

平成 18 年(2006 年)3 月 24 日
建築管理課土地・景観室土地対策ユニット
担当者：(室長)小澤洋一(担当)寺嶋一利
T E L：026-232-0111(代表) 内線 3688
：026-235-7017(直通)
F A X：026-235-7479
E mail：t ochi - kei kan@pref. nagano. jp

資料 1

平成 18 年地価公示の概要（長野県分）

【調査結果の概要】

国土交通省は、「平成 18 年地価公示」を全国 31,230 箇所の調査地点で実施し、3 月 24 日(金)の官報で公示します。県内では、47 市町村（19 市 21 町 7 村）の 377 地点で調査が実施されました。

それによると、住宅地、商業地とも下落幅が縮小し、軽井沢町では、対前年平均変動率で上昇となりました。

それ以外の市町村では、ほぼすべての調査地点が、下落幅は縮小しているものの依然として下落が続いており、全用途の対前年平均変動率では、10 年連続の下落となりました。

用途別では、住宅地で 9 年連続、商業地で 14 年連続の下落となりました。

市町村別の状況は、住宅地では、別荘地需要の低迷、生活利便性の低下などにより、白馬村、池田町、小諸市、野沢温泉村、大町市などで下落率が大きくなりました。

商業地では、観光産業の不振、中心市街地の沈滞の影響などから、白馬村、木曾町、丸子町、大町市、小諸市で下落率が大きくなりました。

I 地価公示制度の概要

1 目的

地価公示は、地価公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が都市計画区域内の標準地について、毎年一回その正常な価格を公示することにより、一般の土地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等とされることにより、適正な地価の形成に寄与することを目的としています。

2 価格の判定

各標準地について、2人の不動産鑑定士が行った鑑定評価結果を土地鑑定委員会が審査調整して、1平方メートル当たりの正常な価格の判定を行ったものです。

なお、「正常な価格」とは、「土地について、自由な取引が行なわれるとした場合において通常成立すると認められる価格」（地価公示法第2条第2項）であり、売手にも買手にも偏らない客観的な価格です。

3 価格判定の基準日

平成18年1月1日

4 標準地の設定区域及び設定数

- (1) 設定区域 都市計画区域及び一部都市計画区域外
- (2) 設定市町村数 47市町村（19市21町7村）
- (3) 標準地数 377地点

5 用途の定義

標準地は、その用途により、住宅地、商業地、準工業地、工業地、市街化調整区域内宅地に分類されます。各用途の定義は次のとおりです。

用途	定義
住宅地	第一種低層住居専用地域等において、居住用の建物の敷地の用に供されている土地
商業地	近隣商業地域等において、商業用の建物の敷地の用に供されている土地
準工業地	市街化区域内の準工業地域内において、居住用若しくは商業用の建物又は工場等の敷地の用に供されている土地
工業地	市街化区域内の工業地域等において、工場等の敷地の用に供されている土地
市街化調整区域内宅地	市街化調整区域内において、居住用又は商業用の建物の敷地として利用されている土地

II 県下の地価公示の概要

1 価格

(1) 用途別平均価格

標準地の用途別の平均価格は次のとおりです。

第1表 用途別平均価格

(単位：円/㎡)

用途	住宅地 [235]	商業地 [104]	準工業地 [11]	工業地 [7]	市街化調整 区域内宅地 [20]	全用途 [377]
平均 価格	49,600 (52,700)	97,300 (104,600)	79,000 (82,100)	27,800 (30,400)	26,100 (28,500)	62,000 (66,000)

(注) [] は地点数を、() は前年の平均価格を示す。

(2) 高価格地点

住宅地及び商業地の高価格の標準地は次のとおりです。

第2表 住宅地の高価格地点

順位	標準地 番号	公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)	所在地
1 ①	長野-13	104,000 (110,000)	- 5.5 (- 6.8)	長野市大字南長野字本郷 207 番 1 (妻科神社南)
2 ②	松本- 5	93,800 (99,200)	- 5.4 (- 5.5)	松本市開智 ^{かいち} 1 丁目 1528 番 1 5 「開智 1-2-11」 (開智小学校南西)
3 ③	松本- 3	92,700 (98,100)	- 5.5 (- 6.6)	松本市中央 4 丁目 1155 番 1 「中央 4-3-11」 (松本市美術館東)
4 ⑤	長野-26	91,000 (95,800)	- 5.0 (- 6.1)	長野市大字長野字上長野 ^{かみなかの} 1221 番 4 (信州大学教育学部北)
5 ⑥	松本- 1	90,000 (95,300)	- 5.6 (- 6.6)	松本市蟻ヶ崎 ^{ありがさき} 1 丁目 32 番 9 外 「蟻ヶ崎 1-1-19」 (松本蟻ヶ崎高校南)

第3表 商業地の高価格地点

順位	標準地 番号	公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)	所在地
1 ①	長野 5-2	529,000 (575,000)	- 8.0 (- 8.7)	長野市南千歳 ^{みなみちとせ} 1 丁目 28 番 1 外 (長野駅前 ホテルサンルート長野)
2 ②	松本 5-2	411,000 (444,000)	- 7.4 (- 9.9)	松本市深志 1 丁目 703 番 「深志 1-1-2」 (松本駅前 朝日生命松本ビル)
3 ③	松本 5-9	327,000 (352,000)	- 7.1 (- 9.3)	松本市中央 1 丁目 488 番 「中央 1-4-7」 (松本駅前 中村ビル)
4 ④	松本 5-1	318,000 (343,000)	- 7.3 (- 9.7)	松本市中央 1 丁目 405 番 「中央 1-5-6」 (松本駅北東 一心堂山越印房)
5 ⑤	長野 5-9	270,000 (選定替)	選定替	長野市大字南長野字石堂町 ^{いしどうちやうなみ} 並 1414 番 1 (中央通り 効ギビル)

(注) 1 標準地のうちの高価格地点を示したものです。

2 順位の○数字は、前年順位です。

3 公示価格欄、変動率欄の() は前年数値を、所在地欄の「 」は住居表示を示す。

2 対前年変動率（以下「変動率」という。）

(1) 用途別平均変動率

用途別の平均変動率（前年に引き続き標準地となった地点ごとの変動率の総和を当該標準地数で除したものは次のとおりです。

第4表 用途別平均変動率 (単位：%)

用途	住宅地 [234]	商業地 [100]	準工業地 [11]	工業地 [7]	市街化調整 区域内宅地 [20]	全用途 [372]
平均 変動率	- 5.4 (- 6.1)	- 6.5 (- 8.0)	- 5.2 (- 6.5)	- 8.6 (- 10.3)	- 8.6 (- 10.0)	- 5.9 (- 6.9)

(注) [] は継続調査地点数を、() は前年の平均変動率を示す。

(2) 変動率の上昇及び横ばい地点

住宅地及び商業地で上昇及び横ばいとなった標準地は次のとおりです。

第5表 上昇及び横ばいとなった住宅地

順位	標準地 番号	変動率 (%)	公示価格 (円/㎡)	所在地
1	軽井沢 - 1	0.8 (- 5.8)	24,600 (24,400)	軽井沢町大字長倉字横吹 ^{よこぶき} 2141番68 (富ヶ丘バス停北 別荘地)
2	軽井沢 - 2	0.0 (- 5.4)	14,000 (14,000)	軽井沢町大字 ^{ほっち} 発地字 ^{あらくま} 荒熊1184番22 (小倉の里別荘地)

第6表 上昇となった商業地

順位	標準地 番号	変動率 (%)	公示価格 (円/㎡)	所在地
1	軽井沢 5- 1	2.4 (- 4.6)	127,000 (124,000)	軽井沢町大字軽井沢字野沢原 ^{のざわはら} 1277番1 (軽井沢駅北 TARO)

(注) 変動率欄、公示価格欄の() は前年数値を、所在地欄の「 」は住居表示を示す。

(3) 変動率の下落地点

住宅地及び商業地の下落率の大きい標準地は次のとおりです。

第7表 下落率の大きい住宅地

順位	標準地 番号	変動率 (%)	公示価格 (円/㎡)	所在地
1 ①	白馬- 2	- 12.3 (- 12.9)	10,700 (12,200)	白馬村大字北城 ^{ほくじょう} 7257番 (大出 天神宮橋西)
2 ③	白馬- 1	- 11.0 (- 12.8)	8,700 (9,770)	白馬村大字北城字河除 ^{かわよけ} 828番40 (北城 飯森駅北 別荘地)
3 ①	池田- 2	- 10.8 (- 12.9)	13,200 (14,800)	池田町大字会染 ^{あいぞめ} 11864番1外 (高瀬橋東)
4 ⑩	小諸- 1	- 9.5 (- 9.5)	44,600 (49,300)	小諸市紺屋町1丁目2976番1 「紺屋町1-2-6」 (小諸市役所東)
5 ⑫	中野- 2	- 9.3 (- 9.3)	44,000 (48,500)	中野市大字中野字霊閑寺 ^{れいかんじ} 2071番8 (中野小学校東)

第8表 下落率の大きい商業地

順位	標準地 番号	変動率 (%)	公示価格 (円/㎡)	所在地
1 ③	佐久5- 1	- 13.6 (- 14.3)	64,800 (75,000)	佐久市大字岩村田字中宿 ^{いわむらだ なかじゆく} 749番1外 (和泉屋菓子店)
2 ②	白馬5- 1	- 13.1 (- 16.3)	24,500 (28,200)	白馬村大字北城字山越 ^{ほくじょう やまこし} 4093番2 (八方尾根スキー場東 民芸品やまぼうし、こいや)
3 ⑥	木曾5- 1	- 12.1 (- 12.2)	63,400 (72,100)	木曾郡木曾町福島5142番1 (千村書店)
4 ⑩	佐久5- 3	- 11.1 (- 10.6)	59,200 (66,600)	佐久市中込字平尾道 ^{なかごみ ひらおみち} 2920番1外 (電化センター市村)
5 ①	上田5- 1	- 10.5 (- 18.5)	154,000 (172,000)	上田市中央1丁目5150番口の1外 「中央1-3-7」 (松尾町 ^{まつおちよう} セプト)

(注) 1 順位の○数字は、前年順位です。

2 変動率欄、公示価格欄の()は前年の数値を、所在地欄の「 」は住居表示を示す。

(4) 市町村別平均変動率

住宅地及び商業地の市町村別の平均変動率は次のとおりです。

第9表 市町村別平均変動率

(単位：%)

市町村名	住宅地	商業地	市町村名	住宅地	商業地
長野市	- 5.6	- 4.9	軽井沢町	0.4	2.4
松本市	- 6.0	- 6.3	御代田町	- 5.2	- 9.1
旧松本市	- 6.1	- 6.3	丸子町	- 3.8	③ -10.1
旧梓川村	- 4.1	- 7.0	下諏訪町	- 5.5	- 7.4
上田市	- 7.4	- 7.7	富士見町	- 4.6	- 6.7
岡谷市	- 5.8	- 7.1	高遠町	- 3.4	- 3.9
飯田市	- 3.5	- 5.9	辰野町	- 5.3	- 6.2
諏訪市	- 6.2	- 8.7	箕輪町	- 3.3	- 6.0
須坂市	- 6.4	- 6.4	飯島町	- 1.7	- 2.8
小諸市	③ - 8.3	⑤ - 9.4	南箕輪村	- 2.7	-
伊那市	- 3.3	- 7.0	中川村	- 0.6	-
駒ヶ根市	- 4.2	- 6.5	宮田村	- 2.9	-
中野市	- 7.2	- 6.8	松川町	- 2.7	- 5.8
大町市	⑤ -8.0	④ - 9.5	高森町	- 2.6	- 5.8
飯山市	- 2.0	- 7.1	木曾町	- 4.4	② -12.1
茅野市	- 5.0	- 5.9	(旧木曾福島町)		
塩尻市	- 5.8	- 6.9	上松町	- 3.7	- 8.0
佐久市	- 5.5	- 9.1	波田町	- 4.8	- 5.5
旧佐久市	- 6.5	- 9.3	山形村	新設	-
旧白田町	- 3.6	- 8.7	池田町	② - 9.6	- 8.6
千曲市	- 6.6	- 6.2	松川村	- 3.8	-
東御市	- 7.7	- 8.9	白馬村	① -11.7	① -13.1
安曇野市	- 5.5	- 6.0	坂城町	- 4.4	- 4.6
旧明科町	- 6.5	- 8.6	小布施町	- 5.0	- 5.4
旧豊科町	- 5.8	- 5.1	山ノ内町	- 5.6	- 8.8
旧穂高町	- 5.3	- 4.8	野沢温泉村	④ - 8.1	-
旧三郷村	- 5.4	- 6.5	信濃町	- 5.9	- 6.5
旧堀金村	- 4.1	-	飯綱町	- 6.7	-
小海町	- 2.1	- 3.6	(旧牟礼村)		

注 丸数字(①等)は、下落率の大きい市町村の1位から5位までの順位を示す。

(5) 平均変動率の推移

住宅地及び商業地の平均変動率の推移は次のとおりです。

第10表 平均変動率の推移

(単位：%)

区 分	住 宅 地		商 業 地	
	長 野 県	全 国	長 野 県	全 国
昭和50年	- 6.8	- 8.9	- 8.2	- 9.3
昭和51年	0.9	0.8	- 0.1	0.1
昭和52年	2.8	1.9	1.2	0.8
昭和53年	3.5	3.3	1.8	1.3
昭和54年	5.9	6.5	3.1	3.1
昭和55年	9.8	12.7	4.2	6.8
昭和56年	9.4	11.7	4.1	6.7
昭和57年	7.1	8.3	3.8	5.8
昭和58年	4.1	5.1	2.2	4.0
昭和59年	2.7	3.0	2.1	3.5
昭和60年	2.1	2.2	2.0	3.8
昭和61年	1.9	2.2	1.9	5.1
昭和62年	1.6	7.6	1.9	13.4
昭和63年	1.7	25.0	4.1	21.9
平成 元年	2.9	7.9	8.6	10.3
平成 2年	7.6	17.0	12.6	16.7
平成 3年	9.5	10.7	11.6	12.9
平成 4年	5.4	- 5.6	4.2	- 4.0
平成 5年	1.5	- 8.7	- 2.0	-11.4
平成 6年	0.9	- 4.7	- 2.6	-11.3
平成 7年	1.1	- 1.6	- 1.7	-10.0
平成 8年	0.6	- 2.6	- 1.4	- 9.8
平成 9年	0.2	- 1.6	- 2.8	- 7.8
平成10年	- 0.2	- 1.4	- 3.7	- 6.1
平成11年	- 2.4	- 3.8	- 7.9	- 8.1
平成12年	- 4.1	- 4.1	-11.0	- 8.0
平成13年	(13) - 4.5	- 4.2	(3) -11.4	- 7.5
平成14年	(13) - 5.5	- 5.2	(2) -12.1	- 8.3
平成15年	(17) - 5.9	- 5.8	(2) -11.6	- 8.0
平成16年	(10) - 7.1	- 5.7	(9) -10.3	- 7.4
平成17年	(11) - 6.1	- 4.6	(20) - 8.0	- 5.6
平成18年	(8) - 5.4	- 2.7	(16) - 6.5	- 2.7

(注) 1.長野県については、昭和49年から調査が開始された。

2. () 数字は、全国順位(下落率の大きいほうからの順位)です。

Ⅲ 県下の地価公示の特徴

1 全 体

- (1) 継続調査地点 372 地点のうち、軽井沢町で 2 地点が上昇、1 地点が横ばい、それ以外の全ての地点で下落しました。
- (2) 用途別の平均変動率は、住宅地は-5.4% (0.7 ポイント縮小)、商業地は-6.5% (1.5 ポイント縮小)、準工業地は-5.2% (1.3 ポイント縮小)、工業地は-8.6 (1.7 ポイント縮小)、市街化調整区域内宅地は-8.6% (1.4 ポイント縮小) と全ての用途で下落幅が縮小しました。
結果、全用途でも-5.9%と下落幅が 1.0 ポイント縮小しました。

2 住宅地

- (1) 継続調査地点 234 地点のうち、軽井沢町（継続調査地点 2 地点）の 1 地点で上昇、1 地点で横ばいとなりました。
- (2) 平均変動率は、-5.4%と 9 年連続の下落となりましたが、下落幅は、2 年連続で縮小しました。
- (3) 市町村別では、調査対象 47 市町村のうち軽井沢町では平均変動率が上昇に転じましたが、その他の市町村では引き続き、平均変動率が下落となりました。
また、別荘地需要の低迷が続く白馬村 (-11.7%) で 7 年連続で-10%を超える大きな下落となったほか、交通条件等生活利便性の隣接市町村との比較から宅地需要が低調な池田町(-9.6%)、大型店の撤退等生活利便性の低下から小諸市 (-8.3%)、冬季リゾート産業の不振の影響で野沢温泉村 (-8.1%)、周辺町村の長野・松本への道路整備等による利便性向上から求心力が低下し、宅地需要の低調な状況が続く大町市 (-8.0%) などでも下落率が大きくなりました。
- (4) 長野市では、下落幅は前年に引き続き縮小 (H17 -6.7% → H18 -5.6%) し、ほぼ全ての地点で下落幅は縮小しました。
- (5) 松本市では、下落幅は前年に引き続き縮小 (H17 -6.9% → H18 -6.0%) し、ほぼ全ての地点で下落幅は縮小しました。
- (6) 最高価格地点は、長野-13(長野市妻科)で 104,000 円/㎡でした。これは、平成 12 年に標準地に設定して以来 7 年連続です。

3 商業地

- (1) 継続調査地点 100 地点のうち、軽井沢町（継続調査地点 1 地点）の 1 地点で上昇となりました。
- (2) 平均変動率は、-6.5%と 14 年連続の下落となりましたが、前年より 1.5 ポイント下落幅は縮小し、4 年連続で下落幅縮小となりました。
- (3) 市町村別では、観光リゾート関連産業の不振が続く白馬村(-13.1%)、郊外型の大型店などへの顧客の流出等による中心市街地の沈滞の影響が大きい木曾町 (-12.1%)、丸子町(-10.1%) で下落率が-10%を超えました。
- (4) 長野市では、下落幅は縮小 (H17 -7.7% → H18 -4.9%) し、-10%を超える下落率となった地点は、ありませんでした。
- (5) 松本市では、下落幅が縮小 (H17 -7.8% → H18 -6.3%) しました。
- (6) 最高価格地点は、長野 5-2 (長野駅前)で 529,000 円/㎡でした。これは、平成元年に標準地に設定して以来 18 年連続です。