

平成19年地価公示（岐阜県分）

平成19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424地点（全国30,000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。

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19地点設置してある。

5 標準地の価格等の公表

3月23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

対前年平均変動率については、住宅地が 3.2%（前年 5.7%）、商業地が 3.7%（前年 6.9%）、全用途では 3.4%（前年 6.1%）である。なお、全用途において15年連続のマイナスとなっているが、下落幅は縮小している。

（第2表、資料1、資料2参照）

対前年変動率の分布状況について、下落率が10%超の地点は無くなっている。前年と比べ、下落率が0%超～5%以下の地点が増加している。

（第3表、第4表、第5表、第6表参照）

対前年変動率がプラスの標準地は、住宅地では岐阜 - 69（岐阜市加納本町3丁目7番1外）の4.4%が最大で、他に岐阜市で3地点、羽島市で2地点となっている。商業地では岐阜5 - 29（岐阜市加納栄町通3丁目2番1外）の1.8%だけがプラス変動となっている。また、準工業地では岐阜7 - 3（岐阜市菊地町5丁目19番）の2.5%だけがプラスの変動となっている。

（資料3参照）

マイナスの最高変動率地点は、住宅地では高山 - 3（高山市桐生町4丁目202番）で 9.2%、商業地では岐阜5 - 1（岐阜市柳ヶ瀬通1丁目4番）で 8.1%となっている。

（資料4参照）

共通地点19地点の6カ月変動率について、18年前期（平成18年1月1日からの半年間）と18年後期（平成18年7月1日からの半年間）を比べると、プラス変動の地点もみられ下落幅はいずれも縮小している。

（資料6参照）

2 価格水準について

住宅地の平均価格は、54,400円/㎡で、前年より1,500円下落しており、商業地の平均価格は94,800円/㎡で、前年より1,600円下落している。

（第7表、資料2参照）

価格の分布状況は昨年と同程度の分布状況である。

（第8表、第9表参照）

最高価格地点は、住宅地は岐阜 - 69（岐阜市加納本町3丁目7番1外）で142,000円/㎡、商業地は岐阜5 - 5（岐阜市吉野町5丁目17番外）で568,000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
19年	268	2	99	28	10	17	424
18年	279	2	103	30	10	17	441
17年	277	2	104	30	10	17	440

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
19年	3.2	3.2	3.7	2.9	3.0	5.0	3.4
18年	5.7	7.1	6.9	6.6	6.9	7.2	6.1
17年	7.2	9.0	9.1	8.3	8.5	8.1	7.8

（注）地点数は、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	19年地点数	標準地所在市町及び地点数	18年地点数
下落率 10%超	0		0
下落率 5%超～10%以下	23	岐阜市1 高山市2 多治見市2 関市2 瑞浪市1 恵那市2 土岐市1 各務原市5 可児市1 海津市1 岐南町2 揖斐川町1 川辺町1 坂祝町1	186
下落率 0%超～5%以下	221	岐阜市61 大垣市25 高山市3 多治見市16 関市5 中津川市4 美濃市3 瑞浪市2 羽島市8 恵那市1 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8 飛騨市2 本巣市2 郡上市2 下呂市2 海津市4 岐南町2 笠松町3 養老町2 垂井町7 関ヶ原町1 神戸町3 輪之内町2 安八町3 揖斐川町1 大野町2 池田町2 北方町4 坂祝町1 富加町1 川辺町1 八百津町2 御嵩町2	81
0%	6	岐阜市5 大垣市1	1
上昇率0%超	6	岐阜市4 羽島市2	0
総数	256		268

(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	19年地点数	標準地所在市町及び地点数	18年地点数
下落率 10%超	0		5
下落率 5%超～10%以下	26	岐阜市3 多治見市1 関市1 中津川市2 瑞浪市2 羽島市2 恵那市2 美濃加茂市2 土岐市2 各務原市3 養老町1 垂井町1 坂祝町1 富加町1 川辺町1 御嵩町1	74
下落率 0%超～5%以下	64	岐阜市22 大垣市9 高山市2 多治見市3 関市3 美濃市1 羽島市3 各務原市1 可児市4 山県市1 瑞穂市2 郡上市1 下呂市1 海津市2 岐南町1 笠松町1 関ヶ原町1 神戸町1 輪之内町1 揖斐川町1 大野町1 北方町1 八百津町1	16
0%	3	岐阜市1 高山市1 下呂市1	1
上昇率0%超	1	岐阜市1	0
総数	94		96

(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	19年地点数	標準地所在市町及び地点数	18年地点数
下落率 10%超	0		0
下落率 5%超～10%以下	2	岐阜市2	25
下落率 0%超～5%以下	24	岐阜市5 大垣市3 多治見市1 羽島市3 瑞穂市2 岐南町4 笠松町4 垂井町2	5
0%	0		0
上昇率0%超	1	岐阜市1	0
総数	27		30

(注) 地点数は、選定替えを除いた数。

第6表 工業地の対前年変動率の分布状況

変動率	19年地点数	標準地所在市町及び地点数	18年地点数
下落率 10%超	0		0
下落率 5%超～10%以下	0		9
下落率 0%超～5%以下	10	岐阜市5 大垣市3 各務原市1 安八町1	1
0%	0		0
上昇率0%超	0		0
総数	10		10

第7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
19年	54,400	26,000	94,800	62,000	38,900	32,500
18年	55,900	22,900	96,400	63,000	40,100	34,200
17年	58,300	24,700	104,100	67,200	43,200	36,900

(注) 県内全調査にて算出。

第8表 住宅地の価格の分布状況

価格(㎡あたり)	19年地点数	標準地所在市町及び地点数	18年地点数
100,000円以上	10	岐阜市9 高山市1	11
50,000円以上～100,000円未満	128	岐阜市49 大垣市24 高山市4 多治見市2 関市1 羽島市2 各務原市18 瑞穂市9 飛騨市2 郡上市2 岐南町5 笠松町3 垂井町2 安八町2 北方町3	141
25,000円以上～50,000円未満	118	岐阜市13 大垣市5 多治見市17 関市5 中津川市4 美濃市3 瑞浪市3 羽島市8 恵那市3 美濃加茂市3 土岐市4 各務原市7 可児市5 山県市1 瑞穂市1 飛騨市1 本巣市3 下呂市2 海津市4 養老町1 垂井町5 関ヶ原町2 神戸町3 輪之内町1 安八町1 揖斐川町2 大野町2 池田町2 北方町1 坂祝町2 富加町1 川辺町2 御嵩町1	120
25,000円未満	12	関市1 可児市2 山県市1 海津市2 養老町1 輪之内町1 富加町1 八百津町2 御嵩町1	7
総数	268		279

第9表 商業地の価格の分布状況

価格(㎡あたり)	19年地点数	標準地所在市町及び地点数	18年地点数
300,000円以上	1	岐阜市1	2
100,000円以上～300,000円未満	30	岐阜市19 大垣市6 高山市2 多治見市1 下呂市1 岐南町1	32
50,000円以上～100,000円未満	50	岐阜市9 大垣市4 高山市1 多治見市2 関市3 中津川市2 美濃市1 瑞浪市2 羽島市4 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 郡上市1 下呂市1 笠松町1 養老町1 垂井町1 関ヶ原町1 神戸町1 北方町1	56
50,000円未満	18	多治見市2 関市1 羽島市1 恵那市1 美濃加茂市1 可児市1 海津市3 輪之内町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	13
総数	99		103