

平成20年地価公示について（概要）

- 1 根拠法令 地価公示法
- 2 実施機関 国土交通省（土地鑑定委員会）
- 3 目的 都市及びその周辺の地域等において、標準地の正常な価格を公示し、一般の土地の取引価格に対して指標を与える。
公共事業用地の取得価格算定の規準とする。
国土利用計画法に基づく土地価格算定の規準とする。
等により、適正な地価の形成に寄与する。
- 4 本県の実施内容
 - (1) 実施区域 22市町村（13市、7町、2村）
 - (2) 基準日 平成20年1月1日
 - (3) 標準地数

住宅地	121	地点
商業地	52	＼
準工業地	3	＼
工業地	2	＼
市街化調整区域内宅地	5	＼
計	183	＼

（全国 29,100 〃）
 - (4) 調査開始年次 昭和49年（昭和45年から一部地域で開始）
 - (5) 評価員 地価公示鑑定評価員として委嘱された不動産鑑定士（19名）
- 5 公表
公示 平成20年3月25日付けの官報で公示されるとともに、当該市町村役場において、関係図書を一般の閲覧に供する。

全国の結果

1 概 況

平成20年1月1日時点の地価公示によると、平成19年1月以降の1年間の地価動向は、全国平均で見ると住宅地及び商業地ともに2年連続で上昇となった。三大都市圏においては、平均で上昇幅が拡大したものの、都心部を中心に上昇幅が縮小した地点が現れた。また、地方圏においては下落幅は縮小したものの、依然として下落地点が大半を占めた。

2 平均変動率（単位：％）

はマイナスを表す（以下同じ）

	全 用 途		住 宅 地		商 業 地	
	H20	H19	H20	H19	H20	H19
全 国	1.7	0.4	1.3	0.1	3.8	2.3
三大都市圏平均	5.3	3.8	4.3	2.8	10.4	8.9
地方圏平均	1.8	2.8	1.8	2.7	1.4	2.8
山梨県平均 (全国順位)	2.6 (30位)	3.6 (31位)	2.5 (30位)	3.4 (33位)	3.1 (28位)	4.3 (28位)

三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいう。

本県の結果

1 概 況

(1) 県内全域において、

全用途ベースで平成5年以来16年連続して下落した。

全用途平均変動率において、昨年より下落幅が1.0ポイント縮小した。

工業地を除く用途において、3年連続で下落幅が縮小した。

(工業地は0.3ポイント下落幅が拡大)

県内の用途別平均変動率・平均価格表

	H20 平均変動率 (%)	H20 平均価格 (円/㎡)	H19 平均変動率 (%)
住宅地	2.5 (0.9)	44,400	3.4
商業地	3.1 (1.2)	70,500	4.3
準工業地	2.0 (0.5)	67,500	2.5
工業地	4.3 (0.3)	23,800	4.0
調区内宅地	2.3 (1.2)	47,200	3.5
全用途	2.6 (1.0)	52,000	3.6

(2) 県内の用途別状況

【住宅地】変動率が平均で 2.5%となり、昨年より下落幅が0.9ポイント縮小した。

- ・下落率が平均を上回った市町村
富士吉田市、山梨市、笛吹市、甲州市、中央市、市川三郷町、増穂町、
鯉沢町、身延町、西桂町、山中湖村の11市町村

住宅地の価格形成要因

需給バランスの均衡
堅調な別荘地需要

等の影響が考えられる。

【商業地】変動率が平均で 3.1%となり、昨年より下落幅が1.2ポイント縮小した。

- ・下落率が平均を上回った市町村
富士吉田市、都留市、山梨市、大月市、甲州市、市川三郷町、鯉沢町、
身延町、西桂町、山中湖村の10市町村。

商業地の価格形成要因

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。

【その他の用途】準工業地で0.5ポイント、調整区域内宅地で1.2ポイント、下落幅が縮小した。一方、工業地では0.3ポイント下落幅が拡大した。

(3) 各標準地の状況

上昇	0地点
横ばい(変動率0地点)	7地点
下落	172地点

(全調査地点183地点の内、新規・選定替4地点を除く)

2 住宅地の状況

(1) 価格上位地点(住宅地)

住宅地の価格上位3地点

昨年順位

1位(上野原-2)上野原字上野3217番3外 JR中央本線上野原駅北方約2.4Km	82,200円/m ² (H19 84,300円/m ²)	2.5% 3.2%	「1位」
2位(大月-1)大月1丁目字六貫メ403番2 JR中央本線大月駅南方約400m	79,000円/m ² (H19 80,800円/m ²)	2.2% 3.0%	「2位」
3位(上野原-1)上野原字城1906番2 JR中央本線上野原駅北西方約2.2Km	77,300円/m ² (H19 79,200円/m ²)	2.4% 3.1%	「3位」

(2) マイナス変動率上位地点(住宅地)

住宅地の価格マイナス変動率上位3地点

昨年順位

1位(富士吉田-2)上吉田字熊穴4472番21 富士急行線富士吉田駅南西方約2Km	36,900円/m ² (H19 39,800円/m ²)	7.3% 7.7%	「1位」
2位(笛吹-11)境川町石橋字万福寺2409番1外 JR身延線南甲府駅の南東方約7.7km	29,700円/m ² (H19 31,600円/m ²)	6.0% 6.2%	「3位」
3位(笛吹-10)境川町小黑坂字宝塚106番 JR身延線南甲府駅の南東方約8.9km	19,700円/m ² (H19 20,700円/m ²)	4.8% 5.0%	「8位」

(3) 市町村別平均価格上位(住宅地)

	H20	H19
1位 上野原市	79,800円	(81,800円・1位)
2位 大月市	68,300円	(69,800円・2位)
3位 甲府市	56,100円	(57,700円・3位)

(4) 市町村別マイナス平均変動率上位(住宅地)

	H20	H19
1位 増穂町	4.6%	(5.4%・1位)
2位 富士吉田市	4.1%	(5.3%・2位)
3位 西桂町	3.9%	(4.1%・5位)

3 商業地の状況

(1) 価格上位地点(商業地)

商業地の価格上位3地点			昨年順位
1位(甲府5-5)丸の内1丁目93番 県議会議事堂前「オーサカヤビル」(H19	340,000円/m ² 352,000円/m ²	3.4% 4.3%	「1位」
2位(甲府5-1)中央1丁目165番外 かすがもーる「きぬや商店」(H19	133,000円/m ² 138,000円/m ²	3.6% 3.5%	「2位」
3位(甲府5-6)丸の内3丁目898番 美術館通り「住友生命甲府丸の内ビル」(H19	107,000円/m ² 110,000円/m ²	2.7% 4.3%	「3位」

(2) マイナス変動率上位地点(商業地)

商業地の価格マイナス変動率上位3地点			昨年順位
1位(都留5-1)中央2丁目261番3 宮井酒店(H19	63,000円/m ² 68,000円/m ²	7.4% 10.3%	「1位」
2位(富士吉田5-2)上吉田2丁目393番3外 (株)ハヤカワ(H19	66,800円/m ² 70,800円/m ²	5.6% 6.6%	「2位」
3位(西桂5-1)小沼字本町1639番6 403クリーニング(H19	44,200円/m ² 46,500円/m ²	4.9% 5.7%	「6位」

(3) 市町村別平均価格上位(商業地)

	H20	H19
1位 甲府市	100,100円	(103,000円・1位)
2位 上野原市	96,400円	(98,900円・2位)
3位 大月市	84,300円	(87,800円・3位)

(4) 市町村別マイナス平均変動率上位(商業地)

	H20	H19
1位 西桂町	4.9%	(5.7%・4位)
2位 鯉沢町	4.3%	(4.8%・6位)
3位 大月市	4.1%	(6.4%・2位)
3位 甲州市	4.1%	(4.6%・8位)