

令和6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	R6	(R5)
宅地及び宅地見込地	257 地点	(257 地点)
内訳	住宅地	189 地点 (189 地点)
	宅地見込地	9 地点 (9 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	265 地点	(265 地点)

4 価格判定

鑑定評価員（不動産鑑定士16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6年9月18日以降、山梨県ホームページにおいて公表する。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6年9月9日（月）14時

【報道解禁】

- ・テレビ・ラジオ・インターネット
令和6年9月17日（火）16時50分
- ・新聞
令和6年9月18日（水）公報・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	285地点（令和6年度）	167地点（令和6年）
鑑 定 評 価 員	知事が指名した不動産鑑定士16名 各地点につき不動産鑑定士1名 （令和6年度）	土地鑑定委員会から委嘱された不動産鑑定士16名 各地点につき不動産鑑定士2名 （令和6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6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26,100円/㎡（昨年26,200円/㎡）
平均変動率は▲0.7%、昨年（▲0.8%）より下落幅は0.1ポイント縮小
平成5年度以降、32年連続の下落
- 住宅地の平均価格は23,200円/㎡（昨年23,300円/㎡）
平均変動率は▲0.9%、昨年（▲1.1%）より下落幅は0.2ポイント縮小
平成5年度以降、32年連続の下落
- 商業地の平均価格は44,100円/㎡（昨年44,100円/㎡）
平均変動率は▲0.3%、昨年（▲0.6%）より下落幅は0.3ポイント縮小
平成5年度以降、32年連続の下落
- 工業地の平均価格は14,900円/㎡（昨年14,600円/㎡）
平均変動率は1.9%、昨年（1.7%）より上昇幅は0.2ポイント拡大
令和4年度以降、3年連続の上昇。
- 宅地見込地の平均価格は14,600円/㎡（昨年14,700円/㎡）
平均変動率は▲0.4%、昨年（▲0.7%）より下落幅は0.3ポイント縮小
平成5年度以降、32年連続の下落。
- 上昇地点は、昨年（30地点）から11地点増加し41地点（横ばい68地点、下落地147点）

※選定替1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6年度		令和5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 (189地点)	▲ 0.9	23,200	▲ 1.1	23,300
(内 別荘地) (9地点)	1.3	11,400	1.0	11,300
宅地見込地 (9地点)	▲ 0.4	14,600	▲ 0.7	14,700
商業地 (45地点)	▲ 0.3	44,100	▲ 0.6	44,100
工業地 (14地点)	1.9	14,900	1.7	14,600
全用途 (257地点)	▲ 0.7	26,100	▲ 0.8	26,200

※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しない。

2 住宅地の状況（189 地点）

（1）変動率の状況

○ 上昇 23 地点（R5 13 地点）

住宅地の変動率上位3地点

1位	富士河口湖(県)-2 小立字李原4093番3 ※需要に見合った供給がないため、地価の上昇傾向が続いている。	35,800 円/㎡ (R5 34,600 円/㎡)	3.5 % 3.0 %
2位	山中湖(県)-1 平野字向切詰506番228 ※二拠点居住者や移住者を中心に別荘需要が高まっている。	13,500 円/㎡ (R5 13,100 円/㎡)	3.1 % 3.1 %
3位	富士河口湖(県)-3 大石字葦剥戸1319番4 ※別荘地需要は依然として堅調で、人気のある別荘地の地価は上昇している。	21,900 円/㎡ (R5 21,300 円/㎡)	2.8 % 2.4 %
3位	鳴沢(県)-2 字富士山11407番5 ※中規模の別荘が多い高原型別荘地域に存しており、需要は堅調である。	11,200 円/㎡ (R5 10,900 円/㎡)	2.8 % 2.8 %

他、上昇地点は南アルプス(県)-13、北杜(県)-20、甲斐(県)-1、甲斐(県)-2、甲斐(県)-3、甲斐(県)-4、中央(県)-3、中央(県)-4、中央(県)-5、昭和(県)-1、昭和(県)-2、昭和(県)-3、昭和(県)-4、昭和(県)-6、忍野(県)-1、山中湖(県)-2、鳴沢(県)-3、富士河口湖(県)-1、富士河口湖(県)-4

※下線：R6 に上昇した地点

○ 横ばい 47 地点（R5 43 地点）

甲府(県)-3、甲府(県)-4、甲府(県)-5、甲府(県)-6、甲府(県)-9、甲府(県)-12、甲府(県)-13、甲府(県)-14、甲府(県)-15、甲府(県)-17、甲府(県)-21、甲府(県)-22、富士吉田(県)-1、富士吉田(県)-2、富士吉田(県)-3、富士吉田(県)-5、都留(県)-5、山梨(県)-2、韮崎(県)-3、南アルプス(県)-1、南アルプス(県)-5、南アルプス(県)-9、南アルプス(県)-10、南アルプス(県)-11、南アルプス(県)-12、南アルプス(県)-14、北杜(県)-7、北杜(県)-11、北杜(県)-13、北杜(県)-16、北杜(県)-17、甲斐(県)-5、甲斐(県)-6、甲斐(県)-7、笛吹(県)-4、笛吹(県)-5、笛吹(県)-6、笛吹(県)-14、上野原(県)-4、中央(県)-6、中央(県)-7、昭和(県)-5、山中湖(県)-3、鳴沢(県)-1、富士河口湖(県)-5、富士河口湖(県)-7、富士河口湖(県)-8

※下線：R5 下落→R6 横ばいとなった地点

※選定替 1 地点を除く

○ 下落 118 地点（R5 133 地点）

住宅地の変動率（マイナス）上位3地点

1位	甲府(県)-20 塚原町字中道西559番1 ※市街化調整区域内の土砂災害警戒区域に該当し、建物の建築が大幅に制限され、需要は乏しい。	13,900 円/㎡ (R5 14,500 円/㎡)	▲ 4.1 % ▲ 4.6 %
2位	身延(県)-5 波木井字北畑1347番外 ※中心市街地に比較的に近い農家住宅地域であるが、地価は下落傾向が継続している。	9,500 円/㎡ (R5 9,900 円/㎡)	▲ 4.0 % ▲ 3.9 %
3位	道志(県)-2 字馬場5722番2外 ※利便性が劣る山間地の農家住宅地域にあり、需要者が限定される。	8,000 円/㎡ (R5 8,300 円/㎡)	▲ 3.6 % ▲ 3.5 %
3位	甲州(県)-4 大和町初鹿野字瀬々久保平1812番1 ※市中心部からは遠く離れており、一般住宅を中心とする地域である。	10,800 円/㎡ (R5 11,200 円/㎡)	▲ 3.6 % ▲ 3.4 %

(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 ※大月駅徒歩圏内の街路条件の良い平地であるが、市の人口減少率も高く需要はやや弱い。	62,100 円/㎡ ▲ 0.5 % (R5 62,400 円/㎡ ▲ 0.2 %)
2位 甲府(県)-12 屋形2丁目2409番4 ※文教地区に存する閑静な住宅地であり、生活利便性も良好で相應の需要は認められる。	60,000 円/㎡ 0.0 % (R5 60,000 円/㎡ ▲ 0.2 %)
3位 甲府(県)-2 緑が丘1丁目110番2 ※利便性・住環境の良好な既存の住宅地域で需要も概ね安定している。	57,800 円/㎡ ▲ 0.2 % (R5 57,900 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 ※在来の農家住宅地域であり、需要は低調。	3,420 円/㎡ ▲ 2.3 % (R5 3,500 円/㎡ ▲ 2.5 %)
2位 早川(県)-1 保字道ノ前1246番1 ※在来の農家住宅地域であり、需要は低調。	3,780 円/㎡ ▲ 2.1 % (R5 3,860 円/㎡ ▲ 2.0 %)
3位 南アルプス(県)-7 芦安芦倉字古屋舗448番1外 ※過疎化が進行する山間地に位置し、需要は低調。	3,900 円/㎡ ▲ 2.5 % (R5 4,000 円/㎡ ▲ 2.7 %)

(3) 主な価格形成要因等

- 住宅地の土地価格は、少子高齢化による人口減少を背景とし、県全体では総じて弱含みで推移している。
- 県内の市町村単位では、人口が増加している市町村では地価の上昇地点が増加するなど、二極化が顕著になりつつある。
- 山間地にあり過疎化が進行している地域では、需要が低迷しており、地価下落が継続している。

3 商業地の状況 (45 地点)

(1) 変動率の状況

- 上昇 3 地点 (R5 2 地点)
- 横ばい 17 地点 (R5 9 地点)
甲府(県)5-1、甲府(県)5-2、甲府(県)5-3、甲府(県)5-4、甲府(県)5-7、甲府(県)5-8、甲府(県)5-9、富士吉田(県)5-2、南アルプス(県)5-2、甲斐(県)5-1、甲斐(県)5-2、笛吹(県)5-2、中央(県)5-1、昭和(県)5-1、忍野(県)5-1、鳴沢(県)5-1、富士河口湖(県)5-2
- 下落 25 地点 (R5 33 地点(R5は選定替1地点を除く))

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3834番2外 ※インバウンドの復活で活況を呈しており、需要が増大し地価が高騰。	71,000 円/㎡ (R5 63,000 円/㎡)	12.7 % 6.8 %
2位 富士吉田(県)5-1 上吉田2丁目360番1外 ※中心市街地の一部地域では外国人観光客が多く見られ、市内において店舗、民泊等宿泊施設の出店需要がある。	50,600 円/㎡ (R5 50,300 円/㎡)	0.6 % 0 %
2位 山中湖(県)5-1 山中字藪木184番7 ※観光客数や観光消費額が回復傾向にあり、需要が高まっている。	36,000 円/㎡ (R5 35,800 円/㎡)	0.6 % 0.6 %

商業地の変動率（マイナス）上位3地点

1位 大月(県)5-1 猿橋町猿橋字大西184番7 ※自動車の往来はあるものの画地規模が小さいため自動車を利用する顧客を呼び込むことが困難で、新規出店も見受けられない。	39,000 円/㎡ (R5 40,500 円/㎡)	▲ 3.7 % ▲ 3.1 %
1位 市川三郷(県)5-2 岩間字町後938番2 ※駅前商業地域であるが、駅利用者も少なく商業地域としての機能は著しく低下している。	15,800 円/㎡ (R5 16,400 円/㎡)	▲ 3.7 % ▲ 3.5 %
3位 北杜(県)5-3 長坂町長坂上条字大日向2538番1外 ※核店舗を持たない在来の商業地域で商況が低迷している。	22,000 円/㎡ (R5 22,500 円/㎡)	▲ 2.2 % ▲ 2.2 %

(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 ※中心市街地の取引は全般的に低調であるものの、地価の下落幅の縮小や下げ止まり傾向も見られる。	169,000 円/㎡ (R5 169,000 円/㎡)	0.0 % ▲ 0.6 %
2位 甲府(県)5-5 中央1丁目165番外 ※人流は回復傾向にあり飲食店需要も高まりつつある。	88,400 円/㎡ (R5 88,500 円/㎡)	▲ 0.1 % ▲ 0.3 %
3位 上野原(県)5-1 上野原字仲新町1607番2 ※Eコマース、大型店舗に客足が流れ、近隣型の商業地域は回復しがたい環境にある。	71,100 円/㎡ (R5 71,200 円/㎡)	▲ 0.1 % ▲ 0.3 %

商業地の価格下位3地点

1位 北杜(県)5-4 武川町牧原字堂佛寺1403番1 ※農家集落地域内を通る国道沿いの店舗で需要が乏しい。	13,900 円/㎡ (R5 14,000 円/㎡)	▲ 0.7 % ▲ 1.4 %
2位 北杜(県)5-2 高根町清里字念場原3545番1519外 ※集客力がある施設の近くに位置するものの、地価は依然としてやや弱含み。	14,000 円/㎡ (R5 14,100 円/㎡)	▲ 0.7 % ▲ 0.7 %
3位 市川三郷(県)5-2 岩間字町後938番2 ※大型商業施設等に客足を奪われ、旧来型の商業地域の商況は厳しい状況。	15,800 円/㎡ (R5 16,400 円/㎡)	▲ 3.7 % ▲ 3.5 %

(3) 主な価格形成要因等

- 商業地平均変動率は▲0.3%で、前年▲0.6%と比べ0.3ポイント下落率は縮小したが、平成5年以降32年連続の下落である。
- 要因としては、高齢化や人口減少による購買力の低下、郊外大型商業施設への客足の流出、Eコマース市場の拡大等により、近隣型の商業地域は低迷が続いていることが挙げられる。
- 富士北麓の観光地は、外国人観光客の復活により、上昇地点が増加するとともに、上昇率も拡大した。

4 工業地の状況 (14 地点)

(1) 変動率の状況

- 上昇 14 地点 全地点
- 横ばい 0 地点
- 下落 0 地点

(2) 主な価格形成要因等

- 昨年続き、本年も全地点で上昇となった。
- 経済活動が回復傾向にある中で、中部横断自動車道の全線開通の効果が継続しており、県内各地で新工場の建設、閉鎖工場の再稼働の動きがあるなど、工業地の需要が底堅く推移している。

5 宅地見込地の状況 (9 地点)

(1) 変動率の状況

- 上昇 1 地点 (R5 1 地点)
- 横ばい 4 地点 (R5 1 地点)
- 下落 4 地点 (R5 7 地点)

(2) 主な価格形成要因等

- 住宅地の価格上昇が続く昭和町は、昨年度に引き続き上昇した。他の市町村では周辺宅地の推移・動向を反映し、横ばい又は下落率の緩和がみられる。

6 林地の状況 (8 地点)

(1) 変動率の状況

- 上昇 0 地点
- 横ばい 0 地点
- 下落 8 地点

(2) 主な価格形成要因等

- 林地は、林業経営が厳しい環境にあることから需要が低迷しており、引き続き下落傾向にある。

7 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6年度	令和5年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	山中湖村	1.4	1.4	(1位)
2位	鳴沢村	1.2	1.2	(2位)
3位	忍野村	0.9	1.0	(3位)

○ 平均変動率 (マイナス) 上位

順位	市町村名	令和6年度	令和5年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	道志村	▲ 3.3	▲ 3.2	(1位)
2位	小菅村	▲ 2.9	▲ 2.9	(4位)
3位	身延町	▲ 2.8	▲ 3.1	(3位)

○ 平均価格上位

順位	市町村名	令和6年度	令和5年度	
		価格 円/m ²	価格 円/m ²	(順位)
1位	昭和町	47,600	47,300	(1位)
2位	都留市	37,200	37,400	(3位)
3位	大月市	37,100	37,900	(2位)

○ 平均価格下位

順位	市町村名	令和6年度	令和5年度	
		価格 円/m ²	価格 円/m ²	(順位)
1位	早川町	3,600	3,700	(1位)
2位	小菅村	7,600	7,800	(2位)
3位	丹波山村	8,000	8,200	(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6年度	令和5年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	富士河口湖町	6.4	3.2	(1位)
2位	山中湖村	0.6	0.6	(2位)
3位	富士吉田市	0.3	▲ 0.1	(7位)

○ 平均変動率 (マイナス) 上位

順位	市町村名	令和6年度	令和5年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	大月市	▲ 3.7	▲ 3.1	(1位)
2位	市川三郷町	▲ 2.4	▲ 2.5	(2位)
3位	南部町	▲ 1.9	▲ 1.9	(4位)

○ 平均価格上位

順位	市町村名	令和6年度	令和5年度	
		価格 円/㎡	価格 円/㎡	(順位)
1位	甲府市	74,400	74,500	(1位)
2位	上野原市	71,100	71,200	(2位)
3位	都留市	66,600	67,200	(3位)

○ 平均価格下位

順位	市町村名	令和6年度	令和5年度	
		価格 円/㎡	価格 円/㎡	(順位)
1位	北杜市	18,600	18,900	(1位)
2位	鳴沢村	20,000	20,000	(2位)
3位	南部町	20,800	21,200	(3位)

8 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6年度		令和5年度		令和6年度		令和5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	0.9	81,000	0.7	77,700	2.4	438,400	1.5	405,700
三大都市圏	3.0	199,200	2.2	189,900	6.2	1,200,300	4.0	1,110,400
地方	0.1	34,400	0.1	33,700	0.9	116,200	0.5	110,800
山梨県 (全国順位)	▲ 0.9 (42位)	23,200 (41位)	▲ 1.1 (44位)	23,300 (41位)	▲ 0.3 (34位)	44,100 (41位)	▲ 0.6 (34位)	44,100 (41位)
	工業地				全用途			
	令和6年度		令和5年度		令和6年度		令和5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	3.4	49,300	2.6	46,200	1.4	169,200	1.0	158,400
三大都市圏	6.0	116,900	4.5	109,600	3.9	458,400	2.7	426,900
地方	2.4	23,200	1.9	22,000	0.4	54,000	0.3	52,100
山梨県 (全国順位)	1.9 (20位)	14,900 (37位)	1.7 (17位)	14,600 (37位)	▲ 0.7 (41位)	26,100 (42位)	▲ 0.8 (40位)	26,200 (42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