

# 平成26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

## I 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）が実施している基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26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。

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	商業地	準工業地	工業地	市街化調整 区域内宅地	合 計
26年	260	87	—	25	—	372
25年	260	86	—	26	—	372
24年	240	78	18	24	12	372

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
26年	137	12	157	66	372
25年	137	12	157	66	372
24年	137	12	157	66	372

#### (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
26年	3	2	2	1	8
25年	3	2	2	1	8
24年	3	2	2	1	8

#### 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22地点設定した。

## II 調査結果の概要

### 1 宅地の対前年変動率について

- ① 宅地の対前年平均変動率については、住宅地が $\Delta 1.7\%$ （前年 $\Delta 2.1\%$ ）、商業地が $\Delta 1.7\%$ （前年 $\Delta 2.2\%$ ）、工業地が $\Delta 1.2\%$ （前年 $\Delta 2.1\%$ ）となっており、全用途平均では $\Delta 1.7\%$ （前年 $\Delta 2.1\%$ ）となっている。すべての用途でマイナスの変動率を示し、22年連続の下落となっている。  
（第1表、資料2、3参照）
- ② 区域別、用途別対前年平均変動率は、市街化区域内住宅地は $\Delta 0.9\%$ （前年 $\Delta 1.5\%$ ）、市街化区域内商業地は $\Delta 1.0\%$ （前年 $\Delta 1.7\%$ ）、市街化区域内平均は $\Delta 0.9\%$ （前年 $\Delta 1.6\%$ ）、市街化調整区域は $\Delta 1.9\%$ （前年 $\Delta 2.6\%$ ）、非線引都市計画区域平均は $\Delta 1.9\%$ （前年 $\Delta 2.3\%$ ）で、都市計画区域全体の平均は $\Delta 1.5\%$ （前年 $\Delta 2.0\%$ ）、都市計画区域外の平均は $\Delta 2.5\%$ （前年 $\Delta 2.7\%$ ）となっている。  
（第2表参照）
- ③ 対前年変動率の分布状況を見ると、住宅地は前年と比べて上昇した地点は8地点であり（前年は4地点上昇）、下落率が5%を超える地点が前年から2地点減少している。商業地は前年と比べて上昇した地点は6地点であり（前年は3地点）、下落率が5%を超える地点が前年から1地点増加している。工業地は横ばい1地点を含めてすべて下落率0%～5%である。  
（第3表、第4表、第5表参照）
- ④ 市町村別の対前年平均変動率について、プラスは商業地で多治見市のみで、横ばいは商業地で美濃加茂市、工業地で各務原市のみであり、その他はすべてマイナスとなっている。  
なお、前年は、プラスは商業地で多治見市のみ、横ばいは商業地で美濃加茂市のみであり、その他はすべてマイナスであった。（資料2参照）
- ⑤ 対前年変動率がプラスの基準地は、住宅地8地点（岐阜市4、多治見市2、瑞穂市2）、商業地6地点（岐阜市3、大垣市2、多治見市1）となっている。  
（第3表、第4表、第5表、資料4参照）
- ⑥ 対前年変動率が横ばいの基準地は、住宅地17地点（岐阜市5、多治見市2、中津川市2、瑞浪市1、恵那市1、美濃加茂市1、土岐市1、各務原市2、可児市2）、商業地6地点（岐阜市2、多治見市1、恵那市2、美濃加茂市1）、工業地1地点（各務原市1）となっている。  
（第3表、第4表、第5表、資料5参照）
- ⑦ 対前年変動率がマイナスの基準地をみると、住宅地では、飛騨（県）-1（飛騨市古川町栄2丁目5番11）の $\Delta 5.9\%$ が最大となっている。商業地では、飛騨（県）5-1（飛騨市古川町金森町12番20外）の $\Delta 6.0\%$ が最大となっている。  
また、工業地では、瑞穂（県）9-1（瑞穂市牛牧字中尾711番1外）の $\Delta 2.8\%$ が最大となっている。  
（資料6参照）

第1表 用途別対前年平均変動率 (単位：%)

区分	住宅地	商業地	工業地	全用途
26年	△1.7	△1.7	△1.2	△1.7
25年	△2.1	△2.2	△2.1	△2.1
24年	△2.7	△3.0	△2.7	△2.8

(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	商業地	工業地	全用途
市街化区域	△0.9 (△1.5)	△1.0 (△1.7)	△1.2 (△2.2)	△0.9 (△1.6)
市街化調整区域	△1.9 (△2.6)	— —	— —	△1.9 (△2.6)
非線引き都市計画区域	△1.9 (△2.2)	△2.4 (△2.8)	△1.0 (△2.0)	△1.9 (△2.3)
合計	△1.5 (△1.9)	△1.6 (△2.1)	△1.1 (△2.1)	△1.5 (△2.0)
都市計画区域外	△2.6 (△2.8)	△2.7 (△2.6)	△1.8 (△2.1)	△2.5 (△2.7)
県計	△1.7 (△2.1)	△1.7 (△2.2)	△1.2 (△2.1)	△1.7 (△2.1)

(注) 表中上段は26年の対前年平均変動率。下段は25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	26年地点数	25年地点数
上昇率 5%超	0 (0.0%)	0 (0.0%)
上昇率 0%超～5%	8 (3.2%)	4 (1.6%)
0%	17 (6.9%)	15 (6.1%)
下落率 0%超～5%	220 (88.7%)	222 (90.2%)
下落率 5%超～10%	3 (1.2%)	5 (2.0%)
下落率 10%超	0 (0.0%)	0 (0.0%)
総数	248 (100.0%)	246 (100.0%)

(注) 総数は、継続地点数。

構成比は、小数点以下第2位を四捨五入したため、合計が100にならない場合がある。

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
上昇率 0%超	6 (7.3%)	3 (3.5%)
0%	6 (7.3%)	6 (7.1%)
下落率 0%超～5%	67 (81.7%)	74 (87.1%)
下落率 5%超～10%	3 (3.7%)	2 (2.4%)
下落率 10%超	0 (0.0%)	0 (0.0%)
総数	82 (100.0%)	85 (100.0%)

(注) 総数は、継続地点数。

構成比は、小数点以下第2位を四捨五入したため、合計が100にならない場合がある。

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
上昇率 0%超	0 ( 0.0%)	0 ( 0.0%)
0%	1 ( 4.2%)	0 ( 0.0%)
下落率 0%超～5%	23 ( 95.8%)	26 (100.0%)
下落率 5%超～10%	0 ( 0.0%)	0 ( 0.0%)
下落率 10%超	0 ( 0.0%)	0 ( 0.0%)
総数	24 (100.0%)	26 (100.0%)

(注) 総数は、継続地点数。

## 2 宅地の価格水準について

- ① 住宅地の平均価格については33,700円で、5万円以上の市町村は、岐阜市をはじめ4市町となっている。市では、岐阜市(64,800円)が最も高く、大垣市(50,000円)の順となっている。町では、岐南町(54,600円)、北方町(51,400円)の順となっている。  
(第6表、資料2参照)
- ② 商業地の平均価格については83,900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(151,800円)が最も高く、以下各務原市(84,700円)、大垣市(84,400円)、の順となっている。町では、北方町(65,300円)、岐南町(63,000円)の順となっている。  
(第6表、資料2参照)
- ③ 区域別平均価格では、市街化区域内住宅地は55,400円、市街化区域内商業地は112,900円、市街化区域平均は73,700円、市街化調整区域は25,900円、非線引都市計画区域平均は33,700円で、都市計画区域全体の平均は51,300円、都市計画区域外の平均は13,000円となっている。  
(第6表参照)
- ④ 住宅地、商業地、工業地の価格分布状況をみると、住宅地、商業地、工業地とも平成25年と同程度の分布状況である。  
(第7表、第8表、第9表参照)
- ⑤ 県内の最高価格地点は、住宅地は岐阜(県)ー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ー19(岐阜市吉野町5丁目17番外)で550,000円となっている。  
(資料7参照)
- ⑥ 価格の上位10地点をみると、住宅地、商業地ともに全て岐阜市で占められている。  
(資料7参照)

第6表 区域別、用途別平均価格

(単位：円)

都市計画区域		住宅地	商業地	工業地	平均
市街化区域	H26	55,400	112,900	28,300	73,700
	H25	(55,900)	(110,800)	(28,600)	(73,300)
市街化調整区域	H26	25,900	—	—	25,900
	H25	(26,400)	—	—	(26,400)
非線引き都市計画区域	H26	28,900	56,900	19,000	33,700
	H25	(29,300)	(57,900)	(19,100)	(34,000)
合計	H26	39,800	89,500	21,100	51,300
	H25	(40,300)	(89,100)	(21,200)	(51,300)
都市計画区域外	H26	11,000	28,000	9,900	13,000
	H25	(11,400)	(28,800)	(10,100)	(13,500)
県計	H26	33,700	83,900	19,800	44,500
	H25	(34,200)	(83,500)	(19,900)	(44,600)

(注) 表中上段は26年の平均価格。下段は25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7表 住宅地価格分布状況

価格 (㎡あたり)	26年地点数	25年地点数
150,000円以上	0	0
100,000円～150,000円未満	4 ( 1.5%)	4 ( 1.5%)
50,000円～100,000円未満	45 ( 17.3%)	47 ( 18.1%)
25,000円～50,000円未満	106 ( 40.8%)	104 ( 40.0%)
25,000円未満	105 ( 40.4%)	105 ( 40.4%)
総数	260 (100.0%)	260 (100.0%)

(注) 総数は、全地点数。

第8表 商業地価格分布状況

価格 (㎡あたり)	26年地点数	25年地点数
500,000円以上	1 ( 1.1%)	1 ( 1.2%)
200,000円～500,000円未満	4 ( 4.6%)	3 ( 3.5%)
100,000円～200,000円未満	14 ( 16.1%)	15 ( 17.4%)
50,000円～100,000円未満	39 ( 44.8%)	40 ( 46.5%)
50,000円未満	29 ( 33.3%)	27 ( 31.4%)
総数	87 (100.0%)	86 (100.0%)

(注) 総数は、全地点数。

構成比は、小数点以下第2位を四捨五入したため、合計が100にならない場合がある。

第9表 工業地価格分布状況

価格 (㎡あたり)	26年地点数	25年地点数
50,000円以上	0	0
30,000円～50,000円未満	4 ( 16.0%)	4 ( 15.4%)
10,000円～30,000円未満	19 ( 76.0%)	20 ( 76.9%)
10,000円未満	2 ( 8.0%)	2 ( 7.7%)
総数	25 (100.0%)	26 (100.0%)

(注) 総数は、全地点数。

3 共通地点の6ヶ月変動率について

共通地点（継続地点22地点）の6ヶ月変動率については、25年後期（平成25年7月1日から平成26年1月1日まで）と26年前期（平成26年1月1日から平成26年7月1日まで）を比べると、3地点で上昇率が拡大、2地点で上昇率が縮小、9地点で横ばい、5地点で下落率が縮小、3地点で下落率が拡大している。（資料8参照）

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431,700円（前年445,300円）となっている。

また、対前年平均変動率は△3.5%（前年△4.3%）となっており、前年より下落幅が縮小している。

（第10表、資料3参照）

第10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	975,000	△2.8
	(3)	(1,004,700)	(△3.9)
農 村 林 地	2	173,500	△3.6
	(2)	(179,500)	(△3.7)
林業本場林地	2	62,400	△4.0
	(2)	(65,000)	(△5.0)
山村奥地林地	1	57,000	△4.5
	(1)	(59,700)	(△5.2)
合 計	8	431,700	△3.5
	(8)	(445,300)	(△4.3)

（注） 表中上段は平成26年、下段は平成25年のデータ。