

平成22年地価公示（岐阜県分）

平成22年地価公示のあらまし

岐阜県都市建築部都市政策課

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399地点（全国27,804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

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24地点設置してある。

5 標準地の価格等の公表

3月19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。

県下の地価動向について

1 対前年変動率について

対前年平均変動率を用途別にみると、住宅地が 2.8%（前年 1.3%）、宅地見込地が 3.6%（前年 2.8%）、商業地が 3.9%（前年 1.9%）、準工業地が 3.4%（前年 1.6%）、工業地が 3.7%（前年 2.2%）、市街化調整区域内宅地が 3.8%（前年 2.4%）、全用途では 3.2%（前年 1.5%）となっている。工業地を除く用途で18年連続で下落となり、工業地においても2年連続で下落となっている。また、市街化調整区域内宅地を除く用途で2年連続で下落幅が拡大している。（第2表、資料1、資料2参照）

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）

対前年変動率の分布状況をみると、前年は、横ばいの地点が住宅地で17地点、商業地で4地点、準工業地で1地点あったが、今回は、すべての地点で下落となっている。なお、住宅地、商業地においては下落率が5%を超える地点が大幅に増加している。（第3表、第4表、第5表、第6表参照）

プラスの変動率地点は、前年に引き続き、0地点である。最大下落率地点は、住宅地では岐阜 - 53（岐阜市日置江8丁目12番外）で 8.7%、商業地では岐阜 5 - 1（岐阜市柳ヶ瀬通1丁目4番）で 8.3%となっている。（資料3、資料4参照）

共通地点24地点の6ヶ月変動率について、21年前期（平成21年1月1日から半年間）と21年後期（平成21年7月1日から半年間）を比べると、21年後期において、19地点で下落幅が拡大している。（資料6参照）

2 価格水準について

住宅地の平均価格は、52,300円/m²で、前年より1,500円下落しており、商業地の平均価格は91,500円/m²で、前年より2,900円下落している。（第7表、資料2参照）

住宅地、商業地の価格の分布状況をみると、住宅地で5万円以上10万円未満の地点が前年より7地点減少している。商業地は前年と同程度の分布状況となっている。（第8表、第9表参照）

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142,000円/m²、商業地は岐阜 5 - 5（岐阜市吉野町5丁目17番外）で583,000円/m²となっている。（資料5参照）

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
22年	252	2	97	22	9	17	399
21年	253	2	97	25	10	17	404
20年	259	2	99	27	10	17	414

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
22年	2.8	3.6	3.9	3.4	3.7	3.8	3.2
21年	1.3	2.8	1.9	1.6	2.2	2.4	1.5
20年	1.0	2.0	1.4	0.8	0.0	2.6	1.2

(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	22年地点数	標準地所在市町及び地点数	21年地点数
下落率 5%超～10%以下	12	岐阜市5 高山市5 美濃市1 飛騨市1	3
下落率 0%超～5%以下	228	岐阜市62 大垣市23 多治見市15 関市6 中津川市4 美濃市2 瑞浪市3 羽島市9 恵那市3 美濃加茂市3 土岐市4 各務原市21 可児市7 山県市2 瑞穂市9 飛騨市1 本巣市3 郡上市2 下呂市2 海津市5 岐南町3 笠松町3 養老町2 垂井町6 関ヶ原町1 神戸町3 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4 坂祝町2 富加町2 川辺町2 八百津町2 御嵩町1	230
0%	0		17
上昇率0%超	0		0
総数	240		250

(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	22年地点数	標準地所在市町及び地点数	21年地点数
下落率 5%超～10%以下	21	岐阜市16 美濃市1 下呂市2 垂井町1 関ヶ原町1	1
下落率 0%超～5%以下	72	岐阜市12 大垣市10 高山市2 多治見市5 関市4 中津川市2 瑞浪市2 羽島市5 恵那市2 美濃加茂市2 土岐市2 各務原市4 可児市3 山県市1 瑞穂市2 郡上市1 海津市3 岐南町1 笠松町1 養老町1 神戸町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	85
0%	0		4
上昇率0%超	0		0
総数	93		90

(注) 地点数は、選定替えを除いた数。

第5表 準工業地の対前年変動率の分布状況

変動率	22年地点数	標準地所在市町及び地点数	21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	21	岐阜市 7 大垣市 3 多治見市 1 羽島市 3 岐南町 4 笠松町 1 垂井町 2	24
0%	0		1
上昇率0%超	0		0
総数	22		25

第6表 工業地の対前年変動率の分布状況

変動率	22年地点数	標準地所在市町及び地点数	21年地点数
下落率 5%超～10%以下	0		0
下落率 0%超～5%以下	9	岐阜市 4 大垣市 3 各務原市 1 安八町 1	10
0%	0		0
上昇率0%超	0		0
総数	9		10

第7表 用途別の平均価格

(単位：円/m²)

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
22年	52,300	23,900	91,500	59,100	34,400	29,700
21年	53,800	24,800	94,400	61,200	38,100	30,900
20年	54,300	25,500	94,400	61,800	39,000	31,700

第8表 住宅地の価格の分布状況

価格 (m ² あたり)	22年地点数	標準地所在市町及び地点数	21年地点数
100,000円以上	10	岐阜市 9 高山市 1	10
50,000円以上～100,000円未満	106	岐阜市 41 大垣市 20 高山市 4 多治見市 2 関市 1 羽島市 1 各務原市 17 瑞穂市 7 飛騨市 2 郡上市 2 岐南町 3 笠松町 3 垂井町 1 北方町 2	113
25,000円以上～50,000円未満	118	岐阜市 18 大垣市 8 多治見市 14 関市 4 中津川市 4 美濃市 2 瑞浪市 2 羽島市 8 恵那市 2 美濃加茂市 3 土岐市 4 各務原市 5 可児市 5 山県市 1 瑞穂市 2 飛騨市 1 本巣市 3 下呂市 2 海津市 3 養老町 1 垂井町 5 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	115
25,000円未満	18	関市 1 美濃市 1 瑞浪市 1 恵那市 1 可児市 2 山県市 1 海津市 3 養老町 1 関ヶ原町 1 輪之内町 1 富加町 2 八百津町 2 御嵩町 1	15
総数	252		253

第9表 商業地の価格の分布状況

価格 (㎡あたり)	22年地点数	標準地所在市町及び地点数	21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	26	岐阜市18 大垣市4 高山市2 多治見市1 下呂市1	28
50,000円以上～100,000円未満	51	岐阜市10 大垣市6 高山市1 多治見市2 関市3 中津川市2 美濃市1 瑞浪市2 羽島市3 恵那市1 美濃加茂市1 土岐市2 各務原市4 可児市2 山県市1 瑞穂市2 郡上市1 下呂市1 岐南町1 笠松町1 垂井町1 関ヶ原町1 神戸町1 北方町1	52
50,000円未満	19	多治見市2 関市1 羽島市2 恵那市1 美濃加茂市1 可児市1 海津市3 養老町1 揖斐川町1 大野町1 坂祝町1 富加町1 川辺町1 八百津町1 御嵩町1	16
総 数	97		97