

# 平成20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 H20 (H19)
- (3) 基準地数 宅地及び宅地見込地 278地点(279地点)
- |        |         |              |
|--------|---------|--------------|
| 内<br>訳 | 住宅地     | 200地点(201地点) |
|        | 宅地見込地   | 10地点(10地点)   |
|        | 商業地     | 47地点(47地点)   |
|        | 準工業地    | 3地点(3地点)     |
|        | 工業地     | 12地点(12地点)   |
|        | 調整区域内宅地 | 6地点(6地点)     |
- 林地 10地点(10地点)
- 
- 合計 288地点(289地点)
- 選定替 10地点(12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 平成20年9月19日以降、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。なお、このことについては県公報で公告する

# 平成20年度地価調査結果の概要

## 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、36,100円/㎡(昨年37,000円/㎡) 全用途平均変動率については、2.4%となり、昨年(2.8%)と比べ0.4ポイント下落率が縮小した。

(全用途平均変動率 H19: 2.8% H18: 3.9% H17: 6.8% H16: 7.7%)

全用途の平均価格は平成5年度以降、16年連続して下落している。

工業地を除く用途で、昨年より下落率が縮小した。工業地は0.1ポイント下落率が拡大した。

住宅地における平均変動率は2.3%となった。このうち下落幅が3%を超える市町村は4市町(昨年は9市町村)であった。

商業地における平均変動率は2.6%となった。このうち下落幅が4%を超える市町村は2市町(昨年は4市町)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20年度		平成19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	2.3	32,500	2.7	33,200
(内)リゾート系 (11地点)	0.8	12,800	1.9	13,300
宅地見込地	2.8	20,300	3.8	21,800
商業地	2.6	59,300	3.1	60,700
準工業地	2.8	43,300	3.0	44,500
工業地	2.8	19,500	2.7	20,200
調整区域内宅地	3.0	32,800	3.7	33,700
全用途	2.4	36,100	2.8	37,000

## 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16年連続して続いているが、平成16年度より5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(200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上野原駅北約1.8Km	80,200円/m <sup>2</sup> (H19 81,600円/m <sup>2</sup> )	1.7% 2.9%	「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	73,000円/m <sup>2</sup> (H19 74,500円/m <sup>2</sup> )	2.0% 2.0%	「2位」
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	70,600円/m <sup>2</sup> (H19 71,900円/m <sup>2</sup> )	1.8% 2.8%	「3位」

#### (2) 変動率(マイナス)上位4地点

住宅地(194地点)の価格変動率(マイナス)上位4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	40,500円/m <sup>2</sup> (H19 42,700円/m <sup>2</sup> )	5.2% 5.1%	「2位」
2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	14,800円/m <sup>2</sup> (H19 15,600円/m <sup>2</sup> )	5.1% 5.5%	「1位」
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	42,100円/m <sup>2</sup> (H19 44,200円/m <sup>2</sup> )	4.8% 4.9%	「3位」
3位(増穂(県)-3)最勝寺字猿頭32番3外 農家住宅の中に事業所等が見られる既存の住宅地域	28,000円/m <sup>2</sup> (H19 29,400円/m <sup>2</sup> )	4.8% 3.6%	「35位」

#### (3) 住宅地(194地点)の変動率 (200地点の内、本年度選定替6地点を除く)

194地点のうち183地点についてマイナスとなった。(横ばいは11地点)  
マイナス地点においては、多くの地点において下落率が縮小したが、一部拡大した地点も散見された。

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
平成20年度	2.3

#### (4) 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。

## 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 「甲府第一生命ビル」	225,000円/m <sup>2</sup> (H19 228,000円/m <sup>2</sup> )	1.3%	「1位」 3.8%
2位(甲府(県)5-5)	中央1丁目165番外 岡島百貨店南 「きぬや」	132,000円/m <sup>2</sup> (H19 136,000円/m <sup>2</sup> )	2.9%	「2位」 2.9%
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」	99,600円/m <sup>2</sup> (H19 102,000円/m <sup>2</sup> )	2.4%	「3位」 3.8%

### (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」	51,800円/m <sup>2</sup> (H19 54,400円/m <sup>2</sup> )	4.8%	「1位」 5.1%
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」	68,500円/m <sup>2</sup> (H19 71,800円/m <sup>2</sup> )	4.6%	「2位」 4.8%
3位(笛吹(県)5-1)	春日居町熊野堂字藤木沢242番1 国道140号沿い「山梨中央銀行春日居支店」	50,200円/m <sup>2</sup> (H19 52,500円/m <sup>2</sup> )	4.4%	「4位」 4.5%

### (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)

44地点のうち、41地点がマイナスであった。今回、韮崎市、中央市、昭和町において各1地点、計3地点で変動率0%となった。

マイナス変動率上位10地点は、笛吹市の2地点及び、富士吉田市、南アルプス市、北杜市、甲州市、増穂町、鯉沢町、身延町、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
平成20年度	2.6

### (4) 要因

用途の多様化、混在化の進行

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20年度	平成19年度
1位 昭和町	55,100円/㎡	(55,400円/㎡・1位)
2位 大月市	51,200円/㎡	(51,500円/㎡・3位)
3位 富士吉田市	50,800円/㎡	(52,500円/㎡・2位)

### (2) 平均価格上位(商業地)

	平成20年度	平成19年度
1位 甲府市	103,700円/㎡	(105,900円/㎡・1位)
2位 上野原市	99,600円/㎡	(102,000円/㎡・2位)
3位 都留市	84,000円/㎡	(85,000円/㎡・3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20年度	平成19年度	平成20年度	平成19年度	平成20年度	平成19年度
全 国	125,000	118,600	75,700	74,000	315,600	294,100
三大都市圏	324,700	308,500	184,100	180,700	830,500	773,300
地 方	50,500	50,100	36,700	37,100	103,400	101,000
山 梨 県	36,100	37,000	32,500	33,200	59,300	60,700
(全国順位)	(39位)	(39位)	(32位)	(31位)	(40位)	(40位)

### (2) 平均変動率(全用途、住宅地、商業地)

全国では、商業地がマイナスに転じた。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圧縮しているものの、圧縮幅は縮小。

三大都市圏においては、主な用途で引き続き上昇したが、上昇幅は縮小。

平均変動率の推移 (%)

	全用途		住宅地		商業地	
	平成20年度	平成19年度	平成20年度	平成19年度	平成20年度	平成19年度
全 国	1.2	0.5	1.2	0.7	0.8	1.0
三大都市圏	1.7	5.1	1.4	4.0	3.3	10.4
地 方	2.3	2.4	2.1	2.3	2.5	2.6
山 梨 県	2.4	2.8	2.3	2.7	2.6	3.1
(全国順位)	(28位)	(30位)	(29位)	(31位)	(26位)	(27位)