

平成 28 年地価公示における県西地域の地価動向

(株)宮本不動産鑑定事務所

不動産鑑定士 宮本 正人

一. 県西地域区全体の地価動向

平成 28 年地価公示において、県西地域は住宅地▲1.4%（前年▲1.0%）、商業地▲1.9%（前年▲1.7%）と下落率が拡大しており、住宅地及び商業地とも県平均を上回る下落率を示した。

平成 27 年 9 月の関東・東北豪雨による甚大な被害を受けた常総市で下落率 5%以上を示し、一方で J R 東北本線沿いの古河市、J R 水戸線沿いの結城市、桜川市、近郊整備地帯の五霞町の住宅地において、下落率 1%未満を示した。

県西地区の各市町の下落率は次のとおりであり、平成 27 年 9 月の関東・東北豪雨による被害を受けた下妻市、常総市、境町(住宅地)で下落率が拡大し、その他の市町は下落率が前年と同じ又は縮小している。

古河市	住宅地▲0.3%（前年▲0.5%）、商業地▲0.4%（前年▲0.5%）
結城市	住宅地▲0.9%（前年▲1.3%）、商業地▲1.5%（前年▲1.9%）
下妻市	住宅地▲1.7%（前年▲1.3%）、商業地▲2.5%（前年▲2.0%）
常総市	住宅地▲6.3%（前年▲1.2%）、商業地▲5.3%（前年▲2.1%）
筑西市	住宅地▲1.2%（前年▲1.3%）、商業地▲1.7%（前年▲2.4%）
坂東市	住宅地▲1.0%（前年▲1.1%）、商業地▲4.4%（前年▲4.4%）
桜川市	住宅地▲0.9%（前年▲1.0%）、商業地▲0.3%（前年▲1.3%）
八千代町	住宅地▲1.1%（前年▲1.1%）
五霞町	住宅地▲0.9%（前年▲1.0%）
境町	住宅地▲1.0%（前年▲0.5%）、商業地▲1.4%（前年▲1.6%）

二. 各市町の地価動向

1. 古河市

①住宅地 ▲0.3%（前年▲0.5%）

- ・首都圏の地価上昇の影響もあり、都心への通勤等に便利な古河駅周辺を中心に住宅地取引が回復したため、地価上昇 1 地点（前年 1 地点）を示し、横ばい 12 地点（前年 8 地点）、その他は下落率が前年と同じ又は縮小となった。
- ・前年に続き上昇地点の「古河-8」は、古河駅東口より 800m に位置し、街区街路が良好に配置された居住環境良好な住宅地域で、地価公示地における県西地域住宅地の中で、最高価格地点である。古河駅周辺では、都心への通勤にも便利（平成 27 年 3 月の上野東京ライン開通により東京方面への利便性向上）で取引が堅調に推移（既に熟成した地域が多いことから建売住宅は少なく建売住宅が出れば早めに売却され、駅徒歩 6 分の 15 階建マンションは完売）している。

首都圏における総合的見地から言えば、古河市は埼玉県と J R 東北本線で連続する位置にあり、埼玉県側との比較における割安感から、古河駅前の住宅地に外部需要が増加しているため、今回の「古河-8」の地価上昇となったものと判断される。

- ・ 都心への通勤等可能な市南西部(栗橋駅へ近い)地域では、価格水準低位の底値に近づいている。
- ・ 古河駅からやや離れたところでは、生活利便性が比較的良好な古河駅東口方面から東北新幹線付近に至る間において、十間道路背後の地域は人気が高く、引き合いが多いことから宅地分譲が増加している。
- ・ 古河市は人口、土地取引件数、住宅着工件数等が県西地域で最も多く、中小規模の宅地分譲が市内各所で見られるが、合併前の旧古河市地区、旧総和町地区、旧三和町地区と古河駅から東へいくにつれて概ね土地価格水準が安くなる傾向にある。他の地区に比べ割安感がある旧三和町地区であるが、生活利便性や通勤等の関係から需要は弱い傾向にある。
- ・ 名崎地区に進出した日野自動車(平成 29 年に本格稼働予定)労働人口の流入等による地域経済の活性化や住宅需要が期待されている。

②商業地 ▲0.4% (前年▲0.5%)

- ・ 商業地では、路線商業地域(国道 4 号、国道 125 号、十間道路)や大型ショッピングモール等において商業施設の集積がみられ、駅前を中心とする既成商業地の地盤沈下・空洞化が進んでいるが、地価は既に住宅地並乃至それ以下となり下落率は概ね縮小、横ばい 3 地点(前年 2 地点)となっている。
- ・ 旧来の商業地から大型店舗等が存する路線商業地等へ商業中心が移行してきたが、近年はその路線商業地間の競合が広域的に進んでいる傾向にある。
- ・ 小堤地区の国道 125 号沿いに、とりせん小堤店が平成 27 年 8 月オープン。

2. 結城市

①住宅地 ▲0.9% (前年▲1.3%)

- ・ 結城市は J R 水戸線沿線の筑西市と栃木県小山市との間に位置し、震災以降、引き合いが少なかったが、街区街路の整然とした区画整理地を中心に回復しており、売り、買い希望価格は、共に若干下落しているものの、横ばい状態に近づきつつある。住宅地は、街区街路の整然とした大規模な区画整理地が結城駅周辺に複数(駅北側の四ツ京、逆井、富士見町、駅南側の南部第一、南部第二、南部第三、南部第四)あり、大型店が複数存し生活利便性等良好な結城駅南側の人気が高く、中でも結城市新庁舎候補地のアクロス周辺に引き合いが多い。
- ・ 駅南側に比べ、駅北側の既成市街地への土地需要は少なく、隣地購入、地縁者等の事情がある取引が多いが、駅北側の四ツ京地区では、平成 21 年のヨークベニマル開店による生活利便性の向上により、周辺住宅地の引き合いが見られる。

②商業地 ▲1.5% (前年▲1.9%)

- ・ 結城駅北側等の旧来の商店街は全国的な傾向と同様に衰退傾向にあり、需要は弱含みである。駅南側を東西に走る国道 50 号バイパス沿いを中心にロードサイド型の店舗が増加しており、路線商業地域が商業中心を形成しているが、隣接する小山市、筑西市等との商業地間の競合による顧客流出傾向は続いており、地価は弱含みで推移している。

3. 下妻市

①住宅地 ▲1.7%（前年▲1.3%）

- ・ 下妻市は関東鉄道常総線沿線の筑西市と常総市との間に位置し、地価水準は隣接する筑西市や常総市に比べやや割安感があるが、地元需要が中心であり、宅地需要は弱い傾向にある。また、非線引都市計画区域のため小規模開発による宅地分譲が多数供給されており、やや過剰傾向にあるが、土地区画整理地区の取引は概ね堅調である。
- ・ 旧下妻市地区では、駅周辺に分譲地や砂沼周辺の住宅地に引き合いがある。
- ・ 旧千代川村地区では、ひときわ地元志向が強く、住宅地の引き合いは弱い。
- ・ 平成 27 年 9 月の関東・東北豪雨により市南部（旧千代川村地区）及び市西部（旧下妻市地区）の地域で家屋への浸水被害があり、下落率拡大となっている。

②商業地 ▲2.5%（前年▲2.0%）

- ・ ロードサイド型の店舗が増加している国道 125 号沿いの路線商業地域が商業中心を形成、イオンモール下妻が核店舗として存するが、商業集積が進む隣接するつくば市等との商業地間の競合による顧客流出傾向は続き、駅前商業地の商業性衰退が見られる。全般的に引き合いは少なく、近年下落率縮小ながらも下落傾向が継続してきたが、平成 27 年 9 月の関東・東北豪雨により市南部（旧千代川村地区）及び市西部（旧下妻市地区）の地域で家屋への浸水被害があり、下落率拡大となっている。

4. 常総市

①住宅地 ▲6.3%（前年▲1.2%）

- ・ 常総市は関東鉄道常総線沿線の守谷市、つくばみらい市、下妻市との間に位置し、住宅地の地価は、近年下落傾向から緩和へ移行してきたが、平成 27 年 9 月の関東・東北豪雨による鬼怒川左岸の決壊及び越水により、鬼怒川東側約 40 平方キロメートル（市全体の約 3 分の 1）が浸水し、甚大な被害（常総市の広報紙によると全壊 53 件、大規模半壊 1,581 件、半壊 3,483 件、床上浸水 151 件、床下浸水 3,070 件）を受け、周辺市町への人口流出、不動産取引の減少等が進行しており、下落率拡大となった。
- ・ 区画整理地区きぬの里団地側においては団地西端部に中小倉庫建設、内守谷工業団地に規模大な倉庫の建設が進められ、きぬの里団地内に従業員の住宅需要も見られる。浸水の影響はないものの、きぬの里団地は市内において地価水準が高い地域であり、代替需要は限定的。
- ・ 山田町等水海道地区の旧市内住環境良好な住宅地の地元ブランド指向があるものの、旧市街地は売り物件も多く見られ売却まで時間を要し、浸水の影響により下落率拡大となっている。
- ・ 石下地区は地元、近隣工場への通勤住宅が主体で需要は少なく、圏央道常総 I C（平成 28 年度開通予定）と関連し、I C 周辺開発も期待されるものの、浸水の影響により下落率拡大となっている。

②商業地 ▲5.3%（前年▲2.1%）

- ・ 水海道地区では国道 294 号沿いの路線商業地域、石下地区では県道土浦境線沿い及び国道 294 号沿いの路線商業地域が商業中心を形成しているが、地元住民を対象とした店舗等が中心でその商圈は狭い。広域的な路線商業地間の需給バランスにより、常総市商業地への需要の減

退が継続しているため、商業地域の地価は、近年下落傾向が続いているが、平成27年9月の関東・東北豪雨による浸水の影響により店舗の閉店（アピタ石下店が平成27年12月閉店）もみられ、下落率拡大となっている。

- ・水海道地区の水海道プラザ跡地に、カスミ水海道栄町店が平成27年3月オープンし、旧商店街の再活性化が期待される。
国道294号沿いにカワチ薬品水海道店が平成27年4月オープン。

5. 筑西市

①住宅地 ▲1.2%（前年▲1.3%）

- ・筑西市はJR水戸線沿線の結城市、桜川市、関東鉄道常総線沿線の下妻市との間に位置し、住宅地の価格は下落傾向が継続しているものの、とりわけ需要が見込める居住環境の良い住宅地は緩和傾向が鮮明であり、下岡崎・二木成・みどり町などの街区街路の整然とした区画整理済みの住宅地域、八丁台区画整理地区、このほか大手民間不動産開発業者による中規模宅地分譲地などは人気が高く、引き合いが多い。旧関城町地区・旧明野町地区・旧協和町地区の住宅地において旧下館市地区に比べ割安感があるが、若年者を中心に地区外へ需要が移行しているため、取引そのものが少ないのが現状である。
- ・郊外部では、需要は地元、近隣工場等への通勤住宅が中心で少ない中で、地元業者によるアパートの家賃で購入可能な土地建物(中古)需要が見られるが、十分な生活関連施設がなく、つくば市や周辺市町へ工場勤め等の若者が流出しており、下落傾向が継続している。

②商業地 ▲1.7%（前年▲2.4%）

- ・駅周辺の旧来の商店街は全国的な傾向と同様に衰退傾向にあり、市中心部の国道50号沿いや国道294号沿いをはじめとする路線商業地域が商業中心を形成している。平成25年末に国道50号沿い横島地区に「筑西横島SC(ホームック・ヨークベニマル、店舗面積6,697㎡)」がオープンし、路線商業地へのシフトに拍車がかかっている。
- ・郊外部では、地元住民を対象とした店舗等が点在するのみであり、商圈は狭く繁華性は低い。地価は下落傾向が継続している。
- ・商業地の価格も下落幅が縮小している。郊外の路線商業地への集積が進んだためであるが、一方、路線商業地といえども周辺の小山市・結城市・下妻市・つくば市との広域的な競争関係が熾烈であり、集客を見込める店舗が少ない当市の競争力は低下している。
- ・筑西市役所本庁舎機能を下館駅前のビルに移転する計画があり、駅周辺商業地の再活性化が期待されている。

6. 坂東市

①住宅地 ▲1.0%（前年▲1.1%）

- ・坂東市は市内に鉄道駅がないため、TX線の守谷駅や東武野田線の愛宕駅等の他市所在の駅利用となっているが、市内において土地区画整理事業による宅地が全くないことから、良質な宅地供給は民間の不動産業者による中小規模の宅地分譲に限られ、中でも生活利便性等良好なヨークタウン周辺は人気が高く、引き合いがある。他には常総市の水害の影響から生活圏の変わ

らない坂東市内の中古住宅の需要がみられる。

- ・隣接する古河市の名崎地区に進出した日野自動車(平成29年に本格稼働予定)やその関連企業、圏央道整備(事業進行中、坂東市では坂東IC平成28年度開通予定)、新たな工業団地整備(事業進行中、半谷・富田地区工場用地面積約55.3ha、弓田地区分譲面積約10ha)の労働人口の流入等による地域経済の活性化や住宅需要が期待されている。
- ・旧来から地元需要中心の住宅市場が形成されており、開発業者の供給過剰も見られず地元需要を吸収する形で需給バランスが保たれているが、近年の人口減少継続を考えれば総じて地価は弱含みで推移している。

②商業地 ▲4.4% (前年▲4.4%)

- ・旧岩井市市街地の国道354号沿い等の路線商業地域が商業中心を形成、ヨークタウンが核店舗として存在し、辺田地区の幹線市道沿いビバホーム跡地に、ヤマダ電機(テックランド坂東店 店舗面積約1,987㎡)が平成25年5月末オープン、国道354号沿いに、オートバックス坂東店が平成25年9月オープンするなど、店舗の進出もみられるが、大型店の商圈は比較的堅調であるが、周辺市町等との路線商業地域間の競争が激化しており、地価下落は継続している。平成27年8月に国道354号岩井バイパスの1.4km区間が開通し、坂東市と常総市を結ぶ全長13.4kmのバイパスが開通し、旧岩井市中心市街地の迂回が可能となる。
- ・路線商業地域への商業中心の移行とともに、金融機関、各種小売店舗等が建ち並ぶ坂東市中心部の商業地域の繁華性が衰退傾向にあり、これら既存商業地域がやや大きめの下落率を示している。
- ・市内にビジネスホテルがなかったが、平成28年度にビジネスホテルオープン予定及び県内圏央道全線開通予定により、観光面で活性化や経済への波及効果が期待されている。

7. 桜川市

①住宅地 ▲0.9% (前年▲1.0%)

- ・桜川市はJR水戸線沿線の筑西市と笠間市との間に位置し、岩瀬駅北側の街区街路の整然とした区画整理地の人気があるが、中でもスーパー等の店舗等が充実している国道50号北側の区画整理地(富士見台、明日香、御領)が生活利便性等良好で人気があり、引き合いがある。
- ・郊外部は、十分な生活関連施設がなく、地元需要が中心で宅地需要は少ない。
- ・総体的には、市中心部の宅地需要の増加が、全体を押し上げる形で、下落率は縮小している。

②商業地 ▲0.3% (前年▲1.3%)

- ・国道50号沿いの路線商業地域が商業中心を形成、近年徐々に店舗増加傾向にある。コメリ(中泉付近 国道50号沿い コメリHC桜川店 店舗面積約7,237㎡)が平成25年9月オープン。ヤマダ電機(テックランド桜川店)が平成25年9月オープンしたが、採算悪化の影響でその後平成27年5月末をもって閉店。
- ・一方で、駅前商業地や郊外部の商業地の衰退があり、下落率は縮小となるも、下落傾向継続。

8. 八千代町

①住宅地 ▲1.1%（前年▲1.1%）

- ・ 八千代町は町内に鉄道駅がないため、他市町所在の駅利用となっている。町内で区画整理事業地内の保留地処分の販売を行っており、町での助成金制度があるが、未だ完売には至っていない。
- ・ 役場周辺の区画整理事業地は、町内においては比較的生活利便性等良好で人気があるが、町内に地縁性のない外部からの需要は見込めず、地元需要が中心で宅地需要は少ない。町内に十分な生活関連施設がないため、町内よりも周辺市町に住宅を求めるケースもあり、外部への流出も見受けられ、地価は下落傾向が継続している。
- ・ 隣接する古河市の名崎地区に進出した日野自動車（平成 29 年に本格稼働予定）労働人口の流入等による地域経済の活性化や住宅需要が期待されている。

9. 五霞町

①住宅地 ▲0.9%（前年▲1.0%）

- ・ 五霞町は人口、土地取引件数、住宅着工件数等が県西地域で最も少ない町であり、町内に鉄道駅がないため、隣接する埼玉県側の駅利用となっている。町内では街区街路の整然とした原宿台に人気があるが、町内に地縁性のない外部からの需要は見込めず、地元需要が中心で宅地需要は少ない。町内に十分な生活関連施設がないため、町内よりも隣接する埼玉県の幸手市、久喜市区域指定内の住宅を求めるケースもあり、外部への流出も見受けられ、地価は下落率緩和となるものの、全体的な需要不足から下落傾向が継続している。
- ・ 五霞町の宅地需要は、周辺工場通勤者等の地元需要が中心で、外部需要に乏しい状況に大きな変化はないため、取引件数の十分な回復には至っていない。しかし、現在、日野自動車関連会社の県西地区工場進出計画、圏央道整備（五霞町では五霞 I C 設置、平成 27 年 3 月開通）、I C 周辺地区整備（土地区画整理事業進行中、面積約 37.1ha）が進んでいることから、これらによる雇用の拡大及び住宅需要の回復が期待でき、明るい材料となっている。

10. 境町

①住宅地 ▲1.0%（前年▲0.5%）

- ・ 境町は町内に鉄道駅がないため、他市町所在の駅利用となっている。役場周辺の境小学校周辺の地区や、街区街路が整然とした陽光台地区が町内では人気があるが、地元需要が中心で宅地需要は少ない。一方、市街地隣接の区域指定地、中でも長井戸地区（市街地の北側）や上小橋地区（市街地の東側）で比較的低価格の宅地分譲が近年増加している。
- ・ 総体的には、宅地過剰供給が生じておらず、地元需要を吸収する形で、需給バランスが保たれており、近年下落率は縮小傾向にあったが、平成 27 年 9 月の関東・東北豪雨により農地のほか市街地の一部で家屋への浸水被害があり、下落率拡大となっている。
- ・ 町内及び隣接市の需要者が主体で、需要供給とも限定的な市場が形成されており、そもそも売り物件自体が少ないが、近年の人口減少継続を考えれば、宅地需要は低迷状態と言えることから、総じて地価は弱含みで推移している。
- ・ 隣接する古河市の名崎地区に進出した日野自動車（平成 29 年に本格稼働予定）や圏央道整備（境

町では境古河 I C 設置、西方面の境古河 I C ~ 久喜白岡 J C T が平成 27 年 3 月開通し、東方面の県内区間は平成 28 年度開通予定) や I C 周辺開発 (土地区画整理事業予定、面積約 23ha) の企業進出に伴う労働人口の流入等による地域経済の活性化や住宅需要が期待されている。

②商業地 ▲1.4% (前年▲1.6%)

- ・ 全国的な傾向と同様に、旧来からの商店街の需要は弱含みである。県道結城野田線沿いを中心にロードサイド型の店舗が増加している。圏央道開通 (県内区間平成 28 年度開通予定) による交通量の増加も期待される。全体的に商業地の地価は下落傾向が継続している。
- ・ 価格水準は、背後住宅地並に下落しており、地価は弱含み、下落率は縮小している。

以上