

取引事例の分析結果の概要について

調査研究委員会

分析担当委員 高橋達幸 久保田修二 御子柴進次

永山博明 畔上 豊

分析協力 林部敏弘

(1) 基礎資料

本調査は、地価公示及び地価調査地点の存する市を中心に、平成14年から平成20年まで実施した土地取引事例に関する調査結果を基礎資料とした。平成19年以後の取引事例は、新スキームとなった事例調査によるものである。

対象は、取引時点が平成14年から平成20年で、県内19市に存し、地目が宅地、単価が10,000円／以上220,000円／未満の事例とした。

(2) 分析内容

今回も前回までと同様に下記内容にて集計を行い、項目ごとに担当した委員がその結果についてコメントを加えた。できるだけ読み易いようにするため、特徴の記述に重点を置き、簡略化に努めた。

本分析が読者諸兄の参考となれば幸いである。

表1 市別平均単価の推移

(グラフ1) 市別平均単価の推移

表2-1 土地総額別市別取引件数

(グラフ2-1) 4市の土地総額別取引件数

表2-2 土地総額別市別平均単価

(グラフ2-2) 4市の土地総額別平均単価

表2-3 土地総額別年別平均単価

(グラフ2-3) 全市総計の土地総額別年別平均単価

表3-1 地積別市別取引件数

(グラフ3-1) 4市の地積別取引件数

表3-2 地積別市別平均単価

(グラフ3-1) 4市の地積別平均単価

表3-3 地積別年別平均単価

(グラフ3-1) 全市総計の地積別年別平均単価

表4 土地建物総額別市別取引件数

(グラフ4) 4市の土地建物総額別取引件数

表5 土地単価別市別取引件数

(グラフ5) 4市の土地単価別取引件数

表1 市別平均単価の推移

グラフ1 市別平均単価の推移

(担当 畔上 豊)

表1は、過去7年間の県内19市における土地取引の平均単価の推移を集計したものであり、グラフ1はこれを棒グラフ化したものである。

平成19年に平均単価の対前年比がプラスとなったのは安曇野市のみだったのに対し、平成20年でプラスになったのは13市と大幅に増加している。平成19年まではほとんどの市がマイナスで推移してきたため、今回の数字は興味深い。平成20年の後半に起きたいわゆるリーマンショック以降、相当の地域で土地価格の下落幅が拡大しているため、平成20年の結果は前半の単価がかなり反映されたのではないと思われる。なお、新スキームとなった平成19年は事例件数が大きく増加したが、平成20年は逆に大きく減少した。この減少は、平成20年後半の景気が影響していると思われる。

表2 土地総額別市別取引件数

グラフ2-1 4市の土地総額別市別取引件数

(担当 高橋 達幸)

1,000万円以上1,500万円未満区分が最も多いのは長野市、松本市、諏訪市、須坂市及び塩尻市で約26.3%である。500万円以上1,000万円未満区分が最も多いのは上田市、伊那市、駒ヶ根市、茅野市、千曲市、佐久市、東御市及び安曇野市で約42.1%あり、500万円未満が最も多いのは岡谷市、飯田市、小諸市、中野市、大町市及び飯山市で約31.6%である。

最多価額帯が前回に比べ低下したのは長野市、上田市及び中野市で、最多価額帯が上昇したのは千曲市のみで、多くの市で変化はなかった。

2番目に多い価額帯は1,500万円以上2,000万円未満は長野市、1,000万円以上1,500万円未満では岡谷市、茅野市及び安曇野市である。500万円以上1,000万円未満は松本市、飯田市、須坂市、小諸市、中野市、大町市、飯山市及び塩尻市であり、500万円未満が上田市、諏訪市、伊那市、駒ヶ根市、千曲市、佐久市及び東御市であり、1,000万円未満の市が15で、全体の約78.9%を占める。

一時総額として底が見えつつあるものと分析したが、平成20年秋のアメリカ経済の影響から世界的リセッションの中、我が国の不動産取引にも大きく影響しているものと思われる。

表2-2 土地総額別市別平均単価

グラフ2-2 4市の土地総額別平均単価

(担当 高橋 達幸)

各市における取引単価はやや無秩序に分布しており、前回調査との差異は少ない。

長野市、松本市、上田市及び飯田市における土地総額別平均単価のグラフを概観してみると、土地総額2,500万円までは総額とともに平均単価も上昇し、土地総額と単価の関係は相関を持ち

つつもそれを超えるとその関連性が低くなってくる。

長野市及び松本市の平均単価は総額2,500万円～2,999万円までは程度の差はあれ上昇しているが、上田市及び飯田市では土地総額2,000万円から2,500万円あたりから単価は下落し始め、逆の傾向を示している。

総額3,500万円を超えると取引件数が著しく少なくなることも影響して4市とも相関関係は認められなくなってくる。

単価が総額に影響を及ぼすのは各地域において、程度の差異はあるものの一般的購入限界水準までで、それを超えるものは法人乃至富裕層の取引による影響を受けて、総額は面積と単価との相互関連によってその決定は区々に成立するものと思われる。

表2-3 土地総額別年別平均単価

グラフ2-3 全市総計の土地総額別年別平均単価

(担当 御子柴進次)

総額帯毎の平均単価は、平成16年以降全体的な傾向として時系列で徐々に下落している。前回調査時では、上記土地総額帯において、バラツキが目立つ価格帯が散見されたが、近年は単価幅に大きな開差なく推移している。グラフ2-3を見てもほとんどの価格帯で下方シフトしている、これは土地総額に関係なく広範囲に単価が下落していることを示すものである。

表3-1 地積別市別取引件数

グラフ3-1 4市の地積別取引件数

(担当 御子柴進次)

表3-1は平成14～20年の7年間における県内19市の取引事例について、100毎に件数区分して集計したものである。

グラフ3-1は県内4地区の各最多人口市である長野市・松本市・上田市・飯田市について、地積別取引件数をグラフ化したものである。19市の7年間の総取引件数のうち、市別取引件数では、人口規模に準じて、長野市(25.4%)、松本市(13.8%)、上田市(8.9%)が上位3位であり、全体の50%弱を占め、前回調査と同じ結果となった。土地取引の地積区分毎の件数を見ると、200～299(2,492件)が全体の29.6%と最も多く、次いで100～199(1,868件)が22.2%、0～99(1,125件)が13.4%、300～399(1,099件)が13.1%の順となっている。なお、取引件数上位3市の最多分布は、長野市が100～199(704件)、松本市が200～299(391件)、上田市が200～299(211件)である。前回調査と同様に長野市は200以下の取引が最多の傾向が今回の調査でも続いている。

表3-2 地積別市別平均単価

グラフ3-2 4市の地積別平均単価

(担当：久保田修二)

表3-2は平成14年～20年の7年間における地積別市別平均単価の推移を集計したものである。

グラフ3-2は長野・松本・上田・飯田の4市について、同7年間における取引事例の地積(100毎)と平均単価の関係をグラフ化したものである。

19市全体での7年間の平均単価は、地積100~199の区分が最も高く48,400円/、次いで0~99の47,608円/、200~299の40,710円/、800~899の39,807円/と続いている。全体的に見ると地積が大きくなるほど単価が低くなる傾向が読み取れるが、面大地取引が市街地に比べ郊外で多いことによる環境要因も考えられる。

上記グラフ3-1地積別市別取引件数をみると、主要4市とも300程度までの取引件数が上位を占めていることから、小規模宅地は需要が大きく条件の良い優良宅地(住宅地、商業地)が多いため平均単価を押し上げていると推定される。800~899の平均単価が突出しているが、これはマンション用地、商業用地等単価の高い取引が他の区分に比べ比較的多いためではないかと推定される。

表3-3 地積別年別平均単価

グラフ3-3 全市総計の地積別年別平均単価

(担当:久保田修二)

表3-3は平成14年~20年における各年毎の地積別平均単価の推移を集計したものである。グラフ3-3はその平成14年、17年、20年における推移をグラフ化したものである。

表3-3、グラフ3-3を時系列的に見ると総体的には平均単価の下落傾向が認められるが、平成14年から17年の平均単価の下落幅が大きい(グラフの間隔が大きい)のに対し、平成17年から20年は下落幅が小さくなっている(グラフの間隔が狭い)。

取引データの多い区分について対前年変動率を分析してみると、200~299の区分は平成20年を除き6年間一貫して下落傾向を示し、100~199の区分は平成14年をピークに平成16年、平成18年を除きほぼ下落、0~99の区分は平成16年、平成19年で上昇それ以外は下落、300~399の区分は平成15年は上昇それ以外は下落傾向を示している。上昇年があるのは取引データの偏りと考えられ、傾向としては下落基調を示している。

地積700以上の取引はデータ量が少なく(各区分7年間で130件以下)上昇下降の変動幅が大きいが総体的には下落基調が認められる。1,000~1,999では7年間で346件の取引データがあり平成15年、平成18年で上昇しているが上昇幅が小さく概ね下落基調となっている。

グラフ3-3では100~199の区分で前後の区分より単価が高くなっているがこの区分に単価の高い優良宅地(分譲住宅、小規模事業用地)の取引が多いからではないかと推定される。

表4 土地建物総額別市別取引件数

グラフ4 4市の土地建物総額別取引件数

(担当:永山 博明)

表4は平成14年から20年までの県下19市における土地取引について、土地建物総額別に分類したものであり、グラフ4は上記のうち、県下4地区毎の最多人口市である長野市、松本市、上田市、

飯田市についてグラフ化したものである。

19市総計のデータを見てみると、1,000万円から1,499万円の価格帯における取引が最も多く、1,000万円から2,999万円までの価格帯における取引は全体における取引数のほぼ50%を占めているが、500万円から999万円までの取引も2番目に多く、前回調査より、総額が下がっているのが特徴である。

なお、総額5,000万円を超える取引の全体に占める割合は8%弱であり、昨年に引き続き3年連続で全体に占める割合が減少している。

市別のデータを見てみると、長野県を代表する長野市、松本市といった都市部において高価格帯の取引が多い傾向は変化が無いが、最頻値（モード）が低価格の度数に下がっている市が目立った。

前回の調査との比較してみると、大きな傾向としては前回調査と同様であるが、低価格帯の取引、特に2,000万円未満の取引が昨年に引き続き増加傾向にある。

表5 土地単価別市別取引件数

グラフ5 4市の土地単価別取引件数

(担当 永山 博明)

表5は平成14年から20年までの県下19市における土地取引について、土地単価別に分類したものであり、グラフ5は上記のうち、県下4地区毎の最多人口市である長野市、松本市、上田市、飯田市についてグラフ化したものである。

各市における取引件数の最多価格帯は、以下のとおりとなっている。

80,000円／～100,000円／：該当無し

60,000円／～ 80,000円／：長野市、松本市、岡谷市、塩尻市

40,000円／～ 60,000円／：諏訪市、須坂市、中野市、千曲市

(中野市は20,000円／～40,000円／と同数)

20,000円／～ 40,000円／：上田市、飯田市、小諸市、伊那市、駒ヶ根市、飯山市、茅野市、佐久市、東御市、安曇野市

0円／～ 20,000円／：大町市

前回の調査結果で、19市全体の最頻値（モード）が20,000円／～40,000円／に変化していたが、今回の調査でも同様、20,000円／～40,000円／が最頻値となっている。

長野市、松本市、岡谷市が高価格帯にも拘らず、前回と同じ度数を維持しており、又塩尻市は高価格帯の度数に1つランクを上げている。

その他上田市、諏訪市、須坂市が1つ度数を下げており、今回初の調査となる安曇野市を除く残りの11市は前回調査と同じ度数にあり、変化はなかった。

表1 市別平均単価の推移

市名	長野市	松本市	上田市	岡谷市	飯田市	諏訪市	須坂市	小諸市	伊那市	駒ヶ根市	中野市	大町市	飯山市	茅野市	塩尻市	千曲市	佐久市	東御市	安曇野市	総平均
平均単価	111,456	89,692	56,869	77,350	43,693	73,018	57,397	30,934	35,868	33,128	51,199	18,070	25,626	49,510	50,008	39,848	39,848	52,729	52,729	
2002年 件数	288	110	77	67	80	52	30	30	46	22	25	28	35	62	43	52	52	1,047	1,047	
2003年 平均単価	75,822	69,287	60,396	65,785	35,484	62,470	44,067	33,409	31,148	33,273	71,995	21,736	33,059	63,582	60,114	43,917	42,784	49,902	49,902	
2003年 件数	162	75	43	41	57	30	20	30	31	20	14	20	25	42	38	16	41	705	705	
2004年 平均単価	83,856	82,185	91,039	60,935	41,243	64,572	47,210	25,364	27,617	26,129	32,581	17,144	23,102	36,365	45,916	41,603	40,607	21,958	44,968	
2004年 件数	248	160	87	63	69	32	29	33	48	18	17	28	9	43	30	29	54	16	1,013	
2005年 平均単価	69,616	59,806	47,431	52,548	34,427	62,724	49,360	33,382	29,167	23,342	50,931	23,590	26,891	41,902	48,853	41,763	34,487	22,790	27,880	
2005年 件数	279	183	77	61	64	41	37	30	46	26	20	13	14	50	39	61	43	31	27	
2006年 平均単価	63,936	58,445	44,870	56,359	39,803	55,901	47,584	25,069	29,297	25,175	39,017	21,299	25,762	39,505	52,682	38,798	29,664	28,040	6,007	
2006年 件数	297	159	103	44	71	43	38	20	41	35	29	15	6	47	40	33	49	19	95	
2007年 平均単価	62,424	54,816	34,983	55,712	31,887	54,621	41,422	18,673	23,650	24,828	28,349	12,531	20,105	34,024	51,533	29,274	27,956	22,797	8,683	
2007年 件数	459	262	214	53	90	61	40	55	71	29	45	27	18	64	70	166	36	36	98	
2008年 平均単価	59,633	55,456	35,465	61,621	30,141	59,923	46,063	21,021	24,270	28,901	33,491	17,438	12,520	33,207	43,845	32,243	27,413	24,296	10,463	
2008年 件数	400	214	148	24	77	33	36	34	34	41	27	25	9	50	45	48	90	36	87	
総平均	75,249	67,098	53,008	61,473	36,668	61,890	47,586	26,836	28,717	27,825	43,938	18,930	23,866	42,585	50,422	37,933	34,680	23,976	13,258	
合計件数	2,133	1,163	749	353	508	292	230	232	317	191	177	156	116	358	305	194	495	138	307	

グラフ1 市別平均単価の推移

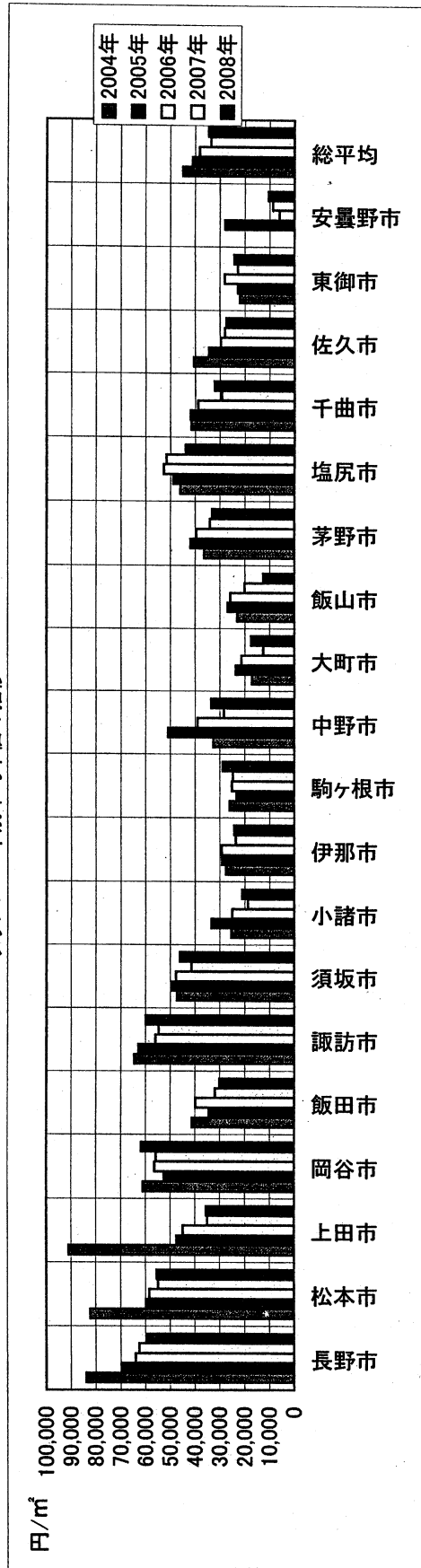


表2-1 土地総額別市別取引件数(2002年～2008年)

万円	長野市	松本市	上田市	岡谷市	飯田市	諏訪市	須坂市	小諸市	伊那市	駒ヶ根市	中野市	大町市	飯山市	茅野市	塩尻市	千曲市	佐久市	東御市	安曇野市	総計
0-499	253	154	190	96	178	53	30	95	90	60	49	73	48	61	46	54	120	39	45	1,734
500-999	285	211	206	58	139	51	46	83	119	71	48	53	30	139	59	59	175	59	136	2,027
1000-1499	612	342	179	79	78	78	91	33	55	34	47	11	21	78	92	39	105	17	84	2,075
1500-1999	400	172	62	47	42	37	29	6	19	5	10	5	5	41	49	17	37	6	22	1,011
2000-2499	199	87	34	16	22	19	11	5	5	5	10	5	4	8	18	7	12	3	9	479
2500-2999	96	38	15	11	11	12	3	4	5	1	4	3	2	4	4	4	12	1	4	234
3000-3499	55	32	14	9	9	6	2	1	7	3	1	1	1	6	5	2	5	4	1	164
3500-3999	29	16	6	5	5	5	2	1	2	2	3	1	1	4	3	2	3	1	1	86
4000-4499	29	15	1	3	5	4	2	1	1	2	2	1	1	1	5	3	3	1	1	76
4500-4999	16	5	5	4	2	4	2	1	3	3	3	1	1	5	1	1	4	1	1	55
5000-5499	19	9	3	5	2	3	2	1	2	2	2	2	1	2	2	3	2	2	1	57
5500-5999	13	3	3	3	2	3	2	1	2	1	1	1	1	2	3	1	2	1	1	36
6000-6499	10	9	7	2	2	2	1	1	2	2	3	3	3	2	3	3	3	1	1	37
6500-6999	8	7	2	3	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	31
7000-7499	14	7	4	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	35
7500-7999	10	5	5	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	19
8000-8499	12	7	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	27
8500-8999	5	3	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
9000-9499	8	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
9500-9999	9	1	4	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	21
10000超	51	39	15	11	7	11	8	3	3	4	4	2	1	5	10	3	7	4	1	182
総計	2,133	1,163	749	353	508	292	230	232	317	191	177	156	116	358	305	194	495	138	307	8,414

グラフ2-1 4市の土地総額別取引件数

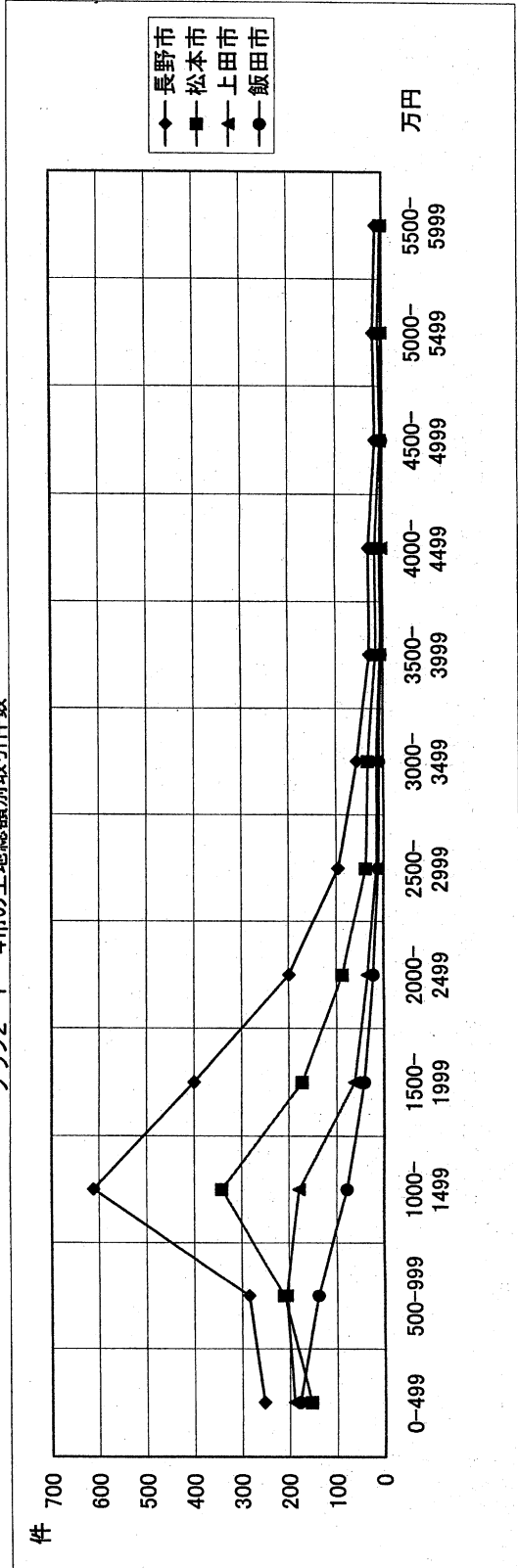


表2-2 土地総額別市別平均単価(2002年～2008年)

万円	長野市	松本市	上田市	岡谷市	飯田市	諏訪市	須坂市	小諸市	伊那市	駒ヶ根市	中野市	大町市	飯山市	茅野市	塩尻市	千曲市	佐久市	東御市	安曇野市	総平均
0-499	45,654	44,227	26,551	53,140	26,308	49,460	27,293	19,365	19,808	18,179	24,693	13,540	16,725	28,791	33,214	24,922	21,754	12,941	19,574	27,692
500-999	49,991	48,315	37,319	52,947	34,614	57,337	38,034	24,493	29,241	27,981	37,575	20,740	29,768	38,756	41,956	37,796	29,278	26,674	28,629	36,392
1000-1499	65,131	60,762	49,565	64,558	38,627	65,018	54,658	31,220	35,285	34,559	48,254	27,014	32,779	43,123	54,695	46,262	40,014	32,757	34,891	45,220
1500-1999	78,060	70,872	57,822	73,034	48,197	71,025	54,825	42,425	35,547	54,929	46,588	24,812	36,460	53,310	57,348	47,724	48,137	25,607	40,427	50,903
2000-2499	82,593	76,856	68,330	79,836	70,396	54,770	60,327	39,743	39,290	34,250	68,657	17,476	28,322	58,415	63,554	39,048	40,936	28,401	33,980	51,852
2500-2999	87,122	142,071	61,810	67,194	47,399	86,465	69,711	21,970	37,714	66,199	54,314	16,297	24,837	69,972	49,343	40,244	42,562	26,914	26,425	54,661
3000-3499	87,579	79,126	59,624	64,711	58,301	73,518	40,935	40,428	33,842	26,243	94,211	20,056	42,625	66,674	52,120	45,349	46,334	24,933	43,013	71,761
3500-3999	71,915	84,309	56,819	82,364	44,768	48,000	18,879	10,306	27,759	41,223	21,840	37,450	58,754	58,754	62,256	45,097	29,247	22,780	93,787	47,642
4000-4499	95,614	50,303	12,539	106,276	36,250	73,770	51,824	8,479	11,682	39,680	109,132	28,321	19,231		72,269		55,284		27,504	49,885
4500-4999	69,682	71,247	62,911	63,985	59,298	49,734		44,051		34,160		56,800	81,390	47,996	36,096	24,941	20,464		27,504	51,625
5000-5499	77,999	100,673	47,200	51,695	46,245	65,459	55,676	67,686	23,675	5,410	25,797	71,727	8,606	30,427	82,020	52,929	16,588		49,054	51,729
5500-5999	81,114	43,795		33,403	64,882		33,403	11,916	30,631					80,651	50,090	43,773	26,732		20,094	43,276
6000-6499	86,937	71,374	76,674		49,887	75,625		39,478						44,635		84,716	42,410	26,027	24,654	62,890
6500-6999	100,141	79,656	50,825	47,446	129,181			46,887	23,675	36,784	25,292			54,791	89,514				20,094	57,875
7000-7499	80,217	87,057	69,726	66,394	50,344	24,658									66,614	54,174			24,654	67,972
7500-7999	91,654	49,789		76,923	54,881										40,210				24,654	77,769
8000-8499	96,630	79,414	142,000	72,909		100,818	35,993								44,874	14,184	20,600		24,654	77,450
8500-8999	231,314	90,620		63,106																63,079
9000-9499	101,964	60,607	106,689	50,002		85,392														62,422
9500-9999	117,872	60,500	55,924	49,912	11,475	98,448														76,072
10000超	258,541	91,831	295,425	69,899	46,744	59,302	48,497	16,131	40,279	17,051	42,812	40,811	58,967	104,432	48,871	42,118	11,517	34,888		50,957
総平均	97,987	73,495	74,320	65,523	50,498	64,885	48,512	62,258	29,792	34,448	50,761	25,352	31,368	55,765	56,501	49,632	36,273	25,919	34,888	50,957

グラフ2-2 4市の土地総額別平均単価

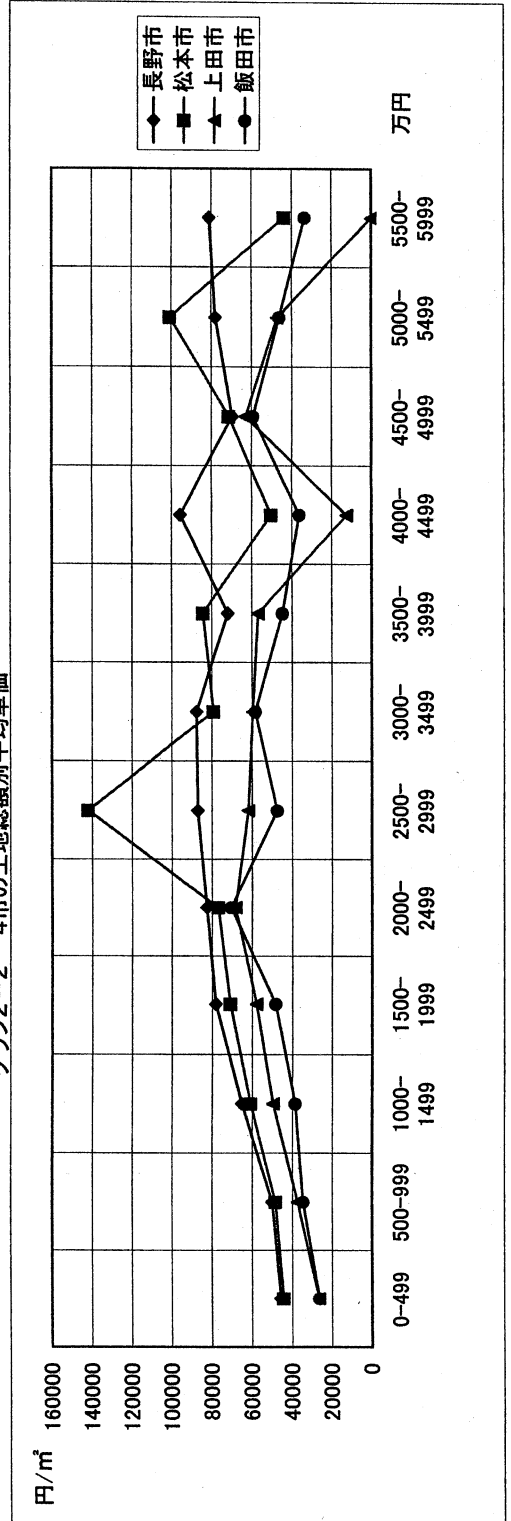


表2-3 土地総額別年別平均単価(2002年～2008年)

万円	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	総平均
0-499	39,480	27,832	30,468	30,870	26,594	24,408	20,266	28,560
500-999	39,501	40,475	34,735	37,119	33,455	35,454	36,107	36,692
1000-1499	54,517	56,373	52,526	52,752	50,912	53,843	53,867	53,541
1500-1999	76,388	70,213	58,249	58,635	61,631	59,080	63,155	63,907
2000-2499	83,003	73,722	72,563	63,402	57,208	66,605	60,231	68,105
2500-2999	82,063	69,265	134,478	60,590	71,662	65,293	60,645	77,714
3000-3499	86,782	55,505	57,082	60,422	55,227	64,057	57,482	62,365
3500-3999	104,455	79,561	82,321	59,266	47,385	48,139	36,831	65,423
4000-4499	79,429	38,733	58,777	56,931	48,082	54,627	58,936	56,502
4500-4999	68,330	120,607	76,682	58,155	49,492	51,532	49,942	67,820
5000-5499	65,942	68,949	87,354	55,180	55,041	72,531	60,246	66,463
5500-5999	63,252	52,375	46,889	50,821	42,625	59,823	69,654	55,063
6000-6499	74,323	107,517	43,045	59,988	80,055	47,590	53,470	66,570
6500-6999	93,595	87,438	64,847	60,713	46,882	61,556	49,399	66,347
7000-7499	102,919	76,923	40,484	64,459	67,593	37,145	56,515	63,720
7500-7999	120,290	69,567	59,742	78,622	65,289	25,356	64,694	69,080
8000-8499	76,801	127,941	52,774	107,555	89,846	88,460	48,544	84,560
8500-8999	84,355	30,250	208,244	39,334	41,853	67,869	94,789	80,956
9000-9999	91,878	61,903	152,423	97,442	71,548	41,126	71,548	86,053
10000-19999	208,420	54,412	99,538	55,522	48,901	78,816	60,500	86,587
20000超	251,838	67,267	261,454	64,774	82,741	78,112	61,886	124,010
総平均	92,741	68,420	84,508	60,598	56,858	56,258	55,858	67,892

グラフ2-3 全市総計の土地総額別年別平均単価

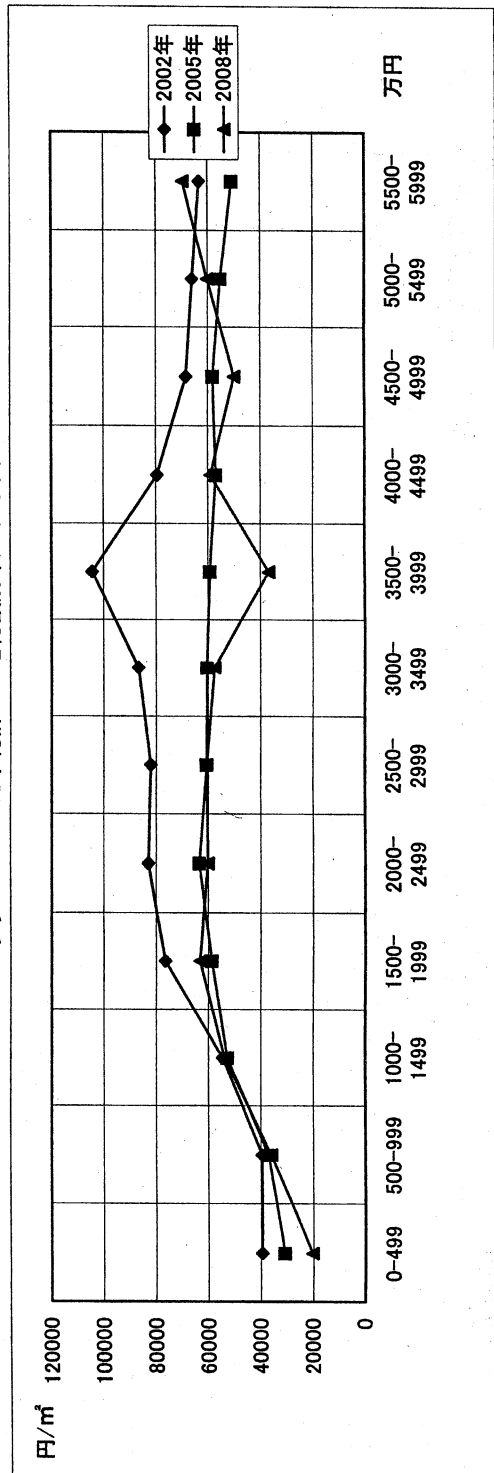


表3-1 地積別市別取引件数(2002年～2008年)

㎡	長野市	松本市	上田市	岡谷市	飯田市	諏訪市	須坂市	小諸市	伊那市	駒ヶ根市	中野市	大町市	飯山市	茅野市	塩尻市	千曲市	佐久市	東御市	安曇野市	総計	
0-99	221	172	104	92	105	61	20	34	47	30	19	22	26	26	41	31	26	50	10	14	1,125
100-199	704	253	172	91	79	81	61	27	30	30	42	27	27	17	60	61	45	55	16	17	1,868
200-299	622	391	211	81	118	75	81	60	68	38	50	26	26	15	138	105	51	176	41	145	2,492
300-399	223	111	102	31	74	20	24	45	70	35	34	31	31	27	39	36	24	90	24	59	1,099
400-499	95	51	47	12	34	10	11	18	29	19	10	7	7	7	29	17	17	30	7	22	472
500-599	48	29	19	6	20	7	3	10	23	8	1	1	1	4	11	7	3	13	7	14	240
600-699	40	25	18	7	17	3	2	2	8	4	4	2	2	9	9	7	9	14	6	7	188
700-799	22	14	8	2	10	3	4	4	6	2	4	4	4	2	4	7	6	11	5	6	124
800-899	29	13	8	3	11	3	6	2	4	6	3	5	5	4	3	3	7	7	5	5	115
900-999	14	19	7	3	8	3	1	3	7	2	2	4	1	1	7	4	3	10	2	5	105
1000-1999	74	54	29	16	23	15	7	14	17	7	3	15	5	5	7	13	8	19	11	9	346
2000-2999	20	13	14	5	2	3	1	3	3	5	4	1	2	2	5	7	2	10	3	1	103
3000-3999	8	6	3	2	1	4	2	2	2	1	1	1	1	3	1	2	2	3	3	2	45
4000-4999	5	6	2	1	1	1	3	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	27
5000-5999	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	7
6000-6999	5	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	13
7000-7999					1	1			1			2	1		1	1	1	1	1		11
8000-8999					1	1			1		1	1			1		1	1			8
9000-9999					1	1			1		1				1		1	1			3
10000-19999	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1					2	2	2	1	1	15
20000超	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1				1	1	1	1			8
総計	2,133	1,163	749	353	508	292	230	232	317	191	177	156	116	358	305	194	495	138	307		8,414

グラフ3-1 4市の地積別取引件数

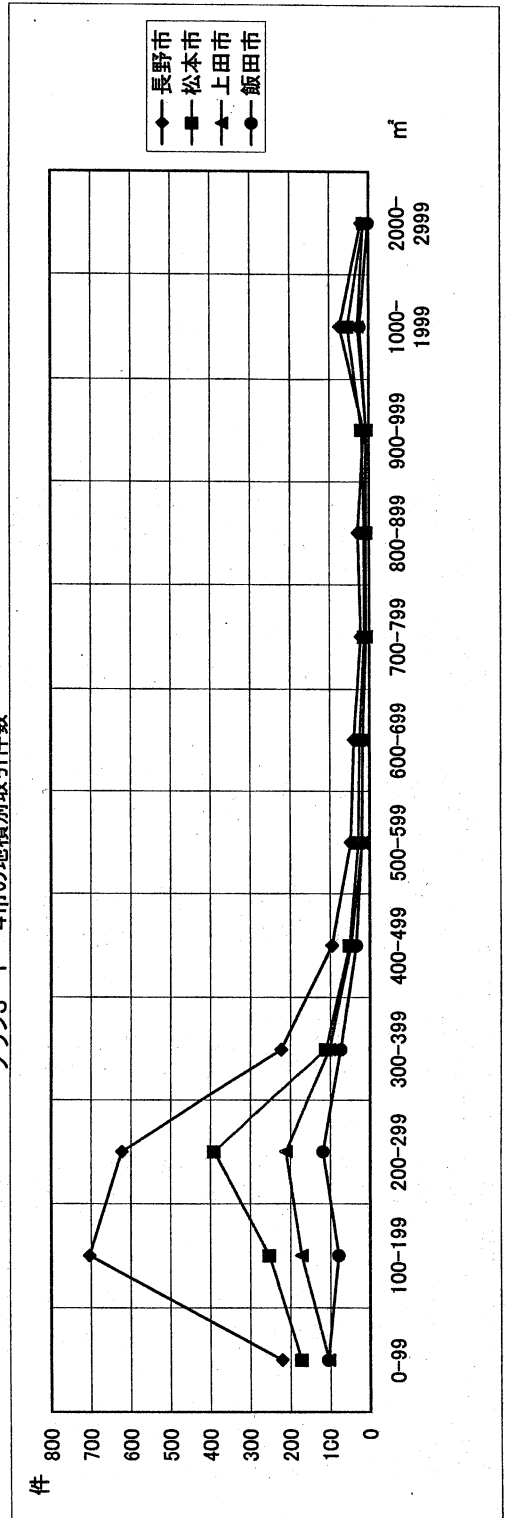


表3-2 地積別市別平均単価(2002年～2008年)

㎡	長野市	松本市	上田市	岡谷市	飯田市	諏訪市	須坂市	小諸市	伊那市	駒ヶ根市	中野市	大町市	飯山市	茅野市	埴原市	千曲市	佐久市	東御市	安曇野市	総平均	
0-99	78,013	87,874	47,150	68,168	43,493	67,451	45,286	45,659	39,577	32,399	70,642	17,217	21,534	62,745	51,409	42,253	40,026	13,031	30,618	47,608	
100-199	86,782	75,434	72,552	66,283	45,564	65,930	53,555	30,564	37,198	35,098	38,286	23,922	31,135	46,867	59,645	42,980	36,504	31,525	39,772	48,400	
200-299	66,156	56,157	45,448	58,865	34,795	57,899	50,424	26,812	29,656	26,731	40,692	20,506	28,648	41,286	53,730	39,087	35,574	28,231	32,796	40,710	
300-399	62,313	51,674	32,215	56,983	31,279	62,023	48,704	21,544	24,411	26,931	39,567	18,486	30,176	36,834	45,700	29,468	29,423	23,676	29,896	36,911	
400-499	71,026	60,436	36,874	48,154	31,460	59,965	34,255	18,257	24,414	21,386	36,003	17,267	24,109	34,292	45,908	26,785	26,874	17,730	31,197	35,073	
500-599	80,465	50,156	45,466	58,331	42,509	58,858	32,356	20,903	22,695	22,663	47,180	9,175	18,530	30,417	33,804	32,981	22,160	21,071	19,902	35,243	
600-699	62,140	48,377	35,910	51,337	28,716	43,761	29,494	17,084	21,501	30,596	31,393	18,507	40,775	23,796	35,498	27,740	19,754	20,282	32,592	32,592	
700-799	48,828	51,015	23,187	40,091	27,711	59,852	19,901	11,488	25,192	19,794	19,401	8,656	28,262	19,305	49,821	40,396	19,610	16,479	23,162	29,058	
800-899	56,093	89,625	43,032	57,313	37,640	67,866	37,758	43,686	27,178	33,963	21,665	25,606	31,424	13,405	47,397	25,323	29,148	5,362	17,749	39,807	
900-999	49,447	45,748	16,246	84,576	32,329	70,594	17,228	3,154	19,957	22,716	7,451	18,615	37,450	29,864	31,172	38,221	29,148	5,362	19,120	30,442	
1000-1999	57,211	48,513	31,492	47,470	21,672	53,899	56,258	13,076	21,045	15,645	16,648	12,044	11,306	42,051	43,448	48,229	29,129	15,477	17,433	31,687	
2000-2999	55,265	67,523	32,131	52,173	12,646	34,741	1,863	7,865	22,363	17,635	25,216	6,698	13,926	30,750	27,045	69,829	20,171	24,408	24,654	30,011	
3000-3999	49,108	39,494	28,647	45,732	14,802	33,427	28,405	5,952	13,886	29,173	6,698	972	70,303	22,574	71,751	30,232	20,600	9,518	31,667	26,151	
4000-4999	49,664	54,163	51,463	59,992	23,370	56,491	32,151	11,916	13,614	3,123	42,812	5,319	2,601	70,000	31,855	63,760	28,933	11,517	23,667	37,239	
5000-5999	50,000	40,007	35,436	179	8,479	15,860	4,303	18,134	15,646	6,405	20,789	63,543	9,465	18,755	32,276	19,417	20,782	20,460	23,237	28,933	
6000-6999	31,569	71,649	26,818	15,678	54,066	11,475	18,370	44,000	14,398	13,844	707	4,303	9,868	16,482	2,601	70,000	31,855	63,760	28,933	23,237	
7000-7999	37,472	22,222	11,505	18,370	11,475	18,370	11,475	18,370	11,475	18,370	11,475	18,370	11,475	18,370	11,475	18,370	11,475	18,370	11,475	18,370	23,237
8000-8999	22,222	22,222	22,222	22,222	22,222	22,222	22,222	22,222	22,222	22,222	22,222	22,222	22,222	22,222	22,222	22,222	22,222	22,222	22,222	22,222	23,237
9000-9999	19,733	23,674	19,950	32,794	15,851	15,881	35,303	44,000	14,398	13,844	707	4,303	9,868	16,482	2,601	70,000	31,855	63,760	28,933	23,237	
10000-19999	57,283	53,748	41,392	55,217	26,592	55,141	32,146	19,096	23,005	23,099	30,373	14,405	23,257	31,343	44,678	40,521	27,034	23,479	23,737	33,976	
20000超																					
総平均	57,283	53,748	41,392	55,217	26,592	55,141	32,146	19,096	23,005	23,099	30,373	14,405	23,257	31,343	44,678	40,521	27,034	23,479	23,737	33,976	

グラフ3-2 4市の地積別平均単価

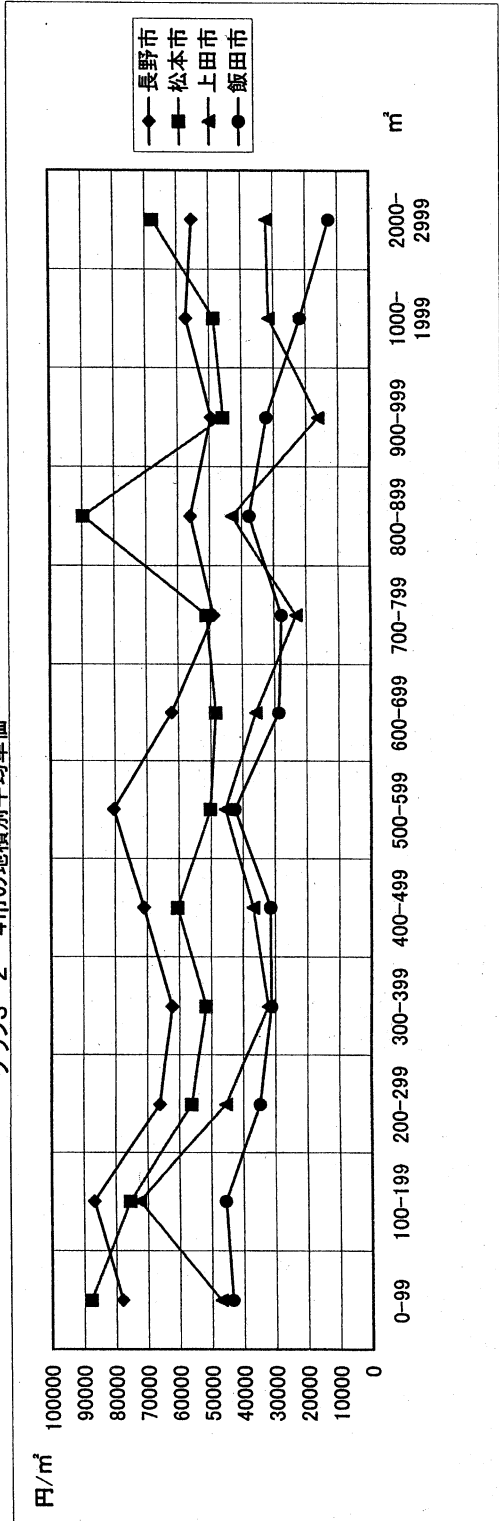


表3-3 地種別年別平均単価(2002年～2008年)

㎡	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	総平均
0-99	62,394	60,431	69,261	47,195	42,117	50,222	42,848	53,495
100-199	95,905	58,042	77,004	59,977	60,095	56,659	56,357	66,291
200-299	57,296	51,779	48,601	46,839	45,782	43,190	45,773	48,466
300-399	40,851	41,459	40,326	38,677	36,977	36,607	34,268	38,452
400-499	40,583	32,370	48,564	37,746	32,908	36,234	36,323	37,818
500-599	41,943	40,904	37,963	41,479	33,262	39,986	33,229	38,395
600-699	31,648	38,501	33,601	39,311	35,026	37,649	31,741	35,354
700-799	35,606	29,735	30,123	37,590	26,469	22,792	28,712	30,147
800-899	64,585	35,519	38,024	34,665	38,881	28,958	45,136	40,824
900-999	47,277	32,255	30,883	22,788	32,947	27,553	23,327	31,004
1000-1999	43,398	45,166	32,841	29,705	39,482	32,959	26,909	35,780
2000-2999	29,865	34,435	45,991	36,458	39,649	28,096	37,186	35,954
3000-3999	19,531	21,156	18,955	28,513	36,671	27,426	28,024	25,754
4000-4999	29,568	36,211	25,518	35,040	89,057	45,153		43,425
5000-5999	50,000	37,722	4,548	4,041	11,798			21,622
6000-6999	29,494	4,303	3,830	43,292	19,566	41,079	15,564	22,447
7000-7999	38,271	48,013	30,783	15,151	66,470	19,367	26,233	34,336
8000-8999		49,266	11,475		8,308	13,395		24,143
9000-9999		24,855	20,789		20,296			21,980
10000-19999		27,117	367	24,201	16,851	23,575	16,163	15,322
20000超		15,881	5,118	66,920	11,980	25,506		25,081
総平均	43,630	35,428	31,170	36,294	35,457	33,495	32,987	35,494

グラフ3-3 全市総計の地種別年別平均単価

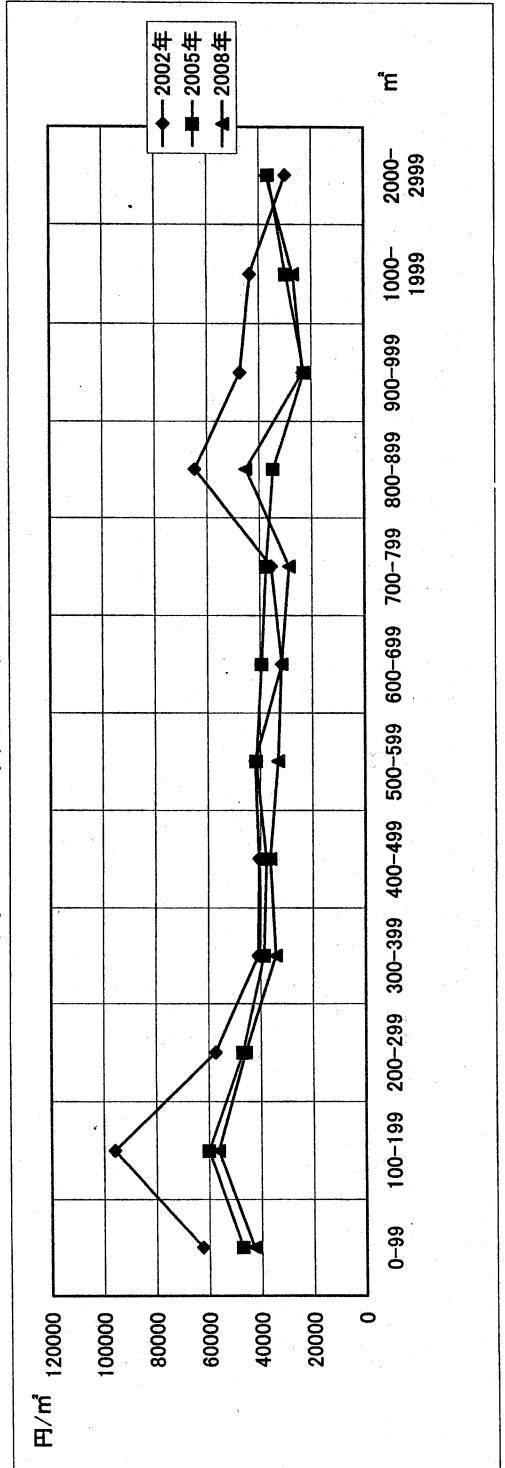


表4 土地建物総額別市別取引件数(2002年～2008年)

万円	長野市	松本市	上田市	岡谷市	飯田市	須坂市	諏訪市	小諸市	伊那市	駒ヶ根市	中野市	大町市	飯山市	茅野市	塩尻市	千曲市	佐久市	東御市	安曇野市	総計
0-499	127	47	117	14	85	13	20	55	51	15	25	26	18	17	23	74	17	19	763	
500-999	168	98	123	20	81	37	29	46	67	49	27	39	17	72	29	96	37	74	1,111	
1000-1499	309	162	124	50	65	39	44	39	47	20	26	18	6	47	50	80	16	52	1,197	
1500-1999	267	115	91	25	29	32	30	19	25	23	13	7	5	29	31	2	54	15	853	
2000-2499	160	89	56	16	22	16	13	12	9	7	12	5	4	23	27	27	8	24	530	
2500-2999	140	86	40	5	7	9	16	6	17	3	9	1	2	17	19	2	25	6	426	
3000-3499	141	79	41	13	13	7	8	4	9	6	2	1	1	12	18	4	12	2	21	
3500-3999	85	51	10	8	11	3	1	5	5	5	4	1	1	3	11	4	9	1	9	
4000-4499	47	25	4	4	3	5	2	2	4	1	1	1	1	3	6	3	3	1	2	
4500-4999	20	16	7	3	3	7	3	3	3	1	1	1	2	2	3	3	6	1	72	
5000-5499	17	12	4	1	1	5	3	2	1	1	1	1	1	3	3	2	2	2	58	
5500-5999	16	4	3	1	1	2	1	5	1	1	2	2	1	1	2	2	2	1	40	
6000-6499	10	12	3	3	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	3	2	2	1	36	
6500-6999	8	3	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	3	3	1	22	
7000-7499	11	7	4	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	30	
7500-7999	5	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	11	
8000-8499	7	3	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	18	
8500-8999	5	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10	
9000-9499	6	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	11	
9500-9999	7	5	3	1	1	2	3	2	4	2	2	3	1	5	5	6	5	3	22	
10000超	36	35	13	8	6	10	3	4	4	2	3	1	52	233	235	18	404	113	145	
総計	1,592	857	648	170	329	193	171	190	250	137	123	105	52	233	235	18	404	113	265	6,085

グラフ4 4市の土地建物総額別取引件数

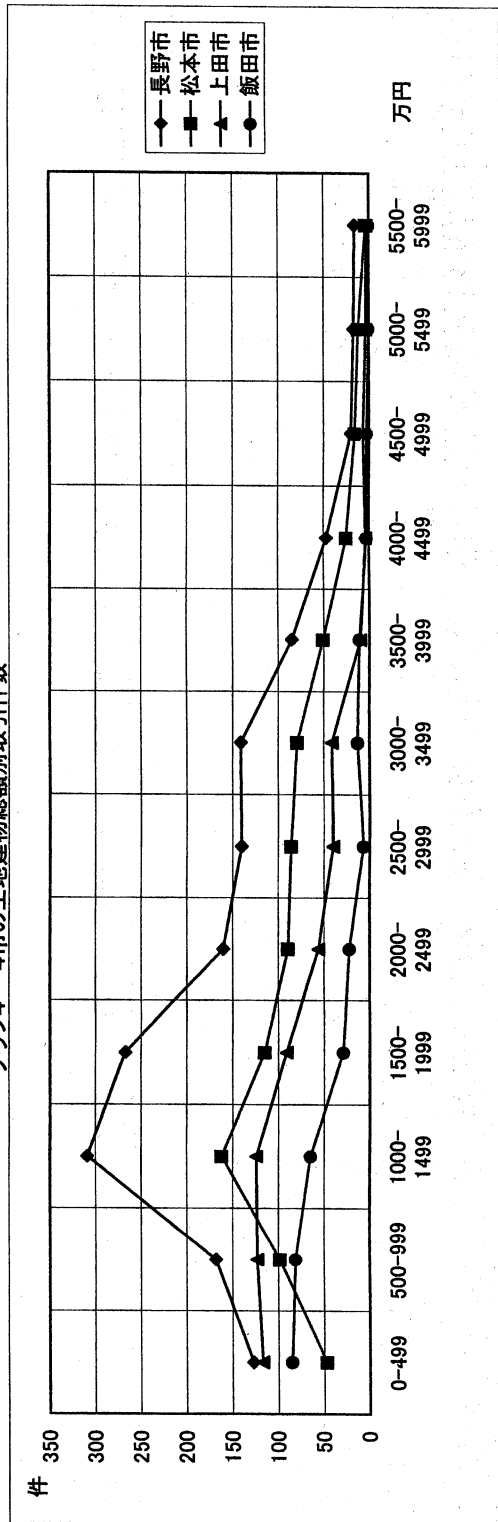


表5 土地単価別市別取引件数(2002年～2008年)

円/㎡	長野市	松本市	上田市	岡谷市	飯田市	諏訪市	須坂市	小諸市	伊那市	駒ヶ根市	中野市	大町市	飯山市	茅野市	塩尻市	千曲市	佐久市	東御市	安曇野市	総計
0-20000	114	64	148	31	140	12	28	99	126	72	41	99	47	64	39	35	122	59	70	1,410
20000-40000	274	251	254	54	210	46	48	101	142	93	58	49	44	146	54	72	233	69	165	2,363
40000-60000	467	310	184	76	89	90	87	20	27	17	52	7	24	93	89	63	103	8	67	1,873
60000-80000	638	307	96	118	34	84	57	8	11	4	15	1	1	32	110	16	30	2	3	1,567
80000-100000	363	120	37	41	12	41	9	2	7	2	6	1	1	11	8	6	3	2	2	670
100000-120000	164	54	14	12	9	11	1	1	1	2	1	1	1	9	2	2	2	2	2	283
120000-140000	57	16	5	10	8	3	3	2	2	1	2	2	2	2	3	2	1	1	1	104
140000-160000	12	16	6	9	4	2	2	1	1	1	2	2	2	2	3	2	1	1	1	55
160000-180000	12	5	1	1	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	23
180000-200000	4	7	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
200000-250000	9	6	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20
総計	2,114	1,156	747	353	508	292	230	231	317	191	177	156	116	357	305	194	495	138	307	8,384

グラフ5 4市の土地単価別取引件数

