

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61回】令和4年第4四半期(令和4年10月1日～令和5年1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 35地区、大阪圏 19地区、名古屋圏 8地区、地方中心都市等 18地区 計 80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 (23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 (57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、大阪府及び兵庫県 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。
- ※7 令和4年第1四半期から、盛岡駅周辺など20地区を廃止した。

北陸地方管内においては、上記対象地区のうちの2地区(新潟市・金沢市)について掲載しています。










(※富山市(富山駅周辺地区)は令和4年から廃止)

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。

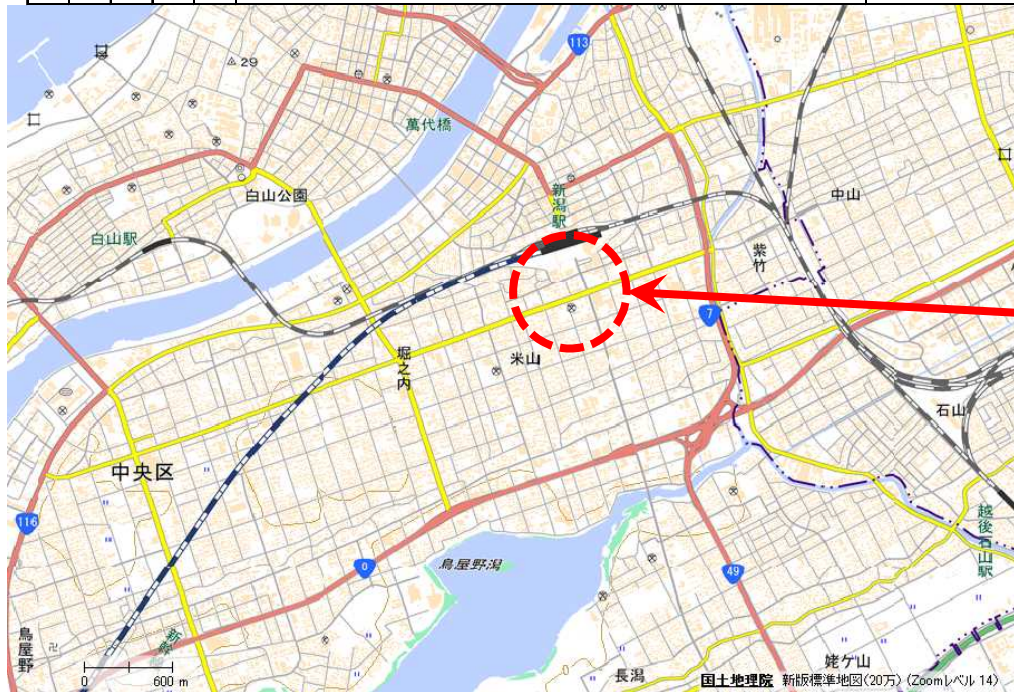
各地区の総合評価(変動率)推移

新潟駅南は、前回に引き続き上昇基調が継続
 金沢駅周辺は、令和4年第2四半期以降継続していた横ばいが上昇へ

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	地区の特徴	第1四半期 R4.1.1 ～R4.4.1 総合評価	第2四半期 R4.4.1 ～R4.7.1 総合評価	第3四半期 R4.7.1 ～R4.10.1 総合評価	第4四半期 R4.10.1 ～R5.1.1 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。				
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(R4.10.1～R5.1.1)

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、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。新潟駅南口において、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、駅広場とその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、新潟駅周辺から古町地区等に至るエリアが都市再生緊急整備地域として指定され、特に新潟駅周辺において再開発の機運が高まっているほか、新潟駅構内において新たな商業スペースに係る増床計画及び高架下部分の活用が予定されており、不動産市場では新潟駅周辺に大きな変化が訪れつつあると認識されている。新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響については、以前よりは影響の程度は弱まっているが、一部店舗部分で賃料減額請求等がまだに見られた。オフィス市場では全体に与える感染拡大の影響は比較的軽微であり、住宅系の用途では目立った影響は確認されない。このような市況のなか、当地区のように立地条件が優れる物件に対しては、再開発等の機運の高まりと売り物件の少なさも相まって不動産業者の購買意欲は旺盛であり、取引価格は引き続き上昇傾向が続いたことから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。</p> <p>今後、建設費の水準等が整備事業等に与える影響が懸念されるものの、新潟駅周辺の都市基盤整備及び再開発事業等による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やや上昇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



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
R4.1.1 ~R4.4.1	R4.4.1 ~R4.7.1	R4.7.1 ~R4.10.1	R4.10.1 ~R5.1.1

主要都市の高度利用地価動向報告(R4.10.1～R5.1.1)

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			金沢駅周辺	商業	0~3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区及び周辺のオフィス市場は、建設関連需要の一巡に加え、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う撤退や減床の動きが見られる一方、新規開設や館内増床の動きもある等、オフィス需要に関する好悪の動きが混在している。オフィスビルはこの1年で2棟合計約7,200坪の新規供給があったため、空室率が急上昇してオフィス賃料が僅かに下落した後、当期は概ね横ばいに転じた。令和元年頃まで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、既存ホテルの供給量に過剰感があることに加え、観光需要が感染拡大前の水準まで回復しておらず、厳しい経営環境の見直しからホテルの開発需要は大きく減退している。ホテル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く、取引価格は短期的に下落傾向となった後、前期までは横ばい傾向が続いていたが、当期は取引利回りの低下とともに取引価格は上昇に転じた。店舗市況については、新型コロナウイルス感染症の収束時期は見通せないものの社会経済活動は徐々に回復しており、中心商業地の集客も回復しつつある。入国制限の見直し等、今後のさらなる回復への期待感を反映し、中心商業地の店舗賃料は底を打って概ね横ばいが続いている。物価上昇等による景気への悪影響は懸念されるものの、地域経済の回復に対する期待感も高まりつつあり、直近では中心商業地の物件について取引に向けた動きが見られ始め、良好な資金調達環境を背景に取引利回りの低下傾向が続いた。以上から、当期の地価動向はやや上昇となった。当期は新型コロナウイルス感染症の影響が一段と弱まり、観光需要の本格的な回復に対する期待感が広がる一方、海外情勢や物価上昇等による景気悪化の影響も懸念される。このように地域経済に影響を与えるプラス要因とマイナス要因が混在する市況が当面続くことと見込まれるが、中心商業地の物件に対する需要の増加が見込まれることから、当地区における将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
					前期 0% 横ばい								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% 下落	0% 横ばい	0% 横ばい	0~3% 上昇
R4.1.1 ~R4.4.1	R4.4.1 ~R4.7.1	R4.7.1 ~R4.10.1	R4.10.1 ~R5.1.1

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、一部に供給面での制約の影響がみられるものの、緩やかに持ち直している。

先行きについては、ウィズコロナの新たな段階への移行が進められる中、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される。ただし、世界的な金融引締め等が続く中、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、物価上昇、供給面での制約、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。

【各項目の判断】

項目	前回(4年10月判断)	今回(5年1月判断)
個人消費	緩やかに持ち直している	緩やかに持ち直している
生産活動	一部に供給面での制約の影響がみられるものの、緩やかに持ち直しつつある	一部に供給面での制約の影響がみられる中、持ち直しに向けた動きに一服感がみられる
設備投資	4年度は増加見込みとなっている	4年度は増加見込みとなっている
雇用情勢	改善しつつある	改善しつつある
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	前年を下回っている	前年を下回っている
企業収益	4年度は減益見込みとなっている	4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」超幅が縮小している

石川県内経済情勢

【総括判断】

県内経済は、緩やかに持ち直している。

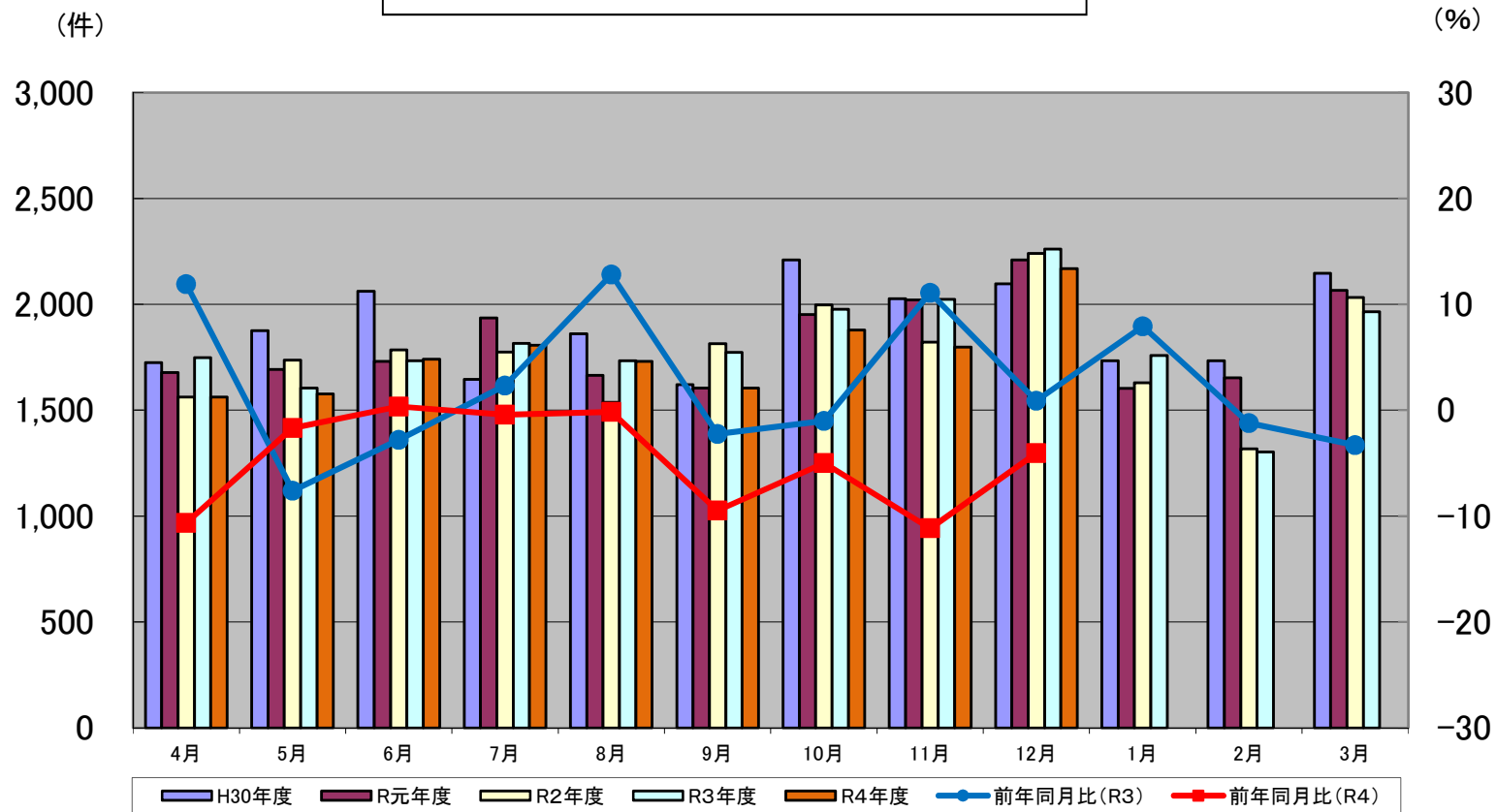
先行きについては、ウィズコロナの新たな段階への移行が進められる中、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される。ただし、世界的な金融引締め等が続く中、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、物価上昇、供給面での制約、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。

【各項目の判断】

項目	前回(4年10月判断)	今回(5年1月判断)
個人消費	持ち直しつつある。	緩やかに持ち直している。
生産活動	緩やかに回復しつつある。	回復に向けた動きに一服感がみられる。
設備投資	4年度は増加見込みとなっている。	4年度は減少見込みとなっている。
雇用情勢	緩やかに持ち直している。	緩やかに持ち直している。
住宅建設	持ち直しに向けた動きに一服感がみられる。	弱含んでいる。
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	4年度は増益見込みとなっている。	4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「上昇」超となっている。

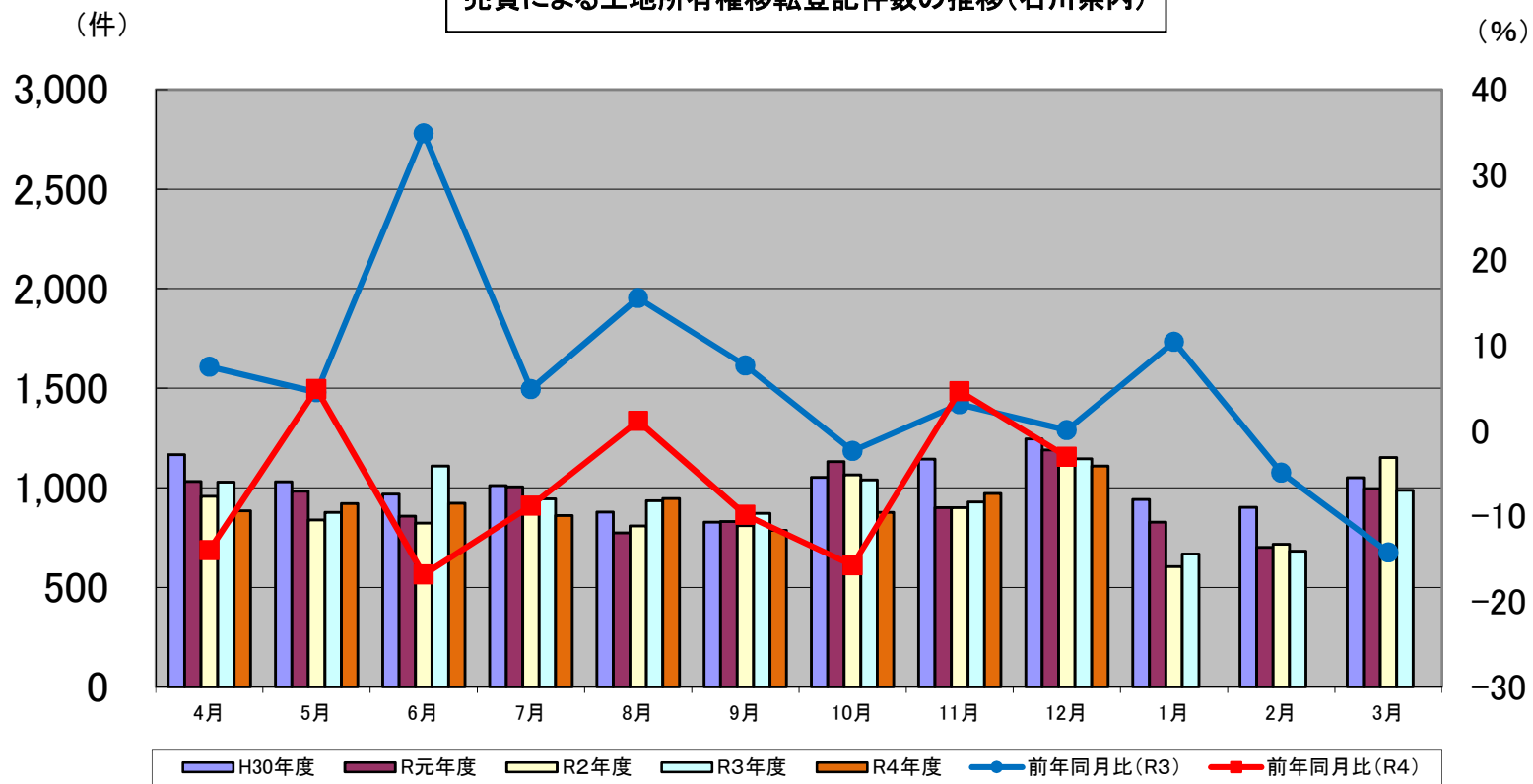
参考資料(土地所有権移転の動向)

売買による土地所有権移転登記件数の推移(新潟県内)



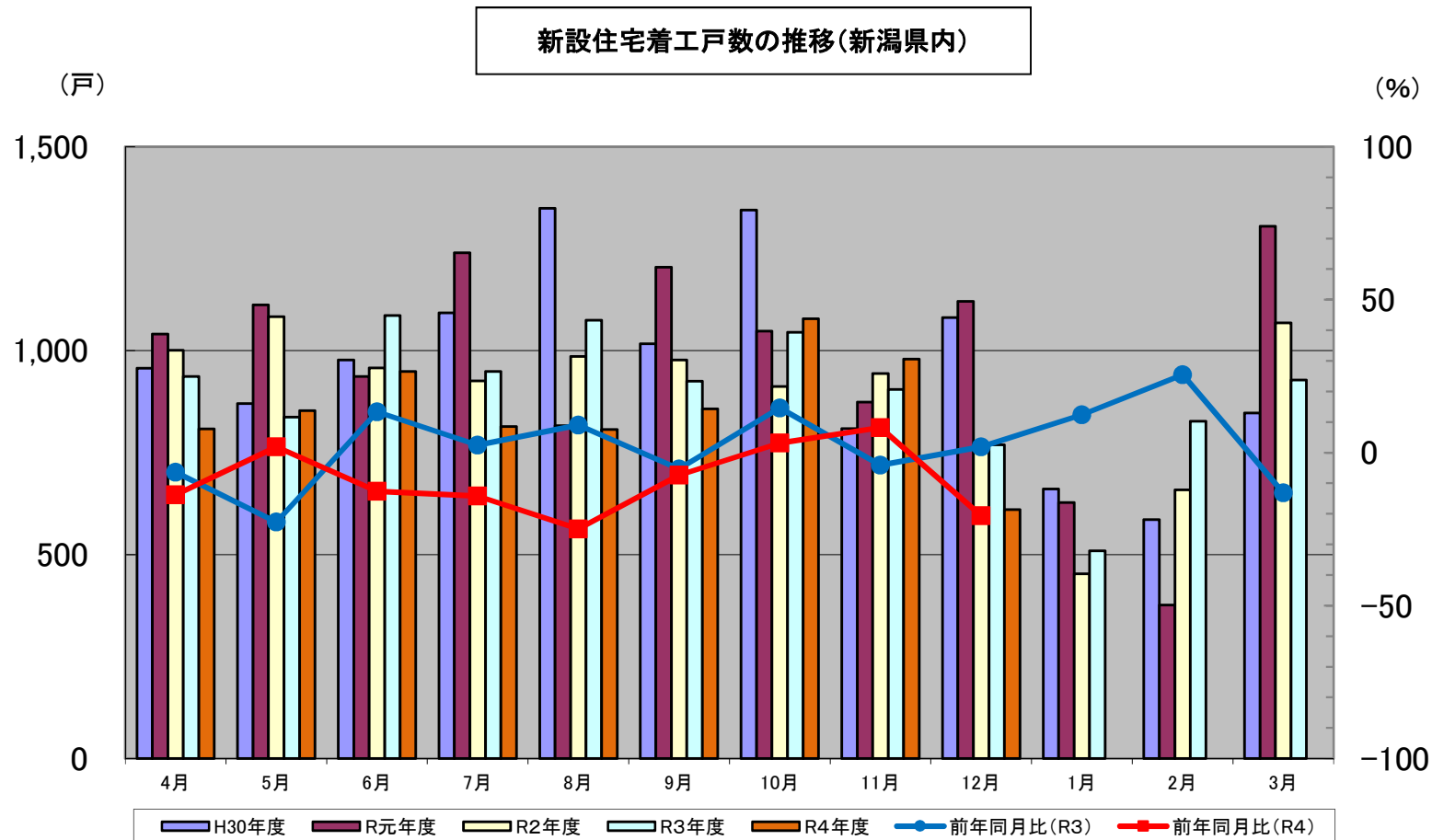
出典: 法務省「法務統計月報」(http://www.moj.go.jp/housei/toukei/toukei_ichiran_touki.html)

売買による土地所有権移転登記件数の推移(石川県内)



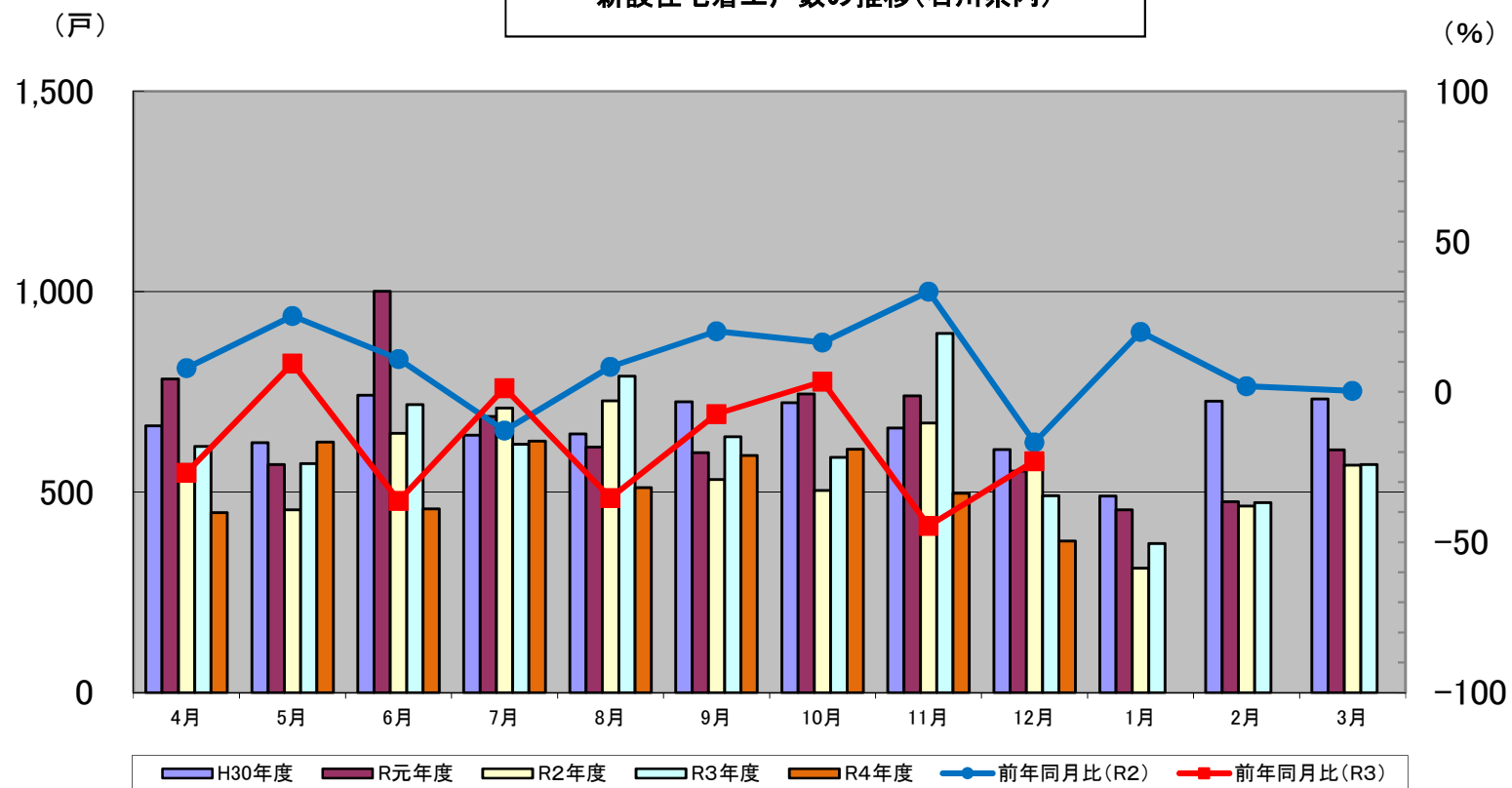
出典: 法務省「法務統計月報」(http://www.moj.go.jp/housei/toukei/toukei_ichiran_touki.html)

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)

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。