

平成 20 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 20 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 547 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
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
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 23 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
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。

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1.2%（19年 2.1%）、商業地が1.2%（19年 2.5%）等全用途でマイナスの変動率を示し、16年連続の下落（宅地見込地は17年連続の下落。）であるが、全用途において、前年と比べて下落幅が縮小している。

（第1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0.2%（19年 1.5%）、市街化区域内商業地が0.4%（19年 1.8%）で、市街化区域内平均は0.3%（19年 1.7%）、市街化調整区域は1.8%（19年 3.5%）、非線引都市計画区域平均は1.7%（19年 2.8%）で、都市計画区域全体の平均は1.0%（19年 2.3%）である。また都市計画区域外平均は1.5%（19年 2.1%）であり、都市計画区域、都市計画区域外の全用途で下落幅が縮小している。

（第1表参照）

対前年変動率の分布状況について、住宅地では下落率0%超～5%の地点が基準地全体の約75%を占め、0%及び上昇となった地点が増加している。商業地においても、下落率0%超～5%の地点が基準地全体の約70%を占め、上昇となった地点が増加した。準工業地については上昇となった地点が現れた。工業地については、0%及び上昇となった地点が増加している。

（第2表、第3表、第4表、第5表参照）

対前年平均変動率がプラスの市町村は、住宅地では大垣市、羽島市、岐南町、笠松町で、商業地ではない。工業地では大垣市、関市、美濃市、恵那市、美濃加茂市、可児市、御嵩町でプラスとなっている。

（資料2、5参照）

対前年変動率がプラスの基準地は、住宅地では岐阜（県）-40（岐阜市長良若葉町2丁目4番）の3.6%が最大で、他に県内で27地点となっている。商業地では岐阜（県）5-15（岐阜市玉宮町1丁目13番4）の2.0%が最大で、他に県内で10地点となっている。また、工業地では、関市で2地点、大垣市、美濃市、恵那市、美濃加茂市、可児市、御嵩町で各1地点のプラスの変動となっている。また、変動率が横ばい（0%）の基準地は住宅地で39地点、商業地で19地点、準工業地で6地点、工業地で11地点である。

（資料7、8参照）

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）-6（高山市石浦町6丁目142番）の10.1%が最大となっている。商業地では、飛騨（県）5-2（飛騨市神岡町船津字砂山町1170番6外）の9.8%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3.8%が最

大となっている。
(資料9参照)

第1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	0.2 (1.5)	1.0 (1.9)	0.4 (1.8)	0.2 (2.2)	0.0 (2.4)	-	0.3 (1.7)
市街化調整区域	-	-	-	-	-	1.8 (3.5)	1.8 (3.5)
非線引都市計画区域	1.9 (2.8)	-	2.1 (3.3)	1.8 (3.3)	0.3 (1.3)	-	1.7 (2.8)
合計	1.1 (2.2)	1.0 (1.9)	1.1 (2.4)	0.9 (2.7)	0.2 (1.5)	1.8 (3.5)	1.0 (2.3)
都市計画区域外	1.5 (1.9)	-	1.8 (2.8)	-	0.9 (1.5)	-	1.5 (2.1)
県計	1.2 (2.1)	1.0 (1.9)	1.2 (2.5)	0.9 (2.7)	0.4 (1.5)	1.8 (3.5)	1.1 (2.2)

(注) 表中上段は20年の対前年平均変動率。下段は19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する。

第2表 住宅地の対前年変動率の分布状況

変動率	20年地点数	基準地所在市町村及び地点数	19年地点数
下落率 10%超	1 (0.3%)	高山市1	0
下落率 5%超~10%	9 (2.9%)	高山市7 飛騨市2	10 (3.1%)
下落率 0%超~5%	234 (75.2%)	岐阜市21 大垣市11 高山市18 多治見市9 関市13 中津川市13 美濃市4 瑞浪市4 羽島市1 恵那市11 美濃加茂市5 土岐市9 各務原市9 可児市13 山県市7 瑞穂市1 飛騨市6 本巣市7 郡上市9 下呂市10 海津市7 (17町村省略)	275 (86.8%)
0%	39 (12.5%)	岐阜市10 大垣市5 高山市2 多治見市2 関市3 中津川市1 羽島市1 恵那市3 各務原市2 瑞穂市2 本巣市2 郡上市2 岐南町1 笠松町1 北方町2	19 (6.0%)
上昇率 0%超~5%	28 (9.0%)	岐阜市13 大垣市4 多治見市1 関市1 羽島市3 各務原市2 瑞穂市1 岐南町2 笠松町1	13 (4.1%)
上昇率5%超	0		0
総数	311		317

(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3表 商業地の対前年変動率の分布状況

変動率	20年地点数	基準地所在市町村及び地点数	19年地点数
下落率 10%超	0		0
下落率 5%超～10%	2 (1.9%)	飛騨市 2	5 (4.9%)
下落率 0%超～5%	71 (68.9%)	岐阜市9 大垣市4 高山市8 多治見市1 関市2 中津川市3 美濃市1 瑞浪市1 羽島市4 恵那市4 美濃加茂市1 土岐市1 各務原市1 可児市2 山県市1 瑞穂市1 本巣市1 郡上市3 下呂市4 海津市2 (16町省略)	83 (81.4%)
0%	19 (18.4%)	岐阜市6 大垣市4 多治見市1 山県市1 瑞穂市2 本巣市1 郡上市2 下呂市1 白川村1	13 (12.7%)
上昇率0%超	11 (10.7%)	岐阜市9 大垣市1 多治見市1	1 (1.0%)
総数	103		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4表 準工業地の対前年変動率の分布状況

変動率	20年地点数	基準地所在市町村及び地点数	19年地点数
下落率 10%超	0		0
下落率 5%超～10%	1 (2.7%)	高山市 1	0
下落率 0%超～5%	24 (64.9%)	岐阜市1 大垣市2 多治見市4 関市1 中津川市1 美濃市1 瑞浪市1 羽島市1 恵那市1 美濃加茂市1 土岐市1 可児市1 山県市1 本巣市1 郡上市1 下呂市1 笠松町1 垂井町1 神戸町1 北方町1	35 (94.6%)
0%	6 (16.2%)	岐阜市1 羽島市1 土岐市1 各務原市1 岐南町2	2 (5.4%)
上昇率0%超	6 (16.2%)	岐阜市3 多治見市2 羽島市1	0
総数	37		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5表 工業地の対前年変動率の分布状況

変動率	20年地点数	基準地所在市町村及び地点数	19年地点数
下落率 10%超	0		0
下落率 5%超～10%	0		0
下落率 0%超～5%	15 (44.1%)	大垣市1 高山市1 山県市1 瑞穂市1 飛騨市2 本巣市2 下呂市2 海津市2 養老町1 揖斐川町1 川辺町1	25 (71.4%)
0%	11 (32.4%)	高山市1 中津川市1 瑞浪市1 郡上市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 八百津町1	5 (14.3%)
上昇率 0%超～5%	8 (23.5%)	大垣市1 関市2 美濃市1 恵那市1 美濃加茂市1 可児市1 御嵩町1	5 (14.3%)
上昇率5%超	0		0
総数	34		35

(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39,500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(78,000円)が最も高く、以下大垣市(60,100円)、瑞穂市(55,800円)の順となっている。町村では、笠松町(62,900円)、岐南町(62,500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89,400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(174,800円)が最も高く、以下大垣市(95,400円)、飛騨市(93,300円)の順となっている。町村では、岐南町(74,000円)、笠松町(72,200円)の順となっている。
(第8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が64,700円、市街化区域内商業地が129,800円、市街化調整区域は31,800円、非線引都市計画区域平均は38,900円、都市計画区域外の平均は18,300円である。
(第6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7表、第8表、第9表、第10表参照)

県下の最高価格地点は、住宅地は岐阜(県) - 47(岐阜市加納本町3丁目7番1外)で148,000円、商業地は、岐阜(県)5-26(岐阜市吉野町5丁目17番外)で617,000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6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	64,700 (62,800)	40,800 (41,200)	129,800 (113,900)	61,500 (59,900)	33,100 (34,500)	-	81,000 (74,800)
市街化調整区域	-	-	-	-	-	31,800 (32,400)	31,800 (32,400)
非線引都市計画区域	34,400 (35,200)	-	66,300 (67,800)	43,100 (45,400)	21,100 (20,700)	-	38,900 (39,400)
合計	49,300 (48,500)	40,800 (41,200)	106,000 (96,100)	54,300 (54,000)	23,200 (23,000)	31,800 (32,400)	59,000 (55,700)
都市計画区域外	14,400 (14,600)	-	33,300 (33,900)	-	14,000 (13,700)	-	18,300 (18,500)
県計	39,500 (38,800)	40,800 (41,200)	89,400 (80,800)	54,300 (54,000)	21,400 (21,000)	31,800 (32,400)	49,500 (46,800)

(注) 表中上段は20年の平均価格。下段は19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する。

第7表 住宅地価格分布状況

価格 (m ² あたり)	20年地点数	基準地所在市町村及び地点数	19年地点数
150,000円以上	0		0
100,000円～150,000円未満	12 (3.6%)	岐阜市10 高山市2	9 (2.8%)
50,000円～100,000円未満	90 (26.9%)	岐阜市35 大垣市17 高山市10 多治見市1 羽島市1 各務原市9 瑞穂市4 飛騨市2 本巣市2 郡上市1 岐南町3 笠松町2 安八町1 北方町2	88 (27.0%)
25,000円～50,000円未満	121 (36.1%)	岐阜市6 大垣市2 高山市4 多治見市11 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4 土岐市6 各務原市5 可児市12 山県市2 瑞穂市1 飛騨市2 本巣市5 郡上市2 下呂市4 海津市6 (14町省略)	121 (37.1%)
25,000円未満	112 (33.4%)	大垣市2 高山市12 関市11 中津川市15 美濃市1 瑞浪市2 恵那市12 美濃加茂市2 土岐市3 可児市2 山県市5 飛騨市4 本巣市3 郡上市10 下呂市7 海津市1 (10町村省略)	108 (33.1%)
総数	335		326

(注) カッコ内は総数を100%とした時の割合。

第8表 商業地価格分布状況

価格（㎡あたり）	20年地点数	基準地所在市町村及び地点数	19年地点数
500,000円以上	1 (0.9%)	岐阜市 1	0
200,000円～500,000円未満	6 (5.3%)	岐阜市 6	5 (4.7%)
100,000円～200,000円未満	24 (21.1%)	岐阜市 14 大垣市 6 高山市 2 飛騨市 1 郡上市 1	21 (19.8%)
50,000円～100,000円未満	50 (43.9%)	岐阜市 7 大垣市 4 高山市 1 多治見市 3 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 2 山県市 1 瑞穂市 3 飛騨市 1 本巣市 2 郡上市 1 下呂市 3 (7町省略)	49 (46.2%)
50,000円未満	33 (28.9%)	大垣市 1 高山市 5 多治見市 1 中津川市 2 羽島市 1 恵那市 3 山県市 1 郡上市 3 下呂市 2 海津市 2 (11町村省略)	31 (29.3%)
総 数	114		106

(注) カッコ内は総数を100%とした時の割合。

第9表 準工業地価格分布状況

価格（㎡あたり）	20年地点数	基準地所在市町村及び地点数	19年地点数
100,000円以上	2 (4.9%)	高山市 1 各務原市 1	1 (2.7%)
50,000円～100,000円未満	21 (51.2%)	岐阜市 5 大垣市 3 多治見市 2 関市 1 羽島市 1 各務原市 1 本巣市 1 郡上市 1 岐南町 2 笠松町 1 垂井町 1 神戸町 1 北方町 1	19 (51.4%)
10,000円～50,000円未満	18 (43.9%)	多治見市 4 中津川市 1 美濃市 1 瑞浪市 1 羽島市 3 恵那市 1 美濃加茂市 1 土岐市 3 可児市 1 山県市 1 下呂市 1	17 (45.9%)
総 数	41		37

(注) カッコ内は総数を100%とした時の割合。

第10表 工業地価格分布状況

価格（㎡あたり）	20年地点数	基準地所在市町村及び地点数	19年地点数
50,000円以上	0		0
30,000円～50,000円未満	6 (16.7%)	大垣市 1 高山市 1 中津川市 1 各務原市 1 可児市 1 瑞穂市 1	6 (15.8%)
10,000円～30,000円未満	27 (75.0%)	高山市 1 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 3 養老町 1 垂井町 1 神戸町 1 輪之内町 1 揖斐川町 1 大野町 1 池田町 1 坂祝町 1 川辺町 1 八百津町 1 御嵩町 1	28 (73.7%)
10,000円未満	3 (8.3%)	大垣市 1 郡上市 1 下呂市 1	4 (10.5%)
総 数	36		38

(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、19年後期（平成19年7月1日から平成20年1月1日まで）と20年前期（平成20年1月1日から平成20年7月1日まで）を比べると、10地点で上昇している。

（資料11参照）

4 林地の地価動向について

林地23地点の平均価格は、10ア-ル（1000平方メートル）当たり325,800円（19年335,400円）、対前年平均変動率は2.6%（19年4.4%）となっており、前年より下落率が縮小した。

（第11表、資料3参照）

第11表 林地平均価格、変動率

区 分	地点数	平均価格	変動率（%）
都市近郊林地	5 (5)	973,600 (1,008,600)	3.0 (4.5)
農村林地	7 (7)	267,300 (273,500)	2.5 (4.9)
林業本場林地	9 (9)	70,200 (70,100)	2.8 (4.5)
山村奥地林地	2 (2)	61,800 (62,800)	1.7 (2.5)
合 計	23 (23)	325,800 (335,400)	2.6 (4.4)

（注） 表中上段は20年、下段は19年のデータ