

# 令和元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、令和元年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 令和元年調査地点数

地価調査の対象区域は県下全市町村で、基準地は376地点（宅地364地点、林地12地点）

	宅地				林地	合計
	住宅地	商業地	工業地	宅地計		
R元年	254	86	24	364	12	376
H30年	254	86	24	364	12	376
H29年	254	87	23	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
R元年	142	12	150	60	364
H30年	142	12	150	60	364
H29年	141	12	150	61	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
R元年	3	4	4	1	12
H30年	4	3	4	1	12
H29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 $\Delta 1.4\%$ （前年 $\Delta 1.4\%$ ）、商業地が $\Delta 0.9\%$ （前年 $\Delta 0.9\%$ ）、工業地が $\Delta 0.1\%$ （前年 $\Delta 0.1\%$ ）となっており、全用途平均では $\Delta 1.2\%$ （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、27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 $\Delta 0.2\%$ （前年 $\Delta 0.3\%$ ）、市街化区域内平均は $\Delta 0.4\%$ （前年 $\Delta 0.5\%$ ）、市街化調整区域は $\Delta 1.7\%$ （前年 $\Delta 1.8\%$ ）、非線引き都市計画区域平均は、 $\Delta 1.4\%$ （前年 $\Delta 1.4\%$ ）で、都市計画区域全体の平均は $\Delta 0.9\%$ （前年 $\Delta 1.0\%$ ）、都市計画区域外の平均は $\Delta 2.6\%$ （前年 $\Delta 2.4\%$ ）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21地点であり（前年は17地点）、下落率が5%を超える地点は1地点である（前年は0地点）。商業地は前年と比べて上昇した地点は13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（前年は0地点）。工業地は上昇した地点は3地点であり（前年は2地点）、下落した地点は7地点である（前年は5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た。商業地は多治見市、各務原市がプラスとなり、横ばいは岐阜市、中津川市、美濃加茂市及び土岐市であり、その他は全てマイナスとなっている。工業地は輪之内町、大野町及び池田町がプラス、岐阜市、高山市、山県市、瑞穂市、郡上市、下呂市及び海津市がマイナスとなり、その他は全て横ばいとなっている。（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4.1%が最大となっている。商業地では、高山（県）5－1（高山市本町1丁目45番）の4.5%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0.7%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21地点（岐阜市6、多治見市3、中津川市3、瑞浪市1、各務原市2、可児市2、瑞穂市3、岐南町1）、商業地13地点（岐阜市5、大垣市2、高山市2、多治見市2、各務原市2）、工業地3地点（輪之内町1、大野町1、池田町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36地点（岐阜市11、大垣市4、多治見市3、関市1、中津川市1、瑞浪市2、羽島市1、恵那市1、美濃加茂市3、各務原市2、可児市4、岐南町1、富加町1、御嵩町1）、商業地21地点（岐阜市11、大垣市1、多治見市1、中津川市1、恵那市2、美濃加茂市1、土岐市1、各務原市1、可児市1、郡上市1）、工業地14地点（大垣市1、関市1、中津川市1、美濃市1、恵那市1、美濃加茂市1、土岐市1、各務原市1、可児市1、本巣市1、養老町1、垂井町1、神戸町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、関（県）－10（関市上之保字仲畑下モ15035番1）の $\Delta 5.5\%$ が最大となっている。商業地では、養老（県）5－1（養老町高

田字町141番1)の△4.0%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△1.7%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
R元年	△1.4	△0.9	△0.1	△1.2
H30年	△1.4	△0.9	△0.1	△1.2
H29年	△1.4	△1.1	△0.3	△1.3

※継続調査地点数 358地点 (令和元年調査)

(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)	△0.2 (△0.3)	△0.1 (△0.1)	△0.4 (△0.5)
市街化調整区域	△1.7 (△1.8)	—	—	△1.7 (△1.8)
非線引き都市計画区域	△1.6 (△1.6)	△1.5 (△1.5)	0.1 (0.1)	△1.4 (△1.4)
合計	△1.1 (△1.2)	△0.7 (△0.8)	0.0 (0.0)	△0.9 (△1.0)
都市計画区域外	△2.7 (△2.5)	△2.6 (△2.6)	△1.0 (△1.0)	△2.6 (△2.4)
県計	△1.4 (△1.4)	△0.9 (△0.9)	△0.1 (△0.1)	△1.2 (△1.2)

(注) 表中上段は令和元年の対前年平均変動率。下段( )書きは平成30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)

	R元年(今回)	H30年(前回)	H29年(前々回)
上昇地点	37 (10%)	32 (9%)	30 (9%)
横ばい地点	71 (20%)	65 (19%)	59 (17%)
下落地点	250 (70%)	253 (72%)	258 (74%)
継続地点合計	358 (100%)	350 (100%)	347 (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	R元年地点数	H30年地点数
上昇率 5%超	0 (0.0%)	0 (0.0%)
上昇率 0%超~5%	21 (8.4%)	17 (6.9%)
0%	36 (14.4%)	35 (14.1%)
下落率 0%超~5%	192 (76.8%)	196 (79.0%)
下落率 5%超~10%	1 (0.4%)	0 (0.0%)
下落率 10%超	0 (0.0%)	0 (0.0%)
総数	250 (100.0%)	248 (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	R元年地点数	H30年地点数
上昇率 5%超	0 ( 0.0%)	1 ( 1.3%)
上昇率 0%超～5%	13 ( 15.5%)	12 ( 15.2%)
0%	21 ( 25.0%)	14 ( 17.7%)
下落率 0%超～5%	50 ( 59.5%)	52 ( 65.8%)
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	84 (100.0%)	79 (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	R元年地点数	H30年地点数
上昇率 5%超	0 ( 0.0%)	0 ( 0.0%)
上昇率 0%超～5%	3 ( 12.5%)	2 ( 8.7%)
0%	14 ( 58.3%)	16 ( 69.6%)
下落率 0%超～5%	7 ( 29.2%)	5 ( 21.7%)
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	24 (100.0%)	23 (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

37地点 [平成30年は32地点：住宅地17、商業地13、工業地2]

(住宅地) … 21地点		R元年	H30年	H29年
多治見(県)－11	多治見市音羽町1丁目16番4	4.1%	3.5%	3.2%
多治見(県)－1	多治見市上野町4丁目15番1	3.0%	2.3%	1.9%
岐阜(県)－18	岐阜市今嶺2丁目1番4	2.9%	3.2%	2.9%
中津川(県)－14	中津川市千旦林字坂本1386番43	2.8%	—	—
中津川(県)－15	中津川市茄子川字下諏訪1586番20	2.3%	2.3%	—
岐阜(県)－22	岐阜市加納堀田町1丁目19番3	1.9%	0.0%	0.0%
岐阜(県)－33	岐阜市加納本町3丁目7番1外	1.9%	2.6%	3.3%
岐阜(県)－32	岐阜市柳町1番5	1.8%	1.8%	1.9%
多治見(県)－8	多治見市平井町4丁目69番3	1.5%	1.2%	0.9%
岐阜(県)－31	岐阜市北野町32番	1.2%	△0.6%	△0.8%
岐阜(県)－1	岐阜市茜部菱野4丁目153番2	0.8%	0.0%	0.0%
各務原(県)－10	各務原市蘇原沢上町3丁目36番6	0.7%	—	—
中津川(県)－5	中津川市中津川字上金往還上1184番9	0.6%	0.0%	0.0%
岐南(県)－2	岐南町徳田9丁目171番	0.6%	0.0%	0.2%
可児(県)－3	可児市今渡字松葉1946番9	0.5%	0.5%	0.5%
瑞穂(県)－1	瑞穂市穂積字東原27番23外	0.5%	0.2%	0.2%
可児(県)－6	可児市下恵土字峠1514番1外	0.5%	0.5%	0.5%
瑞浪(県)－1	瑞浪市益見町2丁目109番	0.5%	—	—
瑞穂(県)－5	瑞穂市別府字井場一ノ町1405番4	0.2%	0.0%	—
瑞穂(県)－2	瑞穂市稲里字三ノ町334番6	0.2%	0.0%	0.0%
各務原(県)－6	各務原市蘇原花園町4丁目26番5	0.2%	0.2%	0.5%

(商業地) … 13 地点		R 元年	H30 年	H29 年
高山(県)5-1	高山市本町1丁目45番 『長岡屋』	4.5%	3.3%	—
高山(県)5-2	高山市昭和町1丁目321番 『HOSOE STUDIO』	2.9%	—	—
岐阜(県)5-23	岐阜市玉宮町2丁目9番2 『しゃぶ里ブラッサイ』	2.5%	1.3%	—
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』	2.4%	1.7%	0.5%
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』	2.0%	0.8%	—
各務原(県)5-2	各務原市鵜沼西町1丁目420番1 『おかしの里 もりや』	1.6%	1.4%	0.0%
岐阜(県)5-19	岐阜市吉野町5丁目17番外 『大岐阜ビル』	1.2%	1.5%	3.3%
大垣(県)5-6	大垣市林町5丁目12番1外 『raimu林町店』	0.8%	0.8%	1.7%
大垣(県)5-5	大垣市高屋町3丁目15番外	0.8%	0.8%	0.8%
岐阜(県)5-16	岐阜市江添1丁目5番14外 「江添1-5-15」 『ガリバー』	0.7%	0.7%	0.7%
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%	0.5%
岐阜(県)5-15	岐阜市茜部菱野1丁目14番 『いきなり！ステーキ』	0.5%	—	—
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』	0.2%	0.0%	0.0%
(工業地) … 3 地点		R 元年	H30 年	H29 年
輪之内(県)9-1	輪之内町下大樽字川原157番1外 『エフピコ物流(株)中部配送センター』	0.7%	0.7%	0.0%
池田(県)9-1	池田町白鳥字高野67番4外 『(株)岐阜セラック製造所池田白鳥工場』	0.7%	0.0%	0.0%
大野(県)9-1	大野町大字小衣斐字折口312番1外 『イノアックエラストマー(株)大野工場』	0.6%	0.0%	0.0%

第8表 横ばいの地点数 71地点 [平成30年は65地点：住宅地35、商業地14、工業地16]

	住宅地	商業地	工業地
岐阜市	11	11	
大垣市	4	1	1
多治見市	3	1	
関市	1		1
中津川市	1	1	1
美濃市			1
瑞浪市	2		
羽島市	1		
恵那市	1	2	1
美濃加茂市	3	1	1
土岐市		1	1

各務原市	2	1	1
可児市	4	1	1
本巣市			1
郡上市		1	
岐南町	1		
養老町			1
垂井町			1
神戸町			1
富加町	1		
御嵩町	1		1
合計	36	21	14

第9表 県内最大下落率地点について

		R元年	H30年	H29年
<b>【住宅地】</b>				
関（県）－10	関市上之保字仲畑下モ15035番1	△5.5%	△4.1%	△4.4%
<b>【商業地】</b>				
養老（県）5－1	養老町高田字町141番1 『メガネのミノベ』	△4.0%	△4.2%	△4.0%

## 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33,200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（64,800円）が最も高く、瑞穂市（51,600円）の順となっている。町では、岐南町（54,800円）、北方町（52,200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88,400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（154,500円）が最も高く、次いで高山市（106,600円）、大垣市（93,000円）の順となっている。町では、岐南町（61,800円）北方町（60,900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55,400円、市街化区域内商業地は112,600円、市街化区域平均は73,600円、市街化調整区域は23,700円、非線引都市計画区域平均は33,900円で、都市計画区域全体の平均は52,000円、都市計画区域外の平均は11,800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30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615,000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、住宅地は岐阜市、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	R元	55,400	112,600	28,800	73,600
	H30	55,400	112,500	28,800	73,600
市街化調整区域	R元	23,700	—	—	23,700
	H30	24,100	—	—	24,100
非線引き都市計画区域	R元	26,700	64,900	19,500	33,900
	H30	27,100	64,700	19,400	34,100
合計	R元	39,900	93,900	22,100	52,000
	H30	39,200	93,700	22,100	52,200
都市計画区域外	R元	9,800	26,900	9,400	11,800
	H30	10,000	28,000	9,500	12,100
県計	R元	33,200	88,400	20,500	45,400
	H30	33,400	88,400	20,500	45,600

(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)	R元年地点数	H30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	45 (17.7%)	45 (17.7%)
25,000円～50,000円未満	94 (37.0%)	97 (38.2%)
25,000円未満	110 (43.3%)	107 (42.1%)
総数	254 (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)	R元年地点数	H30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	15 (17.4%)	15 (17.4%)
50,000円～100,000円未満	40 (46.5%)	41 (47.7%)
50,000円未満	26 (30.2%)	25 (29.1%)
総数	86 (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)	R元年地点数	H30年地点数
50,000円以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)
30,000円～50,000円未満	5 (20.8%)	5 (20.8%)
10,000円～30,000円未満	17 (70.9%)	17 (70.9%)
10,000円未満	2 (8.3%)	2 (8.3%)
総数	24 (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

			R元年	H30年	H29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	163,000円 (160,000円)	1.9%	2.6%	3.3%
<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』	615,000円 (608,000円)	1.2%	1.5%	3.3%

3 共通地点の6ヶ月変動率について

共通地点(継続地点26地点)の6ヶ月変動率については、30年後期(平成30年7月1日から平成31年1月1日まで)と31年前期(平成31年1月1日から令和元年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9地点(上昇率が拡大5地点、下落率が縮小4地点)、変化がないものが8地点(横ばい4地点、下落率が同じ4地点)、悪化しているものが9地点(上昇率が縮小2地点、上昇から横ばい2地点、下落率が拡大5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12地点の平均価格は、10アール(1000平方メートル)当たり407,700円(前年412,300円)となっている。

また、対前年平均変動率は△3.1%(前年△3.1%)となっており、26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	R元年	H30年	H29年
林地	△3.1%	△3.1%	△2.9%

※継続調査地点数 11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	993,000	△2.3
	(4)	(859,300)	(△2.2)
農村林地	4	415,500	△3.7
	(3)	(417,000)	(△4.1)
林業本場林地	4	51,000	△3.1
	(4)	(52,700)	(△3.5)
山村奥地林地	1	47,000	△3.5
	(1)	(48,700)	(△3.6)
合計	12	407,700	△3.1
	(12)	(412,300)	(△3.1)

(注) 表中上段は令和元年、下段( )書きは平成30年のデータ。