

令和2年地価公示結果（山梨県内分）（概要）

1 公示結果の概要

- 基準日／標準地数 令和2年1月1日／167地点
 （住宅地109地点、商業地54地点、工業地4地点）
- 全用途の平均変動率は、平成5年以降28年連続して下落したものの、下落幅は縮小。
- 工業地の平均変動率は、平成4年以来28年ぶりの上昇。

本県の用途別平均変動率・平均価格 ※▲はマイナスを示す

用途	令和2年		平成31年	
	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格
	%	円/m ²	%	円/m ²
住宅地 (109地点)	▲ 0.8	35,300	▲ 1.0	35,500
商業地 (54地点)	▲ 0.3	59,500	▲ 0.6	59,500
工業地 (4地点)	0.6	24,200	▲ 0.4	24,100
全用途 (167地点)	▲ 0.6	42,900	▲ 0.9	43,000

※平均価格は、全地点の1m²当たりの価格の和を当該地点数で除したもの。

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。

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 住宅地の地価動向及び要因等

- 長らく下落が続き、全般的に価格が落ち着いてきている。
- 近年業績が好調であった製造業が立地する地域や、大規模商業施設至近等、一部の地域で需要が回復している。
- 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、市町村による格差が大きい。
- 県内最高価格地点は、上野原-1（価格：66,900 円／㎡）であり、当地点は需要者が首都圏通勤者を主とし東京都西部地域等と競合関係にあるが、価格が落ち着いたため、本年は横ばいとなった。
- 甲府市については、市街地周辺エリアにおける宅地開発が活発に行われているとともに、底値感が出始めていた住環境等の良好な地域における土地需要は比較的堅調である。
- 昭和町については、人口が増加傾向にあり、常永土地区画整理事業地や大規模商業施設の周辺で地価が上昇しているが、周辺地域を含め分譲地の供給過多を懸念する声もある。
- 忍野村については、宅地供給が少なく、地元の産業用ロボットメーカーの従業員の需要もあり、取引価格は高値安定傾向が続いているが、当該メーカーは長期化する米中貿易摩擦や円高の影響を厳しく見ているため、今後の動向を注視する必要がある。
- 富士河口湖町については、新興エリアと在来エリアで住宅地需要の二極化が見られるが、地価水準はやや弱含みから横ばい傾向で推移している。

3 商業地の地価動向及び要因等

- 高齢化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流れの変化等で、従来型の商業地域の商況は厳しい。

- 甲府市については、既存商業地域は顧客の郊外流出等もあり、依然弱含みの状況であるが、甲府駅至近は、甲府駅南口駅前広場再整備により中心市街地の回遊性が向上したことや、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認められる。
- 昭和町については、大型商業施設周辺の商業地域は新規店舗の進出が見られるものの、撤退する店舗もあり今後の動向を注視する必要がある。
- 忍野村については、忍野八海周辺の観光関連エリアでは、インバウンドによる観光客の増加で潜在的な出店需要が強い。
- 富士河口湖町については、観光商業地は繁華性や商況がより良好になっている。

4 工業地の地価動向及び要因等

- 工業地全般の需要や中部横断自動車道一部区間の開通等の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強くなっている。
- 本県の水資源やロケーション等に着目した一定の需要があると考えられる。
- 甲府南部工業団地や国母工業団地は、中央自動車道甲府南インターチェンジの比較的近くに存していることから、県内の他の地域と比べ競争力は高い。
- 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を注視する必要がある。

5 参考

	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（令和2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 （令和2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）