

# 平成 28 年地価公示における県南地域の価格動向

有限会社五木總不動産鑑定事務所  
不動産鑑定士 五木田裕一

## I. 地域全体の価格動向

平成 28 年地価公示によると、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	
	H27	H28	H27	H28	H27	H28
龍ヶ崎市	△0.8	△0.7	△0.8	△0.4	△0.9	△0.6
取手市	△1.7	△1.4	△2.1	△1.3	△1.8	△1.4
牛久市	△0.8	△0.6	△1.3	△1.2	△1.0	△0.8
守谷市	+0.2	+0.1	±0.0	+0.3	+0.1	+0.1
稲敷市	△2.4	△1.5	△2.7	△1.7	△2.4	△1.6
つくばみらい市	△1.4	△1.2	△1.9	△1.2	△1.5	△1.2
美浦村	△2.0	△2.1	—	—	△2.0	△2.1
阿見町	△1.4	△0.8	△2.5	△1.8	△1.5	△1.0
河内町	△1.7	△0.8	—	—	△1.7	△0.8
利根町	△2.8	△1.3	△1.7	△0.6	△2.7	△1.2

※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 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住宅地が上昇に転じる地点等に代表されるように、全体的に下げ止まり傾向が続く結果となった。しかし一部では上昇にやや陰りが見える地点もあり、守谷市では市域全体でプラスとなったものの上昇率が低下した。

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。平成 27 年 3 月「上野東京ライン」の開通もあり、地域全体として利便性が上昇していると思われる。特に取手市・牛久市等はバブル期以前からベッドタウンとして開発され熟成が進み、通勤時間に比して相対的に値頃感がある地域である。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を反映し、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固定化しつつある。

一方常磐線沿線各駅にベッドタウンが形成される際、中心的な役割を担った層である「団塊の世代」が高齢化を迎えているため、地域の高齢人口比率が極端に上昇している地域もある。これ

らの地域では高齢化に伴う可処分所得の減少がみられるため、中心市街地に存する商業地域では収益性の低下が進んでおり、回復の兆しはみられない。

それでも常磐線やつくばエクスプレス線（以下「TX」と称する）の沿線地域は新規住宅地開発が進められており、沿線のつくばみらい市は「成長力第1位」を獲得するなど、発展が続いている。しかしそれら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ほぼ定着していると言ってよい状況である。

## 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供給が続いているが、景気がやや回復基調にあることを好感し、地価はほぼ横ばいから一部上昇傾向を示した。

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みられる。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、地価水準も十分低位との観測も広まっており、下落率も1%前後と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、一部地域では上昇に転じている。一方、住環境がやや劣る地域に対する需要は依然少なく、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。繁華性が高いとはいえないものの、商業地域として一定の集客力が見込める。実際の取引事例が少なく実証的な分析には限界があるが、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。係る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。しかし顧客ニーズの変化を反映し、収益性にはテナントによる大きな開差があると思われる。

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・増加した典型的な都市である。よって団塊の世代が多く、住民の高齢化が著しい住宅団地が多い。また人口の自然減少、昨今の都心回帰現象による社会的影響を受け人口の減少が続き、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り、空き家も目立つようになった。しかしな

がら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経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。他方今まで 2 校あった小学校が 1 校に統廃合されるなど、若年層の減少が進む。さらには「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など、市内外を含め競合する地域が多い。

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が続いている。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、衰退傾向にある地域も珍しくない。

## (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。広範な商圈を有する大型ショッピングセンターに顧客が流れるなど、収益性や競争力の低下に悩まされている。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目立つ。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内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ず、下げ圧力が依然優勢である。

幹線道路に面している路線商業地域でも類似の状況であり、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。取手市内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、相対的に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。やや明るい材料としては、道路整備が進められ利便性が向上した地域もあり、今後これらを注視する必要がある。

## 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良好な住環境を維持している。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。さらに平成 26 年 10 月、田宮町に「フードスクエアカスミ」がオープンし、国道 6 号線西側地域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引き続き住宅地開発が行われており取引も活発である。価格は若干低下傾向であったが平成 26 年地価公示で上昇傾向に転じて以降、今回も引き続き上昇がみられた。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堅調に推移しているものと思慮する。

それ以外の既存の住宅地域は、住環境が相対的に劣後する傾向がみられ需要は弱い。それら

を反映し実際の取引事例も少数である。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

中心部の商業地であるが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、目下現状維持からやや下降傾向である。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、立地面積の関係からどうしても小規模のものとならざるを得ない。

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、変動率ゼロの地点が出るなど地価は横ばいとなった。

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、高い競争力を有している。

## 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ている。駅徒歩圏を中心に地価が上昇しているが、反動として一定以上の経済力を有する層でなければ市場に参入し難い状況ももたらしている。今回の地価公示では前回と比較し、やや上昇率が緩和してきている。当該地点を含め、13 地点中マイナスは 5 地点に留まり、全体的な上昇傾向がうかがわれる。下落地点のうちみずき野地区は高齢化を反映しやや下落傾向、市街化調整区域も実需要の減少等を反映し下落した。また久保ヶ丘地区は、地区内の中規模ショッピングセンターが閉店し、その後のテナントも決まらない状況である。核テナントであったスーパーも撤退したため生活利便性が低下し、それを反映する形で下落となった。

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順調に入居が進んでいる。現在は周辺道路の整備も進行・商業施設も開店し、地域の熟成が期待される。

### (2)商業地

今回の地価公示では、商業地域にある 2 地点のうち本町は横ばい、中央 2 丁目は上昇となった。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おり、一定の効果はみられる。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。

今後は、松並地区の人口が増加すると思われるため、駅東口の客足に少なからず影響をおよぼすであろうと予想され、今後の地価にどのように反映されるか注目すべきである。

## 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が広がっている。市場の状況であるが、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。よって取引価格も需給者双方の事情に左右されており、一般的な取引市場が成立しにくい状況に変化はない。さらに近年ではより高い利便性を求める傾向に拍車がかかっている。

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 号線沿い、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り、特段の変化はない。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高い収益性は期待できない。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。圏央道が東関東自動車道とつながり、広域的な自動車交通の利便性は上昇したと考えられるが、目下その影響は感じられない。

## 6. つくばみらい市

つくばみらい市は、TX 開通の影響を最も受けている自治体のひとつである。市内にはみらい平駅があり、同駅を中心に宅地開発が行われている。よって当市は「みらい平地区」とその他の地区に二分された状況である。

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。その影響もあり、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。今後であるが、平成 30 年度開校を目指し富士見ヶ丘に小学校を設ける予定である。また付近ではスーパーが既に用地を確保していることなどから、今後は当該地域が売買の主たる地域になると思量する。

絹の台地区は守谷市の代替地としての性格を有し一定の需要がある。西ノ台地区等の新興住宅地は景気回復の影響を受け小幅な下落であった。しかし両地区共に高齢化が進行し、新たな住民の流入は少ないのが懸念される。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。出店がない理由であるが、昼間人口の少なさと言われている。

他の地域では、比較的活発な動きを見せているのが国道 294 号線沿線地区である。平成 27 年 11 月、谷和原 IC 北に大型家電量販店が新規出店、同 IC 南では物流倉庫の建築が進められており、小売・物流の拠点として今後の熟成が期待される。

## 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競争関係にある地域も多く、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。

## 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、牛久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もある。

商業地に対する需要は、商圈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、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続いている。一方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、売れ残った画地が目立つ。バブル期には隣接する取手市等との間で値頃感があり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、今後も当分の間、同様の傾向が続くと思量する。

以 上