

## 7. 地 価

### C0701 地価の状況

本市の令和2年における調査地点別地価価格は、商業系地域が27,800～110,000円/㎡、準住居地域が26,800～42,100円/㎡、準工業地域が47,300円/㎡、住宅系地域が21,800～60,400円/㎡、用途地域指定外地域で10,000～38,400円/㎡、都市計画区域外で9,000～19,400円/㎡となっている。

平成27年から令和2年の地価の変化率は大手1-3-11、材木町1-12-18において上昇したものの、その他の地点において土地価格が下落している。商業系地域が0.7～14.2%、準住居地域が6.7%、準工業地域が8.3%、住宅系地域が0.2～12.5%、用途地域指定外地域で0.5～11.1%価格が下がっている。また、用途地域指定地域内では商業系地域の調査地点が価格、下落率ともに最も高くなっている。

表7-1 地価の推移

| 地 番 又 は 住 居 表 示            | 年 度 | 価 格<br>(円/㎡) | 変 化 率<br>(%) | 土 地 利 用 の 状 況                                 | 調 査 種 別 |
|----------------------------|-----|--------------|--------------|-----------------------------------------------|---------|
| 緑が丘3-21-2                  | H17 | 66,100       | -            | 中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域<br>第1種低層住居専用地域<br>住宅      | 地価公示    |
|                            | H22 | 49,000       | △ 25.9       |                                               |         |
|                            | H27 | 41,100       | △ 16.1       |                                               |         |
|                            | R 2 | 40,000       | △ 2.7        |                                               |         |
| 大手1-3-11                   | H17 | 97,700       | -            | 中規模一般住宅が建ち並ぶ商店街に近い住宅地域<br>第1種住居地域、準防火地域<br>住宅 | 地価公示    |
|                            | H22 | 71,000       | △ 27.3       |                                               |         |
|                            | H27 | 59,000       | △ 16.9       |                                               |         |
|                            | R 2 | 60,400       | 2.4          |                                               |         |
| 御所字下辻211-6<br>御所字中満丁250番地8 | H17 | 61,800       | -            | 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域<br>第1種低層住居専用地域<br>住宅      | 地価公示    |
|                            | H22 | 46,900       | △ 24.1       |                                               |         |
|                            | H27 | 39,000       | △ 16.8       |                                               |         |
|                            | R 2 | 38,200       | △ 2.1        |                                               |         |
| 緑が丘1-6-1                   | H17 | 73,700       | -            | 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域<br>第1種住居地域<br>住宅         | 地価公示    |
|                            | H22 | 57,200       | △ 22.4       |                                               |         |
|                            | H27 | 46,500       | △ 18.7       |                                               |         |
|                            | R 2 | 45,800       | △ 1.5        |                                               |         |
| 常磐城3-9-2                   | H17 | 69,200       | -            | 新旧の中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域<br>第1種住居地域、準防火地域<br>住宅  | 地価公示    |
|                            | H22 | 52,200       | △ 24.6       |                                               |         |
|                            | H27 | 43,700       | △ 16.3       |                                               |         |
|                            | R 2 | 42,900       | △ 1.8        |                                               |         |
| 秋和字石ノ町575-7                | H17 | 59,400       | -            | 中規模一般住宅が建ちつつある新興住宅地域<br>第1種住居地域<br>住宅         | 地価公示    |
|                            | H22 | 43,100       | △ 27.4       |                                               |         |
|                            | H27 | 34,800       | △ 19.3       |                                               |         |
|                            | R 2 | 33,000       | △ 5.2        |                                               |         |
| 常入1-7-83                   | H17 | 58,600       | -            | 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域<br>第1種低層住居専用地域<br>住宅        | 地価公示    |
|                            | H22 | 47,400       | △ 19.1       |                                               |         |
|                            | H27 | 39,500       | △ 16.7       |                                               |         |
|                            | R 2 | 38,700       | △ 2.0        |                                               |         |
| 上田原字谷口827-6                | H17 | 58,600       | -            | 一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域<br>第1種低層住居専用地域<br>住宅    | 地価公示    |
|                            | H22 | 44,800       | △ 23.5       |                                               |         |
|                            | H27 | 37,000       | △ 17.4       |                                               |         |
|                            | R 2 | 36,000       | △ 2.7        |                                               |         |
| 上丸子字宮ノ前1002-6              | H17 | 47,900       | -            | 中規模一般住宅が多く見られる住宅地域<br>第1種住居地域<br>住宅           | 地価公示    |
|                            | H22 | 38,100       | △ 20.5       |                                               |         |
|                            | H27 | 30,300       | △ 20.5       |                                               |         |
|                            | R 2 | 26,500       | △ 12.5       |                                               |         |

資料:地価公示(各年1月1日)

表7-1 地価の推移

| 地 番 又 は 住 居 表 示    | 年 度 | 価 格<br>(円/㎡) | 変 化 率<br>(%) | 土 地 利 用 の 状 況                                  | 調 査 種 別 |
|--------------------|-----|--------------|--------------|------------------------------------------------|---------|
| 生田字荒谷4952-22       | H17 | 29,100       | -            | 中規模一般住宅が多い丘陵地の分譲住宅地域<br>都市計画区域<br>住宅           | 地価公示    |
|                    | H22 | 24,900       | △ 14.4       |                                                |         |
|                    | H27 | 20,700       | △ 16.9       |                                                |         |
|                    | R 2 | 19,400       | △ 6.3        |                                                |         |
| 中央1-3-7<br>中央1-4-5 | H17 | 172,000      | -            | 各種専門店が建ち並ぶ駅前の商業地域<br>商業地域、防火地域<br>店舗           | 地価公示    |
|                    | H22 | 131,000      | △ 23.8       |                                                |         |
|                    | H27 | 111,000      | △ 15.3       |                                                |         |
|                    | R 2 | 110,000      | △ 0.9        |                                                |         |
| 中央6-1-29           | H17 | 112,000      | -            | 飲食店が建ち並ぶ歓楽街の商業地域<br>商業地域、準防火地域<br>店舗兼住宅        | 地価公示    |
|                    | H22 | 72,300       | △ 35.4       |                                                |         |
|                    | H27 | 53,900       | △ 25.4       |                                                |         |
|                    | R 2 | 53,500       | △ 0.7        |                                                |         |
| 中央西1-15-30         | H17 | 112,000      | -            | 中層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域<br>近隣商業地域、準防火地域<br>事務所     | 地価公示    |
|                    | H22 | 79,700       | △ 28.8       |                                                |         |
|                    | H27 | 62,500       | △ 21.6       |                                                |         |
|                    | R 2 | 56,700       | △ 9.3        |                                                |         |
| 上田字中丘1473-5外       | H17 | 70,800       | -            | 中規模な郊外型店舗が多い路線商業地域<br>準住居地域<br>事務所兼作業所         | 地価公示    |
|                    | H22 | 55,900       | △ 21.0       |                                                |         |
|                    | H27 | 45,100       | △ 19.3       |                                                |         |
|                    | R 2 | 42,100       | △ 6.7        |                                                |         |
| 常田2-7-8            | H17 | 123,000      | -            | 店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域<br>近隣商業地域、準防火地域<br>店舗       | 地価公示    |
|                    | H22 | 90,500       | △ 26.4       |                                                |         |
|                    | H27 | 67,600       | △ 25.3       |                                                |         |
|                    | R 2 | 63,800       | △ 5.6        |                                                |         |
| 上丸子字川原1658番5外      | R 2 | 26,800       | -            | 店舗、事務所、住宅等が混在する商業地域<br>準住居地域 店舗                | 地価公示    |
| 下之郷字浅間原813番3外      | H27 | 10,100       | △ 62.3       | 大規模工場、倉庫等の建ち並ぶ林間工業地域<br>都市計画区域 工場              | 地価公示    |
|                    | R 2 | 10,000       | △ 1.0        |                                                |         |
| 材木町1-12-18         | H17 | 81,500       | -            | 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域<br>第2種中高層住居専用地域、準防火地域<br>住宅 | 県地価調査   |
|                    | H22 | 61,500       | △ 24.5       |                                                |         |
|                    | H27 | 53,000       | △ 13.8       |                                                |         |
|                    | R 2 | 53,400       | 0.8          |                                                |         |
| 諏訪形字南中田964-11      | H17 | 61,100       | -            | 一般住宅が建ち並ぶ小規模の分譲住宅地域<br>第1種住居地域<br>住宅           | 県地価調査   |
|                    | H22 | 46,800       | △ 23.4       |                                                |         |
|                    | H27 | 40,400       | △ 13.7       |                                                |         |
|                    | R 2 | 39,000       | △ 3.5        |                                                |         |
| 中央西1-4-23          | H17 | 74,800       | -            | 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域<br>第1種中高層住居専用地域、準防火地域<br>住宅 | 県地価調査   |
|                    | H22 | 56,800       | △ 24.1       |                                                |         |
|                    | H27 | 48,400       | △ 14.8       |                                                |         |
|                    | R 2 | 48,300       | △ 0.2        |                                                |         |
| 上塩尻字長走347-5外       | H17 | 47,300       | -            | 一般住宅の中に空き地等が見られる郊外の住宅地域<br>都市計画区域<br>住宅        | 県地価調査   |
|                    | H22 | 36,400       | △ 23.0       |                                                |         |
|                    | H27 | 31,300       | △ 14.0       |                                                |         |
|                    | R 2 | 30,200       | △ 3.5        |                                                |         |
| 中野字池下507-1         | H17 | 36,900       | -            | 農家住宅、一般住宅が散在し、周辺に農地が多い住宅地域<br>都市計画区域<br>住宅     | 県地価調査   |
|                    | H22 | 29,200       | △ 20.9       |                                                |         |
|                    | H27 | 25,300       | △ 13.4       |                                                |         |
|                    | R 2 | 23,900       | △ 5.5        |                                                |         |
| 古里字天竺1950-12       | H17 | 59,200       | -            | 中規模一般住宅が建ち並ぶ市街地東方の住宅地域<br>都市計画区域<br>住宅         | 県地価調査   |
|                    | H22 | 43,500       | △ 26.5       |                                                |         |
|                    | H27 | 38,600       | △ 11.3       |                                                |         |
|                    | R 2 | 38,400       | △ 0.5        |                                                |         |

資料：地価公示(各年1月1日)・長野県地価調査(各年7月1日)

表7-1 地価の推移

| 地 番 又 は 住 居 表 示                 | 年 度 | 価 格<br>(円/㎡) | 変 化 率<br>(%) | 土 地 利 用 の 状 況                                  | 調 査 種 別 |
|---------------------------------|-----|--------------|--------------|------------------------------------------------|---------|
| 蒼久保字村東1476-29                   | H17 | 50,300       | -            | 中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域<br>都市計画区域<br>住宅             | 県地価調査   |
|                                 | H22 | 37,000       | △ 26.4       |                                                |         |
|                                 | H27 | 32,000       | △ 13.5       |                                                |         |
|                                 | R 2 | 30,400       | △ 5.0        |                                                |         |
| 築地字堀ノ内102-34                    | H17 | 45,700       | -            | 区画整然とした画地上に低層の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域<br>都市計画区域<br>住宅  | 県地価調査   |
|                                 | H22 | 35,900       | △ 21.4       |                                                |         |
|                                 | H27 | 32,300       | △ 10.0       |                                                |         |
|                                 | R 2 | 30,300       | △ 6.2        |                                                |         |
| 下之郷字上迎乙269-4                    | H22 | 33,000       | -            | 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域<br>都市計画区域<br>住宅              | 県地価調査   |
|                                 | H27 | 27,000       | △ 18.2       |                                                |         |
|                                 | R 2 | 25,700       | △ 4.8        |                                                |         |
| 長瀬字水押2805-20                    | H17 | 44,300       | -            | 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域<br>第1種低層住居専用地域<br>住宅   | 県地価調査   |
|                                 | H22 | 32,400       | △ 26.9       |                                                |         |
|                                 | H27 | 25,300       | △ 21.9       |                                                |         |
|                                 | R 2 | 23,700       | △ 6.3        |                                                |         |
| 中丸子字中沢1054-1                    | H22 | 27,800       | -            | 中規模一般住宅の中に農地等が見られる郊外の住宅地域<br>第1種低層住居専用地域<br>住宅 | 県地価調査   |
|                                 | H27 | 23,900       | △ 14.0       |                                                |         |
|                                 | R 2 | 21,800       | △ 8.8        |                                                |         |
| 真田町長字重附7257-4                   | H17 | 28,800       | -            | 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な分譲住宅地域<br>都市計画区域外<br>住宅      | 県地価調査   |
|                                 | H22 | 24,000       | △ 16.7       |                                                |         |
|                                 | H27 | 21,000       | △ 12.5       |                                                |         |
|                                 | R 2 | 19,400       | △ 7.6        |                                                |         |
| 下武石字稲荷1479-5                    | H17 | 11,500       | -            | 農家住宅、一般住宅が散在する農家住宅地域<br>都市計画区域外<br>住宅          | 県地価調査   |
|                                 | H22 | 10,700       | △ 7.0        |                                                |         |
|                                 | H27 | 9,700        | △ 9.3        |                                                |         |
|                                 | R 2 | 9,000        | △ 7.2        |                                                |         |
| 御所字稗田522-イ-3<br>御所字下満丁196-10外1筆 | H17 | 83,400       | -            | 店舗、一般住宅等が混在する県道沿いの商業地域<br>近隣商業地域<br>店舗         | 県地価調査   |
|                                 | H22 | 48,500       | △ 41.8       |                                                |         |
|                                 | H27 | 41,800       | △ 13.8       |                                                |         |
|                                 | R 2 | 40,700       | △ 2.6        |                                                |         |
| 上丸子字澤田367-1                     | H17 | 65,400       | -            | 低層の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域<br>近隣商業地域<br>店舗兼住宅           | 県地価調査   |
|                                 | H22 | 42,300       | △ 35.3       |                                                |         |
|                                 | H27 | 32,400       | △ 23.4       |                                                |         |
|                                 | R 2 | 27,800       | △ 14.2       |                                                |         |
| 築地字上川原25-1外3筆                   | H22 | 45,400       | -            | 大規模な小売店舗等が増えつつある郊外幹線沿いの路線商業地域<br>都市計画区域<br>店舗  | 県地価調査   |
|                                 | H27 | 37,000       | △ 18.5       |                                                |         |
|                                 | R 2 | 32,900       | △ 11.1       |                                                |         |
| 天神1-3-22                        | H22 | 85,000       | -            | 中小規模の小売店舗等が集まる駅に近い商業地域<br>商業地域、準防火地域<br>店舗     | 県地価調査   |
|                                 | H27 | 66,000       | △ 22.4       |                                                |         |
|                                 | R 2 | 65,200       | △ 1.2        |                                                |         |
| 常田3-15-56                       | H17 | 97,900       | -            | 営業所、店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域<br>準工業地域<br>店舗兼工場        | 県地価調査   |
|                                 | H22 | 63,000       | △ 35.6       |                                                |         |
|                                 | H27 | 51,600       | △ 18.1       |                                                |         |
|                                 | R 2 | 47,300       | △ 8.3        |                                                |         |

資料:長野県地価調査(各年7月1日)