



令和4年9月21日(水) 岐阜県発表資料			
担当課	担当係	担当者	電話番号
都市政策課	土地計画調査係	木村 学	内線 3759
			直通 058-272-8646
			FAX 058-278-2764

令和4年岐阜県地価調査の結果について

本調査は、国土利用計画法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、同法施行令第9条第1項に基づき、7月1日現在の基準地の標準価格を調査し、その結果を公表するものです。

これは、地価公示法に基づき国(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なります。

1 令和4年地点数 360地点

[宅地352地点(住宅地247地点、商業地84地点、工業地21地点)、林地8地点]

2 対前年平均変動率と平均価格

① 宅地

用途	令和4年		令和3年	
	対前年平均変動率	平均価格(円/㎡)	対前年平均変動率	平均価格(円/㎡)
住宅地	△1.2%(42位)	32,000円(22位)	△1.6%(44位)	32,200円(22位)
商業地	△0.9%(32位)	86,000円(22位)	△1.9%(46位)	86,500円(22位)
工業地	0.1%(33位)	20,100円(22位)	△0.5%(35位)	20,100円(22位)
全用途	△1.1%(41位)	44,200円(23位)	△1.6%(44位)	44,400円(22位)

注1) 平均変動率は、各用途内における継続調査地点の変動率の和を当該継続調査地点数(343地点)で除したものの。

注2) 全用途は、住宅地、商業地及び工業地の平均。

② 林地

用途	令和4年		令和3年	
	対前年平均変動率	平均価格(円/10a)	対前年平均変動率	平均価格(円/10a)
林地	△2.2%	411,900円	△2.8%	421,800円

注1) 平均変動率は、当該継続調査地点数(8地点)で除したものの。

3 調査結果における特記事項

① 概要

全国的にコロナ禍から回復傾向にあり、本県の地価の対前年平均変動率も住宅地では△1.2%(前年△1.6%)、商業地では△0.9%(前年△1.9%)と下落幅が縮小し、工業地では0.1%上昇(前年△0.5%)となり平成4年以来30年ぶりに上昇に転じた。

② 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）			
	住宅地	商業地	工業地	計	住宅地	商業地	工業地	計
上昇地点	20	10	8	38	11	2	0	13
横ばい地点	34	18	8	60	27	12	11	50
下落地点	189	52	4	245	208	67	10	285
合計	243	80	20	343	246	81	21	348

③ 地価が上昇した地点

38地点（令和3年は13地点：住宅地11、商業地2、工業地0）

（住宅地）…20地点のうち上昇率上位10地点

基準地番号	所在地	最寄駅	R4年	R3年
岐阜(県)－33	岐阜市加納本町3丁目7番1外	岐阜駅 600m	3.0%	2.5%
多治見(県)－11	多治見市音羽町1丁目16番4	多治見駅 500m	2.8%	2.0%
多治見(県)－1	多治見市上野町4丁目15番1	多治見駅 950m	2.4%	1.9%
岐阜(県)－18	岐阜市今嶺2丁目1番4	西岐阜駅 600m	1.9%	1.9%
岐阜(県)－22	岐阜市加納堀田町1丁目19番3	岐阜駅 1.5km	1.9%	0.9%
瑞穂(県)－1	瑞穂市穂積字東原27番23外	穂積駅 750m	1.8%	1.5%
多治見(県)－8	多治見市平井町4丁目69番3	小泉駅 800m	1.8%	0.0%
岐阜(県)－32	岐阜市柳町1番5	岐阜駅 2.4km	1.7%	1.8%
岐阜(県)－1	岐阜市茜部菱野4丁目153番2	岐阜駅 3.4km	1.7%	0.0%
羽島(県)－4	羽島市福寿町平方字坪之内420番3	新羽島駅 1.2km	1.5%	1.5%

（商業地）…全10地点

基準地番号	所在地	最寄駅	R4年	R3年
岐阜(県)5-19	岐阜市吉野町5丁目17番外	岐阜駅 駅前広場接面	2.8%	0.0%
多治見(県)5-2	多治見市音羽町4丁目85番	多治見駅 700m	2.5%	0.6%
岐阜(県)5-8	岐阜市真砂町12丁目16番外	岐阜駅 700m	1.4%	0.0%
多治見(県)5-3	多治見市住吉町6丁目42番1外	多治見駅 1.2km	1.3%	0.6%
羽島(県)5-1	羽島市福寿町浅平2丁目18番外	新羽島駅 600m	1.0%	△0.2%
各務原(県)5-1	各務原市那加住吉町2丁目2番2	各務原市役所前 駅 500m	0.9%	△0.3%
羽島(県)5-3	羽島市江吉良町字村前2244番1外	江吉良駅 900m	0.9%	0.0%
大垣(県)5-6	大垣市林町5丁目12番1外	大垣駅 350m	0.8%	0.0%
恵那(県)5-3	恵那市長島町正家3丁目3番4外	恵那駅 1.3km	0.6%	—
土岐(県)5-1	土岐市泉町久尻字中央町35番2	土岐市駅 350m	0.2%	△0.3%

(工業地) …全 8 地点				
基準地番号	所在地	最寄駅	R 4 年	R 3 年
輪之内(県)9-1	輪之内町下大樽字川原 157番1外	新羽島駅 6.6km	1.4%	0.0%
関(県)9-1	関市下有知字深橋前 5469番4外	関下有知駅 1.5km	0.9%	0.0%
恵那(県)9-1	恵那市武並町新竹折88番	武並駅 3.3km	0.7%	0.0%
中津川(県)9-1	中津川市茄子川字中垣外 1683番1880	美乃坂本駅 3.9km	0.6%	0.0%
養老(県)9-1	養老町豊字川原134番1	美濃高田駅 3.6km	0.5%	0.0%
美濃(県)9-1	美濃市大字楓台7番	松森駅 4.1km	0.5%	△0.5%
神戸(県)9-1	神戸町大字末守字長池 369番8外	広神戸駅 450m	0.5%	0.0%
美濃加茂(県)9-1	美濃加茂市蜂屋台1丁目 5番16	美濃太田駅 3km	0.5%	0.0%

④ 住宅地について

- ・ 対前年変動率が20地点で上昇しており、上昇地点が増加した。住宅地平均では下落幅が縮小した。
- ・ 在宅志向による底堅い住宅取得意欲が続いていることに加え、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による下支えの効果もあり、住宅需要は回復傾向にある。
- ・ 希少性が高い優良住宅地や交通利便性等に優れた住宅地では上昇が継続している。
- ・ 在宅志向により、住環境や居住スペースの広さを求める動きがみられることから、駅からは遠いものの、生活利便性が高く、住環境が良好な住宅地についても上昇が確認できる。
- ・ 山間部の集落、古い時期に開発された住宅団地については、人口減少・高齢化に伴い、需要は縮小の一途にあることから下落が続いている。

(住宅地の主な市町村別対前年平均変動率及び継続地点数)

市町村名	対前年平均変動率		令和4年地点数			
	R 4 年	R 3 年	上昇	横ばい	下落	継続地点数
岐阜市	△0.5%	△1.0%	9	3	25	37
大垣市	△0.8%	△1.4%	0	6	10	16
高山市	△1.9%	△2.5%	0	0	16	16
多治見市	△0.3%	△0.7%	3	2	8	13
瑞穂市	0.1%	△0.2%	2	1	2	5
岐南町	0.6%	0.2%	1	1	0	2
白川町	△3.2%	△2.7%	0	0	2	2
白川村	0.0%	△0.5%	0	1	0	1

⑤ 商業地について

- ・ 対前年変動率が10地点で上昇しており、大幅に上昇地点が増加した。商業地平均では下落幅が縮小した。
- ・ 経済活動の再開に伴う景況感の改善に加え、金融環境が引き続き良好であることから駅徒歩圏内の商業地や繁華性の高い路線商業地など、日常生活に必要な店舗等の需要を対象とする地域では上昇地点が増加している。
- ・ JR岐阜駅前等、再開発事業等の進展期待があるエリアでは上昇が確認できる。
- ・ ウィズコロナにより、国内旅行客を中心として観光需要の回復が一定数みられたことから、これまで下落率の大きかった観光地においても下落幅が大幅に縮小した。歓楽街においても同様の傾向がみられる。

- ・ オフィス市場については現在のところ、影響は限定的であるが、今後はリモートワークの普及に伴い、テナントスペースの増床ニーズの縮小が予測される。
- ・ 市町村別変動率では、多治見市、羽島市、土岐市及び各務原市が上昇し、飛騨市（1地点）が△4.1%と最も下落している。

(商業地の主な市町村別対前年平均変動率及び継続地点数)

市町村名	対前年平均変動率		令和4年地点数			
	R4年	R3年	上昇	横ばい	下落	継続地点数
岐阜市	△0.3%	△1.4%	2	7	12	21
大垣市	△0.6%	△0.9%	1	3	4	8
多治見市	1.3%	0.2%	2	1	0	3
羽島市	0.3%	△0.6%	2	0	1	3
土岐市	0.2%	△0.3%	1	0	0	1
各務原市	0.3%	△0.3%	1	2	0	3
飛騨市	△4.1%	△4.2%	0	0	1	1

⑥ 工業地について

- ・ 対前年変動率が8地点で上昇し、工業地平均でも平成4年以来30年ぶりに上昇した。
- ・ 製造業が堅調であることから、工場用地に対する需要は引き続き好調に推移している。
- ・ eコマース市場の拡大に伴い、高速道路インター周辺等の交通便利性に優れた物流施設適地については、潜在的な需要が高まっている。

(工業地の主な基準地別対前年平均変動率の推移)

基準地	所在地	R4年	R3年
輪之内(県)9-1	輪之内町下大樽字川原157番1外	1.4%	0.0%
関(県)9-1	関市下有知字深橋前5469番4外	0.9%	0.0%
恵那(県)9-1	恵那市武並町新竹折88番	0.7%	0.0%
中津川(県)9-1	中津川市茄子川字中垣外1683番1880	0.6%	0.0%
養老(県)9-1	養老町豊字川原134番1	0.5%	0.0%
美濃(県)9-1	美濃市大字楓台7番	0.5%	△0.5%
神戸(県)9-1	神戸町大字末守字長池369番8外	0.5%	0.0%
美濃加茂(県)9-1	美濃加茂市蜂屋台1丁目5番16	0.5%	0.0%

⑦ 県内最大下落率地点について

	所在地	最寄駅	R4年	R3年
【住宅地】 下呂(県)5-5	下呂市金山町祖師野字庭回津447番1外	飛騨金山駅 9.5km	△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	高山駅 35km	△4.9%	△10.2%

⑧ 県内最高価格地点について

	所在地 (最寄駅)	R4年価格 (R3年価格)	R4年	R3年
【住宅地】 岐阜(県)5-33	岐阜市加納本町3丁目7番1外 (岐阜駅 600m)	172,000円/㎡ (167,000円/㎡)	3.0%	2.5%
【商業地】 岐阜(県)5-19	岐阜市吉野町5丁目17番外 (岐阜駅前広場接面)	635,000円/㎡ (618,000円/㎡)	2.8%	0.0%
【工業地】 各務原(県)9-1	各務原市テクノプラザ1丁目15番 (株メニコン)	33,000円/㎡ (33,000円/㎡)	0.0%	0.0%

※住宅地、商業地ともに15年連続、工業地は3年連続県内最高価格

⑨ 全国の状況

区 分	住宅地		商業地		工業地		全用途	
	R4年	R3年	R4年	R3年	R4年	R3年	R4年	R3年
全 国	0.1%	△0.5%	0.5%	△0.5%	1.7%	0.8%	0.3%	△0.4%
三大都市圏	1.0%	0.0%	1.9%	0.1%	3.3%	1.9%	1.4%	0.1%
(東京圏)	1.2%	0.1%	2.0%	0.1%	3.7%	2.3%	1.5%	0.2%
(大阪圏)	0.4%	△0.3%	1.5%	△0.6%	3.3%	1.7%	0.7%	△0.3%
(名古屋圏)	1.6%	0.3%	2.3%	1.0%	2.1%	1.2%	1.8%	0.5%
地 方 圏	△0.2%	△0.7%	△0.1%	△0.7%	1.1%	0.4%	△0.2%	△0.6%
岐 阜 県	△1.2%	△1.6%	△0.9%	△1.9%	0.1%	△0.5%	△1.1%	△1.6%
(変動率順位)	4 2 位	4 4 位	3 2 位	4 6 位	3 3 位	3 5 位	4 1 位	4 4 位