

平成16年度地価調査結果について

- 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56市町村(全市町村)

(2) 基準日 毎年7月1日 H16 (H15)

(3) 基準地数 宅地及び宅地見込地 315地点 (315地点)

内 訳	住宅地	219地点 (219地点)
	宅地見込地	13地点 (13地点)
	商業地	50地点 (50地点)
	準工業地	7地点 (7地点)
	工業地	17地点 (17地点)
	調区内宅地	9地点 (9地点)

林地 12地点 (12地点)

合計 327地点 (327地点)

選定替 5地点 (7地点)

(4) 鑑定評価員 不動産鑑定士 (18名)

(5) 調査開始年次 昭和50年度

- 4 価格判定** 鑑定評価員(不動産鑑定士)の鑑定評価を求め、その結果を審査し、地価調査委員会の意見を聴いたうえで、必要な整理を行い、基準地の単位面積当たりの標準価格を判定する。

5 公表

- (1) 公告 平成16年9月22日付けの県公報で公告するとともに、企画部県民室県民生活課、県民情報センター、山梨県ホームページ及び市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。

[本県の地価調査結果]

1 概 況

昨年1年間の本県の地価を概観すると、

① 県内全域において、

- ・ 全用途平均変動率において、昨年より0.5ポイント下落幅が縮小した。
(H15 : ▲8.2% H14 : ▲6.9% H13 : ▲5.2%)
- ・ 用途種別でも、全ての用途で昨年より下落幅が縮小した。
- ・ 全用途ベースで平成5年以来12年連続して下落した。

県内の用途別平均変動率・平均価格表

▲はマイナスを表す（以下同じ）

用 途	平成16年度 変 動 率	平成16年度 平均 価 格	平成15年度 変 動 率
住宅地	▲ 6.8%	37,200円	▲ 7.3%
(内) リゾート系	▲10.3% (12地点)	14,500円	▲13.5% (11地点)
宅地見込地	▲ 12.2%	26,600円	▲ 12.9%
商業地	▲ 9.8%	69,400円	▲ 10.6%
準工業地	▲ 8.8%	50,400円	▲ 10.2%
工業地	▲ 8.1%	22,600円	▲ 8.3%
調区内宅地	▲ 10.7%	42,700円	▲ 11.3%
全用途	▲ 7.7%	41,500円	▲ 8.2%

②県内の用途別状況については、

住宅地では、▲6.8%となり、昨年より0.5ポイント下落幅が縮小し、都市計画区域別では、甲府都計内の甲府市(▲11.2%)・田富町(▲10.8%)・竜王町(▲9.5%)・敷島町(▲8.2%)、富士北麓都計内の山中湖村(▲13.6%)・富士吉田市(▲8.7%)・忍野村(▲8.2%)、峡東都計内の石和町(▲9.7%)、東八代都計内の境川村(▲10.8%)・豊富村(▲9.3%)・八代町(▲8.5%)、上野原都計内の上野原町(▲8.4%)、その他、上九一色村(▲12.0%)・高根町(▲8.7%)・鳴沢村(▲8.2%)の15市町村の住宅地の下落率が▲8%を上回った。

※ (H15 : 22市町村)

【住宅地の下落要因】

- ① 景気は、全体として緩やかな持ち直しの動きが続いているものの、個人消費は低調に推移
- ② 少子化による宅地需要の減退
- ③ 業者による売れ残り物件の処理
- ④ 企業等の資産整理
等の影響が考えられる。

商業地では、平均で▲9.8%となり昨年より0.8ポイント下落幅が縮小し、高根町(▲19.2%)・甲府市(▲15.1%)・田富町(▲14.8%)・塩山市(▲13.3%)・南アルプス市(▲12.9%)・富士吉田市(▲12.7%)・須玉町(▲12.2%)・敷島町(▲12.1%)・石和町(▲11.8%)・一宮町(▲11.7%)・大月市(▲11.5%)・勝沼町(▲10.3%)の12市町の商業地で下落率が▲10%を上回った。

※(H15:20市町村)

【商業地の下落要因】

- ① 郊外型店舗の進出等による中心商業地域の空洞化
- ② 個人消費等が低調な中での収益性の低下及び投資意欲の減退
- ③ 生活様式の変化による消費行動の変化
等の影響が考えられる。

その他の用途別では、宅地見込地0.7ポイント、準工業地1.4ポイント、工業地0.2ポイント、市街化調整区域内宅地0.6ポイント下落幅が縮小した。

※参考(選定替5地点及び林地を除く311地点の内訳)

上昇	0地点(H15:0地点)
下落	308地点(H15:310地点)
横ばい(変動率0地点)	3地点(H15:1地点)

2 県内住宅地の状況

(1) 価格上位地点 (住宅地)

(前年順位)

1位(上野原(県)-1) 上野原字宮のこし706番 ※JR上野原駅北東約1.8Km	95,100円/㎡ ▲7.7% 「1位」 (H15 103,000円/㎡▲8.8%)
2位(大月(県)-2) 御太刀1丁目字飛地1762番1 ※JR大月駅から約600m	84,500円/㎡ ▲6.0% 「4位」 (H15 89,900円/㎡▲9.3%)
3位(上野原(県)-2) 上野原字ハサマ4133番9 ※JR上野原駅北西約3.2Km	84,000円/㎡ ▲7.8% 「3位」 (H15 91,100円/㎡▲8.7%)

(2) 変動率マイナス上位地点 (住宅地)

(前年順位)

- 1位 (山中湖 (県) - 2) 平野字皆形2197番1331 10,100円/㎡ ▲17.9% 「1位」
※山中湖北側の湖畔高台に位置する眺望の良い別荘地域
(H15 12,300円/㎡▲22.6%)
- 2位 (山中湖 (県) - 1) 平野字向切詰506番228 13,200円/㎡ ▲15.4% 「5位」
※湖畔に近い、古くから別荘、保養所等が混在する別荘地
(H15 15,600円/㎡▲17.9%)
- 3位 (上九一色 (県) - 2) 富士ヶ嶺2番1104 8,210円/㎡ ▲15.1% 「2位」
※富士山の眺望が優れる中規模の別荘が点在する高原型の別荘地域
(H15 9,670円/㎡▲18.1%)

3 県内商業地の状況

(1) 価格上位地点 (商業地)

(前年順位)

- 1位 (甲府 (県) 5-4) 丸の内2丁目542番外 329,000円/㎡ ▲21.7% 「1位」
※甲府市役所西 「第一生命ビル」 (H15 420,000円/㎡▲21.8%)
- 2位 (甲府 (県) 5-5) 中央1丁目165番外 186,000円/㎡ ▲19.1% 「2位」
※岡島百貨店南 「洋装きぬや」 (H15 230,000円/㎡▲20.7%)
- 3位 (上野原 (県) 5-1) 上野原字仲新町1607番2 121,000円/㎡ ▲9.7% 「4位」
※国道20号線沿い「喜志化粧品店」 (H15 134,000円/㎡▲10.1%)

(2) 変動率マイナス上位地点 (商業地)

(前年順位)

- 1位 (甲府 (県) 5-4) 丸の内2丁目542番外 329,000円/㎡ ▲21.7% 「3位」
※甲府市役所西 「第一生命ビル」 (H15 420,000円/㎡▲21.8%)
- 2位 (甲府 (県) 5-6) 相生1丁目506番 117,000円/㎡ ▲19.3% 「1位」
※新平和通り西側 「カネボウ化粧品山梨販売(株)」 (H15 145,000円/㎡▲23.7%)
- 3位 (高根 (県) 5-1) 清里字念場原3569番1外 21,000円/㎡ ▲19.2% 「2位」
※国道141号線沿い「カフォルニウム」 (H15 26,000円/㎡▲22.4%)

4 市町村別の状況

(1) 平均価格上位（住宅地）

	平成16年度	平成15年度
1位 上野原町	72,800円	(79,300円・1位)
2位 甲府市	65,500円	(73,800円・2位)
3位 昭和町	63,800円	(67,600円・3位)

(2) 変動率マイナス上位（住宅地）

	平成16年度	平成15年度
1位 山中湖村	▲13.6%	(▲19.5%・1位)
2位 上九一色村	▲12.0%	(▲12.1%・5位)
3位 甲府市	▲11.2%	(▲13.2%・3位)

(3) 平均価格上位（商業地）

	平成16年度	平成15年度
1位 甲府市	137,100円	(165,500円・1位)
2位 上野原町	121,000円	(134,000円・2位)
3位 石和町	92,100円	(104,500円・3位)

(4) 変動率マイナス上位（商業地）

	平成16年度	平成15年度
1位 高根町	▲19.2%	(▲22.4%・1位)
2位 甲府市	▲15.1%	(▲16.9%・2位)
3位 田富町	▲14.8%	(▲11.9%・8位)

5 全国の状況

- ・ 平成15年7月以降の1年間の地価は、全国的には、住宅地・商業地ともに、下落幅は縮小している。
- ・ 三大都市圏においては、住宅地・商業地ともに下落幅が縮小した。
- ・ 地方圏においては、下落幅が住宅地が拡大、商業地が縮小した。

(単位：%)

	住 宅 地		商 業 地	
	平成15年	平成16年	平成15年	平成16年
全 国	▲4.8	▲4.6	▲7.4	▲6.5
三大圏平均	▲6.6	▲5.0	▲7.3	▲5.0
地方圏平均	▲4.3	▲4.4	▲7.4	▲7.1
山梨県平均	▲7.3	▲6.8	▲10.6	▲9.8