

地価公示制度について

地価公示は、1月1日0時を基準としているため、今回の地価公示は、令和6年1月1日0時以降に発生した令和6年能登半島地震の影響は反映されません。

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6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229、選定替地点1、隔年調査2、新規地点なし
- 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6年3月27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5年9月20日公表)

2

令和6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	
	R5	R6	R5	R6	R5	R6
全国平均	1.6	2.3	1.4	2.0	1.8	3.1
三大都市圏	2.1	3.5	1.7	2.8	2.9	5.2
地方圏	1.2	1.3	1.2	1.2	1.0	1.5

■ 全国平均

- 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。地域や用途により差があるものの、三大都市圏で上昇率が拡大し、地方圏でも上昇率が拡大傾向となるなど、上昇基調を強めている。

■ 三大都市圏

- 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇した。東京圏、名古屋圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇。大阪圏では、全用途平均・住宅地は3年連続、商業地は2年連続で上昇し、それぞれ上昇率が拡大

■ 地方圏

- 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇

3

令和6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:%)

	R5	R6	地価動向
全用途平均	▲0.1	0.0	平成4年以来32年ぶりに下落止まる
住宅地	▲0.1	0.0	令和2年以来4年ぶりに横ばい
商業地	▲0.3	0.0	平成4年以来32年ぶりに下落止まる
工業地	2.4	2.1	令和4年から3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止まり、横ばいとなった。全用途平均と商業地は32年ぶりに下落が止まった。

【北陸の地価変動率】

(単位:%)

	全用途平均		住宅地		商業地	
	R5	R6	R5	R6	R5	R6
富山県	▲0.1	0.0	▲0.1	0.0	▲0.3	0.0
石川県	1.0	1.4	1.2	1.4	0.3	1.1
福井県	▲0.6	▲0.1	▲0.7	▲0.4	▲0.6	0.2
北陸平均	0.2	0.5	0.3	0.5	▲0.2	0.4

- 北陸平均では、商業地が下落から上昇に転じ、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇となった。

4

令和6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	
	R5	R6	R5	R6	R5	R6
富山市	0.8	1.0	0.7	0.9	0.6	1.0
高岡市	▲0.8	▲0.8	▲0.9	▲0.9	▲1.0	▲0.6
魚津市	▲1.7	▲1.8	▲1.7	▲1.7	▲1.8	▲2.0
氷見市	▲1.2	▲1.0	▲0.9	▲0.7	▲2.3	▲2.4
滑川市	▲1.4	▲1.4	▲1.2	▲1.2	▲2.0	▲2.1
黒部市	▲0.6	▲0.6	▲0.5	▲0.4	▲0.9	▲0.9
砺波市	▲0.1	▲0.7	▲0.1	▲0.9	▲0.2	▲0.6
小矢部市	0.0	0.0	0.0	0.0	▲0.1	▲0.1
南砺市	▲1.1	▲1.1	▲0.7	▲0.6	▲1.9	▲2.0
射水市	▲0.4	▲0.3	▲0.3	▲0.3	▲0.9	▲0.7
舟橋村	0.6	0.7	0.9	1.0	0.0	0.0
上市町	▲1.4	▲1.8	▲1.2	▲1.8	▲1.8	▲1.8
立山町	▲0.8	▲0.8	▲0.6	▲0.6	▲1.3	▲1.3
入善町	▲0.9	▲1.2	▲0.7	▲1.2	▲1.2	▲1.2
朝日町	▲1.5	▲1.6	▲1.4	▲1.5	▲1.8	▲1.8
県平均	▲0.1	0.0	▲0.1	0.0	▲0.3	0.0

【全用途平均】

- ・富山市、舟橋村ともに3年連続で上昇
- ・高岡市は31年連続の下落

【住宅地】

- ・富山市で10年連続の上昇、舟橋村で3年連続の上昇
- ・高岡市は27年連続の下落

【商業地】

- ・富山市で、2年連続の上昇
- ・高岡市は31年連続で下落しているが、下落率は縮小している。

	工業地	
	R5	R6
富山市	3.1	2.8
高岡市	0.8	0.8
射水市	1.6	1.6
県平均	2.4	2.1

【工業地】

- ・富山市は3年連続の上昇
- ・高岡市、射水市は2年連続の上昇

令和6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) (※変動率の下段は昨年の値)

順位	上昇率順位表	変動率 (%)※	6年価格 (円/㎡)	下落率順位表	変動率 (%)※	6年価格 (円/㎡)
1	富山市桜町の商業地 (CiCの南側)	5.4 (3.9)	585,000	高岡市福田六家の住宅地 (高岡ICの北の市街化調整区域)	▲3.0 (▲2.1)	22,300
2	富山市八日町の工業地 (富山ICの近く)	5.1 (5.7)	35,000	南砺市本町の商業地 (井波のアスモの近く)	▲2.94 (▲2.3)	33,000
3	富山市奥田本町の住宅地 (富山駅の北約1.6km)	4.5 (3.6)	50,900	南砺市是安の商業地 (城端駅前の近く)	▲2.88 (▲2.2)	30,300

(参考)

- ・ 上昇率1位は、富山市桜町の商業地 (CiCの南側)で、富山駅前の希少な立地条件にあるため地価が強含みであるもの。上昇率2位は、富山IC近くの工業地で、流通業務用地に対する需要が強いもの。

32位	高岡市新横町の商業地 (ニューオータニの近く)	▲1.5 (▲2.63)	80,400
62位	高岡市宮脇町の商業地 (御旅屋セリオの近く)	▲1.0 (▲2.56)	86,800

- ・ 下落率1位は、高岡市福田六家の住宅地 (高岡ICの北側)で、農地が広がる市街化調整区域内の住宅地域であり、需要が弱く下落傾向が拡大しているもの。下落率2位は、南砺市本町の商業地 (井波のアスモの近く)で、顧客が少なく商圈範囲も狭いことから地価の下落幅が拡大しているもの。
- ・ 昨年の下落率1位だった高岡市新横町の商業地 (ニューオータニ近く)は、下落幅が縮小し、下落率32位となった。下落率2位だった高岡市宮脇町の商業地 (御旅屋セリオ近く)も、下落幅が縮小。

令和6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(20年連続の1位) 129,000円/㎡(変動率2.4%)

※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43年連続の1位

順位	所在地	5年価格 (円/㎡)	6年価格 (円/㎡)	変動率
1	富山市舟橋南町6番3外	126,000	129,000	2.4%
2	富山市神通町2丁目4番2外	109,000	112,000	2.8%
〃	富山市芝園町1丁目5番17外	108,000	112,000	3.7%
4	富山市奥田寿町字桶川1番38	98,000	102,000	4.1%
5	富山市下新町244番	95,000	96,000	1.1%

(R6住宅地平均価格:36,200円)

【商業地】 1位 富山市桜町2丁目(10年連続の1位) 585,000円/㎡(変動率5.4%)

順位	所在地	5年価格 (円/㎡)	6年価格 (円/㎡)	変動率
1	富山市桜町2丁目1番5	555,000	585,000	5.4%
2	富山市桜町1丁目3番4外	404,000	415,000	2.7%
3	富山市総曲輪3丁目5番9	376,000	370,000	▲1.6%
4	富山市新桜町5番3	268,000	273,000	1.9%
5	富山市総曲輪2丁目6番6外	197,000	197,000	0.0%

(R6商業地平均価格:83,700円)

7

令和6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 (R5:228地点、R6:229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 46地点の内訳 富山市41、黒部市1、射水市3、 舟橋村1
	R5	R6	R5	R6	R5	R6	
住宅地	40	46	37	36	71	68	商業地の上昇地点 27地点の内訳 富山市25、砺波市2
宅地見込地			2	1			
商業地	24	27	10	9	36	34	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	7	7	0	0	1	1	
計	71	80	49	46	108	103	

- 富山市は、住宅地において66地点中、上昇地点が8増えて41地点となった。商業地においては、33地点中、上昇地点が3増えて25地点となった。
- 高岡市では、住宅地において32地点中、上昇地点はなく、横ばい地点は3増えて9地点となり、下落地点は2減って23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、横ばい地点は昨年と同数の3地点となった。
- 県内の工業地においては、上昇、横ばい、下落ともに昨年と同様となり、富山市と射水市が全て上昇、高岡市は上昇が1地点、下落が1地点となった。

8