

# 平成18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18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、買い進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585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
370	1	113	42	38	21	585

（注）上記地点数には国土交通省が実施する半期地価動向調査分（23地点）を含む。  
下表も同じ。

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
205(1)	21	204	155	585(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25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
6	6	10	3	25

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△3.7%（17年△5.2%）、商業地が△4.7%（17年△7.1%）等全用途でマイナスの変動率を示し、14年連続の下落（宅地見込地は15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△3.9%（17年△6.7%）、市街化区域内商業地が△4.4%（17年△7.8%）で、市街化区域内平均は△4.2%（17年△7.2%）、市街化調整区域は△6.0%（17年△8.0%）、非線引都市計画区域平均は△4.5%（17年△6.4%）で、都市計画区域全体の平均は△4.4%（17年△7.6%）である。また都市計画区域外平均は△2.9%（17年△3.5%）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、住宅地及び商業地については下落率が10%超の地点が無くなっている。前年と比べ、下落率が0%超～5%の地点が増加している。上昇の地点は住宅地で増加したが、商業地では見られない。準工業地については前年と比べ、下落率が0%超～5%の地点が増加しているが、0%以上の地点は見られなかった。工業地については0%を超える地点が現れた。

（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、御嵩町、可児市でプラスとなっている。

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1.9%が最大で、他に岐阜市で1地点、高山市で1地点、白川村で2地点となっている。また、工業地では、美濃市と関市で各1地点が0%となり、関市で2地点、可児市で1地点、御嵩町で1地点のプラスの変動となっている。

- 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、土岐（県）－6（土岐市駄知町字雨池817番1）の△8.7%が最大となっている。商業地では、養老（県）5－1（養老郡養老町高田字町141番1）の△8.7%が最大となっている。

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	△ 3.9 (△ 6.7)	△ 4.1 (△ 7.6)	△ 4.4 (△ 7.8)	△ 5.1 (△ 7.8)	△ 5.0 (△ 9.3)	—	△ 4.2 (△ 7.2)
市街化調整区域	—	—	—	—	—	△ 6.0 (△ 8.0)	△ 6.0 (△ 8.0)
非線引都市計画区域	△ 4.5 (△ 6.0)	—	△ 5.6 (△ 7.8)	△ 5.1 (△ 6.5)	△ 2.9 (△ 6.7)	—	△ 4.5 (△ 6.4)
合計	△ 4.2 (△ 6.4)	△ 4.1 (△ 7.6)	△ 4.8 (△ 7.8)	△ 5.1 (△ 7.2)	△ 3.3 (△ 7.2)	△ 6.0 (△ 8.0)	△ 4.4 (△ 7.6)
都市計画区域外	△ 2.5 (△ 3.0)	—	△ 4.5 (△ 5.1)	—	△ 3.6 (△ 5.4)	—	△ 2.9 (△ 3.5)
県計	△ 3.7 (△ 5.2)	△ 4.1 (△ 7.6)	△ 4.7 (△ 7.1)	△ 5.1 (△ 7.2)	△ 3.3 (△ 6.7)	△ 6.0 (△ 8.0)	△ 4.0 (△ 5.9)

(注) 表中上段は18年の対前年平均変動率。下段は17年の対前年平均変動率

第2表 住宅地の対前年変動率の分布状況

変動率	18年地点数	基準地所在市町村及び地点数	17年地点数
下落率 10%超	0		8
下落率 5%超～10%	83	岐阜市10 高山市5 多治見市7 関市3 美濃市1 瑞浪市3 羽島市1 恵那市3 美濃加茂市4 土岐市9 各務原市4 可児市4 山県市4 郡上市4 海津市3 (8町省略)	203
下落率 0%超～5%	271	岐阜市31 大垣市23 高山市23 多治見市7 関市14 中津川市21 美濃市4 瑞浪市1 羽島市5 恵那市14 美濃加茂市2 各務原市11 可児市10 山県市5 瑞穂市6 飛驒市9 本巣市10 郡上市11 下呂市11 海津市6 (15町村省略)	159
0%	7	岐阜市2 高山市1 恵那市1 飛驒市1 下呂市2	4
上昇率 0%超～5%	5	岐阜市2 高山市1 白川村2	4
上昇率5%超	0		0
総数	366		378

(注) 総数は、継続地点数。

第3表 商業地の対前年変動率の分布状況

変動率	18年地点数	基準地所在市町村及び地点数	17年地点数
下落率 10%超	0		14
下落率 5%超～10%	52	岐阜市8 大垣市1 高山市3 多治見市2 関市3 中津川市3 美濃市1 瑞浪市1 羽島市3 恵那市3 美濃加茂市1 土岐市1 各務原市1 可児市1 瑞穂市1 本巣市1 郡上市2 下呂市1 海津市3 (12町省略)	73
下落率 0%超～5%	52	岐阜市15 大垣市9 高山市4 多治見市1 関市1 恵那市1 各務原市1 可児市1 山県市1 瑞穂市2 飛騨市1 本巣市2 郡上市3 下呂市4 (6町村省略)	26
0%	1	岐阜市1	1
上昇率0%超	0		0
総数	105		114

(注) 総数は、継続地点数。

第4表 準工業地の対前年変動率の分布状況

変動率	18年地点数	基準地所在市町村及び地点数	17年地点数
下落率 10%超	0		3
下落率 5%超～10%	24	岐阜市3 多治見市4 関市1 中津川市1 美濃市1 瑞浪市1 羽島市1 恵那市1 美濃加茂市1 土岐市3 各務原市1 可児市1 岐南町2 笠松町2 垂井町1	35
下落率 0%超～5%	17	岐阜市3 大垣市3 高山市1 多治見市2 中津川市2 山県市1 本巣市1 郡上市1 下呂市1 神戸町1 北方町1	4
0%	0		0
上昇率0%超	0		0
総数	41		42

(注) 総数は、継続地点数。

第5表 工業地の対前年変動率の分布状況

変動率	18年地点数	基準地所在市町村及び地点数	17年地点数
下落率 10%超	0		0
下落率 5%超～10%	11	大垣市1 高山市1 瑞浪市1 各務原市1 本巣市2 海津市3 神戸町1 輪之内町1	25
下落率 0%超～5%	19	大垣市1 高山市1 中津川市2 恵那市1 山県市1 瑞穂市1 飛騨市2 郡上市1 下呂市2 垂井町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	13
0%	2	美濃市1 土岐市1	0
上昇率 0%超～5%	4	関市2 可児市1 御嵩町1	0
上昇率5%超	0		0
総数	36		38

(注) 総数は、継続地点数。

## 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37,400円で、前年より500円下落している。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（75,600円）が最も高く、以下大垣市（59,600円）、瑞穂市及び各務原市（56,700円）の順となっている。町村では、岐南町（66,400円）、笠松町（64,600円）、北方町（61,700円）、の順となっている。  
（第6表参照）
- ② 商業地の平均価格については80,100円で、前年より2,600円下落している。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（145,600円）が最も高く、以下飛騨市（105,900円）、大垣市（93,500円）の順位となっている。町村では、岐南町（78,300円）、笠松町（75,000円）、北方町（72,000円）の順となっている。  
（第6表参照）
- ③ 区域別平均価格では、市街化区域内住宅地が62,900円、市街化区域内商業地が113,700円、市街化調整区域は34,100円、非線引都市計画区域平均は39,600円、都市計画区域外の平均は16,900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）－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）5－11（岐阜市神田町7丁目17番）で414,000円となっている。
- 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。

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	62,900 (65,300)	42,000 (43,800)	113,700 (118,600)	60,500 (63,600)	35,300 (37,100)	—	74,700 (77,800)
市街化調整区域	—	—	—	—	—	34,100 (36,300)	34,100 (36,300)
非線引都市計画区域	35,500 (37,200)	—	66,500 (70,200)	45,200 (46,600)	21,300 (22,800)	—	39,600 (41,600)
合計	48,800 (50,800)	42,000 (43,800)	95,400 (99,800)	54,300 (56,500)	23,600 (25,200)	34,100 (36,300)	56,100 (58,500)
都市計画区域外	13,200 (13,200)	—	33,700 (34,100)	—	12,700 (12,400)	—	16,900 (16,800)
県計	37,400 (37,900)	42,000 (43,800)	80,100 (82,700)	54,300 (56,500)	21,300 (21,800)	34,100 (36,300)	45,700 (46,600)

(注) 表中上段は18年の平均価格。下段は17年の平均価格

第7表 住宅地価格分布状況

価格 (㎡あたり)	18年地点数	基準地所在市町村及び地点数	17年地点数
150,000円以上	0		0
100,000円～150,000円未満	9	岐阜市7 高山市2	9
50,000円～100,000円未満	101	岐阜市35 大垣市19 高山市10 多治見市1 各務原市11 可児市1 瑞穂市5 飛騨市2 本巣市2 郡上市2 下呂市1 (5町省略)	112
25,000円～50,000円未満	125	岐阜市4 大垣市2 高山市4 多治見市13 関市7 中津川市3 美濃市4 瑞浪市2 羽島市6 恵那市2 美濃加茂市5 土岐市6 各務原市4 可児市10 山県市2 瑞穂市1 飛騨市3 本巣市5 郡上市1 下呂市3 海津市7 (15町省略)	118
25,000円未満	135	大垣市2 高山市15 関市11 中津川市18 美濃市1 瑞浪市2 恵那市16 美濃加茂市1 土岐市3 可児市3 山県市7 飛騨市5 本巣市3 郡上市13 下呂市9 海津市2 (9町村省略)	143
総数	370		382

第8表 商業地価格分布状況

価格 (㎡あたり)	18年地点数	基準地所在市町村及び地点数	17年地点数
500,000円以上	0		0
200,000円～500,000円未満	4	岐阜市 4	5
100,000円～200,000円未満	2 5	岐阜市 1 5 大垣市 5 高山市 2 関市 1 飛騨市 1 郡上市 1	2 6
50,000円～100,000円未満	5 0	岐阜市 7 大垣市 4 高山市 2 多治見市 2 関市 1 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 (9町省略)	4 7
50,000円未満	3 4	大垣市 1 高山市 4 多治見市 1 関市 2 中津川市 2 恵那市 3 山県市 1 本巣市 1 郡上市 3 下呂市 2 海津市 3 (10町村省略)	3 7
総 数	1 1 3		1 1 5

第9表 準工業地価格分布状況

価格 (㎡あたり)	18年地点数	基準地所在市町村及び地点数	17年地点数
100,000円以上	1	高山市 1	1
50,000円～100,000円未満	2 1	岐阜市 6 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 2 垂井町 1 神戸町 1 北方町 1	2 4
10,000円～ 50,000円未満	2 0	大垣市 1 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 3 可児市 1 山県市 1 下呂市 1 関ヶ原市 1	1 8
総 数	4 2		4 3

第10表 工業地価格分布状況

価格 (㎡あたり)	18年地点数	基準地所在市町村及び地点数	17年地点数
50,000円以上	0		0
30,000円～50,000円未満	7	大垣市 1 高山市 1 中津川市 1 瑞浪市 1 各務原市 1 可児市 1 瑞穂市 1	8
10,000円～ 30,000円未満	2 6	高山市 1 関市 2 中津川市 1 美濃市 1 恵那市 1 美濃加茂市 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 揖斐川町 1 大野町 1 池田町 1 神戸町 1 輪之内町 1 坂祝町 1 川辺町 1 八百津町 1 御嵩町 1	2 8
10,000円未満	5	大垣市 1 土岐市 1 山県市 1 郡上市 1 下呂市 1	5
総 数	3 8		4 1

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、岐阜（県）－41（岐阜市加納堀田町1丁目21番1）の地点で上昇が見られた。17年後期（平成17年7月1日から平成18年1月1日まで）と18年前期（平成18年1月1日から平成18年7月1日まで）を比べると、3地点で下落幅が拡大したが、1地点で上昇、2地点で横ばいとなり、その他の地点では下落幅が縮小している。なお今年、羽島（県）5－4については選定替えを行っている。

4 林地の地価動向について

林地25地点の平均価格は、10アール（1000平方メートル）当たり347,600円、対前年平均変動率は△5.9%（17年△7.4%）となっており、前年より下落率が縮小した。

（第11表参照）

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	6 (6)	1,133,800 (1,221,800)	△7.2 (△8.9)
農村林地	6 (6)	163,500 (173,800)	△6.1 (△6.3)
林業本場林地	10 (11)	75,200 (78,700)	△5.4 (△7.0)
山村奥地林地	3 (3)	51,100 (53,200)	△4.5 (△7.4)
合 計	25 (26)	347,600 (361,500)	△5.9 (△7.4)

（注） 表中上段は18年、下段は17年のデータ