

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33回】平成27年第4四半期(平成27年10月1日～平成28年1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、前回よりも上昇幅が拡大(0~3%上昇 → 3~6%上昇)

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	地区の特徴	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
						H27.1.1 ~H27.4.1 総合評価	H27.4.1 ~H27.7.1 総合評価	H27.7.1 ~H27.10.1 総合評価	H27.10.1 ~H28.1.1 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(H27.10.1～H28.1.1)

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	
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	<p>0%横ばい</p> <p>前期 0%横ばい</p>	□	□	□	□	□	□	—	—	<p>駅南地区は比較的最近開発されたこともあり、また築年の比較的新しいビル等が見られることから、J-REITや私募ファンド等が投資物件を物色しているが、売り物件不足から成約に至っておらず、県外資本を中心とする比較的価格水準の高いオフィス、店舗、マンションなどの収益物件(賃貸不動産)の取引が顕在化する程度まで市場は回復していない。また、県内経済も個人消費が回復基調にあることから、個人消費者をターゲットとするサービス業、不動産業は底堅いものの、法人向けのサービス業や、飲食関連業は力強さが感じられず、当地区では企業による不動産の取得及び賃貸需要は未だ回復していない。こうした状況を反映して取引利回りやオフィス賃料等は横ばいであり、地価動向も横ばいで推移している。</p> <p>駅南の飲食店を中心とするけやき通り沿いは店舗の入れ替わりも激しく、また新規参入店が多い等相変わらず出店競争は激しい。足下では県内経済の飲食関連サービスの弱さが見られるものの、新潟を拠点とする女性アイドルグループ目当ての県外来客等による波及効果への期待感は強い。事務所・店舗を問わず、当分は相対的な割安感、高利回りを目当てに県外資本による投資物件の購入打診が継続すると見込まれるが、投資適格物件が少なく価格水準の顕在化が見込めないことから、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。</p>
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)

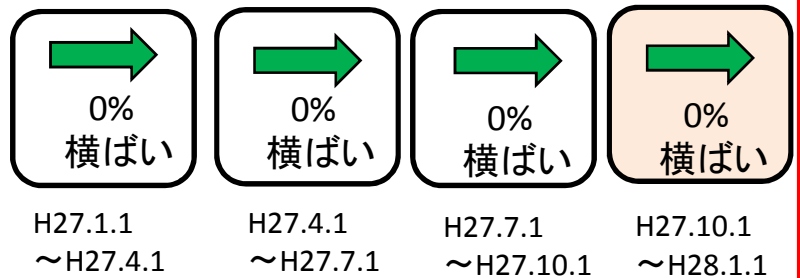
0%横ばい	0%横ばい	0%横ばい	0%横ばい
H27.1.1 ～H27.4.1	H27.4.1 ～H27.7.1	H27.7.1 ～H27.10.1	H27.10.1 ～H28.1.1

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.10.1～H28.1.1)

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		
富山県	富山市			西町・総曲輪	商業	0% 横ばい 前期 0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	当地区及びその周辺エリアでは、昨年5月に地元地銀や市立図書館等が入居する再開発ビルが完成し、本年5月にはシネコンやホテル等が入居する再開発ビルが完成予定である。また再開発事業により店舗・分譲マンション等からなる複合ビルの建設が平成30年度完成を目途に進められており、さらに同事業地区の向かい側において再開発準備組合が発足した。現在、当地区等では空店舗が見られるが、店舗賃料等は横ばいであり、上記の開発動向より今後定住人口の増加や繁華性の増大が期待できることから、地元投資家を中心に安定的な不動産取引が続いている。以上から、地価動向は前期と同様に横ばい傾向にある。 地元投資家は当地区等で進められている再開発事業等により当地区は発展基調との見通しを持っている。一方県外投資家は新幹線の開業効果が見られる富山駅周辺に対しては一定の関心を持っているが、当地区は富山駅より離れており、地元住民が主顧客の商店街であるため関心は低い。しかし、当地区の需要者は今後も地元投資家を中心となり、資金調達力に限りのあるものの、当期と同様に堅調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と同様に概ね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)



主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.10.1～H28.1.1)

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	 3~6% 上昇 前期 0~3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	金沢駅周辺部では北陸新幹線開業による活性化に伴い、業務拡大のための館内増床や、金沢市郊外部に存した営業所が駅周辺部へ移転する等の動向が見られオフィス需要は活発化している。一部の高級等ビルはほぼ満室稼働であるが、新規賃料成約ベースでの上昇は見られず、上記ビル以外の当地区に存する大半のビルでもオフィス賃料は募集・成約ベースでいずれも横ばい傾向に変わりはない。しかし、当地区における飲食店のテナント需要は極めて旺盛で、不動産仲介業者の中には数件の間合せを抱えているものがある。また、ホテルあるいはマンションの開発地に対する需要は強く、一方で供給は限定的であることから取引価格は上昇し、地価は上昇傾向で推移している。 Aクラスビルがほぼ満室状態にあり、中規模ビルについてもオフィス賃料が今後は上昇していく可能性が高い。ただし、売買市場では買い手の取得負担力が及ばず、売買が成立しないケースも見られる。旺盛な観光客の宿泊需要を前提に県外資本を中心とするホテル取得(ホテルへの用途転換を前提とするオフィスビルの取得を含む)目的の需要が極めて強く、また、分譲マンションの開発地に対する需要も依然として高止まりしており、このような観点から、将来の地価動向は当分の間上昇と予想される。
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。								

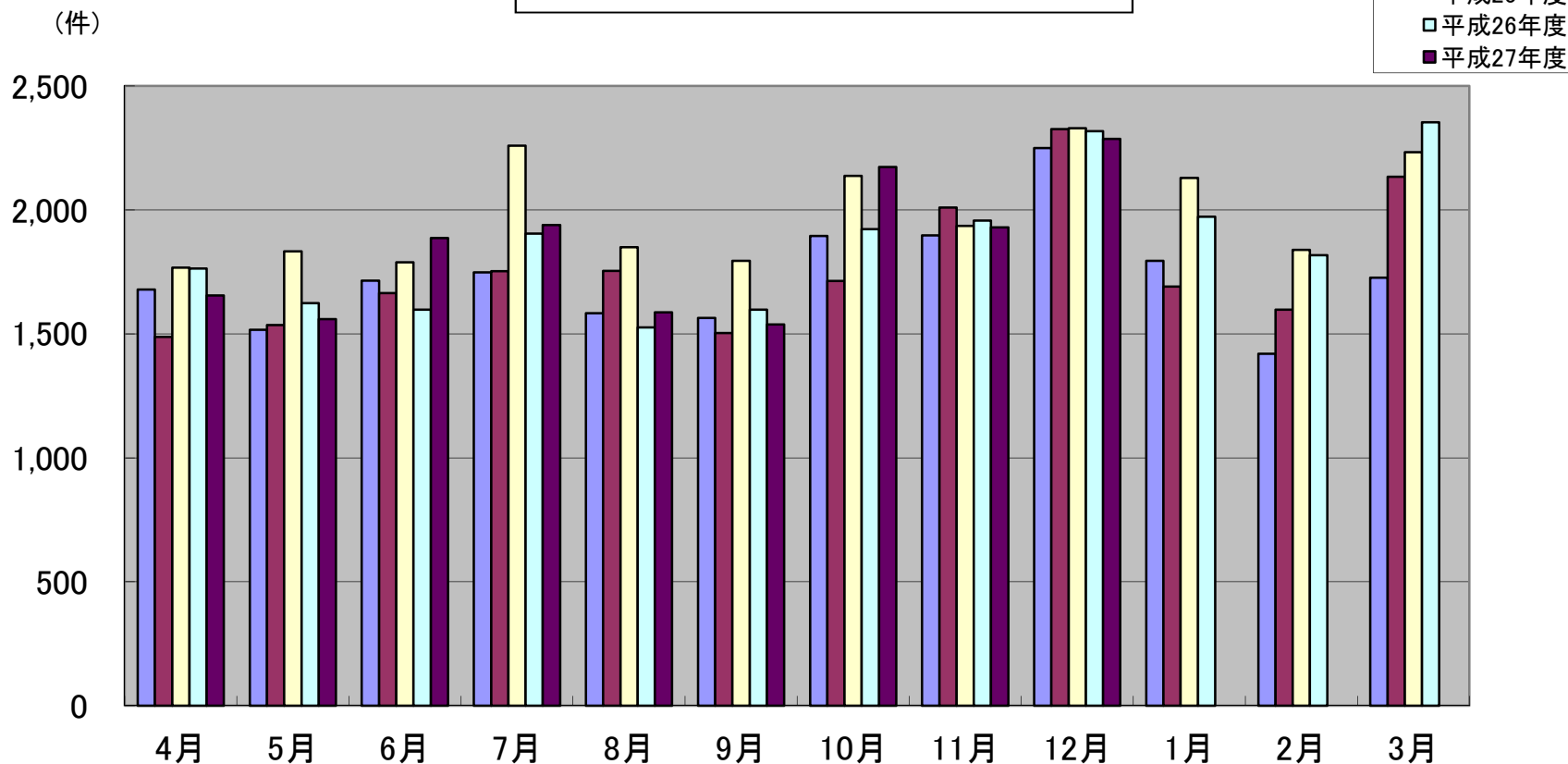


金沢駅周辺地区(金沢市)

0~3% 上昇	0~3% 上昇	0~3% 上昇	3~6% 上昇
H27.1.1 ~H27.4.1	H27.4.1 ~H27.7.1	H27.7.1 ~H27.10.1	H27.10.1 ~H28.1.1

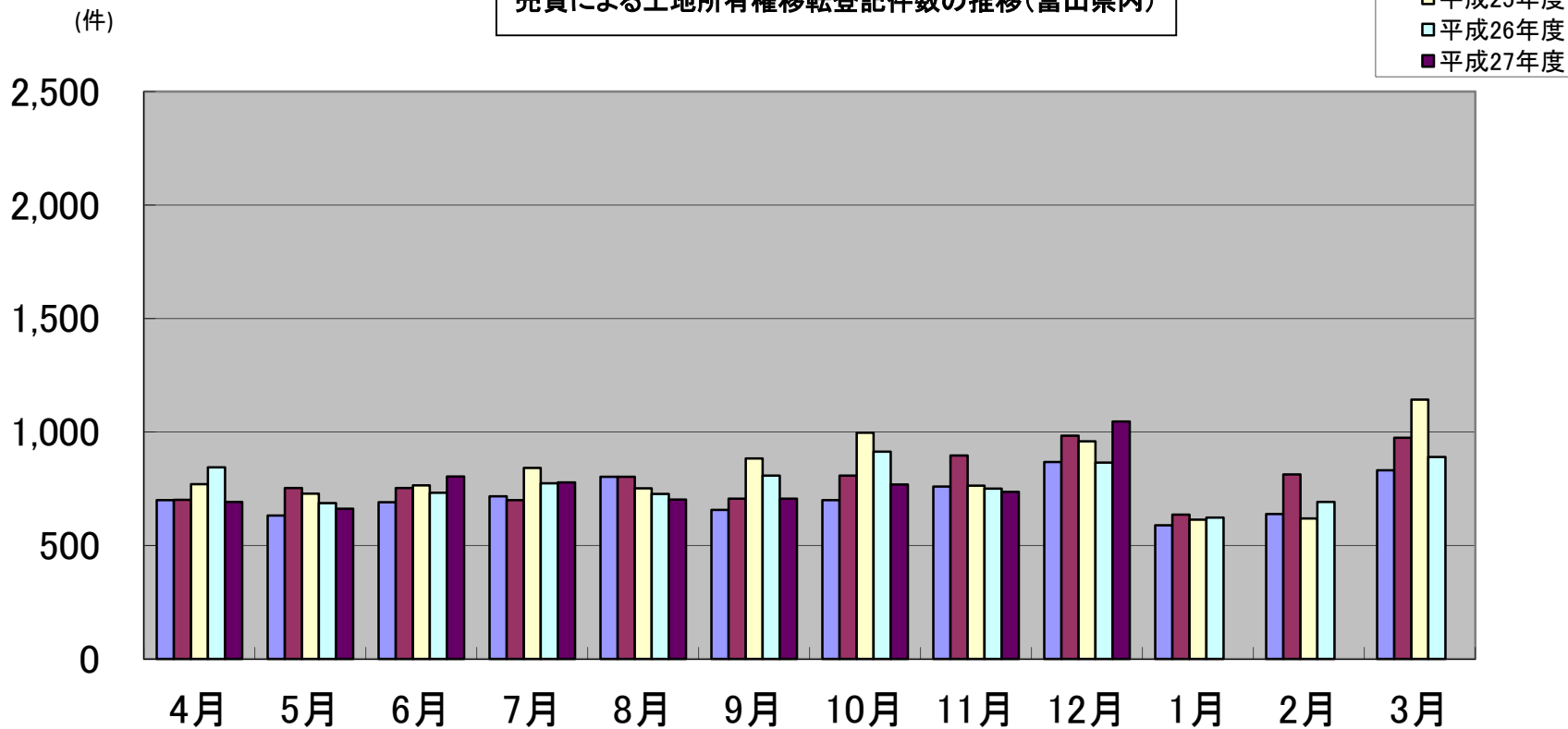
参考資料(土地所有権移転の動向)

売買による土地所有権移転件数の推移(新潟県内)



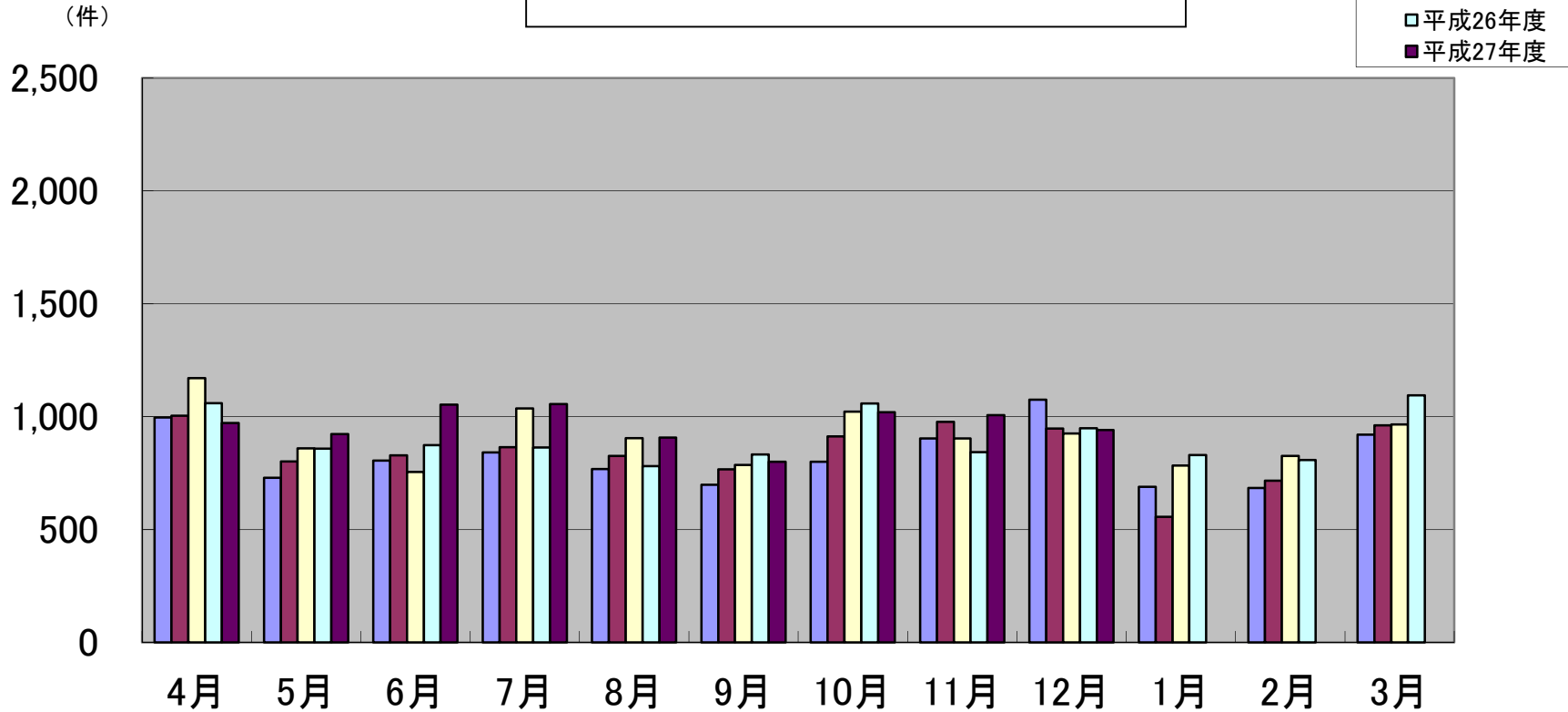
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
平成23年度	1,679	1,516	1,715	1,748	1,583	1,564	1,895	1,897	2,250	1,794	1,420	1,727
平成24年度	1,488	1,535	1,665	1,753	1,754	1,503	1,713	2,010	2,326	1,691	1,597	2,134
平成25年度	1,767	1,833	1,789	2,259	1,850	1,794	2,137	1,936	2,330	2,129	1,839	2,233
平成26年度	1,764	1,624	1,597	1,904	1,526	1,597	1,922	1,957	2,318	1,973	1,817	2,353
平成27年度	1,655	1,559	1,887	1,939	1,587	1,538	2,173	1,930	2,287			

売買による土地所有権移転登記件数の推移(富山県内)



	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	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
平成27年度	691	662	804	777	702	706	768	736	1,046			

売買による土地所有権移転登記件数の推移(石川県内)

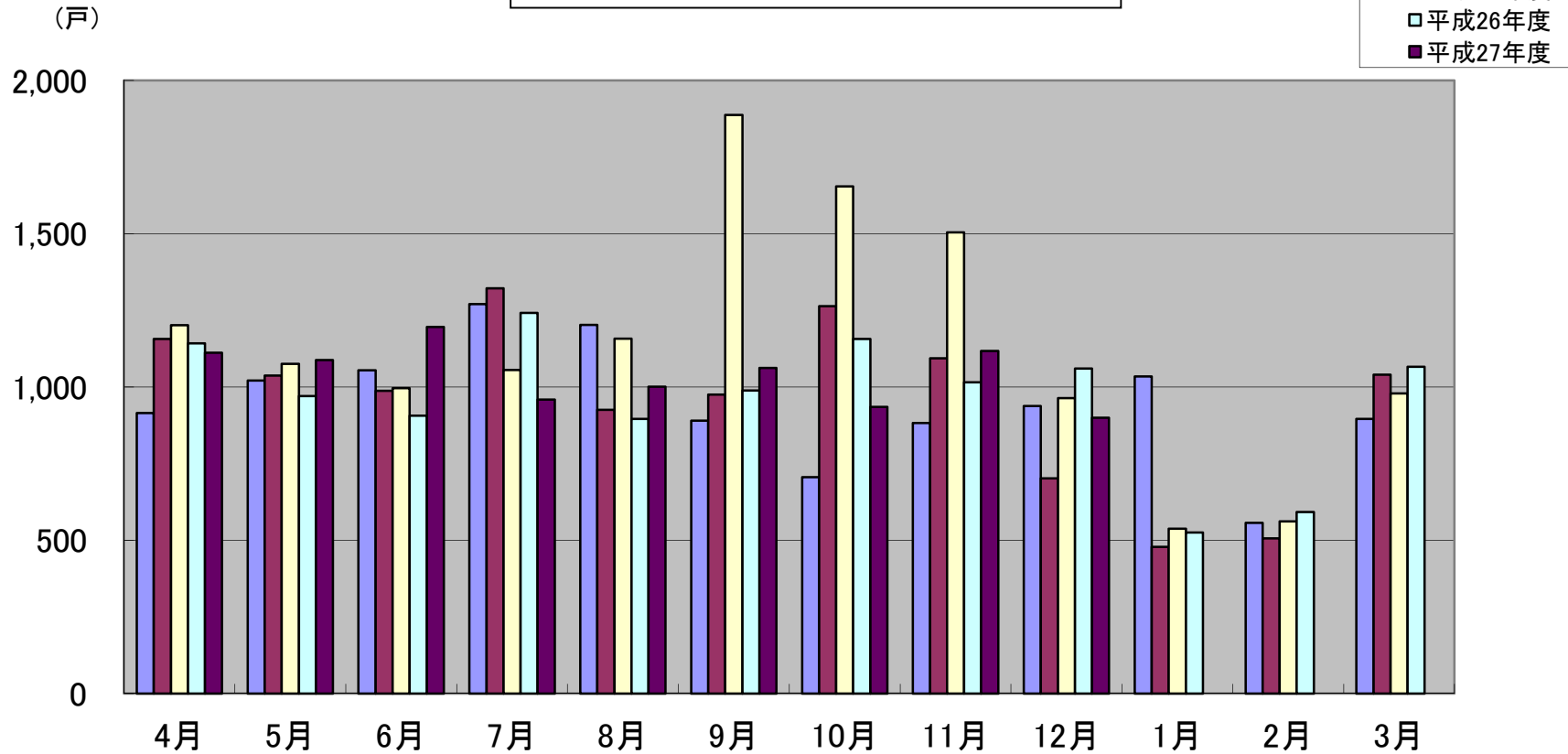


	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
平成23年度	996	729	805	842	768	698	800	903	1,075	689	684	920
平成24年度	1,004	801	829	865	826	767	913	977	947	557	716	962
平成25年度	1,171	860	755	1,037	905	786	1,022	904	926	783	826	965
平成26年度	1,060	858	874	863	781	833	1,059	843	949	830	808	1,095
平成27年度	972	923	1,053	1,056	908	800	1,020	1,007	941			

出典: 法務省「法務統計月報」

参考資料(住宅市場の動向)

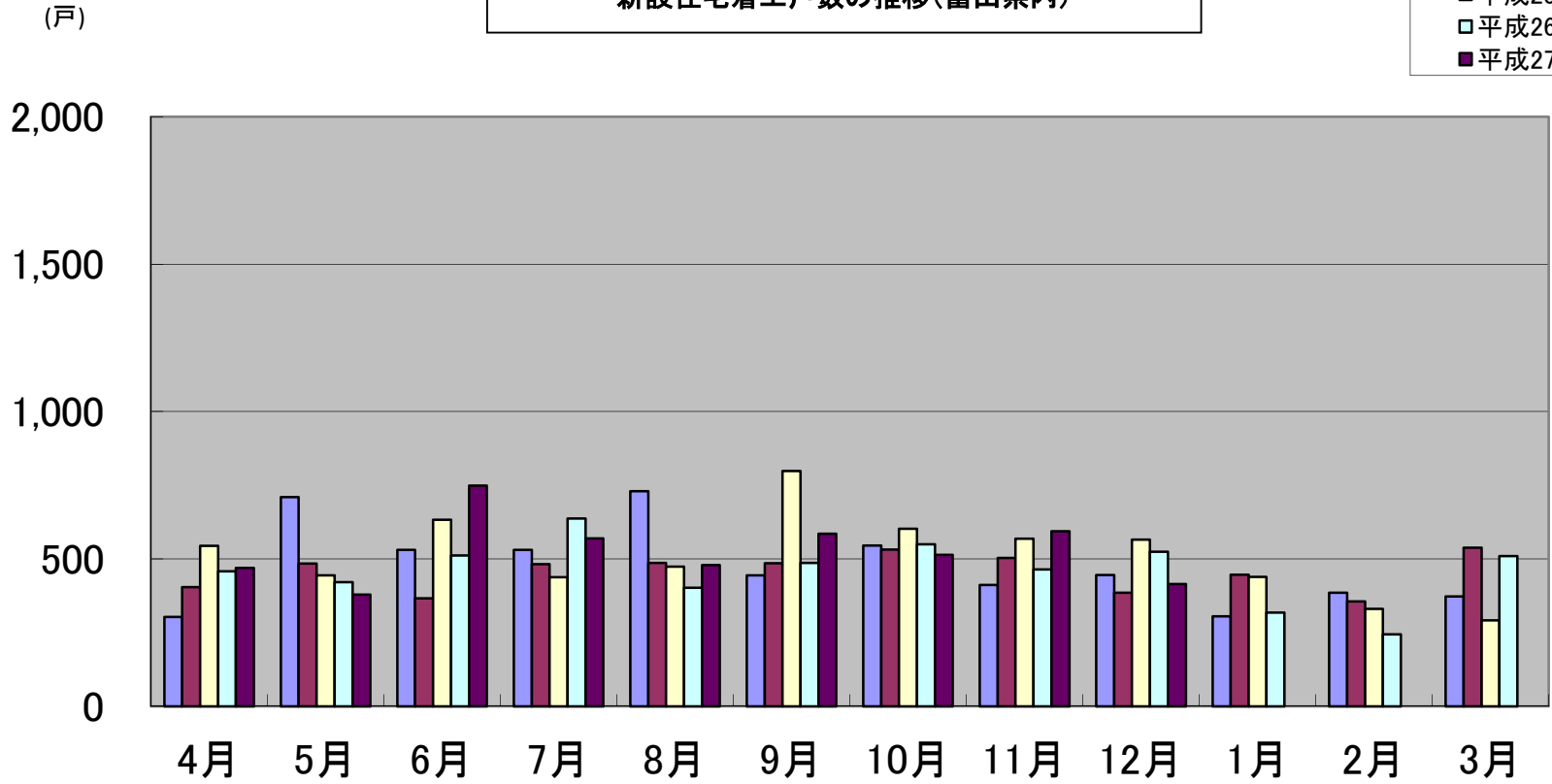
新設住宅着工戸数の推移(新潟県内)



	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	1,088	1,196	959	1,001	1,062	935	1,118	900			

新設住宅着工戸数の推移(富山県内)

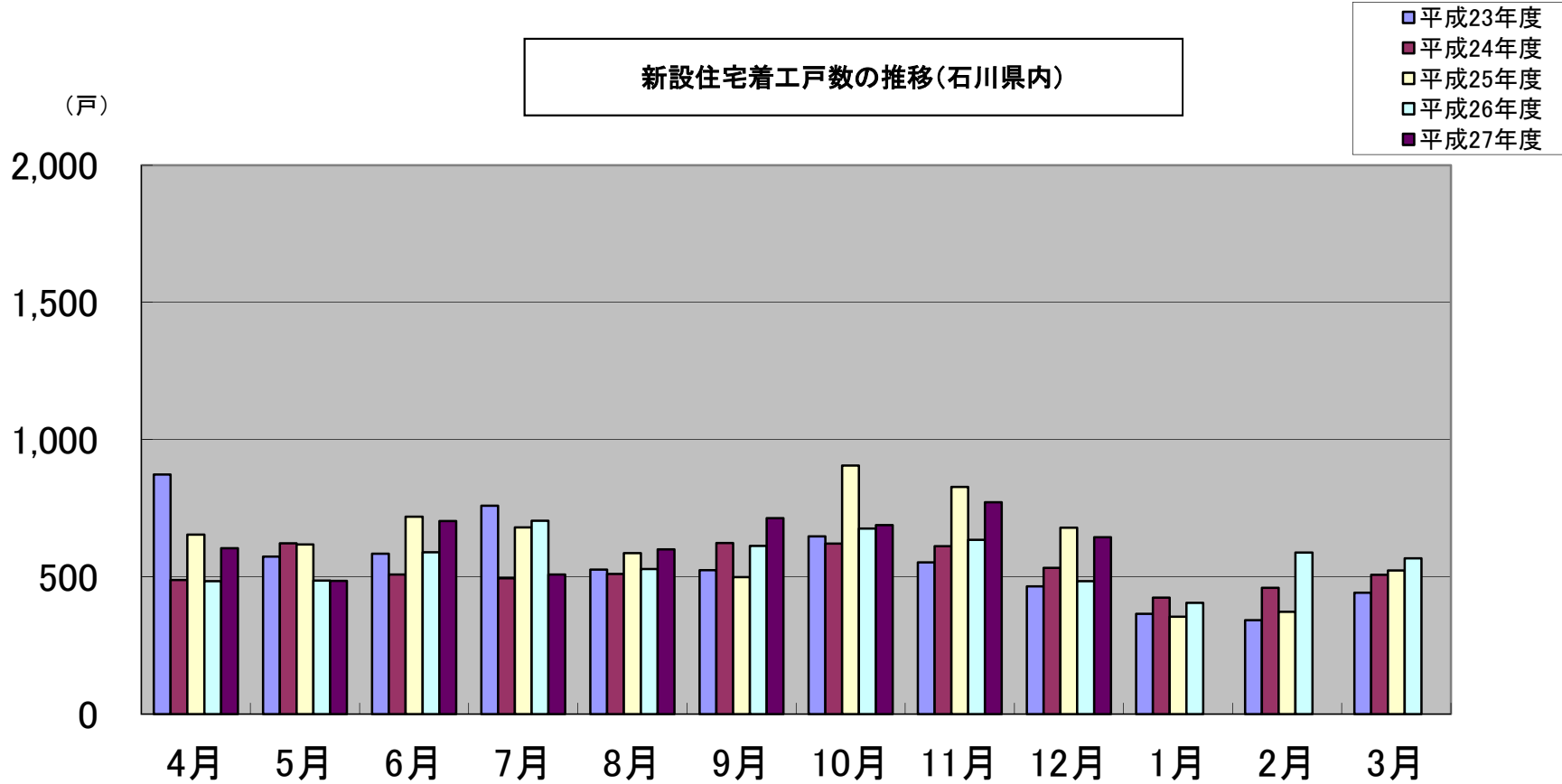
- 平成23年度
- 平成24年度
- 平成25年度
- 平成26年度
- 平成27年度



	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	379	749	570	479	586	514	594	415			

出典: 国土交通省「建築着工統計」

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	486	704	509	600	714	689	772	645			

出典:国土交通省「建築着工統計」