

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46回】令和元年第1四半期(平成31年1月1日～平成31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://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000045.html】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

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不動産鑑定士が判断し、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) オフィス賃料 商業系地区におけるオフィス賃料
- (D) 店舗賃料 商業系地区における店舗賃料
- (E) 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
- (F) 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。

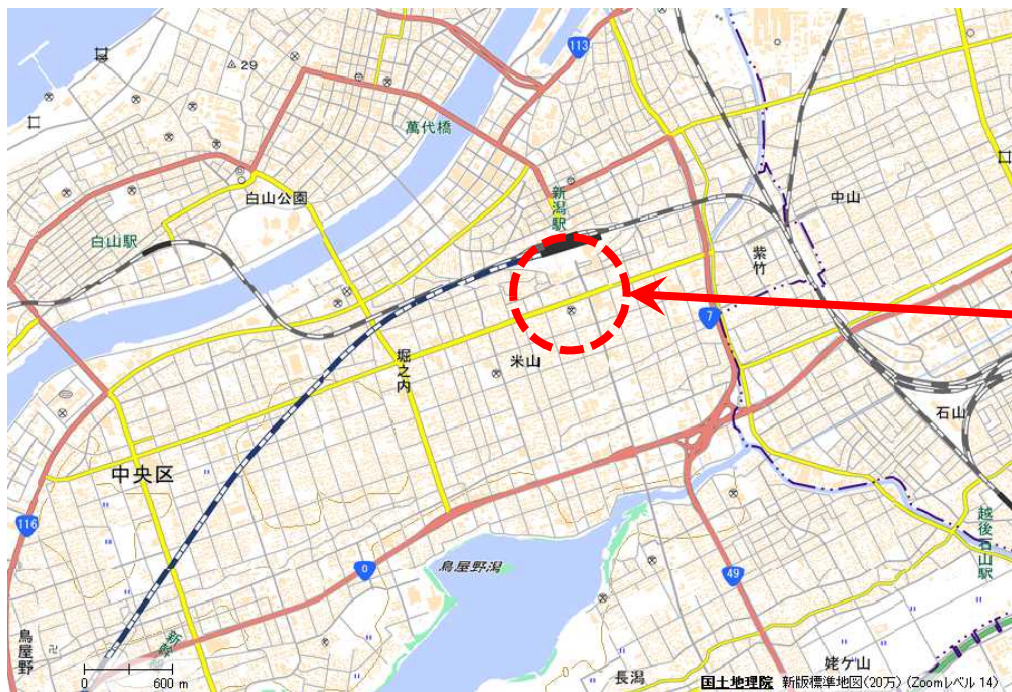
各地区の総合評価(変動率)推移

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2四半期	第3四半期	第4四半期	第1四半期
						H30.4.1 ～H30.7.1 総合評価	H30.7.1 ～H30.10.1 総合評価	H30.10.1 ～H31.1.1 総合評価	H31.1.1 ～H31.4.1 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価動向報告 (H31.1.1~H31.4.1)



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		
						取引価格	取引利回り	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	▲	□	□	□	—	—	地価動向	<p>当地区は新潟駅南口周辺に位置し、オフィスビル等が集積する繁華性の高いエリアであり、店舗需要は飲食店を中心に堅調であるほか、当地区周辺部では住宅地としての利便性の高さから継続的にマンション開発も見られる地区である。駅反対側の万代口前では、令和2年竣工予定のオフィスビル建替工事が進んでいる。新潟駅付近の連続立体交差事業による線路高架化については、平成30年4月に高架駅第一期が開業し、令和3年度の高架駅全面開業を目指して事業は着実に進捗している。また、上記のとおり継続的なマンション開発に伴う人口増加及びマンション開発素地の稀少性の高まりのほか、継続的な基盤整備に伴う当地区等での開発事業の機運の高まりに加え、バス路線変更による客足の流れの一層の増加による繁華性の高まりへの期待感から、保有資産の利活用等の動きが見られ、取引価格は引き続き緩やかながらも上昇傾向が続いており、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。</p> <p>今後も新潟駅周辺の基盤整備及び当地区内での開発に伴う繁華性の高まり等が予想されるため、地価動向は当期と同様の状況が当面見込まれ、当地区における将来の地価動向は、やや上昇傾向が続くと予想される。</p>	
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)

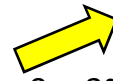

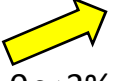

0~3% 上昇	0~3% 上昇	0~3% 上昇	0~3% 上昇
H30.4.1 ~H30.7.1	H30.7.1 ~H30.10.1	H30.10.1 ~H31.1.1	H31.1.1 ~H31.4.1

主要都市の高度利用地地価動向報告(H31.1.1～H31.4.1)



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			
						取引価格	取引利回り	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 前期  0～3% 上昇	△	▽	▽	△	—	—	地価動向 ホテル・店舗・マンション等を複合した再開発ビルの完成等により商業集積が進む当地区は、北陸新幹線の開業から4年ほど経過しその効果はピークを過ぎたが、観光客等の来街者は開業前より増加傾向にあり、当期の来街者数も堅調に推移している。当地区の1階部分は来街者等による多数の利用が見込めるため飲食店を中心として出店需要は強くほぼ満室状態が続いており、店舗賃料はやや上昇している。土地取得者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、県外投資家によるホテル用地の取得も増えており、需要者は増加傾向にある。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続いている。このため、当期も売り手側優位の状態にあることから、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。当地区の隣接地区で本年ホテルや分譲マンションが完成予定、令和2年春には富山駅の南北で分断されている路面電車が同駅で接続予定、また同駅のほぼ正面に店舗・ホテル等の複合ビルが令和4年頃に完成する予定である。さらに複数のホテルの出店が駅周辺で計画されており、今後も当地区一帯は利便性や繁華性の向上が見込まれるため、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)



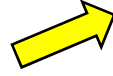
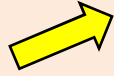
 0～3% 上昇	 0～3% 上昇	 0～3% 上昇	 0～3% 上昇
H30.4.1 ～H30.7.1	H30.7.1 ～H30.10.1	H30.10.1 ～H31.1.1	H31.1.1 ～H31.4.1

主要都市の高度利用地価動向報告(H31.1.1～H31.4.1)

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		
						取引価格	取引利回り	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	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区及び当地区周辺のオフィス市況は好況であり、空室率の低下が続いている。オフィスの新設・移転を目的とした動きが多い一方で、当面オフィスビルの新規供給はなく、需給が逼迫した状況に変わりはない。高稼働率を背景に、新規賃料水準とギャップの大きい既存テナントの増額改定は広がりを見せている。また、ホテル需要変動の要因としてインバウンド需要が挙げられ、外国人延宿泊者数は増加傾向にあり、当該市場のポテンシャルに期待が集まっている。一方、店舗市況は、JR金沢駅周辺の回遊性の高さから飲食店舗や小売店舗の駅周辺への出店意欲は概ね堅調である。在京投資家等の投資意欲は依然強く、オフィス・ホテル用地の供給が限定的であることから、取引価格の上昇傾向は依然として継続している。このような状況を背景に、当地区の地価動向は当期もやや上昇傾向で推移した。オフィスの空室率は今後も過去最低水準を維持していくと見込まれる等によって、金沢駅周辺ではオフィスビル・ホテルの開発機運が高まっており、当地区への投資意欲が旺盛な状況は継続し、当地区における将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
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	 0～3% 上昇	 0～3% 上昇	 0～3% 上昇
H30.4.1 ～H30.7.1	H30.7.1 ～H30.10.1	H30.10.1 ～H31.1.1	H31.1.1 ～H31.4.1

参考資料(経済情勢)

新潟県内経済情勢

【総括判断】

県内経済は、生産活動の一部に弱い動きがみられるものの、回復しつつある。

個人消費は回復しつつある。生産活動は一部に弱い動きがみられるものの、緩やかに回復しつつある。雇用情勢は改善しており、人手不足感が強まっている。

【各項目の判断】

項目	前回(31年1月判断)	今回(31年4月判断)
個人消費	回復しつつある。	回復しつつある。
生産活動	緩やかに回復しつつある。	一部に弱い動きがみられるものの、緩やかに回復しつつある。
設備投資	30年度は増加見込みとなっている。	30年度は増加見込みとなっている。
雇用情勢	改善しており、人手不足感が強まっている。	改善しており、人手不足感が強まっている。
住宅建設	緩やかに持ち直している。	前年を下回っている。
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	30年度は減益見込みとなっている。	30年度は増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かなかで、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、通商問題の動向、中国経済の先行きなど海外経済の動向に関する不確実性や人手不足が、企業活動に与える影響などに注視する必要がある。

【各項目の判断】

項目	前回(31年1月判断)	今回(31年4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	30年度は減少見込みとなっている。	30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	足踏みの状況にある。	緩やかに持ち直しつつある。
公共事業	前年を上回っている。	前年を下回っている。
企業収益	30年度は増益見込みとなっている。	30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。

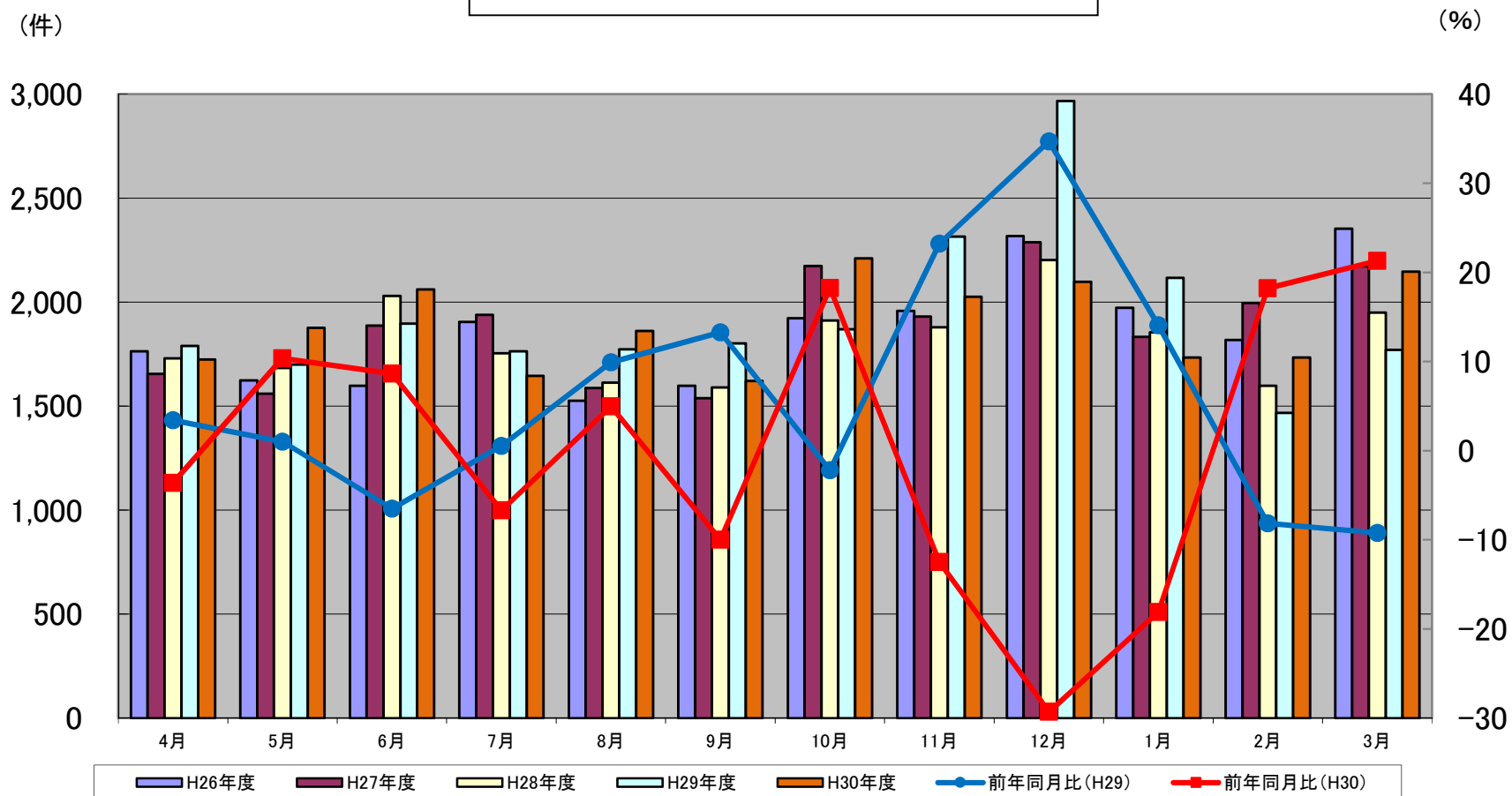
先行きについては、雇用・所得環境の改善が続かなかで、各種政策の効果もあって、着実に回復を続けていくことが期待される。
ただし、通商問題の動向、中国経済の先行きなど海外経済の動向に関する不確実性や人手不足が、企業活動に与える影響などに注視する必要がある。

【各項目の判断】

項目	前回(31年1月判断)	今回(31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。	回復のテンポが緩やかになっている。
設備投資	30年度は増加見込みとなっている。	30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	回復の動きに一服感がみられる。	持ち直している。
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	30年度は増益見込みとなっている。	30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「上昇」超となっている。	全産業では「上昇」と「下降」が均衡している。

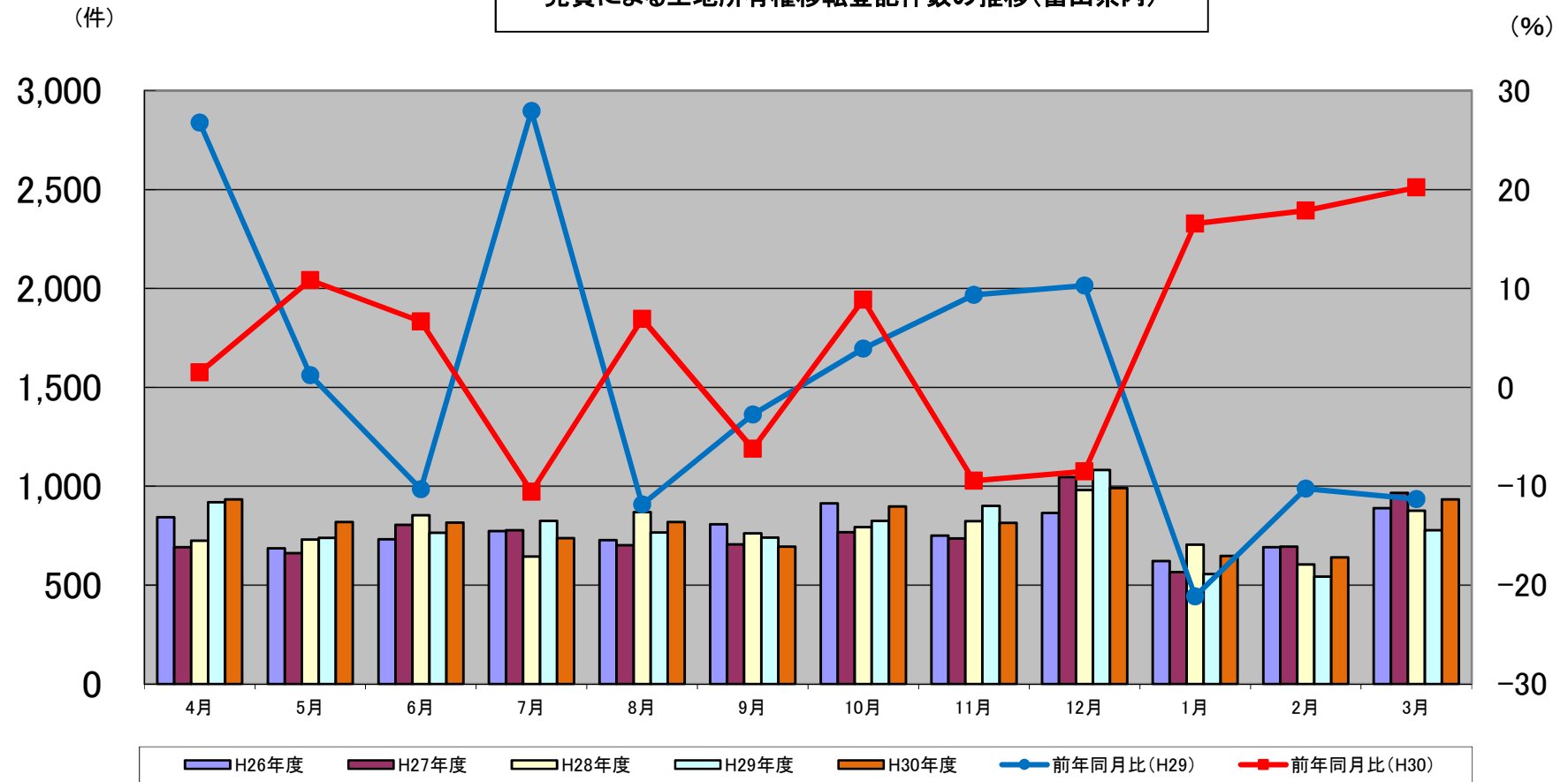
参考資料(土地所有権移転の動向)

売買による土地所有権移転件数の推移(新潟県内)



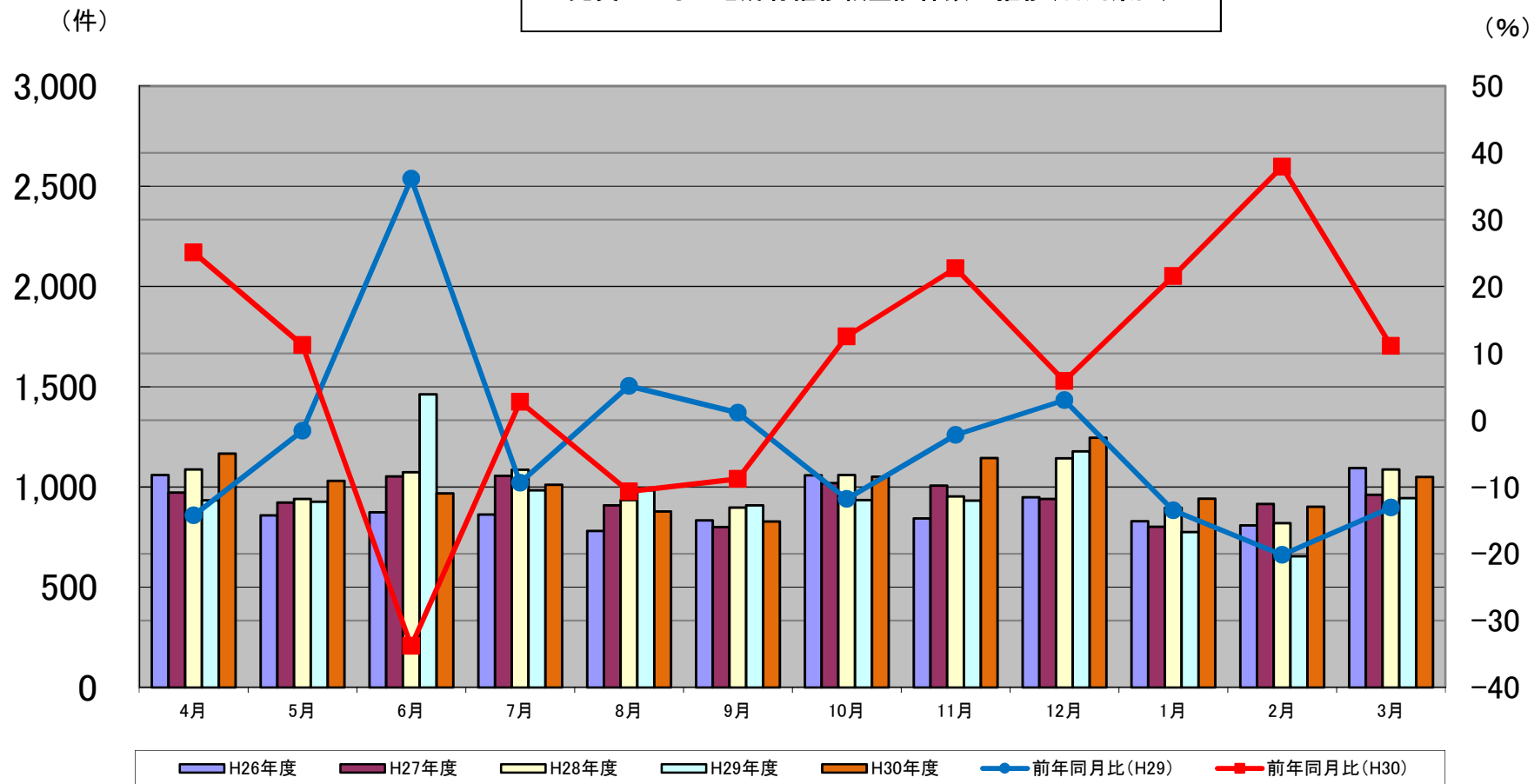
出典: 法務省「法務統計月報」(http://www.moj.go.jp/housei/toukei/toukei_ichiran_touki.html)

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)

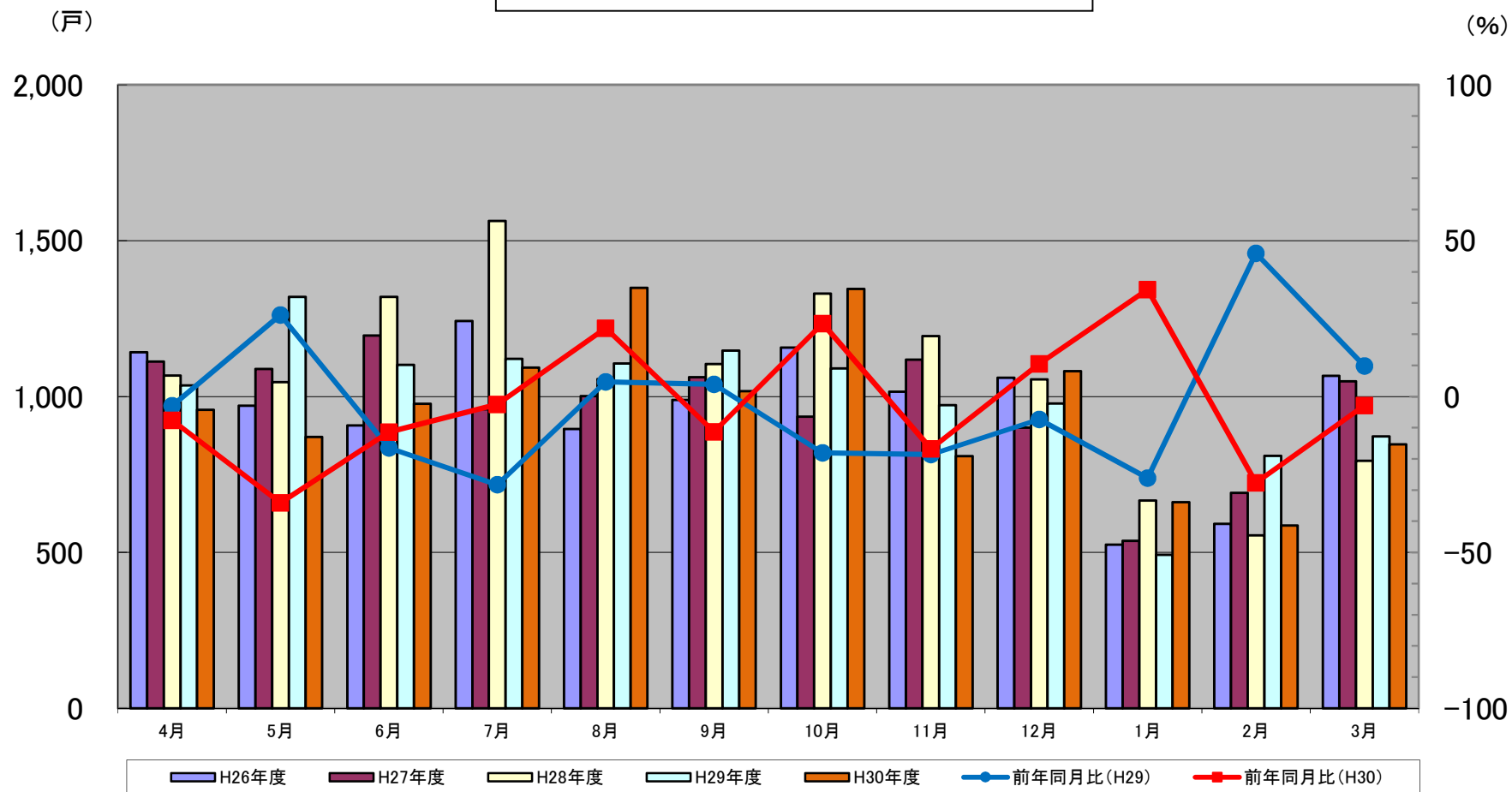
売買による土地所有権移転登記件数の推移(石川県内)



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

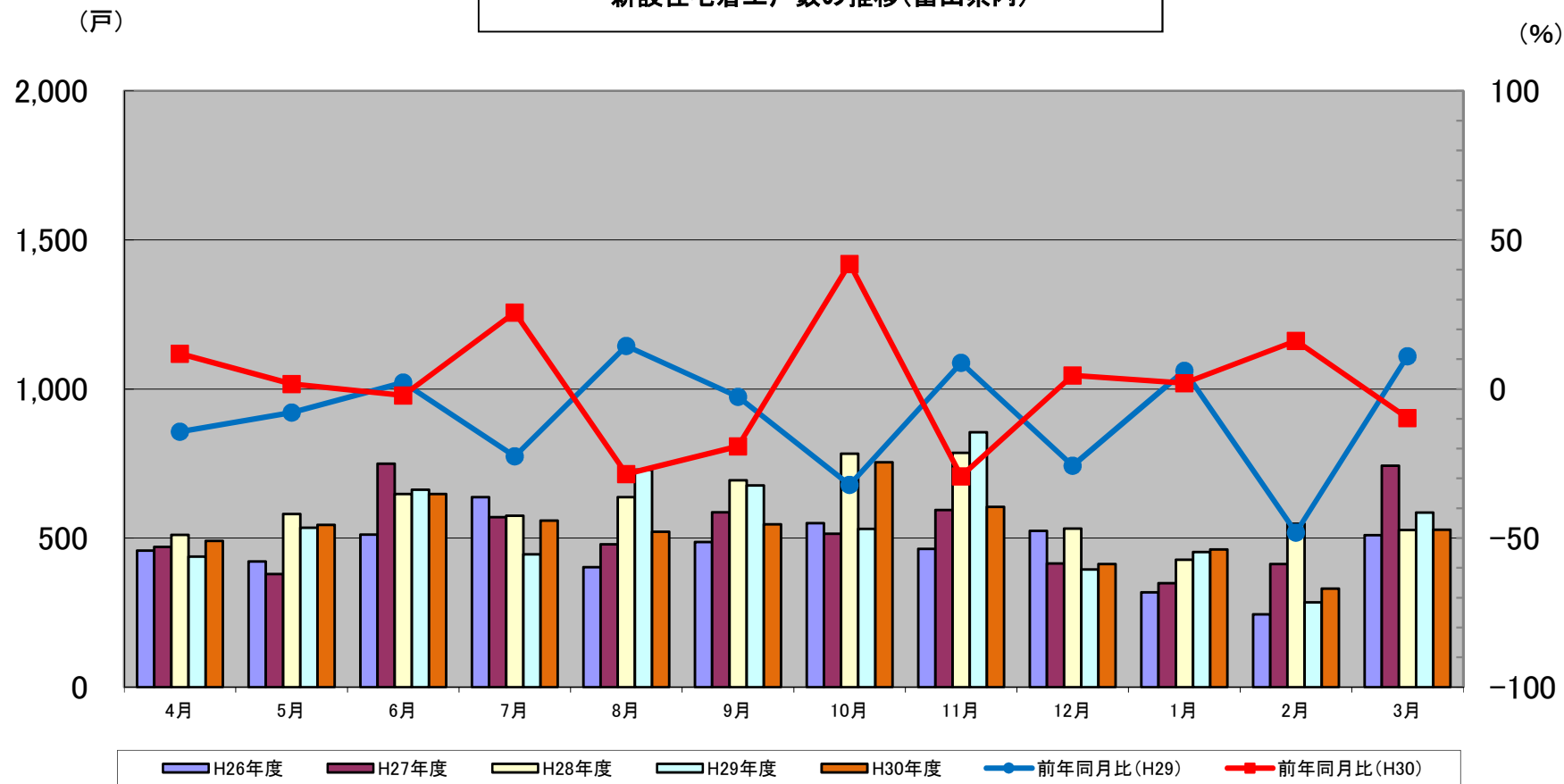
参考資料(住宅市場の動向)

新設住宅着工戸数の推移(新潟県内)



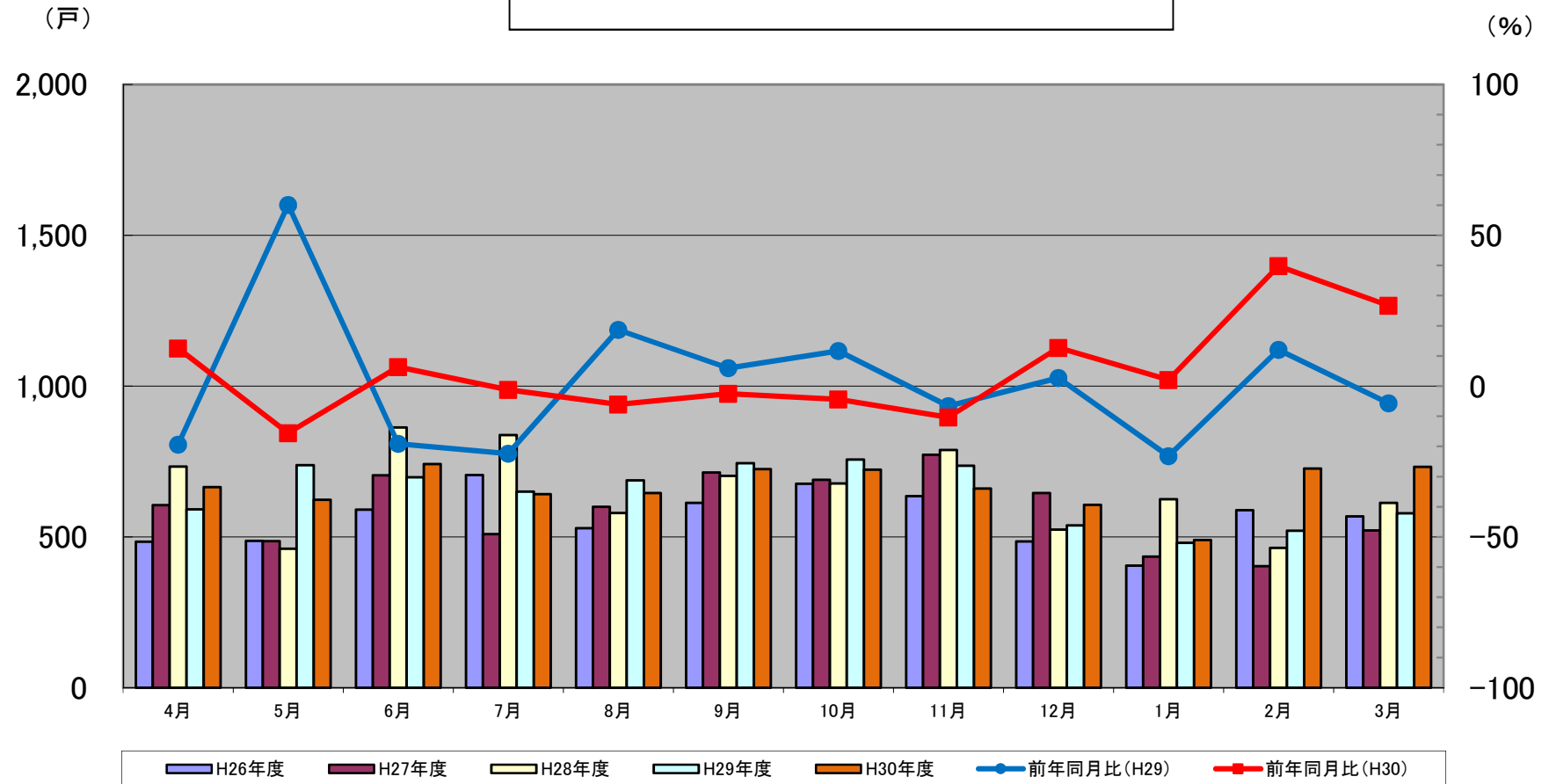
出典: 国土交通省「建築着工統計」(http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html)

新設住宅着工戸数の推移(富山県内)



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)

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。