

# 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34回】平成28年第1四半期(平成28年1月1日～平成28年4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       $\Delta$  : 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. 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。

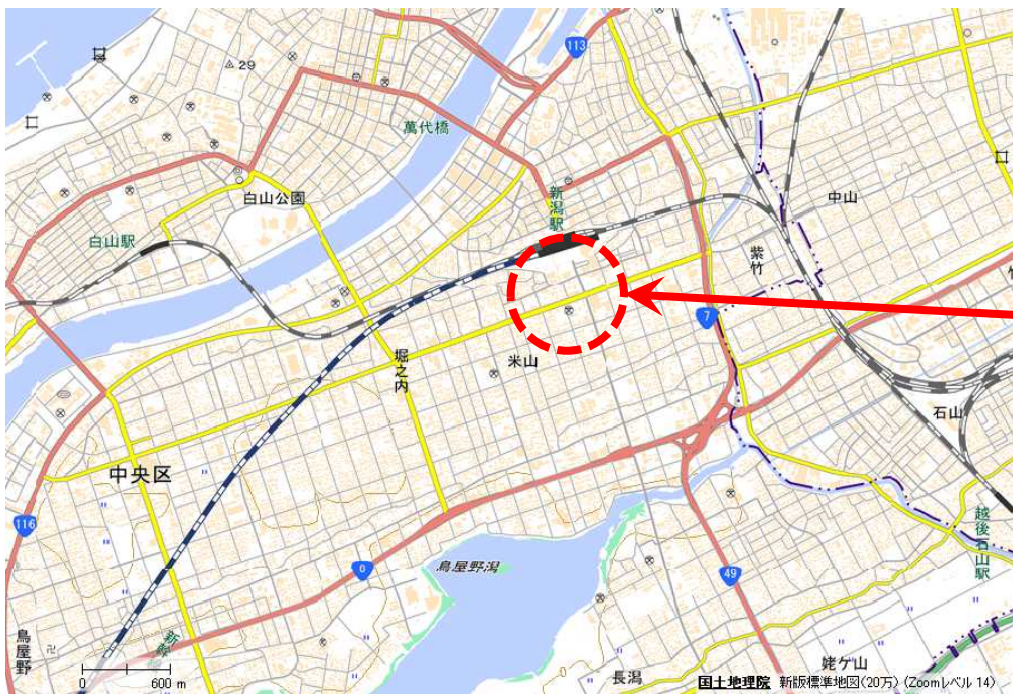
## 各地区の総合評価(変動率)推移

**新潟駅南は、前回に引き続き横ばい**  
**富山駅周辺は、0～3%の上昇** (対象地区を西町・総曲輪から富山駅周辺に変更)  
**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2四半期	第3四半期	第4四半期	第1四半期
						H27.4.1 ～H27.7.1 総合評価	H27.7.1 ～H27.10.1 総合評価	H27.10.1 ～H28.1.1 総合評価	H28.1.1 ～H28.4.1 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 (H28.1.1～H28.4.1)

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	□	□	□	□	□	□	—	—	地価動向  将来地価動向	県内景気は、新国経済の減速の影響などが見られるものの、緩やかな回復基調が続いており、個人消費は持ち直している。住宅投資は弱めの動きが見られるものの、企業収益は高水準で推移し、雇用・所得環境の基礎を形成する労働需給面では改善傾向が続き、雇用者所得も緩やかに増加している。個人・法人を問わず、また県内外資本を問わず、投資用不動産に対する需要は底堅く、特に賃貸マンションの売れ行きは好調である。一方、駅南地区において主たる用途となる事務所・店舗需要は大きな変化もなく取引価格、賃料ともに横ばい傾向が続いており、地価上昇に転じる力強さも見られないため、地価動向も横ばいで推移している。  万代において女性アイドルグループの劇場が開業されたことに伴い、休日等はこれまでよりも客足が増えた印象があるが、駅南における飲食店舗等への波及効果は現時点ではそれほど大きくはない。しかし、今後県外からの劇場へのリピーターが増えるにしたがって、少しずつ経済効果が波及していくものと予想される。事務所・店舗を問わず、当分は相対的な割安感、高利回りを目当てに県外資本による投資物件の購入打診が継続すると見込まれるが、投資適格物件が少なく取引が成立しにくいこと地価上昇に至るほどの需要が見込めないことから、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											近新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが立ち並ぶ商業地区。				



### 新潟駅南地区(新潟市中央区)

			
0% 横ばい	0% 横ばい	0% 横ばい	0% 横ばい
H27.4.1 ~ H27.7.1	H27.7.1 ~ H27.10.1	H27.10.1 ~ H28.1.1	H28.1.1 ~ H28.4.1

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H28.1.1～H28.4.1)

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		
富山県	富山市		商業	富山駅周辺	▲ 0~3% 上昇	△	▽	□	□	▽	△	—	—	地価動向	北陸新幹線の開業により観光客等が増加しており、富山駅周辺の店舗や飲食店は売上げを伸ばしている。飲食店は富山駅周辺に出店する傾向が新幹線開業後も続いているため、店舗ビルの1階部分はほぼ満室状態であり、賃料水準はやや上昇している。新幹線効果で人通りが増加していることから、地元投資家を中心にして飲食店やコインパーキング利用を目的とした用地需要が強いが、地価の上昇を期待した様子見等が影響して供給物件は少ないため、需要超過の状態にある。このような需要超過の状態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	オフィス市場では、富山市郊外から駅周辺に移転する動き等が見られるが、県外企業等の進出が少ないため新規需要は弱い。一方で飲食店のテナント需要は1階が満室状態であることから2階・3階にまで及んでおり、店舗賃料は緩やかな上昇が継続すると想定される。コインパーキング用地等に対する需要は根強く、観光客の増加からホテル用地に対する関心も高まっている。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の建築が計画されていること等から、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。
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商業地区。				



### 富山駅周辺(富山市)

—

—

—

0~3%  
上昇

H27.4.1  
~H27.7.1



H27.7.1  
~H27.10.1

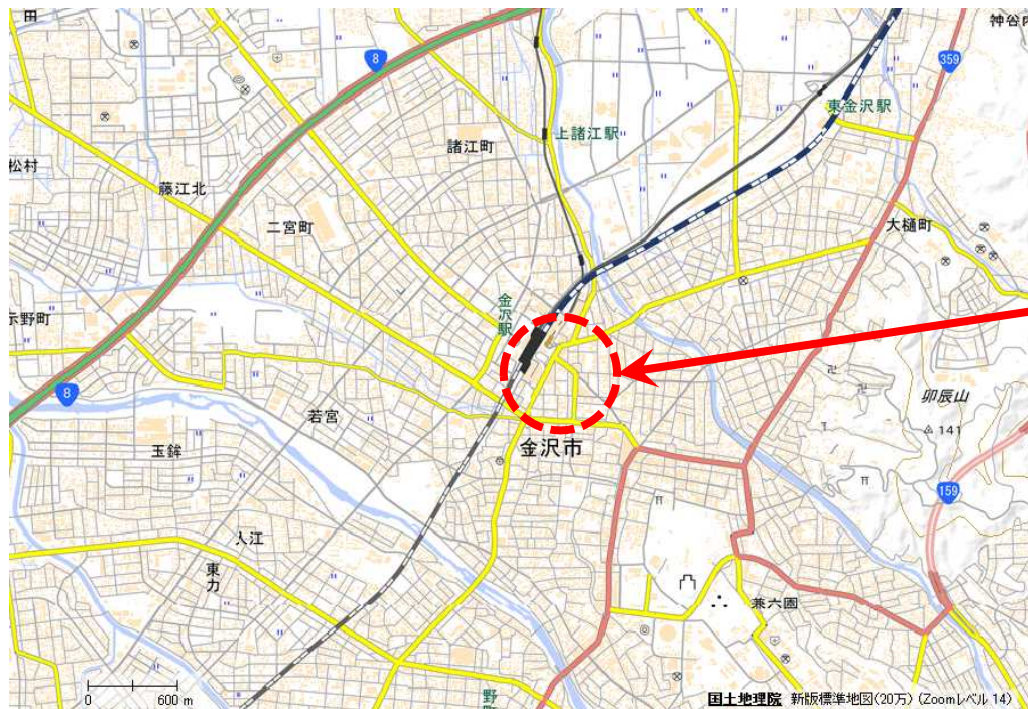
H27.10.1  
~H28.1.1

H28.1.1  
~H28.4.1


※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(H28.1.1~H28.4.1)


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	 3~8% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向 北陸新幹線開業後1年が経過したが、金沢駅周辺部では依然として需要は旺盛である。当地区における飲食店のテナント需要は極めて旺盛で、ナショナルチェーン、地元資本ともに非常に需要は強いが、空室が少なく成約に至るケースは少ない。オフィス需要についても業務拡大のための館内増床や、金沢市郊外部に存した営業所が駅周辺部へ移転する等、新規開設の動きは続いており、賃料を引き上げる動きも見られる。なお、上記のとおり店舗、オフィスの旺盛な需要を見込んだ開発余地需要も強いが、供給は限定的であることから取引価格は上昇し、地価動向は上昇傾向で推移している状況に変化はない。
						 前期 3~6% 上昇									将来地価動向 北陸新幹線の開業から1年が経過したが需要は弱まることなく、今後も当分はこの傾向が継続すると予想される。旺盛な観光客の宿泊需要を前提に県外資本を中心とするホテル取得(ホテルへの用途転換を前提とするオフィスビルの取得を含む)目的の需要が極めて強く、また、分譲マンションの開発余地に対する需要も依然として高止まりしており、このような店舗、オフィス以外の需要も考慮すると、将来の地価動向は当分の間上昇と予想される。
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、事務所等が立ち並ぶ商業地区。									




### 金沢駅周辺地区(金沢市)

  
 0~3%  
 上昇  
 H27.4.1  
 ~H27.7.1

  
 0~3%  
 上昇  
 H27.7.1  
 ~H27.10.1

  
 3~6%  
 上昇  
 H27.10.1  
 ~H28.1.1

  
 3~6%  
 上昇  
 H28.1.1  
 ~H28.4.1

## 新潟県内経済情勢

### 【総括判断】

#### **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1月判断)	今回(28年4月判断)
個人消費	緩やかに持ち直している。	緩やかに持ち直している。
生産活動	緩やかに持ち直しつつある。	緩やかに持ち直しつつある。
設備投資	27年度は増加見込みとなっている。	27年度は増加見込みとなっている。
雇用情勢	改善しつつある。	緩やかに改善している。
住宅建設	持ち直しつつある。	持ち直しつつある。
公共事業	前年を下回っている。	前年を上回っているものの、低水準で推移している。
企業収益	27年度は増益見込みとなっている。	27年度は減益見込みとなっている。
企業の景況感	「下降」超幅が横ばいとなっている。	「下降」超幅が拡大している。

# 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、企業収益や雇用・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する必要がある。また、平成28年(2016年)熊本地震の影響に注視する必要がある。

## 【各項目の判断】

項目	前回(28年1月判断)	今回(28年4月判断)
個人消費	回復している。	回復している。
生産活動	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	27年度は増加見込みとなっている。	27年度は増加見込みとなっている。
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	緩やかに回復しつつある。	回復しつつある。
公共事業	前年を下回っている。	前年を下回っている。
企業収益	27年度は増益見込みとなっている。	27年度は増益見込みとなっている。
企業の景況感	全産業では「下降」超に転じている。	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、回復している。

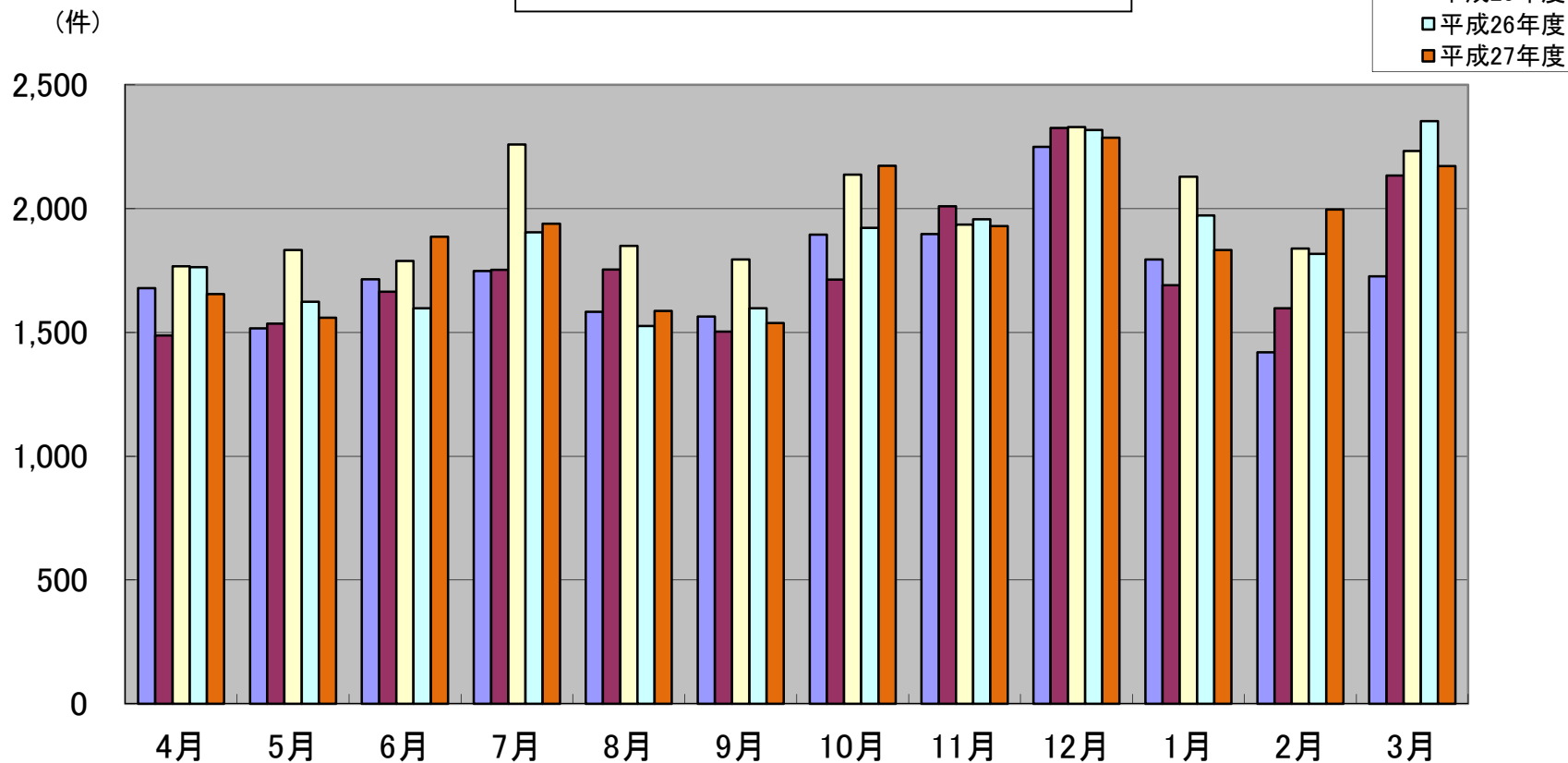
先行きについては、企業収益や雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、着実に回復を続けていくことが期待される。  
なお、海外景気の下振れなどが景気を下押しするリスクとなっているほか、人手不足に伴う企業活動への影響が懸念されることから、これらの動向に留意する必要がある。また、平成28年(2016年)熊本地震の影響に注視する必要がある。

## 【各項目の判断】

項目	前回(28年1月判断)	今回(28年4月判断)
個人消費	回復している。	回復している。
生産活動	着実に回復している。	着実に回復している。
設備投資	27年度は減少見込みとなっている。	27年度は減少見込みとなっている。
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。	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	27年度は増益見込みとなっている。	27年度は増益見込みとなっている。
企業の景況感	全産業では「上昇」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)

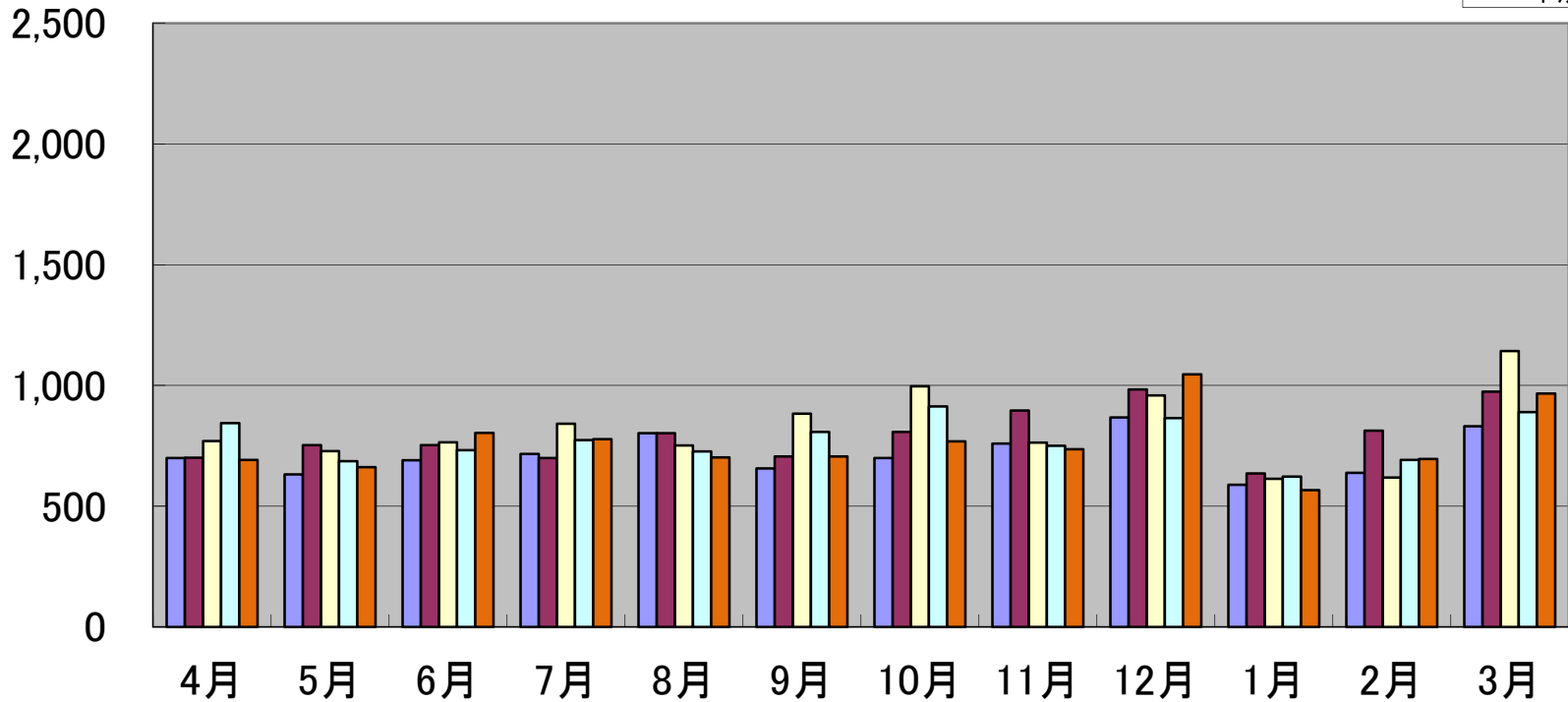
売買による土地所有権移転件数の推移(新潟県内)



	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	1,939	1,587	1,538	2,173	1,930	2,287	1,833	1,996	2,172

売買による土地所有権移転登記件数の推移(富山県内)

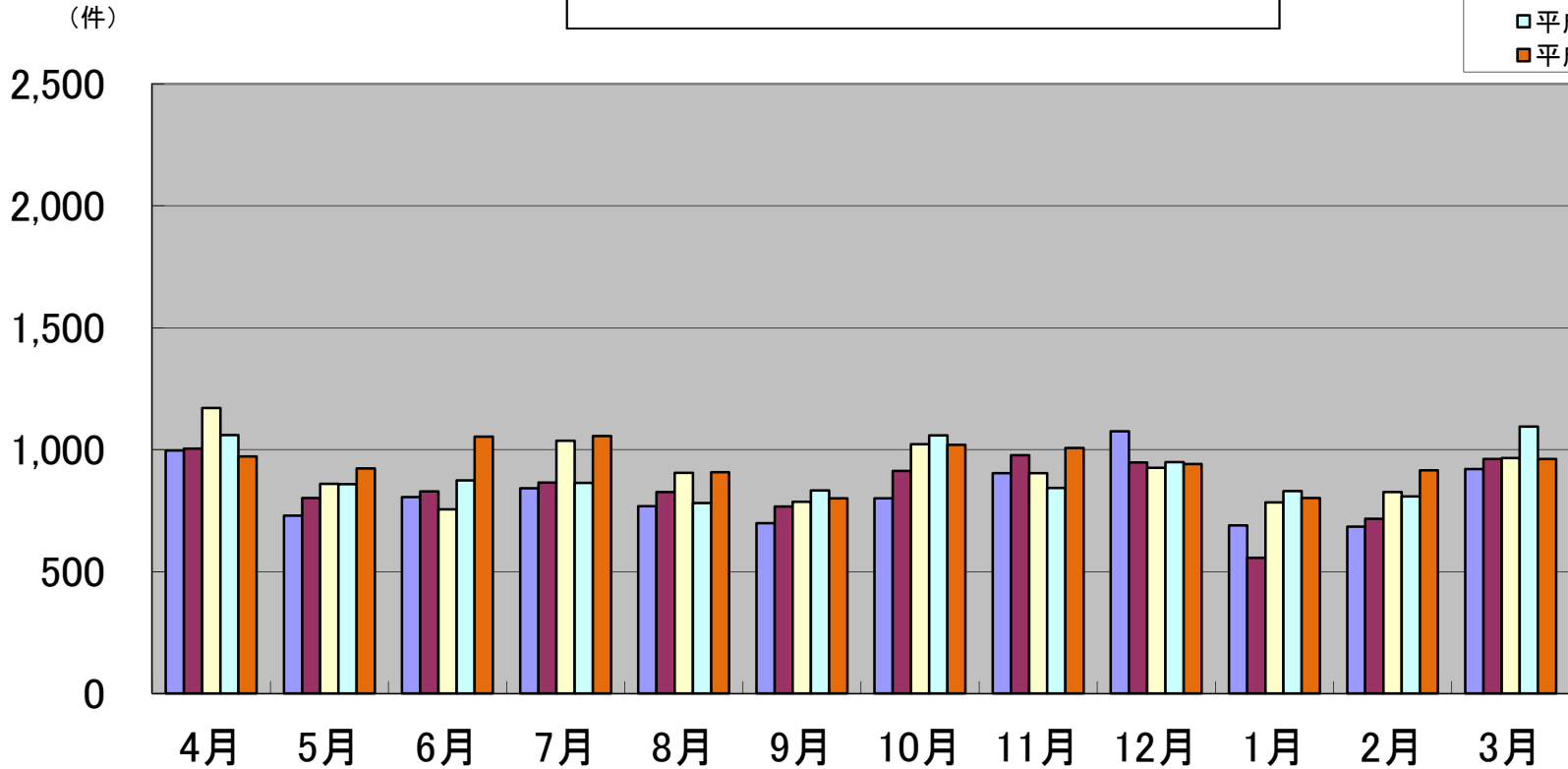
(件)



	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	777	702	706	768	736	1,046	566	695	966

売買による土地所有権移転登記件数の推移(石川県内)

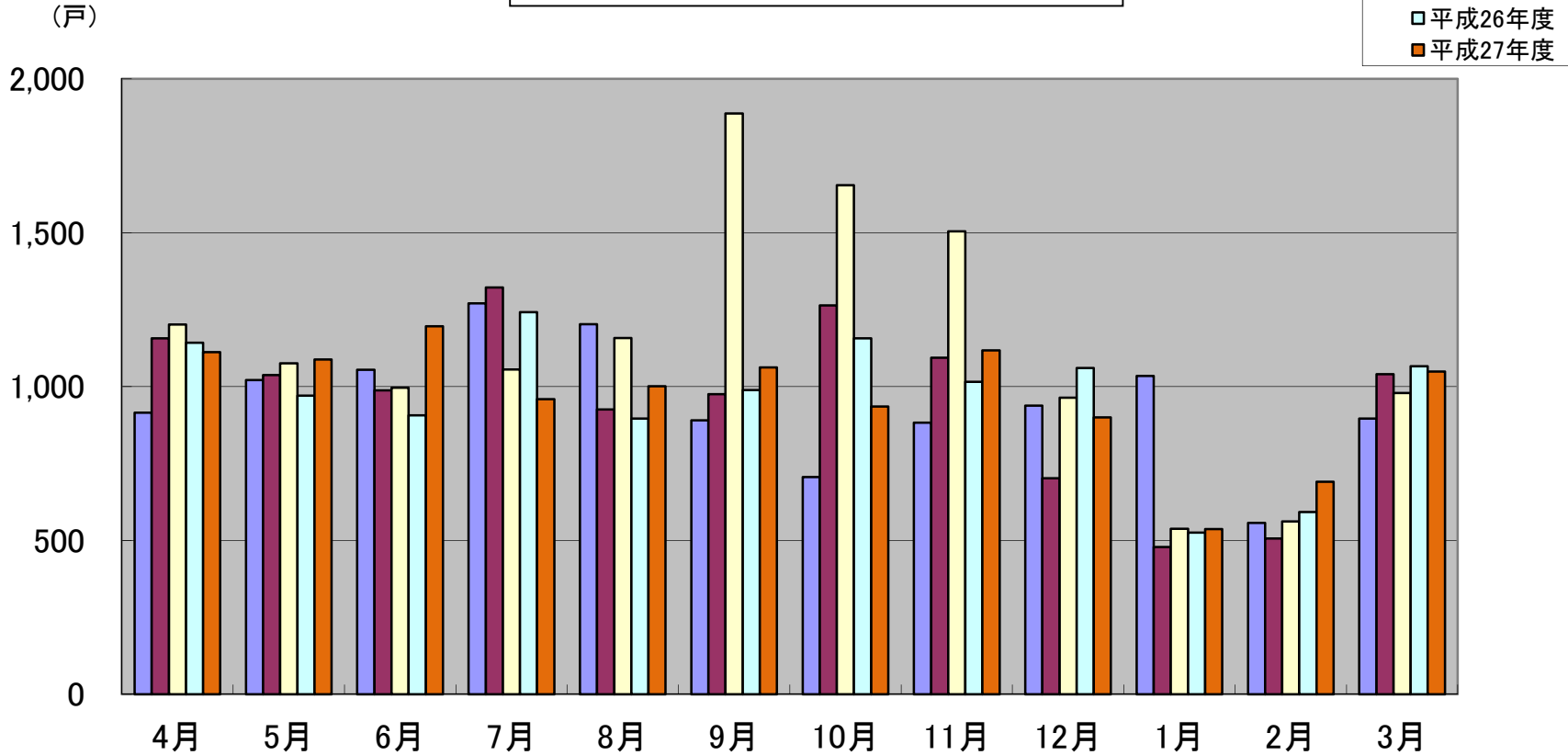
- 平成23年度
- 平成24年度
- 平成25年度
- 平成26年度
- 平成27年度



	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	1,056	908	800	1,020	1,007	941	801	915	961

# 参考資料(住宅市場の動向)

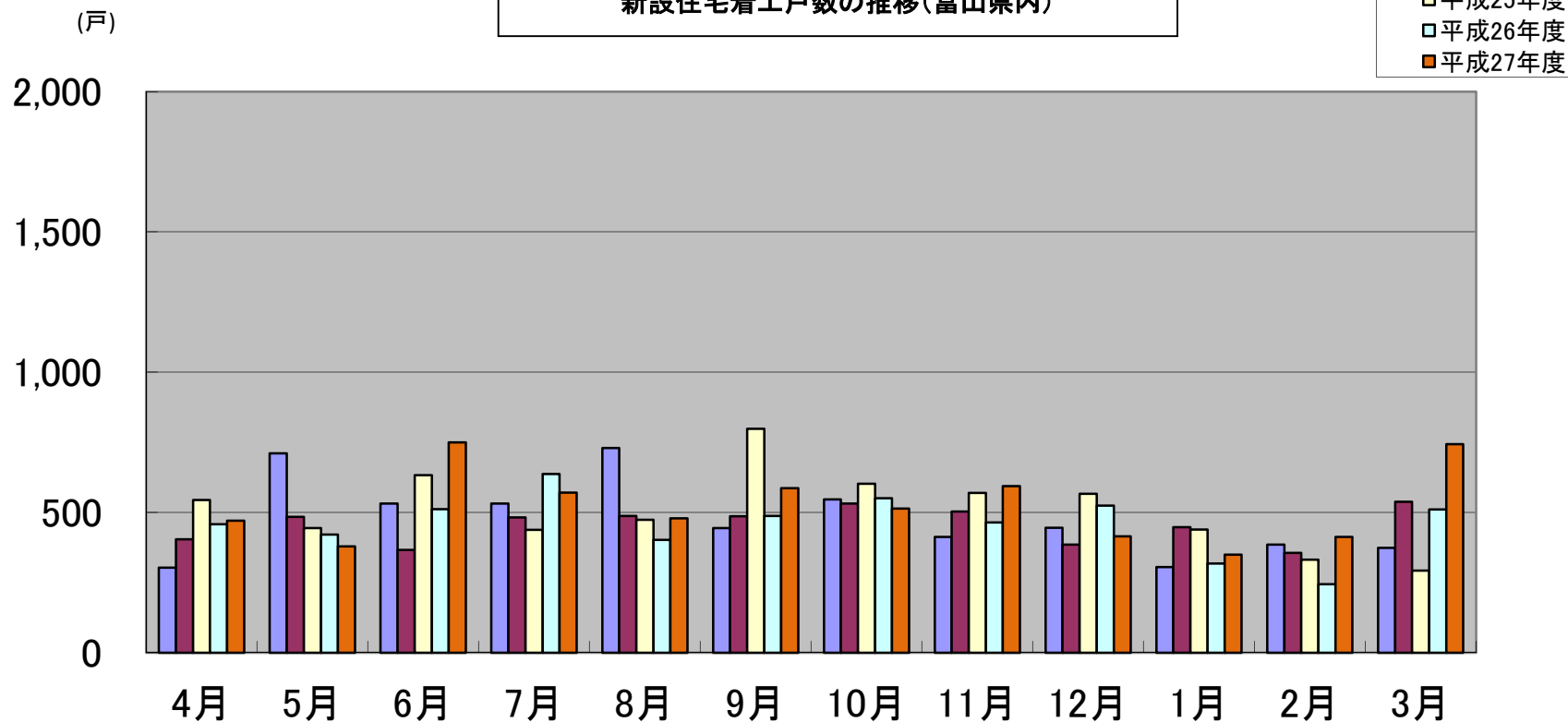
新設住宅着工戸数の推移(新潟県内)



	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	959	1,001	1,062	935	1,118	900	537	691	1,049

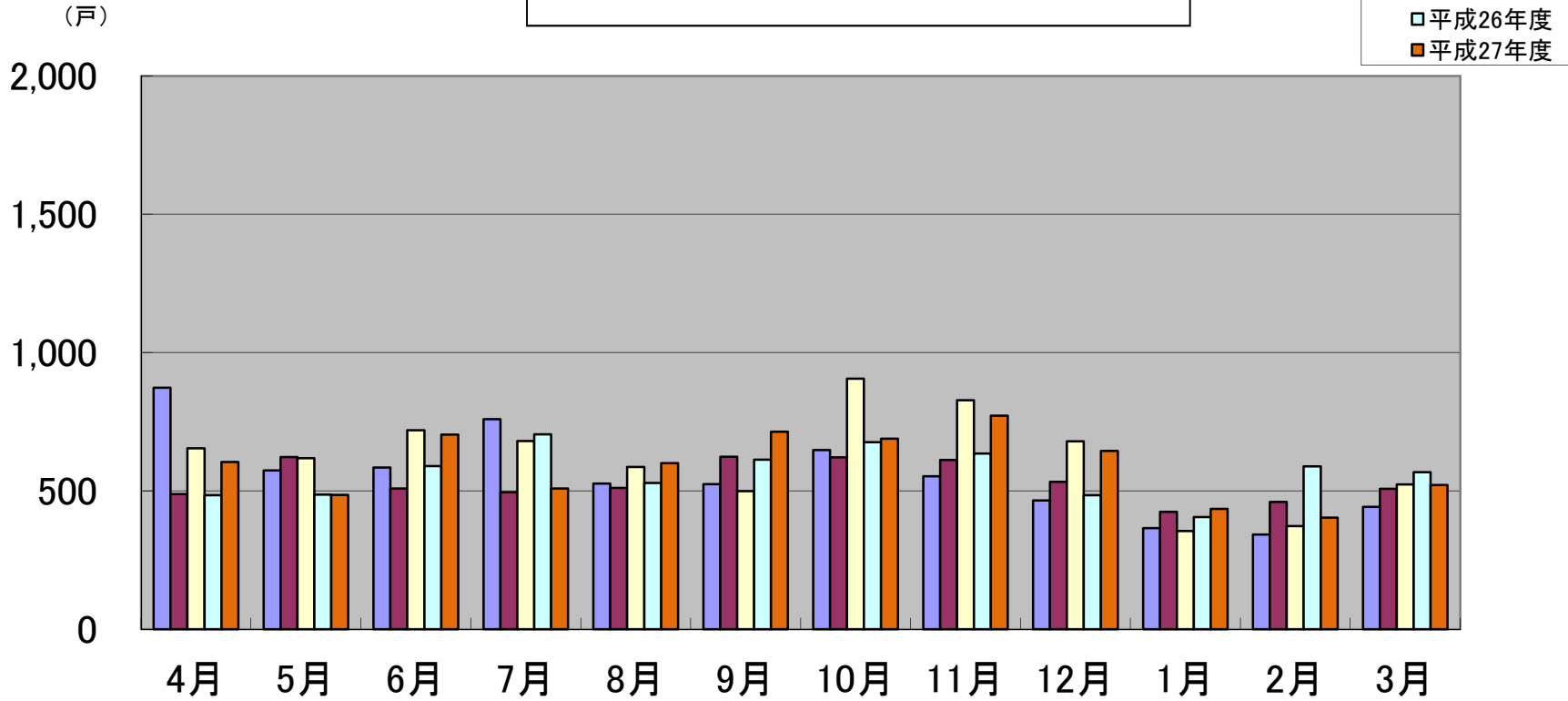
出典:国土交通省「建築着工統計」

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	570	479	586	514	594	415	349	413	743

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	509	600	714	689	772	645	435	403	521

## 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。