

## 平成21年地価公示について（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 本県の実施内容

(1) 実施区域 22市町村（13市、7町、2村）

(2) 基準日 平成21年1月1日

(3) 標準地数

住宅地	118地点
商業地	51 "
準工業地	3 "
工業地	2 "
市街化調整区域内宅地	5 "
計	179 "

(全国 28,227 " )

(4) 調査開始年次 昭和49年（昭和45年から一部地域で開始）

(5) 評価員 地価公示鑑定評価員として委嘱された不動産鑑定士（18名）

### 5 公表

公示 平成21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。

## 全国の結果

### 1 概 況

平成21年1月1日時点の地価公示によると、平成20年1月以降の1年間の地価は、全国平均で見ると、住宅地・商業地を含め全ての用途で下落した。

とりわけ三大都市圏においては、前回まで住宅地では2年連続で、商業地では3年連続で平均で上昇を示していたが、今回は住宅地・商業地とも下落に転じ、地方圏を上回る下落を示した。地方圏においても、住宅地・商業地ともに前回まで4年連続で平均で下落幅が縮小していたが、今回下落幅が拡大した。

このように、今回の地価公示は、全国的に地価の下落傾向を顕著に表す結果となった。

### 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	
	H21	H20	H21	H20	H21	H20
全 国	3.5	1.7	3.2	1.3	4.7	3.8
三大都市圏平均	3.8	5.3	3.5	4.3	5.4	10.4
地方圏平均	3.2	1.8	2.8	1.8	4.2	1.4
山梨県平均 (全国順位)	2.6 (15位)	2.6 (30位)	2.3 (14位)	2.5 (30位)	3.1 (13位)	3.1 (28位)

三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいう。

## 本県の結果

### 1 概 況

#### (1) 県内全域において、

全用途ベースで平成5年以来17年連続して下落した。

全用途平均変動率において、昨年と同じ下落幅であった。

住宅地、準工業地、調区内宅地では、5年連続で下落幅が縮小したが、商業地の下落幅は横ばい、工業地では下落幅が拡大した。

#### 県内の用途別平均変動率・平均価格表

	H21 平均変動率 (%)	H21 平均価格 (円/㎡)	H20 平均変動率 (%)
住宅地	2.3 (0.2)	43,700	2.5
商業地	3.1 (0.0)	69,200	3.1
準工業地	1.9 (0.1)	66,300	2.0
工業地	5.7 (1.4)	22,400	4.3
調区内宅地	2.0 (0.3)	46,400	2.3
全用途	2.6 (0.0)	51,200	2.6

## (2) 県内の用途別状況

【住宅地】変動率が平均で 2.3%となり、昨年より下落幅が0.2ポイント縮小した。

・下落率が平均を上回った市町村

富士吉田市、山梨市、南アルプス市、笛吹市、甲州市、市川三郷町、増穂町、鵜沢町、身延町、西桂町、山中湖村の11市町村

**住宅地の価格形成要因** (\*地価公示山梨分科会による。)

住宅購入者の利便性重視による宅地の選別。

中山間地域での宅地需要の減退。

等の影響が考えられる。

【商業地】変動率が平均で 3.1%となり、昨年と同様の下落幅であった。

・下落率が平均を上回った市町村

甲府市、富士吉田市、山梨市、大月市、韮崎市、笛吹市、甲州市、市川三郷町、増穂町、身延町、西桂町の11市町。

**商業地の価格形成要因** (\*地価公示山梨分科会による。)

生活様式・消費行動の変化に伴う従来型小売店の衰退。

集客力のある路線商業地での底堅い需要。

等の影響が考えられる。

【その他の用途】準工業地で0.1ポイント、調整区域内宅地で0.3ポイント、下落幅が縮小した。一方、工業地では1.4ポイント下落幅が拡大した。

## (3) 各標準地の状況

上昇	0地点
横ばい(変動率0地点)	7地点
下落	167地点

(全調査地点179地点の内、選定替5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中央本線上野原駅北方約2.4Km	80,700円/m <sup>2</sup> (H20 82,200円/m <sup>2</sup> )	1.8% 2.5%	「1位」
2位(大月 - 1)大月1丁目字六貫メ403番2 JR中央本線大月駅南方約400m	77,700円/m <sup>2</sup> (H20 79,000円/m <sup>2</sup> )	1.6% 2.2%	「2位」
3位(上野原 - 1)上野原字城1906番2 JR中央本線上野原駅北西方約2.2Km	75,900円/m <sup>2</sup> (H20 77,300円/m <sup>2</sup> )	1.8% 2.4%	「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	35,000円/m <sup>2</sup> (H20 36,900円/m <sup>2</sup> )	5.1% 7.3%	「1位」
1位(笛吹 - 11)境川町石橋字万福寺2409番1外 JR身延線南甲府駅南東方約7.7km	28,200円/m <sup>2</sup> (H20 29,700円/m <sup>2</sup> )	5.1% 6.0%	「2位」
3位(身延 - 1)梅平字亥の新田1691番 JR身延線身延駅北西方約2.5km	32,800円/m <sup>2</sup> (H20 34,500円/m <sup>2</sup> )	4.9% 3.1%	「30位」
3位(市川三郷 - 2)上野字籠鼻1142番 JR身延線芦川駅北東方約1.0km	27,200円/m <sup>2</sup> (H20 28,600円/m <sup>2</sup> )	4.9% 3.4%	「16位」

### (3) 市町村別平均価格上位(住宅地)

	H21	H20
1位 上野原市	78,300円	(79,800円・1位)
2位 大月市	67,100円	(68,300円・2位)
3位 甲府市	55,100円	(56,100円・3位)

### (4) 市町村別マイナス平均変動率上位(住宅地)

	H21	H20
1位 増穂町	4.8%	(4.6%・1位)
2位 鯉沢町	4.4%	(3.3%・4位)
3位 市川三郷町	4.1%	(3.3%・4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」(H20	327,000円/m <sup>2</sup> 340,000円/m <sup>2</sup>	3.8% 3.4%	「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」(H20	126,000円/m <sup>2</sup> 133,000円/m <sup>2</sup>	5.3% 3.6%	「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」(H20	103,000円/m <sup>2</sup> 107,000円/m <sup>2</sup>	3.7% 2.7%	「3位」

(印は地価調査の基準地と同一地点である。)

#### (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(甲府5-1)中央1丁目165番外 かすがもーる「きぬや商店」(H20	126,000円/m <sup>2</sup> 133,000円/m <sup>2</sup>	5.3% 3.6%	「11位」
2位(甲府5-2)中央1丁目134番1外 銀座通り「にもんじや」(H20	92,000円/m <sup>2</sup> 97,000円/m <sup>2</sup>	5.2% 3.0%	「28位」
3位(身延5-1)梅平字亥の新田2302番1外 クリーニングショップもちづき(H20	37,600円/m <sup>2</sup> 39,600円/m <sup>2</sup>	5.1% 3.4%	「17位」

(印は地価調査の基準地と同一地点である。)

#### (3) 市町村別平均価格上位(商業地)

	H21	H20
1位 甲府市	98,100円	(100,100円・1位)
2位 上野原市	94,000円	(96,400円・2位)
3位 大月市	81,700円	(84,300円・3位)

#### (4) 市町村別マイナス平均変動率上位(商業地)

	H21	H20
1位 身延町	5.1%	(3.4%・9位)
2位 富士吉田市	4.5%	(3.9%・5位)
3位 増穂町	4.1%	(3.1%・11位)