

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	
	H 2 1	H 2 0	H 2 1	H 2 0	H 2 1	H 2 0
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 ² (H20 82,200円/m ²)	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 ² (H20 79,000円/m ²)	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 ² (H20 77,300円/m ²)	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 ² (H20 36,900円/m ²)	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 ² (H20 29,700円/m ²)	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 ² (H20 34,500円/m ²)	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 ² (H20 28,600円/m ²)	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 ² 340,000円/m ²	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 ² 133,000円/m ²	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 ² 107,000円/m ²	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 ² 133,000円/m ²	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 ² 97,000円/m ²	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 ² 39,600円/m ²	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)