

平成 22 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

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もなるものである。

（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 22 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 372 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
22年	240	0	77	19	24	12	372
21年	305	1	105	30	32	20	493
20年	335	1	114	41	36	20	547

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
22年	138(0)	12	143	79	372(0)
21年	181(1)	20	182	110	493(1)
20年	204(1)	20	196	127	547(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 8 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
22年	3	2	2	1	8
21年	6	6	7	1	20
20年	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23地点設定した。

調査結果の概要

1 宅地の対前年変動率について

宅地の対前年平均変動率については、住宅地が2.8%（前年2.5%）、商業地が3.5%（前年2.8%）、準工業地が2.8%（前年2.6%）、工業地が3.2%（前年3.2%）、市街化調整区域内宅地が3.8%（前年3.3%）となっており、全用途平均では3.0%（前年2.6%）となっている。

すべての用途でマイナスの変動率を示し、18年連続の下落となっている。なお、工業地を除く用途で2年連続で下落幅が拡大している。

（第1表、第2表、資料2、3参照）

区域別対前年平均変動率は、市街化区域内住宅地は2.4%（前年2.0%）、市街化区域内商業地は3.6%（前年2.4%）、市街化区域内平均は2.8%（前年2.1%）、市街化調整区域は3.8%（前年3.3%）、非線引都市計画区域平均は3.2%（前年2.9%）で、都市計画区域全体の平均は3.0%（前年2.6%）、都市計画区域外の平均は2.9%（前年2.7%）となっている。

（第2表参照）

対前年変動率の分布状況を見ると、前年はすべての地点で下落となっていたが、今回は、住宅地において上昇した地点が現れ、商業地においても横ばい（0%）の地点が増加している。一方で、下落した地点のうち、住宅地、商業地においては下落率が5%を超える地点が大幅に増加している。

（第3表、第4表、第5表、第6表参照）

市町村別の対前年平均変動率について、プラスの市町村は住宅地で白川村のみであり、その他はすべてマイナスとなっている。

なお、前年は、プラスの市町村はなく、横ばいの市町村が住宅地で白川村のみであった。（資料2、5参照）

対前年変動率がプラスの基準地は、住宅地4地点（岐阜市2、瑞穂市1、白川村1）のみであり、岐阜（県）-15（岐阜市西荘3丁目19番16）の1.8%が最大となっている。また、変動率が横ばいの基準地は、住宅地で5地点（岐阜市3、各務原市1、瑞穂市1）、商業地で2地点（岐阜市玉宮町1丁目13番4、岐阜市江添1丁目5番14外）となっている。

（資料7、8参照）

対前年変動率がマイナスの基準地をみると、住宅地では、高山（県）-8（高山市江名子町548番8）の8.7%が最大となっている。商業地では、岐阜（県）5-12（岐阜市金園町1丁目14番外）の8.8%が最大となっている。

また、工業地では、飛騨（県）9-1（飛騨市古川町杉崎字諏訪田260番1外）の4.6%が最大となっている。

（資料9参照）

第1表 用途別対前年平均変動率

(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
22年	2.8	-	3.5	2.8	3.2	3.8	3.0
21年	2.5	2.7	2.8	2.6	3.2	3.3	2.6
20年	1.2	1.0	1.2	0.9	0.4	1.8	1.1

(注) 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。

第2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	(2.4 2.0)	(- 2.7)	(3.6 2.4)	(2.4 2.2)	(3.4 3.4)	-	(2.8 2.1)
市街化調整区域	-	-	-	-	-	(3.8 3.3)	(3.8 3.3)
非線引都市計画区域	(3.1 2.8)	-	(3.6 3.1)	(3.3 3.1)	(3.0 3.2)	-	(3.2 2.9)
合計	(2.8 2.4)	(- 2.7)	(3.6 2.7)	(2.8 2.6)	(3.1 3.2)	(3.8 3.3)	(3.0 2.6)
都市計画区域外	(2.8 2.6)	-	(3.0 3.0)	-	(3.6 3.2)	-	(2.9 2.7)
県計	(2.8 2.5)	(- 2.7)	(3.5 2.8)	(2.8 2.6)	(3.2 3.2)	(3.8 3.3)	(3.0 2.6)

(注) 表中上段は22年の対前年平均変動率。下段は21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。

第3表 住宅地の対前年変動率の分布状況

変動率	22年地点数	基準地所在市町村及び地点数	21年地点数
下落率 10%超	0		0
下落率 5%超～10%	18 (8.0%)	岐阜市4 高山市10 関市1 飛騨市2 郡上市1	14 (4.7%)
下落率 0%超～5%	198 (88.0%)	岐阜市22 大垣市12 高山市9 多治見市9 関市11 中津川市12 美濃市3 瑞浪市4 羽島市4 恵那市9 美濃加茂市6 土岐市5 各務原市9 可児市9 山県市6 瑞穂市1 飛騨市3 本巣市6 郡上市7 下呂市8 海津市5 (20町村省略)	279 (93.6%)
0%	5 (2.2%)	岐阜市3 各務原市1 瑞穂市1	5 (1.7%)
上昇率 0%超～5%	4 (1.8%)	岐阜市2 瑞穂市1 白川村1	0
上昇率5%超	0		0
総数	225		298

(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 商業地の対前年変動率の分布状況

変動率	22年地点数	基準地所在市町村及び地点数	21年地点数
下落率10%超	0		0
下落率 5%超～10%	14 (18.4%)	岐阜市9 高山市1 関市1 飛騨市2 下呂市1	5 (4.9%)
下落率 0%超～5%	60 (78.9%)	岐阜市10 大垣市8 高山市5 多治見市2 中津川市1 美濃市1 瑞浪市1 羽島市2 恵那市3 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1 本巣市1 郡上市3 下呂市3 海津市1 (11町省略)	96 (94.1%)
0%	2 (2.6%)	岐阜市2	1 (1.0%)
上昇率0%超	0		0
総数	76		102

(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 準工業地の対前年変動率の分布状況

変動率	22年地点数	基準地所在市町村及び地点数	21年地点数
下落率10%超	0		0
下落率 5%超～10%	1 (5.3%)	高山市1	2 (6.7%)
下落率 0%超～5%	18 (94.7%)	岐阜市2 大垣市1 多治見市3 美濃市1 羽島市2 土岐市3 各務原市1 可児市1 本巣市1 郡上市1 神戸町1 北方町1	28 (93.3%)
0%	0		0
上昇率0%超	0		0
総数	19		30

(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6表 工業地の対前年変動率の分布状況

変動率	22年地点数	基準地所在市町村及び地点数	21年地点数
下落率10%超	0		0
下落率5%超～10%	0		1 (3.4%)
下落率0%超～5%	23 (100.0%)	大垣市1 高山市1 関市2 美濃市1 恵那市1 美濃加茂市1 各務原市1 可児市1 山県市1 瑞穂市1 飛騨市1 本巣市1 郡上市1 下呂市1 海津市1 養老町1 垂井町1 神戸町1 輪之内町1 大野町1 池田町1 御嵩町1	28 (96.6%)
0%	0		0
上昇率0%超	0		0
総数	23		29

(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

住宅地の平均価格については37,300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(72,500円)が最も高く、以下瑞穂市(57,100円)、大垣市(56,400円)の順となっている。町村では、岐南町(60,200円)、北方町(56,800円)の順となっている。
(第7表、資料2、6参照)

商業地の平均価格については93,300円で、10万円以上の市町村は、岐阜市のみである。市では、岐阜市(167,800円)が最も高く、以下大垣市(90,600円)、関市(85,800円)の順となっている。町村では、岐南町(69,500円)、笠松町(69,000円)の順となっている。
(第7表、資料2、6参照)

区域別平均価格では、市街化区域内住宅地は60,200円、市街化区域内商業地は126,500円、市街化区域平均は78,400円、市街化調整区域は29,000円、非線引都市計画区域平均は37,600円で、都市計画区域全体の平均は56,500円、都市計画区域外の平均は18,400円となっている。
(第7表参照)

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8表、第9表、第10表、第11表参照)

県下の最高価格地点は、住宅地は岐阜(県) - 33(岐阜市加納本町3丁目7番1外)で141,000円、商業地は岐阜(県)5 - 19(岐阜市吉野町5丁目17番外)で570,000円となっている。
(資料10参照)

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7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	60,200 (63,400)	- (39,700)	126,500 (130,500)	61,000 (60,700)	30,900 (32,000)	-	78,400 (79,900)
市街化調整区域	-	-	-	-	-	29,000 (30,700)	29,000 (30,700)
非線引都市計画区域	32,200 (33,700)	-	67,200 (63,800)	41,400 (42,000)	20,500 (20,800)	-	37,600 (38,100)
合計	45,200 (48,000)	- (39,700)	103,700 (103,300)	52,800 (53,900)	23,100 (22,900)	29,000 (30,700)	56,500 (57,500)
都市計画区域外	15,000 (14,400)	-	37,200 (33,300)	-	14,600 (15,500)	-	18,400 (18,600)
県計	37,300 (39,100)	- (39,700)	93,300 (87,300)	52,800 (53,900)	21,700 (21,700)	29,000 (30,700)	48,400 (48,800)

(注) 表中上段は22年の平均価格。下段は21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。

第8表 住宅地価格分布状況

価格(㎡あたり)	22年地点数	基準地所在市町村及び地点数	21年地点数
150,000円以上	0		0
100,000円～150,000円未満	4 (1.7%)	岐阜市4	8 (2.6%)
50,000円～100,000円未満	59 (24.6%)	岐阜市23 大垣市12 高山市8 多治見市1 各務原市6 瑞穂市2 本巣市1 郡上市1 岐南町2 笠松町2 北方町1	83 (27.2%)
25,000円～50,000円未満	91 (37.9%)	岐阜市6 大垣市1 高山市4 多治見市8 関市6 中津川市2 美濃市2 瑞浪市2 羽島市4 恵那市2 美濃加茂市3 土岐市3 各務原市4 可児市7 山県市2 瑞穂市1 飛騨市3 本巣市4 郡上市2 下呂市3 海津市3 (12町省略)	111 (36.4%)
25,000円未満	86 (35.8%)	大垣市2 高山市7 関市8 中津川市11 美濃市1 瑞浪市2 恵那市8 美濃加茂市3 土岐市2 可児市2 山県市4 飛騨市2 本巣市2 郡上市6 下呂市5 海津市2 (11町村省略)	103 (33.8%)
総数	240		305

(注) カッコ内は総数を100%とした時の割合。

第9表 商業地価格分布状況

価格（㎡あたり）	22年地点数	基準地所在市町村及び地点数	21年地点数
500,000円以上	1 (1.3%)	岐阜市 1	1 (1.0%)
200,000円～500,000円未満	4 (5.2%)	岐阜市 4	6 (5.7%)
100,000円～200,000円未満	15 (19.5%)	岐阜市 8 大垣市 3 高山市 2 飛騨市 1 郡上市 1	21 (20.0%)
50,000円～100,000円未満	37 (48.1%)	岐阜市 8 大垣市 4 多治見市 2 関市 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 1 各務原市 2 可児市 1 山県市 1 瑞穂市 1 飛騨市 1 本巣市 1 郡上市 1 下呂市 2 (5町省略)	44 (41.9%)
50,000円未満	20 (26.0%)	大垣市 1 高山市 4 中津川市 1 恵那市 2 可児市 1 郡上市 1 下呂市 2 海津市 1 (7町省略)	33 (31.4%)
総 数	77		105

(注) カッコ内は総数を100%とした時の割合。

第10表 準工業地価格分布状況

価格（㎡あたり）	22年地点数	基準地所在市町村及び地点数	21年地点数
100,000円以上	2 (10.5%)	高山市 1 各務原市 1	2 (6.7%)
50,000円～100,000円未満	9 (47.4%)	岐阜市 2 大垣市 1 多治見市 1 羽島市 1 本巣市 1 郡上市 1 神戸町 1 北方町 1	15 (50.0%)
50,000円未満	8 (42.1%)	多治見市 2 美濃市 1 羽島市 1 土岐市 3 可児市 1	13 (43.3%)
総 数	19		30

(注) カッコ内は総数を100%とした時の割合。

第11表 工業地価格分布状況

価格（㎡あたり）	22年地点数	基準地所在市町村及び地点数	21年地点数
50,000円以上	0		0
30,000円～50,000円未満	4 (16.7%)	大垣市 1 各務原市 1 可児市 1 瑞穂市 1	5 (15.6%)
10,000円～30,000円未満	19 (79.2%)	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 山県市 1 飛騨市 1 本巣市 1 下呂市 1 海津市 1 養老町 1 垂井町 1 神戸町 1 輪之内町 1 大野町 1 池田町 1 御嵩町 1	25 (78.1%)
10,000円未満	1 (4.2%)	郡上市 1	2 (6.3%)
総 数	24		32

(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23地点の6ヶ月変動率については、21年後期（平成21年7月1日から平成22年1月1日まで）と22年前期（平成22年1月1日から平成22年7月1日まで）を比べると、22年前期において、19地点で下落幅が縮小し、1地点で下落から上昇に転じている。

（資料11参照）

4 林地の地価動向について

林地8地点の平均価格は、10アール（1000平方メートル）当たり508,800円（前年348,100円）となっている。

また、対前年平均変動率は3.9%（前年3.7%）となっており、前年より下落幅が拡大している。

（第12表、資料3参照）

第12表 林地平均価格、変動率

区 分	地点数	平均価格（円/10a）	変動率（%）
都市近郊林地	3 (6)	1,140,700 (915,000)	4.1 (5.5)
農村林地	2 (6)	213,500 (149,500)	4.4 (2.7)
林業本場林地	2 (7)	76,400 (72,000)	4.3 (3.4)
山村奥地林地	1 (1)	68,800 (70,100)	1.9 (2.0)
合 計	8 (20)	508,800 (348,100)	3.9 (3.7)

（注） 表中上段は22年、下段は21年のデータ。