

# 工業地分析について

調査研究委員会 畔 上 豊

はじめに

本分析は、平成 21 年度から 22 年度にかけて、関東甲信不動産鑑定士協会連合会の調査研究委員会で行った 8 県の工業地分析の長野県版です。当時私が連合会の調査研究委員だったため、当県の分析を担当しました。数年分の全県の工業地取引事例の抽出及び選択は、事務局の尾嶋さんにお願ひし、最終提出が 12 月の繁忙期だったのですが、なんとかまとめあげました。そんな訳で内容に誤りがあるかもしれませんが、何かの参考になれば幸いです。

## I. 長野県の工業地

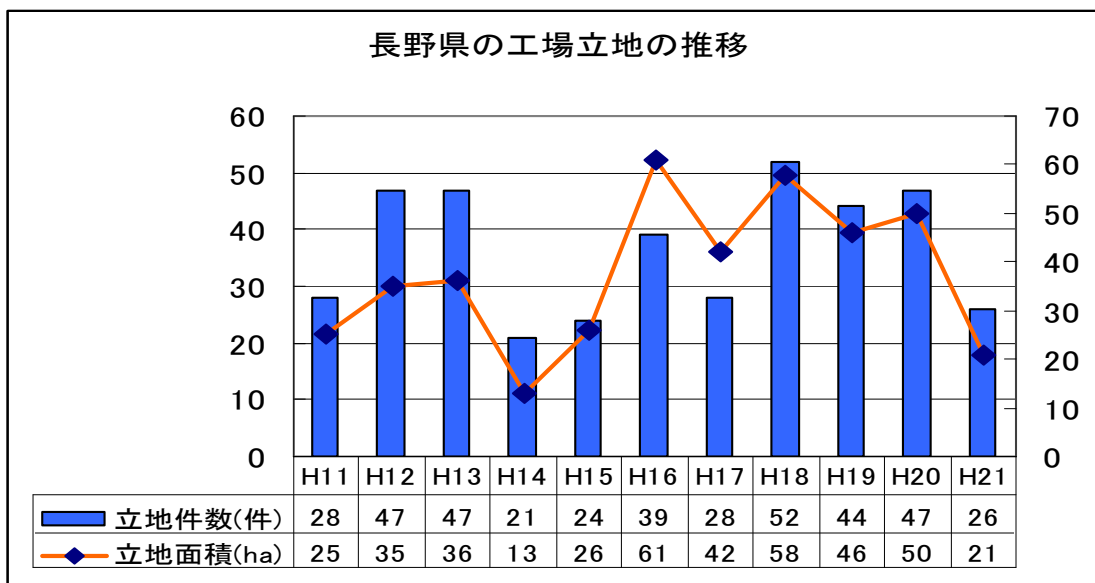
長野県は海に面していないため、古い工業地は都市内部や近郊に見られ、新しい工業地は高速道路の I.C 周辺や郊外の幹線道路沿いに形成されているものが多い。輸送は道路が主となるが、県内には県の北部と東部をつなぎ、首都圏へ伸びる上信越自動車道、北部と中央部をつなぎ長野自動車道、山梨から中央部、南部をつなぎ名古屋方面へ抜ける中央自動車道があり、県内の高速道路は比較的早くから整備されており、輸送手段として重要な役割を果たしている。

平成 21 年の工業統計調査結果によれば、事業所数(従業員 4 人以上)及び従業員数は平成 20 年に比べともに前年比 11.6%の減少、製造品出荷額等は前年比 26.2%の減少となっている。これは、平成 20 年後半からのいわゆるリーマンショックを発端とする世界的な景気減退の影響によるものである。

長野県は全国で 4 番目に面積が大きく、しかも南北に長い形状である。このため、行政管轄では通常県を北部、東部、中央部及び南部に区分し、それぞれ北信地区、東信地区、中信地区及び南信地区と呼ばれている。しかし、諏訪湖を中心にその周辺の諏訪地域は、戦前に発展した製糸工業から精密機械工業、さらに情報機器分野へと発展した地域であり、工業地域としては県内でも独自性が見られる。そこで、上記 4 つの区域の他に諏訪地域を独立して分析対象とする。

長野県における工場立地の推移は以下のとおりである。

波はあるものの、近年は立地件数が 50 件前後、立地面積が 50ha 前後で推移してきたが、平成 21 年は立地件数が 26 件(全国 13 位)、立地面積が 21ha(全国 25 位)とリーマンショックの影響により大きく減少している。



平成19年から平成21年の工業地の取引事例（1,000㎡以上）を基礎とした長野県内の工業地の地価水準及び動向は下表のとおりである。

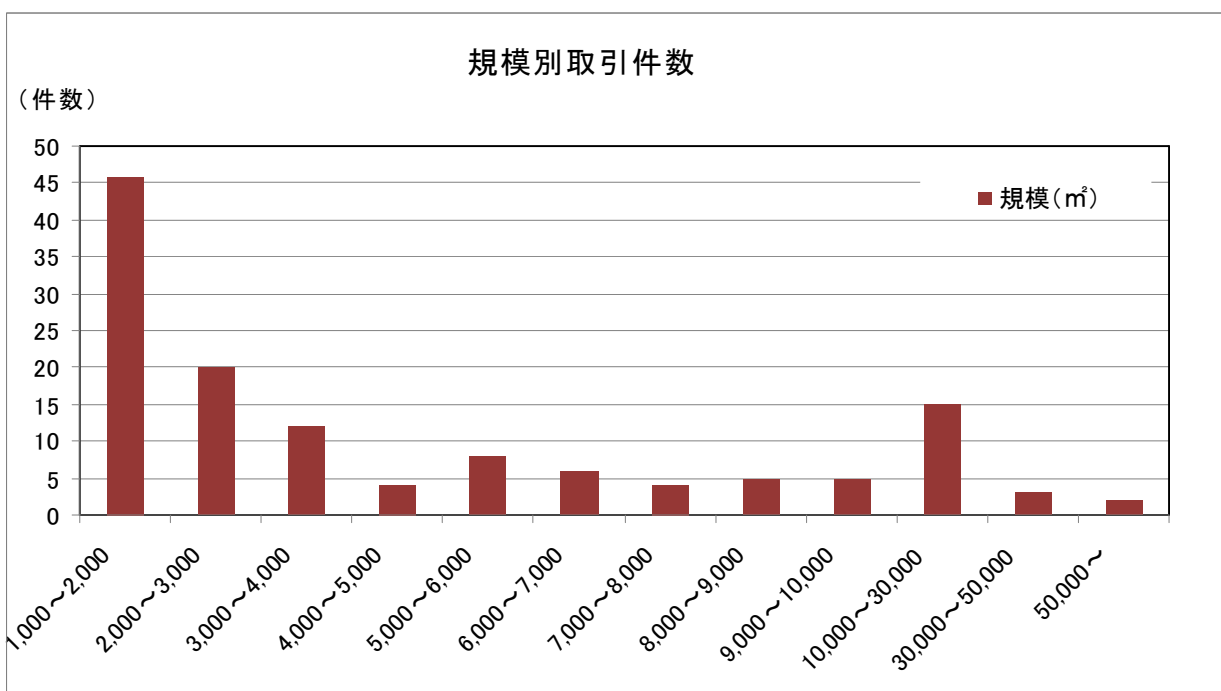
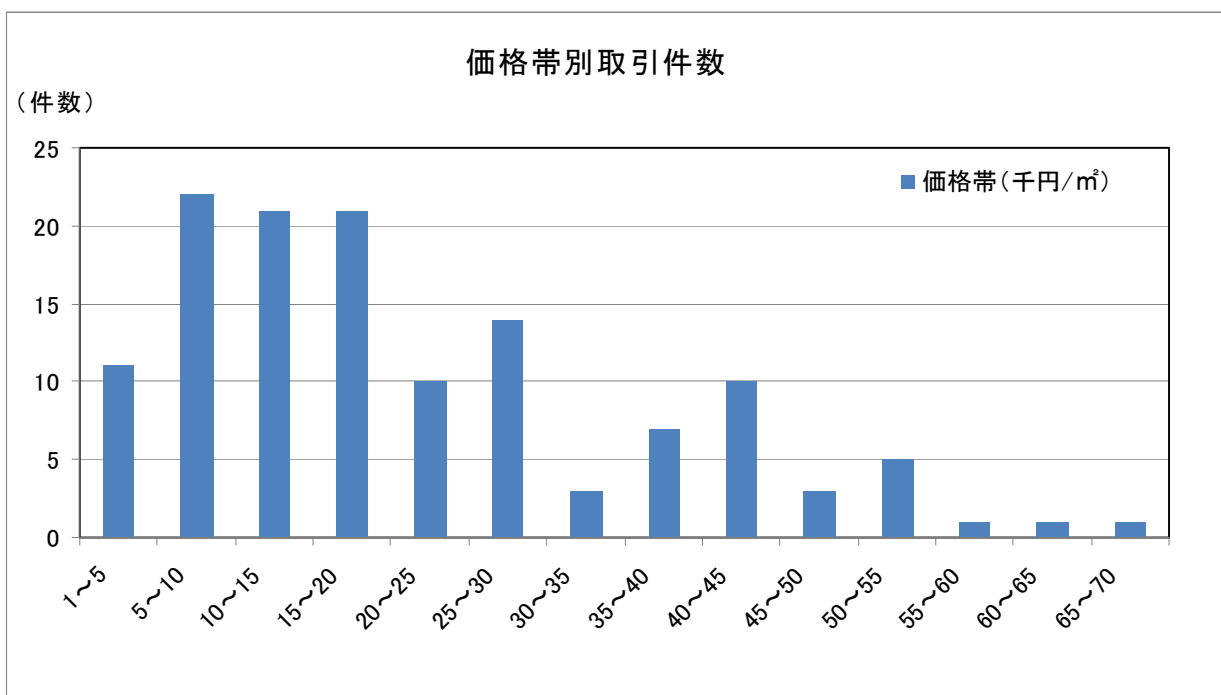
項目	平成19年	平成20年	平成21年
平均取引価格	19,023 円/㎡	23,397 円/㎡	22,831 円/㎡
平均取引面積	7,866 ㎡	6,316 ㎡	5,866 ㎡
最高取引価格	63,760 円/㎡	54,450 円/㎡	65,037 円/㎡
最低取引価格	1,493 円/㎡	1,316 円/㎡	5,328 円/㎡
最大取引面積	87,275 ㎡	38,354 ㎡	24,400 ㎡
取引件数	51 件	52 件	27 件

平均面積は1,000㎡以上の取引の面積

平均取引価格は、平成19年から平成20年は上昇し、平成21年は下落している。

平均面積は、5,000㎡から8,000㎡の範囲にある。

価格帯別取引件数及び規模別取引件数は、下記のグラフのとおりである。取引件数の多い価格帯は、5,000円/㎡～20,000円/㎡である。また、取引件数の多い規模は1,000㎡～2,000㎡である。



## II. 長野県内各地域における工業地の地価水準及び動向

### (1) 北信地域(長野市、千曲市、須坂市、中野市、飯山市等)

#### a. 概要

長野市を中心に隣接する須坂市、千曲市等に工業地が多い。取引件数は相対的に多く、価格は20,000円/㎡~30,000円/㎡が最も多い。取引面積は平成19年は2,000㎡程度、他は5,500㎡程度と県内ではそれほど大きくない。

地価水準及び取引面積、件数の推移は次の通りである。

項 目	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年
平均取引価格	20,720 円/㎡	28,601 円/㎡	27,611 円/㎡
平均取引面積	1,969 ㎡	5,416 ㎡	5,521 ㎡
最高取引価格	43,863 円/㎡	54,450 円/㎡	59,086 円/㎡
最低取引価格	4,546 円/㎡	7,800 円/㎡	5,725 円/㎡
最大取引面積	6,260 ㎡	23,568 ㎡	9,971 ㎡
取引件数	8 件	18 件	6 件

#### b. 各市町の概況

長野市は市内に木工団地等の古い工業団地が見られるほか、犀川沿いに若里工業団地、東工業団地等がある。千曲市、須坂市は高速道路 I.C 周辺に工業団地が形成されている。富士通の大工場が長野市と須坂市にあるが、製造部門の海外シフトが進み、両工場ともに現在はほとんど稼働していない。長野市郊外に 10～20 区画程度の中小規模工業団地があるが、地元中小企業がほとんどである。業種は電子機器、部品、印刷等が多い。須坂インターチェンジ周辺に流通産業団地が見られ、流通大手企業も進出している。県が分譲中の須坂市と高山村にまたがる日滝原産業団地は、規模が 20,000 ㎡超の取引が平成 20 年に 2 件見られた。北部の中野市や飯山市にも小規模の工業団地があるが、北へ行くほど積雪が多くなるため、工業地としての環境は良くない。

平成 21 年の製造品出荷額等は、長野市が 371,618 百万円、千曲市が 141,726 百万円、須坂市が 106,800 百万円等である。

### (2) 東信地域(上田市、東御市、佐久市、坂城町、御代田町等)

#### a. 概要

上田市、佐久市を中心に郊外の幹線道路周辺の工業地域が多い。取引件数は相対的に多く、価格は 18,000 円/㎡前後が多い。取引面積が相対的に大きいのが特徴的である。

地価水準及び取引面積、件数の推移は次の通りである。

項 目	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年
平均取引価格	18,345 円/㎡	17,831 円/㎡	18,239 円/㎡
平均取引面積	15,937 ㎡	9,477 ㎡	4,402 ㎡
最高取引価格	63,760 円/㎡	39,325 円/㎡	37,827 円/㎡
最低取引価格	1,493 円/㎡	3,834 円/㎡	4,819 円/㎡
最大取引面積	87,275 ㎡	38,354 ㎡	15,125 ㎡
取引件数	14 件	14 件	5 件

## b. 各市町の概況

上田市及び佐久市に国道 18 号や上信越自動車道沿いに中小規模の工業団地が広がる。坂城町は行政区分では北信であるが、工業分野では上田市と関連が強く東信に組み入れた。上田市と佐久市のいずれも郊外に県営の工業団地がある。上田地域の業種は自動車部品、プラスチック成形・加工、電気・電子機器製造が多い。佐久市は高速道路が開通して以来、関東方面とのアクセスが容易となり、輸送面においても有利となった。三河田工場団地は全 68 区画と大きく、自動車部品や機械工業等の業種が多い。大手企業の工場も見られるが、やはり製造部門海外シフトにより撤退する企業もある。

平成 21 年の製造品出荷額等は、上田市が 369,2498 百万円、佐久市が 186,145 百万円、東御市が 92,620 百万円、坂城町が 86,600 百万円等である。

## (3) 中信地域(松本市、安曇野市、塩尻市等)

### a. 概要

松本市及び隣接する塩尻市、安曇野市に広がる工業地が中心である。取引件数は多くはないが、取引価格は 20,000 円/㎡～30,000 円/㎡と県内では相対的に高いほうである。地価水準及び取引面積、件数の推移は次の通りである。

項目	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年
平均取引価格	30,296 円/㎡	24,704 円/㎡	23,864 円/㎡
平均取引面積	2,754 ㎡	5,128 ㎡	4,416 ㎡
最高取引価格	53,470 円/㎡	54,006 円/㎡	41,244 円/㎡
最低取引価格	4,370 円/㎡	1,316 円/㎡	9,794 円/㎡
最大取引面積	9,154 ㎡	13,313 ㎡	9,907 ㎡
取引件数	11 件	9 件	7 件

## b. 各市町の概況

松本市、安曇野市及び塩尻市を中心とする県内では比較的大きな規模の工場団地を抱える地域である。製造品出荷額等はこの 3 市が県内の上位を占めている。松本臨空工業団地、大久保工場公園団地、松本市西南工場団地、塩尻市角前工業団地は、区画数が 40 前後から 70 弱と大きく、県外が本社の工場も比較的多い。業種は多様であるが、電子部品等の電子、電気、情報関連が多い。

平成 21 年の製造品出荷額等は、松本市が 470,747 百万円、安曇野市が 621,737 百万円、塩尻市が 503,303 百万円等である。

## (4) 諏訪地域(岡谷市、諏訪市、茅野市、下諏訪町等)

### a. 概要

岡谷市、諏訪市、茅野市の工業地が中心である。行政上は中信地区の一部となるため、エリアの範囲は狭く、取引件数も少ないが、取引価格は比較的高いものが多い。

地価水準及び取引面積、件数の推移は次の通りである。

項 目	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年
平均取引価格	15,430 円/㎡	33,835 円/㎡	35,768 円/㎡
平均取引面積	5,946 ㎡	3,546 ㎡	3,784 ㎡
最高取引価格	20,494 円/㎡	44,690 円/㎡	65,037 円/㎡
最低取引価格	8,016 円/㎡	7,032 円/㎡	11,500 円/㎡
最大取引面積	15,349 ㎡	13,313 ㎡	5,177 ㎡
取引件数	5 件	3 件	3 件

b. 各市町の概況

諏訪湖周辺に位置する市町村で、前記のとおり古くから独自の発展を遂げてきた地域といえる。現在はコンピューター関連の電気・電子機器が多い。大規模な工業団地はないが、諏訪第一精密工業団地、諏訪市企業用団地等 30 区画前後の工場団地は見られる。エプソン、日本電産サンキョーといった長野県を代表する情報関連企業の本社や関連会社等も多い。

平成 21 年の製造品出荷額等は、岡谷市が 138,347 百万円、茅野市が 148,799 百万円、諏訪市が 76,664 百万円等である。

(5) 南信地域

a. 概要(伊那市、駒ヶ根市、飯田市、箕輪町等)

伊那市から飯田市に至る地域に分散する工業地である。取引件数はそれほど多くはなく、取引価格は県内で最も低い。

地価水準及び取引面積、件数の推移は次の通りである。

項 目	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年
平均取引価格	10,551 円/㎡	16,043 円/㎡	14,205 円/㎡
平均取引面積	7,866 ㎡	5,186 ㎡	10,163 ㎡
最高取引価格	15,872 円/㎡	47,513 円/㎡	26,620 円/㎡
最低取引価格	1,669 円/㎡	3,781 円/㎡	5,328 円/㎡
最大取引面積	39,023 ㎡	16,668 ㎡	24,400 ㎡
取引件数	13 件	8 件	6 件

b. 各市町の概況

北部の伊那市を中心とした地域及び南部の飯田市を中心とした地域に分かれる。中京地区に近いため、中京地区が本社の工場が比較的多い。大規模工業団地はなく、数区画から 15 区画程度の規模が多い。業種は電子や機械が多く、また、農業が盛んな地域でもあるため、食品工場も多い。

地価水準及び取引面積、件数の推移は次の通りであり、地価は 5 地域の中で最も低い。

平成 21 年の製造品出荷額等は、伊那市が 155,691 百万円、駒ヶ根市が 118,831 百万円、飯田市が 228,168 百万円、箕輪町が 116,291 百万円等である。

### Ⅲ. 長野県の工場誘致策

#### 1. 信州ものづくり産業投資応援条例

長野県内で工場等を新增設する企業に対して、不動産取得税の課税免除や助成金を交付する制度。

##### a. 対象地域

県営産業団地及び地方公共団体等が造成した産業団地、工業適地、農村工業等導入地区等

##### b. 対象業種

製造業、情報サービス業、自然科学研究所を営む法人または個人等

##### c. 助成率及び補正率

助成率 5～10%以内、助成限度額 3～10 億円以内

##### d. 税の減免措置

条件に該当すれば不動産取得税の課税免除

#### 2. 新事業活性化資金(企業立地向け)

##### a. 対象地域

県内地方公共団体が取得・造成した工業団地等

##### b. 対象者

新設、移設を行おうとする企業で、土地または建物の投資額が 1 億円以上のもの

##### c. 融資限度額

3～5 億円以内

#### 3. 税制上の優遇制度

##### a. 対象地域

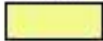
企業立地促進法による同意地域、過疎地域等

##### b. 対象税目

不動産取得税、固定資産税、事業税(過疎地域)

##### c. 内容

課税免除(3年間)

地域別の価格水準	
	北信地域: 4~60千円
	東信地域: 1~70千円
	中信地域: 1~60千円
	諏訪地域: 7~70千円
	南信地域: 1~50千円



長野県