

平成30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30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30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		
30年	254	86	24	364	12	376
29年	254	87	23	364	12	376
28年	246	84	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	非線引き都市計画区域	都市計画区域外	合計
30年	142	12	150	60	364
29年	141	12	150	61	364
28年	135	11	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
30年	4	3	4	1	12
29年	4	3	4	1	12
28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 $\Delta 0.9\%$ （前年 $\Delta 1.1\%$ ）、工業地が $\Delta 0.1\%$ （前年 $\Delta 0.3\%$ ）となっており、全用途平均では $\Delta 1.2\%$ （前年 $\Delta 1.3\%$ ）となっている。すべての用途でマイナスの変動率を示し、26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 $\Delta 0.6\%$ ）、市街化区域内商業地は $\Delta 0.3\%$ （前年 $\Delta 0.4\%$ ）、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 $\Delta 1.8\%$ ）、非線引き都市計画区域平均は $\Delta 1.4\%$ （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 $\Delta 2.4\%$ ）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17地点であり（前年は20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13地点であり（前年は9地点）、下落率が5%を超える地点はない。工業地は上昇した地点は2地点であり（前年は1地点）、下落した地点は5地点である（前年は7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、住宅地は全てマイナスとなった。商業地は大垣市、多治見市、各務原市、可児市、工業地で養老町、輪之内町がプラスとなり、横ばいは商業地が美濃加茂市であった。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、各務原市、可児市、瑞穂市、海津市、垂井町、神戸町、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をみると、住宅地では、多治見（県）-11（多治見市音羽町1丁目16番4）の3.5%が最大となっている。商業地では、高山（県）5-8（高山市上三之町47番）の7.4%が最大となっている。また、工業地では、輪之内（県）9-1（輪之内町下大樽字川原157番1外）の0.7%が最大となっている。
対前年変動率がプラスの基準地は、住宅地17地点（岐阜市5、大垣市3、多治見市3、中津川市1、各務原市1、可児市3、瑞穂市1）、商業地13地点（岐阜市4、大垣市3、高山市2、多治見市2、各務原市1、可児市1）、工業地2地点（養老町1、輪之内町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35地点（岐阜市10、大垣市3、多治見市2、関市1、中津川市2、瑞浪市2、恵那市1、美濃加茂市2、土岐市2、各務原市2、可児市3、瑞穂市2、岐南町2、富加町1）、商業地14地点（岐阜市6、大垣市1、多治見市1、恵那市2、美濃加茂市1、各務原市2、郡上市1）、工業地16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、各務原市1、可児市1、瑞穂市1、海津市1、垂井町1、神戸町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 $\Delta 4.8\%$ が最大となっている。商業地では、養老（県）5-1（養老町高田字

町141番1)の△4.2%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△1.7%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
30年	△1.4	△0.9	△0.1	△1.2
29年	△1.4	△1.1	△0.3	△1.3
28年	△1.4	△1.2	△0.3	△1.2

※継続調査地点数 350地点 (平成30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 (△0.6)	△0.3 (△0.4)	△0.1 (△0.3)	△0.5 (△0.5)
市街化調整区域	△1.8 (△1.8)	—	—	△1.8 (△1.8)
非線引き都市計画区域	△1.6 (△1.6)	△1.5 (△1.8)	0.1 (△0.1)	△1.4 (△1.5)
合計	△1.2 (△1.2)	△0.8 (△0.9)	0.0 (△0.1)	△1.0 (△1.0)
都市計画区域外	△2.5 (△2.4)	△2.6 (△2.6)	△1.0 (△1.1)	△2.4 (△2.4)
県計	△1.4 (△1.4)	△0.9 (△1.1)	△0.1 (△0.3)	△1.2 (△1.3)

(注) 表中上段は30年の対前年平均変動率。下段()書きはは29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)

	30年(今回)	29年(前回)	28年(前々回)
上昇地点	32 (9%)	30 (9%)	25 (7%)
横ばい地点	65 (19%)	59 (17%)	63 (19%)
下落地点	253 (72%)	258 (74%)	254 (74%)
継続地点合計	350	347	342

(注) ()書きは構成割合

第4表 住宅地の対前年変動率の分布状況

変動率	30年地点数	29年地点数
上昇率 5%超	0 (0.0%)	0 (0.0%)
上昇率 0%超~5%	17 (6.9%)	20 (8.3%)
0%	35 (14.1%)	29 (12.0%)
下落率 0%超~5%	196 (79.0%)	193 (79.8%)
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	248 (100.0%)	242 (100.0%)

(注) 総数は、継続地点数。()書きは構成割合

第5表 商業地の対前年変動率の分布状況

変動率	30年地点数	29年地点数
上昇率 5%超	1 (1.3%)	0 (0.0%)
上昇率 0%超～5%	12 (15.2%)	9 (10.8%)
0%	14 (17.7%)	16 (19.3%)
下落率 0%超～5%	52 (65.8%)	58 (69.9%)
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	79 (100.0%)	83 (100.0%)

(注) 総数は、継続地点数。() 書きは構成割合

第6表 工業地の対前年変動率の分布状況

変動率	30年地点数	29年地点数
上昇率 5%超	0 (0.0%)	0 (0.0%)
上昇率 0%超～5%	2 (8.7%)	1 (4.5%)
0%	16 (69.6%)	14 (63.6%)
下落率 0%超～5%	5 (21.7%)	7 (31.8%)
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	23 (100.0%)	22 (100.0%)

(注) 総数は、継続地点数。() 書きは構成割合。

なお、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

32地点 [平成29年は30地点：住宅地20、商業地9、工業地1]

(住宅地) … 17地点		30年	29年	28年
多治見(県)－11	多治見市音羽町1丁目16番4	3.5%	3.2%	3.2%
岐阜(県)－18	岐阜市今嶺2丁目1番4	3.2%	2.9%	2.2%
岐阜(県)－33	岐阜市加納本町3丁目7番1外	2.6%	3.3%	3.4%
多治見(県)－1	多治見市上野町4丁目15番1	2.3%	1.9%	1.6%
中津川(県)－15	中津川市茄子川字下諏訪1586番20	2.3%	—	—
岐阜(県)－32	岐阜市柳町1番5	1.8%	1.9%	0.9%
多治見(県)－8	多治見市平井町4丁目69番3	1.2%	0.9%	1.3%
可児(県)－3	可児市今渡字松葉1946番9	0.5%	0.5%	0.0%
可児(県)－6	可児市下恵土字峠1514番1外	0.5%	0.5%	0.0%
可児(県)－9	可児市中恵土字助太郎2371番296	0.3%	0.3%	0.0%
岐阜(県)－27	岐阜市養老町2丁目31番1	0.2%	0.6%	0.3%
各務原(県)－6	各務原市蘇原花園町4丁目26番5	0.2%	0.5%	0.2%
瑞穂(県)－1	瑞穂市穂積字東原27番23外	0.2%	0.2%	0.3%
大垣(県)－4	大垣市八島町字東菰田67番	0.2%	0.3%	0.5%
大垣(県)－2	大垣市緑園71番4	0.1%	0.1%	0.3%
大垣(県)－1	大垣市見取町2丁目9番1外	0.1%	0.1%	0.3%
岐阜(県)－7	岐阜市長良西野前17番3外	0.1%	0.2%	0.4%
(商業地) … 13地点		30年	29年	28年
高山(県)5－8	高山市上三之町47番 『飛騨地酒蔵』	7.4%	—	—
高山(県)5－1	高山市本町1丁目45番 『長岡屋』	3.3%	—	—

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』	1.7%	0.5%	0.4%
岐阜(県)5-19	岐阜市吉野町5丁目17番外 『大岐阜ビル』	1.5%	3.3%	2.5%
各務原(県)5-2	各務原市鵜沼西町1丁目420番1 『おかしの里 もりや』	1.4%	0.0%	0.0%
岐阜(県)5-23	岐阜市玉宮町2丁目9番2 『クラブブラッサイ』	1.3%	—	—
多治見(県)5-3	多治見市住吉町6丁目42番1外 『眼鏡市場多治見店』	0.8%	—	—
大垣(県)5-6	大垣市林町5丁目12番1外 『raimu林町店』	0.8%	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%	0.8%	1.7%
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%	0.7%	0.0%
岐阜(県)5-9	岐阜市長住町1丁目19番 『ハヤシビル』	0.6%	0.0%	△0.6%
可児(県)5-1	可児市今渡字大東1619番444外 『クラフトハートトーカー可児店』	0.2%	△0.2%	0.0%
大垣(県)5-2	大垣市桐ヶ崎町93番 『旭ビル6』	0.1%	0.1%	0.0%
(工業地) … 2 地点		30年	29年	28年
輪之内(県)9-1	輪之内町下大樽字川原157番1外 『(株)エフピコ中部配送センター』	0.7%	0.0%	0.0%
養老(県)9-1	養老町豊字川原134番1 『(株)エヌテック』	0.5%	0.0%	△0.5%

第8表 横ばいの地点数 65地点 [平成29年は59地点：住宅地29、商業地16、工業地14]

	住宅地	商業地	工業地
岐阜市	10	6	
大垣市	3	1	1
高山市			
多治見市	2	1	
関市	1		1
中津川市	2		1
美濃市			1
瑞浪市	2		
羽島市			
恵那市	1	2	1
美濃加茂市	2	1	1
土岐市	2		1
各務原市	2	2	1
可児市	3		1
瑞穂市	2		1
郡上市		1	
海津市			1
岐南町	2		
養老町			

垂井町			1
神戸町			1
輪之内町			
大野町			1
池田町			1
富加町	1		
御嵩町			1
合計	35	14	16

第9表 県内最大下落率地点について

	30年	29年	28年
【住宅地】			
各務原（県）-5 各務原市尾崎南町3丁目65番	△4.8%	△4.6%	△4.4%
【商業地】			
養老（県）5-1 養老町高田字町141番1 『メガネのミノベ』	△4.2%	△4.0%	△4.1%

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33,400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（51,700円）の順となっている。町では、岐南町（54,700円）、北方町（53,000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88,400円で、10万円以上の市町村は、岐阜市と高山市の2市である。市では、岐阜市（154,100円）が最も高く、次いで高山市（103,400円）、大垣市（93,100円）の順となっている。町では、岐南町（62,000円）北方町（61,800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55,400円、市街化区域内商業地は112,500円、市街化区域平均は73,600円、市街化調整区域は24,100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52,200円、都市計画区域外の平均は12,100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見ると、住宅地、商業地、工業地とも平成29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160,000円、商業地は岐阜（県）5-19（岐阜市吉野町5丁目17番外）で608,000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	H30	55,400	112,500	28,800	73,600
	H29	55,600	116,000	28,800	74,600
市街化調整区域	H30	24,100	—	—	24,100
	H29	24,600	—	—	24,600
非線引き都市計画区域	H30	27,100	64,700	19,400	34,100
	H29	27,300	62,500	19,400	34,100
合計	H30	39,200	93,700	22,100	52,200
	H29	39,400	94,300	22,200	52,600
都市計画区域外	H30	10,000	28,000	9,500	12,100
	H29	10,300	26,500	9,600	12,400
県計	H30	33,400	88,400	20,500	45,600
	H29	33,600	88,100	20,600	45,800

(注) 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)	30年地点数	29年地点数
150,000円以上	1 (0.4%)	1 (0.4%)
100,000円～150,000円未満	4 (1.6%)	3 (1.2%)
50,000円～100,000円未満	45 (17.7%)	48 (18.9%)
25,000円～50,000円未満	97 (38.2%)	95 (37.4%)
25,000円未満	107 (42.1%)	107 (42.1%)
総数	254 (100.0%)	254 (100.0%)

(注) 総数は、全地点数。()書きは構成割合。

第12表 商業地価格分布状況

価格 (㎡あたり)	30年地点数	29年地点数
500,000円以上	1 (1.2%)	1 (1.1%)
200,000円～500,000円未満	4 (4.7%)	6 (6.9%)
100,000円～200,000円未満	15 (17.4%)	14 (16.1%)
50,000円～100,000円未満	41 (47.7%)	38 (43.7%)
50,000円未満	25 (29.1%)	28 (32.2%)
総数	86 (100.0%)	87 (100.0%)

(注) 総数は、全地点数。()書きは構成割合。

第13表 工業地価格分布状況

価格 (㎡あたり)	30年地点数	29年地点数
50,000円以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)
30,000円～50,000円未満	5 (20.8%)	5 (21.7%)
10,000円～30,000円未満	17 (70.8%)	16 (69.6%)
10,000円未満	2 (8.3%)	2 (8.7%)
総数	24 (100.0%)	23 (100.0%)

(注) 総数は、全地点数。()書きは構成割合。

第14表 県内最高価格地点について ()内は前年価格

			30年	29年	28年
【住宅地】					
岐阜(県)ー33	岐阜市加納本町3丁目7番外	160,000円 (156,000円)	2.6%	3.3%	3.4%
【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』	608,000円 (599,000円)	1.5%	3.3%	2.5%

3 共通地点の6ヶ月変動率について

共通地点（継続地点25地点）の6ヶ月変動率については、29年後期（平成29年7月1日から平成30年1月1日まで）と30年前期（平成30年1月1日から平成30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13地点（上昇率が拡大4地点、下落率が縮小9地点）、変化がないものが23地点（横ばい14地点、下落率が同じ9地点）、悪化しているものが12地点（上昇率が縮小2地点、上昇から横ばい1地点、下落率が拡大9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412,300円（前年361,300円）となっている。

また、対前年平均変動率は△3.1%（前年△2.9%）となっており、25年連続して下落のとなっている。

(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	30年	29年	28年
林地	△3.1%	△2.9%	△3.0%

※継続調査地点数 11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	859,300	△2.2
	(4)	(877,800)	(△2.4)
農 村 林 地	3	417,000	△4.1
	(3)	(185,300)	(△2.8)
林業本場林地	4	52,700	△3.5
	(4)	(54,600)	(△3.2)
山村奥地林地	1	48,700	△3.6
	(1)	(50,500)	(△3.8)
合 計	12	412,300	△3.1
	(12)	(361,300)	(△2.9)

(注) 表中上段は平成30年、下段()書きは平成29年のデータ。