

Ⅲ 調査結果の特徴

1 全 体

- (1) 林地を除く継続調査地点 496 地点のうち、軽井沢町で 1 地点が上昇、1 地点が横ばい、それ以外の地点では全ての地点で下落しました。
- (2) 平均変動率は、住宅地では、昨年に引き続き過去最大の下落幅（-4.2%）となりましたが、その他の用途では、下落幅は縮小しました。

2 住宅地

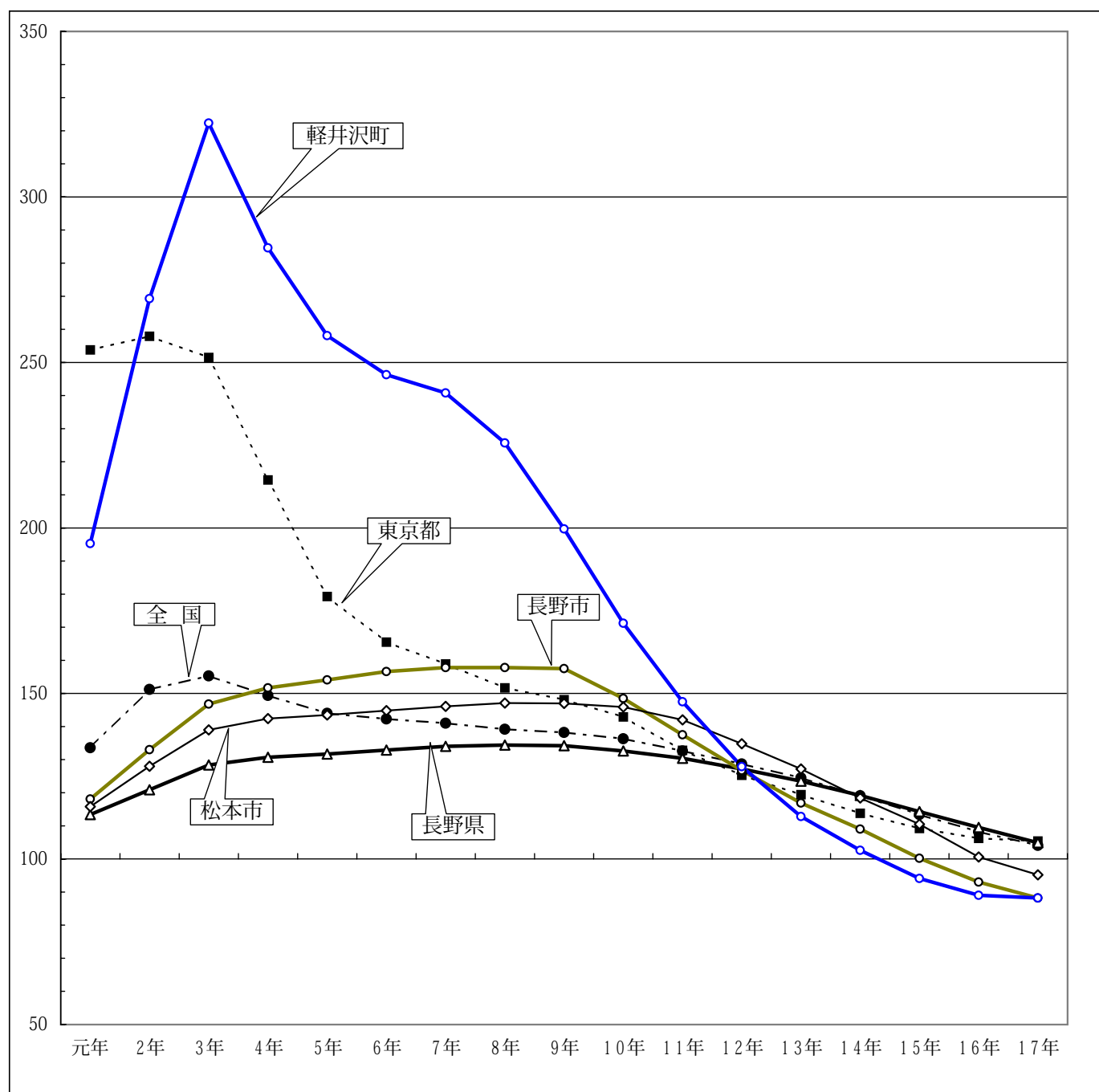
- (1) 継続調査地点 344 地点のうち軽井沢町で 1 地点が上昇、1 地点が横ばい、それ以外の全ての地点は下落しました。県内の住宅地で上昇地点が現れたのは平成 11 年以来 6 年ぶりのことです。
- (2) 平均変動率は、-4.2%と 9 年連続の下落となり、下落幅は平成 16 年に引き続き、過去最大となりました。
- (3) 市町村別では、平均変動率が 102 市町村すべてで下落となりました。
特に別荘地の下落が続く白馬村（-12.8%）、中心市街地の空洞化の影響により大町市（-8.8%）、松本広域圏の土地の供給過剰及び価格バランスにより、山形村（-8.4%）、池田町（-8.2%）で下落幅が大きくなりました。
- (4) 長野市では、犀川南方地域では宅地供給が過剰とみられ、引き続き下落幅が大きくなっているものの、市全体としては下落幅が縮小（H16 -7.2%→H17 -5.2%）しました。
- (5) 松本市では、郊外地域及び競合関係にある周辺町村の供給過剰が続いているため、下落傾向は続いています。下落幅はやや縮小（H16 -9.0%→H17 -5.3%）しました。
- (6) 軽井沢町では、町全体としては引き続き下落したものの、価格水準に値頃感が生じたことや、首都圏からのアクセスの良さが相まって、1 地点が上昇、1 地点が横ばいに転じました。
- (7) 最高価格地点は、昨年に引き続き長野ー17（長野市妻科神社南）で 107,000 円/㎡（-6.1%の下落）でした。

3 商業地

- (1) 継続調査地点 100 地点の全ての地点で下落しました。
観光・リゾート地の不振や中心市街地の大型店の撤退、郊外型量販店の進出等により、既成の商業地で下落幅の拡大がみられるものの、継続調査地点所在等市町村の約 6 割を超える市町村で下落幅が縮小又は同率となりました。
- (2) 平均変動率は、-6.2%と 13 年連続の下落となりましたが、下落幅は平成 16 年の -7.0%を下回りました。
- (3) 市町村別では、南牧村（-13.6%）、丸子町（-13.5%）、白馬村（-12.1%）、木曽福島町（-12.0%）、信濃町（-11.4%）で下落幅が大きくなりました。
- (4) 長野市では、大幅な地価下落が続いていましたが、下落幅が縮小（H16 -10.1%→H17 -5.9%）しました。
- (5) 松本市では、地価の下落は続いているものの、下落幅は縮小（H16 -10.6%→H17 -6.7%）となりました。
- (6) 最高価格地点は、長野 5ー10（長野駅前）で 550,000 円/㎡（-8.3%の下落）でした。これは、平成元年に当該地を基準地に設定して以来 17 年連続です。

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)



	元年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年
全 国	133.6	151.2	155.3	149.4	144.0	142.3	141.0	139.2	138.2	136.3	132.6	128.7	124.5	119.1	113.4	108.2	104.1
東京都	253.8	257.9	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
長野県	113.4	120.9	128.4	130.7	131.7	132.9	134.0	134.4	134.2	132.6	130.4	127.2	123.5	119.2	114.3	109.5	104.9
長野市	118.1	133.0	146.8	151.7	154.1	156.6	157.8	157.8	157.5	148.5	137.5	126.7	116.9	109.0	100.2	93.0	88.2
松本市	115.8	128.0	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	100.6	95.2
軽井沢町	195.3	269.3	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

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)

