

# 地価公示制度について

## 1 目的

- 地価公示法に基づき国が毎年実施
- 地域の代表的・標準的な地点を選定し、その地点の**1月1日現在の1㎡あたりの土地の正常価格を判定し、公表。**
- 県が行う「地価調査」とともに、一般の土地の取引価格に対して目安を与える等、適正な地価の形成に寄与することを目的とする。

## 2 令和5年調査地点数—**県内全域232地点**(前年同数)

- 設定別の内訳数: 継続調査地点228、選定替地点2、隔年調査1、新規地点1
- 用途別の内訳数: 住宅地152、宅地見込地2、商業地70、工業地8
- 「地価調査」との同一調査地点数(共通地点): 13

## 3 価格の判定

- 公示価格は、国において、各調査地点について、2名の鑑定評価員(不動産鑑定士)の鑑定評価を求め、その結果を審査調整し、判定したものである。
- この公示価格とは、その土地について自由な取引が行われるとした場合におけるその取引について通常成立すると認められる価格である。

1

# 地価公示と地価調査の比較

	地 価 公 示	地 価 調 査
根拠法令	地価公示法	国土利用計画法施行令(第9条)
事業主体	国土交通省土地鑑定委員会	都道府県知事
調査対象区域	都市計画区域15市町村 (10市4町1村)	県下全域15市町村 (10市4町1村)
調査地点数	標準地232地点 (住宅地、商業地等)	基準地226地点 (住宅地、商業地等 221 林地 5)
選定基準	標準地の代表性・中庸性・安定性・確定性の諸原則に留意して選定	基準地の代表性・中庸性・安定性・確定性の諸原則に留意して選定
鑑定評価員	各地点、不動産鑑定士 2名	各地点、不動産鑑定士 1名
価格の判定	不動産鑑定士の鑑定評価を基に、土地鑑定委員会がその正常価格を判定 <公示価格>	不動産鑑定士の鑑定評価を基に、県がその正常価格を判定 <標準価格>
実施状況	昭和45年(本県は49年)から実施 基準日 毎年1月1日 公表日 3月下旬 (令和5年3月23日公表予定)	昭和50年から実施 基準日 毎年7月1日 公表日 9月下旬 (令和4年9月21日公表)

2

## 令和5年地価公示の概要(全国の状況)

地価の変動率

(単位:%)

	全用途平均		住宅地		商業地	
	R4	R5	R4	R5	R4	R5
全国平均	0.6	1.6	0.5	1.4	0.4	1.8
三大都市圏	0.7	2.1	0.5	1.7	0.7	2.9
地方圏	0.5	1.2	0.5	1.2	0.2	1.0

### ■ 全国平均

- ・都市部を中心に上昇が継続するとともに、地方部においても上昇範囲が広がるなど、コロナ前への回復傾向が顕著となった。全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

### ■ 三大都市圏

- ・全用途平均・住宅地は、東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。商業地は、東京圏、名古屋圏で2年連続で上昇し、上昇率が拡大するとともに、大阪圏では3年ぶりに上昇に転じた。

### ■ 地方圏

- ・全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大。

3

## 令和5年地価公示の概要(富山県及び北陸の状況)

【富山県の地価変動率】

(単位:%)

	R4	R5	地価動向
全用途平均	▲0.3	▲0.1	平成5年から31年連続下落
住宅地	▲0.2	▲0.1	令和3年から 3年連続下落
商業地	▲0.7	▲0.3	平成5年から31年連続下落
工業地	1.7	2.4	令和4年から 2年連続上昇

県内の全用途平均・住宅地・商業地はいずれも下落が継続しているが、下落率は縮小してきている。

【北陸の地価変動率】

(単位:%)

	全用途平均		住宅地		商業地	
	R4	R5	R4	R5	R4	R5
富山県	▲0.3	▲0.1	▲0.2	▲0.1	▲0.7	▲0.3
石川県	0.3	1.0	0.6	1.2	▲0.8	0.3
福井県	▲0.9	▲0.6	▲0.9	▲0.7	▲0.9	▲0.6
北陸平均	▲0.2	0.2	0.0	0.3	▲0.8	▲0.2

- ・北陸平均では、全用途平均が下落から上昇に転じた。また、住宅地が横ばいから上昇に転じ、商業地は下落率が縮小するなど、回復傾向が見受けられる。

4

## 令和5年地価公示の概要(市町村別変動率)

	全用途平均		住宅地		商業地	
	R4	R5	R4	R5	R4	R5
富山市	0.4	0.8	0.5	0.7	▲0.1	0.6
高岡市	▲1.0	▲0.8	▲0.9	▲0.9	▲1.2	▲1.0
魚津市	▲1.7	▲1.7	▲1.6	▲1.7	▲1.8	▲1.8
氷見市	▲1.3	▲1.2	▲1.1	▲0.9	▲2.3	▲2.3
滑川市	▲1.5	▲1.4	▲1.3	▲1.2	▲2.3	▲2.0
黒部市	▲1.1	▲0.6	▲0.6	▲0.5	▲2.1	▲0.9
砺波市	▲0.1	▲0.1	0.1	▲0.1	▲0.2	▲0.2
小矢部市	0.0	0.0	0.0	0.0	▲0.1	▲0.1
南砺市	▲1.2	▲1.1	▲0.8	▲0.7	▲2.0	▲1.9
射水市	▲0.4	▲0.4	▲0.2	▲0.3	▲0.9	▲0.9
舟橋村	0.4	0.6	0.7	0.9	0.0	0.0
上市町	▲1.5	▲1.4	▲1.3	▲1.2	▲2.1	▲1.8
立山町	▲0.7	▲0.8	▲0.6	▲0.6	▲0.9	▲1.3
入善町	▲1.3	▲0.9	▲1.2	▲0.7	▲1.5	▲1.2
朝日町	▲2.0	▲1.5	▲1.9	▲1.4	▲2.1	▲1.8
県平均	▲0.3	▲0.1	▲0.2	▲0.1	▲0.7	▲0.3

### 【住宅地】

- 富山市、舟橋村が上昇し、小矢部市が横ばいとなっている。
- 富山市では、継続調査地点66地点のうち33地点が上昇。上昇地点は、市街地外縁にも広がってきている。

### 【商業地】

- 富山市が下落から上昇に転じた。
- 富山市では、継続調査地点33地点のうち22地点が上昇。上昇地点は、既成市街地や市街地外縁の路線商業地域へと広がってきている。

	工業地	
	R4	R5
富山市	2.8	3.1
高岡市	▲0.3	0.8
射水市	0.0	1.6
県平均	1.7	2.4

### 【工業地】

- 県平均で2年連続の上昇
- 高岡市が下落から上昇に転じた。

## 令和5年地価公示の概要(上昇率・下落率 順位表)

### ■ 上昇率・下落率 順位表(全用途)

順位	上昇率順位表	変動率 (%)	5年価格 (円/㎡)	下落率順位表	変動率 (%)	5年価格 (円/㎡)
1	富山市八日町の工業地 (富山ICの近く)	5.7	33,300	高岡市新横町の商業地 (ニューオータニの近く)	▲2.63	81,600
2	富山市千成町の住宅地 (新富山口駅の近く)	4.4	33,400	高岡市宮脇町の商業地 (御旅屋セリオの近く)	▲2.56	87,700
3	富山市磯部町の住宅地 (布瀬公園の近く)	4.3	84,000	富山市稲代の住宅地 (大沢野地区の古い住宅団地)	▲2.4	16,300

(参考)	13位	富山市桜木町の商業地 (令和4年の下落率1位)	▲2.1	184,000
------	-----	-------------------------	------	---------

- 上昇率1位は、富山IC近くの工業地で、交通利便性が良好な物流施設の需要が底堅いことによる。上昇率2位は、新富山口駅周辺の既成住宅地であり、新駅に近く値頃感が出ているもの。
- 富山市では、富山駅周辺で商業施設の増加が続いており、今後もマンションやオフィスビル建設が続くことから上昇機運が高まっている。また、地価上昇は富山市街地外縁に広がりつつある。
- 下落率1位と2位は、高岡市の既成商業地で、高岡駅周辺でマンション開発が続き、空き店舗の利活用も見られ、下落幅はやや縮小したが、依然として商況が低迷しており、下落が続いている。
- 昨年下落率1位(▲5.1%)だった富山市桜木町の商業地は、下落幅は縮小し、下落率が13位まで下がったものの、飲食店舗の商況は回復しておらず、下落が続いている。

## 令和5年地価公示の概要(価格高順位地点)

【住宅地】 1位 富山市舟橋南町(19年連続の1位) 126,000円/㎡(変動率3.3%)

※平成17年に近隣地で選定替えをしているため、実質的には42年連続の1位

順位	所在地	4年価格 (円/㎡)	5年価格 (円/㎡)	変動率
1	富山市舟橋南町6番3外	122,000	126,000	3.3%
2	富山市神通町2丁目4番2外	105,000	109,000	3.8%
3	富山市芝園町1丁目5番17外	104,000	108,000	3.8%
4	富山市奥田寿町字桶川1番38	94,000	98,000	4.3%
5	富山市下新町244番	—	95,000	(新規地点)

(R5住宅地平均価格:36,000円)

【商業地】 1位 富山市桜町2丁目(9年連続の1位) 555,000円/㎡(変動率3.9%)

順位	所在地	4年価格 (円/㎡)	5年価格 (円/㎡)	変動率
1	富山市桜町2丁目1番5	534,000	555,000	3.9%
2	富山市桜町1丁目3番4外	397,000	404,000	1.8%
3	富山市総曲輪3丁目5番9	383,000	376,000	▲1.8%
4	富山市新桜町5番3	264,000	268,000	1.5%
5	富山市総曲輪2丁目6番6外	198,000	197,000	▲0.5%

(R5商業地平均価格:83,100円)

7

## 令和5年地価公示の概要(上昇・横ばい・下落 地点数)

■ 上昇・横ばい・下落 地点数 (前年からの継続地点のみ (R4:231地点、R5:228地点))

	上昇 (0%<変動率)		横ばい (変動率=0%)		下落 (変動率<0%)		住宅地の上昇地点 40地点の内訳 富山市33、黒部市1、砺波市1、 射水市4、舟橋村1
	R4	R5	R4	R5	R4	R5	
住宅地	36	40	42	37	73	71	商業地の上昇地点 24地点の内訳 富山市22、砺波市2
宅地見込地			1	2	1		
商業地	13	24	19	10	38	36	工業地の上昇地点 7地点の内訳 富山市5、高岡市1、射水市1
工業地	5	7	2	0	1	1	
計	54	71	64	49	113	108	

- 富山市は、住宅地において66地点中、上昇地点が4増えて33地点となった。商業地においては、33地点中、上昇地点が10増えて22地点となった。
- 高岡市では、住宅地において31地点中、上昇地点はなく、横ばいは昨年と同数の6地点となった。商業地においては、12地点中、上昇地点はなく、横ばいが1増えて3地点となった。
- 県内の工業地においては、富山市と射水市が継続調査地点が全て上昇となり、高岡市では、2地点中上昇が1地点、下落が1地点となった。この結果、工業地は県全体で8地点中で上昇が7地点、下落が1地点となった。

8