

# 平成 28 年地価公示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 28 年地価公示によると、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下落率縮小傾向を示した。

全国平均では、全用途平均で昨年までの下落から上昇に転じた。用途別では、住宅地は僅かに下落しているものの下落幅の縮小傾向が継続している。また、商業地は昨年の横ばいから上昇に転じ、工業地は昨年の下落から横ばいに転じた。

県内全体の地価については、昨年と比べて、すべての用途で下落したものの、その下落幅はすべての用途で縮小となった。昨年に続き地価の上昇している地点がみられるが、県北地域に上昇地点は無く、回復がやや遅れている状況にある。

	住宅地	商業地	工業地
H25 年 1 月	▲4.4%	▲5.1%	▲4.6%
H26 年 1 月	▲3.2%	▲4.0%	▲4.0%
H27 年 1 月	▲2.4%	▲3.2%	▲2.7%
H28 年 1 月	▲1.7%	▲2.4%	▲2.6%

## 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・利便性の優れた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 ▲1.7% → ▲1.1%

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。また、日立製作所社宅跡

地等での宅地開発では、高めの設定の分譲地の需給動向が堅調である。

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、人気も低いこと等二極化が認められる。

利便性及び居住環境が良好な住宅地域は需要が堅調であるが、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 ▲1.7% → ▲1.1%

日立市の商業地は、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は市内では少なく、国道沿いの単体の沿道サービス施設の状況は低迷している。一方で、大規模商業施設の計画等もあり今後の集客に期待される。

c. 工業地 ▲3.2% → ▲2.6%

日立市の工業地において、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厳しい状況にある。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。

(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 ▲2.3% → ▲2.2%

常陸太田市中心部に近い木崎地区、塙町地区等では地価下落率の縮小傾向が認められるが、全体的に取引自体が少なく、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 ▲4.0% → ▲3.6%

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。中心部に近い金井町付近でも下落幅は圧縮傾向にあるものの、高止まりの傾向にある。

### (3) 高萩市

高萩市は、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。現在高萩市役所の建替工事が進められている

#### a. 住宅地 ▲4.0% → ▲3.2%

高萩市の地域経済の低迷から、住宅地の下落は依然続いており、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。「グリーンタウンてつな」で価格値下げが続いており、供給過剰ぎみの状況にある。

#### b. 商業地 ▲4.3% → ▲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。ただし全体的に商業地需要は弱い状況にある。

### (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。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。住宅地は磯原駅周辺の一部地域で相対的に需要が高い傾向にある。

#### a. 住宅地 ▲3.2% → ▲2.3%

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。特に、中心部から遠い地域等はほとんど住宅需要がない状況にある。引き続き地価が下落する傾向にある。

#### b. 商業地 ▲4.3% → ▲3.4%

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。大津町の総合病院跡地に新たな店舗出店が計画されている。

#### (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 ▲4.4% → ▲3.9%

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。ミニ開発による抽ヶ台町等の新規分譲地は比較的堅調である。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 ▲3.7% → ▲3.5%

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、商業地需要の減少及び賃料水準下落が進むと予測される。

#### (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、地域の活性化を試みているものの現状厳しい状況にある。

##### a. 住宅地 ▲5.2% → ▲4.7%

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。人口も減少傾向が続き、今後も回復の見込みが厳しい状況にある。

##### b. 商業地 ▲5.2% → ▲5.0%

大子町の駅前商業地は、旧来からの店舗等も存するが、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、特に食品関係の商業施設は、車を利用した消費者が来店し、相応に賑わいがある。

以上