

[平成26年度委員会活動報告]

リニア中央新幹線に関わる長野県及び隣県(岐阜・山梨)の地価動向等

一般社団法人長野県不動産鑑定士協会
リニア新幹線情報管理特別委員会
委員長 寺沢 秀文

1. リニア中央新幹線に関する近時の全般的な動向

- 1). リニア中央新幹線については事業主体である東海旅客鉄道株式会社(JR東海)より、平成25年9月に計画路線概略位置並びに「長野新駅」(仮称)の予定地の位置が飯田市上郷飯沼地区の国道153号線付近と公表された。
- 2). これを受けて、平成26年秋頃より地元地域に対しての事業説明会等が開始されており、今後、用地買収計画の概要等の説明が地元地域に示されつつある。
- 3). また、リニア新駅予定地周辺における関連整備等として、中央高速道方面等からのアクセス手段として国道153号線の現道拡幅、並びに中央高速道「座光寺パーキングエリア」への「スマートインター」の設置、及びこれより新駅へのアクセス道路の新設等の基本計画概要が明らかにされている。
- 4). 関連用地の買収等は平成27年度より着手し、数年間をかけて用地買収実施との予定とのことであり、買収業務についてはJR東海が直接に行うのではなく、長野県並びに地元自治体に買収代行を委託することとなっている。更に本年4月末よりリニア建設予定地についての中心線測量が飯田市、喬木村、豊丘村で着手されている。
- 5). これらの周辺整備の動きと共に、トンネル掘削等により大量の掘削土の発生が見込まれるところから、その残土の処理方法、搬出方法、残土捨て場等の問題も論議となっている。その残土搬出路の確保等も含めて地域内幹線道路の整備等も地域要望として上がってきているところである。
- 6). 以上の動向等を受けて、沿線地域、特にリニア新駅が設置等される地域についてはその地価動向が注目されるところであるも、後記通り当県(長野)並びに隣接の岐阜県及び山梨県の各新駅予定地付近においてはまだ公的地価指標等において上昇には転じてはいないところである。新駅予定地付近の地価公示地等の近時の変動状況については別紙-1.「隣県3県(長野・岐阜・山梨)におけるリニア新駅予定地の最寄り地点の地価変動率の推移」を参照されたい。

7). なお、リニア中央新幹線の名古屋での発着駅となるJR名古屋駅周辺ではリニア開通等をも睨んだ再開発等の計画が進捗し、今年1月1日時点の平成27年地価公示においては、名古屋駅新幹線口の名古屋中村(国)5-11が+16.8%にて、北陸新幹線延伸開通のJR金沢駅西口の金沢(国)5-13の+17.1%に次ぎ、商業地での全国第2位の上昇率を示している(平成26年地価公示では商業地の第1位であった)。

2. 長野県内におけるリニア関連の動きと地価動向等

(1). リニアへの各方面の対応状況等

①. 長野県における対応

- 1). リニア中央新幹線事業に対応するために、長野県では県庁内の企画振興部の中に「リニア推進振興室」を設置している。また、その出先現地事務所である「長野県下伊那地方事務所」(飯田市)内に担当者として「リニア推進幹」を常駐させている。本年4月よりは新たに県庁内の建設部の中に「リニア整備推進局」を設置し、用地取得業務を担当させることとなった。また、その現地機関として飯田建設事務所内に「リニア整備推進事務所」を設置した。
- 2). リニア中央新幹線新駅予定地周辺等における地価動向の監視等を進めるため、長野県では平成26年長野県地価調査より関連地域(飯田市上郷飯沼及び同市座光寺地区)における調査地点を5地点増設した。なお、このうち2地点は地価公示の公示地点と同一地点であり半年毎の地価を把握することとなった(後述)。
- 3). 長野県としても上記の地価調査等により地価動向を注視していくも、国土利用計画法に基づく監視区域指定等のための前段階調査としての四半期別地価動向調査等はまだ実施の予定は無い模様である。

②. 地元市町村等における対応状況

- 1). 飯田・下伊那地方ではリニア中央新幹線事業に対応するために、各市町村内にリニア関連部局の設置を行う等して対応している。地域中核市である飯田市では「リニア推進部」を設け「リニア推進課」等を設置しているほか、用地買収業務等に対応するため「建設部」の中に「国県リニア事業課」を設置している。また周辺の各市町村等でも同様に関連部署等を設置等している。
- 2). 飯田・下伊那郡等の地元地域においても、各自治会等を中心としてリニア対策連絡協議会等の設置等を行ったり、リニアに関する自主研修会等の開催により対応を図っている地域、自治会等も少なくない。

3). また、農地も多い事業計画区域内の地権者の中には農業関係者等が多く含まれること等をも背景として、地元のJA(農協)である「JAみなみ信州」では独自にJA内に「リニア総合対策室」を設置、組織を上げての対応を図っている等の動きがある。また、八十二銀行、飯田信用金庫等の地元金融機関においてもリニア関連のプロジェクトチーム等を設置している。

(2). 飯田市の新駅予定地の周辺地域等における地価動向等

①. 概要

- 1). 飯田市上郷飯沼地区の新駅予定地域周辺等における取引動向及び地価動向については、一部で「あるいはリニア関連か」という取引も見られつつあるものの、総体的には現段階では特に目立った取引件数の増加、高い価格での取引等は見当たらず、リニアによる地価への目立った影響、動き等は具体的にはまだ出ていないものと認められる。
- 2). このリニアによる地価への影響等については、かつてのバブル崩壊時における教訓等もあって、これを見込んでの大規模な投機的取引、先買い等の目立った動きは今のところ特には見られないものの、一部にはリニア開通を期待しての水面下での取引が周辺地域内でも若干現れ始めているという未確認情報もあり、今後の取引動向等には十分に注意する必要がある。
- 3). 今後、関連用地買収等が具体化してくれば、これに伴って地価へのある程度の影響も出てくるものと予測されるところではあるも、現下ではまだ目立った動き等は特には見られず、現段階では地価反転、地価上昇等の兆しはまだ見られないところである。
- 4). これらの動向等を受けて、当該地域周辺の地価も総体的には下落基調にて推移しているところであるも、リニアに対する期待感等もあり、その下落幅自体は緩和傾向にあるものと認められるところである。今後、総体的な景気動向、並びにリニア関連の用地買収等に伴って土地取引の活発化も見込まれ、地価の反転、上昇の判断時期等が注目されるところである。

(3). 周辺における公的地価の動向等

- 1). 従来、新駅予定地域である飯田市上郷飯沼地区及び同市座光寺地区には地価公示地点2地点、県地価調査地点2地点の計4地点が設定されていたが、前記通り平成26年度県地価調査より5地点が増設、そのうちの2地点は公示地点との共通地点であるところから、公示・調査にて、上郷飯沼地区に3地点、座光寺地区に4地点の計7地点が設定されることとなった。
- 2). このうち、まず地価公示及び県地価調査の近年の動向について、長野県平均並びに飯田市平均との比較で見てみるに以下の通りである。

〔地価公示価格変動率〕

	長野県		飯田市		新駅周辺地域	
	住宅地 平均	商業地 平均	住宅地 平均	商業地 平均	(国) - 3 (上郷飯沼)	(国) 5 - 4 (上郷飯沼)
平成 24 年	▲ 3.2 %	▲ 4.5 %	▲ 2.6 %	▲ 4.2 %	▲ 3.1 %	▲ 1.5 %
〃 25 〃	▲ 2.9 %	▲ 3.9 %	▲ 2.3 %	▲ 3.8 %	▲ 2.9 %	▲ 2.3 %
〃 26 〃	▲ 2.3 %	▲ 3.2 %	▲ 2.0 %	▲ 3.2 %	▲ 2.0 %	▲ 1.4 %
〃 27 〃	▲ 1.8 %	▲ 2.5 %	▲ 1.3 %	▲ 2.9 %	▲ 1.0 %	▲ 1.3 %
					(県-12共通)	(県5-7共通)

〔県地価調査基準地標準価格の変動率〕

	長野県		飯田市	
	住宅地 平均	商業地 平均	住宅地 平均	商業地 平均
平成 24 年	▲ 2.6 %	▲ 4.0 %	▲ 2.5 %	▲ 4.2 %
〃 25 〃	▲ 2.5 %	▲ 3.6 %	▲ 2.4 %	▲ 3.7 %
〃 26 〃	▲ 2.1 %	▲ 3.1 %	▲ 2.1 %	▲ 3.1 %

〔県地価調査基準地の地点別変動率〕

	新駅周辺地域						
	住宅地				商業地		
	(県) - 4 (座光寺)	(県) - 1 2 (上郷飯沼)	(県) - 1 3 (座光寺)	(県) - 1 4 (上郷飯沼)	(県) 5 - 5 (座光寺)	(県) 5 - 7 (上郷飯沼)	(県) 5 - 8 (座光寺)
平成24年	▲ 1.7 %				▲ 3.7 %		
〃 25 〃	▲ 2.1 %				▲ 2.6 %		
26 〃	▲ 1.8 %	(H26新設)	(H26新設)	(H26新設)	▲ 2.0 %	(H26新設)	(H26新設)
		(国-3共通)				(国5-4共通)	

3). 上記のうちの公示・調査の共通地点を見るに近時の動向は以下の通りであり、下落率の緩和傾向が進んでいることがわかる。

価格時点	(国 - 3) 県 - 1 2			(国 5 - 4) 県 5 - 7		
	価格	半年	年率	価格	半年	年率
平成 25 年 1 月 1 日	30,400 円			64,000 円		
平成 25 年 7 月 1 日						
平成 26 年 1 月 1 日	29,800 円		▲ 2.0	63,100 円		▲ 1.4
平成 26 年 7 月 1 日	29,600 円	▲ 0.7	(▲ 1.4)	62,700 円	▲ 0.6	(▲ 1.2)
平成 27 年 1 月 1 日	29,500 円	▲ 0.3	(▲ 0.6)	62,300 円	▲ 0.6	(▲ 1.2)

※.平成 26 年 7 月 1 日及び平成 27 年 1 月 1 日の年率のカッコ内は半年間の変動率を年換算(× 2)としたものである。

3. 岐阜県内における動きと地価動向等

①. 岐阜県内におけるリニア関連の地価動向等について

これについては、公益法人岐阜県不動産鑑定士協会の協力を得て、同会会員の牧野信人氏によりレポートを作成して頂いてあるので、これを参照とされたい(別添資料-2.「岐阜県内におけるリニア中央新幹線に関する動向と地価」参照)。なお、同レポートについてはホームページ掲載等の許可は得ているも、取り扱いには御留意され、その転載等については許可を得られたい。

②. 現地視察結果より

当特別委員会では本年3月、岐阜県新駅予定地である中津川市のJR「美乃坂本」駅周辺の視察を行い、地元自治体の中津川市のリニア担当部局をも訪問、現状と課題等についてのヒアリングを行ってきた。以下はその視察結果等の概要である。

- 1). リニアの岐阜県新駅予定地は中津川市内に位置し、JR中央本線の「美乃坂本」駅の西側至近地付近に予定されており、現況は水田等が広がるのどかな田園地帯である。また、これよりやや離れた地区内においてリニアの車両基地が設置されることが決定しており、岐阜県の農業試験場を主体として整備される計画となっている。
- 2). 新駅予定地のJR「美乃坂本」駅周辺では開発等の動きはまだほとんど見られず、同駅前周辺も閑静で余り活気の感じられないいわゆる地方の駅前商店街的な状況にあり、リニアに関する動きはまだ実感されない。
- 3). 公的地価指標を見るに同駅周辺を含めて岐阜県中津川市方面等ではまだ地価の目立った動き等は見られない。但し、新駅予定地の最寄り2地点の県地価調査地点の変動率は最近2～3年間は横這いになっている。なお、同駅周辺では地価公示地の設定は無く県地価調査地点のみである。
- 4). なお、岐阜県全体の地価動向としては住宅地においては下落率の緩和傾向が目立つ。その中でも中津川市は県平均よりも下落率が緩和傾向にある。
- 5). 中津川市のリニア担当部局によれば、中津川市周辺においては工業地需要がかなり旺盛であり、需要に対して供給不足傾向にあるとのことであった。

③. その他

今回も地価動向の把握等についてご協力を頂いた(公社)岐阜県不動産鑑定士協会と当県士協会とは協力関係にあり、昨年10月には長野県内の阿智村において両士協会による合同研修会を開催している。その際にもリニア関連についてのレポートが出されているので添付資料-4.「リニア中央新幹線と地価について」を参照されたい。

4. 山梨県内における動き地価動向等

①. 山梨県内におけるリニア関連の動きと地価動向等について

これについては、本年3月に長野県飯田市内の不動産業者団体が実施の現地視察に同行して行った現地視察結果、並びにその際の地元の山梨県宅地建物協会からのヒアリング結果等があるので、別添資料-3.「リニア中央新幹線「山梨県駅(仮称)」予定地周辺の状況等」のレポートを参照されたい。なお、その概略等は以下の通りである。

- 1). リニアの山梨県新駅予定地は甲府市南部の大津町地区内に位置し、中央高速道の「甲府南」インターと「甲府昭和」インターの間付近の高速道のすぐ南側付近に予定されており、現況は水田、畑等が広がるのどかな田園地帯となっている。新駅予定地は市街化調整区域内に位置し、農地も農振指定地等にて宅地化は従来から抑制されてきた地域である。そのようなこともあって、土地取引も少なく、現段階では周辺での目立った開発等の動きはほとんど見られないとのことである。
- 2). この新駅予定地のすぐ近くを通過する中央道にスマートインターを設置することにて、高速道とほぼ直結状態の位置関係となる。
- 3). 地元の不動産業者の話では新駅予定地周辺では余り取引が無く、まだ地価の目立った動き等は見られないとのこと。但し、新駅予定地の最寄り地点の県地価調査地の変動率は最近3年間程度は横這いとなっている。
- 4). 山梨県全体の地価動向としては住宅地においては下落率が緩和傾向にあるも、長野、岐阜、山梨の3県の中ではもっとも平均下落率が大きい傾向にある。また、甲府市も県庁所在地でありながら県平均よりもやや緩い程度の下落率となっている。
- 5). 甲府市に隣接の昭和町では地価上昇基調が認められるもリニア効果よりもショッピングセンター効果等とのこと。また、新駅予定地よりやや離れた地域に位置する「あさひリニアタウン」(171区画)の売れ行きは好調であるも、これも必ずしもリニア効果とは言い難いものである。

②. 山梨県でのリニア関連の短期地価動向調査について

山梨県では平成23年10月よりリニア新駅予定地周辺にて、10地点(現在)につき短期地価動向調査を実施している。その最新時点(平成27年4月1日時点)においても見る通り(別添資料参照)、下落率の圧縮傾向は見られるものの、現段階ではリニアによる地価への影響等は余り見られない状況と見られている。

5. 特別委員会委員

寺沢秀文(委員長)、茅野武弘、奥村節夫、今牧一宏

以上

[隣県3県(長野・岐阜・山梨)におけるリニア新駅予定地の最寄り地点の地価変動率の推移]

(資料一)
平成27年5月

県名	長野県	岐阜県	山梨県
該当市町村	飯田市	中津川市	甲府市・中央市・昭和町
新駅予定地	飯田市内郷飯沼・国道153号線西側付近	中津川市「美乃坂本」駅至近地	甲府市大津町付近
最寄り地点 (共通地点)	飯田(国)5-4 飯田(県)5-7	中津川(県)-14	甲府(県)-23
所在地	飯田市内郷飯沼1810-1	中津川市千旦林字坂本1401番6外	甲府市大津町字村添1416番3
利用用途	国道沿い店舗	背後の一般住宅	背後の一般住宅
価格	変動率 年間 半年 (%) (%)	価格 (円/m ²)	価格 (円/m ²)
変動率 年間 半年 (%) (%)	長野県住宅地 平均変動率 調査 公示	岐阜県住宅地 平均変動率 調査 公示	山梨県住宅地 平均変動率 調査 公示
平均変動率 調査 公示	飯田市住宅地 平均変動率 調査 公示	中津川市住宅地 平均変動率 調査 公示	甲府市住宅地 平均変動率 調査 公示
価格 (円/m ²)	飯田市商業地 平均変動率 調査 公示	岐阜県商業地 平均変動率 調査 公示	山梨県商業地 平均変動率 調査 公示
変動率 年間 半年 (%) (%)	飯田(国)5-4 飯田(県)5-7 飯田市内郷飯沼1810-1	飯田(国)5-4 飯田(県)5-7 飯田市内郷飯沼1810-1	飯田(国)5-4 飯田(県)5-7 飯田市内郷飯沼1810-1
平均変動率 調査 公示			
価格 (円/m ²)			
変動率 年間 半年 (%) (%)			
平均変動率 調査 公示			
価格 (円/m ²)			
変動率 年間 半年 (%) (%)			
平均変動率 調査 公示			
価格 (円/m ²)			
変動率 年間 半年 (%) (%)			
平均変動率 調査 公示			
価格 (円/m ²)			
変動率 年間 半年 (%) (%)			
平均変動率 調査 公示			
価格 (円/m ²)			
変動率 年間 半年 (%) (%)			
平均変動率 調査 公示			
価格 (円/m ²)			
変動率 年間 半年 (%) (%)			
平均変動率 調査 公示			
価格 (円/m ²)			
変動率 年間 半年 (%) (%)			
平均変動率 調査 公示			
価格 (円/m ²)			
変動率 年間 半年 (%) (%)			
平均変動率 調査 公示			
価格 (円/m ²)			
変動率 年間 半年 (%) (%)			
平均変動率 調査 公示			
価格 (円/m ²)			
変動率 年間 半年 (%) (%)			
平均変動率 調査 公示			
価格 (円/m ²)			

[岐阜県方面]

- ※. 岐阜県中津川市方面ではまだ地価の目立った動き等は見られず。但し、新駅予定地の最寄り2地点の変動率は最近2～3年間は横直し。
- ※. 岐阜県全体(住宅地)としては下落率の緩和傾向が目立つ。その中でも中津川市は県平均より下落率が大きい傾向にある。また、甲府市も県平均よりやや緩い程度の下落率となっている。
- ※. 中津川市周辺においては工業地需要が旺盛であり、需要に対して供給不足傾向にあるとのこと。

[山梨県方面]

- ※. 山梨県甲府市大津町の駅予定地周辺では余り取引が無く、また地価の目立った動き等は見られず。但し、新駅予定地の最寄り地点の変動率は最近3年間程度は横直し。
- ※. 山梨県全体(住宅地)としては下落率の緩和傾向にあるも3県の中では最も下落率が大きい傾向にある。また、甲府市も県平均よりやや緩い程度の下落率となっている。
- ※. 隣接の昭和町で上昇基調が認められるもリニア効果よりもショッピングセンター効果等とのこと。新駅予定地よりやや離れた位置の「リニアタウン」(171区画)の売れ行きは好調であるも、これもリニア効果とは言いがたい。

(長野県不動産鑑定士協会 リニア新幹線情報管理特別委員会 作成資料)

※1. 中津川(県)-14は平成24年から開始され、2年間横直し。
 ※2. 新駅予定地最寄りには公示地点の設定は無し。
 ※3. 山梨県では周辺10地点で短期地価動向調査。
 但し、ほとんど横直しは微落。

このレポートは公益法人岐阜県不動産鑑定士協会の協力を得て、同会会員の牧野信人氏により作成して頂いたレポートである。ホームページへの掲載許可は得ているも、取り扱いには御留意され、転載等については許可を得られたい。

平成27年3月23日

岐阜県内におけるリニア中央新幹線に関する動向と地価 (岐阜県JR美乃坂本駅周辺を中心として)

公益法人岐阜県不動産鑑定士協会
会員 牧野 信人

1. 県内におけるリニア中央新幹線に関する動向

(1). 経緯

- ・平成25年5月に国土交通大臣による営業及び建設主体としてのJR東海の指定並びに整備計画の決定を受け、同年9月には概略ルート・駅位置(事業実施想定区域)の提示がJR東海よりなされた。
- ・中間駅として岐阜県内には、中津川市千旦林のJR美乃坂本駅の北西約200m周辺に三階建ての駅舎の建設が決定した。
- ・また特筆すべきは、「車両基地」として、同じくJR美乃坂本駅北東部の県中山間農業研究所中津川支所一帯(面積約65ヘクタール)に建設予定である。
- ・美乃坂本周辺は南部に国道19号がJR中央線と並行して横断し、同道を經由し中央道自動車道「中津川IC」に接続しているが、新駅及び車両基地の設置に伴い、そのアクセスとして両者の中間地点に濃飛横断自動車道が縦断予定で、中央道自動車道からの駅への進入による利便性の向上が期待される。
- ・リニア関連の用地買収事業は、県が主体としてする予定で、具体的には恵那総合庁舎内にリニア推進事務所を設置し、当該事務所を通じて、測量、用地折衝等が行われることになる。
- ・県内では、沿線7都県で神奈川に次いで2番目に多い1318万立方メートル(東京ドーム11杯分)の残土など廃棄物の発生が想定されている。残土処理が周辺自治体の課題となるが、周辺自治体(東濃各市)に関しては、処理場の位置がほぼ決定している模様である。

(2). 対応状況

①. 岐阜県

- ・リニア新幹線事業として県の窓口を都市建築部公共交通課とし、平成21年7月、リニアを活用した地域づくりを考えるため、県、市町村、経済界、観光関係者、有識者で構成する「リニア中央新幹線地域づくり研究会」を設置、平成23年5月、リニア開業後の目指す姿や方向性を「リニア基本戦略」としてとりまとめた。
- ・また、リニアを活用した地域づくりの第2段階として、県内全市町村等の参加を得て平成23年9月に、「リニア中央新幹線活用戦略研究会」を立ち上げ、研究会には、「観光振興・まちづくり部会」、「産業振興部会」、「基盤整備部会」の3つの部会を設置、具体的な施策の検討を進め、平成26年3月、「リニア中央新幹線活用戦略」を策定した。
- ・地元自治体と連携を図りながらリニア整備とリニアを活用したまちづくりを目的に恵那総合庁舎内に出先機関として、リニア推進事務所を開設した。

②. 地元自治体等

- ・中津川市としての対応は、市庁内に「リニア都市政策部」を新設し、現地美乃坂本において「リニア推進坂本事務所」を開設した。
- ・隣接恵那市においては、市長を本部長とした「恵那市リニア推進本部」を設置し、各施策の総合調整などを行うとともに、26年4月からは、「リニアまちづくり課」を建設部内に設置された。
- ・広域的には地元東濃5市及び可児市、御嵩町の市、及び商工会等が連携しての意見交換、シンポジウム及び意見交換会等が鋭意なされている。

③. その他

- ・恵那市内の工業団地「恵那テクノパーク」地内に、鉄道車両用電機品を生産する新工場を建設し、2015年4月に稼働開始予定。交通システム事業の拡大を目指している。

2. 周辺地価の変遷と動向

(1). 変遷

- ・新駅及び車両基地設定地区である千旦林地区、茄子川地区において、具体的場所選定後においても、これまでのところ、目立った取引件数の増加及び高値取引はない。
- ・地元地権者を含め「様子見」の感が強いと思われるが、事業の進捗による変化も想像に難くない。

- ・岐阜県として今のところ、地価動向に対する監視区域の設定等の動きはない。

【地価公示価格平均変動率】

	岐阜県		中津川市		恵那市	
	住宅地 平均	商業地 平均	住宅地 平均	商業地 平均	住宅地 平均	商業地 平均
平成24年	△2.6%	△3.3%	△1.7%	△2.7%	△1.8%	△0.9%
平成25年	△2.6%	△3.2%	△1.6%	△2.4%	△1.7%	△0.7%
平成26年	△1.9%	△2.3%	△1.2%	△1.6%	△1.3%	△0.3%
平成27年	△0.6%	△0.7%	△0.6%	△0.4%	△0.9%	△0.2%

【地価調査価格平均変動率】

	岐阜県		中津川市		恵那市	
	住宅地 平均	商業地 平均	住宅地 平均	商業地 平均	住宅地 平均	商業地 平均
平成24年	△2.6%	△3.1%	△1.7%	△2.1%	△1.8%	△1.3%
平成25年	△2.4%	△2.8%	△1.3%	△1.5%	△1.5%	△0.2%
平成26年	△2.0%	△2.4%	△1.2%	△1.3%	△1.6%	△1.2%

	新駅及び車両基地周辺			
	中津川(県) - 4		中津川(県) - 14	
	千旦林字坂本1522番28		千旦林字坂本1401番6外	
平成24年	15,200円/m ²	±0%	21,500円/m ²	±0%
平成25年	15,200円/m ²	±0%	21,500円/m ²	±0%
平成26年	15,200円/m ²	±0%	21,500円/m ²	±0%

- ・変動率については、県平均に対してやや下落率が低い以外特筆すべきものは見られない。
- ・最新の公示地価格は、住宅地、商業地とも中津川中心市街地もので、ともに選定替があり、住宅地は2地点平均、商業地は1地点のみである。

3. 将来的課題

- ・目立った先行き先行取引、投機的取引は視認できないが、地価動向には注視が必要である。前述した中津川(県)-4、-14の2基準地以外の選定が必要である。特に事業が進捗すると、半期、四半期の地価動向把握は不可欠と考える。

- ・ 車両基地の開発規模を考慮すると、新規の大規模の工業団地クラスであり、工業地の地価動向、中央道、東海環状自動車道(東回り周辺)の市町)を含めた広域圏の地価動向把握が必要と考える。
- ・ 事業の具体化、進展に伴う監視区域の設定の必要となる場合も考えられるが、東濃地方では、数年前、国会等に移転先候補地の選定に伴う監視区域の先例があることから、県及び鑑定士協会もその関与は比較的スムーズではないかと考える。

以上

(山梨県の概況)

平成 27年 3月

[リニア中央新幹線「山梨県駅(仮称)」予定地周辺の状況等]

(一社)長野県不動産鑑定士協会
リニア新幹線情報管理特別委員会
委員長 寺沢 秀文

1. 新駅予定地の位置等・・・別添「位置図」参照

- 1). 「山梨県駅(仮称)」新駅予定地は甲府市大津町、中央市、昭和町の行政境付近に位置。
- 2). 新駅予定地近くの「中央道」に新たにスマートインターを設置予定。
※. 新駅予定地とスマートインター予定地は200m程度の至近距離。
- 3). 新駅予定地は「市街化調整区域」にて、ほとんどが「農振」のかかった農地で宅地等は介在せず。

2. 新駅予定地周辺の土地取引動向等

- 1). 周辺では「売り惜しみ」等からほとんど土地取引は無い模様とのこと。
- 2). 最寄りの地価公示地または県地価調査地点の変動状況は以下の通り。(新駅予定地近くには地価公示地点の設定は無し)
 - ①. 甲府(県)－23・・・住宅地。(26年) 35,000円/m²。対前年比±0%
 - ②. 甲府(県)9－1・・・工業地。(26年) 18,700円/m²。対前年比▲1.6%
 - ③. 中央(県)－7・・・住宅地。(26年) 23,500円/m²。対前年比▲2.5%
- 3). 山梨県当局では平成23年10月よりリニア新駅予定地周辺で短期地価動向調査(3ヶ月毎調査)に着手。
 - ※1. 現在、10地点にて調査継続。・・・別添資料参照。
 - ※2. 最新調査時点の平成27年4月1日時点では3ヶ月で±0～▲0.1%の変動。
- 4). 今春発表の平成27年地価公示では甲府市等では特に目立った地価の変動は見られず。
 - ※1. 甲府市の平均変動率は住宅地▲1.8%(昨年▲2.2%)、商業地▲2.0%(昨年▲2.7%)。
 - ※2. 近隣町村でも特に目立った変動は見られず。山梨県内では昭和町で住宅地1地点のみ(+0.4%)が上昇。9地点が横這い(うち昭和町の商業地1地点が横這い)。

5). 「あさひりニアタウン」分譲地

「リニア」新駅予定地より車約5分程度の位置にリニアの名前を冠した民間分譲の大規模分譲地(171区画)が分譲中。

※1. 同分譲地は、新駅予定地とは中央道を挟んで北東方に約2.5キロ程度離れた付近の甲府市上今井町地区内に位置。隣接して「駿台高校」等あり。

※2. 同分譲地は工場跡地を造成開発した171区画というかなり大きな民間分譲地で、2年ほど前から分譲を開始。

※3. 土地分譲単価は坪当たり15～20万円程度とのこと。大半は住宅メーカー等の建売または売り建て(建築条件付分譲)で、そのうち7～8割程度は売れているとのことにて、大半の区画では建築済み(既にかかりが入居)または建築中であった。

※4. 分譲地名に「リニア」を冠しているも、新駅予定地よりもかなり遠く、リニア開通を見越してのものと言うよりは、人口規模の大きい県都・甲府市ならではの郊外でのニュータウンの分譲地と言った感じにて、初めてマイホームを持つ比較的若い第一次取得層を対象とした実需主体の分譲地であり、余り投資的な色合いは感じられず。

6). なお、甲府市自体の人口も減少傾向にある。甲府市も県都とは言え今年1月1日での人口は約194,000人程度。東京を除く全国46道府県の県都の中で、鳥取市に次いで全国で下から2番目に人口が少ない県都である。甲府市の人口自体もこの5年間で▲2.3%の減少となっている。

7). 地元不動産業者の話。「リニアが果たして甲府市など山梨県にとっても大きなプラス効果をもたらすのかどうかは微妙なところ。JR特急で東京(新宿)まで約1時間半の甲府、リニアがどれだけの時間短縮効果を及ぼすのかはやや懐疑的なところでもある」。

以上

(平成27年3月18日現地調査)

[山梨県短期地価動向]

平成27年5月公表分

地価動向調査の結果（平成27年4月1日基準日）

山梨県では平成23年10月から四半期ごとに、甲府市、中央市、昭和町内の地価動向を調査しています。

下表は、平成23年度第2四半期からの平均変動率です。

平成26年度第4四半期（平成27年1月1日～平成27年4月1日）の平均変動率は、全体では△0.1%、市町別では甲府市が△0.1%、中央市が△0.1%、昭和町が0.0%となっており、リニア中央新幹線の県内駅の候補地選定にともなう地価への影響はみられず、1月1日調査時点の地価動向調査とほぼ同様の下落基調です。

(単位:%)

市町名	調査 地点数	H23.7.1 ～ H23.10.1	H23.10.1 ～ H24.1.1	調査 地点数	H24.1.1 ～ H24.4.1	H24.4.1 ～ H24.7.1	H24.7.1 ～ H24.10.1	H24.10.1 ～ H25.1.1
甲府市	2	△ 0.9	△ 0.9	4	△ 0.6	△ 0.3	△ 0.3	△ 0.2
中央市	7	△ 0.6	△ 0.7	4	△ 0.8	△ 0.7	△ 0.7	△ 0.6
昭和町	3	△ 0.3	△ 0.2	2	△ 0.3	0.0	0.0	0.0
全体	12	△ 0.6	△ 0.6	10	△ 0.6	△ 0.4	△ 0.4	△ 0.3

(単位:%)

市町名	H25.1.1 ～ H25.4.1	H25.4.1 ～ H25.7.1	H25.7.1 ～ H25.10.1	H25.10.1 ～ H26.1.1	H26.1.1 ～ H26.4.1	H26.4.1 ～ H26.7.1	H26.7.1 ～ H26.10.1	H26.10.1 ～ H27.1.1
甲府市	△ 0.3	△ 0.2	△ 0.3	△ 0.2	△ 0.2	△ 0.2	△ 0.2	△ 0.1
中央市	△ 0.6	△ 0.6	△ 0.5	△ 0.4	△ 0.3	△ 0.3	△ 0.1	△ 0.1
昭和町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
全体	△ 0.3	△ 0.3	△ 0.3	△ 0.2	△ 0.2	△ 0.2	△ 0.1	△ 0.1

(単位:%)

市町名	H27.1.1 ～ H27.4.1
甲府市	△ 0.1
中央市	△ 0.1
昭和町	0.0
全体	△ 0.1

※調査地点の改廃等により、H24.4.1時点より10地点を調査

※. (参考資料) 昨年１０月に長野県下伊那郡阿智村で開催された岐阜県と長野県の不動産鑑定士協会による合同研修会の際に配布したものです。

平成２６年１０月１７日

於：長野県下伊那郡阿智村

[長野県・岐阜県不動産鑑定士協会 合同研修会]

リニア中央新幹線と地価について

(一社)長野不動産鑑定士協会 会員
不動産鑑定士 寺沢 秀文 (飯田市)
(株式会社信州不動産鑑定)

1. リニア中央新幹線の概要

- ①. これまでの経過と事業の特徴
- ②. 現状と今後の計画等

2. リニア中央新幹線に対する各県・各方面における対応状況等

1). 長野県

- * 企画振興部交通政策課に「リニア推進振興室」を設置
- * 本年度県地価調査にて飯田市のリニア新駅予定地周辺に５地点を増設

2). (一社)長野県不動産鑑定士協会

- * 協会内にリニア特別委員会(リニア新幹線情報管理特別委員会)を設置

3). 他県の動向

- ①. 山梨県 … 平成２３年１０月より短期地価動向を実施(別添)。
※. 現段階では特に目立った兆候は無しとのこと。
- ②. 岐阜県 … JR「美乃坂本」駅近くに県地価調査地点を新設。
- ③. 神奈川県 … 相模原市(JR「橋本」駅付近)は一般的要因背景に地価微騰。
- ④. 愛知県 … 「名古屋」駅前周辺は再開発等で上昇。(平成２６年地価公示では商業地の上昇率全国１位。名古屋中村５－１１は＋１２.０%)

4). 地元(飯伊地区)での動向

- * 飯田市 … リニア推進部を設置。建設部に国県リニア事業課を設置。
- * 下伊那郡町村 … 高速交通対策課、リニア対策室などを設置。
- * 各自治会等 … 自治会によってはリニア対策協議会等を設置。
- * 不動産業界等 … JAみなみ信州は「リニア総合対策室」(３人常勤)を設置

3. 飯田市における現在の地価動向

まだ特に目立った兆候等は見られず。下落率自体はやや緩和傾向。

1). 平成26年地価公示価格

		24年	25年	26年
全国平均	住宅地	▲2.3%	▲1.6%	▲0.6%
	商業地	▲3.1%	▲2.1%	▲0.5%
長野県平均	住宅地	▲3.2%	▲2.9%	▲2.3%
	商業地	▲4.5%	▲3.9%	▲3.2%
飯田市平均	住宅地	▲2.6%	▲2.3%	▲2.0%
	商業地	▲3.6%	▲3.8%	▲3.2%
飯田新駅 予定地周辺	飯田 - 3 (上郷飯沼)	▲3.1%	▲2.9%	▲2.0%
	飯田 5 - 4 (上郷飯沼)	▲1.5%	▲2.3%	▲1.4%

2). 平成26年長野県地価調査価格

* 新駅近くに5地点を増設 …… うち2地点は公示地と共通地点

		24年	25年	26年
全国平均	住宅地	▲2.5%	▲1.8%	▲1.2%
	商業地	▲3.1%	▲2.1%	▲1.1%
長野県平均	住宅地	▲2.6%	▲2.5%	▲2.1%
	商業地	▲4.0%	▲3.6%	▲3.1%
飯田市平均	住宅地	▲2.5%	▲2.4%	▲2.1%
	商業地	▲4.2%	▲3.7%	▲3.1%
飯田新駅 予定地周辺	飯田 - 4 (座光寺)	▲1.7%	▲2.1%	▲1.8%
	飯田 5 - 5 (座光寺)	▲3.7%	▲2.6%	▲2.0%

4. 高速交通網と地価 …… 全国各地の新幹線延伸地区等における開発動向と地価

1). 東北新幹線・延伸地区（盛岡～新青森） ※. 八戸～新青森間は平成22年12月開通。

* 「新青森」駅前には保留地の売地、空地ばかりが続く。

◎. 青森(県)5-8(青森市中心部) …… 平成22年▲10.9%、平成23年▲7.3%

※. 平成3年に対し平成26年は12.4%相当(▲87.6%、バブル時の約1/10近くに)。

※. 平成26年は平成22年(新幹線延伸開通時)の81.2%相当(▲18.8%)

* 中間駅はどこも大幅の地価下落続く。 ※. 盛岡～八戸間は平成14年12月開通。

◎. 二戸(県)5-1(二戸駅前) …… 平成22年▲9.4%、平成23年▲6.5%

※. 平成14年に対し平成26年は37.3%相当(開通後の12年間で▲62.7%、約1/3近くに)

2). 九州新幹線 (博多～鹿児島) ※. 博多～南八代間は平成23年3月開通。

* 「博多」だけが一人勝ち

◎. 博多 (国) 5-1 (博多駅前) …… 平成19年+42.2%、平成26年+10.2%

※. 平成19年当時でも国土法監視区域の指定等は無し。

* 中間駅はどこも地価下落が続く ※. 南八代～鹿児島間は平成16年開通。

◎. 出水 (県) 5-1 (出水駅前) …… 平成23年▲6.8%、平成24年▲5.4%

※. 平成16年に対し平成26年は52.5%相当 (開通後10年間で▲47.5%、半分以下に)

3). 北陸新幹線 (長野新幹線。高崎～長野) ※. 高崎～長野間は平成9年開通。

* 「佐久平」 (郊外新駅) は新幹線新駅の成功例と言うが、岩村田等は大幅下落。

◎. 佐久 (国) 5-1 (岩村田) …… 平成10年▲6.0%、平成16年▲15.0%

※. 平成9年に対し平成26年は20.5%相当 (開通後17年間で▲79.5%、約1/5に)

* 「上田」駅は現駅併設も駅前地価は下落続く。17年間で1/10に。

◎. 上田 (国) 5-1 (上田駅前) …… 平成9年1,130,000円、26年113,000円/m²

※. 平成9年に対し平成26年は10.0%相当 (開通後17年間で▲90.0%、1/10に)

4). 北陸新幹線・延伸地区 (長野～金沢)

* 「金沢」だけが一人勝ちの状態。

(今夏地価調査では商業地の上昇率全国1位。金沢5-21は+15.8%)

* 「飯山」、「糸魚川」などの中間駅は地価下落続く。

◎. 飯山 (国) 5-1 (中心商業地) …… 平成15年▲14.3%、平成26年▲4.8%

5. 今後のリニアに対する県土協会としての地価対策への対応案の提案 (寺沢試案)

①. 県土協会独自での短期地価動向調査 (3ヶ月毎) の自主実施をしたらどうか。

②. 地元不動産業界と連携し定期的な不動産動向等のヒアリング調査の実施をしたらどうか。

③. 上記等を踏まえて県土協会として「リニア・レポート (仮称)」を定期的に発行したらどうか。

6. 参考文献・資料

①. 「リニア中央新幹線並びに高速交通網と地価」 (寺沢秀文)

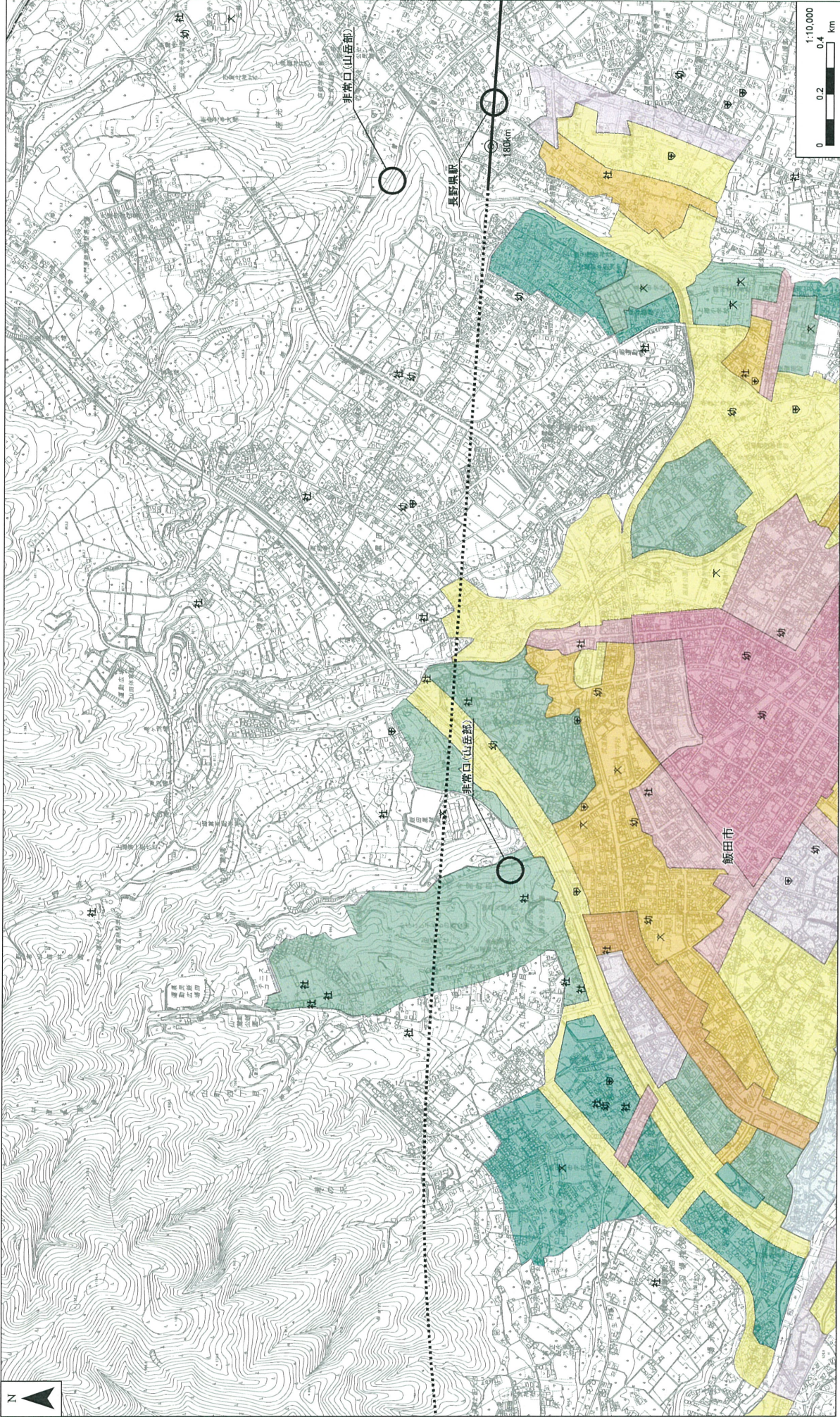
月刊「不動産鑑定」2013年 (平成25年) 1月号

②. 「リニア中央新幹線並びに高速交通網と地価」 (寺沢秀文)

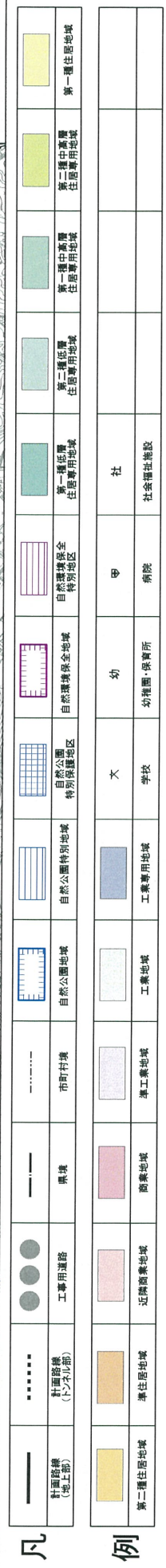
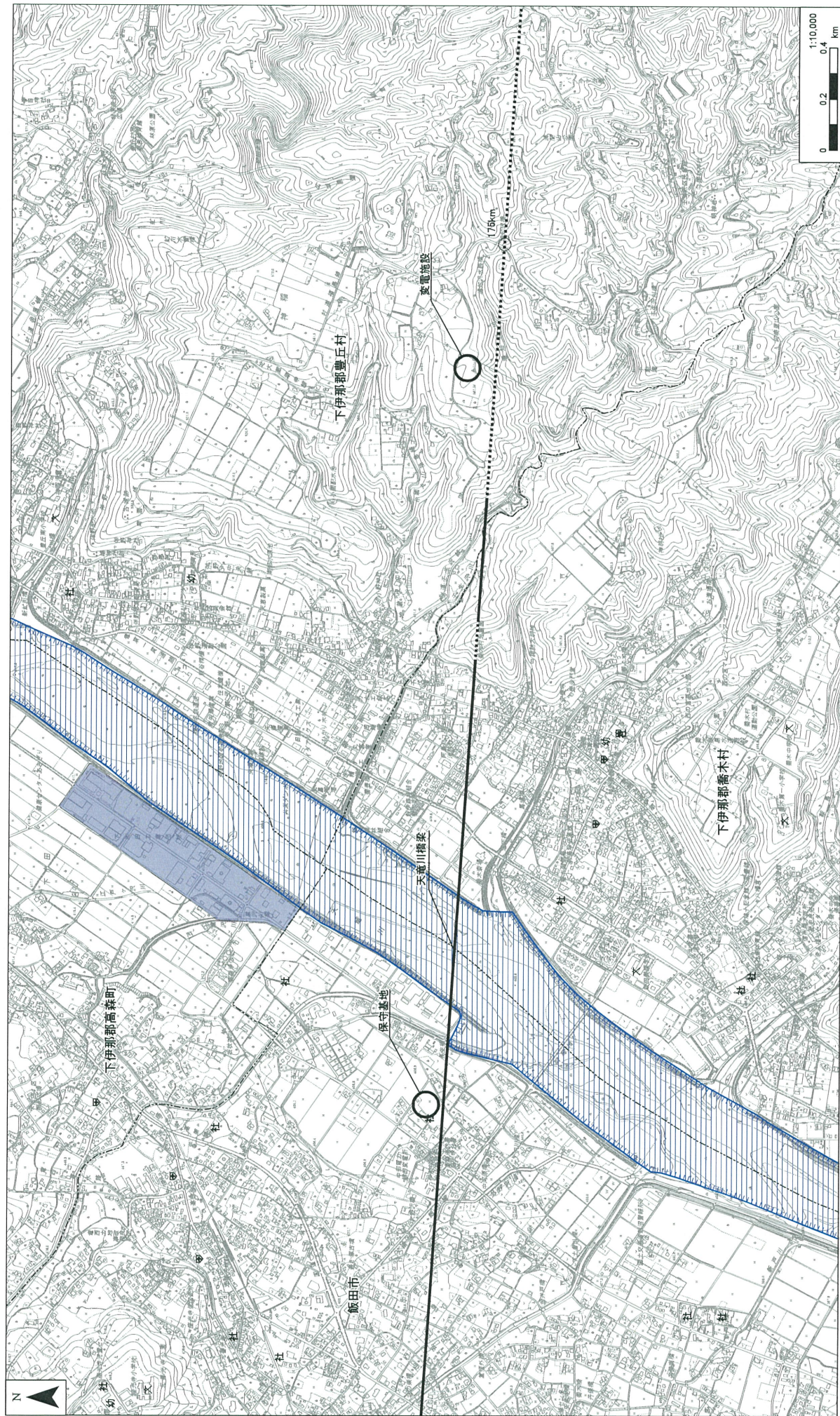
長野県不動産鑑定士協会会報誌「鑑定しなの」(18号) 平成24年3月刊

※. 長野県不動産鑑定士協会のホームページにもUPあり。

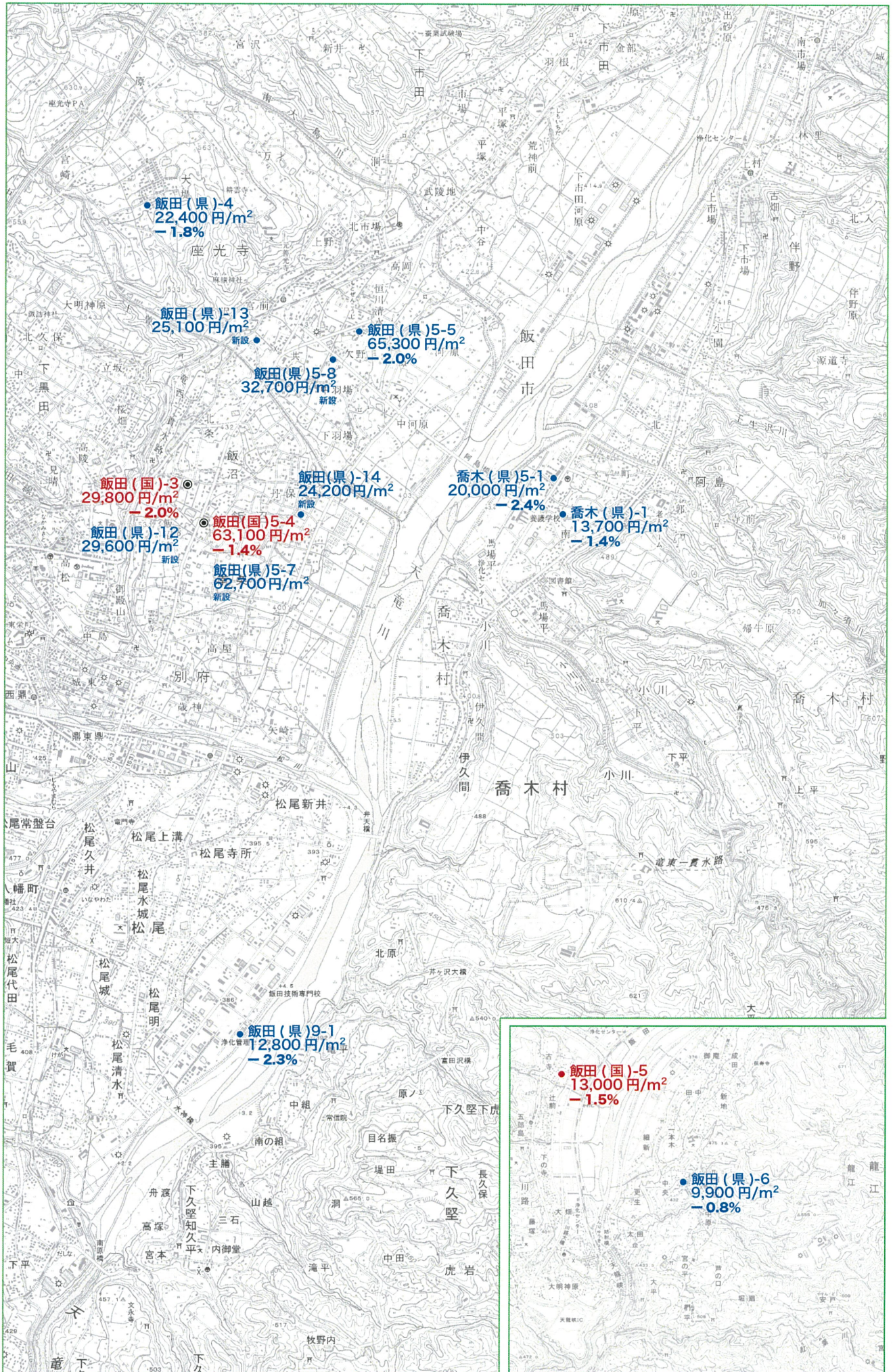
(以上)



凡	——	⋯⋯⋯	●	— — — —	□ (Blue)	□ (Light Blue)	□ (Light Blue)	□ (Blue)	□ (Light Blue)	□ (Light Blue)	□ (Light Blue)	□ (Light Green)	□ (Light Green)	□ (Light Green)	□ (Light Green)
	計画道路 (地工程)	計画道路 (トンネル部)	工業用道路	市町村境	自然公園地域	自然公園特別地域	自然公園特別地域 自然環境保全地区	自然環境保全 特別地区	第一種住居生活用地地域	第二種住居生活用地地域	第三種住居生活用地地域	第一種中低層住居専用生活用地地域	第二種中低層住居専用生活用地地域	第一種住居地域	
例	第二種住居地域	第一種住居地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地
	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地
	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地
	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地
	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地
	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地
	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地
	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地
	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地



中央新幹線環境図 ⑤



ルート・開業時期・所要時間・料金



2027年 東京 - 名古屋間 先行開業

所要時間 最速40分

料金 約11,000円(現行 東海道新幹線) + 700円程度

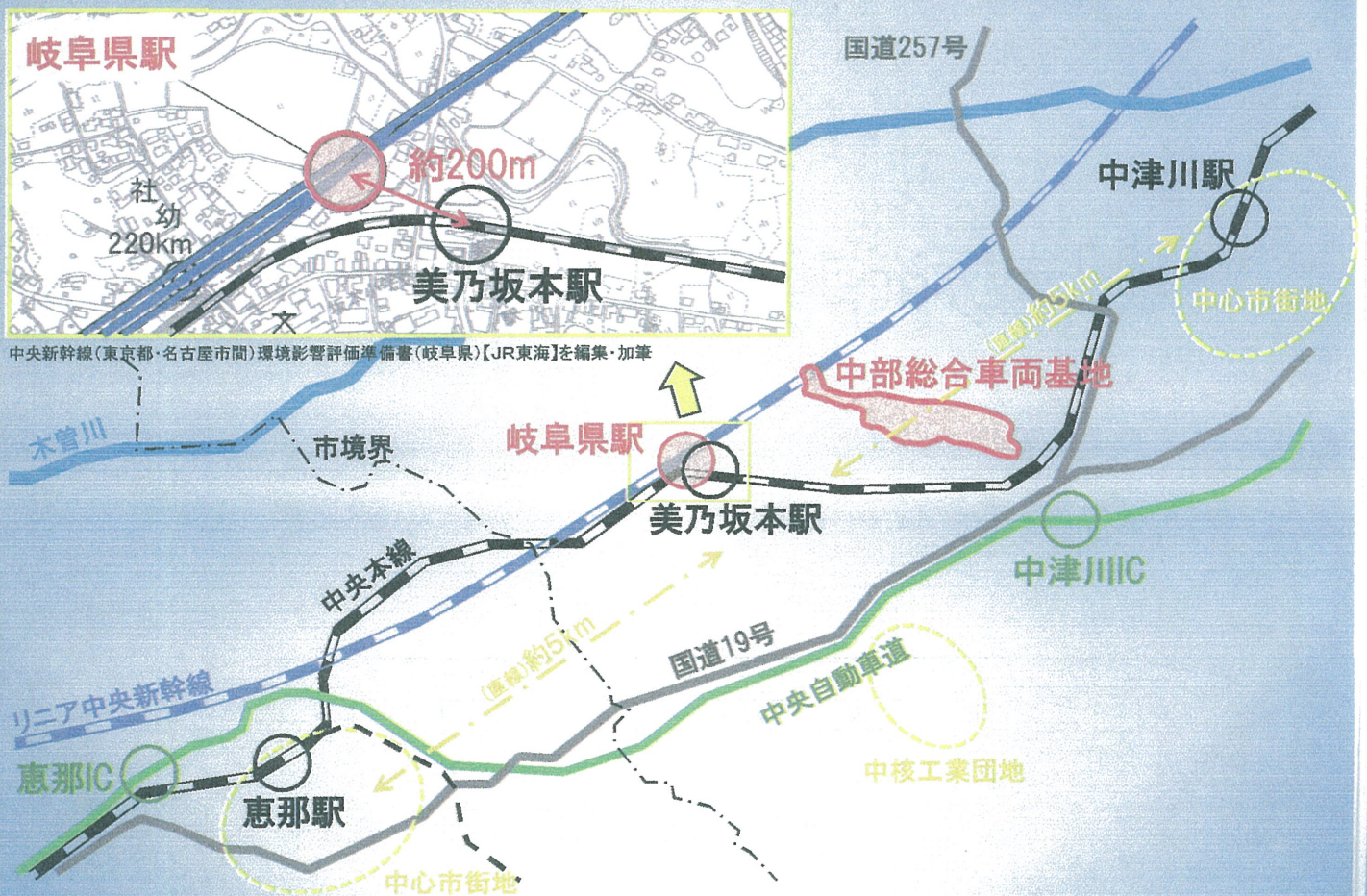
2045年 東京 - 大阪間 全線開業

所要時間 最速67分

料金 約14,000円(現行 東海道新幹線) + 1,000円程度

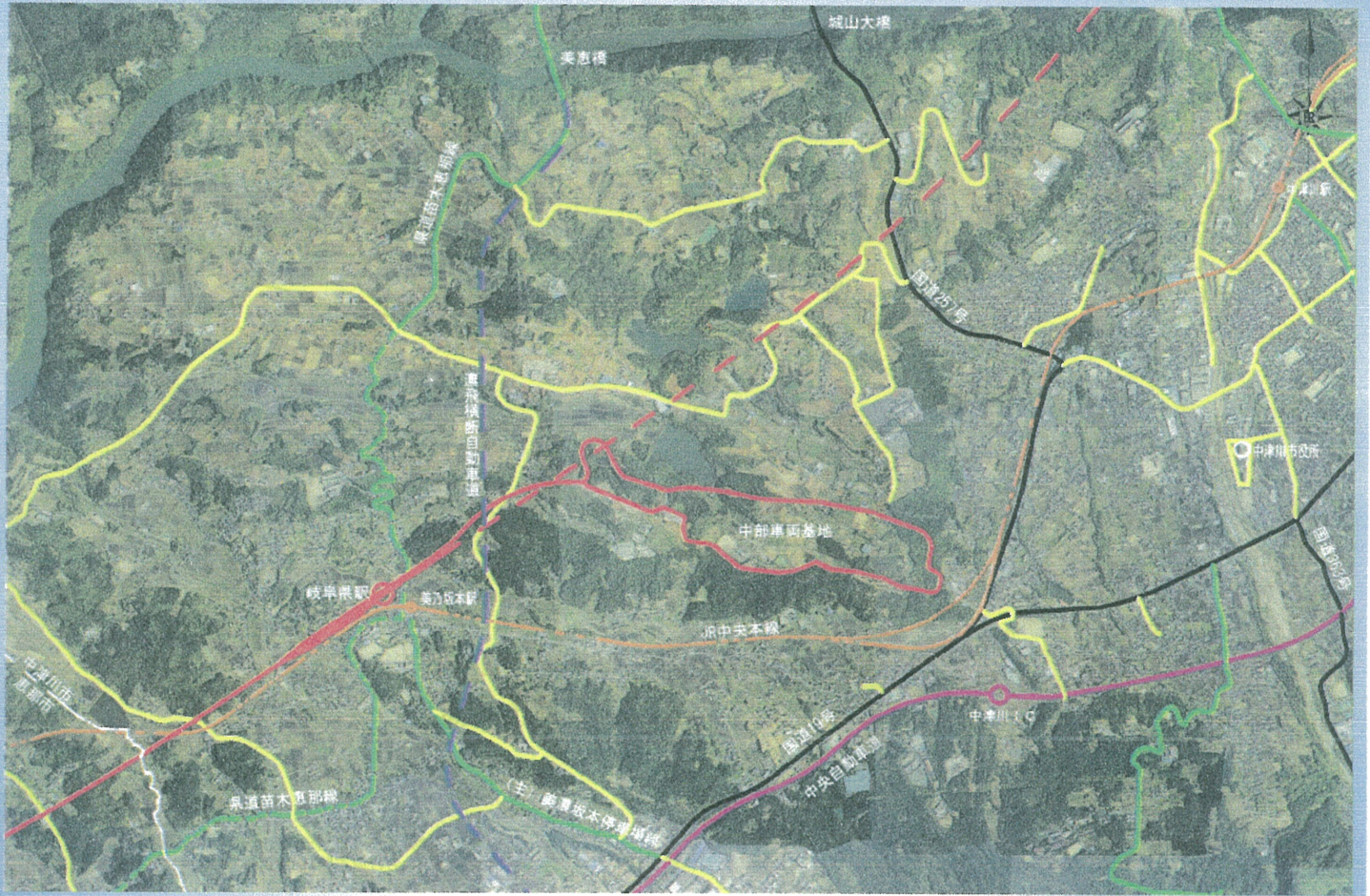
2010.5 国土交通省交通政策審議会
(中央新幹線小委員会)で明らかに
されたJR東海の想定

岐阜県駅及び中部総合車両基地の位置

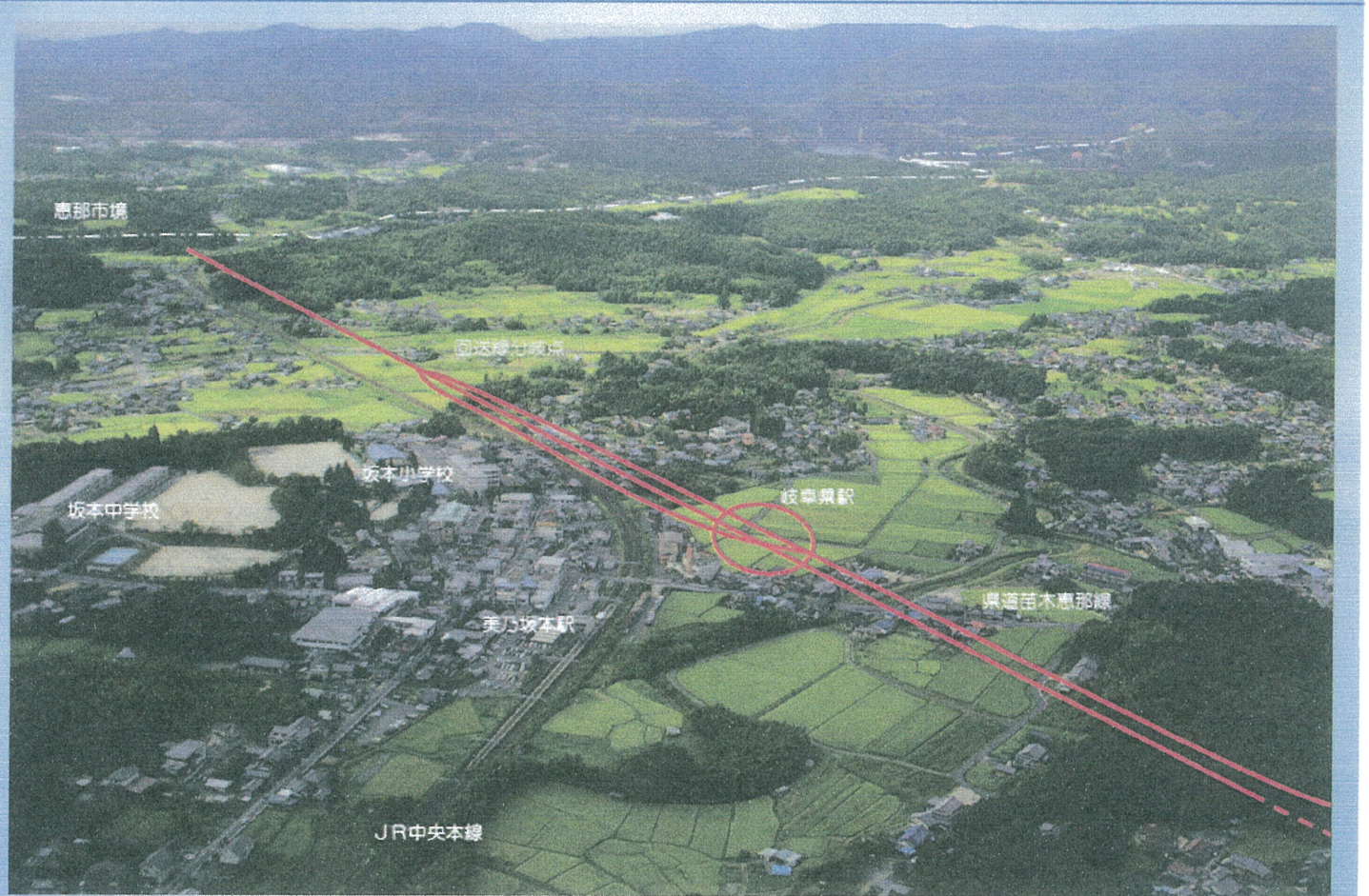


中央新幹線(東京都・名古屋間)環境影響評価準備書(岐阜県)【JR東海】を編集・加筆

岐阜県駅及び中部総合車両基地の位置



リニア駅（岐阜県駅）





美乃坂本駅近くの「岐阜県新駅」予定地付近



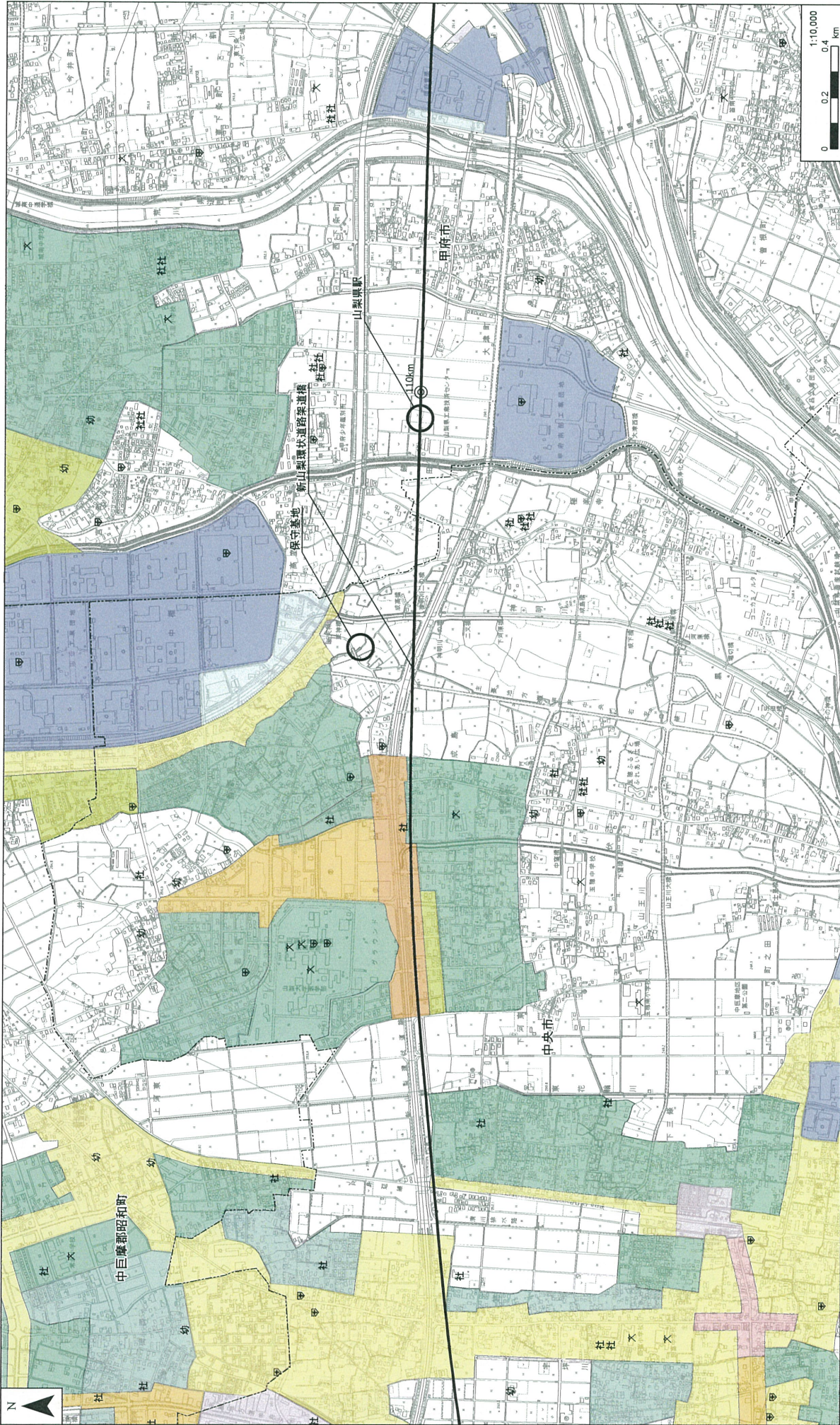
「美乃坂本」駅北東側のリニア通過予定付近



JR「美乃坂本」駅



「美乃坂本」駅前



凡例

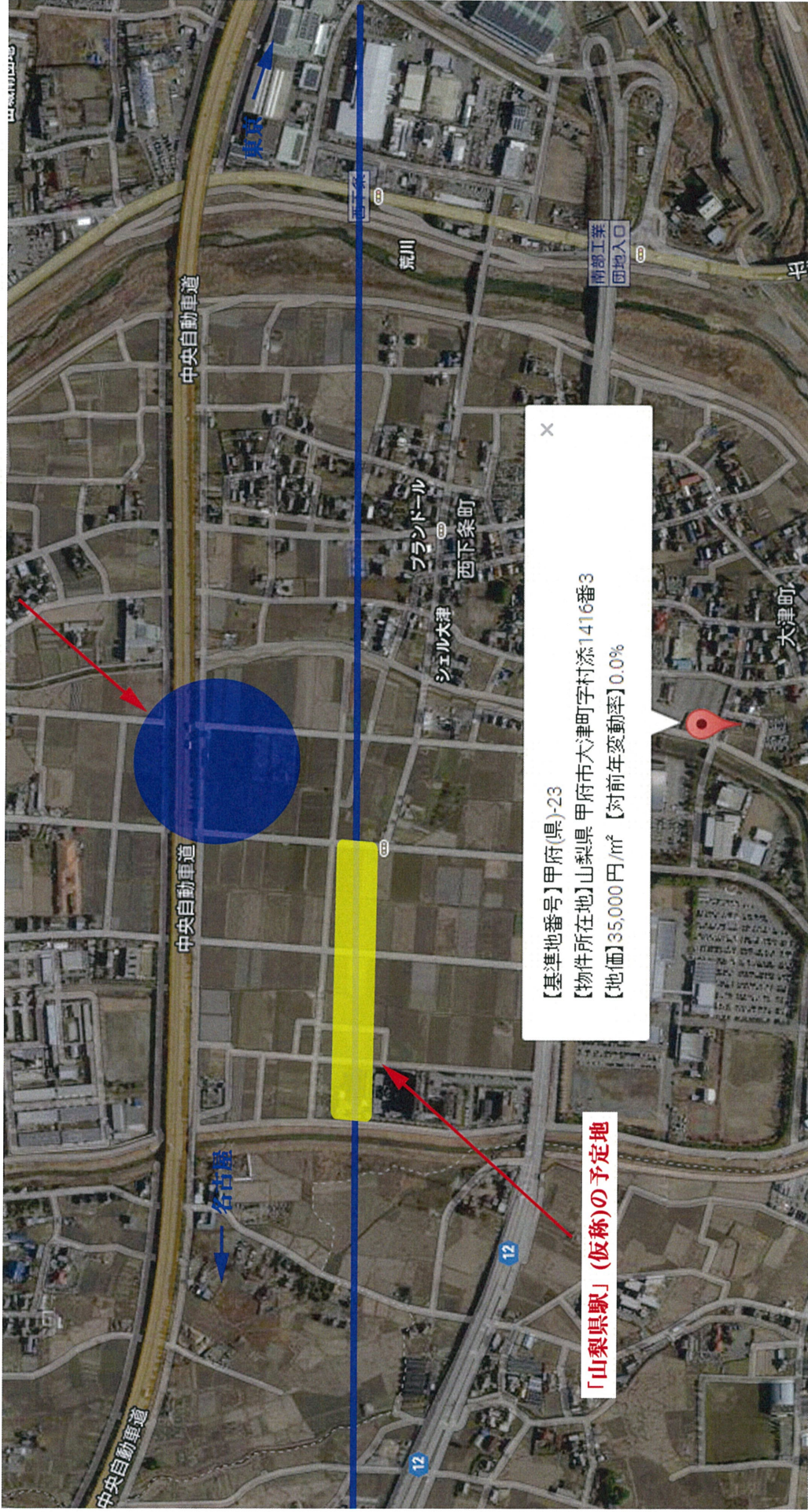
	新幹線環境(地上部)		新幹線環境(地下部)		駅周辺環境(地上部)		駅周辺環境(地下部)		市街地核		郵便局		主要幹線道路		自然公園特別地域		自然公園特別地域		自然環境保全地域		自然環境保全地域		第一種中高層住宅専用地域		第二種中高層住宅専用地域
--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------	--	-----	--	--------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	--------------	--	--------------

例

	第一種住宅地域		第二種住宅地域		単独住宅地域		商業地域		準工業地域		工業地域		工業専用地域		学校		病院		社		社会福祉施設
--	---------	--	---------	--	--------	--	------	--	-------	--	------	--	--------	--	----	--	----	--	---	--	--------

中央新幹線環境図 ⑫

「スマートIC予定地」

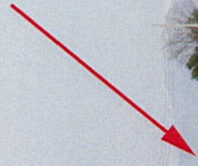


×

【基準地番号】甲府(県)-23
【物件所在地】山梨県 甲府市大津町字村添1416番3
【地価】35,000 円 /㎡ 【対前年変動率】0.0%

「山梨県駅」(仮称)の予定地

中央道。この辺りに「スマートインター」が設置予定

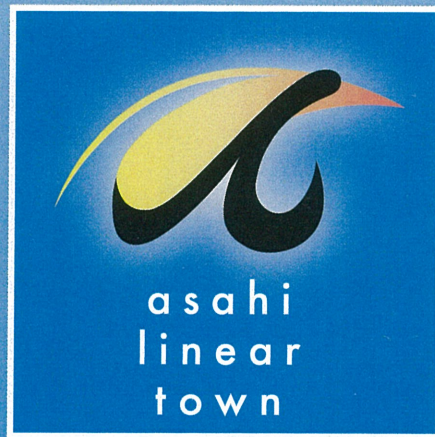


この辺りがリニア「山梨県駅」(仮称)の予定地



asahi linear town

甲府市「上今井町」



安心・安全・学びの街
あさひりニアタウン

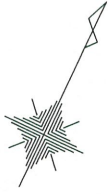
教育・商業施設も充実した周辺環境。



山城小、城南中、甲府商業高、甲府南高が近く、文教地区の名にふさわしい住環境といえます。スーパーマーケットやレストラン、コンビニエンスストアなどの商業施設も充実しています。山梨環状道路や平和通りにもアクセスがよく、甲府中心街はもちろん、イオンタウンや、東京・長野・静岡方面まで、あらゆる方面へ軽快なフットワークを実現し、便利さを実感できると思います。周辺は、新しい分譲地や建物が多くて活気があり、リニア駅建設予定地から車で5分のスムーズアクセス。荒川沿いにシャトルバス運行・スマートI.C.の建設も予定され、将来性のある住環境といえます。



あさひりニアタウン 区画図



現地販売センター



・・・防犯カメラ設置予定箇所



☆建築条件なし！お好きな住宅メーカー・
工務店で建築出来る区画です☆

あさひリニアタウン 区画別価格表

区画	面積(m ²)	面積(坪)	坪単価	総額
16	283.59	85.78	@11.6	9,950,000円
18	296.75	89.76	@11.6	10,410,000円
23	211.14	63.87	@16.7	10,666,000円
62	199.75	60.42	@13.7	8,270,000円
済 63	197.41	59.71	@14.0	8,350,000円
済 87	210.69	63.73	@12.5	7,960,000円
89	189.71	57.38	@14.0	8,030,000円
140	230.94	69.86	@12.5	8,730,000円
済 142	210.40	63.64	@14.0	8,900,000円
済 143	212.38	64.24	@13.7	8,800,000円
済 151	200.06	60.51	@13.7	8,280,000円
156	268.02	81.07	@12.35	10,012,000円
159	201.49	60.84	@14.5	8,820,000円

★ 仲介手数料不要にてご購入頂けます。

○但し、No.23・No.156・No.159は、仲介取引のため、手数料が必要です。

☆お気軽にお問い合わせください！

建築条件なし
お好きな家が
建築出来ます！

任代 士 員 員
ピタットハウス
甲府店

甲府市相生1丁目1-1-2F
TEL 055-220-1234

ピタットハウス甲府店 (検索) ↙