

平成 26 年地価公示における県南地域の価格動向

有限会社五木總不動産鑑定事務所
不動産鑑定士 五木田裕一

.地域全体の価格動向

平成 26 年地価公示によると、土浦市およびつくば市を除いた県南地域(龍ヶ崎市、取手市、牛久市、守谷市、稲敷市、つくばみらい市、美浦村、阿見町、河内町および利根町)の用途別平均変動率は以下のとおりである。

	住 宅 地		商 業 地		全 体	
	H25	H26	H25	H26	H25	H26
龍ヶ崎市	3.3	1.3	3.6	1.8	3.3	1.4
取手市	3.6	2.4	5.4	3.2	4.0	2.6
牛久市	3.0	1.6	3.9	2.5	3.2	1.9
守谷市	1.1	+0.6	3.2	0.5	1.3	+0.3
稲敷市	5.4	4.7	4.8	3.6	5.3	4.4
つくばみらい市	4.0	2.4	3.4	2.2	4.0	2.3

美浦村	3.8	2.4	—	—	3.8	2.4
阿見町	4.0	2.5	3.2	3.1	3.9	2.6
河内町	5.6	4.5	—	—	5.6	4.5
利根町	6.2	3.2	—	2.7	6.2	3.1

変動率は%表示・「—」表示は選定替えのため変動率算出不可

茨城県全体の用途別平均変動率は下落傾向が続いているが、その下落幅は大幅な縮小傾向がみられた。また守谷市では住宅地が上昇に転じ、その影響で市域全体でもプラスになった。

当該地域の多くは東京都心方面へ通勤可能な圏域に位置しており、ベッドタウンとして熟成が続いてきた地域である。東京都心部を起点とした場合、時間距離の割に相対的に安価であり、県外からの移住者もみられる地域である。一方、昨今の地価下落傾向や景気回復に対する期待感等の影響により利便性を軸に地域が選別される傾向が一段と強まっており、各地域の相対的な位置が確定しつつある。東日本大震災に伴う原子力発電所事故の影響により一時敬遠される傾向がみられたが、その影響はほぼなくなったと思量する。

II.茨城県南部各都市の地価動向

1.龍ヶ崎市

(1)住宅地

市内全体として住宅地の供給が続いているが、供給過剰な状況が続いている。その一方、景気がやや上昇基調にあることを受け、地価下落率は縮小傾向である。

龍ヶ崎市は佐貫地区を常磐線が通過している。佐貫駅周辺は利便性が高く住環境が良好であり、一定以上の需要が見込まれる。一方、市中心部である竜ヶ崎駅周辺は住環境が相対的にやや劣り全体的な需要は低迷している状況に変化はないが、下落率も1%程度とほぼ横ばいと判断される状況である。

龍ヶ崎ニュータウンのうち北竜台地区では昨今の地価下落傾向により分譲地に値頃感が出始めており、一定価格水準の下では堅調に売買が成立する状況が続いている。その一方、住環境がやや劣る地域に対する需要は少なく、弱含みで推移している。このような状況において、地価下落がみられなかった地点も出ている。

(2)商業地

佐貫駅東口および西口に面して商業地域が形成されている。東口に面する商業地域は街路も整備され、画地も整然としている。繁華性の程度は活発とも言えないものの商業地域としての機能や集客力は維持されている。需供ともに少ないものの、一定の価格水準以上であれば売買が成立しているようである。一方、西口商業地域は衰退傾向が著しく、東口との格差は開く一方である。その中で相対的に高値である東口ではやや下落率が大きいものの、一定以上の価格水準は維持している。

龍ヶ崎ニュータウン内には路線商業地域が展開している。昨今の自動車交通の発達および公共交通の衰退を勘案すると、今後もこの傾向は強まると思量する。

龍ヶ崎市中心部に位置する旧来からの商業地域は閉店する店舗もみられるなど、活気はみられない。しかしながら背後地に存する高齢者や交通弱者にとって貴重な商業地域であることから、今後極端に衰退する可能性も低いと思量する。

2.取手市

(1)住宅地

取手市内のうち常磐線沿線の各駅では都心回帰現象の影響を受け需要は減少傾向にある。また千葉県我孫子市や柏市との競合関係にあり、今後も続くと思われる。藤代駅は快速電車以北区間となるため利便性が相対的に劣る。よって価格もやや低廉であるため、かえって一部の需要者層には訴求力を有する。

関東鉄道常総線沿線各駅周辺は、つくばエクスプレス線(以下「TX」と称する)開通に伴い守谷地区の地価が上昇していること、戸頭地区は守谷駅を経由し都心方面への時間距離が短縮されたことから、守谷地区の代替地として一定の需要がある。さらに「ゆめみ野」駅の開業と同時に周辺で宅地開発が行われており、今後の熟成が期待される。

一方、利便性や環境に劣る旧来の住宅地は需要が減退し、回復の兆しへ見込めない状況が続いている。バブル期以前にベッドタウンとして造成された旧来の住宅団地も高齢化が進行し、相続や移転に伴う供給が目立ち安値で取引されるケースもある。また次世代が住居として選択せずそのまま空き家として放置されるケースや更地となるケースも多く見られ、今後もこの傾向が続くと思量する。

(2)商業地

取手駅周辺に位置する商業地域の衰退傾向が著しく、特に東口が目立つ。西口東口いずれも駅前で営業していた大規模小売店舗が撤退し、周辺には空き店舗も目立つ。また一度空き店舗となると次のテナントが決まるまで相当期間を要することや賃料水準を一段下げて募集するケースが多くみられる。2012年12月、西口の旧・取手とうきゅうビルに、同地への再出店である西友を核テナントとして「リボンとりで」がオープンしたものの、付近における地価下落傾向は続いているのが現状である。

幹線道路に面している路線商業地域では熟成が進む一方、周辺の市町に次々とオープンする

大規模ショッピングセンターとの間で競争が続いている。幹線道路に面している画地は比較的小さなものが多く、効率的かつ収益力を有する商業施設の建設や魅力ある店舗展開が困難な状況であり、今後短期間で回復する可能性は低い。

3.牛久市

(1)住宅地

牛久市は取手市と土浦市の中間に位置し、都心方面へのベッドタウンとして急速に発展した都市である。牛久駅徒歩圏に位置する住宅地は、比較的利便性も高く住環境も良好である。特に南地区や栄町地区は街路や画地も整然と整備され、熟成が進んだ住宅地域である。しかしながら宅地開発後相当程度時間が経過したことから住民の高齢化が進行し、空き家も散見されるようになった。相続等による供給が続いているものの都心方面への利便性が見直され、需要が回復しつつある。特に駅に近い地域は都心方面へ通勤する需要者にとって利便性の高い地域であることに変化はなく、条件が合致すれば一定以上の価格水準で取引されている。

ひたち野うしく駅周辺では盛んに住宅地開発が行われており取引も活発である。価格は若干低下傾向であったが、ここへきて上昇に転じた。付近は比較的地盤も良好であることや隣接するつくば市との価格差等から、需要が増大したものと思量する。

それ以外の住宅地域は、住環境が相対的に劣後する傾向がみられ、需要は弱い。しかし需要者の中には、当該地域内に土地を探す必要性を有する者も少なからず存するため、一定水準の下では取引が成立している。

(2)商業地

中心部の商業地であるが極端な衰退傾向もないものの繁華性が高いとも言い難い状況が続いている、目下現状維持である。特に西口では大規模小売店舗が閉館しそのまま放置されるなど、商業地需要は弱い。路線商業地域は、幹線道路に面して全国的にチェーン店を展開する商業資本の進出が散見されるが、いずれも小規模である。旧来からの地元商業資本による小売施設は減少傾向が続いている、今後もこの傾向は継続すると思量する。

ひたち野うしく駅周辺では、大手商業資本によるスーパー・ホームセンター、ファミリーレストラン等の進出がみられるがその動きも一段落の感があり、今後の熟成が待たれる。

郊外では圏央道つくば牛久 IC 付近に大規模ショッピングセンターが開業(H25.3)し、相当な集客力を有している。

4.守谷市

(1)住宅地

守谷駅周辺は、TX 開通によって都心方面への利便性が大きく向上した。また全ての電車が停車する駅であるため、ベッドタウンとしての需要が大きく伸びた。駅徒歩圏を中心に地価も上昇したが、その反動として一定以上の経済力を有する者でなければ市場に参入し難い状況となった。現在は景気回復感や、やや値頃感が出た物件を中心に底堅い需要がみられる。今回の地価公示では+3.0%という県下でも 4 位に入る上昇となった地点もあった。当該地点を含め、13 地点中 6 地点が上昇した。また 3 地点が±0.0%となり、全体的な上昇傾向がうかがわれる。上昇の要因は、道路の整備に伴いみずき野地区から守谷駅への利便性が向上したこと、国道 294 号線の 4 車線化工事が完了し市内中心部の交通事情が改善されたこと、経済の先行きに明るさ

が見えていること、TX 開通に伴い利便性が上昇した割に値頃感があること等が考えられる。

また守谷駅と常総線新守谷駅との間で大規模な宅地開発が行われており、一部街区が販売開始された。事前の関心も上々であり、今後の地域熟成が待たれる。

守谷駅徒歩圏外の住宅地は、依然として弱含みの動きをしている。理由は利便性が劣ること、住環境が徒歩圏内の優良住宅地と比較すると劣るためであると思量する。よって利便性と住環境の良否による選別化が進行し、需要は二極化している。

(2)商業地

今回の地価公示では、守谷駅前の商業地域でも横ばい地点があった。守谷駅周辺の商業地では一度空き店舗となると次のテナントが決まるまで相当程度時間を要していることなどから、やや過剰気味の様相もみられるものの、昨今の景気回復に対する期待感や熟成の進行等から一定の需要があると判断される。

国道 294 号線沿いに「イオンタウン守谷」があり広域的な集客力がみられる。テナントの入れ替え等により集客力の維持を図っているが、周辺市に同様の大規模商業施設の開店が相次ぎ、激しい競争にさらされている。

旧来からの商業地域は閉店している店舗もみられるなど、商業地としての需要は極めて少ない。店舗跡地には共同住宅が建設されるケースが多く、住宅地化しつつあるのが現状である。

5.稻敷市

住宅地域の需要者は少なく、その大半が地元と何らかの関係を有する者である。よって市外から転入する者はほぼみられない状況が続いている。取引価格も個別的な要因で大きく左右されており、一般的な市場が成立しにくい状況に変化はない。さらに近年では隣接する龍ヶ崎市の住宅地価格が下落していることから、高い利便性を求めて同市へ需要がシフトしつつある。

商業地域は、旧江戸崎地区の県道江戸崎新利根線沿い、旧東地区国道 51 号線沿い、旧新利根地区角崎交差点付近の 3 か所が代表的な地域である。これらの地域はいずれも通過交通が主体であり商業背後地では人口も減少し高齢化も進行していること等から収益性は低い。よって依然として出店意欲も弱く、商業地に対する需要は低迷を続けている。

6.つくばみらい市

TX みらい平駅周辺の土地は引き続き活発に取引されている。平成 25 年 6 月、土地区画整理事業が完了し、換地処分が行われた。同地区では陽光台から売買が開始され、現在、富士見ヶ丘の取引が多い。しかし富士見ヶ丘地区は駅から距離を有しているため取引単価は相対的に低位であるとともに、地元勤務者が主体となるなど陽光台地区の需要者層とは異なる。陽光台地区に小学校が開校予定であり工事が開始された。これは若年層に対する土地取得誘因の一つであると思われる。近年、駅前のマンションに居住した若年層が家族構成の変化に伴い一戸建てを求めるケースが出てきた。

絹の台地区は居住環境も良好で、相対的に高値である守谷地区住宅地の代替地として根強い需要がある。また平成 25 年 11 月、地区内に新たなショッピングセンターがオープンし利便性が向上した。その影響もあり地価は横ばいとなった。一方、駅から距離を有する地区や住環境がやや劣る地区は需要がなく、新規転入者も少ない。よって価格は依然として下落基調にある。これは従来であれば当該地域に住宅を求めた層がみらい平駅周辺の区画整理地に土地を求める

ケースが多くなった影響と思量する。

7.美浦村

地価水準は全体的に低位であり、新規需要者も少ない。主たる市場参加者は、地元出身者や地元関係者である。中規模の開発分譲が行われているものの供給過剰な感は否めない。よって地価下落基調が続いているり短期間で改善する見込みも少ない。

8.阿見町

住宅地は阿見町役場周辺の地域と JR 荒川沖駅周辺を中心に分譲地がみられる。荒川沖駅周辺の地域は、都心への通勤が可能な圏域内である。また町内や周辺市へ勤務する者も多く、土浦市やつくば市と比較すると値頃感がある。景気回復に対する期待感もあり、やや持ち直しの傾向がみられる。

商業地に対する需要は、商圏の縮小に伴う収益性の低下を反映して弱含みで推移している。

9.河内町

町内の不動産に対する需要は弱い状態が続いている。バブル期に宅地分譲が行われたものの売れ残った画地が多く存し、現在に至るまで放置されている場所も少なくない。町内で比較的経済力を有する者は龍ヶ崎市郊外の比較的値頃感のある物件を求める傾向が強く、やや高い下落率を示している。

10.利根町

町内に大規模な分譲地を有するものの、売れ残った画地が多く存する。バブル期には一定以上の需要がみられたが、現在では駅への接近性に劣るため需要は乏しい。よって需給バランスが短期間で回復する要素は少なく、今後も同様の傾向が続くと思量する。

以 上