

平成19年岐阜県地価調査のあらまし

岐阜県都市建築部都市政策課

I 地価調査の概要

1 目的

本調査は、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）による土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するために、同法施行令（昭和49年政令第387号）第9条第1項に基づき、毎年1回基準地の標準価格を調査し、その結果を公表するものである。

これは、地価公示法（昭和44年法律第49号）に基づき国（土地鑑定委員会）が実施している標準地の公示価格とあわせて公的土地評価体系の確立を図るとともに、一般の土地取引価格の指標とするものである。

（注）基準地とは、土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域において、土地の利用状況、環境、形状等が当該地域において通常であると認められる土地である。

2 基準地の価格判定

基準地の価格は、平成19年7月1日における単位面積当たり（宅地は1平方メートル、林地は10アール（1000平方メートル））の標準価格である。この標準価格とは、「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おいて通常成立すると認められる価格」をいうものであり、売り手、買い手の双方に売り急ぎ、買い込み等の特殊な事情がない取引において成立すると認められる価格を示すものである。

標準価格は、毎年1回、1人以上の不動産鑑定士に鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って判定する。（国土利用計画法施行令第9条第1項、第2項）

3 対象区域と基準地の設定数

（1）宅地関係

地価調査の対象区域は、県下全市町村で、基準地は528地点を設定した。
なお、基準地の用途別設定数は、次のとおりである。

住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	市街化調整区域内宅地	合計
326	1	106	37	38	20	528

また、基準地の区域別設定数は、次のとおりである。

市街化区域	市街化調整区域	非線引都市計画区域	都市計画区域外	合計
189(1)	20	192	127	528(1)

（注）（ ）は、宅地見込地で内数である。

(2) 林地関係

林地関係の基準地は23地点を設定した。

都市近郊林地	農村林地	林業本場林地	山村奥地林地	合計
5	7	9	2	23

4 共通地点の設定

地価公示（1月1日調査、3月下旬公表）との連携を密にし、半年毎の地価動向を把握するため、地価公示の標準地と同一地点である基準地（共通地点）を20地点設定。

II 調査結果の概要

1 宅地の対前年変動率について

① 宅地の対前年平均変動率については、住宅地が△2.1%（18年△3.7%）、商業地が△2.5%（18年△4.7%）等全用途でマイナスの変動率を示し、15年連続の下落（宅地見込地は16年連続の下落。）であるが、全用途において、前年と比べて下落幅が縮小している。

（第1表、資料2、3参照）

② 区域別対前年平均変動率は、市街化区域内住宅地は△1.5%（18年△3.9%）、市街化区域内商業地が△1.8%（18年△4.4%）で、市街化区域内平均は△1.7%（18年△4.2%）、市街化調整区域は△3.5%（18年△6.0%）、非線引都市計画区域平均は△2.8%（18年△4.5%）で、都市計画区域全体の平均は△2.3%（18年△4.4%）である。また都市計画区域外平均は△2.1%（18年△2.9%）であり、都市計画区域、都市計画区域外の全用途で下落幅が縮小している。

（第1表参照）

③ 対前年変動率の分布状況について、住宅地では下落率0%超～5%の地点が基準地全体の約85%を占め、0%及び上昇となった地点が増加している。商業地においても、下落率0%超～5%の地点が基準地全体の約80%を占め、上昇となった地点が現れた。準工業地及び工業地については下落率が5%超の地点が無くなった。準工業地については0%の地点が現れた。工業地については、0%及び上昇となった地点が増加している。

（第2表、第3表、第4表、第5表参照）

④ 対前年平均変動率がプラスの市町村は、住宅地では白川村のみで、商業地ではない。工業地では関市、美濃加茂市、可児市、御嵩町でプラスとなっている。

（資料2、5参照）

⑤ 対前年変動率がプラスの基準地は、住宅地では岐阜（県）－41（岐阜市加納堀田町1丁目21番1）の3.8%が最大で、他に県内で12地点となっている。商業地では唯一岐阜（県）5－18（岐阜市西園町7番）の0.8%のみである。また、工業地では、関市で2地点、美濃加茂市、可児市、御嵩町で各1地点のプラスの変動となっている。また変動率が横ばい（0%）の基準地は住宅地で19地点、商業地で13地点、準工業地で2地点、工業地で5地点である。

（資料7、8参照）

⑥ 対前年変動率がマイナスの上位10地点を見ると、住宅地では、山県（県）－6（山県市谷合字加羅1043番1）の△7.2%が最大となっている。商業地では、飛驒（県）5－2（飛驒市神岡町船津字砂山町1170番6外）の△6.4%が最大となっている。

また、工業地では、高山（県）9－1（高山市匠ヶ丘町202番2）の△4.6%が最大となっている。

（資料9参照）

第1表 区域別、用途別対前年平均変動率 (単位：%)

都市計画区域	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調整区域内宅地	平均
市街化区域	△ 1.5 (△ 3.9)	△ 1.9 (△ 4.1)	△ 1.8 (△ 4.4)	△ 2.2 (△ 5.1)	△ 2.4 (△ 5.0)	—	△ 1.7 (△ 4.2)
市街化調整区域	—	—	—	—	—	△ 3.5 (△ 6.0)	△ 3.5 (△ 6.0)
非線引都市計画区域	△ 2.8 (△ 4.5)	—	△ 3.3 (△ 5.6)	△ 3.3 (△ 5.1)	△ 1.3 (△ 2.9)	—	△ 2.8 (△ 4.5)
合計	△ 2.2 (△ 4.2)	△ 1.9 (△ 4.1)	△ 2.4 (△ 4.8)	△ 2.7 (△ 5.1)	△ 1.5 (△ 3.3)	△ 3.5 (△ 6.0)	△ 2.3 (△ 4.4)
都市計画区域外	△ 1.9 (△ 2.5)	—	△ 2.8 (△ 4.5)	—	△ 1.5 (△ 3.6)	—	△ 2.1 (△ 2.9)
県計	△ 2.1 (△ 3.7)	△ 1.9 (△ 4.1)	△ 2.5 (△ 4.7)	△ 2.7 (△ 5.1)	△ 1.5 (△ 3.3)	△ 3.5 (△ 6.0)	△ 2.2 (△ 4.0)

(注) 表中上段は19年の対前年平均変動率。下段は18年の対前年平均変動率
なお、平均変動率は各基準地の変動率の総和を継続地点数で割って算出する。

第2表 住宅地の対前年変動率の分布状況

変動率	19年地点数	基準地所在市町村及び地点数	18年地点数
下落率 10%超	0		0
下落率 5%超～10%	10 (3.1%)	高山市3 美濃市1 山県市1 飛驒市1 郡上市1 坂祝町1 富加町1 御嵩町1	83 (22.7%)
下落率 0%超～5%	275 (86.8%)	岐阜市29 大垣市19 高山市21 多治見市10 関市16 中津川市16 美濃市3 瑞浪市4 羽島市2 恵那市13 美濃加茂市6 土岐市7 各務原市14 可児市13 山県市6 瑞穂市3 飛驒市7 本巣市9 郡上市10 下呂市10 海津市7 (20町村省略)	271 (74.0%)
0%	19 (6.0%)	岐阜市10 高山市2 多治見市1 羽島市2 瑞穂市1 本巣市1 郡上市2	7 (1.9%)
上昇率 0%超～5%	13 (4.1%)	岐阜市7 高山市2 関市1 羽島市1 瑞穂市1 白川村1	5 (1.4%)
上昇率5%超	0		0
総数	317		366

(注) 総数は、継続地点数。
カッコ内は総数を100%とした時の割合。

第3表 商業地の対前年変動率の分布状況

変動率	19年地点数	基準地所在市町村及び地点数	18年地点数
下落率 10%超	0		0
下落率 5%超～10%	5 (4.9%)	高山市2 飛騨市1 郡上市1 御嵩町1	52 (49.5%)
下落率 0%超～5%	83 (81.4%)	岐阜市16 大垣市8 高山市4 多治見市3 関市2 中津川市3 美濃市1 瑞浪市1 羽島市4 恵那市4 美濃加茂市1 土岐市1 各務原市1 可児市2 山県市1 瑞穂市3 飛騨市1 本巣市2 郡上市3 下呂市4 海津市2 (14町省略)	52 (49.5%)
0%	13 (12.7%)	岐阜市5 大垣市2 高山市1 各務原市1 山県市1 郡上市1 下呂市1 白川村1	1 (1.0%)
上昇率0%超	1 (1.0%)	岐阜市1	0
総数	102		105

(注) 総数は、継続地点数。
カッコ内は総数を100%とした時の割合。

第4表 準工業地の対前年変動率の分布状況

変動率	19年地点数	基準地所在市町村及び地点数	18年地点数
下落率 10%超	0		0
下落率 5%超～10%	0		24 (58.5%)
下落率 0%超～5%	35 (94.6%)	岐阜市5 大垣市2 高山市1 多治見市5 関市1 中津川市1 美濃市1 瑞浪市1 羽島市2 恵那市1 美濃加茂市1 土岐市2 各務原市1 可児市1 山県市1 本巣市1 郡上市1 下呂市1 岐南町2 笠松町1 垂井町1 神戸町1 北方町1	17 (41.5%)
0%	2 (5.4%)	多治見市1 羽島市1	0
上昇率0%超	0		0
総数	37		41

(注) 総数は、継続地点数。
カッコ内は総数を100%とした時の割合。

第5表 工業地の対前年変動率の分布状況

変動率	19年地点数	基準地所在市町村及び地点数	18年地点数
下落率 10%超	0		0
下落率 5%超～10%	0		11 (30.5%)
下落率 0%超～5%	25 (71.4%)	大垣市2 高山市1 中津川市2 各務原市1 瑞穂市1 飛騨市2 本巣市2 下呂市1 海津市3 養老町1 垂井町1 神戸町1 輪之内町1 揖斐川町1 大野町1 池田町1 坂祝町1 川辺町1 八百津町1	19 (52.8%)
0%	5 (14.3%)	高山市1 恵那市1 土岐市1 郡上市1 下呂市1	2 (5.6%)
上昇率 0%超～5%	5 (14.3%)	関市2 美濃加茂市1 可児市1 御嵩町1	4 (11.1%)
上昇率5%超	0		0
総数	35		36

(注) 総数は、継続地点数。
カッコ内は総数を100%とした時の割合。

2 宅地の価格水準について

- ① 住宅地の平均価格については38,800円で、5万円以上の市町村は、岐阜市をはじめ7市町となっている。市では、岐阜市(74,800円)が最も高く、以下大垣市(58,900円)、瑞穂市(56,000円)の順となっている。町村では、笠松町(62,800円)、岐南町(62,300円)の順となっている。
(第6表、資料2、6参照)
- ② 商業地の平均価格については80,800円で、10万円以上の市町村は、岐阜市、飛騨市の2市となっている。市では、岐阜市(148,000円)が最も高く、以下飛騨市(100,100円)、大垣市(92,100円)の順となっている。町村では、岐南町(75,600円)、笠松町(72,800円)の順となっている。
(第6表、資料2、6参照)
- ③ 区域別平均価格では、市街化区域内住宅地が62,800円、市街化区域内商業地が113,900円、市街化調整区域は32,400円、非線引都市計画区域平均は39,400円、都市計画区域外の平均は18,500円である。
(第6表参照)
- ④ 住宅地、商業地、準工業地、工業地の価格分布状況をみると、住宅地、商業地、準工業地、工業地とも前年と同程度の分布状況である。
(第7表、第8表、第9表、第10表参照)
- ⑤ 県下の最高価格地点は、住宅地は岐阜(県)ー39(岐阜市八ツ梅町1丁目5番外)で124,000円、商業地は、岐阜(県)5ー11(岐阜市神田町7丁目17番)で400,000円となっている。
(資料10参照)

- ⑥ 価格の上位10地点をみると、住宅地、商業地ともに岐阜市、高山市で占められている。
(資料10参照)

第6表 区域別、用途別平均価格

(単位：円)

都市計画区域	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調整区域内宅地	平均
市街化区域	62,800 (62,900)	41,200 (42,000)	113,900 (113,700)	59,900 (60,500)	34,500 (35,300)	—	74,800 (74,700)
市街化調整区域	—	—	—	—	—	32,400 (34,100)	32,400 (34,100)
非線引都市計画区域	35,200 (35,500)	—	67,800 (66,500)	45,400 (45,200)	20,700 (21,300)	—	39,400 (39,600)
合計	48,500 (48,800)	41,200 (42,000)	96,100 (95,400)	54,000 (54,300)	23,000 (23,600)	32,400 (34,100)	55,700 (56,100)
都市計画区域外	14,600 (13,200)	—	33,900 (33,700)	—	13,700 (12,700)	—	18,500 (16,900)
県計	38,800 (37,400)	41,200 (42,000)	80,800 (80,100)	54,000 (54,300)	21,000 (21,300)	32,400 (34,100)	46,800 (45,700)

(注) 表中上段は19年の平均価格。下段は18年の平均価格
なお、平均価格は各基準地の価格の総和を地点数で割って算出する。

第7表 住宅地価格分布状況

価格 (㎡あたり)	19年地点数	基準地所在市町村及び地点数	18年地点数
150,000円以上	0		0
100,000円～150,000円未満	9 (2.8%)	岐阜市7 高山市2	9 (2.4%)
50,000円～100,000円未満	88 (27.0%)	岐阜市34 大垣市16 高山市10 多治見市1 羽島市1 各務原市9 瑞穂市4 飛騨市2 本巣市2 郡上市1 (4町省略)	101 (27.3%)
25,000円～50,000円未満	121 (37.1%)	岐阜市5 大垣市2 高山市4 多治見市11 関市7 中津川市3 美濃市3 瑞浪市2 羽島市4 恵那市2 美濃加茂市5 土岐市6 各務原市5 可児市11 山県市2 瑞穂市1 飛騨市2 本巣市5 郡上市2 下呂市4 海津市6 (14町省略)	125 (33.8%)
25,000円未満	108 (33.1%)	大垣市2 高山市12 関市11 中津川市13 美濃市1 瑞浪市2 恵那市12 美濃加茂市1 土岐市3 可児市2 山県市5 飛騨市4 本巣市3 郡上市10 下呂市7 海津市1 (9町村省略)	135 (36.5%)
総数	326		370

(注) カッコ内は総数を100%とした時の割合。

第8表 商業地価格分布状況

価格（㎡あたり）	19年地点数	基準地所在市町村及び地点数	18年地点数
500,000円以上	0		0
200,000円～500,000円未満	5 (4.7%)	岐阜市4 高山市1	4 (3.5%)
100,000円～200,000円未満	21 (19.8%)	岐阜市13 大垣市5 高山市1 飛騨市1 郡上市1	25 (22.1%)
50,000円～100,000円未満	49 (46.2%)	岐阜市7 大垣市4 高山市1 多治見市2 関市2 中津川市1 美濃市1 瑞浪市1 羽島市4 恵那市1 美濃加茂市1 土岐市1 各務原市2 可児市2 山県市1 瑞穂市3 飛騨市1 本巣市2 郡上市1 下呂市3 (8町省略)	50 (44.3%)
50,000円未満	31 (29.3%)	大垣市1 高山市5 多治見市1 中津川市2 恵那市3 山県市1 郡上市3 下呂市2 海津市2 (10町村省略)	34 (30.1%)
総 数	106		113

(注) カッコ内は総数を100%とした時の割合。

第9表 準工業地価格分布状況

価格（㎡あたり）	19年地点数	基準地所在市町村及び地点数	18年地点数
100,000円以上	1 (2.7%)	高山市1	1 (2.4%)
50,000円～100,000円未満	19 (51.4%)	岐阜市5 大垣市2 多治見市2 関市1 各務原市1 本巣市1 郡上市1 岐南町2 笠松町1 垂井町1 神戸町1 北方町1	21 (50.0%)
10,000円～ 50,000円未満	17 (45.9%)	多治見市4 中津川市1 美濃市1 瑞浪市1 羽島市3 恵那市1 美濃加茂市1 土岐市2 可児市1 山県市1 下呂市1	20 (47.6%)
総 数	37		42

(注) カッコ内は総数を100%とした時の割合。

第10表 工業地価格分布状況

価格（㎡あたり）	19年地点数	基準地所在市町村及び地点数	18年地点数
50,000円以上	0		0
30,000円～50,000円未満	6 (15.8%)	大垣市1 高山市1 中津川市1 各務原市1 可児市1 瑞穂市1	7 (18.4%)
10,000円～ 30,000円未満	28 (73.7%)	高山市1 関市2 中津川市1 美濃市1 瑞浪市1 恵那市1 美濃加茂市1 山県市1 飛騨市2 本巣市2 下呂市1 海津市3 養老町1 垂井町1 神戸町1 輪之内町1 揖斐川町1 大野町1 池田町1 坂祝町1 川辺町1 八百津町1 御嵩町1	26 (68.4%)
10,000円未満	4 (10.5%)	大垣市1 土岐市1 郡上市1 下呂市1	5 (13.2%)
総 数	38		38

(注) カッコ内は総数を100%とした時の割合。

3 共通地点の6ヶ月変動率について

共通地点20地点の6ヶ月変動率については、18年後期（平成18年7月1日から平成19年1月1日まで）と19年前期（平成19年1月1日から平成19年7月1日まで）を比べると、4地点で上昇している。

（資料11参照）

4 林地の地価動向について

林地23地点の平均価格は、10アール（1000平方メートル）当たり335,400円（18年347,600円）、対前年平均変動率は△4.4%（18年△5.9%）となっており、前年より下落率が縮小した。

（第11表、資料3参照）

第11表 林地平均価格、変動率

区 分	地点数	平均価格	変動率 (%)
都市近郊林地	5 (6)	1,008,600 (1,133,800)	△4.5 (△7.2)
農 村 林 地	7 (6)	273,500 (163,500)	△4.9 (△6.1)
林業本場林地	9 (10)	70,100 (75,200)	△4.5 (△5.4)
山村奥地林地	2 (3)	62,800 (51,100)	△2.5 (△4.5)
合 計	23 (25)	335,400 (347,600)	△4.4 (△5.9)

（注） 表中上段は19年、下段は18年のデータ