

# 令和5年地価公示（岐阜県分）のあらまし

岐阜県都市建築部都市政策課

## I 地価公示の概要

### 1 目的

地価公示は、地価公示法に基づいて、国土交通省土地鑑定委員会が、一般の土地の取引価格の指標を与えることで適正な地価を形成するため、都市計画区域等における標準地を選定して、毎年1月1日の正常な価格を判定し公示するものである。

### 2 対象区域

地価公示は、都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域において実施されており、県内では21市17町で382地点（全国26,000地点）が設定されており、関係市町は下表のとおりである。従って、県平均価格、県平均変動率についても、この区域での平均であって、県下全市町村を対象に調査したものではない。（第1表参照）

21市	岐阜市、大垣市、高山市、多治見市、関市、中津川市、美濃市、瑞浪市、羽島市、恵那市、美濃加茂市、土岐市、各務原市、可児市、山県市、瑞穂市、飛騨市、本巣市、郡上市、下呂市、海津市
17町	岐南町、笠松町、養老町、垂井町、関ヶ原町、神戸町、輪之内町、安八町、揖斐川町、大野町、池田町、北方町、坂祝町、富加町、川辺町、八百津町、御嵩町

※七宗町、白川町、東白川村、白川村の4町村には、標準地が設置されていない。

### 3 標準地の価格

公示されるのは、毎年1月1日における標準地の1平方メートル当たりの正常な価格<sup>(注)</sup>である。

(注) 正常な価格とは、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、即ち、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。

### 4 共通地点の設置

各都道府県が実施する地価調査（7月1日調査、9月下旬公表）との連携を密にし、半年ごとの地価動向を把握するため、地価調査の基準地と同一地点である標準地（共通地点）が27地点設置してある。

### 5 標準地の価格等の公表

3月23日（木）に標準地の価格を国土交通省土地鑑定委員会が公示するとともに、県や関係市町等において一般の閲覧に供しており、県内では県庁、市役所、同支所、関係町役場等を閲覧場所としている。

## II 県内の地価動向について

### 1 対前年変動率について

- ① 対前年平均変動率を用途別にみると、住宅地が $\Delta 0.6\%$ （前年 $\Delta 0.9\%$ ）、商業地が $\Delta 0.3\%$ （前年 $\Delta 0.9\%$ ）、工業地が $0.4\%$ （前年 $\Delta 0.1\%$ ）、全用途では $\Delta 0.4\%$ （前年 $\Delta 0.9\%$ ）となっている。

住宅地及び商業地において31年連続で下落となり、工業地においては平成4年以来31年ぶりに上昇に転じた。

（第2表、資料1参照）

- ② 市町村別の対前年平均変動率は、住宅地では岐南町が $1.0\%$ 、中津川市が $0.6\%$ 、美濃加茂市が $0.1\%$ それぞれ上昇し、商業地では高山市が $1.3\%$ 、多治見市が $0.8\%$ 、岐南町が $0.5\%$ 、岐阜市が $0.2\%$ 、羽島市が $0.1\%$ それぞれ上昇し、工業地では羽島市が $1.7\%$ 、大垣市が $1.3\%$ 、多治見市及び安八町が $1.0\%$ 、土岐市が $0.8\%$ 、山県市及び岐南町が $0.5\%$ 、本巣市及び養老町が $0.4\%$ 、各務原市が $0.3\%$ それぞれ上昇し、その他はすべて横ばいか下落している。なお、前年は住宅地では中津川市及び岐南町がそれぞれ $0.4\%$ 上昇し、商業地では多治見市が $0.5\%$ 上昇し、工業地では山県市が $1.9\%$ 、多治見市が $0.7\%$ 、安八町が $0.5\%$ 上昇した。

（資料2参照）

- ③ 対前年変動率の分布状況は、住宅地で上昇が55地点、横ばいが39地点、商業地で上昇が23地点、横ばいが27地点、工業地で上昇が13地点、横ばいが3地点となっている。なお、前年は住宅地で上昇が32地点、横ばいが38地点、商業地で上昇が11地点、横ばいが20地点、工業地で上昇が3地点、横ばいが8地点となっている。

（資料2参照）

- ④ 対前年変動率の最大地点は、住宅地では多治見-6（多治見市音羽町1丁目16番4）で $3.2\%$ 上昇、商業地では岐阜5-5（岐阜市吉野町5丁目17番外）で $4.3\%$ 上昇となっている。

また、下落率の最大地点は、住宅地では飛騨-3（飛騨市神岡町船津字大島2049番5）で $\Delta 4.4\%$ 、商業地では海津5-3（海津市南濃町吉田字二切760番1外）で $\Delta 2.7\%$ となっている。

（資料3、資料4、資料7参照）

- ⑤ 地価公示と地価調査の共通地点27地点の変動率について、令和4年1月1日から7月1日までと令和4年7月1日から令和5年1月1日までを比べると、直近6カ月間の数値が改善しているものが11地点、変化がないものが4地点、悪化しているものが12地点となっている。

（資料6参照）

### 2 価格水準について

- ① 住宅地の平均価格は、 $46,500$ 円/ $\text{m}^2$ で、前年と同額であり、商業地の平均価格は $81,700$ 円/ $\text{m}^2$ で、前年より100円下落している。

（第6表、資料2参照）

- ② 最高価格地点は、住宅地は岐阜-201（岐阜市金町6丁目17番1）で $316,000$ 円/ $\text{m}^2$ （3年連続）、商業地は岐阜5-5（岐阜市吉野町5丁目17番外）で $648,000$ 円/ $\text{m}^2$ （17年連続）となっている。

（資料5、資料7参照）

第1表 標準地の用途別設定数

区分	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	合計
R5年	255	1	106	20	382
R4年	256	1	105	20	382
R3年	256	1	105	20	382

第2表 用途別の対前年平均変動率 (単位：%)

区分	住宅地	商業地	工業地	全用途
R5年	△0.6	△0.3	0.4	△0.4
R4年	△0.9	△0.9	△0.1	△0.9
R3年	△1.3	△1.6	△0.7	△1.4

(注) 変動率は、前年からの継続地点にて算出。

第3表 住宅地の対前年変動率の分布状況

変動率	R3年地点数	R4年地点数	R5年地点数
上昇率 0%超	8	32	55
0% (横ばい)	18	38	39
下落率 0%超～5%以下	227	183	159
下落率 5%超～10%以下	0	0	0
総数	253	253	253

(注) 総数は、前年からの継続地点数。

第4表 商業地の対前年変動率の分布状況

変動率	R3年地点数	R4年地点数	R5年地点数
上昇率 0%超	2	11	23
0% (横ばい)	6	20	27
下落率 0%超～5%以下	91	71	54
下落率 5%超	3	1	0
総数	102	103	104

(注) 総数は、前年からの継続地点数。

第5表 工業地の対前年変動率の分布状況

変動率	R3年地点数	R4年地点数	R5年地点数
上昇率 0%超	0	3	13
0% (横ばい)	4	8	3
下落率 0%超～5%以下	16	7	4
総数	20	18	20

(注) 総数は、前年からの継続地点数。

第6表 用途別の平均価格

(単位：円/㎡)

区分	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途
R5年	46,500	13,300	81,700	31,700	55,400
R4年	46,500	13,500	81,800	31,600	55,300
R3年	46,700	13,700	82,500	31,700	55,700

第7表 住宅地の価格の分布状況

価格 (㎡あたり)	R3年地点数	R4年地点数	R5年地点数
100,000円以上	8	9	9
50,000円以上～100,000円未満	84	84	83
25,000円以上～50,000円未満	120	118	115
25,000円未満	44	45	48
総数	256	256	255

(注) 総数は、「第1表 標準地の用途別設定数」の住宅地における地点数と同数。

第8表 商業地の価格の分布状況

価格 (㎡あたり)	R3年地点数	R4年地点数	R5年地点数
300,000円以上	2	1	1
100,000円以上～300,000円未満	18	19	19
50,000円以上～100,000円未満	53	51	52
50,000円未満	32	34	34
総数	105	105	106

(注) 総数は、「第1表 標準地の用途別設定数」の商業地における地点数と同数。