

令和元年度山梨県地価調査事業の概要

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		R1	(H30)
	宅地及び宅地見込地	260 地点	(260 地点)
	内訳	住宅地	191 地点 (191 地点)
		宅地見込地	10 地点 (10 地点)
		商業地	45 地点 (45 地点)
		工業地	14 地点 (14 地点)
	林地	8 地点	(8 地点)
	合計	268 地点	(268 地点)

4 価格判定

鑑定評価員 (不動産鑑定士 17 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

令和元年 9 月 20 日以降、地域創生・人口対策課、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 令和元年 9 月 11 日 (水) 15 時

<報道解禁>

- ・テレビ・ラジオ・インターネット
令和元年 9 月 19 日 (木) 16 時 50 分
- ・新聞
令和元年 9 月 20 日 (金) 朝刊

参考 地価調査と地価公示の違いについて

	地価調査	地価公示
根 拠 法 令	国土利用計画法施行令	地価公示法
実 施 機 関	都道府県知事	国土交通省（土地鑑定委員会）
価 格 判 定 の 基 準 日	毎年7月1日	毎年1月1日
調 査 地 点 の 名 称	基準地	標準地
調 査 対 象 区 域	全市町村（27市町村）	主として都市計画区域内市町村（21市町村）
調 査 地 点 数	268地点（令和元年度）	167地点（平成31年）
鑑 定 評 価 員	知事が指名した不動産鑑定士17名 各地点につき不動産鑑定士1名 （令和元年度）	土地鑑定委員会から委嘱された不動産鑑定士18名 各地点につき不動産鑑定士2名 （平成31年）
価 格 の 審 議	山梨県地価調査委員会（6名）	国土交通省土地鑑定委員会（7名）
価 格 の 判 定	都道府県知事	国土交通省土地鑑定委員会
調 査 の 歴 史	昭和50年度から	昭和45年から（本県は昭和49年から）

令和元年度山梨県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 27,100 円/㎡ (昨年 27,300 円/㎡)
平均変動率は▲1.2%、昨年 (▲1.7%) より下落幅は 0.5 ポイント縮小
平成 5 年度以降、27 年連続の下落
- 住宅地の平均価格は 24,300 円/㎡ (昨年 24,600 円/㎡)
平均変動率は▲1.4%、昨年 (▲1.8%) より下落幅は 0.4 ポイント縮小
平成 5 年度以降、27 年連続の下落
- 商業地の平均価格は 45,600 円/㎡ (昨年 46,000 円/㎡)
平均変動率は▲1.0%、昨年 (▲1.5%) より下落幅は 0.5 ポイント縮小
平成 5 年度以降、27 年連続の下落
- 工業地の平均価格は 14,100 円/㎡ (昨年 13,900 円/㎡)
平均変動率は 1.2% 上昇 (昨年▲0.5%)
平成 5 年度以降、27 年ぶりの上昇
- 上昇地点は、昨年度から 8 地点増加し 15 地点 (横ばい 39 地点、下落 206 地点)
※林地 8 地点を除く

本県の用途別平均変動率・平均価格 ※▲はマイナスを示す (以下同じ)

用 途	令和元年度		平成30年度	
	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格
	%	円/㎡	%	円/㎡
住宅地 (191地点)	▲ 1.4	24,300	▲ 1.8	24,600
(内 リゾート系) (11地点)	0.1	11,300	▲ 0.9	11,200
宅地見込地 (10地点)	▲ 1.1	14,800	▲ 1.2	15,000
商業地 (45地点)	▲ 1.0	45,600	▲ 1.5	46,000
工業地 (14地点)	1.2	14,100	▲ 0.5	13,900
全用途 (260地点)	▲ 1.2	27,100	▲ 1.7	27,300

※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、平均価格の対前年度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 (191 地点)

(1) 変動率の状況

○ 上昇 6 地点 (H30 5 地点)

住宅地の変動率上位3地点

1位 富士河口湖(県)-3 大石字芋剥戸1319番4 ※富士山の眺望が良く絶対数が少ないため価格が高騰。	19,000円/㎡ 8.6% (H30 17,500円/㎡ 2.9%)
2位 鳴沢(県)-2 字富士山11407番5 ※眺望や住環境の良い上位の別荘地で隣接別荘地分譲の売行きも好調。	9,800円/㎡ 3.2% (H30 9,500円/㎡ 0.0%)
3位 山中湖(県)-1 平野字向切詰506番228 ※富士五湖観光が依然堅調で土地需要が比較的強い。	12,100円/㎡ 1.7% (H30 11,900円/㎡ 1.7%)

○ 横ばい 21 地点 (H30 9 地点)

甲府(県)-3、甲府(県)-12、甲府(県)-15、甲府(県)-17、甲府(県)-21、富士吉田(県)-3、大月(県)-2、甲斐(県)-2、甲斐(県)-5、中央(県)-3、中央(県)-4、中央(県)-5、中央(県)-6、中央(県)-7、昭和(県)-1、昭和(県)-2、昭和(県)-3、昭和(県)-4、山中湖(県)-3、富士河口湖(県)-1、富士河口湖(県)-2

※下線：H30 下落→R1 横ばいとなった地点

○ 下落 164 地点 (H30 176 地点)

住宅地の変動率(マイナス)上位3地点

1位 身延(県)-1 常葉字林際2599番外 ※在来の農家住宅地域で小中学校の閉校もあり需要は低調。	9,800円/㎡ ▲4.9% (H30 10,300円/㎡ ▲3.7%)
2位 身延(県)-6 角打字北原1097番1 ※土砂災害警戒区域で地勢も劣り需要は低調。	16,900円/㎡ ▲4.5% (H30 17,700円/㎡ ▲5.3%)
3位 甲府(県)-20 塚原町字中道西559番1 ※市街化調整区域内の農家集落地域のため需要が限定的。	17,500円/㎡ ▲4.4% (H30 18,300円/㎡ ▲4.2%)

(2) 価格の状況

住宅地の価格上位3地点

1位 大月(県)-2 御太刀2丁目字大原853番11 ※駅徒歩圏内の街路条件の良い平坦地で稀少性がある。	62,500円/㎡ 0.0% (H30 62,500円/㎡ ▲0.5%)
2位 甲府(県)-12 屋形2丁目2409番4 ※文教地区に展開する熟成した住宅地域で地価は安定している。	60,100円/㎡ 0.0% (H30 60,100円/㎡ 0.0%)
3位 甲府(県)-2 緑が丘1丁目110番2 ※住環境、利便性ともに良好で需要は安定している。	58,300円/㎡ ▲0.2% (H30 58,400円/㎡ ▲0.2%)

住宅地の価格下位3地点

1位 早川(県)-2 大島字栗ノ木割211番 ※農地の中に中小規模農家住宅が見られる住宅地域。	3,760円/㎡ ▲1.1% (H30 3,800円/㎡ ▲1.0%)
2位 早川(県)-1 保字道ノ前1246番1 ※農家住宅を中心に公共施設等が見られる県道沿いの住宅地域。	4,100円/㎡ ▲1.0% (H30 4,140円/㎡ ▲1.0%)
3位 笛吹(県)-7 芦川町中芦川字村中602番 ※支所に近接の在来の農家住宅地域。	4,450円/㎡ ▲2.2% (H30 4,550円/㎡ ▲2.2%)

(3) 主な価格形成要因等

- 長らく下落が続き全般的に価格が落ち着いてきたこと、富士北麓の別荘地のうち環境の良いエリアの需要が高まったこと、近年業績好調だった製造業が立地する地域の住宅地で需要が回復していること、及び低金利が継続していること等が主な要因と考えられる。
- 県全体で見ると、上昇地点や横ばい地点が見られる市町村があるものの、高齢化率が高く人口減少が著しい地域等では県平均に比べ下落幅が大きく、市町村による格差も大きい。

3 商業地の状況 (45 地点)

(1) 変動率の状況

- 上昇 2 地点 (H30 2 地点)

商業地の変動率上位2地点

1位 富士河口湖(県)5-1 船津字市道3634番2外 ※インバウンドを中心に観光客が増加し不動産需要が増大。	61,500円/㎡ 6.4% (H30 57,800円/㎡ 5.1%)
2位 山中湖(県)5-1 山中字藪木184番7 ※富士五湖観光が依然堅調で土地需要が比較的強い。	35,600円/㎡ 0.6% (H30 35,400円/㎡ 0.6%)

- 横ばい 7 地点 (H30 5 地点)

甲府(県)5-7、甲府(県)5-8、甲府(県)5-9、都留(県)5-1、甲斐(県)5-1、昭和(県)5-1、忍野(県)5-1、

※下線：H30 下落→R1 横ばいとなった地点

- 下落 36 地点 (H30 38 地点)

商業地の変動率 (マイナス) 上位3地点

1位 北杜(県)5-3 長坂町長坂上条字大日向2536番1外 ※商況の低迷した既存商業地で衰退傾向にある。	25,200円/㎡ ▲3.8% (H30 26,200円/㎡ ▲3.3%)
2位 市川三郷(県)5-1 市川大門字宿尻1373番6 ※店舗の連担性も低く顧客が近隣的大型店舗に流出している。	31,500円/㎡ ▲3.1% (H30 32,500円/㎡ ▲3.3%)
3位 北杜(県)5-5 小淵沢町字上庄1040番1 ※店舗密度が低く店舗規模も小さいため商況は冴えない。	22,800円/㎡ ▲3.0% (H30 23,500円/㎡ ▲3.7%)

(2) 価格の状況

商業地の価格上位3地点

1位 甲府(県)5-4 丸の内2丁目542番外 ※飲食店を主とした需要があるも事務所需要は弱含み。	179,000円/㎡ ▲1.1% (H30 181,000円/㎡ ▲1.1%)
2位 甲府(県)5-5 中央1丁目165番外 ※取引は全般的に低調であるが実勢価格からは値頃感が出てきている。	91,200円/㎡ ▲0.2% (H30 91,400円/㎡ ▲1.2%)
3位 上野原(県)5-1 上野原字仲新町1607番2 ※国道沿いの商業地域で郊外店舗の進出により商況は弱含み。	72,300円/㎡ ▲0.4% (H30 72,600円/㎡ ▲0.5%)

商業地の価格下位3地点

1位 北杜(県)5-2 高根町清里字念場原3545番1519外 ※飲食店等の低層店舗を中心とする路線商業地域。	14,800円/㎡ ▲1.3% (H30 15,000円/㎡ ▲1.3%)
2位 北杜(県)5-4 武川町牧原字堂佛寺1403番1 ※国道沿いに小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域。	15,500円/㎡ ▲2.5% (H30 15,900円/㎡ ▲2.5%)
3位 市川三郷(県)5-2 岩間字町後938番2 ※小売店舗、飲食店舗のほか住宅が建ち並ぶ駅前の商業地域。	18,700円/㎡ ▲2.1% (H30 19,100円/㎡ ▲4.5%)

(3) 主な価格形成要因等

- 高齢化率や人口減少による購買力の低下、近隣市町にオープンした大型商業施設による客足の変化等で、従来型の商業地域の商況は厳しい。
- 甲府駅南口周辺の再整備が完成し駅へのアクセスが良くなったこと、観光客やビジネスマン等により飲食店は盛況で安定的な賃貸需要が見られることから、甲府駅南口に近い限られたエリアは地価の上昇が見られるが、当該エリアから離れると地価上昇には至らない。
- 富士北麓地域の観光客の影響がある商業地域は、インバウンドを背景に上昇地点が見られる。

4 工業地の状況 (14 地点)

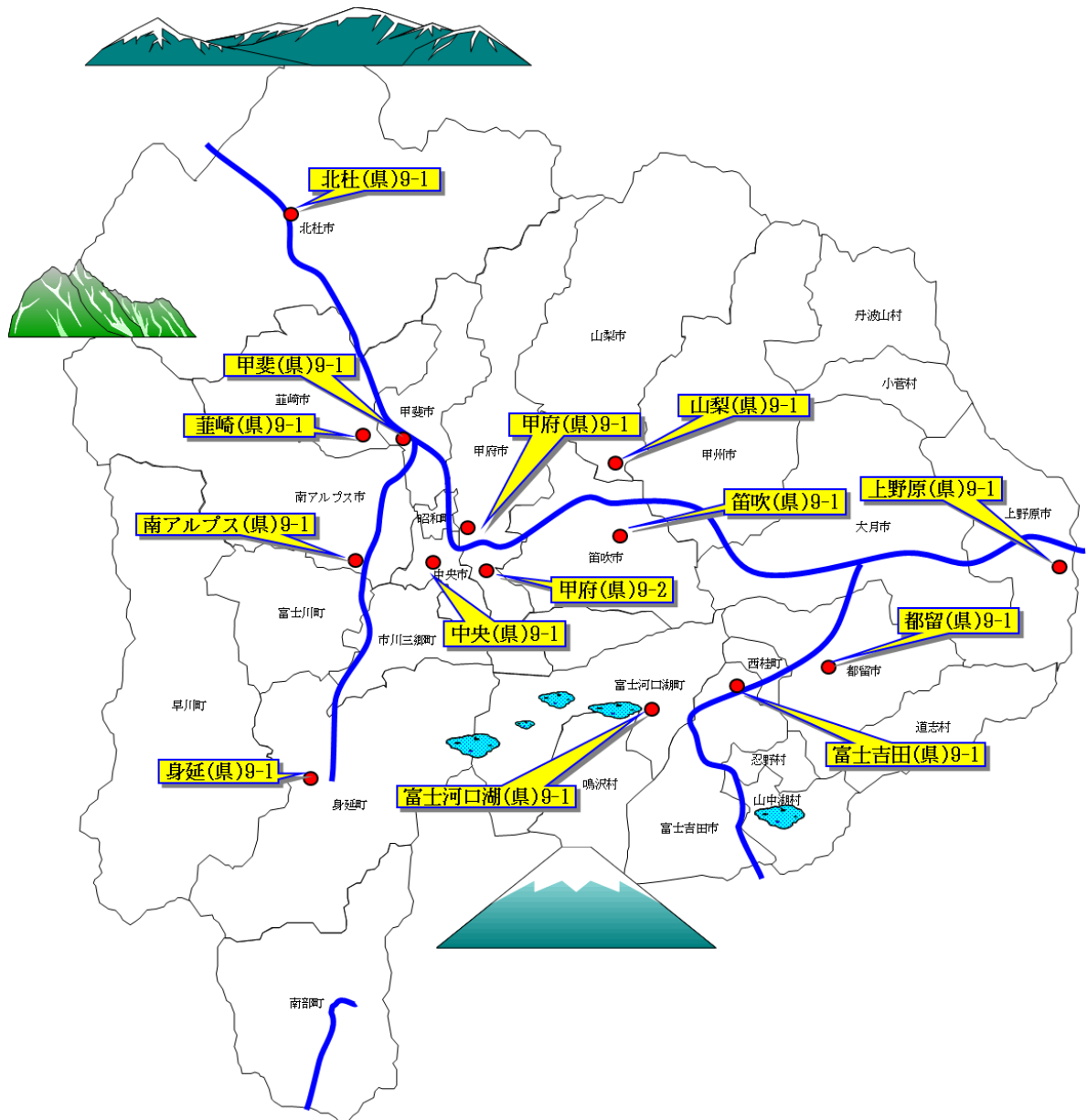
(1) 工業地の価格・変動率一覧

基準地番号	所在地番	令和元年度		平成30年度	
		価格 円/㎡	変動率 %	価格 円/㎡	変動率 %
甲府(県)9-1	宮原町字外河原608番1外	17,400	1.8	17,100	0.0
甲府(県)9-2	下曾根町字花立2757番1外	14,400	2.1	14,100	0.0
富士吉田(県)9-1	向原1丁目539番13外	16,000	4.6	15,300	0.0
都留(県)9-1	小野字宮地226番1外	14,400	0.0	14,400	▲ 0.7
山梨(県)9-1	上石森字塚越1386番外	14,900	0.0	14,900	▲ 0.7
韮崎(県)9-1	龍岡町下條南割字石宮674番30	11,900	1.7	11,700	0.0
南アルプス(県)9-1	宮沢字西宮沢301番1外	15,800	0.0	15,800	▲ 0.6
北杜(県)9-1	大泉町西井出字木之下1122番1外	8,500	0.0	8,500	▲ 1.2
甲斐(県)9-1	下今井字下河原809番7	13,500	2.3	13,200	0.0
笛吹(県)9-1	一宮町塩田字大久保1643番1外	12,800	0.0	12,800	▲ 1.5
上野原(県)9-1	上野原字後山8154番35	22,400	0.0	22,400	▲ 1.3
中央(県)9-1	一町畑字姥神1085番3外	15,400	2.0	15,100	0.0
身延(県)9-1	下山字川除下9852番1外	7,530	0.0	7,530	▲ 0.9
富士河口湖(県)9-1	勝山字上伝水2805番2外	12,300	2.5	12,000	0.0
平均		14,100	1.2	13,900	▲ 0.5

(2) 主な価格形成要因等

- 中部横断自動車道の一部区間が本年3月に開通、中央自動車道でのスマートインターチェンジの供用開始等、インフラ整備による利便性の向上を背景に工業地の需要は回復傾向にある。
- 本県の水資源やロケーション、地価の値頃感に着目した一定の需要が見込まれる。
- 既成の工業地以外に、畑や林地等の素地を造成し、工場を建設する例も見受けられる。
- 好調な国内経済を背景に工業地に対する需要は底堅いが、一方で、米中貿易摩擦等による影響に留意する必要がある。

(3) 工業地基準地位置図



5 林地の状況（8地点）

林地の価格・変動率一覧

基準地番号	所在地番	令和元年度		平成30年度	
		価格 円/10a	変動率 %	価格 円/10a	変動率 %
山梨(林)-1	甲府市上帯那町字表縄戸2481番5	159,000	▲ 1.2	161,000	▲ 1.2
山梨(林)-2	甲州市塩山上小田原字白川898番1	70,500	▲ 0.7	71,000	▲ 0.6
山梨(林)-3	南アルプス市高尾字南畑327番	80,200	▲ 1.0	81,000	▲ 1.2
山梨(林)-4	笛吹市御坂町上黒駒字芝嵐5335番	136,000	▲ 2.9	140,000	▲ 3.4
山梨(林)-5	都留市大野字棚苗代山2121番2	136,000	▲ 2.9	140,000	▲ 2.8
山梨(林)-6	南都留郡富士河口湖町河口字入山2642番2	186,000	▲ 0.5	187,000	▲ 1.1
山梨(林)-7	北杜市須玉町江草字後林9334番1	70,000	▲ 2.1	71,500	▲ 2.1
山梨(林)-8	南巨摩郡南部町内船字大林14505番3	36,200	0.0	36,200	0.0
平均		109,200	▲ 1.4	111,000	▲ 1.6

6 市町村別の状況

(1) 住宅地 (27 市町村)

○ 平均変動率上位

順位	市町村名	令和元年度	平成30年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	忍野村	1.5	1.5	(1位)
2位	山中湖村	0.9	0.7	(2位)
3位	富士河口湖町	0.2	▲ 1.0	(5位)

○ 平均変動率 (マイナス) 上位

順位	市町村名	令和元年度	平成30年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	身延町	▲ 3.2	▲ 3.3	(3位)
2位	丹波山村	▲ 2.9	▲ 3.4	(2位)
3位	道志村	▲ 2.8	▲ 3.6	(1位)

○ 平均価格上位

順位	市町村名	令和元年度	平成30年度	
		価格 円/m ²	価格 円/m ²	(順位)
1位	昭和町	46,800	46,900	(1位)
2位	大月市	40,100	40,700	(2位)
3位	都留市	39,200	39,400	(3位)

○ 平均価格下位

順位	市町村名	令和元年度	平成30年度	
		価格 円/m ²	価格 円/m ²	(順位)
1位	早川町	3,900	4,000	(1位)
2位	小菅村	8,700	8,800	(2位)
3位	丹波山村	9,300	9,600	(3位)

(2) 商業地 (22 市町村)

○ 平均変動率上位

順位	市町村名	令和元年度	平成30年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	富士河口湖町	2.3	1.7	(1位)
2位	山中湖村	0.6	0.6	(2位)
3位	都留市	0.0	0.0	(3位)
	昭和町	0.0	▲ 0.9	(8位)
	忍野村	0.0	0.0	(3位)

○ 平均変動率 (マイナス) 上位

順位	市町村名	令和元年度	平成30年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	大月市	▲ 2.6	▲ 2.5	(5位)
	市川三郷町	▲ 2.6	▲ 3.9	(1位)
3位	北杜市	▲ 2.4	▲ 2.4	(7位)

○ 平均価格上位

順位	市町村名	令和元年度	平成30年度	
		価格 円/㎡	価格 円/㎡	(順位)
1位	甲府市	76,500	76,900	(1位)
2位	上野原市	72,300	72,600	(2位)
3位	都留市	70,800	70,800	(3位)

○ 平均価格下位

順位	市町村名	令和元年度	平成30年度	
		価格 円/㎡	価格 円/㎡	(順位)
1位	北杜市	20,500	21,000	(1位)
2位	鳴沢村	21,200	21,700	(2位)
3位	南部町	22,800	23,200	(3位)

7 全国の状況

全国、三大都市圏、地方、本県の用途別平均変動率・平均価格

	住宅地				商業地			
	令和元年度		平成30年度		令和元年度		平成30年度	
	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格
	%	円/㎡	%	円/㎡	%	円/㎡	%	円/㎡
全国	▲ 0.1	73,100	▲ 0.3	71,200	1.7	378,800	1.1	343,000
三大都市圏	0.9	177,900	0.7	172,500	5.2	1,065,400	4.2	960,300
地方	▲ 0.5	32,000	▲ 0.8	31,600	0.3	99,100	▲ 0.1	93,300
山梨県 (全国順位)	▲ 1.4 (42位)	24,300 (39位)	▲ 1.8 (44位)	24,600 (36位)	▲ 1.0 (36位)	45,600 (39位)	▲ 1.5 (40位)	46,000 (38位)
	工業地				全用途			
	令和元年度		平成30年度		令和元年度		平成30年度	
	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格
	%	円/㎡	%	円/㎡	%	円/㎡	%	円/㎡
全国	1.0	39,400	0.5	39,100	0.4	147,300	0.1	136,800
三大都市圏	2.9	91,900	2.1	91,500	2.1	401,100	1.7	369,400
地方	0.4	20,400	0.0	20,300	▲ 0.3	47,900	▲ 0.6	46,100
山梨県 (全国順位)	1.2 (14位)	14,100 (35位)	▲ 0.5 (31位)	13,900 (34位)	▲ 1.2 (40位)	27,100 (41位)	▲ 1.7 (43位)	27,300 (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