令和５年度 第１回富山県固定資産評価審議会　議事概要

１　日　　時　令和５年12月４日（月）10:25～11:25

２　場　　所　富山県民会館701会議室

３　出席委員　唐渡委員、服部委員、庵委員、高岡委員、林委員、猿田委員
北濱委員、鬼頭委員（代理：鈴木　富山税務署副署長）、
梅崎委員（代理：柴野　高岡市総務部次長）、
石川委員（代理：岩田　滑川市税務課主幹）
竹内委員（代理：田中　地方創生局次長）

（11名出席）

＜事務局（県地方創生局ワンチームとやま推進室）＞
滑川参事、吉田主査、宮田主事、原主事

４　概　　要

（１）挨　拶

（２）会長選出

委員の互選により、会長に唐渡広志委員（富山大学経済学部教授）が選出された。

（３）議　事

令和６年度の土地（宅地、田、畑及び山林）の基準地価格（案）について

（事務局より説明）

（４）審議結果

原案どおり了承された。

＜委員からの主な意見、質疑応答＞

【県内の地価の動向等について】

○服部委員

富山県内の地価動向について、令和４年７月１日から令和５年７月１日の１年間で全用途平均△0.1%となった。31年連続で下落したが、その下落幅は縮まっている傾向にある。用途別では、住宅地は△0.4%、商業地は+0.4%となった。新設住宅着工戸数では、前年度と比べると△5.7%となった。新型コロナウイルス感染症の影響は縮小したと見られるが、建築資材価格や人件費の上昇により建築費が高騰し、建築需要は減退している。一方で、中古住宅や中古マンションは相対的に割安感が出ており、今後流通量が相対的に増えると予測される。住宅地域を概観すると、高額所得者に人気がある駅周辺やファミリー層が集まる地区等で地価は上昇傾向にある一方で、既成市街地や昭和50年以前に開発された大規模分譲住宅地では、供給過剰で下落が続いている。分譲マンションは富山駅及び高岡駅から徒歩圏内にある地域で建設が進められているが、建築費の高騰で郊外でのマンション開発はほとんど見られない状況になっている。

富山市は既成市街地南部の市街化区域の宅地開発が進み、開発可能な宅地見込地が減少していると言われており、分譲地の供給も減っている。このような影響で、地域要因に大きな変動がない地域においても、地価が上昇したり需要が高まったりする地域が広がりつつある。富山駅や総曲輪通りを中心とする市街地、特に特定の小学校の校区では、需要が底堅く、土地の供給が少ないことから、高値の取引が続いている。また、富山駅北側は、住環境良好な新興住宅地として注目が集まっている。中心部では、再開発や駅周辺の商業施設の集積が進み、駐車場の需要も高まっている。マンションについては、堅調な需要があり、富山駅から中心にかけて建設が続いている。

高岡市では、市街地外縁で住宅地の開発が続き、比較的堅調な需要がある一方で、既成市街地の住宅地では、居住地の高齢化や流出によって衰退傾向が続いているため、

需要が乏しくなっている。市の人口が減少傾向のため、戸建住宅地には供給過剰感が出ている。そのため、地価水準は、環境が良好で需要が認められる地域、そうではなくても地価水準が十分に低くなっているためこれ以上下がらない地域、その他の街路条件や環境が劣るため地価が下落している地域の３つに分かれる。駅南地区では、大型商業施設や路線商業地への接近性や生活利便性が高いことから、需要は底堅いと考える。

地価調査の結果の地点から集計した数値をもとに話したが、これは地点の動向の集積であり、実態は、同じ市内であっても地域の様相から分極化していると考えている。行政の施策や開発事業により、小さなエリアごとに上昇地点に変わっていく場所は少しずつ見えてきており、そのような可能性は今後もあると考えている。

以上