

## 平成 28 年度山梨県地価調査結果（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 268 地点

内 訳	}	住宅地	191 地点
		宅地見込地	10 地点
		商業地	45 地点
		工業地	14 地点
		林地	8 地点

## 4 価格判定

鑑定評価員（不動産鑑定士 20 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。

## 5 公表（全国一斉）

平成 28 年 9 月 21 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している。なお、このことについては県公報で公告した。

# 平成 28 年度地価調査結果について

## 1 調査結果の概要

- 全用途の平均価格は 28,200 円/㎡ (昨年 28,700 円/㎡)
- 平均変動率は 2.2%、昨年 ( 2.7% ) より 0.5 ポイント縮小
- 全用途の平均価格は平成 5 年度以降、24 年連続して下落
- 住宅地の平均変動率は 2.3%
- このうち下落率が 3% を超える市町村は 6 市町村 (昨年 14 市町村)
- 商業地の平均変動率は 2.3%
- このうち下落率が 4% を超える市町村は 3 市町村 (昨年 6 市町村)
- 19 地点を除き、全ての調査地点で下落 (本年度選定替 8 地点を除く 260 地点)

県内の用途別平均変動率・平均価格表 はマイナスを示す (以下同じ)

用 途	平成28年度		平成27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	25,400	2.7	25,900
(内)リゾート系 (11地点)	1.1	11,300	1.4	11,400
宅地見込地	0.9	15,300	2.4	15,200
商業地	2.3	47,300	2.9	47,500
工業地	2.0	14,100	2.7	14,400
全用途	2.2	28,200	2.7	28,700

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、選定替等の影響により、平均価格の対前年度変動率と平均変動率は必ずしも一致するものではない。

## 2 平均価格・平均変動率の推移

- 全用途の平均価格 28,200 円/㎡は、昭和 55 年度の水準
- 過去の最高価格は平成 3 年度の 121,000 円/㎡
- 平均変動率は 2.2%、平成 5 年度以降 24 年連続の下落
- 住宅地の平均価格 25,400 円/㎡は、昭和 57 年度の水準
- 過去の最高価格は平成 4 年度の 66,200 円/㎡
- 平均変動率は 2.3%、平成 5 年度以降 24 年連続の下落
- 商業地の平均価格は 47,300 円/㎡は、過去最低の水準
- 過去の最高価格は平成 3 年度の 368,000 円/㎡
- 平均変動率は 2.3%、平成 5 年度以降 24 年連続の下落
- 工業地の平均価格 14,100 円/㎡は、過去最低の水準
- 過去の最高価格は平成 4 年度の 39,900 円/㎡
- 平均変動率は 2.0%、平成 5 年度以降 24 年連続の下落

### 3 住宅地の状況

#### (1) 価格上位地点

住宅地（191地点）の価格上位3地点

1位	大月（県）-2 御太刀2丁目字大原853番11 JR大月駅北東約440m	63,100円/㎡ (H27 63,700円/㎡)	0.9% (0.9%)
2位	甲府（県）-12 屋形2丁目2409番4 JR甲府駅北約2.2km	60,100円/㎡ (H27 60,200円/㎡)	0.2% (0.3%)
2位	上野原（県）-4 上野原字ハサマ4133番9 JR上野原駅北約3.2km	60,100円/㎡ (H27 60,700円/㎡)	1.0% (1.0%)

#### (2) 変動率（マイナス）上位地点

住宅地（191地点）の変動率（マイナス）上位3地点

1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	19,900円/㎡ (H27 21,400円/㎡)	7.0% (7.0%)
2位	身延（県）-5 波木井字北畑1347番外 国道背後に位置する中規模農家住宅が多い住宅地域	13,000円/㎡ (H27 13,800円/㎡)	5.8% (5.5%)
3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	11,700円/㎡ (H27 12,400円/㎡)	5.6% (5.3%)

#### (3) 住宅地（187地点）の変動率（191地点の内、本年度選定替4地点を除く）

平均変動率 2.3%、24年連続の下落、下落幅は昨年より0.4ポイント縮小

176地点がマイナス、上昇地点は4地点（都留-3、山中湖-1、山中湖-2、富士河口湖-3）、横ばい地点は7地点（甲府-17、北杜-7、中央-3、中央-7、昭和-3、忍野-1、富士河口湖-2）

住宅地平均変動率の推移

	平均変動率（%）
平成22年度	3.0
平成23年度	3.5
平成24年度	3.6
平成25年度	3.6
平成26年度	3.1
平成27年度	2.7
平成28年度	2.3

#### (4) 要因等

富士山麓地域の別荘地では、昨年に引き続き山中湖-1が上昇したほか、山中湖-2、富士河口湖-3が上昇した。富士山や湖のロケーションの良い別荘地需要が増加傾向にあることを反映している。

下落幅が拡大している市町村は、山間部の過疎化や高齢化が進行している地域であり、これらの地域においては不動産需要の極端な減少傾向から、下落傾向に歯止めがかからない状況が続いている。

リニアの建設工事が着工され、甲府市周辺部でも地質調査や用地測量が行われているが、地価への直接的な影響は見られない。整備計画の進展とともに影響を受けるものと思われる。

#### 4 商業地の状況

##### (1) 価格上位地点

商業地(45地点)の価格上位3地点

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」	185,000円/m <sup>2</sup> (H27 188,000円/m <sup>2</sup> )	1.6% (2.1%)
2位	甲府(県)5-5 中央1丁目165番外 岡島百貨店南「きぬや」	93,600円/m <sup>2</sup> (H27 94,500円/m <sup>2</sup> )	1.0% (1.6%)
3位	上野原(県)5-1 上野原字仲新町1607番2 国道20号沿い「喜志化粧品」	74,000円/m <sup>2</sup> (H27 75,800円/m <sup>2</sup> )	2.4% (2.1%)

##### (2) 変動率(マイナス)上位地点

商業地(45地点)の変動率(マイナス)上位3地点

1位	富士川(県)5-2 鯉沢字八幡1734番1 国道52号沿い「大森サイクル」	25,500円/m <sup>2</sup> (H27 27,200円/m <sup>2</sup> )	6.3% (6.2%)
2位	市川三郷(県)5-2 岩間字町後938番2 JR甲斐岩間駅西「橋本屋食料品店」	21,000円/m <sup>2</sup> (H27 22,200円/m <sup>2</sup> )	5.4% (5.5%)
3位	富士川(県)5-1 青柳町字新宿1203番5 国道52号沿い「秋山薬局」	32,700円/m <sup>2</sup> (H27 34,500円/m <sup>2</sup> )	5.2% (5.5%)

##### (3) 商業地(44地点)の変動率(45地点の内、本年度選定替1地点を除く)

平均変動率 2.3%、24年連続の下落、下落幅は昨年より0.6ポイント縮小  
38地点がマイナス、上昇地点は2地点(山中湖5-1、富士河口湖5-1)、横ばい地点は4地点(甲府5-2、甲府5-9、都留5-1、忍野5-1)

商業地平均変動率の推移

	平均変動率(%)
平成22年度	3.4
平成23年度	4.1
平成24年度	4.2
平成25年度	4.0
平成26年度	3.5
平成27年度	2.9
平成28年度	2.3

##### (4) 要因等

富士山周辺の観光地で上昇が見られ、幹線道路沿いで新規の店舗が増加している地域で横ばいもしくは下落幅の縮小傾向が見られた。一方、旧来からの商店街については衰退傾向が顕著で、強めの下落が続いている。

昨年に引き続き富士河口湖5-1が上昇したほか、山中湖5-1が上昇した。外国人および国内観光客の増加により、商況が回復していることが背景と思われる。

河口湖周辺は、観光客向けのホテル・旅館が集積しており、高い客室稼働率を維持している。また山中湖では、インバウンドによる観光客の増加のみならず、投資対象としての動きも見られる。

甲府市の中心商業地では、長引く空洞化とオフィス需要の減退から、下落基調である。一部のエリアでは地価の上昇も見られるが、総じて需要は低調である。

## 5 工業地の状況

### (1) 工業地(14地点)の変動率

全14地点がマイナス

### (2) 要因等

工業地需要は依然として低調であるものの、農村部の工業地は地価が低位で推移しており、底値感があることで下落幅が下げ止まりつつあると思われる。

大規模な工業地に対する需要は、製造業を中心に生産拠点の統廃合が相次ぎ、地価水準よりも立地条件や戦略拠点、流通業務拠点等としての要因が求められる傾向にあり、同一需給圏は全国に拡大している。県内においては、工業地としての地価水準は周辺県より割安傾向にあるが、目立った需要は見られず、下落傾向が続いている。

甲府市内の工業地は、工業専用地域に指定された大規模工場が中心であるため市場が限定されるが、近年、物流量の増加で流通業務用地に対する需要が拡大しており、今後地価への影響が予想される。

工業地平均変動率の推移

	平均変動率(%)
平成22年度	4.4
平成23年度	4.7
平成24年度	4.7
平成25年度	4.6
平成26年度	4.1
平成27年度	2.7
平成28年度	2.0

## 6 林地の状況

全8地点がマイナス

基準地番号	地番	平成28年		平成27年	
		価格 円/10a	変動率 %	価格 円/10a	変動率 %
山梨(林)-1	甲府市上帯那町字表縄戸2481番5	165,000	1.2	167,000	1.8
山梨(林)-2	甲州市塩山上小田原字白川898番1	71,700	0.4	72,000	0.3
山梨(林)-3	南アルプス市高尾字南畑327番	84,000	2.3	86,000	3.4
山梨(林)-4	笛吹市御坂町上黒駒字芝嵐5335番	150,000	3.2	155,000	3.1
山梨(林)-5	都留市大野字棚苗代山2121番2	148,000	2.6	152,000	3.2
山梨(林)-6	南都留郡富士河口湖町河口字入山2642番2	192,000	2.0	196,000	2.0
山梨(林)-7	北杜市須玉町江草字後林9334番1	75,000	2.6	77,000	2.5
山梨(林)-8	南巨摩郡南部町内船字大林14505番3	36,200	0.3	36,300	0.3
	平均	115,200	1.8	117,700	2.1

## 7 市町村別の状況

### (1) 住宅地

#### 平均価格上位

	平成 28 年度	平成 27 年度
1 位 昭和町	47,900 円/m <sup>2</sup>	48,500 円/m <sup>2</sup> ・1 位
2 位 大月市	42,200 円/m <sup>2</sup>	43,000 円/m <sup>2</sup> ・2 位
3 位 都留市	39,900 円/m <sup>2</sup>	40,300 円/m <sup>2</sup> ・3 位

#### 平均変動率（マイナス）上位

	平成 28 年度	平成 27 年度
1 位 丹波山村	4.8%	4.7%・1 位
2 位 身延町	4.0%	3.8%・6 位
3 位 道志村	3.8%	4.4%・2 位

### (2) 商業地

#### 平均価格上位

	平成 28 年度	平成 27 年度
1 位 甲府市	78,400 円/m <sup>2</sup>	78,500 円/m <sup>2</sup> ・1 位
2 位 上野原市	74,000 円/m <sup>2</sup>	75,800 円/m <sup>2</sup> ・2 位
3 位 都留市	70,500 円/m <sup>2</sup>	70,500 円/m <sup>2</sup> ・3 位

#### 平均変動率（マイナス）上位

	平成 28 年度	平成 27 年度
1 位 富士川町	5.8%	5.9%・1 位
2 位 市川三郷町	4.5%	4.9%・2 位
3 位 鳴沢村	4.2%	4.8%・3 位

## 8 全国平均との比較

### (1) 平均価格・平均変動率(全用途、住宅地、商業地)

全国及び地方では、全ての用途で下落幅が縮小。

三大都市圏では、平均変動率が上昇または横ばい。

山梨県においても、全国及び地方と同様に、下落幅が縮小。

平均価格・平均変動率の推移

(上段：円/m<sup>2</sup>、下段：%)

	全用途		住宅地		商業地	
	平成28年度	平成27年度	平成28年度	平成27年度	平成28年度	平成27年度
全 国	123,600	116,900	68,800	68,200	297,300	271,900
	0.6	0.9	0.8	1.0	0.0	0.5
三大都市圏	331,900	308,300	166,200	163,600	833,700	751,300
	1.0	0.9	0.4	0.4	2.9	2.3
地 方	43,900	43,400	31,200	31,200	85,500	83,300
	1.2	1.5	1.2	1.5	1.1	1.6
山 梨 県	28,200	28,700	25,400	25,900	47,300	47,500
(全国順位)	(40位)	(37位)	(33位)	(33位)	(38位)	(38位)
	2.2	2.7	2.3	2.7	2.3	2.9
	(43位)	(42位)	(43位)	(42位)	(40位)	(41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。

### (2) 要因

全国においては、景気の回復傾向を反映して、不動産市況も回復しており、下落幅の縮小傾向が見られた。また、三大都市圏においても、発展が期待されるエリアを中心に投資マネーが流入し、上昇もしくは横ばいとなった。

一方、山梨県では、一部で不動産需要が回復して上昇や下落幅が縮小した地点が見られたが、継続的な人口の減少傾向や景気の回復力の弱さに加え、相対的な不動産市場の規模の小ささから、外部からの不動産投資が行われにくい特性を反映して地価の下落が続いている。

## 地価公示について

- 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 28 年 1 月 1 日
  - (3) 標準地数

住宅地	109 地点
商業地	51 地点
工業地	4 地点
計	164 地点

(全国 25,255 地点)
  - (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 (20 名)