平成２６年地価公示における土浦、つくば、鹿行地域の地価動向

つ く ば 不 動 産 研 究 所
不動産鑑定士　外山　茂樹

Ⅰ.土浦、つくば、鹿行地域全体の地価動向

全体としての当該地域の地価は、「下落率縮小」、「上昇地点の増加」と言う傾向であった。

金融緩和、各種経済政策、消費税率引き上げ前の駆け込み需要等の影響もあり、地価は回復傾向を示した。つくば市の研究学園都市の中心部では、殆どの地点で地価が上昇、土浦市の中心部でも横ばい又は下落幅が大きく縮小し、地価の回復傾向が顕著であった。住環境、交通利便性等に劣り人口流出の大きいかすみがうら市、鉾田市、行方市などでも、下落幅は縮小したものの、依然として下落幅が大きい。

なお、各市の地価動向は以下のとおりとなっている。

Ⅱ.土浦・つくば地区(土浦市・つくば市・石岡市)

１.土浦市

⑴ 住宅地

住宅地28地点のうち、1地点が横ばい、他もすべての地点(1昨年からの継続地点)で下落幅が縮小した。平均変動率は▲1.9%と昨年の▲4.0%より2.1ポイント下落幅が縮小となった。

旧中心街の亀城公園周辺の利便性の高い住宅地は供給も少なく、需要も底堅いため、ほぼ横ばいに近い状況にある。

つくば市、牛久市などに対しての割安感があり、駅から遠い住宅地、震災の影響の大きかった地盤の弱い住宅地を除き需要は回復しており、それに伴い、下落幅も縮小している。

⑵ 商業地

継続地点である７地点は、全ての地点で下落幅が縮小した。平均変動率は▲1.6%と昨年の▲5.3%より3.7ポイント下落幅が縮小した。

全体的には路線商業施設の進出が目立ち、イオン付近でヤマダ、ＡＯＫＩ等の進出があり、付近の地価に影響を与えた。ただ、土浦駅周辺の比較的繁華性の高い商業地域では、大規模店舗やホテルが閉店となり、跡地には分譲マンションが建設されたが、リーマンショック以降はディベロッパーのマンション用地の需要もなく、空洞化が進行しており、賃貸物件の需要も弱く空室率も高くなっている。

市庁舎移転、協同病院移転、土浦駅前北地区市街地再開発事業、神立駅西口地区土地区画整理事業等に伴う周辺道路・公共設備の拡充が予定されており、付近商業活性化に繋がることが期待

される。

２.つくば市

⑴ 住宅地

継続地点である27地点のうち、10地点で地価が上昇、1地点で横ばい、残りの地点もすべてで下落幅が縮小という結果であった。平均変動率は▲0.8%と昨年の▲3.1%より2.3ポイント下落幅が縮小となった。

財務省の国家公務員宿舎削減計画により、市内の国家公務員宿舎の約7割が廃止されることとなり、入居している約1,900戸の居住者に対しては、平成27年までに退去するよう求められている。退去を求められた居住者は、子供の教育などを考え、同一学区内に住宅等を買い求める傾向が強く、宿舎の多い地区の需要が高まった。学園都市中心部に宿舎が多く、また中心部は宅地供給が相対的に少ない為、供給が需要に追いつかず、地価が上昇した。その後、学園都市周辺の区画整理地内の住宅地に対しても需要が波及している。ただ旧集落地区の住宅地に対する需要は少なく、下落幅は縮小傾向にあるが、下落率は依然として大きい。また、ＴＸ沿線の各駅での区画整理に加え、公務員宿舎跡の開発も始まっており、宅地供給が過剰となり、だぶつき気味となる可能性がある。

⑵ 商業地

商業地5地点のうち、3地点で地価が上昇し、残りの地点(1昨年からの継続地点)も下落幅が縮小した。平均変動率は△0.4%と昨年の▲3.2%から上昇に転じた。

つくば駅周辺では大規模なオフィスビルが供給され、新たな企業の進出が見られる一方、既存ビルからの企業の撤退も続いている。空店舗や既存ビルの更地化も見受けられ、跡地が宅地分譲されるケースも多い。竹園1丁目の商業地域に大型マンションと商業施設を一体化した建設事業が進行しており、マンションの販売は既に始まっている。

また、ＴＸ沿線の研究学園駅周辺では大型商業施設の出店等もあり、つくば駅周辺と併せて集客力の高い商業中心地が形成されることも考えられる。

３.石岡市

⑴ 住宅地

１昨年からの継続地点である15地点のすべてで下落幅が縮小した。平均変動率は▲3.6%と昨年の▲5.3%より1.7ポイント下落幅が縮小となった。

石岡市の住宅地は常磐線の東西に分けられ、西側は旧市街地と旧八郷地区、東側は新興の住宅地となっている。旧来の中心部は店舗等の撤退により地盤沈下が進んでおり、商業地域の中心は国道6号線沿いへ移っている。このため西側の旧市街地は生活利便性が低下、街路条件も劣り、空洞化が進みつつあり、地価の下落傾向が続いている。旧八郷地区の下落率は縮小したものの、依然として下落幅は大きい。朝日トンネルが平成24年11月に開通し、つくば市、土浦市との連絡が

改善されたが、地価の下落に歯止めが掛かる要因までにはなっていない。

⑵ 商業地

商業地は、すべての継続ポイントで下落幅が縮小した。平均変動率は▲4.4%と昨年の▲5.9%より 1.5 ポイント下落幅が縮小したが、下落率は依然として大きい。

石岡市の商業地域の中心は、上記のとおり旧市街地から国道6号線等の幹線道路沿いにシフトしており(イオン･ヤマダ電機･カスミ等)、旧市街地の空洞化は顕著である。石岡駅舎改築事業が平成27年に完成予定であり、駅周辺の商業地域の活性化に繋がることが期待される。長引く景気低迷の影響もあり、地域経済は厳しい状況下に置かれており、今後も地価の下落傾向は続くものと思われる。

Ⅲ.鹿行地区(鹿嶋市・神栖市・潮来市)

１.鹿嶋市

⑴ 住宅地

継続地点である8地点のうち、7地点で下落幅が縮小した。平均変動率は▲2.8%と昨年の▲3.6%より0.8ポイント下落幅が縮小となった。

宮中3丁目を中心とした住宅地域は既存の住宅地域であり、需要者は地縁を有する個人が中心、その他の地域は新興住宅地域であり、地元企業に勤務するサラリーマン等が中心である。高台で震災による液状化の無かった条件の良い住宅地に対する需要は比較的堅調である。逆に液状化の影響のあった住宅地に対する需要は回復しつつあるが、依然として需要は少ない。全体として下落幅は縮小したものの、下落率は依然として大きい。

⑵ 商業地

商業地2地点は、両地点とも下落幅が縮小した。平均変動率は▲2.0%と昨年の▲3.5%より1.5ポイント下落幅が縮小という結果であった。

旧来からの商店街は、国道124号線沿いの大型店舗へ顧客の流出が続いており、閉鎖、撤退が多く、空店舗が増大している。特に、鹿島神宮駅及び鹿島神宮門前周辺の商業地域の地盤沈下は著しい。既存の商業地に対する需要は殆ど無く、路線商業地域についても、人気は国道124号線沿いのイオン周辺のエリア及び長栖地区に限定されている。商業地に対する需要は少なく、供給も少ないため、実際の取引は殆ど行われていない。東日本大震災復興特別区域法に基づく茨城産業再生特区の対象区域として高松地区、北公共埠頭地区、北海浜地区、平井東部地区が認定され、地域の活性化に繋がることが期待される。

２.神栖市

⑴ 住宅地

1昨年からの継続地点である10地点のすべてで下落幅が縮小した。平均変動率は▲2.9%と昨年の▲4.6%より1.7ポイント下落幅が縮小となった。旧神栖地区、旧波崎地区とも下落幅も縮小し

ている。

震災による津波や液状化の影響のあった掘割地区や深芝地区等では取引が停滞しているのに対し、震災の影響の無かった高台に位置する住宅地に対する需要は相対的に強く、ほぼ通常通り取引が行われている。また、需要が区域指定地域に集中する傾向が見られる。

⑵ 商業地

継続地点である2地点のうち、1地点は下落幅が縮小、1地点は下落幅が同じという結果であった。平均変動率は▲1.0%と昨年の▲3.2%より2.2ポイント下落幅が縮小となった。

2ポイントとも国道沿いの路線商業地域である。国道124号線沿いの掘割地区は沿道型店舗が連たんしており、繁華性は比較的高く、同じく国道124号線沿いの大野原地区もホテルや店舗等が建ち並び集客力が高い。ただ、業務用地の取引は殆ど見られず、情報は少ないが、国道124号線沿いは津波や液状化の被害を受けた地域であり、地価の下落は続いている。

３.潮来市

⑴ 住宅地

住宅地12地点のうち、1地点が上昇、他のすべての地点(1昨年からの継続地点)も下落幅が縮小した。平均変動率は▲2.9%と昨年の▲4.6%より1.7ポイント下落幅が縮小となった。震災の影響で需要が殆ど見込めなかった地区でも取引が見られるようになった。

潮来市の住宅地は旧潮来地区の市街地を中心とする既成住宅地域、旧牛堀地区の市街地を中心とする既成住宅地域、ＪＲ潮来駅地区(あやめ地区)、ＪＲ延方駅周辺地区、日の出地区、大塚野の住宅団地等がある。

震災直後、震災の影響(液状化)を受けた日の出、潮来及びあやめ地区の需要が激減し、大塚野、辻地区方面に需要が集中(移転需要など)し、これらの地区の地価が一時的に上昇した。現在は一巡しており、地価は、ほぼ横ばい状況にあるものと判断される。潮来市の住宅地に対する需要は一定量あり、川尾団地と延方駅周辺は地価が比較的堅調に推移している。市内最大の宅地供給地である日の出地区(液状化等により大きな被害を受けた)でも相場を大きく下回る価格ではあるが、取引が見られるようになった。今後、同地区が完全復旧すれば、宅地供給量が需要を大きく上回り、地価の下落が一層進行する可能性もある。

⑵ 商業地

商業地は、2地点とも下落幅が縮小した。変動率は▲6.5%と昨年の▲7.9%より1.4ポイント下落幅は縮小したものの、下落率は依然として大きい。

近年、鹿嶋市･神栖市の国道124号線沿いへの相次ぐ大型店の出店により、顧客が流出し、空洞化が進んでいる。市内においても、商業の中心が上町･浜町等の旧来の商店街から幹線道路沿いへ移行しているため、旧来の商店街の地盤沈下は著しく、商業地の地価は、住宅地水準まで落ち込んでいる。

以　上