

令和3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3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3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		
R3年	247	84	21	352	8	360
R2年	247	84	21	352	8	360
R元年	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
R3年	139	11	143	59	352
R2年	139	11	143	59	352
R元年	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
R3年	3	2	3	0	8
R2年	3	2	3	0	8
R元年	3	4	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26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 $\Delta 1.6\%$ （前年 $\Delta 2.0\%$ ）、商業地が $\Delta 1.9\%$ （前年 $\Delta 2.2\%$ ）、工業地が $\Delta 0.5\%$ （前年 $\Delta 0.9\%$ ）となっており、全用途平均では $\Delta 1.6\%$ （前年 $\Delta 2.0\%$ ）となっている。すべての用途でマイナスの変動率を示し、29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 $\Delta 1.0\%$ （前年 $\Delta 1.4\%$ ）、市街化区域内商業地は $\Delta 1.2\%$ （前年 $\Delta 1.6\%$ ）、市街化区域内平均は $\Delta 1.0\%$ （前年 $\Delta 1.5\%$ ）、市街化調整区域は $\Delta 1.8\%$ （前年 $\Delta 2.3\%$ ）、非線引き都市計画区域平均は、 $\Delta 1.7\%$ （前年 $\Delta 2.1\%$ ）で、都市計画区域全体の平均は $\Delta 1.4\%$ （前年 $\Delta 1.8\%$ ）、都市計画区域外の平均は $\Delta 2.7\%$ （前年 $\Delta 3.0\%$ ）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11地点であり（前年は2地点）、下落率が5%を超える地点はない（前年は0地点）。商業地は前年と比べて上昇した地点は2地点であり（前年は3地点）、下落率が5%を超える地点は3地点である（前年は4地点）。工業地は上昇した地点はなく（前年は0地点）、下落した地点は10地点である（前年は17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、住宅地は岐南町がプラスとなり、その他は全てマイナスとなっている。商業地は多治見市がプラスとなり、美濃加茂市及び山県市が横ばい、その他は全てマイナスとなっている。工業地は関市、中津川市、恵那市、美濃加茂市、土岐市、各務原市、可児市、養老町、神戸町、輪之内町及び御嵩町が横ばい、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、岐阜（県）-33（岐阜市加納本町3丁目7番1外）の2.5%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0.6%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11地点（岐阜市4、多治見市2、中津川市2、羽島市1、瑞穂市1、岐南町1）商業地2地点（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27地点（岐阜市5、大垣市3、多治見市1、関市1、中津川市3、瑞浪市1、恵那市1、土岐市2、各務原市2、可児市4、瑞穂市1、岐南町1、笠松町1、御嵩町1）、商業地12地点（岐阜市6、大垣市2、羽島市1、美濃加茂市1、各務原市1、山県市1）、工業地11地点（関市1、中津川市1、恵那市1、美濃加茂市1、土岐市1、各務原市1、可児市1、養老町1、神戸町1、輪之内町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、山県（県）-1（山県市谷合字加羅1043番1）の $\Delta 4.0\%$ が最大となっている。商業地では、高山（県）5-4（高山市上三之町51番）の $\Delta 10.9\%$ が最大となっている。
また、工業地では、郡上（県）9-1（郡上市白鳥町大島字中ノ棚2870番1外）の $\Delta 2.9\%$ 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
R3年	△1.6	△1.9	△0.5	△1.6
R2年	△2.0	△2.2	△0.9	△2.0
R元年	△1.4	△0.9	△0.1	△1.2

※継続調査地点数 348地点 (令和3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	△1.0 (△1.4)	△1.2 (△1.6)	△0.4 (△1.1)	△1.0 (△1.5)
市街化調整区域	△1.8 (△2.3)	— —	— —	△1.8 (△2.3)
非線引き都市計画区域	△1.6 (△2.1)	△2.6 (△2.8)	△0.2 (0.7)	△1.7 (△2.1)
合計	△1.3 (△1.8)	△1.7 (△2.1)	△0.3 (△0.8)	△1.4 (△1.8)
都市計画区域外	△2.6 (△2.9)	△3.7 (△4.1)	△1.9 (△1.7)	△2.7 (△3.0)
県計	△1.6 (△2.0)	△1.9 (△2.2)	△0.5 (△0.9)	△1.6 (△2.0)

(注) 表中上段は令和3年の対前年平均変動率。下段()書きは令和2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)

	R3年 (今回)	R2年 (前回)	R元年 (前々回)
上昇地点	13 (3.7%)	5 (1.4%)	37 (10.3%)
横ばい地点	50 (14.4%)	23 (6.6%)	71 (19.8%)
下落地点	285 (81.9%)	320 (92.0%)	250 (69.8%)
継続地点合計	348 (100.0%)	348 (100.0%)	358 (100.0%)

(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	R3年地点数	R2年地点数
上昇率 5%超	0 (0.0%)	0 (0.0%)
上昇率 0%超～5%	11 (4.5%)	2 (0.8%)
0%	27 (11.0%)	18 (7.3%)
下落率 0%超～5%	208 (84.6%)	226 (91.9%)
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	246 (100.0%)	246 (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	R3年地点数	R2年地点数
上昇率 5%超	0 (0.0%)	0 (0.0%)
上昇率 0%超～5%	2 (2.5%)	3 (3.7%)
0%	12 (14.8%)	2 (2.4%)
下落率 0%超～5%	64 (79.0%)	73 (89.0%)
下落率 5%超～10%	1 (1.2%)	4 (4.9%)
下落率 10%超	2 (2.5%)	0 (0.0%)
総数	81 (100.0%)	82 (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	R3年地点数	R2年地点数
上昇率 5%超	0 (0.0%)	0 (0.0%)
上昇率 0%超～5%	0 (0.0%)	0 (0.0%)
0%	11 (52.4%)	3 (15.0%)
下落率 0%超～5%	10 (47.6%)	17 (85.0%)
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	21 (100.0%)	20 (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

13地点 [令和2年は5地点：住宅地2、商業地3]

(住宅地) … 11地点		R3年	R2年	R元年
岐阜(県)－33	岐阜市加納本町3丁目7番1外	2.5%	0.0%	1.9%
多治見(県)－11	多治見市音羽町1丁目16番4	2.0%	2.6%	4.1%
岐阜(県)－18	岐阜市今嶺2丁目1番4	1.9%	0.0%	2.9%
多治見(県)－1	多治見市上野町4丁目15番1	1.9%	1.5%	3.0%
中津川(県)－15	中津川市茄子川下諏訪1586番20	1.8%	0.0%	2.3%
岐阜(県)－32	岐阜市柳町1番5	1.8%	0.0%	1.8%
中津川(県)－14	中津川市千旦林字坂本1386番113	1.8%	—	—
瑞穂(県)－1	瑞穂市穂積字東原27番23外	1.5%	0.0%	0.5%
羽島(県)－4	羽島市福寿町平方字坪之内420番3	1.5%	0.0%	0.0%
岐阜(県)－22	岐阜市加納堀田町1丁目19番3	0.9%	0.0%	1.9%
岐南(県)－2	岐南町徳田9丁目171番	0.4%	△0.4%	0.6%
(商業地) … 2地点		R3年	R2年	R元年
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』	0.6%	1.1%	2.4%
多治見(県)5－3	多治見市住吉町6丁目42番1外 『眼鏡市場多治見店』	0.6%	0.9%	2.0%

第8表 横ばいの地点数 50地点 [令和2年は23地点：住宅地18、商業地2、工業地3]

	住宅地	商業地	工業地
岐阜市	5	6	
大垣市	3	2	
多治見市	1		
関市	1		1
中津川市	3		1

瑞浪市	1		
羽島市		1	
恵那市	1		1
美濃加茂市		1	1
土岐市	2		1
各務原市	2	1	1
可児市	4		1
山県市		1	
瑞穂市	1		
岐南町	1		
笠松町	1		
養老町			1
神戸町			1
輪之内町			1
御嵩町	1		1
合計	27	12	11

第9表 県内最大下落率地点について

		R3年	R2年	R元年
【住宅地】				
山県（県）-1	山県市谷合字加羅1043番1	△4.0%	△4.0%	△3.7%
【商業地】				
高山（県）5-4	高山市上三之町51番 『脇茶屋』	△10.9%	△1.5%	-

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32,200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（63,200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（54,600円）、北方町（48,400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86,500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（149,800円）が最も高く、次いで高山市（107,900円）、大垣市（90,800円）の順となっている。町では、岐南町（60,000円）北方町（58,100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54,000円、市街化区域内商業地は109,500円、市街化区域平均は72,200円、市街化調整区域は22,700円、非線引都市計画区域平均は32,900円で、都市計画区域全体の平均は51,200円、都市計画区域外の平均は11,100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2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、167,000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8位まで及び10位を岐阜市が占めており9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	R3	54,000	109,500	27,500	72,200
	R2	54,400	110,800	27,600	72,900
市街化調整区域	R3	22,700	—	—	22,700
	R2	23,200	—	—	23,200
非線引き 都市計画区域	R3	25,800	63,300	19,800	32,900
	R2	26,200	65,800	19,900	33,600
合計	R3	37,900	92,100	21,900	51,200
	R2	38,300	93,800	22,000	51,900
都市計画区域外	R3	9,300	24,900	9,100	11,100
	R2	9,500	25,800	9,200	11,400
県計	R3	32,200	86,500	20,100	44,400
	R2	32,600	88,200	20,200	45,100

(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)	R3年地点数	R2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%)	42 (17.0%)
25,000円～50,000円未満	88 (35.6%)	89 (36.0%)
25,000円未満	112 (45.4%)	111 (45.0%)
総数	247 (100.0%)	247 (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)	R3年地点数	R2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 (16.7%)
50,000円～100,000円未満	39 (46.4%)	40 (47.6%)
50,000円未満	26 (30.9%)	25 (29.8%)
総数	84 (100.0%)	84 (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)	R3年地点数	R2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%)	4 (19.1%)
10,000円～30,000円未満	15 (71.4%)	15 (71.4%)
10,000円未満	2 (9.5%)	2 (9.5%)
総数	21 (100.0%)	21 (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

			R3年	R2年	R元年
【住宅地】					
岐阜(県)ー33	岐阜市加納本町3丁目7番1外	167,000円 (163,000円)	2.5%	0.0%	1.9%
【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 (618,000円)	0.0%	0.5%	1.2%

3 共通地点の6ヶ月変動率について

共通地点(継続地点26地点)の6ヶ月変動率については、令和2年後期(令和2年7月1日から令和3年1月1日まで)と令和3年前期(令和3年1月1日から令和3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15地点(横ばいから上昇3地点、下落から横ばい3地点、下落率が縮小9地点)、変化がないものが6地点(上昇率が同じ1地点、横ばい2地点、下落率が同じ3地点)、悪化しているものが5地点(横ばいから下落1地点、下落率が拡大4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421,800円(前年432,400円)となっている。

また、対前年平均変動率は△2.8%(前年△3.6%)となっており、28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

区分	R3年	R2年	R元年
林地	△2.8%	△3.6%	△3.1%

※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	942,300	△2.4
	(3)	(965,000)	(△2.8)
農村林地	2	200,000	△2.9
	(2)	(206,000)	(△4.7)
林業本場林地	3	49,100	△2.9
	(3)	(50,600)	(△3.7)
山村奥地林地	—	—	—
	(—)	(—)	(—)
合計	8	421,800	△2.8
	(8)	(432,400)	(△3.6)

(注) 表中上段は令和3年、下段()書きは令和2年のデータ。