

地価調査について

1 目 的 国土利用計画法施行令第 9 条にもとづき、知事が毎年 7 月 1 日における標準価格を判定するものである。土地取引規制に際しての価格審査や地方公共団体等による買収価格の算定の規準となることにより、適正な地価の形成を図ることを目的としている。

2 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 276 地点

内 訳	住宅地	197 地点
	宅地見込地	10 地点
	商業地	46 地点
	工業地	14 地点
	林地	9 地点

3 価格判定 鑑定評価員 (不動産鑑定士 23 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 日時点の基準地点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。

4 公 表 毎年 9 月下旬 (9 月 20 日前後)

平成 2 5 年度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 30,200 円 / m² (昨年 31,300 円 / m²)
- 平均変動率は 3.8%、昨年 (3.8%) と同率
- 全用途の平均価格は平成 5 年度以降、21 年連続して下落
- 住宅地の平均変動率は 3.6%
- このうち下落幅が 3% を超える市町村は 19 市町村 (昨年 19 市町村)
- 商業地の平均変動率は 4.0%
- このうち下落幅が 4% を超える市町村は 12 市町村 (昨年 14 市町)
- 宅地見込地、商業地、工業地で下落率が縮小
- 4 地点を除き、全ての調査地点で下落 (本年度選定替 6 地点を除く 270 地点)

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 2 5 年度		平成 2 4 年度	
	平均変動率 %	平均価格 円 / m ²	平均変動率 %	平均価格 円 / m ²
住宅地	3 . 6	27,200	3 . 6	28,000
(内) リゾート系 (11 地点)	2 . 7	11,700	2 . 2	12,000
宅地見込地	4 . 1	16,100	4 . 6	16,800
商業地	4 . 0	50,300	4 . 2	52,300
準工業	-	-	4 . 4	22,200
工業地	4 . 6	16,200	4 . 7	16,100
調整区域内宅地	-	-	3 . 7	30,500
全用途	3 . 8	30,200	3 . 8	31,300

平均変動率は、新設及び選定替えを除いた継続調査地点ごとの対前年変動率の平均値。
また、平均価格は、当該年度の全調査地点の 1 m² 当りの平均額

平成 25 年度から準工業地、調整区域内宅地のカテゴリーが廃止となった。
住宅地の変動率は、平成 24 年度の調整区内宅地を含めた平均価格と比較している。
工業地の変動率は、平成 24 年度の準工業地を含めた平均価格と比較している。

2 平均価格・変動率の推移

- 全用途の平均価格 30,200 円 / m² は、昭和 56 年 ~ 57 年の水準
- 過去の最高価格は平成 3 年の 121,000 円 / m²
- 平均変動率は 3.8%、平成 5 年から 21 年連続の下落
- 住宅地の平均価格 27,200 円 / m² は、昭和 57 年 ~ 58 年の水準
- 過去の最高価格は平成 4 年の 66,200 円 / m²
- 平均変動率は 3.6%、平成 5 年から 21 年連続の下落
- 商業地の平均価格 50,300 円 / m² は、過去最低の水準
- 過去の最高価格は平成 3 年の 368,000 円 / m²
- 平均変動率は 4.0%、平成 5 年から 21 年連続の下落
- 工業地の平均価格 16,200 円 / m² は、昭和 54 年の水準
- 過去の最高価格は平成 4 年の 39,900 円 / m²
- 平均変動率は 4.6%、平成 5 年から 21 年連続の下落

3 住宅地の状況

(1) 価格上位地点

住宅地（197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	65,600円/㎡ (選定替地点のため前年データなし)	-
2位（上野原（県）-4）上野原字ハサ4133番9 JR上野原駅北約3.2Km	62,600円/㎡ (H24 63,800円/㎡)	1.9% 3.3%
3位（甲府（県）-12）屋形2丁目2409番4 JR甲府駅北約2.2Km	61,100円/㎡ (H24 63,000円/㎡)	3.0% 4.0%

(2) 変動率（マイナス）上位地点

住宅地（192地点）の価格変動率（マイナス）上位4地点

1位（丹波山（県）-1）字保野瀬3500番外 在来の小規模農家住宅が散在している山間の住宅地域	6,400円/㎡ (H24 7,000円/㎡)	8.6% 4.1%
2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	24,800円/㎡ (H24 26,600円/㎡)	6.8% 6.7%
2位（南アルプス（県）-14）沢登字赤面756番2 農家住宅の中に一般住宅等が見られる住宅地域	20,700円/㎡ (H24 22,200円/㎡)	6.8% 6.3%
2位（南部（県）-4）万沢字御屋敷4104番4 中規模一般住宅が多い既成住宅地域	13,800円/㎡ (H24 14,800円/㎡)	6.8% 6.9%

(3) 住宅地（192地点）の変動率（197地点の内、本年度選定替5地点を除く）

平均変動率 3.6% 21年連続の下落 下落幅は横ばい

190地点がマイナス、横ばい地点が2地点（甲府 - 23）、（昭和 - 3）

住宅地平均変動率の推移

	平均変動率（%）
平成21年度	2.7
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

(4) 要因

一部に回復基調は見られるものの、地域経済の回復は遅れており、総じて不動産需要は低迷している。

山間部や人口が減少している地域では、需要が極端に減少しており、下落幅が依然として大きい。

リゾートについては、ロケーションの良い地域、交通の便の良い地域は人気があり下落幅は少ないが、そうでない地域は需要が減退している。

4 商業地の状況

(1) 価格上位地点

商業地（46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」	196,000円/㎡ (H24 201,000円/㎡)	2.5% (2.9%)
2位（甲府（県）5-5）中央1丁目165番外 岡島百貨店南「きぬや」	98,500円/㎡ (H24 104,000円/㎡)	5.3% (5.5%)
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」	80,400円/㎡ (H24 85,500円/㎡)	6.0% (6.0%)

(2) 変動率（マイナス）上位地点

商業地（45地点）の価格変動率（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」	31,000円/㎡ (H24 33,300円/㎡)	6.9% (7.0%)
2位（山梨（県）5-2）牧丘町窪平字西仲田69番 雁坂みち沿い「前嶋歯科医院」	26,200円/㎡ (H24 28,000円/㎡)	6.4% (6.4%)
3位（笛吹（県）5-3）石和町川中島字宮/東409番2外 石和温泉「ホテルくにたち」	42,700円/㎡ (H24 45,500円/㎡)	6.2% (6.2%)

- (3) 商業地（45地点）の変動率（46地点の内、本年度選定替1地点を除く）
平均変動率 4.0%。21年連続の下落。下落幅は昨年度より0.2ポイント圧縮
45地点すべてがマイナスで横ばい地点はなし

商業地平均変動率の推移

	平均変動率（%）
平成21年度	3.1
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

(4) 要因

甲府市では、甲府駅周辺拠点形成事業により、北口を中心に整備が進んでおり、駅前の飲食店舗を中心とする地域では、1、2階や地下の飲食店舗仕様のビルは、相応の賃料で需要があるが、3階以上の飲食店舗仕様ではないオフィスの需要は低調で空室率も高く、賃料水準は下落している。

路線商業地域では、新設道路沿いでの新規の出店は見られるものの、既存エリアでは、衰退傾向が顕著である。

5 工業地の状況

工業地（14地点）の変動率

14地点すべてがマイナス

生産拠点の統廃合や海外へのシフトという企業の方針は今後も続くと予測され、現時点では需要の回復要因は見当たらない。

甲府市の工業地は、下げ幅は縮小しているが、工場地需要は依然として低い状況。

工業地平均変動率の推移

	平均変動率（％）
平成21年度	3.8
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

6 林地の状況

全9地点の地価が下落傾向

NO	基準地番号	地番	25年価格	変動率	24年価格	変動率
			円/10a	%	円/10a	%
1	山梨(林)-1	甲府市竹日向町字塔岩越1161番1	160,000	2.4	164,000	2.4
2	山梨(林)-2	甲州市塩山上小田原字白川898番1	72,500	0.7	73,000	0.7
3	山梨(林)-3	南アルプス市高尾字南畑327番	92,000	2.1	94,000	2.1
4	山梨(林)-4	北杜市白州町白須字大平9005番1	106,000	4.5	111,000	4.3
5	山梨(林)-5	都留市大野字棚苗代山2121番2	162,000	3.6	168,000	4.0
6	山梨(林)-6	南都留郡富士河口湖町河口字入山2642番2	205,000	4.7	215,000	4.9
7	山梨(林)-7	北杜市須玉町江草字後林9334番1	81,200	2.8	83,500	2.7
8	山梨(林)-8	南巨摩郡南部町内船字大林14505番3	36,500	0.3	36,600	0.3
9	山梨(林)-9	笛吹市御坂町上黒駒字芝嵐5335番	170,000	5.6	180,000	5.3
		平均	120,600	3.0	125,000	3.0

7 市町村別の状況

(住宅地)

平均価格上位

	平成25年度	平成24年度
1位 昭和町	50,200円/㎡	(52,900円/㎡・1位)
2位 大月市	44,600円/㎡	(45,700円/㎡・2位)
3位 都留市	41,800円/㎡	(43,000円/㎡・4位)

平均変動率(マイナス)

	平成25年度	平成24年度
1位 丹波山村	7.1%	(5.6%・1位)
2位 道志村	5.4%	(5.2%・2位)
3位 西桂町	5.0%	(5.2%・2位)

(商業地)

平均価格上位

	平成25年度	平成24年度
1位 甲府市	81,900円/㎡	(84,900円/㎡・2位)
2位 上野原市	80,400円/㎡	(85,500円/㎡・1位)
3位 昭和町	72,800円/㎡	(75,000円/㎡・3位)

平均変動率(マイナス)

	平成25年度	平成24年度
1位 富士川町	6.5%	(6.6%・1位)
2位 上野原市	6.0%	(6.0%・2位)
3位 山梨市	4.8%	(4.8%・4位)
3位 甲斐市	4.8%	(4.5%・7位)

8 全国平均との比較

(1) 平均価格(全用途、住宅地、商業地)

平均価格の推移 (上段価格:円/㎡)(下段下落率:%)

	全用途		住宅地		商業地	
	平成25年度	平成24年度	平成25年度	平成24年度	平成25年度	平成24年度
全国	109,500 1.9	108,000 2.7	67,200 1.8	68,200 2.5	246,400 2.1	260,600 3.1
三大都市圏	281,100 0.1	275,600 1.0	158,800 0.1	165,200 0.9	661,000 0.6	664,900 0.8
地方	43,100 2.6	43,600 3.4	31,400 2.5	32,300 3.2	82,200 3.1	87,000 4.1
山梨県 (全国順位)	30,200 (37位) 3.8 (37位)	31,300 (37位) 3.8 (32位)	27,200 (32位) 3.6 (38位)	28,000 (32位) 3.6 (31位)	50,300 (38位) 4.0 (35位)	52,300 (39位) 4.2 (29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) 平均変動率（全用途、住宅地、商業地）

三大都市圏では、全ての用途で下落幅が縮小

全国及び地方でも、全ての用途で下落幅が縮小

山梨県の変動率は、全国平均値と比較すると下落幅が大きい。

前年度と比べると、全用途平均及び住宅地では下落幅は横ばいであり、商業地は0.2ポイント下落幅が縮小

(3) 要因

全国平均では、昨年度より不動産市況が回復している地点が増加した結果、平均変動率では下落幅が弱まっている。当県でも、甲府市やその隣接市町の新興住宅地、甲府駅前の商業地等では需要の回復により下落幅は弱まっているが、これらの地域以外では、不動産需要が低調で依然として下落傾向が続いている。結果として、下落幅が縮小している地点より横ばい又は拡大している地点数が多いため、昨年同様の下落幅となっている。