

研究グループ



北 島 順 朗
(リーダー)



大 野 敏 行



菅 重 光
(発表者)



樋 口 純 一



中 村 一 字
(サブリーダー)



宮 崎 博 史

目 次

(1) はじめに	144
(2) 調査の手順	145
(3) 調査結果	146
(イ) 度数分布	146
(ロ) 地価水準との相関関係	146
(ハ) 経過年数別利回り分布	146
(ニ) 改定時期による分類	146
(4) 結び	147

(1) はじめに

本件は、前回（昭和59年第3回九州鑑定会議）、前々回（昭和55年第2回九州鑑定会議）に引き続き、平成4年3月1日時点において長崎市における継続地代の実態調査を行ったものである。

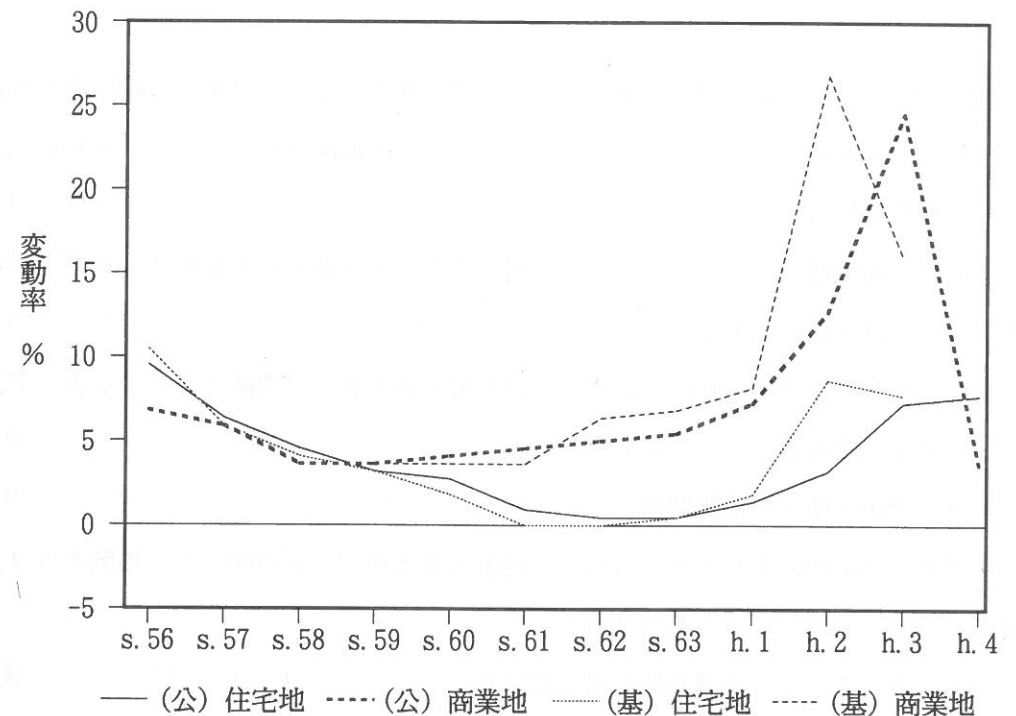
ところで前回調査時から、今回調査の間には土地を巡る大きな動きがあった。それは東京の業務地区を発端とした地価高騰で、長崎市においては下記図面に見られるように昭和63年から始まった。それを抑止するべく施行された各種土地対策は、実際取引、税務、金融対策等、多岐にわたるものである。

その結果、一定の効果を上げ、地価は現在沈静化、場所により、下落傾向にあるが、地価そのものの問題はさておき、地価高騰が借地関係をとおして地代にどのように影響しているのか興味あるところである。

一般的に価格と賃料との間には、いわゆる元本と果実との間に認められる相関関係を認めることができるが、地価の高騰という元本の上昇で賃料（地代）利回りは果たして低下しているのか。また、地価高騰が発端となり固定資産税の価格が上昇することになるが、経費率さらに両者の上昇による地代改定の現状はどうなっているのか等、具体的な分析がまたれるところである。

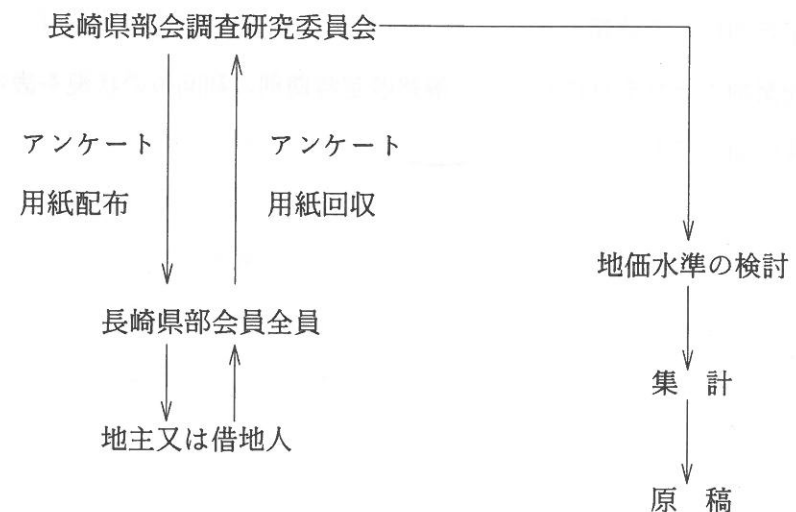
しかしながら、本調査は具体的なテーマについての詳細な分析は行わず、地代に関する基本的な項目である利回りを中心に、価格水準、経過年数、改定時期との関係を集計することだけに留め、他の地代を形成する要因については事例一覧表に掲げることとし、また前二回の調査を時系列的にながめることで、中・長期における賃料の実態が多少浮き出ることになると考えるが、それらの視点、具体的な分析はこれを読まれる方々に委ねることにした。

地価公示、地価調査の変動率の推移



(2) 調査の手順

調査手順の概要は次のとおりである。



(3) 調査結果

集計は粗利回り、純利回りの双方についてなされているが、実務上は純利回りの方がより有益と思われるので、以下純利回りについて調査結果をまとめることとする。

(イ) 度数分布

住宅地、商業地のそれぞれについて、利回りのランク別データ数をグラフ表示すると〈図1〉のとおりである。

なお、それぞれの利回りについての、最大値・最小値・平均値については表-7、-8の末尾に記載しているので参照願いたい。

(ロ) 地価水準との相関関係

住宅地、商業地のそれぞれについて、地価水準と利回りとの関係を「相関グラフ」で表示すると〈図2〉のとおりである。

なお、表-5、-6を適宜比較対照願いたい。

(ハ) 経過年数別利回り分布

住宅地、商業地のそれぞれについて、契約始期からの経過年数別と利回りとの関係を「相関グラフ」で表示すると〈図3〉のとおりである。

なお、表-1、-2を適宜比較対照願いたい。

(ニ) 改定時期による分類

住宅地、商業地のそれぞれについて、最終改定時期別の利回りの状況を表示すると表-3、-4の通りである。

(4) 結 び

以上、利回りを中心として基本的な項目についての集計を示したが、借地に関してさらに現在もう一つ大きな変化が始まろうとしている。それは借地法が改正され、今年8月に施行されたことで、これによって従来ワンパターンであった借地権が利用目的に応じて契約できることになったし、存続期間の改正、正当事由の有無の判断基準の法定等今後の貸主と借主間の公平な利害の調整を図るものとして期待されている。そのなかで、我々不動産鑑定士に特に密接な関連があるものが、地代の増減額をめぐる紛争を調停制度を利用して解決することにしたことである。調停前置主義の導入であり、不動産の価格の専門家として調停に深く係わることになり、新たに調停員として登用されるケースが多くなると予想される。

一般的に借地の実態は借家に比較して当事者間に、埋没しやすく表に出てくることは稀で、我々不動産鑑定士にとっても、まして一般の人達にとってはなおさらその実態が判然としない現状である。だからこそ、専門家としての判断が求められることになったのだが、その期待に答えるべく、事実調査し、明確化することが必要で、本件はこの要請にも沿っており、この結果を基に、現実の地代紛争のなかで、適正地代はいかにあるべきかと積極的に意見を述べていくことが、地代紛争における新しいルール作りに役立つし、不動産鑑定士の社会的責任を確実に果たしてゆくものであると思う。

また先に述べたように、詳細な分析は読者に委ねているが、本調査は継続地代評価のみならず、底地及び借地権価格評価の有力な資料に大きく寄与するものと考えており、時折の実態経済の影響を受け変化する不動産の状況を知るため、今後とも引き続き機会を見つけ同様の調査を実施しなくてはならないと痛切に感じている。

最後に、固定資産税評価業務で多忙の中を事例収集にご尽力いただいた長崎県部会の皆様方に心から謝意を表わし、筆を置くことにする。

図1 利回りの分布

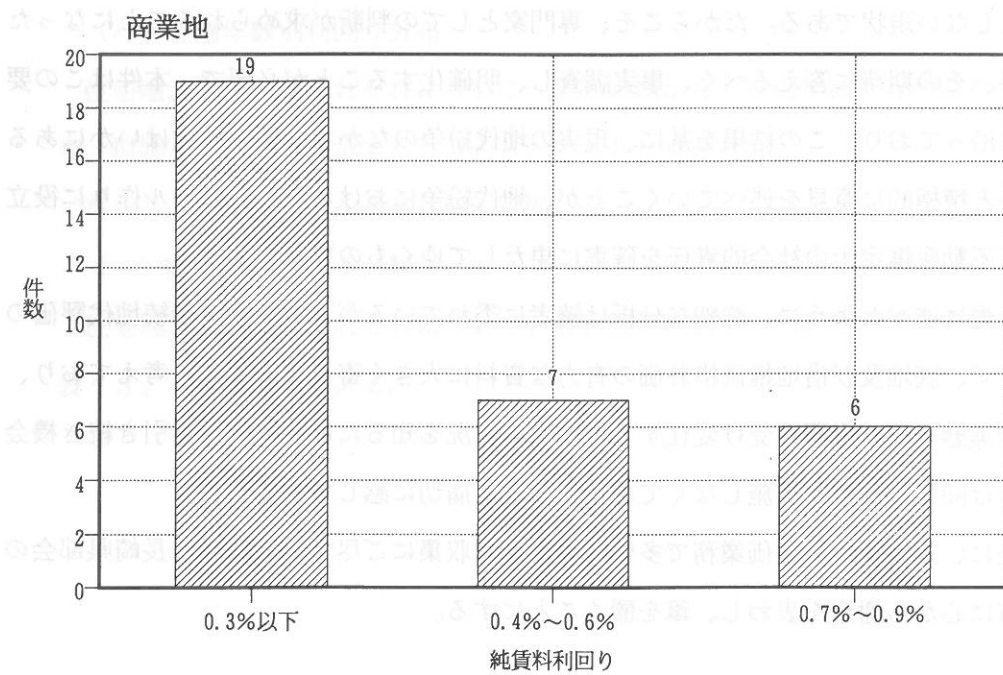
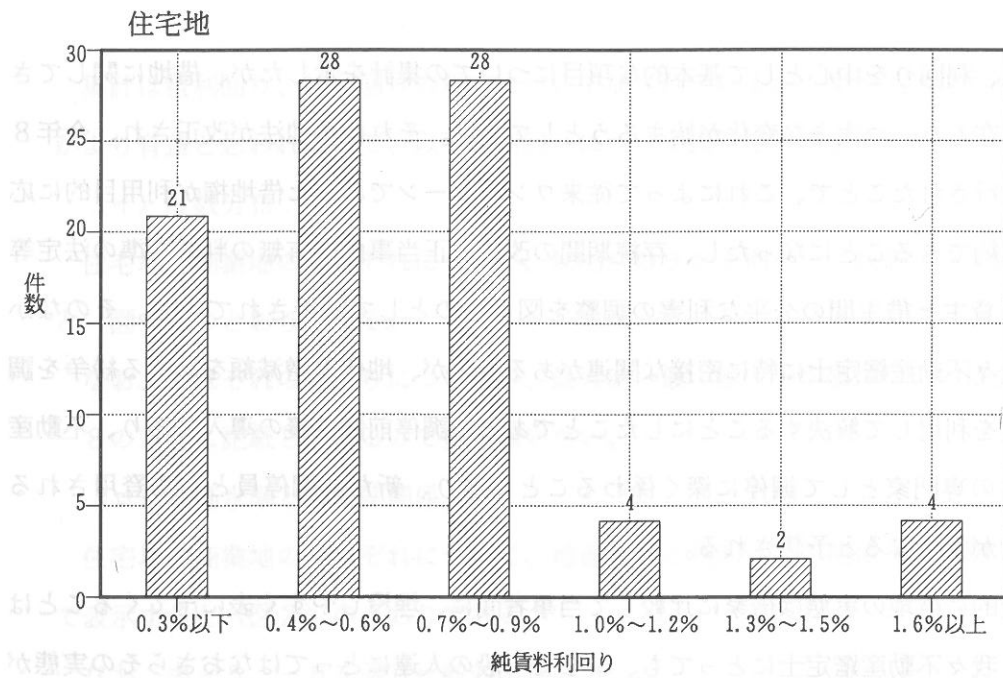


図2 地価水準と利回りとの相関関係

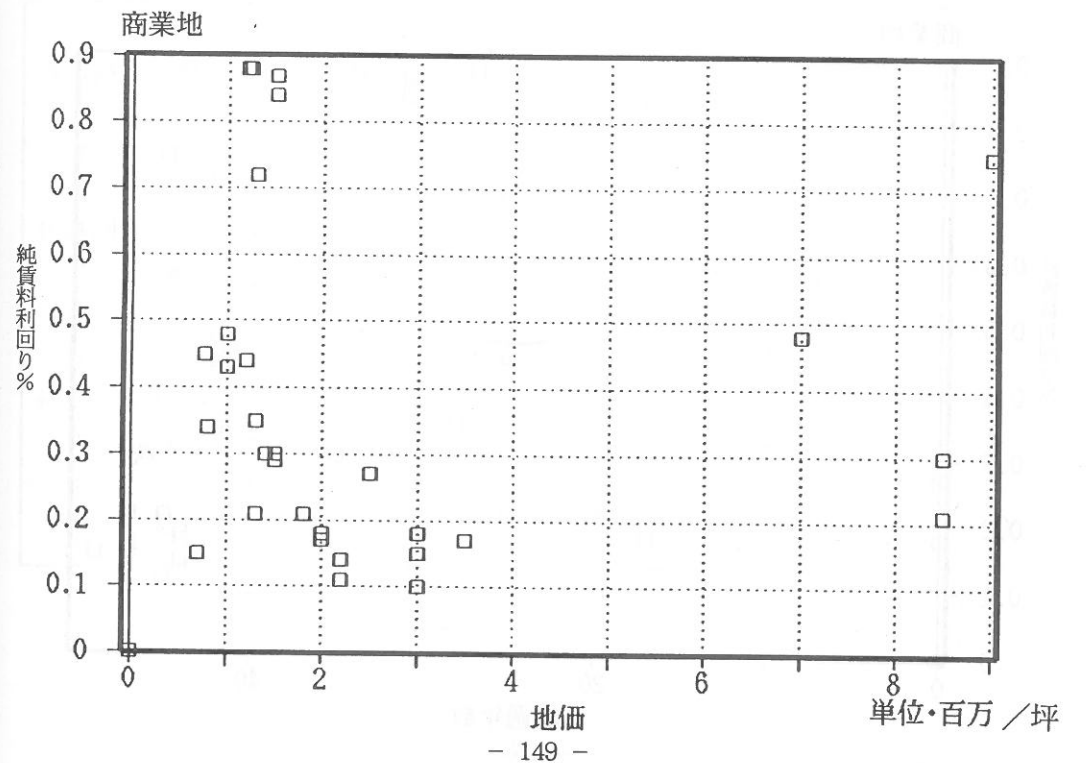
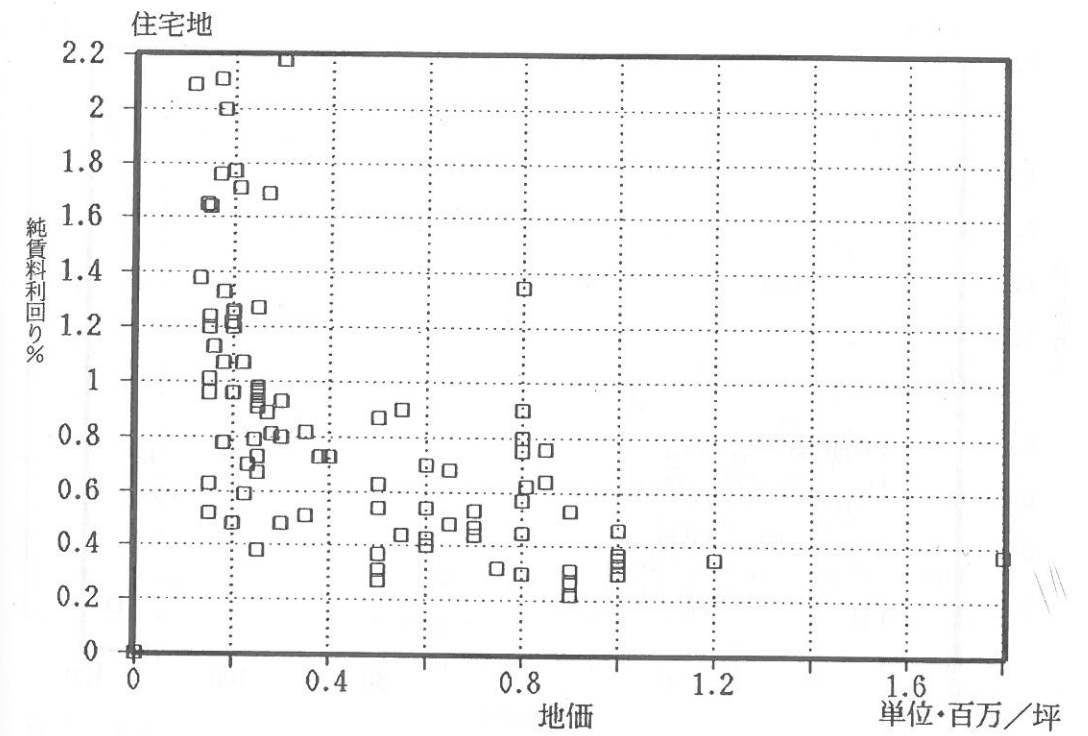
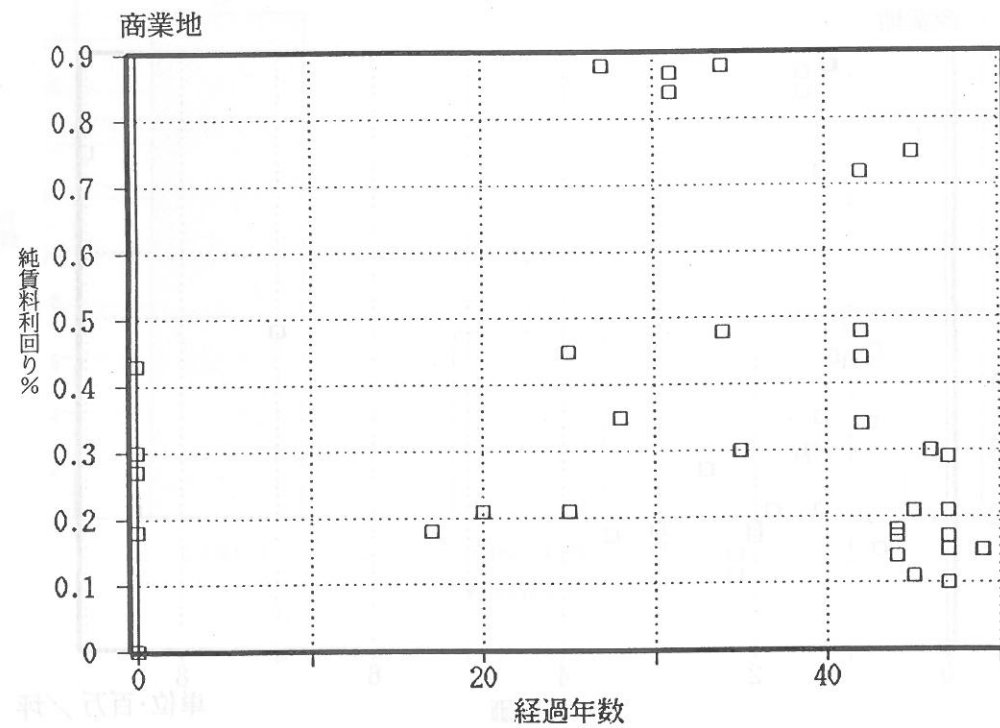
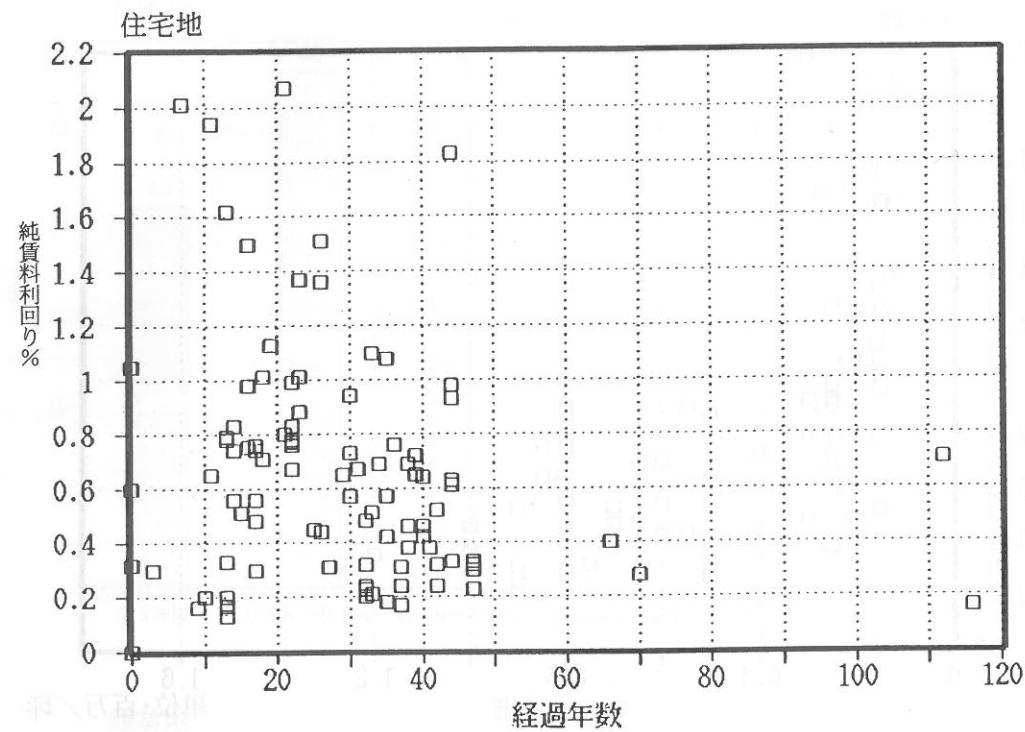


図3 経過年数と利回りとの相関関係



契約始期からの経過年数による分類

表1 住宅地

(単位: %)

経過年数		20 (0~20)	30 (21~30)	40 (31~40)	50 (41~50)	51 (51~)
粗利回り	平均	0.92	1.02	0.64	0.74	0.56
	範囲	0.22~2.11	0.40~1.76	0.27~1.33	0.33~2.00	0.31~0.96
純利回り	平均	0.75	0.83	0.49	0.58	0.39
	範囲	0.13~2.01	0.31~1.51	0.17~1.10	0.23~1.83	0.16~0.71
件数		37	18	25	13	4

表2 商業地

(単位: %)

経過年数		20 (0~20)	30 (21~30)	40 (31~40)	50 (41~50)	51 (51~)
粗利回り	平均	0.60	0.75	0.77	0.53	0.32
	範囲	0.43~0.76	0.46~1.03	0.34~1.01	0.20~0.94	0.20~0.45
純利回り	平均	0.33	0.62	0.67	0.35	0.2
	範囲	0.21~0.45	0.35~0.88	0.30~0.88	0.11~0.75	0.10~0.30
件数		2	2	5	10	7

改定時期による分類

表3 住宅地

(単位: %)

改定時期		～62/6	62/7 ～ 63/6	63/7 ～ 元/6	元/7 ～ 2/6	2/7 ～ 3/6	3/7～
粗利回り	平均	0.73	0.95	0.61	1.45	0.97	0.80
	範囲	0.22～1.71	0.70～1.26	0.27～1.25	1.24～1.65	0.37～2.11	0.33～1.77
純利回り	平均	0.57	0.77	0.46	1.19	0.78	0.64
	範囲	0.13～1.51	0.46～1.13	0.18～0.98	1.01～1.37	0.24～1.94	0.23～1.62
件数		42	4	3	2	10	30

表4 商業地

(単位: %)

改定時期		～62/6	62/7 ～ 63/6	63/7 ～ 元/6	元/7 ～ 2/6	2/7 ～ 3/6	3/7～
粗利回り	平均	0.60	1.01	0.78	0.79	0.62	0.36
	範囲	0.26～1.03	1.01	0.78	0.45～0.97	0.27～0.96	0.20～0.60
純利回り	平均	0.44	0.87	0.34	0.60	0.49	0.23
	範囲	0.15～0.88	0.87	0.34	0.30～0.88	0.18～0.84	0.10～0.48
件数		5	1	1	4	4	16

月額支払賃料の地価水準による分類

表5 住宅地

住宅区分	下	中	上
価格水準	20万円/坪以下	21万円～60万円/坪	61万円/坪超
月額支払賃料 平均 (範囲) (単位:円/坪)	177 (65～300)	216 (80～544)	356 (162～897)
件数	27	43	31

表6 商業地

商業区分	近 隣	普 通	準 高 度
価格水準	～80万円/坪以下	81万円～200万円/坪	201万円/坪超
月額支払賃料 平均 (範囲) (単位:円/坪)	383 (150～519)	655 (400～1265)	1946 (375～7056)
件数	3	17	12

表7 賃貸事例一覧表（住宅地）

資料 番号	改定前 地代 年額/坪	現行 地代 年額/坪	純地代 年額/坪	必要 諸経費 円/坪	経費 率 %	改定 時期	契約 型式	契約期間	契約 始期	経過 期間	利用 用途	目的	更地価格 円/坪	粗利 回り %	純利 回り %
3	3,468	3,528	2,368	1,160	0.33	3/7	書面	—	s, 35	32	住宅地	非	1,000,000	0.35	0.24
4	3,540	3,660	2,414	1,246	0.34	3/7	書面	定め無し	s, 25	42	住宅地	非	1,000,000	0.37	0.24
5	4,272	4,572	3,333	1,239	0.27	3/7	書面	定め無し	s, 23	44	住宅地	非	1,000,000	0.46	0.33
6	3,948	4,188	2,717	1,471	0.35	3/7	書面	定め無し	s, 35	32	住宅地	非	1,200,000	0.35	0.23
9	3,444	3,564	2,540	1,024	0.29	3/7	書面	定め無し	不明	—	住宅地	非	800,000	0.45	0.32
14	—	4,800	3,743	1,057	0.22	61/	口頭	定め無し	s, 27	40	住宅地	非	900,000	0.53	0.42
15	4,320	4,968	4,129	839	0.17	3/7	書面	定め無し	s, 51	16	住宅地	非	550,000	0.9	0.75
16	2,856	3,168	2,696	472	0.15	3/7	口頭	定め無し	s, 32	35	住宅地	非	250,000	1.27	1.08
17	3,840	4,224	3,901	323	0.08	3/7	書面	定め無し	s, 38	29	住宅地	非	600,000	0.7	0.65
18	2,868	3,160	2,837	323	0.10	3/7	書面	定め無し	s, 37	30	住宅地	非	500,000	0.63	0.57
22	9,360	10,764	8,107	2,657	0.25	3/7	書面	定め無し	s, 44	23	住宅地	堅固	800,000	1.35	1.01
23	2,580	2,904	2,260	644	0.22	3/7	口頭	定め無し	s, 32	35	住宅地	非	400,000	0.73	0.57
25	—	3,120	2,069	1,051	0.34	57/1	口頭	定め無し	s, 25	42	住宅地	非	650,000	0.48	0.32
26	4,800	5,400	4,382	1,018	0.19	3/5	口頭	定め無し	s, 25	42	住宅地	非	850,000	0.64	0.52
30	3,840	4,416	3,299	1,117	0.25	—	口頭	定め無し	s, 34	33	住宅地	非	650,000	0.68	0.51
31	1,800	2,400	1,548	852	0.36	1/1	口頭	定め無し	s, 34	33	住宅地	非	750,000	0.32	0.21
32	2,400	2,400	1,607	793	0.33	58/6	口頭	定め無し	s, 35	32	住宅地	非	800,000	0.3	0.2
33	2,400	2,400	1,786	614	0.26	58/6	口頭	定め無し	s, 35	32	住宅地	非	550,000	0.44	0.32

34	1,800	2,400	1,660	740	0.31	1/1	書面	定め無し	s, 32	35	住宅地	非	900,000	0.27	0.18
35	2,400	2,400	1,835	565	0.24	55/1	口頭	定め無し	s, 40	27	住宅地	非	600,000	0.4	0.31
36	960	960	603	357	0.37	-	口頭	定め無し	s, 50	17	住宅地	非	200,000	0.48	0.3
37	2,400	2,400	2,308	92	0.04	-	書面	20年	s, 59	7	住宅地	非	115,000	2.09	2.01
38	1,440	1,620	1,062	558	0.34	62/9	書面	定め無し	s, 29	38	住宅地	非	231,000	0.7	0.46
39	1,608	1,920	1,362	558	0.29	63/7	書面	定め無し	s, 53	14	住宅地	非	243,000	0.79	0.56
40	1,320	1,320	891	429	0.33	55/1	書面	定め無し	t, 15	66	住宅地	非	224,000	0.59	0.4
41	2,364	2,364	1,935	429	0.18	56/1	書面	定め無し	s, 44	23	住宅地	非	220,000	1.07	0.88
42	-	6,525	6,195	330	0.05	-	書面	定め無し	s, 46	21	住宅地	-	300,000	2.18	2.07
43	2,520	2,520	2,263	257	0.10	62/8	書面	定め無し	s, 48	19	住宅地	非	200,000	1.26	1.13
44	2,016	2,880	2,259	621	0.22	61/1	書面	定め無し	s, 56	11	住宅地	非	350,000	0.82	0.65
47	5,088	6,360	5,537	823	0.13	4/1	書面	定め無し	s, 29	38	住宅地	非	800,000	0.8	0.69
48	4,800	6,000	5,048	952	0.16	4/1	書面	定め無し	s, 23	44	住宅地	非	800,000	0.75	0.63
49	4,800	6,000	5,177	823	0.14	4/1	書面	定め無し	s, 28	39	住宅地	非	800,000	0.75	0.65
50	1,836	2,800	2,186	614	0.22	3/1	書面	20年	s, 36	30	住宅地	非	300,000	0.93	0.73
51	2,784	4,368	2,382	1,986	0.45	3/1	書面	20年	s, 34	32	住宅地	非	500,000	0.87	0.48
52	1,512	2,256	1,704	552	0.24	3/1	書面	20年	s, 23	44	住宅地		280,000	0.81	0.61
53	1,200	1,860	1,510	350	0.19	1/11	書面	30年	s, 49	18	住宅地	非	150,000	1.24	1.01
55	-	1,920	1,362	558	0.29	3/12	口頭	定め無し	s, 31	36	住宅地	非	180,000	1.07	0.76
56	-	1,343	858	485	0.36	不明	書面	定め無し	s, 30	37	住宅地	非	500,000	0.27	0.17

57	-	1,800	1,334	466	0.26	60/	口頭	定め無し	s, 26	41	住宅地	非	350,000	0.51	0.38
58	-	2,760	2,265	495	0.18	3/9	口頭	定め無し	不明	-	住宅地	非	380,000	0.73	0.6
59	-	1,800	1,576	224	0.12	62/2	書面	定め無し	不明	-	住宅地	非	150,000	1.2	1.05
60	-	2,400	1,878	522	0.22	57/7	書面	30年	s, 36	30	住宅地	非	200,000	1.2	0.94
61	1,620	1,395	1,015	380	0.27	56/1	書面	20年	s, 50	17	住宅地	非	180,000	0.78	0.56
62	1,200	945	717	228	0.24	50/3	書面	30年	s, 50	17	住宅地	非	150,000	0.63	0.48
63	3,000	2,700	2,086	614	0.23	57/1	書面	20年	s, 32	35	住宅地	非	500,000	0.54	0.42
64	1,440	1,440	1,060	380	0.26	56/7	口頭	定め無し	m, 15	112	住宅地	非	150,000	0.96	0.71
65	2,250	3,000	2,306	694	0.23	3/11	口頭	定め無し	s, 41	26	住宅地	非	170,000	1.76	1.36
67	1,200	2,400	1,799	601	0.25	63/4	口頭	30年	s, 28	39	住宅地	非	250,000	0.96	0.72
68	-	3,720	3,089	631	0.17	3/11	書面	20年	s, 41	26	住宅地	非	700,000	0.53	0.44
69	1,200	2,280	1,679	601	0.26	4/4	口頭	30年	s, 36	31	住宅地	非	250,000	0.91	0.67
70	1,560	1,560	780	780	0.50	55/7	口頭	定め無し	m, 10	116	住宅地	非	500,000	0.31	0.16
71	1,440	1,440	1,133	307	0.21	58/9	口頭	定め無し	s, 29	38	住宅地	非	300,000	0.48	0.38
72	960	960	693	267	0.28	49/7	口頭	定め無し	t, 12	70	住宅地	非	250,000	0.38	0.28
76	1,680	1,848	1,210	638	0.35	3/4	口頭	定め無し	s, 30	37	住宅地	非	500,000	0.37	0.24
77	-	1,800	1,077	723	0.40	不明	口頭	定め無し	s, 30	37	住宅地	非	350,000	0.51	0.31
78	1,320	1,680	1,122	558	0.33	3/7	口頭	定め無し	s, 42	25	住宅地	非	250,000	0.67	0.45
79	2,400	4,524	3,672	852	0.19	3/5	口頭	定め無し	s, 27	40	住宅地	非	800,000	0.57	0.46
80	1,449	1,920	1,421	499	0.26	3/1	口頭	定め無し	s, 49	18	住宅地	非	200,000	0.96	0.71

81	-	2,388	1,988	400	0.17	1/9	口頭	定め無し	s, 44	23	住宅地	非	145,000	1.65	1.37
84	-	6,465	5,414	1,051	0.16	2/9	口頭	定め無し	s, 27	40	住宅地	非	850,000	0.76	0.64
85	2,400	3,600	3,300	300	0.08	63/7	口頭	定め無し	s, 23	44	住宅地	非	180,000	2	1.83
86	840	1,800	1,493	307	0.17	58/7	口頭	定め無し	s, 23	44	住宅地	非	160,000	1.13	0.93
87	840	1,800	1,477	323	0.18	59/7	口頭	定め無し	s, 23	44	住宅地	非	150,000	1.2	0.98
88	840	1,512	1,112	400	0.26	58/7	口頭	20年	s, 50	17	住宅地	非	150,000	1.01	0.74
89	840	1,800	1,500	300	0.17	58/7	口頭	定め無し	不明	-	住宅地	非	150,000	1.2	1
90	840	1,800	1,500	300	0.17	58/1	口頭	定め無し	不明	-	住宅地	非	130,000	1.38	1.15
91	-	2,400	2,123	277	0.12	不明	口頭	20年	不明	-	住宅地	非	196,000	1.22	1.08
92	-	2,460	2,057	403	0.16	-	書面	-	不明	-	住宅地	非	150,000	1.64	1.37
93	4,560	5,016	4,150	866	0.17	3/7	書面	20年	s, 22	15	住宅地	非	810,000	0.62	0.51
95	648	780	490	290	0.37	62/4	口頭	30年	s, 54	13	住宅地	非	150,000	0.52	0.33
96	2,400	3,600	3,313	287	0.08	3/4	書面	30年	s, 56	11	住宅地	非	171,000	2.11	1.94
97	-	4,560	4,058	502	0.11	3/4	書面	20年	s, 21	16	住宅地	非	270,000	1.69	1.5
98	-	3,600	3,171	429	0.12	62/4	書面	30年	s, 41	26	住宅地	非	210,000	1.71	1.51
100	1,800	2,400	1,977	423	0.18	3/9	書面	定め無し	s, 45	22	住宅地	非	200,000	1.2	0.99
101	1,800	2,400	1,977	423	0.18	3/9	書面	定め無し	s, 34	33	住宅地	非	180,000	1.33	1.1
102	2,160	2,400	2,083	317	0.13	3/8	書面	定め無し	s, 45	22	住宅地	非	250,000	0.96	0.83
103	793	2,400	2,057	343	0.14	3/9	口頭	定め無し	s, 33	34	住宅地	非	300,000	0.8	0.69
104	3,108	3,228	1,800	1,428	0.44	3/7	書面	定め無し	s, 20	47	住宅地	非	600,000	0.54	0.3

111	2,940	3,060	2,251	809	0.26	3/7	書面	定め無し	s, 20	47	住宅地	非	700,000	0.44	0.32
112	3,168	3,288	2,336	952	0.29	3/7	書面	定め無し	s, 20	47	住宅地	非	700,000	0.47	0.33
113	3,204	3,324	2,320	1,004	0.30	3/7	書面	定め無し	s, 20	47	住宅地	非	1,000,000	0.33	0.23
114	2,104	2,609	1,776	833	0.32	60/7	書面	25年	h, 1	3	住宅地	非	600,000	0.43	0.3
115	4,327	6,693	3,655	3,038	0.45	60/7	書面	20年	s, 57	10	住宅地	非	1,800,000	0.37	0.2
116	2,284	3,005	1,961	1,044	0.35	60/7	書面	20年	s, 54	13	住宅地	非	1,000,000	0.3	0.2
117	1,938	2,354	1,508	846	0.36	60/7	書面	20年	s, 54	13	住宅地	非	900,000	0.26	0.17
118	1,471	1,818	1,666	152	0.08	60/7	書面	20年	s, 45	22	住宅地	非	250,000	0.73	0.67
119	1,912	2,321	1,849	472	0.20	60/7	書面	20年	s, 53	14	住宅地	非	250,000	0.93	0.74
120	1,991	2,426	1,954	472	0.19	60/7	書面	20年	s, 45	22	住宅地	非	250,000	0.97	0.78
121	1,975	2,395	1,923	472	0.20	60/7	書面	20年	s, 45	22	住宅地	非	250,000	0.96	0.77
122	2,221	2,800	1,448	1,352	0.48	60/7	書面	20年	s, 54	13	住宅地	非	900,000	0.31	0.16
123	2,204	2,765	1,413	1,352	0.49	60/7	書面	20年	s, 54	13	住宅地	非	900,000	0.31	0.16
124	2,391	2,773	1,421	1,352	0.49	60/7	書面	20年	s, 58	9	住宅地	非	900,000	0.31	0.16
125	1,623	1,941	1,198	743	0.38	60/7	書面	20年	s, 54	13	住宅地	非	900,000	0.22	0.13
126	1,932	2,379	1,907	472	0.20	60/7	書面	20年	s, 45	22	住宅地	非	250,000	0.95	0.76
127	1,980	2,441	1,969	472	0.19	60/7	書面	10年	s, 54	13	住宅地	非	250,000	0.98	0.79
128	1,980	2,423	2,000	423	0.17	60/7	書面	20年	s, 46	21	住宅地	非	250,000	0.97	0.8
129	1,996	2,421	1,949	472	0.19	60/7	書面	10年	s, 54	13	住宅地	非	250,000	0.97	0.78
130	4,800	7,200	6,648	552	0.08	58/4	書面	20年	s, 53	14	住宅地	非	800,000	0.9	0.83

131	1,200	2,400	2,063	337	0.14	63/4	書面	定め無し	s, 50	17	住宅地	非	270,000	0.89	0.76
132	2,700	3,540	3,246	294	0.08	4/2	書面	定め無し	s, 54	13	住宅地	非	200,000	1.77	1.62
133	2,280	2,496	1,968	528	0.21	1/1	書面	定め無し	s, 51	16	住宅地	非	200,000	1.25	0.98
計	平均	平均	平均		平均								平均	平均	
101	2,402	2,985	2,309		0.24								0.84	0.67	
	最小値	最小値	最小値		最小値								最小値	最小値	
	648	780	490		0.04								0.22	0.13	
	最大値	最大値	最大値		最大値								最大値	最大値	
	9,360	10,764	8,107		0.5								2.18	2.07	

表8 賃貸事例一覧表（商業地）

資料 番号	改定前 地代 年額/坪	現行 地代 年額/坪	純地代 年額/坪	必 要 諸経費 円/坪	経費 率 %	改定 時期	契約 型式	契約期間	契約 始期	経過 期間	利 用 用 途	目的	更地価格 円/坪	粗利 回り %	純利 回り %
1	9,852	10,572	5,396	5,176	0.49	3/7	書面	定め無し	s, 23	44	商業地	非	3,000,000	0.35	0.18
2	12,540	13,620	5,528	8,092	0.59	3/7	書面	定め無し	不明	-	商業地	堅固	3,000,000	0.45	0.18
7	4,872	5,112	3,479	1,633	0.32	3/7	書面	定め無し	s, 23	44	商業地	非	2,000,000	0.26	0.17
8	5,880	6,120	4,461	1,659	0.27	3/7	書面	定め無し	不明	-	商業地	非	1,500,000	0.41	0.3
10	4,260	4,500	2,352	2,148	0.48	3/7	書面	定め無し	s, 22	45	商業地	非	2,200,000	0.2	0.11
11	4,872	5,112	3,744	1,368	0.27	3/7	書面	定め無し	s, 22	45	商業地	非	1,800,000	0.28	0.21
12	-	9,348	6,796	2,552	0.27	3/7	書面	定め無し	不明	-	商業地	堅固	2,500,000	0.37	0.27
13	5,292	5,352	3,015	2,337	0.44	3/7	書面	定め無し	s, 23	44	商業地	非	2,200,000	0.24	0.14
19	5,172	5,940	4,840	1,100	0.19	3/7	口頭	定め無し	s, 33	34	商業地	非	1,000,000	0.59	0.48
20	9,684	11,592	10,512	1,080	0.09	1/7	書面	定め無し	s, 33	34	商業地	非	1,200,000	0.97	0.88
21	12,720	15,180	13,124	2,056	0.14	63/4	書面	定め無し	s, 36	31	商業地	非	1,500,000	1.01	0.87
24	4,284	5,544	2,688	2,856	0.52	-	書面	定め無し	s, 42	25	商業地	非	1,300,000	0.43	0.21
27	-	31,260	17,680	13,580	0.43	3/4	書面	定め無し	s, 46	20	商業地	堅固	8,500,000	0.37	0.21
28	-	14,400	12,619	1,781	0.12	3/2	書面	定め無し	s, 36	31	商業地	非	1,500,000	0.96	0.84
29	-	11,148	9,317	1,831	0.16	3/2	口頭	定め無し	s, 25	42	商業地	非	1,300,000	0.86	0.72
45	33,624	38,664	25,084	13,580	0.35	2/3	書面	定め無し	s, 21	46	商業地	堅固	8,500,000	0.45	0.3
46	77,616	84,672	67,856	16,816	0.20	1/11	書面	定め無し	s, 22	45	商業地	非	9,000,000	0.94	0.75
54	5,250	5,400	3,503	1,897	0.35	2/8	書面	定め無し	s, 50	17	商業地	非	2,000,000	0.27	0.18

66	4,800	6,000	4,275	1,725	0.29	4/4	書面	20年	不明	-	商業地	非	1,000,000	0.6	0.43
73	-	4,800	4,169	631	0.13	57/1	書面	25年	s, 32	35	商業地	非	1,400,000	0.34	0.3
74	7,200	7,200	5,316	1,884	0.26	56/5	書面	定め無し	s, 25	42	商業地	非	1,200,000	0.6	0.44
75	1,800	1,800	1,050	750	0.42	55/4	口頭	定め無し	s, 18	49	商業地	非	700,000	0.26	0.15
82	5,400	5,760	3,413	2,347	0.41	61/6	書面	定め無し	s, 42	25	商業地	非	760,000	0.76	0.45
83	-	6,224	2,691	3,533	0.57	1/3	書面	定め無し	s, 25	42	商業地	非	800,000	0.78	0.34
94	10,500	12,660	10,862	1,798	0.14	60/8	書面	30年	s, 40	27	商業地	非	1,230,000	1.03	0.88
99	15,923	55,728	33,252	22,476	0.40	2/3	口頭	定め無し	s, 25	42	商業地	非	7,000,000	0.8	0.48
105	11,172	12,252	4,500	7,752	0.63	3/7	書面	定め無し	s, 20	47	商業地	堅固	3,000,000	0.41	0.15
106	5,880	6,120	4,388	1,732	0.28	3/7	書面	定め無し	s, 20	47	商業地	堅固	1,500,000	0.41	0.29
107	5,580	6,000	4,556	1,444	0.24	3/7	書面	定め無し	s, 39	28	商業地	非	1,300,000	0.46	0.35
108	5,712	5,952	2,951	3,001	0.50	3/7	書面	定め無し	s, 20	47	商業地	非	3,000,000	0.2	0.1
109	5,088	5,328	3,712	1,616	0.30	3/7	書面	定め無し	s, 20	47	商業地	非	1,800,000	0.3	0.21
110	8,016	8,316	5,824	2,492	0.30	3/7	書面	定め無し	s, 20	47	商業地	堅固	3,500,000	0.24	0.17
計	平均	平均	平均		平均								平均	平均	
32	10,884	13,365	9,155		0.33									0.52	0.37
	最小値	最小値	最小値		最小値									最小値	最小値
	1,800	1,800	1,050		0.09									0.50	0.36
	最大値	最大値	最大値		最大値									最大値	最大値
	77,616	84,672	67,856		0.63									1.03	0.88