平成２５年地価公示における県央地域の地価動向

中島不動産鑑定事務所
不動産鑑定士 中島 朋美

１．水戸市

a.（住宅地） 平均変動率 ： ▲６.４％ → ▲５.５％

市街化調整区域外住宅地：▲６.５％ → ▲５.７％

市街化調整区域内住宅地：▲５.９％ → ▲４.８％

- 水戸市中心市街地の優良及び準優良住宅地域内では、ブランド力があり、物件の供給が限定的であることから、地価は僅かな下落率で推移している。
- 水戸市中心市街地の北西部住宅地域内では、街路条件・交通接近条件が 劣り、供給も比較的多いことから、地価は引き続き高い下落率で推移している。
- 水戸市中心市街地南部、南西部住宅地域内では、比較的利便性も良好なことから、一定の宅地需要が見られるものの、安値競争が進み、継続的に下落傾向にある。
- 水戸市外周部の市街化調整区域に隣接する住宅地では、エリア指定区域内低価格住宅地の供給により、引き続き下落傾向にある。
- 市街化調整区域内分譲地（エリア指定区域）の需要は、若い世代を中心に多い。

b.（商業地） 平均変動率 ： ▲６.４％ → ▲６.２％

- 水戸駅北口エリアのテナントビルは老朽化が進み、依然として空室率は高い。全体的に、顧客の流れは南口に向いているため、今後も、駅南口及び北口の地価水準格差が縮小していくと予測される。
- 水戸駅から大工町までの国道５０号沿いの繁華性の高い準高度商業地域では、事務所の空室、空店舗が目立っている。大工町１丁目地区市街地再開発事業以外、特段の変化はなく、地価下落率は依然として大きい。
- ハミングロード沿いの普通商業地域（本町地区）では、閉鎖する店舗が多く、マンション、一般住宅へ用途が変更されて住宅地域へ移行しつつあり、地価水準も住宅地とあまり差がない水準まで下落している。
- 駅南中央通り沿いの商業地域は、商業集積が進んだが、新規出店は極めて少なく、地価下落率は若干拡大傾向を示している。
- 東日本大震災で液状化の被害が見られた駅南の城南・中央地区では、地価下落率は依然として大きい。

c.（工業地） 平均変動率 ： ▲４.６％ → ▲４.７％

- 米沢工業団地は、周辺が商業化しつつあり、工場地需要は低迷している。
- 企業の工場再編等の影響により、地価は依然として下落傾向にある。

２．笠間市

a.（住宅地）　平均変動率　：　▲５.７％　→　▲４.７％

・　旧友部町は、特急停車駅「友部」駅があることからも、笠間市の中心として位置づけられる。他地域と比較し、需要はあるものの、供給も多く、地価下落率は大きい。

・　旧笠間市は、高い下落率を示してきたが、底値に位置し、他地域と比較し地価下落率は小さい。

・　旧岩間町も、底値感が出始め、地価下落率は縮小傾向にある。

b.（商業地）　平均変動率　：　▲４.８％　→　▲４.９％

・　旧友部町の既存商業地も、「イオンモール水戸内原」等に顧客は流出しており、地価は依然下落傾向にある。

・　旧笠間市内笠間稲荷地区は、収益性の低下に伴い、依然地価は下落傾向にある。また、赤坂地区でも、「イオンモール水戸内原」等に顧客は流出しており、依然地価は下落傾向にある。

・　旧岩間町のポイントはないが、駅前商店街の衰退傾向は進んでいる。

c.（工業地）　ポイントなし

・　企業の工場再編等の影響により、地価は依然として下落傾向にある。

３．ひたちなか市

a.（住宅地）　平均変動率　：　▲５.９％　→　▲４.８％

市街化調整区域外住宅地：▲６.２％　→　▲４.８％

市街化調整区域内住宅地：▲３.７％　→　▲４.８％

・　ＪＲ「勝田」駅圏内の住環境が良好な地域では、１％台の下落率に縮小した。

・　ＪＲ「佐和」駅圏内は、高い下落率を示してきたが、底値感が出始め、地価下落率は縮小傾向にある。

・　旧那珂湊地区では、東日本大震災で津波被害のあった地域で一部液状化も見られ、外部からの転入者がもともと少ないうえに、心理的な需要減退により、地価下落率は大きい。

b.（商業地）　平均変動率　：　▲７.９％　→　▲６.６％

・　「ファッションクルーズ」のある常陸那珂地区に顧客を奪われ、ＪＲ「勝田」駅前商業地域をはじめとして、顧客の流出が著しく、依然地価は下落傾向にある。

c.（工業地）　平均変動率　：　▲４.８％　→　▲４.９％

・　北関東自動車道及び常陸那珂港のインフラ整備の向上により、企業の進出が増加していたものの、企業の工場再編等の影響を受け土地需要が低迷し、依然地価は下落傾向にある。

４．那珂市

a.（住宅地）　平均変動率　：　▲３.９％　→　▲３.８％

市街化調整区域外住宅地：▲４.２％　→　▲４.２％

市街化調整区域内住宅地：▲３.１％　→　▲２.８％

・　隣接する水戸市及びひたちなか市における地価下落傾向を受け、土地需要は低迷し、依然地価は下落傾向にある。また、旧瓜連町内では、外部からの転入者は少なく、大きな変化もなく、地価下落率は他地域より小さい。

b.（商業地）　ポイントなし

・　水戸市及びひたちなか市の郊外型大規模ＳＣに顧客が流出しており、地価は下落傾向にある。

c.（工業地）　ポイントなし

・　企業の工場再編等の影響により、地価は依然として下落傾向にある。

５．茨城町

a.（住宅地）　平均変動率　：　▲４.１％　→　▲３.４％

市街化調整区域外住宅地：▲６.０％　→　▲４.８％

市街化調整区域内住宅地：▲２.３％　→　▲２.５％

・　隣接する水戸市における地価下落傾向を受け、土地需要は低迷し、依然地価は下落傾向にある。

b.（商業地）　平均変動率　：　▲４.４％　→　▲４.６％

・　隣接する水戸市の商勢圏内にあり、かつ「イオンタウン水戸南」等の大型店に顧客は流れ、依然地価は下落傾向にある。

c.（工業地）　ポイントなし

・　企業の工場再編等の影響により、地価は依然として下落傾向にある。

６．大洗町

a.（住宅地）　平均変動率　：　▲７.１％　→　▲６.１％

市街化調整区域外住宅地：▲７.５％　→　▲６.４％

市街化調整区域内住宅地：▲４.９％　→　▲４.６％

・　隣接する水戸市の住宅地価格下落の影響を受け、かつ外部からの転入者は少なく、土地需要は低迷しており、依然地価は下落傾向にある。東日本大震災後、海岸近くの宅地需要は減少している。

b.（商業地）　平均変動率　：　――　→　▲６.５％

・　「アクアワールド大洗」「大洗リゾートアウトレット」「めんたいパーク」は集客力があるが、既存の商業地域には、直接的には、その影響は見られず、依然地価は下落傾向にある。

c.（工業地）　ポイントなし

・　企業の工場再編等の影響により、地価は依然として下落傾向にある。

７．城里町

a.（住宅地）　平均変動率　：　▲７.７％　→　▲７.１％

・　隣接する水戸市の住宅地価格下落の影響を受け、土地需要は低迷し、依然地価は下落傾向にある。外部からの転入者は、少ない。

b.（商業地）　平均変動率　：　▲８.４％　→　▲８.８％

・　商業施設としての顧客誘引力が弱く、郊外型商業地域への流出は続いており、依然地価は下落傾向にある。

c.（工業地）　ポイントなし

・　企業の工場再編等の影響により、地価は依然として下落傾向にある。

８．東海村

a.（住宅地）　平均変動率　：　▲３.６％　→　▲３.６％

市街化調整区域外住宅地：▲４.１％　→　▲４.１％

市街化調整区域内住宅地：▲１.１％　→　▲１.１％

・　区画整理地内外により、土地需要は異なる。区画整理地内は需要が強く、比較的地価下落率は小さいが、区画整理地外の住宅地は供給も多く、地価下落率は大きい。また、東海駅東土地区画整理事業地内と、東海駅西土地区画整理事業地内の価格差に、縮小傾向が見られる。

b.（商業地）　ポイントなし

・　供給は限定的であるが、水戸市及びひたちなか市等へ顧客が流出しており、商業地需要は弱く、地価は下落傾向にある。

c.（工業地）　ポイントなし

・　企業の工場再編等の影響により、地価は依然として下落傾向にある。