

解	テレビ・ラジオ	9月19日(火)	午後4時50分以降
	インターネット		
禁	新聞	9月20日(水)	朝刊

令和5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5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5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		
R5年	247	84	21	352	8	360
R4年	247	84	21	352	8	360
R3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
R5年	139	11	143	59	352
R4年	139	11	143	59	352
R3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
R5年	3	2	3	0	8
R4年	3	2	3	0	8
R3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 $\Delta 0.9\%$ （前年 $\Delta 1.2\%$ ）、商業地が 0.0% （前年 $\Delta 0.9\%$ ）、工業地が $+0.6\%$ （前年 $+0.1\%$ ）となっており、全用途平均では $\Delta 0.6\%$ （前年 $\Delta 1.1\%$ ）となっている。住宅地の用途でマイナスの変動率を示し、31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 $\Delta 0.3\%$ （前年 $\Delta 0.6\%$ ）、市街化区域内商業地は $+0.1\%$ （前年 $\Delta 0.3\%$ ）、市街化区域内平均は $\Delta 0.1\%$ （前年 $\Delta 0.5\%$ ）、市街化調整区域は $\Delta 1.1\%$ （前年 $\Delta 1.3\%$ ）、非線引き都市計画区域平均は、 $\Delta 0.6\%$ （前年 $\Delta 1.1\%$ ）で、都市計画区域全体の平均は $\Delta 0.4\%$ （前年 $\Delta 0.8\%$ ）、都市計画区域外の平均は $\Delta 1.8\%$ （前年 $\Delta 2.2\%$ ）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32地点であり（前年は20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21地点であり（前年は10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15地点であり（前年は8地点）、下落した地点は5地点である（前年は4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、岐南町及び白川村がプラスとなり、神戸町及び富加町が横ばい、その他は全てマイナスとなっている。商業地は岐阜市、高山市、多治見市、中津川市、羽島市、土岐市及び各務原市がプラスとなり、関市、瑞浪市、美濃加茂市、可児市、山県市、岐南町及び笠松町が横ばい、その他は全てマイナスとなっている。工業地は大垣市、関市、中津川市、美濃市、恵那市、美濃加茂市、土岐市、各務原市、可児市、本巣市、養老町、垂井町、神戸町、輪之内町及び御嵩町がプラスとなり、海津町が横ばい、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、多治見（県）-11（多治見市音羽町1丁目16番4）の $+3.0\%$ 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 $+9.8\%$ が最大となっている。また、工業地では、本巣（県）9-1（本巣市屋井字神明130番1外）の $+1.5\%$ 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32地点（岐阜市9、大垣市2、多治見市3、中津川市3、瑞浪市2、羽島市1、恵那市1、美濃加茂市1、各務原市2、可児市4、瑞穂市2、岐南町1、白川村1）商業地21地点（岐阜市8、大垣市1、高山市3、多治見市2、中津川市1、羽島市2、恵那市1、土岐市1、各務原市2）工業地15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、輪之内町1、御嵩町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41地点（岐阜市7、大垣市4、高山市2、多治見市4、関市1、中津川市2、瑞浪市2、美濃加茂市3、土岐市2、各務原市2、可児市3、瑞穂市2、岐南町1、笠松町1、神戸町1、輪之内町1、富加町2、御嵩町1）、商業地25地点（岐阜市9、大垣市3、高山市2、多治見市1、関市1、瑞浪市1、美濃加茂市1、各務原市1、可児市2、山県市1、郡上市1、岐南町1、笠松町1）、工業地1地点（海津市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、美濃（県）-3（美濃市大字蕨生字西

屋敷1943番1)の△3.9%が最大となっている。商業地では、飛騨(県)5-1(飛騨市古川町金森町12番20外)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△1.1%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
R5年	△0.9%	0.0%	0.6%	△0.6%
R4年	△1.2%	△0.9%	0.1%	△1.1%
R3年	△1.6%	△1.9%	△0.5%	△1.6%

※継続調査地点数 350地点 (令和5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	△0.3% (△0.6%)	0.1% (△0.3%)	0.7% (△0.2%)	△0.1% (△0.5%)
市街化調整区域	△1.1% (△1.3%)	— —	— —	△1.1% (△1.3%)
非線引き都市計画区域	△1.0% (△1.2%)	0.0% (△1.5%)	0.8% (0.4%)	△0.6% (△1.1%)
合計	△0.7% (△0.9%)	0.1% (△0.8%)	0.8% (0.2%)	△0.4% (△0.8%)
都市計画区域外	△1.9% (△2.2%)	△1.4% (△2.6%)	△0.7% (△0.7%)	△1.8% (△2.2%)
県計	△0.9% (△1.2%)	0.0% (△0.9%)	0.6% (0.1%)	△0.6% (△1.1%)

(注) 表中上段は令和5年、下段()書きは令和4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)

	R5年(今回)	R4年(前回)	R3年(前々回)
上昇地点	68 (19.4%)	38 (11.1%)	13 (3.7%)
横ばい地点	67 (19.1%)	60 (17.5%)	50 (14.4%)
下落地点	215 (61.5%)	245 (71.4%)	285 (81.9%)
継続地点合計	350 (100.0%)	343 (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	R5年地点数	R4年地点数
上昇率 5%超	0 (0.0%)	0 (0.0%)
上昇率 0%超~5%	32 (13.0%)	20 (8.2%)
0%	41 (16.7%)	34 (14.0%)
下落率 0%超~5%	173 (70.3%)	189 (77.8%)
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	246 (100.0%)	243 (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	R5年地点数	R4年地点数
上昇率 5%超	3 (3.6%)	0 (0.0%)
上昇率 0%超～5%	18 (21.7%)	10 (12.5%)
0%	25 (30.1%)	18 (22.5%)
下落率 0%超～5%	37 (44.6%)	52 (65.0%)
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	83 (100.0%)	80 (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	R5年地点数	R4年地点数
上昇率 5%超	0 (0.0%)	0 (0.0%)
上昇率 0%超～5%	15 (71.4%)	8 (40.0%)
0%	1 (4.8%)	8 (40.0%)
下落率 0%超～5%	5 (23.8%)	4 (20.0%)
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

68地点 [令和4年は38地点：住宅地20、商業地10、工業地8]

(住宅地) … 32地点のうち変動率上位10地点		R5年	R4年	R3年
多治見(県)－11	多治見市音羽町1丁目16番4	3.0%	2.8%	2.0%
岐阜(県)－18	岐阜市今嶺2丁目1番4	2.8%	1.9%	1.9%
多治見(県)－1	多治見市上野町4丁目15番1	2.5%	2.4%	1.9%
岐阜(県)－33	岐阜市加納本町3丁目7番1外	2.3%	3.0%	2.5%
羽島(県)－4	羽島市福寿町平方字坪之内420番3	2.0%	1.5%	1.5%
岐阜(県)－1	岐阜市茜部菱野4丁目153番2	2.0%	1.7%	0.0%
岐阜(県)－30	岐阜市八ツ梅町1丁目5番	1.9%	1.0%	△1.0%
岐南(県)－2	岐南町徳田9丁目171番	1.8%	1.1%	0.4%
岐阜(県)－22	岐阜市加納堀田町1丁目19番3	1.8%	1.9%	0.9%
多治見(県)－8	多治見市平井町4丁目69番3	1.8%	1.8%	0.0%
(商業地) … 21地点のうち上昇率上位10地点		R5年	R4年	R3年
高山(県)5－4	高山市上三之町51番 『脇茶屋』	9.8%	△3.2%	△10.9%
岐阜(県)5－23	岐阜市玉宮町2丁目9番2 『Burassai しゃぶ里 Shaburi』	5.6%	△1.4%	△7.3%
高山(県)5－1	高山市本町1丁目45番 『長岡屋』	5.5%	△2.0%	△4.5%
岐阜(県)5－19	岐阜市吉野町5丁目17番外 『大岐阜ビル』	4.3%	2.8%	0.0%
高山(県)5－2	高山市昭和町1丁目321番 『hosoe studio』	4.0%	△0.6%	△1.1%

多治見(県)5-2	多治見市音羽町4丁目85番 『(株)セクテック』	3.0%	2.5%	0.6%
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%	1.3%	0.6%
岐阜(県)5-9	岐阜市長住町1丁目19番 『ハヤシビル』	1.9%	0.0%	0.0%
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%	1.4%	0.0%
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』	1.3%	1.0%	△0.2%
(工業地) … 15地点のうち上昇率上位10地点		R5年	R4年	R3年
本巣(県)9-1	本巣市屋井字神明130番1外 『(株)ナベヤ』	1.5%	0.0%	△1.0%
恵那(県)9-1	恵那市武並町新竹折88番 『(株)山本製作所』	1.4%	0.7%	0.0%
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』	1.3%	1.4%	0.0%
大垣(県)9-1	大垣市久瀬川町7丁目5番8 『太平洋精工(株)大垣工場』	1.3%	0.0%	△0.3%
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)』	1.2%	0.6%	0.0%
垂井(県)9-1	垂井町字御所野1414番1外 『ナブテスコ(株)垂井工場』	1.0%	0.0%	△0.5%
可児(県)9-1	可児市姫ヶ丘1丁目26番外 『今井航空機器工業(株)』	1.0%	—	—
御嵩(県)9-1	御嵩町御嵩字南山2188番12 『(株)ツルタ製作所』	1.0%	0.0%	0.0%
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)』	0.9%	0.5%	0.0%
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』	0.9%	0.0%	0.0%

第8表 横ばいの地点数 67地点 [令和4年は60地点：住宅地34、商業地18、工業地8]

	住宅地	商業地	工業地
岐阜市	7	9	
大垣市	4	3	
高山市	2	2	
多治見市	4	1	
関市	1	1	
中津川市	2		
瑞浪市	2	1	
美濃加茂市	3	1	
土岐市	2		
各務原市	2	1	
可児市	3	2	
山県市		1	
瑞穂市	2		
郡上市		1	
海津市			1
岐南町	1	1	
笠松町	1	1	

神戸町	1		
輪之内町	1		
富加町	2		
御嵩町	1		
合計	41	25	1

第9表 県内最大下落率地点について

基準地番号	所在地	R5年	R4年	R3年
【住宅地】				
美濃（県）-3	美濃市大字蕨生字西屋敷1943番1	△3.9%	△3.8%	△3.7%
【商業地】				
飛騨（県）5-1	飛騨市古川町金森町12番20外	△4.0%	△4.1%	△4.2%

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31,900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（63,400円）が最も高く、瑞穂市（51,500円）の順となっている。町では、岐南町（55,400円）、北方町（47,400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86,900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（151,500円）が最も高く、次いで高山市（111,300円）、大垣市（90,300円）の順となっている。町では、岐南町（60,000円）、笠松町（57,800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110,300円、市街化区域平均は72,500円、市街化調整区域は22,200円、非線引都市計画区域平均は32,600円で、都市計画区域全体の平均は51,100円、都市計画区域外の平均は10,700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4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、176,000円、商業地は岐阜（県）5-19（岐阜市吉野町5丁目17番外）で662,000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7位まで及び9位、10位を岐阜市が占めており8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	R5	53,900	110,300	27,600	72,500
	R4	53,900	109,400	27,400	72,100
市街化調整区域	R5	22,200	—	—	22,200
	R4	22,400	—	—	22,400
非線引き 都市計画区域	R5	25,400	63,300	20,000	32,600
	R4	25,600	62,100	19,800	32,500
合計	R5	37,600	92,600	22,100	51,100
	R4	37,700	91,600	22,000	50,900
都市計画区域外	R5	8,900	23,900	8,900	10,700
	R4	9,100	24,300	9,000	10,900
県計	R5	31,900	86,900	20,200	44,300
	R4	32,000	86,000	20,100	44,200

(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)	R5年地点数	R4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 (16.6%)	41 (16.9%)
25,000円～50,000円未満	84 (34.0%)	86 (35.0%)
25,000円未満	117 (47.4%)	115 (46.1%)
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)	R5年地点数	R4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%)	16 (19.0%)
50,000円～100,000円未満	37 (44.0%)	37 (44.0%)
50,000円未満	26 (31.0%)	26 (31.0%)
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)	R5年地点数	R4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%)	3 (14.3%)
10,000円～30,000円未満	15 (71.4%)	16 (76.2%)
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	R5年	R4年	R3年
【住宅地】 岐阜(県)ー33	岐阜市加納本町3丁目7番1外	176,000円 (172,000円)	2.3%	3.0%	2.5%
【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』	662,000円 (635,000円)	4.3%	2.8%	0.0%

3 共通地点の6ヶ月変動率について

共通地点(継続地点27地点)の6ヶ月変動率については、令和4年後期(令和4年7月1日から令和5年1月1日まで)と令和5年前期(令和5年1月1日から令和5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14地点(上昇率が拡大4地点、横ばいから上昇1地点、下落から横ばい2地点、下落率が縮小7地点)、変化がないものが7地点(上昇率が同じ4地点、横ばい3地点)、悪化しているものが6地点(上昇率が縮小2地点、上昇から横ばい1地点、下落率が拡大3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402,500円(前年411,900円)となっている。

また、対前年平均変動率は△2.3%(前年△2.2%)となっており、30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	R5年	R4年	R3年
林地	△2.3%	△2.2%	△2.8%

※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)	898,700 (920,000)	△2.3 (△2.4)
農村林地	2 (2)	191,500 (195,500)	△2.1 (△2.3)
林業本場林地	3 (3)	47,000 (48,100)	△2.3 (△2.0)
山村奥地林地	— (—)	— (—)	— (—)
合計	8 (8)	402,500 (411,900)	△2.3 (△2.2)

(注) 表中上段は令和5年、下段()書きは令和4年のデータ。