

好立地の住宅地伸びる

県内の基準地価



商業施設や病院建設

16日に発表された石川県内の基準地価は、住宅地の上昇地点が前年より10地点増の38地点となった。上昇地点の多くは金沢市内にあるが、野々市市や加賀市、かほく市でも、大型商業施設が近くに立地したり、病院の建設計画が進められている地域など、生活に便利な土地が値上がりしている。景気回復や住宅ローン金利の低下にも支えられ、立地条件の良い住宅地の需要は当面は堅調に推移するとみられる。

金沢プラス転換 野々市3年連続

今年度の基準地価では金沢市内の住宅地の上昇が目立った。地価調査石川分科会代表幹事の武田昭男不動産鑑定士によると、「新幹線駅まで徒歩圏の物件は魅力が高い」と、評価が高まった要因を説明する。

都心回帰の傾向
金沢市内では、買い物に便利で公共交通機関が利用

基準地価の上昇が目立った金沢駅周辺。利便性の高い住宅地の需要が高まっている。7月、北国新聞社ヘリ「あすなろ」から

商業地 価格上位5地点

順位	所在地	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
①	金沢市本町2丁目	725,000	10.7
②	金沢市香林坊2丁目	620,000	8.9
③	金沢市広岡1丁目	395,000	25.4
④	金沢市広坂1丁目	365,000	10.6
⑤	金沢市南町	337,000	5.3

商業地 下落率上位5地点

①	珠州市飯田町香巻部	24,000	▲5.9
②	七尾市中島町中島	11,900	▲5.6
③	能登町宇出津ム	27,900	▲5.4
④	羽咋市川原町子	35,000	▲5.4
⑤	志賀町高浜町ク	23,000	▲5.3

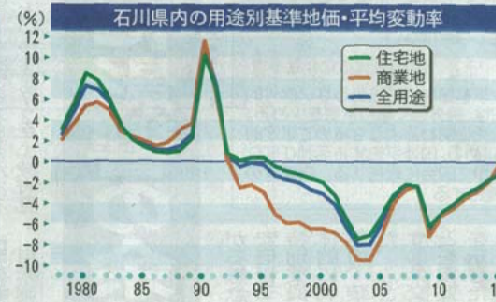
住宅地 価格上位5地点

①	金沢市本町2丁目	160,000	15.8
②	金沢市産三町1丁目	140,000	3.7
③	金沢市長町1丁目	116,000	3.6
④	金沢市緑が丘	109,000	2.8
⑤	金沢市泉野町4丁目	103,000	3.0

住宅地 下落率上位5地点

①	珠州市嶋島町力部	7,300	▲5.4
②	輪島市堀町老五	23,500	▲5.0
③	能登町小木老巻	13,000	▲5.8
④	珠州市正院町正院式部	10,000	▲5.7
⑤	穴水町由比が丘	11,800	▲5.6

(▲はマイナス、小数点第2位を四捨五入)



野々市市の住宅地の平均変動率は2013年が0.1%、14年が0.2%、15年が0.9%、それぞれ上昇しており、3年連続の上昇となる。同市は人口が増加基調にあり、住宅地の需要が底堅い。大型会員制量販店「コストコ」野々市倉庫店がオープンするなど、商業施設の立地も進む。加賀市内では小菅波町の住宅地が上昇した。付近には大型商業施設や加賀温泉駅があり、来年4月に市の総合病院が開業する予定であることが好感された。このほか、かほく市白尾は、「イオンキ

しやすけいなどの理由で、中心市街地に住みたいと考える「都心回帰」の傾向がここ数年続いており、今年度の調査でも産三町1丁目、長町1丁目など中心部の上昇が目立った。住宅地の平均変動率は0.7%上昇で21年ぶりにプラスに転じた。

ールかほくの近くの立地で、周りの住宅地に比べると割安感があることから上昇したのではないかと田氏」という。

住宅地の上昇地点が増た別の要因として、武田氏は、政府が掲げる物価上昇2%目標の影響を挙げる。デフレを脱却すれば土地価格も上昇すると見込られ、立地環境が大きく変わっていても、経済動きを織り込んで上昇し地点は各地にある」と話した。

金沢3年連続トップ

北陸信越5県の新幹線駅前

富山は新潟との差詰める

北陸信越5県「新幹線駅前」の基準地価(1㎡当たり)

県	15年	14年	変動率
富山	44万円 (7.3)	41万円 (6.5)	
新潟	55万円 (▲1.8)	56万円 (▲0.9)	
福井	32万7千円 (0.3)	32万6千円 (0.0)	
長野	35万6千円 (0.0)	35万6千円 (▲2.7)	
金沢	72万5千円 (10.7)	65万5千円 (7.4)	

カッコ内は前年比変動率:%、▲はマイナス

富山駅周辺の投資活発

新高岡駅付近に上昇地点

富山県内の基準地価では、富山駅周辺や富山市の中心市街地で北陸新幹線の開業による地価回復の動きが鮮明になった。マンションの建設や飲食店の進出が相次ぎ、社宅や店舗の需要が高まっている。一方、高岡市は新高岡駅の周辺以外は低調で、黒部市は全体的に伸び悩んだ。新幹線駅がある3市で開業効果の「二極化」への懸念が強まっている。

幹事の朝倉秀朗不動産鑑定士が代表を務める富山不動産鑑定事務所(富山市)によると、県内の商業地の上昇率、価格ともに最高だった富山駅前の桜町2丁目の雑居ビルでは、富山を訪れる観光客を取り込むこと、ワイナリーなどの出店が続き、昨年暮れにはビル1、2階の空きテナントが全て埋まった。周辺のビルでも開業後、飲食店が続々と店している。

市場拡大を見据え、富山市内に営業拠点を新設し、既存店がスタッフを増員する動きも拡大している。高岡市の商業地では、新高岡駅に近い京田が唯一上昇し、残りは前年と横ばいか下落した。住宅地も京田が上昇したが、関口が狭く住宅が密集する駅北側の旧市街地では、下落基調が続く。

ハウジングサカイ(高岡市)によると、新幹線開業以降、京田で店舗が新たに出店するケースは少なく、区画整理が進む木津でも住宅需要は伸びていない。

黒部市の黒部温泉系温泉駅周辺に調査地点はないが、全7地点中で上昇したのは建設中の黒部市役所新庁舎に近い新牧野のみだった。地元の不動産関係者は「人口減少に歯止めをかける抜本的な対策がなければ、地価回復の道りは厳しい」との見通しを示した。

富山は新潟との差詰める

富山県内の基準地価では、2016年3月に西口再開発ビル「ハピリン」が完成を予定し、「福井マリンホテル駅前」が同4月に開業する見通し。福井

県によると、駅近へのビル

の空き室率は約20%と高いものの、飲食店の出店が見られ始め「金沢ほどではないが、取引が活発化している」と管理課という。

北陸信越5県の県庁所在地にある「新幹線駅前」の基準地価を比較すると、金沢が上昇率、価格とも3年連続でトップとなった。3位の富山駅前も昨年連続して上昇率が拡大し、位新調との差を詰めた。

富山駅前調査地点は、沢市本町2丁目、2013年に新潟を抜いてトップに立った。以降も上昇が続く。高まる土地需要に対し供給が少ない状態で、武田昭男不動産鑑定士は「駅の一等地は投資対象として魅力的だが、なかなか売物件が出てこない状況」と説明する。

2022年度の北陸新幹線敷設に向け、福井駅は前年までの横ばいから

北陸経済

コマツが買われ 三谷商高値引け

日経平均株価は続伸した。前日の米国株の大幅高円安の進行が買われ、材料が揃った。米連邦公開市場委員会(FOMC)を前に取引は盛り上がり欠けた。北陸銘柄は高安まちまちの展開だった。コマツ、石川製作所、大同工業が買われ、EIZOが上昇、三谷産業の上げが

銘柄	15日	14日	変動率
コマツ	2250	2230	▲0.9
石川製作所	155	155	0.0
大同工業	360	360	0.0
EIZO	500	490	▲2.0
三谷産業	155	150	▲3.3

北陸の銘柄