

平成 21 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 21 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 493 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
21年	305	1	105	30	32	20	493
20年	335	1	114	41	36	20	547
19年	326	1	106	37	38	20	528

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
21年	181(1)	20	182	110	493(1)
20年	204(1)	20	196	127	547(1)
19年	189(1)	20	192	127	528(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 20 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
21年	6	6	7	1	20
20年	5	7	9	2	23
19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24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2.5%（前年1.2%）、宅地見込地が2.7%（前年1.0%）、商業地が2.8%（前年1.2%）、準工業地が2.6%（前年0.9%）、工業地が3.2%（前年0.4%）、市街化調整区域内宅地が3.3%（前年1.8%）となっており、全用途平均では2.6%（前年1.1%）となっている。

すべての用途でマイナスの変動率を示し、17年連続の下落（宅地見込地は18年連続の下落。）となっている。なお、住宅地、準工業地、工業地及び市街化調整区域内宅地は前年まで4年連続で、商業地及び宅地見込地は前年まで5年連続で下落幅が縮小していたが、今回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2.0%（前年0.2%）、市街化区域内商業地は2.4%（前年0.4%）、市街化区域内平均は2.1%（前年0.3%）、市街化調整区域は3.3%（前年1.8%）、非線引都市計画区域平均は2.9%（前年1.7%）で、都市計画区域全体の平均は2.6%（前年1.0%）である。また都市計画区域外平均は2.7%（前年1.5%）であり、都市計画区域、都市計画区域外のすべての用途において前年と比べて下落幅が拡大している。（第2表参照）

対前年変動率の分布状況を見ると、前年と比べて上昇した地点が無くなっている。横ばいの地点も住宅地で5地点、商業地で1地点のみとなり、下落した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も、プラスの市町村が無くなっている。横ばいの市町村も住宅地で白川村のみとなり、その他はすべてマイナスとなっている。

なお、前年は、プラスの市町村が住宅地で4市町、工業地で7市町あり、横ばいの市町村が住宅地で1町、商業地で2市町、工業地で10市町あった。

（資料2、5参照）

対前年変動率が横ばいの基準地は、住宅地で5地点（岐阜市3、関市1、白川村1）、商業地で1地点（大垣市）となっている。

（資料7参照）

対前年変動率がマイナスの上位10地点を見ると、住宅地では、高山（県）-9（高山市日の出町2丁目38番）の8.9%が最大となっている。商業地では、高山（県）5-5（高山市一之宮町字野添3556番2外）の8.1%が最大となっている。

また、工業地では、高山（県）9-1（高山市匠ヶ丘町202番2）の7.0%が最大となっている。

（資料8参照）

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
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
19年	2.1	1.9	2.5	2.7	1.5	3.5	2.2

(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	(2.0 0.2)	(2.7 1.0)	(2.4 0.4)	(2.2 0.2)	3.4 (0.0)	-	(2.1 0.3)
市街化調整区域	-	-	-	-	-	(3.3 1.8)	(3.3 1.8)
非線引都市計画区域	(2.8 1.9)	-	(3.1 2.1)	(3.1 1.8)	(3.2 0.3)	-	(2.9 1.7)
合計	(2.4 1.1)	(2.7 1.0)	(2.7 1.1)	(2.6 0.9)	(3.2 0.2)	(3.3 1.8)	(2.6 1.0)
都市計画区域外	(2.6 1.5)	-	(3.0 1.8)	-	(3.2 0.9)	-	(2.7 1.5)
県計	(2.5 1.2)	(2.7 1.0)	(2.8 1.2)	(2.6 0.9)	(3.2 0.4)	(3.3 1.8)	(2.6 1.1)

(注) 表中上段は21年の対前年平均変動率。下段は20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	21年地点数	基準地所在市町村及び地点数	20年地点数
下落率 10%超	0		1 (0.3%)
下落率 5%超～10%	14 (4.7%)	高山市9 飛騨市5	9 (2.9%)
下落率 0%超～5%	279 (93.6%)	岐阜市39 大垣市19 高山市16 多治見市11 関市15 中津川市15 美濃市4 瑞浪市4 羽島市5 恵那市13 美濃加茂市6 土岐市8 各務原市12 可児市13 山県市7 瑞穂市4 飛騨市2 本巣市9 郡上市11 下呂市10 海津市6 (20町村省略)	234 (75.2%)
0%	5 (1.7%)	岐阜市3 関市1 白川村1	39 (12.5%)
上昇率 0%超～5%	0		28 (9.0%)
上昇率5%超	0		0
総数	298		311

(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	21年地点数	基準地所在市町村及び地点数	20年地点数
下落率10%超	0		0
下落率 5%超～10%	5 (4.9%)	岐阜市2 高山市1 飛騨市2	2 (1.9%)
下落率 0%超～5%	96 (94.1%)	岐阜市22 大垣市9 高山市7 多治見市3 関市2 中津川市2 美濃市1 瑞浪市1 羽島市3 恵那市4 美濃加茂市2 土岐市1 各務原市2 山県市2 瑞穂市2 本巣市2 郡上市5 下呂市5 海津市2 (18町村省略)	71 (68.9%)
0%	1 (1.0%)	大垣市1	19 (18.4%)
上昇率0%超	0		11 (10.7%)
総数	102		103

(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	21年地点数	基準地所在市町村及び地点数	20年地点数
下落率10%超	0		0
下落率 5%超～10%	2 (6.7%)	高山市1 土岐市1	1 (2.7%)
下落率 0%超～5%	28 (93.3%)	岐阜市5 大垣市2 多治見市4 中津川市1 美濃市1 羽島市3 美濃加茂市1 土岐市2 各務原市1 可児市1 本巣市1 郡上市1 下呂市1 岐南町1 笠松町1 神戸町1 北方町1	24 (64.9%)
0%	0		6 (16.2%)
上昇率0%超	0		6 (16.2%)
総数	30		37

(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	21年地点数	基準地所在市町村及び地点数	20年地点数
下落率10%超	0		0
下落率5%超～10%	1 (3.4%)	高山市1	0
下落率0%超～5%	28 (96.6%)	大垣市1 関市2 中津川市1 美濃市1 瑞浪市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2 郡上市1 下呂市1 海津市2 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 坂祝町1 川辺町1 八百津町1	15 (44.1%)
0%	0		11 (32.4%)
上昇率0%超	0		8 (23.5%)
総数	29		34

(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39,100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(76,300円)が最も高く、以下大垣市(59,400円)、瑞穂市(55,800円)の順となっている。町村では、笠松町(62,300円)、岐南町(61,300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87,300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(173,600円)が最も高く、以下大垣市(96,300円)、飛騨市(87,500円)の順となっている。町村では、岐南町(72,400円)、笠松町(71,000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63,400円、市街化区域内商業地は130,500円、市街化区域平均は79,900円、市街化調整区域は30,700円、非線引都市計画区域平均は38,100円で、都市計画区域全体の平均は57,500円、都市計画区域外の平均は18,600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) - 38(岐阜市加納本町3丁目7番1外)で144,000円、商業地は、岐阜(県)5 - 19(岐阜市吉野町5丁目17番外)で593,000円となっている。
(資料9参照)

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9参照)

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	63,400 (64,700)	39,700 (40,800)	130,500 (129,800)	60,700 (61,500)	32,000 (33,100)	-	79,900 (81,000)
市街化調整区域	-	-	-	-	-	30,700 (31,800)	30,700 (31,800)
非線引都市計画区域	33,700 (34,400)	-	63,800 (66,300)	42,000 (43,100)	20,800 (21,100)	-	38,100 (38,900)
合計	48,000 (49,300)	39,700 (40,800)	103,300 (106,000)	53,900 (54,300)	22,900 (23,200)	30,700 (31,800)	57,500 (59,000)
都市計画区域外	14,400 (14,400)	-	33,300 (33,300)	-	15,500 (14,000)	-	18,600 (18,300)
県計	39,100 (39,500)	39,700 (40,800)	87,300 (89,400)	53,900 (54,300)	21,700 (21,400)	30,700 (31,800)	48,800 (49,500)

(注) 表中上段は21年の平均価格。下段は20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)	21年地点数	基準地所在市町村及び地点数	20年地点数
150,000円以上	0		0
100,000円～150,000円未満	8 (2.6%)	岐阜市7 高山市1	12 (3.6%)
50,000円～100,000円未満	83 (27.2%)	岐阜市33 大垣市16 高山市10 多治見市1 羽島市1 各務原市9 瑞穂市3 本巣市2 郡上市1 岐南町3 笠松町2 北方町2	90 (26.9%)
25,000円～50,000円未満	111 (36.4%)	岐阜市5 大垣市2 高山市4 多治見市10 関市8 中津川市2 美濃市3 瑞浪市2 羽島市4 恵那市2 美濃加茂市3 土岐市5 各務原市4 可児市11 山県市2 瑞穂市1 飛騨市3 本巣市4 郡上市2 下呂市4 海津市4 (14町省略)	121 (36.1%)
25,000円未満	103 (33.8%)	大垣市2 高山市10 関市9 中津川市13 美濃市1 瑞浪市2 恵那市11 美濃加茂市3 土岐市3 可児市2 山県市5 飛騨市4 本巣市3 郡上市8 下呂市6 海津市2 (10町村省略)	112 (33.4%)
総数	305		335

(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)	21年地点数	基準地所在市町村及び地点数	20年地点数
500,000円以上	1 (1.0%)	岐阜市 1	1 (0.9%)
200,000円～500,000円未満	6 (5.7%)	岐阜市 6	6 (5.3%)
100,000円～200,000円未満	21 (20.0%)	岐阜市 12 大垣市 5 高山市 2 飛騨市 1 郡上市 1	24 (21.1%)
50,000円～100,000円未満	44 (41.9%)	岐阜市 6 大垣市 4 多治見市 2 関市 2 中津川市 1 美濃市 1 瑞浪市 1 羽島市 3 恵那市 2 美濃加茂市 2 土岐市 1 各務原市 2 可児市 1 山県市 1 瑞穂市 2 飛騨市 1 本巣市 2 郡上市 1 下呂市 2 (7町省略)	50 (43.9%)
50,000円未満	33 (31.4%)	大垣市 1 高山市 6 多治見市 1 中津川市 1 恵那市 2 可児市 1 山県市 1 郡上市 3 下呂市 3 海津市 2 (11町村省略)	33 (28.9%)
総 数	105		114

(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)	21年地点数	基準地所在市町村及び地点数	20年地点数
100,000円以上	2 (6.7%)	高山市 1 各務原市 1	2 (4.9%)
50,000円～100,000円未満	15 (50.0%)	岐阜市 5 大垣市 2 多治見市 1 羽島市 1 本巣市 1 郡上市 1 岐南町 1 笠松町 1 神戸町 1 北方町 1	21 (51.2%)
50,000円未満	13 (43.3%)	多治見市 3 中津川市 1 美濃市 1 羽島市 2 美濃加茂市 1 土岐市 3 可児市 1 下呂市 1	18 (43.9%)
総 数	30		41

(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)	21年地点数	基準地所在市町村及び地点数	20年地点数
50,000円以上	0		0
30,000円～50,000円未満	5 (15.6%)	大垣市 1 中津川市 1 各務原市 1 可児市 1 瑞穂市 1	6 (16.7%)
10,000円～30,000円未満	25 (78.1%)	高山市 2 関市 2 美濃市 1 瑞浪市 1 恵那市 1 美濃加茂市 1 山県市 1 飛騨市 2 本巣市 2 下呂市 1 海津市 2 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 坂祝町 1 川辺町 1 御嵩町 1	27 (75.0%)
10,000円未満	2 (6.3%)	郡上市 1 八百津町 1	3 (8.3%)
総 数	32		36

(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24地点の6ヶ月変動率については、20年後期（平成20年7月1日から平成21年1月1日まで）と21年前期（平成21年1月1日から平成21年7月1日まで）を比べると、7地点で下落幅が拡大している。

（資料10参照）

4 林地の地価動向について

林地20地点の平均価格は、10アール（1000平方メートル）当たり348,100円（前年325,800円）、対前年平均変動率は3.7%（前年2.6%）となっており、前年より下落率が拡大している。

（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	6 (5)	915,000 (973,600)	5.5 (3.0)
農村林地	6 (7)	149,500 (267,300)	2.7 (2.5)
林業本場林地	7 (9)	72,000 (70,200)	3.4 (2.8)
山村奥地林地	1 (2)	70,100 (61,800)	2.0 (1.7)
合 計	20 (23)	348,100 (325,800)	3.7 (2.6)

（注） 表中上段は21年、下段は20年のデータ。