

# 取引事例の分析結果の概要について

評価研究委員会

## 1. はじめに

本調査は、国土交通省の発表している不動産取引価格情報（土地総合情報システム：<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>）にてダウンロードできるデータを基礎資料として分析するものである。

調査対象地域は長野市及び松本市の住宅地の取引事例であり、都市計画区域外の取引事例、地積が50㎡未満又は500㎡超のものを除いている。

昨年までの取引事例分析とは元データが異なっていることから、調査の連続性はない。

尚、平成25年のデータは公表されている第一四半期と第二四半期のみのものを使用して分析している。

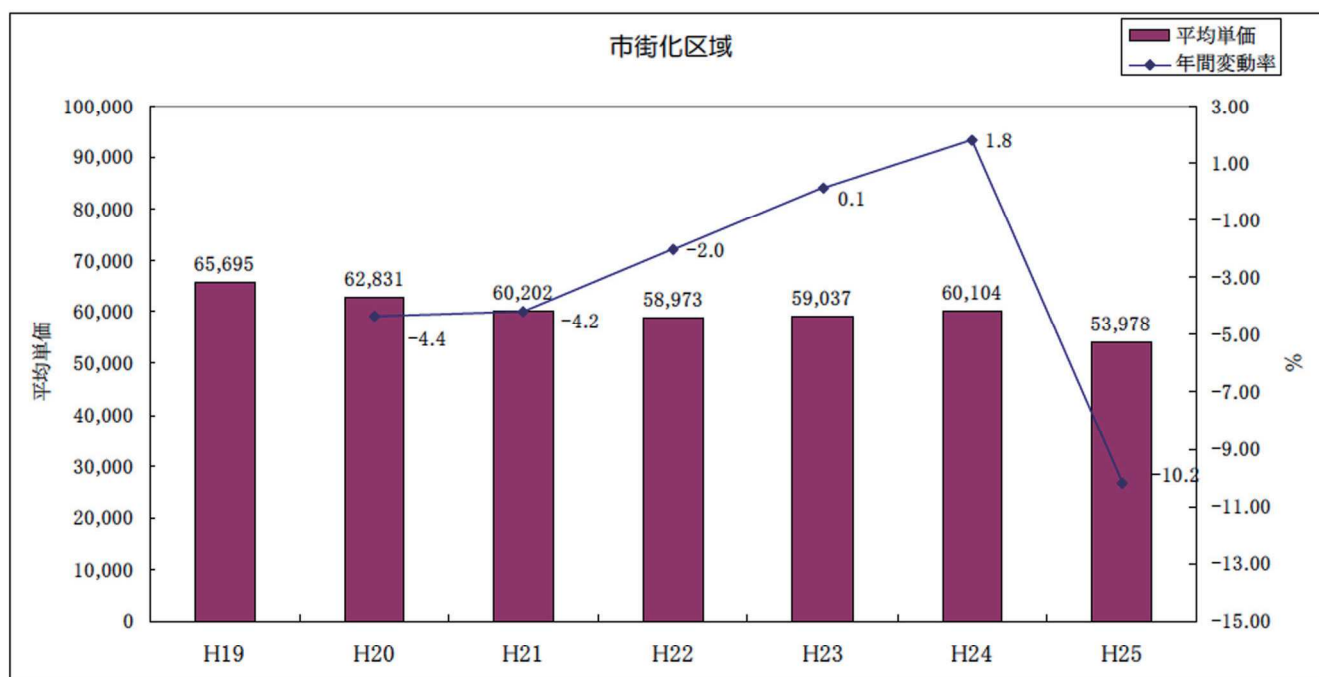
## 2. 分析内容

- ・市街化区域又は市街化調整区域の平均単価の推移
- ・総額別取引件数の割合（土地のみ）
- ・総額別取引件数の割合（土地・建物）

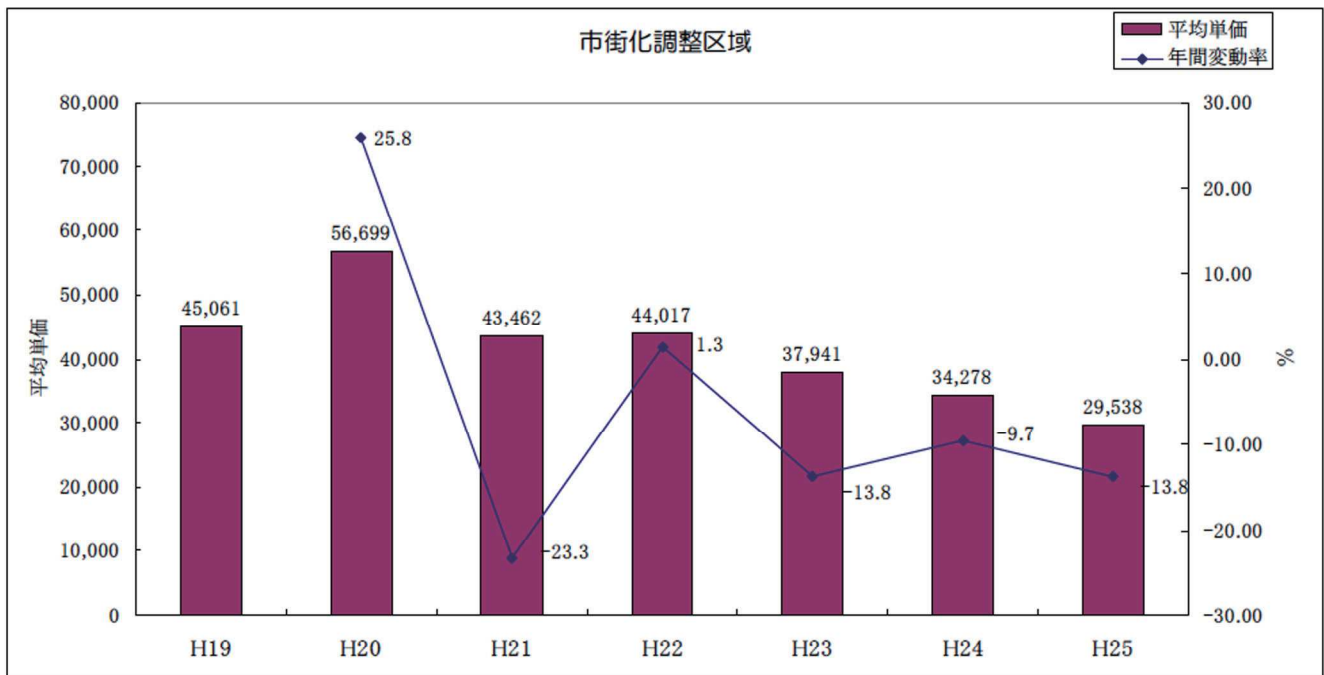
## 3. 長野市の分析結果

### ・市街化区域又は市街化調整区域の平均単価の推移

長野市の市街化区域内住宅地の平均単価は、平成24年までは比較的安定的に推移してきたものと考えられる。平成25年に入って△10.2%と大きく下落しているが要因は定かではない。平成25年のデータは上半期のものしか使用しておらず、データ量が少ないことが原因とも考えられる。



長野市の市街化調整区域内住宅地の平均単価は平成22年に一度上昇したものの、他の年では強く下落している。市街化区域内住宅地に比べてデータ量が少ないため、数字にばらつきがあるものの、概ね下落傾向にあるものと考えられる。



平成 19 年から平成 24 年までの 5 年間の変動率をみると、市街化区域内住宅地では年間△ 1.7%、市街化調整区域内住宅地では年間△ 3.9%となっており、市街化調整区域内の住宅地の方が下落率強い傾向が見受けられる。

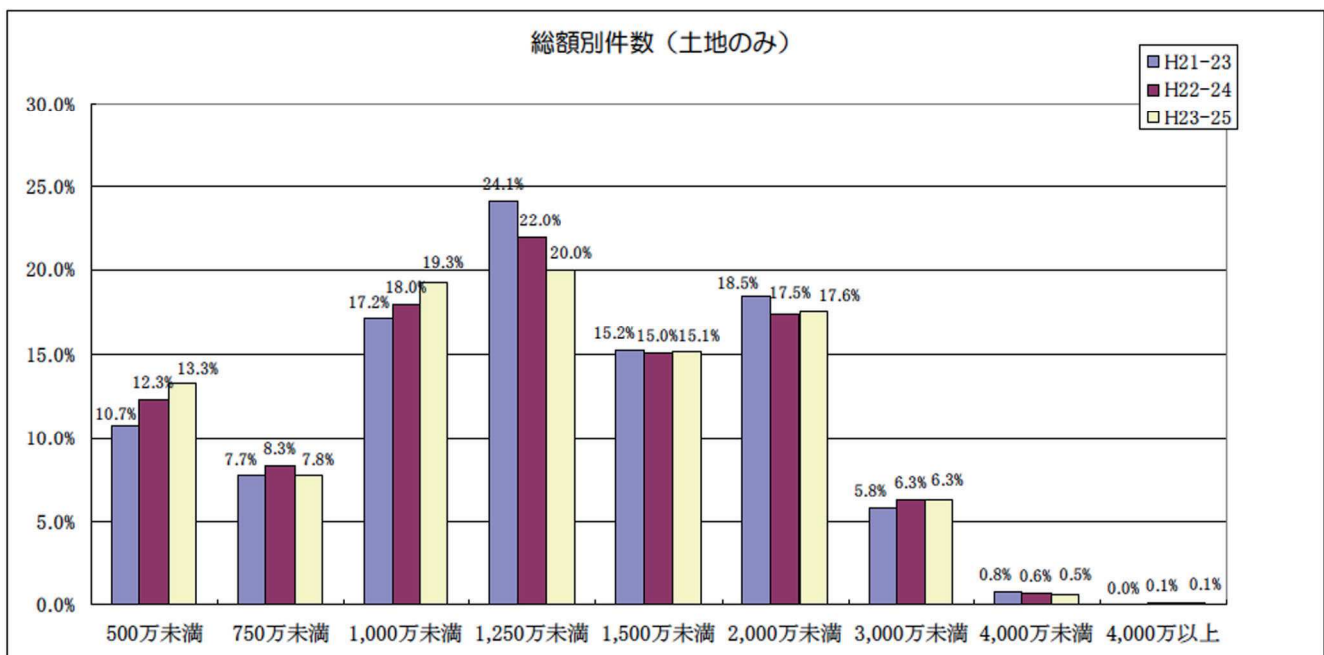
#### ・総額別取引件数の割合（土地のみ）

土地の総額別取引件数の割合は、下図のとおりである。

分析に当たってはデータ量が少なく変動が大きくなってしまうため、データ量を補完し趨勢的な動向を把握することを目的として、三年の移動平均を用いて分析している。

1,000 万円～1,250 万円の価格帯の土地取引が最も多いが、1,500 万円から 2,000 万円の価格帯にも一つのピークがある。

グラフでは三期分を表示しているが、傾向に主だった変化はない。



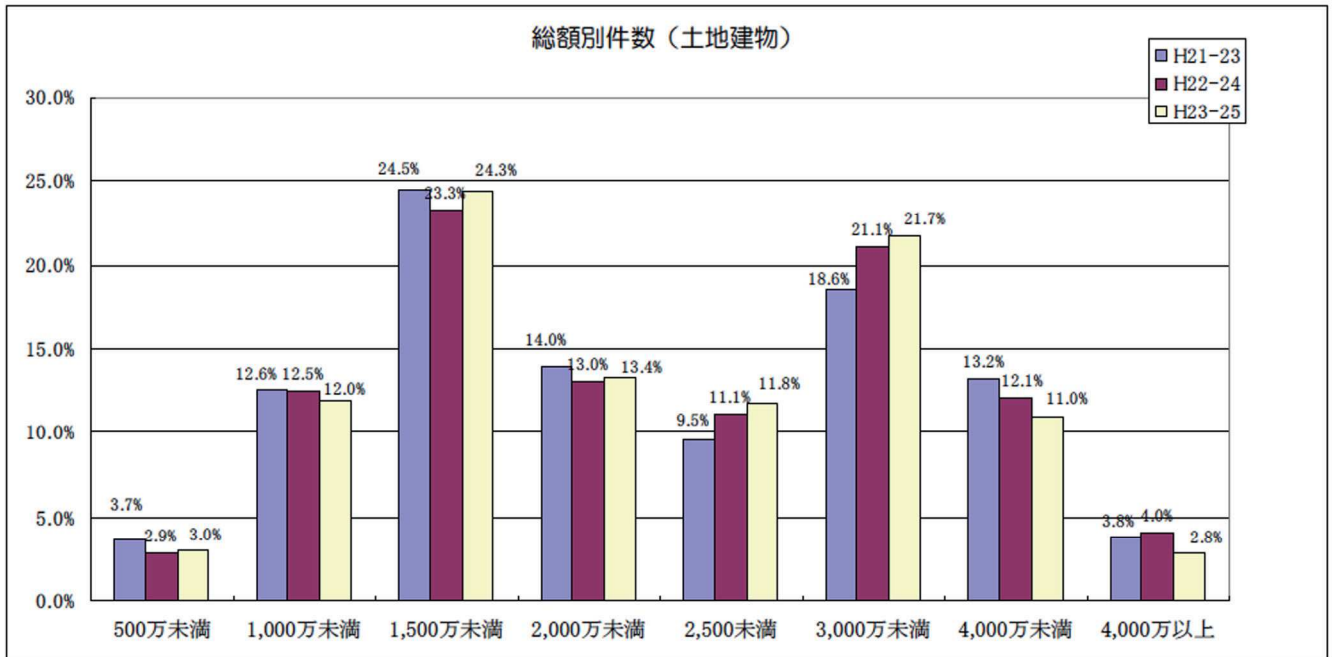
# ・総額別取引件数の割合（土地・建物）

土地・建物の総額別取引件数の割合は、下図のとおりである。

土地のみの分析と同じく移動平均を使って分析をしている。

1,000 万円～1,500 万円の価格帯の取引が最も多く、次いで 2,500 万円～3,000 万円の価格帯の取引が多い。本分析では中古の取引事例と新築の取引事例を区分して分析していないが、安値帯のものは中古物件の取引、高値帯のものは新築物件の取引が多いものと推測できる。

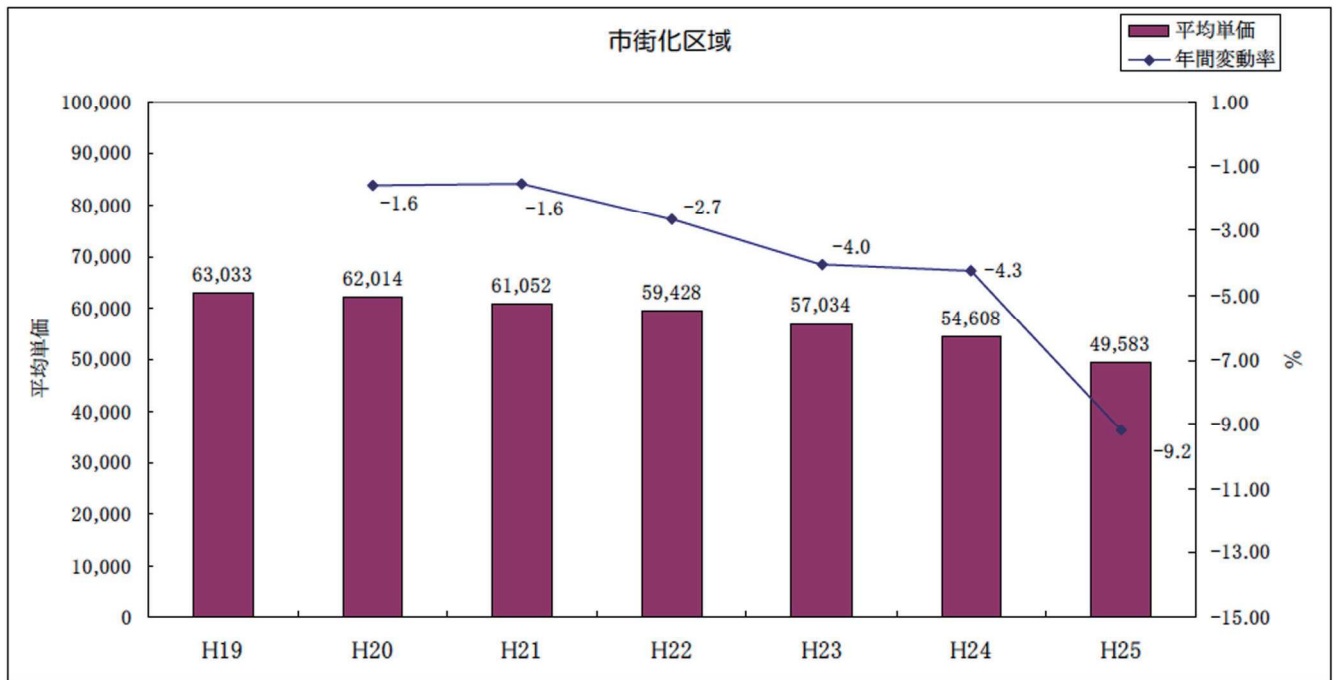
尚、3,000 万円を超える取引事例は平成 23 年～平成 25 年のものでは 13.8%を占めているが、年々減少傾向にある。



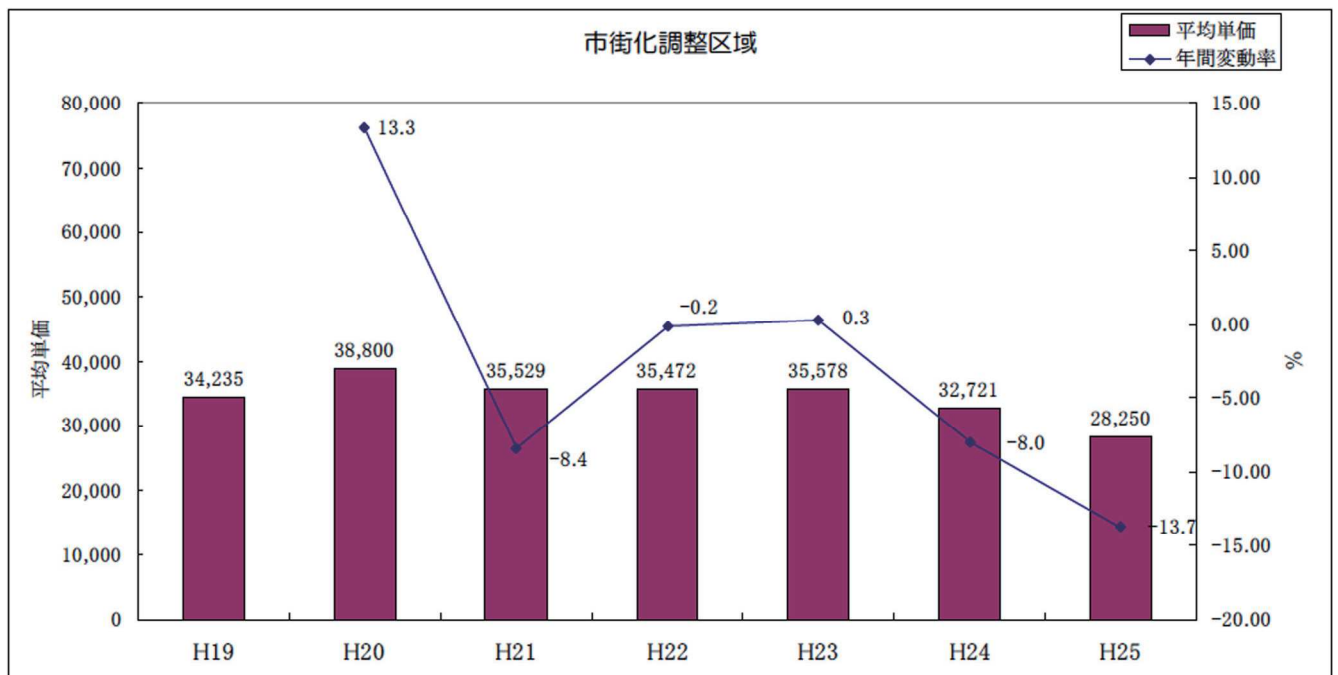
#### 4. 松本市の分析結果

##### ・市街化区域又は市街化調整区域の平均単価の推移

松本市の市街化区域内住宅地の平均単価は、継続して下落基調が続いている。平成 25 年の平均単価は 49,583 円 /㎡と前年比で△ 9.2%の大きな下落を示している。平成 25 年のデータは上半期のもののみであることから、次年以降の調査結果を見守る必要がある。



松本市の市街化調整区域内住宅地の平均単価は近年下落基調を示している。しかしながら、長野市と同様データ量が少ないことから調査結果のばらつきが目立つ。



平成 19 年から平成 24 年までの 5 年間の変動率をみると、市街化区域内住宅地では年間△ 2.8%、市街化調整区域内住宅地では年間△ 0.6%となっており、市街化区域内の住宅地の方が下落率が高い傾向が見受けられる。しかしながら、基準としている平成 19 年の市街化調整区域の平均単価は例年に比して低いことから、それが原因で市街化調整区域の変動率が低くなったことも考えられる。

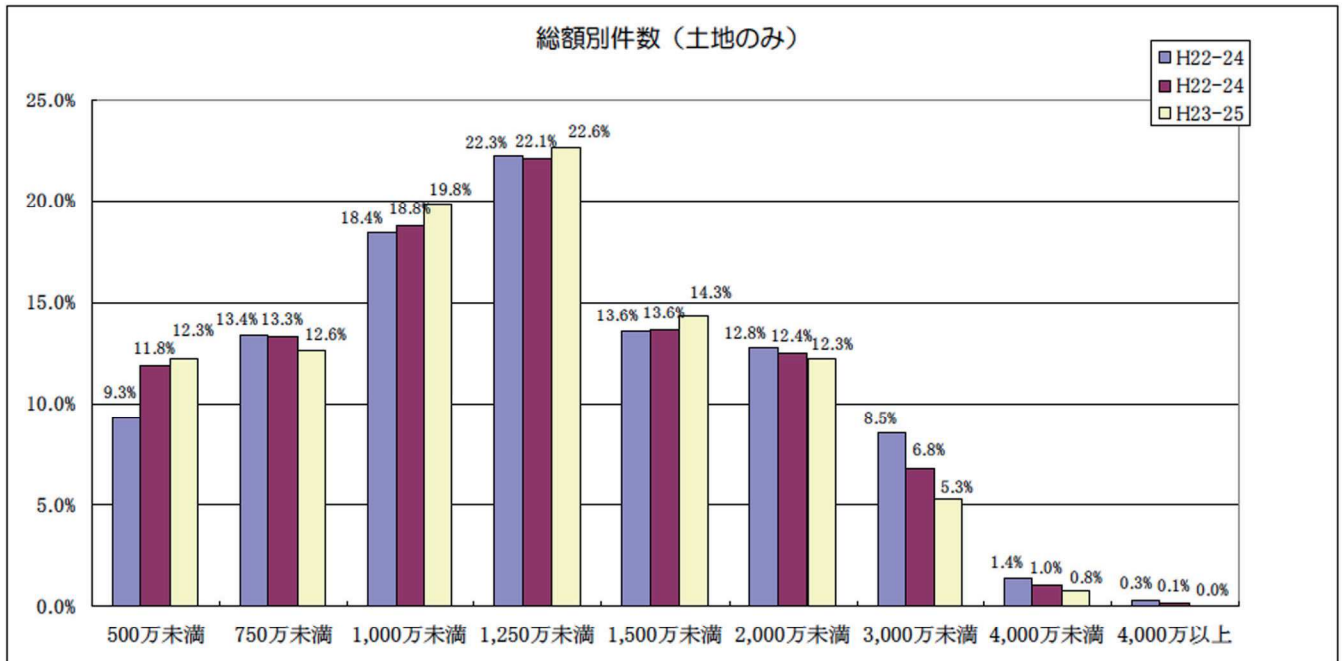
### ・総額別取引件数の割合（土地のみ）

土地の総額別取引件数の割合は、下図のとおりである。

長野市と同様三年の移動平均を用いて分析している。

1,000 万円～ 1,250 万円の価格帯の土地取引が最も多いが、次いで 750 万円から 1,050 万円の価格帯が多い。ほぼ 4 割が 750 万円～ 1,250 万円の価格帯を占めており、1,000 万円前後の取引が多いことを示している。

グラフでは三期分を表示しているが、傾向に主だった変化はない。



### ・総額別取引件数の割合（土地・建物）

土地・建物の総額別取引件数の割合は、下図のとおりである。

3,000 万円～ 4,000 万円の価格帯の取引が最も多いことが特徴的である。これは長野市よりも高額物件が動いていることを示している。次いで 1,000 万円～ 1,500 万円の価格帯の取引が多い。この価格帯の取引は、その大半が中古物件の取引によるものと推測できる。

尚、4,000 万円以上の取引件数の割合も長野市に比して多い。

