

平成22年地価公示について（概要）

- 1 根拠法令 地価公示法
- 2 実施機関 国土交通省（土地鑑定委員会）
- 3 目的 都市及びその周辺の地域等において、標準地の正常な価格を公示し、
 - 一般の土地の取引価格に対して指標を与える。
 - 公共事業用地の取得価格算定の規準とする。
 - 国土利用計画法に基づく土地価格算定の規準とする。等により、適正な地価の形成に寄与する。
- 4 本県の実施内容
 - (1) 実施区域 22市町村（13市、7町、2村）
 - (2) 基準日 平成22年1月1日
 - (3) 標準地数

住宅地	117地点
商業地	50 "
準工業地	3 "
工業地	2 "
市街化調整区域内宅地	5 "
計	177 "

（全国 27,804 "）
 - (4) 調査開始年次 昭和49年（昭和45年から一部地域で開始）
 - (5) 評価員 地価公示鑑定評価員として委嘱された不動産鑑定士（21名）
- 5 公表
 - 公 示 平成22年3月19日付けの官報で公示されるとともに、当該市町村役場において、関係図書を一般の閲覧に供する。

I 全国の結果

1 概 況

平成22年1月1日時点の地価公示によると、平成21年1月以降の1年間の地価は、全国平均で見ると、住宅地・商業地を含め全ての用途で下落となった。

とりわけ三大都市圏においては、地方圏よりも大きな下落を示した。

すべての用途で、全国、三大都市圏、地方圏とも、今回下落幅が拡大し、全国的に地価の下落傾向を顕著に表す結果となった。

2 平均変動率（単位：％）

▲はマイナスを表す（以下同じ）

	全 用 途		住 宅 地		商 業 地	
	H 2 2	H 2 1	H 2 2	H 2 1	H 2 2	H 2 1
全 国	▲4.6	▲3.5	▲4.2	▲3.2	▲6.1	▲4.7
三大都市圏平均	▲5.0	▲3.8	▲4.5	▲3.5	▲7.1	▲5.4
地方圏平均	▲4.2	▲3.2	▲3.8	▲2.8	▲5.3	▲4.2
山梨県平均 (全国順位)	▲3.0 (5位)	▲2.6 (15位)	▲2.7 (7位)	▲2.3 (14位)	▲3.6 (5位)	▲3.1 (13位)

※三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいう。

II 本県の結果

1 概 況

(1) 県内全域において、

○平均変動率は全ての用途において、平成5年以来18年連続して下落した。

○また、全ての用途において、昨年より下落幅が拡大した。

県内の用途別平均変動率・平均価格表

	H22 平均変動率 (%)	H22 平均価格 (円/㎡)	H21 平均変動率 (%)
住宅地	▲2.7(↓0.4)	42,600	▲2.3
商業地	▲3.6(↓0.5)	67,600	▲3.1
準工業地	▲2.3(↓0.4)	64,800	▲1.9
工業地	▲5.8(↓0.1)	21,100	▲5.7
調区内宅地	▲2.6(↓0.6)	45,400	▲2.0
全用途	▲3.0(↓0.4)	49,900	▲2.6

(2) 県内の用途別状況

【住宅地】変動率が平均で▲2.7%となり、昨年より下落幅が0.4ポイント拡大した。

- ・下落率が平均を上回った市町村
富士吉田市、山梨市、南アルプス市、笛吹市、甲州市、市川三郷町、増穂町、鯉沢町、身延町、西桂町、山中湖村の11市町村

〈住宅地の価格形成要因〉 (*地価公示山梨分科会による。)

- ① 住環境等が整った、より生活利便性が良い地域の需要に比べ、他地域の需要は低調で、住宅購入者による選別が進んでいる。
- ② 景気の急速な悪化による買い控え。

等の影響が考えられる。

【商業地】変動率が平均で▲3.6%となり、昨年より下落幅が0.5ポイント拡大した。

- ・下落率が平均を上回った市町村
甲府市、大月市、韮崎市、甲州市、増穂町、身延町、西桂町の7市町。

〈商業地の価格形成要因〉 (*地価公示山梨分科会による。)

- ① 景気の急速な悪化により全体的に投資マインドが減退している。
- ② 景況感が低調な中で既存の商業地への投資材料に目新しいものが見られず停滞感がある。

等の影響が考えられる。

【その他の用途】準工業地で0.4ポイント、工業地では0.1ポイント、調整区域内宅地で0.6ポイント下落幅が拡大した。

(3) 各標準地の状況

上昇	0地点
横ばい(変動率0地点)	5地点
下落	167地点

(全調査地点177地点の内、選定替5地点を除く)

2 住宅地の状況

(1) 価格上位地点 (住宅地)

住宅地の価格上位3地点

昨年順位

1位 (上野原-2) 上野原字上野3217番3外 ◇JR中央本線上野原駅北方約2.4Km	79,200円/m ² (H21 80,700円/m ²)	▲1.9% ▲1.8%	「1位」
2位 (大月-1) 大月1丁目字六貫メ403番2 ◇JR中央本線大月駅南方約400m	76,300円/m ² (H21 77,700円/m ²)	▲1.8% ▲1.6%	「2位」
3位 (上野原-1) 上野原字城1906番2 ◇JR中央本線上野原駅北西方約2.2Km	74,500円/m ² (H21 75,900円/m ²)	▲1.8% ▲1.8%	「3位」

(2) マイナス変動率上位地点 (住宅地)

住宅地の価格マイナス変動率上位3地点

昨年順位

1位 (身延-1) 梅平字亥の新田1691番 ◇JR身延線身延駅北西方約2.5km	30,600円/m ² (H21 32,800円/m ²)	▲6.7% ▲4.9%	「3位」
2位 (鰻沢-1) 字中田1256番7 ◇JR身延線鰻沢口駅西方約1.5km	34,100円/m ² (H21 36,500円/m ²)	▲6.6% ▲4.7%	「6位」
3位 (市川三郷-3) 市川大門字八乙女1698番20 ◇JR身延線市川本町駅北西方約780m	42,000円/m ² (H21 44,600円/m ²)	▲5.8% ▲3.7%	「16位」
3位 (市川三郷-1) 高田字櫛田2423番4 ◇JR身延線市川大門駅南西方約600m	35,700円/m ² (H21 37,900円/m ²)	▲5.8% ▲3.8%	「13位」

(3) 市町村別平均価格上位 (住宅地)

	H22	H21
1位 上野原市	76,900円	(78,300円・1位)
2位 大月市	65,500円	(67,100円・2位)
3位 甲府市	54,000円	(55,100円・3位)

(4) 市町村別マイナス平均変動率上位 (住宅地)

	H22	H21
1位 鰻沢町	▲5.9%	(▲4.4%・2位)
2位 市川三郷町	▲5.6%	(▲4.1%・3位)
3位 身延町	▲5.5%	(▲3.8%・5位)

3 商業地の状況

(1) 価格上位地点 (商業地)

商業地の価格上位3地点			昨年順位
1位 (甲府5-5) 丸の内1丁目93番 ◇県議会議事堂前「オーサカヤビル」 (H21	309,000 円/m ² 327,000 円/m ²	▲5.5% ▲3.8%	「1位」
2位 (甲府5-1※) 中央1丁目165番外 ◇かすがもーる「きぬや商店」 (H21	119,000 円/m ² 126,000 円/m ²	▲5.6% ▲5.3%	「2位」
3位 (甲府5-6) 丸の内3丁目898番 ◇美術館通り「住友生命甲府丸の内ビル」 (H21	98,100 円/m ² 103,000 円/m ²	▲4.8% ▲3.7%	「3位」

(※印は地価調査の基準地と同一地点である。)

(2) マイナス変動率上位地点 (商業地)

商業地の価格マイナス変動率上位3地点			昨年順位
1位 (身延5-1) 梅平字亥の新田2302番1外 ◇クリーニングショップもちづき (H21	35,000 円/m ² 37,600 円/m ²	▲6.9% ▲5.1%	「3位」
2位 (甲府5-1※) 中央1丁目165番外 ◇かすがもーる「きぬや商店」 (H21	119,000 円/m ² 126,000 円/m ²	▲5.6% ▲5.3%	「1位」
3位 (甲府5-5) 丸の内1丁目93番 ◇県議会議事堂前オーサカヤビル (H21	309,000 円/m ² 327,000 円/m ²	▲5.5% ▲3.8%	「13位」
3位 (甲州5-1) 塩山上於曾字簾板1810番1 ◇救済堂 (H21	84,600 円/m ² 89,500 円/m ²	▲5.5% ▲4.3%	「7位」

(※印は地価調査の基準地と同一地点である。)

(3) 市町村別平均価格上位 (商業地)

	H22	H21
1位 甲府市	93,800円	(98,100円・1位)
2位 上野原市	91,600円	(94,000円・2位)
3位 大月市	78,400円	(81,700円・3位)

(4) 市町村別マイナス平均変動率上位 (商業地)

	H22	H21
1位 身延町	▲6.9%	(▲5.1%・1位)
2位 増穂町	▲5.1%	(▲4.1%・3位)
3位 甲州市	▲4.5%	(▲3.8%・5位)
3位 西桂町	▲4.5%	(▲3.8%・5位)