

平成29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壌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29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 平成29年調査地点数

地価調査の対象区域は県下全市町村で、基準地は376地点（宅地364地点、林地12地点）

| | 宅地 | | | | 林地 | 合計 |
|-----|-----|-----|-----|-----|----|-----|
| | 住宅地 | 商業地 | 工業地 | 宅地計 | | |
| 29年 | 254 | 87 | 23 | 364 | 12 | 376 |
| 28年 | 246 | 84 | 22 | 352 | 8 | 360 |
| 27年 | 245 | 85 | 22 | 352 | 8 | 360 |

(1) 宅地関係

宅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 |
|-----|-------|---------|-----------|---------|-----|
| 29年 | 141 | 12 | 150 | 61 | 364 |
| 28年 | 135 | 11 | 145 | 61 | 352 |
| 27年 | 134 | 12 | 145 | 61 | 352 |

(2) 林地関係

林地の区分別設定数は次のとおりである。

| | 都市近郊林地 | 農村林地 | 林業本場林地 | 山村奥地林地 | 合計 |
|-----|--------|------|--------|--------|----|
| 29年 | 4 | 3 | 4 | 1 | 12 |
| 28年 | 3 | 2 | 2 | 1 | 8 |
| 27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25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 $\Delta 1.4\%$ （前年 $\Delta 1.4\%$ ）、商業地が $\Delta 1.1\%$ （前年 $\Delta 1.2\%$ ）、工業地が $\Delta 0.3\%$ （前年 $\Delta 0.3\%$ ）となっており、全用途平均では $\Delta 1.3\%$ （前年 $\Delta 1.2\%$ ）となっている。すべての用途でマイナスの変動率を示し、25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 $\Delta 0.6\%$ （前年 $\Delta 0.5\%$ ）、市街化区域内商業地は $\Delta 0.4\%$ （前年 $\Delta 0.5\%$ ）、市街化区域内平均は $\Delta 0.5\%$ （前年 $\Delta 0.5\%$ ）、市街化調整区域は $\Delta 1.8\%$ （前年 $\Delta 1.7\%$ ）、非線引き都市計画区域平均は $\Delta 1.5\%$ （前年 $\Delta 1.5\%$ ）で、都市計画区域全体の平均は $\Delta 1.0\%$ （前年 $\Delta 1.0\%$ ）、都市計画区域外の平均は $\Delta 2.4\%$ （前年 $\Delta 2.2\%$ ）となっている。
（第2表参照）
- ③ 対前年変動率の分布状況をみると、住宅地は前年と比べて上昇した地点は20地点であり（前年は17地点）、下落率が5%を超える地点はない。商業地は前年と比べて上昇した地点は9地点であり（前年は7地点）、下落率が5%を超える地点はない（前年は1地点）。工業地は前年と同様に上昇した地点は1地点であり（前年は1地点）、下落した地点は7地点である（前年は9地点）。
（第4表、第5表、第6表参照）
- ④ 市町村別の対前年平均変動率について、プラスは住宅地で岐南町、商業地で多治見市、工業地で各務原市となり、横ばいは商業地で美濃加茂市、土岐市及び各務原市、工業地で大垣市、関市、中津川市、美濃市、恵那市、美濃加茂市、土岐市、可児市、養老町、神戸町、輪之内町、大野町、池田町及び御嵩町となり、その他は全てマイナスとなっている。
（資料2参照）
- ⑤ 対前年変動率がプラスの基準地は、住宅地20地点（岐阜市6、大垣市3、多治見市3、各務原市2、可児市4、瑞穂市1、岐南町1）、商業地9地点（岐阜市4、大垣市3、高山市1、多治見市1）、工業地1地点（各務原市1）となっている。
（第7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29地点（岐阜市6、大垣市2、多治見市3、関市1、中津川市3、瑞浪市3、恵那市1、美濃加茂市2、土岐市1、各務原市1、可児市3、瑞穂市1、岐南町1、富加町1）、商業地16地点（岐阜市6、大垣市2、多治見市1、恵那市1、美濃加茂市1、土岐市1、各務原市3、郡上市1）、工業地14地点（大垣市1、関市1、中津川市1、美濃市1、恵那市1、美濃加茂市1、土岐市1、可児市、養老町1、神戸町1、輪之内町1、大野町1、池田町1、御嵩町1）となっている。
（第8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、各務原（県）-5（各務原市尾崎南町3丁目65番）の $\Delta 4.6\%$ が最大となっている。商業地では、高山（県）5-5（高山市奥飛騨温泉郷平湯字家上634番2外）の $\Delta 4.7\%$ が最大となっている。
また、工業地では、下呂（県）9-1（下呂市萩原町羽根字中瀬495番35外）の $\Delta 1.8\%$ が最大となっている。
（第9表、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 |
|-----|------|------|------|------|
| 29年 | △1.4 | △1.1 | △0.3 | △1.3 |
| 28年 | △1.4 | △1.2 | △0.3 | △1.2 |
| 27年 | △1.4 | △1.3 | △0.5 | △1.3 |

※継続調査地点数 347地点 (平成29年調査)

(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 | △0.6 (△0.5) | △0.4 (△0.5) | △0.3 (△0.4) | △0.5 (△0.5) |
| 市街化調整区域 | △1.8 (△1.7) | — | — | △1.8 (△1.7) |
| 非線引き都市計画区域 | △1.6 (△1.6) | △1.8 (△1.8) | △0.1 (△0.1) | △1.5 (△1.5) |
| 合計 | △1.2 (△1.1) | △0.9 (△1.0) | △0.1 (△0.2) | △1.0 (△1.0) |
| 都市計画区域外 | △2.4 (△2.2) | △2.6 (△2.4) | △1.1 (△1.2) | △2.4 (△2.2) |
| 県計 | △1.4 (△1.4) | △1.1 (△1.2) | △0.3 (△0.3) | △1.3 (△1.2) |

(注) 表中上段は29年の対前年平均変動率。下段は28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 継続地点でみた地価上昇・横ばい・下落の地点数 (林地を除く)

| | 29年(今回) | 28年(前回) | 27年(前々回) |
|--------|-----------|-----------|-----------|
| 上昇地点 | 30 (9%) | 25 (7%) | 20 (6%) |
| 横ばい地点 | 59 (17%) | 63 (18%) | 53 (15%) |
| 下落地点 | 258 (74%) | 254 (74%) | 273 (79%) |
| 継続地点合計 | 347 | 342 | 346 |

第4表 住宅地の対前年変動率の分布状況

| 変動率 | 29年地点数 | 28年地点数 |
|-------------|--------------|--------------|
| 上昇率 5%超 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) |
| 上昇率 0%超～5% | 20 (8.3%) | 17 (7.2%) |
| 0% | 29 (12.0%) | 31 (13.1%) |
| 下落率 0%超～5% | 193 (79.7%) | 189 (79.7%) |
| 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 | 242 (100.0%) | 237 (100.0%) |

(注) 総数は、継続地点数。

第5表 商業地の対前年変動率の分布状況

| 変動率 | 29年地点数 | 28年地点数 |
|-------------|-------------|-------------|
| 上昇率 5%超 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) |
| 上昇率 0%超～5% | 9 (10.8%) | 7 (8.4%) |
| 0% | 16 (19.3%) | 20 (24.1%) |
| 下落率 0%超～5% | 58 (69.9%) | 55 (66.3%) |
| 下落率 5%超～10% | 0 (0.0%) | 1 (1.2%) |
| 下落率 10%超 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) |
| 総数 | 83 (100.0%) | 83 (100.0%) |

(注) 総数は、継続地点数。

第6表 工業地の対前年変動率の分布状況

| 変動率 | 29年地点数 | 28年地点数 |
|-------------|-------------|-------------|
| 上昇率 5%超 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) |
| 上昇率 0%超～5% | 1 (4.5%) | 1 (4.5%) |
| 0% | 14 (63.7%) | 12 (54.5%) |
| 下落率 0%超～5% | 7 (31.8%) | 9 (40.9%) |
| 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 | 22 (100.0%) | 22 (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7表 プラス変動率地点数

30地点 [平成28年は25地点：住地17、商地7、工業1]

| (住宅地) … 20地点 | | 29年 | 28年 | 27年 |
|--------------|--------------------------|------|------|-------|
| 岐阜(県) - 33 | 岐阜市加納本町3丁目7番1外 | 3.3% | 3.4% | 3.5% |
| 多治見(県) - 11 | 多治見市音羽町1丁目16番4 | 3.2% | 3.2% | 2.5% |
| 岐阜(県) - 18 | 岐阜市今嶺2丁目1番4 | 2.9% | 2.2% | 2.0% |
| 多治見(県) - 1 | 多治見市上野町4丁目15番1 | 1.9% | 1.6% | 2.1% |
| 岐阜(県) - 32 | 岐阜市柳町1番5 | 1.9% | 0.9% | 1.9% |
| 多治見(県) - 8 | 多治見市平井町4丁目69番3 | 0.9% | 1.3% | 1.6% |
| 岐阜(県) - 23 | 岐阜市長良若葉町2丁目4番 | 0.7% | 0.6% | 0.9% |
| 岐阜(県) - 27 | 岐阜市養老町2丁目31番1 | 0.6% | 0.3% | 1.0% |
| 可児(県) - 10 | 可児市広見字森下2315番5外 | 0.5% | 0.0% | -0.3% |
| 可児(県) - 3 | 可児市今渡字松葉1946番9 | 0.5% | 0.0% | 0.0% |
| 各務原(県) - 6 | 各務原市蘇原花園町4丁目26番5 | 0.5% | 0.2% | 0.0% |
| 可児(県) - 6 | 可児市下恵土字峠1514番1外 | 0.5% | 0.0% | 0.0% |
| 各務原(県) - 10 | 各務原市蘇原沢上町2丁目61番2 | 0.4% | 0.3% | 0.0% |
| 大垣(県) - 4 | 大垣市八島町字東菰田67番 | 0.3% | 0.5% | 0.3% |
| 可児(県) - 9 | 可児市中恵土字助太郎2371番296 | 0.3% | 0.0% | 0.0% |
| 岐阜(県) - 7 | 岐阜市長良西野前17番3外 | 0.2% | 0.4% | 0.4% |
| 岐南(県) - 2 | 羽島郡岐南町徳田9丁目171番 | 0.2% | 0.2% | 0.0% |
| 瑞穂(県) - 1 | 瑞穂市穂積字東原27番23外 | 0.2% | 0.3% | 0.3% |
| 大垣(県) - 2 | 大垣市緑園71番4 | 0.1% | 0.3% | 0.0% |
| 大垣(県) - 1 | 大垣市見取町2丁目9番1外 | 0.1% | 0.3% | 0.3% |
| (商業地) … 9地点 | | 29年 | 28年 | 27年 |
| 岐阜(県) 5-19 | 岐阜市吉野町5丁目17番外 『大岐阜ビル』 | 3.3% | 2.5% | 2.9% |

| | | | | |
|--------------|------------------------------------|------|------|------|
| 高山(県)5-2 | 高山市昭和町2丁目68番9外 『中国料理 桃園』 | 3.1% | 0.0% | 0.0% |
| 大垣(県)5-6 | 大垣市林町5丁目12番1外 『クリーニングraimu林町店』 | 1.7% | 1.7% | 1.7% |
| 大垣(県)5-5 | 大垣市高屋町3丁目15番外 『大垣第一生命ビル』 | 0.8% | 1.7% | 0.8% |
| 岐阜(県)5-16 | 岐阜市江添1丁目5番14外 「江添1-5-15」 『ガリバー』 | 0.7% | 0.0% | 0.0% |
| 多治見(県)5-2 | 多治見市音羽町4丁目85番 『(株)セキュリティハウス』 | 0.5% | 0.4% | 0.8% |
| 岐阜(県)5-2 | 岐阜市加納栄町通3丁目2番1外 『(有)キムラビル』 | 0.5% | 0.5% | 0.0% |
| 岐阜(県)5-15 | 岐阜市玉宮町1丁目13番4 『大野ビル』 | 0.5% | 0.5% | 0.5% |
| 大垣(県)5-2 | 大垣市桐ヶ崎町93番 『旭ビル6』 | 0.1% | 0.0% | 0.0% |
| (工業地) … 1 地点 | | 28年 | 27年 | 26年 |
| 各務原(県)9-1 | 各務原市テクノプラザ1丁目15番 『(株)メニコン』 | 0.6% | 0.6% | 0.6% |

第8表 横ばいの地点数 59地点 [平成28年は63地点：住宅地31、商業地20、工業地12]

| | 住宅地 | 商業地 | 工業地 |
|-------|-----|-----|-----|
| 岐阜市 | 6 | 6 | |
| 大垣市 | 2 | 2 | 1 |
| 高山市 | | | |
| 多治見市 | 3 | 1 | |
| 関市 | 1 | | 1 |
| 中津川市 | 3 | | 1 |
| 美濃市 | | | 1 |
| 瑞浪市 | 3 | | |
| 羽島市 | | | |
| 恵那市 | 1 | 1 | 1 |
| 美濃加茂市 | 2 | 1 | 1 |
| 土岐市 | 1 | 1 | 1 |
| 各務原市 | 1 | 3 | |
| 可児市 | 3 | | 1 |
| 瑞穂市 | 1 | | |
| 郡上市 | | 1 | |
| 岐南町 | 1 | | |
| 養老町 | | | 1 |
| 垂井町 | | | |
| 神戸町 | | | 1 |
| 輪之内町 | | | 1 |
| 大野町 | | | 1 |
| 池田町 | | | 1 |
| 富加町 | 1 | | |
| 御嵩町 | | | 1 |
| 合計 | 29 | 16 | 14 |

第9表 県内最大下落率地点について

| | 29年 | 28年 | 27年 |
|--|-------|-------|-------|
| 【住宅地】 | | | |
| 各務原（県）－5 各務原市尾崎南町3丁目65番 | △4.6% | △4.4% | △2.0% |
| 【商業地】 | | | |
| 高山（県）5－5 高山市奥飛驒温泉郷平湯字家上634番2外 『湯う香旅館 三蔵庵』 | △4.7% | △5.1% | △3.5% |

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33,600円で、5万円以上の市町村は、岐阜市をはじめ2市2町となっている。市では、岐阜市（64,500円）が最も高く、瑞穂市（51,900円）の順となっている。町では、岐南町（54,700円）、北方町（53,400円）の順となっている。（第10表、資料2参照）
- ② 商業地の平均価格については88,100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（159,600円）が最も高く、次いで高山市（95,600円）、大垣市（84,700円）の順となっている。町では、北方町（62,700円）、岐南町（62,200円）の順となっている。（第10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55,600円、市街化区域内商業地は116,000円、市街化区域平均は74,600円、市街化調整区域は24,600円、非線引都市計画区域平均は34,100円で、都市計画区域全体の平均は52,600円、都市計画区域外の平均は12,400円となっている。（第10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28年と同程度の分布状況である。（第11表、第12表、第13表参照）
- ⑤ 県内の最高価格地点は、住宅地は岐阜（県）－33（岐阜市加納本町3丁目7番1外）で156,000円、商業地は岐阜（県）5－19（岐阜市吉野町5丁目17番外）で599,000円となっている。（第14表、資料7参照）
- ⑥ 価格の上位10地点をみると、住宅地は岐阜市、商業地は全て岐阜市と高山市で占められている。（資料7参照）

第10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 | H29 | 55,600 | 116,000 | 28,800 | 74,600 |
| | H28 | (55,600) | (113,600) | (28,000) | (73,900) |
| 市街化調整区域 | H29 | 24,600 | — | — | 24,600 |
| | H28 | (25,000) | — | — | (25,000) |
| 非線引き都市計画区域 | H29 | 27,300 | 62,500 | 19,400 | 34,100 |
| | H28 | (27,700) | (56,000) | (19,400) | (33,000) |
| 合計 | H29 | 39,400 | 94,300 | 22,200 | 52,600 |
| | H28 | (39,700) | (90,100) | (21,600) | (51,700) |
| 都市計画区域外 | H29 | 10,300 | 26,500 | 9,600 | 12,400 |
| | H28 | (10,500) | (27,200) | (9,700) | (12,700) |

| | | | | | |
|-----|-----|----------|----------|----------|----------|
| 県 計 | H29 | 33,600 | 88,100 | 20,600 | 45,800 |
| | H28 | (33,700) | (84,100) | (20,000) | (44,900) |

(注) 表中上段は29年の平均価格。下段は28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11表 住宅地価格分布状況

| 価格 (㎡あたり) | 29年地点数 | 28年地点数 |
|---------------------|--------------|--------------|
| 150,000円以上 | 1 (0.4%) | 1 (0.4%) |
| 100,000円～150,000円未満 | 3 (1.2%) | 3 (1.2%) |
| 50,000円～100,000円未満 | 48 (18.9%) | 45 (18.3%) |
| 25,000円～50,000円未満 | 95 (37.4%) | 96 (39.0%) |
| 25,000円未満 | 107 (42.1%) | 101 (41.1%) |
| 総 数 | 254 (100.0%) | 246 (100.0%) |

(注) 総数は、全地点数。

第12表 商業地価格分布状況

| 価格 (㎡あたり) | 29年地点数 | 28年地点数 |
|---------------------|-------------|-------------|
| 500,000円以上 | 1 (1.2%) | 1 (1.2%) |
| 200,000円～500,000円未満 | 6 (6.9%) | 4 (4.8%) |
| 100,000円～200,000円未満 | 14 (16.1%) | 14 (16.7%) |
| 50,000円～100,000円未満 | 38 (43.6%) | 37 (44.0%) |
| 50,000円未満 | 28 (32.2%) | 28 (33.3%) |
| 総 数 | 87 (100.0%) | 84 (100.0%) |

(注) 総数は、全地点数。

第13表 工業地価格分布状況

| 価格 (㎡あたり) | 29年地点数 | 28年地点数 |
|-------------------|-------------|-------------|
| 50,000円以上 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) |
| 30,000円～50,000円未満 | 5 (21.7%) | 4 (18.2%) |
| 10,000円～30,000円未満 | 16 (69.6%) | 16 (72.7%) |
| 10,000円未満 | 2 (8.7%) | 2 (9.1%) |
| 総 数 | 23 (100.0%) | 22 (100.0%) |

(注) 総数は、全地点数。

第14表 県内最高価格地点について ()内は前年価格

| | | | 29年 | 28年 | 27年 |
|--------------|--------------------------|------------------------|------|------|------|
| 【住宅地】 | | | | | |
| 岐阜(県)ー33 | 岐阜市加納本町3丁目7番1外 | 156,000円 (151,000円) | 3.3% | 3.4% | 3.5% |
| 【商業地】 | | | | | |
| 岐阜(県)5ー19 | 岐阜市吉野町5丁目17番外 『大岐阜ビル』 | 599,000円 (580,000円) | 3.3% | 2.5% | 2.9% |

3 共通地点の6ヶ月変動率について

共通地点（継続地点24地点）の6ヶ月変動率については、28年後期（平成28年7月1日から平成29年1月1日まで）と29年前期（平成29年1月1日から平成29年7月1日まで）を比べると、直近6ヶ月間の方が数値が改善しているものが5地点（上昇率が拡大2地点、下落率が縮小3地点）、変化がないものが9地点（横ばい7地点、下落率が同じ2地点）、下落しているものが10地点（上昇率が縮小2地点、上昇から横ばい3地点、下落率が拡大5地点）となっている。

（資料8参照）

4 林地の地価動向について

林地12地点の平均価格は、10アール（1000平方メートル）当たり361,300円（前年409,600円）となっている。

また、対前年平均変動率は△2.9%（前年△3.0%）となっており、24年連続して下落となっている。

（第15表、第16表、資料3参照）

第15表 林地対前年平均変動率（単位：%）

| 区分 | 29年 | 28年 | 27年 |
|----|-------|-------|-------|
| 林地 | △2.9% | △3.0% | △3.5% |

※継続調査地点数 7地点

第16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 | 4 | 877,800 | △2.4 |
| | (3) | (926,700) | (△2.3) |
| 農 村 林 地 | 3 | 185,300 | △2.8 |
| | (2) | (164,300) | (△2.6) |
| 林業本場林地 | 4 | 54,600 | △3.2 |
| | (2) | (58,000) | (△3.6) |
| 山村奥地林地 | 1 | 50,500 | △3.8 |
| | (1) | (52,500) | (△4.0) |
| 合 計 | 12 | 361,300 | △2.9 |
| | (8) | (409,600) | (△3.0) |

（注） 表中上段は平成29年、下段は平成28年のデータ。