

# 令和5年度山梨県地価調査事業の概要

## 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	R5	(R4)
宅地及び宅地見込地	257 地点	(257 地点)
内訳	住宅地	189 地点 (189 地点)
	宅地見込地	9 地点 ( 9 地点)
	商業地	45 地点 ( 45 地点)
	工業地	14 地点 ( 14 地点)
林地	8 地点	( 8 地点)
合計	265 地点	(265 地点)

## 4 価格判定

鑑定評価員 (不動産鑑定士 17 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。

## 5 公表 (全国一斉)

(1) 閲覧等

令和5年9月20日以降、二拠点居住推進グループ、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。

(2) 記者説明 令和5年9月11日 (月) 14時

### 【報道解禁】

- ・テレビ・ラジオ・インターネット  
令和5年9月19日 (火) 16時50分
- ・新聞  
令和5年9月20日 (水) 公報・朝刊

## 参考 地価調査と地価公示の違いについて

	地価調査	地価公示
根 拠 法 令	国土利用計画法施行令	地価公示法
実 施 機 関	都道府県知事	国土交通省（土地鑑定委員会）
価 格 判 定 の 基 準 日	毎年7月1日	毎年1月1日
調 査 地 点 の 名 称	基準地	標準地
調 査 対 象 区 域	全市町村（27市町村）	主として都市計画区域内市町村（21市町村）
調 査 地 点 数	265地点（令和5年度）	167地点（令和5年）
鑑 定 評 価 員	知事が指名した不動産鑑定士17名 各地点につき不動産鑑定士1名 （令和5年度）	土地鑑定委員会から委嘱された不動産鑑定士17名 各地点につき不動産鑑定士2名 （令和5年）
価 格 の 審 議	山梨県地価調査委員会（6名）	国土交通省土地鑑定委員会（7名）
価 格 の 判 定	都道府県知事	国土交通省土地鑑定委員会
調 査 の 歴 史	昭和50年度から	昭和45年から（本県は昭和49年から）

## 令和5年度山梨県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26,200円/㎡（昨年26,300円/㎡）  
平均変動率は▲0.8%、昨年（▲1.0%）より下落幅は0.2ポイント縮小  
平成5年度以降、31年連続の下落
- 住宅地の平均価格は23,300円/㎡（昨年23,500円/㎡）  
平均変動率は▲1.1%、昨年（▲1.2%）より下落幅は0.1ポイント縮小  
平成5年度以降、31年連続の下落
- 商業地の平均価格は44,100円/㎡（昨年44,300円/㎡）  
平均変動率は▲0.6%、昨年（▲0.9%）より下落幅は0.3ポイント縮小  
平成5年度以降、31年連続の下落
- 工業地の平均価格は14,600円/㎡（昨年14,300円/㎡）  
平均変動率は1.7%、昨年（1.7%）から横ばい  
昨年につき、2年連続の上昇。
- 宅地見込地の平均価格は14,700円/㎡（昨年14,800円/㎡）  
平均変動率は▲0.7%、昨年（▲0.4%）より下落幅は0.3ポイント拡大  
平成5年度以降、31年連続の下落。
- 上昇地点は、昨年（25地点）から5地点増加し30地点（横ばい53地点、下落地173点）

※選定替1地点、林地8地点を除く

本県の用途別平均変動率・平均価格 ※▲はマイナスを示す（以下同じ）

用 途	令和5年度		令和4年度	
	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格
	%	円/㎡	%	円/㎡
住宅地 (189地点)	▲ 1.1	23,300	▲ 1.2	23,500
(内 別荘地) (9地点)	1.0	11,300	0.6	11,100
宅地見込地 (9地点)	▲ 0.7	14,700	▲ 0.4	14,800
商業地 (45地点)	▲ 0.6	44,100	▲ 0.9	44,300
工業地 (14地点)	1.7	14,600	1.7	14,300
全用途 (257地点)	▲ 0.8	26,200	▲ 1.0	26,300

※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。

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。

このため、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しない。

## 2 住宅地の状況（189 地点）

### （1）変動率の状況

#### ○ 上昇 13 地点（R4 10 地点）

住宅地の変動率上位3地点

1位 山中湖(県)-1 平野字向切詰506番228 ※二拠点居住者や移住者を中心に別荘需要が高まっている。	13,100円/㎡ 3.1% (R4 12,700円/㎡ 3.3%)
2位 富士河口湖(県)-2 小立字李原4093番3 ※新興住宅地として人気が高く、需要が集中するが供給不足で地価が上昇。	34,600円/㎡ 3.0% (R4 33,600円/㎡ 2.8%)
3位 鳴沢(県)-2 字富士山11407番5 ※別荘需要は概ね堅調で、エリアによる価格差はあるものの、取引は活発で価格水準はやや強含み。	10,900円/㎡ 2.8% (R4 10,600円/㎡ 2.9%)

他、上昇地点は中央(県)-3、昭和(県)-1、昭和(県)-2、昭和(県)-3、昭和(県)-4、昭和(県)-6、忍野(県)-1、山中湖(県)-2、鳴沢(県)-3、富士河口湖(県)-3

※下線：R5 に上昇した地点

#### ○ 横ばい 43 地点（R4 39 地点）

甲府(県)-3、甲府(県)-4、甲府(県)-6、甲府(県)-9、甲府(県)-15、甲府(県)-22、富士吉田(県)-1、富士吉田(県)-3、富士吉田(県)-5、都留(県)-5、南アルプス(県)-1、南アルプス(県)-2、南アルプス(県)-5、南アルプス(県)-9、南アルプス(県)-10、南アルプス(県)-12、南アルプス(県)-13、南アルプス(県)-14、北杜(県)-11、北杜(県)-13、北杜(県)-16、北杜(県)-20、甲斐(県)-1、甲斐(県)-2、甲斐(県)-3、甲斐(県)-4、甲斐(県)-5、甲斐(県)-6、甲斐(県)-7、笛吹(県)-4、笛吹(県)-5、笛吹(県)-6、中央(県)-4、中央(県)-5、中央(県)-6、中央(県)-7、山中湖(県)-3、鳴沢(県)-1、富士河口湖(県)-1、富士河口湖(県)-4、富士河口湖(県)-5、富士河口湖(県)-7、富士河口湖(県)-8

※下線：R4 下落→R5 横ばいとなった地点

#### ○ 下落 133 地点（R4 140 地点）

住宅地の変動率（マイナス）上位3地点

1位 甲府(県)-20 塚原町字中道西559番1 ※市街化調整区域内の土砂災害警戒区域に該当し、建物の建築が大幅に制限され、需要は乏しい。	14,500円/㎡ ▲4.6% (R4 15,200円/㎡ ▲5.0%)
2位 身延(県)-1 常葉字林際2599番外 ※人口流出による需要の減退により、地価は下落傾向が継続している。	8,050円/㎡ ▲4.4% (R4 8,420円/㎡ ▲4.6%)
3位 甲斐(県)-10 亀沢字久保2365番1外 ※利便性が劣る山間地の農家住宅地域にあり、需要者が限定される。	9,500円/㎡ ▲4.0% (R4 9,900円/㎡ ▲3.9%)

## (2) 価格の状況

### 住宅地の価格上位3地点

1位 大月(県)-2 御太刀2丁目字大原853番11 ※大月駅や小学校徒歩圏内の街路条件のよい平地であるが、市の人口減少率も高く需要はやや弱い。	62,400円/㎡ ▲0.2% (R4 62,500円/㎡ 0.0%)
2位 甲府(県)-12 屋形2丁目2409番4 ※文教地区に存する閑静な住宅地であり、生活利便性も良好で相応の需要は認められる。	60,000円/㎡ ▲0.2% (R4 60,100円/㎡ 0.0%)
3位 甲府(県)-2 緑が丘1丁目110番2 ※利便性・住環境の良好な既存の住宅地域で需要も概ね安定している。	57,900円/㎡ ▲0.2% (R4 58,000円/㎡ ▲0.2%)

### 住宅地の価格下位3地点

1位 早川(県)-2 大島字栗ノ木割211番 ※在来の農家住宅地域であり、需要は低調。	3,500円/㎡ ▲2.5% (R4 3,590円/㎡ ▲2.4%)
2位 早川(県)-1 保字道ノ前1246番1 ※在来の農家住宅地域であり、需要は低調。	3,860円/㎡ ▲2.0% (R4 3,940円/㎡ ▲2.0%)
3位 南アルプス(県)-7 芦安芦倉字古屋舗446番1外 ※過疎化が進行する山間地に位置し、需要は低調。	4,000円/㎡ ▲2.7% (R4 4,110円/㎡ ▲3.1%)

## (3) 主な価格形成要因等

- 住宅地の土地価格は、県全体では総じて弱含みで推移している。少子高齢化による人口減少を背景とし、供給過多の状況が続いており、地価が上昇し難い市場構造が形成されている。
- 県全体では人口は減少傾向にあるが、地域を細分化すると二極化の傾向があり、人口が増加している市町村では地価の上昇地点がみられる。
- 山間地にあり過疎化が進行している地域では、需要が低迷しており、地価下落が継続している。

## 3 商業地の状況 (45 地点)

### (1) 変動率の状況

- 上昇 2 地点 (R4 0 地点)
- 横ばい 9 地点 (R4 12 地点)  
甲府(県)5-3、甲府(県)5-8、甲府(県)5-9、富士吉田(県)5-1、南アルプス(県)5-2、甲斐(県)5-1、中央(県)5-1、昭和(県)5-1、忍野(県)5-1
- 下落 33 地点 (R4 33 地点)  
※選定替 1 地点を除く

### 商業地の変動率上位2地点

1位 富士河口湖(県)5-1 船津字市道3634番2外 ※インバウンドの復活で活況を呈しており、需要が増大し地価が高騰。	63,000円/㎡ 6.8% (R4 59,000円/㎡ 0.0%)
2位 山中湖(県)5-1 山中字藪木184番7 ※コロナ禍で落ち込んでいた観光客数や観光消費額が回復傾向にあり、需要が高まっている。	35,800円/㎡ 0.6% (R4 35,600円/㎡ 0.0%)

### 商業地の変動率（マイナス）上位3地点

1位 市川三郷(県)5-2 岩間字町後938番2 ※JR身延線の駅前商業地域であるが、人の通行量も少なく、閉鎖店舗も目立ち商況は厳しい。	16,400円/㎡ ▲3.5% (R4 17,000円/㎡ ▲2.9%)
2位 大月(県)5-1 猿橋町猿橋字大西184番7 ※規模が小さい画地が多い国道沿いの商業地域で、店舗用地・事業用地いずれも需要は弱い。	40,500円/㎡ ▲3.1% (R4 41,800円/㎡ ▲2.3%)
3位 北杜(県)5-3 長坂町長坂上条字大日向2536番1外 ※核店舗を持たない在来の商業地域で商況が低迷している。	22,500円/㎡ ▲2.2% (R4 23,000円/㎡ ▲2.5%)
3位 甲州(県)5-1 塩山下塩後字渋沢842番1外 ※市内の人口は減少傾向にあり、市外を含め競合関係にあるエリアも多く、地価水準は弱含み。	45,500円/㎡ ▲2.2% (R4 46,500円/㎡ ▲2.1%)

## (2) 価格の状況

### 商業地の価格上位3地点

1位 甲府(県)5-4 丸の内2丁目542番外 ※店舗需要は回復基調にあるが、オフィス需要は依然弱い中、地価は全般的にやや弱含み。	169,000円/㎡ ▲0.6% (R4 170,000円/㎡ ▲1.7%)
2位 甲府(県)5-5 中央1丁目165番外 ※新型コロナウイルスが5類に移行し、人流が回復傾向にあるが、完全に戻りきっていない。	88,500円/㎡ ▲0.3% (R4 88,800円/㎡ ▲0.8%)
3位 上野原(県)5-1 上野原字仲新町1607番2 ※Eコマース、大型店舗に客足が流れ、近隣型の商業地域は回復し難い環境にある。	71,200円/㎡ ▲0.3% (R4 71,400円/㎡ ▲0.4%)

### 商業地の価格下位3地点

1位 北杜(県)5-4 武川町牧原字堂佛寺1403番1 ※農家集落地域内を通る国道沿いの店舗で需要が乏しい。	14,000円/㎡ ▲1.4% (R4 14,200円/㎡ ▲2.1%)
2位 北杜(県)5-2 高根町清里字念場原3545番1519外 ※店舗の連たん性を欠き、集客力が弱く、需要が低迷。	14,100円/㎡ ▲0.7% (R4 14,200円/㎡ ▲1.4%)
3位 市川三郷(県)5-2 岩間字町後938番2 ※現状は店舗もみられるが、新規出店需要はほとんどない。	16,400円/㎡ ▲3.5% (R4 17,000円/㎡ ▲2.9%)

## (3) 主な価格形成要因等

- 商業地平均変動率は-0.6%で、前年-0.9%と比べ0.3ポイント下落率は縮小したが、バブル崩壊以降31年連続の下落である。
- 要因としては、高齢化や人口減少による購買力の低下、郊外大型商業施設への客足の流出、Eコマース市場の拡大等により、近隣型の商業地域は低迷が続いていることが挙げられる。
- 富士北嶺の観光地は、コロナ禍で低迷が続いていたが、国内外の観光客の回復により賑わいが戻り、地価が反転した。

#### 4 工業地の状況（14 地点）

##### （1）変動率の状況

- 上昇 14 地点 全地点
- 横ばい 0 地点
- 下落 0 地点

##### （2）主な価格形成要因等

- 昨年引き続き、本年も全地点で上昇となった。
- 世界的に経済活動が再開する中で、中部横断自動車道の全線開通の効果が継続しており、県内各地で新工場の建設、閉鎖工場の再稼働の動きがあるなど、工業地の需要が底堅く推移している。

#### 5 宅地見込地の状況（9 地点）

##### 5 宅地見込地の状況（9 地点）

##### （1）変動率の状況

- 上昇 1 地点（R4 1 地点）
- 横ばい 1 地点（R4 4 地点）
- 下落 7 地点（R4 4 地点）

##### （2）主な価格形成要因等

- 造成工事費の高騰により多くの地点で下落したが、住宅地の価格上昇が続く昭和町は昨年度に引き続き上昇した。

#### 6 林地の状況（8 地点）

##### （1）変動率の状況

- 上昇 0 地点
- 横ばい 0 地点
- 下落 8 地点

##### （2）主な価格形成要因等

- 林地は、林業経営が厳しい環境にあることから需要が低迷しており、引き続き下落傾向にある。

## 7 市町村別の状況

### (1) 住宅地 (27 市町村)

#### ○ 平均変動率上位

順位	市町村名	令和5年度	令和4年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	山中湖村	1.4	1.4	(1位)
2位	鳴沢村	1.2	1.0	(2位)
3位	忍野村	1.0	1.0	(2位)

#### ○ 平均変動率 (マイナス) 上位

順位	市町村名	令和5年度	令和4年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	道志村	▲ 3.2	▲ 3.2	(2位)
2位	身延町	▲ 3.1	▲ 3.3	(1位)
	丹波山村	▲ 3.1	▲ 3.2	(2位)

#### ○ 平均価格上位

順位	市町村名	令和5年度	令和4年度	
		価格 円/㎡	価格 円/㎡	(順位)
1位	昭和町	47,300	46,900	(1位)
2位	大月市	37,900	38,500	(2位)
3位	都留市	37,400	37,700	(3位)

#### ○ 平均価格下位

順位	市町村名	令和5年度	令和4年度	
		価格 円/㎡	価格 円/㎡	(順位)
1位	早川町	3,700	3,800	(1位)
2位	小菅村	7,800	8,100	(2位)
3位	丹波山村	8,200	8,500	(3位)



(2) 商業地 (22 市町村)

○ 平均変動率上位

順位	市町村名	令和5年度	令和4年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	富士河口湖町	3.2	▲ 0.8	(10位)
2位	山中湖村	0.6	0.0	(1位)
3位	甲斐市	0.0	0.0	
	中央市	0.0	0.0	
	昭和町	0.0	0.0	
	忍野村	0.0	0.0	

○ 平均変動率 (マイナス) 上位

順位	市町村名	令和5年度	令和4年度	
		変動率 %	変動率 %	(順位)
1位	大月市	▲ 3.1	▲ 2.3	(2位)
2位	市川三郷町	▲ 2.5	▲ 2.6	(1位)
3位	甲州市	▲ 2.2	▲ 2.1	(3位)

○ 平均価格上位

順位	市町村名	令和5年度	令和4年度	
		価格 円/㎡	価格 円/㎡	(順位)
1位	甲府市	74,500	74,700	(1位)
2位	上野原市	71,200	71,400	(2位)
3位	都留市	67,200	68,000	(3位)

○ 平均価格下位

順位	市町村名	令和5年度	令和4年度	
		価格 円/㎡	価格 円/㎡	(順位)
1位	北杜市	18,900	19,100	(1位)
2位	鳴沢村	20,000	20,100	(2位)
3位	南部町	21,200	21,600	(3位)

## 8 全国の状況

全国、三大都市圏、地方、本県の用途別平均変動率・平均価格

	住宅地				商業地			
	令和5年度		令和4年度		令和5年度		令和4年度	
	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格
	%	円/㎡	%	円/㎡	%	円/㎡	%	円/㎡
全国	0.7	77,700	0.1	75,600	1.5	405,700	0.5	386,400
三大都市圏	2.2	189,900	1.1	185,500	4.0	1,110,400	1.9	1,056,800
地方	0.1	33,700	▲ 0.2	33,000	0.5	110,800	▲ 0.1	106,400
山梨県 (全国順位)	▲ 1.1 (44位)	23,300 (41位)	▲ 1.2 (42位)	23,500 (39位)	▲ 0.6 (34位)	44,100 (41位)	▲ 0.9 (32位)	44,300 (40位)

  

	工業地				全用途			
	令和5年度		令和4年度		令和5年度		令和4年度	
	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格
	%	円/㎡	%	円/㎡	%	円/㎡	%	円/㎡
全国	2.6	46,200	1.7	43,900	1.0	158,400	0.3	151,800
三大都市圏	4.5	109,600	3.3	104,200	2.7	426,900	1.4	410,400
地方	1.9	22,000	1.1	21,300	0.3	52,100	▲ 0.2	50,500
山梨県 (全国順位)	1.7 (17位)	14,600 (37位)	1.7 (16位)	14,300 (35位)	▲ 0.8 (40位)	26,200 (42位)	▲ 1.0 (38位)	26,300 (42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