

平成26年地価調査の概要

1 全国の状況(参考資料P1)

(1) 三大都市圏(住宅地・商業地・全用途平均)

住宅地は6年ぶりに下落から上昇に転じた。商業地及び全用途平均は2年連続して上昇し上昇率は拡大した。

三大都市圏	H25	H26
住宅地	▲0.1% ⇒	0.5%
商業地	0.6% ⇒	1.7%
全用途	0.1% ⇒	0.8%

(2) 地方圏(住宅地・商業地・全用途平均)

住宅地、商業地及び全用途平均ともに、前年より下落率が縮小した。

地方圏	H25	H26
住宅地	▲2.5% ⇒	▲1.8%
商業地	▲3.1% ⇒	▲2.2%
全用途	▲2.6% ⇒	▲1.9%

2 県内の状況(参考資料P1、2、4)

(1) 概況

富山県の地価平均変動率は全用途平均で▲0.6%の下落となっており、平成5年から22年連続の下落となっているが、下落率は平成22年以降5年連続で縮小している。

住宅地及び商業地も下落率は5年連続で縮小した。

富山県	H25	H26
住宅地	▲1.4% ⇒	▲0.7%
商業地	▲1.2% ⇒	▲0.3%
全用途	▲1.3% ⇒	▲0.6%

(2) 特徴

①住宅地 今回の県平均変動率▲0.7%は、平成25年地価調査の下落率(▲1.4%)より縮小し、平成26年地価公示の下落率(▲0.7%)と同率となった。

砺波市(+0.2%)及び舟橋村(+2.8%)が上昇に転じ、他の13市町で下落率が縮小した。

富山市では、下落率が▲0.1%となりほぼ横ばい状態となった。価格が上昇したのは、利便性のいい既成市街地中心部の4地点及び婦中町の大型商業施設近辺にある2地点の合わせて6地点(H25は1地点)であった。このほか、横ばい地点が30地点(H25は24地点)となり、55調査地点のうち約65%が上昇か横ばいとなった。中心市街地周辺では、高齢者層を中心とした都心回帰の動きが引き続き見られるほか、人気のある学区や市電環状線沿線などにおいて需要が堅調となっている。郊外においては、周辺に商業施設が集積し、住環境や利便性の良い地域で需要が回復している。

高岡市では、北陸新幹線新駅に近く環境良好な区画整理地である高岡駅南1地点(2京田)が昨年に引き続き価格が上昇したほか、7地点(H25は3地点)が横ばいとなり、25調査地点のうち32%が上昇か横ばいとなったが、依然県平均より下落率は大きい。中心市街地は街路条件が悪く間口が狭い密集住宅地が多いため、街区環境の良好な高岡駅南地区へ需要が集中する傾向が強い。

②商業地 今回の県平均変動率▲0.3%は、平成25年地価調査の下落率(▲1.2%)、平成26年地価公示の下落率(▲1.0%)より縮小した。

富山市が下落から上昇へ転じ、昨年横ばいだった黒部市と砺波市は下落となった。他の11市町は引き続きの下落となったが、下落率に変化がなかった小矢部

市を除き全て下落率が縮小した。

富山市では、全地点平均で上昇（+0.8%）となった。9地点が上昇（H25は2地点）、11地点が横ばい（H25は10地点）で、30調査地点のうち、20地点（約67%）が上昇か横ばいとなった。上昇地点はJR富山駅周辺4地点、市電環状線沿線3地点、その他2地点であった。新幹線開業を控えたJR富山駅周辺、再開発等が活発化している市電環状線沿線で有効需要増大を反映して上昇が目立つ。特に、富山駅周辺では、飲食店舗の進出が多数見られ、北陸新幹線開業や再開発事業計画等による期待もあり、需要が安定している。

高岡市では、全地点平均で▲0.6%となった。北陸新幹線新駅周辺（5-13京田）の価格が上昇となり、横ばい地点が大幅に改装した現高岡駅周辺で増加し7地点（H25は3地点）となった。

黒部市では、近在に市庁舎が移転（H27年秋完成予定）する地点（5-1新牧野）が上昇した。

（3）上昇率高順位地点（参考資料P6、7、12～14）

地価上昇地点は20地点（H25は4地点）であった。最も大きい上昇率を示したのは、富山市桜町2丁目の商業地（6.5%）で、去年の横ばいから大きく上昇に転じた。上昇した20地点の内訳は、住宅地9地点（H25は2地点）、商業地11地点（H25は2地点）であった。

また、変動率0.0%を示したのは、去年の65地点から20地点増えて85地点であった。

※	変動率0.0%地点の内訳（H25:65地点→H26:85地点）			
	住宅地	41→59地点、	宅地見込地	1→0地点、
	商業地	21→25地点、	工業地	1→1地点、
	林地	1→0地点		

（4）下落率高順位地点（参考資料P6、8）

調査地点のなかで最も大きい下落率を示したのは、小矢部市清水の住宅地（▲4.3%）であった。

10位までの内訳は、住宅地6地点、商業地3地点、工業地1地点であった。

（5）価格高順位地点（参考資料P9～11）

① 住宅地で最も高い価格となった地点は、富山市舟橋南町（10年連続）で、95,000円/㎡（変動率3.3%）であった。

※平成17年に近隣地で選定替えのため、実質的には26年連続の1位

② 商業地で最も高い価格となった地点は、富山市桜町2丁目（23年連続）で、410,000円/㎡（変動率6.5%）であった。

（6）地価公示・地価調査の共通調査地点の変動率（参考資料P15）

地価公示と地価調査との共通調査地点の昨年後半（7～12月）と今年前半（1～6月）の平均変動率をみると、住宅地では、0.6%から0.6%、商業地では、0.6%から1.5%となった。