

平成26年度山梨県地価調査結果（概要）

1 根拠法令 国土利用計画法施行令第9条

2 目的 基準地の標準価格を公表することにより、国土利用計画法に基づく土地取引価格の審査の円滑な実施を図るとともに、地価公示法による公示価格を補完し、一般の土地取引の価格に対し指標を与え、適正な地価の形成に寄与する。

3 調査内容

- (1) 調査区域 県下27市町村（全市町村）
- (2) 基準日 毎年7月1日
- (3) 基準地数

		H26	(H25)
		264地点	(267地点)
内 訳	住宅地	194地点	(197地点)
	宅地見込地	10地点	(10地点)
	商業地	46地点	(46地点)
	工業地	14地点	(14地点)
林地		8地点	(9地点)
合計		272地点	(276地点)

4 価格判定 鑑定評価員（不動産鑑定士21名）の評価結果について、地価調査委員会の意見を求めた上で、基準地の価格を判定した。

なお、地価調査は、鑑定評価員が周辺地域の土地取引に伴う実勢価格や景気動向等を参考にしつつ、7月1日時点の基準地点の価格を判定する時点調査であり、今後の地価動向や推計値を導き出すための調査手法は用いていない。

5 公表（全国一斉）

- (1) 閲覧等 平成26年9月19日以降、企画課、県民情報センター、山梨県ホームページ、市役所及び町村役場において基準地価格、基準地位置図を一般の閲覧に供する。なお、このことについては、県公報で公告する。
- (2) 記者説明 平成26年9月11日（木）午後2時
<報道解禁>
 - ・テレビ、ラジオ、インターネット
平成26年9月18日（木）午後4時50分
 - ・新聞
平成26年9月19日（金）朝刊

平成26年度地価調査結果の概要

1 調査結果の概要

- 全用途の平均価格は29,400円/㎡(昨年30,200円/㎡)
- 平均変動率は3.3%、昨年(3.8%)より0.5ポイント圧縮
- 全用途の平均価格は平成5年度以降、22年連続して下落
- 住宅地の平均変動率は3.1%
- このうち下落幅が3%を超える市町村は15市町村(昨年19市町村)
- 商業地の平均変動率は3.5%
- このうち下落幅が4%を超える市町村は7市町村(昨年12市町)
- 住宅、商業地、工業地で下落率が縮小
- 8地点を除き、全ての調査地点で下落(本年度選定替等6地点を除く266地点)

県内の用途別平均変動率・平均価格表 はマイナスを表す(以下同じ)

用途	平成26年度		平成25年度	
	平均変動率 %	平均価格 円/㎡	平均変動率 %	平均価格 円/㎡
住宅地	3.1	26,600	3.6	27,200
(内)リゾート系 (11地点)	1.6	11,600	2.7	11,700
宅地見込地	3.5	15,300	4.1	16,100
商業地	3.5	48,700	4.0	50,300
工業地	4.1	14,800	4.6	16,200
全用途	3.3	29,400	3.8	30,200

平均変動率は、新設及び選定替えを除いた継続調査地点ごとの対前年変動率の平均値。
また、平均価格は、当該年度の全調査地点の1㎡当りの平均額。

2 平均価格・変動率の推移

- 全用途の平均価格29,400円/㎡は、昭和56年の水準
- 過去の最高価格は平成3年の121,000円/㎡
- 平均変動率は3.3%、平成5年から22年連続の下落
- 住宅地の平均価格26,600円/㎡は、昭和57年の水準
- 過去の最高価格は平成4年の66,200円/㎡
- 平均変動率は3.1%、平成5年から22年連続の下落
- 商業地の平均価格48,700円/㎡は、過去最低の水準
- 過去の最高価格は平成3年の368,000円/㎡
- 平均変動率は3.5%、平成5年から22年連続の下落
- 工業地の平均価格14,800円/㎡は、昭和53年の水準
- 過去の最高価格は平成4年の39,900円/㎡
- 平均変動率は4.1%、平成5年から22年連続の下落

3 住宅地の状況

(1) 価格上位地点

住宅地（194地点）の価格上位3地点

1位（大月（県）-2）御太刀2丁目字大原853番11 JR大月駅北東約440m	64,300円/㎡ (H25 65,600 選定替え)	2.0%
2位（上野原（県）-4）上野原字ハ74133番9 JR上野原駅北約3.2Km	61,300円/㎡ (H25 62,600円/㎡)	2.1% 1.9%
3位（甲府（県）-12）屋形2丁目2409番4 JR甲府駅北約2.2Km	60,400円/㎡ (H25 61,100円/㎡)	1.1% 3.0%

(2) 変動率（マイナス）上位地点

住宅地（191地点）の価格変動率（マイナス）上位4地点

1位（身延（県）-6）角打字北原1097番1 中小規模の一般住宅が多い駅背後の住宅地域	23,000円/㎡ (H25 24,800円/㎡)	7.3% 6.8%
2位（市川三郷（県）-5）岩間字西町2184番2 中小規模の一般住宅が多い県道背後の住宅地域	21,000円/㎡ (H25 22,500円/㎡)	6.7% 3.4%
3位（甲斐（県）-10）亀沢字久保2365番1外 農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	14,500円/㎡ (H25 15,500円/㎡)	6.5% 6.1%
3位（南部（県）-4）万沢字御屋敷4104番4 中規模一般住宅が多い既成住宅地域	12,900円/㎡ (H25 13,800円/㎡)	6.5% 6.8%

(3) 住宅地（191地点）の変動率（194地点の内、本年度選定替3地点を除く）

平均変動率 3.1% 22年連続の下落 下落幅は0.5ポイント圧縮

185地点がマイナス、上昇1地点（山中湖-1）横ばい地点が5地点

（甲府-23）（都留-3）（昭和-3）（山中湖-2）（鳴沢-2）

住宅地平均変動率の推移

	平均変動率（%）
平成21年度	2.7
平成22年度	3.0
平成23年度	3.5
平成24年度	3.6
平成25年度	3.6
平成26年度	3.1

(4) 要因

住宅地に対する需要は依然として低調であるが、一部の地域で需要の回復傾向が見られる。

地価下落が続いたことにより、販売総額も下がり、甲府市及び隣接の甲斐市、昭和町等の利便性が良い地域に需要が集中し、下落幅の圧縮傾向が顕著で、全体として下落幅が縮小した一因となっている。

不動産需要が低調な背景として、少子・高齢化による自然減のほか若年層の県外流出傾向など、人口の減少が続いていること、アベノミクスの景気浮揚効果は限定的で、首都圏と比較して景気の回復が弱いこと、県外からの不動産投

資意欲が低いこと等が挙げられる。

山中湖 - 1 が + 2 . 8 % と上昇に転じているが、

- ・ アベノミクス効果による景気回復を背景に、別荘地需要が回復した。
- ・ 湖畔に近くローケーションが良いことやデザイナーズ物件等の付加価値のある物件が供給され、人気上昇した。
- ・ 民有地が少なく、供給が少ないエリアでの需要の増大が販売価格に転嫁された。
- ・ 富士山世界文化遺産登録により、富士北麓エリアがメディア等に露出する機会が増え、間接的なイメージアップ効果があった。

こと等が挙げられる。

4 商業地の状況

(1) 価格上位地点

商業地(46地点)の価格上位3地点

1位(甲府(県)5-4) 丸の内2丁目542番外 甲府市役所西 「甲府第一生命ビル」	192,000円/㎡ (H25 196,000円/㎡)	2.0% 2.5%
2位(甲府(県)5-5) 中央1丁目165番外 岡島百貨店南 「きぬや」	96,000円/㎡ (H25 98,500円/㎡)	2.5% 5.3%
3位(上野原(県)5-1) 上野原字仲新町1607番2 国道20号線沿い「喜志化粧品」	77,400円/㎡ (H25 80,400円/㎡)	3.7% 6.0%

(2) 変動率(マイナス)上位地点

商業地(46地点)の価格変動率(マイナス)上位3地点

1位(市川三郷(県)5-2) 岩間字町後938番2 甲斐岩間駅前「橋本屋」	23,500円/㎡ (H25 25,200円/㎡)	6.7% 3.4%
2位(山梨(県)5-2) 牧丘町窪平字西仲田69番 雁坂みち沿い「前嶋歯科医院」	24,500円/㎡ (H25 26,200円/㎡)	6.5% 6.4%
3位(富士川(県)5-2) 鵜沢字八幡1734番1 国道52号沿い「大森サイクル」	29,000円/㎡ (H25 31,000円/㎡)	6.5% 6.9%

(3) 商業地(46地点)の変動率

平均変動率 3.5%。22年連続の下落。下落幅は昨年度より0.5ポイント圧縮

46地点すべてがマイナスで横ばい地点はなし

商業地平均変動率の推移

	平均変動率(%)
平成21年度	3.1
平成22年度	3.4
平成23年度	4.1
平成24年度	4.2
平成25年度	4.0
平成26年度	3.5

(4) 要因

甲府駅の南口を中心に、既存店舗の入れ替えや、飲食店舗を中心に新規の出店がみられ、顧客の増加傾向と相まって商況が回復しつつある。

甲府駅前以外の中心商店街では、商況に目立った変化はないが、一時途絶えていたマンションの建設計画が数件持ち上がるなど、変化の兆しが出てきている。

地方経済の回復の遅れと、大型店舗の進出による既存商業地域の構造的な顧客離れがあげられる。

オフィス需要は低調であり、中心部の賃貸ビルの賃料も下落傾向にある。

その他の商業地域については、大型店舗のほか、コンビニエンスストアの進出で、既存の商店街からの顧客離れが顕著で、下落が続いている。

5 工業地・林地の状況

工業地（14地点）の変動率

14地点すべてがマイナス

要因

工業地需要は、生産拠点の統廃合や海外へのシフト傾向から総じて減退傾向にあるが、インフラ整備や流通拠点の見直しによる流通業務関連の需要は堅調である。

工業地平均変動率の推移

	平均変動率（％）
平成21年度	3.8
平成22年度	4.4
平成23年度	4.7
平成24年度	4.7
平成25年度	4.6
平成26年度	4.1

林地の状況

全8地点の地価が下落傾向

基準地番号	地番	26年価格	変動率	25年価格	変動率
		円/10a	%	円/10a	%
山梨(林)-1	甲府市上帯那町表縄戸2481番5	170,000	選定替え	-	-
山梨(林)-2	甲州市塩山上小田原字白川898番1	72,200	0.4	72,500	0.7
山梨(林)-3	南アルプス市高尾字南畑327番	89,000	3.3	92,000	2.1
山梨(林)-4	笛吹市御坂町上黒駒字芝嵐5335番	160,000	5.9	170,000	5.6
山梨(林)-5	都留市大野字棚苗代山2121番2	157,000	3.1	162,000	3.6
山梨(林)-6	南都留郡富士河口湖町河口字入山2642番2	200,000	2.4	205,000	4.7
山梨(林)-7	北杜市須玉町江草字後林9334番1	79,000	2.7	81,200	2.8
山梨(林)-8	南巨摩郡南部町内船字大林14505番3	36,400	0.3	36,500	0.3
	平均	120,500	2.6	120,600	3.0

6 市町村別の状況

(住宅地)

平均価格上位

	平成26年度	平成25年度
1位 昭和町	49,300円/㎡ ()	50,200円/㎡・1位)
2位 大月市	43,700円/㎡ ()	44,600円/㎡・2位)
3位 都留市	40,900円/㎡ ()	41,800円/㎡・3位)

平均変動率(マイナス)

	平成26年度	平成25年度
1位 丹波山村	5.1% ()	7.1%・1位)
2位 道志村	4.9% ()	5.4%・2位)
3位 西桂町	4.6% ()	5.0%・3位)

(商業地)

平均価格上位

	平成26年度	平成25年度
1位 甲府市	80,000円/㎡ ()	81,900円/㎡・1位)
2位 上野原市	77,400円/㎡ ()	80,400円/㎡・2位)
3位 昭和町	70,600円/㎡ ()	72,800円/㎡・3位)

平均変動率(マイナス)

	平成26年度	平成25年度
1位 富士川町	6.0% ()	6.5%・1位)
2位 市川三郷町	5.9% ()	4.2%・8位)
3位 鳴沢村	4.9% ()	4.3%・7位)

7 全国平均との比較

(1) 平均価格(全用途、住宅地、商業地)

平均価格の推移

(上段価格:円/㎡)(下段下落率:%)

	全用途		住宅地		商業地	
	平成26年度	平成25年度	平成26年度	平成25年度	平成26年度	平成25年度
全国	113,000 1.2	109,500 1.9	67,800 1.2	67,200 1.8	258,400 1.1	246,400 2.1
三大都市圏	294,300 0.8	281,100 0.1	161,300 0.5	158,800 0.1	706,100 1.7	661,000 0.6
地方	43,100 1.9	43,100 2.6	31,300 1.8	31,400 2.5	82,300 2.2	82,200 3.1
山梨県 (全国順位)	29,400 (37位) 3.3 (44位)	30,200 (37位) 3.8 (37位)	26,600 (33位) 3.1 (43位)	27,200 (32位) 3.6 (38位)	48,700 (38位) 3.5 (40位)	50,300 (38位) 4.0 (35位)

三大都市圏とは、東京圏(首都圏整備法)・大阪圏(近畿圏整備法)・名古屋圏(中部圏開発整備法)による。

地方とは、三大都市圏以外の地域

(2) 平均変動率(全用途、住宅地、商業地)

三大都市圏では、全ての用途で変動率が上昇

全国及び地方では、全ての用途で下落幅が縮小

山梨県の変動率は、全国平均値と比較すると下落幅が大きい

前年度と比べると、全用途平、住宅地及び商業地では、0.5ポイント下落幅が縮小

(3) 要因

全国においては、景気の回復傾向を反映して、不動産市況も回復しており、下落幅の縮小傾向がみられた。特に三大都市圏やその周辺部においては、上昇地点が増加しており、不動産投資も積極的に行われる傾向にある。

一方、山梨県では、一部で不動産需要が回復して下落幅が縮小しているが、継続的な人口の減少傾向や景気の回復力の弱さから、不動産市場は低調で下落が続いており、都市部とは対照的な地価動向にある。