

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38回】平成29年第1四半期(平成29年1月1日～平成29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

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 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. 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。

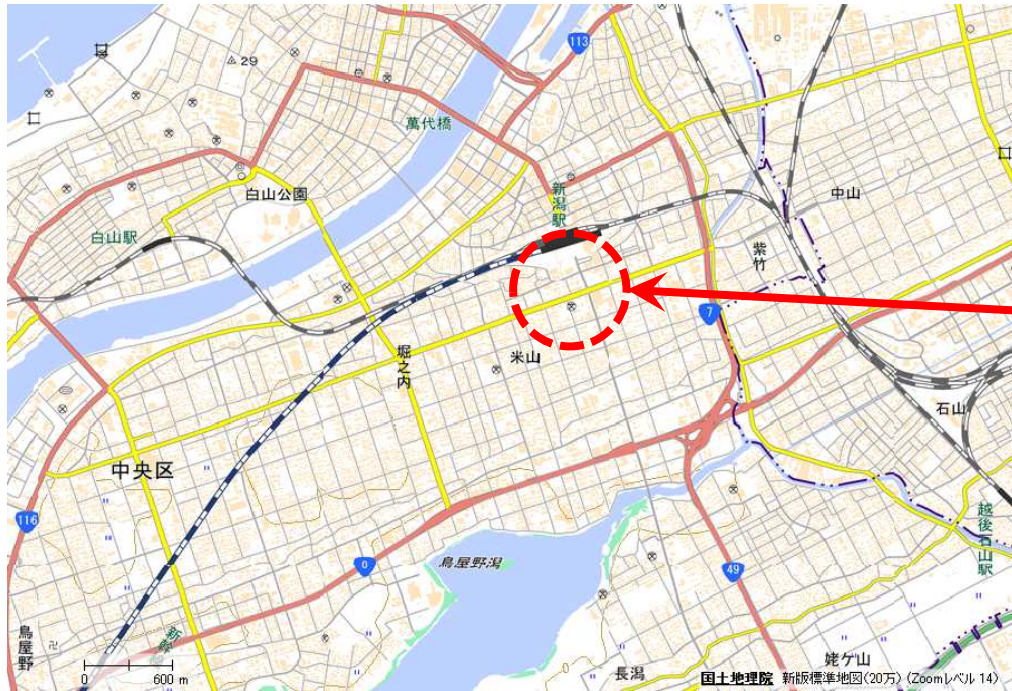
各地区の総合評価(変動率)推移

新潟駅南は、前回に引き続き横ばい
 富山駅周辺は、前回に引き続き0～3%の上昇
 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
						H28.4.1 ～H28.7.1 総合評価	H28.7.1 ～H28.10.1 総合評価	H28.10.1 ～H29.1.1 総合評価	H29.1.1 ～H29.4.1 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(H29.1.1~H29.4.1)

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	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引回リ	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	<div style="text-align: center;"> ➡ 0% 横ばい </div>	□	□	□	□	□	□	—	—	地価動向 県内景気は、個人消費に弱めの動きが見られるものの、全体としては緩やかな回復基調が続いている。公共投資は持ち直しつつあり、輸出関連企業も持ち直しが継続している。設備投資は緩やかな増加基調にあるほか、住宅投資も増加傾向を続けており、企業収益は高水準で推移している。雇用・所得環境は、労働需給面では改善傾向を続け、雇用者所得は緩やかに増加している。また、市内中心部の古町地区に位置する百貨店跡の再開発事業では、旧建物の取り壊しが始まる等事業が進捗している。しかし、市内中心商業地は、割高な一部の地域を除き一般的に地価は底を打ち始めているものの、需給逼迫等賃料・稼働率を大きく押し上げる要因が見受けられず、店舗賃料等は横ばいとなっていることから、当地区の地価動向は横ばいが続いて地価上昇まで至っていないのが現状である。	
					<div style="text-align: center;"> ➡ 前期 0% 横ばい </div>									将来地価動向 上記の古町地区の再開発事業の具体的な進捗、家電量販店の新潟駅北側の万代口進出、万代口目の店舗事務所ビルの建替えに伴う解体工事開始等市内中心部での動きのほか、平成30年を目途に着々と工事が進められている新潟駅の高架化等、今後は市内中心商業地の都市機能更新事業等が目白押しである。これらの事業等は、長期的には当地区の需要を強化し、地価上昇に至る効果をもたらすと期待されるものの、短期的には価格形成要因に変化は見られず、当面は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%
 横ばい
 H28.4.1
 ~H28.7.1

➡
 0%
 横ばい
 H28.7.1
 ~H28.10.1

➡
 0%
 横ばい
 H28.10.1
 ~H29.1.1

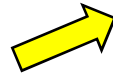



➡
 0%
 横ばい
 H29.1.1
 ~H29.4.1

主要都市の高度利用地価動向報告 (H29.1.1～H29.4.1)



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	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2年が経過したことで観光客等の来訪が鈍化しており新幹線の開業効果はピークを過ぎたが、商業集積が進む富山駅周辺は開業前よりは人通りが増加しており、一定の効果が続いている。来街者の増加等により飲食店の出店需要は依然強く、1階部分はほぼ満室状態にあるため店舗賃料はやや上昇している。土地の買い手側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として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、県外投資家による需要も見られるようになってきている。一方売り手側は当地区の発展による地価の上昇期待より売却を手控える傾向がある。このため、現況は需要が供給を上回り売り手側優位の状態にあることから、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。	
					(前期)  0～3% 上昇								将来地価動向 オフィス賃料は中心部への県外企業の進出が少なく新規需要が弱いため、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北陸新幹線の開業前より上昇しているためホテル用地に対する関心も高い。当地区では平成30年の完成を目的にホテル・店舗・マンション等の再開発ビルの建築が進んでいること、またその隣接でホテルや駐車場の建築が計画されていること、さらに平成32年頃には富山駅の南北で分断されている路面電車が同駅で繋がることにより駅周辺の利便性のさらなる向上が見込まれること等から、当地区を含む周辺一帯は今後も発展が予想される。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建ち並ぶ駅前の商業地区。									

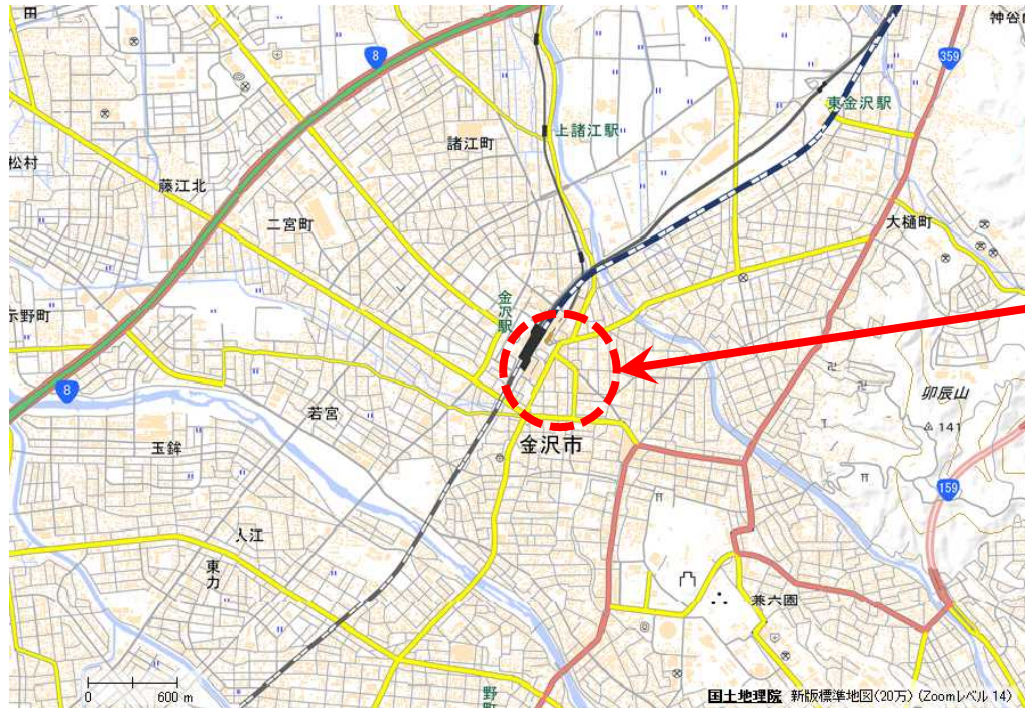


富山駅周辺地区 (富山市)


 0～3% 上昇	 0～3% 上昇	 0～3% 上昇	 0～3% 上昇
H28.4.1 ～H28.7.1	H28.7.1 ～H28.10.1	H28.10.1 ～H29.1.1	H29.1.1 ～H29.4.1

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

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	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	 3～6% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向 当地区では、オフィスビルの安定した賃貸需要が見られ、高品等の優良物件のみならず準優良物件のビルについてもほぼ満室状況が続き、募集賃料は上昇傾向にある。空室がほとんど見られない状況にあることから、比較的まとまった規模を求めるテナントについては入居先の選定を郊外にも拡充している。また、オフィスビルの新規供給計画が当面無いなかで、堅調なオフィス市況を背景に、当地区への投資意欲は引き続き強い状態が続いており、取引価格は上昇傾向で推移し、取引利回りも低下傾向にある。また、観光客の増加によって金沢市内ではホテルの開発が数多く見受けられ、ホテル開発用地の取得需要も強い状況が続いている。以上より、当期の地価動向は上昇で推移した。	
					前期  3～6% 上昇									将来地価動向 当地区では、市内において高品等のビルが最も集積し、オフィス賃貸市場は安定的に推移している。近時では観光需要の強まりを受けてホテルへの投資意欲が強く、ラグジュアリーホテルの新規開発や建替え計画が発表されるなど、首都圏資本・地元資本を問わず、当地区の投資用不動産に対する需要は強まっている。投資家等の当地区に対する投資意欲は堅調であり、取引利回りの低下が続くと予想されるとともに、当地区の将来の地価動向は引き続き上昇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

H28.4.1
～H28.7.1




3～6%
上昇

H28.7.1
～H28.10.1



3～6%
上昇

H28.10.1
～H29.1.1



3～6%
上昇

H29.1.1
～H29.4.1

参考資料(経済情勢)

新潟県内経済情勢

【総括判断】

一部に弱さがみられるものの、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、引き続き海外景気の動向などを注視する必要がある。

【各項目の判断】

項目	前回(29年1月判断)	今回(29年4月判断)
個人消費	一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直している。	一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直している。
生産活動	一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直しつつある。	持ち直しつつある。
設備投資	28年度は増加見込みとなっている。	28年度は増加見込みとなっている。
雇用情勢	緩やかに改善している。	改善している。
住宅建設	緩やかに持ち直している。	持ち直しのテンポが緩やかになっている。
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	28年度は減益見込みとなっている。	28年度は減益見込みとなっている。
企業の景況感	「下降」超幅が縮小している。	「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、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1月判断)	今回(29年4月判断)
個人消費	一部に弱さがみられるものの、回復している。	一部に弱さがみられるものの、回復している。
生産	回復しつつある。	緩やかに回復している。
設備投資	28年度は減少見込みとなっている。	28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	緩やかに回復している。	緩やかに回復している。
公共事業	前年を下回っている。	前年を上回っている。
企業収益	28年度は減益見込みとなっている。	28年度は減益見込みとなっている。
企業の景況感	全産業では「下降」超となっている。	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】

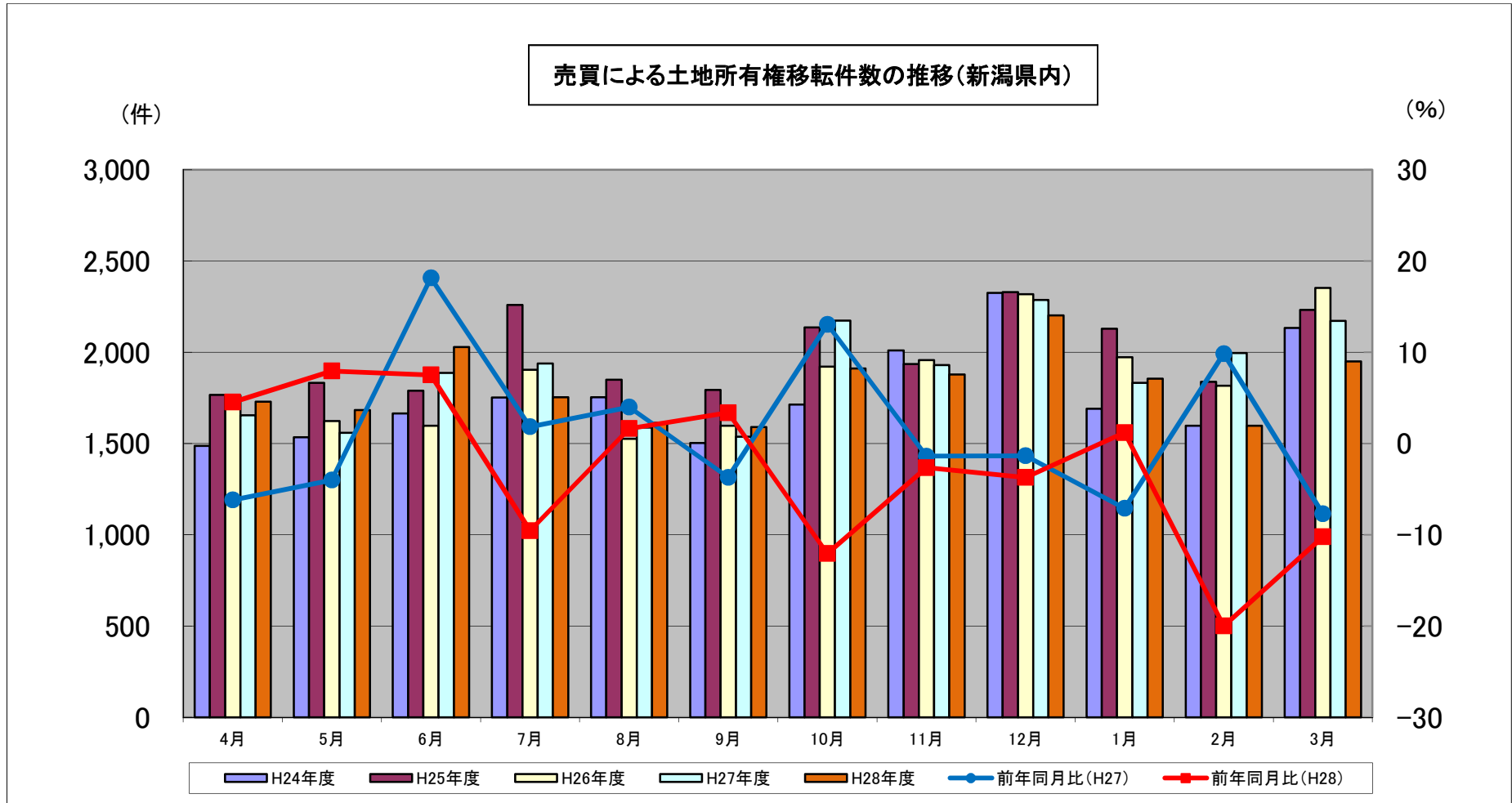
県内経済は、回復している。

先行きについては、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】

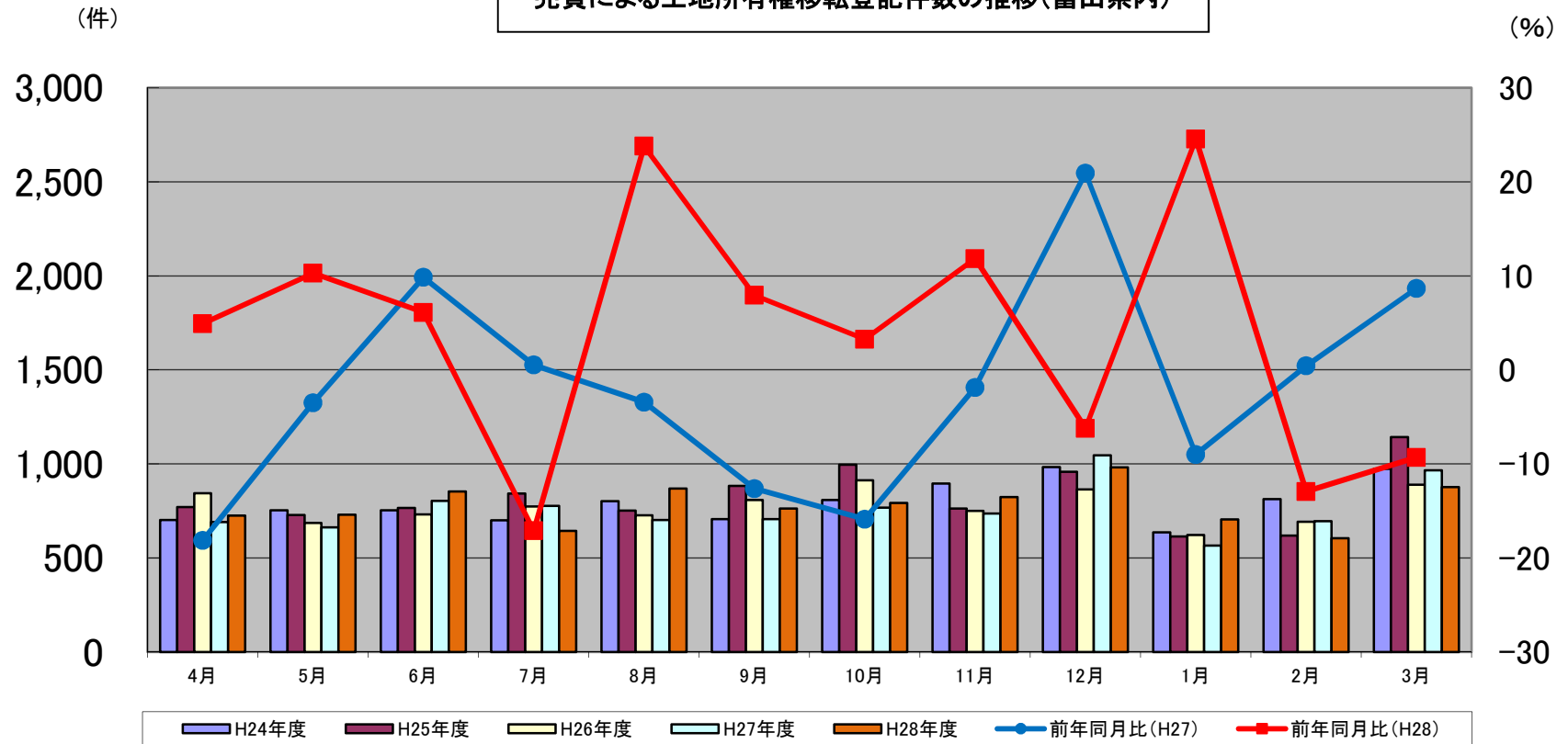
項目	前回(29年1月判断)	今回(29年4月判断)
個人消費	回復している。	回復している。
生産	回復している。	回復している。
設備投資	28年度は減少見込みとなっている。	28年度は減少見込みとなっている。
雇用情勢	着実に改善している。 一部では、人手不足感が強まっている。	着実に改善している。 一部では、人手不足感が強まっている。
住宅建設	緩やかに回復している。	緩やかに回復している。
公共事業	前年を下回っている。	前年を上回っている。
企業収益	28年度は増益見込みとなっている。	28年度は減益見込みとなっている。
企業の景況感	全産業では「下降」超となっている。	全産業では「下降」超となっている。

参考資料(土地所有権移転の動向)



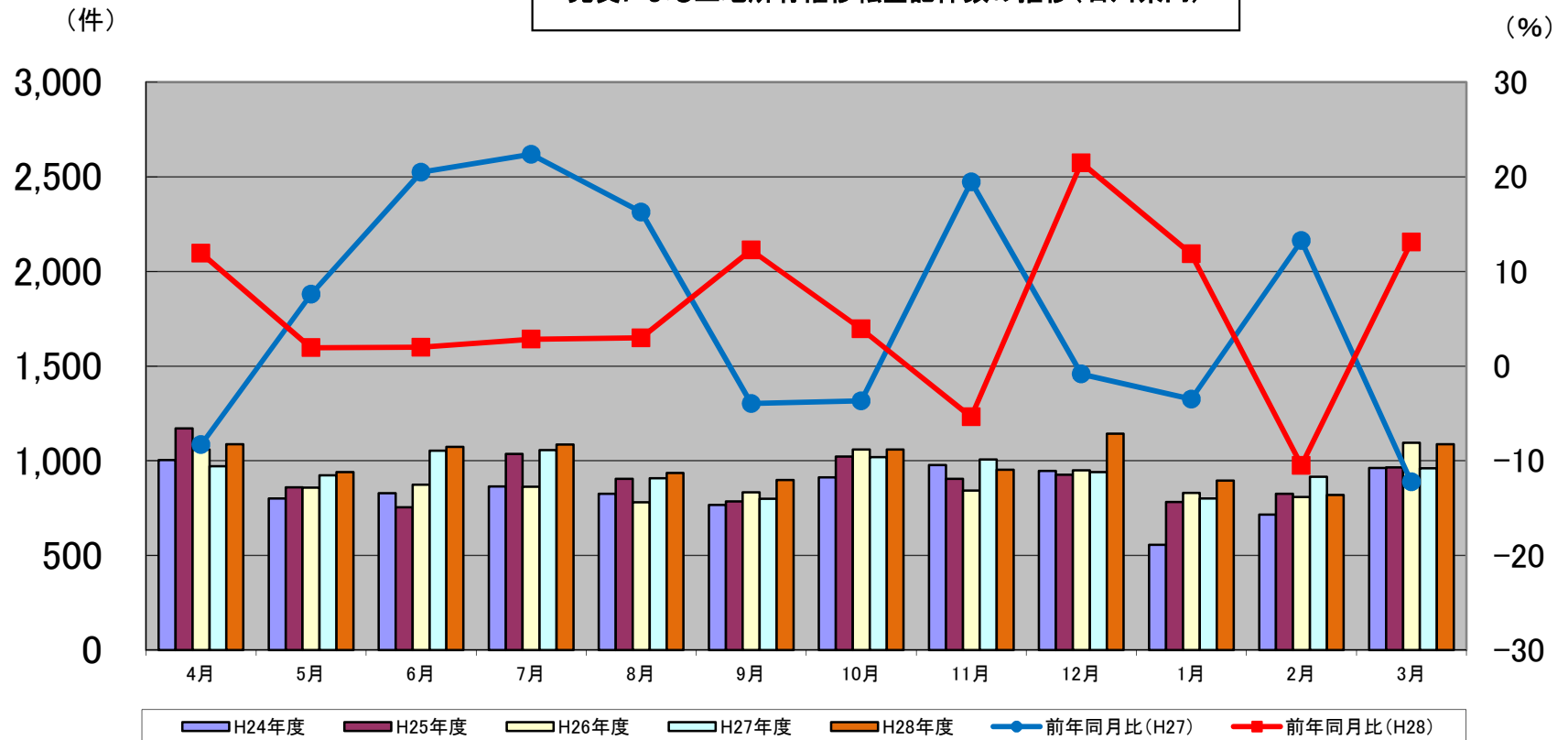
出典：法務省「法務統計月報」(http://www.moj.go.jp/housei/toukei/toukei_ichiran_touki.html)

売買による土地所有権移転登記件数の推移(富山県内)



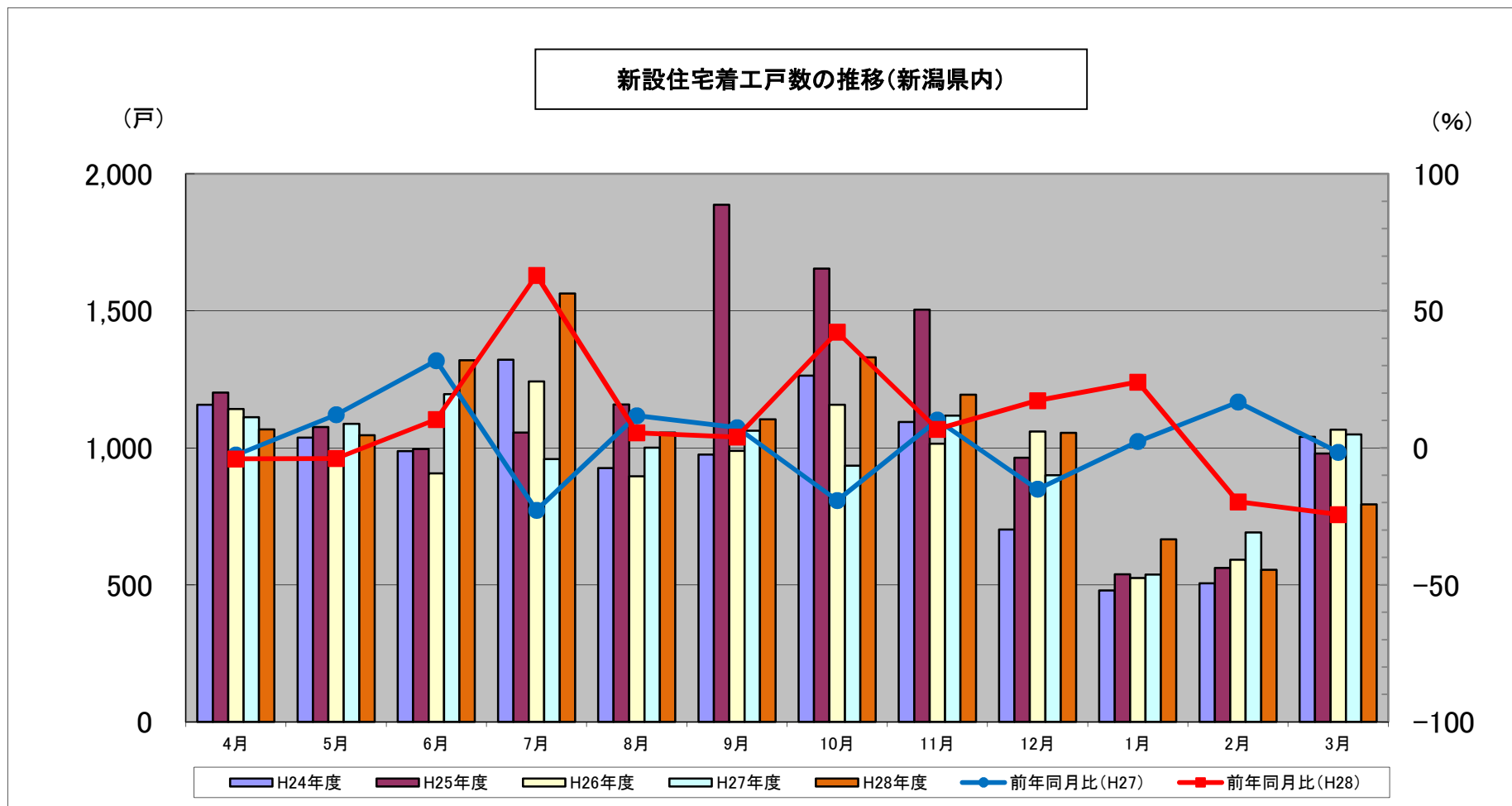
出典: 法務省「法務統計月報」(http://www.moj.go.jp/housei/toukei/toukei_ichiran_touki.html)

売買による土地所有権移転登記件数の推移(石川県内)

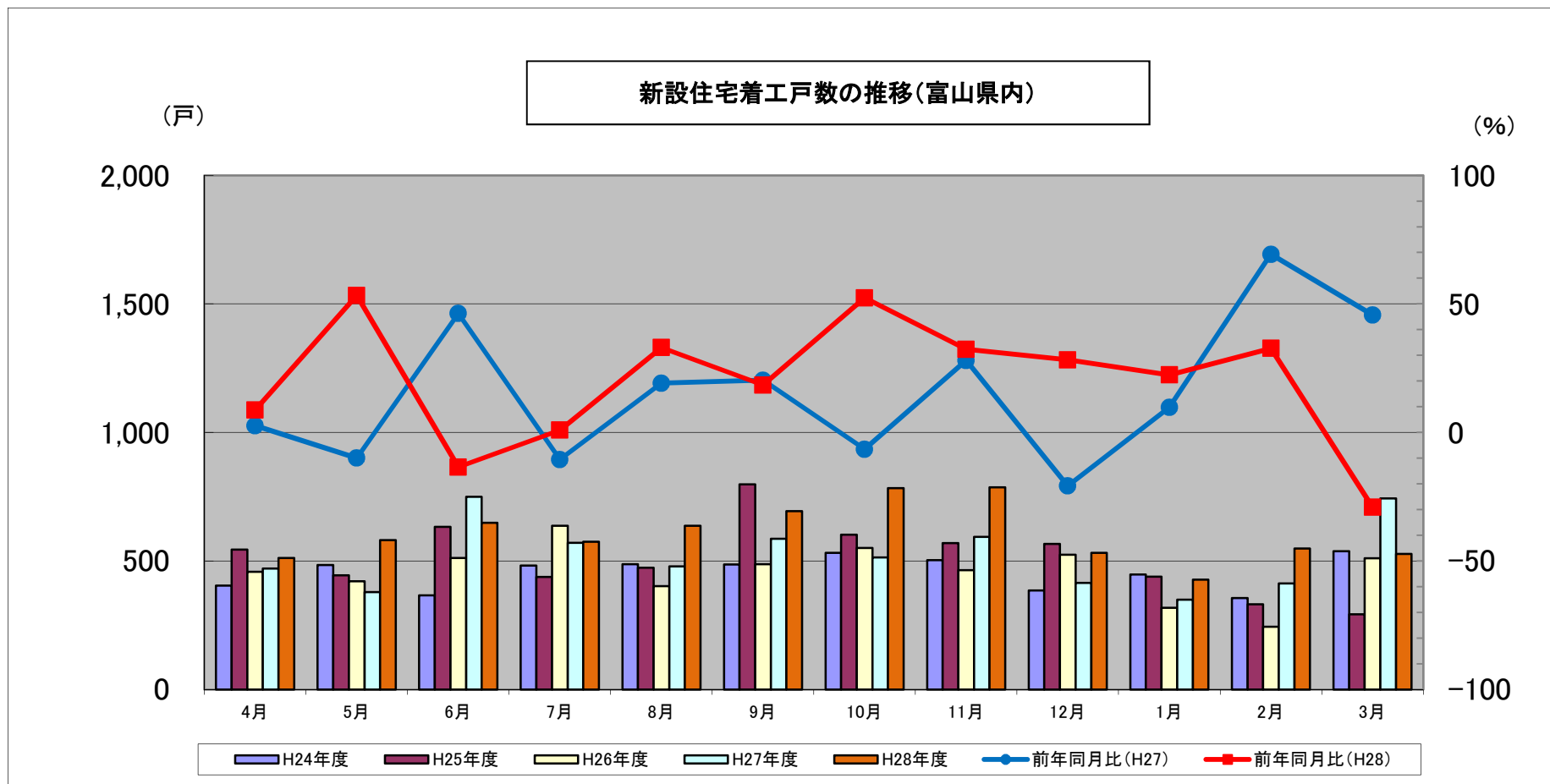


出典: 法務省「法務統計月報」(http://www.moj.go.jp/housei/toukei/toukei_ichiran_touki.html)

参考資料(住宅市場の動向)

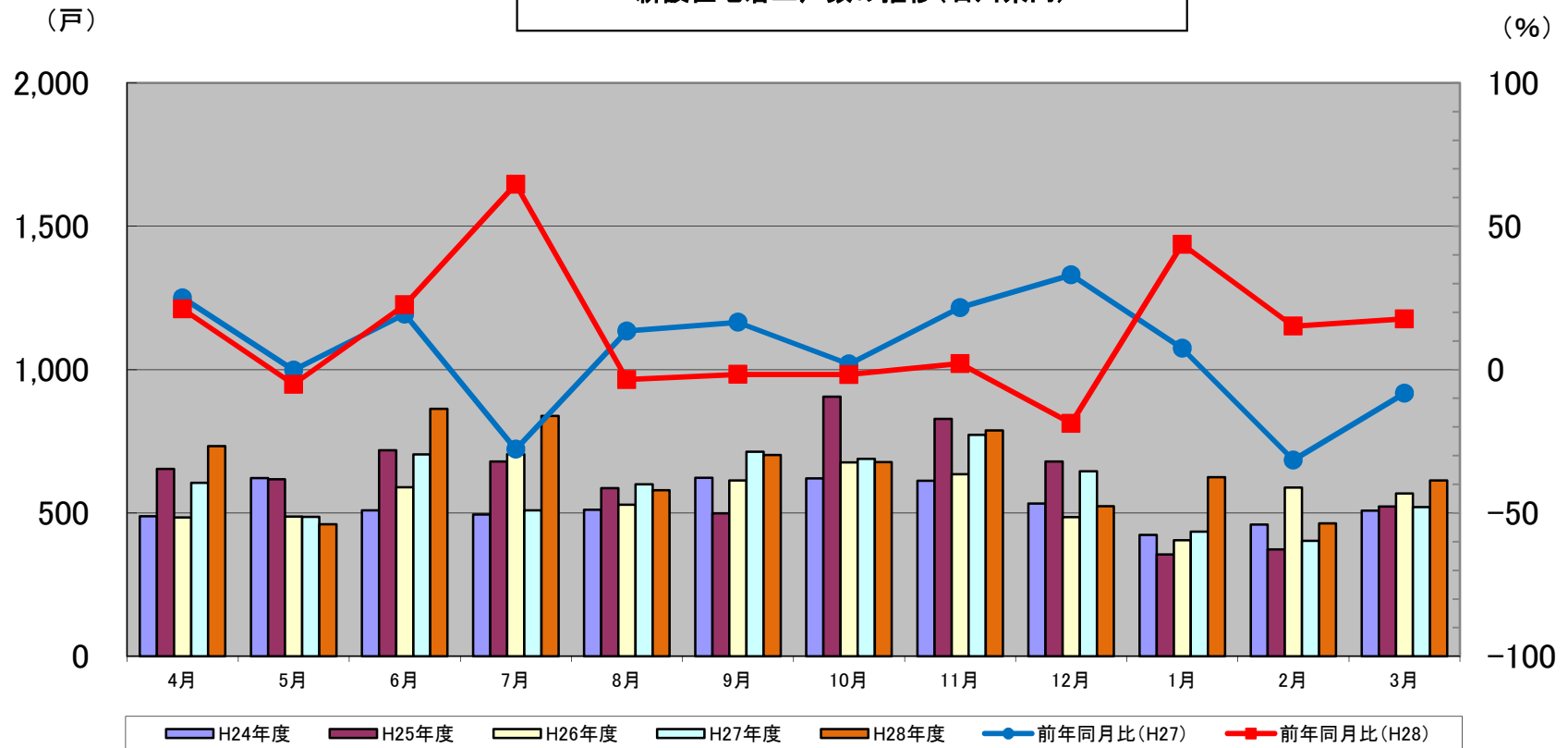


出典: 国土交通省「建築着工統計」(http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html)



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)

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)

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。