

# 平成 31 年地価公示の概要

## 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

土地鑑定委員会が毎年 1 回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とともに、公共事業用地の取得価格算定の規準とされ、また、国土利用計画法に基づく土地取引の規制における土地価格算定の規準とされる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

## 4 対象区域

都市計画法第 4 条第 2 項に規定する都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域（国土利用計画法第 12 条第 1 項の規定により指定された規制区域を除く）において実施することとされている。

## 5 本県の実施内容

(1) 対象区域 都市計画区域内の 20 市町村および北杜市

(2) 基準日 平成 31 年 1 月 1 日

(3) 標準地数	H31	(H30)
住宅地	109 地点	(109 地点)
商業地	54 地点	( 54 地点)
工業地	4 地点	( 4 地点)
計	167 地点	(167 地点)

(全国 26,000 地点)

※福島県の調査休止 7 地点を含む。

(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 (18 名)

## 6 公表 (全国一斉)

(1) 公示等

平成 31 年 3 月 20 日付けの官報で公示されるとともに、地域創生・人口対策課、市役所及び町村役場において、関係図書を一般の閲覧に供する。

(2) 記者説明

平成 31 年 3 月 12 日 (火) 15 時 00 分

<報道解禁>

・ラジオ・テレビ・インターネット 平成 31 年 3 月 19 日 (火) 16 時 50 分

・新聞 平成 31 年 3 月 20 日 (水) 朝刊より

# 本県の地価公示結果

## 1 概要

- 全用途の平均価格は43,000円/㎡、平均変動率は▲0.9%、平成5年以来27年連続して下落したものの、下落幅は縮小している。
- 個別の標準地(167地点)の状況を見ると、前年より横ばい地点が6地点増加している(上昇5地点、横ばい30地点、下落131地点、選定替え1地点)。

本県の用途別平均価格・平均変動率

用途	平成31年		平成30年	
	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
住宅地	35,500	▲1.0	35,800	▲1.2
商業地	59,500	▲0.6	59,600	▲0.7
工業地	24,100	▲0.4	24,200	▲0.7
全用途	43,000	▲0.9	43,200	▲1.1

※ 平均変動率の「▲」は、マイナスを示す。

※ 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、平均価格の対前年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 住宅地の状況

(1) 変動率の状況(109地点のうち、選定替え1地点を除く。)

- 上昇 2地点 (H30 2地点)

山梨昭和-3 47,500円/㎡ 1.9% (H30 46,600円/㎡ 0.4%)

忍野-2 27,700円/㎡ 1.1% (H30 27,400円/㎡ 0.7%)

- 横ばい 14地点 (H30 11地点)

甲府-3、甲府-6、甲府-20、甲府-22、都留-3、北杜-2、甲州-2、山梨中央-4、山梨中央-5、山梨昭和-2、忍野-1、山中湖-1、山中湖-2、富士河口湖-2

※ 下線：H30 下落地点→H31 横ばい地点

- 下落 92地点 (H30 96地点)

下落率上位3地点

山梨中央-1 13,000円/㎡ ▲3.7% (H30 13,500円/㎡ ▲4.3%)

北杜-1 11,400円/㎡ ▲3.4% (H30 11,800円/㎡ ▲1.7%)

笛吹-5 17,900円/㎡ ▲3.2% (H30 18,500円/㎡ ▲3.1%)

(2) 価格の状況

- 価格上位3地点

上野原-1 66,900円/㎡ ▲0.3% (H30 67,100円/㎡ ▲0.3%)

上野原-2 66,000円/㎡ ▲0.3% (H30 66,200円/㎡ ▲0.5%)

大月-1 65,100円/㎡ ▲0.2% (H30 65,200円/㎡ ▲0.6%)

- 価格下位3地点

富士河口湖-4 10,100円/㎡ ▲1.0% (H30 10,200円/㎡ ▲1.9%)

北杜-1 11,400円/㎡ ▲3.4% (H30 11,800円/㎡ ▲1.7%)

身延-2 12,500円/㎡ ▲3.1% (H30 12,900円/㎡ ▲3.0%)

### (3) 主な価格形成要因等

- 長らく下落が続き、全般的に価格が落ち着いてきたことと、業績好調な製造業が立地する地域の住宅地や大規模商業施設至近の住宅地等、一部の地域で需要が回復していること、及び低金利が継続していること等が主な要因と考えられる。
- 県全体でみると、上昇地点が見られる町村や、横ばい地点が見られる市町村もあるものの、高齢化率が高く人口減少が著しい地域では県平均に比べ下落幅が大きい等、市町村による格差も大きい。

## 3 商業地の状況

### (1) 変動率の状況

#### ○ 上昇 3 地点 (H30 3 地点)

甲府 5-20	115,000 円/㎡	4.5%	(H30 110,000 円/㎡ 5.8%)
山梨昭和 5-1	74,000 円/㎡	3.1%	(H30 71,800 円/㎡ 2.9%)
甲府 5-5	303,000 円/㎡	2.4%	(H30 296,000 円/㎡ 3.1%)

#### ○ 横ばい 14 地点 (H30 12 地点)

甲府 5-9、甲府 5-14、甲府 5-15、甲府 5-17、甲府 5-18、甲府 5-21、甲府 5-22、富士吉田 5-1、山梨中央 5-1、山梨富士川 5-1、忍野 5-1、山中湖 5-1、富士河口湖 5-1、富士河口湖 5-2

※ 下線：H30 下落地点→H31 横ばい地点

#### ○ 下落 37 地点 (H30 39 地点)

##### 下落率上位 3 地点

甲州 5-2	41,200 円/㎡	▲3.1%	(H30 42,500 円/㎡ ▲3.0%)
市川三郷 5-1	32,600 円/㎡	▲3.0%	(H30 33,600 円/㎡ ▲3.7%)
甲州 5-1	50,600 円/㎡	▲2.9%	(H30 52,100 円/㎡ ▲2.6%)

### (2) 価格の状況

#### ○ 価格上位 3 地点

甲府 5-5	303,000 円/㎡	2.4%	(H30 296,000 円/㎡ 3.1%)
甲府 5-20	115,000 円/㎡	4.5%	(H30 110,000 円/㎡ 5.8%)
甲府 5-1	91,300 円/㎡	▲0.7%	(H30 91,900 円/㎡ ▲1.2%)

#### ○ 価格下位 3 地点

山中湖 5-1	21,000 円/㎡	0.0%	(H30 21,000 円/㎡ 0.0%)
笛吹 5-3	25,200 円/㎡	▲2.3%	(H30 25,800 円/㎡ ▲2.6%)
身延 5-1	26,900 円/㎡	▲1.1%	(H30 27,200 円/㎡ ▲1.4%)

### (3) 主な価格形成要因等

- 甲府駅北口・南口、中巨摩郡昭和町の大規模商業施設至近の路線商業地域に位置する地点が上昇した。また、甲府市内の郊外型路線商業地域で横ばい地点が増加したほか、富士北麓地域の郊外型路線商業地域もインバウンドの増加を背景に昨年に引き続き横ばいとなった。
- 高齢化や人口減少による購買力の低下、近隣市町にオープンした大型商業施設による客足の流れの変化等で、従来型の商業地域の商況は厳しい。

## 4 工業地の状況

(1) 変動率の状況 (H30 は 4 地点のうち、選定替え 1 地点を除く。)

- 横ばい 2 地点 (H30 1 地点)  
甲府 9-1、山梨昭和 9-1
- 下落 2 地点 (H30 2 地点)  
甲府 9-2、都留 9-1

(2) 主な価格形成要因等

大型工場の県外移転や統廃合の動きは落ち着いてきた。中部横断自動車道の中央自動車道～新東名高速道路間が 2019 年度中にすべて開通することによる需要が見られる等、工業地の需要は回復傾向にあり、下落幅の縮小につながっている。

## 5 市町村別の状況

(1) 住宅地 (都市計画区域内の 20 市町村および北杜市)

○ 平均変動率上位

	H31	H30
1 位 忍野村	0.6%	(1 位) 0.4%
2 位 昭和町	0.5%	(3 位) ▲0.3%
3 位 山中湖村	0.0%	(2 位) 0.0%

○ 平均変動率下位

	H31	H30
1 位 身延町	▲2.8%	(1 位) ▲2.8%
2 位 笛吹市	▲2.4%	(2 位) ▲2.6%
3 位 北杜市	▲1.7%	(16 位) ▲0.7%

○ 平均価格上位

	H31	H30
1 位 上野原市	66,500 円/㎡	(1 位) 66,700 円/㎡
2 位 大月市	55,100 円/㎡	(2 位) 55,400 円/㎡
3 位 昭和町	50,900 円/㎡	(3 位) 50,600 円/㎡

○ 平均価格下位

	H31	H30
1 位 北杜市	15,300 円/㎡	(1 位) 14,900 円/㎡
2 位 身延町	16,000 円/㎡	(2 位) 16,400 円/㎡
3 位 山中湖村	18,200 円/㎡	(3 位) 18,200 円/㎡

(2) 商業地 (都市計画区域内の 20 市町村)

○ 平均変動率上位

	H31	H30
1 位 昭和町	3.1%	(1 位) 2.9%
2 位 中央市	0.0%	(2 位) 0.0%
2 位 富士川町	0.0%	(2 位) 0.0%
2 位 忍野村	0.0%	(2 位) 0.0%
2 位 山中湖村	0.0%	(2 位) 0.0%
2 位 富士河口湖町	0.0%	(2 位) 0.0%

○ 平均変動率下位

	H31	H30
1位 甲州市	▲3.0%	(2位) ▲2.8%
1位 市川三郷町	▲3.0%	(1位) ▲3.7%
3位 笛吹市	▲1.8%	(4位) ▲2.1%

○ 平均価格上位

	H31	H30
1位 甲府市	76,400 円/m <sup>2</sup>	(1位) 76,100 円/m <sup>2</sup>
2位 昭和町	74,000 円/m <sup>2</sup>	(2位) 71,800 円/m <sup>2</sup>
3位 上野原市	70,000 円/m <sup>2</sup>	(3位) 70,500 円/m <sup>2</sup>

○ 平均価格下位

	H31	H30
1位 山中湖村	21,000 円/m <sup>2</sup>	(1位) 21,000 円/m <sup>2</sup>
2位 身延町	26,900 円/m <sup>2</sup>	(2位) 27,200 円/m <sup>2</sup>
3位 忍野村	28,200 円/m <sup>2</sup>	(3位) 28,200 円/m <sup>2</sup>

## 6 全国の状況

- 全国では、住宅地が2年連続、商業地は4年連続、工業地は3年連続の上昇となり、全用途は4年連続の上昇となっている。
- 三大都市圏では、住宅地、商業地及び工業地のいずれについても上昇基調を強めている。
- 地方では、全用途及び住宅地が平成4年以来27ぶりに上昇に転じ、商業地及び工業地は2年連続の上昇となっている。

用途別平均変動率の状況

(単位:%)

	住宅地		商業地		工業地		全用途	
	平成31年	平成30年	平成31年	平成30年	平成31年	平成30年	平成31年	平成30年
全 国	0.6	0.3	2.8	1.9	1.3	0.8	1.2	0.7
三大都市圏	1.0	0.7	5.1	3.9	1.9	1.5	2.0	1.5
地 方	0.2	▲0.1	1.0	0.5	0.8	0.2	0.4	0.0
山 梨 県	▲1.0	▲1.2	▲0.6	▲0.7	▲0.4	▲0.7	▲0.9	▲1.1
(全国順位)	(41位)	(41位)	(33位)	(31位)	(35位)	(39位)	(39位)	(38位)

※ 三大都市圏:東京圏、大阪圏、名古屋圏

※ 地方:三大都市圏を除く地域