

平成15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58市町村(全市町村)
- (2) 基準日 毎年7月1日 H15 (H14)
- (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 | 7地点(5地点) |
- (4) 鑑定評価員 不動産鑑定士(16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15年9月19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。

1 本県の地価調査結果

概 況

昨年1年間の本県の地価を概観すると、

県内全域において、

- ・ 全用途平均変動率において、昨年を1.3ポイント下落幅が拡大した。
(H15: 8.2% H14: 6.9% H13: 5.2%)
- ・ 全用途ベースで平成5年以来11年連続して下落した。
- ・ 用途種別では、全ての用途で昨年より下落幅が拡大した。
- ・ 住宅地の内、八ヶ岳南麓、富士北麓のリゾート(別荘地、保養所地、旅館地)地点においては、八ヶ岳南麓で拡大、富士北麓で下落幅が縮小した。

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15年度 変 動 率	平成15年度 平均 価 格	平成14年度 変 動 率
住宅地	7.3%	40,300円	6.1%
(内)リゾート系	13.5%(11地点)	15,900円	15.6%(11地点)
宅地見込地	12.9%	29,900円	9.7%
商業地	10.6%	78,900円	9.5%
準工業地	10.2%	55,600円	8.4%
工業地	8.3%	24,700円	6.0%
調区内宅地	11.3%	48,600円	8.7%
全用途	8.2%	45,700円	6.9%

平成15年度リゾート系地点数は、選定替地1地点を除く数

県内の用途別状況については、

住宅地では、7.3%となり、昨年より1.2ポイント下落幅が拡大し、都市計画区域別では、甲府都計内の竜王町(14.3%)・甲府市(13.2%)・田富町(12.0%)・玉穂町(10.5%)・敷島町(9.1%)・昭和町(7.6%)、富士北麓都計内の山中湖村(19.5%)・富士吉田市(8.9%)・忍野村(8.8%)・河口湖町(8.6%)、峡東都計内の石和町(8.1%)・春日居町(7.6%)、都留都計内の都留市(8.9%)、大月都計内の大月市(8.7%)、韮崎都計内の韮崎市(9.2%)、東八代都計内の境川村(12.1%)・豊富村(10.1%)・八代町(8.3%)・中道町(8.1%)、上野原都計内の上野原町(8.8%)、その他鳴沢村(12.8%)・上九一色村(12.1%)・高根町(9.3%)・長坂町(8.0%)・大泉村(7.8%)の25市町村の住宅地の下落率が7%を上回った。(H14: 18市町村)

【住宅地の下落要因】

長びく景気低迷による宅地需要の減退
業者による売れ残り物件の処理(北側道路接面画地は売れ残る)
住宅購入者の選好志向の上昇
企業等の資産整理に伴う分譲地素地の取引価格の低下
等の影響が考えられる。

商業地では、平均で 10.6%となり昨年より1.1ポイント下落幅が拡大し、高根町・(22.4%)・甲府市(16.9%)・都留市(13.9%)・富士吉田市(13.8%)・敷島町(13.3%)・塩山市(13.2%)・竜王町(12.3%)・田富町(11.9%)・一宮町(11.7%)・大月市(11.7%)・増穂町(11.1%)・勝沼町(11.0%)の12市町の中心商業地で下落率が11%を上回った。

(H14：8市町)

【商業地の下落要因】

郊外型店舗、大型店舗の進出等による中心商業地域の空洞化

景気低迷に伴う収益性の低下及び投資の減退

特に甲府中心部のテナントについては、全国規模での統廃合や、集約化・一本化の実施により撤退する営業所が多く、空室増加の原因ともなっている。

等の影響が考えられる。

その他の用途別では、宅地見込地3.2ポイント、準工業地1.8ポイント、工業地2.3ポイント、市街化調整区域内宅地2.6ポイント下落幅が拡大した。

2 その他（全調査地点315地点の内訳：選定替4地点及び林地を除く）

上昇 0地点（H14：0地点）

下落 310地点（H14：305地点）

横ばい（変動率0地点） 1地点（H14：5地点）

3 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	103千円/㎡ (H14 113千円/㎡)	8.8% 8.9%	「1位」
2位（甲府（県）-12）屋形2丁目2409番4 山梨大学教育人間科学部北JR甲府駅から約2.2Km	93千円/㎡ (H14 108千円/㎡)	13.9% 7.7%	「2位」
3位（上野原（県）-2）上野原字八サマ4133番9 JR上野原駅北西約2.3Km	91千円/㎡ (H14 99千八百円/㎡)	8.7% 6.7%	「4位」

(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 12千3百円/㎡ 22.6% 「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
(H14 15千9百円/㎡ 24.6%)
- 2位 (鳴沢(県) - 2) 字富士山11401番88 12千7百円/㎡ 18.1% 「2位」
中規模の別荘が多い富士北麓の高原型の別荘地域
(H14 15千5百円/㎡ 21.7%)
- 2位 (山中湖(県) - 3) 山中字下り山263番136外 14千円/㎡ 18.1% 「6位」
規模が大きい保養所が建ち並ぶ古くからの別荘地域
(H14 17千1百円/㎡ 19.7%)
- 2位 (上九一色(県) - 2) 富士ヶ嶺2番1104 9千6百70円/㎡ 18.1% 「3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
(H14 11千8百円/㎡ 21.3%)

4 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 420千円/㎡ 21.8% 「1位」
甲府市役所西 「第一生命ビル」 (H14 537千円/㎡ 21.0%)
- 2位 (甲府(県) 5-5) 中央1丁目165番外 230千円/㎡ 20.7% 「2位」
岡島百貨店南 「洋装きぬや」 (H14 290千円/㎡ 22.9%)
- 3位 (甲府(県) 5-6) 相生1丁目506番 145千円/㎡ 23.7% 「3位」
新平和通り西側 「カネボウ化粧品山梨販売」
(H14 190千円/㎡ 25.5%)

(2) 変動率マイナス上位地点 (商業地)

(前年順位)

- 1位 (甲府(県) 5-6) 相生1丁目506番 145千円/㎡ 23.7% 「1位」
新平和通り西側 「カネボウ化粧品山梨販売(株)」
(H14 190千円/㎡ 25.5%)
- 2位 (高根(県) 5-1) 清里字念場原 3569番1外 26千円/㎡ 22.4% 「9位」
国道141号線沿い「カワルニム」 (H14 33千5百円/㎡ 11.8%)
- 3位 (甲府(県) 5-4) 丸の内2丁目542番外 420千円/㎡ 21.8% 「3位」
甲府市役所西 「第一生命ビル」 (H14 537千円/㎡ 21.0%)

5 市町村別の状況

(1) 平均価格上位（住宅地）

	平成15年度	平成14年度
1位 上野原町	79,300円	(87,000円・1位)
2位 甲府市	73,800円	(85,000円・2位)
3位 昭和町	67,600円	(73,100円・3位)

(2) 変動率マイナス上位（住宅地）

	平成15年度	平成14年度
1位 山中湖村	19.5%	(21.0%・1位)
2位 竜王町	14.3%	(10.6%・6位)
3位 甲府市	13.2%	(9.1%・8位)

(3) 平均価格上位（商業地）

	平成15年度	平成14年度
1位 甲府市	165,500円	(230,900円・1位)
2位 上野原町	134,000円	(149,000円・2位)
3位 石和町	104,500円	(114,500円・3位)

(4) 変動率マイナス上位（商業地）

	平成15年度	平成14年度
1位 高根町	22.4%	(11.8%・5位)
2位 甲府市	16.9%	(15.9%・1位)
3位 都留市	13.9%	(6.9%・25位)

6 全国の状況

- ・ 平成14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、下落幅は拡大している。
- ・ 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、住宅地、商業地ともに下落幅が拡大した。

(単位：%)

	住 宅 地		商 業 地	
	平成14年	平成15年	平成14年	平成15年
全 国	4.3	4.8	7.2	7.4
三大圏平均	6.8	6.6	8.2	7.3
地方圏平均	3.4	4.3	6.8	7.4
山梨県平均	6.1	7.3	9.5	10.6

