

# 平成26年地価公示（岐阜県分）

## ◎平成26年地価公示のあらまし

岐阜県都市建築部都市政策課

### 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350地点（全国23,380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

各都道府県が実施する地価調査（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22地点設置してある。

#### 5 標準地の価格等の公表

3月19日（水）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。

## II 県内の地価動向について

### 1 対前年変動率について

- ① 対前年平均変動率を用途別にみると、住宅地が△1.4%（前年△2.3%）、商業地が△1.6%（前年△2.6%）、工業地が△1.8%（前年△3.4%）、全用途では△1.5%（前年△2.4%）となっている。

工業地を除く用途において2年連続で下落となり、工業地においても6年連続で下落となっているが、全用途の下落幅は前年より縮小している。

（第2表、資料1、資料2参照）

- ② 市町村別の対前年平均変動率は、多治見市の商業地が0.6%上昇、各務原市の工業地と岐南町の商業地が横ばいで、その他はすべて下落している。なお、前年はすべての市町・用途で下落している。

（資料2参照）

- ③ 対前年変動率の分布状況をみると、前年は住宅地で上昇が3地点、横ばいが4地点、商業地で上昇が3地点となっていたが、今回は、住宅地で上昇が9地点、横ばいが22地点、商業地で上昇が5地点、横ばいが4地点、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表参照）

- ④ 対前年変動率の最大地点は、住宅地では岐阜-61（岐阜市加納本町3丁目7番1外）で1.4%、商業地では岐阜5-5（岐阜市吉野町5丁目17番外）の1.9%となっている。

また、下落率の最大地点は、住宅地では高山-4（高山市新宮町3475番8）で△5.6%、商業地では関ヶ原5-1（不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字宝有地577番1外）で△4.4%となっている。

（資料3、資料4、資料7-1、資料7-2、資料7-3、資料7-4参照）

- ⑤ 共通地点22地点の6ヶ月変動率について、25年前期（平成25年1月1日から半年間）と25年後期（平成25年7月1日から半年間）を比べると、25年後期において、7地点が横ばい、3地点が上昇に転じており、4地点で下落幅が縮小している。

（資料6参照）

### 2 価格水準について

- ① 住宅地の平均価格は、47,400円/㎡で、前年より900円下落しており、商業地の平均価格は83,100円/㎡で、前年より500円下落している。

（第6表、資料2参照）

- ② 住宅地、商業地の価格の分布状況をみると、前年と同程度の分布状況となっている。

（第7表、第8表参照）

- ② 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/㎡（9年連続）、商業地は岐阜5-5（岐阜市吉野町5丁目17番外）で544,000円/㎡（8年連続）となっている。

（資料5、資料7-5、資料7-6参照）

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  |
|-----|-----|-------|-----|------|-----|------------|-----|
| 26年 | 241 | —     | 94  | —    | 15  | —          | 350 |
| 25年 | 255 | 2     | 99  | —    | 17  | —          | 373 |
| 24年 | 234 | 2     | 92  | 21   | 8   | 16         | 373 |

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  |
|-----|------|-------|------|------|------|-------|------|
| 26年 | △1.4 | —     | △1.6 | —    | △1.8 | —     | △1.5 |
| 25年 | △2.3 | △4.0  | △2.6 | —    | △3.4 | —     | △2.4 |
| 24年 | △2.3 | △4.5  | △3.0 | △3.1 | △2.7 | △3.1  | △2.6 |

(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              | 26年地点数 | 25年地点数 | 24年地点数 |
|------------------|--------|--------|--------|
| 下落率<br>5%超～10%以下 | 2      | 11     | 9      |
| 下落率<br>0%超～5%以下  | 192    | 223    | 216    |
| 0%               | 22     | 4      | 4      |
| 上昇率0%超           | 9      | 3      | 1      |
| 総数               | 225    | 241    | 230    |

(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              | 26年地点数 | 25年地点数 | 24年地点数 |
|------------------|--------|--------|--------|
| 下落率<br>5%超～10%以下 | 0      | 2      | 7      |
| 下落率<br>0%超～5%以下  | 83     | 90     | 82     |
| 0%               | 4      | 0      | 2      |
| 上昇率0%超           | 5      | 3      | 0      |
| 総数               | 92     | 95     | 91     |

(注) 地点数は、選定替えを除いた数。

第5表 工業地の対前年変動率の分布状況

| 変動率              | 26年地点数 | 25年地点数 | 24年地点数 |
|------------------|--------|--------|--------|
| 下落率<br>5%超～10%以下 | 0      | 1      | 0      |
| 下落率<br>0%超～5%以下  | 14     | 13     | 7      |
| 0%               | 1      | 0      | 0      |
| 上昇率0%超           | 0      | 0      | 0      |
| 総数               | 15     | 14     | 7      |

第6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 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|------------|
| 26年 | 47,400 | —      | 83,100 | —      | 36,300 | —          |
| 25年 | 48,300 | 21,100 | 83,600 | —      | 38,000 | —          |
| 24年 | 50,500 | 21,900 | 86,300 | 57,900 | 34,400 | 28,000     |

第7表 住宅地の価格の分布状況

| 価格 (㎡あたり)            | 26年地点数 | 25年地点数 | 24年地点数 |
|----------------------|--------|--------|--------|
| 100,000円以上           | 7      | 7      | 8      |
| 50,000円以上～100,000円未満 | 87     | 94     | 92     |
| 25,000円以上～50,000円未満  | 121    | 129    | 118    |
| 25,000円未満            | 26     | 25     | 16     |
| 総 数                  | 241    | 255    | 234    |

第8表 商業地の価格の分布状況

| 価格 (㎡あたり)             | 26年地点数 | 25年地点数 | 24年地点数 |
|-----------------------|--------|--------|--------|
| 300,000円以上            | 1      | 1      | 1      |
| 100,000円以上～300,000円未満 | 17     | 18     | 20     |
| 50,000円以上～100,000円未満  | 51     | 52     | 47     |
| 50,000円未満             | 25     | 28     | 24     |
| 総 数                   | 94     | 99     | 92     |