

# 平成27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

		H27	(H26)
		264地点	(264地点)
内 訳	住宅地	194地点	(194地点)
	宅地見込地	10地点	(10地点)
	商業地	46地点	(46地点)
	工業地	14地点	(14地点)
林地		8地点	(8地点)
合計		272地点	(272地点)

4 価格判定 鑑定評価員（不動産鑑定士20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) 閲覧等 平成27年9月17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。

(2) 記者説明 平成27年9月11日（金）午後3時

<報道解禁>

・テレビ、ラジオ、インターネット

平成27年9月16日（水）午後4時50分

・新聞

平成27年9月17日（金）朝刊

## 平成27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28,700円/㎡(昨年29,400円/㎡)
- 平均変動率は2.7%、昨年(3.3%)より0.6ポイント圧縮
- 全用途の平均価格は平成5年度以降、23年連続して下落
- 住宅地の平均変動率は2.7%
- このうち下落幅が3%を超える市町村は14市町村(昨年15市町村)
- 商業地の平均変動率は2.9%
- このうち下落幅が4%を超える市町村は6市町村(昨年7市町)
- 住宅、商業地、工業地で下落率が縮小
- 16地点を除き、全ての調査地点で下落(本年度選定替等4地点を除く268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27年度		平成26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	2.7	25,900	3.1	26,600
(内)リゾート系 (11地点)	1.4	11,400	1.6	11,600
宅地見込地	2.4	15,200	3.5	15,300
商業地	2.9	47,500	3.5	48,700
工業地	2.7	14,400	4.1	14,800
全用途	2.7	28,700	3.3	29,400

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

- 全用途の平均価格28,700円/㎡は、昭和56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2.7%、平成5年から23年連続の下落
- 住宅地の平均価格25,900円/㎡は、昭和57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2.7%、平成5年から23年連続の下落
- 商業地の平均価格47,500円/㎡は、過去最低の水準
- 過去の最高価格は平成3年の368,000円/㎡
- 平均変動率は2.9%、平成5年から23年連続の下落
- 工業地の平均価格14,400円/㎡は、昭和53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2.7%、平成5年から23年連続の下落

### 3 住宅地の状況

#### (1) 価格上位地点

住宅地（194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	63,700円/m <sup>2</sup> (H26 64,300円/m <sup>2</sup> )	0.9% 2.0%
2位（上野原（県）-4）上野原字ハケ4133番9 JR上野原駅北約3.2Km	60,700円/m <sup>2</sup> (H26 61,300円/m <sup>2</sup> )	1.0% 2.1%
3位（甲府（県）-12）屋形2丁目2409番4 JR甲府駅北約2.2Km	60,200円/m <sup>2</sup> (H26 60,400円/m <sup>2</sup> )	0.3% 1.1%

#### (2) 変動率（マイナス）上位地点

住宅地（191地点）の価格変動率（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	21,400円/m <sup>2</sup> (H26 23,000円/m <sup>2</sup> )	7.0% 7.3%
2位（富士川（県）-6）鰍沢字八幡1890番 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ山あいの住宅地域	17,300円/m <sup>2</sup> (H26 18,400円/m <sup>2</sup> 選定替え)	6.0%
3位（上野原（県）-5）鶴島字西1555番 農家住宅が建ち並ぶ山手の古くからの住宅地域	28,800円/m <sup>2</sup> (H26 30,600円/m <sup>2</sup> )	5.9% 6.1%

#### (3) 住宅地（191地点）の変動率（194地点の内、本年度選定替3地点を除く）

平均変動率 2.7% 23年連続の下落 下落幅は0.4ポイント圧縮

181地点がマイナス、上昇2地点（都留-3）（山中湖-1）横ばい地点が8地点（甲府-23）（中央-3）（中央-7）（昭和-3）（忍野-1）（山中湖-2）（鳴沢-2）（富士河口湖-3）

##### 住宅地平均変動率の推移

	平均変動率（%）
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
平成25年度	3.6
平成26年度	3.1
平成27年度	2.7

#### (4) 要因等

富士山麓の別荘地では、山中湖-1が昨年に引き続き上昇しているほか、一部の品等の良い別荘地で需要が堅調であるが、八ヶ岳山麓の別荘地は、需要が頭打ちで更地物件の低迷が続いている。

下落の背景としては、人口の長期の減少傾向により不動産市場自体が縮小傾向にあること、県内景気は首都圏ほど回復感がなく、消費税増税以降落ち込んだ需要の回復には至っていない。

甲府市南部のリニア新駅に近い甲府-23が変動率横ばいであるが、今後の開発動向により影響を受けるものと思われる。

都留 - 3が+0.8%と上昇に転じたが、住宅需要が減少するなかでも、人気のあるエリアであるため、需要が集中し、供給数とのバランスで上昇となった。

下落幅が大きい地点は、山間部や農村部の過疎化・高齢化が進行している地点が占めており、今後もその傾向は継続していくと予測され、底を打つ気配が感じられない。

## 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

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」	188,000円/㎡ (H26 192,000円/㎡)	2.1% 2.0%
2位（甲府（県）5-5）中央1丁目165番外 岡島百貨店南 「きぬや」	94,500円/㎡ (H26 96,000円/㎡)	1.6% 2.5%
3位（上野原（県）5-1）上野原字仲新町1607番2 国道20号線沿い「喜志化粧品」	75,800円/㎡ (H26 77,400円/㎡)	2.1% 3.7%

### (2) 変動率（マイナス）上位地点

商業地（46地点）の価格変動率（マイナス）上位3地点

1位（山梨（県）5-2）牧丘町窪平字西仲田69番 雁坂みち沿い「前嶋歯科医院」	22,900円/㎡ (H26 24,500円/㎡)	6.5% 6.5%
2位（富士川（県）5-2）鵜沢字八幡1734番1 国道52号沿い「大森サイクル」	27,200円/㎡ (H26 29,000円/㎡)	6.2% 6.5%
3位（北杜（県）5-5）小淵沢町字上庄1040番1 JR小淵沢駅前「のみくい処 たいが」	26,900円/㎡ (H26 28,600円/㎡)	5.9% 4.0%

### (3) 商業地（46地点）の変動率

平均変動率 2.9%。23年連続の下落。下落幅は昨年度より0.6ポイント圧縮  
4地点を除く42地点がマイナス、上昇地点1地点（富士河口湖5-1）、横ばい3地点（都留5-1）（忍野5-1）（山中湖5-1）

#### 商業地平均変動率の推移

	平均変動率（%）
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
平成25年度	4.0
平成26年度	3.5
平成27年度	2.9

### (4) 要因等

観光客が増加している観光地、新設道路沿いの店舗が集積する地域、需要はあるが供給が少ない地域で上昇や下落幅が圧縮したが、旧来からの商店街等の商業地で下落幅が大きくなる傾向がある。

中心商業地も一部で顧客の回復が見られるほか、市役所の建て替えや商業施設「ココリ」のリニューアル等で歩行者数の増加が見られるなど一部地域では地価が落ち着いているが、オフィス需要は依然として低調で中層階以上の需要は弱く上昇には至っていない。

富士河口湖5-1については、富士急行線の河口湖駅前であり、富士山の世界文化遺産登録以降、観光客が増加し、富士急行線と高速バスの発着所もある

ことから外国人観光客が急増し、活況を呈していることを反映したもの。

その他山中湖5 - 1も横ばいに転じるなど観光地の一部では需要が堅調で回復傾向にある。

下落率上位は、過疎化や人口流出により商業地としての形態を維持できなくなりつつある山間部や農村部を抱える市町村の商店街である。

## 5 工業地、林地の状況

### 工業地（14地点）の変動率

14地点すべてがマイナス

#### 要因等

工業地需要は依然として低調であるものの、農村部の工業地は地価が相当低位に推移しており、下落幅を縮小させていると思われる。

都市部では、流通業務関連の需要が堅調であるほか、工場撤退などの動きが一段落し、好景気の業種の一部で設備投資の動きが見られる。

甲府市内の工業地は、工業専用地域に指定された大規模工場が市場の中心であり、利用用途に制限があったため下落が続いてきたが、景気の回復傾向から、新規需要も見られ、下落幅が縮小したものの。

#### 工業地平均変動率の推移

	平均変動率（％）
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
平成25年度	4.6
平成26年度	4.1
平成27年度	2.7

#### 林地の状況

全8地点の地価が下落傾向

NO	基準地番号	地番	27年価格	変動率	26年価格	変動率
			円/10a	%	円/10a	%
1	山梨(林)-1	甲府市上帯那町表縄戸2481番5	167,000	1.8	170,000	選定替え
2	山梨(林)-2	甲州市塩山上小田原字白川898番1	72,000	0.3	72,200	0.4
3	山梨(林)-3	南アルプス市高尾字南畑327番	86,000	3.4	89,000	3.3
4	山梨(林)-4	笛吹市御坂町上黒駒字芝嵐5335番	155,000	3.1	160,000	5.9
5	山梨(林)-5	都留市大野字棚苗代山2121番2	152,000	3.2	157,000	3.1
6	山梨(林)-6	南都留郡富士河口湖町河口字入山2642番2	196,000	2.0	200,000	2.4
7	山梨(林)-7	北杜市須玉町江草字後林9334番1	77,000	2.5	79,000	2.7
8	山梨(林)-8	南巨摩郡南部町内船字大林14505番3	36,300	0.3	36,400	0.3
		平均	117,700	2.1	120,500	2.6

## 6 市町村別の状況

### (住宅地)

#### 平均価格上位

	平成27年度	平成26年度
1位 昭和町	48,500円/㎡	(49,300円/㎡・1位)
2位 大月市	43,000円/㎡	(43,700円/㎡・2位)
3位 都留市	40,300円/㎡	(40,900円/㎡・3位)

#### 平均変動率(マイナス)

	平成27年度	平成26年度
1位 丹波山村	4.7%	(5.1%・1位)
2位 道志村	4.4%	(4.9%・2位)
3位 上野原市	4.1%	(4.4%・5位)

### (商業地)

#### 平均価格上位

	平成27年度	平成26年度
1位 甲府市	78,500円/㎡	(80,000円/㎡・1位)
2位 上野原市	75,800円/㎡	(77,400円/㎡・2位)
3位 都留市	70,500円/㎡	(70,500円/㎡・4位)

#### 平均変動率(マイナス)

	平成27年度	平成26年度
1位 富士川町	5.9%	(6.0%・1位)
2位 市川三郷町	4.9%	(5.9%・2位)
3位 鳴沢村	4.8%	(4.9%・3位)

## 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

(上段価格：円/m<sup>2</sup>)(下段下落率：%)

	全用途		住宅地		商業地	
	平成27年度	平成26年度	平成27年度	平成26年度	平成27年度	平成26年度
全国	116,900 0.9	113,000 1.2	68,200 1.0	67,800 1.2	271,900 0.5	258,400 1.1
三大都市圏	308,300 0.9	294,300 0.8	163,600 0.4	161,300 0.5	751,300 2.3	706,100 1.7
地方	43,400 1.5	43,100 1.9	31,200 1.5	31,300 1.8	83,300 1.6	82,300 2.2
山梨県 (全国順位)	28,700 (37位) 2.7 (42位)	29,400 (37位) 3.3 (44位)	25,900 (33位) 2.7 (42位)	26,600 (33位) 3.1 (43位)	47,500 (38位) 2.9 (41位)	48,700 (38位) 3.5 (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) 平均変動率(全用途、住宅地、商業地)

三大都市圏では、全ての用途で変動率が上昇

全国及び地方では、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、住宅地及び商業地ともに下落幅が縮小

### (3) 要因

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、下落幅の縮小傾向がみられた。特に三大都市圏やその周辺部においては、上昇地点が増加しており、発展が期待されるエリアを中心に投資マネーが流入し、大幅な上昇がみられた。

一方、山梨県では、一部で不動産需要が回復して上昇や下落幅が縮小した地点がみられたが、継続的な人口の減少傾向や景気の回復力の弱さに加え、相対的な不動産市場の規模の小ささから、外部からの不動産投資が行われにくい特性を反映して地価の下落が続いており、都市部とは対照的な地価動向にある。