

平成20年地価調査の概要

1 全国（資料P1）

（1）三大都市圏（住宅地・商業地）

住宅地、商業地ともに上昇幅が縮小した。

（2）地方圏（住宅地・商業地）

住宅地、商業地ともに前年並みの下落となった。

2 県内（資料P1、P2、P4）

（1）概況

富山県の地価平均変動率は全用途平均で▲3.6%の下落となっており、平成5年から16年連続の下落となっている。下落幅は、平成16年をピークに3年連続縮小してきていたが、今回は前年より下落幅が拡大した。

住宅地は、平成16年をピークに3年連続して、商業地は平成15年をピークに4年連続して下落幅が縮小してきていたが、今回いずれも前年より下落幅が拡大した。

（2）特徴

①住宅地 今回の県平均変動率▲3.4%は、平成19年地価調査の下落率(▲2.8%)、平成20年地価公示の下落率(▲2.6%)を上回った。

景気の停滞や消費者物価の上昇傾向などを反映して、需要が減退しており、一般的に地価の下落傾向が強まっている。

富山市では、横ばい傾向が見られた都心部を中心とした市街地住宅地でも値下がり傾向が再び生じており、低廉な分譲地の供給が続く郊外でも、需要の減退から地価の下落幅が拡大した地点が多く見られる。

高岡市では、低廉な分譲地が供給される郊外や、街路条件の劣る既成住宅地にあっては、少子・高齢化の影響もあって、下落幅は前年並みか拡大傾向が見られる。

また、砺波市では、区画整理事業の進捗による供給過剰や郊外の低廉な住宅団地の大量供給による影響から、前年を大幅に上回る下落率となった。

その他の市町においては、低廉な宅地分譲が多く見られ、人口減や高齢化の影響もあり、前年並みか前年を上回る下落率となった。

②商業地 今回の県平均変動率▲3.4%は、平成19年地価調査の下落率(▲2.6%)、平成20年地価公示の下落率(▲2.8%)を上回った。

景気の停滞や全国的な不動産市場の冷え込み等の経済情勢を反映して、下落地点が増加している。

富山市では、昨年大幅な上昇があった西町・総曲輪地区において、「総曲輪フェリオ」開業の影響が総曲輪通りとその周辺の一部にとどまったこと、富山駅前地区において、大型物件の取引がなくなったことにより、上昇から横ばい傾向へ推移している。

高岡市では、既成市街地内の商業地の衰退傾向と顧客流出による需要の減退から、多くの地点で地価の下落幅の拡大が見られる。

魚津市にあっては、JR魚津駅前で4月にビジネスホテルの開業が1件あったものの、目立った動きもなく、横ばいから下落傾向に変化しつつある。

その他の市町においては、商業地の背後人口の減少や郊外店への顧客流出、さらには消費の低迷を反映して、前年並みか前年を上回る下落率となっている。

(3) 上昇率上位地点 (資料P 7、P 9)

調査地点のなかで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(2.4%)であった。

また、変動率0.0%を示したのは昨年より5地点(4地点増、9地点減)減って15地点であった。

〔※ 変動率0.0%地点の変動内訳
住宅地12→8地点、商業地5→4地点、工業地2→2地点、
市街化調整区域内宅地1→1地点〕

(4) 下落率上位地点 (資料P 7)

調査地点のなかで最も大きい下落率を示したのは、高岡市石瀬の宅地見込地(▲11.1%)であった。10位までの内訳は、住宅地5地点、宅地見込地1地点、準工業地3地点、市街化調整区域内宅地1地点となった。

※昨年最も大きい下落率を示したのは、富山市古志町5丁目の市街化調整区域内宅地(▲10.0%)であった。

(5) 価格高順位地点 (資料P 8)

調査地点のなかで最も高い価格は、住宅地では富山市舟橋南町の91,000円/㎡(4年連続)で変動率▲1.1%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20年連続の1位

商業地では富山市桜町2丁目の430,000円/㎡(17年連続)で変動率2.4%となり、2年連続上昇した。

(6) 地価公示・地価調査の共通調査地点の変動率 (資料P 10)

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(8地点)では、▲0.7%から▲1.5%、商業地(3地点)では、▲0.2%から▲1.3%となっている。