

平成22年度山梨県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27市町村（全市町村）

(2) 基準日 毎年7月1日 H22 (H21)

(3) 基準地数 宅地及び宅地見込地 277地点 (277地点)

内 訳	住宅地	199地点 (199地点)
	宅地見込地	10地点 (10地点)
	商業地	47地点 (47地点)
	準工業地	3地点 (3地点)
	工業地	12地点 (12地点)
	調整区域内宅地	6地点 (6地点)

林地 10地点 (10地点)

合計 287地点 (287地点)

選定替 5地点 (4地点)

(4) 鑑定評価員 不動産鑑定士 (21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、必要な調整を行い、基準地の単位面積当たりの標準価格を判定する。

※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日時点の基準地点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 閲覧等

平成22年9月22日以降、企画課、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

平成 2 2 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 34,000 円/㎡ (昨年 35,000 円/㎡)。
平均変動率は▲3.2%、昨年 (▲2.9%) と比べて 0.3 ポイント下落率が拡大。
- 全用途の平均価格は平成 5 年度以降、18 年連続して下落。
- 住宅地の平均変動率は▲3.0%。
このうち下落幅が 3% を超える市町村は 13 市町村 (昨年 13 市町村)。
- 商業地の平均変動率は▲3.4%。
このうち下落幅が 4% を超える市町村は 3 市町 (昨年 5 市町)。
- 全ての用途で、昨年より下落率が拡大している。

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 2 2 年度		平成 2 1 年度	
	平均変動率 %	平均価格 円/㎡	平均変動率 %	平均価格 円/㎡
住宅地	▲3.0	30,500	▲2.7	31,500
(内) リゾート系 (11 地点)	▲1.7	12,500	▲1.1	12,700
宅地見込地	▲4.4	18,900	▲2.8	19,700
商業地	▲3.4	55,800	▲3.1	57,500
準工業地	▲3.5	40,400	▲3.3	41,900
工業地	▲4.4	17,900	▲3.8	18,800
調整区域内宅地	▲4.0	30,500	▲3.7	31,700
全用途	▲3.2	34,000	▲2.9	35,000

2 平均価格・変動率の推移

- ① 全用途の平均価格 34,000 円/㎡は、昭和 56 年～57 年の水準。
過去の最高価格は平成 3 年の 121,000 円/㎡。
平均変動率は▲3.2%、平成 5 年から 18 年連続の下落。
- ② 住宅地の平均価格 30,500 円/㎡は、昭和 60 年～61 年の水準。
過去の最高価格は平成 4 年の 66,200 円/㎡。
平均変動率は▲3.0%、平成 5 年から 18 年連続の下落。
- ③ 商業地の平均価格 55,800 円/㎡は、昭和 54 年～56 年の水準。
過去の最高価格は平成 3 年の 368,000 円/㎡。
平均変動率は▲3.4%、平成 5 年から 18 年連続の下落。
- ④ 工業地の平均価格 17,900 円/㎡は、昭和 54 年～55 年の水準。
過去の最高価格は平成 4 年の 39,900 円/㎡。
平均変動率は▲4.4%、平成 5 年から 18 年連続の下落。

3 住宅地の状況

(1) 価格上位地点

住宅地（199地点）の価格上位3地点

「昨年の順位」

1位（上野原（県）-3）上野原字宮のこし706番 ※JR上野原駅北約1.8Km	77,500円/㎡ ▲1.6% (H21 78,800円/㎡ ▲1.7%)	「1位」
2位（大月（県）-2）御太刀1丁目字飛地1762番1 ※JR大月駅南東約600m	70,100円/㎡ ▲2.0% (H21 71,500円/㎡ ▲2.1%)	「2位」
3位（甲府（県）-12）屋形2丁目2409番4 ※JR甲府駅北約2.2Km	68,000円/㎡ ▲2.3% (H21 69,600円/㎡ ▲0.6%)	「3位」
3位（上野原（県）-4）上野原字ハマ4133番9 ※JR上野原駅北西約3.2Km	68,000円/㎡ ▲1.9% (H21 69,300円/㎡ ▲1.8%)	「4位」

(2) 変動率（マイナス）上位地点

住宅地（197地点）の価格変動率（マイナス）上位3地点

「昨年の順位」

1位（甲斐（県）-8）牛句字峯2750番49 ※中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の区画整然とした地域	35,300円/㎡ ▲6.6% (H21 37,800円/㎡ ▲6.7%)	「1位」
2位（富士川（県）-5）鰍沢字北畑745番 ※中規模一般住宅を中心に店舗等も混在する地域	33,700円/㎡ ▲6.4% (H21 36,000円/㎡ ▲5.3%)	「12位」
3位（市川三郷（県）-5）市川大門町字新町西1915番1 ※農地が残る中に、既存、新興の住宅が混在する地域	39,900円/㎡ ▲6.3% (H21 42,600円/㎡ ▲4.5%)	-

H22（富士川（県）-5）は、H21（鰍沢（県）-2）と同じ地点。

(3) 住宅地（197地点）の変動率（199地点の内、本年度選定替2地点を除く）

- 平均変動率▲3.0%。18年連続の下落。下落幅も2年連続で拡大。
- 197地点すべてがマイナスで横ばい地点もなし。

住宅地平均変動率の推移

	平均変動率 (%)
平成18年度	▲3.5
平成19年度	▲2.7
平成20年度	▲2.3
平成21年度	▲2.7
平成22年度	▲3.0

(4) 要因

- ① 景気低迷による雇用・所得環境の悪化により、宅地取得数と住宅着工戸数が減少。
- ② 住環境等が整った利便性が良い地域と、そうではない地域に対して、住宅購入者による選別が進んでいる。等が考えられる。

4 商業地の状況

(1) 価格上位地点

商業地（47地点）の価格上位3地点

「昨年の順位」

1位（甲府（県）5-4） ※甲府市役所西	丸の内2丁目542番外 「甲府第一生命ビル」	214,000円/㎡ (H21 220,000円/㎡)	▲2.7% ▲2.2%	「1位」
2位（甲府（県）5-5） ※岡島百貨店南	中央1丁目165番外 「洋装きぬや」	117,000円/㎡ (H21 123,000円/㎡)	▲4.9% ▲6.8%	「2位」
3位（上野原（県）5-1） ※国道20号線沿い	上野原字仲新町1607番2 「喜志化粧品店」	94,500円/㎡ (H21 97,200円/㎡)	▲2.8% ▲2.4%	「3位」

(2) 変動率（マイナス）上位地点

商業地（44地点）の価格変動率（マイナス）上位3地点

「昨年の順位」

1位（富士川（県）5-2） ※国道52号沿い	鰍沢字八幡1734番1 「大森サイクル」	38,500円/㎡ (H21 41,200円/㎡)	▲6.6% ▲5.7%	「2位」
2位（身延（県）5-1） ※下部温泉	下部字上ノ山964番 「橋本屋旅館」	24,600円/㎡ (H21 26,200円/㎡)	▲6.1% ▲5.4%	「4位」
3位（笛吹（県）5-3） ※石和温泉	石和町川中島字宮ノ東409番2外 「ホテルくにたち」	52,200円/㎡ (H21 55,300円/㎡)	▲5.6% ▲3.5%	「17位」

H22（富士川（県）5-2）は、H21（鰍沢（県）5-1）と同じ地点。

(3) 商業地（44地点）の変動率（47地点の内、本年度選定替3地点を除く）

- 平均変動率▲3.4%。18年連続の下落。下落幅も2年連続で拡大。
- 44地点すべてがマイナスで横ばい地点もなし。

商業地平均変動率の推移

	平均変動率 (%)
平成18年度	▲ 4.9
平成19年度	▲ 3.1
平成20年度	▲ 2.6
平成21年度	▲ 3.1
平成22年度	▲ 3.4

(4) 要因

- ①店舗やオフィスの空き室率の増加。
- ②小規模店舗を主体とする商業地の多くでは、投資材料に目新しいものが見られず停滞感がある。等が考えられる。

5 市町村別の状況

(住宅地)

○平均価格上位

	平成22年度	平成21年度
1位 昭和町	54,100円/㎡	(54,600円/㎡・1位)
2位 大月市	48,600円/㎡	(50,000円/㎡・2位)
3位 甲府市	47,600円/㎡	(48,800円/㎡・3位)

○平均変動率（マイナス）(住宅地)

	平成22年度	平成21年度
1位 富士川町	▲4.6%	(▲5.1%・1位 増穂町) (▲4.1%・3位 鰍沢町)
2位 市川三郷町	▲4.5%	(▲3.6%・7位)
3位 丹波山村	▲4.4%	(▲3.7%・4位)
3位 道志村	▲4.4%	(▲3.3%・12位)

(商業地)

○平均価格上位

	平成22年度	平成21年度
1位 甲府市	95,800円/㎡	(100,200円/㎡・1位)
2位 上野原市	94,500円/㎡	(97,200円/㎡・2位)
3位 都留市	80,800円/㎡	(83,000円/㎡・3位)

○平均変動率（マイナス）

	平成22年度	平成21年度
1位 富士川町	▲5.7%	(▲5.7%・1位 鰍沢町) (▲5.4%・2位 増穂町)
2位 身延町	▲5.2%	(▲5.1%・3位)
3位 笛吹市	▲4.3%	(▲3.9%・6位)

6 工業地、林地の状況

工業地（12地点）の変動率

- 12地点すべてがマイナス。
- 景気の悪化により企業の投資意欲は低調である。

工業地平均変動率の推移

	平均変動率 (%)
平成18年度	▲ 4.2
平成19年度	▲ 2.7
平成20年度	▲ 2.8
平成21年度	▲ 3.8
平成22年度	▲ 4.4

7 全国平均との比較

(1) 平均価格（全用途、住宅地、商業地）

平均価格の推移 (円/㎡)

	全用途		住宅地		商業地	
	平成22年度	平成21年度	平成22年度	平成21年度	平成22年度	平成21年度
全 国	112,000	116,600	70,500	72,500	271,300	285,500
三大都市圏	279,200	293,300	168,800	171,500	684,500	731,600
地 方	46,700	48,500	34,500	35,600	93,300	97,200
山 梨 県 (全国順位)	34,000 (37位)	35,000 (37位)	30,500 (31位)	31,500 (31位)	55,800 (40位)	57,500 (40位)

(2) 平均変動率（全用途、住宅地、商業地）

- 三大都市圏では、全ての用途で下落幅が大きく縮小。全国でも下落幅が縮小。
- 地方では、ほぼ前年並みの下落幅となった。
- 山梨県の変動率は、全国平均値と比較すると下落幅は小さい。
前年度と比べると、若干、下落幅が拡大した。
(全用途、住宅地、商業地の平均変動率が下落幅0.3ポイント拡大)

平均変動率の推移 (%)

	全用途		住宅地		商業地	
	平成22年度	平成21年度	平成22年度	平成21年度	平成22年度	平成21年度
全 国	▲3.7	▲4.4	▲3.4	▲4.0	▲4.6	▲5.9
三大都市圏	▲3.2	▲6.1	▲2.9	▲5.6	▲4.2	▲8.2
地 方	▲3.9	▲3.8	▲3.6	▲3.4	▲4.8	▲4.9
山 梨 県 (全国順位)	▲3.2 (12位)	▲2.9 (8位)	▲3.0 (15位)	▲2.7 (10位)	▲3.4 (7位)	▲3.1 (3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。