

# 令和2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壌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、令和2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 令和2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		
R2年	247	84	21	352	8	360
R元年	254	86	24	364	12	376
H30年	254	86	24	364	12	376

#### (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
R2年	139	11	143	59	352
R元年	142	12	150	60	364
H30年	142	12	150	60	364

#### (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
R2年	3	2	3	0	8
R元年	3	4	4	1	12
H30年	4	3	4	1	12

### 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27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 $\Delta 2.0\%$ （前年 $\Delta 1.4\%$ ）、商業地が $\Delta 2.2\%$ （前年 $\Delta 0.9\%$ ）、工業地が $\Delta 0.9\%$ （前年 $\Delta 0.1\%$ ）となっており、全用途平均では $\Delta 2.0\%$ （前年 $\Delta 1.2\%$ ）となっている。すべての用途でマイナスの変動率を示し、28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 $\Delta 1.4\%$ （前年 $\Delta 0.5\%$ ）、市街化区域内商業地は $\Delta 1.6\%$ （前年 $\Delta 0.2\%$ ）、市街化区域内平均は $\Delta 1.5\%$ （前年 $\Delta 0.4\%$ ）、市街化調整区域は $\Delta 2.3\%$ （前年 $\Delta 1.7\%$ ）、非線引き都市計画区域平均は、 $\Delta 2.1\%$ （前年 $\Delta 1.4\%$ ）で、都市計画区域全体の平均は $\Delta 1.8\%$ （前年 $\Delta 0.9\%$ ）、都市計画区域外の平均は $\Delta 3.0\%$ （前年 $\Delta 2.6\%$ ）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2地点であり（前年は21地点）、下落率が5%を超える地点はない（前年は1地点）。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13地点）、下落率が5%を超える地点は4地点である（前年は0地点）。工業地は上昇した地点はなく（前年は3地点）、下落した地点は17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。商業地は多治見市がプラスとなり、その他は全てマイナスとなっている。工業地は中津川市、土岐市及び輪之内町が横ばい、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2.6%が最大となっている。商業地では、多治見（県）5－2（多治見市音羽町4丁目85番）の1.1%が最大となっている。また、工業地でプラスの基準地はない。  
対前年変動率がプラスの基準地は、住宅地2地点（多治見市2）、商業地3地点（岐阜市1、多治見市2）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18地点（岐阜市8、大垣市2、多治見市1、中津川市2、瑞浪市1、羽島市1、可児市2、瑞穂市1）、商業地2地点（岐阜市1、大垣市1）、工業地3地点（中津川市1、土岐市1、輪之内町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 $\Delta 4.5\%$ 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 $\Delta 9.3\%$ 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 $\Delta 2.1\%$ 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
R2年	△2.0	△2.2	△0.9	△2.0
R元年	△1.4	△0.9	△0.1	△1.2
H30年	△1.4	△0.9	△0.1	△1.2

※継続調査地点数 348地点 (令和2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	△1.4 (△0.5)	△1.6 (△0.2)	△1.1 (△0.1)	△1.5 (△0.4)
市街化調整区域	△2.3 (△1.7)	— —	— —	△2.3 (△1.7)
非線引き都市計画区域	△2.1 (△1.6)	△2.8 (△1.5)	0.7 (0.1)	△2.1 (△1.4)
合計	△1.8 (△1.1)	△2.1 (△0.7)	△0.8 (0.0)	△1.8 (△0.9)
都市計画区域外	△2.9 (△2.7)	△4.1 (△2.6)	△1.7 (△1.0)	△3.0 (△2.6)
県計	△2.0 (△1.4)	△2.2 (△0.9)	△0.9 (△0.1)	△2.0 (△1.2)

(注) 表中上段は令和2年の対前年平均変動率。下段( )書きは令和元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)

	R2年(今回)	R元年(前回)	H30年(前々回)
上昇地点	5 (1%)	37 (10%)	32 (9%)
横ばい地点	23 (7%)	71 (20%)	65 (19%)
下落地点	320 (92%)	250 (70%)	253 (72%)
継続地点合計	348 (100%)	358 (100%)	350 (100%)

(注) ( )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。以下同じ。

第4表 住宅地の対前年変動率の分布状況

変動率	R2年地点数	R元年地点数
上昇率 5%超	0 (0.0%)	0 (0.0%)
上昇率 0%超～5%	2 (0.8%)	21 (8.4%)
0%	18 (7.3%)	36 (14.4%)
下落率 0%超～5%	226 (91.9%)	192 (76.8%)
下落率 5%超～10%	0 (0.0%)	1 (0.4%)
下落率 10%超	0 (0.0%)	0 (0.0%)
総数	246 (100.0%)	250 (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	R2年地点数	R元年地点数
上昇率 5%超	0 ( 0.0%)	0 ( 0.0%)
上昇率 0%超～5%	3 ( 3.7%)	13 ( 15.5%)
0%	2 ( 2.4%)	21 ( 25.0%)
下落率 0%超～5%	73 ( 89.0%)	50 ( 59.5%)
下落率 5%超～10%	4 ( 4.9%)	0 ( 0.0%)
下落率 10%超	0 ( 0.0%)	0 ( 0.0%)
総数	82 (100.0%)	84 (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	R2年地点数	R元年地点数
上昇率 5%超	0 ( 0.0%)	0 ( 0.0%)
上昇率 0%超～5%	0 ( 0.0%)	3 ( 12.5%)
0%	3 ( 15.0%)	14 ( 58.3%)
下落率 0%超～5%	17 ( 85.0%)	7 ( 29.2%)
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	20 (100.0%)	24 (100.0%)

(注) 総数は、継続地点数。( ) 書きは構成割合。

第7表 プラス変動率地点数

5地点 [令和元年は37地点：住宅地21、商業地13、工業地3]

(住宅地) … 2地点		R2年	R元年	H30年
多治見(県)ー11	多治見市音羽町1丁目16番4	2.6%	4.1%	3.5%
多治見(県)ー1	多治見市上野町4丁目15番1	1.5%	3.0%	2.3%
(商業地) … 3地点		R2年	R元年	H30年
多治見(県)5ー2	多治見市音羽町4丁目85番 『(株)セキュリテイハウス』	1.1%	2.4%	1.7%
多治見(県)5ー3	多治見市住吉町6丁目42番1外 『眼鏡市場多治見店』	0.9%	2.0%	0.8%
岐阜(県)5ー19	岐阜市吉野町5丁目17番外 『大岐阜ビル』	0.5%	1.2%	1.5%

第8表 横ばいの地点数 23地点 [令和元年は71地点：住宅地36、商業地21、工業地14]

	住宅地	商業地	工業地
岐阜市	8	1	
大垣市	2	1	
多治見市	1		
中津川市	2		1
瑞浪市	1		
羽島市	1		
土岐市			1
可児市	2		
瑞穂市	1		
輪之内町			1
合計	18	2	3

第9表 県内最大下落率地点について

		R2年	R元年	H30年
【住宅地】				
各務原（県）-5	各務原市尾崎南町3丁目65番	△4.5%	△4.3%	△4.8%
【商業地】				
高山（県）5-5	高山市奥飛驒温泉郷平湯字家上634番2外 『湯う香旅館三蔵庵』	△9.3%	△3.8%	△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32,600円で、5万円以上の市町村は、岐阜市をはじめ2市1町となっている。市では、岐阜市（63,500円）が最も高く、瑞穂市（51,200円）の順となっている。町では、岐南町（54,500円）、北方町（49,200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88,200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（151,800円）が最も高く、次いで高山市（115,300円）、大垣市（91,600円）の順となっている。町では、岐南町（60,500円）北方町（59,400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54,400円、市街化区域内商業地は110,800円、市街化区域平均は72,900円、市街化調整区域は23,200円、非線引都市計画区域平均は33,600円で、都市計画区域全体の平均は51,900円、都市計画区域外の平均は11,400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、工業地とも令和元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、163,000円、商業地は岐阜（県）5-19（岐阜市吉野町5丁目17番外）で618,000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1位から9位までを岐阜市が占めており10位が多治見市となっている。また、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	R2	54,400	110,800	27,600	72,900
	R元	55,400	112,600	28,800	73,600
市街化調整区域	R2	23,200	—	—	23,200
	R元	23,700	—	—	23,700
非線引き都市計画区域	R2	26,200	65,800	19,900	33,600
	R元	26,700	64,900	19,500	33,900
合計	R2	38,300	93,800	22,000	51,900
	R元	39,900	93,900	22,100	52,000
都市計画区域外	R2	9,500	25,800	9,200	11,400
	R元	9,800	26,900	9,400	11,800
県計	R2	32,600	88,200	20,200	45,100
	R元	33,200	88,400	20,500	45,400

(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)	R2年地点数	R元年地点数
150,000円以上	1 (0.4%)	1 (0.4%)
100,000円～150,000円未満	4 (1.6%)	4 (1.6%)
50,000円～100,000円未満	42 (17.0%)	45 (17.7%)
25,000円～50,000円未満	89 (36.0%)	94 (37.0%)
25,000円未満	111 (45.0%)	110 (43.3%)
総数	247 (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)	R2年地点数	R元年地点数
500,000円以上	1 (1.2%)	1 (1.2%)
200,000円～500,000円未満	4 (4.7%)	4 (4.7%)
100,000円～200,000円未満	14 (16.7%)	15 (17.4%)
50,000円～100,000円未満	40 (47.6%)	40 (46.5%)
50,000円未満	25 (29.8%)	26 (30.2%)
総数	84 (100.0%)	86 (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)	R2年地点数	R元年地点数
50,000円以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)
30,000円～50,000円未満	4 (19.1%)	5 (20.8%)
10,000円～30,000円未満	15 (71.4%)	17 (70.9%)
10,000円未満	2 (9.5%)	2 (8.3%)
総数	21 (100.0%)	24 (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

			R2年	R元年	H30年
【住宅地】					
岐阜(県)ー33	岐阜市加納本町3丁目7番1外	163,000円 (163,000円)	0.0%	1.9%	2.6%
【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』	618,000円 (615,000円)	0.5%	1.2%	1.5%

3 共通地点の6ヶ月変動率について

共通地点(継続地点27地点)の6ヶ月変動率については、令和元年後期(令和元年7月1日から令和2年1月1日まで)と令和2年前期(令和2年1月1日から令和2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2地点(下落率が縮小2地点)、変化がないものが2地点(横ばい1地点、下落率が同じ1地点)、悪化しているものが23地点(上昇率が縮小1地点、上昇から横ばい1地点、上昇から下落5地点、横ばいから下落6地点、下落率が拡大10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432,400円(前年407,700円)となっている。

また、対前年平均変動率は△3.6%(前年△3.1%)となっており、27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	R2年	R元年	H30年
林地	△3.6%	△3.1%	△3.1%

※継続調査地点数 8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	965,000	△2.8
	(3)	(993,000)	(△2.3)
農村林地	2	206,000	△4.7
	(4)	(415,500)	(△3.7)
林業本場林地	3	50,600	△3.7
	(4)	(51,000)	(△3.1)
山村奥地林地	—	—	—
	(1)	(47,000)	(△3.5)
合計	8	432,400	△3.6
	(12)	(407,700)	(△3.1)

(注) 表中上段は令和2年、下段( )書きは令和元年のデータ。