

平成21年地価公示の概要

1 全国（資料P1）

（1）三大都市圏（住宅地・商業地）

前回（平成20年地価公示）まで、住宅地では2年連続して、商業地では3年連続して上昇を示していたが、今回は住宅地・商業地とも下落に転じた。

（2）地方圏（住宅地・商業地）

住宅地、商業地ともに前回まで4年連続で下落幅が縮小していたが、今回下落幅が拡大した。

2 県内（資料P1、2、4）

（1）概況

景気の悪化等を反映して需要が減少しており、全般的に地価の下落傾向が強まっている。富山県の地価平均変動率は全用途平均で▲4.9%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、平成16年をピーク（▲9.8%）に4年連続縮小してきていたが、今回は拡大に転じた。

住宅地、商業地とも、平成16年をピーク（住宅地▲8.9%、商業地▲12.6%）に4年連続して下落幅が縮小してきていたが、今回拡大に転じた。

（2）特徴

①住宅地 今回の県平均変動率は▲5.1%で、16年連続で下落が続いている。

富山市では、市街地やライトレール沿線等の下落幅は小幅だが、鉄道駅から遠い南東部郊外を中心として下落幅は拡大した。

高岡市では、環境や利便性の良好な高岡駅南で横ばいとなっているが、北部では、人口減少や供給過剰、南西部福岡地区では中心性喪失等から下落幅が拡大している。

その他の市町村では、景気の悪化に加え、低廉な宅地の供給が続き、人口減少や高齢化の影響等から、県西部を中心に下落幅が拡大し、東西の県境寄りの市町では前年を大きく上回る下落率となっている。

②商業地 今回の県平均変動率は▲4.7%で、17年連続で下落が続いている。

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」開業の影響がその周辺のみにとどまっていること、さらには富山駅前地区においては、大型物件の取引がなくなったこと等から、やや下落となった。

また、旧婦中町における大型店を中心とした郊外路線商業地の地点では、商業集積の高まりや背後人口の増加により、堅調な需要に支えられ地価は横ばいで推移している。

高岡市は、北陸新幹線新駅予定地、大規模ショッピングセンター近辺で横ばいとなっている。それ以外の地点では、既存市街地の衰退傾向と大型郊外店への顧客流出等から、下落幅は拡大の傾向にある。

その他の市町村では、景気の悪化に加え、顧客の流出や消費の低迷等を反映して、すべての市町村で前年並みか、前年を大きく上回る下落率となっている。

中でも、既存商業地の衰退が続く県境寄りの市町では、住宅地同様、特に大きな下落率となっている。

(3) 上昇率上位地点 (資料P 7、9)

調査地点のなかで上昇を示した地点はなかった。

なお、調査地点のうち変動率0.0%を示した地点は、昨年の29地点から5地点に減った。

※ 変動率0.0%地点の変動内訳
住宅地14→1地点、商業地5→3地点、準工業地1→0地点
工業地7→0地点、市街化調整区域内宅地2→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、富山市内の住宅地(▲11.1%)であり、10位までの内訳は、住宅地7地点、市街化調整区域内宅地3地点となった。

※昨年最も大きい下落率を示したのは、富山市内の市街化調整区域内宅地(▲10.3%)であった。

(5) 価格高順位地点 (資料P 8)

- ① 最も高い価格となった地点は、住宅地では富山市舟橋南町の89,500円/㎡(5年連続※)で変動率▲2.7%であった。

※平成17年に近隣地で選定替のため、実質的には28年連続の1位

- ② 商業地では富山市総曲輪3丁目の437,000円/㎡(2年連続)で、変動率▲0.7%であった。

(6) 地価公示と地価調査と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前半と後半の平均変動率をみると、住宅地(8地点)では、▲1.5%から▲3.2%、商業地(3地点)では、▲1.3%から▲3.0%となった。