

平成19年度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28市町村(全市町村)

(2) 基準日 毎年7月1日

H19 (H18)

(3) 基準地数 宅地及び宅地見込地

279地点(291地点)

内 訳	住宅地	201地点(209地点)
	宅地見込地	10地点(10地点)
	商業地	47地点(49地点)
	準工業地	3地点(4地点)
	工業地	12地点(13地点)
	調区内宅地	6地点(6地点)

林地 10地点(10地点)

合計 289地点(301地点)

選定替 12地点(12地点)

(4) 鑑定評価員 不動産鑑定士(17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 告 告

平成19年9月20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。

平成19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、37,000円/㎡(昨年37,500円/㎡) 全用途平均変動率については、2.8%となり、昨年(3.9%)と比べ1.1ポイント下落率が縮小した。

(全用途平均変動率 H18: 3.9% 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、15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は2.7%となった。このうち下落幅が3%を超える市町村は9市町村(昨年は20市町村)であった。

商業地における平均変動率は3.1%となった。このうち下落幅が4%を超える市町村は4市町村(昨年は13市町村)であった。

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19年度		平成18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	2.7	33,200	3.5	33,700
(内)リゾート系 (11地点)	1.9	13,000	3.4	13,200
宅地見込地	3.8	21,800	6.2	22,400
商業地	3.1	60,700	4.9	60,900
準工業地	3.0	44,500	5.3	42,500
工業地	2.7	20,200	4.2	20,100
調区内宅地	3.7	33,700	6.3	35,000
全用途	2.8	37,000	3.9	37,500

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15年連続して続いているが、平成16年度より4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(201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	81,600円/㎡ (H18 84,000円/㎡)	2.9%	「1位」 4.5%
2位(大月(県)-2)御太刀1丁目字飛地1762番1 JR大月駅南東約600m	74,500円/㎡ (H18 76,000円/㎡)	2.0%	「2位」 3.2%
3位(上野原(県)-4)上野原字八サマ4133番9 JR上野原駅北西約3.2Km	71,900円/㎡ (H18 74,000円/㎡)	2.8%	「3位」 5.1%

(2) 変動率(マイナス)上位5地点

住宅地(201地点)の価格変動率(マイナス)上位5地点			昨年順位
1位(北杜(県)-2)明野町三之蔵字ソリメ894番 一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	15,600円/㎡ (H18 16,500円/㎡)	5.5%	「10位」 5.7%
2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	42,700円/㎡ (H18 45,000円/㎡)	5.1%	「1位」 7.2%
3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	44,200円/㎡ (H18 46,500円/㎡)	4.9%	「2位」 6.6%
3位(増穂(県)-1)青柳町字古宿425番1 中規模一般住宅の多い既存の住宅地域	44,200円/㎡ (H18 46,500円/㎡)	4.9%	「20位」 5.1%
3位(甲州(県)-4)塩山上於曾字細田708番2 中規模一般住宅の多い既存の住宅地域	44,700円/㎡ (H18 47,000円/㎡)	4.9%	「21位」 5.1%

(3) 住宅地(194地点)の変動率 (201地点の内、本年度選定替7地点を除く)

194地点のうち188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
平成19年度	2.7

(4) 要因

需給バランスの均衡
住宅購入者の選好志向の上昇による、宅地価格の個別化
別荘地需要の持ち直し
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(47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」	228,000円/m ² (H18 237,000円/m ²)	3.8%	「1位」 9.9%
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」	136,000円/m ² (H18 140,000円/m ²)	2.9%	「2位」 7.9%
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」	102,000円/m ² (H18 106,000円/m ²)	3.8%	「3位」 5.4%

(2) 変動率(マイナス)上位3地点

商業地(44地点)の価格変動率(マイナス)上位3地点				昨年順位
1位(甲州(県)5-1)	塩山上於曾字町屋1155番3 中央通り 「黒川美容院」	54,400円/m ² (H18 57,300円/m ²)	5.1%	「12位」 5.3%
2位(富士吉田(県)5-1)	上吉田2丁目360番1外 金鳥居北 「第一生命富士吉田支部」	71,800円/m ² (H18 75,400円/m ²)	4.8%	「7位」 6.9%
3位(北杜(県)5-4)	武川町牧原字堂佛寺1403番1 国道20号沿い 「斉木理容店」	24,300円/m ² (H18 25,500円/m ²)	4.7%	「10位」 5.6%

(3) 商業地(44地点)の変動率(47地点の内、本年度選定替3地点を除く)

平成11年度以降、全ての地点がマイナスであったが、今回、中央(県)5-1(山之神字流通団地2954番1外)において変動率0%となった。

マイナス変動率上位10地点は、山梨市、北杜市、笛吹市の2地点及び、富士吉田市、甲州市、鯉沢町、富士河口湖町の地点である。

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
平成19年度	3.1

(4) 要因

過去の地価下落による割安感からの値上がり期待
用途の多様化、混在化の進行及び有効利用意識の高揚による新規需要の増加
生活様式・消費行動の変化に伴う従来型小売店の衰退

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19年度	平成18年度
1位 昭和町	55,400円/㎡	(57,000円/㎡・1位)
2位 富士吉田市	52,500円/㎡	(54,300円/㎡・2位)
3位 大月市	51,500円/㎡	(52,700円/㎡・3位)

(2) 平均価格上位(商業地)

	平成19年度	平成18年度
1位 甲府市	105,900円/㎡	(109,000円/㎡・1位)
2位 上野原市	102,000円/㎡	(106,000円/㎡・2位)
3位 都留市	85,000円/㎡	(86,000円/㎡・3位)

6 全国平均(全用途、住宅地、商業地)

(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19年度	平成18年度	平成19年度	平成18年度	平成19年度	平成18年度
全 国	118,600	106,300	74,000	70,400	294,100	251,600
三大都市圏	308,500	271,300	180,700	170,000	773,300	661,200
地 方	50,100	49,300	37,100	37,300	101,000	96,700
山 梨 県 (全国順位)	37,000 (39位)	37,500 (39位)	33,200 (31位)	33,700 (31位)	60,700 (40位)	60,900 (39位)

(2) 平均変動率(全用途、住宅地、商業地)

全国では、商業地がプラスに転じた。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るものの、引き続き下落傾向。

三大都市圏においては、全用途で上昇し、特に商業地は大幅な上昇となった。

平均変動率の推移 (%)

	全用途		住宅地		商業地	
	平成19年度	平成18年度	平成19年度	平成18年度	平成19年度	平成18年度
全 国	0.5	2.4	0.7	2.3	1.0	2.1
三大都市圏	5.1	0.9	4.0	0.4	10.4	3.6
地 方	2.4	3.5	2.3	3.1	2.6	4.3
山 梨 県 (全国順位)	2.8 (30位)	3.9 (29位)	2.7 (31位)	3.5 (31位)	3.1 (27位)	4.9 (28位)