

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29回】平成26年第4四半期(平成26年10月1日～平成27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。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

新潟駅南は、平成25年第4四半期以降継続していた上昇が横ばいへ
 西町・総曲輪は、前回に引き続き横ばいが継続
 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
						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	H26.10.1 ~H27.1.1 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地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

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	 0% 横ばい  前期 0~3% 上昇	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>政府の経済政策等の地方経済への影響は限定的で、新潟市内経済は北陸の他の都市と比較して弱い。また、国内外からの観光客が少ないという需要面のほか、老朽化ビルの再開築等も進んでいないという供給面から、駅万代口周辺や古町といった衰退しつつある商業地は、全般的に地価が弱含みである。一方で、駅周辺の主要街路背後等では、アパート用地として比較的高値での取引も見られる。このような状況下で、本地区については、物件不足の一方で、地元業者を中心に高値警戒感も出てきており、地価動向は横ばいに転じている。</p> <p>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築等、発展期待が大きい。しかし、短期的には東京等県外資本による購入意欲と物件不足から来る需給の逼迫がある一方で、市内経済の力強さに欠けるといった実需の弱さや、地元業者による高値警戒感から、地価が大きく上昇する局面にはない。そのため、当面の間、将来の地価動向は当期と同様に横ばいが続く予想される。</p> <p>A ※ 本地区は比較的新しく開発されたことから、立地するビルは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り、東京等の外部資本を中心に高額落札等が行われてきたが、やや高値警戒感から地元業者を中心に買い控えの動きが出始めている。寒気回復もやや鈍化し始めており、取引価格の上昇も一服感が強い。しかし、売り物件が極端に少ないことから、取引価格も当面は下落することなく、高値安定的に推移しており、取引価格はやや上昇から横ばいに転じている。</p> <p>B ※ これまで、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見られたが、取引価格の高値警戒感、地元経済の停滞と商業物件に対する実需の弱さから、取引利回りの低下に歯止めが掛かっている。広く新潟市中心商業地を見ると、出物が無い一方で、旧来からの商業地である古町周辺や駅万代口はもとより、一昨年末頃に開店した商業ビルで賑わっていた万代地区においても、投資需要がやや収まり始めており、取引利回りは低下から横ばいに転じている。</p> <p>C ※ 新潟市内においては比較的堅調だった戸建住宅・マンション分譲について、豊富な供給量と消費増税の余波により、需要も落ち着き安定しつつある。消費税のかからない個人間の中古マンション売買は比較的堅調であり、消費税が取引に与える影響の大きさが分かる。賃料・分譲価格とも需要を満たす供給がなされており、前期同様需給均衡により、マンション分譲価格及びマンション賃料は横ばい状態にある。</p> <p>E ※ 老朽化等の進む駅前周辺及び旧来からの商業地である古町界隈のみならず、万代地区においても、想定されたほどまでは商業売上げが伸びていない。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築ビルがそのスペックの高さからオフィス需要が比較的良好であり、他に出物が無いため、高稼働率を維持している。市内景気の回復に力強さが見られないことから実需面が弱く、店舗・オフィス賃料は上昇には至らず、前期と同様にいずれも横ばいを維持している。</p>
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南		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"> 売却される物件は相変わらずないが、投資をしても採算が合わなくなりつつあると認識されるようになり、需要も少ない。値段をこれ以上つり上げてでも買いたいと考える事業者がいなくなった。(金融機関) 新潟駅周辺で物件を探している県外投資家等の話はよく聞く。物件の購入需要や市場参入者の多さに変化はない。物件がないため成約には至らないが、問い合わせは相変わらず多く、引き続き強い投資需要がある。(売買仲介業者) 万代エリアといえども、どのような業種でも商業がうまくいく訳ではないとの考えが出始めた。このエリアは話題性もあり集客力も高いが、収益性から見ると商業地の取得意欲は一服感がある。(大手建設業者・金融機関) 市内の中心商業地に対する東京資本からの問い合わせは少なくなってきている。金沢との相対的な比較で、商業地に対する需要が弱まっているのかもしれない。この動きが一時的なものか見極める必要があるが、本地区の現状の地価水準は十分に高値となっている。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。(金融機関) 								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1~H27.1.1)

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	
富山県	富山市		商業	西町・幾曲輪	<div style="text-align: center;">  OK 横ばい </div> <div style="text-align: center;"> 前期  OK 横ばい </div>	□	□	□	□	▽	□	—	—	<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行われており、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する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で観光客の増加等が予想される富山駅周辺の不動産についてはある程度関心を持っているが、富山駅から離れた新幹線効果がそれほど期待できない当地区に対してはあまり関心がない。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が中心であり、需要層に広がりが見られない状況から、地価動向は前期と同様に横ばい傾向にある。</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トロー現象への危機感等から富山市に対する投資を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大きな変化はないという見通しから投資はより少ない状況が続いている。このため、今後も地元投資家を中心に堅実な取引が続くことが想定されるので、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> <p>A ※ 当地区で地元企業による店舗の取引が見られた。当地区を含む周辺一帯ではコインパーキング用地等を地元投資家が取得することが多く、また都心回帰等から分譲マンションの需要も堅調なため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る。上記店舗の取引価格はこれまでの地価水準と概ね均衡していること、ま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を行うことが多いことから不動産市場に大きな加減感は見られない。このため、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前年同期より若干減ったものの概ね堅調に推移している。店舗の取支状況は総じて安定しており、店舗賃料についても横ばい傾向にある。また取引価格も横ばい傾向にある。このため、取引利回りは前期と同じく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間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。オフィス床は県外企業の進出が少なく新規需要が低迷しているため引き続き供給過剰な状況にある。テナント募集では低廉な賃料や長期のフリーレントの提示が行われ、また既存テナントに対しては賃料の値下げによる退去防止が見られる。このため、オフィスの賃貸市場は引き続きテナント優位の状況にあり、オフィス賃料は前期に続いてやや下落傾向にある。</p> <p>F ※ 当地区の中心商店街である幾曲輪通りのテナントの入退去に関しては、前期から大きな変動はなく賃貸状況は概ね安定している。当地区の大型店舗の売上高は概ね順調である。また当地区は専門店や大型店舗等が揃い並ぶ県内有数の商店街のため比較的出店希望者が存在する。このため、店舗賃料は前期に引き続き概ね横ばいで推移している。</p>
富山県	富山市		商業	西町・幾曲輪	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・幾曲輪	<ul style="list-style-type: none"> 富山駅周辺エリアは店舗や飲食店に係る出店希望が多く、用地の取得需要・賃貸需要とも旺盛である。ただこのエリアには売却・賃貸に係る物件の供給がほとんどない。そのため、駅から離れた当地区周辺で物件を探す動きが見られる。(売買仲介業者) 市の中心部で建物の解体工事が増えているように感じる。解体工事の増加は、景気が良くなってきたことや新幹線開業効果による地域の発展期待等から土地を有効活用しようとする願いの一つだと思う。(大手建設業者) 県外資本から、富山もしくは金沢に立地する事務所ビル等の収益物件を取得したいとの問い合わせがあった。北陸新幹線の開業が間近になったことから、富山の不動産に対しても関心が出てきたのかもしれない。また、県内資本は新幹線開業効果が見込まれる富山駅周辺エリアに目を向けており、多くの問い合わせが来ている。その一方、新幹線開業効果が見込まれない当地区に対する関心は低く、問い合わせは少ない。(金融機関) 現在は新幹線開業効果が見込まれる富山駅周辺エリアに対する関心が高い。その一方で当地区への関心は低く、不動産に対する需要は富山駅周辺エリアに比べて弱い。したがって、当地区の地価は当分の間横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) 									

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H26.10.1～H27.1.1)

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		商業	金沢駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	△	—	—	<p>平成26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たほか、金沢駅周辺では店舗、ホテル等の工事が進んでいる。一方、需要に合致する500坪超の開発適地は僅少である。このような需給の逼迫を受け、地価動向はやや上昇傾向が続いている。</p> <p>JRは平成26年12月19日、平成27年3月14日に開業する北陸新幹線のダイヤを発表した。また、全国情報誌の平成27年ヒット予想で北陸新幹線が1位となった。このような新幹線開業への期待感も相まって、金沢駅周辺地区での物件取得への関心は依然として高い。このため、強い需要に反する僅少な供給状態から売り手市場が続いており、将来の地価動向はやや上昇と予想される。</p> <p>A ※ 金沢駅の東口に位置する当地区及び周辺ではホテル、マンションの開発需要に合致する500坪超の開発適地が僅少なため、取引価格の上昇は顕在化しにくい。しかし、高まる観光需要を背景に、ホテルグループによる開発用地取得の動きは加熱している。このような需給の逼迫を受けて、取引価格は引き続きやや上昇している。</p> <p>B ※ 取引価格が上昇傾向にあると同時に、店舗賃料も上昇しているため、取引利回りは横ばい傾向で推移している。なお、マンションについては、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 ※ 金沢市のオフィス空室率は、前期同様10%程度で推移している。北陸新幹線開業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、オフィス賃料は全体的には上昇には至るほどの勢いはなく、概ね横ばいに転じている。</p> <p>F ※ 大型商業施設を中心に店舗売上げが堅調に推移する中、外国人観光客を中心に観光客数も順調に増加している。このような商業環境を背景に、店舗需要はより増大しており、JR金沢駅東口では、飲食店の新規営業許可件数が増加している。そのため、店舗賃料はやや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"> ・ 当地区への興味・関心は相変わらず強い。ただし、建築費の高騰もありマンションデベロッパーの動きは落ち着きを見せている。また分譲マンションの販売状況については物件毎に相当の差が窺える。立地・価格・デベロッパー等のうち何が差を生じた主たる要因であるかを今後注視していく必要があると同時に、開発にあたっては十分に検討の上、計画を策定することが重要だと感じる。(不動産調査業者) ・ 当地区の低層店舗を採寸飲食業者の数は県内外を問わず非常に多く、店舗賃料の上昇傾向は続いている。しかし、開発適地の在庫がほとんど見当たらず、需給が逼迫した状況が続いている。(大手建設業者) ・ 観光需要の高まりから、観光地として有名な東山・横場エリアに関する問い合わせが多い。供給が極めて限定的であるため、いったん物件が供給されれば高値で取引されることになると考えられる。(投資運用業者) ・ 北陸新幹線開業まで3カ月程になり、そのインパクトがこれまで以上に身近になっている。市場関係者も実感として新幹線開業を捉えるようになり、ビジネスチャンスを逃すまいと敏感になっていると思われる。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(大手建設業者) 														

新潟駅南地区 (新潟市中央区)

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

0%
横ばい

H26.10.1
~H27.1.1



西町・総曲輪地区 (富山市)

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

0%
横ばい

H26.10.1
~H27.1.1



金沢駅周辺地区 (金沢市)

0~3%
上昇

H26.1.1
~H26.4.1

0~3%
上昇

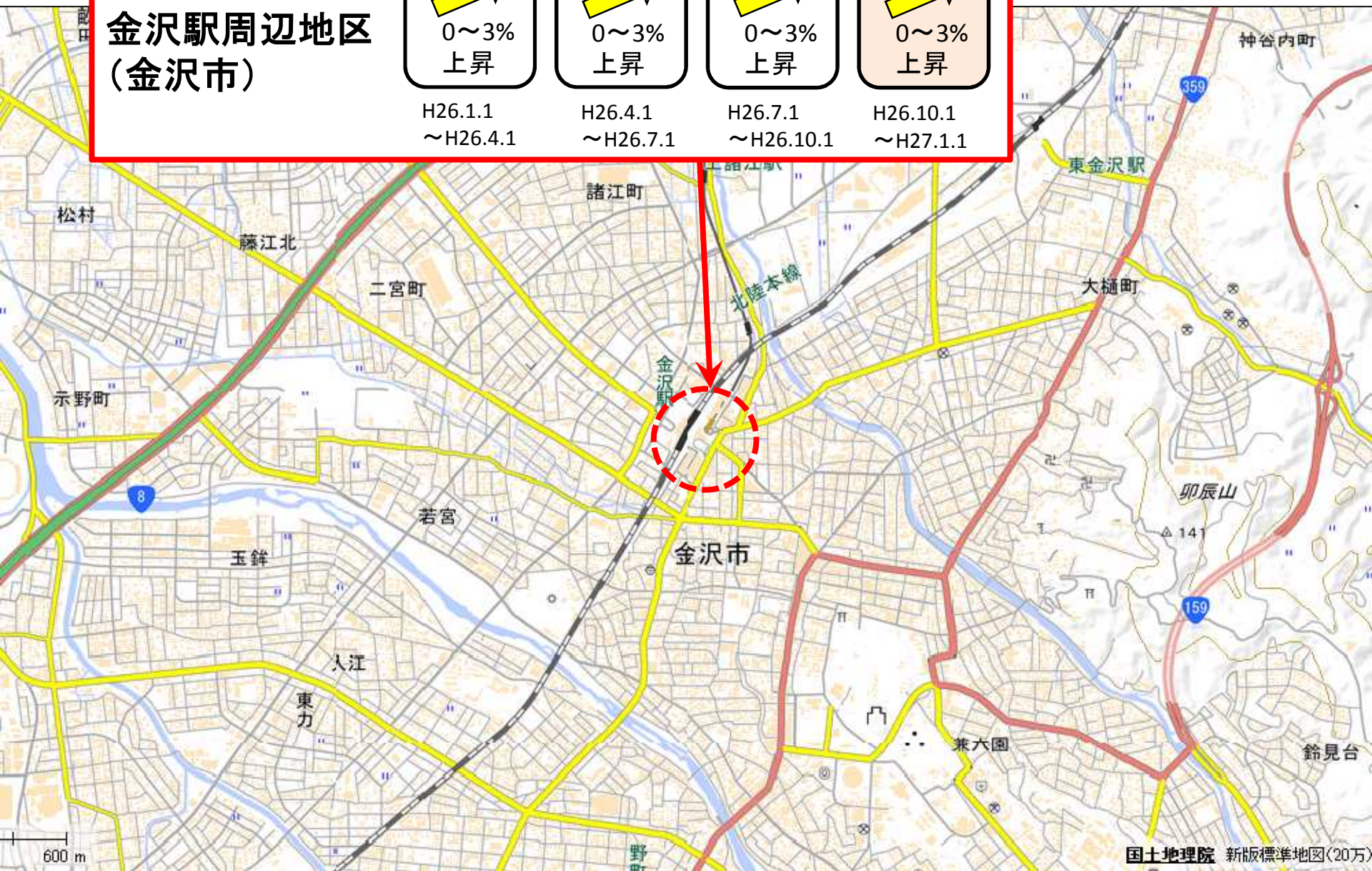
H26.4.1
~H26.7.1

0~3%
上昇

H26.7.1
~H26.10.1

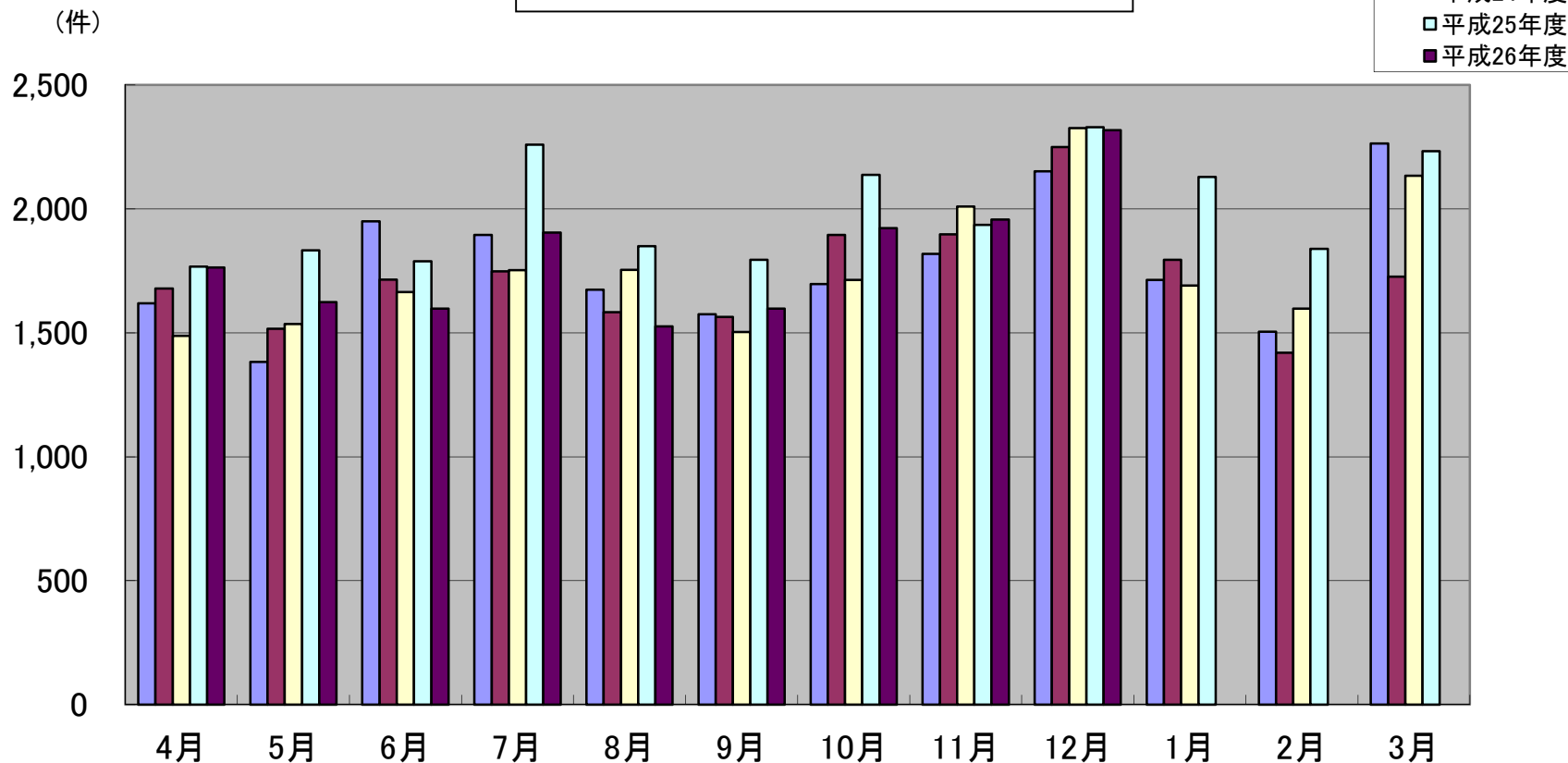
0~3%
上昇

H26.10.1
~H27.1.1



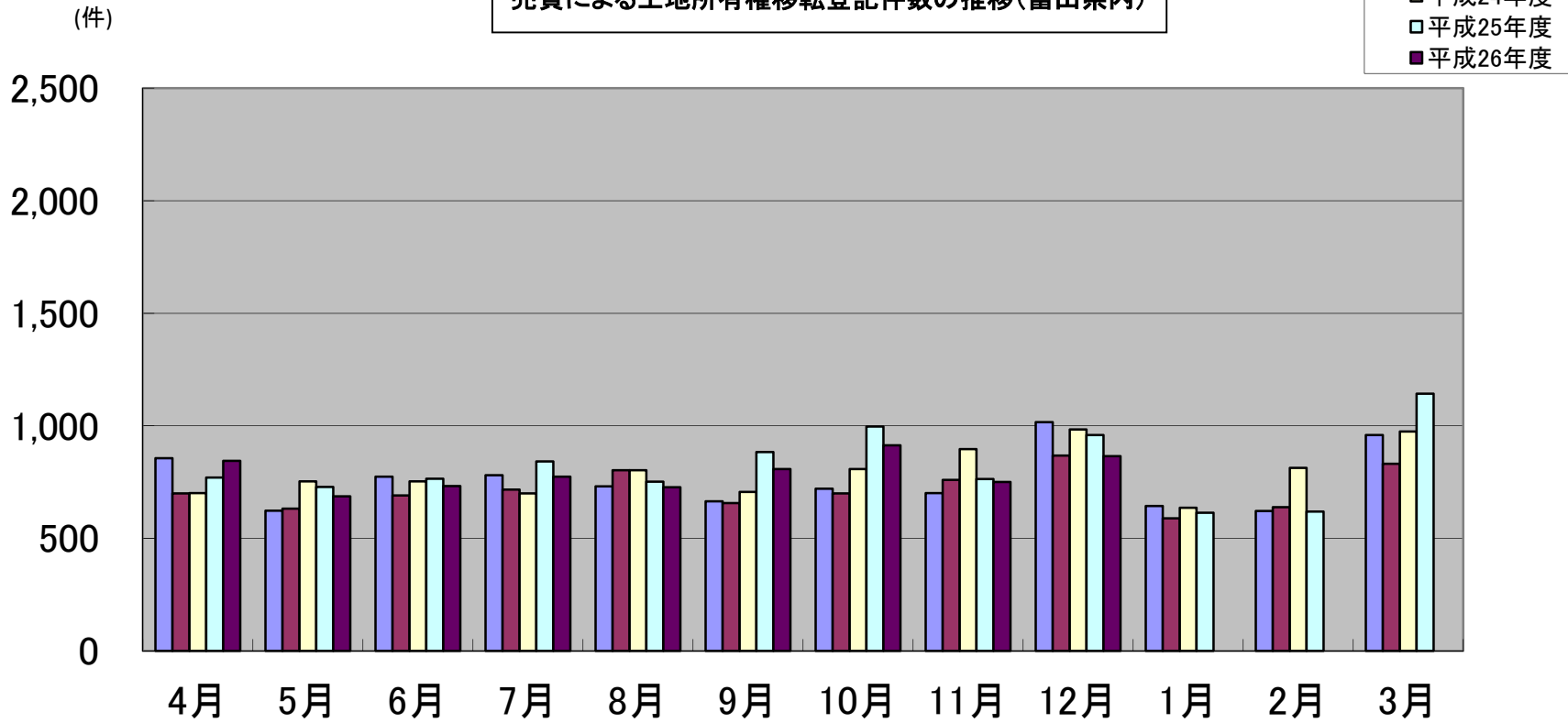
参考資料(土地所有権移転の動向)

売買による土地所有権移転件数の推移(新潟県内)



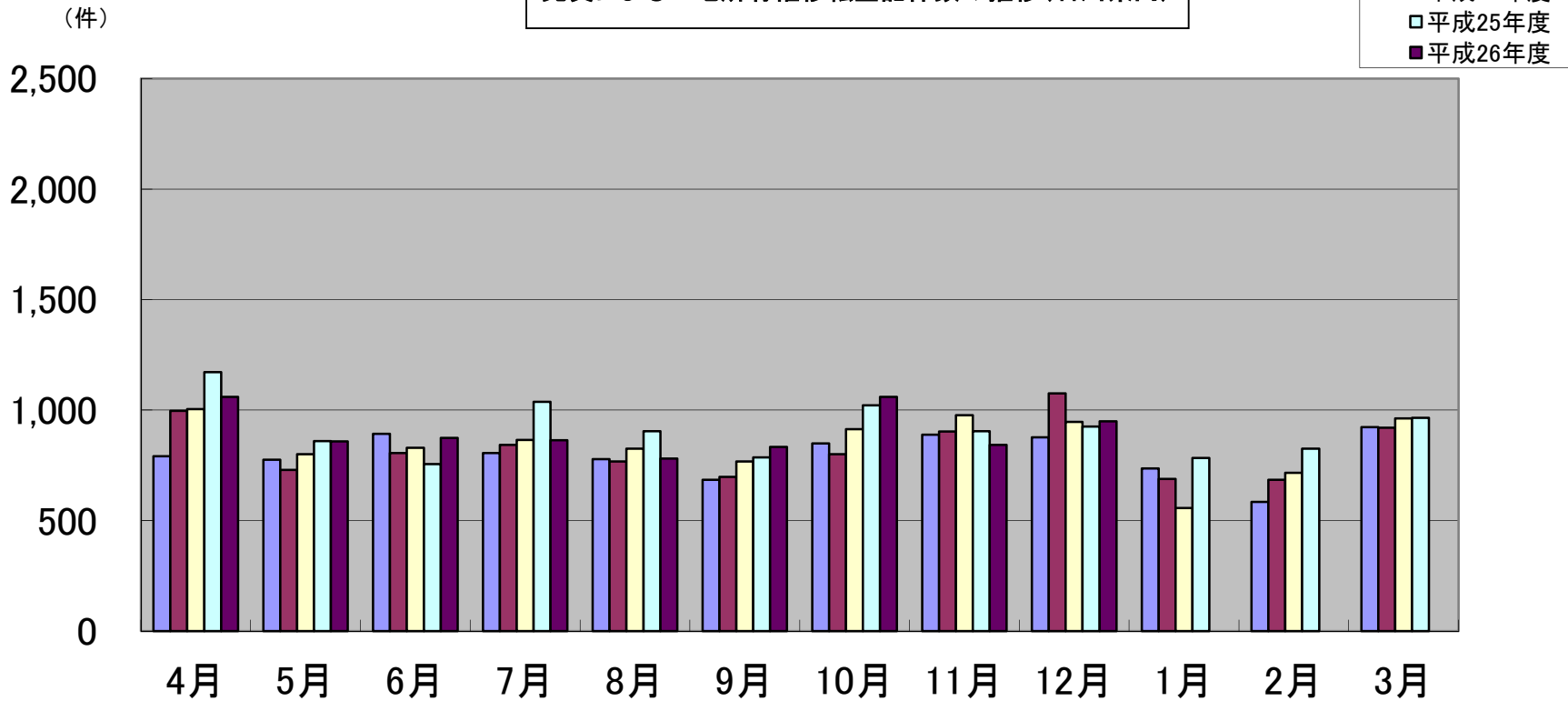
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
平成22年度	1,619	1,383	1,950	1,895	1,674	1,575	1,697	1,819	2,151	1,713	1,505	2,264
平成23年度	1,679	1,516	1,715	1,748	1,583	1,564	1,895	1,897	2,250	1,794	1,420	1,727
平成24年度	1,488	1,535	1,665	1,753	1,754	1,503	1,713	2,010	2,326	1,691	1,597	2,134
平成25年度	1,767	1,833	1,789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

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	913	750	865			

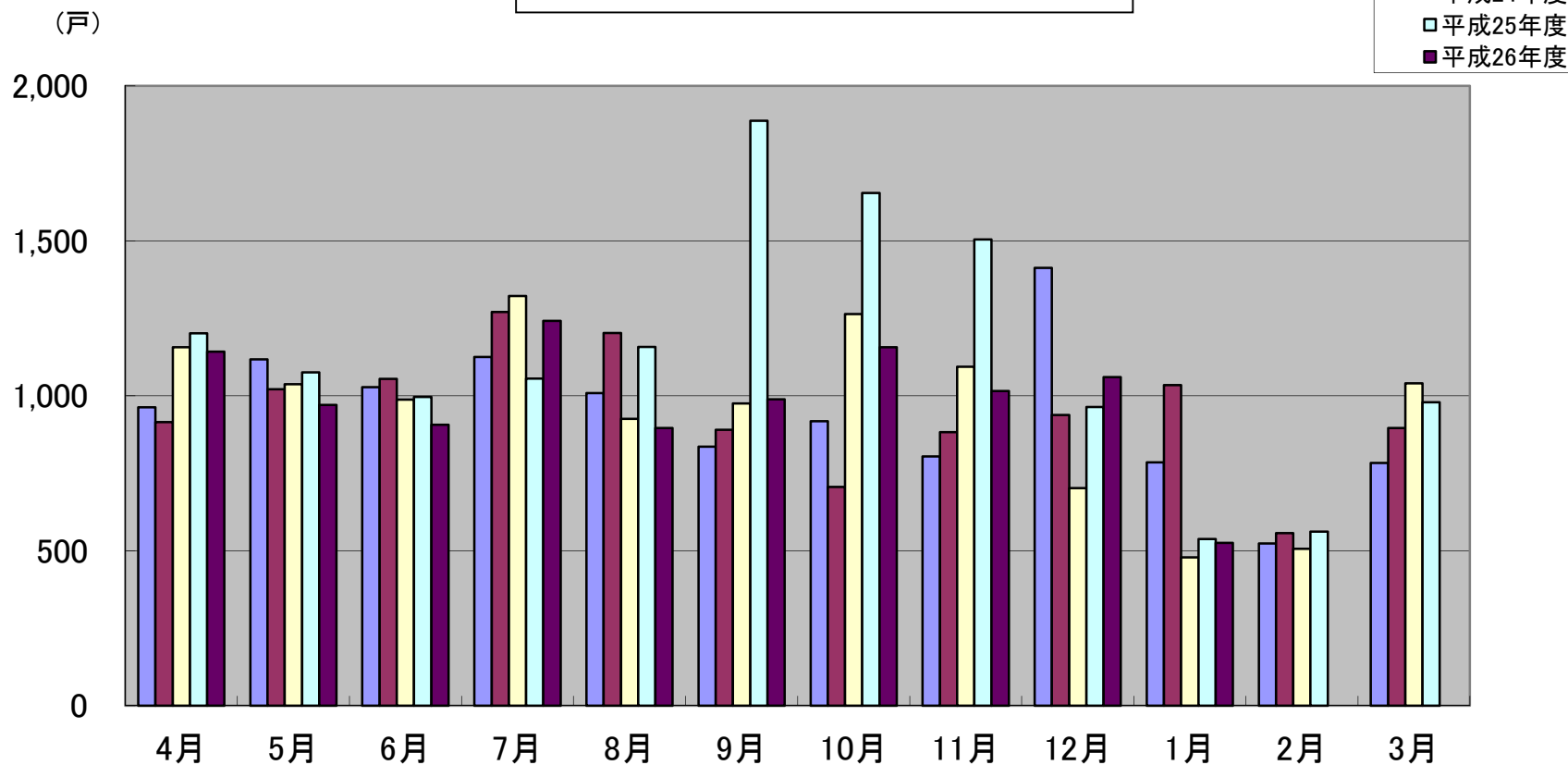
売買による土地所有権移転登記件数の推移(石川県内)



	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			

参考資料(住宅市場の動向)

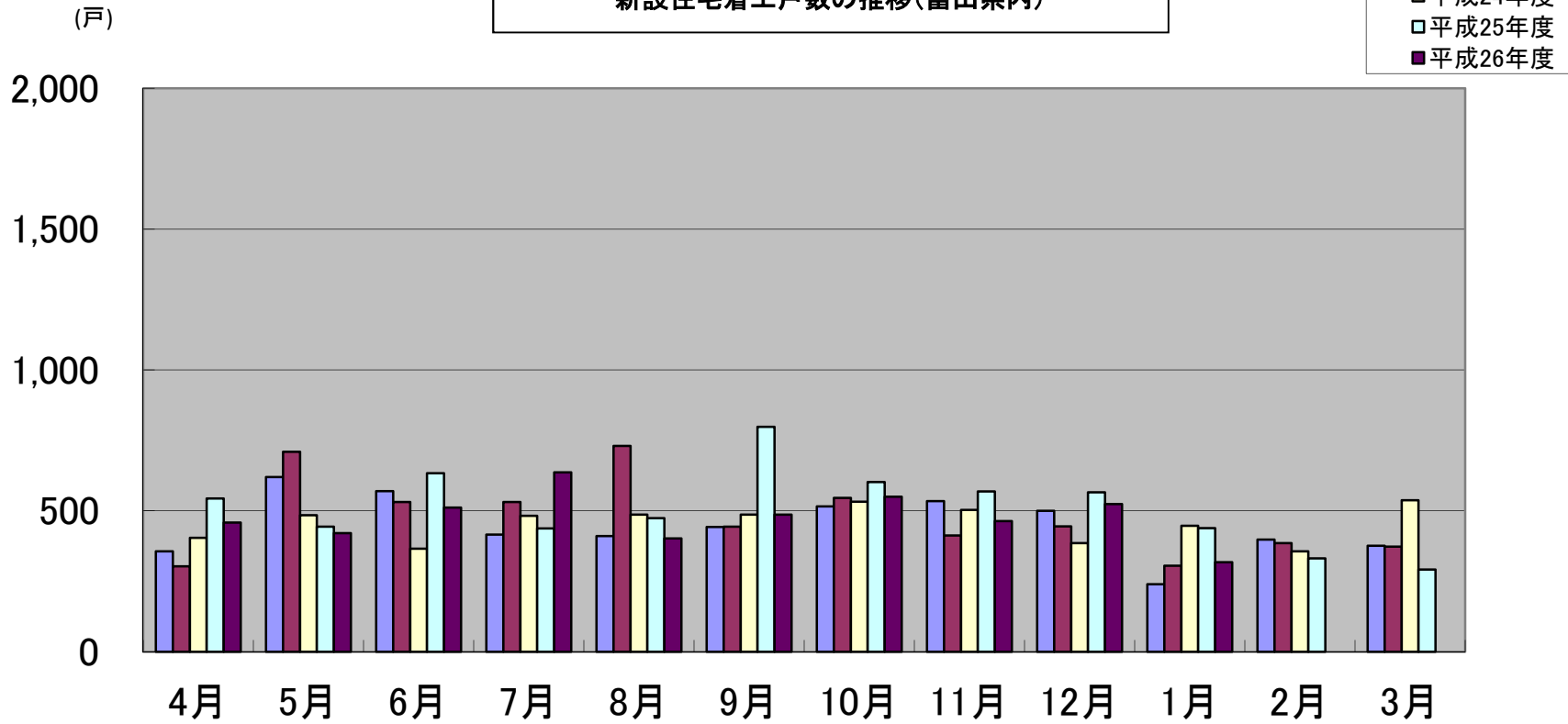
新設住宅着工戸数の推移(新潟県内)



	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	1,015	1,060	525		

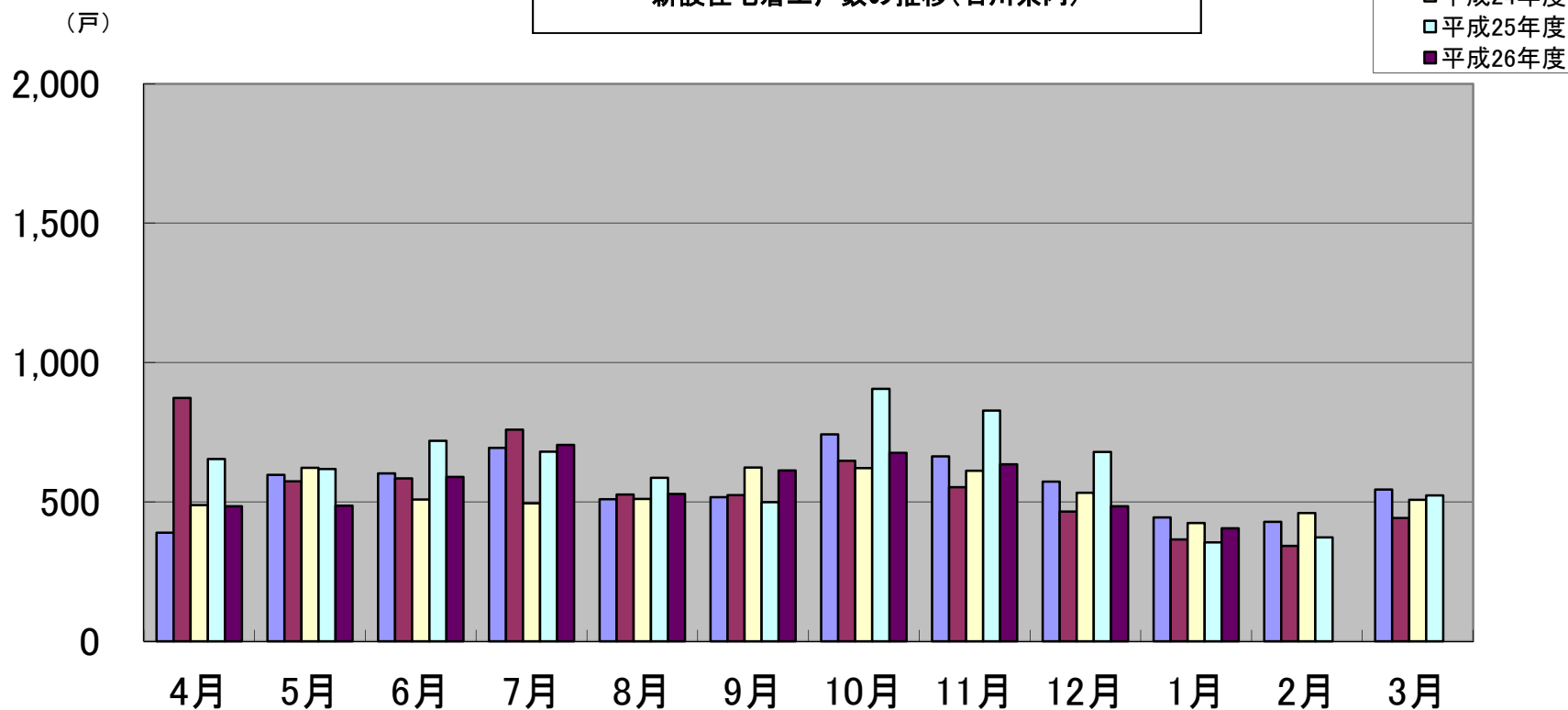
出典: 国土交通省「建築着工統計」

新設住宅着工戸数の推移(富山県内)



	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	464	524	318		

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	635	485	405		