

富山県・地価上昇した2つの住宅地

～屈指の文教地区と新興開発地～

日本不動産研究所 富山支所
不動産鑑定士 広瀬 信之

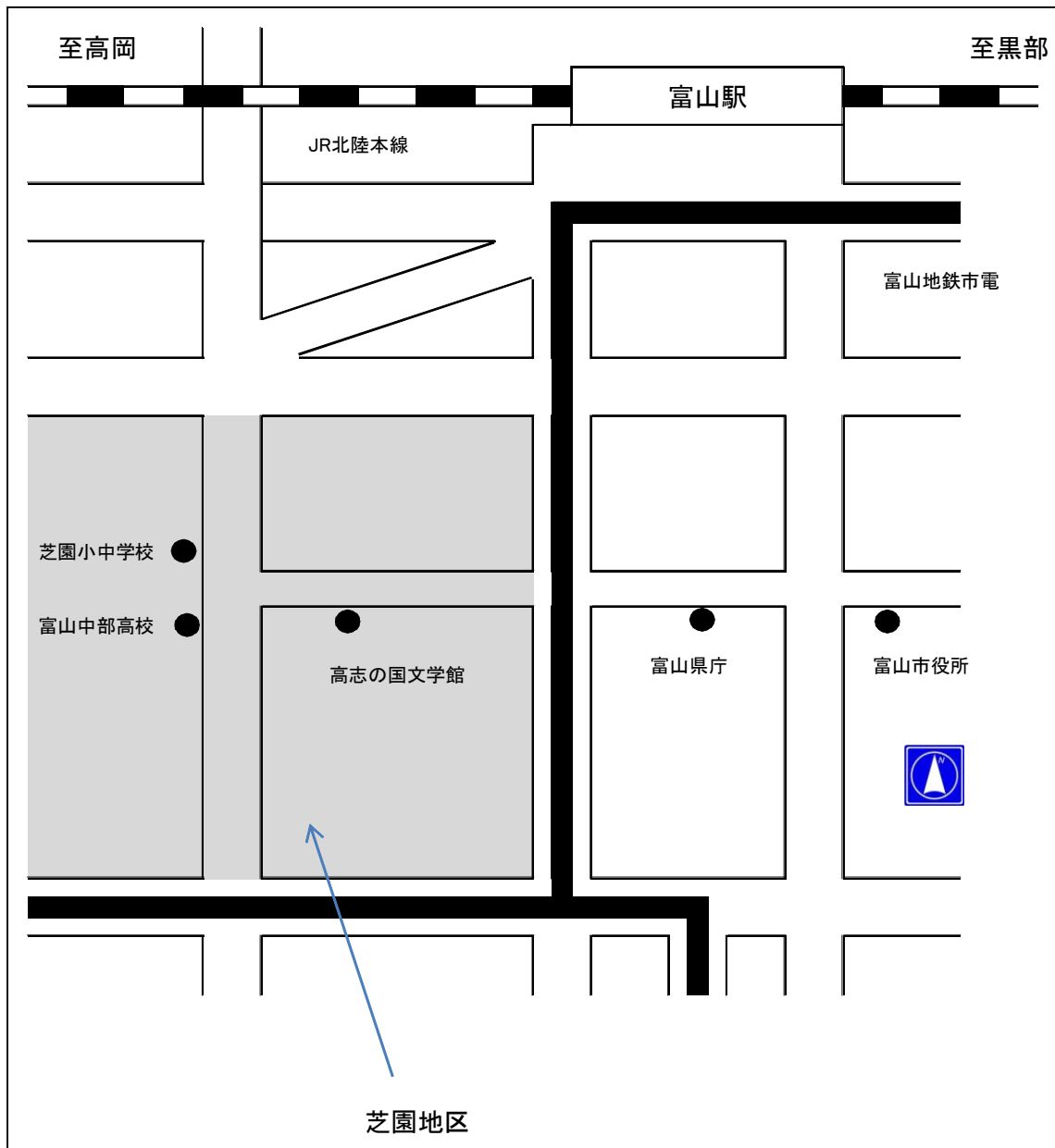
【県内の地価の概況】

平成24(’12)年7月1日時点の都道府県地価調査の結果によると、富山県の全用途平均の地価は2.1%（前年▼3.3%）下がり平成5(’93)年から20年連続の下落、また用途別では住宅地が2.0%（同3.0%）、商業地が2.2%（同3.8%）下落した。下落率は横ばい地点の増加などから前年よりは縮小しているが、地価は依然として下落傾向にある。

こうした中、「富山市芝園」と「高岡市京田」という2つの地区の住宅地では地価の上昇が見られる。多くの地域で地価下落が続く中、なぜ両地区では上昇しているのか、理由の一端を探る。

【富山市芝園地区】

芝園地区はJR富山駅の南西方1km圏に位置する中心部周辺の住宅地域である。当地区には平成20(’08)年に新校舎が完成した小中一体の芝園小学校・中学校が、同校の隣接には県内有数の進学校である富山中部高校が、また周辺には知事公館を増改築した「高志の国文学館」が立地しており、教育環境に恵まれた文教地区の様相を呈している。このため当地区は以前から人気のある住宅地であるが、特に新校舎の完成により子女の入学目的で不動産を購入しようとする希望者が、富裕層や地元優良企業の職員などを中心に増加している。ただ中心部に近い既成住宅地のため土地の供給には限りがあるので、どうしても需要オーバーという現象が起きる。さらに当地区は北陸本線や平成26(’14)年度開業予定の北陸新幹線の停車駅である富山駅に近いこと、これが当地区の人気をより高める要因となっている。



「富山市芝園地区の位置図」



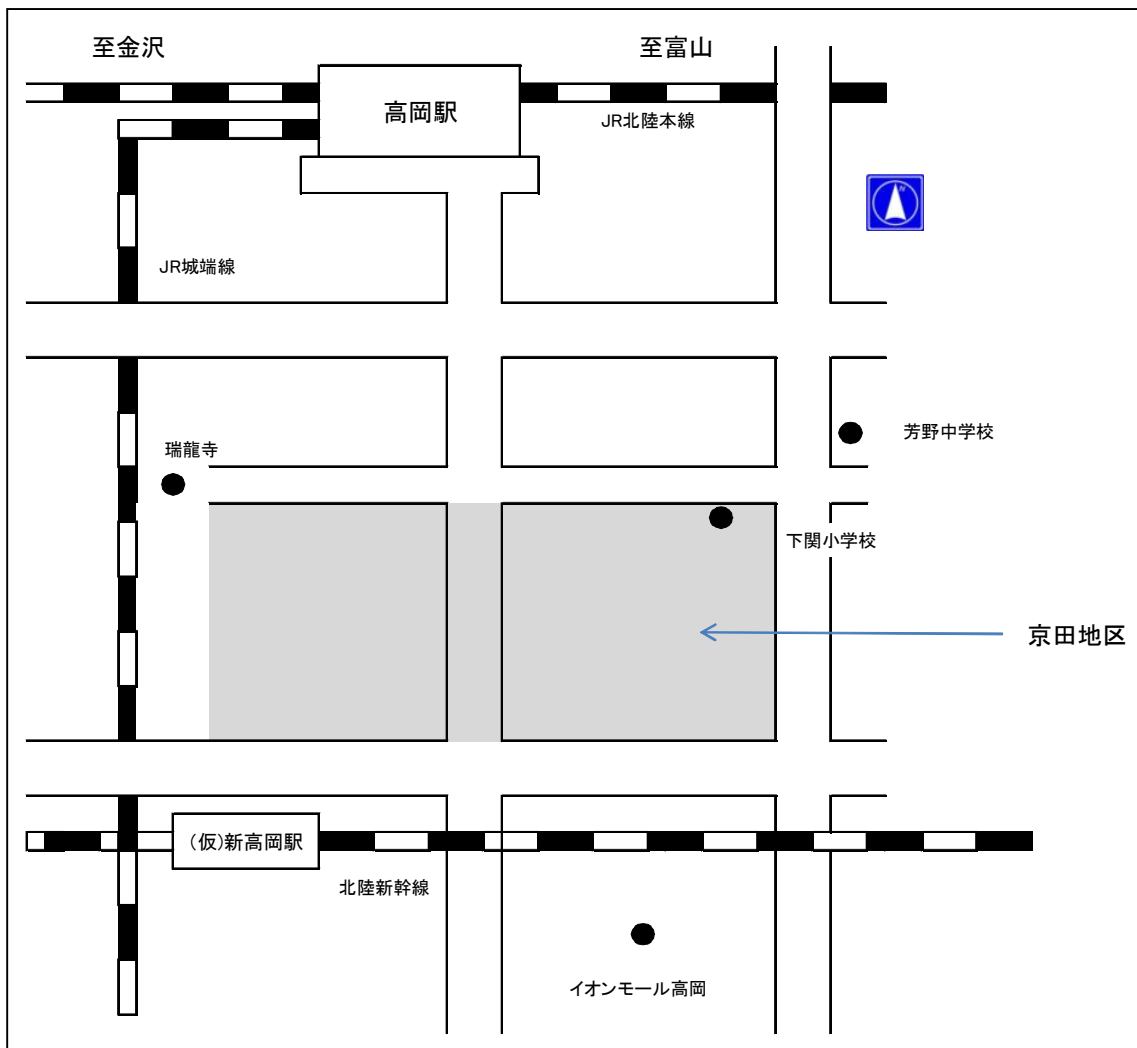
「小中一体の芝園小学校・中学校」



「高志の国文学館」

【高岡市京田地区】

京田地区はJR高岡駅の南方1km圏で、平成に入り土地区画整理事業が完了した住宅地域である。高岡市は高岡駅の北側が商住の中心地として古くから栄え発展してきたが、旧来からの街並みで狭隘な道路が多く車社会への対応が難しいことから、近年は商業地・住宅地ともに衰退傾向にある。これに対して当地区は中規模一般住宅が整然と建ち並ぶ閑静な住宅街であり、北側の中心市街地とは街並みが大きく異なる。加えて周辺にはイオンモール高岡があり、北陸新幹線の新駅である(仮)新高岡駅にも近い。こうした優れた環境と恵まれた利便性が当地区の地価を押し上げる源となっている。



「高岡市京田地区の位置図」



「イオンモール高岡」



「建設中の新高岡駅（仮称）」

ところで商業地の地価であるが、残念ながら住宅地に比較して勢いが弱い。富山市の商業地の地価は再開発事業が進む総曲輪地区や、駅前整備が行われている富山駅周辺は横ばい傾向にある。ただ北陸新幹線の開業により今後都市間競争がさらに激しくなることが予想されるため、商業地の取引は様子見から住宅地に比べると弱含んでいる。