

主要都市の高度利用地地価動向報告(北陸地方管内) ～ 地価LOOKレポート ～

【第30回】平成27年第1四半期(平成27年1月1日～平成27年4月1日)の動向

調査の概要

1. 調査目的

主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について、四半期毎に地価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにする。

2. 調査内容

鑑定評価員(不動産鑑定士)が調査対象地区の不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、不動産鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握し、その結果を国土交通省において集約する。

3. 対象地区

三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区

東京圏43地区、大阪圏25地区、名古屋圏9地区、地方中心都市等23地区 計100地区

住宅系地区 — 高層住宅等により高度利用されている地区(32地区)

商業系地区 — 店舗、事務所等が高度に集積している地区(68地区)

- ※1 東京圏 : 埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県 大阪圏 : 京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県 名古屋圏 : 愛知県
- ※2 平成24年第1四半期から、新たな対象地区として盛岡、郡山など7地区を設定し、従来の対象地区7地区を廃止した。また、1地区の区分を商業系地区から住宅系地区に変更した。
- ※3 平成25年第1四半期から、対象地区1地区(商業系地区)を軽井沢から長野駅前に変更した。
- ※4 平成26年第1四半期から、新たな対象地区として有明、青海・台場の2地区を設定し、芝浦、恵比寿の2地区を廃止した。
- ※5 平成27年第1四半期から、大通公園、函館本町など50地区を廃止した。

北陸地方管内においては、上記対象地域のうちの3地区(新潟市・富山市・金沢市)について掲載しています。

全国版の調査結果は本省HP【 <http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/chika-look> 】にて公開しています。

各地区の詳細情報の見方

1. 調査項目の説明（再掲）

総合評価 対象地区の代表的地点(地価公示地点を除く)について、鑑定評価員が不動産鑑定評価に準じた方法によって四半期ごと(前回調査時点から今回調査時点の3ヶ月間)に調査し、変動率を9区分(※)で記載。

※  : 上昇(6%以上)、 : 上昇(3%以上 6%未満)、 : 上昇(0%超 3%未満)、 : 横ばい(0%)、
 : 下落(0%超 3%未満)、 : 下落(3%以上 6%未満)、 : 下落(6%以上 9%未満)、 : 下落(9%以上 12%未満)、
 : 下落(12%以上)

2. 詳細項目の動向

対象地区内全体について、地価動向に影響を与える以下の要因の四半期の動向について鑑定評価員が判断し、以下の3区分により記載。

3区分の凡例 Δ : 上昇・増加、 \square : 横ばい、 ∇ : 下落・減少

- (A) 取引価格 対象地区の不動産(土地又は土地・建物の複合不動産の土地に相当する部分)の取引価格
- (B) 取引利回り 対象地区の不動産(土地又は土地・建物の複合不動産)の取引に関する利回り(純収益を取引価格で除した値)
- (C) 取引件数 対象地区の不動産(土地又は土地建物の複合不動産)の取引件数
- (D) 投資用不動産の供給 投資用不動産(賃貸収益を目的とする貸しオフィスや貸しマンションなど)の供給件数
- (E) オフィス賃料 商業系地区におけるオフィス賃料
- (F) 店舗賃料 商業系地区における店舗賃料
- (G) マンション分譲価格 住宅系地区における新築マンションの分譲価格
- (H) マンション賃料 住宅系地区における賃貸マンションの賃料

3. 鑑定評価員のコメント



不動産市場の動向に関して、対象地区内全体の地価動向について鑑定評価員の特徴的なコメントを記載。

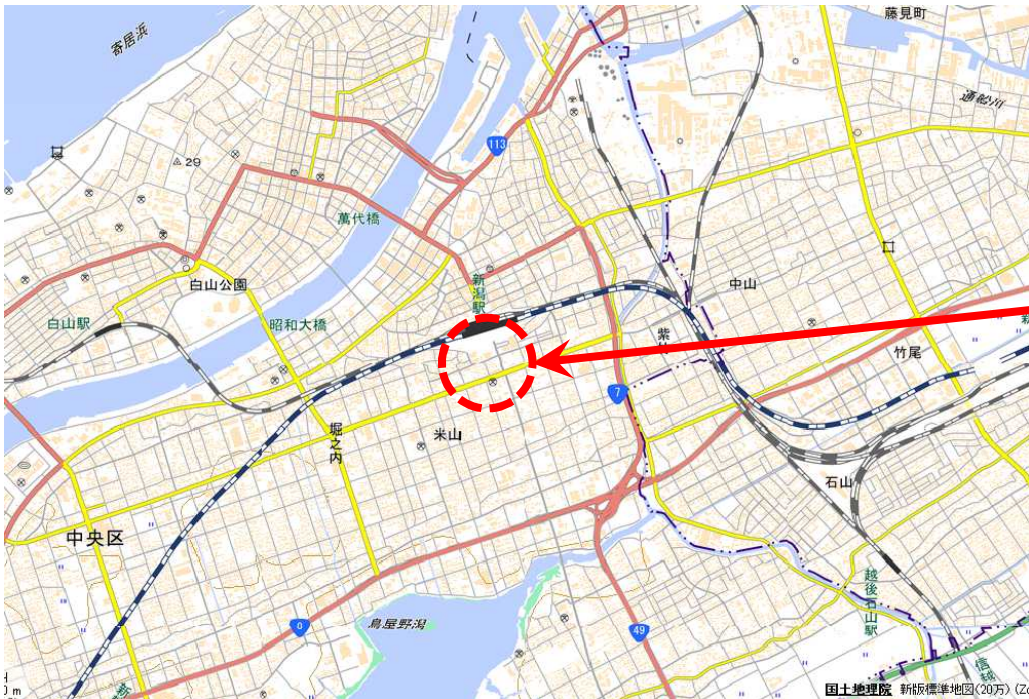
各地区の総合評価(変動率)推移

新潟駅南、西町・総曲輪は、前回に引き続き横ばい
金沢駅周辺は、前回に引き続き上昇基調が継続

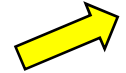


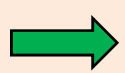
都道府県	都市名	行政区	地区	区分	地区の特徴	第2四半期	第3四半期	第4四半期	第1四半期
						H26.4.1 ～H26.7.1 総合評価	H26.7.1 ～H26.10.1 総合評価	H26.10.1 ～H27.1.1 総合評価	H27.1.1 ～H27.4.1 総合評価
新潟県	新潟市	中央区	新潟駅南	商業	JR新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。	→	→	→	→
富山県	富山市		西町・総曲輪	商業	JR富山駅の南方1.4km、市内軌道中町(西町北)電停の西方周辺の総曲輪通り商店街を中心に小売店舗が建ち並ぶ富山県を代表する商業地区。	→	→	→	→
石川県	金沢市		金沢駅周辺	商業	JR金沢駅周辺。金沢駅東側を中心にホテル、事務所等が建ち並ぶ商業地区。	→	→	→	→

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H27.1.1~H27.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	近年、市内への観光客は僅かに増えつつあるが、観光資源に乏しく、北陸新幹線が開業した金沢・富山と違い話題性も少ないこと等から、市内経済への影響は限定的であり、地価への影響は小さい。駅南地区は比較的最近開発されたこともあり、万代口周辺や古町といった衰退し、地価が下落基調にある商業地と比較して、賃貸借需要・土地取得意欲に底堅さが認められる。また、新潟市内の優良物件については相対的に高い利回りが期待できるため、東京を中心とする全国規模の投資機関を中心に引き続き引き合いが見られるものの、物件がないことから取引には至っていない。一方、地元業者を中心に引き続き高値警戒感があり、様子見の状況に変わりはなため、地価動向は横ばい基調にある。 中長期的には、駅の高架化、それに合わせた駅万代口周辺の再開発等、発展期待が大きい。また、芸術関連施設の誕生が予定されており、経済的な期待度は大きく、また地価にも好影響を及ぼす可能性が高い。芸術関連施設の誕生については、その具体的な進出先が現段階では未定のため、当該進出先とこれに伴う経済的な影響を見極める必要があるが、今後当分の間は大きな影響はなく、その他に特段不動産の需給状況に変化を与える要因も見られないため、当面の間、将来の地価動向は当期と同様に横ばい傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。								

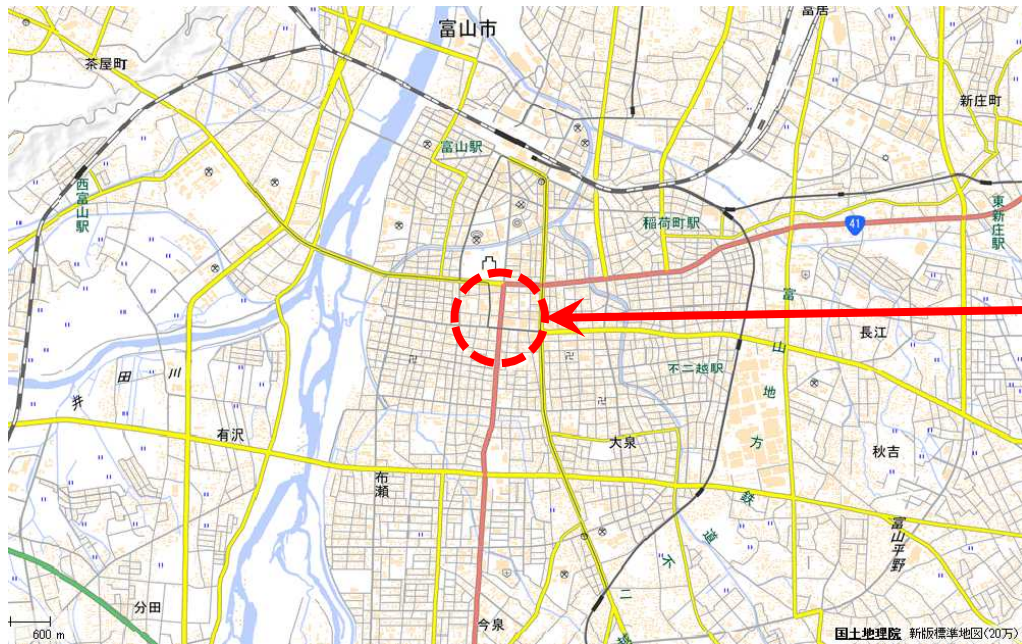


新潟駅南地区 (新潟市中央区)

 0~3% 上昇	 0~3% 上昇	 0% 横ばい	 0% 横ばい
H26.4.1 ~H26.7.1	H26.7.1 ~H26.10.1	H26.10.1 ~H27.1.1	H27.1.1 ~H27.4.1

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.1.1~H27.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引回り	取引件数	投資用不動産の供給	付戻賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	<p>0%横ばい</p> <p>前期 0%横ばい</p>	□	□	□	□	▽	□	—	—	<p>当地区及びその周辺エリアでは2つの再開発事業や分譲マンションの建設が行われている。また、旧百貨店跡を再々開発する総曲輪3丁目地区再開発組合が本年4月に設立し、平成30年度に店舗・分譲マンション等の複合ビルが完成する予定である。このため当地区は今後も定住人口の増加や繁華性の増大が見込まれる。一方で本年3月に北陸新幹線が開業したが、当地区は富山駅から距離があり観光客等の来訪が少ないため、観光客等が増加している富山駅一帯に比べて開業効果の影響は小さい。当地区一帯の不動産需要は採算性等を重視する地元投資家を中心に堅調に推移しているが、県外投資家は新幹線効果が期待できない当地区に対しては関心は低い。このため、当地区の需要者はこれまでと同様に地元投資家を中心となり需要層に広がりがないことから、地価動向は引き続き横ばい傾向にある。</p> <p>地元投資家は当地区一帯で進められている再開発事業等により定住人口や人通り等が増加し当地区がより発展するという見通しを持っている。一方で県外投資家は北陸新幹線の開業によるスロー現象への危惧等から富山市に対して関心が低いが、中でも当地区は地元住民を中心とする商店街であり今後も現状のまま推移していくという見通しからほとんど関心がないため、投資意欲は弱い。このため、今後も地元投資家を中心とした堅実な取引が続くことが想定されることから、将来の地価動向は前期に引き続き概ね横ばい傾向が続くと予想される。</p>
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR富山駅の南方約1.4km、市内軌道中町(西町北)電停の西方周辺の総曲輪通り商店街を中心に小売店舗が立ち並ぶ富山県を代表する商業地区。								

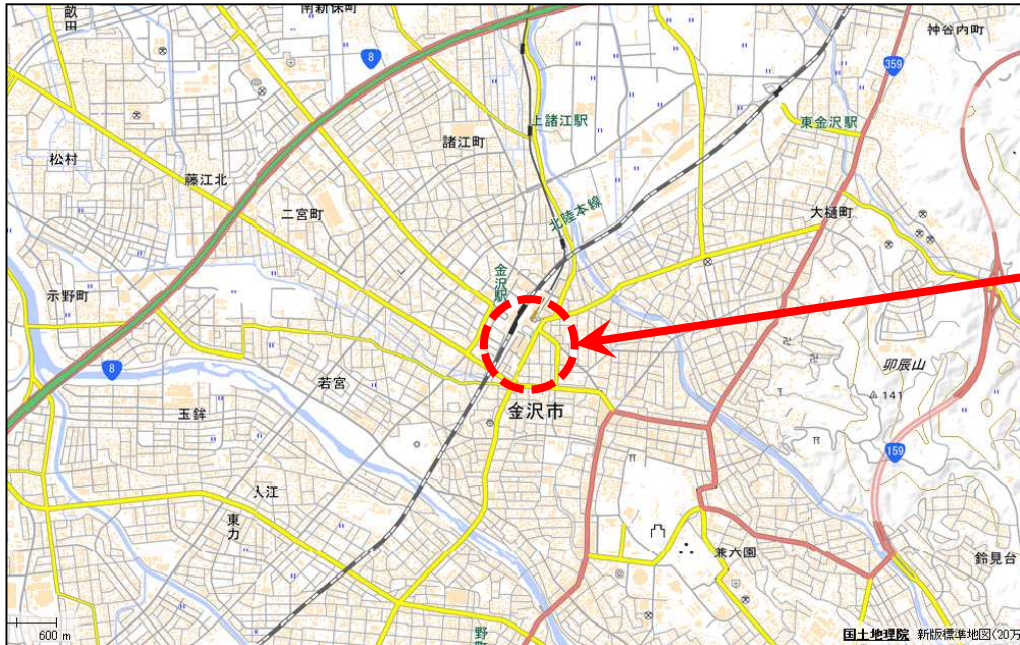


西町・総曲輪地区(富山市)

0%横ばい	0%横ばい	0%横ばい	0%横ばい
H26.4.1 ~H26.7.1	H26.7.1 ~H26.10.1	H26.10.1 ~H27.1.1	H27.1.1 ~H27.4.1

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.1.1~H27.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 0~3% 上昇 (前期) 0~3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	平成27年3月の北陸新幹線開業により、金沢駅周辺では店舗、ホテル等の工事が進んでいる。一方、旺盛な土地需要に照応する500坪超の開発適地は僅少である。また、飲食店を中心に賃貸借需要は極めて強く、金沢駅西地区を含み駅周辺ではテナントの集積度が高まっているものの、店舗賃料が引き続きやや上昇していることから取引利回りはやや低下に転じている。このような需給の逼迫を受け、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 北陸新幹線開業後、金沢駅直結の商業施設をはじめ、観光関連施設には多くの旅行者等が来場している。県内の宿泊施設における予約率は前年同期比で大幅に増加しており、この入り込みの増加は二次交通の利用者増にも影響を与えるなど、県内経済各所に効果を波及させていくと予想される。また、一般経済の浮揚は金沢市内における強い土地需要を喚起する一方で、供給は僅少な売り手市場が続いている。そのため、将来の地価動向はやや上昇と予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR金沢駅周辺。金沢駅東側を中心にホテル、事務所等が建ち並ぶ商業地区。								

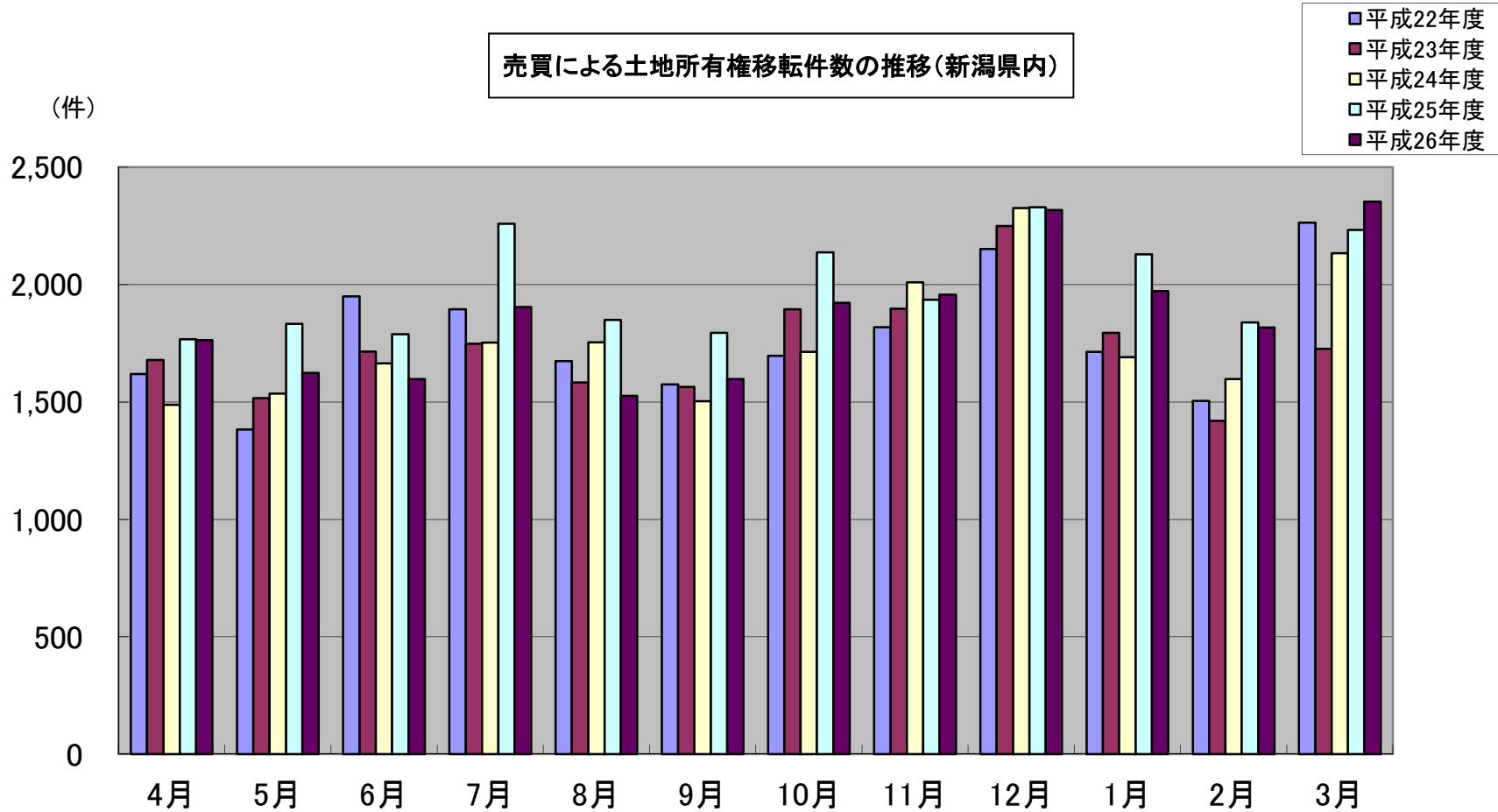


金沢駅周辺地区(金沢市)

 0~3% 上昇	 0~3% 上昇	 0~3% 上昇	 0~3% 上昇
H26.4.1 ~H26.7.1	H26.7.1 ~H26.10.1	H26.10.1 ~H27.1.1	H27.1.1 ~H27.4.1

参考資料(土地所有権移転の動向)

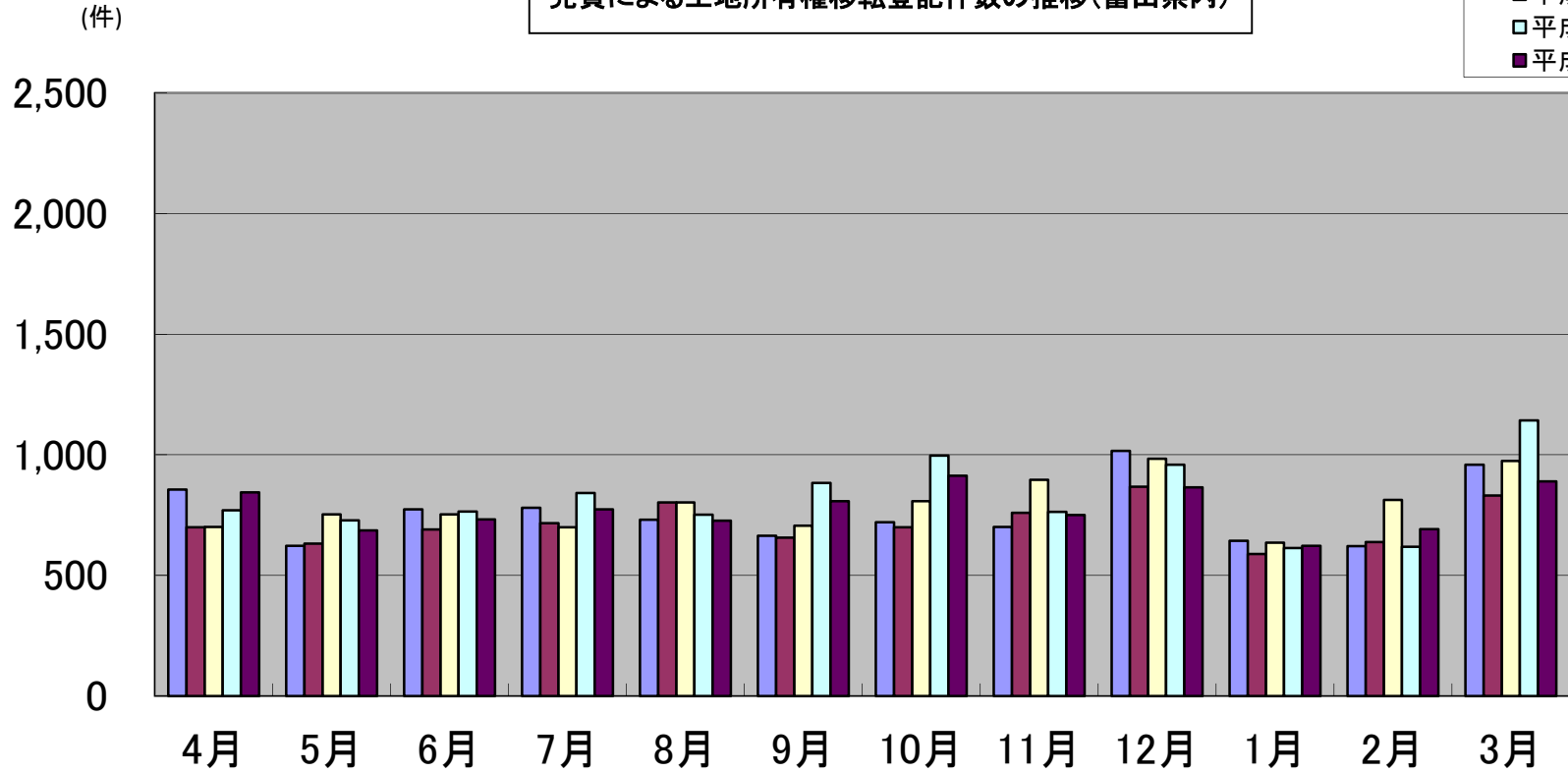
売買による土地所有権移転件数の推移(新潟県内)



	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
平成22年度	1,619	1,383	1,950	1,895	1,674	1,575	1,697	1,819	2,151	1,713	1,505	2,264
平成23年度	1,679	1,516	1,715	1,748	1,583	1,564	1,895	1,897	2,250	1,794	1,420	1,727
平成24年度	1,488	1,535	1,665	1,753	1,754	1,503	1,713	2,010	2,326	1,691	1,597	2,134
平成25年度	1,767	1,833	1,789	2,259	1,850	1,794	2,137	1,936	2,330	2,129	1,839	2,233
平成26年度	1,764	1,624	1,597	1,904	1,526	1,597	1,922	1,957	2,318	1,973	1,817	2,353

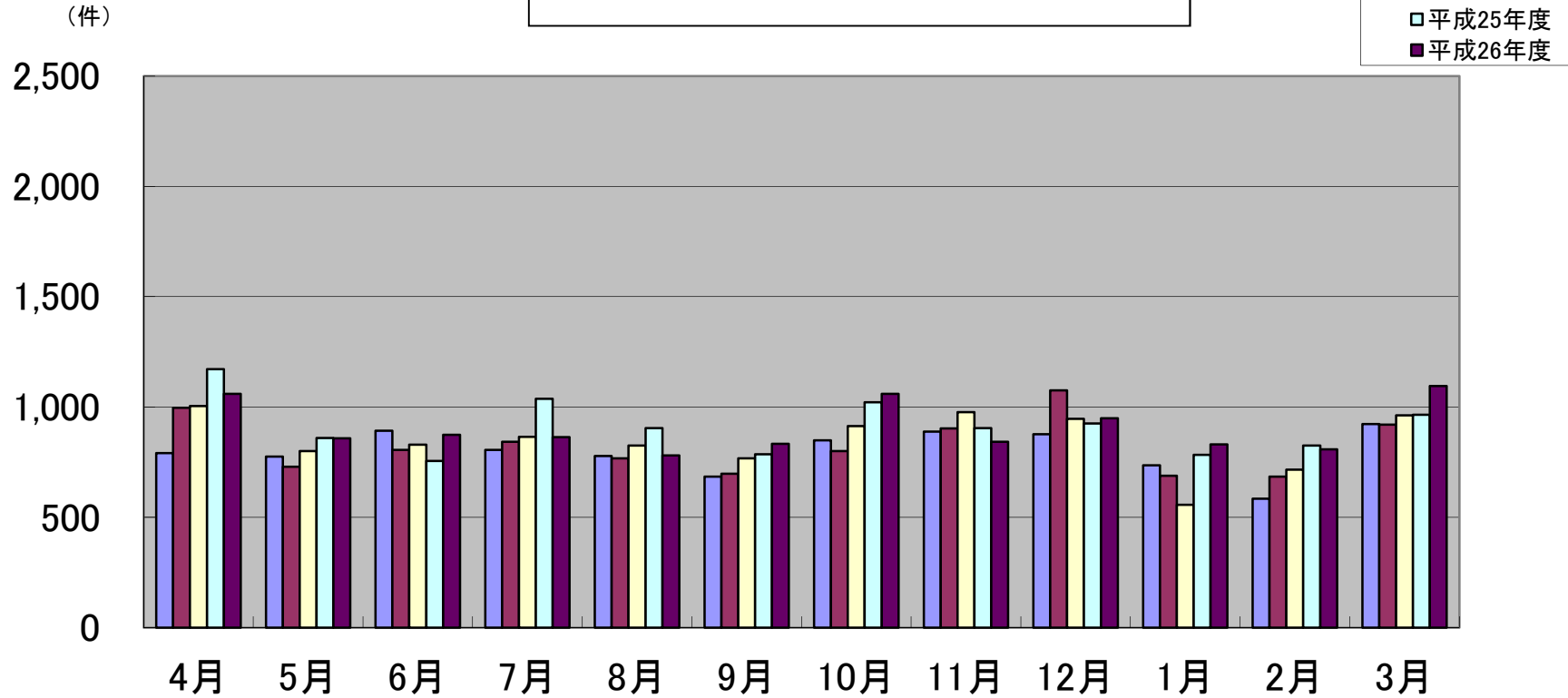
売買による土地所有権移転登記件数の推移(富山県内)

- 平成22年度
- 平成23年度
- 平成24年度
- 平成25年度
- 平成26年度



	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
平成22年度	856	622	773	780	730	664	720	701	1,016	643	621	958
平成23年度	699	631	690	716	802	657	700	759	868	588	638	831
平成24年度	701	753	753	700	802	706	808	896	983	636	813	974
平成25年度	770	728	765	842	751	883	996	763	958	614	619	1,142
平成26年度	844	686	732	773	727	808	913	750	865	622	692	889

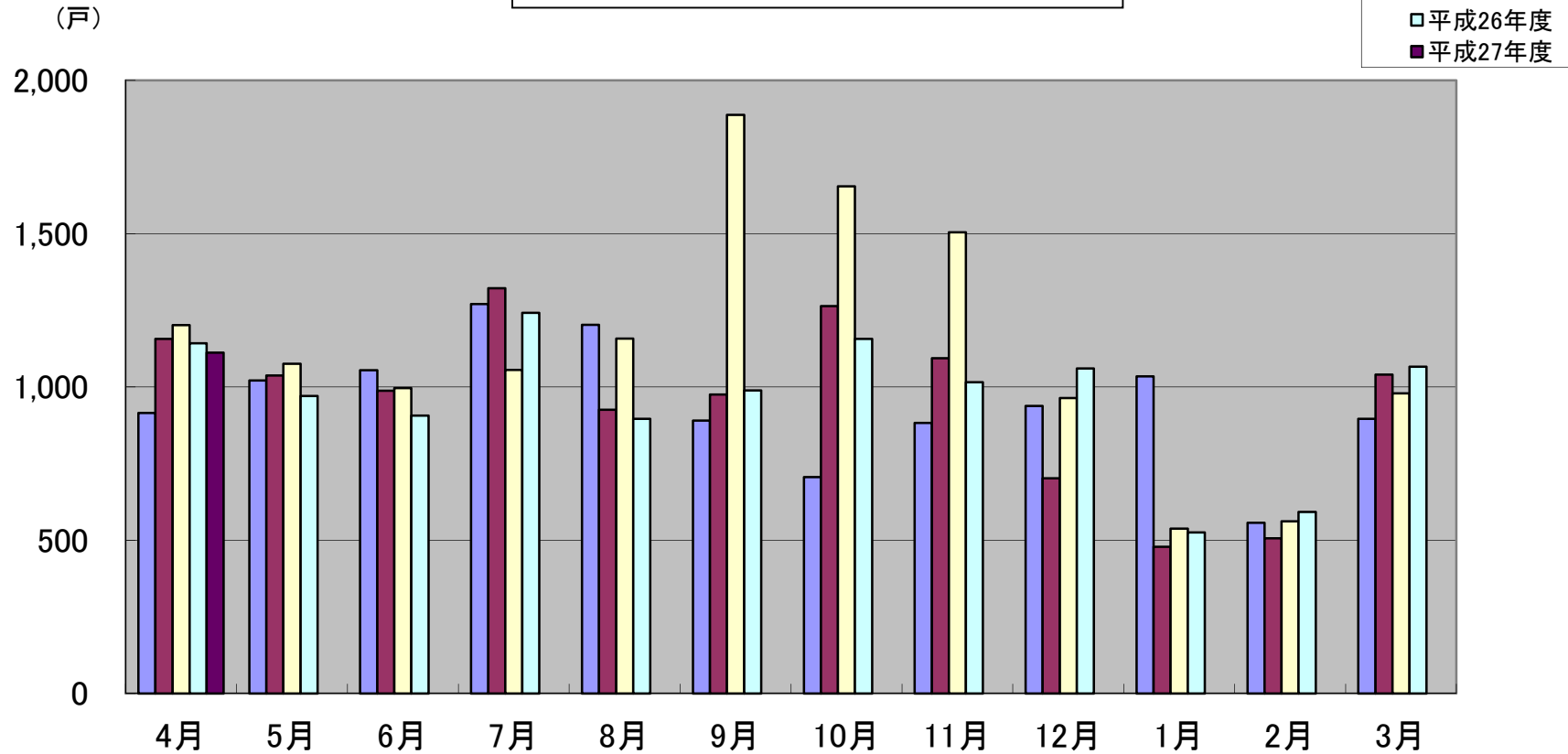
売買による土地所有権移転登記件数の推移(石川県内)



	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
平成22年度	791	775	893	805	778	685	849	889	877	736	584	923
平成23年度	996	729	805	842	768	698	800	903	1,075	689	684	920
平成24年度	1,004	801	829	865	826	767	913	977	947	557	716	962
平成25年度	1,171	860	755	1,037	905	786	1,022	904	926	783	826	965
平成26年度	1,060	858	874	863	781	833	1,059	843	949	830	808	1,095

参考資料(住宅市場の動向)

新設住宅着工戸数の推移(新潟県内)

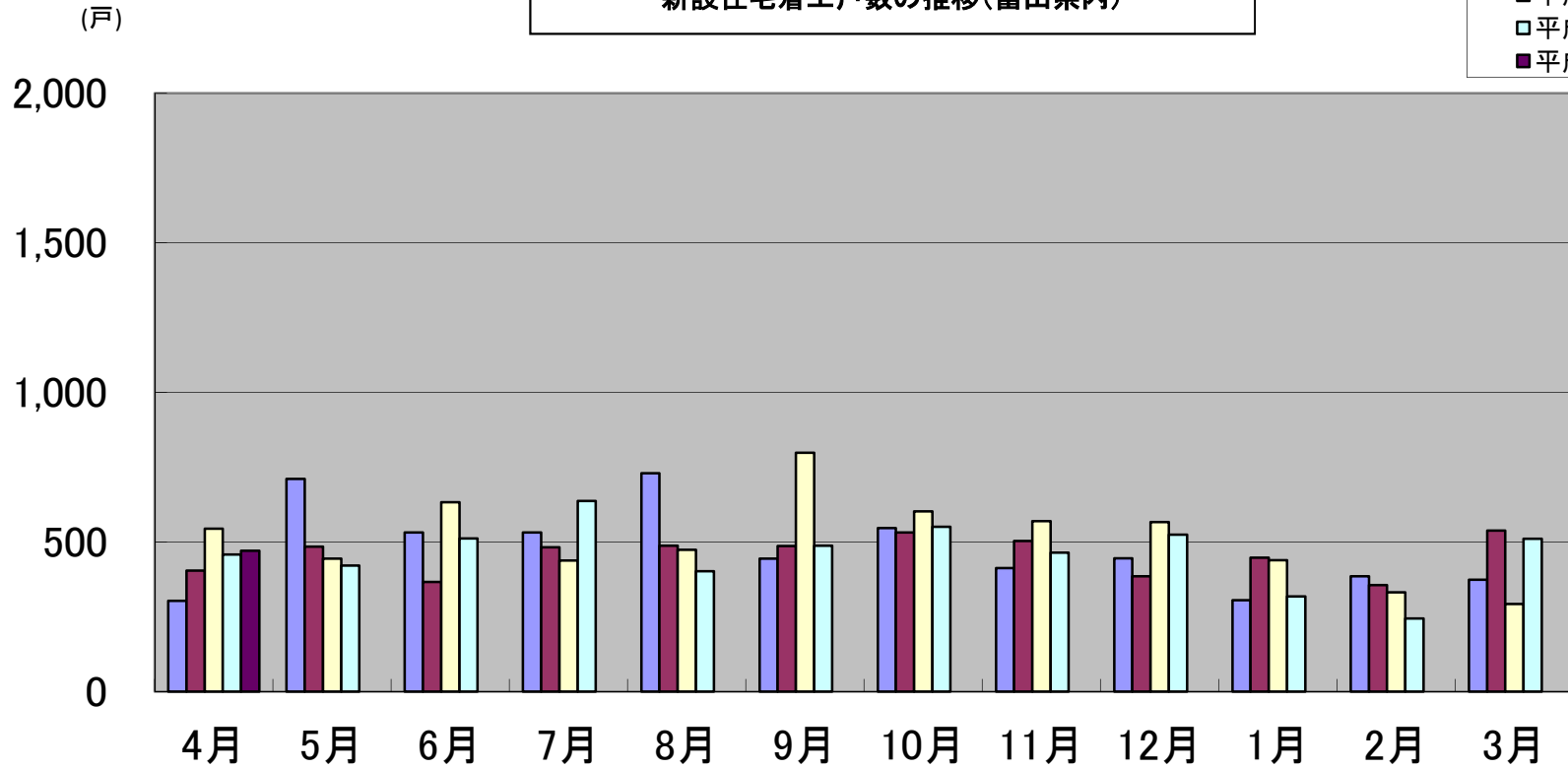


	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
平成23年度	915	1,021	1,055	1,270	1,203	890	706	883	938	1,035	557	896
平成24年度	1,157	1,037	988	1,322	926	975	1,264	1,094	702	479	506	1,040
平成25年度	1,202	1,076	996	1,056	1,158	1,887	1,654	1,504	964	538	562	979
平成26年度	1,142	971	907	1,242	896	989	1,157	1,015	1,060	525	592	1,066
平成27年度	1,112											

出典:国土交通省「建築着工統計」

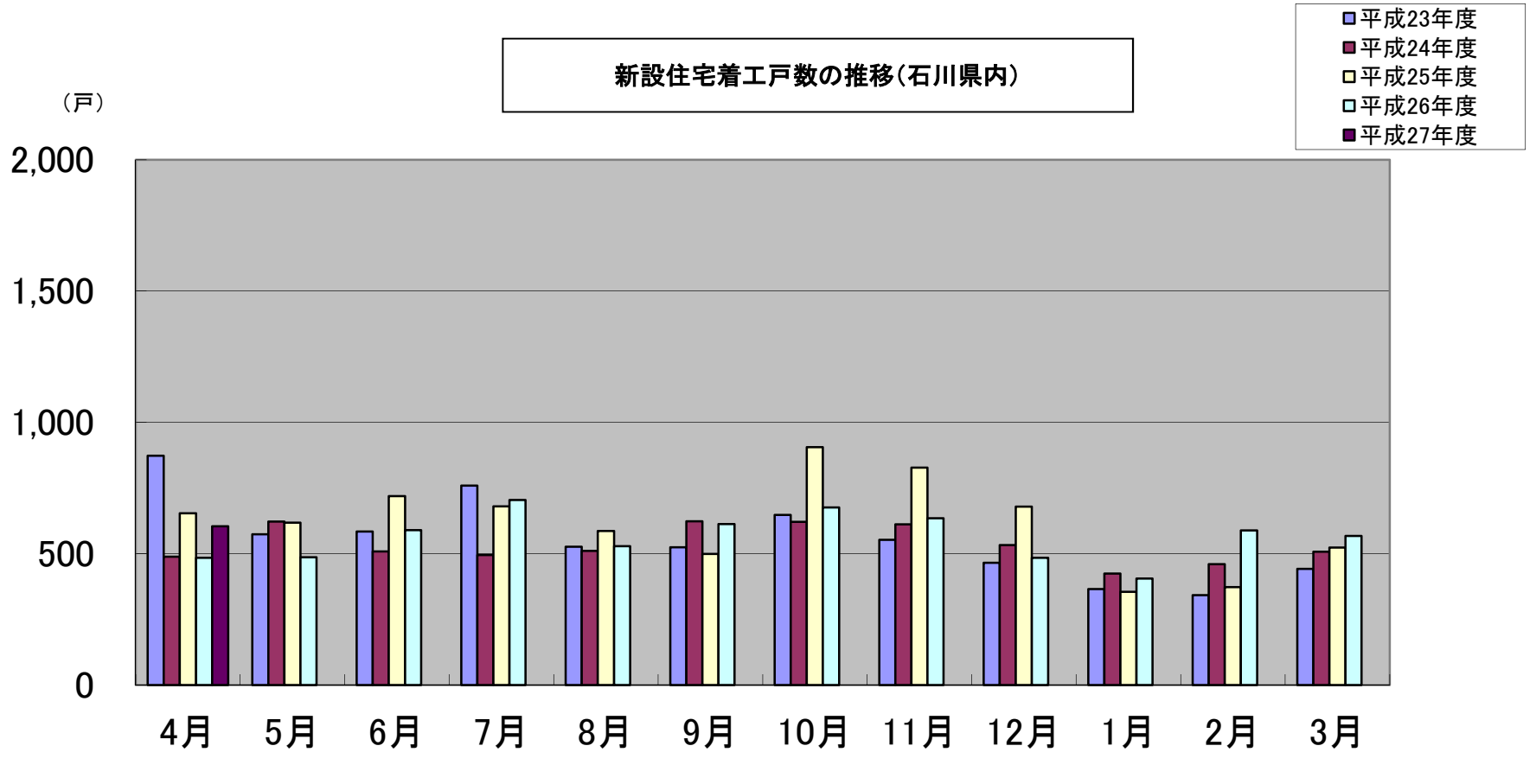
新設住宅着工戸数の推移(富山県内)

- 平成23年度
- 平成24年度
- 平成25年度
- 平成26年度
- 平成27年度



	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
平成23年度	303	710	531	531	730	444	546	412	445	305	385	373
平成24年度	404	484	366	482	487	486	532	503	385	447	356	538
平成25年度	544	444	633	438	474	798	602	569	566	439	331	292
平成26年度	458	421	512	637	402	487	550	464	524	318	244	510
平成27年度	470											

新設住宅着工戸数の推移(石川県内)



	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
平成23年度	873	574	585	759	527	525	648	553	465	365	342	442
平成24年度	489	622	509	495	511	623	621	612	533	424	460	508
平成25年度	654	618	719	680	587	499	906	828	679	355	373	523
平成26年度	484	487	590	705	529	613	676	635	485	405	589	568
平成27年度	605											

出典: 国土交通省「建築着工統計」