

平成24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 276 地点

内 訳	住宅地	189	地点
	宅地見込地	10	〃
	商業地	46	〃
	準工業地	2	〃
	工業地	12	〃
	調区内宅地	8	〃
	林地	9	〃

4 価格判定 鑑定評価員（不動産鑑定士23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（全国一斉）

- (1) 記者説明 平成24年9月12日（水）午後2時
<報道解禁> ・テレビ、ラジオ、インターネット
平成24年9月19日（水）午後4時50分
・新聞
平成24年9月20日（木）朝刊
- (2) 閲覧等 平成24年9月20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24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31,300円/㎡（昨年32,700円/㎡）
平均変動率は▲3.8%、昨年（▲3.8%）と同率
- 全用途の平均価格は平成5年度以降、20年連続して下落
- 住宅地の平均変動率は▲3.6%
このうち下落幅が3%を超える市町村は19市町村（昨年17市町村）
- 商業地の平均変動率は▲4.2%
このうち下落幅が4%を超える市町村は14市町村（昨年11市町）
- 住宅、商業地、準工業地で下落率が拡大
- 1地点を除き、全ての調査地点で下落（本年度選定替等11地点を除く265地点）

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24年度		平成23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	▲3.6	28,000	▲3.5	29,500
（内）リゾート系 （11地点）	▲2.2	12,000	▲1.9	12,200
宅地見込地	▲4.6	16,800	▲5.7	17,600
商業地	▲4.2	52,300	▲4.1	53,600
準工業地	▲4.4	22,200	▲4.1	38,800
工業地	▲4.7	16,100	▲4.7	17,000
調整区域内宅地	▲3.7	30,500	▲4.5	29,200
全用途	▲3.8	31,300	▲3.8	32,700

※平均変動率は、新設及び選定替えを除いた継続調査地点ごとの対前年変動率の平均値。また、平均価格は、当該年度の全調査地点の1㎡当りの平均額

2 平均価格・変動率の推移

- ① 全用途の平均価格31,300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▲3.8%、平成5年から20年連続の下落
- ② 住宅地の平均価格28,000円/㎡は、昭和57年～58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▲3.6%、平成5年から20年連続の下落
- ③ 商業地の平均価格52,300円/㎡は、昭和50年～51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▲4.2%、平成5年から20年連続の下落
- ④ 工業地の平均価格16,100円/㎡は、昭和53年～54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▲4.7%、平成5年から20年連続の下落

3 住宅地の状況

(1) 価格上位地点

住宅地（189地点）の価格上位3地点 「昨年順20位まで」

1位（大月（県）-2）御太刀1丁目字飛地1762番1	65,500円/㎡	▲4.0%	「2位」
※JR大月駅南東約600m (H23 68,200円/㎡ ▲2.7%)			
2位（上野原（県）-4）上野原字ハナマ4133番9	63,800円/㎡	▲3.3%	「3位」
※JR上野原駅北約3.2Km (H23 66,000円/㎡ ▲2.9%)			
3位（甲府（県）-12）屋形2丁目2409番4	63,000円/㎡	▲4.0%	「4位」
※JR甲府駅北約2.2Km (H23 65,600円/㎡ ▲3.5%)			

(2) 変動率（マイナス）上位地点

住宅地（184地点）の価格変動率（マイナス）上位4地点 「昨年順20位まで」

1位（丹波山（県）2）字丹波2521番6	14,600円/㎡	▲7.0%	「1位」
※小規模の農家住宅が建ち並ぶ村の中心的な住宅地域 (H23 15,700円/㎡ ▲7.1%)			
2位（南部（県）-4）万沢字御屋敷4104番4	14,800円/㎡	▲6.9%	—
※中規模一般住宅が多い既成住宅地域 (H23 15,900円/㎡ ▲5.4%)			
3位（小菅（県）-1）字川久保4681番3外	13,900円/㎡	▲6.7%	「2位」
※村中心部の中小規模農家住宅を中心とする住宅地域 (H23 14,900円/㎡ ▲6.9%)			
3位（身延（県）-6）角打字北原1097番1	26,600円/㎡	▲6.7%	「2位」
※中小規模の一般住宅が多い駅背後の住宅地域 (H23 28,500円/㎡ ▲6.9%)			

(3) 住宅地（184地点）の変動率

（189地点の内、本年度選定替5地点を除く）

- 平均変動率▲3.6% 20年連続の下落 下落幅も4年連続で拡大
- 183地点がマイナス、横ばい地点が1地点（昭和-3）

住宅地平均変動率の推移

	平均変動率 (%)
平成20年度	▲2.3
平成21年度	▲2.7
平成22年度	▲3.0
平成23年度	▲3.5
平成24年度	▲3.6

(4) 要因

- ① 東日本大震災以降、冷え込んでいた需要は回復傾向にあるものの、景気に対する先行き不安から、様子を見て購入を控える傾向が強い。
- ② 新築住宅から中古住宅へ需要がシフトする傾向が見られる。
- ③ 山間地の過疎地域を中心に、下落幅が大きい。
- ④ リゾートについては、首都圏に近い立地から、堅調な需要を維持してきたが、景気の低迷から高価な物件は影を潜め、低額な建物付き中古物件へ需要がシフトしている。

4 商業地の状況

(1) 価格上位地点

商業地(46地点)の価格上位3地点

「昨年順20位まで」

1位 (甲府(県) 5-4)	丸の内2丁目542番外	201,000円/㎡	▲2.9%	「1位」
※甲府市役所西	「甲府第一生命ビル」	(H23 207,000円/㎡	▲3.3%)	
2位 (甲府(県) 5-5)	中央1丁目165番外	104,000円/㎡	▲5.5%	「2位」
※岡島百貨店南	「きぬや」	(H23 110,000円/㎡	▲6.0%)	
3位 (上野原(県) 5-1)	上野原字仲新町1607番2	85,500円/㎡	▲6.0%	「3位」
※国道20号線沿い	「喜志化粧品」	(H23 91,000円/㎡	▲3.7%)	

(2) 変動率(マイナス)上位地点

商業地(43地点)の価格変動率(マイナス)上位4地点

「昨年順20位まで」

1位 (富士川(県) 5-2)	鯉沢字八幡1734番1	33,300円/㎡	▲7.0%	「3位」
※国道52号沿い	「大森サイクル」	(H23 35,800円/㎡	▲7.0%)	
2位 (山梨(県) 5-2)	牧丘町窪平字西仲田69番	28,000円/㎡	▲6.4%	「4位」
※雁坂みち沿い	「前嶋歯科医院」	(H23 29,900円/㎡	▲6.0%)	
3位 (笛吹(県) 5-3)	石和町川中島字宮ノ東409番2外	45,500円/㎡	▲6.2%	「2位」
※石和温泉	「ホテルくにたち」	(H23 48,500円/㎡	▲7.1%)	
3位 (富士川(県) 5-1)	青柳町字新宿1203番5	41,100円/㎡	▲6.2%	「7位」
※国道52号沿い	「秋山薬局」	(H23 43,800円/㎡	▲5.6%)	

(3) 商業地(43地点)の変動率 (46地点の内、本年度選定替等3地点を除く)

- 平均変動率▲4.2% 20年連続の下落 下落幅も4年連続で拡大
- 43地点すべてがマイナスで横ばい地点はなし

商業地平均変動率の推移

	平均変動率 (%)
平成20年度	▲ 2.6
平成21年度	▲ 3.1
平成22年度	▲ 3.4
平成23年度	▲ 4.1
平成24年度	▲ 4.2

(4) 要因

- ① 甲府市では、甲府駅周辺拠点形成事業により、北口を中心に整備が進んでいるが、民間の積極的な投資意欲は低調で、オフィス需要の減退から下落が続いている。
- ② 郊外型の大型商業施設への顧客の流出傾向から、既存商業地の下落傾向が続いている。
- ③ 地方市区町村では、既存商業地の住宅化が進んでいる。

5 市町村別の状況

(住宅地)

○平均価格上位

	平成24年度	平成23年度
1位 昭和町	52,900円/㎡	(53,600円/㎡・1位)
2位 大月市	45,700円/㎡	(47,100円/㎡・2位)
3位 甲府市	45,100円/㎡	(46,300円/㎡・3位)

○平均変動率（マイナス）

	平成24年度	平成23年度
1位 丹波山村	▲5.6%	(▲5.5%・1位)
2位 西桂町	▲5.2%	(▲5.1%・2位)
2位 道志村	▲5.2%	(▲4.9%・4位)

(商業地)

○平均価格上位

	平成24年度	平成23年度
1位 上野原市	85,500円/㎡	(91,000円/㎡・2位)
2位 甲府市	84,900円/㎡	(91,900円/㎡・1位)
3位 昭和町	75,000円/㎡	(75,800円/㎡・4位)

○平均変動率（マイナス）

	平成24年度	平成23年度
1位 富士川町	▲6.6%	(▲6.3%・1位)
2位 上野原市	▲6.0%	(▲3.7%・13位)
3位 市川三郷町	▲4.9%	(▲4.5%・7位)

6 工業地の状況

工業地（11地点）の変動率（12地点の内、本年度選定替1地点を除く）

- 11地点すべてがマイナス
- 長引く円高や国際競争力の強化に伴う生産拠点の海外への移転、国内生産拠点の統廃合や操業規模の縮小等により工業地に対する需要は減少傾向にある。

工業地平均変動率の推移

	平均変動率 (%)
平成20年度	▲ 2.8
平成21年度	▲ 3.8
平成22年度	▲ 4.4
平成23年度	▲ 4.7
平成24年度	▲ 4.7

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/m²)

	全 用 途		住 宅 地		商 業 地	
	平成24年度	平成23年度	平成24年度	平成23年度	平成24年度	平成23年度
全 国	108,000	109,000	68,200	68,900	260,600	262,900
三大都市圏	275,600	275,800	165,200	165,100	664,900	667,200
地方	43,600	45,000	32,300	33,500	87,000	89,500
山梨県 (全国順位)	31,300 (37位)	32,700 (37位)	28,000 (32位)	29,500 (32位)	52,300 (39位)	53,600 (39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縮小
- 全国及び地方でも、全ての用途で下落幅が縮小
- 山梨県の変動率は、全国平均値と比較すると下落幅が大きい
前年度と比べると、全用途平均では下落幅は横ばい
(住宅地 0.1、商業地 0.1ポイント下落幅が拡大)

平均変動率の推移

(%)

	全 用 途		住 宅 地		商 業 地	
	平成24年度	平成23年度	平成24年度	平成23年度	平成24年度	平成23年度
全 国	▲2.7	▲3.4	▲2.5	▲3.2	▲3.1	▲4.0
三大都市圏	▲1.0	▲1.9	▲0.9	▲1.7	▲0.8	▲2.2
地方	▲3.4	▲4.0	▲3.2	▲3.7	▲4.1	▲4.8
山梨県 (全国順位)	▲3.8 (32位)	▲3.8 (25位)	▲3.6 (31位)	▲3.5 (23位)	▲4.2 (29位)	▲4.1 (18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