

平成25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25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 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372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
23年	240	0	77	19	24	12	372
24年	240	0	78	18	24	12	372
25年	260	0	86	—	26	—	372

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
23年	138	12	149	73	372
24年	137	12	157	66	372
25年	137	12	157	66	372

（2）林地関係

林地関係の基準地は8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
23年	3	2	2	1	8
24年	3	2	2	1	8
25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21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 $\Delta 2.1\%$ （前年 $\Delta 2.7\%$ ）、商業地が $\Delta 2.2\%$ （前年 $\Delta 3.0\%$ ）、工業地が $\Delta 2.1\%$ （前年 $\Delta 2.7\%$ ）となっており、全用途平均では $\Delta 2.1\%$ （前年 $\Delta 2.8\%$ ）となっている。すべての用途でマイナスの変動率を示し、21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 $\Delta 1.5\%$ （前年 $\Delta 2.1\%$ ）、市街化区域内商業地は $\Delta 1.7\%$ （前年 $\Delta 2.5\%$ ）、市街化区域内平均は $\Delta 1.6\%$ （前年 $\Delta 2.2\%$ ）、市街化調整区域は $\Delta 2.6\%$ （前年 $\Delta 3.0\%$ ）、非線引都市計画区域平均は $\Delta 2.2\%$ （前年 $\Delta 3.0\%$ ）で、都市計画区域全体の平均は $\Delta 2.0\%$ （前年 $\Delta 2.7\%$ ）、都市計画区域外の平均は $\Delta 2.7\%$ （前年 $\Delta 3.1\%$ ）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4地点であり（前年は3地点上昇）、下落率が5%を超える地点が前年から14地点減少している。商業地は前年と比べて上昇した地点は3地点であり（前年は0地点）、下落率が5%を超える地点が前年から7地点減少している。工業地は前年同様すべて下落率0%～5%である。
（第3表、第4表、第5表参照）
- ④ 市町村別の対前年平均変動率について、プラスは商業地で多治見市のみで、横ばいは商業地で美濃加茂市のみであり、その他はすべてマイナスとなっている。
なお、前年は、横ばいの市町村が商業地で美濃加茂市のみであり、その他はすべてマイナスであった。
（資料2、4参照）
- ⑤ 対前年変動率がプラスの基準地は、住宅地4地点（岐阜市2、多治見市1、可児市1）、商業地3地点（岐阜市2、多治見市1）となっている。
（第3表、第4表、第5表、資料7参照）
- ⑥ 対前年変動率が横ばいの基準地は、住宅地15地点（岐阜市3、多治見市1、中津川市3、瑞浪市1、美濃加茂市1、各務原市2、可児市2、瑞穂市2）、商業地6地点（岐阜市2、大垣市1、恵那市2、美濃加茂市1）となっている。
（第3表、第4表、第5表、資料8参照）
- 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、飛騨（県）-1（飛騨市古川町栄2丁目5番11）の $\Delta 5.6\%$ が最大となっている。商業地では、下呂（県）5-2（下呂市金山町金山字下町2075番1外）の $\Delta 5.6\%$ 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 $\Delta 3.2\%$ が最大となっている。
（資料9参照）

第1表 用途別対前年平均変動率 (単位：%)

区分	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途
23年	△3.0	—	△3.4	△3.3	△3.1
24年	△2.7	—	△3.0	△2.7	△2.8
25年	△2.1	—	△2.2	△2.1	△2.1

(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	宅地見込地	商業地	工業地	平均
市街化区域	△1.5 (△2.1)	— (—)	△1.7 (△2.5)	△2.2 (△2.4)	△1.6 (△2.2)
市街化調整区域	△2.6 (△3.0)	—	—	—	△2.6 (△3.0)
非線引き都市計画区域	△2.2 (△3.0)	—	△2.8 (△3.4)	△2.0 (△2.6)	△2.3 (△3.0)
合計	△1.9 (△2.6)	— (—)	△2.1 (△2.9)	△2.1 (△2.6)	△2.0 (△2.7)
都市計画区域外	△2.8 (△3.0)	—	△2.6 (△3.7)	△2.1 (△3.3)	△2.7 (△3.1)
県計	△2.1 (△2.7)	— (—)	△2.2 (△3.0)	△2.1 (△2.7)	△2.1 (△2.8)

(注) 表中上段は25年の対前年平均変動率。下段は24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 住宅地の対前年変動率の分布状況

変動率	25年地点数	基準地所在市町村及び地点数	24年地点数
下落率 10%超	0		1 (0.4%)
下落率 5%超～10%	5 (2.0%)	高山市1 飛騨市4	18 (7.8%)
下落率 0%超～5%	222 (90.2%)	岐阜市28 大垣市15 高山市18 多治見市8 関市14 中津川市11 美濃市3 瑞浪市3 羽島市5 恵那市10 美濃加茂市5 土岐市6 各務原市10 可児市7 山県市6 瑞穂市2 飛騨市1 本巣市7 郡上市9 下呂市8 海津市4 (18町村省略)	204 (88.3%)
0%	15 (6.1%)	岐阜市3 多治見市1 中津川市3 瑞浪市1 美濃加茂市1 各務原市2 可児市2 瑞穂市2	5 (2.2%)
上昇率 0%超～5%	4 (1.6%)	岐阜市2 多治見市1 可児市1	3 (1.3%)
上昇率5%超	0		0
総数	246		231

(注) 総数は、継続地点数。

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	基準地所在市町村及び地点数	24年地点数
下落率10%超	0		0
下落率5%超～10%	2 (2.4%)	飛騨市1 下呂市1	9 (12.0%)
下落率0%超～5%	74 (87.1%)	岐阜市18 大垣市7 高山市7 多治見市1 関市1 中津川市1 美濃市1 瑞浪市1 羽島市3 恵那市1 土岐市1 各務原市3 可児市2 山県市1 瑞穂市1 飛騨市1 本巣市2 郡上市4 下呂市3 (13町省略)	62 (82.7%)
0%	6 (7.1%)	岐阜市2 大垣市1 恵那市2 美濃加茂市1	4 (5.3%)
上昇率0%超	3 (3.5%)	岐阜市2 多治見市1	0
総数	85		75

(注) 総数は、継続地点数。

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	基準地所在市町村及び地点数	24年地点数
下落率10%超	0		0
下落率5%超～10%	0		0
下落率0%超～5%	26 (100.0%)	大垣市1 高山市1 関市2 中津川市1 美濃市2 恵那市1 美濃加茂市1 土岐市1 各務原市1 可児市1 山県市1 瑞穂市1 飛騨市1 本巣市1 郡上市1 下呂市1 海津市1 養老町1 垂井町1 神戸町1 輪之内町1 大野町1 池田町1 御嵩町1	23 (100.0%)
0%	0		0
上昇率0%超	0		0
総数	26		23

(注) 総数は、継続地点数。

2 宅地の価格水準について

- ① 住宅地の平均価格については34,200円で、5万円以上の市町村は、岐阜市をはじめ4市町となっている。市では、岐阜市(65,500円)が最も高く、大垣市(50,700円)の順となっている。町では、岐南町(54,900円)、北方町(51,900円)の順となっている。
(第6表、資料2、5参照)
- ② 商業地の平均価格については83,500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(146,900円)が最も高く、以下大垣市(85,100円)、各務原市(83,300円)の順となっている。町では、北方町(66,900円)、岐

南町（63,500円）、笠松町（63,000円）の順となっている。
（第6表、資料2、5参照）

③ 区域別平均価格では、市街化区域内住宅地は55,900円、市街化区域内商業地は110,800円、市街化区域平均は73,300円、市街化調整区域は26,400円、非線引都市計画区域平均は34,000円で、都市計画区域全体の平均は51,300円、都市計画区域外の平均は13,500円となっている。
（第6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24年と同程度の分布状況である。
（第7表、第8表、第9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139,000円、商業地は岐阜（県）5－19（岐阜市吉野町5丁目17番外）で543,000円となっている。
（資料10参照）

⑥ 価格の上位10地点をみると、住宅地は全て岐阜市、商業地は岐阜市と高山市（9位）で占められている。
（資料10参照）

第6表 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	工業地	平均
市街化区域	55,900 (57,500)	— (—)	110,800 (118,300)	28,600 (29,300)	73,300 (74,200)
市街化調整区域	26,400 (27,100)	— (—)	— (—)	— (—)	26,400 (27,100)
非線引き都市計画区域	29,300 (30,000)	— (—)	57,900 (58,800)	19,100 (19,600)	34,000 (34,800)
合計	40,300 (42,000)	— (—)	89,100 (93,600)	21,200 (21,900)	51,300 (52,200)
都市計画区域外	11,400 (11,700)	— (—)	28,800 (29,700)	10,100 (10,300)	13,500 (13,900)
県計	34,200 (35,100)	— (—)	83,500 (87,000)	19,900 (20,400)	44,600 (45,400)

（注） 表中上段は25年の平均価格。下段は24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7表 住宅地価格分布状況

価格 (㎡あたり)	25年地点数	基準地所在市町村及び地点数	24年地点数
150,000円以上	0		0
100,000円～150,000円未満	4 (1.5%)	岐阜市 4	4 (1.7%)
50,000円～100,000円未満	47 (18.1%)	岐阜市 20 大垣市 9 高山市 4 多治見市 2 美濃加茂市 1 各務原市 4 瑞穂市 2 郡上市 1 岐南町 2 笠松町 1 北方町 1	51 (21.3%)
25,000円～ 50,000円未満	104 (40.0%)	岐阜市 11 大垣市 4 高山市 6 多治見市 9 関市 6 中津川市 2 美濃市 2 瑞浪市 1 羽島市 5 恵那市 2 美濃加茂市 2 土岐市 4 各務原市 9 可児市 7 山県市 2 瑞穂市 2 飛騨市 3 本巣市 4 郡上市 2 下呂市 2 海津市 2 (12町省略)	87 (36.3%)
25,000円未満	105 (40.4%)	岐阜市 1 大垣市 3 高山市 9 多治見市 2 関市 8 中津川市 12 美濃市 1 瑞浪市 3 羽島市 1 恵那市 8 美濃加茂市 3 土岐市 3 可児市 3 山県市 4 飛騨市 2 本巣市 3 郡上市 6 下呂市 6 海津市 3 (15町村省略)	98 (40.8%)
総 数	260		240

(注) 総数は、全地点数。

第8表 商業地価格分布状況

価格 (㎡あたり)	25年地点数	基準地所在市町村及び地点数	24年地点数
500,000円以上	1 (1.2%)	岐阜市 1	1 (1.3%)
200,000円～500,000円未満	3 (3.5%)	岐阜市 3	3 (3.8%)
100,000円～200,000円未満	15 (17.4%)	岐阜市 9 大垣市 3 高山市 2 郡上市 1	15 (19.2%)
50,000円～100,000円未満	40 (46.5%)	岐阜市 10 大垣市 3 高山市 1 多治見市 2 関市 1 瑞浪市 1 羽島市 2 恵那市 1 美濃加茂市 1 各務原市 3 可児市 1 山県市 1 瑞穂市 1 飛騨市 1 本巣市 2 下呂市 2 (6町省略)	34 (43.6%)
50,000円未満	27 (31.4%)	大垣市 2 高山市 4 中津川市 1 美濃市 1 羽島市 1 恵那市 2 土岐市 1 可児市 1 飛騨市 1 郡上市 3 下呂市 2 海津市 1 (7町省略)	25 (32.1%)
総 数	86		78

(注) 総数は、全地点数。

第9表 工業地価格分布状況

価格（㎡あたり）	25年地点数	基準地所在市町村及び地点数	24年地点数
50,000円以上	0		0
30,000円～50,000円未満	4 (15.4%)	大垣市1 各務原市1 可児市1 瑞穂市1	4 (16.7%)
10,000円～30,000円未満	20 (76.9%)	高山市1 関市2 中津川市1 美濃市2 恵那市1 美濃加茂市1 土岐市1 山県市1 飛騨市1 本巣市1 海津市1 養老町1 垂井町1 神戸町1 輪之内町1 大野町1 池田町1 御嵩町1	18 (75.0%)
10,000円未満	2 (7.7%)	郡上市1 下呂市1	2 (8.3%)
総 数	26		24

(注) 総数は、全地点数。

3 共通地点の6ヶ月変動率について

共通地点（継続地点20地点）の6ヶ月変動率については、24年後期（平成24年7月1日から平成25年1月1日まで）と25年前期（平成25年1月1日から平成25年7月1日まで）を比べると、12地点で下落幅が縮小、6地点で横ばい、2地点で下落幅が拡大している。（資料13参照）

4 林地の地価動向について

林地8地点の平均価格は、10アール（1000平方メートル）当たり445,300円（前年465,200円）となっている。

また、対前年平均変動率は△4.3%（前年△5.0%）となっており、前年より下落幅が縮小している。

（第10表、資料3参照）

第10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	3 (3)	1,004,700 (1,049,300)	△3.9 (△3.9)
農 村 林 地	2 (2)	179,500 (187,000)	△3.7 (△4.9)
林業本場林地	2 (2)	65,000 (68,400)	△5.0 (△6.3)
山村奥地林地	1 (1)	59,700 (63,000)	△5.2 (△6.0)
合 計	8 (8)	445,300 (465,200)	△4.3 (△5.0)

(注) 表中上段は平成25年、下段は平成24年のデータ。