

令和3年地価公示結果（山梨県内分）（概要）

1 公示結果の概要

- 基準日／標準地数 令和3年1月1日／167地点
 （住宅地109地点、商業地54地点、工業地4地点）
- 全用途の平均変動率は、平成5年以降29年連続して下落。下落幅は拡大。
- 住宅地に比べ、商業地の平均変動率の下落幅が大きい。
- 工業地の平均変動率は、昨年は平成5年以降28年ぶりに上昇したものの、下落。

本県の用途別平均変動率・平均価格 ※▲はマイナスを示す

用 途	令和3年		令和2年	
	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格
	%	円／㎡	%	円／㎡
住宅地 (109地点)	▲ 0.9	35,100	▲ 0.8	35,300
商業地 (54地点)	▲ 0.8	58,900	▲ 0.3	59,500
工業地 (4地点)	▲ 0.1	24,100	0.6	24,200
全用途 (167地点)	▲ 0.8	42,500	▲ 0.6	42,900

※平均価格は、全地点の1㎡当たりの価格の和を当該地点数で除したものの。

※平均変動率は、継続地点の対前年変動率の和を当該地点数で除したものであるため、平均価格から算出した対前年度変動率とは一致しない。

2 住宅地の地価動向及び要因等

- 長らく下落が続き、全般的に価格が落ち着いてきている。
- 上昇地点や横ばい地点が見られる市町村があるものの、高齢化率が高く人口減少が著しい地域等では県平均に比べ下落幅が大きく、市町村による格差が大きい。
- 価格形成要因としては、前述の2点が大きく、新型コロナウイルス感染症による影響は限定的。
- 近年業績が好調であった製造業が立地する地域や、大規模商業施設至近等、一部の地域では上昇地点が見られた。
- 甲府市については、北部の閑静な住宅街や中心市街地に近接した住環境等の良好な地域における土地需要は比較的堅調である一方、中心市街地への近接性が劣る地域では下落幅が大きい。
- 県内最高価格地点は、上野原-1（価格：66,900円/㎡）であり、当地点は需要者が首都圏通勤者を主とし東京都西部地域等と競合関係にあるが、価格が落ち着いてきたことから、前年より横ばいとなっている。
- 北杜市については、主に新型コロナの影響により、別荘地（特に中古物件）の問合せが増加しており、別荘地では下落幅が縮小。購入者は、従来50～60代の世帯が多かったが、30～40代の世帯が徐々に増え始めている。
- 昭和町については、人口が増加傾向にあり、常永土地区画整理事業地や大規模商業施設の周辺で地価が上昇している。
- 忍野村については、宅地供給が少なく、地元の産業用ロボットメーカーの従業員の需要もあり、取引価格は高値安定傾向が続いている。

3 商業地の地価動向及び要因等

- 高齢化や人口減少による購買力の低下、近隣市町にオープンした大型商業施設による客足の流れの変化等で、従来型の商業地域の商況は厳しい。
- 前述に加え、観光客向け飲食店等が存する地域では、前年の上昇から下落に転じる等、新型コロナの影響が見られる。
- 甲府市については、甲府駅至近では、甲府駅南口に存する地点で、近年観光客やビジネスマン等により飲食店は盛況で安定的な賃貸需要があったが、新型コロナの影響で閉店した店舗も見られる等、前年の上昇から下落に転じた。

閉店した地元百貨店跡に計画されている複合商業施設の地価への影響は、現時点では不明。
- 昭和町については、大型商業施設に近接した地点で、昨年引き続き上昇となったが、新型コロナの影響や、大型商業施設の周辺店舗への波及効果が限定的との見方から上昇幅は縮小。
- 富士河口湖町については、観光客の影響のある地点で、前年は出店意欲が強かったことから上昇であったが、新型コロナの影響で訪日外国人観光客が皆無の状況となる等、今後の見通しが不透明であることから下落へ反転した。

4 工業地の地価動向及び要因等

- 新型コロナの影響で、新工場の稼働時期を延期する事例が見られたが、コロナを原因とする撤退等は見られず、影響は限定的。電子商取引の拡大もあり、中部横断自動車道、中央自動車道でのスマートインターチェンジの評価等、物流適地に関する需要は強い。

5 参考

	地価調査	地価公示
根拠法令	国土利用計画法施行令	地価公示法
実施機関	都道府県知事	国土交通省（土地鑑定委員会）
価格判定の基準日	毎年7月1日	毎年1月1日
調査地点の名称	基準地	標準地
調査対象区域	全市町村（27市町村）	主として都市計画区域内市町村（21市町村）
調査地点数	268地点（令和2年度）	167地点（令和3年）
鑑定評価員	知事が指名した不動産鑑定士18名 各地点につき不動産鑑定士1名 （令和2年度）	土地鑑定委員会※から委嘱された不動産鑑定士17名 各地点につき不動産鑑定士2名 （令和3年）
価格の審議	山梨県地価調査委員会（6名）	国土交通省土地鑑定委員会（7名）
価格の判定	都道府県知事	国土交通省土地鑑定委員会
調査の歴史	昭和50年度から	昭和45年から（本県は昭和49年から）

※土地鑑定委員会とは、地価公示等を実施するため、地価公示法第12条に基づいて国土交通省に設置されている国の機関