

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51回】令和2年第2四半期(令和2年4月1日～令和2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

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。

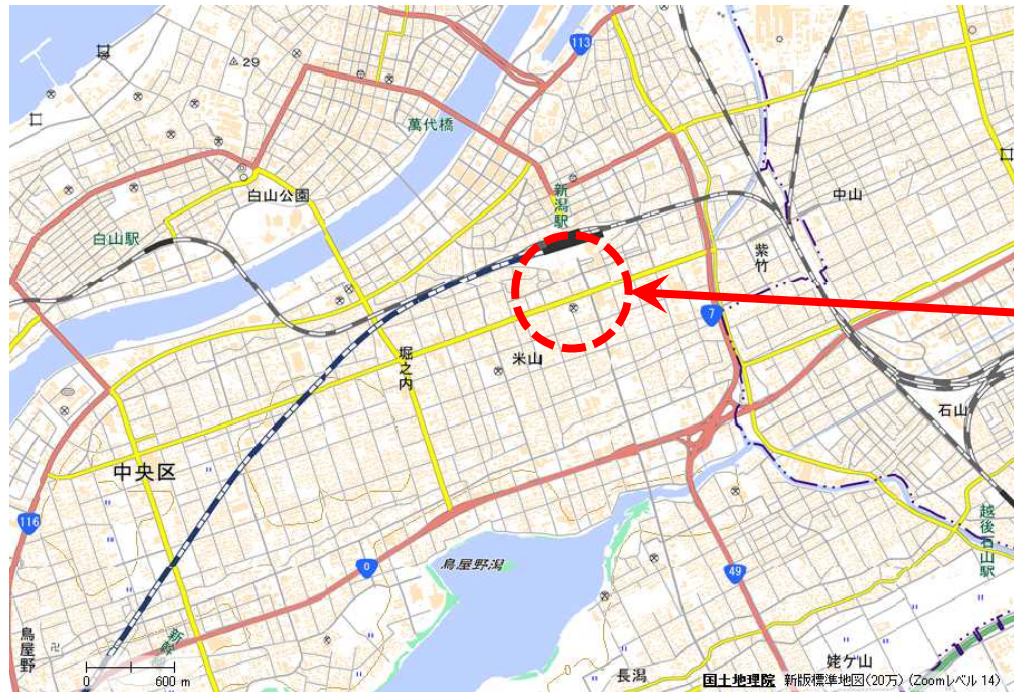
各地区の総合評価(変動率)推移

新潟駅南は、前回から変動率区分が移行し下落(0~3%)
 富山駅周辺は、前回に引き続き横ばい
 金沢駅周辺は、平成24年第1四半期から続いていた上昇傾向から一転して下落(3~6%)




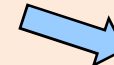
都道府県	都市名	行政区	地区	区分	地区の特徴	第3四半期	第4四半期	第1四半期	第2四半期
						R1.7.1 ~R1.10.1 総合評価	R1.10.1 ~R2.1.1 総合評価	R2.1.1 ~R2.4.1 総合評価	R2.4.1 ~R2.7.1 総合評価
新潟県	新潟市	中央区	新潟駅南	商業	JR新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。	→	→	→	→
富山県	富山市		富山駅周辺	商業	JR富山駅周辺。JR富山駅の南側に位置し、中高層の店舗やホテル等が建ち並ぶ駅前の商業地区。	→	→	→	→
石川県	金沢市		金沢駅周辺	商業	JR金沢駅周辺。金沢駅東側を中心にホテル、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(R2.4.1～R2.7.1)


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)						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	 0～3% 下落	▽	□	□	▽	—	—	地価動向	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る。オフィスビルの新規供給が少ないこと等から、オフィスビルは高稼働で推移しているほか、当地区周辺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。新潟駅の万代口方面では、今年に入り駅前のオフィスビル建替え工事が竣工したほか、築古ビルの建替えが複数計画されている。また、万代地区では、日本海側最大規模のホテル(約1千室)及び共同住宅(約200戸)からなる複合施設の計画が進んでいる。上記のとおり、当地区周辺における継続的なマンション開発に伴う人口増加、新潟駅及び駅周辺における都市基盤等の整備、再開業事業等の保有資産利活用の動きが見られるが、新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞等の影響から、売買当事者は慎重になっているほか、外出自粛の影響から店舗部分の売上に基づく賃料収入が減少したビルも多く、収益性の低下が認められたため、取引価格は下落傾向となって当期の地価動向はやや下落で推移した。今後も新潟駅周辺の都市基盤等の整備及び開発事業に伴う繁華性の高まり等が予想されるため、中長期的には当地区への投資需要が見込まれる。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響により、店舗出店意欲及び売上が回復しないことによる収益性の低下が予想されるため、当地区の将来の地価動向はやや下落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	 0～3% 上昇	 0% 横ばい	 0～3% 下落
R1.7.1 ～R1.10.1	R1.10.1 ～R2.1.1	R2.1.1 ～R2.4.1	R2.4.1 ～R2.7.1

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.4.1～R2.7.1)



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)						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			富山駅周辺	商業	 0% 横ばい	□	□	▽	□	—	—	地価動向	駅前広場等の都市基盤整備や周辺の再開発事業の効果、また富山駅の南北で分断されていた路面電車が高架下で接続することにより同駅のターミナル機能が向上し繁華性の増大が見込まれること等から、当地区の取得等の需要は本年2月頃までは堅調だった。しかし、その後は新型コロナウイルス感染症に係る緊急事態宣言により外出の自粛や飲食店等の商業施設等が休業がした影響等から駅周辺の人通りは大きく減少した。緊急事態解除宣言後、人通りは徐々に回復しつつあるが解除以前の水準までには到っておらず回復の程度は鈍い。需要者は今後の不動産市場の動向を見極めるため新たな投資を手控える姿勢を続けていることから、当期も取引価格は横ばい傾向となり、当地区の地価動向は引き続き横ばいで推移した。飲食店・商業施設等への客足は緊急事態宣言以前に比べて低迷しており飲食店等の経営は厳しい状況にある。このため店舗賃料の猶予や減額に対する協議が行われており、減額というケースも見られるようになっている。経済情勢や企業業績、賃貸収入等の先行きが見通せない状況から、新たな投資に対する慎重な姿勢が続くと見込まれるため、当地区の将来の地価動向は横ばいと予想される。
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。								

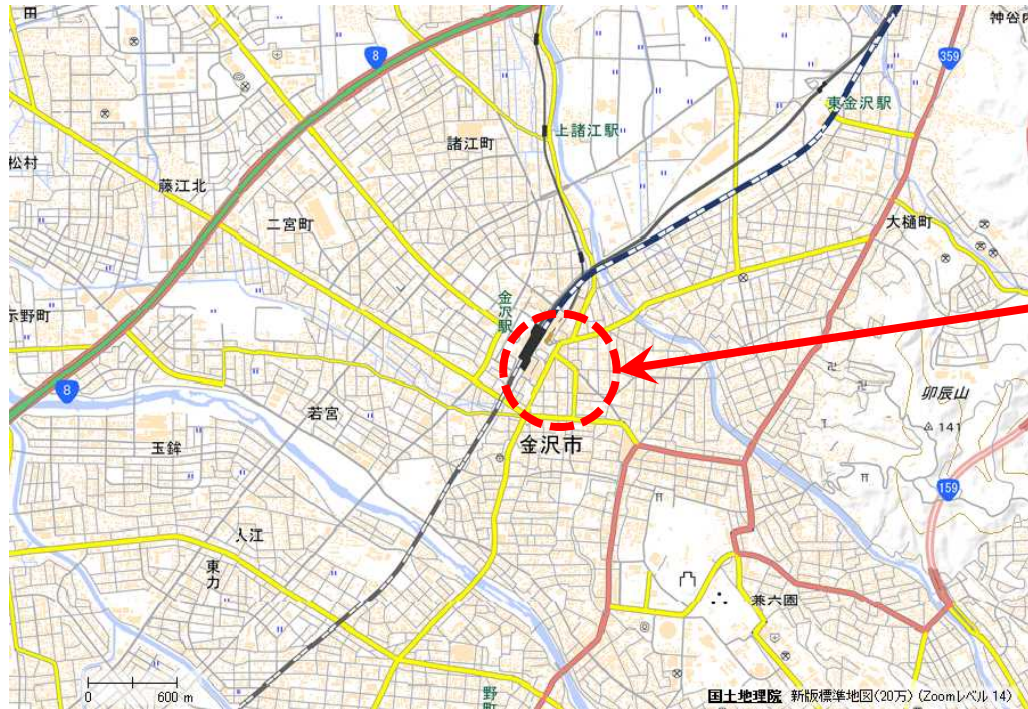


富山駅周辺地区(富山市)





 0~3% 上昇	 0~3% 上昇	 0% 横ばい	 0% 横ばい
R1.7.1 ~R1.10.1	R1.10.1 ~R2.1.1	R2.1.1 ~R2.4.1	R2.4.1 ~R2.7.1

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.4.1～R2.7.1)

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)						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	 3～6% 下落 (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昨年末頃までは好況を維持し、賃料は緩やかに上昇、空室率は低下傾向で推移してきた。当期は新型コロナウイルス感染症の影響により経済活動が急激に停滞し、需要は減少したものの、今のところオフィス賃料は下落するまでには至っていない。一方、ここ数年の間、金沢市の地価上昇を牽引してきたホテルについては、観光客の激減に伴い営業を一時休止する施設も多く見られるなど、厳しい経営状況にある。緊急事態解除宣言後は営業を再開し、客室稼働率もやや持ち直してはいるが、本格的な回復には時間を要すると見られ、今後予定されているホテルの開発計画に影響を及ぼしつつある。店舗市況についても、飲食店を中心に多くの店舗が営業を一時休止し、営業再開後も来客数は以前ほど回復しておらず、テナントからの賃料減額要請が顕在化している。県外投資家等による投資意欲は減退しており、取引利回りが上昇傾向で推移したことから当期の地価動向は下落に転じた。 新型コロナウイルス感染症の収束が見通せない中で、感染への警戒感から社会経済活動が長期にわたり縮小することが懸念される。地域経済の観光需要への依存度が比較的高いことから、市況の本格的な回復には一定の期間を要すると見られ、当地区における将来の地価動向はやや下落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)

			
0～3% 上昇	0～3% 上昇	0～3% 上昇	3～6% 下落
R1.7.1 ～R1.10.1	R1.10.1 ～R2.1.1	R2.1.1 ～R2.4.1	R2.4.1 ～R2.7.1

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、新型コロナウイルス感染症の影響により、一部に下げ止まりの動きがみられるものの、弱含んでいる。

先行きについては、感染拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを段階的に引き上げていくなかで、各種政策の効果もあって、厳しい状況から持ち直しに向かうことが期待される。ただし、感染症が地域経済に与える影響に引き続き十分注意する必要がある。

【各項目の判断】

項目	前回(2年4月判断)	今回(2年7月判断)
個人消費	新型コロナウイルス感染症などの影響により、弱含んでいる。	新型コロナウイルス感染症の影響により、弱含んでいるものの、足下では下げ止まりの動きがみられる。
生産活動	緩やかに回復しつつあったが、新型コロナウイルス感染症の影響により、足下では横ばいの状況にある。	新型コロナウイルス感染症の影響により、弱含んでいる。
設備投資	元年度は減少見込みとなっている。	2年度は増加見込みとなっている。
雇用情勢	改善の動きに一服感がみられる。	新型コロナウイルス感染症の影響により、弱い動きとなっている。
住宅建設	前年を下回っている。	前年を下回っている。
公共事業	前年を上回っている。	前年を下回っている。
企業収益	元年度は減益見込みとなっている。	2年度は減益見込みとなっている。
企業の景況感	「下降」超幅が拡大している。	「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、新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況が続いているものの、一部では下げ止まりの動きがみられる。

先行きについては、感染拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを段階的に引き上げていくなかで、各種政策の効果もあって、厳しい状況から持ち直しに向かうことが期待される。ただし、感染症が地域経済に与える影響に十分注意する必要がある。

【各項目の判断】

項目	前回(2年4月判断)	今回(2年7月判断)
個人消費	新型コロナウイルス感染症の影響により、弱い動きとなっている。	新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況が続いてきたが、足下では持ち直しの兆しがみられる。
生産活動	弱含んでいる。	弱い動きとなっている。
設備投資	元年度は増加見込みとなっている。	2年度は減少見込みとなっている。
雇用情勢	改善しているものの、一部に弱い動きがみられる。	新型コロナウイルス感染症の影響により、弱い動きとなっている。
住宅建設	弱含んでいる。	弱い動きとなっている。
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	元年度は減益見込みとなっている。	2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、新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況が続いているものの、一部では下げ止まりの動きがみられる。

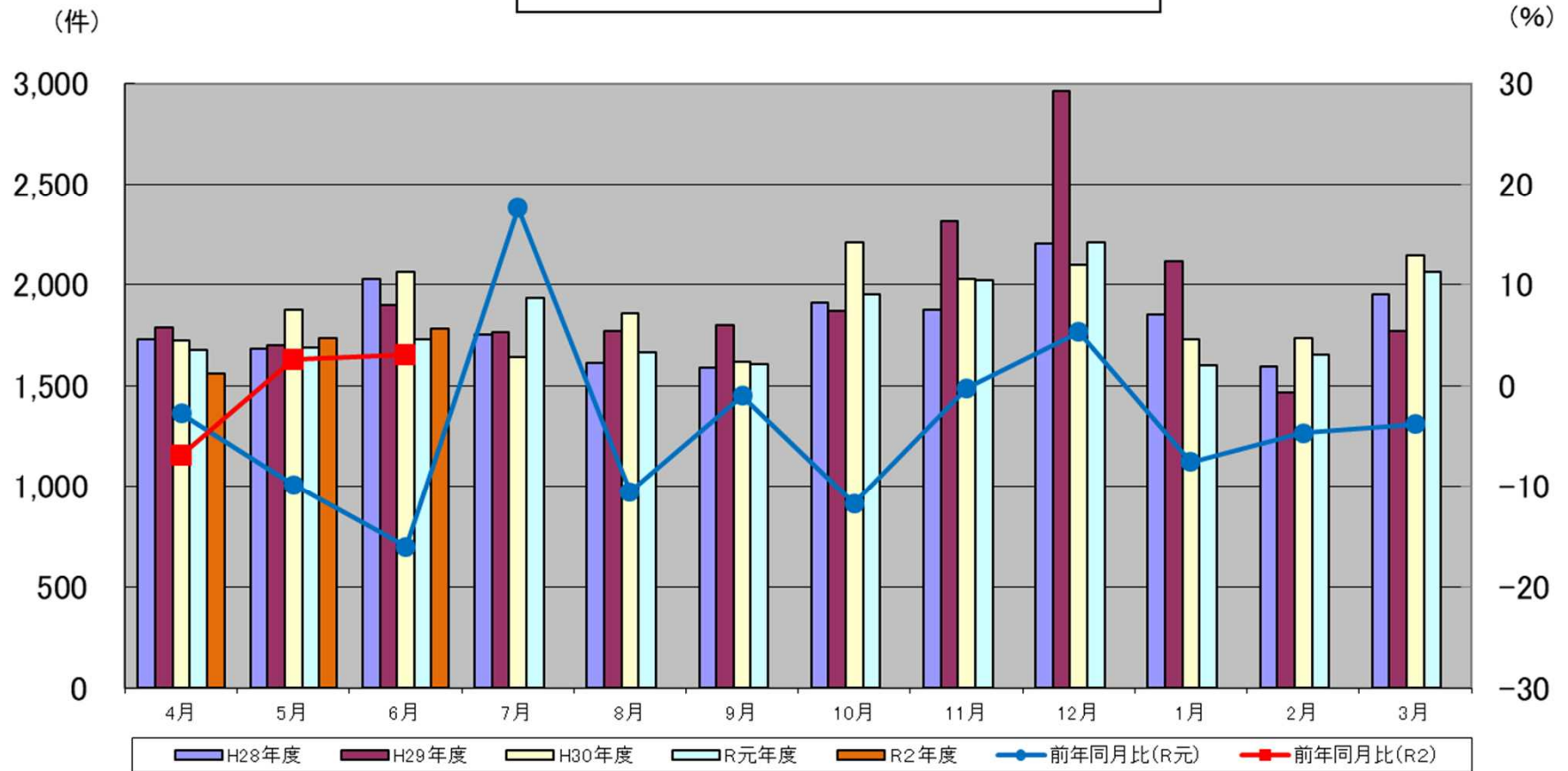
先行きについては、感染拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを段階的に引き上げていくなかで、各種政策の効果もあって、厳しい状況から持ち直しに向かうことが期待される。ただし、感染症が地域経済に与える影響に十分注意する必要がある。

【各項目の判断】

項目	前回(2年4月判断)	今回(2年7月判断)
個人消費	新型コロナウイルス感染症の影響により、弱い動きとなっている。	新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況が続いてきたが、足下では持ち直しの兆しがみられる。
生産活動	弱含んでいる。	弱まっている。
設備投資	元年度は増加見込みとなっている。	2年度は減少見込みとなっている。
雇用情勢	改善しているものの、一部に弱い動きがみられる。	新型コロナウイルス感染症の影響により、弱い動きとなっている。
住宅建設	弱含んでいる。	弱い動きとなっている。
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	元年度は減益見込みとなっている。	2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。

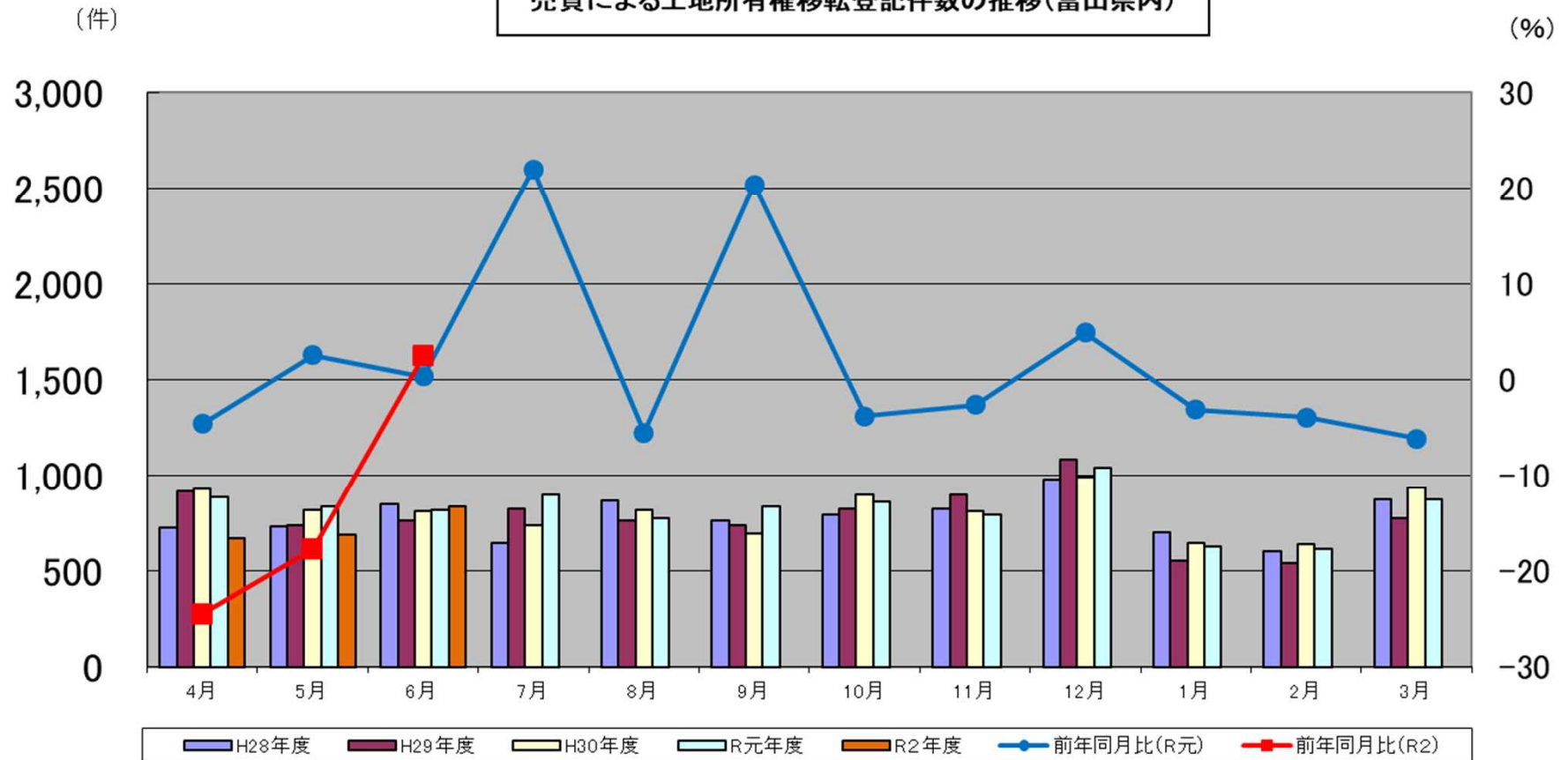
参考資料(土地所有権移転の動向)

売買による土地所有権移転件数の推移(新潟県内)



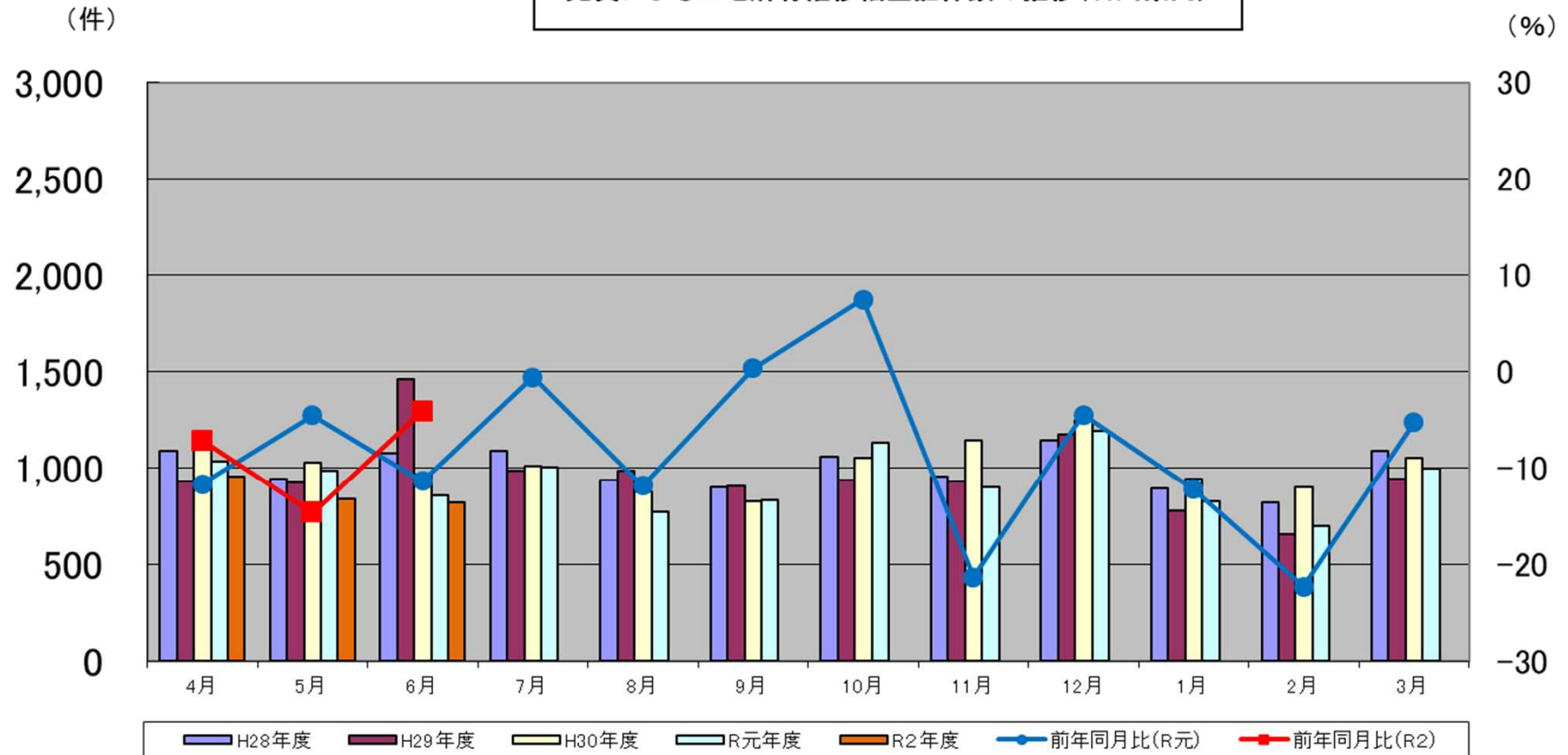
出典: 法務省「法務統計月報」(http://www.moj.go.jp/housei/toukei/toukei_ichiran_touki.html)

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)

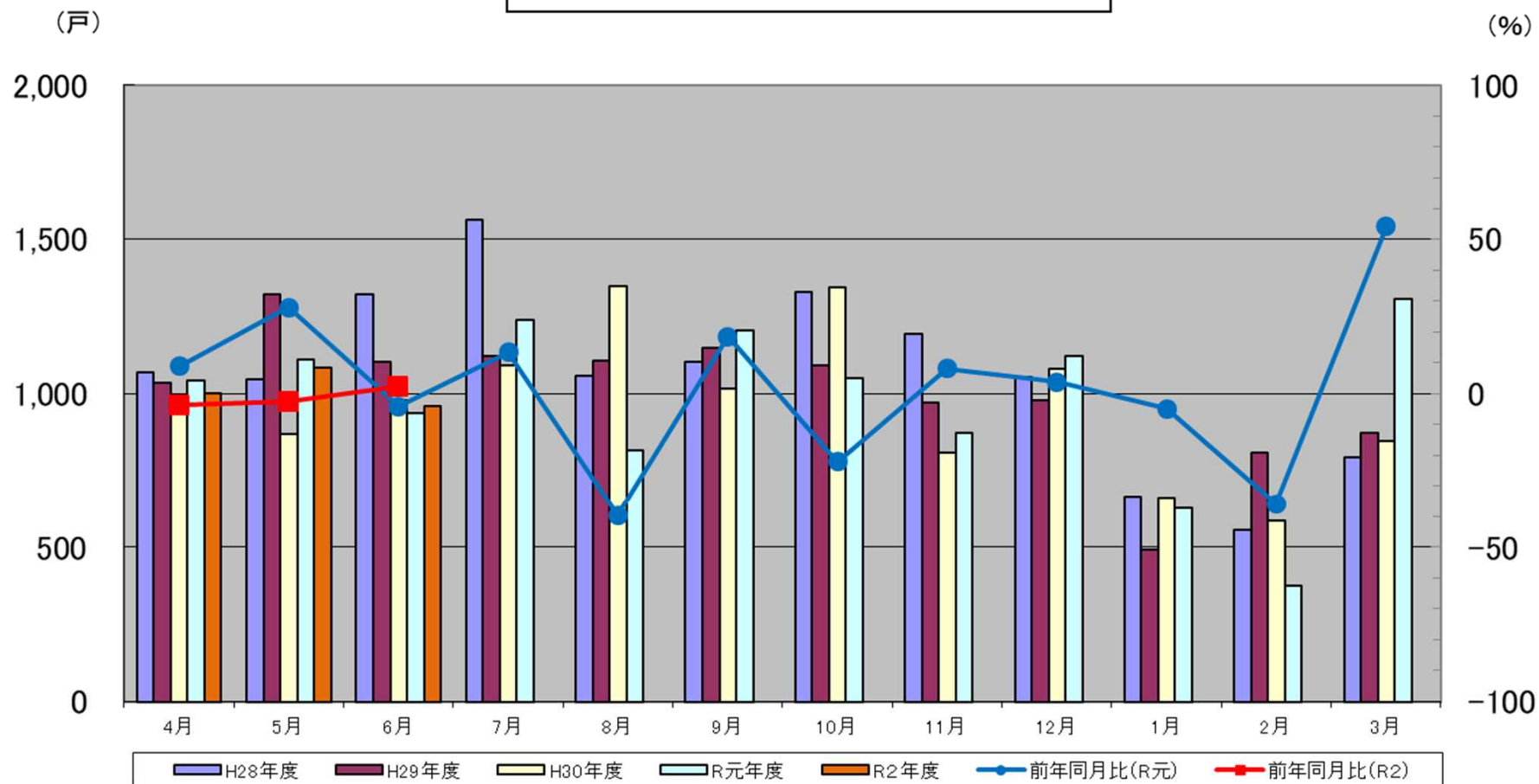
売買による土地所有権移転登記件数の推移(石川県内)



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

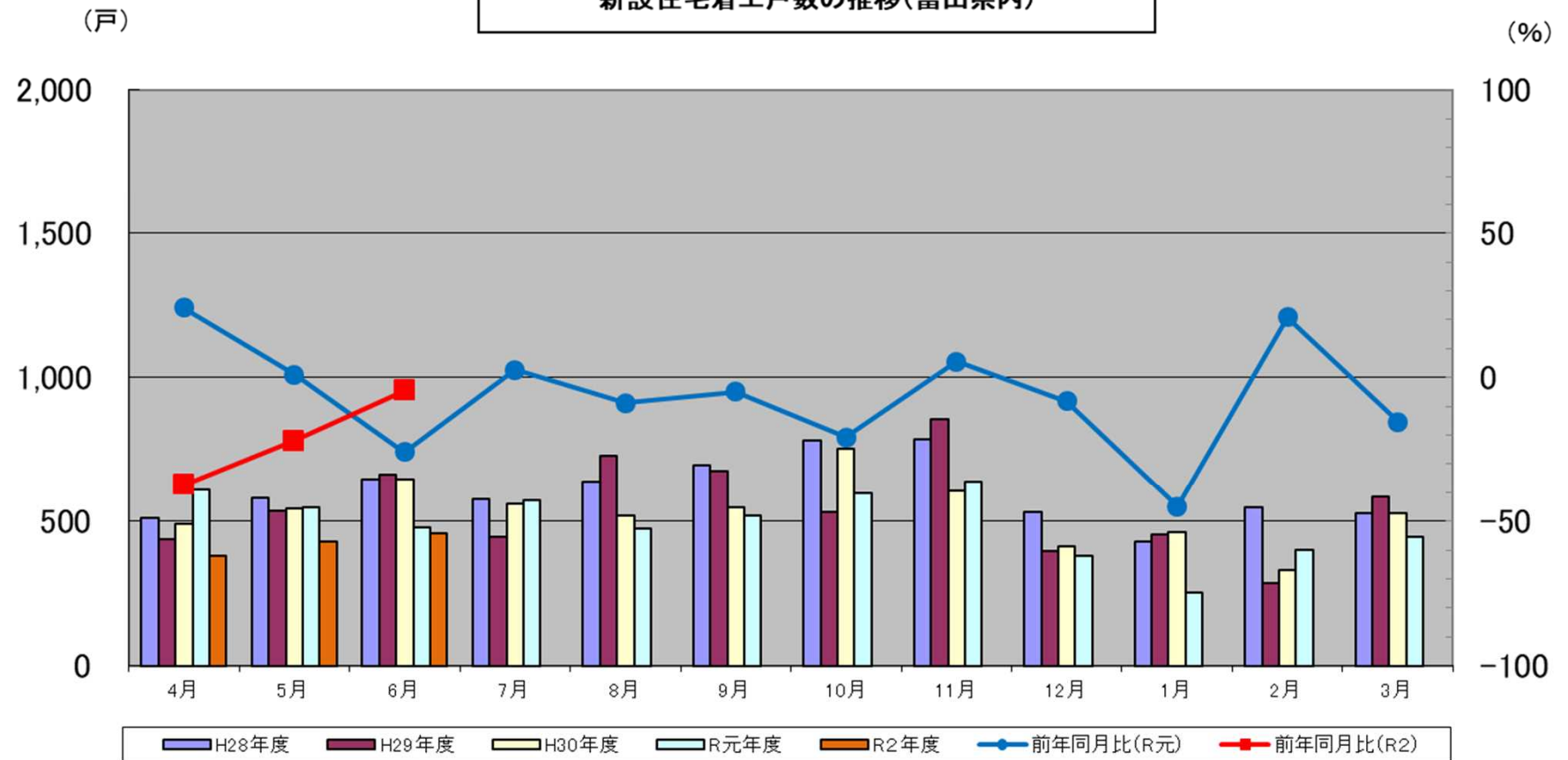
参考資料(住宅市場の動向)

新設住宅着工戸数の推移(新潟県内)



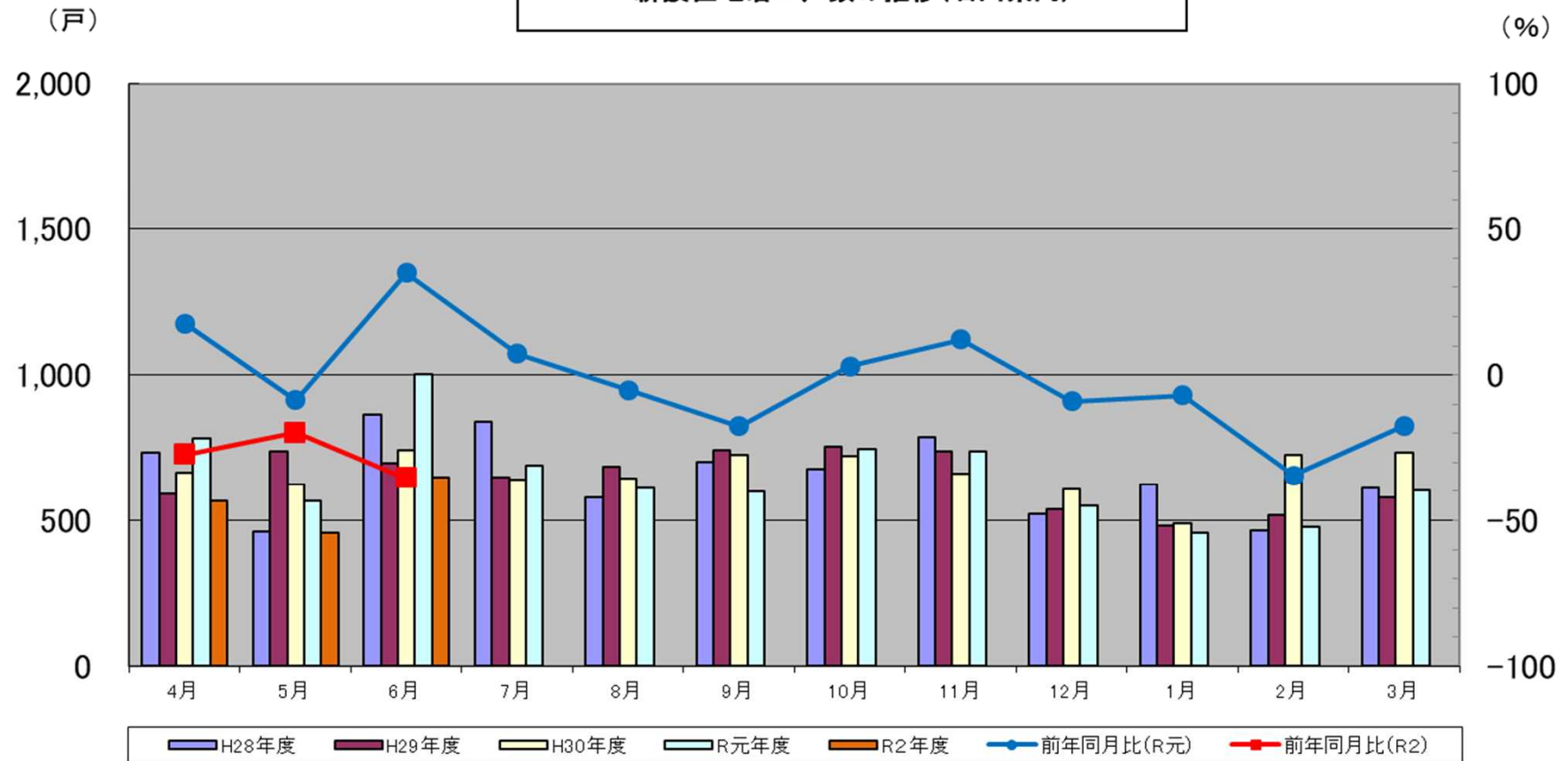
出典: 国土交通省「建築着工統計」(http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html)

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ます。