

# 平成23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 287 地点

内 訳	住宅地	199	地点
	宅地見込地	10	〃
	商業地	47	〃
	準工業地	3	〃
	工業地	12	〃
	調区内宅地	6	〃
	林地	10	〃

**4 価格判定** 鑑定評価員（不動産鑑定士22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日時点の基準地点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 閲覧等

平成23年9月21日以降、企画課、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。

## 平成23年度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32,700円/㎡（昨年34,000円/㎡）  
平均変動率は▲3.8%、昨年（▲3.2%）と比べて0.6ポイント下落率が拡大
- 全用途の平均価格は平成5年度以降、19年連続して下落
- 住宅地の平均変動率は▲3.5%  
このうち下落幅が3%を超える市町村は17市町村（昨年13市町村）
- 商業地の平均変動率は▲4.1%  
このうち下落幅が4%を超える市町村は11市町村（昨年3市町）
- 全ての用途で、昨年より下落率が拡大
- 全ての用途で、平成5年から19年連続の下落
- 全ての調査地点で下落（本年度選定替9地点を除く278地点）

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23年度		平成22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	29,500	▲3.0	30,500
（内）リゾート系 （11地点）	▲1.9	12,200	▲1.7	12,500
宅地見込地	▲5.7	17,600	▲4.4	18,900
商業地	▲4.1	53,600	▲3.4	55,800
準工業地	▲4.1	38,800	▲3.5	40,400
工業地	▲4.7	17,000	▲4.4	17,900
調整区域内宅地	▲4.5	29,200	▲4.0	30,500
全用途	▲3.8	32,700	▲3.2	34,000

### 2 平均価格の推移

- ① 全用途の平均価格32,700円/㎡は、昭和56年～57年の水準  
過去最高価格：平成3年 121,000円/㎡
- ② 住宅地の平均価格29,500円/㎡は、昭和58年～59年の水準  
過去最高価格：平成4年 66,200円/㎡
- ③ 商業地の平均価格53,600円/㎡は、昭和52年～53年の水準  
過去最高価格：平成3年 368,000円/㎡
- ④ 工業地の平均価格17,000円/㎡は、昭和54年～55年の水準  
過去最高価格：平成4年 39,900円/㎡

### 3 住宅地の状況

#### (1) 価格上位地点

住宅地（199地点）の価格上位3地点

「昨年順20位まで」

1位（上野原（県）-3）上野原字宮のこし706番 ※JR上野原駅北約1.8Km	75,500円/㎡ (H22 77,500円/㎡ ▲1.6%)	▲2.6%	「1位」
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	68,200円/㎡ (H22 70,100円/㎡ ▲2.0%)	▲2.7%	「2位」
3位（上野原（県）-4）上野原字ハマ4133番9 ※JR上野原駅北約3.2Km	66,000円/㎡ (H22 68,000円/㎡ ▲1.9%)	▲2.9%	「3位」

#### (2) 変動率（マイナス）上位地点

住宅地（194地点）の価格変動率（マイナス）上位3地点

「昨年順20位まで」

1位（丹波山（県）2）字丹波2521番6 ※小規模の農家住宅が建ち並ぶ村の中心的な住宅地域	15,700円/㎡ (H22 16,900円/㎡ ▲6.1%)	▲7.1%	「5位」
2位（小菅（県）-1）字川久保4681番3外 ※村中心部の中小規模農家住宅を中心とする住宅地域	14,900円/㎡ (H22 16,000円/㎡ ▲5.9%)	▲6.9%	「9位」
2位（身延（県）-6）角打字北原1097番1 ※中小規模の一般住宅が多い駅背後の住宅地域	28,500円/㎡ (H22 30,600円/㎡ ▲4.1%)	▲6.9%	-

#### (3) 住宅地（194地点）の変動率（199地点の内、本年度選定替5地点を除く）

- 平均変動率▲3.5% 19年連続の下落 下落幅も3年連続で拡大
- 194地点すべてがマイナスで横ばい地点もなし

#### 住宅地平均変動率の推移

	平均変動率（%）
平成19年度	▲2.7
平成20年度	▲2.3
平成21年度	▲2.7
平成22年度	▲3.0
平成23年度	▲3.5

#### (4) 要因

- ① 東日本大震災及び福島第一原発の事故に起因する経済的混乱から、需要側に慎重姿勢が目立った。低額志向が定着しつつある。
- ② 住環境等が整った利便性が良い地域と、そうではない地域とでは、需給動向に二極化がみられる。生活利便性の良い地域においては、下落率は薄い。  
等の影響が考えられる。

#### 4 商業地の状況

##### (1) 価格上位地点

商業地（47地点）の価格上位3地点

「昨年順20位まで」

1位（甲府（県）5-4）丸の内2丁目542番外	207,000円/m <sup>2</sup>	▲3.3%	「1位」
※甲府市役所西 「甲府第一生命ビル」 (H22	214,000円/m <sup>2</sup>	▲2.7%	
2位（甲府（県）5-5）中央1丁目165番外	110,000円/m <sup>2</sup>	▲6.0%	「2位」
※岡島百貨店南 「きぬや」 (H22	117,000円/m <sup>2</sup>	▲4.9%	
3位（上野原（県）5-1）上野原字仲新町1607番2	91,000円/m <sup>2</sup>	▲3.7%	「3位」
※国道20号線沿い「喜志化粧品」 (H22	94,500円/m <sup>2</sup>	▲2.8%	

##### (2) 変動率（マイナス）上位地点

商業地（46地点）の価格変動率（マイナス）上位3地点

「昨年順20位まで」

1位（身延（県）5-1）下部字上ノ山964番	22,800円/m <sup>2</sup>	▲7.3%	「2位」
※下部温泉「橋本屋旅館」 (H22	24,600円/m <sup>2</sup>	▲6.1%	
2位（笛吹（県）5-3）石和町川中島字宮ノ東409番2外	48,500円/m <sup>2</sup>	▲7.1%	「3位」
※石和温泉「ホテルくにたち」 (H22	52,200円/m <sup>2</sup>	▲5.6%	
3位（富士川（県）5-2）鰻沢字八幡1734番1	35,800円/m <sup>2</sup>	▲7.0%	「1位」
※国道52号沿い「大森サイクル」 (H22	38,500円/m <sup>2</sup>	▲6.6%	

##### (3) 商業地（46地点）の変動率（47地点の内、本年度選定替1地点を除く）

- 平均変動率▲4.1% 19年連続の下落 下落幅も3年連続で拡大
- 46地点すべてがマイナスで横ばい地点もなし

##### 商業地平均変動率の推移

	平均変動率 (%)
平成19年度	▲ 3.1
平成20年度	▲ 2.6
平成21年度	▲ 3.1
平成22年度	▲ 3.4
平成23年度	▲ 4.1

##### (4) 要因

- ① 甲府中心部の店舗やオフィスでは、空室が目立っている。
- ② 小規模店舗を中心とする在来の商業地の多くは、衰退傾向が顕著。大型SCに顧客を奪われている。

等の影響が考えられる。

## 5 市町村別の状況

### (住宅地)

#### ○平均価格上位

	平成23年度	平成22年度
1位 昭和町	53,600円/㎡	(54,100円/㎡・1位)
2位 大月市	47,100円/㎡	(48,600円/㎡・2位)
3位 甲府市	46,300円/㎡	(47,600円/㎡・3位)

#### ○平均変動率 (マイナス)

	平成23年度	平成22年度
1位 丹波山村	▲5.5%	(▲4.4%・3位)
2位 西桂町	▲5.1%	(▲3.7%・10位)
3位 富士川町	▲5.0%	(▲4.6%・1位)

### (商業地)

#### ○平均価格上位

	平成23年度	平成22年度
1位 甲府市	91,900円/㎡	(95,800円/㎡・1位)
2位 上野原市	91,000円/㎡	(94,500円/㎡・2位)
3位 都留市	77,800円/㎡	(80,800円/㎡・3位)

#### ○平均変動率 (マイナス)

	平成23年度	平成22年度
1位 富士川町	▲6.3%	(▲5.7%・1位)
2位 身延町	▲6.0%	(▲5.2%・2位)
3位 笛吹市	▲4.7%	(▲4.3%・3位)
3位 北杜市	▲4.7%	(▲3.9%・4位)

## 6 工業地の状況

工業地(11地点)の変動率(12地点の内、本年度選定替1地点を除く)

- 11地点すべてがマイナス
- 内陸型の工業地として、輸送面で不利な条件下
- 東京電力エリアについては、電力不足も懸念

工業地平均変動率の推移

	平均変動率 (%)
平成19年度	▲ 2.7
平成20年度	▲ 2.8
平成21年度	▲ 3.8
平成22年度	▲ 4.4
平成23年度	▲ 4.7

## 7 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23年度	平成22年度	平成23年度	平成22年度	平成23年度	平成22年度
全国	109,000	112,000	68,900	70,500	262,900	271,300
三大都市圏	275,800	279,200	165,100	168,800	667,200	684,500
地方	45,000	46,700	33,500	34,500	89,500	93,300
山梨県 (全国順位)	32,700 (37位)	34,000 (37位)	29,500 (32位)	30,500 (31位)	53,600 (39位)	55,800 (40位)

### (2) 平均変動率（全用途、住宅地、商業地）

- 三大都市圏では、全ての用途で下落幅が大幅に縮小
- 全国では下落幅がやや縮小
- 地方では、下落幅はほぼ横ばい。
- 山梨県の変動率は、全国平均値と比較すると下落幅はやや大きい。

前年度と比べると、下落幅が拡大した。

(平均変動率は全用途 0.6、住宅地 0.5、商業地 0.7ポイント下落幅が拡大)

平均変動率の推移

(%)

	全用途		住宅地		商業地	
	平成23年度	平成22年度	平成23年度	平成22年度	平成23年度	平成22年度
全国	▲3.4	▲3.7	▲3.2	▲3.4	▲4.0	▲4.6
三大都市圏	▲1.9	▲3.2	▲1.7	▲2.9	▲2.2	▲4.2
地方	▲4.0	▲3.9	▲3.7	▲3.6	▲4.8	▲4.8
山梨県 (全国順位)	▲3.8 (25位)	▲3.2 (12位)	▲3.5 (23位)	▲3.0 (15位)	▲4.1 (18位)	▲3.4 (7位)

※三大都市圏とは、東京圏(首都圏整備法)・大阪圏(近畿圏整備法)・名古屋圏(中部圏開発整備法)による。

※地方とは、三大都市圏以外の地域