

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するものである。

(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17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)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又は不動産鑑定士補に鑑定評価を求め、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603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
382	1	115	43	41	21	603

(注)上記地点数には国土交通省が実施する半期地価動向調査分(42地点)を含む。

下表も同じ。

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
205(1)	21	205	172	603(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26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
6	6	11	3	26

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20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 $\Delta 5.2\%$ (16年 $\Delta 5.5\%$)、商業地が $\Delta 7.1\%$ (16年 $\Delta 7.6\%$)等全用途でマイナスの変動率を示し、13年連続の下落(宅地見込地は14年連続の下落。)であるが、全用途において、前年と比べて下落率が縮小している。
(第1表、資料2参照)

② 区域別対前年平均変動率は、市街化区域内住宅地は $\Delta 6.7\%$ (16年 $\Delta 7.7\%$)、市街化区域内商業地が $\Delta 7.8\%$ (16年 $\Delta 9.9\%$)で、市街化区域内平均は $\Delta 7.2\%$ (16年 $\Delta 8.5\%$)、市街化調整区域は $\Delta 8.0\%$ (16年 $\Delta 9.2\%$)、非線引都市計画区域は $\Delta 6.4\%$ (16年 $\Delta 6.6\%$)で、都市計画区域全体の平均は $\Delta 6.9\%$ (16年 $\Delta 7.6\%$)である。また都市計画区域外平均は $\Delta 3.5\%$ (16年 $\Delta 3.6\%$)であり、都市計画区域では全用途で下落率が縮小しているが、都市計画区域外の住宅地、商業地は下落率が拡大している。
(第1表参照)

③ 対前年変動率の分布状況について、前年と比べ、住宅地は上昇の地点が増加し、また、下落率5%超の地点が減少している。商業地は下落率10%超の地点は減少しているが、上昇の地点はない。
(第2表、第3表参照)

④ 対前年平均変動率がプラスの市町村は、住宅地では白川村のみで、商業地ではない。
(資料4-1、4-2、4-3、9参照)

⑤ 対前年マイナス変動率上位10地点を見ると、住宅地では、大野(県)-1(揖斐郡大野町大字上秋字野田939番4外)の $\Delta 11.2\%$ が最大で、この地点をはじめ揖斐郡南部、北方町での下落が目立つ。商業地では羽島(県)5-4(羽島市福寿町平方2丁目74番1外)の $\Delta 13.1\%$ が最大で、前年に引き続き、羽島市での下落が目立っている。
(資料4、6、8参照)

⑥ 高山(県)-30(高山市国府町名張字五反田1554番))が3.3%のプラス変動となり、その他、高山市の住宅地で1地点、白川村の住宅地で2地点がプラス変動となっている。

第1表 市・郡部別、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	$\Delta 6.7$ ($\Delta 7.7$)	$\Delta 7.6$ ($\Delta 8.0$)	$\Delta 7.8$ ($\Delta 9.6$)	$\Delta 7.8$ ($\Delta 9.1$)	$\Delta 9.3$ ($\Delta 9.7$)	—	$\Delta 7.2$ ($\Delta 8.5$)
市街化調整区域	—	—	—	—	—	$\Delta 8.0$ ($\Delta 9.2$)	$\Delta 8.0$ ($\Delta 9.2$)
非線引都市計画区域	$\Delta 6.0$ ($\Delta 6.1$)	—	$\Delta 7.8$ ($\Delta 8.0$)	$\Delta 6.5$ ($\Delta 7.3$)	$\Delta 6.7$ ($\Delta 6.8$)	—	$\Delta 6.4$ ($\Delta 6.6$)
合計	$\Delta 6.4$ ($\Delta 6.9$)	$\Delta 7.6$ ($\Delta 8.0$)	$\Delta 7.8$ ($\Delta 9.2$)	$\Delta 7.2$ ($\Delta 8.4$)	$\Delta 7.2$ ($\Delta 7.3$)	$\Delta 8.0$ ($\Delta 9.2$)	$\Delta 6.9$ ($\Delta 7.6$)
都市計画区域	$\Delta 3.0$	—	$\Delta 5.1$	—	$\Delta 5.4$	—	$\Delta 3.5$

外	(△ 2.8)		(△ 4.8)		(△ 6.0)		(△ 3.6)
県 計	△ 5.2 (△ 5.5)	△ 7.6 (△ 8.0)	△ 7.1 (△ 7.6)	△ 7.2 (△ 8.4)	△ 6.7 (△ 6.9)	△ 8.0 (△ 9.2)	△ 5.9 (△ 6.4)

(注) 表中上段は17年の対前年平均変動率。下段は16年の対前年平均変動率

第2表 住宅地の対前年変動率の分布状況

変動率	17年地点数	基準地所在市町村及び地点数	16年地点数
下落率 10%超	8	岐阜市1 土岐市1 海津市1 揖斐川町1 大野町1 池田町1 北方町2	18
下落率 5%超～10%	203	岐阜市38 大垣市15 高山市3 多治見市1 0 関市9 中津川市1 美濃市3 瑞浪市4 羽島市6 恵那市5 美濃加茂市6 土岐市8 各務原市14 可児市11 山県市8 瑞穂市6 本巣市8 郡上市3 下呂市1 海津市4(19 町省略)	206
下落率 0%超～5%	159	岐阜市4 大垣市5 高山市25 多治見市2 関市10 中津川市21 恵那市14 各務原市 1 可児市3 飛騨市10 本巣市2 郡上市1 4 下呂市11 海津市4 (36町村省略)	132
0%	4	高山市2 下呂市2	12
上昇率0%超～5% 未満	4	高山市2 白川村2	1
上昇率5%超	0		0
総 数	378		369

(注) 総数は、継続地点数。

第3表 商業地の対前年変動率の分布状況

変動率	17年地点数	基準地所在市町村及び地点数	16年地点数
下落率15%超	0		0
下落率 10%超～15%	14	大垣市1 関市2 瑞浪市1 羽島市4 可児 市1 本巣市1 神戸町1 大野町1 池田町1	30

		北方町1	
下落率 5%超～10%	73	岐阜市19 大垣市6 高山市1 多治見市2 関市1 中津川市3 美濃市1 恵那市4 美 濃加茂市1 土岐市1 各務原市2 可児市1 山県市2 瑞穂市3 本巣市1 郡上市2 下 呂市4 海津市3 (15町省略)	72
下落率 0%超～5%	26	岐阜市6 大垣市1 高山市6 関市1 飛騨 市2 本巣市1 郡上市4 下呂市1 富加町1 八百津町1 白川町1 白川村1	31
0%	1	高山市1	2
上昇率0%超	0		0
総 数	114		135

(注) 総数は、継続地点数。

2 宅地の価格水準について

① 住宅地の平均価格は37,900円で、16年より2,700円下落している。これはほぼ昭和59年の価格水準となっている。

平均価格が5万円以上の市町村は、岐阜市をはじめ10市町である。

市では、岐阜市(79,200円)が最も高く、次いで大垣市(67,100円)、各務原市(59,500円)の順位となっている。

町村では、岐南町(70,100円)、笠松町(67,300円)、北方町(63,800円)の順位となっている。

(第4表、資料5-1、5-2、9参照)

② 商業地の平均価格は82,700円で、16年より5,100円増加しているが、これは比較的価格が低い商業色彩の薄い地点を大きく減らしたため(22地点)、平均価格が増加したものである。

平均価格が10万円以上の市町村は、岐阜市、大垣市、飛騨市の3市である。

市では、岐阜市(153,700円)が最も高く、以下大垣市(112,500円)、飛騨市(107,400円)の順位となっている。

町村では、柳津町(98,800円)、岐南町(83,700円)、笠松町(79,800円)の順位となっている。

(第4表、資料5-1、5-2、9参照)

③ 区域別平均価格では、市街化区域内住宅地が65,300円、市街化区域内商業地が118,600円。市街化調整区域は36,300円、非線引都市計画区域平均は41,600円。一方、都市計画区域外平均は16,800円と、都市計画区域と都市計画区域外では、価格の差は大きい。

(第4表参照)

④ 住宅地、商業地の価格分布状況をみると、住宅地では5万円以上の地点が、商業地では10万円以上の地点が前年と比べ減少している。

(第5表、第6表参照)

⑤ 県下の最高価格地点は、住宅地は岐阜(県)ー39(岐阜市八ツ梅町1丁目5番外)で129,000円、商業地は、岐阜(県)5-11(岐阜市神田町7丁目17番)で440,000円となっている。

(資料8参照)

⑥ 価格の上位10地点をみると、住宅地、商業地ともに岐阜市と高山市で占められている。

(資料8参照)

第4表 市・郡部別、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	65,300 (69,800)	43,800 (47,400)	118,600 (128,600)	63,600 (68,900)	37,100 (40,800)	—	77,800 (83,900)
市街化調整区域	—	—	—	—	—	36,300 (39,900)	36,300 (39,900)
非線引都市計画区域	37,200 (39,600)	—	70,200 (73,200)	46,600 (49,400)	22,800 (24,500)	—	41,600 (44,500)
合計	50,800 (54,400)	43,800 (47,400)	99,800 (106,600)	56,500 (60,700)	25,200 (27,300)	36,300 (39,900)	58,500 (63,100)
都市計画区域外	13,200 (13,700)	—	34,100 (25,500)	—	12,400 (13,500)	—	16,800 (16,800)
県計	37,900 (40,600)	43,800 (47,400)	82,700 (77,600)	56,500 (60,700)	21,800 (23,300)	36,300 (39,900)	46,600 (49,000)

(注) 表中上段は17年の平均価格。下段は16年の平均価格

第5表 住宅地価格分布状況

価格(㎡当たり)	17年地点数	基準地所在市町村及び地点数	16年地点数
150,000円以上	0		0
100,000円～150,000円未満	9	岐阜市7 高山市2	13
50,000円～100,000円未満	112	岐阜市34 大垣市19 高山市10 多治見市2 羽島市2 土岐市1 各務原市12 可児市1 瑞穂市6 飛騨市2 本巣市3 郡上市2 下呂市1(7町省略)	121

25,000円～50,000円 未満	118	岐阜市3 大垣市1 高山市4 多治見市1 0 関市7 中津川市3 美濃市4 瑞浪市2 羽島市4 恵那市2 美濃加茂市6 土岐市 6 各務原市3 可児市10 山県市3 飛騨市 3 本巣市4 郡上市1 下呂市3 海津市7 (15町省略)	113
25,000円未満	143	高山市16 関市13 中津川市19 美濃市 1 瑞浪市2 恵那市19 土岐市2 可児市3 山県市6 飛騨市6 本巣市3 郡上市14 下呂市10 海津市2(10町村省略)	133
総 数	382		380

第6表 商業地価格分布状況

価格(㎡当たり)	17年地点 数	基準地所在市町村及び地点数	16年地点 数
500,000円以上	0		0
200,000円～500,000 円 未満	5	岐阜市5	6
100,000円～200,000 円 未満	26	岐阜市16 大垣市5 高山市2 関市1 飛騨市1 郡上市1	35
50,000円～100,000円 未満	47	岐阜市4 大垣市3 高山市2 多治見市2 関市1 中津川市1 美濃市1 瑞浪市1 羽島市4 恵那市1 美濃加茂市1 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 (10町省略)	40
50,000円未満	37	高山市4 関市2 中津川市3 恵那市3 山県市1 本巣市1 郡上市4 下呂市2 海津市3(13町村省略)	56
総 数	115		137

3 共通地点の6ヶ月変動率について

共通地点20地点の6ヶ月変動率については、すべての地点で下落しており、16年後期(平成16年7月1日から平成17年1月1日まで)と17年前期(平成17年1月1日から平成17年7月1日まで)を比べると、17年前期において、9地点で下落幅が拡大し、9地点で価格下落幅が縮小した。
(資料10参照)

4 林地の地価動向について

林地26地点の平均価格は、10アール当たり361,500円で、対前年平均変動率は△7.4%(16年△9.5%)となっており、前年より下落率が縮小した。
(第7表、資料2参照)

第7表 林地平均価格、平均変動率

区 分	地点数	平均価格(円/10a)	平均変動率(%)
都市近郊林地	6	1,221,800	△8.9
農村林地	6	173,800	△6.3
林業本場林地	11	78,700	△7.0
山村奥地林地	3	53,200	△7.4
合計	26	361,500	△7.4