

平成29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

当該地区公示地点の地価は全体として「横這い地点の増加」、「下落幅縮小」という傾向で、地価の下げ止まりの兆しが顕著となっている。

住宅地は緩やかな景気回復基調が続くなか、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に加え、長期の地価下落によって一部地域で底値感が出ていることもあり、交通の利便性や住環境が良好な地域の需要が高まり、下落幅縮小の地点が多く見られた。

商業地は緩和的な金融政策により資金調達環境が良好なことや景気回復基調が続くなか、総じて下落幅は縮小している。

土浦市の上昇地点は昨年の9地点から1地点に減少し一服感が見られるが、横這い及び下落幅縮小地点は増加し、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、ほぼ昨年並みに地価が下落し、下落幅縮小の地点も見られるが、依然として地価の下落傾向が継続している。

鹿行地区は、比較的平均価格が高い鹿島臨海工業地帯（鹿嶋市、神栖市）と、その他の農村地域に分けられるが、大部分は農業を主産業とする地域であるため、鹿嶋市の高台中心住宅地を除き全体としては地価の下落傾向が続いている。

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（継続調査地点 31地点）

- ・平均変動率：-0.4%（昨年 -0.1%）
（上昇地点：1地点、横這い地点：15地点、下落地点：15地点）
- ・住宅地31地点(継続地点)のうち、1地点で地価が上昇、15地点で横這い、他も殆どの地点で下落率が縮小した。平均変動率は-0.4%と昨年の-0.1%へと下落幅がやや拡大したが、全体としては僅かな地価下落にとどまっている。
- ・長期間の継続下落により常磐線沿線の牛久市や取手市などに対する相対的な割安感が出ており、外部に流出していた需要回帰が鮮明となり横這い地点が大幅

に増加した。

- ・土浦駅圏の品等、利便性上位地域は引き続き堅調、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、阿見町等との競争が激しいこともあり、地価はやや弱含みに推移しているが、持ち直し傾向が見られる。
- ・おおつ野地区は土浦協同病院の移転に伴い利便性のが向上等が期待されており、需要の高まりが見られる。

(2) 商業地（継続調査地点 8 地点）

- ・平均変動率：-0.1%（昨年 -0.2%）
（横這い地点：5 地点、下落地点：3 地点）
- ・商業地 8 地点（継続地点）の平均変動率は-0.2%から-0.1%へ下落幅が縮小し、下落率自体も小さい。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、土浦市役所庁舎の駅前移転による活性化への期待及び相対的な割安感が出たことなどから土浦駅周辺の地点を中心に 5 地点が横這いとなった。

2. つくば市

(1) 住宅地（継続調査地点 28地点）

- ・平均変動率：-0.6%（昨年 -0.7%）
（横這い地点：9 地点、下落地点：19地点）
- ・平均変動率は昨年の-0.7%から-0.6%へ下落幅が縮小。中心部の宅地需要は概ね堅調であるが、宅地の新規供給が増加しており一部に供給過剰感も出ており、市場が模様眺めの状態にある。地価の上昇地点はなく、横這いの地点も昨年と同じ 9 地点。
- ・中心部では公務員宿舎跡地の売却に伴い、利便性上位地区での新規宅地分譲が増加し、これによる供給過剰感があることなどから不動産市場は模様眺め感が強く、昨年まで上昇局面にあった地域も横這い傾向に転じている状態にある。
- ・TX 研究学園駅周辺においても大量の宅地分譲があり、不動産市場はともに模様眺めの様相が強まっている状況にある。
- ・TX 沿線地区（研究学園、みどりの等）においては、駅から遠い地域は新規の宅地供給が多く、その需給により地価は弱含み傾向にある。
- ・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（継続調査地点 6 地点）

- ・平均変動率：-0.2%（昨年 +0.1%）
（横這い地点：4 地点、下落地点：2 地点）
- ・平均変動率は+0.1%から-0.2%となり、3 年連続の上昇から僅かであるが下落に転じた。上昇地点はなく、横這い地点は 4 地点。
- ・TX つくば駅周辺に大型商業施設の集積が進みエリアも限定的であるため稀少

性が高く、潜在的な用地需要はあるものの、つくば駅前の百貨店（つくば西武）が閉店することになる影響や、繁華性の低い地域の下落が継続していることもあり、平均変動率がプラスからマイナスになった。

3. 石岡市

(1) 住宅地（継続調査地点 17地点）

- ・ 平均変動率：－1.2%（昨年 －1.4%）
（下落地点：17地点）
- ・ 住宅地17地点（継続地点）の全てが下落したが、平均変動率は－1.2%と昨年の－1.4%より下落幅が縮小した。
- ・ 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。

(2) 商業地（継続調査地点 3地点）

- ・ 平均変動率：－0.8%（昨年 －1.0%）
（下落地点：3地点）
- ・ 平均変動率は－1.0%から－0.8%へ縮小。
- ・ 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。幹線道路沿いには大型店舗の新規出店が見られ、長期の継続下落により価格調整が進んだため地価下落率は縮小傾向にある。
- ・ 石岡駅舎改築事業（橋上化）が進められ、平成28年3月に一部を除き供用が開始され、駅周辺の商業地域の活性化に繋がることが期待されているが、旧市街地の空洞化傾向に歯止めはかからず、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（継続調査地点 9地点）

- ・ 平均変動率：＋0.2%（昨年 －0.1%）
（上昇地点：4地点、下落地点：5地点）
- ・ 住宅地9地点のうち、4地点で地価が上昇、沿岸部の低地の住宅地は依然高い下落を続けるが、高台の中心住宅地は周辺市町からの需要流入も見られるなど堅調な需要があり、平均変動率も＋0.2%となった。（昨年－0.1%）。
- ・ 高台の住宅地は地価の上昇が続いており、周辺市及び市内の低地部分の需要が東日本大震災で地盤の液状化被害が少なかった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、宅地開発用の素地を含めて取引が活発化している。
- ・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。
 - ・旧大野地区は中古住宅の取引が多く、圏外からの需要流入も見られるが、価格の低位安定化傾向があり、価格上昇の兆しは見られない。

(2) 商業地（継続調査地点 2 地点）

- ・平均変動率：±0.0%（昨年 -0.2%）
（横這い地点：2 地点）
- ・平均変動率（2 地点）は±0.0%となり、地価は比較的堅調に推移しているが、鹿島神宮周辺の旧来商店街は国道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、既存の商業用地として需要は殆どないが、住宅用地としての需要はある。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の狭い範囲に限定され、隣接の神栖市の路線商業地域と代替・競争関係が強い。

2. 神栖市

(1) 住宅地（継続調査地点 12地点）

- ・平均変動率：-0.8%（昨年 -0.8%）
（下落地点：12地点）
- ・住宅地は、全ての地点で下落したが、下落率は縮小傾向にある。平均変動率は昨年と同じ-0.8%で、旧神栖地区の下落幅が縮小した。
- ・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、社宅跡地を開発した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（継続調査地点 2 地点）

- ・平均変動率：-0.3%（昨年 -0.5%）
（横這い地点：1 地点、下落地点：1 地点）
- ・商業地 2 地点の平均変動率は-0.5%から-0.3%へ縮小した。国道124号沿いの路線商業地域には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（継続調査地点 12地点）

- ・ 平均変動率：－0.8%（昨年 －1.1%）
（横這い地点：3地点、下落地点：9地点）
- ・ 住宅地の3地点が横這い、下落幅も縮小した。平均変動率は－0.8%（昨年－1.1%）。
- ・ 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（地盤液状化）を受けた日の出、潮来及びあやめ地区の需要が激減し、地盤が良好な大塚野、辻地区方面に需要が流出し、これらの地区の地価が一時的に上昇した。この地価上昇は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戻っている。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（地盤液状化により甚大な被害を受けた地区）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、行政による液状化対策事業が行われた同地区が完全復興すれば、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懸念もある。

(2) 商業地（継続調査地点 2地点）

- ・ 平均変動率：－0.8%（昨年 －0.8%）
（下落地点：2地点）
- ・ 平均変動率は昨年と同じ－0.8%。
- ・ 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、空洞化が進行している。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。
- ・ 国道51号の沿道地域は長期下落による底値感があり、地価は概ね横這い圏内の動きとなっている。

以 上