

平成27年地価調査における土浦、つくば、鹿行地域の地価動向

(株)アーバン・アプレイザル
不動産鑑定士 高橋 恒

I. 土浦・つくば地域、鹿行地域全体の地価動向

平成27年地価調査の結果をみると、つくば市を除くすべての市で下落率縮小がみられた。その中で注目されるのは、鹿嶋市、つくば市である。鹿嶋市については地価上昇地点の増加（16地点中7地点が上昇）が目立つ。つくば市については最も経済的地盤が強固で人口も増加を続け、不動産取引を行う世代である生産年齢人口の割合も高いなど、茨城県内において最も不動産需要が強いにも関わらず昨年と比較して上昇地点の減少（昨年13地点から今年6地点に）したことが注目される。また、土浦、つくば両市において横ばい地点の増加が顕著である（土浦13地点、つくば16地点）が、土浦市についてはやや強めの横ばい、つくば市においてはやや弱めの横ばいと思われる。今年の地価調査作業中に聞かれた「模様眺め」という言葉が現在の地価動向を示している。

TX沿線で比較的需要が強いと思われていた守谷市においても上昇傾向が収束しているとの見方もあり、今後の動向が注目される。

なお、各市の地価動向は以下の通りである。

II. 土浦・つくば地区（土浦市・つくば市・石岡市・かすみがうら市・小美玉市）

1. 土浦市

(1) 住宅地24地点（平均で昨年-0.8%から今年-0.5%に）

2地点が上昇、千束、中央等土浦駅圏の古くからの市街地で根強い重要がある地域が上昇に転じた。ただし、土浦-10（中央1丁目）については道路拡幅の影響もある。

最大の特徴は10地点が横ばいで推移している点であり、土浦駅圏、神立駅圏、荒川沖駅圏とも一定の居住環境を有している地域については横ばいと見られる。

下落地点も12地点存し、市街化調整区域や駅から遠い分譲地で下落が続いている。

東京・上野ラインなどが注目されるが現段階での地価に対する影響は不明である。

土浦駅圏の品等、利便性上位地域は堅調。神立駅圏については、工業団地勤務者を中心とした需要が戻りつつあり、ほぼ横ばいで動きが出始めている。荒川沖駅圏は隣接するつくば市、牛久市等との競争が激しいこともあり、やや弱含みである。

(2) 商業地8地点（平均で昨年-0.9%から今年-0.5%に）

土浦市の商業地に係る要因で最も注目されるのは、平成27年9月の土浦市役所の駅前再開発ビルへの移転である。影響が大きい基準地が大和町、桜町があり、移転を見越したと思われる店舗の進出等も見られる。ただし、地価については現段階では模様眺め気分が強く共に横ばいであるが、今後上昇に向かうかが注目される。

また、背後に住宅団地を有し、一定の繁華性を有する中高津についても横ばいで推移した。

また移転が決まった協同病院周辺については基準地は存しないが、大型店舗の進出が続き、商業地域と

しての熟成が進んでいる。

他の5地点は下落だが、最高下落率でも1.3%であり、大きな下落は認められない。ただ、全体的には隣接のつくば市等への顧客の流出、大型店舗の集客等により、商業地一般については弱含みの動きが続く。

2. 石岡市

(1) 住宅地10地点（平均で昨年-2.6%から今年-1.7%に）

下落幅縮小も下げ止まり傾向はみられず、全地点において下落。

ただし、最高下落地点でも-2.6%であり、値崩れ感はない。人口の動向、高齢化率、財政等の基礎体力に問題があり、下げ止まりはまだ先と思われる。

石岡駅周辺整備事業（駅舎橋上化等、H27年完成予定だったが、1年程度延期）の影響が注目される。

石岡市全体として、街路の改良の進展がみられるものの、不動産取引は低調、建築着工件数も減少、建築費の上昇が響いている可能性がある。一時に比較しての値崩れ感はないが、セイコー社、東洋精工等旧来石岡市の経済、雇用を支えた企業の撤退、倒産による雇用縮小等の影響が残り、柏原工業団地についてはパナソニックが支えている形だが、撤退の噂もあり、大きな不安要因である。人口減少、経済活動の状況から下げ止まり要因はない。ワンルームのアパートの空室率が高くなっている。

(2) 商業地1地点（昨年-3.1%から今年-2.0%に、ただし半期は-0.2%）

東光台地区ベイシア開業（H26.7）、ウェルサイトSC拡張（コメリ進出）等はあるが、むしろこれらの大規模店舗の進出が既存の商業地を圧迫する傾向もある。

進行中の石岡駅周辺整備事業の石岡駅前の商業地にどの程度の影響を与えるかは不明だが、駅前の活性化は困難と思われる。取引価格を見ると、商業地で市内の繁華性上位の地域については坪15万円水準は維持していると思われるが、下落は止まっていない。

3. つくば市

人口動向、経済活動、東京への距離等を考慮すれば、長期的に見て茨城県内で最も強い需要を有する地域であることは間違いない。ただし、竹園地区の100区画を超える分譲、TX駅周辺の大量分譲、マンション建築などが目立ち、供給過剰感があることから不動産市場は模様眺め気分が強い。昨年までは上昇局面にある地域が多かったが、現段階で上昇局面にあるという見方は姿を潜めた。ただし、上記の竹園地区の分譲が順調に進めば、本来の基礎体力を反映して上昇に転じる可能性もあるものと思われる。

(1) 住宅地34地点（平均で昨年+0.2%から今年-0.4%に）

春日、花園等5地点で上昇、ただし上昇率はいずれも1%未満に留まっており、昨年の上昇傾向から模様眺傾向に移っている。その結果として横ばい地点が12地点存する。つくば市においては一定の居住環境を有する住宅地についてはほぼ横ばいにて推移しているといえる。

しかし、市街化調整区域や中心部から離れた住宅地については下落が継続している。

昨年まで公務員宿舍問題等もあり、極めて堅調な動きを見せていた中心部の竹園地区で100戸を超える分譲があり、売り出し価格は4400万円～5900万円程度。売出し状況は概ね堅調とのことである

が、近年竹園地区でのこれだけの数の分譲は例がなく、最終段階での値下げ販売等も考えられ、市場の様態眺め感の原因となっている。また、公務員宿舎跡地の売却に伴い、利便性上位地区での宅地分譲の増加も考えられる。TX駅周辺地域での大量供給とともに不安材料である。

TX沿線地区については駅徒歩圏は堅調であるが、徒歩圏を外れると厳しいとの見方が強い。また、研究学園駅周辺地区では、春日学園の学区と葛城小学校の学区で一定程度の価格差が生じている。

(2) 商業地 6 地点 (平均で昨年+0.9%から今年+0.2%に)

吾妻地区の1地点のみが上昇、つくば駅に近く、複合商業施設 BiVi つくばが9月に開店、商業地としての熟成の進行が期待される。つくば駅周辺については供給がほとんどなく希少性を有すること、周辺住宅地の人口増を考慮すれば、売り物があればかなり高額での成約が考えられるとの声も存する。

他の5地点は横ばいである。

つくば市は人口も増加傾向、分厚い生産年齢人口に支えられ、経済活動も県内で最も活発であるが、スーパーセンタートライアル学園都市店、ドン・キホーテ、ヨークタウン竹園等、TX駅周辺地域などに新規の店舗の進出、葛城地区への常陽銀行、筑波銀行の支店の新設予定等の新規店舗進出もかなり多い。また、TX駅周辺地域や主要道沿いで商業地の供給も多く、東京への顧客の流出も考えられ、市場に様態眺め気分が強い。

天久保地区から研究学園駅周辺に飲み屋が移転するケースが目立つことからつくば駅周辺、研究学園駅周辺についてはやや上昇傾向にある。逆に天久保地区については空き店舗等もありやや軟調と思われる。

4. かすみがうら市

(1) 住宅地 5 地点 (平均で昨年-1.7%から今年-0.8%に)

全地点下落、ただし最大下落でも1.1%で下落幅は縮小。

稲吉地区の神立駅周辺については土浦市の神立駅圏と同様で、ほぼ横ばいに近いと思われる。旧出島地区については取引がほとんどなく、引き合いもない。安くすれば売れるというわけでもないとの意見が聞かれた。しかし、底値圏に近く、特段下がっているという感じはないとの見方がある。ただし、下げ止まり要因はなく、周辺市町村の地価動向の影響を受けてやや下落率縮小も下落が継続、今後拡大に向かう可能性もある。

(2) 商業地 1 地点 (昨年-2.9%から今年-1.5%に)

国道沿いの大型店舗もあるが、倉庫等も介在する商業地。神立工業団地にも近く、一定のポテンシャルはあるが、路線商業地域の大規模店舗間の顧客の奪い合いが激しく、繁華性はやや停滞気味。景気動向によっては上昇の可能性も。

ホームプラザナフコかすみがうら店(店舗面積2,338.20㎡、駐車場台数100台)が新規開店予定。

5. 小美玉市

(1) 住宅地 5 地点 (平均で昨年-3.1%から今年-1.7%に)

一般的な経済情勢がやや落ち着きを見せていること、一時的な割安感等が生じており、周辺市の地価が落ち着きを取戻しつつあることから、小美玉市においても下落率は縮小。旧小川地区、旧玉里地区については、慢性的な需要不足があり、改善要因は少ないため、今後拡大の可能性もある。旧美野里地区につい

ては一定の需要は存するものの、周辺市町との競争もあり、下落継続。

商業地の基準地なし。

平成26年2月、堅倉地区でコメリホームセンター・セイミヤがオープン。同年7月に空の駅 そ・ら・らが小美玉市再生拠点施設としてオープン。

茨城空港については交通施設というより観光施設としての価値が高い。飛行機利用者数は少ないが、観光客は多い。ただし、地価に対する影響は現段階では少ないと思われる。

Ⅲ. 鹿行地区（鹿嶋市・神栖市・潮来市・行方市・銚田市）

1. 鹿嶋市

（1）住宅地12地点（平均で昨年-2.5%から今年-0.5%に）

12地点中6地点が上昇、高台の住宅地は上昇に転じている。周辺市町村及び市内の低地部分の需要が高台部分に集中したことが主な原因と考えられる。

宮中地区の市役所周辺の需要が強く、新規分譲の余地がある宮津台等も人気があり、素地を含めて取引が活発化している。2年前から上昇を指摘する声が聞かれたが、安価な取引も見られ、市場は不安定な状況にあったが、昨年末から宮中地区等を中心として、上昇を裏付ける資料が出ている。

しかし、高台以外の地区においては市場は低迷、東日本大震災による津波、液状化の影響を受けた平井地区、鉢形の低地部分等は現在もかなり弱い。市街化調整区域についても、旧鹿島地区は低地の農家集落が多く、外部需要がないことからかなりの下落を見せている。5地点が下落、特に平井地区、木滝地区については県下でも有数の下落を見た。

二極分化がかなりはっきりしてきている。

（2）商業地2地点（平均で昨年-1.1%から今年+0.6%に）

宮中地区の国道バイパス沿いの1地点が上昇。周辺の住宅地の人気上昇で、商業背後地の熟成が原因と思われる。

鹿島神宮前の旧来の商業地については、繁華性の低迷が目立ち下落継続。ただし、住宅地に比較しての割安感も出ており、今年に入ってからほぼ横ばいと思われる。

2. 潮来市

（1）住宅地6地点（平均で昨年-2.5%から今年-1.1%に）

下落幅は縮小も全地点で下落が続く。ただし、地元感覚としては現況として下がってはいないとの見方もある。大塚野、宮前、川尾等は堅調、それ以外についても底値感からか、下がっているイメージは少ないとの意見が聞かれる。ただし、成約価格等を見る限りでは、現在も市場は弱含みで、下げ止まっているとの判断には繋がらなかった。

潮来市は人口の動向、経済活動等が低位であり、日の出地区等震災の影響が残る地域も存することから、一部の地域に需要が集中する等の理由で堅調な地区もあるものの、全体的には弱含みと考えられる。日の出地区については、復旧工事が終わった段階で価格が急上昇の可能性が指摘された。

東関東自動車道IC及びそのアクセス道路の買収が進んでおり、将来的な需要喚起になるかが注目される。利便性等の改善はまだ先の話であり、現段階でのプラス要因とはなっていないのが現状である。

(2) 商業地 1 地点 (昨年-1.8%から今年-0.4%に)

下落幅縮小もしくは横ばい。潮来 5-1 は潮来駅前の商業地であり、一定の繁華性は存する。

あやめ地区にナフコが進出、国道 5 1 号線沿いウエルシア、ダイソー、ジョイフルの進出があり、周辺に整地をされた画地があるため、今後も店舗が進出する可能性があるなど、商業地需要はやや改善の傾向も見られる。

3. 神栖市

(1) 住宅地 1 3 地点 (平均で昨年-2.1%から今年-1.4%に)

全地点下落が継続。市街化区域及び市街化調整区域内の一部(区域指定があり区画整然とした市街地に近い地域)については下落率がかなり小さくなってきているが市街化調整区域内の農家集落においては需要不足から下落が続いている。

鹿嶋市の住宅地は上昇に転じた地点があるが、神栖市については、下落幅縮小も下げ止まり感はない。その原因は広大な区画整然とした市街化調整区域内の区域指定地の供給にある。

神栖市はアパートに居住していた工場勤務者が、区域指定制度等を利用し、地価が安価な市街化調整区域内に土地を求め住宅を建築するケースが多い。鹿嶋市の区域指定地と異なり神栖市の区域指定地は区画整然とした地域が多く、外部需要の受け皿となり易いのが特徴である。そのため、市内の宅地全体として供給過剰に陥りやすく、市街化区域の地価を下げの一因になっている。

神栖市は鹿島臨海工業地帯を有し、人口動向、経済活動、財政状況等で県下有数の基礎体力を有する市だが、上記の理由から地価が下げ止まりづらい状況にある。

市況的には、神栖地区、大野原地区等に一定の分譲があり、売れ行きは好調であるが、震災の影響を受けた掘割、深芝等については投げ売りの取引もある。旧波崎の土合地区の分譲地については供給過剰感を指摘する声もあるが、取引価格は現段階では比較的堅調である。

(2) 商業地 3 地点 (平均で昨年-2.0%から今年-1.6%に)

全地点下落継続。

路線商業的な地域に商業中心が移行しているが、路線商業地域の範囲が比較的広く供給範囲が広いこと、広い駐車場用地を要することから、単価と総額の関係で取引単価を引き下げる傾向が強いことなどから単価は下落傾向が続く。

掘割地区、深芝地区等東日本大震災の影響が大きかった地区については、投げ売りの取引もある。ただし、掘割地区については国道 5 1 号線沿いの商店街、東関東自動車道潮来 I C に近く、利便性上位であることから、工事が完了した段階で上昇に転ずる可能性もある。

4. 行方市

(1) 住宅地 4 地点 (平均で昨年-2.1%から今年-1.3%に)

行方市は、農業以外の産業が乏しく、人口減、高齢化が目立ち、財政力指数も県内で下位にあるなど、宅地需要に繋がる要因が少なく、価格実態の把握が困難な地域である。

成約価格を見ると、地価公示、地価調査水準を上回る取引も散見されるなど堅調感も見えているが、慢性的な需要不足状態にあり、それを改善する要因はない。一般的な経済情勢がやや落ち着きを見せている

こと、一時的な割安感等が生じていること等から周辺市の地価が落ち着きを取戻しつつあることから、行方市内においても下落率は縮小しているが、今後拡大に転ずる可能性もある。

東関東自動車道 I C 及びそのアクセス道路の買収が進んでおり、将来的な需要喚起に繋がるかが注目される。

(2) 商業地 1 地点 (昨年 -2.1% から今年 -1.4% に)

商業地のポイント行方 5-1 は、古くからの中心地であるが、営業している店舗は常陽銀行、佐原信用金庫などわずか。ただし、2つの銀行の存在が価格の下支えとなっている。直接的な比較は困難だが、市内に基準地価格を上回る取引もあり。下落幅は縮小していると考えられる。

5. 銚田市

(1) 住宅地 5 地点 (平均で昨年 -3.8% から今年 -1.7% に)

全地点下落が続く。

旧大洋地区の別荘地については、取引は多いが市場が機能しない投げ売りの取引も多い。

下げ止まり要因はないが、行方と同様の理由で下落幅縮小。本質的な縮小要因は存しないことから、需要と供給の関係で下落幅が今後拡大する可能性もある。

(2) 商業地 1 地点 (昨年 -2.0% から今年 -1.4% に)

公共施設に近く一定の繁華性は有するが、外部からの集客力は乏しく下落継続。