

平成 27 年地価調査における県北地域の地価動向

後藤不動産鑑定

不動産鑑定士 後藤 伸一

1. 県北地域における平均変動率

平成 27 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、昨年と比べると全用途において一部を除き下落率縮小傾向を示し、地価下落回復傾向がみられるものの、県内他地域と比較して、回復がやや遅れている。

	住宅地	商業地	工業地
H24 年 7 月	▲3.5%	▲4.2%	▲5.6%
H25 年 7 月	▲3.1%	▲3.0%	▲4.2%
H26 年 7 月	▲2.7%	▲2.9%	▲3.3%
H27 年 7 月	▲2.4%	▲2.4%	▲2.5%

2. 各市町村別地価動向

(1) 日立市

日立市の人口減少率、高齢化率は茨城県平均を上回って高まっており、生産人口は減少し、今後もこの傾向が続くと予想される。高齢化により高台から平坦地に需要が流れている傾向にあるが、地形的に平坦部が少ないため、住環境・利便性の優れる住宅地は人気が高く、高額での取引も見られる。一方、北部エリアと高台の住宅地は需要が向かず、下落率は相対的に高い。

a. 住宅地 ▲2.6% → ▲2.0%

日立市「大甕駅」居住圏を含め、市中央部から南部に位置する平坦地は、潜在的に人気が高く、地価下落率の縮小傾向が認められる。

一方、高台及び海岸に近い地域、日立市北部に位置する利便性の劣る住宅地域では、人気も低いことから引き続き地価が下落している。

利便性及び居住環境が良好な住宅地域は需要が高いものの、それ以外では需給動向は今後も厳しい状況にある。

b. 商業地 ▲2.0% → ▲1.5%

日立市の商業地は長引く不景気の中で、特に駅前商業地の業績が依然として低迷しており、回復傾向は遅れている状況にある。一方、車利用が日常化しているものの、ロードサイド型の複合型のショッピングセンター等、集客力のある商業施設は市内に存在せず、週末は車で市外へ外出する場合も多く、国道沿いの沿道サービス施設地の状況も低迷している。

また、「日立」、「常陸多賀」、「大甕」駅周辺の事務所等の需給動向も低迷しており、新規のテナントが埋まるには相応の期間が必要となっている。

c. 工業地 ▲3.7% → ▲3.0%

日立市の工業地は日立製作所本体の業績は良好であるが、日立市内の日立関連工場等は、業績が回復しつつあるものの依然として良好とは言い難い状況にある。工場の統廃合、リストラ等が行われてきたが、流通業務を除き、今後も厳しい状況は続くと考えられる。さらに、中国経済の低迷等も受け、今後も業績等において不安材料がある。

(2) 常陸太田市

常陸太田市は日立市のベットタウン的性格を有していたが、日立市の地価下落傾向等もあり需要は少なく、人口総数、生産年齢人口とも減少傾向が続いており、生活利便性が良好な住宅地の引き合いは若干認められるものの、市場性は低迷している状況にある。

a. 住宅地 ▲1.9% → ▲3.2%

常陸太田市中心部に近い木崎地区では地価下落率の縮小傾向が認められるが、取引自体が少なく、需給動向も低迷しており、地価下落幅がやや拡大した地域も見受けられる。

北部山間地域では住宅地の需要、供給ともに低く、地価は安値で推移している。

b. 商業地 ▲3.0% → ▲2.9%

常陸太田市の中心地を縦断する国道349号沿いには、商業施設が集積しているが、市内の商業地全般としての需給動向は低迷している。今後JR水郡線「常陸太田」駅から国道349号沿いにかけての路線商業地域の活性化が期待されている。

(3) 高萩市

高萩市は JR 高萩駅を中心とした平坦地に広がる古くからの既存住宅地域と郊外の高台等に開発された分譲住宅団地等に居住地域が大別される。

地価の下落傾向が続き、需給動向も低迷しており、日立市内等からの需要も少なく、下落率は縮小するも、県北地域の中では依然として高い水準である。人口総数、生産年齢人口とも減少傾向が続いている。

a. 住宅地 ▲4.2% → ▲3.7%

東日本大震災の影響は薄まってきたが、住宅地の下落は依然続いており、地元経済の低迷から、日立市及び北茨城市からの転入等は少なく、今後も地価の回復の見込みは厳しい状況にある。

b. 商業地 ▲5.2% → ▲3.5%

高萩市の商業地は、高萩駅前に過去存在していたショッピングセンターが撤退後は、駅前商業地区は衰退し、既存の商業地域は業績が低迷している。一方、国道461号沿いの安良川地区の高萩イオンを中心とする路線商業地域や郊外のスーパーモール高萩の大型量販店は商業集積度も高く、高萩市の中心商業地域となりつつある。

(4) 北茨城市

北茨城市は地域経済の低迷から、下落率は県北地域においては相対的に高い。人口総数、生産年齢人口とも減少傾向が続いている。震災後、福島県からの住宅等を求める需要は落ち着いている。駅周辺の事務所、店舗需要は少なく、低迷が続いている。一方、中郷の上桜井地区において、路線商業地域に商業施設が集積しつつある。

a. 住宅地 ▲3.5% → ▲2.7%

磯原駅周辺は比較的需給動向は堅調であるものの、市内全体としての住宅地の需給動向は低迷している。また、市内全体的に住宅地が供給過剰であることから、引き続き地価が下落している。

b. 商業地 ▲3.3% → ▲3.1%

北茨城市の商業地について、駅周辺の既存商業店舗の業績は低迷しており、地価は引き続き下落傾向にある。一方、中郷町上桜井地区の幹線道路沿いの路線商業地域に商業地の中心が移転しつつあり、商業集積度も高く、顧客が流れている状況にある。

(5) 常陸大宮市

常陸大宮市は他の県北地域と同様、人口総数、生産年齢人口とも減少傾向が続いている。需給動向も低迷しており、今後も下落傾向は続くと考えられる。

a. 住宅地 ▲2.0% → ▲2.0%

常陸大宮市の住宅地は、北部は人気が高く、市役所付近及び南部に位置する地域の人気が高い。

しかし、市内全体的に住宅地需要は低いことから、引き続き地価が下落している。

b. 商業地 ▲4.0% → ▲3.3%

常陸大宮市の商業地は、国道 118 号沿いの路線商業地域の商業集積が高いが、今後、背後人口の減少傾向が見られることから、既存の商業地域も含め、商業地需要の減少が進むと判断される。

(6) 大子町

大子町は人口総数、生産年齢人口とも減少傾向が続いており、茨城県内でも最も過疎化が進んでいる町村の一つである。大子町としても地域活性化政策等様々な取り組みにより人口増を目指しているが、現状厳しい状況にある。

a. 住宅地 ▲4.9% → ▲4.3%

大子町の住宅地は土地取引自体が少なく、外部からの流入がほとんどなく、また高齢化が進んでいるため住宅地需要は低迷している。県北地域内の中でも下落率は高水準にある。

b. 商業地 ▲4.3% → ▲4.0%

大子町の駅前商業地は、背後人口の減少及び郊外の商業施設に顧客が流出する等の影響で業績が低迷しており、新規参入等もほとんどなく今後も地価下落傾向は続くと考えられる。一方、国道 118 号沿いの路線商業地域では商業施設が集積し、ある程度の賑わいをみせている。

以 上