

令和5年地価調査について

1 目的

本調査は、国土利用計画法施行令第9条の規定により、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、国が行う地価公示とともに、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 調査時点（価格判定の基準日）

令和5年7月1日

3 基準地の設定区域及び設定数

設定区域 県内全域（77市町村） 基準地数 401地点

4 概況

継続調査地点の平均変動率は住宅地、商業地で下落となりましたが、工業地で上昇となりました。なお、住宅地及び商業地の下落率はいずれも前年より縮小しました。（※変動率は前年比）

(1) 住宅地 ～70地点で上昇、36地点で横ばい、166地点で下落～

上昇地点	横ばい地点	下落地点
<b>70地点</b> 長野市17、松本市18、上田市3、須坂市1、茅野市1、塩尻市6、佐久市3、千曲市1、安曇野市4、軽井沢町6、御代田町2、原村1、山形村1、松川村1、白馬村3、小布施町2	<b>36地点</b> 長野市2、松本市2、上田市4、飯田市4、須坂市2、小諸市2、中野市3、大町市1、佐久市2、千曲市2、安曇野市6、南箕輪村1、山形村1、朝日村1、池田町1、小谷村1、小布施町1	<b>166地点</b>

- 継続調査地点 272 地点（76市町村）の平均変動率は、-0.5%で27年連続の下落となり、下落率は前年(-0.7%)より0.2ポイント縮小しました。
  - ・ 県内の最高価格地点は、軽井沢-1「旧軽井沢 別荘地」(141,000円/m<sup>2</sup>)となりました。
  - ・ 軽井沢町は、全継続地点（6地点）で上昇となりました。  
(軽井沢町の平均変動率 R4 : 7.6% → R5 : 9.3%)

(2) 商業地 ～21地点で上昇、26地点で横ばい、63地点で下落～

上昇地点	横ばい地点	下落地点
<b>21地点</b> 長野市5、松本市3、上田市1、塩尻市3、佐久市1、安曇野市1、軽井沢町3、白馬村2、小布施町1、野沢温泉村1	<b>26地点</b> 長野市8、松本市4、上田市3、飯田市4、中野市1、塩尻市1、佐久市2、安曇野市2、御代田町1	<b>63地点</b>

- 継続調査地点 110 地点（51市町村）の平均変動率は、-0.4%で31年連続の下落となり、下落率は前年(-1.0%)より0.6ポイント縮小しました。
  - ・ 県内の最高価格地点は、長野5-9「長野駅前」(355,000円/m<sup>2</sup>)となりました。
  - ・ 白馬村は、全継続地点（2地点）で上昇となりました。  
(白馬村の平均変動率 R4 : 6.9% → R5 : 15.0%)

(参考1) 地価調査平均変動率の推移

長野県の状況

(単位：%)

用途	25年	26年	27年	28年	29年	30年	元年	2年	3年	4年	5年
住宅地	-2.5 (26)	-2.1 (27)	-1.7 (29)	-1.3 (29)	-1.1 (27)	-0.9 (25)	-0.8 (26)	-1.1 (24)	-0.9 (25)	-0.7 (25)	<b>-0.5 (27)</b>
商業地	-3.6 (30)	-3.1 (36)	-2.5 (36)	-2.1 (36)	-1.7 (36)	-1.4 (37)	-1.0 (36)	-1.1 (26)	-1.3 (35)	-1.0 (37)	<b>-0.4 (28)</b>
全用途	-2.8 (27)	-2.3 (29)	-1.9 (30)	-1.6 (32)	-1.3 (31)	-1.0 (32)	-0.8 (31)	-1.1 (26)	-1.0 (26)	-0.7 (27)	<b>-0.4 (29)</b>

(注) ( ) は、全国順位を示す。

全国の状況

(単位：%)

用途	25年	26年	27年	28年	29年	30年	元年	2年	3年	4年	5年
住宅地	-1.8	-1.2	-1.0	-0.8	-0.6	-0.3	-0.1	-0.7	-0.5	0.1	<b>0.7</b>
商業地	-2.1	-1.1	-0.5	0.0	0.5	1.1	1.7	-0.3	-0.5	0.5	<b>1.5</b>
全用途	-1.9	-1.2	-0.9	-0.6	-0.3	0.1	0.4	-0.6	-0.4	0.3	<b>1.0</b>

(参考2) 平均変動率の全国順位（上位5都道府県及び長野県）

住宅地			商業地			全用途		
順位	都道府県名	変動率 (%)	順位	都道府県名	変動率 (%)	順位	都道府県名	変動率 (%)
1	沖縄県	4.9	1	福岡県	5.3	1	沖縄県	4.9
2	福岡県	3.3	2	沖縄県	4.8	2	福岡県	4.2
3	東京都	3.0	3	東京都	4.5	3	東京都	3.6
4	千葉県	2.5	4	神奈川県	4.3	4	千葉県	2.8
5	北海道	2.2	4	大阪府	4.3	4	神奈川県	2.8
	}			}			}	
<b>27</b>	<b>長野県</b>	<b>-0.5</b>	<b>28</b>	<b>長野県</b>	<b>-0.4</b>	<b>29</b>	<b>長野県</b>	<b>-0.4</b>

(参考3) 圏域別の平均変動率

(単位：%)

圏域	住宅地	商業地	全用途
全国	0.7 (0.1)	1.5 (0.5)	1.0 (0.3)
三大都市圏	2.2 (1.0)	4.0 (1.9)	2.7 (1.4)
地方圏（地方四市）	7.5 (6.6)	9.0 (6.9)	8.1 (6.7)
地方圏（その他）	-0.2 (-0.5)	0.1 (-0.5)	0.0 (-0.4)
関東・甲信地方 （東京圏を除く）	-0.5 (-0.7)	-0.3 (-0.6)	-0.4 (-0.6)
<b>長野県</b>	<b>-0.5 (-0.7)</b>	<b>-0.4 (-1.0)</b>	<b>-0.4 (-0.7)</b>

- (注) 1 住宅地、商業地、全用途の ( ) は、前年の数値を示す。  
 2 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。  
 3 東京圏とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域をいう。  
 4 大阪圏とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいう。  
 5 名古屋圏とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいう。  
 6 地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいう。  
 7 地方圏（地方四市）とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。  
 8 地方圏（その他）とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。