

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事業

土地評価に関する調査研究

——宅地(住宅地)の売買実例価額の
調査及び地価動向等の調査研究——

昭和 59 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。

当評価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、当評価センターの実施する研修会、資料・情報の発行等、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ます。

ここに、昭和58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、当評価センターは、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るものであります。

昭和59年3月

財団法人 資産評価システム研究センター
理事長 山 下 稔

土地研究委員会

- | | | |
|-------|---------|-----------------------------|
| (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) |
| | 高 橋 三 男 | (財)日本不動産研究所審査部長 |
| | 木 脇 義 博 | (財)日本不動産研究所管理部次長 |
| | 湯 浅 利 夫 | 自治省府県税課長 |
| | 鶴 岡 啓 一 | 自治省固定資産税課長 |
| | 桜 井 清 | 自治省固定資産税課固定資産鑑定官 |
| | 吉 田 隆 一 | (財)資産評価システム研究センター調査研究
部長 |
| (専門員) | 山 本 忠 | (財)日本不動産研究所システム開発部研究員 |
| | 重 松 秀 行 | 自治省固定資産税課土地第1係長 |
| | 山 浦 靖 幸 | 自治省固定資産税課土地第2係長 |
| | 市 瀬 惟 義 | (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
第1節 売買実例価額等の収集	1
1 調査対象等	1
2 売買実例地の選定方法及び選定件数	2
第2節 売買実例価額等の調査結果	5
1 区分別収集件数	5
2 平均価額等	6
3 要因別件数	6
資料 1-1 売買実例地調査表	8
1-2 区分別収集件数(57年分)	13
1-3 売買実例価額の平均等(57年分)	14
1-4 要因別件数(57年分)	16
1-5 区分別収集件数(56・57年分)	18
1-6 売買実例価額の平均等(56・57年分)	19
1-7 要因別件数(56・57年分)	21
第二章 売買実例価額に基づく地価動向等の分析	25
第1節 分析の基本的な考え方	25
第2節 分析対象要因等	26
1 調査表要因	26
2 都市特性要因	27
第3節 分析の手法	30
第4節 分析対象要因の選択	31
1 調査表要因	31
2 都市特性要因	32
第5節 47都市の統合分析	33
第6節 都市群の分析	41

1 都市群の分類	41
2 都市グループの分析結果	46
第7節 特定の都市の分析	49
第8節 地価形成要因の分析	52
第9節 地価動向の試算	56
今後の課題	60
資料	61

1. 都市群の分類 41
 2. 都市グループの分析結果 46
 第7節 特定の都市の分析 49
 第8節 地価形成要因の分析 52
 第9節 地価動向の試算 56
 今後の課題 60
 資料 61

第一章 売買実例価額等の調査収集

第1節 売買実例価額等の収集

はじめに

(財)資産評価システム研究センターにおいて設置されている土地研究委員会では、昭和53年、当センター設置以来土地の売買実例価額の収集及び地価動向等に関する研究を進めてきたところである。

これは、固定資産税における土地評価の基本が売買実例価額をもとに標準地(基準地を含む)の価額を評定し、例えば、宅地にあつては、これをもとに、路線価の付設により関係宅地の評価事務を進めるという方法がとられているところから、売買実例価額から地価動向や地価形成要因を探るための分析手法を得ることによって適正な土地評価を行なうための一助とすることを目的としたものにほかならない。

土地に関する売買実例価額の収集は、このような研究の基礎資料とするため及び当センターにおいて地価に関する諸情報の収集、集積を行うための事業の一環でもある。

なお、本年度は昨年度の試行をもとにデータの集積を行いながら研究を進めることとしているため、両年度間の継続性に留意する必要があり、売買実例価額の収集にあつては、調査対象団体、調査項目等に変更を加えないこととした。

なお、本調査は(財)日本不動産研究所に委託し実施したが、売買実例地に係る固定資産税の記載事項等、調査表の一部については各都道府県庁所在市の税務担当部課に協力をいただいた。

1. 調査対象等

- (1) 調査対象 昭和57年中に取り引きされた住宅地の売買実例とした。
- (2) 調査都市 各都道府県庁の所在都市(東京都の場合は特別区)
- (3) 調査区域

各都市(政令指定都市及び東京都特別区の場合は(注)の区)の市(区)域のうち、都市計画法上の第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、及び第一種住居地域によって形成される一団の地域で、かつ、山や他の工業地域、

調整区域等によって区分される一団のものとみなされない「飛び地的な住宅地域」（ただし、路線商業地域によって区分される地域は一団の住宅地域に含める。）を除いた地域（以下、「住宅地区」という。）を調査区域とした。

なお、都市計画法上の地域区分は昭和57年1月1日現在のものによつた。

(注) 選定区一覧

札幌市（豊平区）	東京都特別区（杉並区）
横浜市（保土ヶ谷区）	名古屋市（緑区）
京都市（右京区）	大阪市（東淀川区）
神戸市（長田区）	広島市（東区）
福岡市（南区）	

2. 売買実例地の選定方法及び選定件数

売買実例は、21都市については45件、26都市については36件とし、また、その選定方法については次の方法により、できる限り地域的にも、かつ、地価水準の面でも一様に標本を抽出するよう努めた。

(1) 環状区域の設定

都市計画用途地域区分図上において、次の方法に従い、固定資産税上の基準宅地を中心として「住宅地区」の地域を環状に区分し（以下、当該地域を「環状区域」と称する。）売買実例選定の基礎とする。具体的には、

ア 政令指定都市及び特別区以外の都市の場合

- ① 基準宅地から住宅地区の最も遠い地点までの直線距離を求める。
- ② 当該直線距離を3等分した距離を半径とし、それぞれ基準宅地を中心とした3つの同心円を描く。
- ③ ②の同心円によって三つに区分された住宅地区の環状区域につき、基準宅地に近いものから順にA・B・Cの環状区域番号を付ける。

イ 政令指定都市及び特別区の場合

- ① 基準宅地から各市の選定区の住宅地区までの最も遠い地点と最も近い地点を定め、更に両地点を結んだ直線距離を3等分する地点（2地

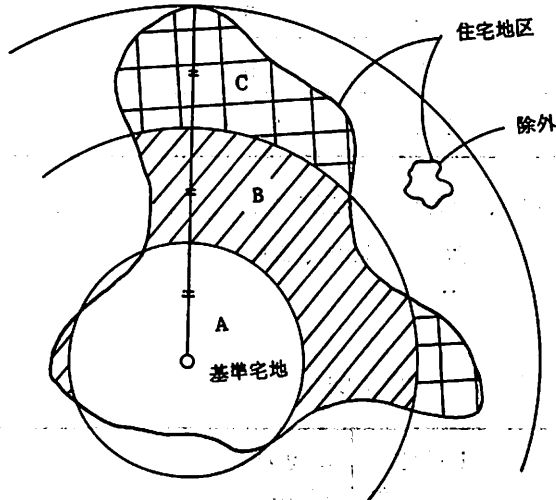
点)を定める。

② ①によって定められた2地点及び最も遠い地点から基準宅地までの直線距離を半径とし、それぞれ基準宅地を中心とした三つの同心円を描く。

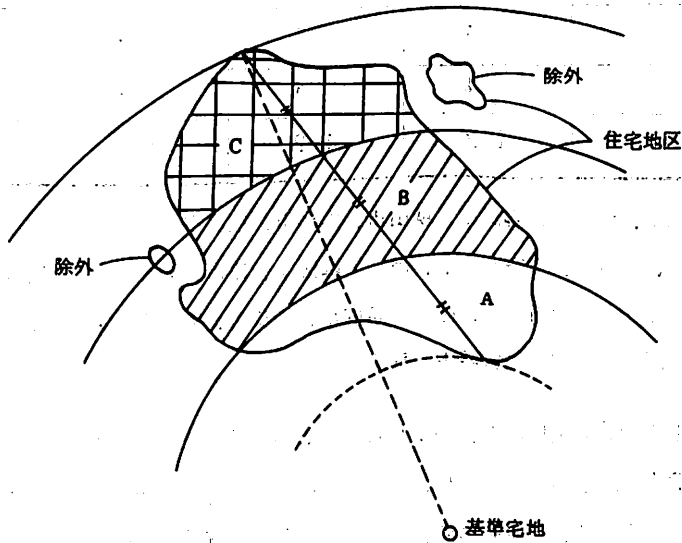
③ アの③に同じ。

(環状区域の設定例)

①政令指定都市及び特別区以外の場合



① 政令指定都市及び特別区の場合



(2) 売買実例の選定基準及び選定件数

ア 上記(1)による環状区域及び都市計画用途地域の区分に従い、それぞれ次のような売買実例を確保することを基準とした。

① 45ポイントグループ(21市)

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		5	5	5	15
B		5	5	5	15
C		5	5	5	15
計		15	15	15	45

仙台市、宇都宮市、浦和市、千葉市、特別区(杉並区)、新潟市、富山市、金沢市、長野市、岐阜市、静岡市、奈良市、和歌山市、岡山市、高松市、松山市、高知市、長崎市、熊本市、大分市、鹿児島市

② 36ポイントグループ(26市)

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

札幌市(豊平区)、青森市、盛岡市、秋田市、山形市、福島市、水戸市、前橋市、横浜市(保土ヶ谷区)、福井市、甲府市、名古屋市(緑区)、津市、大津市、京都市(右京区)、大阪市(東淀川区)、神戸市(長田区)、鳥取市、松江市、広島市(東区)、山口市、徳島市、福岡市(南区)、佐賀市、宮崎市、那覇市

- (注) 1. 宅地の売買実例地は地積が50㎡以上とし一部の地域に集中しないように選定した。
2. 売買実例地が不足等により、上記に定める区分ごとの件数に達しない区分がある場合にはその不足数を各地域の広狭等を参考として適宜他の区分から選定し、45又は36の実例地を確保した。

イ その他

- ① 原則として更地を対象とした。
- ② 更地の数が選定基準に満たない場合は、建付地をも対象とした。

建付地は、敷地上に建物等が存在しているため、その使用方法がその建物等によって制約を受け、もし建物等が敷地の最有効使用に適合しないものである場合には、その建付地の最有効使用は、その敷地の最有効使用に適合する建物等が存在する場合と比べて低下している。したがって、建付地価格は、その土地の最有効使用が期待できる更地としての価額を限度として形成されるので、ここでは、複合不動産としての売買価額を把握し、これから建物価格を控除する方法（配分法－控除方式）等によって、更地の売買実例に相当する実例価額を求めた。

- ③ 売買の内容に明らかに特殊事情ありと判断できるものについては、当該特殊事情がない場合の価格に修正している。

第2節 売買実例価額等の調査結果

1. 区分別収集件数

住宅地の売買実例地の件数は、全ての都市について予定件数を満しており、その合計件数は1,881件で、調査の必要上設定した環状区域及び都市計画用途地域区別に集計すると、資料1-2（13ページ参照）のとおりであった。

その状況をみると、まず環状区域の区分では、A環状区域が615件（32.7%）、B環状区域が711件（37.8%）、C環状区域が555件（29.5%）となっており、また、都市計画用途地域区分では、第一種住居専用地域が566件（30.1%）、第二種住居専用地域が641件（34.1%）、住居地域が674件（35.8%）で、概ね、市（区）域全体から一様に標本が抽出されたものと考えている。

なお、各市別にみると、各区分間の標本数に多少のばらつきが認められるが、これは原則として区分別選定基準を全国一律に定めていることに起因

する場合が多く、例えば、大阪市では第一種住居専用地域で標本の選定がなされていないが、これは本市に第一種住居専用地域が存在しないことによる。

しかしながら、これら用途地域区分の設定状況や市（区）域の形状等の事情を踏まえて第1節2で述べたような方法によって売買実例地の抽出を行ったところであり、分析資料として差し支えはないものと考えている。

2 平均価格等

都市別及び全標本について売買実例価額（この場合の価額は、一定の方法によって昭和57年7月1日時点の価額に修正後のものである。）の算術平均（単純平均）、レンジ、標準偏差等を資料1-3（14～15ページ参照）に掲げた。

売買実例価額の算術平均は、全標本で1平方メートル当り992百円となっており、そのうち第一種住居専用地域897百円、第二種住居専用地域1,042百円、住居地域1,023百円となっている。また、47市別の平均価格は資料のとおりであるが、これと昭和57年都道府県地価調査による住宅地の平均価格との相関係数は0.976となっており、今回収集した実例が全47市を通じてみた場合妥当なものとなっているという推定ができよう。

なお、平均価額算定のための所要標本数の見方等については、昨年度の報告書を参考にされたい。

3 要因別件数

今回の調査結果に基づき価格を構成する要因のうち量的変数を除いた質的変数に係るものについてその件数を都市別にまとめたものを資料1-4（16～17ページ参照）に掲げた。

この表からみると、特定の要因の中には、その要因の細区分の件数が極めて少ない場合がある。

例えば、「自然的条件」における「窪地・その他」、「危険嫌悪施設の有無」における「有」の場合、「接面道路との関係」における「二方・三方・その他」、「接面道路との高低差」における「 $-0.5m \sim +0.5m$ 」の区分以外の各区分については、それぞれの要因中の構成比が5%以下となっている。

このようなサンプルのもつ個別要因のバラツキについては第二章における分析の際に考慮すべき事項である。

以上が今回収集された売買実例の概要である。なお本研究の最終的な目標は、各個別の都市における地価動向及び地価形成要因等の分析に関する研究にあるが、当面、本年度は昨年度と今年度のサンプルを併せ用いて分析することを試みることにしているため、両年度にわたるデータを別掲した。

- | | |
|-------------|----------|
| (1) 区分別収集件数 | 資料 1 - 5 |
| (2) 平均価額等 | 資料 1 - 6 |
| (3) 要因別件数 | 資料 1 - 7 |

資料 1-1 売買実例地調査表

調査担当者名 ()

調査番号	7	5	7	2
市町村コード	1	1	6	

所在地等 ()

所在場所 ()

売買の日付 昭和57年()月()日

地 積 ()

区分	74	73	72
区画	10	20	25

築地地積 ()

2. 選定区分 1-A 2-B 3-C

選定区域区分	1-A	2-B	3-C
選定区域最大半徑	37	39	41

3. 要因

	備	区分			家 数
		74	73	72	
施設条件	A	39	31	32	
副築の有無	1-有 2-無				33
道路の種類	1-地域内道路 2-地域外道路				34
最寄家からの距離		35	36	37	41
最寄商店からの距離		42	43	44	47
最寄バス停からの距離		45	46	47	53
近隣空地からの距離		54	55	56	60
条件	(Ⅲ)	61	62	63	67
	(実数)				
環境条件	公共下水道の有無				区分 68
	1-有 2-無				69
区画の配置	1-整然 2-その他				70
自然的条件	1-平地 2-台地 3-窪地				71
	4-傾斜地 5-その他				
危険・敏感地の有無	1-有 () 2-無				72
公法上の規制	1-1種住専 2-2種住専 3-住居				
	備 べ い 準				73
容 積 準 率					76
面 積 状	1-ほぼ正方形 2-ほぼ長方形 3-ほぼ台形				区分 79
	4-その他				

築 成	築 成 年 月	1-東 2-西 3-南 4-北	区分	80
作	築 成 時 点	(+) (-)		81
	築 成 時 点	1-一方 2-二方 3-三方 四方 4-角地		82
	築 成 時 点	5-その他 ()		

4. 売買価額の内訳

類 別	内 容	単 位 額			家 数
		1. 買取	2. 配分	3. 別荘	
更地の場合の土地価格		()	()	()	83
建物の価格		()	()	()	84
譲渡の費用		()	()	()	85
仲介手数料		()	()	()	86
その他の価格		()	()	()	87
権利の付着した場合は	権利名 () 多	()	()	()	88
	特別組合 () 多	()	()	()	89
	修正後土地価格 () 多	()	()	()	90
取引事情の内容	取引事情 () 多	()	()	()	91
	修正後土地価格 () 多	()	()	()	92
取 引 先	1. 売主 2. 買主 3. 仲介人 4. その他 ()	()	()	()	93
	時点修正率	()	()	()	94
	月11日時点の土地価格	()	()	()	95
地価公示価格 (昭和57年1月1日)		()	()	()	96
	地価公示番号 ()	()	()	()	97
	距離 ()	()	()	()	98
	価 格	()	()	()	99
	地価公示番号 ()	()	()	()	100

5. その他

昭和57年税固定資産税評価額

併用住宅地区 (1-上, 2-中, 3-F)

4-高層住宅地区

固定資産税利用地区区分 (5-上, 6-中, 7-F)

普通住宅地区 (5-上, 6-中, 7-F)

8-その他

家 数

103

区分

104

(売買実例地調査表の記入要領)

- I 全体に共通な記入要領(省略)
- II 各項目別記入要領

1. 売買実例地等の所在等

(1) 「売買の日付」欄

実際の取引時期に基づき記載すること。なお、「日」まで不明の場合は、「月」まで必ず記入すること。

(2) 「地積(㎡)」欄

当該売買実例地の公簿地積を㎡単位で記入することとあわせて、実例地積が判明している場合は、下段に記入すること。なお別表(1)のカテゴリ一区分番号を記入すること。

区分		床敷
2	11	2
1	19	8

<例> 公簿 1124.6㎡ の場合
実例 983.8㎡

2. 選定区分

(1) 「環状区域区分」欄

「売買実例地調査」に定めた区分、すなわち調査表のカテゴリ一区分番号を記入すること。

(2) 「環状区域最大半径」欄

基準宅地から「売買実例地調査」に定義した環状区域の最も外側(C区分の外延部)までの直線距離を地図上にて計測し、百m単位で記入すること。

3. 要因

(1) 「幅員」欄

別表(2)カテゴリ一区分番号及び実際の幅員(歩道を含み側溝等を除く道路部)をm単位で記入すること。

(2) 「舗装の有無」欄

主要接面道路が舗装(舗装舗装を含む)されている場合「有」それ以外の場合は「無」とし、調査表のカテゴリ一区分番号を記入すること。

(3) 「道路の種類」欄

「地域内道路」とは実例地を含む近隣地域内において、主に近隣地域内の住

民の日常生活用に供している道路を言う。

「地域外道路」とは前者に含まれない道路で、主に他地域との接続のために供されている道路を言う。

調査表のカテゴリ一区分番号を記入すること。

(4) 「最寄駅からの距離」欄

① 政令指定都市及び東京都特別区の場合

実例地から最も近い最寄駅までの道路距離をm単位で記入、及び別表(3)のカテゴリ一区分番号を記入すること。

② その他の都市の場合

実例地から調査対象都市内の主要駅(乗降客数が最も多い駅)までの道路距離をm単位で記入、及び別表(3)のカテゴリ一区分番号を記入すること。

(5) 「最寄商店街からの距離」欄

最寄商店街とは小売店舗の集積した地区で一般に「……商店街」といわれる地区を言う。

実例地から最寄商店街の中心部までの道路距離をm単位で記入、及び別表(5)のカテゴリ一区分番号を記入すること。

(6) 「最寄バス停からの距離」欄

実例地から最寄バス停までの道路距離をm単位で記入、及び別表(6)のカテゴリ一区分番号を記入すること。

(7) 「基準宅地からの距離」欄

実例地から基準宅地までの直線距離及び実線距離をm単位で記入、及び別表(7)のカテゴリ一区分番号を記入すること。なお、「実線距離」とは通常の交通手段による場合の最短距離を言う。

(8) 「公共下水道の有無」欄

実例地を含む近隣地域が、公共下水道区域の場合は「有」、それ以外は「無」とする。調査表のカテゴリ一区分番号を記入すること。

(9) 「区画の配置」欄

「整然」とは実例地を含む近隣地域が区画整然な状態(例えば、造成団地

ヤ区画整理地区等)を旨い、それ以外は「その他」とする。調査表のカテゴリー区分番号を記入すること。

00 「自然的条件」欄

調査表のカテゴリー区分番号を記入すること。

01 「危険・構造施設の有無」欄

危険・構造施設とは汚水処理施設、ゴミ焼却場、変電所、ガスタンク、ガスガバナ、火葬場、屠殺場等をいい、実例地から半径500m以内にある場合を「有」とし調査表のカテゴリー区分番号を記入し()内に施設名をかく。

02 「都市計画区域区分」欄

調査表のカテゴリー区分番号を記入すること。

03 「建ぺい率」「容積率」欄

%単位で実数を記入すること。

04 「形状」欄 (注1参照)

調査表のカテゴリー区分番号を記入すること。

05 「接面道路の方位」欄 (注2参照)

調査表のカテゴリー区分番号を記入すること。

06 「接面道路との高低差」欄 (注3参照)

実例地が接面道路より高い場合は(+)の欄に、低い場合は(-)の欄に小数第1位までのm単位で記入(小数点第2位を四捨五入。なお等価の場合は(+)0.0mと記入)、及び別表向のカテゴリー区分番号を記入すること。

07 「接面道路との関係」欄

調査表のカテゴリー区分番号を記入すること。

08 「その他」欄

()内に価格に影響するその他の要因があれば記入する。例えば、

「高圧線下地」等

4. 売買価額の内容

(1) 「種別」欄

調査表のカテゴリー区分番号に○を付けること。

(2) 「買地の場合の土地価格」欄

百円/m²単位で記入すること。

(3) 「建付地の場合」欄

① 「総額」欄

土地、建物及びその他の総価額を千円単位で()内に記入すること。

(2) 「土地価額」「建物価額」「その他の価額」欄

まず売買にあたって土地価額と建物価額が聴取できた場合は調査表中の「聴取」に○を付けその土地あるいは建物価額をそれぞれ()内に千円単位で記入、なお土地価額の欄は地積(実測面積が不明の場合は公簿面積)で除した土地価格をも百円/m²単位で()内に記入すること。また、土地、建物のそれぞれその価額が不明な場合は「配分」に○を付け、配分法で計算した結果を同様に記入すること。

「その他の価額」は土地、建物以外(たとえば高額の植木等)があれば上記と同様に記入すること。

(4) 「権利の付着した場合」欄

① 「権利名」欄

権利名を()内に記入すること。

(2) 「権利割合」欄

権利割合を()内に%単位で記入すること。

(3) 「修正後土地価格」欄

聴取土地価格を権利割合で除した修正後土地価格を()内に記入すること。

例 権利名(底地)

権利割合(40%)

修正後土地価格

売買価格(1231百円/m²) + 40% = 3078百円/m²

(5) 取引事情の内容

① 「取引事情」欄

取引にあたっての事情補正理由を()内に記入すること。

② 「補正率」欄

上記事情補正理由に対応する補正率を()内に多単位で記入すること。

<例> (買い進みの場合等は (120%)
(売り急ぎの場合等は (90%))

③ 「補正後土地価格」欄

取得価格あるいは補利修正後の価格を上記事情補正率で除して、補正後の価格を()内に百円/m²単位で記入すること。

(6) 聴取先

調査表のカテゴリー-区分表番号に○を付けその他の場合は()内にも記入すること。

(7) 「時点修正率及び ……」欄

① 「時点修正率」欄

昭和57年7月1日を100とした場合に対する時点修正率を多単位で記入すること。

例 昭和57年12月6日の場合 (105%)
昭和57年4月4日の場合 (97%)

② 「修正後の土地価格」欄

補利あるいは取引事情のある場合は上記修正後の土地価格を時点修正率で除した価格を百円/m²単位で記入すること。

(8) 「地価公示価格」欄

実例地から最も近い同一都市計画用途地域(1種住専、2種住専、住居)内での地価公示地を選び昭和58年1月1日の地価公示地点までの道路距離、価格及び番号(例、形並-12)を記入すること。

距離はm単位で、価格は百円/m²単位で記入すること。

(注1) 形状

- 1 = ほぼ正方形 間口：奥行が1：1.1未満
あるいはその逆
- 2 = ほぼ長方形 間口：奥行が1：(1.1~2.7未満)
あるいはその逆
- 3 = ほぼ矩形 あるいはその逆
- 4 = その他

(注2) 接面道路の方位(2方路以上の場合は主要道路の方位とする)

- 1 = 東 東+北東
- 2 = 西 西+西南
- 3 = 南 南+東南
- 4 = 北 北+北西

(注3) 接面道路との高低差

接面道路と宅地との高低差、道路が傾斜している場合は次図のとおり中間地の高低差



$$\text{高低差 } e = (a + b) / 2$$

(別表) カテゴリ－区分表

(1) 地積

区分番号	地積
1	50～100㎡未満
2	100～200㎡
3	200～500㎡
4	500㎡以上

(2) 幅員

区分番号	幅員
1	4㎡未満
2	4～6㎡未満
3	6～9㎡
4	9～12㎡
5	12～18㎡
6	18㎡以上

(3) 最寄駅からの距離並びに基準地からの距離(政令指定都市を除く)

区分番号	距	離	区分番号	距	離
1	250㎡未満		11	2500～2750㎡未満	
2	250～500㎡		12	2750～3000㎡	
3	500～750㎡		13	3000～3500㎡	
4	750～1000㎡		14	3500～4000㎡	
5	1000～1250㎡		15	4000～4500㎡	
6	1250～1500㎡		16	4500～5000㎡	
7	1500～1750㎡		17	5000～5500㎡	
8	1750～2000㎡		18	5500～6000㎡	
9	2000～2250㎡		19	6000㎡以上	
10	2250～2500㎡				

(4) 基準地からの距離
(政令指定都市)

区分番号	距	離
1	1000㎡未満	
2	1000～2000㎡未満	
3	2000～3000㎡	
4	3000～4000㎡	
5	4000～5000㎡	
6	5000～6000㎡	
7	6000～7000㎡	
8	7000～8000㎡	
9	8000～9000㎡	
10	9000～10000㎡	
11	10000～11000㎡	
12	11000～12000㎡	
13	12000～13000㎡	
14	13000～14000㎡	
15	14000～15000㎡	
16	15000㎡以上	

(5) 最寄商店街からの距離並びに最寄バス停からの距離

区分番号	距	離
1	400㎡未満	
2	400～800㎡未満	
3	800～1200㎡	
4	1200～1600㎡	
5	1600～2000㎡	
6	2000～2400㎡	
7	2400～2800㎡	
8	2800～3200㎡	
9	3200㎡以上	

(6) 接面道路との高低差

区分番号	距	離
1	-1㎡以下	
2	-1㎡～-0.5㎡未満	
3	-0.5㎡～+0.5㎡	
4	+0.5㎡～+1.0㎡	
5	+1.0㎡～+2.0㎡	
6	+2.0㎡以上	

資料 1-2 区分別収集件数(57年調査分)

区 市 名	A				B				C				D			
	一級住専	二級住専	住 居	計	一級住専	二級住専	住 居	計	一級住専	二級住専	住 居	計	一級住専	二級住専	住 居	計
札幌市	2	6	4	12	4	3	5	12	4	4	4	12	10	13	13	36
(札幌市)	4	4	4	12	6	4	5	15	6	0	3	9	16	8	12	36
盛岡市	1	3	8	12	6	6	5	17	4	1	2	7	11	10	15	36
仙台市	3	5	7	15	5	5	5	15	4	1	10	15	12	11	22	45
秋田市	4	4	4	12	4	4	4	12	4	4	4	12	12	12	12	36
山形市	0	8	4	12	5	4	5	14	0	7	3	10	5	19	12	36
福島市	1	5	10	16	1	8	8	17	3	0	0	3	5	13	18	36
水戸市	4	2	4	10	4	9	6	19	4	1	2	7	12	12	12	36
宇都宮市	5	5	5	15	5	5	5	15	0	8	7	15	10	18	17	45
前橋市	4	4	4	12	4	4	4	12	0	8	4	12	8	16	12	36
浦和市	1	0	14	15	4	7	4	15	5	4	6	15	10	11	24	45
千葉市	4	4	5	13	6	6	10	22	5	1	4	10	15	11	19	45
特別区 (杉並区)	4	6	5	15	5	8	3	16	8	3	3	14	17	17	11	45
特別区 (目黒区)	4	3	5	12	4	2	6	12	7	1	4	12	15	6	15	36
新潟市	5	5	5	15	5	5	5	15	6	6	3	15	16	16	13	45
富山市	0	5	6	11	14	7	3	24	1	3	6	10	15	15	15	45
金沢市	5	5	5	15	5	5	5	15	5	5	5	15	15	15	15	45
福井市	2	6	4	12	4	4	4	12	4	6	2	12	10	16	10	36
甲府市	4	2	4	10	5	5	5	15	1	6	4	11	10	13	13	36
長野市	2	4	9	15	4	5	7	16	3	0	11	14	9	9	27	45
岐阜市	0	5	10	15	4	4	6	14	6	6	4	16	10	15	20	45
静岡市	0	10	5	15	1	10	7	18	3	7	2	12	4	27	14	45
名古屋 (市)	9	1	3	13	8	1	11	20	2	0	1	3	19	2	15	36
名古屋 (区)	4	4	4	12	7	0	5	12	6	0	6	12	17	4	15	36
大津市	0	8	4	12	4	4	4	12	2	4	6	12	6	16	14	36
京都市 (右京区)	4	4	4	12	4	12	0	16	5	3	0	8	13	19	4	36
京都市 (左京区)	0	7	5	12	0	8	4	12	0	9	3	12	0	24	12	36
京都市 (中京区)	0	7	2	9	3	7	5	15	3	6	3	12	6	20	10	36
京都市 (東山区)	5	5	5	15	8	1	6	15	7	5	3	15	20	11	14	45
和歌山市	6	5	5	16	4	5	9	18	5	5	1	11	15	15	15	45
鳥取市	4	4	4	12	3	4	4	11	5	4	4	13	12	12	12	36
島根市	4	4	4	12	4	4	4	12	4	2	6	12	12	10	14	36
岡山市	5	5	5	15	7	5	8	20	3	5	2	10	15	15	15	45
広島市 (東区)	3	4	5	12	5	4	3	12	11	0	1	12	19	8	9	36
山口市	0	7	5	12	4	5	3	12	6	6	0	12	10	18	8	36
徳島市	2	0	4	6	5	11	4	20	3	3	4	10	10	14	12	36
高松市	1	8	6	15	4	5	5	14	6	6	4	16	11	19	15	45
松山市	4	6	5	15	9	5	5	19	0	3	8	11	13	14	18	45
高知市	5	5	5	15	5	5	5	15	5	5	5	15	15	15	15	45
福岡市 (南区)	3	4	5	12	5	1	7	13	4	3	4	11	12	8	16	36
佐賀市	1	1	10	12	2	4	6	12	3	3	6	12	6	8	22	36
長崎市	5	5	5	15	8	6	5	15	5	5	5	15	15	15	15	45
熊本市	4	6	5	15	6	5	4	15	4	10	1	15	14	21	10	45
大分市	5	5	5	15	6	8	5	19	4	2	5	11	15	15	15	45
宮崎市	4	4	4	12	4	7	4	15	6	0	3	9	14	11	11	36
鹿児島市	5	5	5	15	5	5	5	15	8	2	5	15	18	12	15	45
那覇市	0	7	6	13	3	3	4	10	9	2	2	13	12	12	12	36
計	142	222	251	615	225	244	242	711	199	175	181	555	566	641	674	1881
構成比	7.6	11.6	13.3	32.7	12.0	13.0	12.8	37.8	10.6	9.3	9.6	29.5	30.1	34.1	35.8	100.0
	23.1	36.1	40.8	100.0	31.6	34.3	34.1	100.0	35.9	31.5	32.6	100.0	-	-	-	-

資料 1 - 3 売買実例価額の平均率 (57年調査分)

区分 都 市 名	平均 価 格 (百 円 / m ²)				昭 57 地 価 調 査 住 宅 地 平 均 価 格 百 円 / m ²	取 高 (b) 百 円 / m ²
	第一種住専	第二種住専	住 居	計		
札幌市(豊平区)	518	687	653	628	474	1,003
青森市	517	667	809	647	530	1,558
盛岡市	577	679	886	734	581	1,363
仙台市	602	967	778	777	675	1,624
秋田市	390	493	478	454	407	856
山形市	733	803	766	781	663	1,221
福島市	535	505	725	619	523	2,132
水戸市	579	771	771	707	427	2,116
宇都宮市	471	539	571	536	522	898
前橋市	636	570	681	622	676	1,330
浦和市	1,517	1,681	2,208	1,926	1,615	3,540
千葉市	1,089	1,069	1,209	1,135	1,028	2,161
特別区(杉並区)	3,628	4,061	4,223	3,937	3,186	5,603
横浜市(保土ヶ谷区)	1,751	1,597	1,954	1,810	1,432	2,497
新潟市	859	685	654	738	744	1,698
富山市	448	691	591	577	464	1,783
金沢市	852	967	870	896	865	1,361
福井市	693	753	924	784	783	1,528
甲府市	707	683	613	665	687	1,099
長野市	815	912	803	828	707	1,068
岐阜市	620	889	1,053	902	653	2,269
静岡市	978	1,322	1,272	1,276	1,008	2,264
名古屋(緑区)	1,125	1,220	1,090	1,116	1,208	1,767
津市	535	645	585	568	446	837
大津市	746	972	948	925	845	1,320
京都市(右京区)	2,271	2,261	2,177	2,255	1,725	2,848
大阪市(東淀川区)	0	2,128	2,147	2,134	1,865	3,085
神戸市	1,223	1,533	1,647	1,513	1,719	2,684
奈良市	1,149	1,192	1,063	1,133	954	1,745
和歌山市	1,089	1,016	1,031	1,046	977	2,966
鳥取市	645	641	639	642	586	1,421
松江市	500	573	569	547	545	929
岡山市	678	623	694	665	514	2,396
広島市(東区)	748	1,217	1,584	1,061	913	2,269
山口市	354	446	580	450	348	779
徳島市	969	875	1,176	1,001	1,000	2,444
高松市	870	1,414	1,044	1,158	891	2,817
松山市	871	990	803	881	799	1,768
高知市	1,137	1,167	1,221	1,176	1,124	2,696
福岡市(南区)	950	1,010	1,041	1,004	733	1,579
佐賀市	536	499	544	532	439	839
長崎市	702	799	763	755	667	1,402
熊本市	596	630	687	632	585	1,245
大分市	340	386	434	387	426	892
宮崎県	543	583	596	571	531	907
鹿児島市	792	1,052	1,353	1,025	973	3,140
那覇市	762	918	1,517	1,066	1,120	2,414
計	897	1,042	1,023	992	-	-

資料 1-3 売買実例価額の平均率（57年調査分）つづき

最 低 (c) 百円/m ²	レ ン ジ (c) 百円/m ²	(d) — (a) 倍	価 格 の 差 の 単 価 差 百円/m ²	偏 差 率 (a) %	所 要 本 試 算	
					(e)	(f)
302	701	1.12	193.8	30.9	37	147
179	1,379	2.13	333.7	51.5	102	408
465	898	1.22	243.0	33.1	42	169
408	1,216	1.57	270.1	34.8	46	186
316	540	1.19	121.0	26.7	27	109
484	737	0.94	170.2	21.8	18	73
196	1,936	3.13	337.7	54.6	114	457
300	1,816	2.57	317.9	45.0	78	311
359	539	1.01	133.6	24.9	24	95
159	1,171	1.88	233.5	37.6	54	217
1,029	2,511	1.30	588.5	30.6	36	144
148	2,013	1.77	431.0	38.0	55	222
3,021	2,582	0.66	622.0	15.8	10	38
608	1,889	1.04	308.6	17.0	11	45
204	1,494	2.03	407.7	55.3	117	469
244	1,539	2.67	336.4	58.3	131	523
503	858	0.96	213.9	23.9	22	87
217	1,311	1.67	283.3	36.1	50	201
229	870	1.31	205.5	30.9	37	147
456	612	0.74	130.3	15.7	10	38
363	1,906	2.11	406.0	45.0	78	311
823	1,441	1.13	353.6	27.7	30	118
420	1,347	1.21	288.1	25.8	26	102
274	563	0.99	157.2	27.7	29	118
515	805	0.87	208.3	22.5	19	78
1,665	1,183	0.52	267.6	11.9	5	22
1,615	1,470	0.69	351.2	16.5	10	42
924	1,760	1.16	387.5	25.6	25	101
514	1,231	1.09	279.0	24.6	23	93
313	2,653	2.54	488.6	46.7	84	336
416	1,005	1.57	256.8	40.0	62	246
359	570	1.04	117.6	21.5	18	71
270	2,126	3.20	357.6	53.8	111	444
316	1,953	1.84	529.2	49.9	96	382
267	512	1.14	144.9	32.2	40	159
621	1,823	1.82	387.2	38.7	57	230
543	2,274	1.96	638.7	55.2	117	468
499	1,269	1.44	260.4	29.6	34	134
473	2,223	1.89	421.8	35.9	50	198
302	1,277	1.27	294.0	29.3	33	132
362	477	0.90	105.7	19.9	15	61
356	1,046	1.39	235.4	31.2	37	150
300	945	1.50	170.6	27.0	28	112
95	797	2.06	161.5	41.7	67	268
379	528	0.92	136.8	24.0	22	88
378	2,762	2.70	516.2	50.4	97	390
610	1,804	1.69	451.2	42.3	69	276
—	—	—	701.8	—	192	770

資料 1 ~ 4 要因別件数 (57年調査分)

指定都市名	街路条件														環境条件					居住区 環境大 平均 (坪)	形状			
	道		路		公共下水道		区画の配置		自然的条件					危険・ 隣接地	有	無	正方形	長方形	台形		その他			
	有	無	地域内	地域外	有	無	整然	その他	平地	台地	団地	傾斜地	その他											
札幌市	35	1	28	8	35	1	18	18	34	1	0	1	0	0	36	131	5	28	3	0				
青森市	35	1	30	6	8	28	11	25	35	1	0	0	0	3	33	78	3	27	4	2				
盛岡市	35	1	34	2	17	19	18	18	31	3	0	2	0	0	36	67	5	26	4	1				
仙台市	43	2	45	0	22	23	14	31	43	2	0	0	0	2	43	98	7	27	4	7				
秋田市	27	9	24	12	5	31	24	12	36	0	0	0	0	1	35	101	7	22	6	1				
山形市	33	3	36	0	4	32	17	19	36	0	0	0	0	2	34	55	3	28	1	4				
福島市	29	7	23	13	4	32	4	32	36	0	0	0	0	0	36	67	4	19	11	2				
水戸市	28	9	29	7	6	30	34	2	36	0	0	0	0	0	36	71	8	21	7	0				
宇都宮市	42	3	35	10	11	34	34	11	40	5	0	0	0	0	45	121	13	25	6	1				
前橋市	32	4	36	0	9	27	20	16	36	0	0	0	0	2	34	92	5	23	4	4				
浦和市	38	7	45	0	11	34	9	36	45	0	0	0	0	0	45	58	11	23	2	9				
千葉市	36	9	45	0	22	23	1	44	43	0	0	2	0	0	45	120	3	32	5	5				
特別区	45	0	42	3	45	0	39	6	44	0	0	1	0	3	42	109	6	28	5	6				
横浜市	28	8	36	0	27	9	26	10	25	2	0	9	0	2	34	73	5	17	5	9				
新潟市	37	8	38	7	0	48	36	9	41	0	0	4	0	6	39	150	2	39	1	3				
富山市	41	4	59	6	7	38	45	0	44	1	0	0	0	0	45	70	1	40	4	0				
金沢市	43	2	43	2	13	32	33	12	42	2	0	1	0	0	45	87	3	37	5	0				
福井市	35	1	36	0	16	20	36	0	36	0	0	0	0	0	36	67	3	32	0	1				
甲府市	31	5	28	8	2	34	4	32	36	0	0	0	0	1	35	62	3	23	6	4				
長野市	43	2	45	0	6	39	14	31	42	1	0	2	0	1	44	76	8	19	7	11				
岐阜市	45	0	32	13	19	26	31	14	45	0	0	0	0	3	42	85	3	35	5	2				
静岡市	39	6	41	4	11	34	7	38	43	2	0	0	0	2	43	80	3	35	6	1				
名古屋市	34	2	29	7	24	12	28	8	35	0	0	1	0	1	35	150	0	24	4	8				
堺市	34	2	36	0	1	35	13	23	36	0	0	0	0	0	36	69	2	28	3	3				
大阪市	34	2	35	1	3	33	19	17	26	1	0	9	0	1	35	160	3	31	2	0				
京都市	32	4	31	5	3	33	2	34	36	0	0	0	0	0	36	101	2	26	6	2				
大阪市	35	1	31	5	36	0	26	10	36	0	0	0	0	13	23	92	1	28	4	3				
神戸市	31	5	38	3	36	0	10	26	21	0	1	14	0	0	36	67	1	33	1	1				
京山市	42	3	42	3	38	7	44	1	40	0	0	4	1	0	45	104	13	28	2	2				
和歌山市	40	5	45	0	2	43	45	0	43	1	1	0	0	0	45	101	2	34	2	7				
鳥取市	36	0	32	4	10	26	12	24	35	1	0	0	0	0	36	66	1	23	9	3				
松江市	35	1	27	9	0	36	30	6	33	0	0	3	0	0	36	75	3	21	11	1				
岡山市	44	1	45	0	2	43	45	0	45	0	0	0	0	0	45	125	6	29	9	1				
広島市	35	1	32	4	5	31	19	17	9	7	0	20	0	28	8	110	2	19	12	3				
山口市	33	3	17	19	2	34	23	13	36	0	0	0	0	1	35	55	7	19	9	1				
徳島市	35	1	35	1	5	31	8	28	36	0	0	0	0	2	34	74	3	27	3	3				
高松市	44	1	43	2	15	30	17	28	45	0	0	0	0	0	45	73	8	25	4	8				
松山市	38	7	25	20	4	41	17	28	43	2	0	0	0	0	45	81	5	27	9	4				
高知市	43	2	39	6	4	41	21	24	38	3	0	4	0	0	45	82	2	32	7	4				
福岡市	36	0	36	0	17	19	2	34	33	0	0	3	0	0	36	83	5	17	8	6				
佐賀市	26	10	36	0	7	29	0	36	36	0	0	0	0	0	36	39	6	27	3	0				
長崎市	44	1	41	4	11	34	10	35	14	8	0	28	0	1	44	99	3	18	17	7				
熊本市	39	6	39	6	11	34	16	29	36	9	0	0	0	7	38	95	5	31	6	3				
大分市	43	2	41	4	9	36	17	28	28	15	2	0	0	6	39	162	6	32	5	2				
宮崎市	34	2	34	2	3	33	31	5	35	1	0	0	0	0	36	90	11	23	1	1				
鹿児島市	42	3	40	5	15	30	23	22	30	14	0	1	0	0	45	126	8	29	3	5				
那覇市	33	3	31	5	24	12	5	31	32	2	0	2	0	2	34	53	6	14	9	7				
(平均)																								
計	1,722	159	1,008	216	587	1,294	958	923	1,686	84	4	106	1	90	1,791	90	222	1,251	250	158				
構成比	91.6	8.5	88.5	11.5	31.2	68.8	50.9	49.1	82.7	4.6	0	5.7	0	4.8	95.2		11.8	66.5	13.3	8.4				

資料 1～4 要因別件数(57年調査分) つづき

因 地 条 件										固定資産税用途地区区分																	
環状道路の方位				環状道路との関係						環状道路との高低差						併用住宅地区			高級住宅地区			普通住宅地区			その他		
東	西	南	北	一方	二方	三方	四方	角地	その他	-1m以下	-1m～0.5m	+0.5m～+1.0m	+1.0m～+2.0m	+2.0m以上	上	中	下	住宅地区	住宅地区	住宅地区	上	中	下	住宅地区	住宅地区	住宅地区	その他
12	5	9	10	30	0	1	5	0	0	0	35	0	1	0	0	1	1	0	3	14	16	1					
12	6	8	10	25	1	1	9	0	0	0	36	0	0	0	1	1	0	0	6	25	0	3					
14	10	7	5	27	1	1	7	0	0	1	30	2	2	1	0	1	0	0	9	12	14	0					
13	10	13	9	34	2	1	8	0	0	0	37	5	1	2	0	1	1	1	5	24	12	1					
12	5	10	9	25	1	2	8	0	0	0	33	2	1	0	0	0	0	0	8	22	6	0					
9	10	10	7	29	0	0	7	0	0	0	35	1	0	0	0	0	0	0	5	9	22	0					
11	5	11	9	27	1	0	8	0	0	0	34	2	0	0	0	0	0	0	8	26	2	0					
8	9	8	11	20	1	1	11	3	0	0	34	1	1	0	2	0	1	0	3	10	20	0					
7	12	10	16	27	0	0	13	5	0	0	44	1	0	0	0	0	0	0	2	13	15	15					
11	4	14	7	23	2	1	10	0	0	0	36	0	0	0	0	0	1	0	4	6	9	16					
11	5	18	11	31	1	0	13	0	0	0	42	3	0	0	0	0	0	0	8	15	2	20					
5	3	18	19	31	0	0	11	3	0	0	37	3	4	1	1	1	0	0	2	16	25	0					
12	15	9	9	27	1	1	16	0	0	0	45	0	0	0	0	1	1	1	10	23	8	1					
6	9	9	12	25	6	0	4	1	0	0	35	0	0	0	0	1	1	0	10	20	4	0					
15	12	19	9	31	0	1	11	2	0	0	38	4	3	0	0	0	0	4	2	11	28	0					
12	11	15	7	31	1	1	12	0	0	0	44	1	0	0	0	0	0	1	6	33	0	5					
14	10	11	10	32	3	1	9	0	1	0	43	1	0	0	0	0	0	0	4	5	0	0					
7	5	12	12	27	0	0	9	0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	6	30	0	0					
14	6	8	8	27	3	0	5	1	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	1	27	8						
8	8	16	13	31	1	0	13	0	0	0	45	0	0	0	0	0	0	0	6	22	17						
8	8	15	17	38	1	1	5	0	0	0	44	0	1	0	0	4	0	0	4	17	12	8					
7	8	20	10	32	2	0	9	2	0	1	40	3	1	0	0	4	2	0	11	10	1	17					
6	8	12	10	30	0	0	6	0	0	0	19	9	7	1	0	0	0	0	2	23	0	11					
16	4	8	8	25	2	3	4	2	1	0	23	9	3	0	0	0	0	0	6	21	8	1					
12	9	9	6	27	0	1	8	0	0	0	29	4	3	0	0	0	1	0	0	29	3	3					
3	6	12	15	28	0	1	7	0	0	0	32	3	0	1	0	0	0	0	12	23	1						
7	7	12	10	27	0	0	9	0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	4	27	5	0					
13	5	10	8	31	1	1	3	0	2	1	25	2	6	0	0	1	0	0	2	23	10	0					
8	6	19	12	33	1	2	7	2	1	0	32	3	6	3	0	0	0	0	4	22	16	3					
7	9	13	16	32	1	1	8	3	0	1	43	1	0	0	0	1	0	0	2	1	0	41					
5	11	9	11	27	0	0	9	0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	6	24	1	5					
11	4	12	9	31	1	0	4	0	0	0	19	6	6	5	0	0	0	0	3	22	11	0					
12	6	14	13	31	1	3	10	0	0	0	43	2	0	0	0	0	0	0	8	12	25	0					
11	4	9	12	29	0	1	6	0	1	1	27	3	1	3	0	0	0	0	0	15	21	0					
12	8	9	7	32	0	0	4	0	0	1	35	0	0	0	0	3	0	0	2	9	5	17					
13	9	6	8	22	2	0	12	0	0	0	35	0	0	1	0	0	1	2	3	30	0	0					
12	5	11	17	30	1	1	13	0	0	0	45	0	0	0	1	0	1	2	8	24	9	0					
9	11	17	8	32	1	0	12	0	0	0	45	0	0	0	0	1	0	19	15	10	0						
11	2	17	15	31	3	1	10	0	0	0	40	0	4	1	0	0	1	0	3	21	20	0					
7	5	14	10	24	1	0	10	1	0	0	26	6	4	0	0	0	1	1	20	14	0						
8	12	9	7	31	0	0	5	0	0	0	35	1	0	0	1	0	0	0	15	20	0	0					
7	6	20	12	32	1	0	12	0	3	1	21	6	6	8	0	0	0	0	2	32	11	0					
9	10	7	19	36	0	0	9	0	0	0	40	0	3	2	0	0	2	0	0	1	11	31					
8	10	13	14	34	0	1	10	0	0	0	38	2	2	3	0	0	0	0	13	20	9	3					
7	8	12	9	30	1	0	5	0	0	0	34	2	0	0	0	0	0	0	2	7	6	21					
8	16	11	10	32	0	0	11	2	0	0	36	4	3	2	0	0	0	0	11	16	17	1					
5	10	9	12	29	1	2	2	0	4	1	29	0	1	1	0	1	1	1	4	20	7	2					
452	367	554	508	1,376	46	31	399	29	14	8	1,602	92	70	35	6	21	16	13	332	854	487	252					
240	195	295	270	782	25	16	212	15	0.7	0.4	884	4.9	3.7	1.9	0.3	1.1	0.9	0.7	123	454	253	134					

資料1-5 区分別収集件数 (57・58年調査分)

都 市 名	A				B				C				計			
	一級住専	二級住専	住 居	計	一級住専	二級住専	住 居	計	一級住専	二級住専	住 居	計	一級住居	二級住専	住 居	計
札幌市	5	13	10	28	13	10	11	34	10	8	10	28	28	31	31	90
青森市	9	10	10	29	13	13	11	37	13	1	10	24	35	24	31	90
盛岡市	7	7	18	32	17	12	14	43	7	1	7	15	31	20	39	90
仙台市	8	10	13	31	13	8	14	35	16	1	16	33	37	19	43	99
秋田市	8	7	11	26	12	13	12	37	10	9	8	27	30	29	31	90
山形市	4	14	11	29	11	17	13	41	1	13	6	20	16	44	30	90
福島市	2	10	23	35	1	24	22	47	5	2	1	8	8	36	46	90
水戸市	10	8	11	29	10	17	14	41	11	5	4	20	31	30	29	90
宇都宮市	12	11	11	34	10	11	11	32	0	17	16	33	22	39	38	99
駒橋市	7	9	14	30	10	10	10	30	0	22	8	30	17	41	32	90
浦和市	2	2	29	33	10	13	10	33	11	8	14	33	23	23	53	99
千葉市	8	13	14	35	16	14	16	46	9	2	7	18	33	29	37	99
特別区	12	16	5	33	15	14	6	35	23	5	3	31	50	35	14	99
横浜市	14	8	8	30	11	8	13	32	17	2	9	28	42	18	30	90
新潟市	11	11	11	33	11	11	11	33	12	12	9	33	34	34	31	99
富山市	0	13	13	26	23	13	9	45	7	9	12	28	30	35	34	99
金沢市	6	11	16	33	11	11	11	33	14	7	12	33	31	29	39	99
福井市	3	13	14	30	7	12	11	30	10	12	8	30	20	37	33	90
甲府市	12	7	10	29	11	13	13	37	2	13	9	24	25	33	32	90
長野市	7	13	15	35	13	12	13	38	7	2	17	26	27	27	45	99
岐阜市	0	12	21	33	10	10	12	32	19	10	5	34	29	32	38	99
静岡市	0	24	9	33	7	23	20	50	3	7	6	16	10	54	35	99
名古屋市	9	7	9	25	16	11	23	50	13	1	1	15	38	19	33	90
堺市	10	10	10	30	15	0	15	30	17	0	13	30	42	10	38	90
大津市	2	13	15	30	7	14	11	32	2	7	19	28	11	34	45	90
京都市	8	9	20	37	12	24	2	38	11	4	0	15	31	37	22	90
大阪市	0	8	7	15	0	10	24	34	0	13	28	41	0	31	59	90
神戸市	3	20	6	29	13	23	8	44	3	9	5	17	19	52	19	90
奈良市	7	11	15	33	19	2	12	33	16	11	6	33	42	24	33	99
和歌山市	12	11	11	34	13	13	19	45	8	9	3	20	33	33	33	99
鳥取市	9	10	11	30	7	12	10	29	10	11	10	31	26	33	31	90
松江市	10	10	11	31	16	12	11	39	4	2	14	20	30	24	36	90
岡山市	9	16	12	37	17	8	18	43	6	9	4	19	32	33	34	99
広島市	9	10	11	30	10	9	11	30	26	0	4	30	45	19	26	90
山口市	1	19	10	30	18	10	3	31	15	14	0	29	34	43	13	90
徳島市	7	2	11	20	12	22	13	47	8	7	8	23	27	31	32	90
高松市	1	18	14	33	11	9	12	32	12	13	9	34	24	40	35	99
松山市	7	13	12	32	24	10	12	46	0	4	17	21	31	27	41	99
高知市	9	12	12	33	11	11	11	33	11	11	11	33	31	34	34	99
福岡市	9	10	11	30	12	5	14	31	11	8	10	29	32	23	35	90
佐賀市	2	1	23	26	2	11	27	40	7	6	11	24	11	18	61	90
長崎市	11	11	11	33	14	16	13	43	8	6	9	23	33	33	33	99
熊本市	10	12	11	33	12	11	10	33	9	18	6	33	31	41	27	99
大分市	11	11	11	33	12	14	11	37	10	8	11	29	33	33	33	99
宮崎市	10	10	10	30	12	16	11	39	11	1	9	21	33	27	30	90
鹿児島市	11	11	11	33	13	11	10	34	21	3	8	32	45	25	29	99
那覇市	1	15	15	31	12	11	4	27	21	9	2	32	34	35	21	90
計	325	522	597	1,444	565	584	592	1,741	467	352	415	1,234	1,357	1,458	1,404	4,419
構成比	7.4	11.8	13.5	32.7	12.8	13.2	13.4	39.4	10.5	8.0	9.4	27.9	30.7	33.0	36.3	100.0
	2.5	38.2	41.3	100.0	9.25	9.55	2.40	100.0	37.9	28.5	33.6	100.0	-	-	-	-

資料1-6 売買実例価額の平均等(57・58調査分)

区 分	平均価格(百円/m ²)				最 高 (b) 百円/m ²
	第一種住専	第二種住専	住 居	計	
札幌市	466	584	623	561	1,070
青森市	502	634	675	597	1,558
盛岡市	546	671	820	693	1,363
仙台市	560	1,003	760	732	1,706
秋田山形市	425	530	571	509	1,004
山形市	761	812	773	790	1,272
福島市	519	495	656	580	2,132
水戸市	505	599	703	600	2,116
宇都宮市	450	512	530	505	898
前橋市	644	509	628	577	1,330
浦和市	1,616	1,755	2,169	1,944	3,540
千代田市	1,234	1,278	1,311	1,276	2,557
特別区	3,551	3,990	4,087	3,782	5,603
横濱市	1,602	1,570	1,736	1,640	2,497
新潟市	822	703	644	725	1,781
富山山形市	497	726	627	623	1,783
金沢市	861	1,019	876	913	1,779
福井市	723	801	917	827	1,826
甲府市	666	621	605	628	1,099
長野市	762	848	785	796	1,140
岐阜市	603	828	1,104	868	2,269
岐阜市	951	1,312	1,155	1,220	2,264
名古屋	1,435	1,817	1,477	1,531	2,384
津市	490	558	508	505	837
大津市	776	928	920	905	1,320
大津市	2,124	2,168	2,331	2,193	4,974
大阪市	0	2,084	2,127	2,112	3,401
神戸市	1,155	1,550	1,789	1,517	2,684
奈良市	1,112	1,110	1,058	1,093	1,745
和歌山市	1,003	1,021	962	995	2,966
鳥取市	674	544	621	608	1,634
松江市	512	551	588	553	1,504
岡山市	641	623	661	642	2,396
広島市	717	1,186	1,261	973	2,269
山口市	351	445	568	427	779
徳島市	961	817	1,020	934	2,444
高松市	749	1,306	1,028	1,072	2,817
松山市	838	1,032	821	884	1,797
高知市	1,085	1,099	1,228	1,139	2,696
福岡市	914	1,040	1,049	999	1,696
佐賀市	495	480	513	504	839
長崎市	667	688	798	718	1,593
熊本市	574	621	633	610	1,245
大分市	339	393	448	394	1,403
宮崎市	593	626	634	617	1,010
鹿児島市	779	1,112	1,380	1,039	3,140
那覇市	734	816	1,384	918	2,414
計	901	994	998	967	-

資料 1 - 6 売買実例価額の平均等 (57・58 調査分)

最低 (c) 百円 / m ²	レンジ (d) (b) - (c)	(d) (a) 倍	価格の 標準個差 百円 / m ²	偏差率 の (a) %	所要本試算	
					(e)	(f)
122	948	1.67	200.4	35.7	49	196
179	1,379	2.31	270.8	45.3	79	316
405	958	1.38	224.5	32.4	40	161
242	1,464	2.00	295.7	40.4	63	251
254	750	1.47	148.0	29.1	32	130
394	878	1.11	169.6	21.5	18	71
196	1,936	3.34	264.2	45.6	80	319
298	1,818	3.03	267.1	44.5	76	304
218	680	1.35	141.7	28.1	30	121
159	1,171	2.03	209.9	36.4	51	204
659	2,881	1.48	598.1	30.8	36	145
148	2,409	1.89	457.1	35.8	49	197
1,164	4,439	1.17	606.1	16.0	10	39
407	2,090	1.27	410.6	25.0	24	96
204	1,577	2.17	372.9	51.4	102	406
233	1,550	2.49	353.4	56.8	124	495
398	1,381	1.51	225.8	24.7	24	94
217	1,609	1.95	276.0	33.4	43	171
229	870	1.39	172.6	27.5	29	116
364	776	0.98	145.3	18.3	13	51
233	2,036	2.35	396.8	45.7	80	321
548	1,716	1.41	346.2	28.4	31	124
358	2,026	1.32	454.3	29.7	34	135
160	677	1.34	149.2	29.5	34	134
497	823	0.91	188.3	20.8	17	66
726	4,248	1.94	496.0	22.6	20	79
1,281	2,120	1.00	474.2	22.5	19	77
823	1,861	1.23	405.8	26.8	27	110
459	1,286	1.18	274.0	25.1	24	96
313	2,653	2.67	415.4	41.7	67	268
260	1,374	2.26	276.2	45.4	79	317
343	1,161	2.10	165.0	29.8	34	137
237	2,159	3.37	290.6	45.3	79	315
316	1,953	2.01	475.3	48.8	92	367
247	532	1.25	130.0	30.4	36	142
468	1,976	2.12	345.1	37.0	52	210
291	2,526	2.36	590.8	55.1	117	466
477	1,320	1.49	292.1	33.0	42	168
473	2,223	1.95	389.1	34.2	45	179
302	1,394	1.40	280.2	28.1	30	121
362	477	0.95	100.9	20.0	15	62
335	1,258	1.75	264.4	36.8	52	209
300	945	1.55	164.5	27.0	28	112
60	1,343	3.41	242.3	61.6	146	582
283	727	1.18	166.9	27.1	28	112
378	2,762	2.66	447.8	43.1	71	285
458	1,956	2.13	387.0	42.2	68	273
-	-	-	683.5	70.7	192	768

資料 1 - 7 要因別件数 (57・58年調査分)

都 市 名	街 路 条 件				環 境 条 件								
	道 路		道 路		公 共 下 水 道		区 画 の 配 置		自 然 的 条 件				
	有	無	地 域 内	地 域 外	有	無	整 然	そ の 他	平 地	台 地	窪 地	傾 斜 地	そ の 他
札幌市	81	9	81	9	77	13	68	22	88	1	0	0	0
青森市	86	4	77	13	15	75	22	68	87	3	0	0	0
盛岡市	85	5	72	18	32	58	45	45	78	9	0	3	0
仙台市	94	5	98	1	48	51	24	75	94	2	0	3	0
秋田市	67	23	73	17	18	72	69	21	85	5	0	0	0
山形市	84	6	90	0	10	80	50	40	90	0	0	0	0
福島市	69	21	68	22	11	79	6	84	89	0	0	0	0
水戸市	75	15	82	8	16	74	37	53	89	1	0	0	0
宇都宮市	94	5	78	21	20	79	66	33	90	8	0	1	0
前橋市	77	13	48	42	20	70	30	60	90	0	0	0	0
沼和市	88	11	97	2	25	74	27	72	99	0	0	0	0
千歳市	85	14	94	5	45	54	25	74	93	4	0	2	0
特別区	98	1	95	4	95	4	40	59	98	0	0	1	0
横浜市	78	12	90	0	79	11	80	10	63	3	3	21	0
新潟市	78	21	86	13	7	92	79	20	90	0	0	9	0
富山市	91	8	84	15	22	77	80	19	98	1	0	0	0
金沢市	95	4	96	3	28	71	76	23	90	6	0	3	0
福井市	87	3	90	0	35	55	90	0	89	0	0	0	1
甲府市	75	15	82	8	15	75	15	75	88	1	0	1	0
長野市	92	7	99	0	12	87	38	61	93	2	0	4	0
岐阜市	95	4	83	16	42	57	79	20	99	0	0	0	0
静岡市	85	14	95	4	19	80	60	39	97	2	0	0	0
名古屋市	88	2	81	9	77	13	82	8	86	0	0	3	1
津市	76	14	85	5	13	77	43	47	90	0	0	0	0
堺市	88	2	84	6	13	77	47	43	62	2	0	26	0
京都市	82	8	51	39	4	86	15	75	86	0	0	4	0
大阪市	86	4	77	13	90	0	69	21	90	0	0	0	0
神戸市	81	9	74	16	90	0	24	66	45	15	2	28	0
奈良市	92	7	65	34	54	45	68	31	86	1	0	11	1
和歌山市	90	9	98	1	5	94	76	23	96	2	1	0	0
鳥取市	90	0	80	10	28	62	38	52	77	11	2	0	0
松江市	85	5	70	20	0	90	65	25	86	0	0	4	0
岡山市	92	7	97	2	4	95	83	16	98	1	0	0	0
広島市	87	3	67	23	18	72	40	50	84	10	0	46	0
山口市	82	8	49	41	2	88	50	40	84	1	4	1	0
徳島市	87	3	85	5	11	79	15	75	88	0	0	2	0
高松市	96	3	90	9	32	67	37	62	94	0	0	5	0
松山市	80	19	41	58	10	89	21	78	97	2	0	0	0
高知市	97	2	87	12	4	95	37	62	83	9	0	7	0
福岡市	82	8	89	1	38	52	31	59	64	18	0	8	0
佐賀市	72	18	84	6	14	76	27	63	90	0	0	0	0
長崎市	94	5	90	9	24	75	20	79	53	9	0	37	1
熊本市	87	12	88	11	20	79	27	72	79	19	0	1	0
大分市	89	10	85	14	20	79	49	50	73	23	2	1	0
宮崎市	85	5	85	5	12	78	67	23	78	12	0	0	0
鹿児島市	92	7	87	12	32	67	54	45	66	32	0	1	0
那覇市	81	9	79	13	58	32	12	78	84	2	0	4	0
計	4,020	399	3,876	593	1,364	3,055	2,203	2,216	3,946	217	14	238	4
構成比	91.0	9.0	86.6	13.4	30.9	69.1	49.9	50.1	89.3	4.9	0.3	5.4	0.1

資料1-7 要因別件数(57・58年調査分)(つづき)

危険・被害総数		条 件													
		形 状				接 面 道 路 の 方 位				接 面 道 路 と の 関 係					
有	無	正 方 形	長 方 形	台 形	そ の 他	東	西	南	北	一 方	二 方	三 方	角 地	そ の 他	
0	90	5	74	6	5	18	12	26	34	71	0	0	21	1	
7	83	19	65	12	4	25	19	20	26	65	2	2	16	0	
1	89	15	58	9	8	30	24	17	19	70	2	1	16	1	
9	90	18	61	11	9	23	22	29	25	76	2	3	16	2	
1	89	22	55	9	4	30	16	23	21	62	1	2	25	0	
6	84	5	76	2	7	25	26	20	19	65	1	0	24	0	
0	90	15	54	14	7	23	19	25	23	68	5	0	17	0	
0	90	18	57	13	2	26	24	17	23	57	1	2	23	7	
6	93	25	55	14	5	15	26	24	34	60	0	2	30	7	
4	86	9	57	10	14	27	9	32	22	66	3	2	19	0	
1	98	19	60	5	15	26	17	33	23	70	4	1	23	1	
0	99	15	63	9	12	19	11	28	41	71	2	0	23	3	
14	85	15	62	11	11	19	28	28	24	62	2	1	34	0	
2	88	12	43	17	18	20	24	24	22	66	10	1	12	1	
8	91	7	81	5	6	29	24	21	25	72	2	2	18	5	
1	98	3	88	8	0	23	25	25	26	65	1	3	30	0	
2	97	9	83	7	0	28	23	24	24	72	3	2	22	0	
0	90	12	73	2	3	26	11	27	26	71	0	0	19	0	
2	88	10	56	9	15	23	19	25	23	68	8	0	12	2	
1	98	20	42	15	22	19	18	30	32	70	3	0	26	0	
7	92	6	79	9	5	18	16	35	30	81	1	2	6	9	
2	97	8	75	13	3	18	16	40	25	77	3	1	16	2	
4	86	3	63	9	15	15	16	26	33	68	0	1	20	1	
0	90	9	67	6	8	26	18	25	21	57	7	5	18	3	
1	89	7	77	5	1	27	24	22	17	72	0	1	17	0	
0	90	3	73	10	4	18	20	25	27	65	3	1	21	0	
13	77	3	66	11	10	20	13	28	29	66	0	0	20	4	
0	90	4	70	10	6	6	14	22	26	70	7	2	11	0	
0	99	21	69	4	5	22	19	37	21	77	1	5	13	3	
0	99	6	76	8	9	15	19	34	31	73	1	2	20	3	
0	90	12	55	18	5	13	26	28	23	70	0	0	20	0	
1	89	10	58	18	4	28	13	26	23	66	5	0	17	2	
0	99	19	60	16	4	31	19	26	23	66	1	3	27	2	
48	42	10	56	14	10	23	20	23	24	68	1	2	18	1	
3	87	21	42	24	3	20	22	26	22	72	2	0	15	1	
3	87	5	70	9	6	25	19	20	26	63	3	1	23	0	
0	99	11	65	9	14	25	16	18	40	62	6	5	26	0	
0	99	19	62	13	5	21	24	33	21	73	1	0	26	0	
0	99	14	67	13	5	20	12	35	32	71	4	2	19	3	
0	90	13	58	12	7	17	16	28	29	66	1	0	22	1	
0	90	14	67	7	2	26	24	19	21	73	0	0	17	0	
1	98	12	43	22	22	17	21	29	32	69	5	2	21	2	
8	91	15	65	12	7	25	21	25	28	81	2	0	16	0	
9	90	15	64	12	8	23	25	23	28	69	4	3	20	3	
0	90	23	59	5	3	24	22	26	18	67	2	1	19	1	
3	96	20	64	10	5	23	30	22	24	69	0	1	27	2	
2	88	9	44	16	21	21	21	23	25	75	3	2	8	2	
170	4,249	375	2,977	503	364	1,063	982	1,222	1,211	3,233	115	68	928	75	
28	96.2	13.0	67.4	11.4	8.2	24.1	20.9	27.6	27.4	73.2	2.6	1.5	21.0	1.7	

資料1-7 要因別件数(57・58年調査分)(つづき)

西地地条件						固定資産税用途地区区分							
接面道路との高低差						併用住宅地			高級住宅地区	普通住宅地			その他地区
-1.0m以下	-1.0m~-0.5m	-0.5m~+0.5m	+0.5m~+1.0m	+1.0m~+2.0m	+2.0m以上	上	中	下		上	中	下	
0	1	88	0	1	0	0	2	1	0	16	39	27	5
0	1	89	0	0	0	1	1	0	0	14	52	12	10
0	1	81	2	4	2	0	3	0	3	24	23	37	0
0	3	83	7	4	2	0	2	2	1	12	51	30	1
0	0	86	2	2	0	0	0	0	0	10	55	25	0
0	1	88	1	0	0	0	0	0	0	13	30	47	0
0	0	87	3	0	0	0	0	0	0	21	61	8	0
0	0	87	1	2	0	3	1	2	0	8	23	53	0
0	1	97	1	0	0	0	0	0	0	6	32	46	15
0	1	89	0	0	0	1	3	1	0	11	31	27	16
0	0	91	6	1	1	0	2	0	0	16	26	10	45
0	0	87	5	6	1	1	1	0	0	11	38	43	5
0	0	99	0	0	0	0	1	1	1	25	54	16	1
1	0	86	0	0	3	0	1	2	0	10	69	8	0
3	1	74	13	8	0	0	0	0	7	4	59	29	0
0	0	95	4	0	0	0	2	0	1	19	70	2	5
0	0	97	1	0	0	0	1	0	0	13	73	12	0
0	0	88	2	0	0	0	0	0	2	7	60	6	15
0	0	88	0	1	1	0	0	0	0	2	30	50	8
1	1	94	1	2	0	0	1	0	0	0	27	37	34
4	1	90	2	2	0	1	11	2	0	7	46	14	18
0	4	88	5	2	0	1	4	2	0	24	42	9	17
0	0	65	12	11	2	1	4	1	4	3	64	2	11
1	0	53	29	7	0	0	0	0	0	11	65	13	1
0	0	79	6	4	1	0	0	1	1	7	72	6	3
1	0	81	5	2	1	0	0	0	0	0	60	27	3
0	0	90	0	0	0	4	21	9	0	8	29	18	1
12	2	61	2	7	6	0	1	0	0	3	53	33	0
2	2	68	10	12	5	0	0	0	0	19	47	29	4
0	1	94	3	0	1	0	1	1	0	2	6	1	88
0	0	90	0	0	0	0	0	0	0	12	35	5	38
3	1	51	20	8	7	0	0	0	0	3	25	11	51
0	1	96	2	0	0	0	0	1	0	20	19	59	0
2	1	66	6	8	7	0	0	0	0	7	42	41	0
0	3	85	1	1	0	0	3	1	4	6	16	7	53
0	0	86	2	0	2	0	1	1	2	7	78	1	0
1	0	96	2	0	0	2	0	6	5	18	47	21	0
0	0	98	0	0	1	0	0	1	0	26	39	33	0
0	3	90	0	4	2	0	3	1	0	3	66	26	0
2	0	70	9	5	4	0	0	0	4	5	48	33	0
0	0	87	3	0	0	4	2	1	0	26	57	0	0
12	3	44	8	15	17	0	1	0	0	4	66	26	2
1	0	85	1	9	3	0	0	2	0	3	11	52	31
2	1	88	3	2	3	0	0	0	0	20	47	29	3
0	2	85	2	1	0	0	2	0	0	12	19	13	44
1	2	84	4	6	2	0	0	0	0	20	27	51	1
5	1	81	0	2	1	0	1	1	1	12	34	39	2
55	39	3,925	186	139	75	19	76	40	36	530	2,063	1,124	531
1.2	0.9	88.8	4.2	3.2	1.7	0.4	1.7	0.9	0.8	12.0	46.7	25.4	12.0

第二章 売買実例価額に基づく地価動向等の分析

第1節 分析の基本的な考え方

前述のように、本研究の目的は、47都道府県庁所在市における住宅地の売買実例を基礎データとし、これをもとに地価動向の算定手法及び地価形成要因を分析することにある。

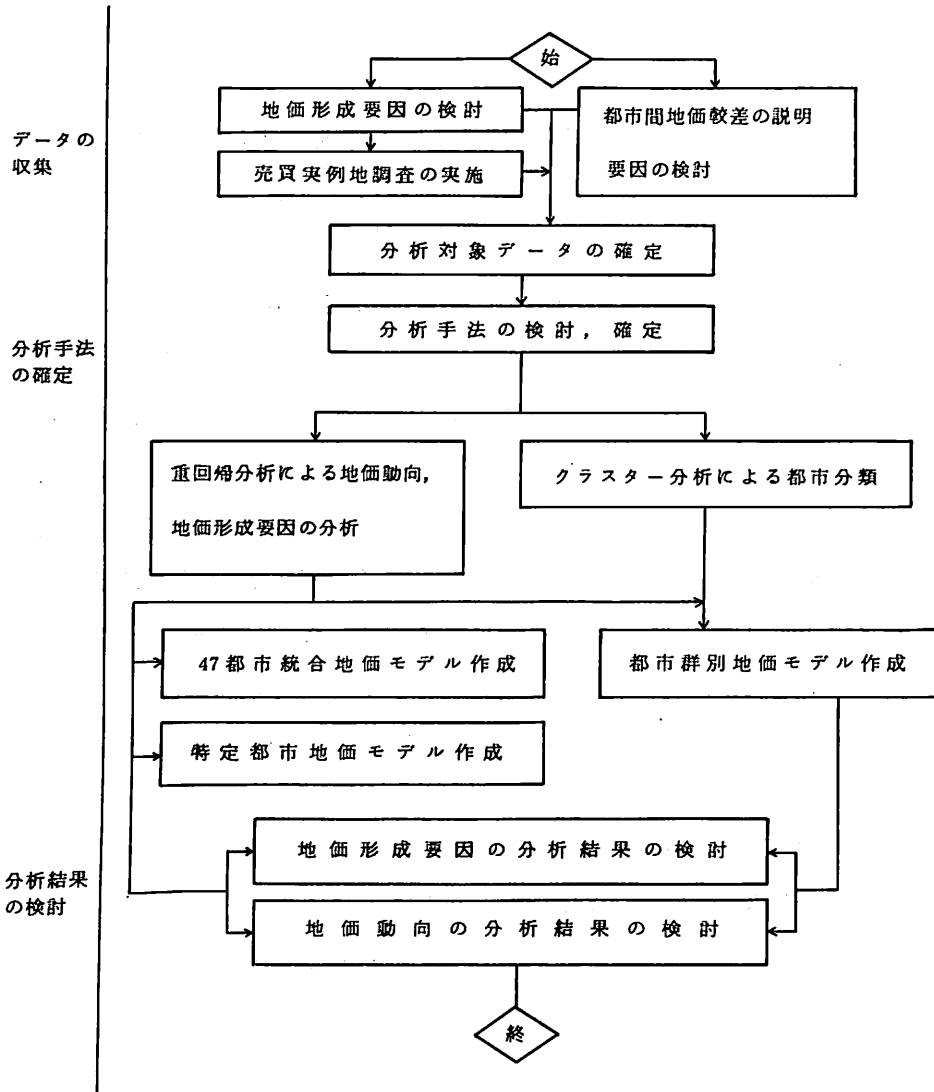
その一試案として、分析手法については売買実例価額を被説明変数とし、「街路条件」、「交通接近条件」、「画地条件」等を説明変数とする重回帰分析によることにした。その際、地価動向をこれらのデータから計量的に把握するため、売買実例について取引時点による価額の修正をせず、取引のあった「売買月」を変数の一つに加えて地価変動率を求める方法をとった。本年度の調査研究では、昨年度に引き続きデータ項目を統一して収集された昭和57年中の売買実例とともに56・57の両年における売買実例についても、観察することとした。

また、分析対象を47都市から収集された全サンプルのほか、一定のサンプルを集合して行う都市群別の分析に当たり、クラスター分析を採用し、分類された都市群の地価動向等の比較も試みている。

なお、今回一応56・57年にわたるサンプルを収集することができたので、個別の市についても分析を試行してみたところである。

今回の分析作業の概要は、図-1に示すとおりである。

図-1 <作業手順>



第2節 分析対象要因等

分析対象資料は、昭和56・57年における47都道府県庁所在市の住宅地にかかる売買実例調査地の諸データである。

1 調査表要因

今回の分析においては、時系列的な観察を行う等のため、売買実例にかかる「街路条件」、「交通接近条件」、「環境条件」等の要因(表-1「分析対象要因一覧」中の「調査表要因」)については、前年度と同様としている。

したがって、分析を予定した要因は、「土地価格比準表」（国土庁通達）及びこれまでの研究先例を参考として地価形成に関連のあると考えられる項目を採用している。個別の都市について地価形成要因等を分析する場合においては、住宅地の売買において影響のあると考えられる項目をさらに選択し、追加する必要があるが、本研究においては、地価動向の算定方法及び地価形成要因を、売買価額から求める手法について、当センターに集積されたデータを素材として試案を提示しようとするものであるところから、分析対象要因は、一定の集約されたものとなっている。なお、市域全体に共通性があると考えられる「上水道・都市ガスの有無」といった要因については今回の分析では対象としていない。また、調査表要因に「売買月」を設けた理由は、前述のとおりである。

2 都市特性要因

当センターにおける土地の売買実例の収集は、設立当初の昭和53年度から、地価の変動状況を経年的に追求するために行われてきたが、地価動向及び地価形成要因を重回帰分析によって調査研究することとしたのは昨年度からであり、また、サンプルの収集は、都道府県庁所在47都市としているため、個別の都市を例として分析を行うことにはやや難があり、サンプルを一定数にまとめて分析する必要が生じた。この場合、分析の精度を高める前提としては、サンプルを集約すべき対象都市の土地の価格事情に共通性が存することが望ましい。すなわち、一の都市群を構成する各都市相互間の地価水準の格差を説明する要因の選定と分類のための分析手法の選択が課題となった。都市間の地価較差を説明する要因については、すでに、当委員会において、別に行われている「都市間地域間の地価較差形成要因の調査研究」、国土庁土地局による研究先例「地価予測に関する基礎的研究結果報告書」等を参考とし、さらに各都市における地域特性にも留意して「表-1 分析対象要因一覧中、都市特性要因」に掲げる項目を用意した。

本表のうち、今回の検討に当たり新たに加えた要因は、次のとおりである。

開 発 度 — 「昼夜間人口比率（H6）」、「昼間人口（H7）」

経 済 構 造 — 「工業出荷額（N2）」、「卸売業販売額（N3）」、「小

売業販売額 (N 4)」、「銀行貸出残高 (N 5)」

集積規模－「可住地面積 (高度別)(L 4)」、「可住地面積 (地形別)(L 5)」、

「{可住地面積 (高度別)(L 4)－D I D 面積 (L 2)} ÷ 可住地

面積 (L 4) = (L 6)」、「{可住地面積 (高度別)(L 4)－

D I D 面積 (L 2) } ÷ 増加世帯数 = (L 7)」

このうち、「高度別面積」は、原則として「標高 100 メートル未満」の面積 (ただし、盛岡市では、100 メートル以上 300 メートル未満、長野市では、300 メートル以上 500 メートル未満) を、「地形別面積」では、「丘陵、台地、及び低地」の合計面積 (「全国都道府県市区町村高度別面積調」及び「同地形別面積調 (国土地理院)」) を用意してみた。

表-1 分析対象要因一覧

区 分		記号	加工、定義変数、出典等		
④ 調 査 表 要 因	街路条件	員(m)	G1 ×10		
		舗装の有無	G2 有:1、無:0		
		道路の種類	G3 地域内道路:1、地域外道路:0		
	交通接近条件	最寄駅からの距離(m)	D1	log 10	
		最寄商店街からの距離(m)	D2		
		最寄バス停からの距離(m)	D3		
		基準宅地からの直線距離(m)	D4		
		基準宅地からの実際距離(m)	D5		
	環境条件	公共下水道の有無	K1	有:1、無:0	
		区面の配置	K2	整然:1、その他:0	
		自然的条件	K3	x0:平地、x1:窪地・傾斜地その他、x2:台地	
		危険・嫌悪施設の有無	K4	有:1、無:0	
	公法上の規制	都市計画用途地域区分	C1	x1:1種住専、x2:2種住専、x3:住居	
		容積率(%)	C2		
		容積率(%)	C3		
	面地条件	規模(実測地積)(%)	Q2	x0:正方形、x1:台形・その他、x2:長方形 x0:北、x1:東、x2:西、x3:南 (区分番号で処理) x0:一方、x1:その他、x2:二方、x3:三・四方、x4:角地	
		形状	Q3		
		接面道路の方位	Q4		
		接面道路との高低差	Q5		
		接面道路との関係	Q6		
その他		M			
その他	評価額/売買価額	A2	{ x0:普通住⊕、x1:併用、x2:高級、x3:普⊕、x4:普⊕ } x5:その他の地区		
	固定資産税用途地区区分	K			
	修正前価額	P2			
⑤ 都 市 特 性 要 因	土地の生産性等	個人所得	V1 所得(V1):昭和56年課税対象個人所得(退職除)(自治省)		
		所得格差指数(V1÷人口の指数)	V2 V2=所得÷住基人口(昭56.3.31)		
		住宅用地面積当たり所得(10円)	V3 V3=所得÷L1		
	公共サービス	公共下水道普及率(%)	S1 「公共施設状況調(昭56.3.31)」(自治省) (例=排水人口÷DID人口)		
		1人当たり財政支出(千円)	S2 「決算統計(昭56.3.31)」(自治省)(千円)÷1人当歳出計		
	① 開 発 度	人口密度	DID人口÷L1(人/Km ²)	H1 DID人口:「昭55年国勢調査」(総理府)	
			÷L2(人/Km ²)	H2	
			÷L3(人/Km ²)	H3	
		宅地率	L1÷L2×100(%)	H4	
			L1÷L3×100(%)	H5	
		昼夜間人口比(%)	H6	「昭和55年国勢調査」(総理府)	
		昼間人口(人)	H7		
	② 集 積 規 模	住宅用地面積(ha)	L1	「概要調査(昭57.1.1)」(自治省)	
		DID面積(ha)	L2	「昭和55年国勢調査」(総理府)	
		可住地面積(Km ²)	L3	市域面積(昭56地理院面積)-林野面積(昭55世界農林業センサス)-湖沼面積(昭56概要調査)	
		(Km ²)	L4	全国都道府県市区町村高度別面積調(国土地理院)	
		(Km ²)	L5	地形別面積調()	
		(L4-L2)÷L4	L6		
		(L4-L2)÷増加世帯数	L7	増加世帯数「住民基本台帳人口」(自治省55-50)	
	③産業構造	第3次産業就業割合(%)	N1	「昭55年国勢調査」(総理府)	
④経済構造	工業出荷額(億円)	N2	88 民力		
	卸売業販売額()	N3			
	小売業販売額()	N4			
	銀行貸出残高()	N5	日銀調(57.3.31現在)		
⑤成長力	宅地地積増加率(%)	U1	「概要調査」(自治省) (例=(57年度-54年度)÷57年度×100)		

第3節 分析の手法

本研究においては、地価形成要因及び地価変動率を求めるための分析手法として、引き続き「重回帰分析」を採用することとした。

この場合、地価形成要因である「街路条件」、「交通接近条件」、「環境条件」等の諸項目は、説明変数で、地価が被説明変数となり、この関係は、次のような重回帰式で示される。

$$y_{\alpha} = \beta_0 + \beta_1 x_{\alpha 1} + \beta_2 x_{\alpha 2} + \dots + \beta_p x_{\alpha p} + \xi_{\alpha} \quad (\alpha = 1, 2, \dots, n)$$

α は n 個のサンプルを表わす番号である。この場合、 y_{α} は「観測値」（具体的には売買価額）、 $x_{\alpha 1} \dots p$ は P 個の説明変数の種類、 $\beta_0 \dots p$ は「回帰係数」（説明変数がこの式の中で持つウェイトで未知パラメータである。このうち β_0 は定数である。）、 ξ_{α} は「残差」又は「誤差」で $x_{\alpha 1} \dots p$ の説明変数のみの説明しきれない部分の値を表わす。

例えば説明変数が2個（ $=P$ ）の場合の n 個のサンプルの重回帰式は次のようになる。

$$\left. \begin{aligned} y_1 &= \beta_0 + \beta_1 x_{1 \cdot 1} + \beta_2 x_{1 \cdot 2} + \xi_1 \\ y_2 &= \beta_0 + \beta_1 x_{2 \cdot 1} + \beta_2 x_{2 \cdot 2} + \xi_2 \\ y_{\alpha} &= \beta_0 + \beta_1 x_{\alpha 1} + \beta_2 x_{\alpha 2} + \xi_{\alpha} \\ y_n &= \beta_0 + \beta_1 x_{n1} + \beta_2 x_{n2} + \xi_n \end{aligned} \right\}$$

この β_0 、 β_1 、 β_2 の最小二乗推定値を b_0 、 b_1 、 b_2 で表わすと、この係数を用いて、誤差を含んだ予測値を Y の x_1 、 x_2 に対する重回帰式

$$Y = b_0 + b_1 x_1 + b_2 x_2$$

が得られる。ここで、もとのデータ（ $x_{\alpha 1}$ 、 $x_{\alpha 2}$ ）に対する y の「予測値」 Y_{α} の一般式は、次のように表わされる。

$$Y_{\alpha} = b_0 + b_1 x_{\alpha 1} + b_2 x_{\alpha 2}$$

いま、観測値 y_{α} とこの予測値 Y_{α} との差を残差（ c_{α} ）と呼ぶと

$$\xi_{\alpha} = y_{\alpha} - Y_{\alpha}$$

と書くことができる。我々が求めたい b_0 、 b_1 、 b_2 は、各サンプルごとにこの残差 ξ_{α} を最小にするように一定の計算方法のもとめることができる。

（奥野忠一他著「多変量解析法」より引用）

前述の「都市特性要因」及び「売買月」は、重回帰式においてそれぞれ説明変数として組み込まれることとなるものである。

地価形成要因分析のように、多数のデータをもとに分析を行うに当たっては、コンピューターの利用が不可欠であるが、現在では、重回帰分析に必要な一般的なプログラムはメーカーによって提供されている。

なお、このような大量のデータを使用して行う統計的手法には種々のものがあるが、今回の分析のように、要因の中には、「自然的条件」における「平地、窪地、傾斜地、台地」、「形状」における「正方形、台形、長方形」のように、説明変数が数量でなく、「質的」なデータで示されている場合があり、また、「交通接近条件」のように、例えば、駅からの距離を実数（連続量）でなく、一定時間における歩行距離を勘案して「0m～400 m」、「400 m～800 m」というような区分（カテゴリー）を設けることにより駅からの距離の相異による格差率を求めるような場合における統計処理に当たっては、「数量化理論1類」等の手法を適用することも考えられるが、質的データについては、ダミー変数で表現することにより、重回帰分析においても同様の結果が得られるものである。

第4節 分析対象要因の選択

第2節で用意した分析対象要因については、次のような考え方で選択した。

1 調査表要因

ア 調査表要因については、原則として全要因を投入して分析対象とした。しかしながら、 t 値（後述）が低いもの、符号条件が安定しないものについては除外することとした。

なお、「交通接近条件」中「基準宅地からの距離」は、これまでの分析経験から実際距離を用いることとした。

また、「売買月」は、前述のように、地価の変動率を求めるためのデータであるため、全てのモデルにおいて、 t 値の如何にかかわらず、使用することとした。

イ 次に、分析にあたって、原データを次のように加工、修正している。

a 「基準地からの実際距離」については、距離を \log_{10} に換算した。これは、距離の価格に対する影響度が、実数を用いるよりも対数による値の方が評価実務による経験に近い結果が得られるからである。

しかしながら、「交通接近条件」中の他の項目については、比較的小さい値となるものと考えられることから、実数をそのまま用いている。

b 本章第3節でもふれたように、調査表対象要因の中には、「質的データ」が含まれており、本来量的データの解析に適した重回帰分析において、これらの質的データを分析項目に加えているため「定義変数(ダミー変数)」を用いる必要がある。今回の分析においても表-1に示すような「ダミー変数」を用いた。

「ダミー変数」は、例えば、「街路条件」中「舗装の有無」については、説明変数Xについて、「舗装有……1」、「舗装無……0」と定義している。なお、質的データの категория が5区分となっている「画地条件」中の「接面道路との関係」については、次のような処理がなされている。

表-2 接面道路との関係のダミー変数

説明変数名	記号	原データ	x ₁	x ₂	x ₃	x ₄
接面道路との関係	Q ₆	一方	0	0	0	0
		その他	1	0	0	0
		二方	0	1	0	0
		三・四方	0	0	1	0
		角地	0	0	0	1

このような処理を行って分析した結果得られるこれら接面道路にかゝるそれぞれの回帰係数は、他の説明変数の条件を一定とした場合における相互の格差(例えば、一方地と角地)の推定値となる。

2. 都市特性要因

本研究においては、価格事情の異なる多数の都市における売買実例を基礎データとし、これらを一括して分析を行うため、都市間における地価格差を説明すると考えられる要因と調査表要因とを併せて統計処理を行い地価動向及び地価形成要因を求めようとしているが、地価格差を説明する有効な要因

の選択に当っては、数多くの要因を対象として試行錯誤を行わざるを得ない。

今回の分析においては、47都市統合モデルについては、昨年度の研究との関連を考慮し、また、後述のクラスター分析を行って得た都市群については、次の要因を採用した。

〔都市特性要因〕

47都市統合モデル

所得格差指数 (V2)、人口密度 (DID人口÷DID面積) (H2)

DID面積 (L2)、宅地地積増加率 (U1)

都市グループA

昼間人口 (L7)、卸売業販売額 (N3)

都市グループB

住宅用地面積当たり所得 (V3)、DID人口÷住宅用地面積 (H1)

宅地地積増加率 (U1)

なお、都市特性要因の相関行列は表-18 (巻末) のとおりである。

第5節 47都市の統合分析

以上のような事前の検討を行い、47都市について、今回収集した57年中の売買実例及び56年中の売買実例をもとに分析を行った結果は次のとおりである。

1. 57年サンプルの分析結果

モデル式の重相関係数 R (実測値—売買価額—とモデル式によって得られた理論値との間の相関を表わす値) は 0.897、この2乗値である決定係数 R^2 (実測値に対して理論値がどの程度説明されているかを示す尺度となるもの) は 0.805 (いずれも自由度修正済み、以下同じ) となっている。このモデル (以下「58モデル」という。) における都市特性要因は、「土地の生産性等」として「所得格差指数 (課税対象個人所得÷人口の指数)」、「開発度」として「人口密度 (DID人口÷DID面積) が、「集積度」では「DID面積」及び「成長力」として用いた指標「宅地地積増加率」である。

なお、この場合における重相関係数及び決定係数は57年の分析結果 (R=

0.903、 $R^2=0.816$)をやや下廻っているが、これはサンプルの価格の分布の状況によるものと考えられる。(表-3)

また、「所得格差指数」を「住宅用地面積当たり所得」にかえた分析では $R=0.891$ 、 $R^2=0.794$ という結果を得たが、「住宅用地面積当たり所得」と他の都市特性要因との間においては内部相関の高いものが少なくないため、以下(本節)の分析は「所得格差指数」を用いたものによった。

2. 56・57年サンプルの分析結果

次に、57、58両年における売買実例をもとに分析した結果では、重相関係数 $R=0.870$ 、決定係数 $R^2=0.757$ となっている。これらの数値は58モデルの数値を下廻るものとなっているが、その主な理由は、本モデルにおいては説明変数に「評価額÷売買価額(A2)」をとり入れていないことによるものと考えられる。すなわち、58モデルではA2の標準回帰係数は -0.168 (t 値 -15.4)と価格に対しかなり有為な変数となっているが、(A2)を用いることは、被説明変数を価格とする本モデルにおいて、土地の価格に関する指標を再び用いることとなる面もあるため、このモデルではとり入れずに試算を行ってみた。

なお、今回は、47都市の全サンプル(57・58モデル分)について、各都市の環状区分における地価動向、地価形成要因を分析することとした。

その結果は表-4～表-7に示すとおりである。各環状区分ごとの平均価格は、A環状1,151百円、B環状918百円、C環状806百円となっている。また、これら各環状区分における売買実例価額と各要因間の相関は、C環状(重相関係数 $R=0.899$ 、決定係数 $R^2=0.808$)が最も高く、次いでB環状($R=0.882$ 、 $R^2=0.779$)、A環状($R=0.832$ 、 $R^2=0.692$)となっている。

(2) 回帰係数は、説明変数がこの式の中で持つウェイトであり、地価を説明するモデル式はこの欄の数値で表わされ、各要因について所要のデータをよくすることにより理論値が算定される。なお、本事例では理論値は100円/ m^2 で与えられる。

ところで回帰係数は、説明変数の測定単位を変えることによって変化するものであり、理論値の算定に当たっては投入された要因と同一の単位による

表-3

〔47都市統合地価(58)モデル〕

R=0.897 R²=0.805

変数名		標準化 回帰係数	回帰係数	左の標準誤差	t 値	
調査表要因	街路条件	幅員	0.05213	1.39014	0.29733	4.6754
		舗装の有無：有	0.02128	53.58632	26.28883	2.0384
		道路の種類：地域内	-0.00715	-15.70355	23.89847	-0.6571
	交通接近条件	最寄駅からの距離	-0.04038	-0.00997	0.00296	-3.3683
		最寄商店街からの距離	-0.03960	-0.03354	0.00936	-3.5837
		最寄バス停からの距離	-0.03246	-0.08464	0.02747	-3.0808
		基準宅地からの実際距離	-0.19253	-513.36987	36.18553	-14.1872
	環条境件	自然的窪地・傾斜地・その他	-0.05024	-149.36678	32.09023	-4.6546
		条件台地	-0.02505	-84.97746	36.15466	-2.3504
	公規	容積率	0.02585	0.33046	0.13992	2.3618
	画地条件	規模(実測地積)	-0.03675	-0.11759	0.03358	-3.5016
		形状：台形・その他	-0.00545	-9.26005	17.70145	-0.5231
接面道路との関係：二方		0.01448	65.68407	46.78877	1.4038	
“：三・四方		0.00903	49.69313	56.85185	0.8741	
“：角地	0.02919	50.03302	17.82332	2.8072		
その他	評価額 / 売買価額		-0.16791	-15.31615	0.99454	-15.4003
	固定資産 税用途地 区分	併用高級	0.05879	275.61206	49.63750	5.5525
		普通住上	0.11015	931.55688	88.03404	10.5818
		普通住上	0.13555	288.82690	24.90819	11.5957
		その他地区	-0.04976	-79.59906	17.55293	-4.5348
都市特性要因	所得格差指数		0.20841	11.05417	0.70565	15.6653
	人口密度(DID人口÷DID面積)		0.43720	0.14328	0.00579	24.7440
	D I D 面積 (ha)		0.32780	0.02405	0.00133	18.1392
	宅地地積増加率		-0.06011	-23.26688	5.01643	-4.6381
売買月		0.01460	3.33423	2.35594	1.4152	
定数			752.48071	164.83559	4.5650	

表-4 47都市統合モデル (57、58年分)

R = 0.870 R² = 0.757

変数名			標準化回帰係数	回帰係数	左の標準誤差	t 値
調	街路条件	幅員	0.03628	0.94097	0.21195	4.4396
		舗装の有無：有	0.03373	80.14359	18.09808	4.4283
		道路の種類：地域内	-0.03260	-65.19240	15.77387	-4.1329
査	交通接近条件	最寄駅からの距離	-0.03279	-0.00798	0.00213	-3.7551
		最寄商店街からの距離	-0.01513	-0.00960	0.00508	-1.8907
		最寄バス停からの距離	-0.03426	-0.08745	0.01970	-4.4379
		基準宅地からの実際距離	-0.19449	-504.38135	24.94717	-20.2180
表	環境条件	区画配置	-0.00686	-9.35481	10.82909	-0.8639
		自然条件	-0.06687	-194.42122	22.25716	-8.7352
		窪地・傾斜地・その他 合地	-0.01874	-59.10356	24.03026	-2.4595
要	面地条件	形状：台形・その他	-0.02966	-50.82513	12.96005	-3.9217
		接面道路との関係：三・四方	0.01416	78.42871	41.48639	1.8905
		：角地	0.03224	53.78510	12.52717	4.2935
因	その他	併用住宅	0.02757	109.20178	30.92905	3.5307
		固定資産 税用途地区区分 普通住上	0.10527	220.87349	17.32117	12.7517
		普通住下	0.00459	9.63807	16.90599	0.5701
		その他	-0.06675	-104.47429	13.17812	-7.9279
都市 特性 要因	所得格差指数		0.19813	10.25360	0.49371	20.7685
	人口密度 (DID人口÷DID面積)		0.40348	0.12832	0.00399	32.1925
	D I D 面積 (ha)		0.32426	0.02350	0.00092	25.4389
	宅地地積増加率		-0.08833	-33.06047	3.49346	-9.4635
売 買 月			0.06182	6.18383	0.75291	8.2133
定 数				705.63501	106.37889	6.6332

数値を用いることになるが、地価に対する説明力を示すためには、各変数を平均0、分散1になるように標準化して表示する必要があり、これが「標準化回帰係数」である。すなわち、各説明変数ごとのこの数値を対比することにより、地価に対する説明力の大小関係を知ることができる。

- (8) 「t 値」は、回帰係数自体の有意性を検定するための数値であり、「回帰係数」を「標準誤差」で除して得られるものである。本事例の場合、有

意水準 5% のときで t 値が 1.645 以上、有意水準 1% で 2.326 以上の値があれば、それぞれの有意水準で有意である。

(4) 標準化回帰係数において付されている符号はプラスであれば地価に対する増価要因となり、－であれば減価要因となることを示す。

(5) 47都市の調査表要因にかゝる相関行列は表-18のとおりである。

なお、分析の状況は第8節において述べる。

表 - 5 47 都市統合 (57、58) モデル [A 環状]

R = 0.832 R² = 0.692

説明変数名		標準化回帰係数	回帰係数	左の標準誤差	t 値	
調査要因	街路条件	幅員	0.08089	1.96646	0.39478	4.9812
		舗装の有無 : 有	0.04181	104.78584	37.84564	2.7688
		道路の種類 : 地域内	-0.03049	-60.00424	30.42964	-1.9719
	交通接近条件	最寄駅からの距離	-0.03627	-0.01998	0.00917	-2.1776
		最寄商店街からの距離	-0.05299	-0.05941	0.01811	-3.2798
		最寄バス停からの距離	-0.04188	-0.13018	0.04788	-2.7190
		基準宅地からの実際距離	-0.19017	-594.69946	61.44156	-9.6791
	環境条件	区画配置	0.01487	21.11760	22.12097	0.9546
		自然的条件	窪地・傾斜地・その他	-0.07622	-231.12668	46.23817
	台地		-0.02207	-70.57751	49.30865	-1.4313
	面地条件	形状 : 台形・その他	-0.03315	-58.96600	26.58546	-2.2180
		接面道路との関係 : 三・四方	0.02641	143.69156	81.14406	1.7708
		” : 角地	0.05832	101.80463	26.02939	3.9111
	固定資産税用途地区区分	併用住宅	0.02512	84.77783	52.76048	1.6068
		普通住上	0.11694	187.74516	26.36160	7.1219
普通住下		0.02168	68.05861	49.11147	1.3858	
その他		-0.02540	-54.33316	34.23503	-1.5871	
都市特性要因	所得格差指数	0.22421	12.05310	1.02621	11.7453	
	人口密度 (DID人口 ÷ DID面積)	0.42958	0.14646	0.00843	17.3787	
	D I D 面積 (ha)	0.24106	0.01833	0.00193	9.4941	
	宅地地積増加率	-0.13246	-52.80296	7.29039	-7.2428	
売	買	月	0.08340	8.60174	1.53668	5.5976
定		数		766.64844	228.87144	3.3497

表-6 47都市統合(57、58)モデル〔B環状〕

R = 0.882 R² = 0.779

説明変数名		標準化回帰係数	回帰係数	左の標準誤差	t 値	
調査	街路条件	幅員	0.01118	0.26640	0.29855	0.8923
		舗装の有無：有	0.03663	77.02756	24.41266	3.1552
		道路の種類：地域内	-0.04978	-95.76335	23.48633	-4.0774
表	交通接近条件	最寄駅からの距離	-0.00662	-0.00185	0.00364	-0.5088
		最寄商店街からの距離	-0.05207	-0.03134	0.00730	-4.2961
		最寄バス停からの距離	-0.02323	-0.05631	0.02830	-1.9895
		基準宅地からの実際距離	-0.09870	-372.34912	52.12413	-7.1435
要因	環境条件	区画配置	-0.01179	-14.83422	15.26727	-0.9716
		自然条件	-0.07110	-195.01263	32.48442	-6.0033
		窪地・傾斜地・その他 台地	-0.01774	-49.87595	33.09659	-1.5070
要因	面地条件	形状：台形・その他	-0.03678	-58.50508	18.45558	-3.1700
		接面道路との関係：三・四方	-0.00942	-60.25731	72.53326	-0.8308
		：角地	0.02157	33.54810	17.75092	1.8899
要因	固定資産税用途地区区分	併用住宅	0.03102	133.58322	50.61087	2.6394
		普通住上	0.08825	221.76503	29.79546	7.4429
		普通住下	0.01130	21.48688	23.02669	0.9331
		その他	-0.04709	-66.68958	17.79268	-3.7481
都市特性要因	所得格差指数		0.16915	8.23958	0.73145	11.2647
	人口密度(DID人口÷DID面積)		0.38527	0.11220	0.00556	20.1875
	D I D 面積 (ha)		0.39317	0.02704	0.00132	20.4134
	宅地地積増加率		-0.09554	-33.06754	4.93445	-6.7014
売買月		0.04170	3.87325	1.07864	3.5909	
定数			606.08008	194.87767	3.1101	

表-7 47都市統合(57、58)モデル〔C環状〕

R = 0.899 R² = 0.808

説明変数名		標準化回帰係数	回帰係数	左の標準誤差	t 値		
調査要因	街路条件	幅員	-0.00422	-0.12709	0.41573	-0.3057	
		舗装の有無：有	0.02591	63.51079	31.44664	2.0196	
		道路の種類：地域内	-0.01066	-21.27423	26.56830	-0.8007	
	交通接近条件	最寄駅からの距離	-0.07379	-0.01278	0.00244	-5.2462	
		最寄商店街からの距離	0.03049	0.01446	0.00629	2.2985	
		最寄バス停からの距離	-0.03449	-0.07489	0.02798	-2.6765	
		基準宅地からの実際距離	-0.06475	-279.27588	62.38797	-4.4764	
	環境条件	区画配置		-0.02998	-40.08853	18.38307	-2.1807
		自然的条件	窪地・傾斜地・その他	-0.05209	-144.05482	35.92738	-4.0096
			台地	-0.00459	-15.57726	43.68800	-0.3566
	画地条件	形状：台形・その他		-0.01988	-33.27383	21.24062	-1.5665
		接面道路との関係：三・四方		0.00990	46.11528	58.97682	0.7819
		" : 角地		0.01542	24.78743	20.42308	1.2137
	その他	固定資産 税用途地 区分	併用住宅	0.01953	84.81602	58.96228	1.4385
			普通住上	0.07190	322.94434	58.82787	5.4896
普通住下			-0.00189	-3.23177	24.51414	-0.1318	
その他			-0.12656	-174.22261	19.95961	-8.7288	
都市特性要因	所得格差指数		0.18664	9.25971	0.81317	11.3872	
	人口密度(DID人口÷DID面積)		0.43193	0.13201	0.00702	18.8125	
	D I D 面積 (ha)		0.34386	0.02337	0.00154	15.1975	
	宅地地積増加率		-0.05224	-18.67990	5.80209	-3.2195	
売買月		0.04832	4.76007	1.24887	3.8115		
定数			-87.24881	257.50830	-0.3388		

第6節 都市群の分析

1 都市群の分類

本研究における都市群の分類は、一定数の集約された売買実例について分析を行う必要性から行うものであり、47の都道府県所在市の地域較差要因については、当土地委員会における調査研究のもう一つのテーマとしてもとり上げられ、研究が進められているところである。

このため、ここでは、都市群の分類については、これまでの研究先例等を参考として、地価と相関を有すると考えられる相当数の要因をとり上げ、要因相互間の相関度等を勘案しながら次の要因を選択し、クラスター分析を行って都市のグループ化(12グループ…表-10参照)を試みた。

- ① 住宅用地面積当たり所得 (V3)
- ② 人口1人当り財政支出 (S2)
- ③ 第3次産業就業者割合 (N1)
- ④ (可住地面積(高度別)-DID面積)÷増加世帯数 (L7)
- ⑤ 昼夜間人口比率 (H6)

なお、これらの要因と47都道府県庁所在市の売買実例価額の平均値(58年度収集分)を用いて重回帰分析を行ってみたが、その結果は、重相関係数 $R = 0.934$ 、決定係数 $R^2 = 0.872$ となっており、かなり高い相関が示されている。

表8 分析結果表(47都市平均価額と都市特性要因)

$R = 0.934$ $R^2 = 0.872$

変数名	標準化回帰係数	回帰係数	左の標準誤差	t値
① 住宅用地面積当たり所得(V3)	1.07782	0.88907	0.05237	16.9756
② 人口1人当り財政支出(S2)	-0.26578	-3.42205	0.88650	-3.8602
③ 第3次産業就業者割合(N1)	-0.09075	-9.70530	5.82977	-1.6648
④ (可住地面積(高度別)-DID面積)÷増加世帯数(L7)	0.23110	14.57855	4.21017	3.4627
⑤ 昼夜間人口比率(H6)	0.09281	6.65853	4.20878	1.5821
定数		111.79893	571.07202	0.1958

また、これらの相関行列は次のとおりである。

表-9 クラスタ分析に用いた都市特性要因の相関行列

区分	V 3	S 2	N 1	L 7	H 6	A 3
	住宅用地面積 当たり所得	1人当たり 財政支出	第3次産業 就業割合	(可住地面積 高層別-DD面積) 増加世帯数	昼夜間人口比	平均価格
V 3	1.000000					
S 2	0.522429	1.000000				
N 1	0.007097	-0.122076	1.000000			
L 7	-0.390906	-0.537806	0.183139	1.000000		
H 6	0.291491	0.307590	0.046960	-0.385508	1.000000	
A 3	0.875043	0.212643	-0.003970	-0.099690	0.231884	1.000000

これをみると、価格に対する説明力は「住宅用地面積当たり所得」(V 3)が極めて高いことが示されている。

次に、これらの要因を用いて、今回は、クラスタ分析により都市の分類を行った。

クラスタ分析の概要は、「測定対象あるいは変量間の類似度や距離を表わす関連データ行列から出発して、測定対象や変量などの分類対象をいくつかのグループに分類づけるための方法」である。

また、クラスタ分析には、「分析目的の異なる2つの分析モデルがあり、第1のモデルは階層的クラスタ分析であり、第2のモデルは非階層的クラスタ分析である。階層的クラスタ分析は、分析対象を階層的あるいは段階的に分類づけるためのものであり、ここでは、対象がどのクラスタに分類づけられるかを明らかにするとともに、クラスタ相互の階層構造あるいは包含関係を明らかにすることを目的としており、その分析結果は、系統図あるいは樹系図の形でまとめられる。

他方、非階層クラスタ分析は、良く似た特性を持つ対象をひとつのクラスタにまとめ、別の特性をもつ対象を別のクラスタにまとめるというように、並列的な幾つかのクラスタに分析対象を分類づけるもの」とされている(「経営のための多変量解析法」本田正久、島田一明共著 産業能率短期大学出版部刊より引用)

また、クラスタ分析の種類は多岐に亘っているが、今回の研究は最近隣

表-10 クラスタ分析グループ

グループ名		① グループ		② グループ		
都市名		1 札幌市	40 福岡市	29 奈良市	39 高知市	42 長崎市
要因						
V3	住宅用地面積当たり所得(10円)	1864	1828	1808	1722	1806
S2	1人当たり財政支出(千円)	247.8	297.9	144.3	203.0	204.8
N1	第3次産業就業者割合(%)	74.9	64.7	69.3	74.2	70.6
H6	昼夜間人口比 (%)	102.4	113.1	90.3	107.3	103.9
L7	(L4-L2)/増加世帯数(Km ²)	0.19	0.17	0.26	0.81	0.84

グループ名		④ グループ			⑤ グ	
都市名		47 那覇市	12 千葉市	22 静岡市	2 青森市	3 盛岡市
要因						
V3	住宅用地面積当たり所得(10円)	1529	1956	1898	1262	1271
S2	1人当たり財政支出(千円)	179.1	164.1	171.2	178.1	170.9
N1	第3次産業就業者割合(%)	80.0	66.9	59.7	74.4	59.8
H6	昼夜間人口比(%)	109.1	94.7	106.8	102.5	113.1
L7	(L4-L2)/増加世帯数(Km ²)	0.12	0.53	0.99	2.17	1.57

グループ名		⑦ グループ				
都市名		24 津市	31 鳥取市	33 岡山市	36 徳島市	44 大分市
要因						
V3	住宅用地面積当たり所得(10円)	1204	1169	1184	1202	1132
S2	1人当たり財政支出(千円)	201.1	226.7	175.6	203.9	164.2
N1	第3次産業就業者割合(%)	65.6	63.0	64.4	64.1	66.8
H6	昼夜間人口比(%)	115.7	113.5	107.2	110.7	105.2
L7	(L4-L2)/増加世帯数(Km ²)	2.44	4.91	2.06	3.47	1.25

グループ名		⑨ グループ			⑩ グループ	
都市名		45 宮崎市	7 福島市	35 山口市	11 補和市	34 広島市
要因						
V3	住宅用地面積当たり所得(10円)	945	880	812	2223	2279
S2	1人当たり財政支出(千円)	180.4	151.5	164.2	151.5	229.8
N1	第3次産業就業者割合(%)	74.6	61.0	68.2	64.7	63.2
H6	昼夜間人口比(%)	104.6	105.2	98.9	89.5	106.2
L7	(L4-L2)/増加世帯数(Km ²)	1.76	1.19	3.52	0.41	0.52

別、要因基礎データ表

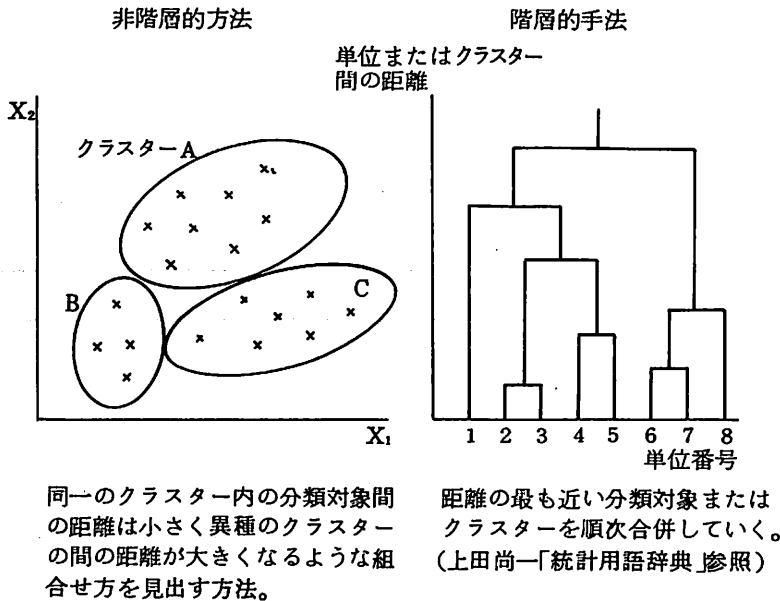
③ グループ						
4 仙台市	15 新潟市	17 金沢市	21 岐阜市	25 大津市	30 和歌山市	46 鹿児島市
1587	1621	1556	1455	1493	1645	1477
184.2	179.6	194.4	161.4	184.5	169.3	155.1
75.5	70.1	68.5	60.2	62.2	61.0	75.0
115.4	109.6	107.8	105.1	98.6	103.0	104.4
0.66	1.29	1.37	2.62	0.28	2.69	0.50

ループ				⑥ グループ		
18 福井市	19 甲府市	32 松山市	37 高松市	38 松江市	43 熊本市	8 水戸市
1271	1281	1245	1298	1261	1329	1111
170.9	148.7	162.8	178.7	206.0	173.8	157.2
59.8	65.9	68.8	68.0	69.9	75.9	71.3
113.1	114.4	105.6	113.6	111.6	108.7	114.9
3.29	0.55	0.60	1.63	3.53	0.70	1.31

⑧ グループ						
5 秋田市	6 山形市	9 宇都宮市	10 前橋市	16 富山市	20 長野市	41 佐賀市
1045	1004	1055	1010	995	967	1041
166.2	139.9	161.4	197.6	174.0	175.3	137.1
73.8	63.2	62.9	60.8	62.2	58.9	71.2
107.4	108.8	107.7	107.7	111.6	106.4	113.7
2.93	0.00	0.25	0.53	2.15	1.65	1.34

⑪ グループ				⑫ グループ	
14 横浜市	23 名古屋市	26 京都市	28 神戸市	27 大阪市	13 特別区
2717	2583	2561	2819	4149	4008
199.1	231.3	241.3	350.9	347.3	136.7
61.8	65.2	64.8	68.3	62.1	76.0
90.6	115.0	108.9	104.4	138.0	127.3
0.25	0.32	0.33	0.33	60.00	20.01

法によるパッケージプログラムによりコンピューターを使用して分類を行ったものである。



今回の研究においては、この樹系図から得られた次のグループについて分析を試みた。

都市グループ A 青森市、盛岡市、福井市、甲府市、高松市、松山市

都市グループ B 水戸市、津市、鳥取市、岡山市、徳島市、大分市

2. 都市グループの分析結果

グループ内の都市間における地価格差を説明する要因は、

- ① 価格に対して説明力のあるもの
 - ② 要因相互間の内部相関が高くないもの
 - ③ 地価に対する説明力が合理的なもの。(符合条件を満しているもの)
- を選択する必要がある。

前述のように、都市のグループ化は各47都市の平均売買価額とかなり相関度の高い要因をもとに行われているが、今回選定した都市特性要因(表-1参照)をもとにグループ内の都市にかかる都市特性要因を上記の要件を勘案して選定し、分析を行った結果は次のとおりとなった。

なお、都市特性要因として採用したデータには、使用しているサンプル(売

表-11 分析結果表（都市グループA）
（青森市、盛岡市、福井市、甲府市、高松市、松山市）

$$R = 0.846 \quad R^2 = 0.716$$

変数名		標準化 回帰係数	回帰係数	左の標準誤差	t 値		
調査要因	街路条件	幅員	0.07820	1.21228	0.41081	2.9510	
		舗装の有無：有	0.00351	4.65659	31.37354	0.1484	
		道路の種類：地域内	-0.10320	-98.90367	27.06006	-3.6550	
	交通接近条件	最寄駅からの距離	-0.07577	-0.01363	0.00552	-2.4707	
		最寄商店街からの距離	-0.02520	-0.00566	0.00743	-0.7629	
		最寄バス停からの距離	-0.04728	-0.07167	0.03567	-2.0093	
		基準宅地からの実際距離	-0.35403	-616.42212	57.66675	-10.6894	
	環境条件	公共下水道の有無：有	0.17306	150.06470	23.87613	6.2851	
		区画配置	0.06028	46.03322	19.13495	2.4057	
		自然的条件	窪地・傾斜地・その他 台地	-0.05622 -0.02708	-152.03337 -26.24211	64.05670 22.64854	-2.3734 -1.1587
	画地条件	接面道路関係	その他	-0.01920	-98.68553	118.10010	-0.8356
		角地		0.02899	26.60278	21.28511	1.2498
	その他	固定資産 税用途地区区分	併用住宅	0.08439	202.85213	58.27563	3.4809
			高級住宅	0.18648	528.42139	69.91742	7.5578
			普通住上	0.16137	164.19823	28.08437	5.8466
都市特性要因	昼間人口	0.14113	0.00077	0.00018	4.1535		
	卸売業販売額	0.32352	0.01710	0.00181	9.4217		
売買月		0.08670	4.79125	1.36697	3.5050		
定数			2488.43091	199.60577	12.4667		

買実例)との時点が一致しないものあり、都市特性要因の組み合わせによって、重回帰モデルの各項目の数値も若干変動することもあるところから、以下は参考例として示すものである。

(1) 都市グループA

都市グループA（サンプル数558）について得た分析結果は表-11のと

表-12 分析結果表（都市グループB）
（水戸市、大分市、津市、徳島市、岡山市、鳥取市）

R = 0.826 R² = 0.683

変数名			標準化 回帰係数	回帰係数	左の標準誤差	t 値
調査 表 要 因	街路条件	幅員	0.12541	1.50572	0.30653	4.9121
		道路の種類：地域内	-0.01551	-18.00533	29.05278	-0.6197
	交通接近条件	最寄駅からの距離	0.05471	0.00737	0.00394	1.8688
		最寄商店街からの距離	-0.12005	-0.02650	0.00593	-4.4660
		基準宅地からの実際距離	-0.29683	-333.37329	35.07689	-9.5041
	環境条件	公共下水道の有無：有	0.10868	91.63647	22.76888	4.0246
		区画配置	0.04114	25.77242	17.16515	1.5014
	面地条件	形状：長方形	-0.00852	-5.66037	16.51266	-0.3428
		接面道路との関係：その他	0.01248	24.13814	47.39801	0.5093
		”：角地	0.02645	19.52136	18.11789	1.0775
その他	固定用途 地区区分	併用住宅	0.21532	534.78271	61.38173	8.7124
		高級住宅	0.22535	1179.75708	129.18452	9.1323
		普通住上	0.25831	233.05771	25.49580	9.1410
都市 特性 要因	住宅用地面積当たり所得（10円）		0.24145	2.18672	0.38293	5.7105
	人口密度 （DID人口÷住宅用地面積）		0.33317	0.08143	0.00908	8.9632
	宅地地積増加率		0.34540	94.15997	11.33815	8.3047
売買月			0.11110	5.29584	1.18186	4.4809
定数				-2011.45874	516.79810	-3.8922

おりである。

このグループにおける重相関係数 R は 0.846、決定係数 R^2 は 0.716 となっている。また、都市特性要因はすでに一定の要因による分類がされているところであり、このグループにおいては「昼間人口 (H7)」と「卸売業販売額 (N3)」が用いられている。

(2) 都市グループ B

このグループ (サンプル数 558) の分析結果では都市特性要因として「住宅用地面積当り所得」、「D I D人口÷住宅用地面積」、「宅地地積増加率」を用いており、重相関係数 0.826、決定係数 0.683 とやや低い数値が示されている。(表-12)

第7節 特定の都市の分析

これまで、都道府県庁所在47都市統合モデル及びクラスター分析による都市群の一部について分析を行ってみた。

これらの分析においては、調査表要因とともに、都市特性要因を付加して都市間の地価を、いわば、一定水準に揃えて、調査表要因が地価に与える影響を量的に把握しようとした。

しかしながら、各都市における地価は、それぞれの地域における自然的、社会経済的諸条件を背景として成立しているとみるべきものであって、都市特性要因による都市間の地価格差の説明には、一定の限界が存することは否定できないところである。

そこで今回は、56・57年度中にわたって売買例が収集されているところから、標本誤差の許容限度を平均価格の10%で設定した場合において所要標本数を満たしているA市及びB市について、個別都市分析の一事例として試算を行ってみた。

それぞれの都市について、住宅地にかゝる売買実例99を用いて算定した価格と調査表要因との間における重相関係数 R は A市 0.837、B市 0.841、決定係数 R^2 は A市 0.701、B市 0.707 である。

表 - 13 分析結果表 A 市

$R = 0.837 \quad R^2 = 0.701$

変 数 名			標準化回帰係数	回 帰 係 数	左の標準誤差	t 値	
調 査 表 要 因	街路条件	幅 員	0.08778	1.05221	0.93193	1.1291	
		舗装の有無：有	0.10731	142.96231	86.99312	1.6434	
	交通接近条件	最寄駅からの距離	-0.05788	-0.00895	0.01246	-0.7186	
		最寄商店街からの距離	-0.11772	-0.11058	0.06339	-1.7444	
		基準宅地からの実際距離	-0.36882	-533.69312	150.39619	-3.5486	
	環境条件	公共下水道の有無：有		0.04410	25.74414	43.25882	0.5951
		区画の配置		0.06266	42.65446	50.28369	0.8483
		自然的条件	窪地・傾斜地・その他	-0.01444	-24.57646	111.79692	-0.2198
			台地	0.10398	215.59563	124.94115	1.7256
	危険嫌悪施設：有		-0.02706	-27.46294	68.53355	-0.4007	
その他	併用住宅	固定資産	0.15403	228.20239	87.33047	2.6131	
		高級住宅	0.19173	559.34570	182.74252	3.0608	
	税用途区分	普通住上	0.31521	281.75171	62.19682	4.5300	
		普通住下	0.02577	75.17380	185.17537	0.4060	
		その他	-0.10855	-68.90588	57.49988	-1.1984	
売 買 月			0.08100	3.34613	2.71147	1.2341	
定 数				2799.20264	726.95117	3.8506	

表-14 分析結果表 B市

R = 0.841 R² = 0.707

変 数 名			標準化回帰係数	回帰係数	左の標準誤差	t 値	
調 査 表 要 因	街路条件	幅 員	0.19503	1.76699	0.62821	2.8127	
		舗装の有無：有	0.14952	95.69533	44.94789	2.1290	
	交通接近条件	最寄駅からの距離		-0.17680	-0.01674	0.00616	-2.7171
		最寄商店街からの距離		-0.13128	-0.04171	0.02728	-1.5290
		最寄バス停からの距離		-0.10692	-0.03851	0.03146	-1.2240
		基準宅地からの実際距離		-0.56429	-388.31250	53.63231	-7.2403
	環境条件	公共下水道の有無：有		0.08057	28.12363	21.92662	1.2826
		区 画 配 置		-0.07236	-21.51317	18.14154	-1.1859
		危 険 施 設 等		-0.15384	-90.36206	37.08348	-2.4367
	面 地 条 件	台地・その他		-0.10529	-37.47351	25.46014	-1.4718
		方 位	東	0.03056	11.94660	27.81328	0.4295
			西	-0.07771	-24.74944	22.92833	-1.0794
		接面道路との関係	そ の 他	0.15494	84.71552	38.30455	2.2116
			角 地	-0.04234	-12.91307	20.04497	-0.6442
	そ の 他	固定資産 税用途地 区分	普通住上	0.26821	157.54367	41.88470	3.7614
普通住下			-0.11861	-46.36475	32.07027	-1.4457	
そ の 他			-0.04609	-12.95140	23.52574	-0.5505	
売 買 月			0.20495	4.22449	1.41536	2.9848	
定 数				1841.28979	206.32790	8.9241	

第8節 地価形成要因の分析

次に、調査表要因が地価による影響の状況について今回の分析から得られた結果を概観してみることとする。

なお、47都市（全サンプル）分析においては、前年度の研究との関連から引き続き同一の都市特性要因としたが、都市グループについては、当該グループに適合すると考えられる都市特性要因を選択している。

これまで得られた分析結果による「標準化回帰係数」及び「t値」の一覧を表-15及び表-16に示した（t値が1に満たないものについては掲載を省略している。）。

(1) 街路条件

街路条件には、接面道路の「幅員」（歩道を含み、側溝を除く実際幅員、但し投入に当たっては、実数(m)×10としている）、「舗装（簡易舗装を含む。）の有無」及び「道路の種類（「地域内道路……近隣地域内における主として日常生活道路）」と「地域外道路…主に、他地域との接続のために供されている道路」とに区分）を用いた。47都市58モデルでは、「道路の種類」は有意水準（t値-0.66）に達していない。他方47市（57・58モデル）では、「幅員」、「舗装」及び「道路の種類」とも、ほぼ同様のウェイトを示している。道路の幅員は、住宅地においても、交通上の利便性、通風、日照等、住環境における快適性にも関連する指標といわれている。環状区分では、A環状においては「幅員」のウェイトが他の二要因よりもかなり高く示されているがC環状においては「幅員」、「道路の種類」とも有意でない。

なお、「都市グループB」、「A市」及び「B市」モデルにおいても「道路の種類」による価格の影響は小さいものとなっているが、これは、それぞれの分析対象における該当サンプル数が少ないこともあり、有意か否かの状況は必ずしもこの結果のみによっては判断しえないものと考えられる。

(2) 交通接近条件

「交通接近条件」として投入した要因は、「最寄駅からの距離」、「最寄商店街からの距離」、「最寄バス停からの距離」及び「基準住宅からの距離」である。このうち、「最寄駅からの距離」については、東京都特別区及び政

令指定市にあっては、売買実例地から最も近い最寄駅までの道路距離とし、その他の都市については、売買実例地から当該市において最も乗降客が多い駅までの実際距離によっている。また、「基準宅地からの距離」は、実例地から基準宅地までの実際距離（通常の交通手段による距離）であり、都心までの距離の代理変数という性格をもっている。

これら交通接近条件のウェイトは、「基準宅地からの距離」が最も高く示されており、一般的には、住宅地の価格が当該都市の中心部に向って、求心的な傾向にあることを示している。「47都市（57・58）モデル」を環状区分により3分割してみた場合、C環状においては「基準住宅地からの距離」よりも、「最寄駅からの距離」のウェイトが高く示されている。

「基準地」及びこの場合における「最寄駅」の所在は、各都市により、両者が殆ど一致している場合のほか、それぞれが相当の距離をもっている場合とがありうるが、本事例のように、性格が異なる多数の都市にかゝるサンプルを一括して分析する場合には、交通接近条件の価格に対するウェイトの一般的傾向を実証することができれば、一応の目的を達したといえるであろう。

このような条件による価格要因の相違は、個別の都市・地域ごとにみる必要があり、例えば、「A市」では、「基準地」と「最寄駅」が殆ど接近しており、B市では、両者の間に一定の距離があるが、分析結果では、このような相違が価格に異なる影響をもつことを示している。

(3) 環境条件

住環境が価格に影響を及ぼすと考えられる要因として「環境条件」を設け、「公共下水道の有・無」、「区画の配置」、「自然的条件」、「危険・嫌悪施設の有・無」を投入した。なお、「危険・嫌悪施設の有無」については、該当施設から半径500m以内に所在する売買実例について「有」とした。これらのうち「公共下水道の有無」は、資料1-4でみられるように、都市ごとに整備状況にかなりバラツキがあるため、47都市統合モデルでは、符号が安定せず、「区画配置」についてもB、C環状でともに想定とは不適合の状況にある。このような状況はサンプルの所在（分布）の状況にかかわるものと考えられる。しかし、これらは都市グループA及び同Bにおいては、有意性が示

表-15 標準化回帰係数一覧

区 分		想定 符号	47市 (57.58)	A環状	B環状	C環状	都市グ ループ A	都市グ ループ B	A 市	B 市	
G 1	幅 員	+	.036	.081			.078	.125	.088	.195	
G 2	舗 装	有=1 無=0	+	.034	.042	.037	.026		.107	.150	
G 3	道路種類	地域内=1 外=0	-	-.033	-.030	-.050		-.103			
D 1	駅		-	-.033	-.036		-.074	-.076		-.177	
D 2	商 店		-	-.015	-.053	-.052	.030		-.120	-.118	
D 3	バ ス		-	-.034	-.042	-.023	-.034	-.047		-.107	
D 5	基準宅地		-	-.194	-.190	-.099	-.065	-.354	-.297	-.369	
K 1	下 水 道	+					.173	.109		.081	
K 2	区画配置	+				-.030	.060	.041		-.072	
K 3	自然条件	X 1 窪地傾斜地	-	-.067	-.076	-.071	-.052	-.056			
		X 2 台 地	-	-.019	-.022	-.018		-.027	.104		
K 4	危険施設等	-								-.154	
Q 2	規 模	-									
Q 3	形 状	X 1 台形・その他	-	-.030	-.033	-.037	-.020				-.105
		X 2 長 方 形	+								
Q 4	方 位	X 1 東	+								
		X 2 西	+								-.078
		X 3 南	+								
Q 5	高 低 差	+									
Q 6	道路関係	X 1 そ の 他	-								.155
		X 2 二 方	+								
		X 3 三・四方	+	.014	.026						
		X 4 角 地	+	.032	.058	.022	.015	.029	.026		
K	固定用途 地区区分	X 1 併用住宅	+	.028	.025	.031	.020	.084	.215	.154	
		X 2 高級住宅	+					.019	.225	.192	
		X 3 普 上	+	.105	.117	.088	.072	.016	.258	.315	.268
		X 4 普 下	-		.022						-.119
		X 5 そ の 他	-	-.067	-.025	-.047	-.127			-.109	
V 2	所得/人口	+	.198	.224	.169	.187					
V 3	所得/面積						.241				
H 2	人口密度	+	.403	.430	.385	.432		.333			
L 2	DID面積	+	.324	.241	.393	.344					
U 1	宅地地積増加率		-.088	-.132	-.096	-.052		.345			
H 7	昼 間 人 口						.141				
N 3	御 売 業 販 売 高						.324				
M	売 買 月	+	.062	.083	.042	.048	.087	.111	.081	.205	

表-16 t 値一覧

区 分		想定	47市	A環状	B環状	C環状	都市グ	都市グ	A市	B市	
説明変数(定義変数)		符号	(57.58)				ループ	ループ			
							A	B			
G1	幅員	+	4.44	4.98			2.95	4.91	1.13	2.81	
G2	舗装	有=1 無=0	4.43	2.77	3.16	2.02			1.64	2.13	
G3	道路種類	地域内=1外=0	-4.13	-1.97	-4.08		-0.055				
D1	駅	-	-3.76	-2.18		-5.25	-2.47	1.87		-2.72	
D2	商店	-	-1.89	-3.28	-4.30	2.30		-4.47	-1.74	-1.53	
D3	バス	-	-4.44	-2.72	-1.99	-2.68	-2.01			-1.22	
D5	基準宅地	-	-20.22	-9.68	-7.14	-4.48	-10.69	-9.50	-3.55	-7.24	
K1	下水道	有=1 無=0	+				6.29	4.02		1.28	
K2	区画配置	整=1	+			-2.18	2.41	1.50		-1.19	
K3	自然条件	X1 窪地傾斜地	-	-8.74	-5.00	-6.00	-4.01	-2.37			
		X2 台地	-	-2.46	-1.43	-1.51		-1.16	1.73		
K4	危険施設等	-								-2.44	
Q2	規模	-									
Q3	形状	X1 台形・その他	-	-3.92	-2.22	-3.17	-1.57				-1.47
		X2 長方形	+								
Q4	方位	X1 東	+								
		X2 西	+								-1.08
		X3 南	+								
Q5	高低差	+									
Q6	道路関係	X1 その他	-								2.21
		X2 二方	+								
		X3 三・四方	+	1.89	1.77						
		X4 角地	+	4.29	3.91	1.89	1.21	1.25	1.08		
K	地区区分	X1 併用住宅	+	3.53	1.61	2.64	1.44	3.48	8.71	2.61	
		X2 高級住宅	+					7.56	9.13	3.06	
		X3 普上	+	12.75	7.12	7.44	5.49	5.85	9.14	4.53	3.76
		X4 普下	-								-1.45
		X5 その他	-	-7.93	-1.59	-3.75	-8.73			-1.20	
V2	所得/人口	+	20.77	11.75	11.26	11.39					
V3	所得/面積	+					5.71				
H2	人口密度	+	32.19	17.38	20.19	18.81		8.96			
L2	DID面積	+	25.44	9.49	20.41	15.20					
U1	宅地地積増加率		-9.46	-7.24	-6.70	-3.22		8.30			
H7	昼間人口						5.85				
N3	卸売業販売高						9.42				
M	売買月	+	8.21	5.60	3.59	3.81	3.51	4.48	1.23	2.98	

されている。

「自然条件」では、「窪地・傾斜地」、「台地」とも、各事例について、殆ど想定した符号を示し、地価の減価要因となっていることが示されている。

また、「危険、嫌悪施設」については、57・58モデルで該当事例が全体の3.8%に止まっていることもあり、有為な数値を示していないが、B市では、比較的高いt値を示している。

(4) 画地条件

画地条件として投入した要因は、「規模」、「形状（正方形、台形等）」、「接面道路の方位」、「接面道路との高低差」、「接面道路との関係（一方地、角地等）」である。

これらの項目は、住宅地としての利用効率及び住環境としての快適性に着目し、これらが地価に与える影響をみようとするものであるが、今回の分析結果では、方位に関しては有意性が低く、規模についても符号条件が不安定なものがあつた。また、画地の形状に関しては、「台形・その他」がマイナス要因となることを示しており、「道路条件」では、三・四方地、角地の優位性が示されている。

(5) 固定資産税用途地区区分

「固定資産税用途地区区分」は、住宅地にかゝる品等の代理変数として投入したものである。この結果は、おゝむね高い説明力をもつことを示している。

このような、地域区分がもつ優位性を探るためには、これらの品等の区分ごとにサンプルを分類して分析を行うことも考えられる。

第9節 地価動向の試算

1 地価動向の試算

この調査研究においては、住宅地にかゝる売買実例価額をもとに地価動向及び地価形成要因について重回帰分析を用いてこれらの分析を試みてきた。そして、地価動向に関しては、各売買実例について、その取引のあつた月を一つの変数に加えることにより、地価の変動率を求めようとした。

これを例で示すと、56・57年中の売買実例をもとに作成された、重回帰式

(47都市57・58年統合モデル)は次のように示されている。

(1) モデル式

$$Y = 705.64 + 0.94x_1 + 80.14x_2 - 65.19x_3 - 0.01x_4 - 0.01x_5 - 0.09x_6 - 504.38x_7 - 9.35x_8 - 194.42x_9 - 59.10x_{10} - 50.83x_{11} + 78.43x_{12} + 53.79x_{13} + 109.20x_{14} + 220.87x_{15} + 9.64x_{16} - 104.47x_{17} + 10.25x_{18} + 0.13x_{19} + 0.02x_{20} - 33.06x_{21} + 6.18x_{22}$$

Y = 予測値 (理論値)、Yの単位は百円、 $X_1 \sim X_{22}$ については36頁の47都市(57・58年)統合モデル表-4参照)

(2) 実測値(売買価額)の平均は962.74(百円)、売買月の平均は、11.55である。

(3) (1)の式について、売買月による地価変動率を得るためには、売買月 X_{22} を変数とし、他の要因($X_1 \sim X_{21}$ の要因に係る額)を一定(A)とすれば、

$$Y = 705.64 + A + 6.18x_{22} \text{ となる。}$$

すなわち、ここでは $Y = 962.74$ であるから、

$$962.74 = 705.64 + A + 6.18x_{22}$$

となり、

$$A = 962.74 - 705.64 - 6.18 \times 11.55 = 185.72$$

したがって、

$$Y = 891.36 + 6.18x_{22}$$

x_{22} に1及び24を代入すれば

$$56年1月の予測値 \quad 897.54 \text{ 百円}/\text{m}^2 \dots\dots \textcircled{a}$$

$$57年12月の予測値 \quad 1,039.68 \text{ 百円}/\text{m}^2 \dots\dots \textcircled{b}$$

となる。これは、56年1月から57年12月までの23ヶ月の変動率であるから、2ヶ年間の変動率は、次のとおりである。

$$(b \div a - 1) \times 100 \times 24 \div 23 = 16.5$$

なお、重回帰式から得られるこの結果は、直線回帰であり、変動率は、当該期間において均一の変化のみが得られることになる。

これと同一の方法で各事例について算定した結果は、表-17に示すとおりである(試算期間を23ヶ月のデータをもとに、2ヶ年の変動率を用いた

点で推定要素が含まれている。

2 試算結果の見方について

前述の試算は、それぞれの対象団体（サンプル）の重回帰式から得られた結果をもとに算定されたものであり、この場合における地価の推定変動率の信頼性は、重回帰式（モデル式）の精度及び当該算定式中の t 値で判定する必要がある。

今回の分析では、すでに述べたように、「A₂ 評価額 / 売買価額」を用いないこと等から前年よりも、決定係数はやや低下している。また、 t 値については、全サンプルを用いた「57・58モデル」及び都市グループについてはいずれも高く示され（3.16～8.34）、有意である。ただし、個別都市の分析例ではB市では有意水準であるが、A市では有意性は低いものとなっている。これは、前述のように、分析サンプル数に問題があるが例示として示したものであるところからも予期したことであった。

なお、これらの試算にかゝる変動率は、この調査で用いた標本である売買実例地から導き出されたものである。

今回の分析における基礎データは、56・57年中における各都道府県庁所在市の売買実例である。したがって、これまでの分析によって導き出された地価変動率は、これらの各分析対象単位（地域）ごとのサンプルから得られた平均価格をもとに算定されたものであった。

ところで、このように収集され、分析の対象となったサンプルが収集対象期間における全ての売買実例の平均価額に対して、統計上もつ信頼性について試算してみると、信頼係数を95%としたとき、母平均のもつ信頼区間は、

$$X - t_{0.95} \frac{S (= \delta)}{\sqrt{n-1}} < \mu < X + t_{0.95} \frac{S (= \delta)}{\sqrt{n-1}}$$

によって求められる。

これを47都市57・58モデルについて算定してみると（ $\mu = 963$ 百円）

ただし、 X = 標本平均値

S = 標準偏差

μ = 母平均

$$t_{0.95}(\text{信頼係数}) \div 2 = 0.025$$

この上・下限値をもとに、地価変動率を算定すると16.9%と16.2%が得られる。この算式から信頼係数95%として、母集団（対象期間における住宅地一般の売買実例）の地価変動率（の幅）が推定されることとなる。

（この場合では自由度 $=\infty \rightarrow 1.96$ とする。）

$$1.96 \times \frac{683.5}{\sqrt{4419-1}} = 20.15 = 20 \text{ 百円/m}^2$$

したがって $943 \text{ 百円/m}^2 < \mu < 983 \text{ 百円/m}^2$ となる。

表-17 売買実例価額からみた地価動向（試算）

区 分	47市 (57.58)	同A環状	同B環状	同C環状	都市グル ープ A	都市グル ープ B	A 市	B 市
サンプル数	4,419	1,442	1,742	1,235	558	558	99	99
平均価額 (百円)	962.74	1,150.73	918.06	806.25	787.70	609.22	729.28	501.90
平均月数	11.55	11.55	11.40	11.74	11.53	11.55	12.45	11.63
月数のt値	8.21	5.60	3.59	3.81	3.51	4.48	1.23	2.98
地価変動率	16.5	19.5	10.6	15.1	15.8	23.0	11.7	22.2
モデル式の 重相関係数	0.870	0.832	0.882	0.899	0.846	0.826	0.837	0.841
決定係数	0.757	0.692	0.779	0.808	0.716	0.683	0.701	0.707
対象市	全市	全市	全市	全市	青森市 盛岡市 福井市 甲府市 高松市 松山市	水戸市 津市 鳥取市 岡山市 徳島市 大分市		
(参考) 地価公示 58/56 〔対象都市に おける地価 変動率を単 純に平均し たものであ る。〕		14.4			13.9	15.7	14.1	17.5

今後の課題

固定資産税における土地評価の基本が売買実例の調査分析からスタートするところから、当センターにおいて集積されたこれらの事例をもとに、これまで試みてきた調査研究は、地価動向、地価形成要因の分析の一方法としての手がかりとなるものと考えられる。

この調査研究において用いた売買実例は、各都道府県庁所在市から収集されたものであったところから、分析の都合上一定数の都市の売買実例を集合する必要が生じ、地価に対する各都市間における地域特性を示す要因の把握が必要となった。

このため、クラスター分析による都市分類を試み都市間の類似性について一定の知見を得ることができたが、都市間の地価格差を説明するための有効な要因の把握については、なお研究段階にあり、今回の都市グループの分析結果についても、不安定な要素が見受けられたほか、都市特性要因のウェイトが高く示され、地価形成要因の分析要素である調査表要因の説明力が十分に表示されない面があり、またこの分析を通じて得られる地価動向―地価変動率についても一定の幅をもって観察せざるを得ないものとなっている。この原因としては、分析の基礎データが地域特性をそれぞれ異にする47都道府県庁所在市における売買実例となっていること及び売買実例そのもののもつ取引上の要因の多様性に基因することが少なくないと考えられる。

このような点にかんがみ今後の調査研究については、地方公共団体における土地評価の実務に資するものとするため、さらに次のような点に配慮して検討を進める必要があると考える。

1. 売買実例収集対象地域の選定

(価格事情が共通的な地域を選定して、売買実例を集中的に収集する。)

2. 用途地区区分、状況類似地区の設定に関する手法の検討

3. 調査表要因の充実による地価形成要因の分析

4. 重回帰分析とともに質的要因の解析に適した数量化理論1類等との併用による分析精度の向上を図る。

表-18 説明変数(要因)間の相関行列

VARIABLE (変数名)	G1	G2	G3	D1	D2	D3	D4	D5
	街 路 条 件			交 通 接 近 条 件				
	幅 員	舗装の有無:有	道路の種類: 地域内道路	最寄駅からの 距 離	最寄商店街から の 距 離	最寄バス停から の 距 離	基準宅地からの 直線距離	基準宅地からの 実 際 距 離
G1	1.000000							
G2	0.172343	1.000000						
G3	-0.255651	-0.036275	1.000000					
D1	-0.001789	-0.021032	0.086356	1.000000				
D2	-0.023010	0.10687	0.009319	0.193007	1.000000			
D3	-0.079479	-0.022278	0.075239	0.074400	0.160029	1.000000		
D4	0.047505	0.014859	-0.006119	0.368787	0.122954	0.099685	1.000000	
D5	0.032520	0.024121	0.023177	0.368393	0.156467	0.123144	0.912191	1.000000
K1	0.157398	0.088145	0.036357	-0.253758	-0.159514	-0.129705	-0.090851	-0.120031
K2	0.195243	0.109490	0.092452	0.043946	-0.019174	0.038591	0.027294	0.037887
K3X1	-0.061658	0.018009	-0.001071	0.003183	0.013515	0.020004	0.074785	0.087247
K3X2	-0.009862	0.046143	0.040309	0.087753	0.077403	0.063189	0.015061	0.063494
K4	-0.004519	0.022095	-0.021357	0.009385	-0.006844	0.034693	0.052228	0.066092
C1X1	-0.015660	0.025511	0.057895	0.137286	0.104226	0.133312	0.140305	0.196974
C1X2	-0.064713	-0.003548	0.020505	-0.021217	-0.014076	0.004744	-0.047998	-0.038764
C1X3	0.078292	-0.021009	-0.075596	-0.110982	-0.086241	-0.132549	-0.087695	-0.151097
C2	0.002461	-0.016556	-0.007367	-0.133012	-0.082760	-0.122893	-0.171064	-0.199911
C3	0.035621	-0.022197	-0.057155	-0.162185	-0.108251	-0.145413	-0.148279	-0.202231
Q2	0.148622	-0.002893	-0.068177	0.018338	0.011867	-0.022588	0.007588	0.000787
Q3X1	0.006440	-0.018158	-0.040249	-0.012003	0.032500	-0.000633	0.001651	0.004178
Q3X2	0.013894	0.013634	0.008428	0.008836	-0.016029	-0.028181	-0.004512	-0.019409
Q4X1	-0.010344	-0.021388	-0.010997	0.006892	0.009073	-0.022490	-0.016412	-0.022955
Q4X2	-0.003898	0.014815	-0.006539	-0.007128	-0.011613	-0.005100	0.004576	-0.002303
Q4X3	0.003407	0.008607	0.002057	-0.004999	-0.016205	0.007952	0.001306	0.020683
Q5	0.007856	0.007454	0.021136	0.054533	0.020317	0.012866	0.089243	0.093383
Q6X1	-0.051372	-0.120747	0.000675	-0.010497	0.009322	0.013408	0.005538	0.008893
Q6X2	0.019114	0.007400	0.002352	-0.015719	0.031619	0.012942	-0.015226	-0.008888
Q6X3	0.068949	0.020217	-0.020899	-0.020815	0.033732	-0.002426	0.023597	0.002727
Q6X4	0.099168	0.063169	-0.041263	0.002871	-0.018723	-0.036950	0.021311	0.021235
A2	0.084125	-0.025885	-0.039936	-0.132499	-0.120131	-0.053458	0.040941	0.018215
KX1	0.118854	0.033089	-0.065134	-0.094151	-0.062332	-0.088960	-0.106576	-0.133310
KX2	0.027727	0.002269	-0.008634	-0.062846	-0.039798	-0.023981	-0.082777	-0.119405
KX3	0.114325	0.053346	-0.036532	-0.174319	-0.132726	-0.101540	-0.244985	-0.320250
KX4	-0.051852	0.007221	0.022728	0.149044	0.103647	0.099280	0.053045	0.090291
KX5	-0.083250	-0.040309	0.022613	0.128844	0.172119	0.129158	0.227075	0.239946
V2	0.046417	0.031615	0.051515	-0.194039	-0.148472	-0.005935	0.201402	0.215141
V3	0.052665	0.052824	0.040237	-0.210671	-0.182904	-0.076418	0.232919	0.276213
S1	0.150793	0.039588	0.047625	-0.099632	-0.057789	-0.046528	0.129189	0.166653
S2	0.066419	0.046098	-0.011501	-0.134409	-0.027173	-0.050785	0.119167	0.178194
H1	0.055666	0.045242	0.027390	-0.180242	-0.172020	-0.085888	0.179697	0.226598
H2	0.024373	0.063634	0.028755	-0.158539	-0.177923	-0.089928	0.176604	0.221369
H3	0.048159	0.045722	0.031954	-0.220227	-0.176513	-0.087000	0.170779	0.204271
H4	-0.068509	-0.011478	-0.068791	0.023397	0.100382	0.007094	-0.215292	-0.258064
H5	0.020108	0.027703	0.043130	-0.169758	-0.179343	-0.075753	0.157904	0.187607
H6	0.055518	0.032252	0.049482	-0.181558	0.047785	-0.055905	0.000658	0.020068
H7	0.061361	0.048747	0.044863	-0.208689	-0.154739	-0.070344	0.217648	0.232214
L1	0.066482	0.038166	0.055726	-0.191127	-0.175862	-0.059234	0.251319	0.270596
L2	0.068730	0.042550	0.053356	-0.212837	-0.179834	-0.069210	0.243140	0.267265
L3	0.121184	0.020135	0.053942	-0.126259	-0.159224	-0.029228	0.282434	0.292972
L4	0.087287	0.020960	0.086454	-0.073987	-0.119376	-0.046685	0.205434	0.225711
L5	0.110208	0.023998	0.050850	-0.055161	-0.133359	0.003911	0.256648	0.274619
L6	-0.056122	-0.035420	-0.019124	0.210514	0.130897	0.048022	-0.170978	-0.193868
L7	-0.051344	-0.005412	0.018633	0.080134	0.041629	0.017286	0.203223	-0.014754
N1	0.044469	-0.004728	0.010580	0.193996	0.038186	-0.043140	0.037087	0.019197
N2	0.035856	0.043232	0.040495	-0.248122	-0.157984	-0.064822	0.211034	0.241829
N3	0.052428	0.053409	0.042285	-0.195717	-0.125927	-0.067860	0.186512	0.187476
N4	0.056125	0.049858	0.043011	-0.208641	-0.151899	-0.070377	0.215461	0.229720
N5	0.037961	0.047613	0.043280	-0.197449	-0.132501	-0.065402	0.175011	0.178428
U1	-0.027475	-0.062792	-0.061406	0.130609	0.115615	0.083984	-0.102248	-0.098652
M	-0.013863	0.014316	0.047758	0.250006	-0.079504	0.011656	0.073363	0.060043
P2	0.117698	0.099228	-0.014465	-0.325778	-0.262808	-0.161055	-0.033758	-0.040518

K1	K2	K3X1	K3X2	K4	C1X1	C1X2	C1X3
環 境 条 件					公 法 上 の 規 制		
公共下水道の 有無：有	区画の配置： 整 然	自 然 的 条 件		危険・嫌悪施設の有無：有	都 市 計 画 用 途 区 分		
		窪地・傾斜地 その他	台 地		1 種 住 専	2 種 住 専	3 種 住 専
1.000000							
0.141037	1.000000						
0.048551	-0.037873	1.000000					
0.027014	0.075022	-0.056587	1.000000				
0.008783	-0.011178	0.115793	0.047110	1.000000			
-0.040102	0.093189	0.101904	0.184565	0.024883	1.000000		
-0.007695	-0.016710	-0.004241	-0.030179	-0.005134	-0.467149	1.000000	
0.046001	-0.073077	-0.093629	-0.147584	-0.018856	-0.502784	-0.529420	1.000000
0.044827	-0.064803	-0.104246	-0.158248	-0.030204	-0.748161	0.340895	0.384578
0.078371	-0.080879	-0.099063	-0.188976	-0.014233	-0.939592	0.410659	0.500050
-0.013673	-0.017613	0.012586	-0.014577	-0.013768	-0.014419	-0.002718	0.016491
-0.013840	-0.125397	0.080420	0.016397	0.004414	0.012741	-0.019578	0.006916
0.026078	0.088621	-0.048497	-0.035695	-0.010964	-0.035156	0.021303	0.012905
-0.023142	-0.018978	-0.000404	-0.000730	-0.016426	0.015729	-0.014793	-0.000629
-0.009183	0.004851	0.009619	-0.011264	-0.001581	-0.001150	-0.016163	0.016905
-0.000735	0.010416	0.009658	0.001977	0.010183	-0.007072	-0.008493	0.015089
0.009497	0.053889	0.153011	0.122589	0.012300	0.099786	-0.013880	-0.082174
-0.023949	-0.014340	-0.015448	-0.019902	-0.015447	-0.019513	0.010088	0.008860
0.009824	0.000483	0.019483	-0.017661	-0.025482	0.010284	0.005279	-0.015028
0.027767	0.007722	-0.007607	0.028409	-0.005888	-0.023498	0.013998	0.008860
-0.003998	0.035863	-0.041686	0.012909	0.023014	0.013635	-0.014857	0.001443
0.242449	0.081109	0.110651	-0.070467	0.096828	-0.052800	0.002675	0.048046
0.151571	0.054435	-0.044203	-0.028170	-0.014997	-0.092589	-0.090938	0.177742
0.081014	0.065721	0.009644	-0.008945	-0.005038	0.005112	0.011408	-0.016058
0.257987	0.056809	-0.050334	-0.048435	-0.023139	-0.105487	0.038897	0.063187
-0.185138	0.044271	-0.047364	0.009585	-0.026761	0.059068	0.000374	-0.057041
-0.141058	-0.107403	0.051806	0.052433	0.015561	0.079495	-0.013924	-0.062662
0.270279	0.111683	0.093407	-0.079494	0.080834	0.050989	-0.032624	-0.017029
0.429997	0.030240	0.131424	-0.018128	0.130796	0.018813	-0.004693	-0.013463
0.377353	0.083519	-0.034971	-0.006524	0.006545	-0.012169	0.039631	-0.027069
0.271545	0.010242	0.167241	0.063759	0.055291	-0.033114	0.024728	0.007597
0.415591	-0.007100	0.095947	-0.004663	0.119722	-0.002152	0.005914	-0.003716
0.405491	-0.059183	0.131033	0.022684	0.096173	0.017446	0.024192	-0.040391
0.416530	-0.022059	0.042192	-0.027556	0.105388	0.027423	-0.003984	-0.022417
-0.291920	0.025010	-0.108348	-0.030536	-0.087668	-0.035549	0.042788	-0.007723
0.369951	-0.072226	0.036934	-0.010632	0.064326	0.072714	-0.032981	-0.037525
0.122736	0.007952	-0.123335	-0.037084	0.081169	-0.039704	0.011861	0.026499
0.358523	0.023060	0.010900	-0.032315	0.109480	0.053741	0.000355	-0.051911
0.367815	0.049793	0.031190	-0.023409	0.095372	0.076851	-0.009824	-0.064329
0.396864	0.052854	0.036472	-0.030606	0.108385	0.066610	-0.012542	-0.051650
0.319474	0.120433	0.032223	-0.015554	0.094995	0.046428	0.013308	-0.057557
0.252765	0.174859	-0.024984	-0.014662	0.063906	0.096875	-0.034789	-0.058940
0.285790	0.175859	0.097963	0.016278	0.175804	0.076228	-0.012224	-0.061189
-0.363942	0.042424	-0.096237	0.025739	-0.108474	0.016410	-0.038066	0.021469
-0.160263	-0.066230	0.008848	0.014341	-0.057020	0.110511	-0.001948	-0.104129
0.086917	-0.116569	-0.033934	0.097119	-0.017078	0.098385	-0.037998	-0.057251
0.384864	0.063183	0.045031	-0.037122	0.125000	0.041048	-0.003238	-0.036220
0.318280	0.021621	-0.027559	-0.040880	0.122293	0.038796	0.002367	-0.039539
0.361332	0.025501	0.006131	-0.035342	0.113174	0.048520	0.001880	-0.048393
0.312429	0.004100	-0.023099	-0.041419	0.107051	0.038611	0.005445	-0.042370
-0.199688	0.010039	-0.070124	0.068745	-0.061342	0.031772	0.003898	-0.034295
-0.018887	0.006612	-0.013321	-0.019462	0.035751	-0.010757	0.017972	-0.007248
0.423211	0.026941	-0.010567	-0.067744	0.067400	-0.063579	0.027555	0.034065

VARIABLE (変数名)	C2	C3	Q2	Q3X1	Q3X2	Q4X1	Q4X2	Q4X3
	公 法 上 の 規 制		面 地 条 件					
	越 べ い 率	容 積 率	規 模 (実 効 地 積)	形 状		接 面 道 路 の 方 位		
				台 形 ・ そ の 他	長 方 形	東	西	南
G1								
G2								
G3								
D1								
D2								
D3								
D4								
D5								
K1								
K2								
K3X1								
K3X2								
K4								
C1X1								
C1X2								
C1X3								
C2	1000000							
C3	0.790042	1.000000						
Q2	-0.018928	0.003864	1.000000					
Q3X1	-0.004618	-0.001451	0.089450	1.000000				
Q3X2	0.027341	0.028616	-0.052756	-0.710445	1.000000			
Q4X1	-0.001825	-0.017515	0.016775	0.033364	-0.015232	1.000000		
Q4X2	-0.009261	0.001288	-0.009686	-0.035143	0.020582	-0.289738	1.000000	
Q4X3	-0.000912	0.007356	0.007681	-0.004387	-0.004473	-0.348975	-0.318429	1.000000
Q5	-0.097511	-0.107985	-0.001005	0.002791	-0.002363	0.031012	-0.001379	-0.005987
Q6X1	0.008525	0.025380	-0.000098	0.062837	-0.053871	0.011226	-0.010030	-0.019921
Q6X2	0.024778	0.001605	0.057563	0.050296	-0.030294	0.000144	-0.018291	-0.016306
Q6X3	0.005940	0.021120	0.121171	0.044351	-0.038198	0.024122	-0.032634	0.000614
Q6X4	-0.018339	-0.014243	0.003406	-0.006249	-0.026817	-0.012406	0.008560	-0.004294
A2	0.012983	0.076694	0.024147	0.028265	0.003348	-0.013672	0.009180	-0.016326
KX1	0.094743	0.157599	-0.018428	-0.011929	0.020109	-0.017019	0.015430	-0.021808
KX2	-0.018183	-0.002162	0.009394	-0.013262	0.031012	-0.033411	0.021497	-0.005510
KX3	0.103215	0.112223	0.020473	-0.028829	0.034780	0.010207	0.008870	-0.007660
KX4	-0.081902	-0.070275	0.006793	0.000937	-0.039446	-0.009336	-0.013397	0.012569
KX5	-0.105491	-0.093872	0.10941	0.052844	-0.054489	0.004994	0.029357	-0.019254
V2	-0.071889	-0.047829	0.000645	-0.014053	0.015919	-0.011306	-0.015361	0.015982
V3	-0.015293	0.061129	-0.072290	0.036996	0.014818	-0.031905	-0.017899	0.021675
S1	0.008424	0.049362	0.13794	-0.000294	0.036402	-0.022090	-0.021611	0.013219
S2	0.025114	0.080663	-0.073055	0.032751	0.032875	-0.008475	-0.044870	0.010126
H1	0.004417	0.096325	-0.075639	0.050769	0.009672	-0.030405	-0.016658	0.016808
H2	-0.002973	0.051008	-0.082124	0.046737	-0.000182	-0.025768	-0.011211	0.014786
H3	-0.024374	0.054404	-0.056684	0.068087	-0.019017	-0.031932	-0.000052	0.012948
H4	-0.011235	-0.021740	0.044374	-0.008681	-0.053356	0.025441	0.018965	-0.012478
H5	-0.068527	-0.031418	-0.027069	0.079722	-0.052464	-0.032946	0.004901	0.012696
H6	0.048289	0.106758	-0.036325	-0.002944	0.038228	0.000269	0.004456	-0.017477
H7	-0.046817	-0.001673	-0.034696	0.028250	-0.009362	-0.027758	0.015117	0.005357
L1	-0.075508	-0.047250	-0.022230	0.034968	-0.020170	-0.031472	0.016379	0.002521
L2	-0.064624	-0.019487	-0.031859	0.038903	-0.013079	-0.033221	0.018217	0.005786
L3	-0.069578	-0.028359	-0.005597	0.010311	0.001746	-0.025296	0.004417	-0.004881
L4	-0.070320	-0.067864	-0.008128	0.015105	-0.016572	-0.011618	0.003082	-0.008742
L5	-0.090053	-0.057878	-0.020413	-0.000048	0.001449	-0.015335	0.006975	-0.010656
L6	0.019892	-0.066120	0.049155	-0.042760	-0.009828	0.029256	-0.009228	-0.008334
L7	-0.072080	-0.194398	0.032434	-0.011904	-0.020475	0.002332	0.029653	-0.009545
N1	-0.099571	-0.097849	0.042951	0.002782	-0.040802	0.025432	0.028098	-0.039887
N2	-0.030471	0.029520	-0.051429	0.041579	-0.011615	-0.028937	0.012882	0.006082
N3	-0.036434	0.017930	-0.025725	0.018219	-0.004194	-0.024256	0.014315	0.005787
N4	-0.044260	0.007084	-0.034739	0.026330	-0.006625	-0.026993	0.013605	0.005230
N5	-0.028968	0.016062	-0.028346	0.018185	-0.007984	-0.022618	0.015072	0.007143
U1	-0.071360	-0.096063	0.076698	-0.020509	-0.055774	0.016473	0.018516	-0.030023
M	-0.006618	-0.012583	-0.017530	0.043808	-0.025934	-0.001729	-0.028105	0.041119
P2	0.077786	0.128016	-0.089727	-0.007893	0.036960	-0.031003	-0.008660	0.026025

Q5	Q6X1	Q6X2	Q6X3	Q6X4	A2	KX1	KX2
西 地 条 件					そ の 他		
接面道路との 高低差	接 面 道 路 等 の 関 係				評 価 額 / 充 填 価 額	固 定 資 産 税 用 途 地 区 区 分	
	そ の 他	二 方	三・四 方	角 地		併 用	高 級
1.000000							
-0.006948	1.000000						
0.013797	-0.020526	1.000000					
-0.013047	-0.015629	-0.020526	1.000000				
0.001878	-0.064807	-0.085115	-0.064807	1.000000			
0.009194	-0.003680	0.014807	0.015348	-0.019019	1.000000		
-0.029302	0.031222	0.003752	0.020539	0.001304	0.165025	1.000000	
-0.001599	-0.011330	-0.014880	0.009122	0.008470	0.033232	-0.016088	1.000000
-0.041040	-0.034833	-0.012689	0.038730	0.011489	0.142573	-0.065533	-0.033457
-0.022557	0.010436	-0.003976	-0.017857	0.018307	-0.153583	-0.065533	-0.033457
-0.001589	0.032521	0.004858	0.002971	-0.015359	-0.129581	-0.103681	-0.052932
0.045353	0.009583	0.019119	0.015655	0.011742	0.206909	0.008208	0.025858
0.031626	0.009050	0.012064	-0.008187	-0.000006	0.245954	0.150799	-0.002561
-0.090144	-0.015711	-0.022190	0.004378	-0.014036	0.187964	0.076998	-0.010324
0.045405	-0.002029	0.016025	-0.004500	-0.020699	0.225712	0.128987	0.012488
0.015773	0.013592	0.005613	-0.013267	-0.007144	0.199865	0.190615	-0.003652
0.003012	-0.015844	0.014361	-0.015363	-0.001602	0.184520	0.112029	-0.025704
-0.005126	0.005519	0.007538	-0.015229	0.006521	0.156554	0.153601	0.001966
-0.082896	-0.024310	-0.015866	-0.013044	0.022891	-0.032375	-0.072990	-0.000486
0.011441	0.001682	0.025714	-0.008261	-0.006049	0.062372	0.068598	0.006104
-0.029952	0.016389	-0.027137	-0.010901	0.038173	0.058953	0.164695	0.028832
-0.020587	-0.010306	-0.001754	-0.012187	0.040110	0.196938	0.074022	0.006514
-0.018480	-0.014618	0.008069	-0.008920	0.037868	0.229123	0.077044	0.008876
-0.008784	-0.007468	0.006217	-0.011986	0.031622	0.224462	0.070471	0.014193
-0.045260	-0.014001	-0.004840	-0.003091	0.044183	0.333558	0.004925	0.004885
-0.033279	-0.018295	-0.006785	-0.002157	0.045393	0.187087	0.022231	0.027317
-0.032124	-0.010295	-0.017929	0.003008	0.039233	0.339657	-0.005246	-0.001542
-0.001640	-0.010519	-0.006415	0.013572	0.003102	-0.209226	-0.094136	0.011202
0.013960	-0.040413	0.018539	0.014272	0.013429	-0.191416	-0.275068	0.015558
0.090559	0.007869	-0.005295	0.015618	-0.013715	-0.128052	-0.046693	0.013430
-0.019224	-0.001634	0.009722	-0.013307	0.031829	0.236313	0.112802	0.001951
-0.023149	-0.006421	-0.016343	-0.013053	0.047822	0.158849	0.091184	0.011452
-0.023286	-0.008821	-0.003483	-0.012279	0.040251	0.204913	0.084159	0.004732
-0.029045	-0.007888	-0.010572	-0.012293	0.046108	0.158510	0.080726	0.005869
-0.044777	0.009230	-0.000645	0.003355	0.005384	-0.069215	-0.122593	-0.003483
0.048239	-0.007872	-0.020027	0.013172	0.006035	-0.125346	-0.049362	0.001895
-0.029473	-0.026883	0.015769	0.013232	0.052390	0.027933	0.149099	0.092827

VARIABLE (変数名)	KX3	KX4	KX5	V2	V3	S1	S2	H1
	その他			土地の生産性等		公共サービス		開発費
	固定資産税用途地区区分			所得格差指数 (V1÷人口の指数)	住宅面積 当り所得	公共下水道 普及率	1人当り 財政支出	人口密度 D1D人口÷L1
	昔上	昔下	その他地区					
G1								
G2								
G3								
D1								
D2								
D3								
D4								
D5								
K1								
K2								
K3X1								
K3X2								
K4								
C1X1								
C1X2								
C1X3								
C2								
C3								
Q2								
Q3X1								
Q3X2								
Q4X1								
Q4X2								
Q4X3								
Q5								
Q6X1								
Q6X2								
Q6X3								
Q6X4								
A2								
KX1								
KX2								
KX3	1.000000							
KX4	-0.136282	1.000000						
KX5	-0.215613	-0.215613	1.000000					
V2	-0.000550	-0.063098	-0.032824	1.000000				
V3	-0.017204	-0.112496	-0.034181	0.581226	1.000000			
S1	0.002317	-0.113679	0.075340	0.172196	0.345892	1.000000		
S2	-0.095511	-0.067823	-0.011310	0.057667	0.504650	0.312405	1.000000	
H1	-0.027262	-0.119561	-0.013264	0.317331	0.943375	0.377132	0.579774	1.000000
H2	-0.018196	-0.132956	0.021941	0.390417	0.901869	0.402620	0.496192	0.895308
H3	-0.005032	-0.110850	-0.012534	0.393893	0.906202	0.358099	0.370038	0.932305
H4	0.022763	0.161659	0.013671	-0.242761	-0.677464	-0.237099	-0.387881	-0.707263
H5	-0.012086	-0.101904	0.038989	0.455926	0.728787	0.319218	0.159228	0.719089
H6	-0.005154	-0.123352	0.001380	-0.133967	0.289589	0.192659	0.304260	0.427702
H7	0.036094	-0.099879	-0.034989	0.521240	0.773048	0.272228	0.129634	0.685317
L1	0.034113	-0.116708	-0.020354	0.606306	0.711543	0.312559	0.094052	0.578814
L2	0.024435	-0.109870	-0.042961	0.587668	0.805127	0.309862	0.175876	0.702540
L3	0.043579	-0.146403	0.008304	0.526437	0.532369	0.406107	0.164822	0.390442
L4	0.029496	-0.058590	-0.049030	0.436757	0.460632	0.256936	0.066587	0.340136
L5	0.021932	-0.123463	0.031460	0.490486	0.474625	0.399369	0.218888	0.330061
L6	0.017148	0.170199	-0.073288	-0.343825	-0.724625	-0.415838	-0.331235	-0.752176
L7	0.029986	0.063113	-0.015071	0.109162	-0.369014	-0.195110	-0.537813	-0.530094
N1	0.050636	-0.112743	0.113377	-0.173087	0.021102	-0.096161	-0.117209	-0.103929
N2	0.021202	-0.093687	-0.054991	0.541068	0.839225	0.292128	0.216978	0.756295
N3	0.044074	-0.078532	-0.042154	0.443229	0.711782	0.218627	0.079975	0.547482
N4	0.035965	-0.100180	-0.033621	0.515937	0.779199	0.279334	0.142679	0.696628
N5	0.048943	-0.074806	-0.038997	0.464786	0.708545	0.203970	0.055878	0.833615
U1	0.010109	0.095173	0.109565	-0.304884	-0.617930	-0.088532	-0.333560	-0.621424
M	0.008099	0.036614	0.007280	0.002923	-0.039202	-0.038443	-0.051808	-0.045718
P2	0.203591	-0.131892	-0.182751	0.538923	0.761909	0.217406	0.165506	0.672431

VARIABLE (变数名)	L3	L4	L5	L6	L7	N1	N2	N3
	集 积 规 模					产业构造	经济构造	
	可住地面积	可住地面积 (高度别)	可住地面积 (地形别)	$(L4-L2) \div L4$	$(L4-L2) \div$ 增加世帯数	第3次就業割合	工業出荷額	卸売業販売額
L3	1.000000							
L4	0.805367	1.000000						
L5	0.877174	0.782107	1.000000					
L6	-0.398592	-0.091496	-0.273953	1.000000				
L7	0.121516	0.150318	0.114405	0.311768	1.000000			
N1	-0.023740	0.108332	-0.008025	-0.021749	0.183199	1.000000		
N2	0.734409	0.697527	0.615635	-0.634264	-0.138526	0.013457	1.000000	
N3	0.665535	0.629357	0.530735	-0.553080	-0.015610	0.155590	0.915318	1.000000
N4	0.748375	0.688461	0.612076	-0.603561	-0.009879	0.152428	0.958603	0.979936
N5	0.666514	0.621683	0.525324	-0.545424	0.016796	0.161068	0.911071	0.994284
U1	-0.089949	-0.082754	0.015256	0.489421	0.258561	0.206773	-0.445642	-0.407480
M	0.000959	0.014403	-0.014506	0.039380	0.037411	-0.001318	-0.014006	-0.002696
P2	0.463621	0.427982	0.358087	-0.572140	-0.063296	0.009782	0.740959	0.699798

VARIABLE (变数名)	N4	N5	U1	M	P2
	经济构造		成长力	完 只 月	完 只 価 値 (時点修正前)
	小売業販売額	銀行貸出残高	宅地地積増加率		
N4	1.000000				
N5	0.979918	1.000000			
U1	-0.406196	-0.404614	1.000000		
M	-0.007828	-0.000355	0.013229	1.000000	
P2	0.736025	0.710347	-0.502308	0.026684	1.000000

資料2 都市特性要因データ

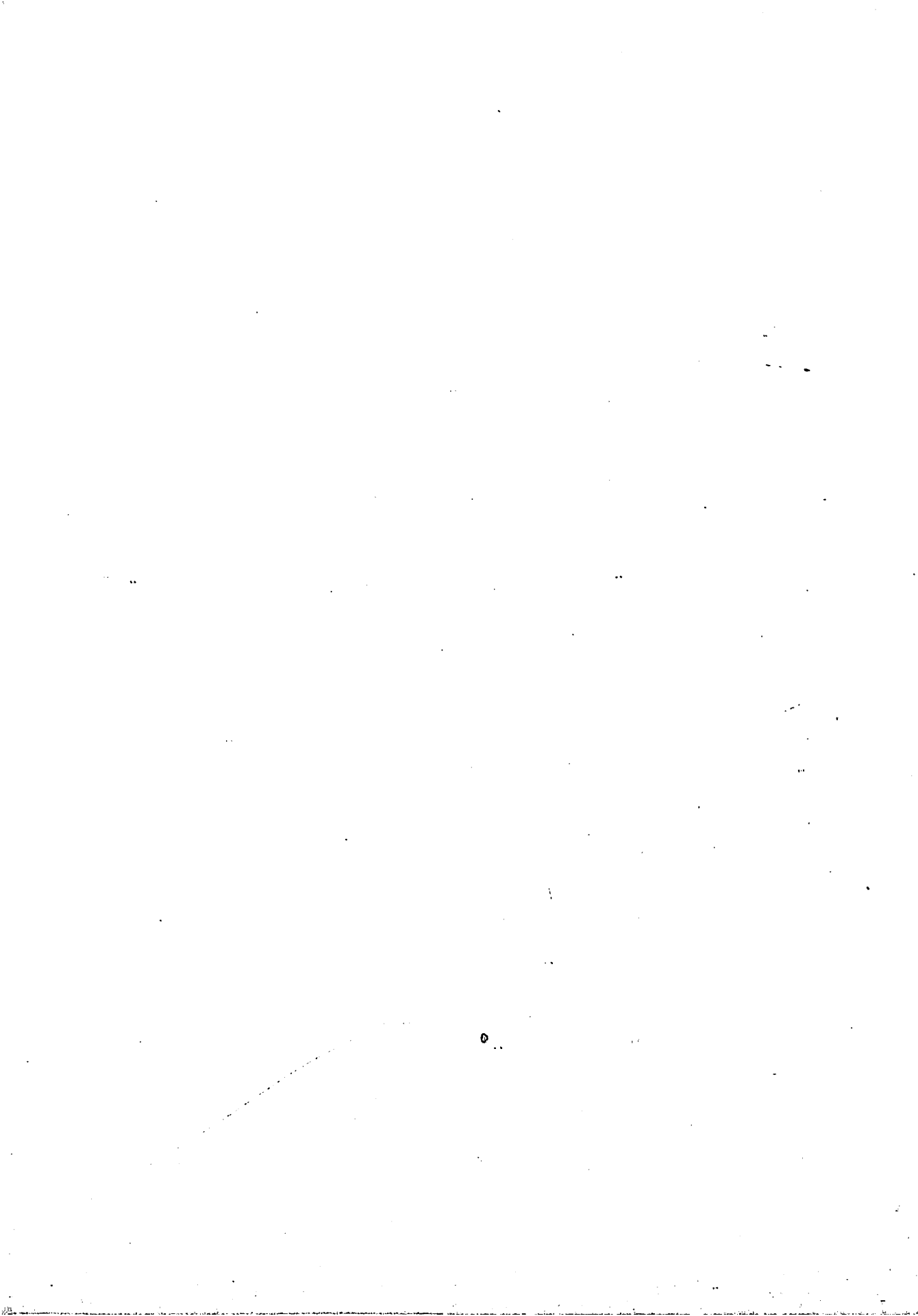
指定市名	V 1 (10億円)	V 2 (全国=100)	V 3 (10円/㎡)	S 1 (%)	S 2 (千人/人)	H 1 (人/Km ²)	H 2 (人/Km ²)	H 3 (人/Km ²)
札幌市	1,192	112.6	1,864	102.0	247.8	16,240	8,470	2,440
青森市	200	91.2	1,262	40.1	178.1	12,600	7,760	1,070
盛岡市	188	108.1	1,299	62.0	159.9	11,590	6,560	1,770
仙台市	564	115.1	1,587	89.5	184.2	14,980	7,540	2,840
秋田市	208	95.9	1,045	54.4	166.2	9,480	5,900	1,090
山形市	177	99.3	1,004	67.1	139.9	7,130	6,820	730
福島市	192	96.2	880	61.9	151.5	5,450	5,120	480
水戸市	181	110.1	1,111	44.7	157.2	7,160	5,840	980
宇都宮市	314	108.7	1,055	46.5	161.4	7,510	5,660	910
前橋市	208	102.6	1,010	71.2	197.6	7,330	6,170	1,050
浦和市	367	135.0	2,223	33.5	151.5	17,410	9,220	4,270
千葉市	685	120.8	1,956	64.8	164.1	15,070	7,850	2,440
特別区	8,816	141.7	4,008	71.0	136.7	39,310	14,990	14,670
横浜市	2,861	134.5	2,717	63.9	199.1	22,650	9,210	6,320
新潟市	379	110.6	1,621	34.9	179.6	14,440	6,020	1,690
富山市	240	103.5	995	51.9	174.0	6,660	5,160	800
金沢市	345	111.3	1,556	51.2	194.4	12,330	8,330	1,530
福井市	195	107.2	1,271	91.5	170.9	8,620	7,090	770
甲府市	149	98.2	1,281	70.1	148.7	12,250	7,360	2,390
長野市	259	105.0	967	49.3	175.3	5,420	6,050	680
岐阜市	330	106.2	1,455	87.4	161.4	12,580	7,940	2,150
静岡市	384	110.1	1,898	44.7	171.2	17,170	7,540	1,760
名古屋市	1,981	125.3	2,583	85.1	231.3	25,420	8,630	6,330
津市	119	108.7	1,204	31.4	201.1	9,090	5,200	1,120
大津市	182	111.3	1,493	45.6	184.5	10,230	6,490	1,240
京都市	1,261	113.6	2,561	64.7	241.3	27,700	11,790	6,770
大阪市	2,025	103.8	4,149	90.3	347.3	56,920	13,470	13,170
神戸市	1,174	113.8	2,819	96.5	350.9	29,440	13,250	4,450
奈良市	287	126.3	1,808	59.0	148.3	11,430	7,160	1,690
和歌山市	291	95.0	1,645	66.0	169.3	15,680	6,280	2,000
鳥取市	91	92.7	1,169	82.1	226.7	8,570	6,780	670
松江市	101	99.9	1,261	0.1	206.0	8,910	5,920	910
岡山市	427	103.1	1,184	79.9	175.6	6,880	7,150	740
広島市	794	118.2	2,279	45.9	229.8	19,460	8,610	2,900
山口市	89	104.2	812	18.7	164.2	3,650	5,540	330
徳島市	174	92.4	1,202	37.8	203.9	10,650	6,090	1,160
高松市	265	110.4	1,298	54.8	178.7	8,790	6,100	1,170
松山市	278	90.0	1,245	47.2	162.8	10,740	6,600	1,440
高知市	226	98.7	1,722	25.6	203.0	15,760	7,950	2,420
福岡市	864	107.9	1,828	55.5	297.9	18,190	8,250	4,000
佐賀市	112	88.9	1,041	8.7	137.1	8,260	6,400	950
長崎市	305	90.0	1,806	28.8	204.8	19,870	10,060	3,010
熊本市	387	99.9	1,329	46.4	183.8	13,010	7,430	2,470
大分市	258	94.8	1,132	43.2	164.2	7,680	5,680	890
宮崎市	178	89.9	945	45.5	180.4	7,280	6,360	930
鹿児島市	353	92.0	1,477	63.8	155.1	14,780	8,290	2,350
那覇市	167	73.0	1,529	83.8	179.1	25,390	9,160	7,750
都市間地価	個人所得計	所得格差	単位住宅用地	公共下水道	1人当たり	人口密度		
格差要因名		指 数	面積当たり所得	普及率	財政支出	開 発 度 ①		
		土地の生産性等		公共サ	ービス	都市構造要因①		

資料2 都市特性要因データ(つづき)

指定都名	H 4 (%)	H 5 (%)	H 6 (%)	H 7 (人)	L 1 (ha)	K 2 (ha)	L 3 (Km ²)	L Km ² 4 (Km ²)	L 5 (Km ²)
札幌市	52.2	15.0	102.40	1433137.00	6,394	12,260	426.3	259.40	464.00
青森市	61.6	8.5	102.50	294614.00	1,582	2,570	186.4	258.40	116.00
盛岡市	56.6	15.2	106.70	244405.00	1,449	2,560	95.1	139.50	64.00
仙台市	50.4	18.9	115.40	765312.00	3,555	7,061	187.7	181.90	167.00
秋田市	62.2	11.5	107.40	306003.00	1,991	3,200	172.8	325.00	322.00
山形市	95.7	10.2	108.80	257961.00	1,760	1,840	172.6	18.60	123.00
福島市	93.9	8.8	105.20	276491.00	2,179	2,320	248.0	92.60	175.00
水戸市	81.6	13.7	114.90	247409.00	1,631	1,999	119.3	144.00	133.00
宇都宮市	75.4	12.1	107.70	406616.00	2,978	3,950	245.5	71.10	266.00
前橋市	84.2	14.3	107.70	285531.00	2,063	2,450	144.1	64.60	76.00
浦和市	53.0	24.6	89.50	320413.00	1,653	3,120	67.3	71.00	71.00
千葉市	52.1	16.2	94.70	705678.00	3,504	6,730	216.1	248.10	255.00
特別区	38.1	37.3	127.30	10613454.00	21,995	57,690	589.6	577.10	577.00
横浜市	40.7	27.9	90.60	2510830.00	10,530	25,890	377.4	421.30	423.00
新潟市	41.7	11.7	109.60	501206.00	2,340	5,610	200.3	208.40	206.00
富山市	77.5	12.0	111.60	340518.00	2,411	3,110	201.5	205.90	209.00
金沢市	67.5	12.4	107.80	449778.00	2,215	3,280	178.5	172.10	253.00
福井市	82.2	8.9	113.10	272425.00	1,537	1,870	172.7	211.20	169.00
甲府市	60.1	19.5	114.40	227833.00	1,165	1,940	59.6	43.10	50.00
長野市	111.5	12.6	106.40	344966.00	2,677	2,400	212.2	192.00	149.00
岐阜市	63.1	17.1	105.10	431320.00	2,266	3,590	132.3	178.20	196.00
静岡市	43.9	10.3	106.80	489500.00	2,024	4,610	197.1	125.10	103.00
名古屋	33.9	24.9	115.00	2400591.00	7,668	22,590	307.8	325.70	326.00
津市	57.2	12.3	115.70	167612.00	989	1,730	80.6	83.40	83.00
大津市	63.4	12.2	98.60	212296.00	1,218	1,920	100.1	39.90	86.00
京都市	42.6	24.4	108.90	1604369.00	4,922	11,560	201.4	179.80	160.00
大阪市	23.7	23.1	138.00	3650644.00	4,881	20,620	210.9	205.60	206.00
神戸市	45.0	15.1	104.40	1421402.00	4,165	9,250	275.5	134.20	312.00
奈良市	62.6	14.8	90.30	268723.00	1,590	2,540	107.7	62.00	82.00
和歌山市	40.0	12.8	103.00	412313.00	1,770	4,420	138.6	169.50	151.00
鳥取市	79.1	7.8	113.50	148673.00	783	990	100.5	131.90	201.00
松江市	66.4	10.2	111.60	151267.00	804	1,210	79.0	133.70	73.00
岡山市	103.9	10.8	107.20	584659.00	3,604	3,470	334.8	363.90	428.00
広島市	44.2	14.9	106.20	954823.00	3,486	7,880	234.2	174.50	498.00
山口市	151.8	9.1	98.90	113454.00	1,093	720	119.5	162.20	129.00
徳島市	57.2	10.9	110.70	275806.00	1,452	2,540	133.6	156.60	116.00
高松市	69.4	13.3	113.60	359452.00	2,041	2,940	153.1	166.70	146.00
松山市	61.4	13.4	105.60	423913.00	2,230	3,630	166.2	133.00	155.00
高知市	50.5	15.4	107.30	322195.00	1,312	2,600	85.3	90.50	93.00
福岡市	45.3	22.0	113.10	1228452.00	4,725	10,420	214.8	223.20	223.00
佐賀市	77.6	11.5	113.70	186156.00	1,078	1,390	93.8	98.10	94.00
長崎市	50.6	15.2	103.90	464243.00	1,691	3,340	111.6	84.40	38.00
熊本市	57.1	19.0	108.70	571453.00	2,914	5,100	153.6	156.70	147.00
大分市	73.9	11.5	105.20	379159.00	2,276	3,080	197.5	219.70	154.00
宮崎市	87.4	12.7	104.60	276812.00	1,888	2,160	148.2	206.00	191.00
鹿児島市	56.1	15.9	104.40	527499.00	1,389	4,260	150.3	127.90	173.00
那覇市	36.1	30.5	109.10	321642.00	1,090	3,020	35.7	37.20	37.00
都市間地面	宅地率	居住人口比	昼間人口	住宅用地面積	DID面積	可住地面積	可住地面積	可住地面積	可住地面積
	開発度②	人口比	開発度③	集積	規模		(高度別)	(地形別)	
格差要因名	都市構造要因①				都市構造要因②				

資料 2 都市特性要因データ(つづき)

指定市名	L 6 (Km ²)	L 7 (Km ²)	N 1 (%)	N 2 (億円)	N 3 (億円)	N 4 (億円)	N 5 (億円)	U 1 (%)
札幌市	0.53	0.19	74.9	6133.00	81724.00	14868.00	43994.00	6.77
青森市	0.90	2.17	74.4	1069.00	8667.00	2891.00	10274.00	5.47
盛岡市	0.82	1.57	77.2	599.00	6837.00	2500.00	7958.00	4.37
仙台市	0.61	0.66	75.5	6712.00	7013.00	7200.00	23700.00	5.22
秋田市	0.90	2.93	73.8	2582.00	10551.00	2846.00	9060.00	7.86
山形市	0.01	0.00	63.2	2191.00	9499.00	2332.00	9557.00	4.66
福島市	0.75	1.19	61.0	3496.00	7660.00	2281.00	12944.00	7.43
水戸市	0.86	1.31	71.3	1412.00	11431.00	2801.00	14743.00	6.49
宇都宮市	0.44	0.25	62.9	6315.00	14811.00	4209.00	12790.00	6.90
前橋市	0.62	0.53	60.8	4501.00	10728.00	2660.00	14553.00	4.71
浦和市	0.56	0.41	64.7	3013.00	5553.00	2875.00	36163.00	1.35
千葉市	0.73	0.53	66.9	12899.00	21277.00	6168.00	28106.00	5.50
特別区	0.00	20.01	76.0	127756.00	1485443.00	98777.00	727520.00	1.35
横浜市	0.39	0.25	61.8	58944.00	52481.00	21517.00	47879.00	4.69
新潟市	0.73	1.29	70.1	7703.00	23898.00	4180.00	20267.00	4.74
富山市	0.85	2.15	62.2	6864.00	16839.00	3012.00	12167.00	4.29
金沢市	0.81	1.37	68.5	3977.00	24926.00	4453.00	13582.00	3.84
福井市	0.91	3.29	59.8	2978.00	12136.00	2579.00	7310.00	4.19
甲府市	0.55	0.55	65.9	2208.00	5871.00	2594.00	3777.00	7.39
長野市	0.88	1.65	58.9	4378.00	10462.00	3091.00	13198.00	5.41
岐阜市	0.80	2.62	60.2	4007.00	16011.00	3706.00	13349.00	2.69
静岡市	0.63	0.99	59.7	6991.00	22314.00	4519.00	27236.00	2.33
名古屋市	0.31	0.32	65.2	41650.00	291975.00	22260.00	84382.00	2.62
津市	0.79	2.44	65.6	2340.00	5700.00	1489.00	13048.00	2.84
大津市	0.52	0.28	62.2	3295.00	2525.00	1779.00	7956.00	2.49
京都市	0.36	0.33	64.8	22518.00	49837.00	14571.00	28854.00	2.55
大阪市	-0.00	-60.00	62.1	70282.00	558322.00	37581.00	249651.00	0.30
神戸市	0.31	0.33	68.3	25390.00	49586.00	13276.00	49816.00	3.83
奈良市	0.59	0.26	69.3	1521.00	2423.00	2125.00	9476.00	5.82
和歌山市	0.74	2.69	61.0	12490.00	7514.00	3215.00	9807.00	5.41
鳥取市	0.92	4.91	63.0	1621.00	3203.00	1446.00	5071.00	5.30
松江市	0.91	3.53	69.9	679.00	4654.00	1368.00	4077.00	4.62
岡山市	0.90	2.06	64.4	6823.00	21751.00	5355.00	13460.00	5.11
広島市	0.55	0.52	63.2	18429.00	68526.00	9145.00	31981.00	4.73
山口市	0.96	3.52	68.2	683.00	1800.00	1034.00	12048.00	7.30
徳島市	0.84	3.47	64.1	2868.00	6212.00	2448.00	8051.00	3.87
高松市	0.82	1.63	68.0	3474.00	26672.00	3446.00	12471.00	6.71
松山市	0.73	0.60	68.8	6168.00	10808.00	3742.00	15291.00	5.17
高知市	0.71	0.81	74.2	2272.00	7403.00	3371.00	7272.00	4.31
福岡市	0.53	0.27	64.7	6296.00	114206.00	9349.00	55132.00	3.57
佐賀市	0.86	1.34	71.2	1013.00	5576.00	1672.00	4907.00	4.86
長崎市	0.60	0.84	70.6	3498.00	8352.00	3674.00	10915.00	2.87
熊本市	0.67	0.70	75.9	3123.00	14995.00	5725.00	11028.00	5.27
大分市	0.86	1.25	66.8	12309.00	9997.00	3343.00	8450.00	4.18
宮崎市	0.90	1.76	74.6	760.00	8424.00	2481.00	6598.00	8.90
鹿児島市	0.67	0.50	75.0	4224.00	17472.00	4197.00	10074.00	7.18
那覇市	0.19	0.12	80.0	609.00	6832.00	2166.00	7492.00	2.64
都市間地価	(L4-L2)/L4	増加世帯数 面積	第三次就業 者割合 就業構造	工業出荷額	卸売業販売額	小売業販売額	銀行貸出残高	宅地地価増 加率
格差要因名			都市構造③	都市構造④				都市構造⑤



この調査研究事業は、財団法人 日本船舶振興会からの補助金を受けて行ったものである。