

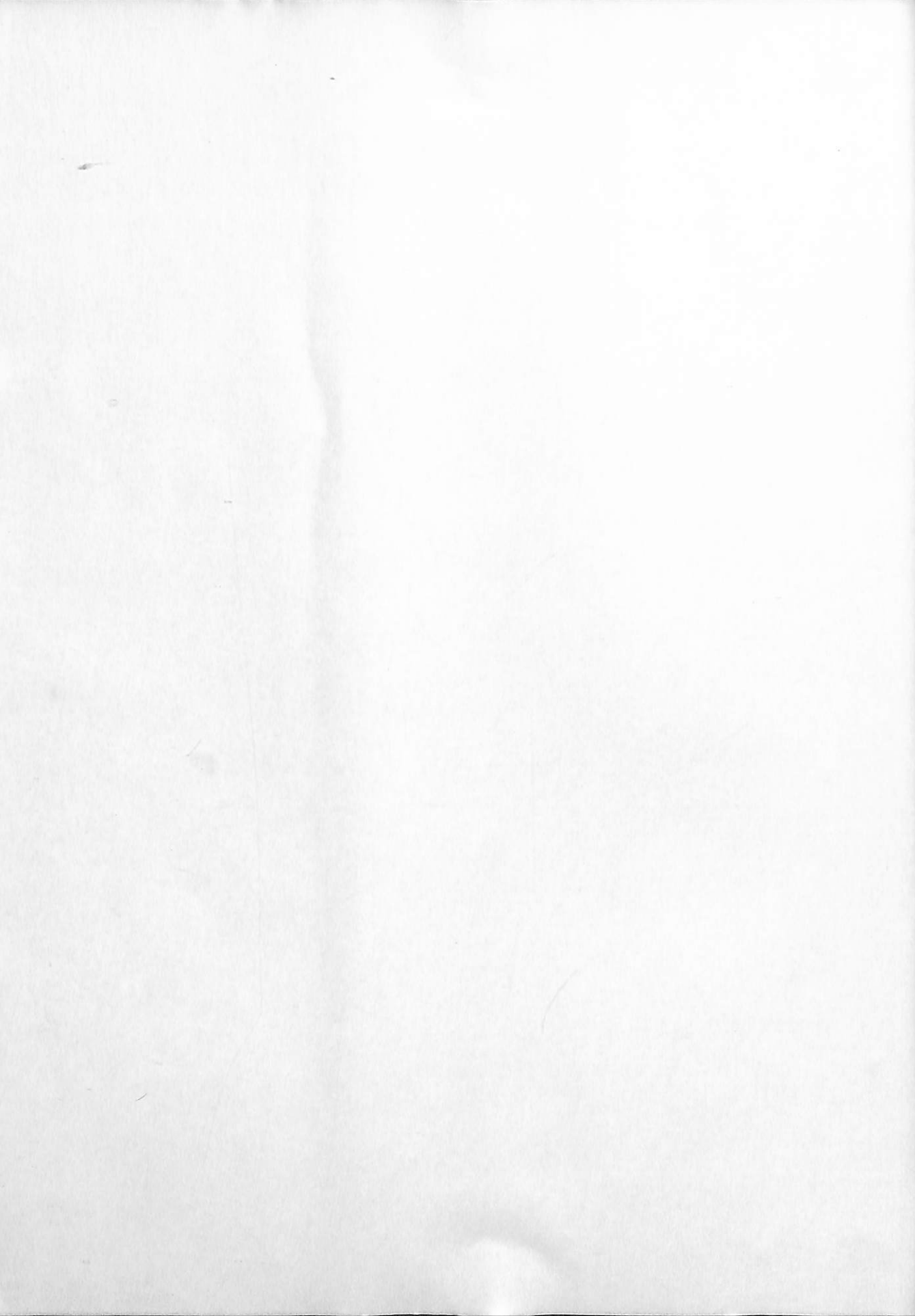
(財)日本船舶振興会補助事業

# 土地評価に関する調査研究

——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 57 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、主として地域の資産に関する調査研究の実施を目的として、昭和53年5月発足しました。

当センターにおける調査研究は、資産評価の基礎理論及び地方公共団体における資産評価技法の両面にわたって、毎年度、学識経験者並びに自治省、地方公共団体等の関係者をもって構成する資産評価システム、土地、家屋及び償却資産の各部門ごとの研究委員会において行われ、その成果は、直接、会員である地方公共団体等に配付のうえ、その活用を期待するとともに、当センターの実施する研修会、資料・情報発行等、会員に対する便益提供のための各種事業の基盤ともなってきたところであり、

ここに、昭和56年度における調査研究の成果をとりまとめ公表することになりましたが、この機会に、熱心にご研究、ご審議をいただいた研究委員各位並び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各位に心から感謝申しあげる次第であります。

なお、当センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実のためさらに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団体の皆様の一層のご指導、ご援助を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、モーターボート競走公益資金による財団法人日本船舶振興会の補助金の交付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57年3月

財団法人 資産評価システム研究センター  
理事長 植 弘 親 民

## 研究組織

### 土地研究委員会委員

- (委員長) 宇田川 璋 仁 横浜国立大学教授(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 三 男 " 審査部長
- 金 子 清 自治省府県税課長
- 湯 浅 利 夫 " 固定資産税課長
- 佐 藤 貞 夫 " 固定資産税課固定資産鑑定官
- 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
- (専門員) 木 脇 義 博 (財)日本不動産研究所管理部次長
- 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
- 樋 口 周 一 (財)資産評価システム研究センター主任研究員



# 目 次

第一章 売買実例価額等の調査収集	1
I 売買実例価額等の収集	1
II 売買実例価額等の収集結果	10
第二章 個別的要因別の価額について	13
I 全サンプルによる単純比較	13
II 標準的売買実例地の設定による比較	47
III 調査結果の見方と今後の課題	59
第三章 売買実例価額による地価動向について	61
I 検討の経緯	61
II 今回の分析手法	62
III 分析結果	66
IV 分析結果の検討	66
V 今後の課題	70

1 ..... 果樹査問の審議論議実質表 第一章

1 ..... 果樹の審議論議実質表 I

01 ..... 果樹の審議論議実質表 II

..... 果樹の審議論議実質表 III

01 ..... 果樹の審議論議実質表 IV

01 ..... 果樹の審議論議実質表 V

01 ..... 果樹の審議論議実質表 VI

01 ..... 果樹の審議論議実質表 VII

01 ..... 果樹の審議論議実質表 VIII

01 ..... 果樹の審議論議実質表 IX

01 ..... 果樹の審議論議実質表 X

01 ..... 果樹の審議論議実質表 XI

01 ..... 果樹の審議論議実質表 XII

01 ..... 果樹の審議論議実質表 XIII

01 ..... 果樹の審議論議実質表 XIV

01 ..... 果樹の審議論議実質表 XV

01 ..... 果樹の審議論議実質表 XVI

01 ..... 果樹の審議論議実質表 XVII

01 ..... 果樹の審議論議実質表 XVIII

01 ..... 果樹の審議論議実質表 XIX

01 ..... 果樹の審議論議実質表 XX

01 ..... 果樹の審議論議実質表 XXI

01 ..... 果樹の審議論議実質表 XXII

01 ..... 果樹の審議論議実質表 XXIII

01 ..... 果樹の審議論議実質表 XXIV

01 ..... 果樹の審議論議実質表 XXV

01 ..... 果樹の審議論議実質表 XXVI

01 ..... 果樹の審議論議実質表 XXVII

01 ..... 果樹の審議論議実質表 XXVIII

01 ..... 果樹の審議論議実質表 XXIX

01 ..... 果樹の審議論議実質表 XXX

# 第一章 売買実例価額等の調査収集

## I 売買実例価額等の収集

本調査研究を行うための基礎データとなる宅地の売買実例価額等の収集については、本調査研究の目的の1つが地価の変動状況を経年的に追求しようとするものであるから、時系列比較が行えるようその対象、範囲、方法及び調査事項等については原則として昨年度と同様としたものであり、その概要は、次のとおりである。

なお、売買実例の選定、調査表の作成については、都道府県庁所在市の固定資産税担当課の協力を得て行ったものである。

### 1. 調査対象等

- (1) 調査対象 昭和55年中に取引された宅地の売買実例
- (2) 調査都市 各都道府県庁の所在市（東京都の場合は特別区）
- (3) 調査対象区域 都市計画の用途地域が商業地域及び近隣商業地域（以下「商業地域」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「住宅地域」という。）でかつ、固定資産税の評価方法が市街地宅地評価法（路線価方式）で行われている区域

ただし、特別区及び政令指定都市にあつては、上記のうち「商業地区」については基準宅地の所在する区の区域、「住宅地区」については2の(1)及び(3)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（昭和55年度概要調査第4表「宅地に関する調」の「住宅地区」の「計」の「平均価格」をいう。）に近似している区の区域とした。

### 2. 売買実例地の選定方法及び選定件数

地方税法第382条の規定による登記所からの通知をもとに、売買の行われた宅地について、次に示す方法により「売買実例地」を選定した。

#### (1) 売買実例地の選定

ア。売買実例地の選定に当たっては、原則として、更地の売買を対象とした。ただし、更地の売買件数が選定件数に不足する場合は、建付地の売買を選定の対象とした。

なお、底地、共有持分、抵当権の行使、地上権に係る売買及び固定資産税が非課税となっている宅地の売買については選定の対象としないこととした。

イ。売買実例地が一部の地域に集中しないよう選定した。

#### (2) 商業地区

基準宅地の所在する商業地区内における売買実例地については、次の表の区分にもとづき、それぞれの件数を選定した。

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

(注) 「評価区分」欄の「上」、「中」及び「下」の各区分は、各地域別に固定資産税評価額によって判定する。

### (3) 住宅地区

当該市の都市計画用途地域区分図について、基準宅地から当該基準宅地の所在する商業地区をとりまく一団の市街化区域内又は路線価方式区域内の住宅地区の最も遠い地点までの距離(直線)を3等分し、それぞれ分割された距離を半径とし、当該基準宅地を中心として描いた3つの同心円により区分し環状区域(昨年度の調査における環状区域と同一とした。)を設定し、次の表の区分にもとづき、それぞれの件数を選定した。

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
A	4	4	4	12
B	4	4	4	12
C	4	4	4	12
計	12	12	12	36

(注) 「環状区域番号」欄の「A」、「B」及び「C」の各区分は、基準宅地に近いものから順次A、B、Cとする。

ただし、特別区及び政令都市における環状区域は、選定された区(昨年度の調査区と同一とした。)内の住宅地区において、当該市の基準宅地から最も遠い地点までの距離(直線)と最も近い地点までの距離(直線)の差を3等分し、それぞれの距離を半径とし、基準宅地を中心として描いた同心円により区分して環状区域(昨年度の調査における環状区域と同一とした。)を設定した。

### 3. 売買実例地調査表

売買実例地調査表の様式は、別紙のとおりである。

調査事項は昨年度と同様であるが、本年度は電算を利用して集計、分析等を行うこととなったので様式の整備を行った。





〔記載要領〕

I 売買実例地調査表（個表）

各欄は、黒鉛筆「HB」又は「B」を使用し、各欄の幅の3分の2程度の大きさの数字で、かつ欄をはみ出さないよう、ていねいに記入すること。

1. 「都市名（区名）」及び「市区町村コード」欄

「都市名（区名）」欄には、調査対象となった各都道府県庁所在都市名を記載すること。なお、政令指定都市及び特別区については（ ）内に調査対象区名を記載すること。

「市区町村コード」欄には、地方公共団体の行財政関係の統計資料等に用いるため定めた「地方公共団体コード（自治省）」により、記入すること。

2. 「調査番号」欄

「商・住」欄については、調査区分である「商業地区」・「住宅地区」の区分について記載するものであり

商業地区は……1 住宅地区は……2

と記載すること。

「番号」欄には、下記によって付した調査番号を記載すること。

〔調査番号〕 調査番号は次のとおり都市計画地域区分の順序で付することとし、また、各地域区分ごとの順序は固定資産税評価額（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。

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。

3. 「(1)地積 (m<sup>2</sup>)」欄

当該売買実例地の地積（実測地積が判明している場合は実測地積による。）をm<sup>2</sup>単位で記載すること。

（記載例）

1,432.33m<sup>2</sup>の場合

(1) 地 積 (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> 未満は四捨五入とすること。	12				17
			1	4	3	2

4. 「(2)選定区分」欄

各選定区分にしたがって、表中の番号によって記載すること。

（記載例）

住宅地区A環状区域内の場合

(2) 選 定 区 分	商業地区（評価額区分）			住宅地区（環状区域）			18 4
	1=上	2=中	3=下	4=A	5=B	6=C	

5. 「(3)都市計画地域区分」欄

当該売買実例地の所在する地域の都市計画法上の地域区分を次の区分数字で記載すること。

- (商業地区) 商業地域……………1  
 近隣商業地域……………2  
 (住宅地区) 第1種住居専用地域……………3  
 第2種 “ ……………4  
 住居地域……………5

(記載例)

第1種住居専用地域の場合

(3) 都市計画 地域区分	1 = 商業	2 = 近商	3 = 1種住専	19 3
	4 = 2種住専	5 = 住居		

6. 「(4)建ぺい率(%)」欄

建築基準法第53条(建築面積の敷地面積に対する割合)に基づいて定められた割合を%単位で記載すること。

(記載例)

建築面積の敷地面積に対する割合が十分の四の場合

(4) 建ぺい率 (%)		80	21
		4	0

7. 「(5)容積率(%)」欄

建築基準法第52条(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合)に基づいて定められた割合を%単位で記載すること。

(記載例)

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合が十分の八の割合

(5) 容積率 (%)		82		85
			8	0

8. 「(6)都市施設の有無及びその組合わせ」欄

①②③欄については、有…1 無…2の数字を記載すること。

④欄については、上水道・下水道・都市ガスの有無の組合わせにより、該当する数字を記載すること。

(記載例)

上水道・有、公共下水道・無、都市ガス・有の場合

(6) 都市施設の有無 及び その組合わせ	① 上水道	1=有	2=無	26						
	② 公共下水道	1=有	2=無	27						
	③ 都市ガス	1=有	2=無	28						
	④ 上の組合わせ別区分		1 2 3 4 5 6 7 8	20						
	上水道	有	有	有	有	無	無	無	無	3
	下水道	有	有	無	無	有	有	無	無	
	都市ガス	有	無	有	無	有	無	有	無	

9. 「(7)固定資産税用途区分」欄

当該売買実例地の所在する地区の固定資産税の評価上の用途地区区分を調査表に示した区分数字にしたがって記載すること。

(記載例)

普通住宅地区(中)の場合

(7) 固定資産税 用途区分	1=繁華街 2=高度商業地区 3=普通商業地区 4=併用住宅地区 5=高級住宅地区 普通住宅地区(6=上 7=中 8=下) 9=その他地区	30 7
-------------------	---	---------

10. 「(8)地形」, 「(9)画地の形状」, 「(10)接面道路の状況」欄

当該売買実例地の状況を区分数字によって記載すること。

(記載例)

平地・整形地・側方路線の場合

(8) 地形	1=平地 2=台地 3=窪地 4=傾斜地 5=その他(内容: )	81 1
(9) 画地の形状	1=整形 2=三角形 3=やや不整形 4=かなり不整形	82 1
(10) 接面道路の状況	1=一方 2=二方 3=三方 4=四方 5=側方 6=盲地 7=袋地	88 5

11. 「(11)正面路線の状況」欄

当該売買地の状況をそれぞれ該当する区分数字で記載すること。

なお、「④幅員」については、区分数字のほかに実際の幅員をm単位で記入すること。

また、「⑤交通量」については、各市区全域における平均的な状況を「普通」として記載すること。

(記 載 例)

当該売買実例地の正面道路が舗装公道であるが歩道はなく幅員は12mで交通量は普通よりやや少ない場合

(1) 正面道路線の状況	① 所有形態	1 = 公道	2 = 私道			34 1	
	② 舗装の有無	1 = 有	2 = 無			85 1	
	③ 歩道の有無	1 = 有	2 = 無			86 2	
	④ 幅 員	「幅員」はm単位とし、単位未満は四捨五入とする。 「区分」は次のとおりとする。 1 = 4 m 未満 2 = 4 ~ 6 m 未満 3 = 6 ~ 9 m 未満 4 = 9 ~ 12 m 未満 5 = 12 ~ 18 m 未満 6 = 18 m 以上			区分	幅 員 (m)	
					87 5	88 1	40 2
⑤ 交通量	1 = 多い 2 = やや多い 3 = 普通 4 = やや少ない 5 = 少ない					41 4	

12. 「(12)基準宅地からの距離」及び「(13)最寄鉄道駅からの距離」欄

それぞれの距離をm単位で記載すること。

なお、実際距離とは、通常交通機関を利用した場合の実際距離を記載すること。

「区分」欄については当該それぞれの距離の該当する区分数字を記載すること。

(沖縄県については「最寄鉄道駅からの距離」欄については「(12)基準宅地からの距離」と同一の数字を記載すること。)

(記 載 例)

基準地からの直線距離 5,230 m, 実際距離 5,570 m, 最寄鉄道駅からの直線距離 1,760 m, 実際距離 2,270 m の場合

(12)の基準距離地から	直線距離	「区分」欄は右記の距離区分表の区分数字を記入する。	区 分		距 離 (m)		
			43 1	48 7	44 5	48 3	48 0
(13)か最寄の鉄道距離駅	実際距離	同上	49 1	50 8	51 5	55 7	55 0
	直線距離	同上	56 0	57 8	58 1	62 7	62 0
(13)か最寄の鉄道距離駅	実際距離	同上	68 1	64 0	65 2	69 2	69 0

13. 「同じ用途地域内で最も近い ( m ) 56地価公示価格」欄

当該売買実例地と同じ都市計画地域区分の地価公示価格及びその距離を記載すること。

14. ※印の欄については市において記載の必要はないものである。

#### 4. 売買実例地の選定等

##### (1) 売買実例地の選定等

売買実例地の選定並びに調査表記載の調査事項のうち売買実例の所在地、登記権利者、同義務者の住所・氏名、地積及び当該売買実例地の個別的要因に関するものについては、各都道府県庁所在市において調査を行った。

##### (2) 売買価額等

(1)により、都道府県庁所在市において選定調査した売買実例地に係る売買価額及び売買実例価額の内容については、昨年度と同様（財）日本不動産研究所において調査を行った。

#### 5. 売買価額等の調査方法

売買実例地の売買価額等については、（財）日本不動産研究所の全国45の本・支所においてその売買当事者に対して次のような内容の往復ハガキを送り、回答のあったものについて、実際に売買当事者に会うなどの方法により、その価額等について確認を行った。また、当事者から聴取できないものについては、物件の所在する地域の地価水準、取引事例価格等を勘案して売買価額を推定した。

なお、特別事情により売買価額が割高又は割安となっている場合等については、実例価額の内容及びその他の特記事項欄にその内容を記載した。



不動産取引内容についてお尋ね

No.

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	登記年月日	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 <sub>m<sup>2</sup></sub> 当り単価 円
	建物	円	坪 <sub>m<sup>2</sup></sub> 当り単価 円
	その他	円	
取引の内容	面積	実測 _____ m <sup>2</sup> , 登記簿上 _____ m <sup>2</sup>	
	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) 正常な取引だと思う。 (2) 割安な取引だと思う。理由： (            %程度) (3) 割高な取引だと思う。理由： (            %程度)		

拝 啓

このたび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1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55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

## II 売買実例価額等の収集結果

収集を予定した売買実例価額等の件数は、1市につき商業地15件、住宅地36件、合計51件であり、各都道府県庁所在市からはそれぞれの予定数の売買実例地が選定された。しかし、売買実例価額の調査の段階で売買実例地の確認ができなかったため売買価額が調査できなかったものが商業地区で2件あった。

したがって、収集された売買実例は、商業地区 703 件、住宅地区 1,692 件、合計 2,395 件であった。

その内容は、売主・買主の個人・法人の別では、商業地区については買主は個人 395 件 (56%) 法人 308 件 (44%) で、売主は個人 503 件 (72%)、法人 200 件 (28%)、住宅地区については買主は個人 1,382 件 (82%)、法人 310 件 (18%) で、売主は個人 1,184 件 (70%)、法人 507 件 (30%) となっている (第 1 表参照)。

また、売買実例地の類別をみると、商業地区では更地の売買が 466 件 (68%)、建付地が 215 件 (32%) となっており、住宅地区では更地の売買が 1,216 件 (73%)、建付地が 440 件 (27%) となっている (第一表-1 参照)。

次に、売買当事者から聴取してその売買価額を得たものと聴取することができず推定価額によったものの状況は、商業地区では聴取価額によるもの 486 件 (69%)、推定価額によるもの 217 件 (31%)、住宅地区では聴取価額によるもの 1,127 件 (67%)、推定価額によるもの 565 件 (33%) となっている (第一表-2 参照)。

第一表-1

市名	商業地									住宅地										
	法人・個人の別				種別					特殊事情に有るもの	法人・個人の別				種別					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			
札幌	5	10	10	5	11	4	0	0	1	25	11	23	13	34	2	0	0	2		
仙台	8	7	11	4	11	3	1	0	1	30	6	30	6	27	9	0	0	4		
盛岡	7	8	10	5	9	5	1	0	4	28	8	26	10	31	5	0	0	7		
仙台	5	10	7	8	10	5	0	0	0	34	2	24	12	25	11	0	0	2		
秋田	10	5	14	1	12	3	0	0	0	33	3	28	8	28	6	2	0	0		
山形	8	7	8	7	11	3	1	0	1	30	6	24	12	31	3	2	0	1		
福島	8	7	9	6	9	3	3	0	5	27	9	29	7	24	10	2	0	2		
水戸	5	10	8	7	10	5	0	0	2	29	7	27	9	24	10	2	0	1		
宇都宮	10	5	15	0	13	2	0	0	2	29	7	28	8	29	5	2	0	2		
前橋	12	3	13	2	5	6	4	0	0	27	9	29	7	21	14	1	0	0		
浦和	8	7	13	2	11	2	2	0	3	28	8	18	18	25	7	4	0	5		
千葉	7	8	10	5	13	2	0	0	0	22	14	26	10	25	9	2	0	2		
特別区	3	12	11	4	6	6	3	0	2	23	13	24	12	23	11	2	0	6		
横浜	7	8	9	6	8	5	2	0	1	30	6	16	20	29	7	0	0	3		
新潟	14	1	11	4	9	6	0	0	9	32	4	24	12	32	4	0	0	16		
富山	10	5	13	2	5	10	0	0	0	31	5	34	2	23	11	2	0	0		
金沢	10	5	9	6	8	7	0	0	0	36	0	25	11	28	8	0	0	1		
福井	12	3	10	5	9	6	0	0	1	34	2	22	14	32	4	0	0	4		
甲府	8	7	12	3	11	4	0	0	0	31	5	20	16	30	6	0	0	4		
長野	9	5	10	4	5	9	0	0	2	33	3	24	12	18	18	0	0	2		
岐阜	7	8	8	7	13	2	0	0	1	32	4	31	5	31	2	3	0	0		
静岡	10	4	14	0	7	7	0	0	0	30	6	35	1	28	8	0	0	0		
名古屋	3	12	9	6	9	4	2	0	0	22	14	22	14	24	10	2	0	2		
津	12	3	15	0	7	7	1	0	2	31	5	28	8	23	13	0	0	7		
大津	12	3	11	4	14	1	0	0	0	28	8	17	19	27	9	0	0	0		
京都	8	7	9	6	12	3	0	0	4	32	4	27	9	24	12	0	0	0		
大阪	8	7	11	4	12	3	0	0	1	23	13	25	11	22	14	0	0	4		
神戸	6	9	9	6	12	3	0	0	4	32	4	26	10	13	21	2	0	8		
奈良	9	6	9	6	12	3	0	0	1	31	5	22	14	29	7	0	0	9		
和歌山	9	6	9	6	6	9	0	0	1	32	4	19	17	21	15	0	0	0		
鳥取	9	6	10	5	9	6	0	0	0	30	6	23	13	25	11	0	0	1		
松江	8	7	13	2	7	8	0	0	3	30	6	23	13	31	5	0	0	1		
岡山	6	9	12	3	7	8	0	0	0	34	2	27	9	16	20	0	0	0		
広島	10	5	9	6	12	3	0	0	0	30	6	24	12	22	14	0	0	0		
山口	7	8	10	5	12	3	0	0	3	29	7	26	10	32	4	0	0	0		
徳島	11	4	11	4	10	4	1	0	6	29	7	26	10	28	8	0	0	6		
高松	7	8	10	5	11	4	0	0	1	30	6	27	9	30	6	0	0	2		
松山	12	3	11	4	7	7	1	0	2	33	3	25	11	19	15	2	0	2		
高知	9	6	12	3	12	3	0	0	1	10	26	7	29	21	15	0	0	1		
福岡	2	13	11	4	12	3	0	0	1	27	9	26	10	20	16	0	0	2		
佐賀	13	2	10	5	10	5	0	0	1	29	7	28	8	28	8	0	0	4		
長崎	10	5	11	4	8	7	0	0	5	33	3	25	11	22	11	3	0	10		
熊本	8	7	9	6	14	1	0	0	1	32	4	28	8	29	7	0	0	1		
大分	7	8	13	2	12	3	0	0	2	34	2	27 (0)	8	27	8	1	0	0		
宮崎	5	10	9	6	11	4	0	0	5	28	8	26	10	31	5	0	0	3		
鹿児島	10	5	11	4	11	4	0	0	2	30	6	29	7	27	8	1	0	2		
那覇	11	4	14	1	11	4	0	0	0	29	7	34	2	27	8	1	0	0		
合計	395	308	503	200	466	215	22	0	81 (不明2)	1,382	310	1,184 (0)	507	1,216	440	36	0	129		

第一表-2

市名	聴取価額			推定価額			備考
	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%)	
札幌	8	26	34(67)	7	10	17(33)	
青森	11	25	36(71)	4	11	15(29)	
盛岡	10	27	37(73)	5	9	14(27)	
仙台	13	30	43(84)	2	6	8(16)	
秋田	4	13	17(33)	11	23	34(67)	
山形	8	21	29(57)	7	15	22(43)	
福島	12	26	38(75)	3	10	13(25)	
水戸	10	22	32(63)	5	14	19(37)	
宇都宮	10	24	34(67)	5	12	17(33)	
前橋	13	31	44(86)	2	5	7(14)	
浦和	8	24	32(63)	7	12	19(37)	
千葉	8	17	25(49)	7	19	26(51)	
特別区	9	23	32(63)	6	13	19(37)	
横浜	9	21	30(59)	6	15	21(41)	
新潟	15	36	51(100)	0	0	0(0)	
富山	13	23	36(71)	2	13	15(29)	
金沢	12	28	40(78)	3	8	11(22)	
福井	14	35	49(96)	1	1	2(4)	
甲府	8	27	35(69)	7	9	16(31)	
長野	14	33	47(94)	0	3	3(6)	不明・商1
岐阜	8	23	31(61)	7	13	20(39)	
静岡	12	20	32(64)	2	16	18(36)	不明・商1
名古屋	10	21	31(61)	5	15	20(39)	
津	11	22	33(65)	4	14	18(35)	
大津	10	18	28(55)	5	18	23(45)	
京都	10	22	32(63)	5	14	19(37)	
大阪	10	22	32(63)	5	14	19(37)	
神戸	6	25	31(61)	9	11	20(39)	
奈良	12	27	39(76)	3	9	12(24)	
和歌山	13	31	44(86)	2	5	7(14)	
鳥取	13	23	36(71)	2	13	15(29)	
松江	12	20	32(63)	3	16	19(37)	
岡山	10	24	34(67)	5	12	17(33)	
広島	10	21	31(61)	5	15	20(39)	
山口	8	10	18(35)	7	26	33(65)	
徳島	10	23	33(65)	5	13	18(35)	
高松	11	21	32(63)	4	15	19(37)	
松山	11	23	34(67)	4	13	17(33)	
高知	8	25	33(65)	7	11	18(35)	
福岡	12	26	38(75)	3	10	13(25)	
佐賀	9	22	31(61)	6	14	20(39)	
長崎	9	24	33(65)	6	12	18(35)	
熊本	8	23	31(61)	7	13	20(39)	
大分	10	28	38(75)	5	8	13(25)	
宮崎	15	30	45(88)	0	6	6(12)	
鹿児島	8	22	30(59)	7	14	21(41)	
那覇	11	19	30(59)	4	17	21(41)	
合計	486	1,127	1,613	217	565	782	不明・商2
平均	10	24	34(67)	5	12	17(33)	

## 第二章 個別的要因別の価額について

ここでは、地価の形成要因のうちそれぞれの土地自体が持っている条件、すなわち、地形、画地の形状、接面道路の条件その他の個別的な要因が、どのように地価に影響を与えているかを、売買実例調査をもとに実証的に分析してみることを目的としている。

本年度においては、53年度以来継続している従来の分析方法（「Ⅰ全サンプルによる単純比較」）に加えて、新たな分析方法（「Ⅱ標準的売買実例地の設定による比較」）を採り入れた。

これは、従来の単純比較法で問題点として指摘されてきた点を改善して分析の精度をより高くするために試みた方法である。

したがって、今回の報告では従来の方法によるものと新たに採り入れた分析方法によるものとの二つの観点で売買実例価額を比較するものであり、それぞれの分析方法及びその結果の概要は以下のとおりである。

### Ⅰ 全サンプルによる単純比較

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

#### 1 個別的な要因

- (1) 地 形……平地・台地・窪地・傾斜地・その他
- (2) 画地の形状……整形・三角形・やや不整形・かなり不整形
- (3) 接面道路の状況……一方・二方・三方・四方・側方・盲地・袋地
- (4) 正面道路の状況
  - ① 所有形態……公道・私道
  - ② 舗装の有無……有・無
  - ③ 歩道の有無……有・無
  - ④ 幅 員……幅員の長さ別（4m未満・4m～6m未満・6m～9m未満・9m～12m未満・12m～18m未満・18m以上）
  - 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み合わせ
- (6) 都市計画地域区分等…第1種住居専用地域・第2種住居専用地域・住居地域のA・B・C区分及び商業地域・近隣商業地域の上・中・下区分
- (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) 基準宅地からの距離
  - ① 直線距離……距離区分別
  - ② 実際距離…… ”
- (9) 最寄鉄道駅からの距離



① 直線距離……距離区分別

② 実際距離…… ”

## 2. 平均価額

平均価額は、調査対象となった全都市の売買実例地について、個別的要因ごとに該当するすべての売買実例価額（1㎡当たり）の合計を件数で除して求めた単純平均価格である。

## 3. 平均価額指数

平均価額指数は、各都市ごとの各個別的要因別の平均価額について当該都市の総平均価額を100として指数を求め、この個別的要因別の指数の合計を都市数で除して求めた全国平均値である。

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、個別的要因による地価への影響度については主にこの「平均価額指数」によって比較することができるものである。

## 4. 結果の概要

第二表（個別的要因別比較表）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、個別的要因に該当する件数が調査売買実例総件数に対して1%未満（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。

なお各個別的要因別の集計結果については〈参考〉「個別的要因別平均価額等集計結果」を参照されたい。

### (1) 地形

#### 〔ア. 商業地区〕

「平地」が全集計件数の99.6%（700件）を占めており、「平地」以外のものはわずか3件となつているため、比較は困難である。

#### 〔イ. 住宅地区〕

全集計件数に対し、「平地」88.5%（1,497件）、「台地」6.7%（114件、横浜市26件、大津市・広島市14件その他60件）、「傾斜地」4.4%（74件、神戸市22件その他52件）となっている。

(ア) 価額（1㎡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」の99.4千円に対し、「台地」は86.6千円と12.8千円（△2.9%）、「傾斜地」は85.0千円と14.4千円（△14.5%）安い結果となっている。

(イ) 指数（「平均価額指数」をいう。以下この節で同じ。）による比較

「平地」の102に対し、「台地」は88で14（△13.7%）、「傾斜地」は92で10（△9.8%）低くなっている。

### (2) 画地の形状

〔ア. 商業地区〕

全集計件数のうちの90.3% (635件)が「整形地」であり、7.8% (55件)が「やや不整形」1.0% (7件)が「かなり不整形」である。

(ア) 価額による比較

「整形地」326.1千円に対し、「やや不整形」は240.4千円で85.7千円(△26.3%)、「かなり不整形」は193.9千円で132.2千円(△40.5%)安くなっている。

(イ) 指数による比較

「整形地」99に対し、「やや不整形」は94で5(△5.1%)、「かなり不整形」は77で22(△22.2%)低くなっている。

〔イ. 住宅地区〕

全集計件数のうち「整形地」は89.0% (1,506件)、「やや不整形」は9.0% (153件, 松江市19件広島市18件その他116件)、「かなり不整形」は1.2% (20件, 松江市11件その他9件)となっている。

(ア) 価額による比較

「整形地」100.3千円に対して、「やや不整形」は77.5千円で22.8千円(△22.7%)、「かなり不整形」は73.2千円で27.1千円(△27.0%)安くなっている。

(イ) 指数による比較

「整形地」は101、「やや不整形」は94で7(△6.9%)、「かなり不整形」は84で17(△16.8%)低い結果となっている。

〔ウ. 商業地区と住宅地区の比較〕

商業地区の場合、「かなり不整形」での価格の低下が、住宅地区に比べ若干大きい結果となっている。

(3) 接面道路の条件

〔ア. 商業地区〕

全集計件数のうち75.8% (533件)が「一方路」で、「側方路」10.5% (74件)、「二方路」9.1% (64件)、「三方路」2.1% (15件)、「袋地」1.3% (9件)、「盲地」1.0% (7件)となっている。

(ア) 価額による比較

「一方路」330.4千円に対し、「側方路」は280.9千円と49.5千円(△15.0%)安く、「二方路」についても280.6千円と49.8千円(△15.1%)安くなっているが「三方路」は341.7千円で11.3千円(3.4%)高くなっている。また、「袋地」は95.2千円で235.2千円(△71.2%)、「盲地」は170.0千円で160.4千円(△48.5%)安くなっており価額の低下が顕著である。

(イ) 指数による比較

「一方路」99に対し、「二方路」は116で17(17.2%)高くなっているものの、「側方路」は96と3(△3.0%)低くなっており、「三方路」でも97と2(△2.0%)低くなっている。

また、「袋地」は53で46(△46.5%)、「盲地」は79で20(△20.2%)いずれも低くなっており、「袋地」の方が「盲地」より価格の低下が著しい結果となっている。

#### 〔イ. 住宅地区〕

全集計件数のうち80.6%を占める1,364件が「一方路」であり、9.3%（158件）が「側方路」5.2%（88件）が「二方路」、2.7%（45件）が「袋地」、1.8%（30件）が「盲地」となっている。

##### （ア）価額による比較

「一方路」95.2千円に対し、「側方路」は107.6千円と12.4千円（13.0%）、「二方路」は108.1千円と12.9千円（13.6%）いずれも高くなっている。また、「袋地」については、84.9千円で10.3千円（ $\Delta$ 10.8千円）安くなっているが、「盲地」が156.0千円と60.8千円（63.9%）高くなっている。

##### （イ）指数による比較

「一方路」99に対し、「側方路」は113で14（14.1%）、「二方路」は110で11（11.1%）高くなっている。また「袋地」は91で8（ $\Delta$ 8.1%）低く、「盲地」は価額での比較では高いものの指数でみると97で「一方路」に比べ2（ $\Delta$ 2.0%）低い結果となっている。

#### 〔ウ. 商業地区と住宅地区の比較〕

商業地区の場合では、通常プラス要因と考えられている「側方路」や「二方路」の条件は、住宅地区の場合には逆にマイナスの結果が出ており、その理由はおそらく、各売買実例地について「接面道路の条件」以外の要因が働いている結果と考えられる。

しかし、通常マイナス要因と考えられている「盲地」「袋地」の場合は、商業地区、住宅地区ともに、「一方路」に比し、価格の低下を見ることができ、特に商業地区において低下傾向が著しい点は首肯できる結果となっている。ただ、この場合、両地区の結果はともに、「袋地」よりも「盲地」の方が価額、指数とも高い結果となっている。これについても、各売買実例地の他の要因に係るものを個別にみる必要があると考えられる。

#### （4）正面道路の状況

##### ① 正面道路の所有形態

##### 〔ア. 商業地区〕

全集計件数のうち、ほとんどを占める97.7%（687件）が「公道」であり、「私道」は2.3%（16件）である。

##### （ア）価額による比較

「公道」321.9千円に対し、「私道」は約1/3の104.1千円と217.8千円（ $\Delta$ 67.7%）安くなっている。

##### （イ）指数による比較

「公道」の101に対し、「私道」は半分以下の49と52（ $\Delta$ 51.5%）低くなっている。

##### 〔イ. 住宅地区〕

全集計件数のうち、「公道」は84.0%の1,422件、「私道」は16.0%の270件となっている。

##### （ア）価額による比較

「公道」は100.3千円で、「私道」は84.2千円で16.1千円（ $\Delta$ 16.1%）安い。

##### （イ）指数による比較

「公道」103に対し、「私道」は85と18(△17.5%)低くなっている。

〔ウ. 商業地区と住宅地区の比較〕

正面道路が「私道」であることによる減価率は、住宅地区においては、△16.1%であるのに対して、商業地区においては△51.5%と大きい。

② 舗装の有無

〔ア. 商業地区〕

全集計件数のうち98.7%の694件が「舗装・有」で「舗装・無」は、1.3%(9件)となっている。

(ア) 価額による比較

「舗装・有」は320.0千円で、「舗装・無」は、約1/4の81.8千円で、238.2千円(△74.4%)安くなっている。

(イ) 指数による比較

「舗装・有」は101で、「舗装・無」は半分以下の46と55(△54.5%)低くなっている。

〔イ. 住宅地区〕

全集計件数のうち93.7%の1,586件が「舗装・有」となっており、「舗装・無」は6.3%(106件)となっている。

(ア) 価額による比較

「舗装・有」は100.2千円で、「舗装・無」は60.7千円で39.5千円(△39.4%)安くなっている。

(イ) 指数による比較

「舗装・有」は101で、「舗装・無」は86と15(△14.9%)低くなっている。

〔ウ. 商業地区と住宅地区の比較〕

「舗装・無」の場合の減価率は、住宅地区では、△14.9%であるのに対し、商業地区においては△54.5%と極めて大きい。

③ 歩道の有無

〔ア. 商業地区〕

全集計件数のうち「歩道・無」は55.5%で390件、「歩道・有」は44.5%で313件となっている。

(ア) 価額による比較

「歩道・無」は280.7千円で、「歩道・有」は362.2千円で81.5千円(29.0%)高くなっている。

(イ) 指数による比較

「歩道・無」は83で「歩道・有」は118と、35(42.2%)高くなっている。

〔イ. 住宅地区〕

全集計件数のうち「歩道・無」は87.8%で1,485件、「歩道・有」は12.2%で207件となっている。

(ア) 価額による比較

「歩道・無」は96.1千円で、「歩道・有」は109.7千円と13.6千円(14.2%)高くなっている。

(イ) 指数による比較

「歩道・無」は97で「歩道・有」は122と25(25.8%)高くなっている。

〔ウ. 商業地区と住宅地区の比較〕

歩道が有る場合の増価率は、住宅地区においては25.8%となっているのに対し、商業地区では、42.2%と大きい。

④ 幅員

〔ア. 商業地区〕

幅員別の件数、平均価額及び指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「6m以上9m未満」を基準とした。

区 分	件 数		(ア) 平均 価 額			(イ) 指 数		
	構 割	成 合	較差額		率	較差数		率
		%	千円	千円	%			%
4 m 未満	37	5.3	177.3	-115.9	-39.5	56	-35	38.5
4 m 以上 6 m 未満	103	14.7	254.1	-39.1	-13.3	73	-18	19.8
6 m 以上 9 m 未満	⊕ 227	32.3	293.2	0	0	91	0	0
9 m 以上 12 m 未満	84	11.9	312.7	+19.5	+6.7	106	+15	+16.5
12 m 以上 18 m 未満	80	11.4	295.0	+1.8	+0.6	101	+10	+11.0
18 m 以上	172	24.5	428.4	+46.1	+46.1	143	+52	+57.1

(注) 表中、⊕は比較の基準とした欄を示す(以下同じ)。

〔イ. 住宅地区〕

幅員別の件数、平均価額及び指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「6m以上9m未満」を基準とした。

区 分	件 数		(ア) 平均 価 額			(イ) 指 数		
	構 割	成 合	較差額		率	較差数		率
		%	千円	千円	%			%
4 m 未満	186	11.0	85.7	-16.4	-16.1	90	-17	-15.9
4 m 以上 6 m 未満	654	38.7	93.0	-9.1	-8.9	95	-12	-11.2
6 m 以上 9 m 未満	⊕ 686	40.5	102.1	0	0	107	0	0
9 m 以上 12 m 未満	88	5.2	119.6	+17.5	+17.1	111	+4	+3.7
12 m 以上 18 m 未満	52	3.1	98.2	-3.9	-3.8	106	-1	-0.9
18 m 以上	26	1.5	117.4	+15.3	+15.0	138	+31	+29.0



〔ウ、商業地区と住宅地区の比較〕

商業地区においては、指数が最も高い「18m以上」と最も低い「4m未満」の較差数が87であるのに対し、住宅地区では、48となっており、幅員による影響度は商業地区において特に著しい。

⑤ 交通量

〔ア、商業地区〕

交通量の状況別の件数、平均価額及び指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「多い」を基準とした。

区 分	件 数		(ア) 平均 価 額			(イ) 指 数		
	構 成	合 計	較 差 額		率	較 差 数		率
		%	千円	千円	%			%
多 い	㊦ 272	38.7	439.4	0	0	141	0	0
や や 多 い	140	19.9	295.1	-144.3	-32.8	90	-51	-36.2
普 通	171	24.3	224.9	-214.5	-48.8	76	-65	-46.1
や や 少 ない	77	11.0	197.7	-241.7	-55.0	71	-70	-49.6
少 ない	43	6.1	193.4	-246.0	-56.0	55	-86	-61.0

〔イ、住宅地区〕

交通量の状況別の件数、平均価額及び指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「少ない」を基準とした。

区 分	件 数		(ア) 平均 価 額			(イ) 指 数		
	構 成	合 計	較 差 額		率	較 差 数		率
		%	千円	千円	%			%
多 い	63	3.7	108.7	+268	+32.7	123	+34	+38.2
や や 多 い	87	5.1	117.3	+354	+43.2	132	+43	+48.3
普 通	439	25.9	117.5	+356	+43.5	110	+21	+23.6
や や 少 ない	427	25.2	97.0	+151	+18.4	103	+14	+15.7
少 ない	㊦ 676	40.0	81.9	0	0	89	0	0

〔商業地区と住宅地区の比較〕

商業地区では、当然ながら交通量が「多い」ものが最も高い指数となっており、最も低い「少ない」との指数の較差は86と大きい。これに対して、住宅地区では「やや多い」が最も高く、最も低い「少ない」との指数の較差は43となっている。

## (5) 都市施設の状況

### 〔ア. 商業地区〕

徳島市における1件を除き他はすべて「上水道・有」となっている。そのうち、「上水道」「公共下水道」「都市ガス」すべて「有」となっているものは、全体の82.8%を占める582件、「公共下水道」のみ「無」となっているものは13.8%の97件、「公共下水道」「都市ガス」とともに「無」となっているものは2.8%の20件となっている。

#### (ア) 価額による比較

「上水道」「公共下水道」「都市ガス」すべて完備しているものは、354.9千円で、これに対し、「公共下水道」のみ「無」となっているものは、145.5千円と209.4千円(△59.0%)安くなっており、「公共下水道」「都市ガス」とともに「無」となっているものは約1/4の89.3千円で265.6千円(△74.8%)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」すべて完備しているものは105で、「公共下水道」のみ「無」のものは、71で34(△32.4%)、「公共下水道」「都市ガス」とともに「無」のものは45で60(△57.1%)低くなっている。

### 〔イ. 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「有」というものは、37.3%の631件で、「上水道」のみ「有」となっているものは、31.1%の527件、「公共下水道」のみ「無」のものは25.2%で426件、「都市ガス」のみ「無」のものは5.0%で85件、「上水道」「公共下水道」「都市ガス」すべて「無」のものは1.4%で23件となっている。

#### (ア) 価額による比較

「上水道」「公共下水道」「都市ガス」すべて「有」のものは、132.1千円でこれに対し、「上水道」のみ「有」のものは約半分の66.2千円と65.9千円(△49.5%)安く、「上水道」と「都市ガス」は有るが「公共下水道」が無いものは92.0千円で40.1千円(△30.4%)安く、「上水道」「公共下水道」はあるが「都市ガス」が無いものは77.9千円で54.2千円(△41.0%)安く、「上水道」「公共下水道」「都市ガス」すべてが「無」のものは、58.9千円と73.2千円(△55.4%)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」すべて完備しているもの124に対し、「上水道」のみ「有」のものは82で42(△33.9%)低く、「上水道」「都市ガス」は有るが「公共下水道」が無いものは105で19(△15.3%)、「上水道」「公共下水道」は有るが「都市ガス」が無いものは107で17(△13.7%)、「上水道」「下水道」「都市ガス」すべて「無」のものは、71で53(△42.7%)低くなっている。

### 〔ウ. 商業地区と住宅地区の比較〕

「都市施設の状況」による格差についても住宅地区に比べて商業地区における場合の方が大きく、「公共下水道」「都市ガス」とともに「無」のものについてみると、住宅地区では減価率が、33.9%であるのに対し、商業地区では49.5%となっている。

## (6) 都市計画地域区分

## 〔ア. 商業地区〕

都市計画地域区分等別の件数、平均価額及び指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・計」及び「商業地域・中」を基準とした。

区 分	件 数		(ア) 平均 価 額			(イ) 指 数		
	構 成 割 合		較 差 額	率		較 差 数	率	
		%	千円	千円	%			%
商 業 地 域・計	㊦ 437	62.2	406.9	0	0	127	0	0
近 隣 商 業 地 域・計	266	37.8	169.3	-237.6	-58.4	63	-64	-50.4
商 業 地 域・上	146	20.8	604.6	+228.1	+60.6	196	+83	+73.5
“ “・中	㊦ 149	21.2	376.5	0	0	113	0	0
“ “・下	142	20.2	235.5	-141.0	-37.5	68	-45	-39.8
近 隣 商 業 地 域・上	80	11.4	193.9	-182.6	-48.5	78	-35	-31.0
“ “・中	87	12.4	174.5	-202.0	-53.7	65	-48	-42.5
“ “・下	99	14.1	144.8	-231.7	-61.5	50	-63	-55.8

## 〔イ. 住宅地区〕

都市計画地域区分等別の件数、平均価額及び指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「住居地域・計」「住居地域・A」を基準とした。

区 分	件 数		(ア) 平均 価 額			(イ) 指 数		
	構 成 割 合		較 差 額	率		較 差 数	率	
		%	千円	千円	%			%
第 1 種 住 居 専 用 地 域・計	400	23.6	91.7	-10.1	-9.9	92	-13	-12.4
第 2 種 住 居 専 用 地 域・計	580	34.3	97.0	-4.8	-4.7	99	-6	-5.7
住 居 地 域・計	㊦ 712	42.1	101.8	0	0	105	0	0
第 1 種 住 居 専 用 地 域・A	89	5.3	100.1	-18.1	-15.3	112	-13	-10.4
“ “・B	157	9.3	87.0	-31.2	-26.4	95	-30	-24.0
“ “・C	154	9.1	91.6	-26.6	-22.5	82	-43	-34.4
第 2 種 住 居 専 用 地 域・A	173	10.2	109.1	-9.1	-7.7	116	-9	-7.2
“ “・B	241	14.2	101.5	-16.7	-14.1	97	-28	-22.4
“ “・C	166	9.8	78.1	-40.1	-33.9	82	-43	-34.4
住 居 地 域・A	㊦ 266	15.7	118.2	0	0	125	0	0
“ “・B	247	14.6	103.1	-15.1	-12.8	103	-22	-17.6
“ “・C	199	11.8	78.2	-40.0	-33.8	84	-41	-32.8

〔ウ、商業地区と住宅地区の比較〕

商業地区における「商業地域・計」と「近隣商業地域・計」の指数の較差率は50.4%と極めて大きいのに対して、住宅地区では、「住居地域・計」と「第1種住居専用地域・計」の較差率でみても12.4%と商業地区に比べて小さい。

(7) 固定資産税用途地区区分

〔ア、商業地区〕

固定資産税用途地区区分別の件数、平均価額及び指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「普通商業地区」を基準とした。

区 分	件 数		(ア) 平均 価 額			(イ) 指 数		
	構 成	合 成	較 差 額		率	較 差 数		率
		%	千円	千円	%			%
繁 華 街	34	4.8	852.8	+554.6	+186.0	207	+106	+105.0
高 度 商 業 地 区	75	10.7	668.8	+370.6	+124.3	188	+87	+86.1
普 通 商 業 地 区	⊕323	45.9	298.2	0	0	101	0	0
併 用 住 宅 地 区	147	20.9	188.7	-109.5	-36.7	71	-30	-29.7
高 級 住 宅 地 区	0	—	—	—	—	—	—	—
普 通 住 宅 地 区・上	53	7.5	190.0	-108.2	-36.3	67	-34	-33.7
“ ・中	58	8.3	125.0	-173.2	-58.1	50	-51	-50.5
“ ・下	4	0.6	146.0	-152.2	-51.0	58	-43	-42.6
そ の 他	9	1.3	190.6	-107.6	-36.1	96	-5	-5.0

〔イ、住宅地区〕

固定資産税用途地区区分別の件数、平均価額及び指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「普通住宅・中」を基準とした。

区 分	件 数		(ア) 平均 価 額			(イ) 指 数		
	構 割	成 合		較 差 額	率		較 差 数	率
繁 華 街	3	%	57.0	-44.2	-43.7	93	-7	-7.0
高 度 商 業 地 区	0	-	-	-	-	-	-	-
普 通 商 業 地 区	6	0.4	134.2	+33.0	+32.6	126	+26	+26.0
併 用 住 宅 地 区	68	4.0	148.9	+47.7	+47.1	139	+39	+39.0
高 級 住 宅 地 区	10	0.6	174.1	+72.9	+72.0	167	+67	+67.0
普 通 住 宅 地 区・上	295	17.4	109.9	+8.7	+8.6	129	+29	+29.0
” ・中	840	49.6	101.2	0	0	100	0	0
” ・下	394	23.3	72.5	-28.7	-28.4	84	-16	-16.0
そ の 他	76	4.5	86.6	-14.6	-14.4	86	-14	-14.0

〔ウ. 商業地区と住宅地区の比較〕

商業地区においては「繁華街」及び「高度商業地区」が極端に高い指数となっているなど特徴がよく表われている。住宅地区においては、「普通住宅・中」の指数がちょうど100となっており、「高級住宅地区」が最も高い167となっているなど用途地区の設定が適切に行われていることをうかがわせているが、地区による差は商業地区ほど大きくはない。

(8) 基準宅地までの距離

① 直線距離

〔ア. 商業地区〕

基準宅地までの距離（直線距離）を0.5kmごとに区分した場合の区分間の平均価額及び指数の較差の状況は次表のとおりである。

なお、基準宅地までの距離が2.5km未満のもの件数が全体の89.8%（631件）を占めている。

区 分 (単位: km)	(ア) 価 額		(イ) 指 数	
	較差額	率	較差数	率
「0.5未満」対「0.5以上1.0未満」	- 310.8	- 51.2	- 70	- 40.7
「0.5以上1.0未満」対「1.0以上1.5未満」	- 55.5	- 18.7	- 17	- 16.7
「1.0以上1.5未満」対「1.5以上2.0未満」	- 1.2	- 0.5	- 2	- 2.4
「1.5以上2.0未満」対「2.0以上2.5未満」	- 73.7	- 30.7	- 28	- 33.7
「2.0以上2.5未満」対「2.5以上3.0未満」	+ 89.1	+ 53.6	0	0
「2.5以上3.0未満」対「3.0以上3.5未満」	- 91.2	- 35.7	+ 7	+ 12.7
「3.0以上3.5未満」対「3.5以上4.0未満」	+ 72.7	+ 44.3	- 2	- 3.2
「3.5以上4.0未満」対「4.0以上4.5未満」	- 85.3	- 36.0	0	0
「4.0以上4.5未満」対「4.5以上5.0未満」	- 19.1	- 12.6	+ 5	+ 8.3
「4.5以上5.0未満」対「5.0以上5.5未満」	- 77.9	- 58.8	- 40	- 61.5
「5.0以上5.5未満」対「5.5以上6.0未満」	+ 164.8	+ 302.4	+ 61	+ 244.0
「5.5以上6.0未満」対「6.0以上」	- 101.4	- 46.2	- 31	- 36.0

#### 〔4. 住宅地区〕

基準宅地までの距離(直線距離)を0.5kmごとに区分した場合の区分間の平均価額及び指数の較差の状況は次表のとおりである。

なお、基準宅地までの距離が2.0km未満のものの件数が全体の28.9%(283件)、4.0km未満のものが62.1%(1,051件)を占めている。

区 分 (単位: km)	(ア) 価 額		(イ) 指 数	
	較差額	率	較差数	率
「0.5未満」対「0.5以上1.0未満」	- 76.8	- 41.1	- 62	- 32.6
「0.5以上1.0未満」対「1.0以上1.5未満」	- 1.9	- 1.7	- 2	- 1.6
「1.0以上1.5未満」対「1.5以上2.0未満」	- 12.6	- 11.6	- 12	- 9.5
「1.5以上2.0未満」対「2.0以上2.5未満」	- 4.5	- 4.7	- 3	- 2.6
「2.0以上2.5未満」対「2.5以上3.0未満」	+ 0.4	+ 0.4	- 7	- 6.3
「2.5以上3.0未満」対「3.0以上3.5未満」	0	0	- 9	- 8.7
「3.0以上3.5未満」対「3.5以上4.0未満」	+ 10.8	+ 11.8	+ 1	+ 1.1
「3.5以上4.0未満」対「4.0以上4.5未満」	- 9.3	- 9.1	- 3	- 3.1
「4.0以上4.5未満」対「4.5以上5.0未満」	+ 3.3	+ 3.5	- 2	- 2.2
「4.5以上5.0未満」対「5.0以上5.5未満」	- 3.3	- 3.4	- 5	- 5.5
「5.0以上5.5未満」対「5.5以上6.0未満」	+ 14.7	+ 15.8	0	0
「5.5以上6.0未満」対「6.0以上」	- 12.8	- 11.9	- 5	- 5.8



〔ウ、商業地区と住宅地区の比較〕

住宅地区では距離が遠くなるにしたがって指数もなだらかに低下しているのに対し、商業地区では、0.5km未満が極端に高く2.5km程度までは、価格の低下傾向があるが、それを超えるとほぼ横バイ状態となっている。

② 実際距離

〔ア、商業地区〕

基準宅地までの距離（実際距離）を0.5kmごとに区分した場合の区分間の平均価額及び指数の較差の状況は次表のとおりである。

なお、基準宅地までの距離が2.5km未満のものの件数が全体の84.8%（596件）を占めている。

区 分 (単位: km)	(ア) 価 額		(イ) 指 数	
	較差額	率	較差数	率
「0.5未満」対「0.5以上1.0未満」	千円 - 248.8	% - 39.4	- 87	% - 43.3
「0.5以上1.0未満」対「1.0以上1.5未満」	- 136.1	- 35.6	- 26	- 22.8
「1.0以上1.5未満」対「1.5以上2.0未満」	+ 4.5	+ 1.8	- 5	- 5.7
「1.5以上2.0未満」対「2.0以上2.5未満」	- 62.2	- 24.8	- 12	- 14.5
「2.0以上2.5未満」対「2.5以上3.0未満」	+ 84.5	+ 44.8	- 8	- 11.3
「2.5以上3.0未満」対「3.0以上3.5未満」	- 94.3	- 34.5	+ 4	+ 6.3
「3.0以上3.5未満」対「3.5以上4.0未満」	- 86.5	- 48.4	- 23	- 34.3
「3.5以上4.0未満」対「4.0以上4.5未満」	+ 53.9	+ 58.5	0	0
「4.0以上4.5未満」対「4.5以上5.0未満」	+ 21.1	+ 14.4	+ 8	+ 18.2
「4.5以上5.0未満」対「5.0以上5.5未満」	- 13.2	- 7.9	+ 17	+ 32.7
「5.0以上5.5未満」対「5.5以上6.0未満」	- 37.0	- 24.0	- 21	- 30.4
「5.5以上6.0未満」対「6.0以上」	+ 36.4	+ 31.1	+ 6	+ 12.5

〔イ、住宅地区〕

基準宅地までの距離（実際距離）を0.5kmごとに区分した場合の区分間の平均価額及び指数の較差の状況は次表のとおりである。

なお、基準宅地までの距離が2.0km未満のものの件数が全体の19.1%（324件）4.0km未満のものが52.7%（892件）を占めている。

区 分 (単位: km)	(ア) 価 額		(イ) 指 数	
	較差額	率	較差数	率
「0.5未満」対「0.5以上1.0未満」	- 89.9	- 43.9	- 77	- 35.5
「0.5以上1.0未満」対「1.0以上1.5未満」	+ 4.7	+ 4.1	- 5	- 3.6
「1.0以上1.5未満」対「1.5以上2.0未満」	- 19.9	- 16.6	- 10	- 7.4
「1.5以上2.0未満」対「2.0以上2.5未満」	+ 1.8	+ 1.8	- 5	- 4.0
「2.0以上2.5未満」対「2.5以上3.0未満」	- 18.3	- 18.0	- 2	- 1.7
「2.5以上3.0未満」対「3.0以上3.5未満」	+ 5.7	+ 6.8	- 16	- 13.6
「3.0以上3.5未満」対「3.5以上4.0未満」	+ 9.3	+ 10.4	- 1	- 1.0
「3.5以上4.0未満」対「4.0以上4.5未満」	- 6.3	- 6.4	- 8	- 7.9
「4.0以上4.5未満」対「4.5以上5.0未満」	+ 3.1	+ 3.4	+ 4	+ 4.3
「4.5以上5.0未満」対「5.0以上5.5未満」	- 3.9	- 4.1	- 3	- 3.1
「5.0以上5.5未満」対「5.5以上6.0未満」	+ 12.7	+ 13.9	- 5	- 5.3
「5.5以上6.0未満」対「6.0以上」	- 7.9	- 7.6	- 8	- 9.0

〔ウ、商業地区と住宅地区の比較〕

住宅地区においては距離が遠くなるにしたがって比較的なだらかな指数の低下傾向をみることができるが、商業地区では、0.5km未満のものが極端に高く、基準地を中心にいわゆるエントツ形の価格分布になっていることを示している。

(9) 最寄鉄道駅までの距離

① 直線距離

〔ア、商業地区〕

最寄駅までの距離(直線距離)を0.5kmごとに区分した場合の区分間の平均価額及び指数の較差の状況は次表のとおりである。

なお、最寄駅までの距離が2.5km未満のもの件数が全体の95.6%(672件)を占めている。



区 分 (単位: km)	(ア) 価 額		(イ) 指 数	
	較差額	率	較差数	率
「0.5未満」対「0.5以上1.0未満」	-140.0	-32.1	-12	-10.2
「0.5以上1.0未満」対「1.0以上1.5未満」	-40.9	-13.8	-15	-14.2
「1.0以上1.5未満」対「1.5以上2.0未満」	-14.3	-5.6	-6	-6.6
「1.5以上2.0未満」対「2.0以上2.5未満」	+55.8	+23.2	-1	-1.2
「2.0以上2.5未満」対「2.5以上3.0未満」	-146.3	-49.3	-35	-41.7
「2.5以上3.0未満」対「3.0以上3.5未満」	+24.8	+16.5	+10	+20.4
「3.0以上3.5未満」対「3.5以上4.0未満」	-19.6	-11.2	+1	+1.7
「3.5以上4.0未満」対「4.0以上4.5未満」	+25.8	+16.6	-31	-51.7
「4.0以上4.5未満」対「4.5以上5.0未満」	-9.5	-5.2	-8	-27.6
「4.5以上5.0未満」対「5.0以上5.5未満」	-	-	-	-
「5.0以上5.5未満」対「5.5以上6.0未満」	(123.0)	-	(60)	-
「5.5以上6.0未満」対「6.0以上」	-	-	-	-

〔イ. 住宅地区〕

最寄駅までの距離(直線距離)を0.5kmごとに区分した場合の区分間の平均価額及び指数の較差の状況は次表のとおりである。

なお、最寄駅までの距離が2.0km未満のものの件数が全体の62.4%(1,055件)、4.0km未満のものが89.1%(1,508件)を占めている。

区 分 (単位: km)	(ア) 価 額		(イ) 指 数	
	較差額	率	較差数	率
「0.5未満」対「0.5以上1.0未満」	-6.8	-5.4	+3	+2.9
「0.5以上1.0未満」対「1.0以上1.5未満」	-15.7	-13.1	+6	+5.7
「1.0以上1.5未満」対「1.5以上2.0未満」	-10.9	-10.5	-8	-7.2
「1.5以上2.0未満」対「2.0以上2.5未満」	-7.5	-8.0	+2	+1.9
「2.0以上2.5未満」対「2.5以上3.0未満」	-1.5	-1.7	-6	-5.7
「2.5以上3.0未満」対「3.0以上3.5未満」	-5.4	-6.4	-11	-11.1
「3.0以上3.5未満」対「3.5以上4.0未満」	-5.7	-7.2	0	0
「3.5以上4.0未満」対「4.0以上4.5未満」	+0.7	+1.0	-6	-6.8
「4.0以上4.5未満」対「4.5以上5.0未満」	-3.0	-4.1	+4	+4.9
「4.5以上5.0未満」対「5.0以上5.5未満」	-9.3	-13.1	+1	+1.2
「5.0以上5.5未満」対「5.5以上6.0未満」	-15.2	-24.7	-14	-16.1
「5.5以上6.0未満」対「6.0以上」	+3.3	+7.1	0	0

〔ウ、商業地区と住宅地区の比較〕

商業地区では、鉄道駅から遠くなるにしたがって指数が明確に低下しているが、住宅地区では、鉄道駅から1.0～1.5km程度の地域を頂点として、わずかずつではあるが、より近い地域、遠い地域いずれも指数が低下している。

② 実際距離

〔ア、商業地区〕

最寄駅までの距離（実際距離）を0.5kmごとに区分した場合の区分間の平均価額及び指数の較差の状況は次表のとおりである。

なお、最寄駅までの距離が2.5km未満のもの件数が全体の90.8%（577件）を占めている。

区 分 (単位：km)	(ア) 価 額		(イ) 指 数	
	較差額	率	較差数	率
「0.5未満」対「0.5以上1.0未満」	-169.4	-35.6	-24	-18.9
「0.5以上1.0未満」対「1.0以上1.5未満」	-50.7	-16.6	-3	-2.9
「1.0以上1.5未満」対「1.5以上2.0未満」	+18.7	+7.3	+2	+2.0
「1.5以上2.0未満」対「2.0以上2.5未満」	-42.7	-15.6	-33	-32.4
「2.0以上2.5未満」対「2.5以上3.0未満」	+108.4	+46.8	+34	+49.3
「2.5以上3.0未満」対「3.0以上3.5未満」	-76.5	-22.5	-30	-29.1
「3.0以上3.5未満」対「3.5以上4.0未満」	-76.1	-28.9	-14	-19.2
「3.5以上4.0未満」対「4.0以上4.5未満」	-55.2	-29.5	-11	-18.6
「4.0以上4.5未満」対「4.5以上5.0未満」	+11.2	+8.5	-20	-41.7
「4.5以上5.0未満」対「5.0以上5.5未満」	-68.3	-47.7	+17	+60.7
「5.0以上5.5未満」対「5.5以上6.0未満」	+97.0	+129.3	-24	-53.3
「5.5以上6.0未満」対「6.0以上」	-49.0	-28.5	+39	+185.7

〔イ、住宅地区〕

最寄駅からの距離（実際距離）を0.5kmごとに区分した場合の区分間の平均価額及び指数の較差の状況は次表のとおりである。

なお、最寄駅からの距離が2.0km未満のもの件数が全体の49.5%（837件）、4.0km未満のものが81.7%（1,382件）を占めている。

区 分 (単位: km)	(ア) 価 額		(イ) 指 数	
	較差額	率	較差数	率
「0.5未満」対「0.5以上1.0未満」	- 9.4	- 7.0	+ 2	+ 1.9
「0.5以上1.0未満」対「1.0以上1.5未満」	- 16.8	- 13.4	+ 3	+ 2.9
「1.0以上1.5未満」対「1.5以上2.0未満」	- 7.8	- 7.2	0	0
「1.5以上2.0未満」対「2.0以上2.5未満」	- 7.3	- 7.2	- 3	- 2.8
「2.0以上2.5未満」対「2.5以上3.0未満」	- 7.5	- 8.0	+ 2	+ 1.9
「2.5以上3.0未満」対「3.0以上3.5未満」	+ 2.9	+ 3.4	- 8	- 7.5
「3.0以上3.5未満」対「3.5以上4.0未満」	- 7.2	- 8.1	- 3	- 3.0
「3.5以上4.0未満」対「4.0以上4.5未満」	- 10.0	- 12.2	- 5	- 5.2
「4.0以上4.5未満」対「4.5以上5.0未満」	0	0	- 10	- 11.0
「4.5以上5.0未満」対「5.0以上5.5未満」	+ 4.4	+ 6.1	+ 7	+ 8.6
「5.0以上5.5未満」対「5.5以上6.0未満」	- 11.9	- 15.6	- 5	- 5.7
「5.5以上6.0未満」対「6.0以上」	- 8.3	- 12.9	- 8	- 9.6

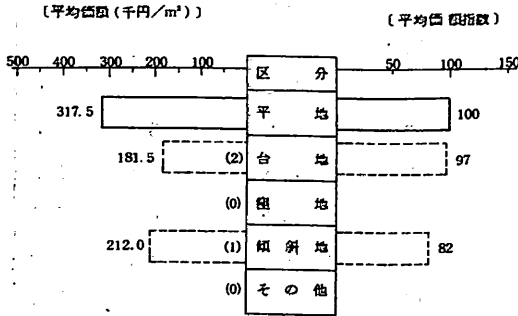
〔ウ、商業地区と住宅地区の比較〕

商業地区では、鉄道駅に近い地域から順に指数の低下傾向があり、2.5km～3.0km程度の地域では、いったん指数が上昇し、3.0km以遠では急激に指数が低下するという傾向を示しているが、住宅地区では、3.0km程度まではあまり指数の動きはなく、3.0km以遠から徐々に指数が低下している。

第二表-1 個別的要因別平均価額及び平均価額指数比較表

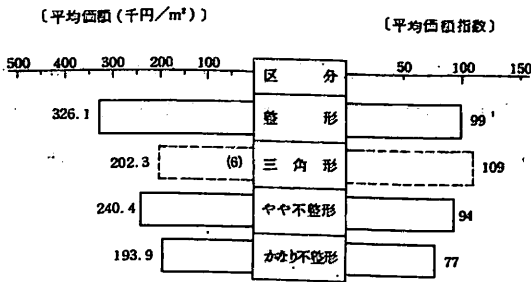
(1) 地形別比較表

(商業地区)



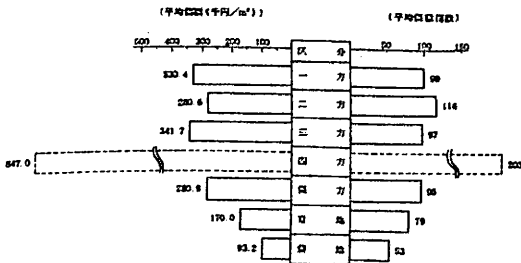
第二表-1-(2) 画地の形状別比較表

(商業地区)



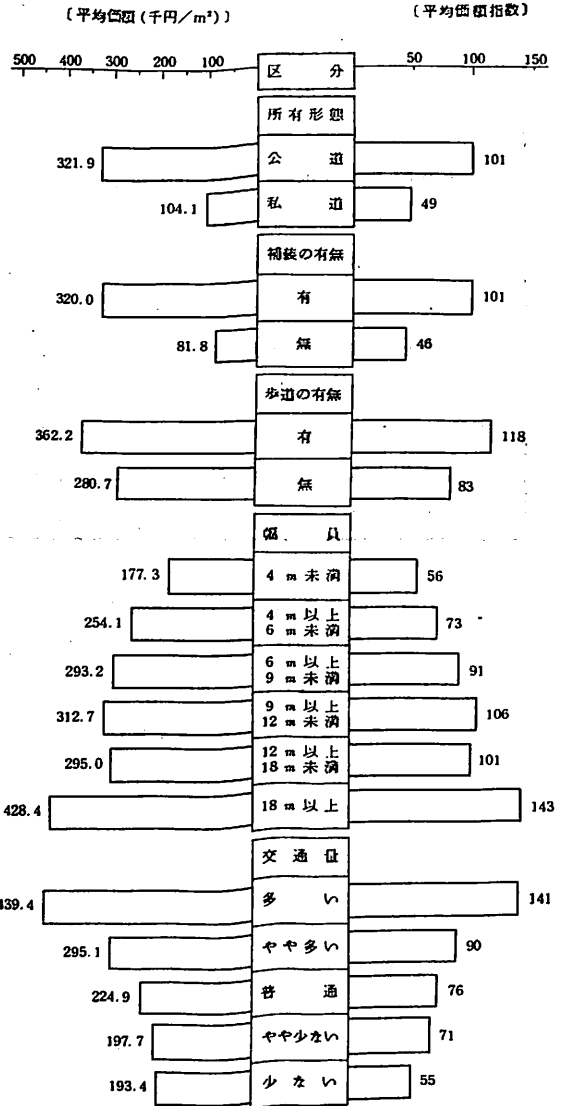
第二表-1-(3) 接面道路の条件別比較表

(商業地区)

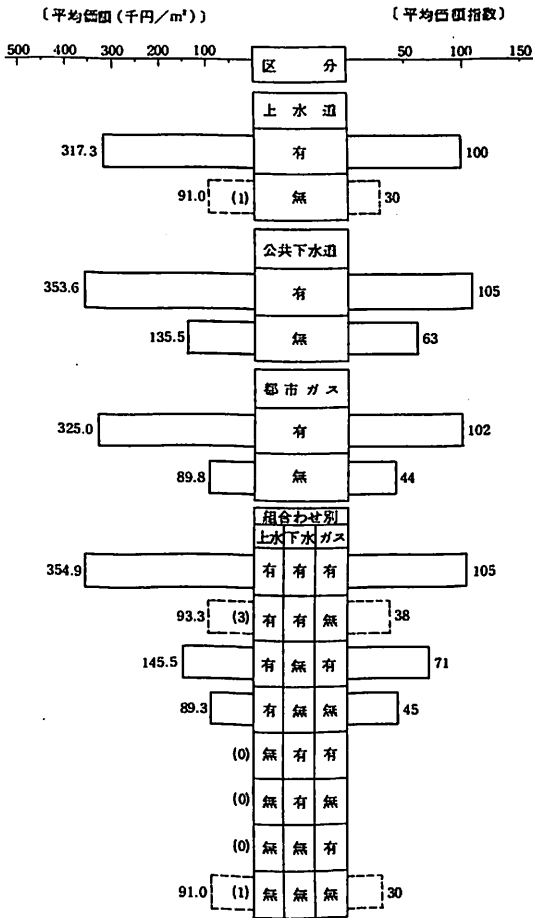


第二表-1-(4) 正面道路の状況による比較表

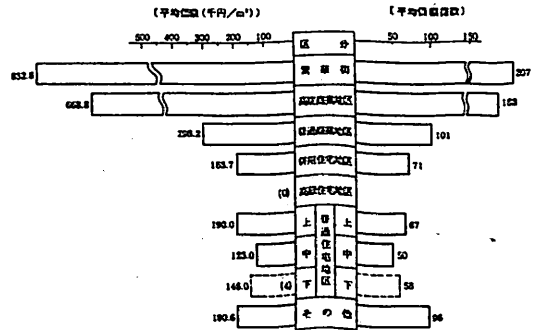
(商業地区)



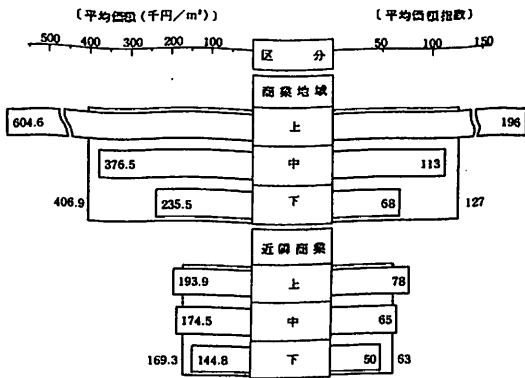
第二表-1-(5) 都市施設の状況による  
比較表 (商業地区)



第二表-1-(7) 固定資産税用途区分別  
比較表 (商業地区)

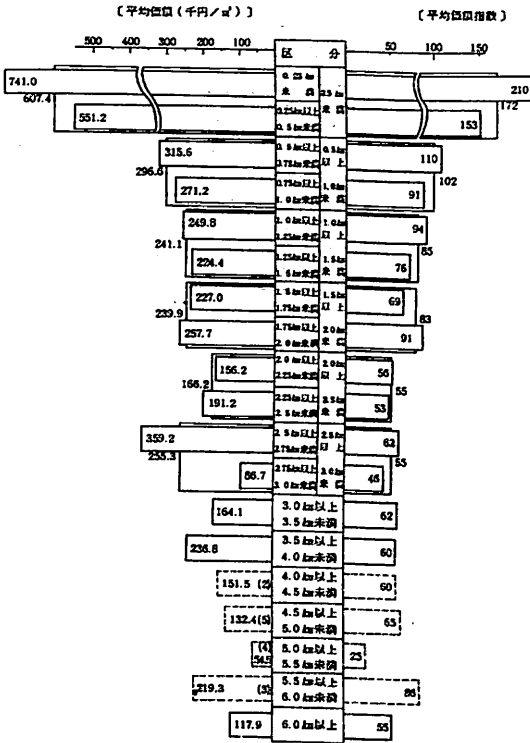


第二表-1-(6) 都市計画地域区分別比較表  
(商業地区)



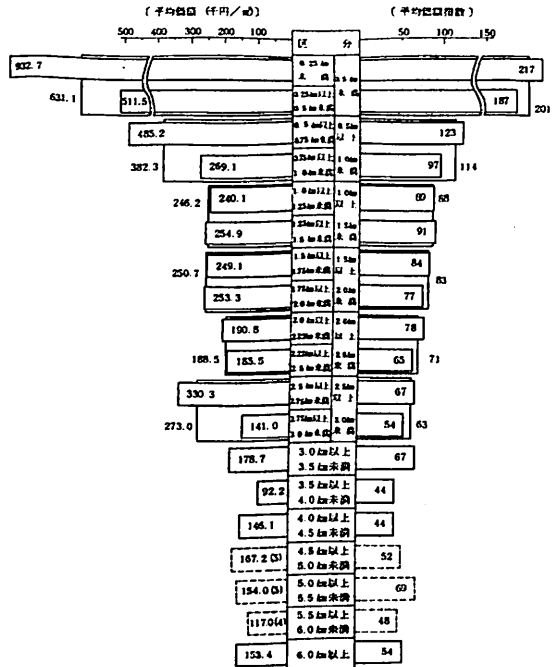
第二表-1-(8) 基準地からの距離別  
比較表

① 直線距離



第二表-1-(8) 基準地からの距離別  
比較表

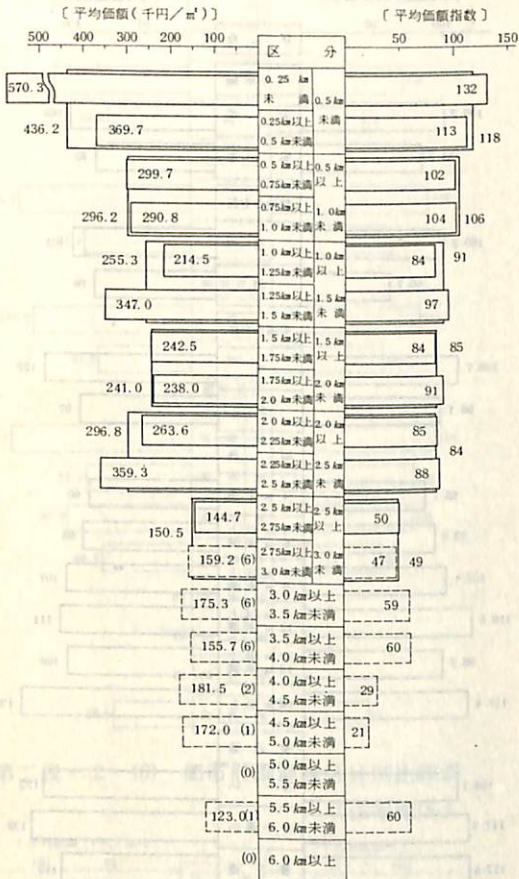
② 実際距離





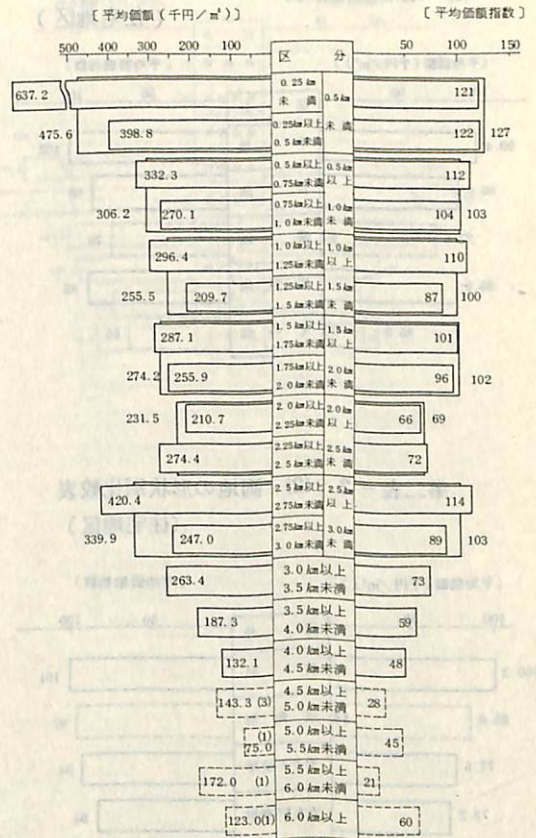
第二表-1-(9) 最寄鉄道駅からの距離別比較表

① 直線距離



第二表-1-(9) 最寄鉄道駅からの距離

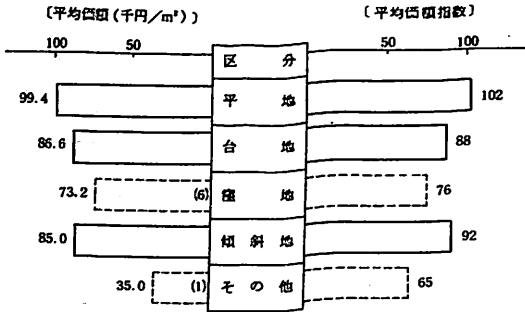
② 実際距離



第二表-2 個別的要因別平均価額及び平均価額指数比較表

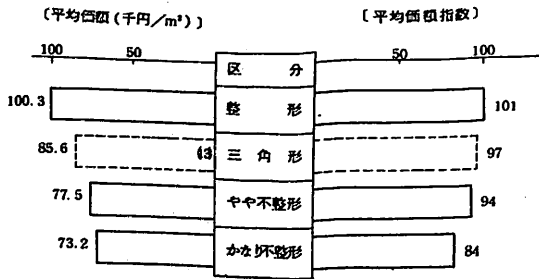
(1) 地形別比較表

(住宅地区)

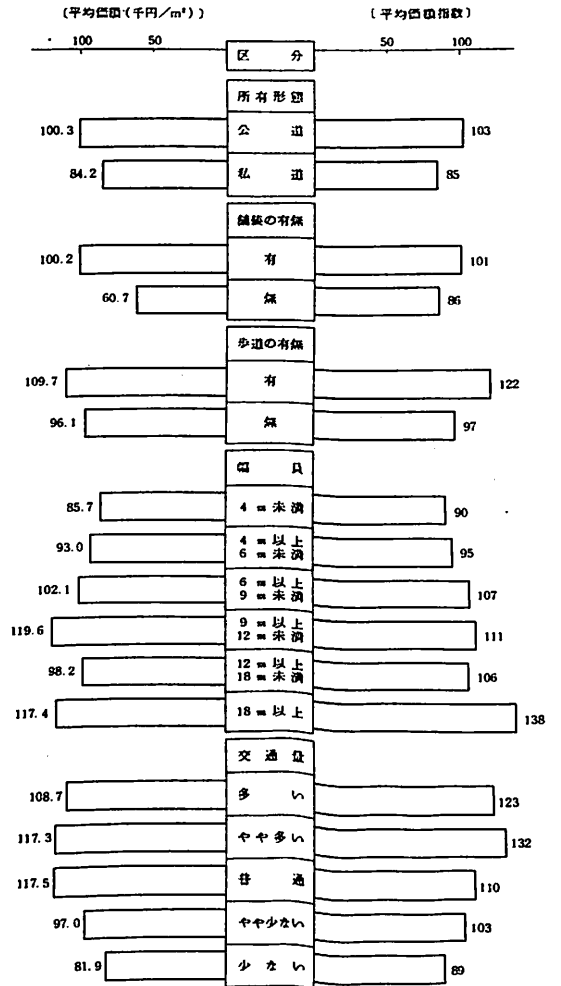


第二表-2-(2) 画地の形状別比較表

(住宅地区)

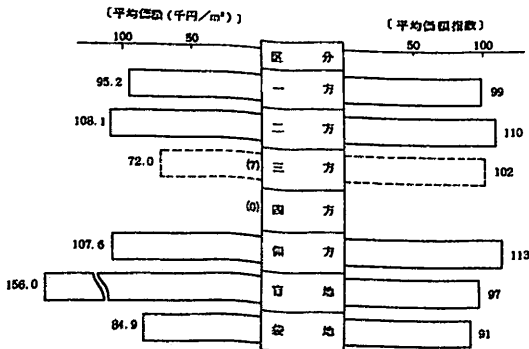


第二表-2-(4) 正面道距の状況別比較表 (住宅地区)



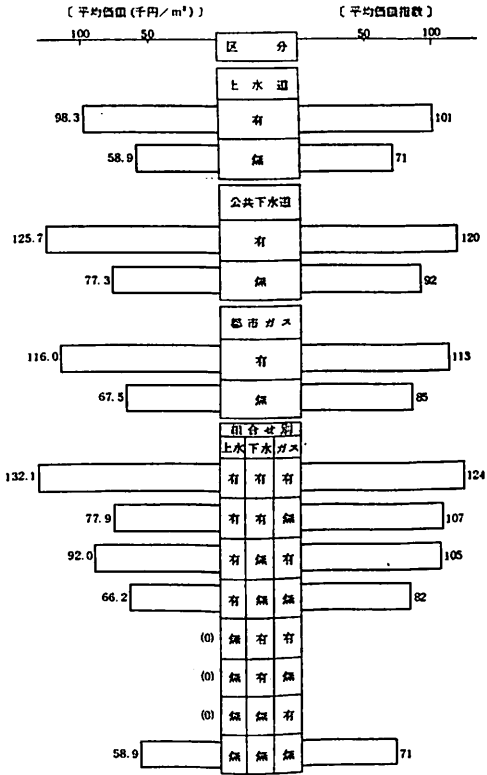
第二表-2-(3) 接面道路の条件別比較表

(住宅地区)

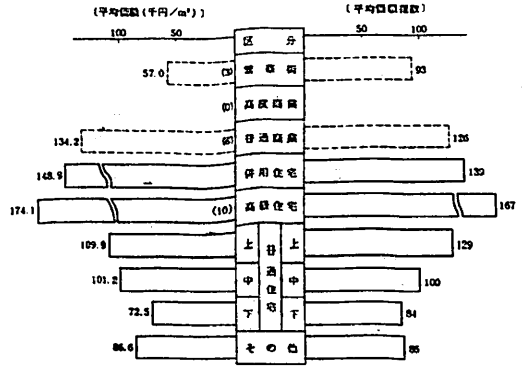




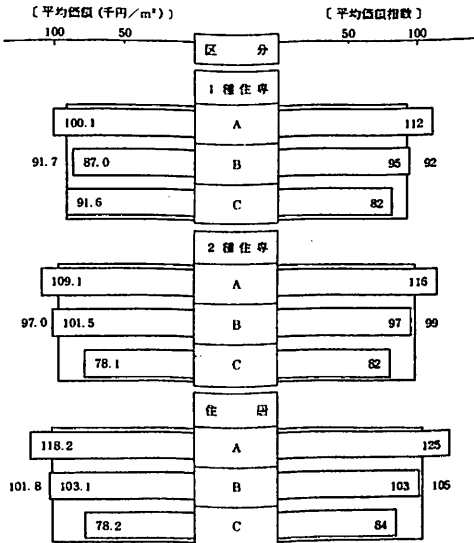
第二表-2-(5) 都市施設の状況別比較表  
(住宅地区)



第二表-2-(7) 固定資産税用途地区  
区分別比較表 (住宅地区)

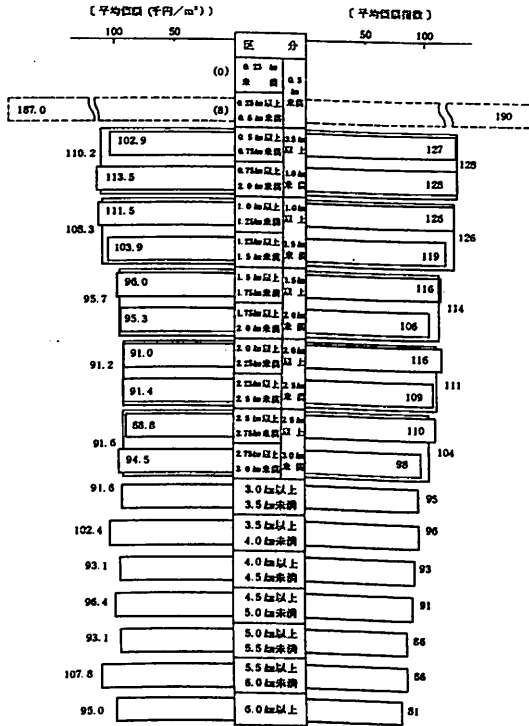


第二表-2-(6) 都市計画地域区分別比較表  
(住宅地区)



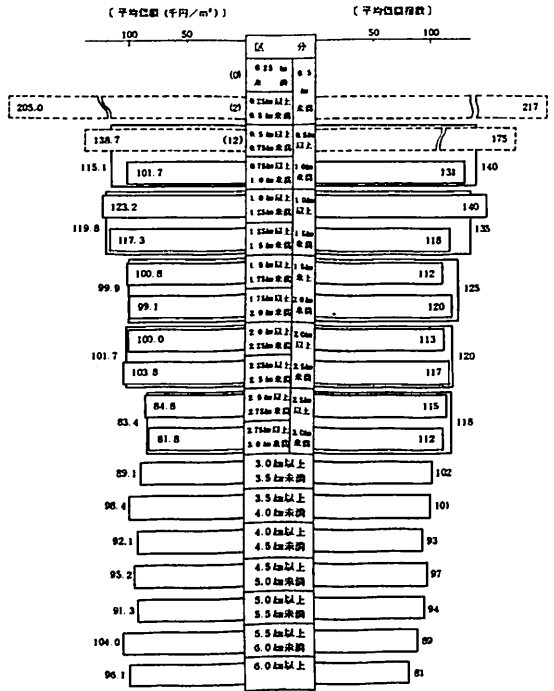
第二表 - 2 - (8) 基準地からの距離

① 直線距離



第二表 - 2 - (8) 基準地からの距離

② 実際距離



第二表-2-(9) 最寄鉄道駅からの距離別比較表

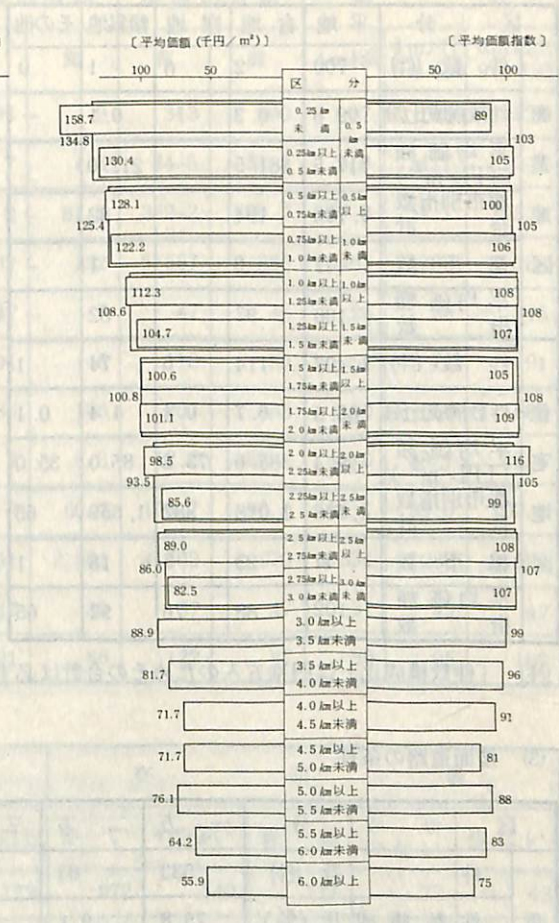
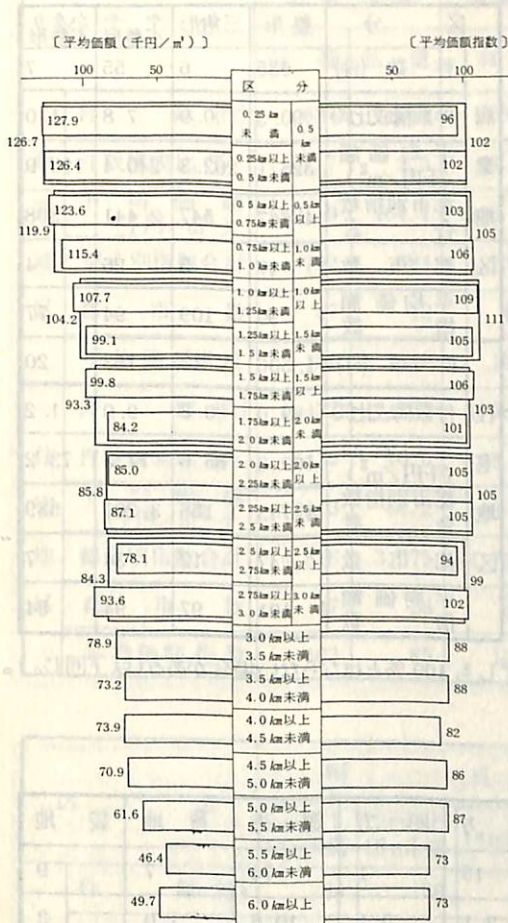
第二表-2-(9) 最寄鉄道駅からの距離別比較表

① 直線距離

(住宅地区)

② 実際距離

(住宅地区)



<参考> 個別的要因別平均価額等集計結果

(1) 地 形

(2) 画地の形状

区 分	平地	台地	窪地	傾斜地	その他	
商業 地 区	件数(件)	700	2	0	1	0
	件数構成比(%)	99.6	0.3	-	0.1	-
	平均価額 (千円/m <sup>2</sup> )	317.5	181.5	-	212.0	-
	都市別指数 合計	4,703	194	-	82	-
	都市数	47	2	-	1	-
	平均価額 指数	100	97	-	82	-
住 宅 地 区	件数(件)	1,497	114	6	74	1
	件数構成比(%)	88.5	6.7	0.4	4.4	0.1
	平均価額 (千円/m <sup>2</sup> )	99.4	86.6	73.2	85.0	35.0
	都市別指数 合計	4,796	2,018	382	1,659	65
	都市数	47	23	5	18	1
	平均価額 指数	102	88	76	92	65

区 分	整形	三角形	やや 不整形	かなり 不整形	
商業 地 区	件数(件)	635	6	55	7
	件数構成比(%)	90.3	0.9	7.8	1.0
	平均価額 (千円/m <sup>2</sup> )	326.1	202.3	240.4	193.9
	都市別指数 合計	4,667	547	2,441	308
	都市数	47	5	26	4
	平均価額 指数	99	109	94	77
住 宅 地 区	件数(件)	1,506	13	153	20
	件数構成比(%)	89.0	0.8	9.0	1.2
	平均価額 (千円/m <sup>2</sup> )	100.3	85.6	77.5	73.2
	都市別指数 合計	4,743	1,158	3,201	589
	都市数	47	12	34	7
	平均価額 指数	101	97	94	84

(注) 「件数構成比」は四捨五入のためその合計は必ずしも100%とはならない場合がある(以下同じ。)

(3) 接面道路の条件

区 分	一 方	二 方	三 方	四 方	側 方	盲 地	袋 地	
商業 地 区	件数(件)	533	64	15	1	74	9	
	件数構成比(%)	75.8	9.1	2.1	0.1	10.5	1.3	
	平均価額 (千円/m <sup>2</sup> )	330.4	280.6	341.7	847.0	280.9	170.0	95.2
	都市別指数 合計	4,666	3,485	1,459	205	3,071	552	478
	都市数	47	30	15	1	32	7	9
	平均価額 指数	99	116	97	205	96	79	53
住 宅 地 区	件数(件)	1,364	88	7	0	158	30	45
	件数構成比(%)	80.6	5.2	0.4	-	9.3	1.8	2.7
	平均価額 (千円/m <sup>2</sup> )	95.2	108.1	72.0	-	107.6	156.0	84.9
	都市別指数 合計	4,649	3,867	609	-	3,742	1,548	1,552
	都市数	47	35	6	-	33	16	17
	平均価額 指数	99	110	102	-	113	97	91



## (4) 正面道路の状況

武蔵野市 2018

区 分		所有形態		舗装の有無		歩道の有無		幅 員		
		公道	私道	有	無	有	無	4m未満	4m以上 6m未満	6m以上 9m未満
商業 地 区	件 数 (件)	687	16	694	9	313	390	37	103	227
	件数構成比 (%)	97.7	2.3	98.7	1.3	44.5	55.5	5.3	14.7	32.3
	平均価額 (千円/m <sup>2</sup> )	321.9	104.1	320.0	81.8	362.2	280.7	177.3	254.1	293.2
	都市別指数合計	4,762	584	4,737	322	5,557	3,835	1,465	2,783	4,088
	都 市 数	47	12	47	7	47	46	26	38	45
	平均価額指数	101	49	101	46	118	83	56	73	91
住 宅 地 区	件 数 (件)	1,422	270	1,586	106	207	1,485	186	654	686
	件数構成比 (%)	84.0	16.0	93.7	6.3	12.2	87.8	11.0	38.7	40.5
	平均価額 (千円/m <sup>2</sup> )	100.3	84.2	100.2	60.7	109.7	96.1	85.7	93.0	102.1
	都市別指数合計	4,818	3,075	4,751	2,581	4,509	4,570	3,334	4,288	5,009
	都 市 数	47	36	47	30	37	47	37	45	47
	平均価額指数	103	85	101	86	122	97	90	95	107

区 分		幅 員			交 通 量				
		9m以上 12m未満	12m以上 18m未満	18m以上	多 い	やや多い	普 通	や や 少 ない	少 ない
商業 地 区	件 数 (件)	84	80	172	272	140	171	77	43
	件数構成比 (%)	11.9	11.4	24.5	38.7	19.9	24.3	11.0	6.1
	平均価額 (千円/m <sup>2</sup> )	312.7	295.0	428.4	439.4	295.1	224.9	197.7	193.4
	都市別指数合計	3,921	3,750	6,153	6,647	3,674	3,420	2,266	1,217
	都 市 数	37	37	43	47	41	45	32	22
	平均価額指数	106	101	143	141	90	76	71	55
住 宅 地 区	件 数 (件)	88	52	26	63	87	439	427	676
	件数構成比 (%)	5.2	3.1	1.5	3.7	5.1	25.9	25.2	40.0
	平均価額 (千円/m <sup>2</sup> )	119.6	98.2	117.4	108.7	117.3	117.5	97.0	81.9
	都市別指数合計	3,770	2,763	2,066	3,579	4,763	5,076	4,538	4,022
	都 市 数	34	26	15	29	36	46	44	45
	平均価額指数	111	106	138	123	132	110	103	89

## (5) 都市施設の状況

区 分		上 水 道		公 共 下 水 道		都 市 ガ ス	
		有	無	有	無	有	無
商 業 地 区	件 数 (件)	702	1	585	118	679	24
	件数構成比 (%)	99.9	0.1	83.2	16.8	96.6	3.4
	平均価額 (千円/m <sup>2</sup> )	317.3	91.0	353.6	135.5	325.0	89.8
	都市別指数合計	4,705	30	4,622	1,443	4,804	480
	都 市 数	47	1	44	23	47	11
	平均価額指数	100	30	105	63	102	44
住 宅 地 区	件 数 (件)	1,669	23	716	976	1,057	635
	件数構成比 (%)	98.6	1.4	42.3	57.7	62.5	37.5
	平均価額 (千円/m <sup>2</sup> )	98.3	58.9	125.7	77.3	116.0	67.5
	都市別指数合計	4,731	567	5,398	3,664	5,325	3,218
	都 市 数	47	8	45	40	47	38
	平均価額指数	101	71	120	92	113	85

区 分		上水道・公共下水道・都市ガスの有無による組合せ							
		⊕⊕⊕ 有有有	⊕⊕⊖ 有有無	⊕⊖⊖ 有無有	⊕⊖⊖ 有無無	⊖⊖⊖ 無有有	⊖⊖⊖ 無有無	⊖⊖⊖ 無無有	⊖⊖⊖ 無無無
商 業 地 区	件 数 (件)	582	3	97	20	0	0	0	1
	件数構成比 (%)	82.8	0.4	13.8	2.8	—	—	—	0.1
	平均価額 (千円/m <sup>2</sup> )	354.9	93.3	145.5	89.3	—	—	—	91.0
	都市別指数合計	4,637	76	1,418	451	—	—	—	30
	都 市 数	44	2	20	10	—	—	—	1
	平均価額指数	105	38	71	45	—	—	—	30
住 宅 地 区	件 数 (件)	631	85	426	527	—	—	—	23
	件数構成比 (%)	37.3	5.0	25.2	31.1	—	—	—	1.4
	平均価額 (千円/m <sup>2</sup> )	132.1	77.9	92.0	66.2	—	—	—	58.9
	都市別指数合計	5,569	2,241	4,005	2,883	—	—	—	567
	都 市 数	45	21	38	35	—	—	—	8
	平均価額指数	124	107	105	82	—	—	—	71



## (6) 都市計画地域区分

区 分		商 業 地 域				近 隣 商 業 地 域				第 1 種 住居専用地域	
		上	中	下	計	上	中	下	計	A	B
商 業 地 区	件 数 (件)	146	149	142	437	80	87	99	266		
	件数構成比 (%)	20.8	21.2	20.2	62.2	11.4	12.4	14.1	37.8		
	平均価額 (千円/m <sup>2</sup> )	604.6	376.5	235.5	406.9	193.9	174.5	144.8	169.3		
	都市別指数合計	9,220	5,208	3,144	5,978	3,111	2,737	2,213	2,885		
	都 市 数	47	47	46	47	40	42	44	45		
	平均価額指数	196	113	68	127	78	65	50	63		
住 宅 地 区	件 数 (件)									89	157
	件数構成比 (%)									5.3	9.3
	平均価額 (千円/m <sup>2</sup> )									100.1	87.0
	都市別指数合計									3,243	3,705
	都 市 数									29	39
	平均価額指数									112	95

区 分		第 1 種 住居専用地域		第 2 種住居専用地域				住 居 地 域			
		C	計	A	B	C	計	A	B	C	計
商 業 地 区	件 数 (件)										
	件数構成比 (%)										
	平均価額 (千円/m <sup>2</sup> )										
	都市別指数合計										
	都 市 数										
	平均価額指数										
住 宅 地 区	件 数 (件)	154	400	173	241	166	580	266	247	199	712
	件数構成比 (%)	9.1	23.6	10.2	14.2	9.8	34.3	15.7	14.6	11.8	42.1
	平均価額 (千円/m <sup>2</sup> )	91.6	91.7	109.1	101.5	78.1	97.0	118.2	103.1	78.2	101.8
	都市別指数合計	3,118	3,753	4,621	4,578	3,370	4,650	5,618	4,821	3,538	4,948
	都 市 数	38	41	40	47	41	47	45	47	42	47
	平均価額指数	82	92	116	97	82	99	125	103	84	105

## (7) 固定資産税用途地区区分

区 分	繁華街	高 度	普 通	併 用	高 級	普通住宅地区			その他	
		商業地区	商業地区	住宅地区	住宅地区	上	中	下		
商業地区	件 数 (件)	34	75	323	147	0	53	58	4	9
	件数構成比 (%)	4.8	10.7	45.9	20.9	—	7.5	8.3	0.6	1.3
	平均価額 (千円/㎡)	852.8	668.8	298.2	188.7	—	190.0	125.0	146.0	190.6
	都市別指数合計	3,940	7,162	4,641	2,702	—	1,277	1,024	232	481
	都 市 数	19	38	46	38	—	19	20	4	5
	平均価額指数	207	188	101	71	—	67	50	58	96
住宅地区	件 数 (件)	3	0	6	68	10	295	840	394	76
	件数構成比 (%)	0.2	—	0.4	4.0	0.6	17.4	49.6	23.3	4.5
	平均価額 (千円/㎡)	57.0	—	134.2	148.9	174.1	109.9	101.2	72.5	86.6
	都市別指数合計	185	—	630	3,057	1,169	5,038	4,688	3,442	1,115
	都 市 数	2	—	5	22	7	39	47	41	13
	平均価額指数	93	—	126	139	167	129	100	84	86

## (8) 基準地からの距離 ① 直線距離

区 分	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			
	0.25km未満	0.25km0.5未満		0.5~0.75	0.75~1.0		1.0~1.25	1.25~1.5		
商業地区	件 数 (件)	40	95	135	127	95	222	93	49	142
	件数構成比 (%)	5.7	13.5	19.2	18.1	13.5	31.6	13.2	7.0	20.2
	平均価額 (千円/㎡)	741.0	551.2	607.4	315.6	271.2	296.6	249.8	224.4	241.1
	都市別指数合計	5,456	5,951	7,585	4,737	3,711	4,804	3,770	2,662	3,811
	都 市 数	26	39	44	43	41	47	40	35	45
	平均価額指数	210	153	172	110	91	102	94	76	85
住宅地区	件 数 (件)	0	8	8	31	68	99	120	86	206
	件数構成比 (%)	—	0.5	0.5	1.8	4.0	5.9	7.1	5.1	12.2
	平均価額 (千円/㎡)	—	187.0	187.0	102.9	113.5	110.2	111.5	103.9	108.3
	都市別指数合計	—	1,327	1,327	2,536	2,817	3,466	3,539	3,081	4,030
	都 市 数	—	7	7	20	22	27	28	26	32
	平均価額指数	—	190	190	127	128	128	126	119	126



区 分		1.5km以上2.0km未満			2.0km以上2.5km未満			2.5km以上3.0km未満		
		1.5 ~1.75	1.75 ~2.0		2.0 ~2.25	2.25 ~2.5		2.5 ~2.75	2.75 ~3.0	
商業 地 区	件 数 (件)	44	32	76	40	16	56	13	8	21
	件数構成比 (%)	6.3	4.6	10.8	5.7	2.3	8.0	1.8	1.1	3.0
	平均 価 額 (千円/m <sup>2</sup> )	227.0	257.7	239.9	156.2	191.2	166.2	359.2	86.7	255.3
	都市別指数合計	1,994	2,099	3,086	1,514	579	1,802	571	319	831
	都 市 数	29	23	37	27	11	33	9	7	15
	平均価額指数	69	91	83	56	53	55	63	46	55
住 宅 地 区	件 数 (件)	106	70	176	99	81	180	80	77	157
	件数構成比 (%)	6.3	4.1	10.4	5.9	4.8	10.6	4.7	4.6	9.3
	平均 価 額 (千円/m <sup>2</sup> )	96.0	95.3	95.7	91.0	91.4	91.2	88.8	94.5	91.6
	都市別指数合計	4,056	3,509	4,343	4,174	3,907	4,791	4,054	3,150	4,252
	都 市 数	35	33	38	36	36	43	37	32	41
	平均価額指数	116	106	114	116	109	111	110	98	104

区 分		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
		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	
商業 地 区	件 数 (件)	10	10	2	5	4	3	17
	件数構成比 (%)	1.4	1.4	0.3	0.7	0.6	0.4	2.4
	平均 価 額 (千円/m <sup>2</sup> )	164.1	236.8	151.5	132.4	54.5	219.3	117.9
	都市別指数合計	492	421	119	323	100	257	330
	都 市 数	8	7	2	5	4	3	6
	平均価額指数	62	60	60	65	25	86	55
住 宅 地 区	件 数 (件)	122	103	117	82	100	58	284
	件数構成比 (%)	7.2	6.1	6.9	4.8	5.9	3.4	16.8
	平均 価 額 (千円/m <sup>2</sup> )	91.6	102.4	93.1	96.4	93.1	107.8	95.0
	都市別指数合計	3,527	3,167	3,070	2,923	3,012	2,158	2,349
	都 市 数	37	33	33	32	35	25	29
	平均価額指数	95	96	93	91	86	86	81

② 实际距离

区分		0.5km未済			0.5km以上1.0km未済			1.0km以上1.5km未済			1.5km以上2.0km未済			
		0.25km未済	0.25km以上0.5km未済		0.5~0.75	0.75~1.0		1.0~1.25	1.25~1.5		1.5~1.75	1.75~2.0		
商 業 地 区	件数(件)	25	63	88	100	91	191	90	63	153	52	35	87	
	件数構成比(%)	3.6	9.0	12.5	14.2	12.9	27.2	12.8	9.0	21.8	7.4	5.0	12.4	
	平均価額(千円/㎡)	932.7	511.5	631.1	485.2	269.1	382.3	240.1	254.9	246.2	249.1	253.3	250.7	
区市別指数合計		3,897	6,740	8,055	4,927	3,799	5,264	3,299	3,179	3,969	2,852	1,931	8,422	
区市数		18	36	40	40	39	46	37	35	45	34	25	41	
平均価額指数		217	187	201	123	97	114	89	91	88	84	77	83	
住 宅 地 区	件数(件)	-	2	2	12	21	33	60	78	138	76	75	151	
	件数構成比(%)	-	0.1	0.1	0.7	1.2	2.0	3.5	4.6	8.2	4.5	4.4	8.9	
	平均価額(千円/㎡)	-	205.0	205.0	138.7	101.7	115.1	123.2	117.3	119.8	100.8	99.1	99.9	
	区市別指数合計		-	434	434	1,400	1,833	2,386	3,644	2,841	4,182	2,800	3,240	4,000
	区市数		-	2	2	8	14	17	26	24	31	25	27	32
	平均価額指数		-	217	217	175	131	140	140	118	135	112	120	125

区分		2.0km以上2.5km未済			2.5km以上3.0km未済			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	
		2.0~2.25	2.25~2.5		2.5~2.75	2.75~3.0		3.5km未済	4.0km未済	4.5km未済	5.0km未済	5.5km未済	6.0km未済		
商 業 地 区	件数(件)	48	34	77	23	10	33	20	7	9	5	5	4	24	
	件数構成比(%)	6.1	4.8	11.0	3.3	1.4	4.7	2.8	1.0	1.3	0.7	0.7	0.6	3.4	
	平均価額(千円/㎡)	190.8	185.5	188.5	330.3	141.0	273.0	178.7	92.2	146.1	167.2	154.0	117.0	153.4	
区市別指数合計		2,102	1,425	2,539	1,142	487	1,440	1,277	262	311	155	344	190	539	
区市数		27	22	36	17	9	23	19	6	7	3	5	4	10	
平均価額指数		78	65	71	67	54	63	67	44	44	52	69	48	54	
住 宅 地 区	件数(件)	82	72	154	72	63	135	157	122	76	84	82	77	461	
	件数構成比(%)	4.8	4.3	9.1	4.3	3.7	8.0	9.3	7.2	5.7	5.0	4.8	4.6	27.2	
	平均価額(千円/㎡)	100.0	103.8	101.7	84.8	81.8	83.4	89.1	88.4	92.1	95.2	91.3	104.0	96.1	
	区市別指数合計		3,488	3,757	4,573	3,915	3,029	4,600	4,271	3,540	3,065	3,498	3,099	2,744	2,918
	区市数		31	32	38	34	27	39	42	35	33	36	33	31	36
	平均価額指数		113	117	120	115	112	118	102	101	93	97	94	89	81



## (9) 最寄鉄道駅からの距離

## ① 直線距離

区 分	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 ～0.75	0.75 ～1.0		1.0 ～1.25	1.25 ～1.5		1.5 ～1.75	1.75 ～2.0			
商 業 地 区	件 数 (件)	68	137	205	124	82	206	99	44	143	48	24	72
	件数構成比 (%)	9.7	19.5	29.2	17.6	11.7	29.3	14.1	6.3	20.3	6.8	3.4	10.2
	平均価額 (千円/㎡)	570.3	369.7	436.2	299.7	290.8	296.2	214.5	347.0	255.3	242.5	238.0	241.0
地 区	都市別指数合計	3,027	4,991	5,323	4,095	3,535	4,328	3,035	2,800	3,620	2,020	1,637	2,389
	都 市 数	23	44	45	40	34	41	36	29	40	24	18	28
	平均価額 指数	132	113	118	102	104	106	84	97	91	84	91	85
住 宅 地 区	件 数 (件)	37	153	190	178	147	325	185	126	311	134	95	229
	件数構成比 (%)	2.2	9.0	11.2	10.5	8.7	19.2	10.9	7.4	18.4	7.9	5.6	13.5
	平均価額 (千円/㎡)	127.9	126.4	126.7	123.6	115.4	119.9	107.7	99.1	104.2	99.8	84.2	93.3
地 区	都市別指数合計	1,920	3,584	3,791	4,332	4,363	4,713	4,587	4,290	5,012	4,434	3,635	4,420
	都 市 数	20	35	37	42	41	45	42	41	45	42	36	43
	平均価額 指数	96	102	102	103	106	105	109	105	111	106	101	103

区 分	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	5.5 km以上	6.0 km以上			
	2.0 ～2.25	2.25 ～2.5	2.5 ～2.75	2.75 ～3.0	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				
商 業 地 区	件 数 (件)	30	16	46	7	6	15	6	6	2	1	-	1	-
	件数構成比 (%)	4.3	2.3	6.5	1.3	0.9	21	0.9	0.9	0.3	0.1	-	0.1	-
	平均価額 (千円/㎡)	263.6	359.3	296.8	144.7	159.2	150.5	175.3	155.7	181.5	172.0	-	123.0	-
地 区	都市別指数合計	1,705	1,055	1,923	454	233	492	353	301	57	21	-	60	-
	都 市 数	20	12	23	9	5	10	6	5	2	1	-	1	-
	平均価額 指数	85	88	84	50	47	49	59	60	29	21	-	60	-
住 宅 地 区	件 数 (件)	118	84	202	55	36	91	95	65	56	26	31	29	42
	件数構成比 (%)	7.0	5.0	11.9	3.3	2.1	5.4	5.6	3.8	3.3	1.5	1.8	1.7	2.5
	平均価額 (千円/㎡)	85.0	87.1	85.8	78.1	93.6	84.3	78.9	73.2	73.9	70.9	61.6	46.4	49.7
地 区	都市別指数合計	3,883	3,575	4,390	2,828	2,437	3,375	3,074	2,201	1,723	1,293	1,397	1,101	801
	都 市 数	37	34	42	30	24	34	35	25	21	15	16	15	11
	平均価額 指数	105	105	105	94	102	99	88	88	82	86	87	73	73

② 实际距离

区 分	0.5km未満		0.5km以上1.0km未満			1.0km以上1.5km未満			1.5km以上2.0km未満				
	0.25km 未 満	0.25km以上 0.5km未満	149	0.5 ~0.75	0.75 ~1.0	198	1.0 ~1.25	1.25 ~1.5	140	1.5 ~1.75	1.75 ~2.0	90	
	件 数 (件)	件数構成比 (%)		平均価額 (千円/㎡)	都市別指数合計		都 市 数	平均価額指数					
商 業 地 区	件 数 (件)	48	101	149	115	83	198	74	66	140	53	37	90
	件数構成比 (%)	6.8	14.4	21.2	16.4	11.8	28.2	10.5	9.4	19.9	7.5	5.3	12.8
	平均価額 (千円/㎡)	637.2	398.8	475.6	332.3	270.1	306.2	296.4	209.7	255.5	287.1	255.9	274.2
住 宅 地 区	都市別指数合計	2,298	5,266	5,462	4,584	3,731	4,521	3,518	2,769	3,792	3,039	2,197	3,575
	都 市 数	19	43	43	41	36	44	32	32	38	30	23	35
	平均価額指数	121	122	127	112	104	103	110	87	100	101	96	102
商 業 地 区	件 数 (件)	19	103	122	135	113	248	125	116	241	125	101	226
	件数構成比 (%)	1.1	6.1	7.2	8.0	6.7	14.7	7.4	6.9	14.2	7.4	6.0	13.4
	平均価額 (千円/㎡)	158.7	130.4	134.8	128.1	122.2	125.4	112.3	104.7	108.6	100.6	101.1	100.8
住 宅 地 区	都市別指数合計	975	2,733	2,871	3,596	3,404	4,309	4,436	3,950	4,751	4,078	4,349	4,627
	都 市 数	11	26	28	36	32	41	41	37	44	39	40	43
	平均価額指数	89	105	103	100	106	105	108	107	108	105	109	108

区 分	2.0km以上2.5km未満		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	6.0km以上			
	2.0 ~2.25	2.25 ~2.5	2.5 ~2.75	2.75 ~3.0	3.5km未満	4.0km未満	4.5km未満	5.0km未満	5.5km未満	6.0km未満				
	件 数 (件)	件数構成比 (%)	平均価額 (千円/㎡)	都市別指数合計	都 市 数	平均価額指数								
商 業 地 区	件 数 (件)	41	20	61	15	13	28	15	7	9	3	1	1	1
	件数構成比 (%)	5.8	2.8	8.7	2.1	1.8	4.0	2.1	1.0	1.3	0.4	0.1	0.1	0.1
	平均価額 (千円/㎡)	210.7	274.4	231.5	420.4	247.0	339.9	263.4	187.3	132.1	143.3	75.0	172.0	123.0
住 宅 地 区	都市別指数合計	1,248	1,152	1,723	1,142	984	1,750	725	413	387	84	45	21	60
	都 市 数	19	16	25	10	11	7	10	7	8	3	1	1	1
	平均価額指数	66	72	69	114	89	103	73	59	48	28	45	21	60
商 業 地 区	件 数 (件)	118	76	194	89	75	164	116	71	71	49	54	29	107
	件数構成比 (%)	7.0	4.8	11.5	5.3	4.4	9.7	6.9	4.2	4.2	2.9	3.2	1.7	6.3
	平均価額 (千円/㎡)	98.5	85.6	93.5	89.0	82.5	86.0	88.9	81.7	71.7	71.7	76.1	64.2	53.9
住 宅 地 区	都市別指数合計	4,288	3,673	4,420	4,113	3,204	4,383	3,857	2,885	2,462	1,629	1,856	1,241	1,714
	都 市 数	37	37	42	38	30	41	39	30	27	20	21	15	23
	平均価額指数	116	99	105	108	107	107	99	96	91	81	88	83	75



## II 標準的売買実例地の設定による比較

従前の比較方法（すなわち I 全サンプルによる単純比較）では、個別的要因のうち、単一の条件に係る要因、例えば地形条件では「平地」か「台地」か…という点のみに着目して比較しているものであり、比較対象となった単一の条件以外の条件に係る個別的要因についてまったく無視されているという本来的な問題点が従来から指摘されていたところである。

そこで、今回は比較しようとする条件以外のものに係る要因を一定にしようとして、比較する方法を試みることにした。

すなわち、最も標準的であると考えられる売買実例地（各要因すべてが標準的である売買実例地）のパターンを設定し、これに該当する売買実例地（標準的売買実例地）の平均的な売買実例価額と、比較しようとする要因のみが当該標準的売買実例地と異なり、他の要因はすべて同一である売買実例地の平均的な売買実例価額とを比較することによって、それぞれの個別的要因による増価または減価の程度を計るという方法を今回は採ってみることにした。

比較のための数値の求め方、標準的売買実例地の設定等、具体的な方法及び比較の結果は以下のとおりである。

### 1 平均価額

「I 全サンプルによる単純比較」における「平均価額」と同様の求め方によるものであり、各個別的要因に該当する売買実例地の売買実例価額（ $1\text{m}^2$ 当たり）の合計を件数で除して求めた単純平均価額である。

### 2 平均個別指数

「I 全サンプルによる単純比較」における「平均価額指数」とは異なるものである。

ここでは、それぞれの売買実例についてその売買実例価額をもとに下記の式により算出した指数をあらかじめ付しておく

$$\text{個別指数} = \frac{\text{売買実例価額（1m}^2\text{当たり）}}{\text{当該売買実例地の所在する都市における全売買実例の平均価額（1m}^2\text{当たり）}} \times 100$$

各個別的要因に該等する売買実例地について、この個別指数の合計を件数で除して求めた指数を「平均個別指数」という。

この指数では、各都市間における価格水準の格差は補正される。また、同時に年度間の格差も補正されるので、今回はこの指数を利用して住宅地区については、昨年度分調査も合わせて分析した。

### 3 標準的売買実例地の設定

標準的売買実例地の設定については、商業地区、住宅地区のそれぞれについて次のような条件を充たす売買実例地とした。

なお、この場合、かなり条件を緩く設定せざるを得なくなったが、これは、調査件数が少ないため条件を絞ると、件数不足のため比較が困難となることが考えられるため、件数確保の必要からこのよ

うな設定となったものである。

〔標準的売買実例地の設定〕  
(商業地区)

- (1) 地 形……………平地
- (2) 画地の形状……………整形地
- (3) 接面道路の状況……………一方路線のみのも
- (4) 正面路線の状況
  - ① 所有形態……………公道のもの
  - ② 舗装の有無……………舗装が施されているもの
  - ③ 歩道の有無……………有・無を問わない
  - ④ 幅 員……………4 m以上のもの
  - ⑤ 交通量……………程度を問わない
- (5) 都市施設の状況……………上水道があるもの
- (6) 都市計画地域区分等…商業地域・近隣商業地域及びそれぞれの上・中・下区分を問わない
- (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
- (8) 標準宅地からの距離
  - ① 直線距離……………問わない
  - ② 実際距離……………2,500 m未満
- (9) 最寄鉄道駅からの距離
  - ① 直線距離……………問わない
  - ② 実際距離…………… ”

(住宅地区)

- (1) 地 形……………平地
- (2) 画地の形状……………整形地
- (3) 接面道路の状況……………一方路線のみのも
- (4) 正面路線の状況
  - ① 所有形態……………公道のもの
  - ② 舗装の有無……………舗装が施されているもの
  - ③ 歩道の有無……………有・無を問わない
  - ④ 幅 員……………4 m以上のもの
  - ⑤ 交通量……………問わない
- (5) 都市施設の状況……………上水道があるもの
- (6) 都市計画地域区分等…第1種住居専用地域、第2種住居専用地域、住居地域及び環状区域A・B・C区分を問わない。
- (7) 固定資産税用途地区…普通住宅地区のもの



(8) 基準宅地からの距離

- ① 直線距離……………問わない
- ② 実際距離…………… ”

(9) 最寄鉄道駅からの距離

- ① 直線距離……………問わない
- ② 実際距離…………… 250 m以上 3,500 m未満のもの

4 結果の概要

(1) 接面道路の条件

〔商業地区〕

「一方路線のみ」のもの(すなわち前記標準的売買実例地)の平均個別指数(以下「指数」という。)は124であり「二方路線」のもの指数は152で28高く22.6%の増価率となっている。しかしながら、「側方路線」のものは116で8低く6.5%の減価率という結果が出てしまったが、本来側方路があるすなわち角地の土地は増価要因が考えられ、この結果はサンプル数不足等による偶発的なものと考えられる。

区 分	件 数	(ア) 平均価額 (千円)		(イ) 平均個別指数			
		較差額	率 (%)	較差数	率 (%)		
一方路線のみ (モデル)	(基) 259	465.9	0	0	124	0	0
側 方 路 線	39	351.0	- 114.9	- 24.7	116	- 8	- 6.5
二 方 路 線	23	395.5	- 70.4	- 15.1	152	+ 28	+ 22.6

(注) 表中、(基)は比較の基準とした欄を示す。(以下同じ。)

〔住宅地区〕

「一方路線のみ」のもの(すなわち標準的売買実例地)の指数は106で「側方路線」についても同じく106と増価はないという結果が出ている。

区 分	件 数	(ア) 平均価額 (千円)		(イ) 平均個別指数			
		較差額	率 (%)	較差数	率 (%)		
一 方 路 線 の み	(基) 568	110.8	0	0	106	0	0
側 方 路 線	87	114.9	4.1	3.7	106	0	0

しかしながら、より分析の精度を増すために分析件数を増やす方法として昨年度調査結果による指数を合わせて分析すると、下記の表のとおり「一方路線のみ」は104で「側方路線」は115で11高く、10.6%の増価率となっている。

区 分	件 数	平均個別指数	
		較差数	率 (%)
一方路線のみ	③ 1,168	104	0   0
側方路線	170	115	+ 11   + 10.6

(2) 正面道路の状況

① 正面道路の所有形態等

〔住宅地区〕

正面道路が「公道」で「舗装・有」, 「幅員4m以上」のものは指数が106であるのに対し, 「私道」で「舗装」の有・無は問わず, 「幅員4m未満」のものの指数は91で15低く減価率は, 14.2%となっている。

区 分	件 数	(ア) 平均価額 (千円)		(イ) 平均個別指数	
		較差額	率 (%)	較差数	率 (%)
公道, 舗装・有, 幅員4m以上	③ 568	110.8	0   0	106	0   0
私道, 舗装問わず, 幅員4m未満	18	102.4	- 8.4   - 7.6	91	- 15   - 14.2

さらに分析精度を増すために昨年度調査分を合わせてみると, 「公道…」の指数は104で, 「私道…」のものは90と14低く13.5%の減価率となっている。

区 分	件 数	平均個別指数	
		較差数	率 (%)
公道, 舗装・有, 幅員4m以上	③ 1,168	104	0   0
私道, 舗装問わず, 幅員4m未満	20	90	- 14   - 13.5

② 歩道の有無

〔商業地区〕

「歩道・無」のものの指数114に対して, 「歩道・有」は134で20高く, 増価率は17.5%となっている。

区 分	件 数	(ア) 平均価額 (千円)		(イ) 平均個別指数	
		較差額	率 (%)	較差数	率 (%)
歩道・有	129	464.0	- 3.8   - 0.8	134	+ 20   + 17.5
歩道・無	③ 130	467.8	0   0	114	0   0



③ 正面道路の幅員

〔商業地区〕

最も件数の多かった「6m以上9m未満」(91件)の指数110を基準に比較すると、下記の表のとおりで次に件数の多かった「18m以上」(80件)は151と41高く37.3%の増価率となっている。

区 分	件 数	(ア) 平均価額 (千円)		(イ) 平均個別指数			
		較差額	率 (%)	較差数	率 (%)		
4 m 以上 6 m 未満	32	466.7	+ 46.1	+ 11.0	102	- 8	- 7.3
6 m " 9 m "	(基) 91	420.6	0	0	110	0	0
9 m " 12 m "	37	452.0	+ 31.4	+ 8.5	120	+ 10	+ 9.1
12 m " 18 m "	19	409.3	- 11.3	- 2.7	121	+ 11	+ 10.0
18 m 以上	80	537.1	+ 116.5	+ 27.7	151	+ 41	+ 37.3

〔住宅地区〕

「住宅地区において最も件数の多かったのは「6m以上9m未満」(270件)で、指数は109であった。したがってこれを基準として比較すると、下記の表のとおり、2番めに件数が多かった「4m以上6m未満」(245件)の指数は98で11低く、10.1%の減価率であった。

区 分	件 数	(ア) 平均価額 (千円)		(イ) 平均個別指数			
		較差額	率 (%)	較差数	率 (%)		
4 m 以上 6 m 未満	245	103.4	- 10.9	- 9.5	98	- 11	- 10.1
6 m " 9 m "	(基) 270	114.3	0	0	109	0	0
9 m " 12 m "	31	134.4	+ 20.1	+ 17.6	122	+ 13	+ 11.9
12 m " 18 m "	14	111.9	- 2.4	- 2.1	114	+ 5	+ 4.6
18 m 以上	8	123.1	+ 8.8	+ 7.7	138	+ 29	+ 26.6

また、昨年度調査分を合算して比較すると、下記のとおりであり、本年度分のみで比較した場合において「9m以上12m未満」(122)より「12m以上18m未満」(114)の方が低いという疑問点はここでは是正され、幅員が広がるにつれて価格が上昇するという一般的な予想を裏付ける結果となっている。

区 分	件 数	平均個別指数		
		較差数	率 (%)	
4 m 以上 6 m 未満	501	100	- 5	- 4.8
6 m " 9 m "	(基) 537	105	0	0
9 m " 12 m "	63	115	+ 10	+ 9.5
12 m " 18 m "	46	118	+ 13	+ 12.4
18 m 以上	21	132	+ 27	+ 25.7

(3) 都市施設の状況

〔商業地区〕

比較結果は下記の表のとおりであるが、「上水道」、「公共下水道」、「都市ガス」すべて完備しているものがほとんどを占め、他との比較は困難である。

区 分			件 数	(ア) 平均価額 (千円)		(イ) 平均個別指数			
上水道	下水道	ガ ス		較差額	率 (%)	較差数	率 (%)		
有	有	有	④ 239	489.2	0	0	125	0	0
〃	〃	無	0	-	-	-	-	-	-
〃	無	有	17	203.4	- 285.8	- 58.4	129	+ 4	+ 3.2
〃	〃	無	3	99.0	- 390.2	- 79.8	43	- 82	- 65.6

〔住宅地区〕

「上水道」、「公共下水道」、「都市ガス」すべて完備しているものの指数は113で、「都市ガス」のみ「無」のもの及び「都市ガス」、「公共下水道」ともに「無」のものは、いずれも94で19低く減価率はともに16.8%、「公共下水道」のみ「無」のものは104で9低く減価率8.0%となっている。

区 分			件 数	(ア) 平均価額 (千円)		(イ) 平均個別指数			
上水道	下水道	ガ ス		較差額	率 (%)	較差数	率 (%)		
有	有	有	④ 272	135.9	0	0	113	0	0
〃	〃	無	27	92.4	- 43.5	- 32.0	94	- 19	- 16.8
〃	無	有	143	102.1	- 33.8	- 24.9	104	- 9	- 8.0
〃	〃	無	126	70.2	- 65.7	- 48.3	94	- 19	- 16.8

これに昨年度調査分を加えて比較すると、「上水道」、「公共下水道」、「都市ガス」すべて完備しているものの指数は113で、「都市ガス」のみ「無」のものは95で18低く15.9%の減価率「公共下水道」のみ「無」のものは102で11低く9.7%の減価率、「公共下水道」、「都市ガス」ともに「無」のものは92で21低く18.6%の減価率となっている。

区 分			件 数	平均個別指数		
上水道	下水道	ガ ス		較差数	率 (%)	
有	有	有	④ 514	113	0	0
〃	〃	無	43	95	- 18	- 15.9
〃	無	有	303	102	- 11	- 9.7
〃	〃	無	308	92	- 21	- 18.6



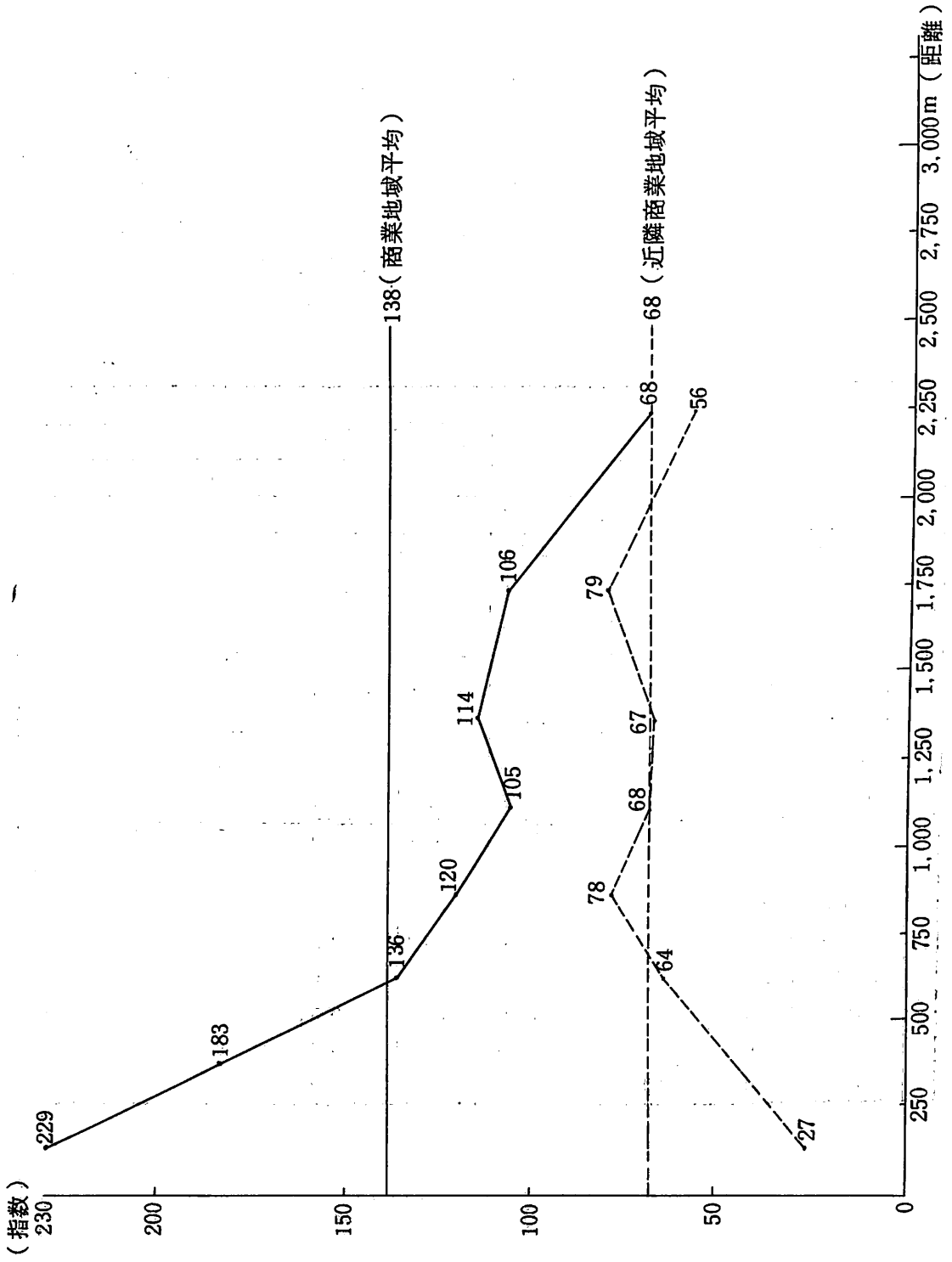
(4) 都市計画地域区分及び基準地からの実際距離

〔商業地区〕

商業地域における指数 138 に対し、近隣商業地域では約半分の68と70低く、50.7%の減価率となっている。

しかしながら、この地域区分と基準地からの距離区分別のものを組合わせて比較すると下記の表及びグラフのとおりとなっており、基準地に近い場所においては地域区分による差は非常に大であるものの、基準地から遠くなるにつれて地域区分による差は縮まる傾向にあることがわかる。ただし、この場合、特に地域区分の性格から、基準地の比較的近くに「商業地域」が多く、「近隣商業地域」は逆に基準地から比較的離れた場所に多いことから、件数についても「近隣商業地域」が少ない結果となっていることに注意しなければならない。

区 分	件 数	(ア) 平均価額 (千円)		(イ) 平均個別指数				
		較差数	率 (%)	較差数	率 (%)			
商 業 地 域	207	534.6	0	0	138	0	0	
近 隣 商 業 地 域	52	192.4	-342.2	- 64.0	68	- 70	- 50.7	
商 業 地 域	250 m 未 満	16	1,207.3	+551.2	+ 84.0	229	+ 93	+ 68.4
	250 m 以上 500 m 未 満	41	549.6	-106.5	- 16.2	183	+ 47	+ 34.6
	500 m " 750 m " (基)	51	656.1	0	0	136	0	0
	750 m " 1,000 m "	28	382.8	-273.3	- 41.7	120	- 16	- 11.8
	1,000 m " 1,250 m "	23	351.2	-304.9	- 46.5	105	- 31	- 22.8
	1,250 m " 1,500 m "	18	427.5	-228.6	- 34.8	114	- 22	- 16.2
	1,500 m " 2,000 m "	18	349.8	-306.3	- 46.7	106	- 30	- 22.1
	2,000 m " 2,500 m "	12	213.8	-442.3	- 67.4	68	- 68	- 50.0
近 隣 商 業 地 域	250 m 未 満	1	36.0	-148.5	- 80.5	27	- 29	- 51.8
	250 m 以上 500 m 未 満	0	-	-	-	-	-	-
	500 m " 750 m "	2	119.5	- 65.0	- 35.2	64	+ 8	+ 14.3
	750 m " 1,000 m "	8	253.6	+ 69.1	+ 37.5	78	+ 22	+ 39.3
	1,000 m " 1,250 m "	10	175.3	- 9.2	- 5.0	68	+ 12	+ 21.4
	1,250 m " 1,500 m "	5	160.0	- 24.5	- 13.3	67	+ 11	+ 19.6
	1,500 m " 2,000 m "	12	213.8	- 29.3	- 15.9	79	+ 23	+ 41.1
	2,000 m " 2,500 m " (基)	14	184.5	0	0	56	0	0



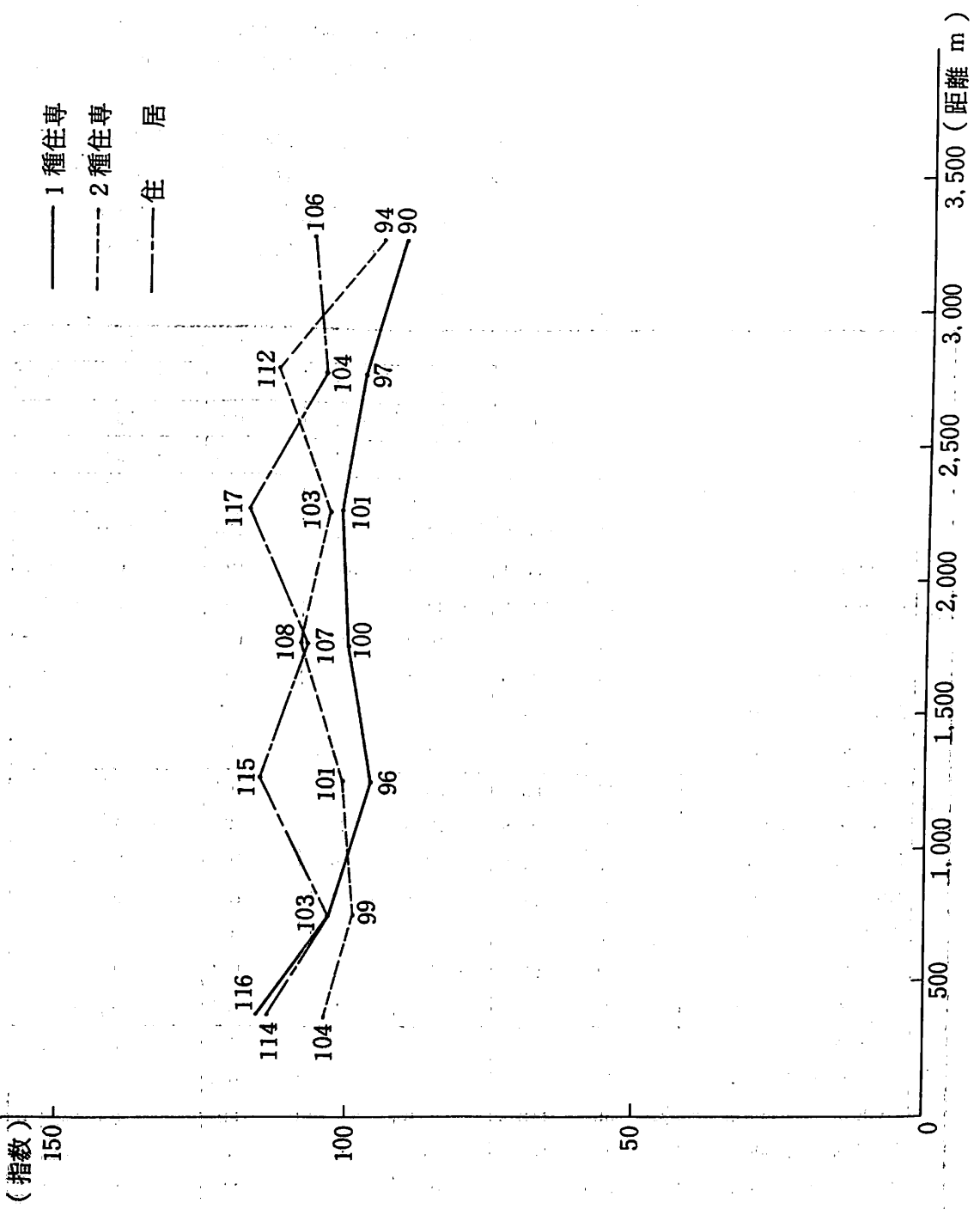


(5) 都市計画地域区分と最寄鉄道駅からの実際距離〔住宅地区〕

「住居地域」(以下「住居」という。)の指数は110で「第2種住居専用地域」(以下「2種住専」という。)は104で6低く5.5%の減価,「第1種住居専用地域」(以下「1種住専」という。)は100で10低く9.1%の減価となっており,商業地区における地域区分格差と比べると,比較的その格差は小さい。

さらにこれを,最寄鉄道駅からの実際距離区分別にみると,下記の表及びグラフのとおりであり,「2種住専」及び「住居」の指数は,各距離区分で錯綜しており,特に「住居」は少なくとも3,500m以内では大きな価額の低下はみられないが,「1種住専」の場合は,1,000m未満の距離区分では指数が高く,1,000m以上の距離区分では,他の2地域区分よりは明らかに低くなり,2,000m以上からははっきり価格の低下傾向を示している。

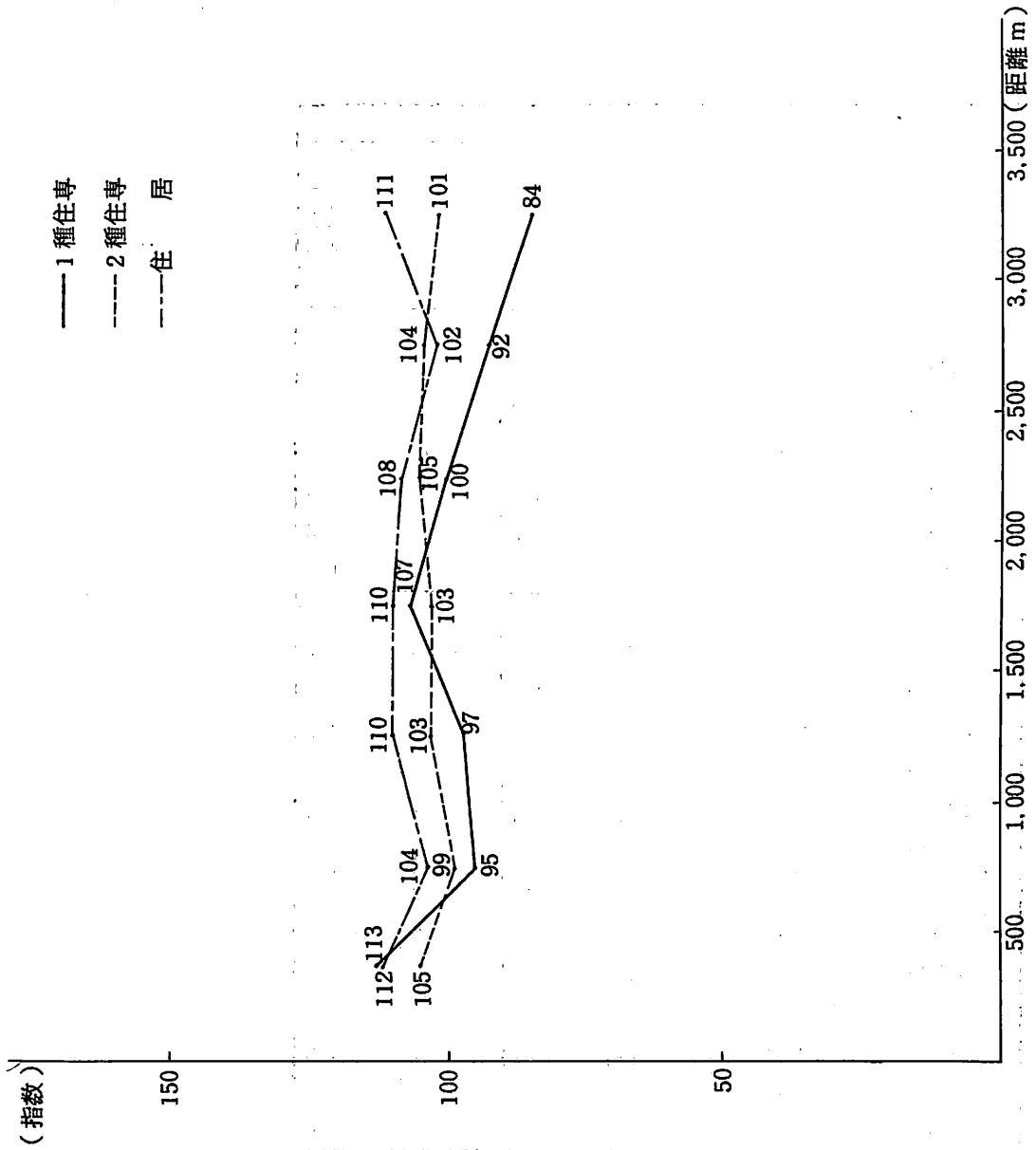
区 分		件 数	(ア) 平均価額 (千円)			(イ) 平均個別指数		
			較差額	率 (%)		較差数	率 (%)	
第1種住居専用地域		102	109.3	- 12	- 1.1	100	- 10	- 9.1
第2種 "		200	111.8	+ 13	+ 1.2	104	- 6	- 5.5
住 居 地 域 (基)		266	110.5	0	0	110	0	0
1 種 住 専	250m以上 500m未満	7	200.9	+ 117.9	+ 142.0	116	+ 19	+ 19.6
	500m " 1,000m "	20	166.1	+ 83.1	+ 100.1	103	+ 6	+ 6.2
	1,000m " 1,500m "	13	132.2	+ 49.2	+ 59.3	96	- 1	- 1.0
	1,500m " 2,000m "	14	64.0	- 19.0	- 22.9	100	+ 3	+ 3.1
	2,000m " 2,500m "	18	73.9	- 9.1	- 11.0	101	+ 4	+ 4.1
	2,500m " 3,000m " (基)	23	83.0	0	0	97	0	0
	3,000m " 3,500m "	7	81.1	- 1.9	- 2.3	90	- 7	- 7.2
2 種 住 専	250m以上 500m未満	17	185.7	+ 85.4	+ 85.1	104	+ 1	+ 1.0
	500m " 1,000m "	32	123.8	+ 23.5	+ 23.4	99	- 4	- 3.9
	1,000m " 1,500m "	20	91.3	- 9.0	- 9.0	101	- 2	- 1.9
	1,500m " 2,000m "	37	121.1	+ 20.8	+ 20.7	108	+ 5	+ 4.9
	2,000m " 2,500m " (基)	36	100.3	0	0	103	0	0
	2,500m " 3,000m "	34	92.6	- 7.7	- 7.7	112	+ 9	+ 8.7
	3,000m " 3,500m "	24	90.9	- 9.4	- 9.4	94	- 9	- 8.7
住 居	250m以上 500m未満	22	145.1	+ 26.6	+ 22.4	114	- 1	- 0.9
	500m " 1,000m "	55	116.1	- 2.4	- 2.0	103	- 12	- 10.4
	1,000m " 1,500m " (基)	66	118.5	0	0	115	0	0
	1,500m " 2,000m "	41	102.1	- 16.4	- 13.8	107	- 8	- 7.0
	2,000m " 2,500m "	32	107.8	- 10.7	- 9.0	117	+ 2	+ 1.7
	2,500m " 3,000m "	26	80.9	- 37.6	- 31.7	104	- 11	- 9.6
	3,000m " 3,500m "	24	93.8	- 24.7	- 20.8	106	- 9	- 7.8





また、昨年度調査分を合わせて分析すると下記の表及びグラフのとおりとなる。「住居」及び「2種住専」は指数的には「住居」の方が高いが距離による指数の動きは、あまり大差なく少なくとも3.5kmまでは500m～1,000mの区分のわずかな落ち込みを別とすれば、ほぼ横ばい状態であるが、「1種住専」では、500m未満では3地区区分のうち最も高く500m以上では最も低くなるという急激な変化を見せ、さらに2,500m以上からは明確な低下傾向を示すなど特徴的な傾向を見せている。

区 分	件 数	平均個別指数			
		較差数	率 (%)		
第1種住居専用地域	217	97	-11	-10.2	
第2種 "	415	103	-5	-4.6	
住 居 地 域 (基)	536	108	0	0	
1 種 住 専	250m以上 500m未満	15	113	+18	+18.9
	500m " 1,000m " (基)	40	95	0	0
	1,000m " 1,500m "	37	97	+2	+2.1
	1,500m " 2,000m "	31	107	+12	+12.6
	2,000m " 2,500m "	36	100	+5	+5.3
	2,500m " 3,000m "	36	92	-3	-3.2
	3,000m " 3,500m "	22	84	-11	-11.6
2 種 住 専	250m以上 500m未満	26	105	0	0
	500m " 1,000m "	71	99	-6	-5.7
	1,000m " 1,500m "	60	103	-2	-1.9
	1,500m " 2,000m "	68	103	-2	-1.9
	2,000m " 2,500m " (基)	81	105	0	0
	2,500m " 3,000m "	67	104	-1	-1.0
	3,000m " 3,500m "	42	101	-4	-3.8
住 居	250m以上 500m未満	38	112	+2	+1.8
	500m " 1,000m "	112	104	-6	-5.5
	1,000m " 1,500m " (基)	128	110	0	0
	1,500m " 2,000m "	94	110	0	0
	2,000m " 2,500m "	74	108	-2	-1.8
	2,500m " 3,000m "	46	102	-8	-7.3
	3,000m " 3,500m "	44	111	-1	-0.9





### Ⅲ 調査結果の見方と今後の課題等

#### 1 結果の見方

今回の「個別的要因別の価額等」についての集計・比較結果の概要は以上のとおりである。

今回は、従来の比較法である「Ⅰ全サンプルによる単純比較」のほかに、新たに「Ⅱ標準的売買実例地の設定による比較」を試みたが、それぞれの比較法による結果の見方は次のとおりである。

##### (1) 「Ⅰ全サンプルによる単純比較」

これは、特定の条件ごとの個別的要因別比較差のみを近視眼的にとらえ、その比較は、他の条件における個別的要因による地価への影響は無視した形で算出した「平均価額」と、各都市間の価格水準を補正するために各都市ごとのそれぞれの「平均価額」を基礎として算出した「平均価額指数」をもって比較したものとどまっている。

したがって比較の際に、比較対象となった条件以外の条件にかかる個別的要因をまったく無視していることから、例えば「画地の形状」別の較差についてみても、単に「整形地」であるか「三角地」であるか「やや不整形」であるか「かなり不整形」であるかのみに着目した比較によるものであって、その比較の基礎となったそれぞれの売買実例地は、「接面道路の条件」、「地形」、「正面道路の状況」、「都市施設の状況」、「都市計画地域区分」及び「基準地あるいは最寄駅からの距離」の諸要因がまちまちであるため、「画地の形状」の違いのみによる増価・減価率をただちに表わしているものとは言い難い面があることを十分理解しておく必要がある。

また、今回の調査でも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ことから、これらの都市においては基準地からの距離が比較的遠隔にある区が調査対象とされる結果になっており、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、都市間の格差はある程度是正されているため、主にこれによって比較するのが適当である。

また、「平均価額指数」の算出方法については、まず各都市毎に、各要因別に該当する売買実例地の平均価額を算出し、この平均価額を各都市総平均価額で除することによって求めた各都市ごとの平均価額指数を単純合計し、これを都市数でさらに除して求めた単純平均による「平均価額指数」であるため、若干の誤差を生じることがあることを第二表比較表を見る際は承知しておかなければならない。

##### (2) 「Ⅱ標準的売買実例地の設定による比較」について

調査表に掲げた土地の状況に係る区分は、地価形成要因のうち個別的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。従って、前述のとおり「Ⅰ全サンプルによる単純比較」法のように、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等を比較しても、当該要因の地価への影響度を正確には計り難い。そこで、比較しようとする要因以外の要因を一定にして較差値を求める方法として、この「Ⅱ標準的売買実例地の設定による比較」法を今回採り入れたわけである。

しかしながら、調査件数が少ないことから、比較を可能とするためには、この「標準的売買実例地」の条件については、かなり緩い設定をせざるを得なかった。従って、かなり改善されてはいるが「I全サンプルによる単純比較」の場合の本来の問題点は完全に解消することはできなかった。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、「公共下水道」が整っていないような都市周辺部と、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、そのような要素について排除することが、いまだできていないということを理解しておく必要がある。

また、ここで、比較のための数値として用いた「平均個別指数」は、あらかじめ全売買実例それぞれについて、所在都市における売買実例の総平均価額をもとに指数を付しておき、この指数の全国計を件数で除して得たもので、「I全サンプルによる単純比較」における「平均価額指数」とは算出方法が異なるものである。

さらに、調査件数が少ないため「I全サンプルによる単純比較」においても同様であるが、特にここでの方法の場合、各個別的要因該当売買実例が極端に少ないものもあり、比較の際は各区分の数値の算出基礎件数に留意する必要がある。

## 2 今後の課題

今後の課題は次のとおりである。

- (1) 「I全サンプルによる単純比較」における「平均価額指数」の求め方については、「II標準的売買実例地の設定による比較」で用いた「平均個別指数」の求め方による方がより精緻なものになるのではないかと考えられる。
- (2) 昨年度報告によって課題とされた、「『標準地』を基準として比較する方法」については、今回「II標準的売買実例地の設定による比較」によって試みたわけであるが、「1.結果の見方」で述べたとおり、件数の制約があるため必ずしも当初考えたとおりの満足な結果を得るまでにいたらなかった。しかしながら、方法としては次善の策として十分検討に値するものと考えられる。  
そこで、さらにこの方法による分析を進めることとし、さらに比較する要因を増やし、また件数不足を補う意味で、例えば、前回提案があった点で本年とり入れた各年度の調査を合わせて分析する方法を利用することによって、さらに精度を高めた分析が可能となるものとする。

### 第三章 売買実例価額による地価動向について

土地のうち宅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。

本委員会では、市町村が固定資産税等に係る土地(宅地)評価の基本としている売買価額に着目し、昭和53年度から毎年度都道府県庁所在都市(以下、「都市」という。)における売買実例地について調査し資料の収集を行い、土地評価に関する研究の一つとして、当該収集した基礎資料から地価の動向を推計する方法並びに最終的には各都市別の経年的な地価変動率を得ることを目的として、検討を行っているところである。

#### I 検討の経緯

宅地の売買価額は、各種の地価形成要因が複雑にからみあい、なお、取引者間の事情を通じたうえで具現するものであり、収集された売買実例価額は非常に有用なデータであることに疑いはない。

しかしながら、この売買価額のみによって地価変動を試算するに当たっては、次のような問題があることが当初から指摘されているところである。

すなわち、地価公示等の諸制度においては、いずれも一定の評定日を定め、また原則として一定の地点(標準地等)について経年的に鑑定評価を行い、これを基準として変動率を算定しているのに対し、売買価額のみを基準とする本委員会の方式においては、①売買実例の期日は、本来様々であり、したがって価格時点が定まらないこと、②売買実例の所在も一定していないため、宅地価格の水準を決定すべき地域的・個別的要因が異なるものを比較することとなり、これらの格差を是正する方法を採らないもとの試算は合理的ではないとするものであった。

これらの指摘に対する説得力のある回答を示すことは困難であるが、以下に述べるように、資料の収集範囲や資料の選択方法及び変動率の算定方法等に工夫を加えることによって、十分な資料数があることを前提とすれば、一定の条件下においてある程度の地価変動の状況を見出すことは可能ではないかと考えているところである。

#### 1. 地区の選定

売買実例は、各都市別に、商業地区・住宅地区ごとに調査しているが、両地区間の地価水準には相当の格差があること、商業地区に係る売買は、それぞれの個別的要因が当該価格に与える影響が強いこと等から、本年度においても昭和54年度以降と同様に、住宅地区についてのみ試算を行うこととした。

#### 2. 売買実例の収集件数及び選定方法

住宅地の売買実例に係る収集件数の推移は、1市当たり昭和53年度(資料内容としては昭和52年中)は無制限、54年度は30件、55及び56年度は36件を収集した。

また、その選定方法は、昭和54年度までは特に定めていなかったのであるが、55年度以降前記第

一章で示されているとおり、基準宅地からの距離によって三つの同心円状の環状区域に区分し、更にそれぞれの区域のうちから第1種住居専用地域、第2種住居専用地域及び住居地域の別に一定の件数を採るという層化抽出法を採用しており、このことによって、年度間における資料に係る地域要因の格差を少しでも小さいものにしようと努めている。

### 3. 売買価額について

収集された売買事例の中には、売買当事者間の特殊な事情によってその売買価額が著しく影響を受けているものがあることが考えられるが、これらの不正常的な要因が明らかなものについては、当初特にその価額の見直しを行わなかったのであるが、昭和55年度以降は、その価額を補正している（建付地に係る売買については、更地価額として評定している。）。

更に、借地権（賃借権又は地上権）付きの土地の所有権に係るいわゆる底地の売買であることが判明したものについては、抽出標本をできる限り増やす観点からこれを更地価格に評定替えのうえ基礎データとして採用した。

## II 今回の分析手法

本研究における売買価額から地価の動向を求める方法としては、都市の中心部（基準宅地）から売買実例地までの距離及び単位面積当たり売買価額の関係から回帰式を求め、当該回帰線の年度間比較によって地価の変動状況を推定しようとするを一貫した方式として採っている。

これは、住宅地の地価の傾向をマクロ的にみた場合、一般に都市の中心部を遠ざかるにしたがって地価のてい減傾向がみられること、その場合の距離は客観的に明確であること等から、これを軸に分析することが適当であると考えられることによる。

### 1. 売買事例（標本）の抽出について

収集された基礎資料のなかには、その価額と基準宅地からの距離とを変量とする分布図で特異な地位を占めるものがある。つまり、距離要因以外にその価額を成立させる別の大きな個別的あるいは地域的要因を有するものであることが推定できるのであり、それ自体否定する理由はないかもしれない。

しかしながら、当面は距離要因のみに係る地価の傾向線を基本として分析しようとするここの取扱いとしては、これらの資料を除いて分析する必要がある。

この具体的な方法としては、各都市の売買事例ごとに「基準宅地から売買実例地までの距離」と「単位面積当たり売買価額」とを乗じて得られた数値を基に、当該平均値と標準偏差（ $\sigma_n$ ）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を除外した。

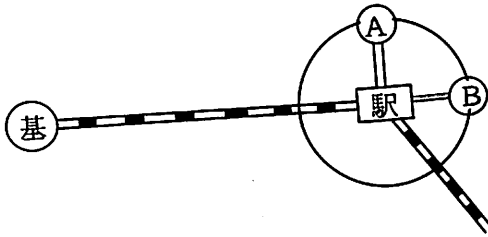
したがって、この範囲内にある基礎資料を、以下に述べる分析対象売買事例として採用した。

### 2. 「距離」について

前記1の「基準宅地から売買実例地までの距離」については、前回までは当該地図上の「直接距離」のみによっていたのであるが、これに加えて今回は、基準宅地から売買実例地までの通常の交

通機関を利用した場合に要する実際の路程距離（以下、「実際距離」という。）も採用し、直線距離と同様の分析を行っている。

これは、例えば次図のような A、B の二つの住宅地を想定した場合、その価値は同等と考えられるが、直線距離のみに係る分析においては距離が異なるのにもかかわらず同額であることから、その精度（相関係数）を落とす要因となっていることが考えられ、両距離のいずれかが回帰分析の際の相関係数を高くするのか、確認する必要があると認められるところである。



- ① 距離
  - 実際距離  $A=B$
  - 直線距離  $A < B$
- ② ④⑤は距離要因以外の価格構成要件は同一であるとする。
- ③ 価額  $A=B$

### 3. 回帰分析

1 によって抽出された売買実例について、各都市別、年度別に「基準宅地から売買実例地までの距離（ $x$ ）」を独立変数（原因）とし、「単位面積当たり売買価額（ $y$ ）」を従属変数（結果）とする次の二種類の回帰式を求めた。

(i) 直線（単純）回帰方程式  $y = -ax + b$

従来この研究で用いてきた回帰分析の方法であって、この意味するところは、都市の中心部（基準宅地）から  $x_i$ （単位・100 m）遠ざかるに従い、地価  $y_i$ （単位：千円）は  $a \cdot x_i$  変動することである。

(ii) 指数回帰方程式  $y = A \cdot e^{B \cdot x}$        $e^B = b$  と置き換えて  
 $y = A \cdot b^x$

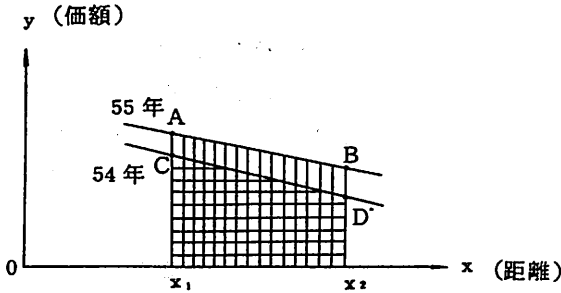
(i) の回帰式では、 $a = 0$  の場合を除き、その回帰線を延長すれば  $x$  軸と交わることとなり（ $y$  の値（価額） $\leq 0$  となり）不合理であるという観点からは、 $y$  軸に対して漸近線を示すような回帰式による必要性があることとなり、今回、この指数回帰による分析を併せて行い、両回帰式の相関係数等を比較検討することとした。

### 4. 変動率の計算

#### (1) 図形上の面積比較の方法

従来からの試算方法であって、回帰線と  $x$  軸（距離  $x_1$  から  $x_2$  まで）で形造られる面積を両年度について求め、比較した。……（回帰式・距離の種類別）

(i) 直線回帰の場合

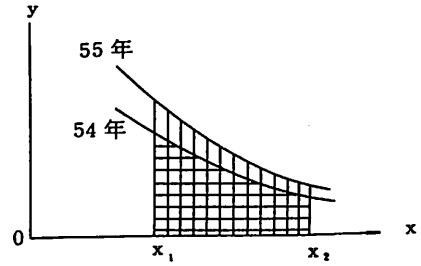


$$55\text{年面積 } S_{55} = 1/2 \cdot (x_2 - x_1) \cdot (Bx_2 + Ax_1)$$

$$54\text{年面積 } S_{54} = 1/2 \cdot (x_2 - x_1) \cdot (Dx_2 + Cx_1)$$

$$\text{変動率}(\%) = \frac{S_{55}}{S_{54}} = \left( \frac{Bx_2 + Ax_1}{Dx_2 + Cx_1} - 1 \right) \times 100$$

(ii) 指数回帰の場合



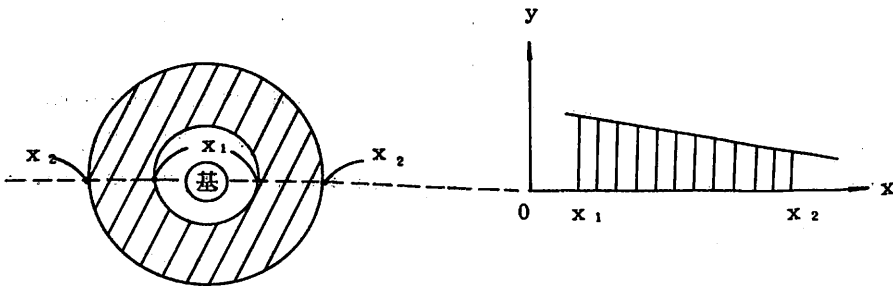
$$\text{面積 } S = \int_{x_1}^{x_2} (A \cdot b^x) dx$$

$$= \frac{A}{\ln b} \cdot (b^{x_2} - b^{x_1})$$

$$\text{変動率} = \left( \frac{S_{55}}{S_{54}} - 1 \right) \times 100$$

なお、この方法で求められる「面積」なるものは、距離に価額を乗じた抽象的な値であるが、下図のような都市についていえば、距離に応じた住宅地価額の傾向を集約的に一つの断面で表わしているものと理解し得るものである。

また、この面積比較の方法は、下図のような住宅地の拡がりや有する都市のモデルを想定した場合においては、比較的遠距離における地域の地価動向のウェイトが過小評価される（換言すれば、近距離における地域の地価動向のウェイトが過大評価される。）ものといえる。



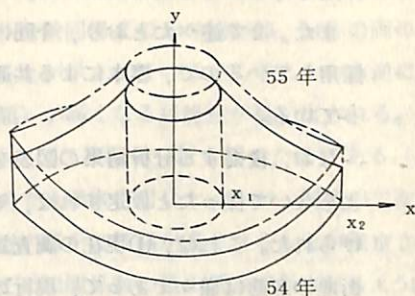
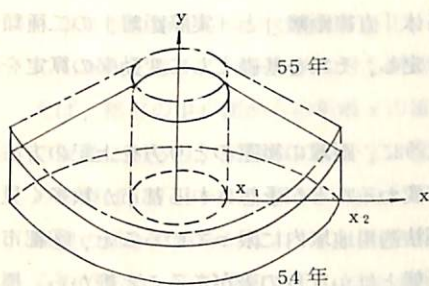
(2) 体積（仮の住宅地総価額）比較の方法

新たな試みであって、(1)により形造られる面積（断面）を、y軸を中心として回転させて得られる体積を両年度について求め、比較した。……（回帰式・距離の種類別）



(i) 直線回帰の場合

(ii) 指数回帰の場合



$$\text{体積 } V = \int_{x_1}^{x_2} 2\pi x \cdot (-ax + b) dx$$

$$V = \int_{x_1}^{x_2} 2\pi x \cdot (A \cdot b^x) dx$$

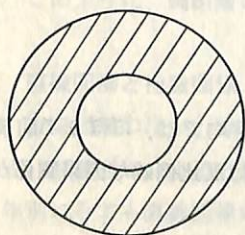
この考え方は、前回の「課題」として述べられていたところであって、基準宅地を中心として  $x_1$  から  $x_2$  までの間全ての面積を住宅地とみなして、距離 ( $dx$ ) に係る面積 ( $2\pi x \cdot dx$ ) にそれぞれの価額 ( $-ax + b$ ) を乗じて得た環状の価額の総額を積分の方法によって求め、 $x_1$  から  $x_2$  までの間の両年度の (仮の) 住宅地総価額を比較して変動率を求めようとするものである。

ただし、この住宅地総価額は、 $x_1$  から  $x_2$  までの間を全て住宅地とみなして計算しているため、すなわち、実際は半円状の住宅地の拡がりを持つ都市でも円状の住宅地として、また住宅地以外の道路・河川・農地等々である区域まで住宅地としているため、現実の住宅地総価額とは全く異なるものであるが、年度間の大旨の変動率を求める際には、許容されるものと考えている。

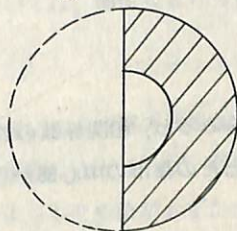
なお、この方法は、都市の形態が下図のような場合でもその変動率はこのことの意味のみで修正する必要はない (変動率は下図①~③とも同率となる。)

したがって、政令指定都市については、当該市の中で住宅地の価格が平均的である1つの「区」を選定しているのであるが、この場合においても、このような理由から当該変動率について特に算定方法を変えていない。

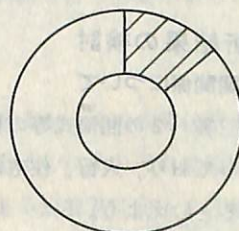
① モデル都市



② 臨海都市



③ 政令指定都市の選定区



(3) 距離の範囲

距離の範囲は、従来から分析対象標本となった売買実例地の基準宅地までの距離の最小・最大値を求め、更に両年度のその共通範囲を求めて当該範囲の最小・最大値である  $x_1$  と  $x_2$  を特定し

て、変動率算定の基礎としてきたところである（以下、この範囲を「標本による共通範囲」という。）。今回の分析においても、従来どおり、この「標本による共通範囲」に基づいて変動率の算定を行うことを主としている。

また、2で述べたとおり、今回は、距離のとり方自体「直線距離」と「実際距離」の二種類を採用しているので、標本による共通範囲もそれぞれ特定し、それを基礎として変動率の算定を行っている。

なお、後掲する分析結果の図表をみれば明らかなように、距離の範囲のとり方を上記の方法によらないで採ったと仮定すれば、その変動率は大幅に変わることが予想される都市が数多く見受けられた。これは、①現在の調査対象を路線価式評価法適用地域内に限っていること、②都市市街地の形態は様々であって、現行のモデル的な都市形態とはかなりの差があること等から、標本による共通範囲がかならずしも当該都市の住宅地の範囲と適合しないことが原因として考えられる。

今回は、この点を補足説明する意味でこの「標本による共通範囲」と併せて「市街化区域面積による仮範囲」として、次のように算定して当該  $x_1$ 、 $x_2$  を各都市別に特定し、参考としてその場合の変動率の算定も行った。

$$\begin{cases} S_1 : \text{商業地域 (都計上の商業地域, 近隣商業地域) の面積} \\ S_2 : \text{住宅地域 ( " 第1種・第2種住居専用地域, 住居地域) の面積} \end{cases}$$
$$x_1 \text{ (最小)} = \sqrt{S_1 \div \pi}, \quad x_2 \text{ (最大)} = \sqrt{(S_1 + S_2) \div \pi}$$

### III 分析結果

以上の手順に従い、全都市について算定した結果は、次のとおりである。

- (1) 標準偏差による標本の抽出結果…… 第三表-1
- (2) 回帰式等の算定結果…… 直線回帰は第三表-2(1)  
指数回帰は第三表-2(2)
- (3) 変動率の算定結果（標本の共通範囲による。）…… 第三表-3

全都市のうち、回帰式に係る相関係数が大略 0.7 以上のものに限って都市別に回帰線等を具体的に示した資料は第三表-4のとおりである。

### IV 分析結果の検討

#### 1. 相関関係について

第三表-2の回帰式等の算定結果をみると、相関係数の47都市単純平均では、ほぼ 0.7 前後の値をとっており、大旨、住宅地の価額とその都市の中心部からの距離とは反比例的な因果関係が認められるといえよう。

しかしながら、各都市別にこの係数をみた場合、都市によって相当の開差があり、例えば札幌市（豊平区）は、距離の種類・回帰式の種類及び年度別のいずれの相関係数も 0.9 前後の高い相関関係が示されている一方で、奈良市については、0.001 ~ 0.027 といった相関係数となっている。

周知のとおり相関係数  $r$  は 2 変量の直線的な相関関係を表わす指標であり、したがってその係数



が高い値（ $r$ は $-1 \leq r \leq 1$ の間の値をとるものであるが、この場合は、 $-1$ 又は $1$ に近いもの）をとるときは強い相関関係があるといえるが、一方この値が低いことのみを理由として相関関係一般を否定することはできないものとされている。

奈良市の場合について検討すると、第三表-5のとおり指数回帰式の $b$ の値が55、54年の両年共に1,000となっており $x$ 軸に対し漸近線の形をとらないことが示されている。このことから逆に言えば、都市の中心部からの距離 $x$ の値が大きいくらい $y$ （価額）が高くなる可能性が見い出される。この仮説に則り、奈良市については仮に $y = ax^2 + bx + c$ の二次回帰分析を行ったのである（この場合は、「Ⅱ-1 標本の抽出」の方法をとり得ないので全標本を用いた。）が、同表の二次回帰線の傾きで明らかのように、京都あるいは大阪方面に近い程その価額が高くなるのが推定されるのである。この推定が正しければ奈良市については、その相関係数の値の低さで示されるように、少なくとも指数回帰による方法はこの都市には適用できず、また直線回帰分析における、Ⅱの1の標本選定の方法はとり得ないことになる。従って、あくまで距離を中心に考えるときは、本市については他の大阪市・京都市からの距離をも加味する等の工夫を加えて検討することが必要となってくると思われる。

いずれにしても、奈良市のような結果が出たことが、ただちに住宅地の価額と距離の因果関係を一般的に否定する根拠にはならないのであろう。

## 2. 直線距離と実際距離について

先に述べたように、距離のとり方について今回は基準宅地からの直線距離のほか実際距離についても分析したのであるが、相関係数でみた場合、47都市の単純平均では55年分の分析においてわずかに実際距離による方がその値が向上していた程度であって飛躍的に相関関係を高めたものとは一般的にいえない結果となっている。ただし、都市別にみた場合、例えば神戸市（長田区）では直線距離に係る相関係数は $0.3 \sim 0.4$ であるのに対し、実際距離に係るそれは、 $0.7$ 前後の値を示している。これは、東西に走る国鉄山陽本線・神戸高速鉄道を南方に見、東方に神戸電気鉄道が走り、またその北方は六甲山系に一部くい込むような位置にある当長田区の地理上の特徴から、神戸市中央区の基準宅地からの直線距離によるよりも通常の交通機関を利用して基準宅地にいたるまでの実際距離によった方が、よくその価格水準を表わすことを示していることが推測される。

このように、両距離の関係については、都市ごとにその採否の判断を行う必要があると思われる。

## 3. 直線回帰と指数回帰

直線回帰のほか、今回は指数回帰による分析方法を加えたのであるが、その相関係数を比較すると、指数回帰による方が、全都市平均にとどまらず、各都市別にあるいはそれぞれの距離の種類別・年別にみても直線回帰によるものよりもその値がわずかつつではあるが着実に向上する傾向がみられ、したがって、今後は、指数回帰による分析手法を主体に考えてよいものと判断される。

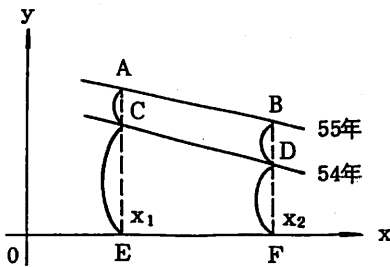
## 4. 変動率算定の際の面積比較と体積比較について

「面積比較」の方法と「体積比較」の方法とによる変動率の算定結果を47都市平均で比較すると、

体積比較による方が、直線回帰による場合で2%程度、指数回帰では0.2~0.8%程度上回った。

この二つの方法による変動率の関係は、一般的に次のことがいえる。

〔直線回帰の場合〕



(i) 変動率が等しくなる場合

$AC/CE = BD/DF$  (地価変動が  $x_1 \sim x_2$  まで同じとき)

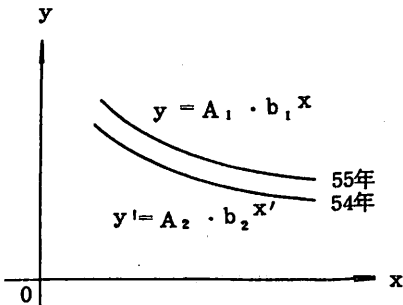
(ii) (「面積比較」による変動率 < 「体積比較」による変動率) の場合

$AC/CE < BD/DF$  (周辺部ほど地価変動があったとき)

(iii) (「面積比較」による変動率 > 「体積比較」による変動率) の場合

$AC/CE > BD/DF$  (中心部ほど地価変動があったとき)

〔指数回帰の場合〕



指数回帰の場合、係数  $b$  の値の年次間の大小比較によって判明する。

(i) 変動率が等しくなる場合

$$b_1 = b_2$$

(ii) 「面積比較」 < 「体積比較」

$$b_1 > b_2$$

(iii) 「面積比較」 > 「体積比較」

$$b_1 < b_2$$

従って、「体積比較」による変動率が47都市平均で「面積比較」によるそれを上回ったということは、平均的な傾向としては、地価の変動率は市の周辺部の方が高かったことを示しているともいえるところである。

この二つの方法による変動率の開差は、当初予想した程なかったところであるが、今後ともいわゆる「既成市街地」と「新興市街地」との地価変動状況に開差があることを前提にすれば、「体積比較」の方法によることを主体に今後の研究を進めていくことが適当であろうと考えられる。

ただし、例えば、臨海都市であってその市街地の形態が長方形的なものを想定すれば、当該都市にとって円形的な市街地形態を有する都市の場合を前提とする「体積比較」による変動率の計算結果を採用することは、その周辺部の地価の動向がむしろ過大に算入されることになり、実態と合わないこととなる。従って、各々の都市の形態から判断して「面積比較」による変動率算定結果を採用する必要がある場合が考えられ、今後とも常に考慮しておかなければならないものと考えられる。

## 5. 距離の範囲について

変動率算定の際に用いる市の中心部(基準宅地)からの距離の範囲のとり方については、従来どおり(1)「標本による共通範囲」によって  $x_1$ ,  $x_2$  を特定し算定することを基本としつつ、今回は参考として(2)「市街化区域面積による仮範囲」に基づく変動率の算定を行っており、その必要性等に

についてはIIの4の(3)で述べたところである。

この二つの方法に係る範囲の値、特に $x_2$ の値については、極めて理想的な「円形状」の都市の場合を想定すれば、(1)と(2)の $x_2$ はほぼ等しくなり、従って変動率に大差のない結果となるはずであるが、通常の場合、都市の住宅地域の形状は、海、山、河川等による地理的影響によって「円形状」のモデル都市に比べて多少なりとも歪んだものとなっており、従って(2)の $x_2$ は、(1)のそれと比較すれば普通小さい値をとることになる（ただし、路線価適用地域が小範囲に限られている都市は、この逆の結果となろう。）。

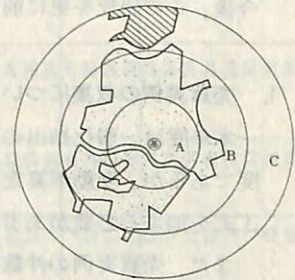
この場合、(2)の範囲は抽出標本に係る面的拡がりとは合わないので、これに基づく変動率（第三表-4）を直接採用することには不合理があることになるが、次のように当該都市の変動率を求めることに主題を置いた見方をするならば、その過程での参考とすることができよう。

○福井市の例

① 変動率の算定結果…（直線距離の場合）

区 分	x の範囲 (1) 14~55 百 m		x の範囲 (2) 11~31 百 m	
	面積	体積	面積	体積
直 線	14.5%	23.9	1.4	2.8
指 数	9.7	13.9	3.5	4.5

福井市の住宅地区の形状等



② C環状区域を除いて再算定を行った場合の結果…（直線距離の場合）

区 分	x の範囲 (1) 10~50 百 m		x の範囲 (2) 11~31 百 m	
	面積	体積	面積	体積
直 線	13.5%	19.9	5.3	6.4
指 数	9.0	12.5	4.4	5.6

①による福井市の変動率算定結果の特徴は、距離の範囲のとり方、回帰式のとり方、変動率算定方法の差（「面積」方式によるか「体積」方式によるか）によってかなりの開差があり、その原因が、中心部周辺（xの範囲(2)の11~31百m）の伸率は低率で周辺部ではかなり伸びていることに存することが、xの範囲の異なる2種類の変動率を示した当表を検討することによって明らかとなるのである。

ちなみに、福井市の変動率について検討すれば、次のようなことが考えられよう。

(i) 変動率が高い周辺部のC環状区域に属し、A・B環状区域とは河川によって隔てられている一団の住宅地区の部分（斜線表示）は、実際の面積ではA・B環状区域部分の1/5程度にすぎないが、その割合に比べて、変動率の算定においては過大な位置を占める（特に「体積」比較の方式においては、その面積でA・B両区域の5/4倍の値をとることになる。）こととなり、xの範囲(1)による変動率をそのまま採用することは危険がある。

(ii) 当市の全体的な変動率をみる場合は、C環状区域（の標本）を除いた5 km内の標本に限って

再算定を行った結果表の②をも参考にすべきである。

## 6. 変動率について

全都市（政令指定市は特定の区）の変動率について一律に算定した結果は第三表-3のとおりであったが、一部の都市においては50%を超える変動率やマイナスのものも見受けられた。これらを地価公示等の変動率と比較すれば、相当の開差が認められるところであるが、現在の当委員会の研究段階は、資料の収集方法や件数の充足度の問題を含めて各都市別の形態にそった適切な算定方法を確立するに至っておらず、したがって、ここに示した変動率はこの方法論をつめていく過程における試算値の域を出ていないものであり、また、相関係数が比較的良好であった都市についても、前述した福井・奈良両市において試みたように、慎重な検討を加える余地が十分あることに留意していただきたい。

## V 今後の課題

今後、この研究を更に前進させるためには、次のような点について検討を加える必要がある。

### 1. 売買事例の収集について

本年度は、層化抽出の方法による売買事例の収集に係る2年分の資料について初めて分析した年度であるが、変動率算定方法以前の問題としてこの層化抽出の方法をより適切なものとすべく更に工夫を加える必要がある。

また、売買事例の件数が現行のものでよいのかどうか、分析の手法と併せて今後検討する必要がある。

### 2. 回帰分析について

本年度は、直線回帰及び指数回帰の双方について試算したのであるが、前述した奈良市の例でもわかるように、今後は、各都市の住宅地の形状、価格事情に応じた回帰分析の方法を各都市ごとに検討する必要性が認められる。

また、従来からの課題となっている方法、すなわち、現行の距離要因のみに着目した方法から脱皮し、距離のほか第二・第三の価格形成要因を加味した重回帰分析に基づく試算を行う必要がある。

### 3. 変動率について

本年度は、地価と面積を乗じたいわば総価額を求めて年度比較を行う、いわゆる「体積比較」の方式を加えたのであるが、この場合、更に各都市の実際の形状に合ったような総価額を求める方法として、各都市別に当該住宅地の区域を①メッシュ状にあるいは②ベルト状に細分化し、それぞれ細分化された区域の面積に回帰式から求められる各距離等別の価額を乗じて得られたものの合計を当該総価額とし変動率算定の基礎とすることが考えられる。

第三表一 標準偏差による標本の抽出結果表…① (直線距離)

都市名	区	5.5					5.4					抽出標本数	
		全標本数	距離×価額の平均 M	標準偏差 $\sigma_n$		抽出標本数	全標本数	距離×価額の平均 M	標準偏差 $\sigma_n$		抽出標本数		
				$M - \sigma_n$	$M + \sigma_n$				$M - \sigma_n$	$M + \sigma_n$			
1 札幌	北海道	36	3,165	992	2,173	4,156	36	2,672	751	1,921	3,423	24	
2 仙台	宮城県	36	1,000	605	2,606	605	36	1,459	1,006	453	2,465	8	
3 盛岡	岩手県	36	2,016	558	1,458	2,574	36	1,513	863	2,163	3,005	13	
4 秋田	秋田県	36	2,860	930	1,930	3,790	36	2,327	678	1,649	3,005	13	
5 山形	山形県	36	1,743	727	1,016	2,470	35	1,515	628	888	2,143	22	
6 福島	福島県	36	1,819	895	925	2,714	36	1,344	559	785	1,903	10	
7 茨城	茨城県	36	1,158	492	666	1,650	35	1,001	591	1,411	1,411	11	
8 栃木	栃木県	36	1,557	632	925	2,190	35	1,249	488	751	1,746	15	
9 群馬	群馬県	36	1,467	570	896	2,037	35	1,270	321	949	1,591	7	
10 茨城	茨城県	36	1,789	862	927	2,652	36	1,724	840	884	2,564	10	
11 栃木	栃木県	36	4,156	2,077	2,078	6,233	34	2,920	1,152	1,769	4,072	9	
12 群馬	群馬県	36	6,368	3,784	2,584	10,153	36	5,601	4,277	1,324	9,879	27	
13 茨城	茨城県	36	23,963	7,549	16,414	31,513	36	22,196	9,349	12,846	31,545	24	
14 栃木	栃木県	36	5,690	2,521	3,169	8,211	35	2,724	2,019	2,724	4,761	9	
15 群馬	群馬県	36	3,289	1,270	2,019	4,559	36	2,878	1,224	1,653	4,102	10	
16 茨城	茨城県	36	1,308	348	960	1,656	26	1,948	298	650	1,246	7	
17 栃木	栃木県	36	2,875	959	2,026	3,944	36	2,455	859	1,596	3,314	13	
18 群馬	群馬県	36	1,879	643	1,236	2,522	36	1,472	550	1,922	2,022	13	
19 茨城	茨城県	36	1,743	520	1,224	2,263	35	1,351	640	710	1,991	8	
20 栃木	栃木県	36	1,935	984	2,919	1,656	35	1,762	778	985	2,540	13	
21 群馬	群馬県	36	2,694	858	1,836	3,551	36	2,280	657	1,623	2,937	10	
22 茨城	茨城県	36	3,612	1,541	2,071	5,152	36	3,189	1,284	1,905	4,474	15	
23 栃木	栃木県	36	7,841	2,826	5,316	10,367	36	6,832	2,405	4,427	9,237	10	
24 群馬	群馬県	36	1,322	558	1,880	1,880	36	1,243	605	638	1,848	10	
25 茨城	茨城県	36	3,015	1,513	1,502	4,528	36	3,540	1,575	1,765	4,915	15	
26 栃木	栃木県	36	12,786	2,655	10,131	15,441	34	12,790	2,457	10,334	15,247	18	
27 群馬	群馬県	36	5,746	1,222	4,525	6,968	29	5,420	1,515	3,904	6,935	9	
28 茨城	茨城県	36	6,815	1,586	5,229	8,402	34	6,052	1,764	4,288	7,816	8	
29 栃木	栃木県	36	5,262	3,893	1,369	9,165	36	4,682	3,538	1,144	8,220	10	
30 群馬	群馬県	36	4,248	1,994	2,254	6,242	36	3,165	2,075	1,090	5,240	5	
31 茨城	茨城県	36	1,289	580	709	1,869	36	976	360	616	1,337	12	
32 栃木	栃木県	36	1,198	704	494	1,902	36	722	531	192	1,253	10	
33 群馬	群馬県	36	2,724	888	1,835	3,612	36	2,272	782	1,490	3,054	14	
34 茨城	茨城県	36	4,081	1,048	3,033	5,129	36	3,217	951	2,266	4,168	14	
35 栃木	栃木県	36	681	326	354	1,007	36	455	249	205	704	16	
36 群馬	群馬県	36	2,905	1,513	1,393	4,418	36	1,894	903	992	2,797	10	
37 茨城	茨城県	36	1,792	941	1,250	2,333	35	2,569	876	1,694	3,445	10	
38 栃木	栃木県	36	2,224	669	1,556	2,893	36	1,282	402	880	1,684	13	
39 群馬	群馬県	36	3,127	1,379	1,748	4,506	36	2,504	897	1,606	3,401	11	
40 茨城	茨城県	36	4,160	1,293	2,867	5,453	36	3,555	869	2,686	4,424	9	
41 栃木	栃木県	36	737	458	279	1,195	36	596	181	414	777	9	
42 群馬	群馬県	36	2,757	1,668	1,089	4,424	36	2,378	2,015	362	4,393	5	
43 茨城	茨城県	36	2,225	1,225	1,000	3,450	34	2,139	1,609	530	3,748	5	
44 栃木	栃木県	36	1,903	906	996	1,814	36	1,647	1,167	2,462	3,462	16	
45 群馬	群馬県	36	1,667	1,266	401	2,933	36	1,611	957	654	2,568	3	
46 茨城	茨城県	36	3,809	1,675	2,134	5,484	36	2,865	1,995	870	4,859	8	
47 栃木	栃木県	36	1,702	635	1,066	2,339	36	1,261	513	1,774	3,401	10	
計		1,692	—	—	—	—	488	1,204	1,657	—	—	491	1,166



第三表-1 標準偏差による標本の抽出結果表...②(実際距離)

都市名	区分	55 年										54 年									
		距離×価額 の平均 M		標準偏差 σ <sub>n</sub>		抽出範囲		標本数	標本数	標本数	標本数	距離×価額 の平均 M		標準偏差 σ <sub>n</sub>		抽出範囲		標本数	標本数		
		M	σ <sub>n</sub>	M - σ <sub>n</sub>	M + σ <sub>n</sub>	M	σ <sub>n</sub>					M - σ <sub>n</sub>	M + σ <sub>n</sub>	M	σ <sub>n</sub>	M - σ <sub>n</sub>	M + σ <sub>n</sub>				
1	札幌	36	3,634	952	4,585	2,682	6,287	8	28	36	3,096	859	2,237	3,955	13	23					
2	仙台	36	2,359	1,230	3,589	1,129	4,009	5	31	36	1,753	1,132	620	2,885	10	26					
3	盛岡	36	2,575	602	3,177	1,972	4,172	14	22	36	1,810	765	1,045	2,575	12	24					
4	仙台	36	3,538	1,135	4,673	2,404	6,173	11	25	36	2,937	831	2,106	3,768	12	24					
5	秋田	36	2,153	824	2,978	1,329	4,207	15	21	35	1,881	748	1,132	2,629	13	22					
6	山形	36	2,282	956	3,238	1,325	4,567	10	26	35	1,565	639	926	2,203	12	24					
7	福島	36	1,477	633	2,110	844	2,954	9	27	35	1,195	498	696	1,693	11	24					
8	水戸	36	1,886	731	2,617	1,154	3,681	14	22	35	1,526	703	823	2,228	10	25					
9	宇都宮	36	1,990	762	2,752	1,228	3,880	11	25	35	1,738	455	1,283	2,193	6	29					
10	前橋	36	2,111	900	3,011	1,211	4,222	10	26	36	1,958	895	1,063	2,853	10	26					
11	浦和	36	4,759	2,427	7,186	4,723	11,909	12	24	34	3,627	1,571	2,056	5,198	10	24					
12	池田	36	8,274	4,964	13,238	8,274	24,512	11	25	36	6,657	4,955	1,702	11,613	10	26					
13	特選	36	28,050	9,398	37,449	18,652	46,101	11	25	35	24,377	10,295	14,082	34,673	12	24					
14	茨城	36	7,934	3,062	10,996	4,872	15,868	10	26	35	6,864	2,775	4,089	9,640	10	25					
15	新	36	3,626	1,202	4,828	2,425	7,253	14	22	36	2,999	1,233	1,766	4,232	10	26					
16	富山	36	1,726	467	2,193	1,259	3,442	6	30	26	1,208	392	815	1,600	6	20					
17	金沢	36	3,641	1,082	4,723	2,558	6,281	11	25	36	2,907	1,019	1,888	3,926	11	25					
18	石川	36	2,112	674	2,786	1,438	4,134	11	25	35	1,668	607	1,061	2,275	14	22					
19	福井	36	2,113	595	2,708	1,519	3,927	9	27	35	1,624	711	914	2,335	8	27					
20	岐阜	36	2,539	1,177	3,716	1,362	4,776	12	24	35	2,074	856	1,218	2,930	12	23					
21	岐阜	36	3,242	1,043	4,285	2,199	6,484	10	26	36	2,760	824	1,936	3,585	13	23					
22	岐阜	36	4,463	1,813	6,276	2,649	9,125	11	25	36	3,853	1,531	2,322	5,383	14	22					
23	岐阜	36	10,199	3,495	13,694	6,704	20,398	14	22	36	8,825	3,181	5,644	12,005	10	26					
24	岐阜	36	1,578	586	2,164	993	3,157	11	25	36	1,442	630	811	2,072	12	24					
25	大	36	4,224	2,126	6,350	2,098	10,448	11	25	36	4,792	2,116	2,676	6,908	9	27					
26	東京	36	13,492	2,878	16,370	10,614	27,184	12	24	34	13,289	2,498	10,791	15,787	7	27					
27	東京	36	6,512	1,478	7,990	5,034	10,914	10	26	34	6,139	1,735	4,424	7,893	9	20					
28	大	36	9,070	1,519	10,589	7,552	14,141	10	26	36	7,163	1,542	5,622	8,705	6	28					
29	神	36	6,422	4,595	11,017	1,828	12,845	13	23	36	5,569	4,185	1,385	9,754	10	26					
30	和	36	5,700	2,686	8,386	3,014	11,400	14	22	36	4,372	2,898	1,474	7,270	5	31					
31	鳥	36	1,552	665	2,217	887	3,104	11	25	36	1,240	463	767	1,692	11	25					
32	江	36	1,282	719	2,002	1,267	3,261	10	26	34	805	583	222	1,388	9	25					
33	松	36	3,150	960	4,110	2,190	6,000	15	21	36	2,695	917	1,778	3,613	13	23					
34	岡	36	5,109	1,538	6,647	3,571	10,218	10	26	36	4,024	956	3,068	4,980	16	20					
35	山	36	836	455	1,291	382	1,673	5	31	36	582	356	226	938	16	20					
36	福	36	3,580	1,625	5,205	1,955	8,160	5	31	36	2,119	982	1,137	3,100	10	26					
37	松	36	2,374	572	3,346	1,801	5,147	13	23	35	3,101	876	2,225	3,976	9	26					
38	山	36	2,650	730	3,380	1,920	4,760	11	25	36	1,706	525	1,181	2,231	15	21					
39	口	36	3,974	1,484	5,458	2,490	7,948	11	25	36	3,288	975	2,313	4,263	12	24					
40	知	36	4,904	1,702	6,606	3,202	10,408	11	25	36	4,142	887	3,256	5,029	11	25					
41	福	36	948	580	1,528	368	2,116	7	29	36	856	434	422	1,290	8	28					
42	佐	36	3,758	1,893	5,651	1,865	7,516	14	22	36	3,025	2,436	588	5,461	4	32					
43	長	36	2,533	1,326	3,859	1,254	5,113	12	24	34	2,403	1,718	685	4,121	4	30					
44	熊	36	2,216	963	3,179	1,254	4,433	10	26	36	2,066	658	1,408	2,724	17	19					
45	大	36	1,981	1,397	3,378	1,584	5,262	4	32	36	1,991	1,047	944	3,037	5	31					
46	宮	36	5,214	2,113	7,327	3,100	10,437	16	20	36	3,745	2,396	1,350	6,141	8	28					
47	鹿	36	2,179	848	3,027	1,331	4,357	11	25	36	1,655	695	961	2,351	12	24					
計		1,692	—	—	—	—	—	506	1,186	1,657	—	—	—	—	487	1,170					



第三表一2 回帰式の算定結果 (1) 直線回帰

都市名	直線			実線			距離			市街化区域面積による係数	距離の範囲			
	55年			54年			55年					54年		
	回帰係数	定数項b	相関係数	a	b	相関係数	a	b	相関係数			a	b	相関係数
1 札幌	0.417	77.033	-0.833	0.417	70.431	-0.900	0.438	84.116	-0.880	0.391	72.297	-0.905		
2 仙台	1.385	107.654	-0.571	0.978	86.320	-0.504	1.042	102.715	-0.621	0.882	85.229	-0.513		
3 盛岡	1.627	119.500	-0.833	1.203	91.136	-0.647	1.457	125.072	-0.849	1.178	97.987	-0.731		
4 宇都宮	1.427	139.715	-0.760	1.033	104.958	-0.862	0.988	129.538	-0.718	0.809	105.173	-0.868		
5 山形	0.401	56.908	-0.655	0.563	63.601	-0.729	0.383	60.734	-0.813	0.541	68.470	-0.762		
6 福島	1.086	109.476	-0.554	1.455	99.378	-0.873	1.003	114.455	-0.610	1.245	99.046	-0.870		
7 水戸	2.207	95.108	-0.651	3.582	123.377	-0.782	2.153	117.423	-0.732	2.628	115.253	-0.740		
8 宇都宮	1.297	99.003	-0.819	0.867	73.109	-0.874	0.969	91.261	-0.770	0.710	73.527	-0.758		
9 前橋	1.071	105.761	-0.296	3.495	133.790	-0.874	1.088	111.740	-0.464	2.314	129.140	-0.847		
10 高崎	1.268	106.697	-0.630	0.639	82.980	-0.341	1.219	110.676	-0.630	0.622	84.735	-0.347		
11 宇都宮	4.931	307.697	-0.658	4.897	256.956	-0.758	4.453	314.796	-0.716	3.805	251.444	-0.738		
12 特選地区	0.845	158.058	-0.570	0.665	139.202	-0.383	0.631	156.727	-0.566	0.634	142.351	-0.398		
13 特別地区	2.077	487.771	-0.583	0.638	371.484	-0.425	1.873	498.481	-0.613	0.578	371.211	-0.424		
14 新潟	1.473	195.105	-0.653	1.069	155.265	-0.393	1.226	205.936	-0.763	1.396	201.851	-0.556		
15 新潟	1.223	138.237	-0.810	1.608	144.602	-0.808	1.212	145.072	-0.834	1.613	147.875	-0.819		
16 富山	5.759	176.042	-0.735	5.710	151.701	-0.754	4.533	178.474	-0.701	3.406	134.088	-0.634		
17 富山	1.198	132.463	-0.925	1.045	110.126	-0.870	1.054	134.116	-0.908	0.977	113.559	-0.873		
18 福井	1.054	96.753	-0.768	1.618	107.512	-0.754	1.000	97.953	-0.759	1.774	117.345	-0.766		
19 福井	1.587	112.325	-0.885	1.081	86.775	-0.736	1.549	121.293	-0.910	1.056	90.559	-0.708		
20 長野	1.227	115.451	-0.350	1.154	101.658	-0.634	0.521	101.437	-0.362	0.974	102.227	-0.618		
21 長野	1.591	138.323	-0.928	2.364	153.222	-0.885	1.448	145.405	-0.886	2.002	155.550	-0.881		
22 長野	1.422	152.967	-0.723	1.762	157.531	-0.888	1.287	158.596	-0.740	1.177	144.793	-0.741		
23 長野	1.845	248.118	-0.620	1.656	231.378	-0.518	0.946	236.787	-0.541	1.358	234.400	-0.561		
24 長野	0.854	70.285	-0.614	0.779	63.967	-0.707	0.826	75.060	-0.647	0.784	69.253	-0.715		
25 大津	0.726	106.589	-0.535	0.574	111.106	-0.512	0.483	105.531	-0.522	0.358	109.175	-0.525		
26 京都	1.820	318.177	-0.655	1.604	292.275	-0.636	1.524	304.183	-0.587	1.494	288.212	-0.620		
27 京都	5.193	343.780	-0.761	4.695	322.325	-0.647	4.484	340.190	-0.733	4.254	331.652	-0.616		
28 神奈川	0.735	167.429	-0.381	0.890	156.091	-0.374	1.088	206.927	-0.667	1.779	222.479	-0.766		
29 神奈川	0.024	93.555	-0.033	-0.001	79.243	0.001	-0.030	89.846	-0.049	0.005	78.953	0.011		
30 神奈川	1.042	146.476	-0.651	1.463	137.394	-0.575	0.777	146.079	-0.649	1.303	149.851	-0.642		
31 鳥取	4.074	149.409	-0.761	2.953	110.139	-0.698	3.629	154.171	-0.726	2.176	103.972	-0.601		
32 松江	1.015	76.349	-0.582	1.185	63.068	-0.528	1.038	79.092	-0.601	1.023	62.798	-0.523		
33 岡山	1.520	134.128	-0.821	1.032	103.515	-0.871	1.081	121.160	-0.899	0.847	100.926	-0.841		
34 岡山	1.312	166.871	-0.831	0.792	108.469	-0.763	1.093	163.360	-0.846	0.638	108.630	-0.907		
35 山口	1.115	60.553	-0.686	0.783	45.770	-0.503	0.743	55.783	-0.597	0.528	42.054	-0.470		
36 徳島	1.830	154.604	-0.708	1.573	111.554	-0.707	1.626	163.600	-0.771	1.417	109.205	-0.745		
37 高松	5.722	204.532	-0.852	0.984	108.942	-0.864	4.668	215.775	-0.907	0.929	113.903	-0.905		
38 高松	1.259	115.415	-0.506	2.110	103.936	-0.742	1.084	116.735	-0.482	1.458	99.816	-0.668		
39 高松	4.970	276.744	-0.586	4.964	258.706	-0.875	9.534	385.969	-0.588	4.256	270.141	-0.815		
40 佐賀	1.833	178.860	-0.820	1.289	141.563	-0.819	1.373	166.521	-0.725	1.425	158.612	-0.837		
41 佐賀	8.555	55.533	-0.357	1.491	63.386	-0.781	1.108	61.522	-0.582	0.852	57.374	-0.573		
42 佐賀	0.430	76.808	-0.622	0.519	77.500	-0.264	0.363	82.856	-0.674	0.062	51.012	-0.118		
43 熊本	0.486	68.765	-0.635	0.308	56.296	-0.484	0.495	72.542	-0.671	0.258	55.964	-0.462		
44 熊本	0.411	65.654	-0.818	0.445	61.093	-0.814	0.389	68.131	-0.830	0.551	76.156	-0.841		
45 鹿児島	0.607	80.145	-0.592	0.971	91.317	-0.728	0.950	80.628	-0.575	0.976	97.541	-0.808		
46 鹿児島	2.344	201.604	-0.768	1.693	148.330	-0.507	1.655	199.850	-0.727	1.618	161.306	-0.575		
47 那覇	2.756	148.943	-0.825	1.726	96.006	-0.757	2.042	147.125	-0.822	0.848	78.965	-0.667		
(単純平均)	-	-	-0.666	-	-	-0.682	-	-	-0.700	-	-	-0.680		

(単位:百m)

(参考)

第三表一 2 回帰式等の算定結果 (2) 指数回帰

都市名	55			54			55			54		
	年			年			年			年		
	A	b	相関係数	A	b	相関係数	A	b	相関係数	A	b	相関係数
1 札幌	84.000	0.991	0.876	83.334	0.989	0.913	96.401	0.991	0.915	87.128	0.990	0.919
2 仙台	106.392	0.981	0.676	83.223	0.983	0.570	105.645	0.985	0.688	82.290	0.985	0.578
3 仙台	137.524	0.977	0.867	98.549	0.980	0.611	146.776	0.980	0.888	111.913	0.980	0.715
4 仙台	160.026	0.981	0.851	123.127	0.982	0.898	143.497	0.987	0.841	123.026	0.986	0.897
5 仙台	111.672	0.989	0.762	66.007	0.986	0.794	69.043	0.989	0.807	72.809	0.987	0.813
6 仙台	111.672	0.987	0.559	107.537	0.978	0.879	118.267	0.988	0.612	107.351	0.981	0.877
7 仙台	109.415	0.968	0.742	138.932	0.950	0.807	127.945	0.970	0.808	126.937	0.962	0.797
8 仙台	114.388	0.859	0.859	81.833	0.980	0.904	99.985	0.982	0.825	78.445	0.985	0.811
9 仙台	106.961	0.976	0.308	161.918	0.954	0.858	114.315	0.987	0.473	152.671	0.969	0.866
10 仙台	112.813	0.983	0.676	84.800	0.990	0.379	119.123	0.983	0.677	86.784	0.990	0.397
11 仙台	327.276	0.976	0.707	281.931	0.968	0.806	335.579	0.978	0.754	272.745	0.975	0.787
12 仙台	163.713	0.992	0.582	135.433	0.994	0.371	161.411	0.994	0.576	140.388	0.994	0.396
13 仙台	502.798	0.994	0.577	372.417	0.998	0.424	523.259	0.995	0.624	372.089	0.998	0.423
14 仙台	208.092	0.989	0.659	153.767	0.991	0.394	226.072	0.991	0.783	214.477	0.989	0.573
15 仙台	154.596	0.984	0.882	164.067	0.980	0.850	166.682	0.984	0.895	170.719	0.980	0.859
16 仙台	219.695	0.941	0.779	172.543	0.939	0.775	218.118	0.955	0.735	141.112	0.964	0.635
17 仙台	157.071	0.983	0.932	129.062	0.983	0.899	161.926	0.985	0.921	137.327	0.984	0.890
18 仙台	105.583	0.982	0.848	116.604	0.976	0.817	107.595	0.983	0.842	130.024	0.975	0.805
19 仙台	131.749	0.975	0.902	92.824	0.981	0.758	151.069	0.975	0.918	99.703	0.981	0.738
20 仙台	113.163	0.988	0.373	107.331	0.984	0.650	103.610	0.993	0.376	107.650	0.987	0.625
21 仙台	154.879	0.982	0.927	191.619	0.970	0.913	160.994	0.984	0.906	194.909	0.975	0.907
22 仙台	165.988	0.985	0.723	181.616	0.981	0.880	175.437	0.986	0.741	188.358	0.987	0.735
23 仙台	261.467	0.992	0.621	257.717	0.989	0.555	245.634	0.995	0.543	263.092	0.991	0.601
24 仙台	67.386	0.983	0.697	70.231	0.980	0.717	75.100	0.984	0.754	74.887	0.982	0.719
25 仙台	111.364	0.990	0.534	115.620	0.993	0.578	109.661	0.994	0.518	112.303	0.995	0.572
26 仙台	365.629	0.991	0.670	328.904	0.991	0.644	341.606	0.992	0.604	322.666	0.992	0.632
27 仙台	448.341	0.971	0.762	403.006	0.973	0.661	431.802	0.975	0.723	421.171	0.976	0.622
28 仙台	173.225	0.994	0.380	166.631	0.992	0.381	237.179	0.991	0.691	302.820	0.984	0.770
29 仙台	91.689	1.000	0.021	77.513	1.000	0.016	88.503	1.000	0.045	77.209	1.000	0.027
30 仙台	149.549	0.990	0.683	144.707	0.983	0.625	149.048	0.993	0.683	164.366	0.985	0.684
31 仙台	170.631	0.952	0.792	126.751	0.953	0.742	181.536	0.957	0.746	115.613	0.966	0.623
32 仙台	76.513	0.991	0.603	65.954	0.968	0.616	79.998	0.981	0.617	64.768	0.973	0.594
33 仙台	156.720	0.980	0.901	115.658	0.984	0.891	140.543	0.985	0.921	111.951	0.986	0.871
34 仙台	200.758	0.984	0.922	118.263	0.988	0.859	194.599	0.987	0.935	130.441	0.989	0.932
35 仙台	63.722	0.974	0.685	45.636	0.978	0.505	56.717	0.982	0.577	40.359	0.985	0.447
36 仙台	164.664	0.951	0.762	125.125	0.975	0.797	181.203	0.983	0.833	123.128	0.977	0.796
37 仙台	246.249	0.981	0.851	121.537	0.985	0.895	270.168	0.980	0.912	130.570	0.986	0.929
38 仙台	121.153	0.985	0.530	111.068	0.969	0.775	122.525	0.987	0.500	103.097	0.979	0.687
39 仙台	284.996	0.975	0.709	300.627	0.966	0.929	403.008	0.964	0.590	313.993	0.972	0.905
40 仙台	206.621	0.983	0.839	186.149	0.986	0.841	182.612	0.987	0.736	190.822	0.984	0.857
41 仙台	53.496	0.964	0.349	71.237	0.963	0.778	60.090	0.979	0.578	60.772	0.979	0.560
42 仙台	77.094	0.992	0.602	57.414	0.996	0.184	86.513	0.994	0.677	45.934	0.999	0.048
43 仙台	68.802	0.991	0.590	54.866	0.993	0.437	74.639	0.990	0.641	54.278	0.994	0.409
44 仙台	69.758	0.989	0.891	71.247	0.986	0.882	72.673	0.989	0.896	83.917	0.986	0.900
45 仙台	84.053	0.986	0.678	99.236	0.983	0.808	84.962	0.988	0.694	109.287	0.983	0.869
46 仙台	218.425	0.982	0.807	161.445	0.981	0.569	217.037	0.987	0.777	182.064	0.982	0.618
47 仙台	162.286	0.969	0.853	101.813	0.972	0.759	161.917	0.976	0.856	84.153	0.984	0.649
(単純平均)	-	-	0.698	-	-	0.693	-	-	0.716	-	-	0.688

第三表一 3 変動率の算定結果 (標本の共通範囲による。)

区 分	直 線 路				回 路				指 針 数				回 路				他制度の住宅地の地価変動率				
	面 積		体 積		面 積		体 積		面 積		体 積		面 積		体 積		面 積		体 積		
	面 積 比 による 変動 率	体 積 比 による 変動 率	面 積 比 による 変動 率	体 積 比 による 変動 率	面 積 比 による 変動 率	体 積 比 による 変動 率	面 積 比 による 変動 率	体 積 比 による 変動 率	面 積 比 による 変動 率	体 積 比 による 変動 率	面 積 比 による 変動 率	体 積 比 による 変動 率	面 積 比 による 変動 率	体 積 比 による 変動 率	面 積 比 による 変動 率	体 積 比 による 変動 率	面 積 比 による 変動 率	体 積 比 による 変動 率	面 積 比 による 変動 率	体 積 比 による 変動 率	
都市名	17,854	10,519	22,836	20,215	19,721	17,137	19,089	19,835	20,215	17,137	19,089	19,835	20,215	17,137	19,089	19,835	20,215	17,137	19,089	19,835	20,215
1 札幌	14,500	10,519	22,836	20,215	19,721	17,137	19,089	19,835	20,215	17,137	19,089	19,835	20,215	17,137	19,089	19,835	20,215	17,137	19,089	19,835	20,215
2 仙台	28,571	28,191	30,428	30,804	27,907	26,997	30,633	30,564	28,571	28,191	30,428	30,804	27,907	26,997	30,633	30,564	28,571	28,191	30,428	30,804	27,907
3 盛岡	29,233	28,069	24,099	24,356	23,331	20,751	7,3	21,128	29,233	28,069	24,099	24,356	23,331	20,751	7,3	21,128	29,233	28,069	24,099	24,356	23,331
4 秋田	5,099	8,126	5,372	8,591	7,496	9,031	8,260	9,748	5,099	8,126	5,372	8,591	7,496	9,031	8,260	9,748	5,099	8,126	5,372	8,591	7,496
5 山形	26,501	28,849	32,566	35,147	26,062	32,272	34,750	10,8	26,501	28,849	32,566	35,147	26,062	32,272	34,750	10,8	26,501	28,849	32,566	35,147	26,062
6 福島	13,388	23,353	25,990	34,254	7,807	13,274	19,873	23,153	13,388	23,353	25,990	34,254	7,807	13,274	19,873	23,153	13,388	23,353	25,990	34,254	7,807
7 相模	24,096	21,386	11,123	22,068	19,804	14,762	13,002	10,3	24,096	21,386	11,123	22,068	19,804	14,762	13,002	10,3	24,096	21,386	11,123	22,068	19,804
8 宇都	24,301	29,378	15,282	18,093	21,923	26,375	14,670	9,3	24,301	29,378	15,282	18,093	21,923	26,375	14,670	9,3	24,301	29,378	15,282	18,093	21,923
9 水戸	9,805	7,529	7,794	9,076	9,861	34,421	9,206	8,9	9,805	7,529	7,794	9,076	9,861	34,421	9,206	8,9	9,805	7,529	7,794	9,076	9,861
10 前橋	39,943	46,343	32,406	34,821	39,107	43,070	16,362	15,222	39,943	46,343	32,406	34,821	39,107	43,070	16,362	15,222	39,943	46,343	32,406	34,821	39,107
11 川口	8,657	7,762	14,530	15,312	10,306	8,899	16,362	15,222	8,657	7,762	14,530	15,312	10,306	8,899	16,362	15,222	8,657	7,762	14,530	15,312	10,306
12 特別	4,754	3,361	7,274	5,615	4,115	2,840	5,072	18,5	4,754	3,361	7,274	5,615	4,115	2,840	5,072	18,5	4,754	3,361	7,274	5,615	4,115
13 茨城	20,276	19,663	12,361	13,594	21,367	14,167	14,802	14,4	20,276	19,663	12,361	13,594	21,367	14,167	14,802	14,4	20,276	19,663	12,361	13,594	21,367
14 新潟	17,487	25,026	34,120	11,032	14,083	18,313	21,576	10,5	17,487	25,026	34,120	11,032	14,083	18,313	21,576	10,5	17,487	25,026	34,120	11,032	14,083
15 富山	31,609	32,274	33,040	33,124	29,637	32,911	32,152	10,9	31,609	32,274	33,040	33,124	29,637	32,911	32,152	10,9	31,609	32,274	33,040	33,124	29,637
16 石川	25,350	26,538	27,990	30,091	25,053	25,517	28,155	11,1	25,350	26,538	27,990	30,091	25,053	25,517	28,155	11,1	25,350	26,538	27,990	30,091	25,053
17 福井	14,504	23,916	12,983	21,327	9,738	13,934	8,028	10,8	14,504	23,916	12,983	21,327	9,738	13,934	8,028	10,8	14,504	23,916	12,983	21,327	9,738
18 甲斐	16,021	13,478	23,291	21,455	14,735	12,033	21,889	19,255	16,021	13,478	23,291	21,455	14,735	12,033	21,889	19,255	16,021	13,478	23,291	21,455	14,735
19 長野	16,803	17,136	18,841	20,586	16,070	18,757	18,502	10,1	16,803	17,136	18,841	20,586	16,070	18,757	18,502	10,1	16,803	17,136	18,841	20,586	16,070
20 岐阜	14,823	20,645	16,514	22,634	17,401	22,575	17,185	13,6	14,823	20,645	16,514	22,634	17,401	22,575	17,185	13,6	14,823	20,645	16,514	22,634	17,401
21 静岡	9,816	12,669	9,633	9,650	6,729	7,558	7,185	11,5	9,816	12,669	9,633	9,650	6,729	7,558	7,185	11,5	9,816	12,669	9,633	9,650	6,729
22 静岡	15,054	15,458	16,282	17,203	15,986	16,534	18,311	16,5	15,054	15,458	16,282	17,203	15,986	16,534	18,311	16,5	15,054	15,458	16,282	17,203	15,986
23 愛知	10,059	10,080	10,884	11,281	6,653	8,128	6,339	8,0	10,059	10,080	10,884	11,281	6,653	8,128	6,339	8,0	10,059	10,080	10,884	11,281	6,653
24 大津	10,949	11,473	11,074	11,620	11,227	11,720	11,594	12,5	10,949	11,473	11,074	11,620	11,227	11,720	11,594	12,5	10,949	11,473	11,074	11,620	11,227
25 京都	6,401	6,348	7,420	7,465	6,570	6,545	7,603	13,4	6,401	6,348	7,420	7,465	6,570	6,545	7,603	13,4	6,401	6,348	7,420	7,465	6,570
26 大阪	3,270	3,140	0,379	0,301	4,315	4,148	1,096	14,0	3,270	3,140	0,379	0,301	4,315	4,148	1,096	14,0	3,270	3,140	0,379	0,301	4,315
27 神戸	17,857	18,035	31,610	31,905	18,349	18,541	31,429	13,2	17,857	18,035	31,610	31,905	18,349	18,541	31,429	13,2	17,857	18,035	31,610	31,905	18,349
28 奈良	16,349	16,087	15,838	16,115	16,884	15,816	10,797	15,8	16,349	16,087	15,838	16,115	16,884	15,816	10,797	15,8	16,349	16,087	15,838	16,115	16,884
29 和歌	51,470	72,068	51,258	79,331	42,340	51,481	39,076	12,2	51,470	72,068	51,258	79,331	42,340	51,481	39,076	12,2	51,470	72,068	51,258	79,331	42,340
30 鳥取	33,509	33,046	32,577	29,901	31,810	31,429	32,365	30,277	33,509	33,046	32,577	29,901	31,810	31,429	32,365	30,277	33,509	33,046	32,577	29,901	31,810
31 島根	63,350	83,891	52,677	64,442	63,722	62,964	62,964	10,9	63,350	83,891	52,677	64,442	63,722	62,964	62,964	10,9	63,350	83,891	52,677	64,442	63,722
32 岡山	16,366	13,958	14,253	13,289	15,425	13,454	13,247	9,9	16,366	13,958	14,253	13,289	15,425	13,454	13,247	9,9	16,366	13,958	14,253	13,289	15,425
33 広島	44,899	42,610	33,985	30,998	38,215	33,878	25,373	23,026	44,899	42,610	33,985	30,998	38,215	33,878	25,373	23,026	44,899	42,610	33,985	30,998	38,215
34 山口	28,253	27,581	29,607	28,972	29,682	28,725	31,091	29,846	28,253	27,581	29,607	28,972	29,682	28,725	31,091	29,846	28,253	27,581	29,607	28,972	29,682
35 徳島	60,283	68,980	84,807	97,886	59,172	65,695	81,751	89,302	60,283	68,980	84,807	97,886	59,172	65,695	81,751	89,302	60,283	68,980	84,807	97,886	59,172
36 高松	1,610	10,181	1,752	10,181	1,752	2,457	7,895	7,133	1,610	10,181	1,752	10,181	1,752	2,457	7,895	7,133	1,610	10,181	1,752	10,181	1,752
37 愛媛	63,980	67,799	53,180	55,763	61,165	63,359	52,669	54,148	63,980	67,799	53,180	55,763	61,165	63,359	52,669	54,148	63,980	67,799	53,180	55,763	61,165
38 松山	11,973	13,478	14,371	11,654	18,010	12,437	11,332	11,0	11,973	13,478	14,371	11,654	18,010	12,437	11,332	11,0	11,973	13,478	14,371	11,654	18,010
39 香川	15,750	14,746	12,282	12,859	15,184	10,938	11,662	13,7	15,750	14,746	12,282	12,859	15,184	10,938	11,662	13,7	15,750	14,746	12,282	12,859	15,184
40 高知	11,112	7,737	11,112	7,153	11,042	11,042	11,662	13,7	11,112	7,737	11,112	7,153	11,042	11,042	11,662	13,7	11,112	7,737	11,112	7,153	11,042
41 佐賀	9,685	20,047	9,685	13,025	13,465	9,902	16,381	9,5	9,685	20,047	9,685	13,025	13,465	9,902	16,381	9,5	9,685	20,047	9,685	13,025	13,465
42 長門	8,991	4,383	8,410	4,383	12,931	10,680	12,774	9,475	8,991	4,383	8,410	4,383	12,931	10,680	12,774	9,475	8,991	4,383	8,410	4,383	12,931
43 熊本	23,654	32,589	13,687	30,211	13,160	17,829	4,542	10,633	23,654	32,589	13,687	30,211	13,160	17,829	4,542	10,633	23,654	32,589	13,687	30,211	13,160
44 大分	13,584	26,420	8,438	18,997	2,809	40,018	46,959	11,0	13,584	26,420	8,438	18,997	2,809	40,018	46,959	11,0	13,584	26,420	8,438	18,997	40,018
45 宮崎	34,433	34,139	57,841	54,034	47,296	45,815	47,895	14,3	34,433	34,139	57,841	54,034	47,296	45,815	47,895	14,3	34,433	34,139	57,841	54,034	47,296
46 鹿児島	52,154	51,577	57,841	54,034	47,296	45,815	47,895	14,3	52,154	51,577	57,841	54,034	47,296	45,815	47,895	14,3	52,154	51,577	57,841	54,034	47,296
47 那覇	21,417	23,764	22,212	24,388	20,165	20,367	21,036	21,819	21,417	23,764	22,212	24,388	20,165	20,367	21,036	21,819	21,417	23,764	22		



第三表 - 4

札幌市 (豊平区)

I. 直線距離

標準偏差による標本の抽出

区分	標本数	距離 × 価格			棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	36	2,672	751	1,921 ~ 3,423	12	24
55年	36	3,165	992	2,173 ~ 4,156	9	27

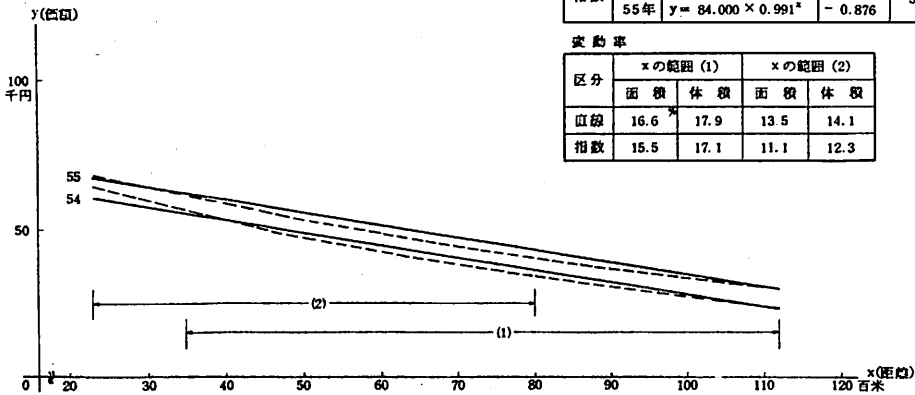
回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
直線	54年 $y = 70.431 - 0.417x$	-0.900	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y = 77.033 - 0.417x$	-0.833		
指数	54年 $y = 83.334 \times 0.989^x$	-0.913	35 ~ 112	23 ~ 80
	55年 $y = 84.000 \times 0.991^x$	-0.876		

変動率

区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	16.6	17.9	13.5	14.1
指数	15.5	17.1	11.1	12.3

実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ



札幌市 (豊平区)

II. 実際距離

標準偏差による標本の抽出

区分	標本数	距離 × 価格			棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	36	3,096	859	2,237 ~ 3,955	13	23
55年	36	3,634	952	2,682 ~ 4,585	8	28

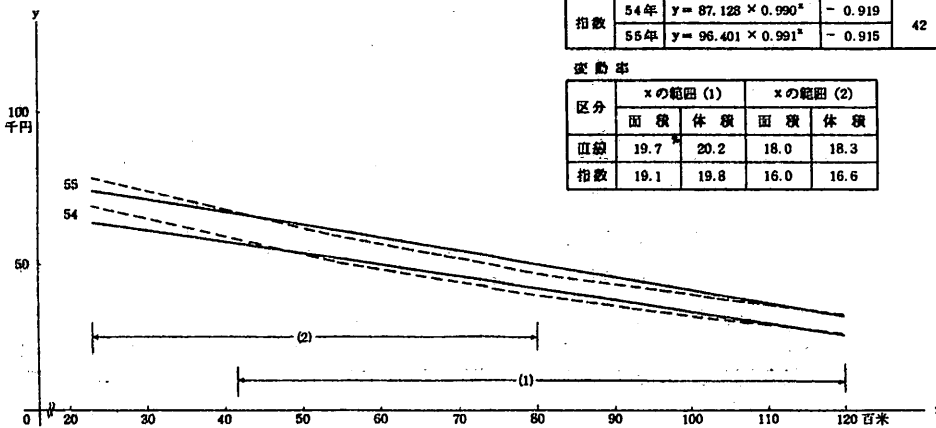
回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
直線	54年 $y = 72.297 - 0.391x$	-0.905	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y = 84.116 - 0.438x$	-0.880		
指数	54年 $y = 87.128 \times 0.990^x$	-0.919	42 ~ 120	23 ~ 80
	55年 $y = 96.401 \times 0.991^x$	-0.915		

変動率

区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	19.7	20.2	18.0	18.3
指数	19.1	19.8	16.0	16.6

実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ



仙 台 市 (住宅地区)

I. 直線距離

標準偏差による標本の抽出

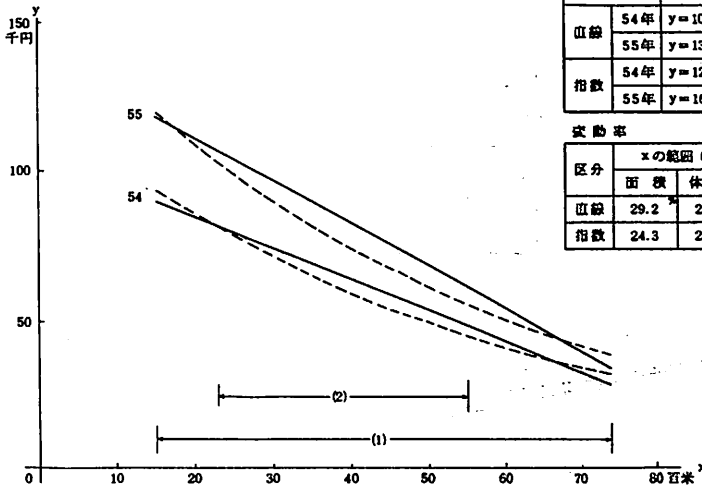
区分	標本数	距離 × 価格			棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	36	2,327	678	1,649 ~ 3,005	13	23
55年	36	2,860	930	1,930 ~ 3,790	8	28

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
直線	54年 $y = 104.958 - 1.033x$	-0.862	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y = 139.715 - 1.427x$	-0.760		
指数	54年 $y = 123.127 \times 0.982^x$	-0.896	15 ~ 74	23 ~ 55
	55年 $y = 160.026 \times 0.981^x$	-0.851		

変動率

区分	xの範囲(1)		xの範囲(2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	29.2	28.1	30.0	29.7
指数	24.3	23.3	24.6	24.3



実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ

仙 台 市 (住宅地区)

II. 実際距離

標準偏差による標本の抽出

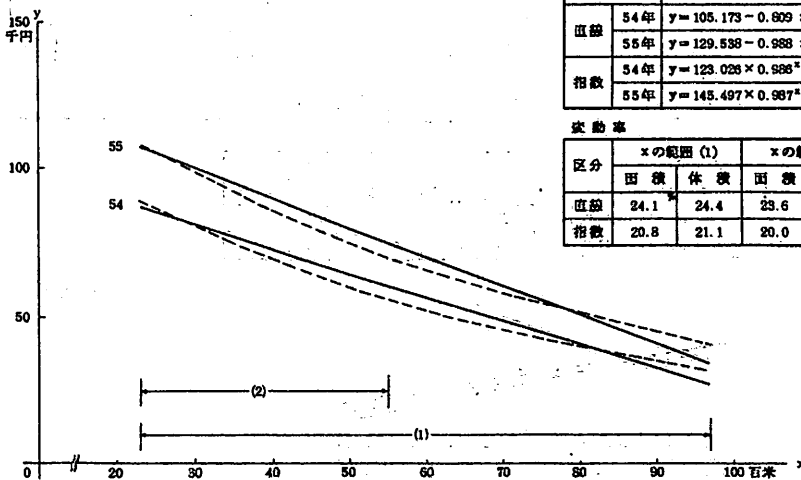
区分	標本数	距離 × 価格			棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	36	2,973	831	2,106 ~ 3,758	12	24
55年	36	3,538	1,135	2,404 ~ 4,673	11	25

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
直線	54年 $y = 105.173 - 0.609x$	-0.868	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y = 129.538 - 0.988x$	-0.718		
指数	54年 $y = 123.026 \times 0.986^x$	-0.897	23 ~ 97	23 ~ 55
	55年 $y = 145.497 \times 0.987^x$	-0.841		

変動率

区分	xの範囲(1)		xの範囲(2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	24.1	24.4	23.6	23.7
指数	20.8	21.1	20.0	20.1



実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ



秋 田 市 (住宅地区)

I. 直線距離

標準偏差による標本の抽出

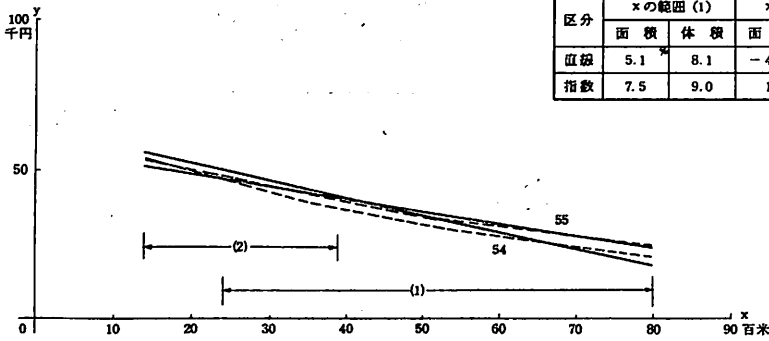
区 分	標本数	距 離 × 価 格			棄 却 標本数	抽 出 標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54 年	35	1,515	628	888 ~ 2,143	13	22
55 年	36	1,743	727	1,016 ~ 2,670	13	23

回帰分析

区 分	回 帰 式	相 関 係 数	x の 範 囲	
直 線	54 年 $y = 63.601 - 0.563x$	-0.729	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55 年 $y = 56.908 - 0.401x$	-0.765		
指 数	54 年 $y = 66.007 \times 0.986^x$	-0.794	24 ~ 80	14 ~ 39
	55 年 $y = 62.478 \times 0.989^x$	-0.762		

変動率

区 分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直 線	5.1	8.1	-4.9	-4.4
指 数	7.5	9.0	1.2	1.8



実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ

秋 田 市 (住宅地区)

II. 実際距離

標準偏差による標本の抽出

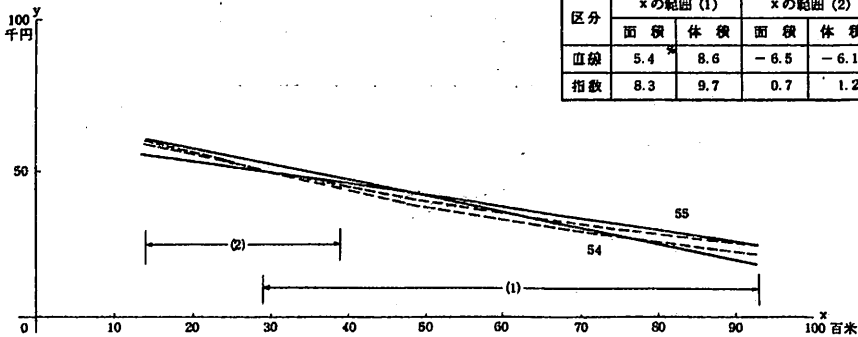
区 分	標本数	距 離 × 価 格			棄 却 標本数	抽 出 標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54 年	35	1,881	748	1,132 ~ 2,629	13	22
55 年	36	2,153	824	1,329 ~ 2,978	15	21

回帰分析

区 分	回 帰 式	相 関 係 数	x の 範 囲	
直 線	54 年 $y = 68.470 - 0.541x$	-0.762	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55 年 $y = 60.734 - 0.383x$	-0.813		
指 数	54 年 $y = 72.809 \times 0.987^x$	-0.813	29 ~ 93	14 ~ 39
	55 年 $y = 69.043 \times 0.989^x$	-0.807		

変動率

区 分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直 線	5.4	8.6	-6.5	-6.1
指 数	8.3	9.7	0.7	1.2



実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ

## 福島市 (住宅地区)

### I. 直線距離

標準偏差による標本の抽出

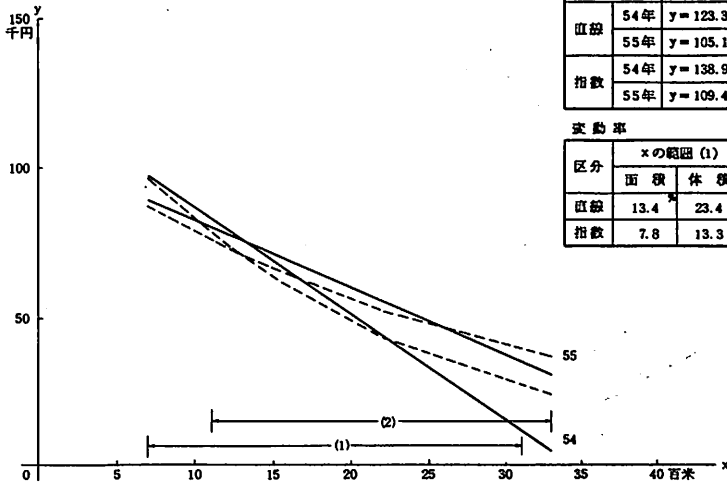
区分	標本数	距離 × 価格			棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	35	1,001	410	591 ~ 1,411	11	24
55年	36	1,158	492	666 ~ 1,650	9	27

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
直線	54年 $y = 123.377 - 3.562x$	-0.782	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y = 105.108 - 2.207x$	-0.651		
指数	54年 $y = 138.932 \times 0.950^x$	-0.807	7 ~ 31	11 ~ 33
	55年 $y = 109.415 \times 0.968^x$	-0.742		

変動率

区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	13.4	23.4	25.7	36.5
指数	7.8	13.3	14.5	18.7



実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ

## 福島市 (住宅地区)

### II. 実際距離

標準偏差による標本の抽出

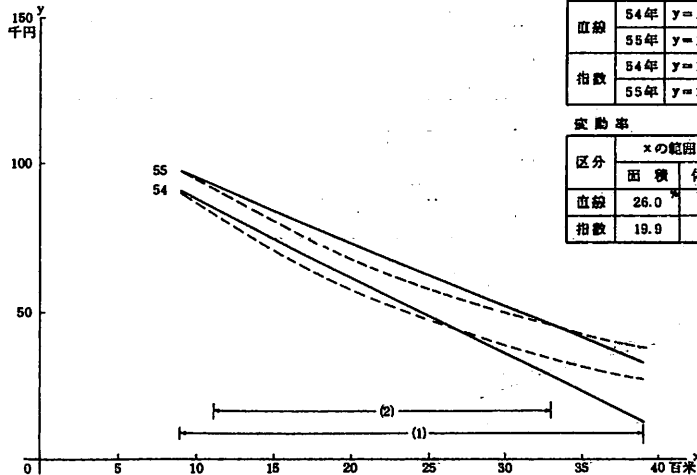
区分	標本数	距離 × 価格			棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	35	1,195	498	696 ~ 1,693	11	24
55年	36	1,477	633	844 ~ 2,109	9	27

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
直線	54年 $y = 115.263 - 2.628x$	-0.740	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y = 117.423 - 2.153x$	-0.732		
指数	54年 $y = 126.937 \times 0.952^x$	-0.797	9 ~ 39	11 ~ 33
	55年 $y = 127.945 \times 0.970^x$	-0.808		

変動率

区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	26.0	34.3	21.9	25.6
指数	19.9	23.2	19.1	20.9



実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ

## 水戸市（住宅地区）

### I. 直線距離

調査報告 1

標準偏差による標本の抽出

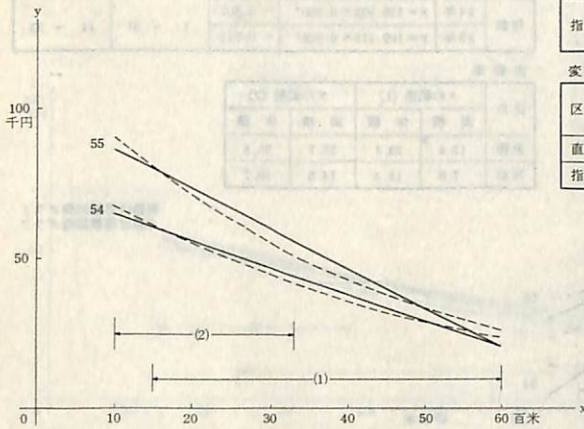
区分	標本数	距離 × 価格			棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	35	1,249	498	751 ~ 1,746	15	20
55年	36	1,557	632	925 ~ 2,190	13	23

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
直線	54年 $y = 73.109 - 0.867x$	-0.874	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y = 99.003 - 1.297x$	-0.819		
指数	54年 $y = 81.833 \times 0.980^x$	-0.904	15 ~ 60	10 ~ 33
	55年 $y = 114.398 \times 0.976^x$	-0.859		

変動率

区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	24.1	21.4	30.6	29.9
指数	22.1	19.8	28.7	27.7



実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ

## 水戸市（住宅地区）

### II. 実際距離

調査報告 11

標準偏差による標本の抽出

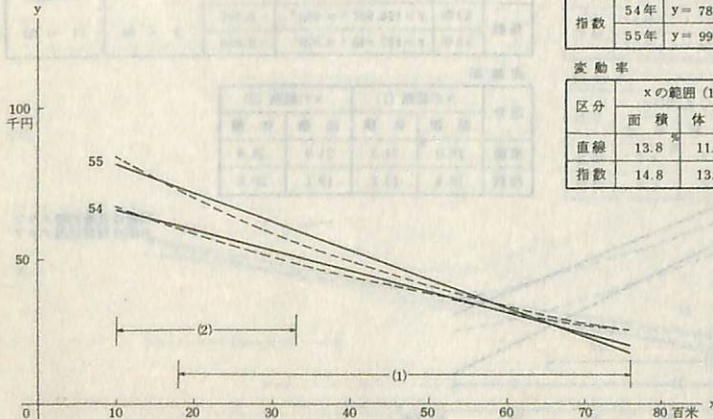
区分	標本数	距離 × 価格			棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	35	1,526	703	823 ~ 2,228	10	25
55年	36	1,886	731	1,154 ~ 2,617	14	22

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
直線	54年 $y = 73.527 - 0.710x$	-0.758	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y = 91.261 - 0.969x$	-0.770		
指数	54年 $y = 78.445 \times 0.985^x$	-0.811	18 ~ 76	10 ~ 33
	55年 $y = 99.985 \times 0.982^x$	-0.825		

変動率

区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	13.8	11.1	20.9	20.5
指数	14.8	13.0	21.1	20.5



実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ



浦和市(住宅地区)

I. 直線距離

区分	標本数	平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ	棄却標本数	抽出標本数
54	34	2,920	1,152	1,769 ~ 4,072	10	24
55	36	4,156	2,077	2,078 ~ 6,233	13	23

標準偏差による標本の抽出

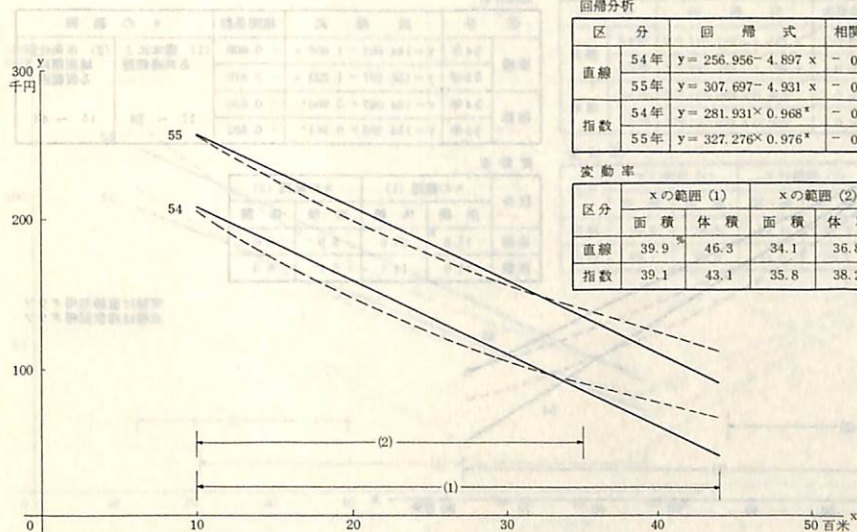
区分	標本数	距離 × 価格			棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	34	2,920	1,152	1,769 ~ 4,072	10	24
55年	36	4,156	2,077	2,078 ~ 6,233	13	23

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
			(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
直線	54年 $y = 256.956 - 4.897x$	-0.758	10 ~ 44	10 ~ 35
	55年 $y = 307.697 - 4.931x$	-0.658		
指数	54年 $y = 281.931 \times 0.968^x$	-0.806		
	55年 $y = 327.276 \times 0.976^x$	-0.707		

変動率

区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	39.9	46.3	34.1	36.8
指数	39.1	43.1	35.8	38.2



実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ

浦和市(住宅地区)

II. 実際距離

区分	標本数	平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ	棄却標本数	抽出標本数
54	34	3,627	1,571	2,056 ~ 5,198	10	24
55	36	4,759	2,427	2,333 ~ 7,186	12	24

標準偏差による標本の抽出

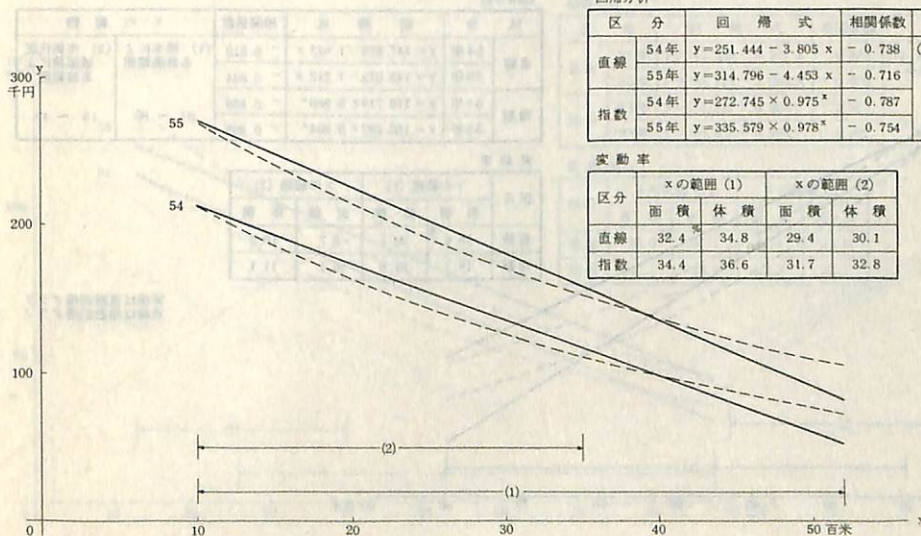
区分	標本数	距離 × 価格			棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	34	3,627	1,571	2,056 ~ 5,198	10	24
55年	36	4,759	2,427	2,333 ~ 7,186	12	24

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
			(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
直線	54年 $y = 251.444 - 3.805x$	-0.738	10 ~ 52	10 ~ 35
	55年 $y = 314.796 - 4.453x$	-0.716		
指数	54年 $y = 272.745 \times 0.975^x$	-0.787		
	55年 $y = 335.579 \times 0.978^x$	-0.754		

変動率

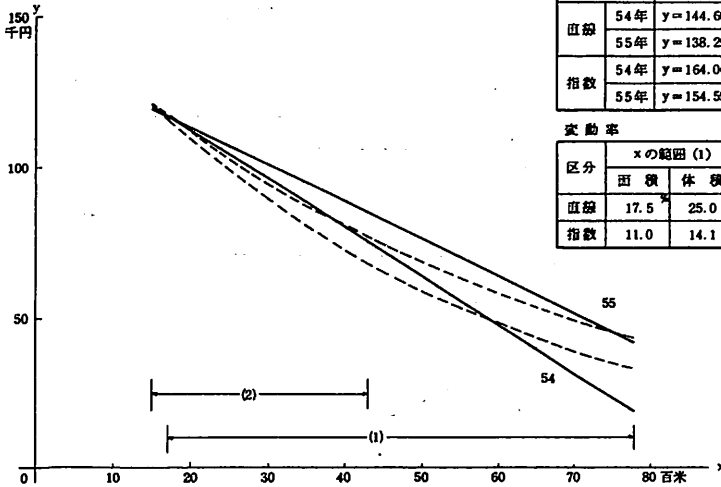
区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	32.4	34.8	29.4	30.1
指数	34.4	36.6	31.7	32.8



実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ

新潟市(住宅地区)

I. 直線距離



標準偏差による標本の抽出

区分	標本数	距離 × 価格			棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	36	2,878	1,224	1,653 ~ 4,102	10	26
55年	36	3,289	1,270	2,019 ~ 4,559	13	23

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
直線	54年 $y = 144.602 - 1.608x$	-0.808	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y = 138.297 - 1.223x$	-0.810		
指数	54年 $y = 164.067 \times 0.980^x$	-0.850	17 ~ 78	15 ~ 43
	55年 $y = 154.596 \times 0.984^x$	-0.882		

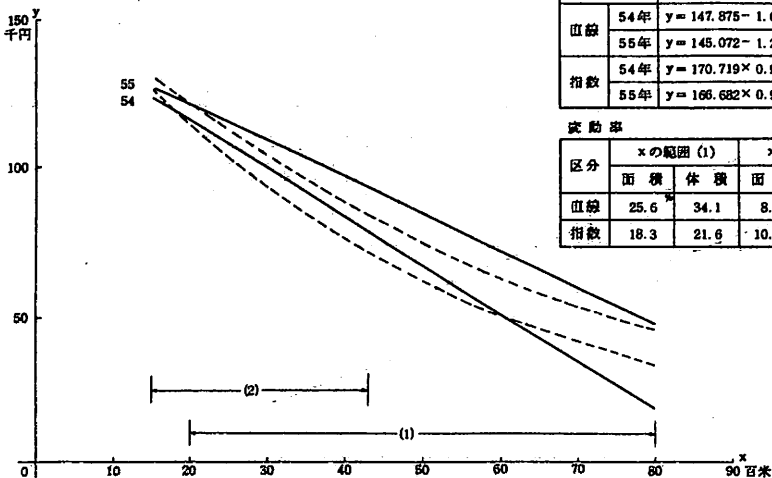
変動率

区分	xの範囲(1)		xの範囲(2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	17.5	25.0	5.0	6.0
指数	11.0	14.1	5.1	6.0

実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ

新潟市(住宅地区)

II. 実際距離



標準偏差による標本の抽出

区分	標本数	距離 × 価格			棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	36	2,999	1,233	1,766 ~ 4,232	10	26
55年	36	3,626	1,202	2,425 ~ 4,828	14	22

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
直線	54年 $y = 147.875 - 1.613x$	-0.819	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y = 145.072 - 1.212x$	-0.834		
指数	54年 $y = 170.719 \times 0.980^x$	-0.859	20 ~ 80	15 ~ 43
	55年 $y = 166.682 \times 0.984^x$	-0.885		

変動率

区分	xの範囲(1)		xの範囲(2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	25.6	34.1	8.7	10.0
指数	18.3	21.6	10.1	11.1

実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ



## 金 沢 市 (住宅地区)

### I. 直線距離

標準偏差による標本の抽出

区分	標本数	距離 × 価格			棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	36	2,455	859	1,596 ~ 3,314	13	23
55年	36	2,985	959	2,026 ~ 3,944	9	27

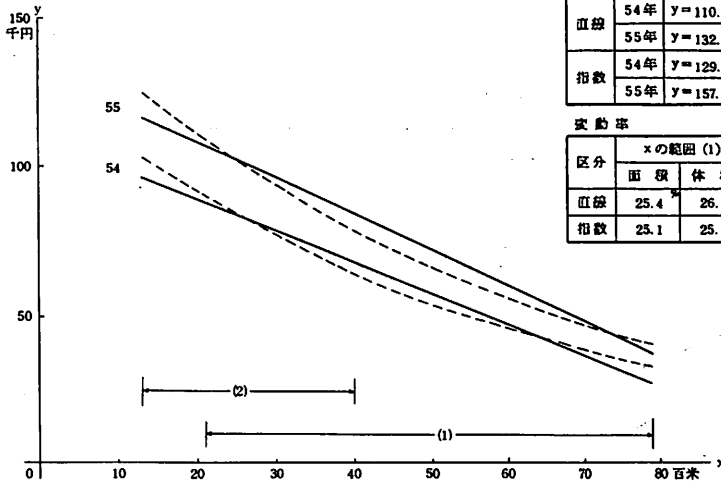
回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
直線	54年 $y = 110.126 - 1.045x$	-0.870	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y = 132.463 - 1.198x$	-0.925		
指数	54年 $y = 129.062 \times 0.983^x$	-0.899	21 ~ 79	13 ~ 40
	55年 $y = 157.071 \times 0.983^x$	-0.932		

実動率

区分	xの範囲(1)		xの範囲(2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	25.4	26.5	22.1	22.4
指数	25.1	25.5	23.6	23.8

実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ



## 金 沢 市 (住宅地区)

### II. 実際距離

標準偏差による標本の抽出

区分	標本数	距離 × 価格			棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	36	2,907	1,019	1,888 ~ 3,926	11	25
55年	36	3,641	1,082	2,559 ~ 4,723	11	25

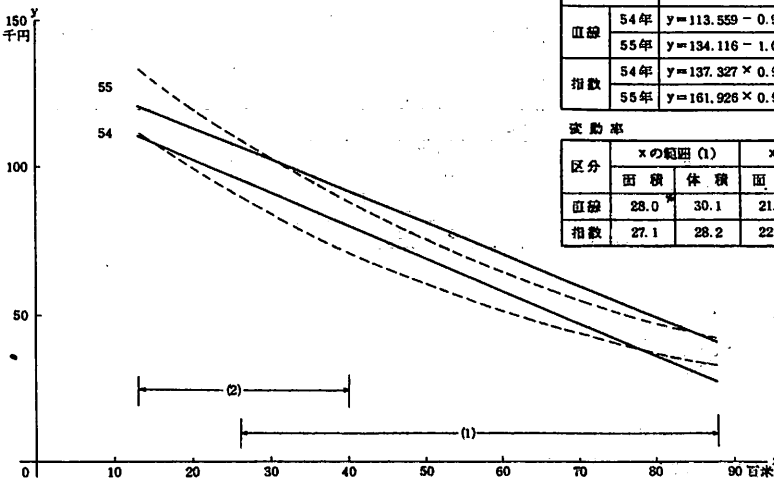
回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
直線	54年 $y = 113.559 - 0.977x$	-0.873	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y = 134.116 - 1.054x$	-0.908		
指数	54年 $y = 137.327 \times 0.984^x$	-0.890	26 ~ 88	13 ~ 40
	55年 $y = 161.926 \times 0.985^x$	-0.921		

実動率

区分	xの範囲(1)		xの範囲(2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	28.0	30.1	21.1	21.5
指数	27.1	28.2	22.3	22.7

実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ



## 福 井 市 (住宅地区)

### I. 直線距離

区分	標本数	平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ	棄却標本数	抽出標本数
54年	36	1,472	550	922 ~ 2,022	13	23
55年	36	1,879	643	1,236 ~ 2,522	11	25

標準偏差による標本の抽出

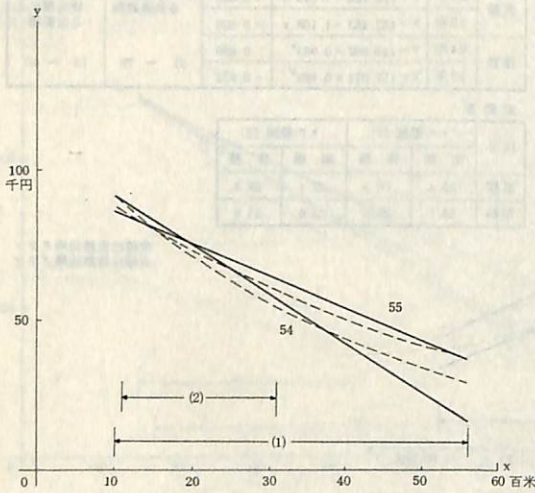
区分	標本数	距離 × 価格		棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ		
54年	36	1,472	550	922 ~ 2,022	13
55年	36	1,879	643	1,236 ~ 2,522	11

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の 範 囲	
直線	54年 $y = 107.512 - 1.618x$	-0.754	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y = 96.753 - 1.054x$	-0.768		
指数	54年 $y = 116.604 \times 0.976^x$	-0.817	10 ~ 56	11 ~ 31
	55年 $y = 105.583 \times 0.982^x$	-0.848		

変動率

区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	14.5	23.9	1.4	2.8
指数	9.7	13.9	3.5	4.5



実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ

## 福 井 市 (住宅地区)

### II. 実際距離

区分	標本数	平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ	棄却標本数	抽出標本数
54年	36	1,668	607	1,061 ~ 2,275	14	22
55年	36	2,112	674	1,438 ~ 2,786	11	25

標準偏差による標本の抽出

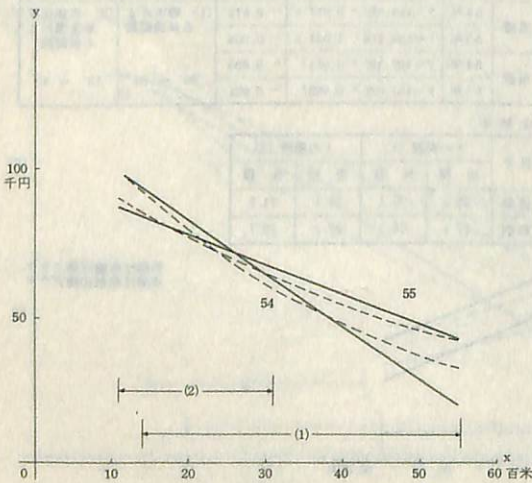
区分	標本数	距離 × 価格		棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ		
54年	36	1,668	607	1,061 ~ 2,275	14
55年	36	2,112	674	1,438 ~ 2,786	11

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の 範 囲	
直線	54年 $y = 117.345 - 1.774x$	-0.766	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y = 97.953 - 1.000x$	-0.759		
指数	54年 $y = 130.024 \times 0.975^x$	-0.805	14 ~ 55	11 ~ 31
	55年 $y = 107.595 \times 0.983^x$	-0.842		

変動率

区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	13.0	21.3	-3.9	-2.5
指数	8.0	12.0	-1.8	-0.4



実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ

## 甲 府 市 (住宅地区)

### I. 直線距離

標準偏差による標本の抽出

区分	標本数	距離 × 価格			棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	35	1,351	640	710 ~ 1,991	8	27
55年	36	1,743	520	1,224 ~ 2,263	10	26

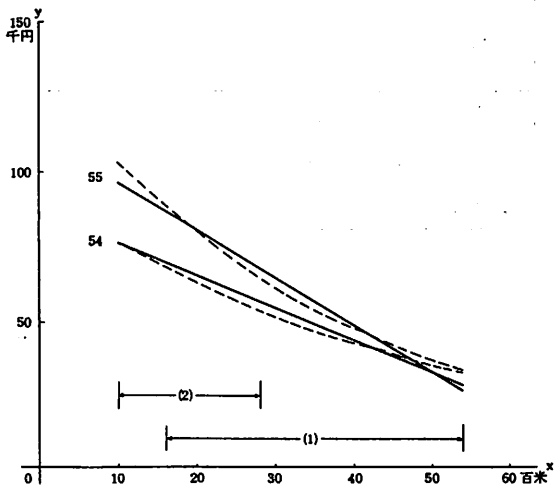
回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
直線	54年 $y = 66.775 - 1.081x$	-0.736	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y = 112.325 - 1.587x$	-0.885		
指数	54年 $y = 92.824 \times 0.981^x$	-0.758	16 ~ 54	10 ~ 28
	55年 $y = 131.749 \times 0.975^x$	-0.902		

変動率

区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	16.0	13.5	24.1	23.5
指数	14.7	12.0	25.7	24.5

実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ



## 甲 府 市 (住宅地区)

### II. 実際距離

標準偏差による標本の抽出

区分	標本数	距離 × 価格			棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	35	1,624	711	914 ~ 2,335	8	27
55年	36	2,113	595	1,519 ~ 2,708	9	27

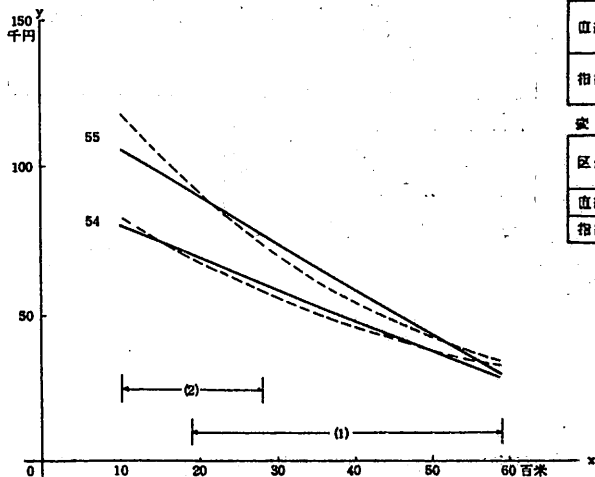
回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
直線	54年 $y = 90.559 - 1.056x$	-0.708	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y = 121.293 - 1.549x$	-0.910		
指数	54年 $y = 99.703 \times 0.981^x$	-0.738	19 ~ 59	10 ~ 28
	55年 $y = 151.069 \times 0.975^x$	-0.918		

変動率

区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	23.3	21.5	30.3	30.0
指数	21.9	19.3	35.5	34.4

実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ



岐阜市 (住宅地区)

I. 直線距離

標準偏差による標本の抽出

区分	標本数	距離 × 価格			棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	36	2,280	657	1,623 ~ 2,937	10	26
55年	36	2,694	858	1,836 ~ 3,551	13	23

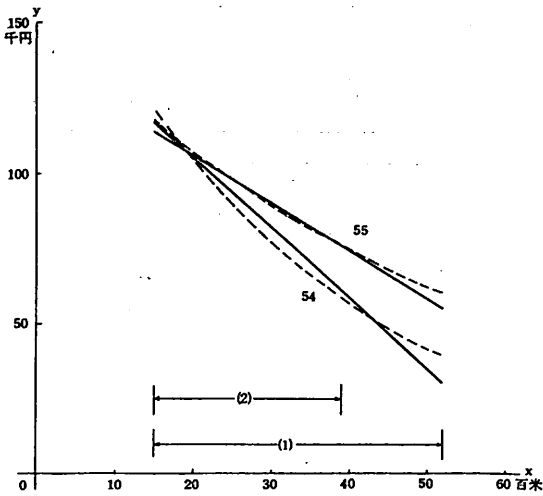
回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
直線	54年 $y = 153.222 - 2.364x$	-0.885	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y = 138.323 - 1.591x$	-0.928		
指数	54年 $y = 191.619 \times 0.970^x$	-0.913	15 ~ 52	15 ~ 39
	55年 $y = 154.879 \times 0.982^x$	-0.927		

変動率

区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	14.8	20.6	6.7	8.6
指数	17.4	22.6	10.6	13.1

実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ



岐阜市 (住宅地区)

II. 実際距離

標準偏差による標本の抽出

区分	標本数	距離 × 価格			棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	36	2,760	824	1,936 ~ 3,585	13	23
55年	36	3,242	1,043	2,199 ~ 4,285	10	26

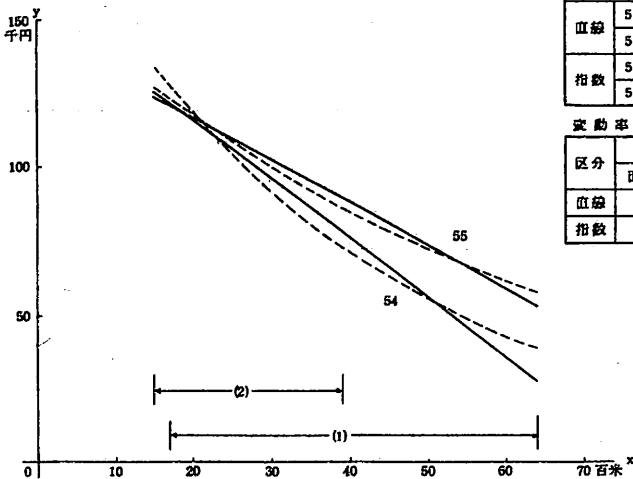
回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
直線	54年 $y = 155.550 - 2.002x$	-0.881	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y = 145.405 - 1.448x$	-0.886		
指数	54年 $y = 194.909 \times 0.975^x$	-0.907	17 ~ 64	15 ~ 39
	55年 $y = 160.994 \times 0.984^x$	-0.906		

変動率

区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	16.5	22.6	4.7	5.9
指数	18.5	24.2	6.7	8.6

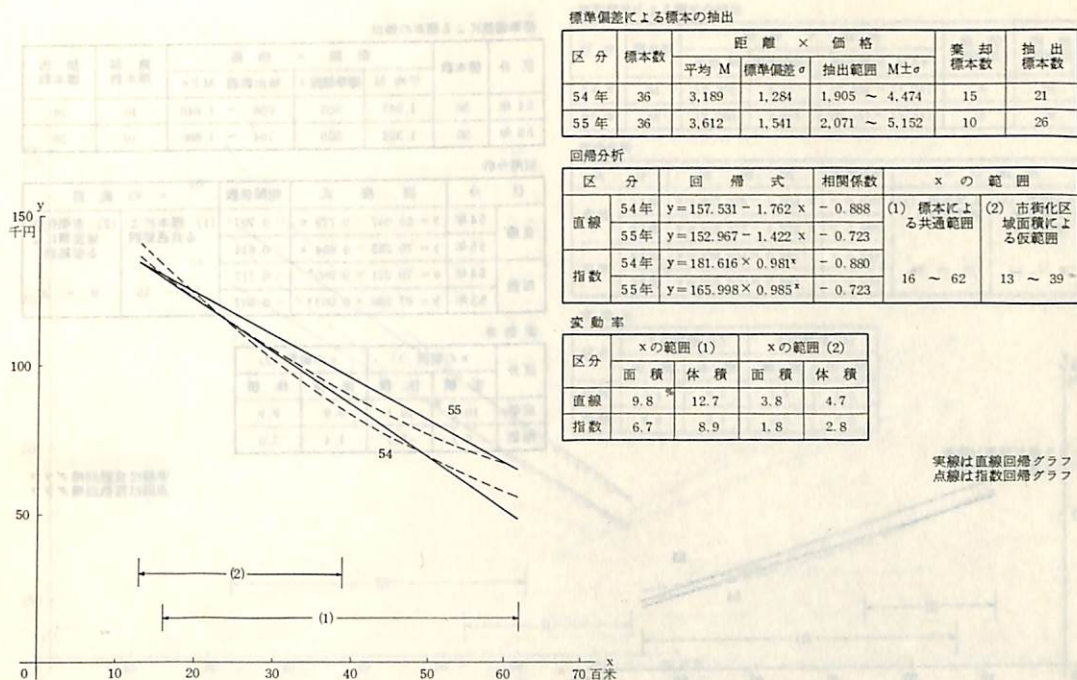
実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ





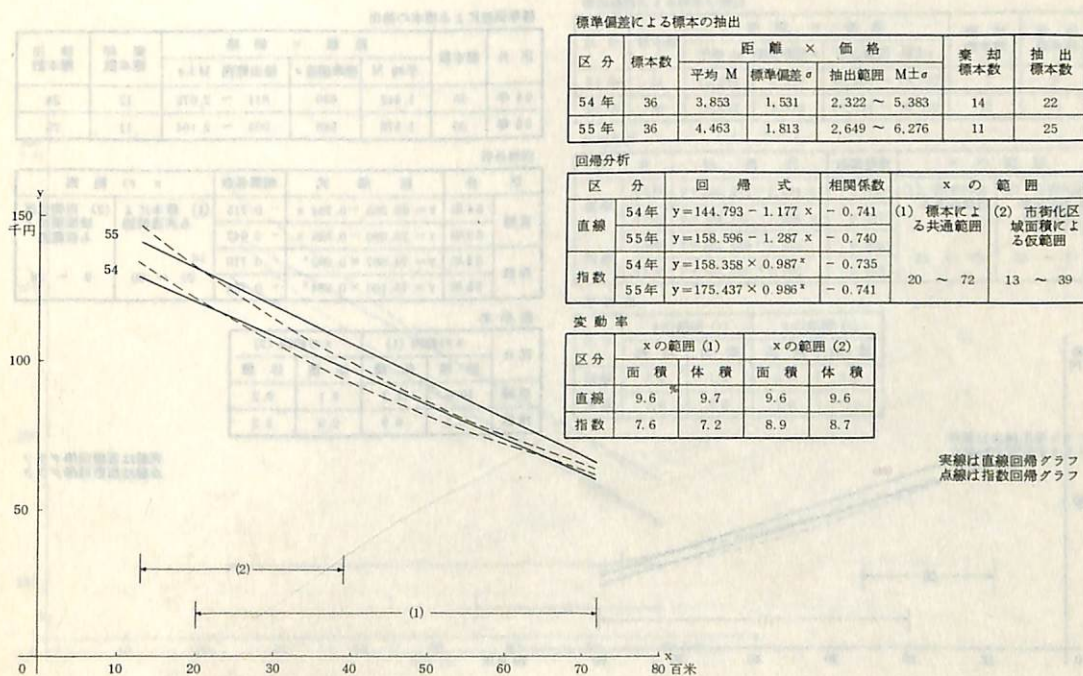
## 静岡市（住宅地区）

### I. 直線距離



## 静岡市（住宅地区）

### II. 実際距離





津市 (住宅地区)

I. 直線距離

区分	標本数	平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲	M ± σ	棄却標本数	抽出標本数
54年	36	1.243	605	638 ~ 1,848	10	26	
55年	36	1.322	558	764 ~ 1,880	10	26	

標準偏差による標本の抽出

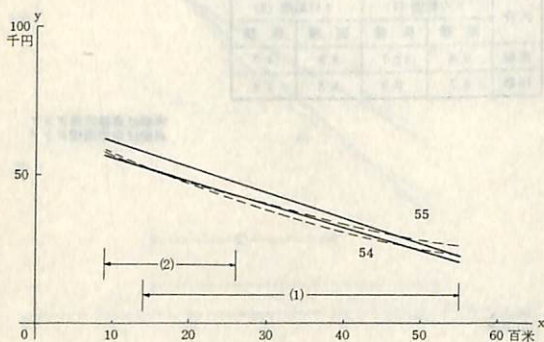
区分	標本数	距離 × 価格			棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M ± σ		
54年	36	1.243	605	638 ~ 1,848	10	26
55年	36	1.322	558	764 ~ 1,880	10	26

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
直線	54年 $y = 63.967 - 0.779x$	-0.707	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y = 70.285 - 0.854x$	-0.614		
指数	54年 $y = 70.231 \times 0.980^x$	-0.717	14 ~ 55	9 ~ 26
	55年 $y = 67.386 \times 0.983^x$	-0.697		

変動率

区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	10.1	10.1	9.9	9.9
指数	6.7	8.1	1.4	2.0



実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ

津市 (住宅地区)

II. 実際距離

区分	標本数	平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲	M ± σ	棄却標本数	抽出標本数
54年	36	1.442	630	811 ~ 2,072	12	24	
55年	36	1.578	586	993 ~ 2,164	11	25	

標準偏差による標本の抽出

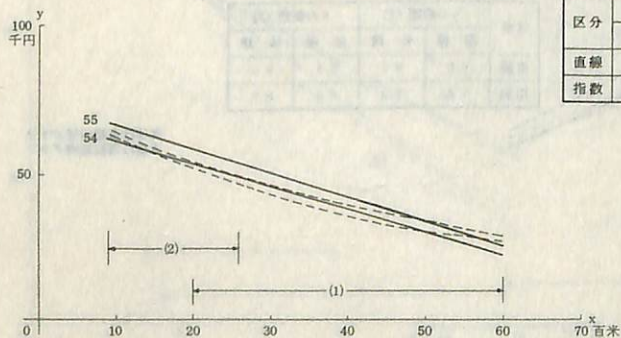
区分	標本数	距離 × 価格			棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M ± σ		
54年	36	1.442	630	811 ~ 2,072	12	24
55年	36	1.578	586	993 ~ 2,164	11	25

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
直線	54年 $y = 69.263 - 0.784x$	-0.715	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y = 75.060 - 0.826x$	-0.647		
指数	54年 $y = 74.887 \times 0.982^x$	-0.719	20 ~ 60	9 ~ 26
	55年 $y = 75.100 \times 0.984^x$	-0.754		

変動率

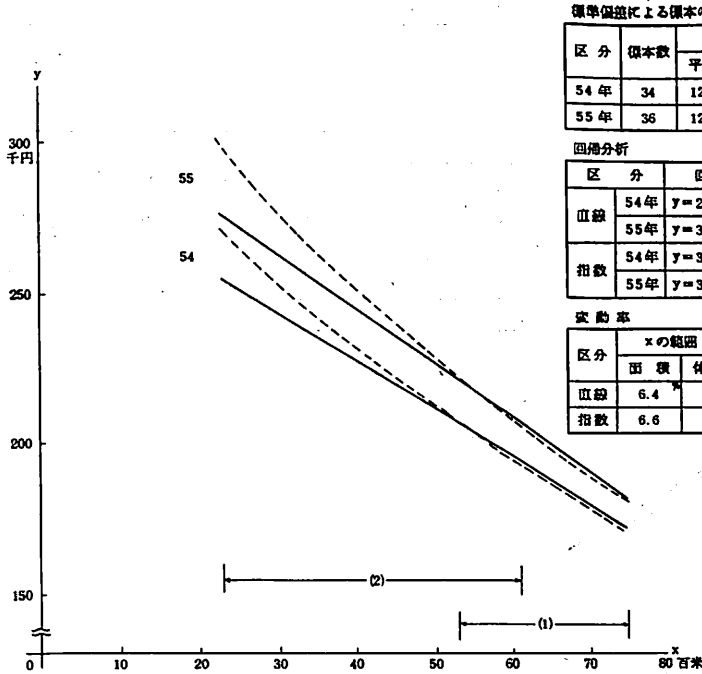
区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	10.9	11.3	9.1	9.2
指数	6.3	6.9	2.9	3.2



実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ

京都市（右京区）（住宅地区）

I. 直線距離



標準偏差による標本の抽出

区分	標本数	距離 × 価格			棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	34	12,790	2,457	10,334 ~ 15,247	8	26
55年	36	12,786	2,655	10,131 ~ 15,441	12	24

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
直線	54年 $y = 292.275 - 1.604x$	-0.636	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y = 318.177 - 1.820x$	-0.655		
指数	54年 $y = 328.904 \times 0.991^x$	-0.644	53 ~ 75	23 ~ 61
	55年 $y = 365.629 \times 0.991^x$	-0.670		

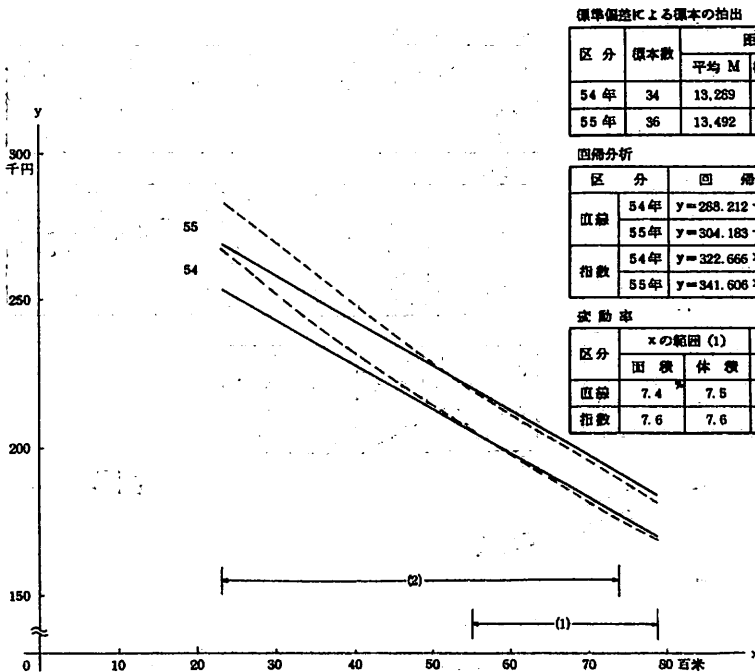
実動率

区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	6.4	6.3	7.5	7.4
指数	6.6	6.5	8.2	8.0

実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ

京都市（右京区）（住宅地区）

II. 実際距離



標準偏差による標本の抽出

区分	標本数	距離 × 価格			棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	34	13,269	2,498	10,791 ~ 15,787	7	27
55年	36	13,492	2,878	10,614 ~ 16,370	12	24

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
直線	54年 $y = 288.212 - 1.494x$	-0.620	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y = 304.183 - 1.524x$	-0.587		
指数	54年 $y = 322.666 \times 0.992^x$	-0.632	55 ~ 79	23 ~ 61
	55年 $y = 341.606 \times 0.992^x$	-0.604		

実動率

区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	7.4	7.5	6.5	6.6
指数	7.6	7.6	7.0	7.0

実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ

岡山市(住宅地区)

I. 直線距離

標準偏差による標本の抽出

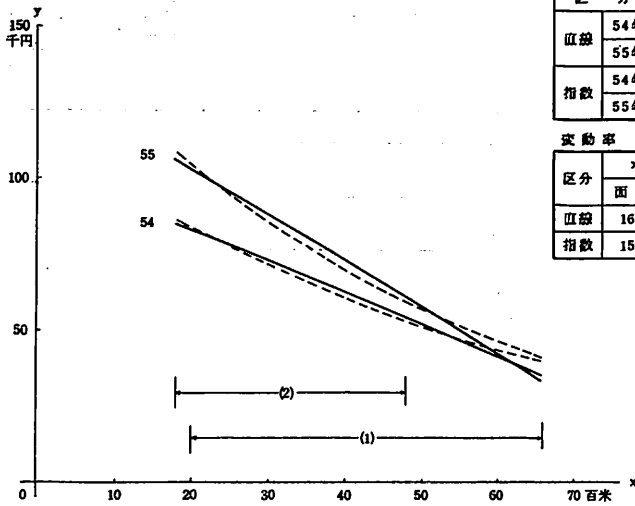
区分	標本数	距離 × 価格			売却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	36	2,272	782	1,490 ~ 3,054	14	22
55年	36	2,724	888	1,835 ~ 3,612	15	21

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
直線	54年 $y=103.515-1.032x$	-0.871	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y=134.128-1.520x$	-0.821		
指数	54年 $y=115.658 \times 0.984^x$	-0.891		
	55年 $y=156.720 \times 0.980^x$	-0.901		

変動率

区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	16.4	14.0	20.9	20.0
指数	15.4	13.5	19.3	18.2



実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ

岡山市(住宅地区)

II. 実際距離

標準偏差による標本の抽出

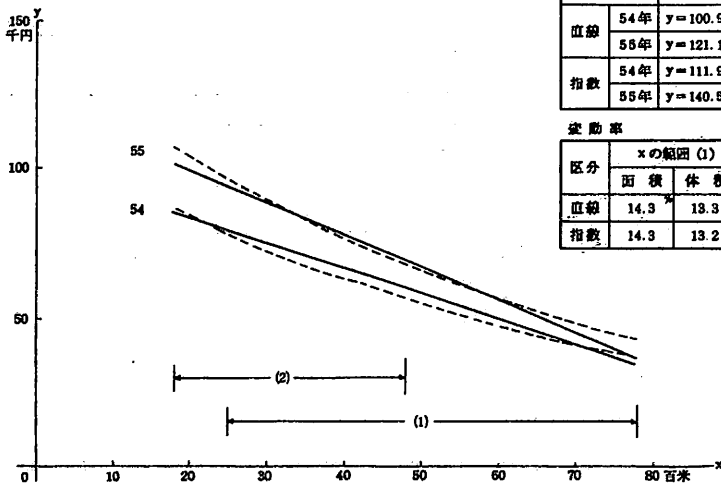
区分	標本数	距離 × 価格			売却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	36	2,695	917	1,778 ~ 3,613	13	23
55年	36	3,150	960	2,190 ~ 4,110	15	21

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
直線	54年 $y=100.925-0.847x$	-0.841	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y=121.160-1.081x$	-0.899		
指数	54年 $y=111.951 \times 0.986^x$	-0.871		
	55年 $y=140.543 \times 0.985^x$	-0.921		

変動率

区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	14.3	13.3	17.2	16.8
指数	14.3	13.2	18.0	17.4



実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ

## 高知市(住宅地区)

### I. 直線距離

標準偏差による標本の抽出

区分	標本数	距離 × 価格			棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	36	2,504	897	1,606 ~ 3,401	11	25
55年	36	3,127	1,379	1,748 ~ 4,506	11	25

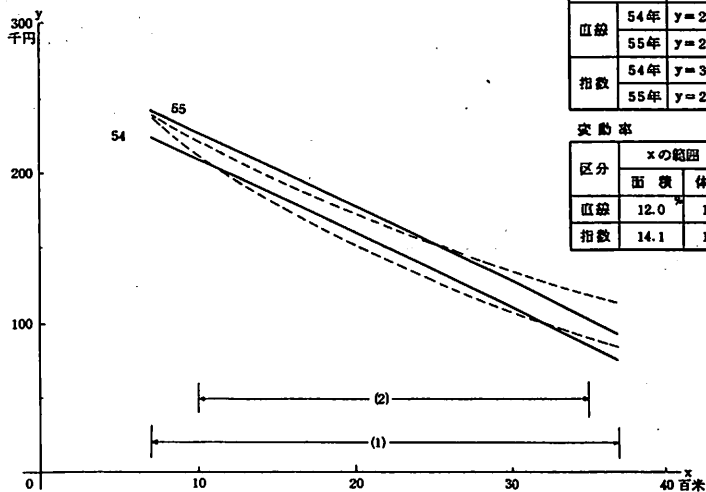
回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
			(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
直線	54年 $y = 258.706 - 4.964x$	-0.875	7 ~ 37	10 ~ 35
	55年 $y = 276.744 - 4.970x$	-0.586		
指数	54年 $y = 300.627 \times 0.966^x$	-0.929	7 ~ 37	10 ~ 35
	55年 $y = 284.996 \times 0.975^x$	-0.709		

変動率

区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	12.0	13.5	12.2	13.2
指数	14.1	18.0	15.3	18.0

実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ



## 高知市(住宅地区)

### II. 実際距離

標準偏差による標本の抽出

区分	標本数	距離 × 価格			棄却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	36	3,288	975	2,313 ~ 4,263	12	24
55年	36	3,974	1,484	2,490 ~ 5,458	11	25

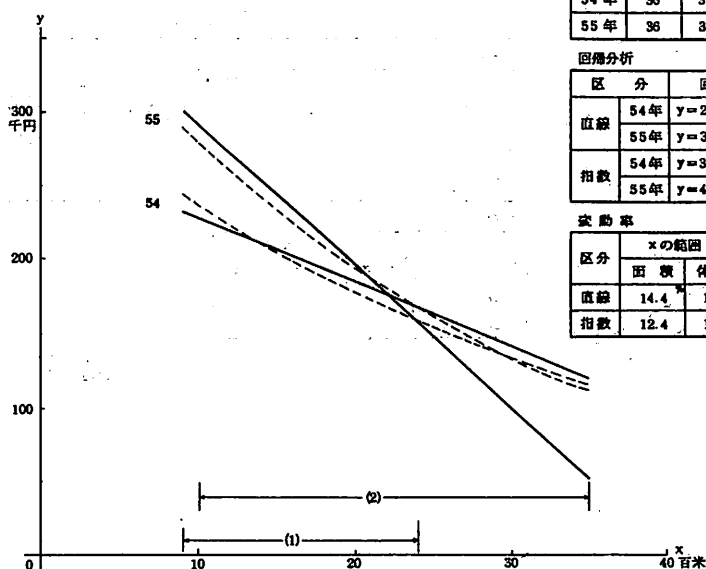
回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
			(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
直線	54年 $y = 270.141 - 4.256x$	-0.815	9 ~ 24	10 ~ 35
	55年 $y = 385.969 - 9.534x$	-0.588		
指数	54年 $y = 313.993 \times 0.972^x$	-0.905	9 ~ 24	10 ~ 35
	55年 $y = 403.008 \times 0.984^x$	-0.590		

変動率

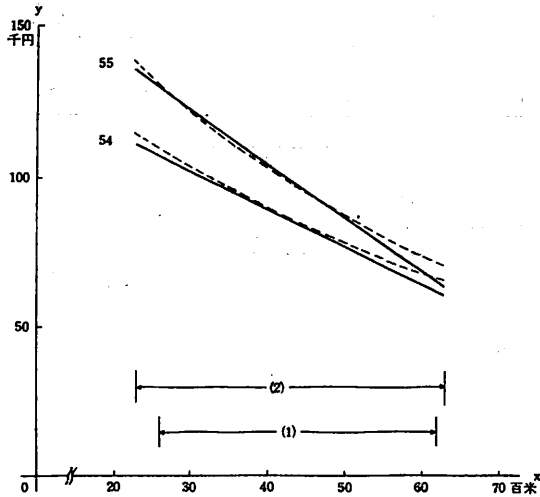
区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	14.4	11.7	-1.7	-9.2
指数	12.4	11.3	7.9	5.7

実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ



福岡市（南区）（住宅地区）

I. 直線距離



標準偏差による標本の抽出

区分	標本数	距離 × 価格			売却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	36	3,555	869	2,686 ~ 4,424	9	27
55年	36	4,160	1,293	2,867 ~ 5,453	12	24

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
			(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
直線	54年 $y = 141.563 - 1.289x$	-0.819	26 ~ 62	23 ~ 63
	55年 $y = 178.860 - 1.833x$	-0.820		
指数	54年 $y = 158.149 \times 0.986^x$	-0.841		
	55年 $y = 206.621 \times 0.983^x$	-0.839		

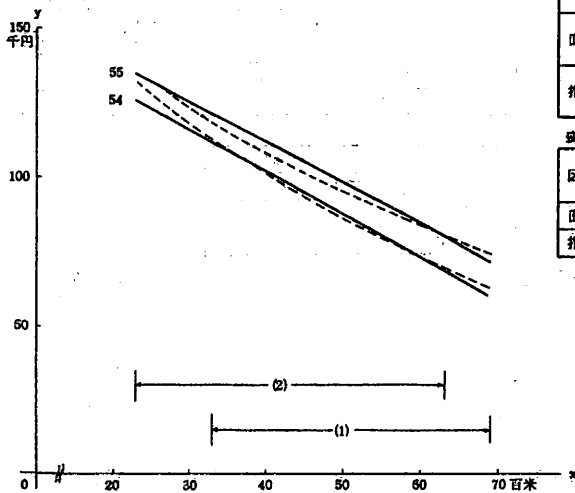
変動率

区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	15.8	14.7	16.1	14.9
指数	15.2	14.3	15.6	14.6

実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ

福岡市（南区）（住宅地区）

II. 実際距離



標準偏差による標本の抽出

区分	標本数	距離 × 価格			売却標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	36	4,142	887	3,256 ~ 5,029	11	25
55年	36	4,904	1,702	3,202 ~ 6,606	11	25

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
			(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
直線	54年 $y = 158.612 - 1.425x$	-0.837	33 ~ 69	23 ~ 63
	55年 $y = 166.521 - 1.373x$	-0.725		
指数	54年 $y = 190.822 \times 0.984^x$	-0.857		
	55年 $y = 182.612 \times 0.987^x$	-0.736		

変動率

区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	12.3	12.9	10.4	11.1
指数	10.9	11.7	8.2	9.2

実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ



# 大分市 (住宅地区)

## I. 直線距離

標準保証による標本の抽出

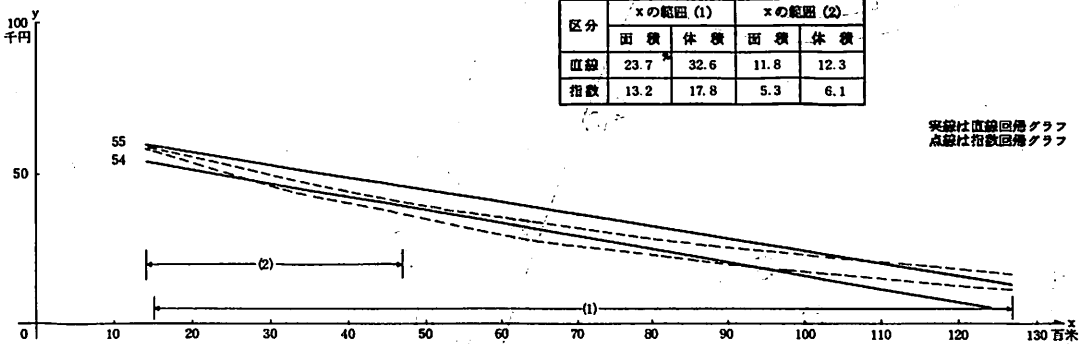
区分	標本数	距離 × 価格			集約標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	36	1,814	647	1,167 ~ 2,462	16	20
55年	36	1,903	906	996 ~ 2,809	8	28

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
直線	54年 $y = 61.093 - 0.445x$	-0.814	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y = 65.654 - 0.411x$	-0.818		
指数	54年 $y = 71.247 \times 0.986^x$	-0.882	15 ~ 127	14 ~ 47
	55年 $y = 69.758 \times 0.989^x$	-0.891		

実動率

区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	23.7	32.6	11.8	12.3
指数	13.2	17.8	5.3	6.1



実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ

# 大分市 (住宅地区)

## II. 実際距離

標準保証による標本の抽出

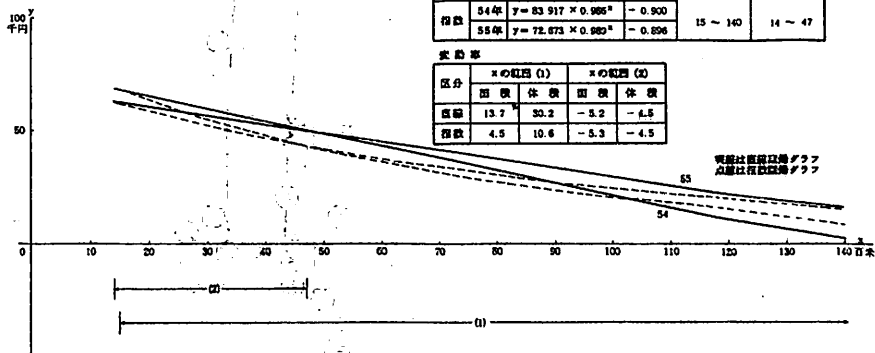
区分	標本数	距離 × 価格			集約標本数	抽出標本数
		平均 M	標準偏差 σ	抽出範囲 M±σ		
54年	35	2,005	658	1,405 ~ 2,724	17	19
55年	35	2,216	963	1,254 ~ 3,179	10	26

回帰分析

区分	回帰式	相関係数	x の範囲	
直線	54年 $y = 76.156 - 0.551x$	-0.841	(1) 標本による共通範囲	(2) 市街化区域面積による仮範囲
	55年 $y = 68.131 - 0.359x$	-0.830		
指数	54年 $y = 83.917 \times 0.986^x$	-0.900	15 ~ 140	14 ~ 47
	55年 $y = 72.873 \times 0.989^x$	-0.896		

実動率

区分	x の範囲 (1)		x の範囲 (2)	
	面積	体積	面積	体積
直線	13.7	30.2	5.2	4.5
指数	4.5	10.6	5.3	4.5



実線は直線回帰グラフ  
点線は指数回帰グラフ

第三表-5

奈良市 (直線距離)

