

# 平成23年地価公示（岐阜県分）

## 平成23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373地点（全国26,000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）が23地点設置してある。

#### 5 標準地の価格等の公表

3月18日（金）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 2.4%（前年 2.8%）、宅地見込地が 4.0%（前年 3.6%）、商業地が 3.3%（前年 3.9%）、準工業地が 2.9%（前年 3.4%）、工業地が 3.5%（前年 3.7%）、市街化調整区域内宅地が 3.3%（前年 3.8%）、全用途では 2.7%（前年 3.2%）となっている。

工業地を除く用途で 19 年連続で下落となり、工業地においても 3 年連続で下落となっているが、下落幅は宅地見込地を除き、前年より縮小している。

（第 2 表、資料 1、資料 2 参照）

市町別の対前年平均変動率は、前年に引き続き、すべての市町で下落となっている。

（資料 2 参照）

対前年変動率の分布状況をみると、前年はすべての地点で下落となっていたが、今回は、住宅地で上昇が 3 地点、横ばいが 1 地点、商業地で横ばいが 1 地点、準工業地で横ばいが 1 地点となっている。

（第 3 表、第 4 表、第 5 表、第 6 表参照）

対前年変動率の最大地点は、住宅地では瑞穂 - 1（瑞穂市只越字村前 1030 番 5）で 0.8%、商業地では高山 5 - 1（高山市下三之町 1 番 8 外）の 0.0%となっている。

また、マイナス変動率の最大地点は、住宅地では高山 - 1（高山市森下町 1 丁目 326 番 1）で 9.8%、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 6.7%となっている。

（資料 3、資料 4 参照）

共通地点 23 地点の 6 ヶ月変動率について、22 年前期（平成 22 年 1 月 1 日から半年間）と 22 年後期（平成 22 年 7 月 1 日から半年間）を比べると、22 年後期において、12 地点で下落幅が拡大している。

（資料 6 参照）

### 2 価格水準について

住宅地の平均価格は、51,600 円/㎡で、前年より 700 円下落しており、商業地の平均価格は 89,000 円/㎡で、前年より 2,500 円下落している。

（第 7 表、資料 2 参照）

住宅地、商業地の価格の分布状況をみると、住宅地で 5 万円以上 10 万円未満の地点が前年より 11 地点減少している。商業地は前年と同程度の分布状況となっている。

（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 141,000 円/㎡、商業地は岐阜 5 - 5（岐阜市吉野町 5 丁目 17 番外）で 560,000 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
23年	234	2	93	20	8	16	373
22年	252	2	97	22	9	17	399
21年	253	2	97	25	10	17	404

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
23年	2.4	4.0	3.3	2.9	3.5	3.3	2.7
22年	2.8	3.6	3.9	3.4	3.7	3.8	3.2
21年	1.3	2.8	1.9	1.6	2.2	2.4	1.5

(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	23年地点数	標準地所在市町及び地点数	22年地点数
下落率 5%超～10%以下	9	岐阜市2 高山市5 飛騨市2	12
下落率 0%超～5%以下	215	岐阜市59 大垣市25 多治見市14 関市6 中津川市3 美濃市3 瑞浪市3 羽島市5 恵那市3 美濃加茂市3 土岐市3 各務原市20 可児市6 山県市2 瑞穂市6 飛騨市1 本巣市3 郡上市2 下呂市2 海津市5 岐南町3 笠松町2 養老町2 垂井町5 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1 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	228
0%	1	多治見市1	0
上昇率0%超	3	岐阜市2 瑞穂市1	0
総数	228		240

(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	23年地点数	標準地所在市町及び地点数	22年地点数
下落率 5%超～10%以下	6	岐阜市2 関市1 美濃市1 下呂市2	21
下落率 0%超～5%以下	78	岐阜市22 大垣市8 高山市2 多治見市4 関市2 中津川市2 瑞浪市2 羽島市5 恵那市2 美濃加茂市2 土岐市1 各務原市4 可児市2 山県市1 瑞穂市2 郡上市1 海津市3 岐南町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%	1	高山市1	0
上昇率0%超	0		0
総数	85		93

(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	23年地点数	標準地所在市町及び地点数	22年地点数
下落率 5%超～10%以下	1	岐阜市 1	1
下落率 0%超～5%以下	18	岐阜市 6 大垣市 3 多治見市 1 羽島市 3 岐南町 2 笠松町 1 垂井町 2	21
0%	1	岐阜市 1	0
上昇率0%超	0		0
総数	20		22

第6表 工業地の対前年変動率の分布状況

変動率	23年地点数	標準地所在市町及び地点数	22年地点数
下落率 5%超～10%以下	0		0
下落率 0%超～5%以下	8	岐阜市 3 大垣市 3 各務原市 1 安八町 1	9
0%	0		0
上昇率0%超	0		0
総数	8		9

第7表 用途別の平均価格

(単位：円/m<sup>2</sup>)

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
23年	51,600	22,900	89,000	58,000	34,200	28,900
22年	52,300	23,900	91,500	59,100	34,400	29,700
21年	53,800	24,800	94,400	61,200	38,100	30,900

第8表 住宅地の価格の分布状況

価格 (m <sup>2</sup> あたり)	23年地点数	標準地所在市町及び地点数	22年地点数
100,000円以上	9	岐阜市 8 高山市 1	10
50,000円以上～100,000円未満	95	岐阜市 39 大垣市 17 高山市 4 多治見市 2 関市 1 羽島市 1 各務原市 16 瑞穂市 5 飛騨市 1 郡上市 2 岐南町 3 笠松町 1 垂井町 1 北方町 2	106
25,000円以上～50,000円未満	113	岐阜市 17 大垣市 9 多治見市 13 関市 4 中津川市 3 美濃市 2 瑞浪市 2 羽島市 6 恵那市 1 美濃加茂市 3 土岐市 3 各務原市 4 可児市 5 山県市 1 瑞穂市 3 飛騨市 2 本巣市 3 下呂市 2 海津市 3 笠松町 1 養老町 1 垂井町 4 関ヶ原町 1 神戸町 3 輪之内町 1 安八町 3 揖斐川町 2 大野町 2 池田町 2 北方町 2 坂祝町 2 川辺町 2 御嵩町 1	118
25,000円未満	17	関市 1 美濃市 1 瑞浪市 1 恵那市 2 可児市 1 山県市 1 海津市 2 養老町 1 関ヶ原町 1 輪之内町 1 富加町 2 八百津町 2 御嵩町 1	18
総数	234		252

第9表 商業地の価格の分布状況

価格 (㎡あたり)	23年地点数	標準地所在市町及び地点数	22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	2 3	岐阜市17 大垣市 3 高山市 2 多治見市 1	2 6
50,000円以上～100,000円未満	4 6	岐阜市 9 大垣市 6 高山市 1 多治見市 2 関市 1 中津川市 2 瑞浪市 2 羽島市 2 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 本巣市 1 郡上市 1 下呂市 1 岐南町 1 笠松町 1 関ヶ原町 1 北方町 1	5 1
50,000円未満	2 3	多治見市 1 関市 2 美濃市 1 羽島市 3 恵那市 1 美濃加茂市 1 下呂市 1 海津市 3 養老町 1 垂井町 1 神戸町 1 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	1 9
総 数	9 3		9 7