手・栗橋地区に比べ相当な地価の割安感があるが、町外からの需要は少なく、市況は厳しい状況にある。

(１０)猿島郡境町

①住宅地→▲2.3%（前年▲2.7%）

陽光台土地区画整理地区(完売)へ需要が吸収され、居住環境で見劣りする既成住宅地の地価下落が継続している。なお、市街地と利便性がさほど変わらない割安の区域指定地では引き合いの程度が強くなっている。

②商業地→▲4.3%（前年▲5.3%）

県道結城野田線沿いに大型店やロードサイド系店舗等が進出し、当地域の繁華性は高まっている。これらに比して旧商店街では商業地としての取引自体が少なく、需要は低迷状態にある。

以　上