

平成 29 年地価公示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 29 年地価公示によると、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た。

全国平均では、全用途平均は 2 年連続の上昇となった。用途別では、住宅地は昨年下落から横ばいに転じた。商業地は 2 年連続の上昇となり、上昇基調を強めている。工業地は昨年の横ばいから上昇に転じた。全国的に雇用情勢の改善が続く中、住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え効果もあって、住宅地の地価は総じて底固く推移しており、上昇の継続又は下落幅の縮小が見られる。

県内地価の平均変動率の動向は、昨年と比べて、住宅地、商業地及び工業地において下落（住宅地及び商業地は平成 5 年から 25 年連続の下落）したものの、その下落幅はいずれも 5 年連続で縮小となった。下落幅の縮小の主な要因は、緩やかな景気回復が継続する中、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等により土地需要が高まったことに加え、長期間にわたる地価下落により底値感がでてきている地域が拡大したことによる。

県北地域は、上昇地点は無いものの、下落圧縮傾向が継続しており、底値感がでてきている地域もあり、一部横ばい地域が見られた。

	住宅地	商業地	工業地
H26 年 1 月	▲3.2%	▲4.0%	▲4.0%
H27 年 1 月	▲2.4%	▲3.2%	▲2.7%
H28 年 1 月	▲1.7%	▲2.4%	▲2.6%
H29 年 1 月	▲1.3%	▲1.6%	▲2.2%

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。高齢化により高台から平坦地に需

要が流れている傾向にあるが、地形的に平坦部が少ないため、住環境・利便性の優れる住宅地は人気が高く、高額での取引も見られる。一方、北部エリアと高台の住宅地は需要が向かず、下落率は相対的に高い。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 ▲1.1% → ▲0.9%

日立市「大甕駅」周辺で横ばい地点がみられた。現在駅改修及び新交通（BRT）の導入等新たな整備もあり、今後も同様な状況が続くと考える。市中央部から南部に位置する平坦地は、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、人気も低いこと等二極化が認められる。

利便性及び居住環境が良好な住宅地域は需要が堅調であるが、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 ▲1.1% → ▲0.7%

日立市の商業地は、先行きへの慎重な見方が続いており、スーパー等の新規出店がある程度みられるが、既存の駅前商業地の業績が依然として低迷し、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は市内では少なく、国道沿いの単体の沿道サービス施設の状況は低迷している。今後大規模商業施設の計画等もあり活性化が期待される。

c. 工業地 ▲2.6% → ▲2.2%

日立市の工業地は、実態は横ばい傾向に思われ、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厳しい状況にある。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タウン的性格を有していたが、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。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 ▲2.2% → ▲1.7%

常陸太田市中心部に近い木崎地区、塙町地区等では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。分譲住宅団

地は、幡町の「はたそめ団地」、天神林町の「佐竹南台ニュータウン」、真弓町の「真弓ヶ丘ニュータウン」で売り出し中の物件が多い状況にある。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 ▲3.6% → ▲3.0%

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。中心部に近い金井町付近でも下落幅は圧縮傾向にあるものの、高止まりの傾向にある。今後も J R 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、取引価格は依然として下落傾向にあり、需給動向も低迷しており、地元経済の低迷から、隣接市町村等からの転入者は少ない傾向にある。地価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 ▲3.2% → ▲2.7%

高萩市の地域経済の低迷から、住宅地の下落は依然続いており、日上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。「グリーンタウンてつな」で価格値下げが続いており、供給過剰ぎみの状況にあるが、2 棟 26 戸の災害公営住宅を高萩市が整備する計画がある。

b. 商業地 ▲3.5% → ▲2.9%

高萩市の商業地は、高萩駅前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が、空きテナント等も散見される等空室率も上昇しており、全体的に商業地需要は弱い状況にある。

(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、高萩市と並んで相対的に高い傾向にある。人口総数、生産年齢人口とも減少傾向が続いている。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。住宅地は磯原駅周辺の一部地域

で相対的に需要が高い傾向にある。

a. 住宅地 ▲2.3% → ▲2.0%

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。特に、中心部から遠い地域はほとんど住宅需要がない状況にあり、開発等を目論む業者はほとんど。引き続き地価が下落する傾向にある。

b. 商業地▲3.4%→ ▲2.4%

北茨城市の商業地について、大津町地区で、複合型ショッピングセンターが新規出店したが、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。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、取引は依然として下落傾向にあり、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。住宅は、大規模分譲地をはじめ小規模分譲地が販売中である。今後も下落傾向は続くと考えられる。

a. 住宅地 ▲3.9% → ▲3.1%

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の人気が高い。若林及び上村田の大規模分譲地のほか、姥賀町、抽ヶ台町、田子内町、南町、中富町等で小規模分譲地が販売中である。比較的堅調な販売状況だが、取引価格は低下傾向にある。

b. 商業地 ▲3.5% → ▲2.7%

常陸大宮市の商業地は、国道 118 号沿いの路線商業地域の商業集積が高いが、新規出店は少なく、テナント空室率の上昇が続いており、賃料水準は下落傾向にある。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予測される。

(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、地域の活性化を試みているものの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活性化を目指している。

a. 住宅地 ▲4.7% → ▲4.1%

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が、底値感も出始めている状況にある。人口減少傾向が続き、今後も回復の見込みが厳しい状況にある。

b. 商業地▲5.0%→ ▲4.7%

大子町の駅前商業地は、旧来からの店舗等も存するが、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る。国道 118 号沿いの路線商業地域では商業施設が集積し、特に食品関係の商業施設は、車を利用した消費者が来店し、相応に賑わいがあるが、新規出店なども少なく厳しい状況が続いている。

以 上