

平成18年地価公示のあらまし

I 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届出における土地価格審査の規準とされることにより、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

(注)標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 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区域を対象区域としており、県内では21市19町で441地点(前年20市25町 440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。

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
19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、墨俣町、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、笠原町

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	市街化調整区域内住宅地	合計
18年	279	2	103	30	10	17	441
17年	277	2	104	30	10	17	440
16年	281	2	108	31	10	17	449

3 標準地の価格

公示されるのは、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。

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)を19地点設置した。

5 標準地の価格等の公表

3月24日に標準地の価格を公示するとともに、関係市町等において一般の閲覧に供しており、県内では関係市役所、同支所、町役場等を閲覧場所としている。

II 県下の地価動向について

1 対前年変動率について

① 対前年変動率については、この1年間(平成17年1月1日から1年間)では、住宅地が△5.7%(前年△7.2%)、商業地が△6.9%(前年△9.1%)等全用途において14年連続マイナスの変動率を示しているが、全用途で下落幅は前年より縮小し、調整区域内宅地を除けば下落幅は2年連続して縮小となっている。(第2表、資料2、資料3参照)

② 対前年変動率の分布状況をみると、住宅地ではプラス変動の地点はないが、岐阜-4(岐阜市加納鉄砲町3丁目64番4外)の1地点が横ばいであった。(住宅地、商業地ともに前年のプラス変動、横ばい地点はなし。)また、住宅地では下落率が10%を超える地点がなかった。(第3表、第4表参照)

③ 共通地点19地点の6カ月変動率について、17年前期(平成17年1月1日からの半年間)と17年後期(平成17年7月1日からの半年間)を比べると、過半数を超える13地点で、17年後期において下落幅が縮小した。(資料9参照)

④ マイナスの最高変動率地点は、住宅地では羽島-3(羽島市堀津町前谷71番3外)で△9.8%、商業地では岐阜5-1(岐阜市柳ヶ瀬通1丁目4番)で△11.8%となっている。(資料5、資料7-2、資料8-2参照)

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
18年	△5.7	△7.1	△6.9	△6.6	△6.9	△7.2	△6.1
17年	△7.2	△9.0	△9.1	△8.3	△8.5	△8.1	△7.8
16年	△7.5	△10.3	△10.5	△9.0	△9.4	△8.0	△8.4

第3表 住宅地の対前年変動率の分布状況

変動率	18年地点数	標準地所在市町及び地点数	17年地点数
下落率 10%超	0		15
下落率 5%超～ 10%以下	186	岐阜市51 大垣市10 多治見市17 関市6 中津川市4 美濃市1 瑞浪市3 羽島市10 恵那市 3美濃加茂市3 土岐市4 各務原市21 可児市4 瑞穂市8 本巣市2 郡上市1 海津市2(その他省 略)	224
下落率 0%超～ 5%以下	81	岐阜市19 大垣市16 高山市4 多治見市1 関市1 美濃市2 各務原市4 可児市2 山県市2 瑞穂市 3 飛騨市3 郡上市1 下呂市2 海津市4(その他省 略)	36
0%	1	岐阜市1	0
上昇率 0%超	0		0
総数	268		275

(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	18年地点数	標準地所在市町及び地点数	17年地点数
下落率 10%超	5	岐阜市1 羽島市2 美濃加茂市1 海津市1	28

下落率 5%以上～ 10%以下	74	岐阜市20 大垣市5 多治見市4 関市4 中津川市2 美濃市1 瑞浪市2 羽島市1 恵那市1 美濃加茂市1 土岐市2 各務原市5 可児市4 山県市1 瑞穂市1 郡上市1 海津市2(その他省略)	67
下落率 0%超～5%以下	16	岐阜市10 大垣市2 高山市2 下呂市1 輪之内町1	5
0%	1	高山市1	0
上昇率0%超	0		0
総数	96		100

(注)地点数は、選定替えを除いた数。

2 価格水準について

① 住宅地の平均価格は、55,900円/㎡で、前年より2,400円下落しており、商業地の平均価格は96,400円/㎡で、前年より7,700円下落している。

(第5表、資料3参照)

② 住宅地、商業地の価格の分布状況をみると、住宅地は10万円以上の地点が前年より1地点減少した。商業地は30万円以上の地点は前年と同じく2地点となっているが、10万円以上30万円未満の地点が前年より9地点減少した。

(第6表・第7表参照)

③ 最高価格地点は、住宅地は岐阜-68(岐阜市端詰町20番)、岐阜-69(岐阜市加納本町3丁目7番1外)の2地点で136,000円/㎡、商業地は岐阜5-5(岐阜市神田町9丁目15番)で485,000円/㎡となっており、住宅地、商業地とも、岐阜市市街地内の地点が最高価格となっている。

(資料6、資料7-3、資料8-3参照)

第5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
18年	55,900	22,900	96,400	63,000	40,100	34,200
17年	58,300	24,700	104,100	67,200	43,200	36,900
16年	62,700	27,100	114,000	73,700	47,200	40,500

第6表 住宅地の価格の分布状況

価格(㎡あたり)	18年地点数	標準地所在市町及び地点数	17年地点数
100,000円以上	11	岐阜市9 高山市2	12
50,000円以上～ 100,000円未満	141	岐阜市52 大垣市23 高山市3 多治見市3 関市2 羽島市1 土岐市1 各務原市21 瑞穂市11 飛騨市2 本巣市1 郡上市2(その他省略)	162
25,000円～50,000円未満	120	岐阜市12 大垣市4 多治見市16 関市5 中津川市4 美濃市3 瑞浪市3 羽島市10 恵那市3 美濃加茂市3 土岐市3 各務原市5 可児市6 山県市1 瑞穂市1 飛騨市1 本巣市2 下呂市2 海津市6 (その他省略)	98

25,000円未満	7	可児市1 山県市1 養老町1 富加町1 八百津町2 御嵩町1	5
総 数	279		277

第7表 商業地の価格の分布状況

価格(㎡あたり)	18年地点数	標準地所在市町及び地点数	17年地点数
300,000円以上	2	岐阜市2	2
100,000円～300,000円未満	32	岐阜市19 大垣市6 高山市2 多治見市1 各務原市1 郡上市1 下呂市1 岐南町1	41
50,000円～100,000円未満	56	岐阜市10 大垣市3 高山市1 多治見市2 関市3 中津川市2 美濃市2 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 下呂市1 海津市2(その他省略)	51
50,000円未満	13	多治見市1 関市1 可児市1 海津市1 (その他省略)	10
総 数	103		104