

平成19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 | 22市町村（13市、7町、2村） |
| （2）基準日 | 平成19年1月1日 |
| （3）標準地数 | 住宅地 126地点
商業地 52"
準工業地 3"
工業地 2"
市街化調整区域内宅地 5"
計 188"
(全国 30,000") |
| （4）調査開始年次 | 昭和49年 |
| （5）評価員 | 不動産鑑定士（18名） |

5 公表

- （1）公示 平成19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。

全国の結果

1 概況

地価動向は三大都市圏においては上昇し、地方圏においては下落幅は縮小したものの引き続き下落となった。その結果、全国平均で見ると住宅地及び商業地ともに16年ぶりにわずかな上昇となったが、これは地点数の多い三大都市圏及び地方ブロック中心都市の上昇が押し上げたものである。

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	
	H19	H18	H19	H18	H19	H18
全国	0.4	2.8	0.1	2.7	2.3	2.7
三大都市圏平均	3.8	0.9	2.8	1.2	8.9	1.0
地方圏平均	2.8	4.6	2.7	4.2	2.8	5.5
山梨県平均 (全国順位)	3.6 (31位)	6.9 (45位)	3.4 (33位)	6.5 (45位)	4.3 (28位)	7.7 (41位)

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、

全用途の平均価格は、平成5年以来15年連続して下落した。

全用途平均変動率は、昨年に比べ下落幅が3.3ポイント縮小した。

全ての用途において、2年連続で下落幅が縮小した。

県内の用途別平均変動率・平均価格表

	H19 平均変動率 (%)	H19 平均価格 (円/m ²)	H18 平均変動率 (%)
住宅地	3.4 (3.1)	45,400	6.5
商業地	4.3 (3.4)	72,800	7.7
準工業地	2.5 (5.3)	68,900	7.8
工業地	4.0 (3.7)	24,800	7.7
調区内宅地	3.5 (2.5)	48,200	6.0
全用途	3.6 (3.3)	53,200	6.9

(2) 県内の用途別状況

【住宅地】変動率が平均で 3.4%となり、昨年より下落幅が3.1ポイント縮小した。

- ・下落率が平均を上回った市町村
増穂町、富士吉田市、身延町、山中湖村、鵜沢町、西桂町、笛吹市、市川三郷町、山梨市、甲州市、中央市の11市町村

住宅地の下落要因

甲府市中心部のマンション建設による戸建住宅用の宅地需要の減退
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 4.3%となり、昨年より下落幅が3.4ポイント縮小した。

- ・下落率が平均を上回った市町村
都留市、大月市、富士吉田市、西桂町、身延町、鵜沢町、山中湖村、甲州市、市川三郷町の8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5.3ポイント、工業地で3.7ポイント、調整区域内宅地で2.5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)	3地点
下落	179地点

(全調査地点188地点の内、新規・選定替6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	84,300円/m ² (H18 87,100円/m ²)	3.2% 5.0%	「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	80,800円/m ² (H18 83,300円/m ²)	3.0% 6.7%	「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	79,200円/m ² (H18 81,700円/m ²)	3.1% 4.9%	「3位」

(2) マイナス変動率上位地点(住宅地)

住宅地の価格マイナス変動率上位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	39,800円/m ² (H18 43,100円/m ²)	7.7% 10.2%	「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	37,800円/m ² (H18 40,500円/m ²)	6.7% 10.0%	「2位」
3位(笛吹-11)境川町石橋字万福寺2409番1外 JR身延線南甲府駅の南東方約7.7km	31,600円/m ² (H18 33,700円/m ²)	6.2% 8.7%	「19位」

(3) 市町村別平均価格上位(住宅地)

	H19	H18
1位 上野原市	81,800円	(84,400円・1位)
2位 大月市	69,800円	(71,200円・2位)
3位 甲府市	57,700円	(61,600円・3位)

(4) 市町村別マイナス平均変動率上位(住宅地)

	H19	H18
1位 増穂町	5.4%	(7.1%・6位)
2位 富士吉田市	5.3%	(8.2%・3位)
3位 身延町	4.3%	(5.2%・17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 県議会議事堂前「オーサカヤビル」(H18)	352,000円/m ² 368,000円/m ²	4.3% 12.4%	「1位」
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」(H18)	138,000円/m ² 143,000円/m ²	3.5% 13.9%	「2位」
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」(H18)	110,000円/m ² 115,000円/m ²	4.3% 11.5%	「3位」

(2) マイナス変動率上位地点(商業地)

商業地の価格マイナス変動率上位3地点			昨年順位
1位(都留5-1)中央2丁目261番3 宮井酒店(H18)	68,000円/m ² 75,800円/m ²	10.3% 12.2%	「3位」
2位(富士吉田5-2)上吉田2丁目393番3外 (株)ハヤカワ(H18)	70,800円/m ² 75,800円/m ²	6.6% 10.1%	「8位」
3位(富士吉田5-1)上吉田字中原4247番7外 ローソン富士吉田横町バイパス店(H18)	73,400円/m ² 78,500円/m ²	6.5% 9.6%	「12位」

(3) 市町村別平均価格上位(商業地)

	H19	H18
1位 甲府市	103,000円	(108,000円・1位)
2位 上野原市	98,900円	(103,000円・2位)
3位 大月市	87,800円	(93,700円・3位)

(4) 市町村別マイナス平均変動率上位(商業地)

	H19	H18
1位 都留市	10.3%	(11.1%・1位)
2位 大月市	6.4%	(9.5%・3位)
3位 富士吉田市	6.0%	(9.9%・2位)