

令和4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	R4	(R3)
宅地及び宅地見込地	257 地点	(258 地点)
内		
住宅地	189 地点	(189 地点)
宅地見込地	9 地点	(10 地点)
訳		
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	(266 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。

5 公表（全国一斉）

令和4年9月21日以降、二拠点居住推進課、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している。
なお、このことについては県公報で公告する。

令和4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26,300円/㎡（昨年26,500円/㎡）
平均変動率は▲1.0%、昨年（▲1.2%）より下落幅は0.2ポイント縮小
平成5年度以降、30年連続の下落
- 住宅地の平均価格は23,500円/㎡（昨年23,700円/㎡）
平均変動率は▲1.2%、昨年（▲1.3%）より下落幅は0.1ポイント縮小
平成5年度以降、30年連続の下落
- 商業地の平均価格は44,300円/㎡（昨年44,600円/㎡）
平均変動率は▲0.9%、昨年（▲1.2%）より下落幅は0.3ポイント縮小
平成5年度以降、30年連続の下落
- 工業地の平均価格は14,300円/㎡（昨年14,100円/㎡）
平均変動率は1.7%、昨年（0.0%）より1.7ポイント上昇
令和元年に平成5年度以降、27年ぶりの上昇。令和2年に下落したものの昨年度は横ばいとなり、本年は全ての基準地点で上昇に転じた。
- 上昇地点は、昨年（4地点）から21地点増加し25地点（横ばい55地点、下落177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4年度		令和3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)	▲ 1.2	23,500	▲ 1.3	23,700
(内 別荘地) (9地点)	0.6	11,100	0.4	11,300
宅地見込地 (9地点)	▲ 0.4	14,800	▲ 0.6	14,600
商業地 (45地点)	▲ 0.9	44,300	▲ 1.2	44,600
工業地 (14地点)	1.7	14,300	0.0	14,100
全用途 (257地点)	▲ 1.0	26,300	▲ 1.2	26,500

※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。

別荘地は昨年度までリゾート系の表記で11地点だったがR4年度から9地点に修正した。

（農家住宅地2地点を除外）

2 住宅地の状況（189 地点）

（1）変動率の状況

○ 上昇 10 地点（R3 6 地点）

住宅地の変動率上位3地点

1位 山中湖(県)-1 平野字向切詰506番228 ※コロナ禍を契機とする転入超過等の影響により需要は堅調。	12,700円/㎡ 3.3% (R3 12,300円/㎡ 1.7%)
2位 富士河口湖(県)-3 大石字芋剥戸1319番4 ※富士山、河口湖の眺望が良く希少性があり、需要が好調。	20,800円/㎡ 3.0% (R3 20,200円/㎡ 5.2%)
3位 鳴沢(県)-2 字富士山11407番5 ※需要が堅調で、エリアによる価格差はあるが価格水準は底堅い。	10,600円/㎡ 2.9% (R3 10,300円/㎡ 3.0%)

○ 横ばい 39 地点（R3 30 地点）

○ 下落 140 地点（R3 151 地点）

住宅地の変動率（マイナス）上位4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で新規宅地開発等が規制され需要が乏しい。	15,200円/㎡ ▲5.0% (R3 16,000円/㎡ ▲4.2%)
2位 身延(県)-1 常葉字林際2599番外 ※在来の農家住宅地域であり、過疎化が進む中需要は低調。	8,420円/㎡ ▲4.6% (R3 8,830円/㎡ ▲5.1%)
3位 南アルプス(県)-6 曲輪田新田字宿東28番 ※市内でも僻地に位置し、圏外からの需要が見込めない。	11,900円/㎡ ▲4.0% (R3 12,400円/㎡ ▲3.9%)
3位 身延(県)-2 車田字小坂1013番1 ※在来の農家住宅地域であり、過疎化が進む中需要は低調。	7,420円/㎡ ▲4.0% (R3 7,730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% (R3 62,500円/㎡ 0.0%)
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地価は安定的である。	60,100円/㎡ 0.0% (R3 60,100円/㎡ 0.0%)
3位 甲府(県)-2 緑が丘1丁目110番2 ※利便性や住環境が良く、需要は安定して推移している。	58,000円/㎡ ▲0.2% (R3 58,100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。	3,590円/㎡ ▲2.4% (R3 3,680円/㎡ ▲1.1%)
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。	3,940円/㎡ ▲2.0% (R3 4,020円/㎡ ▲1.0%)
3位 笛吹(県)-7 芦川町中芦川字村中602番 ※山間の農家住宅地域で、需給ともに弱い。	4,100円/㎡ ▲2.4% (R3 4,200円/㎡ ▲2.8%)

(3) 要因等

- 新型コロナウイルス感染症の影響は、一般住宅地においては、ほとんど見られなくなったが、別荘地においては、その影響がプラスに働いており、テレワーク等による在宅勤務が可能となったことから、特に富士北麓地域では別荘地需要が高まっている。
- 居住環境及び便益施設への接近性等が良好な住宅地域では、需要者の選好性が高く、人口増加及び地価上昇につながっている。
- 少子高齢化や過疎化等により人口減少の高い山間地の農家住宅地域等では、需要が低迷しており、市場流動性が低く、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 0 地点 (R3 0 地点)
- 横ばい 12 地点 (R3 7 地点)
- 下落 33 地点 (R3 38 地点)

商業地の変動率 (マイナス) 上位3地点

1位 笛吹(県)5-3 石和町川中島字宮ノ東409番2外 ※新型コロナの影響で、観光客は激減し商況は低迷。	33,300円/㎡ ▲2.9% (R3 34,300円/㎡ ▲3.4%)
1位 市川三郷(県)5-2 岩間字町後938番2 ※店舗、人通りが閑散としており、商況が厳しい。	17,000円/㎡ ▲2.9% (R3 17,500円/㎡ ▲3.3%)
3位 北杜(県)5-3 長坂町長坂上条字大日向2536番1外 ※核店舗を持たない在来の商業地域で商況が低迷。	23,000円/㎡ ▲2.5% (R3 23,600円/㎡ ▲3.3%)

(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 ※新型コロナによる客足減の中、オフィス、店舗需要とも弱く全般的に低調	170,000円/㎡ ▲1.7% (R3 173,000円/㎡ ▲1.7%)
2位 甲府(県)5-5 中央1丁目165番外 ※新型コロナの影響から回復傾向も見られるが完全ではない	88,800円/㎡ ▲0.8% (R3 89,500円/㎡ ▲0.9%)
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、大型店舗の進出により衰退化傾向。	71,400円/㎡ ▲0.4% (R3 71,700円/㎡ ▲0.4%)

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 ※新規出店動向は見受けられず、商況は停滞。	14,200円/㎡ ▲1.4% (R3 14,400円/㎡ ▲1.4%)
1位 北杜(県)5-4 武川町牧原字堂佛寺1403番1 ※店舗等の連坦性に欠け、商況は芽えず、需要は低調。	14,200円/㎡ ▲2.1% (R3 14,500円/㎡ ▲3.3%)
3位 市川三郷(県)5-2 岩間字町後938番2 ※店舗、人通りが閑散としており、商況が厳しい。	17,000円/㎡ ▲2.9% (R3 17,500円/㎡ ▲3.3%)

(3) 要因等

- 商業地においては、コロナ禍前の状況には戻っておらず、観光地及び歓楽街では下落率は緩和したものの、弱含みで推移している。
- 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。
- 横ばい地点は12地点で、去年の7地点から5地点増加した。下げ止まりとなった地点は、背後住宅地と価格水準が近づいてきた商業地に多い。

4 工業地の状況 (14 地点)

(1) 工業地の価格・変動率一覧

- 上昇 14 地点 全地点 (R3 1 地点)
- 横ばい 0 地点 (R3 11 地点)
- 下落 0 地点 (R3 2 地点)

(2) 要因等

- 世界的にウィズコロナを前提とした経済活動が再開され、国内の投資需要が高まりつつあるなか、山梨県においては、中部横断自動車道の全線開通等の交通インフラの整備による利便性の向上から、県内全域で工場地需要が高まった。
- 去年は横ばいだったが、本年は全地点で上昇となり、全国集計における地方の工場地平均変動率を大きく上回った。

5 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) 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。

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4年度	令和3年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	山中湖村	1.4	0.6	(2位)
2位	忍野村	1.0	1.5	(1位)
	鳴沢村	1.0	0.6	(4位)

○ 平均変動率 (マイナス) 上位

順位	市町村名	令和4年度	令和3年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	身延町	▲ 3.3	▲ 3.7	(1位)
2位	道志村	▲ 3.2	▲ 3.5	(2位)
	丹波山村	▲ 3.2	▲ 3.1	(3位)

○ 平均価格上位

順位	市町村名	令和4年度	令和3年度	
		価格 円/m ²	価格 円/m ²	(順位)
1位	昭和町	46,900	46,600	(1位)
2位	大月市	38,500	38,900	(2位)
3位	都留市	37,700	38,000	(3位)

○ 平均価格下位

順位	市町村名	令和4年度	令和3年度	
		価格 円/m ²	価格 円/m ²	(順位)
1位	早川町	3,800	3,900	(1位)
2位	小菅村	8,100	8,300	(2位)
3位	丹波山村	8,500	8,800	(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4年度	令和3年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	甲斐市	0.0	▲ 0.2	(4位)
	中央市	0.0	▲ 0.2	(4位)
	昭和町	0.0	0.0	(1位)

○ 平均変動率 (マイナス) 上位

順位	市町村名	令和4年度	令和3年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	市川三郷町	▲ 2.6	▲ 3.0	(1位)
2位	大月市	▲ 2.3	▲ 2.3	(3位)
3位	甲州市	▲ 2.1	▲ 2.1	(4位)

○ 平均価格上位

順位	市町村名	令和4年度	令和3年度	
		価格 円/㎡	価格 円/㎡	(順位)
1位	甲府市	74,700	75,200	(1位)
2位	上野原市	71,400	71,700	(2位)
3位	都留市	68,000	68,900	(3位)

○ 平均価格下位

順位	市町村名	令和4年度	令和3年度	
		価格 円/㎡	価格 円/㎡	(順位)
1位	北杜市	19,100	19,500	(1位)
2位	鳴沢村	20,100	20,300	(2位)
3位	南部町	21,600	22,000	(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4年度		令和3年度		令和4年度		令和3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	75,600	▲ 0.5	74,200	0.5	386,400	▲ 0.5	378,600
三大都市圏	1.1	185,500	0.0	180,100	1.9	1,056,800	0.1	1,038,000
地方	▲ 0.2	33,000	▲ 0.7	32,500	▲ 0.1	106,400	▲ 0.7	103,800
山梨県 (全国順位)	▲ 1.2 (42位)	23,500 (39位)	▲ 1.3 (38位)	23,700 (39位)	▲ 0.9 (32位)	44,300 (40位)	▲ 1.2 (28位)	44,600 (40位)
	工業地				全用途			
	令和4年度		令和3年度		令和4年度		令和3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	1.7	43,900	0.8	41,000	0.3	151,800	▲ 0.4	148,800
三大都市圏	3.3	104,200	1.9	95,700	1.4	410,400	0.1	399,800
地方	1.1	21,300	0.4	20,800	▲ 0.2	50,500	▲ 0.6	49,500
山梨県 (全国順位)	1.7 (16位)	14,300 (35位)	0.0 (24位)	14,100 (35位)	▲ 1.0 (38位)	26,300 (42位)	▲ 1.2 (37位)	26,500 (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