

# 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41回】平成29年第4四半期(平成29年10月1日～平成30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

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 ー 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 ー 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。
- ※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。

全国版は国土交通省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、不動産鑑定士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**                       $\Delta$  : 上昇・増加、       $\square$  : 横ばい、       $\nabla$  : 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. 不動産鑑定士のコメント

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不動産鑑定士の特徴的なコメントを記載。

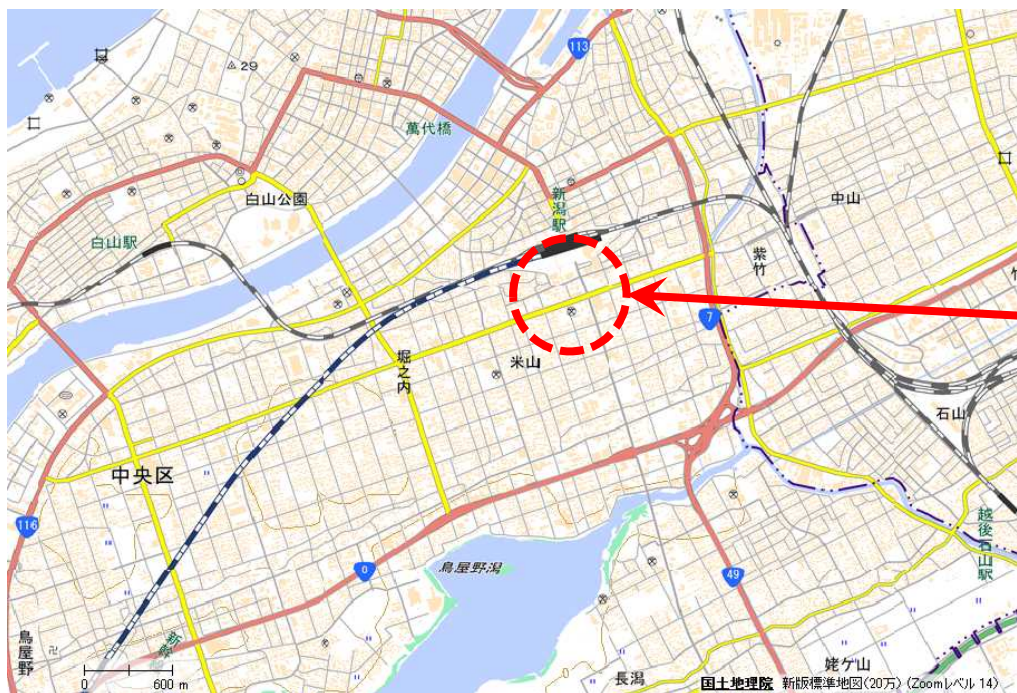
## 各地区の総合評価(変動率)推移

**新潟駅南は、前回に引き続き上昇基調が継続**  
**富山駅周辺は、前回に引き続き上昇基調が継続**  
**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1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
						H29.1.1 ~H29.4.1 総合評価	H29.4.1 ~H29.7.1 総合評価	H29.7.1 ~H29.10.1 総合評価	H29.10.1 ~H30.1.1 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		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(H29.10.1～H30.1.1)



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)								項目	不動産鑑定士のコメント
						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	0~3% 上昇 (前期) 0~3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	地価動向	県内経済は回復基調にあり、企業収益は高水準で推移して労働需給は一段と引き締まっており、雇用手所得は緩やかに増加している。このような良好な県内経済を背景に、新潟市の地価の全体的な動向は、商業地にあつては中央区を中心に万代、駅南といった中心商業地のほか路線商業地も上昇傾向となっており、また住宅地にあつては、中央区のみならずそれに接する周辺区でも上昇傾向となっている。新潟駅付近の立体交差事業による線路高架化工事が具体化する中、これまで見られなかった取引が成約するようになってきており、地価の上昇が取引価格によって市場で認識されはじめている。以上のように、当地区の取引価格は緩やかな上昇傾向を維持し、地価動向はやや上昇で推移した。
					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)

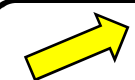
0% 横ばい	0~3% 上昇	0~3% 上昇	0~3% 上昇
H29.1.1 ~H29.4.1	H29.4.1 ~H29.7.1	H29.7.1 ~H29.10.1	H29.10.1 ~H30.1.1

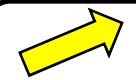
主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

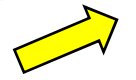
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
富山県	富山市		商業	富山駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	▽	△	—	—	地価動向 北陸新幹線の開業から3年弱経過し新幹線の開業効果はピークを過ぎたものの、商業集積が進む当地区では新幹線開業により増加した観光客等の来街者が当期も概ね維持される等の効果が続いている。このため、当期も飲食店の出店需要は強く、1階部分はほぼ満室状態にあることから店舗賃料のやや上昇が続いている。土地取得者はコインパーキングや飲食店利用を目的とした地元投資家を中心に県外需要者はマンションデベロッパーに限られていたが、県外投資家による取得が増えており、需要者は増加傾向にある。一方で売り手側は地価の上昇期待から売却を手控える傾向がある。このため、当期は売り手側優位の状態にあり取引価格の緩やかな上昇が認められることから、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。	
					(前期)  0～3% 上昇								将来地価動向 富山市中心部では県外企業の進出が少なくオフィスの新規需要が弱いため、オフィス賃料は今後もやや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、またビジネスホテルの稼働率は堅調に推移しているためホテル用地に対する関心も高い。当地区ではホテル・店舗・マンション等の再開発ビルが平成30年春に完成予定、また隣接地区でもホテルや自走式駐車場が翌年完成を目的に建設中、さらに富山駅の南北で分断されている路面電車が2年後に同駅で繋がる予定であることから、駅周辺は利便性がさらに向上すると見込まれる。このため、当地区を含む周辺一帯は今後も発展が予想され、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。		
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。				

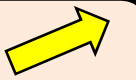


### 富山駅周辺地区(富山市)

  
 0～3%  
 上昇

  
 0～3%  
 上昇

  
 0～3%  
 上昇

  
 0～3%  
 上昇

H29.1.1  
～H29.4.1

H29.4.1  
～H29.7.1

H29.7.1  
～H29.10.1

H29.10.1  
～H30.1.1

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H29.10.1～H30.1.1)

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)								項目	不動産鑑定士のコメント
						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	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向 当地区では、オフィスビルの拡張移転需要が堅調な状況で今後のオフィスビルの供給見込みが当面ないこともあってオフィス市場は良好に推移しており、築浅・大型物件の募集・成約賃料の上昇とともに、築年が経過した物件でも同様の傾向が認められるようになった。契約更新時の増額改定も増えており、これに伴う移転需要も認められるが、まとまった規模の面積確保が困難な状況であるため、ある程度の増額改定にはテナント側が応じる状態にある。首都圏と比較して相対的に高い利回りが確保できることから、収益物件への投資需要は強まっているが供給は限定的であるため取引価格の上昇が見込まれる状況が続いており、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 将来地価動向 当地区は、取引市場、賃貸市場ともに需給が逼迫しており、今後も供給は少ないと予想されるため、売買物件の成約、賃貸物件の稼働等は順調に推移すると見込まれる。また、JR西日本所有の社宅跡地が開発予定で今後の動向を注視する必要があるが、近接する街区で大型の外資系ホテルの開発が進んでいることから、概ね順調な都市機能更新が期待され、商業環境の維持・発展が見込まれる。したがって、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。	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	0～3% 上昇	0～3% 上昇	0～3% 上昇
H29.1.1 ～H29.4.1	H29.4.1 ～H29.7.1	H29.7.1 ～H29.10.1	H29.10.1 ～H30.1.1

## 参考資料(経済情勢)

### 新潟県内経済情勢

#### 【総括判断】

#### **回復しつつある。**

先行きについては、雇用情勢の改善が続くなかで、個人消費は回復しつつあるなど、着実に景気は回復を続けていくことが期待される。ただし、引き続き海外経済の動向のほか、人手不足に伴う企業活動への影響を注視する必要がある。

#### 【各項目の判断】

項目	前回(29年10月判断)	今回(30年1月判断)
個人消費	緩やかに回復しつつある。	<b>回復しつつある。</b>
生産活動	緩やかに回復しつつある。	<b>緩やかに回復しつつある。</b>
設備投資	29年度は増加見通しとなっている。	<b>29年度は増加見込みとなっている。</b>
雇用情勢	改善しており、人手不足感が強まっている。	<b>改善しており、人手不足感が強まっている。</b>
住宅建設	持ち直しのテンポが緩やかになっている。	<b>持ち直しの動きに一服感がみられる。</b>
公共事業	前年を上回っている。	<b>前年を下回っている。</b>
企業収益	29年度は増益見通しとなっている。	<b>29年度は増益見込みとなっている。</b>
企業の景況感	「下降」超幅が縮小している。	<b>「下降」超幅が縮小している。</b>

# 富山県内経済情勢

## 【総括判断】

### **県内経済は、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。ただし、海外経済の不確実性などのほか、人手不足に伴う企業活動への影響について留意する必要がある。

## 【各項目の判断】

項目	前回(29年10月判断)	今回(30年1月判断)
個人消費	回復している。	<b>回復している。</b>
生産	拡大しつつある。	<b>拡大しつつある。</b>
設備投資	29年度は増加見通しとなっている。	<b>29年度は増加見込みとなっている。</b>
雇用情勢	着実に改善しており、人手不足感が強まっている。	<b>着実に改善しており、人手不足感が強まっている。</b>
住宅建設	緩やかに回復している。	<b>回復のテンポが緩やかになっている。</b>
公共事業	前年を下回っている。	<b>前年を上回っている。</b>
企業収益	29年度は増益見通しとなっている。	<b>29年度は増益見込みとなっている。</b>
企業の景況感	全産業では「下降」超となっている。	<b>全産業では「上昇」超となっている。</b>



# 石川県内経済情勢

## 【総括判断】

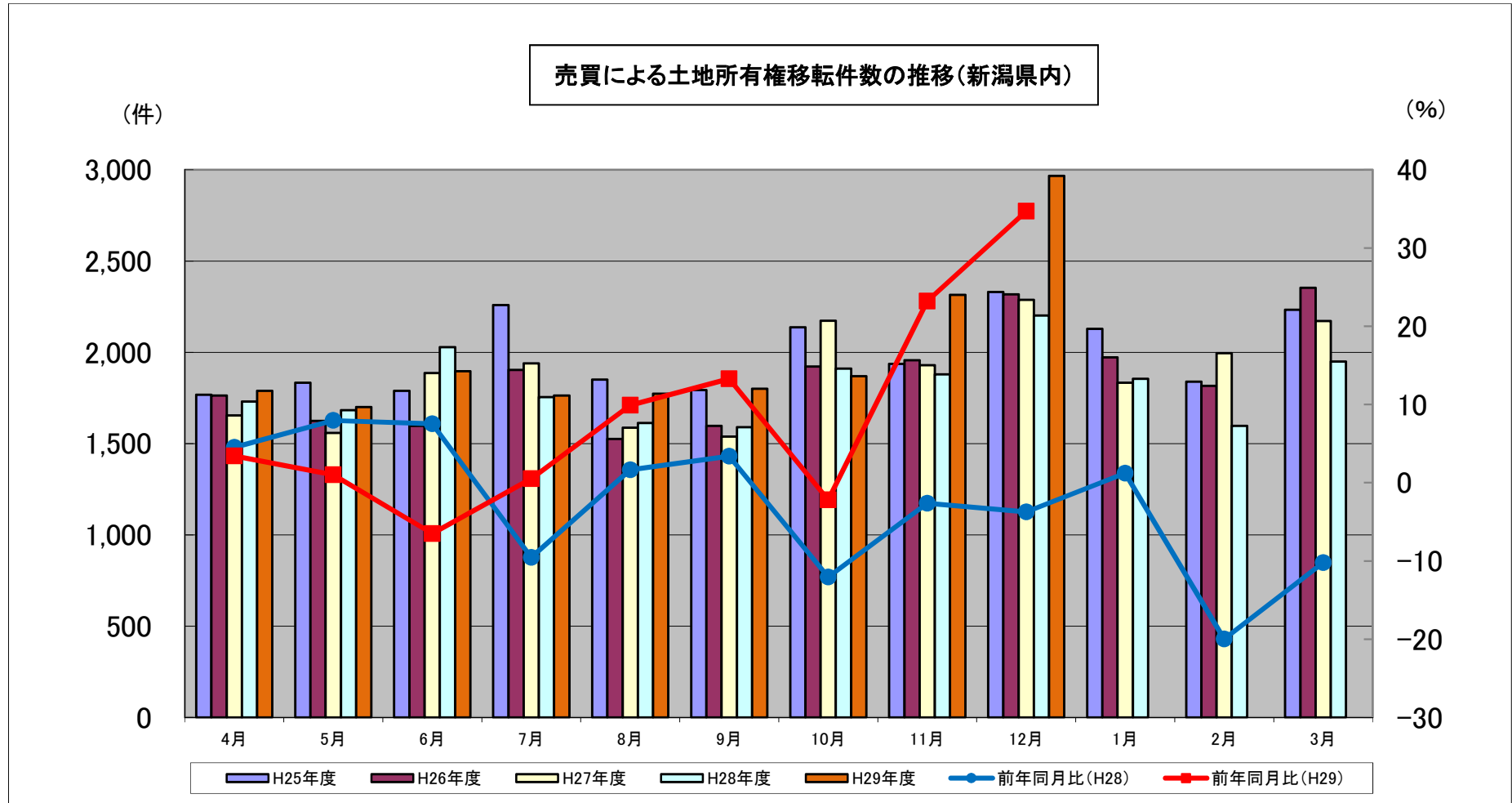
### **県内経済は、回復している。**

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。ただし、海外経済の不確実性などのほか、人手不足に伴う企業活動への影響について留意する必要がある。

## 【各項目の判断】

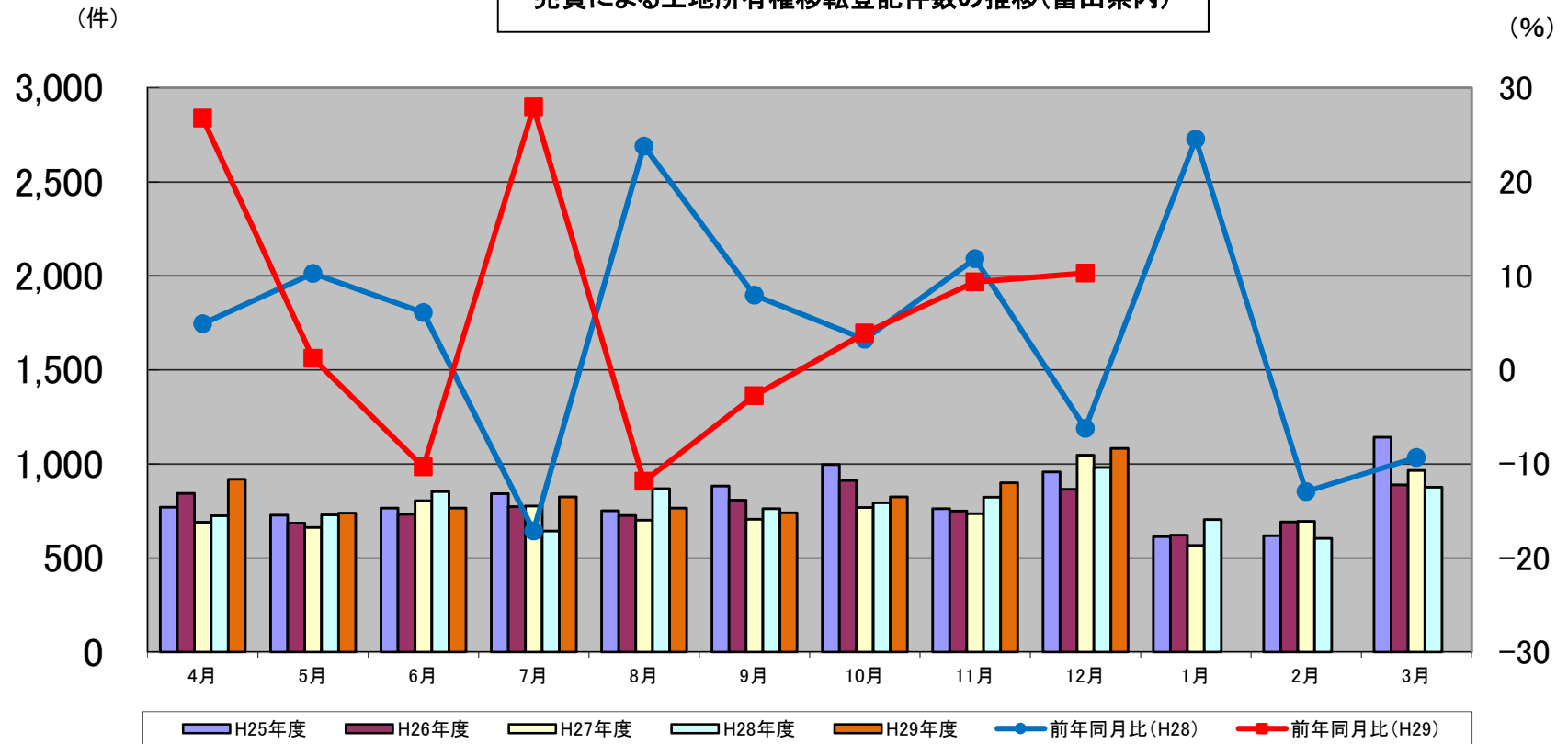
項目	前回(29年10月判断)	今回(30年1月判断)
個人消費	回復している。	<b>回復している。</b>
生産	回復している。	<b>回復している。</b>
設備投資	29年度は増加見通しとなっている。	<b>29年度は増加見込みとなっている。</b>
雇用情勢	着実に改善しており、人手不足感が強まっている。	<b>着実に改善しており、人手不足感が強まっている。</b>
住宅建設	緩やかに回復している。	<b>緩やかに回復している。</b>
公共事業	前年を上回っている。	<b>前年を上回っている。</b>
企業収益	29年度は減益見通しとなっている。	<b>29年度は減益見込みとなっている。</b>
企業の景況感	全産業では「下降」超となっている。	<b>全産業では「上昇」超となっている。</b>

# 参考資料(土地所有権移転の動向)



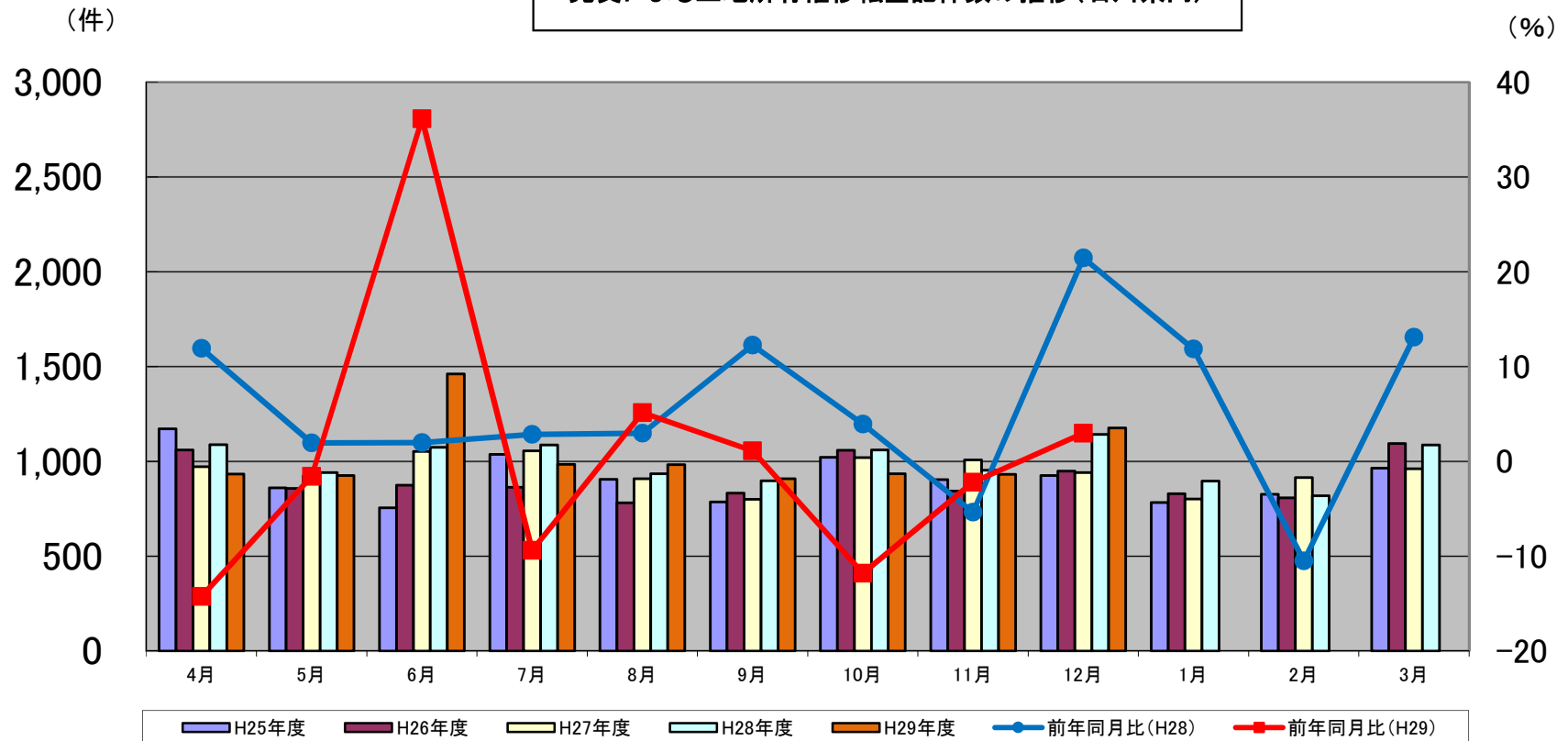
出典：法務省「法務統計月報」([http://www.moj.go.jp/housei/toukei/toukei\\_ichiran\\_touki.html](http://www.moj.go.jp/housei/toukei/toukei_ichiran_touki.html))

売買による土地所有権移転登記件数の推移(富山県内)



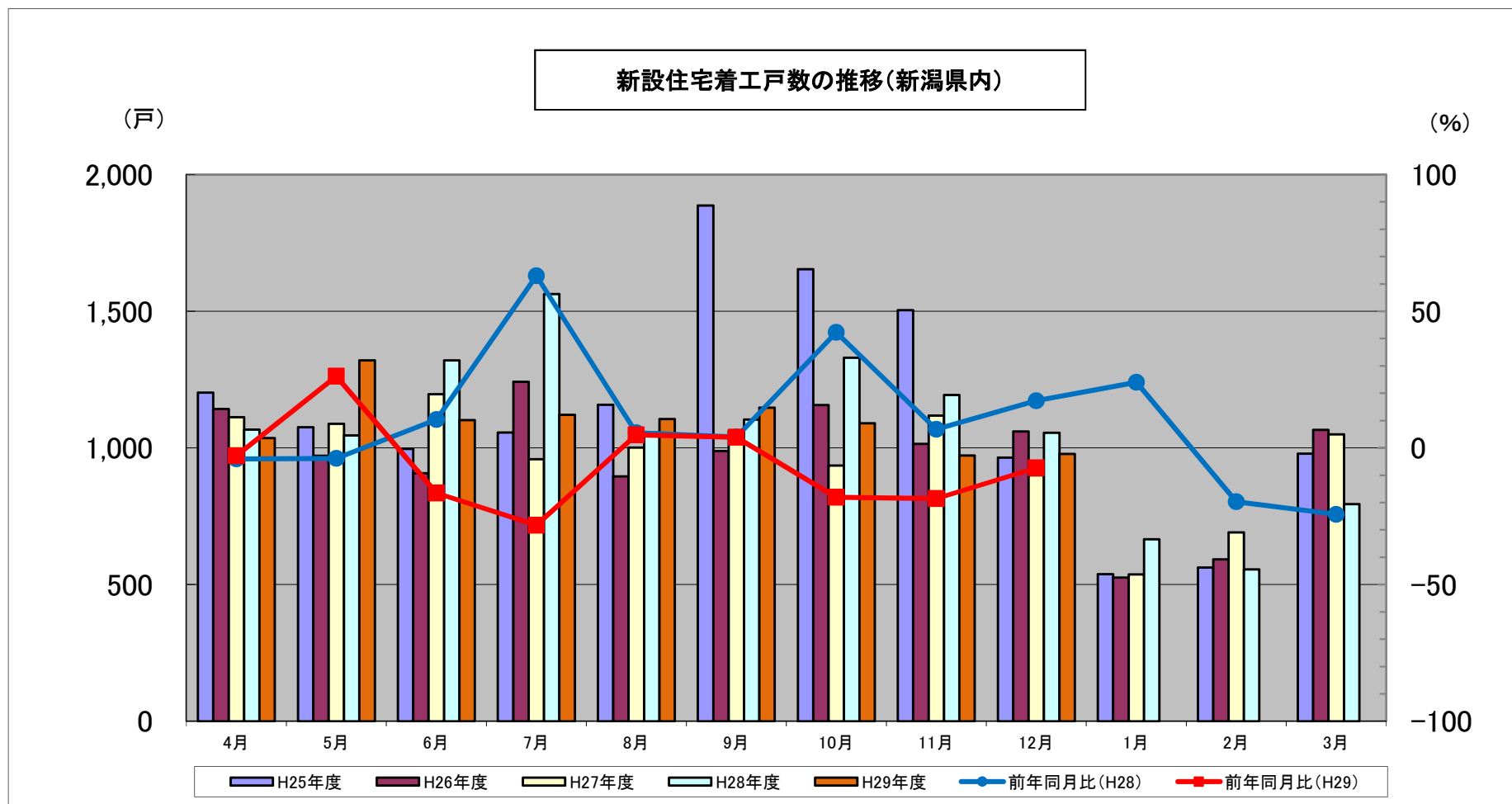
出典：法務省「法務統計月報」([http://www.moj.go.jp/housei/toukei/toukei\\_ichiran\\_touki.html](http://www.moj.go.jp/housei/toukei/toukei_ichiran_touki.html))

売買による土地所有権移転登記件数の推移(石川県内)

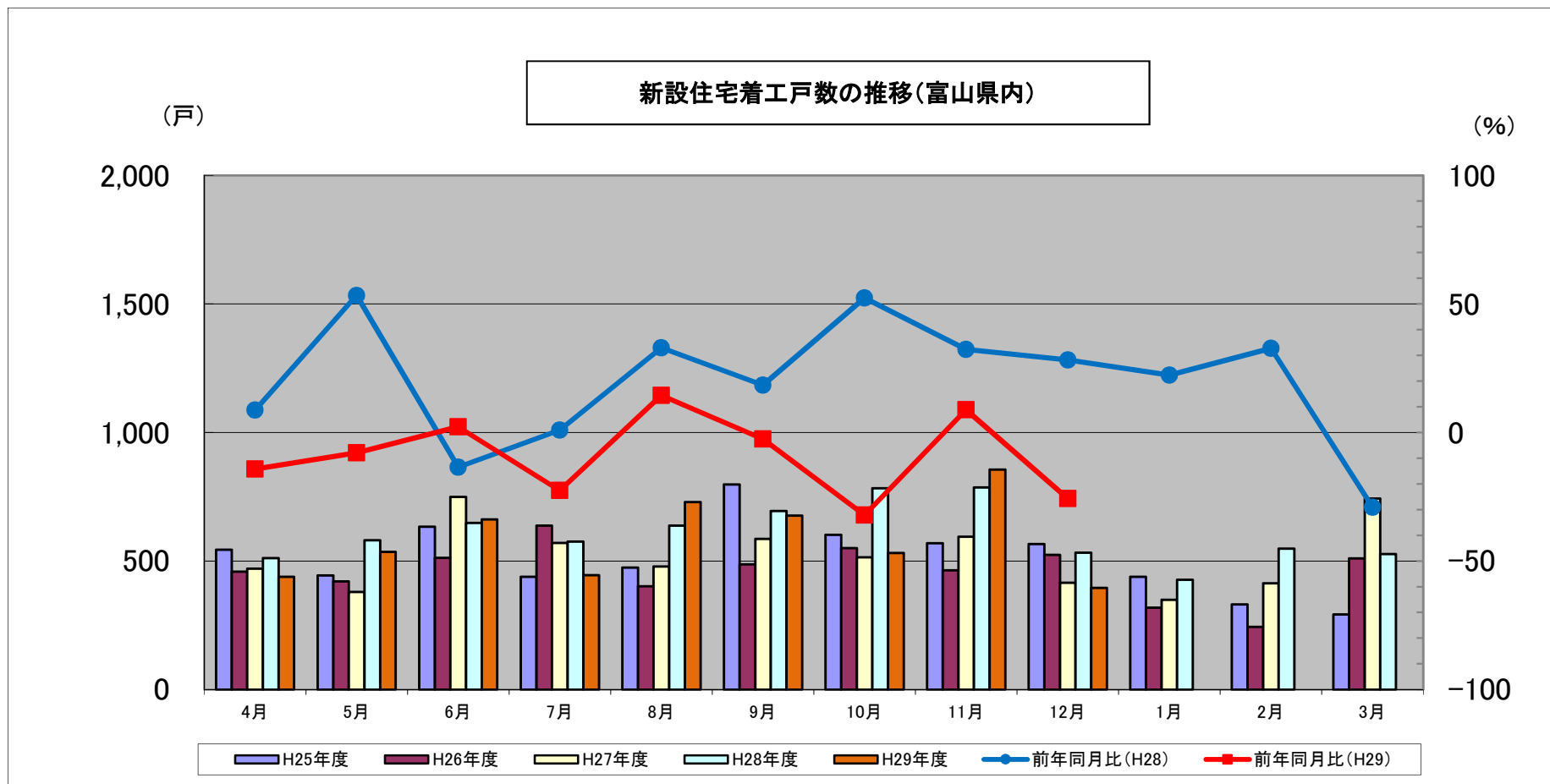


出典: 法務省「法務統計月報」([http://www.moj.go.jp/housei/toukei/toukei\\_ichiran\\_touki.html](http://www.moj.go.jp/housei/toukei/toukei_ichiran_touki.html))

## 参考資料(住宅市場の動向)

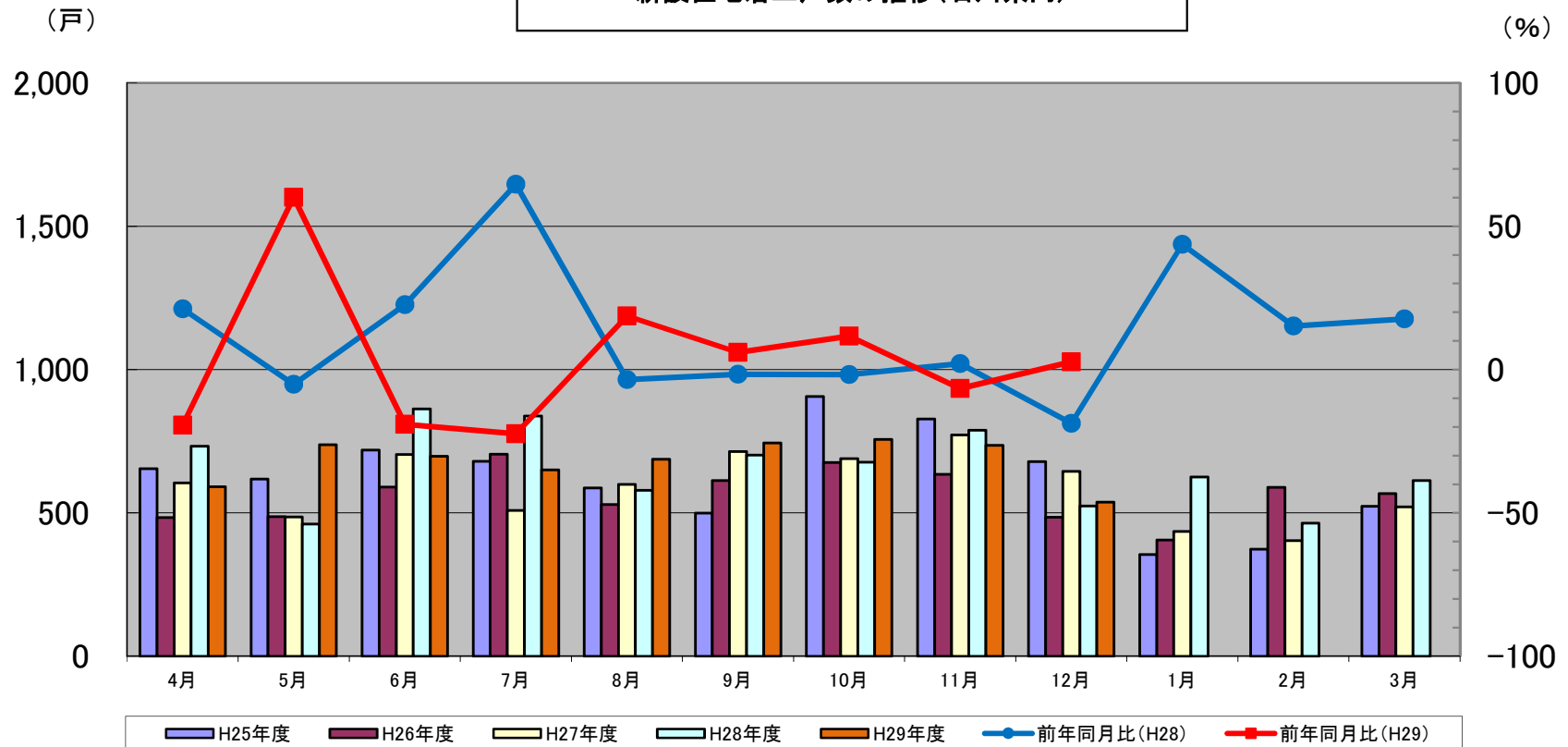


出典: 国土交通省「建築着工統計」([http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei\\_jouhouka\\_tk4\\_000002.html](http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html))



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](http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html))

新設住宅着工戸数の推移(石川県内)



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](http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html))

## 地価LOOKレポートご利用にあたっての注意事項

本報告の作成に当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ます。