

平成21年度  
山梨県地価調査結果

山梨県企画部県民室

# 目 次

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| 平成 2 1 年度山梨県地価調査結果について.....    | 1 |
| 平成 2 1 年度地価調査結果の概要 .....       | 2 |
| 1 調査結果の概要                      |   |
| 2 平均価格・変動率の推移.....             | 2 |
| 3 住宅地の状況（価格上位地点・マイナス変動率・要因）... | 3 |
| 4 商業地の状況（価格上位地点・マイナス変動率・要因）... | 4 |
| 5 工業地の状況 .....                 | 5 |
| 6 市町村別の状況（価格・マイナス変動率）.....     | 5 |
| 7 全国の状況 .....                  | 6 |

## 平成21年度山梨県地価調査結果について

- 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28市町村(全市町村)
- (2) 基準日 毎年7月1日 H21 (H20)
- (3) 基準地数 宅地及び宅地見込地 277地点(278地点)
- |        |         |              |
|--------|---------|--------------|
| 内<br>訳 | 住宅地     | 199地点(200地点) |
|        | 宅地見込地   | 10地点(10地点)   |
|        | 商業地     | 47地点(47地点)   |
|        | 準工業地    | 3地点(3地点)     |
|        | 工業地     | 12地点(12地点)   |
|        | 調整区域内宅地 | 6地点(6地点)     |
- 林地 10地点(10地点)
- 合計 287地点(288地点)
- 選定替 4地点(10地点)
- (4) 鑑定評価員 不動産鑑定士(18名)
- (5) 調査開始年次 昭和50年度

- 4 価格判定 鑑定評価員(不動産鑑定士)の鑑定評価を求め、その結果を審査し、地価調査委員会の意見を聴いたうえで、必要な調整を行い、基準地の単位面積当たりの標準価格を判定する。

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 閲覧等

平成21年9月18日以降、県民生活・男女参画課、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

# 平成 2 1 年度地価調査結果の概要

## 1 調査結果の概要

今回の地価調査結果では、全用途の平均価格は、35,000円/㎡(昨年36,100円/㎡)。全用途平均変動率については、2.9%となり、昨年(2.4%)と比べ0.5ポイント下落率が拡大した。

(全用途平均変動率 H20: 2.4% H19: 2.8% H18: 3.9% H17: 6.8%)

全用途の平均価格は平成5年度以降、17年連続して下落している。

住宅地における平均変動率は2.7%となった。このうち下落幅が3%を超える市町村は13市町村(昨年は4市町)であった。

商業地における平均変動率は3.1%となった。このうち下落幅が4%を超える市町村は5市町(昨年は2市町)であった。

県内では宅地見込地を除く用途で、昨年より下落率が拡大した。特に工業地は1.0ポイント下落率が拡大した。

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 2 1 年度  |             | 平成 2 0 年度  |             |
|--------------------|------------|-------------|------------|-------------|
|                    | 平均変動率<br>% | 平均価格<br>円/㎡ | 平均変動率<br>% | 平均価格<br>円/㎡ |
| 住宅地                | 2.7        | 31,500      | 2.3        | 32,500      |
| (内)リゾート系<br>(11地点) | 1.1        | 12,700      | 0.8        | 12,800      |
| 宅地見込地              | 2.8        | 19,700      | 2.8        | 20,300      |
| 商業地                | 3.1        | 57,500      | 2.6        | 59,300      |
| 準工業地               | 3.3        | 41,900      | 2.8        | 43,300      |
| 工業地                | 3.8        | 18,800      | 2.8        | 19,500      |
| 調整区域内宅地            | 3.7        | 31,700      | 3.0        | 32,800      |
| 全用途                | 2.9        | 35,000      | 2.4        | 36,100      |

## 2 平均価格・変動率の推移(概要)

全用途の平均価格は35,000円/㎡。これは、昭和56年~57年の水準であり、過去の最高価格は平成3年の121,000円/㎡

平均変動率は2.9%、平成5年から17年連続の下落。

住宅地の平均価格は31,500円/㎡。これは、昭和60年~61年の水準であり、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17年連続の下落。

商業地の平均価格は57,500円/㎡。これは、昭和56年～57年の水準であり、過去の最高価格は平成3年の368,000円/㎡  
 平均変動率は3.1%、平成5年から17年連続の下落。  
 工業地の平均価格は18,800円/㎡。これは、昭和55年～56年の水準であり、過去の最高価格は平成4年の39,900円/㎡  
 平均変動率は3.8%、平成5年から17年連続の下落。

### 3 住宅地の状況

#### (1) 価格上位3地点

| 住宅地(199地点)の価格上位3地点                         | 昨年順位(上位20)                   |              |      |
|--|------------------------------|--------------|------|
| 1位(上野原(県)-3)上野原字宮のこし706番<br>JR上野原駅北約1.8Km  | 78,800円/㎡<br>(H20 80,200円/㎡) | 1.7%<br>1.7% | 「1位」 |
| 2位(大月(県)-2)御太刀1丁目字飛地1762番1<br>JR大月駅南東約600m | 71,500円/㎡<br>(H20 73,000円/㎡) | 2.1%<br>2.0% | 「2位」 |
| 3位(甲府(県)-12)屋形2丁目2409番4<br>JR甲府駅北約2.2Km    | 69,600円/㎡<br>(H20 70,000円/㎡) | 0.6%<br>0.4% | 「4位」 |

#### (2) 変動率(マイナス)上位4地点

| 住宅地(196地点)の価格変動率(マイナス)上位4地点                                   | 昨年順位(上位20)                   |              |       |
|---|------------------------------|--------------|-------|
| 1位(甲斐(県)-8)牛句字峯2750番49<br>中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の区画整然とした住宅地域          | 37,800円/㎡<br>(H20 40,500円/㎡) | 6.7%<br>5.2% | 「1位」  |
| 2位(富士河口湖(県)-7)長浜字中村585番<br>中規模農家住宅が建ち並ぶ傾斜地の既存の住宅地域            | 17,700円/㎡<br>(H20 18,900円/㎡) | 6.3%<br>4.5% | 「7位」  |
| 3位(南アルプス(県)-6)曲輪田新田字宿東28番<br>農家住宅のほか、農地も多い古くからの住宅地域           | 21,300円/㎡<br>(H20 22,600円/㎡) | 5.8%<br>3.4% | -     |
| 3位(富士吉田(県)-4)上暮地3丁目1760番1外<br>やや規模の大きい農家住宅、小規模工場等が多い古くからの住宅地域 | 37,700円/㎡<br>(H20 40,000円/㎡) | 5.8%<br>3.6% | 「20位」 |

(3) 住宅地(196地点)の変動率 (199地点の内、本年度選定替3地点を除く)  
 196地点のうち190地点についてマイナスとなった。(横ばいは6地点)  
 マイナス地点においては、多くの地点において下落率が拡大した。  
 なお、平成11年度以降プラス地点は無い。

#### 住宅地平均変動率の推移

|        | 平均変動率(%) |
|--------|----------|
| 平成17年度 | 5.9      |
| 平成18年度 | 3.5      |
| 平成19年度 | 2.7      |
| 平成20年度 | 2.3      |
| 平成21年度 | 2.7      |

#### (4) 要因

住環境等が整った、より生活利便性が良い地域の需要に比べ、他地域の需要は低調で、住宅購入者による選別が進んでいる。  
景気の急速な悪化による買い控え。  
等の影響が考えられる。

### 4 商業地の状況

#### (1) 価格上位3地点

| 商業地(47地点)の価格上位3地点                               |   | 昨年順位(上位20) |      |      |
|---|---|------------|------|------|
| 1位(甲府(県)5-4) 丸の内2丁目542番外<br>甲府市役所西 「甲府第一生命ビル」   | 220,000円/m <sup>2</sup><br>(H20 225,000円/m <sup>2</sup> ) | 2.2%       | 「1位」 | 1.3% |
| 2位(甲府(県)5-5) 中央1丁目165番外<br>岡島百貨店南 「洋装きぬや」       | 123,000円/m <sup>2</sup><br>(H20 132,000円/m <sup>2</sup> ) | 6.8%       | 「2位」 | 2.9% |
| 3位(上野原(県)5-1) 上野原字仲新町1607番2<br>国道20号線沿い「喜志化粧品店」 | 97,200円/m <sup>2</sup><br>(H20 99,600円/m <sup>2</sup> )   | 2.4%       | 「3位」 | 2.4% |

#### (2) 変動率(マイナス)上位4地点

| 商業地(46地点)の価格変動率(マイナス)上位4地点                 |   | 昨年順位(上位20) |      |      |
|--|---|------------|------|------|
| 1位(甲府(県)5-5) 中央1丁目165番外<br>岡島百貨店南 「洋装きぬや」  | 123,000円/m <sup>2</sup><br>(H20 132,000円/m <sup>2</sup> ) | 6.8%       | -    | 2.9% |
| 2位(鰍沢(県)5-1) 字八幡1734番1<br>国道52号沿い「大森サイクル」  | 41,200円/m <sup>2</sup><br>(H20 43,700円/m <sup>2</sup> )   | 5.7%       | 「6位」 | 4.0% |
| 3位(増穂(県)5-1) 青柳町字新宿1203番5<br>国道52号沿い「秋山薬局」 | 48,700円/m <sup>2</sup><br>(H20 51,500円/m <sup>2</sup> )   | 5.4%       | 「4位」 | 4.1% |
| 3位(身延(県)5-1) 下部字上ノ山964番<br>下部温泉「橋本屋旅館」     | 26,200円/m <sup>2</sup><br>(H20 27,700円/m <sup>2</sup> )   | 5.4%       | 「9位」 | 3.8% |

#### (3) 商業地(46地点)の変動率 (47地点の内、本年度選定替1地点を除く)

全地点でマイナスとなった。

マイナス変動率上位10地点は、笛吹市、身延町のそれぞれ2地点、甲府市、富士吉田市、北杜市、甲州市、増穂町、鰍沢町、富士河口湖町の各1地点である。

#### 商業地平均変動率の推移

|        | 平均変動率(%) |
|--------|----------|
| 平成17年度 | 8.7      |
| 平成18年度 | 4.9      |
| 平成19年度 | 3.1      |
| 平成20年度 | 2.6      |
| 平成21年度 | 3.1      |

#### (4) 要因

景気の急速な悪化による全体的な投資マインドが減退している。  
景況感が低調な中で既存の商業地への投資材料に目新しいものが見られず停滞感がある。

等の影響が考えられる。

大型商業施設の出店による、周辺商業地への影響については、一般的に背後の住宅地の利便性が向上し、人口の増加や繁華性が増すことにより周辺商業地の地価が上昇することもある。

### 5 工業地の状況

#### 工業地（12地点）の変動率

全地点でマイナスとなった。

景気動向により企業の投資意欲は低調である。

圏央道や北関東道の開通により県内の工業地は、首都圏周辺県との価格競争の俎上に並んだ感があり、下落圧力は小さくない。

#### 工業地平均変動率の推移

|        | 平均変動率(%) |
|--------|----------|
| 平成17年度 | 7.8      |
| 平成18年度 | 4.2      |
| 平成19年度 | 2.7      |
| 平成20年度 | 2.8      |
| 平成21年度 | 3.8      |

### 6 市町村別の状況

#### (1) 平均価格上位(住宅地)

|        | 平成21年度    | 平成20年度         |
|--------|-----------|----------------|
| 1位 昭和町 | 54,600円/㎡ | (55,100円/㎡・1位) |
| 2位 大月市 | 50,000円/㎡ | (51,200円/㎡・2位) |
| 3位 甲府市 | 48,800円/㎡ | (49,800円/㎡・4位) |

#### (2) 平均変動率(マイナス)(住宅地)

|        | 平成21年度 | 平成20年度     |
|--------|--------|------------|
| 1位 増穂町 | 5.1%   | (4.8%・1位)  |
| 2位 西桂町 | 4.9%   | (3.4%・2位)  |
| 3位 鯉沢町 | 4.1%   | (2.2%・17位) |

(3) 平均価格上位(商業地)

|         | 平成21年度     | 平成20年度          |
|---------|------------|-----------------|
| 1位 甲府市  | 100,200円/㎡ | (103,700円/㎡・1位) |
| 2位 上野原市 | 97,200円/㎡  | (99,600円/㎡・2位)  |
| 3位 都留市  | 83,000円/㎡  | (84,000円/㎡・3位)  |

(4) 平均変動率(マイナス)(商業地)

|        | 平成21年度 | 平成20年度    |
|--------|--------|-----------|
| 1位 鯉沢町 | 5.7%   | (4.0%・3位) |
| 2位 増穂町 | 5.4%   | (4.1%・2位) |
| 3位 身延町 | 5.1%   | (3.4%・7位) |

7 全国平均

(1) 平均価格(全用途、住宅地、商業地)

平均価格の推移 (円/㎡)

|               | 全用途             |                 | 住宅地             |                 | 商業地             |                 |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|               | 平成21年度          | 平成20年度          | 平成21年度          | 平成20年度          | 平成21年度          | 平成20年度          |
| 全国            | 116,600         | 125,000         | 72,500          | 75,700          | 285,500         | 315,600         |
| 三大都市圏         | 293,300         | 324,700         | 171,500         | 184,100         | 731,600         | 830,500         |
| 地方            | 48,500          | 50,500          | 35,600          | 36,700          | 97,200          | 103,400         |
| 山梨県<br>(全国順位) | 35,000<br>(37位) | 36,100<br>(39位) | 31,500<br>(31位) | 32,500<br>(32位) | 57,500<br>(40位) | 59,300<br>(40位) |

(2) 平均変動率(全用途、住宅地、商業地)

三大都市圏において、全ての用途で下落が大きく、この影響を受け、全国でも全ての用途で下落幅が拡大した。

山梨県においても住宅地・商業地及び全用途の平均変動率の下落幅は拡大したが、全国と比較すると下落率は小さい。

平均変動率の推移 (%)

|               | 全用途         |              | 住宅地          |              | 商業地         |              |
|---------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
|               | 平成21年度      | 平成20年度       | 平成21年度       | 平成20年度       | 平成21年度      | 平成20年度       |
| 全国            | 4.4         | 1.2          | 4.0          | 1.2          | 5.9         | 0.8          |
| 三大都市圏         | 6.1         | 1.7          | 5.6          | 1.4          | 8.2         | 3.3          |
| 地方            | 3.8         | 2.3          | 3.4          | 2.1          | 4.9         | 2.5          |
| 山梨県<br>(全国順位) | 2.9<br>(8位) | 2.4<br>(28位) | 2.7<br>(10位) | 2.3<br>(29位) | 3.1<br>(3位) | 2.6<br>(26位) |