

平成 27 年地価調査における県南地域の価格動向

関東不動産鑑定事務所県央事務所
不動産鑑定士 海老澤聡

I. 地域全体の価格動向

平成 27 年地価調査によると、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	
	H26	H27	H26	H27	H26	H27
龍ヶ崎市	△0.6	△0.4	△0.6	△0.7	△0.6	△0.5
取手市	△1.6	△1.0	△3.2	△2.5	△1.8	△1.2
牛久市	△0.9	△0.7	△0.8	△0.2	△0.8	△0.6
守谷市	+0.5	+0.1	△0.7	△0.4	+0.1	△0.1
稲敷市	△1.9	△1.2	△2.7	△2.2	△2.0	△1.3
つくばみらい市	△1.9	△1.3	△1.3	△0.9	△1.8	△1.2
美浦村	△2.2	△1.5	—	—	△2.2	△1.5
阿見町	△1.9	△1.1	△2.3	△1.9	△2.0	△1.3
河内町	△3.6	△0.9	—	—	△3.6	△0.9
利根町	△1.8	△1.3	—	—	△1.8	△1.3

※変動率は%表示・「—」表示は対象となる地点が存しない。

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、その下落幅は林地を除き 4 年連続して縮小した。県南地域では龍ヶ崎市、牛久市および守谷市では上昇に転じる地点があり、つくばみらい市では横ばい地点がみられるなど全体的に下げ止まり傾向が見られる地域が増加しつつある。

県南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いる。ベッドタウンとして熟成が進み、東京都心部を起点とした場合通勤時間に比して相対的に安価な地域である。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、各地域の相対的地位が確定しつつある。また平成 27 年 3 月に「上野東京ライン」が開業し常磐線が東京駅へのアクセス性が向上するなど明るい話題もある。一方、常磐線やつくばエクスプレス線（以下「TX」と称する）から離れた地域では依然として地元需要に依存しているのが現状である。よって利便性に基づく二極化が今後は鮮明となることが見込まれる。

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需給状態は堅調とまではいかないまでも、このところの景況感を好感じ、地価は、下げ幅縮小傾向にあり一部地点では上昇地点も見られた。

龍ヶ崎市のうち佐貫駅周辺は利便性が高く住環境が良好であるため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需要が低迷している状況に変化はないが、下落率も1%前後であり安定的に推移している。

龍ヶ崎ニュータウンでは分譲地に底値感や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。一方、住環境がやや劣る地域に対する需要は依然として少なく弱含みで推移している。よって利便性の良否による二極化の進行が裏付けられた結果となった。

(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。繁華性が高いとは言い難いが商業地域として集客力は維持されている。需給共に少ないものの、一定の価格水準であれば売買が成立しているようである。この状況はここ数年来の傾向であり大きな変化はない。

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。背後地人口の増加や景気回復の影響を受け、収益状況が若干改善している傾向がみられた。

一方、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、繁華性が劣る。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短期間に衰退する可能性も低いと思われ、しばらくはこの傾向が続くと思量する。

2. 取手市

(1) 住宅地

取手市は高度経済成長期からバブル期にかけて発展し人口が流入した都市である。よって団塊の世代が多く、現在では住民の高齢化が著しい地域のひとつである。また昨今の都心回帰現象の影響を受け生産年齢人口の減少が続き、需要は減少傾向にある。特に利便性の劣る地域ではこの傾向が顕著であり、この傾向は今後も続くと思量する。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TX開通に伴い守谷地区の地価が上昇していること、特に戸頭地区は守谷駅を經由し都心方面への時間距離が短縮されたことから、守谷市内住宅地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いる。景気回復の後押しを受け今後の発展が期待されているが、競合する地域も多い。

旧来の住宅地は利便性や環境に劣るため需要が少なく、回復の兆しは見込めない状況である。

また相続に伴い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、地域に衰退傾向もみられる。

(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、特に東口が顕著である。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みられる。空店舗は次のテナントが決まるまで相当期間を要し、賃料水準も一段下がるケースが多い。2012年12月、取手駅西口の旧・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、地価反転のきっかけにはならない状況である。

幹線道路に面している路線商業地域では、周辺市町にオープンした大規模ショッピングセンターとの間で顧客を奪い合っている。当該地域のショッピングセンターは画地や店舗規模が比較的小さなものが多く今後の規模拡大が困難な状況であるため、やや劣後していると言わざるを得ない。よって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、住宅地域として熟成が進んでいる。しかし住民の高齢化も進行し、空き家も散見されるようになった。地価に比して都心方面への利便性の高さが見直され、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。これらを反映し横ばい地点もみられた。この中、平成26年10月、田宮町に「フードスクエアカスミ」がオープンした。よって当該地区の生活利便性向上が期待される。

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。当地地域の地価調査基準地は平成25年に地点が設置され、価格は平成26年地価調査、及び今回とも引き続き上昇している。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、若年層を中心に需要が増大したものと思料する。

それ以外の既存の住宅地域は、住環境が相対的に劣化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

中心部の商業地では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おり、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、本格的な回復の兆しはない。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、規模は小さい。また、地元資本による旧来からの小売店舗等は減少傾向が続いている。

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やホームセンター、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。係る状況下において背後地人口の増加や景気回復による購買力の改善などを反映し、地価は堅調に推移しており、上昇地点も見られた。

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)した。商業背後地は相当広域であると思われ、週末はかなり混雑している。

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。今回の地価調査では前回の地価調査と比べると、上昇率は縮小しており、地価上昇は踊り場を迎えつつある。住宅地の基準地 7 地点中 2 地点が上昇、3 地点が±0.0%、2 地点が下落となり、全体的には僅かに上昇傾向である。下落が見られた地点については、みずき野地区は高齢化を反映しやや下落、市街化調整区域も実需要の減少等を反映し僅かながら下落した。

守谷駅と常総線新守谷駅との間で行われている松並地区の宅地開発では一部街区が販売され入居が始まった。現在は周辺道路の整備も進行し商業施設も順次開店する予定であるなど、今後の地域発展および熟成が期待される。

(2) 商業地

今回の地価調査では、昨年引き続き守谷駅前の商業地では横ばい地点が見られた。守谷駅周辺の商業地では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。その反面、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物件もあり、立地の良否や集客力の程度により大きな差異を有しているものと思慮する。

国道 294 号線沿いに「イオンタウン守谷」があり相当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、周辺市に存する同様の大規模商業施設との間で激しい顧客獲得競争が続いている。

一方、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少なく、場所によっては住宅地化しつつあるのが現状である。

5. 稲敷市

長期に渡り地価下落が続いているため、地価は完全に底値圏であるとの認識も広まりつつある。しかし住宅地域の需要は依然として地元主体であるため限定的であり、市外からの新規流入を生じる誘因も少なく、需要増加は期待しにくい状況である。よって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おり、回復する端緒はみられない。

6. つくばみらい市

TX みらい平駅周辺の土地は、利便性の良さや守谷市の代替地たる性格を材料に、活発な取引が行われている。平成 25 年 6 月には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、現在は紫峰ヶ丘および富士見ヶ丘の取引が主体である。平成 27 年 4 月、陽光台地区に「陽光台小学校」が開校したが当該小学校が開校しても背後に居住する児童すべてを収容しきれないことから、その通学区である陽光台地区は周囲よりも一段高い価格帯で取引されている。

絹の台地区は守谷市の代替地としての性格を有し、底堅い需要がある。西ノ台地区等の新興住宅地は景気回復の影響を受け、ほぼ横ばいであった。その他の住宅地域は利便性で劣る地点が多く、弱含みの状況に変化はない。

商業地は、みらい平地区では需要があると見込まれるものの出店意欲は弱い傾向が続いている。絹の台地区では付近に進出している大規模商業施設との競争が激しいことや通過交通が主体であることが影響し、依然として弱い動きが続いている。最近では小絹地区国道 294 号沿線に自動車系商業施設が進出した。

7. 美浦村

地価水準は全体的に低位であり、需要も地元主体であり限定的と言わざるを得ない。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おり短期間で改善する見込みも少ない。本村は、市街化調整区域のエリアが大半を占めているが、平成 27 年 5 月に、役場周辺地区及び大谷地区に地区計画が都市計画決定した。当該地区には事業用及び居住用建物等の建築が容易となるため、事業者、居住者等の進出が期待されている。

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。底値感や景気回復に対する期待感もあり、下落基調が続いているものの、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非常に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い。地価は十分低位になったとの認識もあり、底値感から下落率は縮小した。

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