

平成26年地価公示結果（概要）

- 1 根拠法令 地価公示法
- 2 実施機関 国土交通省（土地・建設産業局地価調査課地価公示室）
- 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の算定に資する。
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 21市町村（13市、6町、2村）
 - (2) 基準日 平成26年1月1日
 - (3) 標準地数

住宅地	103地点
商業地	49 "
工業地	4 "
計	156 "

（全国 23,363 "）
 - (4) 調査開始年次 昭和49年
 - (5) 鑑定評価員 国土交通省（土地鑑定委員会）から委嘱された、不動産鑑定士（21名）
- 5 公表
公示 平成26年3月19日付けの官報で公示されるとともに、当該市
市役所・町村役場において、関係図書を一般の閲覧に供する。

本県の結果
1 概況

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)

	平成26年		平成25年
	平均価格 円 / m ²	平均変動率 %	平均変動率 %
住宅地	37,600	2.7	3.1
商業地	62,000	3.0	3.8
工業地	25,500	2.8	4.8
全用途	44,900	2.8	3.4

平均変動率は全ての用途において、平成5年以来22年連続して下落した。

(1) 県内の用途別状況

【住宅地】変動率が平均で 2.7%となり、昨年より下落幅が0.4ポイント縮小した。

住宅地の価格形成要因

一部の地域で需要の回復傾向は見られるが、需要は依然として低調であり、下落傾向が続いている。

過疎化が続く山間部や農村部では需要の極端な減少から下落に歯止めがかからない傾向にある。

等の影響が考えられる。

【商業地】変動率が平均で 3.0%となり、昨年より下落幅が0.8ポイント縮小した。

商業地の価格形成要因

地方経済の回復の遅れと既存商業地域の構造的な顧客離れにより、既存の商業地域を中心に下落が続いている。

イオンモール甲府昭和店付近においてはその集客効果により新設店舗の増加傾向が寄与し、付近では下落率が横ばいを示したが、その他の商業地については、古くからの商店街を中心に下落が続いている。

等の影響が考えられる。

【工業地】変動率が平均で 2.8%となり、昨年より下落幅が2ポイント縮小した。

工業地の価格形成要因

工場地需要は、減退傾向にあるが、インフラの整備や流通拠点の見直しによる流通業務関連の需要が増加傾向にある。

等の影響が考えられる。

(2) 各標準地の状況

上昇

1地点

山梨昭和-3(住宅地)

イオンモール甲府昭和店に近接した立地と、周辺の区画整理事業の保留地の販売価格から比較した割安感から需要が高まったため。

横ばい(変動率0.0%地点) 3地点

都留-3(住宅地)

土地価格に値頃感があり、需要が堅調な地域であるため。

山梨昭和 5-1(商業地)

イオンモールの集客効果により、商況が安定しており、新規の出店需要も根強い地域であるため。

忍野-2(住宅地)

需要が堅調であるが、供給数が少ないため下げ止まっている。

下落

148地点

(全調査地点156地点の内、選定替4地点を除く)

選定替えの理由

商業地3地点：旧来の衰退傾向にある商業地から、比較的元気がある地域へ選定替えすることにより、均衡のとれた地価水準を把握するため

住宅地1地点：取引の中心となっている面積と比較して、規模が大きいため、より適切な規模のものへの選定替え

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

1位(上野原-1)上野原字押出し1880番5 JR中央本線上野原駅北約0.9Km	69,900円/m ²	1.5%
2位(上野原-2)上野原字上宿3521番13 上野原市役所東約0.3Km	69,200円/m ²	選定替
3位(大月-1)大月1丁目字六貫メ403番3外 大月市役所東約0.3km	67,700円/m ²	2.3%

(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

1位(南アルプス-5)下今井字北原726番 南アルプスIC北東約1.7km	25,000円/m ²	6.0%
2位(身延-1)梅平字亥の新田1691番 J身延高校西方近接	23,500円/m ²	6.0%
3位(南アルプス-4)百々字竹ノ内2975番 JR中央線竜王駅西方約5.0km	22,800円/m ²	5.0%
3位(笛吹-2)春日居町桑戸字梅木田526番 JR中央本線春日居駅東方約0.4km	24,600円/m ²	5.0%

(3) 市町村別平均価格上位(住宅地)

1位 上野原市	69,600円
2位 大月市	58,000円
3位 昭和町	51,800円

(4) 市町村別マイナス平均変動率上位(住宅地)

1位 身延町	5.2%
2位 山梨市	4.1%
3位 富士川町	4.0%

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

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」	273,000円/m ²	1.8%
--	-------------------------	------

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」	97,000円/㎡	4.0%
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」 (印は地価調査の基準地と同一地点である。)	85,800円/㎡	2.5%

(2) マイナス変動率上位地点(商業地) (資料 P3)

商業地の価格マイナス変動率上位3地点

1位(甲州5-1)塩山上於曾字旗板1810番1 救済堂	65,500円/㎡	6.4%
2位(葦崎5-1)中央町2015番1 かとう寝具ベビー用品店	54,800円/㎡	5.7%
3位(山梨5-1)上神内川字一丁田1224番7外 オールドフビル	71,300円/㎡	5.6%
3位(甲州5-2)塩山上於曾字油免867番1外 釣魚料理 海	51,000円/㎡	5.6%
3位(身延5-1)梅平字亥の新田2302番1外 クリーニングショップもちづき	26,900円/㎡	5.6%

(3) 市町村別平均価格上位(商業地)

1位 甲府市	79,900円
2位 大月市	79,000円
3位 上野原市	75,400円

(4) 市町村別マイナス平均変動率上位(商業地)

1位 甲州市	6.0%
2位 葦崎市	5.7%
3位 山梨市	5.6%
3位 身延町	5.6%

全国の結果

	住宅地		商業地		工業地		全用途	
	平成26年	平成25年	平成26年	平成25年	平成26年	平成25年	平成26年	平成25年
全 国	0.6	1.6	0.5	2.1	1.1	2.2	0.6	1.8
三大都市圏	0.5	0.6	1.6	0.5	0.0	1.1	0.7	0.6
地方圏平均	1.5	2.5	2.1	3.3	2.2	3.2	1.7	2.8
山梨県 (全国順位)	2.7 (35位)	3.1 (31位)	3.0 (28位)	3.8 (27位)	2.8 (30位)	4.8 (36位)	2.8 (35位)	3.4 (29位)

三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいう。

概況(全用途、住宅地、商業地)

- ・全国は、全用途 0.6%、住宅地 0.6%、商業地 0.5%。昨年と比べて下落幅は縮小
- ・三大都市圏は、全用途 0.7%、住宅地 0.5%、商業地 1.6%。全ての用途で平均変動率がプラスに転じた。
- ・地方圏は、全用途 1.7%、住宅地 1.5%、商業地 2.1%。昨年と比べて下落幅は縮小
- ・山梨県は、全用途 2.8%、住宅地 2.7%、商業地 3.0%。昨年と比べて下落幅縮小。地方圏平均よりも下落の率が大きい。