

平成30年度山梨県地価調査（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	H30	(H29)
宅地及び宅地見込地	260 地点	(260 地点)
内訳	住宅地	191 地点 (191 地点)
	宅地見込地	10 地点 (10 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	268 地点	(268 地点)

4 価格判定

鑑定評価員（不動産鑑定士18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

平成30年9月19日以降、地域創生・人口対策課、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 平成30年9月11日（火）15時

<報道解禁>

・テレビ・ラジオ・インターネット

平成30年9月18日（火）16時50分

・新聞

平成30年9月19日（水）朝刊

平成30年度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27,300円/㎡（昨年27,700円/㎡）
平均変動率は▲1.7%、昨年（▲2.0%）より0.3ポイント縮小
- 全用途の平均変動率は平成5年度以降、26年連続して下落
- 住宅地の平均変動率は▲1.8%
このうち下落率が3%を超える市町村は3町村（昨年4町村）
- 商業地の平均変動率は▲1.5%
このうち下落率が3%を超える市町村は1町（昨年4市町）
- 住宅地、商業地、工業地で下落率が縮小
- 上昇地点は、平成29年度と同じく7地点（横ばい24地点、下落228地点、選定替1地点） ※林地8地点を除く

県内の用途別平均変動率・平均価格表 ※▲はマイナスを示す（以下同じ）

用 途	平成30年度		平成29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	▲ 1.8	24,600	▲ 2.1	25,000
(内) リゾート系 (11地点)	▲ 0.9	11,200	▲ 0.8	11,300
宅地見込地	▲ 1.2	15,000	▲ 1.2	15,100
商業地	▲ 1.5	46,000	▲ 1.9	46,500
工業地	▲ 0.5	13,900	▲ 1.1	14,000
全用途	▲ 1.7	27,300	▲ 2.0	27,700

※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、選定替等の影響により、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 平均価格・変動率の推移

- 全用途の平均価格27,300円/㎡は、昭和55年度～56年度の水準
過去の最高価格は平成3年度の121,000円/㎡
平均変動率は▲1.7%、平成5年度以降26年連続の下落
- 住宅地の平均価格24,600円/㎡は、昭和56年度～57年度の水準
過去の最高価格は平成4年度の66,200円/㎡
平均変動率は▲1.8%、平成5年度以降26年連続の下落
- 商業地の平均価格は46,000円/㎡は、過去最低の水準
過去の最高価格は平成3年度の368,000円/㎡
平均変動率は▲1.5%、平成5年度以降26年連続の下落
- 工業地の平均価格13,900円/㎡は、昭和52年度～53年度の水準
過去の最高価格は平成4年度の39,900円/㎡
平均変動率は▲0.5%、平成5年度以降26年連続の下落

3 住宅地の状況

(1) 価格上位地点

住宅地（191地点）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 ※JR大月駅北東約440m	62,500円/㎡ ▲0.5% (H29 62,800円/㎡ ▲0.5%)
2位	甲府（県）-12 屋形2丁目2409番4 ※JR甲府駅北約2.2km	60,100円/㎡ 0.0% (H29 60,100円/㎡ ▲0.0%)
3位	甲府（県）-2 緑が丘1丁目110番2 ※JR甲府駅北西約1.8km	58,400円/㎡ ▲0.2% (H29 58,500円/㎡ ▲0.2%)

(2) 変動率（マイナス）上位地点

住宅地（190地点）の変動率（マイナス）上位3地点

1位	身延（県）-6 角打字北原1097番1 ※中小規模の一般住宅が多い駅背後の住宅地域	17,700円/㎡ ▲5.3% (H29 18,700円/㎡ ▲6.0%)
2位	甲斐（県）-12 大久保字村前286番 ※農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	15,000円/㎡ ▲5.1% (H29 15,800円/㎡ ▲5.4%)
3位	甲斐（県）-10 亀沢字久保2365番1外 ※農家住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域	11,700円/㎡ ▲4.9% (H29 12,300円/㎡ ▲5.4%)

(3) 住宅地（190地点）の変動率（191地点の内、本年度選定替1地点を除く）

- 平均変動率▲1.8%、26年連続の下落、下落幅は昨年より0.3ポイント縮小
- 176地点がマイナス、上昇地点は5地点（都留-3、忍野-1、山中湖-1、山中湖-2、富士河口湖-3）、横ばい地点は9地点（甲府-3、甲府-12、甲府-17、中央-3、中央-4、中央-7、昭和-3、鳴沢-2、富士河口湖-2）

住宅地平均変動率の推移

	平均変動率（%）
平成24年度	▲ 3.6
平成25年度	▲ 3.6
平成26年度	▲ 3.1
平成27年度	▲ 2.7
平成28年度	▲ 2.3
平成29年度	▲ 2.1
平成30年度	▲ 1.8

(4) 要因等

- 県全体の平均変動率は前年に比べて0.3ポイント下落幅が縮小したが、この主な要因としては、長らく下落が続いたため、全般的に価格が落ち着いてきたことと、富士北麓の一部別荘地や業績好調な製造業が立地する地域の住宅地、大規模商業施設至近の住宅地等、一部の地域で需要が回復していること、及び低金利が継続していること等が考えられる。
- 上昇地点あるいは横ばい地点が見られる市町村もあるものの、高齢化率が高く人口減少が著しい市町村では県平均と比べ下落幅が大きい等、市町村による格差も大き

い。

- リニア中央新幹線の駅に比較的近い地域では、横ばいの地点があり、潜在的な期待感はあるものの、上昇している地点は現時点ではない。今後の建設事業の進展等にもとない、影響が出てくるものと思われる。

4 商業地の状況

(1) 価格上位地点

商業地（45地点）の価格上位3地点

1位	甲府（県）5-4 丸の内2丁目542番外 ※甲府市役所西「甲府第一生命ビル」	181,000円/㎡ ▲1.1% (H29 183,000円/㎡ ▲1.1%)
2位	甲府（県）5-5 中央1丁目165番外 ※岡島百貨店南「きぬや」	91,400円/㎡ ▲1.2% (H29 92,500円/㎡ ▲1.2%)
3位	上野原（県）5-1 上野原字仲新町1607番2 ※国道20号沿い「喜志化粧品」	72,600円/㎡ ▲0.5% (H29 73,000円/㎡ ▲1.4%)

(2) 変動率（マイナス）上位地点

商業地（45地点）の変動率（マイナス）上位3地点

1位	市川三郷（県）5-2 岩間字町後938番2 ※JR甲斐岩間駅西「橋本屋食料品店」	19,100円/㎡ ▲4.5% (H29 20,000円/㎡ ▲4.8%)
2位	笛吹（県）5-4 八代町南字二子塚566番7 ※笛吹市八代支所前「八代家」	25,500円/㎡ ▲3.8% (H29 26,500円/㎡ ▲4.0%)
3位	北杜（県）5-5 小淵沢町字上庄1040番1 ※JR小淵沢駅前「のみくい処 たいが」	23,500円/㎡ ▲3.7% (H29 24,400円/㎡ ▲4.7%)

(3) 商業地（45地点）の変動率

- 平均変動率▲1.5%、26年連続の下落、下落幅は昨年より0.4ポイント縮小
- 38地点がマイナス、上昇地点は2地点（山中湖5-1、富士河口湖5-1）、横ばい地点は5地点（甲府5-7、甲府5-9、都留5-1、甲斐5-1、忍野5-1）

商業地平均変動率の推移

	平均変動率 (%)
平成24年度	▲ 4.2
平成25年度	▲ 4.0
平成26年度	▲ 3.5
平成27年度	▲ 2.9
平成28年度	▲ 2.3
平成29年度	▲ 1.9
平成30年度	▲ 1.5

(4) 要因等

- 県全体の平均変動率は前年に比べて0.4ポイント下落幅が縮小した。上昇した2地点はいずれも富士北麓に存している。

- 高齢化率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変化等で、従来型の商業地域の商況は厳しく、県内の11市町村で県平均を上回る下落率となった。
- 甲府駅南口周辺の再整備がほぼ完成し駅へのアクセスが良くなったこと、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見られることから甲府駅南口に近い限られたエリアは地価の上昇が見られるが、当該エリアから離れると地価上昇には至らない。

5 工業地の状況

(1) 工業地（14地点）の変動率

7地点が横ばい（甲府9-1、甲府9-2、富士吉田9-1、韮崎9-1、甲斐9-1、中央9-1、富士河口湖9-1）、7地点がマイナス

(2) 要因等

- 県全体の平均変動率は前年に比べて0.6ポイント下落幅が縮小したが、上昇地点はなかった。
- 大型工場の県外移転や統廃合の動きは落ち着き、新規の需要が認められるなど回復傾向が見られる。

工業地平均変動率の推移

	平均変動率 (%)
平成24年度	▲ 4.7
平成25年度	▲ 4.6
平成26年度	▲ 4.1
平成27年度	▲ 2.7
平成28年度	▲ 2.0
平成29年度	▲ 1.1
平成30年度	▲ 0.5

6 林地の状況

1地点が横ばい、7地点がマイナス

基準地番号	地番	平成30年		平成29年	
		価格 円/10a	変動率 %	価格 円/10a	変動率 %
山梨（林）-1	甲府市上帯那町字表縄戸2481番5	161,000	▲ 1.2	163,000	▲ 1.2
山梨（林）-2	甲州市塩山上小田原字白川898番1	71,000	▲ 0.6	71,400	▲ 0.4
山梨（林）-3	南アルプス市高尾字南畑327番	81,000	▲ 1.2	82,000	▲ 2.4
山梨（林）-4	笛吹市御坂町上黒駒字芝嵐5335番	140,000	▲ 3.4	145,000	▲ 3.3
山梨（林）-5	都留市大野字棚苗代山2121番2	140,000	▲ 2.8	144,000	▲ 2.7
山梨（林）-6	南都留郡富士河口湖町河口字入山2642番2	187,000	▲ 1.1	189,000	▲ 1.6
山梨（林）-7	北杜市須玉町江草字後林9334番1	71,500	▲ 2.1	73,000	▲ 2.7
山梨（林）-8	南巨摩郡南部町内船字大林14505番3	36,200	0.0	36,200	0.0
	平均	111,000	▲ 1.6	113,000	▲ 1.8

7 市町村別の状況

(1) 住宅地

○ 平均価格上位

	平成30年度	平成29年度
1位 昭和町	46,900 円/㎡	47,400 円/㎡・1位
2位 大月市	40,700 円/㎡	41,500 円/㎡・2位
3位 都留市	39,400 円/㎡	39,600 円/㎡・3位

○ 平均変動率（マイナス）上位

	平成30年度	平成29年度
1位 道志村	▲3.6%	▲3.9%・2位
2位 丹波山村	▲3.4%	▲4.1%・1位
3位 身延町	▲3.3%	▲3.3%・4位

(2) 商業地

○ 平均価格上位

	平成30年度	平成29年度
1位 甲府市	76,900 円/㎡	77,700 円/㎡・1位
2位 上野原市	72,600 円/㎡	73,000 円/㎡・2位
3位 都留市	70,800 円/㎡	70,800 円/㎡・3位

○ 平均変動率（マイナス）上位

	平成30年度	平成29年度
1位 市川三郷町	▲3.9%	▲4.1%・1位
2位 南部町	▲2.9%	▲3.2%・3位
3位 鳴沢村	▲2.7%	▲3.0%・5位

8 全国平均との比較

(1) 平均価格・平均変動率（全用途、住宅地、商業地）

- 全国では、全用途の平均変動率が上昇に転じた。
- 三大都市圏では、全体の平均変動率の上昇幅が拡大。
- 地方では、平均変動率の下落幅が縮小。
- 山梨県においても、地方と同様に平均変動率の下落幅が縮小。

平均価格・平均変動率の推移

(上段：円/m²、下段：%)

	全用途		住宅地		商業地	
	平成30年度	平成29年度	平成30年度	平成29年度	平成30年度	平成29年度
全国	136,800 0.1	130,000 ▲0.3	71,200 ▲0.3	70,000 ▲0.6	343,000 1.1	318,700 0.5
三大都市圏	369,400 1.7	349,800 1.2	172,500 0.7	169,300 0.4	960,300 4.2	891,000 3.5
地方	46,100 ▲0.6	44,800 ▲0.9	31,600 ▲0.8	31,400 ▲1.0	93,300 ▲0.1	88,600 ▲0.6
山梨県 (全国順位)	27,300 (40位) ▲1.7 (43位)	27,700 (40位) ▲2.0 (43位)	24,600 (36位) ▲1.8 (44位)	25,000 (35位) ▲2.1 (44位)	46,000 (38位) ▲1.5 (40位)	46,500 (38位) ▲1.9 (41位)

※三大都市圏とは、東京圏（首都圏整備法）、大阪圏（近畿圏整備法）、名古屋圏（中部圏開発整備法）による。

※地方とは、三大都市圏以外の地域。

(2) 要因等

全国においては、景気の回復傾向を反映して、不動産市況も回復しており、全用途では上昇に転じた。また、三大都市圏においては、雇用・所得環境の改善、金融緩和等による良好な資金調達環境などの影響もあり、全体の上昇幅が拡大した。

一方、山梨県では、一部で不動産需要の回復が見られるものの、人口減少が著しい市町村では県平均と比べ下落幅が大きいこともあり、全体としては、下落幅は縮小しつつも下落傾向が続いている。