



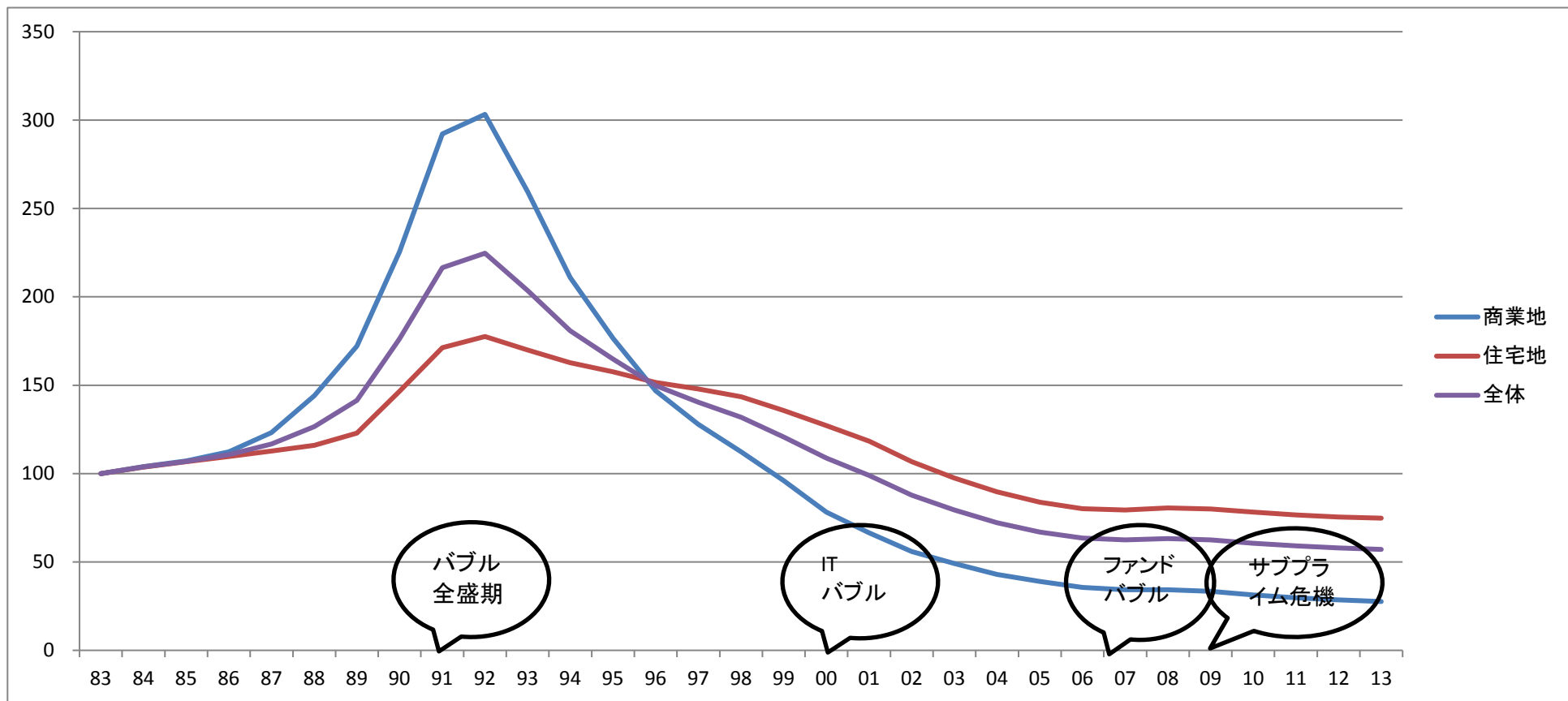
岐阜県

公示地価推移と分析



この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―（東洋経済新報社）」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。

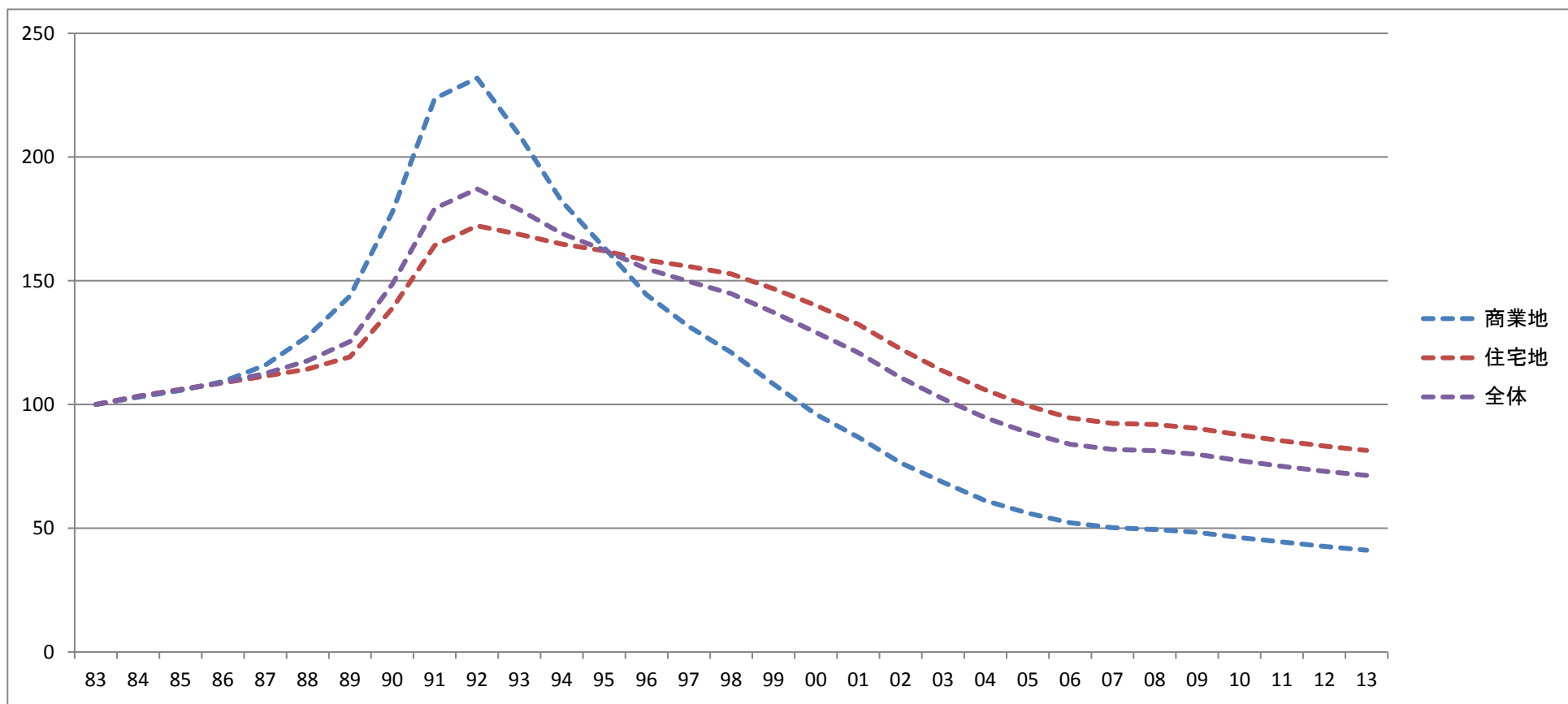
県庁所在地の公示地価推移[岐阜市]



岐阜市	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	3	100	104	107	112	123	144	172	225	292	303	260	211	177	147	128	112	96	78	66	56	49	43	39	36	34	34	33	31	30	29	28
住宅地	5	100	104	107	110	113	116	123	147	171	178	170	163	158	152	148	144	136	127	118	107	97	90	84	80	79	81	80	78	77	75	75
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	8	100	104	107	111	117	127	141	176	217	225	204	181	165	150	140	132	121	109	99	88	79	72	67	63	62	63	63	61	59	58	57

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

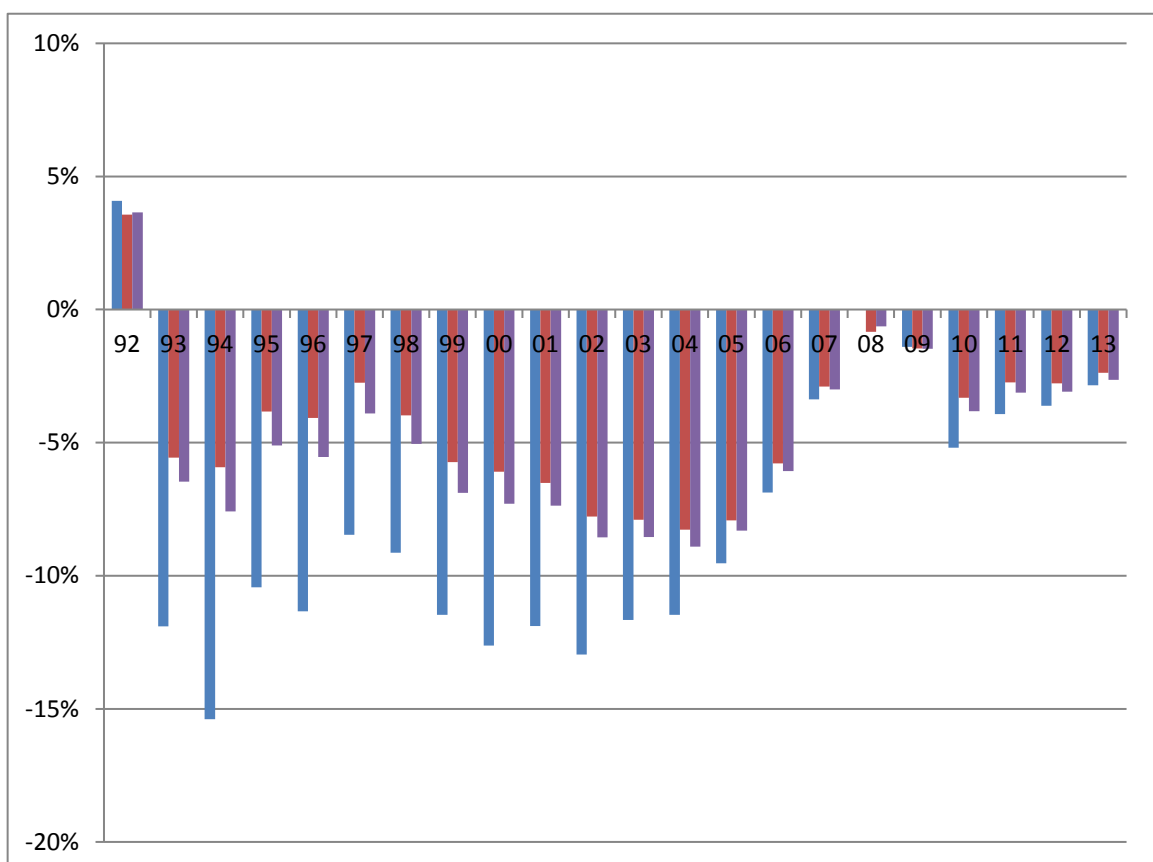
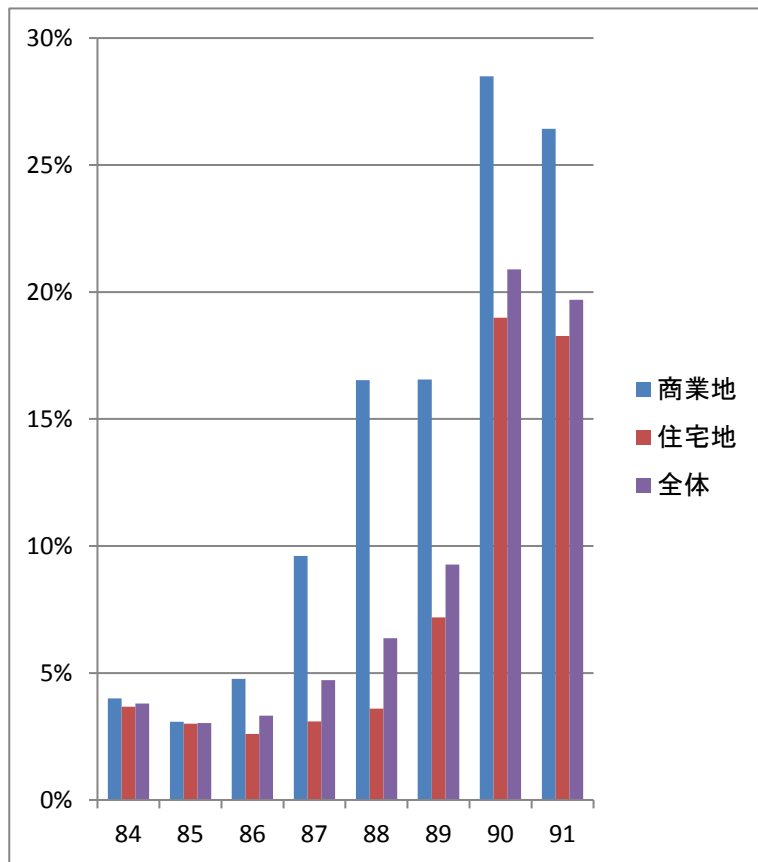
岐阜県全体の公示地価推移



岐阜県	サンダル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	6	100	103	106	109	116	128	144	178	224	232	209	182	163	144	132	121	108	96	87	76	69	61	56	52	50	49	48	46	44	43	41
住宅地	18	100	103	106	109	111	114	119	139	164	172	169	165	162	158	156	153	147	140	132	122	114	106	99	95	92	92	90	88	85	83	81
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	24	100	103	106	109	113	118	125	149	179	187	179	169	162	155	150	145	137	129	121	111	102	95	89	84	82	81	80	77	75	73	71

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

岐阜市の公示地価騰落率推移

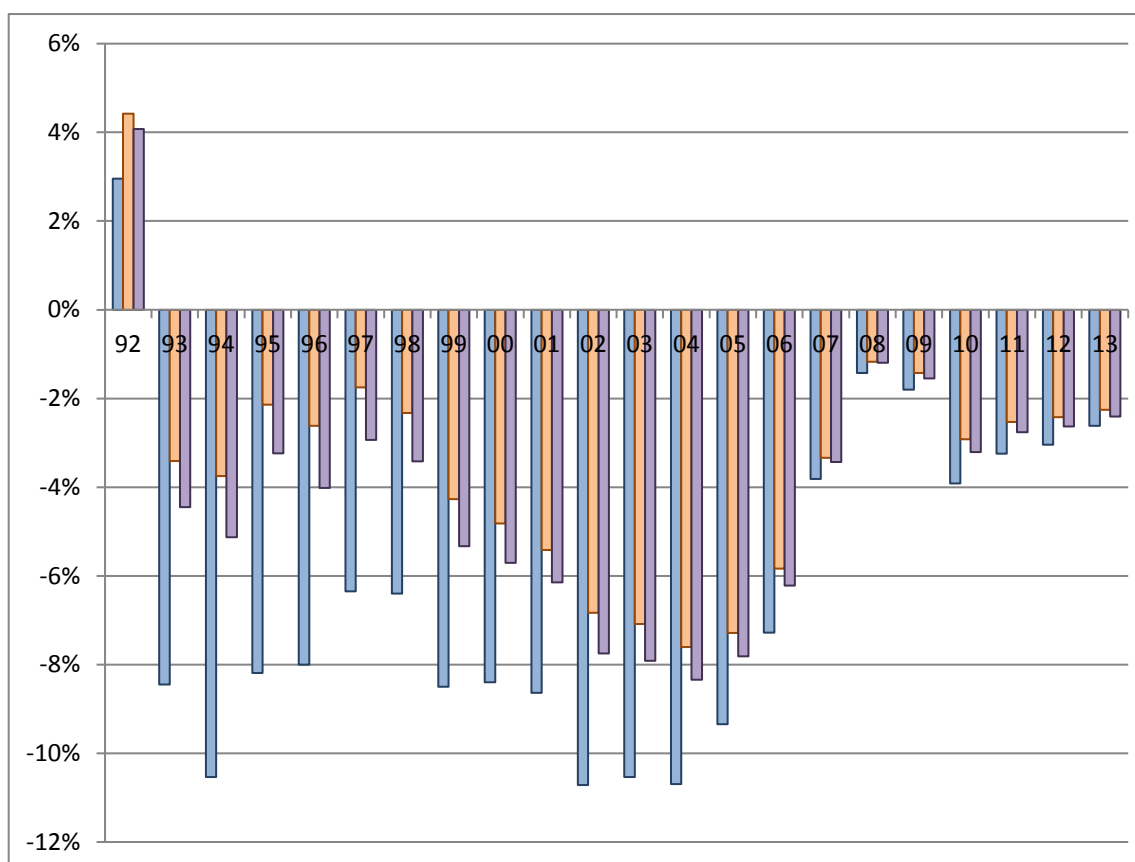
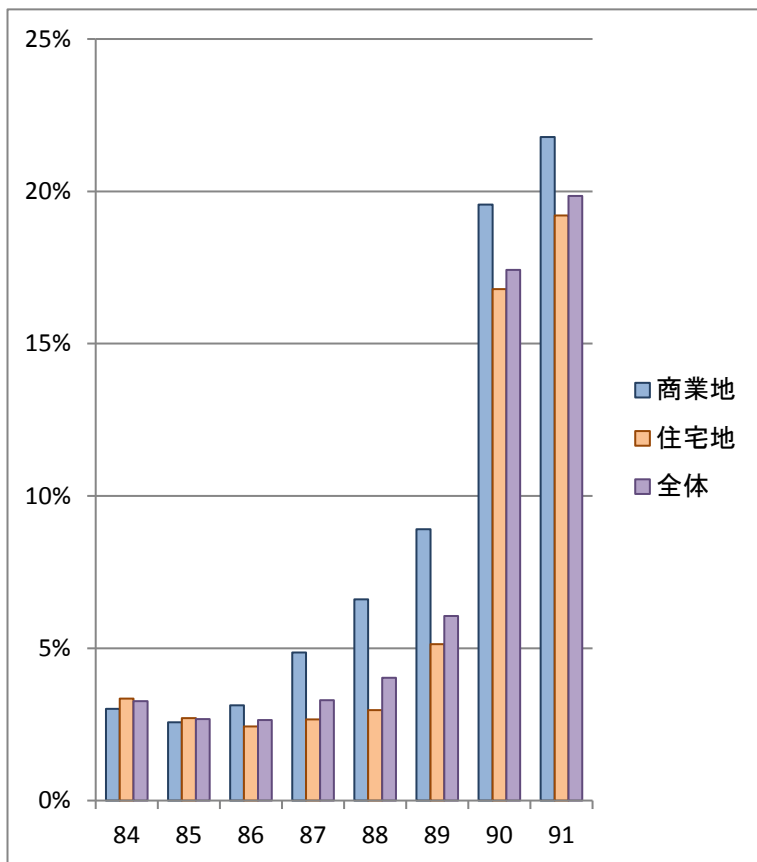


岐阜市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	4.0	3.1	4.8	9.6	16.5	16.6	28.5	26.4	4.1	-11.9	-15.4	-10.4	-11.3	-8.5	-9.1	-11.5	-12.6	-11.9	-13.0	-11.7	-11.5	-9.5	-6.9	-3.4	0.0	-1.4	-5.2	-3.9	-3.6	-2.8
住宅地	N/A	3.7	3.0	2.6	3.1	3.6	7.2	19.0	18.3	3.6	-5.6	-5.9	-3.8	-4.1	-2.8	-4.0	-5.7	-6.1	-6.5	-7.8	-7.9	-8.3	-7.9	-5.8	-2.9	-0.8	-1.5	-3.3	-2.7	-2.8	-2.4
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-6.8	-5.3	-6.4	-4.7	-5.5	-8.3	-8.3	-6.9	-7.6	-8.2	-9.9	-9.3	-7.0	-3.0	-0.4	-1.8	-4.1	-4.4	-4.3	-4.5	
全体	N/A	3.8	3.0	3.3	4.7	6.4	9.3	20.9	19.7	3.6	-6.5	-7.6	-5.1	-5.5	-3.9	-5.0	-6.9	-7.3	-7.4	-8.6	-8.5	-8.9	-8.3	-6.1	-3.0	-0.6	-1.5	-3.8	-3.1	-3.1	-2.6

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

岐阜県全体の公示地価騰落率推移



岐阜県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	3.0	2.6	3.1	4.9	6.6	8.9	19.6	21.8	3.0	-8.4	-10.5	-8.2	-8.0	-6.3	-6.4	-8.5	-8.4	-8.6	-10.7	-10.5	-10.7	-9.3	-7.3	-3.8	-1.4	-1.8	-3.9	-3.2	-3.0	-2.6
住宅地	N/A	3.3	2.7	2.4	2.7	3.0	5.1	16.8	19.2	4.4	-3.4	-3.7	-2.1	-2.6	-1.7	-2.3	-4.3	-4.8	-5.4	-6.8	-7.1	-7.6	-7.3	-5.8	-3.3	-1.2	-1.4	-2.9	-2.5	-2.4	-2.3
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.4	13.1	19.8	4.8	-1.6	-4.7	-3.7	-5.5	-4.3	-4.4	-6.2	-6.8	-6.4	-8.4	-8.4	-9.2	-8.7	-6.9	-2.9	-0.4	-2.0	-3.8	-3.6	-3.4	-3.4
全体	N/A	3.3	2.7	2.6	3.3	4.0	6.1	17.4	19.9	4.1	-4.4	-5.1	-3.2	-4.0	-2.9	-3.4	-5.3	-5.7	-6.1	-7.7	-7.9	-8.3	-7.8	-6.2	-3.4	-1.2	-1.5	-3.2	-2.8	-2.6	-2.4

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

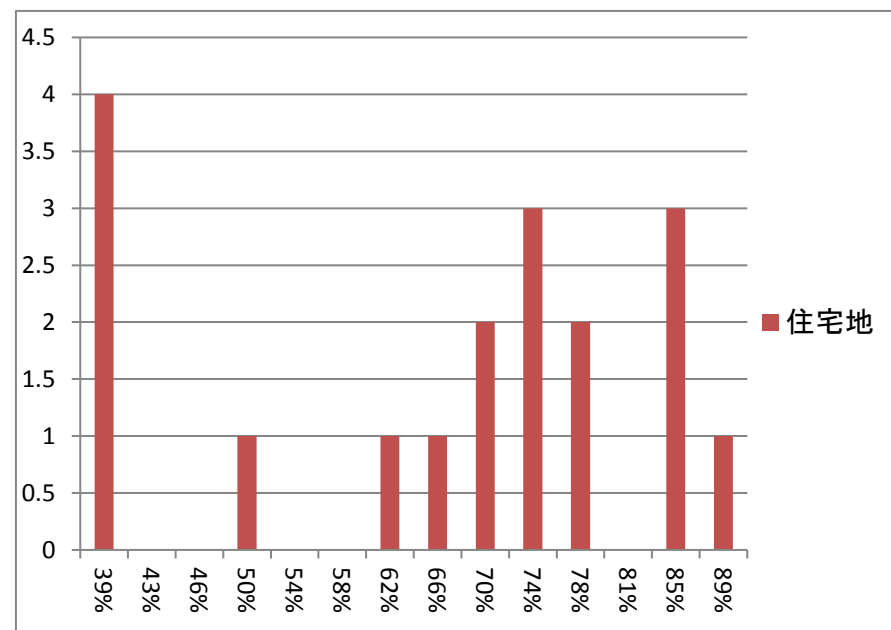
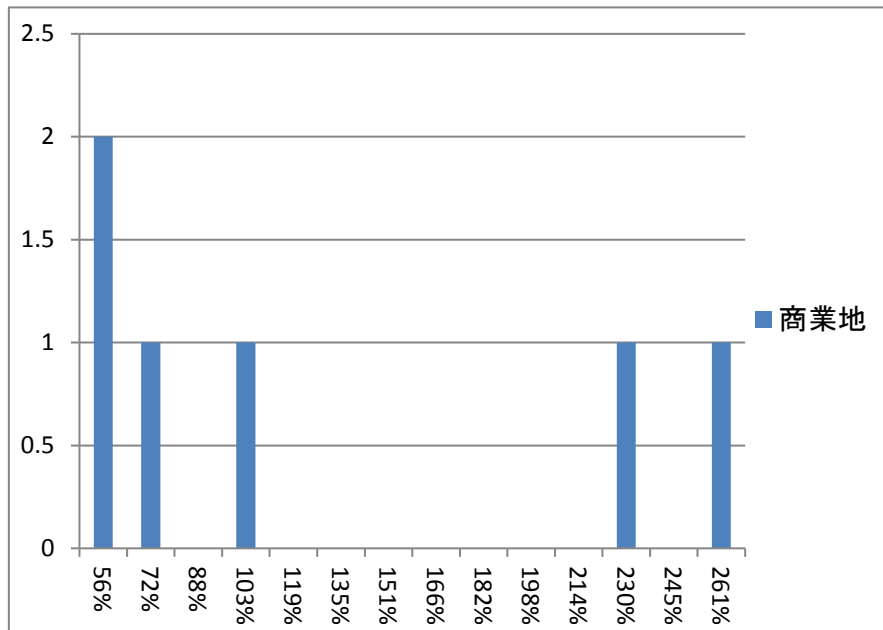
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

岐阜市	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	7	9	11	11	12	12	12	12	12	13	13	15	17	17	19	21	23	23	26	27
住宅地	5	5	6	9	11	14	16	19	20	24	31	38	46	47	48	54	57	60	60	60	62	63	63	65	65	66	66	67	68	68
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	7
全体	8	8	9	12	14	18	20	23	24	28	42	52	62	63	65	71	74	77	78	79	81	84	86	88	90	93	95	96	100	102

岐阜県	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	6	6	9	10	11	12	13	15	17	17	20	23	41	42	46	49	49	50	53	55	55	59	62	68	71	75	81	84	92	95
住宅地	18	18	21	25	27	34	37	45	50	60	75	108	127	132	135	155	163	173	181	182	189	191	195	203	214	219	222	231	237	241
その他	0	0	0	0	0	1	1	1	2	2	9	10	10	10	11	11	11	11	12	12	12	13	13	13	14	14	14	14	14	16
全体	24	24	30	35	38	47	51	61	69	79	104	141	178	184	192	215	223	234	246	249	256	263	270	284	299	308	317	329	343	352

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



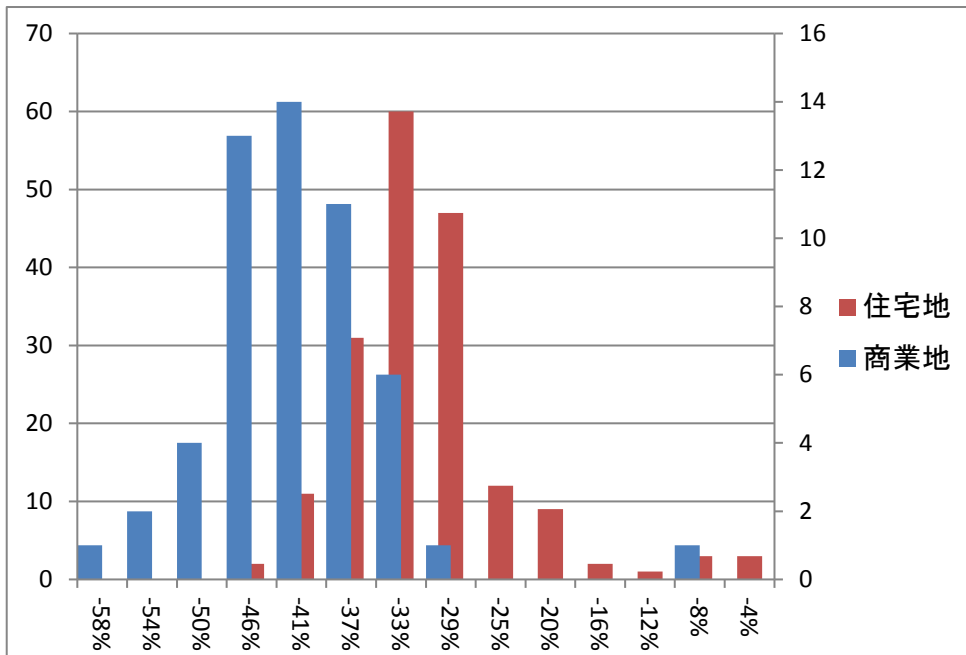
※分布図は岐阜県全体の騰落率を示す

バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	岐阜市	サンプル数	全国ランク	岐阜県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	192.1%	3	14/45	123.7%	6	14/45
住宅地	106.4%	71.2%	5	21/45	64.4%	18	17/12
その他	75.6%	N/A	0	/12	0.0%	0	/46
全体	109.1%	116.5%	8	16/46	79.2%	24	16/47

不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



岐阜市の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
岐阜県全体の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
差し引き
上昇地点なし

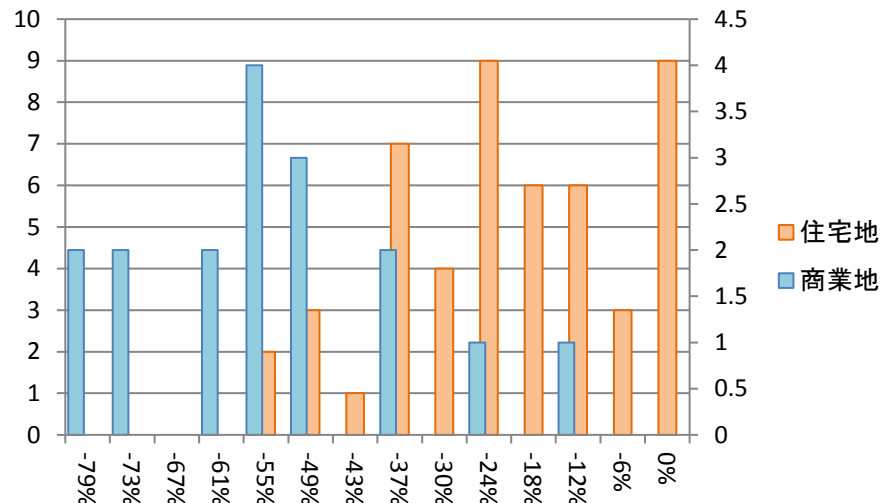
ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

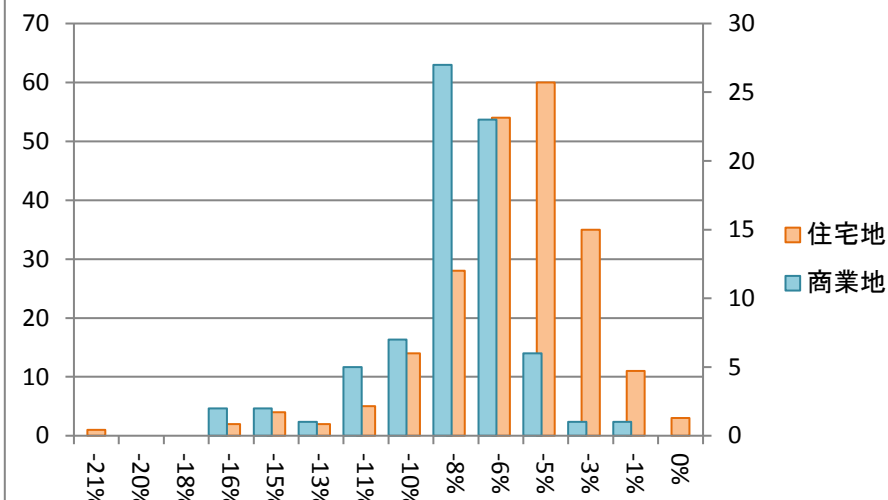
	全国平均	岐阜市	サンプル数	全国ランク	岐阜県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-45.3%	12	35/47	-43.3%	53	37/47
住宅地	-20.2%	-34.7%	60	39/47	-33.0%	181	46/47
その他	-33.1%	-37.5%	6	27/44	-37.1%	12	31/46
全体	-21.4%	-36.6%	78	39/47	-35.4%	246	44/47

不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム
危機(2011)までの騰落率分布



バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	岐阜市	サンプル数	全国ランク	岐阜県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-69.7%	4	34/47	-55.8%	17	31/47
住宅地	-30.1%	-38.3%	20	38/47	-25.2%	50	34/47
その他	-30.4%	0.0%	0	/27	-23.6%	2	20/35
全体	-35.2%	-43.5%	24	35/47	-32.7%	69	34/47

ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	岐阜市	サンプル数	全国ランク	岐阜県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-10.3%	21	18/47	-8.8%	75	5/47
住宅地	-9.6%	-7.3%	66	11/47	-6.7%	219	7/47
その他	-10.5%	-9.9%	6	15/45	-9.1%	14	12/47
全体	-10.6%	-8.1%	93	10/47	-7.3%	308	6/47

※分布図は岐阜県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ1/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	岐阜市柳ヶ瀬通1丁目4番	商	1,440,000	1983	5,200,000	1991	361%
2	岐阜市金園町1丁目14番外	商	607,000	1983	2,110,000	1992	348%
3	可児市広見5丁目76番外	商	213,000	1985	466,000	1992	219%
4	大垣市荒尾玉池2丁目63番	住	51,000	1983	104,000	1992	204%
5	岐阜市鹿島町8丁目2番外	商	210,000	1983	422,000	1992	201%
6	本巣郡北方町芝原西町1丁目57番1	住	62,800	1983	122,000	1992	194%
7	岐阜市福光西3-5-7	住	106,000	1983	205,000	1992	193%
8	各務原市那加住吉町2丁目6番	商	210,000	1985	400,000	1992	190%
9	岐阜市大字正木字貴船1184番5	住	73,800	1983	138,000	1992	187%
10	岐阜市長良若葉町2丁目4番	住	120,000	1983	222,000	1992	185%
11	羽島市小熊町島2丁目69番	住	61,000	1983	112,000	1992	184%
12	岐阜市加納堀田町1丁目21番1	住	133,000	1983	244,000	1992	183%
13	瑞穂市馬場上光町1丁目64番	住	81,300	1986	149,000	1992	183%
14	岐阜市八ツ梅町1丁目5番	住	206,000	1986	377,000	1992	183%
15	不破郡垂井町清水3丁目40番	住	43,500	1983	78,800	1993	181%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	岐阜市柳ヶ瀬通1丁目4番	商	5,200,000	1991	220,000	-96%
2	岐阜市金園町1丁目14番外	商	2,110,000	1992	144,000	-93%
3	羽島市福寿町浅平1丁目30番外	商	740,000	1991	69,000	-91%
4	岐阜市金園町4丁目23番	商	985,000	1993	95,800	-90%
5	岐阜市若宮町8丁目11番外	商	1,190,000	1993	123,000	-90%
6	多治見市栄町1丁目5番外	商	958,000	1992	110,000	-89%
7	可児市広見5丁目76番外	商	466,000	1992	71,100	-85%
8	美濃加茂市太田町字新屋敷2689番48	商	311,000	1992	56,800	-82%
9	関市本町5丁目13番	商	243,000	1992	45,700	-81%
10	大垣市室町2丁目67番	商	473,000	1991	93,200	-80%
11	各務原市那加住吉町2丁目6番	商	400,000	1992	80,600	-80%
12	岐阜市茜部新所1丁目82番	商	393,000	1992	81,000	-79%
13	岐阜市鹿島町8丁目2番外	商	422,000	1992	92,100	-78%
14	中津川市新町2-27	商	241,000	1992	53,600	-78%
15	恵那市大井町字神ノ木293番12	商	306,000	1992	70,400	-77%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ2/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	岐阜市栗矢田町2丁目5番	住	213,000	1987	384,000	1992	180%
17	本巣郡北方町北方字新町144番	商	86,500	1983	155,000	1992	179%
18	不破郡垂井町字松島717番1外	住	43,400	1985	77,200	1993	178%
19	大垣市南若森町字塚本401番2	住	75,000	1983	133,000	1992	177%
20	本巣郡北方町加茂字下河原504番9外	住	54,000	1983	95,400	1992	177%
21	安八郡安八町東結字芝原北1109番2	住	45,500	1983	80,300	1997	176%
22	各務原市蘇原寺島町2丁目94番5	住	71,400	1983	125,000	1992	175%
23	羽島郡笠松町字二見町114番外	住	77,000	1983	133,000	1992	173%
24	岐阜市茜部新所1丁目82番	商	229,000	1988	393,000	1992	172%
25	岐阜市菊地町5丁目19番外	住	135,000	1985	230,000	1992	170%
26	各務原市蘇原柿沢町2丁目45番3外	商	144,000	1986	238,000	1992	165%
27	岐阜市北一色5-12-4	住	115,000	1986	190,000	1992	165%
28	岐阜市此花町2丁目7番	住	183,000	1987	300,000	1992	164%
29	岐阜市池田町1丁目2番	住	205,000	1988	335,000	1992	163%
30	各務原市川島小網町字少林寺前河原2152番3	住	41,300	1988	67,100	1997	162%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	下呂市湯之島字門田801番2外	商	364,000	1995	84,600	-77%
17	岐阜市本荘中ノ町5丁目29番外	他	189,000	1993	44,500	-76%
18	中津川市太田町2-2-32	商	302,000	1995	71,700	-76%
19	瑞浪市寺河戸町字佃1137番11	商	249,000	1992	66,200	-73%
20	岐阜市六条大溝3-4-18	他	166,000	1994	44,500	-73%
21	岐阜市則武中3-5-8	商	286,000	1997	77,800	-73%
22	岐阜市中鶉2丁目104番5	他	181,000	1993	49,300	-73%
23	岐阜市藪田南1-6-3	商	357,000	1994	99,800	-72%
24	羽島郡岐南町伏屋7丁目142番外	他	157,000	1992	44,200	-72%
25	岐阜市正法寺町46番3外	住	213,000	1992	60,200	-72%
26	可児市帷子新町2丁目53番外	商	215,000	1995	61,000	-72%
27	羽島市堀津町前谷71番3外	住	112,000	1992	32,300	-71%
28	岐阜市ハツ梅町1丁目5番	住	377,000	1992	110,000	-71%
29	大垣市横曽根4丁目16番外	他	97,000	1993	28,400	-71%
30	岐阜市寿町7丁目16番6外	住	279,000	1992	82,600	-70%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成