

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36回】平成28年第3四半期(平成28年7月1日～平成28年10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)

なお、今期は熊本地震により直接的な影響を受け市場に空白期間が生じた1地区(熊本市)を除く99地区で実施した。

- ※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。
- ※6 平成28年第1四半期から、対象地区1地区(商業系地区)を西町・総曲輪から富山駅周辺に変更した。

北陸地方管内においては、上記対象地区のうちの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。

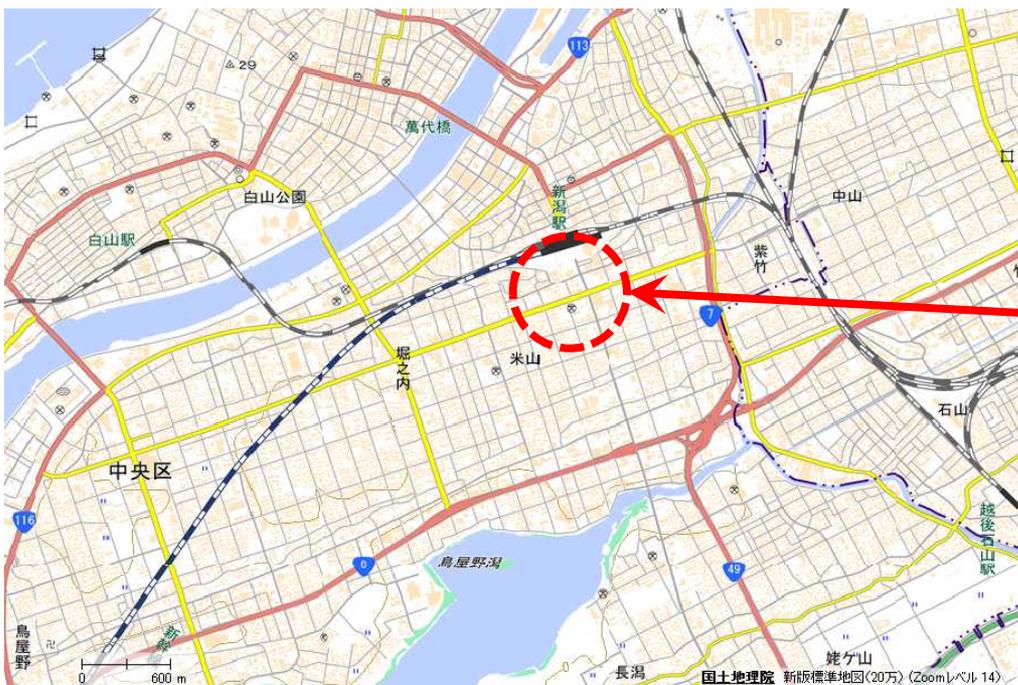
各地区の総合評価(変動率)推移

新潟駅南は、前回に引き続き横ばい
 富山駅周辺は、前回に引き続き0～3%の上昇
 金沢駅周辺は、前回に引き続き3～6%の上昇

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	地区の特徴	第4四半期	第1四半期	第2四半期	第3四半期
						H27.10.1 ～H28.1.1 総合評価	H28.1.1 ～H28.4.1 総合評価	H28.4.1 ～H28.7.1 総合評価	H28.7.1 ～H28.10.1 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		富山駅周辺	商業	JR富山駅周辺。JR富山駅の南側に位置し、中高層の店舗やホテル等が建ち並ぶ駅前の商業地区。	—	↗	↗	↗
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(H28.7.1～H28.10.1)

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)								項目	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	0% 横ばい 前期 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	新潟県内経済の動向から新米国税の減速の影響などが見られるものの、新潟市を中心に県内経済は緩やかな回復基調が続いている。公共工事の受注の獲得、住宅投資の持ち直しから、建設、不動産、対事業所サービスは改善が見られる。雇用・所得環境・労働需給面では改善が続いており、雇用者所得は緩やかに増加している。新潟市中心部を拠点に活動している女性アイドルグループが新潟市外、新潟県外から消費者を取り込み、駅周辺、万代地区等の消費喚起に大いに貢献している。万代地区及び駅周辺背後においては、地価上昇等が見られるが、当地区においては、一部飲食店舗等を除き店舗賃料、オフィス賃料は横ばいであり、当期も地価上昇の機運が見られず、地価動向は横ばいで推移している。	新潟駅前オフィスの建て替え計画や古町地区における再開発計画、新潟市の行政機能の一部を古町地区へ移転させる計画等、新潟市中心部のまわりの徐々に進捗しているものの、活性化にどの程度寄与するかは今後の動向による。いずれも中心部に位置しながら、周辺建物の老朽化、地域の地盤沈下等から地価が弱含みであった地区の再活性化が課題となっており、長期的視点で見ればこれらの再開発等の成否によっては、平成20年頃の土地区画整理事業によって整備された当地区への良い影響も見込まれるが、短期的には価格形成要因に変化は見られず、当面は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)

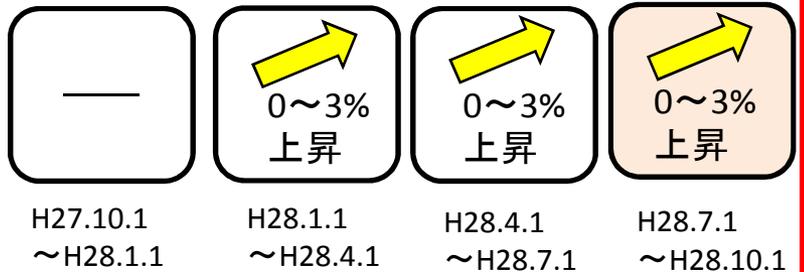
<p>0% 横ばい</p>	<p>0% 横ばい</p>	<p>0% 横ばい</p>	<p>0% 横ばい</p>
H27.10.1 ～H28.1.1	H28.1.1 ～H28.4.1	H28.4.1 ～H28.7.1	H28.7.1 ～H28.10.1

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.7.1～H28.10.1)

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)								項目	鑑定評価員のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料		
富山県	富山市		商業	富山駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	▽	△	—	—	地価動向 北陸新幹線の開業から1年以上が経過したことで観光客の来訪が鈍化しており新幹線の開業効果はピークを過ぎたが、商業集積が進む等によって富山駅周辺については開業前よりも人通りが増加しており一定の効果が続いている。来街者が増加した富山駅周辺では飲食店の出店需要が依然強く、店舗ビルの1階部分はほぼ満室状態となっており賃料水準はやや上昇している。土地需要は地元投資家を中心であり、これら投資家はコインパーキングや飲食店用地に対する取得意欲が強い。一方、売り手側は地価の上昇を期待した様子見等より売却を控える傾向が見られる。このため、需要が供給を上回り売り手側優位の状態が続いていること等から、取引価格は緩やかに上昇しており、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。	将来地価動向 オフィス市場については県外企業の市中心部への進出が少なく新規需要が弱いため賃料は今後も下落傾向と予想される。一方、飲食店のテナント需要は1階が満室状態のため2階・3階にまで及んでいることから、店舗賃料は当分の間は緩やかな上昇が続くと予想される。コインパーキング用地等に対する需要は根強く、観光客も以前よりは増加しているためホテル用地に対する関心も高い。さらに当地区では平成30年の完成を目途にホテル・店舗・マンション・専門学校からなる再開発ビルが建築中であり、また周辺地区ではマンション等の建築が予定されていることから、今後も繁華性の増大が見込まれる。このため当地区の将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
					 前期 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR富山駅周辺。JR富山駅の南側に位置し、中高層の店舗やホテル等が立ち並ぶ駅前の商業地区。	



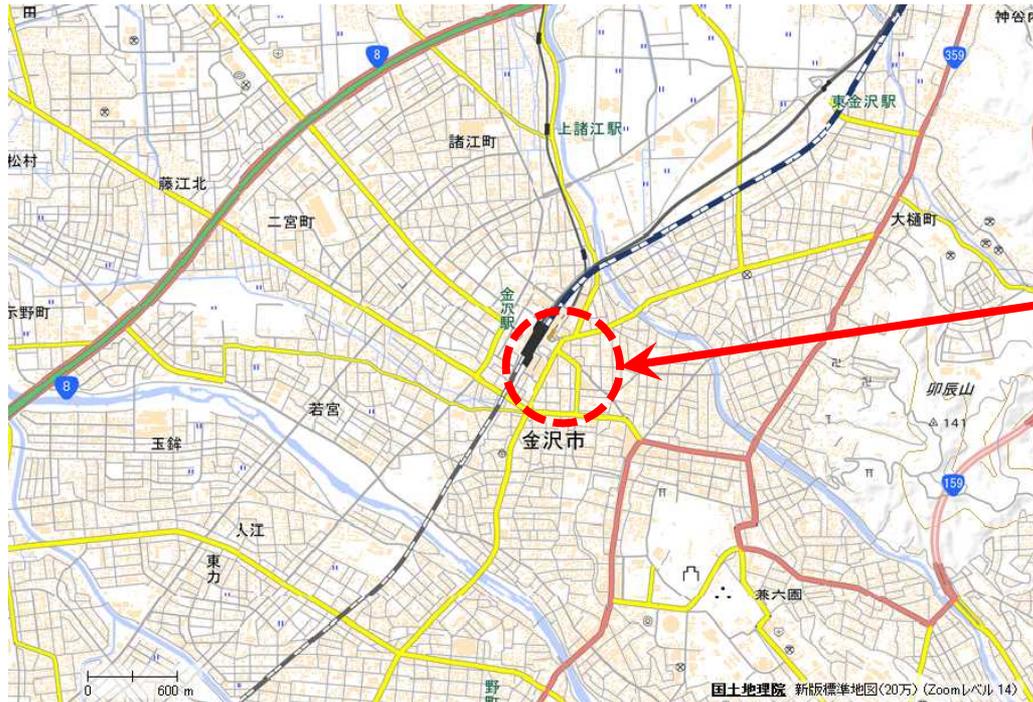
富山駅周辺地区(富山市)



※H28第1四半期から、対象地区を西町・総曲輪から富山駅周辺に変更

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.7.1~H28.10.1)

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)								項目	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	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向 オフィス市場では築浅で高品質の優良物件が少ないことからほぼ満室状況が続いており、これらの物件については募集賃料の上昇が継続している。オフィス市場で捕捉可能なまとまった規模の物件は築古や品等の劣るビルとなるために、比較的まとまった規模の優良物件を求めるテナントの受け皿とはなり難い。加えて、当地区でのオフィスビルの新規供給計画は当面無いため、需給状態は逼迫している。一方、金沢市の中心部で、果外企業によるホテルの建築・開業計画が相次いでいるほか、街中ではマンションの建築も進み、開発業者の案地取得は活発であり、業者間の競合によって取引価格は上昇した。以上より、当期の地価動向は上昇で推移した。	
					 前期 3~6% 上昇									得地地価動向 JR西日本は金沢駅金沢港口の同社保有地の再整備について、「計画は未定だが、周辺の開発に合わせて高度利用を考えたい」と意向を公表した。周辺では、テレビ放送局の移転事業をはじめとして、複数の開発が進められており、高度利用が進むと考えられる。また、分譲マンションの開発案地に対する需要も依然として高止まりしているが、その一方で当地区における供給は極めて限定的であることから、需給は相当に逼迫している状況に変化はない。上記のとおり、デベロッパーの取得意欲は依然として高く、整調な需要に支えられ、将来の地価動向は当面は上昇が継続すると予想される。	
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)


**3~6%
上昇**
 H27.10.1
~H28.1.1


**3~6%
上昇**
 H28.1.1
~H28.4.1


**3~6%
上昇**
 H28.4.1
~H28.7.1


**3~6%
上昇**
 H28.7.1
~H28.10.1

参考資料(経済情勢)

新潟県内経済情勢

【総括判断】

一部に弱さがみられるものの、持ち直しが続いている。

先行きについては、各種政策の効果により、緩やかに回復していくことが期待される。ただし、海外景気の下振れなど、景気を下押しするリスクに留意する必要がある。

【各項目の判断】

項目	前回(28年7月判断)	今回(28年10月判断)
個人消費	緩やかに持ち直している。	一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直している。
生産活動	一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直しつつある。	一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直しつつある。
設備投資	28年度は増加見通しとなっている。	28年度は増加見通しとなっている。
雇用情勢	緩やかに改善している。	緩やかに改善している。
住宅建設	持ち直しつつある。	緩やかに持ち直している。
公共事業	前年を上回っている。	前年を下回っている。
企業収益	28年度は増益見通しとなっている。	28年度は増益見通しとなっている。
企業の景況感	「下降」超幅が縮小している。	「下降」超幅が縮小している。

富山県内経済情勢

【総括判断】

県内経済は、総じて回復している。

先行きについては、雇用・所得環境の改善が続かなかで、各種政策の効果もあって、着実に回復を続けていくことが期待される。
なお、海外景気の下振れなどが景気を下押しするリスクとなっているほか、人手不足に伴う企業活動への影響が懸念されることから、これらの動向に留意が必要である。

【各項目の判断】

項目	前回(28年7月判断)	今回(28年10月判断)
個人消費	回復している。	一部に弱さがみられるものの、回復している。
生産	緩やかに回復しつつある。	緩やかに回復しつつある。
設備投資	28年度は増加見通しとなっている。	28年度は減少見通しとなっている。
雇用情勢	着実に改善している。 一部では、人手不足感が強まっている。	着実に改善している。 一部では、人手不足感が強まっている。
住宅建設	回復しつつある。	回復しつつある。
公共事業	前年を上回っている。	前年を上回っている。
企業収益	28年度は減益見通しとなっている。	28年度は減益見通しとなっている。
企業の景況感	全産業では「下降」超となっている。	全産業では「下降」超となっている。

石川県内経済情勢

【総括判断】

県内経済は、一部に弱さがみられるものの、回復している。

先行きについては、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、着実に回復を続けていくことが期待される。

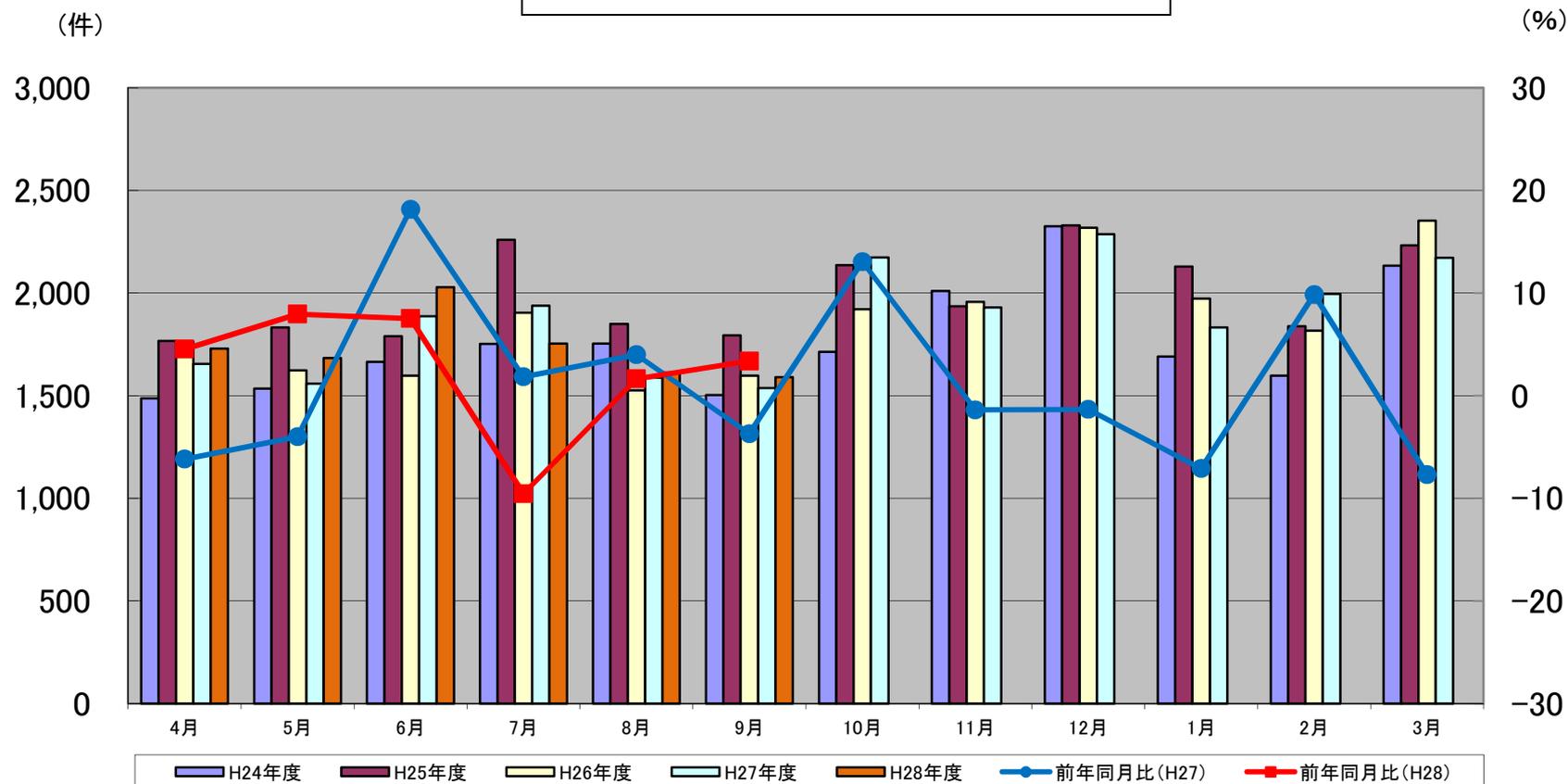
なお、海外景気の下振れなどが景気を下押しするリスクとなっているほか、人手不足に伴う企業活動への影響が懸念されることから、これらの動向に留意が必要である。

【各項目の判断】

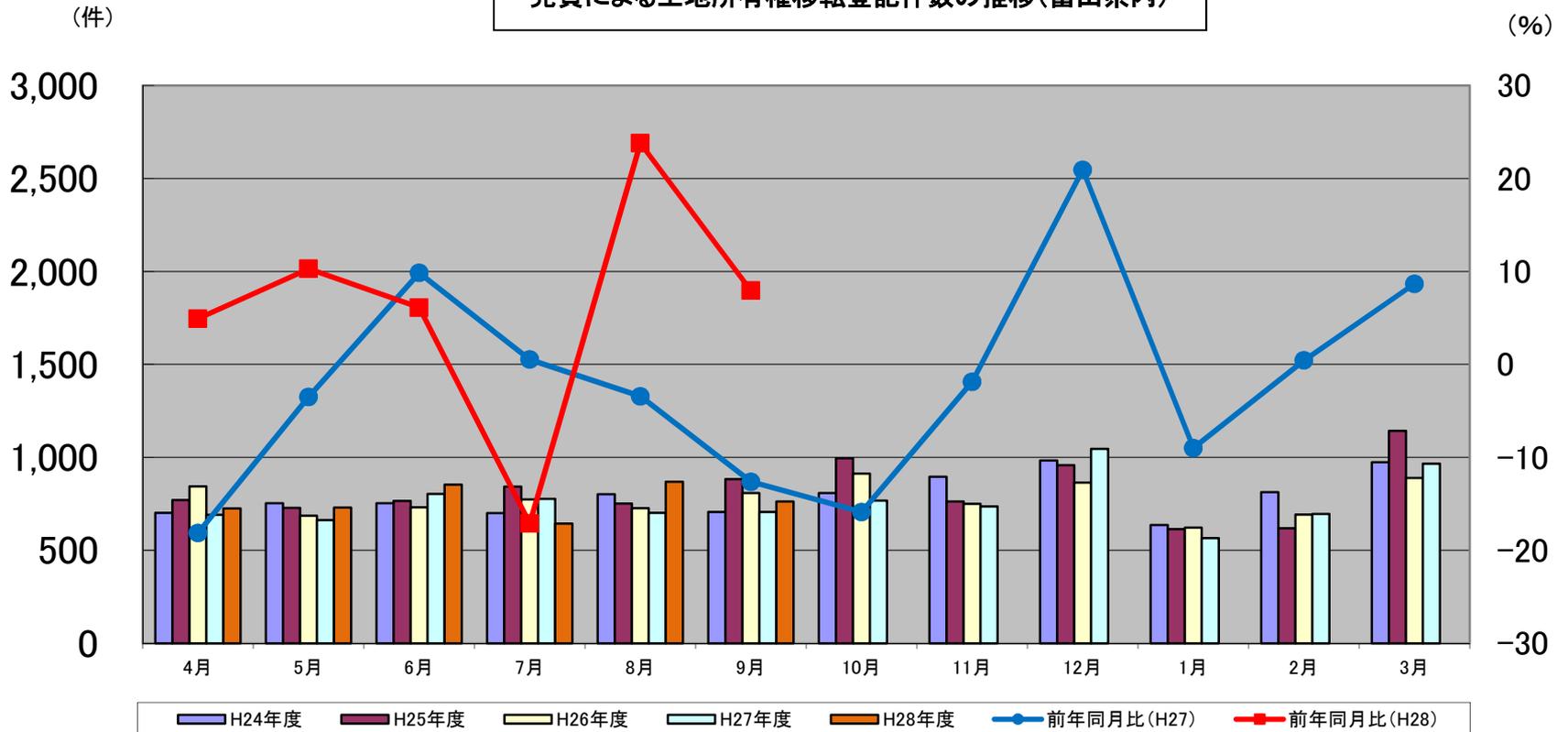
項目	今回(28年7月判断)	今回(28年10月判断)
個人消費	一部に弱さがみられるものの、回復している。	回復が緩やかになっている。
生産	一部に弱さがみられるものの、回復している。	一部に弱さがみられるものの、回復している。
設備投資	28年度は減少見通しとなっている。	28年度は減少見通しとなっている。
雇用情勢	着実に改善している。 一部では、人手不足感が強まっている。	着実に改善している。 一部では、人手不足感が強まっている。
住宅建設	緩やかに回復している。	緩やかに回復している。
公共事業	前年を上回っている。	前年を上回っている。
企業収益	28年度は増益見通しとなっている。	28年度は減益見通しとなっている。
企業の景況感	全産業では「下降」超となっている。	全産業では「下降」超となっている。

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)

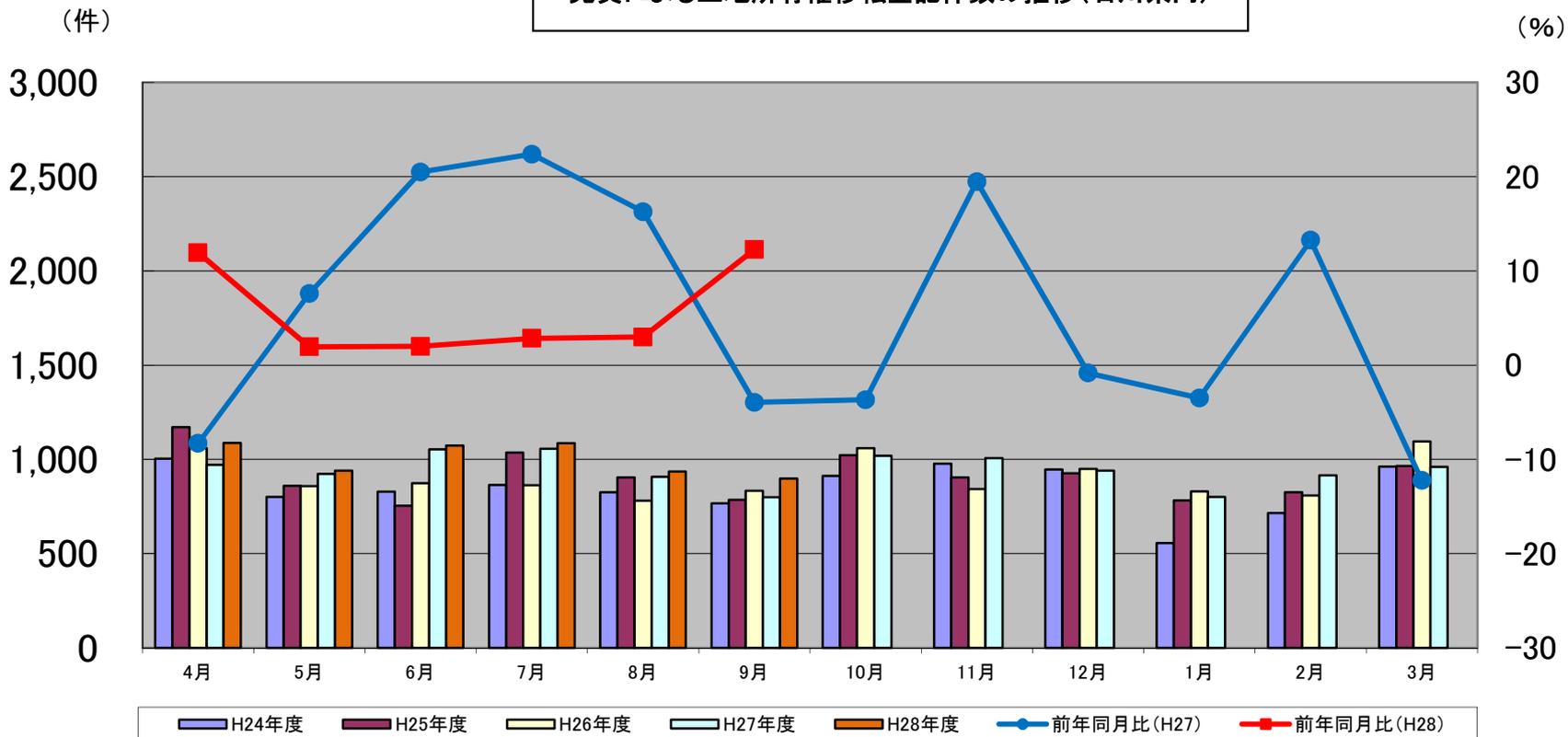


売買による土地所有権移転登記件数の推移(富山県内)

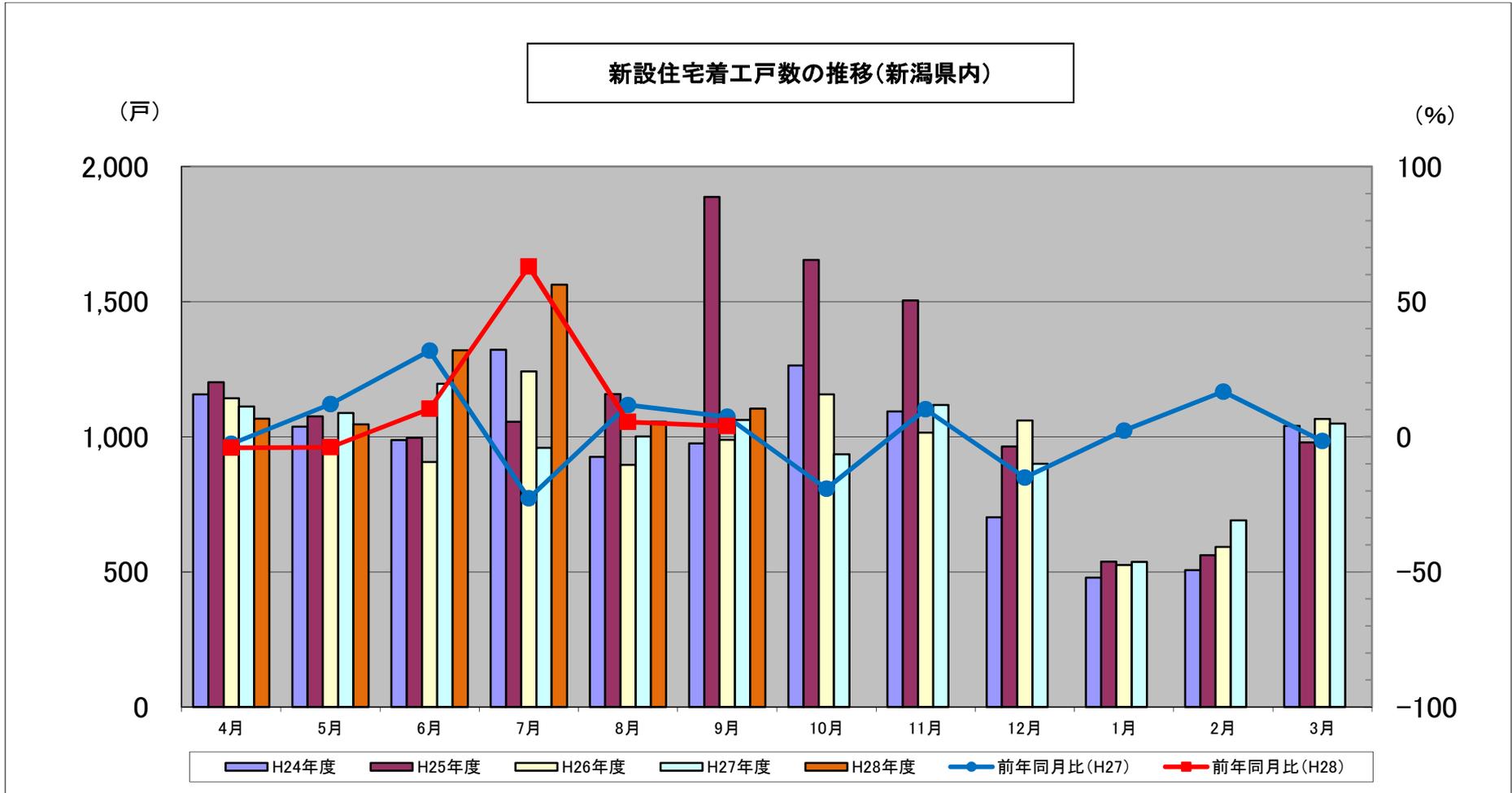


出典: 法務省「法務統計月報」(http://www.moj.go.jp/housei/toukei/toukei_ichiran_touki.html)

売買による土地所有権移転登記件数の推移(石川県内)

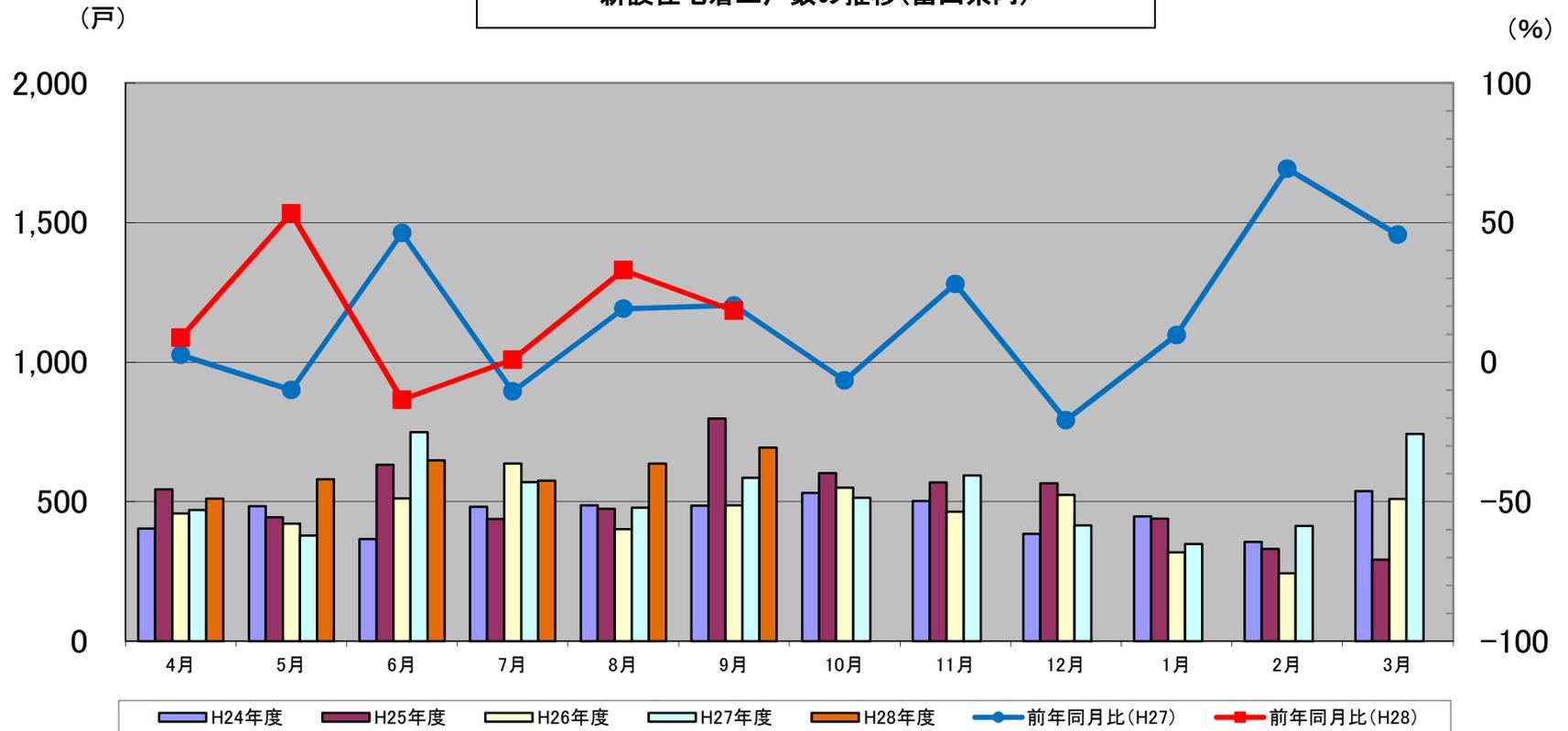


参考資料(住宅市場の動向)

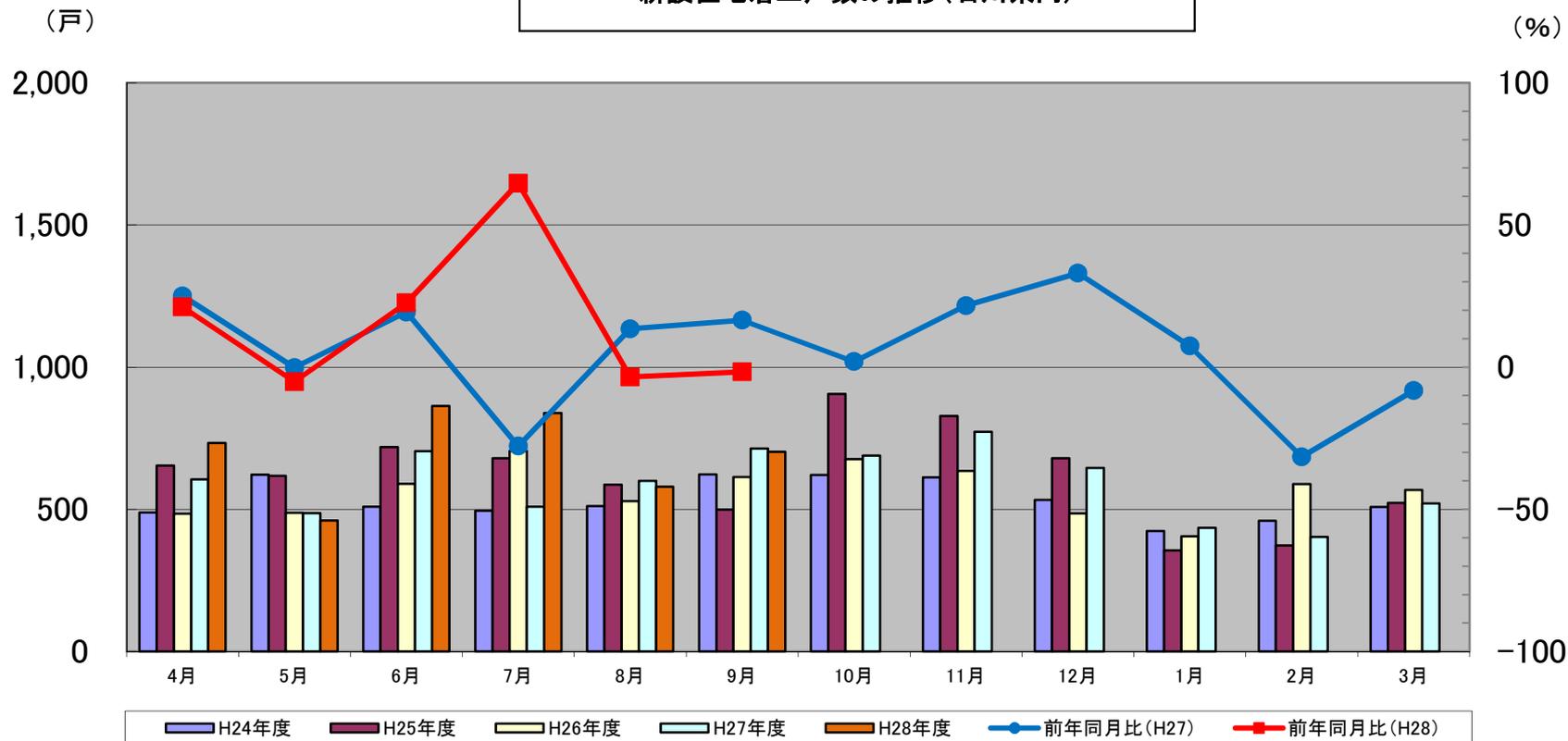


出典: 国土交通省「建築着工統計」(http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html)

新設住宅着工戸数の推移(富山県内)



新設住宅着工戸数の推移(石川県内)



地価LOOKレポートご利用にあたっての注意事項

本報告の作成にあたっては細心の注意を払っておりますが、本報告の結果を用いた投資判断等は利用者の責任において行っていただくようお願いいたします。国土交通省は、本報告の結果を利用したことにより生じたいかなる損害についてもその責任を免れるものとしします。