

令和8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		R8	(R7)
	宅地及び宅地見込地	257 地点	(257 地点)
	内		
	住宅地	189 地点	(189 地点)
	宅地見込地	9 地点	(9 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	265 地点	(265 地点)

4 価格判定

鑑定評価員（不動産鑑定士16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8年9月16日以降、山梨県ホームページにおいて公表する。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8年9月7日（月）14時

【報道解禁】

・テレビ・ラジオ・インターネット

令和8年9月15日（火）16時50分

※価格一覧表形式での掲載は9月16日（水）0時以降

・新聞

令和8年9月16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	265地点（令和8年度）	164地点（令和8年）
鑑 定 評 価 員	知事が指名した不動産鑑定士16名 各地点につき不動産鑑定士1名 （令和8年度）	土地鑑定委員会から委嘱された不動産鑑定士16名 各地点につき不動産鑑定士2名 （令和8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 8 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 26,100 円／㎡（昨年 26,100 円／㎡）
平均変動率は▲0.4%、昨年（▲0.4%）と同率
平成 5 年度以降、34 年連続の下落
- 住宅地の平均価格は 23,100 円／㎡（昨年 23,100 円／㎡）
平均変動率は▲0.6%、昨年（▲0.7%）より 0.1 ポイント下落率が縮小
平成 5 年度以降、34 年連続の下落
- 商業地の平均価格は 44,500 円／㎡（昨年 44,300 円／㎡）
平均変動率は+0.1%、昨年（±0.0%）より 0.1 ポイントの上昇
平成 4 年以来 34 年ぶりに上昇
- 工業地の平均価格は 15,500 円／㎡（昨年 15,200 円／㎡）
平均変動率は+1.9%、昨年（+2.0%）とほぼ同程度の上昇
令和 4 年度以降、5 年連続の上昇。
- 宅地見込地の平均価格は 14,600 円／㎡（昨年 14,600 円／㎡）
平均変動率は▲0.1%、昨年（▲0.2%）より 0.1 ポイント下落率が縮小
平成 5 年度以降、34 年連続の下落。
- 上昇地点は、昨年（58 地点）から 7 地点増加し 65 地点（横ばい 67 地点、下落 124 地点）
※選定替え 1 地点、林地 8 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 8 年度		令和 7 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)	▲ 0.6	23, 100	▲ 0.7	23, 100
(内 別荘地) (9地点)	1.4	11, 900	1.4	11, 600
宅地見込地 (9地点)	▲ 0.1	14, 600	▲ 0.2	14, 600
商業地 (45地点)	0.1	44, 500	0.0	44, 300
工業地 (14地点)	1.9	15, 500	2.0	15, 200
全用途 (257地点)	▲ 0.4	26, 100	▲ 0.4	26, 100

※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。

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。

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しない。

各地点の基準地価格及び変動率は「基準地標準価格一覧表」参照

2 住宅地の状況（189 地点）

（1）変動率の状況

○ 上昇 38 地点（R7 32 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	23,500 円／㎡	3.5 %
※眺望が良い別荘地で希少性があり、民泊、宿泊施設の需要も高まっている。	(R7 22,700 円／㎡	3.7 %)
1位 富士河口湖(県)-2 小立字李原4093番3	38,400 円／㎡	3.5 %
※新興住宅地として人気の高いエリアである。需要が集中するが供給不足で地価は上昇している。	(R7 37,100 円／㎡	3.6 %)
3位 山中湖(県)-1 平野字向切詰506番228	14,300 円／㎡	2.9 %
※湖畔に比較的近く、住環境が良いため、移住者を中心に十分な引き合いが認められる。	(R7 13,900 円／㎡	3.0 %)

※R7 横ばい→R8 上昇に転じた地点は以下の 6 地点。

富士吉田(県)-1、山梨(県)-4、南アルプス(県)-11、南アルプス(県)-14、北杜(県)-8、富士河口湖(県)-7

○ 横ばい 45 地点（R7 47 地点）

※R7 下落→R8 横ばいとなった地点は以下の 5 地点。

南アルプス(県)-3、北杜(県)-12、北杜(県)-15、甲斐(県)-9、富士河口湖町(県)-6

○ 下落 106 地点（R7 110 地点）

住宅地の変動率（マイナス）上位4地点

1位 大月(県)-4 富浜町鳥沢字寺向2096番4	28,500 円／㎡ ▲ 3.4 %
※街路条件に劣る、在来の閉鎖的な色合いの強い住宅地域で地縁等がない者の需要は見込みづらい。	(R7 29,500 円／㎡ ▲ 3.3 %)
1位 山梨(県)-7 山梨市牧丘町西保下字東杉山3211番	6,000 円／㎡ ▲ 3.4 %
※山間の農家住宅地域で閉鎖的な土地柄で需要は限定的。	(R7 6,210 円／㎡ ▲ 3.0 %)
3位 大月(県)-5 大月市初狩町下初狩字原平3309番1	20,400 円／㎡ ▲ 3.3 %
※駅には近いが、在来の閉鎖的な色合いの強い住宅地域で地縁等がない者の需要は見込みづらい。	(R7 21,100 円／㎡ ▲ 3.7 %)
3位 大月(県)-6 大月町花咲字堂地1287番40	44,500 円／㎡ ▲ 3.3 %
※高台の区画整然とした住宅地で比較的利便性は高いが、市の人口減少率も高く需要はやや弱い。	(R7 46,000 円／㎡ ▲ 3.2 %)

※R7 横ばい→R8 下落に転じた地点は以下の 1 地点。

上野原(県)-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 ※大月駅や小学校徒歩圏内の街路条件がよい平地であるが、市の人口減少率も高く需要はやや弱い。	61,900 円/㎡ ▲ 0.2 % (R7 62,000 円/㎡ ▲ 0.2 %)
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あり、生活利便性も良好で安定した需要が認められる。	60,000 円/㎡ 0.0 % (R7 60,000 円/㎡ 0.0 %)
3位	甲府(県)-2 緑が丘1丁目110番2 ※利便性・住環境の良い熟成した住宅地域であり、実需は比較的安定して推移している。	57,800 円/㎡ 0.0 % (R7 57,800 円/㎡ 0.0 %)

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 ※人口減少及び高齢化率は高く、当該地域は利便性に劣るため、不動産需要は弱い。	3,260 円/㎡ ▲ 2.4 % (R7 3,340 円/㎡ ▲ 2.3 %)
2位	早川(県)-1 保字道ノ前1246番1 ※県道沿いの住宅地域に存するが、地縁的選好性が強く、不動産需要は低調である。	3,620 円/㎡ ▲ 2.2 % (R7 3,700 円/㎡ ▲ 2.1 %)
3位	笛吹(県)-7 芦川町中芦川字村中602番 ※交通アクセスに劣る農家住宅地域であり、閉鎖的な色合いが強く、不動産需要も弱い。	3,780 円/㎡ ▲ 2.1 % (R7 3,860 円/㎡ ▲ 2.0 %)

(3) 主な価格形成要因等

- 住宅地の土地価格は、少子高齢化による人口減少を背景とし、県全体では総じて弱含みで推移している。
- 県内の市町村単位では、人口が増加している市町村を中心に地価の上昇地点が増加するなど、二極化の傾向が強くなっている。
- 山間地にあり過疎化が進行している地域では、需要が低迷しており、地価の下落が継続している。

3 商業地の状況 (45 地点)

(1) 変動率の状況

- 上昇 10 地点 (R7 9 地点)

商業地の変動率上位3地点

1位	富士河口湖(県)5-1 船津字市道3634番2外 ※インバウンドが堅調で駅前エリアに人が溢れている。需要の増大から、地価が高騰している。	93,000 円/㎡ 14.8 % (R7 81,000 円/㎡ 14.1 %)
2位	山中湖(県)5-1 山中字藪木184番7 ※観光客数は依然として高い水準で推移しており、湖畔沿いの商業地の需要は堅調である。	37,000 円/㎡ 1.9 % (R7 36,300 円/㎡ 0.8 %)
3位	富士河口湖(県)5-2 勝山字西下獺穴3290番1外 ※地元客、観光客向けの飲食店舗等が見られ、沿線での需要の高まりが認められる。	26,300 円/㎡ 1.5 % (R7 25,900 円/㎡ 1.6 %)

※R7 横ばい→R8 上昇に転じた地点は以下の 2 地点。

甲府(県)5-1、北杜(県)5-5

○ 横ばい 18 地点 (R7 21 地点)

○ 下落 16 地点 (R7 15 地点)

商業地の変動率（マイナス）上位3地点

1位 市川三郷(県)5-2 岩間字町後938番2	14,800 円/㎡ ▲ 3.3 %
※JR身延線の駅前商業地域であるが、人の通行量も少なく、閉鎖店舗も目立ち商況は厳しい。	(R7 15,300 円/㎡ ▲ 3.2 %)
2位 大月(県)5-1 猿橋町猿橋字大西184番7	36,600 円/㎡ ▲ 3.2 %
※小規模画地が多い国道沿いの商業地域で、店舗用地・事業用地いずれも需要は弱い。	(R7 37,800 円/㎡ ▲ 3.1 %)
3位 南部(県)5-1 内船字馬場道下4547番1	20,000 円/㎡ ▲ 2.0 %
※商況の低迷を反映して、地価の下落傾向が継続している。	(R7 20,400 円/㎡ ▲ 1.9 %)

※R7 横ばい→R8 下落に転じた地点は以下の 1 地点。

上野原(県)5-1

(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	173,000 円/㎡ 1.2 %
※甲府駅周辺の店舗需要は徐々に高まりつつあり、商業地の需要は回復傾向にある。	(R7 171,000 円/㎡ 1.2 %)
2位 富士河口湖(県)5-1 船津字市道3634番2外	93,000 円/㎡ 14.8 %
※インバウンドが堅調で駅前エリアに人が溢れている。需要の増大から、地価が高騰している。	(R7 81,000 円/㎡ 14.1 %)
3位 甲府(県)5-5 中央1丁目165番外	88,700 円/㎡ 0.2 %
※人流の回復により飲食店舗の需要が高まり、空室率が低下傾向にある。	(R7 88,500 円/㎡ 0.1 %)

商業地の価格下位3地点

1位 北杜(県)5-4 武川町牧原字堂佛寺1403番1	13,700 円/㎡ ▲ 0.7 %
※繁華性の劣る路線商業地域であるが、底値に近づきつつある。	(R7 13,800 円/㎡ ▲ 0.7 %)
2位 北杜(県)5-2 高根町清里字念場原3545番1519外	14,000 円/㎡ 0.0 %
※国道沿いの路線商業地で交通量が多く、商況は改善がみられる。	(R7 14,000 円/㎡ 0.0 %)
3位 市川三郷(県)5-2 岩間字町後938番2	14,800 円/㎡ ▲ 3.3 %
※JR身延線の駅前商業地域であるが、人の通行量も少なく、閉鎖店舗も目立ち商況は厳しい。	(R7 15,300 円/㎡ ▲ 3.2 %)

(3) 主な価格形成要因等

- 商業地平均変動率は+0.1%（前年±0.0%）で、平成4年以来34年ぶりに上昇
- 要因としては、集客力のある富士北麓地域の観光地や甲府市中心部で地価が上昇傾向にあるため。但し、商業地の3分の1を超える16地点は未だ地価が下落しており、県内商業地価の全体的な回復には時間がかかる状況。
- 富士北麓地域は、外国人観光客の増加に伴い店舗、宿泊施設の需要が非常に高い。

4 工業地の状況（14 地点）

（1）変動率の状況

- 上昇 14 地点 全地点
- 横ばい 0 地点
- 下落 0 地点

（2）主な価格形成要因等

- 昨年に続き、本年も全地点で上昇となった。
- 経済活動が回復傾向にある中で、中部横断自動車道の全線開通の効果が継続しており、県内各地で新工場の建設及び増築が着工または計画されており、工業地の需要は底堅く推移している。

5 宅地見込地の状況（9 地点）

（1）変動率の状況

- 上昇 3 地点（R7 3 地点）
- 横ばい 4 地点（R7 3 地点）
- 下落 2 地点（R7 3 地点）

（2）主な価格形成要因等

- 需要者の選好性が高く地価が上昇傾向にある地域においては、宅地価格に追随して上昇傾向にある。

6 林地の状況（8 地点）

（1）変動率の状況

- 上昇 0 地点
- 横ばい 0 地点
- 下落 8 地点

（2）主な価格形成要因等

- 林地は、林業経営が厳しい環境にあることから需要が低迷しており、引き続き下落傾向にある。

7 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 8 年度	令和 7 年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	富士河口湖町	1.6	1.3	(1位)
2位	山中湖村	1.3	1.3	(1位)
3位	鳴沢村	1.2	1.2	(3位)

○ 平均変動率（マイナス）上位

順位	市町村名	令和 8 年度	令和 7 年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	小菅村	▲ 3.0	▲ 2.9	(1位)
2位	丹波山村	▲ 2.8	▲ 2.6	(2位)
3位	身延町	▲ 2.6	▲ 2.5	(3位)
3位	大月市	▲ 2.6	▲ 2.6	(2位)

○ 平均価格上位

順位	市町村名	令和 8 年度	令和 7 年度	
		価格 円/㎡	価格 円/㎡	(順位)
1位	昭和町	48,300	47,900	(1位)
2位	都留市	37,000	37,100	(2位)
3位	甲府市	36,900	36,900	(3位)

○ 平均価格下位

順位	市町村名	令和 8 年度	令和 7 年度	
		価格 円/㎡	価格 円/㎡	(順位)
1位	早川町	3,400	3,500	(1位)
2位	小菅村	7,200	7,400	(2位)
3位	丹波山村	7,600	7,800	(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 8 年度	令和 7 年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	富士河口湖町	8.2	7.9	(1位)
2位	山中湖村	1.9	0.8	(2位)
3位	忍野村	0.8	0.4	(3位)

○ 平均変動率（マイナス）上位

順位	市町村名	令和 8 年度	令和 7 年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	大月市	▲ 3.2	▲ 3.1	(1位)
2位	市川三郷町	▲ 2.2	▲ 2.2	(2位)
3位	南部町	▲ 2.0	▲ 1.9	(3位)

○ 平均価格上位

順位	市町村名	令和 8 年度	令和 7 年度	
		価格 円/㎡	価格 円/㎡	(順位)
1位	甲府市	75,000	74,700	(1位)
2位	上野原市	70,900	71,100	(2位)
3位	昭和町	66,400	66,200	(4位)

○ 平均価格下位

順位	市町村名	令和 8 年度	令和 7 年度	
		価格 円/㎡	価格 円/㎡	(順位)
1位	北杜市	18,400	18,500	(1位)
2位	鳴沢村	20,000	20,000	(2位)
2位	南部町	20,000	20,400	(3位)

8 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8年度		令和7年度		令和8年度		令和7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	1.0	88,800	1.0	84,800	2.9	523,700	2.8	479,000
三大都市圏	3.2	222,900	3.2	210,600	7.4	1,450,000	7.2	1,318,300
地 方	0.1	35,800	0.1	35,100	0.9	127,500	1.0	121,600
山梨県 (全国順位)	▲ 0.6 (37位)	23,100 (42位)	▲ 0.7 (40位)	23,100 (41位)	0.1 (32位)	44,500 (42位)	0.0 (31位)	44,300 (41位)
	工業地				全用途			
	令和8年度		令和7年度		令和8年度		令和7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	3.3	56,300	3.4	52,600	1.5	196,500	1.5	182,300
三大都市圏	6.2	135,900	6.1	125,800	4.4	542,400	4.3	498,500
地 方	2.3	25,400	2.4	24,400	0.4	57,800	0.4	55,900
山梨県 (全国順位)	1.9 (25位)	15,500 (36位)	2.0 (22位)	15,200 (36位)	▲ 0.4 (35位)	26,100 (42位)	▲ 0.4 (37位)	26,100 (42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