

平成 28 年地価調査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 年地価調査によると、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、住宅地は県全体で下落幅 1% 台（県南地区は 0.7%）となり、商業地及び工業地ともに概ね 2% で、県内他地域に追随して、下落幅は縮小傾向にある。

	住宅地	商業地	工業地
H25 年 7 月	▲3.1%	▲3.0%	▲4.2%
H26 年 7 月	▲2.7%	▲2.9%	▲3.3%
H27 年 7 月	▲2.4%	▲2.4%	▲2.5%
H28 年 7 月	▲1.8%	▲2.0%	▲2.1%

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。日立製作所社宅跡地等利便性の良好な物件は高値での取引が見受けられるが、旧来からの高台の住宅団地等は需要が厳しい状況にあり、利便性の良好な平坦地と高台の旧来からの住宅地との二極化が今後も継続していく傾向にある。市街地の利便性の高い地域に一時期分譲マンション需要が高まっていたが、現状落ち着いている模様である。

a. 住宅地 ▲2.0% → ▲1.6%

日立市「大甕駅」周辺地区は駅改修及び新交通（BRT）の導入等新たな整備もあり、地価下落幅も概ね横ばい傾向の状況にある。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。一時期分譲マンションの需要も認められた。

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、人気も低いことから引き続き地価が下落している。

利便性及び居住環境が良好な住宅地域は需要が高いものの、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 ▲1.5% → ▲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、集客力のある商業施設は市内に存在せず、週末は車で市外へ外出する場合も多く、国道沿いの沿道サービス施設地の状況も低迷している。

今後、大甕駅前の整備等もあり、駅前商業施設出店意欲がどの程度高まるか継続的に注視していく。

c. 工業地 ▲3.0% → ▲2.4%

日立市の工業地は、先行き不透明感等もあり足踏み状況が続いている。日立市内の日立関連工場等は、業績が回復しつつあるものの依然として良好とは言い難い状況にある。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（大森団地等）、日立電鉄線の廃止や日立市の需要減少傾向により、地価下落が継続している。また、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 ▲3.2% → ▲1.6%

常陸太田市中心部に近い木崎地区は、区画整然とした住宅地であるが、地価下落率の縮小傾向が認められるものの、取引自体が少なく、空地も認められる状況にある。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 ▲2.9% → ▲2.5%

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。今後 JR 水郡線「常陸太田」駅から国道 349 号沿いにかけての路線商業地域の活性化が期待されている。

(3) 高萩市

高萩市は JR 高萩駅を中心とした平坦地に広がる古くからの既存住宅地域と郊外の高台等に開発された分譲住宅団地等に居住地域が大別される。

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。

a. 住宅地 ▲3.7% → ▲3.4%

住宅地の下落は依然続いており、地元経済の低迷から、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。上手綱の分譲住宅地「グリーンタウンてつな」の価格が低廉なため、他の地域の供給圧力となっているようである。

b. 商業地 ▲3.5% → ▲3.3%

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高萩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。

(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。磯原駅周辺地域は、比較的堅調な取引が続いているが、総じて駅周辺の事務所、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。

a. 住宅地 ▲2.7 → ▲2.1%

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。また、市内全体的に住宅地が供給過剰であることから、引き続き地価が下落している。大規模開発等は需要がほとんどなく、今後も開発等の予定は少ないと予測する。

b. 商業地 ▲3.1% → ▲2.7%

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。

(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。国道 118 号・293 号沿いの路線商業地域に商業の中心があり、店舗の集積度が増している。

a. 住宅地 ▲2.0% → ▲1.5%

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は商業施設等含め利便施設が集積しており人気が高い傾向にある。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 ▲3.3% → ▲2.8%

常陸大宮市の商業地は、国道 118 号・293 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、商業地需要の減少が進むと判断される。

(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人口増を目指しているが、現状厳しい状況にある。木質バイオマスガス化発電所の取り組み等も行っており活性化を目指している。

a. 住宅地 ▲4.3% → ▲4.5%

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。

b. 商業地 ▲4.0% → ▲4.1%

大子町の駅前商業地は、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、ある程度の賑わいをみせているが、やや飽和状態にある。

以 上