

平成27年地価調査における県央地域の地価動向

株式会社ひたち不動産鑑定
不動産鑑定士 塚本 修一

I. 県央地域全体の地価動向

平成27年地価調査による県央地域市町村の平均変動率は、住宅地▲2.2%（前年▲3.3%）、商業地▲2.4%（前年▲4.1%）、全体▲2.3%（前年▲3.4%）となり、下落率縮小傾向が続いたが、住宅地・商業地ともに茨城県平均変動率を上回っている。

県央地域の市町村の変動率は、次のとおりであり、全市町村で下落率は縮小している。

	住宅地		商業地		全体	
	H26	H27	H26	H27	H26	H27
水戸市	▲3.1	▲2.1	▲4.3	▲2.7	▲3.4	▲2.3
笠間市	▲3.4	▲2.5	▲4.2	▲3.1	▲3.6	▲2.6
ひたちなか市	▲2.2	▲1.3	▲4.7	▲2.7	▲2.7	▲1.6
那珂市	▲3.6	▲2.8	▲7.3	—	▲4.1	▲2.8
茨城町	▲3.4	▲2.9	—	—	▲3.4	▲2.9
大洗町	▲2.5	▲1.4	—	—	▲2.5	▲1.4
城里町	▲5.1	▲3.8	—	—	▲5.1	▲3.8
東海村	▲3.1	▲1.3	▲3.1	▲1.0	▲3.1	▲1.2

Ⅱ. 各市町村別地価動向

1. 水戸市

(1) 住宅地

住宅地 36 地点のうち 1 地点で横這い、35 地点で下落したが、下落率は 35 地点総てで縮小し、平均変動率は▲ 3.1 %から▲ 2.1 %へ縮小した。

市街地東部・南部・西部の標準住宅地ではエリア指定内の低価格物件の影響を受け継続して下落していたが、供給が限定的で一定の需要あることから底値感が出つつある。市街地北西部の標準住宅地では交通利便性が劣り下落が続いたが、継続下落により底値感が出つつあり下落率は縮小する。備前町等の市街地内優良住宅地は稀少性が高く高所得者層からの根強い需要が見られるが、周辺エリアとの価格開差による下落圧力があり僅かに下落している。J R 赤塚駅徒歩圏内住宅地は商業施設の充実及び J R 駅からの利便性が良好なことから需要が強く、下げ止まり傾向が見られ横這い地点が出た。一方市街地外周部の既存団地、及び利便性の劣る区画整理地では競争力が弱く未だ高い下落が続いている。

(2) 商業地

商業地 13 地点は総て下落したが、下落率は縮小しており平均変動率は▲ 4.3 %から▲ 2.7 %へと縮小した。

水戸駅北口から大工町までの国道 50 号沿いを中心とする中心商業地においては、郊外型の大規模商業施設への顧客の流失、事務所の撤退・縮小による空室率の高止まり等により商況が低調で比較的高い下落が続いている。水戸駅南口周辺は商業集積が進み、商業地の中心となりつつあり需要は相対的に強く下落率は小さい。国道 50 号バイパス、駅南中央通り沿いの商業地域は新たな出店等は見られず、商業地需要は低迷している。本町地区（ハミングロード及び国道 51 号沿い）の普通商業地域では閉鎖する店舗が多く、マンション・一般住宅へ用途変更が見られ繁華性は低下しており、地価水準も住宅地水準に近づ

きつつある。イオンモール水戸内原を中心とする内原駅北区画整理地内商業地は集客力が高く郊外型店舗の集積が進みつつあり、地価は比較的安定的に推移している。

2. 笠間市

(1) 住宅地

住宅地 8 地点総てで下落したが下落率は 7 地点で縮小し、平均変動率は▲ 3.4%から▲ 2.5%へ縮小した。

J R 友部駅を中心とする旧友部地区は特急停車駅を有し、笠間市の中心としての位置付けが定着し堅調な需要が見られるが、供給も比較的多く地価は軟調に推移している。J R 笠間駅を中心とする旧笠間地区では外部からの需要は見られないが、連年の下落により底値圏に入りつつある。J R 岩間駅を中心とする旧岩間地区は供給は少ないが、需要が利便性の良い旧友部地区に流れる傾向が続いており、下落率は他エリアに比べて高い。

(2) 商業地

商業地 2 地点はともに下落率は縮小し、平均変動率は▲ 4.2%から▲ 3.1%へ縮小した。

友部駅前を中心とした既存商業地域は、イオンモール水戸内原及び住吉地区の伊勢甚スクエア等の郊外型大規模店舗に顧客が流失し、新たな出店等も見られず商況低迷が続く。観光客相手の笠間稲荷地区を中心とした既存商業地は観光客の減少により店舗の閉鎖が進み衰退傾向を示し、赤坂地区の新興商業地はイオンモール水戸内原等に顧客が流出していることにより、下落率は縮小するも依然として下落傾向にある。

3. ひたちなか市

(1) 住宅地

住宅地 2 2 地点は総て下落となったが、昨年と同率の 1 地点を除いて下落率は縮小し、平均変動率は▲ 2. 2 %から▲ 1. 3 %へ縮小した。

J R 勝田駅圏内・J R 佐和駅圏内は価格調整局面が続いた結果、水戸市内住宅地価格と比較しての割安感も見られ、下落率は縮小し、住環境良好な地域では横這い傾向を示しつつある。旧那珂湊地区の津波被害エリアでは一部液状化被害も見られ、心理的な需要減退により継続して下落している。旧那珂湊地区では地縁性が強く外部からの転入者は少なく、かつ地域経済が低調なこともあって住宅地需要は弱く、下落率は縮小するも依然として高い状況が続いている。

(2) 商業地

商業地 5 地点は総て下落率は縮小し、特に J R 勝田駅前の特定エリアにおいて地価が持ち直した結果、平均変動率は▲ 4. 7 %から▲ 2. 7 %へ大幅に縮小した。

J R 勝田駅圏内の勝田駅前の一角は、集客力の高まりにより飲食店舗を中心として需要が強まり、地価は下げ止まり傾向を示しつつあるが、その外の大部分のエリアではジョイフル本田、複合 S C ファッションクルーズ等の商業施設の集積が進んだ常陸那珂地区に顧客を奪われ収益力が低下し継続して下落している。

旧那珂湊地区では長期的な人口減少により商業収益の減少、及び沿道型店舗の進出した田中後地区の新興商業地域や常陸那珂地区の大規模商業施設への顧客流出が続き、店舗閉鎖・用途変更が散見されるなど商業地としての衰退傾向が進みつつあり、商業地需要は弱く継続して下落している。

4. 那珂市

(1) 住宅地

住宅地の継続地点は6地点であり総て下落しているが、5地点で下落率が縮小し、平均変動率は▲3.6%から▲2.8%へ縮小した。

隣接する水戸市又はひたちなか市の住宅地価格下落の影響を受けて、市街地内の宅地価格は継続して下落していたが、区画整理地内の竹ノ内地区、及び利便性等の良好な一部の菅谷地区の需要は底堅く、一部エリアでは底打ち感も見られ下落率は縮小している。一方、交通利便性の劣る分譲地は、需要が向わず相対的に高い下落率を示している。旧瓜連地区では、地区外からの宅地需要はほとんど見られず継続して下落するものの、地価水準が低いこともあり、下落率自体は僅かにとどまっている。

(2) 商業地

継続地点なし

国道349号沿いの路線商業地域であり、商業集積の程度は比較的高いものの、購買力減少により商業収益性は低下しており、積極的な商業地需要は見られず地価は下落傾向である。

5. 茨城町

(1) 住宅地

住宅地の継続地点は3地点であり総て下落率は縮小し、平均変動率は▲3.4%から▲2.9%へ縮小した。

市街化区域内の既存住宅地はエリアが限定的であるが、交通利便性が劣ることから町外からの移転需要は見られず、総じて宅地需要は弱い。また水戸市に隣接する住宅団地では

水戸市内住宅地価格の下落の影響を受け、下落率は縮小するものの継続して下落している。

(2) 商業地

ポイントなし

奥谷地区や小鶴地区に形成されている近隣住民対象の既存の商業地域は、顧客誘引力に乏しく、収益減少・後継者不足から閉鎖店舗が多く見られ商業地として衰退傾向にある。

6. 大洗町

(1) 住宅地

住宅地3地点は総て下落率縮小し、平均変動率は▲2.5%から▲1.4%へ縮小した。

町外からの移転需要はほとんど見られず、東日本大震災の影響で海岸近くの宅地需要は低迷が続くが、調整局面が続いた結果底値感も出て来て下落率は縮小しつつある。高台で眺望等良好な東光台、区画整理地の桜道の宅地需要は強く底値感が出つつある。

(2) 商業地

ポイントなし

大洗駅前と近隣住民対象の各種店舗が連たんする磯浜町の商業地域は集客力が弱く、収益性の悪化等により閉鎖店舗も見られ、地価の下落は続いている。大洗リゾートアウトレット・めんたいパーク・アクアワールド大洗等は集客力はあるが、既存の商業地域にその波及効果は見られない。

7. 城里町

(1) 住宅地

住宅地の継続地点は2地点であり、総て下落率は縮小し、平均変動率は▲5.1%から▲3.8%へ縮小したものの、県央地域では最も高い下落率となっている。

人口減少(▲1.9%)、高い高齢化率(31.5%)により町内の宅地需要は弱く、また交通利便性等が劣ることから町外からの移転需要も見られず、地価は継続して下落している。

(2) 商業地

ポイントなし

石塚地区にある古くからの商業地域は、顧客誘引力が乏しく収益性の悪化・顧客の流出に歯止めがかからず、商業地としての衰退傾向が進みつつある。

8. 東海村

(1) 住宅地

住宅地4地点は総て下落となったが、3地点で縮小し平均変動率は▲3.1%から▲1.3%へ大幅に縮小した。

駅徒歩圏内の区画整理地は原研関係者の需要等により安定的に推移してきたが、隣接市の価格下落の影響等を受け、下落傾向を示すに至った。しかし、依然として日立市等の県北エリアからの村内への移転需要は堅調であり、下落率は大幅に縮小した。

(2) 商業地

商業地は1地点であり継続して下落しているものの、▲3.1%から▲1.3%へ大幅に

縮小した。

近隣住民対象の繁華性の低い商業地であり、収益性の低迷から商業地需要は弱いものの、住宅地価格に近づき底値感が出つつある。