

令和2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		R2	(R1)
宅地及び宅地見込地		260 地点	(260 地点)
内訳	住宅地	191 地点	(191 地点)
	宅地見込地	10 地点	(10 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		268 地点	(268 地点)

4 価格判定

鑑定評価員（不動産鑑定士18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

(1) 閲覧等

令和2年9月30日以降、地域創生・人口対策課、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。

(2) 記者説明 令和2年9月17日（木）15時30分

<報道解禁>（全国一斉）

・テレビ・ラジオ・インターネット

令和2年9月29日（火）16時50分

・新聞

令和2年9月30日（水）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	268地点（令和2年度）	167地点（令和2年）
鑑 定 評 価 員	知事が指名した不動産鑑定士18名 各地点につき不動産鑑定士1名 （令和2年度）	土地鑑定委員会から委嘱された不動産鑑定士18名 各地点につき不動産鑑定士2名 （令和2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2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26,800円/㎡（昨年27,100円/㎡）
平均変動率は▲1.5%、昨年（▲1.2%）より下落幅は0.3ポイント拡大
平成5年度以降、28年連続の下落
- 住宅地の平均価格は24,000円/㎡（昨年24,300円/㎡）
平均変動率は▲1.6%、昨年（▲1.4%）より下落幅は0.2ポイント拡大
平成5年度以降、28年連続の下落
- 商業地の平均価格は45,100円/㎡（昨年45,600円/㎡）
平均変動率は▲1.4%、昨年（▲1.0%）より下落幅は0.4ポイント拡大
平成5年度以降、28年連続の下落
- 工業地の平均価格は14,100円/㎡（昨年14,100円/㎡）
平均変動率は▲0.1%、昨年（1.2%）より1.3ポイント下落
昨年は平成5年度以降、27年ぶりの上昇に転じたものの、下落
- 上昇地点は、昨年から11地点減少し4地点（横ばい43地点、下落210地点）
※林地8地点、選定替3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2年度		令和元年度	
	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格
	%	円/㎡	%	円/㎡
住宅地 (191地点)	▲ 1.6	24,000	▲ 1.4	24,300
(内 リゾート系) (11地点)	▲ 0.9	11,200	0.1	11,300
宅地見込地 (10地点)	▲ 1.0	14,700	▲ 1.1	14,800
商業地 (45地点)	▲ 1.4	45,100	▲ 1.0	45,600
工業地 (14地点)	▲ 0.1	14,100	1.2	14,100
全用途 (260地点)	▲ 1.5	26,800	▲ 1.2	27,100

※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、平均変動率は平均価格から算出した対前年度変動率と必ずしも一致するものではない。

2 住宅地の状況 (191 地点)

(1) 変動率の状況

○ 上昇 3 地点 (R1 6 地点)

住宅地の変動率上位3地点

1位 鳴沢(県)-2 宇富士山11407番5	10,000円/㎡ 2.0%
※需要は堅調であったが、新型コロナの影響で年後半は需要が減退。	(R1 9,800円/㎡ 3.2%)
2位 富士河口湖(県)-3 大石字葶剥戸1319番4	19,200円/㎡ 1.1%
※地価上昇も、土砂災害警戒区域等の影響で需要減退。	(R1 19,000円/㎡ 8.6%)
3位 忍野(県)-1 忍草字立沢3043番8	20,400円/㎡ 0.5%
※大手企業関係者を中心とする安定した宅地需要が見込まれる。	(R1 20,300円/㎡ 1.5%)

○ 横ばい 24 地点 (R1 21 地点)

甲府(県)-3、甲府(県)-12、甲府(県)-17、甲府(県)-21、甲府(県)-22、富士吉田(県)-3、都留(県)-3、大月(県)-2、韮崎(県)-3、南アルプス(県)-1、中央(県)-3、中央(県)-4、中央(県)-5、中央(県)-6、中央(県)-7、昭和(県)-1、昭和(県)-2、昭和(県)-3、昭和(県)-4、山中湖(県)-1、山中湖(県)-2、山中湖(県)-3、富士河口湖(県)-1、富士河口湖(県)-2

※下線：R1 下落→R2 横ばいとなった地点

※波線：R1 上昇→R2 横ばいとなった地点

○ 下落 162 地点 (R1 164 地点)

住宅地の変動率 (マイナス) 上位3地点

1位 身延(県)-1 常葉字林際2599番外	9,300円/㎡ ▲5.1%
※在来の農家住宅地域で小中学校の閉校もあり需要は低調。	(R1 9,800円/㎡ ▲4.9%)
2位 上野原(県)-5 鶴島字西1555番	23,500円/㎡ ▲4.9%
※規模の大きな住宅が多い地域で、需要は弱い。	(R1 24,700円/㎡ ▲3.5%)
3位 身延(県)-6 角打字北原1097番1	16,100円/㎡ ▲4.7%
※人口減少傾向強く、割高感がある。	(R1 16,900円/㎡ ▲4.5%)

(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丁目宇大原853番11	62,500円/㎡ 0.0%
※駅徒歩圏内の街路条件の良い平坦地で稀少性がある。	(R1 62,500円/㎡ 0.0%)
2位 甲府(県)-12 屋形2丁目2409番4	60,100円/㎡ 0.0%
※文教地区に展開する閑静な住宅地で地価は安定的に推移。	(R1 60,100円/㎡ 0.0%)
3位 甲府(県)-2 緑が丘1丁目110番2	58,200円/㎡ ▲0.2%
※住環境、利便性ともに良好で需要は安定している。	(R1 58,300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	3,720円/㎡ ▲1.1%
※農地の中に中小規模農家住宅が見られる住宅地域。	(R1 3,760円/㎡ ▲1.1%)
2位 早川(県)-1 保字道ノ前1246番1	4,060円/㎡ ▲1.0%
※農家住宅を中心に公共施設等が見られる県道沿いの住宅地域。	(R1 4,100円/㎡ ▲1.0%)
3位 笛吹(県)-7 芦川町中芦川字村中602番	4,320円/㎡ ▲2.9%
※支所に近接の在来の農家住宅地域。	(R1 4,450円/㎡ ▲2.2%)

(3) 主な価格形成要因等

- 長らく下落が続き全般的に価格が落ち着いてきたこと、富士北麓の別荘地のうち環境の良いエリアは需要があること、低金利が継続していることで資金調達が比較的容易であること等のプラス要因もあるものの、新型コロナウイルス感染症の影響によるマインドの変化が反映したものと思われる。
- 県全体で見ると、上昇地点や横ばい地点が見られる市町村があるものの、高齢化率が高く人口減少が著しい地域等では県平均に比べ下落幅が大きく、市町村による格差も大きい。

3 商業地の状況 (45 地点)

(1) 変動率の状況

- 上昇 0 地点 (R1 2 地点)
- 横ばい 5 地点 (R1 7 地点)
甲府(県)5-9、甲斐(県)5-1、昭和(県)5-1、忍野(県)5-1、山中湖 5-1
- 下落 39 地点 (R1 36 地点)

商業地の変動率 (マイナス) 上位3地点

1位 富士河口湖(県)5-1 船津字市道3634番2外 ※新型コロナの影響を直接受ける駅前の商業地で、衰退傾向顕著。	59,000円/㎡ ▲4.1% (R1 61,500円/㎡ 6.4%)
2位 笛吹(県)5-3 石和町川中島字宮ノ東409番2外 ※新型コロナの影響で商況は一気に低迷し、先行き不透明感あり。	35,500円/㎡ ▲3.3% (R1 36,700円/㎡ ▲0.8%)
3位 北杜(県)5-4 武川町牧原字堂佛寺1403番1 ※店舗等の連坦性に欠け、商況冴えず需要低調。	15,000円/㎡ ▲3.2% (R1 15,500円/㎡ ▲2.5%)

(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 ※飲食店を主とした需要があるもオフィス需要は弱含み。	176,000円/㎡ ▲1.7% (R1 179,000円/㎡ ▲1.1%)
2位 甲府(県)5-5 中央1丁目165番外 ※市中心街の繁華街で安定的に推移していたが、新型コロナの影響で先行き不透明感あり。	90,300円/㎡ ▲1.0% (R1 91,200円/㎡ ▲0.2%)
3位 上野原(県)5-1 上野原字仲新町1607番2 ※国道沿いの商業地域で郊外店舗の進出によりやや衰退化傾向。	72,000円/㎡ ▲0.4% (R1 72,300円/㎡ ▲0.4%)

商業地の価格下位3地点

1位 北杜(県)5-2 高根町清里字念場原3545番1519外 ※新規出店動向は見受けられず、商況は冴えない。	14,600円/㎡ ▲1.4% (R1 14,800円/㎡ ▲1.3%)
2位 北杜(県)5-4 武川町牧原字堂佛寺1403番1 ※店舗等の連坦性に欠け、商況は冴えず、需要は低調。	15,000円/㎡ ▲3.2% (R1 15,500円/㎡ ▲2.5%)
3位 市川三郷(県)5-2 岩間字町後938番2 ※新規出店動向は見受けられず、商況は冴えない。	18,100円/㎡ ▲3.2% (R1 18,700円/㎡ ▲2.1%)

(3) 主な価格形成要因等

- 高齢化率の上昇や人口減少による購買力の低下、近隣市町にオープンした大型商業施設による客足の変化等で、従来型の商業地域の商況は厳しい。
- 前年に上昇した2地点はいずれも富士北麓に存在したが、上昇から、下落ないし横ばいに転じるなど、観光客向け飲食店等が存する地域では、新型コロナウイルス感染症の影響が見られる。

4 工業地の状況 (14 地点)

(1) 変動率の状況

- 上昇 1 地点 (R1 7 地点)
- 横ばい 10 地点 (R1 7 地点)
- 下落 3 地点 (R1 0 地点)

(2) 主な価格形成要因等

- 前年は中部横断道の一部区間の開通、中央自動車道でのスマートインターチェンジの供用開始等、インフラ整備による利便性の向上等により、平均変動率は平成5年以来27年ぶりの上昇に転じたが、今年は新型コロナウイルス感染症の影響により、先行き不透明感、様子見感があり、需要がやや弱まったことから下落となった。

5 林地の状況 (8 地点)

(1) 変動率の状況

- 上昇 0 地点 (R1 0 地点)
- 横ばい 1 地点 (R1 1 地点)
- 下落 7 地点 (R1 7 地点)

6 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2年度	令和元年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	忍野村	0.5	1.5	(1位)
2位	山中湖村	0.0	0.9	(2位)
3位	昭和町	▲ 0.3	▲ 0.2	(4位)

○ 平均変動率 (マイナス) 上位

順位	市町村名	令和2年度	令和元年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	身延町	▲ 3.9	▲ 3.2	(1位)
2位	道志村	▲ 3.4	▲ 2.8	(3位)
3位	丹波山村	▲ 3.0	▲ 2.9	(2位)

○ 平均価格上位

順位	市町村名	令和2年度	令和元年度	
		価格 円/㎡	価格 円/㎡	(順位)
1位	昭和町	46,700	46,800	(1位)
2位	大月市	39,400	40,100	(2位)
3位	都留市	38,900	39,200	(3位)

○ 平均価格下位

順位	市町村名	令和2年度	令和元年度	
		価格 円/㎡	価格 円/㎡	(順位)
1位	早川町	3,900	3,900	(1位)
2位	小菅村	8,500	8,700	(2位)
3位	丹波山村	9,100	9,300	(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2年度	令和元年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	昭和町	0.0	0.0	(3位)
	忍野村	0.0	0.0	(3位)
	山中湖村	0.0	0.6	(2位)

○ 平均変動率 (マイナス) 上位

順位	市町村名	令和2年度	令和元年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	富士河口湖町	▲ 3.4	2.3	(22位)
2位	市川三郷町	▲ 3.1	▲ 2.6	(1位)
3位	大月市	▲ 2.7	▲ 2.6	(1位)

○ 平均価格上位

順位	市町村名	令和2年度	令和元年度	
		価格 円/m ²	価格 円/m ²	(順位)
1位	甲府市	75,800	76,500	(1位)
2位	上野原市	72,000	72,300	(2位)
3位	都留市	70,000	70,800	(3位)

○ 平均価格下位

順位	市町村名	令和2年度	令和元年度	
		価格 円/m ²	価格 円/m ²	(順位)
1位	北杜市	20,000	20,500	(1位)
2位	鳴沢村	20,700	21,200	(2位)
3位	南部町	22,400	22,800	(3位)

7 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2年度		令和元年度		令和2年度		令和元年度	
	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	▲ 0.7	73,600	▲ 0.1	73,100	▲ 0.3	380,300	1.7	378,800
三大都市圏	▲ 0.3	178,700	0.9	177,900	0.7	1,049,300	5.2	1,065,400
地方	▲ 0.9	32,300	▲ 0.5	32,000	▲ 0.6	102,200	0.3	99,100
山梨県 (全国順位)	▲ 1.6 (41位)	24,000 (39位)	▲ 1.4 (42位)	24,300 (39位)	▲ 1.4 (33位)	45,100 (39位)	▲ 1.0 (36位)	45,600 (39位)
	工業地				全用途			
	令和2年度		令和元年度		令和2年度		令和元年度	
	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	0.2	39,900	1.0	39,400	▲ 0.6	148,500	0.4	147,300
三大都市圏	1.2	93,000	2.9	91,900	0.0	400,700	2.1	401,100
地方	▲ 0.1	20,500	0.4	20,400	▲ 0.8	48,900	▲ 0.3	47,900
山梨県 (全国順位)	▲ 0.1 (20位)	14,100 (35位)	1.2 (14位)	14,100 (35位)	▲ 1.5 (39位)	26,800 (41位)	▲ 1.2 (40位)	27,100 (41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

