

平成16年地価公示結果について（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・33市町村)
- (2) 基準日 平成16年1月1日 選定替
- | | | | |
|----------|-------|-------|-----|
| (3) 標準地数 | 住宅地 | 129地点 | 3地点 |
| | 商業地 | 57 " | 1地点 |
| | 準工業地 | 4 " | |
| | 工業地 | 3 " | |
| | 調区内宅地 | 4 " | |
| | 計 | 197 " | 4地点 |
- (全国 31,866 ")
- (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 (18名)

5 公表

- 公 示 平成16年3月23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 全国の地価公示結果

1 概 況

昨年1年間の全国の地価を概観すると、

○平成15年1月以降1年間の全国の地価は、住宅地・商業地ともに下落幅が縮小した。

○三大都市圏においても、住宅地・商業地ともに下落幅が縮小した。

○地方圏においては、住宅地は下落幅が拡大したが、商業地は昨年と同率の下落幅となった。

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15年	平成16年	平成15年	平成16年
全 国	▲5.8	▲5.7	▲8.0	▲7.4
三大圏平均	▲6.5	▲5.7	▲7.1	▲5.8
地方圏平均	▲5.1	▲5.7	▲8.7	▲8.7
山梨県平均	▲8.3	▲9.5	▲11.7	▲11.7

※三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏の三大都市圏。

地方圏とは、三大都市圏を除く地方。

II 本県の地価公示結果

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、

○全用途平均変動率において、昨年より0.8ポイント下落幅が拡大した。

○全用途ベースで平成5年以来12年連続して下落した。

県内の用途別平均変動率・平均価格表

	H16 平均変動率%	H16 平均価格 (円/㎡)	H15 平均変動率%
住宅地	▲9.5	55,400	▲8.3
商業地	▲11.7	94,900	▲11.7
準工業地	▲12.4	75,100	▲11.6
工業地	▲11.3	42,500	▲9.7
調区内宅地	▲10.7	50,200	▲10.2
全用途	▲10.2	63,600	▲9.4

(2) 県内の用途別状況については、

住宅地では、平均で▲9.5%となり、昨年より1.2ポイント下落幅が拡大し、都市計画区域別では、甲府都計内の竜王町・田富町・甲府市・玉穂町・敷島町、東八代都計内の中道町・豊富村・境川村、富士北麓都計内の山中湖村・富士吉田市・忍野村、峡東都計内の石和町の12市町村が平均を上回った。

【住宅地の下落要因】((社)山梨県不動産鑑定士協会分析)

- ① 長引く景気低迷、少子高齢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 住宅購入者の選好志向の上昇
- ④ 企業等の資産整理に伴う分譲地素地の取引価格の低下等の影響が考えられる。

商業地では、平均で▲11.7%となり、昨年と同様の率となった。甲府市の最高価格地点が70万円を下回るとともに、甲府市の中心部の下落率は▲15%を超えた地点が全17地点の内8地点あった。また、甲府市のほか、石和町、大月市、南アルプス市、富士吉田市の5市町が平均を上回った。

【商業地の下落要因】((社)山梨県不動産鑑定士協会分析)

- ① 郊外型店舗等の進出による中心商業地域の空洞化
- ② 景気低迷に伴う収益性の低下及び投資の減退
- ③ 生活様式の変化による消費行動の変化
- ④ 特に甲府中心部のテナントについては全国規模での企業の統廃合や、集約化・一本化により撤退する営業所が多く、事務所ビルの空室増加等の影響が考えられる。

その他の用途別では、準工業0.8ポイント、工業地1.6ポイント、市街化調整区域内宅地0.5ポイント下落幅が拡大した。

(3) その他(全調査地点197地点の内訳:選定替地点4地点を除く)

(H15選定替5地点を除く)

上昇	0地点(H15:0地点)
下落	193地点(H15:192地点)
横ばい(変動率0地点)	0地点(H15:0地点)

2 住宅地の状況

(1) 価格上位地点（住宅地）

1位（大月-1）大月市大月 1丁目字六貫メ403番2	98,000円/㎡ ▲8.5%
※JR大月駅南方約400m	(H15 108,000円/㎡ ▲9.2) (1位)
2位（上野原-2）上野原町上野原字上野3217番3外	96,600円/㎡ ▲5.3%
※JR上野原駅北方約2.4Km	(H15 102,000円/㎡ ▲6.4) (3位)
3位（大月-2）大月市駒橋 1丁目字駒門 ^{こまど} 608番3	94,500円/㎡ ▲8.3%
※JR大月駅北東方約700m	(H15 103,000円/㎡ ▲9.6) (2位)

(2) 変動率マイナス上位地点（住宅地）

（前年）

1位（山崎-2）山中湖村山中梁尻 ^{やまのこ} 1408番3	▲14.9% (▲13.0%・6位)
※富士急行富士吉田駅南東方約9Km	(26,800円/㎡) → 22,800円/㎡
2位（山崎-6）竜王町西八幡字東中田1285番1	▲14.4% (▲13.9%・2位)
※JR竜王駅南方約3.8Km	(63,000円/㎡) → 53,900円/㎡
3位（山崎-2）竜王町富竹新田字伊勢河原1413番5	▲14.3% (▲11.1%・29位)
※JR竜王駅南方約1.2Km	(66,500円/㎡) → 57,000円/㎡
3位（山崎-3）竜王町篠原字歳ノ神443番5	▲14.3% (▲11.6%・21位)
※JR竜王駅南方約1.8Km	(65,800円/㎡) → 56,400円/㎡

(3) 市町村別平均価格上位（住宅地）

	H16	H15
1位 上野原町	93,500円	(98,700円・2位)
2位 大月市	91,800円	(99,400円・1位)
3位 甲府市	74,200円	(84,200円・3位)

(4) 市町村別平均変動率マイナス上位（住宅地）

	H16	H15
1位 竜王町	▲13.8%	(▲11.9%・1位)
2位 田富町	▲12.5%	(▲11.8%・2位)
3位 山中湖村	▲12.2%	(▲10.9%・5位)

3 商業地の状況

(1) 価格上位地点（商業地）

1位（甲 第5-5）甲府市丸の内 1丁目65番1外	650,000円/㎡	▲ 19.8%
※JR甲府駅前「甲府ターミナルホテル」	(H15 810,000円/㎡	▲ 17.3) (1位)
2位（甲 第5-1）甲府市中央 1丁目 165番外	205,000円/㎡	▲ 19.9%
※甲府岡島百貨店南春日通り「きぬや商店」	(H15 256,000円/㎡	▲ 23.8) (2位)
3位（甲 第5-6）甲府市丸の内 3丁目 898番	163,000円/㎡	▲ 22.0%
※美術館通り「住友生命甲府丸の内ビル」	(H15 209,000円/㎡	▲ 24.0) (3位)

(2) 変動率マイナス上位地点（商業地）

(前年)

1位（甲 第5-12）甲府市丸の内3丁目133番外	▲ 23.8%	(▲ 24.6%・2位)
※ボランティア通り「ユニタス外語学院」	(172,000円/㎡) →	131,000円/㎡
2位（甲 第5-3）甲府市相生 1丁目 506番	▲ 22.5%	(▲ 24.9%・1位)
※新平和通り「カネボウ化粧品山梨販売株」	(169,000円/㎡) →	131,000円/㎡
3位（甲 第5-6）甲府市丸の内3丁目898番	▲ 22.0%	(▲ 24.0%・3位)
※美術館通り「住友生命甲府丸の内ビル」	(209,000円/㎡) →	163,000円/㎡

(3) 市町村別平均価格上位（商業地）

	H16	H15
1位 甲府市	147,000円	(179,400円・1位)
2位 上野原町	118,000円	(128,000円・3位)
3位 大月市	115,000円	(131,000円・2位)

(4) 市町村別平均変動率マイナス上位（商業地）

	H16	H15
1位 甲府市	▲16.5%	(▲17.4%・1位)
2位 石和町	▲12.9%	(▲10.8%・6位)
3位 大月市	▲12.3%	(▲11.8%・4位)