

令和4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4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、住宅地、商業地の平均変動率は、平成5年以降30年連続して下落。
 下落率は縮小。
- 工業地の平均変動率は、令和2年以来2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4年		令和3年	
	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格
	%	円／㎡	%	円／㎡
住宅地 (109地点)	▲ 0.7	35,100	▲ 0.9	35,100
商業地 (54地点)	▲ 0.6	58,500	▲ 0.8	58,900
工業地 (4地点)	1.7	24,400	▲ 0.1	24,100
全用途 (167地点)	▲ 0.6	42,400	▲ 0.8	42,500

※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であるため、平均価格から算出した対前年度変動率とは一致しない。

2 住宅地の地価動向及び要因等

- 昨年の令和3年地価公示では、新型コロナウイルス感染症の影響により、住宅の買い控え等がみられ対前年下落率が拡大したが、令和4年地価公示では、一般住宅において新型コロナウイルス感染症の影響はほとんど見られなくなり、全般的に価格が落ち着いてきている。
- 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率が大きく、県内においても二極化が進行している。
- 宅地建物取引業法施行規則の改正により、令和2年8月から水害ハザードマップの重要事項説明が義務化されたことに加え、近年の豪雨被害の頻発・甚大化により、災害リスクを回避する動きが見られ、地価に影響が出始めている。
- 県内最高価格地点は、上野原-1（価格：66,900円/㎡）であり、人口減少率の高い市であるが、平坦地が少ない中心市街地では需給が安定的で、地価は横ばいとなっている。
- 甲府市については、北部の閑静な住宅街や中心市街地に近接し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一方、中心市街地への近接性が劣る地域や街路条件の劣る地域では下落率が大きい。
- 北杜市については、主に新型コロナウイルス感染症の影響により、別荘地（特に中古物件）の問合せが増加し、希望条件を満たす中古物件が少なくなったことから、更地を購入して新築物件を建てる個人が徐々に増加している。従来、別荘地の地価は下落傾向であったが、景観等に優れる地域においては地価に反転の兆しが見られる。移住支援金制度等、行政が推進する移住・二拠点居住政策が追い風となっている。
- 中央市と昭和町では、大規模商業施設に近く需要者の選好性が高い地域において、地価の上昇がみられる。昭和町の住宅地4地点は全て上昇。
- 忍野村では、村に本社のある上場企業に勤務する社員の住宅需要が牽引し、地価の上昇が継続している。

3 商業地の地価動向及び要因等

- 飲食店が建ち並ぶ繁華街等の商業地域では、新型コロナウイルス感染症の影響が続いており、客足の戻りが鈍く収益性は低迷しているが、コロナ禍に対処する世界的な金融緩和による資金の一部が不動産市場に流入しているため、昨年引き続き地価が下落したものの、下落率は縮小した。
- 観光地である富士河口湖町・山中湖村については、新型コロナウイルス感染症の影響が残っているものの、アフターコロナを見据えた不動産投資がみられ、またワクチン接種の進展により年後半に観光客が戻りつつあったことなどから、下落率が縮小した。
- 甲府市については、甲府駅北口のマンション用地、リニア山梨県駅に比較的近い地域、主要幹線道路の路線商業地域で横ばい地点が見られたものの、昨年引き続き上昇地点はない。

甲府駅南口では、令和3年4月に大手家電量販店が地元百貨店を改修してオープンし、駅前の活性化には一定の効果があるものの、空き区画のテナント誘致が難航しており、地価への影響は、現時点では限定的である。

- その他の商業地域については、高齢化や人口減少による購買力の低下、郊外の大型商業施設への客足の流出に加え、新型コロナウイルス感染症により自宅で過ごす「巣ごもり」の時間が増加したことからEコマース市場が拡大しており、近隣型の商業地域の商況は厳しく、地価の低迷が続いている。
- 身延町については、高齢化や人口減少に加え、新型コロナウイルス感染症による参詣客の減少から、駅前商業地域の下落率が拡大した。

4 工業地の地価動向及び要因等

- 県平均変動率は+1.7%で、前年の-0.1%の下落から上昇に転じた。上昇の牽引地点である甲府9-1は、前年の±0.0%の横ばいから+4.9%の上昇に転じた。
- 令和3年8月に中部横断自動車道が開通したことにより、清水港や富士山静岡空港へのアクセスが向上、さらに山梨県と首都圏を結ぶ高速道路ネットワークが複数形成されたことで、山梨県内の工業地・物流用地の需要が大幅に高まった。

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	266地点（令和3年度）	167地点（令和4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3年度）	土地鑑定委員会※から委嘱された不動産鑑定士17名 各地点につき不動産鑑定士2名 （令和4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）

※土地鑑定委員会とは、地価公示等を実施するため、地価公示法第12条に基づいて国土交通省に設置されている国の機関