

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31回】平成27年第2四半期(平成27年4月1日～平成27年7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3四半期	第4四半期	第1四半期	第2四半期
						H26.7.1 ～H26.10.1 総合評価	H26.10.1 ～H27.1.1 総合評価	H27.1.1 ～H27.4.1 総合評価	H27.4.1 ～H27.7.1 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 (H27.4.1~H27.7.1)

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	0% 横ばい (前期 0% 横ばい)	□	□	□	□	□	□	-	-	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、投資適格物件の供給がないため実際の取引には至っていない。また、東京を中心とする不動産投資需要が新潟市にも及んでいるものの、取引価格の水準を上昇させるほどの勢いは依然見られない。さらに地元業者を中心に引き続き高値警戒感があり、様子見の状況に変わりはないため、地価動向は横ばい傾向である。 全国的なアイドルグループの新潟劇場が万代地区に進出することが決まり、駅から万代までの地域はこれまで以上に賑わいが出てくることが予想され、また駅南の飲食店を中心とするけやき通り沿いも同様に賑わいの波及効果が期待される。全国的な景気回復及び不動産取得意欲の高まり、東京から波及した地方への投資物件購入打診の継続から、新潟市においても今後は優良物件の積極的な取得が進んでいくと見込まれるが、ここ数カ月単位でそれが具体的に表面化するかは不明であり、当面、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。
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)

0~3% 上昇	0% 横ばい	0% 横ばい	0% 横ばい
H26.7.1 ~ H26.10.1	H26.10.1 ~ H27.1.1	H27.1.1 ~ H27.4.1	H27.4.1 ~ H27.7.1

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.4.1～H27.7.1)

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	↑ 0～3% 上昇 (前期 ↑ 0～3% 上昇)	△	▽	□	□	□	△	—	—	金沢駅周辺部のAクラスビルは、概ね空室が解消され、オフィス賃料は上昇局面にあるが微増する程度で、ビルによる優劣があるため、当地区の大半のビルについてはオフィス賃料は横ばい傾向に変わりはない。一方、当地区の飲食店需要は強く、特に駅からの立地が良好で視認性が良い路面店の物件の引き合いは強い。ただし、このような立地条件が良好な物件の供給は限定的である。そのため、需給の逼迫を受けて、地価動向は引き続きやや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なってきており、このようなオフィスビルの回復傾向から、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、強気姿勢の売り主が多いなか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増えてきている。そのため、将来の地価動向は当分の間やや上昇と予想される。
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

H26.7.1
～H26.10.1

0～3%
上昇

H26.10.1
～H27.1.1

0～3%
上昇

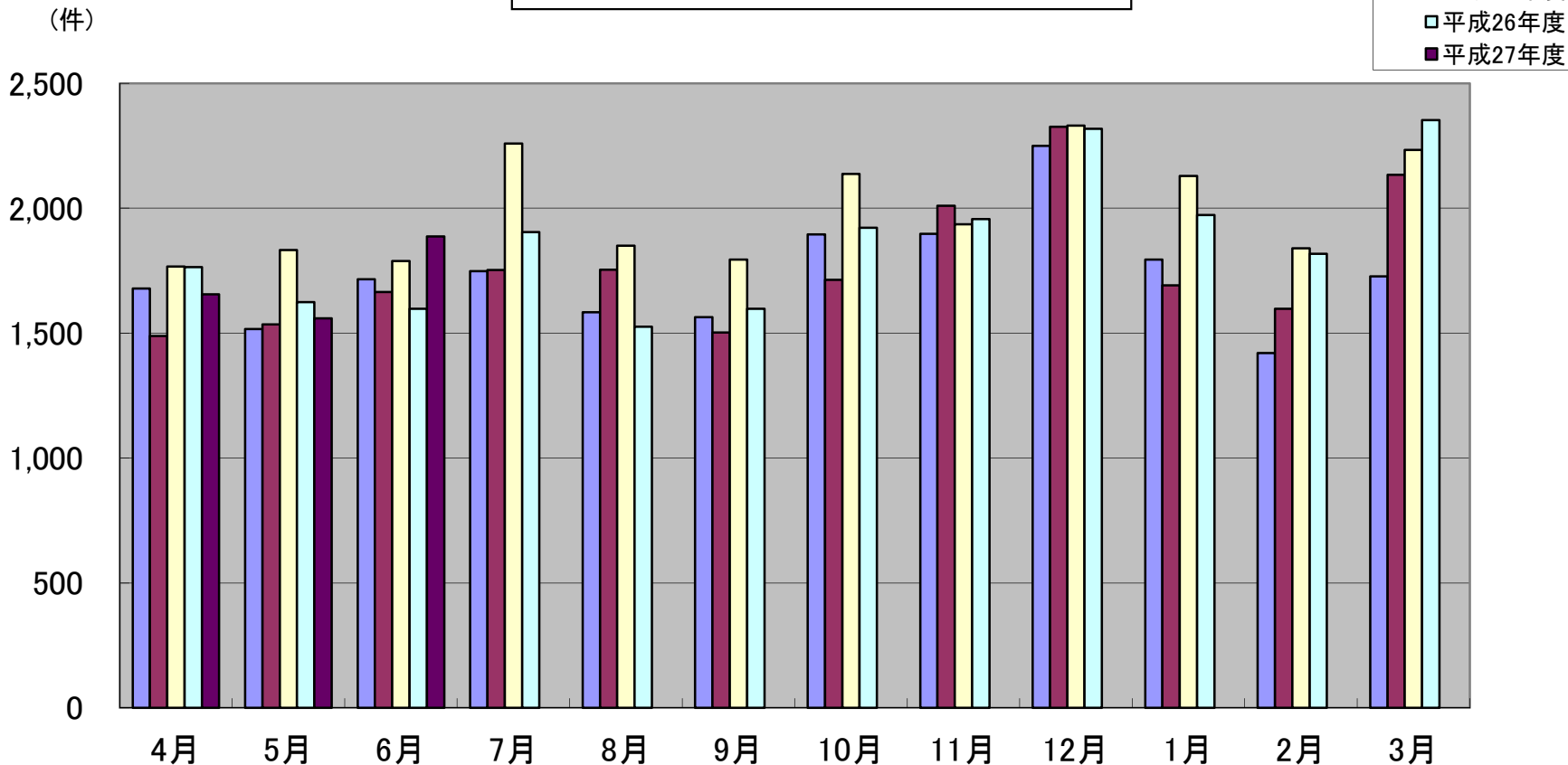
H27.1.1
～H27.4.1

0～3%
上昇

H27.4.1
～H27.7.1

参考資料(土地所有権移転の動向)

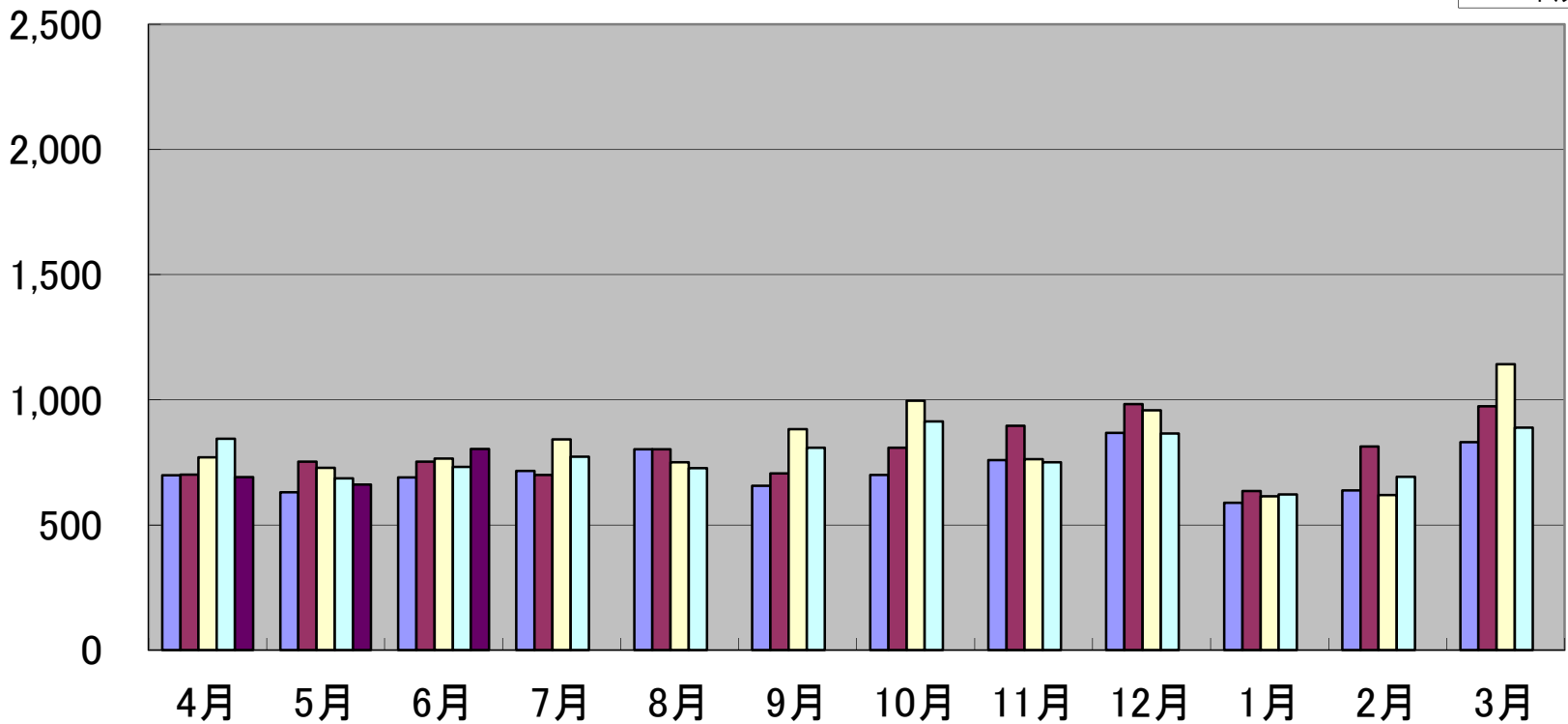
売買による土地所有権移転件数の推移(新潟県内)



	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									

売買による土地所有権移転登記件数の推移(富山県内)

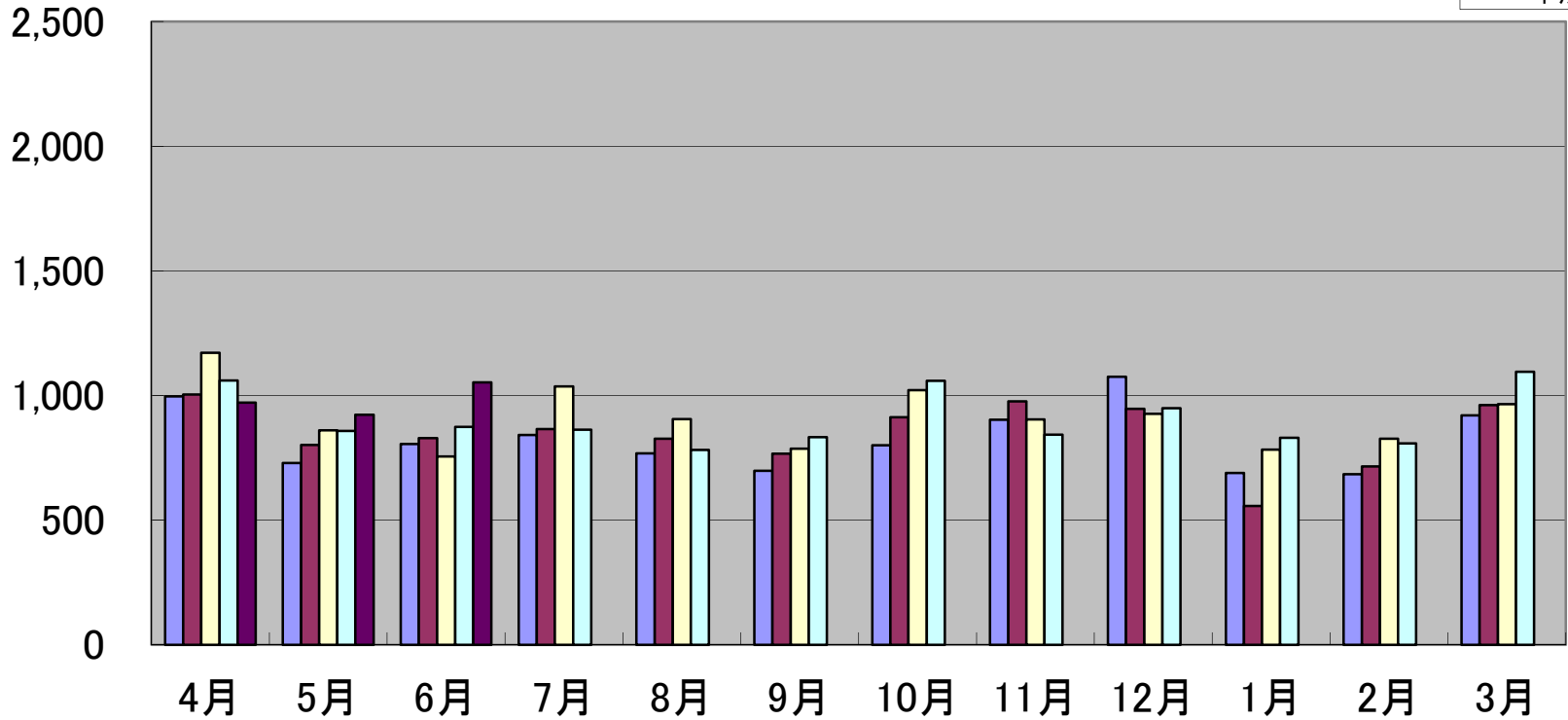
(件)



	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									

売買による土地所有権移転登記件数の推移(石川県内)

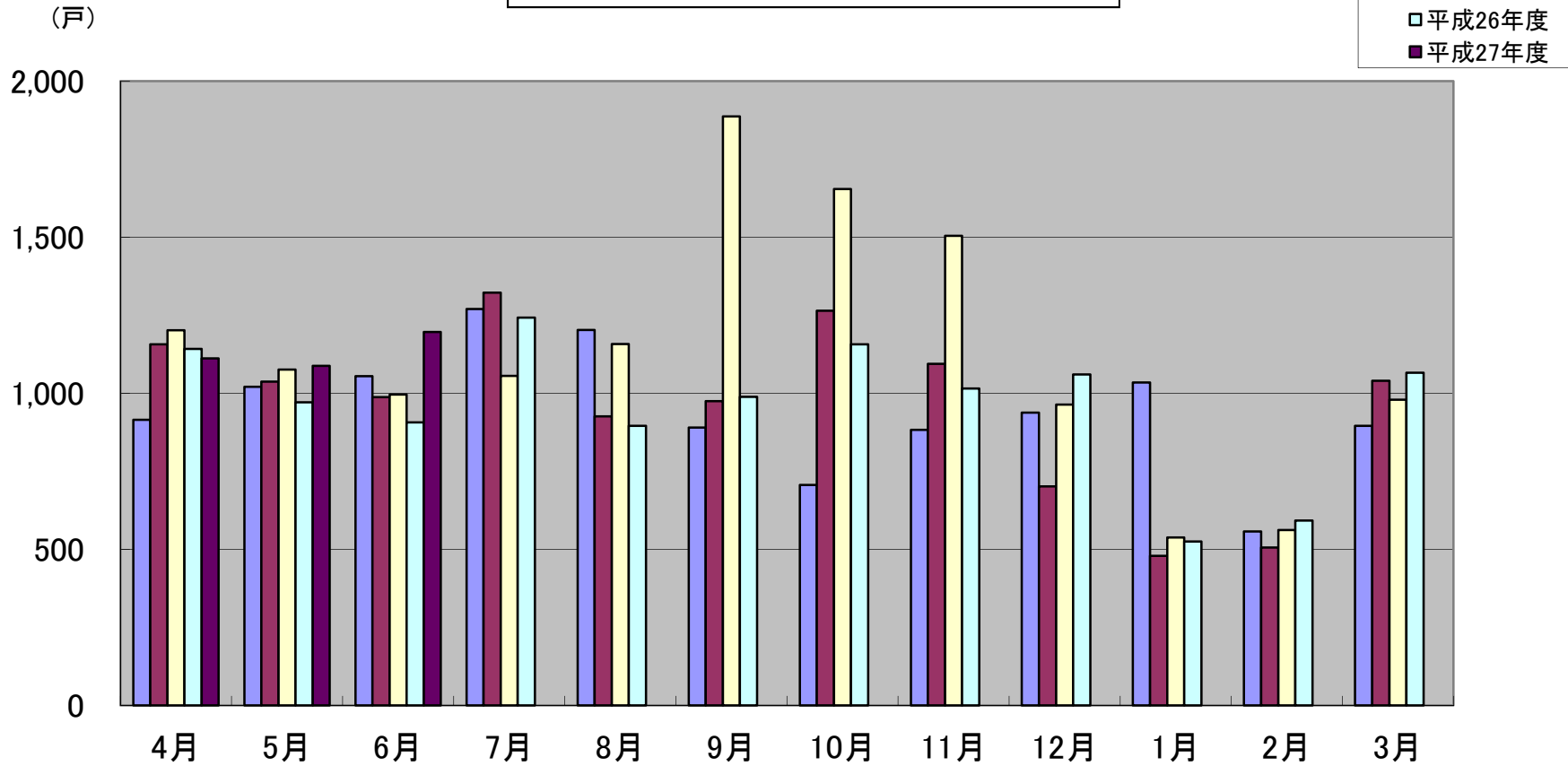
(件)



	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									

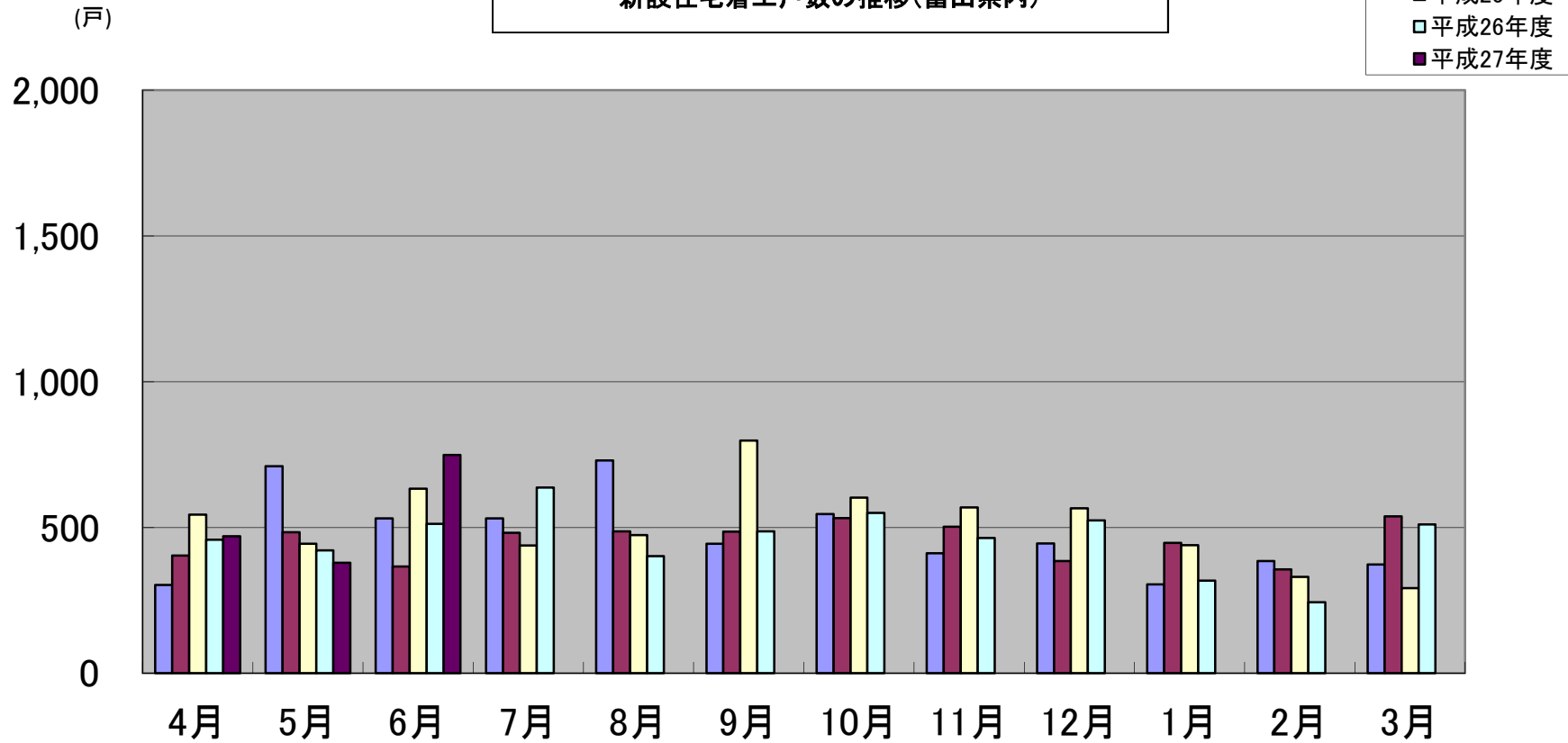
参考資料(住宅市場の動向)

新設住宅着工戸数の推移(新潟県内)



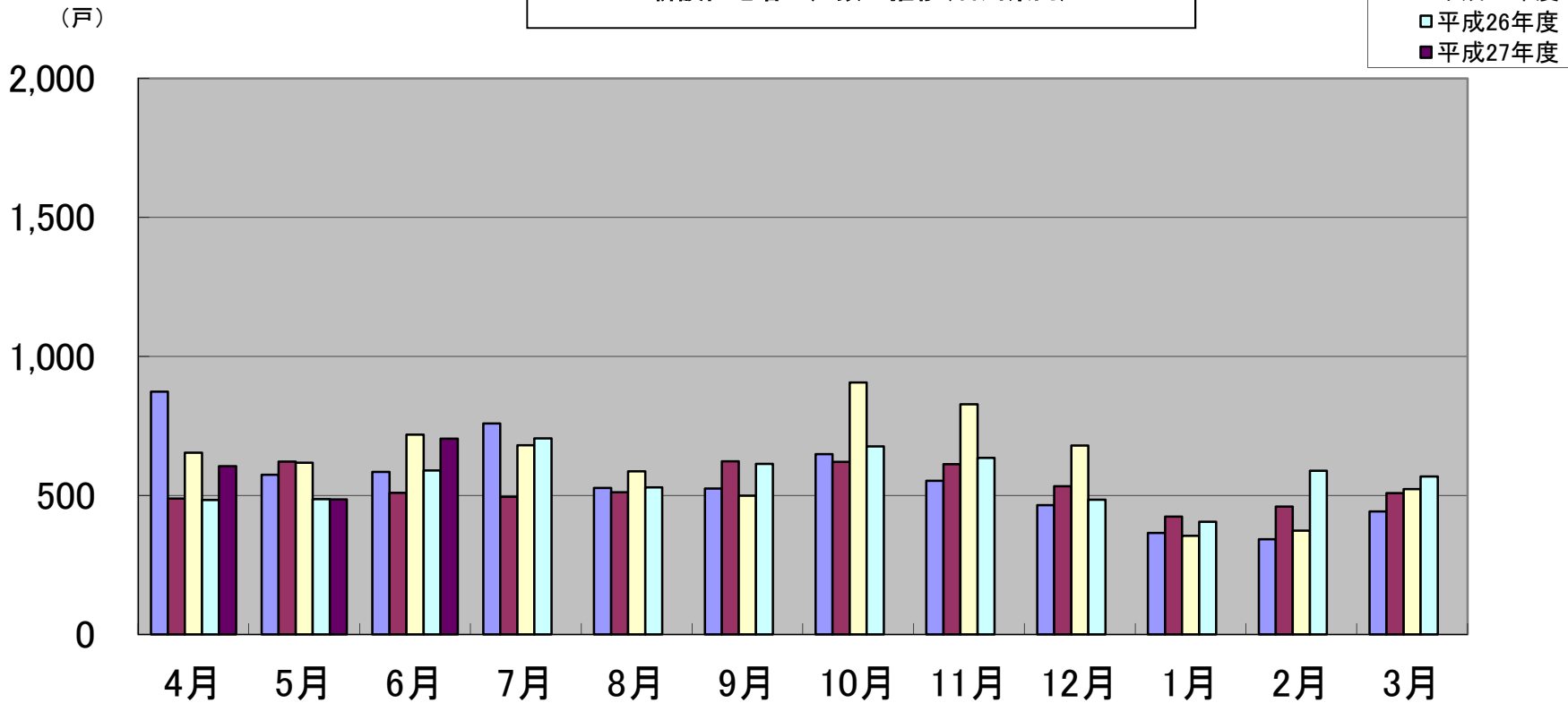
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
平成23年度	915	1,021	1,055	1,270	1,203	890	706	883	938	1,035	557	896
平成24年度	1,157	1,037	988	1,322	926	975	1,264	1,094	702	479	506	1,040
平成25年度	1,202	1,076	996	1,056	1,158	1,887	1,654	1,504	964	538	562	979
平成26年度	1,142	971	907	1,242	896	989	1,157	1,015	1,060	525	592	1,066
平成27年度	1,112	1,088	1,196									

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									

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									