
底地取引事例の分析結果について

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

(1) はじめに

本調査は、平成17年に当委員会が行った借地権・底地の取引事例分析と同様の方法で、その後の底地取引について調査・分析を行ったものである。平成19年に新スキームによる事例調査となるからは、従前と比べアンケート欄に借地権や底地の記入項目が少なくなってしまう、前回の調査ほど詳細にはできなかったが、我々が関心のある底地割合や地代利回りについての数値は得られた。

本分析が読者諸兄の参考となれば幸いである。

(2) 分析対象

平成18年から直近までの底地の取引事例で、カード化されたものを対象とする。なお、事情により中信地区は松本市と塩尻市のみの調査となった。収集した底地事例は200を超えたが、このうち206件を分析対象とした。

(3) 調査方法

① 更地価格

取引価格と対応する必要があることから、更地の比準価格を査定した。個別的要因が大きく取引価格に反映していると判断される場合は、個別的要因も適宜考慮した。

② 底地割合

前回の調査では、底地の取引件数を住宅地、商業地及び工業地に分けたが、今回は住宅地以外の件数が少なかったため、まとめて集計した。

③ 地代利回り

地代利回り(粗利回り)が10%以上となったものは個別事情があるものと判断し、最終的に対象から除外した。

(4) 分析結果

前回の調査では259件を分析対象としたが、今回は206件となった。これは、中信地区の一部がな

いことも要因になっていると思われる。

平均底地割合は、郡部や小都市では件数が少なく、100%のもの、すなわち借地権価格を考慮していないものが多い。

表・グラフ3は、底地割合と取引件数の関係を表すものであるが、件数の多い長野市、松本市、飯田市及び上田市等は70～80%程度の底地割合となっている。底地割合の全県平均は73%で、前回の63%より10%の上昇となった。

表・グラフ5は、取引件数と地代利回りの関係を表すものであるが、件数の多い前記4市は2%台となっている。地代利回りの全県平均は2.36%で、これも前回の2.23%より上昇した。

表・グラフ1 市・郡別底地取引件数

表・グラフ2 市・郡別平均底地割合

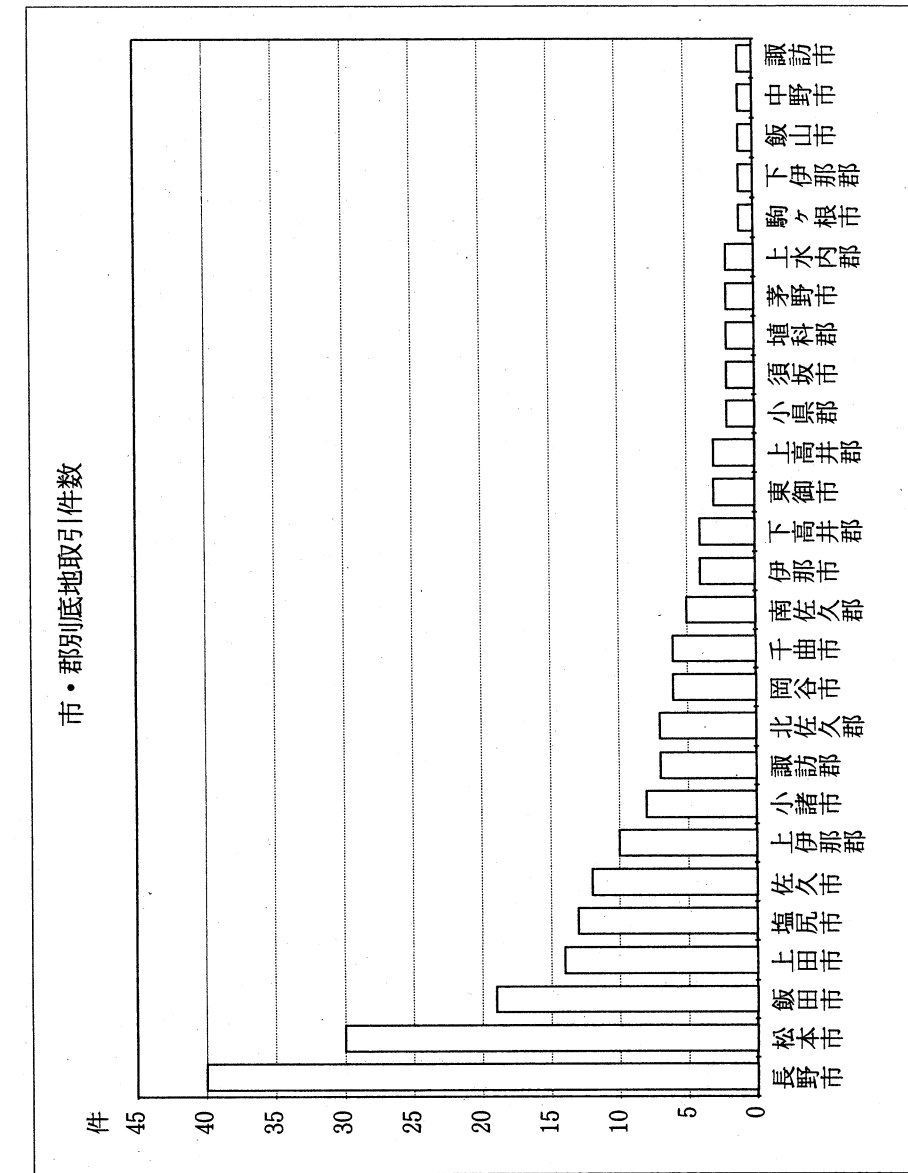
表・グラフ3 底地割合と取引件数の関係

表・グラフ4 市・郡別地代利回り

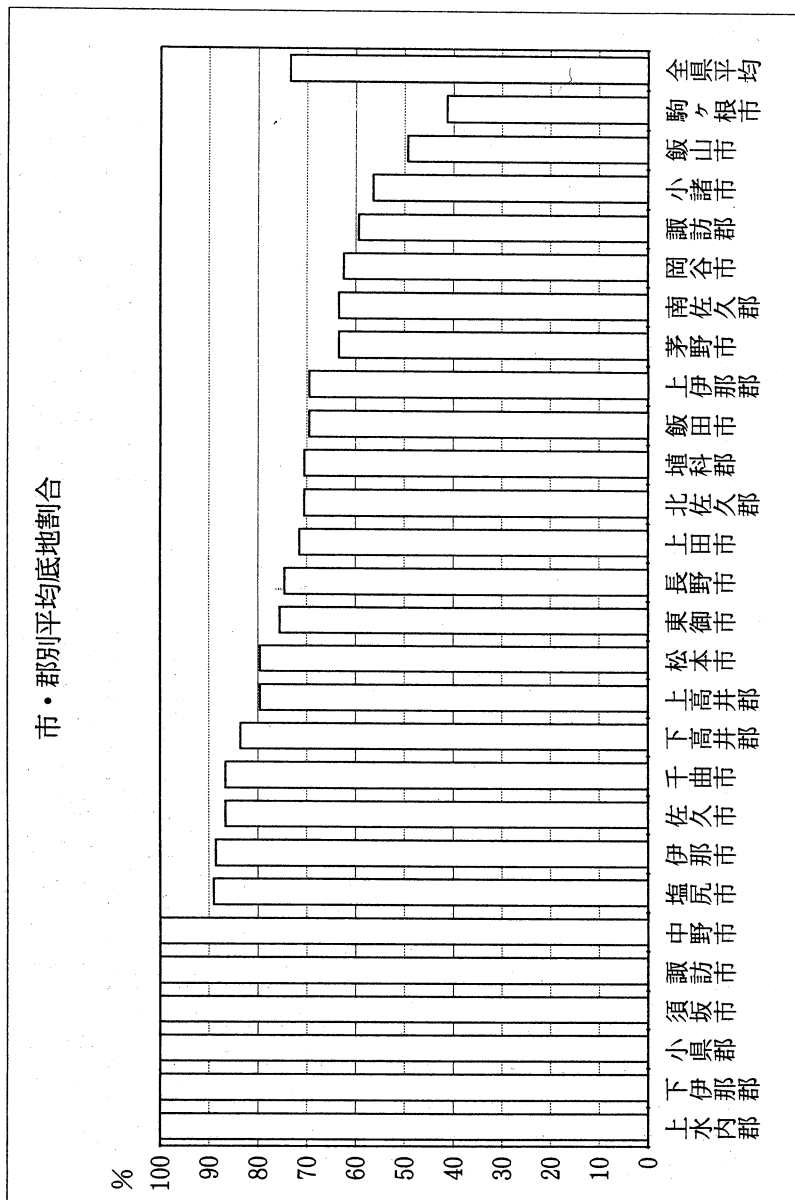
表・グラフ5 取引件数と地代利回りの関係

グラフ6 地代利回りと更地価格の関係

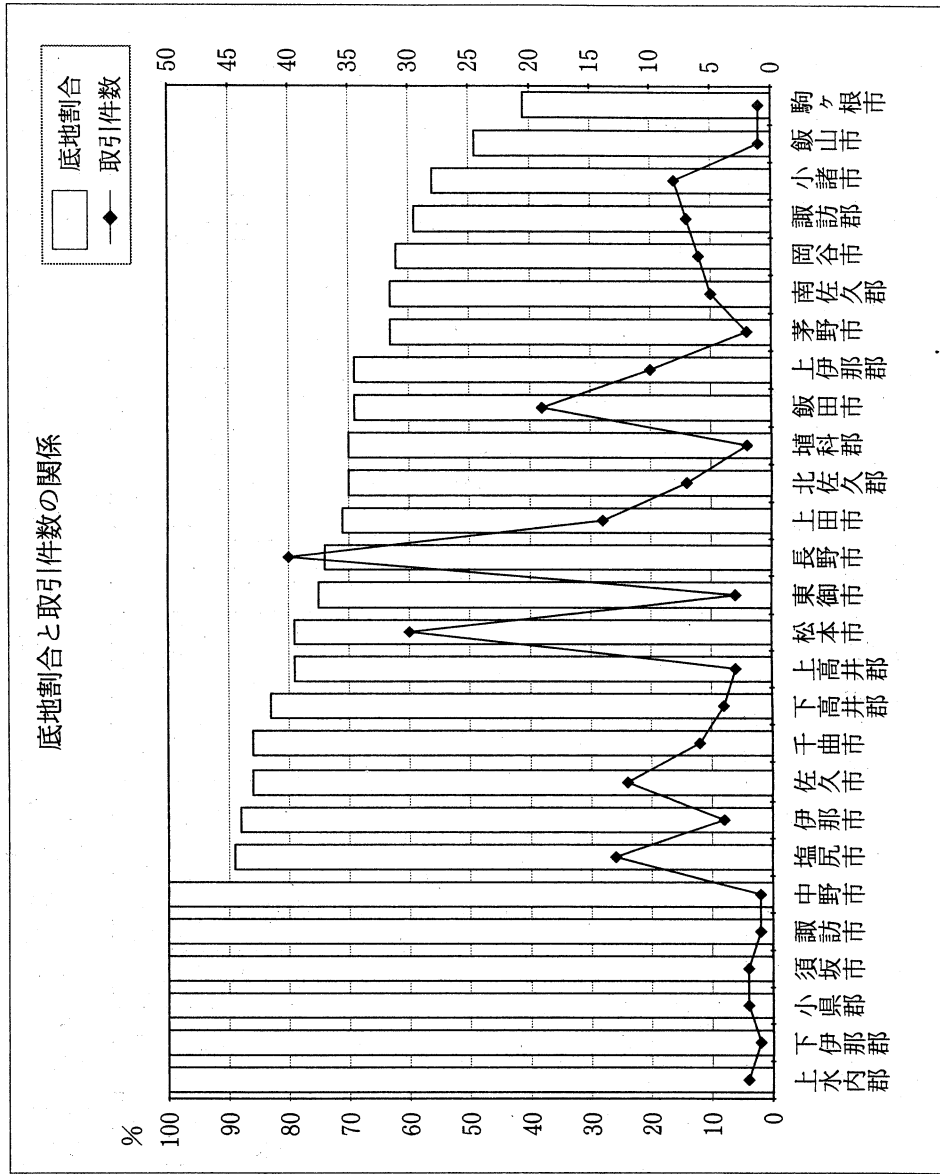
表・グラフ1



表・グラフ2

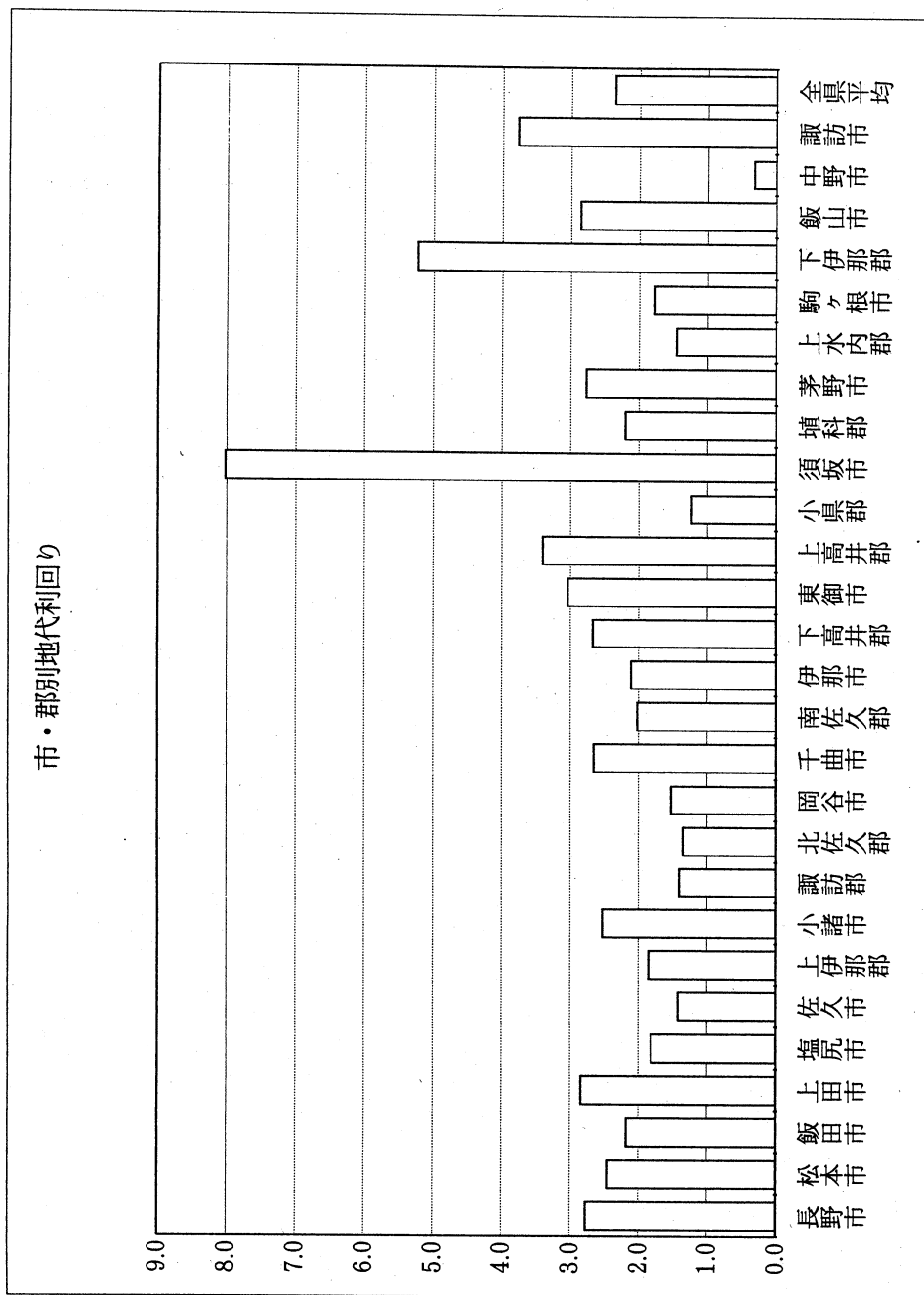


表・グラフ3

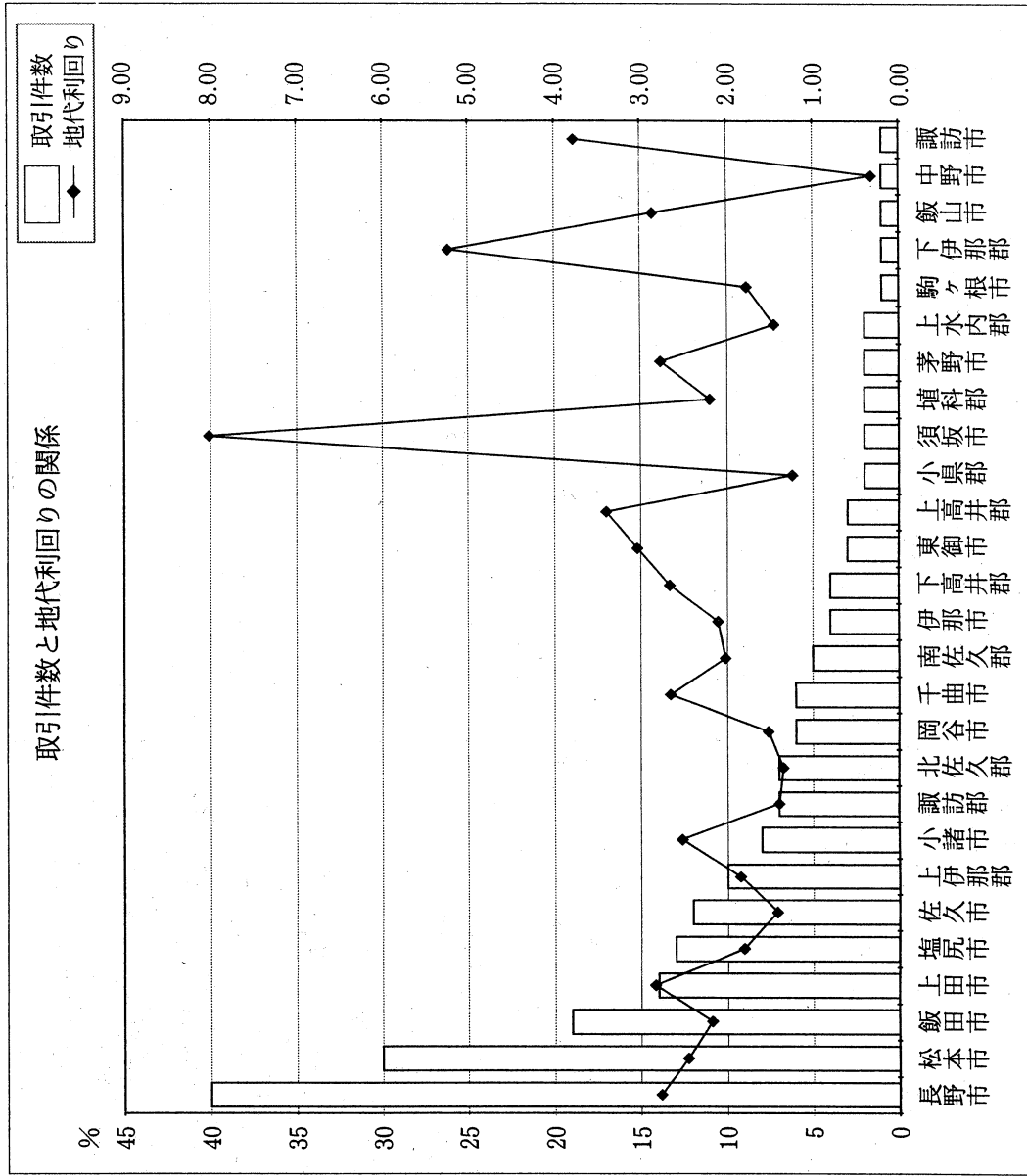


表・グラフ4

市・郡	平均地代利回り %
長野市	2.77
松本市	2.46
飯田市	2.18
上田市	2.84
塩尻市	1.81
佐久市	1.42
上伊那郡	1.85
小諸市	2.53
諏訪郡	1.40
北佐久郡	1.35
岡谷市	1.52
千曲市	2.66
南佐久郡	2.02
伊那市	2.11
下高井郡	2.67
東御市	3.04
上高井郡	3.40
小県郡	1.24
須坂市	8.02
埴科郡	2.20
茅野市	2.77
上水内郡	1.45
駒ヶ根市	1.77
下伊那郡	5.23
飯山市	2.86
中野市	0.32
諏訪市	3.77
全県平均	2.36



表・グラフ5



グラフ6

