

平成28年地価公示における土浦・つくば、鹿行地区の地価動向

不動産鑑定士 河村 直行

I. 土浦・つくば、鹿行地区全体の地価動向

当該地区の地価は全体として「上昇地点及び横這い地点の増加」、「下落率縮小」という傾向であった。

住宅地は緩やかな景気回復基調が続く中、低金利及び住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え、株価上昇による資産効果や相続税対策による共同住宅等への需要等もあり、下落率縮小の地点が多く見られた。

商業地は低金利による資金調達環境が良好なことや景気回復基調が続く中、総じて下落率は縮小している。

土浦市の中心部は上昇地点が増加、横這い及び下落率縮小地点も増加し、つくば市の研究学園都市中心部では、ほぼ全地点の地価が横這いで、地価の回復傾向が顕著であった。住環境、交通利便性等が劣り人口流出の大きいかずみがうら市、鉾田市、行方市などでは下落率は縮小したものの依然として地価の下落傾向が継続している。

なお、地区内の主な市の地価動向は以下のとおりである。

II. 土浦・つくば地区（土浦市、つくば市、石岡市）の地価動向

1. 土浦市

(1) 住宅地

住宅地28地点(継続地点)のうち、9地点で地価が上昇、8地点で横這い、他も殆どの地点で下落率が縮小した。平均変動率も-0.1%と昨年の-0.6%より縮小し、全体としては僅かな地価下落にとどまっている。

継続下落により相対的な割安感が生じ、外部に流出していた需要回帰が鮮明となり地価上昇及び横這い地点が大幅に増加した。

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に需要が回復しつつあり、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、地価はやや弱含みである。

(2) 商業地

平均変動率は-0.5%から-0.2%へ縮小し、下落率自体も小さい傾向にある。中心商業地の空洞化・地盤沈下が進行したものの一定の繁華性を保っており、土浦市役所の駅前移転による期待及び割安感が出たことから土浦駅周辺の地点を中心に3地点が横這いとなった。

2. つくば市

(1) 住宅地

平均変動率は前年の -0.8% から -0.7% へ縮小し、中心部の宅地需要は堅調であるが、宅地の新規供給が増加しており市場が様子見の状態にある。上昇地点は前年の7地点から0地点に減少し、横這いの地点は5地点から9地点に増加した。

財務省の国家公務員宿舎削減計画により、市内の国家公務員宿舎(約2,500戸)が平成31年までに段階的に廃止・処分される。退去を求められた宿舎居住者は、子供の教育などを考え、同一学区内に住宅等を買求める傾向が強く、宿舎の多い地区の需要が高まった。学園都市中心部に宿舎が多く、また中心部は宅地供給が相対的に少なかったため、地価が上昇した。しかし、公務員宿舎跡地での宅地分譲及びマンション分譲が始まり、加えてTX研究学園駅周辺においても大量の宅地分譲が存することから、市場は模様眺めの様相が強まっている状況にある。一方、旧集落地区の既存住宅地に対する需要は少なく、地価の下落率は縮小傾向にあるが、依然として下落傾向が継続している。

(2) 商業地

平均変動率は $+0.4\%$ から $+0.1\%$ へ上昇率は縮小したが、3年連続での上昇。TXつくば駅周辺に大型商業施設の集積が進み、一等地の用地不足感があり、潜在的な用地需要が強い。TX沿線の研究学園駅周辺では大型商業施設の出店等があり、つくば駅周辺と併せて集客力の高い商業中心地が形成されている。

3. 石岡市

(1) 住宅地

住宅地16地点(継続地点)のうち、15地点で下落率が縮小し、平均変動率も -1.4% と昨年の -2.5% より縮小した。

石岡市の住宅地はJR常磐線で東西に分けられ、西側は旧市街地と旧八郷地区、東側は新興の住宅地が多い。旧来の中心部は店舗等の撤退により空洞化が進行しており、地価の下落が継続している。旧八郷地区は旧来住宅地が中心で価格水準が低いため地価下落率は比較的小さいものの、下落傾向は継続している。また石岡市と土浦市を結ぶ朝日トンネルが平成24年11月に開通し、つくば市及び土浦市との連絡が改善されたが、地価の下落に歯止めが掛かる状況にはなっていない。

(2) 商業地

すべての地点で下落率が縮小し、平均変動率は -2.7% から -1.0% へ縮小した。石岡市の商業中心は旧市街地から国道6号線等の沿道にシフトしており、旧市街地の空洞化は顕著である。石岡駅舎改築事業が平成28年3月に全面完成を目指して工事が進行中であり、駅周辺の商業地域の活性化に繋がることが期待されるが、地方経済の回復は遅れており、地域経済は厳しい状況下であり、今後も地価の下落傾向は続くものと思料される。

Ⅲ. 鹿行地区（鹿嶋市、神栖市、潮来市）の地価動向

1. 鹿嶋市

(1) 住宅地

住宅地9地点のうち、4地点で地価が上昇、平均変動率も-0.1%と昨年より縮小した。

高台の住宅地は地価上昇に転じ、周辺市及び市内の低地部分の需要が高台住宅地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。

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、鉢形の低地部分等の需要は現在も弱く、地価の二極化が進行している状況にある。

(2) 商業地

平均変動率は-1.0%から-0.2%へ縮小した。地価下落幅は縮小しているが、旧来商店街は国道124号沿いの大型店舗への顧客の流出が続いており、閉鎖・撤退店舗が多く見られる。特に鹿島神宮駅及び鹿島神宮門前周辺の商業地域の空洞化は著しい状況にあり、既存の商業地に対する需要は殆どなく、路線商業地域についても、需要は国道124号沿いのイオン周辺のエリア及び長栖地区に限定されている。

2. 神栖市

(1) 住宅地

住宅地は、ほぼ全ての地点で下落率が縮小した。平均変動率は-0.8%と昨年より縮小、旧神栖地区、旧波崎地区ともに下落幅が縮小した。

震災による津波や液状化の影響があった堀割地区や深芝地区等では依然、取引が停滞しているのに対し、利便性が良好な大野原地区等では一定の需要があり、地価も比較的堅調に推移している。

全体的に市街化調整区域内の区域指定エリアの取引が多く、住宅地需要が分散化する傾向が強まっており、現下では地価の下げ止まり感は見られず、震災による被害が少なく、社宅跡地の開発地が多い土合地区(旧波崎地区)では震災後、需要が集中し、地価も堅調に推移していたが、分譲宅地の大量供給の影響から、現在では供給過剰の状態にあり、地価も下落に転じている模様である。

(2) 商業地

路線商業地2地点(大野原、堀割)の平均変動率は-0.8%から-0.5%へ縮小した。両地点とも国道124号沿いの路線商業地域であり、店舗の新規進出等も見られ、商業施設の連たん性及び繁華性は比較的高い。昨今の経済情勢等を反映し、市況の回復傾向が見られるが、事業用借地権を活用した新規店舗の出店が多く、業務用地の取引は少ない状況が続いている。

3. 潮来市

(1) 住宅地

住宅地12地点のうち、1地点が上昇、1地点が横這い、他の地点も下落率が縮小した。平均変動率は-1.1%と昨年の-2.0%より0.9ポイント下落幅が縮小した。

潮来市の住宅地は旧潮来地区の市街地を中心とする既成住宅地域、旧牛堀地区の市街地を中心とする既成住宅地域、JR潮来駅地区(あやめ地区)、JR延方駅周辺地区、日の出地区、大塚野の住宅団地等がある。

震災直後、震災の影響(液状化)を受けた日の出、潮来及びあやめ地区の需要が激減し、大塚野、辻地区方面に需要が集中(移転需要など)し、これらの地区の地価が一時的に上昇した。現在は一巡しており、地価は横這い又は緩やかな下落傾向にあるものと判断される。潮来市の住宅地に対する需要は一定量あり、川尾団地と延方駅周辺は地価が比較的堅調に推移している。市内最大の宅地供給地である日の出地区(液状化等により大きな被害を受けた)でも相場を下回る価格ではあるが、取引が見られるようになった。今後、同地区が完全復旧すれば、宅地供給量が需要を大きく上回り、地価の下落が一層進行する可能性もある。

(2) 商業地

継続地点である1地点(潮来5-1)は、下落率が縮小した。平均変動率は-0.8%と昨年の-1.7%より0.9ポイント下落幅が縮小した。

近年、鹿嶋市及び神栖市の国道124号沿いへの相次ぐ大型店の出店により、顧客が流出し、空洞化が進んでいる。市内においても商業の中心が上町・浜町等の旧来の商店街から幹線道路沿いへ移行しているため、旧来の商店街の地盤沈下は著しく、商業地の地価は住宅地水準まで落ち込んでいる。

以 上