

# 平成 29 年地価公示の概要

## 1 根拠法令

地価公示法

## 2 実施機関

国土交通省土地鑑定委員会

## 3 目的

土地鑑定委員会が毎年 1 回標準地の正常な価格を公示し、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の規準とされ、また、国土利用計画法に基づく土地取引の規制における土地価格算定の規準とされる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

## 4 対象区域

都市計画法第 4 条第 2 項に規定する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（国土利用計画法第 12 条第 1 項の規定により指定された規制区域を除く。）において実施することとされている。

## 5 本県の実施内容

(1) 対象区域 都市計画区域内の 20 市町村および北杜市

(2) 基準日 平成 29 年 1 月 1 日

(3) 標準地数	H29	(H28)
住宅地	109 地点	(109 地点)
商業地	54 地点	( 51 地点)
工業地	4 地点	( 4 地点)
計	167 地点	(164 地点)

(全国 26,000 地点)

※福島県の調査休止 12 地点を含む。

(4) 調査開始年次 昭和 49 年

(5) 鑑定評価員 国土交通省土地鑑定委員会から委嘱された不動産鑑定士 (20 名)

## 6 公表

平成 29 年 3 月 22 日付けの官報で公示されるとともに、地域創生・人口対策課、市役所及び町村役場において、関係図書を一般の閲覧に供する。

# 本県の地価公示結果

## 1 概要

- 全用途の平均価格は 43,500 円/㎡、平均変動率は▲1.4%、平成5年以来25年連続して下落したものの、下落幅は縮小した。
- 一方、個別の標準地の状況をみると、昨年より上昇・横ばい地点は増加している（上昇地点は1地点、横ばい地点は6地点増加）。

本県の用途別平均価格・平均変動率

	平成29年		平成28年	
	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
住宅地	36,200	▲1.5	36,700	▲2.0
商業地	59,800	▲1.2	59,900	▲1.8
工業地	24,400	▲0.9	24,700	▲1.2
全用途	43,500	▲1.4	43,600	▲1.9

※ 平均価格は、全地点の1㎡当たりの価格の和を当該地点数で除したものの。  
 平均変動率は、継続地点の対前年変動率の和を当該地点数で除したものの。  
 このため、新規・選定替え等の影響により、平均価格の対前年変動率と平均変動率は必ずしも一致するものではない。

## 2 住宅地の状況

### (1) 価格上位3地点

- 1位 上野原-1 上野原字押出し 1880 番 5 67,300 円/㎡ ▲1.0%  
(H28 68,000 円/㎡ ▲1.3%)
- 2位 上野原-2 上野原字上宿 3521 番 13 66,500 円/㎡ ▲1.0%  
(H28 67,200 円/㎡ ▲1.6%)
- 3位 大月-1 大月1丁目字六貫メ 403 番 3 外 65,600 円/㎡ ▲0.8%  
「大月1-16-5」 (H28 66,100 円/㎡ ▲0.9%)

### (2) 変動率下位3地点

- 1位 山梨中央-1 木原字中尾 1277 番 5 14,100 円/㎡ ▲4.1%  
(H28 14,700 円/㎡ ▲3.9%)
- 2位 笛吹-2 春日居町桑戸字梅木田 526 番 21,600 円/㎡ ▲3.6%  
(H28 22,400 円/㎡ ▲4.3%)
- 2位 身延-2 下山字番匠小路 2435 番 2 13,300 円/㎡ ▲3.6%  
(H28 13,800 円/㎡ ▲4.2%)

### (3) 標準地の変動率の状況 (109地点のうち、選定替え1地点を除く。)

#### ○ 上昇 2地点 (H28 1地点)

- 都留-3 43,500 円/㎡ 0.5% (H28 43,300 円/㎡ 選定替え)
- 山梨昭和-3 46,400 円/㎡ 0.4% (H28 46,200 円/㎡ 0.4%)

※ 下線は、H28 上昇地点。

#### ○ 横ばい 9地点 (H28 6地点)

- 甲府-3、甲府-6、甲府-20、甲府-22、北杜-1、北杜-3、忍野-2、山中湖-2、富士河口湖-2

※ 下線は、H28 横ばい地点。

#### ○ 下落 97地点

#### (4) 主な価格形成要因

- 甲府市の新興住宅地や甲府市に隣接する甲斐市、昭和町では分譲地を中心に需要が堅調で地価水準は安定しており、上昇地点もみられる。一方、農村部や山間部では、高齢化や過疎化で急激に不動産需要が減退しており、下落傾向が顕著である。
- リニアの建設工事が行われているが、新駅周辺は農用区域に指定された農地が大部分を占める等の要因のため、民間による土地の先行取得等の動きはみられず、現時点では地価への具体的な影響はみられない。

### 3 商業地の状況

#### (1) 価格上位3地点

1位	甲府5-5	丸の内1丁目93番 「丸の内1-7-1」	287,000円/㎡ 2.5% (H28 280,000円/㎡ 2.6%)
2位	甲府5-20	北口1丁目50番4外 「北口1-2-14」	104,000円/㎡ —
3位	甲府5-1	中央1丁目165番外 「中央1-2-10」	93,000円/㎡ ▲1.1% (H28 94,000円/㎡ ▲1.1%)

※ 甲府5-20は新規地点。

#### (2) 変動率下位3地点

1位	山梨5-1	上神内川字一丁田1224番7外	61,600円/㎡ ▲4.2% (H28 64,300円/㎡ ▲4.7%)
2位	市川三郷5-1	市川大門字八乙女1768番4	34,900円/㎡ ▲4.1% (H28 36,400円/㎡ ▲4.2%)
3位	甲州5-2	塩山上於曾字油免867番1外	43,800円/㎡ ▲3.7% (H28 45,500円/㎡ ▲5.6%)

#### (3) 標準地の変動率の状況 (54地点のうち、新規3地点、選定替え1地点を除く。)

##### ○ 上昇 2地点 (H28 2地点)

甲府5-5	287,000円/㎡	2.5%	(H28 280,000円/㎡ 2.6%)
山梨昭和5-1	69,800円/㎡	1.5%	(H28 68,800円/㎡ 1.2%)

※ H28と同じ地点が上昇。

##### ○ 横ばい 6地点 (H28 4地点)

甲府5-9、甲府5-17、富士吉田5-1、山梨富士川5-1、忍野5-1、富士河口湖5-2

※下線は、H28横ばい地点。

##### ○ 下落 42地点

#### (4) 主な価格形成要因

- 甲府駅前の一部の地域、イオンモール甲府昭和周辺で上昇がみられたほか、甲府市の一部の路線商業地、富士山麓の観光客が見込める商業地で横ばい傾向。一方、古くからの商店街は、衰退傾向が顕著で下落が続いている。
- 富士山麓の河口湖を中心とする観光地では、インバウンドによるほか、日本人の観光客の入り込みも堅調で、ホテルの建設も増えており、地価の横ばいの地域がみられる。

## 4 工業地の状況

### (1) 標準地の変動率の状況

- 横ばい 1 地点 (H28 0 地点)  
甲府 9-1 18,000 円/㎡ 0.0% (H28 18,000 円/㎡ ▲0.6%)
- 下落 3 地点

### (2) 主な価格形成要因

県外への移転や生産拠点の統廃合等の動きは落ち着いてきており、製造業の新規の進出もみられるなど、工業地に対する需要は回復しつつあり、下落幅の縮小の要因となっている。

## 5 市町村別の状況

### (1) 住宅地

#### ○ 平均価格上位

	H29	H28
1 位 上野原市	66,900 円/㎡	67,600 円/㎡・1 位
2 位 大月市	55,900 円/㎡	56,500 円/㎡・2 位
3 位 昭和町	50,800 円/㎡	51,100 円/㎡・3 位

#### ○ 平均変動率下位

	H29	H28
1 位 身延町	▲3.3%	▲4.6%・1 位
2 位 山梨市	▲2.9%	▲4.0%・2 位
3 位 笛吹市	▲2.6%	▲2.9%・4 位

### (2) 商業地

#### ○ 平均価格上位

	H29	H28
1 位 甲府市	75,800 円/㎡	77,500 円/㎡・1 位
2 位 上野原市	70,900 円/㎡	71,600 円/㎡・2 位
3 位 昭和町	69,800 円/㎡	68,800 円/㎡・3 位

#### ○ 平均変動率下位

	H29	H28
1 位 市川三郷町	▲4.1%	▲4.2%・2 位
2 位 甲州市	▲3.7%	▲6.3%・1 位
3 位 山梨市	▲3.2%	▲3.8%・3 位

## 6 全国の状況

- 全国では、全用途は2年連続上昇。住宅地が9年ぶりに横ばいに転じ、商業地は2年連続上昇。
- 三大都市圏では、住宅地は前年並みの小幅な上昇。商業地は総じて上昇基調を強める。
- 地方及び本県では、下落幅が縮小。

用途別平均変動率の状況

(単位:%)

	住宅地		商業地		工業地		全用途	
	平成29年	平成28年	平成29年	平成28年	平成29年	平成28年	平成29年	平成28年
全 国	0.0	▲ 0.2	1.4	0.9	0.3	0.0	0.4	0.1
三大都市圏	0.5	0.5	3.3	2.9	1.0	0.9	1.1	1.1
地 方	▲ 0.4	▲ 0.7	▲ 0.1	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.9	▲ 0.3	▲ 0.7
山 梨 県 (全国順位)	▲ 1.5 (41位)	▲ 2.0 (43位)	▲ 1.2 (31位)	▲ 1.8 (35位)	▲ 0.9 (30位)	▲ 1.2 (27位)	▲ 1.4 (39位)	▲ 1.9 (40位)

※三大都市圏:東京圏、大阪圏、名古屋圏

※地方:三大都市圏を除く地域