

平成 28 年地価公示における県央地域の地価動向

後藤不動産鑑定

不動産鑑定士 後藤 伸一

1. 県央地域における平均変動率

平成 28 年地価公示によると、県央地区（水戸市、笠間市、ひたちなか市、那珂市、茨城町、大洗町、城里町、東海村）の用途別平均変動率は下記のとおりで、県南及び県西地区等と比べると、回復が遅れている感がある。

	住宅地 (%)		商業地 (%)		全体 (%)	
	H28	H27	H28	H27	H28	H27
水戸市	▲1.6	▲2.5	▲2.0	▲3.1	▲1.7	▲2.7
笠間市	▲3.0	▲3.7	▲2.7	▲3.8	▲2.9	▲3.7
ひたちなか市	▲1.6	▲2.4	▲2.3	▲3.3	▲1.7	▲2.5
那珂市	▲1.7	▲2.4	-	-	▲1.7	▲2.4
茨城町	▲1.6	▲2.0	▲2.4	▲2.9	▲1.8	▲2.1
大洗町	▲1.6	▲2.3	▲3.0	▲3.4	▲1.8	▲2.5
城里町	▲4.5	▲5.3	▲7.2	▲8.2	▲5.4	▲6.2
東海村	▲1.3	▲1.6	-	-	▲1.3	▲1.6

2. 各市町村別地価動向

(1) 水戸市

a. 住宅地 ▲2.5% → ▲1.6%

住宅地 48 地点中 46 地点が継続地点で、45 地点が下落圧縮傾向にあった（1 地点が下落幅横ばい、1 地点が下落幅拡大）。

水戸市の住宅地域は、既存の住宅地域において人口の減少がみられ、一方外延部の新興住宅地域では増加という人口の偏在化が進んでいる。また、造成後 20～30 年経過した郊外の住宅団地は老朽化、高齢化による空地、空家の増加が目立つ。

市街化調整区域内のエリア指定区域に中小規模の分譲地もみられ、低価格での売り出しのため需要は相応にある。JR 赤塚駅徒歩圏内住宅地は商業施設の充実及び JR 駅からの利便性が良好なため、需給動向が堅調である。

b. 商業地 ▲3.1% → ▲2.0%

商業地 17 地点はすべて下落したが、下落幅は圧縮傾向である。

水戸市の商業地域は、水戸駅北口から大工町までの国道 50 号沿線の中心商業地が衰退傾向にあつて、商業ビルなどの閉店撤退が相次いでいるが、一方郊外の大型店などの活況は続いており、車での利用が多い状況にある。水戸駅南口周辺は商業集積がすすみ、北口を比較して相対的に繁華性が高い状態にある。

(2) 笠間市

a. 住宅地 ▲3.7% → ▲3.0%

住宅地 6 地点中 4 地点は下落幅が圧縮傾向にあつた（2 地点は下落幅拡大）。

旧笠間市の中心市街地及び旧友部町の中央・美原・八雲・東平の駅や小学校からの利便性が良好な地域において需要は堅調で、一部下げ止まり傾向もみられる。

b. 商業地 ▲3.8% → ▲2.7%

商業地 4 地点すべて下落したが、下落幅は圧縮した。

旧笠間市の赤坂や寺崎の国道 50 号沿いでは、新興の商業地として商業施設の集積が進んだが、水戸市内原の大型 SC との競争から新たな需要はみられない。旧友部町の JR 友部駅南口を中心とした既存の商業地は、郊外店舗への顧客流出から繁華性が低下している。

(3) ひたちなか市

a. 住宅地 ▲2.4% → ▲1.6%

住宅地 31 地点中 27 地点が継続地点で、26 地点が下落圧縮傾向にあつた（1 地点は下落幅横ばい）。また、横ばい地点が 7 地点あつた。

勝田駅及び佐和駅周辺の住宅地域や勝田駅東側昭和通りが背後の利便性の良い住宅地域に存する物件の需要と、市街地から外れた住宅地域においても総額を抑えた低額物件に対する需要とに二分されている。

b. 商業地 ▲3.3% → ▲2.3%

商業地 6 地点中 5 地点が継続地点で、全て下落圧縮傾向にあつた。

郊外型の大規模商業施設が集積する新光町への顧客流出が続いており、商業地に対する需要が少ないが、勝田駅周辺の商業地域では、飲食店等の新規オープンが認められる。

(4) 那珂市

a. 住宅地 ▲2.4% → ▲1.7%

住宅地 13 地点中 12 地点が継続地点で、9 地点で下落圧縮傾向にあつた（3 地点は下落幅横ばい）。

区画整理地内の竹ノ内地区、利便性が良好な菅谷地区の一部に需要が集中して

おり、既存の団地、利便性の劣る分譲地は需要が低迷している。

b. 商業地 ポイントなし

国道 349 号沿いの路線商業地は、商業施設の集積が一巡した感があり、新たな出店等は認められない。一定の集客力はあるが、水戸・ひたちなか市の大型商業施設に顧客が流出しており、収益環境は厳しい状況にある。

(5) 茨城町

a. 住宅地 ▲2.0% → ▲1.6%

住宅地 8 地点中 4 地点で下落圧縮傾向にあった（3 地点で下落幅横ばい、1 地点で下落幅拡大）。

町外からの人口流入は乏しく、住宅需要は限定的である。水戸市のベッドタウンとしての需要が考えられるが、より条件の優る水戸市内の市街化調整区域内の「エリア指定区域」で大規模な住宅供給がすすんでおり、より需給動向は厳しい状況にある。

b. 商業地 ▲2.9% → ▲2.4%

商業地 2 地点下落圧縮傾向にあった。

既存の商店街は小規模店舗が大部分で、閉鎖店舗も多く見られ、実質的に商業繁華性は極めて少なく衰退している。他方で、長岡地区の郊外型大型商業施設は、比較的集客も堅調で推移している。

(6) 大洗町

a. 住宅地 ▲2.3% → ▲1.6%

住宅地 6 地点中 5 地点で下落圧縮傾向にあった（1 地点下落幅横ばい）。

人口減少が大きく、特に若者世代の流出が認められる。住宅需要の減少傾向が続いており、購買力のある需要者は、水戸市またはひたちなか市方面の物件を購入するため、町内物件の購入希望者は地元出身者に限定される。

b. 商業地 ▲3.4% → ▲3.0%

商業地 1 地点で下落圧縮傾向にあった。

商業地は、県道沿いに日用品関連の小売店舗や観光客向けの土産物店、ホテル、民宿等が既存商業地を形成しているが、低迷している。海岸沿いのアウトレットは、県外からも集客があるが、ひたちなか市の大規模商業施設に顧客を奪われている状況にある。

(7) 城里町

a. 住宅地 ▲5.3% → ▲4.5%

住宅地 2 地点で下落圧縮傾向にあった。

不動産取引は、慢性的に低迷しており、需要者は地縁を有する者が主であり、相当に安価でなければ他市町村からの需要はない状況にある。地価は当分下落傾向を続けるものと予測する。

b. 商業地 ▲8.2% → ▲7.2%

商業地 1 地点で下落圧縮傾向にあった。

商業地は下落率が高止まりの傾向を示しており、商業地域は厳しく、郊外の大型店に顧客が流れている状況にある。

(8) 東海町

a. 住宅地 ▲1.6% → ▲1.3%

住宅地 7 地点中 4 地点で下落圧縮傾向にあった (3 地点で下落幅横ばい)。

区画整理地の需要は堅調であり、旧来の住宅地と比較して二極化傾向にある。ただし、人気のある東海駅徒歩圏内の区画整理地内も、総額の観点から、依然として地価は下落傾向にある。

b. 商業地 ポイントなし

駅前商業地から水戸市及びひたちなか市等へ顧客が流出しているため、商業地の需要は厳しい状況にある。よって、駅周辺の地価は下落傾向が続いている。一方で、住宅地価格に近づき底値に近づきつつある。

以 上