



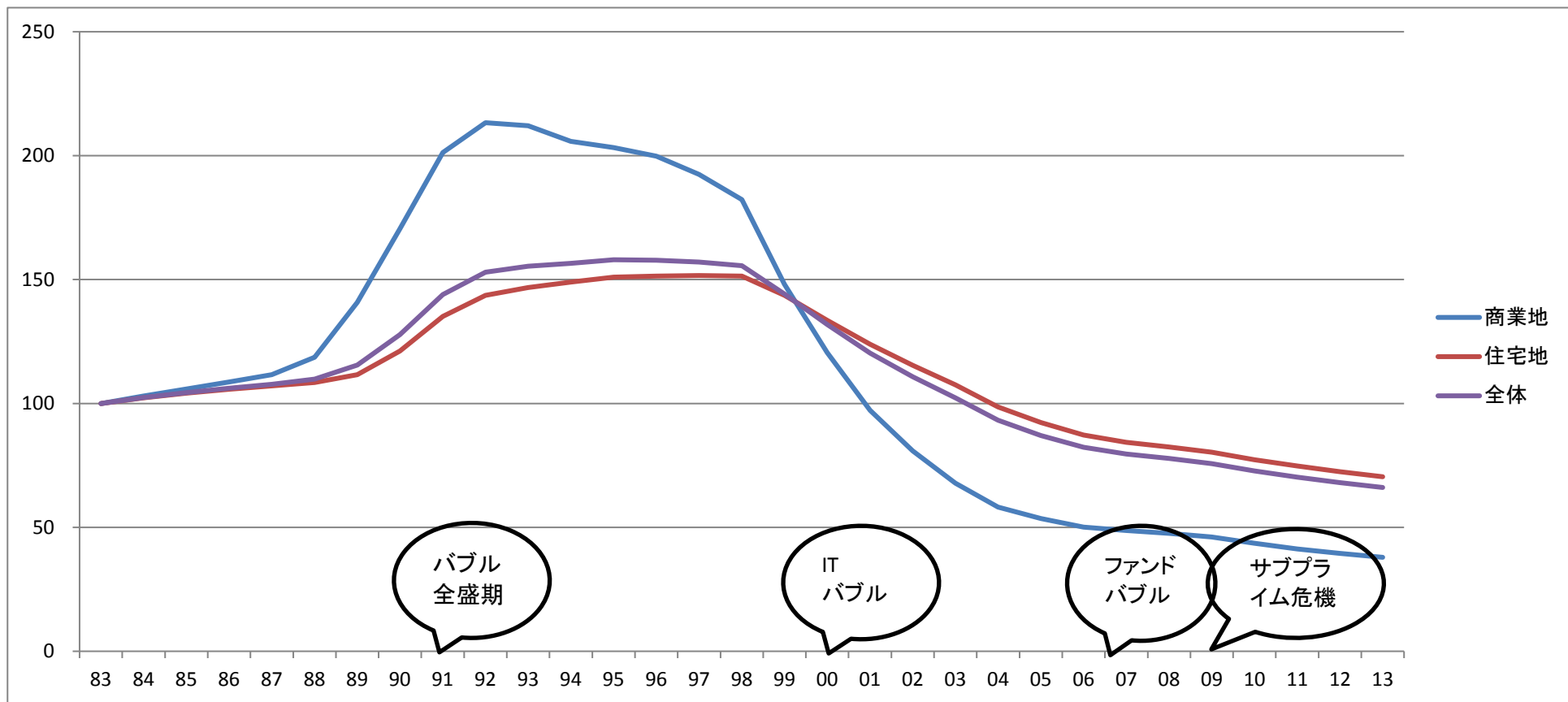
長野県

公示地価推移と分析



この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―（東洋経済新報社）」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。

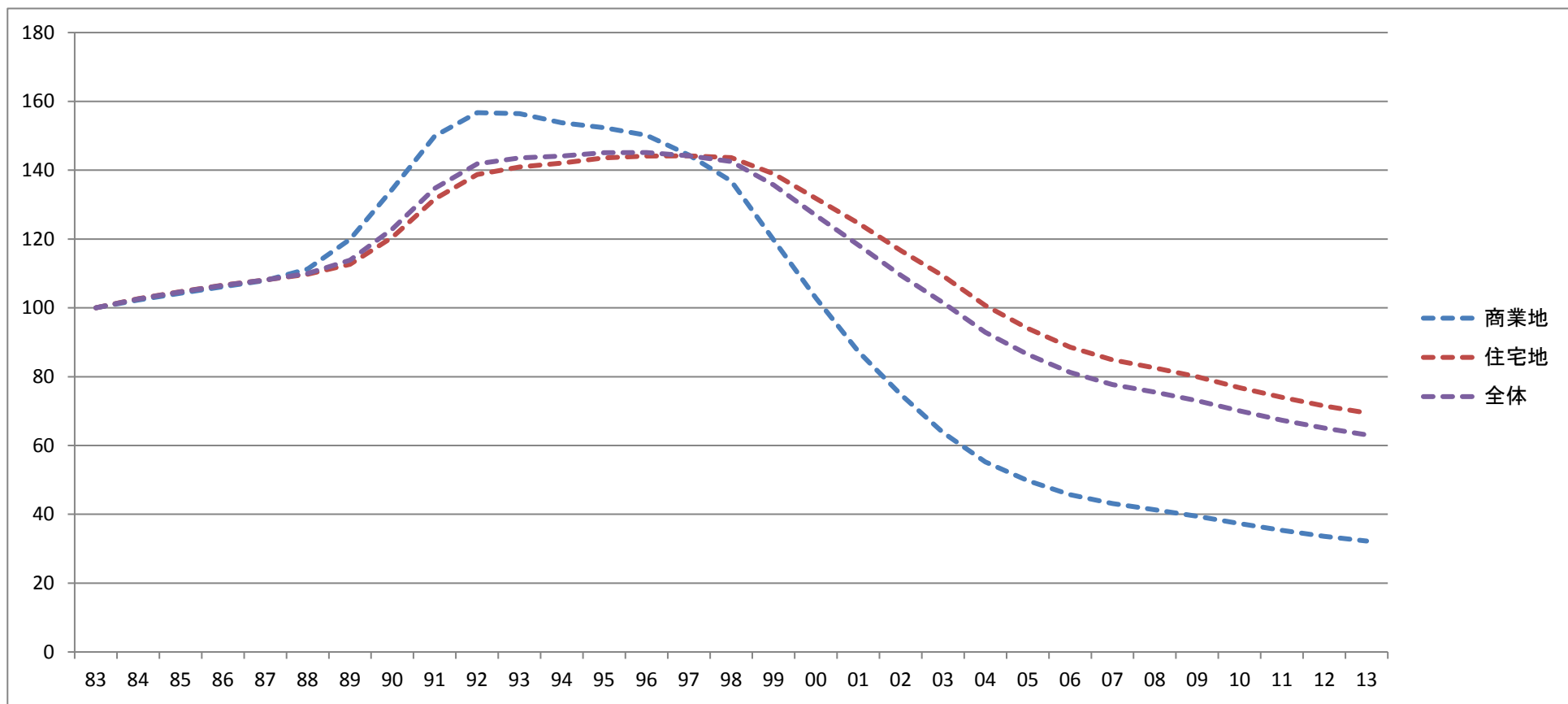
県庁所在地の公示地価推移[長野市]



長野市	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	2	100	103	106	109	112	119	141	171	201	213	212	206	203	200	192	182	148	121	97	81	68	58	54	50	49	48	46	44	41	39	38
住宅地	13	100	102	104	106	107	108	112	121	135	144	147	149	151	151	152	151	144	134	124	115	108	99	92	87	84	82	80	77	75	72	70
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	15	100	102	104	106	108	110	116	128	144	153	155	157	158	158	157	156	144	132	120	111	102	93	87	82	80	78	76	73	70	68	66

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

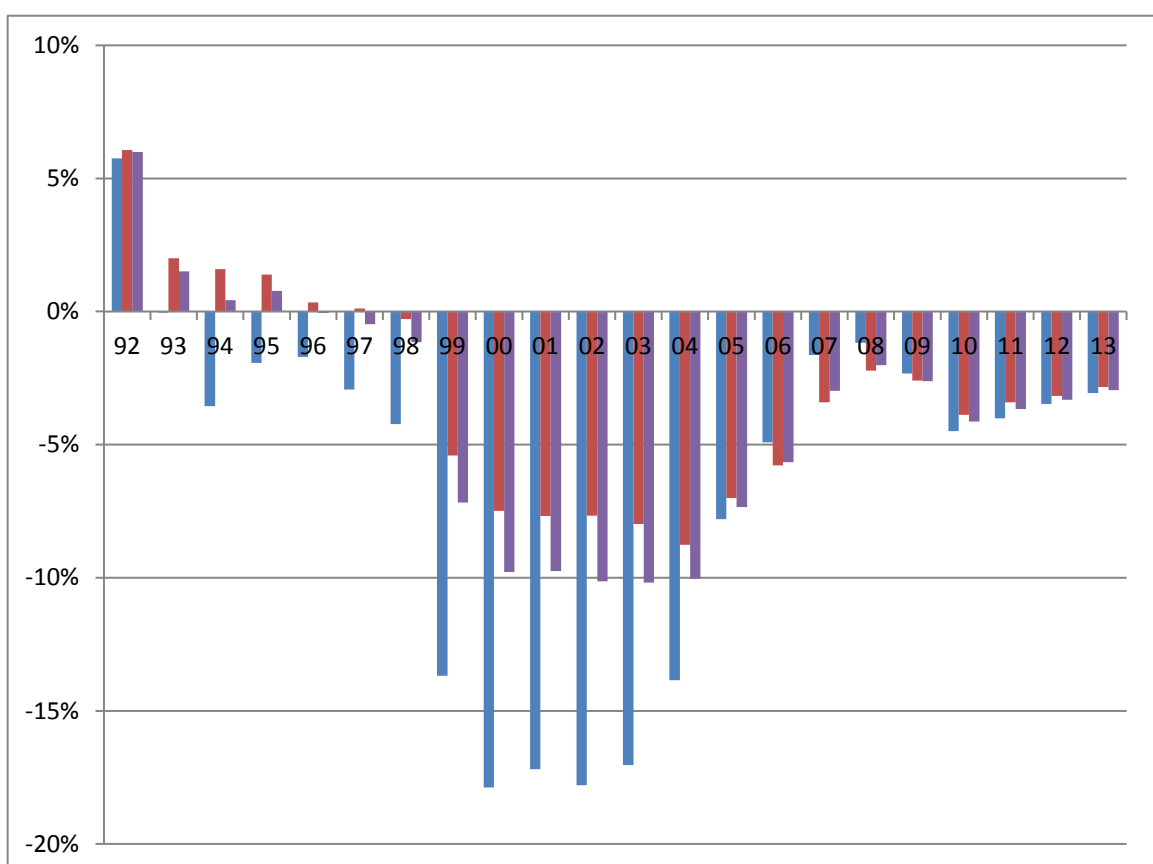
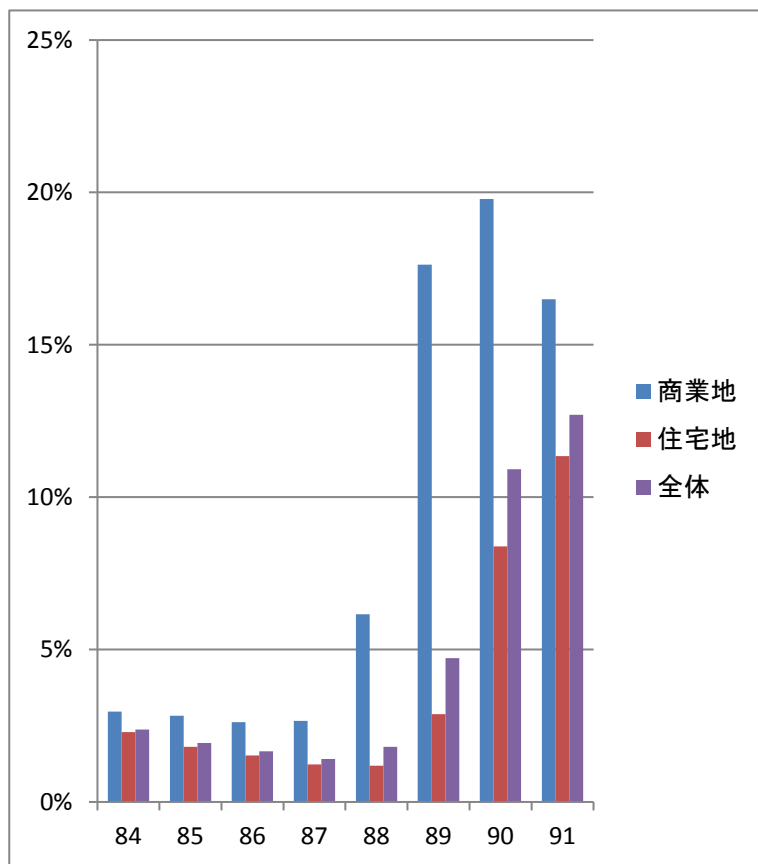
長野県全体の公示地価推移



長野県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	6	100	102	104	106	108	111	120	134	150	157	156	154	152	150	144	137	120	103	87	75	64	55	50	46	43	41	39	37	35	34	32
住宅地	29	100	103	105	107	108	110	113	121	132	139	141	142	144	144	144	144	139	132	125	117	109	101	94	89	85	83	80	77	74	72	69
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	35	100	103	105	106	108	110	114	123	135	142	144	144	145	145	144	143	136	127	118	110	102	93	86	81	78	75	73	70	67	65	63

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

長野市の公示地価騰落率推移

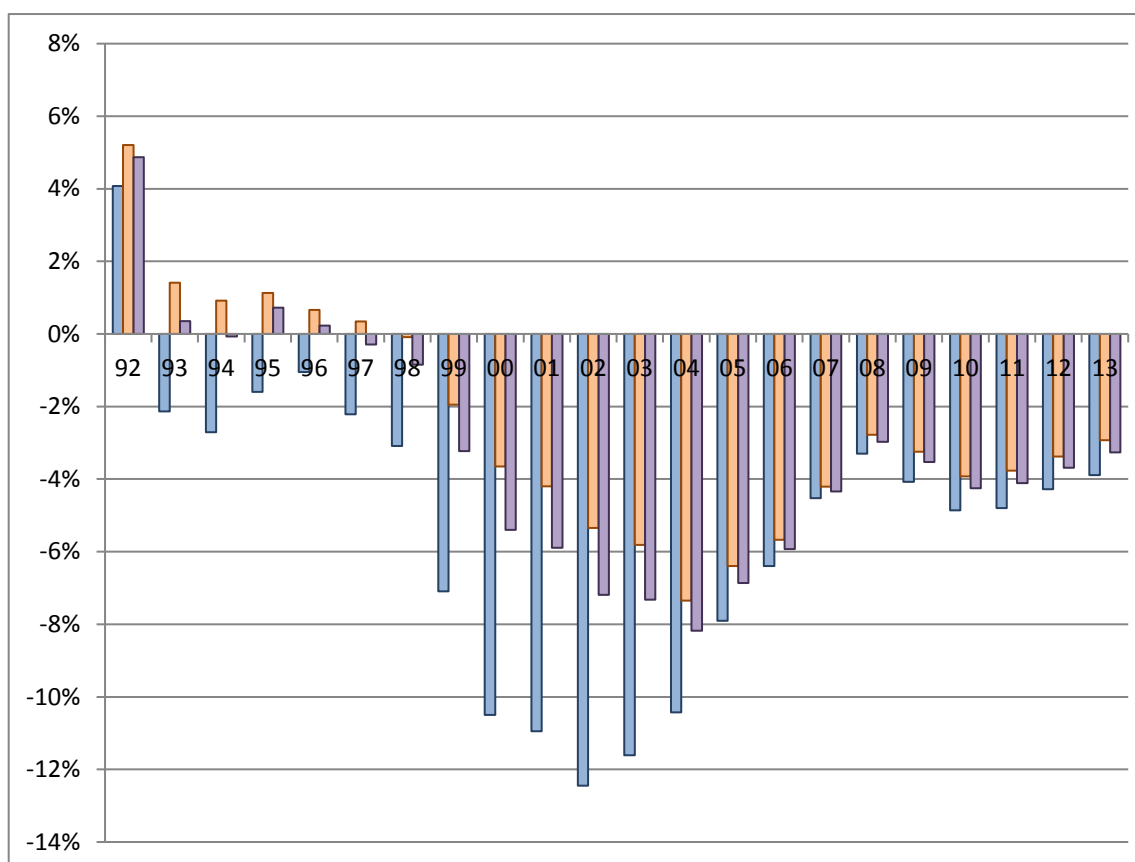
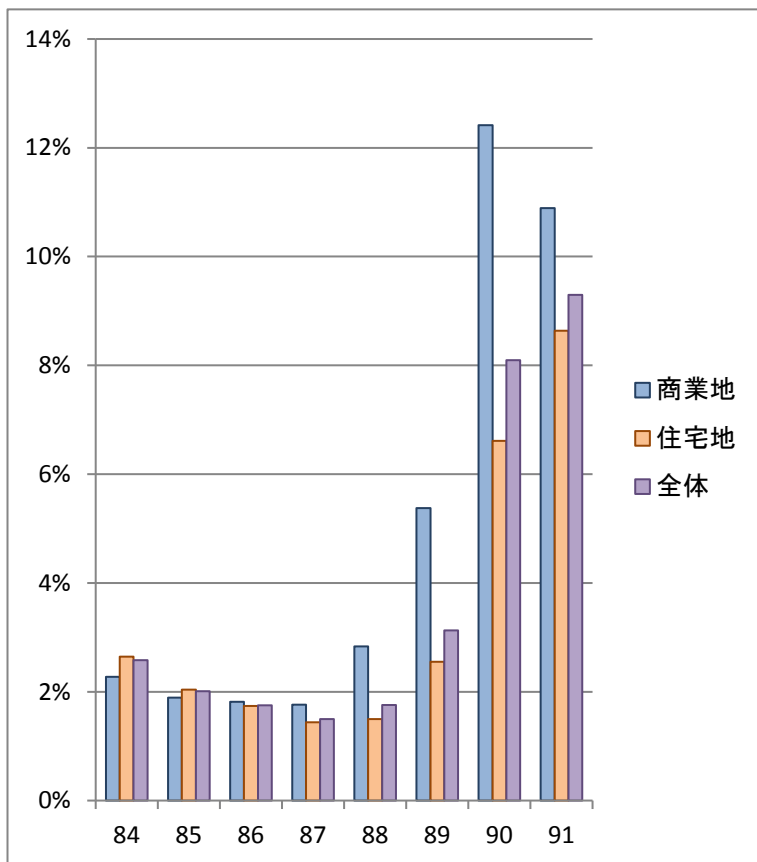


長野市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	3.0	2.8	2.6	2.7	6.2	17.6	19.8	16.5	5.8	0.0	-3.5	-1.9	-1.7	-2.9	-4.2	-13.7	-17.9	-17.2	-17.8	-17.0	-13.8	-7.8	-4.9	-1.6	-1.2	-2.3	-4.5	-4.0	-3.5	-3.1
住宅地	N/A	2.3	1.8	1.5	1.2	1.2	2.9	8.4	11.3	6.1	2.0	1.6	1.4	0.3	0.1	-0.3	-5.4	-7.5	-7.7	-7.7	-8.0	-8.8	-7.0	-5.8	-3.4	-2.2	-2.6	-3.9	-3.4	-3.2	-2.8
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.6	0.3	0.0	-0.8	-5.2	-9.5	-9.5	-13.3	-13.1	-12.7	-10.7	-10.0	-7.0	-5.7	-6.2	-6.4	-5.7	-4.8	-4.4
全体	N/A	2.4	1.9	1.7	1.4	1.8	4.7	10.9	12.7	6.0	1.5	0.4	0.8	-0.1	-0.5	-1.1	-7.2	-9.8	-9.8	-10.1	-10.2	-10.0	-7.3	-5.7	-3.0	-2.0	-2.6	-4.1	-3.7	-3.3	-3.0

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

長野県全体の公示地価騰落率推移



長野県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	2.3	1.9	1.8	1.8	2.8	5.4	12.4	10.9	4.1	-2.1	-2.7	-1.6	-1.0	-2.2	-3.1	-7.1	-10.5	-11.0	-12.4	-11.6	-10.4	-7.9	-6.4	-4.5	-3.3	-4.1	-4.9	-4.8	-4.3	-3.9
住宅地	N/A	2.6	2.0	1.7	1.4	1.5	2.6	6.6	8.6	5.2	1.4	0.9	1.1	0.7	0.3	-0.1	-1.9	-3.6	-4.2	-5.3	-5.8	-7.3	-6.4	-5.7	-4.2	-2.8	-3.2	-3.9	-3.8	-3.4	-2.9
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.9	0.5	0.2	-0.5	-4.0	-8.4	-8.3	-11.2	-11.0	-10.9	-9.7	-8.7	-6.5	-5.3	-5.8	-6.5	-5.6	-4.6	-4.4
全体	N/A	2.6	2.0	1.8	1.5	1.8	3.1	8.1	9.3	4.9	0.4	-0.1	0.7	0.2	-0.3	-0.8	-3.2	-5.4	-5.9	-7.2	-7.3	-8.2	-6.9	-5.9	-4.3	-3.0	-3.5	-4.2	-4.1	-3.7	-3.3

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

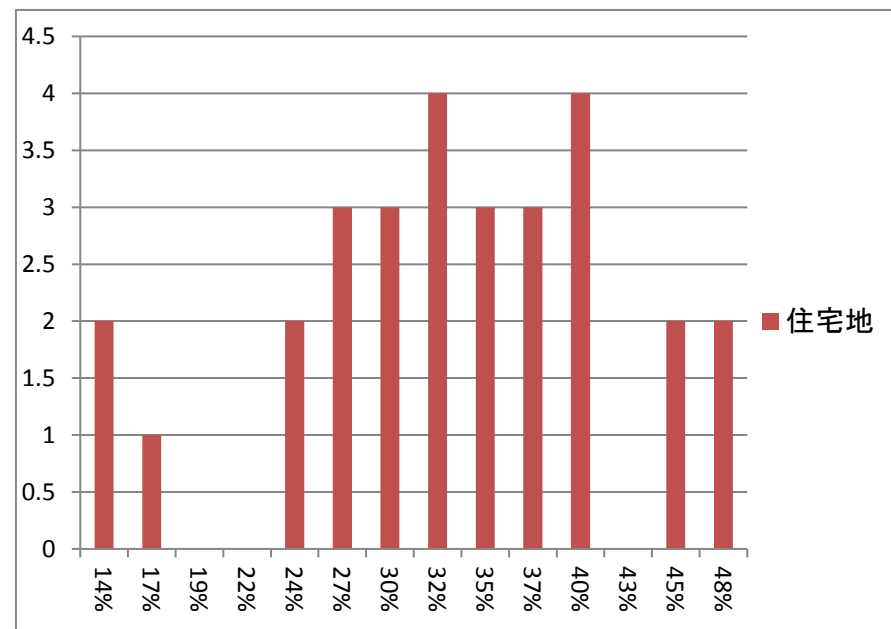
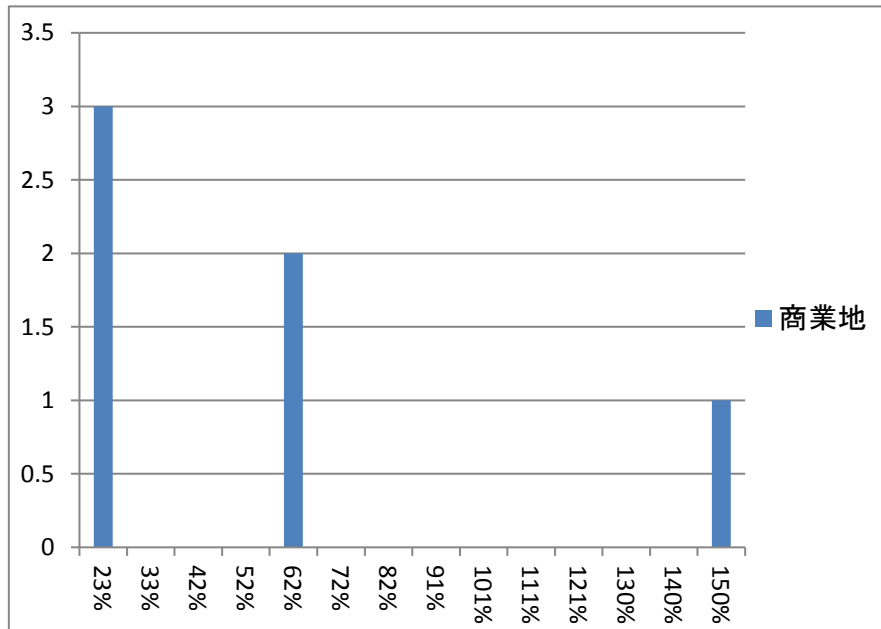
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

長野市	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	2	2	2	2	2	2	4	5	5	5	7	7	10	10	12	12	12	12	13	13	13	17	18	20	20	20	20	20	22	22
住宅地	13	13	14	14	14	14	14	14	15	16	24	31	39	40	42	42	42	43	43	43	43	44	44	44	44	44	44	44	44	44
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
全体	15	15	16	16	16	16	18	19	20	21	31	39	51	52	56	56	56	57	58	58	58	63	64	66	66	66	66	66	68	68

長野県	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	6	6	6	7	8	9	12	15	16	17	21	23	54	54	58	61	62	63	65	65	67	75	80	84	85	86	89	90	95	96
住宅地	29	29	32	32	33	35	35	36	38	40	56	133	157	163	170	186	186	192	192	192	192	193	193	194	195	196	197	198	200	201
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	5	5
全体	35	35	38	39	41	44	47	51	54	57	77	158	214	220	231	250	251	258	260	260	262	272	277	282	284	286	290	292	300	302

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



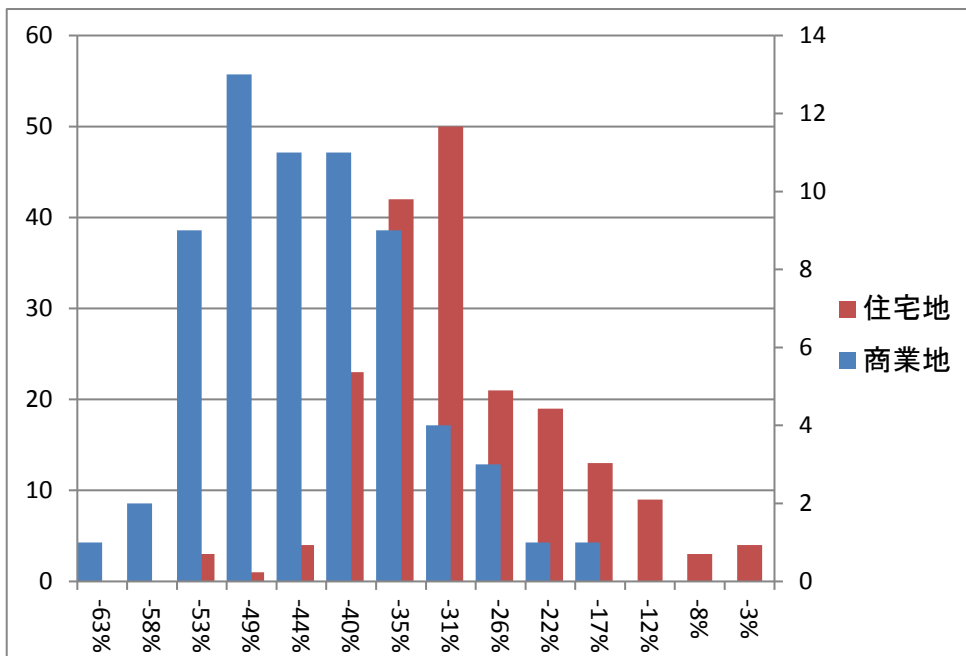
※分布図は長野県全体の騰落率を示す

バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	長野市	サンプル数	全国ランク	長野県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	101.2%	2	26/45	49.9%	6	29/45
住宅地	106.4%	35.1%	13	31/45	31.6%	29	27/12
その他	75.6%	N/A	0	/12	0.0%	0	/46
全体	109.1%	43.9%	15	32/46	34.8%	35	29/47

不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



長野市の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
長野県全体の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
差し引き
上昇地点なし

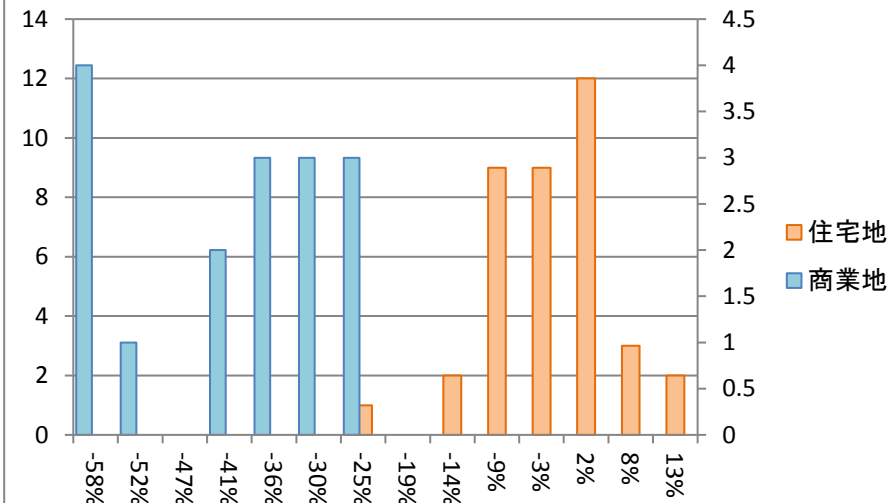
ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

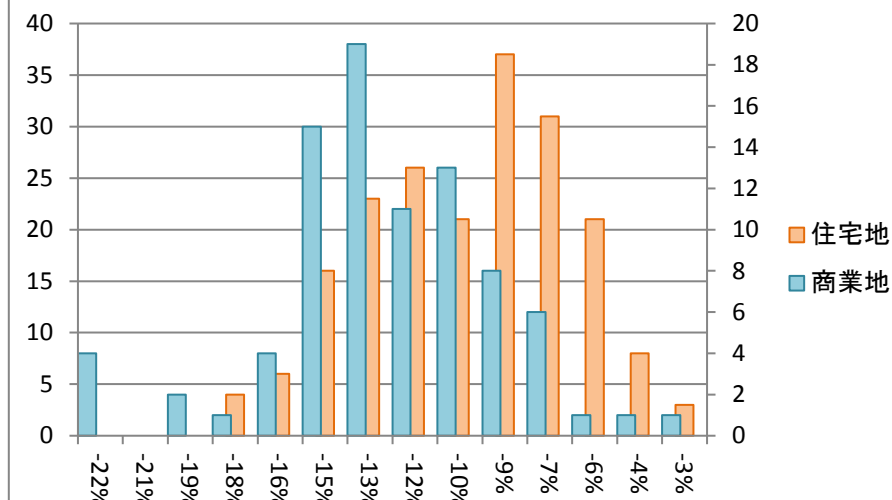
	全国平均	長野市	サンプル数	全国ランク	長野県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-49.9%	13	43/47	-45.0%	65	43/47
住宅地	-20.2%	-35.5%	43	42/47	-31.6%	192	42/47
その他	-33.1%	-53.2%	2	44/44	-47.0%	3	43/46
全体	-21.4%	-39.4%	58	43/47	-35.1%	260	43/47

不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム
危機(2011)までの騰落率分布



バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	長野市	サンプル数	全国ランク	長野県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-52.0%	5	19/47	-42.9%	16	20/47
住宅地	-30.1%	-7.2%	15	20/47	-5.0%	38	24/47
その他	-30.4%	0.0%	0	/27	0.0%	0	/35
全体	-35.2%	-18.4%	20	19/47	-16.2%	54	24/47

ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	長野市	サンプル数	全国ランク	長野県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-10.4%	20	19/47	-13.1%	86	25/47
住宅地	-9.6%	-9.5%	44	25/47	-10.5%	196	29/47
その他	-10.5%	-17.2%	2	38/45	-16.9%	4	40/47
全体	-10.6%	-10.0%	66	23/47	-11.4%	286	28/47

※分布図は長野県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ1/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	長野市大字鶴賀字腰巻222 1番8外	商	400,000	1983	1,060,000	1992	265%
2	松本市深志1-1-2	商	1,240,000	1989	2,090,000	1992	169%
3	佐久市岩村田字中宿749番 1外	商	125,000	1983	210,000	1994	168%
4	長野市桜新町4-26	住	88,000	1983	144,000	1995	164%
5	長野市大字若槻団地1番34 9	住	78,000	1983	127,000	1995	163%
6	長野市吉田5-3-10	住	84,000	1983	136,000	1995	162%
7	長野市篠ノ井布施高田字佃 868番12	商	164,000	1983	265,000	1992	162%
8	長野市川中島町四ツ屋字中 河原1145番12	住	64,000	1983	102,000	1995	159%
9	長野市東犀南394番78	住	58,300	1983	91,400	1998	157%
10	長野市大字小島字中堰南22 1番5	住	75,300	1983	118,000	1995	157%
11	佐久市中込字前林1843番 22	住	43,500	1983	67,900	1998	156%
12	松本市開智1-2-11	住	108,000	1983	168,000	1995	156%
13	長野市大字安茂里字中道52 6番30	住	77,200	1983	119,000	1995	154%
14	長野市上野3丁目89番	住	65,000	1983	99,100	1997	152%
15	千曲市大字八幡字唐臼224 5番14	住	38,200	1983	58,200	1998	152%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	長野市大字南長野字徳永沖 1041番3	商	1,170,000	1992	152,000	-87%
2	松本市深志1-1-2	商	2,090,000	1992	276,000	-87%
3	松本市深志2-1-21	商	1,210,000	1992	165,000	-86%
4	長野市大字鶴賀字腰巻222 1番8外	商	1,060,000	1992	146,000	-86%
5	長野市大字南長野字石堂南 1282番16	商	1,320,000	1992	183,000	-86%
6	上田市中央6-1-29	商	416,000	1995	58,400	-86%
7	北安曇郡白馬村大字北城字 山越4093番2	商	102,000	1995	14,700	-86%
8	長野市南千歳1丁目19番8	商	1,150,000	1993	186,000	-84%
9	諏訪市諏訪2-1-11	商	350,000	1992	62,900	-82%
10	長野市大字鶴賀字高畑875 番3外	商	900,000	1993	164,000	-82%
11	長野市大字鶴賀字舎利田56 6番2外	商	560,000	1997	108,000	-81%
12	佐久市岩村田字中宿749番 1外	商	210,000	1994	42,400	-80%
13	駒ヶ根市中央9-21	商	244,000	1992	49,600	-80%
14	諏訪市大手2-3-8	商	269,000	1995	55,000	-80%
15	飯田市中央通り4丁目51番	商	399,000	1995	82,900	-79%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ2/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	長野市大字下駒沢字中駒沢 69番23外	住	65,500	1983	97,400	1996	149%
17	松本市蟻ヶ崎1-1-19	住	103,000	1983	153,000	1995	149%
18	松本市筑摩3-9-15	住	64,500	1983	95,100	1997	147%
19	長野市大字安茂里字小路14 32番1外	住	68,000	1983	100,000	1995	147%
20	長野市篠ノ井布施高田字上 居返645番1	住	74,200	1983	108,000	1995	146%
21	長野市大字南長野字徳永沖 1041番3	商	805,000	1989	1,170,000	1992	145%
22	長野市川中島町上氷鉋字飯 縄面219番	住	52,000	1985	75,100	1997	144%
23	長野市東鶴賀町49番2	商	232,000	1989	335,000	1993	144%
24	長野市篠ノ井布施五明字上 六反110番8	住	65,500	1983	93,900	1997	143%
25	小諸市紺屋町1-2-6	住	55,000	1983	78,800	1997	143%
26	松本市大字島内字勘左工門 堰西4597番15	住	67,500	1983	96,400	1997	143%
27	茅野市塚原2-11-37	住	71,500	1983	101,000	1993	141%
28	松本市寿北6-41-19	住	36,100	1983	50,500	1998	140%
29	伊那市狐島3790番1	住	42,100	1983	58,000	1998	138%
30	飯田市松尾水城3668番2	住	40,200	1983	54,400	1997	135%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	長野市東鶴賀町49番2	商	335,000	1993	73,400	-78%
17	長野市篠ノ井岡田字西中条 457番1	他	65,400	1995	14,900	-77%
18	千曲市大字桜堂字桜田523 番38外	商	263,000	1995	60,700	-77%
19	長野市篠ノ井布施高田字佃 868番12	商	265,000	1992	64,500	-76%
20	上田市中央西1-15-30	商	276,000	1995	67,500	-76%
21	須坂市大字須坂字宗石129 8番14	商	270,000	1991	66,200	-75%
22	大町市大町3215番1	商	104,000	1992	26,000	-75%
23	下高井郡山ノ内町大字平穏 字町南2994番4	商	160,000	1995	41,000	-74%
24	飯山市大字飯山字本町117 3番1	商	138,000	1991	35,400	-74%
25	長野市篠ノ井二ツ柳字西川 原639番2	住	64,300	1997	16,600	-74%
26	岡谷市中央町3-5-1	商	208,000	1992	53,800	-74%
27	長野市川中島町上氷鉋字飯 縄面219番	住	75,100	1997	19,800	-74%
28	松本市中央3-8-28	商	400,000	1993	112,000	-72%
29	松本市中央1-4-7	商	880,000	1998	248,000	-72%
30	安曇野市明科中川手3760 番5外	商	106,000	1995	31,100	-71%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成