

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28回】平成26年第3四半期(平成26年7月1日～平成26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。また、各地区の不動産関連企業、金融機関等の地元不動産関係者にヒアリングを行った結果を掲載する。

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65地区、大阪圏39地区、名古屋圏14地区、地方中心都市等32地区 計150地区(地区の概要は別紙参照)

住宅系地区 — 高層住宅等により高度利用されている地区(44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(106地区)

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・富山・金沢)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 △ : 上昇・増加、 □ : 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及び主な項目の概要

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。

4. ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

対象地区内の不動産市場の動向に関して、国土交通省各地方整備局等が各地区の不動産業者、金融機関等の地元不動産関係者にヒアリングして収集した声の一部を掲載。

各地区の総合評価(変動率)推移

新潟駅南、金沢駅周辺は、前回に引き続き上昇基調が継続

西町・総曲輪は前回に引き続き横ばいが継続

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
						H25.10.1 ~H26.1.1 総合評価	H26.1.1 ~H26.4.1 総合評価	H26.4.1 ~H26.7.1 総合評価	H26.7.1 ~H26.10.1 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		西町・総曲輪	商業	JR富山駅の南方1.4km、市内軌道西町電停の西方周辺の総曲輪商店街を中心とする富山市の中心的商店街で、小売店舗が建ち並ぶ商業地区。	➡	➡	➡	➡
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価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						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>消費増税前の駆け込み需要の反動で住宅等の取引は一時落ち込みを見せていたが、その後は緩やかに回復している。住宅・商業に限らず、今後の消費税10%への増税を見越した動きを見せている。レジデンス系用地の地価は底堅く、利便性・居住環境の良好な地域では上昇が継続している。商業地については地元業者の中には過熱感から様子見も見られるが、全国的に見た優良物件の品不足感から東京資本からの物色も相変わらず多く、地価動向はやや上昇で推移している。</p> <p>駅の高架化等周辺環境の劇的な変化が起これば、地価も大きく上昇する可能性があるが、現時点では大きな変動要因はない。地価水準については、当地区周辺を含めて先高感から高値取引も見られ、地元業者の間では高値に対する警戒感も出始めているが、今後とも東京資本を中心に底堅い需要が続くと見られる。そのため、将来の地価動向は引き続きやや上昇基調で推移すると予想される。</p> <p>※ A 当地区は比較的新しく開発されたことから、立地するビルがスペックが良好な物件が多く、投資対象として検討される傾向がある。これまで地元有力企業や東京資本等による高額落札等により、当地区及び周辺地区の地主が持つ相場感は上方に押し上げられてきている。売り物件が極端に少ないことから成約事例は稀に見られる程度であるが、需要者による打診はここ数カ月で増えている状況にある。需要者の属性もJ-REIT等のファンドのみならず国内外の法人・個人と多岐となってきた。しかし、一方で地元不動産業者は高値を警戒し様子見の状況にある。そのため、取引価格は引き続きやや上昇傾向で推移している。</p> <p>※ B 国内経済の緩やかな改善の下、不動産に関しても、東京等の大都市での物件不足から、多彩な属性の需要者が地方へと投資物件を物色する動きが見られ、相対的に高い利回りを見込める新潟市の物件に食指を伸ばす動きが継続している。投資適格物件は限定的ではあるものの、周辺地区では大手生命保険会社やJ-REITによる高値の取引が確認されるようになり、依然として投資需要は強い。したがって、取引利回りは当期もやや低下傾向にある。</p> <p>※ C 新潟市内においては戸建住宅・マンション分譲・中古マンション売買等レジデンス系取引に底堅さが見られ、新築マンションの売れ行きも良好であることから、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。賃貸マンションについては、引き続き堅調さが見られるものの、今後の新規賃貸物件の供給を踏まえて、賃料水準を据え置いて稼働率を優先するリーシング方針を採る既存賃貸業者も出始めており、賃料上昇傾向は頭打ちとなりつつある。そのため、マンション賃料は横ばいにて推移している。</p> <p>※ D 老朽化等の進む駅前周辺については、スペック的に見劣りするため、賃料下落に歯止めがかかっておらずJ-REITが物件を売却した事例もあるほか、生保ビルの売却や、撤退(他の事務所への統合等)の話もでており、再開発構想が具体的に進捗しない限りこの傾向は継続する。一方、万代地区のオフィスについては、スペックの良好な築浅ビルを中心に高い稼働率を維持している。駅南の当地区では駅至近に位置する住商業等複合の再開発ビルがそのスペックの高さからオフィス需要は良好で高稼働率を維持しており、店舗賃料及びオフィス賃料はともに前期と同様に横ばいで維持している。</p>	

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高値への警戒感から、地元不動産業者の一部は様子を見ているが、実需要・投資需要とも底堅い割には売り物件がないため、まとまった規模の土地が市場に出れば、すぐにでも売れると思われる状況にある。(金融機関) ・ 当地区を含む新潟駅周辺エリアでは飲食業関連の店舗の出店・退店・リニューアル等が相次いでいる。(金融機関) ・ 東京で買えないので、新潟で買いたいという話をよく聞く。投資運用業者のみならず、国内外を含む個人投資家も新潟へと食指を伸ばしている。物件の購入需要が強く、市場参加者が増えている状況にある。物件がないため成約までには至らないが、問い合わせは3カ月前よりも明らかに多い。(売買仲介業者) ・ 当地区は新しいビルがなく、小規模物件の取引が見られる程度である。ただし、このような建替え等が容易であるため、業者が手を出しやすい状況にある。(売買仲介業者) ・ 7～8年前に起こったファンドバブルの際には当地区でも投資対象となった不動産の価格および周辺地価が上昇したが、現在、それに似た状況になっているものの、まだそこまでの上昇率に至っていない。そのため、地価の上昇余地が認められることから地価は上昇すると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地価動向報告 (H26.7.1～H26.10.1)

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)													
						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	西町・総曲輪		0% 横ばい														鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
					前期 0% 横ばい														<p>当地区及びその周辺エリアでは再開発事業やマンションの建設が進んでおり、今後も定住人口の増加や繁華性の増大が見込まれるため、当地区一帯の不動産需要は採算性等を重視した堅実な取引を行う地元投資家を中心に堅調に推移している。一方で県外投資家は北陸新幹線の開業による観光客の増加等で発展が見込まれる富山駅周辺の不動産に対しては一定の関心があるが、富山駅から離れ幹線効果あまり期待できない当地区に対しては関心が低い。このため当地区の需要者は依然地元投資家が中心であり需要層の拡大が見られないことから、地価動向は前期と同様に概ね横ばい傾向にある。</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のもと取引を行っている。一方で県外投資家は北陸新幹線の開業によるストロー現象等を危惧し、富山市に対する投資を全般的にあまり行っていないが、その中でも当地区は地元住民を対象とする商店街であり北陸新幹線が開業しても現状に大きな変化はないという見方が強い。投資はより少ない。当地区は図書館やシネコン等が入居する再開発事業の完成で発展が期待されるが、県外投資家は現在のところ様子見の状態にあり投資を積極的に行うといった状況にはない。このため当分の間は地元投資家を中心とする堅実な取引が続くことが想定される。したがって、将来の地価動向は引き続き概ね横ばい傾向で推移すると予想される。</p> <p>A 当地区を含む周辺一帯では資金手当てが比較的容易な中小規模のコインパーキング用地等を地元投資家が取得する傾向が強い。また中心部で利便性が良好なこと等から分譲マンションの需要も比較的強い。首都圏のマンションデベロッパーによる用地取得が時折あり、当期は当地区ではないが、富山駅周辺で取引が見られた。地元投資家やマンションデベロッパーは収益性や投資採算性を考慮した堅実な取引が多いため不動産市場に大きな加熱感はない。このため取引価格の上昇は認められない。したがって、取引価格は前期に引き続き概ね横ばいで推移している。</p> <p>B 当地区にある大型店舗の売上高は政府の経済政策等の影響から前年同期に比べてやや増加しており堅調に推移している。店舗の収支状況は総じて安定傾向にあり、店舗賃料についても安定した店舗収支から横ばい傾向にある。また取引価格も横ばい傾向にある。そのため、取引利回りは前期と同様に概ね横ばいで推移している。</p> <p>E 賃貸用のオフィスの建築が長期にわたらないことからオフィス床の供給量はほぼ一定で推移している。県外企業の進出が少ないため新規需要が低迷していることからオフィス床は引き続き供給過剰な状況にある。供給側は低廉な賃料や敷金の低額化、長期のフリーレントの提示により新規テナントを勧誘し、また既存テナントに対しては賃料の値下げ提示により退去防止に努めている。このため、オフィスの賃貸市場はテナント優位の状況が続いていることから、オフィス賃料は前期に引き続きやや下落傾向にある。</p> <p>F 当地区の中心商店街である総曲輪通りのテナントの入退去に関しては、当期は大きな変動がなく賃貸状況は概ね安定傾向にある。当地区は専門店や大型店舗等が立ち並ぶ県内有数の商店街である。当地区内にある大型店舗の売上高は前年同期に比べてやや増加した。また、当地区は一定の買客が見込まれることから出店希望者が比較的安定的に存在する。そのため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</p>

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地価動向報告 (H26.7.1～H26.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
富山県	富山市	商業	西町・総曲輪		<ul style="list-style-type: none"> 総曲輪通り周辺は人通りが少なく、また長期に渡って空家の店舗も見られ閑散とした感がある。一方、富山駅周辺エリアは飲食店等の増加により店舗ビルはほぼ満室状態にあるため賃料は上昇傾向にある。また富山駅周辺エリアは新幹線開業効果で今後一層の発展が見込まれる。こうしたことから地価は総曲輪通り周辺より富山駅周辺エリアが高いと考える。(売買仲介業者) JR富山駅北口から徒歩数分のところでマンションデベロッパーが用地を取得しており、今後マンションが建設される見込みである。また新幹線開業後にJR富山駅の南北を結ぶ路面電車や道路が開通する予定であり、富山駅周辺エリア一帯はここ数年で大きく変貌すると予想する。(大手建設業者) 不動産に関する問い合わせは地元資本が中心であり、県外資本からの問い合わせは少ない。県外資本からの問い合わせは、マンション用地の取得に関するものが中心である。(金融機関) 当地区内の再開発が実施されている区域の地価はその効果から上向きの傾向があるが、総曲輪通り周辺は利用用途が小売店舗等に限定されること等から需要が弱く上昇気運にはない。このため、総合的に見ると当地区の地価は今後も横ばいが続くかと予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地価動向報告 (H26.7.1～H26.10.1)

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)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						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			金沢駅周辺	<p>0～3% 上昇</p> <p>前期 0～3% 上昇</p>	△	□	▽	□	△	△	—	—	<p>金沢駅周辺に対してホテル立地としての評価を高めるホテルグループが見られるようになっており、金沢市内のホテル業界では、建設、改装ラッシュが続いている。このほかにも進出を検討している企業が見られるなど、開発適地への需要は強い。オフィス・店舗賃料が上昇に転じたこともあり、地価動向はやや上昇している。</p> <p>北陸新幹線長野駅から金沢駅間開業に向けて、金沢駅西口ではホテル・マンション等の工事が進むなど金沢市内では各種開発等が進んでおり、金沢駅周辺は北陸地区の玄関口として、県内外の事業者、投資家等の注目が集まっている。しかし、規模等の要件を満たす需要に見合う売物件は少なく売手市場となっている。そのため、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が予想される。</p> <p>A ※ 本年11月25日に地元金融機関の新店が金沢駅西口に移転開設されるほか、北陸新幹線金沢駅開業日が平成27年3月14日と決定し、金沢駅周辺では盛り上がりを見せている。金沢駅周辺への不動産需要の拡大に対する期待が高まっており、取引価格は全般的に、引き続きやや上昇している。ただし、金沢駅の東口に位置する当地区及び周辺では需要に合致する500坪超の開発適地が僅少で、取引は見られない。</p> <p>B ※ 取引価格は上昇傾向にあると同時に、オフィス賃料及び店舗賃料は上昇傾向に転じたため、取引利回りは横ばい傾向で推移している。なお、共同住宅については、投資適格範囲及び投資額が増大していることもあり、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 金沢市のオフィス需要の中心である当地区では、前期同様空室率は10%弱で推移している。北陸新幹線開業を控え県外企業や県内事業者の金沢市中心部への進出などから新規賃貸需要も徐々に増加しつつあり、当地区内においてオフィスの募集賃料を引き上げる物件も見られる。そのため、オフィス賃料はやや上昇傾向に転じた。</p> <p>F ※ 消費は大型商業施設を中心に底堅い動きを示しており、回復傾向が続いている。また、外国人観光客も増加傾向にある。こうした状況下で、北陸新幹線開業までに当地区を含めた金沢駅の周辺において約20店舗の開業予定が公表される等、飲食店舗、特に低層階の飲食店舗を中心に当地区への店舗需要が堅調で、賃料水準を押し上げている。そのため、店舗賃料は上昇傾向で推移している。</p>		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> 当地区では、来年3月の新幹線開業までに約20の飲食店舗の開業が予定されるなど、飲食店舗の数が飛躍的に増加している。金沢初進出の県外資本のチェーン店がみられるのも特徴的である。今後もこの傾向が続き、従来、金沢市の飲食業の中心地であった片町地区に取って代わる可能性もあるのではないかと考える。(大手建設業者) 金沢駅東口区域にある月極あるいは一時貸しの利用に供されている小規模の土地についての問い合わせが散見される。問い合わせ先も県外の業者が多く、金沢駅への興味・関心は相変わらず強い。(不動産調査業者) マンション開発業者のなかには、高い水準の価格でも開発適地を取得したいという業者もいる。ただし、建築費の高騰により素地の取得へは消極的な姿勢が散見されるのが現状である。(投資運用業者) 来年3月の北陸新幹線開業までの期間については、地価はやや上昇する傾向が続くと予測する。ただし、開業後の半年ほどはいずれの業者も開業効果を見たのちに、その後の判断をするものと思われる。(不動産調査業者) 										
						<p>※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。</p>										

新潟駅南地区 (新潟市中央区)

0~3%
上昇

H25.10.1
~H26.1.1

0~3%
上昇

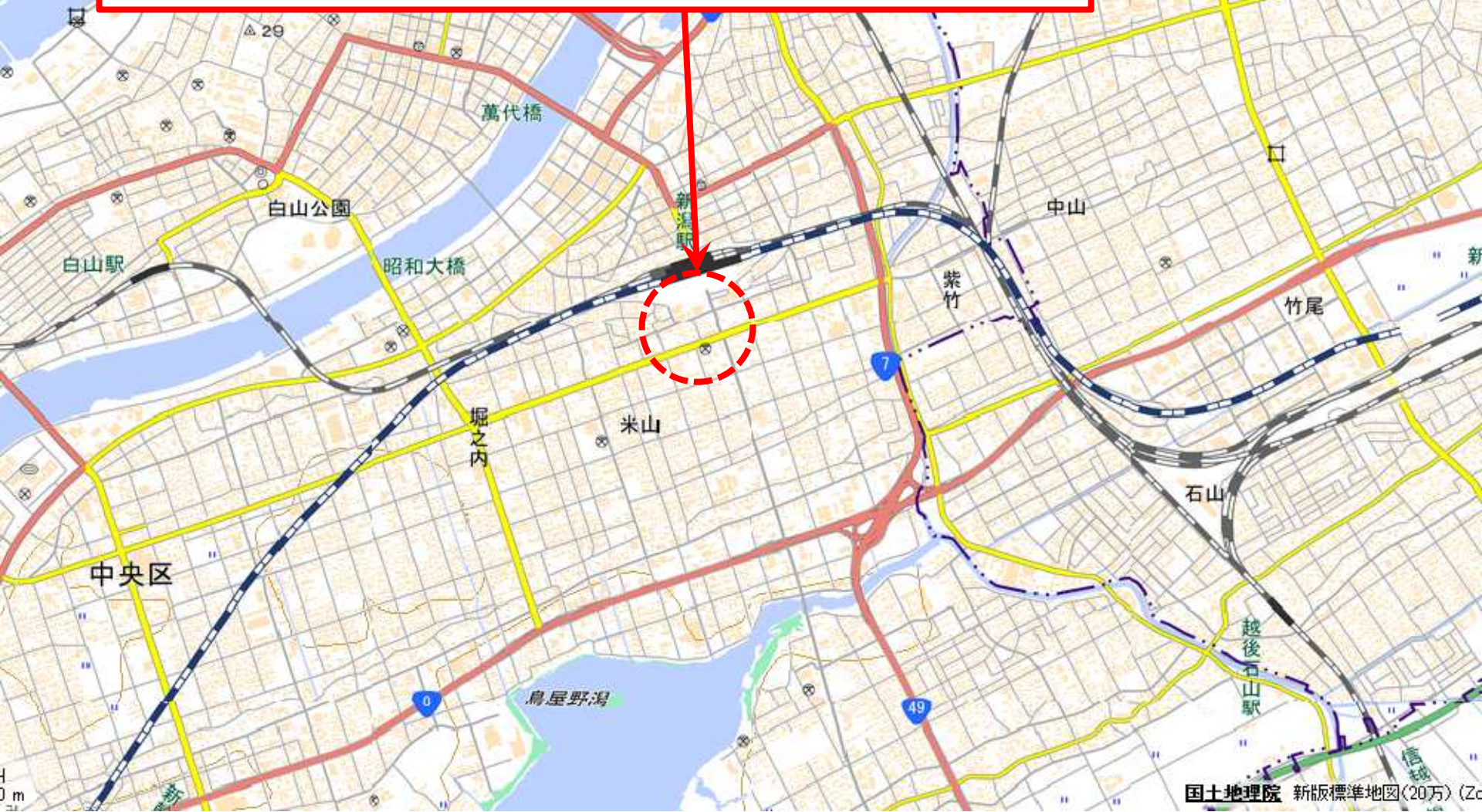
H26.1.1
~H26.4.1

0~3%
上昇

H26.4.1
~H26.7.1

0~3%
上昇

H26.7.1
~H26.10.1



西町・総曲輪地区 (富山市)

0%
横ばい

H25.10.1
~H26.1.1

0%
横ばい

H26.1.1
~H26.4.1

0%
横ばい

H26.4.1
~H26.7.1

0%
横ばい

H26.7.1
~H26.10.1




金沢駅周辺地区 (金沢市)


0~3%
上昇


H25.10.1
~H26.1.1


0~3%
上昇

H26.1.1
~H26.4.1


0~3%
上昇

H26.4.1
~H26.7.1

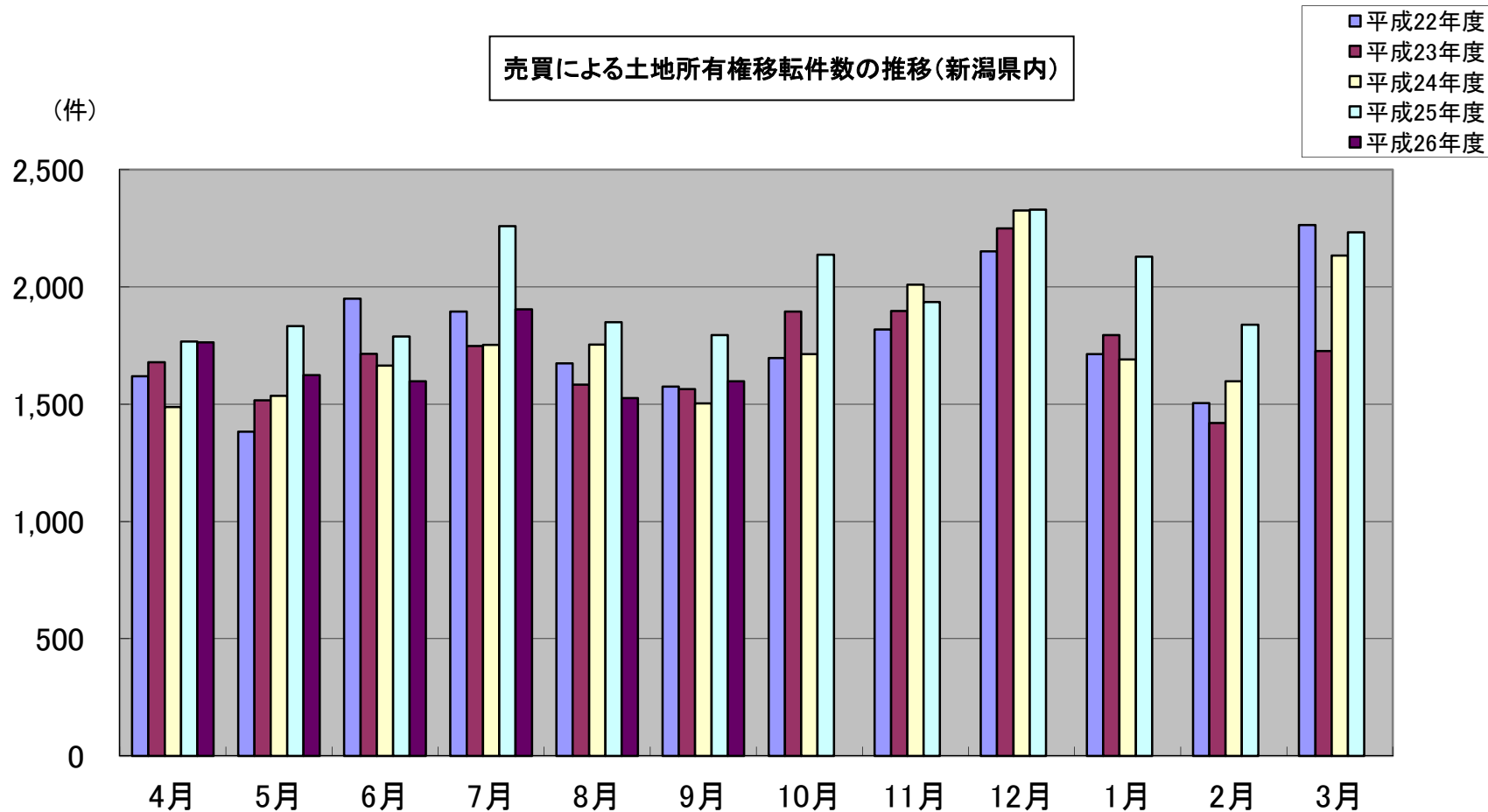

0~3%
上昇

H26.7.1
~H26.10.1



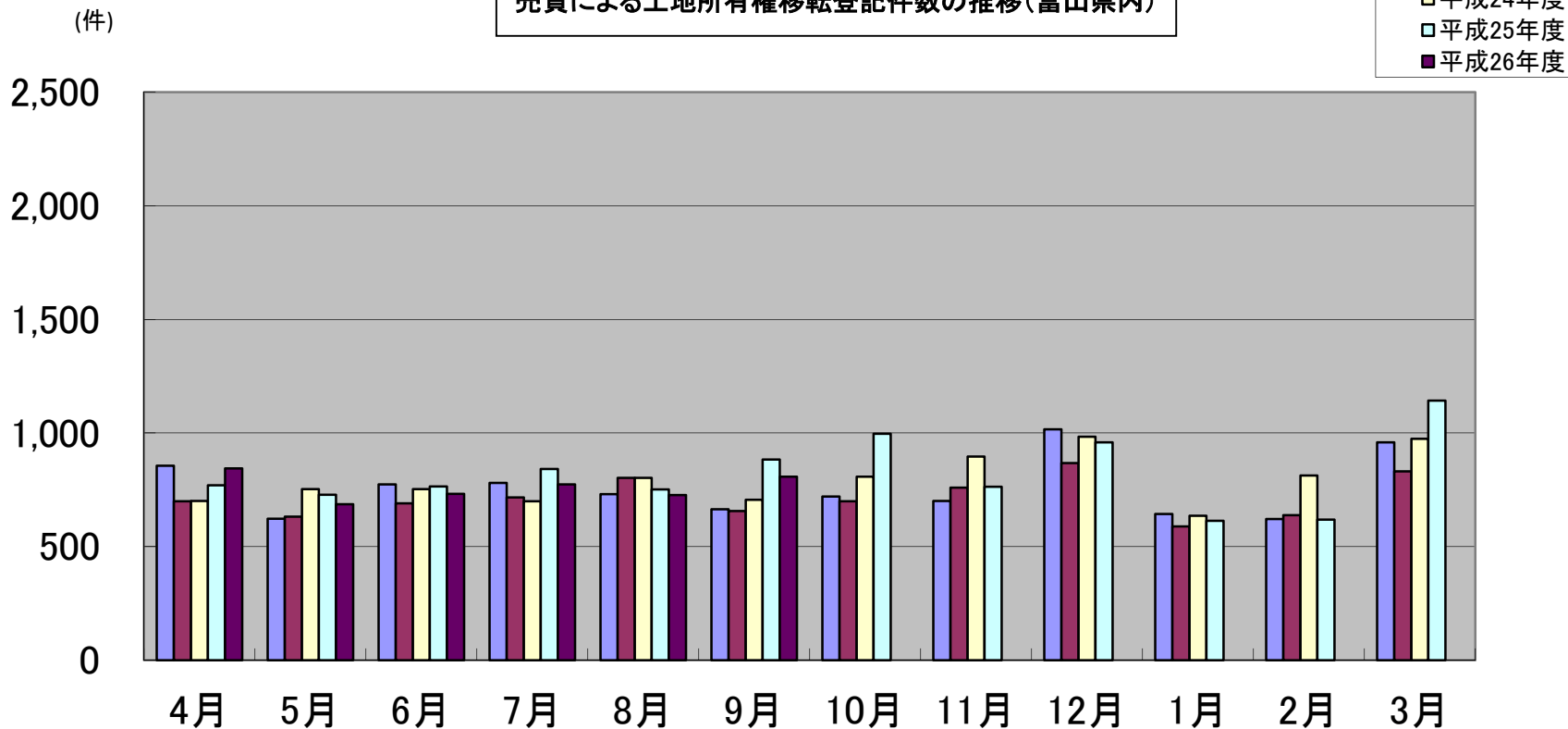
参考資料(土地所有権移転の動向)

売買による土地所有権移転件数の推移(新潟県内)



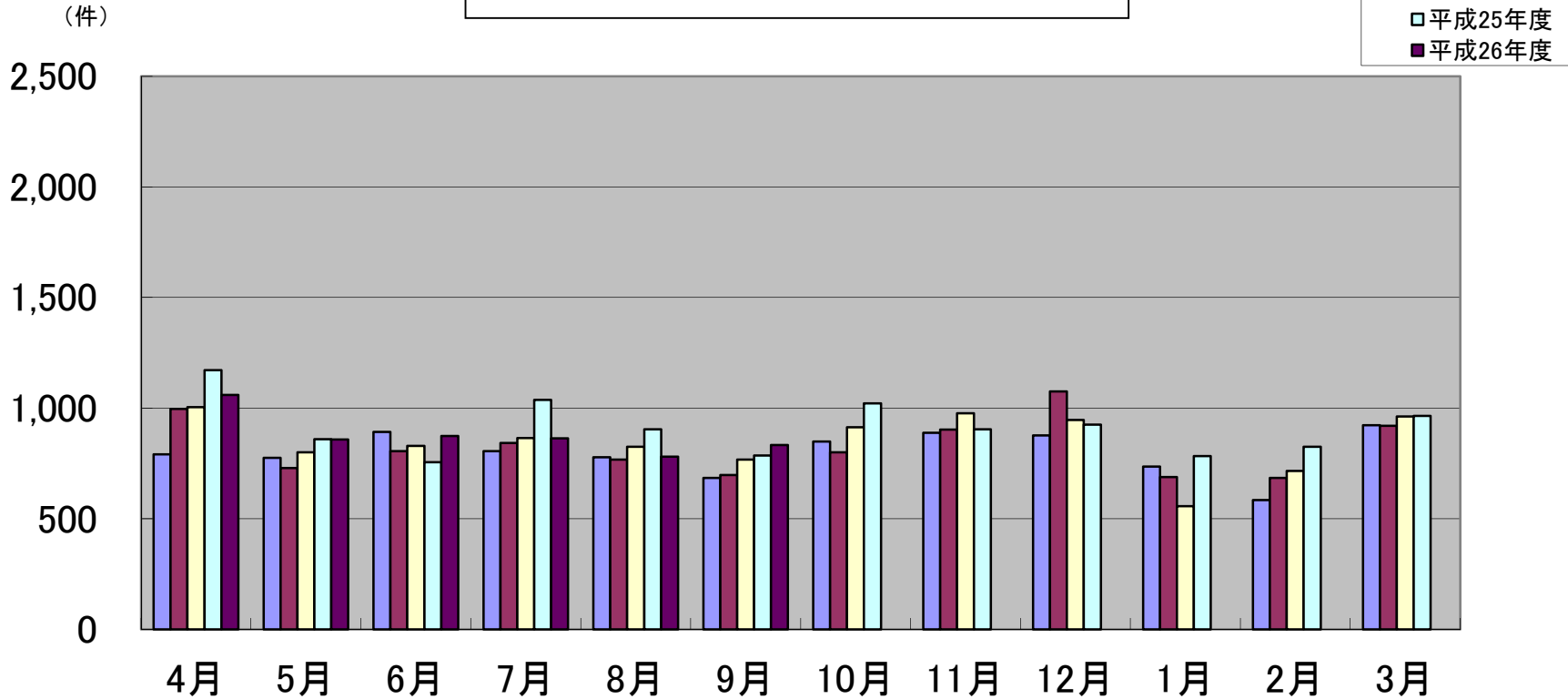
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
平成22年度	1,619	1,383	1,950	1,895	1,674	1,575	1,697	1,819	2,151	1,713	1,505	2,264
平成23年度	1,679	1,516	1,715	1,748	1,583	1,564	1,895	1,897	2,250	1,794	1,420	1,727
平成24年度	1,488	1,535	1,665	1,753	1,754	1,503	1,713	2,010	2,326	1,691	1,597	2,134
平成25年度	1,767	1,833	1,789	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						

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						

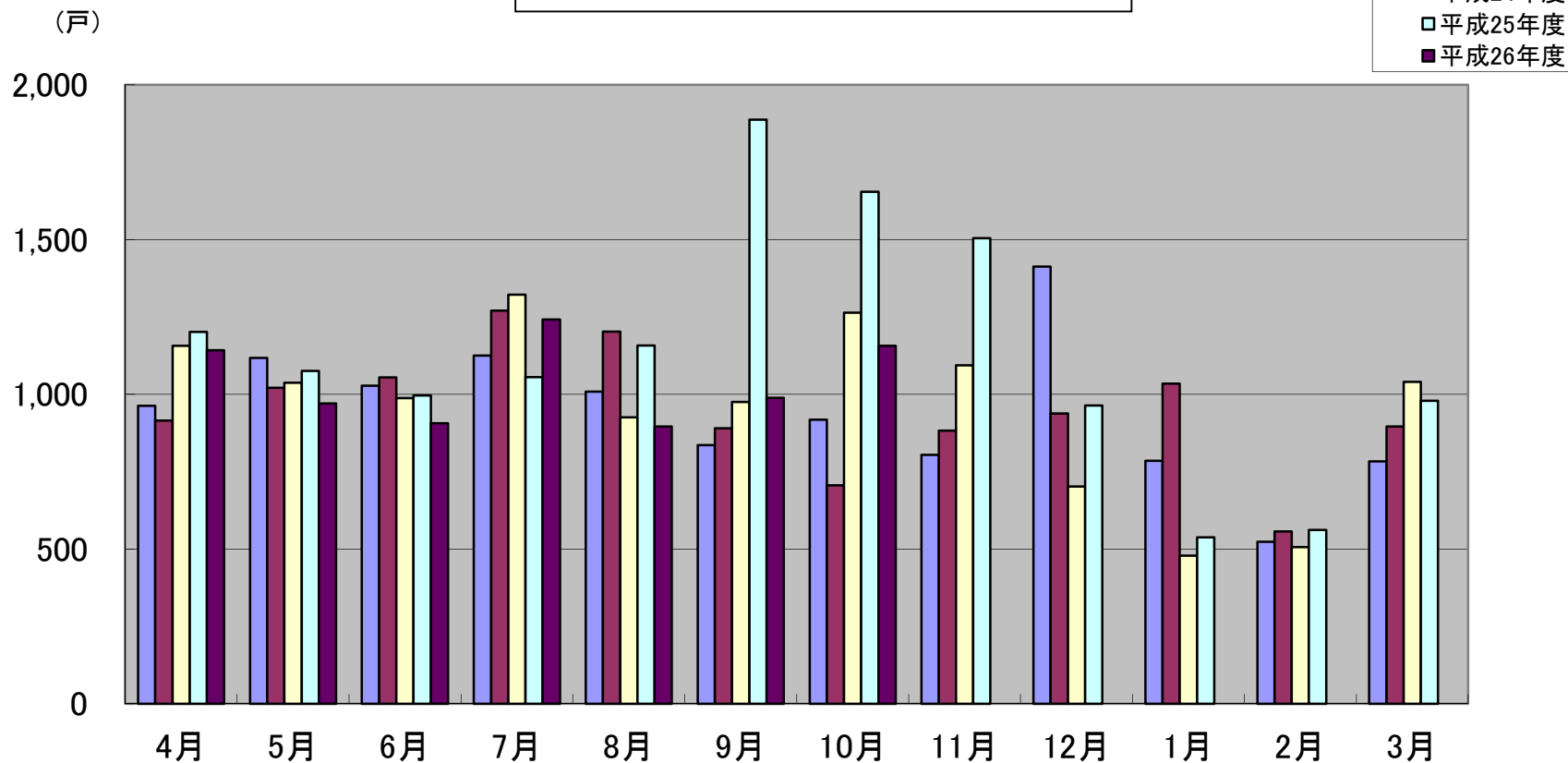
売買による土地所有権移転登記件数の推移(石川県内)



	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						

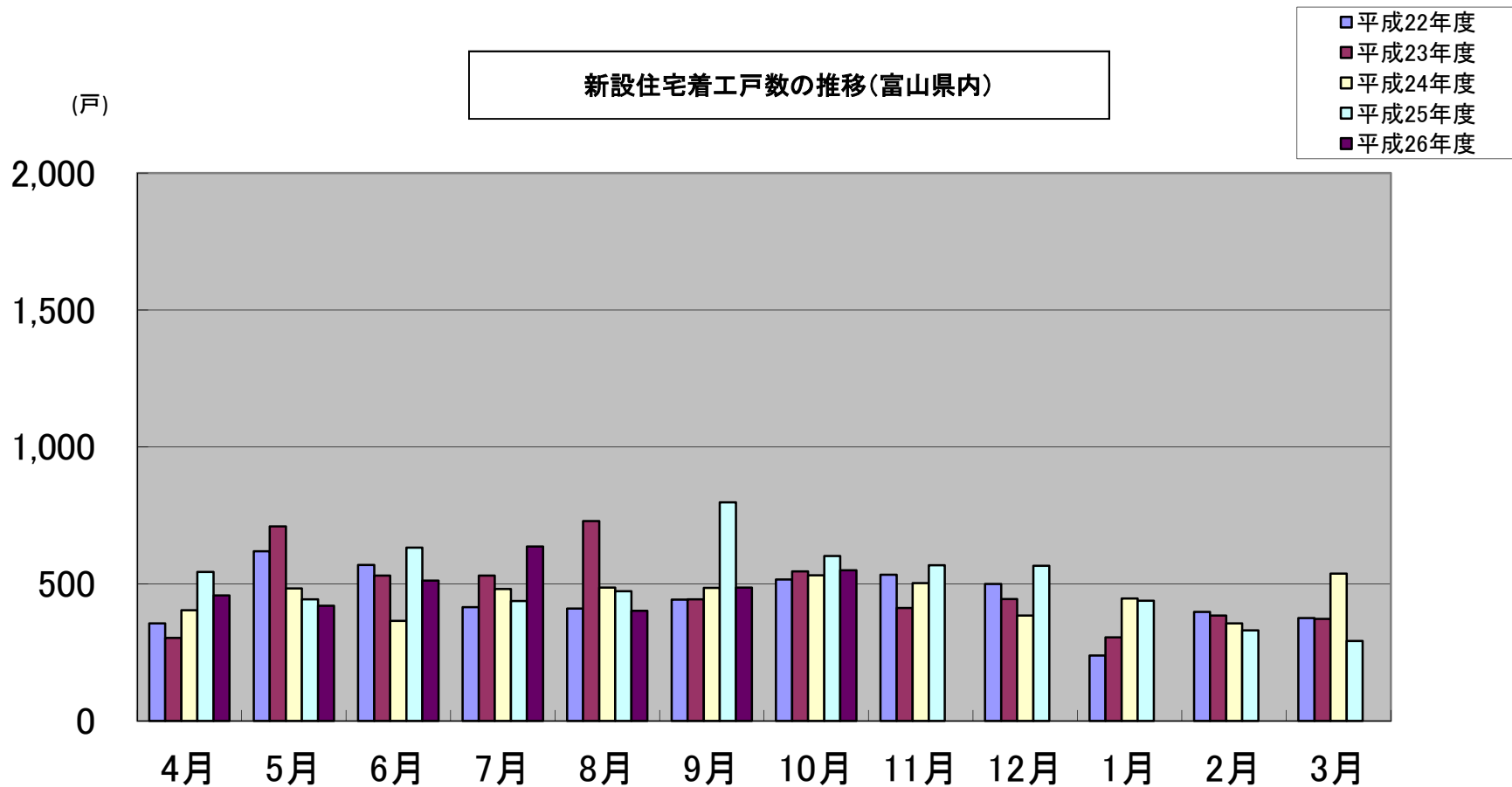
参考資料(住宅市場の動向)

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22年度	963	1,118	1,028	1,125	1,009	836	918	804	1,413	785	524	783
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					

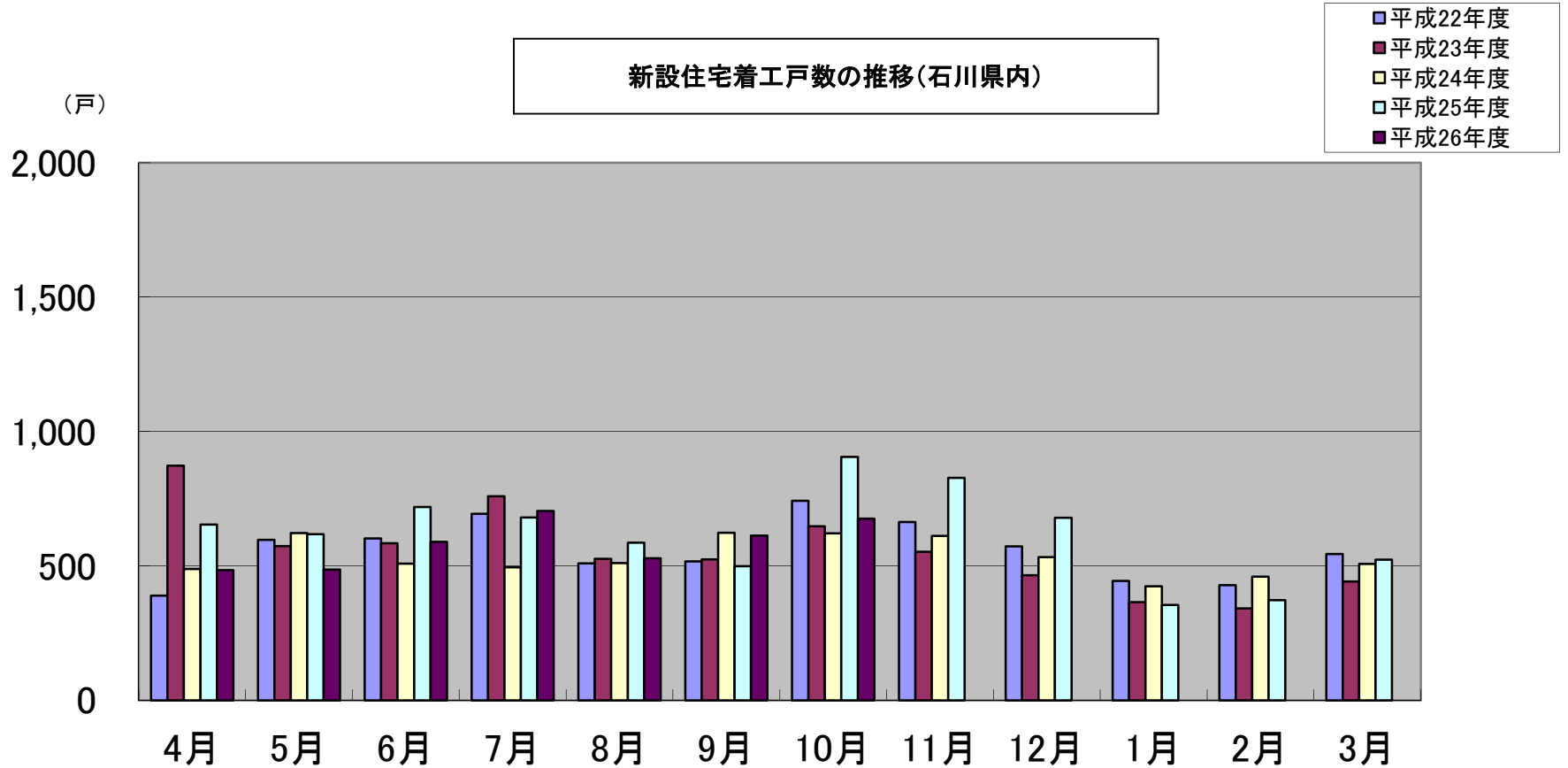
新設住宅着工戸数の推移(富山県内)



	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22年度	356	620	570	416	410	443	516	534	500	239	398	376
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					

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22年度	390	597	602	694	510	517	742	663	573	444	429	545
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					

出典:国土交通省「建築着工統計」