



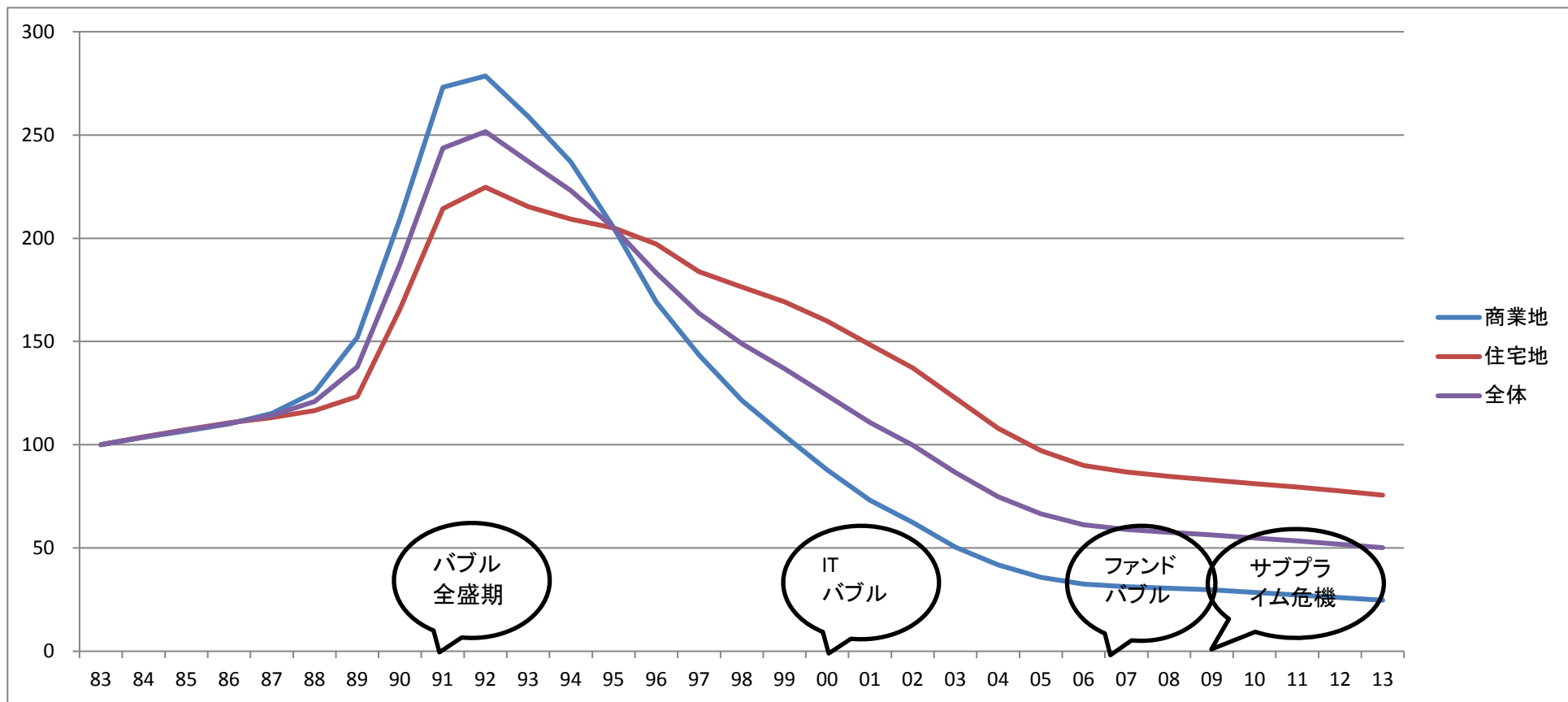
山梨県

公示地価推移と分析



この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―(東洋経済新報社)」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。

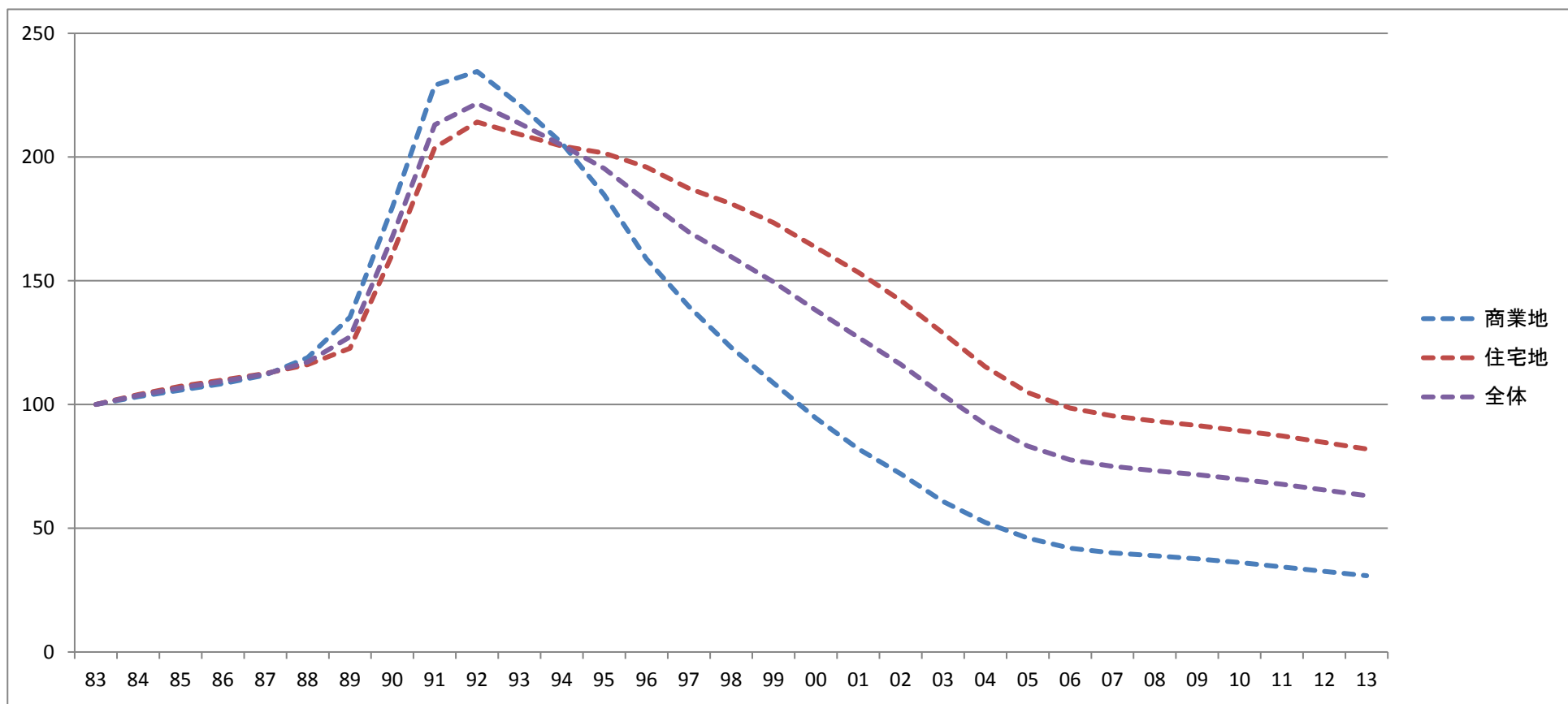
県庁所在地の公示地価推移[甲府市]



甲府市	サンプリング数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	4	100	104	107	110	115	125	152	209	273	279	259	237	205	169	144	121	104	88	73	62	50	42	36	32	31	31	30	28	27	26	25
住宅地	4	100	104	107	111	113	116	123	166	214	225	215	209	205	197	184	176	169	160	148	137	123	108	97	90	87	85	83	81	80	78	76
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	8	100	104	107	110	114	121	138	188	244	252	237	223	205	183	164	149	137	124	111	100	87	75	67	61	59	58	56	55	53	52	50

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

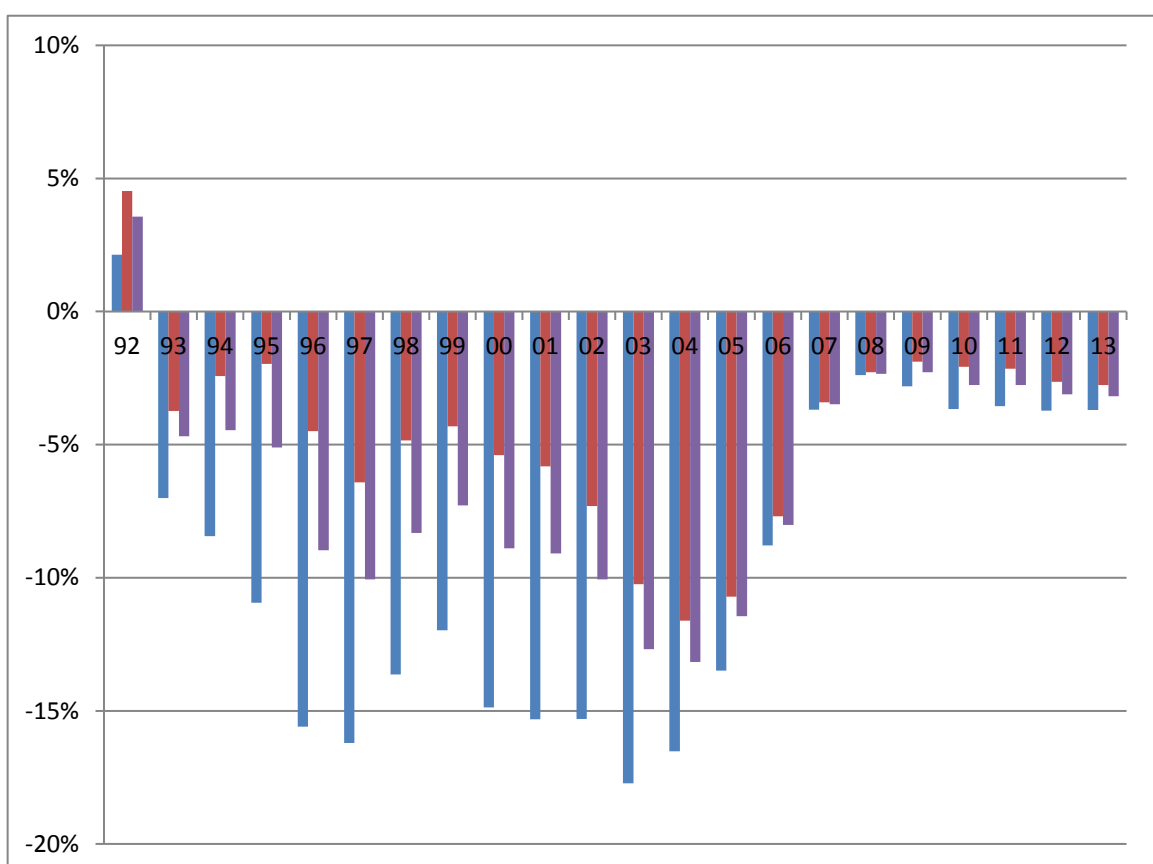
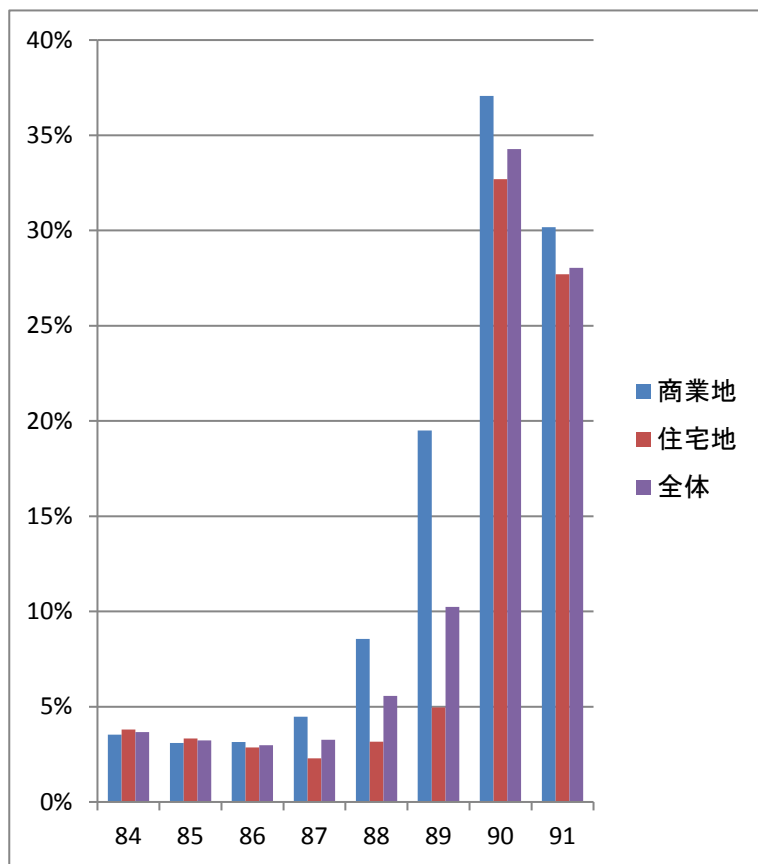
山梨県全体の公示地価推移



山梨県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	7	100	103	106	108	112	119	135	180	229	235	221	206	185	159	140	123	109	94	82	72	61	52	46	42	40	39	38	36	34	33	31
住宅地	12	100	104	107	110	113	116	123	161	204	214	209	204	202	196	187	181	173	164	153	142	129	115	105	99	95	93	92	89	87	85	82
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	19	100	104	107	109	112	117	127	168	213	222	214	205	195	182	170	160	150	138	127	116	104	92	83	78	75	73	72	70	68	65	63

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

甲府市の公示地価騰落率推移

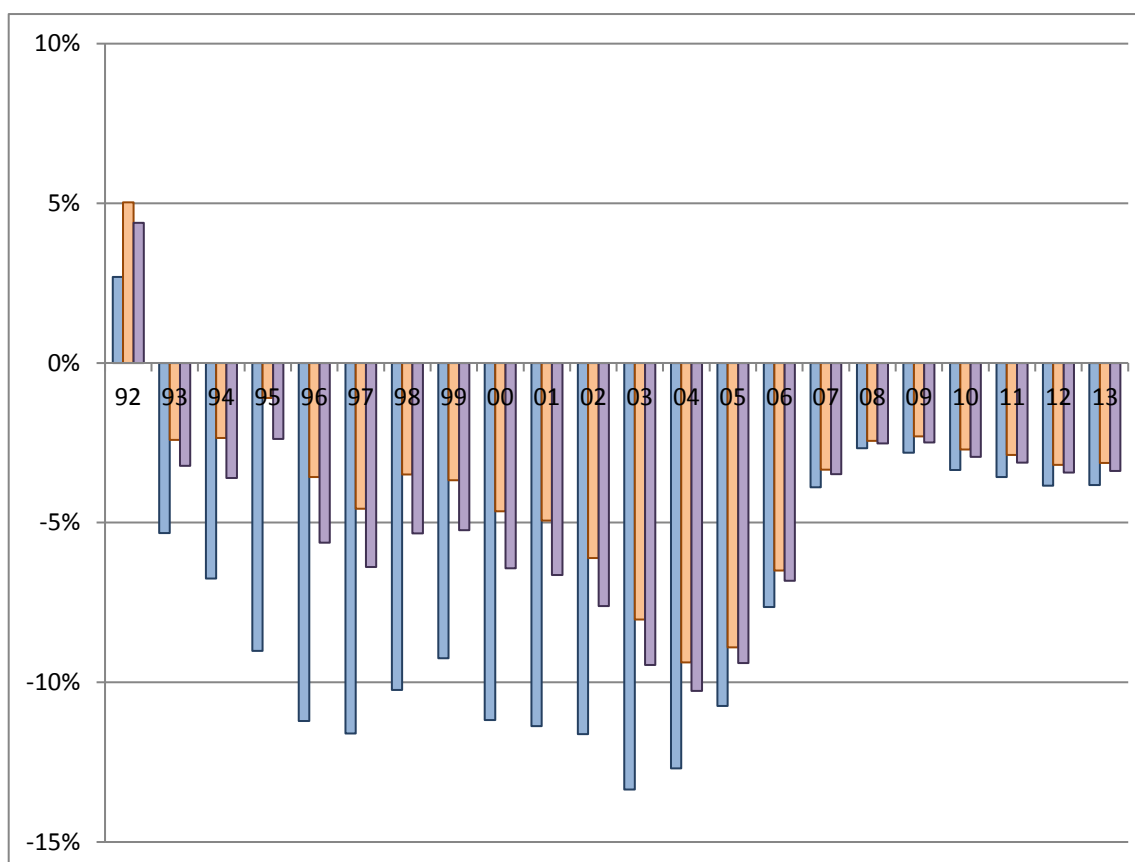
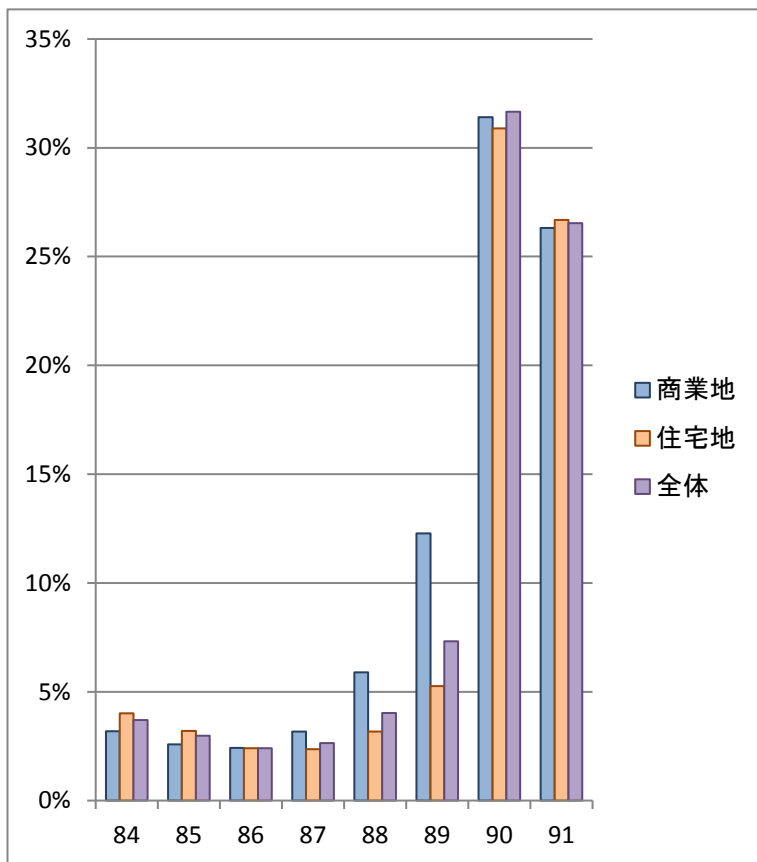


甲府市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	3.5	3.1	3.1	4.5	8.6	19.5	37.1	30.2	2.1	-7.0	-8.4	-10.9	-15.6	-16.2	-13.6	-12.0	-14.9	-15.3	-15.3	-17.7	-16.5	-13.5	-8.8	-3.7	-2.4	-2.8	-3.7	-3.6	-3.7	-3.7
住宅地	N/A	3.8	3.3	2.9	2.3	3.2	5.0	32.7	27.7	4.5	-3.7	-2.4	-2.0	-4.5	-6.4	-4.8	-4.3	-5.4	-5.8	-7.3	-10.2	-11.6	-10.7	-7.7	-3.4	-2.3	-1.9	-2.1	-2.1	-2.6	-2.8
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	21.9	2.6	-2.1	-3.7	-2.2	-9.4	-8.4	-6.9	-6.7	-5.7	-5.9	-7.4	-10.6	-12.5	-9.0	-7.2	-3.2	-2.9	-3.6	-4.5	-4.0	-4.3	-4.4
全体	N/A	3.7	3.2	3.0	3.3	5.6	10.2	34.3	28.0	3.6	-4.7	-4.5	-5.1	-9.0	-10.1	-8.3	-7.3	-8.9	-9.1	-10.1	-12.7	-13.2	-11.4	-8.0	-3.5	-2.3	-2.3	-2.8	-2.8	-3.1	-3.2

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

山梨県全体の公示地価騰落率推移



山梨県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	3.2	2.6	2.4	3.2	5.9	12.3	31.4	26.3	2.7	-5.3	-6.7	-9.0	-11.2	-11.6	-10.2	-9.2	-11.2	-11.4	-11.6	-13.4	-12.7	-10.7	-7.6	-3.9	-2.7	-2.8	-3.4	-3.6	-3.8	-3.8
住宅地	N/A	4.0	3.2	2.4	2.4	3.2	5.3	30.9	26.7	5.0	-2.4	-2.3	-1.1	-3.6	-4.6	-3.5	-3.7	-4.6	-4.9	-6.1	-8.0	-9.4	-8.9	-6.5	-3.3	-2.4	-2.3	-2.7	-2.9	-3.2	-3.1
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	2.2	3.5	45.8	26.1	4.9	-2.7	-4.0	-1.8	-7.9	-7.2	-5.9	-5.9	-5.7	-6.0	-7.0	-10.0	-12.5	-10.2	-7.3	-3.2	-3.3	-4.3	-4.9	-4.3	-4.6	-4.8
全体	N/A	3.7	3.0	2.4	2.6	4.0	7.3	31.7	26.5	4.4	-3.2	-3.6	-2.4	-5.6	-6.4	-5.3	-5.2	-6.4	-6.6	-7.6	-9.5	-10.3	-9.4	-6.8	-3.5	-2.5	-2.5	-2.9	-3.1	-3.4	-3.4

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

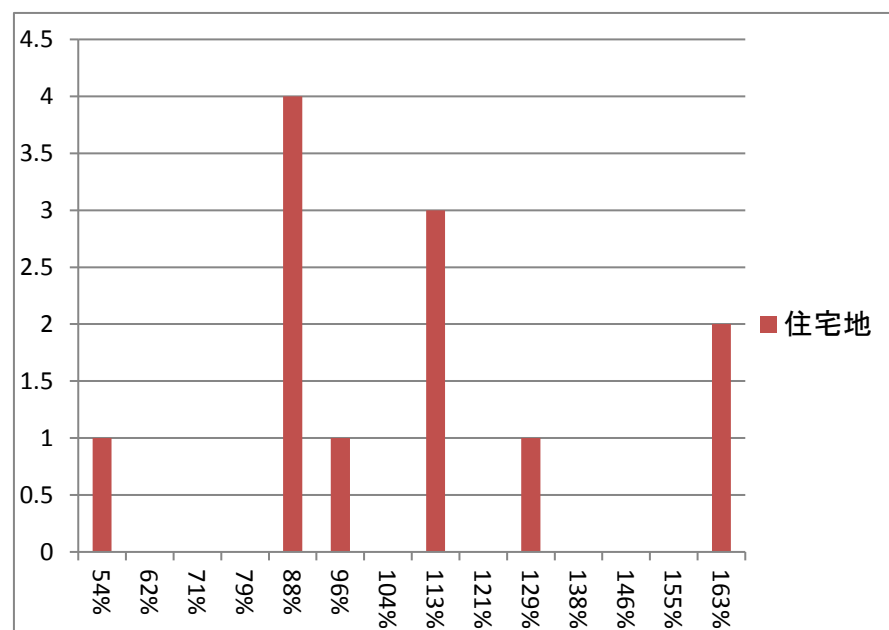
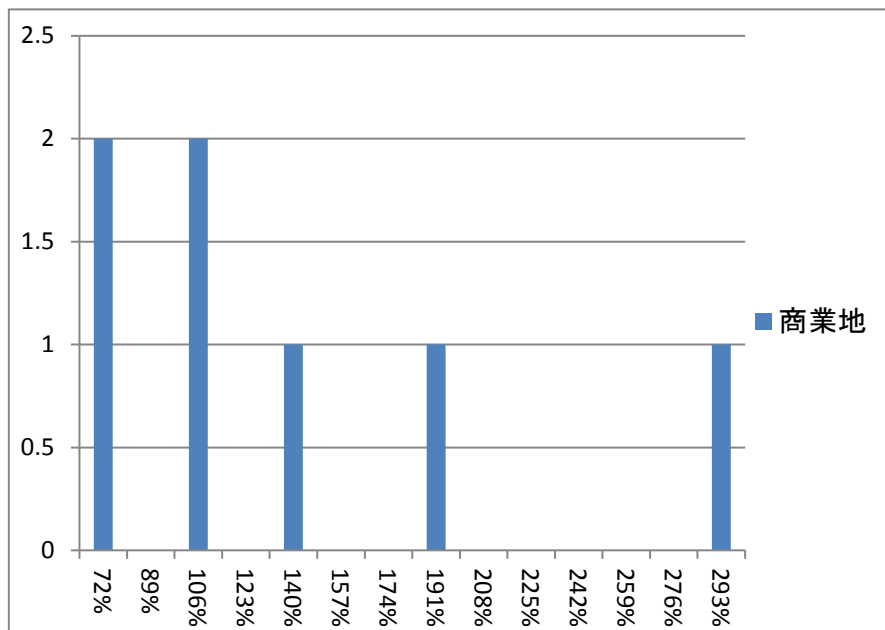
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

甲府市	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	8	10	10	11	11	11	11	11	11	11	11	12	12	14	14	15	16	17	18
住宅地	4	5	5	5	5	7	7	7	7	7	9	13	15	16	16	17	17	19	19	21	23	24	24	25	25	25	25	25	27	28
その他	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
全体	8	9	9	9	9	11	11	12	12	12	16	23	27	28	29	30	30	32	32	34	36	37	38	39	41	41	42	43	46	48

山梨県	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	11	22	22	24	26	26	26	27	27	27	28	31	32	36	37	40	43	48	50
住宅地	12	13	13	13	13	15	16	16	17	17	21	56	63	64	65	68	68	71	71	75	80	82	83	88	90	93	95	97	100	105
その他	0	0	0	0	1	1	1	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
全体	19	20	20	20	21	23	24	25	26	26	32	70	88	89	92	97	97	100	101	105	110	113	117	123	129	133	138	143	151	158

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



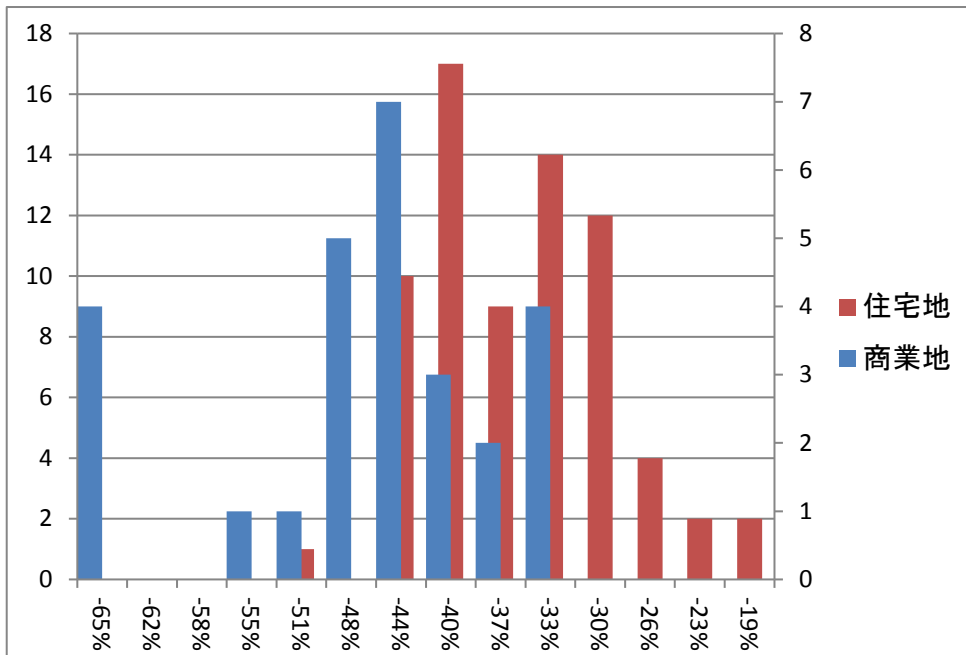
※分布図は山梨県全体の騰落率を示す

バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	甲府市	サンプル数	全国ランク	山梨県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	173.1%	4	16/45	129.0%	7	12/45
住宅地	106.4%	114.3%	4	12/45	103.8%	12	10/12
その他	75.6%	N/A	0	/12	0.0%	0	/46
全体	109.1%	143.7%	8	9/46	113.1%	19	10/47

不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



甲府市の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
山梨県全体の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
差し引き
上昇地点なし

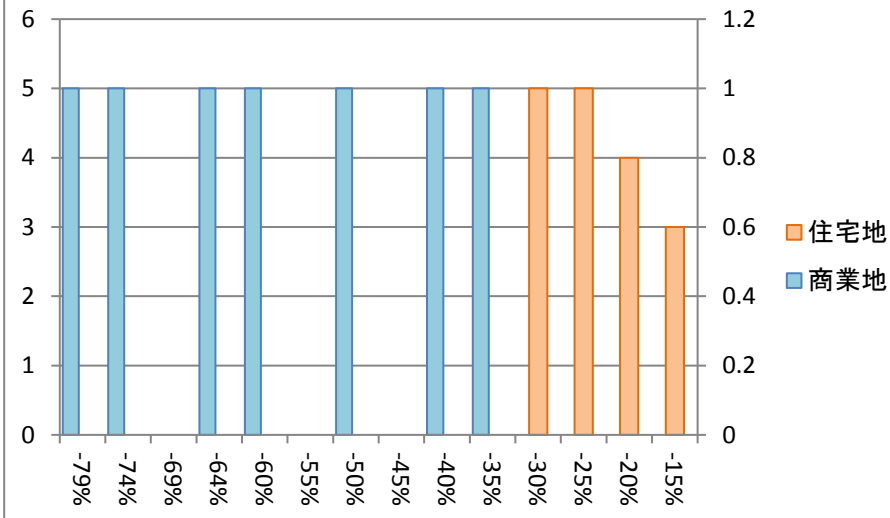
ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

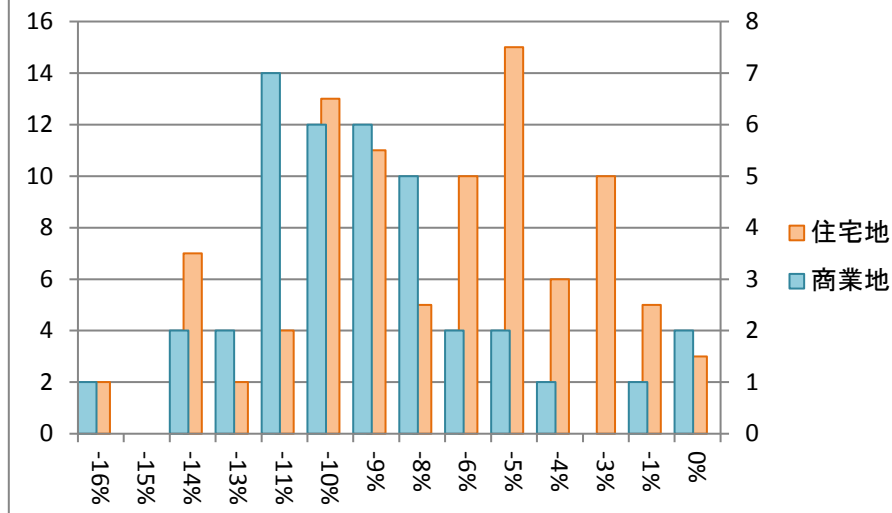
	全国平均	甲府市	サンプル数	全国ランク	山梨県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-55.9%	11	47/47	-48.0%	27	47/47
住宅地	-20.2%	-43.1%	19	47/47	-37.2%	71	47/47
その他	-33.1%	-42.5%	2	35/44	-43.0%	3	41/46
全体	-21.4%	-47.5%	32	47/47	-40.3%	101	47/47

不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム
危機(2011)までの騰落率分布



バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	甲府市	サンプル数	全国ランク	山梨県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-72.0%	4	36/47	-60.0%	7	35/47
住宅地	-30.1%	-31.2%	7	32/47	-26.4%	17	36/47
その他	-30.4%	-49.0%	1	21/27	-38.6%	2	27/35
全体	-35.2%	-46.3%	12	37/47	-36.4%	26	37/47

ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	甲府市	サンプル数	全国ランク	山梨県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-9.7%	14	13/47	-9.6%	37	8/47
住宅地	-9.6%	-6.0%	25	7/47	-7.7%	93	12/47
その他	-10.5%	-11.5%	2	23/45	-12.9%	3	28/47
全体	-10.6%	-7.5%	41	8/47	-8.3%	133	11/47

※分布図は山梨県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ1/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	甲府市相生1-19-5	商	285,000	1983	1,140,000	1992	400%
2	中央市西新居字河原1番58外	住	38,800	1983	109,000	1992	281%
3	甲府市中央1-2-10	商	948,000	1983	2,660,000	1992	281%
4	甲府市後屋町字渋川235番7	住	51,500	1983	142,000	1992	276%
5	甲斐市西八幡字金山625番4	住	43,100	1983	105,000	1992	244%
6	甲府市太田町6-1	商	196,000	1983	461,000	1992	235%
7	富士吉田市竜ヶ丘3-4-12	住	62,000	1983	136,000	1992	219%
8	甲府市住吉3-11-9	住	73,800	1983	160,000	1992	217%
9	中巨摩郡昭和町築地新田字新居巻15番1外	他	27,900	1987	60,000	1992	215%
10	甲府市湯田1-10-9	住	80,300	1983	172,000	1992	214%
11	大月市大月1-11-21	商	228,000	1983	460,000	1992	202%
12	都留市つる4-7-39	住	50,500	1983	101,000	1992	200%
13	甲府市美咲1-8-7	商	197,000	1983	391,000	1992	198%
14	中巨摩郡昭和町押越字川瀬2264番	住	68,800	1989	136,000	1992	198%
15	甲府市塩部4-7-11	住	89,300	1984	174,000	1992	195%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	甲府市中央1-2-10	商	2,660,000	1992	101,000	-96%
2	甲府市相生1-19-5	商	1,140,000	1992	72,800	-94%
3	甲府市丸の内3-6-11	商	1,000,000	1993	80,700	-92%
4	甲府市丸の内3-32-11	商	1,080,000	1994	88,000	-92%
5	甲府市中央4-7-13	商	555,000	1994	70,000	-87%
6	甲府市太田町6-1	商	461,000	1992	61,000	-87%
7	甲府市宝1-11-22	商	520,000	1994	72,300	-86%
8	甲府市美咲1-8-7	商	391,000	1992	62,200	-84%
9	大月市大月1-11-21	商	460,000	1992	81,000	-82%
10	甲府市国母5-9-18	商	418,000	1995	73,800	-82%
11	南都留郡山中湖村平野字向切詰506番213外	商	107,000	1995	22,300	-79%
12	南都留郡山中湖村山中字梁尻1408番3	住	65,000	1994	15,500	-76%
13	韮崎市中央町3-14	商	239,000	1992	58,100	-76%
14	南アルプス市在家塚字竹之花48番4外	商	145,000	1995	36,300	-75%
15	甲府市下曾根町字大正389番1	商	144,000	1995	36,300	-75%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ2/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	山梨市小原西字今田1086番	住	54,300	1983	105,000	1992	193%
17	甲府市新田町3-27	住	72,400	1983	139,000	1992	192%
18	韮崎市本町2-3-4	住	57,000	1983	108,000	1992	189%
19	大月市駒橋1-8-3	住	93,500	1983	177,000	1992	189%
20	甲府市城東2-10-3	住	83,000	1988	157,000	1992	189%
21	甲府市富士見1-15-11	住	98,000	1988	169,000	1992	172%
22	山梨市上神内川字一丁田1224番7外	商	178,000	1983	295,000	1992	166%
23	韮崎市中央町3-14	商	149,000	1983	239,000	1992	160%
24	甲州市塩山下於曾字天神原126番3	住	58,000	1983	90,000	1992	155%
25	甲府市德行2-3-24	他	155,000	1990	194,000	1992	125%
26	都留市桂町850番2	住	91,000	1991	94,000	1992	103%
27	中巨摩郡昭和町飯喰字水上415番1外	商	68,000	2012	68,000	2012	100%
28	南都留郡山中湖村平野字向切詰506番213外	商	107,000	1995	107,000	1995	100%
29	南アルプス市在家塚字竹之花48番4外	商	145,000	1995	145,000	1995	100%
30	甲府市丸の内3-32-11	商	1,080,000	1994	1,080,000	1994	100%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	甲府市德行2-3-24	他	194,000	1992	49,000	-75%
17	山梨市上神内川字一丁田1224番7外	商	295,000	1992	75,500	-74%
18	上野原市上野原字下新町594番3外	商	302,000	1995	79,500	-74%
19	西八代郡市川三郷町市川大門字八乙女1768番4	商	154,000	1995	41,400	-73%
20	中巨摩郡昭和町築地新田字新居巻15番1外	他	60,000	1992	17,000	-72%
21	富士吉田市下吉田字上手2095番3外	商	193,000	1997	56,500	-71%
22	甲府市中小河原町字橋詰4番3外	商	205,000	1997	60,500	-70%
23	甲府市大津町字堰間941番7外	他	63,000	1993	19,000	-70%
24	韮崎市本町2-5-27	商	190,000	1995	57,400	-70%
25	富士吉田市上吉田字熊穴4472番21	住	95,000	1994	30,000	-68%
26	甲府市湯田1-10-9	住	172,000	1992	54,600	-68%
27	甲府市富士見1-15-11	住	169,000	1992	54,100	-68%
28	南巨摩郡身延町梅平字亥の新田2302番1外	商	89,000	1995	28,500	-68%
29	甲府市屋形2-2-8	住	190,000	1994	61,300	-68%
30	笛吹市春日居町鎮目字小島田147番11	住	119,000	1994	38,400	-68%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成