

平成25年地価公示（岐阜県分）

◎平成25年地価公示のあらまし

岐阜県都市建築部都市政策課

I 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373地点（全国26,000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。（第1表参照）

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

各都道府県が実施する地価調査（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22地点設置してある。

5 標準地の価格等の公表

3月22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。

Ⅱ 県下の地価動向について

1 対前年変動率について

- ① 対前年平均変動率を用途別にみると、住宅地が△2.3%（前年△2.3%）、宅地見込地が△4.0%（前年△4.5%）、商業地が△2.6%（前年△3.0%）、工業地が△3.4%（前年△2.7%）、全用途では△2.4%（前年△2.6%）となっている。

工業地を除く用途において21年連続で下落となり、工業地においても5年連続で下落となっているが、宅地見込地及び商業地の下落幅は前年より縮小している。

（第2表、資料1、資料2参照）

- ② 市町別の対前年平均変動率は、前年に引き続き、すべての市町で下落となっている。

（資料2参照）

- ③ 対前年変動率の分布状況をみると、前年は住宅地で上昇が1地点、横ばいが4地点、商業地で横ばいが2地点となっていたが、今回は、住宅地で上昇が3地点、横ばいが4地点、商業地で上昇が3地点となっている。

（第3表、第4表、第5表参照）

- ④ 対前年変動率の最大地点は、住宅地では多治見－5（多治見市金岡町3丁目34番1）で1.9%、商業地では多治見5－2（多治見市宮前町1丁目88番1外）の1.1%となっている。

また、マイナス変動率の最大地点は、住宅地では高山－5（高山市中山町713番）で△8.6%、商業地では笠松5－1（羽島郡笠松町字下本町12番）で△5.5%となっている。

（資料3、資料4、資料7－1、資料7－2、資料7－3、資料7－4参照）

- ⑤ 共通地点22地点の6ヶ月変動率について、24年前期（平成24年1月1日から半年間）と24年後期（平成24年7月1日から半年間）を比べると、24年後期において、9地点で下落幅が縮小している。

（資料6参照）

2 価格水準について

- ① 住宅地の平均価格は、48,300円/㎡で、前年より2,200円下落しており、商業地の平均価格は83,600円/㎡で、前年より2,700円下落している。

（第6表、資料2参照）

- ② 住宅地、商業地の価格の分布状況をみると、前年と同程度の分布状況となっている。

（第7表、第8表参照）

- ③ 最高価格地点は、住宅地は岐阜－61（岐阜市加納本町3丁目7番1外）で139,000円/㎡、商業地は岐阜5－5（岐阜市吉野町5丁目17番外）で534,000円/㎡となっている。

（資料5、資料7－5、資料7－6参照）

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
25年	255	2	99	—	17	—	373
24年	234	2	92	21	8	16	373
23年	234	2	93	20	8	16	373

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
25年	△2.3	△4.0	△2.6	—	△3.4	—	△2.4
24年	△2.3	△4.5	△3.0	△3.1	△2.7	△3.1	△2.6
23年	△2.4	△4.0	△3.3	△2.9	△3.5	△3.3	△2.7

(注) 変動率は、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	25年地点数	標準地所在市町及び地点数	24年地点数
下落率 5%超～10%以下	11	岐阜市3 高山市3 飛騨市3 下呂市2	9
下落率 0%超～5%以下	223	岐阜市65 大垣市25 高山2 多治見市13 関市5 中津川市3 美濃市3 瑞浪市2 羽島市11 恵那市3 美濃加茂市3 土岐市3 各務原市17 可児市6 山県市2 瑞穂市6 本巣市4 郡上市2 海津市4 岐南町3 笠松町3 養老町2 垂井町6 関ヶ原町2 神戸町4 輪之内町2 安八町3 揖斐川町2 大野町2 池田町2 北方町3 坂祝町2 富加町2 川辺町2 八百津町2 御嵩町2	216
0%	4	瑞浪市1 各務原市1 瑞穂市2	4
上昇率0%超	3	多治見3	1
総数	241		230

(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	25年地点数	標準地所在市町及び地点数	24年地点数
下落率 5%超～10%以下	2	岐阜市1 笠松町1	7
下落率 0%超～5%以下	90	岐阜市26 大垣市11 高山市3 多治見市2 関市3 中津川市2 美濃市1 瑞浪市2 羽島市6 恵那市1 美濃加茂市2 土岐市2 各務原市4 可児市2 山県市1 瑞穂市2 本巣市1 郡上市1 下呂市2 海津市3 岐南町1 養老町1 垂井町1 関ヶ原町1 神戸町1 揖斐川町1 大野町1 北方町1 坂祝町1 富加町1 川辺町1 八百津町1 御嵩町1	82
0%	0		2
上昇率0%超	3	多治見市2 可児市1	0
総数	95		91

(注) 地点数は、選定替えを除いた数。

第5表 工業地の対前年変動率の分布状況

変動率	25年地点数	標準地所在市町及び地点数	24年地点数
下落率 5%超～10%以下	1	岐阜市1	0
下落率 0%超～5%以下	13	岐阜市5 大垣市2 各務原市1 瑞穂市1 岐南町2 垂井町1 安八町1	7
0%	0		0
上昇率0%超	0		0
総数	14		7

第6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
25年	48,300	21,100	83,600	—	38,000	—
24年	50,500	21,900	86,300	57,900	34,400	28,000
23年	51,600	22,900	89,000	58,000	34,200	28,900

第7表 住宅地の価格の分布状況

価格 (㎡あたり)	25年地点数	標準地所在市町及び地点数	24年地点数
100,000円以上	7	岐阜市7	8
50,000円以上～100,000円未満	94	岐阜市43 大垣市16 高山市4 多治見市2 各務原市15 瑞穂市4 飛騨市1 郡上市2 岐南町3 笠松町1 垂井町1 北方町2	92
25,000円以上～50,000円未満	129	岐阜市21 大垣市12 高山市1 多治見市11 関市5 中津川市3 美濃市2 瑞浪市3 羽島市10 恵那市1 美濃加茂市3 土岐市3 各務原市6 可児市5 山県市1 瑞穂市4 飛騨市2 本巣市4 下呂市2 海津市2 笠松町2 養老町1 垂井町4 関ヶ原町1 神戸町3 輪之内町1 安八町3 揖斐川町2 大野町2 池田町2 北方町2 坂祝町2 川辺町2 御嵩町1	118
25,000円未満	25	岐阜市2 多治見市3 関市1 美濃市1 羽島市1 恵那市2 可児市1 山県市1 瑞穂市1 海津市2 養老町1 垂井町1 関ヶ原町1 神戸町1 輪之内町1 富加町2 八百津町2 御嵩町1	16
総数	255		234

第8表 商業地の価格の分布状況

価格 (㎡あたり)	25年地点数	標準地所在市町及び地点数	24年地点数
300,000円以上	1	岐阜市 1	1
100,000円以上～300,000円未満	18	岐阜市13 大垣市2 高山市2 多治見市1	20
50,000円以上～100,000円未満	52	岐阜市12 大垣市8 高山市1 多治見市3 関市1 中津川市2 瑞浪市1 羽島市3 恵那市2 美濃加茂市1 土岐市1 各務原市5 可児市3 山県市1 瑞穂市2 本巣市1 郡上市1 下呂市1 岐南町1 笠松町1 垂井町1	47
50,000円未満	28	岐阜市2 大垣市1 多治見市1 関市2 美濃市1 瑞浪1 羽島市3 美濃加茂市1 土岐市1 下呂市1 海津市3 養老町1 関ヶ原町1 神戸町1 揖斐川町1 大野町1 北方町1 坂祝町1 富加町1 川辺町1 八百津町1 御嵩町1	24
総 数	99		92