

地価調査制度について

1 目 的

- ・国土利用計画法施行令に基づき県が毎年実施
- ・地域の代表的・標準的な地点を選定し、その地点の **7月1日現在の1㎡**（林地は10アール）あたりの土地の標準価格を判定し、公表。
- ・国の行う地価公示とあわせ、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、また、公共用地の取得価格算定の規準や国土利用計画法に基づく土地売買等届出における土地取引価格の審査、分析の規準とされることにより、適正な地価の形成に寄与することを目的とする。

2 令和7年調査地点数－**県内全域226地点**

- ・継続選定替別：継続調査地点 224地点、選定替地点 2地点
- ・用途別：住宅地145地点、宅地見込地 3地点、商業地 68地点、工業地 5地点、林地 5地点
- ・地価公示との同一調査地点（共通地点）：13地点

3 価格の判定

- ・標準価格は、各調査地点について、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。
- ・この標準価格とは、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（正常価格）である。

地価公示との比較

	地 価 調 査	地 価 公 示
根拠法令	国土利用計画法施行令（第9条）	地価公示法
事業主体	都道府県知事	国土交通省土地鑑定委員会
調査対象区域	県下全域15市町村 （10市4町1村）	都市計画区域15市町村 （10市4町1村）
調査地点数	基準地226地点 （住宅地、商業地等 221 林地 5）	標準地232地点 （住宅地、商業地等）
選定基準	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	同左
鑑定評価員	各地点、不動産鑑定士 1名	各地点、不動産鑑定士 2名
価 格 の 判 定	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＞	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＞
実施状況	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7年9月17日公表）	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7年3月19日公表）

令和7年地価調査の概要（全国の状況）

	全用途平均		住宅地		商業地	
	R6	R7	R6	R7	R6	R7
全国平均	1.4	1.5	0.9	1.0	2.4	2.8
三大都市圏	3.9	4.3	3.0	3.2	6.2	7.2
地方圏	0.4	0.4	0.1	0.1	0.9	1.0

■ 全国平均

- ・ 全用途平均、住宅地、商業地で上昇率が拡大した。

■ 三大都市圏

- ・ 全用途平均、住宅地、商業地で上昇率が拡大した。

■ 地方圏

- ・ 商業地では上昇率が拡大し、全用途平均、住宅地は前年と同じ上昇率となった。

令和7年地価調査の概要（富山県及び北陸の状況）

【富山県】

R6

R7

- 全用途 ▲0.2% ⇒ 0.0%（平成5年から32年間続いた下落が横ばいに）
- 住宅地 ▲0.4% ⇒ ▲0.3%（平成10年から28年連続下落）
- 商業地 0.3% ⇒ 0.5%（令和4年から4年連続上昇）
- ・ 全用途平均は、下落から横ばいとなった。
- ・ 住宅地は下落が継続しており、下落率は縮小した。
- ・ 商業地は4年連続の上昇となり、上昇率は拡大した。

【北陸】

	全用途平均		住宅地		商業地	
	R6	R7	R6	R7	R6	R7
富山県	▲0.2	0.0	▲0.4	▲0.3	0.3	0.5
石川県	0.0	1.0	▲0.3	0.6	0.7	1.9
福井県	▲0.6	▲0.5	▲0.7	▲0.5	▲0.4	▲0.4
北陸平均	▲0.2	0.3	▲0.5	0.0	0.2	0.7

- ・ 北陸平均では、全用途平均が下落から上昇に転じ、住宅地が下落から横ばいに転じた。商業地は上昇率が拡大した。

令和7年地価調査の概要（市町村別変動率）

			全用途平均		住宅地		商業地		
			R6	R7	R6	R7	R 6	R7	
富	山	市	1.2	1.3	0.7	0.9	2.0	2.2	
高	岡	市	▲ 1.3	▲ 1.1	▲ 1.3	▲ 1.3	▲ 1.4	▲ 0.7	
魚	津	市	▲ 1.3	▲ 1.2	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 1.1	
氷	見	市	▲ 3.0	▲ 1.3	▲ 3.1	▲ 1.3	▲ 2.1	▲ 1.5	
滑	川	市	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 1.5	▲ 1.5	
黒	部	市	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 1.6	▲ 1.4	0.0	0.0	
砺	波	市	0.1	0.1	0.1	0.0	▲ 0.7	▲ 0.6	
小	矢	部	市	▲ 0.6	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 1.4	0.0	▲ 0.5
南	砺	市	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.7	
射	水	市	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.8	▲ 0.4	▲ 0.6	▲ 0.6	
舟	橋	村	1.6	2.0	1.6	2.0	—	—	
上	市	町	▲ 1.6	▲ 1.6	▲ 1.5	▲ 1.5	▲ 1.6	▲ 1.6	
立	山	町	0.5	0.1	1.2	0.9	▲ 0.7	▲ 0.7	
入	善	町	▲ 1.7	▲ 1.7	▲ 2.3	▲ 2.3	▲ 0.8	▲ 0.9	
朝	日	町	▲ 1.7	▲ 1.3	▲ 1.6	▲ 1.6	▲ 1.7	▲ 1.2	
合		計	▲ 0.2	0.0	▲ 0.4	▲ 0.3	0.3	0.5	

- ・ 全用途平均では、富山市、舟橋村が12年連続の上昇。
- ・ 住宅地では、富山市が10年連続、舟橋村が12年連続の上昇。
- ・ 商業地では、富山市が12年連続の上昇。小矢部市が横ばいから下落に転じた。

令和7年地価調査の概要（上昇・横ばい・下落地点）

	上昇				横ばい				下落			
	R6		R7		R6		R7		R6		R7	
住宅地	38地点	富山市30 砺波市4 射水市1 舟橋村1 立山町2	39地点	富山市33 砺波市2 射水市2 舟橋村1 立山町1	41地点	富山市17 高岡市4 魚津市2 滑川市2 黒部市1 小矢部市1 南砺市3 射水市11	38地点	富山市14 高岡市4 魚津市2 滑川市3 黒部市1 砺波市2 南砺市3 射水市9	66地点	富山市8 高岡市21 魚津市3 氷見市5 滑川市4 黒部市4 砺波市1 小矢部市2 南砺市8 射水市3 上市町2 立山町1 入善町3 朝日町1	66地点	富山市8 高岡市21 魚津市3 氷見市5 滑川市3 黒部市4 砺波市1 小矢部市3 南砺市8 射水市3 上市町2 立山町1 入善町3 朝日町1
宅地見込地	2地点	富山市2	2地点	富山市2	0地点		0地点		1地点	高岡市1	1地点	高岡市1
商業地	28地点	富山市27 小矢部市1	27地点	富山市27	18地点	富山市3 高岡市4 魚津市1 黒部市1 砺波市1 南砺市2 射水市4 立山町1 入善町1	23地点	富山市2 高岡市8 魚津市1 黒部市1 砺波市1 小矢部市1 南砺市2 射水市4 立山町1 入善町1 朝日町1	22地点	高岡市9 魚津市1 氷見市1 滑川市1 砺波市1 小矢部市1 南砺市1 射水市1 上市町2 立山町1 入善町1 朝日町2	18地点	富山市1 高岡市5 魚津市1 氷見市1 滑川市1 砺波市1 小矢部市1 南砺市1 射水市1 上市町2 立山町1 入善町1 朝日町1
工業地	3地点	富山市1 砺波市1 射水市1	3地点	富山市1 砺波市1 射水市1	2地点	高岡市1 黒部市1	2地点	高岡市1 黒部市1	0地点		0地点	
合計	71地点		71地点		61地点		63地点		89地点		85地点	

（林地除く、継続地点のみ）

昨年に比し、横ばい地点が増加し、下落地点が減少している。

令和 7 年地価調査の概要（価格高順位地点）

【住宅地】

・1位 富山市舟橋南町（21年連続）132,000円/㎡（変動率1.5%）

※平成17年に近隣地で選定替えのため、実質的には37年連続の1位

順位	所在地	6年価格 (円/㎡)	7年価格 (円/㎡)	変動率
1	富山市舟橋南町6番3外	130,000	132,000	1.5%
2	富山市鹿島町1丁目7番5	118,000	121,000	2.5%
3	富山市奥田寿町字桶川1番38	104,000	108,000	3.8%
4	富山市西中野町1丁目3番5	85,800	88,500	3.1%
5	富山市花園町3丁目2番4	81,000	83,800	3.5%

(R7住宅地平均価格：31,200円)

【商業地】

・1位 富山市桜町2丁目（34年連続）635,000円/㎡（変動率6.2%）

順位	所在地	6年価格 (円/㎡)	7年価格 (円/㎡)	変動率
1	富山市桜町2丁目1番5	598,000	635,000	6.2%
2	富山市牛島町116番外	412,000	455,000	10.4%
3	富山市新富町2丁目4番20外	338,000	359,000	6.2%
4	富山市神通本町1丁目3番5外	257,000	275,000	7.0%
5	富山市荒町5番3外	265,000	270,000	1.9%

(R7商業地平均価格：83,900円)

令和 7 年地価調査の概要（共通地点における変動率）

■ 地価公示との共通地点における半年ごとの平均変動率の推移

	R5.7→R6.1 調査 公示	R6.1→R6.7 公示 調査	R6.7→R7.1 調査 公示	R7.1→R7.7 公示 調査
住宅地 （ 9 地点）	0.6%	0.7%	0.6%	0.7%
商業地 （ 4 地点）	0.9%	0.7%	0.9%	0.9%
全用途 （13地点）	0.6%	0.7%	0.7%	0.7%

令和7年地価調査の概要（令和6年能登半島地震の影響）

- ・ 令和6年能登半島地震の影響があったとみられる地点は下表のとおり。

所在地	6年価格 (円/㎡)	7年価格 (円/㎡)	R5 変動率	R6 変動率	R7 変動率	備考※
高岡市伏木古府3丁目424番26	26,000	25,100	▲2.2%	▲3.3%	▲3.5%	全用途下落率県 2 位
高岡市伏木古国府254番	25,800	24,600	▲1.7%	▲11.3%	▲4.7%	全用途下落率県 1 位
氷見市朝日丘159番2外	28,600	28,100	▲1.3%	▲2.4%	▲1.7%	
氷見市柳田673番7外	21,100	20,800	▲1.4%	▲2.3%	▲1.4%	
氷見市島尾字浦2116番1	17,200	16,900	▲1.1%	▲2.3%	▲1.7%	
氷見市栄町3241番2	21,200	21,100	▲1.7%	▲7.0%	▲0.5%	
氷見市大野新179番1	24,400	24,100	▲0.8%	▲1.6%	▲1.2%	
氷見市大野新69番1外	46,200	45,500	0.0%	▲2.1%	▲1.5%	

※備考欄には全用途下落率が県内で10位以内となった地点の順位を記載