

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56回】令和3年第3四半期(令和3年7月1日～令和3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 — 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)

- ※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。

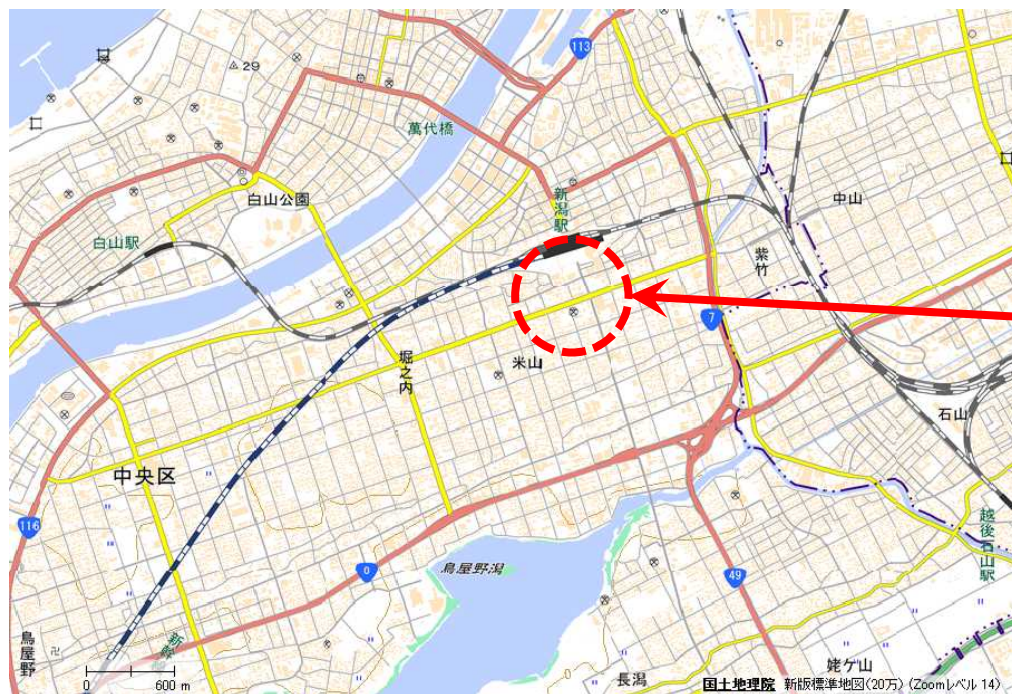
各地区の総合評価(変動率)推移

新潟駅南は、前回に引き続き横ばい
 富山駅周辺は、前回までの横ばいから上昇に転じた
 金沢駅周辺は、前回に引き続き下落基調が継続




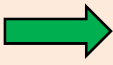
都道府県	都市名	行政区	地区	区分	地区の特徴	第4四半期	第1四半期	第2四半期	第3四半期
						R2.10.1 ～R3.1.1 総合評価	R3.1.1 ～R3.4.1 総合評価	R3.4.1 ～R3.7.1 総合評価	R3.7.1 ～R3.10.1 総合評価
新潟県	新潟市	中央区	新潟駅南	商業	JR新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。				
富山県	富山市		富山駅周辺	商業	JR富山駅周辺。JR富山駅の南側に位置し、中高層の店舗やホテル等が建ち並ぶ駅前の商業地区。				
石川県	金沢市		金沢駅周辺	商業	JR金沢駅周辺。金沢駅東側を中心にホテル、事務所等が建ち並ぶ商業地区。				

主要都市の高度利用地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)



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		
						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%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は新潟駅南口周辺に位置し、店舗やオフィスビル等が集積する繁華性の高いエリアである。新潟駅南口の低未利用地の利活用が進捗しており、バスターミナル施設の整備計画、超高層マンション、オフィスビルの開発計画が進捗するほか、駅広場及び駅周辺の道路交通網に係る都市基盤整備が進められている。また、新潟駅周辺では築古ビルの建替え計画が複数あるほか、古町地区等に至る地域が9月1日に都市再生緊急整備地域として指定され、再開発の機運が高まっている。新型コロナウイルス感染症による影響については、抑制的な消費行動を招く等により店舗、ホテルの収益性に引き続き影響を与えているが、一方で大口テナント退去後の区画に後継テナントが決まる事例も見られ、オフィス賃貸市場では底堅さが見られる等、影響の程度は業種やアセットタイプごとに異なっている。金融機関の融資姿勢に変化は見られず、不動産業者の購買意欲は引き続き安定しており、取引価格は横ばいが続いたことから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 今後、新潟駅周辺の都市基盤整備及び再開発事業等に伴う繁華性の高まりが予想され、その効果が地価動向にも影響を与えると見込まれることから、当地区の将来の地価動向は横ばいからやや上昇に転じると予想される。
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)

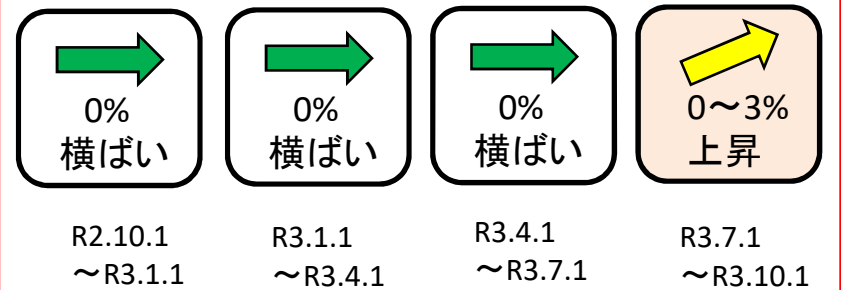
 0~3% 下落	 0% 横ばい	 0% 横ばい	 0% 横ばい
R2.10.1 ~R3.1.1	R3.1.1 ~R3.4.1	R3.4.1 ~R3.7.1	R3.7.1 ~R3.10.1

主要都市の高度利用地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)


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		
						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% 横ばい)	△	□	□	□	—	—	地価動向	当地区では富山駅南口において、ホテルと商業施設の複合ビルが令和4年春頃開業予定のほか、国内及び外資系ホテルが令和4年から令和5年にかけて開業予定など商業施設やホテルの開発が複数進捗している。このような状況下、新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞の影響で、飲食店等の商業施設やホテルは厳しい経営状況が続いているものの、当地区の発展期待から不動産需要は回復基調にあり、取引価格もやや上昇傾向に転じたことから、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移した。当地区は、今後上記のホテルと商業施設による複合ビルの開業や複数のホテル開業に伴う人流の増加や商業集積の高まり等が見込まれ、商業エリアとしてのポテンシャルや需要の増加が期待される。また、新型コロナウイルス感染症に対するワクチン接種率の高まりに伴い人流や経済活動の回復が見込まれることから、今後は徐々に市況が回復し、当地区の将来の地価動向もやや上昇傾向で推移すると予想される。
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。			

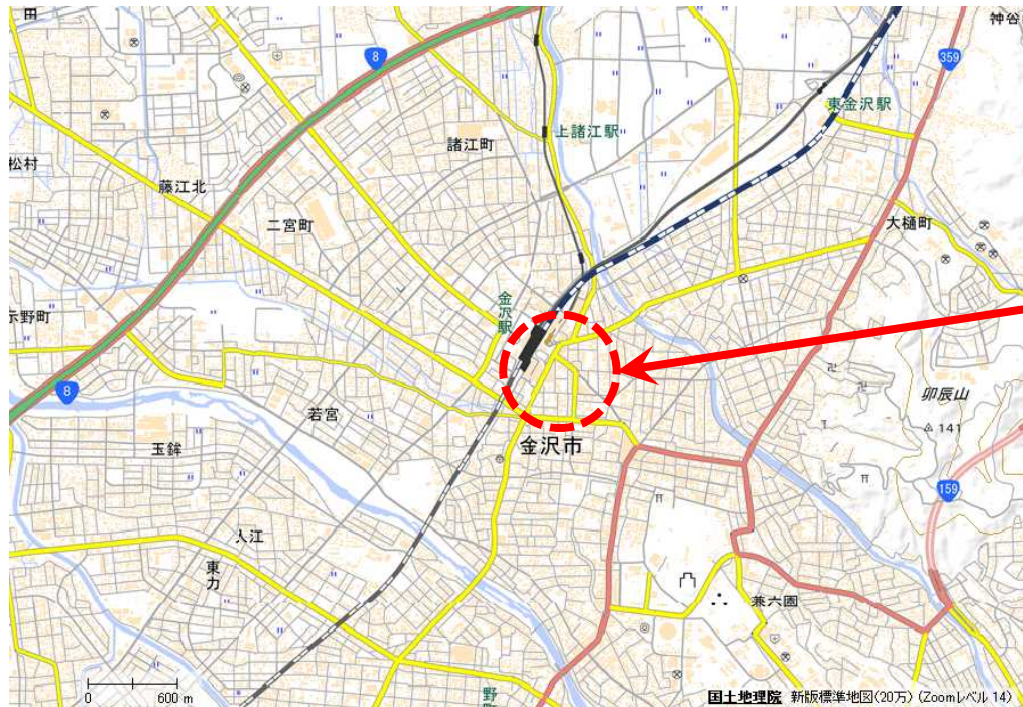


富山駅周辺地区(富山市)







主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.7.1～R3.10.1)

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		
						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% 下落	▽	□	▽	▽	—	—	地価動向	当地区及び周辺のオフィス市況は、北陸新幹線開業以降、好調に推移してきた。しかし、令和2年春に発生した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、新規需要が減少したことに加え、テレワークの広がり等により余剰となったオフィスの解約が見られ、空室率はやや上昇している。また、オフィス賃料の水準も僅かながら下落に転じた。ここ数年の間、金沢市の地価上昇を牽引してきたホテル開発については、観光客の激減に伴い大きな打撃を受けていることから、新規開発計画が凍結される等、ホテルの開発意欲は大きく減退している。上記需要に代わってマンション開発目的の取引が増えたが、ホテル開発目的と比較して土地の取引価格水準は低い。店舗市況については、観光客の激減及び会食を控える動きにより、飲食店を中心に厳しい営業環境が続いている。当期は感染拡大により、「まん延防止等重点措置」が再度適用され、飲食店に対して時短営業や酒類の提供停止が要請される等、営業環境の厳しさから店舗賃料は下落傾向である。以上のように景気回復へ足踏み状態が続いていることから、当地区の地価動向は引き続きやや下落となった。 新型コロナウイルス感染症の収束が見通せない中で、感染拡大への警戒感から景気低迷の長期化が懸念される。地域経済の観光需要への依存度が比較的高いことから、景気の本格的な回復には相応の時間を要すると見られ、当地区における将来の地価動向は弱含みの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% 横ばい	 0% 横ばい	 0～3% 下落	 0～3% 下落
R2.10.1 ～R3.1.1	R3.1.1 ～R3.4.1	R3.4.1 ～R3.7.1	R3.7.1 ～R3.10.1

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、厳しい状況にあるなか、一部に弱さがみられるものの、持ち直しつつある。

先行きについては、感染対策を徹底し、ワクチン接種を促進するなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、景気が持ち直していくことが期待される。ただし、サプライチェーンを通じた影響による下振れリスクに十分注意する必要がある。また、国内外の感染症の動向を注視する必要がある。

【各項目の判断】

項目	前回(3年7月判断)	今回(3年10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、一部に弱さがみられるものの、持ち直しつつある。	新型コロナウイルス感染症の影響があるものの、持ち直しつつある
生産活動	緩やかに持ち直している。	持ち直しの動きに一服感がみられる
設備投資	3年度は増加見込みとなっている。	3年度は増加見込みとなっている
雇用情勢	新型コロナウイルス感染症の影響がみられるなか、おおむね横ばいとなっている。	緩やかに持ち直している
住宅建設	前年を下回っている。	前年を上回っている
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	3年度は減益見込みとなっている。	3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」超幅が縮小している

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、厳しい状況にあるなか、一部に足踏みがみられるものの、持ち直しつつある。

先行きについては、感染対策を徹底し、ワクチン接種を促進するなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、景気が持ち直していくことが期待される。ただし、サプライチェーンを通じた影響による下振れリスクに十分注意する必要がある。また、国内外の感染症の動向等の影響を注視する必要がある。

【各項目の判断】

項目	前回(3年7月判断)	今回(3年10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、厳しい状況にあるなか、一部に足踏みがみられるものの、緩やかに持ち直しつつある。	新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるなか、一部に足踏みがみられるものの、緩やかに持ち直しつつある。
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	3年度は減少見込みとなっている。	3年度は前年並みとなる見込みとなっている。
雇用情勢	新型コロナウイルス感染症の影響がみられるものの、緩やかに持ち直しつつある。	新型コロナウイルス感染症の影響がみられるものの、緩やかに持ち直しつつある。
住宅建設	下げ止まっている。	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。	前年を上回っている。
企業収益	3年度は増益見込みとなっている。	3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、新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるなか、一部に足踏みがみられるものの、持ち直しつつある。

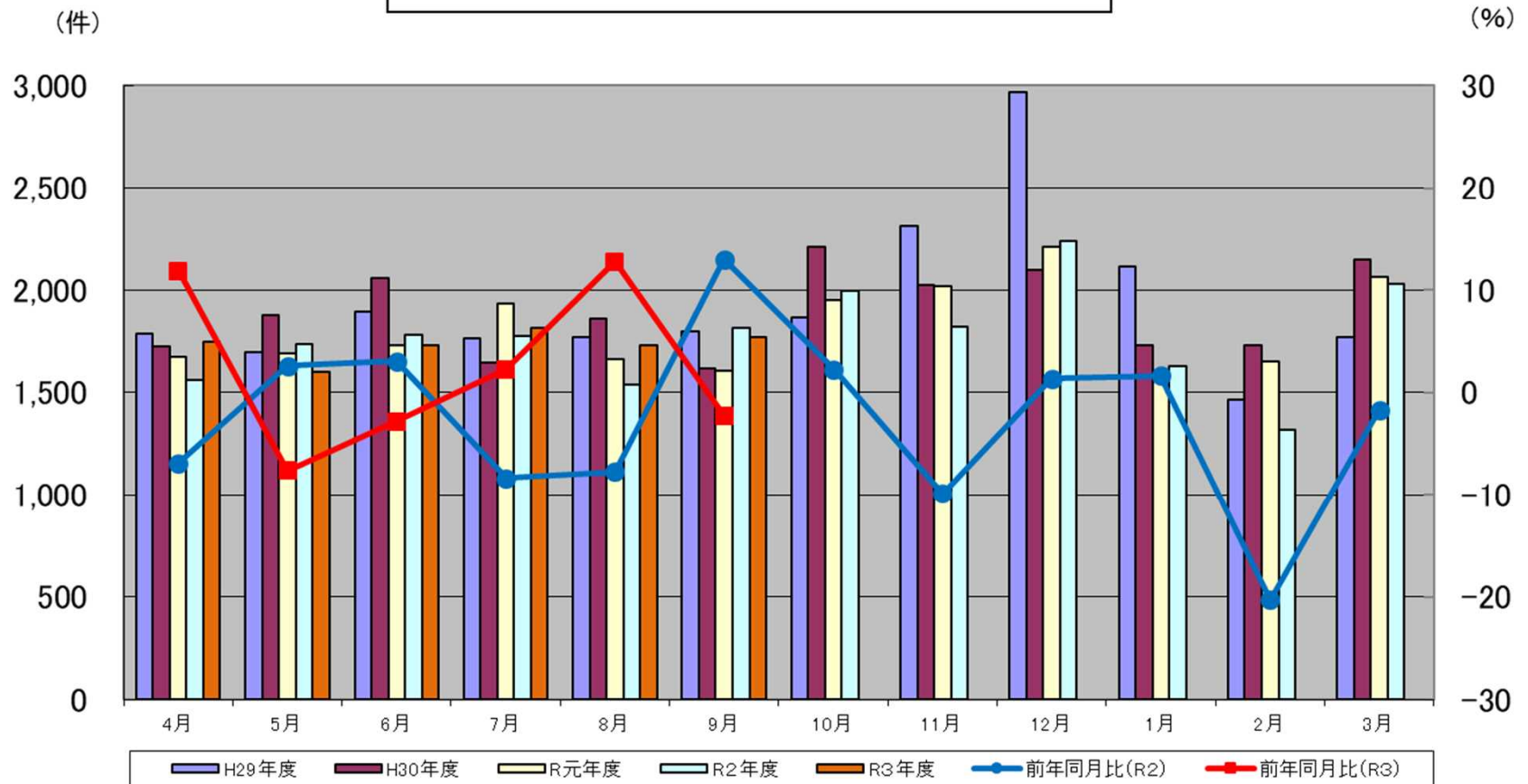
先行きについては、感染対策を徹底し、ワクチン接種を促進するなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、景気が持ち直していくことが期待される。ただし、サプライチェーンを通じた影響による下振れリスクに十分注意する必要がある。また、国内外の感染症の動向等の影響を注視する必要がある。

【各項目の判断】

項目	前回(3年7月判断)	今回(3年10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、厳しい状況にあるなか、一部に足踏みがみられるものの、緩やかに持ち直しつつある。	新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるなか、一部に足踏みがみられるものの、緩やかに持ち直しつつある。
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	3年度は増加見込みとなっている。	3年度は増加見込みとなっている。
雇用情勢	新型コロナウイルス感染症の影響がみられるものの、緩やかに持ち直しつつある。	新型コロナウイルス感染症の影響がみられるものの、緩やかに持ち直しつつある。
住宅建設	緩やかに持ち直しつつある。	持ち直しつつある。
公共事業	前年を下回っている。	前年を下回っている。
企業収益	3年度は増益見込みとなっている。	3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。

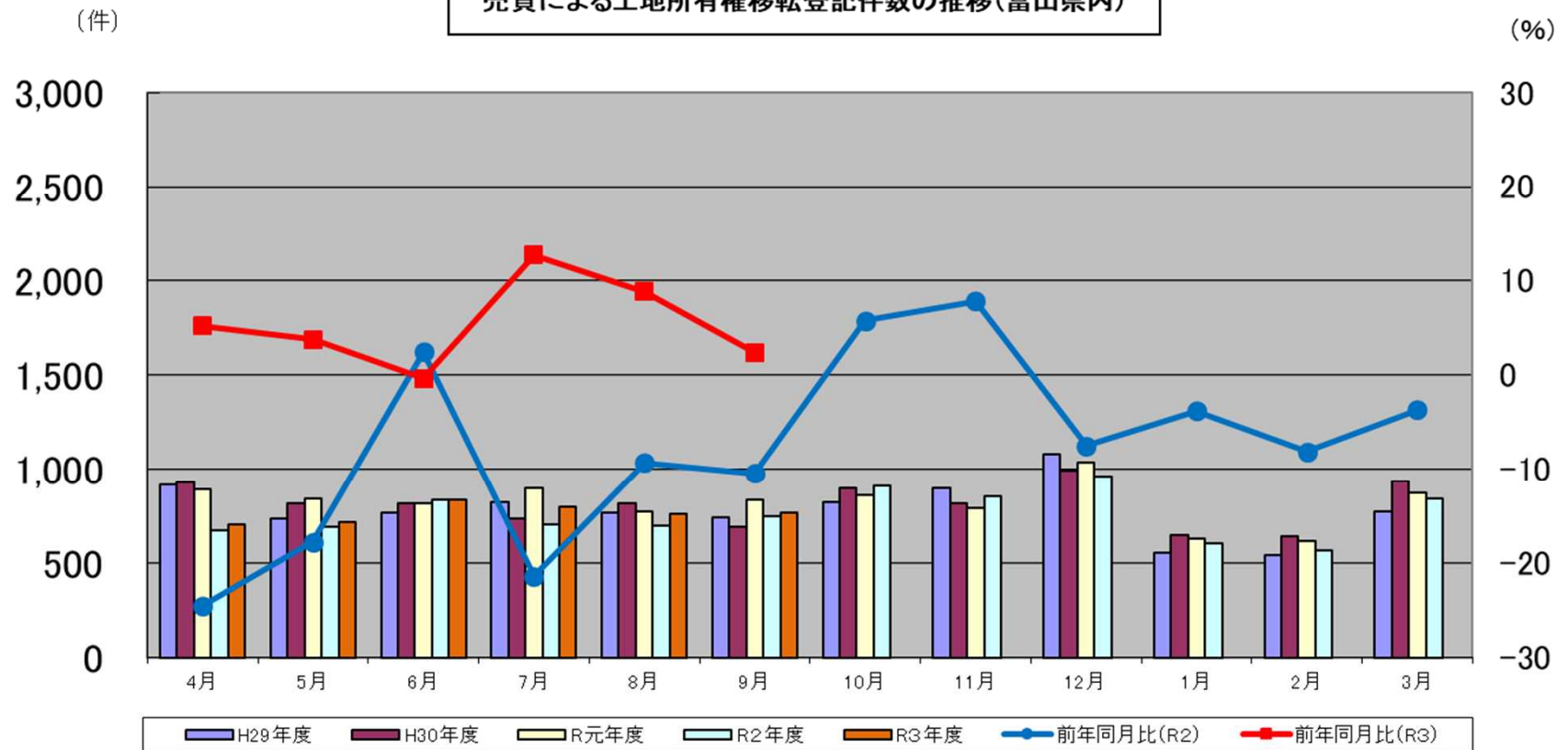
参考資料(土地所有権移転の動向)

売買による土地所有権移転登記件数の推移(新潟県内)

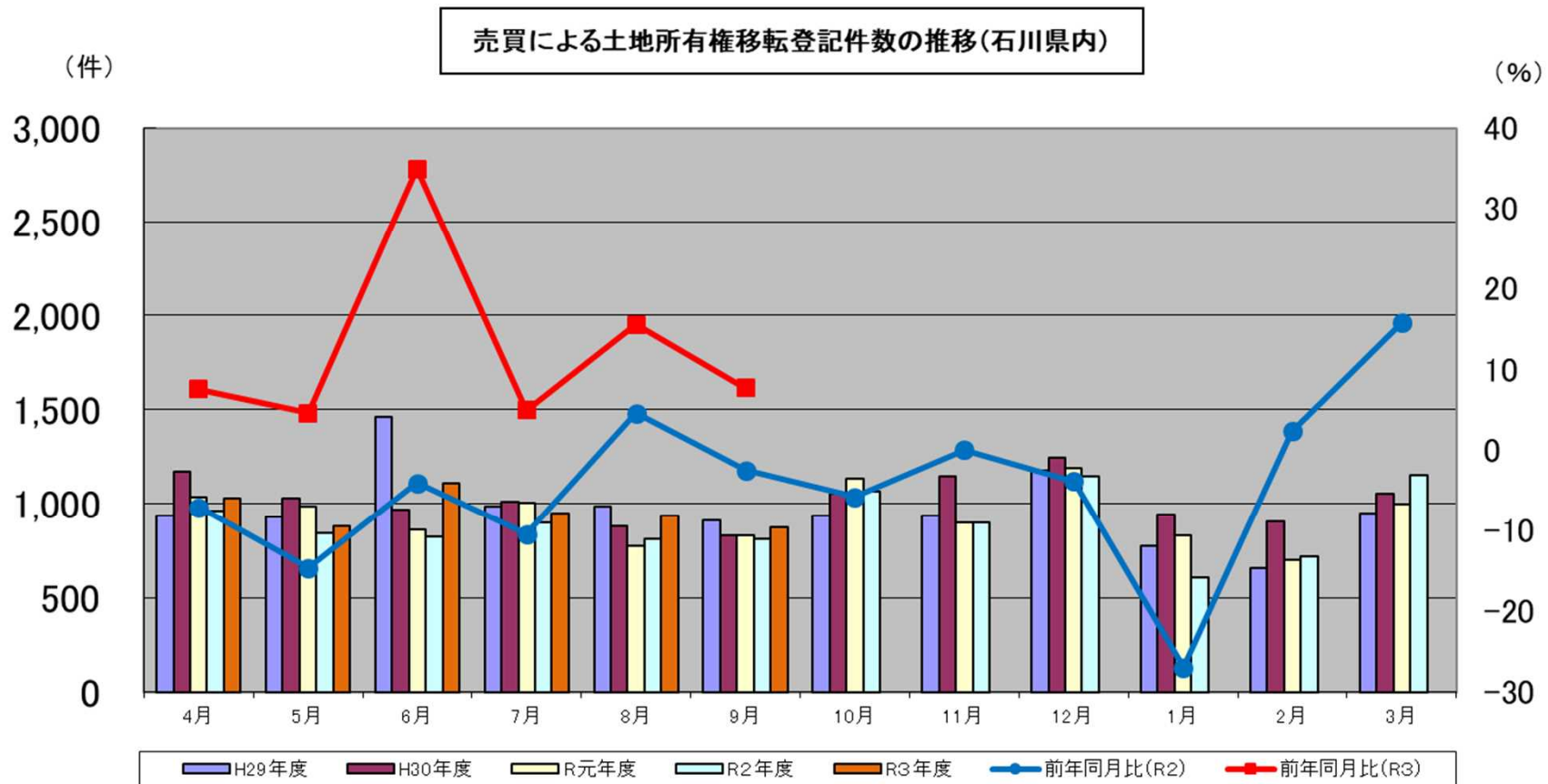


出典: 法務省「法務統計月報」(http://www.moj.go.jp/housei/toukei/toukei_ichiran_touki.html)

売買による土地所有権移転登記件数の推移(富山県内)

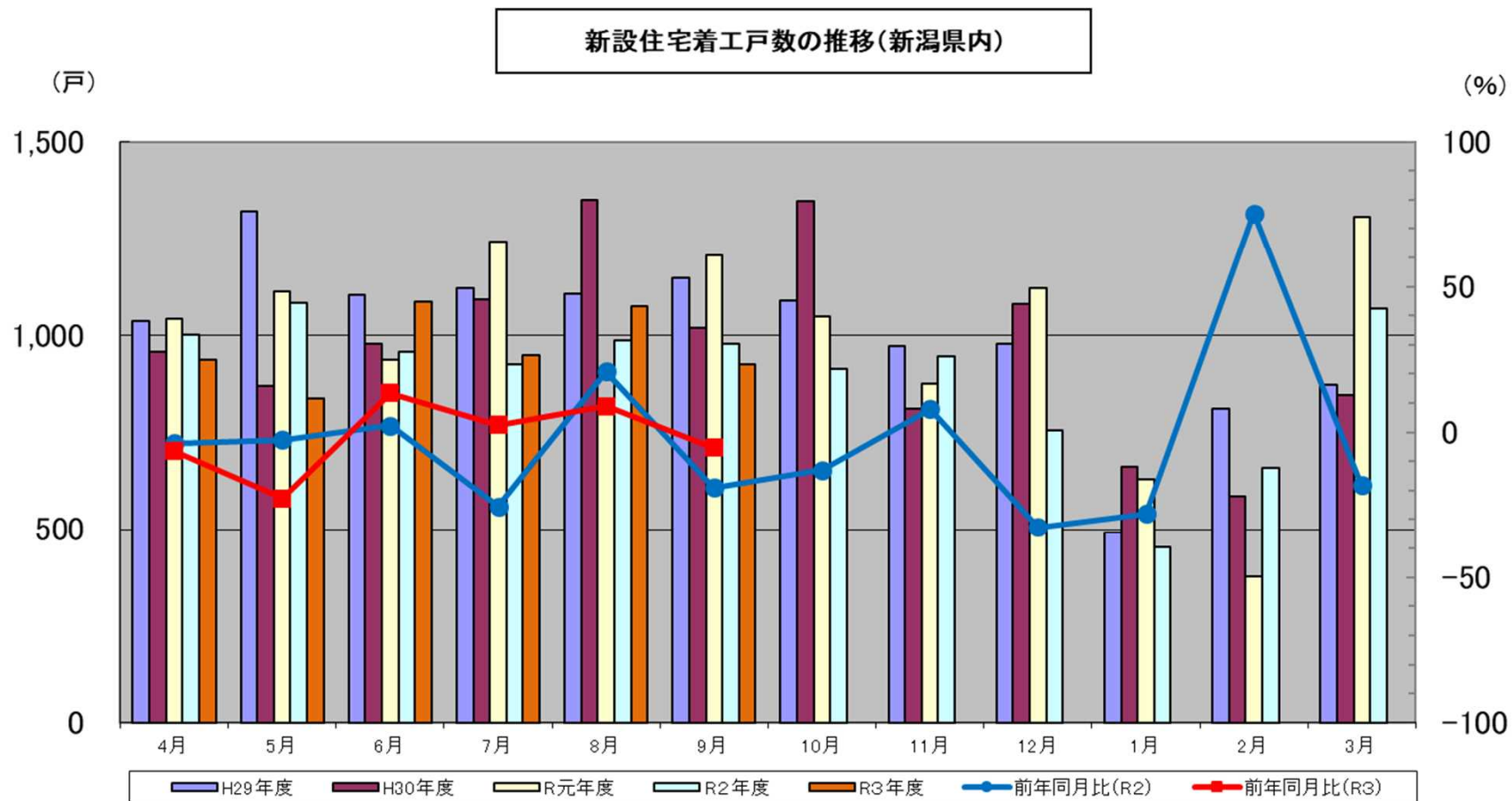


出典：法務省「法務統計月報」(http://www.moj.go.jp/housei/toukei/toukei_ichiran_touki.html)

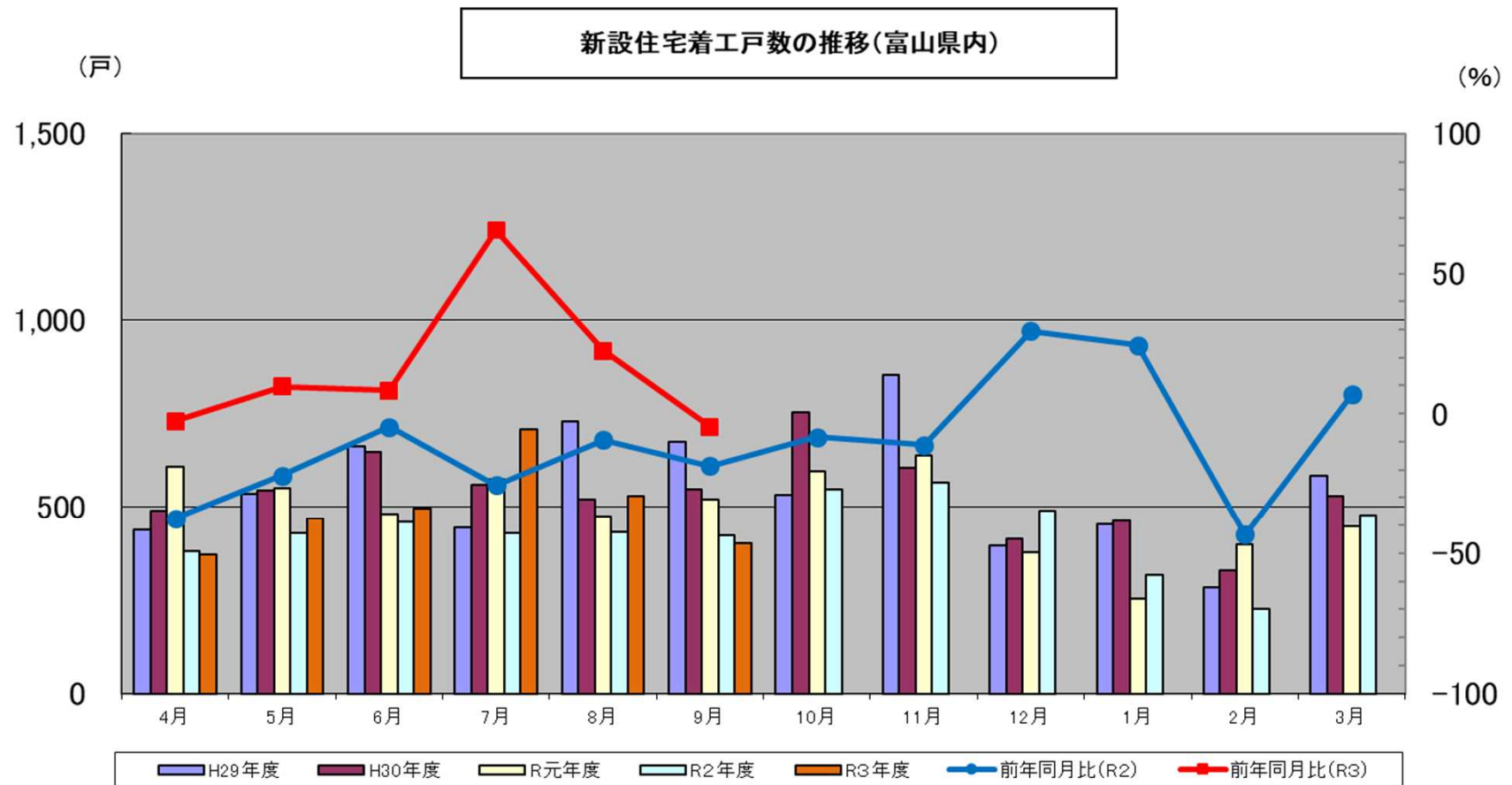


出典：法務省「法務統計月報」(http://www.moj.go.jp/housei/toukei/toukei_ichiran_touki.html)

参考資料(住宅市場の動向)

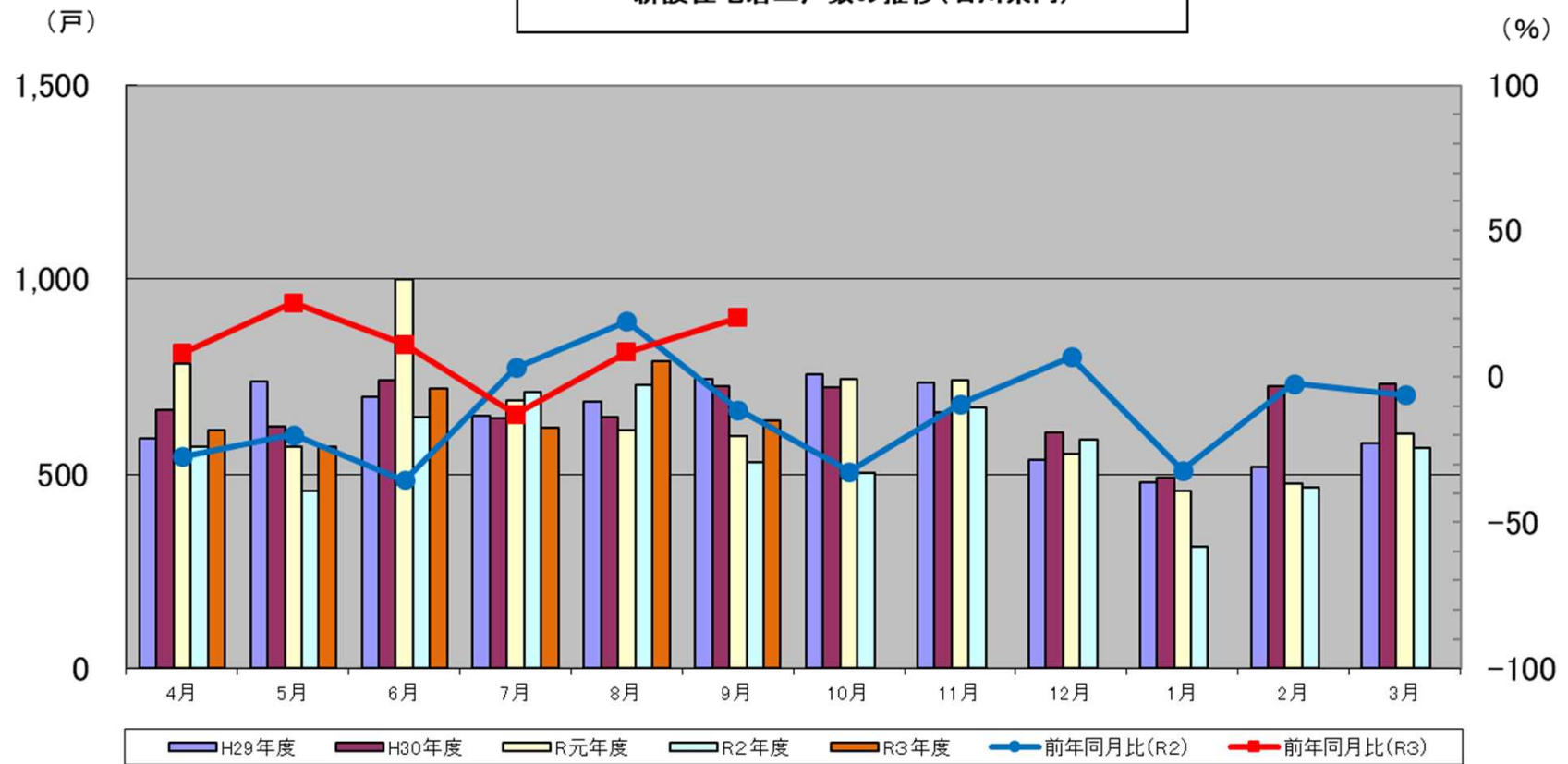


出典: 国土交通省「建築着工統計」(http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html)



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。