

平成 29 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 29 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	
	H28	H29	H28	H29	H28	H29
龍ヶ崎市	Δ0.7	Δ0.7	Δ0.4	Δ0.1	Δ0.6	Δ0.5
取手市	Δ1.4	Δ1.2	Δ1.3	Δ1.2	Δ1.4	Δ1.2
牛久市	Δ0.6	Δ0.6	Δ1.2	Δ0.9	Δ0.8	Δ0.7
守谷市	+0.1	+0.2	+0.3	+0.1	+0.1	+0.1
稲敷市	Δ1.5	Δ1.4	Δ1.7	Δ1.7	Δ1.6	Δ1.5
つくばみらい市	Δ1.2	Δ1.3	Δ1.2	Δ0.5	Δ1.2	Δ1.1
美浦村	Δ2.1	Δ1.7	—	—	Δ2.1	Δ1.7
阿見町	Δ0.8	Δ0.4	Δ1.8	Δ1.5	Δ1.0	Δ0.6
河内町	Δ0.8	Δ0.9	—	—	Δ0.8	Δ0.9
利根町	Δ1.3	Δ1.0	Δ0.6	Δ0.6	Δ1.2	Δ1.0

※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 5 年連続して縮小し、下げ止まり基調が鮮明になった。県南地域では前年に引き続き龍ヶ崎市、牛久市および守谷市では住宅地が上昇に転じる地点がみられ、つくばみらい市および阿見町では横ばい地点がみられた。地価上昇により上昇率が緩和傾向となった地点がある一方横ばい地点も多くなり、全体として値動きがフラットになった印象である。

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。相対的に地域全体として利便性が高く、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している。ベッドタウンが形成される際に中心となった「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が珍しくない。これらの地域では高齢化に伴う可処分所得の減少、さらに少子化の進行もあり、中心市街地に存する商業地域では収益性の低下が目立つ。このような事情を背景に従来のベッドタウンは訴求力に欠け、やや敬遠される傾向がある。

一方、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昨年引き続き「成長力第2位」を獲得するなど、更なる発展が期待される。他方、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、前年に引き続き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依然として需要は弱く低迷している状況に変化はないが、地価水準も底値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新規分譲地を中心に景気回復に対する期待感や底値感・値頃感が広まり、一部地域では昨年に引き続き上昇している。一方、住環境が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。インフラ等の整備が進められているものの、需要の回復にはなかなか繋がらないのが現状である。

(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。繁華性は低いが、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。この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、新たな商業施設の進出もみられる。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ように思量する。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したままの店舗も多く、衰退傾向が著しい。これは龍ヶ崎市に限らず圏域の中心であった地方都市の中心市街地共通の事象であり、短期間での回復は非常に困難な状況である。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のが特徴のひとつである。また人口の自然減、昨今の都心回帰現象による社会的影響を受け、需要の減少傾向が続いている。市内でも利便性の劣る地域ではこの傾向が顕著であり、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、相続等により空き家も目立つよう

になった。しかしながら取手駅勢圏と比較すると価格もやや低廉であるため、若年層を中心に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。他方高齢化と人口減少は顕著で、小学校が 1 校に統合されるなど、若年層への訴求力は低下している。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おり、同地域と比較するとやや劣後している。

旧来の住宅地は利便性や環境に劣るため需要が少ない状態が続き、なかなか回復の兆しは見込めない。また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に歯止めが掛からず、この傾向は東口が顕著である。顧客は広範な商圈を有する大型ショッピングセンターに流れるなど、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空洞化が進行している。これらは更なる顧客流出に結びつくなど、悪循環が続いている。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ビルの一部を使用するに留まっている。

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、店舗展開や駐車場等の観点から劣後していると言わざるを得ない。道路整備が進められ利便性が向上した地域もあるが、地価を支える材料には結びつかない状況である。

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み、再評価されている。中でも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」がオープンするなど、国道 6 号線西側地域の生活利便性向上が図られている。一方、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。

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。平成 26 年地価公示で上昇傾向に転じて以降、前年に引き続き本年も上昇がみられた。背景には景気回復に対する期待感、低金利による資金需要の増大、住宅減税等があり、若年層を中心に需要が堅調に推移しているものと思料する。

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、前年同様需要は弱

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状況が続いている。

(2)商業地

中心部の商業地であるが、繁華性が高いとは言い難い状況が続いている。特に西口では 2017 年 1 月、駅前商業ビルから商業資本が撤退、さらに隣接する大規模小売店舗が閉館しそのまま放置されるなど、衰退傾向が続いている。一方、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、比較的堅調に推移していると判断できる。

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と思われ、休日は混雑している。

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が生じている。今回の地価公示では前回と比較し、若干ではあるが上昇率が緩和した。市街化調整区域内宅地を含め、13 地点中マイナスは 4 地点であり、全体的な横ばい・上昇傾向がうかがえる。下落地点のうちみずき野地区は高齢化を反映したもの、市街化調整区域も実需要の減少等を反映したものと理解できる。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再開店し、前年の下落から横ばいとなった。

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土地区画整理事業は終了し商業施設も相次いで開店するなど、徐々に熟成が進んでいる。

(2)商業地

今回の地価公示では、商業地域にある 3 地点のうち本町は前年同様に横ばい、中央 2 丁目は前年に引き続き上昇となった。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、底堅い需要があると判断される。その反面、飲食店を中心に撤退がみられ、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るなど、立地の良否や店舗そのものの集客力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、商圈は相当広いと思慮する。同施設は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程度の競争力を有している。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が進行している。

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。このため値動きは少なく、比較的安定した状況が続いている。地元需要に頼らざるを得ない状況に変化は無く、市外からの新規流入は期待しにくい。よって取引価格も需給者双方の事情に左右されており、相対で取引価格が決まる傾向が強い。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り、非常に苦戦している状態である。

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。出店意欲も弱いため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、需要には繋がっていない。

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。平成 27 年 4 月、陽光台地区に「陽光台小学校」が開校し、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。みらい平地区全体として上昇傾向にあるものの、その率は一服感が始まっている。現在、平成 30 年度開校を目指し富士見ヶ丘地区に小学校が建築中である。また付近では幹線道路も整備され大手商業資本がスーパー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。よって北守谷地区との関連で横ばい傾向が続いている。西ノ台地区等の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、昼間人口の少なさおよびつくば市商圈と守谷市商圈とが重なるためと言われている。

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相次いでおり、圏央道との連携も視野に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。下落率は緩和傾向であるが、当分下落局面が続くと思量する。平成 27 年 5 月、役場周辺および大谷地区に地区計画が定められた。これにより新たな需要が期待される。

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。隣接する土浦市や牛久市の住宅地が上昇傾向を示していることなどを反映し、横ばい地点が多くなった地域のひとつである。

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ものの、安定している。

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に変化は無い。底値感はあるものの、利便性に基づく選別化の過程では訴求力を失っているのが現状である。

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。大学が進出したものの需給バランスを回復させるには至らず、今後も当分の間、同様の傾向が続くと思量する。

以 上