

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) 畔上 豊 大井 岳 奥村 淳
西澤俊次 真子 浩 宮本吉豊
金井久雄

(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12年から平成18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。

対象は、取引時点が平成11年から平成17年で、県内18市に存し、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安曇野市(平成17年10月1日)については、合併後間もないことから対象外とした。

(2) 分析内容

今回も前回同様に、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。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。

平成の大合併により、多くの市町村で合併が行われた。

特に、長野市や松本市においては、地価水準の低い周辺町村と合併した結果、平均単価の下落となって表れる等のように、多くの興味深い事項が反映されていると思われる。

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 //

(担当：畔上 豊)

18市のうち、平成17年に対前年比でプラスになったのは10市である。平成16年が6市であったのと比較すると増えているが、長野市、松本市、上田市及び諏訪市といった各地区の主要都市で、前年プラスからマイナスに転じている。特に、長野市、松本市及び上田市といった取引件数の多い都市の下落が大きい。

各都市ともここ数年プラス、マイナスを交互に繰り返しているが、平成11年からの総平均を見ると、マイナスで推移しており、平均単価は確実に下がっていることがわかる。

プラスに転じた市が平成15年より9市、6市、10市と傾向はつかみ難い。県内でも地価の下落幅が縮小する中、今後どのような推移するのかはもうしばらく観察する必要がある。

表 2-1 土地総額別死別取引件数

グラフ 2-1 4市の土地総額別取引件数

(担当：畔上 豊)

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、諏訪市、須坂市、茅野市、塩尻市及び佐久市である。この傾向は昨年とはほぼ同様である。他の都市を見ると、最多価格帯区分が低下したのは小諸市のみで、他は昨年と同じ価格帯にある。

2番目に多い価格帯も昨年(平成10~16年)とほとんど変化がない。

昨年まで総額水準は下落傾向で推移していたが、数年前と比べ水準が相当低下したこと、及び地方では景気回復がそれほど実感ないものの、総額としては底が見えつつあるのではないかと思われる。

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：宮本 吉豊)

各市の単価はやや無秩序に分布しており、特に土地総額が4,000万円を超えると様々にばらついて単価と総額との関連が読み取れなくなっている。総平均を見ると土地総額が3,000～3,499万円までは総額とともに単価も高くなっており、ここまでは比例関係が認められる。

4市の折れ線グラフを見ると長野市、松本市の平均単価が土地総額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。

3,500万円を超えるとデータ数が少なくなることも影響して相関関係は認められなくなっている。

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個別に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平均単価

(担当：宮本 吉豊)

総額帯毎の平均単価は年次によって跛行性も見られるものの、おおまかな傾向としては時系列で徐々に下落している。より大きな土地を同じ単価で、同じ大きさの土地を安い単価で、あるいはより大きな土地を安い単価で取引するといった需給動向が窺われる。

グラフ2-3を見ても平成11年、同14年、同17年と平均単価がほとんどの総額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：奥村 淳)

表3-1は平成11年～17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。18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(25.9%)、松本市(13.9%)、上田市(7.9%)が上位3位であり、全体の約48%を占めている。

土地取引の地積区分毎の件数を見ると、200㎡～299㎡(2,062件)が全体の26.9%と最も多く、次いで100㎡～199㎡(1,836件)が23.9%、0㎡～99㎡(1,421件)が18.5%、300㎡～399㎡(912件)が11.9%の順となっている。因みに取引件数上位3市の最多分布は、長野市が100㎡～199㎡(705件)、松本市が100㎡～199㎡(280件)、上田市が200㎡～299㎡(170件)である。3市以外の一部の市で若干の例外も見られるが、総じて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ある。

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：西澤 俊次)

表 3-2 は平成 11 年～17 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 市全体での 7 年間の平均単価は、地積 100～199㎡の区分が最も高く 58,821 円/㎡、次いで 0～99㎡の 56,043 円/㎡、200～299㎡の 50,944 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：西澤 俊次)

表 3-3 は平成 11 年～17 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 11 年、14 年、17 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。

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 7 年間一貫して下落傾向を示し、0～99㎡の区分は平成 13 年、16 年で上昇それ以外は下落、100～199㎡の区分は平成 14 年、16 年で上昇それ以外は下落、300～399㎡の区分は平成 12 年、15 年で上昇それ以外は下落となっている。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と推定される。

地積 700㎡以上の取引はデータ量が少なく（各区分 7 年間で 100 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。1000～1999㎡では 7 年間で 275 件の取引データがあり平成 12、15 年で上昇しているが上昇幅が小さく概ね下落基調が実証できる。

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。800～899㎡の区分の単価が平成 11、14 年に高いのはマンション用地、商業用地等単価の高い取引が、他の区分に比べ比較的多かったため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：真子 浩)

表4は平成11年から17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。尚、総額5,000万円を超える取引は少なく、前回調査よりも微減して、全体に占める割合は9%弱である。

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、及び松本市に隣接する塩尻市が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、おおまかな傾向としては前回調査と同様であるが、近時の景況感とは裏腹に2,000未満の取引が僅かながら増加傾向にある。

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：大井 岳)

表5は平成11年から平成17年までの、17年度に合併した安曇野市を除く県下18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地区毎の圏域最多人口市である長野市、松本市、上田市、飯田市のデータ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/㎡：長野市

60,000円/㎡～80,000円/㎡：松本市、岡谷市、諏訪市、須坂市

40,000円/㎡～60,000円/㎡：上田市、中野市、茅野市、塩尻市、千曲市、佐久市

20,000円/㎡～40,000円/㎡：飯田市、小諸市、伊那市、駒ヶ根市、大町市、飯山市、東御市

全体では土地単価40,000円/㎡～60,000円/㎡の価格帯における取引件数が最も多く（全体の約20.7%）、次いで僅差で20,000円/㎡～40,000円/㎡の価格帯における取引件数が多く（全体の約20.6%）になっており、上記全市の最多価格帯20,000円/㎡～100,000円/㎡で全体の約72.8%の取引数を占める。

全体の最多価格帯と同じ価格帯が最多価格帯となっている市は、上田市、中野市、茅野市、塩尻市、千曲市、佐久市。より高い価格帯が最多価格帯となっている市は、長野市、松本市、岡谷市、諏訪市、須坂市。より安い価格帯が最多価格帯となっている市は、飯田市、小諸市、伊那市、駒ヶ根市、大町市、飯山市、東御市である。

この結果は例えば北信地域で見れば、圏域最多人口市である長野市が最高価格帯になっており、次いで須坂市、その次が中野市および千曲市、最低価格帯に飯山市になっており、最多価格帯の分布には、各圏域及び各市の地域性等が反映されているものと思われる。

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11	平均単価 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		61,125
	件数 308	188	103	83	76	43	35	31	49	32	28	39	10	88	56		61		1,230
平成12	平均単価 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		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	平均単価 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		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	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		52,729
	件数 288	110	77	67	80	52	30	30	46	22	25	28	35	62	43		52		1,047
平成15	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
	件数 162	75	43	41	57	30	20	30	31	20	14	20	25	42	38	16	41		705
平成16	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
	件数 248	160	87	63	69	32	29	33	48	18	17	28	9	43	30	29	54	16	1,013
平成17	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	41,834
	件数 279	183	77	61	64	41	37	30	46	26	20	13	14	50	39	61	43	31	1,115
総平均	89,858	80,708	64,576	71,826	46,408	70,178	59,777	33,464	34,189	31,785	53,146	25,850	30,885	51,003	54,599	42,428	44,591	22,374	50,425
合計件数	1,983	1,063	605	452	506	296	231	212	308	196	159	199	110	434	357	106	407	47	7,671

グラフ1 市別平均単価の推移

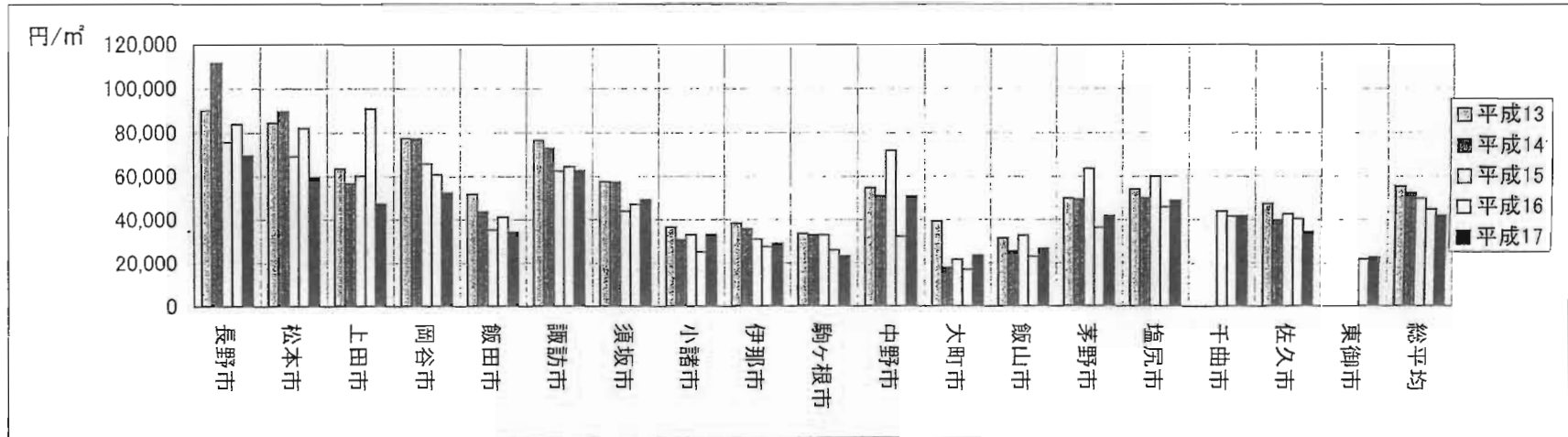


表2-1 土地総額別市別取引件数(11年～17年)

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	233	176	111	142	183	65	34	73	82	55	30	78	35	92	51	35	78	15	1,568
500-999	148	118	105	64	110	52	41	64	102	65	46	69	27	111	58	22	90	23	1,315
1000-1499	348	180	174	74	69	67	61	40	61	44	37	25	26	114	105	21	109	4	1,559
1500-1999	445	201	76	66	39	36	40	13	19	9	19	9	6	55	75	11	57	3	1,179
2000-2499	331	135	48	26	29	16	25	6	13	7	11	6	4	23	24	4	29		737
2500-2999	136	61	22	20	20	14	7	3	7	2	4	3	2	7	10	3	11		332
3000-3499	66	36	7	9	16	7	4	4	10	6	2	2	1	7	6	1	9	1	194
3500-3999	39	31	14	16	7	3	3	1	1	1	4	2	1	6	4	2	1	1	137
4000-4499	35	18	4	7	3	1	1	3	2	3	2	1	2	2	5		2		91
4500-4999	15	16	8	3	3	4	2		2	2	1		2	3	5		5		71
5000-5499	22	12	5	6	1	5	1						1			2	1		56
5500-5999	12	5	3		3	5	1	1		1	1	1	1	2		1	2		39
6000-6499	17	5	4		1	2	1		4					2	1		4		41
6500-6999	11	14	2	1	1	1		2	1				1	2	1	1	1		39
7000-7499	9	4	2		2	3					1			1	1				23
7500-7999	11	7	1		2	1									2				24
8000-8499	9	5	2	3		1	1		1					1					23
8500-8999	9					1	1					1			1			1	14
9000-9499	12		2	1	1	3			1	1									21
9500-9999	11	1	4	2	2	1		1						2			1		25
10000超	64	38	11	12	14	8	8	1	2		1	2	1	5	7	3	6		183
総計	1,983	1,063	605	452	506	296	231	212	308	196	159	199	110	434	357	106	407	47	7,671

グラフ2-1 4市の土地総額別取引件数

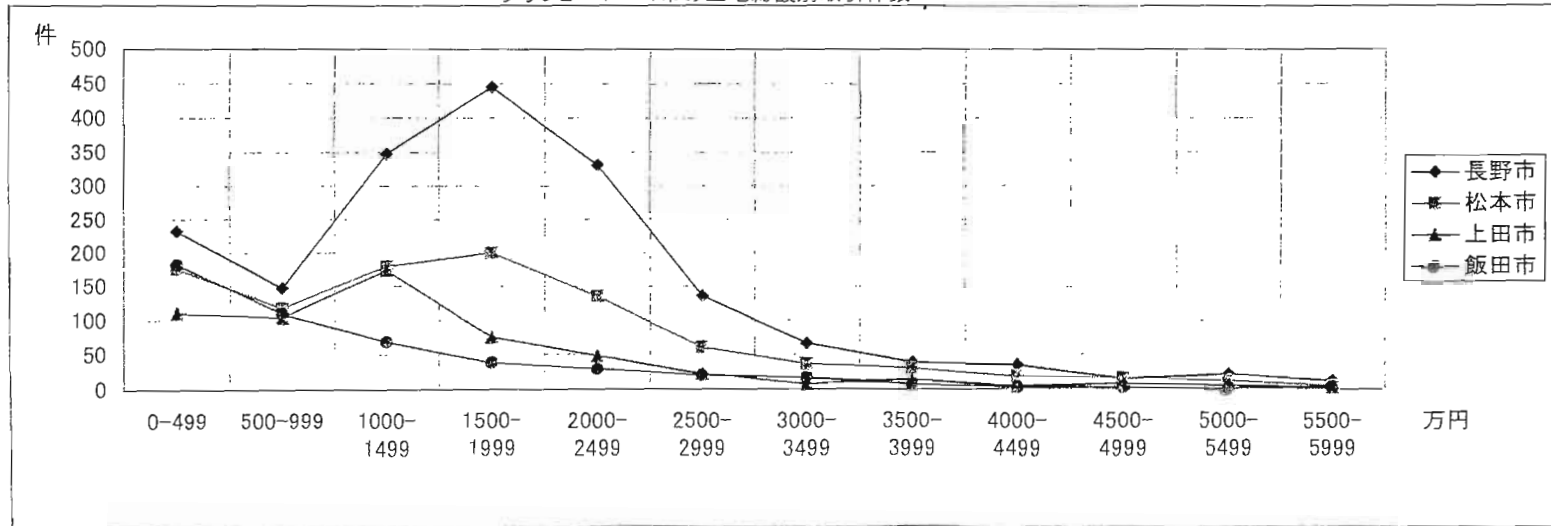


表2-2 土地総額別市別平均単価(11年～17年)

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	59,994	57,059	43,107	62,764	37,868	58,651	46,840	27,145	24,437	24,590	37,855	19,209	23,641	33,927	37,887	26,128	35,113	14,102	37,240
500-999	59,783	67,602	44,562	60,850	38,632	63,836	47,734	28,191	34,486	32,188	43,201	35,366	29,018	48,095	44,453	41,569	37,633	25,630	43,491
1000-1499	71,290	70,939	56,235	73,395	47,378	73,032	55,811	38,062	36,539	39,536	53,901	32,345	33,411	50,982	55,012	52,134	48,014	38,874	51,494
1500-1999	91,954	85,187	70,179	77,889	50,304	82,663	72,952	43,189	45,147	36,289	68,264	30,277	41,551	60,566	68,205	51,241	57,164	19,932	58,497
2000-2499	98,919	97,076	82,256	97,948	76,482	59,787	85,396	50,123	40,084	37,712	66,807	33,438	36,175	74,020	75,779	42,297	55,752		65,297
2500-2999	108,149	136,286	69,731	83,599	66,675	93,537	81,331	25,826	43,567	22,455	83,759	17,065	24,837	84,940	62,325	41,188	46,295		64,210
3000-3499	100,263	85,398	64,239	80,312	58,621	102,588	65,944	133,393	58,926	46,234	92,562	30,036	42,625	76,927	50,674	45,373	62,905	18,701	67,540
3500-3999	105,839	101,327	91,112	94,981	77,667	109,341	97,015	10,306	28,180	18,949	68,525	20,399	37,450	104,528	77,422	45,097	54,463	22,780	64,743
4000-4499	127,713	59,404	49,296	123,200	64,084	68,054	78,436	48,520	37,426	40,776	109,132	28,321	27,510	54,488	68,396		71,245		66,000
4500-4999	125,325	91,870	71,218	66,539	75,458	90,165	94,561		48,980	42,776	141,828		47,671	93,691	54,036		32,527		76,903
5000-5499	87,826	109,879	58,387	67,813	136,365	90,913	110,503						8,606			53,428	72,600		79,632
5500-5999	89,957	73,035	130,568		55,765	59,044	52,319	11,916		5,410	25,797	23,662	20,589	88,861		36,054	67,027		52,857
6000-6499	96,881	60,679	109,244		119,626	55,938	75,625		42,451					123,629	16,668		60,050		76,079
6500-6999	103,996	83,904	80,017	65,800	136,129	60,000		45,853	15,125				38,690	62,013	69,839	84,716	54,321		69,262
7000-7499	100,183	132,611	94,538		23,649	52,134					24,512			54,791	89,514				71,492
7500-7999	92,407	84,590	131,422		83,523	54,881									60,261				84,514
8000-8499	124,946	91,985	138,903	91,821		100,818	11,516		73,801						59,592				86,673
8500-8999	190,243					83,573	42,129					15,320			44,874		14,184		65,054
9000-9499	126,229		84,582	50,002	59,266	95,978			37,412	29,173									68,949
9500-9999	108,102	104,999	82,946	69,930	98,624	102,850		13,427						101,638			33,328		79,538
10000超	230,775	90,030	417,724	81,668	73,817	74,645	65,915	25,683	15,960		80,592	14,291	42,812	62,004	55,790	104,432	63,609		93,734
総平均	109,561	88,624	98,513	78,032	72,628	77,735	67,752	38,587	38,835	31,341	68,980	24,977	32,470	73,444	58,278	51,971	50,955	23,337	60,334

グラフ2-2 4市の土地総額別平均単価

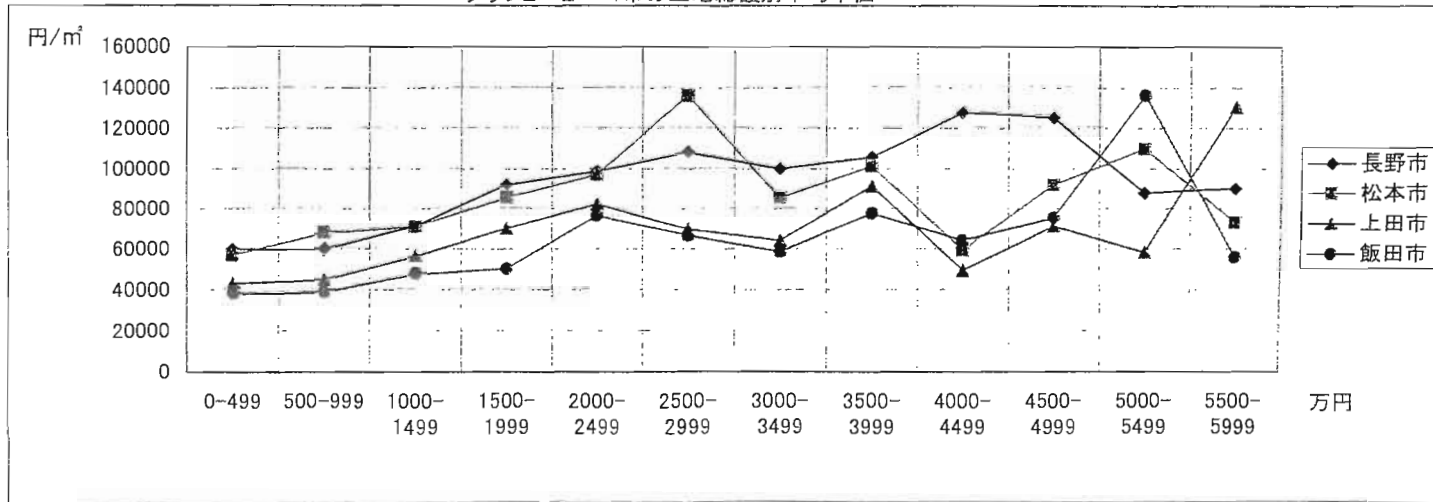


表2-3 土地総額別年別平均単価(11年～17年)

万円	平成11	平成12	平成13	平成14	平成15	平成16	平成17	総平均
0-499	43,523	44,489	40,796	39,480	27,832	30,468	30,870	36,780
500-999	45,577	42,816	40,208	39,501	40,475	34,735	37,119	40,062
1000-1499	56,212	55,797	60,698	54,517	56,373	52,526	52,752	55,554
1500-1999	79,428	77,318	78,160	76,388	70,213	58,249	58,635	71,199
2000-2499	93,311	88,960	88,180	83,003	73,722	72,563	63,402	80,449
2500-2999	97,416	91,975	82,311	82,063	69,265	134,478	60,590	88,300
3000-3499	79,791	88,011	81,415	86,782	55,505	57,082	60,422	72,715
3500-3999	95,469	97,787	89,075	104,455	79,561	82,321	59,266	86,848
4000-4499	104,171	82,056	60,064	79,429	38,733	58,777	56,931	68,594
4500-4999	74,320	94,087	91,349	68,330	120,607	76,682	58,155	83,361
5000-5499	88,562	85,930	101,519	65,942	68,949	87,354	55,180	79,062
5500-5999	72,716	71,671	76,742	63,252	52,375	46,889	50,821	62,067
6000-6499	101,263	112,050	67,704	74,323	107,517	43,045	59,988	80,841
6500-6999	64,156	89,756	66,011	93,595	87,438	64,847	60,713	75,217
7000-7499	57,427	55,861	65,695	102,919	76,923	40,484	64,459	66,253
7500-7999	98,210	111,244	89,113	120,290	69,567	59,742	78,622	89,541
8000-8499	117,180	90,471	107,943	76,801	127,941	52,774	107,555	97,238
8500-8999	90,131	109,623	42,801	84,355	30,250	208,244	39,334	86,391
9000-9999	147,366	59,988	59,266	91,878	61,903	152,423	97,442	95,752
10000-19999		72,035	97,419	208,420	54,412	99,538	55,522	97,891
20000超	101,860	91,670	71,380	251,838	67,267	261,454	64,774	130,035
総平均	85,404	81,600	74,183	92,741	68,420	84,508	60,598	78,208

グラフ2-3 全市総計の土地総額別年別平均単価

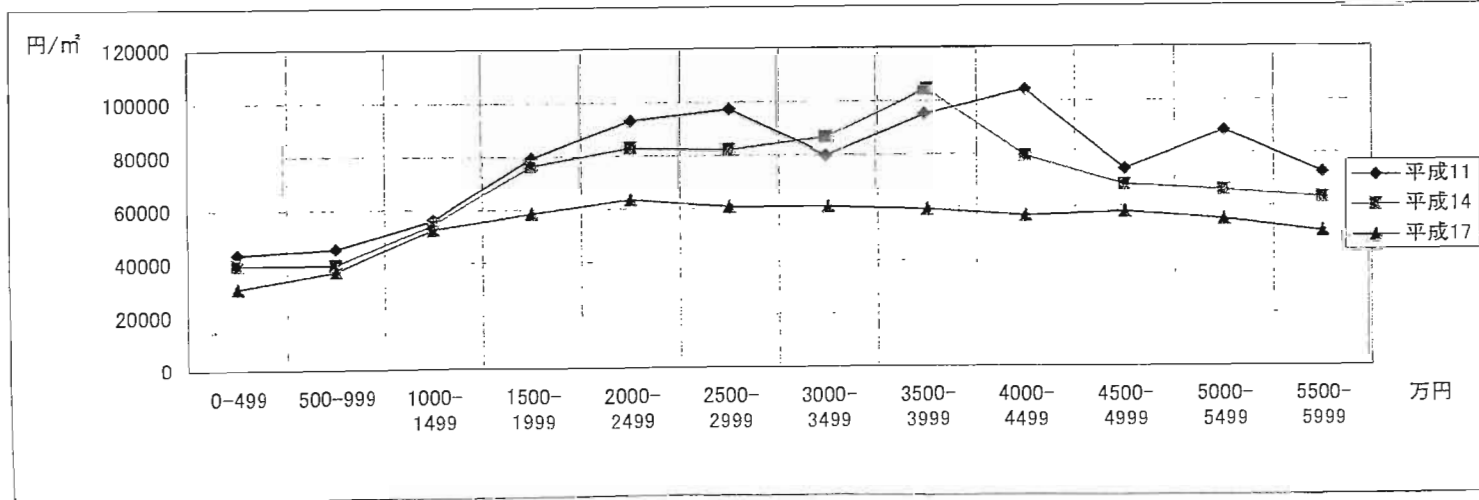


表3-1 地積別市別取引件数(11年~17年)

m ²	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	248	215	102	149	141	80	35	42	56	41	25	45	27	83	43	21	59	9	1,421
100-199	705	280	140	117	76	87	48	31	35	15	34	34	13	80	63	24	49	5	1,836
200-299	535	274	170	83	103	63	88	49	69	45	51	30	12	150	148	19	161	12	2,062
300-399	190	76	84	48	61	14	21	37	73	46	25	44	28	43	41	14	57	10	912
400-499	75	51	30	16	30	13	13	16	25	15	6	8	5	28	15	11	23	4	384
500-599	46	32	18	4	23	4	5	7	15	6	1	5	4	13	7	2	8	1	201
600-699	32	24	15	7	15	7	1	3	6	5	5	5	3	8	7	3	10		156
700-799	23	8	8	1	12	2	4	4	4	1	2	3	2	6	4	4	7		95
800-899	20	12	6	2	6	3	2	1	4	4	2	3	4	6	3		1		79
900-999	9	16	4	2	5	2	1	2	6	4	2	2	1	5	5	1	6		73
1000-1999	60	41	17	17	20	14	6	11	10	11	3	14	4	7	12	5	17	6	275
2000-2999	22	11	7	5	6	2	1	3	1	1	2	1	2	1	5	2	4		76
3000-3999	5	9	1	1	3	3		2	1	1			2	1	1		1		31
4000-4999	5	5			1	1	2	1	1			1	1	1			1		20
5000-5999	1	1				1	1	1					2						8
6000-6999	5	2					1	1	1			1							10
7000-7999	1	2	1		1			1							1		1		8
8000-8999		2			2		1					1					1		7
9000-9999														1	1				2
10000-19999	1	2	1				1		1	1		1		1	1		1		8
20000超					1				1		1	1		1	1		1		7
総計	1,983	1,063	605	452	506	296	231	212	308	196	159	199	110	434	357	106	407	47	7,671

グラフ3-1 4市の地積別取引件数

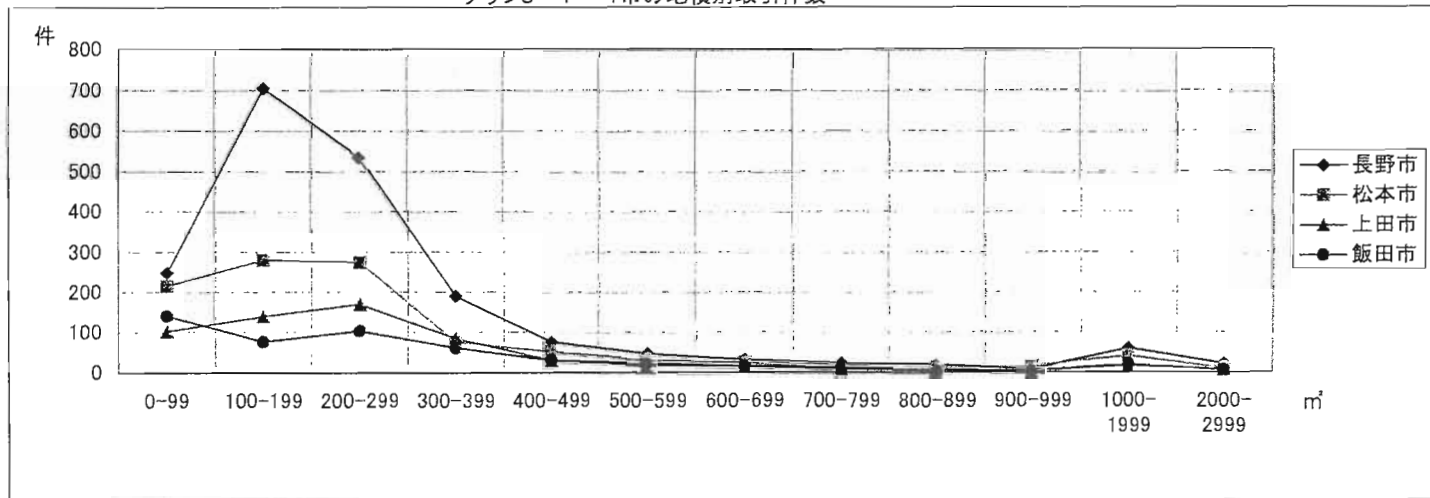


表3-2 地積別市別平均単価(11年~17年)

m ²	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	89,653	96,841	62,085	76,469	54,374	73,051	62,726	46,439	40,528	49,299	71,924	35,929	25,661	63,324	55,153	43,501	47,948	13,869	56,043
100-199	107,047	93,276	91,152	78,093	54,653	73,183	71,358	36,571	41,256	35,175	56,763	30,227	37,623	62,244	66,715	42,802	50,462	30,178	58,821
200-299	84,002	76,841	61,389	67,186	42,941	71,305	62,481	35,570	34,079	34,635	51,632	27,977	33,401	46,815	59,189	44,726	48,969	33,851	50,944
300-399	76,200	64,289	50,226	70,188	39,988	67,353	68,364	28,916	30,036	30,979	51,808	27,204	31,761	52,122	44,980	34,437	39,156	19,465	45,971
400-499	91,817	70,423	49,245	59,198	41,413	69,860	39,026	29,131	31,323	30,881	55,664	23,577	22,980	38,660	52,188	29,918	45,480	16,366	44,286
500-599	87,792	70,942	68,910	77,605	52,505	80,760	50,101	29,885	30,354	22,790	37,512	11,440	32,211	32,447	43,584	35,667	28,044	34,438	45,944
600-699	72,426	54,388	38,919	60,154	38,919	60,496	3,952	41,568	33,075	24,051	25,474	21,790	33,195	42,574	32,733	34,582	34,146		38,379
700-799	67,145	54,477	63,130	19,697	32,813	59,528	25,176	14,002	37,065		16,120	25,785	28,262	48,760	61,437	54,194	53,190		41,299
800-899	69,321	94,133	83,430	71,656	57,691	97,042	56,748	11,508	36,959	12,092	16,270	14,124	31,424	61,382	34,220		42,593		49,412
900-999	76,943	52,855	57,258	101,157	18,353	97,215	7,871	15,595	32,213	28,124	14,841	20,417	37,450	19,328	36,348	43,862	39,134		41,116
1000-1999	76,500	46,261	49,157	57,257	39,922	61,027	85,251	15,762	26,810	25,563	44,525	14,083	33,373	44,570	48,786	55,907	34,952	13,555	42,959
2000-2999	66,464	71,480	34,977	56,612	46,895	40,357	42,129	13,221	37,412		25,155	23,662	19,910	30,252	25,964	69,829	47,827		40,759
3000-3999	56,729	53,900	12,539	43,241	65,408	38,215		5,952	16,090				1,301	70,303	16,668		14,184		32,878
4000-4999	70,284	54,171			23,370	56,491	28,472	11,916	15,125			3,123	42,812	34,018			30,232		33,638
5000-5999	50,000	40,007				35,436	179	8,479				15,320	5,319						22,106
6000-6999	59,780	58,933					11,516	25,683				4,303							32,043
7000-7999	80,304	56,697	17,018		15,678			13,427							18,788		32,276		33,455
8000-8999		53,135			23,405		13,547					16,482					39,857		29,285
9000-9999														20,789	11,724				16,257
10000-19999	28,065	40,898	21,400				44,000		10,822	5,410					73,079				31,953
20000超			115,085		15,881				21,097		707	12,100		4,138			18,755		26,823
総平均	72,804	63,366	54,745	64,501	39,071	65,421	39,582	22,566	29,640	27,182	36,030	19,267	27,779	41,983	42,597	44,493	38,071	23,103	41,789

グラフ3-2 4市の地積別平均単価

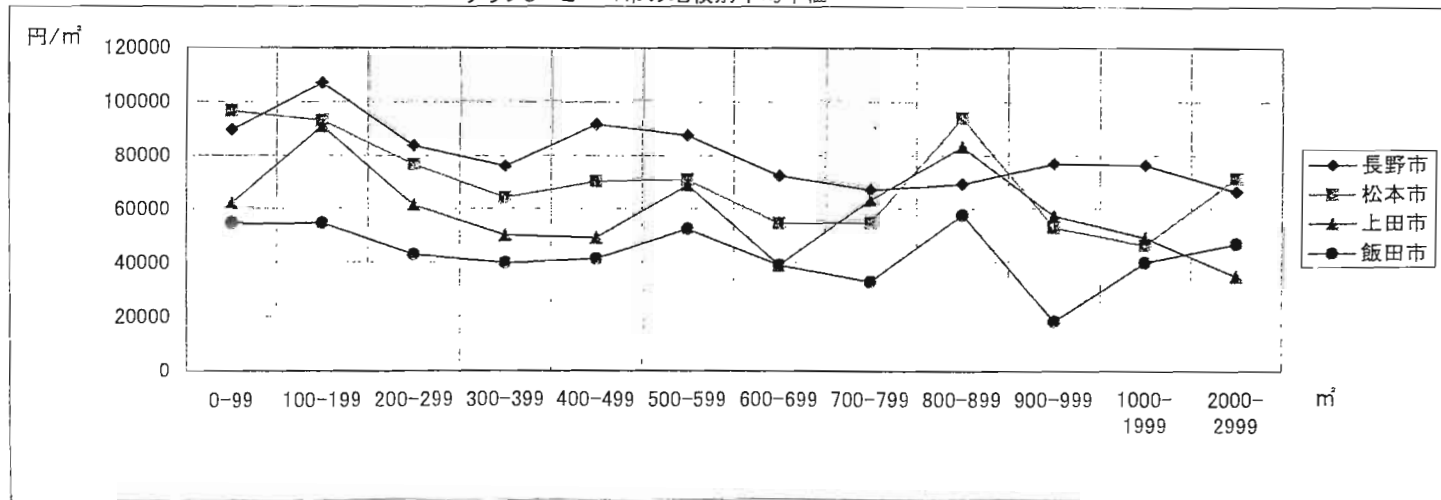


表3-3 地積別年別平均単価(11年~17年)

㎡	平成11	平成12	平成13	平成14	平成15	平成16	平成17	総平均
0-99	62,974	62,685	70,009	62,394	60,431	69,261	47,195	62,136
100-199	85,130	84,947	77,535	95,905	58,042	77,004	59,977	76,934
200-299	65,083	64,907	57,616	57,296	51,779	48,601	46,839	56,017
300-399	49,017	52,883	44,521	40,851	41,459	40,326	38,677	43,962
400-499	51,496	48,889	46,240	40,583	32,370	48,564	37,746	43,698
500-599	56,152	43,562	54,308	41,943	40,904	37,963	41,479	45,187
600-699	56,889	50,582	43,671	31,648	38,501	33,601	39,311	42,029
700-799	40,851	56,713	41,558	35,606	29,735	30,123	37,590	38,882
800-899	91,165	50,484	50,247	64,585	35,519	38,024	34,665	52,098
900-999	56,839	54,886	33,905	47,277	32,255	30,883	22,788	39,833
1000-1999	44,172	46,485	43,602	43,398	45,166	32,841	29,705	40,767
2000-2999	46,236	57,583	36,433	29,865	34,435	45,991	36,458	41,000
3000-3999	64,532	60,528	43,999	19,531	21,156	18,955	28,513	36,745
4000-4999	53,310	28,355	15,515	29,568	36,211	25,518	35,040	31,931
5000-5999	10,522	31,796	15,320	50,000	37,722	4,548	4,041	21,993
6000-6999	88,742	41,392	34,356	29,494	4,303	3,830	43,292	35,058
7000-7999	80,304	41,745	20,286		48,013	30,783	15,151	39,380
8000-8999	13,547	39,552	35,335	38,271	49,266	11,475		31,241
9000-9999		12,163	10,884		24,855	20,789		17,173
10000-19999	16,329	38,182	15,307	27,117	5,982	367	24,201	18,212
20000超	43,522	21,097	12,100		15,881	5,118	66,920	27,440
総平均	53,841	47,115	38,226	43,630	35,428	31,170	36,294	40,815

グラフ3-3 全市総計の地積別年別平均単価

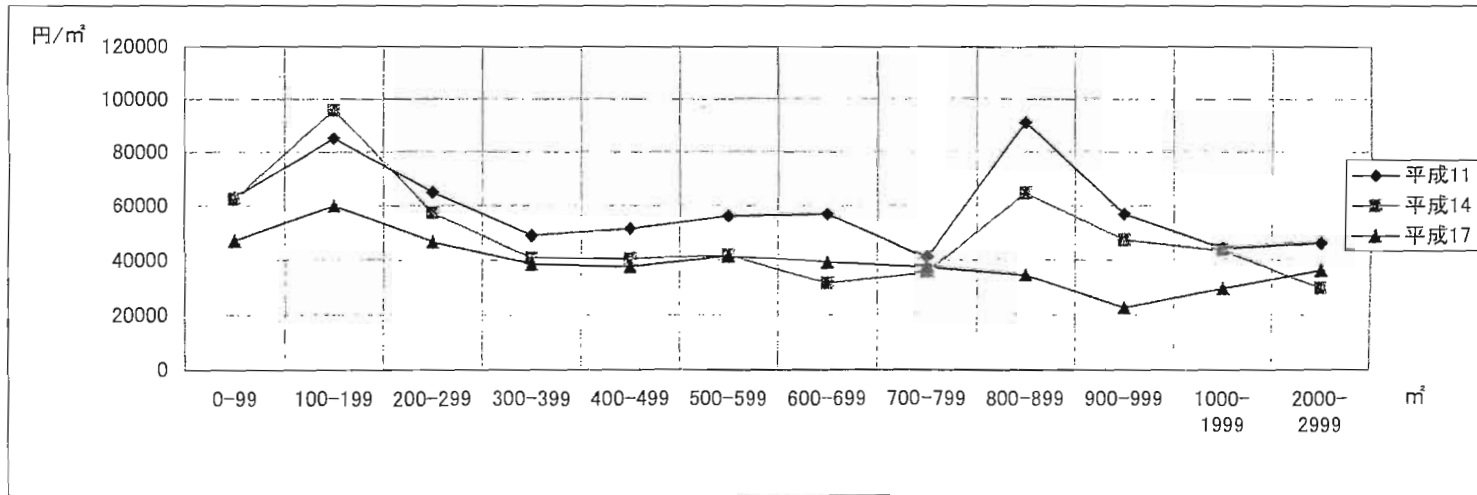


表4 土地建物総額別市別取引件数(11年～17年)

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	38	9	23	5	43	9	9	19	27	5	5	10	7	9	5	1	11	2	237
500-999	55	35	37	11	59	23	21	26	28	17	13	27	14	19	12	4	22	6	429
1000-1499	107	59	76	26	41	19	20	37	31	18	15	16	7	37	23	13	30	2	577
1500-1999	170	73	81	36	26	15	23	18	26	18	9	7	5	28	30	12	30	5	612
2000-2499	147	87	55	22	27	18	19	15	18	11	13	6	3	35	22	5	27	3	533
2500-2999	168	75	59	13	9	13	14	9	16	9	8	4	2	23	28	14	30	2	496
3000-3499	145	65	32	11	12	8	14	2	13	5	4	3	1	19	37	9	23		403
3500-3999	119	51	15	5	9	5	3	6	7	5	1	1	1	4	28	6	14	1	281
4000-4499	73	28	8	5	5	8	1	2	5	3	3	2		5	17	2	5		172
4500-4999	44	15	2	2	3	5			1	2	1		1	4	11		8		99
5000-5499	27	18	4	3	2	6	1	2	1		1			1	1	2	1		70
5500-5999	15	7	5	1	1		1		3		1				1				35
6000-6499	12	8	1	1		1	1					2		1			2		29
6500-6999	10	5			1	1			1	1		1							20
7000-7499	9	3		1					1		1			1			2		18
7500-7999	5	2			1	1								1	1	1			12
8000-8499	7	4	1	1		2	1			1		1		1	1		2		22
8500-8999	7	2			1		1										1		12
9000-9499	5	1	2		1										1				10
9500-9999	9	6	3	1	4	1			1	1			1	1					28
10000超	34	22	13	4	8	10	2		5		1		1	4	4	2	1		111
総計	1,206	575	417	148	253	145	131	136	184	96	76	80	43	193	222	71	209	21	4,206

グラフ4 4市の土地建物総額別取引件数

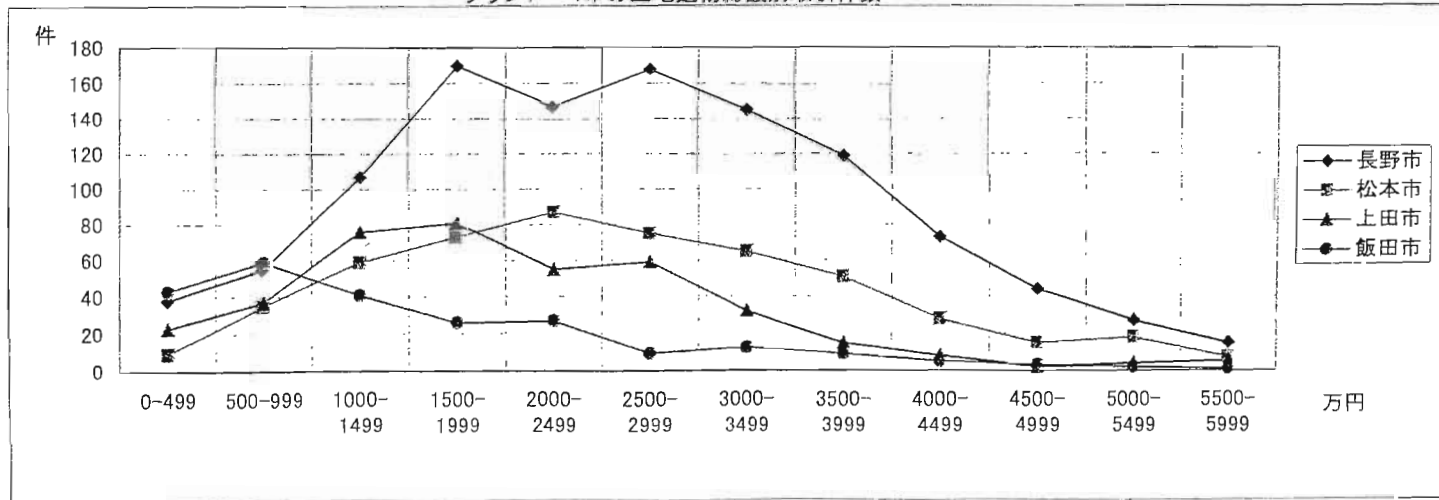


表5 土地単価別市別取引件数(11年～17年)

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	75	50	56	29	109	10	19	59	74	48	23	79	28	61	33	20	45	22	840
20000-40000	151	120	122	58	160	38	39	86	147	104	38	93	56	126	58	30	124	23	1,573
40000-60000	248	202	166	78	108	59	53	52	55	26	43	22	24	138	107	36	160	2	1,579
60000-80000	405	237	136	104	58	83	65	11	22	11	30	3	1	53	105	13	51		1,388
80000-100000	456	194	60	90	27	58	24	2	6	4	17	1	1	17	44	5	19		1,025
100000-120000	341	111	27	49	16	31	22	1		1	2			19	4		6		630
120000-140000	166	68	19	28	12	9	7		2	1				6	4				322
140000-160000	61	36	9	12	6	4	1		1	1	4			6	2			1	144
160000-180000	38	10	2	2	1	3	1							1		2			60
180000-200000	10	17	4	2	5	1								4					43
200000-250000	13	11	2		4				1		2			2				1	36
総計	1,964	1,056	603	452	506	296	231	211	308	196	159	198	110	433	357	106	407	47	7,640

グラフ5 4市の土地単価別取引件数

