

令和3年度山梨県地価調査事業の概要

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の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 27 市町村 (全市町村)

(2) 基準日 毎年 7 月 1 日

(3) 基準地数	R3	(R2)
宅地及び宅地見込地	258 地点	(260 地点)
内訳	住宅地	189 地点 (191 地点)
	宅地見込地	10 地点 (10 地点)
	商業地	45 地点 (45 地点)
	工業地	14 地点 (14 地点)
林地	8 地点	(8 地点)
合計	266 地点	(268 地点)

4 価格判定

鑑定評価員 (不動産鑑定士 17 名) の評価結果について、地価調査委員会の意見を求めた上で、基準地の価格を判定した。

※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 (全国一斉)

(1) 閲覧等

令和3年9月22日以降、二拠点居住推進課、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。

(2) 記者説明 令和3年9月14日 (火) 14時30分

<報道解禁>

・テレビ・ラジオ・インターネット

令和3年9月21日 (火) 16時50分

・新聞

令和3年9月22日 (水) 公報・朝刊

参考 地価調査と地価公示の違いについて

	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	266地点（令和3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17名 各地点につき不動産鑑定士1名 （令和3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）

令和3年度山梨県地価調査結果の概要

1 調査結果の概要

- 全用途の平均価格は26,500円/㎡（昨年26,800円/㎡）
平均変動率は▲1.2%、昨年（▲1.5%）より下落幅は0.3ポイント縮小
平成5年度以降、29年連続の下落
- 住宅地の平均価格は23,700円/㎡（昨年24,000円/㎡）
平均変動率は▲1.3%、昨年（▲1.6%）より下落幅は0.3ポイント縮小
平成5年度以降、29年連続の下落
- 商業地の平均価格は44,600円/㎡（昨年45,100円/㎡）
平均変動率は▲1.2%、昨年（▲1.4%）より下落幅は0.2ポイント縮小
平成5年度以降、29年連続の下落
- 工業地の平均価格は14,100円/㎡（昨年14,100円/㎡）
平均変動率は0.0%、昨年（▲0.1%）より0.1ポイント上昇
一昨年は平成5年度以降、27年ぶりの上昇。昨年は下落したものの本年は横ばい。
- 上昇地点は、昨年から2地点増加し6地点（横ばい52地点、下落197地点）
※林地8地点、選定替3地点を除く

本県の用途別平均変動率・平均価格 ※▲はマイナスを示す（以下同じ）

用 途	令和3年度		令和2年度	
	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格
	%	円/㎡	%	円/㎡
住宅地 (189地点)	▲ 1.3	23,700	▲ 1.6	24,000
(内 リゾート系) (11地点)	0.4	11,300	▲ 0.9	11,200
宅地見込地 (10地点)	▲ 0.6	14,600	▲ 1.0	14,700
商業地 (45地点)	▲ 1.2	44,600	▲ 1.4	45,100
工業地 (14地点)	0.0	14,100	▲ 0.1	14,100
全用途 (258地点)	▲ 1.2	26,500	▲ 1.5	26,800

※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の。

このため、平均価格の対前年度変動率と平均変動率は必ずしも一致するものではない。

2 住宅地の状況（189 地点）

（1）変動率の状況

○ 上昇 5 地点（R2 3 地点）

住宅地の変動率上位3地点

1位 富士河口湖(県)-3 大石字芋剥戸1319番4 ※富士山、河口湖の眺望が良く希少性があり、需要が好調。	20,200円/㎡ 5.2% (R2 19,200円/㎡ 1.1%)
2位 鳴沢(県)-2 字富士山11407番5 ※新型コロナ後、別荘地の需要がやや高まってきている傾向が見られる中、価格水準は底堅い。	10,300円/㎡ 3.0% (R2 10,000円/㎡ 2.0%)
3位 山中湖(県)-1 平野字向切詰506番228 ※コロナ禍を契機とする転入超過等の影響により需要は堅調。	12,300円/㎡ 1.7% (R2 12,100円/㎡ 0.0%)

他、上昇地点は忍野(県)-1、昭和(県)-3

○ 横ばい 30 地点（R2 24 地点）

甲府(県)-3、甲府(県)-12、甲府(県)-15、甲府(県)-17、甲府(県)-21、甲府(県)-22、富士吉田(県)-3、大月(県)-2、韮崎(県)-3、南アルプス(県)-1、南アルプス(県)-2、南アルプス(県)-5、北杜(県)-13、甲斐(県)-2、甲斐(県)-4、甲斐(県)-5、中央(県)-3、中央(県)-4、中央(県)-6、中央(県)-7、昭和(県)-1、昭和(県)-2、昭和(県)-4、山中湖(県)-2、山中湖(県)-3、富士河口湖(県)-1、富士河口湖(県)-2、富士河口湖(県)-4、富士河口湖(県)-7、富士河口湖(県)-8、

※下線：R2 下落→R3 横ばいとなった地点

○ 下落 151 地点（R2 162 地点）

住宅地の変動率（マイナス）上位3地点

1位 上野原(県)-5 鶴島字西1555番 ※規模の大きな住宅が多い地域で、需要は弱い。	22,300円/㎡ ▲5.1% (R2 23,500円/㎡ ▲4.9%)
1位 身延(県)-1 常葉字林際2599番外 ※在来の農家住宅地域であり、過疎化が進む中需要は低調。	8,830円/㎡ ▲5.1% (R2 9,300円/㎡ ▲5.1%)
3位 笛吹(県)-10 御坂町尾山字北町340番2外 ※農家地域住宅で、分譲地等の売り物件も見当たらず需給は低調。	14,500円/㎡ ▲4.6% (R2 15,200円/㎡ ▲4.4%)

（2）価格の状況

住宅地の価格上位3地点

1位 大月(県)-2 御太刀2丁目字大原853番11 ※駅徒歩圏内の街路条件の良い平坦地で稀少性がある。	62,500円/㎡ 0.0% (R2 62,500円/㎡ 0.0%)
2位 甲府(県)-12 屋形2丁目2409番4 ※文教地区に存する閑静な住宅地で地価は安定的である。	60,100円/㎡ 0.0% (R2 60,100円/㎡ 0.0%)
3位 甲府(県)-2 緑が丘1丁目110番2 ※利便性や住環境が良く、需要は安定して推移している。	58,100円/㎡ ▲0.2% (R2 58,200円/㎡ ▲0.2%)

住宅地の価格下位3地点

1位 早川(県)-2 大島字栗ノ木割211番 ※在来の農家住宅地域であり、需要は低調。	3,680円/㎡ ▲1.1% (R2 3,720円/㎡ ▲1.1%)
2位 早川(県)-1 保字道ノ前1246番1 ※在来の農家住宅地域であり、需要は低調。	4,020円/㎡ ▲1.0% (R2 4,060円/㎡ ▲1.0%)
3位 笛吹(県)-7 芦川町中芦川字村中602番 ※山間の農家住宅地域で、需給ともに弱い。	4,200円/㎡ ▲2.8% (R2 4,320円/㎡ ▲2.9%)

(3) 主な価格形成要因等

- 長らく地価下落が続き、全般的に価格が落ち着いてきたこと、二拠点居住を目的とした富士北麓等の別荘地の需要があること、低金利が継続していること等のプラス要因があり、下落幅が縮小した。
- 地価下落の要因は、従来からの過疎化や高齢化によるものが大きく、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的である。
- 県全体で見ると、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、市町村による格差も大きい。

3 商業地の状況 (45 地点)

(1) 変動率の状況

- 上昇 0 地点 (R2 0 地点)
- 横ばい 7 地点 (R2 5 地点)
甲府(県)5-9、南アルプス(県)5-2、甲斐(県)5-1、昭和(県)5-1、忍野(県)5-1、山中湖 5-1、富士河口湖(県)5-1
- 下落 38 地点 (R2 39 地点)

商業地の変動率 (マイナス) 上位3地点

1位 笛吹(県)5-3 石和町川中島字宮ノ東409番2外 ※新型コロナの影響で、観光客は激減し商況は低迷。	34,300円/㎡ ▲3.4% (R2 35,500円/㎡ ▲3.3%)
2位 北杜(県)5-3 長坂町長坂上条字大日向2536番1外 ※核店舗を持たない在来の商業地域で商況が低迷。	23,600円/㎡ ▲3.3% (R2 24,400円/㎡ ▲3.2%)
2位 北杜(県)5-4 武川町牧原字堂佛寺1403番1 ※店舗等の連坦性に欠け、商況牙えず需要低調。	14,500円/㎡ ▲3.3% (R2 15,000円/㎡ ▲3.2%)
2位 市川三郷(県)5-2 岩間字町後938番2 ※店舗、人通りが閑散としており、商況が厳しい。	17,500円/㎡ ▲3.3% (R2 18,100円/㎡ ▲3.2%)

(2) 価格の状況

商業地の価格上位3地点

1位 甲府(県)5-4 丸の内2丁目542番外 ※新型コロナによる客足減の中、オフィス需要はもとより店舗需要も全般的に低調	173,000円/㎡ ▲1.7% (R2 176,000円/㎡ ▲1.7%)
2位 甲府(県)5-5 中央1丁目165番外 ※新型コロナの影響で、商況は落ち込み需要は減退傾向	89,500円/㎡ ▲0.9% (R2 90,300円/㎡ ▲1.0%)
3位 上野原(県)5-1 上野原字仲新町1607番2 ※国道沿いの商業地域で、大型店舗の進出によりやや衰退化傾向。	71,700円/㎡ ▲0.4% (R2 72,000円/㎡ ▲0.4%)

商業地の価格下位3地点

1位 北杜(県)5-2 高根町清里字念場原3545番1519外 ※新規出店動向は見受けられず、商況は停滞。	14,400円/㎡ ▲1.4% (R2 14,600円/㎡ ▲1.4%)
2位 北杜(県)5-4 武川町牧原字堂佛寺1403番1 ※店舗等の連坦性に欠け、商況は冴えず、需要は低調。	14,500円/㎡ ▲3.3% (R2 15,000円/㎡ ▲3.2%)
3位 市川三郷(県)5-2 岩間字町後938番2 ※店舗、人通りが閑散としており、商況が厳しい。	17,500円/㎡ ▲3.3% (R2 18,100円/㎡ ▲3.2%)

(3) 主な価格形成要因等

- 高齢化率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。
- 横ばい地点は7地点で、昨年5地点から2地点増加した。増加した富士河口湖(県)5-1ではコロナ後を見込んだ需要がみられ、南アルプス(県)5-2は全線開通した中部横断自動車道増穂IC等から甲府方面へ向かう県道に位置し、交通量が期待される。

4 工業地の状況 (14地点)

(1) 変動率の状況

- 上昇 1地点 (富士吉田(県)9-1)
- 横ばい 11地点
- 下落 2地点 (都留(県)9-1、上野原(県)9-1)

(2) 主な価格形成要因等

- 中部横断自動車道の全線開通等の交通インフラの整備による利便性の向上から、一定の需要が見込まれる。昨年は新型コロナの影響による先行き不透明感、様子見感から下落したが、本年は横ばいとなった。

5 林地の状況 (8地点)

(1) 変動率の状況

- 上昇 0地点
- 横ばい 1地点
- 下落 7地点

6 市町村別の状況

(1) 住宅地 (27 市町村)

○ 平均変動率上位

順位	市町村名	令和3年度	令和2年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	忍野村	1.5	0.5	(1位)
2位	山中湖村	0.6	0.0	(2位)
	鳴沢村	0.6	▲ 0.5	(4位)

○ 平均変動率 (マイナス) 上位

順位	市町村名	令和3年度	令和2年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	身延町	▲ 3.7	▲ 3.9	(1位)
2位	道志村	▲ 3.5	▲ 3.4	(2位)
3位	丹波山村	▲ 3.1	▲ 3.0	(3位)

○ 平均価格上位

順位	市町村名	令和3年度	令和2年度	
		価格 円/㎡	価格 円/㎡	(順位)
1位	昭和町	46,600	46,700	(1位)
2位	大月市	38,900	39,400	(2位)
3位	都留市	38,000	38,900	(3位)

○ 平均価格下位

順位	市町村名	令和3年度	令和2年度	
		価格 円/㎡	価格 円/㎡	(順位)
1位	早川町	3,900	3,900	(1位)
2位	小菅村	8,300	8,500	(2位)
3位	丹波山村	8,800	9,100	(3位)

(2) 商業地 (22 市町村)

○ 平均変動率上位

順位	市町村名	令和3年度	令和2年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	昭和町	0.0	0.0	(1位)
	忍野村	0.0	0.0	(1位)
	山中湖村	0.0	0.0	(1位)

○ 平均変動率 (マイナス) 上位

順位	市町村名	令和3年度	令和2年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	市川三郷町	▲ 3.0	▲ 3.1	(2位)
2位	北杜市	▲ 2.4	▲ 2.5	(4位)
3位	大月市	▲ 2.3	▲ 2.7	(3位)

○ 平均価格上位

順位	市町村名	令和3年度	令和2年度	
		価格 円/㎡	価格 円/㎡	(順位)
1位	甲府市	75,200	75,800	(1位)
2位	上野原市	71,700	72,000	(2位)
3位	都留市	68,900	70,000	(3位)

○ 平均価格下位

順位	市町村名	令和3年度	令和2年度	
		価格 円/㎡	価格 円/㎡	(順位)
1位	北杜市	19,500	20,000	(1位)
2位	鳴沢村	20,300	20,700	(2位)
3位	南部町	22,000	22,400	(3位)

7 全国の状況

全国、三大都市圏、地方、本県の用途別平均変動率・平均価格								
	住宅地				商業地			
	令和3年度		令和2年度		令和3年度		令和2年度	
	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格
	%	円/㎡	%	円/㎡	%	円/㎡	%	円/㎡
全国	▲ 0.5	74,200	▲ 0.7	73,600	▲ 0.5	378,600	▲ 0.3	380,300
三大都市圏	0.0	180,100	▲ 0.3	178,700	0.1	1,038,000	0.7	1,049,300
地方	▲ 0.7	32,500	▲ 0.9	32,300	▲ 0.7	103,800	▲ 0.6	102,200
山梨県	▲ 1.3	23,700	▲ 1.6	24,000	▲ 1.2	44,600	▲ 1.4	45,100
(全国順位)	(38位)	(39位)	(41位)	(39位)	(28位)	(40位)	(33位)	(39位)
	工業地				全用途			
	令和3年度		令和2年度		令和3年度		令和2年度	
	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格
	%	円/㎡	%	円/㎡	%	円/㎡	%	円/㎡
全国	0.8	41,000	0.2	39,900	▲ 0.4	148,800	▲ 0.6	148,500
三大都市圏	1.9	95,700	1.2	93,000	0.1	399,800	0.0	400,700
地方	0.4	20,800	▲ 0.1	20,500	▲ 0.6	49,500	▲ 0.8	48,900
山梨県	0.0	14,100	▲ 0.1	14,100	▲ 1.2	26,500	▲ 1.5	26,800
(全国順位)	(24位)	(35位)	(20位)	(35位)	(37位)	(42位)	(39位)	(41位)
※三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏								
※地方：三大都市圏を除く地域								

