

# 平成28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28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28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360地点（宅地352地点、林地8地点）。

	宅地				林地	合計
	住宅地	商業地	工業地	宅地計		
28年	246	84	22	352	8	360
27年	245	85	22	352	8	360
26年	260	87	25	372	8	380

#### (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
28年	135	11	145	61	352
27年	134	12	145	61	352
26年	137	12	157	66	372

#### (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
28年	3	2	2	1	8
27年	3	2	2	1	8
26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 $\Delta 1.2\%$ （前年 $\Delta 1.3\%$ ）、工業地が $\Delta 0.3\%$ （前年 $\Delta 0.5\%$ ）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、24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 $\Delta 0.5\%$ （前年 $\Delta 0.6\%$ ）、市街化区域内商業地は $\Delta 0.5\%$ （前年 $\Delta 0.7\%$ ）、市街化区域平均は $\Delta 0.5\%$ （前年 $\Delta 0.6\%$ ）、市街化調整区域平均は $\Delta 1.7\%$ （前年 $\Delta 1.7\%$ ）、非線引き都市計画区域平均は $\Delta 1.5\%$ （前年 $\Delta 1.6\%$ ）で、都市計画区域全体の平均は $\Delta 1.0\%$ （前年 $\Delta 1.1\%$ ）、都市計画区域外の平均は $\Delta 2.2\%$ （前年 $\Delta 2.3\%$ ）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13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7地点であり（前年は6地点）、下落率が5%を超える地点が1地点である（前年は2地点）。工業地は前年と比べて上昇した地点は1地点であり（前年は1地点）、下落した地点は9地点である（前年は12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及び土岐市、工業地で大垣市、関市、中津川市、恵那市、美濃加茂市、土岐市、可児市、垂井町、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17地点（岐阜市7、大垣市3、多治見市3、各務原市2、瑞穂市1、岐南町1）、商業地7地点（岐阜市3、大垣市2、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31地点（岐阜市6、大垣市2、多治見市3、中津川市3、瑞浪市2、恵那市1、美濃加茂市1、土岐市2、各務原市2、可児市6、瑞穂市1、岐南町1、富加町1）、商業地20地点（岐阜市6、大垣市3、高山市1、多治見市1、羽島市1、恵那市2、美濃加茂市1、土岐市1、各務原市2、可児市1、郡上市1）、工業地12地点（大垣市1、関市1、中津川市1、恵那市1、美濃加茂市1、土岐市1、可児市1、垂井町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、飛騨（県）－1（飛騨市古川町栄2丁目5番11）の $\Delta 4.5\%$ 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 $\Delta 5.1\%$ が最大となっている。  
また、工業地では、瑞穂（県）9－1（瑞穂市牛牧字中尾711番1外）の $\Delta 2.1\%$ 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
28年	△1.4	△1.2	△0.3	△1.2
27年	△1.4	△1.3	△0.5	△1.3
26年	△1.7	△1.7	△1.2	△1.7

※継続調査地点数 342地点 (平成28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	△0.5 (△0.6)	△0.5 (△0.7)	△0.4 (△0.6)	△0.5 (△0.6)
市街化調整 区 域	△1.7 (△1.7)	— —	— —	△1.7 (△1.7)
非線引き都 市計画区域	△1.6 (△1.6)	△1.8 (△2.0)	△0.1 (△0.2)	△1.5 (△1.6)
合 計	△1.1 (△1.2)	△1.0 (△1.2)	△0.2 (△0.3)	△1.0 (△1.1)
都市計画区域外	△2.2 (△2.4)	△2.4 (△2.5)	△1.2 (△1.5)	△2.2 (△2.3)
県 計	△1.4 (△1.4)	△1.2 (△1.3)	△0.3 (△0.5)	△1.2 (△1.3)

(注) 表中上段は28年の対前年平均変動率。下段は27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)

	28年(今回)	27年(前回)	26年(前々回)
上昇地点	25 (7%)	20 (6%)	14 (4%)
横ばい地点	63 (18%)	53 (15%)	24 (7%)
下落地点	254 (74%)	273 (79%)	316 (89%)
継続地点合計	342	346	354

(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4表 住宅地の対前年変動率の分布状況

変動率	28年地点数	27年地点数
上昇率 5%超	0 (0.0%)	0 (0.0%)
上昇率 0%超～5%	17 (7.2%)	13 (5.4%)
0%	31 (13.1%)	31 (12.9%)
下落率 0%超～5%	189 (79.7%)	195 (80.9%)
下落率 5%超～10%	0 (0.0%)	2 (0.8%)
下落率 10%超	0 (0.0%)	0 (0.0%)
総 数	237 (100.0%)	241 (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	28年地点数	27年地点数
上昇率 5%超	0 ( 0.0%)	0 ( 0.0%)
上昇率 0%超～5%	7 ( 8.4%)	6 ( 7.2%)
0%	20 ( 24.1%)	13 ( 15.7%)
下落率 0%超～5%	55 ( 66.3%)	62 ( 74.7%)
下落率 5%超～10%	1 ( 1.2%)	2 ( 2.4%)
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	28年地点数	27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%	12 ( 54.5%)	9 ( 40.9%)
下落率 0%超～5%	9 ( 40.9%)	12 ( 54.5%)
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

25地点 [平成27年は20地点：住宅地13、商業地6、工業地1]

(住宅地) … 17地点		28年	27年	26年
岐阜(県)－33	岐阜市加納本町3丁目7番1外	3.4%	3.5%	1.4%
多治見(県)－11	多治見市音羽町1丁目16番4	3.2%	2.5%	2.6%
岐阜(県)－18	岐阜市今嶺2丁目1番4	2.2%	2.0%	1.2%
多治見(県)－1	多治見市上野町4丁目15番1	1.6%	2.1%	2.2%
多治見(県)－8	多治見市平井町4丁目69番3	1.3%	1.6%	－%
岐阜(県)－22	岐阜市加納堀田町1丁目19番3	1.0%	0.0%	－%
岐阜(県)－32	岐阜市柳町1番5	0.9%	1.9%	1.0%
岐阜(県)－23	岐阜市長良若葉町2丁目4番	0.6%	0.9%	0.4%
大垣(県)－4	大垣市八島町字東菰田67番	0.5%	0.3%	△0.5%
岐阜(県)－7	岐阜市長良西野前17番3外	0.4%	0.4%	0.0%
岐阜(県)－27	岐阜市養老町2丁目31番1	0.3%	1.0%	0.0%
瑞穂(県)－1	瑞穂市穂積字東原27番23外	0.3%	0.3%	0.5%
各務原(県)－10	各務原市蘇原沢上町2丁目61番2	0.3%	0.0%	0.0%
大垣(県)－2	大垣市緑園71番4	0.3%	0.0%	－%
大垣(県)－1	大垣市見取町2丁目9番1外	0.3%	0.3%	△0.4%
岐南(県)－2	羽島郡岐南町徳田9丁目171番	0.2%	0.0%	△0.6%
各務原(県)－6	各務原市蘇原花園町4丁目26番5	0.2%	0.0%	0.0%
(商業地) … 7地点		28年	27年	26年
岐阜(県)5－19	岐阜市吉野町5丁目17番外 『大岐阜ビル』	2.5%	2.9%	1.3%
大垣(県)5－6	大垣市林町5丁目12番1外 『サークルK大垣林町店』	1.7%	1.7%	0.9%
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』	1.7%	0.8%	0.8%

高山(県)5-1	高山市本町2丁目13番外 『駿河屋本町店』	0.7%	0.7%	△2.0%
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%	0.0%	△1.0%
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%	1.0%
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』	0.4%	0.8%	0.9%
(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 『メニコン』	0.6%	0.6%	0.0%

第8表 横ばいの地点数 63地点 [平成27年は53地点：住宅地31、商業地13、工業地9]

	住宅地	商業地	工業地
岐阜市	6	6	
大垣市	2	3	1
高山市		1	
多治見市	3	1	
関市			1
中津川市	3		1
瑞浪市	2		
羽島市		1	
恵那市	1	2	1
美濃加茂市	1	1	1
土岐市	2	1	1
各務原市	2	2	
可児市	6	1	1
瑞穂市	1		
郡上市		1	
岐南町	1		
垂井町			1
輪之内町			1
神戸町			
大野町			1
池田町			1
富加町	1		
御嵩町			1
合計	31	20	12

第9表 県内最大下落率地点について

		28年	27年	26年
<b>【住宅地】</b>				
飛騨(県) -1	飛騨市古川町栄2丁目5番1 1	△4.5%	△5.1%	△5.9%
<b>【商業地】</b>				
高山(県) 5-5	高山市奥飛騨温泉郷平湯字家上634番2外 『湯う香旅館 三蔵庵』	△5.1%	△3.5%	△3.8%

## 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33,700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(64,400円)が最も高く、瑞穂市(51,800円)の順となっている。町では、岐南町(54,600円)、北方町(51,000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84,100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(155,700円)が最も高く、次いで大垣市(84,400円)、各務原市(84,300円)の順となっている。町では、北方町(63,500円)、岐南町(62,400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113,600円、市街化区域平均は73,900円、市街化調整区域は25,000円、非線引都市計画区域平均は33,000円で、都市計画区域全体の平均は51,700円、都市計画区域外の平均は12,700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27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)ー33(岐阜市加納本町3丁目7番1外)で151,000円、商業地は岐阜(県)5ー19(岐阜市吉野町5丁目17番外)で580,000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、住宅地は全て岐阜市、商業地は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	H28	55,600	113,600	28,000	73,900
	H27	(55,700)	(112,600)	(28,100)	(74,200)
市街化調整区域	H28	25,000	—	—	25,000
	H27	(25,500)	—	—	(25,500)
非線引き都市計画区域	H28	27,700	56,000	19,400	33,000
	H27	(28,200)	(56,900)	(19,400)	(33,500)
合計	H28	39,700	90,100	21,600	51,700
	H27	(39,700)	(90,200)	(21,700)	(51,900)
都市計画区域外	H28	10,500	27,200	9,700	12,700
	H27	(10,700)	(27,900)	(9,800)	(12,900)
県計	H28	33,700	84,100	20,000	44,900
	H27	(33,800)	(84,300)	(20,100)	(45,100)

(注) 表中上段は28年の平均価格。下段は27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)	28年地点数	27年地点数
150,000円以上	1 ( 0.4%)	0
100,000円～150,000円未満	3 ( 1.2%)	4 ( 1.6%)
50,000円～100,000円未満	45 ( 18.3%)	43 ( 17.6%)
25,000円～50,000円未満	96 ( 39.0%)	98 ( 40.0%)
25,000円未満	101 ( 41.1%)	100 ( 40.8%)
総 数	246 (100.0%)	245 (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)	28年地点数	27年地点数
500,000円以上	1 ( 1.2%)	1 ( 1.2%)
200,000円～500,000円未満	4 ( 4.8%)	4 ( 4.7%)
100,000円～200,000円未満	14 ( 16.7%)	14 ( 16.5%)
50,000円～100,000円未満	37 ( 44.0%)	38 ( 44.7%)
50,000円未満	28 ( 33.3%)	28 ( 32.9%)
総 数	84 (100.0%)	85 (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)	28年地点数	27年地点数
50,000円以上	0	0
30,000円～50,000円未満	4 ( 18.2%)	4 ( 18.2%)
10,000円～30,000円未満	16 ( 72.7%)	16 ( 72.7%)
10,000円未満	2 ( 9.1%)	2 ( 9.1%)
総 数	22 (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

			28年	27年	26年
<b>【住宅地】</b>					
岐阜(県)ー33	岐阜市加納本町3丁目7番1外	151,000円 (146,000円)	3.4%	3.5%	1.4%
<b>【商業地】</b>					
岐阜(県)5ー19	岐阜市吉野町5丁目17番外 『大岐阜ビル』	580,000円 (566,000円)	2.5%	2.9%	1.3%

### 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、27年後期(平成27年7月1日から平成28年1月1日まで)と28年前期(平成28年1月1日から平成28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6地点(上昇率が拡大2地点、下落率が縮小4地点)、変化がないものが10地点(上昇率が同じ1地点、横ばい5地点、下落率が同じ4地点)、その他のものが9地点(上昇率が縮小2地点、上昇から横ばい3地点、横ばいから下落1地点、下落率が拡大3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8地点の平均価格は、10アール（1000平方メートル）当たり409,600円（前年420,200円）となっている。

また、対前年平均変動率は△3.0%（前年△3.5%）となっており、平成6年以降23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	28年	27年	26年
林地	△3.0%	△3.5%	△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	3	926,700	△2.3
	(3)	(950,000)	(△3.7)
農 村 林 地	2	164,300	△2.6
	(2)	(168,500)	(△3.0)
林業本場林地	2	58,000	△3.6
	(2)	(60,100)	(△3.8)
山村奥地林地	1	52,500	△4.0
	(1)	(54,700)	(△4.0)
合 計	8	409,600	△3.0
	(8)	(420,200)	(△3.5)

（注） 表中上段は平成28年、下段は平成27年のデータ。