

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40回】平成29年第3四半期(平成29年7月1日～平成29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

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。

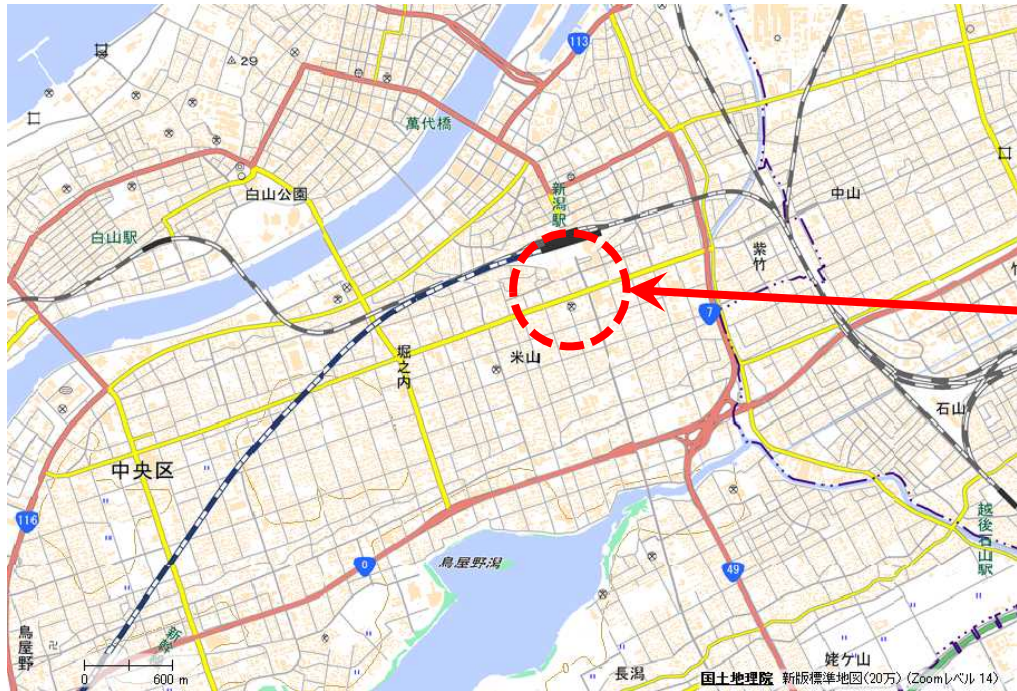
各地区の総合評価(変動率)推移

新潟駅南は、前回に引き続き上昇基調が継続
富山駅周辺は、前回に引き続き上昇基調が継続
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4四半期	第1四半期	第2四半期	第3四半期
						H28.10.1 ～H29.1.1 総合評価	H29.1.1 ～H29.4.1 総合評価	H29.4.1 ～H29.7.1 総合評価	H29.7.1 ～H29.10.1 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		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(H29.7.1～H29.10.1)



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)								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 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	 0～3% 上昇 (前期) 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	地価動向	県内景気は全体的に緩やかな回復基調にあり、労働需給は一段と引き締まっているため雇用者所得は緩やかに増加しているが、個人消費はやや回復が遅れている。新潟駅付近の立体交差事業による線路高架化工事(平成33年度完了予定)と新潟駅周辺整備(平成35年度完了予定)の完了に合わせて駅南北を連絡する都市計画道路の供用が予定されており、当地区の駅至近では、これらを見据えて企業がその保有する低利用地を利活用する動きが一部に見られる。郊外から当地区等を終点とするバス便の増加が、客足を増加させる要因となっており、東跨線橋周辺でマンション開発が見られる等開発機運も高まっていることから、当地区の将来の発展期待も強まっている。以上から、当地区の取引価格は緩やかな上昇傾向を維持し、地価動向はやや上昇となった。
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。						将来地価動向	県内景気の動きに腰折れ等が見られない限り、当地区を含め、市内中心商業部の経済等の改善傾向が当面続くと見込まれる。また、新潟駅周辺の整備が着実に計画通り進み、計画の大幅な後ろ倒し等がない限りは、当期の市況が当面続くと見込まれる。バス路線の変更により、当地区等の繁華性の増大が期待されるとともに、当地区を含み駅周辺の広い範囲で緩やかな地価上昇傾向が続くと見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。		



新潟駅南地区(新潟市中央区)



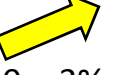

0% 横ばい	0% 横ばい	0～3% 上昇	0～3% 上昇
H28.10.1 ～H29.1.1	H29.1.1 ～H29.4.1	H29.4.1 ～H29.7.1	H29.7.1 ～H29.10.1

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H29.7.1～H29.10.1)



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)								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										北陸新幹線の開業から2年が経過し、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効果によって増加した人通りを維持しており、当期も一定の効果が続いている。そのため、当期も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。土地の取得者はこれまで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に、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、県外投資家による取得が増えており需要者の増加傾向が続いている。一方で売り手側は地価の上昇期待から売却を手控える傾向がある。このため現況は売り手側優位の状態にあり取引価格に緩やかな上昇が認められることから、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。
					(前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	▽	△	—	—	富山市中心部では県外企業の進出が少なくオフィスの新規需要が弱いため、オフィス賃料は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。当地区ではホテル・店舗・マンション等の再開発ビルが平成30年に完成予定、また隣接地区でも平成31年完成を目標にホテルや自走式駐車場の建設が進み、さらに富山駅の南北で分断されている路面電車が平成32年頃に同駅で繋がることにより駅周辺の利便性がさらに向上すると見込まれるため、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)



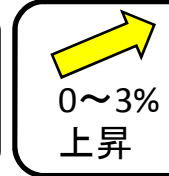
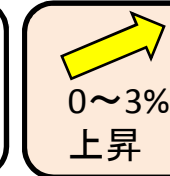
 0～3% 上昇	 0～3% 上昇	 0～3% 上昇	 0～3% 上昇
H28.10.1 ～H29.1.1	H29.1.1 ～H29.4.1	H29.4.1 ～H29.7.1	H29.7.1 ～H29.10.1

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

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)								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	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向 当地区では、オフィス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いているが、募集賃料の上昇幅はやや縮小し安定化の兆しが見られる。また、オフィス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状況に変わりはない。また、北陸信越運輸局のまとめでは、昨年1年間の延べ宿泊者数は石川県が870万人で前年比0.4%減であるが、この中で外国人だけを見ると、62万人で20.5%の大幅増とインバウンド人気の着実な高まりが窺える。このような状況下で、金沢市内ではホテルの開発が数多く見受けられ、市中心部では、ホテルの新築・改築8件、分譲マンション新築1件の計画が明らかにされており、平成32年頃までにはすべての物件が開業又は分譲される予定である。このように、ホテル開発用地の取得需要も強い状況が続いたが、開業後の価格競争も懸念されることから、沈静化の動きも見られるため、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移した。	
					(前期)  0～3% (上昇)										将来地価動向 当地区は金沢市内において高品等のビルが最も集積するエリアであり、オフィス及び店舗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需要が強く、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い状態が続いている。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やや上昇傾向が続くと予想される。一方で、開発が進む金沢市内のホテル開発は上記のとおりで、相当程度の増加が見込まれ、ホテル間の競争激化が予測されるため、今後の需給動向を注視する必要がある。
					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	 3～6% 上昇	 0～3% 上昇	 0～3% 上昇
H28.10.1 ～H29.1.1	H29.1.1 ～H29.4.1	H29.4.1 ～H29.7.1	H29.7.1 ～H29.10.1

参考資料(経済情勢)

新潟県内経済情勢

【総括判断】

緩やかに回復しつつある。

先行きについては、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7月判断)	今回(29年10月判断)
個人消費	持ち直している。	緩やかに回復しつつある。
生産活動	緩やかに持ち直している。	緩やかに回復しつつある。
設備投資	29年度は増加見通しとなっている。	29年度は増加見通しとなっている。
雇用情勢	改善している。	改善しており、人手不足感が強まっている。
住宅建設	持ち直しのテンポが緩やかになっている。	持ち直しのテンポが緩やかになっている。
公共事業	前年を下回っている。	前年を上回っている。
企業収益	29年度は増益見通しとなっている。	29年度は増益見通しとなっている。
企業の景況感	「下降」超幅が縮小している。	「下降」超幅が縮小している。

富山県内経済情勢

【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7月判断)	今回(29年10月判断)
個人消費	回復している。	回復している。
生産	拡大しつつある。	拡大しつつある。
設備投資	29年度は増加見通しとなっている。	29年度は増加見通しとなっている。
雇用情勢	着実に改善しており、人手不足感が強まっている。	着実に改善しており、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。	前年を下回っている。
企業収益	29年度は増益見通しとなっている。	29年度は増益見通しとなっている。
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】

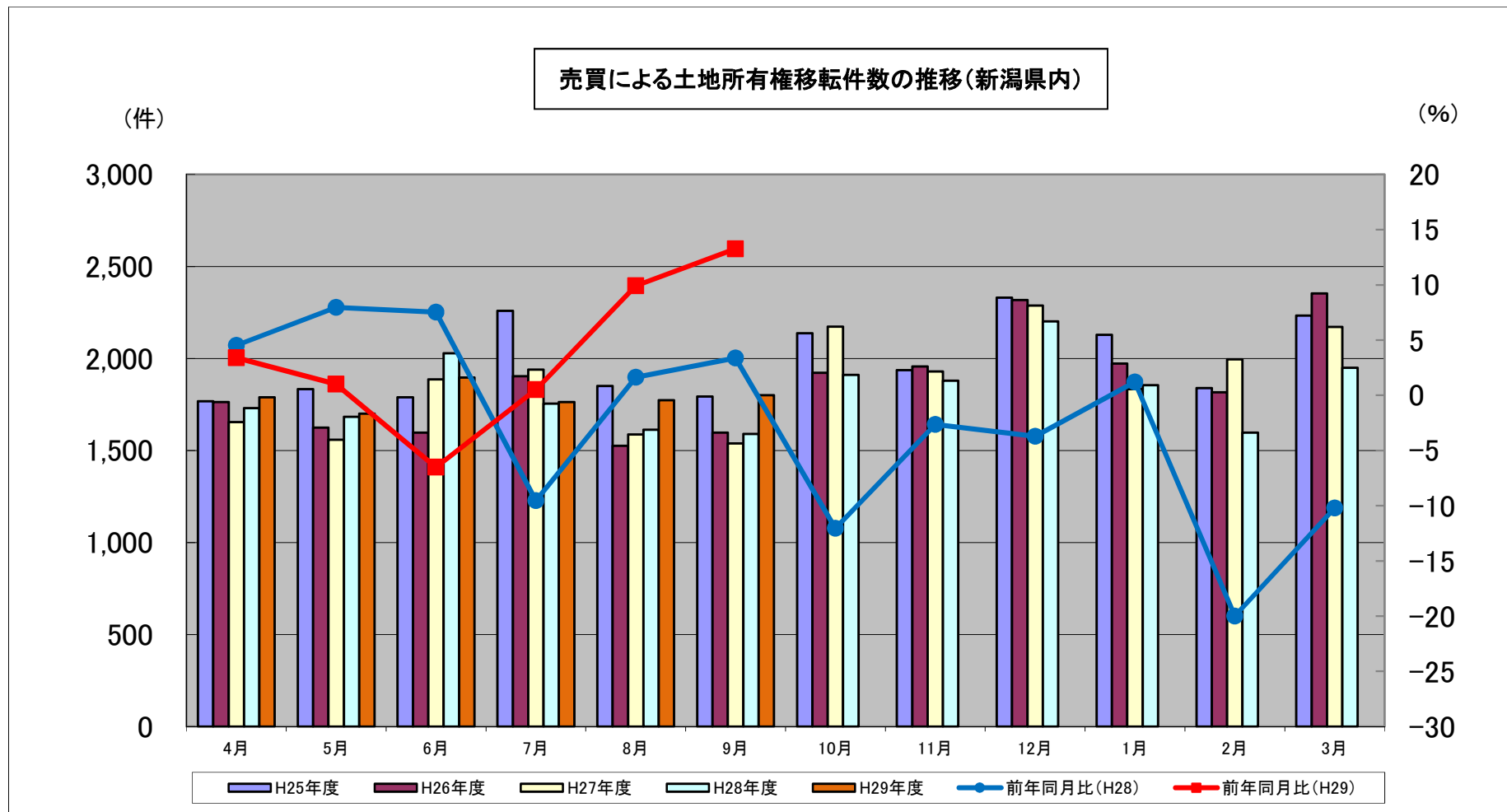
県内経済は、回復している。

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】

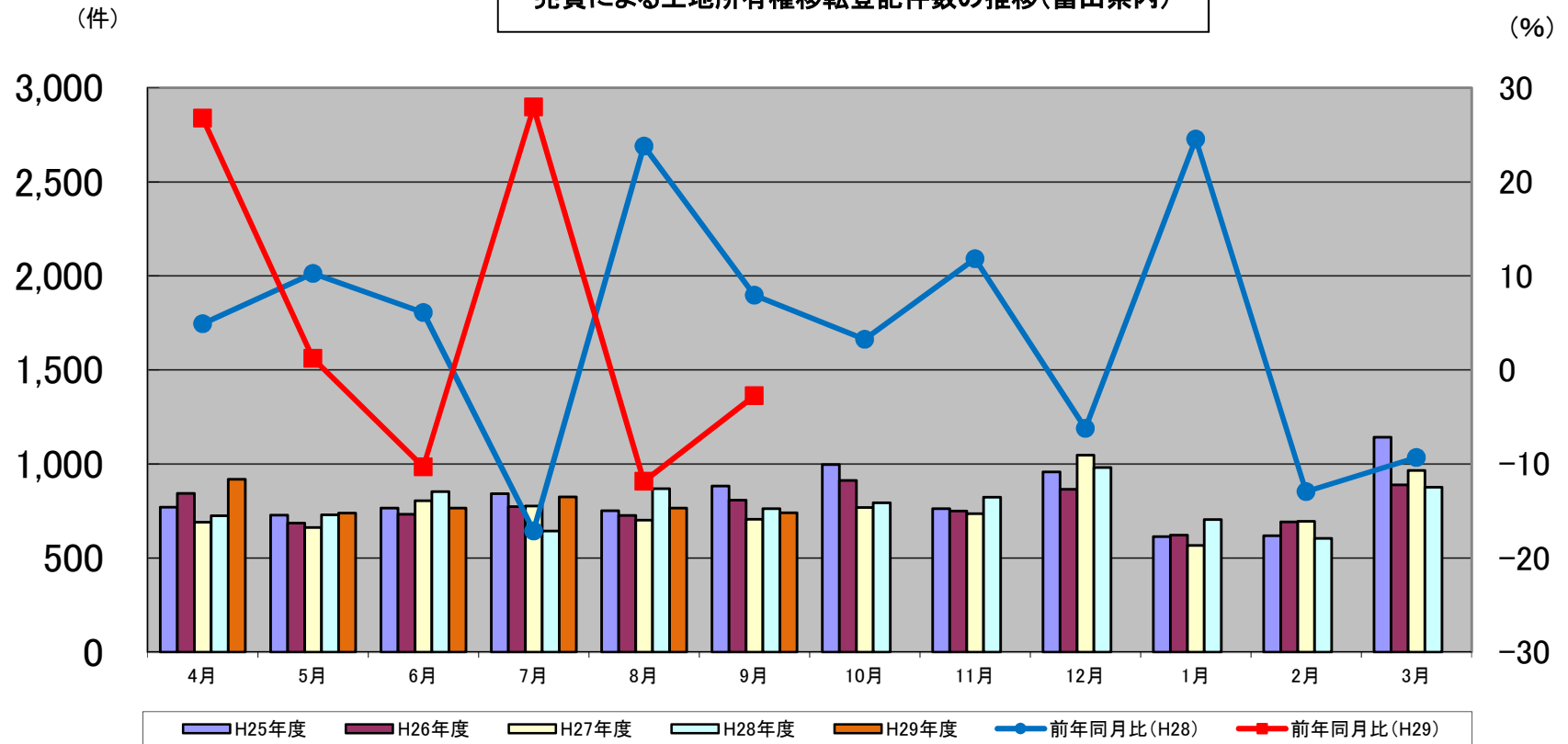
項目	前回(29年7月判断)	今回(29年10月判断)
個人消費	回復している。	回復している。
生産	回復している。	回復している。
設備投資	29年度は減少見通しとなっている。	29年度は増加見通しとなっている。
雇用情勢	着実に改善しており、人手不足感が強まっている。	着実に改善しており、人手不足感が強まっている。
住宅建設	緩やかに回復している。	緩やかに回復している。
公共事業	前年を上回っている。	前年を上回っている。
企業収益	29年度は減益見通しとなっている。	29年度は減益見通しとなっている。
企業の景況感	全産業では「上昇」と「下降」が均衡している。	全産業では「下降」超となっている。

参考資料(土地所有権移転の動向)



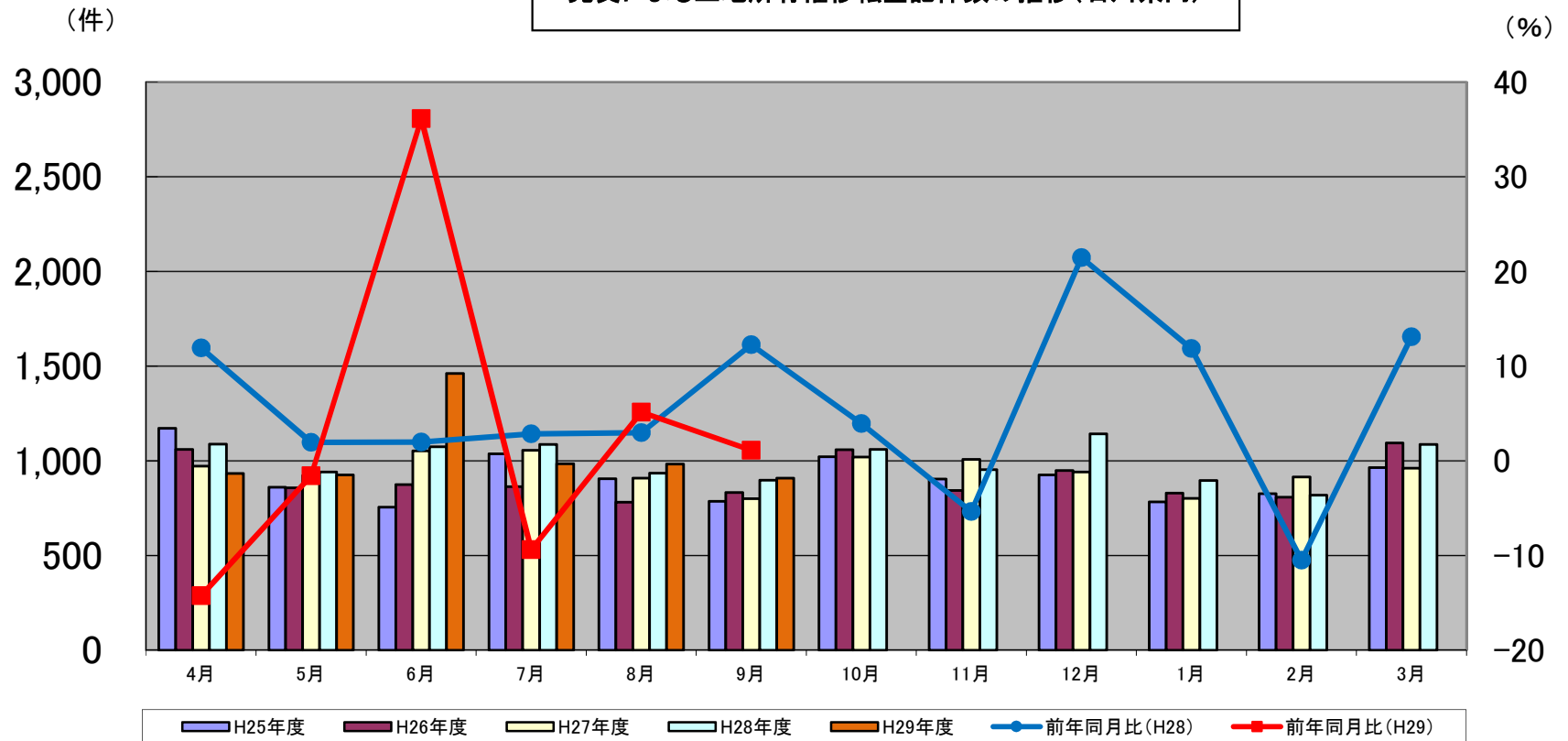
出典：法務省「法務統計月報」(http://www.moj.go.jp/housei/toukei/toukei_ichiran_touki.html)

売買による土地所有権移転登記件数の推移(富山県内)



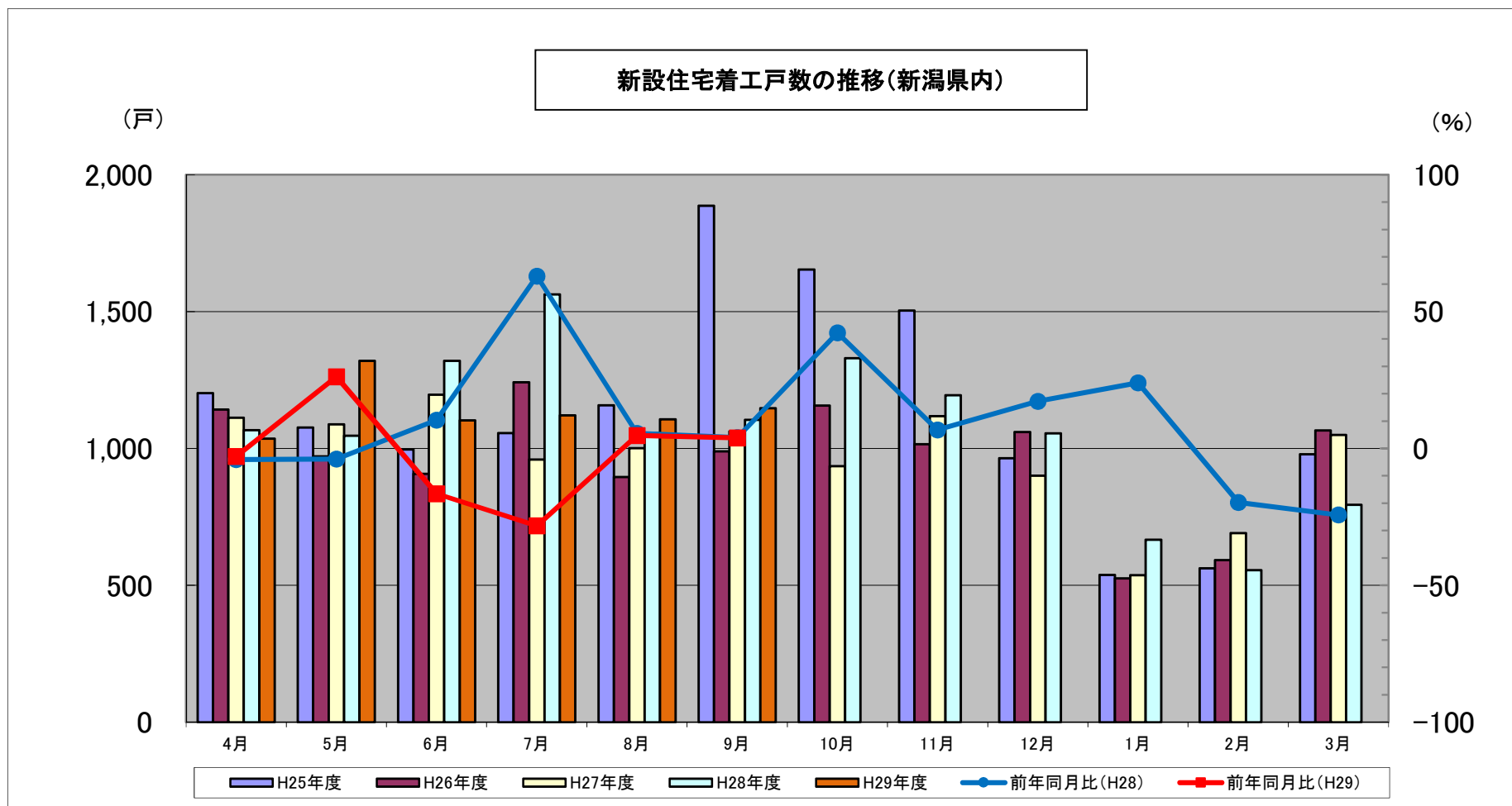
出典: 法務省「法務統計月報」(http://www.moj.go.jp/housei/toukei/toukei_ichiran_touki.html)

売買による土地所有権移転登記件数の推移(石川県内)

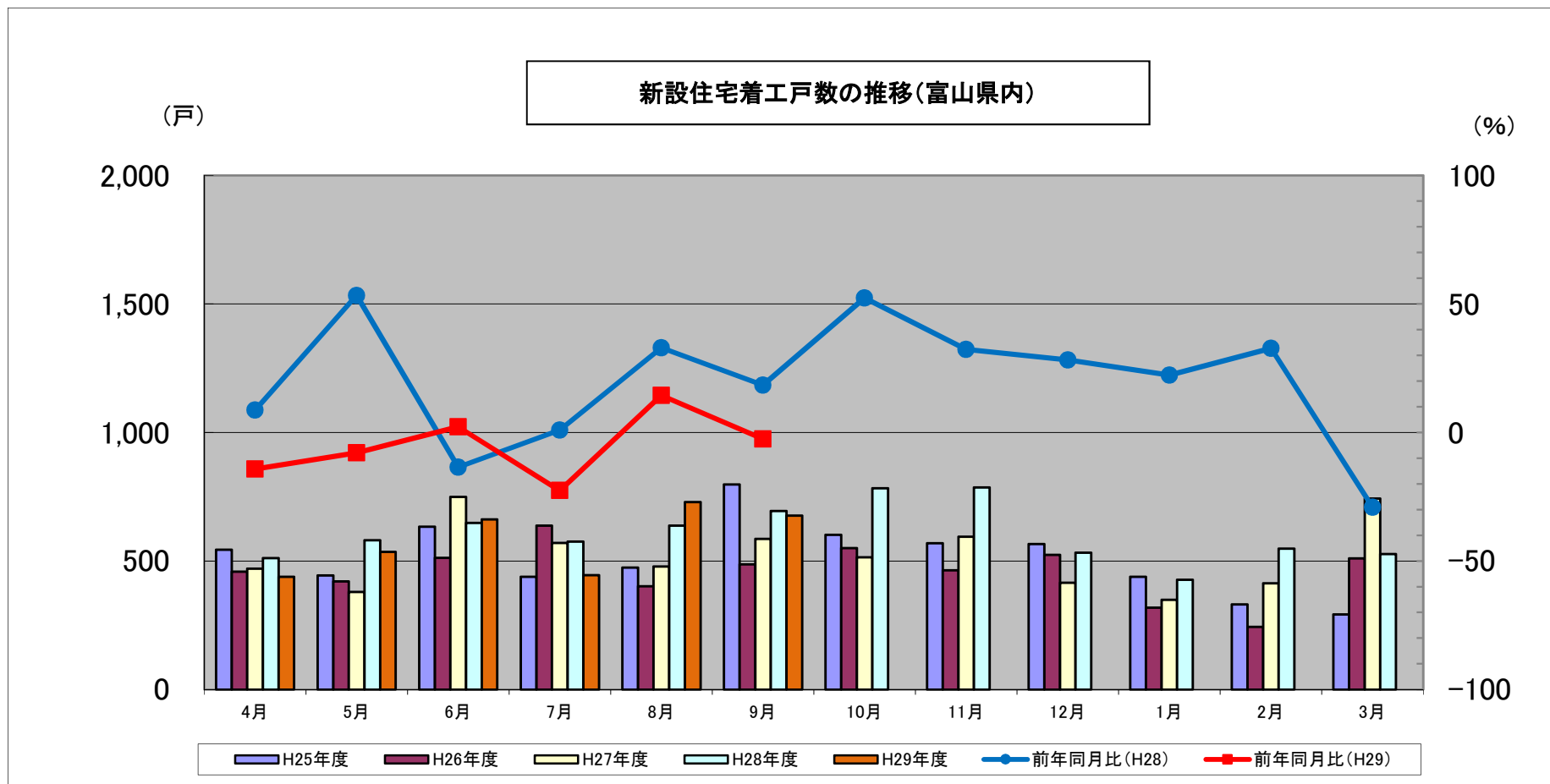


出典：法務省「法務統計月報」(http://www.moj.go.jp/housei/toukei/toukei_ichiran_touki.html)

参考資料(住宅市場の動向)

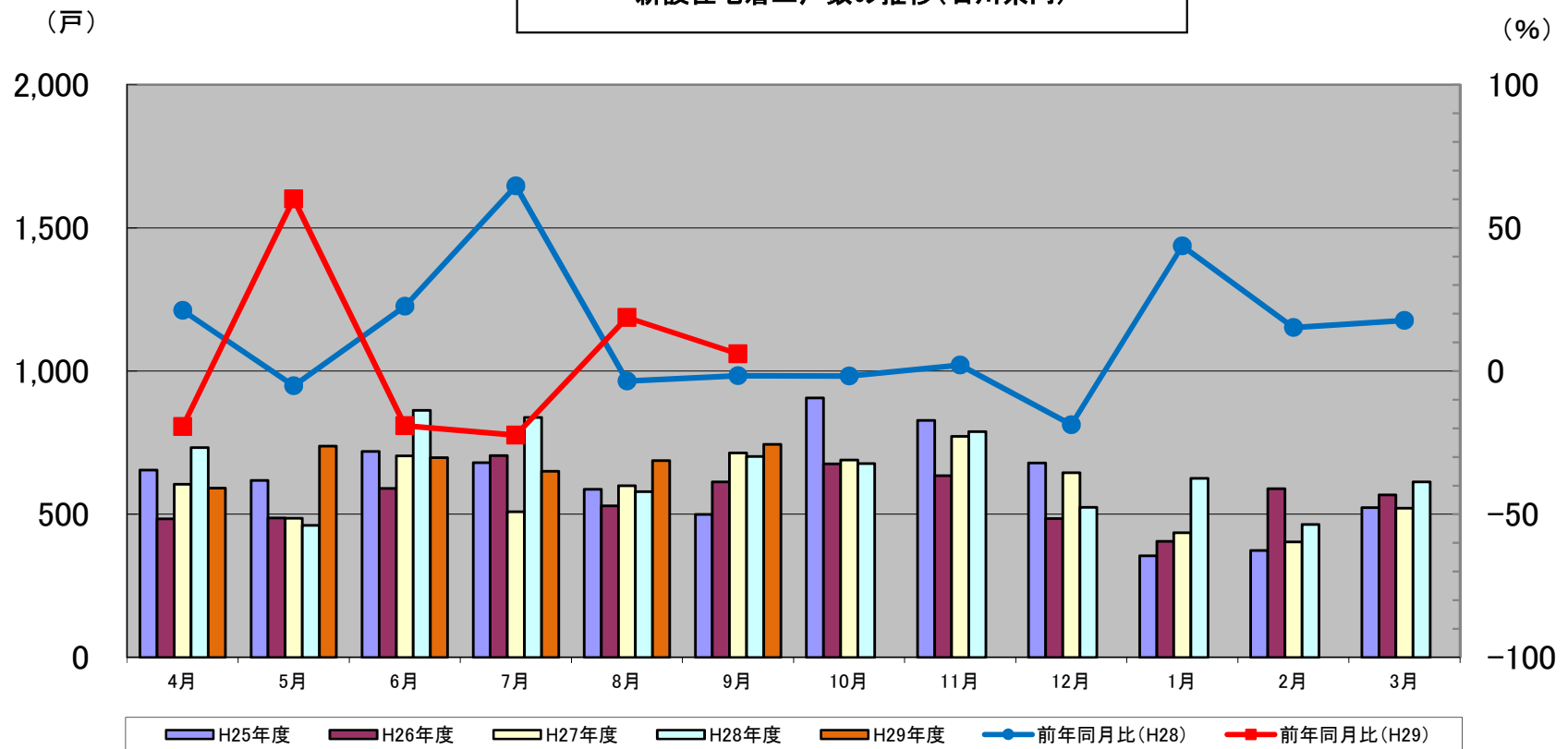


出典: 国土交通省「建築着工統計」(http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html)



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。