

(財)日本船舶振興会補助事業

土地評価に関する分析研究

——地価形成要因の分析研究——

——宅地の売買実例価額の調査
及び地価動向の調査研究——

昭和 56 年 3 月

財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

財団法人資産評価システム研究センターは、地域における資産に関する総合的な調査研究と固定資産評価事務に関する研修の実施を目的として、昭和53年5月発足しました。

このうち、調査研究事業については、土地研究委員会、家屋研究委員会及び償却資産研究委員会の三委員会並びに資産評価システム研究会を設置し、学識経験者並びに自治省、地方公共団体及び関係研究機関の職員を研究委員に委嘱し、鋭意、研究討議を重ねるとともに、実地調査等を行い、毎年度その研究成果を公表してきたところであります。

ここに昭和55年度における土地研究委員会の研究成果をとりまとめて公表することとなりましたが、この機会に、熱心にご研究、ご審議いただいた研究委員各位に厚くお礼を申しあげるとともに、実地調査に当たって種々ご協力を賜った地方公共団体関係者の方々に心から感謝申しあげる次第であります。

この研究報告が、当センターの会員である地方公共団体をはじめ関係機関において活用され、また、資産評価関係職員の評価事務の一助ともなれば幸いであります。

なお、当センターは今後とも、所期の目的にそって、とくに地方公共団体における資産評価実務に役立つよう事業内容の充実に一層の努力を傾注する所存であります。地方公共団体をはじめ関係機関の皆様の一層のご指導、ご援助を重ねてお願い申しあげる次第であります。

最後に、この調査研究事業は、財団法人日本船舶振興会からの補助金を受けて実施したものであり、改めて深く感謝の意を表すものであります。

昭和56年3月

財団法人 資産評価システム研究センター

理事長 石川一郎

研 究 組 織

土地研究委員会委員

- (委員長) 宇田川 璋 仁 横浜国立大教授 (経済学部)
- (委員) 古 田 精 司 慶応大学教授 (経済学部)
- 田 中 一 行 成蹊大学教授 (経済学部)
- 河 野 勉 (財)日本不動産研究所システム開発部長
- 高 橋 敏 鑑定部長
- 金 子 清 自治省府県税課長
- 渡 辺 功 固定資産税課長
- 佐 藤 貞 夫 固定資産税課固定資産鑑定官
- 植 弘 親 民 (財)資産評価システム研究センター理事
- (専門員) 木 脇 義 博 (財)日本不動産研究所リサーチ課長
- 浜 田 健 介 自治省固定資産税課土地第一係長
- 重 松 秀 行 土地第二係長
- 長谷川 憲 治 (財)資産評価システム研究センター調査研究部長

土地評価に関する分析研究

1. 地価形成要因の分析研究
2. 宅地の売買実例価額の調査及び地価動向の調査研究

研究目的

1. 地価形成要因の分析研究

経済圏、通勤圏等の圏域別の地価格差の形成要因に関し、主として都市構造の分析を通じた解析手法の研究の一方法として、主として都道府県単位に、所得、投資額の累積等の指標と地価総額を対比し、地価形成要因を実証することを目的として分析研究を行ったものである。

2. 宅地の売買実例価額の調査及び地価動向の調査研究

土地の価格水準または地価動向を示すものとしては、国土庁が行う地価公示、あるいは（財）日本不動産研究所が行う全国市街地価格指数等があるが、この研究は、実際に売買が行われた土地について、その売買価額及び個別の要因を継続的に調査収集すること、並びに収集された売買価額から個別的要因と売買価額との関係及び地価の変動の状況を経年的に追跡することを目的として調査研究を行ったものである。

なお、売買実例価額の収集は、（財）日本不動産研究所に依頼したものである。

上掲研究委員会委員

究種得衣の因要列面精服

究種得衣の向連面精服及支那の諸部得衣習俗の調査

(委員長) 宮田川一雄 () 京都府立大教授 (経済学部)

(委員) 高橋一雄 () 前大田大教授 (経済学部)

() 前大田大教授 (経済学部)

() 前大田大教授 (経済学部)

の各部正格の調査、() 諸の相要取柄の各部得衣の図を圖の精細詳画、() 諸の

精細、() 諸の相要取柄の各部得衣の図を圖の精細詳画、() 諸の

精細、() 諸の相要取柄の各部得衣の図を圖の精細詳画、() 諸の

精細、() 諸の相要取柄の各部得衣の図を圖の精細詳画、() 諸の

精細、() 諸の相要取柄の各部得衣の図を圖の精細詳画、() 諸の

精細、() 諸の相要取柄の各部得衣の図を圖の精細詳画、() 諸の

精細、() 諸の相要取柄の各部得衣の図を圖の精細詳画、() 諸の

精細、() 諸の相要取柄の各部得衣の図を圖の精細詳画、() 諸の

精細、() 諸の相要取柄の各部得衣の図を圖の精細詳画、() 諸の

精細、() 諸の相要取柄の各部得衣の図を圖の精細詳画、() 諸の

精細、() 諸の相要取柄の各部得衣の図を圖の精細詳画、() 諸の

精細、() 諸の相要取柄の各部得衣の図を圖の精細詳画、() 諸の

第 1 編

地価形成要因の分析研究

目 次

第1章 都市間地価格差分析の基本理論	1
1 地価の収益フロー接近法	1
2 地価の資産ストック接近法	6
3 地域特性接近法およびグラヴィティ接近法	13
第2章 実証分析	19
1 実証分析の内容	19
(1) 地価の指標	19
(2) モデル	22
2 計測結果	24
3 今後の問題	25

第1章 都市間地価格差分析の基本理論

都市間の地価、もしくは地方間の市街地価格の格差を、これらの都市または地方における経済活動の集積度や成長力の格差に求めようとするのは、ごく自然のことである。また、他の都市や地方との経済的関係の緊密さの程度の相違に求めることも可能だと思われる。土地研究委員会が、53年度において、都市間地価格差の分析手法として、都市の構造を特徴づける諸変数による地価の回帰分析を中心に据え、それを、都市構造の特徴を少数の指標に要約するための主成分分析や、クラスター分析による都市の分類化等の手法と組合せて用いることを提案したのは、第1の考え方に従うものである。また、54年度において、都市のグラヴィティを測定し、それによる最高路線価の回帰分析を試みているのは、第2の考え方に従うものである。

これらの考え方は、おそらく理論的にみても誤ったものではないと考えられる。そしてまた、統計解析の結果をみても経験的にうけ入れられるものといつてよい。^{*}

* 主成分分析と回帰分析の組合せがもたらす一つの結果については、次の研究を参照のこと。

国土庁土地局『地価予測に関する基礎的研究結果報告書』昭和53年3月。

また、地価分析におけるグラヴィティ・モデルの応用例については、次の研究を見られたい。

資産評価システム研究センター『地価形成要因の分析研究—都市間地価格差試算』昭和55年3月。

けれども、それらはなお経済理論による吟味を経て、十分に確固とした理論的基礎の上に成立しているものであるとは言い難い。以下で論ずることは、これらの実証モデルに、十分とはいえないまでも若干の理論的根拠、理論的背景をすと思われる。もっとも、議論の出発点は、これらの実証モデルとは一見関係のないところに設けられる。この出発点は、不動産の鑑定にあたる専門家によって、異論なく受け入れられるはずのものである。

1 地価の収益フロー接近法

地価は、いうまでもなく資産ストックである土地の価格である。これに対して、地代は土地が生み出し土地に帰属すると考えられる果実のフローの価値である。

ここでいう地代とは、市場に形成されている可測的な地代であるよりは、土地の利用者が他の生産要素に投じた費用を回収したあとに、土地の貢献分として認めることのできる内部的・主観的な収益のことである。

土地のこの内部収益の大きさは、よく知られるように、地価の水準に反映されると考えられる。というのは、一定の内部収益をあげると思われる土地を購入しようとする者は、将来回収することができると思予想する内部収益の大きさを限度として、いまその土地に一種の前払いをすることができるからである（この水準は、土地の需要価格と呼ばれる）。また、土地を所有する者は、その土地が将来自分にもたらすと思われる内部収益の合計額を下回ることはない価格でのみ、土地の売却に同意するであろう（この価格水準は、土地の供給価格と呼ばれる）。

議論を単純化して、土地の年間内部収益（地代の大きさ）が、年々

$$r, r(1+g), r(1+g)^2 \dots\dots\dots$$

のように年率 g で成長してゆくものとしよう。土地の需要価格または供給価格は、この内部収益を一定の割引率で割引いて得られる現在価値の総和である。これは鑑定理論の教えるところでもある。ただし、割引率は標準的の利率を若干上回っていると思われる。というのは、土地を持つことは、預金の減少または借金の増大を伴い、利子を失うことに加えて、資産の流動性を低めて生活や営業の安全性の一部を放棄することを意味するからである。

このような割引率を a で表わし、土地の内部収益率の合計を求めると次のようになる。

$$\frac{r}{Ha} + \frac{r(1+g)}{(1+a)^2} + \frac{r(1+g)^2}{(1+a)^3} + \dots\dots\dots = \frac{r}{a-g}$$

したがって、他の事情が等しいならば、内部収益 r の大きい土地ほど土地の需要価格・供給価格は高く、内部収益の成長率 g が高い土地ほど、やはり土地の需要価格・供給価格は高くなる。また、もしも $a-g$ を「実質割引率」と呼ぶならば、実質割引率のより小さい土地ほど土地の需要価格・供給価格は高くなる。

ここから直ちに思いつかれるのは、都市間地価格差を説明するのに、土地に帰属する内部収益とその成長率の格差をもってするということである。上の式の

$r/(a-g)$ は、もちろん地価そのものではない。それが地価に一致するのは、限界的な土地の場合に限られている。すなわち、将来において回収されると期待される内部収益の総計を、まるまる土地に投資してしまう限界的な土地需要者か、自ら回収しようと予想していた内部収益の大きさ以上の価格で土地を売ることができなかつた、限界的供給者の場合に限られる。しかも、われわれはどれが限界的な需要者であるか、どれが限界的な供給者であるかを、統計資料の上で知ることができない。われわれが統計上ある程度まで推察することのできるのは、限界的な需要者・供給者の内部収益の大きさではなく、せいぜい、すべての土地利用者の内部収益の合計（あるいはその平均）であるにすぎない。それも、将来の予想される内部収益ではなく、実際の、過去のものとなった内部収益の大きさであるにすぎない。

けれども、幸いなことに、限界的な内部収益は、次のように平均収益を含む関係式に改めることができることが知られている。

限界収益

$$= \text{平均収益} \times (1 - \text{平均収益に対する土地需要の弾力性})$$

この式は、限界的な土地に生ずる収益と、すべての土地の収益の平均（平均収益）との間に、直接的ではないが、明確な関係があることを教えてくれる。そして、右辺に登場する第2の要素である土地需要の弾力性が一定であるか、もしくは平均収益の関数である場合には、限界収益は平均収益のみによって表わされる。

このことは、観察することがほとんど不可能である限界収益の代わりに、多少とも観察可能な平均収益を用い、それを通じて地価にアプローチすることの合理的な根拠を与えてくれるであろう。つまり、上の式の r に当たるものを、われわれは土地の平均収益によってとらえることができるのである。もちろん、ここでいう土地の平均収益は市場において形成される賃貸料とは一応区別された、内部的な平均収益であるから、それを直接には観察することができない。そして、多くの場合に、土地の内部収益の代理変数として、（土地の内部収益以上のものを含んでいるという意味でより包括的な）所得や付加価値等のデータに頼らなければならないと思われる。

しばしば、マクロ的にみた地価の動向をGNPの動向と関連させようという試

試みが行なわれる。この試みに、もしも理論的な基礎を与えようとするれば、上に述べたようなものとなるであろう。すなわち、説明変数として用いられるGNPは、国民経済全体としてみた土地の内部収益の大きさの代理変数の役割を果たしている。国土の面積を所与とみなすならば、土地単位当たりのGNPを計算するまでもない。

けれども、地価の動向をGNPの動向によって説明しようという試みは、統計上十分な成功を収めているとは言い難い。

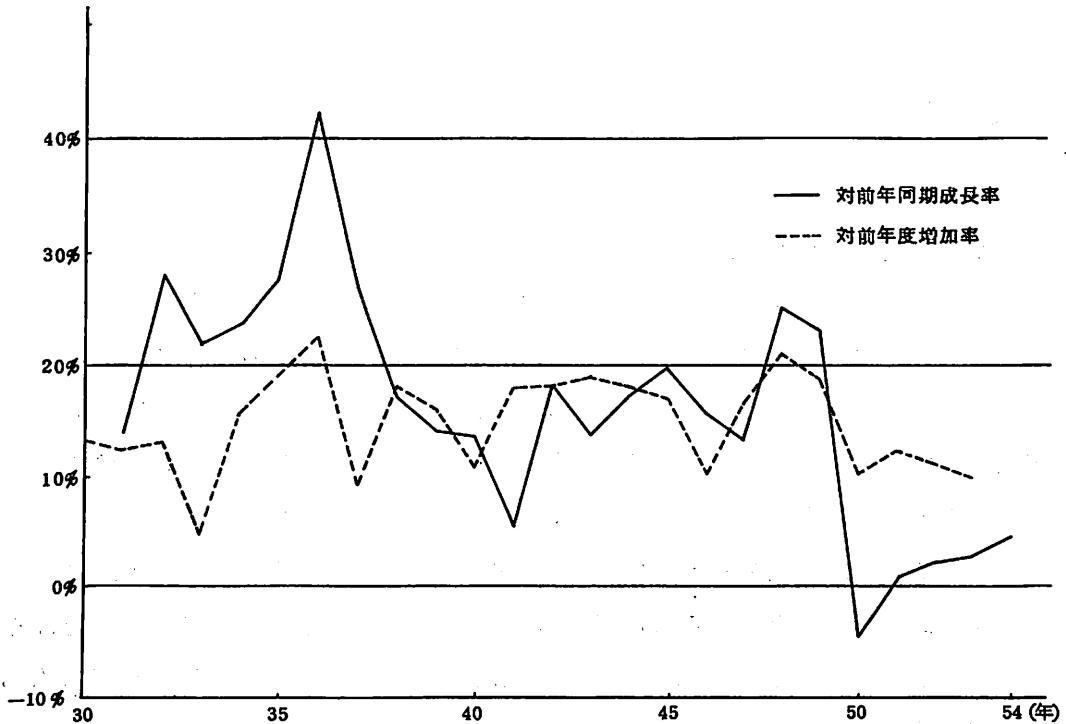
一見もっともらしいのは、次のような議論である。例えば、強力な地価対策がとられる直前の昭和48年9月の時点で、市街地価格指数（日本不動産研究所）は、昭和11年9月の5,909倍となっている。これに対して、名目GNPの大きさは同じ期間に6,298倍となっている。これは、相互に匹敵する数字であるといえないであろうか。

このもっともらしい計算結果は、戦時中ならびに終戦直後を特徴づける価格インフレ（従って名目GNPの増大）の効果に、戦後の市街地価格上昇が追いついたタイミングを把えたために、たまたま生じたことにすぎない。この種の計算が踏論的なものであることは、例えば、昭和30年3月を起点にして同じ計算を試みるだけでわかることである。昭和30年3月を100とすると、昭和49年3月における市街地価格指数は2,812であるのに対して、名目GNPは昭和30年を100として1,534であるにすぎない。

地価の変動をGNPの変動によって説明することが必ずしも有効でないことは、図1のように、両者の年変動率を比較してみると知られることである。市街地価格もGNPも、ともに景気変動の影響下にあるために、年のび率の位相には通ずるところがあるけれども、両者の間に安定した定量的関係は見出されない。つまり、名目GNPの1%の変動が市街地価格の何%の上昇をもたらすかについては、頼るべき関係が見られないのである。

このような結果がもたらされることは、地価に対する上記の接近法が誤りであることを、ただちに意味するものでないことはもちろんである。第一に、名目GNPは、労働や経営能力に帰せられるべき所得を含んでおり、土地に帰せられる

図1 市街地価格指数と名目GNPの年変動



べき内部収益に当たるものはそのうちのごく一部分にしかすぎない。第二に、上で述べたように、地価には土地に生ずる現在の内部収益だけではなく、将来の内部収益の大きさも反映されるが、図1はその問題をまったく考慮していない。さきの数式に即していえば、 r については（平均収益のかたちで）考慮したが、実質割引率（ $a - g$ ）の効果についてはまったく考えに入れなかった。

もっとも、国民経済の全体について、時系列的に実質割引率の量的把握を行うことは困難であろうと思われる。これに比べると、都市間、もしくは地方間の地価格差を論ずる場合に、ここで示したモデルは有効であるかもしれない。というのは、割引率 a は少なくとも同じ業種、類似の企業の間では地方ごとに変化するとは思われず、各都市・各地方の産業特性の相違を無視できる限りにおいて、地価のクロスセクション分析においてそれを説明変数としなくてよいからである。また、内部収益の成長率 g については、地域ごとの所得フローの最近における成長率を用いて類推することができる。

単位面積の土地に発生する内部収益の大きさ（ r ），ならびにその期待成長率（ g ）とを用いて，地価を説明しようとする接近法を，かりに「収益フロー接近法」と呼ぼう。この方法に従って試みた地価のクロスセクション分析の中間的結果は，第2章において示すことにする。

2 地価の資産ストック接近法

1に説明した収益フロー接近法は，保有の意思決定が土地のから得られる内部収益の大きさに依存している土地，すなわち商業地，工業地の場合に，より有効であろうと思われる。けれども，住宅地の取得もしくは所有は，一般に商業地や工業地を取得もしくは所有するのと同じの意思決定を通じてなされるのではない。住宅地の利用から得られるものは，土地がもたらす収益であるよりも，利用者の精神的肉体的充足である。住宅地の取得・所有を商業地・工業地と同じような意思決定を行なうということが出来るのは，借地権を与えて住宅経営を行なう業者の場合だけであり，それも今日では住宅地取得のうちの例外的ケースである。

住宅地の地価を念頭におくと，むしろ「資産ストック接近法」とかりに呼ぶ方法が，より有効であると思われる。そして，この接近法は，商業地などの場合にも有効性を発揮すると思われるのである。

住宅地を取得する者は，土地に対する購買力となる資産を（借入の能力をも含めて）予め持っていなければならない。このこと自体は，商業地・工業地等を需要する場合と少しも異なるものではない。異なるのは，このような資産を放棄して住宅地を取得する意思決定を左右するものが，土地を生産要素として用いることから得られる内部収益の大きさなのではなく，土地がもたらす肉体的精神的充足の大きさであるという点である。

この点における土地の効用の程度は，いうまでもなく土地の内部収益のように多少とも客観的に計測しようというものではない。土地がその所有者に与えるはずの充足は，土地需要者がまさにそのために他の資産（買替え用の土地も含む）を放棄することを辞さないという意味では，商業地・工業地における内部収益の対応物であるけれども，われわれは，それを起点として地価にアプローチするこ

とができない。

ここで地価に接近するひとつの道は、土地に対する購買力となりうる他の資産、もしくは土地をも含む総資産の規模を、土地資産への購買力であり、ひいては地価形成の主たる要素の一つであると考えられることである。保有する資産の総数は、その所有者にとって土地（および他の資産）を取得し保有し続ける時の予算の規模を意味している。したがって、土地需要の大きさは、つねに市場に参加する者の資産規模と、そのうちに土地を保有しようとする性向——かりに土地保有性向と呼ぶ——の大きさに依存して決まるものと考えられる。のちにも見るように、土地保有性向の強さは、土地税制や金融情勢のいかに左右されるのであるが、もしも土地保有性向が安定的であるものとすれば、土地需要の強さ、ひいては地価の水準は、国民の資産総額の動向とともに変動するはずである。

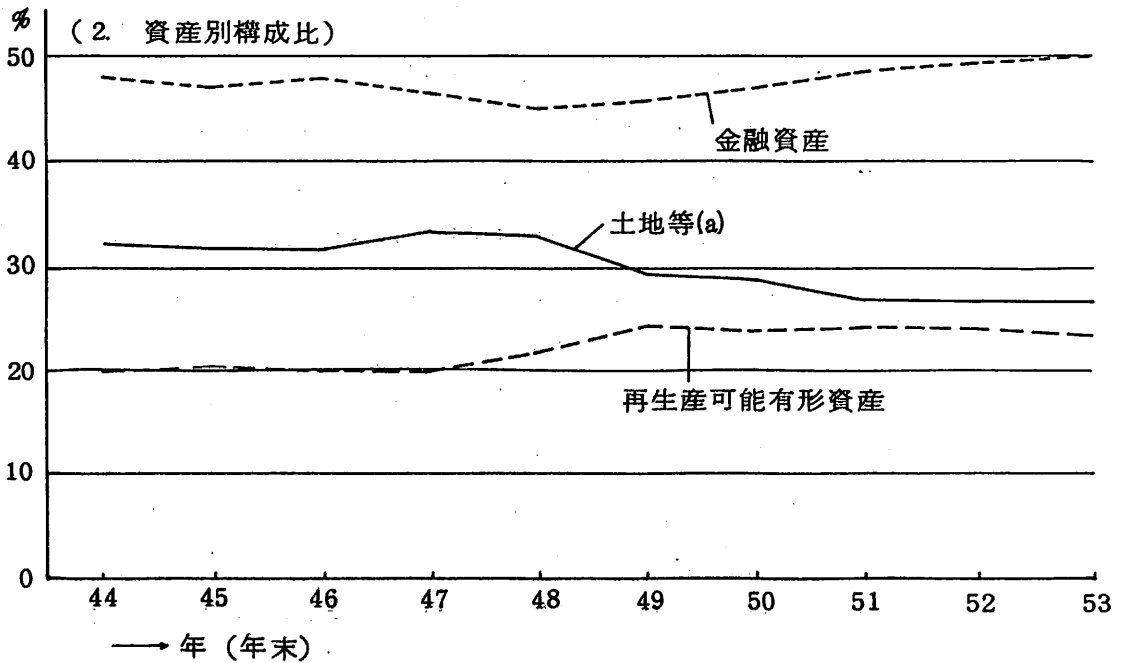
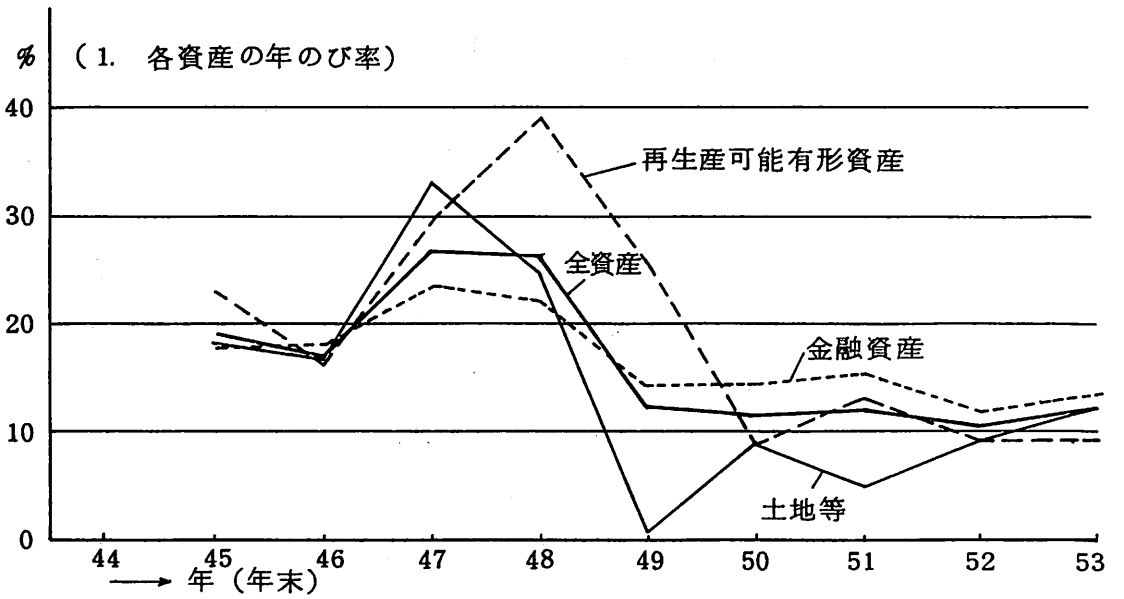
このような傾向は、国民経済をマクロ的に見るとき、はっきりと観察することができる。

図2は、国民資産を基本項目別に分け、それぞれの蓄積率（年のび率）と構成比を見たものである。国民資産は、土地等のほか、再生産可能有形資産（家屋ならびに償却資産）、金融資産に分れる。土地等となっているのは、その一部に森林および鉱物資源を含むためであるが、土地等の9割以上が土地、7割以上が宅地で占められている。なお、ここにいう国民資産は債務差引後の純資産ではなく、借入等によって蓄積された資産をも含む粗資産の概念で扱われている。上にも述べたように、借入能力もひとつの資産であり、それが土地に対する需要を形成することを考えるならば、国民資産をこのような角度から捉えることは、われわれの目的にかなっている。

図2-1によると、土地等の資産額は、列島改造ブームの昭和47年に、その他の有形資産（家屋・償却資産）の蓄積に先んじて需要され、49年に、オイルショックに伴う金融引締と厳しい土地規制のために、蓄積速度の激しい下落をみた。しかし、すでに53年において、土地等の増加率は資産全体ののび率と肩を並べるに至っている。

同じことを、図2-2によっても説明することができる。昭和47年に、土地等

図2 国民資産の蓄積率と構成



資料：『国民経済計算年報』昭和55年版

の比率はわずかに上昇している。この上昇の程度が穏やかなのは、この時期に他の資産もおしなべて蓄積の歩速を早めたからである。けれども、49年以降の数年間における土地等の比重の下落には著しいものがある。この時期に、主として法人による余剰土地資産の吐き出しが行なわれ、国民経済全体としての土地保有性向の下落をみたのである。もっとも、近年に至って、経済全体の土地保有性向の下落は明らかに停止したものである。これは、法人等による土地保有量の調整が一段落し、国土利用計画法や法人の土地重課税等の諸措置への適応が一通り完了したことを意味している。

土地等の蓄積率が高まり、それが国民資産の全体に占める比率が上昇する時期に、地価の上昇が見られることは、図2を図1と比較するまでもなく明らかなことである。そこで、次のように言うことができるであろう。すなわち、マクロ的に見た地価の変動は、国民資産の形成速度と土地保有性向の大きさの変化に依存している。

このことをより正確に見るために、簡単な数式を用いることにして、次のように記号を定義することにする。

W：国民資産の額 a：宅地保有性向（国民資産のうちに宅地資産が占める比率）
L：宅地の存在量 P：宅地の平均価格

すると次の式が導びかれる。

$$P L = a W$$

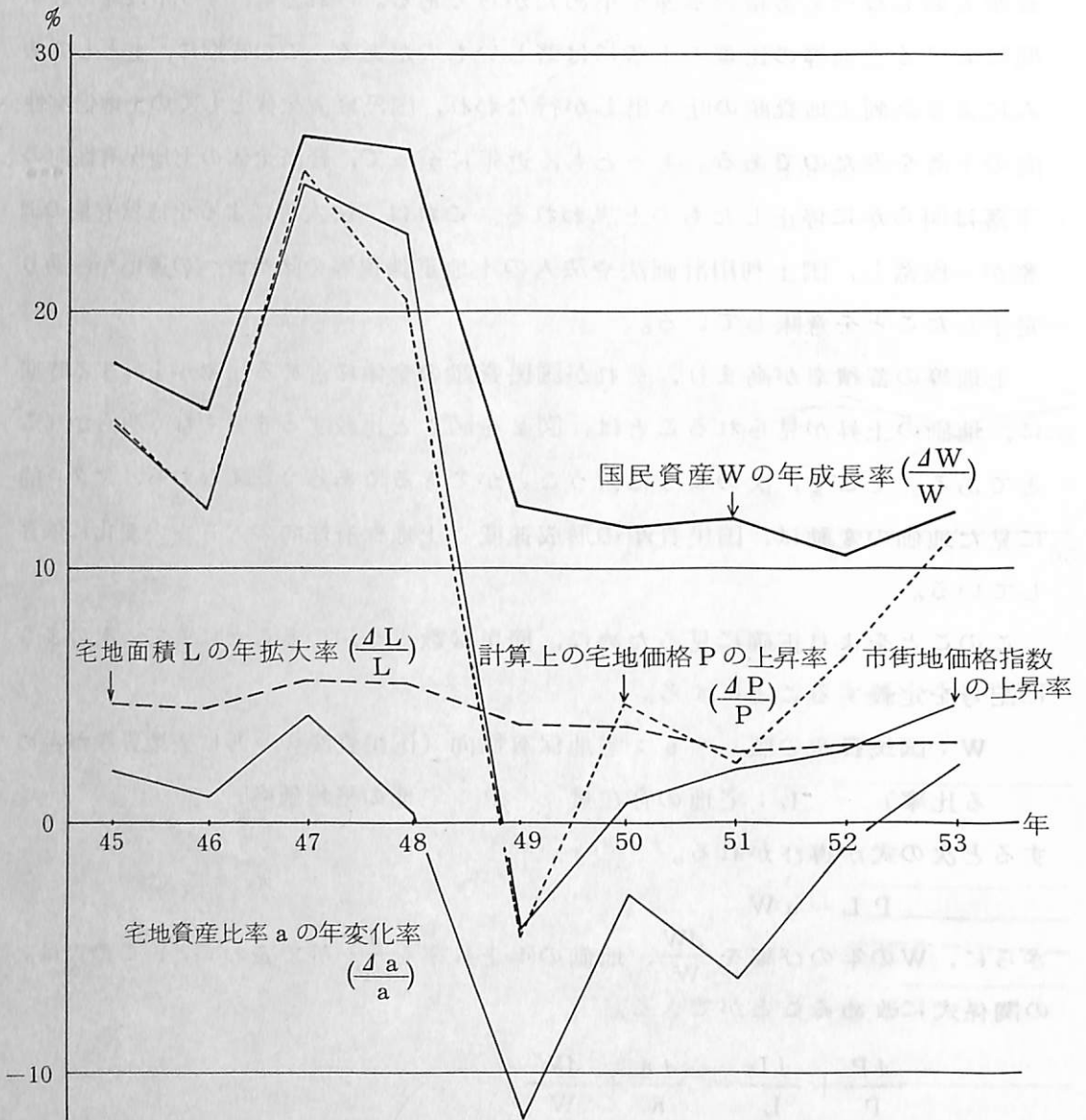
さらに、Wの年のび率を $\frac{\Delta W}{W}$ 、地価の年上昇率を $\frac{\Delta P}{P}$ 等で表わすと、この式は次の関係式に改めることができる。

$$\frac{\Delta P}{P} + \frac{\Delta L}{L} = \frac{\Delta a}{a} + \frac{\Delta W}{W}$$

（この式は近似式であり、各項の大きさがゼロに近いほど、すなわちそれぞれの変化率、のび率が小さいほど、正確に近似することができる。）

この式を用いて、次のように議論することができる。例えば、昭和49年に市街地の価格が4%もの下落を示したのは、国民資産の全体が12%の成長を見せたこと、宅地保有性向がとりあえずこの年には12%の下落率を見せたこと、宅

図3 国民資産の蓄積と地価の変動



資料：a, W—経済企画庁『国民経済計算年報』昭和55年版

L—自治省固定資産税課『固定資産の価値等の概要調書
(土地)』

地面積の拡大率が年率およそ4%であったことの合成された結果である(0.12 - 0.12 - 0.04 = 0.04)。それぞれの変化率の経年変化については、図3を参照されたい。もしも今日、宅地保有性向 a が安定した値をとり続けているとすれば、 $\frac{da}{a} = 0$ であるから、マクロ的に見た宅地価格の上昇率は、国民資産の蓄積率と宅地面積の拡大率との差で表わされる。したがって、国民資産が年率12~3%で増大し、宅地面積が2~3%の率で拡大歩調をとり続けるとすれば(そして、税制や金融上の急激な変化が a にそれほど大きなもたらさなければ)、マクロ的にみた宅地価格は両者の差に等しい10%程度の年率で上昇し続けるということが、ごく自然に説明される。

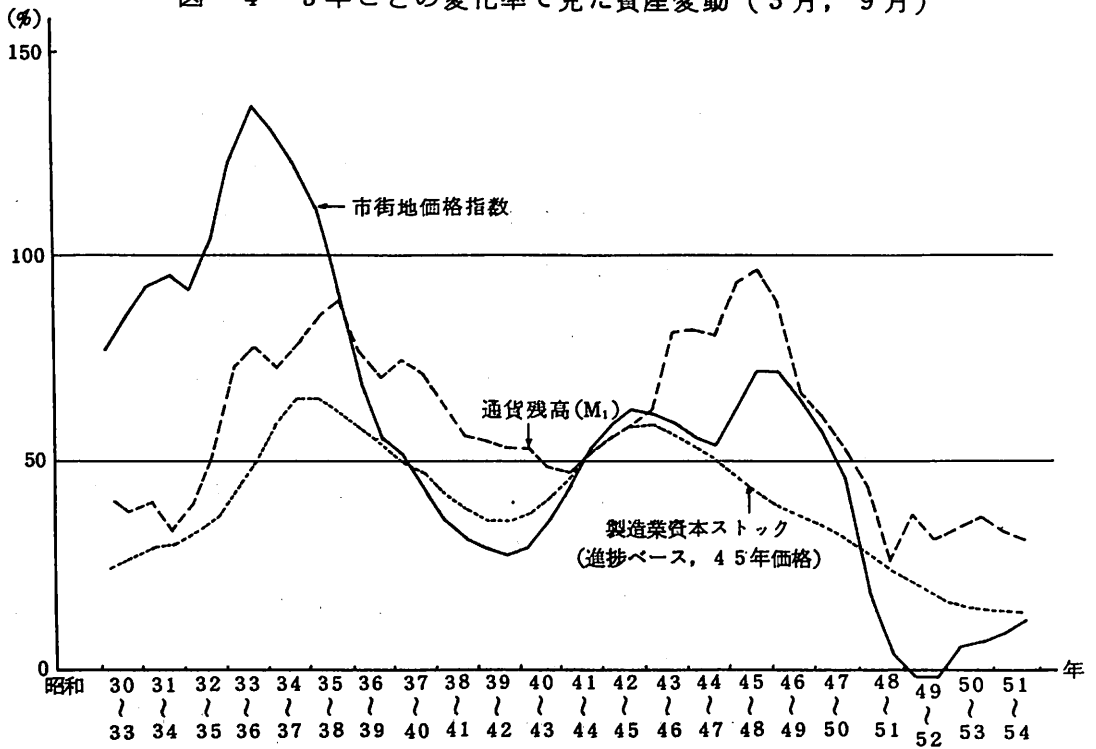
いま行なった説明は、上に示した数式の応用のしかたとしてやや機械的に過ぎるくらいがあるけれども、「資産ストック接近法」の有効性をある程度まで明らかにしていると判断される。問題は、この接近法を、都市間・地方間の地価格差の説明に用いることが可能かという問題である。

周知のように、国民資産の地域別統計は今日体系的なかたちで存在していない。したがって、地域ごとの地価の指標を説明する要因として、国民経済計算上の国民資産に対応する地域別資産額を用いることはできない。けれども、個別の資産については、家屋、償却資産(以上自治省)、預金残高(日本銀行)のように、地域別の資産蓄積額の指標として利用できる資料が存在している。

これらの個別指標が、どの程度まで資産額全体の規模を反映し、したがって地域別の地価水準の有力な説明要因となるかについては、事前の十分な手掛りが存在しない。けれども、この問題についても、マクロ統計を一べつしておくことが有益であるように思われる。

図4は、市街地価格指数(日本不動産研究所)、通貨残高(M_1 , 日本銀行)、製造業資本ストック(進捗ベース, 45年価格。経済企画庁)の三つについて、3年ごとののび率をとって比較したものである。これらの各指標は、それぞれ図3でとり上げられている三つの資産に対応している。今回利用しうる国民経済計算(経済企画庁)のストック勘定は、昭和45年以降のデータを掲げているにすぎないので、個別の統計からより長期の数値をとってみたものである。3年ごと

図一 4 3年ごとの変化率で見た資産変動（3月，9月）



ののび率をとったのは、より小さい周期の変動を消去して、より長い周期の変動の様子を抽出するためである。

図4の3本の曲線は、観察された20年間にそれぞれ2つの山を描いていることが明らかである。そして、それぞれの変動の周期は10年である。昭和30年代と40年代に、わが国の国民資産は2度にわたって集中的な蓄積のもり上がりをみたといってよい。一面からみると、この2つの集中的蓄積の時期において、日本の産業が異なった技術的課題を果たしつつあったということができる。30年代においては大型装置産業の成長が、40年代においては完全雇用のもとの省力化投資が、それである。

図4に関連してここで重要なことは、個々の資産の形成には遅速のズレはあるけれども、それらの間には、少なくとも短期を除けば共通の動態が存在しているということである。もしも、各資産の動態の関係を支配しているものがマクロ的な要因であるとすれば、そしてこの要因の影響がどの地域にも均等に及ぶならば、

このことはわれわれの目的である都市間・地方間の地価格差分析にとっては好都合である。というのは、ある特定の、代表的な資産の変動によって、資産総額の変動を説明させることができ、したがって、この特定の資産蓄積の動向から各都市・各地域の地価の動向を説明することができるからである。

なお、図4における各曲線の振幅の相違を無視したのは、3つの曲線はそのすべてが資産価値の変動であるという意味で、相互に比較可能とはなっていないためである。

「資産ストック接近法」は、このように資産総額という「予算規模」の側から、地価に接近しようとする方法である。予算規模が直ちに地価につながらないことは、上にも見た通りで、ほかに平均的な宅地保有性向が重要な役割を果すはずである。都市間・地方間の地価格差分析において、この性向は産業構造や持家率等の相違に応じて異なってくると思われる。従って、土地保有性向の相違を見出してそれを説明することは、地価の地域格差を説明する仕事にとって必要であると同時に、それ自体興味ある仕事である。

3 地域特性接近法およびグラヴィティ接近法

上に述べ、かつ第2章で実証結果を論じようと思う二つの接近法に加えて、土地研究委員会が過去において採用し、もしくは採用することを提言した二つの接近法についても、一応の理論的基礎、ないし可能な解釈を与えておこう。二つの接近法を、仮に「地域特性接近法」および「グラヴィティ接近法」と呼ぶことにする。

このうち、地域特性接近法は、適当に定義された距離要因のほか、土地需要をふやしたり減らしたりする地域的要因を説明変数として、その地域の地価を説明しようとするものである。地価の説明要因が各地域の特性を表わしている限りにおいて、それを「地域特性」と呼ぶことができる。

けれども、問題は、なぜある地域の土地価格がその地域の特性だけで説明されるのかということである。

かりに、地理的に、あるいは地域の特性において、まったく区別される甲、乙

2つの地域が存在したものとす。甲地の特性が与えられているものとすれば、甲地に対する需要は、乙地の地理的位置および特性が低い水準にあるほど高まり、その結果、甲地の地価は高くなるであろう。もしもこのことが認められるならば、甲地の価格は、甲地の特性のみで説明することはできず、乙地の特性をも説明要因に加えなければならない。より一般的に言えば、ある都市・ある地域の地価は、その都市・その地域だけの特性で説明することはできず、すべての都市・すべての地域の特性を用いて説明しなければならなくなる。

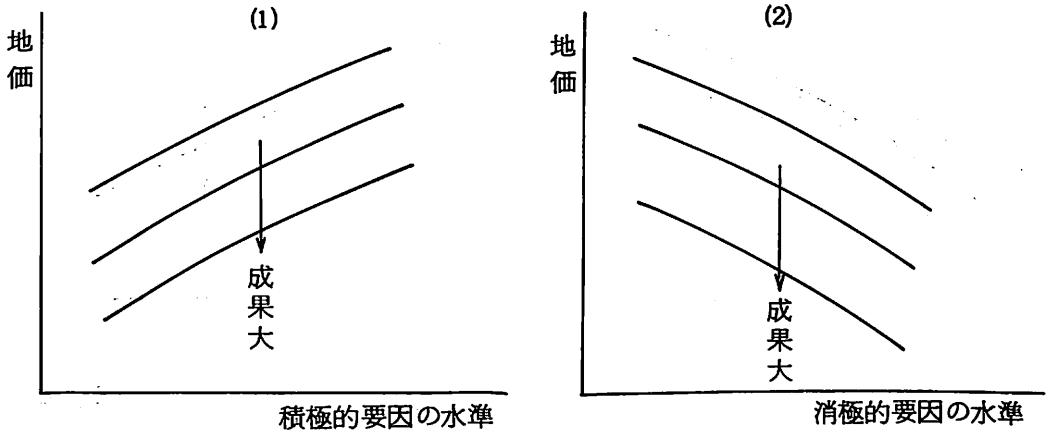
幸い、一定の条件のもとではこのような手続きは必要ではなく、われわれは、任意の都市・地域の地価を、その都市・その地域だけの特性によって説明することが許される。その条件とは、すべての個人と企業がありとあらゆる地域特性の組合せを最良とするような地点に、いつも位置している、ということである。

そのことを説明するために、家計あるいは企業の「地価提示曲線（曲面）」と呼ぶものを定義しよう。地価提示曲線とは、家計ならば効用、企業ならば利潤といった成果（パフォーマンス）の一定水準が与えられたときに、1単位の土地にどれだけの支出をする用意があるかを、特定の地域特性のさまざまな水準の関数として示したものである。

例えば、他の条件が等しいならば、家計・企業のいかなを問わず、環境のよい地域であれば、環境がより劣った地域におけるよりも何割が高い土地に支出して、なお有利だということが起こるのである。しかし、この較差がより大きくなると、環境のより好ましい土地への支出は得策でなくなってしまう。環境に関する地価提示曲線は、異った環境の土地への支出を無差別にするような地価を結んだ曲線である。

図5-1は、ある経済主体について、好ましい環境というような積極的地域要因に対して、地価提示曲線群を描いたものである。横軸には、この地域要因の水準を表わしている。曲線が右上がりであることは、上の説明からもわかるように、この地域要因が好ましい要因、積極的要因であることを意味している。3本の曲線は、それぞれパフォーマンスの異なった水準に対応している。曲線が低い位置にあるほど（地域要因の各水準において提示すべき地価が低いほど）、それが

図5 地価提示関数



より高いパフォーマンスの水準に対応していることを表わす。

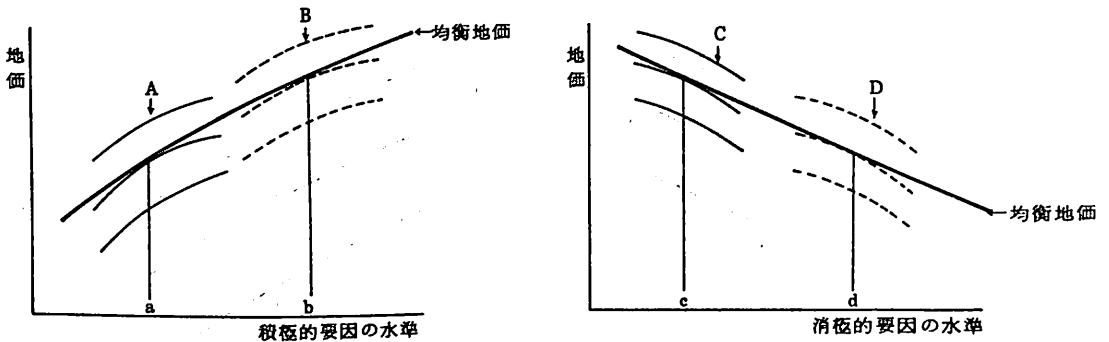
図5-2には、代表的な家計・企業の地価提示曲線群の、いまひとつの例が示されている。この場合、曲線群は右下がりである。このことは、問題の地域要因が大きくなるほど、同じパフォーマンスを得るにはより低い地価でなければならないことを意味しており、この地域要因が例えば距離のような、消極的な地域要因であることを示している。低い位置にある曲線ほど、より高いパフォーマンスに対応していることは、さきの場合と同じである。なお、特定の地域要因に関する地価提示曲線が問題とされている時、その他の地域要因の水準は一定に保たれているものとする。

以上の準備のもとで、各経済主体の最適化行動と市場の地価との関係を考えてみよう。

家計も企業も、ともにそれぞれについて定義されたパフォーマンスを最大化するように行動するものとしよう。換言すれば、家計と企業はそれぞれのパフォーマンスを最大化しうるような地域要因の組合せを備えた地域に立地し、もしくは居住するであろう。

このことを図解すれば、図6のようになる。上段には積極的地域要因のケースが、下段には消極的地域要因のケースが、示されている。「均衡地価」という言葉は、すべての経済主体も、もはや他の地域に移動することでパフォーマンスを

図6 均衡地価と経済主体の最適化



高めることを期待しえないような地価形成が完了したことを述べている。この状態のもとで、家計も企業も、ともに均衡地価曲線に沿って最良の状態（各地域要因の組合せ）を選択する。すなわち、均衡地価曲線上で、もっとも位置の低い地価提示曲線に達しうる点を選択するのである。

例えば、たまたま他の地域要因についてはまったく同一の選択をした2主体をとってみよう。すると、残る要因に関する市場の均衡地価曲線は両者にとって共通である。細い実線が経済主体Aの、点線が経済主体Bの地価提示曲線群である。いうまでもなく、Aが選択すべき地域要因の需要量はa、Bが選択すべき量はbである。

消極的な地域要因の場合も同様である。たまたま他の地域要因に対して同一の需要を示す、経済主体Cと経済主体Dがあつたものとしよう。すると、残る一つの地域要因に関する地価提示曲線は両者にとって共通となる。実線で示された地代提示曲線をCのもの、点線で示された地代提示曲線をDのものとする、それぞれにとって最適な地域要因需要量はcとdである。

図6から明らかなように、均衡地価は独立な地域特性の関数である。つまり、個々の地域の地価は、その地域の特性がいかなる大きさをとっているかで決まるのである。要するに、われわれは、地価をそれぞれの特性によって説明してよい*。

* より詳しくは、田中一行「経済理論から見た土地価格評価のシステム化」（『不動産研究』第21巻第2号）を参照されたい。

もっとも、これまでの説明には看過できない前提が存在している。そのうちで

もっとも重要なものは、経済主体の地域間移動を通じて、均衡地価が成立しているという前提である。通勤家計や小規模店舗などを念頭におくと、これらの主体の移動空間は現実にはひとつの通勤圏、経済圏に限られるものである。したがって、「地域特性接近法」は、一経済圏、一通勤圏内の標本を対象に試みるのが、もっとも適切であろう。より広い圏域や、さらに全国の標本地域・標本都市をクロスセクション分析の対象とする場合には、この接近法の有効性は反って失われるかもしれない。けれども、都市間・地域間の地価格差を分析する領域には、なお実証分析の積み重ねに乏しく、この種の接近法の有効性を論じるまでに至っていない。

ここで、この接近法を主成分分析と組合せた一つの研究結果に触れてみるのが有益である^{*}。この研究では、26種類の地域特性変数を使って主成分分析を行い、それを以下の第5成分までに要約している。

第1主成分 集積規模

第2主成分 成長力（集積速度）

第3主成分 財政規模

第4主成分 産業構造

第5主成分 開発度

* 国土庁土地局『地価予測に関する基礎的研究結果報告書』、昭和53年3月、第Ⅲ部

同研究では、これらの主成分を説明変数とした地価の回帰分析が行われているけれども、興味深いのは、上記の主成分による回帰計算が、すでに説明した「収益フロー接近法」と著るしい親近法を見せていることである。集積規模を土地の単位当たり面積で除したものは、直接に土地の内部収益であるとはいえないけれども、収益フローの代理変数とみなすことができる。第2主成分は文字通りに収益フローの代理変数である。従って、この両主成分は、すでに説明した「収益フロー接近法における r と g に当たるものである。

このほか、第5主成分も同じ接近法と関係が深い。というのは、これもすでに説明したように、収益フロー接近法は、土地の資産保有を捨象した世界を想定している。地域の開発が進み、遊休地もしくは宅地予備地が減少するとともに、土

地市場は売手市場に傾き、これが収益フローのみでは説明しえない地価決定要因となるかもしれない。同研究における第5主成分の説明力が高いことは、いま述べたことを示唆するものと思われる*。

* なお、同研究が試みた137都市を対象とする地価モデルでは、第3および第4主成分は、地価に対して十分に有意な説明変数とはなっていない。

今回、「地域特性接近法」を採らなかった理由の一つは、いま指摘したことにある。「収益フロー接近法」は、単純であるけれども明確な理論的基礎を有しており、しかも、「地域特性接近法」から期待される結論の主要なものをカバーするように思われる。

「地域特性接近法」についてはこれだけにして、「グラヴィティ接近法」を簡単にとり上げよう。

この接近法は、各地域の地価の説明要因に都市間・地域間のグラヴィティを導入しようとするものである。

2つの都市または地域、 i と j の間のグラヴィティ G_{ij} は、次のように定義される。

$$G_{ij} = \frac{A_i \cdot A_j}{f(d_{ij})}$$

A_i , A_j はそれぞれ i , j 両地域の人口、または経済活動水準、 d_{ij} は両地域の間の距離である。 $f(d_{ij})$ は d_{ij} あるいは d_{ij}^2 等とおかれる。グラヴィティは、地域間の社会的引力として着想されたものであるから、それは地域間に発生する人口や財の移動を説明するのに適している。このような概念を、いわば地域内の資産ストック（土地）の価値の説明に使おうとすれば、域内を含むすべての地域から生ずる「引力」の総和を求める必要が、ごく自然に感じられるであろう。 i 地域におけるグラヴィティの総和は、次のようになる。

$$\sum_j \frac{A_i A_j}{f(d_{ij})} = A_i \sum_j \frac{A_j}{f(d_{ij})}$$

地域は空間的広がりをもっており、したがって i 地域のそれじたいに対するグラヴィティを定義することもできよう。 $d_{ii} = 0$ と考える必要はないのである。け

れども、54年度において、このような考え方は採用されなかった。

グラヴィティが経済分析上かなりの有効性をもつことは経験によって認められる。また、地価の説明要因としてみたグラヴィティは、すでに説明した他の接近法の理論的根拠によって、部分的に基礎づけることが可能である。グラヴィティの分子に来る A_i は、今回の研究で地価の説明変数に選んだ、収益フローもしくは資産ストックに対応する変数であるとみなすことができる。また、距離 d_{ij} の役割については、上で地域特性接近法を説明する際に述べたことである。

第2章 実証分析

すでに述べた通り、今回の研究では「収益フロー接近法」と「資産ストック接近法」とを試みることにした。理論づけの単純なこれらの接近法の有効性（または無効性）は、意外なことに未だ吟味されていないのである。

具体的な統計処理の手段は、47都道府県のデータを用いた回帰計算である。第1章の1および2において、理論的の説明要因と目された変量のうち、一部は計量分析にとり入れることができなかつたが、統計的結果は比較的好ましいものであり、ひき続く研究の意義をうかがわせるものといつてよい。

以下、実証分析の内容と結果について説明することとする。

1 実証分析の内容

都道府県のクロスセクション・データを用い、以下の変量の間で単純回帰分析を行なう。

(1) 地価の指標

今回の研究の中心に据えられ、回帰計算の被説明変数とされたのは、都道府県別の宅地平均価格である。資料は、昨年度の研究にひき続き「固定資産税等の概要調書」に求められたが、最高地価格ではなく平均価格を採用した。

宅地価格の包括的指標として、今日ほかに頼ることのできる指標として、次

のものを挙げるができる。

国土庁 『地価公示』

日本不動産研究所 『市街地価格指数』

後者は、時系列的にみて価値の高いものであるけれども、都道府県別のデータを得ることができないので、今回はこれを用いなかった。もっとも、今年度の研究を都市間地価格差分析に拡張するときには、他の資料と併用すべきであろうと思われる。

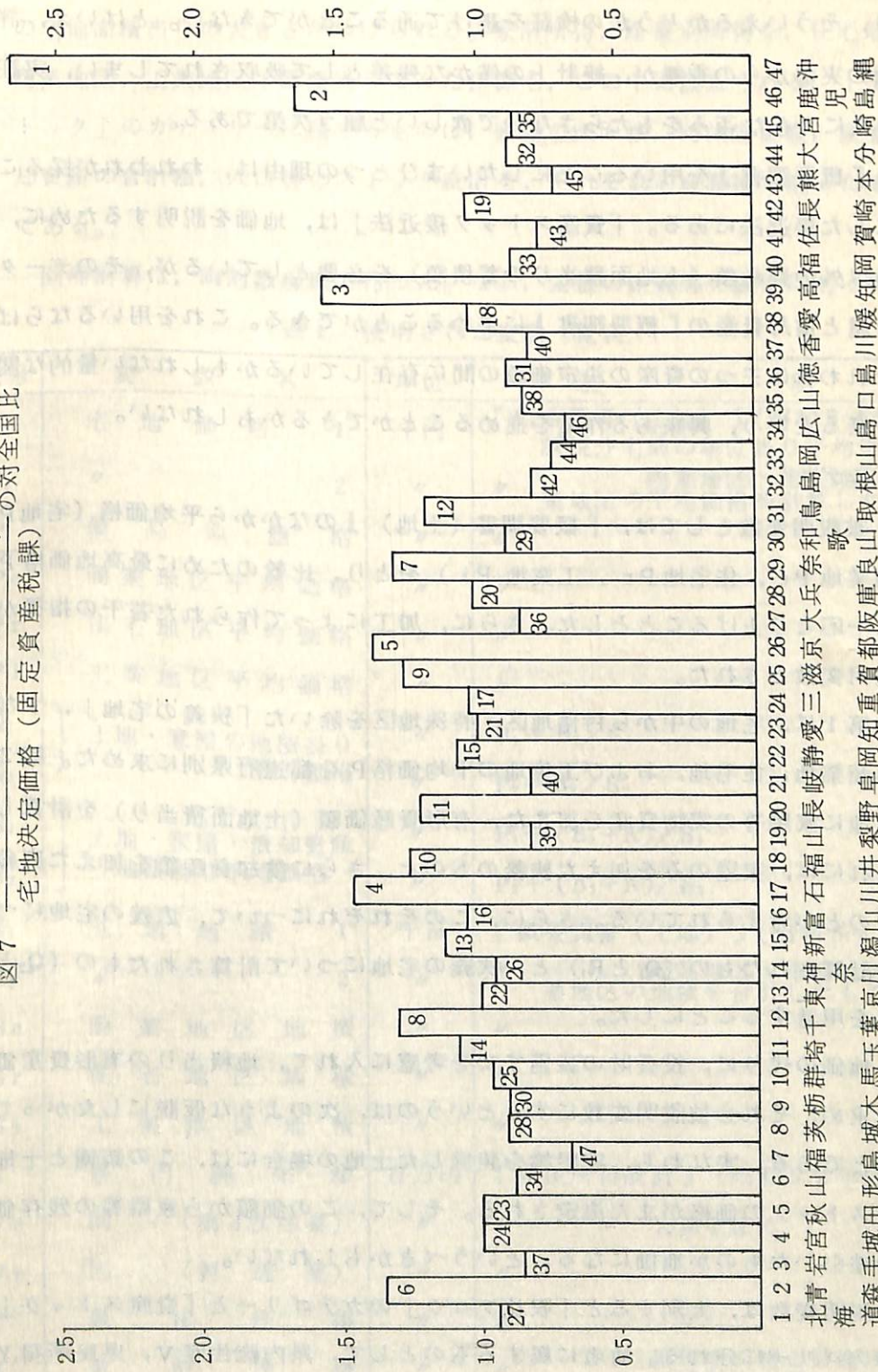
一方、「地価公示」は、その運用が正しく行われているならば、今日頼るべき最良の地価指標を提供してくれるであろう。けれども、現実には地価の過小評価が行われて、市場の地価構造を十分に反映したものになっていないことは周知の通りである。かりに、市場の実勢に対する評価率が全国一律であるとみなしうるならば、地価指標としての利用に耐えることはいうまでもない。けれども、必ずしもそういえないことは、世上議論されている通りである*。これが、地価公示の結果を利用しなかったことの原因である。

* 例えば、高槻博・柴田四郎「地価公示の欺瞞性をつく」（『エコノミスト』1980.9.23）を見よ。

評価率が全国的に一様であると思われたいことは、『概要調書』の場合も同じことである。『概要調書』を用いるか、それとも公示価格にもとづいて計算されている、国民経済計算中の民有宅地価額を用いるかでは、かなり結果が異なると思われる。図7は、この可能性を明らかにしている。それは、都道府県ごとに、公示地価をもとにした民有宅地価額と、固定資産税のための宅地の決定価格の比を求め、それを全国=1とする相対倍率におきかえたものである。特殊ケースというべき沖縄を除いてもなお、福島と鹿児島の間には2倍以上の開きがある。

『概要調書』から地価指標をとることにした理由は、第1に、ここにおける研究目的が最終的には租税行政上の目的に資する点におかれているということである。かりに、土地の評価が地価の実勢から離れていたとしても、評価額が客観的な説明を与えうるものになっていることはそれ自体が望ましいことであ

図7 民有宅地価額（地価公示ベース）の対全国比
宅地決定価格（固定資産税課）



(图中の番号は順位)

り、そういえるかどうかの検証を避けて通ることができない。とはいえ、評価額の実勢からの乖離が、統計上の僅かな残差として吸収されてしまい、実証の結果に大きな歪みをもたらさないで欲しいと願う次第である。

『概要調書』を用いることにしたいまひとつの理由は、われわれが採ることにした接近法にある。「資産ストック接近法」は、地価を説明するために、土地以外の資産額（土地面積当りの蓄積額）を必要としているが、そのデータを家屋と償却資産の『概要調書』に求めることができる。これを用いるならば、われわれは三つの資産の決定価額の間には存在しているかもしれない量的な関係を探るといふ、興味ある作業を進めることができるかもしれない。

(2) モデル

被説明変数としては、『概要調書（土地）』のなかから平均価格（宅地 P_1 、商業地 P_c 、住宅地 P_r 、工業地 P_i ）をとり、比較のために最高地価格 \bar{P} をも一応とり上げることとした。さらに、加工によって作られた若干の指標が被説明変数とされた。

第1に、宅地の中から村落地区・特殊地区を除いた「狭義の宅地」、すなわち商業地、住宅地、および工業地の平均価格 P_2 を都道府県別に求めた。第2に、土地に家屋等の実物資産を加えた、有形資産価額（土地面積当り）を計算した。これには、家屋のみを加えた狭義のものと、さらに償却資産額を加えた広義のものが考えられている。さらに、このそれぞれについて、広義の宅地について計算されたもの (Q_1 と R_1) と、狭義の宅地について計算されたもの (Q_2 と R_2) とを用意することにした。

地価の代わりに、投資財の装備までを考慮に入れて、地積当りの有形資産価額を求め、それを被説明変数にするというのは、次のような仮説にしたがったことである。すなわち、家屋等を装備した土地の場合には、この装備と土地の全ストックの価格がまた決定される。そして、この価額から家屋等の残存価額を差引いたものが地価になる、というべきかもしれない。

説明変数は、大別すると「収益フロー」のカテゴリーと「資産ストック」のカテゴリーに分れる。前者に属するものとして、県内総生産 V 、県民所得 Y 等

の宅地面積当りの大きさが挙げられる。家計所得，産業別所得を，住宅地区，商業地区，工業地区の面積当りてみた指標も，この中に数えられる。「資産ストック」のカテゴリーに属するものは，家屋の床面積，同決定価額，家屋と償却資産の合計額，人口等のストック統計を，それぞれ宅地面積で割った諸指標である。

回帰計算は，両対数線型で行った。なお，変量の定義等を表1に掲げておく。

表1 使用された変数一覧表

記号	変数名	単位	説明
P_1	宅地価格 1	千円	『概要調書(土地)』(昭和54年度)課税分宅地の単位当り平均価格
P_2	" 2	"	" 商業地区・住宅地区・工業地区の平均価格を計算したもの
\bar{P}	最高地価格	"	"
P_c	商業地区平均価格	"	"
P_r	住宅地区平均価格	"	"
P_i	工業地区平均価格	"	"
Q_1	土地・家屋の地積当り平均価格	"	$P_1 + B_1 / S_1$
Q_2		"	$P_2 + B_2 / S_2$
R_1	土地・家屋・償却資産の地積当り平均価格	"	$P_1 + (B_1 + K) / S_1$
R_2		"	$P_2 + (B_2 + K) / S_2$
S_1	宅地地積 1	千 m^2	『概要調書(土地)』(昭和54年度)
S_2	" 2	"	" 商業地区・住宅地区・工業地区の地積を合計したもの
S_c	商業地区地積	"	"
S_r	住宅地区地積	"	"
S_i	工業地区地積	"	"
V	県内純生産	百万円	『県民所得統計』(昭和52年度)
V_c	同 (第3次産業)	"	" 公務を除く
V_i	同 (製造業)	"	"
Y	県民所得	"	"
Y'	家計所得	"	" 雇用者所得と財産所得(家計)の和

記号	変数名	単位	説明
F ₁	家屋床面積 1	千m ²	『概要調査(家屋)』(昭和54年度)床面積合計
F ₂	〃	〃	〃 S ₂ に対応するものを個別の項目から推計したもの
B ₁	家屋決定価格 1	百万円	〃 決定価格合計
B ₂	〃 2	〃	〃 S ₂ に対応するものを個別の項目から推計したもの
K	償却資産決定価格	〃	『概要調査(償却資産)』(昭和54年度)
P _d	昼間人口	人	『国勢調査』(昭和50年)
P _n	夜間人口	〃	〃

2 計測結果

計測結果は表1にまとめてある。そのうちの一部は、付図に掲げておいた。

計測結果に見出される主要な特徴は、次の通りである。

- ① 広義の宅地，すなわち課税対象となる宅地全体の平均価格 P_1 の方程式は，収益フロー，資産ストックのいずれによるフィットも比較的良好で，統計的な優劣はつけ難いように思われる。
- ② 生産（県内純生産）よりも分配（県民所得）のほうが，地価に対する説明力の高いこと，地価の水準と土地以外の有形資産蓄積との間の相関が高いことは，目をひく統計的事実である。
- ③ 最高地価格 (P) を被説明変数とする方程式のフィットは，明らかに平均価格 (P_1) を説明する方程式よりも劣っている。このことは，最高地価が，宅地の代表的価格として不完全なものであることを示唆している。
- ④ 狭義の宅地，すなわち，『概要調査(土地)』の商業地区，住宅地区，工業地区の平均価格を説明する方程式は，一段と説明力が低い。このことは， F_2 ， B_2 の推計が不満足なものであったという可能性のほかに，これらの地区区分が，地方団体によって区々であるため，分析の前提とはなりにくいおそれがあることを，示唆している。
- ⑤ 宅地の平均価格（狭義の） P_1 に加えて，単位地積に付着した投資財の価値をも含むかたちの被説明変数を導入することは，モデルの説明力を上げるうえで

役立つ。このことは、さきに述べた仮説の正しさを示唆する事実として興味深い。

- ⑥ 商業地区、住宅地区、工業地区ごとの方程式は、収益フロー接近法を十分に受けつけていない。とくに、住宅地と工業地のフィットがよくないのは、地区区分それ自体の問題と、モデルが見落している要素が存在することとの、合成の結果であろうと思われる。

3 今後の問題

今回の研究では、第1章に述べ、かつ当初実証分析を行なうことを計画していた一部の試みを、完了することができず、今後の課題として残すことになった。

それは、第1に、収益フロー型のモデルに収益の水準と併せて収益の成長要因を導入し、第1章1でとり上げた実験的關係が、実際に検証されるかどうかを尋ねることである。

第2に、資産ストック型のモデルにおける残差項に反映されるはずの、資産構成の地域的差異、もしくは土地の保有性向の相違が、なにによってもたらされるか、あるいはどの程度安定的であるかを研究することである。土地保有性向の相違をもたらす原因を尋ねることは、かなりの困難が伴うものと予想される。

これらの課題に加えて、今年度の研究は、地目の細分地が統計的に精度の高い結果を得るうえで、必ずしも有益でないことを明らかにしているように思う。もともと、商業地区、住宅地区、工業地区への分割は恣意的な要素を伴うものであり、これらの地区の異なった用途の土地は相互に競争する関係におかれている。事実、これら3地区のうち2地区をとって平均価格を相関させてみると、両者の間にはかなり強い統計的關係が見出される。このような、地区間・用途間の競争を考慮に入れることが、結果の改善のために必要ではないかと考えられる。

表 2 計測結果

変数	No.	回帰式	残差標準偏差	相関係数
log P ₁	①	2.338 + 1.418 log (V/S ₁) (18.89) (12.14)	0.1253	0.8767
	②	2.201 + 1.543 log (Y/S ₁) (19.88) (14.81)	0.1073	0.9112
	③	2.624 + 1.272 log ((Y _i +Y _c)/S) (31.14) (14.51)	0.1085	0.9091
	4	4.645 + 2.045 log (F ₁ /S ₁) (33.82) (5.998)	0.2002	0.6584
	⑤	2.589 + 1.776 log (B ₁ /S ₁) (31.48) (15.49)	0.1069	0.9157
	⑥	2.343 + 1.680 log ((B ₁ +K)/S ₁) (22.85) (14.79)	0.1111	0.9085
	7	2.256 + 1.646 log (P _d /S ₁) (11.71) (8.288)	0.1690	0.7723
	8	1.676 + 1.709 log (P _n /S ₁) (6.569) (8.519)	0.1670	0.7781
log P ₂	1	0.086 + 0.698 log (V/S ₂) (0.29) (3.400)	0.1738	0.4385
	2	-0.114 + 0.873 log (Y/S ₂) (0.362) (3.773)	0.1697	0.4801
	3	-0.046 + 0.855 log ((Y _i +Y _c)/S) (0.208) (5.042)	0.1553	0.5965
	4	1.310 + 0.861 log (F ₂ /S ₂) (16.726) (3.042)	0.1833	0.3901
	5	-0.178 + 1.315 log (B ₂ /S ₂) (0.882) (6.292)	0.1468	0.6753
	6	0.399 + 0.939 log ((B ₂ +K)/S ₂) (0.156) (4.092)	0.1718	0.5047
log P̄	1	4.621 + 1.038 log (V/S ₁) (25.23) (6.004)	0.1854	0.6671
	2	4.555 + 1.096 log (Y/S ₁) (23.02) (5.888)	0.1917	0.6374

変数	No	回帰式	残差標準偏差	相関係数
logP	3	$6.184 + 1.171 \log (F_1/S_1)$ (38.52) (2.938)	0.2341	0.3911
	4	$4.755 + 1.376 \log (B_1/S_1)$ (35.95) (7.460)	0.1719	0.7311
	⑤	$4.554 + 1.312 \log ((B_1+K)/S_1)$ (28.75) (7.476)	0.1717	0.7377
	6	$4.636 + 1.130 \log (Pd/S_1)$ (19.21) (4.541)	0.2118	0.5537
	7	$4.264 + 1.153 \log (Pn/S_1)$ (12.98) (4.462)	0.2150	0.5338
logQ ₁	①	$-0.023 + 1.300 \log (V/S_1)$ (0.227) (13.54)	0.1030	0.8975
	②	$-0.140 + 1.407 \log (Y/S_1)$ (1.616) (17.23)	0.0841	0.9329
logR ₁	①	$0.076 + 1.255 \log (V/S_1)$ (0.768) (13.50)	0.0996	0.8970
	②	$-0.035 + 1.356 \log (Y/S_1)$ (0.410) (16.88)	0.0826	0.9304
logQ ₂	1	$0.560 + 0.729 \log (V/S_2)$ (2.260) (4.182)	0.1446	0.5187
	2	$0.362 + 0.867 \log (Y/S_2)$ (1.360) (4.635)	0.1394	0.5663
logR ₂	1	$0.677 + 0.693 \log (V/S_2)$ (2.985) (4.348)	0.1323	0.5336
	2	$0.502 + 0.814 \log (Y/S_2)$ (2.023) (4.672)	0.1299	0.5564
logPc	①	$2.454 + 0.9436 \log (Yc/Sc)$ (8.660) (7.350)	0.1342	0.7509
logPr	①	$2.769 + 0.8511 \log (Yr/Sr)$ (9.006) (7.350)	0.1764	0.4711
logPi	①	$3.329 + 0.3953 \log (Yi/Si)$ (14.13) (2.560)	0.2201	0.3070

注1. 残差標準偏差と相関係数は、自由度修正済みのものである。

注2. 方程式No.に○がついているものは、付図として散布図を掲げた。

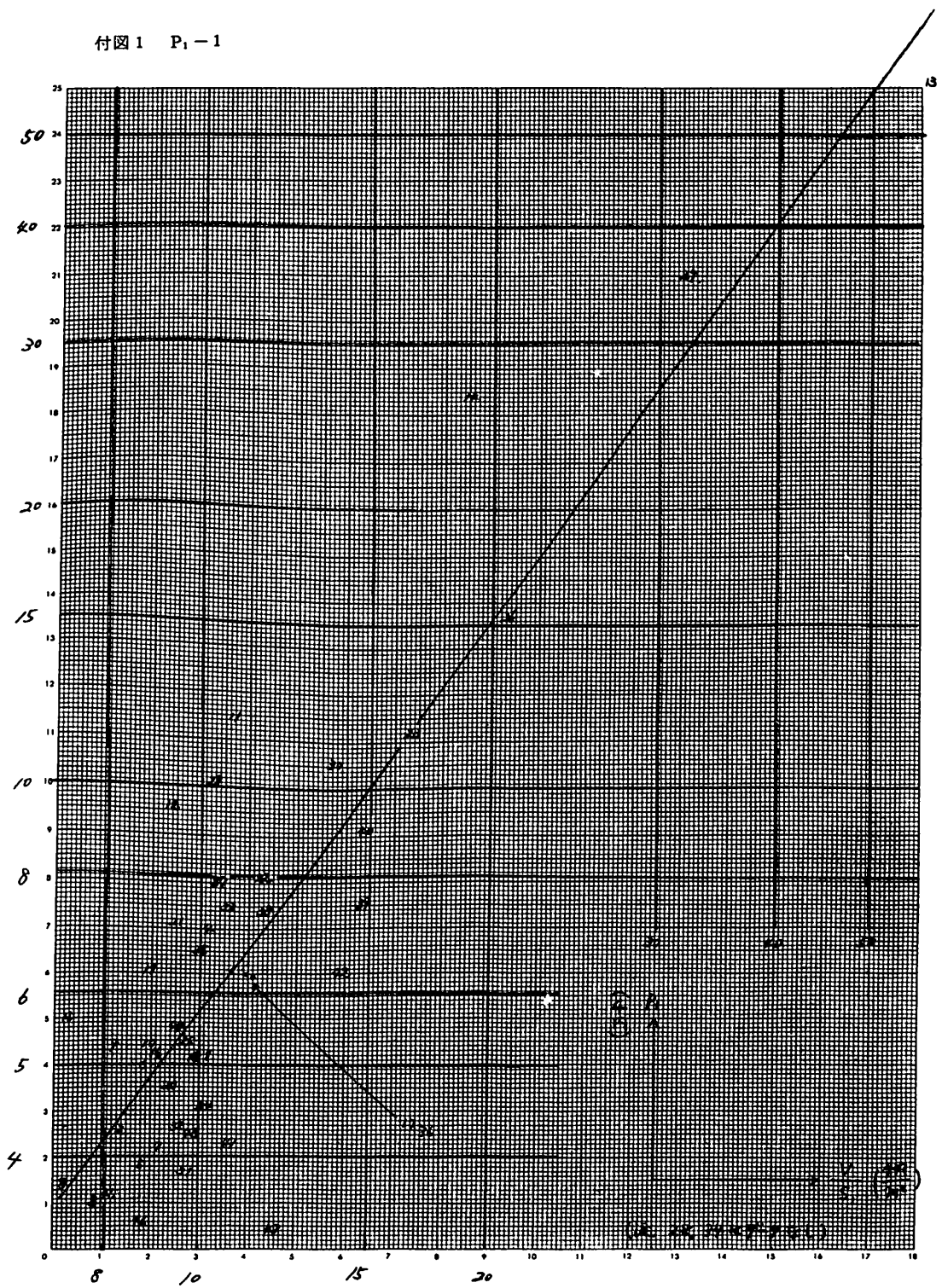
付表 使用した基礎データ

変数	P_1	P_2	\bar{P}	P_c	P_r	P_i	S_1	S_2
北海道	5117	7387	844400	28415	6422	5052	663524	435207
青森	4273	7888	325973	28215	5807	4966	177387	71701
岩手	3568	9042	311116	22728	7121	5458	185504	57581
宮城	7120	12906	808937	44380	10457	12071	244803	118075
秋田	3928	7867	254950	24296	6179	5994	160801	56086
山形	5002	9966	288180	27363	8432	7174	160735	58836
福島	4094	8145	410983	23178	6497	6170	255898	95391
茨城	3745	7196	430000	20773	7063	5565	411769	150327
栃木	5270	10646	677958	31041	9442	7304	266661	98047
群馬	5283	10980	422997	26899	9085	7278	250582	77331
埼玉	11865	17919	860050	45119	16682	14432	459950	242294
千葉	9585	14160	846700	35381	13762	11387	472028	277840
東京都	56911	60129	2706000	196371	48880	43636	498527	464612
神奈川県	26446	28743	1280000	80473	25020	31266	463881	409839
新潟	5660	10750	728300	33724	8869	7014	306604	125659
富山	5167	8308	490000	33741	7216	5225	155217	80797
石川	6297	10439	548250	32754	8012	7776	126019	62519
福井	5111	9431	462149	23870	8103	5077	97893	40703
山梨	6381	14116	470000	32010	9631	5588	96651	29291
長野	4769	10731	327919	27785	8281	7235	269713	75187
岐阜	7195	11860	577000	33482	10823	6898	230942	107679
静岡県	8082	11923	625847	30645	10363	10249	379432	200695
愛知県	11532	15153	880119	46238	14074	10918	586405	373483
三重	4538	7609	382618	26090	6551	6497	201979	90014
滋賀	5316	10190	200000	23818	10252	7394	143169	47592
京都	15367	21108	902100	49577	18191	18333	159504	103807
大阪	35587	38253	1691041	142465	30888	33136	422149	377840
兵庫	17135	25720	1209600	63923	24799	21442	393929	238743
奈良	10189	14102	267165	32277	12462	13885	95600	53364
和歌山	10713	15963	480000	36697	13284	10808	88924	40711
鳥取	3854	10112	240000	33087	7345	7074	68605	13866
島根	4286	11136	194353	29313	9218	7906	85523	18166
岡山	7509	13108	749970	43229	11239	10193	230272	101870
広島	14384	21715	1136200	70942	20152	15515	237392	146826
山口	6728	10115	312180	27841	8975	8978	187297	107586
徳島	6276	14884	563787	38278	12584	6209	79693	23661
香川	7980	18393	636237	55799	14278	10245	115110	32110
愛媛	7422	12965	593149	38656	11103	9439	149748	63503
高知	7558	14059	540000	34062	11040	12534	63907	28010
福岡	9085	13087	828900	48310	10519	10824	433121	268746
佐賀	4139	8291	168044	15589	7216	4561	88435	27582
長崎	6350	11371	658100	35399	8198	11747	121759	58311
熊本	4221	9502	768500	21088	7708	5039	197348	58925
大分	5536	10368	506500	28487	8990	6543	134483	56770
宮崎	3637	7518	343616	18445	5909	6407	140223	52743
鹿児島	3400	9445	493400	38508	7650	7937	200605	53002
沖縄	3329	4672	221816	18473	3331	2961	82023	51574
計	11516	19313	2706000	56898	16714	15011	11041723	5818504

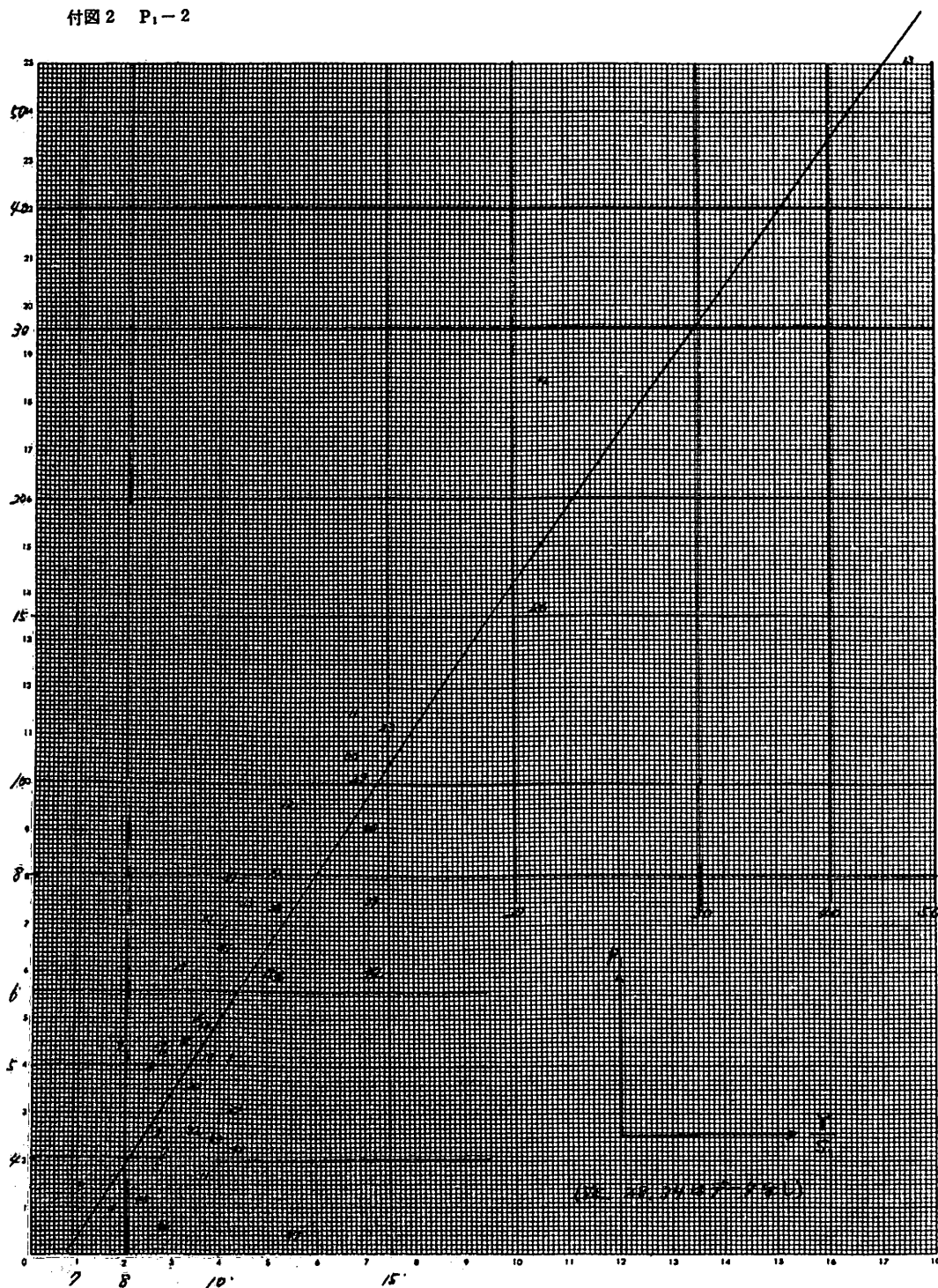
変数 県	Sc	Sr	Si	V	Vc	Vi	Y	Y'
北海道	23488	341176	70543	6803013	3830791	852986	6846222	5678816
青森	6923	57736	7042	1480171	811635	137946	1535760	1084588
岩手	7710	44015	5856	1454426	784427	228388	1436123	1040400
宮城	7602	91048	19425	2495281	1526886	365882	2493994	1784514
秋田	5273	45946	4867	1406282	777364	176061	1387291	905171
山形	5372	44377	9087	1407750	728614	281724	1358141	937746
福島	9719	70728	14944	2325524	1195419	537877	2246445	1623161
茨城	9998	93477	46852	2993824	1413055	998503	2943102	1987897
栃木	7642	68455	21950	2180611	937633	895702	2099812	1505857
群馬	9633	53831	13867	2230053	1166373	695605	2183851	1605603
埼玉	13390	192887	36017	4976065	2393422	1922860	6352094	5075495
千葉	13793	185067	78980	4420506	2239788	1214203	5604308	4586198
東京	37445	370585	56582	28505600	19217584	7156800	23675008	17490688
神奈川	17026	299648	93165	8765561	4155144	3671540	9916309	8091171
新潟	11112	93078	21469	2903963	1517884	704047	2914495	2225583
富山	5248	49966	25583	1404126	721934	427346	1353026	1023670
石川	6257	43438	12824	1410299	838206	326262	1424281	1045869
福井	3698	29483	7522	972404	531560	260209	953353	702842
山梨	6512	19229	3550	859402	477516	204502	881093	593001
長野	9874	57308	8005	2518025	1223208	803921	2535766	1886413
岐阜	8981	75308	23390	2188447	1103224	711813	2254644	1616128
静岡	15668	144298	40729	4388566	2217784	1556015	4338403	3240464
愛知	23575	237412	112496	9712783	4978651	3844114	8792548	6674942
三重	4950	57217	27847	2054944	987260	647336	2100858	1568964
滋賀	3267	27782	16543	1397884	602822	559097	1329704	971907
京都	9544	71352	22911	3299125	2080007	916103	3379034	2496443
大阪	22912	254117	100811	13525697	8046728	4640582	12685073	9873394
兵庫	11179	162801	64763					
奈良	4064	44397	4903	993469	496616	292982	1339082	1080431
和歌山	6165	20297	14249	1229512	653119	366421	1225909	886612
鳥取	1515	9962	2389	667202	393526	104797	663097	511904
島根	1901	13691	2574	816175	438919	151636	811103	623845
岡山	7062	60912	33896	2463657	1315533	667359	2467427	1853828
広島	7966	101083	37777					
山口	6496	66666	34424	1885161	934438	541565	1900752	1503969
徳島	3105	16577	3979	906270	517302	187565	918679	630219
香川	4247	16896	10967	1212998	641682	360104	1185731	902201
愛媛	5242	42522	15739	1748634	970030	428165	1718888	1208850
高知	3521	22143	2346	944129	543037	117011	919248	622043
福岡	17724	184283	66739	6438906	4004780	1234948	6258844	4834992
佐賀	4695	19249	3638	957364	500660	209606	928416	650191
長崎	5681	44043	8587	1709615	994875	273661	1766808	1324538
熊本	9520	41280	8125	1948656	1187343	262269	1961101	1365821
大分	5971	35210	15589	1276313	727139	242509	1299661	945600
宮崎	6516	39876	6351	1139283	645859	148670	1169925	796866
鹿児島	3013	42453	7536	1756357	1021453	212319	1755813	1238925
沖縄	4675	42458	4441	984399	660781	80776	979238	699380
計	426870	4145765	1245869	147158432	83152016	40619840	144290448	108997152

変数	F ₁	F ₂	B ₁	B ₂	K	Pd	Pn
北 道	207549	155057	3151408	2779812	1570056	5339704	5338206
海 森	62631	34130	677977	475670	234257	1470025	1468646
岩 手	65816	27931	672501	433605	247041	1382698	1385563
官 城	82216	48629	1159664	931958	446246	1956327	1955267
秋 田	59092	27606	605675	378828	186478	1231638	1232481
山 形	63607	29808	658873	453774	277299	1220772	1220302
福 島	92460	45289	1041514	764296	692733	1968530	1970616
茨 城	102784	57011	1457328	1099241	1326523	2295338	2342198
栃 木	76803	44819	991695	760729	512384	1690317	1698003
群 馬	86509	44374	1039264	760433	447657	1745256	1756480
埼 玉	160820	115371	2702494	2261857	1045091	4206876	4821340
千 葉	148727	111511	2789987	2461378	2128337	3697631	4149147
東 京	332989	326281	8140722	8085745	3306859	13359511	11673554
神 奈 川	204123	190538	4240441	4122653	2768115	5864072	6397748
新 潟	129294	65483	1393273	1013716	718808	2391958	2391938
富 山	61961	38258	710629	569182	426773	1067165	1070791
石 川	62715	38774	714959	584401	224586	1073755	1069872
福 井	45160	24850	451700	355844	420976	772180	773599
山 梨	34395	17380	376484	284174	128972	774088	783050
長 野	112450	51777	1189254	846823	497539	2016570	2017564
岐 阜	96821	62314	1044869	850974	555209	1818589	1867978
静 岡	149030	107101	2117692	1806250	1320811	3301338	3308799
愛 知	260555	207541	4101022	3750635	2605528	6002853	5923569
三 重	74734	45443	809386	640384	645575	1589845	1626002
滋 賀	54330	29334	651081	474410	339461	941636	985621
京 都	92540	72556	1301713	1188756	537103	2447626	2424856
大 阪	272405	258414	5514416	5429994	2365902	8662590	8278925
兵 庫	196275	148478	3091054	2809503	1926266	4777107	4992140
奈 良	40720	25927	443953	369833	245465	956626	1077491
和 歌 山	40960	26454	352329	296730	412836	1059012	1072118
鳥 取	30420	12377	321429	203859	96421	583105	581311
島 根	40499	16511	402189	241001	137380	765826	768886
岡 山	96275	53954	1081126	877037	924270	1804670	1814305
広 島	120619	82409	1605805	1417427	1078537	2661984	2646324
山 口	72983	45908	909776	772635	751240	1545505	1555218
徳 島	35703	18541	415197	304870	192031	802652	805166
香 川	48796	27225	592330	458100	321005	959758	961292
愛 媛	67060	39604	739114	599426	517803	1464480	1465215
高 知	33779	19490	390936	307575	165033	808137	808397
福 岡	160586	121009	2612544	2343753	1515564	4316089	4292963
佐 賀	36669	17724	386545	264187	189211	826336	837674
長 崎	59943	34024	702461	571904	318991	1572619	1571912
熊 本	71651	33173	757075	529758	284726	1705668	1715273
大 分	53342	28842	666611	527966	547847	1189681	1190314
宮 崎	46330	22965	529370	380279	227854	1085762	1085055
鹿 兒 島	65750	27980	754581	547733	335037	1723122	1723902
沖 縄	23704	19830	355615	325705	202351	1042616	1042572
計	4534583	3089418	66816064	49501536	36366192	111939648	111939648

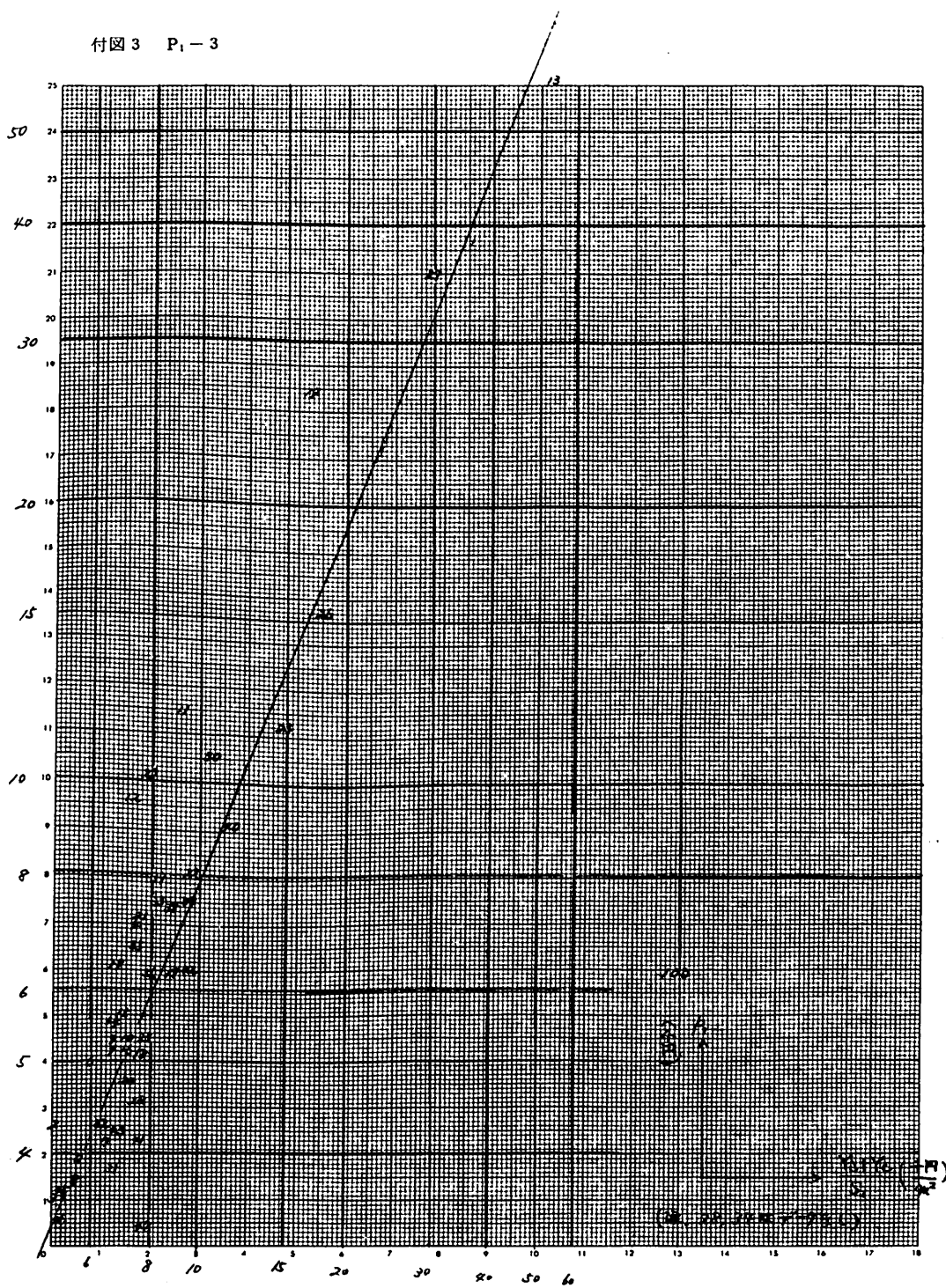
付図1 P₁-1



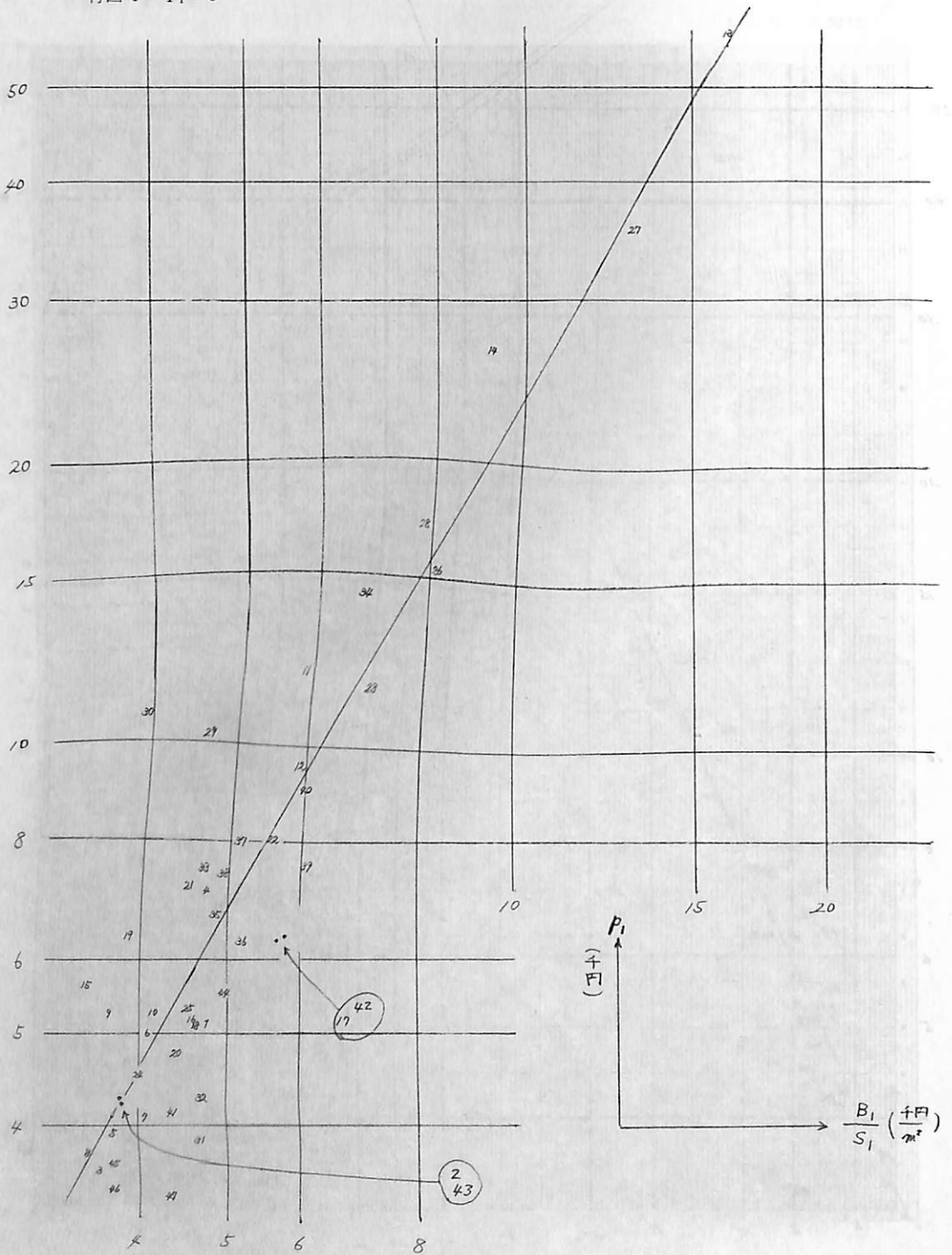
付圖 2 P₁-2



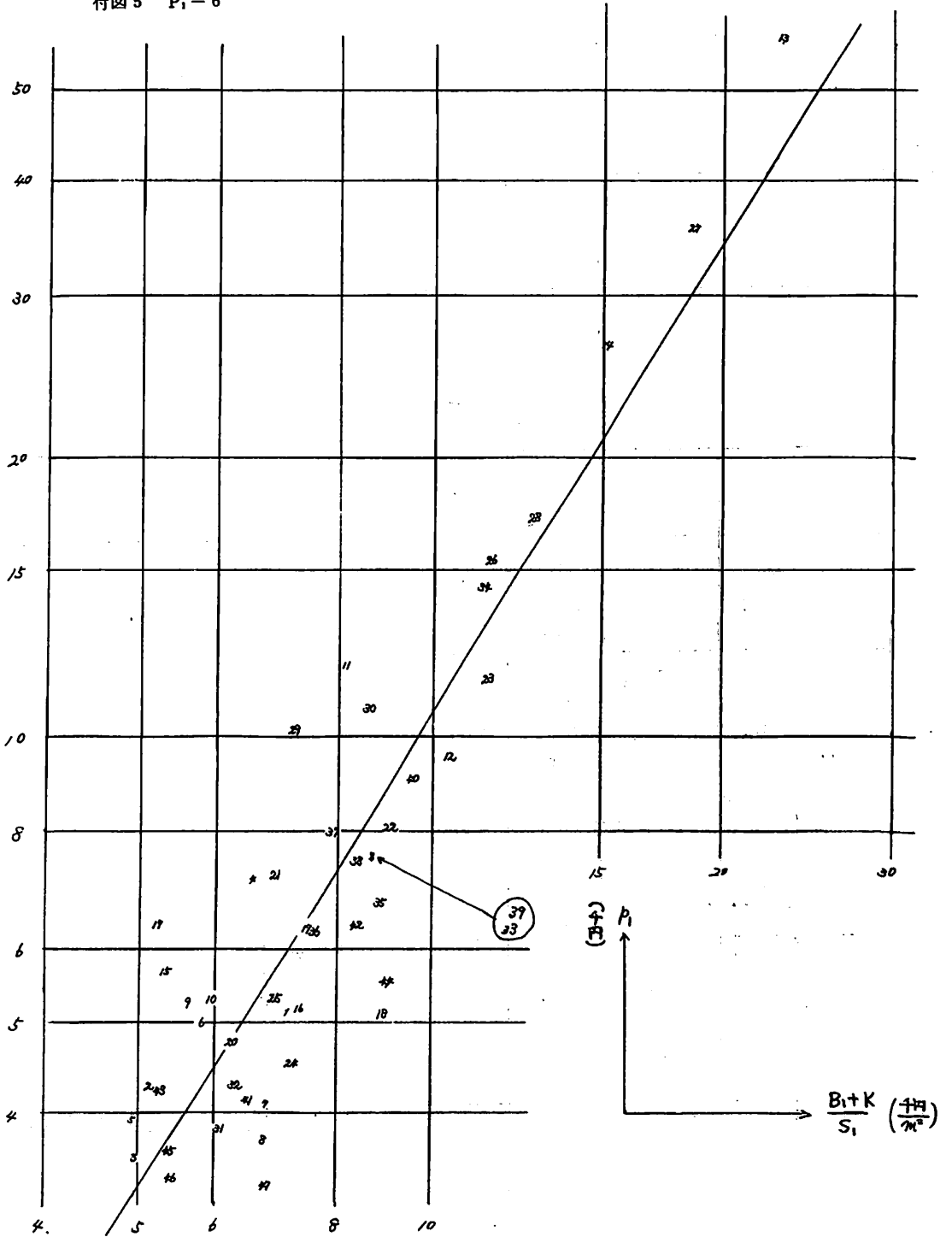
付図 3 P₁-3



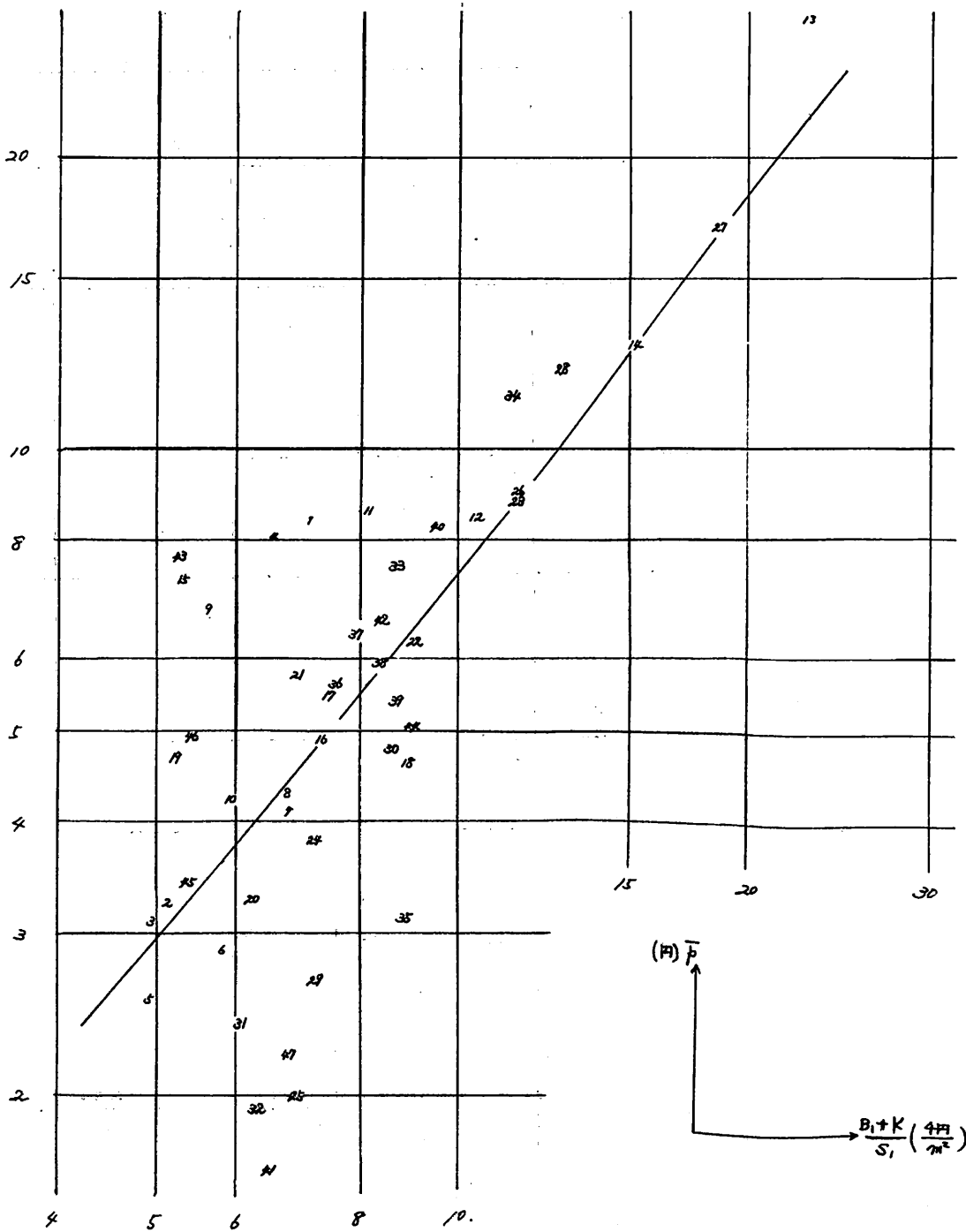
付图 4 P₁-5



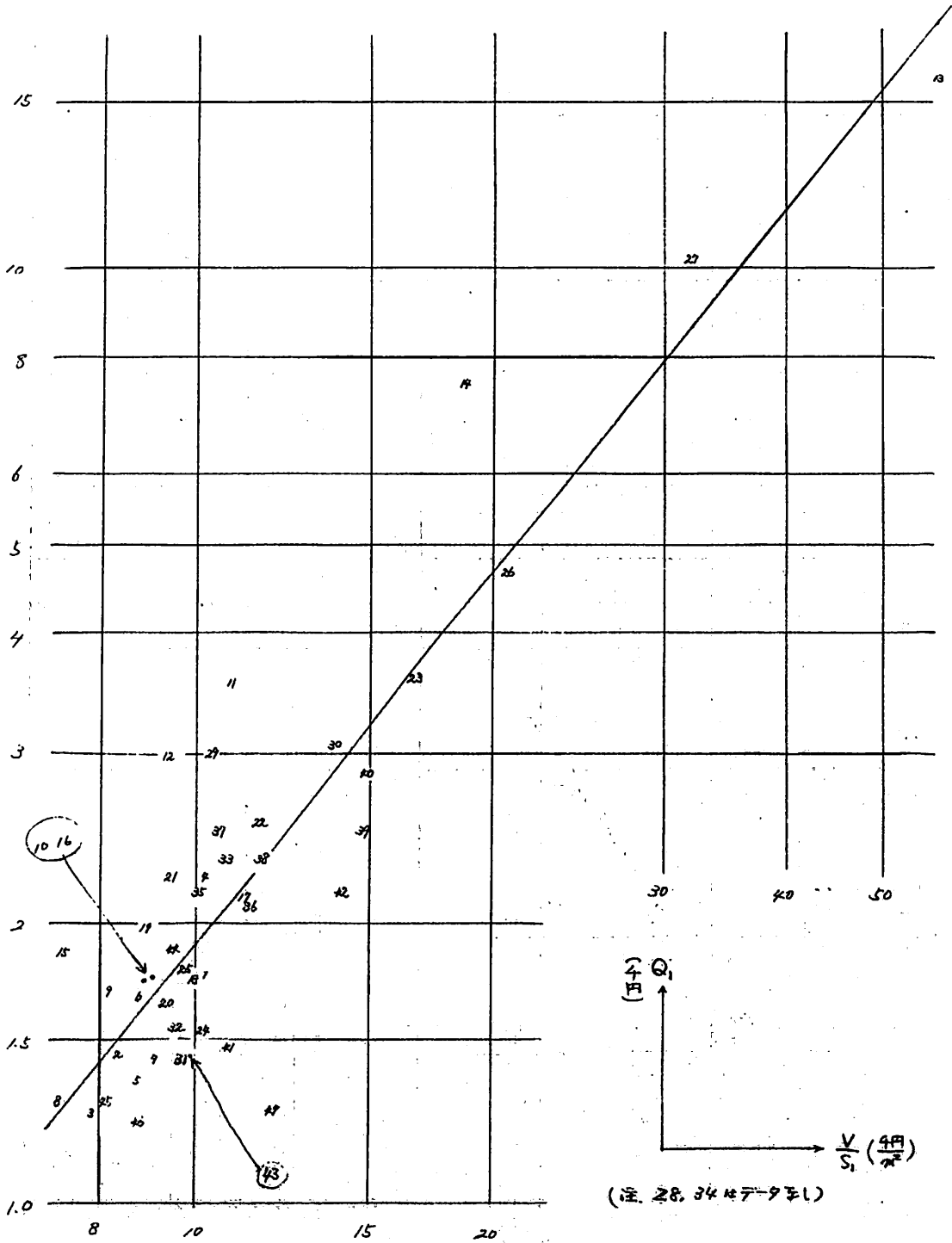
付图 5 P₁-6



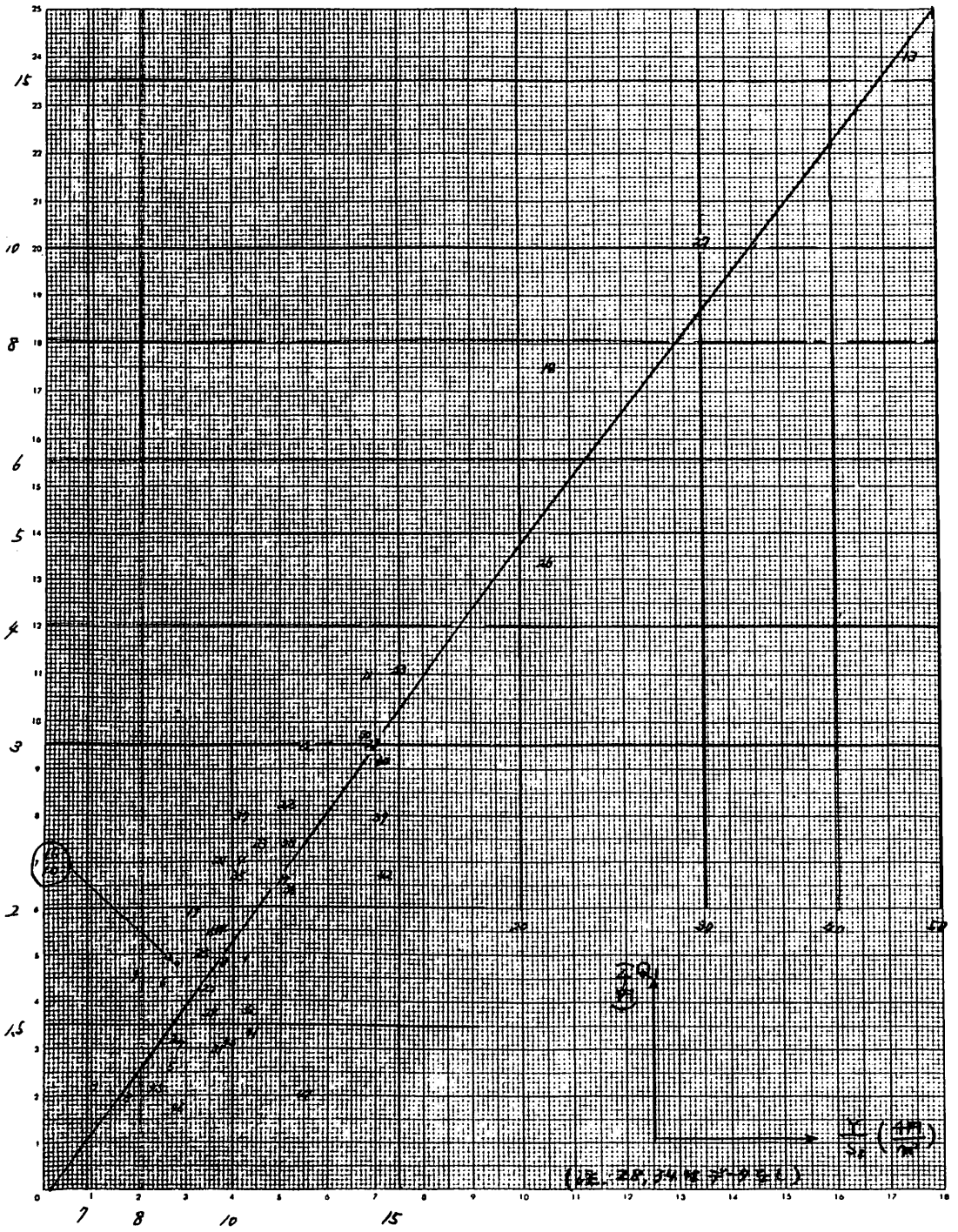
付图 6 P-5



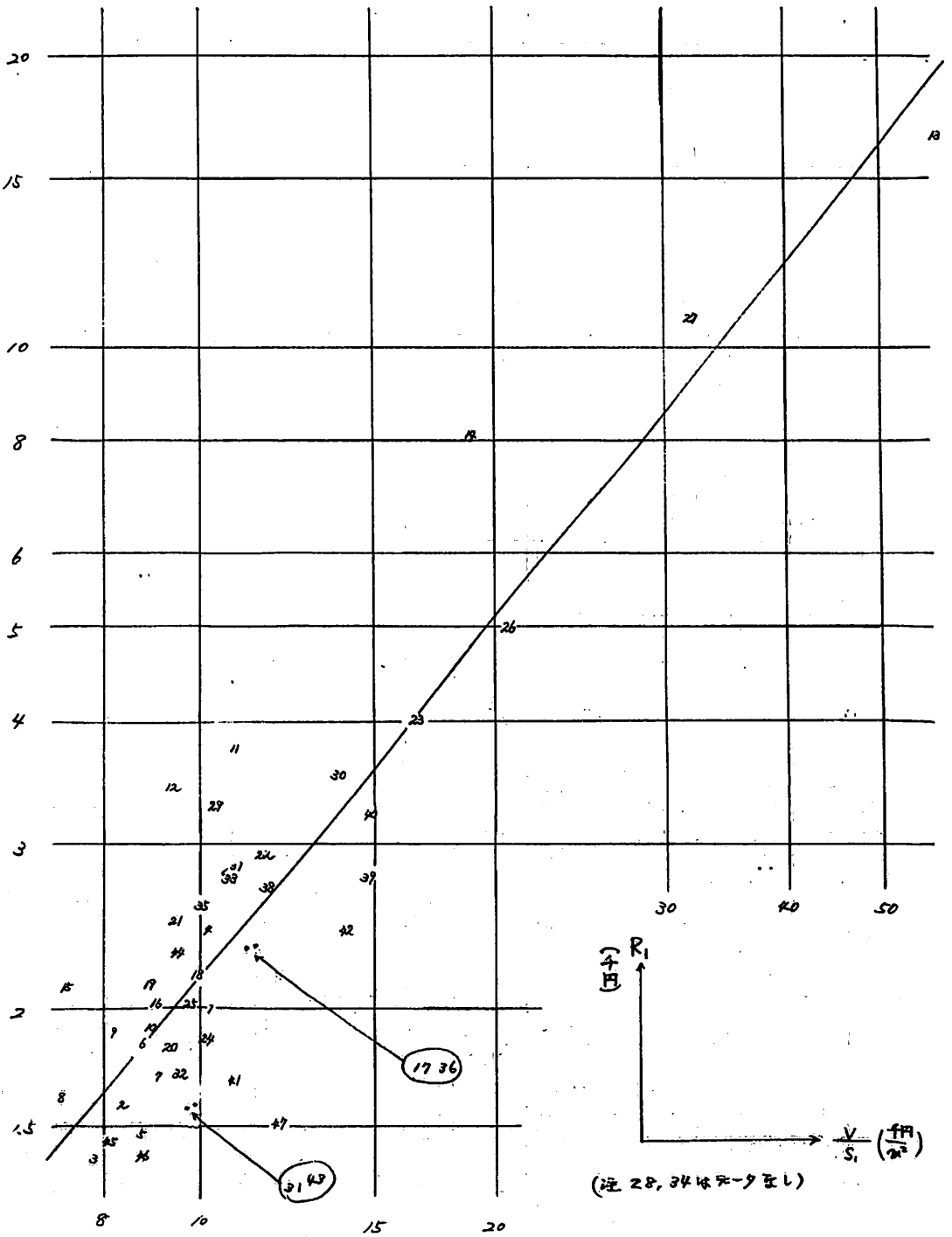
付图7 Q₁-1



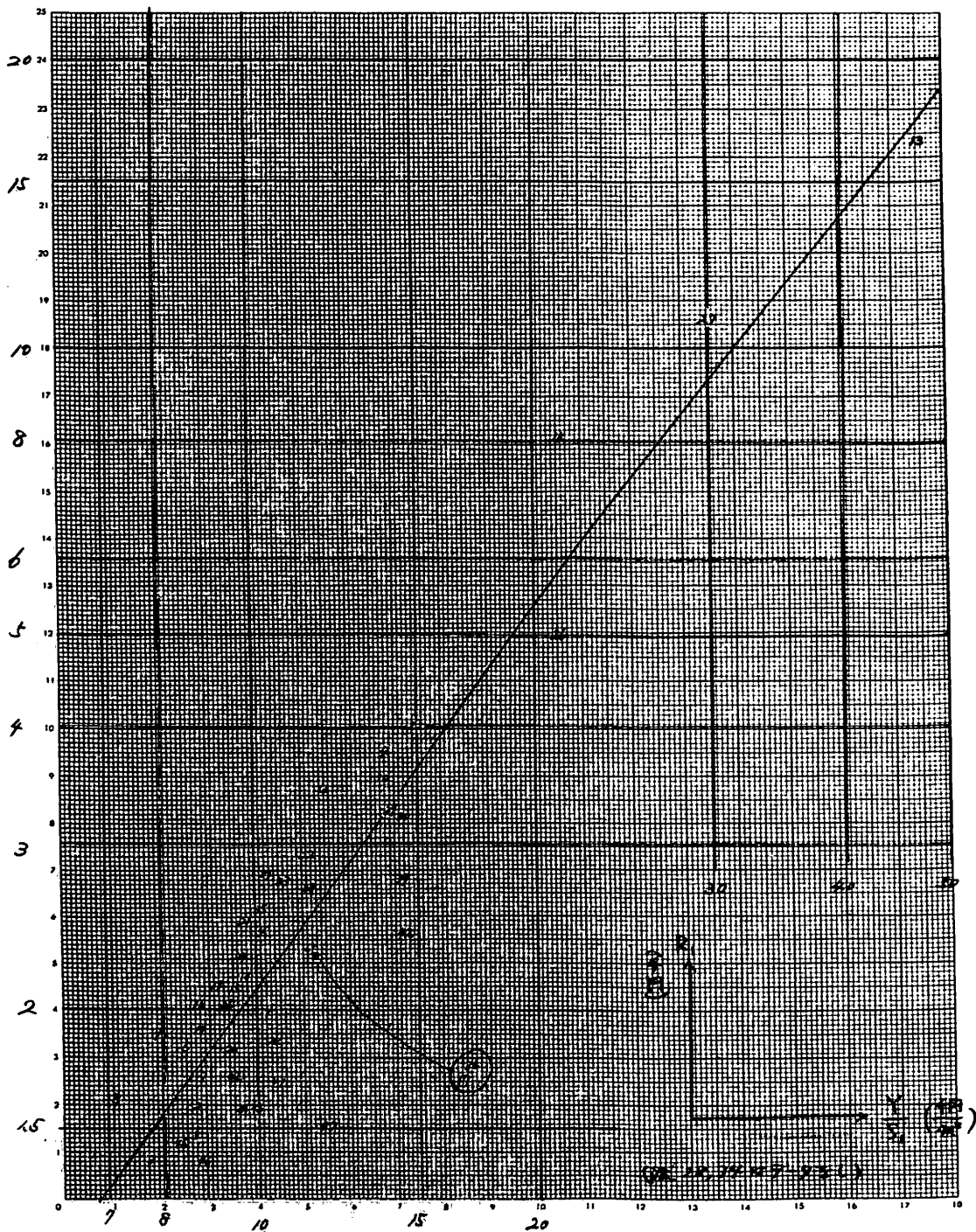
付圖 8 Q₂-2



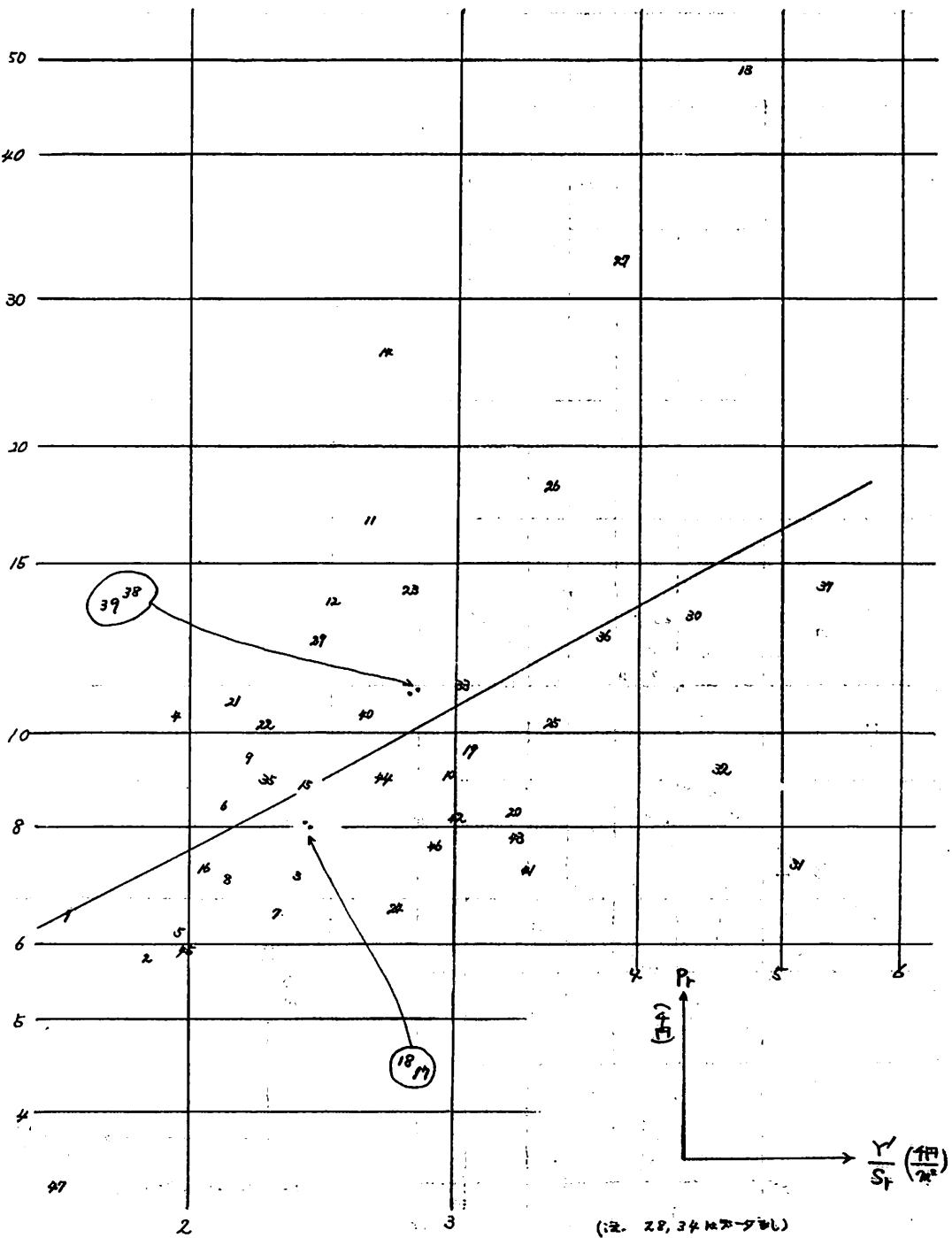
付图9 R₁-1



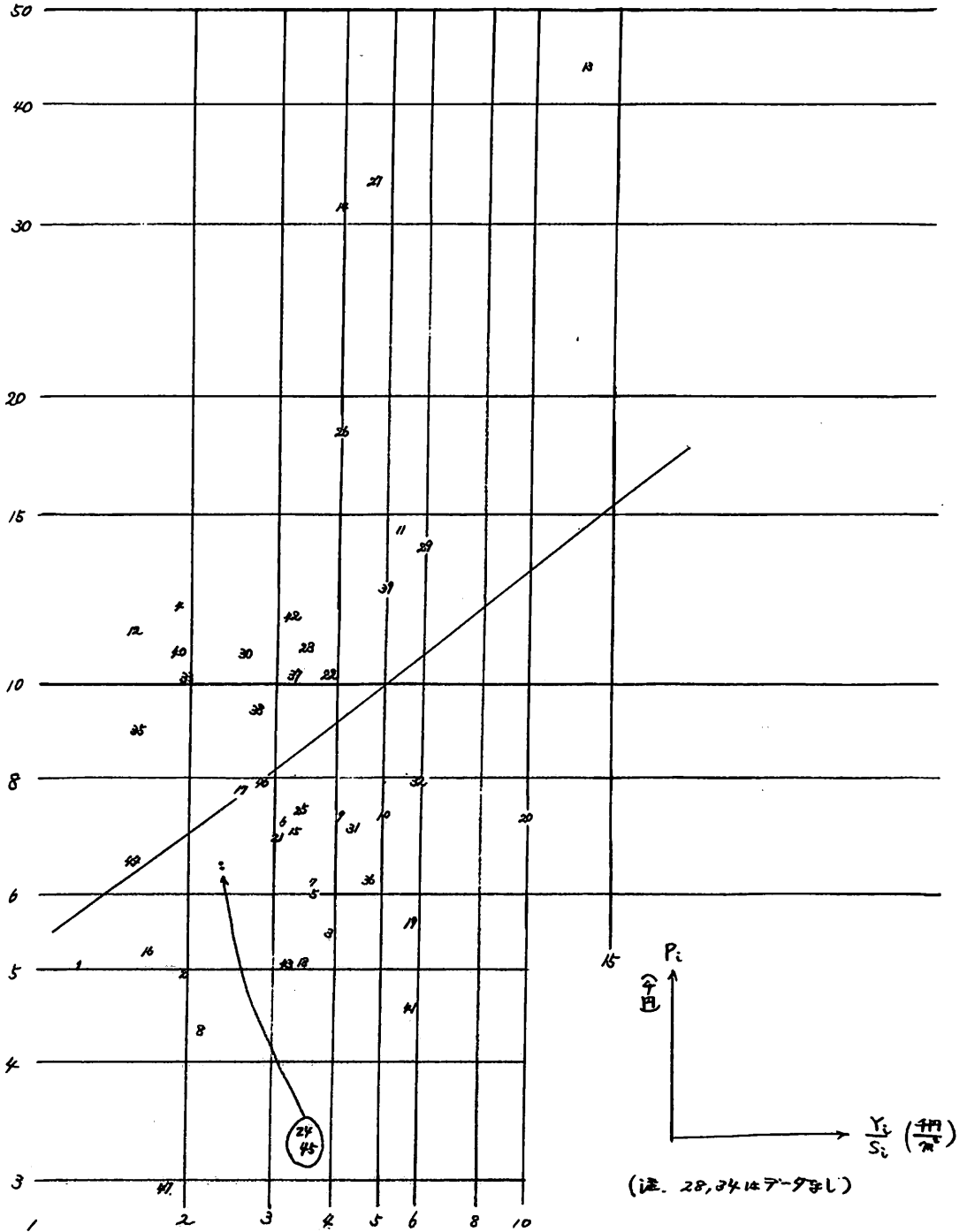
付圖 10 R₁-2



付図 11 Pr - 1



付図 12 Pi - 1



第 2 編

宅地の売買実例価額の調査及び 地価動向の調査研究

目 次

第一	売買実例価額の収集調査	43
一	売買実例価額の収集	43
二	売買実例価額の調査	46
三	売買実例地及び売買実例価額の収集結果	51
第二	個別的要因別の価額について	54
一	結果の概要	55
二	結果の見方と今後の課題等について	86
第三	売買実例価額による地価動向について	88
一	検討の経緯	88
二	回帰分析の手順	89
三	回帰分析の結果	91
四	結果の検討と課題	91
○	付属資料	151

第一 売買実例価額の収集調査

一 売買実例価額の収集

本調査研究を行うための基礎データとなる土地の売買実例価額の収集等については基本的には昨年度と同様であるが、その対象、範囲、方法については、類型的に把握すべく、対象地を細分化して限定し、できるだけ時系列的比較が行えるように改正を加えた。なお、売買実例の収集については、各都道府県庁所在市の税務担当部課の協力を得て行ったものである。

1. 調査範囲について

- (1) 調査対象 昭和54年中の売買実例
- (2) 調査区域

各都道府県庁の所在市（東京都の場合は特別区）の市街化区域のうち都市計画法上の商業地域及び近隣商業地域（以下「商業地区」という。）並びに第1種住居専用地域、第2種住居専用地域及び住居地域（以下「住宅地区」という。）で固定資産税における市街地宅地評価法が適用されている区域。

ただし、政令市にあっては、上記の区域のうち、次の区域とする。

商業地区

基準宅地の所在する区の区域

住宅地区

2の(2)に適合するような宅地の売買実例が豊富であり、かつ、住宅地区の平均価格が、市全体の住宅地区の平均価格に近似している区の区域

（「平均価格」は、昭和55年度概要調書第4表「宅地に関する調」のうち「住宅地区」の「計」の「平均価格」にもとづく。）

2. 売買実例地の選定方法について

- (1) 地方税法第382条による登記所からの通知をもとに、宅地の売買の行わ

れた土地(以下「売買実例地」という。)を、地区別に次に示す方法により選定する。

ア. 商業地区

基準宅地の所在する商業地域及びそれに連たんする近隣商業地域の区域内における宅地の売買実例地を選定基準表(別紙)にもとづいて選定する。

イ. 住宅地区

都市計画用途地域区分図に基準宅地の所在する商業地域をとりまく一団の市街化区域内の住宅地区の範囲内における基準宅地からの最長距離(直線)を3等分し、基準宅地を中心として描かれた3つの同心円により区分された環状区域により、選定基準表にもとづいて選定する。

ただし、政令市にあつては、基準宅地から選定された区の住宅地区の最長距離(直線)と最短距離(直線)との差を3等分し、基準宅地を中心として描かれた3つの同心円により区分された環状区域により、選定基準表にもとづいて選定する。

(2) 売買実例地の選定基準については、上記の外、次のとおりとする。

ア. 原則として更地を対象とする。

イ. 更地の数が選定基準にみたない場合は、建付地も対象として差し支えない。

ウ. 底地・共有特分・抵当権の行使・地上権に係る土地の売買及び固定資産税が非課税となっている土地の売買については、対象としない。

3. 調査表の記載について

(1) 調査番号は、各地域単位で固定資産税評価額(平方メートル当たり価格)の高いものから順に付すものとする。

ア. 商業地区については、商業地域、近隣商業地域の順に付すこと。

イ. 住宅地区については、第1種住居専用地域、第2種住居専用地域、住居地域の順に付すこと。

(2) ※印を付した「売買実例価額の内容」欄は記載する必要はない。

(3) 付表は、実例地に係る昭和55年度分の固定資産税評価額(平方メートル

当たり価格)を一覧できるように記載する。

(4) 「交通量」については、市全域の状況を普通として判定する。

4. その他

(1) 都市計画用途地域区分図に基準宅地、同一用途地域内で最も近い地価公示地及び実例地(調査番号)を表示し、それぞれ平方メートル当たり価格(実例地にあつては固定資産税評価額)を記入し、また、市街地宅地評価法が適用されている区域及び環状区域を区分する同心円を表示した図面を添付すること。

(2) 政令市にあつては、次の区に係る昭和55年度概要調書第4表(宅地に関する調)をも調査表に添付すること。

① 商業地区の調査区域となつた区

② 住宅地区の ”

5. 売買実例地選定基準表

次の表の区分に基づき、それぞれの件数を選定する。

ア. 商業地区

評価区分 \ 地域	商業地域	近隣商業地域	計
上	3	2	5
中	3	2	5
下	3	2	5
計	9	6	15

上・中・下の区分は、各地域別に、それぞれの売買実例地の昭和55年度固定資産税評価額をもとに判別すること。

イ. 住宅地区

環状区域番号 \ 地域	第1種住居 専用地域	第2種住居 専用地域	住居地域	計
I	4	4	4	12
II	4	4	4	12
III	4	4	4	12
計	12	12	12	36

I・II・IIIの環状区域番号は基準宅地に近いものから順に付すものとする。

- (注) 1. 宅地の売買実例が一部の地域に集中しないように選定すること。
 2. 売買実例が不足等により、上記に定める区分ごとの件数に達しない区分がある場合には、その不足数を適宜他の区分から選定することとし、合計で商業地区15件、住宅地区36件を選定すること。

6. 調査表の作成

各都道府県庁所在市において作成する調査表は、はじめに述べたような点について検討を行い、別表のとおり改正することとした。

なお、調査表中「売買実例価額の内容」は、(財)日本不動産研究所において調査を行うものであるから、「(□)売買実例価額の調査」参照)市において調査する必要はないものである。

二 売買実例価額の調査

(一)により都道府県庁所在市から収集された売買実例地に係る売買価額については、昨年度と同様(財)日本不動産研究所に委託して調査を行った。(財)日本不動産研究所では各支所において、まず往復ハガキによって回答を求め、次いで実際に当事者に会いその価額及び取引の事情等を聴取して記入した。また、面接聴取できなかったものについては、物件の所在する地域の地価水準、取引事例価格等を総合的に勘案して売買価額を推定したものである。

なお、適正な売買価額を把握するため、特殊事情により売買価額が割高・割安となっている場合には、推定価額を記入する等の改正を行った。

(別表)

売買実例

市・区

調査番号	所在地番 並びに 住居表示		
地積	m ²	登記原因の日付	昭和 年 月 日
登記権利者 の 住所・氏名		
登記義務者 の 住所・氏名		

※ 売買 実例 価額 の 内容	類	型	更地・建付地・その他()			
	実例価額			千円()	千円/m ²	
	内訳	土地			千円()	千円/m ²
		その他			千円	
	実例価額の内容		()のため(約 %)割高・割安			
	推定価額(土地)				千円()	千円/m ²
	聴取先	売主・買主・その他()		仲介	有・無	
	支払方法	一時・分割・その他()		実際の取引時期	年 月	
	その他の特記事項					

(注) ※欄は記載不要

地 調 査 表

選定区分	商業地区	固定資産税評価額区分		住宅地区	現状区域番号	
		上・中・下			Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ	
都市計画等	商業地域・近隣商業地域・第1種住居専用地域・第2種住居専用地域・住居地域					
	建ぺい率	/100		容積率	/100	
都市施設	上水道	有 ・ 無				
	下水道	有 ・ 無				
	都市ガス	有 ・ 無				
固定用途区分		繁華街・高度商業地区・普通商業地区・併用住宅地区・高級住宅地区・普通住宅地区(上・中・下)・その他地区				
地形		平地・台地・窪地・傾斜地・その他()				
面地の形状		整形・(逆)三角形・不整形(相当・やや)				
接面道路の条件		一方・側方・二方・三方・四方・盲地・袋地				
正面路線	所有形態	公道・私道				
	舗装の状態	有・無		歩道	有・無	
	幅員	約 m				
	交通量	多い・やや多い・普通・やや少ない・少ない				
最寄鉄軌道駅迄の距離		直線距離	約 m	実際距離	約 m	
基準宅地迄の距離		直線距離	約 m	実際距離	約 m	
同じ用途地域内で最も近い()m)55地価公示価格			円/m ²			

所在地	市 町 丁目 番
同上の住居表示	市 町 丁目 番 号
契約年月日	年 月 日 登録年月日
区分	更地(土地のみの取引)・建物と敷地・借地権のある底地
取引金額	総額 円
	土地 円 坪 当り 単価
	建物 円 坪 当り 単価
	その他 円
	面積 実測 m ² , 登記簿上 m ²
取引の内容	支払方法 一時・分割・その他 () 仲介 有・無
取引にあたっての事情等	(1) 正常な取引だと思ふ理由: () %程度
	(2) 割安な取引だと思ふ理由: () %程度
	(3) 割高な取引だと思ふ理由: () %程度

不動産取引内容についてお尋ね

郵便往復はがき

□
□
-
□
□
□

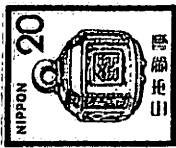
□
□
-
□
□
□

郵便往復はがき

□
□
□



郵便往復はがき



返信

□□□□-□□

□□□□

この折り目を内側にして折って差し出してください。

拝啓

このたびは財団法人資産評価システム研究センター（東京都港区虎ノ門一丁目21番18号）土地研究委員会では全国各都道府県別の土地価格に関する統計を作るため昭和54年中に全国で売買等取引のあった土地についての価格調査を行うことになり、この作業を全国的に支所網を持つ財団法人日本不動産研究所に委託されました。

つきましては大変恐縮ながら復信の葉書に所載の事項をご記入の上、折返しご返送いただきたくお願い致します。

なお、月 日 午前 午後 時頃お宅に参上致しますのでご諒承下さい。

個々の価格等については上記土地研究委員会に資料として提供しますが他の用途に使用されることはありませんので念のため申し添えます。

敬 具

三 売買実例地及び売買実例価額の収集結果

収集を予定した件数は1市につき51件（商業地区15件，住宅地区36件）であるから47市分で，2,397件（商業地区705件，住宅地区1,692件）であるが，収集された売買実例地の件数は2,377件（商業地区685件，住宅地区1,692件）であった。

次に売買実例価額の調査では，売買実例価額が調査できなかったものが11件（商業地区3件，住宅地区8件）あったため，2,366件（商業地区682件，住宅地区1,684件）について売買価額が判明した。その内訳は，売買当事者から事情等を聴取してその売買価額を得たものが68%，1,604件（商業地区486件，住宅地区1,118件）で（財）日本不動産研究所の推定価額によったものが32%，762件（商業地区196件，住宅地区566件）であり，その市別内訳は第一表-2のとおりである。

また，売買当事者の法人・個人の別，売買実例地の類型別及び特殊事情の有無別の件数は第一表-3のとおりである。

第一表-2 昭和55年度売買実例地調査件数

都府	道県	聴取価額			推定価額		
		商業地区	住宅地区	合計(かっこ内%)	商業地区	住宅地区	合計(かっこ内%)
1	北海道	9	28	37(73)	6	8	14(27)
2	青森	10	26	36(71)	5	10	15(29)
3	岩手	8	27	35(71)	5	9	14(29)
4	宮城	10	20	30(59)	5	16	21(41)
5	秋田	9	22	31(62)	6	13	19(38)
6	山形	9	28	37(73)	6	8	14(27)
7	福島	13	30	43(88)	2	4	6(12)
8	茨城	10	21	31(61)	5	15	20(39)
9	栃木	11	20	31(61)	4	16	20(39)
10	群馬	15	18	33(65)	0	18	18(35)
11	埼玉	8	17	25(49)	7	19	26(51)
12	千葉県	8	26	34(67)	7	10	17(33)
13	東京都	12	25	37(73)	3	11	14(27)
14	神奈川県	11	23	34(67)	4	13	17(33)
15	新潟	12	36	48(94)	3	0	3(6)
16	富山	12	30	42(82)	3	6	9(18)
17	石川県	9	27	36(71)	6	9	15(29)
18	福井	15	36	51(100)	0	0	0(0)
19	山梨	8	19	27(53)	7	17	24(47)
20	長野	14	30	44(86)	1	6	7(14)
21	岐阜	7	20	27(53)	8	16	24(47)
22	静岡県	12	22	34(67)	3	14	17(33)
23	愛知県	10	21	31(62)	4	15	19(38)
24	三重	8	17	25(49)	7	19	26(51)
25	滋賀	12	30	42(82)	3	6	9(18)
26	京都	4	27	31(61)	11	9	20(39)
27	大阪	11	20	31(61)	4	16	20(39)
28	兵庫県	14	34	48(94)	1	2	3(6)
29	奈良	5	24	29(64)	4	12	16(36)
30	和歌山	15	36	51(100)	0	0	0(0)
31	鳥取	12	21	33(65)	3	15	18(35)
32	島根	2	21	23(68)	0	11	11(32)
33	岡山	12	21	33(65)	3	15	18(35)
34	広島	9	22	31(61)	6	14	20(39)
35	山口	12	16	28(55)	3	20	23(45)
36	徳島	13	17	30(60)	1	19	20(40)
37	香川	11	20	31(61)	4	16	20(39)
38	愛媛	10	22	32(63)	5	14	19(37)
39	高知	9	22	31(61)	6	14	20(39)
40	福岡	13	16	29(57)	2	20	22(43)
41	佐賀	11	23	34(67)	4	13	17(33)
42	長門	10	15	25(49)	5	21	26(51)
43	熊本	11	28	39(76)	4	8	12(24)
44	大分	10	19	29(58)	5	16	21(42)
45	宮崎	7	19	26(51)	8	17	25(49)
46	鹿児島	8	20	28(55)	7	16	23(45)
47	沖縄	15	36	51(100)	0	0	0(0)
合計		486	1,118	1,604(68)	196	566	762(32)
平均		10	24	34(68)	4	12	16(32)

第一表-3 法人・個人別、類型別及び特殊事情別件数

都道府県	商業地区										住宅地区										特殊事情 に有るもの
	法人・個人の別				類型				特殊事情 に有るもの	法人・個人の別				類型				特殊事情 に有るもの			
	買		売		更地	建付地	底地	その他		買		売		更地	建付地	底地	その他				
	個	法	個	法						個	法	個	法						個	法	
北海道	3	12	12	3	12	3	0	0	3	28	8	22	14	28	8	0	0	4			
青森	11	4	9	6	8	5	2	0	0	28	8	26	10	25	7	4	0	10			
岩手	5	8	9	4	11	2	0	0	0	30	6	25	11	34	2	0	0	5			
宮城	7	8	9	6	13	2	0	0	2	28	8	25	11	27	9	0	0	2			
秋田	9	6	9	6	9	6	0	0	3	24	11	28	7	28	6	1	0	11, 不明1			
山形	8	7	9	6	13	2	0	0	0	30	6	26	10	30	6	0	0	0			
福島	4	11	8	7	6	8	1	0	4	29	5	28	6	22	9	3	0	17, 不明2			
茨城	9	6	10	5	11	1	3	0	4	31	5	27	9	32	3	1	0	2			
栃木	7	8	12	3	12	3	0	0	0	32	4	30	6	29	6	1	0	3			
群馬	7	8	7	8	5	8	2	0	2	29	7	26	10	27	9	0	0	1			
埼玉	13	2	9	6	9	2	4	0	4	36	0	24	12	26	4	6	0	6			
千代田	3	12	9	6	14	1	0	0	0	26	10	23	13	28	8	0	0	3			
東京都	8	7	10	5	13	2	0	0	2	25	11	25	11	27	7	2	0	3			
神奈川県	8	7	8	7	7	7	1	0	2	30	6	23	13	24	11	1	0	5			
新潟県	9	6	12	3	7	8	0	0	0	33	3	26	10	27	9	0	0	4			
富山県	9	6	11	4	2	11	2	0	2	34	2	29	7	10	16	10	0	11			
石川県	13	2	12	3	11	4	0	0	1	34	2	30	6	23	13	0	0	0			
福井県	12	3	12	3	7	8	0	0	0	34	2	24	12	25	11	0	0	0			
山梨県	9	6	12	3	3	11	1	0	2	35	1	22	14	22	12	1	1	3			
長野県	7	8	10	5	11	3	1	0	1	31	5	21	15	32	4	0	0	0			
岐阜県	10	5	11	4	7	8	0	0	0	31	5	30	6	24	12	0	0	2			
静岡県	12	3	15	0	10	2	3	0	3	28	8	32	4	35	1	0	0	0			
愛知県	3	11	10	4	3	9	2	0	3, 不明1	28	8	27	9	7	29	0	0	5			
三重県	12	3	12	3	9	4	2	0	2	32	4	27	9	28	8	0	0	3			
滋賀県	14	1	9	6	10	5	0	0	1	30	6	23	13	19	17	0	0	4			
京都市	7	8	9	6	0	15	0	0	0	32	4	23(0)	12	1	33	2	0	9			
大阪府	3	12	8	7	12	3	0	0	2	22	14	26	10	14	15	7	0	22			
兵庫県	3	12	6	9	7	8	0	0	0	33	3	23	13	12	22	2	0	2			
奈良県	4	5	7	2	7	2	0	0	3	30	6	19	17	22	14	0	0	14			
和歌山県	8	7	11	4	10	5	0	0	0	30	6	18	18	32	4	0	0	1			
鳥取県	7	8	9	6	11	4	0	0	1	28	8	29	7	26	10	0	0	1			
岡山県	1	1	1	1	0	1	1	0	1, 不明1	26	6	23	9	26	3	1	2	6, 不明4			
広島県	5	10	7	8	6	9	0	0	0	33	3	28	8	21	15	0	0	3			
山口県	7	8	7	8	7	7	1	0	3	23	13	29	7	25	11	0	0	4			
徳島県	8	7	13	2	9	6	0	0	3	26	10	30	6	34	2	0	0	3			
香川県	10	4	14	0	6	7	1	0	6, 不明1	32	4	23	13	29	7	0	0	11			
愛媛県	8	7	14	1	10	5	0	0	2	32	4	25	11	29	7	0	0	1			
高知県	9	6	11	4	7	8	0	0	0	34	2	29	7	27	9	0	0	1			
福岡県	9	6	12	3	8	7	0	0	3	25	11	33	3	21	15	0	0	6			
佐賀県	5	10	13	2	11	4	0	0	5	30	6	28	8	26	10	0	0	9			
熊本県	10	5	12	3	8	7	0	0	3	31	5	29	13	17	19	0	0	2			
大分県	6	9	12	3	10	3	2	0	6	33	3	28	8	31	5	0	0	2			
鹿児島県	4	11	10	5	8	7	0	0	2	33	3	21	15	22	12	2	0	7			
沖縄県	9	6	11	4	10	4	1	0	3	33	2	26	9	29	6	0	0	2, 不明1			
合計	363	319	468	214	402	246	33	1	101 (不明9)	1403	281	1221 (0)	462	1165	471	45	3	240 (不明8)			

第二 個別的要因別の価額について

ここでは、昭和54年度調査につき商業地区・住宅地区別に個別的要因の中から次の項目につき、それぞれの区分ごとの売買実例件数、同平均価額及びその指数を比較してみた。

1. 個別的要因

- (1) 地 形……台地・平地・窪地・傾斜地・その他
- (2) 面地の形状……整形・三角形・不整形
- (3) 接面道路の条件……一方・側方・二方・三方・四方・盲地・袋地
- (4) 正面路線の状況
 - ① 所有形態……公道・私道
 - ② 舗装の状態……有・無
 - ③ 歩道の有無……有・無
 - ④ 幅員……幅員の長さ別
 - ⑤ 交通量……多い・やや多い・普通・やや少ない・少ない
- (5) 都市施設の状況……上水道・公共下水道・都市ガスの有・無及びその組合せ
- (6) 都市計画地域区分等……第一種住居専用地域・第二種住居専用地域・住居地域のⅠ・Ⅱ・Ⅲ区分及び近隣商業地域・商業地域の上・中・下
- (7) 固定資産税用途地区……繁華街・高度商業地区・普通商業地区・併用住宅地区・高級住宅地区・普通住宅地区（上・中・下）
・その他の地区
- (8) 基準宅地の距離
 - ① 直線距離……距離区分別
 - ② 実際距離…… ”
- (9) 最寄鉄道駅までの距離

① 直線距離……距離区分別

② 実際距離……

2. 平均価額

調査対象となった全都市の売買実例地について、個別要因ごとに、該当するすべての売買実例価額の合計を単純平均して求めた価額である。

3. 平均価額指数

各都市ごとに総平均価額を100として求めた各個別的要因別の平均価額指数の全国平均値である。

したがって、各都市間の地価格差が排除された姿で、各個別的要因別の数値が示されているものであり、個別的要因別の数値が示されているものであり、個別的要因による地価への影響については主にこの「平均価額指数」によって比較されるものである。

一 結果の概要

第二表（比較表）は、各個別的要因ごとに「平均価額」及び「平均価額指数」をグラフで表わし、まとめたものである。

以下個別的要因ごとに、その調査結果の概要を述べるが、調査売買実例総件数に対して該当件数が1%未満の個別的要因区分（商業地区では6件以下、住宅地区では16件以下）のもの及び不明分は、比較の対象から除いた。

1. 地形

① 商業地区

「平地」が全集計件数の99.3%を占めており、他の区分との比較は困難である。

② 住宅地区

全集計件数に対し、「平地」91.3%、「台地」5.0%、「傾斜地」2.1

％（長崎市が過半数を占めている。），「その他」1.4％となっている。

ア. 「価額」（1 m² 当たりの「平均価額」をいう。以下、この項で同じ。）による比較

「平地」（8 3.6千円）に対し、「その他」は8 3.1千円と0.5千円（0.6％）；「台地」は7 9.3千円で4.3千円（5.1％），「傾斜地」は6 0.2千円で2 3.4千円（2 8.0％）安い結果となっている。

イ. 「指数」（「平均価額指数」をいう。以下、この項で同じ。）による比較

「平地」（1 0 3）に対し、「その他」は9 8で5（4.9％），「傾斜地」は，9 6で7（6.8％），「台地」は8 4で1 9（1 8.4％）それぞれ低くなっている。

2. 面地の形状

① 商業地区

全集計件数に対し「整形地」9 4.7％，「不整形地」3.4％となっている。

ア. 価額による比較

「整形地」（3 0 2.8千円）に対し、「不整形地」は1 9 7.5千円となっており，1 0 5.3千円（3 4.8％）安くなっている。

イ. 指数による比較

「整形地」（100）に対し、「不整形地」は8 9となっており11（11％）低くなっている。

② 住宅地区

全集計件数に対し，「整形地」は9 3.2％，「不整形地」は6.0％となっている。

ア. 価額による比較

「整形地」（8 3.1千円）に対し，「不整形地」は7 7.6千円で5.5千円（6.6％）安くなっている。

イ. 指数による比較

「整形地」(101)に対し、「不整形地」は90で11(10.9%)
低くなっている。

3. 接面道路の条件

① 商業地区

全集計件数のうち、「一方路」76.1%、「側方路」14.5%、「二方路」
6.9%、「三方路」1.2%となっている。

ア. 価額による比較

「一方路」(298.5千円)に対し、「側方路」は285.9千円で
12.6千円(4.2%)安く、「二方路」は303.9千円で5.4千円(1.8
%)、「三方路」は464.7千円で166.2千円(55.7%)それぞれ高
くなっている。

イ. 指数による比較

「一方路」96に対し、「側方路」は111で15(15.6%)、「二
方路」は117で21(21.9%)、「三方路」は166で70(72.9
%)、それぞれ高くなっている。

② 「住宅地区」

全集計件数のうち「一方路」は76.7%、「側方路」は10.4%、「二方
路」は6.9%、「袋地」は3.5%、「盲地」は1.7%となっている。

ア. 価額による比較

「一方路」76.7千円に対し、「側方路」は93.7で17.0千円(22.2
%)、「二方路」は105.3千円で28.6千円(37.3%)、「袋地」は
92.7千円で16.0千円(20.5%)、「盲地」は146.2千円で69.5
千円(90.8%)いずれも高くなっている。

イ. 指数による比較

「一方路」96に対し、「側方路」は109で13(13.5%)、「二
方路」及び「盲地」は107で11(11.5%)、高くなっており、「袋
地」は95で1(1%)低くなっている。

4. 正面路線の状況

(1) 所有形態

① 商業地区

全集計件数のうちほとんど(99.1%)が「公道」となっているため比較が困難である。

② 住宅地区

全集計件数のうち「公道」が88.3%、私道が11.7%となっている。

ア. 価額による比較

「公道」83.5千円に対し、「私道」は78.1千円で、5.4千円(6.5%)安くなっている。

イ. 指数による比較

「公道」122に対し、「私道」は92と30(24.6%)低くなっている。

(2) 舗装の状態

① 商業地区

全集計件数のうち「舗装・有」がほぼ全部(99.9%)を占めており比較できない。

② 住宅地区

全集計件数のうち「舗装・有」が93.5%、「舗装・無」が6.5%であった。

ア. 価額による比較

「舗装・有」84.7千円に対して、「舗装・無」は56.5千円と28.2千円(33.3%)安くなっている。

イ. 指数による比較

「舗装・有」101に対して、「舗装・無」は90で11(10.9%)低くなっている。

(3) 歩道の有無

① 商業地区

全集計件数のうち「歩道・有」は51.0%、「歩道・無」は48.9%となっている。

ア. 価額による比較

「歩道・有」347.2千円に対し、「歩道・無」は247.9千円で99.3千円(28.6%)安くなっている。

イ. 指数による比較

「歩道・有」124に対し、「歩道・無」は76と48ポイント(38.7%)低くなっている。

② 住宅地区

全集計件数のうち「歩道・有」は14.4%、「歩道・無」は85.6%となっている。

ア. 価額による比較

「歩道・有」81.3千円に対し、「歩道・無」は83.2千円と1.9(2.3%)高くなっている。

イ. 指数による比較

「歩道・有」112に対し、「歩道・無」は98と、14(12.5%)低くなっている。

(4) 幅員

① 商業地区

幅員別の価額、指数及び件数は次表のとおりである。(なお、較差については、最も件数が多かった「6m以上9m未満」を基準とした。)

幅員	歩道・有	歩道・無	較差
6m以上9m未満	100	100	0
3m以上6m未満	105	95	10
3m未満	110	90	20

件数構成割合	ア. 価 額			区 分	イ. 指 数		
		較差額	率			較差数	率
% 5.6	千円 1 8 1.5	千円 - 59.3	% - 2.46	4 m未満	7 3	- 1 4	% - 16.1
1 4.2	2 1 5.2	- 25.6	- 1.06	4 m以上 6 m未満	8 1	- 6	- 6.9
3 1.5	2 4 0.8	0	0	6 m以上 9 m未満	8 7	0	0
1 2.3	3 9 3.8	+ 15.3	+ 6.35	9 m以上 1 2 m未満	1 0 1	+ 1 4	+ 16.1
1 0.4	2 9 4.6	+ 5.38	+ 2.23	1 2 m以上 1 8 m未満	1 2 0	+ 3 3	+ 37.9
2 6.0	3 9 4.1	+ 15.33	+ 6.37	1 8 m以上	1 5 0	+ 6 3	+ 72.4

② 住宅地区

幅員別の価額、指数及び件数は次表のとおりである。

なお、較差比較については最も件数が多かった「4 m以上 6 m未満」を基準とした。

件数構成割合	ア. 価 額			区 分	イ. 指 数		
		較差額	率			較差数	率
% 1 1.1	千円 6 8.4	千円 - 1 2.8	% - 1 5.8	4 m未満	8 8	- 1 3	% - 12.9
4 0.9	8 1.2	0	0	4 m以上 6 m未満	1 0 1	0	0
3 6.2	8 6.3	+ 5.1	+ 6.3	6 m以上 9 m未満	1 0 2	+ 1	+ 1.0
4.5	1 0 2.1	+ 2 0.9	+ 2 5.7	9 m以上 1 2 m未満	1 1 2	+ 1 1	+ 10.9
4.6	8 1.9	+ 0.7	+ 0.1	1 2 m以上 1 8 m未満	1 1 8	+ 1 7	+ 16.8
2.5	9 5.4	+ 1 4.2	+ 1 7.5	1 8 m以上	1 3 7	+ 3 6	+ 35.6

(5) 交通量

① 商業地区

交通量の状況別の価額、指数及び件数割合は下表のとおりである。なお、

較差比較については最も件数が多かった「多い」を基準とした。

件数構成割合	ア. 価 額			区 分	イ. 指 数		
		較差額	率			較差数	率
%	千円	千円	%				%
35.0	445.4	0	0	多い	150	0	0
22.5	256.4	-189.0	-42.4	やや多い	85	-65	-43.3
29.0	206.0	-239.4	-53.7	普通	74	-76	-50.7
7.6	191.8	-253.6	-56.9	やや少ない	70	-80	-53.3
5.3	190.1	-255.3	-57.3	少ない	66	-84	-56.0

② 住宅地区

交通量の状況別の価額、指数及び件数割合は下表のとおりである。なお、較差比較については最も件数が多かった「普通」を基準とした。

件数構成割合	ア. 価 額			区 分	イ. 指 数		
		較差額	率			較差数	率
%	千円	千円	%				%
2.9	87.2	+6.7	7.1	多い	148	+42	39.6
8.1	93.3	+0.6	0.6	やや多い	119	+13	12.3
36.1	93.9	0	0	普通	106	0	0
26.7	73.8	-20.1	-21.4	やや少ない	101	-5	4.7
25.4	72.0	-21.9		少ない	91	-15	14.2

5. 都市施設（上水道・公共下水道・都市ガス）の状況

① 商業地区

全集計件数のすべてについて「上水道・有」となっており、そのうち、「上水道」「公共下水道」「都市ガス」の3者ともに「有」となっているものは、85.1%、「都市ガス」のみ「無」となっているものが2.5%、「公

共下水道」のみ「無」となっているものが8.6%、「公共下水道」・「都市ガス」いずれも「無」となっているものが3.7%となっている。

ア. 価額による比較

「上水道」「公共下水道」「都市ガス」3者とも完備しているもの325.7千円に対して、「公共下水道」のみ「無」となっているものは164.4千円で161.3千円(49.5%)安く、「都市ガス」のみ「無」となっているものは140.4千円で185.3千円(56.5%)安く、また「上水道」のみ「有」となっているものは88.9千円で236.8千円(72.7%)安くなっている。

イ. 指数による比較

「上水道」「公共下水道」「都市ガス」3者とも完備しているもの103に対して、「公共下水道」のみ「無」となっているものは74で29(28.2%)低く、「都市ガス」のみ「無」となっているものは48で55(53.4%)低く、また、「上水道」のみ「有」となっているものは47で56(54.4%)低くなっている。

② 住宅地区

全集計件数のうち、「上水道」「公共下水道」「都市ガス」すべてが完備しているものは、36%で、「上水道」「都市ガス」のみ「有」となっているものは25.1%、「上水道」「公共下水道」のみ「有」となっているものは5.2%、「上水道」のみ「有」となっているものは31.5%、「上水道」「公共下水道」「都市ガス」すべて「無」となっているものは1.9%である。

ア. 価額による比較

「上水道」「下水道」「都市ガス」すべて「有」となっているもの117.8千円に対し、「上水道」「都市ガス」のみ「有」となっているものは73.5千円と44.3千円(37.6%)安く、「上水道」「公共下水道」のみ「有」となっているものは58.3千円で59.5千円(50.5%)安く、「上水道」のみ「有」となっているものは59.3千円で58.5千円(49.7%)安く、また、すべて「無」となっているものは67.1千円で

5 0.7 千円 (4 3.0 %) 安くなっている。

イ. 指数による比較

「上水道」「下水道」「都市ガス」すべて「有」となっているもの125
 に対し、「上水道」「都市ガス」のみ「有」となっているものは、100
 で25(20%)、「上水道」「公共下水道」の2施設のみが「有」とな
 っているものは124で1(0.8%)、「上水道」のみ「有」となってい
 るものは85で40(32.0%)、3施設いずれも「無」となっているも
 のは87で38(30.4%)それぞれ低くなっている。

6. 都市計画地域区分等

① 商業地区

都市計画地域区分等別の価額、指数及び件数の状況は次表のとおりである。
 なお、較差比較については最も件数が多かった「商業地域・中」を基準とし
 た。

件数構 成割合	ア. 価 額			区 分	イ. 指 数		
		較差額	率			較差数	率
%	千円	千円	%				%
2.11	6436	+3531	+121.5	商業地域・上	218	+120	+122.4
24.2	2905	0	0	〃 ・ 中	98	0	0
20.1	2104	-80.1	-27.6	〃 ・ 下	69	-29	-29.6
10.7	1600	-130.5	-44.9	近隣商業地域・上	67	-31	-31.6
11.4	1461	-144.4	-49.7	〃 ・ 中	60	-38	-38.8
12.6	1300	-160.5	-55.2	〃 ・ 下	46	-52	-53.1

② 住宅地区

都市計画地域区分等別の価額，指数及び件数の状況は次表のとおりである。
 なお，較差比較については，最も件数の多かった「住居地域Ⅰ」を基準とした。

件数構成割合	ア. 価額			区 分	イ. 指 数		
	千円	較差額	率		較差数	率	
6.2	8 6.6	- 6.0	- 6.5	一種住専 I	1 0 6	- 1 5	- 1 2.4
1 0.5	7 6.0	- 1 6.6	- 1 7.9	〃 II	9 1	- 3 0	- 2 4.8
8.3	7 8.8	- 1 3.8	- 1 4.9	〃 III	8 0	- 4 1	- 3 3.9
1 1.9	9 2.8	+ 0.2	+ 0.2	二種住専 I	1 1 5	- 6	- 5.0
1 4.2	8 0.2	- 1 2.4	- 1 3.4	〃 II	9 5	- 2 6	- 2 1.5
8.5	6 9.8	- 2.8	- 3.0	〃 III	8 6	- 3 5	- 2 8.9
1 7.7	9 2.6	0	0	住居地域 I	1 2 1	0	0
1 3.4	7 6.0	- 1 6.6	- 1 7.9	〃 II	1 0 5	- 1 6	- 1 3.2
9.3	7 8.8	- 1 3.8	- 1 4.9	〃 III	8 7	- 3 4	- 2 8.1

7. 固定資産税用途地区区分

① 商業地区

固定資産税用途地区区分別の価額，指数及び件数は次表のとおりである。
 なお，較差比較については，最も件数が多かった「普通商業地区」を基準とした。

件数構成割合	ア. 価 額			区 分	イ. 指 数		
		較差額	率			較差数	率
%	千円	千円	%				%
5.6	7 5 3.7	+481.4	+176.6	繁 華 街	262	+164	+167.3
9.9	6 5 9.3	+387.0	+142.1	高 度 商 業	191	+93	+94.9
48.9	2 7 2.3	0	0	普 通 商 業	98	0	0
20.1	1 7 3.9	-98.4	-36.1	併 用 住 宅	59	-39	-39.8
7.2	1 5 2.2	-120.1	-44.1	普 通 住 宅 ・ 上	67	-31	-31.6
5.3	1 2 4.1	-148.2	-54.4	〃 ・ 中	50	-48	-49.0
2.0	1 4 4.1	-128.2	-47.1	〃 ・ 下	43	-55	-56.1

② 住宅地区

固定資産税用途地区区分別の価額，指数及び件数の状況は次の表のとおりである。なお，較差比較については，最も件数が多かった「普通住宅・中」を基準とした。

件数構成割合	ア. 価 額			区 分	イ. 指 数		
		較差額	率			較差数	率
%	千円	千円	%				%
3.5	1 2 5.2	+41.5	+49.6	併 用 住 宅	122	+23	23.2
13.9	1 0 2.7	+19.0	+22.7	普 通 住 宅 ・ 上	134	+35	35.4
61.4	8 3.7	0	0	〃 ・ 中	99	0	0
14.8	6 3.0	-20.7	-24.7	〃 ・ 下	86	-13	13.1
5.4	4 4.2	-39.5	-47.2	そ の 他	76	-23	23.2

8. 基準宅地までの距離

(1) 直線距離

① 商業地区

基準宅地までの距離が2.5 km未満のもの件数が9.27%を占めている。

0.5 kmごとに区分した場合の区分間の価額・指数の較差は次表のとおりである。

価 額		区 分 (単位: km)	指 数	
較差額	率		較差数	率
千円/m ² - 339.2	% - 57.6	「0.5未満」対「0.5以上1.0未満」	- 101	% - 51.0
- 16.4	- 6.6	「0.5以上1.0未満」対「1.0以上1.5未満」	- 18	- 18.6
+ 41.5	- 17.8	「1.0以上1.5未満」対「1.5以上2.0未満」	- 9	- 11.4
- 40.6	- 21.1	「1.5以上2.0未満」対「2.0以上2.5未満」	- 12	- 17.9
+ 8.7	- 5.7	「2.0以上2.5未満」対「2.5以上3.0未満」	+ 2	+ 3.6

② 住宅地区

基準宅地までの距離が2.0 km未満のもの件数が29.6%、4.0 km未満のものが64.5%、6.0 km未満のものが84.0%を占めている。

0.5 kmごとに区分した場合の区分間の価額・指数の較差は次表のとおりである。

価 額		区 分 (単位：km)	指 数	
較差額	率		較差数	率
千円	%			%
-2 4.0	-2 3.3	「0.5以上1.0未満」対「1.0以上1.5未満」	+ 1	+ 0.8
- 3.4	- 4.2	「1.0以上1.5未満」対「1.5以上2.0未満」	-1 7	-1 2.9
- 4.1	- 5.3	「1.5以上2.0未満」対「2.0以上2.5未満」	- 6	- 5.3
+ 4.3	+ 5.8	「2.0以上2.5未満」対「2.5以上3.0未満」	- 8	- 7.4
+ 6.9	+ 8.9	「2.5以上3.0未満」対「3.0以上3.5未満」	+1 0	+1 0.0
- 3.1	- 3.7	「3.0以上3.5未満」対「3.5以上4.0未満」	-1 1	-1 0.0
+ 2.1	+ 2.6	「3.5以上4.0未満」対「4.0以上4.5未満」	- 8	- 8.0
+ 9.3	+1 1.2	「4.0以上4.5未満」対「4.5以上5.0未満」	+ 4	+ 4.4
-1 5.4	-1 6.6	「4.5以上5.0未満」対「5.0以上5.5未満」	-1 3	-1 3.7
+ 0.2	+ 0.3	「5.0以上5.5未満」対「5.5以上6.0未満」	+ 4	+ 4.9
+1 4.8	+1 9.1	「5.5以上6.0未満」対「6.0以上」	- 4	+ 4.7

(2) 実際距離

① 商業地区

基準宅地までの距離が2.5 km未満のものの件数が85.3%を占めている。

0.5 kmごとに区分した場合の区分間の価額、指数の較差は次表のとおりである。

距離区分	較差額	率	較差数	率
0.5以上1.0未満	+ 4.3	+ 5.8	- 8	- 7.4
1.0以上1.5未満	- 3.4	- 4.2	-1 7	-1 2.9
1.5以上2.0未満	- 4.1	- 5.3	- 6	- 5.3
2.0以上2.5未満	+ 4.3	+ 5.8	- 8	- 7.4
2.5以上3.0未満	+ 6.9	+ 8.9	+1 0	+1 0.0
3.0以上3.5未満	- 3.1	- 3.7	-1 1	-1 0.0
3.5以上4.0未満	+ 2.1	+ 2.6	- 8	- 8.0
4.0以上4.5未満	+ 9.3	+1 1.2	+ 4	+ 4.4
4.5以上5.0未満	-1 5.4	-1 6.6	-1 3	-1 3.7
5.0以上5.5未満	+ 0.2	+ 0.3	+ 4	+ 4.9
5.5以上6.0未満	+1 4.8	+1 9.1	- 4	+ 4.7

価 額		区 分 (単位: km)	指 数	
較差額	率		較差数	率
千円 -381.6	% -57.4	「0.5未満」対「0.5以上1.0未満」	-113	% -51.8
-68.2	-24.1	「0.5以上1.0未満」対「1.0以上1.5未満」	-28	-26.7
-7.3	-3.4	「1.0以上1.5未満」対「1.5以上2.0未満」	-6	-7.8
-5.9	-2.8	「1.5以上2.0未満」対「2.0以上2.5未満」	-3	-4.2
-27.8	-13.8	「2.0以上2.5未満」対「2.5以上3.0未満」	-16	-23.5
+107.7	+61.8	「2.5以上3.0未満」対「3.0以上3.5未満」	+5	+9.6
-120.6	-42.8	「3.0以上3.5未満」対「3.5以上4.0未満」	-32	-56.1

② 住宅地区

基準宅地までの距離が2.0 km未満のもののが19.6%，4.0 km未満のもののが53.2%，6.0 km未満のもののが74.6%を占めている。

0.5 kmごとに区分した場合の区分間の価額・指数の較差は次表のとおりである。

価 額		区 分 (単位: km)	指 数	
較差額	率		較差数	率
千円 +5.9	% +6.8	「0.5以上1.0未満」対「1.0以上1.5未満」	+3	% +2.4
-10.4	-11.1	「1.0以上1.5未満」対「1.5以上2.0未満」	+2	+1.6
-5.9	-7.1	「1.5以上2.0未満」対「2.0以上2.5未満」	-14	-10.9
-5.3	-6.9	「2.0以上2.5未満」対「2.5以上3.0未満」	-8	-7.0
+4.9	+6.8	「2.5以上3.0未満」対「3.0以上3.5未満」	-3	-2.8
+7.6	+9.9	「3.0以上3.5未満」対「3.5以上4.0未満」	-4	-3.8
-7.9	-9.4	「3.5以上4.0未満」対「4.0以上4.5未満」	-1	-1.0
+17.0	+22.2	「4.0以上4.5未満」対「4.5以上5.0未満」	-6	-6.1
-12.4	-13.3	「4.5以上5.0未満」対「5.0以上5.5未満」	+1	+1.1
+1.1	+1.4	「5.0以上5.5未満」対「5.5以上6.0未満」	-8	-8.5
+6.4	+7.8	「5.5以上6.0未満」対「6.0以上」	-4	-4.7

9. 最寄鉄道駅までの距離

(1) 直線距離

① 商業地区

最寄駅までの距離が 2.5 km 未満のもの件数が 9 3.5 % を占めている。

0.5 km ごとに区分した場合の区分間の価額・指数の較差は次表のとおりである。

価 額		区 分 (単位：km)	指 数	
較差額	率		較差数	率
千円	%			%
-109.2	-30.9	「0.5未満」対「0.5以上1.0未満」	-43	33.3
-0.3	-0.1	「0.5以上1.0未満」対「1.0以上1.5未満」	+6	+6.9
-4.0	-1.6	「1.0以上1.5未満」対「1.5以上2.0未満」	-17	-18.5
-84.1	-35.0	「1.5以上2.0未満」対「2.0以上2.5未満」	-18	-24.0
+301.6	+193.5	「2.0以上2.5未満」対「2.5以上3.0未満」	+22	+38.6
-350.7	-76.7	「2.5以上3.0未満」対「3.0以上3.5未満」	-40	-50.6

② 住宅地区

最寄駅までの距離が 2.0 km 未満のもの件数が 6 6.1 %，4.0 km 未満のものが 8 9.6 %，6.0 km 未満のものが 9 4.6 % を占めている。

0.5 km ごとに区分した場合の区分間の価額・指数の較差は次表のとおりである。

価 額		区 分 (単位：km)	指 数	
較差額	率		較差数	率
千円	%			%
-109.2	-30.9	「0.5未満」対「0.5以上1.0未満」	-43	33.3
-0.3	-0.1	「0.5以上1.0未満」対「1.0以上1.5未満」	+6	+6.9
-4.0	-1.6	「1.0以上1.5未満」対「1.5以上2.0未満」	-17	-18.5
-84.1	-35.0	「1.5以上2.0未満」対「2.0以上2.5未満」	-18	-24.0
+301.6	+193.5	「2.0以上2.5未満」対「2.5以上3.0未満」	+22	+38.6
-350.7	-76.7	「2.5以上3.0未満」対「3.0以上3.5未満」	-40	-50.6

価 額		区 分 (単位: km)	指 数	
較差額	率		較差数	率
千円	%			%
-1 6.8	-1 3.9	「0.5未満」対「0.5以上1.0未満」	+ 6	+ 5.9
-2 1.2	-2 0.3	「0.5以上1.0未満」対「1.0以上1.5未満」	- 5	- 4.6
-1 2.9	-1 5.5	「1.0以上1.5未満」対「1.5以上2.0未満」	- 9	- 8.7
- 0.1	- 0.1	「1.5以上2.0未満」対「2.0以上2.5未満」	+ 7	+ 7.4
- 7.2	-1 0.3	「2.0以上2.5未満」対「2.5以上3.0未満」	-11	-1 0.9
- 5.5	- 8.7	「2.5以上3.0未満」対「3.0以上3.5未満」	0	0
+ 5.1	+ 8.9	「3.0以上3.5未満」対「3.5以上4.0未満」	+ 6	+ 6.7
- 4.8	- 7.7	「3.5以上4.0未満」対「4.0以上4.5未満」	- 3	- 3.1
+ 0.3	+ 0.5	「4.0以上4.5未満」対「4.5以上5.0未満」	- 7	- 7.5

(2) 実際距離

① 商業地区

最寄駅までの距離が2.5 km未満のもの件数が9 0.1 %を占めている。

0.5 kmごとに区分した場合の区分間の価額・指数の較差は次表のとおりである。

価 額		区 分 (単位: km)	指 数	
較差額	率		較差数	率
千円	%			%
-1 1 6.0	- 2 7.3	「0.5未満」対「0.5以上1.0未満」	-45	-3 1.5
- 8 7.0	- 2 8.1	「0.5以上1.0未満」対「1.0以上1.5未満」	-10	-1 0.2
+ 1 1.3	+ 5.1	「1.0以上1.5未満」対「1.5以上2.0未満」	+ 4	+ 4.5
- 5 4.2	- 2 3.2	「1.5以上2.0未満」対「2.0以上2.5未満」	-24	-2 6.1
- 1.6	- 0.9	「2.0以上2.5未満」対「2.5以上3.0未満」	- 9	-1 3.3
+3 0 3.3	+170.6	「2.5以上3.0未満」対「3.0以上3.5未満」	+23	+3 9.0

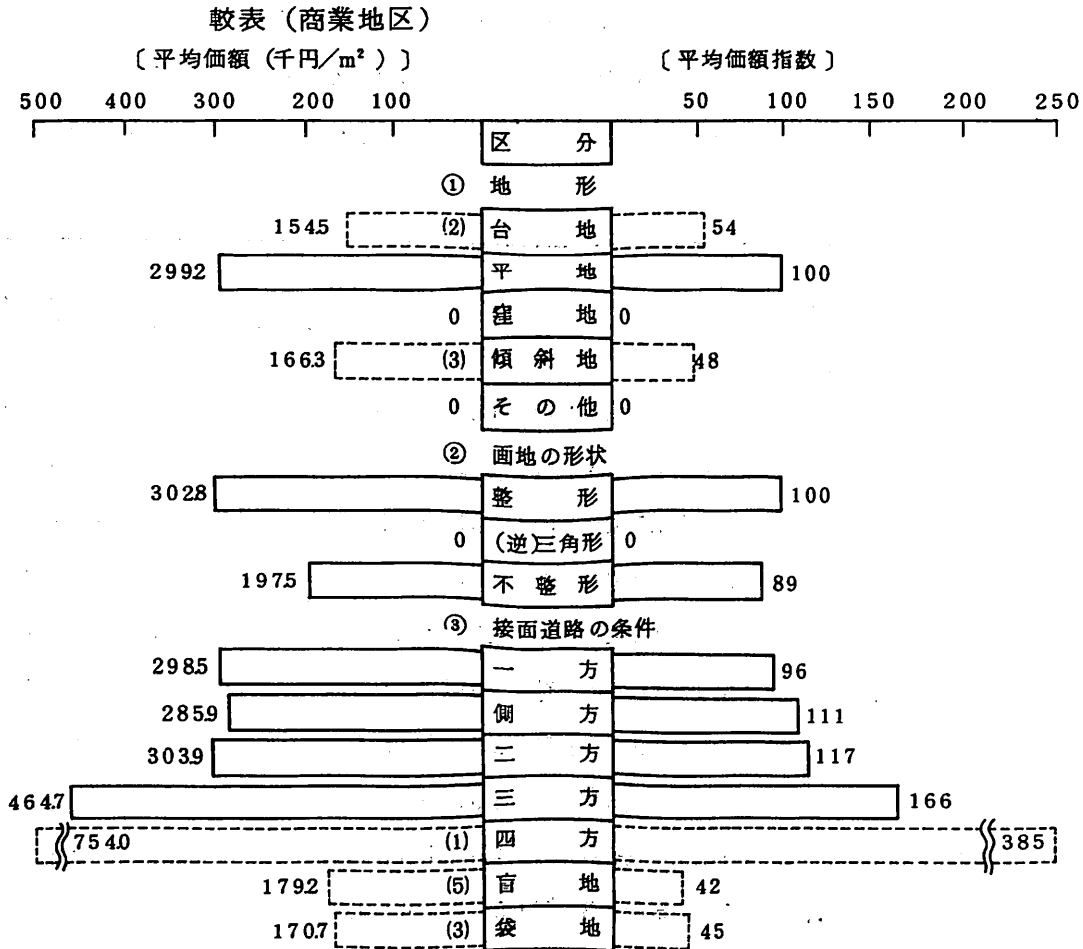
② 住宅地区

最寄駅までの距離が 2.0 km 未満のもののが 5.45%，4.0 km 未満のもののが 8.57%，6.0 km 未満のもののが 9.29% を占めている。

0.5 km ごとに区分した場合の区分間の価額・指数の較差は次表のとおりである。

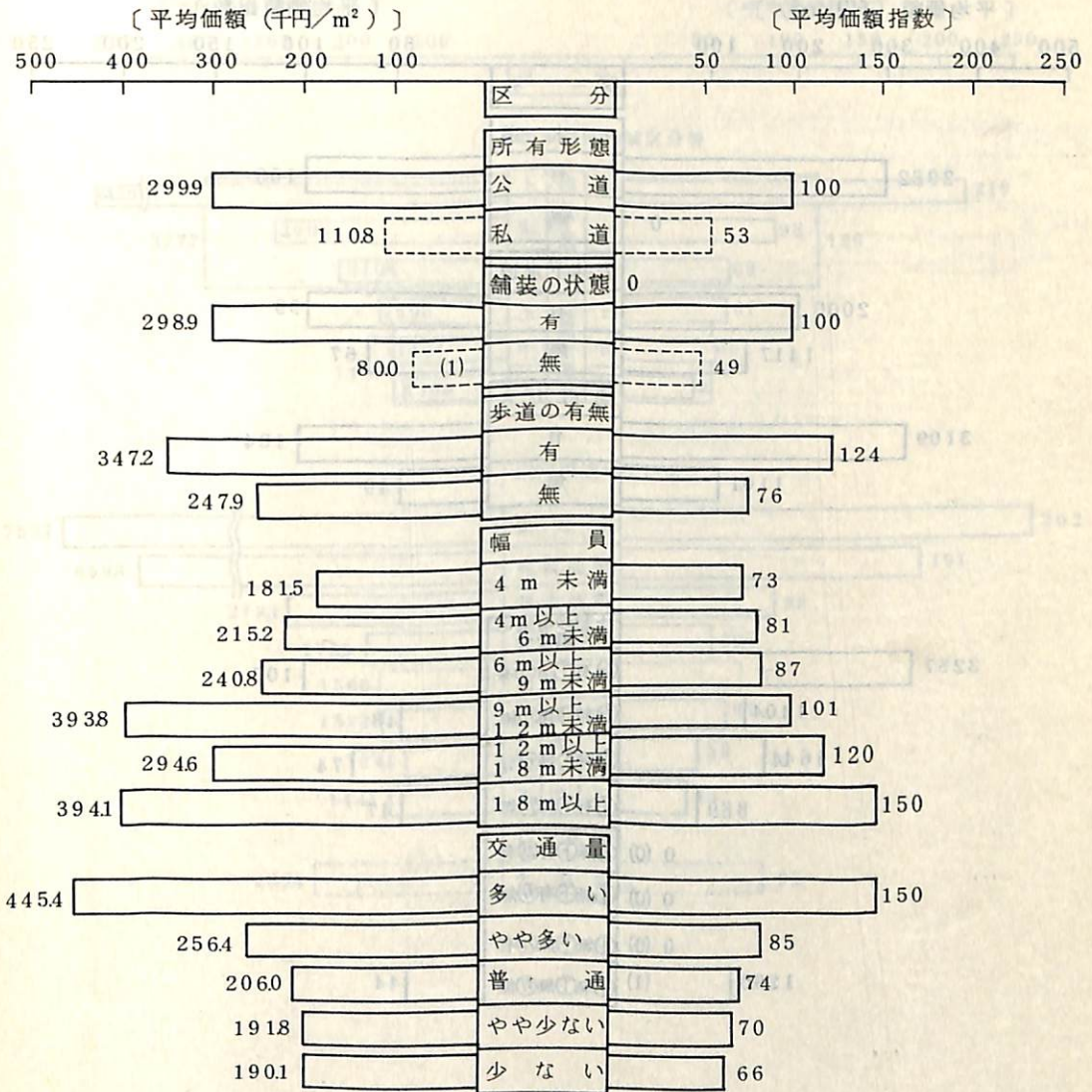
価 額		区 分 (単位: km)	指 数	
較差額	率		較差数	率
千円	%			%
- 1 6.5	- 1 2.7	「0.5 未満」対「0.5 以上 1.0 未満」	- 7	- 6.4
- 2 3.0	- 2 0.3	「0.5 以上 1.0 未満」対「1.0 以上 1.5 未満」	+ 4	+ 3.9
- 1 4.7	- 1 6.3	「1.0 以上 1.5 未満」対「1.5 以上 2.0 未満」	- 6	- 5.6
- 4.1	- 5.4	「1.5 以上 2.0 未満」対「2.0 以上 2.5 未満」	- 5	- 5.0
- 9.9	- 1 3.9	「2.0 以上 2.5 未満」対「2.5 以上 3.0 未満」	- 3	- 3.1
+ 8.3	+ 1 3.5	「2.5 以上 3.0 未満」対「3.0 以上 3.5 未満」	+ 9	+ 9.7
- 2.2	- 3.2	「3.0 以上 3.5 未満」対「3.5 以上 4.0 未満」	- 1 1	- 1 0.8
- 2.9	- 4.3	「3.5 以上 4.0 未満」対「4.0 以上 4.5 未満」	+ 1 1	+ 1 2.1
- 1 0.3	- 1 5.9	「4.0 以上 4.5 未満」対「4.5 以上 5.0 未満」	- 2 2	- 2 1.6
+ 3.7	+ 6.8	「4.5 以上 5.0 未満」対「5.0 以上 5.5 未満」	+ 7	+ 8.8
+ 0.9	+ 1.5	「5.0 以上 5.5 未満」対「5.5 以上 6.0 未満」	+ 1 5	+ 1 7.2
- 1 6.3	- 2 7.6	「5.5 以上 6.0 未満」対「6.0 以上」	- 2 9	- 2 8.4

第二表-1-(1) 地形、面地の形状及び接面道路の条件区別平均価額、同指数比較表（商業地区）



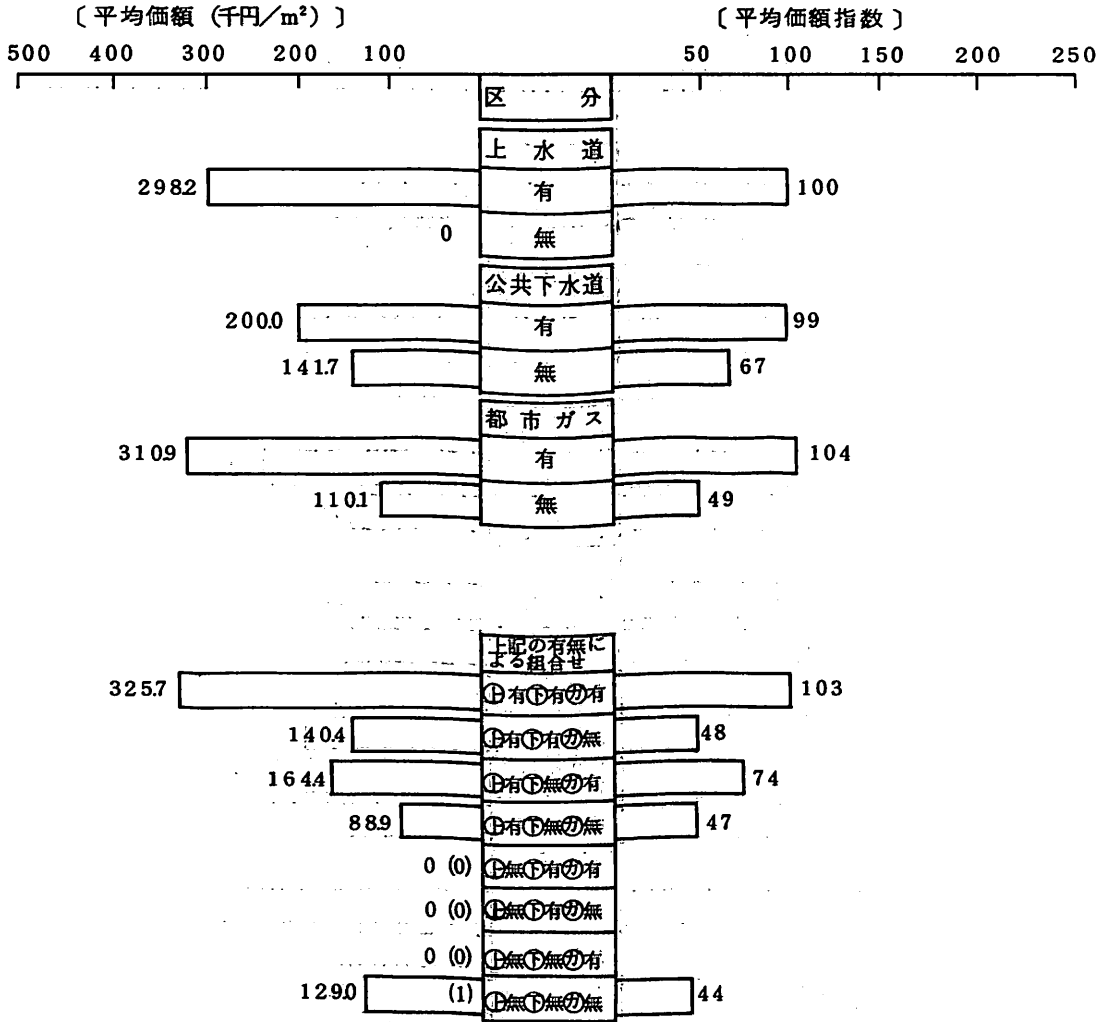
第二表 - 1 - (2) 正面路線の状況区別平均価額，同指数比較表

(商業地区) (国鉄裏側)

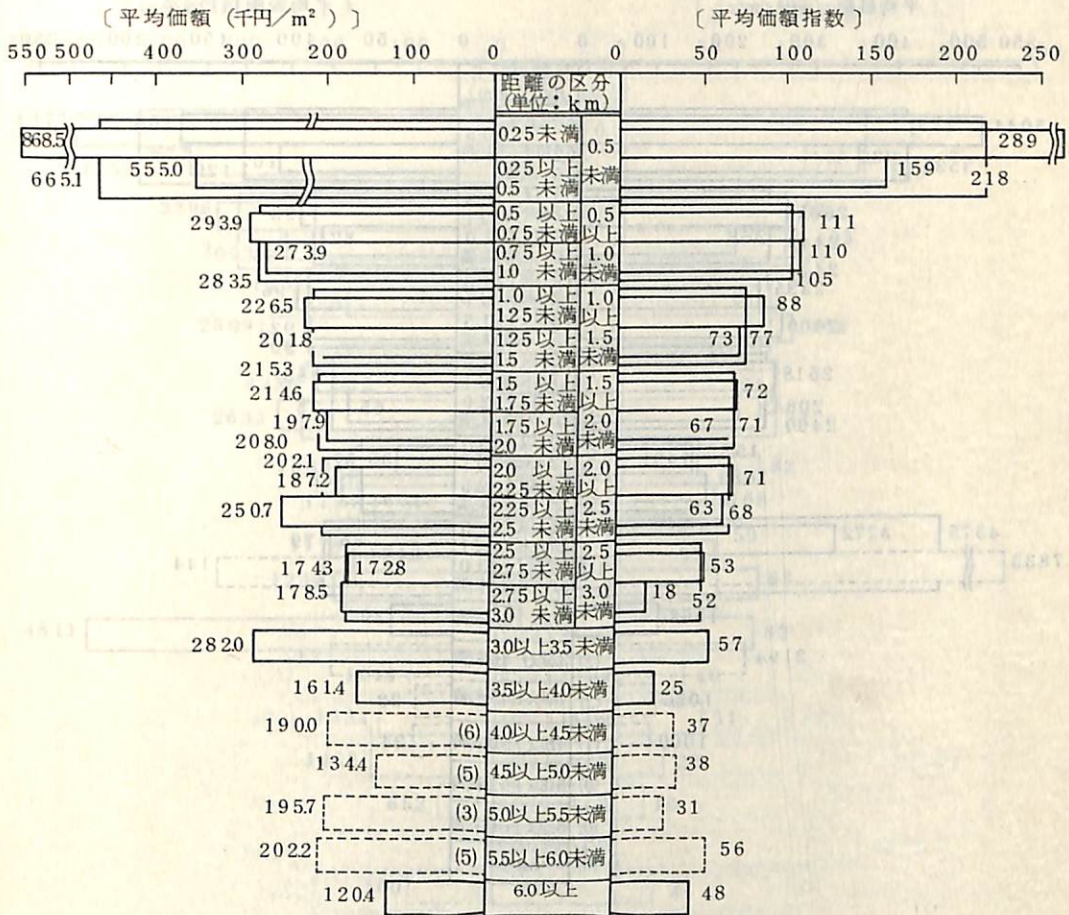


第二表 - 1 - (3) 都市施設の状況区分別平均価額，同指数比較表

(商業地区)

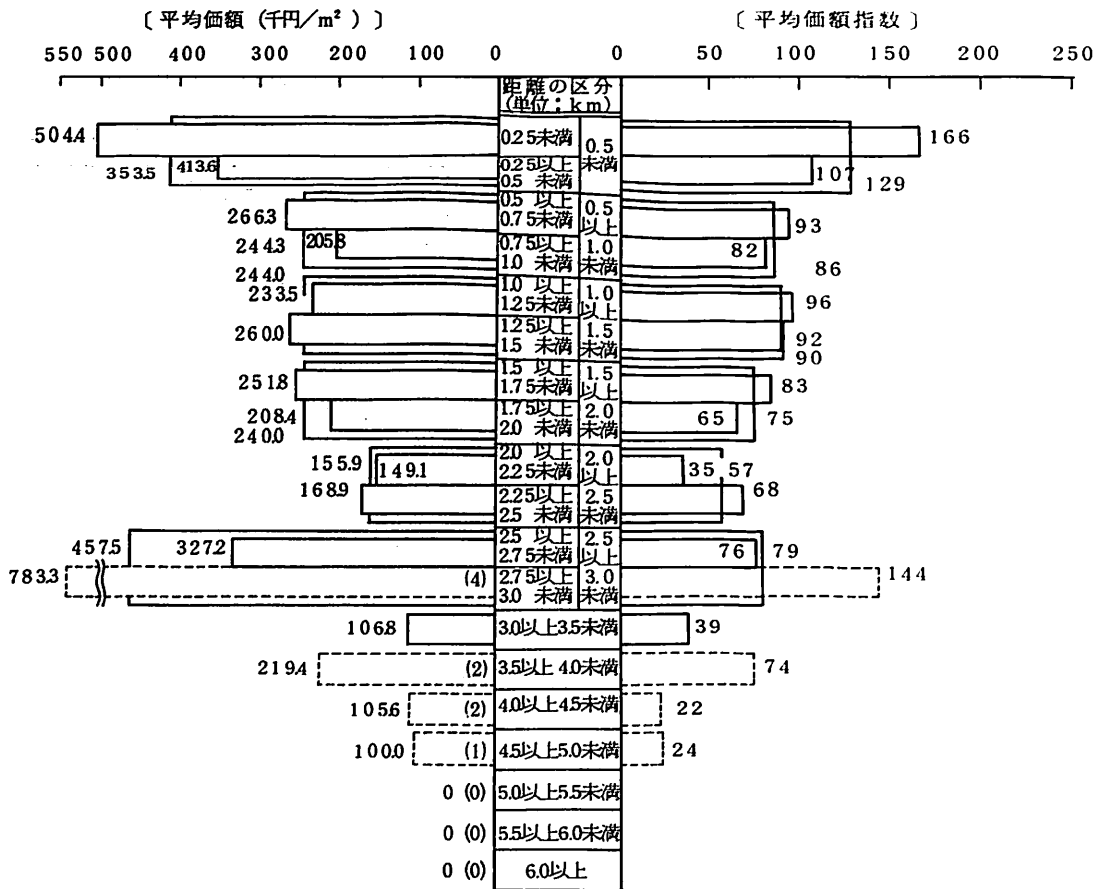


第二表 - 1 - (6) 基準宅地までの距離（実際距離）別平均価額及び同指数比較表
 （商業地区）



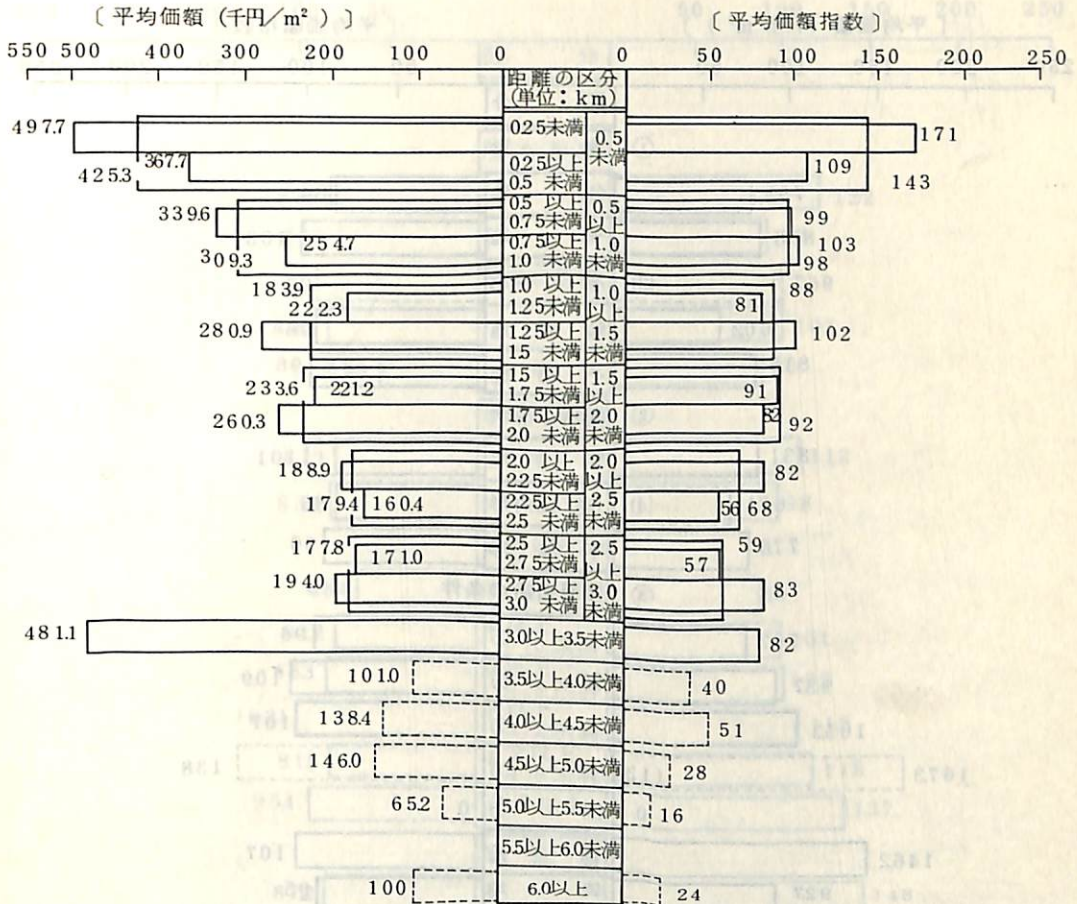
第二表 - 1 - (7) 最寄鉄道駅までの距離（直線距離）別平均価額及び同指数比較表

(商業地区)

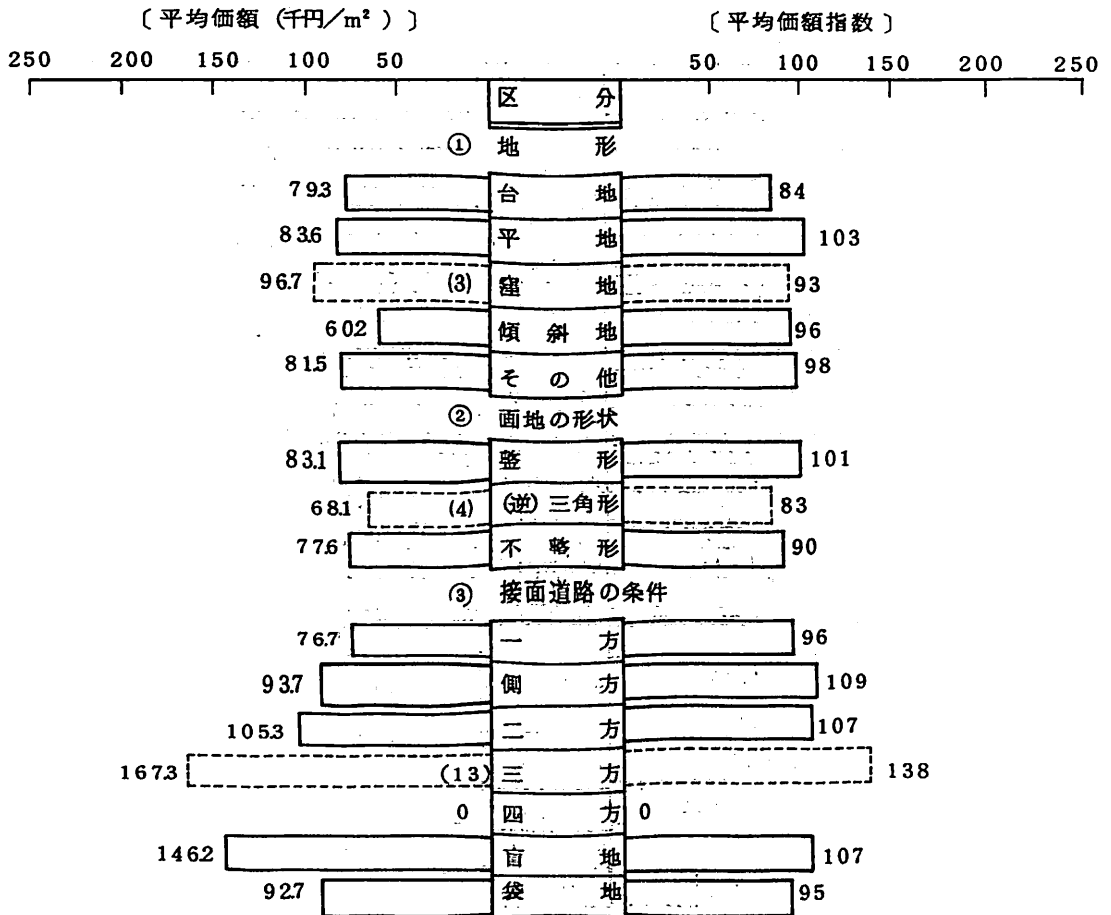


第二表 - 1 - (8) 最寄鉄道駅までの距離（実際距離）別平均価額及び同指数比較表

(商業地区)



第二表-2-(1) 地形、画地の形状及び接面道路の条件区分別平均価額，同指数比較表（住宅地区）

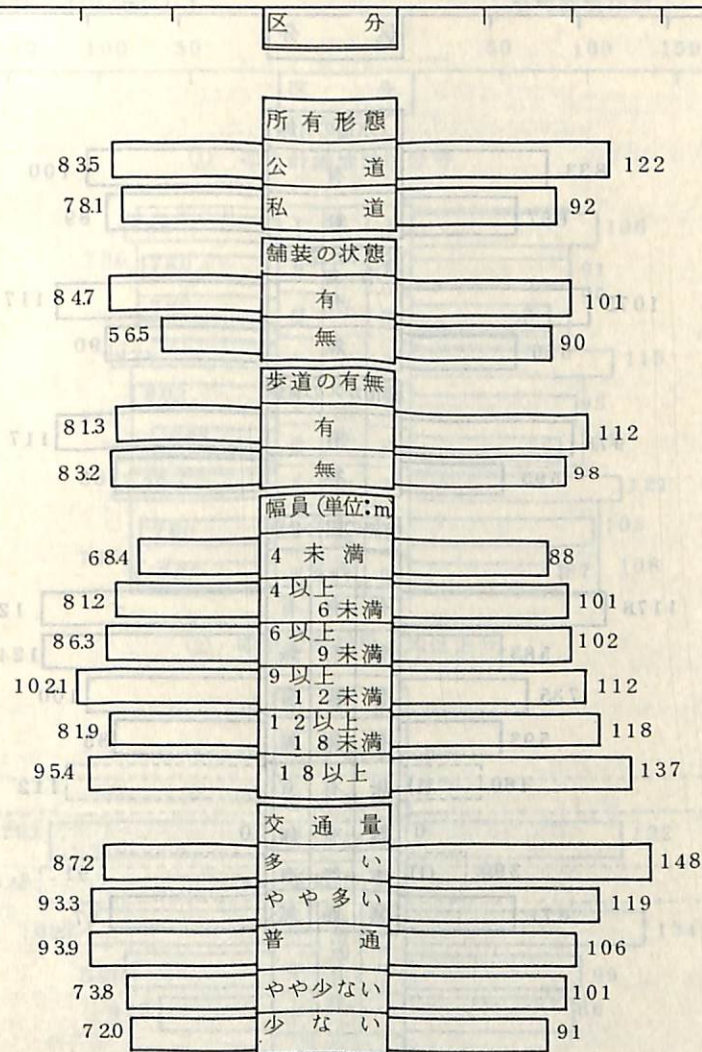


第二表-2-(2) 正面路線の状況区分別平均価額，同指数比較表（住宅地区）

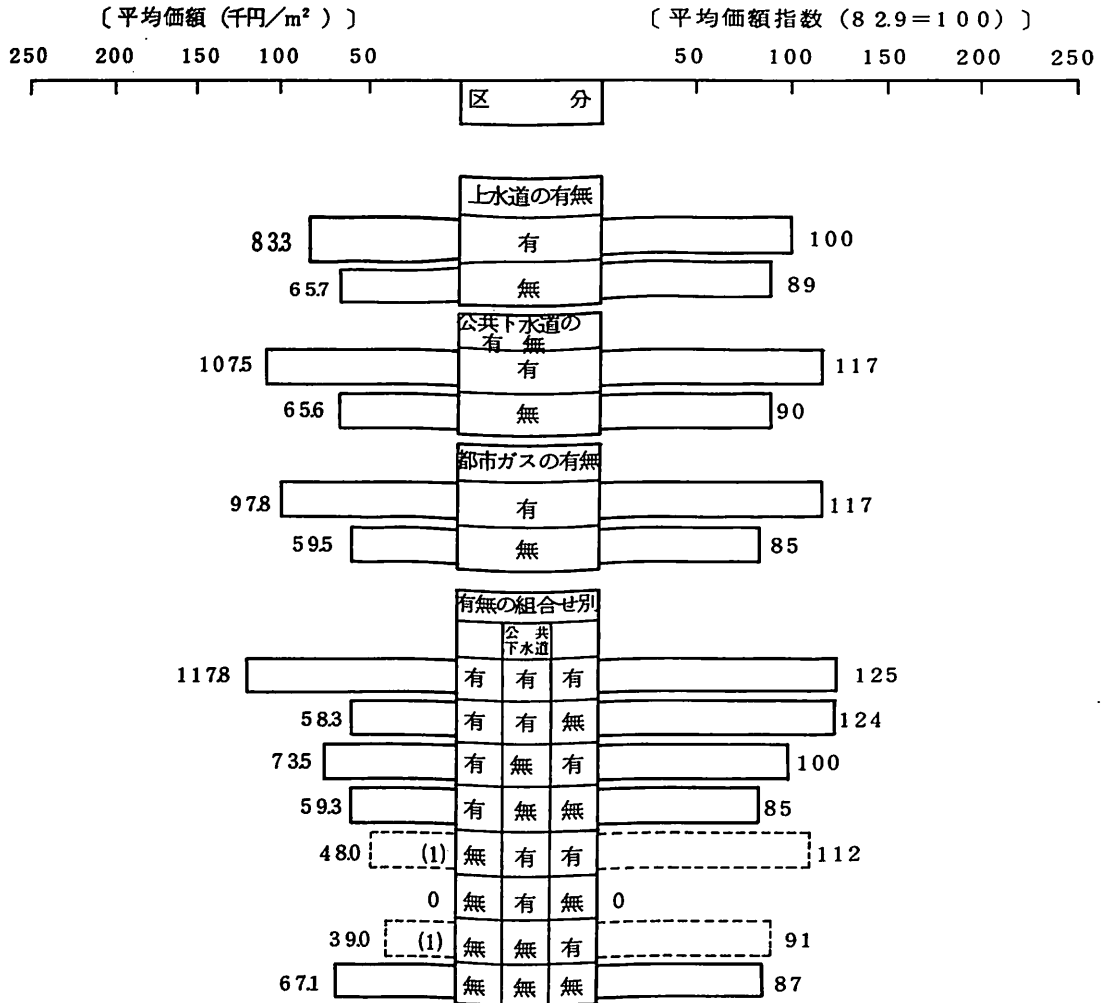
[平均価額（千円/m²）]

[平均価額指数]

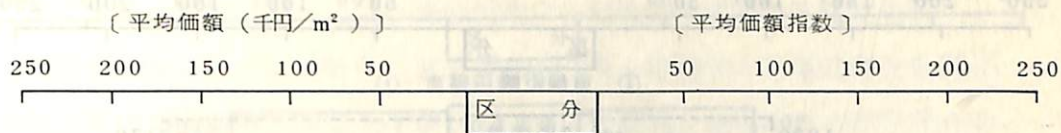
250 200 150 100 50 50 100 150 200 250



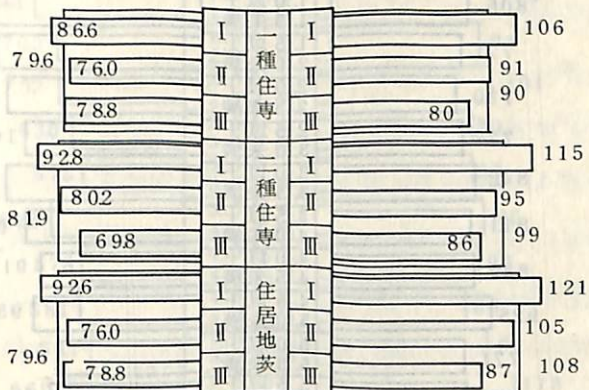
第二表-2-(3) 都市施設の状況区分別平均価額，同指数比較表（住宅地区）



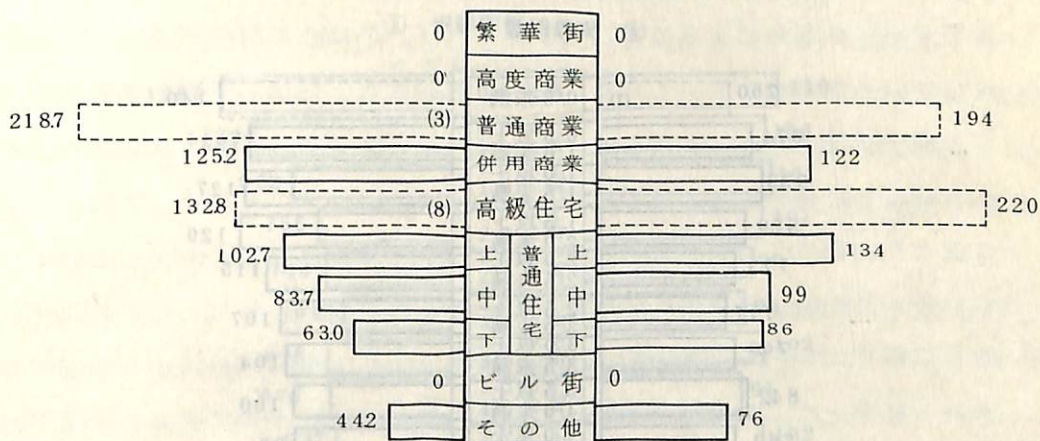
第二表-2-(4) 都市計画地域区分等及び固定資産税用途地区区分別平均価額，同指数比較表（住宅地区）



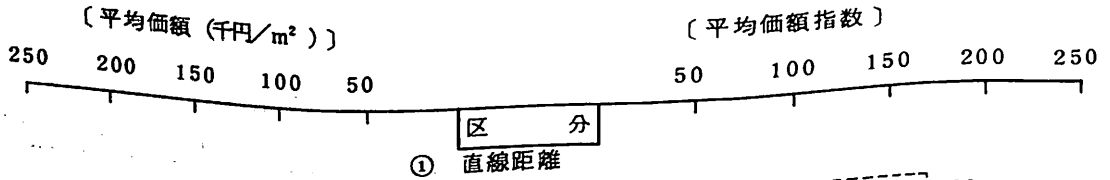
① 都市計画地域区分等



② 固定資産税用途地区区分



第二表-2-(5) 基準宅地までの距離別平均価額及び同指数比較表 (住宅地区)



1030	00	0.5 未満	170
1045		0.5 以上 1.0 未満	130
805		1.0 以上 1.5 未満	131
771		1.5 以上 2.0 未満	114
730		2.0 以上 2.5 未満	108
773		2.5 以上 3.0 未満	100
842		3.0 以上 3.5 未満	110
811		3.5 以上 4.0 未満	99
832		4.0 以上 4.5 未満	91
925		4.5 以上 5.0 未満	95
771		5.0 以上 5.5 未満	82
773		5.5 以上 6.0 未満	86
921		6.0 以上	82

② 実際距離

75.0	(7)	0.5 未満	140
874		0.5 以上 1.0 未満	124
933		1.0 以上 1.5 未満	127
829		1.5 以上 2.0 未満	129
77.0		2.0 以上 2.5 未満	115
71.7		2.5 以上 3.0 未満	107
766		3.0 以上 3.5 未満	104
842		3.5 以上 4.0 未満	100
763		4.0 以上 4.5 未満	99
933		4.5 以上 5.0 未満	93
809		5.0 以上 5.5 未満	94
820		5.5 以上 6.0 未満	86
884		6.0 以上	82

第二表-2-(6) 最寄鉄道駅までの距離別平均価額及び同指数比較表 (住宅地区)

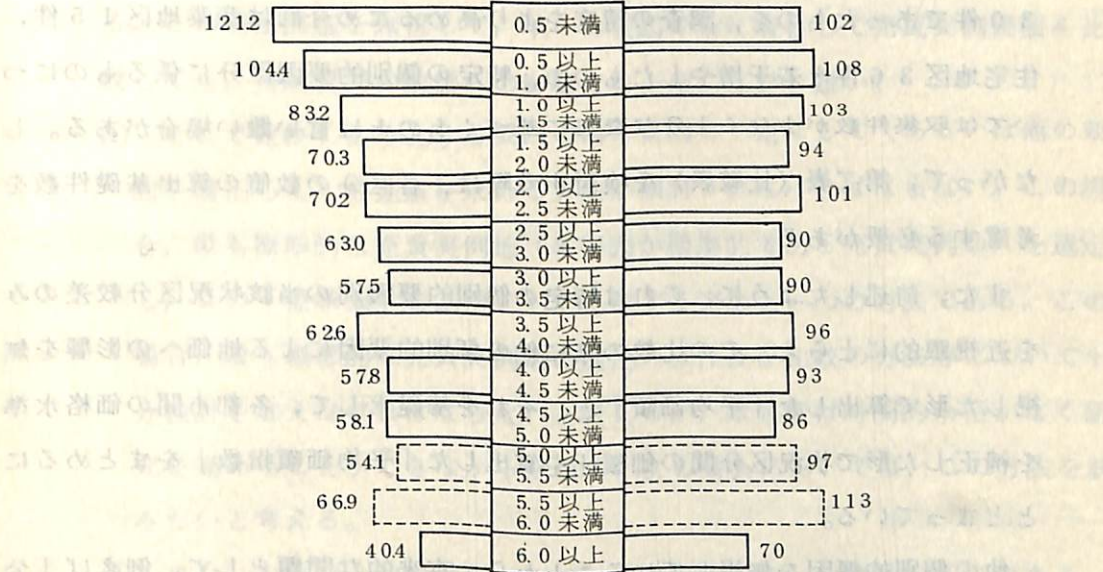
[平均価額 (千円/m²)]

[平均価額指数]

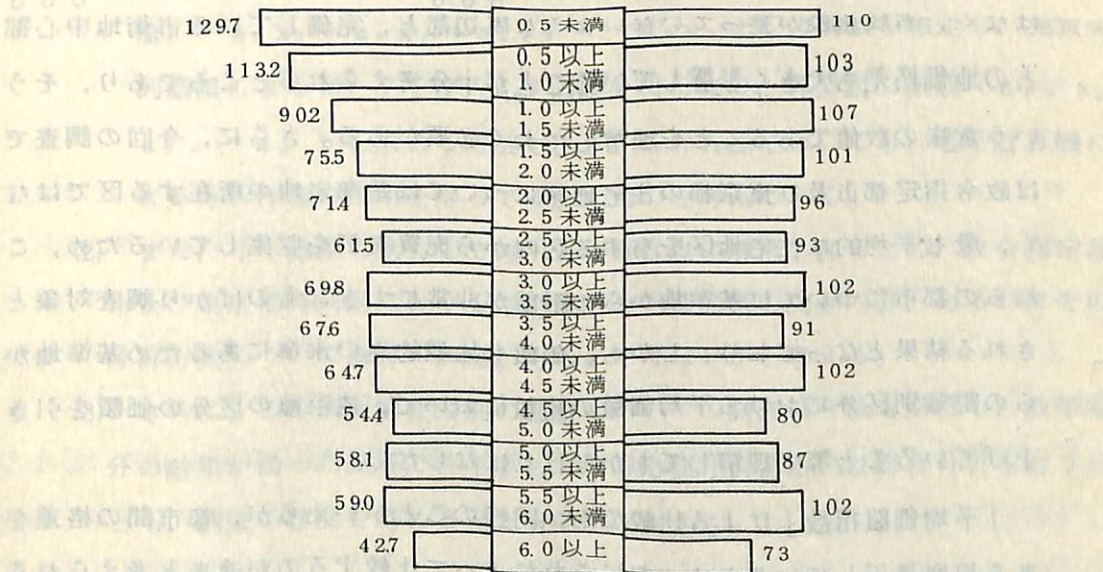
250 200 150 100 50 50 100 150 200 250

区 分

① 直線距離



② 実際距離



二 結果の見方と今後の課題等について

1. 結果の見方

今回の「個別的要因別の価額」の集計結果の概要は以上のとおりである。

調査収集件数については、前回は各都市毎に商業地区・10件、住宅地区30件であったものを、調査の精度をより高めるため今回は商業地区15件、住宅地区36件と若干増やしたものの、特定の個別的要因区分に係るものについては収集件数が少なく十分な資料に基づくものとは言い難い場合がある。したがって、第二表（比較表）を検討する際は、各区分の数値の算出基礎件数を考慮する必要がある。

また、前述したように、これは特定の個別的要因別の当該状況区分較差のみを近視眼的にとらえ、その比較の際に他の個別的要因による地価への影響を無視した形で算出した「平均価額」と、それを基礎として、各都市間の価格水準を補正した形で状況区分間の価額比を算出した「平均価額指数」をまとめるにとどまっている。

他の個別的要因を無視していることから、本来的な問題として、例えば「公共下水道」の有無による較差についてみれば、単にその有無のみによる較差ではなく、当該施設が整っていないような周辺部と、完備している市街地中心部との地価格差も大きく影響していることが十分考えられるところであり、そういう意味の数値であることを理解しておく必要がある。さらに、今回の調査では政令指定都市及び東京都の住宅地区については基準宅地の所在する区ではなく、最も平均的な住宅地区を有する区内から売買実例を収集しているため、これらの都市については基準地からの距離が非常に大きなものばかり調査対象とされる結果となっており、しかも、価額も比較的高い水準にあるため基準地からの距離別区分における平均価額の比較において、遠距離の区分の価額を引き上げていること等も理解しておかなければならない。

「平均価額指数」による比較でも、同様のことがいえるが、都市間の格差がある程度是正しているため、主にこれによって比較するのが適当と考えられる。

2. 今後の課題

今後の課題は次のとおりである。

(1) 調査表に掲げた土地の状況区分は、地価形成要因のうち個別要因といわれるものであり、地価は、これらの要因が相互に関連して形成されるものである。この相互関連を無視して、単一の要因のみに着目して売買実例価額を比較しても、当該要因の地価への影響度を正確には計り難い。

① そこで比較しようとする要因の他の要因を一定にして（あるいは他の要因を補正して）較差値を求める方法が検討されなければならない。この場合、最も標準的な売買実例地（各要因が標準的である売買実例地）を選定し、この「標準地」を基準として比較する方法も一つの方法である。この場合、最も標準的な売買実例地の選定の条件及び比較の方法等について十分検討を加えなければならないと考えるが、本年度は時間的余裕がなく研究を進めることができなかつたので、次の機会においては、この方法を試みたいと考える。

② また、もうひとつの手法として、前回提案のあつた統計的手法がある。これは、 n 個の要因 ($x_1, x_2, x_3, \dots, x_n$) について例えば、 y (価額) $= a_1 x_1 + a_2 x_2 + a_3 x_3 + \dots + a_n x_n$ という関数を想定し、売買実例価額によるデータを投入して回帰分析により、各要因の係数 ($a_1, a_2, a_3, \dots, a_n$) を求める方法である。この方法についても、電子計算機による分析作業の採用を待って検討したいと考えている。

(2) また、「1.結果の見方」で述べたような点の解消を図るため、政令指定都市及び東京都特別区における住宅地区の売買実例の調査内容、あるいはその分析方法について検討の余地があるのではないかと考える。

(3) さらに、この個別的要因別の価額についての調査は今後も継続し、数年度分の結果が揃った段階で各年度における比較分析あるいは総合分析を行うことも、調査の精度を高める上で有効かと考える。

第三 売買実例価額による地価動向について

土地の価格水準や地価の動向を示すものとして国土庁の「地価公示価格」や都道府県の「地価調査」及び（財）日本不動産研究所の「市街地価格指数」がある。これらは毎年定期的に公表され、地価水準又は地価変動を表わす指標等として利用されているところである。

評価センターでは、売買実例価額を年次ごとに集積し、これから地価の変動状況を経年的に追跡することを目的として、昭和53年度から都道府県庁所在市における宅地の売買実例及びその価額の調査収集を行っている。本委員会では土地評価に関する研究の一つとして収集された売買実例価額を基礎データとして地価の変動状況を推計する方法について検討を行って来た。本年度においては、昨年度の試算の結果をふまえ売買実例の選定方法等に改善を加え推計を試みた。

一 検討の経緯

土地の売買価額は各種の要因が複雑にからみ合って実現したものであり、収集された売買実例価額調査は非常に有用なデータである。しかし、これによって地価変動の年次比較を試みるに当っては難かしい問題がある。すなわち、地価公示制度及び市街地価格指数等はいずれも毎年定められた調査日において定められた地点（標準地）の鑑定評価を行い正常な価格を判定し、これを基準とするものであるのに対して、売買実例価額は当然のことながら毎年それぞれ時点及び地点が異なっているものであること、現実の売買実例価額は当事者間の相対的な関係から個別的に形成される傾向が強いものであり、特殊な事情が介入して取引価額が決められるものがあること、また、多数の売買実例の中から収集されたものは極く少数のものであること等である。

次に、年次比較をする方法として、昭和53年度の本委員会報告書で、地価形成要因のうち個別的要因の類似している売買実例をグルーピングして平均的地価変動を推定する方法が提案されているが、グルーピングのための要因をどうするか、またこの場合標本数が少なく全体として観察に耐えるか等の問題点があるの

で、これらの点についてさらに検討を行うこととした。

以上のような検討が行なわれた中で売買実例価額から地価の変動を求める方法として、昭和54年度は、次のような方法を試みることにした。

地価は、一般に都市の中心部から遠くなるにしたがって価格も減少するものであり、都市の中心部からの距離は客観的に明確である。そこで収集された売買実例に基づいて、基準宅地（都市の中心部）から売買実例地までの距離と売買実例価額を使って両年度の回帰線を求め、回帰線の変動状況によって地価の変動率を求めることにした。

昭和55年度は昭和54年度の研究結果の検討をふまえ、売買実例の選定方法を従来の任意抽出法から基準宅地から売買実例地までの距離及び都市計画の用途地域によって階層区分を行い層化抽出法に改めることにした。また、売買実例数を昭和54年度の1市について40件（商業地区10件、住宅地区30件）から51件（商業地区15件、住宅地区36件）に増すとともに調査表の内容について改善を行い、昭和54年度と同様の方法により地価の変動状況を推定することとした。

二 回帰分析の手順

回帰分析は、次のような要領で行った。

1. 対象市の選定

本調査研究の基礎データとなる売買実例の収集件数は、本年度分（昭和54年中の売買実例）は、大部分の市で予定した件数（商業地区15件、住宅地区36件）が収集された。

しかし、収集された本年度と昨年度の売買実例の地点を比較した結果、(一)で述べたように本年度から売買実例の選定方法を基準宅地からの距離等を基準とした層化抽出法（具体的な選定方法については一を参照されたい。）に変更したこともあって、本年度分と昨年度分で売買実例が収集された範囲が相当異なっている市、また、昨年度分の売買実例の散ばりが地域的にかたよりのあった

市については、兩年度の比較検討を行うには不適當であることから、これらの市は除外した。

なお、兩年度の比較検討を行うことができなかった市についても、基準宅地からの距離による地価の状況を把握するため参考として、本年度分についての回帰線を求めた。

2. 地区の選定

売買実例は、各市ごとに商業地区15件、住宅地区36件を収集したものであるが、商業地区と住宅地区では地価水準に相当の格差があること、また、商業地区については、個別的要因が当該宅地の価格に与える影響が大きいことから、「基準宅地から売買実例地までの距離」という一つの変数によって回帰線を求めることは適當でないと考えられるので、本年度も昨年度と同様住宅地区についてのみ試算を行うこととした。

3. 売買実例の選定

収集された売買実例は基準宅地からの距離と都市計画の用途地区によって区分された各層ごとの多数の売買実例の中からとり出されたものであるから、その中には売買当事者間の特殊な事情によって売買価額が著しく高いものあるいは低いものがあることが考えられる（（財）日本不動産研究所が売買価額の調査を行う段階で明らかに特殊事情ありと判断されたものについては、その売買価額について補正を行っている。）。

これら特殊な事情にある売買実例を除外する方法として、「基準宅地から売買実例地までの距離」と「単位当たり売買実例価額」とを乗じた数値により、その平均値と標準偏差を求め、平均値プラス、マイナス標準偏差の範囲外にあるものは、特殊な事情があるものと推定し、基礎データから除外した。

4. 単純回帰分析

3のデータにより「基準宅地から売買実例地までの距離(x)」と「単位当たり

売買実例価額(y)を変数に、兩年度の回帰線を求めた。

5. 変動率の計算

回帰分析の対象となった昭和54年中及び昭和53年中のデータから基準宅地から売買実例地までの距離(x)の範囲を求め、兩年に共通するxの範囲の最小(A)、最大(B)点を求める。

次にA・B点におけるY軸の座標を求め、A・Bを底辺とする昭和54年分の四方形の面積を昭和53年分の四方形の面積で除して得た数値を変動率とすることとした。

三 回帰分析の結果

以上のような手順に従い回帰分析を試みた結果は、次のとおりである。

なお、□の1で述べたような事情から昭和54年中の地価の変動率の試算を行うことができたのは、青森市、盛岡市、仙台市、福島市、水戸市、宇都宮市、金沢市及び佐賀市の8市であったが、その他の市については昭和54年分について回帰分析の結果を掲げた。

四 結果の検討と課題

地価は社会的、経済的、個別的な要因が複雑にからみあって形成されるものであるが、本研究では、売買実例価額から地価の変動を求める方法の一つとして、地価形成要因の中でも大きなウェイトを占めると考えられる市の中心部(基準宅地)から売買実例地までの距離と単位当たり売買価額を使って回帰線を求め、回帰線の動きによって地価の変動状況を推計することを試みたものである。ここでは試算の方法及び結果について検討を行い今後の研究に資するものとする。

1. 結果の検討

試算した地価の変動率及び回帰分析のデータを一表にまとめると第三表-1及び2のとおりである。

(1) 変動率について

試算による地価の対前年変動率（54年中の売買実例価額／53年中の売買実例価額）は、宇都宮市の1.064倍から佐賀市の1.129倍までの範囲となっており、その平均は1.096倍となっている。

この結果を地価公示及び県の地価調査における対前年変動率と比べてみると第三表-1のとおりで、地価公示の昭和54年の対前年変動率に対しては各市とも試算による対前年変動率が高くなっているが、昭和55年の対前年変動率に対しては、全体ではおおむね同程度の変動率で、市ごとにみると青森市、福島市及び水戸市はほぼ同じ、佐賀市については同率となっている。

また、県の地価調査の54年の対前年変動率に対しては福島市及び宇都宮市がほぼ同じ変動率となっている。

第三表-1 地価公示等における対前年変動率との比較

(住宅地区)

区分 市名	売買実例価額による試算 54年 53年	地価公示		県の地価調査
		54.1.1 53.1.1	55.1.1 54.1.1	54.7.1 53.7.1
青森市	1.092	1.059	1.095	1.076
盛岡市	1.095	1.051	1.078	1.062
仙台市	1.093	1.044	1.073	1.057
福島市	1.081	1.065	1.084	1.080
水戸市	1.088	1.044	1.081	1.050
宇都宮市	1.064	1.046	1.082	1.067
金沢市	1.123	1.062	1.106	1.080
佐賀市	1.129	1.058	1.129	1.079

第三表—2 試算による変動率とデータの比較

区分	売買実例価額による対前年変動率(試算) 54年 53年(倍)	基準宅地から売買実例地までの距離(x)の範囲 (単位 百米)		基準宅地から売買実例地までの距離(x)の平均 (単位 米)		売買実例価額の m^2 当り平均価額(y) (単位 円)		基準宅地から売買実例地までの距離(x)と m^2 当り売買価額との相関係数	
		54年	53年	54年	53年	54年	53年	54年	53年
青森市	1.092	6~53	6~54	2,300	1,900	61,600	63,100	-0.468	-0.497
盛岡市	1.095	13~43	14~60	2,700	2,800	54,300	48,500	-0.525	-0.701
仙台市	1.093	15~74	27~78	4,500	5,300	57,800	46,300	-0.864	-0.759
福島市	1.081	6~31	8~35	1,700	1,600	61,000	57,600	-0.773	-0.665
水戸市	1.088	13~43	14~43	3,500	2,800	40,500	42,000	-0.775	-0.716
宇都宮市	1.064	9~21	9~23	1,600	1,600	77,000	73,300	-0.712	-0.318
金沢市	1.123	19~43	14~47	2,900	2,900	73,300	64,600	-0.773	-0.896
佐賀市	1.129	8~26	10~30	1,700	1,800	41,900	32,600	-0.785	-0.619

(2) 売買実例の散らばりについて

回帰分析を行った53年中の売買実例と54年中の売買実例を各市ごと比べてみると第三表—2のとおりで、基準宅地から売買実例地までの距離(x)の範囲及び基準宅地から売買実例地までの距離(x)の平均は、各市とも兩年度の数值に大きな差はない。これは()・1(対象市の選定)で述べたように、本年度売買実例の選定方法を変更したことに伴い、兩年度を比較してその範囲等が大きく相違する市を除外したことによるものである。

次に昭和54年の回帰線と53年の回帰線がクロスしている市が4市ある。これは、53年の売買実例の散らばりに距離的なかたよりがあることによるものと考えられる(54年は層化抽出法をとったので距離的なかたよりはなない。)

(3) 相関関係について

基準宅地から売買実例地までの距離(x)と m^2 当たり売買価額(y)のデータから求められた回帰線は、個々の売買実例の各点(x・yの座標)の間をぬって引かれているが、この相関係数をみると、54年では最大が-0.864(仙台市)、最小が-0.468(青森市)となっており、53年では最大が-0.896(金沢市)、最小が-0.318(宇都宮市)となっている。また、各市ごとにみると青森市は、54年が-0.468、53年が-0.497と兩年度とも非常に低く、宇都宮市は54年の-0.712に対して53年が-

0.318と著しく低くなっている。一方、金沢市は54年が-0.773で53年が-0.896、仙台市は54年が-0.864で53年が-0.759と高い相関を示している。これは、はじめに述べたように基準宅地から売買実例地までの距離以外の地価を形成する要因を一切考慮していないものであるから、当該市における住宅地の広がりあるいは商業地の散らばり、交通事情等の要因によって左右されるものと考えられる。

2. 課 題

回帰分析による方法は昨年度に続き2年度目であるが、結果の検討をふまえ本研究を更に進めるため、次のような点について検討を加えることが必要である。

(1) 売買実例の収集等について

本年度は昨年度の検討結果から売買実例価額の選定方法を層化抽出法に改め、また調査表の内容の充実を図るとともに売買実例数を増す等の改善を行ったが、本研究が年次比較を目的とするものであるので、売買実例の収集等については来年度もこの方法を踏襲することが適当である。

(2) 回帰分析等について

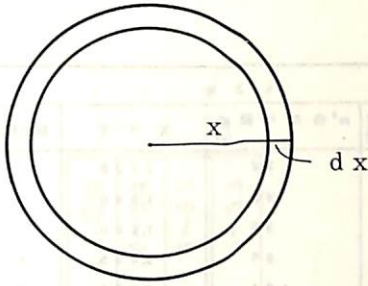
本年度も回帰分析を試みたのであるが、昨年度と同様、単純回帰分析であり、細部にわたって把握し、詳細に分析するためには、現在の単純回帰分析による方法を一步進めるべきではないか、つまり、売買実例価額と距離との相関関係においての逡減していく過程を検討すべく重回帰分析を近い将来試みる必要があると思われる。

(3) 地価の変動率について

現在の方式は、単なるポイントの集合における面積上での比較であり、全体の面積による総価額の比較ではないことである。

そのため、地価と面積を乗じたものを総価額と仮定して比較してみるべきであるという意見があり、今後検討すべき課題である。

なお、前述の基本的な考え方とは、次のとおりである。



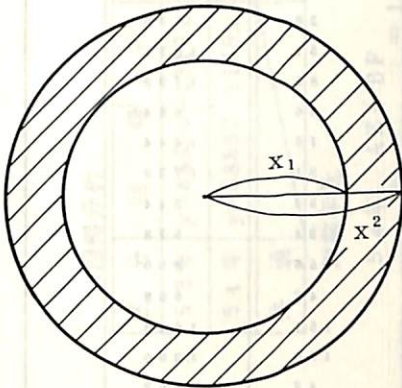
面積 $2\pi x dx$ ($S = \pi x^2$ を微分する)

地価 $-ax + b$

面積×地価＝価額とすると、

$$2\pi x (-ax + b) dx \text{ となる。}$$

これを x_1 から x_2 までを積分すると、左図の斜線地域の宅地の総価額が求められる。



当該年度の総価額
地価上昇＝前年度の総価額

$$\begin{aligned} & 2\pi \int_{x_1}^{x_2} x(-a'x + b') dx \\ = & \frac{2\pi \int_{x_1}^{x_2} x(-ax + b) dx}{\left[-\frac{a'}{3}x^3 + \frac{b'}{2}x^2\right]_{x_1}^{x_2}} \\ = & \frac{\left[-\frac{a}{3}x^3 + \frac{b}{2}x^2\right]_{x_1}^{x_2}}{-\frac{a'}{3}x_2^3 + \frac{b'}{2}x_2^2 + \frac{a'}{3}x_1^3 - \frac{b'}{2}x_1^2} \\ = & \frac{-\frac{a}{3}x_2^3 + \frac{b}{2}x_2^2 + \frac{a}{3}x_1^3 - \frac{b}{2}x_1^2}{-\frac{a'}{3}x_2^3 + \frac{b'}{2}x_2^2 + \frac{a'}{3}x_1^3 - \frac{b'}{2}x_1^2} \end{aligned}$$

項目	単位	数値	項目	単位	数値
...
...

育 森 市 (住宅地区)

番 号	5 4 年				5 3 年			
	基準宅地までの距離 (x)	m ² 当 たり 価 格 (y)	X × Y	抽出判定	基準宅地までの距離 (x)	m ² 当 たり 価 格 (y)	X × Y	抽出判定
1	34	70	2,380		54	32	1,728	
2	17	(39)	663		53	30	1,590	
3	22	54	1,188		34	35	1,190	
4	53	13	689		31	85	2,635	×
5	55	8	440	×	25	181	4,525	×
6	57	39	2,223	×	24	50	1,200	
7	60	(36)	2,160	×	24	54	1,296	
8	62	45	2,790	×	23	40	920	
9	64	28	1,792	×	22	38	836	
10	53	45	2,385		21	51	1,071	
11	17	48	816		20	85	1,700	
12	25	39	975		19	86	684	
13	22	(121)	2,662	×	19	76	1,444	
14	20	121	2,420		19	91	1,729	
15	17	76	1,292		17	32	544	
16	15	76	1,140		17	34	578	
17	30	85	2,550	×	16	55	880	
18	32	(73)	2,336		14	42	588	
19	40	(39)	1,560		13	151	1,963	
20	42	121	5,082	×	12	100	1,200	
21	14	39	546		11	42	462	
22	12	52	624		11	54	594	
23	48	61	2,928	×	11	79	869	
24	53	39	2,067		9	127	1,143	
25	6	(165)	995		8	60	480	
26	22	27	594		8	16	128	×
27	12	64	768		7	104	728	
28	9	136	1,224		6	80	480	
29	7	(59)	350	×	5	100	500	×
30	26	(61)	1,586		3	105	315	×
31	10	30	300	×				
32	10	24	240	×				
33	11	(54)	594					
34	15	51	765					
35	15	(54)	810					
36	20	42	840					

標準偏差による標本の抽出

区 分	標 本 数 (A)	距 離 × 価 格			棄 却 標 本 数 (B)	抽 出 標 本 数 (A) - (B)
		平 均 値	標 準 偏 差 σ	抽 出 範 囲 距 ± σ		
53年	30	1,185	844	341~2,029	5	25
54年	36	1,399	1,029	370~2,428	12	24

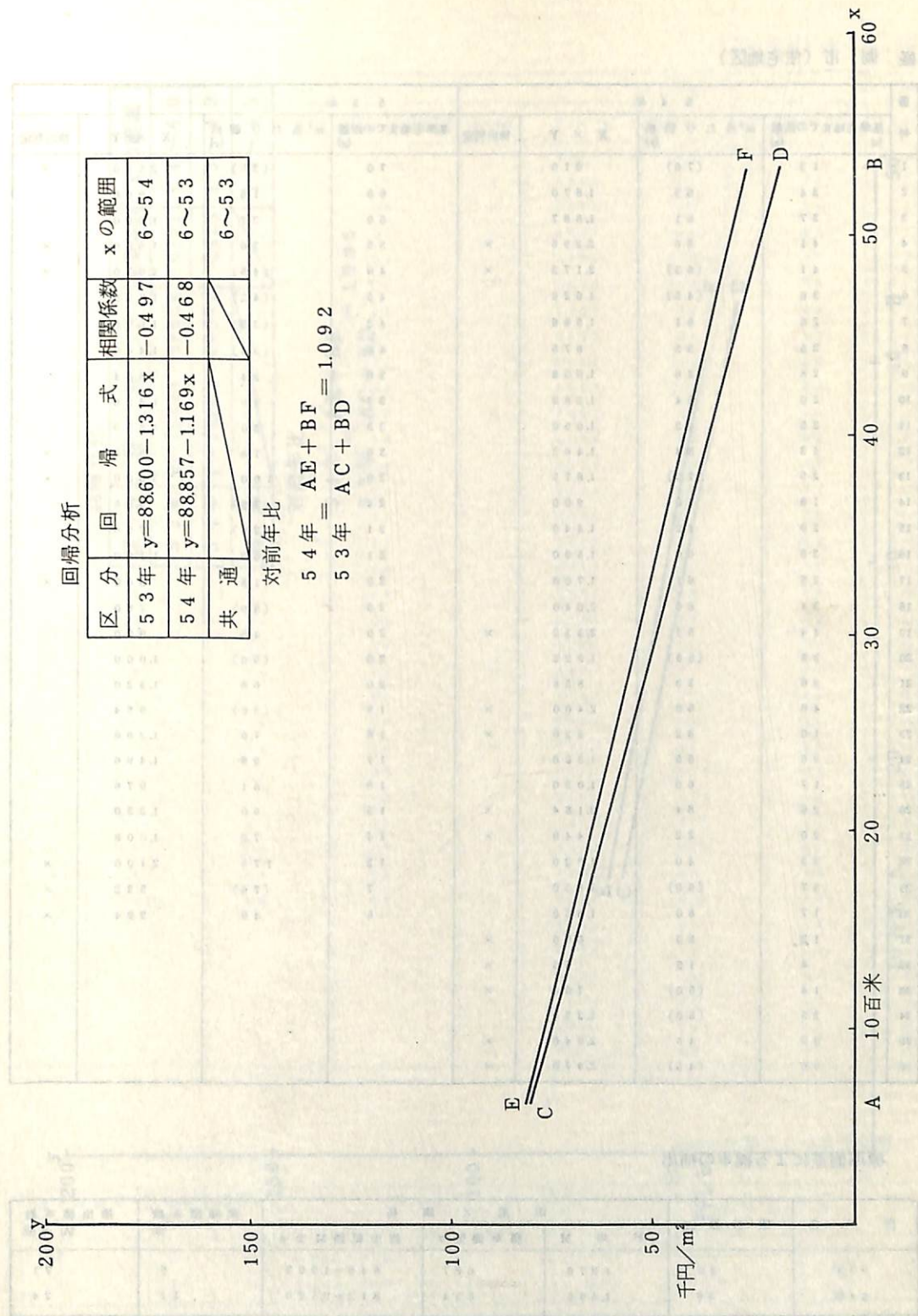
回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
53年	$y = 88600 - 1.316x$	-0.497	6~54
54年	$y = 88857 - 1.169x$	-0.468	6~53
共通			6~53

対前年比

54年 $AE + BF = 1.092$

53年 $AC + BD$



盛岡市(住宅地区)

番号	54年				53年			
	基準宅地までの距離 (a)	m ² 当たり価格 (y)	X × Y	抽出判定	基準宅地までの距離 (a)	m ² 当たり価格 (y)	X × Y	抽出判定
1	13	(70)	910		70	(36)	2520	×
2	34	55	1870		60	15	900	
3	37	51	1887		60	27	1620	
4	41	56	2296	×	55	36	1980	×
5	41	(53)	2173	×	46	(45)	2070	×
6	36	(45)	1620		45	(42)	1890	
7	26	61	1586		42	(39)	1638	
8	25	35	875		40	(36)	1440	
9	28	36	1008		36	24	864	
10	20	64	1280		34	39	1326	
11	25	42	1050		33	50	1650	
12	43	34	1462		30	18	540	×
13	25	(75)	1875		30	100	3000	×
14	18	50	900		24	(39)	936	
15	20	72	1440		21	(36)	756	
16	26	60	1560		21	55	1100	
17	28	61	1708		20	18	360	×
18	34	60	2040		20	(39)	780	
19	44	53	2332	×	20	45	900	
20	35	(55)	1925		20	(50)	1000	
21	26	33	858		20	66	1320	
22	48	50	2400	×	19	(36)	684	
23	10	32	320	×	18	70	1260	
24	20	65	1300		17	88	1496	
25	17	60	1020		16	61	976	
26	26	84	2184	×	15	90	1350	
27	20	22	440	×	14	72	1008	
28	33	40	1320		12	175	2100	×
29	37	(50)	1850		7	(76)	532	×
30	17	80	1360		6	49	294	×
31	12	50	600	×				
32	4	15	60	×				
33	14	(50)	700	×				
34	25	(50)	1250					
35	52	45	2340	×				
36	66	(45)	2970	×				

標準偏差による標本の抽出

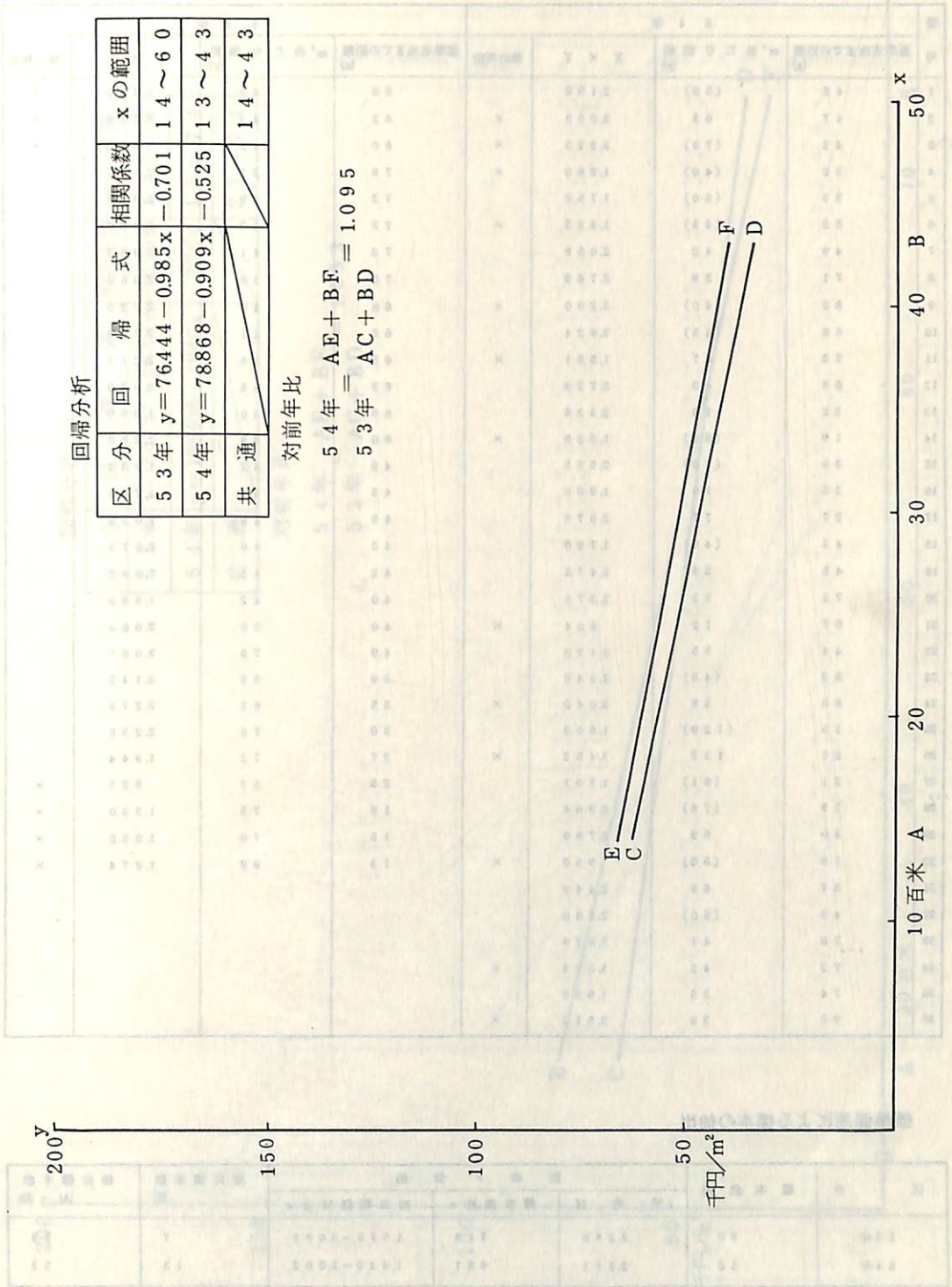
区分	標本数(A)	距離 × 価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A-B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M ± σ		
53年	30	1276	627	649~1903	9	21
54年	36	1466	664	812~2120	12	24

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
53年	$y = 76.444 - 0.985x$	-0.701	14 ~ 60
54年	$y = 78.868 - 0.909x$	-0.525	13 ~ 43
共通			14 ~ 43

対前年比

54年 $AE + BF = 1.095$
 53年 $AC + BD$



仙 台 市 (住宅地区)

番 号	5 4 年				5 3 年			
	基準宅地までの距離 (m)	m ² 当 たり 価 格 (円)	X × Y	抽出判定	基準宅地までの距離 (m)	m ² 当 たり 価 格 (円)	X × Y	抽出判定
1	42	(50)	2,100		90	42	3,780	×
2	47	65	3,055	×	82	43	3,526	×
3	43	(75)	3,225	×	80	45	3,600	×
4	32	(40)	1,280	×	78	27	2,106	
5	35	(50)	1,750		72	39	2,808	
6	33	(45)	1,485	×	72	40	2,880	
7	49	42	2,058		72	41	2,952	
8	71	39	2,769		70	38	2,660	
9	80	(40)	3,200	×	68	40	2,720	
10	68	(43)	2,924		68	41	2,788	
11	33	47	1,551	×	65	35	2,275	
12	68	40	2,720		65	46	2,990	
13	32	78	2,336		60	30	1,800	
14	19	(80)	1,520	×	60	38	2,280	
15	35	(73)	2,555		46	42	1,932	
16	25	76	1,900		45	39	1,755	
17	27	77	2,079		45	45	2,025	
18	43	(40)	1,720		45	46	2,070	
19	45	55	2,475		42	45	1,890	
20	72	33	2,376		40	42	1,680	
21	67	12	804	×	40	50	2,000	
22	44	55	2,420		40	75	3,000	
23	52	(45)	2,340		39	55	2,145	
24	80	38	3,040	×	35	65	2,275	
25	15	(120)	1,800		30	75	2,250	
26	26	132	3,432	×	27	72	1,944	
27	21	(81)	1,701		25	33	825	×
28	39	(76)	2,964		18	75	1,350	×
29	40	69	2,760		15	70	1,050	×
30	19	(50)	950	×	13	98	1,274	×
31	37	66	2,442					
32	43	(60)	2,580					
33	70	41	2,870					
34	72	42	3,024	×				
35	74	25	1,850					
36	90	39	3,510	×				

標準偏差による標本の抽出

区 分	標 本 数 (A)	距 離 × 価 格			棄却標本数 (B)	抽出標本数 (A) - (B)
		平 均 M	標 準 偏 差 σ	抽 出 範 囲 M ± σ		
53年	30	2,288	713	1,575~3,001	7	23
54年	36	2,321	681	1,640~3,002	13	23

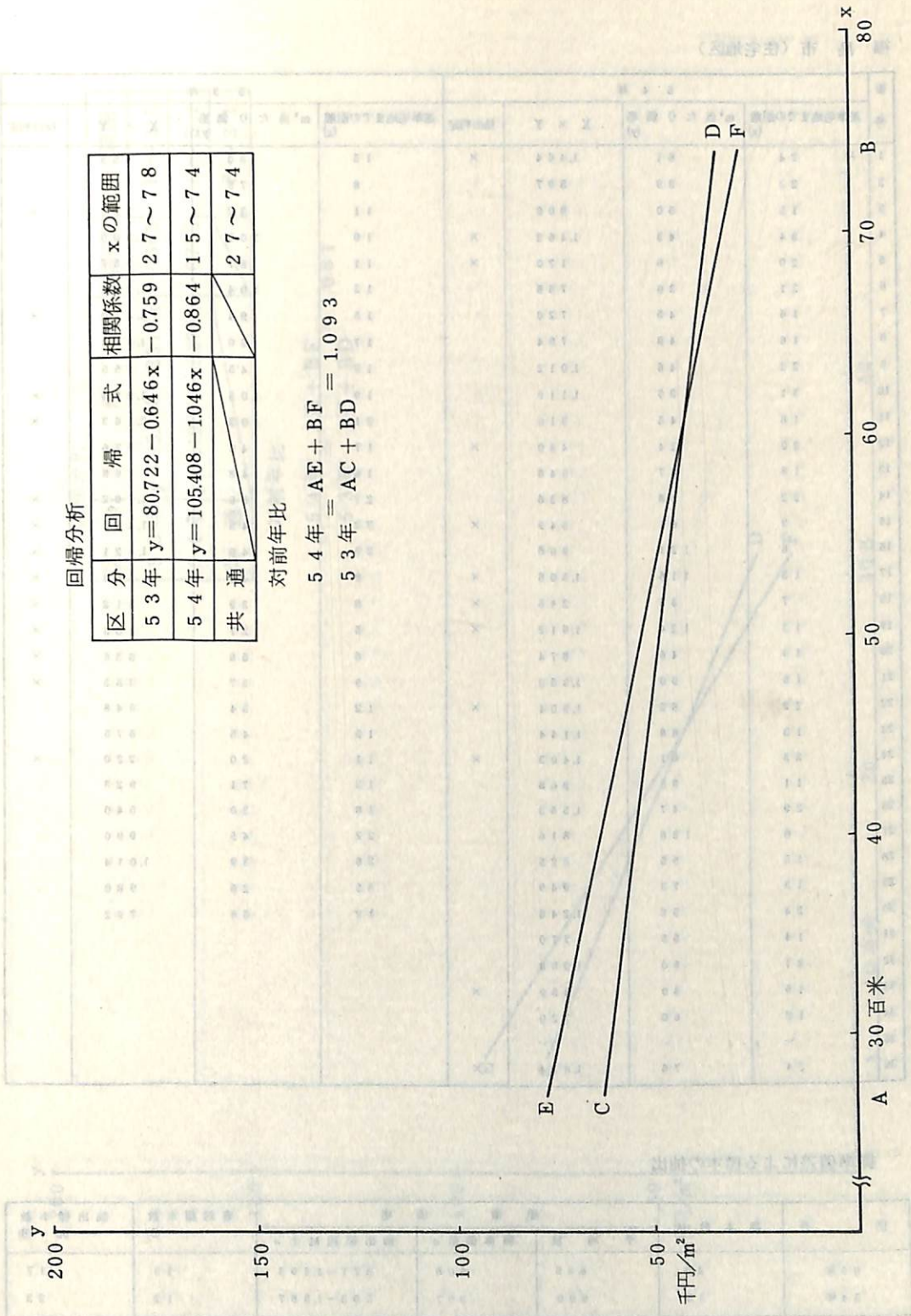
回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
53年	$y = 80.722 - 0.646x$	-0.759	27~78
54年	$y = 105.408 - 1.046x$	-0.864	15~74
共通			27~74

対前年比

54年 $AE + BF = 1.093$

53年 $AC + BD$



福島市（住宅地区）

番 号	54年				53年			
	基準宅地までの距離 (m)	m ² 当たり 価格 (円)	X × Y	抽出判定	基準宅地までの距離 (m)	m ² 当たり 価格 (円)	X × Y	抽出判定
1	24	61	1,464	×	13	35	455	
2	23	39	897		8	75	600	
3	15	60	900		11	32	352	×
4	34	43	1,462	×	10	100	1,000	
5	20	6	120	×	11	87	957	
6	21	36	756		12	104	1,248	
7	16	45	720		15	94	1,410	×
8	16	49	784		17	60	1,020	
9	22	46	1,012		19	45	855	
10	31	36	1,116		19	105	1,995	×
11	18	45	810		21	103	2,163	×
12	20	24	480	×	17	48	876	
13	18	47	846		16	48	768	
14	22	38	836		27	66	1,782	×
15	9	61	549	×	32	45	1,440	×
16	8	121	968		29	49	1,421	×
17	13	116	1,508	×	8	46	368	×
18	7	35	245	×	8	39	312	×
19	13	124	1,612	×	5	27	135	×
20	19	46	874		6	56	336	×
21	15	90	1,350		9	37	333	×
22	22	82	1,804	×	12	54	648	
23	13	88	1,144		15	45	675	
24	23	61	1,403	×	11	20	220	×
25	11	88	968		13	71	923	
26	29	47	1,363		18	30	540	
27	6	136	816		22	45	990	
28	15	55	825		26	39	1,014	
29	13	73	949		35	28	980	
30	24	52	1,248		12	66	792	
31	14	55	770					
32	21	50	1,050					
33	15	30	450	×				
34	12	60	720					
35	—	—	—					
36	24	76	1,824	×				

標準偏差による標本の抽出

区 分	標本数 (A)	距離 × 価格			棄却標本数 (B)	抽出標本数 (A) - (B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M ± σ		
53年	30	885	5.08	377~1,393	13	17
54年	35	990	3.97	593~1,387	12	23

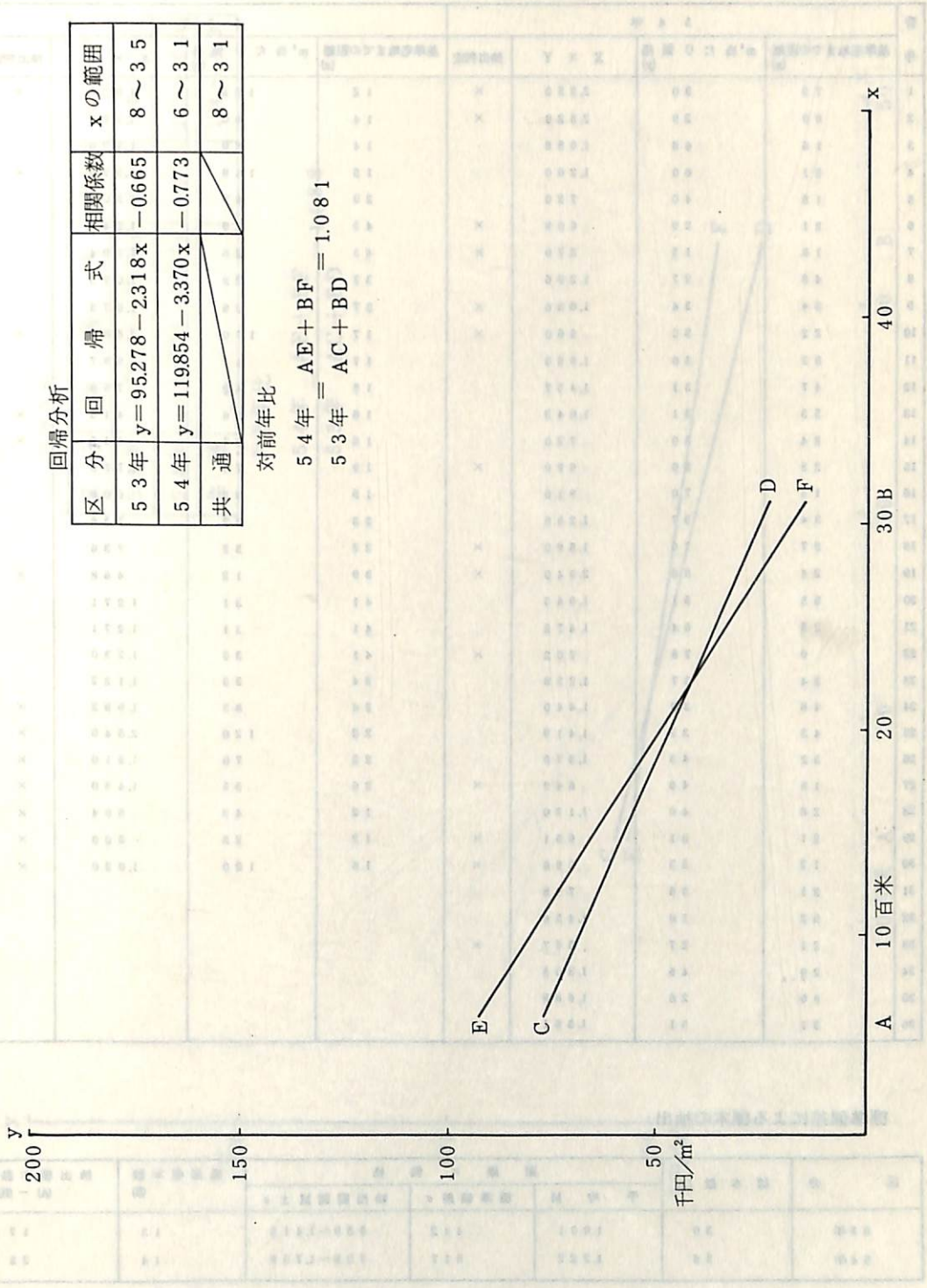
回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
53年	$y = 95.278 - 2.318x$	-0.665	8 ~ 35
54年	$y = 119.854 - 3.370x$	-0.773	6 ~ 31
共通			8 ~ 31

対前年比

$$54年 \frac{AE + BF}{AC + BD} = 1.081$$

$$53年$$



水戸市(住宅地区)

番 号	54年				53年			
	基準宅地までの距離 (m)	m ² 当たり 価格 (y)	X × Y	抽出判定	基準宅地までの距離 (m)	m ² 当たり 価格 (y)	X × Y	抽出判定
1	75	30	2,250	×	12	153	1,836	×
2	80	29	2,320	×	14	80	1,120	
3	16	68	1,088		14	80	1,120	
4	21	60	1,260		15	168	2,520	×
5	18	40	720		20	65	1,300	
6	21	29	609	×	43	29	1,247	
7	18	15	270	×	43	28	1,204	
8	48	27	1,296		37	29	1,073	
9	54	34	1,836	×	37	29	1,073	
10	22	30	660	×	17	170	2,890	×
11	52	30	1,560		17	41	697	
12	47	31	1,457		18	42	756	
13	53	31	1,643		16	26	416	×
14	24	30	720		16	26	416	×
15	23	30	690	×	19	70	1,330	
16	13	70	910		19	32	608	
17	34	37	1,258		23	32	736	
18	27	70	1,890	×	23	32	736	
19	24	85	2,040	×	39	12	468	×
20	53	31	1,643		41	31	1,271	
21	23	64	1,472		41	31	1,271	
22	9	78	702	×	41	30	1,230	
23	34	37	1,258		34	33	1,122	
24	48	30	1,440		24	83	1,992	×
25	43	33	1,419		22	120	2,640	×
26	32	43	1,376		23	70	1,610	×
27	16	40	640	×	26	55	1,430	×
28	28	40	1,120		12	42	504	×
29	21	31	651	×	12	25	300	×
30	12	33	396	×	16	120	1,920	×
31	21	38	798					
32	52	28	1,456					
33	21	27	567	×				
34	29	45	1,305					
35	60	28	1,680					
36	31	51	1,581					

標準偏差による標本の抽出

区 分	標本数 (A)	距離 × 価格			棄却標本数 (B)	抽出標本数 (A) - (B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M ± σ		
53年	30	1,001	412	589~1,413	13	17
54年	36	1,222	517	705~1,739	14	22

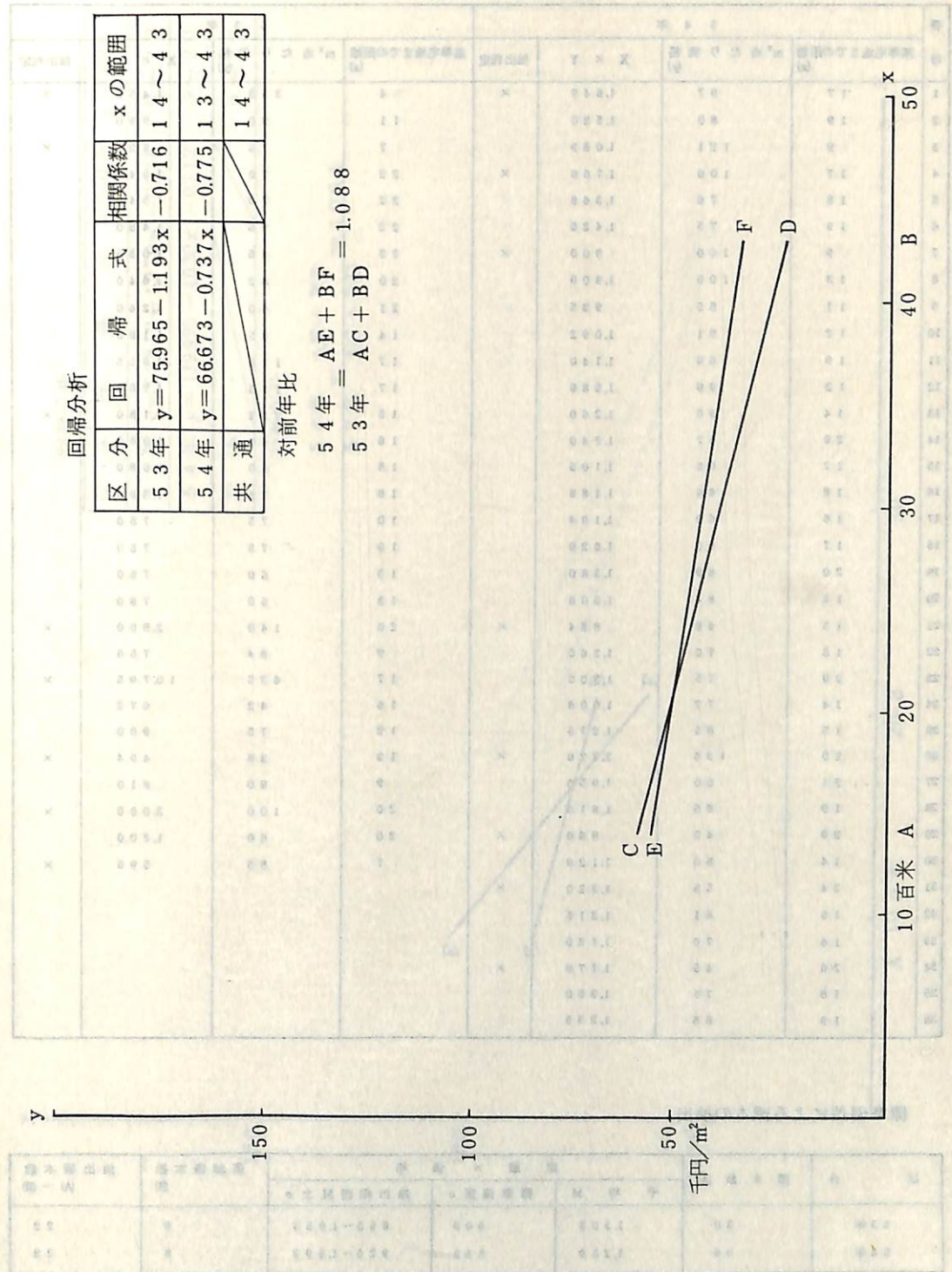
回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
53年	$y = 75.965 - 1.193x$	-0.716	14 ~ 43
54年	$y = 66.673 - 0.737x$	-0.775	13 ~ 43
共通			14 ~ 43

対前年比

54年 $AE + BF = 1.088$

53年 $AC + BD$



宇都宮市（住宅地区）

番号	54年				53年			
	基準宅地までの距離(m)	m ² 当たり価格(y)	X × Y	抽出判定	基準宅地までの距離(m)	m ² 当たり価格(y)	X × Y	抽出判定
1	17	97	1,649	×	4	363	1,452	×
2	19	80	1,520		11	90	990	
3	9	121	1,089		7	75	525	×
4	17	100	1,700	×	22	70	1,540	
5	18	76	1,368		22	70	1,540	
6	19	75	1,425		22	65	1,430	
7	9	100	900	×	23	45	1,035	
8	13	100	1,300		20	82	1,640	
9	11	85	935		21	60	1,260	
10	12	91	1,092		14	85	1,190	
11	19	60	1,140		17	115	1,955	
12	12	90	1,080		17	115	1,955	
13	14	90	1,260		15	212	3,180	×
14	20	67	1,340		18	60	1,080	
15	17	65	1,105		18	60	1,080	
16	18	66	1,188		18	75	1,350	
17	16	69	1,104		10	75	750	
18	17	60	1,020		10	75	750	
19	20	69	1,380		13	60	780	
20	12	84	1,008		13	60	780	
21	13	68	884	×	20	140	2,800	×
22	18	70	1,260		9	84	756	
23	20	75	1,500		17	635	10,795	×
24	14	72	1,008		16	42	672	
25	15	85	1,275		12	75	900	
26	20	136	2,720	×	13	38	494	×
27	21	50	1,050		9	90	810	
28	19	85	1,615		20	100	2,000	×
29	20	43	860	×	20	60	1,200	
30	14	80	1,120		7	85	595	×
31	24	55	1,320	×				
32	15	81	1,215					
33	16	70	1,120					
34	26	45	1,170	×				
35	18	75	1,350					
35	19	65	1,235					

標準偏差による標本の抽出

区分	標本数(A)	距離 × 価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A) - (B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 ± σ		
53年	30	1,305	605	655~1,955	8	22
54年	36	1,259	333	926~1,592	8	28

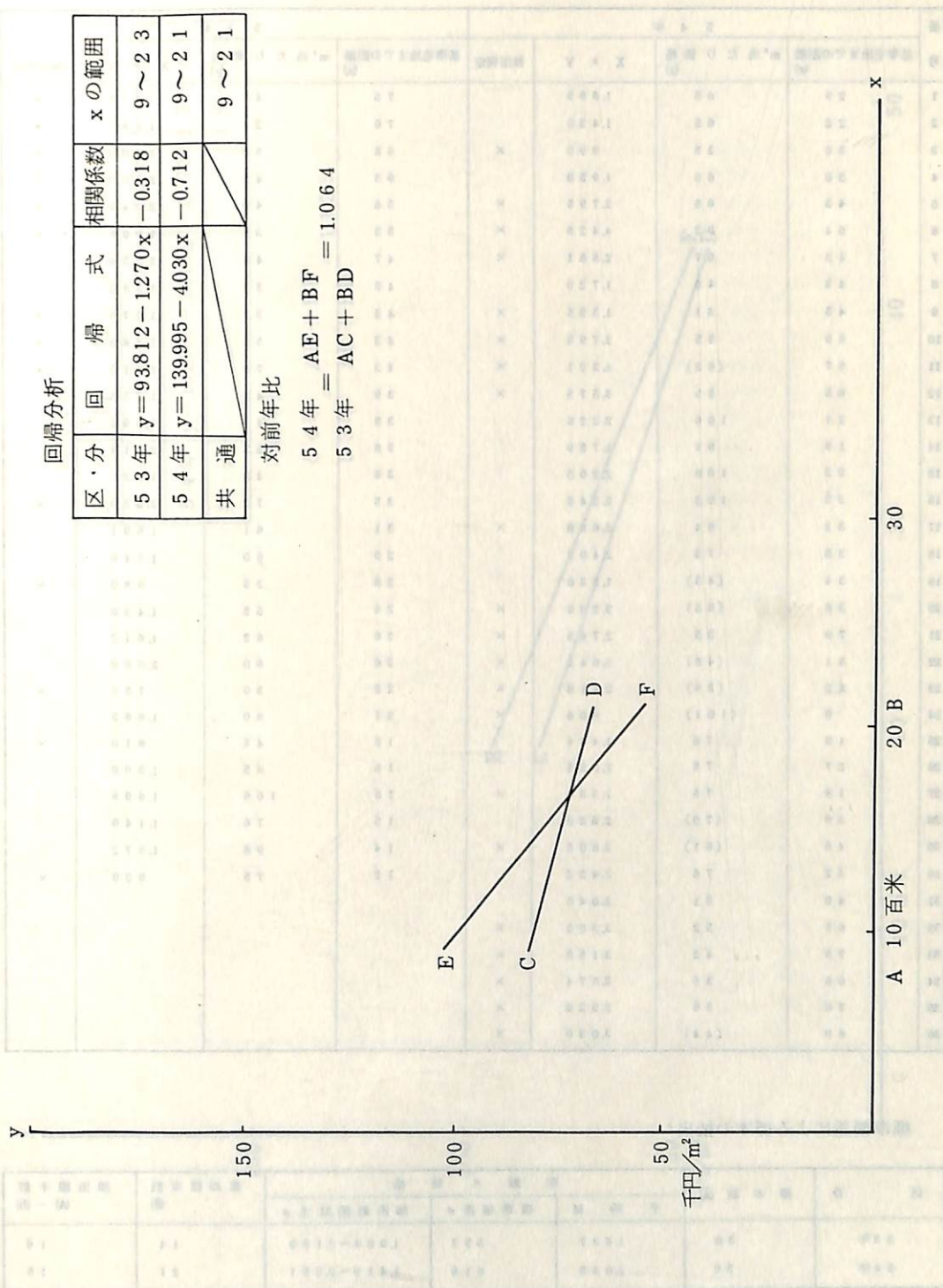
回帰分析

区・分	回 帰 式	相 関 係 数	x の 範 囲
5 3 年	$y = 93.812 - 1.270x$	-0.318	9 ~ 23
5 4 年	$y = 139.995 - 4.030x$	-0.712	9 ~ 21
共 通			9 ~ 21

対前年比

$$54年 = AE + BF = 1.064$$

$$53年 = AC + BD$$



金 沢 市 (住宅地区)

番 号	5 4 年				5 3 年			
	基準宅地までの距離 (x)	m ² 当 たり 価 格 (y)	X × Y	抽出判定	基準宅地までの距離 (x)	m ² 当 たり 価 格 (y)	X × Y	抽出判定
1	29	65	1,885		75	45	3,375	×
2	22	65	1,430		70	24	1,680	×
3	30	33	990	×	68	50	3,400	×
4	30	65	1,950		65	40	2,600	×
5	43	65	2,795	×	56	40	2,240	×
6	54	82	4,428	×	53	36	1,908	×
7	43	67	2,881	×	47	48	2,256	
8	43	40	1,720		46	30	1,380	
9	45	31	1,395	×	43	25	1,075	×
10	69	55	3,795	×	43	55	2,365	×
11	67	(63)	4,221	×	43	70	3,010	×
12	65	55	3,575	×	39	45	1,755	
13	21	106	2,226		38	49	1,862	
14	19	91	1,729		38	53	2,014	
15	22	100	2,200		36	45	1,620	
16	23	102	2,346		35	72	2,520	×
17	32	84	2,688	×	31	61	1,891	
18	33	73	2,409		29	60	1,740	
19	34	(45)	1,530		28	35	980	×
20	38	(85)	3,230	×	26	55	1,430	
21	79	35	2,765	×	26	62	1,612	
22	81	(45)	3,645	×	26	80	2,080	
23	62	(39)	2,418	×	25	30	750	×
24	8	(101)	808	×	21	80	1,680	
25	19	76	1,444		18	45	810	×
26	27	75	2,025		16	85	1,360	
27	18	75	1,350	×	16	106	1,696	
28	36	(70)	2,520		15	76	1,140	
29	46	(61)	2,806	×	14	98	1,372	
30	32	76	2,432		12	75	900	×
31	40	51	2,040					
32	65	52	3,380	×				
33	75	42	3,150	×				
34	66	39	2,574	×				
35	70	36	2,520	×				
36	69	(44)	3,036	×				

標準偏差による標本の抽出

区 分	標 本 数 (A)	距 離 × 価 格			棄 却 標 本 数 (B)	抽 出 標 本 数 (A) - (B)
		平 均 M	標 準 偏 差 σ	抽 出 範 囲 $M \pm \sigma$		
53年	30	1,637	553	1,084~2,190	14	16
54年	36	2,035	616	1,419~2,651	21	15

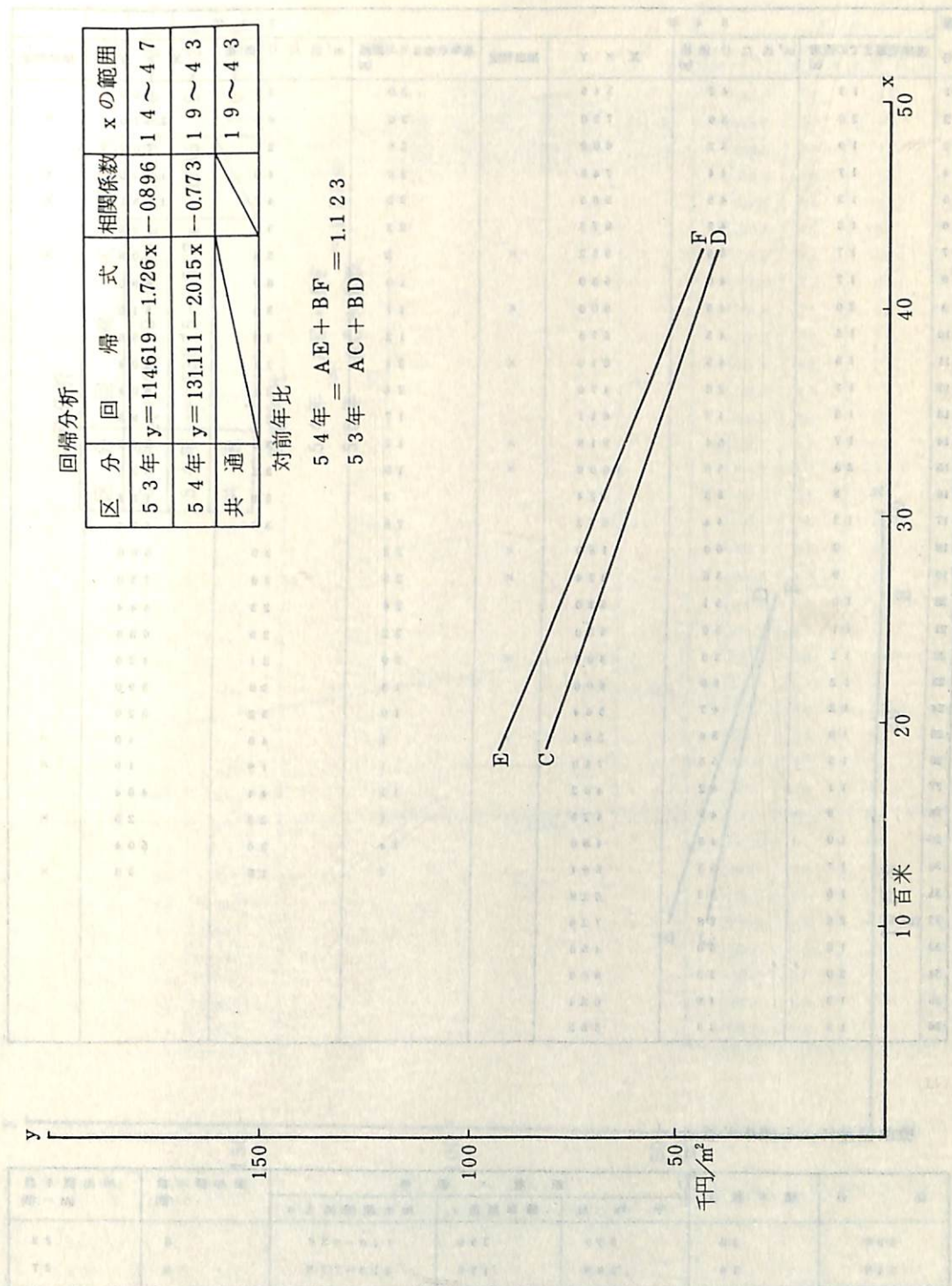
回歸分析

区分	回歸式	相關係數	xの範圍
53年	$y = 114.619 - 1.726x$	-0.896	14 ~ 47
54年	$y = 131.111 - 2.015x$	-0.773	19 ~ 43
共通			19 ~ 43

対前年比

54年 $AE + BF = 1.123$

53年 $AC + BD$



佐賀市(住宅地区)

番号	54年				53年			
	基準宅地までの距離(x)	m ² 当たり価格(y)	X × Y	抽出判定	基準宅地までの距離(x)	m ² 当たり価格(y)	X × Y	抽出判定
1	13	42	546		30	30	900	
2	20	36	720		30	69	2070	×
3	19	32	608		26	27	702	
4	17	44	748		26	40	1040	×
5	13	45	585		23	47	1081	×
6	15	45	675		22	36	792	
7	17	56	952	×	2	54	108	×
8	17	40	680		10	69	690	
9	20	45	900	×	17	30	510	
10	15	45	675		12	33	396	
11	18	45	810	×	24	21	504	
12	17	28	476		24	21	504	
13	13	47	611		17	29	493	
14	17	54	918	×	12	30	360	
15	20	50	1000	×	10	33	330	
16	8	53	424		3	51	153	
17	13	44	572		18	33	594	
18	3	60	180	×	22	30	660	
19	9	36	324	×	25	30	750	
20	10	51	510		28	23	644	
21	11	50	550		22	29	638	
22	12	25	300	×	20	21	420	
23	12	50	600		13	30	390	
24	12	47	564		10	32	320	
25	10	36	364	×	1	40	40	×
26	15	50	750		1	19	19	×
27	11	42	462		11	44	484	
28	9	47	423		1	23	23	×
29	10	48	480		14	36	504	
30	17	33	561		2	18	36	×
31	16	33	528					
32	26	28	728					
33	15	30	450					
34	20	33	660					
35	13	48	624					
36	15	39	585					

標準偏差による標本の抽出

区分	標本数(A)	距離 × 価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A) - (B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M ± σ		
53年	30	539	399	140~938	8	22
54年	36	598	180	418~778	9	27

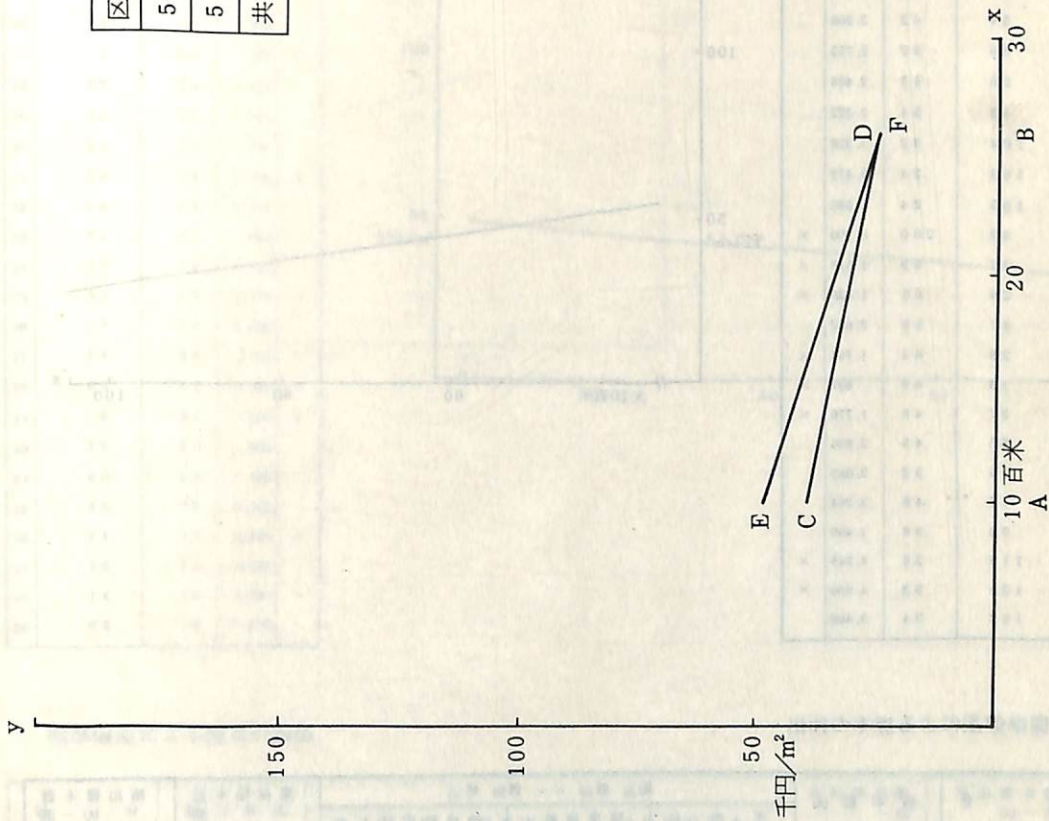
回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
53年	$y = 49.190 - 0.934x$	-0.619	10 ~ 30
54年	$y = 63.875 - 1.517x$	-0.785	8 ~ 26
共通			10 ~ 26

対前年比

$$54年 = \frac{AE + BF}{AC + BD} = 1.129$$

$$53年 = \frac{AE + BF}{AC + BD}$$

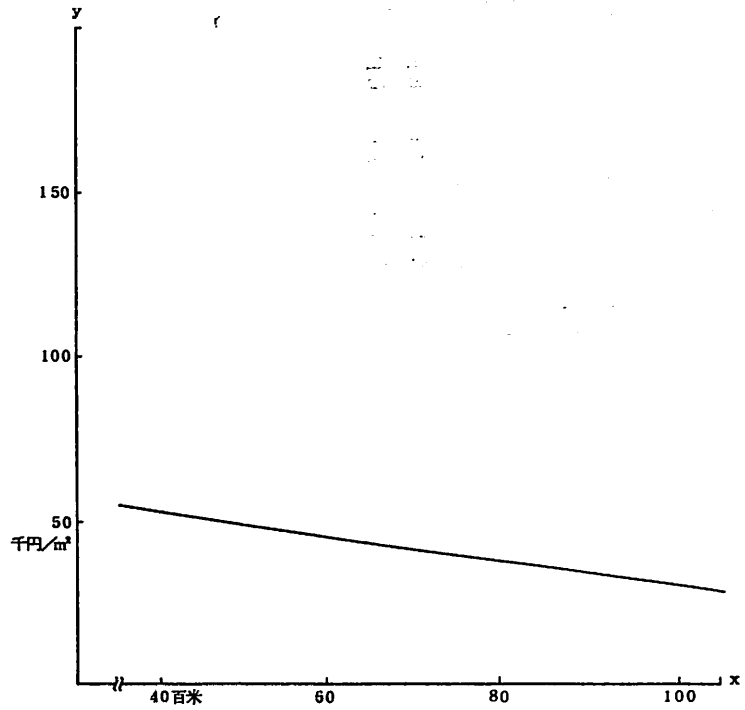


札幌市（住宅地区）

番号	54年			抽出判定
	基準宅地までの距離 (x)	㎡当たり価格 (y)	X×Y	
1	63	40	2,520	
2	62	30	1,860	
3	80	41	3,280	
4	86	36	3,096	
5	96	38	3,648	
6	75	39	2,925	
7	112	26	2,912	
8	102	36	3,672	
9	108	30	3,240	
10	67	38	2,546	
11	97	26	2,522	
12	37	61	2,257	
13	45	53	2,385	
14	35	57	1,995	
15	46	64	2,944	
16	54	42	2,268	
17	86	32	2,752	
18	56	43	2,408	
19	43	54	2,322	
20	104	32	3,328	
21	103	24	2,472	
22	105	24	2,520	
23	32	200	6,400	x
24	22	69	1,518	x
25	26	55	1,430	x
26	47	56	2,632	
27	28	63	1,764	x
28	13	69	897	x
29	37	48	1,776	x
30	63	45	2,835	
31	55	32	2,080	
32	48	48	3,264	
33	92	38	3,496	
34	118	36	4,248	x
35	120	33	3,960	x
36	102	34	3,468	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y = 69.215 - 0.390x$	-0.845	35~112



標準偏差による標本の抽出

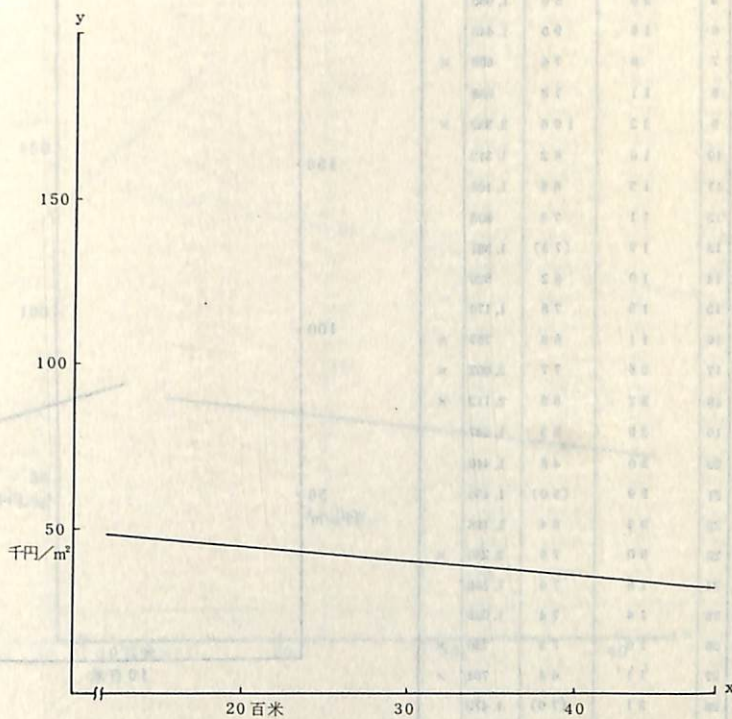
区分	標本数 (A)	距離 × 価格			棄却標本数 (B)	抽出標本数 (A) - (B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M ± σ		
53年	-	-	-	-	-	-
54年	36	2,767	953	1,814~3,720	8	28

秋 田 市 (住宅地区)

番 号	54年		X×Y	抽出 判定
	基準宅地まで の距離(x)	㎡当たり 価格(y)		
1	30	34	1,020	
2	22	46	1,012	
3	19	40	760	×
4	54	21	1,134	
5	60	33	1,980	
6	68	25	1,700	
7	68	26	1,768	
8	22	38	836	×
9	70	24	1,680	
10	41	36	1,476	
11	80	26	2,080	
12	55	30	1,650	
13	52	45	2,340	×
14	18	33	594	×
15	54	45	2,430	×
16	22	44	968	
17	8	36	288	×
18	37	29	1,073	
19	50	23	1,150	
20	40	28	1,120	
21	83	28	2,324	×
22	48	44	2,112	
23	80	23	1,840	
24	76	25	1,900	
25	38	73	2,774	×
26	22	75	1,650	
27	14	58	812	×
28	60	42	2,520	×
29	6	50	300	×
30	16	55	880	
31	60	22	1,320	
32	46	27	1,242	
33	74	29	2,146	×
34	78	26	2,028	
35	74	30	2,220	×
36	62	18	1,116	

回帰分析

区 分	回 帰 式	相 関 係 数	x の 範 囲
54年	$y=56596-0.474x$	-0.728	16~80



標準偏差による標本の抽出

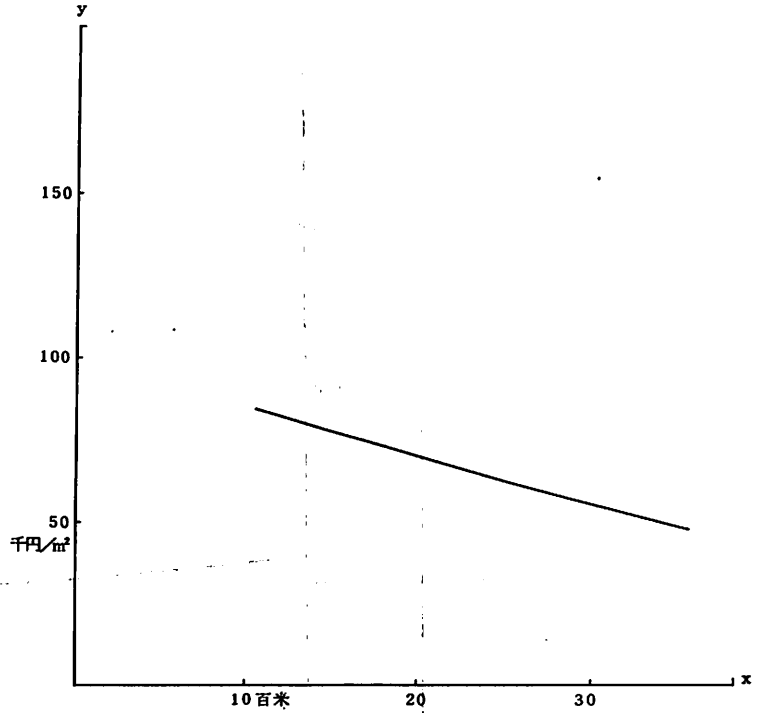
区 分	標 本 数 (A)	距 離 × 価 格			棄 却 標 本 数 (B)	抽 出 標 本 数 (A)-(B)
		平 均 M	標 準 偏 差 σ	抽 出 範 圍 $M \pm \sigma$		
53年	-	-	-	-	-	-
54年	36	1,506	639	867~2,145	13	23

山形市(住宅地区)

番号	54年			抽出判定
	基準宅地までの距離(x)	坪当たり価格(y)	X×Y	
1	9	(76)	684	×
2	20	(60)	1,200	
3	24	76	1,824	
4	17	76	1,292	
5	30	56	1,680	
6	16	90	1,440	
7	8	76	608	×
8	11	78	858	
9	32	106	3,392	×
10	16	82	1,312	
11	13	85	1,105	
12	11	73	803	
13	19	(73)	1,387	
14	10	82	820	
15	15	78	1,170	
16	11	69	759	×
17	26	77	2,002	×
18	32	66	2,112	×
19	29	53	1,537	
20	30	48	1,440	
21	29	(50)	1,450	
22	32	54	1,728	
23	30	76	2,280	×
24	18	76	1,368	
25	14	74	1,036	
26	10	73	730	×
27	11	64	704	×
28	21	(70)	1,470	
29	8	79	632	×
30	13	76	988	
31	10	84	840	
32	22	(75)	1,650	
33	27	(55)	1,485	
34	12	86	1,032	
35	35	(50)	1,750	
36	27	65	1,755	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y=99286-1452x$	-0.876	10~35



標準偏差による標本の抽出

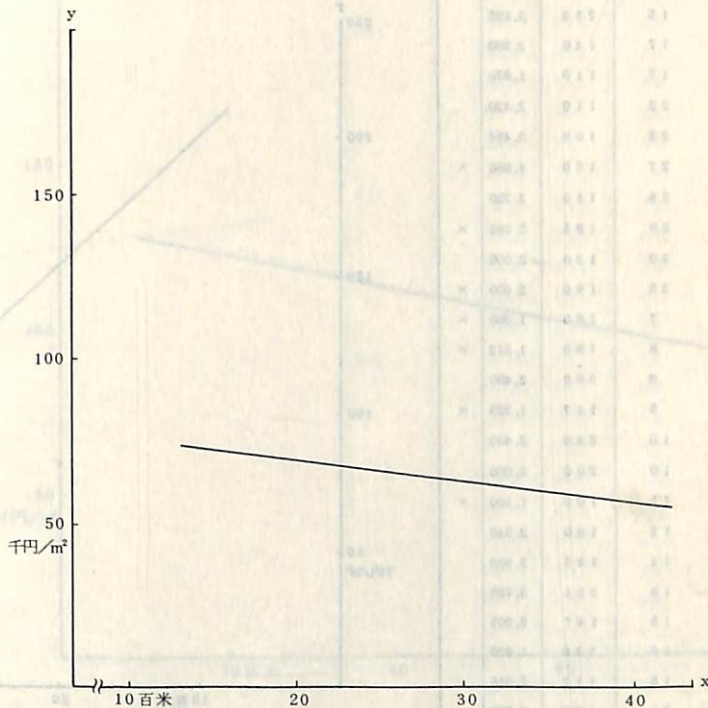
区分	標本数(A)	距離×価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A)-(B)
		平均M	標準偏差σ	抽出範囲M±σ		
53年	-	-	-	-	-	-
54年	36	1,342	558	784~1,900	10	26

前橋市（住宅地区）

番号	54年			抽出判定
	基準宅地までの距離(x)	m ² 当たり価格(y)	X×Y	
1	18	65	1,170	
2	14	80	1,120	
3	24	75	1,800	
4	27	80	2,160	
5	13	67	871	×
6	24	75	1,800	
7	20	75	1,500	
8	23	100	2,300	
9	23	75	1,725	
10	22	75	1,650	
11	12	70	840	×
12	17	65	1,105	
13	13	75	1,200	
14	18	70	1,260	
15	16	64	1,024	
16	18	99	1,782	
17	10	63	630	×
18	18	73	1,314	
19	19	61	1,159	
20	18	61	1,098	
21	50	82	4,100	×
22	27	48	1,296	
23	14	67	938	
24	30	73	2,190	
25	42	54	2,268	
26	30	48	1,440	
27	35	24	840	×
28	36	60	2,160	
29	19	60	1,140	
30	21	55	1,155	
31	56	55	3,080	×
32	60	50	3,000	×
33	57	54	3,078	×
34	58	54	3,132	×
35	65	51	3,315	×
36	29	54	1,566	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y=82981-0.639x$	-0.341	13~42



標準偏差による標本の抽出

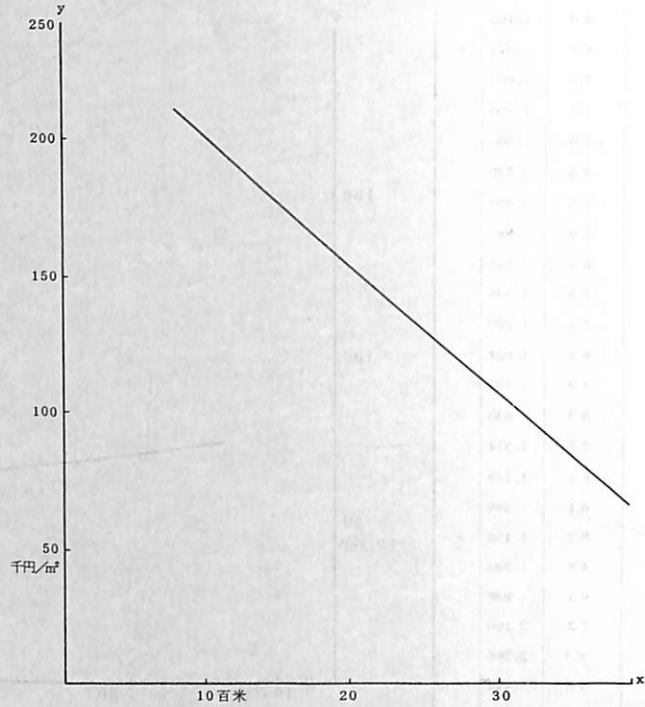
区分	標本数(A)	距離 × 価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A)-(B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M ± σ		
53年	—	—	—	—	—	—
54年	36	1,741	837	904~2,578	10	26

浦和市(住宅地区)

番号	54年			抽出判定
	基準宅地までの距離(x)	㎡当たり価格(y)	X×Y	
1	44	110	4,840	×
2	49	76	3,724	
3	12	258	3,096	
4	15	213	3,195	
5	17	140	2,380	
6	17	110	1,870	
7	22	110	2,420	
8	23	108	2,484	
9	27	150	4,050	×
10	28	115	3,220	
11	29	185	5,365	×
12	30	130	3,900	
13	35	160	5,600	×
14	7	180	1,260	×
15	8	189	1,512	×
16	8	300	2,400	
17	9	147	1,323	×
18	10	240	2,400	
19	10	200	2,000	
20	11	100	1,100	×
21	13	180	2,340	
22	14	145	2,030	
23	15	251	3,765	
24	15	147	2,205	
25	16	120	1,920	
26	18	112	2,016	
27	21	180	3,780	
28	23	110	2,530	
29	24	106	2,544	
30	24	170	4,080	×
31	25	136	3,400	
32	27	90	2,430	
33	28	90	2,520	
34	29	120	3,480	
35	30	148	4,440	×
36	36	90	3,240	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y=248.676-4.750x$	-0.723	8~49



標準偏差による標本の抽出

区分	標本数(A)	距離×価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A)-(B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
53年	—	—	—	—	—	—
54年	36	2,941	1,103	1,838~4,044	10	26

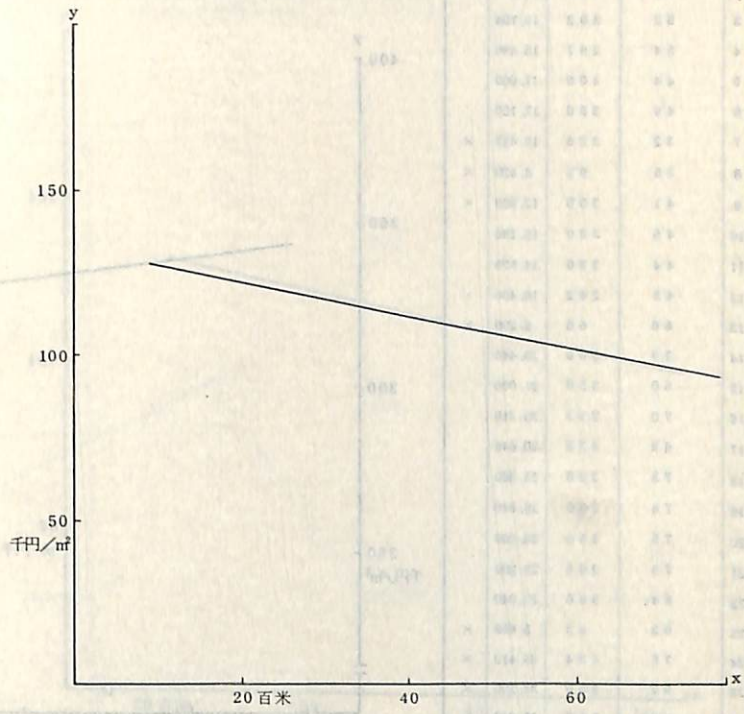
千葉市（住宅地区）

図表等（印刷字等）図表等編成表

番号	54年			抽出判定
	基宅地までの距離(x)	㎡当りの価格(y)	X×Y	
1	30	200	6,000	
2	38	120	4,560	
3	55	65	3,575	
4	50	108	5,400	
5	90	105	9,450	
6	30	110	3,300	
7	40	60	2,400	
8	55	130	7,150	
9	110	90	9,900	
10	87	100	8,700	
11	47	75	3,525	
12	12	79	948	×
13	20	100	2,000	
14	7	136	952	×
15	15	110	1,650	
16	7	126	882	×
17	47	90	4,230	
18	58	161	9,338	
19	40	135	5,400	
20	40	75	3,000	
21	90	180	16,200	×
22	90	180	16,200	×
23	96	151	14,496	×
24	65	56	3,640	
25	9	178	1,602	
26	25	105	2,625	
27	23	120	2,760	
28	14	151	2,114	
29	87	100	8,700	
30	80	122	9,760	
31	83	160	13,280	×
32	48	66	3,168	
33	40	139	5,560	
34	62	153	9,486	
35	77	60	4,620	
36	60	45	2,700	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y=133558-0.516x$	-0.343	9~110



標準偏差による標本の抽出

抽出の本数と平均値の算出

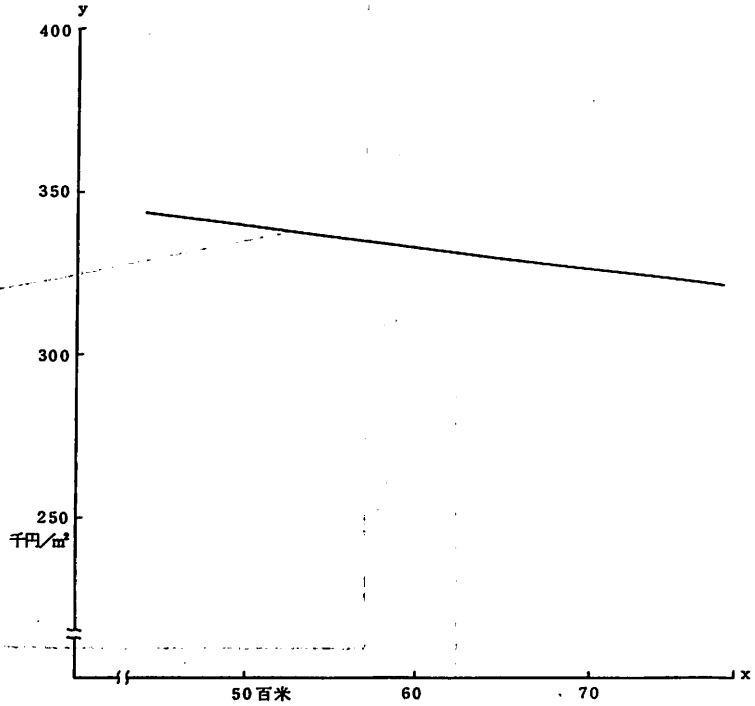
区分	標本数(A)	距離×価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A)-(B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
53年	—	—	—	—	—	—
54年	36	5,813	4,264	1,549~10,077	7	29

東京都特別区（住宅地区）杉並区

番号	54年			抽出判定
	基準宅地までの距離(x)	㎡当たり価格(y)	X×Y	
1	55	300	16,500	
2	38	333	12,654	×
3	52	302	15,704	
4	54	287	15,498	
5	44	400	17,600	
6	49	350	17,150	
7	32	326	10,432	×
8	36	95	3,420	×
9	41	300	12,300	×
10	46	330	15,180	
11	44	330	14,520	
12	43	242	10,406	×
13	80	65	5,200	×
14	79	360	28,440	
15	60	350	21,000	
16	70	333	23,310	
17	62	333	20,646	
18	73	320	23,360	
19	74	360	26,640	
20	75	350	26,250	
21	75	296	22,200	
22	64	360	23,040	
23	63	93	5,859	×
24	78	454	35,412	×
25	92	350	32,200	×
26	96	315	30,240	
27	99	300	29,700	
28	92	354	32,568	×
29	100	409	40,900	×
30	94	333	31,302	×
31	89	300	26,700	
32	96	313	30,048	
33	105	293	30,765	
34	102	286	29,172	
35	84	300	25,200	
36	88	324	28,512	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y=373.720-0.679x$	-0.454	44~105



標準偏差による標本の抽出

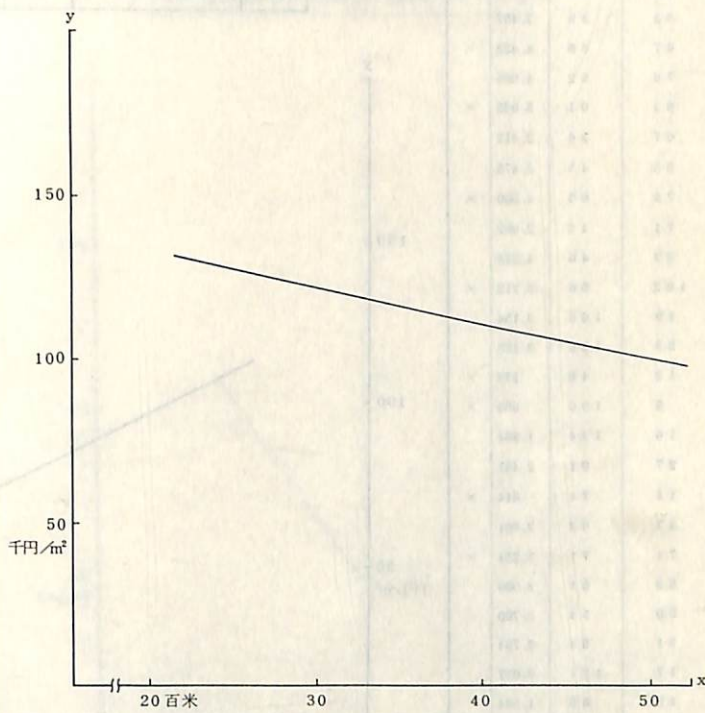
区分	標本数(A)	距離 × 価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A)-(B)
		平均 \bar{M}	標準偏差 σ	抽出範囲 $\bar{M} \pm \sigma$		
53年	—	—	—	—	—	—
54年	36	2,946	9,008	12,943~30,949	12	24

横浜市（住宅地区）保土谷区

番号	54年			抽出判定
	基準宅地までの距離(x)	㎡当たり価格(y)	X×Y	
1	17	140	2,380	×
2	31	116	3,596	
3	28	120	3,360	
4	20	97	1,940	×
5	47	130	6,110	
6	51	130	6,630	
7	59	138	8,142	×
8	54	150	8,100	×
9	55	120	6,600	
10	34	84	2,856	
11	50	136	6,800	×
12	63	85	5,355	
13	55	60	3,300	
14	40	80	3,200	
15	32	130	4,160	
16	37	92	3,404	
17	54	118	6,372	
18	30	95	2,850	
19	53	110	5,830	
20	35	176	6,160	
21	33	105	3,465	
22	66	143	9,438	×
23	27	30	810	×
24	32	91	2,912	
25	66	97	6,402	
26	33	106	3,498	
27	37	100	3,700	
28	26	120	3,120	
29	28	243	6,804	×
30	37	148	5,476	
31	40	91	3,640	
32	42	106	4,452	
33	56	135	7,560	×
34	21	220	4,620	
35	30	112	3,360	
36	49	85	4,165	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y = 154260 - 1043x$	-0.384	21 ~ 66



標準偏差による標本の抽出

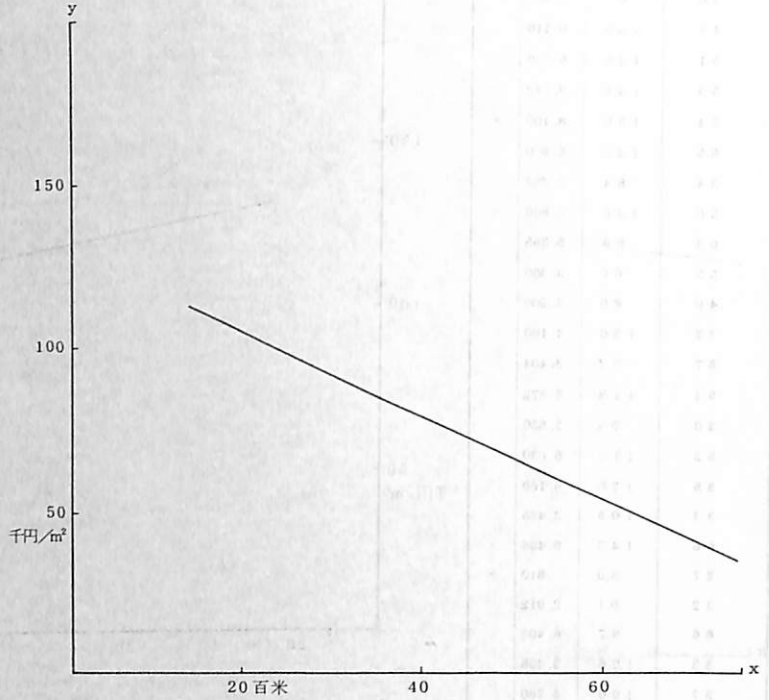
区分	標本数(A)	距離 × 価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A) - (B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M ± σ		
53年	—	—	—	—	—	—
54年	36	4,738	1,968	2,770 ~ 6,706	9	27

新潟市（住宅地区）

番号	54年			抽出判定
	基準宅地までの距離(x)	㎡当たり価格(y)	X×Y	
1	27	136	3,672	
2	58	58	3,364	
3	63	39	2,457	
4	67	66	4,422	×
5	78	52	4,056	
6	83	61	5,063	×
7	67	36	2,412	
8	55	45	2,475	
9	75	60	4,500	×
10	71	42	2,982	
11	93	46	4,278	
12	102	56	5,712	×
13	19	166	3,154	
14	23	136	3,128	
15	12	48	576	×
16	5	100	500	×
17	16	124	1,984	
18	27	91	2,457	
19	11	74	814	×
20	47	63	2,961	
21	74	71	5,254	×
22	59	51	3,009	
23	50	54	2,700	
24	51	54	2,754	
25	17	121	2,057	
26	18	88	1,584	
27	38	92	3,496	
28	14	123	1,722	
29	33	51	1,683	
30	39	61	2,379	
31	42	97	4,074	
32	33	58	1,914	
33	32	61	1,952	
34	66	61	4,026	
35	38	60	2,280	
36	44	53	2,332	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y = 131.748 - 1.289x$	-0.750	14 ~ 93



標準偏差による標本の抽出

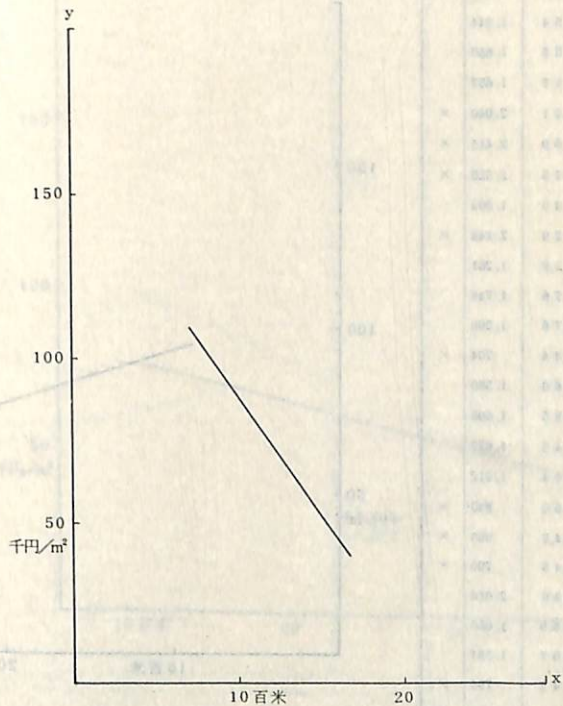
区分	標本数(A)	距離 × 価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A) - (B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M ± σ		
53年	-	-	-	-	-	-
54年	36	2,977	1,420	1,557 ~ 4,397	8	28

富山市(住宅地区)

番号	54年			抽出判定
	基準宅地までの距離(x)	㎡当たり価格(y)	X×Y	
1	10	80	800	
2	7	121	847	
3	13	53	689	
4	7	136	952	
5	14	40	560	×
6	11	(75)	825	
7	17	(60)	1,020	
8	9	61	549	×
9	8	75	600	×
10	11	82	902	
11	13	110	1,430	×
12	12	70	840	
13	14	45	630	
14	8	91	728	
15	11	45	495	×
16	10	(75)	750	
17	15	91	1,365	×
18	14	80	1,120	
19	12	70	840	
20	13	76	988	
21	6	45	270	×
22	13	53	689	
23	10	50	500	×
24	11	85	935	
25	12	61	732	
26	10	21	1,210	×
27	15	(38)	570	×
28	9	106	954	
29	14	91	1,274	×
30	14	53	742	
31	16	76	1,216	×
32	12	(121)	1,452	×
33	11	110	1,210	×
34	13	78	1,014	
35	13	(90)	1,170	×
36	14	66	924	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y = 161.490 - 7.246x$	-0.818	7~17



標準偏差による標本の抽出

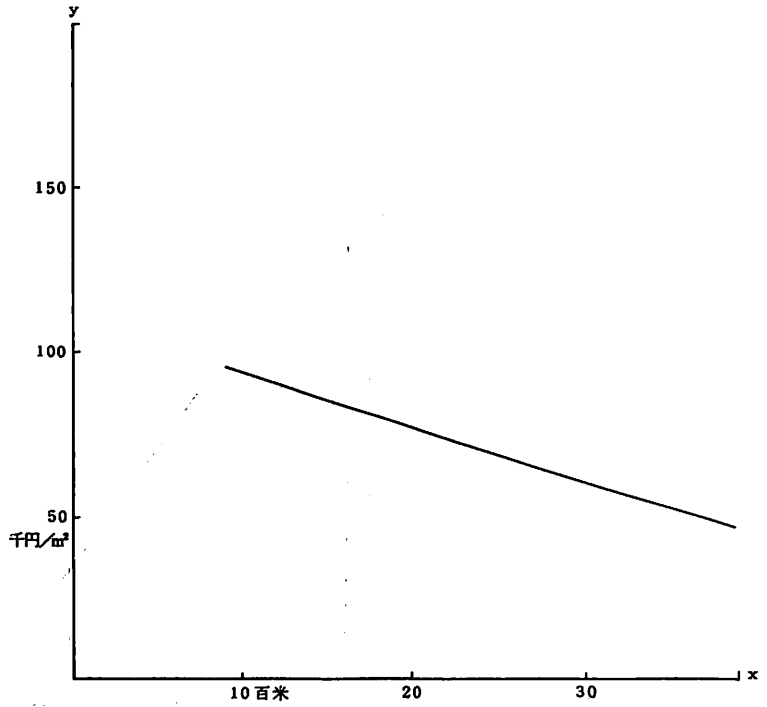
区分	標本数(A)	距離 × 価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A)-(B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M ± σ		
53年	—	—	—	—	—	—
54年	36	883	281	602~1,164	15	21

福井市(住宅地区)

番号	54年		X×Y	抽出判定
	基準宅地までの距離(x)	㎡当たり価格(y)		
1	33	57	1,881	
2	29	51	1,479	
3	30	61	1,830	
4	73	30	2,190	×
5	36	54	1,944	
6	30	55	1,650	
7	29	57	1,653	
8	40	51	2,040	×
9	35	69	2,415	×
10	72	35	2,520	×
11	50	30	1,500	
12	74	29	2,146	×
13	9	139	1,251	
14	23	76	1,748	
15	18	76	1,368	
16	16	44	704	×
17	26	60	1,560	
18	29	55	1,595	
19	39	43	1,677	
20	23	44	1,012	
21	14	60	840	×
22	22	45	990	×
23	15	48	720	×
24	56	36	2,016	
25	24	69	1,656	
26	13	107	1,391	
27	19	42	798	×
28	17	39	663	×
29	32	51	1,632	
30	42	48	2,016	
31	35	53	1,855	
32	34	51	1,734	
33	25	67	1,675	
34	10	54	540	×
35	17	53	901	×
36	20	54	1,080	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y=111.149-1.673x$	-0.742	9~56



標準偏差による標本の抽出

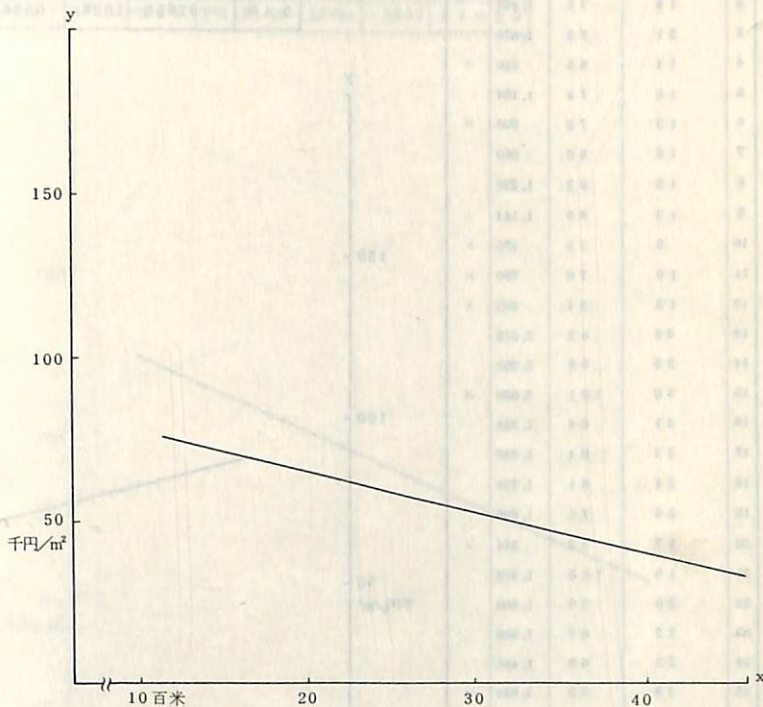
区分	標本数(A)	距離×価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A)-(B)
		平均値	標準偏差σ	抽出範囲±σ		
53年	—	—	—	—	—	—
54年	36	1,619	61.0	1,009~2,029	13	23

甲 府 市 (住宅地区)

番 号	54年		X × Y	抽出 判定
	基準宅地までの 距離 (x)	m 当たり 価格 (y)		
1	21	67	1,407	
2	11	65	715	
3	12	76	912	
4	17	67	1,139	
5	16	91	1,456	
6	14	48	672	×
7	14	67	938	
8	15	67	1,005	
9	19	26	494	×
10	15	38	570	×
11	6	72	432	×
12	8	85	680	×
13	17	73	1,241	
14	11	104	1,144	
15	13	61	793	
16	6	48	288	×
17	17	62	1,054	
18	21	75	1,575	
19	23	48	1,104	
20	37	56	2,072	×
21	27	60	1,620	
22	27	65	1,755	
23	20	70	1,400	
24	38	39	1,482	
25	26	30	780	
26	23	61	1,403	
27	29	58	1,682	
28	26	55	1,430	
29	31	58	1,798	
30	36	45	1,620	
31	22	51	1,122	
32	47	61	2,867	×
33	42	44	1,848	
34	46	39	1,794	
35	55	36	1,980	×
36	50	70	3,500	×

回帰分析

区 分	回 帰 式	相関係数	x の範囲
54年	$y = 89.263 - 1.203x$	-0.717	11 ~ 46



標準偏差による標本の抽出

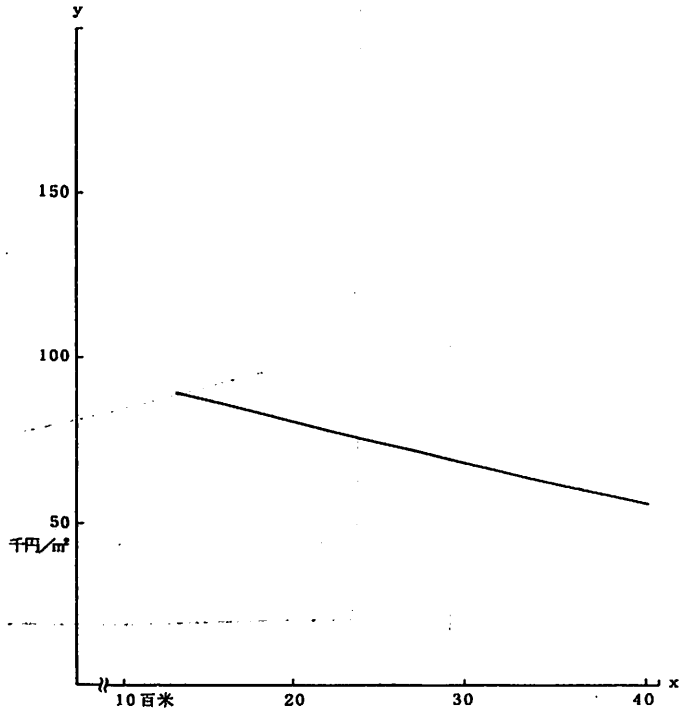
区 分	標 本 数 (A)	距 離 × 価 格			棄 却 標 本 数 (B)	抽 出 標 本 数 (A) - (B)
		平 均 M	標 準 偏 差 σ	抽 出 範 囲 $M \pm \sigma$		
53年	—	—	—	—	—	—
54年	36	1,327	646	681 ~ 1,973	10	26

長野市（住宅地区）

番号	54年			抽出 和定
	基準宅地までの 距離(x)	直当たり 価格(y)	X×Y	
1	15	83	1,245	
2	19	75	1,425	
3	21	75	1,575	
4	14	65	910	×
5	16	74	1,184	
6	13	72	936	×
7	16	60	960	
8	15	82	1,230	
9	13	88	1,144	
10	5	75	375	×
11	10	70	700	×
12	13	51	663	×
13	25	83	2,075	
14	25	88	2,200	
15	30	101	3,030	×
16	21	64	1,344	
17	22	84	1,848	
18	21	81	1,701	
19	26	73	1,898	
20	17	32	544	×
21	15	105	1,575	
22	20	79	1,580	
23	22	89	1,958	
24	22	68	1,496	
25	38	93	3,534	×
26	40	55	2,200	
27	38	80	3,040	×
28	41	90	3,690	×
29	32	90	2,880	×
30	38	76	2,888	×
31	35	74	2,590	×
32	40	63	2,520	
33	26	97	1,482	
34	27	78	2,106	
35	24	58	1,492	
36	31	53	1,643	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y=97856-1026x$	-0.556	13~40



標準偏差による標本の抽出

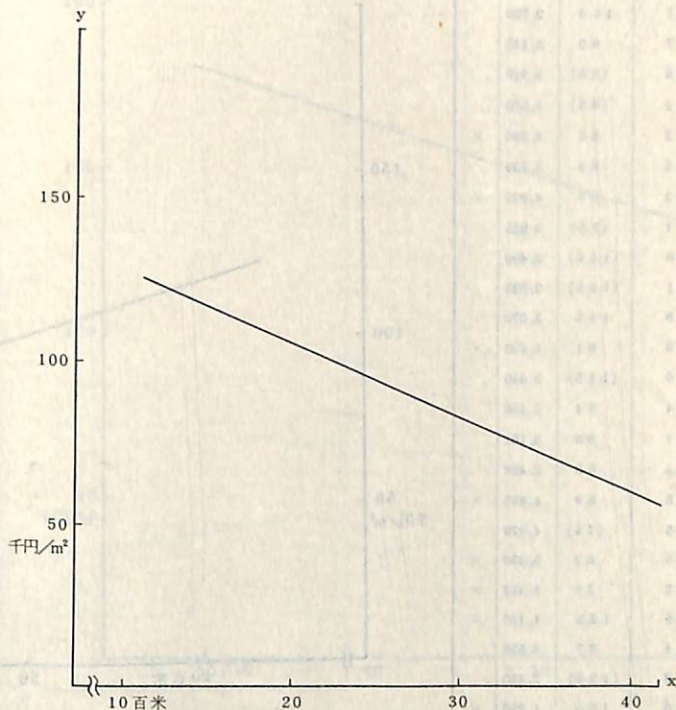
区分	標本数(A)	距離×価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A)-(B)
		平均値	標準偏差σ	抽出範囲±σ		
53年	-	-	-	-	-	-
54年	36	1,766	822	944~2,588	13	23

岐阜市(住宅地区)

番号	54年			抽出判定
	基準宅地までの距離(x)	㎡当たり価格(y)	X×Y	
1	43	75	3,225	
2	50	49	2,450	
3	33	80	2,640	
4	39	75	2,925	
5	36	50	1,800	
6	17	100	1,700	
7	35	100	3,500	×
8	48	110	5,280	×
9	34	106	3,604	×
10	33	103	3,399	×
11	27	53	1,431	×
12	19	94	1,786	
13	35	90	3,150	
14	50	71	3,550	×
15	23	80	1,840	
16	40	33	1,320	×
17	43	45	1,935	
18	48	60	2,880	
19	22	105	2,310	
20	11	117	1,287	×
21	14	91	1,274	×
22	11	170	1,870	
23	20	100	2,000	
24	18	83	1,494	×
25	19	105	1,995	
26	25	90	2,250	
27	41	54	2,214	
28	34	55	1,870	
29	39	50	1,950	
30	53	40	2,120	
31	36	50	1,800	
32	26	110	2,860	
33	43	45	1,935	
34	44	45	1,980	
35	42	88	3,696	×
36	46	45	2,025	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y = 150.490 - 2.249x$	-0.857	11 ~ 53



標準偏差による標本の抽出

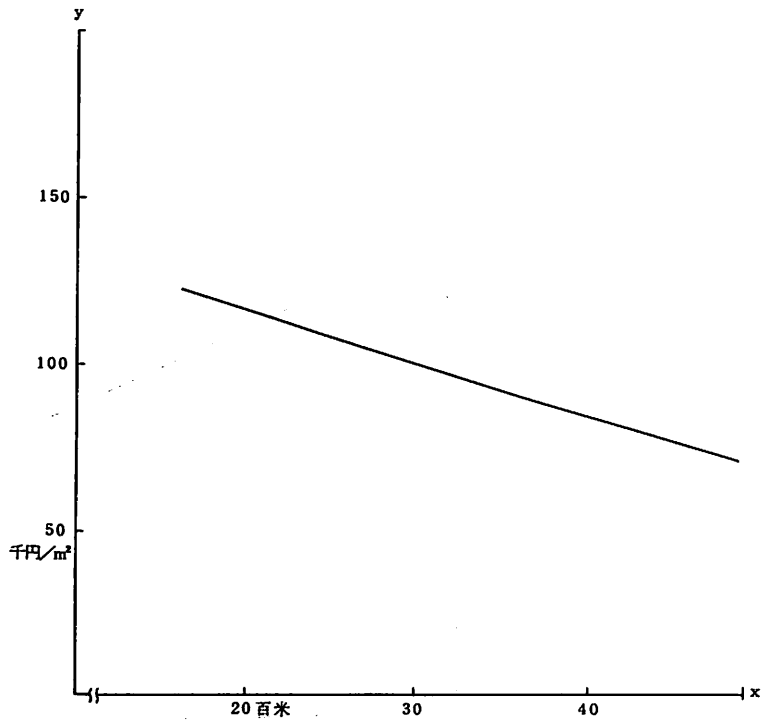
区分	標本数(A)	距離 × 価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A)-(B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M ± σ		
53年	—	—	—	—	—	—
54年	36	2,371	854	1,517 ~ 3,225	11	25

静岡市（住宅地区）

番号	54年			抽出 判定
	基準宅地までの 距離(x)	㎡当たり 価格(y)	X×Y	
1	17	(130)	2,210	
2	15	99	1,485	×
3	10	100	1,000	×
4	19	(100)	1,900	
5	27	100	2,700	
6	37	85	3,145	
7	46	(85)	3,910	
8	42	(85)	3,570	
9	53	85	4,505	×
10	45	83	3,735	
11	53	93	4,929	×
12	51	(75)	3,825	
13	16	(150)	2,400	
14	21	(135)	2,835	
15	18	115	2,070	
16	20	81	1,620	×
17	30	(115)	3,450	
18	34	94	3,196	
19	37	86	3,182	
20	43	56	2,408	
21	55	89	4,895	×
22	55	(74)	4,070	
23	65	82	5,330	×
24	72	76	5,472	×
25	9	125	1,125	×
26	24	97	2,328	
27	18	(135)	2,430	
28	10	125	1,250	×
29	28	(90)	2,520	
30	42	93	3,906	
31	22	(85)	1,870	
32	19	87	1,653	×
33	54	83	4,482	×
34	58	(85)	4,930	×
35	62	43	2,666	
36	66	(88)	5,808	×

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y = 148.705 - 1.581x$	-0.830	16 ~ 62



標準偏差による標本の抽出

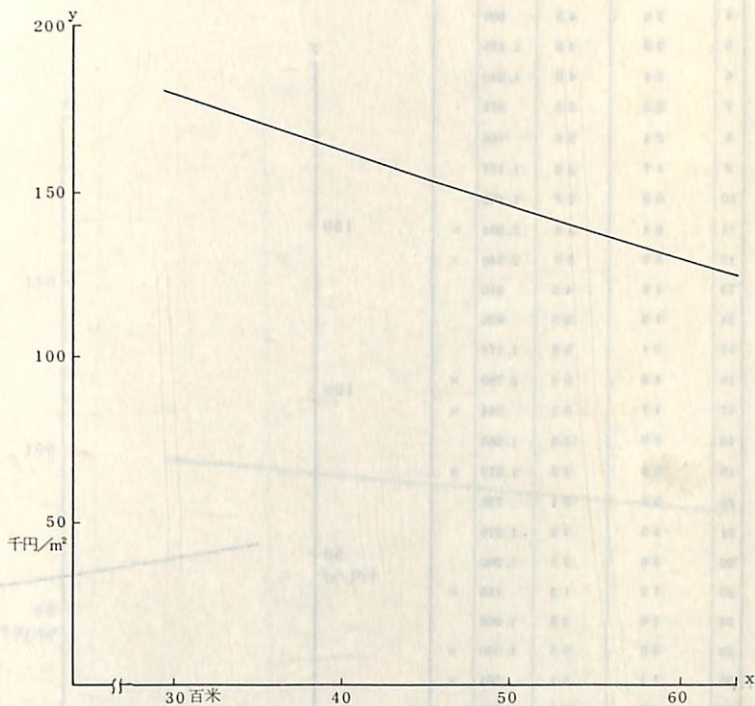
区 分	標 本 数 (A)	距 離 × 価 格			棄却標本数 (B)	抽出標本数 (A) - (B)
		平 均 M	標 準 偏 差 σ	抽 出 範 囲 M ± σ		
53年	-	-	-	-	-	-
54年	36	3,134	1,806	1,828 ~ 4,440	14	22

名古屋市（住宅地区）昭和区

番号	54年			抽出判定
	基準宅地までの距離(x)	m当りの価格(y)	X×Y	
1	50	180	9,000	
2	49	197	9,653	×
3	46	170	7,820	
4	45	180	8,100	
5	50	145	7,250	
6	47	44	2,068	×
7	46	170	7,820	
8	54	180	9,720	×
9	59	176	10,384	×
10	63	106	6,678	
11	59	172	10,148	×
12	63	106	6,678	
13	33	182	6,006	
14	32	152	4,864	
15	23	153	3,519	×
16	42	191	8,022	
17	46	130	5,980	
18	45	135	6,075	
19	46	130	5,980	
20	47	241	11,327	×
21	45	185	8,325	
22	43	158	6,794	
23	45	150	6,750	
24	45	170	7,650	
25	29	196	5,684	
26	29	170	4,930	
27	24	121	2,904	×
28	32	180	5,760	
29	32	182	5,824	
30	46	240	11,040	×
31	37	203	7,511	
32	34	170	5,780	
33	39	136	5,304	
34	33	150	4,950	
35	38	140	5,320	
36	53	160	8,480	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y=229.360-1.635x$	-0.580	29~63



標準偏差による標本の抽出

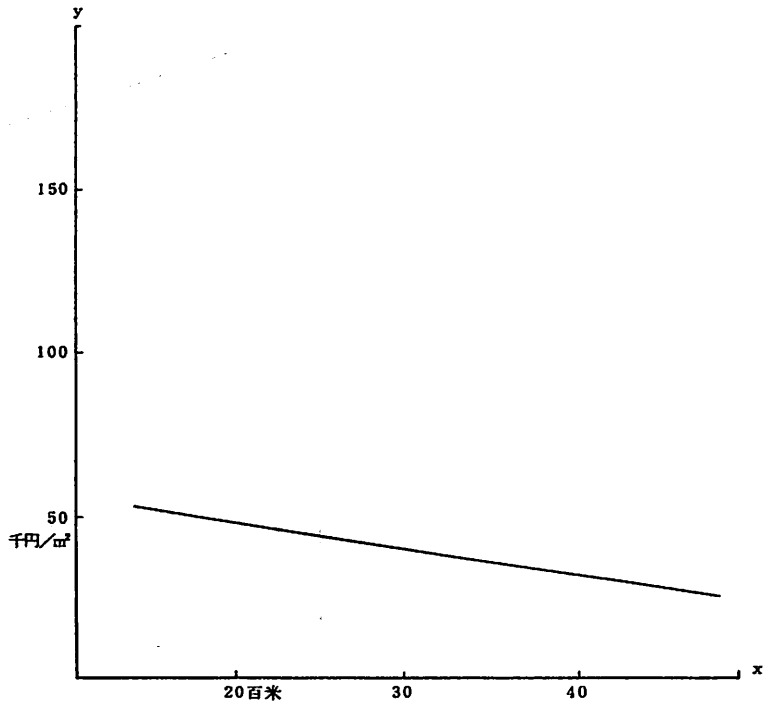
区分	標本数(A)	距離×価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A)-(B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M ± σ		
53年	—	—	—	—	—	—
54年	36	6,947	2,143	4,804~9,090	9	27

津 市 (住宅地区)

番号	54年			抽出判定
	基準宅地までの距離(x)	㎡当たり価格(y)	X×Y	
1	17	75	1,275	
2	22	70	1,540	
3	27	40	1,080	
4	20	45	900	
5	33	35	1,155	
6	31	40	1,240	
7	25	35	875	
8	21	36	756	
9	47	25	1,175	
10	55	27	1,485	
11	64	36	2,304	×
12	67	38	2,546	×
13	18	45	810	
14	15	55	825	
15	31	38	1,178	
16	46	60	2,760	×
17	17	32	544	×
18	48	35	1,680	
19	55	33	1,815	×
20	35	21	735	
21	45	35	1,575	
22	36	35	1,260	
23	12	13	156	×
24	36	28	1,008	
25	30	65	1,950	×
26	11	51	561	×
27	27	34	918	
28	15	61	915	
29	14	46	644	
30	58	22	1,276	
31	25	50	1,250	
32	9	43	387	×
33	34	28	952	
34	50	14	700	
35	45	33	1,485	
36	60	37	2,220	×

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y=65,069-0.824x$	-0.742	14~58



標準偏差による標本の抽出

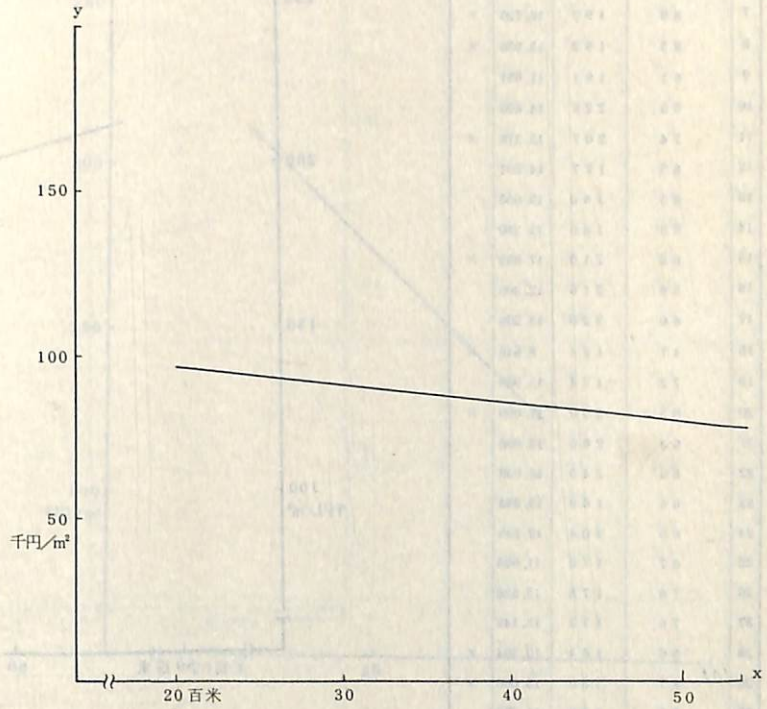
区分	標本数(A)	距離×価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A)-(B)
		平均M	標準偏差σ	抽出範囲M±σ		
53年	-	-	-	-	-	-
54年	36	1,220	987	633~1,807	10	26

大津市(住宅地区)

番号	54年			抽出判定
	基準宅地までの距離(x)	m ² 当たり価格(y)	X×Y	
1	20	88	1,760	
2	21	79	1,659	×
3	64	65	4,160	
4	30	85	2,550	
5	30	80	2,400	
6	46	78	3,588	
7	51	85	4,335	
8	50	99	4,950	×
9	63	61	3,843	
10	22	106	2,332	
11	20	91	1,820	
12	23	91	2,093	
13	20	94	1,880	
14	19	87	1,653	×
15	42	80	3,360	
16	39	88	3,432	
17	26	85	2,210	
18	61	81	4,941	×
19	68	74	5,032	×
20	70	94	6,580	×
21	27	82	2,214	
22	23	98	2,254	
23	61	85	5,185	×
24	8	113	904	×
25	43	106	4,558	
26	21	101	2,121	
27	31	131	4,061	
28	28	90	2,520	
29	56	98	5,488	×
30	30	80	2,400	
31	40	93	3,720	
32	11	89	979	×
33	43	96	4,128	
34	51	98	4,998	×
35	60	82	4,920	×
36	8	90	720	×

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y=108.018-0.550x$	-0.507	20~64



標準偏差による標本の抽出

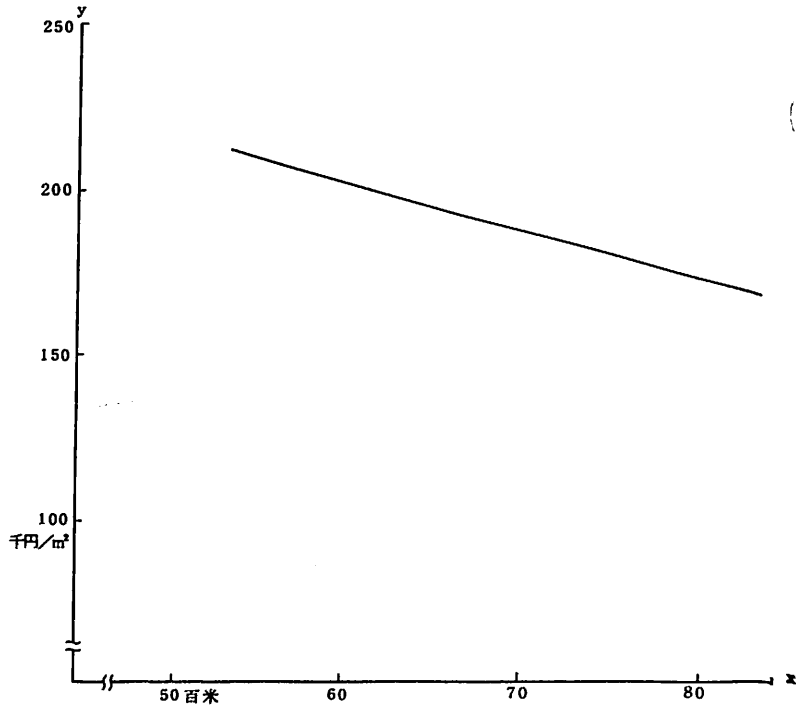
区分	標本数(A)	距離×価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A)-(B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
53年	-	-	-	-	-	-
54年	36	3,215	1,470	1,745~4,685	13	23

京 都 市 (住宅地区) 右京区

番 号	54年			抽出 判定
	基準宅地までの 距離(x)	㎡当たり 価格(y)	X×Y	
1	67	194	12,998	
2	62	202	12,524	
3	63	170	10,710	×
4	62	193	11,966	
5	72	186	13,392	
6	66	204	13,464	
7	88	190	16,720	×
8	83	192	15,936	×
9	61	191	11,651	
10	65	226	14,690	
11	74	207	15,318	×
12	83	177	14,691	
13	85	160	13,600	
14	83	160	13,280	
15	85	210	17,850	×
16	59	210	12,390	
17	60	220	13,200	
18	47	184	8,648	×
19	72	194	13,968	
20	85	200	17,000	×
21	63	200	12,600	
22	66	243	16,038	
23	65	169	10,985	
24	60	204	12,240	
25	67	178	11,926	
26	76	178	13,528	
27	76	173	13,148	
28	56	184	10,304	×
29	87	180	15,660	×
30	59	198	11,682	
31	53	206	10,918	
32	64	183	11,712	
33	59	198	11,682	
34	67	160	10,720	×
35	64	175	11,200	
36	53	170	9,010	×

回帰分析

区 分	回 帰 式	相関係数	x の範囲
54年	$y=291007-1.470x$	-0.614	53~85



標準偏差による標本の抽出

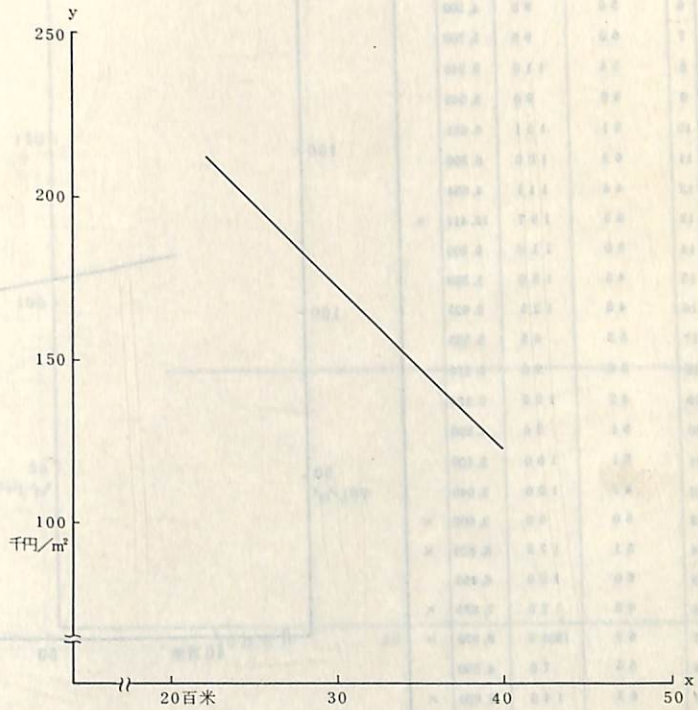
区 分	標 本 数 (A)	距 離 x 価 格			棄 却 標 本 数 (B)	抽 出 標 本 数 (A) - (B)
		平 均 値	標 準 偏 差 σ	抽 出 範 囲 $M \pm \sigma$		
53年	—	—	—	—	—	—
54年	36	12,982	2,148	10,834~15,130	11	25

大 阪 市 (住宅地区) 都島区

番 号	54年			
	基準宅地までの 距離 (x)	㎡当たり 価格 (y)	X×Y	抽出 判定
1	27	247	6,669	
2	24	257	6,168	
3	26	189	4,914	
4	23	184	4,232	
5	25	170	4,250	
6	24	91	2,184	×
7	22	145	3,190	×
8	22	200	4,400	
9	29	68	1,972	×
10	40	153	6,120	
11	33	121	3,993	
12	36	120	4,320	
13	36	75	2,700	×
14	29	233	6,757	×
15	35	129	4,515	
16	29	192	5,568	
17	33	240	7,920	×
18	30	212	6,360	
19	37	192	7,104	×
20	35	211	7,385	×
21	34	255	8,670	×
22	30	162	4,860	
23	31	173	5,363	
24	35	187	6,545	
25	29	150	4,350	
26	34	210	7,140	×
27	38	147	5,586	
28	40	115	4,600	
29	22	112	2,464	×
30	34	185	6,290	
31	35	25	875	×
32	38	117	4,446	
33	27	173	4,671	
34	37	126	4,662	
35	32	120	3,840	
36	37	142	5,254	

回帰分析

区 分	回 帰 式	相 関 係 数	x の 範 圍
54年	$y = 322565 - 4974x$	-0.688	22 ~ 40



標準偏差による標本の抽出

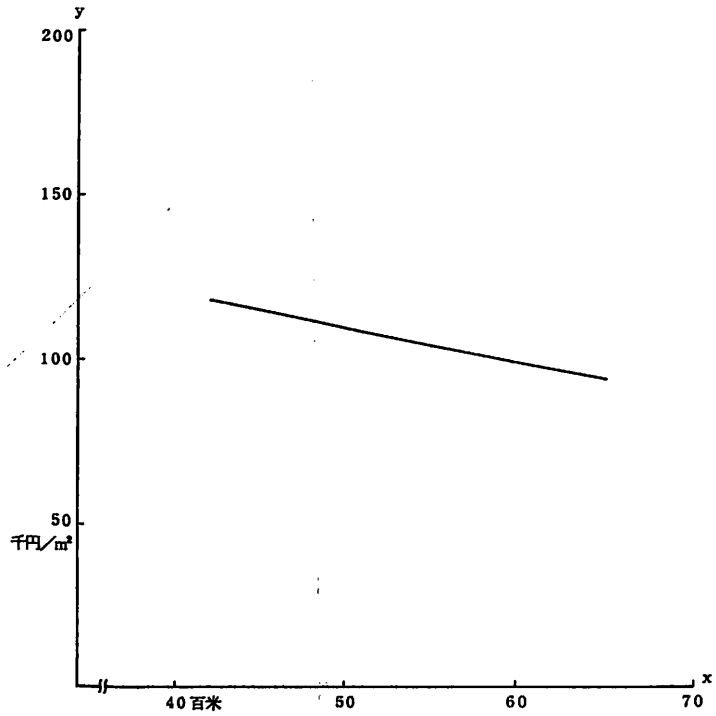
区 分	標 本 数 (A)	距 離 × 価 格			棄 却 標 本 数 (B)	抽 出 標 本 数 (A) - (B)
		平 均 M	標 準 偏 差 σ	抽 出 範 圍 $M \pm \sigma$		
53年	—	—	—	—	—	—
54年	36	5,009	1,722	3,287 ~ 6,731	12	24

神戸市(住宅地区)長田区

番 号	54年			抽出 判定
	基準宅地までの 距離(x)	坪当たり 価格(y)	X×Y	
1	44	100	4,400	
2	42	100	4,200	
3	60	99	5,940	
4	63	95	5,985	
5	54	90	4,860	
6	50	90	4,500	
7	60	95	5,700	
8	54	110	5,940	
9	56	90	5,040	
10	51	131	6,681	
11	63	100	6,300	
12	44	111	4,884	
13	63	197	12,411	×
14	50	110	5,500	
15	45	130	5,850	
16	45	125	5,625	
17	53	95	5,035	
18	56	96	5,376	
19	42	122	5,124	
20	51	96	4,896	
21	51	100	5,100	
22	42	120	5,040	
23	60	60	3,600	×
24	51	173	8,823	×
25	50	129	6,450	
26	63	125	7,875	×
27	69	130	8,970	×
28	65	70	4,550	
29	63	140	8,820	×
30	63	120	7,560	
31	53	140	7,420	
32	50	128	6,400	
33	57	120	6,840	
34	42	80	3,360	×
35	48	110	5,280	
36	42	85	3,570	×

回帰分析

区 分	回 帰 式	相 関 係 数	x の 範 囲
54年	$y = 161314 - 1022x$	-0.427	42 ~ 65



標準偏差による標本の抽出

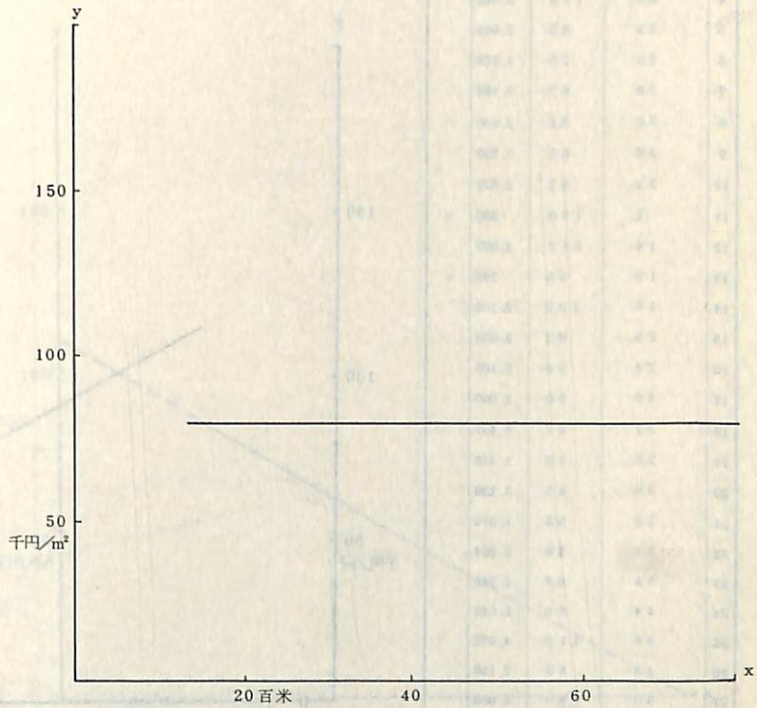
区 分	標 本 数 (A)	距 離 × 価 格			棄 却 標 本 数 (B)	抽 出 標 本 数 (A) - (B)
		平 均 M	標 準 偏 差 σ	抽 出 範 圍 $M \pm \sigma$		
53年	-	-	-	-	-	-
54年	36	5,942	1,777	4,165 ~ 7,719	8	28

奈良市（住宅地区）

番号	54年			抽出判定
	基準宅地までの距離(x)	㎡当たり価格(y)	X×Y	
1	13	77	1,001	
2	23	98	2,254	
3	40	65	2,600	
4	24	91	2,184	
5	19	11	209	×
6	15	89	1,335	
7	16	76	1,216	
8	13	80	1,040	
9	10	68	680	×
10	21	63	1,323	
11	6	70	420	×
12	19	25	475	×
13	52	77	4,004	
14	54	85	4,590	
15	60	81	4,860	
16	39	65	2,535	
17	2	334	668	×
18	52	67	3,484	
19	40	112	4,480	
20	54	65	3,510	
21	24	92	2,208	
22	64	70	4,480	
23	37	50	1,850	
24	58	70	4,060	
25	94	115	10,810	×
26	108	110	11,880	×
27	79	160	12,640	×
28	71	90	6,390	
29	83	90	7,470	
30	84	90	7,560	
31	92	96	8,832	×
32	84	90	7,560	
33	89	70	6,230	
34	93	60	5,580	
35	72	95	6,840	
36	88	85	7,480	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y = 79532 - 0.003x$	-0.006	13 ~ 93



標準偏差による標本の抽出

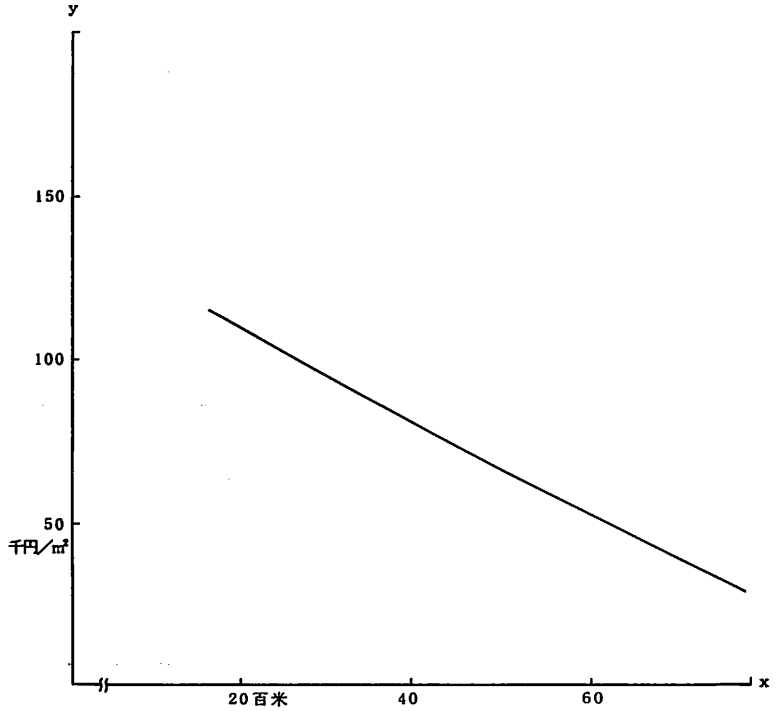
区分	標本数(A)	距離 × 価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A)-(B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M ± σ		
53年	-	-	-	-	-	-
54年	36	4,298	3,316	982 ~ 7,614	9	27

和歌山市（住宅地区）

番号	54年			抽出判定
	基準宅地までの距離(x)	㎡当たり価格(y)	X×Y	
1	36	205	7,380	×
2	32	95	3,040	
3	25	156	3,900	
4	32	120	3,840	
5	33	85	2,805	
6	25	75	1,875	
7	38	83	3,154	
8	30	88	2,640	
9	38	85	3,230	
10	32	82	2,624	
11	2	190	380	×
12	14	212	2,968	
13	12	66	792	×
14	18	122	2,196	
15	25	82	2,050	
16	24	90	2,160	
17	40	50	2,000	
18	31	47	1,457	
19	20	72	1,440	
20	38	85	3,230	
21	33	55	1,815	
22	58	38	2,204	
23	35	67	2,345	
24	44	60	2,640	
25	36	112	4,032	
26	43	50	2,150	
27	50	80	4,000	
28	63	205	12,915	×
29	36	106	3,816	
30	67	85	5,695	×
31	38	61	2,318	
32	45	59	2,655	
33	50	61	3,050	
34	48	72	3,456	
35	48	102	4,896	
36	89	45	4,005	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y = 135.435 - 1.395x$	-0.554	14 ~ 89



標準偏差による標本の抽出

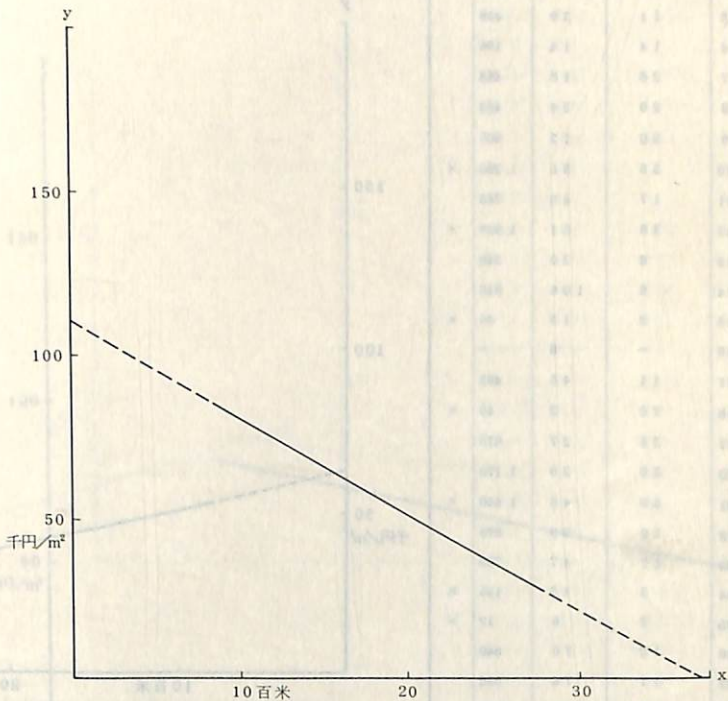
区分	標本数(A)	距離 x 価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A)-(B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M ± σ		
53年	—	—	—	—	—	—
54年	36	3,199	2,094	1,105 ~ 5,293	5	31

鳥取市（住宅地区）

番号	54年		X×Y	抽出判定
	基準宅地までの距離(x)	㎡当たり価格(y)		
1	19	63	1.197	
2	13	105	1.365	×
3	13	108	1.404	×
4	20	(57)	1.140	
5	12	(58)	696	
6	12	(60)	720	
7	12	55	660	
8	19	21	399	×
9	18	21	378	×
10	17	(57)	969	
11	23	76	1.748	×
12	21	(75)	1.575	×
13	16	(46)	736	
14	29	(55)	1.595	×
15	25	51	1.275	
16	25	46	1.150	
17	15	(50)	750	
18	28	(39)	1.092	
19	14	87	1.218	
20	17	90	1.530	×
21	11	112	1.232	
22	10	121	1.210	
23	6	(67)	402	×
24	11	133	1.463	×
25	20	(36)	720	
26	11	60	660	
27	16	61	976	
28	18	(49)	882	
29	15	37	555	×
30	26	(29)	754	
31	11	90	990	
32	8	90	720	
33	19	(35)	665	
34	15	60	900	
35	10	(51)	510	×
36	19	53	1.007	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y=110.139-2.953x$	-0.698	8~28



標準偏差による標本の抽出

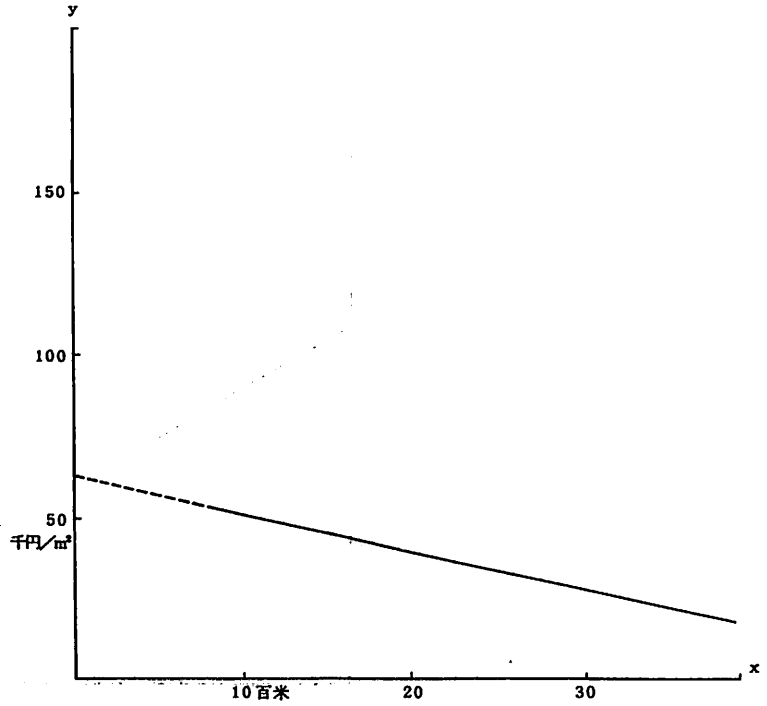
区分	標本数(A)	距離 × 価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A)-(B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M ± σ		
53年	—	—	—	—	—	—
54年	36	97.9	36.4	61.5~1,34.3	12	24

松江市(住宅地区)

番 号	54年			抽出 判定
	基準宅地まで の距離(x)	㎡当たり 価格(y)	X×Y	
1	13	80	1,040	
2	13	40	520	
3	11	16	176	×
4	12	45	540	
5	11	39	429	
6	14	14	196	
7	26	18	468	
8	20	24	480	
9	50	12	600	
10	35	36	1,260	×
11	17	45	765	
12	38	51	1,938	×
13	8	30	240	
14	8	106	848	
15	2	18	36	×
16	—	8	—	
17	11	45	495	
18	20	2	40	×
19	25	27	675	
20	30	39	1,170	
21	30	48	1,440	×
22	30	29	870	
23	17	47	799	
24	3	45	135	×
25	2	6	12	×
26	12	70	840	
27	11	76	838	
28	8	55	440	
29	10	30	300	
30	20	42	840	
31	25	30	750	
32	25	30	750	
33	60	38	2,280	×
34	10	36	360	
35	60	31	1,860	×
36	40	—	—	

回帰分析

区 分	回 帰 式	相関係数	xの範囲
54年	$y=63.068-1.185x$	-0.528	8~50



標準偏差による標本の抽出

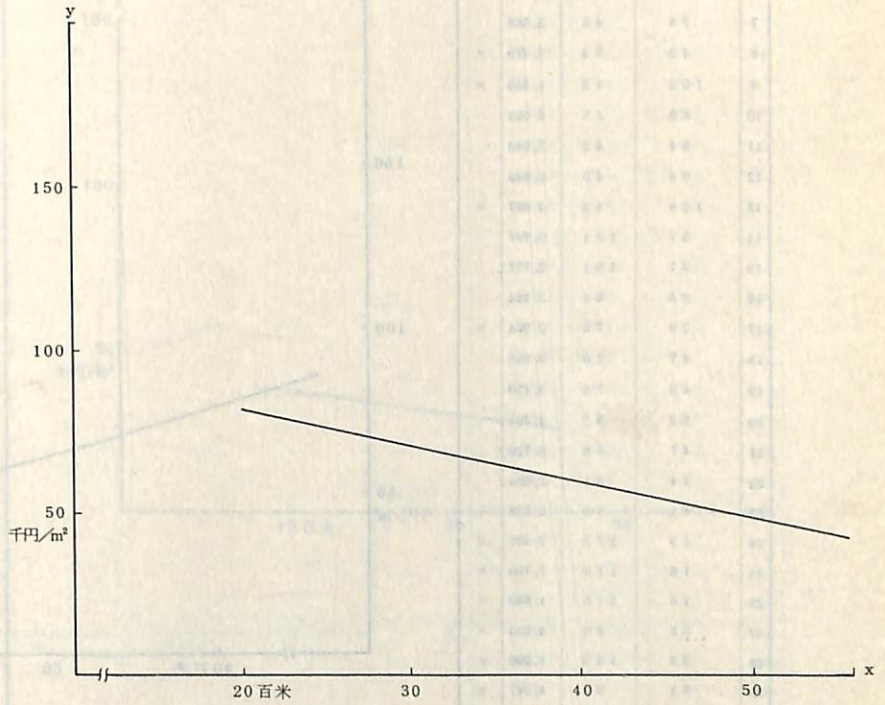
区 分	標 本 数 (A)	距 離 × 価 格			棄 却 標 本 数 (B)	抽 出 標 本 数 (A)-(B)
		平 均 M	標 準 偏 差 σ	拍 出 範 囲 M ± σ		
53年	—	—	—	—	—	—
54年	34	718	53.5	183~1,253	10	24

岡山市（住宅地区）

番号	54年			抽出判定
	基準宅地までの距離(x)	㎡当たり価格(y)	X×Y	
1	23	10	230	×
2	35	61	2,135	
3	26	82	2,132	
4	34	61	2,074	
5	46	41	1,886	
6	25	99	2,475	
7	20	80	1,600	
8	26	85	2,210	
9	22	84	1,848	
10	26	54	1,404	×
11	47	56	2,632	
12	47	51	2,397	
13	44	53	2,332	
14	34	54	1,836	
15	63	45	2,835	
16	69	48	3,312	×
17	72	50	3,600	×
18	24	85	2,040	
19	24	57	1,368	×
20	24	61	1,464	×
21	25	55	1,375	×
22	50	45	2,250	
23	59	47	2,773	
24	45	56	2,520	
25	26	42	1,092	×
26	66	45	2,970	
27	59	47	2,773	
28	63	52	3,276	×
29	77	42	3,234	×
30	44	48	2,112	
31	66	42	2,772	
32	14	45	630	×
33	66	51	3,366	×
34	75	42	3,150	×
35	61	54	3,294	×
36	52	46	2,392	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y = 103.515 - 1.032x$	-0.871	2.0 ~ 6.6



標準偏差による標本の抽出

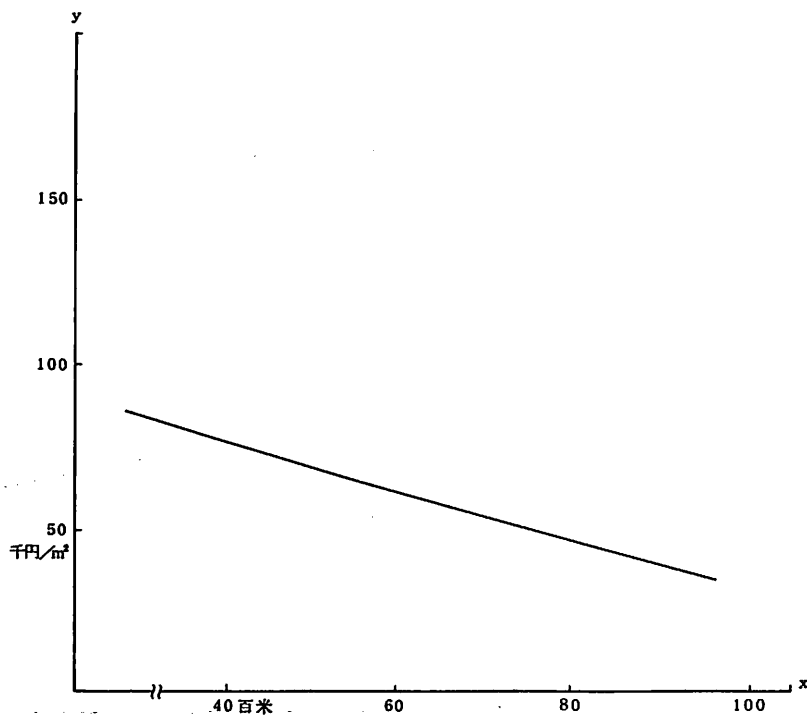
区分	標本数(A)	距離 × 価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A) - (B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M ± σ		
53年	-	-	-	-	-	-
54年	36	2,272	782	1,490 ~ 3,054	14	22

広島市(住宅地区)

番号	54年			抽出判定
	基準宅地までの距離(x)	坪当たり価格(y)	X×Y	
1	24	91	2,184	×
2	45	76	3,420	
3	46	68	3,128	
4	42	70	2,940	
5	64	57	3,648	
6	57	45	2,565	
7	78	46	3,588	
8	43	53	2,279	×
9	102	43	4,386	×
10	89	45	4,005	
11	94	42	3,948	
12	96	40	3,840	
13	109	43	4,687	×
14	37	101	3,737	
15	37	101	3,737	
16	28	88	2,464	
17	29	76	2,204	×
18	47	78	3,666	
19	45	76	3,420	
20	52	52	2,704	
21	47	58	2,726	
22	44	61	2,684	
23	41	58	2,378	×
24	19	123	2,337	×
25	16	110	1,760	×
26	16	115	1,840	×
27	53	80	4,240	×
28	32	155	4,960	×
29	51	97	4,947	×
30	29	80	2,320	×
31	22	96	2,112	×
32	44	80	3,520	
33	51	67	3,417	
34	55	83	4,565	×
35	74	46	3,404	
36	96	40	3,840	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y = 107.114 - 0.752x$	-0.835	28 ~ 96



標準偏差による標本の抽出

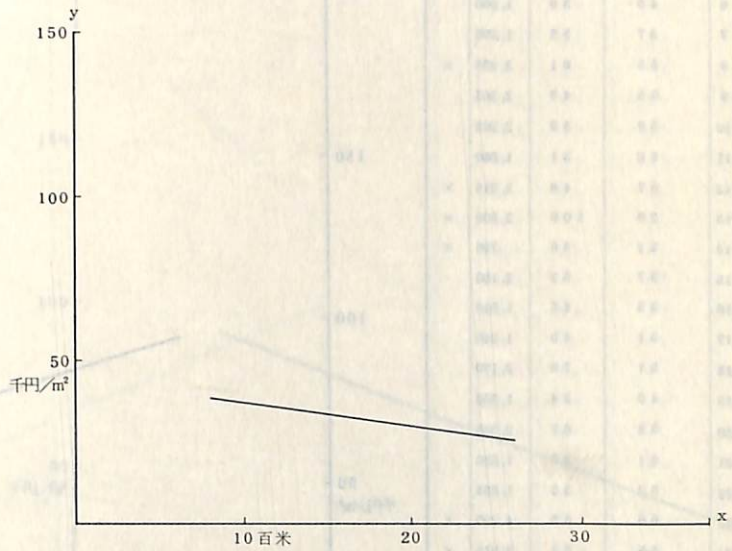
区分	標本数(A)	距離×価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A)-(B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 $M \pm \sigma$		
53年	—	—	—	—	—	—
54年	36	8,267	891	2,386 ~ 4,148	15	21

山口市(住宅地区)

番号	54年			
	基準宅地までの距離(x)	m当たり価格(y)	X×Y	抽出判定
1	2.2	3.0	660	
2	1.8	3.4	612	
3	2.6	2.3	598	
4	9	3.2	288	
5	8	2.7	216	×
6	8	4.0	320	
7	2.6	3.6	936	×
8	1.1	1.6	176	×
9	1.1	2.4	264	
10	1.1	1.8	198	×
11	1.0	2.8	280	
12	5	3.3	165	×
13	1.3	4.1	533	
14	3.0	2.5	750	×
15	8	1.6	128	×
16	1.0	1.5	150	×
17	2.0	3.3	660	
18	6	1.5	90	×
19	2.5	2.6	650	
20	1.0	2.1	210	×
21	1.1	5.7	627	
22	7	2.9	203	×
23	9	4.0	360	
24	2.0	3.0	600	
25	2.5	3.2	800	×
26	1.5	3.7	555	
27	1.8	4.3	774	×
28	2.5	3.5	875	×
29	1.6	4.2	672	
30	2.0	4.0	800	×
31	8	5.5	440	
32	1.1	3.1	341	
33	1.0	2.5	250	
34	2.5	2.6	650	
35	2.5	2.1	525	
36	1.1	2.5	275	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y = 44.783 - 0.744x$	-0.485	8 ~ 26



標準偏差による標本の抽出

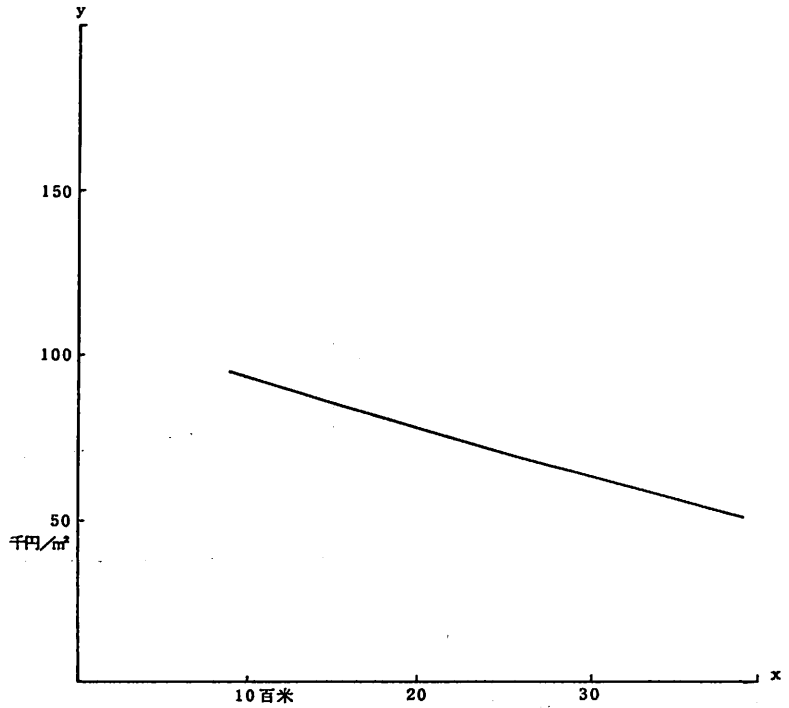
区分	標本数(A)	距離 × 価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A) - (B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M ± σ		
53年	-	-	-	-	-	-
54年	36	462	242	220 ~ 704	15	21

徳島市(住宅地区)

番 号	54年			抽出 判定
	基準宅地までの 距離(x)	㎡当たり 価格(y)	X×Y	
1	30	60	1,800	
2	22	60	1,320	
3	27	75	2,025	
4	33	35	1,155	
5	27	45	1,215	
6	40	39	1,560	
7	37	35	1,295	
8	55	61	3,355	×
9	55	43	2,365	
10	58	39	2,262	
11	60	31	1,860	
12	67	48	3,216	×
13	29	100	2,900	×
14	22	36	796	×
15	37	59	2,183	
16	33	46	1,518	
17	31	40	1,240	
18	31	70	2,170	
19	40	34	1,360	
20	38	67	2,546	
21	51	30	1,530	
22	53	35	1,855	
23	66	65	4,290	×
24	55	53	2,915	×
25	7	120	840	×
26	23	62	1,426	
27	9	121	1,089	
28	15	121	1,815	
29	20	98	1,960	
30	15	65	975	×
31	6	79	474	×
32	20	97	1,940	
33	27	50	1,350	
34	16	70	1,120	
35	38	46	1,748	
36	65	57	3,705	×

回帰分析

区 分	回 帰 式	相関係数	x の範囲
54年	$y=107.510-1.478x$	-0.765	9~60



標準偏差による標本の抽出

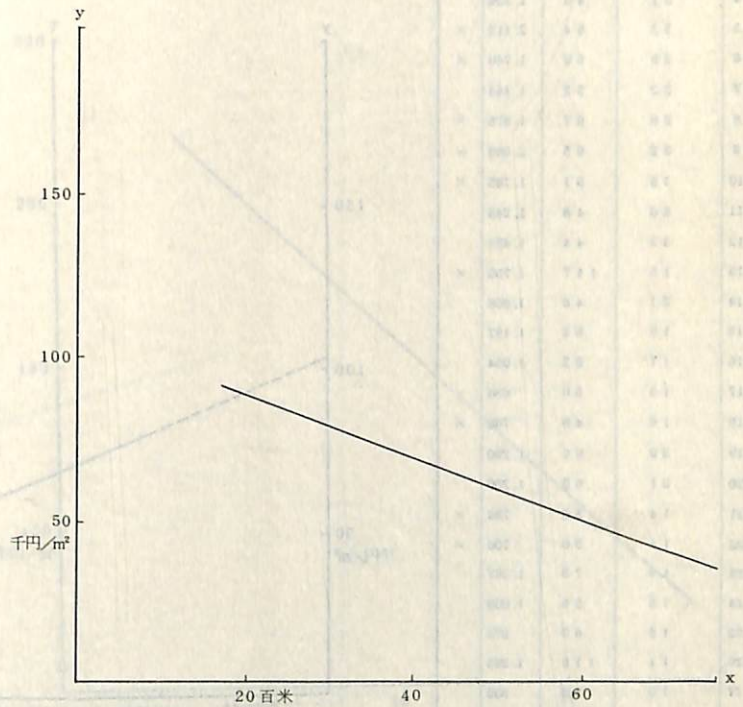
区 分	標 本 数 (A)	距 離 × 価 格			棄 却 標 本 数 (B)	抽 出 標 本 数 (A)-(B)
		平 均 M	標 準 偏 差 σ	抽 出 範 囲 M ± σ		
53年	—	—	—	—	—	—
54年	36	1,866	844	1,022~2,710	10	26

高松市(住宅地区)

番号	54年			抽出判定
	基準宅地までの距離(x)	㎡当たり価格(y)	X×Y	
1	25	75	1,875	
2	25	54	1,350	×
3	23	58	1,334	×
4	25	21	525	×
5	12	300	3,600	×
6	17	91	1,547	×
7	22	93	2,046	
8	21	80	1,680	
9	16	75	1,200	×
10	17	115	1,955	
11	16	100	1,600	×
12	23	95	2,185	
13	47	62	2,914	
14	28	80	2,240	
15	39	85	3,315	
16	34	80	2,720	
17	35	69	2,415	
18	40	54	2,160	
19	38	56	2,128	
20	42	60	2,520	
21	27	85	2,295	
22	49	60	2,940	
23	33	65	2,145	
24	48	70	3,360	
25	65	50	3,250	
26	75	45	3,375	
27	80	40	3,200	
28	55	55	3,025	
29	58	52	3,016	
30	55	51	2,805	
31	57	51	2,907	
32	70	60	4,200	×
33	72	65	4,680	×
34	66	61	4,026	×
35	52	45	2,340	
36	59	45	2,655	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y = 107.505 - 0.958x$	-0.864	17 ~ 80



標準偏差による標本の抽出

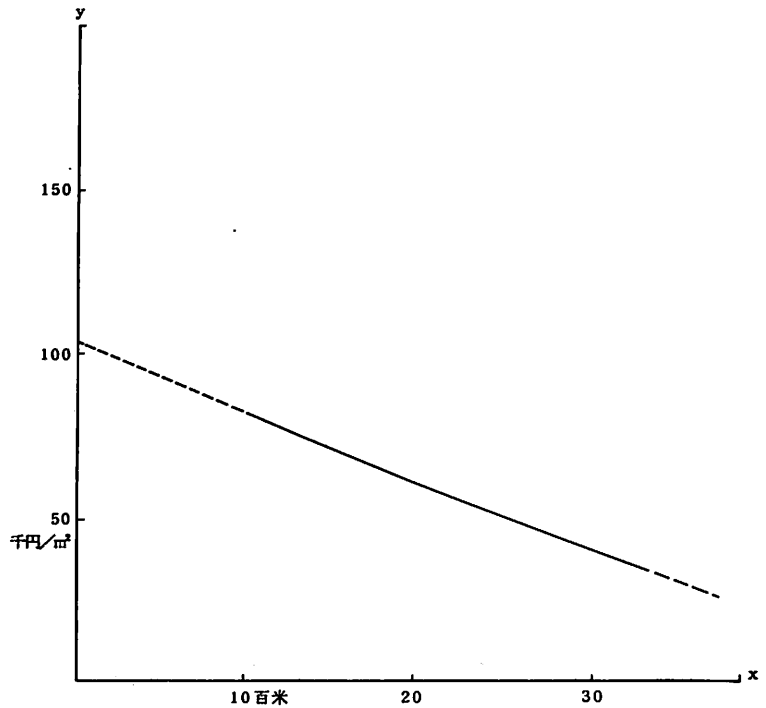
区分	標本数(A)	距離 × 価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A) - (B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M ± σ		
53年	-	-	-	-	-	-
54年	36	2,542	878	1,664 ~ 3,420	10	26

松山市(住宅地区)

番号	54年			抽出判定
	基準宅地までの距離(x)	㎡当たり価格(y)	X×Y	
1	26	52	1,352	
2	25	53	1,325	
3	28	55	1,540	
4	31	46	1,426	
5	33	64	2,112	×
6	29	60	1,740	×
7	22	52	1,144	
8	28	67	1,876	×
9	32	65	2,080	×
10	35	51	1,785	×
11	26	48	1,248	
12	33	44	1,452	
13	15	117	1,755	×
14	21	48	1,008	
15	19	63	1,197	
16	17	62	1,054	
17	13	50	650	×
18	16	48	768	×
19	20	60	1,200	
20	21	60	1,260	
21	14	56	784	×
22	14	50	700	×
23	19	73	1,387	
24	18	56	1,008	
25	15	65	975	
26	11	115	1,265	
27	10	93	930	
28	11	58	638	×
29	18	49	882	
30	21	48	1,008	
31	23	60	1,380	
32	18	50	900	
33	30	62	1,860	×
34	26	47	1,222	
35	34	58	1,972	×
36	28	45	1,260	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y=103.937-2.110x$	-0.742	10~33



標準偏差による標本の抽出

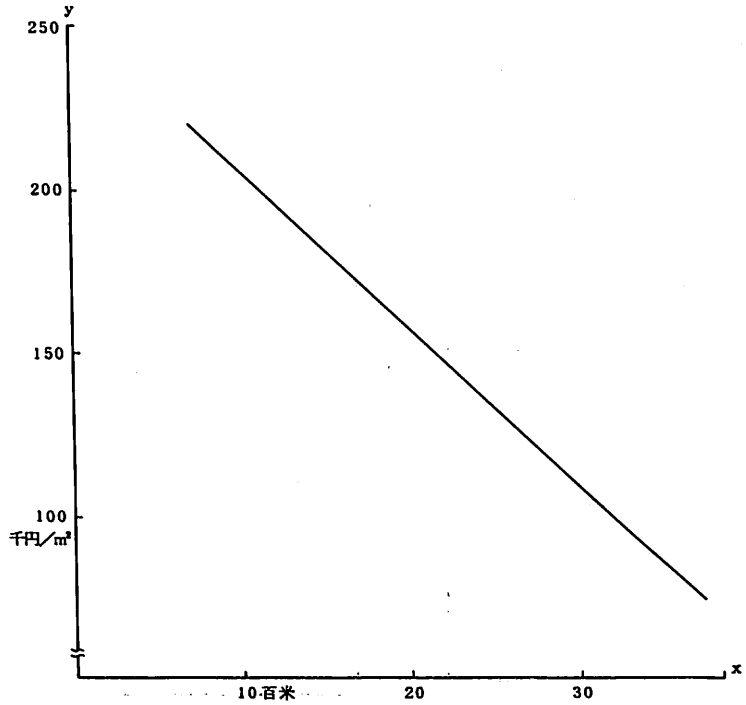
区分	標本数(A)	距離×価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A)-(B)
		平均M	標準偏差σ	抽出範囲M±σ		
53年	-	-	-	-	-	-
54年	36	1,282	402	880~1,684	13	23

高知市(住宅地区)

番号	54年		X×Y	抽出判定
	基準宅地までの距離(x)	㎡当たり価格(y)		
1	35	92	3,220	
2	37	76	2,812	
3	9	249	2,241	
4	13	214	2,782	
5	8	187	1,496	×
6	8	190	1,520	×
7	12	181	2,172	
8	11	182	2,002	
9	16	189	3,024	
10	17	155	2,635	
11	15	165	2,475	
12	16	166	2,656	
13	18	181	3,258	
14	16	90	1,440	×
15	10	183	1,830	
16	14	213	2,982	
17	15	168	2,520	
18	5	300	1,500	×
19	13	362	4,706	×
20	7	247	1,729	
21	10	190	1,900	
22	9	235	2,115	
23	18	242	4,356	×
24	11	140	1,540	×
25	9	211	1,899	
26	9	237	2,133	
27	16	211	3,376	
28	7	198	1,386	×
29	14	211	2,954	
30	16	200	3,200	
31	13	190	2,470	
32	14	175	2,450	
33	8	166	1,328	×
34	14	166	2,324	
35	21	247	5,187	×
36	14	165	2,310	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y=260.628-5.024x$	-0.864	7~37



標準偏差による標本の抽出

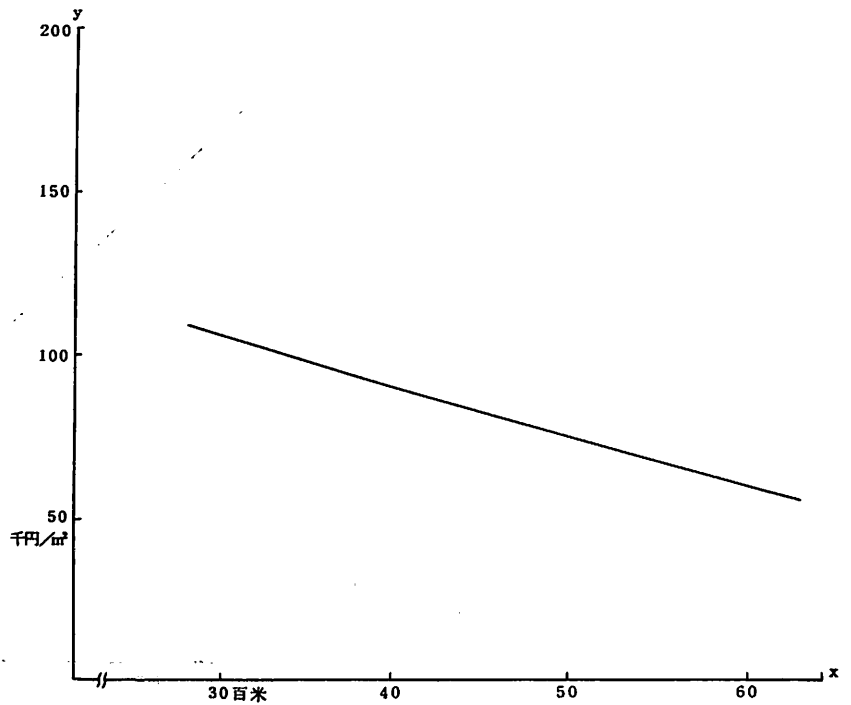
区分	標本数(A)	距離×価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A-B)
		平均M	標準偏差σ	抽出範囲M±σ		
53年	-	-	-	-	-	-
54年	36	2,498	897	1,601~3,395	10	26

福岡市(住宅地区)

番 号	54年		X×Y	抽出 符定
	基準宅地まで の距離(x)	㎡当たり 価格(y)		
1	34	81	2,754	×
2	57	75	4,275	×
3	37	75	2,775	×
4	31	103	3,193	
5	53	72	3,816	
6	53	70	3,710	
7	56	69	3,864	
8	32	69	2,208	×
9	57	67	3,819	
10	49	70	3,430	
11	50	72	3,600	
12	52	75	3,900	
13	53	75	3,975	
14	50	66	3,300	
15	30	110	3,300	
16	38	85	3,230	
17	40	82	3,280	
18	27	90	2,430	×
19	30	105	3,150	
20	38	71	2,698	×
21	29	100	2,900	
22	46	80	3,680	
23	33	73	2,409	×
24	26	106	2,756	×
25	28	137	3,836	
26	30	106	3,180	
27	37	90	3,330	
28	32	101	3,232	
29	48	85	4,080	
30	43	100	4,300	×
31	59	90	5,310	×
32	58	90	5,220	×
33	39	90	3,510	
34	63	65	4,095	
35	57	63	3,591	
36	61	77	4,697	×

回帰分析

区 分	回 帰 式	相関係数	xの範囲
54年	$y = 151.954 - 1.531x$	-0.909	28~63



標準偏差による標本の抽出

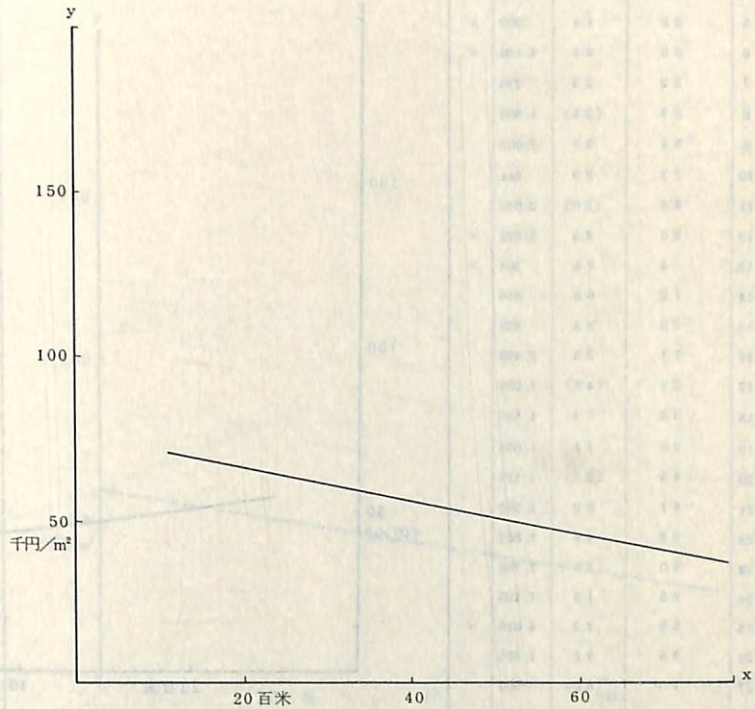
区 分	標 本 数 (A)	距 離 × 価 格			棄 却 標 本 数 (B)	抽 出 標 本 数 (A) - (B)
		平 均 M	標 準 偏 差 σ	抽 出 範 圍 M ± σ		
53年	-	-	-	-	-	-
54年	36	3,523	7.03	2,820~4,226	12	24

長崎市(住宅地区)

番号	54年			抽出判定
	基準宅地までの距離(x)	㎡当たり価格(y)	X×Y	
1	18	(60)	1,080	
2	17	18	306	×
3	11	280	3,080	
4	23	(45)	1,035	
5	46	76	3,496	
6	40	(54)	2,160	
7	46	60	2,760	
8	29	49	1,421	
9	84	(54)	4,536	×
10	82	(54)	4,428	×
11	67	45	3,015	
12	86	46	3,956	
13	12	(61)	732	
14	20	73	1,460	
15	19	(24)	456	
16	24	(45)	1,080	
17	37	(61)	2,257	
18	32	30	960	
19	54	(40)	2,160	
20	43	56	2,408	
21	59	(45)	2,655	
22	60	48	2,880	
23	75	(40)	3,000	
24	66	(54)	3,564	
25	22	(45)	990	
26	27	12	324	×
27	15	32	480	
28	15	(36)	540	
29	35	(75)	2,625	
30	43	12	516	
31	32	(68)	2,176	
32	30	(42)	1,260	
33	78	152	11,856	×
34	69	(54)	3,726	
35	83	(36)	2,988	
36	75	43	3,225	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y = 77,500 - 0.519x$	-0.264	11 ~ 86



標準偏差による標本の抽出

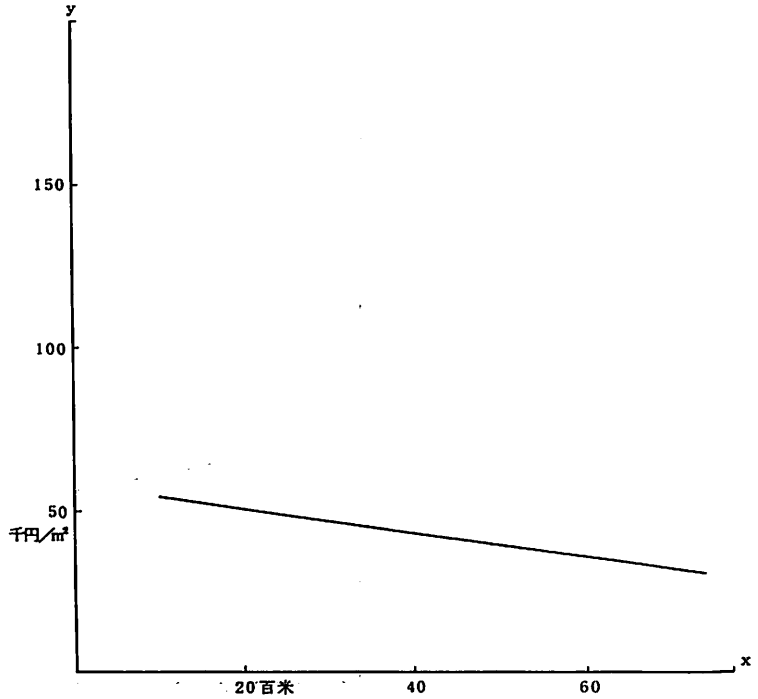
区分	標本数(A)	距離 × 価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A) - (B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 $M \pm \sigma$		
53年	—	—	—	—	—	—
54年	36	2,378	2,015	363 ~ 4,393	5	31

熊本市(住宅地区)

番号	54年			抽出判定
	基準宅地までの距離(x)	㎡当たり価格(y)	X×Y	
1	70	17	1,190	
2	45	50	2,250	
3	65	(50)	3,250	
4	33	41	1,353	
5	28	14	392	×
6	65	64	4,160	×
7	32	23	736	
8	53	(35)	1,855	
9	54	38	2,052	
10	23	28	644	
11	68	(30)	2,040	
12	85	45	3,825	×
13	4	76	304	×
14	12	68	816	
15	25	33	825	
16	71	35	2,485	
17	23	(45)	1,035	
18	35	53	1,855	
19	38	41	1,558	
20	45	(25)	1,125	
21	47	29	1,363	
22	38	49	1,862	
23	50	35	1,750	
24	75	15	1,125	
25	55	73	4,015	×
26	25	75	1,875	
27	10	(60)	600	
28	23	57	1,311	
29	13	63	819	
30	55	(50)	2,750	
31	80	115	9,200	×
32	50	30	1,500	
33	82	45	3,690	×
34	45	54	2,430	
35	90	(35)	3,150	
36	85	(36)	3,060	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y = 58551 - 0384x$	-0557	10~90



標準偏差による標本の抽出

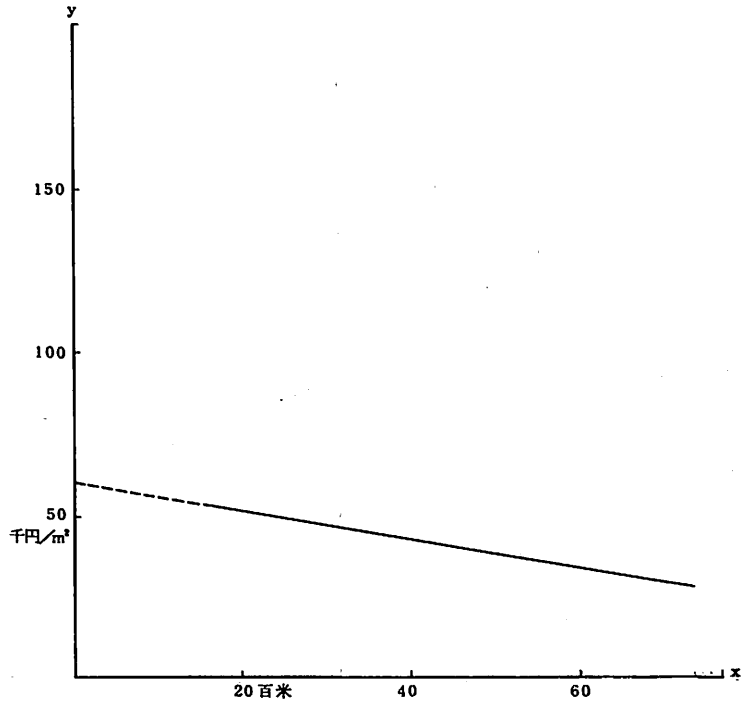
区分	標本数(A)	距離×価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A)-(B)
		平均M	標準偏差σ	抽出範囲M±σ		
53年	-	-	-	-	-	-
54年	36	2,063	1,596	467~3,659	7	29

大分市（住宅地区）

番号	54年			抽出判定
	基準宅地までの距離(x)	坪当たり価格(y)	X×Y	
1	11	85	935	×
2	51	25	1,275	
3	57	30	1,710	
4	53	27	1,431	
5	109	24	2,616	×
6	63	27	1,701	
7	95	19	1,805	
8	99	17	1,683	
9	84	18	1,512	
10	13	75	975	×
11	11	96	1,056	×
12	15	80	1,200	
13	35	55	1,925	
14	57	36	2,052	
15	60	27	1,620	
16	72	27	1,944	
17	56	27	1,512	
18	139	20	2,780	×
19	122	10	1,220	
20	148	19	2,812	×
21	144	18	2,592	×
22	14	60	840	×
23	88	25	2,200	
24	28	30	840	×
25	144	18	2,592	×
26	35	26	910	×
27	48	45	2,160	
28	101	17	1,717	
29	80	18	1,440	
30	155	21	3,255	×
31	33	30	990	×
32	158	16	2,528	×
33	125	20	2,500	×
34	127	19	2,413	
35	130	19	2,470	×
36	105	20	2,100	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y=61094-0.445x$	-0.814	15~127



標準偏差による標本の抽出

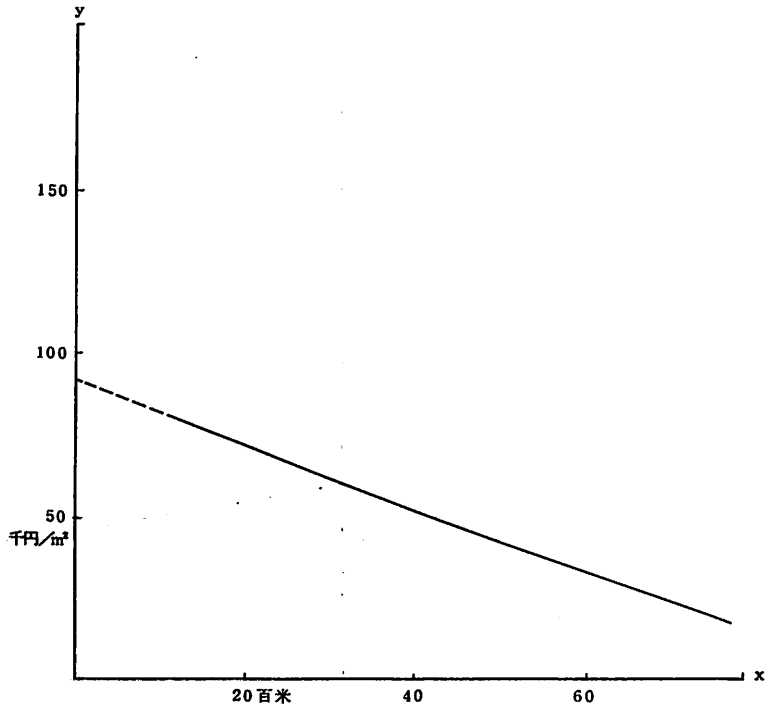
区分	標本数(A)	距離×価格			棄却標本数(B)	抽出標本数(A-B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
53年	-	-	-	-	-	-
54年	36	1,814	647	1,167~2,461	16	20

宮 崎 市 (住宅地区)

番 号	54年			抽出 判定
	基準宅地までの 距離 (x)	㎡当たり 価格 (y)	X×Y	
1	13	57	741	
2	15	85	1,275	
3	19	80	1,520	
4	18	76	1,368	
5	26	64	1,664	
6	29	67	1,943	
7	41	45	1,845	
8	35	16	560	×
9	27	50	1,350	
10	38	48	1,824	
11	25	48	1,200	
12	41	45	1,845	
13	11	72	792	
14	14	106	1,484	
15	15	76	1,140	
16	20	71	1,420	
17	32	60	1,920	
18	26	57	1,482	
19	35	50	1,750	
20	48	45	2,160	
21	19	76	1,444	
22	19	45	855	
23	26	43	1,118	
24	53	42	2,226	
25	14	75	1,050	
26	11	112	1,232	
27	18	70	1,260	
28	17	91	1,547	
29	19	82	1,558	
30	15	84	1,260	
31	26	91	2,366	
32	150	43	6,450	×
33	35	68	2,380	
34	41	43	1,763	
35	12	43	516	×
36	84	26	2,100	

回帰分析

区 分	回 帰 式	相関係数	xの範囲
54年	$y=91317-0.971x$	-0.728	11~84



標準偏差による標本の抽出

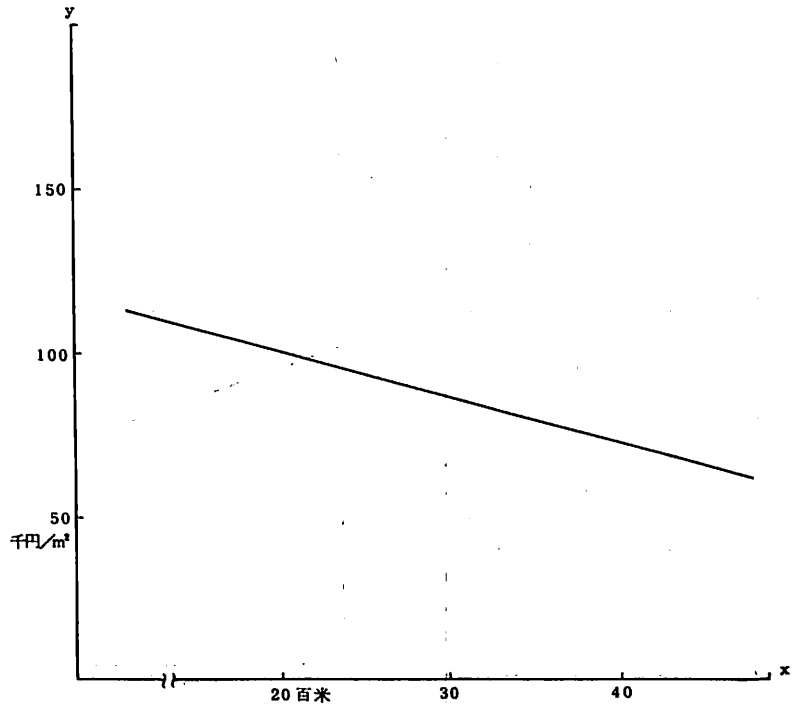
区 分	標 本 数 (A)	距 離 × 價 格			棄 却 標 本 数 (B)	抽 出 標 本 数 (A)-(B)
		平 均 M	標 準 偏 差 σ	抽 出 範 圍 ±σ		
53年	-	-	-	-	-	-
54年	36	1,622	9.41	681~2,563	3	33

鹿児島市（住宅地区）

番 号	54年			抽出 判定
	基本宅地まで の距離(x)	㎡当たり 価格(y)	X×Y	
1	22	82	1,804	
2	16	(90)	1,440	
3	18	(90)	1,620	
4	19	(100)	1,900	
5	6	90	540	×
6	52	30	1,560	
7	50	48	2,400	
8	23	69	1,587	
9	3	71	213	×
10	35	(75)	2,625	
11	35	(60)	2,100	
12	50	(75)	3,750	
13	23	118	2,714	
14	6	121	726	×
15	11	(110)	1,210	
16	23	78	1,794	
17	17	78	1,326	
18	40	91	2,640	
19	36	83	2,988	
20	42	(110)	4,620	
21	47	112	5,264	×
22	18	(90)	1,620	
23	41	106	4,346	
24	18	(75)	1,350	
25	54	(200)	10,800	×
26	19	180	3,420	
27	48	120	5,760	×
28	17	166	2,822	
29	21	(170)	3,570	
30	35	59	2,065	
31	18	(180)	3,240	
32	4	(130)	520	×
33	19	167	3,173	
34	57	115	6,555	×
35	30	(120)	3,600	
36	40	(60)	2,400	

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	xの範囲
54年	$y=149.151-1.797x$	-0.530	11~52



標準偏差による標本の抽出

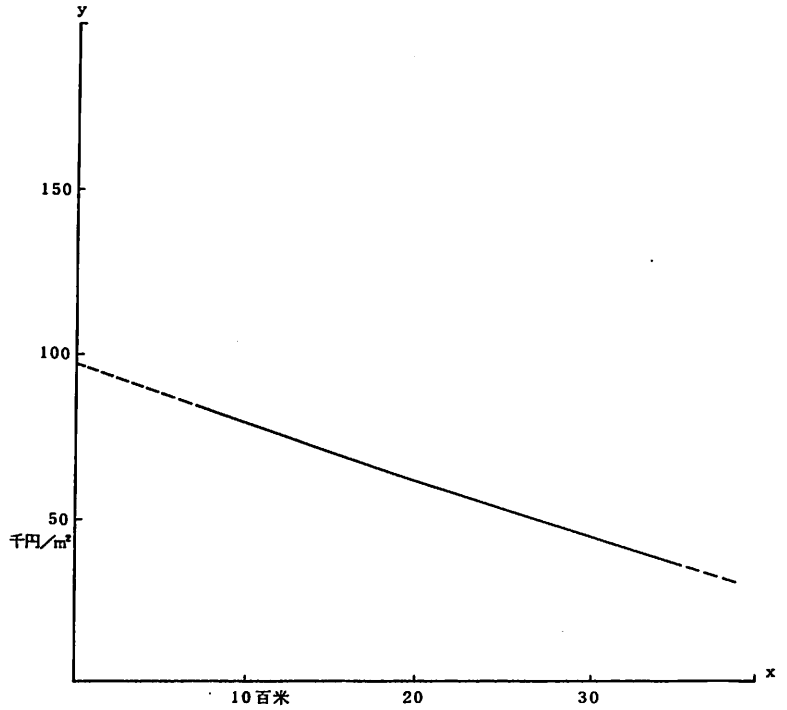
区 分	標本数(A)	距離×価格			棄却標本数 (B)	抽出標本数 (A)-(B)
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
53年	-	-	-	-	-	-
54年	36	2,807	1,987	820~4,794	8	28

那 覇 市 (住宅地区)

番 号	54年			抽出 判定
	基準宅地までの 距離 (x)	㎡当たり 価格 (y)	X×Y	
1	15	60	900	
2	31	39	1,209	
3	18	45	810	
4	35	52	1,820	×
5	21	34	714	×
6	22	47	1,034	
7	35	39	1,365	
8	35	46	1,610	
9	35	48	1,680	
10	35	45	1,575	
11	29	38	1,102	
12	35	37	1,295	
13	27	57	1,539	
14	41	70	2,870	×
15	25	54	1,350	
16	30	30	900	
17	33	58	1,914	×
18	21	40	840	
19	23	62	1,426	
20	24	60	1,440	
21	33	39	1,287	
22	50	37	1,850	×
23	22	32	704	×
24	30	44	1,320	
25	13	73	949	
26	15	75	1,125	
27	5	105	525	×
28	18	136	2,448	×
29	7	119	833	
30	16	60	960	
31	10	60	600	×
32	20	73	1,460	
33	7	44	308	×
34	27	50	1,350	
35	25	40	1,000	
36	26	54	1,404	

回帰分析

区 分	回 帰 式	相関係数	x の範囲
54年	$y=97.042-1.762x$	-0.763	7~35



標準偏差による標本の抽出

区 分	標 本 数 (A)	距 離 × 価 格			棄却標本数 (B)	抽出標本数 (A) - (B)
		平 均 M	標 準 偏 差 σ	抽 出 範 囲 M ± σ		
53年	-	-	-	-	-	-
54年	36	1,264	511	753~1,775	10	26

付 属 資 料

1. 都市別個別的要因別の売買実例件数, 平均価額及び指数…
2. 県庁所在市の地価動向の概況 (昭 5 4 年) ……………

1 都市別個別的要因別の売買実例件数, 平均価額及び指数

(附表の説明)

(1) 附1表 売買実例地状況区分表 (件数)

各事項別にそれぞれの区分に該当する調査件数を都市別に集計した個表である。都市合計件数と併せて、参考のため、その構成比を添記した。

(2) 附2表 売買実例地状況区分表 (平均価額)

各事項別にそれぞれの区分に該当する売買実例価額 (単位: 千円/㎡) の合計額を上記件数で除して得た平均価額を都市別に記載した個表である。全都市「平均」欄は、各区分に該当する売買実例価額の合計額を上記都市合計件数で除して得た価額である。参考に、全調査件数に係る全都市平均価額 (商業地=298千円, 住宅地=82.9千円) を100とした指数を、全都市「指数」欄に掲げた。

(3) 附3表 売買実例地状況区分表 (平均価額指数)

都市別の欄は、各都市ごとの平均価額を100として、各区分別の上記の平均価額を指数化したものであり、全都市「平均」欄は、当該各都市の指数の総数を、該当都市数で除して得た数値である。

売買実例地状況区分表 (件数)

(商業地区) (1)

(単位: 件)

都府	道県	指定市名	地 形			面地の形状			接面道路の条件						正面路線の状況			
			台地	平地	傾斜地	整形	不整形	不明	一方	四方	二方	三方	四方	百地	袋地	所有形態		
																公道	私道	
1	北海道	札幌市		15		15			13	2							15	
2		青森市		15		14	1		11	4							15	
3		岩手県		13		13			9	3	1						13	
4		宮城県		15		15			11	4							15	
5		秋田県		15		14	1		13	2							13	2
6		山形県		15		13		2	13		2						15	
7		福島県		15		12	3		9	5			1				15	
8		茨城県		15		15			9	2	4						15	
9		栃木県		15		14	1		12	2	1						15	
10		群馬県		15		13		2	9	4		2					15	
11		埼玉県		15		15			12	2		1					15	
12		千葉県		15		15			10	3	1	1					15	
13		東京都		15		15			13		1			1			15	
14		神奈川県	2	13		13		2	10	4	1						15	
15		新潟県		15		13	2		12		2				1		14	1
16		富山県		15		14	1		13	2							15	
17		石川県		15		15			11		4						14	1
18		福井県		15		15			13	2							15	
19		山梨県		15		14	1		12	2				1			15	
20		長野県		15		13	2		10	5							15	
21		岐阜県		15		15			12	2	1						14	1
22		静岡県		15		15			12		2			1			15	
23		愛知県		14		14			9	3					2		14	
24		三重県		15		15			7	5	3						15	
25		滋賀県		15		15			14	1							15	
26		京都府		15		15			11	3				1			15	
27		大阪府		15		15			10	5							15	
28		兵庫県		13	2	15			9	5		1					15	
29		奈良県		9		8	1		8					1			9	
30		和歌山県		15		14	1		12		1	2					14	1
31		鳥取県		15		15			12		3						15	
32		島根県		2		2			8								2	
33		岡山県		15		15			8	7							15	
34		広島県		15		14	1		13	2							15	
35		山口県		15		15			11	1	3						15	
36		徳島県		15		15			13		2						15	
37		香川県		15		15			14	1							15	
38		愛媛県		15		12		3	12	2	1						15	
39		高知県		15		14	1		12	1	2						15	
40		福岡県		15		15			13	2							15	
41		佐賀県		15		13	2		12	2	1						15	
42		長崎県		14	1	14	1		13	1	1						15	
43		熊本県		15		13		2	14		1						15	
44		大分県		15		13		2	11	2	2						15	
45		宮崎県		15		11	4		12	2	1						15	
46		鹿児島県		15		15			10	4	1						15	
47		沖縄県		15		15			9		6	1					15	
		平均		0.3	99.3	0.4	94.7	8.4	1.9	76.1	14.5	6.9	1.2	0.2	0.7	0.4	99.1	0.9
		合計		2	678	3	647	23	13	520	199	47	8	1	5	3	677	6

(商業地区)(2)

(単位:件)

都府県	道	指定市名	正面路線の状況												
			舗装の状況		歩道の有無			幅員						交通量	
			有	無	有	無	不明	4m未満	4m以上 6m未満	6m以上 9m未満	9m以上 12m未満	12m以上 18m未満	18m以上	多い	やや多い
1	北海道	札幌市	15		9	6				2	4	2	7	4	2
2		青森市	15		15	-			1	7	2	2	3		
3		盛岡市	13		5	8		1	2	5	3	2		6	3
4		仙台市	15		6	9		1	4	3	1		6	8	1
5		秋田市	14	1	5	10			4	6	1	2	2	4	3
6		山形市	15		4	11		3	2	3	2	3	2	4	2
7		福島市	15		7	8			2	3	3	2	5	7	3
8		茨城県水戸市	15		10	5		1	1	5			8	8	2
9		栃木県宇都宮市	15		7	8			2	4	2		7	5	4
10		群馬県前橋市	15		6	9			3	6		1	5	5	1
11		埼玉県和천시	15		3	12		3	3	4	5			8	
12		千葉県千葉市	15		15	-		1	2	2	1	4	5	3	4
13		東京都特別区	15		5	10			5	1	7	1	1	5	6
14		神奈川県横浜市	15		6	9			3	6	1		5	4	3
15		新潟県新潟市	15		5	10		3	1	4	4		3	2	3
16		富山県富山市	15		11	4				3	1	2	9	10	
17		石川県金沢市	15		4	11		1	7	2		4	1	8	6
18		福井県福井市	15		6	9		3	2	3	1		6	3	4
19		山梨県甲府市	15		9	6			2	2	6	4	1	4	4
20		長野県長野市	15		7	8			6	3	2		4	8	7
21		岐阜県岐阜市	15		6	9		1	1	6	2	4	1	4	6
22		静岡県静岡市	15		4	11			6	4	2	2	1		5
23		愛知県名古屋市	14		7	7				6		5	3	4	4
24		三重県津市	15		6	9			3	4	4	1	7	4	3
25		滋賀県大津市	15		4	11		3	4	7		1		2	5
26		京都市	15		8	7			5	3	1		6	8	1
27		大阪市	15		4	11		2	2	3	4	1	3	4	3
28		兵庫県神戸市	15		9	6		3	1	1	2	3	5		
29		奈良県奈良市	9		3	6		2	2	3		2		6	1
30		和歌山県和歌山市	15		3	12		1	1	10		1	2	4	7
31		鳥取県鳥取市	15		6	9				13		1	1	2	2
32		島根県松江市	2		1	1			1	1					
33		岡山県岡山市	15		15	-			1	7	4	1	2	1	8
34		広島県広島市	15		8	7				6	1		8	10	2
35		山口県山口市	15		11	4				4	1	6	4	9	4
36		徳島県徳島市	15		15	-		1	5	9					12
37		香川県高松市	15		7	8			1	7		2	5	8	5
38		愛媛県松山市	15		7	8		2	2	4	1	1	5	5	5
39		高知県高知市	15		5	10			1	8	3		3	3	3
40		福岡県福岡市	15		8	7		1	2	3	3	2	4	5	3
41		佐賀県佐賀市	15		6	9		2	2	3	2	4	2	3	7
42		長崎県長崎市	15		6	8	1			9	2	1	2	5	3
43		熊本県熊本市	15		12	3				4	1	1	9	7	5
44		大分県大分市	15		10	5			2	5	1	1	6	7	3
45		宮崎県宮崎市	15		8	7		3	1	2	2	1	6	6	2
46		鹿児島県鹿児島市	15		15	-				5	4	1	5	8	5
47		沖縄県那覇市	15		9	6			1	4	2		8	6	3
		平成													
		構成此	99.9	0.1	51.0	48.9	0.1	5.6	14.2	31.5	12.3	10.4	26.0	35	22.5
		合計	682	1	348	334	1	38	97	215	84	71	178	239	154

(商業地区) (3)

(単位: 件)

都府	道県	指定市名	正面路線の状況				都市施設の状況													
			交通量				上水道		公共下水道		都市ガス		上水道・公共下水道・都市ガスの有無							
			普通	やや少ない	少ない	不明	有	無	有	無	有	無	⓪	⓪	⓪	⓪	⓪	⓪	⓪	⓪
1	北海道	札幌市	4	3	2		15		15		15		15		15					
2		青森市	15				15		15		15		15		15					
3		岩手盛岡市	3		1		13		10	3	11	2	10			1	2			
4		宮城仙台市	6				15		15		15		15							
5		秋田秋田市	4	2	2		15		14	1	15		14			1				
6		山形山形市	5		3	1	15		15		15		15							
7		福島福島市	2	1	2		15		14	1	15		14			1				
8		茨城水戸市	4		1		15		15		15		15							
9		栃木宇都宮市	4	1	1		15		15		15		15							
10		群馬前橋市	1	6	2		15		12	3	12	3	12				3			
11		埼玉浦和市	3	3	1		15		11	4	15		11			4				
12		千葉千葉市	2	2	4		15		15		15		15							
13		東京特別区	4				15		15		15		15							
14		神奈川横浜市	6	2			15		13	2	10	5	8	5		2				
15		新潟新潟市	9	1			15		13	2	15		13			2				
16		富山富山市	3	1	1		15		15		15		15							
17		石川金沢市			1		15		10	5	14	1	10			4	1			
18		福井福井市	6	1	1		15		15		15		15							
19		山梨甲府市	5	1	1		15		14	1	14	1	14				1			
20		長野長野市					15		15		15		15							
21		岐阜岐阜市	4	1			15		15		14	1	14	1						
22		静岡静岡市	10				15		15		15		15							
23		愛知名古屋	6				14		14		14		14							
24		三重津市	4	3	1		15		11	4	15		11			4				
25		滋賀大津市	3	3	2		15		15		15		15							
26		京都京都市	4	1	1		15		15		15		15							
27		大阪大阪市	4	4			15		15		15		15							
28		兵庫神戸市	15				15		15		15		15							
29		奈良奈良市			2		9		9		9		9							
30		和歌山和歌山市	2	2			15		11	4	14	1	11			3	1			
31		鳥取鳥取市	10	1			15		11	4	14	1	11			3	1			
32		島根松江市	1		1		2		2		2		2			2				
33		岡山岡山市	4	1		1	15		15		15		15							
34		広島広島市	1	2			15		14	1	15		14			1				
35		山口山口市	2				15		15		15		15			15				
36		徳島徳島市	1	1			15		12	3	9	6	9	3			2			
37		香川高松市				2	15		15		13	2	13	2						
38		愛媛松山市	3	2			15		15		14	1	14	1						
39		高知高知市	4	1	4		15		14	1	15		14			1				
40		福岡福岡市	4	2	1		15		15		15		15							
41		佐賀佐賀市	2	2	1		15		1	14	9	6	1			8	6			
42		長崎長崎市	7				15		10	5	15		10			5				
43		熊本熊本市	3				15		15		15		15							
44		大分大分市	5				15		10	5	10	5	9	1		1	4			
45		宮崎宮崎市		1	1		15		11	4	11	4	11				4			
46		鹿児島鹿児島市	1	1			15		15		15		15							
47		沖縄那覇市	6				15		14	1	11	4	10	4		1				
		平均																		
		構成比	2.9	7.5	5.3	0.6	100		87.6	12.4	93.7	6.3	85.1	2.5	8.6	3.7				
		合計	192	52	37	4	683		898	85	640	43	581	17	59	25				

(商業地区) (4)

(単位:件)

都府	道	指定市名	都市施設の状態				都市計画地域区分								固定資産税用途地区区分				
			による組せ別				近隣商業地域				商業地域				第一種	第二種	第三種	第四種	
			① 無有無	② 無有有	③ 無無有	④ 無無無	上	中	下	計	上	中	下	計					
1	北海道	札幌市					1	3	2	6	1	5	3	9	1			6	
2	青森県	青森市					2	2	2	6	3	3	3	9			15		
3	岩手県	盛岡市					2	1	1	4	3	3	3	9	1		7		
4	宮城県	仙台市					2	2	2	6	3	3	3	9	3		6		
5	秋田県	秋田市					2	2	2	6	3	3	3	9		1	4		
6	山形県	山形市					2	2	2	6	3	3	3	9			4		
7	福島県	福島市					2	2	1	5	3	5	2	10	2	2	4		
8	茨城県	水戸市					-	-	3	3	5	6	1	12		5	7		
9	栃木県	宇都宮市					2	2	2	6	3	3	3	9	1	1	8		
10	群馬県	前橋市					-	1	-	1	5	4	5	14	1	2	3		
11	埼玉県	浦和市					2	2	2	6	3	3	3	9	1		2		
12	千葉県	千葉市区					2	2	2	6	3	3	3	9		4	6		
13	東京都	特別区					-	-	5	5	3	3	4	10	1	2	8		
14	神奈川県	横浜市					2	2	2	6	3	3	3	9			10		
15	新潟県	新潟市					2	4	3	9	3	2	1	6		2	11		
16	富山県	富山市					2	2	2	6	3	3	3	9		1	9		
17	石川県	金沢市					2	2	2	6	3	3	3	9		3	10		
18	福井県	福井市					2	2	2	6	3	3	3	9	2	3	5		
19	山梨県	甲府市					2	2	2	6	3	3	3	9	2		9		
20	長野県	長野市					2	2	2	6	3	3	3	9	3	1	11		
21	岐阜県	岐阜市					2	2	2	6	3	3	3	9		1	7		
22	静岡県	静岡市					2	2	2	6	3	5	1	9		2	10		
23	愛知県	名古屋市					2	2	2	6	3	3	2	8	1	4	7		
24	三重県	津市					2	2	2	6	3	3	3	9	1	1	3		
25	滋賀県	大津市					2	2	2	6	3	3	3	9	1		1		
26	京都府	京都市					-	-	3	3	1	7	4	12	1	7	7		
27	大阪府	大阪市					-	-	-	-	5	5	5	15	2		8		
28	兵庫県	神戸市					2	2	2	6	3	3	3	9			10		
29	奈良県	奈良市					-	-	1	1	3	3	2	8	1	2	4		
30	和歌山県	和歌山市					2	2	2	6	3	3	3	9		1	14		
31	鳥取県	鳥取市					2	2	2	6	3	3	3	9			2		
32	島根県	松江市					-	-	-	-	1	1	-	2			2		
33	岡山県	岡山市					-	-	-	-	5	7	3	15	1	1	12		
34	広島県	広島市					2	2	2	6	3	3	3	9		2	5		
35	山口県	山口市					2	2	2	6	3	3	3	9		1	9		
36	徳島県	徳島市				1	2	2	2	6	3	3	3	9	2	3	8		
37	香川県	高松市					2	2	2	6	3	3	3	9	1		10		
38	愛媛県	松山市					2	2	2	6	3	3	3	9		1	8		
39	高知県	高知市					-	2	-	2	3	5	5	13	1	3	2		
40	福岡県	福岡市					1	-	1	2	3	6	4	13			6		
41	佐賀県	佐賀市					1	2	2	5	3	3	4	10	2	1	11		
42	長崎県	長崎市					2	2	2	6	3	3	3	9		1	13		
43	熊本県	熊本市					2	2	2	6	3	3	3	9	1	1	6		
44	大分県	大分市					2	2	2	6	3	3	3	9	3	3	5		
45	宮崎県	宮崎市					2	2	2	6	3	3	3	9		2	6		
46	鹿児島県	鹿児島市					2	2	2	6	3	4	2	9	2	3	4		
47	沖縄県	那覇市					2	1	2	5	4	4	2	10		1	9		
構成比					0.1		10.7	11.4	12.6	34.7	21.1	24.2	20.0	65.3	5.6	9.9	48.9		
合計					1		73	78	86	237	144	165	137	446	38	68	334		

(商業地区)(5)

(単位:件)

都 道 府 界	指定市名	固定資産税用途地区区分						基準宅地までの距離(直線距離)										
		併 用 宅	高 住 宅	普 通 住 宅			その他	0.5 Km 未 満		0.5 Km 以上 1.0 Km 未 満		0.75 Km 未 満	1.0 Km 未 満					
				上	中	下		0.25 Km 未 満	0.25 Km 以上 0.5 Km 未 満									
1	北海道	札幌市	3			2	2	1			2		2		2		4	
2		青森市								1		4		5		2		4
3		岩手盛岡市	3			2				2		3		5		1		5
4		宮城仙台市	6							2				2		3		5
5		秋田秋田市	1			7	2									4		7
6		山形山形市	3			2	6			1			1		2		7	
7		福島福島市	1				6			2		1		3		3		4
8		茨城水戸市	1					2		1		2		3		1		2
9		栃木宇都宮市	2					1	2	1		3		4		2		2
10		群馬前橋市	1			6	2			2		2		4		4		7
11		埼玉浦和市	7			4	1			2		2		4		1		4
12		千葉千葉市	5							3		1		4		4		8
13		東京特別区	3					1		3		4		7		1		1
14		神奈川横浜市	5							1		1		1		4		5
15		新潟新潟市	2							1		3		4		4		6
16		富山富山市	2			2	1			1		1		2		4		6
17		石川金沢市	1			1				1		2		3		1		1
18		福井福井市	3			1	1			3		3		6		1		3
19		山梨甲府市	4									3		3		2		4
20		長野長野市								1		2		3		5		7
21		岐阜岐阜市	6			1						2		2		1		3
22		静岡静岡市				2			1	1		2		3		5		7
23		愛知名古屋市	2							1		1		2		1		3
24		三重津市	10							2		1		3		6		7
25		滋賀大津市	3			8	2					5		5		2		4
26		京都京都市								1		1		2		1		2
27		大阪大阪市	5							1		1		1		2		7
28		兵庫神戸市	2					1	2			1		1		2		2
29		奈良奈良市	1						1	1		3		4		1		4
30		和歌山和歌山市								1		4		5		1		4
31		鳥取鳥取市	6			2	1	3	1			5		5		3		7
32		島根松江市								1		1		2				
33		岡山岡山市	1							1		2		3		7		9
34		広島広島市	7			1				1		2		3		1		3
35		山口山口市	5							2		1		3		6		8
36		徳島徳島市	2							1				1		4		5
37		香川高松市	2	1		1				1		5		6		3		5
38		愛媛松山市	2				2	2				2		2		4		6
39		高知高知市	5				2	2		3		2		5		4		5
40		福岡福岡市	2			1	6			1		2		3		1		1
41		佐賀佐賀市	1							2		2		4		1		3
42		長崎長崎市	1							2		2		4				
43		熊本熊本市	7							2		2		4		3		4
44		大分大分市	3			1				2		3		5		2		3
45		宮崎宮崎市	3	1		3				2				2		5		7
46		鹿児島鹿児島市	5				1			4		1		5		4		5
47		沖縄那覇市	3			2						2		2		1		5
	構成比		20.1	0.3	7.2	5.3	2	0.7		8.6	13.8	22.4	17.6	13.3		30.9		
	合計		137	2	49	36	14	5		59	94	153	120	91		211		

(商業地区)(6)

(単位:件)

都 府 道	指定市名	基準宅地までの距離(直線距離)										
		1.0 Km以上 1.5 Km未満		1.5 Km以上 2.0 Km未満				2.0 Km以上 2.5 Km未満			2.5 Km以上	
		1.0 Km以上	1.25 Km以上	1.5 Km以上	1.75 Km以上	2.0 Km以上	2.25 Km以上	2.5 Km以上	2.5 Km以上	2.75 Km以上	2.75 Km未満	
		1.25 Km未満	1.5 Km未満	1.75 Km未満	2.0 Km未満	2.25 Km未満	2.5 Km未満	2.5 Km未満	2.75 Km未満	2.75 Km未満	2.75 Km未満	
1	北海道	札幌市			3	2		2	7		7	
2		青森市	3			1	1	2	1		1	
3		岩手市	1		1	1	1	2				
4		宮城県	3	2	5							
5		秋田市	1	2	3	1	2	3	1		1	
6		山形市	1	1	2	2	2	4				
7		福島市	1	2	3	1	1	2		2	2	
8		茨城県	1	2	3	3	3	3	2	1	3	1
9		栃木市	3	2	5	1	1	2	2		2	
10		群馬市					1	1	2	1	3	
11		埼玉県	1		1	1	3	4		1	1	1
12		千葉県	1		1	1		1		1	1	
13		東京都	1	2	3				1	1	2	
14		神奈川県	2	1	3	2	3	5		1	1	
15		新潟市		1	1		1	1	3		3	
16		富山県	4	3	7							
17		石川県	1	2	3	4	1	5	1		1	
18		福井県	4	2	6							
19		山梨県	2	1	3	2	2	4				
20		長野県	1		1	4		4				
21		岐阜県	2	3	5		2	2	1	1	2	1
22		静岡県	1	4	5							
23		愛知県	2	2	4	1	2	3		1	1	1
24		三重県	1		1	3		3				
25		滋賀県	2	1	3		1	1	2		2	
26		京都市	3	3	6	1	3	4		1	1	
27		大阪市	2	2	4	1	2	3				
28		兵庫県	1	1	2	3	1	4	5	1	6	
29		奈良県					1	1				
30		和歌山県	2	2	4							
31		鳥取県	1	1	2					1	1	
32		島根県										
33		岡山県	1		1	1		1	1		1	
34		広島県	1	4	5	2	1	3				
35		山口県		1	1					2	2	1
36		徳島県	3	1	4					1	1	
37		香川県	1	1	2							
38		愛媛県	1	1	2	2	2	4				
39		高知県	2	2	4		1	1				
40		福岡県		1	1	1		1	1		1	1
41		佐賀県	3	2	5	3		3				
42		長崎県	1		1	2	2	4	1		1	1
43		熊本県	1		1		1	1	1	1	2	
44		大分県	1		1				1		1	
45		宮崎県	1	3	4				2		2	
46		鹿児島県	3		3	2		2				
47		沖縄県	1	1	2		2	2	1	1	2	
平均			10	8.6	13.6	6.6	6.3	12.9	5.3	2.6	7.9	1.0
合計			68	59	127	45	43	88	36	18	54	7

(商業地区)(7)

(単位:件)

都 府	道 県	指定市名	基 準 宅 地 ま で の 距 離 (直 線 距 離)									
			3.0 Km 未 満		3.0 Km 以上	3.5 Km 以上	4.0 Km 以上	4.5 Km 以上	5.0 Km 以上	5.5 Km 以上	6 Km 以上	0.25 Km 未 満
			2.75 Km 以上 3.0 Km 未 満	3.5 Km 未 満	4.0 Km 未 満	4.5 Km 未 満	5.0 Km 未 満	5.5 Km 未 満	6.0 Km 未 満			
1	北海道	札幌市										
2		青森市										
3		盛岡市										1
4		仙台市	1	1	1	1						2
5		秋田市			1							
6		山形市										1
7		福島市			1							2
8		茨城市		1								1
9		栃木市										1
10		群馬市										2
11		埼玉市		1								2
12		千葉市										2
13		東京都			1	1						
14		神奈川県										
15		新潟市										1
16		富山市										1
17		石川市							1		1	
18		福井市										3
19		山梨市			1							
20		長野市										
21		岐阜市		1								
22		静岡市										
23		愛知県		1								
24		三重市								1		1
25		滋賀市										
26		京都市										1
27		大阪市										
28		兵庫県										
29		奈良市										1
30		和歌山市			1					1		1
31		鳥取市										
32		島根市										
33		岡山市										1
34		広島市			1							1
35		山口市		1								2
36		徳島市			2	1				1		1
37		香川県						1			1	
38		愛媛市								1		
39		高知市										1
40		福岡市		1	1	1	1	1	1		2	1
41		佐賀市										2
42		長崎市		1		2		1	1		1	1
43		熊本市			1		1			1		2
44		大分市									5	2
45		宮崎市										1
46		鹿児島市										1
47		沖縄市	1	1	1							
構成比			0.3	1.3	1.8	0.9	0.3	0.4	0.4	0.4	1.8	5.7
合計			2	9	12	6	2	3	3	3	12	39

(商業地区) (8)
(単位:件)

都 道 府 県	指定市名	基 準 宅 地 ま だ の 距 離 (実 際 距 離)									
		0.5 Km 未 満		0.5 Km 以上 1.0 Km 未 満			1.0 Km 以上 1.5 Km 未 満		1.5 Km 以上 2.0 Km 未 満		
		0.25 Km 以上		0.5 Km 以上	0.75 Km 以上		1.0 Km 以上	1.25 Km 以上	1.5 Km 以上	1.75 Km 以上	
		0.5 Km 未 満		0.75 Km 未 満	1.0 Km 未 満		1.25 Km 未 満	1.5 Km 未 満	1.75 Km 未 満	2.0 Km 未 満	
1	北海道 札幌市	1	1	3	2	5		1	1		1
2	青森 青森市	4	4	2	1	3	2	3	5	1	
3	岩手 盛岡市	3	4	4	4	4	2	1	3	1	
4	宮城 仙台市		2	2	2	4	1	1	2	2	1
5	秋田 秋田市			1	3	4	2	1	3	1	2
6	山形 山形市		1	1	4	5	2	2	4	3	1
7	福島 福島市		2	2	2	4	2	2	4		1
8	茨城 水戸市		1	3	1	4		3	3		1
9	栃木 宇都宮市	2	3	1	1	2	1	2	3	2	1
10	群馬 前橋市	2	4	1	3	4	3		3		
11	埼玉 胡和市	2	4		2	2	2		2	1	1
12	千葉 千葉市	2	4	1	4	5	2	2	4		
13	東京 特別区	3	3		1	1		1	1	2	
14	神奈川 横浜市			2	2	4	2	1	3		1
15	新潟 新潟市	2	3	3	4	7			1	1	
16	富山 富山市	1	2	1	4	5	3	3	6	1	1
17	石川 金沢市	2	2	1	1	2		2	2	1	2
18	福井 福井市	2	5	2		2	2	2	4	4	
19	山梨 甲府市	2	2	1	3	4	1	1	2	1	2
20	長野 長野市	1	1	3	3	6	1	2	3	4	1
21	岐阜 岐阜市	1	1	2		2	1	2	3	3	1
22	静岡 静岡市	2	2	6		6	3	1	4	2	1
23	愛知 名古屋市	2	2		2	2	1	1	2	2	1
24	三重 津市	1	2	2	4	6	2		2	1	2
25	滋賀 大津市	4	4	2	2	4	2	1	3	1	
26	京都 京都市		1	1	2	3	1	2	3	2	3
27	大阪 大阪市			3	2	5	4	2	6	2	
28	兵庫 神戸市	1	1	2		2		1	1	1	1
29	奈良 奈良市	2	3	2		2	2		2	1	
30	和歌山 和歌山市	1	2	3		3	2	2	4	2	2
31	鳥取 鳥取市	1	1	6	1	7	4	1	5	1	
32	島根 松江市	2	2								
33	岡山 岡山市	1	2	6	3	9	1	1	2		1
34	広島 広島市	1	2	2	1	3		1	1	3	3
35	山口 山口市	1	3	4	2	6	2		2	1	
36	徳島 徳島市		1	2	2	4	3	1	4	1	
37	香川 高松市	3	3	3	4	7	1	1	2	1	
38	愛媛 松山市	1	1	3	2	5	2	2	2	3	
39	高知 高知市	4	5	2	1	3	3	2	5		1
40	福岡 福岡市	2	3	1		1		1	1	1	
41	佐賀 佐賀市	1	3	1	1	2	3	2	5	1	3
42	長崎 長崎市	2	3	1		1		1	1	1	
43	熊本 熊本市	1	3	2	1	3	2	1	3		
44	大分 大分市	3	5		2	2	1		1	1	
45	宮崎 宮崎市	1	2	2	4	6		4	4	1	
46	鹿児島 鹿児島市	4	5		5	5		2	2		2
47	沖縄 那覇市	1	1	1		1	5	1	6		1
構成比		10.6	16.3	13.0	12.9	25.9	10.7	8.9	19.6	8.5	5.6
合計		72	111	89	88	177	73	61	134	68	38

(商業地区) (9)

(単位: 件)

都府県	道県	指定市名	基準宅地までの距離(實際距離)										
			2.0 Km以上 2.5 Km未満			2.5 Km以上 3.0 Km未満			3.0 Km以上	3.5 Km以上	4.0 Km以上		
			2.0 Km以上	2.25 Km以上	2.5 Km以上	2.75 Km以上	2.75 Km以上	3.0 Km以上	3.5 Km未満	4.0 Km未満	4.5 Km未満		
			2.25 Km未満	2.5 Km未満	2.75 Km未満	3.0 Km未満							
1	北海道	札幌市	1	4	1	5	2		2				
2		青森市	1	1	1	2							
3		盛岡市	1				1		1				
4		仙台市	3	1		1							
5		秋田市	3	3		3	1		1				1
6		山形市	4	1		1							
7		福島市	1	1		1	1	1	2			1	
8		茨城市	1	1	1	2	2	1	3	1			
9		栃木市	3				2	1	3	1			
10		群馬市		1	1	2	1		1	1			
11		埼玉県	2	2		2	2	2	4				
12		千葉県		1		1	1		1				
13		東京都	2		1	1	2	1	3	1		2	1
14		神奈川県	2	1	2	3	2		2	1			
15		新潟市	1	2	1	3	1		1				
16		富山市	2										
17		石川市	3	2	1	3	1		1				
18		福井市	4										
19		山梨市	3	3		3		1	1				
20		長野市	5										
21		岐阜市	4	1	1	2	1	1	2	1			
22		静岡市	3										
23		愛知県	3	2		2	2		2	1			
24		三重市	3	1		1							
25		滋賀市	1	3		3							
26		京都市	5	1	1	2			1				
27		大阪市	2	1	1	2							
28		兵庫県	2	4		4	3	2	5				
29		奈良市	1	1		1							
30		和歌山市	4										
31		鳥取市	1					1	1				
32		島根市											
33		岡山市	1		1	1							
34		広島市	6	2		2							
35		山口市	1				2	1	3				
36		徳島市	1				1		1	1		1	1
37		香川県	1										
38		愛媛市	3	2	1	3							
39		高知市	1	1		1							
40		福岡市	1				2		2			1	2
41		佐賀市	4	1		1							
42		長崎市	1		1	1		1	1	1			
43		熊本市		1		1	2		2			1	
44		大分市	1				1		1				
45		宮崎市	1	1		1	1		1				
46		鹿児島市	2	1		1							
47		沖縄市	1	2		2	1		1	1		1	1
		平均											
		構成比	14.1	7.2	2.2	9.4	5.1	1.9	7.0	1.6	1.0	0.9	
		合計	96	49	15	64	35	13	48	11	7	6	

(商業地区) (10)

(単位：件)

都 府 県	道 指 定 市 名	基準宅地までの距離(実際距離)				最寄駅までの距離(直線距離)							
		4.5 Km以上	5.0 Km以上	5.5 Km以上	6 Km以上	0.5 Km未満			0.5 Km以上1.0 Km未満				
		5.0 Km未満	5.5 Km未満	6.0 Km未満		0.25 Km	0.25 Km以上		0.5 Km以上	0.75 Km以上			
						未満	0.5 Km未満		0.75 Km未満	1.0 Km未満			
1	北海道 札幌市						1		1		2	2	
2	青森 青森市						1	1	2		3	1	4
3	岩手 盛岡市						2	1	3		3		3
4	宮城 仙台市	2		1			2		2		5	2	7
5	秋田 秋田市										4	3	7
6	山形 山形市							1	1		2	6	8
7	福島 福島市						1	2	3		2	2	4
8	茨城 水戸市						1	2	3		1	1	2
9	栃木 宇都宮市						2	3	5		5	2	7
10	群馬 前橋市						1	5	6		1	2	3
11	埼玉 浦和市						5	3	8		3	4	7
12	千葉 千葉市						4	7	11		3		3
13	東京 特別区						5	7	12		3		3
14	神奈川 横浜市						3	6	9		4	1	5
15	新潟 新潟市						1	1	2		1		1
16	富山 富山市						1	3	4			3	3
17	石川 金沢市			1	1		1	2	3		1	2	3
18	福井 福井市						6	3	9		3	2	5
19	山梨 甲府市						1	3	4		3	1	4
20	長野 長野市						2	6	8		6	1	7
21	岐阜 岐阜市							2	2		2		2
22	静岡 静岡市						3	1	4		4	1	5
23	愛知 名古屋市						2	8	10		3	1	4
24	三重 津市				1		2		2		5	1	6
25	滋賀 大津市						9	6	15				
26	京都 京都市						5	3	8		2	2	4
27	大阪 大阪市						1	12	13		2		2
28	兵庫 神戸市						7	6	13		2		2
29	奈良 奈良市						4	3	7		2		2
30	和歌山 和歌山市	1			1		1	3	4		2	3	5
31	鳥取 鳥取市							4	4		3	5	8
32	島根 松江市												
33	岡山 岡山市						1	1	2		7	2	9
34	広島 広島市			1									
35	山口 山口市							1	1		5	3	8
36	徳島 徳島市				1		2	1	3		5	2	7
37	香川 高松市		1		1		5	8	13		1	1	1
38	愛媛 松山市				1		5	3	8		3	2	5
39	高知 高知市							3	3		3	3	6
40	福岡 福岡市	1	1		2		1	3	4		2		2
41	佐賀 佐賀市						1	3	4		3	1	4
42	長崎 長崎市	1	2	1	2		1	1	2		2	1	3
43	熊本 熊本市			1	1		1	1	2		1	1	2
44	大分 大分市				5		3	6	9		4		4
45	宮崎 宮崎市						1	2	3		1	4	5
46	鹿児島 鹿児島市							4	4		3		3
47	沖縄 那覇市						-	-	-		-	-	-
構成比		0.7	0.4	0.7	2.4	13.8	20.8	34.6	17.4	10.0	27.4		
合計		5	3	5	16	94	142	236	119	68	187		

(商業地区) (11)
(単位: 件)

都 道 府 県	指定市名	最寄鉄道駅までの距離(直線距離)										
		1.0 Km以上 1.5 Km未満		1.5 Km以上 2.0 Km未満		2.0 Km以上 2.5 Km未満		2.5 Km以上 3.0 Km未満				
		1.0 Km以上 1.25 Km未満	1.25 Km以上 1.5 Km未満	1.5 Km以上 1.75 Km未満	1.75 Km以上 2.0 Km未満	2.0 Km以上 2.25 Km未満	2.25 Km以上 2.5 Km未満	2.5 Km以上 2.75 Km未満	2.75 Km以上 3.0 Km未満			
1	北海道 札幌市	5	2	7	3	3		1	1	1		
2	青森 青森市	3	2	5	1	1	2	1	1	2		
3	岩手 盛岡市	2	1	3	3		3					
4	宮城 仙台市	2	3	5	1	1						
5	秋田 秋田市	1	2	3	1	2	3	1		1		
6	山形 山形市	2	2	4	2		2					
7	福島 福島市	1	2	3	1	1	2		1	1	1	
8	茨城 水戸市	1	2	3		2	2	3	1	4	1	
9	栃木 宇都宮市	3		3								
10	群馬 前橋市	3	2	5	1		1					
11	埼玉 浦和市											
12	千葉 千葉市	1		1								
13	東京 特別区											
14	神奈川 横浜市	1		1								
15	新潟 新潟市		1	1	2	2	4	2	2	4	1	
16	富山 富山市	4	1	5	3		3					
17	石川 金沢市		2	2		1	1	3	1	4		
18	福井 福井市	1		1								
19	山梨 甲府市	4	1	5	1		1	1		1		
20	長野 長野市											
21	岐阜 岐阜市	4	1	5	2	1	3	2		2		
22	静岡 静岡市	2	4	6								
23	愛知 名古屋											
24	三重 津市	4		4	2		2	1		1		
25	滋賀 大津市											
26	京都 京都市		2	2	1		1					
27	大阪 大阪市											
28	兵庫 神戸市											
29	奈良 奈良市											
30	和歌山 和歌山市	3		3	2		2					
31	鳥取 鳥取市	1	1	2				1	1			
32	島根 松江市	2		2								
33	岡山 岡山市	1	1	2	1		1	1	1			
34	広島 広島市	1	3	4	3		3	2	2	3	1	
35	山口 山口市	5	1	6								
36	徳島 徳島市	1	1	2				1	1		1	
37	香川 高松市	1		1								
38	愛媛 松山市		1	1	1		1					
39	高知 高知市	1	1	2	1	2	3		1	1		
40	福岡 福岡市	1	2	3	3		3	1	1	1		
41	佐賀 佐賀市	2		2	1	1	2	2	1	3		
42	長崎 長崎市	4	2	6	1	1	2	2	2			
43	熊本 熊本市	3		3	1	1	2			2	2	
44	大分 大分市							1	1			
45	宮崎 宮崎市	5	1	6				1	1			
46	鹿児島 鹿児島市	1	6	7	1		1					
47	沖縄 那覇市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	平均											
	構成比	11.2	7.3	18.5	5.7	2.2	7.9	3.4	1.8	5.1	1.5	0.6
	合計	76	50	126	39	15	54	23	12	35	10	4

(商業地区) (2)
(単位:件)

都 府 県	指定市名	最寄鉄道駅までの距離(直線距離)											
		3.0Km以上	3.5Km以上	4.0Km以上	4.5Km以上	5.0Km以上	5.5Km以上	6.0Km以上	6.0Km以上	不明			
		3.5Km未満	4.0Km未満	4.5Km未満	5.0Km未満	5.5Km未満	6.0Km未満			0.25Km 未満			
1	北海道 札幌市	1											
2	青森 青森市												1
3	岩手 盛岡市										1		2
4	宮城 仙台市												2
5	秋田 秋田市		1										
6	山形 山形市												
7	福島 福島市	1	1										1
8	茨城 水戸市	1											1
9	栃木 宇都宮市												2
10	群馬 前橋市												1
11	埼玉 浦和市												3
12	千葉 千葉市												3
13	東京 特別区												2
14	神奈川 横浜市												2
15	新潟 新潟市	1	2										
16	富山 富山市												
17	石川 金沢市		1	1									1
18	福井 福井市												5
19	山梨 甲府市												1
20	長野 長野市												3
21	岐阜 岐阜市		1										
22	静岡 静岡市												3
23	愛知 名古屋市												1
24	三重 津市												2
25	滋賀 大津市												8
26	京都 京都市												5
27	大阪 大阪市												1
28	兵庫 神戸市												5
29	奈良 奈良市												3
30	和歌山 和歌山市		1										1
31	鳥取 鳥取市												
32	島根 松江市												
33	岡山 岡山市												1
34	広島 広島市	4	1				1						
35	山口 山口市												
36	徳島 徳島市	1	1										2
37	香川 高松市												3
38	愛媛 松山市												4
39	高知 高知市												
40	福岡 福岡市	1			1								1
41	佐賀 佐賀市												3
42	長崎 長崎市												1
43	熊本 熊本市	4		1	1								1
44	大分 大分市		1										2
45	宮崎 宮崎市												1
46	鹿児島 鹿児島市												
47	沖縄 那覇市	-									15		
構成比		2.0	1.5	0.3	0.3	0.1					2.3		11.4
合計		14	10	2	2	1					16		78

(商業地区) (3)

(単位:件)

都府県	指定市名	最寄鉄道駅までの距離 (実距離)										
		0.5 Km 未満		0.5 Km以上 1.0 Km未満		1.0 Km以上 1.5 Km未満		1.5 Km以上 2.0 Km未満				
		0.25 Km以上 0.5 Km未満	0.5 Km以上 0.75 Km未満	0.75 Km以上 1.0 Km未満	1.0 Km以上 1.25 Km未満	1.25 Km以上 1.5 Km未満	1.5 Km以上 1.75 Km未満	1.75 Km以上 2.0 Km未満				
1	北海道 札幌市			1	1	2	1	2	3	5	1	6
2	青森 青森市	1	2	3	1	4	2	1	3	2	1	3
3	岩手 盛岡市		2	2	2	4	2		2		3	3
4	宮城 仙台市		2	1	4	5	2	2	4	2	1	3
5	秋田 秋田市			1	3	4	2	1	3	1	2	3
6	山形 山形市	1	1	1	4	5	3	2	5	2	2	4
7	福島 福島市	1	2	1	3	4	2	1	3	1		1
8	茨城 水戸市		1	3		3	2	2	4		1	1
9	栃木 宇都宮市		2	5	2	7	2	2	4		1	1
10	群馬 前橋市	3	4	3	1	4	1		1	6		6
11	埼玉 鴻和市	5	8	1	4	5	2		2			
12	千葉 千葉市	4	7	5	1	6	1	1	2			
13	東京 特別区	5	7	7	1	8						
14	神奈川 横浜市	2	4	6	2	8	2	1	3			
15	新潟 新潟市	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	3
16	富山 富山市	4	4		1	1	4	2	6	2	1	3
17	石川 金沢市	1	2	2		2	2		2	1	1	2
18	福井 福井市	3	8	2	1	3	4		4			
19	山梨 甲府市	1	2	3	2	5	1	4	5	1	1	2
20	長野 長野市	3	6	4	4	8	1		1			
21	岐阜 岐阜市	1	1	3	3	3	1	3	4	1	1	2
22	静岡 静岡市	1	4	3	1	4	3	1	4	2	1	3
23	愛知 名古屋	6	7	5	1	6	1		1			
24	三重 津市		2	2	2	4	2	1	3	3		3
25	滋賀 大津市	6	14	1		1						
26	京都 京都市	2	7	2	3	5		1	1	1	1	2
27	大阪 大阪市	8	9	6		6						
28	兵庫 神戸市	7	12	3		3						
29	奈良 奈良市	4	7	2		2						
30	和歌山 和歌山市	2	3	3		3	4	1	5	1	1	2
31	鳥取 鳥取市	2	2	3	4	7	2	1	3	2		2
32	島根 松江市							1	1	1		1
33	岡山 岡山市		1	5	4	9	1	1	2	1		1
34	広島 広島市						1		1	2	3	5
35	山口 山口市	1	1	3	3	6	2	2	4	4		4
36	徳島 徳島市	1	3	2	3	5	3	1	4			
37	香川 高松市	6	9	4		4	2		2			
38	愛媛 松山市	2	6	4	2	6	1		1	2		2
39	高知 高知市	1	1	3	3	6	1	2	3	1	2	3
40	福岡 福岡市	2	3	3		3	1	1	2	2	2	4
41	佐賀 佐賀市	1	4	1	1	2	3		3	1	1	2
42	長崎 長崎市	1	2	1	1	2	1	3	4	2		2
43	熊本 熊本市	1	2	1		1	2	1	3	2	1	3
44	大分 大分市	4	6	6	1	7						
45	宮崎 宮崎市	1	2	1	3	4	2	4	6	2		2
46	鹿児島 鹿児島市	2	2	5		5	1		1	7		7
47	沖縄 那覇市											
平均		14.4	25.8	18.2	10.1	28.3	10.3	6.7	17.0	9.1	4.2	13.3
合計		98	176	124	69	193	70	46	116	62	29	91

(商業地区) (14)
(単位: 件)

都 道 府 県	指定市名	乗客鉄道駅までの距離(実距離)										
		2.0 Km以上 2.5 Km未満		2.5 Km以上 3.0 Km未満			3.0 Km以上	3.5 Km以上	4.0 Km以上	4.5 Km以上	5.0 Km以上	
		2.0 Km以上 2.25 Km未満	2.25 Km以上 2.5 Km未満	2.5 Km以上 2.75 Km未満	2.75 Km以上 3.0 Km未満		3.5 Km未満	4.0 Km未満	4.5 Km未満	5.0 Km未満	5.5 Km未満	
1	北海道 札幌市	2		2	1		1					
2	青森 青森市	2		2	1		1					
3	岩手 盛岡市	1		1								
4	宮城 仙台市	1		1								
5	秋田 秋田市	3		3	1		1			1		
6	山形 山形市											
7	福島 福島市	2		2	1	1	2		1			
8	茨城 水戸市	2		2	2	1	3	1				
9	栃木 宇都宮市		1	1								
10	群馬 前橋市											
11	埼玉 浦和市											
12	千葉 千葉市											
13	東京 特別区											
14	神奈川 横浜市											
15	新潟 新潟市	1	2	3	3		3		2			
16	富山 富山市	1		1								
17	石川 金沢市	1	1	2	2	1	3		1	1		
18	福井 福井市											
19	山梨 甲府市		1	1								
20	長野 長野市											
21	岐阜 岐阜市	1	2	3		1	1		1			
22	静岡 静岡市											
23	愛知 名古屋市											
24	三重 津市	2		2	1		1					
25	滋賀 大津市											
26	京都 京都市											
27	大阪 大阪市											
28	兵庫 神戸市											
29	奈良 奈良市											
30	和歌山 和歌山市	1		1						1		
31	鳥取 鳥取市				1		1					
32	島根 松江市											
33	岡山 岡山市	1	1	2								
34	広島 広島市	1		1	4		4	3				
35	山口 山口市											
36	徳島 徳島市				1		1	2				
37	香川 高松市											
38	愛媛 松山市											
39	高知 高知市		1	1		1	1					
40	福岡 福岡市		1	1		1	1				1	
41	佐賀 佐賀市	2		2		2	2					
42	長崎 長崎市	2	1	3	1		1	1				
43	熊本 熊本市							4				1
44	大分 大分市		1	1						1		
45	宮崎 宮崎市		1	1								
46	鹿児島 鹿児島市											
47	沖縄 那覇市											
	平均	3.8	1.9	5.7	2.8	1.2	4.0	1.8	0.7	0.7	0.1	0.1
	合計	26	13	39	19	8	27	12	5	5	1	1

(商業地区) (15)

(単位：件)

都府	道県	指定市名	最寄鉄道駅までの距離(実距離)		
			5.5Km以上 6.0Km未満	6 Km 以上	不 明
1	北海道	札幌市			
2	青森	青森市			
3	岩手	盛岡市			1
4	宮城	仙台市			
5	秋田	秋田市			
6	山形	山形市			
7	福島	福島市			
8	茨城	水戸市			
9	栃木	宇都宮市			
10	群馬	前橋市			
11	埼玉	浦和市			
12	千葉	千葉市			
13	東京	特別区			
14	神奈川	横浜市			
15	新潟	新潟市			
16	富山	富山市			
17	石川	金沢市			
18	福井	福井市			
19	山梨	甲府市			
20	長野	長野市			
21	岐阜	岐阜市			
22	静岡	静岡市			
23	愛知	名古屋市			
24	三重	津市			
25	滋賀	大津市			
26	京都	京都市			
27	大阪	大阪市			
28	兵庫	神戸市			
29	奈良	奈良市			
30	和歌山	和歌山市			
31	鳥取	鳥取市			
32	島根	松江市			
33	岡山	岡山市			
34	広島	広島市		1	
35	山口	山口市			
36	徳島	徳島市			
37	香川	高松市			
38	愛媛	松山市			
39	高知	高知市			
40	福岡	福岡市			
41	佐賀	佐賀市			
42	長崎	長崎市			
43	熊本	熊本市			
44	大分	大分市			
45	宮崎	宮崎市			
46	鹿児島	鹿児島市			
47	沖縄	那覇市			15
平均				0.1	24
構成比				1	16

売買実例地状況区分表（平均価額）

（商業地区）(1)
（単位：千円/㎡）

都道府県	指定市名	地 形						画地の形状							接面道路の条件						正面路線の状況	
		台地	平地	傾斜地	整形	不整形	不明	一方	側方	二方	三方	四方	盲地	袋地	所有形態							
															公道	私道						
1	北海道 札幌市		197.8		197.8				146.6	530.9								197.8				
2	青森県 青森市		158.8		154.9	212			143.3	201								158.7				
3	岩手県 盛岡市		266.2		266.2				218.3	282	650							266.2				
4	宮城県 仙台市		338.3		338.3				347.5	312.8								338.3				
5	秋田県 秋田市		161.7		167.5	80			119.7	434.8								174.9	76			
6	山形県 山形市		138.9		144.4		103.4		126.6		219							138.9				
7	福島県 福島市		195.7		220.6	96.2			126.4	208.9			75.4					195.7				
8	茨城県 水戸市		169.7		169.7				208.4	90.5	122.6							169.7				
9	栃木県 宇都宮市		311.6		322	166			257.6	741	100							311.6				
10	群馬県 前橋市		1721		190.6		52		148.4	157.7		307.5						1721				
11	埼玉県 浦和市		291		291				297.3	218.5		360						291				
12	千葉県 千葉市		429.7		429.7				331	462	1500	250						429.7				
13	東京都 特別区		1,312.8		1,312.8				1,287.4		2,526				430			1,312.8				
14	神奈川県 横浜市	154.5	307.5		272		385		252.3	332.3	454							287.1				
15	新潟県 新潟市		304.4		324	177			318.4		316.5					112		318.1	112			
16	富山県 富山市		270.5		277.8	169			274.9	242								270.5				
17	石川県 金沢市		220.6		220.6				186.8		313.5							223.4	181			
18	福井県 福井市		234.3		234.3				220.2	32.6								234.3				
19	山梨県 甲府市		196.2		190.8	272			174.7	363				121				196.2				
20	長野県 長野市		134.9		137.1	120.5			131.5	141.7								134.9				
21	岐阜県 岐阜市		196.6		196.6				204.3	188	121							199.9	150			
22	静岡県 静岡市		216.6		216.6				232.8		191			74				216.6				
23	愛知県 名古屋市		384.5		384.5				446.8	320.7						200		384.5				
24	三重県 津市		113.2		113.2				621	151.4	168.7							113.2				
25	滋賀県 大津市		146.8		146.8				150.9	90								146.8				
26	京都府 京都市		695.2		695.2				762.5	640				120				695.2				
27	大阪府 大阪市		449.1		449.1				452.9	441.6								449.1				
28	兵庫県 神戸市		301.2	196	287.2				281.8	224.4		50						287.2				
29	奈良県 奈良市		228.2		225.4	250			237.8					151				228.2				
30	和歌山県 和歌山市		317.4		329	154.5			258.7		151	752.8						335.1	70			
31	鳥取県 鳥取市		154.7		154.7				117.5		303.3							154.7				
32	島根県 松江市		171.7		171.7				171.7									171.7				
33	岡山県 岡山市		338.2		338.2				389.3	279.8								338.2				
34	広島県 広島市		413.9		428.3	212			453.5	156								413.9				
35	山口県 山口市		88.7		88.7				89.5	183	54							88.7				
36	徳島県 徳島市		290.2		290.2				292.5		275							290.2				
37	香川県 高松市		411.2		411.2				416.9	331								411.2				
38	愛媛県 松山市		304.3		253.2		509		290	142.5	800							304.3				
39	高知県 高知市		559.3		556.1	604			592.2	272	506							559.3				
40	福岡県 福岡市		519.4		519.4				554.8	289								519.4				
41	佐賀県 佐賀市		118		115.3	135.5			124	119.5	43							118				
42	長崎県 長崎市		405.4	107	365.6	665			390.1	242	470							385.5				
43	熊本県 熊本市		396.1		440.6			106.8	419.7		65							396.1				
44	大分県 大分市		188.5		187.9		192.5		212.8	165.5	78							188.5				
45	宮崎県 宮崎市		149.7		149.3	151			132.7	222	210							149.7				
46	鹿児島県 鹿児島市		371.1		371.1				356.5	451.5	195							371.1				
47	沖縄県 那覇市		193.2		193.2				228.2		101.4	337						193.2				
指	(298.2-100)	52	100	56	102	66	83	100	96	102	156	253	60	57	57	101	37					
都市計		1	47	2	47	15	6	47	35	25	6	1	5	2	47	5						
合計		154.9	299.2	166.2	302.8	197.5	246.6	298.5	285.9	303.9	464.7	754.0	179.2	170.7	299.9	110.8						

(商業地区)(2)
(単位：千円/㎡)

都府県	指定市名	正面路線の状況											
		舗装の状況		歩道の有無		幅員						交通量	
		有	無	有	無	4m未満	4m以上 6m未満	6m以上 9m未満	9m以上 12m未満	12m以上 18m未満	18m以上	多い	やや多い
1	北海道 札幌市	197.8		146	275.6			87	358	94.5	167.5	3628	156
2	青森 青森市	158.7		158.7			121	155	121	227	159.3		
3	岩手 盛岡市	266.2		331.2	225.6	150	251.5	293.8	378.7	101.5		327	250.7
4	宮城 仙台市	338.3		416	286.4	1,146	208.5	233.7	907		247.5	4423	544
5	秋田 秋田市	167.5	80	311.1	86.9		68.1	87.6	178	155.8	569	336.9	155.2
6	山形 山形市	138.9		224.8	107.7	90.5	112.5	90.5	102.5	221	224	224.8	163.5
7	福島 福島市	195.7		316.1	90.4		78.2	103.2	145	112	362.1	316.1	118.7
8	茨城 水戸市	169.7		188.4	132.4	101	121	125.2			212.2	216.1	77.3
9	栃木 宇都宮市	311.6		480.7	163.6		90	195.4	173.5		480.7	583	185
10	群馬 前橋市	172.1		286.7	95.7		372.7	488.7		494	1,226	327.6	82
11	埼玉 浦和市	291		400	263.8	256.7	340	364.3	223.6			286.9	
12	千葉 千葉市	429.7		429.7		130	423.5	432.5	240	403.5	550	662.3	363.8
13	東京 特別区	1,312.8		93.2	1,504.1		4,442	2,940	1,517	1,076	2,829	2,465	901.3
14	神奈川 横浜市	287.1		261.2	304.3		252.7	329.3	205		273.4	291.8	201.7
15	新潟 新潟市	304.4		540.8	186.2	183.7	112	239	371.3		487.3	914.5	171.7
16	富山 富山市	270.5		331.8	101.8			106.3	88.4	227	355.1	359.0	
17	石川 金沢市	220.6		381.3	162.2	181	155.4	165		282.5	580	292.9	148.5
18	福井 福井市	234.3		241.2	247.7	349.3	181	257.3	152		1,996.7	578	129.5
19	山梨 甲府市	196.2		224.4	154		182.3	189	209	123.3	454	340.2	122.5
20	長野 長野市	134.9		151.3	120.5		111.8	127.8	155.5		164.5	160.3	105.9
21	岐阜 岐阜市	196.6		268.3	148.7	85	120	137.9	184	164.3	891	320.3	180.3
22	静岡 静岡市	216.6		214.3	217.5		153.6	349.6	157	247.5	120		241
23	愛知 名古屋市	384.5		540	228.9			237.2		599.8	320.3	469.5	525.8
24	三重 津市	113.2		168.8	76.1		112.3	59.8		150	138.9	143.3	142
25	滋賀 大津市	146.8		151.9	145	125.8	123	166.2		169.4		157.6	191.4
26	京都 京都市	695.2		1,048.1	291.9		323.6	375	438		1,207.8	978.8	700
27	大阪 大阪市	449.1		399.8	467.1	230	658	597.3	373.8	402	424	434.8	592.7
28	兵庫 神戸市	287.2		324.2	231.7	156.7	350	250	271	330	341.2		
29	奈良 奈良市	228.2		294	195.2	120.5	325	154.8		349		276.9	151
30	和歌山 和歌山市	317.4		531.8	263.8	106.1	151	210.9		859	752.8	636.5	210.6
31	鳥取 鳥取市	154.7		138.8	165.2			145.2		70	363	216.5	167
32	島根 松江市	171.7		298	45.3		45.3	298					
33	岡山 岡山市	338.2		338.2			300	377.4	268.8	87.8	484	665.5	272.8
34	広島 広島市	413.9		436.3	388.3			251.3	1,210		436.3	510.2	230.5
35	山口 山口市	88.7		91	82			82.5	67	95.3	90.3	102.3	73.3
36	徳島 徳島市	290.2		290.2		76	198.6	364.9				311.3	100
37	香川 高松市	411.2		509.7	325		728.5	305.9		603	418.4	582.9	138.8
38	愛媛 松山市	304.3		495.6	137	90	110.5	311.3	140	350	485.8	305	461.2
39	高知 高知市	559.3		407	635.5		392	389.6	1,172.3		454.7	454.7	1,252.3
40	福岡 福岡市	519.4		754.6	250.6	138	413.5	208.3	244.7	140	1,296.8	1,124.2	262.7
41	佐賀 佐賀市	118		123.2	114.6	82	216.5	93.3	115.5	125.3	80.5	110.7	126.1
42	長崎 長崎市	385.5		659.8	217.9		230	227.1	197	2,268	423.5	807	167.7
43	熊本 熊本市	306.1		459.6	141.9			388.7	297	150	437.7	537.9	119.8
44	大分 大分市	188.5		260.1	45.2		32.5	99.4	400	21	373.8	347.8	73.7
45	宮崎 宮崎市	149.7		172	124.3	84.3	287	105	151	105	181.5	181.5	173.5
46	鹿児島 鹿児島市	371.1		371.1				377.6	265.3	550	413.4	432	271.2
47	沖縄 那覇市	193.2		229.8	138.3		156	156.3	69		247.4	312.8	142.3
	指 数	100	27	116	83	61	72	81	132	99	132	149	86
	都市計	47	1	47	42	20	39	47	35	33	41	43	42
	合 計	298.9	80.0	347.2	247.9	181.5	215.2	240.8	393.8	294.6	394.1	445.4	256.4

(商業地区)(3)
(単位：千円/㎡)

都 府 県	道 指 定 市 名	正面路線の状況				都市施設の状況											
		交通				上水道		公共下水道		都市ガス		上水道・公共下水道・都市ガスの有無					
		普通	やや少ない	少ない	不明	有	無	有	無	有	無	有	無	有	無	有	無
1	北海道 札幌市	154.3	137.9	87		197.8		197.8		197.8		197.8		197.8			
2	青森 青森市	158.7				158.7		158.7		158.7		158.7		158.7			
3	岩手 盛岡市	132.3		35.0		266.2		317.9	94	296.2	101.5	317.9		79	101.5		
4	宮城 仙台市	165.2				338.3		338.3		338.3		338.3					
5	秋田 秋田市	88.6	59	70		161.7		168.1	72	161.7		168.1		72			
6	山形 山形市	90.3		96	118	138.9		138.9		138.9		138.9					
7	福島 福島市	79.9	106	50.7		195.7		207.1	18	195.7		207.1		36			
8	茨城 水戸市	135.3		121		169.7		169.7		169.7		169.7					
9	栃木 宇都宮市	209.7	105	75		311.6		311.6		311.6		311.6					
10	群馬 前橋市	22	115.8	722		1721		1975	70.5	1975	70.5	1975				70.5	
11	埼玉 浦和市	336.7	253.3	300		291		277.7	327.5	291		277.7		327.5			
12	千葉 千葉市	340.5	275	443.3		429.7		429.7		429.7		429.7					
13	東京 特別区	489.8				1,312.8		1,312.8		1,312.8		1,312.8					
14	神奈川 横浜市	382.7	119			287.1		301.8	191	311.7	237.8	341.9	237.8	191			
15	新潟 新潟市	220.1	241			304.4		344.8	106.5	304.4		334.8		106.5			
16	富山 富山市	82.4	88.4	132.2		270.5		270.5		270.5		270.5					
17	石川 金沢市			75		220.6		265.3	131.2	231	75	265.3		145.3	75		
18	福井 福井市	150	211	151		234.3		234.3		234.3		234.3					
19	山梨 甲府市	161	105.9	181.5		196.2		202.7	105.9	202.7	105.9	202.7			105.9		
20	長野 長野市					134.9		134.9		134.9		134.9					
21	岐阜 岐阜市	108.9	150			196.9		196.9		199.9	150	199.9	150				
22	静岡 静岡市	204.4				216.6		316.6		216.6		216.6					
23	愛知 名古屋市	233.7				384.5		384.5		384.5		384.5					
24	三重 津市	81	108.3	50		113.2		1325	60.3	113.2		1325		60.3			
25	滋賀 大津市	134.0	108.3	101.9		146.8		146.8		146.8		146.8					
26	京都 京都市	389.5	120	220		695.2		695.2		695.2		695.2					
27	大阪 大阪市	350.5	454.5			449.1		448.1		449.1		449.1					
28	兵庫 神戸市	287.2				287.2		287.2		287.2		287.2					
29	奈良 奈良市			120.5		228.2		228.2		228.2		228.2					
30	和歌山 和歌山市	259.8	110.5			317.4		268.1	45.3	332.5	106.1	268.1		568.7	106.1		
31	鳥取 鳥取市	143.8	115			154.7		173.5	103	160.7	70	173.5		114	70		
32	島根 松江市	298		45.3		171.7		171.7		171.7		171.7		171.7			
33	岡山 岡山市	258	90.7		286	338.2		338.2		338.2		338.2					
34	広島 広島市	212	216.5			413.9		436.3	100	413.9		436.3		100			
35	山口 山口市	58				88.7		88.7		88.7		88.7		88.7			
36	徳島 徳島市	242	276			290.2		328.7	136.3	399.7	126	399.7	115.7		140		
37	香川 高松市				405.4	411.2		411.2		461.1	87	461.7	87				
38	愛媛 松山市	189.3	83			304.3		304.3		317.9	115	317.9	115				
39	高知 高知市	370.3	319	367.3		559.3		573.6	360	559.3		573.6		360			
40	福岡 福岡市	168.8	278	151		519.4		519.4		519.4		519.4					
41	佐賀 佐賀市	63.5	118.5	191		118		80	120.7	116.9	119.7	80		121.5	119.7		
42	長崎 長崎市	177.9				385.5		454.4	247.8	385.5		454.4		247.8			
43	熊本 熊本市	525.3				396.1		396.1		396.1		396.1					
44	大分 大分市	34.4				188.5		263.3	38.8	265.7	34	285.3	66	90	26		
45	宮崎 宮崎市	124.2	65			149.7		172.5	87.3	172.5	87.3	172.5			87.3		
46	鹿児島 鹿児島市		269	485		371.1		371.1		371.1		371.1					
47	沖縄 那覇市	99				193.2		185.5	302	232.2	86.3	225.2	45	156			
	指 教	69	64	64	102	100		67	48	104	37	109	47	55	30		
	都市計	42	28	23	3	47		47	22	47	15	45	7	18	10		
	合計	206.0	191.8	190.1	303.7	298.2		200.0	141.7	310.9	110.1	325.7	140.4	164.4	88.9		

(商業地区) (4)
(単位:千円/㎡)

都府県	指定市名	都市施設の状態				近隣商業地域				商業地域				固定資産税用途地区区分				
		による組合せ別				上	中	下	計	上	中	下	計	紫	高	度	普通	過
		① 無 有	② 無 有	③ 無 有	④ 無 有													
1	北海道 札幌市					109.7	117.7	72	101.1	95.2	209.9	119.7	262.3	95.2				193.2
2	青森 青森市					11.7	12.1	8.3	10.7	24.6	180.7	15.1	19.2				158.7	
3	岩手 盛岡市					99.5	12.7	7.6	100.5	48.4	30.2	233.3	339.9	65.0			231.1	
4	宮城 仙台市					26.0	11.8	80.5	152.8	86.5	394.3	125.7	461.9	855.7			252.5	
5	秋田 秋田市					11.8	69.8	72.2	86.7	43.8	103.8	9.2	211.7		68.8		222.3	
6	山形 山形市					107.5	94.9	82.8	95.1	266.3	14.2	9.6	168.1				252.8	
7	福島 福島市					100.3	75.5	65.3	83.4	50.2	170.2	79.9	251.9	69.5	20.1		125.8	
8	茨城 水戸市					-	-	95.3	95.3	283.8	128.5	69.6	188.3		283.8		125.9	
9	栃木 宇都宮市					165.5	109.4	108	127.6	860.7	270.7	171.3	434.2	1,100	1,210		226.3	
10	群馬 前橋市					-	-	-	-	322.6	112.6	81.1	172.1	49.4	34.0		18.2	
11	埼玉 湖和市					28.5	30.0	16.5	25.0	366.7	38.7	201.3	318.3	75.0			285.5	
12	千葉 千葉市					27.5	24.5	154.5	224.8	960.7	37.2	365.7	566.3		654.5		44.3	
13	東京 特別区					-	-	445.2	445.2	3,315.3	946.3	170.2	1,746.6	2,940	50.3		989.9	
14	神奈川 横浜市					230.5	28.0	11.9	209.8	49.6	23.4	285.7	338.6				316.8	
15	新潟 新潟市					165.5	160.3	13.7	153.7	79.3	34.6	11.2	530.5		914.5		208.9	
16	富山 富山市					166.5	9.3	110.3	123.4	696.4	26.2	147.2	368.6		903.2		285.1	
17	石川 金沢市					185.5	190.5	90.5	155.5	43.5	21.1	14.6	26.4		43.5		160.4	
18	福井 福井市					105.5	113.5	107.5	123.8	508.7	271.7	143.3	307.9	64.9	29.7		15.7	
19	山梨 甲府市					114.5	113.5	11.7	11.5	4.3	125.7	191.5	250.4	42.4			181.6	
20	長野 長野市					101.3	7.6	112.3	96.5	109.7	189.3	182.3	160.4	147.7	9.0		135.5	
21	岐阜 岐阜市					150.5	100.3	102.5	117.8	389.7	21.1	146.7	249.1		7.0		162.4	
22	静岡 静岡市					19.1	15.5	8.1	142.3	434.8	196.2	11.0	266.1		592.3		167.0	
23	愛知 名古屋					27.5	26.1	20.0	245.3	692.3	451.3	24.0	488.9	30.0	631.8		292.3	
24	三重 津市					77.7	6.7	3.4	7.2	173.7	133.7	113.7	140.3	15.0	12.1		138.3	
25	滋賀 大津市					186.2	213.0	105.5	168.2	159.0	115.1	123.5	132.5	16.2			145.7	
26	京都 京都市					-	-	20.6	20.6	3,000	8.2	258.8	817.5	3,000	783.1		27.8	
27	大阪 大阪市					-	-	-	-	673.4	386.6	287.4	449.1	981.5			402.8	
28	兵庫 神戸市					27.5	28.5	15.0	236.7	468.7	333.3	160.7	320.9				302.8	
29	奈良 奈良市					-	-	15.1	15.1	35.0	203.8	120.5	237.8	25.0	40.0		190.6	
30	和歌山 和歌山市					8.0	15.3	128.6	120.5	798.2	234.1	313.6	448.6		88.9		276.6	
31	鳥取 鳥取市					8.8	9.8	10.3	96.3	288.3	18.1	111.3	193.6				37.2	
32	島根 松江市					-	-	-	-	29.8	45.3	-	171.7				171.7	
33	岡山 岡山市					-	-	-	-	523.3	278.4	169.3	338.2	90.7	665.5		284.4	
34	広島 広島市					189.5	28.0	15.6	208.5	96.6	398.7	287.7	550.8		1,134		445.6	
35	山口 山口市					9.4	5.7	3.5	6.2	117.3	98.7	103.3	106.4		7.0		96.8	
36	徳島 徳島市				129	16.8	87.5	12.2	12.6	709.3	282.3	207.3	399.7	86.7	292.7		187.1	
37	香川 高松市					234.7	16.9	8.7	163.6	761.5	605.7	361.7	576.3	728.5			492.8	
38	愛媛 松山市					16.0	9.0	125.5	125.2	750.7	35.9	161.7	423.8		80.0		384.3	
39	高知 高知市					-	34.0	-	34.0	1,363	400.8	323.4	593.1	63.9	1,270		41.4	
40	福岡 福岡市					15.6	-	18.5	170.5	1,832.7	222.5	154.3	57.3			101.3		
41	佐賀 佐賀市					8.0	67.5	4.0	5.9	201.3	11.6	130.8	147.5	137.5	17.1		11.7	
42	長崎 長崎市					181.5	9.4	150.5	14.2	1,062.7	34.9	23.2	547.9		2,268		258.1	
43	熊本 熊本市					81.8	16.5	53.8	100.2	1,466	163.1	150.8	593.3	274.0	29.7		33.9	
44	大分 大分市					82.5	7.4	2.4	60.2	511.4	27.0	40.7	274.0	511.4	27.0		75.8	
45	宮崎 宮崎市					19.8	13.7	8.5	139.3	25.6	131.3	82.7	156.7		230.5		144.2	
46	鹿児島 鹿児島市					11.3	17.8	254.5	181.8	46.5	541.8	456.5	497.2	397.5	607.7		464.3	
47	沖縄 那覇市					15.7	13.6	6.9	117.6	354.3	183.3	8.0	23.1		39.6		212.7	
	指数				43	5.4	4.9	4.4	4.8	21.6	9.7	7.1	12.7	25.3	22.1		9.1	
	都市計				1	3.8	3.8	4.2	4.3	4.7	4.7	4.6	4.7	2.5	3.2		4.7	
	合計				129.0	160.0	146.1	130.0	144.5	843.6	290.8	210.4	377.9	753.7	659.3		272.3	

(商業地区)(6)
(単位:千円/㎡)

都府県	道	指定市名	基準宅地までの距離(直線距離)									
			1.0 Km以上1.5 Km未満		1.5 Km以上2.0 Km未満		2.0 Km以上2.5 Km未満		2.5 Km以上3.0 Km未満			
			1.0 Km以上	1.25 Km以上	1.5 Km以上	1.75 Km以上	2.0 Km以上	2.25 Km以上	2.5 Km以上	2.75 Km以上		
			1.25 Km未満	1.5 Km未満	1.75 Km未満	2.0 Km未満	2.25 Km未満	2.5 Km未満	2.75 Km未満	3.0 Km未満		
1	北海道	札幌市			107		107	93.1		93.1		
2		青森市	172		172	61	151	106	91	91		
3		岩手盛岡市	339		339	76	127	101.5				
4		宮城仙台市	203.4	230.5	214.4							106
5		秋田秋田市	178	125.8	143.2	106	63.8	77.8	80	80		
6		山形山形市	390	90	240	99	94.9	97				
7		福島福島市	190	125.5	147	72.3	87.4	79.9		100.3	100.3	
8		茨城水戸市	159	144.5	149.3		119.7	119.7	85	69.6	73.9	101
9		栃木宇都宮市	124.6	102.5	115.7	238	197	217.5	161.5		161.5	
10		群馬前橋市					107	107	63.4	84.7	70.5	
11		埼玉浦和市	227		227	290	470	425		240	240	210
12		千葉千葉市	450		450	179		179	130		130	
13		東京特別区	469	427	441				576	600	588	
14		神奈川横浜市	237.5	129	201.3	384	163.7	251.8		200	200	
15		新潟新潟市		181	181		136	136	95		95	
16		富山富山市	342.5	140.7	256							
17		石川金沢市	106	195	165.3	164.3	166	164.6	186		186	
18		福井福井市	119.3	115	117.8							
19		山梨甲府市	106.5	121	111.3	113.5	117	115.2				
20		長野長野市	113		113	79.3		79.3				
21		岐阜岐阜市	553.5	138.3	304.4		90.8	90.8	140	120	130	120
22		静岡静岡市	72	136	123.2							
23		愛知名古屋市	451.5	230	340.8	242	245	244		250	250	210
24		三重津市	50		50	63.7		63.7				
25		滋賀大津市	115	121	117		231.4	231.4	213		213	
26		京都京都市	659	555.3	607.2	250	580	497.5		220	220	
27		大阪大阪市	380	425	402.5	287	345	325.7				
28		兵庫神戸市	170	222	196	213.3	180	205	300	268	273.3	
29		奈良奈良市					298	298				
30		和歌山和歌山市	497.3	159.1	328.2							
31		鳥取鳥取市	90	136	113					70	70	
32		島根松江市										
33		岡山岡山市	227		227	190		190	87.8		87.8	
34		広島広島市	227	263	255.8	250.5	210	237				
35		山口山口市		121	121					97.5	97.5	96
36		徳島徳島市	251.7	180	233.8				156	156		
37		香川高松市	313	450	381.5							
38		愛媛松山市	180	303	241.5	178	132.5	155.3				
39		高知高知市	299.5	340	319.8		360	360				
40		福岡福岡市		212	212	138		138	143		143	182
41		佐賀佐賀市	152.3	103.5	132.8	59		59				
42		長崎長崎市	230		230	225	180	202.5	121		121	182
43		熊本熊本市	120		120		150	150	85.4	100	92.7	
44		大分大分市	80		80				90		90	
45		宮崎宮崎市	65	117	104				104		104	
46		鹿児島鹿児島市	322.3		322.3	434.6		434.6				
47		沖縄那覇市	136	136	136		134.5	134.5	53	60	56.5	78
		指那	86	70	78	57	72	64	40	78	51	31
		都市計	40	32	43	25	26	34	20	25	28	7
		合計	295.4	208.5	233.6	171.0	214.1	192.1	118.7	217.0	151.5	157.3
												92.0

(商業地区)(7)
(単位：千円/㎡)

都 道 府 県	指定市名	基 準 宅 地 ま で の 距 離 (直 線 距 離)													
		3.0 Km以上	3.5 Km以上	4.0 Km以上	4.5 Km以上	5.0 Km以上	5.5 Km以上	6 Km以上	0.5 Km 未 満						
		3.5 Km未満	4.0 Km未満	4.5 Km未満	5.0 Km未満	5.5 Km未満	6.0 Km未満	6 Km以上	0.25 Km 未 満	0.25 Km以上 0.5 Km未満	0.5 Km未満				
1	北海道	札幌市												952	952
2	青森	青森市												1923	1923
3	岩手	盛岡市											650	3223	4043
4	宮城	仙台市	106	121	55								1,026.5		1,026.5
5	秋田	秋田市		72											
6	山形	山形市											348		348
7	福島	福島市		36									695		695
8	茨城	水戸市	101										816		816
9	栃木	宇都宮市											1,100	809	906
10	群馬	前橋市											340	258	299
11	埼玉	浦和市	210										325	235	280
12	千葉	千葉市											1,093	5,465	8,198
13	東京	特別区		303	605									3,315.3	3,315.3
14	神奈川	横浜市													
15	新潟	新潟市											768	7,555	7,597
16	富山	富山市											903.2	212	5,576
17	石川	金沢市						75		75			265		265
18	福井	福井市											508.7	181	3,776
19	山梨	甲府市		121									468.5		468.5
20	長野	長野市											181		181
21	岐阜	岐阜市	120										70		70
22	静岡	静岡市											512.3		512.3
23	愛知	名古屋市	210										933		933
24	三重	津市									150	250	106		178
25	滋賀	大津市											1,335		1,335
26	京都	京都市											3,000		3,000
27	大阪	大阪市													
28	兵庫	神戸市												456	456
29	奈良	奈良市											400	325	350
30	和歌山	和歌山市		151							106.1		889	365	627
31	鳥取	鳥取市												381	381
32	島根	松江市												1,717	1,717
33	岡山	岡山市											907	400	6,535
34	広島	広島市		100									630	1,058	844
35	山口	山口市	96										1,265	151	1,347
36	徳島	徳島市		107.5	76								1,194		1,194
37	香川	高松市									129	112		638.9	638.9
38	愛媛	松山市									115			800	800
39	高知	高知市											428	1,075.3	945.8
40	福岡	福岡市	182	117	163	146	185	151			291.5	4,700	3,355	1,790.3	
41	佐賀	佐賀市											206.5	191	201
42	長崎	長崎市	182		191.5		665	152					2,268	2,885	9,483
43	熊本	熊本市		65		65.2					253.8		2,050.5	150	1,417
44	大分	大分市										34	5,467	3,317	4,177
45	宮崎	宮崎市											81	68	74.5
46	鹿児島	鹿児島市											195	605.8	523.6
47	沖縄	那覇市	78	49										396	396
指	数		48	38	72	35	101	42	53	34	291	186	223		
都 市 計			9	11	5	2	3	3	3	6	28	38	44		
合 計			1428	1125	2137	1056	3010	1260	1583	1016	8685	5550	6651		

(商業地区)(8)
(単位：千円/㎡)

都府県	指定市名	基準宅地までの距離(実線距離)										
		0.5 Km以上 1.0 Km未満		1.0 Km以上 1.5 Km未満			1.5 Km以上 2.0 Km未満			2.0 Km以上 2.5 Km未満		
		0.5 Km以上	0.75 Km以上	1.0 Km以上	1.25 Km以上	1.5 Km以上	1.75 Km以上	2.0 Km以上	2.25 Km以上	2.5 Km以上	2.75 Km以上	
		0.75 Km未満	1.0 Km未満	1.25 Km未満	1.5 Km未満	1.75 Km未満	2.0 Km未満	2.25 Km未満	2.5 Km未満	2.75 Km未満		
1	北海道 札幌市	234.7	1728	209.9		109.7	109.7		135	135	108.3	94
2	青森県 青森市	134	60	109.3	232	172	196	61		61	151	91
3	岩手県 盛岡市		255.8	255.8	269.5	79	206	76		76		
4	宮城県 仙台市	286.5	275	280.8	544	400	472	237.5	121	198.7	76	
5	秋田県 秋田市	450	303.5	340.1	95	178	122.7	60	125.8	103.8	88.5	
6	山形県 山形市	118	115.5	116	143.8	90	116.9	166	90	147	99.8	
7	福島県 福島市	187.5	91.7	139.6	170	125.5	147.8		72.3	72.3	87.4	
8	茨城県 水戸市	163.7	91	145.5		149.3	149.3		155	155	124	85
9	栃木県 宇都宮市	272	166	219	181	134.4	149.9	105	100	103.3		
10	群馬県 前橋市	82	130.3	118.3	131.3		131.3				107	67
11	埼玉県 浦和市		208.5	208.5	225.5		225.5	227	290	258.8	555	
12	千葉県 千葉市	250	342.8	324.2	375	243.5	309.3				179	
13	東京都 特別区		3,000	3,000		469	469	427		427		500
14	神奈川県 横浜市	517	349	433	255.5	270	260.3	205	129	167	360	304
15	新潟県 新潟市	324.3	178	240.7				181		181	109.5	112
16	富山県 富山市	242	204.3	211.8	255.9	271.5	263.7	169	132.2	105.6		
17	石川県 金沢市	580	544	562		160.5	160.5	155	178	170.3	160.5	166
18	福井県 福井市	166.5		166.5	294	128	211	112.3		112.3		
19	山梨県 甲府市	181.5	257.7	238.6	136	108	122	105	121	115.7	113.3	
20	長野県 長野市	148	175	161.5	204	131	155.3	82.9	75.6	81.4		
21	岐阜県 岐阜市	189		189	257	188	211	385.3	60.5	304.1	150	121
22	静岡県 静岡市	209.8		209.8	140.7	242	166	81	140	100.7		
23	愛知県 名古屋市		330.5	330.5	301	603	452	290	180	253.3	271	
24	三重県 津市	133	137.8	136.2	67		67	50	86.5	74.3	18	
25	滋賀県 大津市	155.2	144.3	149.7	100.5	90	97	121		121	219.1	
26	東京都 京都市	700	437.5	525	1,107	199	501.7	850	322.7	537.6	360	1,100
27	大阪府 大阪市	727.7	437.5	611.6	347.8	391	362.2	408		408	282	408
28	兵庫県 神戸市	500		500		170	170	222	250	236	217.5	
29	奈良県 奈良市	120.5		120.5	140.2		140.2	184		184	298	
30	和歌山県 和歌山市	429.3		429.3	148.5	176	162.3	153	503.4	328.2		
31	鳥取県 鳥取市	189.2	53	169.7	113.8	90	109	136		136		
32	島根県 松江市											
33	岡山県 岡山市	369.8	281.3	340.3	198	227	212.5		190	190		87.8
34	広島県 広島市	806	485	699		333	333	217	307	262	209	
35	山口県 山口市	78	64	73.3	37		37	121		121		
36	徳島県 徳島市	335	391	363	236.3	242	237.8	180		180		
37	香川県 高松市	538.3	375.1	445.0	313	208	260.5	450		450		
38	愛媛県 松山市	353.3	471	400.4	272		272	196.3		196.3	197.5	120
39	高知県 高知市	386	604	458.7	335.3	299.5	321		272	272	408	
40	福岡県 福岡市	400		400		138	138	212		212		
41	佐賀県 佐賀市	84	80	82	148.3	87.5	124	162	61	86.2	37	
42	長崎県 長崎市	314		314		230	230	450		450		200
43	熊本県 熊本市	123	297	181	183.7	120	142.7				150	
44	大分県 大分市		165.5	165.5	68		68	80		80		
45	宮崎県 宮崎市	200.5	163	175.5		194	194	60		60	105	
46	鹿児島県 鹿児島市		222.4	222.4		302	302		434.5	434.5	363	
47	沖縄県 那覇市	242		242	295.8	136	269.2		158	158	123.5	
	指 数	98	92	95	76	68	72	72	66	70	63	84
都府県計		41	38	46	35	38	45	36	26	43	30	14
合計		293.0	273.9	283.5	226.5	201.8	215.3	214.6	197.9	208.0	187.2	250.7

(商業地区) (9)
(単位: 千円/㎡)

都道府県	指定市名	基準宅地までの距離(実距離)											
		2.5Km以上3.0Km未満		3.0Km以上	3.5Km以上	4.0Km以上	4.5Km以上	5.0Km以上	5.5Km以上	6Km以上	6Km以上		
		2.5Km以上 2.75Km未満	2.75Km以上 3.0Km未満	3.5Km未満	4.0Km未満	4.5Km未満	5.0Km未満	5.5Km未満	6.0Km未満				
1	北海道 札幌市	105.4	96.5		96.5								
2	青森県 青森市	121											
3	岩手県 盛岡市		127		127								
4	宮城県 仙台市	76											
5	秋田県 秋田市	88.5	48		48			72					
6	山形県 山形市	99.8											
7	福島県 福島市	87.4	94.5	106	100.3		36						
8	茨城県 水戸市	104.5	82.5	101	88.7	69.6							
9	栃木県 宇都宮市		217.5	75	170	248							
10	群馬県 前橋市	87	59.7		59.7	84.7							
11	埼玉県 浦和市	55.5	150	225	187.5								
12	千葉県 千葉市	179	130		130								
13	東京都 特別区	500	681	600	654	1593	381.5	605					
14	神奈川県 横浜市	322.7	145.5		145.5	200							
15	新潟県 新潟市	110.3	90		90								
16	富山県 富山市												
17	石川県 金沢市	162.3	186		186							75	75
18	福井県 福井市												
19	山梨県 甲府市	113.3		121	121								
20	長野県 長野市												
21	岐阜県 岐阜市	135.5	120	140	130	120							
22	静岡県 静岡市												
23	愛知県 名古屋	271	220		220	210							
24	三重県 津市	18											150
25	滋賀県 大津市	219.1											
26	京都府 京都市	730				220							
27	大阪府 大阪市	345											
28	兵庫県 神戸市	217.5	300	220	268								
29	奈良県 奈良市	298											
30	和歌山県 和歌山市								151				106.1
31	鳥取県 鳥取市			70	70								
32	島根県 松江市												
33	岡山県 岡山市	87.8											
34	広島県 広島市	209										100	
35	山口県 山口市		97.5	96	97								
36	徳島県 徳島市		156		156	115	100	76					129
37	香川県 高松市									53			112
38	愛媛県 松山市	171.7											115
39	高知県 高知市	408											
40	福岡県 福岡市		162.5		162.5		117	154.5	185	151			291.5
41	佐賀県 佐賀市	37											
42	長崎県 長崎市	200		121	121	182			160	191.5	685		116.5
43	熊本県 熊本市	150	92.7		92.7		65				65.2		253.8
44	大分県 大分市		90		90								34
45	宮崎県 宮崎市	105	103		103								
46	鹿児島県 鹿児島市	363											
47	沖縄県 那覇市	123.5	53		53	60	49	78					
平均		68	58	60	58	95	54	64	45	66	68		40
都府計		33	23	36	26	11	6	5	4	3	5		10
合計		202.1	172.8	178.5	174.3	282	161	190	134	196	202		120

(商業地区) (10)
(単位：千円/㎡)

都府県	道	指定市名	最寄駅までの距離(直線距離)											
			0.5 Km 未満		0.5 Km以上1.0 Km未満		1.0 Km以上1.5 Km未満		1.5 Km以上2.0 Km未満					
			0.25 Km 未満	0.25 Km以上0.5 Km未満	0.5 Km以上0.75 Km未満	0.75 Km以上1.0 Km未満	1.0 Km以上1.25 Km未満	1.25 Km以上1.5 Km未満	1.5 Km以上1.75 Km未満	1.75 Km以上2.0 Km未満				
1	北海道	札幌市		79	79		118.9	118.9	327	216.8	295.5	131		
2		青森市	212	179	195	175	121	161.5	174.7	113	150	290	61	
3		盛岡市	273.5	350	299	102.7		102.7	557	200	438	274		
4		仙台市	1,026.5		1,026.5	197.8	222.5	204.8	325	287	302.2	76		
5		秋田市				183.1	292.7	230.1	178	125.8	143.2	106	63.8	
6		山形市		348	348	109	123.3	119.7	195	94.9	145	99		
7		福島市	754	460	558	91.7	120.5	106.1	190	125.5	147	72.3	87.4	
8		茨城市	816	165.5	382.3	160	91	125.5	159	94.5	116		117.5	
9		栃木市	642.5	174.7	361.8	388.5	234.5	344.5	151		151			
10		群馬市	357	112.5	153.3	84.7	280.5	215.2	178	200	186.8	82		
11		埼玉市	360	340	352.5	234.7	210.3	220.7						
12		千葉市	575	439.6	488.8	313.3		313.3	130		130			
13		東京特別区	1,961.2	1,203.7	1,519.3	486.7		486.7						
14		神奈川県横浜市	225.3	280.7	262.2	371.3	261	349.2	200		200			
15		新潟市	136	181	158.5	112		112		550	550	575.5	60.9	
16		富山市	605	294.1	371.8		142.9	142.9	165.9	903.2	313.3	191.7		
17		石川市	75	176	142.3	181	130.5	147.3		359.5	359.5		136	
18		福井市	302.3	186.3	263.7	226.7	109.5	197.8	152		152			
19		山梨市	272	146.2	177.6	32.3	136	276.3	197.2	105	178.8	128		
20		長野市	119.5	189.7	172.2	134.8	212	145.8						
21		岐阜市		203.5	203.5	168.5		168.5	317.8	208	295.8	120.3	85	
22		静岡県静岡市	382.8	290	359.6	206.3	165	198	138.5	136	136.8			
23		愛知県名古屋市	245.5	467.6	423.2	320.3	190	287.8						
24		三重市	86.5		86.5	151.6	18	129.3	147.5		147.5	54.5		
25		滋賀市	146.1	147.8	146.8									
26		京都市	1,051	642.3	897.8	290	614	452		500	500	438		
27		大阪市	240	480.4	461.9	366		366						
28		兵庫県神戸市	299.4	240.3	272	385		385						
29		奈良市	270.1	244	258.9	120.5		120.5						
30		和歌山市	665.5	492	535.4	265.9	161.2	203	136.5		136.5	521.8		
31		鳥取市		256.3	256.3	163.7	101.6	124.9	90	136	113			
32		島根市							171.7		171.7			
33		岡山市	907	400	653.5	349.9	304	340.3	198	227	212.5	190		
34		広島市							630	557.3	575.5	635.7		
35		山口市		183	183	102.4	87.7	96.9	70.2	21	62			
36		徳島市	654.5	242	517	316.2	279.5	305.7	150	180	165			
37		香川県高松市	441.8	285.2	455.1		208	208	44		44			
38		愛媛市	229.4	386	288.1	371.7	472.5	412		60	60	140		
39		高知市		425.7	425.7	1,185.7	557	871.3	272	246	259	200	403.5	
40		福岡市	4,700	278	1,383.5	413.5		413.5	156	164.5	161.7	158		
41		佐賀市	200	113	134.8	99	171	117	164		164	191	80	
42		長崎市	182	200	191	101	314	172	780.3	305	621.8	666	107	
43		熊本市	85.4	150	117.7	265	42.4	153.7	76.2		76.2	120	182.4	
44		大分市	119.7	249.5	206.2	230.8		230.8						
45		宮崎市	103	166	145	287	118.8	152.4	146.8	210	157.3			
46		鹿児島市		378.3	378.3	293		293	788	362.7	423.4	210		
47		沖縄那覇市	169	119	139	89	69	82	78	87	82	84	70	
都市計			36	41	43	40	32	43	93	27	37	24	11	
合計			504.4	353.5	413.6	266.3	205.8	244.3	233.5	260.0	244.0	251.8	208.4	

(商業地区) (11)
(単位：千円/㎡)

都 府 県	指定市名	最寄鉄道駅までの距離(直線距離)											
		2.0 Km以上 2.5 Km未満		2.5 Km以上 3.0 Km未満		3.0 Km以上	3.5 Km以上	4.0 Km以上	4.5 Km以上				
		2.0 Km以上	2.25 Km以上	2.5 Km以上	2.75 Km以上	3.5 Km未満	4.0 Km未満	4.5 Km未満	5.0 Km未満				
		2.25 Km未満	2.5 Km未満	2.75 Km未満	3.0 Km未満								
1	北海道	札幌市	131		124	124	65		65				
2	青森	青森市	175.5	151	91	121							
3	岩手	盛岡市	274										
4	宮城	仙台市	76										
5	秋田	秋田市	77.8	80		80				72			
6	山形	山形市	99										
7	福島	福島市	79.9		94.5	94.5	106		106	36			
8	茨城	水戸市	117.5	98	69.6	90.9	101		101				
9	栃木	宇都宮市											
10	群馬	前橋市	82										
11	埼玉	浦和市											
12	千葉	千葉市											
13	東京	特別区											
14	神奈川	横浜市											
15	新潟	新潟市	592.3	162.5	210.5	186.5	198		198	137			
16	富山	富山市	191.7										
17	石川	金沢市	136	248.3	580	331.3				75	75		
18	福井	福井市											
19	山梨	甲府市	128	105.9		105.9							
20	長野	長野市											
21	岐阜	岐阜市	108.5	140		140				120			
22	静岡	静岡市											
23	愛知	名古屋市											
24	三重	津市	54.5	50		50							
25	滋賀	大津市											
26	京都	京都市	438										
27	大阪	大阪市											
28	兵庫	神戸市											
29	奈良	奈良市											
30	和歌山	和歌山府	521.8							151			
31	鳥取	鳥取市			70	70							
32	島根	松江市											
33	岡山	岡山市	190	87.8		87.8							
34	広島	広島市	635.7	280		280	320.7	167	282.3	210			100
35	山口	山口市											
36	徳島	徳島市			156	156		76	76	100			
37	香川	高松市											
38	愛媛	松山市	140										
39	高知	高知市	335.7		360	360							
40	福岡	福岡市	158	143		143	182		182			146	
41	佐賀	佐賀市	135.5	60.5	43	54.7							
42	長崎	長崎市	386	191		191							
43	熊本	熊本市	151.2				82.9	144.5	113.7		253.8	65.2	
44	大分	大分市			18	18				30			
45	宮崎	宮崎市		105		105							
46	鹿児島	鹿児島市	210										
47	沖縄	那覇市											
	指数		80	50	57	52	110	263	153	36	74	35	34
	都市計		26	24	11	20	7	3	8	9	2	2	1
	合計		240.0	149.1	168.9	155.9	327.2	783.3	457.5	106.8	219.4	105.6	100.0

(商業地区) (2)

(単位: 千円/㎡)

都府県	指定市名	最寄鉄道駅までの距離(直線距離)				最寄鉄道駅までの距離(実線距離)						
		5.0km以上	5.5km以上	6km以上	不明	0.5km未満		0.5km以上1.0km未満			1.0km以上 1.25km未満	
		5.5km未満	6.0km未満	0.25km 未満		0.25km以上 0.5km未満	0.5km以上 0.75km未満	0.75km以上 1.0km未満				
1	北海道	札幌市							79	128	207	135
2	青森	青森市				212	179	195.5	175	121	161.5	105.5
3	岩手	盛岡市			120	273.5		273.5	213	116	164.5	55.7
4	宮城	仙台市				1,026.5		1,026.5	180	266	248.4	95
5	秋田	秋田市							450	303.5	340.1	95
6	山形	山形市					348	348	118	104.5	106.9	141
7	福島	福島市				754	636	695	284	91.4	139.6	170
8	茨城	水戸市				816		816	163.7		163.7	125
9	栃木	宇都宮市				642.5		642.5	189.5	640.5	318.4	186
10	群馬	前橋市				35.7	140.3	194.5	75.5	49.4	180.1	6.7
11	埼玉	浦和市				466.7	28.4	352.5	22.7	216.8	218.8	225.5
12	千葉	千葉市				666.7	552.5	601.4	325.8	240	311.5	23.7
13	東京	特別区				2,391.5	1,245.6	1,573	1,157.9	576	1,085.1	
14	神奈川	横浜市				216	222	219	333	431	357.5	185
15	新潟	新潟市					158.5	158.5	112		112	
16	富山	富山市					371.8	371.8		242	242	129.9
17	石川	金沢市				75	166	120.5	183.5		183.5	150.5
18	福井	福井市				341	182.3	281.5	113.5	436	221	149.8
19	山梨	甲府市				272	121	196.5	327.5	152	257.3	45.4
20	長野	長野市				104.9	143.9	124.4	123.8	142.4	133.1	21.2
21	岐阜	岐阜市					150	150	198		198	70
22	静岡	静岡市				382.8	290	359.6	226.7	145	206.3	147.3
23	愛知	名古屋市				211	548.5	500.3	278	301	281.8	190
24	三重	津市				86.5		86.5	117.5	171	144.3	99.5
25	滋賀	大津市				146.2	133.6	140.8	231.4		231.4	
26	京都	京都市				1,051	613.5	926	530	482.7	501.6	
27	大阪	大阪市				240	503.4	474.1	411.7		411.7	
28	兵庫	神戸市				264	291.1	279.8	316.7		316.7	
29	奈良	奈良市				309.8	220.8	258.9	120.5		120.5	
30	和歌山	和歌山市				665.5	318	433.8	457.2		457.2	179.2
31	鳥取	鳥取市					264.5	264.5	246.7	97.5	161.4	12.2
32	島根	松江市										
33	岡山	岡山市				90.7		90.7	398.2	275	343.4	37.2
34	広島	広島市										630
35	山口	山口市					183	183	88.3	97.7	93	72.5
36	徳島	徳島市				654.5	242	51.7	202.5	392	316.2	236.3
37	香川	高松市				546	461.9	489.9	376.7		1,506.7	12.6
38	愛媛	松山市				241.8	45.4	312.5	341.3	472.5	385	180
39	高知	高知市					400	400	1,241	450	845.5	42.8
40	福岡	福岡市				4,700	335.5	1,790.3	330		330	156
41	佐賀	佐賀市				173.7	80	150.3	100	1	135.5	134.3
42	長崎	長崎市				182	200	191	81	314	197.5	24.2
43	熊本	熊本市				85.4	150	117.7	265		265	5.3
44	大分	大分市				145.5	23.4	204.5	255.2	21	221.8	
45	宮崎	宮崎市				103	150	126.5	182	187	185.8	100.5
46	鹿児島	鹿児島市					254.5	254.5	374.6		374.6	78.8
47	沖縄	那覇市			193.2							
指	教				106	16.7	12.3	14.3	11.4	8.5	10.4	6.2
都府県	計				2	34	36	42	43	31	44	3.7
合	計				318.2	497.7	367.7	425.3	339.6	254.7	309.3	183.9

(商業地区) (13)
(単位: 千円/㎡)

都 府 界	指 定 市 名	最 寄 鉄 道 駅 ま で の 距 離 (実 際 距 離)											
		1.0 Km以上1.5 Km未満		1.5 Km以上2.0 Km未満			2.0 Km以上2.5 Km未満			2.5 Km以上3.0 Km未満			
		1.25 Km以上 1.5 Km未満	1.5 Km以上 1.75 Km未満	1.75 Km以上 2.0 Km未満	2.0 Km以上 2.25 Km未満	2.25 Km以上 2.5 Km未満	2.5 Km以上 2.75 Km未満	2.75 Km以上 3.0 Km未満					
1	北海道	札幌市	1,061.7	1,196.7	196.3	162	190.6	117		117	124		124
2	青森	青森市	313	174.7	205.5	105	172	106		106	91		91
3	岩手	盛岡市		557		274	274	200		200			
4	宮城	仙台市	325	210	370	121	287	76		76			
5	秋田	秋田市	178	122.7	60	125.8	103.8	88.5		88.5	48		48
6	山形	山形市	90	120.6	199.9	99	149.5						
7	福島	福島市	136	158.7	115		115	79.9		79.9	94.5	106	100.3
8	茨城	水戸市	144.5	134.8		155	155	102		102	85	101	90.3
9	栃木	宇都宮市	151	168.5		274	274		212	212			
10	群馬	前橋市		67	169.3		169.3						
11	埼玉	浦和市		225.5									
12	千葉	千葉市	130	183.5									
13	東京	特別区											
14	神奈川	横浜市	200	190									
15	新潟	新潟市	550	550	575.5	450	533.7	768	1625	364.3	206.3		206.3
16	富山	富山市	165.2	141.7	557.6	60.5	391.9	302.5		302.5			
17	石川	金沢市		130.5	175	544	359.5	136	215	175.5	265	580	370
18	福井	福井市		149.8									
19	山梨	甲府市	117.7	185.0	105	128	116.5		105.9	105.9			
20	長野	長野市		212									
21	岐阜	岐阜市	400.3	317.8	208	180	194	60.5	122.5	101.8		120	120
22	静岡	静岡市	242	171	81	140	100.7						
23	愛知	名古屋市		190									
24	三重	津市	250	149.7	113.3		113.3	54.5		54.5	50		50
25	滋賀	大津市											
26	京都	京都市	750	750	250	438	344						
27	大阪	大阪市											
28	兵庫	神戸市											
29	奈良	奈良市											
30	和歌山	和歌山市	106.1	164.6	70	154.5	112.3	88.9		88.9			
31	鳥取	鳥取市	121	121.7	113		113				70		70
32	島根	松江市	45.3	45.3	298		298						
33	岡山	岡山市	198	285	227		227	190	87.8	138.9			
34	広島	広島市		630	635	699	673.4	212		212	286.3		286.3
35	山口	山口市	91	81.8	65.5		65.5						
36	徳島	徳島市	180	222.3							156		156
37	香川	高松市		126									
38	愛媛	松山市		180	100		100						
39	高知	高知市	425	426	272	304	293.3		399	399		360	360
40	福岡	福岡市	138	147	134	198.5	166.3		143	143		182	182
41	佐賀	佐賀市		134.3	191	80	135.5	60.5		60.5		51.3	51.3
42	長崎	長崎市	106.27	85.75	131		131	386	230	334	152		152
43	熊本	熊本市	65	57	110	18.24	134.1						
44	大分	大分市							18	18			
45	宮崎	宮崎市	153.5	135.8	165		165		105	105			
46	鹿児島	鹿児島市		788	340.9		340.9						
47	沖縄	那覇市											
指	数		94	75	74	87	78	63	54	60	57	65	60
都	市	計	28	40	29	21	32	17	11	23	12	7	6
合	計		280.9	222.3	221.2	260.3	233.6	188.9	160.4	179.4	171.0	194.0	177.8

(商業地区) (4)

(単位：千円/㎡)

都府	道県	指定市名	最寄鉄道駅までの距離(実際距離)						6km以上	不明
			3.0km以上 3.5km未満	3.5km以上 4.0km未満	4.0km以上 4.5km未満	4.5km以上 5.0km未満	5.0km以上 5.5km未満	5.5km以上 6.0km未満		
1	北海道	札幌市	65							
2		青森市								
3	岩手	盛岡市							120	
4	宮城	仙台市								
5	秋田	秋田市			72					
6	山形	山形市								
7	福島	福島市		36						
8	茨城	水戸市	69.6							
9	栃木	宇都宮市								
10	群馬	前橋市								
11	埼玉	浦和市								
12	千葉	千葉市								
13	東京	特別区								
14	神奈川	横浜市								
15	新潟	新潟市		137						
16	富山	富山市								
17	石川	金沢市		75	185					
18	福井	福井市								
19	山梨	甲府市								
20	長野	長野市								
21	岐阜	岐阜市		120						
22	静岡	静岡市								
23	愛知	名古屋市								
24	三重	津市								
25	滋賀	大津市								
26	京都	京都市								
27	大阪	大阪市								
28	兵庫	神戸市								
29	奈良	奈良市								
30	和歌山	和歌山市			151					
31	鳥取	鳥取市								
32	島根	松江市								
33	岡山	岡山市								
34	広島	広島市	251.3					100		
35	山口	山口市								
36	徳島	徳島市	88							
37	香川	高松市								
38	愛媛	松山市								
39	高知	高知市								
40	福岡	福岡市				146				
41	佐賀	佐賀市								
42	長崎	長崎市	160							
43	熊本	熊本市	1,137		253.8		65.2			
44	大分	大分市			30					
45	宮崎	宮崎市								
46	鹿児島	鹿児島市								
47	沖縄	那覇市							193.2	
指	数		161	34	46	49	22	34	106	
都	市	計	6	4	5	1	1	1	2	
合	計		481.1	101.0	138.4	146.0	65.2	100	313.2	

売買実例地状況区分表（平均価額指数）

（商業地区）（1）

都府県	道	指定市名	地形			画地の形状			接面道路の条件						正面路幅の状況			
			台地	平地	傾斜地	整形	不整形	不明	一方	側方	二方	三方	四方	盲地	袋地	所有形態		
																公道	私道	
1	北海道	札幌市		100		100			74	268							100	
2	青森	青森市		100		98	134		90	127							100	
3	岩手	盛岡市		100		100			82	106	244						100	
4	宮城	仙台市		100		100			103	92							100	
5	秋田	秋田市		100		104	49		74	269							108	47
6	山形	山形市		100		104		74	91		158						100	
7	福島	福島市		100		113	49		65	107			385				100	
8	茨城	水戸市		100		100			123	53	72						100	
9	栃木	宇都宮市		100		103	53		83	238	32						100	
10	群馬	前橋市		100		111		30	86	92			179				100	
11	埼玉	浦和市		100		100			102	75			124				100	
12	千葉	千葉市		100		100			77	108	349	58					100	
13	東京	特別区		100		100			98		192			33			100	
14	神奈川	横浜市	54	107		95		134	88	116	158						100	
15	新潟	新潟市		100		106	58		105		104				37		104	37
16	富山	富山市		100		103	62		102	89							100	
17	石川	金沢市		100		100			85		142						101	82
18	福井	福井市		100		100			94	139							100	
19	山梨	甲府市		100		97	139		89	185				62			100	
20	長野	長野市		100		102	89		97	105							100	
21	岐阜	岐阜市		100		100			104	96	62						102	76
22	静岡	静岡市		100		100			107		88			34			100	
23	愛知	名古屋市		100		100			116	83					52		100	
24	三重	津市		100		100			55	134	149						100	
25	滋賀	大津市		100		100			103	61							100	
26	京都	京都市		100		100			110	92				17			100	
27	大阪	大阪市		100		100			101	98							100	
28	兵庫	神戸市		105	68	100			98	78			226				100	
29	奈良	奈良市		100		99	110		104					66			100	
30	和歌山	和歌山市		100		104	49		81		48	237					106	22
31	鳥取	鳥取市		100		100			76		196						100	
32	島根	松江市		100		100			100								100	
33	岡山	岡山市		100		100			115	83							100	
34	広島	広島市		100		103	51		110	38							100	
35	山口	山口市		100		100			101	206	61						100	
36	徳島	徳島市		100		100			101		95						100	
37	香川	高松市		100		100			101	80							100	
38	愛媛	松山市		100		83		167	95	47	263						100	
39	高知	高知市		100		99	108		106	49	90						100	
40	福岡	福岡市		100		100			107	56							100	
41	佐賀	佐賀市		100		98	115		105	101	36						100	
42	長崎	長崎市		105	28	95	173		101	63	122						100	
43	熊本	熊本市		100		111		27	106		16						100	
44	大分	大分市		100		100		102	113	88	41						100	
45	宮崎	宮崎市		100		100	101		89	148	140						100	
46	鹿児島	鹿児島市		100		100			96	122	53						100	
47	沖縄	那覇市		100		100			118		52	174					100	
平均			54	100	48	100	89	89	96	111	117	166	385	42	45		100	53
都市数			1	47	2	47	15	6	47	35	25	6	1	5	2		47	5
合計			54	4,717	96	4,718	1,340	534	4,527	3,892	2,963	998	385	212	89		4,721	264

(商業地区) (2)

都府県	指定市名	正面路線の状況												
		舗装の状態		歩道の有無			幅員						交通量	
		有	無	有	無	不明	4m未満	4m以上 6m未満	6m以上 9m未満	9m以上 12m未満	12m以上 18m未満	18m以上	多い	やや多い
1	北海道 札幌市	100		74	139				44	181	48	85	183	79
2	青森 青森市	100		100				76	98	76	143	100		
3	岩手 盛岡市	100		124	85		56	94	110	142	38		123	94
4	宮城 仙台市	100		123	85		339	62	69	268		73	131	161
5	秋田 秋田市	104	49	192	54			42	54	110	96	352	208	96
6	山形 山形市	100		162	78		65	81	65	74	159	161	162	118
7	福島 福島市	100		161	46			40	53	74	57	185	161	61
8	茨城 水戸市	100		111	78		60	71	74			125	127	46
9	栃木 宇都宮市	100		154	52			29	63	56		154	187	59
10	群馬 前橋市	100		167	56			72	47		287	142	190	48
11	埼玉 浦和市	100		137	91		88	117	125	77			99	
12	千葉 千葉市	100		100			30	99	101	56	94	128	154	85
13	東京 特別区	100		7	114			34	224	115	82	215	188	69
14	神奈川 横浜市	100		91	106			88	115	71		95	102	70
15	新潟 新潟市	100		178	61		60	37	79	122		160	300	56
16	富山 富山市	100		123	38			39	39	33	84	131	133	
17	石川 金沢市	100		173	74		82	70	75		128	263	133	67
18	福井 福井市	100		103	106		149	77	110	65		84	247	55
19	山梨 甲府市	100		114	78			93	96	107	63	231	173	62
20	長野 長野市	100		112	89			83	95	115		122	119	78
21	岐阜 岐阜市	100		136	76		43	61	70	94	84	453	163	92
22	静岡 静岡市	100		99	100			71	161	72	114	55		111
23	愛知 名古屋市	100		140	60				62		156	83	122	137
24	三重 津市	100		149	67			99	53		132	123	127	125
25	滋賀 大津市	100		103	99		86	84	113		115		107	130
26	京都 京都市	100		151	42			47	54	63		174	141	101
27	大阪 大阪市	100		89	104		51	146	133	83	89	94	97	132
28	兵庫 神戸市	100		113	81		54	122	87	94	115	119		
29	奈良 奈良市	100		129	86		53	142	68		153		121	66
30	和歌山 和歌山市	100		168	83		33	48	66		280	237	200	66
31	鳥取 鳥取市	100		90	107				94		45	235	140	108
32	島根 松江市	100		174	26			26	174					
33	岡山 岡山市	100		100				89	112	79	26	143	197	81
34	広島 広島市	100		105	94				61	292		105	123	56
35	山口 山口市	100		103	92				93	76	107	102	115	83
36	徳島 徳島市	100		100			26	68	126				107	34
37	香川 高松市	100		124	79			177	74		147	102	142	34
38	愛媛 松山市	100		163	45		30	36	102	46	115	160	100	152
39	高知 高知市	100		73	114			70	70	209		81	81	224
40	福岡 福岡市	100		145	48		27	80	40	47	27	250	216	51
41	佐賀 佐賀市	100		104	97		69	183	79	98	106	68	94	107
42	長崎 長崎市	100		171	57	21		60	59	51	588	110	209	44
43	熊本 熊本市	100		116	36				98	75	38	110	136	30
44	大分 大分市	100		138	24			17	53	212	11	198	185	39
45	宮崎 宮崎市	100		115	83		56	192	70	101	70	121	121	116
46	鹿児島 鹿児島市	100		100					102	71	148	111	116	73
47	沖縄 那覇市	100		119	72			81	81	36		128	162	74
	平均	100	49	124	76	21	73	81	87	101	120	150	150	85
	都市数	47	1	47	42	1	20	39	47	35	33	41	43	42
	合計	4704	49	5823	3202	21	1457	3164	4091	3541	3545	6168	6442	3570

(商業地区) (3)

都 道 府 界	指定市名	正面路線の状況				都市施設の状況												
		交通量				上水道		公共下水道		都市ガス		上水道・公共下水道・都市ガスの有無						
		普通	やや少ない	少ない	不明	有	無	有	無	有	無	① 有 ② 有	① 有 ② 有	① 有 ② 有	① 有 ② 有	① 有 ② 有	① 有 ② 有	
1	北海道 札幌市	78	70	44		100		100		100		100		100				
2	青森県 青森市	100				100		100		100		100		100				
3	岩手県 盛岡市	50		131		100		119	35	111	38	119			30	38		
4	宮城県 仙台市	49				100		100		100		100						
5	秋田県 秋田市	55	36	43		100		104	45	100		104			45			
6	山形県 山形市	65		69	85	100		100		100		100						
7	福島県 福島市	41	54	26		100		106	18	100		106			18			
8	茨城県 水戸市	80		71		100		100		100		100						
9	栃木県 宇都宮市	67	34	24		100		100		100		100						
10	群馬県 前橋市	13	67	42		100		115	41	115	41	115					41	
11	埼玉県 浦和市	116	87	103		100		95	113	100		95			113			
12	千葉県 千葉市	79	64	103		100		100		100		100						
13	東京都 特別区	37				100		100		100		100						
14	神奈川県 横浜市	133	41			100		105	67	109	83	119	83		67			
15	新潟県 新潟市	72	79			100		113	35	100		110			35			
16	富山県 富山市	30	33	49		100		100		100		100						
17	石川県 金沢市			34		100		120	59	105	34	120			66	34		
18	福井県 福井市	64	90	64		100		100		100		100						
19	山梨県 甲府市	82	54	92		100		103	54	103	54	103					54	
20	長野県 長野市					100		100		100		100						
21	岐阜県 岐阜市	55	76			100		100		102	76	102	76					
22	静岡県 静岡市	94				100		100		100		100						
23	愛知県 名古屋市	61				100		100		100		100						
24	三重県 津市	72	96	44		100		117	53	100		117			53			
25	滋賀県 大津市	91	74	69		100		100		100		100						
26	東京都 京都市	56	17	32		100		100		100		100						
27	大阪府 大阪市	78	101			100		100		100		100						
28	兵庫県 神戸市	100				100		100		100		100						
29	奈良県 奈良市			53		100		100		100		100						
30	和歌山県 和歌山市	82	35			100		84	143	105	33	84			179	33		
31	鳥取県 鳥取市	93	74			100		112	67	104	45	112			74	45		
32	島根県 松江市	174		26		100			100	100					100			
33	岡山県 岡山市	76	268		79	100		100		100		100						
34	広島県 広島市	51	52			100		105	24	100		105			24			
35	山口県 山口市	65				100			100	100					100			
36	徳島県 徳島市	83	95			100		113	47	138	43	138	40				48	
37	香川県 高松市				99	100		100		112	21	112	21					
38	愛媛県 松山市	62	27			100		100		104	38	104	38					
39	高知県 高知市	66	57	66		100		103	64	100		103			64			
40	福岡県 福岡市	32	54	29		100		100		100		100						
41	佐賀県 佐賀市	54	100	162		100		68	102	99	101	68			103	101		
42	長崎県 長崎市	1779				100		118	64	100		118			64			
43	熊本県 熊本市	133				100		100		100		100						
44	大分県 大分市	18				100		140	21	141	18	151	35		48	14		
45	宮崎県 宮崎市	83	43			100		115	58	115	58	115					58	
46	鹿児島県 鹿児島市		72	131		100		100		100		100						
47	沖縄県 那覇市	51				100		96	156	120	45	117	45		156			
	平均	74	70	66	88	100		99	67	104	49	103	48		74	47		
	都市数	42	28	23	3	47		47	22	47	15	45	7		18	10		
	合計	3,118.9	1,950	1,507	263	4,700		4,651	1,466	4,883	728	4,637	338		1,339	466		

(商業地区) (4)

都府県	道	指定市名	都市施設の状態					都市計画地域区分		固定資産税用途地区区分								
			による組合せ別					近隣商業地域	商業地域	商業	高層商業	普通商業	併住宅	高層住宅	普通住宅			その他
			① ②	③ ④	⑤ ⑥	⑦ ⑧	⑨ ⑩								上	中	下	
1	北海道	札幌市					51	133	481		98	57		66	40	48		
2		青森市					68	121			100							
3		盛岡市					38	127	244		87	87		94				
4		仙台市					45	136	256		75	47						
5		秋田市					54	131		43	137	49		55	45			
6		山形市					68	121			182	75		63	70			
7		福島市					43	129	355	103	64	69			43			
8		茨城市					56	111		167	74	50					47	
9		宇都宮市					41	139	353	388	73	43			24		34	
10		前橋市						100	287	198	106	70		74	37			
11		浦和市					86	109	258		98	65		123	100			
12		千葉市					52	132		152	103	54						
13		特別区					34	133	224	267	75	36					32	
14		横浜市					73	118			110	79						
15		新潟市					50	174		300	69	72						
16		富山市					46	136		334	105	29		64	33			
17		金沢市					70	120		197	73	97		84				
18		福井市					53	131	277	127	67	52		29	45			
19		甲府市					49	107	216		93	59						
20		長野市					72	119	109	67	100							
21		岐阜市					60	127		36	83	137		61				
22		静岡市					66	123		273	77			59			65	
23		名古屋市					64	127	78	164	76	66						
24		津市					64	124	132	107	122	89						
25		大津市					115	90	110		99	102		110	51			
26		京都市					30	118	431	113	40							
27		大阪市						100	218		90	69						
28		神戸市					82	112			105	73				42	129	
29		奈良市					66	104	110	175	84	39					66	
30		和歌山市					38	141		280	87							
31		鳥取市					62	125			240	93		67	69	51	107	
32		松江市						100			100							
33		岡山市						100	268	197	73	26						
34		広島市					50	133		274	108	56		24				
35		山口市					70	120		79	109	88						
36		徳島市				44	43	138	299	101	64	42						
37		高松市					40	140	177		120	21	32	51				
38		松山市					41	139		263	126	43			30	41		
39		高知市					61	106	114	227	74	69			59	46		
40		福岡市					33	110			195	28		77	33			
41		佐賀市					50	125	117	145	99	31						
42		長崎市					37	142		588	67	42						
43		熊本市					25	150	69	75	86	31						
44		大分市					32	145	271	143	40	12		19				
45		宮崎市					93	105		154	96	98	122	71				
46		鹿児島市					49	134	107	164	125	44			72			
47		那覇市					61	120		205	110	47		81				
		平均				44	55	124	262	191	98	59	77	67	50	43	92	
		都市数					1	43	47	25	32	47	41	2	19	15	8	4
		合計				44	2381	5825	6561	6106	4584	2431	154	1272	751	341	367	

都 道 府 界	指定市名	基 準 宅 地 ま で の 距 離 (直 線 距 離)													
		0.5 Km 未 満		0.5 Km以上 1.0 Km 未 満		1.0 Km以上 1.5 Km 未 満		1.5 Km以上 2.0 Km 未 満							
		0.25 Km 未 満	0.25 Km以上 0.5 Km未 満	0.5 Km以上 0.75 Km未 満	0.75 Km以上 1.0 Km未 満	1.0 Km 以上 1.25 Km未 満	1.25 Km以上 1.5 Km未 満	1.5 Km以上 1.75 Km未 満	1.75 Km以上 2.0 Km未 満						
1	北海道	札幌市		329	329	115	87	101					54		54
2	青森	青森市	113	112	112	65	146	106	108			108	38	95	67
3	岩手	盛岡市	209	73	127	56	101	92	127			127	29	48	38
4	宮城	仙台市	303		303	72	138	99	60	68	63				
5	秋田	秋田市				113	181	142	110	78	89	66	39		48
6	山形	山形市	251		251	97	86	89	281	65	173	71	68		70
7	福島	福島市	355	145	285	47	77	54	97	64	75	37	45		41
8	茨城	水戸市	481	98	225	94	54	74	94	85	88		71		71
9	栃木	宇都宮市	353	202	240		56	56	40	33	37	76	63		70
10	群馬	前橋市	198	150	174	69	115	89					62		62
11	埼玉	浦和市	112	81	96	92	69	75	78		78	100	161		146
12	千葉	千葉市	224	92	191	80	60	70	105			105	42		42
13	東京	特別区	146	143	144	228		228	36	32	34				
14	神奈川	横浜市		181	181	127	90	120	83	45	70	134	57		88
15	新潟	新潟市	252	192	207	90	56	79		59	59		45		45
16	富山	富山市	334	78	206	78	71	71	127	52	95				
17	石川	金沢市	137	183	168	247		247	48	88	75	74	75		75
18	福井	福井市	217	67	142	97	125	116	51	49	50				
19	山梨	甲府市		190	190	81	150	116	54	62	57	58	60		59
20	長野	長野市	134	420	424	130	89	118	84		84	59			59
21	岐阜	岐阜市		71	71	86	106	100	282	70	155		46		46
22	静岡	静岡市	339	143	208	86	81	84	33	63	57				
23	愛知	名古屋市	247	238	242	117	67	83	117	60	89	63	64		63
24	三重	津市	157	160	158	106	44	97	44		44	56			56
25	滋賀	大津市		93	93	106	69	88	78	82	80		158		158
26	京都	京都市	431	101	266	105	21	63	95	80	87	36	83		72
27	大阪	大阪市		202	202	142	88	103	85	95	90	64	77		73
28	兵庫	神戸市		159	159	174		174	59	77	68	74	63		71
29	奈良	奈良市	175	117	132	39	68	61					131		131
30	和歌山	和歌山市	280	130	160	72	44	51	157	50	103				
31	鳥取	鳥取市		164	164	65	74	70	58	88	73				
32	島根	松江市	174	26	100										
33	岡山	岡山市	268	157	194	91	65	85	67		67	56			56
34	広島	広島市	152	274	233	97	99	98	55	64	62	61	51		57
35	山口	山口市	143	170	152	83	42	72		136	136				
36	徳島	徳島市	411		411	125	68	114	87	62	81				
37	香川	高松市	184	108	121	109	110	110	76	109	93				
38	愛媛	松山市		238	238	111	89	104	59	100	79	58	44		51
39	高知	高知市	218	95	169	63	108	72	54	61	59		64		64
40	福岡	福岡市	905	65	345	77		77		41	41	27			27
41	佐賀	佐賀市	175	117	146	68	68	68	129	80	113	50			50
42	長崎	長崎市	355	55	205		60		60	60	58		47		53
43	熊本	熊本市	518	56	287	24	67	35	30		30		38		38
44	大分	大分市	290	176	222	88	36	71	42		42				
45	宮崎	宮崎市	119		119	110	148	121	43	78	69				
46	鹿児島	鹿児島市	123	212	141	41	135	60	87		87	117			117
47	沖縄	那覇市		165	165	141	156	153	70	70	70		70		70
		平均	263	148	198	98	88	97	86	70	79	62	70		67
	都市数		36	42	46	44	41	45	40	32	43	25	26		34
	合計		9,483	6,228	9,098	4,304	3,604	4,356	3,450	2,246	3,402	1,558	1,825		2,288

(商業地区)(6)

都 府 県	道 府 県	指定市名	基 準 宅 地 ま で の 距 離 (直 線 距 離)																	
			2.0 Km以上 2.5 Km未満		2.5 Km以上 3.0 Km未満		3.0 Km以上	3.5 Km以上	4.0 Km以上	4.5 Km以上	5.0 Km以上									
			2.0 Km以上	2.25 Km以上	2.5 Km以上	2.75 Km以上	3.5 Km未満	4.0 Km未満	4.5 Km未満	5.0 Km未満	5.5 Km未満									
			2.25 Km未満	2.5 Km未満	2.7 Km未満	3.0 Km未満														
1	北海道	札幌市	47		47															
2		青森市	57		57															
3		岩手盛岡市																		
4		宮城仙台市					31	31	36		16									
5		秋田秋田市	49		49															
6		山形山形市																		
7		福島福島市		51	51				18											
8		茨城水戸市	50	41	44	60		60												
9		栃木宇都宮市	52		52															
10		群馬前橋市	37	49	41															
11		埼玉浦和市		82	82	72		72												
12		千葉千葉市	30		30															
13		東京特別区	44	46	45				23		46									
14		神奈川横浜市		70	70															
15		新潟新潟市	31		31															
16		富山富山市																		
17		石川金沢市	84		84															34
18		福井福井市																		
19		山梨甲府市							62											
20		長野長野市																		
21		岐阜岐阜市	71	61	66	61		61												
22		静岡静岡市																		
23		愛知名古屋市		65	65	55		55												
24		三重津市																		
25		滋賀大津市	145		145															
26		京都京都市		32	32															
27		大阪大阪市																		
28		兵庫神戸市	104	93	95															
29		奈良奈良市																		
30		和歌山和歌山市							48											
31		鳥取鳥取市		45	45															
32		島根松江市																		
33		岡山岡山市	26		26															
34		広島広島市							24											
35		山口山口市		110	110	108		108												
36		徳島徳島市		54	54				37		26									
37		香川高松市																		13
38		愛媛松山市																		
39		高知高知市																		
40		福岡福岡市	28		28	35		35	23	31	28	36	29							
41		佐賀佐賀市																		
42		長崎長崎市	31		31	47		47		50		173	39							
43		熊本熊本市	22	25	23				16		16									
44		大分大分市	48		48															
45		宮崎宮崎市	69		69															
46		鹿児島鹿児島市																		
47		沖縄那覇市	27	31	29	40	40	25												
		平均	53	34	55	63	36	57	28	34	22	74	34							
		都市数	20	25	28	7	2	9	11	5	2	3	3							
		合計	1,052	855	1,549	438	71	509	312	169	44	222	102							

(商業地区)(7)

都 府 道 指 定 市 名	基 準 宅 地 ま で の 距 離 (実 際 距 離)													
	5.5 Km以上	6 Km以上	0.5 Km未 満			0.5 Km以上 1.0 Km未 満			1.0 Km以上 1.5 Km未 満					
	6.0 Km未 満		0.25 Km未 満	0.25 Km以上 0.5 Km未 満	0.5 Km以上 0.75 Km未 満	0.75 Km以上 1.0 Km未 満	1.0 Km以上 1.25 Km未 満	1.25 Km以上 1.5 Km未 満						
1	北海道	札幌市			481	481	119	87	106		55	55		
2		青森市			121	121	84	38	69	146	108	123		
3		盛岡市			244	121	152		96	96	101	30	77	
4		仙台市			303		303	85	81	83	161	118	139	
5		秋田市						278	188	210	59	110	76	
6		山形市			251		251	85	83	84	104	65	84	
7		福島市			355		355	96	47	71	87	64	76	
8		茨城市			481		481	64	54	86		88	88	
9		栃木市			353	260	291	87	53	70	58	43	48	
10		群馬市			198	150	174	48	76	69	76		76	
11		埼玉県			112	81	96		72	72	77		77	
12		千葉県			254	127	191	58	80	75	87	57	72	
13		東京都				252	252		228	228		36	36	
14		神奈川県						180	122	151	89	94	91	
15		新潟市			252	248	250	107	58	79				
16		富山市			334	78	206	89	76	78	95	100	97	
17		石川市	34			120	120	263	247	255		73	73	
18		福井市			217	77	161	71		71	125	55	90	
19		山梨市				239	239	92	131	122	69	55	62	
20		長野市				134	134	110	130	120	151	97	115	
21		岐阜市				36	36	96		96	131	96	107	
22		静岡市				236	236	97		97	65	112	77	
23		愛知県				243	243		86	86	78	157	118	
24		三重市	132		221	94	157	117	122	120	59		59	
25		滋賀市				91	91	106	98	102	68	61	66	
26		京都市			431		431	101	629	75	159	29	72	
27		大阪市						162	97	136	77	87	81	
28		兵庫県				159	159	174		174		59	59	
29		奈良市			175	142	153	53		53	61		61	
30		和歌山市	33		280	115	198	135		135	47	55	51	
31		鳥取市				246	246	122	34	110	74	58	70	
32		島根市				100	100							
33		岡山市			268	118	193	109	83	101	59	67	63	
34		広島市			152	256	204	195	117	169		80	80	
35		山口市			143	170	152	88	72	83	42		42	
36		徳島市	44		411		411	115	135	125	81	83	82	
37		香川市			27	155	155	131	91	108	76	51	63	
38		愛媛市				263	263	116	158	132	89		89	
39		高知市	38		76	192	169	69	108	82	60	54	57	
40		福岡市			59	905	65	345	77	77		27	27	
41		佐賀市				175	162	170	71	68	69	126	74	105
42		長崎市				588	75	246	81	81		60	60	
43		熊本市	64		518	38	358	31	75	46	39	30	36	
44		大分市			18	290	176	222	88	88	36		36	
45		宮崎市				54	45	50	134	109	117		130	130
46		鹿児島市				53	163	141		60	60	81	81	
47		沖縄市				205	205	125		125	153	70	139	
平均			45	52	289	159	218	108	110	105	88	73	77	
都市数			3	6	28	38	44	41	38	46	35	38	45	
合計			135	314	8,094	6,034	9,592	4,421	4,177	4,842	3,065	2,769	3,466	

(商業地区) (8)

都 道 府 県	指定市名	基 準 宅 地 ま で の 距 離 (実 際 距 離)										
		1.5 km以上 2.0 km未満		2.0 km以上 2.5 km未満		2.5 km以上 3.0 km未満		3.0 km以上		3.5 km 未 満		
		1.5 km以上 1.75 km未満	1.75 km以上 2.0 km未満	2.0 km以上 2.25 km未満	2.25 km以上 2.5 km未満	2.5 km以上 2.75 km未満	2.75 km以上 3.0 km未満	3.0 km以上				
1	北海道	札幌市		68	68	55	48	53	49		49	
2	青森	青森市	38		38	95	57	76				
3	岩手	盛岡市	29		29				48			48
4	宮城	仙台市	70	36	59	22		22				
5	秋田	秋田市	37	78	64	55		55	30			30
6	山形	山形市	119	65	106	72		72				
7	福島	福島市		37	37	45		45	48	54		51
8	茨城	水戸市		91	91	73	50	62	49	60		52 41
9	栃木	宇都宮市	34	32	33				70	24		55 80
10	群馬	前橋市				62	39	51	35			35 49
11	埼玉	浦和市	78	100	89	191		191	52	77		64
12	千葉	千葉市				42		42	30			30
13	東京	特別区	32		32		38	38	52	46		50 121
14	神奈川	横浜市	71	45	58	125	106	112	51			51 70
15	新潟	新潟市	59		59	36	37	36	30			30
16	富山	富山市	62	49	39							
17	石川	金沢市	70	81	77	73	75	74	84			84
18	福井	福井市	48		48							
19	山梨	甲府市	54	62	59	58		58		62		62
20	長野	長野市	61	56	60							
21	岐阜	岐阜市	196	31	155	76	62	69	61	71		66 61
22	静岡	静岡市	37	65	46							
23	愛知	名古屋市	75	47	66	70		70	57			57 55
24	三重	津市	44	76	66	16		16				
25	滋賀	大津市	82		82	149		149				
26	京都	京都市	122	46	77	52	158	105				32
27	大阪	大阪市	91		91	63	91	77				
28	兵庫	神戸市	77	87	82	76		76	104	77		93
29	奈良	奈良市	81		81	131		131				
30	和歌山	和歌山市	48	159	103							
31	鳥取	鳥取市	88		88					45		45
32	島根	松江市										
33	岡山	岡山市		56	56		26	26				
34	広島	広島市	52	74	63	50		50				
35	山口	山口市	136		136				110	108		109
36	徳島	徳島市	62		62				54			54 40
37	香川	高松市	109		109							
38	愛媛	松山市	65		65	65	39	56				
39	高知	高知市		49	49	73		73				
40	福岡	福岡市	41		41				31			31
41	佐賀	佐賀市	137	52	73	31		31				
42	長崎	長崎市	117		117		52	52		31		31 47
43	熊本	熊本市			42	38		38	23			23
44	大分	大分市	42		42				48			48
45	宮崎	宮崎市	40		40	70		70	69			69
46	鹿児島	鹿児島市		117	117	98		98				
47	沖縄	那覇市		82	82	64		64	27			27 31
	平均		72	67	71	71	63	68	53	18		52 57
	都市数		36	26	43	30	14	33	23	36		26 11
	合計		2,604	1,741	3,035	2,126	878	2,238	1,212	655	1,344	627

(商業地区) (9)

都 府 道 府 県	指定市名	基準宅地までの距離(実際距離)						最寄鉄道駅までの距離(直線距離)				
		3.5 km以上	4.0 km以上	4.5 km以上	5.0 km以上	5.5 km以上	6 km 以上	0.5 km 未満				
		4.0 km未満	4.5 km未満	5.0 km未満	5.5 km未満	6.0 km未満		0.25 km 未満	0.25 km以上 0.5 km未満	0.5 km 以上 0.75 km未満		
1	北海道 札幌市								40	40		
2	青森 青森市							134	113	123	110	
3	岩手 盛岡市							103	131	112	39	
4	宮城 仙台市			26			31	303		303	58	
5	秋田 秋田市		45								113	
6	山形 山形市								251	251	78	
7	福島 福島市	18						385	235	285	47	
8	茨城 水戸市							481	98	225	94	
9	栃木 宇都宮市							206	56	116	125	
10	群馬 前橋市							207	65	89	49	
11	埼玉 浦和市							124	117	121	81	
12	千葉 千葉市							134	102	114	73	
13	東京 特別区	29	46					149	92	116	37	
14	神奈川 横浜市							78	98	91	129	
15	新潟 新潟市							45	59	52	37	
16	富山 富山市							224	109	137		
17	石川 金沢市					34	34	34	80	65	82	
18	福井 福井市							129	80	113	97	
19	山梨 甲府市							139	75	91	165	
20	長野 長野市							89	141	128	100	
21	岐阜 岐阜市								104	104	86	
22	静岡 静岡市							177	134	166	95	
23	愛知 名古屋市							64	122	110	83	
24	三重 津市						132	76		76	134	
25	滋賀 大津市							100	101	100		
26	京都 京都市							151	97	129	42	
27	大阪 大阪市							53	107	103	81	
28	兵庫 神戸市							104	84	95	134	
29	奈良 奈良市							118	107	113	53	
30	和歌山 和歌山市			48			33	210	155	169	84	
31	鳥取 鳥取市								166	166	106	
32	島根 松江市											
33	岡山 岡山市							268	118	193	103	
34	広島 広島市					24						
35	山口 山口市								206	206	115	
36	徳島 徳島市	34	26				44	225	83	178	109	
37	香川 高松市				13		27	107	69	111		
38	愛媛 松山市						38	754	127	95	122	
39	高知 高知市								76	76	212	
40	福岡 福岡市	26	30	36	29		56	905	54	266	80	
41	佐賀 佐賀市							169	96	114	84	
42	長崎 長崎市			42	50	173	30	47	52	50	26	
43	熊本 熊本市	16				16	64	22	38	30	67	
44	大分 大分市						18	64	132	109	122	
45	宮崎 宮崎市							69	111	97	192	
46	鹿児島 鹿児島市								102	102	79	
47	沖縄 那覇市	25	40					-	-	-	-	
平均		25	37	38	31	56	48	166	107	129	93	
都市数		6	5	4	3	5	10	36	41	43	40	
合計		148	187	152	92	278	476	5,968.4	4,383	5,530	3,723	

都 府 道 府 界	指定市名	最寄鉄道駅までの距離(直線距離)										
		0.5 Km以上1.0 Km未満		1.0 Km以上1.5 Km未満			1.5 Km以上2.0 Km未満			2.0 Km以上2.5 Km未満		
		0.75 Km以上 1.0 Km未満		1.0 Km以上 1.25 Km未満	1.25 Km以上 1.5 Km未満		1.5 Km以上 1.75 Km未満	1.75 Km以上 2.0 Km未満		2.0 Km以上 2.25 Km未満	2.25 Km以上 2.5 Km未満	
1	北海道	札幌市	60	60	165	110	149	66		66		63
2		青森市	76	102	110	71	95	183	38	111	95	57
3		盛岡市		39	209	75	164	103		103		
4		仙台市	68	61	96	85	89	22		22		
5		秋田市	181	142	110	78	89	66	39	48	49	
6		山形市	89	86	140	68	104	71		71		
7		福島市	62	54	97	64	75	37	45	41		48
8		茨城市	54	74	94	56	68		69	69	58	41
9		栃木市	75	111	48		48					
10		群馬市	163	125	103	116	109	48		48		
11		埼玉市	72	76								
12		千葉市		73	30		30					
13		東京特別区		37								
14		神奈川県	91	122	70		70					
15		新潟市		37		181	181	189	200	195	53	69
16		富山市	53	53	61	334	116	71		71		
17		石川市	59	67		163	163		62	62	113	263
18		福井市	47	84	65		65					
19		山梨市	69	141	100	54	91	65		65	54	
20		長野市	157	108								
21		岐阜市		86	162	106	150	61	43	55	71	
22		静岡市	76	91	64	63	63					
23		愛知県	49	75								
24		三重市	16	114	130		130	48		48	44	
25		滋賀市										
26		京都市	88	65		72	72	63		63		
27		大阪市		81								
28		兵庫県		134								
29		奈良市		53								
30		和歌山市	51	54	43		43	164		164		
31		鳥取市	66	81	58	88	73					45
32		島根市			100		100					
33		岡山市	91	101	59	67	63	56		56	26	
34		広島市			152	135	139	154		154	68	
35		山口市	99	109	79	24	70					
36		徳島市	96	105	52	62	57					54
37		香川市	51	51	11		11					
38		愛媛市	155	135		20	20	46		46		
39		高知市	100	156	49	44	46	36	72	60		64
40		福岡市		80	30	32	31	30		30	28	
41		佐賀市	145	99	139		139	162	68	115	51	36
42		長崎市	81	45	202	79	161	173	28	100	50	
43		熊本市	11	39	19		19	30	46	38		
44		大分市		122								10
45		宮崎市	79	102	98	140	105				70	
46		鹿児島市		79	212	98	114	57		57		
47		沖縄那覇市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		平均	82	86	96	92	90	83	65	75	35	68
	都市数		32	43	33	27	37	24	11	26	24	11
	合計		2,630	3,709	3,157	2,485	3,312	2,001	710	1,958	830	750

都 道 府 県	指定市名	最寄鉄道駅までの距離(直線距離)								
		2.5 Km以上 3.0 Km未満		3.0 Km以上	3.5 Km以上	4.0 Km以上	4.5 Km以上	5.0 Km以上	5.5 Km以上	
		2.5 Km以上 2.75 Km未満	2.75 Km以上 3.0 Km未満	3.5 Km未満	4.0 Km未満	4.5 Km未満	5.0 Km未満	5.5 Km未満	6.0 Km未満	
1	北海道 札幌市	63	33	33						
2	青森 青森市	76								
3	岩手 盛岡市									
4	宮城 仙台市									
5	秋田 秋田市	49			45					
6	山形 山形市									
7	福島 福島市	48	54	54	18					
8	茨城 水戸市	54	60	60						
9	栃木 宇都宮市									
10	群馬 前橋市									
11	埼玉 浦和市									
12	千葉 千葉市									
13	東京 特別区									
14	神奈川 横浜市									
15	新潟 新潟市	61	65	65	45					
16	富山 富山市									
17	石川 金沢市	150			34	84				
18	福井 福井市									
19	山梨 甲府市	54								
20	長野 長野市									
21	岐阜 岐阜市	71			61					
22	静岡 静岡市									
23	愛知 名古屋市									
24	三重 津市	44								
25	滋賀 大津市									
26	京都 京都市									
27	大阪 大阪市									
28	兵庫 神戸市									
29	奈良 奈良市									
30	和歌山 和歌山市				48					
31	鳥取 鳥取市	45								
32	島根 松江市									
33	岡山 岡山市	26								
34	広島 広島市	68	77	40	68	51		24		
35	山口 山口市									
36	徳島 徳島市	54		26	26	34				
37	香川 高松市									
38	愛媛 松山市									
39	高知 高知市	64								
40	福岡 福岡市	28	35	35			28			
41	佐賀 佐賀市	46								
42	長崎 長崎市	50								
43	熊本 熊本市		209	365	287	64	16			
44	大分 大分市	10				16				
45	宮崎 宮崎市	70								
46	鹿児島 鹿児島市									
47	沖縄 那覇市	-	-	-	-	-	-	-	-	
平均		57	76	144	79	39	74	22	24	
都市数		20	7	3	8	9	2	2	1	
合計		1,131	533	431	628	352	148	44	24	

都 道 府 県	指定市名	最寄鉄道駅までの距離(實際距離)											
		6 Km 以上	不 明	0.5 Km 未満		0.5 Km 以上 1.0 Km 未満		1.0 Km 以上 1.5 Km 未満					
				0.25 Km 未 満	0.25 Km 以上 0.5 Km 未 満	0.5 Km 以上 0.75 Km 未 満	0.75 Km 以上 1.0 Km 未 満	1.0 Km 以上 1.25 Km 未 満	1.25 Km 以上 1.5 Km 未 満				
1	北海道	札幌市				40	65	52	68	268			
2	青森	青森市			134	113	123	110	76	102	66	197	110
3	岩手	盛岡市	45		103		103	80	44	62	209		209
4	宮城	仙台市			303		303	53	79	73	28	96	62
5	秋田	秋田市						278	188	210	59	110	76
6	山形	山形市				251	251	85	75	77	102	65	87
7	福島	福島市			385	325	355	145	47	71	87	69	81
8	茨城	水戸市			481		481	96		96	74	85	79
9	栃木	宇都宮市			206		206	61	206	102	60	48	54
10	群馬	前橋市			207	82	113	44	287	105	39		39
11	埼玉	浦和市			160	98	121	78	74	75	77		77
12	千葉	千葉市			155	129	140	76	56	72	55	30	43
13	東京	特別区			182	95	120	88	44	83			
14	神奈川	横浜市			75	77	76	116	150	125	64	70	66
15	新潟	新潟市				52	52	37		37		181	181
16	富山	富山市				137	137		89	89	48	61	52
17	石川	金沢市			34	75	55	83		83	59		59
18	福井	福井市			146	78	122	48	186	94	64		64
19	山梨	甲府市			139	62	100	167	77	131	231	60	94
20	長野	長野市			78	107	92	92	106	99	157		157
21	岐阜	岐阜市				76	76	101		101	36	204	162
22	静岡	静岡市			177	134	166	105	67	95	68	112	79
23	愛知	名古屋市			55	143	130	72	78	73	49		49
24	三重	津市			76		76	104	151	127	88	221	132
25	滋賀	大津市			100	91	96	158		158			
26	京都	京都市			151	88	133	76	69	72		108	108
27	大阪	大阪市			53	112	106	92		92			
28	兵庫	神戸市			92	101	97	110		110			
29	奈良	奈良市			136	97	113	53		53			
30	和歌山	和歌山市			210	100	137	144		144	56	33	52
31	鳥取	鳥取市				171	171	159	63	104	79	78	79
32	島根	松江市										26	26
33	岡山	岡山市			268		268	118	81	102	110	59	84
34	広島	広島市									152		152
35	山口	山口市				206	206	100	110	105	82	103	92
36	徳島	徳島市			225	83	178	70	135	109	81	62	77
37	香川	高松市			133	112	119	92		92	31		31
38	愛媛	松山市			79	149	103	112	155	127	59		59
39	高知	高知市				71	71	222	80	151	76	76	76
40	福岡	福岡市			905	65	345	64		64	30	27	28
41	佐賀	佐賀市			147	68	127	85	145	115	114		114
42	長崎	長崎市			47	52	50	21	81	51	63	276	222
43	熊本	熊本市			22	38	30	67		67	13	16	14
44	大分	大分市			77	124	108	135	11	118			
45	宮崎	宮崎市			69	100	85	122	125	124	67	102	91
46	鹿児島	鹿児島市				69	69	101		101	212		212
47	沖縄	那覇市		100									
平	均			73	171	109	143	99	103	98	81	102	88
都	市	数		2	34	36	42	43	31	44	37	28	40
合	計			145	5810	3931	6010	4260	3200	4293	3013	2843	3529

都 道 府 県	指定市名	最寄鉄道駅までの距離 (実 際 距 離)										
		1.5 Km 以上 2.0 Km 未満		2.0 Km 以上 2.5 Km 未満			2.5 Km 以上 3.0 Km 未満			3.0 Km 以上		
		1.5 Km 以上 1.75 Km 未満	1.75 Km 以上 2.0 Km 未満	2.0 Km 以上 2.25 Km 未満	2.25 Km 以上 2.5 Km 未満		2.5 Km 以上 2.75 Km 未満	2.75 Km 以上 3.0 Km 未満		3.0 Km 以上 3.5 Km 未満		
1	北海道	札幌市	99	82	162	59		59	63		63	33
2	青森	青森市	129	66	108	67		67	57		57	
3	岩手	盛岡市		103	103	75		75				
4	宮城	仙台市	109	36	85	22		22				
5	秋田	秋田市	37	78	64	55		55	30		30	
6	山形	山形市	144	71	108							
7	福島	福島市	59		59	41		41	48	54	51	
8	茨城	水戸市		91	91	60		60	50	60	53	41
9	栃木	宇都宮市		88	88		68	68				
10	群馬	前橋市	98		98							
11	埼玉	浦和市										
12	千葉	千葉市										
13	東京	特別区										
14	神奈川	横浜市										
15	新潟	新潟市	189	148	175	252	53	120	68		68	
16	富山	富山市	206	22	145	112		112				
17	石川	金沢市	79	247	163	62	97	80	120	263	168	
18	福井	福井市										
19	山梨	甲府市	54	65	59		54	54				
20	長野	長野市										
21	岐阜	岐阜市	106	92	99	31	62	52		61	61	
22	静岡	静岡市	37	65	46							
23	愛知	名古屋市										
24	三重	津市	100		100	48		48	44		44	
25	滋賀	大津市										
26	京都	京都市	36	63	49							
27	大阪	大阪市										
28	兵庫	神戸市										
29	奈良	奈良市										
30	和歌山	和歌山市	22	49	35	280		280				
31	鳥取	鳥取市	73		73				45		45	
32	島根	松江市	174		174							
33	岡山	岡山市	67	67	56	26	41					
34	広島	広島市	153	169	163	51		51	69		69	61
35	山口	山口市	74		74							
36	徳島	徳島市							54		54	30
37	香川	高松市										
38	愛媛	松山市	100		100							
39	高知	高知市	49	54	52		71	71		64	64	
40	福岡	福岡市	26	38	32		28	28		35	35	
41	佐賀	佐賀市	162	68	115	51		51		43	43	
42	長崎	長崎市	34		34	100	60	87	39		39	42
43	熊本	熊本市	28	46	34							287
44	大分	大分市					10	10				
45	宮崎	宮崎市	110		110		70	70				
46	鹿児島	鹿児島市	92		92							
47	沖縄	那覇市										
平均			91	86	92	82	56	68	57	83	157	82
都市数			29	21	32	17	11	23	12	7	6	6
合計			2,646	1,808	2,946	1,392	614	1,561	687	580	944	494

(商業地区) (14)

都府県	道	指定市名	最寄鉄道駅までの距離(實際距離)						6 Km以上	不明
			3.5 Km以上	4.0 Km以上	4.5 Km以上	5.0 Km以上	5.5 Km以上	6.0 Km以上		
			4.0 Km未満	4.5 Km未満	5.0 Km未満	5.5 Km未満	6.0 Km未満			
1	北海道	札幌市								
2	青森	青森市								
3	岩手	盛岡市							45	
4	宮城	仙台市								
5	秋田	秋田市		45						
6	山形	山形市								
7	福島	福島市	18							
8	茨城	水戸市								
9	栃木	宇都宮市								
10	群馬	前橋市								
11	埼玉	浦和市								
12	千葉	千葉市								
13	東京	特別区								
14	神奈川	横浜市								
15	新潟	新潟市	45							
16	富山	富山市								
17	石川	金沢市	34	84						
18	福井	福井市								
19	山梨	甲府市								
20	長野	長野市								
21	岐阜	岐阜市	61							
22	静岡	静岡市								
23	愛知	名古屋市								
24	三重	津市								
25	滋賀	大津市								
26	京都	京都市								
27	大阪	大阪市								
28	兵庫	神戸市								
29	奈良	奈良市								
30	和歌山	和歌山市		48						
31	鳥取	鳥取市								
32	島根	松江市								
33	岡山	岡山市								
34	広島	広島市						24		
35	山口	山口市								
36	徳島	徳島市								
37	香川	高松市								
38	愛媛	松山市								
39	高知	高知市								
40	福岡	福岡市			28					
41	佐賀	佐賀市								
42	長崎	長崎市								
43	熊本	熊本市		64		16				
44	大分	大分市		16						
45	宮崎	宮崎市								
46	鹿児島	鹿児島市								
47	沖縄	那覇市							100	
	平均		40	51	28	16		24	73	
	都市数		4	5	1	1		1	2	
	合計		158	257	28	16		24	145	

売買実例地状況区分表 (件数)

(住宅地区)(1)
(単位:件)

都 府 県	指定市名	地 形					画地の形状				接面道路の条件						
		台地	平地	窪地	傾斜地	その他	整形	三角形	不整形	不明	一方	側方	二方	三方	盲地	袋地	
1	北海道	札幌市	36					33		3		23	12		1		
2	青森	青森市	36					36				33	2	1			
3	岩手	盛岡市	35			1		34		2		30	3	3			
4	宮城	仙台市	11	25				36				28	7	1			
5	秋田	秋田市	36					35	1			32	4				
6	山形	山形市	36					35		1		27	9				
7	福島	福島市	35					29		5	1	24	10	1			
8	茨城	水戸市	36					36				29	3	1		3	
9	栃木	宇都宮市	36					34		2		22	11	1		2	
10	群馬	前橋市	36					34		2		32	2				2
11	埼玉	浦和市	36					30		6		31	5				
12	千葉	千葉市	2	32	1	1		35		1		24	7	2	1	1	1
13	東京	特別区	36					36				20	3	1	1	8	3
14	神奈川	横浜市	27	7	2			29			7	19	11				6
15	新潟	新潟市	36					34		1	1	23		9		1	3
16	富山	富山市	36					36				27	6	1		2	
17	石川	金沢市	36					36				28	1	6	1		
18	福井	福井市	3	33				36				29	6	1			
19	山梨	甲府市	34			2		28		8		22	3		1	2	8
20	長野	長野市	1	33		2		33		3		32	4				
21	岐阜	岐阜市	1	35				35		1		33	2	1			
22	静岡	静岡市	36					33		3		28		3			5
23	愛知	名古屋市	36					33		3		25	5				6
24	三重	津市	6	30				36				28	5	1		1	1
25	滋賀	大津市	36					32		4		30	5				1
26	京都	京都市	33			1	2	34		2		4		26	2	3	1
27	大阪	大阪市	36					31	1	4		27	5	2	2		
28	兵庫	神戸市	36					31		5		31	1	2			2
29	奈良	奈良市	36					31		5		30	1	4		1	
30	和歌山	和歌山市	34			2		29	1	6		34		2			
31	鳥取	鳥取市	36					36				34	2				
32	島根	松江市	35					32		3		35					
33	岡山	岡山市	36					36					3	30			3
34	広島	広島市	14				22	34		2		32	2				2
35	山口	山口市	1	35				34		2		31		2		2	1
36	徳島	徳島市	1	35				36				36					
37	香川	高松市	3	33				34		2		31	3	1			1
38	愛媛	松山市	35			1		32	1	3		30	3	2			1
39	高知	高知市	36					35		1		23	6	6	1		
40	福岡	福岡市	8	28				34		2		29	6				1
41	佐賀	佐賀市	36					34		2		28	1				7
42	長崎	長崎市	3	15		18		34		2		33	2	1			
43	熊本	熊本市	4	30		2		36				33	1	2			
44	大分	大分市	36					32		4		35					1
45	宮崎	宮崎市	36					31		5		29	4		1	1	1
46	鹿児島	鹿児島市	13	19		4		34		2		22	10	1		1	2
47	沖縄	那覇市	1	34		1		31		5		31		3	2		
	平均		5.0	91.3	0.2	2.1	1.4	93.2	0.3	6.0	0.5	76.7	10.4	6.9	0.8	1.7	3.5
	合計		85	1,543	3	35	24	1,575	4	102	9	1,297	176	117	13	28	59

(住宅地区)(2)
(単位:件)

都、道 府 界	指定市名	正 面 路 線 の 状 況													
		所有形態		舗装の状態		歩道の有無			幅 員						
		公道	私道	有	無	有	無	不明	4m未満	4m以上 6m未満	6m以上 9m未満	9m以上 12m未満	12m以上 18m未満	12m以上	不明
1	北海道 札幌市	36		33	3	19	17		1	3	19	3	8	2	
2	青森 青森市	36		36		4	32			11	21	2	1	1	
3	岩手 盛岡市	29	7	32	4	4	32		3	17	13		1	2	
4	宮城 仙台市	29	7	30	6	2	34		4	11	16	4		1	
5	秋田 秋田市	30	6	33	3	10	26			9	21	4		2	
6	山形 山形市	35	1	36			36			3	28	1	3	1	
7	福島 福島市	31	4	26	9	4	31		3	17	9	4		2	
8	茨城 水戸市	36		36		1	35		7	10	14		4	1	
9	栃木 宇都宮市	36		36		9	27		8	1	15	6	3	3	
10	群馬 前橋市	33	3	35	1	1	35			13	21	1	1		
11	埼玉 浦和市	33	3	34	2	3	33		2	16	16	1		1	
12	千葉 千葉市	33	3	33	3	6	30		3	19	7	1	4	2	
13	東京 特別区	29	7	36			36			19	14	2			1
14	神奈川 横浜市	22	14	33	3		36		8	19	9				
15	新潟 新潟市	27	9	27	9	3	33		5	5	19	4	3		
16	富山 富山市	36		36		18	18			1	14	3	10	8	
17	石川 金沢市	34	2	35	1	7	29		3	19	11	2	1		
18	福井 福井市	36		34	2	1	34	1	2	4	23	2	5		
19	山梨 甲府市	22	14	22	14	1	35		9	22	4	1			
20	長野 長野市	35	1	36		3	33		5	20	6	2	3		
21	岐阜 岐阜市	36		36		6	30		1	11	19	2	1	2	
22	静岡 静岡市	32	4	26	10	1	35		2	21	13				
23	愛知 名古屋市	36		36		2	34			4	29	1	1	1	
24	三重 津市	36		36		1	35		11	15	9			1	
25	滋賀 大津市	35	1	36		2	34		8	22	6				
26	京都 京都市	35	1	36		1	35		11	15	8	2			
27	大阪 大阪市	36		36		8	28		1	6	19	7	2	1	
28	兵庫 神戸市	15	21	36		2	34			29	7				
29	奈良 奈良市	34	2	35	1	4	32		8	18	10				
30	和歌山 和歌山市	22	14	36		17	19		6	15	13	1		1	
31	鳥取 鳥取市	36		36		5	31		3	13	11	2	6	1	
32	島根 松江市	35		35		35				26	8				1
33	岡山 岡山市	26	10	30	6	3	33		2	22	9	2		1	
34	広島 広島市	26	10	31	5	3	33		9	18	6	1	1	1	
35	山口 山口市	30	6	29	7	5	31		8	17	5	5	1		
36	徳島 徳島市	35	1	36			36		4	26	6				
37	香川 高松市	33	3	35	1		36		3	23	9				1
38	愛媛 松山市	27	9	30	6		36		20	14	2				
39	高知 高知市	36		36		9	27			7	24	2	3		
40	福岡 福岡市	36		35	1	4	32		2	19	12	2		1	
41	佐賀 佐賀市	30	6	31	5	5	31		3	21	7		4	1	
42	長崎 長崎市	29	7	36		9	27		9	15	7	1	3		1
43	熊本 熊本市	29	7	35	1	2	34		1	19	16				
44	大分 大分市	36		36		7	29		2	21	11	1	1		
45	宮崎 宮崎市	34	2	35	1	7	29		3	7	18	3	4	1	
46	鹿児島 鹿児島市	34	2	35	1	8	28		2	5	21	1	4	3	
47	沖縄 那覇市	26	10	31	5	1	35		5	23	7			1	
平均															
構成比		88.3	11.7	93.5	6.5	14.4	85.6	0	11.1	40.9	36.2	4.5	4.6	25	0.2
合計		1,493	197	1,580	110	243	1,446	1	187	691	612	76	78	42	4

(住宅地区) (3)
(単位:件)

都 府 県	都 道 指定市名	正面路線の状況						都市施設の状況									
		交通量						上水道			公共下水道			都市ガス			
		多い	やや多い	普通	やや少ない	少ない	不明	有	無	不明	有	無	不明	有	無	不明	
1	北海道	札幌市		1	7	28		36				13	23		14	22	
2	青森	青森市			36			36				14	22		19	17	
3	岩手	盛岡市	4		5	9	18	30	6		8	28		16	20		
4	宮城	仙台市	1	3	19	6	6	1	36		14	22		30	6		
5	秋田	秋田市	3	4	20	3	6	36			19	17		34	2		
6	山形	山形市	1	1	27	3	4	36			7	29		8	28		
7	福島	福島市	4	2	7	6	15	1	34	1	16	18	1	27	7	1	
8	茨城	水戸市	2	6	7	13	8	36			6	30		31	5		
9	栃木	宇都宮市	5	1	10	8	10	2	36		36			36			
10	群馬	前橋市			6	12	18	36			11	25		11	25		
11	埼玉	浦和市		2	29	2	3	36			8	28		14	22		
12	千葉	千葉市	2	1	8	9	15	1	36		36			36			
13	東京	特別区		4	25	3	2	2	36		36			36			
14	神奈川	横浜市		3	3	4	26	33	3		5	31		19	17		
15	新潟	新潟市		12	12	12		36			13	23		29	7		
16	富山	富山市	6	2	11	3	14	36			36			36			
17	石川	金沢市		4	16	8	8	36			7	29		11	25		
18	福井	福井市		1	17	15	1	2	36		8	28		6	30		
19	山梨	甲府市		1	4	6	25	36			14	22		16	20		
20	長野	長野市	1	12	18	5		36			13	23		30	6		
21	岐阜	岐阜市	2	2	23	9		35	1		25	11		24	12		
22	静岡	静岡市		2	4	9	21	26	10		11	25		14	22		
23	愛知	名古屋		12	12	12		36			35	1		36			
24	三重	津市	1		9	14	12	36			36			24	12		
25	滋賀	大津市			6	30		36			3	33		29	7		
26	京都	京都市		7	17	11	1	36			36			36			
27	大阪	大阪市			36			36			36			36			
28	兵庫	神戸市			36			36			36			36			
29	奈良	奈良市	1	2	13	10	10	36			15	21		16	20		
30	和歌山	和歌山市			4	12	20	34	2		14	22		10	26		
31	鳥取	鳥取市	7	1	4	9	15	36			24	12		31	5		
32	島根	松江市			9	25		1	35		35			12	23		
33	岡山	岡山市			26	4	6	36			2	34		27	9		
34	広島	広島市		13	10	13		28	8		36			6	30		
35	山口	山口市	2	3	11	3	17	36			1	35		36			
36	徳島	徳島市		1	2	4	28	1	33	3	7	29		6	30		
37	香川	高松市	1	3	20	9	3	36			36			3	33		
38	愛媛	松山市			10	15	11	36			13	23		4	32		
39	高知	高知市		1	3	6	25	1	36		24	12		29	7		
40	福岡	福岡市		15	8	13		36			14	22		35	1		
41	佐賀	佐賀市		2	6	16	11	1	34	2	6	30		22	14		
42	長崎	長崎市	1	2	8	7	18	36			10	26		26	10		
43	熊本	熊本市		1	9	13	13	36			8	28		6	30		
44	大分	大分市		1	9	17	9	36			10	26		8	28		
45	宮崎	宮崎市	1	5	7	17	6	36			21	15		23	13		
46	鹿児島	鹿児島市	3	3	10	6	14	36			19	17		34	2		
47	沖縄	那覇市	1		11	13	11	36			7	29		6	30		
	平均																
	構成比		2.9	8.1	36.1	26.7	25.4	0.8	97.9	2.1	0	41.2	58.7	0.1	61.2	38.8	0
	合計		49	136	610	452	430	13	1,654	35	1	697	992	1	1,034	655	1

(住宅地区)(5)
(単位:件)

都 府	道 県	指定市名	住宅		住居地域				固定資産税用途地区区分							0.5km 未 満	
			Ⅲ	計	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	計	普 通 住 宅	併 用 住 宅	高 級 住 宅	普 通 住 宅			そ の 他		不 明
												上	中	下			
1	北海道	札幌市	3	11	7	3	4	14				1	32	3			
2	青森	青森市	1	12	11	1	12				12	13	11				
3	岩手	盛岡市	2	10	7	5	2	14			7	24	5				
4	宮城	仙台市	4	12	4	4	4	12		4	2	26	4				
5	秋田	秋田市	4	12	4	4	4	12			5	13	8	7	3		
6	山形	山形市	6	17	6	4	4	14			22	12	2				
7	福島	福島市	2	12	9	12	21		1	5	23	2	4				
8	茨城	水戸市	6	13	7	10	4	21		2	34						
9	栃木	宇都宮市			34		2	36		4	7	25					
10	群馬	前橋市	1	17	19		19		2	15	7	12					
11	埼玉	浦和市	3	11	8	8	7	23		1	26	9					
12	千葉	千葉市	4	12	4	4	4	12		1		32	3				
13	東京	特別区	2	9	4	1	1	6				35	1				
14	神奈川	横浜市	4	12	4	5	1	10			13	13	10				
15	新潟	新潟市		12	11	1	12			1	30	5					1
16	富山	富山市	5	25		7	4	11		3	4	14	13			1	
17	石川	金沢市	3	11	4	4	5	13		1	10	16	9				
18	福井	福井市		11	6	5	2	13			6	17		12			
19	山梨	甲府市	3	13	7	6	1	14			1	8	26		1		
20	長野	長野市		12	8	4	12				10	9	17				
21	岐阜	岐阜市	4	13	7	5	6	18		5	6	18	7				
22	静岡	静岡市	6	19	6	4	5	15			5	17	13		1		
23	愛知	名古屋市		12	5	6	1	12			2	30	4				
24	三重	津市	4	12	4	4	4	12			4	32					
25	滋賀	大津市	4	14	4	4	5	13			6	30					
26	京都	京都市	5	15	5	3	1	9			25	11					
27	大阪	大阪市	3	13	2	10	11	23	1	27	8						
28	兵庫	神戸市	4	14	4	3	6	13				36					
29	奈良	奈良市	4	12	4	4	4	12	2			34				1	
30	和歌山	和歌山市	4	12	4	4	4	12				36				1	
31	鳥取	鳥取市	6	15	2	11	5	18				34		2			
32	島根	松江市	4	12	4	4	3	11			1	12		22		3	
33	岡山	岡山市	4	12	7	3	9	19			10	17	9				
34	広島	広島市		10	6	6	1	13			6	21	9				
35	山口	山口市	4	17	4	7	5	16		2		33					
36	徳島	徳島市	4	12	4	4	4	12			7	12	17				
37	香川	高松市	4	12	4	4	4	12		1	1	3	1	30			
38	愛媛	松山市	4	12	4	4	4	12			5	25	6				
39	高知	高知市		14	9	11	20					36					
40	福岡	福岡市		8	4	4	5	13		1	3	23	9				
41	佐賀	佐賀市	1	11	14	7	21		4		5	26	1			1	
42	長崎	長崎市	4	12	4	4	4	12			1	33	2				
43	熊本	熊本市	4	12	4	4	4	12			1	13	8	14		1	
44	大分	大分市	4	13	5	4	6	15			8	23	5				
45	宮崎	宮崎市	4	12	4	4	4	12		1	11	12	12				
46	鹿児島	鹿児島市	4	11	5	5	4	14			10	21	5				2
47	沖縄	那覇市	2	9	6	5	11					35	1				
	平均		8.5	34.6	17.7	13.4	9.3	40.4	0.2	3.5	0.5	13.9	61.4	14.8	5.4	0.3	0.6
	合計		144	584	299	226	158	683	3	59	8	235	1,037	251	91	6	10

(住宅地区) (6)

(単位: 件)

都 府 道 県	指定市名	基 準 宅 地 ま で の 距 離 (直 線 距 離)																
		0.5 Km以上	1.0 Km以上	1.5 Km以上	2.0 Km以上	2.5 Km以上	3.0 Km以上	3.5 Km以上	4.0 Km以上	4.5 Km以上	5.0 Km以上							
		1.0 Km未満	1.5 Km未満	2.0 Km未満	2.5 Km未満	3.0 Km未満	3.5 Km未満	4.0 Km未満	4.5 Km未満	5.0 Km未満	5.5 Km未満							
1	北海道	札幌市		1		1		2		1		3		1		3		1
2	青森	青森市	4	5	6	5	2	3		2		1		2		1		2
3	岩手	盛岡市		4	3	5	10	3	4	4		1		1		1		1
4	宮城	仙台市			3	1	3	4	4	6		3		1		3		1
5	秋田	秋田市	2	1	3	4		1	2	2		2		2		2		4
6	山形	山形市	5	9	6	4	7	4	1									
7	福島	福島市	4	11	7	10	1	2										
8	茨城	水戸市	1	2	4	10	3	4		1		3		5				
9	栃木	宇都宮市	2	10	19	4	1											
10	群馬	前橋市		6	9	7	3	2	2	1								1
11	埼玉	浦和市	5	4	4	5	14	3	1									
12	千葉	千葉市	3	2	1	2	1	2	1	4		2		1				
13	東京	特別区						1	2	4		2		2				
14	神奈川	横浜市			1	2	4	8	4	3		2		5				
15	新潟	新潟市		3	4	1	2	3	3	2		1		2				
16	富山	富山市	7	25	4													
17	石川	金沢市	1		3	4	3	5	2	4		2		1				
18	福井	福井市	2	2	6	5	5	5	4	2				1				
19	山梨	甲府市	3	7	7	6	5	1	3			2		1				
20	長野	長野市	1	5	7	8	5	3	4	3								
21	岐阜	岐阜市		3	4	3	6	4	7	4		4		2				
22	静岡	静岡市	1	2	7	4	2	2	2	3		2		4				
23	愛知	名古屋市				2	2	6	3	2		18		1				
24	三重	津市	1	3	5	3	4	5	3			5		1				
25	滋賀	大津市	2	1	1	8	3	4	1	4		1		2				
26	京都	京都市												1				2
27	大阪	大阪市				6	8	10	12									
28	兵庫	神戸市								7		3		12				
29	奈良	奈良市	1	3	4	4			2	2				4				
30	和歌山	和歌山市		2	1	2	3	7	8	3		3		2				
31	鳥取	鳥取市	2	14	12	5	3											
32	島根	松江市	3	11	2	3	4	3	2					1				
33	岡山	岡山市		1		6	6	2	1	2		4		2				
34	広島	広島市			3	2	3	1	2	6		4		4				
35	山口	山口市	9	11	4	4	7	1										
36	徳島	徳島市	3		3	5	4	5	4	2				2				
37	香川	高松市		1	4	6	3	2	3	2		3		2				
38	愛媛	松山市		7	8	6	8	7										
39	高知	高知市	11	12	9	1	1		2									
40	福岡	福岡市					4	8	5	2		3		6				
41	佐賀	佐賀市	4	14	12	4	1											
42	長崎	長崎市		2	5	4	2	3	2	3		2		1				
43	熊本	熊本市		3		3	3	2	3			4		4				
44	大分	大分市		4	1		1	2	1			1		2				
45	宮崎	宮崎市		7	9	1	7	1	4	3		1		1				
46	鹿児島	鹿児島市	2	1	12	3		1	4	4		2		4				
47	沖縄	那覇市	4	1	5	8	6	4	8									
	平均																	
	構成比		4.9	11.8	12.3	10.5	9.4	8.1	6.9	5.4		5.0		5.2				
	合計		83	200	208	177	159	137	116	91		85		87				

(住宅地区)(7)
(単位:件)

都 府 県	道 指 定 市 名	基 準 宅 地 ま だ の 距 離 (実 際 距 離)									
		5.5 Km以上	6 Km 以上	不 明	0.5 Km未満	0.5 Km以上	1.0 Km以上	1.5 Km以上	2.0 Km以上	2.5 Km以上	3.0 Km以上
		6.0 Km未満				1.0 Km未満	1.5 Km未満	2.0 Km未満	2.5 Km未満	3.0 Km未満	3.5 Km未満
1	北海道	札幌市	1	22				1		1	2
2	青森	青森市	3	3			1	6	5	4	5
3	岩手	盛岡市		1			1	2	3	6	2
4	宮城	仙台市		11						2	5
5	秋田	秋田市	1	14				1	2	3	3
6	山形	山形市					2	10	5	5	3
7	福島	福島市					2	4	11	6	8
8	茨城	水戸市	1	2				2	2	10	4
9	栃木	宇都宮市						2	2	10	8
10	群馬	前橋市	4	1				2	5	9	7
11	埼玉	浦和市					1	7	7	3	5
12	千葉	千葉市	3	13	1			4	2		3
13	東京	特別区	1	24							
14	神奈川	横浜市	4	3							
15	新潟	新潟市	3	11			1	2	3	3	1
16	富山	富山市					4	12	18	2	
17	石川	金沢市		11				1		4	2
18	福井	福井市	1	3				2	5	5	5
19	山梨	甲府市	1				2	3	4	7	6
20	長野	長野市					1	1	7	6	6
21	岐阜	岐阜市						2	2	2	8
22	静岡	静岡市	3	4				3	2	4	2
23	愛知	名古屋市	1	1							
24	三重	津市	3	3				1	3	4	4
25	滋賀	大津市	2	7			1	1	1		1
26	京都	京都市	4	29							
27	大阪	大阪市								3	4
28	兵庫	神戸市	3	11							
29	奈良	奈良市	1	14			1	1	4	2	2
30	和歌山	和歌山市	1	3		1			2		1
31	鳥取	鳥取市					1	3	16	7	6
32	島根	松江市		2	1	3	3	8	3	5	3
33	岡山	岡山市	2	10						1	8
34	広島	広島市	2	9						1	1
35	山口	山口市					5	13	2	2	6
36	徳島	徳島市	4	4			1	2	3	2	2
37	香川	高松市	4	7					1	4	2
38	愛媛	松山市						3	1	5	9
39	高知	高知市					2	14	7	10	1
40	福岡	福岡市	6	2							
41	佐賀	佐賀市				1		9	11	6	5
42	長崎	長崎市	1	11						6	2
43	熊本	熊本市	2	11		1		1	2		3
44	大分	大分市	3	21				1	3	1	
45	宮崎	宮崎市		2				2	7	5	4
46	鹿児島	鹿児島市	1			1	2	2		6	4
47	沖縄	那覇市					3	1	2	3	6
	平均		3.9	15.9	0.1	0.4	2.0	7.6	9.6	9.6	9.3
	構成比		66	269	2	7	34	128	162	162	157
	合計		66	269	2	7	34	128	162	162	157

(住宅地区)(8)

(单位:件)

都 道 府 県	指定市名	基 準 宅 地 ま で の 距 離 (実 際 距 離)										
		3.5Km以上	4.0Km以上	4.5Km以上	5.0Km以上	5.5Km以上	6 Km 以上	不 明	0.5Km未満	0.5Km以上	1.0Km以上	
		4.0Km未満	4.5Km未満	5.0Km未満	5.5Km未満	6.0Km未満				1.0Km未満	1.5Km未満	
1	北海道 札幌市		4		2	2	24					
2	青森 青森市	1	3		1	3	5			1	5	5
3	岩手 盛岡市	6	4	1	3	1	2			1	2	6
4	宮城 仙台市		6	1	7	1	14			1	5	2
5	秋田 秋田市		2		2	1	21				7	7
6	山形 山形市	3	1								8	9
7	福島 福島市	1									4	8
8	茨城 水戸市	3	2	1	2	1	8				1	6
9	栃木 宇都宮市									3	15	14
10	群馬 前橋市	2	2	1		1	5			1	6	8
11	埼玉 湖和市	2	2	2	1		1			3	13	9
12	千葉 千葉市	1		2	1	3	18		1	6	6	9
13	東京 特別区	1	2	4	2	2	25			13	17	6
14	神奈川 横浜市	6	2	6	2	1	18			6	9	8
15	新潟 新潟市	3	4	2	2	1	13			4	8	6
16	富山 富山市									7	18	5
17	石川 金沢市	6	2	2	2		14			1	2	3
18	福井 福井市	3	6	2		1	4			4	9	6
19	山梨 甲府市	1	3	1	1	3				2	3	9
20	長野 長野市	4	3	3						5	8	6
21	岐阜 岐阜市	3	3	5	3	4	2				1	2
22	静岡 静岡市	1	2	4	2	1	11			2	4	3
23	愛知 名古屋市	2	6	4	4	6	13				28	8
24	三重 津市	4	4	1	3	4	5			5	15	9
25	滋賀 大津市	7	4	1	2	2	13			20	11	5
26	京都 京都市				1	3	32			25	6	4
27	大阪 大阪市	9	10	1						15	14	1
28	兵庫 神戸市				3	10	23			10	21	3
29	奈良 奈良市				1		19			7	15	8
30	和歌山 和歌山市	3	3	7	4	3	11			6	9	9
31	鳥取 鳥取市									1	1	12
32	島根 松江市	3	1			1	2		1		3	5
33	岡山 岡山市	1	2	2	2	3	13					
34	広島 広島市	4	3	2	2	3	16			2	6	3
35	山口 山口市	4								7	8	11
36	徳島 徳島市	2	7			5	5			3	11	4
37	香川 高松市	3	3	1	3	1	14			16	7	6
38	愛媛 松山市	5	7	1						5	7	10
39	高知 高知市			1		1				4	3	11
40	福岡 福岡市	3	9	4	1	4	12			10	8	5
41	佐賀 佐賀市	3	1								6	8
42	長崎 長崎市	3	2	1	1	4	14			2	2	3
43	熊本 熊本市	2	2	1	4	2	15			3	4	8
44	大分 大分市	2	1			2	26			1	3	14
45	宮崎 宮崎市	3	4	1	2	2	3			1	11	8
46	鹿児島 鹿児島市	3	3	2	4	1	6			1	7	9
47	沖縄 那覇市	3	7	6	1		1					
平均												
構成比		6.9	7.9	4.4	4.2	4.9	25.3	0.1	12.1	21.1	17.8	
合計		116	134	75	71	83	428	2	204	357	301	

(住宅地区) (9)

(単位:件)

都道府県	指定市名	最寄鉄道駅までの距離(直線距離)									
		1.5 Km以上	2.0 Km以上	2.5 Km以上	3.0 Km以上	3.5 Km以上	4.0 Km以上	4.5 Km以上	5.0 Km以上	5.5 Km以上	6.0 Km以上
		2.0 Km未満	2.5 Km未満	3.0 Km未満	3.5 Km未満	4.0 Km未満	4.5 Km未満	5.0 Km未満	5.5 Km未満	6.0 Km未満	6.0 Km以上
1	北海道 札幌市		1		1	2	2	3	1	2	24
2	青森 青森市	6	11	2	3	2	1				
3	岩手 盛岡市	5	5	8	5	3		1			
4	宮城 仙台市	12	5	2	3		1	1			4
5	秋田 秋田市	10	9		2	1					
6	山形 山形市	13	1	2	3						
7	福島 福島市	8	12	1	2						
8	茨城 水戸市	5	11	5	4			2	1		1
9	栃木 宇都宮市	4									
10	群馬 前橋市	5	9	5		1	1				
11	埼玉 浦和市	4	5	2							
12	千葉 千葉市	5	4	2	2			2			
13	東京 特別区										
14	神奈川 横浜市	4	2	5	2						
15	新潟 新潟市	3	4	3			2	3		2	1
16	富山 富山市	3	3								
17	石川 金沢市	3	2	1	4	6	2	2	5	4	1
18	福井 福井市	9	2	2	3	1					
19	山梨 甲府市	8	3	4	2	3		2			
20	長野 長野市	7	6	3	1						
21	岐阜 岐阜市	3	5	6	5	4	5		2	3	
22	静岡 静岡市	7	4	2	2	3	3	1	1	2	2
23	愛知 名古屋市										
24	三重 津市	6	1								
25	滋賀 大津市										
26	京都 京都市	1									
27	大阪 大阪市	5	1								
28	兵庫 神戸市	2									
29	奈良 奈良市	5	1								
30	和歌山 和歌山市	1	4		3	3		1			
31	鳥取 鳥取市	13	4	5							
32	島根 松江市	9	4	6	3	1	2		2		
33	岡山 岡山市	1	3	9	1	2		6	2		12
34	広島 広島市	7	6	2	1	1		1			7
35	山口 山口市	10									
36	徳島 徳島市	6	6	2	2	1	1				
37	香川 高松市	3	3	1							
38	愛媛 松山市	9	4	1							
39	高知 高知市	11	6	1							
40	福岡 福岡市	3	4	3	3						
41	佐賀 佐賀市	9	8	5							
42	長崎 長崎市	3	6	8	3	3	4				2
43	熊本 熊本市	5	3	2	2	3	1		2		1
44	大分 大分市	8	3	3	2		2				
45	宮崎 宮崎市	8	3		3		1	1			
46	鹿児島 鹿児島市	6	6	3	3		1				
47	沖縄 那覇市										
	平均										
構成比		15.1	10.7	6.3	4.1	2.4	1.7	1.5	0.9	0.9	3.3
合計		255	180	106	70	40	29	26	16	15	55

(住宅地区) 00
(単位:件)

都府県	道	指定市名	最寄鉄道駅までの距離(実原距離)									
			不明	0.5km未満	0.5km以上	1.0km以上	1.5km以上	2.0km以上	2.5km以上	3.0km以上	3.5km以上	4.0km以上
					1.0km未満	1.5km未満	2.0km未満	2.5km未満	3.0km未満	3.5km未満	4.0km未満	4.5km未満
1	北海道	札幌市			1	5	2	9	1		2	1
2	青森県	青森市		1	1				4		1	
3	岩手県	盛岡市		1	2	5	3	5	3	6	4	2
4	宮城県	仙台市			2	3	4	4	8	6	2	1
5	秋田県	秋田市			2	8	5	10	3	5		2
6	山形県	山形市			5	11	7	6	2	4	1	
7	福島県	福島市			1	6	7	7	10	2	1	1
8	茨城県	水戸市				6	1	8	7	4	4	2
9	栃木県	宇都宮市		2	8	10	9	7				
10	群馬県	前橋市		1	6	7	4	6	6	4	1	1
11	埼玉県	浦和市		1	11	9	6	2	5	1	1	
12	千葉県	千葉市		5	4	8	4	5	3	1	4	
13	東京都	特別区		10	18	7	1					
14	神奈川県	横浜市		1	9	8	6	4		2	4	2
15	新潟県	新潟市		3	7	8	2	5	1	2		2
16	富山県	富山市		4	16	8	2	4	2			
17	石川県	金沢市				4	2		4	3		3
18	福井県	福井市		2	7	7	8	4	1	4	2	1
19	山梨県	甲府市		1	4	5	4	7	5	4	1	3
20	長野県	長野市		4	6	6	8	3	6	2	1	
21	岐阜県	岐阜市				1	2	8	2	4	5	2
22	静岡県	静岡市		2	4	3	7	4	2	2	3	3
23	愛知県	名古屋市		1	18	13	4					
24	三重県	津市		1	7	12	8	6	2			
25	滋賀県	大津市		19	8	5	4					
26	京都府	京都市		22	8	3	3					
27	大阪府	大阪市		10	16	3	2	4	1			
28	兵庫県	神戸市		6	22	5	3					
29	奈良県	奈良市		4	14	9	6	2		1		
30	和歌山県	和歌山市		3	6	9	6	1	2	1	4	3
31	鳥取県	鳥取市			1	3	15	8	6	3		
32	島根県	松江市			1	4	9	7	1	7	2	
33	岡山県	岡山市						1	3	8	2	1
34	広島県	広島市		2	2	4	2	7	5	4	1	
35	山口県	山口市		5	7	8	8	8				
36	徳島県	徳島市		2	8	7	5	4	5	2	2	
37	香川県	高松市		5	14	10		3	2	1		
38	愛媛県	松山市		3	8	2	12	8	2	1		
39	高知県	高知市			4	5	6	15	4	2		
40	福岡県	福岡市		4	12	5	2	3	4	3	1	2
41	佐賀県	佐賀市			4	4	3	7	10	6	2	
42	長崎県	長崎市		1	3		3	1	10	1	3	4
43	熊本県	熊本市		2	2	6	6	6	1	1	2	3
44	大分県	大分市		1	2	5	11	7	4	2		4
45	宮崎県	宮崎市			3	10	7	8	2	1	2	1
46	鹿児島県	鹿児島市		2	2	6	11	3	3	6	1	2
47	沖縄県	那覇市	36									
構成比			2.1	7.8	16.9	16.2	13.6	12.8	8.4	6.5	3.5	2.7
合計			36	131	288	273	230	217	142	110	59	48

(住宅地区) (1)
(単位: 件)

都 道 府 県	指定市名	最寄鉄道駅までの距離 (実 際 距 離)				
		4.5 Km以上 5.0 Km未満	5.0 Km以上 5.5 Km未満	5.5 Km以上 6.0 Km未満	6 Km以上	不 明
1	北海道 札幌市		4		28	
2	青森 青森市	1	2	2	4	
3	岩手 盛岡市	4		1		
4	宮城 仙台市	1			5	
5	秋田 秋田市				1	
6	山形 山形市					
7	福島 福島市					
8	茨城 水戸市		1	1	2	
9	栃木 宇都宮市					
10	群馬 前橋市					
11	埼玉 浦和市					
12	千葉 千葉市	1			1	
13	東京 特別区					
14	神奈川 横浜市					
15	新潟 新潟市	1	2	1	2	
16	富山 富山市					
17	石川 金沢市	7	2	3	8	
18	福井 福井市					
19	山梨 甲府市		1	1		
20	長野 長野市					
21	岐阜 岐阜市	3	3	2	4	
22	静岡 静岡市	1	1	2	2	
23	愛知 名古屋市					
24	三重 津市					
25	滋賀 大津市					
26	京都 京都市					
27	大阪 大阪市					
28	兵庫 神戸市					
29	奈良 奈良市					
30	和歌山 和歌山市			1		
31	鳥取 鳥取市					
32	島根 松江市	2		2		
33	岡山 岡山市	1	3	4	13	
34	広島 広島市	1		1	7	
35	山口 山口市					
36	徳島 徳島市	1				
37	香川 高松市		1			
38	愛媛 松山市					
39	高知 高知市					
40	福岡 福岡市					
41	佐賀 佐賀市					
42	長崎 長崎市	3	3		4	
43	熊本 熊本市	1	2	1	3	
44	大分 大分市					
45	宮崎 宮崎市		1		1	
46	鹿児島 鹿児島市					
47	沖縄 那覇市					36
平均		1.7	1.5	1.3	5	2.1
合計		28	26	22	85	36

売買実例地状況区分表 (平均価額)

(住宅地区) (1)
(単位:千円/㎡)

都府	道県	指定市名	地 形					面 地 の 形 状				接 面 道 路 の 条 件					
			台地	平地	窪地	傾斜地	その他	整形	三角形	不整形	不明	一方	四方	二方	三方	盲地	袋地
1	北海道	札幌市		46.6				47.2		40.4		42.1	54.5		55		
2		青森市		59				59				52.1	143.5	12.1			
3		盛岡市		53			80	53.3		62.5		54	49.7	56			
4		仙台市	45.4	61.4				56.5				56.9	52	76			
5		秋田市		36.4				36.3	37.8			33.2	61.6				
6		山形市		71.7				71.8		60		71.1	73.5				
7		福島市		60.6				62.4		54.3	39.4	61.2	59.5	55			
8		茨城県水戸市		40.3				40.3				41.9	29.3	60		29.6	
9		栃木宇都宮市		77.8				78.1		71.5		79.2	77.8	70		66	
10		群馬前橋市		64.5				66.3		52		63.9	75				81.5
11		埼玉浦和市		150.4				154.3		131.2		149	159.2				
12		千葉千葉市	180	109.6	139	135		116.2		75		115.4	111.1	102.5	135	153	100
13		東京特別区		312.2				312.2				312.5	347.3	333	333	287.9	326.3
14		神奈川横浜市	112	142.7	75.5			113.1			127.6	114.7	110.9				128.8
15		新潟新潟市		73.6				72.7		56	123	74		67		123	73.7
16		富山富山市		77.1				77.1				74	94.8	60.5		75.4	
17		石川金沢市		63.6				63.6				59.2	70	75.8	106		
18		福井福井市	31.3	57.5				55.4				53.2	66.3	53			
19		山梨甲府市		58.0			629	57.1		62.5		57.2	75.9		57.5	48	57.6
20		長野長野市	51	75.3			73.3	74.4		76.0		74.5	74.5				
21		岐阜岐阜市	50	79.1				79.6		33		77.9	102	45			
22		静岡静岡市		94.7				94		102.3		95.1		104.7			86.2
23		愛知名古屋市		158				155.7		183.3		161.5	176.4				128
24		三ヶ津市	51	37.4				39.7				40.7	39.3	45		21	25
25		滋賀大津市		92.6				94.4		77.4		91.1	101.5				60.9
26		京都京都市		184.1			232	183.5		212.5		165.5		183.9	203.5	210.7	193
27		大阪大阪市		161.9				167.5	129	127		154.7	174.0	177.0	213.5		
28		兵庫神戸市		111.4				113.2		100.6		112.5	95	95.5			119
29		奈良奈良市		87				87.9		81		76.6	70	173.5		70	
30		和歌山和歌山市		95.3			52.5	97	45	81.3		89.8		145.9			
31		鳥取鳥取市		64				64				64.4	57.5				
32		島根松江市		37.4				34.4		69.8		37.4					
33		岡山岡山市		54.8				54.8					52.3	55.6			49.3
34		広島広島市		78.7				76.2	72.2	50		76.1	59				69
35		山口山口市	18	30.2				30.4		20		29.2		37.5		30	33
36		徳島徳島市	28	63				62				62					
37		香川高松市	44.3	73.9				72.2		57.5		65.5	146.3	45			55
38		愛媛松山市		59.3			73	59.5	60	62		59.3	67	54			60
39		高知高知市		193.7				193.2		211		196.5	167.8	180.8	362		
40		福岡福岡市	84	84.8				85.7		66.5		81.3	96.3				110
41		佐賀佐賀市		42.7				42.6		44.5		42.5	45				43
42		長崎長崎市	61.3	66.1			47.2	57.1		42.1		57.3	40.1	54			
43		熊本熊本市	34.3	45.9			27.5	43.6				45.9	14	19.9			
44		大分大分市		30.3				31.6		19.8		30.1					36
45		宮崎宮崎市		62.2				90.8		66.6		58.1	78.5		112	85	42
46		鹿児島鹿児島市	88.4	121.3			66.5	105.4		57.5		96.8	114.4	130		180	67.5
47		沖縄那覇市	39	56.6			39	58.1		40		54.1		47.7	90.5		
平均		均	79.3	83.6	96.7	60.2	81.5	83.1	68.0	77.6	117.3	76.7	93.7	105.3	67.3	146.2	92.7
拍数			96	101	117	73	98	100	82	94	141	93	113	127	202	176	112
都市数			15	47	2	11	2	47	4	33	3	46	38	29	10	13	22

(住宅地区) (2)
(単位: 千円/㎡)

都道府県	指定市名	正面路線の状況													
		所有形態		舗装の状態		歩道の有無			幅員						
		公道	私道	有	無	有	無	不明	4m未満	4m以上6m未満	6m以上9m未満	9m以上12m未満	12m以上18m未満	18m以上	不明
1	北海道 札幌市	46.6		48.4	26.4	50.3	42.5		31	39.1	40.5	54.5	43.9	122.5	
2	青森 青森市	5.9		5.9		6.5	5.83				3.66	5.95	8.55	13.6	1.66
3	岩手 盛岡市	54.6	50.6	55.4	40.8	65.8	52.3		19.5	80.0	71.2		7.0	7.95	
4	宮城 仙台市	56.7	55.6	56.7	55.7	5.2	56.8		46.8	5.58	5.54	7.03		6.5	
5	秋田 秋田市	36.5	35.8	36.4	36.7	37.3	36.0			3.74	3.46	3.23		5.92	
6	山形 山形市	71.9	6.5	71.7			71.7			7.62	7.01	8.47	7.71	7.56	
7	福島 福島市	62.4	46.5	65.8	45.4	71.8	59.1		5.41	6.08	5.62	7.25		6.4	
8	茨城 水戸市	40.3		40.3		6.8	3.96		43.5	3.95	4.28		30.9	3.0	
9	栃木 宇都宮市	77.8		77.8		77.3	77.9		75.3	9.1	7.89	7.72	6.97	8.35	
10	群馬 前橋市	7.11	7.47	6.55	6.3	7.5	6.34			6.94	6.19	8.0	7.5		
11	埼玉 浦和市	152.3	130	152.8	111	134	151.9		14.4	15.81	14.56	1.80		9.0	
12	千葉 千葉市	113.5	131.7	115.6	108.3	98.3	118.4		111.7	11.41	12.26	1.10	11.28	1.10	
13	東京 特別区	3.21	27.59	3.122			3.122			3.561	3.19.6	3.50			3.50
14	神奈川 横浜市	11.56	11.63	11.73	300.7		11.59		8.96	27.8.9	10.5				
15	新潟 新潟市	7.61	6.5.9	8.01	5.4	10.8.7	7.0.4		5.8	5.9.2	6.4.3	11.4.8	12.7.7		
16	富山 富山市	7.7.1		7.7.1		8.0.2	7.4.1			6.0.5	7.1.2	9.2.1	9.0.6	6.7.2	
17	石川 金沢市	6.4.2	5.2.5	6.4.1	4.4	5.3.3	6.6.1		6.2.7	5.8.9	6.6.6	7.1.5	10.6		
18	福井 福井市	5.5.4		5.6.0	4.5	4.8	5.5.7	5.1	5.6.5	6.8.3	5.2.8	9.6.5	4.0		
19	山梨 甲府市	6.0.7	5.4.6	5.9.3	5.6.8	7.5	5.7.8		5.9	5.3.8	7.7.4	7.5			
20	長野 長野市	7.4.3	8.4	7.4.5		8.6.6	7.3.4		6.9.3	7.1.0	8.1.5	8.3.2	8.6.6		
21	岐阜 岐阜市	7.8.3		7.8.3		8.0.7	7.7.9		3.3	7.4.9	8.1.6	7.7	8.8	8.5.5	
22	静岡 静岡市	9.4.6	9.5.3	9.7.2	8.8.2	1.3.0	9.3.7		8.3.5	9.4.1	9.7.3				
23	愛知 名古屋市	1.5.8		1.5.8		2.1.8	1.5.4			1.1.8	1.5.8.2	1.9.1	1.9.6	2.4.0	
24	三重 津市	3.9.7		3.9.7		6.5	3.8.9		3.6.2	3.5.1	4.8.7			6.5	
25	滋賀 大津市	9.2.3	100.9	9.2.6		8.5.3	9.3		9.1.9	9.1.5	9.7.4				
26	京都 京都市	1.8.5.3	1.9.1	1.8.5.4		1.6.0	1.8.6.1		1.7.1.6	1.9.2.1	1.9.0.6	1.9.0			
27	大阪 大阪市	1.6.1.9		1.6.1.9		1.9.2.6	1.5.3.1		1.2.0	1.6.1.3	1.4.3.1	2.0.8.0	1.5.9.0	2.4.7.0	
28	兵庫 神戸市	1.0.6	1.1.5.3	1.1.1.4		1.4.2	1.0.9.6			1.1.0.8	1.1.4.3				
29	奈良 奈良市	8.8.2	6.6.5	8.7.5	7.0	9.3	8.6.2		7.6.8	7.6	1.1.4.9				
30	和歌山 和歌山市	1.0.0.5	8.1.1	9.2.9		1.0.2.1	8.4.8		8.2.7	9.9	9.0.7	1.0.2		8.3	
31	鳥取 鳥取市	6.4		6.4		1.0.3.2	5.7.7		3.9	6.3.2	5.7.8	5.1.5	8.9.3	9.0	
32	島根 松江市	3.7.4		3.7.4		3.7.4				4.2.4	2.5.8				4.5
33	岡山 岡山市	5.6.2	5.1.2	5.5.7	5.0.6	4.6.1	5.5.6		6.7.9	5.6.3	5.0.4	4.4.5		5.6	
34	広島 広島市	7.7.1	6.8.6	7.4.1	7.8.4	6.4.0	7.5.7		8.0	7.3	8.1.5	4.3	6.8	5.7	
35	山口 山口市	2.9.7	3.0.7	3.1.4	2.3.3	2.7.6	3.0.2		2.6.8	3.0.2	3.3.4	2.4.4	5.7		
36	徳島 徳島市	6.3	2.8	6.2		6.2			5.0	6.1.2	7.3.8				
37	香川 高松市	7.1.9	6.6	7.2.8	2.1		7.1.4		6.6.7	6.5.6	8.9.6				5.5
38	愛媛 松山市	6.1.3	5.4.9	6.0.9	5.3.7		5.9.7		6.0.6	5.9.2	5.4				
39	高知 高知市	1.9.3.7		1.9.3.7		2.2.4.3	1.8.3.5			1.6.6.4	1.9.7.3	2.6.8.5	1.7.9.3		
40	福岡 福岡市	8.4.6		8.4	1.0.6	1.0.5.5	8.2		6.4	8.1.1	8.6.8	1.0.0		1.3.7	
41	佐賀 佐賀市	4.2.6	4.3.2	4.3.1	4.0	4.9	4.1.7		4.7.3	4.1.8	3.8.8		4.8.8	5.0	
42	長崎 長崎市	5.8.1	4.8.4	5.6.2		8.3.7	4.7.1		4.8.8	6.5.7	3.6.4	4.5	8.6.7		4.0
43	熊本 熊本市	4.5.3	3.6.5	4.3.4	5.0	4.6.4	4.3.4		2.5	4.1.7	4.6.9				
44	大分 大分市	3.0.3		3.0.3		4.0.7	2.7.8		2.1.5	3.1.2	3.1.7	2.5	1.7		
45	宮崎 宮崎市	6.3.4	4.2.5	6.2.7	4.3	7.4.6	5.9.2		4.7	5.8.9	6.2.7	7.7.7	5.8.5	9.1	
46	鹿児島 鹿児島市	10.4.5	8.2.5	10.4.9	4.8	1.3.1.3	9.5.3		6.1.5	1.0.1	4.7.8	1.1.2	9.5	1.6.6.7	
47	沖縄 那覇市	5.7.7	5.0.1	5.8.3	3.8.8	1.3.6	5.3.3		4.3.4	5.4.2	5.7.4			1.3.6	
平均		8.3.5	7.8.1	8.4.7	5.6.5	8.1.3	8.3.2	5.1	6.8.4	8.1.2	8.6.3	1.0.2.1	8.1.9	9.5.4	4.6.3
指数		1.0.1	9.4	1.0.2	6.8	9.8	1.0.0	6.2	8.3	9.8	1.0.4	1.2.3	9.9	1.1.5	5.6
都市数		4.7	3.2	4.7	2.6	4.1	4.6	1	3.7	4.7	4.7	3.2	2.5	2.5	4

(住宅地区) (3)
(単位: 千円/㎡)

都道府県	指定市名	正面路線の状況						都市施設の状況								
		交通量						上水道			公共下水道			都市ガス		
		多い	やや多い	普通	やや少ない	少ない	不明	有	無	不明	有	無	不明	有	無	
1	北海道	札幌市		200	45.1	41.5		46.4				41.9	49.2		60.9	37.5
2	青森	青森市			59			59				84.3	43		75.7	40.7
3	岩手	盛岡市	73.5		45.8	47.1	54.9		53.4	55.5		59.8	52.0		56.8	51.4
4	宮城	仙台市	132	71.3	54.8	53.6	48.7	39.4	56.5			79.1	42.1		61.1	33.5
5	秋田	秋田市	68.3	41.9	32.2	27.7	35.2		36.4			42.4	29.6		37.0	25.5
6	山形	山形市	75.6	75.6	72.4	69.5	66.8		71.7			75.9	70.7		75.9	70.5
7	福島	福島市	71.8	56.2	77.1	72.8	45.5	60.6	61.0		47	74.3	49.1	47	65.2	44.6
8	茨城	水戸市	33.9	42	44.5	38.6	39.9		40.3			66.3	35.1		40.9	37
9	栃木	宇都宮市	76.9	75	74.5	84.5	80.1	59	77.8			77.8			77.8	
10	群馬	前橋市			75.7	69.4	59.4		64.5			65.5	64.5		65.5	64.5
11	埼玉	浦和市		158	150.2	172.5	132.7		150.4			192.3	138.5		186.7	127.4
12	千葉	千葉市	102.5	120	98.4	123	117.4	161	115.0			115.0			115.0	
13	東京	特別区		376	303	304	306.5	318	312.2			312.2			312.2	
14	神奈川	横浜市		109	152.7	131.5	110		116.8	105.7		113	116.4		121.4	109.7
15	新潟	新潟市		58	86	76.8			73.6			100	59		78	54.5
16	富山	富山市	74.1	88	81.7	83.7	72.0		77.1			77.1			77.1	
17	石川	金沢市		95	61.4	58.3	57.6		63.6			78.3	60.0		85.3	54.0
18	福井	福井市		139	54.5	48.5	36	82	55.4			75.9	49.5		82.2	50.0
19	山梨	甲府市		58	81.2	51.0	56.4		58.3			69.1	51.5		65.2	52.8
20	長野	長野市	88.3	74.6	75.5	68.1			74.5			79.1	71.9		74.2	76.1
21	岐阜	岐阜市	85.5	89.4	88.2	49.1			79.3	45		88.9	54.3		89.0	56.9
22	静岡	静岡市		105	118	99.7	87.1		101.6	76.7		118.3	84.3		115	81.8
23	愛知	名古屋市		1522	1523	170			158			159.5	106		158	
24	三重	津市	65		38.8	41.9	35.7		39.7			39.7			40.4	38.2
25	滋賀	大津市			105.9	89.9			92.6			112.5	90.7		93.2	89.7
26	京都	京都市		171.1	182.9	198.5	184		185.4			185.4			185.4	
27	大阪	大阪市			161.9				161.9			161.9			161.9	
28	兵庫	神戸市			111.4				111.4			111.4			111.4	
29	奈良	奈良市	76.8	84.5	91.2	76.4	93.6		87.0			103.1	75.4		105.6	72.1
30	和歌山	和歌山市			105.7	115.7	76.7		90.6	132.8		112.8	80.3		126.6	80.0
31	鳥取	鳥取市	89.4	36	42	59.8	62.4		64.0			69.9	52.2		65.0	57.6
32	島根	松江市			35.6	37.8		45	37.4			37.4			42.1	35.0
33	岡山	岡山市			54.4	58.9	53.9		54.8			56.4	50.1		56.4	50.1
34	広島	広島市		54.2	78.9	92			83.8	43.1		74.7			110.3	67.6
35	山口	山口市	43.5	33.7	29	37.3	26.8		29.8			33	29.7		29.8	
36	徳島	徳島市		65	100	87.5	56.5	35	63.4	47		87.3	55.9		99.2	54.6
37	香川	高松市	300	78.3	65.8	68.2	35.3		71.4			71.4			152.7	64
38	愛媛	松山市			65.1	55.2	60.9		59.7			70.5	53.5		97.4	55.0
39	高知	高知市		140	261.7	238.2	176.4	211	193.7			193.7	195.3		203.6	152.9
40	福岡	福岡市		78	87	91			84.6			97.4	76.5		85.3	63
41	佐賀	佐賀市		50.5	44.3	41.5	41.9	44	42.6	43.5		47.6	41.9		42.3	43.3
42	長崎	長崎市	45	103	33.1	49.8	64.4		56.2			82.6	46.1		60.4	45.5
43	熊本	熊本市		75.8	43.2	49.7	35.2		45.3			49.7	44.0		63.6	41.7
44	大分	大分市		25	45.7	25.6	24.3		30.3			50.8	22.4		56	22.9
45	宮崎	宮崎市	84	56.6	76.7	61.5	48.3		62.2			66.5	56.1		64.8	57.6
46	鹿児島	鹿児島市	166.7	77.3	113	94.2	90.1		103.3			118.3	86.5		106.2	54
47	沖縄	那覇市	136		66.1	51.3	42.9		55.6			71.6	51.8		74.5	51.8
	平均			87.2	93.3	93.9	73.8	72	116.5	83.3	65.7	107.5	65.6	47	97.8	59.5
指	数			105	113	113	89	87	141	100	79	130	79	57	118	72
都	市	数		20	35	47	44	35	10	47	8	43	40	1	47	38

(住宅地区) (5)
(单位:千円/㎡)

都府県	道	指定市名	第2種住居専用地域			住居地域				固定資産税用途区分							
			Ⅱ	Ⅲ	計	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	計	普通 商業	併用 住宅	高級 住宅	普通住宅			その他	不明
													上	中	下		
1	北海道	札幌市	39	26.7	43.7	79.1	41.8	344	58.4				200	43.7	26.4		
2		青森市	75.8	39	75.3	63.5	61		63.3				805	63	45.6		
3		盛岡市	59.4	51.5	59.2	55.7	52.4	45	53				52.6	56.8	41		
4		仙台市	55.6	32	54.7	95.8	67.8	36.7	66.7	102.3			7.4	50	44.5		
5		秋田市	30.7	30	33.5	63.8	41.2	24.3	43.1				54.9	48.4	28.4	14.3	26.3
6		山形市	80.7	62.9	72.8	76.8	73.7	61.4	71.5				74.8	69.9	49.2		
7		福島市	39.5	39.5	39.5	77.7	64.0		70.2		35		102.3	57.3	35.5	46.3	
8		茨城県	89	168	455	316.3	505	116.7	938		48			39.9			
9		栃木市			77.8	77.8			77.8		88		95.2	71.3			
10		群馬市	54.1	51	63.5	67.2			67.2		70		75.5	66.4	51.6		
11		埼玉市	120.8	158.3	152.6	192	146.4	120.6	154.4		180		162.6	112			
12		千葉市	427	601	1500	554	403	442	1399		105			116.2	106		
13		東京都	274.8	293	306.8	300.5	484	324	330					31.30	286		
14		神奈川県	124.7	117	107.8	173.8	106	135	136.0				24.5	112.6	108.9		
15		新潟市	64.2		86.0	79.5	46		76.8		136			66.5	103.4		
16		富山市	66.3	69.1	70.7		107.5	64.5	91.9		97.3	121	71.9	73.2	76.8		53
17		石川市	71.8	39.7	73.2	81.8	64.5	42.6	61.4		101		82.3	56.6	51		
18		福井市	50.5		62.7	60.7	54	44.5	55.6			139	72	52.9		43.6	
19		山梨市	51.1	39.6	50.7	67.0	54.5	70	61.9				36	75.1	54.4		48
20		長野市	75.2		71.7	78.1	61.5		72.5				103.2	88.1	78		
21		岐阜市	89.8	52.3	80.4	110.5	71	52.8	80.3		121.6		104.8	71.2	43.1		
22		静岡市	88.7	80.2	95.4	113.5	88.8	76.4	94.5				127.8	97.7	77.8		97
23		愛知県	167.6		152.3	169.8	170.8	160	169.5				139	158.6	163		
24		三重市	30.5	40.8	35.8	50.1	44.3	30.0	41.4				48.8	38.5			
25		滋賀市	107.8	83.5	95.0	98.2	98.4	95.8	97.3				110.4	89.0			
26		京都市	181.2	182.4	183.5	191.2	172.7	90	173.8					182.0	193.1		
27		大阪市	145.3	116	155.4	142.5	188.4	149	165.6	257	171.3			118.3			
28		兵庫県	106.4	113.3	113.8	100.8	147.3	117.5	119.2					111.4			
29		奈良市	144.5	85	100.0	56.5	70.5	77.5	68.2	200				80.3			
30		和歌山市	106	81.7	94.3	147.4	66.1	61.9	91.8					92.9			
31		鳥取市	52.9	57	54.5	78.5	82	40.4	70.1					65		94	
32		島根市	28.2	42.5	37.1	51.7	33.1	34.9	37.0				80	41.8		33.1	
33		岡山市	53.8	49.1	63.2	55.7	33.7	52.1	50.5				66.9	51.4	47.9		
34		広島市	52.8		78.9	117.3	75.5	40	92.1				128.3	73.6	41.7		
35		山口市	28.3	30	25.7	45.3	30.7	30.8	34.4		45	55		28.2			
36		徳島市	51.5	45.8	54.6	96.3	102.5	53.8	84.2				83.4	61.9	53.3		
37		香川市	60	53.5	84.8	88	70	54	71.5			300	93	77.7	115	61.0	
38		愛媛市	55	59.3	61.9	82.8	51.8	53	62.5				90.5	54.9	54.2		
39		高知市	172.2		193.8	213.8	197.2		204.7					193.7			
40		福岡市	81.8		86.9	105	91.3	79.4	90.9		106	103.7		85	75.1		
41		佐賀市	40.5	50	45.5	45.6	34.9		42.0		44.1		45.4	41.7	48		
42		長崎市	46.8	46.7	48.1	31.3	49.3	71.3	50.6				121	57.8	52.7		
43		熊本市	41.9	28.5	41.9	63.6	51.8	58.0	57.8				68	47.1	48.7	40.1	
44		大分市	29.3	16.7	37.7	38.2	20	18.9	25.6				45.9	27.4	18.4		
45		宮崎市	54	49.3	61.9	78.5	83.5	44.8	68.9		70		82.8	65.8	39		
46		鹿児島市	97.3	104.8	95.5	138.6	123.2	141.3	133.9				129.0	99	69.6		
47		沖縄市	48	54.5	40.4	82	79.4		80.8					56.3	32		
		平均	80.2	69.8	81.9	92.6	88.0	69.7	85.8	218.7	125.2	132.8	102.7	83.7	63	44.2	46.2
		指数	97	84	99	112	106	84	103	264	151	160	124	101	76	53	56
		都市数	46	39	46	46	45	38	47	2	15	6	33	47	33	7	4

(住宅地区) (6)
(単位：千円/㎡)

都 府 県	指定市名	基 準 宅 地 ま での 距 離 (直 線 距 離)									
		0.5 Km未満	0.5 Km以上	1.0 Km以上	1.5 Km以上	2.0 Km以上	2.5 Km以上	3.0 Km以上	3.5 Km以上	4.0 Km以上	4.5 Km以上
			1.0 Km未満	1.5 Km未満	2.0 Km未満	2.5 Km未満	3.0 Km未満	3.5 Km未満	4.0 Km未満	4.5 Km未満	5.0 Km未満
1	北海道 札幌市			69		69	59	200	55.2	48.5	55.7
2	青森 青森市		95.5	46.6	57.3	73	50	76		80	61
3	岩手 盛岡市			50.5	81.3	51.6	51.7	59.3	50.3	49	50
4	宮城 仙台市				83.3	81	95	51.3	66.3	58.2	54
5	秋田 秋田市		37.5	58	49.6	55.2		34	53.9	32	35.7
6	山形 山形市		77.4	52.7	78.9	70.2	57.8	75.4	50		
7	福島 福島市		88.2	76.3	37.4	54	47	39.5			
8	茨城 水戸市		78	51.5	40.7	42.4	51.7	42		33	29.3
9	栃木 宇都宮市		110.5	84.5	75.9	61.8	45				
10	群馬 前橋市			70.3	68.7	75.7	60.7	60.5	42	54	
11	埼玉 浦和市		211.2	156.3	157.5	140.4	133.9	122.7	160		
12	千葉 千葉市		147.7	115	110	110	105	155	120	102.3	70.5
13	東京 特別区							32.6	21.4	31.8	34.0
14	神奈川 横浜市				40	158.5	128.3	104.9	12.9	92.3	107.5
15	新潟 新潟市	100		81.7	124.8	136	113.5	60	71	75	63
16	富山 富山市		90.6	75.1	66.2						
17	石川 金沢市		101		80.7	93.3	57.5	68.6	77.5	55.8	46
18	福井 福井市		96.5	83.5	50.3	57.6	58	55	54.8	49.5	
19	山梨 甲府市		56.3	66.3	62.0	53.4	58	58	46.9		49.9
20	長野 長野市		74.9	69.2	72.9	74.7	75.8	81.3	80.6	69.5	
21	岐阜 岐阜市			125.9	93.5	98.7	84.3	89	56.3	55	71.5
22	静岡 静岡市		125	112.5	116.6	99.5	95	104.5	85.5	78	84
23	愛知 名古屋市					91	183	151	166.3	174.5	163.7
24	三重 津市		43	36.7	53.4	50.3	39.7	41.2	28		37.6
25	滋賀 大津市		101.5	88.9	86.8	93.3	85.7	98	105.2	113.8	78.3
26	京都 京都市										184
27	大阪 大阪市					164.8	177.8	170.3	142.8		
28	兵庫 神戸市									102.6	121.7
29	奈良 奈良市	334	70	74.9	50.2	85.8			57.6	88.5	
30	和歌山 和歌山市	190		139	121.5	81	104.3	81.6	100.4	53.3	77.7
31	鳥取 鳥取市		78.5	82.1	49.2	56.8	41				
32	島根 松江市	23	63.7	44.6	46	22.7	26.4	39.0	43.5		
33	岡山 岡山市			45		62.8	69.4	57.3	60.5	50.5	51
34	広島 広島市				124.3	93.5	81.3	155	121	66.3	70
35	山口 山口市		30.8	25.8	39	33.3	28.4	25			
36	徳島 徳島市		106.7		85.3	73	75.5	50.2	51.8	36.5	
37	香川 高松市			300	87	70.3	73	72.5	70	57	64
38	愛媛 松山市			76.9	58.3	54.6	53.3	55.7			
39	高知 高知市		218.5	199.3	177.8	165	247		84		
40	福岡 福岡市						108.3	91.6	84	91	78.3
41	佐賀 佐賀市	60	46	42.5	42.1	41	28				
42	長崎 長崎市			170.5	34.1	51.9	30.3	46.7	68	40.7	68.1
43	熊本 熊本市	75.8		63.5		43.5	40.5	31.9	47.6		39.5
44	大分 大分市			79	80		30	28	55		45
45	宮崎 宮崎市			78.6	75.6	71	60	60	42.5	44.3	45
46	鹿児島 鹿児島市	100.5	105.5	110	116.9	110		120	69.3	91.8	116
47	沖縄 那覇市		82	73	75.2	50.3	44.8	45	46.8		
平均		103.0	104.5	80.5	77.1	73.0	77.3	84.2	81.1	83.2	92.5
指数		124	126	97	93	88	93	102	98	100	112
都市数		7	25	36	38	41	40	39	36	29	29

(住宅地区)(7)
(単位：千円/㎡)

都 府 県	道 府 市 名	基準宅地までの距離(直線距離)				基準宅地までの距離(実線距離)					
		5.0Km以上	5.5Km以上	6 Km 以上	不 明	0.5Km未満	0.5Km以上	1.0Km以上	1.5Km以上	2.0Km以上	2.5Km以上
		5.5Km未満	6.0Km未満			1.0Km未満	1.5Km未満	2.0Km未満	2.5Km未満	3.0Km未満	
1	北海道 札幌市	42	43	328					69		69
2	青森県 青森市	26	30.7	36.3			166	57.7	55.6	40.5	86.6
3	岩手県 盛岡市	45		45			15	41	68	74.2	54
4	宮城県 仙台市	45		35.6						85.	
5	秋田県 秋田市	31.9	30	26.6				50	41.5	58.3	44.8
6	山形県 山形市						77.3	75.9	80.5	70.6	78.1
7	福島県 福島市						78	93.2	68.8	40.6	47.8
8	茨城県 水戸市	30.7	28	29.7				55.5	69	37.3	53.8
9	栃木県 宇都宮市							110.5	84.1	74.8	77.5
10	群馬県 前橋市	82	53.3	51				66.5	70.8	67.6	74.7
11	埼玉県 浦和市						180	204.9	170.9	134.	120.8
12	千葉県 千葉市	108	118.7	115.5	90			129.8	130.5		108.3
13	東京都 特別区	294.5	300	318.5							
14	神奈川県 横浜市	116.8	111.5	108.3							
15	新潟県 新潟市	54	51.3	52.2			100	61	122.7	130	91
16	富山県 富山市						90.6	78.1	74.3	70	
17	石川県 金沢市	82		45.9				101		87	82.5
18	福井県 福井市	30	36	31.3				96.5	61.4	52.2	63.2
19	山梨県 甲府市	70	36				42	75.3	74.5	56.9	63.0
20	長野県 長野市						74.9	70	77.9	66.2	73.6
21	岐阜県 岐阜市	44.5						143.5	95.4	87.5	99.8
22	静岡県 静岡市	84	82.7	72.3				116.7	107	124	98.5
23	愛知県 名古屋市	160	172	100							
24	三重県 津市	14	31.7	37.1				43	36.7	55.5	49
25	滋賀県 大津市	92.2	98.0	77.3			89.5	113.4	88.9		86.8
26	京都府 京都市	188	197.5	183.6							
27	大阪府 大阪市									147.0	184.3
28	兵庫県 神戸市	116	102	111.9							
29	奈良県 奈良市	73.5	70	93			70	68	80.5	18	77.5
30	和歌山県 和歌山市	70.3	38.2	111.7		190			139		121.5
31	鳥取県 鳥取市						67	90.3	75.1	39.1	58.5
32	島根県 松江市	12		34.4	82	23	63.7	44.6	44.7	32.0	29.2
33	岡山県 岡山市	45.3	47	47.1						45	66.3
34	広島県 広島市	74	66.5	44.7						115	110
35	山口県 山口市						26.6	28.4	29.5	38.5	31.7
36	徳島県 徳島市	32.5	49	49.5			120	100	85.3	91.5	42
37	香川県 高松市	48	50.8	53.5					30.0	87	94
38	愛媛県 松山市							88.7	50	70.7	53.2
39	高知県 高知市						273.5	213.2	186.4	178.8	181
40	福岡県 福岡市	70.3	78	77							
41	佐賀県 佐賀市					60		43.1	42.7	38	38.2
42	長崎県 長崎市	40	45	56.9						81.2	48.5
43	熊本県 熊本市	34.6	61.4	44.4		75.8		68	61.3		35.8
44	大分県 大分市	26.2	30.9	17.3				85	77	80	
45	宮崎県 宮崎市	42		34				77.5	74.1	86.2	61
46	鹿児島県 鹿児島市	88.3	116			130	96	100		148.2	103.5
47	沖縄県 那覇市						89.3	60	66.5	60	60.3
平均		77.1	77.3	92.1	49.1	75	87.4	93.3	82.9	77	71.7
指数		93	93	111	59	90	105	119	100	93	86
都市数		34	28	31	2	5	18	33	34	36	38

(住宅地区)(8)
(単位：千円/㎡)

都道府県	指定市名	基準宅地までの距離(実際距離)												
		3.0 Km以上	3.5 Km以上	4.0 Km以上	4.5 Km以上	5.0 Km以上	5.5 Km以上	6.0 Km以上	不明	0.5 Km以上	0.5 Km以上			
		3.5 Km未満	4.0 Km未満	4.5 Km未満	5.0 Km未満	5.5 Km未満	6.0 Km未満	6.0 Km以上			1.0 Km未満			
1	北海道	札幌市	59		91.4		50.8	57	35					
2	青森	青森市	79	39	76.7		61	323	31.2			50	62.2	
3	岩手	盛岡市	54.8	44.8	52.8	56	44	50	45			50	57.5	
4	宮城	仙台市	89.2		54.7	76	59.2	42.4	39.8			25	76.1	
5	秋田	秋田市	60.5		34.2		50.7	44	28.3				32.3	
6	山形	山形市	57.6	75.3	50								74.8	
7	福島	福島市	55	43									88.2	
8	茨城	水戸市	40	39	48	33	30.4	27.3	30.1				78	
9	栃木	宇都宮市	52.5									71.7	89.8	
10	群馬	前橋市	76.5	51	42	54		82	52.8			70	73.5	
11	埼玉	浦和市	116.8	63	120	137.5	110		76			172.7	168.6	
12	千葉	千葉市	200	110		90	66	96.3	116.7	90		137	114.2	
13	東京	特別区		326	214	318	340	244.5	317.8			326.7	304.6	
14	神奈川	横浜市	40	145.3	89.5	119.8	93	148	107.1			121.2	109.1	
15	新潟	新潟市	136	60	77.5	58	54	45	52.5			70	70.5	
16	富山	富山市										65.9	80.6	
17	石川	金沢市	72	67	77.5	59	63		47			39	51.5	
18	福井	福井市	57.7	52.3	54.5	49.5		30	32.5			69	67.6	
19	山梨	甲府市	53.4	58	46.9	43.6	39.3	55.5				54.3	57.5	
20	長野	長野市	75.8	79.5	82.7	69.5						86.6	79.4	
21	岐阜	岐阜市	51.5	81.7	82	49.6	62.3	62.8	44.5				100	
22	静岡	静岡市	102.5	115	90	77.8	85	93	79.4			117	99.5	
23	愛知	名古屋市	121	182	150.7	140.5	163.3	154.7	165.6				162.6	
24	三重	津市	49.9	33.3	32.8	35	42.7	26.8	34.7			49	40.5	
25	滋賀	大津市	95.1	97.5	83.6	93.5	99.4	100.4	89.1			96.0	89.1	
26	京都	京都市					184	186.7	185.3			186.9	182.3	
27	大阪	大阪市	169.4	176.7	138.2	153						163.7	183.4	
28	兵庫	神戸市					128	120	105.6			118.9	110.7	
29	奈良	奈良市	94.2		57.6	223	65		87.7			114.9	90.6	
30	和歌山	和歌山市	72	107	88.3	96.6	92.4	68.5	77			95.9	79.9	
31	鳥取	鳥取市	46.7									67	90	
32	島根	松江市	28.5	37.9	51			12	34.4	8.2			35.9	
33	岡山	岡山市	65.7	60.5	57.3	50.5	56	47.2	46.6					
34	広島	広島市	74.8	121.8	90.7	75.0	55.5	83.7	55.9			119	93.2	
35	山口	山口市	32	28.8								26.9	29.9	
36	徳島	徳島市	67.4	72	45			44.4	47.4			46.7	72.4	
37	香川	高松市	80	60.3	76.7	21	61.3	60	52.7			71.7	62.9	
38	愛媛	松山市	52.6	58.9	55	58						55	75.2	
39	高知	高知市				76		92				218.8	173	
40	福岡	福岡市	111	92.3	90.6	85.8	80	65	78.3			91.3	92.4	
41	佐賀	佐賀市		50	50								43.8	
42	長崎	長崎市	46.2	62.7	36	61	54	29	55.1			45	64.5	
43	熊本	熊本市	48.6	31.9	50.9	41	39.5	42.5	44.2			55.1	55.2	
44	大分	大分市		30	55			26.2	20.3			18	19	
45	宮崎	宮崎市	57	73	42.3	45	42.5	45	37			57	61.1	
46	鹿児島	鹿児島市	84	87.3	85	71	91.8	112	98			130	113	
47	沖縄	那覇市	50.3	55.3	45	43.3	70		67					
	平均		76.6	84.2	76.3	93.3	80.9	82	88.4	49.1		121.2	104.4	
	指数		92	102	92	113	98	99	107	59		146	126	
	都市数		40	37	38	32	31	33	35	2		36	44	

(住宅地区) (9)
(単位: 千円/㎡)

都 府 県	指定市名	最寄鉄道駅までの距離(直線距離)											
		1.0 Km以上	1.5 Km以上	2.0 Km以上	2.5 Km以上	3.0 Km以上	3.5 Km以上	4.0 Km以上	4.5 Km以上	5.0 Km以上	5.5 Km以上		
		1.5 Km未満	2.0 Km未満	2.5 Km未満	3.0 Km未満	3.5 Km未満	4.0 Km未満	4.5 Km未満	5.0 Km未満	5.5 Km未満	6.0 Km未満		
1	北海道	札幌市			69			69	59	128.5	53.8	48.5	57
2	青森	青森市	70.6	76.8	61.4	40.5	28.7	40.5	28				
3	岩手	盛岡市	42.3	46.4	55.2	67.8	54.6	53.3		34			
4	宮城	仙台市	50.3	61.6	56.2	60.5	51.1		65	43			
5	秋田	秋田市	33.4	33.5	41.3		54.7	34.4					
6	山形	山形市	74.8	65.8	75.6	66.5	82.5						
7	福島	福島市	79.3	54.6	47.5	47	39.5						
8	茨城	水戸市	38.2	38.6	41.3	43.4	42			28.7	28		
9	栃木	宇都宮市	69.2	67.3									
10	群馬	前橋市	67.5	71.8	58.7	58.4		54	73				
11	埼玉	浦和市	164.1	117.5	114.6	93							
12	千葉	千葉市	112.1	123.2	125.3	91.5	87.5			75			
13	東京	特別区	302.3										
14	神奈川	横浜市	112.6	104.3	158.5	115.4	125.5						
15	新潟	新潟市	88.8	49.8	82.5	77.3			60.5	78.3			84.5
16	富山	富山市	92.6	56.8	77.2								
17	石川	金沢市	75.7	70.3	88	75	67.8	65.3	73.5	69	53.8	49	
18	福井	福井市	49.2	46	49.5	42.5	55	51					
19	山梨	甲府市	68.1	57.3	50.3	52.4	57.8	46.9		65.3			
20	長野	長野市	73.2	73.7	63.8	67.8	74.2						
21	岐阜	岐阜市	103	102.5	91.5	95.8	48.8	81.3	60.8		60	60	
22	静岡	静岡市	102.7	115.9	84.3	95	100	71.3	78	85	75	79.5	
23	愛知	名古屋市	141.8										
24	三重	津市	34.3	40.8	21								
25	滋賀	大津市	86.5										
26	京都	京都市	183	177									
27	大阪	大阪市	68	116.8	153								
28	兵庫	神戸市	103	95									
29	奈良	奈良市	70.9	58.2	110								
30	和歌山	和歌山市	93.8	85	80.3		104.3	136		80			
31	鳥取	鳥取市	86.9	49.2	61	44							
32	島根	松江市	56.6	28.7	48.8	33.6	34.1	51	20.7			34.4	
33	岡山	岡山市		45	58.0	68.8	60.5	57.3		50.8	45.3		
34	広島	広島市	81	78.9	89.7	64	30	57		46			
35	山口	山口市	31.5	30									
36	徳島	徳島市	67.8	70.3	61.8	37	46	39	28				
37	香川	高松市	104.3	62	50	21							
38	愛媛	松山市	59.1	53.7	55.6	51							
39	高知	高知市	169.8	205.5	200.7	247							
40	福岡	福岡市	84	82	65.5	82.7	73						
41	佐賀	佐賀市	45.3	40.7	44.5	37.8							
42	長崎	長崎市	86	42.8	84.5	45.1	48.3	43.7	47.9				
43	熊本	熊本市	28	37.3	41	38	26	44.3	63.5		82.7	93	
44	大分	大分市	24.3	42	23.3	25.5	28.4		22.6				
45	宮崎	宮崎市	68.3	75.6	56.3		47		4	45			
46	鹿児島	鹿児島市	94.4	15.5	100	70.7	43.7		75				
47	沖縄	那覇市											
平均			83.2	70.3	70.2	63	57.5	62.6	57.8	58.1	54.1	66.9	
指数			100	85	85	76	69	76	70	70	65	81	
都市数			44	42	39	31	27	17	15	13	8	6	

(住宅地区) (10)
(単位: 千円/㎡)

都 府 県	道 指 定 市 名	最寄鉄道駅までの距離(実距離)									
		6km以上	不 明	0.5km未満	0.5km以上	1.0km以上	1.5km以上	2.0km以上	2.5km以上	3.0km以上	3.5km以上
				1.0km未満	1.5km未満	2.0km未満	2.5km未満	3.0km未満	3.5km未満	4.0km未満	
1	北海道 札幌市	35.0							69		62
2	青森 青森市			50	30	86.4	48	63.2	56	72.5	121
3	岩手 盛岡市			50	57.5	46.4	46	50	54.3	73.3	49.8
4	宮城 仙台市	31			50.5	83.7	52.5	59.9	55.6	66.6	41.5
5	秋田 秋田市				22.5	35.2	31.2	35.4	44.8	39.1	
6	山形 山形市				77.4	74.4	63.9	65.2	76.3	79.8	60
7	福島 福島市				35	92.3	73.3	54.4	42.9	64.5	36
8	茨城 水戸市	28				39.5	70	36	46.9	43.3	36.5
9	栃木 宇都宮市			70	85.1	85.3	68.4	72.9			
10	群馬 前橋市			70	73.5	69.9	73.8	61	50.2	67	54
11	埼玉 浦和市			147	170.4	174.3	144.5	100	114.6	110	76
12	千葉 千葉市			132.2	134.3	117.9	92.5	102.2	143.7	180	89.5
13	東京 特別区			351.7	295	310.1	242				
14	神奈川 横浜市			243	109.6	95.8	114.8	113.8		120	143
15	新潟 新潟市	36		62.7	68.7	88.5	46.8	77.2	100	66	
16	富山 富山市			58.7	79.1	84.8	98.3	63	75		
17	石川 金沢市	45				48.3	88		71.8	88.7	
18	福井 福井市			75	74	55.3	47	40.5	48	49.3	52
19	山梨 甲府市			60.5	55.1	58.1	80.6	54.7	57.4	51.8	58
20	長野 長野市			85.7	79.4	82.4	71.2	57.4	70.5	65.4	74.2
21	岐阜 岐阜市					100	103	105.1	64	97	66.6
22	静岡 静岡市	82		117	99.5	102.7	115.9	84.3	95	100	71.3
23	愛知 名古屋			160	158.6	163.8	135.8				
24	三重 津市			74.8	37.8	41.6	33	45	28		
25	滋賀 大津市			94.1	93.4	88.5	88.3				
26	京都 京都市			187.1	183.3	192.3	171.7				
27	大阪 大阪市			155.7	190.3	140.3	105.0	130.0	75		
28	兵庫 神戸市			118.8	113	140.8	96.3				
29	奈良 奈良市			72.5	105.3	80.6	82.6	18		110	
30	和歌山 和歌山市			127.8	85.1	71.7	99.8	85	52.8	60	143.9
31	鳥取 鳥取市				67	90.3	77.7	38.6	58.5	46.7	
32	島根 松江市				75.6	48.3	29.3	44.5	45	31.8	43.5
33	岡山 岡山市	47.1						45	58	70.6	57.3
34	広島 広島市	42.7		119	95	92.3	78	80.4	65.4	103.8	30
35	山口 山口市			27.4	30.3	25	32.5	33.1			
36	徳島 徳島市			43.5	71.8	69.4	77.6	69.3	45.4	40.5	42.5
37	香川 高松市			68.4	71.1	87.6		62	48	54	
38	愛媛 松山市			56.3	73.2	57.7	56.1	58.9	44	44	
39	高知 高知市				205.5	230.2	156.8	198.7	147.5	244.5	
40	福岡 福岡市			87.8	95.1	84	80	82	65.5	82.7	75
41	佐賀 佐賀市				42.8	50.5	34	41.8	44.3	42.3	36
42	長崎 長崎市	41.9		54	55		86	54	49.4	32	33.7
43	熊本 熊本市	36		65.5	54.9	50.3	38.2	38.9	41	35	29
44	大分 大分市			18	18.5	18.4	35.2	45.3	20.5	27.7	
45	宮崎 宮崎市				50.7	66.1	68	73.9	43.5	82	45.5
46	鹿児島 鹿児島市			148.5	101.5	99.7	105.4	141.3	100	87.5	82
47	沖縄 那覇市		55.6								
平均		40.4	55.6	129.7	113.2	90.2	75.5	71.4	61.5	69.8	67.6
指数		49	67	156	132	109	91	86	74	84	82
都市数		10	1	32	41	43	43	39	37	35	27

(住宅地区) (II) (単位：千円/m²)

都道府県	指定市名	最寄鉄道駅までの距離(実際距離)					
		4.0 Km以上	4.5 Km以上	5.0 Km以上	5.5 Km以上	6 Km以上	不明
		4.5 Km未満	5.0 Km未満	5.5 Km未満	6.0 Km未満		
1	北海道 札幌市	63		91.4		37.7	
2	青森県 青森市		61	26	40.5	30	
3	岩手県 盛岡市	55.5	51		34		
4	宮城県 仙台市	73	43			37.8	
5	秋田県 秋田市	53.9				36	
6	山形県 山形市						
7	福島県 福島市	43					
8	茨城県 水戸市	48		30	27.3	28	
9	栃木県 宇都宮市						
10	群馬県 前橋市	73					
11	埼玉県 浦和市						
12	千葉県 千葉市		60			90	
13	東京都 特別区						
14	神奈川県 横浜市	110.5					
15	新潟県 新潟市	60.5	53	91	124	40.5	
16	富山県 富山市						
17	石川県 金沢市	83.7	62.4	68	58.3	46	
18	福井県 福井市	51					
19	山梨県 甲府市	46.9		60.5	70		
20	長野県 長野市						
21	岐阜県 岐阜市	41.5	58.3	63.7	60	63.8	
22	静岡県 静岡市	78	85	75	79.5	82	
23	愛知県 名古屋						
24	三重県 津市						
25	滋賀県 大津市						
26	京都市						
27	大阪市						
28	兵庫県 神戸市						
29	奈良県 奈良市						
30	和歌山県 和歌山市	100.3			80		
31	鳥取県 鳥取市						
32	島根県 松江市		20.7		34.4		
33	岡山県 岡山市	60.5	54	52.3	49.4	46.6	
34	広島県 広島市		57		46	42.7	
35	山口県 山口市						
36	徳島県 徳島市		28				
37	香川県 高松市			21			
38	愛媛県 松山市						
39	高知県 高知市						
40	福岡県 福岡市	72					
41	佐賀県 佐賀市						
42	長崎県 長崎市	95	64.9	41.2		42.2	
43	熊本県 熊本市	46	30	56.8	115.4	32	
44	大分県 大分市	25.5					
45	宮崎県 宮崎市	50		4		45	
46	鹿児島県 鹿児島市	65.5					
47	沖縄県 那覇市						55.6
平均		64.7	54.4	58.1	59.4	42.7	55.6
指数		78	66	70	71	52	67
都市数		22	14	13	13	15	1

売買実例地状況区分表（平均価額指数）

（住宅地区）(1)

都府	道県	指定市名	地 形					画 地 の 形 状 [※]				接 面 道 路 の 条 件						
			台地	平地	窪地	傾斜地	その他	整形	三角形	不整形	不明	一方	側方	二方	三方	盲地	袋地	
1	北海道	札幌市		100				101		87		90	117			118		
2	青森県	青森市		100				100				88	243	205				
3	岩手県	盛岡市		99			149	99		116		100	92	104				
4	宮城県	仙台市	80	109				100				101	92	134				
5	秋田県	秋田市		100				100	104			91	169					
6	山形県	山形市		100				100		84		99	102					
7	福島県	福島市		100				103		90	65	101	98	91				
8	茨城県	水戸市		100				100				104	73	149			73	
9	栃木県	宇都宮市		100				100		92		102	100	90			85	
10	群馬県	前橋市		100				103		81		99	116					126
11	埼玉県	浦和市		100				102		87		99	106					
12	千葉県	千葉市	156	95	121	117		101		65		100	97	89	117	133	87	
13	東京都	特別区		100				100				100	111	107	107	92	104	
14	神奈川県	横浜市	97	123	65			97			110	99	96				111	
15	新潟県	新潟市		100				99		76	167	100		91		167	100	
16	富山県	富山市		100				100				96	123	78		98		
17	石川県	金沢市		100				100				93	110	119	167			
18	福井県	福井市	56	104				100				96	120	96				
19	山梨県	甲府市		99			108	98		107		98	130		99	82	99	
20	長野県	長野市	68	101		98		100		102		100	100					
21	岐阜県	岐阜市	64	101				102		42		99	130	57				
22	静岡県	静岡市		100				99		108		100		111				91
23	愛知県	名古屋市		100				99		116		102	112					81
24	三重県	津市	128	94				100				102	99	113		53	63	
25	滋賀県	大津市		100				102		84		98	110					66
26	京都府	京都市		99			125	99		115		89		99	110	114	104	
27	大阪府	大阪市		100				103	80	78		95	107	109	132			
28	兵庫県	神戸市		100				102		90		101	85	86				107
29	奈良県	奈良市		100				101		93		88	80	199		80		
30	和歌山県	和歌山市		103			56	104	48	87		97		157				
31	鳥取県	鳥取市		100				100				101	90					
32	島根県	松江市		100				92		187		100						
33	岡山県	岡山市		100				100					95	101				90
34	広島県	広島市		105				102		67		102	79					92
35	山口県	山口市	60	101				102		67		98		126		101	111	
36	徳島県	徳島市	45	102				100				100						
37	香川県	高松市	62	103				101		81		92	205	63				77
38	愛媛県	松山市		99			122	100	101	104		99	112	90				101
39	高知県	高知市		100				100		109		101	87	93	187			
40	福岡県	福岡市	99	100				101		79		96	114					130
41	佐賀県	佐賀市		100				100		104		100	105					101
42	長崎県	長崎市	109	118		84		102		75		102	71	96				
43	熊本県	熊本市	76	106		61		100				105	31	44				
44	大分県	大分市		100				104		65		99						119
45	宮崎県	宮崎市		100				146		107		93	126		180	137	68	
46	鹿児島県	鹿児島市	86	174		64		102		65		94	111	126		174	65	
47	沖縄県	那覇市	70	102		70		104		72		97		86	163			
平均			84	103	93	96	98	101	83	90	114	96	109	107	138	107	95	
都市数			15	47	2	11	2	47	4	33	3	46	38	29	10	13	22	
合計			1,256	4,837	186	1,054	196	4,770	333	2,982	342	4,406	4,144	3,109	1,380	1,389	2,093	

(住宅地区)(2)

都府県	指定市名	正面路線の状況														
		所有形態		舗装の状況		歩道の有無			幅員							
		公道	私道	有	無	有	無	不明	4m未満	4m以上6m未満	6m以上9m未満	9m以上12m未満	12m以上18m未満	18m以上	不明	
1	北海道 札幌市	100		104	57	108	91		66	84	87	117	94	263		
2	青森 青森市	100		100		110	99			62	101	145	230	281		
3	岩手 盛岡市	101	94	103	76	122	97		120	88	102		130	148		
4	宮城 仙台市	100	98	100	99	92	100		83	99	98	124		115		
5	秋田 秋田市	100	98	100	101	102	99			103	95	89		163		
6	山形 山形市	100	91	100			100			106	98	118	107	105		
7	福島 福島市	103	77	109	75	118	98		89	100	93	120		106		
8	茨城 水戸市	100		100		169	98		108	98	106		77	74		
9	栃木 宇都宮市	100		100			99	100	97	117	101	99	90	107		
10	群馬 前橋市	1,102	116	102	98	116	98			108	96	124	116			
11	埼玉 浦和市	101	86	101	74	89	101		96	105	97	120		60		
12	千葉 千葉市	99	114	100	94	85	103		97	99	107	96	98	96		
13	東京 特別区	103	88	100			100			114	102	112			112	
14	神奈川 横浜市	100	100	101	259		100		77	240	91					
15	新潟 新潟市	103	89	109	73	148	96		79	80	87	156	173			
16	富山 富山市	100		100		104	96			78	92	119	118	87		
17	石川 金沢市	101	83	101	69	84	104		99	93	105	112	167			
18	福井 福井市	100		101	81	87	101	92	102	123	95	174	72			
19	山梨 甲府市	104	94	102	97	129	99		101	92	133	129				
20	長野 長野市	100	113	100		116	99		93	95	109	112	116			
21	岐阜 岐阜市	100		100		103	99		42	96	104	98	112	109		
22	静岡 静岡市	100	101	103	93	137	99		88	99	103					
23	愛知 名古屋市	100		100		138	98			75	100	121	124	152		
24	三重 津市	100		100		164	98		91	88	123			164		
25	滋賀 大津市	100	109	100		92	100		99	99	105					
26	京都 京都市	100	103	100		86	100		92	104	103	102				
27	大阪 大阪市	100		100		119	94		74	100	88	128	98	152		
28	兵庫 神戸市	95	103	100		127	98			99	103					
29	奈良 奈良市	101	76	101	80	107	99		88	87	132					
30	和歌山 和歌山市	108	87	100		110	91		89	107	98	110		89		
31	鳥取 鳥取市	100		100		161	90		61	99	90	80	139	141		
32	島根 松江市	100		100		100				113	69				120	
33	岡山 岡山市	103	93	102	92	84	101		124	103	92	81		102		
34	広島 広島市	103	92	99	105	86	101		107	98	109	58	91	76		
35	山口 山口市	100	103	105	78	93	101		90	101	112	82	191			
36	徳島 徳島市	102	45	100			100		81	99	119					
37	香川 高松市	101	92	102	29		100		93	92	125				77	
38	愛媛 松山市	103	92	102	90		100		102	99	90					
39	高知 高知市	100		100		116	95			86	102	139	93			
40	福岡 福岡市	100		99	125	125	97		76	96	103	118		162		
41	佐賀 佐賀市	100	101	101	94	115	98		111	98	91		114	117		
42	長崎 長崎市	103	86	100		149	84		87	117	65	80	154		71	
43	熊本 熊本市	104	81	100	110	102	101		55	99	104					
44	大分 大分市	100		100		134	92		71	103	105	83	56			
45	宮崎 宮崎市	102	68	101	69	120	95		76	95	101	125	94	146		
46	鹿児島 鹿児島市	101	80	102	46	127	92		60	98	178	108	92	161		
47	沖縄 那覇市	104	90	105	70	24	96		78	97	103			245		
	平均	122	92	101	90	112	98	92	88	101	102	112	118	137	95	
	都市数	47	32	47	26	41	46	1	37	47	47	32	25	25	4	
	合計	5,747	2,943	4,755	2,334	4,597	4,498	92	3,242	4,731	4,812	3,579	2,946	3,421	380	

(住宅地区) (3)

都 道 府 県	指定市名	正面路線の状況						都市施設の状況									
		交通量						上水道			公共下水道			都市ガス			
		多い	やや多い	普通	やや少ない	少ない	不明	有	無	不明	有	無	不明	有	無	不明	
1	北海道	札幌市		429	97	89		100			90	106		131	80		
2	青森	青森市			100			100			143	73		128	69		
3	岩手	盛岡市	137		85	88	102		99	103	111	97		106	96		
4	宮城	仙台市	234	126	96	95	86	70	100		140	74		108	59		
5	秋田	秋田市	188	150	88	76	97		100		116	81		102	70		
6	山形	山形市	105	105	101	97	93		100		106	99		106	98		
7	福島	福島市	118	93	127	120	75	100	101		78	123	81	78	108	74	78
8	茨城	水戸市	84	104	110	96	99		100		164	87		101	92		
9	栃木	宇都宮市	99	96	96	109	103	76	100		100			100			
10	群馬	前橋市			117	108	92		100		102	100		102	100		
11	埼玉	浦和市		105	100	115	88		100		128	92		124	85		
12	千葉	千葉市	89	104	86	107	102	140	100		100			100			
13	東京	特別区		120	97	97	98	102	100		100			100			
14	神奈川	横浜市		94	132	113	95		101	91	97	100		105	95		
15	新潟	新潟市		79	117	103			100		136	80		106	74		
16	富山	富山市	96	114	106	109	93		100		100			100			
17	石川	金沢市		149	97	92	91		100		123	94		134	85		
18	福井	福井市		251	98	88	65	148	100		137	89		148	90		
19	山梨	甲府市		99	139	87	97		100		119	88		112	91		
20	長野	長野市	118	100	101	91			100		106	96		100	102		
21	岐阜	岐阜市	109	114	113	63			101	57	114	69		114	73		
22	静岡	静岡市		111	125	105	92		107	81	125	89		121	86		
23	愛知	名古屋市		95	95	106			100		101	67		100			
24	三重	津市	164		98	106	90		100			100		102	96		
25	滋賀	大津市			114	97			100		121	98		101	97		
26	京都	京都市		92	99	107	99		100			100		100			
27	大阪	大阪市			100				100		100			100			
28	兵庫	神戸市			100				100		100			100			
29	奈良	奈良市	88	97	105	88	108		100		118	87		121	83		
30	和歌山	和歌山市			114	124	83		97	143	121	86		136	86		
31	鳥取	鳥取市	140	56	66	93	97		100		109	82		102	90		
32	島根	松江市			95	101		120	100			100		113	94		
33	岡山	岡山市			99	107	98		100		103	91		103	91		
34	広島	広島市		73	106	102			112	58		100		148	50		
35	山口	山口市	146	113	97	125	90		100		111	100		100			
36	徳島	徳島市		105	161	141	91	56	102	76	141	90		160	88		
37	香川	高松市	420	107	92	95	49		100		100			214	90		
38	愛媛	松山市			109	92	102		100		118	90		163	92		
39	高知	高知市		72	135	123	91	109	100		100	101		105	79		
40	福岡	福岡市		92	103	108			100		115	90		101	74		
41	佐賀	佐賀市		118	104	97	98	103	100	102	111	98		99	101		
42	長崎	長崎市	80	183	59	89	115		100		147	82		107	81		
43	熊本	熊本市		167	95	110	88		100		110	97		140	92		
44	大分	大分市		83	151	84	80		100		168	74		185	76		
45	宮崎	宮崎市	135	91	123	99	78		100		107	90		104	93		
46	鹿児島	鹿児島市	161	75	109	91	87		100		115	84		103	52		
47	沖縄	那覇市	245		119	92	77		100		129	93		134	93		
	平均		148	119	106	101	91	102	100	89	78	117	90	78	117	85	78
	都市数		20	35	47	44	35	10	47	8	1	43	40	1	47	38	1
	合計		2,956	4,162	4,976	4,425	3,189	1,024	4,720	711	78	5,025	3,595	78	5,497	3,217	78

(住宅地区) (4)

都府県	指定市名	都市建設の状況													固定資産税用途区分								
		上水道・公共下水道・都市ガスの有無による組合せ別													普通	通築	併住宅	高層住宅	普通住宅				
		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	不明					上	中	下		
		有無	有無	有無	有無	有無	有無	有無	有無	有無	有無	有無	有無	有無					有無	有無	有無	有無	
1	北海道	札幌市	90	131	67														429	94	57		
2		青森市	143	87	69								103						114	107	77		
3		盛岡市	113	106	101	90													98	106	76		
4		仙台市	140		80	59											181		131	88	79		
5		秋田市	116		83	70													151	133	78		
6		山形市	106		105	98													104	97	69		
7		福島市	125	85	86	72											78		169	95	59		
8		水戸市	164		86	92														99			
9		宇都宮市	100																119				
10		前橋市	102			100													113				
11		沼和市	128		119	85													109		80		
12		千葉市	100																120				
13		特別区	100																91				
14		横浜市	97		107	95																	
15		新潟市	136		82	74														107	97	94	
16		富山市	100																185		90	140	
17		金沢市	134	95	134	84													126	157	93	95	100
18		福井市	148	103		89													159				
19		甲府市	118	129	87	88														261			
20		長野市	106		94	102															62	129	93
21		岐阜市	121	77	66	72														138	118	105	
22		静岡市	125		109	91														155			
23		名古屋市	101		67																134	91	55
24		三重市			102	96															81		
25		大津市	121		98	97															135	103	82
26		京都市			100																88	100	103
27		大阪市	100																		123	97	
28		神戸市	100																		123	97	
29		奈良市	128	574	93	86															119	96	
30		和歌山市	155	87	92	79															98	98	104
31		鳥取市	109		75	90															73		
32		松江市	107		113	94															100		
33		岡山市			103	91															102		
34		広島市			148	102																	
35		山口市	111		100																214	112	
36		徳島市	169	69	113	91															122	94	87
37		高松市	214	90																	172	99	56
38		愛媛市	163	98		90															122	94	87
39		高知市	100		131	79															172	99	56
40		福岡市	115		91	74															151	90	61
41		佐賀市	111		94	102	112														151	90	61
42		長崎市	147		83	81															113		
43		熊本市	136	67	165	95															113		
44		大分市	185	99		74															113		
45		宮崎市	106	110	98	85															113		
46		鹿児島市	114		88	52															113		
47		那覇市	134	97		93															113		
平		均	125	124	100	85	112						91	87	78	194	122	220	134	99	86		
都市数			42	16	35	37	1						1	7	1	2	15	6	33	47	33		
合計			5,248	1,976	3,611	3,148	112						91	809	76	388	1,829	1,321	4,413	4,646	2,847		

(住宅地区) (6)

都府県	道	指定市名	基準宅地までの距離(直線距離)					基準宅地までの距離(実際距離)				
			4.5 Km以上	5.0 Km以上	5.5 Km以上	6 Km以上	不明	0.5 Km未満	0.5 Km以上	1.0 Km以上	1.5 Km以上	2.0 Km以上
			5.0 Km未満	5.5 Km未満	6.0 Km未満				1.0 Km未満	1.5 Km未満	2.0 Km未満	2.5 Km未満
1	北海道	札幌市	119	90	92	70					148	
2		青森市	103	44	52	61		281	98	94	69	
3		盛岡市	93	84		84		28	76	126	138	
4		仙台市	96	80		63					150	
5		秋田市	98	88	82	73			137	114	160	
6		山形市						108	106	112	98	
7		福島市						129	154	114	67	
8		茨城県水戸市	73	76	69	74			138	171	93	
9		栃木県宇都宮市							142	108	96	
10		群馬県前橋市		127	83	79				103	110	105
11		埼玉県湖和市						120	136	113	89	
12		千葉県千葉市	61	94	103	100	78			113	113	
13		東京都特別区	109	94	96	102						
14		神奈川県横浜市	93	101	96	93						
15		新潟県新潟市	86	73	70	71			136	83	167	177
16		富山県富山市						118	101	96	91	
17		石川県金沢市	72	129		72			159		137	
18		福井県福井市		54	65	56				174	111	94
19		山梨県甲府市	86	120	62			72	129	128	98	
20		長野県長野市						101	94	105	89	
21		岐阜県岐阜市	91	57						183	122	112
22		静岡県静岡市	89	89	87	76			123	113	131	
23		愛知県名古屋市	103	101	109	67						
24		三重県津市	95	35	80	93			108	92	140	
25		滋賀県大津市	85	100	106	83		97	122	96		
26		京都市	99	101	106	99						
27		大阪市										91
28		兵庫県神戸市	109	104	92	100						
29		奈良県奈良市		84	80	107		80	78	92	21	
30		和歌山県和歌山市	84	76	41	120		204		150		
31		鳥取県鳥取市						105	141	117	61	
32		島根県松江市		32		92	22	61	170	119	119	86
33		岡山県岡山市	93	83	86	86					82	
34		広島県広島市	94	99	76	60					154	
35		山口県山口市						89	95	99	129	
36		徳島県徳島市		52	79	80		194	161	138	148	
37		香川県高松市	90	67	71	75				420	122	
38		愛媛県松山市							149	84	118	
39		高知県高知市						141	110	96	92	
40		福岡県福岡市	93	83	92	91						
41		佐賀県佐賀市						141		100	89	
42		長崎県長崎市	121	71	80	101					144	
43		熊本県熊本市	87	76	136	98		167		150	135	
44		大分県大分市	149	86	102	57			281	254	264	
45		宮崎県宮崎市	72	68		55			125	119	139	
46		鹿児島県鹿児島市	112	85	111			126	93	97	143	
47		沖縄県那覇市							161	108	120	108
48		沖縄県那覇市	95	82	86	82	50	140	124	127	129	115
都府県	数		29	34	28	31	2	5	18	33	34	36
合計			2,755	2,503	2,404	2,538	100	899	2,223	4,194	4,396	4,125

(住宅地区)(7)

都 道 府 県	指定市名	基 準 宅 地 ま での 距 離 (実 際 距 離)									
		2.5 Km以上	3.0 Km以上	3.5 Km以上	4.0 Km以上	4.5 Km以上	5.0 Km以上	5.5 Km以上	6 Km以上	不 明	0.5 Km未満
		3.0 Km未満	3.5 Km未満	4.0 Km未満	4.5 Km未満	5.0 Km未満	5.5 Km未満	6.0 Km未満			
1	北海道 札幌市	148	127		196		109	122	75		
2	青森県 青森市	147	134	66	130		133	55	53		85
3	岩手県 盛岡市	100	102	83	98	104	82	93	84		92
4	宮城県 仙台市		158		97	134	105	75	70		44
5	秋田県 秋田市	123	166		94		139	121	78		
6	山形県 山形市	109	80	105	70						
7	福島県 福島市	79	91	71							
8	茨城県 水戸市	133	90	97	119	82	75	68	75		
9	栃木県 宇都宮市	100	67								92
10	群馬県 前橋市	116	119	79	65	84		127	82		109
11	埼玉県 浦和市	80	78	42	80	91	73		50		115
12	千葉県 千葉市	94	174	96		78	57	84	101	78	119
13	東京都 特別区			104	68	102	109	78	102		105
14	神奈川県 横浜市		34	125	77	103	80	128	92		104
15	新潟県 新潟市	124	185	81	105	79	73	61	71		95
16	富山県 富山市										85
17	石川県 金沢市	130	113	105	122	93	99		74		61
18	福井県 福井市	114	104	94	98	89		54	59		125
19	山梨県 甲府市	108	92	99	80	75	67	95			93
20	長野県 長野市	99	102	107	111	93					116
21	岐阜県 岐阜市	127	66	104	105	63	80	80	57		15
22	静岡県 静岡市	104	108	121	95	82	90	98	84		124
23	愛知県 名古屋		77	115	95	89	103	98	105		242
24	三重県 津市	123	126	84	83	88	108	67	87		123
25	滋賀県 大津市	94	103	105	90	101	107	108	96		104
26	東京都 東京都						99	101	100		101
27	大阪府 大阪市	114	105	109	85	94					101
28	兵庫県 神戸市						115	108	95		107
29	奈良県 奈良市	89	108		66	256	75		101		132
30	和歌山県 和歌山市	131	77	115	95	104	99	74	83		103
31	鳥取県 鳥取市	91	73								105
32	島根県 松江市	78	76	101	136			32	92	22	
33	岡山県 岡山市	121	120	110	105	92	104	86	85		
34	広島県 広島市	147	100	163	121	100	74	112	79		159
35	山口県 山口市	106	107	97							90
36	徳島県 徳島市	68	109	116	73			72	76		75
37	香川県 高松市	132	112	84	107	29	86	84	74		100
38	愛媛県 松山市	89	88	99	92	97					92
39	高知県 高知市	93				39		47			113
40	福岡県 福岡市		131	109	107	101	95	77	93		108
41	佐賀県 佐賀市	89		117	117						
42	長崎県 長崎市	86	82	112	64	109	96	69	98		80
43	熊本県 熊本市	78	107	70	112	90	87	94	98		122
44	大分県 大分市			99	182			86	67		59
45	宮崎県 宮崎市	98	92	117	68	72	68	72	59		92
46	鹿児島県 鹿児島市	100	81	85	82	69	89	108	95		126
47	沖縄県 那覇市	109	90	99	81	78	126		67		
	平均	107	104	100	99	93	94	86	82	50	102
	都市数	38	40	37	38	32	31	33	35	2	36
	合計	4,071	4,154	3,685	3,771	2,960	2,902	2,834	2,857	100	3,656

(住宅地区) (8)

都府県	道	指定市名	最寄鉄道駅までの距離(直線距離)									
			0.5Km以上	1.0Km以上	1.5Km以上	2.0Km以上	2.5Km以上	3.0Km以上	3.5Km以上	4.0Km以上	4.5Km以上	5.0Km以上
			1.0Km未満	1.5Km未満	2.0Km未満	2.5Km未満	3.0Km未満	3.5Km未満	4.0Km未満	4.5Km未満	5.0Km未満	5.5Km未満
1	北海道	札幌市				148		148	127	276	115	104
2	青森県	青森市	105	120	130	104	69	49	69	47		
3	岩手県	盛岡市	107	79	86	103	126	101	99		63	
4	宮城県	仙台市	135	89	109	99	107	90		115	76	
5	秋田県	秋田市	89	92	92	113		150	94			
6	山形県	山形市	104	104	92	105	93	115				
7	福島県	福島市	146	131	90	78	78	65				
8	茨城県	水戸市	194	95	96	102	108	104			71	69
9	栃木県	宇都宮市	115	89	86							
10	群馬県	前橋市	114	105	111	91	91		84	113		
11	埼玉県	浦和市	112	109	78	76	62					
12	千葉県	千葉市	99	97	107	109	80	76			65	
13	東京都	特別区	97	97								
14	神奈川県	横浜市	94	97	90	137	99	100				
15	新潟県	新潟市	96	121	68	112	105			82	106	
16	富山県	富山市	105	120	74	100						
17	石川県	金沢市	81	119	111	138	118	107	103	116	108	85
18	福井県	福井市	122	89	83	89	77	99	92			
19	山梨県	甲府市	99	118	98	86	90	99	80		112	
20	長野県	長野市	107	98	99	86	91	100				
21	岐阜県	岐阜市	128	132	131	117	122	62	104	78		77
22	静岡県	静岡市	105	108	122	89	100	106	75	82	90	79
23	愛知県	名古屋市	103	90								
24	三重県	津市	102	86	103	53						
25	滋賀県	大津市	96	93								
26	東京都	京都市	98	99	193							
27	大阪府	大阪市	113	42	72	94						
28	兵庫県	神戸市	99	92	85							
29	奈良県	奈良市	104	81	67	126						
30	和歌山県	和歌山市	86	101	91	86		112	146		86	
31	鳥取県	鳥取市	141	136	77	95	69					
32	島根県	松江市	96	151	77	130	90	91	136	55		92
33	岡山県	岡山市			82	106	125	110	105		93	83
34	広島県	広島市	125	108	106	120	86	40	76		82	
35	山口県	山口市	100	106	101							
36	徳島県	徳島市	117	109	113	100	60	74	63	45		
37	香川県	高松市	88	146	87	70	29					
38	愛媛県	松山市	126	99	90	93	85					
39	高知県	高知市	89	88	106	104	127					
40	福岡県	福岡市	109	99	97	77	98	86				
41	佐賀県	佐賀市	103	106	95	104	89					
42	長崎県	長崎市	115	153	76	150	80	86	78	85		
43	熊本県	熊本市	122	62	82	90	84	57	98	140		183
44	大分県	大分市	63	80	139	77	84	94		75		
45	宮崎県	宮崎市	98	110	122	91		76		6	72	
46	鹿児島県	鹿児島市	109	91	15	97	68	42		73		
47	沖縄県	那覇市										
平均			108	103	94	101	90	90	96	93	86	97
都市数			44	44	42	39	31	27	17	15	13	8
合計			4,756	4,537	3,931	3,945	2,790	2,439	1,629	1,388	1,119	772

(住宅地区) (9)

都府県	指定市名	最寄鉄道駅までの距離(直線距離)			最寄鉄道駅までの距離(実際距離)						
		5.5 Km以上	6 Km以上	不明	0.5 Km未満	0.5 Km以上	1.0 Km以上	1.5 Km以上	2.0 Km以上	2.5 Km以上	3.0 Km以上
		6.0 Km未満			1.0 Km未満	1.0 Km未満	1.5 Km未満	2.0 Km未満	2.5 Km未満	3.0 Km未満	3.5 Km未満
1	北海道 札幌市	112	75							148	
2	青森 青森市				85	51	146	81	107	95	123
3	岩手 盛岡市				93	107	87	85	93	101	136
4	宮城 仙台市		55			89	148	93	106	98	118
5	秋田 秋田市					62	97	86	97	123	107
6	山形 山形市					108	104	89	91	106	111
7	福島 福島市					58	152	121	90	71	106
8	茨城 水戸市		69				98	174	89	116	107
9	栃木 宇都宮市				90	109	110	88	94		
10	群馬 前橋市				109	114	108	114	95	78	104
11	埼玉 浦和市				98	113	116	96	66	76	73
12	千葉 千葉市				115	117	102	80	89	125	156
13	東京 特別区				113	94	99	77			
14	神奈川 横浜市				209	94	83	99	98		103
15	新潟 新潟市	115	49		85	93	120	64	105	136	90
16	富山 富山市				76	103	110	127	82	97	
17	石川 金沢市	77	71				76	138		113	139
18	福井 福井市				135	134	100	85	73	87	89
19	山梨 甲府市				104	95	100	138	94	98	89
20	長野 長野市				115	107	111	96	77	95	88
21	岐阜 岐阜市	77					128	132	134	82	124
22	静岡 静岡市	84	87		124	105	108	122	89	100	106
23	愛知 名古屋市				101	100	104	86			
24	三重 津市				188	95	105	83	113	71	
25	滋賀 大津市				102	101	96	95			
26	京都 京都市				101	99	104	93			
27	大阪 大阪市				96	117	87	65	80	46	
28	兵庫 神戸市				107	101	126	86			
29	奈良 奈良市				83	121	93	95	21		126
30	和歌山 和歌山市				138	92	77	107	91	57	65
31	鳥取 鳥取市					105	141	121	60	91	73
32	島根 松江市					202	129	78	119	120	85
33	岡山 岡山市		86						82	106	129
34	広島 広島市		57		159	127	124	104	108	88	139
35	山口 山口市				92	102	84	109	111		
36	徳島 徳島市				70	116	112	125	112	73	65
37	香川 高松市				96	100	123		87	67	76
38	愛媛 松山市				94	123	77	97	94	99	74
39	高知 高知市				106	106	119	81	103	76	126
40	福岡 福岡市				104	112	99	95	97	77	98
41	佐賀 佐賀市					100	118	80	98	104	99
42	長崎 長崎市		75		96	98		153	96	88	57
43	熊本 熊本市	205	79		145	121	111	84	86	90	77
44	大分 大分市				59	61	61	116	149	68	91
45	宮崎 宮崎市					82	106	109	119	70	132
46	鹿児島 鹿児島市				144	98	97	102	137	97	85
47	沖縄 那覇市			100							
	平均	113	70	100	110	103	107	101	96	93	102
	都市数	6	10	1	32	41	43	43	39	37	35
	合計	680	703	100	3,526	4,232	4,596	4,349	3,732	3,433	3,566

(住宅地区) (10)

都府県	指定市名	最寄鉄道駅までの距離(実線距離)						
		3.5Km以上	4.0Km以上	4.5Km以上	5.0Km以上	5.5Km以上	6Km以上	不明
		4.0Km未満	4.5Km未満	5.0Km未満	5.5Km未満	6.0Km未満		
1	北海道 札幌市	133	135		196		81	
2	青森市	205		103	44	69	51	
3	岩手 盛岡市	93	103	95		63		
4	宮城 仙台市	73	129	76			67	
5	秋田 秋田市		148				99	
6	山形 山形市	84						
7	福島 福島市	59	71					
8	茨城 水戸市	91	119		74	68	69	
9	栃木 宇都宮市							
10	群馬 前橋市	84	113					
11	埼玉 浦和市	50						
12	千葉 千葉市	78		52			78	
13	東京 特別区							
14	神奈川 横浜市	123	95					
15	新潟 新潟市		82	72	124	168	55	
16	富山 富山市							
17	石川 金沢市		132	98	107	92	72	
18	福井 福井市	94	92					
19	山梨 甲府市	99	80		104	120		
20	長野 長野市	100						
21	岐阜 岐阜市	85	53	74	81	76	81	
22	静岡 静岡市	75	82	90	79	84	87	
23	愛知 名古屋							
24	三重 津市							
25	滋賀 大津市							
26	京都 京都市							
27	大阪 大阪市							
28	兵庫 神戸市							
29	奈良 奈良市							
30	和歌山 和歌山市	155	108			86		
31	鳥取 鳥取市							
32	島根 松江市	116		55		92		
33	岡山 岡山市	105	110	98	95	90	85	
34	広島 広島市	40		76		62	57	
35	山口 山口市							
36	徳島 徳島市	69		45				
37	香川 高松市				29			
38	愛媛 松山市							
39	高知 高知市							
40	福岡 福岡市	89	85					
41	佐賀 佐賀市	84						
42	長崎 長崎市	60	169	115	73		75	
43	熊本 熊本市	64	102	66	125	255	71	
44	大分 大分市		84					
45	宮崎 宮崎市	73	80		6		72	
46	鹿児島 鹿児島市	79	63					
47	沖縄 那覇市							100
	平均	91	102	80	87	102	73	100
都	都市数	27	22	14	13	13	15	3
合	計	2460	2,235	1,115	1,137	1,325	1,100	100

2 県庁所在都市別地価動向の概況（昭54年）

札幌市

（地価公示の状況）

◎住宅地

区分	平均価額 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 34,900	(%) 5.4
昭55	39,000	8.8

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 1,370,000	(%) 2.1
昭55	1,440,000	3.8

（地価形成を特徴づける一般的事情）

転入人口の増加及び世帯分離の傾向は依然強く、下水道、学校等の公共投資も活発で宅地需要は相変わらず強含みで推移している。

（土地取引の情勢）

交通機関の発達に伴う交通事情の改善によるマンション建設が依然好調で、これらの用地の取引が盛んである。又、一般宅地等の更地の取引は少なく建売販売が活発である。

（都市発展の傾向と地価の動向）

地下鉄東西線延長工事に伴う、白石区方面及び地下鉄第3線の計画決定のある東区方面及び北区篠路方面の発展が予想される。

青森市

（地価公示の状況）

◎住宅地

区分	平均価額 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 34,400	(%) 5.9
昭55	36,100	9.5

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 600,000	(%) 3.2
昭55	630,000	5.5

（地価形成を特徴づける一般的事情）

① 人口は着実に増加しているが、その構成は中高令化の傾向にある。また分布状況は旧市内から郊外へ移動し、ドーナツ化現象が続いている。

② 仙台、札幌の中間に位置し、経済上の地理的位置の優位性が認められ、商店街の近代化も続いている。

(土地取引の情勢)

- ① 住宅を中心に根強い需要が見られ、需給関係のアンバランスがある。
- ② 民間の建売、希望建売分譲が中心で、開発適地難が続き、素地が高く、分譲価格に影響し、他地域へも波及している。商業地域は需給関係のアンバランスから、供給サイドの価格になりやすく、また、市街地内工場跡地等の住宅地等への移行化傾向が続く。

(都市発展の傾向と地価の動向)

- ① 市の中心部から南東方へ約 6 km の面積約 140 ha の戸山住宅団地が分譲開始。また、青森駅前地区の都市再開発・東北自動車道青森 I.C 周辺に大規模流通業務団地が計画されている。

地価は区画整理地区や民間分譲地を中心とする住宅地域を中心に上昇が続く。

盛岡市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区分	平均価額 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 33,100	(%) 5.1
昭55	42,300	7.8

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 683,000	(%) 3.6
昭55	707,000	4.3

(地価形成を特徴づける一般的事情)

- ① 県下の行政の中心として人口増が続いており、発展性に富む。東北新幹線 56 年秋開通を目指してホテルを中心にデパート・商店の新改築ラッシュが続いており、地域に活況がある。
- ② 盛岡駅周辺部の整備の進捗。

(土地取引の情勢)

旧市内は商業地、住宅地共取引は少なく、周辺部の小規模一般住宅地の活動が活発である。

工業地は低調。

(都市発展の傾向と地価の動向)

商業地は地元川徳デパートの中の橋通りから菜園へ移転し、大通り菜園の中心地は決定的となった。

中心部はマンション化が進行し、宅地開発は市周辺部の本宮、西青山、山岸に集中してきた。

地価は、住宅地の活発な移動にささえられ引続き高水準にある。

仙 台 市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区 分	平均価額 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率 (%)
昭54	(円) 44,500	(%) 4.4
昭55	48,700	7.3

◎商業地

区 分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率 (%)
昭54	(円) 1,300,000	(%) 1.9
昭55	1,350,000	4.1

(地価形成を特徴づける一般的事情)

- ① 人口は微増であるが、仙台市周辺部の人口増が見られ、それに伴ない公共施設の整備がはかられている。
- ② 企業活動は業種間に跛行性がみられ堅調に推移しているとは言い難く、百貨店の売上げも天候不順による季節商品の不振が影響し横這い程度と概して景気は停滞気味で商業地の地価はやや上昇、住宅地、特に共同住宅地傾向の強いところは堅調に推移。

(土地取引の情勢)

- ① 住宅地の最近の急上昇を反映して、一戸建・マンション等は2,500万円台となり、公定歩合の再引き下げ待ちもあって、売れ行きは鈍化傾向にある。
- ② 建売住宅が中心で更地取引はほとんどない。

市中心街は損保の資産運用としての事務所ビル、ホテルの建設、需要の取引が多い。

市中心街に近い住宅地域はマンション用地需要の買いが強いが、マンションの売行鈍化から価格の攻防が激しくなった。

(都市発展の傾向と地価の動向)

仙台市を南北に走る地下鉄建設の事業認可があり、それに伴う用地買収が既に始まっており、始・終点予定地附近に地価上昇傾向、稲作不況が他産業に及ぼす波及効果、公共投資の第3四半期分増加が多くを期待できないことが、住宅地需要にも反映し、一般的には地価上昇要因は差程強くはないものと予測する。

秋 田 市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区 分	平均価額 (円/m ²)	対 前 年 率 変 動 率
昭 5 4	(円) 25,100	(%) 6.0
昭 5 5	30,500	9.3

◎商業地

区 分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対 前 年 率 変 動 率
昭 5 4	(円) 590,000	(%) 3.0
昭 5 5	614,000	4.7

(地価形成を特徴づける一般的事情)

- ① 商業地については秋田駅前再開発事業の進行、大町地区の開発事業の着工、土崎地区への大型店舗の進出、南通街路拡幅工事の進行等で当該地区の発展が期待できる。
- ② デパート等の売上げのび率はやや低調気味である。住宅地の移動、新築は高地価と建築資材等の高値の影響を受け著しく下降。
- ③ 秋田湾開発事業の継続、秋田新空港建設、秋田駅前再開発、各地区土地区画整理事業、南バイパス建設、各学校等の新築等の事業がある。

(土地取引の情勢)

宅地取引は昨年と比較して、宅地価格、建築費の上昇のため件数、地積ともに減少している。

(都市発展の傾向と地価の動向)

秋田駅前と大町地区商業地の再開発工事が進行中で、終了の上は一層の発展が期待できる。手形、広面、泉、割山方面の住宅地は、道路の整備、商店、金融機関の進出等で利便が高まり、発展が著しい工業地は秋田湾開発に関連する追分、天王方面の発展が期待される。

山 形 市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区 分	平均価額 (円/m ²)	対 前 年 率 変 動 率
昭 5 4	(円) 37,300	(%) 6.1
昭 5 5	43,200	8.3

◎商業地

区 分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対 前 年 率 変 動 率
昭 5 4	(円) 535,000	(%) 2.0
昭 5 5	560,000	4.7

(地価形成を特徴づける一般的事情)

県内各地方からの市中心部への流入が多く、道路、交通体系、教育施設等の整備が着々と進展しており、これらが地価に影響を与えている。

(土地取引の情勢)

商業地、住宅地ともに取引は少なく、ともに建付地の取引が多い。工業地については取引は極めて少なく更地取引が主である。

(都市発展の傾向と地価の動向)

旧市街地のほとんどが区画整理事業が完成または進捗中で、これらを反映して発展してゆくものと予測される。需要が活発で売惜しみの傾向も重なって、従来同様に地価は上昇するものと予測する。

福島市

(地価公示の状況)

◎住宅地

◎商業地

区分	平均価額 (円/㎡)	対前年 変動率
昭54	(円) 27,100	(%) 6.5
昭55	32,800	8.4

区分	価格水準上位の標準 地価格(円/㎡)	対前年 変動率
昭54	(円) 638,000	(%) 3.2
昭55	656,000	4.9

(地価形成を特徴づける一般的事情)

土地区画整理事業、都市計画街路の整備は進展しておらず今後に期待される。

市街化区域が山と川とに囲まれているため狭く、これが地価上昇の原因となっている。

(土地取引の情勢)

住宅地は需要に対して供給不足で、供給されるものも市の周辺部に小規模割高のものである。

商業地の動きは少ない。

(都市発展の傾向と地価の動向)

① 東北新幹線の開通予定に対応し、市の西口整備計画は実施段階にあり、将来西口一帯の発展が予測される。

② 市街地再開発事業で高層ビルが駅前通りと13号国道の交差点に位置し、長崎屋を主体として昨年10月オープンし、その影響により客足にも変化をもたらし、中心はこの周辺に移行している。

㊦ 今後、住宅地を中心として地価は上昇傾向が続くものと予測する。

水戸市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区分	平均価額 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 30,000	(%) 4.4
昭55	35,300	8.1

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 593,000	(%) 2.4
昭55	623,000	4.3

(地価形成を特徴づける一般的事情)

㊦ 人口及び世帯数は僅かに増加傾向を示し、公共施設の整備は昭和58年開通をめざし常磐高速道路の布設工事が進行し、それに伴い市道の新設、拡巾のための用地取得が行なわれている。

(土地取引の情勢)

㊦ 住宅地の取引件数は僅かに増加傾向を示す。商業地の取引件数は、市街地内では動きがみられないが、郊外での店舗需要が増加傾向を示す。

工業地の取引件数は撤退移転が見られ新規進出はない。

(都市発展の傾向と地価の動向)

市街地中心部において東急ストアーからユニチェーンストアーへ店舗替がある他は特に価格形成要因の変動はない。市郊外の住宅地域(双葉台、見川地区)における住宅需要が増加しつつある。工業地域への新規企業進出はほとんどない。従って地価は僅かな上昇傾向にあるものと予測する。

宇都宮市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区分	平均価額 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 37,100	(%) 4.6
昭55	41,000	8.2

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 1,040,000	(%) 0.9
昭55	1,070,000	4.3

(地価形成を特徴づける一般的事情)

宇都宮市は栃木県の中心都市であるばかりでなく北関東一の商業都市であり、

商店は駐車場不足。大手スーパーの郊外への進出，末端消費の伸び悩みを反映して，中心商店街の地盤沈下が目立つ。

(土地取引の情勢)

① 商業地・工業地の取引は相変わらず乏しい。住宅地は旧市街地内より周辺地域の取引が活発である。

② 周辺地域での小規模な建売り住宅の売行きが好調である。旧市街地内では駅東土地区画整理地区内の取引が多い。又，マンション建設が活発化し従来の賃貸型から分譲型へ移行しつつあり取引も多い。

(都市発展の傾向と地価の動向)

相変わらず中心商店街の地盤沈下が目立つが，種々の活動及び国体の影響を受けて一時的に回復基調となっている。又国体の開催に伴う国鉄駅前広場の整備，駅東と駅西とを連絡する東西目山通路の開設に伴ない，従来東北本線により分断されていた東西の交流が今後，活発化してゆくものと思われる。

住宅地に対する需要が根強く今後とも強含みと見られる。

前 橋 市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区 分	平均価額 (円/㎡)	対 前 年 変 動 率
昭 5 4	(円) 37,000	(%) 6.3
昭 5 5	44,000	8.8

◎商業地

区 分	価格水準上位の標準 地価格 (円/㎡)	対 前 年 変 動 率
昭 5 4	(円) 668,000	(%) 2.8
昭 5 5	694,000	3.5

(地価形成を特徴づける一般的事情)

県下経済は，自動車，電気機器の輸出と民間設備投資に支えられ，緩やかな拡大を続けているものの公共事業の減少，設備投資の鈍化，個人消費の低迷，減産等からここへきて総じて慎重の度を増している。

(土地取引の情勢)

① 住宅地は，買引合は変わらないが，売減で取引は減少傾向。商業地，工業地とも，売買とも低調で取引は少ない。

② 市街地周辺部の青柳，荒牧，小相木地区の小規模の建売分譲地の取引が目立っている。

(都市発展の傾向と地価の動向)

両毛線前橋駅附近は鉄道高架事業として都市計画決定され、沿線住宅の用地買収が始まり、58年国体までには完成される予定で、鉄道軌道敷によって南北に分断されていた市が一体化され、南部の開発は飛躍的に進展するので将来の発展が期待される。地価の動向は都心部に残された宅地が稀少化し、新地域への土地需要が根強いこともあって地価上昇が見込まれる。

浦 和 市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区 分	平均価額 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率
昭54	(円) 81,800	(%) —
昭55	102,200	—

◎商業地

区 分	価格水準上位の標準 地価格(円/m ²)	対 前 年 変 動 率
昭54	(円) 638,000	(%) —
昭55	720,000	—

(地価形成を特徴づける一般的事情)

浦和駅西口の市街地改造事業着工以来、順調に推移し56/4オープン予定、中山道中心街は歩道の整備により建物が改築され中層化が目立ち客足の流れがよくなった。

(土地取引の情勢)

商業地については景気低迷の事情もあって、新規取引は少ないが、住宅地は一般需要者の手に入る前に買い占められてしまう状態であり、特に通勤新線の発表があった1日以降その傾向は強い。区画整理地区の保留地処分は売れ行き良好で申し込み者が殺倒。

(都市発展の傾向と地価の動向)

商業地は浦和駅西口市街地改造地区とその周辺地域、北浦和東口民間企業による再開発地域の周辺。

住宅地は駅から徒歩10分以内のミニマンション用地の値上りが特に顕著である。

千葉県

(地価公示の状況)

◎住宅地

区分	平均価額 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 59,800	—
昭55	70,000	—

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 1,060,000	—
昭55	1,110,000	—

(地価形成を特徴づける一般的事情)

神奈川県、埼玉県に比べて地価が相対的に低いため、地価上昇率は高くなる傾向にある。

(土地取引の情勢)

良質の住宅の売れ行きは足早やである。

工場地の販売は順調に行なわれており今後も引き合いは続くものと予測される。

(都市発展の傾向と地価の動向)

総武線「津田沼」－「千葉」間の複々線化、京葉線「西船橋」－「蘇我」間2.2 kmの新設予定、千葉急行「京成千葉」－「海土有木」間1.9 kmの新設予定、千葉都市モノレール線1.7.5 kmの予定等があり今後新しい住宅団地が形成される見込。

東京都特別区

(地価公示の状況)

◎住宅地

区分	平均価額 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 179,800	—
昭55	221,400	—

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 4,920,000	—
昭55	5,480,000	—

(注) 杉並区分を掲げたこと。

(注) 新宿区分を掲げたこと。

(地価形成を特徴づける一般的事情)

人口・世帯数ともに横這い、マンション、テラスハウス等の住宅の高層化、共同化の傾向。

(土地取引の情勢)

地価の上昇は鎮静しつつある。高級住宅地は微騰しているが、低級住宅地は需要層がサラリーマンであり、高金利、高価格の影響を受け、買い控えられる傾向にある。商業地の供給は少なく取引が成立すると、高値となっているが、総じて取引は低調である。

(都市発展の傾向と地価の動向)

首都東京は過度に熟成した都市で新規開発地域は東京湾埋立地を除いてなく今後は再開発整備が都市計画の中心となる。

都、建設省、運輸省共同で「ベイ・エリア計画」の作成に着手したことを発表。

53年秋から急騰を続けた地価は漸く鎮静傾向を示している。今後暫く安定基調で推移するものと予測する。

横 浜 市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区 分	平均価額 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率 (%)
昭54	74,900	—
昭55	90,300	—

◎商業地

区 分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率 (%)
昭54	1,940,000	—
昭55	2,090,000	—

(地価形成を特徴づける一般的事情)

個人消費の停滞により全般に土地需要は鈍化している。反面、即効性のある宅地供給等が不足しているため引き続き宅地不足が目立っている。

(土地取引の情勢)

地主が地価の値上り待ちで土地を手放さない傾向があり、宅地の供給不足の一因をなしている。不動産取引の減少、特に更地売買の少ないのが目立っている。

(都市発展の傾向と地価の動向)

三菱重工横浜造船所跡地を中心に、横浜駅東口から新港埠頭にかけて110ヘクタールの地域に商業、業務、住宅、交通機能を持たせた再開発計画の基本構想がまとまり着々と具体化しつつある。

新潟市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区分	平均価額 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 45,800	(%) 5.4
昭55	53,600	11.6

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格(円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 1,140,000	(%) 3.0
昭55	1,200,000	6.3

(地価形成を特徴づける一般的事情)

昨今の景気浮揚策から緩やかな景気回復基調を反映して民間の設備投資はやや需要増に転じ、さらに優良住宅の稀少性及び住宅供給の減少に伴ない地価持に住宅地は全般的に強含みで推移し、微騰の状態にある。部分的には郊外の宅地開発、区画整理、その他上越新幹線の開通（S57年）に伴う駅裏再計画及び北陸自動車道の一部供用開始に伴う近隣不動産の地価上昇が全般的に新潟市における市街地価格を強含みに形成している。

(土地取引の情勢)

不動産の取引はやや高値安定で稀少性のある優良住宅に対しては根強い需要増が認められるが、宅地供給の減少から取引はやや停滞気味である。

(都市発展の傾向と地価の動向)

新潟市の人口増、新潟臨海工業地帯建設計画の進展、上越新幹線の工事進行及び国鉄新潟駅裏地区における新幹線乗り入れに伴う駅前広場整備計画の進展、その他北陸自動車道の一部供用開始更に郊外の市街地開発事業の整備計画等大型プロジェクトが多く、地域要因の変化が認められ、今後も裏日本最大の50万都市をめざして交通体系及び商工業施設並びに生活環境の整備等を基礎として発展するものと予測する。

富山市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区分	平均価額 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 29,900	(%) 5.8
昭55	35,800	10.6

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格(円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 1,010,000	(%) 2.3
昭55	1,060,000	4.6

(地価形成を特徴づける一般的事情)

- ① 永びく経済不況による企業の倒産、閉鎖が相次ぎ景気は引続き下降気味である反面、世帯分離による住宅地の需要は根強く、工場跡地の住宅地化が盛んである。特に繁華街の全面新建築がある。

(土地取引の情勢)

郊外の住宅地に対する需要は依然として根強く、住宅地の売買とも引き続き増加傾向。

(都市発展の傾向と地価の動向)

当市西南部地域約198haの土地区画整理事業の進捗、富山飛行場の拡張及び周辺公共施設の計画の実現の見通し、富山市以東の北陸自動車道の用地買収及び建設の促進などにより発展が予測され、これに伴ない郊外地域の地価上昇傾向が強い。

金 沢 市

(地価公示の状況)

◎住宅地

◎商業地

区分	平均価額 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 43,400	(%) 6.2
昭55	56,100	10.6

区分	価格水準上位の標準 地価格(円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 1,030,000	(%) 2.5
昭55	1,090,000	5.7

(地価形成を特徴づける一般的事情)

人口増加、世帯分離等により住宅地の需要は依然根強いが、所得水準が横這い傾向にあるため買いつらさが増し、取引は停滞気味。

(土地取引の情勢)

- ① 土地取引件数は前記に比し減少している。
- ② 建売主体型から更地分譲への変化がみられる。

(都市発展の傾向と地価の動向)

- ① 金沢駅前再開発事業、金沢駅周辺高架事業、駅西地区の副都市計画、金沢大学の城外移転計画がある。地価は安定化傾向に向うものと予測する。

福 井 市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区 分	平均価額 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率
昭 5 4	(円) 43,300	(%) 6.3
昭 5 5	55,000	10.3

◎商業地

区 分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率
昭 5 4	(円) 710,000	(%) 3.3
昭 5 5	900,000	7.1

(地価形成を特徴づける一般的事情)

世帯分離の動向が著しいため、土地は逼迫しているが供給が伴わない。このため県では公共団体による土地区画整理の促進と宅地分譲を奨励している。

(土地取引の情勢)

全般的に土地取引は少なく鈍化傾向。住宅地は中級ないし、郊外分譲地が取引の中心で市周辺部の区画整理地域、宅地分譲地に人気集中している。

(都市発展の傾向と地価の動向)

繊維産業が不振のため市街地の東部地区を除き、大巾な発展は見受けられないが、北陸新幹線の位置より、繁華の程度が多少異動するものと予測する。

甲 府 市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区 分	平均価額 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率
昭 5 4	(円) 35,000	(%) 6.1
昭 5 5	45,000	11.8

◎商業地

区 分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率
昭 5 4	(円) 650,000	(%) 3.0
昭 5 5	683,000	6.3

(地価形成を特徴づける一般的事情)

① 人口は横ばいであるが、核家族化の進行に伴ない、世帯分離が進んでおり、又山間部の過疎化に伴ない甲府市の周辺部に人口が集中する傾向にあり、宅地の需要を強めている。

② 甲府市の外縁部の住宅地の地価上昇は年10～15%程度上昇するものと判断。

(土地取引の情勢)

① 潜在的需要は強く、民間業者、県住宅供給公社の分譲地は短期間のうちに

完売となる程で、住宅地の買引合は変わらないが、売減で取引は若干減少傾向にあり、工業地は売買とも低調で取引は少ない。

- ◎ 住宅地は素地価格の上昇に伴ない建売分譲が中心である。工業地は工業地としての売買は低調で多くは跡地を住宅地として利用するための取引である。商業地は低層店舗地としての取引が主である。

(都市発展の傾向と地価の動向)

- ① 甲府市は宅地化の進んでいない南方へ外延的發展をとげており、甲府駅の3.5 km 内外を通る甲府バイパス以南の地域は、街路事業、河川改修、都市計画公園の建設費、公共事業が盛んに行なわれており、又民間業者県住宅供給公社により宅地造成も活発化している。

甲府市外縁部の住宅地の地価上昇は年10～15%程度上昇するものと判断する。その影響を受け甲府市中心部住宅地の地価は上昇するものと判断する。

長野市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区分	平均価額 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	41,400	6.5
昭55	52,700	10.8

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	453,000	3.1
昭55	470,000	4.0

(地価形成を特徴づける一般的事情)

県下の経済情勢は若干の上向き傾向にあるものの、住宅地価格は堅調に推移している。

(土地取引の情勢)

商業地の取引は不活発である。

郊外住宅地は画地規模の縮小化が目立ち取引件数も減少している。

(都市発展の傾向と地価の動向)

商業地は53/6オープンしたイトーヨーカ堂と53/12八十二銀行本店跡地に建設された商業ビルを結ぶ地域が活気を取りもどし、駅前区画整理事業がほぼ完了し、長野電鉄の地下鉄化工事の進行とともに注目される。

ゆるやかな人口増を背景に中心部住宅地供給が先細りのため便益性に比較的

恵まれた隣接市町に拡散してゆくものと予測する。

岐 阜 市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区 分	平均価額 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率
昭54	(円) 52,800	(%) 5.2
昭55	59,300	8.6

◎商業地

区 分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率
昭54	(円) 785,000	(%) 3.8
昭55	847,000	7.3

(地価形成を特徴づける一般的事情)

人口は横這い傾向にあり、住宅関連の取引、着工件数も又横這い傾向にある。

(土地取引の情勢)

取引件数は減少傾向にあり、取引物件の大部分は住宅地であり建売分譲住宅が主である。

(都市発展の傾向と地価の動向)

国鉄及び名鉄「岐阜」駅周辺地域は、鉄道高架事業計画による整備予定の期待から将来は1つの商圈を形成するものと予測、地価水準は強含みである。

静 岡 市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区 分	平均価額 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率
昭54	(円) 57,400	(%) 5.4
昭55	67,200	10.3

◎商業地

区 分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率
昭54	(円) 960,000	(%) 2.8
昭55	1,010,000	5.4

(地価形成を特徴づける一般的事情)

① 人口はほとんど横這いである。

② 商業地は大手スーパーの進出の動きにより競争が活発化することが予測される。

(土地取引の情勢)

市の中心部ではここ数年、マンション用地の取得に伴う取引が多かったが、今年に入り若干減少傾向。

建売住宅素地及び建売分譲地の取引が目立ち、価格は高値安定基調にある。
 (都市発展の傾向と地価の動向)

平坦な可住地面積が少なく、土地供給が相対的に少なく地価上昇は強含みである。

名古屋市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区分	平均価額 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 65,900	(%) —
昭55	80,600	—

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格(円/㎡)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 1,690,000	(%) —
昭55	1,830,000	—

(地価形成を特徴づける一般的事情)

人口は中心部において減少傾向にあり東部方面、とりわけ名東区、天白区、守山区、緑区が増加傾向。

住宅地需要は冷え込む懸念がある。

(土地取引の情勢)

住宅地は最終需要者の購買力の限界にあり分譲地、マンションの価格は頭打ち傾向にある。

(都市発展の傾向と地価の動向)

交通網の整備とともに当該地域の上昇が見られる。特に地下鉄1号線、3号線の延長工事に伴い中川区、西区の発展が著しい。

津市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区分	平均価額 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 25,000	(%) 5.6
昭55	27,800	8.0

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格(円/㎡)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 370,000	(%) 2.6
昭55	377,000	3.6

(地価形成を特徴づける一般的事情)

人口、世帯数の伸び率は概ね横這い状態に推移している。

(土地取引の情勢)

依然として、根強い住宅需要があるものの、高地価、高金利を反映し、総額的に高くなっており、取引件数も減少気味である。商業地、工業地の取引は依然として低水準である。

(都市発展の傾向と地価の動向)

商業地としては、当市の中心部にある市役所跡地の「センターパレスビル」の建設計画と津駅前土地区画整理事業の進行、住宅地としては郊外の新興住宅団地の熟成等によりこの地区の地価は上昇気味である。

大 津 市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区 分	平均価額 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率
昭54	(円) 53,400	(%) 6.0
昭55	63,900	10.8

◎商業地

区 分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率
昭54	(円) 370,000	(%) 2.7
昭55	388,000	6.2

(地価形成を特徴づける一般的事情)

- ① S56年のびわこ国体開催予定に伴う国道バイパスの開通及び一部街路の整備。
- ② 市内北部で日本住宅公団の柳木ニュータウン予定地域約200haが市街化区域に編入された。

(土地取引の情勢)

- ① 住宅地の素地買引合は活発、高値となっている。工業地は住宅地に用途転換できるものは物色されているが、工場地としての取引は低調。
- ② 住宅地はミニ開発が中心、更地分譲はきわめて少ない。マンションの売行きは順調。

(都市発展の傾向と地価の動向)

京都市の経済圏に属し、同市のベッドタウンとして市北部及び市南部においてニュータウン文化ゾーン等の建設計画がある。

京 都 市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区 分	平均価額 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率 (%)
昭54	(円) 101,500	(%) —
昭55	120,200	—

◎商業地

区 分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率 (%)
昭54	(円) 1,300,000	(%) —
昭55	1,550,000	—

(地価形成を特徴づける一般的事情)

- ① 人口は微増、公共事業は地下鉄建設事業を主に、京都駅前、市街地再開発、道路、学校の建設、区画整理が進行。国土法の施行による地価安定策もミニ開発を誘因し、開発負担金の割高と相俟って住宅地価格の上昇に影響を与えている。

(土地取引の情勢)

住宅地は需要が多いが、供給が伴わず取引は横這い傾向にあり、伏見西京ではマンション、建売の建設が盛ん。住宅地は建売が主で更地分譲は殆んどなくミニ開発建売が多い。

(都市発展の傾向と地価の動向)

地下鉄烏丸線は56/3開通を目途に進行しており、京都駅南口の再開発、同駅北口の地下街「ポルタ」も順調に推移。住宅地は洛西、向島両ニュータウンを中心に市の南西部、南部及び東部山科地区に延びており周辺の価格上昇は著しい。

大 阪 市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区 分	平均価額 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率 (%)
昭54	(円) 115,100	(%) —
昭55	136,400	—

◎商業地

区 分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率 (%)
昭54	(円) 2,860,000	(%) —
昭55	3,060,000	—

(地価形成を特徴づける一般的事情)

- ① 人口は減少傾向にあるが、世帯数は増加している。
② 企業活動が活発であることを反映して設備投資の動きが認められる。

④ 人口増加を助長する方策としてマンション建設の際の開発負担金の徴収を行っていない。

(土地取引の情勢)

住宅の需要は多いが売物件が少ないため取引件数は横這い。

中古建物の取引が中心で更地取引はほとんどなく、工場地はマンション用地として取引されることが多い。

(都市発展の傾向と地価の動向)

大阪駅前および上本町6丁目地区の市街地再開発事業が完成したほか、阿倍野地区でも再開発が行なわれている。また南港の埋立工事は殆んど完成し、南港ポートタウンの建設は順調に進んでいる。樫手区長吉瓜破地区の区画整理事業はスタートし、住宅地を中心に地価は上昇傾向にある。

神戸市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区分	平均価額 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 90,200	—
昭55	110,900	—

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 2,150,000	—
昭55	2,300,000	—

(地価形成を特徴づける一般的事情)

都市部への人口集中傾向と住宅地の質的向上指向が重なり市街化調整区域又は農地温存税制による宅地の供給不足のため、住宅地は統騰を続けている。

(土地取引の情勢)

神戸市の宅地供給積極政策により西部の須磨区、垂水区、北区方面で住宅地の供給が盛んで、販売価格は低廉である。しかし、良好な住宅環境にあり高騰が予想される。

(都市発展の傾向と地価の動向)

400haのポートアイランドが完成しつつあり、その土取跡には須磨ニュータウン造成が進捗、S52年3月には地下鉄が完成した。然しながら、新住宅地は寒冷地のため既成市街地はその利便性が見直され今後も上昇すると予測される。

奈良市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区分	平均価額 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 52,600	(%) —
昭55	65,600	—

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 460,000	(%) —
昭55	475,000	—

(地価形成を特徴づける一般的事情)

- ① 人口の社会増が顕著。
- ② 個人消費の低迷、公庫金融の貸出し率低下。

(土地取引の情勢)

中古物件及び高級住宅地の取引が活発で2極化現象が起きている。

(都市発展の傾向と地価の動向)

大阪圏におけるベッドタウンとしての位置付けがすすみ、住宅都市として発展するものと予測する。このため地価も上昇傾向にある。

和歌山市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区分	平均価額 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 47,100	(%) 7.0
昭55	53,200	10.2

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 1,010,000	(%) 3.3
昭55	1,060,000	4.9

(地価形成を特徴づける一般的事情)

- ① 人口及び世帯数は漸次増加。
- ② 線引き見直しが間近であり、市街化区域が増大する見込。

(土地取引の情勢)

住宅地の取引は建売分譲を中心に比較的多い。商業地、工業地の取引はほとんどない。住宅地はミニ開発中心である。

(都市発展の傾向と地価の動向)

大阪新国際空港の計画進捗に伴ない、和歌山県でも大阪南部を結ぶ、連絡道路網整備計画がある。

商業地の地価は緩やかな上昇、住宅地は市周辺部を中心として上昇傾向にあり、工業地は住宅地の上昇に連動して若干の上昇。

鳥 取 市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区 分	平均価額 (円/㎡)	対 前 年 変 動 率 (%)
昭54	40,200	7.2
昭55	42,500	10.8

◎商業地

区 分	価格水準上位の標準 地価格 (円/㎡)	対 前 年 変 動 率 (%)
昭54	435,000	4.0
昭55	458,000	4.6

(地価形成を特徴づける一般的事情)

- ① 鳥取駅高架により市街の南部と北部が一本化するとともに昭和60年の鳥取国体が開催される為、主会場に通じる道路整備がすでに行なわれている。
- ② 駅前の整備が完成。

(土地取引の情勢)

住宅地の取引は昨年に比し減少し更地分譲が中心で建売は少ない。

(都市発展の傾向と地価の動向)

宅地価格は依然上昇するものと予測し、特に住宅地は上昇気運が急である。

松 江 市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区 分	平均価額 (円/㎡)	対 前 年 変 動 率 (%)
昭54	27,400	6.5
昭55	33,300	10.5

◎商業地

区 分	価格水準上位の標準 地価格 (円/㎡)	対 前 年 変 動 率 (%)
昭54	258,000	3.2
昭55	270,000	5.2

(地価形成を特徴づける一般的事情)

- ① 人口、世帯ともに住宅地開発にともない周辺部で増加し、中心部は減少傾向。
- ② 松江駅前再開発(56/6開業予定)、殿町再開発(56/秋)が夫々の地域の核テナントとして進行中、スーパーの建設も盛んである。
- ③ S57年国体をひかえ道路の新設、拡巾が行なわれており地価高騰に拍車

をかけている。

(土地取引の情勢)

- ① 取引は主に周辺部に集中し、中心部はほとんどない。
- ② 県市の住宅供給公社の分譲地は、割安、利便性の高さを反映し即日完売。

(都市発展の傾向と地価の動向)

- ① 従来隣接都市に比べて低位に推移してきた地価が、国体を控え、住宅、商業、工業を問わず一気に強気に転じている。
- ② 国体関連の道路整備、公共下水道工事が進行しており、これら社会投資を背景に今後地価は底固く推移すると予測する。

岡山市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区分	平均価額 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 33,700	(%) 4.3
昭55	39,100	8.6

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格(円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 1,310,000	(%) 2.3
昭55	1,390,000	4.6

(地価形成を特徴づける一般的事情)

岡山市は、中国地方の流通中核都市としての色彩を強め、更に本州四国連絡橋山陽自動車道等の完成により中国地方の中心的都市として発展するものと予測する。

(土地取引の情勢)

- ① 住宅地の取引は建売りが中心で、売れ行きは堅調、郊外の店舗地は大型ショッピングセンターの進出で影響を受けている。工場地は需給関係が安定している。

(都市発展の傾向と地価の動向)

駅前地区及び周辺に大型スーパー、ホテルの進出、公共施設の建築予定があり、駅前周辺は再開発と併せて今後発展してゆくものと予測する。

広島市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区分	平均価額 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 68,400	(%) 4.6
昭55	74,000	8.1

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 1,750,000	(%) 1.5
昭55	1,820,000	4.7

(地価形成を特徴づける一般的事情)

市内の人口は微増、周辺の五日市町、廿日町で人口が急増。

自動車、工作機械が高水準の生産を持続しているため総じて好調である。

(土地取引の情勢)

地価及び建設費の急騰に加えて金利の上昇等の影響もあり建売、マンション等の売れ行きが低下している。

(都市発展の傾向と地価の動向)

政令指定都市の指定にともなう期待感から地価は高騰を続けているが、わずかながら建売住宅の売行不振等の傾向から落ちつく気配がみられる。

山口市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区分	平均価額 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 24,700	(%) 4.4
昭55	29,400	8.1

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 116,000	(%) 2.2
昭55	122,000	4.6

(地価形成を特徴づける一般的事情)

住宅地の需給の不均衡はミニ開発の増加を促進し、これが一般的地価上昇につながり、既成市街地の地価を嵩上げしている。

(土地取引の情勢)

商、住ともに取引量はやや増加。商業地は主として、国道9号線沿い、国道262号線沿いの取引であり、住宅地は周辺新興住宅地である。

(都市発展の傾向と地価の動向)

中心商店街である道場門前商店街と中市商店街では再開発を計画しており、

商勢圏にかなりの影響を及ぼすものと予測する。

徳島市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区分	平均価額 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 46,200	(%) 5.7
昭55	52,300	10.3

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格(円/㎡)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 1,030,000	(%) 3.6
昭55	1,090,000	6.7

(地価形成を特徴づける一般的事情)

- ① 人口、世帯数ともに急増中で、都市への人口集中傾向が強い。
- ② 公共・民間工事ともに新規受注が低調に推移し、個人消費も頭打ちである。

(土地取引の情勢)

- ① 地価上昇にともなう売控え、買控えのため取引減少。
- ② 取引はミニ開発が中心。

(都市発展の傾向と地価の動向)

徳島駅前周辺市街地再開発が進行中で発展が期待される。

国道11号及び55号線バイパス工事も進行中でこれら関係地域を中心に強含みである。

高松市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区分	平均価額 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 54,000	(%) 5.7
昭55	57,400	8.9

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格(円/㎡)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 1,130,000	(%) 4.9
昭55	1,190,000	5.5

(地価形成を特徴づける一般的事情)

ローン金利の上昇等により住宅建設着工戸数は頭打ちであるが、素地価格の上昇が分譲地価格を引き上げている。

(土地取引の情勢)

住宅地は琴電沿線の建売分譲地を中心に取引が多いが、増加率はやや鈍化。

商業地、工業地の取引はほとんどない。

(都市発展の傾向と地価の動向)

四国における行政・経済の中核都市として整備・拡充がなされ、地価も強含みで推移するものと予測する。

松山市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区分	平均価額 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 49,600	(%) 6.8
昭55	58,600	12.5

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 1,150,000	(%) 3.4
昭55	1,220,000	5.4

(地価形成を特徴づける一般的事情)

商業地は高度商業地を中心に店舗の改装、商業施設の整備が進捗。住宅地は郊外電車路線沿いに周辺部へと急速に伸びており、需要も多い。

(土地取引の情勢)

商業地・工業地の取引は低調で、住宅地、特にミニ開発についてやや不振。

(都市発展の傾向と地価の動向)

中心商店街は商況が良化し近郊の客足を集めている。住宅地は周辺部では一戸建てが増加し、中心部では分譲マンションの建設がみられる。

高知市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区分	平均価額 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 57,900	(%) 6.3
昭55	66,200	11.3

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 1,110,000	(%) 3.2
昭55	1,170,000	4.8

(地価形成を特徴づける一般的事情)

55年10月に高知市の人口は30万人を越え、高知市への人口流入が続いている。

(土地取引の情勢)

商業地、工業地は安定的であるが、住宅地においては市の周辺部の取引が多い。住宅地はミニ開発が中心。

(都市発展の傾向と地価の動向)

取引市場では供給不足で、地価上昇は続くものと予測される。

福岡市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区分	平均価額 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	39,800	5.8
昭55	48,300	13.5

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	1,870,000	2.7
昭55	2,000,000	7.8

(地価形成を特徴づける一般的事情)

- ① 人口、世帯数ともに増加。
- ② 地下鉄工事及び県庁の移転工事に伴う地価上昇。

(土地取引の情勢)

住宅地は供給減少傾向でミニ開発建売分譲が多く、商業地はマンション用地としての取引がみられる。

(都市発展の傾向と地価の動向)

公共事業施行に伴う周辺地域で地価上昇が著しい。

佐賀市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区分	平均価額 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	25,200	5.8
昭55	30,400	12.9

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	260,000	3.3
昭55	275,000	5.9

(地価形成を特徴づける一般的事情)

- ① 人口、世帯数ともに漸増、さらに医大附属病院、小学校、公共下水等の公共施設整備が行なわれている。

(土地取引の情勢)

供給不足による取引件数の減少で住宅地は中古住宅、商業地は駅周辺の高度商業地の取引が中心。

(都市発展の傾向と地価の動向)

住宅地を中心に依然として需要は根強いものがある。

地価は全般的に上昇傾向。

長 崎 市

(地価公示の状況)

◎住宅地			◎商業地		
区分	平均価額 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)	区分	価格水準上位の標準 地価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 33,900	(%) 6.2	昭54	(円) 957,000	(%) 2.9
昭55	43,800	10.0	昭55	1,020,000	5.1

(地価形成を特徴づける一般的事情)

① 人口、世帯数はほぼ横這い状態で土地の利用形態については相応の影響。

(土地取引の情勢)

住宅地は供給不足で更地取引は少なく建売条件付分譲宅地が中心。

(都市発展の傾向と地価の動向)

市の東、南部に宅地開発が伸張しつつあり、西、北部はやや停滞傾向にある。工業地は外港計画が立案され、三重地区では漁港建設、小江地区の臨海埋立工事の進捗等これら開発計画がすすんでおり、地価全般に影響を及ぼし地価は強含みで推移するものと予測される。

熊 本 市

(地価公示の状況)

◎住宅地			◎商業地		
区分	平均価額 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)	区分	価格水準上位の標準 地価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 27,100	(%) 5.7	昭54	(円) 1,070,000	(%) 3.0
昭55	37,700	11.4	昭55	1,190,000	5.9

(地価形成を特徴づける一般的事情)

- ① 人口、世帯数の推移は横這い状態。
- ② 景気にやや下降のきざしが感じられる。
- ③ 下水道等の公共投資が活発化。

(土地取引の情勢)

- ① 市内、東部北部を中心に住宅地の取引は引き続き増大傾向にあるが、商業地の取引は少ない。
- ② 住宅は市中心部では建売が多いが、市東部、北部の隣接町では中規模の宅地開発が活発。

(都市発展の傾向と地価の動向)

- ① 市の南部で170haの土地区画整理の計画がある。
- ② 市中心部の工場地は移転する傾向がある。
- ③ 今後の地価は強含みで推移するものと予測される。

大 分 市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区分	平均価額 (円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 29,200	(%) 5.7
昭55	32,000	8.7

◎商業地

区分	価格水準上位の標準 地価格(円/m ²)	対前年 変動率 (%)
昭54	(円) 600,000	(%) 3.6
昭55	638,000	5.4

(地価形成を特徴づける一般的事情)

- ① 人口、世帯数ともに若干の増加。
- ② 新産都市2期計画の前進の動きがある。公共下水道も進行中。

(土地取引の情勢)

住宅地は建売分譲が多く購売力が減退。店舗地は幹線沿いが中心。工場地は設備投資が始まりつつあるが地価は安定。

(都市発展の傾向と地価の動向)

住宅地の地価は充分であり地価は安定的に推移している。今後ともこの傾向が続くものと予測する。

宮 崎 市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区 分	平均価額 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率
昭 5 4	(円) 27,800	(%) 7.2
昭 5 5	34,800	13.0

◎商業地

区 分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率
昭 5 4	(円) 480,000	(%) 2.8
昭 5 5	507,000	5.6

(地価形成を特徴づける一般的事情)

- ① 人口及び世帯数の増加による土地への需要増大。
- ② 国道220号線バイパス開通などの公共設備の拡充。

(土地取引の情勢)

- ① 住宅地の取引件数は横這い傾向で、建売住宅が中心で周辺部地域に多い。
- ② 商業地、工業地の取引はほとんどない。

(都市発展の傾向と地価の動向)

需給関係、都市基盤の整備により、地価は上昇気配と予測。

鹿 児 島 市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区 分	平均価額 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率
昭 5 4	(円) 53,900	(%) 5.4
昭 5 5	67,800	11.0

◎商業地

区 分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率
昭 5 4	(円) 870,000	(%) 3.4
昭 5 5	910,000	6.4

(地価形成を特徴づける一般的事情)

人口の増加傾向は強く、需要は根強いものがある。

(土地取引の情勢)

- ① 売買ともに低調で、取引件数は減少、住宅地は建売住宅が中心で周辺地区。
- ② 商業地は中高層店舗地の取引が中心。

(都市発展の傾向と地価の動向)

南部と北部の開発が著しく地価水準が高位にあるので、周辺、特に始良郡、日置郡の開発が目覚しく、全般的に上昇気運が高い。

那 覇 市

(地価公示の状況)

◎住宅地

区 分	平均価額 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率 (%)
昭 5 4	48,500	6.2
昭 5 5	59,900	9.6

◎商業地

区 分	価格水準上位の標準 地価格 (円/m ²)	対 前 年 変 動 率 (%)
昭 5 4	711,000	2.0
昭 5 5	750,000	3.7

(地価形成を特徴づける一般的事情)

① 人口、世帯数ともに減少傾向にあるが、宅地供給減により売手市場を形成している。

② 商業地は公共事業の執行及び観光関連産業に依存する度合いが強い。

(土地取引の情勢)

商業地の取引は投機性のある取引から収益性を反映した取引へと移行しつつある。

高騰傾向は特に首里を中心としている。

(都市発展の傾向と地価の動向)

市立病院の建設、若狭における都市再開発事業を中心に土地区画整理、道路整備及びモノレール導入等を計画的に推進してきており、住宅地の地価は上昇傾向にある。

