

取引事例の分析結果の概要について

調査研究委員会

(担当委員) 畔上 豊 内藤武美 宮本吉豊
榎平 章 金子和寛 渡邊武久
上条祐里 真子 浩 奥村節夫
土橋重磨
(分析協力) 林部敏弘

(1) 基礎資料

本調査は、地価公示実施市町村を中心に、平成11年から17年まで実施した土地取引に関する調査結果を基礎資料とした。

対象は、取引時点が平成10年から同16年で、県内18市町村に存し、地目が宅地または雑種地で、単価が10,000円/㎡以上～220,000円/㎡未満の事例とした。

なお今回は、市町村合併で新たに誕生した千曲市、東御市も対象とした。

(2) 分析内容

本年も前回同様に、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集計結果についてコメントを加えた。例年コメントはかなり詳細にわたったものが多かったが、できるだけ読み易いものとするために、特徴の記述に重点を置き、簡略化に努めた。

全県平均では、依然として取引単価の下落傾向が続き、取引総額も低下傾向にあるなど、従来と同傾向のものが多いが、都市部を中心に取引単価の上昇が見られるなど、新しい傾向もうかがえる。

また、単価と総額の関係、面積と単価の関係等、私たちがイメージとしてとらえているものと実際とは異なる傾向も見られ、興味深いものがある。

詳細はさらなる分析が必要であるが、読者諸兄の参考になれば幸いである。

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 3-2) 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 3-3) 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 18 市（平成 16 年に合併した東御市は 1 年のみ）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。

東御市を除く 17 市のうち、平成 16 年に対前年比でプラスになったのは 7 市である。

取引データが少ない駒ヶ根市は比較が難しいが、北信、東信、中信、南信の各地区を代表する長野市、上田市、松本市、諏訪市、飯田市でプラスとなっている。平成 15 年はこれらの周辺都市でプラスとなったのと比較すると興味深い。平成 15 年にプラスとなった 8 市のうち平成 16 年もプラスとなったのは上田市のみで、他はすべてマイナスに転じている。特に取引データの多い長野市、松本市はここ数年プラス、マイナスを交互に繰り返しており、平成 16 年の結果のみで上昇基調に転じたと判断するのは早急と思われる。

プラスに転じた市が平成 15 年に 8 市、平成 16 年に 7 市とそれ以前と比べ増加傾向にあるが、この傾向が続くのかはもうしばらく観察する必要がある。

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

(担当：内藤 武美)

1,500 万円以上 2,000 万円未満の区分が多いのは長野市と松本市、同様に 1,000 万円以上 1,500 万円未満は上田市、岡谷市、諏訪市、須坂市、茅野市、塩尻市、佐久市である。

長野市と松本市の昨年（9～15 年）の最多価格帯が、2,000 万円以上 2,500 万円未満であったことを考えれば、総額水準が低下している。同様に最多価格帯区分が低下した市は、飯田市、須坂市、小諸市、伊那市、中野市、大町市、飯山市、塩尻市となっている。

2 番目に多い価格帯で昨年（9～15 年）と比べ、変化したのは上田市、飯田市、諏訪市、小諸市、中野市、大町市、茅野市、佐久市であり、いずれも下方にシフトしている。

昨年（同）と比べ最多価格帯と2番目価格帯に変化がないものの、価格帯の高い区分の件数が減少している。

県内大部分の市において総額水準の下落傾向が見られることは、不況が長く続き、不動産需要が低迷していることが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土地総額別市別取引件数

グラフ2-2 4市の土地総額別平均単価

（担当：宮本 吉豊）

各市の単価は無秩序に分布している。大雑把な傾向としては、土地総額が2,500万円前後までは総額とともに単価も高くなっているが、4,000万円以上は各市様々にばらついて、単価と総額との相関関係が読み取れなくなっている。総平均を見ても、単価と総額の間には比例関係が認められるのは3,000～3,499万円までで、それを超えると単価と総額との関係は窺えない。

4市の折れ線グラフを見ると、松本市、長野市の平均が、2,500～2,999万円まで上昇しているが、上田市、飯田市では2,000～2,499万円を超えると上昇が止まっている。単価が総額に影響を及ぼすのは、それぞれの地域の一般的購入限界辺りまでに限られ、それ以上は法人あるいは富裕層に属する個人の取引に限定されて、総額は面積と単価との相互関連によって決定されていくものと思われる。

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：槇平 章）

表2-3は、その総平均単価の年次別推移をみるに、平成14年および平成16年はやや異常値があらわれている。これは単なるデータの偏りと思われる。なぜなら土地の単価および総額の取引傾向は一年程度の短期で著しく変動するとは考えにくいからである。この偏りと思われる平成14年、16年データを除いて分析してみると明確な傾向が、高い相関をもって読みとることが出来る。（相関係数-0.986）

傾向として年-4143.51円づつの上昇傾向にあり、今後の弾性値が注目される。

グラフ2-3は平成10年および平成13年はプラス相関が明確に読みとれるが、平成16年は単価と総額の関係の変化が顕著でない。このことは平成10年、平成13年においては総額が高い取引は土地単価も高いと言う、いわば当然な傾向を表しているが、平成16年になると総額に関係なく取引単価が抑えられている傾向が伺われる。これは総額で高額になると相当の値引きが行われて取引される傾向があるものと推定される。

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：金子 和寛）

表3-1は平成10年～16年の7年間における県下18全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は県下4地区毎の圏域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。18市の7年間の総取引件数のうち、まず市別では人口規模順に準じて、長野市(25.3%)、松本市(13.9%)、上田市(8.3%)が上位3位であり、これにて全体の約47%を占めるものとなっている。

各土地取引の地積区分毎の件数を見ると、200㎡～299㎡(2,083件)が全体の27.3%と最も多く、次いで100㎡～199㎡(1,863件)が24.4%、0～99㎡(1,399件)が18.3%、300㎡～399㎡(889件)が11.6%の順となっている。上記上位3位の市別の最多分布は、長野市が100㎡～199㎡(726件)、松本市が100㎡～199㎡(276件)、200㎡～299㎡(276件)、上田市が200㎡～299㎡(182件)であり、可処分所得との関係で地価水準の高い市ほど取引される土地の地積は小さくなる傾向が見られる。

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：渡邊 武久)

表3-2は平成10年～16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。

18市全体では、地積100～199㎡の区分の平均単価62,143円/㎡が最も高く、次いで0～99㎡の58,524円/㎡、200～299㎡の52,900円/㎡と続いている。各市を個別にみても、一部の市を除き、上位3つの区分に平均単価の上位価格が入っている。

上記グラフ3-1地積別市別取引件数をみるに、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、自用の戸建住宅地として取得しやすい面積に需要が集中し、平均単価を押し上げていると推定される。長野・須坂・佐久市等の東北信地方では、住宅地としての実需が集中する200㎡未満での平均単価が高く、一方、松本・諏訪・飯田市等の中南信地方では、800㎡以上の大規模な地積の平均単価が上位に来ていることが特徴として指摘できる。市場の実需の実態を示すものとして興味深い。

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：上條 祐里)

表3-3は平成10年～16年における地積別の平均単価の推移を集計したものであり、グラフ3-3はその平成10年、13年、16年における推移状況をグラフ化したものである。

表3-3及びグラフ3-3を時系列的にみると、総体的には平均単価の下落傾向が認められる。下落率について平成10年と平成15年及び平成16年とを比較すると200㎡～700㎡は20%～30%程度の下落であるのに対し、700㎡～3000㎡は40%程度の下落を示している。これは大規模地の価格の下落幅

がより大きいことを表しているといえる。

また、当該表及びグラフを全体的にみて各年におよそ共通する傾向として以下のものがあげられる。

- ・100-199㎡の区分から300-399㎡の区分までは100㎡毎に20~30%程度の格差があるのに対し、それ以上の区分(2000㎡程度まで)については年によりばらつきはあるものの、各区分間の格差は比較的小さい(このことはグラフの形状にも表れている)。
- ・800-899㎡の区分はその周辺区分に比べて平均単価が高い。

このような傾向から考えると規模が大きくなればなる程、単純に単価が安くなるとはいきれないのではないだろうか。上記の傾向をそのまま参照するならば、例えば200㎡の土地と400㎡の土地との規模格差と200㎡の土地と1,000㎡の土地との規模格差はほぼ同程度なのではないかとも思える。

これについては、更に用途、地域性等による分析、検討が必要となるものと思われる。

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: 真子 浩)

表4は平成10年から16年までの県下18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る。

18市総計のデータを見てみると、1,500万円から1,999万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50%強を占めている。

なお、総額5,000万円を超える取引は少なく、全体に占める割合は10%弱である。

市別のデータを見てみると、長野市、松本市に代表される都市部は高価格帯の取引が多い傾向が見受けられる。

前回の調査との比較してみると、1億円を超える取引の割合が増加したことが大きく異なる点といえる。前回は1億円を越える価格帯の取引の割合は0.8%であったのに対し、今回の調査では2.8%となっている。

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: 奥村 節夫)

表5およびグラフ5から次の特徴がうかがえる。

1. 最頻度単価は長野市が最上位に位置し、他市は全て左側(下位)に位置している。
2. 最頻度単価レベル付近における取引件数の現れ方において、長野市は他市に比べ取引件数の集中度が強い(尖りが鋭い)。
3. 最頻度単価レベルを中心に左側(下位レベル)の方がやや取引件数の集中度が高く、右側(上位レベル)では取引件数の集中度がやや分散傾向か。
4. 単価は総額と規模による。従って単価別取引件数のみでは本因の傾向は読み取れない。

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	総平均
平成10	108,566	95,876	70,702	88,987	53,163	79,510	82,399	41,022	38,740	47,475	64,138	31,384	35,339	64,055	71,574	49,364	70	63,893	
件数	229	177	105	91	73	39	36	33	37	31	23	54	10	64	45	70	1,117		
平成11	102,822	91,623	65,830	78,604	61,612	76,650	86,599	40,890	37,074	38,602	55,401	31,633	36,243	58,992	61,770	53,660	61	61,125	
件数	308	188	103	83	76	43	35	31	49	32	28	39	10	88	56	61	1,230		
平成12	95,279	87,922	67,008	90,006	56,434	75,041	75,988	33,659	39,935	34,126	54,862	29,342	39,515	56,576	61,203	53,200	72	59,381	
件数	377	193	104	60	81	47	42	27	45	35	27	29	7	80	70	72	1,296		
平成13	90,156	84,441	63,456	77,551	51,962	76,769	57,819	36,612	38,511	33,894	55,052	39,437	31,760	50,095	54,330	47,551	84	55,587	
件数	321	154	114	77	79	51	38	31	43	43	28	42	10	69	81	84	1,265		
平成14	111,456	89,692	56,869	77,350	43,693	73,018	57,397	30,934	35,868	32,967	51,199	18,070	25,626	49,510	50,008	39,848	52	52,719	
件数	288	110	77	67	80	52	30	30	46	12	25	28	35	62	43	52	1,037		
平成15	75,822	69,287	60,396	65,785	35,484	62,470	44,067	33,409	31,148	24,625	71,995	21,736	33,059	63,582	60,114	43,917	41	49,393	
件数	162	75	43	41	57	30	20	30	31	4	14	20	25	42	38	16	41	689	
平成16	83,856	82,185	91,039	60,935	41,243	64,572	47,210	25,364	27,617	31,219	32,581	17,144	23,102	36,365	45,916	41,603	29	45,251	
件数	248	160	87	63	69	32	29	33	48	2	17	28	9	43	30	29	54	997	
総平均	95,422	85,861	67,900	77,031	49,084	72,576	64,497	34,556	35,556	34,701	55,033	26,964	32,092	54,168	57,845	42,760	45	53,040	
合計件数	1,933	1,057	633	482	515	294	230	215	299	159	162	240	106	448	363	45	434	7,631	

グラフ1 市別平均単価の推移

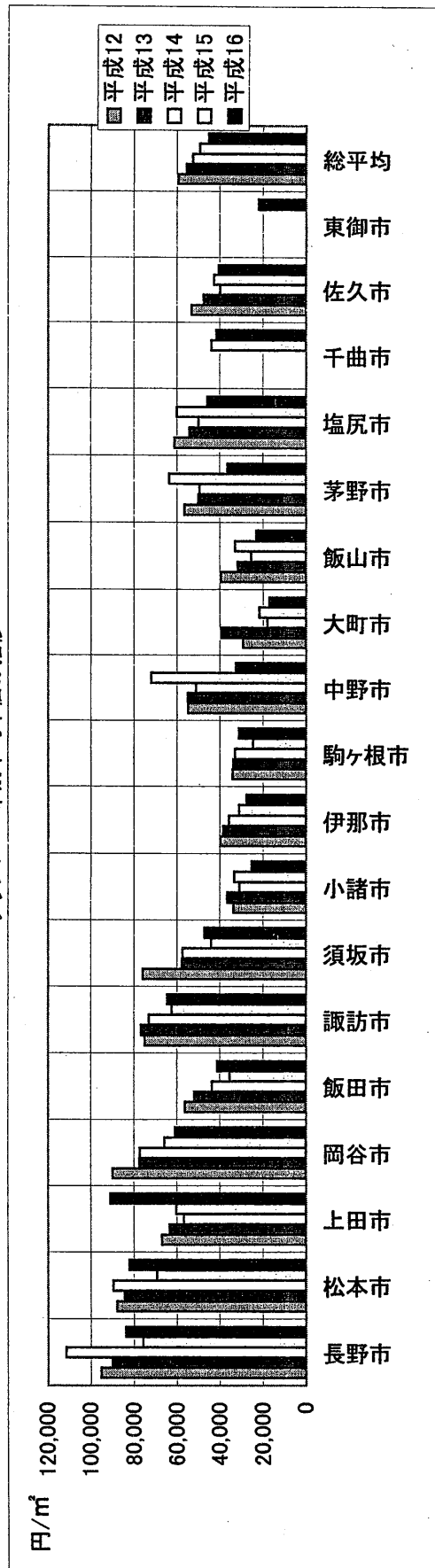


表2-1 土地総額別市別取引件数(10年～16年)

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	総計
0-499	217	175	114	146	54	182	35	65	74	33	31	87	34	92	53	18	77	5	1,492
500-999	125	106	94	61	50	103	35	70	99	58	39	82	24	102	50	8	87	7	1,200
1000-1499	301	138	182	79	68	78	51	42	57	38	38	46	26	125	102	8	127	2	1,506
1500-1999	459	194	85	78	39	38	43	12	23	13	25	8	6	56	79	3	64	2	1,227
2000-2499	335	162	56	33	27	18	28	7	15	6	12	6	4	27	31	2	32	1	801
2500-2999	154	69	22	21	16	16	9	2	5	2	6	3	3	10	11	1	11	1	366
3000-3499	68	34	15	11	7	7	4	1	10	5	1	2	1	6	7	6	9	1	204
3500-3999	39	40	15	16	3	7	4	1	2	1	3	2	1	8	6	1	1	1	150
4000-4499	37	20	6	8	2	7	2	3	2	1	4	2	1	2	3	2	2	2	100
4500-4999	16	16	9	4	4	4	2	1	2	1	1	2	2	3	5	5	5	74	74
5000-5499	23	11	5	7	2	7	1	1	10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	60
5500-5999	13	6	4	4	3	4	1	1	3	1	1	1	1	3	1	1	2	2	42
6000-6499	17	7	4	1	2	1	1	3	1	3	1	1	1	3	1	1	4	4	44
6500-6999	11	16	1	1	1	1	1	1	3	1	1	1	1	2	1	1	1	1	41
7000-7499	8	3	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	3	3	1	1	19
7500-7999	7	7	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	25
8000-8499	8	4	2	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	22
8500-8999	8	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	14
9000-9499	12	1	2	1	4	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	22
9500-9999	10	1	2	2	1	1	1	1	3	3	1	2	1	5	7	3	8	1	24
10000超	65	46	12	11	10	14	7	3	3	159	162	240	106	448	363	45	434	16	198
総計	1,933	1,057	633	482	294	515	230	215	299	159	162	240	106	448	363	45	434	16	7,631

グラフ2-1 4市の土地総額別取引件数

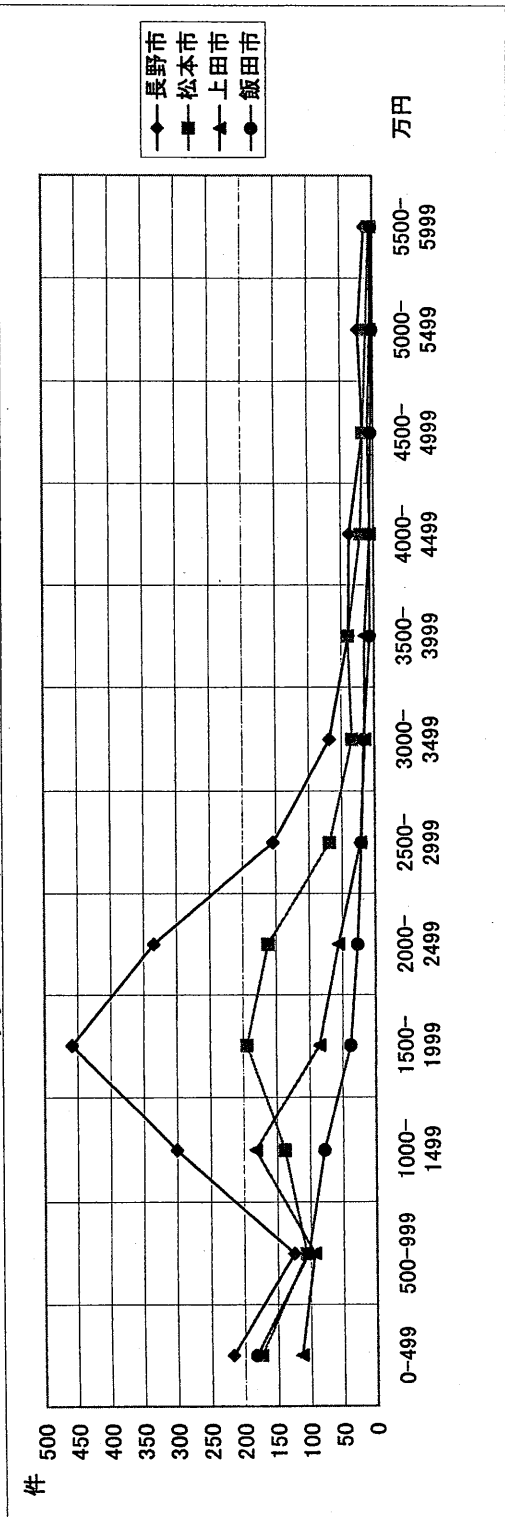


表2-2 土地総額別市別平均単価(10年～16年)

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	総平均
0-499	63,489	60,399	46,553	69,142	39,232	61,711	54,120	26,725	25,102	36,639	37,959	21,019	23,822	36,542	41,355	26,472	36,273	16,406	40,164
500-999	62,841	74,283	46,885	64,203	39,237	62,124	50,548	29,052	35,058	33,114	40,991	34,253	28,812	51,740	43,916	37,171	38,663	25,464	44,353
1000-1499	73,326	75,797	58,136	74,685	49,978	72,483	58,594	38,812	36,229	39,693	52,257	33,301	33,880	53,090	55,369	53,778	48,567	38,610	53,410
1500-1999	95,049	90,023	71,267	82,572	53,496	83,771	76,891	36,604	47,569	48,795	68,425	32,171	41,551	62,153	70,556	57,586	59,703	24,783	61,276
2000-2499	103,535	100,226	82,203	101,106	79,457	64,887	86,709	66,476	39,693	39,118	74,340	33,438	36,175	74,042	78,174	31,919	56,842	24,783	67,549
2500-2999	115,344	134,997	74,116	92,849	68,724	90,458	92,117	15,983	48,285	22,455	93,087	20,235	47,709	73,653	64,906	40,353	49,678	18,701	67,350
3000-3499	106,246	101,467	74,601	97,551	55,205	102,588	74,806	133,393	58,926	51,337	90,912	30,036	42,625	82,074	60,843	60,205	54,463	22,780	73,030
3500-3999	112,927	98,244	94,941	94,981	81,442	129,165	89,221	10,306	41,010	18,949	66,222	20,399	37,450	91,884	72,951	54,463	71,245	22,780	66,902
4000-4499	129,379	78,183	61,576	120,870	83,345	74,100	90,798	48,520	37,426	42,969	108,008		35,788	54,488	77,029	32,527	78,867	74,248	78,867
4500-4999	127,995	98,982	82,796	70,172	92,332	90,165	94,561	48,980	48,980	39,393	141,828		47,671	82,702	54,036	78,777	72,600	85,210	85,210
5000-5499	105,474	117,876	58,387	102,288	104,258	92,188	110,503			5,410		23,662	20,589	98,102	124,000	36,054	67,027	61,615	61,615
5500-5999	115,828	77,200	114,563		55,765	60,171	52,319	11,916					8,606	86,350		78,777	72,600	85,210	85,210
6000-6499	104,249	101,699	109,244	115,644	124,460	75,824	75,625		51,238				112,669	16,668		60,050	60,050	86,106	86,106
6500-6999	102,072	87,581	86,822		98,884	60,000		65,105	15,125				38,690	62,013	69,839	54,321		84,356	84,356
7000-7499	104,071	142,820	94,538		23,649	65,225			135,680		24,512							84,809	84,809
7500-7999	77,914	98,480	131,422		79,084	54,881	60,768		36,602				144,788	79,342				88,785	88,785
8000-8499	133,728	85,273	138,903	91,821		100,818	11,516	103,614	73,801			15,320		59,592			14,184	73,144	73,144
8500-8999	189,128	122,800			83,573	42,129								44,874			81,618	83,878	83,878
9000-9499	121,273	94,979	84,582	50,002	59,266	95,427								101,638	98,990		33,328	81,084	81,084
9500-9999	116,257	104,999	95,882	69,930	98,624	102,850	56,003	13,427					42,812	62,004	59,089	104,432	66,203	94,580	94,580
10000超	229,580	93,027	402,155	85,161	73,817	83,613	69,045	27,095	20,361	80,592	73,261	25,284	34,727	78,231	65,085	51,838	53,194	63,845	63,845
総平均	113,795	97,111	100,479	86,436	71,592	81,230	69,237	44,788	46,942	34,352	73,261	25,284	34,727	78,231	65,085	51,838	53,194	21,627	63,845

グラフ2-2 4市の土地総額別平均単価

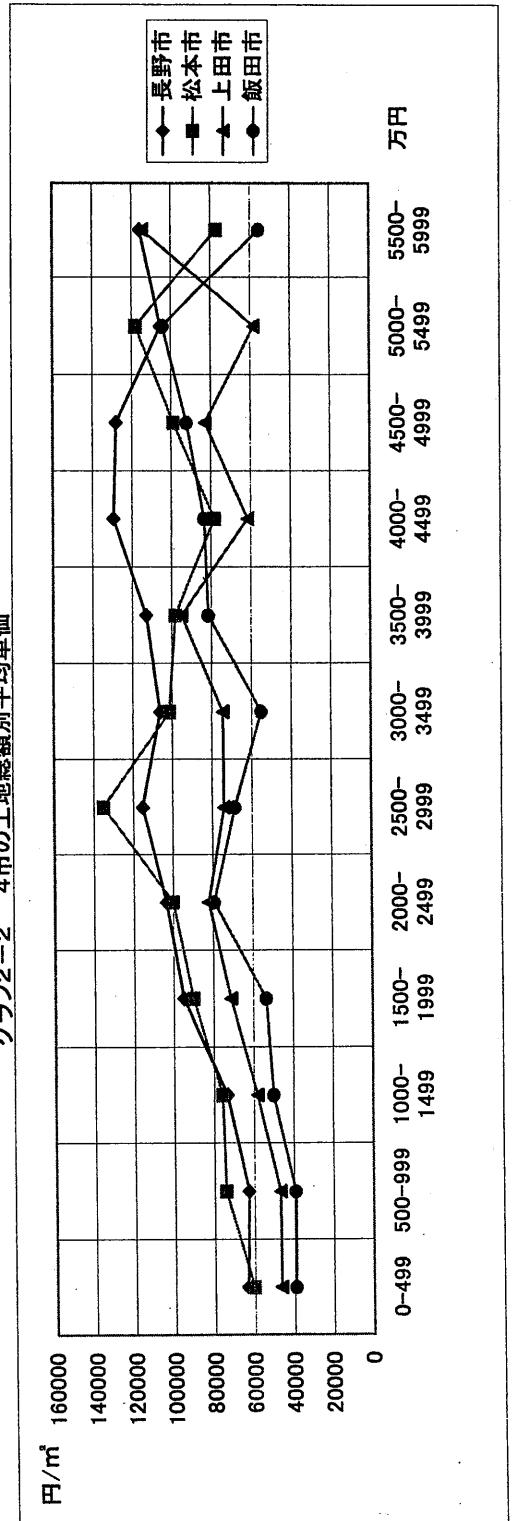


表2-3 土地総額別年別平均単価(10年～16年)

万円	平成10	平成11	平成12	平成13	平成14	平成15	平成16	総平均
0-499	46,432	43,523	44,489	40,796	39,480	27,832	30,468	39,003
500-999	43,557	45,577	42,816	40,208	39,501	40,475	34,735	40,981
1000-1499	54,648	56,212	55,797	60,698	54,517	56,373	52,526	55,824
1500-1999	77,484	79,428	77,318	78,160	76,388	70,213	58,249	73,891
2000-2499	93,865	93,311	88,960	88,180	83,003	73,722	72,563	84,801
2500-2999	96,662	97,416	91,975	82,311	82,063	69,265	134,478	93,453
3000-3499	94,760	79,791	88,011	81,415	86,782	55,505	57,082	77,621
3500-3999	87,946	95,469	97,787	89,075	104,455	79,561	82,321	90,945
4000-4499	107,086	104,171	82,056	60,064	79,429	38,733	58,777	75,759
4500-4999	97,596	74,320	94,087	91,349	68,330	120,607	76,682	88,996
5000-5499	110,964	88,562	85,930	101,519	65,942	68,949	87,354	87,031
5500-5999	140,552	72,716	71,671	76,742	63,252	52,375	46,889	74,885
6000-6499	113,081	101,263	112,050	67,704	74,323	107,517	43,045	88,426
6500-6999	104,244	64,156	89,756	66,011	93,595	87,438	64,847	81,435
7000-7499	90,150	57,427	55,861	65,695	102,919	76,923	40,484	69,923
7500-7999	82,332	98,210	111,244	89,113	120,290	69,567	59,742	90,071
8000-8499	66,942	117,180	90,471	107,943	76,801	127,941	52,774	91,436
8500-8999	90,166	90,131	109,623	42,801	84,355	30,250	208,244	93,653
9000-9999	81,759	147,366	59,988	59,266	91,878	61,903	152,423	93,512
10000-19999	77,497	77,497	72,035	97,419	208,420	54,412	99,538	101,554
20000超	88,759	101,860	91,670	71,380	251,838	67,267	261,454	133,461
総平均	87,928	85,404	81,600	74,183	92,741	68,420	84,508	82,112

グラフ2-3 全市総計の土地総額別年別平均単価

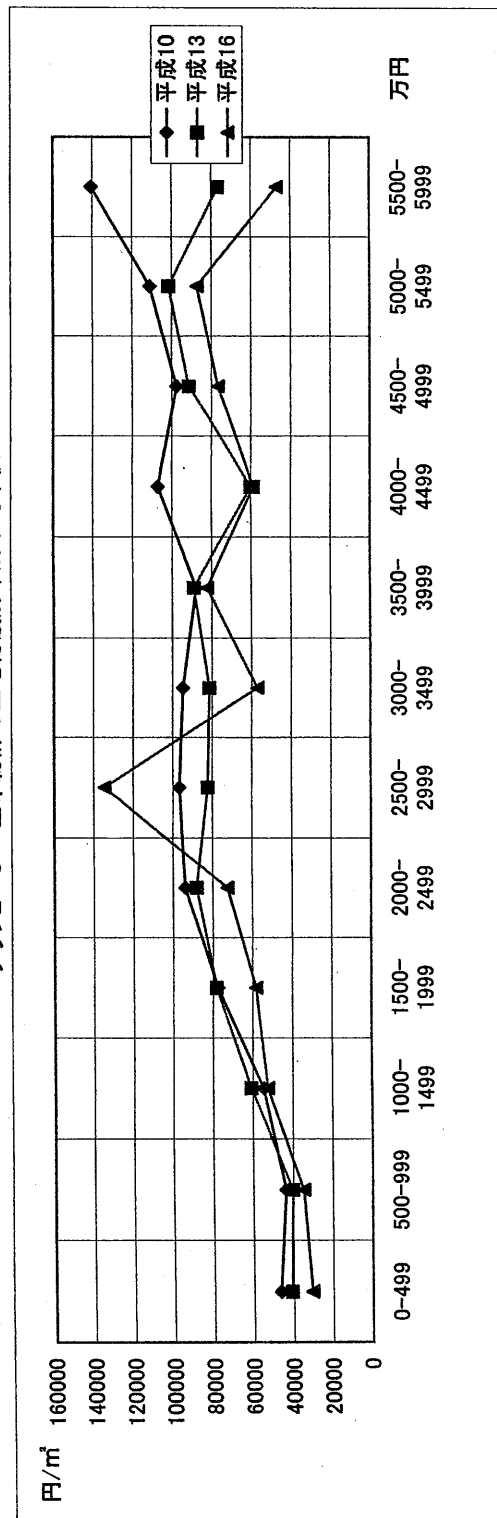


表3-1 地積別市別取引件数(10年～16年)

㎡	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	総計
0-99	235	219	110	158	144	68	37	36	52	32	25	53	28	86	45	7	61	3	1,399
100-199	726	276	145	130	83	87	52	36	34	6	31	36	11	85	61	13	50	1	1,863
200-299	527	276	182	94	96	70	79	49	70	38	56	36	11	153	154	7	181	4	2,083
300-399	176	72	86	48	63	16	20	36	65	44	28	64	27	43	41	5	52	3	889
400-499	66	52	34	18	36	13	12	15	25	16	6	14	5	30	17	3	29	1	391
500-599	38	29	20	7	21	5	6	8	16	6	1	5	5	14	8	2	10	1	202
600-699	23	21	11	7	15	6	2	4	8	5	4	6	3	8	6	2	10	1	141
700-799	22	10	7	1	11	1	4	5	5	1	2	4	1	6	2	1	7	1	89
800-899	17	13	5	1	5	4	2	1	5	1	1	3	3	3	1	1	1	1	71
900-999	10	12	4	2	6	2	2	3	5	3	2	2	3	3	6	6	6	3	69
1000-1999	57	41	19	12	21	16	8	11	9	7	4	13	3	7	13	3	17	4	265
2000-2999	20	11	8	4	6	1	1	3	1	1	1	1	1	1	5	2	4	1	70
3000-3999	4	8	1		3	3		2	1	1		1	2	1	1	1	1	1	27
4000-4999	5	4			1	1	2	2	1	1		1	1	1	1	1	1	1	20
5000-5999	1	2			1	1	1	2	1	1		1	2						11
6000-6999	4	4			1	1	1	1	1			1	1						11
7000-7999	1	2	1		1	1	1	1	1			1			1		1	1	8
8000-8999		3			2		1					1		1			1	1	8
9000-9999		1			1				1	1		1		1			1	1	2
10000-19999		2			1				1	1		1			1		1	1	7
20000超	1	2			1				1	1		1		1			1	1	5
総計	1,933	1,057	633	482	515	294	230	215	299	159	162	240	106	448	363	45	434	16	7,631

グラフ3-1 4市の地積別取引件数

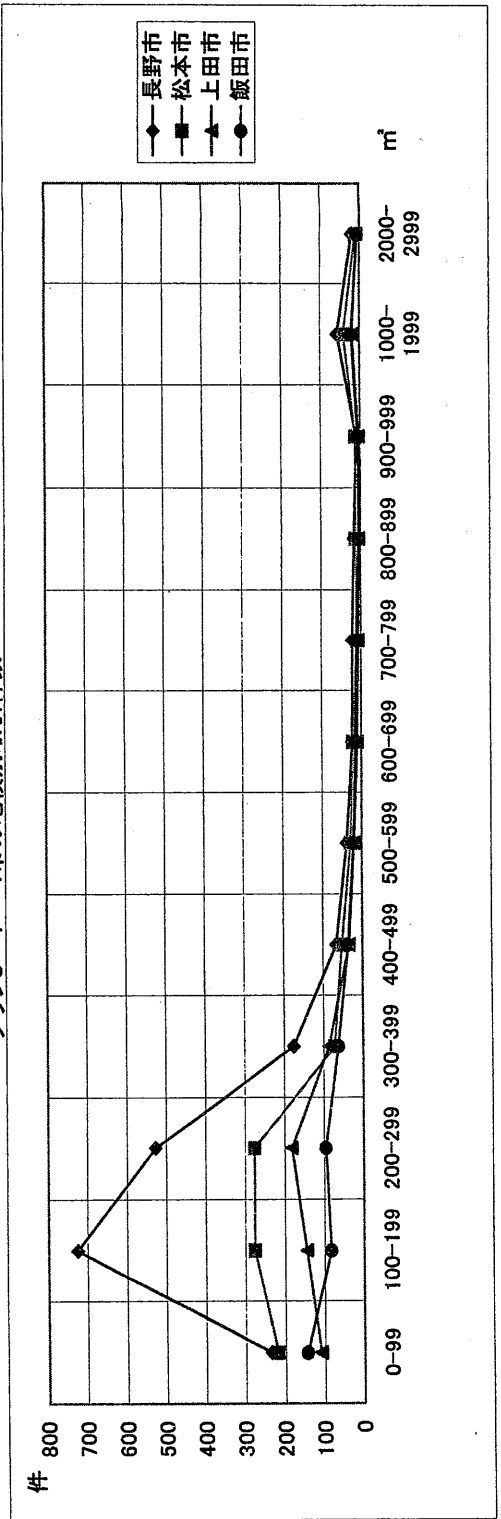


表3-2 地積別市別平均単価(10年～16年)

㎡	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	総平均
0-99	95,009	101,483	62,856	82,430	55,130	74,483	71,161	48,334	41,869	57,435	69,334	36,202	26,592	67,765	57,467	43,691	49,462	12,729	58,524
100-199	112,016	98,452	93,809	82,941	56,424	74,587	79,036	37,639	43,031	53,518	59,108	33,075	36,217	64,077	70,142	43,967	53,337	27,204	62,143
200-299	88,105	83,738	65,472	71,891	46,494	73,619	67,364	37,551	35,518	35,345	55,065	28,154	34,825	49,015	61,165	39,495	50,851	28,535	52,900
300-399	81,029	74,582	54,146	75,727	41,908	73,262	71,804	29,130	30,992	31,975	54,042	27,857	34,471	51,923	48,700	26,128	39,899	23,996	48,421
400-499	97,770	78,677	54,763	61,160	44,384	69,880	41,276	29,061	30,405	28,592	56,514	25,487	24,342	43,432	57,887	16,469	42,571		47,215
500-599	87,360	71,244	69,429	86,050	62,057	80,637	54,282	30,360	38,146	22,766	37,512	11,440	28,969	43,905	42,400	35,667	32,620	34,438	48,293
600-699	81,143	60,016	37,528	63,945	40,371	64,804	14,916	50,607	32,397	27,655	28,164	22,967	33,195	50,269	44,067	47,564	30,126		42,925
700-799	69,702	61,229	68,260	19,697	37,442	71,055	25,176	33,194	35,704	12,092	6,704	14,124	32,165	54,876	58,354	40,353	49,747		44,098
800-899	74,417	102,774	94,780	80,162	64,209	87,917	56,748	11,508	34,303	12,092	6,704	14,124	32,165	54,876	30,266		42,593		49,977
900-999	88,849	62,907	57,258	101,157	27,414	97,215	19,971	15,530	33,730	28,124	14,841		29,898	22,130	46,789		39,134		45,663
1000-1999	81,871	55,009	44,566	65,710	42,589	69,885	78,535	16,067	26,896	24,590	36,329	12,987	37,673	41,963	48,516	76,253	44,140	16,340	45,551
2000-2999	60,603	79,493	61,757	67,967	46,895	54,761	42,129	13,221	36,602	24,512	23,662	20,589	30,252	25,964	69,829	47,827	14,184		33,423
3000-3999	64,275	49,646	12,539		65,408	38,215		5,952	19,164			3,123	42,812	34,018					33,634
4000-4999	70,284	47,111			23,370	56,491	28,472	18,937	15,125			15,320	5,319		18,788		32,276		32,661
5000-5999	50,000	41,179			35,436		179	19,062				4,303					39,857		33,455
6000-6999	63,903	57,901			15,678							16,482					39,857		29,044
7000-7999	80,304	56,697	17,018		23,405		13,547										24,155		16,257
8000-8999		51,929																	30,405
9000-9999																			10,785
10000-19999																			
20000超																			
総平均	76,373	67,103	56,727	71,570	41,709	68,148	42,257	25,604	30,988	29,773	35,304	19,714	28,733	43,601	44,499	43,942	39,032	23,874	43,831

グラフ3-2 4市の地積別平均単価

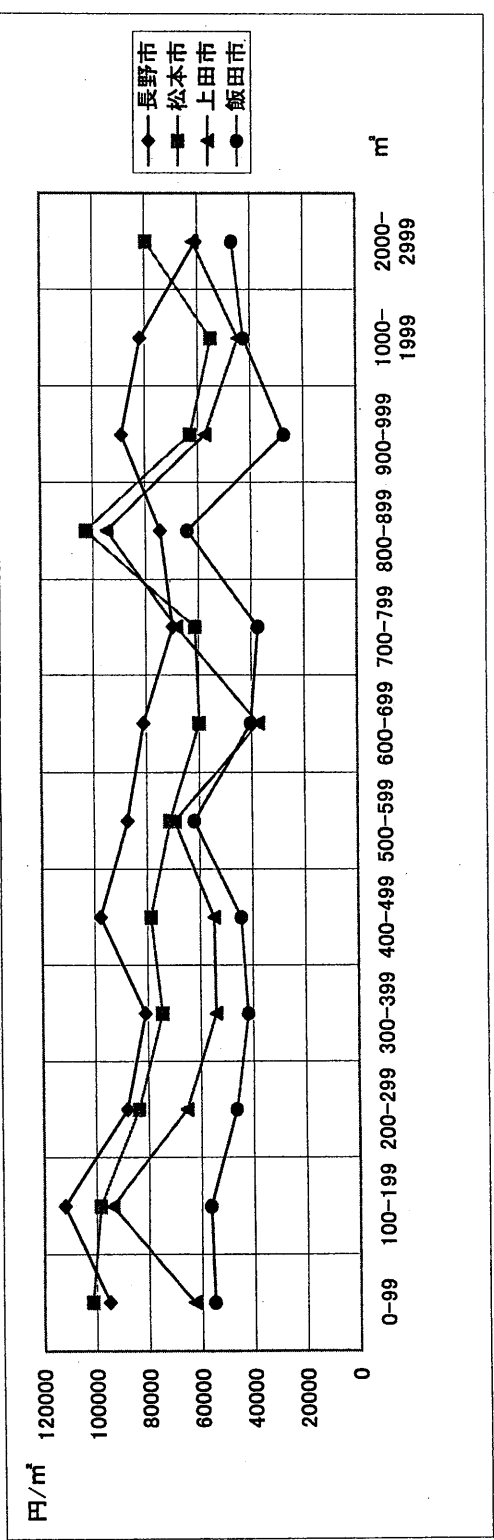


表3-3 地積別年別平均単価(10年～16年)

㎡	平成10	平成11	平成12	平成13	平成14	平成15	平成16	総平均
0-99	66,356	62,974	62,685	70,009	62,394	60,431	69,261	64,873
100-199	85,155	85,130	84,947	77,535	95,905	58,042	77,004	80,531
200-299	68,029	65,083	64,907	57,616	57,296	51,779	48,601	59,044
300-399	51,743	49,017	52,883	44,521	40,851	41,459	40,326	45,829
400-499	47,794	51,496	48,889	46,240	40,583	32,370	48,564	45,134
500-599	47,418	56,152	43,562	54,308	41,943	40,904	37,963	46,036
600-699	45,214	56,889	50,582	43,671	31,648	38,501	33,601	42,872
700-799	48,478	40,851	56,713	41,558	35,606	29,735	30,123	40,438
800-899	45,067	91,165	50,484	50,247	64,585	35,519	38,024	53,584
900-999	49,547	56,839	54,886	33,905	47,277	32,255	30,883	43,656
1000-1999	60,058	44,172	46,485	43,602	43,398	45,166	32,841	45,103
2000-2999	68,844	46,236	57,583	36,433	29,865	34,435	45,991	45,627
3000-3999	26,682	64,532	60,528	43,999	19,531	21,156	18,955	36,483
4000-4999	25,957	53,310	28,355	15,515	29,568	36,211	25,518	30,633
5000-5999	35,785	10,522	31,796	15,320	50,000	37,722	4,548	26,528
6000-6999	56,870	88,742	41,392	34,356	29,494	4,303	3,830	36,998
7000-7999	80,304	80,304	41,745	20,286	48,013	49,266	30,783	44,226
8000-8999	49,518	13,547	39,552	35,335	38,271	49,266	11,475	33,852
9000-9999	18,243	16,329	12,163	10,884	27,117	24,855	20,789	17,173
10000-19999	29,802	43,522	21,097	12,100	5,982	15,881	367	17,361
20000超	48,766	53,841	47,115	38,226	43,630	35,428	31,170	21,253
総平均								42,597

グラフ3-3 全市総計の地積別年別平均単価

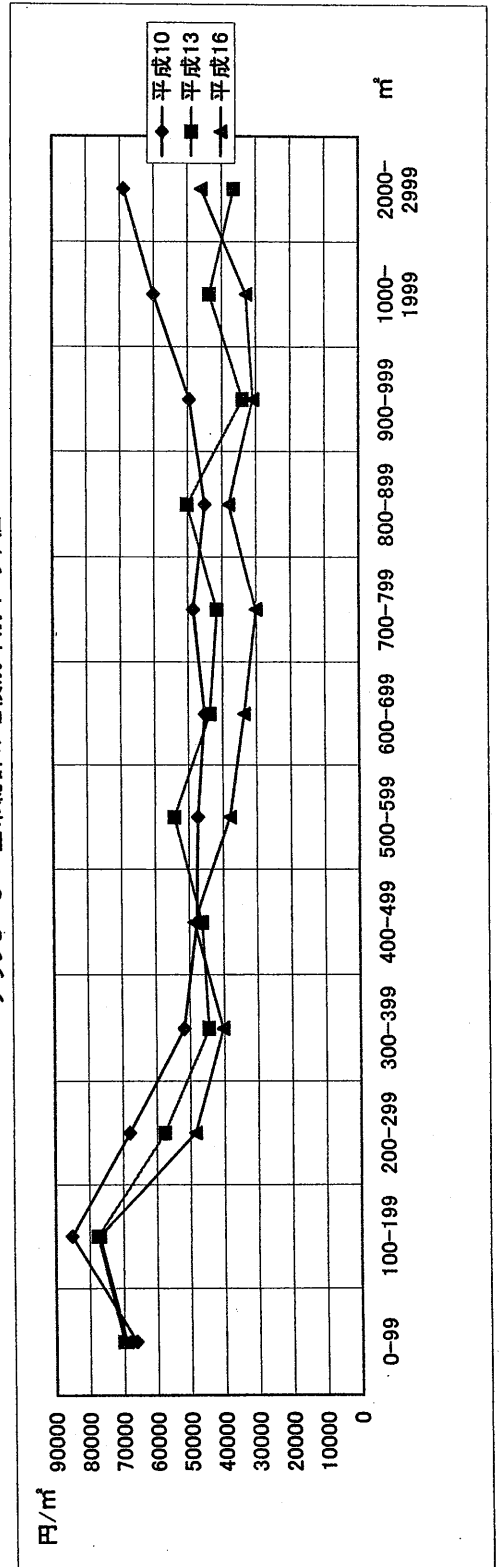


表4 土地建物総額別市別取引件数(10年～16年)

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	総計
0-499	33	11	18	4	38	7	8	15	17	17	2	5	9	6	7	4	1	8	193
500-999	41	33	36	12	57	21	17	27	26	14	14	11	30	14	19	11	5	22	397
1000-1499	92	47	67	25	37	13	18	41	25	11	18	17	17	8	31	22	15	27	515
1500-1999	153	71	83	43	33	12	22	22	28	11	7	7	7	5	29	15	15	25	594
2000-2499	145	86	61	24	27	25	22	17	18	9	13	7	7	3	35	9	30	1	555
2500-2999	171	80	67	23	10	16	15	10	14	14	9	6	4	2	23	31	17	34	536
3000-3499	147	68	41	16	11	11	4	4	4	8	4	1	1	1	6	32	8	19	444
3500-3999	141	47	24	7	9	6	3	4	4	5	5	1	1	1	7	16	4	5	326
4000-4499	82	34	12	5	5	8	4	2	4	4	4	1	1	1	5	11	10	5	198
4500-4999	56	19	4	2	4	3	4	1	1	1	1	1	1	1	5	11	4	10	117
5000-5499	29	17	2	3	2	6	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	72
5500-5999	14	10	5	2	2	1	1	1	3	1	1	1	2	1	1	3	2	2	39
6000-6499	10	8	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	31
6500-6999	8	6	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	19
7000-7499	7	5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	21
7500-7999	8	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	14
8000-8499	7	4	1	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	25
8500-8999	6	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
9000-9499	4	2	3	1	1	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	11
9500-9999	9	6	3	1	4	4	1	1	1	1	1	1	1	1	4	4	2	3	28
10000超	38	26	14	4	10	8	2	133	167	72	85	84	43	192	226	95	218	5	120
総計	1,201	582	446	175	252	142	133	147	167	72	85	84	43	192	226	95	218	5	4,265

グラフ4 4市の土地建物総額別取引件数

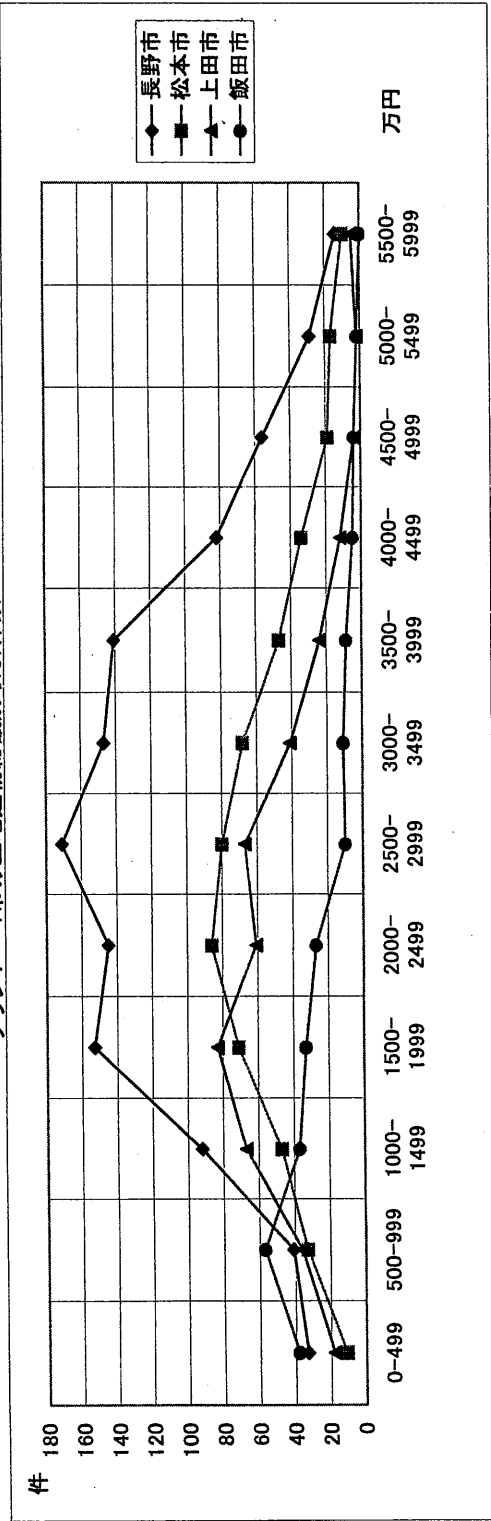


表5 土地単価別市別取引件数(10年～16年)

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	総計
0-20000	70	45	50	24	101	9	19	59	67	28	24	79	25	59	31	9	40	7	746
20000-40000	116	94	108	52	152	33	35	83	139	84	34	129	55	114	57	14	120	9	1,428
40000-60000	204	169	164	71	115	50	42	57	59	26	42	23	23	149	99	13	180		1,486
60000-80000	351	211	157	100	68	84	58	11	24	12	36	6	1	55	103	5	63		1,345
80000-100000	433	211	86	101	31	64	32	1	5	3	17	2	2	25	56	3	22		1,094
100000-120000	381	135	25	78	17	36	29	2			1			22	9		7		742
120000-140000	205	90	20	36	13	12	12	1	3	3	1		8	6	6		1		409
140000-160000	79	48	10	14	7	3	2	1	1	3	5		6	2	2				182
160000-180000	46	14	4	4	1	2	1							2		1			75
180000-200000	15	19	5	2	6	1								5					53
200000-250000	14	14	2		4		1				2			2			1		40
総計	1,914	1,050	631	482	515	294	230	214	299	159	162	239	106	447	363	45	434	16	7,600

グラフ5 4市の土地単価別取引件数

