

平成18年地価公示調査結果について（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 本県の調査内容

- | | |
|------------|-----------------------|
| (1) 調査区域 | 25市町村（12市、10町、3村） |
| (2) 基準日 | 平成18年1月1日 |
| (3) 標準地数 | 住宅地 130地点 |
| | 商業地 54 " |
| | 準工業地 4 " |
| | 工業地 3 " |
| | 市街化調整区域内宅地 4 " |
| | 計 195 " |
| | (全国 31,230 ") |
| (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 | 不動産鑑定士（18名） |

5 公表

- (1) 公示 平成18年3月24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。

全国の結果

1 概 況

全国平均で見ると、地価は引き続き下落しているが、住宅地、商業地とも下落幅は縮小している。三大都市圏の中心都市の都心部においては、ほぼ全ての地点が上昇又は横ばいとなった。地方圏では、住宅地、商業地とも下落幅が縮小した。

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 1 8	H 1 7	H 1 8	H 1 7	H 1 8	H 1 7
全 国	2 . 8	5 . 0	2 . 7	4 . 6	2 . 7	5 . 6
三大都市圏平均	0 . 9	3 . 9	1 . 2	3 . 7	1 . 0	3 . 2
地方圏平均	4 . 6	6 . 0	4 . 2	5 . 4	5 . 5	7 . 5
山梨県平均	6 . 9	9 . 5	6 . 5	9 . 0	7 . 7	1 0 . 5

三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。

本県の結果

1 概 況

（１）県内全域において、

全用途ベースで平成５年以來１４年連続して下落した。

全用途平均変動率において、昨年より下落幅が２．６ポイント縮小した。

県内の用途別平均変動率・平均価格表

	H18 平均変動率 （％）	H18 平均価格 （円/㎡）	H17 平均変動率 （％）
住宅地	6 . 5	4 7 , 0 0 0	9 . 0
商業地	7 . 7	7 4 , 6 0 0	1 0 . 5
準工業地	7 . 8	6 2 , 1 0 0	1 0 . 4
工業地	7 . 7	3 5 , 0 0 0	1 1 . 3
調区内宅地	6 . 0	4 2 , 8 0 0	9 . 3
全用途	6 . 9	5 4 , 7 0 0	9 . 5

(2) 県内の用途別状況

【住宅地】変動率が平均で 6.5%となり、昨年より下落幅が2.5ポイント縮小した。

・下落率が平均を上回った市町村

甲府市、富士吉田市、大月市、笛吹市、中道町、豊富村、増穂町、昭和町、田富町、忍野村の10市町村

住宅地の下落要因

景気は回復基調にあるものの

甲府市中心部のマンション建設による戸建住宅地域の宅地需要の減退

人口減少による宅地需要の減退

企業等の保有資産の整理

等の影響が考えられる。

【商業地】変動率が平均で 7.7%となり、昨年より下落幅が2.8ポイント縮小した。

・下落率が平均を上回った市町村

甲府市、富士吉田市、都留市、大月市、中道町、西桂町、忍野村の7市町村。

商業地の下落要因

郊外型大規模小売店の進出による中心商業地域の空洞化

生活様式・消費行動の変化に伴う旧来型商業地需要の減退

企業の統廃合、合理化、撤退等に伴う商業地需要の減退

等の影響が考えられる。

【その他の用途】準工業地で2.6ポイント、工業地で3.6ポイント、調整区域内宅地で3.3ポイント、下落幅が縮小した。

(3) 各標準地の状況

上昇	0地点
横ばい(変動率0地点)	0地点
下落	188地点

(全調査地点195地点の内、新規・選定替7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上野原駅北方約2.4Km	87,100円/m ² (H17 91,700円/m ²)	5.0% 5.1%	「1位」
2位(大月-1)大月1丁目字六貫メ403番2 JR大月駅南方約400m	83,300円/m ² (H17 89,300円/m ²)	6.7% 9.6%	「2位」
3位(上野原-1)上野原字城1906番2 JR上野原駅北西方約2.2Km	79,500円/m ² (H17 85,900円/m ²)	7.0% 4.9%	「3位」

(2) 変動率マイナス上位地点(住宅地)

住宅地の価格変動率(マイナス)上位3地点

昨年順位

1位(富士吉田-2)上吉田字熊穴4472番21 富士急行線富士吉田駅南西方約2Km	43,100円/m ² (H17 48,000円/m ²)	10.2% 15.5%	「1位」
2位(富士吉田-3)新屋西海戸172番1 富士急行線富士吉田駅南西方約2.2Km	40,500円/m ² (H17 45,000円/m ²)	10.0% 10.5%	「37位」
3位(富士河口湖-5)長浜字平浜1940番1 富士急行線河口湖駅北西方約4.8km	16,900円/m ² (H17 18,700円/m ²)	9.6% 11.0%	「28位」

(3) 市町村別平均価格上位(住宅地)

	H18	H17
1位 上野原市	84,400円	(88,800円・1位 旧上野原町)
2位 大月市	71,200円	(83,000円・2位)
3位 甲府市	61,600円	(66,200円・3位)

(4) 市町村別平均変動率マイナス上位(住宅地)

	H18	H17
1位 田富町	9.0%	(13.0%・1位)
2位 中道町	8.7%	(11.6%・4位)
3位 富士吉田市	8.2%	(11.8%・2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 県庁前「オーサカヤビル」	368,000円/m ² (H17 420,000円/m ²)	12.4%	「1位」 H17 選定替)
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」	143,000円/m ² (H17 166,000円/m ²)	13.9%	「2位」 19.0%)
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」	115,000円/m ² (H17 130,000円/m ²)	11.5%	「3位」 20.2%)

(2) 変動率マイナス上位地点(商業地)

商業地の価格変動率(マイナス)上位3地点			昨年順位
1位(甲府5-1)中央1丁目165番外 かすがもーる「きぬや商店」	143,000円/m ² (H17 166,000円/m ²)	13.9%	「3位」 19.0%)
2位(甲府5-5)丸の内1丁目93番 県庁前「オーサカヤビル」	368,000円/m ² (H17 420,000円/m ²)	12.4%	H17 選定替)
3位(都留5-1)中央2丁目261番3 宮井酒店	75,800円/m ² (H17 86,300円/m ²)	12.2%	「12位」 12.8%)

(3) 市町村別平均価格上位(商業地)

	H18	H17
1位 甲府市	108,000円	(120,000円・1位)
2位 上野原市	103,000円	(110,000円・2位 旧上野原町)
3位 大月市	93,700円	(101,000円・3位)

(4) 市町村別平均変動率マイナス上位(商業地)

	H18	H17
1位 都留市	11.1%	(11.6%・5位)
2位 富士吉田市	9.9%	(14.2%・1位)
3位 大月市	9.5%	(12.1%・3位)