平成２５年地価調査における県北地域の地価動向

いしがき不動産鑑定
不動産鑑定士　石垣　智英

１.県北地域における平均変動率

平成２５年地価調査によると、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、昨年と比較すると下落率縮小傾向を示している。

	市街化区域内 住宅地	商業地	工業地	市街化調整区域内 住宅地
H23	－5.4%	－6.5%	－5.3%	－3.9%
H24	－4.3%	－5.3%	－5.2%	－3.5%
H25	－3.0%	－3.7%	－3.7%	－3.0%

２.各市町村別地価動向

（１） 日立市

ａ.住宅地　　－4.5%　→　－3.3%

日立市は南北に長く、中央部から南部にかけては選好性が高いが、北部は従来から人気がない上、リストラの中心となっており、地価の下落率が高い。特に、中央部～南部は売り物件も少なく、条件の良い物件については需要が集中することもあって高値での取引も見られ、利便性の優る物件を中心に地価の下落率は縮小傾向にある。中央部～南部のエリアでも海岸に近い地域などは東日本大震災の津波イメージが払しょくされておらず、地価の下落率は高い傾向にある。

全般的に不動産を見る目は厳しくなっており、条件の劣る物件や周辺市町村へは需要が向かわなくなった。

ｂ.商業地　　－3.6%　→　－2.6%

取引は著しく少なく、中心となる価格帯を見出すのは困難であるが、日立駅勢圏では日立駅前に商業中心が移っており、商業ポテンシャルは高い。国道沿いを中心とした郊外型大型店に顧客が流出する傾向にあり、既存の商店街は衰退傾向にあるが、商

業集積が高まっている地域のみならず、度重なる地価の下落により地価水準が低下したこともあり、地価の下落率は弱まっている。

（２）常陸太田市

ａ.住宅地　　－2.5％　→　－2.4％

日立市のベットタウンとしての性格を有する地域もあり、前述の通り日立市からの需要もなく、旧金砂郷町等の安価な分需地への分散もあって、需要不足は否めず、昨年同様の地価の下落となっている。

山間地域は需要・供給とも低いことから地価は安定的に推移している。

ｂ.商業地　　－5.1%　→　－3.6％

常陸太田市役所以北の国道沿いは商業集積が高く、売り物件も出ないが、それ以外は需要も少なく、苦戦を強いられている。価格的には水準の低下からも地価下落率は緩和傾向にある。

今後、「常陸太田」駅から国道 349 号線沿いにかけての路線商業地域の活性化が期待される。

（３）高萩市

ａ.住宅地　　－6.5％　→　－5.1％

地価の下落率緩和を示しているが、日立市からの需要が向かわなくなったことや地域経済の低迷から需要不足は明らかであり、比較的下落率が高い。

ｂ.商業地　　－6.9%　→　－

今年の基準地が設定されている安良川地区の路線商業地区は商業集積度も高く、市の中心商業地となっている。駅前等既存の商業地は核となる店舗が存しないこともあり、衰退している。

（４）北茨城市

ａ.住宅地　　－6.1％　→　－4.6％

消費者マインドが低迷しており、日立市からの需要が向かわなくなったこともあり、高萩市と同様比較的下落率が高い。被災者による需要も見られるが、市場を形成するほどにはない。

ｂ.商業地　　－6.6%　→　－

今年の基準地が設定されている上桜井地区の路線商業地区は商業集積度も高く、市の中心商業地となっている。駅前等既存の商業地は核となる店舗が存しないこともあ

り、衰退している。

（５）常陸太宮市

ａ.住宅地　　－1.5％　→　－1.7％

常陸大宮市中心部は南部が選好性を高めており、北部は人気が薄い。

山間地域は高齢化率も高く、需要自体が薄いが、価格水準も低いことから地価は弱含みながらも安定的に推移している。

ｂ.商業地　　－3.2%　→　－3.6％

常陸大宮市は 118 線沿いの路線商業地域の商業集積が高いが、人口の減少傾向、核となる店舗等もない。既存の商業地域を含め全般的には需要も少なく、苦戦を強いられている。

（６）大子町

ａ.住宅地　　－1.9％　→　－5.2％

大子町は人口の減少傾向、高齢化による需要不足から需要者は減る一方であり、地価は厳しい。

ｂ.商業地　　－4.7%　→　－

今年の基準地が設定されている国道 118 号線沿い池田地区の路線商業地区は商業集積度も高く、町の中心商業地となりつつある。駅前等既存の商業地は核となる店舗が存しないこともあり、衰退している。

以上