

# 令和4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4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4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		
R4年	247	84	21	352	8	360
R3年	247	84	21	352	8	360
R2年	247	84	21	352	8	360

#### (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
R4年	139	11	143	59	352
R3年	139	11	143	59	352
R2年	139	11	143	59	352

#### (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
R4年	3	2	3	0	8
R3年	3	2	3	0	8
R2年	3	2	3	0	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 $\Delta 1.2\%$ （前年 $\Delta 1.6\%$ ）、商業地が $\Delta 0.9\%$ （前年 $\Delta 1.9\%$ ）、工業地が $+0.1\%$ （前年 $\Delta 0.5\%$ ）となっており、全用途平均では $\Delta 1.1\%$ （前年 $\Delta 1.6\%$ ）となっている。工業地以外の用途でマイナスの変動率を示し、30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 $\Delta 0.6\%$ （前年 $\Delta 1.0\%$ ）、市街化区域内商業地は $\Delta 0.3\%$ （前年 $\Delta 1.2\%$ ）、市街化区域内平均は $\Delta 0.5\%$ （前年 $\Delta 1.0\%$ ）、市街化調整区域は $\Delta 1.3\%$ （前年 $\Delta 1.8\%$ ）、非線引き都市計画区域平均は、 $\Delta 1.1\%$ （前年 $\Delta 1.7\%$ ）で、都市計画区域全体の平均は $\Delta 0.8\%$ （前年 $\Delta 1.4\%$ ）、都市計画区域外の平均は $\Delta 2.2\%$ （前年 $\Delta 2.7\%$ ）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20地点であり（前年は11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10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3地点）。工業地は上昇した地点は8地点であり（前年は0地点）、下落した地点は4地点である（前年は10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、住宅地は瑞穂市及び岐南町がプラスとなり、白川村が横ばい、その他は全てマイナスとなっている。商業地は多治見市、羽島市、土岐市及び各務原市がプラスとなり、関市、中津川市、美濃加茂市、山県市及び岐南町が横ばい、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、美濃市、恵那市、美濃加茂市、養老町、神戸町及び輪之内町がプラスとなり、大垣市、土岐市、各務原市、山県市、本巣市、海津町、垂井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 $+3.0\%$ が最大となっている。商業地では、岐阜（県）5-19（岐阜市吉野町5丁目17番外）の $+2.8\%$ が最大となっている。また、工業地では、輪之内（県）9-1（輪之内町下大樽字川原157番1外）の $+1.4\%$ が最大となっている。  
対前年変動率がプラスの基準地は、住宅地20地点（岐阜市9、多治見市3、中津川市3、瑞浪市1、羽島市1、瑞穂市2、岐南町1）商業地10地点（岐阜市2、大垣市1、多治見市2、羽島市2、恵那市1、土岐市1、各務原市1）工業地8地点（関市1、中津川市1、美濃市1、恵那市1、美濃加茂市1、養老町1、神戸町1、輪之内町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34地点（岐阜市3、大垣市6、多治見市2、関市1、中津川市2、瑞浪市2、恵那市1、美濃加茂市1、土岐市1、各務原市4、可児市5、瑞穂市1、岐南町1、笠松町1、富加町1、御嵩町1、白川村1）、商業地18地点（岐阜市7、大垣市3、多治見市1、関市1、中津川市1、美濃加茂市1、各務原市2、山県市1、岐南町1）、工業地8地点（大垣市1、土岐市1、各務原市1、山県市1、本巣市1、海津市1、垂井町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、下呂（県）-5（下呂市金山町祖師野字庭回津447番1外）の $\Delta 4.0\%$ 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△4.9%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△1.8%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

区分	住宅地	商業地	工業地	全用途
R4年	△1.2%	△0.9%	0.1%	△1.1%
R3年	△1.6%	△1.9%	△0.5%	△1.6%
R2年	△2.0%	△2.2%	△0.9%	△2.0%

※継続調査地点数 343地点 (令和4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

都市計画区域	住宅地	商業地	工業地	全用途
市街化区域	△0.6% (△1.0%)	△0.3% (△1.2%)	△0.2% (△0.4%)	△0.5% (△1.0%)
市街化調整区 域	△1.3% (△1.8%)	—	—	△1.3% (△1.8%)
非線引き都 市計画区域	△1.2% (△1.6%)	△1.5% (△2.6%)	0.4% (△0.2%)	△1.1% (△1.7%)
合 計	△0.9% (△1.3%)	△0.8% (△1.7%)	0.2% (△0.3%)	△0.8% (△1.4%)
都市計画区域外	△2.2% (△2.6%)	△2.6% (△3.7%)	△0.7% (△1.9%)	△2.2% (△2.7%)
県 計	△1.2% (△1.6%)	△0.9% (△1.9%)	0.1% (△0.5%)	△1.1% (△1.6%)

(注) 表中上段は令和4年、下段( )書きは令和3年のデータ。

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)

	R4年(今回)	R3年(前回)	R2年(前々回)
上昇地点	38 (11.1%)	13 (3.7%)	5 (1.4%)
横ばい地点	60 (17.5%)	50 (14.4%)	23 (6.6%)
下落地点	245 (71.4%)	285 (81.9%)	320 (92.0%)
継続地点合計	343 (100.0%)	348 (100.0%)	348 (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	R4年地点数	R3年地点数
上昇率 5%超	0 (0.0%)	0 (0.0%)
上昇率 0%超~5%	20 (8.2%)	11 (4.5%)
0%	34 (14.0%)	27 (11.0%)
下落率 0%超~5%	189 (77.8%)	208 (84.6%)
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	243 (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	R4年地点数	R3年地点数
上昇率 5%超	0 ( 0.0%)	0 ( 0.0%)
上昇率 0%超～5%	10 ( 12.5%)	2 ( 2.5%)
0%	18 ( 22.5%)	12 ( 14.8%)
下落率 0%超～5%	52 ( 65.0%)	64 ( 79.0%)
下落率 5%超～10%	0 ( 0.0%)	1 ( 1.2%)
下落率 10%超	0 ( 0.0%)	2 ( 2.5%)
総数	80 (100.0%)	81 (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	R4年地点数	R3年地点数
上昇率 5%超	0 ( 0.0%)	0 ( 0.0%)
上昇率 0%超～5%	8 ( 40.0%)	0 ( 0.0%)
0%	8 ( 40.0%)	11 ( 52.4%)
下落率 0%超～5%	4 ( 20.0%)	10 ( 47.6%)
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%)	21 (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

38地点 [令和3年は13地点：住宅地11、商業地2]

(住宅地) … 20地点のうち変動率上位10地点		R4年	R3年	R2年
岐阜(県)－33	岐阜市加納本町3丁目7番1外	3.0%	2.5%	0.0%
多治見(県)－11	多治見市音羽町1丁目16番4	2.8%	2.0%	2.6%
多治見(県)－1	多治見市上野町4丁目15番1	2.4%	1.9%	1.5%
岐阜(県)－18	岐阜市今嶺2丁目1番4	1.9%	1.9%	0.0%
岐阜(県)－22	岐阜市加納堀田町1丁目19番3	1.9%	0.9%	0.0%
瑞穂(県)－1	瑞穂市穂積字東原27番23外	1.8%	1.5%	0.0%
多治見(県)－8	多治見市平井町4丁目69番3	1.8%	0.0%	0.0%
岐阜(県)－32	岐阜市柳町1番5	1.7%	1.8%	0.0%
岐阜(県)－1	岐阜市茜部菱野町4丁目153番2	1.7%	0.0%	0.0%
羽島(県)－4	羽島市福寿町平方字坪之内420番3	1.5%	1.5%	0.0%
(商業地) … 全10地点		R4年	R3年	R2年
岐阜(県)5－19	岐阜市吉野町5丁目17番外 『大岐阜ビル』	2.8%	0.0%	0.5%
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』	2.5%	0.6%	1.1%
岐阜(県)5－8	岐阜市真砂町12丁目16番外 『岐阜信用金庫真砂町支店』	1.4%	0.0%	△1.4%
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』	1.3%	0.6%	0.9%
羽島(県)5－1	羽島市福寿町浅平2丁目18番外 『ぎふ初寿司福寿分店』	1.0%	△0.2%	△0.4%
各務原(県)5－1	各務原市那加住吉町2丁目2番2 『明治安田生命保険 岐阜支社 各務原営業所』	0.9%	△0.3%	△0.5%

羽島(県)5-3	羽島市江吉良町字村前2244番1外 『ヤマト運輸(株)羽島インター 営業所』	0.9%	0.0%	△0.2%
大垣(県)5-6	大垣市林町5丁目12番1外 『raimu クリーニング 林町店』	0.8%	0.0%	0.0%
恵那(県)5-3	恵那市長島町正家3丁目3番4外 『恵那川上屋』	0.6%	—	—
土岐(県)5-1	土岐市泉町久尻字中央町35番2 『加藤電気株式会社』	0.2%	△0.3%	△0.5%
(工業地) …全8地点		R4年	R3年	R2年
輪之内(県)9-1	輪之内町下大樽字川原157番1外 『(株)エフピコ』	1.4%	0.0%	0.0%
関(県)9-1	関市下有知字深橋前5469番4外 『佐藤精密(株)』	0.9%	0.0%	△0.5%
恵那(県)9-1	恵那市武並町新竹折88番 『(株)山本製作所』	0.7%	0.0%	△0.7%
中津川(県)9-1	中津川市茄子川字中垣外1683番1880 『富士化学(株)』	0.6%	0.0%	0.0%
養老(県)9-1	養老町豊字川原134番1 『(株)エヌテック』	0.5%	0.0%	△0.5%
美濃(県)9-1	美濃市大字楓台7番 『富士変速機(株)』	0.5%	△0.5%	△1.0%
神戸(県)9-1	神戸町大字末守字長池369番8外 『コダマ樹脂工業(株)』	0.5%	0.0%	△0.9%
美濃加茂(県)9-1	美濃加茂市蜂屋台1丁目5番16 『アラキ(株)』	0.5%	0.0%	△0.5%

第8表 横ばいの地点数 60地点 [令和3年は50地点：住宅地27、商業地12、工業地11]

	住宅地	商業地	工業地
岐阜市	3	7	
大垣市	6	3	1
多治見市	2	1	
関市	1	1	
中津川市	2	1	
瑞浪市	2		
恵那市	1		
美濃加茂市	1	1	
土岐市	1		1
各務原市	4	2	1
可児市	5		
山県市		1	1
瑞穂市	1		
本巣市			1
海津市			1
岐南町	1	1	
笠松町	1		
垂井町			1
富加町	1		
御嵩町	1		1
白川村	1		
合計	34	18	8

※横ばいがない市町村は除く

第9表 県内最大下落率地点について

基準地番号	所在地	R4年	R3年	R2年
【住宅地】 下呂（県）－5	下呂市金山町祖師野字庭回津447番1外	△4.0%	△4.0%	△4.0%
【商業地】 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』	△4.9%	△10.2%	△9.3%

## 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32,000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（51,400円）の順となっている。町では、岐南町（54,900円）、北方町（47,700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86,000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（149,600円）が最も高く、次いで高山市（105,500円）、大垣市（90,500円）の順となっている。町では、岐南町（60,000円）北方町（57,200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53,900円、市街化区域内商業地は109,400円、市街化区域平均は72,100円、市街化調整区域は22,400円、非線引都市計画区域平均は32,500円で、都市計画区域全体の平均は50,900円、都市計画区域外の平均は10,900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3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、172,000円、商業地は岐阜（県）5－19（岐阜市吉野町5丁目17番外）で635,000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	R4	53,900	109,400	27,400	72,100
	R3	54,000	109,500	27,500	72,200
市街化調整区域	R4	22,400	—	—	22,400
	R3	22,700	—	—	22,700
非線引き 都市計画区域	R4	25,600	62,100	19,800	32,500
	R3	25,800	63,300	19,800	32,900
合計	R4	37,700	91,600	22,000	50,900
	R3	37,900	92,100	21,900	51,200
都市計画区域外	R4	9,100	24,300	9,000	10,900
	R3	9,300	24,900	9,100	11,100
県 計	R4	32,000	86,000	20,100	44,200
	R3	32,200	86,500	20,100	44,400

(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)	R4年地点数	R3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	41 (16.9%)	42 (17.0%)
25,000円～50,000円未満	86 (35.0%)	88 (35.6%)
25,000円未満	115 (46.1%)	112 (45.4%)
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)	R4年地点数	R3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 (4.8%)
100,000円～200,000円未満	16 (19.0%)	14 (16.7%)
50,000円～100,000円未満	37 (44.0%)	39 (46.4%)
50,000円未満	26 (31.0%)	26 (30.9%)
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)	R4年地点数	R3年地点数
50,000円以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)
30,000円～50,000円未満	3 (14.3%)	4 (19.1%)
10,000円～30,000円未満	16 (76.2%)	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

基準地番号	所在地	価格	R4年	R3年	R2年
【住宅地】 岐阜(県)ー33	岐阜市加納本町3丁目7番1外	172,000円 (167,000円)	3.0%	2.5%	0.0%
【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』	635,000円 (618,000円)	2.8%	0.0%	0.5%

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411,900円(前年421,800円)となっている。

また、対前年平均変動率は△2.2%(前年△2.8%)となっており、29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	R4年	R3年	R2年
林地	△2.2%	△2.8%	△3.6%

※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 (3)	920,000 (942,300)	△2.4 (△2.4)
農村林地	2 (2)	195,500 (200,000)	△2.3 (△2.9)
林業本場林地	3 (3)	48,100 (49,100)	△2.0 (△2.9)
山村奥地林地	— (—)	— (—)	— (—)
合計	8 (8)	411,900 (421,800)	△2.2 (△2.8)

(注) 表中上段は令和4年、下段( )書きは令和3年のデータ。