

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について、平成15年から平成21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年以降の取引事例は、新スキームによって収集した事例である。

対象は、取引時点が平成15年から平成21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20年に平均単価の対前年比がプラスとなったのは13市だったのに対し、平成21年でプラスになったのは飯山市のみである。飯山市についても平成20年の件数が9件と少ないため、ばらつきが大きいものと推定すると、平成21年は全市がマイナスで推移しているといえる。これは平成20年の後半に起きたいわゆるリーマンショック以降、土地価格の下落幅が拡大したものではないかと思われる。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、平成20年は逆に大きく減少したものの、平成21年は再び増加に転じたことから、土地取引は回復傾向となったことが予想される。

表2 土地総額別市別取引件数

グラフ2-1 土地総額別市別取引件数

(担当 高橋 達幸)

土地総額で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、岡谷市、諏訪市、須坂市及び塩尻市で総件数に占める割合は約16.5%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、中野市、茅野市、千曲市、佐久市、東御市及び安曇野市で同約11.5%あり、500万円未満が最も多いのは飯田市、小諸市、大町市及び飯山市で同約4.6%である。

最多価額帯が前回に比べ低下したのは中野市のみ、最多価額帯が上昇したのは岡谷市のみで、多くの市で変化は極めて少なかった。

2番目に多い価額帯で1,500万円以上2,000万円未満は長野市、1,000万円以上1,500万円未満では中野市、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、大町市、飯山市及び塩尻市であり、500万円未満が上田市、岡谷市、諏訪市、伊那市、駒ヶ根市、千曲市、佐久市及び東御市であり、1,000万円未満取引件数は全体の取引件数の約47.7%を占める。

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たが、現在では回復の過程にあるようだ。

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いく。

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～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ないし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15年以降全体的な傾向として時系列で徐々に下落傾向にある。

上記土地総額帯において、ばらつきが目立つ年も見られたが、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、総額3,000万円迄の価格帯では殆ど単価が下方シフトしている。総額3,500万円～4,500万円のクラスでは、単価の上方シフトが見られるが、これは取引面積が小ぶり傾向になっていることもその要因のひとつと思われる。

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 御子柴進次)

表3-1は、平成15年～21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は県内の最多人口都市である上位4地区(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(24.6%)、松本市(14.9%)、上田市(9.2%)が上位3位で全体の50%弱をしめ、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㎡(2,970件)が全体の31.5%と最も多く、次いで100～199㎡(2,097件)が22.2%、300～399㎡(1,253件)が13.2%、99㎡以下(1,043件)が11.1%の順となっている。なお、取引件数上位3市の最多分布地積は、長野市は100～199㎡(747件)、松本市及び上田市が200～299㎡(483件、256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ここ数年の調査で続いている。

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15年～21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0～99㎡の区分が最も高く45,384円/㎡、次いで100～199㎡の44,634円/㎡、200～299㎡の38,244円/㎡、800～899㎡の36,727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市とも地積が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15年～21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15年、18年、21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15年から21年の平均単価の下落幅が大きい(グラフの間隔が広い)のに対し、平成15年から18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16年をピークに平成18年を除きほぼ下落、0～99㎡の区分は平成16年、平成19年、平成19年、平成21年で上昇それ以外は下落、300～399㎡の区分は平成15年以降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382件の取引データがあり平成18年、平成21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15年～21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、前回は1,000万円～1,499万円の価格帯における取引が最も多かったが、今回は僅かではあるが1ランク下の500万円～999万円の価格帯の取引が最も多くなっている。両価格帯（500万円～1,499万円）の取引が、全体における取引数の約42%を占め、更に3番目に最低の価格帯である0～499万円が続き、4番目が1,500万円～1,999万円の価格帯となっている。総額1,999万円以下の価格帯の取引で、全体の70%近くになっており、総額の低下傾向がより鮮明になっている。

なお、総額5,000万円を超える取引の全体に占める割合は6%弱であり、昨年引き続き4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り、総額が年々低下しており、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15年から21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、岡谷市

40,000円/㎡～60,000円/㎡：松本市、諏訪市、須坂市、塩尻市

20,000円/㎡～40,000円/㎡：上田市、飯田市、伊那市、駒ヶ根市、中野市、茅野市、
千曲市、佐久市、安曇野市

0円/㎡～20,000円/㎡：小諸市、大町市、飯山市、東御市

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、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いる。前回と比べ、度数を上げた市は1つもなく、逆に1ランク下の価格帯に度数を下げた市が目立ち、最低の価格帯である0円/㎡～20,000円/㎡が前回よりも増加している。

前回の調査と比較してみると、40,000円未満の低価格帯の取引が増加しており、全体における取引数のほぼ50%を占め、土地単価の低下傾向が続いている。

表1 市別平均単価の推移

市名	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
2003年	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	41	49,902
平均単価	162	75	43	41	57	30	20	30	31	20	14	20	25	42	38	16	41	705	
2004年	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
平均単価	248	160	87	63	69	32	29	33	48	18	17	28	9	43	30	29	54	16	1,013
2005年	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
平均単価	279	183	77	61	64	41	37	30	46	26	20	13	14	50	39	61	43	31	27
2006年	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
平均単価	297	159	103	44	71	43	38	20	41	35	29	15	6	47	40	33	49	19	95
2007年	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
平均単価	459	262	214	53	90	61	40	55	71	29	45	27	18	64	70	7	166	36	98
2008年	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
平均単価	400	214	148	24	77	33	36	34	34	41	27	25	9	50	45	48	90	36	87
2009年	56,345	53,376	30,857	51,273	29,144	50,797	43,109	15,328	23,208	19,911	33,123	12,310	16,680	31,824	40,303	30,538	24,909	18,818	4,840
平均単価	473	349	198	41	123	30	52	58	68	25	38	31	23	78	59	57	135	46	180
総平均	67,376	61,910	49,292	57,748	34,590	58,715	45,545	24,607	26,908	25,937	41,355	18,007	22,588	40,058	49,035	36,877	32,546	23,117	11,575
合計件数	2,318	1,402	870	327	551	270	252	260	339	194	190	159	104	374	321	251	578	184	487

グラフ1 市別平均単価の推移

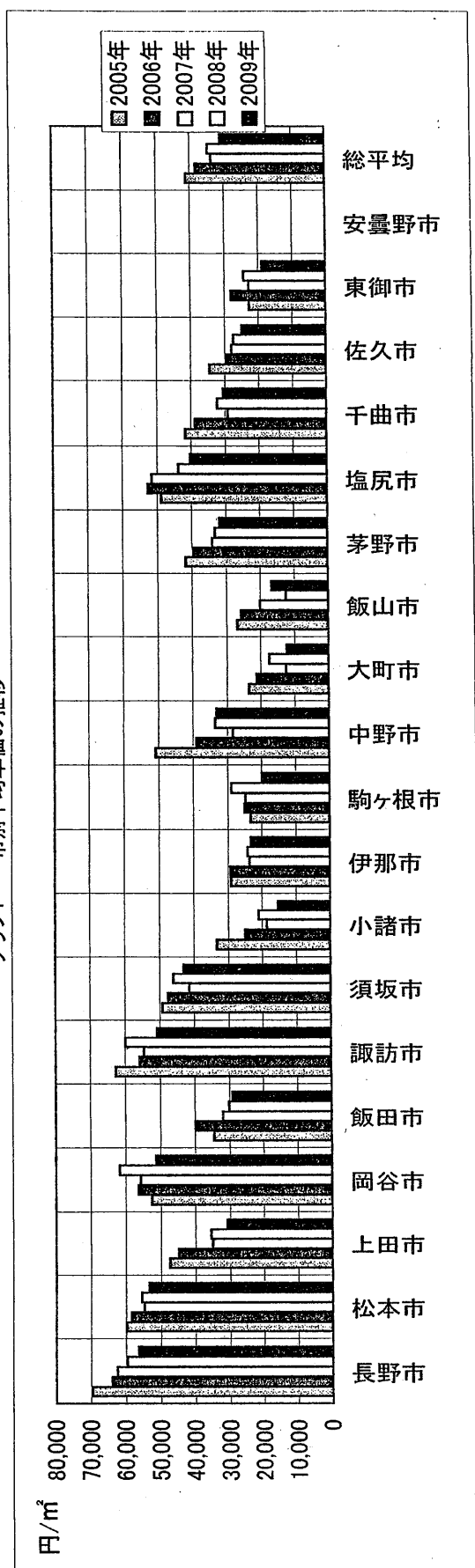


表2-1 土地総額別市別取引件数(2003年～2009年)

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	271	174	228	74	195	50	36	119	106	58	47	77	43	62	50	73	145	56	72	1,936	
500-999	377	290	275	57	176	47	68	91	124	78	64	51	34	165	62	81	211	83	230	2,564	
1000-1499	754	444	192	85	79	76	93	33	55	31	48	14	12	75	106	47	121	18	125	2,408	
1500-1999	379	183	65	45	37	36	25	5	18	7	11	5	5	38	45	20	34	7	35	1,000	
2000-2499	177	97	28	14	20	17	11	4	6	5	10	5	4	7	18	8	13	4	9	457	
2500-2999	88	41	16	9	8	9	3	3	5	1	3	3	2	4	4	4	5	13	1	5	223
3000-3499	44	36	15	10	10	3	2	1	5	3	1	1	1	3	5	3	5	4	4	2	153
3500-3999	29	15	5	2	6	1	2	1	2	2	3	1	1	2	2	2	3	1	2	2	78
4000-4499	30	18	1	2	5	3	3	1	1	2	1	1	1	4	5	1	4	1	1	1	79
4500-4999	16	8	5	5	2	2	3	2	3	2	2	1	1	4	1	1	4	2	2	57	
5000-5499	19	11	2	5	2	2	2	1	2	2	1	1	1	2	3	4	2	2	1	59	
5500-5999	13	4	1	1	2	3	2	1	2	1	1	1	1	3	3	1	1	1	1	39	
6000-6499	8	13	7	7	2	2	2	1	1	1	1	1	1	4	4	4	4	1	1	39	
6500-6999	7	6	2	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	27	
7000-7499	12	6	5	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	36	
7500-7999	10	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	21	
8000-8499	9	8	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	24	
8500-8999	6	3	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	14	
9000-9499	7	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17	
9500-9999	10	1	4	1	1	1	1	1	1	4	4	1	1	5	7	4	3	4	1	23	
10000超	52	36	18	10	5	11	5	6	6	4	1	1	1	5	7	4	8	4	1	177	
総計	2,318	1,402	870	327	551	270	252	260	339	194	190	159	104	374	321	251	578	184	487	9,431	

グラフ2-1 4市の土地総額別取引件数

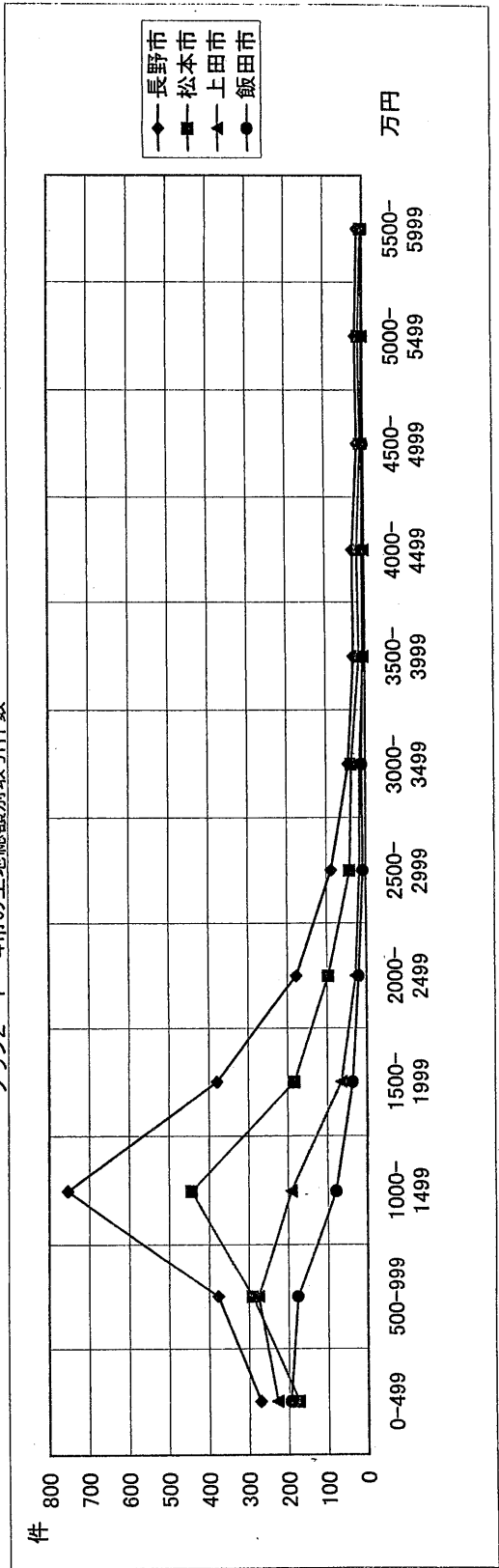


表2-2 土地総額別市別平均単価(2003年～2009年)

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	36,050	40,477	23,581	47,569	24,758	44,642	26,098	16,405	19,256	18,291	20,299	13,110	14,466	23,684	27,163	23,650	17,273	11,771	16,812	24,492
500-999	49,128	44,533	35,145	52,384	33,542	54,320	40,347	22,958	26,624	25,248	36,056	18,237	28,284	36,920	40,688	36,750	29,181	25,608	27,410	34,914
1000-1499	63,104	59,081	46,899	60,025	61,686	61,686	53,615	29,058	35,026	32,183	48,205	25,656	30,662	42,018	54,841	45,146	38,453	32,191	33,626	43,671
1500-1999	74,089	66,247	54,813	69,230	47,671	68,213	52,868	49,065	30,522	43,924	43,798	24,812	36,460	50,950	55,487	45,298	42,788	30,633	35,194	48,530
2000-2499	76,554	75,621	58,487	61,980	52,634	58,709	55,956	38,335	35,014	34,250	64,779	17,476	28,322	47,971	62,542	40,344	37,492	30,511	33,980	47,945
2500-2999	84,241	127,586	57,320	66,256	41,338	79,761	47,322	23,744	37,714	66,199	47,719	16,297	24,837	69,972	49,343	41,720	41,377	26,914	29,388	51,529
3000-3499	80,456	77,106	56,129	63,425	55,212	68,768	45,094	404,258	26,421	26,243	94,211	20,056		31,566	60,623	37,797	46,334	24,933	29,608	69,347
3500-3999	64,665	62,145	46,176	62,818	43,272	48,000	18,879	10,306	27,759	41,223				61,216	48,884	45,097	29,247	22,780	71,209	43,980
4000-4499	84,980	60,380	12,539	95,854	36,250	75,675	51,989	8,479	11,682	39,680	28,321	19,231		56,800	72,269	36,096	24,941	20,110	27,504	44,208
4500-4999	59,813	73,787	62,911	58,888	59,298	36,081	44,051		44,051	31,543			8,606	30,427	66,948	53,902	16,588		49,369	49,369
5000-5499	72,091	83,527	62,335	51,695	46,245	81,654	55,676	67,686	23,675	5,410	25,797	71,727		71,180	49,984	36,054	28,586	26,732	49,054	51,341
5500-5999	77,752	39,586	61,583	33,403	64,882	33,403	64,882	11,916	30,631					45,896			47,354		28,647	41,492
6000-6499	114,031	71,395	76,674		49,887			16,090												60,190
6500-6999	96,708	67,932	50,825	47,446	122,233		46,887													55,420
7000-7499	96,274	52,089	63,223	66,394	76,000	28,279		82,979	15,125											56,129
7500-7999	87,672	54,322		76,923	54,881			60,470												63,757
8000-8499	75,816	70,737	142,000	72,909																74,629
8500-8999	204,912	90,620		63,106																75,451
9000-9499	143,338	86,456		50,002				37,412												57,086
9500-9999	86,755	60,500	55,924	49,912	11,475	94,045														54,020
10000超	135,158	84,840	253,664	54,562	42,776	59,302	38,139	17,971	30,468	33,016	43,707	25,331	28,980	51,087	54,949	47,512	33,743	25,745	30,023	64,017
総平均	88,742	68,998	67,790	60,803	49,488	61,899	45,642	62,019	30,468	33,016	43,707	25,331	28,980	51,087	54,949	47,512	33,743	25,745	30,023	47,892

グラフ2-2 4市の土地総額別平均単価

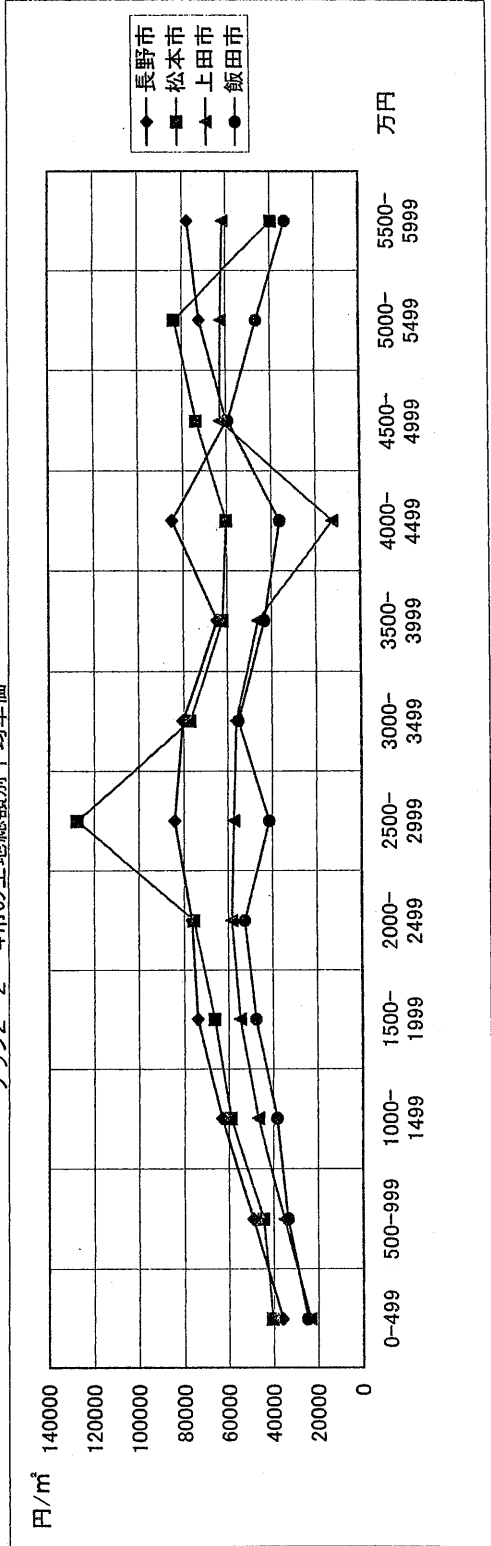


表2-3 土地総額別年別平均単価(2003年～2009年)

万円	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	総平均
0-499	27,832	30,468	30,870	26,594	24,408	20,266	21,502	25,991
500-999	40,475	34,735	37,119	33,455	35,454	36,107	34,931	36,039
1000-1499	56,373	52,526	52,752	50,912	53,843	53,867	51,632	53,129
1500-1999	70,213	58,249	58,635	61,631	59,080	63,155	56,969	61,133
2000-2499	73,722	72,563	63,402	57,208	66,605	60,231	61,733	65,066
2500-2999	69,265	134,478	60,590	71,662	65,293	60,645	60,716	74,664
3000-3499	55,505	57,082	60,422	55,227	64,057	57,482	56,992	58,110
3500-3999	79,561	82,321	59,266	47,385	48,139	36,831	63,806	59,616
4000-4499	38,733	58,777	56,931	48,082	54,627	58,936	71,749	55,405
4500-4999	120,607	76,662	58,155	49,492	51,532	49,942	59,016	66,489
5000-5499	68,949	87,354	55,180	55,041	72,531	60,246	36,574	62,268
5500-5999	52,375	46,889	50,821	42,625	59,823	69,654	46,291	52,640
6000-6499	107,517	43,045	59,988	80,055	47,590	53,470	107,141	71,258
6500-6999	87,438	64,847	60,713	46,882	61,556	49,399	54,627	60,780
7000-7499	76,923	40,484	64,459	67,593	37,145	56,515	86,506	61,375
7500-7999	69,567	59,742	78,622	65,289	25,356	64,694	44,308	58,225
8000-8499	127,941	52,774	107,555	89,846	88,460	48,544	31,194	78,045
8500-8999	30,250	208,244	39,334	41,853	67,869	94,789	76,069	79,773
9000-9999	61,903	152,423	97,442	71,548	41,126	97,442	108,355	88,800
10000-19999	54,412	99,538	55,522	48,901	78,816	60,500	44,115	63,115
20000超	67,267	261,454	64,774	82,741	78,112	61,886	50,254	95,213
総平均	68,420	84,508	60,598	56,858	56,258	55,858	58,309	62,973

グラフ2-3 全市総計の土地総額別年別平均単価

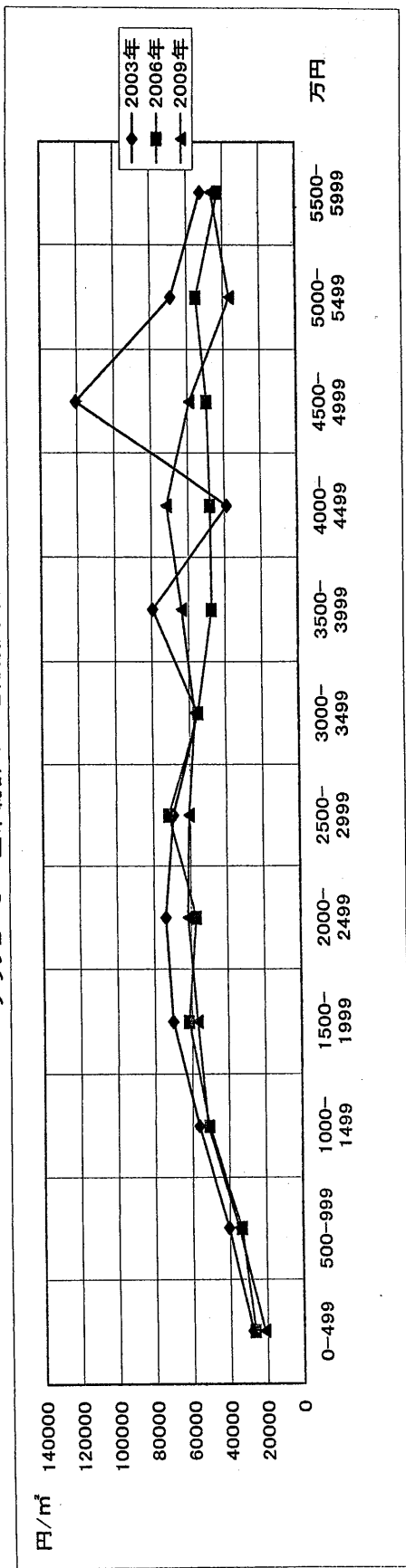


表3-1 地積別市別取引件数(2003年～2009年)

㎡	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	223	175	110	65	106	50	19	34	40	25	13	16	12	34	24	29	42	11	15	1,043
100-199	747	326	190	93	89	78	74	26	38	28	51	24	19	64	71	59	69	24	27	2,097
200-299	722	483	256	82	152	76	92	74	77	41	56	27	17	140	119	76	204	55	221	2,970
300-399	240	149	115	30	74	20	21	51	74	37	32	35	22	50	36	31	104	34	98	1,253
400-499	99	60	53	9	36	5	15	25	29	23	14	6	9	34	14	20	37	11	41	540
500-599	54	34	31	7	20	7	3	13	21	8	3	10	7	13	9	4	24	8	25	301
600-699	47	34	24	8	16	2	3	10	10	6	4	3	3	7	7	9	15	7	13	227
700-799	19	12	12	2	10	4	3	5	8	2	2	5	1	3	3	6	12	6	9	128
800-899	32	15	7	3	12	2	7	2	3	5	5	6	4	3	3	2	8	7	7	126
900-999	13	24	12	2	7	2	1	3	8	1	2	4	4	7	4	3	14	3	7	117
1000-1999	81	59	33	16	22	14	6	12	18	8	3	17	6	9	16	9	23	13	17	382
2000-2999	18	13	14	4	1	3	1	2	3	5	4	1	2	6	3	2	14	5	1	102
3000-3999	8	7	3	2	1	3	2	1	2	1	1	1	3	1	2	2	2	3	3	44
4000-4999	4	5	2	2	1	1	2	1	2	1	1	1	2	1	1	1	2	2	2	26
5000-5999	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	11
6000-6999	4	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	12
7000-7999	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	11
8000-8999	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
9000-9999	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	11
10000-19999	1	1	2	1	1	1	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	3	1	1	16
20000超	1	1	3	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	2	2	2	1	12
総計	2,318	1,402	870	327	551	270	252	260	339	194	190	159	104	374	321	251	578	184	487	9,431

グラフ3-1 4市の地積別取引件数

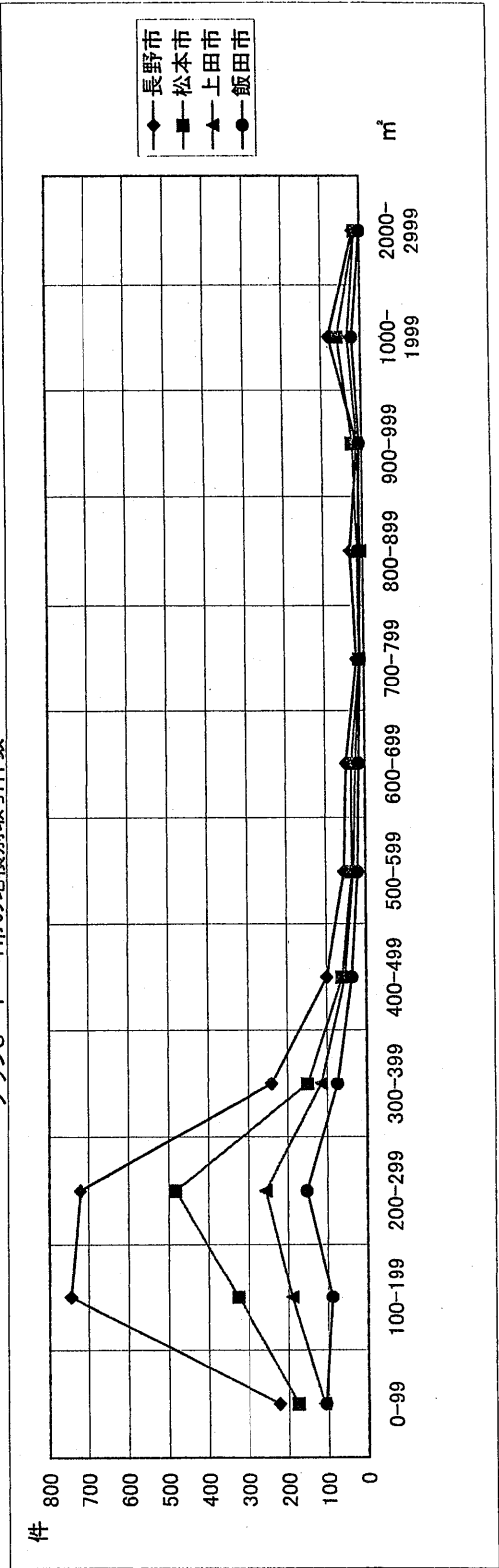


表3-2 地積別市別平均単価(2003年～2009年)

㎡	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	総平均
0-99	70,488	77,644	41,828	63,218	42,210	61,747	45,698	41,444	34,939	27,796	76,917	18,023	28,000	66,441	48,262	41,227	32,726	12,497	31,198	45,384
100-199	71,967	70,815	66,676	61,340	38,016	63,271	51,315	27,393	32,721	34,175	38,218	22,472	27,317	43,916	56,522	40,184	35,500	30,710	35,521	44,634
200-299	62,309	53,298	41,747	56,644	31,622	54,936	47,720	24,628	29,116	25,011	36,835	19,088	26,847	37,524	50,988	36,381	33,925	26,227	31,781	38,244
300-399	57,256	51,114	29,853	50,923	30,728	57,756	46,962	19,597	23,305	26,780	38,318	18,461	25,571	33,827	44,762	28,179	28,072	22,016	27,516	34,789
400-499	67,940	52,151	32,147	49,409	29,064	55,609	32,517	14,967	22,884	21,288	32,575	17,955	19,403	30,803	49,257	27,633	25,349	15,144	25,837	32,733
500-599	72,386	46,998	35,315	57,405	37,558	58,858	23,440	16,464	20,849	22,653	25,990	9,250	13,917	23,296	28,042	36,642	19,276	19,856	19,491	30,930
600-699	58,718	46,736	30,405	49,577	26,942	31,615	37,102	14,802	17,077	27,564	19,304	13,882	36,082	24,664	24,664	35,498	27,050	22,195	20,671	29,994
700-799	44,449	50,731	22,662	40,091	27,486	48,685	11,868	11,422	23,260	19,754	22,683	9,039	13,899	18,682	49,821	40,396	18,441	15,511	25,385	27,067
800-899	46,762	67,171	33,938	57,313	34,925	51,390	33,267	43,686	43,231	38,089	19,230	21,546	31,424	13,405	47,397	38,548	22,368	17,391	17,491	25,353
900-999	39,661	47,072	18,484	50,691	36,321	54,466	17,228	3,154	13,622	6,039	4,181	18,615	29,864	31,172	38,221	24,723	5,350	14,197	15,561	29,974
1000-1999	52,547	48,385	28,797	47,565	20,847	57,484	39,844	7,870	21,227	15,012	16,648	10,509	16,443	43,669	41,478	45,392	26,039	14,197	15,561	29,974
2000-2999	56,287	58,060	35,984	37,516	7,500	34,741	1,863	7,186	22,363	17,635	25,216	4,278	13,926	26,158	26,404	69,829	22,807	22,496	24,654	27,100
3000-3999	49,108	35,364	28,647	45,732	14,802	42,514	28,405	10,306	13,886	29,173		6,698	298		22,574	9,518	31,667	9,770	23,654	35,644
4000-4999	44,289	61,085	51,463	53,036	56,491	33,695	179	8,479	26,620			3,123	5,319		71,751	24,382	28,116	10,415	31,954	30,853
5000-5999	61,520	40,007	79,264	30,766		35,436			15,860			4,303		2,601	70,000	31,855	63,760		30,853	29,229
6000-6999	27,594		14,500	71,649	26,818	15,678	54,066					9,868			18,788	32,276	19,417		11,655	13,179
7000-7999	14,500	13,236		11,475																24,910
8000-8999	15,700	13,236		18,370																22,109
9000-9999	38,260	22,222																		342
10000-19999	11,400	23,674	19,950	32,794	15,851															20,361
20000超	48,157	49,337	37,833	49,001	25,293	51,192	31,200	17,554	22,691	21,617	27,447	12,944	18,530	27,350	43,288	38,655	24,298	22,097	342	30,992
総平均	48,157	49,337	37,833	49,001	25,293	51,192	31,200	17,554	22,691	21,617	27,447	12,944	18,530	27,350	43,288	38,655	24,298	22,097	342	30,992

グラフ3-2 4市の地積別平均単価

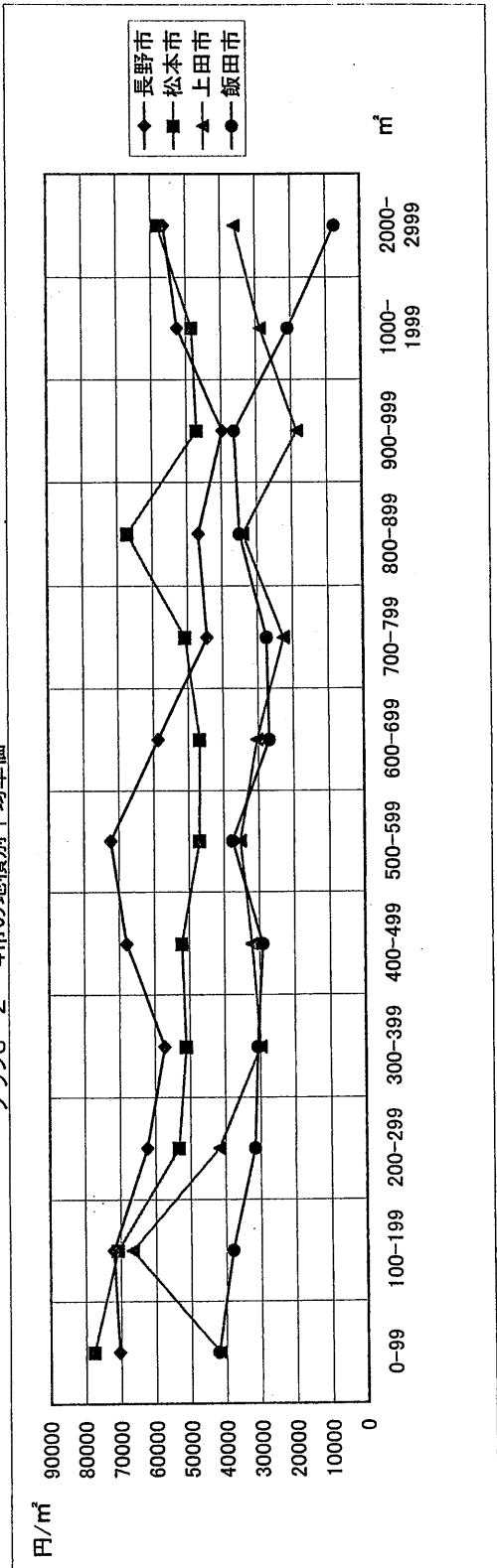


表3-3 地積別年別平均単価(2003年～2009年)

㎡	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	総平均
0-99	60,431	69,261	47,195	42,117	50,222	42,848	43,612	50,812
100-199	58,042	77,004	59,977	60,095	56,659	56,357	51,088	59,889
200-299	51,779	48,601	46,839	45,782	43,190	45,773	41,254	46,174
300-399	41,459	40,326	38,677	36,977	36,607	34,268	32,678	37,285
400-499	32,370	48,564	37,746	32,908	36,234	36,323	24,876	35,574
500-599	40,904	37,963	41,479	33,262	39,986	33,229	23,319	35,735
600-699	38,501	33,601	39,311	35,026	37,649	31,741	27,291	34,731
700-799	29,735	30,123	37,590	26,469	22,792	28,712	21,084	28,072
800-899	35,519	38,024	34,665	38,881	28,958	45,136	36,334	36,788
900-999	32,255	30,883	22,788	32,947	27,553	23,327	25,067	27,831
1000-1999	45,166	32,841	29,705	39,482	32,959	26,909	29,120	33,740
2000-2999	34,435	45,991	36,458	39,649	28,096	37,186	21,848	34,809
3000-3999	21,156	18,955	28,513	36,671	27,426	28,024	3,917	23,523
4000-4999	36,211	25,518	35,040	89,057	45,153		30,875	43,642
5000-5999	37,722	4,548	4,041	11,798		15,564	51,938	22,009
6000-6999	4,303	3,830	43,292	19,566	41,079		21,272	21,272
7000-7999	48,013	30,783	15,151	66,470	19,367	26,233	14,500	31,502
8000-8999	49,266	11,475	8,308		13,395		12,452	18,979
9000-9999	24,855	20,789		20,296			38,260	26,050
10000-19999	5,982	367	24,201	16,851	23,575	16,163	13,486	14,375
20000超	15,881	5,118	66,920	11,980	25,506		14,617	23,337
総平均	35,428	31,170	36,294	35,457	33,495	32,987	27,881	33,245

グラフ3-3 全市総計の地積別年別平均単価

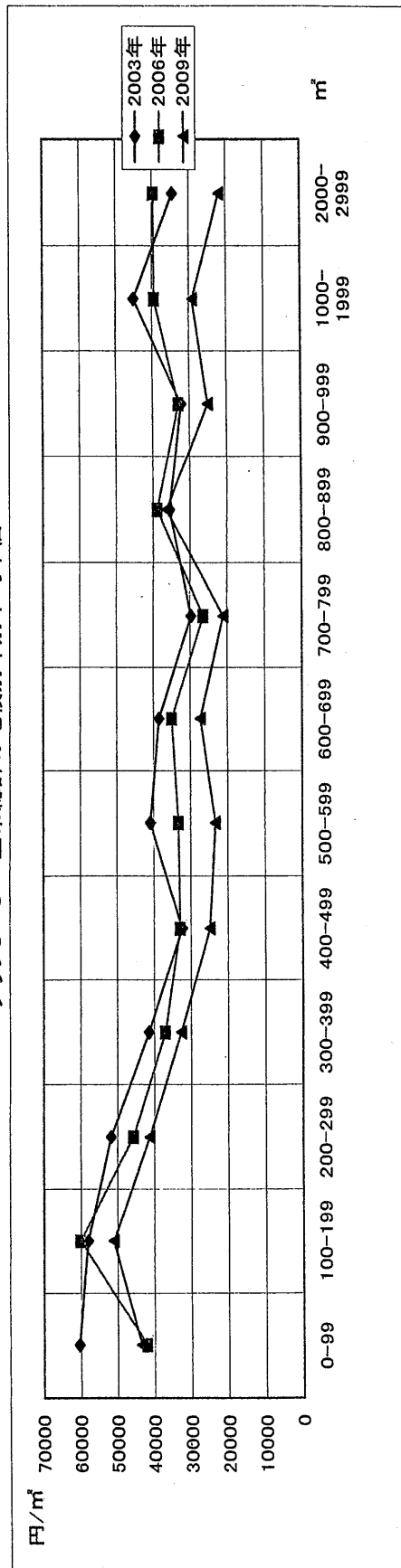


表4 土地建物総額別市別取引件数(2003年～2009年)

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	166	85	161	14	124	16	26	76	72	22	29	44	26	31	34	109	34	41	1,110	
500-999	245	158	27	115	44	43	64	64	83	57	40	41	20	99	39	130	55	142	1,584	
1000-1499	443	250	158	58	74	42	51	38	51	23	32	18	10	53	64	104	22	84	1,576	
1500-1999	296	152	99	28	33	35	33	21	27	19	16	8	5	31	34	57	17	60	971	
2000-2499	177	106	58	20	23	16	7	11	10	8	13	4	3	25	28	28	8	30	575	
2500-2999	155	89	37	7	11	9	16	5	19	2	11	2	2	16	19	29	7	28	465	
3000-3499	145	91	46	9	15	10	7	4	8	5	2	1	1	10	16	12	2	30	414	
3500-3999	81	63	11	9	10	3	1	4	5	5	4	1	1	4	8	9	1	15	235	
4000-4499	49	28	4	3	5	4	3	2	3	1	1	1	1	2	6	5	1	4	119	
4500-4999	18	17	7	4	4	5	3	1	3	1	2	1	1	2	1	4	2	1	71	
5000-5499	20	13	4	1	3	4	4	2	3	1	1	1	1	3	3	2	2	2	65	
5500-5999	18	4	3	1	1	2	2	2	3	2	1	1	1	2	1	2	2	1	39	
6000-6499	10	15	3	1	1	1	1	1	3	2	2	2	1	1	4	2	2	2	39	
6500-6999	8	2	1	1	1	1	1	1	3	1	1	1	1	1	1	3	3	1	21	
7000-7499	12	6	5	1	1	1	1	1	3	1	1	1	1	1	1	2	2	2	34	
7500-7999	5	7	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16	
8000-8499	5	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	2	2	2	17	
8500-8999	6	4	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	12	
9000-9499	5	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	14	
9500-9999	7	6	2	1	1	2	2	2	2	1	3	1	1	4	4	10	5	4	24	
10000超	39	40	15	9	5	11	3	1	7	2	3	1	1	4	4	3	5	4	163	
総計	1,910	1,141	801	192	427	208	193	228	296	152	153	126	68	283	268	3	511	159	445	7,564

グラフ4 4市の土地建物総額別取引件数

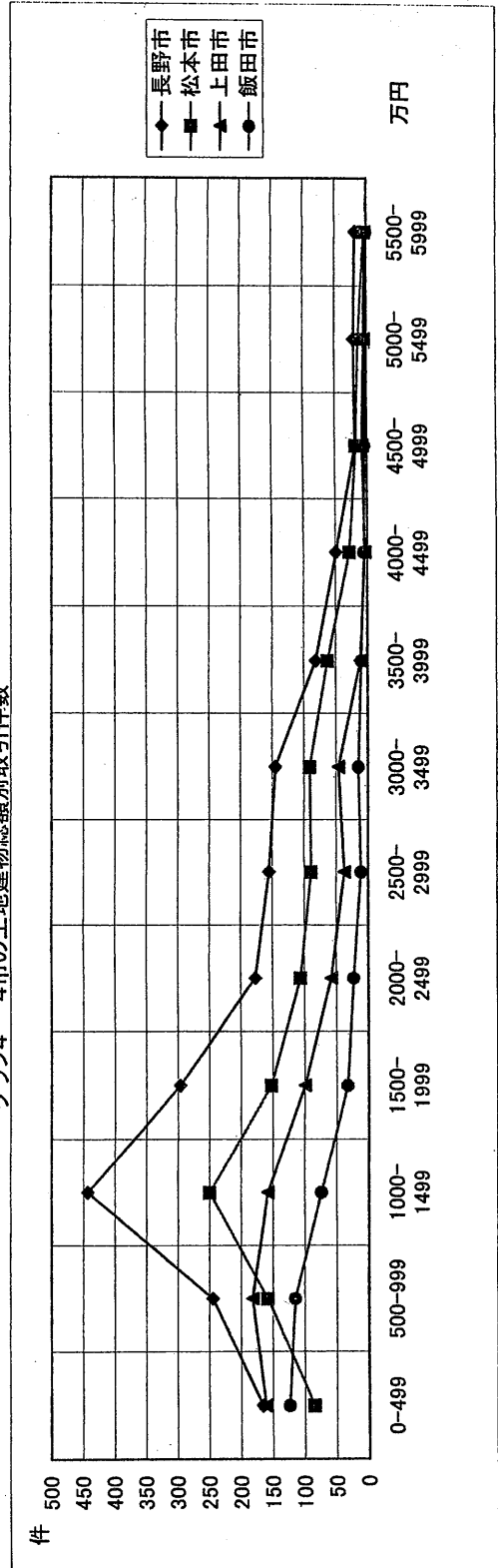


表5 土地単価別市別取引件数(2003年～2009年)

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	147	86	200	27	157	10	34	134	147	75	40	106	48	78	41	48	162	87	139	1,766
20000-40000	328	318	324	54	253	50	51	103	149	98	75	47	38	165	65	101	273	86	258	2,836
40000-60000	601	401	198	81	84	92	113	13	27	14	59	5	17	91	103	77	109	8	85	2,178
60000-80000	720	377	92	121	30	77	48	6	7	4	9	1	1	23	100	17	27	3	3	1,666
80000-100000	327	125	32	29	8	32	5	2	6	1	3	7	7	7	8	6	4	2	2	597
100000-120000	108	54	12	6	8	5	1	1	1	1	1	1	8	2	2	2	2	2	2	210
120000-140000	38	12	3	7	6	1	1	2	2	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	71
140000-160000	11	11	5	2	5	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	40
160000-180000	12	4																		19
180000-200000	4	6	2																	12
200000-250000	8	5																		15
総計	2,304	1,399	868	327	551	270	252	259	339	194	190	159	104	373	321	251	578	184	487	9,410

グラフ5 4市の土地単価別取引件数

