

令和 7 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 町村（全町村）

(2) 基準日 毎年 7 月 1 日

(3) 基準地数		R7	(R6)
宅地及び宅地見込地		257 地点	(257 地点)
内 訳	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 7 年 9 月 17 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 7 年 9 月 8 日（月）14 時

【 報道解禁 】

- ・テレビ・ラジオ・インターネット
令和 7 年 9 月 16 日（火）16 時 50 分
- ・新聞
令和 7 年 9 月 17 日（水）公報・朝刊

令和 7 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（▲0.7%）より下落幅は 0.3 ポイント縮小
平成 5 年度以降、33 年連続の下落
- 住宅地の平均価格は 23,100 円／㎡（昨年 23,200 円／㎡）
平均変動率は▲0.7%、昨年（▲0.9%）より下落幅は 0.2 ポイント縮小
平成 5 年度以降、33 年連続の下落
- 商業地の平均価格は 44,300 円／㎡（昨年 44,100 円／㎡）
平均変動率は±0.0%、昨年（▲0.3%）より下落幅は 0.3 ポイント縮小
- 工業地の平均価格は 15,200 円／㎡（昨年 14,900 円／㎡）
平均変動率は+2.0%、昨年（+1.9%）より上昇幅は 0.1 ポイント拡大
令和 4 年度以降、4 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▲0.2%、昨年（▲0.4%）より下落幅は 0.2 ポイント縮小
平成 5 年度以降、33 年連続の下落。
- 上昇地点は、昨年（41 地点）から 17 地点増加し 58 地点（横ばい 71 地点、下落地 128 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 7 年度		令和 6 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)	▲ 0.7	23,100	▲ 0.9	23,200
(内 別荘地) (9地点)	1.4	11,600	1.3	11,400
宅地見込地 (9地点)	▲ 0.2	14,600	▲ 0.4	14,600
商業地 (45地点)	0.0	44,300	▲ 0.3	44,100
工業地 (14地点)	2.0	15,200	1.9	14,900
全用途 (257地点)	▲ 0.4	26,100	▲ 0.7	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しない。

2 住宅地の状況（189 地点）

（1）変動率の状況

○ 上昇 32 地点（R6 23 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	22,700 円／㎡	3.7 %
※眺望が良い別荘地で希少性があり、民泊、宿泊施設の需要が高まっている。	(R6 21,900 円／㎡)	2.8 %
2位 富士河口湖(県)-2 小立字李原4093番3	37,100 円／㎡	3.6 %
※新興住宅地として人気の高いエリアである。需要が集中し供給不足のため、地価は上昇している。	(R6 35,800 円／㎡)	3.5 %
3位 山中湖(県)-1 平野字向切詰506番228	13,900 円／㎡	3.0 %
※二拠点居住者や移住者を中心に需要が高まっている。	(R6 13,500 円／㎡)	3.1 %

○ 横ばい 47 地点（R6 47 地点）

○ 下落 110 地点（R6 118 地点）

住宅地の変動率（マイナス）上位3地点

1位 甲州(県)-4 大和町初鹿野字瀬々久保平1812番1	10,400 円／㎡ ▲ 3.7 %
※駅にも近い国道背後の地域であるが、街路や地勢も劣り過疎化が進んでいるため、需要は低調。	(R6 10,800 円／㎡ ▲ 3.6 %)
1位 大月(県)-5 初狩町下初狩字原平3309番1	21,100 円／㎡ ▲ 3.7 %
※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が見込みづらい。	(R6 21,900 円／㎡ ▲ 3.1 %)
3位 甲府(県)-20 塚原町字中道西559番1	13,400 円／㎡ ▲ 3.6 %
※宅地開発が制限される地域に存し、需要は乏しく取引は低調で、価格は弱含み。	(R6 13,900 円／㎡ ▲ 4.1 %)

（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	62,000 円／㎡ ▲ 0.2 %
※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。	(R6 62,100 円／㎡ ▲ 0.5 %)
2位 甲府(県)-12 屋形2丁目2409番4	60,000 円／㎡ 0.0 %
※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。	(R6 60,000 円／㎡ 0.0 %)
3位 甲府(県)-2 緑が丘1丁目110番2	57,800 円／㎡ 0.0 %
※利便性・住環境の良い住宅地であり、需要は比較的安定して推移している。	(R6 57,800 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	3,340 円/㎡ ▲ 2.3 %
※在来の農家住宅地域であり、外部からの新規参入はほとんど無く宅地需要は低調である。	(R6 3,420 円/㎡ ▲ 2.3 %)
2位 早川(県)-1 保字道ノ前1246番1	3,700 円/㎡ ▲ 2.1 %
※在来の農家住宅地域であり、外部からの新規参入はほとんど無く空き家が目立つなど、宅地需要は低調である。	(R6 3,780 円/㎡ ▲ 2.1 %)
3位 笛吹(県)-7 芦川町中芦川字村中602番	3,860 円/㎡ ▲ 2.0 %
※利便性に劣る山間の農家住宅地域であり、需要者が限定されているため、地価は下落傾向にある。	(R6 3,940 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では地価の上昇地点が増加するなど、二極化が顕著になりつつある。
- 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 9 地点 (R6 3 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	81,000 円/㎡ 14.1 %
※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。	(R6 71,000 円/㎡ 12.7 %)
2位 富士河口湖(県)5-2 勝山字西下獺穴3290番1外	25,900 円/㎡ 1.6 %
※観光客向けの飲食店舗等も見られ、商況に回復の気配がある。沿線での需要も安定的に推移。	(R6 25,500 円/㎡ 0.0 %)
3位 甲府(県)5-4 丸の内2丁目542番外	171,000 円/㎡ 1.2 %
※オフィス需要はやや低調だが、店舗需要は回復傾向にあり、用途の多様性も認められる。	(R6 169,000 円/㎡ 0.0 %)

- 横ばい 21 地点 (R6 17 地点)

- 下落 15 地点 (R6 25 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	15,300 円/㎡ ▲ 3.2 %
※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。	(R6 15,800 円/㎡ ▲ 3.7 %)
2位 大月(県)5-1 猿橋町猿橋字大西184番7	37,800 円/㎡ ▲ 3.1 %
※小規模画地が多い国道沿いの商業地域で、店舗用地・事業所用地いずれも需要は弱い。	(R6 39,000 円/㎡ ▲ 3.7 %)
3位 南部(県)5-1 内船字馬場道下4547番1	20,400 円/㎡ ▲ 1.9 %
※商況の低迷を反映して、地価の下落傾向が継続している。	(R6 20,800 円/㎡ ▲ 1.9 %)

(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	171,000 円/㎡	1.2 %
※オフィス需要はやや低調だが、店舗需要は回復傾向にあり、用途の多様性も認められる。	(R6 169,000 円/㎡)	0.0 %
2位 甲府(県)5-5 中央1丁目165番外	88,500 円/㎡	0.1 %
※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。	(R6 88,400 円/㎡ ▲ 0.1 %)	
3位 富士河口湖(県)5-1 船津字市道3634番2外	81,000 円/㎡	14.1 %
※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。	(R6 71,000 円/㎡)	12.7 %

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	13,800 円/㎡ ▲ 0.7 %	
※旧武川村の中心部を縦断する甲州街道沿いの路線商業地域であるが、商況は低迷している。	(R6 13,900 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 %
※集客力がある施設の近くに位置し、底値感もあるため地価水準は概ね安定した推移となっている。	(R6 14,000 円/㎡ ▲ 0.7 %)	
3位 市川三郷(県)5-2 岩間字町後938番2	15,300 円/㎡ ▲ 3.2 %	
※駅前商業地域であるが、駅利用者も少なく商業地域としての機能は著しく低下している。	(R6 15,800 円/㎡ ▲ 3.7 %)	

(3) 主な価格形成要因等

- 商業地平均変動率は±0.0%（前年▲0.3%）で、平成4年以来33年ぶりに横ばい。
- 要因としては、店舗需要が回復傾向にある中で、繁華性の高い商業地を中心に需要が高まっているためである。
- 富士北麓の観光地は、インバウンドが盛況で、飲食店舗を中心に商況が改善しており、地価は上昇傾向にある。

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）

5 宅地見込地の状況（9 地点）

(1) 変動率の状況

- 上昇 3 地点 (R6 1 地点)
- 横ばい 3 地点 (R6 4 地点)

○ 下落 3 地点 (R6 4 地点)

(2) 主な価格形成要因等

○ 住宅地の価格上昇が続く昭和町は、昨年度に引き続き上昇した。甲斐市及び中央市においても価格の上昇が見られ、横ばい又は下落率の緩和がみられる。

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 町村)

○ 平均変動率上位

順位	市町村名	令和 7 年度	令和 6 年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	山中湖村	1.3	1.4	(1位)
1位	富士河口湖町	1.3	0.8	(4位)
3位	鳴沢村	1.2	1.2	(2位)

○ 平均変動率（マイナス）上位

順位	市町村名	令和 7 年度	令和 6 年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	小菅村	▲ 2.9	▲ 2.9	(2位)
2位	丹波山村	▲ 2.6	▲ 2.6	(4位)
2位	大月市	▲ 2.6	▲ 2.4	(5位)

○ 平均価格上位

順位	市町村名	令和 7 年度	令和 6 年度	
		価格 円/㎡	価格 円/㎡	(順位)
1位	昭和町	47,900	47,600	(1位)
2位	都留市	37,100	37,200	(2位)
3位	甲府市	36,900	37,000	(4位)

○ 平均価格下位

順位	市町村名	令和 7 年度	令和 6 年度	
		価格 円/㎡	価格 円/㎡	(順位)
1位	早川町	3,500	3,600	(1位)
2位	小菅村	7,400	7,600	(2位)
3位	丹波山村	7,800	8,000	(3位)

(2) 商業地 (22 町村)

○ 平均変動率上位

順位	市町村名	令和 7 年度	令和 6 年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	富士河口湖町	7.9	6.4	(1位)
2位	山中湖村	0.8	0.6	(2位)
3位	富士吉田市	0.4	0.3	(3位)
3位	忍野村	0.4	0.0	(4位)

○ 平均変動率 (マイナス) 上位

順位	市町村名	令和 7 年度	令和 6 年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	大月市	▲ 3.1	▲ 3.7	(1位)
2位	市川三郷町	▲ 2.2	▲ 2.4	(2位)
3位	南部町	▲ 1.9	▲ 1.9	(3位)

○ 平均価格上位

順位	市町村名	令和 7 年度	令和 6 年度	
		価格 円/㎡	価格 円/㎡	(順位)
1位	甲府市	74,700	74,400	(1位)
2位	上野原市	71,100	71,100	(2位)
3位	都留市	66,300	66,600	(3位)

○ 平均価格下位

順位	市町村名	令和 7 年度	令和 6 年度	
		価格 円/㎡	価格 円/㎡	(順位)
1位	北杜市	18,500	18,600	(1位)
2位	鳴沢村	20,000	20,000	(2位)
3位	南部町	20,400	20,800	(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7年度		令和6年度		令和7年度		令和6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	84,800	0.9	81,000	2.8	479,000	2.4	438,400
三大都市圏	3.2	210,600	3.0	199,200	7.2	1,318,300	6.2	1,200,300
地 方	0.1	35,100	0.1	34,400	1.0	121,600	0.9	116,200
山梨県	▲ 0.7	23,100	▲ 0.9	23,200	0.0	44,300	▲ 0.3	44,100
(全国順位)	(40位)	(41位)	(42位)	(41位)	(31位)	(41位)	(34位)	(41位)
	工業地				全用途			
	令和7年度		令和6年度		令和7年度		令和6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	3.4	52,600	3.4	49,300	1.5	182,300	1.4	169,200
三大都市圏	6.1	125,800	6.0	116,900	4.3	498,500	3.9	458,400
地 方	2.4	24,400	2.4	23,200	0.4	55,900	0.4	54,000
山梨県	2.0	15,200	1.9	14,900	▲ 0.4	26,100	▲ 0.7	26,100
(全国順位)	(22位)	(36位)	(20位)	(37位)	(37位)	(42位)	(41位)	(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