

平成21年地価調査の概要

1 全国の状況（資料P1）

（1）三大都市圏（住宅地・商業地）

住宅地、商業地ともに4年ぶりに上昇から下落に転じた。

（2）地方圏（住宅地・商業地）

住宅地、商業地ともに前年より下落幅が拡大した。

2 県内の状況（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▲5.5%の下落となっており、平成5年から17年連続の下落となっている。下落幅は前年（▲3.6%）より拡大した。

住宅地及び商業地も下落幅は前年より拡大した。

（2）特徴

①住宅地 今回の県平均変動率▲5.4%は、平成20年地価調査の下落率（▲3.4%）、平成21年地価公示の下落率（▲5.1%）を上回る下落となった。

リーマンショック、トヨタショックによる実体経済の悪化などを反映して、雇用不安により取引件数は減少している。

富山市では、「まちなか居住推進事業」により市街地住宅地の需要が顕在化し、地価は横ばいに転じているが、低廉な住宅団地の供給が続く市街地外縁部や郊外では、最近の経済情勢からくる需要の減退とあいまって地価の下落が続いている。

高岡市では、新幹線効果も期待でき、利便性・快適性に優れた駅南地区においては、地価は横ばいで推移している一方、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、地下の下落幅の拡大傾向が見られる。

富山市と高岡市においては、市街地と周辺住宅地において、地価の2極化が進行している。

県西部の辺縁部（氷見市、小矢部市、南砺市）や県東部の辺縁部（朝日町、入善町）では、人口の減少や高齢人口割合の上昇に伴い、住宅地需要が乏しくなっており、地価は大幅な下落傾向を示している。

②商業地 今回の県平均変動率▲5.8%は、平成20年地価調査の下落率（▲3.4%）平成21年地価公示の下落率（▲4.7%）を上回る下落となった。

リーマンショック、トヨタショックによる実体経済の悪化などを反映して、価格帯上位の商業地の成約が急減している。

富山市では、富山駅前地区において、サブプライムローン問題に端を発した景気悪化により、新興ファンドの参入は皆無の状況となっており、また、地元資本の動きも鈍く、地価はやや下落傾向を示している。

西町・総曲輪地区において、「総曲輪フェリオ」開業の効果も次第に薄れつつあり、また、不況の影響から、客足も落ち込んでいるが、路面電車の環状線化に対する期待もあり、中央通商店街を除き、小幅な下落となっている。

高岡市では、新幹線駅が予定されている駅南地区を除けば、消費不況と顧客の減少から、地価の下落幅に拡大が見られる。

その他の小規模都市においては、人口の減少や高齢化が進み商圈が先細り傾向にある辺縁部の町では、既成商業地域全体に地盤沈下傾向が強く、商業施設の新規立地意欲も乏しいことから、地価水準は下落傾向を強めている。

(3) 上昇率上位地点 (資料P 7、P 9)

調査地点のなかで、上昇率を示した地点は、なかった。

また、変動率0.0%を示したのは昨年より7地点(3地点増、10地点減)減って8地点であった。

※ 変動率0.0%地点の変動内訳
住宅地8→7地点、商業地4→0地点、工業地2→0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、2年連続で、高岡市石瀬の宅地見込地(▲12.5%)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、商業地2地点、準工業地1地点、市街化調整区域内宅地2地点となった。

(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89,500円/m²(5年連続)で変動率▲1.6%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21年連続の1位

商業地では富山市桜町2丁目の415,000円/m²(18年連続)で変動率▲3.5%となり、2年連続上昇から、下落に転じた。

(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、住宅地では、▲3.2%から▲2.3%、商業地では、▲3.0%から▲2.8%となっている。