

## 令和2年地価調査の概要・結果の特徴

### 【調査結果の概要】

「令和2年地価調査」を、7月1日を基準日とし県内77市町村401箇所の調査地点で実施しました。

それによると、地価の状況は、県内の林地を除く継続調査地点395地点のうち前年と比較して上昇した地点が48地点、横ばいが72地点、下落が275地点となりました。

平均変動率は、全ての用途で下落しました。そのうち住宅地は24年連続、商業地は28年連続の下落となり、下落幅はいずれも前年より拡大しました。

調査結果は9月30日（水）の県報で公告しました。

# I 調査の概要

## 1 目的

地価調査は、国土利用計画法施行令第9条に基づき、県内全域に基準地を設け、その価格を知事が調査し、公表するものです。

この調査は、国が行う地価公示（価格判定の基準日1月1日）とともに、一般の土地取引に対して取引価格の指標を提供し、適正な地価の形成に寄与する役割を果たすものです。

## 2 価格の判定と調査時点（価格判定の基準日）

令和2年7月1日時点における各基準地の1平方メートル当たり（林地にあっては10アール当たり）の標準価格（基準地価格）を判定しました。

### ※標準価格

土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格（国土利用計画法施行令第9条第2項）で、売り手にも買い手にも偏らない客観的な価格をいいます。

## 3 基準地の設定区域及び設定数

県内全域（77市町村）の401地点において調査を実施しました。地点数は前年から2地点増加しています。

| 用途  | 令和2年 | 令和元年 | 地点数の増減 | 選定替地点数 |
|-----|------|------|--------|--------|
| 住宅地 | 275  | 273  | 2      | 0      |
| 商業地 | 111  | 111  | 0      | 0      |
| 工業地 | 11   | 11   | 0      | 0      |
| 林地  | 4    | 4    | 0      | 0      |
| 計   | 401  | 399  | 2      | 0      |

### ※基準地の選定基準

基準地は、次に掲げる事項にできる限り合致する画地を選定しています。

- 対象区域全体の地価水準をできる限り代表しうるものであること。
- 地域的にまとまりのある地域内において、土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものであること。
- 地域的にまとまりのある地域内における安定した土地の利用状況に配慮したものであること。
- 明確に他の土地と区別され、範囲が特定できるものであること。

## 4 本資料の見方

### 《高価格地点》

基準地のうち高価格の地点を示したものです。必ずしも当該市町の最高価格地点を示すものではありません。

### 《選定替地点》

基準地の選定基準に合致しない等の理由により、前年と地点を変更した地点です。

なお、この地点については、平均価格の算出には含まれますが、前年の基準地価格と比較できないため、平均変動率の算出には含まれません。

### 《新規地点》

本年新たに設定した地点です。

なお、この地点については、平均価格の算出には含まれますが、前年の基準地価格と比較できないため、平均変動率の算出には含まれません。

### 《平均価格》

基準地ごとの基準地価格の合計を当該基準地数で除して求めたものです。

### 《変動率》

前年から継続している基準地（継続調査地点）ごとの前年の基準地価格に対する変動割合を表したものです。

### 《平均変動率》

前年から継続している基準地（継続調査地点）ごとの価格の対前年変動率の合計を当該基準地数で除して求めたものです。（選定替地点は含みません。）

## II 結果の特徴

### 1 価格

#### (1) 高価格地点

##### ①住宅地

- ・住宅地の価格の上位5位は、長野市、松本市、軽井沢町の5地点で前年と同様です。
- ・最高価格地点は、平成29年以降4年連続で「長野-17（北中公民館 南）」となり、価格は123,000円/㎡（前年比+2.5%）でした。

第1表 住宅地の高価格地点

（単位：円/㎡）

| 順位       | 基準地番号  | 基準地価格                | 所在地   |
|----------|--------|----------------------|---|
| 1<br>(1) | 長野 -17 | 123,000<br>(120,000) | 長野市大字栗田 <sup>にしばんば</sup> 字西番場368番6<br>「長野駅周辺第二72街区6」（北中公民館 南） |
| 2<br>(2) | 軽井沢 -1 | 101,000<br>(96,200)  | 軽井沢町大字軽井沢 <sup>かみごほら</sup> 字上御原308番11外1筆<br>(旧軽井沢 別荘地)        |
| 3<br>(3) | 長野 -8  | 89,000<br>(88,000)   | 長野市大字栗田 <sup>ひがしばんば</sup> 字東番場443番5<br>(日吉大神社 東)              |
| 4<br>(4) | 松本 -13 | 87,800<br>(87,400)   | 松本市開智1丁目1528番15「開智1-2-11」<br>(開智小学校 南西)                       |
| 5<br>(5) | 長野 -23 | 84,000<br>(84,000)   | 長野市三輪6丁目976番8「三輪6-2-8」<br>(柳町中学校 北西)                          |

(注)1 順位、基準地価格の( )は、前年の数値を示す。

2 所在地の「」は、住居表示を示す(順位1位の「」は、仮換地の位置を示す)。

##### ②商業地

- ・商業地の価格の上位5位は、長野市、松本市、軽井沢町の5地点で前年と同様です。
- ・最高価格地点は、平成25年以降8年連続で「長野5-9（長野駅前 浪やビル）」となり、価格は362,000円/㎡（前年比0.0%）でした。

第2表 商業地の高価格地点

（単位：円/㎡）

| 順位       | 基準地番号   | 基準地価格                | 所在地   |
|----------|---------|----------------------|---|
| 1<br>(1) | 長野 5-9  | 362,000<br>(362,000) | 長野市大字南長野 <sup>いしどうひがしおき</sup> 字石堂東沖1970番1外1筆<br>(長野駅前 浪やビル)       |
| 2<br>(2) | 軽井沢 5-1 | 287,000<br>(287,000) | 軽井沢町大字軽井沢 <sup>やしきひがしがわした</sup> 字屋敷東側下786番2<br>(軽井沢銀座商店街 ミカドコーヒー) |
| 3<br>(3) | 松本 5-5  | 242,000<br>(242,000) | 松本市深志1丁目703番「深志1-1-2」<br>(松本駅前 朝日生命松本ビル)                          |
| 4<br>(4) | 長野 5-11 | 205,000<br>(205,000) | 長野市大字南長野 <sup>いしどうちょうなみ</sup> 字石堂町並1414番1<br>(中央通り タカギビル)         |
| 5<br>(5) | 松本 5-1  | 204,000<br>(204,000) | 松本市中央2丁目52番12外1筆「中央2-2-13」<br>(本町通り フタバ眼鏡店)                       |

(注)1 順位、基準地価格の( )は、前年の数値を示す。

2 所在地の「」は、住居表示を示す。

## (2) 用途別平均価格

第3表 用途別平均価格

(単位：円/㎡、[林地]円/10a)

| 区分   | 住宅地             | 商業地             | 工業地            | 全用途<br>(林地を除く)  | 林地             |
|------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| 令和2年 | 25,000<br>[275] | 53,100<br>[111] | 21,500<br>[11] | 32,800<br>[397] | 100,700<br>[4] |
| 令和元年 | 25,200<br>[273] | 53,400<br>[111] | 21,700<br>[11] | 33,000<br>[395] | 103,100<br>[4] |

(注) [ ]は、調査地点数を示す。

## 2 変動率

### (1) 用途別平均変動率

#### ①住宅地

・住宅地の継続調査地点 273 地点の平均変動率は、-1.1%で24年連続（平成9年以降）の下落となり、下落幅は前年（-0.8%）より0.3ポイント拡大しました。

#### ②商業地

・商業地の継続調査地点 111 地点の平均変動率は、-1.1%で28年連続（平成5年以降）の下落となり、下落幅は前年（-1.0%）より0.1ポイント拡大しました。

第4表 用途別平均変動率

(単位：%)

| 区分   | 住宅地           | 商業地           | 工業地          | 全用途<br>(林地を除く) | 林地          |
|------|---------------|---------------|--------------|----------------|-------------|
| 令和2年 | -1.1<br>[273] | -1.1<br>[111] | -0.8<br>[11] | -1.1<br>[395]  | -2.1<br>[4] |
| 令和元年 | -0.8<br>[273] | -1.0<br>[110] | -0.2<br>[11] | -0.8<br>[394]  | -2.6<br>[4] |

(注) [ ]は、継続調査地点数を示す。

### (2) 用途別の変動地点の状況

#### ①住宅地

・住宅地の継続調査地点 273 地点のうち、45 地点で上昇、38 地点で横ばい、190 地点で下落となりました。

#### ②商業地

・商業地の継続調査地点 111 地点のうち、3 地点で上昇、33 地点で横ばい、75 地点で下落となりました。

第5表 用途別の変動地点の内訳

| 区分  | 住宅地          | 商業地          | 工業地        | 全用途<br>(林地を除く) | 林地       |
|-----|--------------|--------------|------------|----------------|----------|
| 上昇  | 45<br>[56]   | 3<br>[16]    | 0<br>[0]   | 48<br>[72]     | 0<br>[0] |
| 横ばい | 38<br>[38]   | 33<br>[27]   | 1<br>[8]   | 72<br>[73]     | 0<br>[0] |
| 下落  | 190<br>[179] | 75<br>[67]   | 10<br>[3]  | 275<br>[249]   | 4<br>[4] |
| 計   | 273<br>[273] | 111<br>[110] | 11<br>[11] | 395<br>[394]   | 4<br>[4] |

(注) [ ]は、前年の地点数を示す。

### (3) 上昇率の高い地点

#### ①住宅地

- ・住宅地は45地点で上昇となり、前年の56地点から11地点減少しました。
- ・上昇地点が見られる市町村数は9となり、前年と比べ2市村減少しました。

第6表 市町村別上昇した地点数（住宅地）

| 長野市        | 松本市        | 上田市        | 塩尻市      | 千曲市      | 安曇野市     | 軽井沢町     | 御代田町     | 山形村      |
|------------|------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 10<br>(11) | 17<br>(19) | 1<br>(3)   | 4<br>(5) | 0<br>(1) | 4<br>(4) | 4<br>(6) | 1<br>(2) | 0<br>(1) |
| 白馬村        | 小布施町       | 合計         |          |          |          |          |          |          |
| 2<br>(2)   | 2<br>(2)   | 45<br>(56) |          |          |          |          |          |          |

(注) ( ) は、前年の地点数を示す。

第7表 上昇率の高い住宅地

| 順位       | 基準地<br>番号 | 変動率<br>(%)   | 基準地価格<br>(円/㎡)       | 所在地  |
|----------|-----------|--------------|----------------------|--|
| 1<br>(1) | 軽井沢 - 6   | 6.9<br>(4.7) | 59,000<br>(55,200)   | 軽井沢町大字軽井沢字長倉往還南原1052番142<br><small>ながくろおつかんみなみはら</small><br>(南原 別荘地) |
| 2<br>(2) | 軽井沢 - 1   | 5.0<br>(4.0) | 101,000<br>(96,200)  | 軽井沢町大字軽井沢字上御原308番11外1筆<br><small>かみごほら</small><br>(旧軽井沢 別荘地)         |
| 3<br>(3) | 長野 - 17   | 2.5<br>(3.4) | 123,000<br>(120,000) | 長野市大字栗田字西番場368番6「長野駅周辺第二72街区6」<br><small>にしばんば</small><br>(北中公民館 南)  |
| 4<br>(8) | 白馬 - 3    | 1.9<br>(2.0) | 4,710<br>(4,620)     | 白馬村大字北城12319番1<br><small>ほくじょう</small><br>(切久保諏訪神社 南)                |
| 5<br>(5) | 塩尻 - 1    | 1.8<br>(2.9) | 50,600<br>(49,700)   | 塩尻市大字広丘堅石下原158番2<br><small>ひろおかかたいし しもばら</small><br>(堅石区民センター 北東)    |

(注) 1 順位、変動率、基準地価格の( ) は、前年の数値を示す。

2 順位3位の「 」は、仮換地の位置を示す。

#### ②商業地

- ・商業地は3地点で上昇となり、前年の16地点から13地点減少しました。
- ・上昇地点が見られる市町村数は2となり、前年と比べ5市町村減少しました。新たに上昇地点が見られたのは、白馬村です。

第8表 市町村別上昇した地点数（商業地）

| 長野市      | 松本市      | 塩尻市      | 軽井沢町     | 御代田町     | 白馬村      | 小布施町     | 野沢温泉村    | 合計        |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 0<br>(2) | 0<br>(7) | 0<br>(3) | 1<br>(1) | 0<br>(1) | 2<br>(0) | 0<br>(1) | 0<br>(1) | 3<br>(16) |

第9表 上昇率の高い商業地

| 順位        | 基準地番号  | 変動率(%)       | 基準地価格(円/㎡)           | 所在地  |
|-----------|--------|--------------|----------------------|--|
| 1<br>(-)  | 白馬5-2  | 30.3<br>(-)  | 24,500<br>(18,800)   | 白馬村大字北城字新田3020番837外1筆<br>(エコーランド ステーキハウス JUAN) |
| 2<br>(1)  | 軽井沢5-3 | 8.6<br>(3.7) | 151,000<br>(139,000) | 軽井沢町大字軽井沢字東野沢原1151番14<br>(軽井沢本通り シャトレ第2軽井沢)    |
| 3<br>(17) | 白馬5-1  | 0.5<br>(0.0) | 18,900<br>(18,800)   | 白馬村大字北城字平河6366番2外2筆<br>(白馬駅西 居酒屋花舎)            |

(注) 1 順位、変動率、基準地価格の( )は、前年の数値を示す。  
 2 「白馬5-2」は、令和元年調査選定替地点のため、前年順位及び変動率なし。

(4) 横ばいの地点

①住宅地

・住宅地は38地点で横ばいとなり、前年の38地点と同数となりました。

第10表 市町村別横ばいの地点数(住宅地)

| 長野市      | 松本市      | 上田市      | 飯田市        | 須坂市      | 中野市      | 大町市      | 塩尻市      | 佐久市      |
|----------|----------|----------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 5<br>(8) | 4<br>(3) | 2<br>(0) | 4<br>(4)   | 1<br>(2) | 2<br>(2) | 1<br>(1) | 2<br>(1) | 4<br>(4) |
| 千曲市      | 安曇野市     | 軽井沢町     | 御代田町       | 南箕輪村     | 山形村      | 朝日村      | 池田町      | 松川村      |
| 1<br>(1) | 1<br>(5) | 2<br>(0) | 1<br>(0)   | 1<br>(1) | 1<br>(0) | 1<br>(1) | 2<br>(1) | 1<br>(1) |
| 白馬村      | 小布施町     | 野沢温泉村    | 合計         |          |          |          |          |          |
| 1<br>(1) | 1<br>(1) | 0<br>(1) | 38<br>(38) |          |          |          |          |          |

(注) ( )は、前年の地点数を示す。

②商業地

・商業地は33地点で横ばいとなり、前年の27地点から6地点増加しました。

第11表 市町村別横ばいの地点数(商業地)

| 長野市       | 松本市      | 上田市        | 飯田市      | 佐久市      | 塩尻市      | 安曇野市     | 軽井沢町     | 御代田町     |
|-----------|----------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 7<br>(12) | 6<br>(0) | 2<br>(2)   | 4<br>(3) | 3<br>(3) | 3<br>(0) | 4<br>(4) | 2<br>(2) | 1<br>(0) |
| 白馬村       | 小布施町     | 合計         |          |          |          |          |          |          |
| 0<br>(1)  | 1<br>(0) | 33<br>(27) |          |          |          |          |          |          |

(注) ( )は、前年の地点数を示す。

(5) 下落率の高い地点

①住宅地

第 12 表 下落率の高い住宅地

| 順位         | 基準地<br>番 号 | 変動率<br>(%)     | 基準地価格<br>(円/㎡)     | 所 在 地                                   |
|------------|------------|----------------|--------------------|---|
| 1<br>(180) | 長野 -24     | -13.1<br>(0.0) | 37,200<br>(42,800) | 長野市豊野町豊野字沖 478 番 20<br>(豊野中央遊園地 西)      |
| 2<br>(180) | 千曲 -2      | -5.0<br>(0.0)  | 34,200<br>(36,000) | 千曲市大字杭瀬下字見崎1107 番 1 外 1 筆<br>(更埴中央公園 東) |
| 3<br>(1)   | 山ノ内-2      | -4.9<br>(-4.2) | 19,500<br>(20,500) | 山ノ内町大字平穏字下川原 5 番 92<br>(湯ノ原団地 東)        |
| 4<br>(3)   | 千曲 -3      | -3.8<br>(-3.6) | 20,400<br>(21,200) | 千曲市大字上山田字東組 376 番 1<br>(三本木公園 東)        |
| 5<br>(43)  | 中野 -5      | -3.7<br>(-2.2) | 12,900<br>(13,400) | 中野市大字上今井字山根 2638 番イ<br>(上今井公民館 東)       |

(注) 1 順位、変動率、基準地価格の ( ) は、前年の数値を示す。

②商業地

第 13 表 下落率の高い商業地

| 順位        | 基準地<br>番 号 | 変動率<br>(%)     | 基準地価格<br>(円/㎡)     | 所 在 地  |
|-----------|------------|----------------|--------------------|--|
| 1<br>(57) | 飯山 5-1     | -5.1<br>(-1.1) | 25,900<br>(27,300) | 飯山市南町10 番 3<br>(善覚寺北 丸紅衣装)                     |
| 2<br>(1)  | 千曲 5-1     | -4.0<br>(-3.6) | 35,900<br>(37,400) | 千曲市上山田温泉 1 丁目 70 番 2<br>(戸倉千曲川緑地公園西 旧昭和レトロ写真館) |
| 3<br>(7)  | 南木曾 5-1    | -3.9<br>(-3.1) | 14,900<br>(15,500) | 南木曾町読書3512 番 11 外 1 筆<br>(南木曾駅西 大沢金物店)         |
| 4<br>(4)  | 木曾町 5-1    | -3.7<br>(-3.3) | 31,300<br>(32,500) | 木曾町福島 5383 番 2<br>(西方寺南 小松化粧品店)                |
| 5<br>(2)  | 辰野 5-1     | -3.5<br>(-3.4) | 24,500<br>(25,400) | 辰野町大字伊那富字前田 2835 番 6<br>(辰野西小学校北 たつの写真)        |

(注) 1 順位、変動率、基準地価格の ( ) は、前年の数値を示す。

## (6) 市町村別平均変動率

### ① 住宅地

- ・継続調査地点 273 地点（77 市町村）の市町村別の平均変動率は、塩尻市、軽井沢町、御代田町、白馬村及び小布施町で上昇となり、松本市、南箕輪村、山形村、朝日村、池田町及び松川村で横ばいとなりました。
- ・軽井沢町は 9 年連続、塩尻市は 4 年連続、御代田町及び小布施町は 3 年連続、白馬村は 2 年連続の上昇となりました。

第 14 表 住宅地の市町村別平均変動率

(単位：%)

| 市町村名         | 平均変動率          | 市町村名        | 平均変動率          | 市町村名        | 平均変動率          | 市町村名         | 平均変動率          |
|--------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|--------------|----------------|
| 長野市<br>[34]  | -1.2<br>(-0.4) | 小海町<br>[1]  | -1.8<br>(-2.2) | 松川町<br>[2]  | -1.5<br>(-1.5) | 生坂村<br>[1]   | -0.9<br>(-1.0) |
| 松本市<br>[26]  | 0.0<br>(0.4)   | 川上村<br>[1]  | -1.7<br>(-1.9) | 高森町<br>[2]  | -1.2<br>(-1.0) | 山形村<br>[1]   | 0.0<br>(1.2)   |
| 上田市<br>[13]  | -0.7<br>(-0.6) | 南牧村<br>[1]  | -1.5<br>(-1.5) | 阿南町<br>[2]  | -1.5<br>(-1.2) | 朝日村<br>[1]   | 0.0<br>(0.0)   |
| 岡谷市<br>[4]   | -1.7<br>(-1.5) | 南相木村<br>[1] | -2.9<br>(-2.8) | 阿智村<br>[4]  | -1.3<br>(-1.2) | 筑北村<br>[3]   | -2.0<br>(-1.9) |
| 飯田市<br>[14]  | -1.0<br>(-0.8) | 北相木村<br>[1] | -2.9<br>(-2.9) | 平谷村<br>[1]  | -2.5<br>(-2.4) | 池田町<br>[2]   | 0.0<br>(-0.3)  |
| 諏訪市<br>[4]   | -1.3<br>(-1.0) | 佐久穂町<br>[2] | -0.6<br>(-0.6) | 根羽村<br>[1]  | -2.5<br>(-2.1) | 松川村<br>[1]   | 0.0<br>(0.0)   |
| 須坂市<br>[5]   | -1.1<br>(-1.3) | 軽井沢町<br>[6] | 2.4<br>(2.5)   | 下條村<br>[1]  | -2.2<br>(-1.8) | 白馬村<br>[3]   | 0.9<br>(1.0)   |
| 小諸市<br>[3]   | -1.5<br>(-1.5) | 御代田町<br>[2] | 0.5<br>(1.0)   | 売木村<br>[1]  | -2.2<br>(-1.9) | 小谷村<br>[1]   | -1.7<br>(-1.6) |
| 伊那市<br>[6]   | -1.7<br>(-1.4) | 立科町<br>[2]  | -2.5<br>(-2.1) | 天龍村<br>[1]  | -2.4<br>(-2.2) | 坂城町<br>[3]   | -1.8<br>(-1.8) |
| 駒ヶ根市<br>[3]  | -2.4<br>(-1.8) | 青木村<br>[1]  | -1.2<br>(-1.2) | 泰阜村<br>[1]  | -2.4<br>(-2.4) | 小布施町<br>[3]  | 0.7<br>(1.0)   |
| 中野市<br>[7]   | -1.4<br>(-1.2) | 長和町<br>[2]  | -1.0<br>(-1.2) | 喬木村<br>[1]  | -0.8<br>(-0.8) | 高山村<br>[1]   | -2.5<br>(-2.4) |
| 大町市<br>[6]   | -1.0<br>(-0.8) | 下諏訪町<br>[3] | -1.6<br>(-1.4) | 豊丘村<br>[1]  | -2.2<br>(-1.4) | 山ノ内町<br>[2]  | -3.3<br>(-3.0) |
| 飯山市<br>[4]   | -2.0<br>(-1.5) | 富士見町<br>[3] | -2.0<br>(-1.6) | 大鹿村<br>[1]  | -2.0<br>(-1.4) | 木島平村<br>[1]  | -2.0<br>(-1.9) |
| 茅野市<br>[5]   | -2.1<br>(-1.8) | 原村<br>[1]   | -0.7<br>(-0.7) | 上松町<br>[1]  | -3.4<br>(-3.3) | 野沢温泉村<br>[1] | -1.1<br>(0.0)  |
| 塩尻市<br>[7]   | 0.2<br>(0.8)   | 辰野町<br>[3]  | -2.4<br>(-2.3) | 南木曾町<br>[3] | -2.1<br>(-1.7) | 信濃町<br>[2]   | -2.5<br>(-2.1) |
| 佐久市<br>[12]  | -0.9<br>(-0.8) | 箕輪町<br>[3]  | -2.3<br>(-1.9) | 木祖村<br>[1]  | -1.8<br>(-1.7) | 小川村<br>[1]   | -2.2<br>(-2.0) |
| 千曲市<br>[6]   | -2.3<br>(-1.2) | 飯島町<br>[2]  | -2.4<br>(-2.3) | 王滝村<br>[1]  | -3.2<br>(-2.6) | 飯綱町<br>[2]   | -1.5<br>(-2.0) |
| 東御市<br>[3]   | -1.9<br>(-1.6) | 南箕輪村<br>[1] | 0.0<br>(0.0)   | 大桑村<br>[1]  | -2.2<br>(-2.1) | 栄村<br>[1]    | -2.7<br>(-2.6) |
| 安曇野市<br>[10] | -0.1<br>(0.3)  | 中川村<br>[1]  | -2.4<br>(-2.1) | 木曾町<br>[6]  | -2.6<br>(-2.5) |              |                |
|              |                | 宮田村<br>[1]  | -1.2<br>(-1.2) | 麻績村<br>[1]  | -1.9<br>(-1.9) |              |                |

(注) 1 市町村別の変動率は、調査した基準地の平均変動率を示す。

2 ( )は、前年の数値を示す。

3 [ ]は、継続調査地点数を示す。

② 商業地

- ・ 継続調査地点 111 地点（51 市町村）の市町村別の平均変動率は、軽井沢町及び白馬村で上昇となり、松本市、安曇野市、御代田町及び小布施町で横ばいとなりました。
- ・ 軽井沢町は 2 年連続の上昇となりました。
- ・ 白馬村の上昇は平成 3 年以来 29 年ぶりです。

第 15 表 商業地の市町村別平均変動率

(単位：%)

| 市町村名        | 平均変動率          | 市町村名        | 平均変動率          | 市町村名        | 平均変動率          | 市町村名         | 平均変動率          |
|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|--------------|----------------|
| 長野市<br>[17] | -0.8<br>(-0.3) | 小海町<br>[1]  | -1.6<br>(-2.0) | 松川町<br>[1]  | -3.1<br>(-2.6) | 生坂村          | -              |
| 松本市<br>[7]  | 0.0<br>(1.0)   | 川上村         | -              | 高森町<br>[1]  | -3.1<br>(-2.6) | 山形村          | -              |
| 上田市<br>[5]  | -1.4<br>(-1.2) | 南牧村         | -              | 阿南町<br>[1]  | -2.3<br>(-2.0) | 朝日村          | -              |
| 岡谷市<br>[2]  | -2.6<br>(-2.1) | 南相木村        | -              | 阿智村<br>[1]  | -1.7<br>(-1.6) | 筑北村          | -              |
| 飯田市<br>[8]  | -1.2<br>(-1.0) | 北相木村        | -              | 平谷村         | -              | 池田町          | -              |
| 諏訪市<br>[2]  | -1.6<br>(-1.3) | 佐久穂町<br>[1] | -2.0<br>(-2.0) | 根羽村         | -              | 松川村<br>[1]   | -0.5<br>(-0.5) |
| 須坂市<br>[2]  | -1.1<br>(-1.1) | 軽井沢町<br>[3] | 2.9<br>(1.2)   | 下條村         | -              | 白馬村<br>[2]   | 15.4<br>(0.0)  |
| 小諸市<br>[2]  | -1.9<br>(-2.1) | 御代田町<br>[1] | 0.0<br>(0.5)   | 売木村         | -              | 小谷村          | -              |
| 伊那市<br>[3]  | -2.4<br>(-1.9) | 立科町<br>[1]  | -1.9<br>(-1.9) | 天龍村         | -              | 坂城町<br>[1]   | -2.4<br>(-2.3) |
| 駒ヶ根市<br>[3] | -2.6<br>(-2.4) | 青木村         | -              | 泰阜村         | -              | 小布施町<br>[1]  | 0.0<br>(1.1)   |
| 中野市<br>[2]  | -0.9<br>(-1.1) | 長和町<br>[1]  | -1.9<br>(-1.9) | 喬木村<br>[1]  | -1.1<br>(-1.1) | 高山村          | -              |
| 大町市<br>[1]  | -1.8<br>(-1.4) | 下諏訪町<br>[1] | -2.3<br>(-2.1) | 豊丘村<br>[1]  | -3.4<br>(-2.2) | 山ノ内町<br>[1]  | -2.7<br>(-0.7) |
| 飯山市<br>[1]  | -5.1<br>(-1.1) | 富士見町<br>[1] | -1.6<br>(-1.3) | 大鹿村         | -              | 木島平村         | -              |
| 茅野市<br>[1]  | -2.2<br>(-1.8) | 原村          | -              | 上松町         | -              | 野沢温泉村<br>[1] | -0.4<br>(1.2)  |
| 塩尻市<br>[5]  | -0.5<br>(0.2)  | 辰野町<br>[1]  | -3.5<br>(-3.4) | 南木曾町<br>[1] | -3.9<br>(-3.1) | 信濃町<br>[1]   | -3.4<br>(-3.3) |
| 佐久市<br>[6]  | -0.7<br>(-0.7) | 箕輪町<br>[2]  | -3.2<br>(-3.1) | 木曾町<br>[1]  | -3.7<br>(-3.3) | 飯綱町<br>[1]   | -3.3<br>(-3.2) |
| 千曲市<br>[3]  | -2.2<br>(-1.9) | 飯島町<br>[1]  | -1.4<br>(-1.4) | 木祖村<br>[1]  | -2.2<br>(-2.2) | 小川村<br>[1]   | -2.9<br>(-2.8) |
| 東御市<br>[1]  | -1.9<br>(-2.2) | 南箕輪村<br>[1] | -2.6<br>(-2.1) | 王滝村         | -              | 栄村           | -              |
| 安曇野市<br>[4] | 0.0<br>(0.0)   | 中川村         | -              | 大桑村         | -              |              |                |
|             |                | 宮田村<br>[1]  | -2.9<br>(-2.5) | 麻績村<br>[1]  | -1.7<br>(-1.7) |              |                |

- (注) 1 市町村別の変動率は、調査した基準地の平均変動率を示す。  
 2 -は、基準地が設定されていない町村を示す。  
 3 ( )は、前年の数値を示す。  
 4 [ ]は、継続調査地点数を示す。

(7) 地価公示の標準地と同一地点である基準地（共通地点）

・国が毎年1月1日を基準日として実施する地価公示の標準地と同一地点である基準地（共通地点）の半年ごとの地価動向は次のとおりです。  
 （住宅地8地点、商業地7地点 計15地点）

第16表 共通地点の半年ごとの地価動向

| 用途  | 基準地番号<br>(地価調査) |                              | 所在地                                | 基準地価格<br>R1.7.1<br>(円/㎡) | 半年の<br>変動率<br>(%) | 標準地価格<br>R2.1.1<br>(円/㎡) | 半年の<br>変動率<br>(%) | 基準地価格<br>R2.7.1<br>(円/㎡) |
|-----|-----------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|
|     | 標準地番号<br>(地価公示) |                              |                                    |                          | 年間変動率 (%)         |                          |                   |                          |
| 住宅地 | 長野              | 16                           | 長野市吉田2丁目392番6<br>「吉田2-12-30」       | 66,800                   | 0.3               | 67,000                   | 0.0               | 67,000                   |
|     | 〃               | 1                            |                                    |                          | 0.3               |                          |                   |                          |
|     | 長野              | 17                           | 長野市大字栗田字西番場368番6<br>(長野駅周辺第二72街区6) | 120,000                  | 1.7               | 122,000                  | 0.8               | 123,000                  |
|     | 〃               | 48                           |                                    |                          | 2.5               |                          |                   |                          |
|     | 長野              | 18                           | 長野市篠ノ井布施高田<br>字上居返645番1            | 46,400                   | 0.4               | 46,600                   | 0.0               | 46,600                   |
|     | 〃               | 32                           |                                    |                          | 0.4               |                          |                   |                          |
|     | 松本              | 13                           | 松本市開智1丁目1528番15<br>「開智1-2-11」      | 87,400                   | 0.5               | 87,800                   | 0.0               | 87,800                   |
|     | 〃               | 5                            |                                    |                          | 0.5               |                          |                   |                          |
|     | 松本              | 14                           | 松本市笹部1丁目767番12<br>「笹部1-4-27-3」     | 60,300                   | 1.0               | 60,900                   | 0.0               | 60,900                   |
|     | 〃               | 9                            |                                    |                          | 1.0               |                          |                   |                          |
| 飯田  | 12              | 飯田市上郷飯沼1810番1外1筆             | 29,300                             | 0.0                      | 29,300            | 0.0                      | 29,300            |                          |
| 〃   | 3               |                              |                                    | 0.0                      |                   |                          |                   |                          |
| 軽井沢 | 1               | 軽井沢町大字軽井沢<br>字上御原308番11外1筆   | 96,200                             | 4.0                      | 100,000           | 1.0                      | 101,000           |                          |
| 〃   | 3               |                              |                                    | 5.0                      |                   |                          |                   |                          |
| 軽井沢 | 6               | 軽井沢町大字軽井沢<br>字長倉往環南原1052番142 | 55,200                             | 6.9                      | 59,000            | 0.0                      | 59,000            |                          |
| 〃   | 1               |                              |                                    | 6.9                      |                   |                          |                   |                          |
| 商業地 | 長野              | 5-9                          | 長野市大字南長野字石堂東沖<br>1970番1外1筆         | 362,000                  | 1.7               | 368,000                  | -1.6              | 362,000                  |
|     | 〃               | 5-2                          |                                    |                          | 0.0               |                          |                   |                          |
|     | 長野              | 5-10                         | 長野市大字鶴賀字苗間平<br>1618番7外1筆           | 110,000                  | 0.0               | 110,000                  | -0.9              | 109,000                  |
|     | 〃               | 5-5                          |                                    |                          | -0.9              |                          |                   |                          |
|     | 長野              | 5-11                         | 長野市大字南長野字石堂町並<br>1414番1            | 205,000                  | 0.5               | 206,000                  | -0.5              | 205,000                  |
|     | 〃               | 5-9                          |                                    |                          | 0.0               |                          |                   |                          |
|     | 松本              | 5-4                          | 松本市本庄1丁目957番外2筆<br>「本庄1-3-12」      | 124,000                  | 0.8               | 125,000                  | -0.8              | 124,000                  |
|     | 〃               | 5-4                          |                                    |                          | 0.0               |                          |                   |                          |
|     | 松本              | 5-5                          | 松本市深志1丁目703番<br>「深志1-1-2」          | 242,000                  | 0.8               | 244,000                  | -0.8              | 242,000                  |
|     | 〃               | 5-2                          |                                    |                          | 0.0               |                          |                   |                          |
| 飯田  | 5-7             | 飯田市上郷飯沼1949番1外2筆             | 62,000                             | 0.0                      | 62,000            | 0.0                      | 62,000            |                          |
| 〃   | 5-4             |                              |                                    | 0.0                      |                   |                          |                   |                          |
| 軽井沢 | 5-3             | 軽井沢町大字軽井沢<br>字東野沢原1151番14    | 139,000                            | 8.6                      | 151,000           | 0.0                      | 151,000           |                          |
| 〃   | 5-1             |                              |                                    | 8.6                      |                   |                          |                   |                          |

(注) 所在地の「」は住居表示を、( )は仮換地の位置を示す。

[参考 1] 地価調査平均変動率の推移

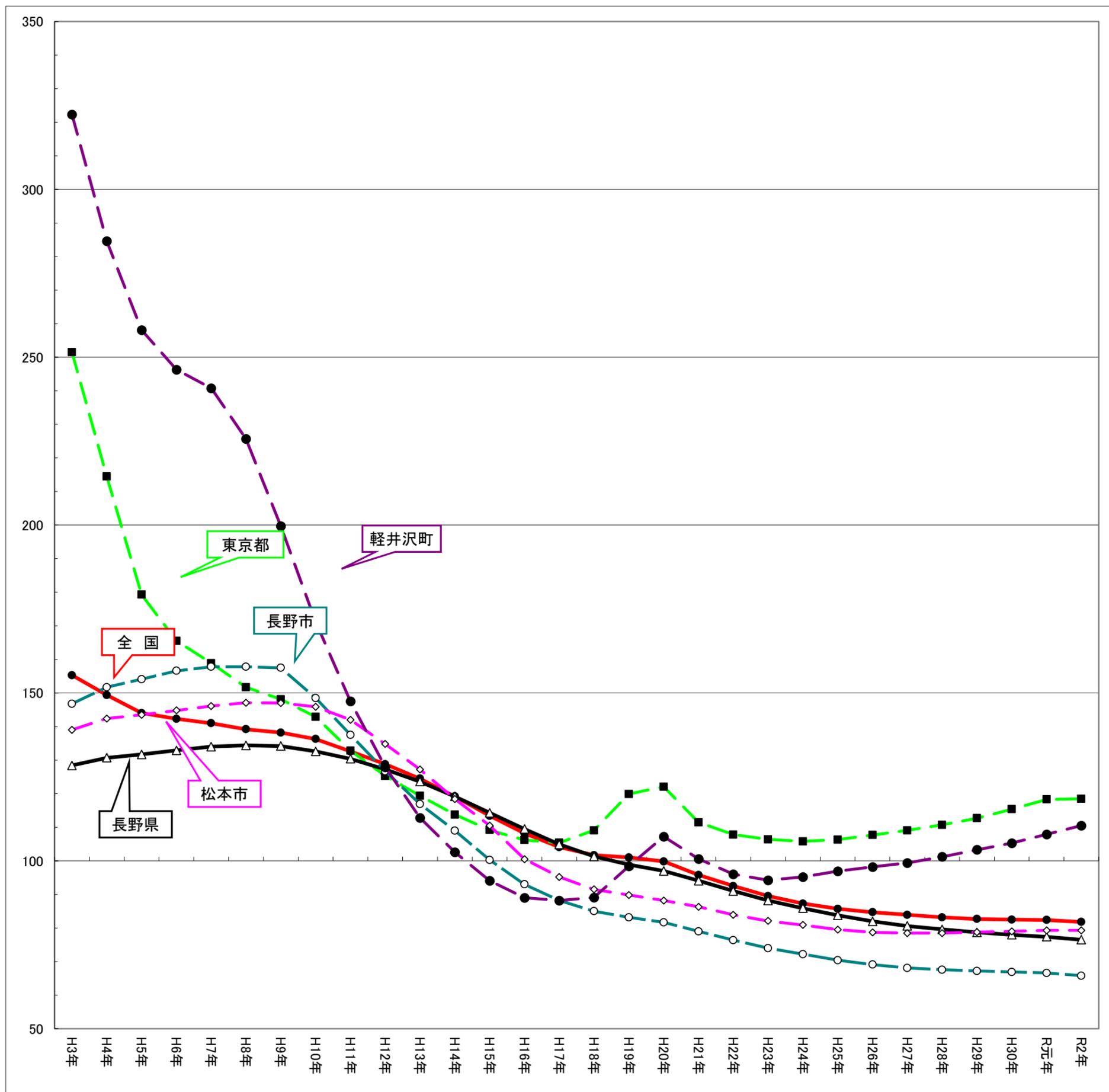
(単位：%)

| 区 分   | 住 宅 地 |      | 商 業 地 |      | 全 用 途 |      |
|-------|-------|------|-------|------|-------|------|
|       | 長 野 県 | 全 国  | 長 野 県 | 全 国  | 長 野 県 | 全 国  |
| 昭和54年 | 4.5   | 7.1  | 2.9   | 4.5  | 4.1   | 6.2  |
| 昭和55年 | 6.5   | 10.0 | 3.8   | 6.8  | 5.9   | 8.9  |
| 昭和56年 | 5.9   | 8.1  | 3.4   | 5.8  | 5.3   | 7.4  |
| 昭和57年 | 4.8   | 6.2  | 2.8   | 4.8  | 4.4   | 5.8  |
| 昭和58年 | 2.6   | 3.7  | 1.6   | 3.2  | 2.4   | 3.5  |
| 昭和59年 | 2.2   | 2.5  | 1.6   | 2.8  | 2.1   | 2.5  |
| 昭和60年 | 1.8   | 1.8  | 1.6   | 3.0  | 1.8   | 2.0  |
| 昭和61年 | 1.7   | 2.2  | 1.5   | 5.2  | 1.6   | 2.7  |
| 昭和62年 | 1.7   | 9.2  | 2.1   | 15.0 | 1.7   | 9.7  |
| 昭和63年 | 1.8   | 7.4  | 2.7   | 8.0  | 2.0   | 7.4  |
| 平成元年  | 3.5   | 6.8  | 4.3   | 7.5  | 3.7   | 7.2  |
| 平成2年  | 6.6   | 13.2 | 7.9   | 13.4 | 7.1   | 13.7 |
| 平成3年  | 6.2   | 2.7  | 6.2   | 3.4  | 6.5   | 3.1  |
| 平成4年  | 1.8   | -3.8 | 0.6   | -4.9 | 1.6   | -3.8 |
| 平成5年  | 0.8   | -3.6 | -0.9  | -7.7 | 0.5   | -4.3 |
| 平成6年  | 0.9   | -1.2 | -0.4  | -6.7 | 0.6   | -2.3 |
| 平成7年  | 0.8   | -0.9 | -0.5  | -6.9 | 0.5   | -2.1 |
| 平成8年  | 0.3   | -1.3 | -1.1  | -6.9 | 0.0   | -2.5 |
| 平成9年  | -0.1  | -0.7 | -1.9  | -5.1 | -0.5  | -1.6 |
| 平成10年 | -1.2  | -1.4 | -4.2  | -5.2 | -1.9  | -2.2 |
| 平成11年 | -1.7  | -2.7 | -5.6  | -6.6 | -2.9  | -3.6 |
| 平成12年 | -2.4  | -2.9 | -6.5  | -6.3 | -3.7  | -3.6 |
| 平成13年 | -2.9  | -3.3 | -6.8  | -6.6 | -4.2  | -4.1 |
| 平成14年 | -3.5  | -4.3 | -7.0  | -7.2 | -4.7  | -5.0 |
| 平成15年 | -4.1  | -4.8 | -7.7  | -7.4 | -5.4  | -5.6 |
| 平成16年 | -4.2  | -4.6 | -7.0  | -6.5 | -5.3  | -5.2 |
| 平成17年 | -4.2  | -3.8 | -6.2  | -5.0 | -4.9  | -4.2 |
| 平成18年 | -3.5  | -2.3 | -5.0  | -2.1 | -4.0  | -2.4 |
| 平成19年 | -2.3  | -0.7 | -3.1  | 1.0  | -2.6  | -0.5 |
| 平成20年 | -2.0  | -1.2 | -2.9  | -0.8 | -2.4  | -1.2 |
| 平成21年 | -3.0  | -4.0 | -4.2  | -5.9 | -3.5  | -4.4 |
| 平成22年 | -3.3  | -3.4 | -4.7  | -4.6 | -3.8  | -3.7 |
| 平成23年 | -3.1  | -3.2 | -4.6  | -4.0 | -3.6  | -3.4 |
| 平成24年 | -2.6  | -2.5 | -4.0  | -3.1 | -3.1  | -2.7 |
| 平成25年 | -2.5  | -1.8 | -3.6  | -2.1 | -2.8  | -1.9 |
| 平成26年 | -2.1  | -1.2 | -3.1  | -1.1 | -2.3  | -1.2 |
| 平成27年 | -1.7  | -1.0 | -2.5  | -0.5 | -1.9  | -0.9 |
| 平成28年 | -1.3  | -0.8 | -2.1  | 0.0  | -1.6  | -0.6 |
| 平成29年 | -1.1  | -0.6 | -1.7  | 0.5  | -1.3  | -0.3 |
| 平成30年 | -0.9  | -0.3 | -1.4  | 1.1  | -1.0  | 0.1  |
| 令和元年  | -0.8  | -0.1 | -1.0  | 1.7  | -0.8  | 0.4  |
| 令和2年  | -1.1  | -0.7 | -1.1  | -0.3 | -1.1  | -0.6 |

(注)網掛けは、各区分で変動率がマイナスに転じた年を示す。

[参考2] 住宅地の累積変動率

(累積変動率：昭和58年地価調査を100とした変動率の累積数値)

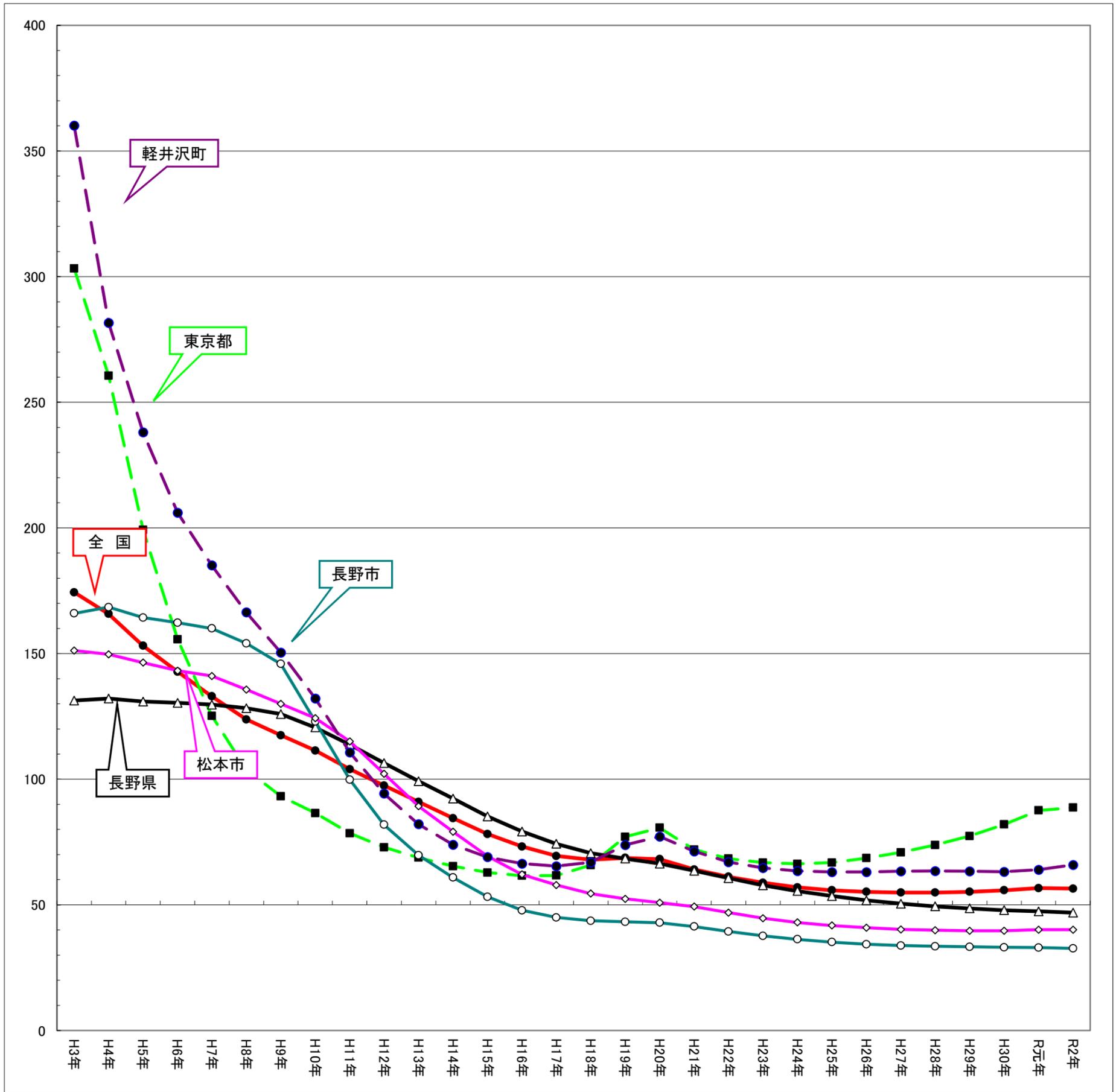


|      | H3年   | H4年   | H5年   | H6年   | H7年   | H8年   | H9年   | H10年  | H11年  | H12年  | H13年  | H14年  | H15年  | H16年  | H17年  | H18年  | H19年  | H20年  | H21年  | H22年  | H23年  | H24年  | H25年  | H26年  | H27年  | H28年  | H29年  | H30年  | R元年   | R2年   |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 全国   | 155.3 | 149.4 | 144.0 | 142.3 | 141.0 | 139.2 | 138.2 | 136.3 | 132.6 | 128.8 | 124.5 | 119.2 | 113.4 | 108.2 | 104.1 | 101.7 | 101.0 | 99.8  | 95.8  | 92.5  | 89.5  | 87.3  | 85.7  | 84.7  | 83.9  | 83.2  | 82.7  | 82.5  | 82.4  | 81.8  |
| 東京都  | 251.5 | 214.5 | 179.3 | 165.5 | 158.9 | 151.7 | 148.1 | 142.9 | 132.8 | 125.3 | 119.4 | 113.8 | 109.2 | 106.2 | 105.4 | 109.1 | 119.9 | 122.1 | 111.5 | 107.8 | 106.4 | 105.8 | 106.3 | 107.7 | 109.1 | 110.7 | 112.7 | 115.4 | 118.3 | 118.5 |
| 長野県  | 128.4 | 130.7 | 131.7 | 132.9 | 134.0 | 134.4 | 134.2 | 132.6 | 130.4 | 127.2 | 123.6 | 119.2 | 114.3 | 109.5 | 104.9 | 101.3 | 98.9  | 97.0  | 94.1  | 91.0  | 88.2  | 85.9  | 83.8  | 82.0  | 80.6  | 79.6  | 78.7  | 78.0  | 77.4  | 76.5  |
| 長野市  | 146.8 | 151.7 | 154.1 | 156.6 | 157.8 | 157.8 | 157.5 | 148.5 | 137.5 | 126.7 | 116.9 | 109.0 | 100.3 | 93.0  | 88.2  | 85.0  | 83.2  | 81.7  | 79.0  | 76.4  | 74.0  | 72.2  | 70.4  | 69.1  | 68.1  | 67.6  | 67.2  | 66.9  | 66.6  | 65.8  |
| 松本市  | 139.0 | 142.4 | 143.5 | 144.8 | 146.1 | 147.1 | 147.0 | 145.9 | 142.0 | 134.8 | 127.2 | 118.4 | 110.5 | 100.5 | 95.2  | 91.5  | 89.8  | 88.2  | 86.3  | 83.9  | 82.1  | 80.9  | 79.5  | 78.7  | 78.5  | 78.5  | 78.8  | 79.0  | 79.3  | 79.3  |
| 軽井沢町 | 322.3 | 284.6 | 258.1 | 246.3 | 240.8 | 225.7 | 199.7 | 171.2 | 147.5 | 127.9 | 112.8 | 102.6 | 94.1  | 89.0  | 88.2  | 89.1  | 98.4  | 107.2 | 100.6 | 96.0  | 94.2  | 95.2  | 96.9  | 98.2  | 99.4  | 101.2 | 103.3 | 105.3 | 107.9 | 110.5 |

※    は、最高累積数値を表す。

[参考3] 商業地の累積変動率

(累積変動率：昭和58年地価調査を100とした変動率の累積数値)



|      | H3年   | H4年   | H5年   | H6年   | H7年   | H8年   | H9年   | H10年  | H11年  | H12年  | H13年 | H14年 | H15年 | H16年 | H17年 | H18年 | H19年 | H20年 | H21年 | H22年 | H23年 | H24年 | H25年 | H26年 | H27年 | H28年 | H29年 | H30年 | R元年  | R2年  |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 全国   | 174.4 | 165.8 | 153.1 | 142.8 | 133.0 | 123.8 | 117.5 | 111.4 | 104.0 | 97.5  | 91.0 | 84.5 | 78.2 | 73.2 | 69.5 | 68.0 | 68.7 | 68.2 | 64.1 | 61.2 | 58.8 | 57.0 | 55.8 | 55.2 | 54.9 | 54.9 | 55.2 | 55.8 | 56.7 | 56.5 |
| 東京都  | 303.3 | 260.6 | 199.3 | 155.7 | 125.2 | 103.8 | 93.2  | 86.5  | 78.5  | 72.9  | 68.8 | 65.4 | 62.9 | 61.6 | 61.7 | 65.8 | 77.1 | 80.7 | 72.0 | 68.4 | 66.8 | 66.3 | 66.8 | 68.6 | 70.9 | 73.8 | 77.4 | 82.0 | 87.6 | 88.7 |
| 長野県  | 131.3 | 132.1 | 130.9 | 130.4 | 129.7 | 128.3 | 125.9 | 120.6 | 113.8 | 106.4 | 99.2 | 92.3 | 85.2 | 79.2 | 74.3 | 70.6 | 68.4 | 66.4 | 63.6 | 60.6 | 57.8 | 55.5 | 53.5 | 51.8 | 50.5 | 49.4 | 48.6 | 47.9 | 47.4 | 46.9 |
| 長野市  | 166.0 | 168.5 | 164.3 | 162.3 | 160.0 | 154.1 | 145.9 | 123.0 | 99.8  | 81.9  | 69.8 | 60.9 | 53.2 | 47.8 | 45.0 | 43.7 | 43.3 | 42.9 | 41.4 | 39.4 | 37.7 | 36.3 | 35.2 | 34.3 | 33.8 | 33.5 | 33.3 | 33.1 | 33.0 | 32.7 |
| 松本市  | 151.2 | 149.7 | 146.4 | 143.2 | 141.1 | 135.7 | 130.0 | 124.3 | 115.1 | 102.2 | 89.3 | 79.1 | 69.4 | 62.1 | 57.9 | 54.5 | 52.4 | 50.9 | 49.3 | 46.9 | 44.7 | 43.0 | 41.8 | 40.9 | 40.2 | 39.9 | 39.7 | 39.7 | 40.1 | 40.1 |
| 軽井沢町 | 360.1 | 281.6 | 238.0 | 206.1 | 185.1 | 166.4 | 150.4 | 132.1 | 110.7 | 94.3  | 82.1 | 73.9 | 69.0 | 66.4 | 65.4 | 66.9 | 73.8 | 77.2 | 71.3 | 67.0 | 64.7 | 63.5 | 63.1 | 63.1 | 63.4 | 63.5 | 63.4 | 63.2 | 64.0 | 65.9 |

※    は、最高累積数値を表す。