

平成17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 都市計画法に基づく都市計画区域
(12都市計画区域・26市町村)
- (2) 基準日 平成17年1月1日
- (3) 標準地数
- | | | |
|-------|-----|----|
| 住宅地 | 127 | 地点 |
| 商業地 | 56 | 〃 |
| 準工業地 | 4 | 〃 |
| 工業地 | 3 | 〃 |
| 調区内宅地 | 4 | 〃 |
| 計 | 194 | 〃 |
- (全国 31,230 〃)
- (4) 調査開始年次 昭和49年（全国 昭和45年）
- (5) 評価員 不動産鑑定士（19名）

5 公 表

- (1) 公 示 平成17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。

I 全国の結果

1 概 況

昨年1年間の全国の地価を概観すると、

○全国の地価は、引き続き下落したが、住宅地で2年連続で、商業地は3年連続で下落率が縮小した。三大都市圏のみならず、地方圏においても下落率は縮小し、住宅地は8年ぶり、商業地は7年ぶりの縮小となった。

2 平均変動率（単位：％）

▲はマイナスを表す（以下同じ）

	住 宅 地		商 業 地	
	平成17年	平成16年	平成17年	平成16年
全 国	▲4.6	▲5.7	▲5.6	▲7.4
三大圏平均	▲3.7	▲5.7	▲3.2	▲5.8
地方圏平均	▲5.4	▲5.7	▲7.5	▲8.7
山梨県平均	▲9.0	▲9.5	▲10.5	▲11.7

II 本県の結果

1 概 況

昨年1年間の本県の地価を概観すると、

(1) 県内全域において、

○全用途ベースで平成5年以来13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0.7ポイント下落率が縮小した。

県内の用途別平均変動率・平均価格表

	H17 平均変動率%	H17 平均価格 (円/㎡)	H16 平均変動率%
住宅地	▲ 9.0	50,900	▲ 9.5
商業地	▲10.5	81,400	▲11.7
準工業地	▲10.4	67,300	▲12.4
工業地	▲11.3	37,800	▲11.3
調区内宅地	▲ 9.3	45,500	▲10.7
全用途	▲ 9.5	59,700	▲10.2

(2) 県内の用途別状況

【住宅地】平均で▲9.0%となり、昨年より0.5ポイント下落率が縮小。

・変動率平均を上回った市町村

甲府都計内の甲府市・田富町・玉穂町、東八代都計内の中道町、峡東都計内の塩山市、大月都計内の大月市、富士北麓都計内の山中湖村・富士吉田市の8市町村。

【住宅地の下落要因】

景気は全体として持ち直しの動きが続いているものの

- ① 少子化による宅地需要の減退
- ② 業者による売れ残り物件の処理
- ③ 企業等の資産整理
等の影響が考えられる。

【商業地】平均で▲10.5%となり、昨年より1.2ポイント下落率が縮小。

・変動率平均を上回った市町村

甲府市、富士吉田市、塩山市、都留市、大月市、中道町、忍野村、山中湖村の8市町村。

【商業地の下落要因】

- ① 個人消費等が低調な中での収益性の低下及び投資意欲の減退
- ② 郊外型店舗の進出等による中心商業地域の空洞化
- ③ 生活様式の変化による消費行動の変化
等の影響が考えられる。

その他の用途別では、工業地では昨年と同率であったが、準工業地で2.0ポイント、調整区域内宅地で1.4ポイント、下落幅が縮小した。

(3) その他（全調査地点194地点の内訳：選定替地点5地点を除く）

上昇	0地点
下落	189地点
横ばい（変動率0地点）	0地点

2 住宅地の状況

(1) 価格上位地点（住宅地）

- 1位（上野-2）上野原町上野原字上野 3217 番 3 外 91,700 円/㎡ ▲5.1%
※JR 上野原駅北方約 2.4Km (H16 96,600 円/㎡ ▲5.3) (2位)
- 2位（大月-1）大月市大月 1 丁目字六貫メ 403番2 89,300円/㎡ ▲9.6%
※JR大月駅南方約400m (H16 98,800円/㎡ ▲8.5) (1位)
- 3位（上野-1）上野原町上野原字城1906番2 85,900円/㎡ ▲4.9%
※JR 上野原駅北西方約 2.2Km (H16 90,300 円/㎡ ▲5.2) (4位)

(2) 変動率マイナス上位地点（住宅地）

（前年）

- 1位（駒形-2）富士吉田市上吉田字熊穴4472番21 ▲15.5% (▲13.3%・15位)
※富士急行線富士吉田駅南西方約2Km (56,800円/㎡) → 48,000円/㎡
- 2位（曙 -1）田富町布施字道下1106番23 ▲13.2% (▲12.8%・22位)
※JR東花輪駅北西方約450m (55,200円/㎡) → 47,900円/㎡
- 3位（曙 -29）甲府市国母 8 丁目920番1 ▲13.1% (▲11.6%・36位)
※JR国母駅北西方約500m (66,300円/㎡) → 57,600円/㎡

(3) 市町村別平均価格上位（住宅地）

	H17	H16
1位 上野原町	88,800円	(93,500円・1位)
2位 大月市	83,000円	(91,800円・2位)
3位 甲府市	66,200円	(74,200円・3位)

(4) 市町村別平均変動率マイナス上位（住宅地）

	H17	H16
1位 田富町	▲13.0%	(▲12.5%・2位)
2位 富士吉田市	▲11.8%	(▲11.8%・5位)
3位 玉穂町	▲11.7%	(▲11.0%・6位)

3 商業地の状況

(1) 価格上位地点（商業地）

1位（甲 府5-5）甲府市丸の内 1丁目93番 ※県庁前 「オーサカヤビル」	420,000円/㎡	（H17選定替え）
2位（甲 府5-1）甲府市中央 1丁目 165番外 ※かすがもーる「きぬや商店」	166,000円/㎡	▲ 19.0% (H16 205,000円/㎡ ▲ 19.9) (2位)
3位（甲 府5-6）甲府市丸の内 3丁目 898番 ※美術館通り「住友生命甲府丸の内ビル」	130,000円/㎡	▲ 20.2% (H16 163,000円/㎡ ▲ 22.0) (3位)

(2) 変動率マイナス上位地点（商業地）

（前年）

1位（甲 府5-6）甲府市丸の内3丁目898番 ※美術館通り「住友生命甲府丸の内ビル」	▲ 20.2%	（▲22.0%・3位） (163,000円/㎡) → 130,000円/㎡
2位（甲 府5-2）甲府市中央1丁目341番外 ※銀座通り 「野呂瀬ビル」	▲ 19.3%	（▲21.1%・4位） (150,000円/㎡) → 121,000円/㎡
3位（甲 府5-1）甲府市中央 1丁目165番外 ※かすがもーる 「きぬや商店」	▲ 19.0%	（▲19.9%・5位） (205,000円/㎡) → 166,000円/㎡

(3) 市町村別平均価格上位（商業地）

	H17	H16
1位 甲府市	120,000円	(147,000円・1位)
2位 上野原町	110,000円	(118,000円・2位)
3位 大月市	101,000円	(115,000円・3位)

(4) 市町村別平均変動率マイナス上位（商業地）

	H17	H16
1位 富士吉田市	▲ 14.2%	(▲ 11.9%・5位)
2位 甲府市	▲ 13.8%	(▲ 16.5%・1位)
3位 大月市	▲ 12.1%	(▲ 12.3%・3位)