

平成 29 年度山梨県地価調査結果（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		H29	(H28)
宅地及び宅地見込地		260 地点	(260 地点)
内訳	┌ 住宅地 ├ 宅地見込地 ├ 商業地 └ 工業地	191 地点	(191 地点)
		10 地点	(10 地点)
		45 地点	(45 地点)
		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 19 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 29 年 9 月 20 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 29 年 9 月 12 日（火） 15 時

<報道解禁>

・テレビ・ラジオ・インターネット

平成 29 年 9 月 19 日（火） 16 時 50 分

・新聞

平成 29 年 9 月 20 日（水）朝刊

平成 29 年度地価調査結果について

1 調査結果の概要

- 全用途の平均価格は 27,700 円/㎡ (昨年 28,200 円/㎡)
平均変動率は▲2.0%、昨年 (▲2.2%) より 0.2 ポイント縮小
- 全用途の平均価格は平成 5 年度以降、25 年連続して下落
- 住宅地の平均変動率は▲2.1%
このうち下落率が 3%を超える市町村は 4 市町村 (昨年 6 市町村)
- 商業地の平均変動率は▲1.9%
このうち下落率が 4%を超える市町村は 1 市町村 (昨年 3 市町村)
- 住宅地、商業地、工業地で下落率が縮小
- 上昇地点は、平成 28 年度の 6 地点から 7 地点に増加 (横ばい 19 地点、
下落 239 地点、選定替え 3 地点)

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 2 9 年度		平成 2 8 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	▲ 2.1	25,000	▲ 2.3	25,400
(内) リゾート系 (11地点)	▲ 0.8	11,300	▲ 1.1	11,300
宅地見込地	▲ 1.2	15,100	▲ 0.9	15,300
商業地	▲ 1.9	46,500	▲ 2.3	47,300
工業地	▲ 1.1	14,000	▲ 2.0	14,100
全用途	▲ 2.0	27,700	▲ 2.2	28,200

※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・平均変動率の推移

- 全用途の平均価格 27,700 円/㎡は、昭和 55 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▲2.0%、平成 5 年度以降 25 年連続の下落
- 住宅地の平均価格 25,000 円/㎡は、昭和 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▲2.1%、平成 5 年度以降 25 年連続の下落
- 商業地の平均価格は 46,500 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▲1.9%、平成 5 年度以降 25 年連続の下落
- 工業地の平均価格 14,000 円/㎡は、過去最低の水準
過去の最高価格は平成 4 年度の 39,900 円/㎡
平均変動率は▲1.1%、平成 5 年度以降 25 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	62,800円/㎡ ▲0.5% (H28 63,100円/㎡ ▲0.9%)
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% (H28 60,100円/㎡ ▲0.2%)
3位	上野原（県）-4 上野原字ハサマ4133番9 ※JR上野原駅北約3.2km	59,000円/㎡ ▲1.8% (H28 60,100円/㎡ ▲1.0%)

(2) 変動率（マイナス）上位地点

住宅地（189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	18,700円/㎡ ▲6.0% (H28 19,900円/㎡ ▲7.0%)
2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	12,300円/㎡ ▲5.4% (H28 13,000円/㎡ ▲5.1%)
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	15,800円/㎡ ▲5.4% (H28 16,700円/㎡ ▲4.6%)

(3) 住宅地（189地点）の変動率（191地点の内、本年度選定替2地点を除く）

- 平均変動率▲2.1%、25年連続の下落、下落幅は昨年より0.2ポイント縮小
- 176地点がマイナス、上昇地点は4地点（都留-3、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-7、昭和-3、忍野-1、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23年度	▲ 3.5
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

(4) 要因等

- 下落幅が縮小している市町村が多いが、一部の市町村では、下落幅が昨年と同じ、もしくは拡大しているところがある。
- 人口の減少傾向が続くなか、不動産市場は長期的に縮小傾向にあり、県外からの需要は一部の別荘地等に限定されるため、上昇地点は限定されている。
- 富士山麓地域の別荘地では、昨年引き続き山中湖-1、山中湖-2、富士河口湖-3が上昇した。これらの地点は、富士山の眺望や立地が良い地点の需要が好調であることを反映したものであると思われる。

- 農村部や山間部では、高齢化や過疎化で不動産需要が減退しており、下落傾向が顕著で、県全体の変動率にも影響を及ぼしている。
- 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、将来に対する期待感がみられるものの、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ともない、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」	183,000円/㎡ ▲1.1% (H28 185,000円/㎡ ▲1.6%)
2位 甲府（県）5-5 中央1丁目165番外 ※岡島百貨店南「きぬや」	92,500円/㎡ ▲1.2% (H28 93,600円/㎡ ▲1.0%)
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」	73,000円/㎡ ▲1.4% (H28 74,000円/㎡ ▲2.4%)

(2) 変動率（マイナス）上位地点

商業地（44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」	20,000円/㎡ ▲4.8% (H28 21,000円/㎡ ▲5.4%)
2位 北杜（県）5-5 小淵沢町字上床1040番1 ※JR小淵沢駅前「のみくい処 たいが」	24,400円/㎡ ▲4.7% (H28 25,600円/㎡ ▲4.8%)
3位 富士川（県）5-1 青柳町字新宿1203番5 ※県道沿い「秋山薬局」	31,200円/㎡ ▲4.6% (H28 32,700円/㎡ ▲5.2%)

(3) 商業地（44地点）の変動率（45地点の内、本年度選定替1地点を除く）

- 平均変動率▲1.9%、25年連続の下落、下落幅は昨年より0.4ポイント縮小
- 37地点がマイナス、上昇地点は3地点（都留5-1、山中湖5-1、富士河口湖5-1）、横ばい地点は4地点（甲府5-2、甲府5-7、甲府5-9、忍野5-1）

商業地平均変動率の推移

	平均変動率 (%)
平成23年度	▲ 4.1
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

(4) 要因等

- 都留市、山中湖村、富士河口湖町の商業地で上昇地点がみられたほか、甲府市の郊

外路線商業地域で横ばい地域がみられるなど、好調な地域もみられるが、既存の商業地を中心に需要は低迷しており、下落が続いている市町村が多い。

- 富士山麓の河口湖を中心とする観光地では、インバウンドによるほか、日本人の観光客の入り込みも堅調で、地価の上昇や横ばい等の地点がみられる。
- 甲府市の中心商業地域は、新規の出店は低調で需要が弱く、ビルのテナント需要も減退している。ただし、甲府駅前については、南口のロータリー整備等が進むとともに、飲食店舗等の集客施設が充実しつつあり、狭いエリアであるが、県外からの不動産需要が認められる。

5 工業地の状況

(1) 工業地（14 地点）の変動率

2 地点が横ばい（甲府 9-1、富士吉田 9-1）、12 地点がマイナス

(2) 要因等

- 県外への移転などの生産拠点の統廃合の動きは落ち着いてきており、製造業の新規の進出もみられるなど、工業地に対する需要は回復しつつある。
- 甲府市や韮崎市など、工業地の空きが少ない地域では、今後地価への影響が予想される。
- 県内の工業地は、全国的にみても相対的に割安傾向で、今後、中部横断道やリニア中央新幹線などのインフラ整備の進捗とともに需要の増大が期待される。

工業地平均変動率の推移

	平均変動率 (%)
平成23年度	▲4.7
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

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29年		平成28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	163,000	▲ 1.2	165,000	▲ 1.2
山梨（林）-2	甲州市塩山上小田原字白川898番1	71,400	▲ 0.4	71,700	▲ 0.4
山梨（林）-3	南アルプス市高尾字南畑327番	82,000	▲ 2.4	84,000	▲ 2.3
山梨（林）-4	笛吹市御坂町上黒駒字芝嵐5335番	145,000	▲ 3.3	150,000	▲ 3.2
山梨（林）-5	都留市大野字棚苗代山2121番2	144,000	▲ 2.7	148,000	▲ 2.6
山梨（林）-6	南都留郡富士河口湖町河口字入山2642番2	189,000	▲ 1.6	192,000	▲ 2.0
山梨（林）-7	北杜市須玉町江草字後林9334番1	73,000	▲ 2.7	75,000	▲ 2.6
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	▲ 0.3
	平均	113,000	▲ 1.8	115,200	▲ 1.8

7 市町村別の状況

(1) 住宅地

○ 平均価格上位

	平成 29 年度	平成 28 年度
1 位 昭和町	47,400 円/m ²	47,900 円/m ² ・1 位
2 位 大月市	41,500 円/m ²	42,200 円/m ² ・2 位
3 位 都留市	39,600 円/m ²	39,900 円/m ² ・3 位

○ 平均変動率（マイナス）上位

	平成 29 年度	平成 28 年度
1 位 丹波山村	▲4.1%	▲4.8%・1 位
2 位 道志村	▲3.9%	▲3.8%・3 位
3 位 市川三郷町	▲3.5%	▲3.6%・4 位

(2) 商業地

○ 平均価格上位

	平成 29 年度	平成 28 年度
1 位 甲府市	77,700 円/m ²	78,400 円/m ² ・1 位
2 位 上野原市	73,000 円/m ²	74,000 円/m ² ・2 位
3 位 都留市	70,800 円/m ²	70,500 円/m ² ・3 位

○ 平均変動率（マイナス）上位

	平成 29 年度	平成 28 年度
1 位 市川三郷町	▲4.1%	▲4.5%・2 位
2 位 富士川町	▲3.3%	▲5.8%・1 位
3 位 北杜市	▲3.2%	▲3.5%・4 位
南部町	▲3.2%	▲3.5%・4 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、商業地の平均変動率が上昇に転じた。
- 三大都市圏では、商業地の上昇幅が拡大。
- 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29年度	平成28年度	平成29年度	平成28年度	平成29年度	平成28年度
全国	130,000 ▲0.3	123,600 ▲0.6	70,000 ▲0.6	68,800 ▲0.8	318,700 0.5	297,300 0.0
三大都市圏	349,800 1.2	331,900 1.0	169,300 0.4	166,200 0.4	891,000 3.5	833,700 2.9
地方	44,800 ▲0.9	43,900 ▲1.2	31,400 ▲1.0	31,200 ▲1.2	88,600 ▲0.6	85,500 ▲1.1
山梨県 (全国順位)	27,700 (40位) ▲2.0 (43位)	28,200 (40位) ▲2.2 (43位)	25,000 (35位) ▲2.1 (44位)	25,400 (33位) ▲2.3 (43位)	46,500 (38位) ▲1.9 (41位)	47,300 (38位) ▲2.3 (40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、全用途では下落幅が縮小し、商業地では上昇に転じた。また、三大都市圏においては、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、全用途及び商業地で上昇幅が拡大した。

一方、山梨県では、一部で不動産需要の回復が見られ、上昇や横ばい地点が増えたものの、継続的な人口の減少傾向などもあり、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。