

平成21年地価公示（岐阜県分）

平成21年地価公示のあらまし

岐阜県都市建築部都市政策課

地価公示の概要

1 目的

地価公示は、国土交通省（土地鑑定委員会）が毎年1回標準地の正常な価格を公示し、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の規準とされ、また、国土利用計画法に基づく土地取引の規制における土地価格算定の規準とされる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

2 対象区域

地価公示は、都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域において実施されており、県内では21市17町で404地点（全国28,227地点）が設定されており、関係市町は下表のとおりである。従って、県平均価格、県平均変動率についても、この区域での平均であって、県全体の平均ではない。（第1表参照）

21市	岐阜市、大垣市、高山市、多治見市、関市、中津川市、美濃市、瑞浪市、羽島市、恵那市、美濃加茂市、土岐市、各務原市、可児市、山県市、瑞穂市、飛騨市、本巣市、郡上市、下呂市、海津市
17町	岐南町、笠松町、養老町、垂井町、関ヶ原町、神戸町、輪之内町、安八町、揖斐川町、大野町、池田町、北方町、坂祝町、富加町、川辺町、八百津町、御嵩町

3 標準地の価格

公示されるのは、毎年1月1日における標準地の1平方メートル当たりの正常な価格である。

（注）正常な価格とは、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、即ち、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。

4 共通地点の設置

地価調査（7月1日調査、9月下旬公表）との連携を密にし、半年ごとの地価動向を把握するため、地価調査の基準地と同一地点である標準地（共通地点）が23地点設置してある。

5 標準地の価格等の公表

3月24日（火）に標準地の価格を国土交通省（土地鑑定委員会）が公示するとともに、県や関係市町等において一般の閲覧に供しており、県内では県庁、市役所、同支所、関係町役場等を閲覧場所としている。

県下の地価動向について

1 対前年変動率について

対前年平均変動率を用途別にみると、住宅地が 1.3%（前年 1.0%）、宅地見込地が 2.8%（前年 2.0%）、商業地が 1.9%（前年 1.4%）、準工業地が 1.6%（前年 0.8%）、工業地が 2.2%（前年 0.0%）、市街化調整区域内宅地が 2.4%（前年 2.6%）となっており、全用途では 1.5%（前年 1.2%）となっている。

工業地を除く用途で17年連続で下落となり、工業地においても前年の横ばいから下落に転じている。なお、工業地及び市街化調整区域内宅地を除く用途において、前年まで4年連続して下落幅が縮小していたが、今回下落幅が拡大している。

（第2表、資料1、資料2参照）

市町別の対前年平均変動率は、すべての市町で下落となっている。なお、前年は、住宅地では羽島市が上昇で、工業地では各務原市が上昇、安八町が横ばいであった。

（資料2参照）

対前年変動率の分布状況をみると、前年と比べ上昇した地点が無くなっている。横ばいの地点も住宅地で17地点、商業地で4地点、準工業地で1地点となり、下落した地点が増加している。

なお、工業地については、すべての地点で下落となっている。

（第3表、第4表、第5表、第6表、資料3参照）

対前年変動率の最大下落率地点は、住宅地では高山 - 1（高山市森下町1丁目326番1）で 9.2%、商業地では下呂5 - 2（下呂市萩原町萩原字川除1488番1外）で 5.4%となっている。

（資料4参照）

共通地点23地点の6ヶ月変動率について、20年前期（平成20年1月1日から半年間）と20年後期（平成20年7月1日から半年間）を比べると、20年前期において上昇又は横ばいを示していた地点が、20年後期ではすべての地点で下落に転じている。

（資料6参照）

2 価格水準について

住宅地の平均価格は、53,800円/㎡で、前年より500円下落しており、商業地の平均価格は94,400円/㎡で、前年と同額となっている。

（第7表、資料2参照）

住宅地、商業地の価格の分布状況は前年と同程度の分布状況である。

（第8表、第9表参照）

最高価格地点は、住宅地は岐阜 - 61（岐阜市加納本町3丁目7番1外）で145,000円/㎡、商業地は岐阜5 - 5（岐阜市吉野町5丁目17番外）で603,000円/㎡となっている。（資料5参照）

第1表 標準地の用途別設定数

区分	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
21年	253	2	97	25	10	17	404
20年	259	2	99	27	10	17	414
19年	268	2	99	28	10	17	424

第2表 用途別の対前年平均変動率

(単位：%)

区分	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
21年	1.3	2.8	1.9	1.6	2.2	2.4	1.5
20年	1.0	2.0	1.4	0.8	0.0	2.6	1.2
19年	3.2	3.2	3.7	2.9	3.0	5.0	3.4

(注) 変動率は、選定替えを除いた地点にて算出。

第3表 住宅地の対前年変動率の分布状況

変動率	21年地点数	標準地所在市町及び地点数	20年地点数
下落率 5%超～10%以下	3	高山市2 飛騨市1	1
下落率 0%超～5%以下	230	岐阜市59 大垣市23 高山市3 多治見市16 関市4 中津川市4 美濃市3 瑞浪市3 羽島市7 恵那市3 美濃加茂市3 土岐市4 各務原市23 可児市7 山県市2 瑞穂市7 飛騨市2 本巣市3 郡上市2 下呂市2 海津市6 岐南町3 笠松町3 養老町2 垂井町6 関ヶ原町2 神戸町3 輪之内町2 安八町3 揖斐川町2 大野町2 池田町2 北方町4 坂祝町2 富加町2 川辺町2 八百津町2 御嵩町2	198
0%	17	岐阜市8 大垣市3 関市2 羽島市2 瑞穂市2	24
上昇率0%超	0		31
総数	250		254

(注) 地点数は、選定替えを除いた数。

第4表 商業地の対前年変動率の分布状況

変動率	21年地点数	標準地所在市町及び地点数	20年地点数
下落率 5%超～10%以下	1	下呂市1	0
下落率 0%超～5%以下	85	岐阜市23 大垣市6 高山市2 多治見市5 関市4 中津川市2 美濃市1 瑞浪市2 羽島市5 恵那市2 美濃加茂市2 土岐市2 各務原市4 可児市3 山県市1 瑞穂市2 郡上市1 下呂市1 海津市3 岐南町1 笠松町1 養老町1 垂井町1 関ヶ原町1 神戸町1 揖斐川町1 大野町1 北方町1 坂祝町1 富加町1 川辺町1 八百津町1 御嵩町1	72
0%	4	岐阜市4	18
上昇率0%超	0		7
総数	90		97

(注) 地点数は、選定替えを除いた数。

第5表 準工業地の対前年変動率の分布状況

変動率	21年地点数	標準地所在市町及び地点数	20年地点数
下落率 5%超～10%以下	0		0
下落率 0%超～5%以下	24	岐阜市8 大垣市3 多治見市1 羽島市3 瑞穂市1 岐南町4 笠松町2 垂井町2	20
0%	1	大垣市1	2
上昇率0%超	0		3
総数	25		25

第6表 工業地の対前年変動率の分布状況

変動率	21年地点数	標準地所在市町及び地点数	20年地点数
下落率 5%超～10%以下	0		0
下落率 0%超～5%以下	10	岐阜市5 大垣市3 各務原市1 安八町1	2
0%	0		4
上昇率0%超	0		4
総数	10		10

第7表 用途別の平均価格

(単位：円/㎡)

区分	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
21年	53,800	24,800	94,400	61,200	38,100	30,900
20年	54,300	25,500	94,400	61,800	39,000	31,700
19年	54,400	26,000	94,800	62,000	38,900	32,500

第8表 住宅地の価格の分布状況

価格(㎡あたり)	21年地点数	標準地所在市町及び地点数	20年地点数
100,000円以上	10	岐阜市9 高山市1	10
50,000円以上～100,000円未満	113	岐阜市44 大垣市20 高山市4 多治見市2 関市1 羽島市2 各務原市18 瑞穂市7 飛騨市2 郡上市2 岐南町3 笠松町3 垂井町1 安八町1 北方町3	121
25,000円以上～50,000円未満	115	岐阜市15 大垣市8 多治見市14 関市4 中津川市4 美濃市2 瑞浪市2 羽島市7 恵那市2 美濃加茂市3 土岐市4 各務原市5 可児市5 山県市1 瑞穂市2 飛騨市1 本巣市3 下呂市2 海津市4 養老町1 垂井町5 関ヶ原町2 神戸町3 輪之内町1 安八町2 揖斐川町2 大野町2 池田町2 北方町1 坂祝町2 富加町1 川辺町2 御嵩町1	115
25,000円未満	15	関市1 美濃市1 瑞浪市1 恵那市1 可児市2 山県市1 海津市2 養老町1 輪之内町1 富加町1 八百津町2 御嵩町1	13
総数	253		259

第9表 商業地の価格の分布状況

価格 (㎡あたり)	21年地点数	標準地所在市町及び地点数	20年地点数
300,000円以上	1	岐阜市 1	1
100,000円以上～300,000円未満	28	岐阜市18 大垣市6 高山市2 多治見市1 下呂市1	29
50,000円以上～100,000円未満	52	岐阜市10 大垣市4 高山市1 多治見市2 関市3 中津川市2 美濃市1 瑞浪市2 羽島市4 恵那市1 美濃加茂市1 土岐市2 各務原市4 可児市3 山県市1 瑞穂市2 郡上市1 下呂市1 岐南町1 笠松町1 養老町1 垂井町1 関ヶ原町1 神戸町1 北方町1	51
50,000円未満	16	多治見市2 関市1 羽島市1 恵那市1 美濃加茂市1 海津市3 揖斐川町1 大野町1 坂祝町1 富加町1 川辺町1 八百津町1 御嵩町1	18
総 数	97		99