平成26年地価公示における県西地域の地価動向

(株) 関本不動産鑑定事務所 不動産鑑定士 宮本 正人

一. 県西地区全体の地価動向

平成 26 年地価公示において、県西地域は住宅地▲1.6%(前年▲2.8%)、商業地▲2.3%(前年▲3.5%)となり、下落率が縮小している。全用途で県平均を下回る下落率を示し、JR東北本線沿いの古河市と近郊整備地帯の境町の住宅地において、下落率 1%未満を示した。

県西地区の各市町の下落率は次のとおりであり、全部の市町で住宅地及び商業地とも下 落率が縮小している。

住宅地▲0.8%(前年 1.7%)、商業地▲1.0%(前年 1.8%) 古河市 住宅地▲2.1%(前年▲3.2%)、商業地▲3.1%(前年▲4.0%) 結城市 下妻市 住宅地▲2.5%(前年▲4.5%)、商業地▲2.4%(前年▲3.3%) 住宅地▲1.8%(前年▲3.2%)、商業地▲2.6%(前年▲3.8%) 常総市 筑西市 住宅地▲1.9%(前年▲3.1%)、商業地▲3.4%(前年▲5.1%) 坂東市 住宅地▲1.5%(前年▲2.4%)、商業地▲4.8%(前年 5.3%) 桜川市 住宅地▲2.0%(前年▲3.2%)、商業地▲2.3%(前年▲4.9%) 八千代町 住宅地▲1.3% (前年▲2.9%) 住宅地▲2.2%(前年▲3.9%) 五霞町 境町 住宅地▲0.7%(前年▲2.3%)、商業地▲2.4%(前年▲4.3%)

二. 各市町の地価動向

1. 古河市

①住宅地

- ・ 首都圏の地価上昇の影響もあり、古河駅周辺を中心に住宅地取引が回復したため、1 地 点が地価上昇を示し、横ばい3 地点、その他は下落率縮小となった。
- ・上昇地点「古河-8」は、古河駅東口より 800mに位置し、街区街路が良好に配置された居住環境良好な住宅地域で、古河市住宅地地価公示地の中で、最高価格地点である。 古河駅徒歩圏では、取引が堅調に推移し、全体に占める高額な取引の割合が増加してい

る。

- ・ 首都圏における総合的見地から言えば、古河市は埼玉県と J R 東北本線で連続する位置にあり、今回地価上昇となった埼玉県側との比較における割安感から、古河駅前の住宅地に外部需要が増加しているため、今回の「古河-8」の地価上昇となったものと判断される。
- ・ 古河駅からやや離れたところでは、生活利便性が比較的良好な古河駅東口方面から東北 新幹線付近に至る間において、十間道路背後の地域に、建売分譲が増加している。
- ・ 市南部(栗橋駅へ近い)地域では、価格水準低位の底値に近づいている。
- ・いずれも、宅地需要の回復が見られ、下落率は縮小している。

②商業地

- ・ 商業地では、国道 4 号の路線商業地域及び背後の大型ショッピングモール等が商業中心 を形成、駅前を中心とする既成商業地の地盤沈下・空洞化が進んでいるが、地価は既に 住宅地並乃至それ以下となり下落率は縮小、1 地点が横ばいとなっている。
- ・ 旧来の商業地から大型店舗等が存する路線商業地等へ商業中心が移行してきたが、近年 はその路線商業地間の競合が広域的に進んでいる傾向にある。

2. 結城市

①住宅地

- ・ 震災以降、引き合いが少なかったが、平成 24 年の秋以降出てきている。売り、買い希望価格は、共に若干、下落している。住宅地は、街区街路の整然とした区画整理地が人気があり、中でも生活利便性等良好な駅南側のアクロス周辺に引き合いがある。
- ・駅南地区に需要はあるが、駅北の既成市街地への土地需要は少なく、隣地購入、地縁者等の事情がある取引が多い。駅北方では、四ツ京地区にヨークベニマルが H21 年 7 月に開店し、周辺の住宅地の引き合いが見られる。
- ・ 市内において日野自動車関連では清水工業が、復興企業立地補助金関連では㈱東晃や他 3社の工場や物流センターの建設計画があり、これに伴う従業員用の住宅やアパート需要の期待がある。

②商業地

- ・ 国道 5 0 号バイパス沿いの路線商業地域が商業中心を形成しているが、隣接する小山市、 筑西市等との商業地間の競合による顧客流出傾向は続いており、地価は弱含みで推移し ている。
- ・路線商業地に商業中心が移行し、旧来の商業地の繁華性は衰退傾向にある。
- ・国道50号バイパス沿いに、ケーズデンキ(新)結城店が平成25年2月オープン。

3. 下妻市

① 住宅地

- ・ 非線引き地域のため宅地の供給はやや過剰傾向にある。土地区画整理地区の取引は概ね 堅調であるが、空地が目立つ。
- ・ 旧下妻市地区では、駅周辺の分譲地や砂沼周辺の住宅地に引き合いがある。
- ・ 旧千代川村地区では、ひときわ地元志向が強く、住宅地の引き合いは弱い。

- ・復興企業立地補助金関連では㈱三五関東(日野自動車関連部品製造、つくば下妻第二工業団地内、敷地約48,000 ㎡、建築面積約23,000 ㎡)の工場、三共貨物自動車㈱の物流センターの建設計画があり、これに伴う従業員用の住宅やアパート需要の期待がある。
- ・ 市内において日野自動車関連では清水工業が、復興企業立地補助金関連では㈱東晃や他 3社の工場や物流センターの建設計画があり、これに伴う従業員用の住宅やアパート需要の期待がある。
- ・全体的には、外部需要の見込めない地元需要が中心であり、需要不足から県西地域において▲2.5%とやや大きめの下落率を示している。

②商業地

・国道125号沿いの路線商業地域が商業中心を形成、イオンモール下妻が核店舗として 存するが、隣接するつくば市等との商業地間の競合による顧客流出傾向は続き、駅前商 業地の商業性衰退が見られる。全般的に引き合いは少なく、下落率縮小ながらも下落傾 向が継続している。

4. 常総市

①住宅地

- ・住宅地の地価は、下落傾向から緩和へ移行しているが、主な要因として、人口減少局面 における宅地供給の増加、周辺自治体の住宅地と比較し市場性に欠ける、商業施設の撤 退等に伴う利便性の相対的な低下で下落が継続している。
- ・ 区画整理地区きぬの里団地側においては団地西端部に中小倉庫建設、内守谷工業団地に 規模大な倉庫の建設が進められ、きぬの里団地内に従業員の住宅需要も見られる。隣接 する守谷市やつくばみらい市住宅地に比べ割安であり、代替地としての引き合いがあり、 市全体的には、これが宅地需要を高める形で、下落率は縮小している。
- ・ 旧市街地は売り物件も多く見られ売却まで時間を要するが山田町等旧市内住環境良好な住宅地の地元ブランド指向もありやや下落傾向となっている。
- ・ 石下地区は地元、近隣工場への通勤住宅が主体で需要は少ないが圏央道と関連し日野自 動車関連工場も期待されやや緩和傾向。

②商業地

- ・国道294号沿いの路線商業地域が商業中心を形成しているが、地元住民を対象とした 店舗等が中心であり、その商圏は狭い。
- ・ 商業地域の地価は、緩和ながらも依然としてやや下落傾向が見られる。要因としては、 隣接市等に進出してきた大規模商業施設との競合による商圏の縮小、それに劣後するこ とによる収益性の低下、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が考え られる。
- ・ 山田町国道 294 号沿いのワンダーグー跡にコンビニが入居し、顧客も多く明るさが戻っている。
- ・ 広域的な路線商業地間の需給バランスにより、常総市商業地への需要の減退が継続しているため、下落傾向が続いている。

5. 筑西市

①住宅地

- ・住宅地の価格は下落傾向が継続している。昨年と比較し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い住宅地は緩和傾向が鮮明である。これは下岡崎・二木成・みどり町などの区画整済みの住宅地域、八丁台区画整理地区、このほか大手民間不動産開発業者による中規模宅地分譲地などに取引が集中しているためである。関城・明野・協和地区の住宅地区においては若年者を中心に地区外へ需要が移行しているため、取引そのものが少ないのが現状である。
- ・郊外部では、需要は地元、近隣工場等への通勤住宅が中心で少ない中で、地元業者によるアパートの家賃で購入可能な土地建物(中古)需要が見られるが、十分な生活関連施設がなく、つくば市や周辺市町へ工場勤めの若者の流出しており、下落傾向が継続している。

②商業地

- ・ 市中心部の国道 5 0 号沿いや国道 2 9 4 号沿いをはじめとする路線商業地域が商業中心を形成している。国道 5 0 号沿い横島地区に「筑西横島 S C (ホーマック・ヨークベニマル→店舗面積 6,697 ㎡)」がオープンした。
- ・ 郊外部では、地元住民を対象とした店舗等が点在するのみであり、商圏は狭く繁華性は 低い。地価は下落傾向が継続している。
- ・商業地の価格も下落幅が縮小している。郊外の路線商業地への集積が進んだためであるが、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な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競争力は低下している。
- ・ 一時期公共買収によって費用を捻出した商店主の小売店舗用地の需要があったが、最近 では商業地としての需要が減退傾向にある。

6. 坂東市

①住宅地

- ・ 市内において土地区画整理事業による宅地が全くないことから、良質な宅地供給は民間の不動産業者によるものに限られ、中でも生活利便性等良好なヨークタウン周辺が引き合いがある。
- ・ 隣接する古河市に進出した日野自動車やその関連企業、圏央道整備(事業進行中、坂東市では坂東IC設置予定)による企業進出に伴う従業員用の住宅やアパート需要の期待がある。
- ・ 旧来から地元需要中心の住宅市場が形成されており、開発業者の供給過剰も見られず、 下落率は縮小している。

②商業地

・旧岩井市市街地の国道354号沿い等の路線商業地域が商業中心を形成、ヨークタウンが核店舗として存在し、辺田地区の幹線市道沿いビバホーム跡地に、ヤマダ電機(テックランド坂東店 店舗面積約1,987㎡)が平成25年5月末オープン、国道354号沿いに、オートバックス坂東店が平成25年9月オープンするなど、大型店の商圏は比較的堅調であるが、周辺市町等との路線商業地域間の競争が激化しており、地価下落は縮

小ながらも継続している。

・ 路線商業地域への商業中心の移行とともに、金融機関、各種小売店舗等が建ち並ぶ坂東市中心部の商業地域の繁華性が衰退傾向にあり、これら既存商業地域がやや大きめの下落率を示している。

7. 桜川市

①住宅地

- ・岩瀬駅北側の国道50号を中心とする区画整理地(富士見台、明日香、御領、東桜川、 西桜川)が生活利便性等良好で人気があり、引き合いがある。
- ・ 郊外部は、十分な生活関連施設がなく、地元需要が中心で宅地需要は少ない。
- ・ 総体的には、市中心部の宅地需要の増加が、全体を押し上げる形で、下落率は縮小している。

②商業地

- ・国道50号沿いの路線商業地域が商業中心を形成、近年徐々に店舗増加傾向にある。コメリ(中泉付近 国道50号沿い コメリHC桜川店 店舗面積約7,237㎡)が平成25年9月オープン。ヤマダ電機(友部付近 国道50号沿い テックランド桜川店 店舗面積約1,980㎡)が平成25年9月オープン。
- ・ 一方で、駅前商業地や郊外部の商業地の衰退があり、下落率は縮小となるも、下落傾向 が継続している。

8. 八千代町

①住宅地

- ・ 区画整理事業地内の保留地処分(24,100 円/㎡~27,100 円/㎡)の販売不振が続いているが、町の補助金支援により、問い合わせが出てきているが、成約に至るケースは少ない。
- ・ 役場周辺の区画整理事業地が町内においては比較的生活利便性等良好であるが、十分な 生活関連施設がなく、地元需要が中心で宅地需要は少ない。
- ・地価は、下落率緩和となるものの需要不足から下落傾向に変わりはない。
- ・ 隣接する古河市に進出した日野自動車やその関連企業進出に伴う従業員用の住宅やアパート需要の期待がある。

9. 五霞町

①住宅地

- ・ 街区街路の整然とした原宿台が人気があるが、隣接する埼玉県の幸手、旧栗橋地区と比較して割安感はあるものの、町内において十分な生活関連施設がなく、外部需要に結びつかない状況に大きな変化はない。
- ・地価は、下落率緩和となるものの全体的な需要不足から下落傾向が続いている。
- ・ 五霞町の宅地需要は、周辺工場通勤者等の地元需要が中心で、外部需要に乏しい状況に 大きな変化はないため、取引件数の十分な回復には至っていない。しかし、現在、日野 自動車関連会社の県西地区工場進出計画が進んでいることから、これらによる雇用の拡

大及び住宅需要の回復が期待でき、明るい材料となっている。

10.境町

①住宅地

- ・ 役場周辺の境小学校周辺の地区や、街区街路が整然とした陽光台地区が町内では人気があるが、地元需要が中心で宅地需要は少ない。一方、市街地隣接の区域指定地で比較的 低価格の宅地分譲が近年増加している。
- ・総体的には、宅地過剰供給が生じておらず、地元需要を吸収する形で、需給バランスが 保たれており下落率は縮小、県西地域において低位な下落を示している。
- ・ 町内及び隣接市の需要者が主体で、需要供給とも限定的な市場が形成されており、そも そも売り物件自体が少ないが、近年の人口減少継続を考えれば、宅地需要は低迷状態と 言えることから、総じて地価は弱含みで推移している。
- ・現在、日野自動車の従業員独身寮(240戸)が建築中である。さらに、関連企業、圏央道整備(事業進行中、境町では境古河IC設置予定)による企業進出に伴う従業員用の住宅やアパート需要の期待がある。

②商業地

- ・全国的な傾向と同様に、旧来からの商店街の需要は弱含みである。県道結城野田線沿いを中心にロードサイド型の店舗が増加している。圏央道開通による交通量の増加も期待される。全体的に商業地の地価は下落傾向が継続している。
- ・価格水準は、背後住宅地並に下落しており、地価は弱含み、下落率は縮小している。

以上