

平成18年度山梨県地価調査結果について

- 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29市町村(全市町村)
- (2) 基準日 毎年7月1日 H18 (H17)
- (3) 基準地数 宅地及び宅地見込地 291地点(299地点)
- | | | |
|--------|-------|--------------|
| 内
訳 | 住宅地 | 209地点(213地点) |
| | 宅地見込地 | 10地点(10地点) |
| | 商業地 | 49地点(50地点) |
| | 準工業地 | 4地点(6地点) |
| | 工業地 | 13地点(13地点) |
| | 調区内宅地 | 6地点(7地点) |
- 林地 10地点(12地点)
-
- 合計 301地点(311地点)
- 選定替 12地点(8地点)
- (4) 鑑定評価員 不動産鑑定士(18名)
- (5) 調査開始年次 昭和50年度

4 価格判定

鑑定評価員(不動産鑑定士)の鑑定評価を求め、その結果を審査し、地価調査委員会の意見を聴いたうえで、必要な調整を行い、基準地の単位面積当たりの標準価格を判定する。

5 公表 公告

平成18年9月19日付けの県公報で公告するとともに、企画部県民室県民生活課、県民情報センター、山梨県ホームページ、市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。

平成18年度 地価調査結果

1 調査結果の概要

今回の地価調査結果では、全用途の平均価格は、37,500円/㎡(昨年38,700円/㎡) 全用途平均変動率については、3.9%となり、昨年(6.8%)と比べ2.9ポイント下落率が縮小した。

(全用途平均変動率 H17: 6.8% H16: 7.7% H15: 8.2%)

全用途の平均価格は平成5年度以降、14年連続して下落している。

全ての用途で、昨年より下落率が縮小した。

住宅地における平均変動率が5%以下の市町村は昨年12市町村だったが、全ての市町村で5%以下となった。

商業地における平均変動率が5%以上の市町村は、甲府市・鳴沢村他4市で、昨年(22市町村)と比べ減少した。

全国的に下落率は縮小しているが、山梨県は他の地方に比べて下落率の圧縮傾向がみられる。

県内の用途別平均変動率・平均価格表 はマイナスを表す(以下同じ)

用途	平成18年度		平成17年度	
	平均変動率 %	平均価格 円/㎡	平均変動率 %	平均価格 円/㎡
住宅地	3.5	33,700	5.9	34,700
(内)リゾート系 (11地点)	3.4	13,200	7.0	13,700
宅地見込地	6.2	22,400	10.0	23,800
商業地	4.9	60,900	8.7	62,200
準工業地	5.3	42,500	9.4	46,300
工業地	4.2	20,100	7.8	21,100
調区内宅地	6.3	35,000	10.5	37,600
全用途	3.9	37,500	6.8	38,700

2 近年における地価の推移

地価調査結果の推移をみると、全用途平均変動率の上昇は、平成2年度(32.0%)にピークに達し、平成3年度(13.9%) 平成4年度(0.6%)と鈍化した。

その後、平成5年度(3.5%)に下落に転じた。

地価の下落は、本年度まで14年連続して続いているが、平成16年度より3年連続で全用途平均変動率の下落率は縮小している。

3 住宅地の状況

(1) 価格上位3地点

住宅地(209地点)の価格上位3地点			昨年順位
1位(上野原(県)-3)上野原字宮のこし706番 JR上野原駅北東約1.8Km	84,000円/m ² (H17 88,000円/m ²)	4.5%	「1位」
2位(大月(県)-2)御太刀1丁目字飛地1762番1 JR大月駅から約600m	76,000円/m ² (H17 78,500円/m ²)	3.2%	「2位」
3位(上野原(県)-4)上野原字ハサマ4133番9 JR上野原駅北西約3.2Km	74,000円/m ² (H17 78,000円/m ²)	5.1%	「3位」

(2) 変動率(マイナス)上位3地点

住宅地(207地点)の価格変動率(マイナス)上位3地点			昨年順位
1位(甲斐(県)-8)牛匂字峯2750番49 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の区画整然とした住宅地域	45,000円/m ² (H17 48,500円/m ²)	7.2%	「6位」
2位(上野原(県)-5)鶴島字西1555番 農家住宅が建ち並ぶ山手の古くからの住宅地域	46,500円/m ² (H17 49,800円/m ²)	6.6%	「8位」
3位(甲斐(県)-10)亀沢字久保2365番1外 農家住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域	22,500円/m ² (H17 24,000円/m ²)	6.3%	「61位」

- (3) 住宅地(207地点)の変動率 (209地点の内、本年度選定替2地点を除く)
 207地点のうち201地点についてマイナスとなった。(横ばいは6地点)
 マイナス地点においては、ほぼ全地点において下落率が縮小した。
 なお、平成11年度以降プラス地点は無い。

住宅地平均変動率の推移

	平均変動率(%)
平成15年度	7.3
平成16年度	6.8
平成17年度	5.9
平成18年度	3.5

(4) 要因

甲府市中心部のマンション建設急増による他の地域の住宅地需要の減退
 少子化等による宅地需要の減退
 別荘地需要の低迷

等の影響が考えられる。

4 商業地の状況

(1) 価格上位3地点

商業地(49地点)の価格上位3地点

昨年順位

1位(甲府(県)5-4) 丸の内2丁目542番外 甲府市役所西 「第一生命ビル」	237,000円/m ² (H17 263,000円/m ²)	9.9%	「1位」 20.1%
2位(甲府(県)5-5) 中央1丁目165番外 岡島百貨店南 「洋装きぬや」	140,000円/m ² (H17 152,000円/m ²)	7.9%	「2位」 18.3%
3位(上野原(県)5-1) 上野原字仲新町1607番2 国道20号線沿い「喜志化粧品店」	106,000円/m ² (H17 112,000円/m ²)	5.4%	「3位」 7.4%

(2) 変動率(マイナス)上位3地点

商業地(42地点)の価格変動率(マイナス)上位3地点

昨年順位

1位(甲府(県)5-4) 丸の内2丁目542番外 甲府市役所西 「第一生命ビル」	237,000円/m ² (H17 263,000円/m ²)	9.9%	「1位」 20.1%
2位(甲府(県)5-5) 中央1丁目165番外 岡島百貨店南 「洋装きぬや」	140,000円/m ² (H17 152,000円/m ²)	7.9%	「2位」 18.3%
3位(甲府(県)5-8) 朝日2丁目165番1外 朝日通り沿い 「コース」	80,000円/m ² (H17 86,500円/m ²)	7.5%	「6位」 11.7%

(3) 商業地(42地点)の変動率(49地点の内、本年度選定替7地点を除く)

平成11年度以降、全ての地点がマイナスとなった。

マイナス変動率上位10地点は、甲府市の5地点及び、鳴沢村、富士吉田市、笛吹市、大月市、北杜市の地点である。

商業地平均変動率の推移

	平均変動率(%)
平成15年度	10.6
平成16年度	9.8
平成17年度	8.7
平成18年度	4.9

(4) 要因

郊外型大型小売店の進出による中心商業地域の空洞化
生活様式・消費行動の変化に伴う従来型小売店の衰退
企業の統廃合、合理化、撤退等に伴う商業地需要の減退

等の影響が考えられる。

5 市町村別の状況

(1) 平均価格上位(住宅地)

	平成18年度	平成17年度
1位 昭和町	57,000円/㎡	(59,400円/㎡・2位)
2位 富士吉田市	54,300円/㎡	(56,400円/㎡・3位)
3位 大月市	52,700円/㎡	(54,900円/㎡・4位)

(3) 平均価格上位(商業地)

	平成18年度	平成17年度
1位 甲府市	109,000円/㎡	(116,000円/㎡・1位)
2位 上野原市	106,000円/㎡	(112,000円/㎡・2位)
3位 都留市	86,000円/㎡	(73,000円/㎡・4位)

6 全国平均

(1) 平均価格(全用途、住宅地、商業地)

平均価格の推移 (円/㎡)

	全用途		住宅地		商業地	
	平成18年度	平成17年度	平成18年度	平成17年度	平成18年度	平成17年度
全国	106,300	101,300	70,400	69,600	251,600	232,200
三大都市圏	271,300	252,100	170,000	166,300	661,200	591,600
地方	49,300	49,900	37,300	38,100	96,700	97,400
山梨県 (全国順位)	37,500 (39位)	38,700 (39位)	33,700 (31位)	34,700 (31位)	60,900 (39位)	62,200 (41位)

(2) 平均変動率(全用途、住宅地、商業地)

全国、地方及び山梨県の住宅地・商業地及び全用途の平均変動率の下落率は縮小しており、山梨県は全国的にみても下落率の圧縮傾向がみられる。

三大都市圏においては、上昇に転じた。

平均変動率の推移 (%)

	全用途		住宅地		商業地	
	平成18年度	平成17年度	平成18年度	平成17年度	平成18年度	平成17年度
全国	2.4	4.2	2.3	3.8	2.1	5.0
三大都市圏	0.9	2.9	0.4	2.8	3.6	2.1
地方	3.5	4.7	3.1	4.1	4.3	6.1
山梨県 (全国順位)	3.9 (29位)	6.8 (46位)	3.5 (31位)	5.9 (45位)	4.9 (28位)	8.7 (46位)