モーターボート競走公益資金による
(財)日本船舶振興会の補助事業

土地評価に関する調査研究

——都市間地価格差と地域特性の関連に関する調査研究——

昭和63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布のうえ、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６２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６３年３月

財団法人　資産評価システム研究センター
理事長　花　岡　圭　三

研　究　組　織

土　地　研　究　委　員　会

（委員長）	宇田川　璋　仁	横浜国立大学教授
（委　員）	古　田　精　司	慶応大学教授
	田　中　一　行	成蹊大学教授
	河　野　　勉	(財)日本不動産研究所システム開発部長
	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
	小　坂　紀一郎	自治省税務局府県税課長
	佐　野　徹　治	自治省税務局固定資産税課長
	甲　斐　俊　一	自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官
	野　上　敏　行	(財)資産評価システム研究センター調査研究部長
（専門員）	中　島　康　典	(財)日本不動産研究所 システム開発部システム分析室長
	山　本　　忠	(財)日本不動産研究所 システム開発部コンサルタント第２課長
	黒　田　和　彦	自治省税務局固定資産税課土地第１係長
	古　市　正　二	自治省税務局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
	坪　井　繁　夫	(財)資産評価システム研究センター主任研究員

研究組織

土地問題委員会

（委員長）	宇田川　璋仁	慶應義塾大学教授
（委　員）	古　田　精　司	慶應大学教授
	田　中　一　行	成蹊大学教授
	阿　部　　泰	財日本不動産研究所ディスクレ研究部長
	高　橋　三　郎	財日本不動産研究所審査部長
	木　場　義　伸	財日本不動産研究所審査部次長
	小　坂　紀一郎	自治省税務局固定資産税課長
	宮　野　嘉　治	自治省税務局固定資産税課
	甲　斐　　一	自治省税務局固定資産評価審査課長補佐
	野　上　義　行	財資産評価システム研究センター調査研究部長
（専門員）	中　島　康　典	財日本不動産研究所
		システム開発部システム分析室
	山　本　　忠	財日本不動産研究所
		システム開発部システム第２課
	鼎　田　和　雄	自治省税務局固定資産評価課土地係工主任
	古　市　五　二	自治省税務局固定資産評価課土地係２係長
	市　瀬　伸　雄	財資産評価システム研究センター主任研究員
	坪　井　繁　夫	財資産評価システム研究センター主任研究員

目　　次

目　　次

1. 調査研究の目的

本調査研究は、都市間の地価格差がどのような背景により生じているかを分析し、都市間地価格差を説明する適正な要因を探究し、地方公共団体の評価上の参考に資することを目的とするものである。なお、今年度は、昨年度までの商業地における最高地の価格に焦点をあてた分析から、一定の前提条件を設定した商業地価格について、調査研究を進めたものである。

2. 調査研究の方法及び手順

都市間の商業地における地価格差を分析するに当たり、各都市の商業地構造の類型として、商業核が複数ある都市、最高価格地だけが突出している一点集中型の商業地構造をもつ都市、最高価格地の周辺に比較的高い価格の地域が面的な広がりをもつ都市などが考えられる。

これらの商業地構造を反映する価格としての商業地価格から、都市間の地価格差を把握するため、その前提として、まず各都市の商業地エリアの設定を行い、そのエリア間における価格を各都市ごとに表現することが必要であると考えられる。

そこで今年度の調査研究は、商業地エリアを商業核、高度商業地、一般商業地などの観点から設定し、設定された商業地エリアにおける価格について、都市間の地価格差を把握する際の問題点、及び有効性について整理・検討を行うこととする。

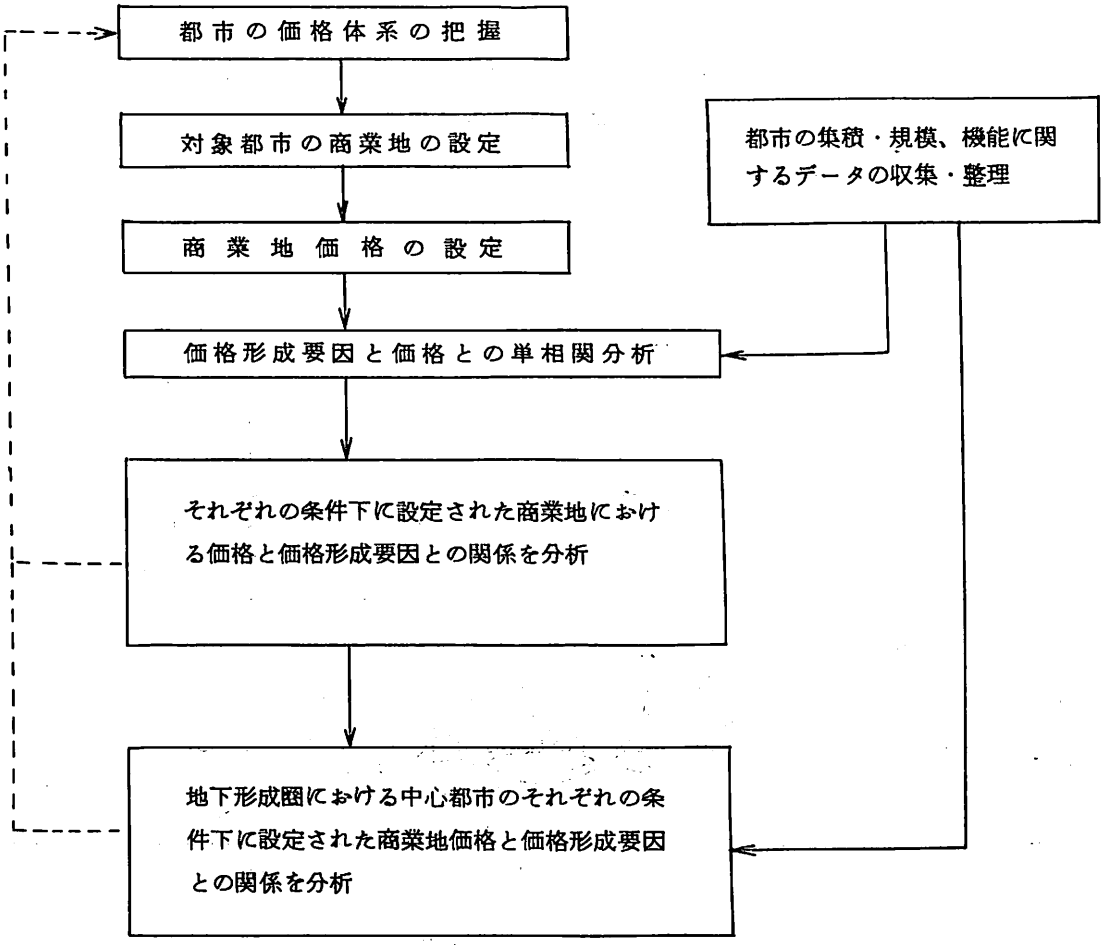
また、一般に都市の地価は各種の商業機能・工業機能・サービス機能、あるいはこれらを管理する機能の集積及び、これらの産業の従業者をはじめとする人口の集中等を反映して形成される。したがって、地価形成の場としての「都市」は、産業や人口の集中地域として、あるまとまりを示す範囲（＝実質的都市）としてとらえるべきである。この点に関しても、通勤関係などに着目して中心都市（地方中枢都市）を母体に、これに近郊市町村を含めた２種類の都市圏……Ⓐ中心都市への流出就業人口比率が１０％以上の近郊市町村を含めた都市圏、Ⓑ中心都市への流出就業人口比率が１０％以上でかつ、鉱業を除く非１

次産業就業人口比率が１０％以上の近郊市町村を含めた都市圏……を設定し、それぞれ設定した都市圏（以下「地価形成圏」という）における価格形成要因と、地価形成圏の中心都市の商業地価格との関係についても分析した。なお中心都市の商業地価格については、前述した観点からの商業エリアにおける価格を用いた。

分析においては、価格は昭和６２年地価公示を用い、調査対象都市は都道府県庁所在都市４７市と人口５０万以上の川崎、浜松、東大阪、堺、尼ケ崎、北九州の６市を加えた５３市とする。

調査の手順は図１に示すとおりである。

図1　調査のフローチャート

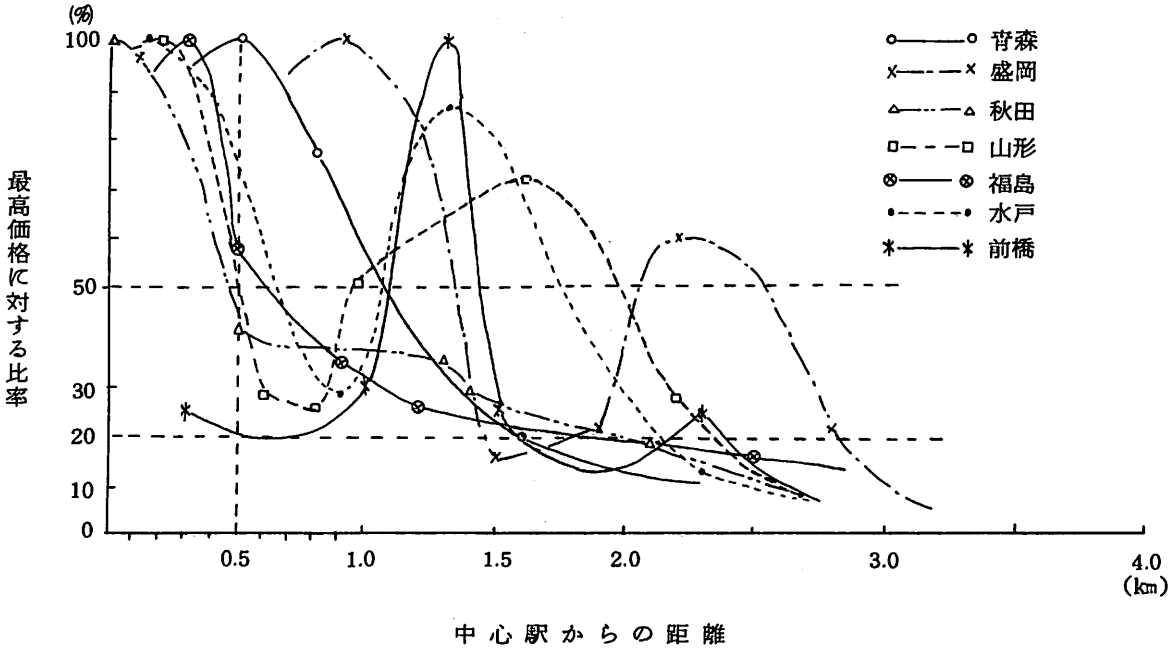


3. 調査都市の商業地構造

商業地価格を設定する際、まず都市の商業地がどのような構造になっているかを把握する必要がある。さらに、商業地構造を様々な観点からとらえることにより商業地価格の表現が可能となる。

ここでは、人口２０万～５０万クラスの２８市についての商業地構造をみることにより、商業地価格の表現の手がかりとする。

図２　人口２０万以上の商業地構造（東日本）



(1)　人口２０万都市の商業地

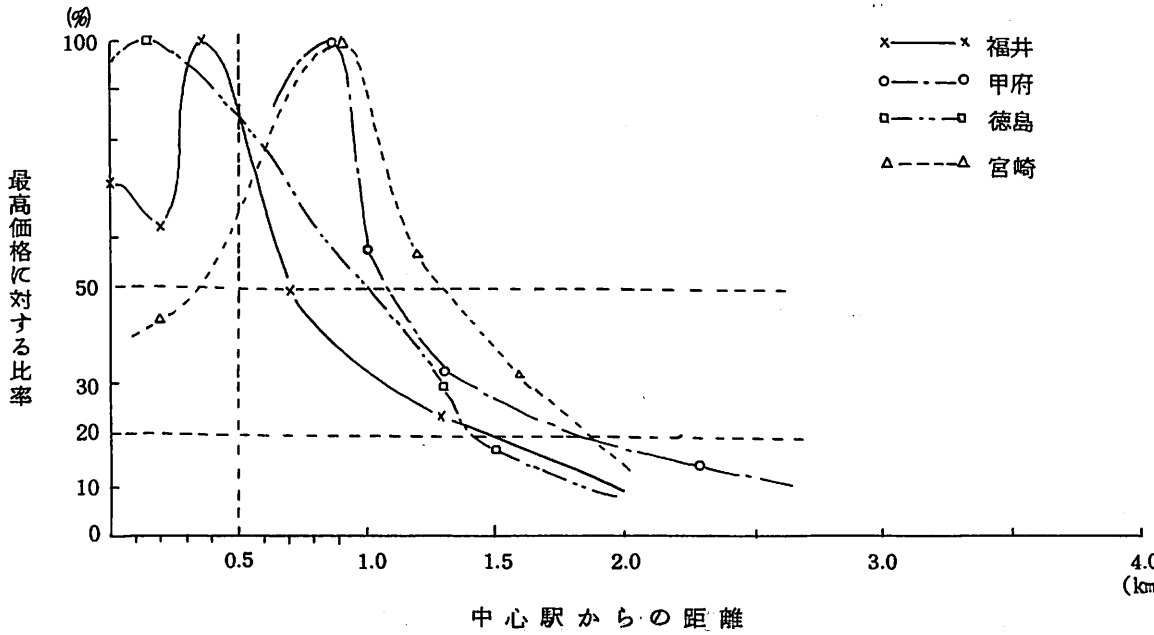
①　東日本の人口２０万都市の商業地

駅前地区に最高価格地があるのは、秋田、山形、福島、水戸の各市である。このうち、山形は駅から1.5㎞離れた旧市街地にも比較的価格水準の高い商業地がみられる。また水戸の場合も同様に1.3㎞付近の旧市街地に

最高価格地に準ずる高価格の商業地がみられる。

一方、青森、盛岡、前橋の各市は、駅から0.5㎞以上離れた旧市街地に最高価格地がみられる。このうち盛岡は、駅から1.3㎞離れた地点に最高価格地が、また2.2㎞離れた地点にもかなり価格水準の高い商業地がみられ、複核型に近い商業地構造をもっている。

図３　人口２０万以上の商業地構造（西日本）



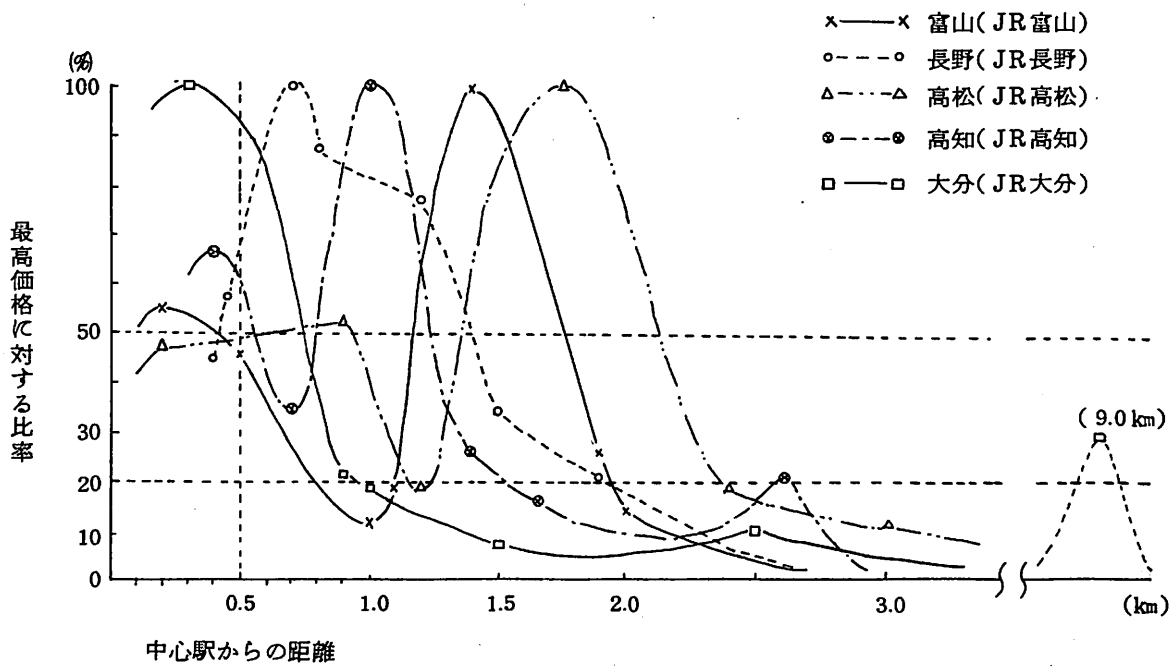
② 西日本の人口２０万都市の商業地

西日本の人口２０万クラスの都市における商業地は、東日本のそれに比べると、商業地の広がりが小さく、中心駅から1.5～2.0㎞付近での商業地価格は、最高価格に対して２０％以下となる（東日本は2.0㎞付近）。

また商業核も単核型の都市が多く、徳島は駅前に、福井、甲府、宮崎の各市は旧市街地に最高価格地がみられる。なお、福井は、駅前にも最高価

格地に準ずる水準の商業地がみられ、複核型の商業地構造を呈している。

図４　人口３０万以上の商業地構造

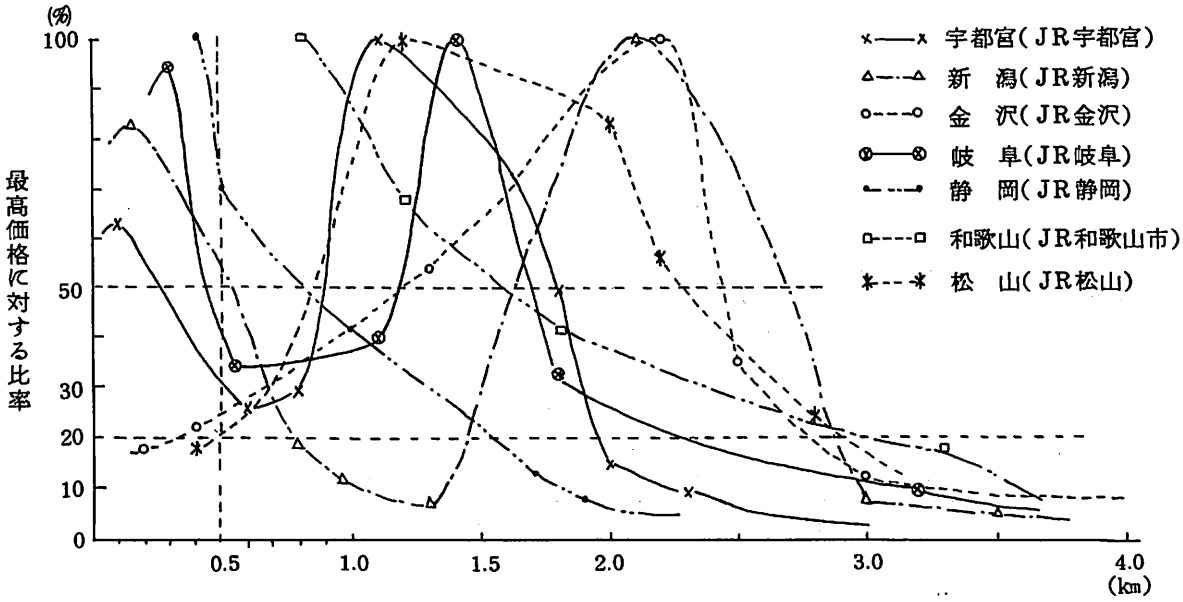


(2)　人口３０万都市の商業地

最高価格地が他の商業地の価格より突出している単核型の商業核をもつ都市は、富山と大分である。富山は旧市街地に、大分は駅前地区にそれぞれ商業核をもつ。

一方、長野、高松、高知の各市は、最高価格地以外にこれに準ずる価格水準の商業地をもっており、高知の場合は、駅前地区と旧市街地にそれぞれ商業核をもっている。また高松は駅前地区に比較的価格水準の高い商業地が面的に広がっていることがうかがえる。長野の場合は、旧市街地（権堂）に価格水準の高い商業地が面的に広がっている。

図５　人口４０万以上の商業地構造



中心駅からの距離

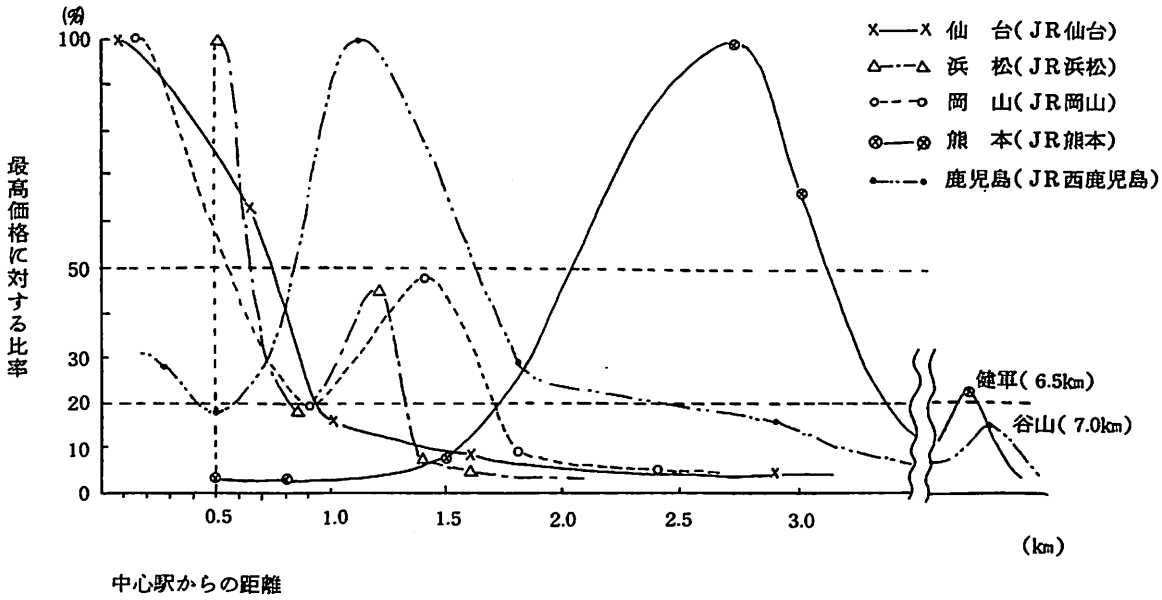
(3)　人口４０万都市の商業地

駅前地区に最高価格地があるのは、静岡、和歌山の各市で、新潟、岐阜の各市も旧市街地の最高価格地に準ずる高い価格水準の商業地がみられる。

また、松山の場合は、駅から1.0㎞程度離れた旧市街地に価格水準の高い商業地が面的に広がっている。

一方、金沢では、駅から２㎞以上離れた旧市街地（香林坊）に商業核がみられる。

図６　人口５０万以上の商業地構造



(4)　人口５０万都市の商業地

駅前地区に最高価格地があり、他の商業地に対して首位性の高い商業核をもつ都市は、仙台、岡山である。また、浜松は駅前からやや離れた0.6km地点に最高価格地があり、さらに1.4km地点の旧市街地にやや価格の高い商業地がある。

一方、熊本の場合は、駅前から2.5km以上離れた旧市街地に最高価格地があり、他の商業地に比べてきわめて首位性が高い商業核となっている。また鹿児島の場合も駅前から1.0km以上離れた地点に最高価格地があり、商業核となっている。

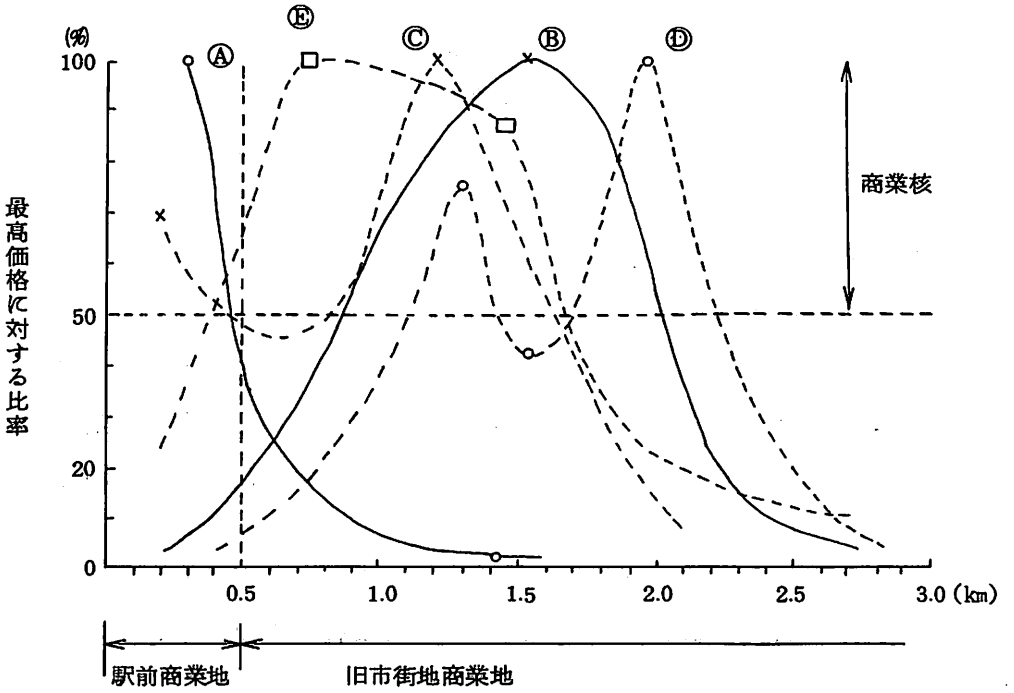
(5) 商業地構造の分類

ここでは、前述した各都市の商業地構造を商業核の配置から、以下のとおりに分類した。

なお、商業核は、最高価格地とそれに対する価格が５０％以上の地点とする。また、商業核の配置については、中心駅からおおむね０.５km以内にある場合を駅前型、０.５km以遠にある場合を旧市街地型に分類した。

- 商業地構造
  - 単核型
    - 駅前商業核 …… Ⓐ ○——○
    - 旧市街地商業核 …… Ⓑ ×——×
  - 複核型
    - 駅　前　旧市街地 …… Ⓒ ×----×
    - 旧市街地　旧市街地 …… Ⓓ ○----○
    - 高原型（商業核が面的広がりをもつ）… Ⓔ □----□

図７　商業地構造のモデル化



この分類に基づき、人口階級別に各都市の商業地構造を、以下のとおり分類した。

表１　人口２０～５０万都市の商業地構造の分類

核 ＼ 人口	単核		複核		
	駅前型	旧市街地型	駅前－旧市街地	旧市街地－旧市街地	高原型
２０万	青森、秋田、福島、徳島	前橋、甲府、宮崎	山形、水戸、福井	盛岡	
３０万	大分	富山	高松、高知		長野
４０万	静岡、和歌山	金沢	宇都宮、新潟、岐阜		松山
５０万	仙台、岡山	浜松、熊本、鹿児島			

これらのことから、調査対象都市は、単純な一点集中型の商業核をもつ都市だけでなく、複核型の都市がかなり存在しているといえる。そのため、最高価格地だけでなく、都市全体の商業地構造に着目した都市間の地価格差の分析が肝要であるといえる。

4. 商業地と商業地価格の設定

(1) 商業地の設定

商業地価格の設定にあたっては、まず都市の商業地を定義する必要がある。しかし、商業地を定義することや、商業地のエリアを厳密に設定することは、各都市の商業地構造のちがいや用途の混在などから、きわめて困難であることが予想される。

本研究では、商業地を以下に示す観点から設定し、そのエリア内における公示価格を商業地価格として採用した（付属資料１参照）。

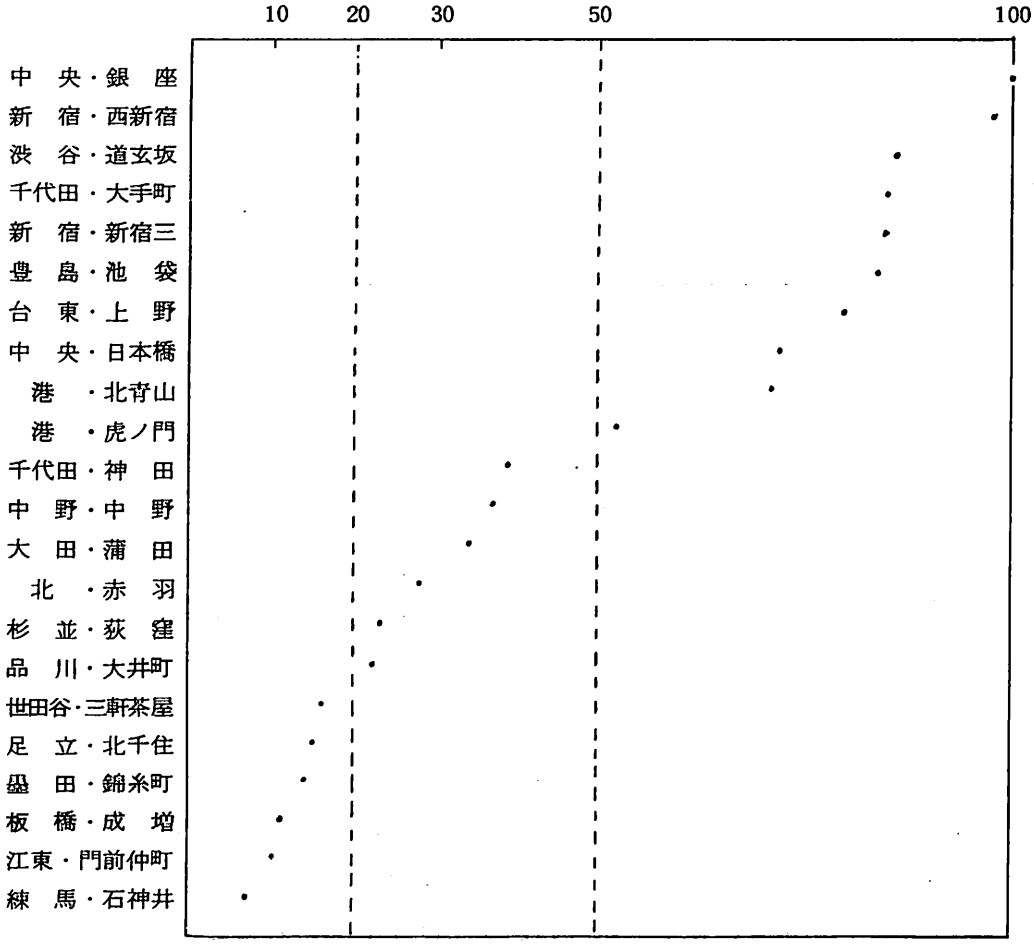
表２　設定された商業地エリア

設定した商業地	公示価格の採用エリア
①　商業地全体	用途地域が商業地域及び近隣商業地域に指定されている地域
②　高度商業地	容積率が６００％以上に指定されている地域
③　一般商業地	容積率が４００％以上に指定されている地域
④　やや階層の高い商業地	最高価格に対する価格が２０％以上のポイントが存在する地域

なお、「④やや階層の高い商業地」については、最高価格に対する価格が２０％以上のポイントが存在する商業地、として便宜上設定した。人口100万以上の大都市の場合、次に示す事例の商業地が最高価格地に対する価格が２０％以上の商業地である。東京２３区の場合、杉並区の荻窪、品川区の大井町が最高価格地の中央区銀座に対して、２０％程度の価格水準をもち、23区の場合、荻窪、大井町より高い価格をもつ商業地をやや階層の高い商業地としてとらえた（図８参照）。

また、最高価格地あるいは商業核の時空間的な移動からみると、横浜の場合、現在の最高価格地は横浜駅西口であるが、昭和３０年代までは伊勢佐木町が横浜最大の商業地であった。昭和６２年の公示価格から横浜駅西口を１００とした場合の伊勢佐木町の価格比は３７である。また、神戸の場合も、同様に現在の最高価格地である三宮を１００とした場合、かつての商業核である元町の価格比は２２である。このように現都心と旧都心の価格は３～５倍程度の格差があり、最高価格地に対する価格が２０％以上の商業地は旧都心レベルの階層を含む商業地であるととらえることができる。

図８　東京２３区における商業地最高価格に対する各商業地価格の比率



つぎに、①～④で設定した商業地における公示価格から次のように商業地価格を表現した。

① 最高価格（設定した商業地における公示価格の最高値）

② 平均価格（設定した各々の商業地における公示価格の平均）

③ 価格総和（設定した各々の商業地における公示価格の総和）

(2) 商業地価格の表現

先に、設定した商業地における諸価格を以下の表に示す。

表3　各都市の商業地価格と順位

	最高価格（千円／㎡）			平均価格（千円／㎡）			価格総和（千円／㎡）			容積率600％価格総和（千円／㎡）		
	都市名	価格	比	都市名	価格	比	都市名	価格	比	都市名	価格	比
1	東京	29,300	100	東京	7,119	100	東京	1,961,895	100	東京	1,535,513	100
2	大阪	18,200	62.1	大阪	3,015	42.4	大阪	713,920	36.4	大阪	210,667	13.7
3	横浜	11,400	38.9	横浜	1,442	20.3	名古屋	105,738	5.4	名古屋	68,230	4.4
4	京都	10,000	34.1	浦和	1,294	18.2	横浜	93,034	4.7	横浜	42,180	2.7
5	名古屋	9,400	32.1	神戸	1,252	17.6	京都	43,885	2.2	京都	25,145	1.6
6	神戸	8,390	28.6	京都	1,219	17.1	福岡	40,104	2.0	神戸	22,282	1.5
7	福岡	8,200	28.0	広島	1,063	14.9	神戸	38,809	2.0	仙台	22,200	1.4
8	札幌	6,580	22.5	名古屋	964	13.5	広島	30,438	1.6	福岡	21,140	1.4
9	広島	5,250	17.9	川崎	958	13.5	札幌	27,805	1.4	札幌	19,331	1.3
10	川崎	4,800	16.4	福岡	872	12.2	仙台	25,416	1.3	広島	16,960	1.1
11	仙台	4,630	15.8	千葉	853	12.0	川崎	22,041	1.1	熊本	8,465	0.6
12	千葉	4,300	14.7	長崎	826	11.6	千葉	15,353	0.8	千葉	7,650	0.5
13	長崎	3,360	11.5	尼崎	748	10.5	北九州	14,881	0.8	静岡	5,460	0.4
14	浦和	3,350	11.4	仙台	732	10.3	熊本	12,066	0.6	長崎	4,869	0.3
15	北九州	2,790	9.5	東大阪	703	9.9	岐阜	10,986	0.6	川崎	4,800	0.3
16	熊本	2,670	9.1	札幌	642	9.0	浦和	10,350	0.5	福井	4,773	0.3
17	静岡	2,580	8.8	静岡	640	9.0	静岡	10,237	0.5	岐阜	4,580	0.3
18	金沢	2,500	8.5	熊本	629	8.8	岡山	10,113	0.5	金沢	4,155	0.3
19	鹿児島	2,300	7.8	高知	628	8.8	松山	8,892	0.5	富山	3,700	0.2
20	岡山	2,250	7.7	福井	626	8.8	金沢	8,704	0.4	宇都宮	3,602	0.2
21	浜松	2,040	7.0	松山	593	8.3	長崎	8,330	0.4	水戸	3,466	0.2
22	新潟	2,020	6.9	那覇	578	8.1	高松	7,972	0.4	岡山	3,420	0.2
23	高松	1,950	6.7	高松	569	8.0	鹿児島	7,788	0.4	浜松	3,199	0.2
24	松山	1,910	6.5	新潟	554	7.8	和歌山	7,631	0.4	和歌山	3,150	0.2
25	岐阜	1,890	6.5	金沢	544	7.6	浜松	7,421	0.4	富山	2,985	0.2
26	徳島	1,880	6.4	堺	527	7.4	高知	6,908	0.4	甲府	2,592	0.2
27	高知	1,860	6.3	鹿児島	519	7.3	宇都宮	6,573	0.3	尼崎	2,439	0.2
28	大分	1,750	6.0	奈良	515	7.2	富山	6,437	0.3	山形	2,325	0.2
29	富山	1,730	5.9	和歌山	509	7.1	福井	6,260	0.3	鹿児島	2,300	0.1
30	福井	1,690	5.8	徳島	498	7.0	東大阪	5,670	0.3	青森	2,277	0.1
31	東大阪	1,690	5.8	宮崎	492	6.9	新潟	5,544	0.3	盛岡	2,221	0.1
32	堺	1,600	5.5	岐阜	489	6.9	堺	5,269	0.3	北九州	2,196	0.1
33	和歌山	1,550	5.3	宇都宮	470	6.6	大津	5,082	0.3	高知	1,935	0.1
34	尼崎	1,520	5.2	水戸	435	6.1	徳島	4,976	0.3	徳島	1,880	0.1
35	宇都宮	1,510	5.2	青森	429	6.0	大分	4,775	0.2	大分	1,750	0.1
36	那覇	1,360	4.6	山形	418	5.9	尼崎	4,488	0.2	松山	1,665	0.1
37	宮崎	1,160	4.0	甲府	391	5.5	那覇	4,046	0.2	宮崎	1,650	0.1
38	奈良	1,090	3.7	盛岡	390	5.5	水戸	3,917	0.2	福島	1,552	0.1
39	甲府	1,080	3.7	浜松	390	5.5	甲府	3,913	0.2	秋田	1,503	0.1
40	秋田	1,070	3.7	富山	379	5.3	秋田	3,757	0.2	大津	1,455	0.1
41	水戸	1,060	3.6	鳥取	361	5.1	福島	3,651	0.2	鳥取	1,395	0.1
42	福島	981	3.3	岡山	337	4.7	奈良	3,602	0.2	前橋	1,267	0.1
43	前橋	971	3.3	長野	319	4.5	長野	3,194	0.2	長野	1,123	0.1
44	青森	918	3.1	大津	318	4.5	盛岡	3,117	0.2	津	434	0.02
45	盛岡	915	3.1	松江	306	4.3	青森	3,005	0.2	浦和	0	—
46	山形	900	3.1	福島	286	4.0	宮崎	2,954	0.2	堺	0	—
47	大津	755	2.6	北九州	281	3.9	山形	2,926	0.1	東大阪	0	—
48	松江	735	2.5	前橋	254	3.6	前橋	2,793	0.1	奈良	0	—
49	鳥取	730	2.5	大分	251	3.5	津	2,498	0.1	松江	0	—
50	長野	602	2.1	秋田	250	3.5	鳥取	2,164	0.1	山口	0	—
51	津	602	2.1	津	250	3.5	松江	1,834	0.1	高知	0	—
52	佐賀	492	1.7	山口	199	2.8	佐賀	1,791	0.1	佐賀	0	—
53	山口	272	0.9	佐賀	145	2.0	山口	398	0.02	那覇	0	—

表3 （つづき）

	容積率400%価格総和(千円/㎡)			容積率600%価格平均(千円/㎡)			容積率400%価格平均(千円/㎡)			対最高価格20%価格総和(千円/㎡)		
	都市名	価格	比	都市名	価格	比	都市名	価格	比	都市名	価格	比
1	東京	1,871,690	100	東京	12,187	100	東京	8,393	100	東京	1,550,540	100
2	大阪	264,676	14.1	大阪	5,016	41.2	大阪	3,114	37.1	大阪	175,600	11.3
3	名古屋	94,977	5.1	川崎	4,800	39.4	名古屋	1,938	23.1	名古屋	63,800	4.1
4	横浜	76,809	4.1	仙台	3,700	30.4	横浜	1,829	21.8	横浜	48,830	3.1
5	福岡	38,021	2.0	福岡	3,523	28.9	京都	1,562	18.6	神戸	21,130	1.4
6	京都	37,495	2.0	横浜	3,515	28.8	仙台	1,422	16.9	広島	20,300	1.3
7	神戸	35,543	1.9	広島	2,827	23.2	神戸	1,422	16.9	福岡	19,000	1.2
8	仙台	29,864	1.6	札幌	2,762	22.7	長崎	1,378	16.4	札幌	17,870	1.2
9	広島	28,544	1.5	千葉	2,550	20.9	堺	1,366	16.3	熊本	17,558	1.1
10	札幌	24,249	1.3	京都	2,515	20.6	広島	1,359	16.2	京都	15,873	1.0
11	川崎	14,012	0.7	名古屋	2,353	19.3	浦和	1,294	15.4	仙台	14,960	1.0
12	千葉	11,579	0.6	鹿児島	2,300	18.9	千葉	1,287	15.3	川崎	12,040	0.8
13	北九州	11,419	0.6	神戸	2,056	16.9	川崎	1,274	15.2	浦和	9,035	0.6
14	浦和	10,350	0.6	徳島	1,880	15.4	高松	1,151	13.7	千葉	8,650	0.6
15	熊本	10,309	0.6	富山	1,850	15.2	新潟	1,132	13.5	岡山	8,487	0.5
16	岐阜	9,421	0.5	静岡	1,820	14.9	東大阪	1,073	12.8	静岡	7,637	0.5
17	岡山	9,199	0.5	大分	1,750	14.4	札幌	1,054	12.6	岐阜	7,251	0.5
18	静岡	8,578	0.5	熊本	1,693	13.9	福岡	1,028	12.2	松山	6,992	0.5
19	金沢	7,901	0.4	長崎	1,623	13.3	静岡	953	11.4	和歌山	6,944	0.4
20	松山	7,809	0.4	金沢	1,385	11.4	和歌山	934	11.1	長崎	6,889	0.4
21	鹿児島	7,041	0.4	福井	1,193	9.8	那覇	867	10.3	高知	5,919	0.4
22	長崎	6,889	0.4	岐阜	1,145	9.4	熊本	859	10.2	金沢	5,810	0.4
23	高知	6,241	0.3	岡山	1,140	9.4	福井	816	9.7	東大阪	5,670	0.4
24	浜松	5,912	0.3	北九州	1,098	9.0	松山	781	9.3	高松	5,375	0.3
25	高松	5,754	0.3	浜松	1,066	8.7	尼崎	779	9.3	福井	5,186	0.3
26	福井	5,714	0.3	和歌山	1,050	8.6	高知	693	8.3	宇都宮	5,180	0.3
27	和歌山	5,612	0.3	富山	995	8.2	金沢	658	7.8	大津	4,899	0.3
28	堺	5,464	0.3	高知	968	7.9	宇都宮	648	7.7	浜松	4,812	0.3
29	宇都宮	5,180	0.3	宇都宮	901	7.4	富山	634	7.6	鹿児島	4,639	0.3
30	富山	5,075	0.3	松山	833	6.8	青森	592	7.1	新潟	4,521	0.3
31	徳島	4,976	0.3	宮崎	828	6.8	浜松	591	7.0	尼崎	4,488	0.3
32	大津	4,617	0.2	尼崎	813	6.7	鹿児島	587	7.0	堺	4,479	0.3
33	新潟	4,527	0.2	福島	776	6.4	奈良	559	6.7	富山	3,928	0.3
34	大分	3,796	0.2	青森	759	6.2	岐阜	523	6.2	甲府	3,616	0.2
35	水戸	3,789	0.2	秋田	752	6.2	山形	515	6.1	奈良	3,602	0.2
36	福島	3,562	0.2	盛岡	740	6.1	徳島	498	5.9	北九州	3,551	0.2
37	那覇	3,467	0.2	甲府	648	5.3	甲府	486	5.8	那覇	3,467	0.2
38	甲府	3,401	0.2	前橋	634	5.2	水戸	474	5.6	水戸	3,466	0.2
39	尼崎	3,352	0.2	山形	581	4.8	盛岡	470	5.6	長野	3,194	0.2
40	東大阪	3,320	0.2	水戸	578	4.7	岡山	418	5.0	徳島	2,914	0.2
41	秋田	3,280	0.2	長野	562	4.6	宮崎	418	5.0	福島	2,883	0.2
42	尼崎	3,117	0.2	大津	482	4.0	秋田	410	4.9	山形	2,815	0.2
43	盛岡	2,821	0.2	鳥取	465	3.8	長野	400	4.8	秋田	2,703	0.2
44	宮崎	2,809	0.2	津	434	3.6	松江	377	4.5	宮崎	2,686	0.2
45	山形	2,575	0.1	浦和	0	—	鳥取	361	4.3	青森	2,567	0.2
46	長野	2,400	0.1	堺	0	—	大津	355	4.2	盛岡	2,567	0.2
47	青森	2,367	0.1	東大阪	0	—	大分	345	4.1	大分	2,518	0.2
48	前橋	2,266	0.1	奈良	0	—	福島	324	3.9	津	2,448	0.2
49	鳥取	2,164	0.1	松江	0	—	前橋	323	3.8	前橋	2,175	0.1
50	津	2,097	0.1	山口	0	—	北九州	308	3.7	鳥取	2,164	0.1
51	松江	1,506	0.1	高知	0	—	津	300	3.6	佐賀	1,708	0.1
52	佐賀	1,374	0.1	佐賀	0	—	佐賀	275	3.3	松江	1,600	0.1
53	山口	398	0.0	那覇	0	—	山口	199	2.4	山口	398	0.0

表3　（つづき）

	対最高価格20%価格平均（千円/㎡）		
	都市名	価格	比
1	東京	14,637	100
2	大阪	9,237	63.1
3	福岡	4,750	32.5
4	横浜	4,439	30.3
5	名古屋	4,253	29.1
6	京都	3,861	26.4
7	札幌	3,574	24.4
8	神戸	3,019	20.6
9	広島	2,538	17.3
10	仙台	2,498	17.0
11	川崎	2,207	15.1
12	千葉	2,163	14.8
13	熊本	1,503	10.3
14	新潟	1,380	9.4
15	長崎	1,378	9.4
16	高松	1,344	9.2
17	静岡	1,273	8.7
18	北九州	1,268	8.7
19	金沢	1,162	7.9
20	浦和	1,056	7.2
21	福井	1,037	7.1
22	岐阜	1,036	7.1
23	松山	999	6.8
24	富山	982	6.7
25	徳島	971	6.6
26	浜松	962	6.6
27	鹿児島	928	6.3
28	那覇	867	5.9
29	大分	839	5.7
30	岡山	838	5.7
31	尼崎	748	5.1
32	高知	740	5.1
33	東大阪	709	4.8
34	宮崎	672	4.6
35	宇都宮	648	4.4
36	青森	642	4.4
37	堺	640	4.4
38	和歌山	607	4.1
39	水戸	578	3.9
40	奈良	515	3.5
41	盛岡	470	3.2
42	山形	469	3.2
43	甲府	452	3.1
44	秋田	416	2.8
45	福島	412	2.8
46	松江	400	2.7
47	前橋	363	2.5
48	鳥取	361	2.5
49	大津	350	2.4
50	長野	319	2.2
51	津	272	1.9
52	山口	199	1.4
53	佐賀	190	1.3

5. 諸価格と価格形成要因との単相関分析

先に設定した商業地における諸価格と以下に示した価格形成要因との単相関分析を行ったが、その結果は次のとおりである、（データの出典は、付属資料4参照）。

(1) 都市データによる分析

まず、調査対象都市53市の諸価格と各市における価格形成要因との単相関分析を行った。

表4　都市データによる単相関分析

番号	採用した要因	最高価格	商業地の平均	商業地の総和	容積600%の平均	容積600%の総和	容積400%の平均	容積400%の総和	対最高価格20%以上の平均	対最高価格20%以上の総和
1	人口（S60）	∘0.948	0.947	0.921	0.901	0.910	•0.954	0.916	0.942	0.906
2	人口密度（S60）	0.687	∘0.699	0.626	0.588	0.551	•0.704	0.558	0.686	0.544
3	DID人口（S60）	0.948	∘0.953	0.928	0.900	0.916	•0.959	0.921	0.947	0.911
4	DID人口密度	•0.762	0.723	0.579	0.608	0.515	0.719	0.522	∘0.729	0.507
5	小売業店舗数	0.958	•0.964	0.953	0.887	0.920	∘0.961	0.924	0.958	0.912
6	小売業年間販売額	0.952	•0.966	0.960	0.899	0.936	∘0.965	0.941	0.957	0.930
7	小売業売場面積	∘0.962	0.945	0.930	0.900	0.903	0.949	0.908	•0.965	0.896
8	卸売業店数	0.934	0.949	•0.960	0.869	0.906	0.942	0.909	∘0.955	0.896
9	卸売業年間販売額	0.892	0.957	•0.986	0.855	0.959	0.949	∘0.960	0.918	0.951
10	用途面積（商業）	∘0.950	0.916	0.915	0.879	0.865	0.913	0.871	•0.958	0.856
11	同（近商＋商業）	•0.931	0.884	0.875	0.874	0.854	0.906	0.860	∘0.930	0.847
12	就業者数（常住地）	0.941	∘0.958	0.942	0.900	0.933	•0.962	0.938	0.939	0.929
13	同　（従業地）	0.932	∘0.972	•0.978	0.892	0.957	0.967	0.960	0.942	0.951
14	他市町村への通勤者	•0.653	0.578	0.460	0.563	0.413	0.586	0.426	∘0.596	0.412
15	金融保険業従業者数	0.908	0.972	•0.990	0.876	0.971	0.961	∘0.973	0.927	0.965
16	情報サービス業従業者数	0.855	0.960	•0.993	0.850	0.992	0.947	•0.993	0.878	0.989
17	事業所総数	0.943	∘0.971	•0.972	0.885	0.942	0.964	0.946	0.952	0.935
18	金融保険業事業所数	0.941	∘0.966	•0.971	0.888	0.940	0.957	0.944	0.955	0.933
19	銀行信託業事業所数	0.914	∘0.972	•0.986	0.881	0.968	0.966	0.970	0.930	0.962
20	情報サービス業事業所数	0.877	0.965	•0.995	0.860	0.981	0.951	∘0.982	0.902	0.976
21	本社数	0.842	0.959	•0.994	0.833	∘0.992	0.941	∘0.992	0.864	0.989
22	支社数	∘0.851	0.728	0.699	0.782	0.662	0.755	0.628	•0.886	0.607
23	営業所数	0.728	0.576	0.524	∘0.732	0.494	0.635	0.500	•0.752	0.483
24	出張所数	0.125	0.000	0.000	•0.282	0.000	0.024	0.000	∘0.139	0.000

•設定した諸価格の中で、価格形成要因と最も高い相関を示した設定価格
∘設定した諸価格の中で、価格形成要因と2番目に高い相関を示した設定価格

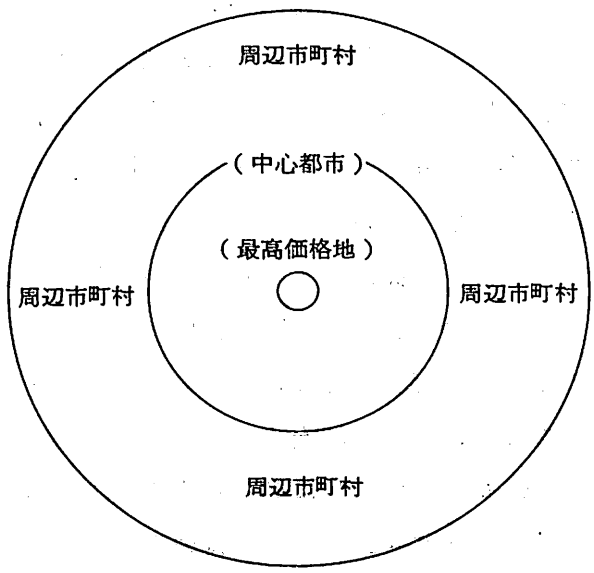
(2) 地価形成圏の設定による分析

① 商業地の価格と地価形成圏

商業地の価格は、政治・経済・文化の中核をなす人口の集中地域としての都市の人口、商業機能、行政機能、工業力等の質的、量的な集積の程度を反映して形成される。そこで、商業地の価格の都市間格差を検討するにあたっては、行政区域単位の区分である中心都市自体のみに止まらず、周辺の町村を含めた分析が適当と考えた。ただ、この都市間格差の説明に最も適した圏域を、どのような基準によって設定すべきかは難しい問題であり、必ずしも理論的な検討によって十分に解決できるものではない。むしろ統計的分析により、商業地の価格の都市間格差を最も良く説明する圏域を求めるという帰納的な接近法も１つの有力な手法であると考え、本調査では、統計的分析手法を活用し、地価形成圏について検討することとした。

図－９　地価形成圏の概念図

（地価形成圏）



② 地価形成圏の設定基準

i) 都市圏の概念

地価形成圏と類似した概念である都市圏について検討し、これを参考として地価形成圏の設定基準を作成することとする。

都市関連の辞典によれば、「都市圏」をそれぞれ次のように解説している。

ア．都市問題用語辞典、鹿島出版会

中心都市によって経済的社会的生活が支配されている地域をいう。その地域内の市民生活は共通の政治的関心では結びついていない場合が多いが、共通の利益によって結びついている。都市圏は一つまたはそれ以上の都市と外周部に広がる、町々（ districts ）または衛星状の自治体（ communities ）から成り立つ。圏域を示す物的制度的な境界はないが、簡単にいえば、中心都市への通勤圏といえよう。

イ．都市問題事典、鹿島研究所出版会

都市は地域の空間関係の統御の中心である。ある特定な都市の力（関係）の及ぶ範囲をその都市の努力圏とか関係圏・依存圏などと呼んでいる。これらは指標のとり方で広狭さまざまで、これらを一まとめにして都市圏と漠然と呼んでいる場合もある。この意味での都市圏は物資の依存関係を中心としてみた経済圏と、住民の日常の行動でみた生活圏とに大別しうる。経済圏は商圏とか市場圏ともいって、内容により小売商圏・卸売商圏・仕入圏・出荷圏などがある。

ウ．現代用語の基礎知識、自由国民社版

１つの都市が、都市としての機能を果たすうえで、密接な関連をもつ周囲のある範囲内の地域をさす。

このように、都市圏の概念は必ずしも明確でない。ただ、定期的に結びついている通勤・通学圏としての側面と、不定期な買物・娯楽行動で日常最も密接に結びついている市場圏としての側面を兼ね備えたものである。通勤圏としての都市圏は就業構造が中心都市に依存しているから、

従属する市町村の就業構造も都市的な性格を帯びている場合が多い。これに対して、市場圏としての都市圏は就業構造に関係がないから、地方都市の都市圏には農村的な市町村がその市場圏に含まれる場合が少なくない。

最近、特に地方において、道路網の整備等によるモータリーゼーションの急激な進行に伴ない、買回り品等を中心とする不定期な買物、誤楽行動としての市場圏としての都市圏が一層拡大しているように思われる。

そこで、地価形成圏の設定にあたっては、単に都市的性格が強い通勤圏としての側面のみならず、市場圏としての側面をも考慮する必要がある。

ii) 中心都市の設定基準

このようなことも勘案し中心都市としては、以下の3条件を満たす都市を選定することとした。

a. 都道府県庁所在都市又は人口50万人以上

b. 昼夜間人口比率が1.0以上

c. 全常住就業人口に占める他の地域へ通勤する人口の割合（流出就業人口比率）が30%未満

aは中心都市の規模に関する基準であり、b、cは中心都市の中心性（吸引力）に関する基準である。一般に中心性の高い都市ほど経済活動の集積は大きく、周辺地域からの通勤者の割合も大きくなり、昼夜間人口比率も高くなるであろう。

iii) 郊外の設定基準

郊外としては、以下の2条件を満たす市町村を選定することとした。

a. 鉱業を除く非1次産業就業人口比率

b. 当該中心都市への流出就業人口比率

aは、周辺市町村の都市的性格（就業構造）に関する基準であり、bは中心都市と周辺市町村との結合に関する基準である。ただし、二つ以上の中心都市に対して流出就業人口比率が、設定した基準以上となる場

合は、その市町村は流出就業人口比率のもっとも高い中心都市の郊外とする。

前述したように、郊外の設定にあたっては市場圏としての側面も考慮することが必要であるが、商圏等に関する既存の資料が乏しく、明確に数値化することが難しいため、郊外の設定基準に含めないこととした。ただし、ｂ当該中心都市への流出就業人口比率（通勤率）が低い市町村は、買回り品等について中心都市の商圏と一致する場合が多い。そこで、今回の調査では通勤率が１０％と低い地域をも考察の対象とすることで、地価形成圏に市場圏としての要素をも反映させることとした。

なお、中心都市その周辺市町村の一覧は付属資料５のとおりである。

③　地価形成圏の分析

ⅰ）地価形成圏のデータの作成

地価形成圏のデータの作成は表５に挙げた要因についてのみ行うこととし、地価形成圏内の市町村の数値を加算する方法で行った。

ⅱ）地価形成圏の分析

ア．全サンプル都市での分析

以下の２つの地価形成圏について、主な要因と商業地の価格との単相関係数を比較したものが表５である。

1)　「ａが０％以上かつｂが１０％以上」の地価形成圏

ａを０％以上としたことは、農村的な市町村をも含むことを意味し、敢えて性格付けすれば市場圏的色彩が強い地価形成圏といえよう。

2)　「ａが７０％以上かつｂが１０％以上」の地価形成圏

ａを７０％以上としたことは、就業構造が都市的性格の市町村のみを含み、農村的な市町村を除くことを意味している。

イ．地価形成圏における諸価格と価格形成要因との単相関分析結果

A……中心都市への流出就業人口比率が１０％以上

B……中心都市への流出就業人口比率が１０％以上かつ鉱業を除く非１次産業就業人口比率が７０％以上

表５　圏域データによる単相関分析

番号	採用した要因	圏域	最高価格	商業地の平均	商業地の総和	容積600％の平均	容積600％の総和	容積400％の平均	容積400％の総和	対最高価格20％以上の平均	対最高価格20％以上の総和
1	人口	A	0.939	∘0.984	•0.990	0.923	0.954	0.931	0.956	0.946	0.947
		B	0.940	∘0.984	•0.989	0.923	0.954	0.932	0.956	0.947	0.946
2	卸売業店数	A	0.951	∘0.972	•0.973	0.918	0.921	0.920	0.924	0.960	0.911
		B	0.952	∘0.972	•0.973	0.918	0.921	0.921	0.924	0.960	0.911
3	卸売業年間販売額	A	0.925	∘0.976	•0.987	0.917	0.956	0.930	0.957	0.937	0.948
		B	0.925	∘0.976	•0.987	0.917	0.956	0.930	0.957	0.937	0.948
4	小売業店数	A	0.867	0.968	0.988	0.897	∘0.995	•0.923	0.996	0.876	0.993
		B	0.870	0.970	0.988	0.901	∘0.996	•0.925	0.996	0.879	0.993
5	小売業年間販売額	A	0.938	∘0.984	•0.989	0.925	0.959	0.933	0.960	0.945	0.951
		B	0.938	∘0.984	•0.989	0.925	0.958	0.934	0.960	0.946	0.951
6	事業所数	A	0.946	∘0.980	•0.984	0.918	0.939	0.927	0.942	0.952	0.930
		B	0.946	∘0.980	•0.984	0.918	0.939	0.927	0.941	0.953	0.930
7	金融保険事務所数	A	0.946	∘0.983	•0.986	0.925	0.945	0.928	0.947	0.954	0.937
		B	0.946	∘0.983	•0.986	0.925	0.945	0.929	0.947	0.954	0.936

• 設定した諸価格の中で価格形成要因と最も高い相関を示した設定価格
∘ 設定した諸価格の中で価格形成要因と２番目に高い相関を示した設定価格

6. 商業地価格と価格形成要因

ここでは、先に分析した諸価格と価格形成要因との単相関分析の結果から、各価格形成要因ごとにどの設定価格と高い相関を示しているかについて述べる。つぎに同質的な都市をとり上げ、実際の商業地価格の比較を行った。

(1) 都市データの場合

① 最高価格と最も高い相関を示している要因は、ＤＩＤ人口密度、用途面積（近隣商業＋商業）である。

② 商業地（近隣商業＋商業）の平均価格と高い相関を示している要因は、人口密度、ＤＩＤ人口、小売業関連、就業者数、事業所関連である。

③ また、商業地の価格総和は、卸売関連、就業者、従業者関連、事業所関連の指標と高い相関関係を示している。

④ 高度商業地の観点から設定した容積率６００％以上の価格については、とくに支社数、営業所数と高い相関関係にある。

⑤ 近隣商業地を除く一般的な商業地の観点から設定した容積率４００％以上の価格については、その平均価格が人口、ＤＩＤ人口、小売業関連、就業者数と高い相関を示している。また、その価格総和は、卸売業年間販売額、情報サービス業関連の指標と高い相関を示している。

⑥ 最高価格に対する価格が２０％のポイントの価格平均は、小売業関連、用途面積（商業地域）、支社数が他の価格よりも高い相関を示している。

(2) 地価形成圏を設定した場合

① Ａ→農村的な性格の周辺地域（市場圏）、Ｂ→都市的な性格の周辺都市ともに各要因間との相関は高く、Ａ、Ｂ間での差はほとんどみられない。また商業地の平均価格あるいは価格総和が他の価格に比べて、全般的に各要因との相関が高い。

なお、諸価格の分析上の問題点と価格形成要因との関係を以下の表にまとめた。

表 6.　設定した諸価格の分析上の問題点及び価格形成要因との関係

	設定した価格	商業地価格としての考え方	分析上の問題点	高い相関を示す価格形成要因
1	最高価格	都市の資力	商業地の１サンプルであるため都市構造を反映しにくい	用途面積（近商＋商業）
2	商業地平均価格	商業地の水準	公示ポイントが商業地域の単位面積当りに均等でない	小売業関連
3	商業地価格総和	都市の資力		卸売業関連 従業者関連 事業所関連
4	容積率６００％地区の平均価格	商度商業地の水準	公示ポイントが地区の単位面積当りに均等でない 容積率６００％の指定を行っていない都市の処遇	
5	容積率６００％地区の価格総和	高度商業地の資力		
6	容積率４００％地区の平均価格	近隣商業地を除く一般商業地の水準	公示ポイントが地区の単位面積当りに均等でない	人口関連 小売業関連
7	容積率４００％地区の価格総和	一般商業地の資力		従業者関連
8	最高価格に対する価格が２０％以上の公示ポイントの平均価格	やや高い階層（旧都心商業地）にある商業地の水準		小売業関連 用途面積（商業）
9	最高価格に対する価格が２０％以上の公示ポイントの価格総和	やや高い階層にある商業地の資力		

このように、採用した価格形式要因は、必ずしもある条件を満たして設定された価格のみと高い相関を示しているわけではない。たとえば、最高価格のみが他の諸価格に比べて、すべての価格形成要因と高い相関は示しておらず、小売業は、むしろ平均価格と高い相関を示している。これは他の価格形成要因についてもある限られた価格のみとは、高い相関を示すわけではなく、各々の価格形成要因は、それぞれちがった設定価格と高い相関を示している。

このことは、商業地価格を高度商業地、商業核、一般商業地などの観点から設定していることから、各価格形成要因（指標）が商業地（都市）構造上、どのような分布、あるいは集積をしているか考えることにより、それに対応した商業地（都市）構造を反映した考え方に立って設定されたそれぞれの価格と相関を示したものではないかと考えられる。つまり、高度商業地に集積する指標は、商業地全域の価格よりも、高度商業地に着目した設定価格（たとえば容積率６００％地区の価格）と、より高い相関を示す傾向があるといったような推論が成立する可能性がある。

(3) 諸価格の都市間格差についての若干の検討

ここでは、先に設定した商業地価格について若干の都市間の比較、検討を行う。なお、比較に際しては、人口２５万クラス、小売業年間販売額 2,800 億円程度の同質的な都市規模をもつ前橋、福井、徳島を選んだ（付属資料２）

表 7. 同質的な都市における諸価格の比較

都市	都市データ	都市の首位性 商業地の構造	3都市間における諸価格の相対的比較	
前橋	①人口 ２７７千人 ②小売業年間販売額 2,787億円 ③情報サービス従業者 ８９８人	++ （高崎と競合） 単核 （旧市街地）	①最高価格 + ②平均価格 + ③価格総和 + ④600%総和 + ⑤ 〃 平均 +	⑥400%総和 + ⑦ 〃 平均 + ⑧ 20%総和 + ⑨ 〃 平均 +
福井	① ２５０千人 ② 2,979億円 ③ ９２２人	++++ 複核 （駅―旧市街地）	① +++ ② +++ ③ +++ ④ +++ ⑤ +++	⑥ +++ ⑦ +++ ⑧ +++ ⑨ +++
徳島	① ２５８千人 ② 2,826億円 ③ ４７０人	++++ 単核 （駅前）	① +++ ② ++ ③ +++ ④ ++ ⑤ +++	⑥ +++ ⑦ ++ ⑧ ++ ⑨ +++

＋ …… 3都市間の中での価格の高さを示す。

その結果、①前橋の諸価格が他2市に比べて相対的に低い。②福井と徳島では、福井の諸価格がやや高い傾向にある。

その理由として、まず①に関しては、前橋の近隣にもう一つの地域核（高崎）があり、競合関係が生じ、前橋の首位性があまり高くない。一方、福井、徳島は、首位性が高い（付属資料3参照）。②の格差に関しては、福井の商業地構造は複核型で、徳島のそれは単核型であり構造にちがいがみられること。さらに情報キービス従業者が福井の場合、徳島のそれよりも2倍近く多く、高い情報管理機能等をもつと考えられる。これらの地域特性・都市機能や商業地構造のちがいが、地価格差の背景となっていると推論される。

このように単に各都市の価格形成要因（この場合人口、小売業年間販売額）が似かよっていても地価格差が生じている。そのため、都市内部の集積、機能に着目した価格形成要因の分析だけでなく、外部との関係（地域における都市の地位、配置パターン）を考えることにより、あるいは商業核に着目した商業地構造のちがいを考えることにより別の観点からも地価格差の説明が可能になると考えられる。

7. 今後の課題

今回の調査では、単相関分析結果においては、全般的に各価格形成要因と諸価格の間には高い相関がみられた。しかし、残差（観測値一理論値）をみると、諸価格間でかなりバラツキがみられる（付属資料６、７）。

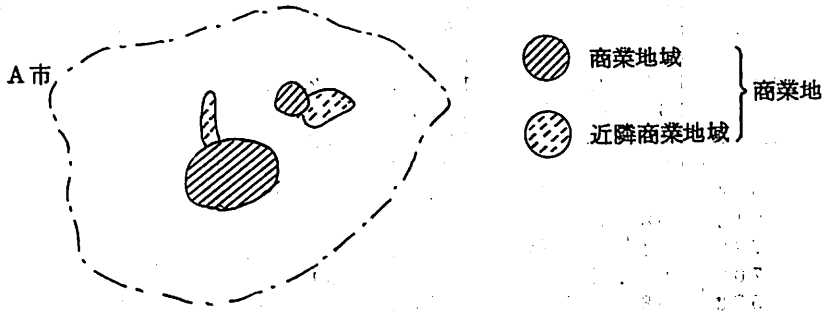
また、商業地構造別に価格形成要因を考察するまでには至らなかった。しかし、商業地構造別（例えば、単核型と複核型）のちがいから、価格形成要因のちがいが生じていることは十分考えられる。

残差分析については、今後、残差の地域間における傾向をみることにより、都市間・地域間の価格形成要因のちがいを考察する手がかりになると考えられる。

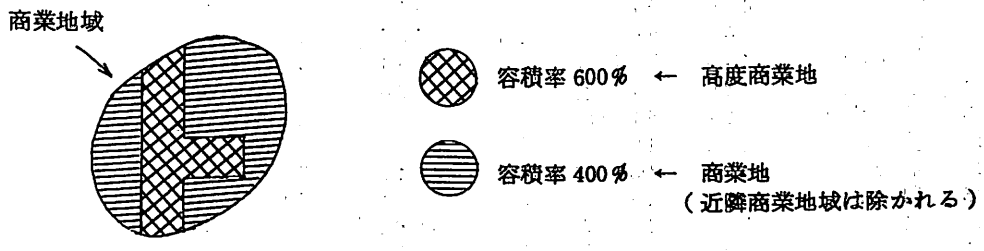
商業地構造別に価格形成要因を考察することについては、今後さらにきめの細かい商業地の類型化、及び都市規模別に価格形成要因と、そのちがいを明らかにし、さらに残差分析結果等から地域間特性の把握を行うことにより、都市規模別、商業地構造別に価格モデル等の設定を試みることにより、地価格差の原因を明らかにすることが可能となると考える。

＜付属資料１＞　商業地の考え方

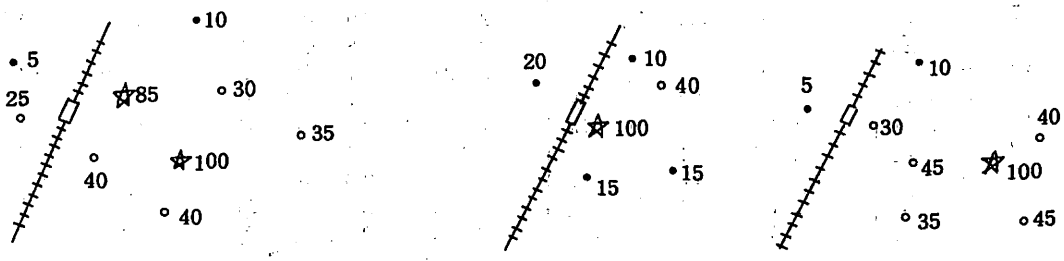
① 用途地域が近隣商業地域及び商業地域



② 商業地域における容積率による設定



③ 最高価格地並びに商業核の商業地構造全体における位置づけ



☆ 商業核

○ ● 公示ポイント（数字は、最高価格を100とした場合の価格指数）

＜付属資料２＞　調査対象都市の規模

	人口（千人：S60）			小売業年間販売額（億円）			情報サービス従業者（人）		
1	東京	8,355	100	東京	103,425	100	東京	132,530	100
2	横浜	2,993	35.8	大阪	39,186	37.9	大阪	33,695	25.4
3	大阪	2,636	31.5	名古屋	25,097	24.3	名古屋	10,808	8.2
4	名古屋	2,116	25.3	横浜	24,219	23.4	横浜	8,241	6.2
5	札幌	1,543	18.5	札幌	15,490	15.0	福岡	5,347	4.0
6	京都	1,479	17.7	京都	15,236	14.7	札幌	5,188	3.9
7	神戸	1,411	16.9	神戸	13,644	13.2	仙台	3,309	2.5
8	福岡	1,160	13.9	福岡	13,378	12.9	京都	2,957	2.2
9	川崎	1,089	13.0	広島	10,535	10.2	広島	2,921	2.2
10	北九州	1,056	12.6	北九州	9,632	9.3	神戸	2,827	2.1
11	広島	1,044	12.5	川崎	7,794	7.5	川崎	2,293	1.7
12	堺	818	9.8	仙台	7,697	7.4	岡山	1,953	1.5
13	千葉	789	9.4	千葉	6,723	6.5	北九州	1,900	1.4
14	仙台	700	8.4	熊本	6,293	6.1	新潟	1,747	1.3
15	岡山	572	6.8	堺	5,805	5.6	静岡	1,488	1.1
16	熊本	556	6.7	岡山	5,730	5.5	長野	1,370	1.0
17	鹿児島	531	6.4	浜松	5,305	5.1	金沢	1,299	1.0
18	東大阪	523	6.3	金沢	4,676	4.5	千葉	1,271	1.0
19	浜松	514	6.2	静岡	4,637	4.5	高松	1,097	0.8
20	尼崎	509	6.1	新潟	4,594	4.4	熊本	1,068	0.8
21	新潟	476	5.7	鹿児島	4,544	4.4	浜松	1,057	0.8
22	静岡	469	5.6	宇都宮	4,436	4.3	鹿児島	1,052	0.8
23	長崎	449	5.4	松山	4,084	3.9	宇都宮	950	0.7
24	金沢	430	5.1	東大阪	4,060	3.9	福井	922	0.7
25	松山	427	5.1	長崎	3,957	3.8	富山	915	0.7
26	岐阜	412	4.9	高松	3,939	3.8	前橋	898	0.7
27	宇都宮	405	4.8	岐阜	3,842	3.7	松山	786	0.6
28	和歌山	401	4.8	尼崎	3,694	3.6	宮崎	784	0.6
29	大分	390	4.7	大分	3,684	3.6	尼崎	783	0.6
30	浦和	377	4.5	和歌山	3,608	3.5	長崎	765	0.6
31	長野	337	4.0	浦和	3,332	3.2	大分	738	0.6
32	奈良	328	3.9	長野	3,285	3.2	水戸	735	0.6
33	高松	327	3.9	高知	3,276	3.2	青森	724	0.5
34	富山	314	3.8	富山	3,206	3.1	盛岡	668	0.5
35	高知	312	3.7	水戸	3,159	3.1	岐阜	600	0.5
36	那覇	304	3.6	青森	2,983	2.9	高知	599	0.5
37	秋田	296	3.5	福井	2,979	2.9	秋田	570	0.4
38	青森	294	3.5	秋田	2,923	2.8	福島	559	0.4
39	宮崎	279	3.3	徳島	2,826	2.7	大津	540	0.4
40	前橋	277	3.3	前橋	2,787	2.7	和歌山	478	0.4
41	福島	271	3.2	盛岡	2,646	2.6	山形	473	0.4
42	徳島	258	3.1	甲府	2,623	2.5	徳島	470	0.4
43	福井	250	3.0	宮崎	2,621	2.5	甲府	460	0.3
44	山形	245	2.9	福島	2,422	2.3	那覇	437	0.3
45	盛岡	235	2.8	山形	2,413	2.3	佐賀	411	0.3
46	大津	235	2.8	那覇	2,390	2.3	堺	375	0.3
47	水戸	229	2.7	奈良	2,345	2.3	鳥取	369	0.3
48	甲府	202	2.4	大津	1,994	1.9	津	343	0.3
49	佐賀	168	2.0	佐賀	1,828	1.8	松江	321	0.2
50	津	151	1.8	津	1,775	1.7	東大阪	271	0.2
51	松江	140	1.7	松江	1,462	1.4	奈良	264	0.2
52	鳥取	137	1.6	鳥取	1,448	1.4	山口	221	0.2
53	山口	124	1.5	山口	1,111	1.1	浦和	65	0.0

＜付属資料３＞　各都道府県の人口首位都市と次位都市

（昭和６０年国勢調査）

首位都市（千人）		2　位　都　市		3　位　都　市	
○札　幌	1,543	旭　川	364（23.6）	函　館	319（20.1）
○青　森	294	八　戸	241（82.0）	弘　前	176（59.9）
○盛　岡	235	花　巻	69（29.4）	宮　古	62（26.4）
○仙　台	700	泉	124（17.7）	石　巻	123（17.6）
○秋　田	296	大　館	71（24.0）	能　代	59（19.9）
○山　形	245	酒　田	101（41.2）	鶴　岡	100（40.8）
いわき	350	郡　山	302（86.3）	福　島	271（77.4）
○水　戸	229	日　立	206（90.0）	土　浦	120（52.4）
○宇都宮	405	足　利	168（41.5）	小　山	134（33.1）
○前　橋	277	高　崎	232（83.8）	太　田	134（48.4）
川　口	403	○浦　和	377（93.6）	大　宮	373（92.6）
○千　葉	789	船　橋	507（64.3）	松　戸	427（54.1）
○東京23区	8,355	八王子	427（ 5.1）	町　田	321（ 3.8）
○横　浜	2,993	川　崎	1,089（36.4）	相模原	483（16.1）
○新　潟	476	長　岡	184（38.7）	三　条	86（18.0）
○富　山	314	高　岡	176（56.0）	氷　見	62（19.7）
○金　沢	430	小　松	106（24.7）	加　賀	69（16.0）
○福　井	250	武　生	69（27.6）	敦　賀	66（26.4）
○甲　府	202	富士吉田	54（26.7）	大　月	35（17.3）
○長　野	337	松　本	197（58.4）	上　田	116（33.4）
○岐　阜	412	大　垣	145（35.2）	各務原	124（30.0）
浜　松	514	○静　岡	468（91.0）	清　水	242（47.0）
○名古屋	2,116	豊　橋	322（15.2）	一　宮	257（12.1）
四日市	263	鈴　鹿	164（62.4）	○津	151（57.4）
○大　津	234	彦　根	94（40.0）	草　津	88（37.6）
○京　都	1,479	宇　治	165（11.1）	舞　鶴	99（ 6.7）
○大　阪	2,636	堺	818（31.0）	東大阪	523（19.8）
○神　戸	1,411	尼　崎	509（36.1）	姫　路	453（32.1）
○奈　良	328	橿　原	112（34.1）	生　駒	86（26.2）
○和歌山	401	田　辺	71（17.7）	海　南	51（12.7）
○鳥　取	137	米　子	132（96.4）	倉　吉	52（38.0）
○松　江	140	出　雲	81（57.9）	益　田	54（38.9）
○岡　山	573	倉　敷	414（72.3）	津　山	87（15.2）
○広　島	1,044	福　山	360（34.5）	呉	226（21.6）
下　関	269	宇　部	175（65.1）	○山　口	124（46.0）
○徳　島	257	鳴　門	64（24.9）	阿　南	60（23.3）
○高　松	327	丸　亀	74（22.6）	坂　出	66（20.2）
○松　山	427	新居浜	132（30.9）	今　治	125（29.3）
○高　知	312	南　国	48（15.4）	中　村	36（11.5）
○福　岡	1,160	北九州	1,056（91.0）	久留米	223（19.2）
○佐　賀	168	唐　津	79（47.0）	伊万里	62（36.9）
○長　崎	449	佐世保	251（55.9）	諫　早	88（19.6）
○熊　本	556	八　代	109（19.6）	荒　尾	63（11.3）
○大　分	390	別　府	135（34.6）	中　津	66（16.9）
○宮　崎	279	延　岡	136（48.7）	都　城	132（47.3）
○鹿児島	531	鹿　屋	76（14.3）	川　内	71（13.4）
○那　覇	304	沖　縄	101（33.2）	浦　添	82（27.0）

○……都道府県庁所在都市
（　）……首位都市に対する人口比

＜付属資料４＞　採用した価格形成要因の出典

番号	採用した要因	都市データ	圏域データ	出典
1	人口（S60）	○	○	総務庁「国勢調査」昭和６０年
2	人口密度（S60）	○		
3	DID人口（S60）	○		
4	DID人口密度	○		
5	小売業店舗数	○	○	通産省「商業統計表」昭和６０年
6	小売業年間販売額	○	○	
7	小売業売場面積	○		
8	卸売業店数	○	○	
9	卸売業年間販売額	○	○	
10	用途面積（商業）	○		建設省「都市計画年報」昭和６１年
11	同（近商＋商業）	○		
12	就業者数（常住地）	○		総務庁「国勢調査」昭和５５年
13	同（従業地）	○		
14	他市町村への通勤者	○		
15	金融保険業従業者数	○		総務庁「事業所統計調査報告」昭和５６年
16	情報サービス業従業者数	○		
17	事業所総数	○	○	
18	金融保険業事業所数	○	○	
19	銀行信託業事業所数	○		
20	情報サービス業事業所数	○		
21	本社数	○		日本経済新聞社「会社年鑑」昭和６０年
22	支社数	○		
23	営業所数	○		
24	出張所数	○		

＜付属資料５＞　中心都市と近郊市町村（地価形成圏）

中心都市	流出就業人口比率が１０％以上					流出就業人口比率が１０％以上で鉱業を除く非１次産業就業人口比率が７０％以上				
札幌	小樽	江別	広島	石狩	当別	小樽	江別	広島	石狩	
青森	平内	蟹田	蓬田	浪岡						
盛岡	雫石 矢巾	岩手 都南	滝沢	玉山	紫波	滝沢	都南			
仙台	塩竈 大河原 秋保 大和 小牛田	名取 柴田 松島 大郷 南郷	多賀城 川崎 七ケ浜 富谷 鳴瀬	泉 亘理 宮城 大衡	岩沼 山元 利府 鹿島台	塩竈 大河原 松島 富谷	名取 柴田 七ケ浜 鹿島台	多賀城 亘理 宮城 小牛田	泉 山元 利府 鳴瀬	岩沼 秋保 大和
秋田	五城目 井川	昭和 河辺	八郎潟 雄和	飯田川 岩城	天王 協和	五城目 井川	昭和 岩城	八郎潟	飯田川	天王
山形	寒河江	上山	天童	山辺	山中	寒河江	上山	天童	山辺	山中
福島	桑折 飯野	伊達 安達	国見	保原	霊山	桑折	伊達	保原	飯野	
水戸	那珂湊 常北 瓜連	勝田 桂 大宮	常澄 大洗	茨城 友部	内原 那珂	那珂湊 瓜連	勝田	内原	大洗	友部
宇都宮	上河内 石橋	河内 氏家	市貝 高根沢	芳賀 南那須	壬生	河内	石橋			
前橋	北橋 群馬	富士見 榛東	大胡 吉岡	宮城	粕川	大胡	群馬	榛東	吉岡	

中心都市	流出就業人口比率が10%以上					流出就業人口比率が10%以上で鉱業を除く 非1次産業就業人口比率が70%以上				
東京	八王子 昭島 日野 保谷 東久留米	立川 調布 東村山 福生 武蔵村山	武蔵野 町田 国分寺 狛江 多摩	三鷹 小金井 国立 東大和 稲城	府中 小平 田無 清瀬	八王子 昭島 日野 保谷 東久留米	立川 調布 東村山 福生 武蔵村山	武蔵野 町田 国分寺 狛江 多摩	三鷹 小金井 国立 東大和 稲城	府中 小平 田無 清瀬
	古河 伊奈	竜ケ崎 守谷	取手 藤代	牛久 利根	茎崎	古河 伊奈	竜ケ崎 守谷	取手 藤代	牛久 利根	茎崎
（栃木）	野木					野木				
（埼玉）	川越 岩槻 与野 入間 新座 富士見 伊奈 鶴ケ島 白岡 松伏	川口 春日部 草加 鳩ケ谷 桶川 上福岡 吹上 日高 栗橋 吉川	浦和 狭山 越谷 朝霞 久喜 三郷 大井 鳩山 鶴宮 庄和	大宮 鴻巣 蕨 志木 北本 蓮田 三芳 大利根 幸手	所沢 上尾 戸田 和光 八潮 坂戸 毛山 呂代 宮戸 杉	川越 岩槻 与野 入間 新座 富士見 伊奈 鶴ケ島 白岡 松伏	川口 春日部 草加 鳩ケ谷 桶川 上福岡 吹上 日高 栗橋 吉川	浦和 狭山 越谷 朝霞 久喜 三郷 大井 鳩山 鶴宮 庄和	大宮 鴻巣 蕨 志木 北本 蓮田 三芳 大利根 幸手	所沢 上尾 戸田 和光 八潮 坂戸 毛山 呂代 宮戸 杉
（千葉）	千葉 佐倉 我孫子 酒々井	市川 習志野 鎌ケ谷 白井	船橋 柏 浦安	松戸 流山 沼南	野田 八千代 四街道	千葉 佐倉 我孫子 酒々井	市川 習志野 鎌ケ谷 白井	船橋 柏 浦安	松戸 流山 沼南	野田 八千代 四街道
（神奈川）	横浜 逗子 葉山	川崎 相模原 大磯	鎌倉 大和 二宮	藤沢 海老名	茅ケ崎 座間	横浜 逗子 葉山	川崎 相模原 大磯	鎌倉 大和 二宮	藤沢 海老名	茅ケ崎 座間
新潟	新津 紫雲寺 西川	豊栄 小須戸 黒崎	京ケ瀬 横越 味方	水原 亀田	聖籠 巻	新津 亀田	豊栄 巻	水原 西川	紫雲寺 黒崎	小須戸

中心都市	流出就業人口比率が10％以上					流出就業人口比率が10％以上で鉱業を除く 非1次産業就業人口比率が70％以上				
富山	滑川 立山 小杉	大沢野 八尾 下村	大山 婦中	舟橋 山田	上市 細入	滑川 立山 小杉	大沢野 八尾 下村	大山 婦中	舟橋 山田	上市 細入
金沢	前任 野々市 七塚	辰口 河内 宇ノ気	川北 鳥越 内灘	美川 津幡 志雄	鶴来 高松 押水	松任 野々市 七塚	辰口 河内 宇ノ気	川北 鳥越 内灘	美川 津幡 志雄	鶴来 高松 押水
福井	鯖江 三国 坂井	美山 芦原 朝日	松岡 金津 越廼	永平寺 丸岡 清水	上志比 春江	鯖江 三国 坂井	美山 芦原 朝日	松岡 金津 越廼	永平寺 丸岡 清水	上志比 春江
甲府	山梨 八代 市川大門 玉穂 芦安	韮崎 境川 六郷 昭和 若草	春日居 中道 増穂 田富 櫛形	石和 豊富 竜王 八田 甲西	御坂 三珠 敷島 白根 双葉	山梨 増穂 田富 甲西	韮崎 竜王 八田	石和 敷島 芦安	市川大門 玉穂 若草	六郷 昭和 櫛形
長野	須坂 高山 三水 豊田	中野 信州新 戸隠	更埴 豊野 鬼無里	戸倉 信濃 小川	小布施 牟礼 中条	須坂	更埴	戸倉	信濃	
岐阜	各務原 谷汲 巣南 美山	岐南 大野 真正 武芸川	笠松 北方 糸貫	柳津 本巣 高富	墨俣 穂積 伊自良	各務原 谷汲 巣南 美山	岐南 大野 真正 武芸川	笠松 北方 糸貫	柳津 本巣 高富	墨俣 穂積 伊自良
静岡	清水	焼津	藤枝	岡部		清水	焼津	藤枝		
浜松	磐田 豊岡 細江	天竜 可美 引佐	浜北 舞阪	竜洋 新居	豊田 雄踏	磐田 豊岡 細江	天竜 可美	浜北 舞阪	竜洋 新居	豊田 雄踏

中心都市	流出就業人口比率が10％以上					流出就業人口比率が10％以上で鉱業を除く 非1次産業就業人口比率が70％以上				
名古屋	宮 一南 江多 知郷 東勝 師口 大宝 七山 十四機 佐見 （岐阜） 多治 桑名 （三重） 朝日	戸 瀬牧 小立 知進 日春 西桑 扶和 美島 飛比 阿久 澄 美 度 多	井 日沢 旭 張手 春日 稲川 尾寺 長久富 曽浦 春目 木甚 弥 東 児 可 島 長	島 津海 東倉 岩島 西枇杷 洲 清江 祖父 治 大屋 佐好 三 岬 木曽	山 犬府 大明 豊山 豊川 新和 平江 蟹田 立 員 東	宮 一南 江多 知郷 東勝 師口 大宝 七山 十四比 阿久 見 多治 名 桑	戸 瀬牧 小立 知進 日春 西桑 扶和 美島 飛浦 東 澄 美 島 長	井 日沢 旭 張手 日川 寺 春富 稲 尾 長久 曽 春目 木 甚 弥 東 好 三 児 可 員 東	島 津 東海 岩倉 西枇杷島 清洲 祖父江 大治 佐屋 朝日	山 犬府 大明 豊山 豊川 新和 平江 蟹田 佐織
津	居 久洲 香良	芸 河志 一	澄 芸山 白	里 美野 嬉	澄 安雲 三	尾 久洲 香良	芸 河志 一	澄 芸山 白	里 美野 嬉	澄 安雲 三
京都	治 宇崎 大山 京北 （滋賀） 大津	岡 亀山 久御 園部 草津	隔 城辺 田木 八洲 野	日 向手 井波 丹賀 志	京 長岡 宇治田原 日吉	治 宇崎 大山 京北 大津	岡 亀御 久山 園部 草津	陽 城辺 田木 八洲 野	日 向手 井波 丹賀 志	京 長岡 宇治田原 日吉
大阪	堺 泉大津 茨木 河内長野 柏原 藤井寺 島本 阪南 美原	田 岸和 高槻 八尾 松原 羽曳野 東大阪 豊能 太子	中 豊塚 貝野 泉佐 大東 門真 泉南 忠岡 河南	田 池口 守林 富泉 田津 和堺 摂曽 四条 熊取 千早赤阪	田 吹方 枚川 寝屋面 笘石 高野 交 岬 狭山	堺 泉大津 茨木 河内長野 柏原 藤井寺 島本 阪南 美原	田 岸和 高槻 八尾 松原 羽曳野 東大阪 豊能 太子	中 豊塚 貝野 泉佐 大東 門真 泉南 忠岡 河南	田 池口 守林 富泉 田津 和堺 摂曽 四条 熊取 千早赤阪	田 吹方 枚川 寝屋面 笘石 高野 交 岬 狭山

中心都市	流出就業人口比率が10％以上					流出就業人口比率が10％以上で鉱業を除く 非1次産業就業人口比率が70％以上				
大阪										
（三重）	名張									
（京都）	八幡	木津	精華			八幡	木津	精華		
（兵庫）	尼崎 川西	西宮 猪名川	芦屋	伊丹	宝塚	尼崎 川西	西宮 猪名川	芦屋	伊丹	宝塚
（奈良）	奈良 御所 安堵 当麻 河合	大和高田 生駒 川西 香芝	大和郡山 平群 田原本 上牧	橿原 三郷 榛原 王寺	桜井 斑鳩 新庄 広陵	奈良 御所 安堵 当麻 河合	大和高田 生駒 川西 香芝	大和郡山 平群 田原本 上牧	橿原 三郷 榛原 王寺	桜井 斑鳩 新庄 広陵
（和歌山）	橋本					橋本				
神戸	明石 淡路	加古川	三木	稲美	播磨	明石 淡路	加古川	三木	稲美	播磨
和歌山	海南 那賀	下津 桃山	野上 貴志川	打田 岩出	粉河	海南	野上	貴志川	岩出	
鳥取	国府 河原 気高	岩美 八東 鹿野	福部 若桜 宮谷	郡家 用瀬	船岡 智頭	国府 智頭	岩美 気高	船岡 鹿野	若桜 宮谷	用瀬
松江	平田 八雲	鹿児 玉湯	島根 宍道	美保関 大東	東出雲 加茂	平田 玉湯	鹿児 宍道	島根 加茂	美保関	東出雲
岡山	総社 赤坂 牛窓 山手	御津 熊山 邑久 渚音	建部 吉永 長船 久米南	瀬戸 佐伯 灘崎	山陽 和気 早島	総社 赤坂 牛窓 山手	御津 熊山 邑久 渚音	建部 吉永 長船	瀬戸 佐伯 灘崎	山陽 和気 早島

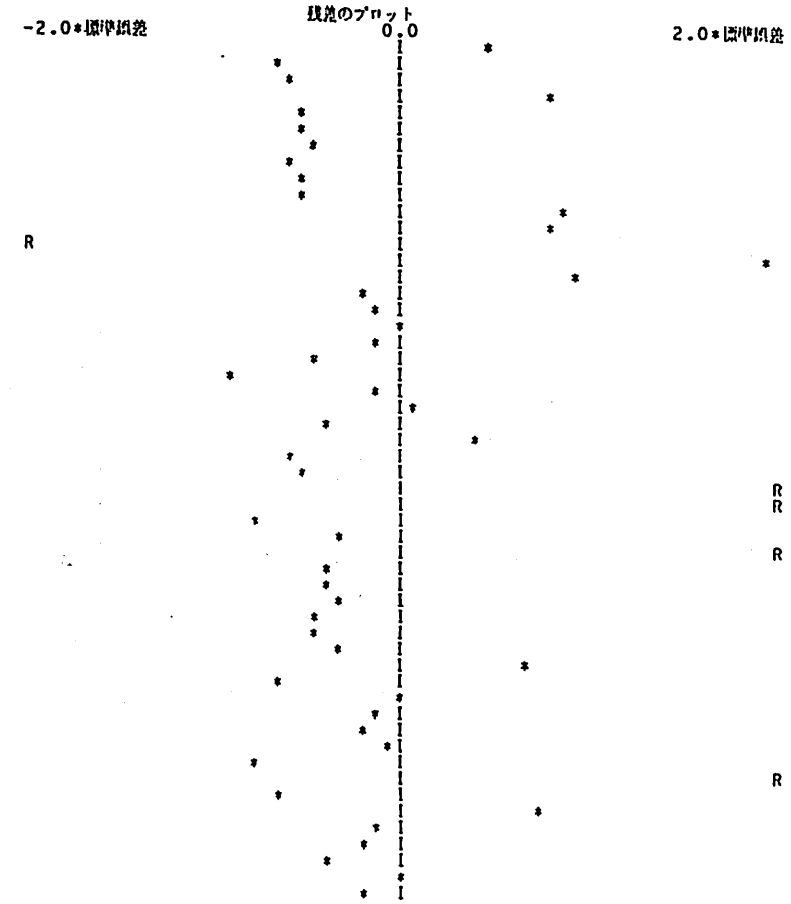
中心都市	流出就業人口比率が10%以上					流出就業人口比率が10%以上で鉱業を除く 非1次産業就業人口比率が70%以上				
広島	東広島 江田島 宮島 豊平	府中 五日市 能美 八千代	海田 廿日市 沖美 向原	熊野 大野 大柿	坂 佐伯 加計	東広島 江田島 宮島	府中 五日市 加計	海田 廿日市 八千代	熊野 大野 向原	坂 佐伯
徳島	小松島 羽ノ浦 上板	勝浦 松茂 吉野	佐那河内 北島 鴨島	石井 藍住 川島	神山 板野 山川	小松島 藍住 川島	石井 板野 山川	羽ノ浦 上板	松茂 吉野	北島 鴨島
高松	坂出 長尾 香川 綾歌	津田 三木 香南	大川 牟礼 綾上	志度 庵治 綾南	寒川 塩江 国分寺	坂出 長尾 香南	津田 三木 綾上	大川 牟礼 綾南	志度 庵治 国分寺	寒川 香川 綾歌
松山	伊予 砥部	北条 双海	重信	川内	松前	伊予	北条	重信	松前	砥部
高知	南国 野市 伊野	土佐 夜須 春野	赤岡 吉川 佐川	香我美 鏡 日高	土佐山田 土佐山	南国 日高	赤岡	土佐山田	伊野	佐川
北九州	直方 水巻 苅田	行橋 岡恒 勝山	中間 遠賀 豊津	宗像 鞍手 椎田	芦屋 香春 築城	直方 水巻 苅田	行橋 岡恒 勝山	中間 遠賀 豊津	宗像 鞍手 椎田	芦屋 香春
福岡 (佐賀)	小郡 那珂川 新宮 津屋崎 志摩 鳥栖	筑紫野 宇美 古賀 三輪 基山	春日 篠栗 久山 夜須	大野城 志免 粕屋 前原	大宰府 須恵 福間 二丈	小郡 那珂川 新宮 津屋崎 鳥栖	筑紫野 宇美 古賀 三輪 基山	春日 篠栗 久山 夜須	大野城 志免 粕屋 前原	大宰府 須恵 福間 二丈

中心都市	流出就業人口比率が10%以上					流出就業人口比率が10%以上で鉱業を除く非1次産業就業人口比率が70%以上				
佐賀	諸富 神崎 芦刈	川副 千代田 江北	東与賀 小城	久保田 三日月	大和 牛津	諸富 小城	久保田 牛津	大和 江北	神崎	千代田
長崎	香焼 長与	伊王島 時津	野母崎 琴海	三和 飯盛	多良見	香焼 長与	伊王島 時津	野母崎	三和	多良見
熊本	宇土 不知火 植木 西合志 甲佐	北部 城南 大津 西原	河内 富合 菊陽 御船	飽田 松橋 合志 嘉島	天明 玉東 泗水 益城	宇土 菊陽	北部 合志	富合 西合志	松橋 嘉島	大津 益城
大分	別府 佐賀関	日出 野津	野津原 三重	挾間 犬飼	庄内	別府	日出	挾間	佐賀関	三重
宮崎	清武 綾	田野	佐土原	高岡	国富	清武	佐土原			
鹿児島	吉田 松元 姶良	桜島 郡山 蒲生	喜入 日吉	東市来 吹上	伊集院 加治木	吉田 加治木	桜島 姶良	東市来	伊集院	松元
沖縄	宜野湾 豊見城 佐敷	浦添 東風平 与那原	糸満 具志頭 大里	中城 玉城 南風原	西原 知念	宜野湾 豊見城 与那原	浦添 東風平 大里	糸満 玉城 南風原	中城 知念	西原 佐敷

(説明変数：最高価格　　)

推定と残差

ケース識別番号	観測値	推定値	残差
100001	6580.	5804.9	775.1
100002	918.	1898.3	-980.3
100003	915.	1793.1	-878.1
100004	4630.	3370.7	1259.3
100005	1070.	1879.6	-809.6
100006	900.	1720.3	-820.3
100007	981.	1723.1	-742.1
100008	1060.	1953.3	-893.3
100009	1510.	2352.2	-842.2
100010	971.	1837.1	-866.1
100011	3350.	2007.3	1342.7
100012	4300.	3066.5	1233.5
100013	29300.	33271.5	-3971.5
100014	11400.	8531.4	2868.6
100015	4800.	3401.0	1399.0
100016	2020.	2401.5	-381.5
100017	1730.	1968.0	-238.0
100018	2500.	2427.1	72.9
100019	1670.	1897.1	-207.1
100020	1080.	1785.9	-705.9
100021	602.	1992.6	-1390.6
100022	1890.	2166.6	-276.6
100023	2580.	2414.9	165.1
100024	2040.	2623.6	-583.6
100025	9400.	8805.6	594.4
100026	602.	1521.0	-919.0
100027	755.	1589.4	-834.4
100028	10000.	5725.6	4274.4
100029	18200.	13206.4	4993.6
100030	1600.	2779.8	-1179.8
100031	1690.	2234.7	-544.7
100032	8390.	5228.3	3161.7
100033	1520.	2120.4	-600.4
100034	1090.	1699.0	-609.0
100035	1550.	2093.5	-543.5
100036	730.	1418.9	-688.9
100037	735.	1423.2	-688.2
100038	2250.	2756.3	-506.3
100039	5250.	4257.2	992.8
100040	272.	1313.6	-1041.6
100041	1880.	1849.3	30.7
100042	1950.	2196.9	-246.9
100043	1910.	2242.2	-332.2
100044	1860.	1989.8	-129.8
100045	2790.	3975.1	-1185.1
100046	8200.	5145.2	3054.8
100047	492.	1537.6	-1045.6
100048	3360.	2202.5	1157.5
100049	2670.	2932.2	-262.2
100050	1750.	2117.3	-367.3
100051	1160.	1785.2	-625.2
100052	2300.	2385.9	-85.9
100053	1360.	1713.1	-353.1



'R'は、グラフの範囲外を示す。

付属資料６

（小売業年間販売額を独立変数にした場合の諸価格における残差）

(従属変数：平均価格　　)

推定と残差

ケース識別番号	観測値	推定値	残差	残差のプロット -2.0*標準誤差 0.0 2.0*標準誤差
100001	642.	1222.6	-580.6	R
100002	429.	419.2	9.8	
100003	390.	397.5	-7.5	
100004	732.	722.0	10.0	
100005	250.	415.3	-165.3	
100006	418.	382.6	35.4	
100007	286.	383.2	-97.2	
100008	435.	430.5	4.5	
100009	470.	512.5	-42.5	
100010	254.	406.6	-152.6	
100011	1294.	441.6	852.4	R
100012	853.	659.4	193.6	
100013	7119.	6871.2	247.8	
100014	1442.	1783.3	-341.3	
100015	958.	728.2	229.8	
100016	554.	522.7	31.3	
100017	379.	433.5	-54.5	
100018	544.	527.9	16.1	
100019	626.	418.9	207.1	
100020	391.	396.1	-5.1	
100021	319.	438.6	-119.6	
100022	489.	474.4	14.6	
100023	640.	525.4	114.6	
100024	390.	568.3	-178.3	
100025	964.	1839.7	-875.7	R
100026	250.	341.6	-91.6	
100027	318.	355.7	-37.7	
100028	1219.	1206.3	12.7	
100029	3015.	2744.7	270.3	
100030	527.	600.5	-73.5	
100031	708.	488.4	219.6	
100032	1252.	1104.0	148.0	
100033	748.	464.9	283.1	
100034	515.	378.2	136.8	
100035	509.	459.3	49.7	
100036	361.	320.6	40.4	
100037	306.	321.5	-15.5	
100038	337.	595.6	-258.6	
100039	1063.	904.3	158.7	
100040	199.	298.9	-99.9	
100041	498.	409.1	88.9	
100042	569.	480.6	88.4	
100043	593.	489.9	103.1	
100044	628.	438.0	190.0	
100045	281.	846.3	-565.3	R
100046	872.	1086.9	-214.9	
100047	145.	345.0	-200.0	
100048	826.	481.8	344.2	
100049	629.	631.8	-2.8	
100050	251.	464.2	-213.2	
100051	492.	395.9	96.1	
100052	519.	519.5	-0.5	
100053	578.	381.1	196.9	

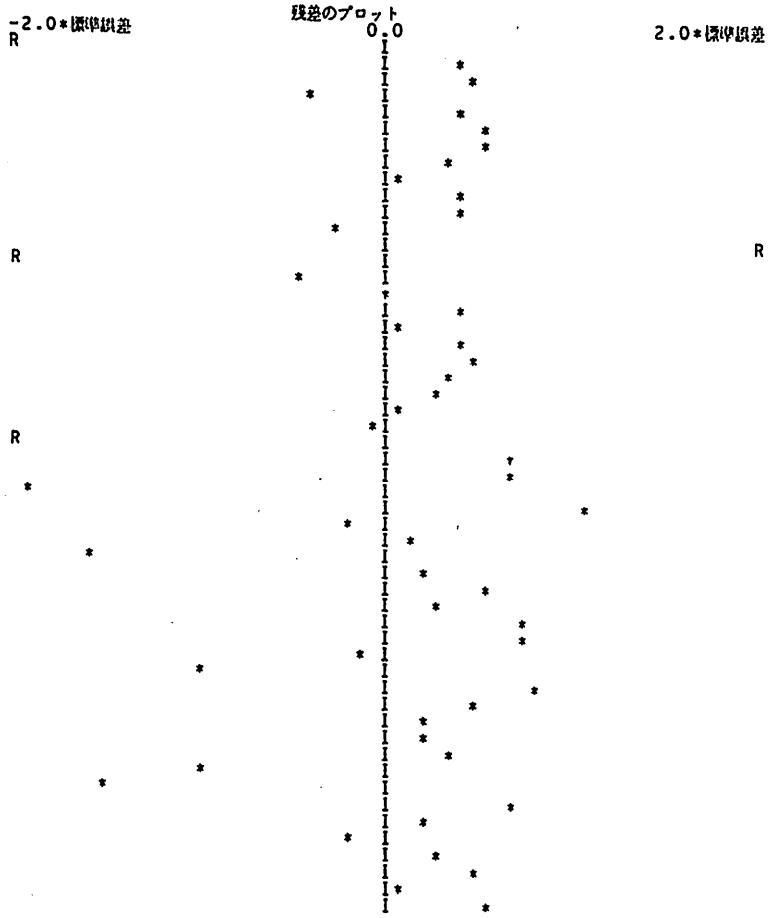
'R'は、グラフの範囲外を示す。

(従属変数：商業地価格　　)

推定と残差

ケース 識別番号	観測値	推定値	残差
100001	27805.	198178.1	-170373.1
100002	3005.	-28617.8	31622.8
100003	3117.	-34728.8	37845.8
100004	25416.	56863.6	-31447.6
100005	3757.	-29705.8	33462.8
100006	2926.	-38953.9	41879.9
100007	3651.	-38790.7	42441.7
100008	3917.	-25426.3	29343.3
100009	6573.	-2269.8	8842.8
100010	2793.	-32172.0	34965.0
100011	10350.	-22289.2	32639.2
100012	15353.	39201.5	-23848.5
100013	1961895.	1792747.0	169148.0
100014	93034.	356465.5	-263431.5
100015	22041.	58622.5	-36581.5
100016	5544.	595.2	4948.7
100017	6437.	-24574.0	31011.0
100018	8704.	2082.2	6621.7
100019	6260.	-28690.3	34950.3
100020	3913.	-35145.9	39058.9
100021	3194.	-23141.5	26335.5
100022	10986.	-13041.1	24027.1
100023	10237.	1375.0	8862.0
100024	7421.	13488.2	-6067.2
100025	105738.	372386.7	-266648.7
100026	2498.	-50523.1	53021.1
100027	5082.	-46551.8	51633.8
100028	43885.	193572.1	-149687.1
100029	713920.	627869.8	86050.2
100030	5267.	22554.9	-17285.9
100031	5670.	-9088.0	14758.0
100032	38809.	164703.6	-125894.6
100033	4488.	-15724.9	20212.9
100034	3602.	-40187.0	43789.0
100035	7631.	-17284.3	24915.3
100036	2164.	-56452.7	58616.7
100037	1834.	-56198.9	58032.9
100038	10113.	21194.9	-11081.9
100039	30438.	108326.5	-77888.5
100040	398.	-62563.7	62961.7
100041	4976.	-31464.8	36440.8
100042	7972.	-11282.2	19254.2
100043	8892.	-8652.8	17544.8
100044	6908.	-23304.7	30212.7
100045	14881.	91951.9	-77070.9
100046	40104.	159880.1	-119776.1
100047	1791.	-49562.0	51353.0
100048	8330.	-10955.7	19285.7
100049	12066.	31404.1	-19338.1
100050	4775.	-15906.2	20681.2
100051	2954.	-35182.1	38136.1
100052	7788.	-311.4	8099.4
100053	4046.	-39371.0	43417.0

残差のプロット

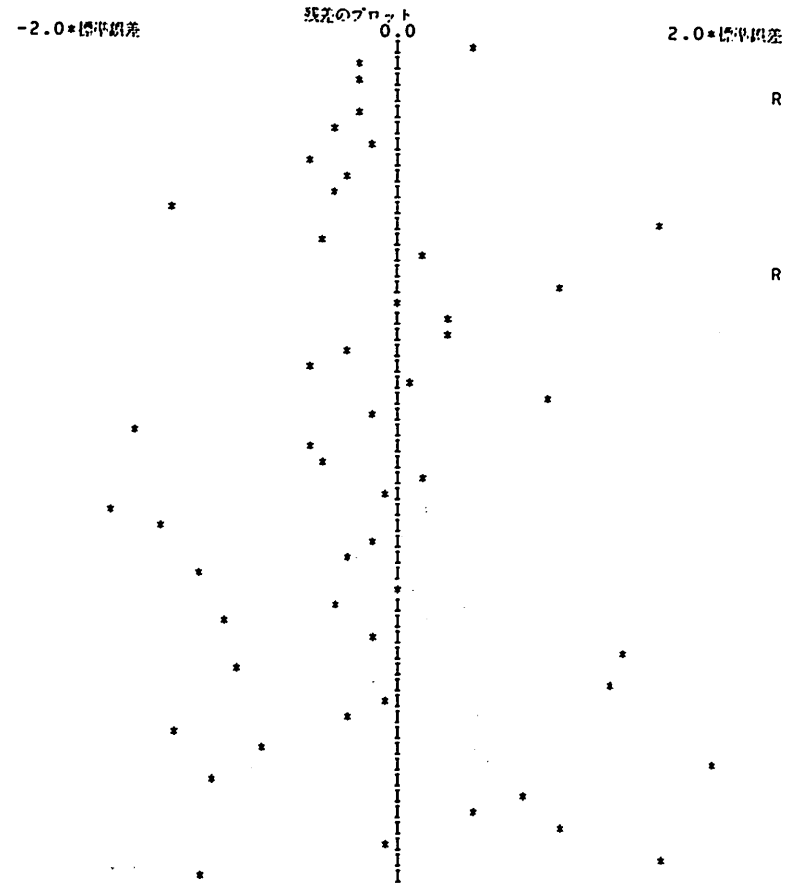


'R'は、グラフの範囲外を示す。

(説明変数：6名簿平均価　)

推定と残差

ケース識別番号	観測値	推定値	残差
100001	2762.	2394.3	367.7
100002	759.	955.4	-196.4
100003	740.	916.6	-176.6
100004	3700.	1497.7	2202.3
100005	752.	948.5	-196.5
100006	581.	889.8	-308.8
100007	776.	890.8	-114.8
100008	578.	975.6	-397.6
100009	901.	1122.5	-221.5
100010	634.	932.8	-298.8
100011	0.	995.5	-995.5
100012	2550.	1385.7	1164.3
100013	12187.	12511.1	-324.1
100014	3515.	3398.6	116.4
100015	4800.	1508.9	3291.1
100016	1850.	1140.7	709.3
100017	995.	981.0	14.0
100018	1385.	1150.1	234.9
100019	1193.	954.9	238.1
100020	648.	914.0	-266.0
100021	562.	990.1	-428.1
100022	1145.	1054.2	90.8
100023	1820.	1145.7	674.3
100024	1066.	1222.5	-156.5
100025	2353.	3499.6	-1146.6
100026	434.	816.4	-382.4
100027	482.	841.6	-359.6
100028	2515.	2365.1	149.9
100029	5016.	5120.5	-104.5
100030	0.	1280.0	-1280.0
100031	0.	1079.3	-1079.3
100032	2056.	2181.9	-125.9
100033	813.	1037.2	-224.2
100034	0.	882.0	-882.0
100035	1050.	1027.3	22.7
100036	465.	778.8	-313.8
100037	0.	780.4	-780.4
100038	1140.	1271.4	-131.4
100039	2827.	1824.2	1002.8
100040	0.	740.0	-740.0
100041	1880.	937.3	942.7
100042	968.	1065.4	-97.4
100043	833.	1082.0	-249.0
100044	0.	989.1	-989.1
100045	1098.	1720.3	-622.3
100046	3523.	2151.3	1371.7
100047	0.	822.5	-822.5
100048	1623.	1067.4	555.6
100049	1693.	1336.2	356.8
100050	1750.	1036.0	714.0
100051	828.	913.7	-85.7
100052	2300.	1135.0	1165.0
100053	0.	887.1	-887.1



'R'は、グラフの範囲外を示す。

(従属変数：6年収穫面積　)

推定と残差

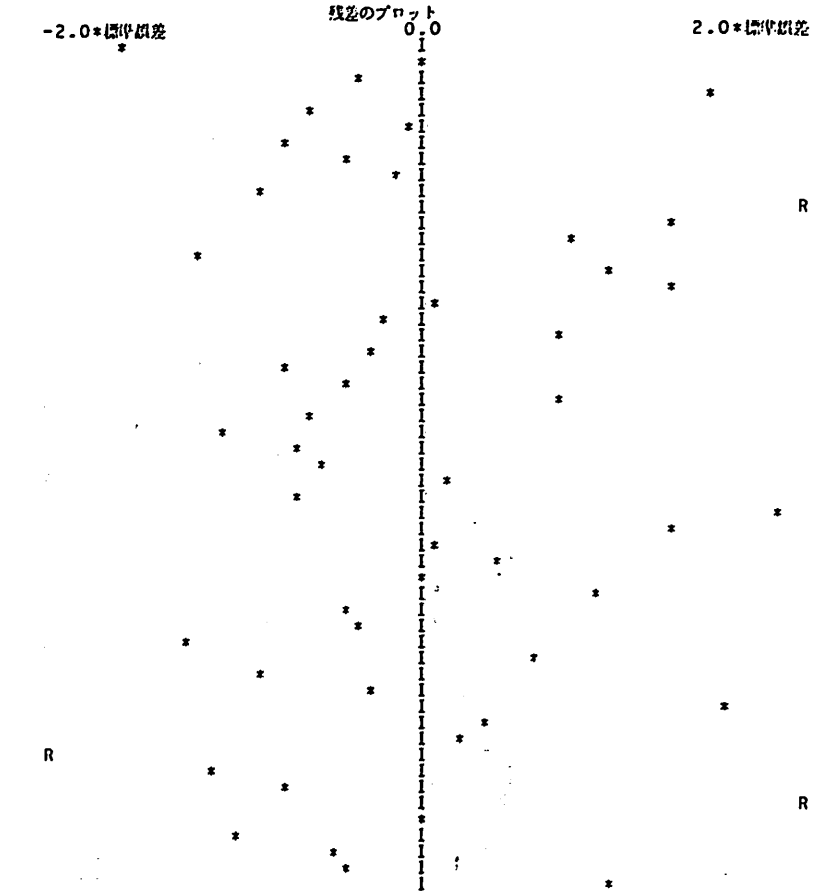
ケース識別番号	観測値	推定値	残差	残差のプロット -2.0*標準誤差 0.0 2.0*標準誤差
100001	19331.	137676.3	-118345.3	
100002	2277.	-27657.9	29934.9	
100003	2221.	-32112.8	34333.8	
100004	22200.	34658.0	-12458.0	
100005	1503.	-28451.1	29954.1	
100006	2325.	-35192.9	37517.9	
100007	1552.	-35074.0	36626.0	
100008	3466.	-25331.3	28797.3	
100009	3602.	-8450.2	12052.2	
100010	1267.	-30248.9	31515.9	
100011	0.	-23044.4	23044.4	
100012	7650.	21782.4	-14132.4	
100013	1535513.	1300117.0	235396.0	R
100014	42180.	253067.9	-210887.9	R
100015	4800.	35940.3	-31140.3	
100016	3700.	-6361.6	10061.6	
100017	2985.	-24710.0	27695.0	
100018	4155.	-5277.6	9432.6	
100019	4773.	-27710.8	32483.8	
100020	2592.	-32416.9	35008.9	
100021	1123.	-23665.7	24788.7	
100022	4580.	-16302.5	20882.5	
100023	5460.	-5793.1	11253.1	
100024	3199.	3037.4	161.6	
100025	68230.	264674.4	-196444.4	R
100026	434.	-43626.9	44060.9	
100027	1455.	-40731.8	42186.8	
100028	25145.	134318.6	-109173.6	
100029	210667.	450921.7	-240254.7	R
100030	0.	9647.0	-9647.0	
100031	0.	-13420.7	13420.7	
100032	22282.	113273.4	-90991.4	
100033	2439.	-18259.0	20698.0	
100034	0.	-36091.8	36091.8	
100035	3150.	-19395.8	22545.8	
100036	1395.	-47949.6	49344.6	
100037	0.	-47764.5	47764.5	
100038	3420.	8655.6	-5235.6	
100039	16960.	72174.5	-55214.5	
100040	0.	-52404.5	52404.5	
100041	1880.	-29733.3	31613.3	
100042	1935.	-15020.2	16955.2	
100043	1665.	-13103.4	14768.4	
100044	0.	-23784.6	23784.6	
100045	2196.	60237.4	-58041.4	
100046	21140.	109757.1	-88617.1	
100047	0.	-42926.2	42926.2	
100048	4869.	-14782.3	19651.3	
100049	8465.	16098.1	-7633.1	
100050	1750.	-18391.2	20141.2	
100051	1655.	-32443.3	34098.3	
100052	2300.	-7022.5	9322.5	
100053	0.	-35497.0	35497.0	

'R'は、グラフの範囲外を示す。

(従属変数：4容積平均価　)

推定と残差

ケース識別番号	観測値	推定値	残差
100001	1054.	1536.2	-482.2
100002	592.	596.6	-4.6
100003	470.	571.3	-101.3
100004	1422.	950.8	471.2
100005	410.	592.1	-182.1
100006	515.	553.8	-38.8
100007	324.	554.5	-230.5
100008	474.	609.9	-135.9
100009	648.	705.8	-57.8
100010	323.	581.9	-258.9
100011	1294.	622.9	671.1
100012	1287.	877.6	409.4
100013	8393.	8142.2	250.8
100014	1829.	2192.0	-363.0
100015	1274.	958.1	315.9
100016	1132.	717.7	414.3
100017	634.	613.4	20.6
100018	658.	723.8	-65.8
100019	816.	596.3	219.7
100020	486.	569.6	-83.6
100021	400.	619.3	-219.3
100022	523.	661.2	-138.2
100023	953.	720.9	232.1
100024	591.	771.1	-180.1
100025	1938.	2257.9	-319.9
100026	300.	505.9	-205.9
100027	355.	522.3	-167.3
100028	1562.	1517.1	44.9
100029	3114.	3316.3	-202.3
100030	1366.	808.6	557.4
100031	1073.	677.5	395.5
100032	1422.	1397.5	24.5
100033	779.	650.1	128.9
100034	559.	548.7	10.3
100035	934.	643.6	290.4
100036	361.	481.3	-120.3
100037	377.	482.4	-105.4
100038	418.	803.0	-385.0
100039	1359.	1164.0	195.0
100040	199.	456.0	-257.0
100041	498.	584.8	-86.8
100042	1151.	668.5	482.5
100043	781.	679.4	101.6
100044	693.	618.7	74.3
100045	308.	1096.1	-788.1
100046	1028.	1377.5	-349.5
100047	275.	509.9	-234.9
100048	1378.	669.8	708.2
100049	859.	845.3	13.7
100050	345.	649.3	-304.3
100051	418.	569.4	-151.4
100052	587.	713.9	-126.9
100053	867.	552.1	314.9



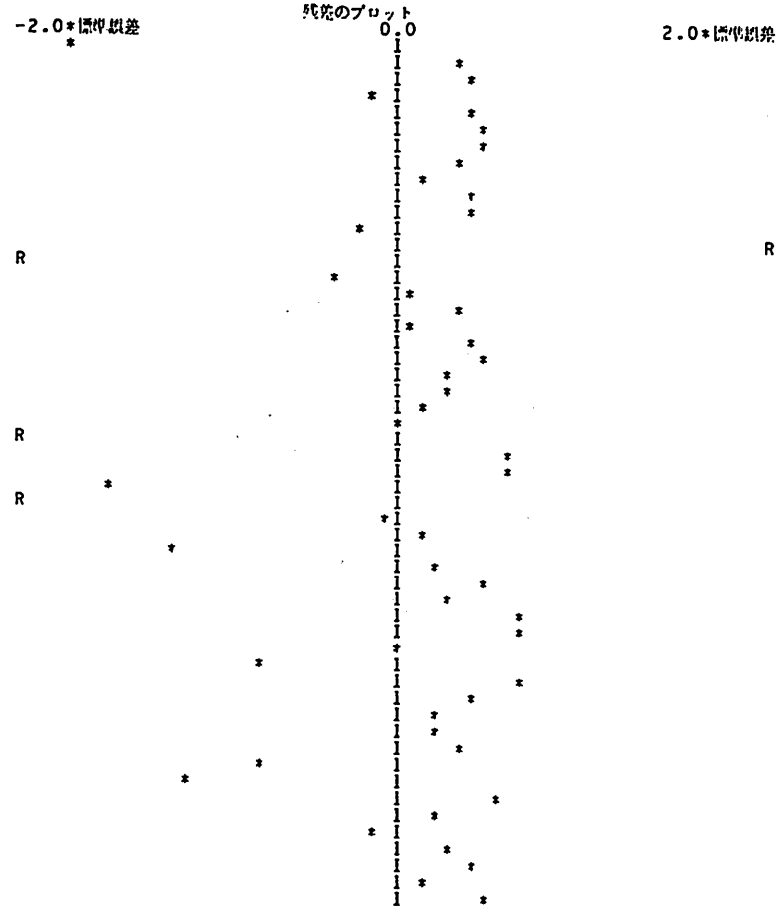
'R'は、グラフの範囲外を示す。

(従属変数：4容積総和西　)

推定と残差

ケース識別番号	観測値	推定値	残差
100001	24249.	171776.9	-147527.9
100002	2367.	-30486.2	32853.2
100003	2821.	-35936.1	38757.1
100004	29864.	45748.6	-15884.6
100005	3280.	-31456.5	34736.5
100006	2575.	-39704.2	42279.2
100007	3562.	-39558.7	43120.7
100008	3789.	-27639.9	31428.9
100009	5180.	-6988.3	12168.3
100010	2266.	-33655.9	35921.9
100011	10350.	-24842.2	35192.2
100012	11579.	29997.1	-18418.1
100013	1871690.	1593860.0	277830.0
100014	76809.	312942.3	-236133.3
100015	14012.	47317.2	-33305.2
100016	4527.	-4433.1	8960.1
100017	5075.	-26879.8	31954.8
100018	7901.	-3107.0	11008.0
100019	5714.	-30550.9	36264.9
100020	3401.	-36308.1	39709.1
100021	2400.	-25602.2	28002.2
100022	9421.	-16594.4	26015.4
100023	8578.	-3737.7	12315.7
100024	5912.	7065.2	-1153.2
100025	94977.	327141.3	-232164.3
100026	2097.	-50022.0	52119.0
100027	4617.	-46480.3	51097.3
100028	37495.	167669.2	-130174.2
100029	264676.	554988.6	-290312.6
100030	5464.	15151.2	-9687.2
100031	3320.	-13069.0	16389.0
100032	35543.	141923.4	-106380.4
100033	3117.	-18987.9	22104.9
100034	3352.	-40803.9	44155.9
100035	5612.	-20378.7	25990.7
100036	2164.	-55310.2	57474.2
100037	1506.	-55093.8	56589.8
100038	9199.	13938.2	-4739.2
100039	28544.	91644.7	-63100.7
100040	398.	-60760.2	61158.2
100041	4976.	-33025.2	38001.2
100042	5754.	-15025.8	20779.8
100043	7809.	-12680.9	20489.9
100044	6241.	-25747.8	31988.8
100045	11419.	77041.4	-65622.4
100046	38021.	137621.7	-99600.7
100047	1374.	-49164.8	50538.8
100048	6889.	-14734.7	21623.7
100049	10309.	23043.1	-12734.1
100050	3796.	-19149.6	22945.6
100051	2809.	-36340.4	39149.4
100052	7041.	-5241.7	12282.7
100053	3467.	-40076.2	43543.2

残差のプロット



'R'は、グラフの範囲外を示す。

(従属変数：２０%価格平均)

推 定 と 残 差

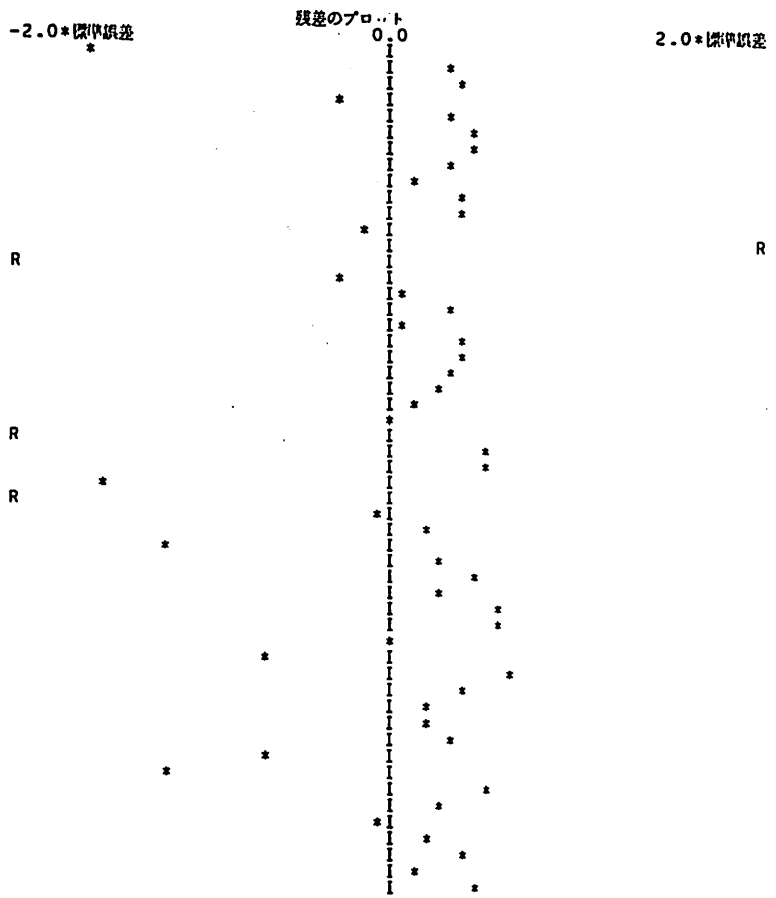
ケース 識別番号	観測値	推定値	残差	残差のプロット -2.0*標準誤差 … 0.0 … 2.0*標準誤差
100001	3574.	2805.3	768.7	
100002	642.	885.4	-243.4	
100003	470.	833.7	-363.7	
100004	2493.	1609.0	884.0	
100005	416.	876.2	-460.2	
100006	469.	797.9	-328.9	
100007	412.	799.3	-387.3	
100008	578.	912.4	-334.4	
100009	648.	1108.4	-460.4	
100010	363.	855.3	-492.3	
100011	1056.	939.0	117.0	
100012	2163.	1459.5	703.5	
100013	14637.	16304.3	-1667.3	R
100014	4439.	4145.3	293.7	
100015	2207.	1623.9	583.1	
100016	1380.	1132.7	247.3	
100017	982.	919.6	62.4	
100018	1162.	1145.3	16.7	
100019	1037.	884.8	152.2	
100020	452.	830.1	-378.1	
100021	319.	931.8	-612.8	
100022	1036.	1017.3	18.7	
100023	1273.	1139.3	133.7	
100024	962.	1241.8	-279.8	
100025	4253.	4280.1	-27.1	
100026	272.	700.0	-428.0	
100027	350.	733.6	-383.6	
100028	3861.	2766.4	1094.6	
100029	9237.	6442.9	2794.1	R
100030	640.	1318.6	-678.6	
100031	709.	1050.7	-341.7	
100032	3019.	2522.0	497.0	
100033	748.	994.5	-246.5	
100034	515.	787.5	-272.5	
100035	607.	981.3	-374.3	
100036	361.	649.8	-288.8	
100037	400.	651.9	-251.9	
100038	838.	1307.1	-469.1	
100039	2538.	2044.7	493.3	
100040	199.	598.0	-399.0	
100041	971.	861.3	109.7	
100042	1344.	1032.2	311.8	
100043	999.	1054.4	-55.4	
100044	740.	930.4	-190.4	
100045	1268.	1906.1	-638.1	
100046	4750.	2481.1	2268.9	R
100047	190.	708.1	-518.1	
100048	1378.	1034.9	343.1	
100049	1508.	1373.5	114.5	
100050	839.	993.0	-154.0	
100051	672.	829.8	-157.8	
100052	928.	1125.0	-197.0	
100053	867.	794.4	72.6	

'R'は、グラフの範囲外を示す。

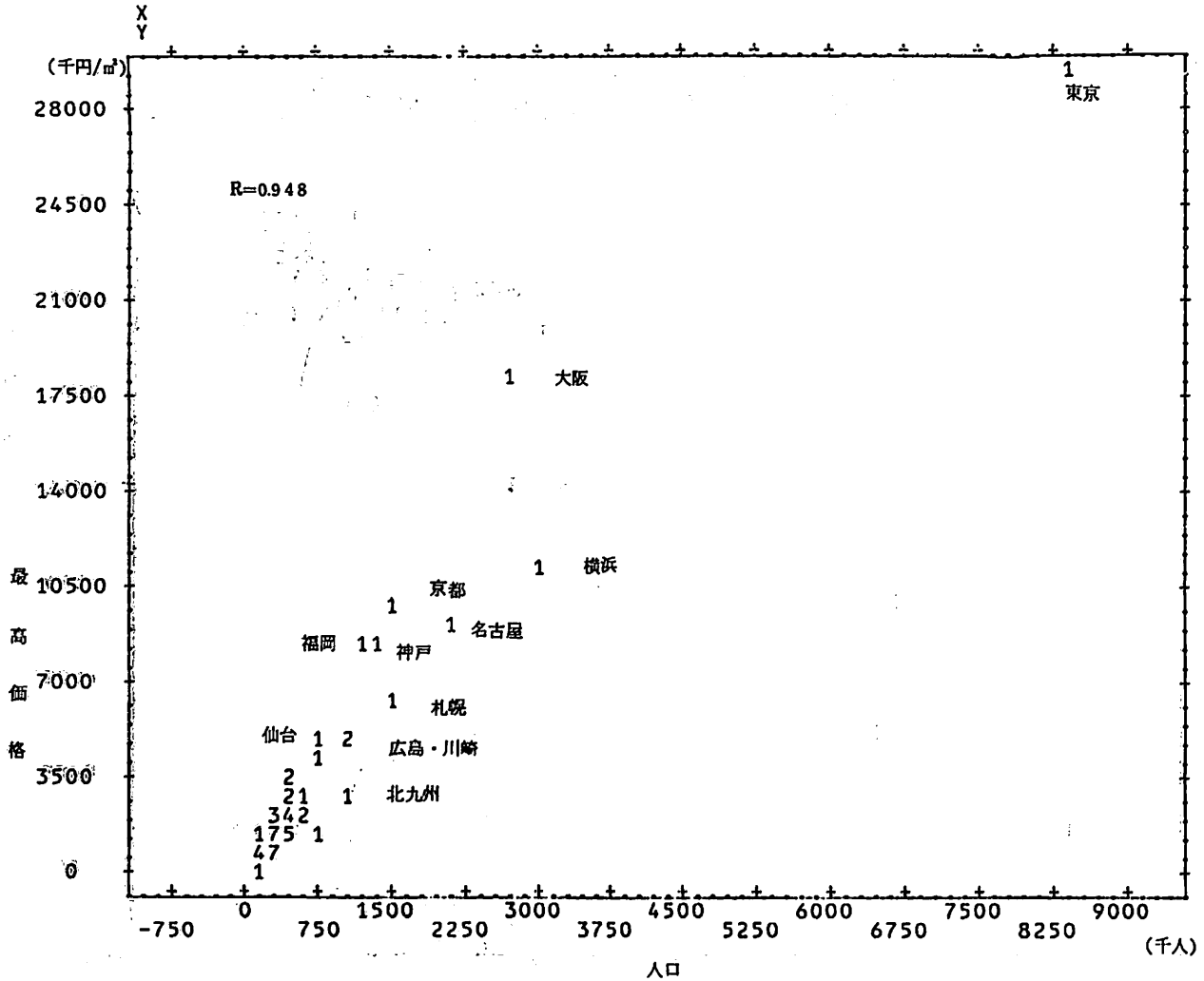
（従属変数：２０９６固情総和 ）

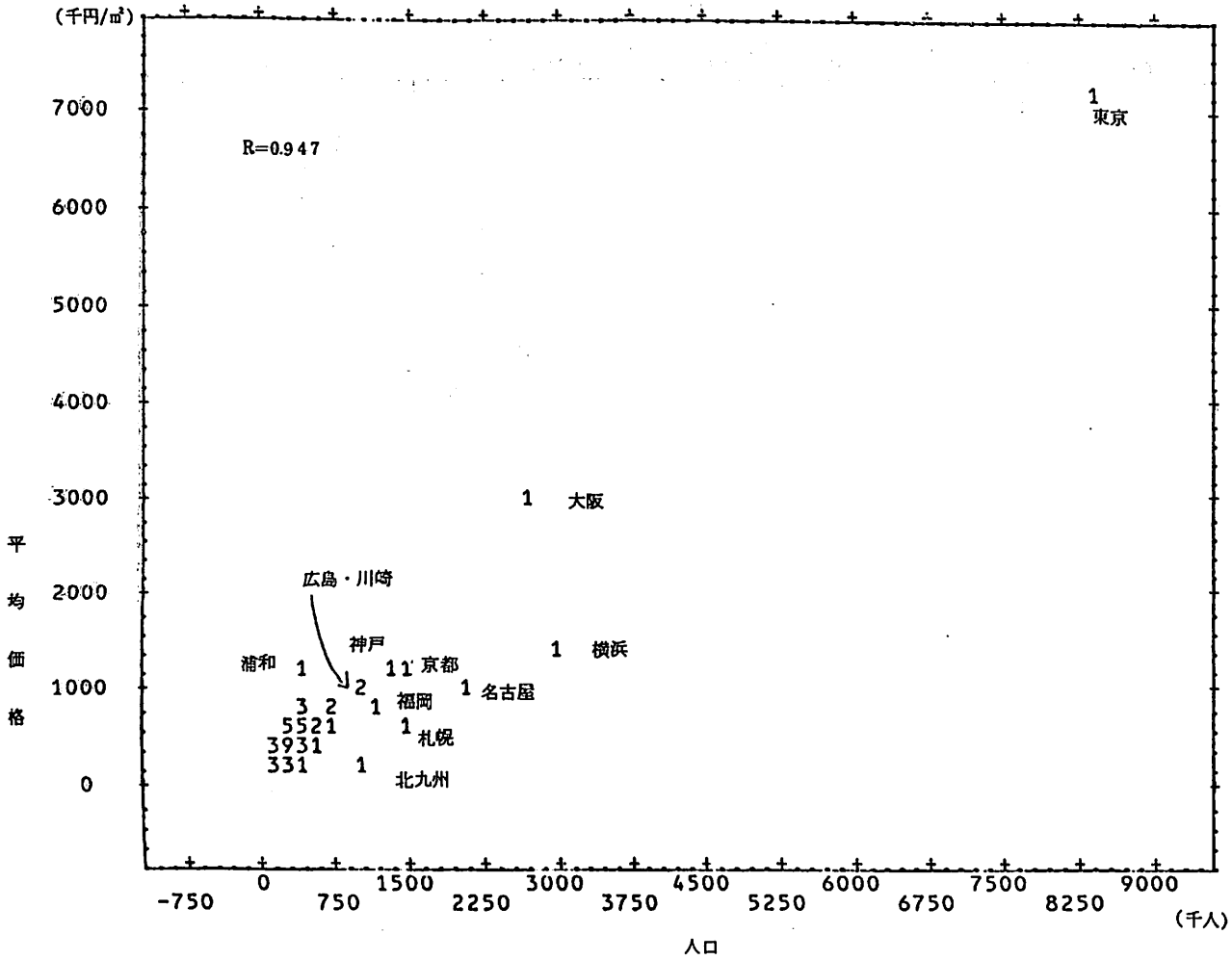
推 定 と 残 差

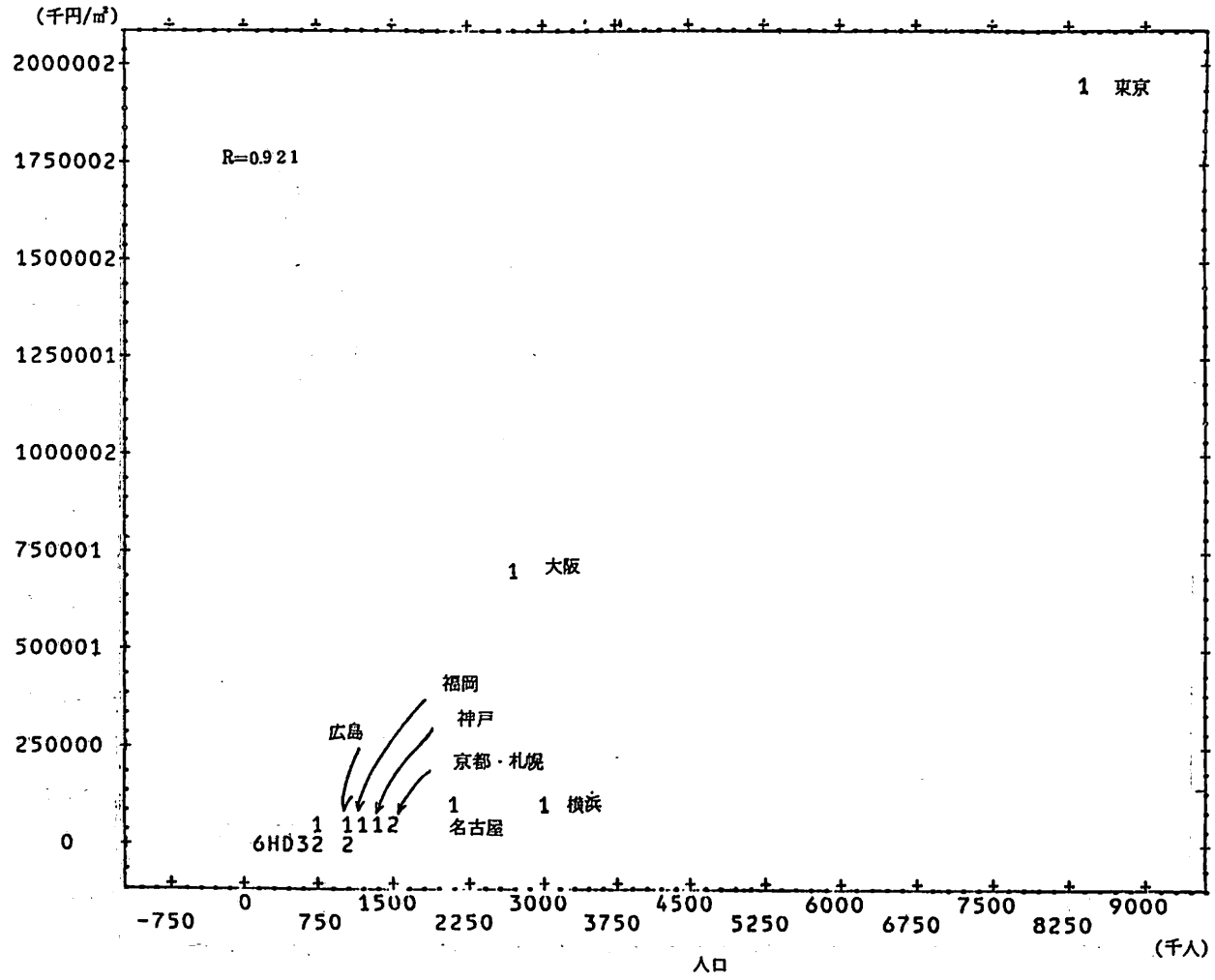
ケース 説明番号	観測値	推定値	残差
100001	17870.	138867.7	-120997.7
100002	2567.	-26458.6	29025.6
100003	2821.	-30913.4	33734.4
100004	14960.	35854.3	-20894.3
100005	2914.	-27251.8	30165.8
100006	2815.	-33993.3	36808.3
100007	2883.	-33874.3	36757.3
100008	3466.	-24132.2	27598.2
100009	5180.	-7251.9	12431.9
100010	2175.	-29049.5	31224.5
100011	9035.	-21845.3	30880.3
100012	8650.	22979.3	-14329.3
100013	1551540.	1301254.0	250286.0
100014	48830.	254253.9	-205423.9
100015	12040.	37136.6	-25096.6
100016	4141.	-5163.3	9304.3
100017	3928.	-23510.9	27438.9
100018	5810.	-4079.4	9889.4
100019	5186.	-26511.5	31697.5
100020	3616.	-31217.4	34833.4
100021	3194.	-22466.6	25660.6
100022	7251.	-15103.8	22354.8
100023	7637.	-4594.9	12231.9
100024	4812.	4235.2	576.8
100025	63800.	265859.9	-202059.9
100026	2448.	-42426.9	44874.9
100027	4899.	-39532.0	44431.0
100028	15443.	135510.2	-120067.2
100029	175500.	452078.4	-276598.4
100030	4479.	10844.5	-6365.5
100031	5670.	-12222.1	17892.1
100032	21130.	114466.0	-93336.0
100033	4488.	-17060.1	21548.1
100034	3602.	-34892.2	38494.2
100035	6674.	-18197.0	24871.0
100036	2164.	-46749.4	48913.4
100037	1600.	-46564.3	48164.3
100038	5865.	9853.1	-3988.1
100039	20300.	73369.1	-53069.1
100040	398.	-51204.1	51602.1
100041	2914.	-28534.0	31448.0
100042	5375.	-13821.6	19196.6
100043	6992.	-11904.8	18896.8
100044	5919.	-22585.6	28504.6
100045	6341.	61432.6	-55091.6
100046	19000.	110949.8	-91949.8
100047	1708.	-41726.3	43434.3
100048	6889.	-13583.6	20472.6
100049	9053.	17295.2	-8242.2
100050	2518.	-17192.3	19710.3
100051	2686.	-31243.8	33929.8
100052	4639.	-5824.2	10463.2
100053	3467.	-34297.3	37764.3

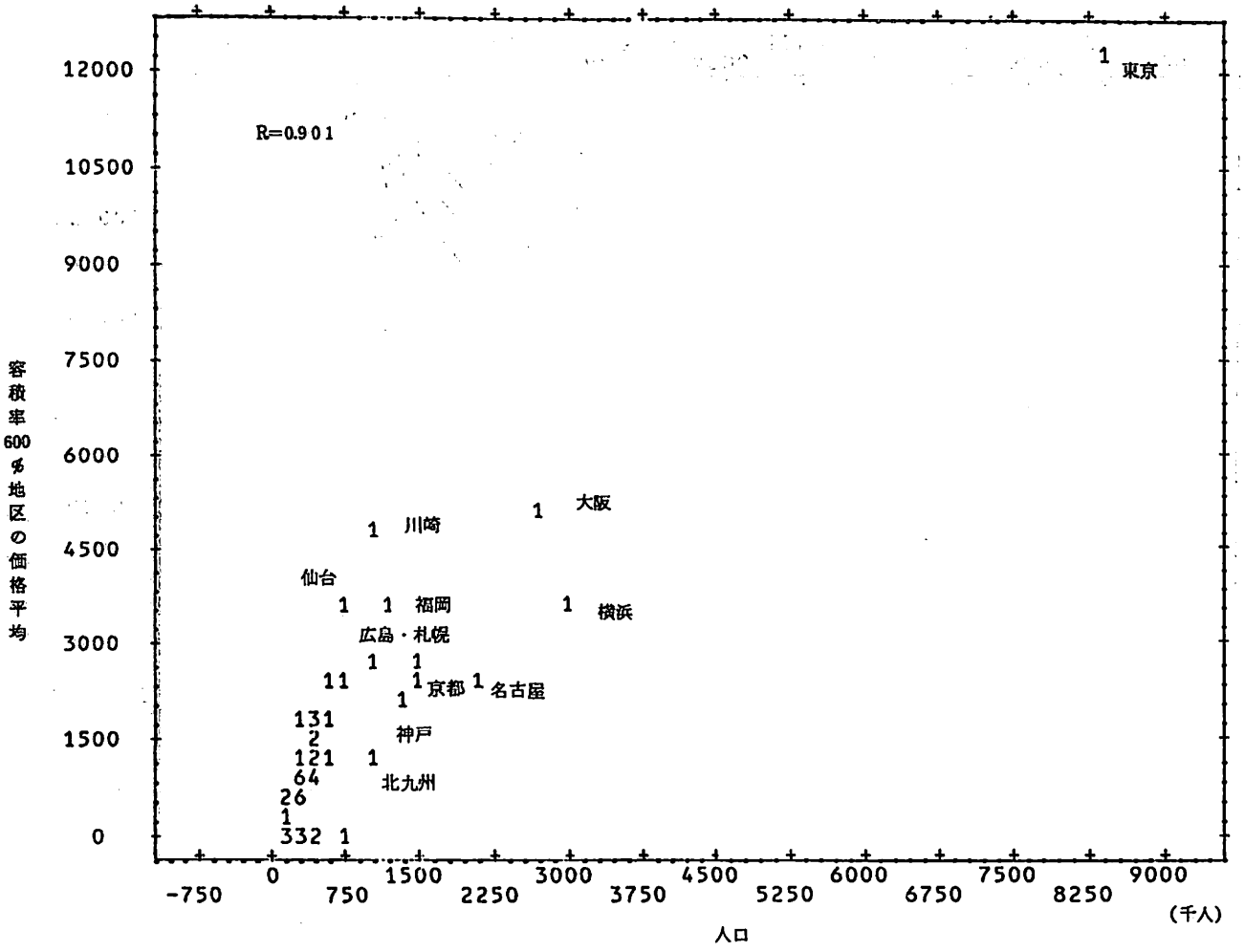


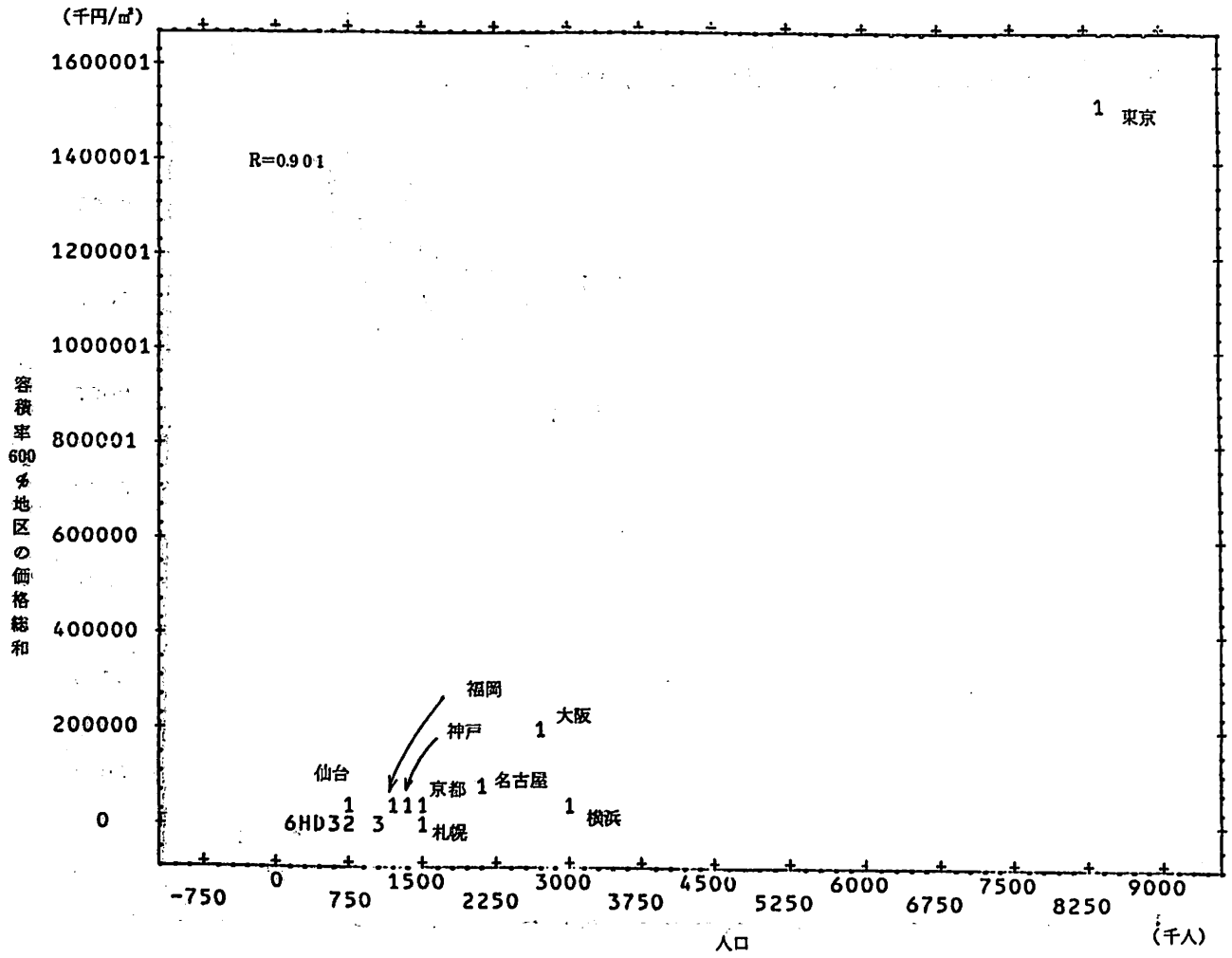
'R'は、グラフの範囲外を示す。

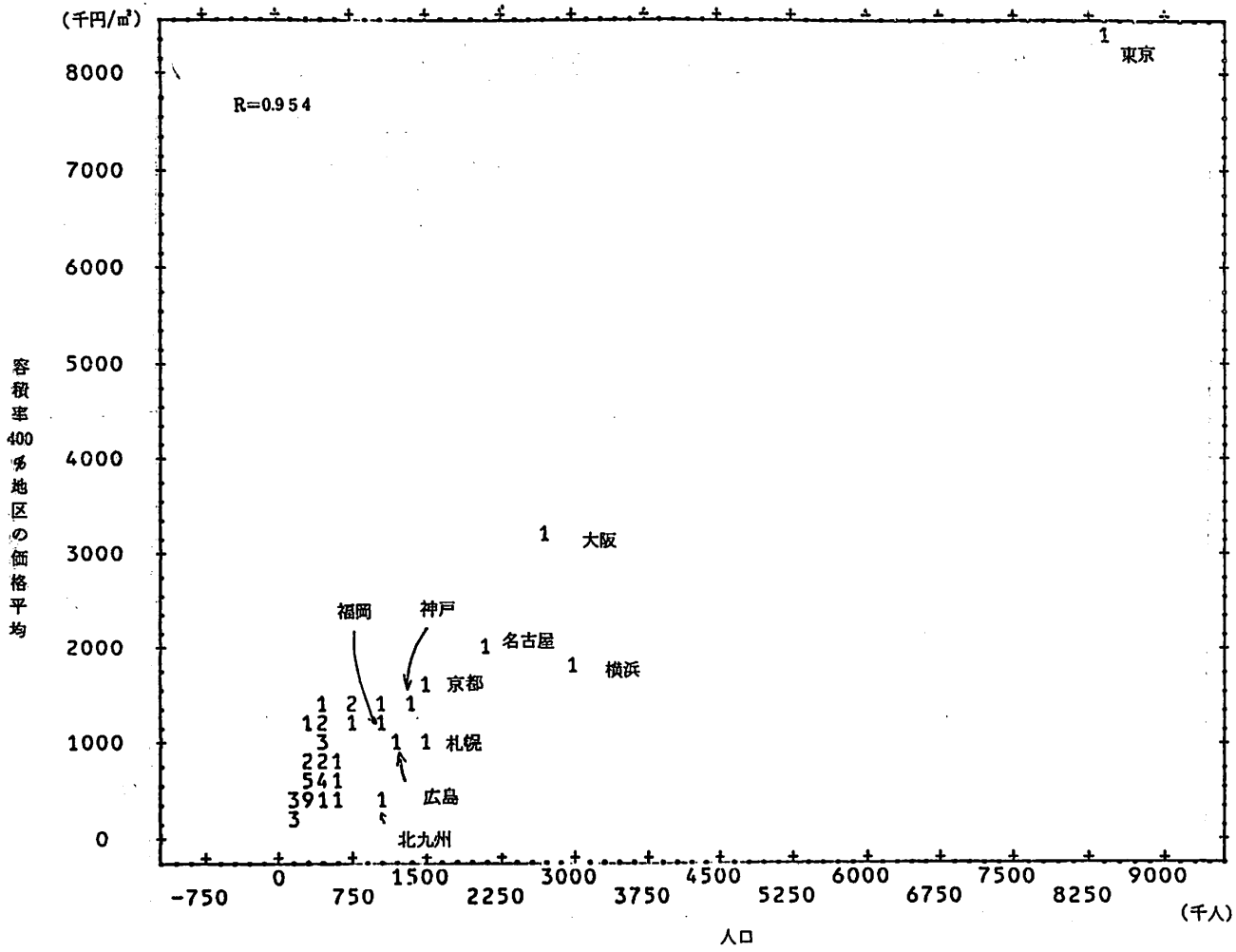

X
Y
(千円/㎡)
28000
24500
21000
17500
14000
10500
7000
3500
0
最高価格
R=0.948
1
東京
1
大阪
1
横浜
京都
1
1
名古屋
福岡
11
神戸
1
札幌
仙台
1
2
1
広島・川崎
2
21
1
北九州
342
175
1
47
1
-750
0
750
1500
2250
3000
3750
4500
5250
6000
6750
7500
8250
9000
(千人)
人口

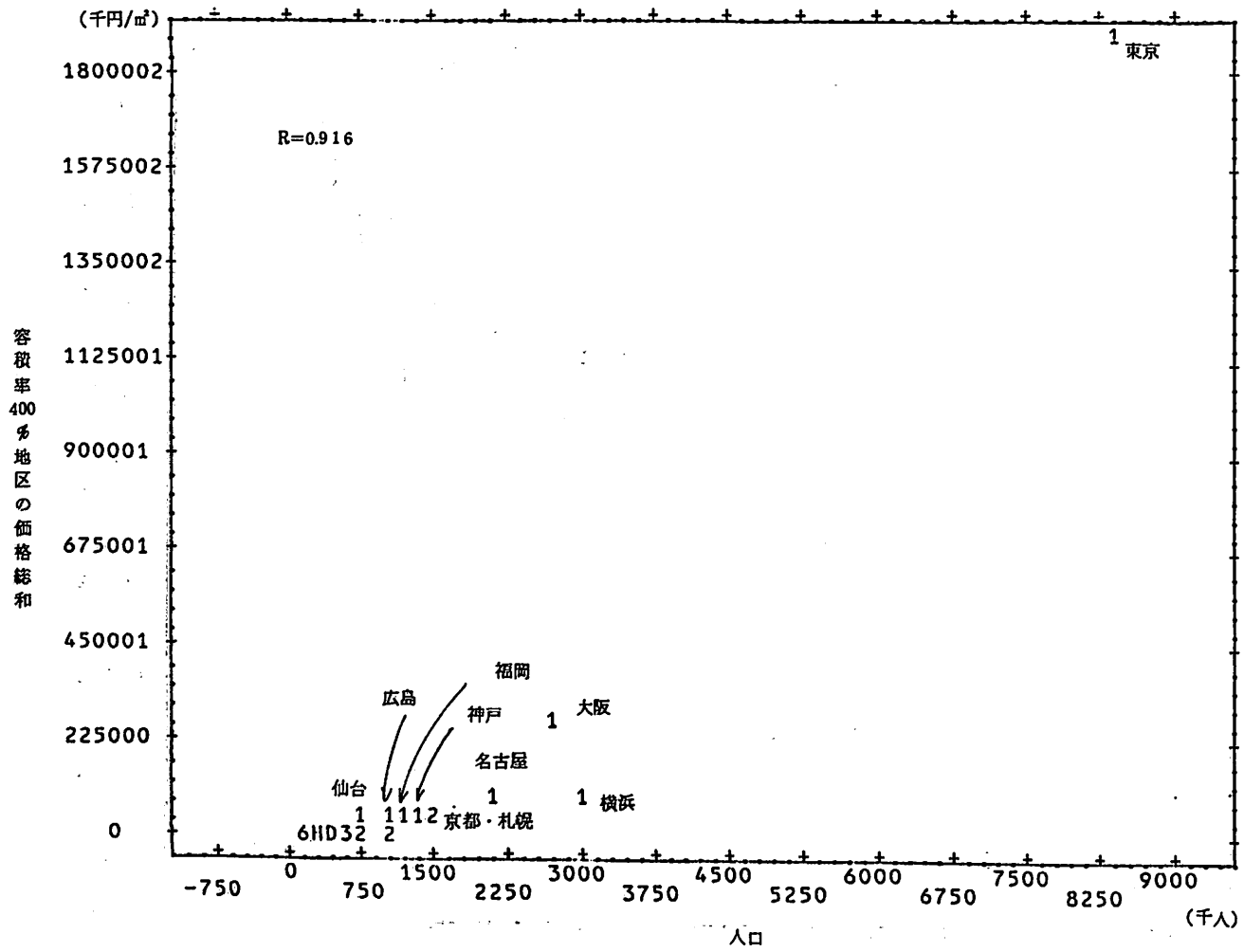

(千円/㎡)
7000
6000
5000
4000
3000
2000
1000
0
平均価格
R=0.947
1
東京
1
大阪
広島・川崎
神戸
1
横浜
浦和
京都
名古屋
福岡
札幌
北九州
-750
0
750
1500
2250
3000
3750
4500
5250
6000
6750
7500
8250
9000
(千人)
人口

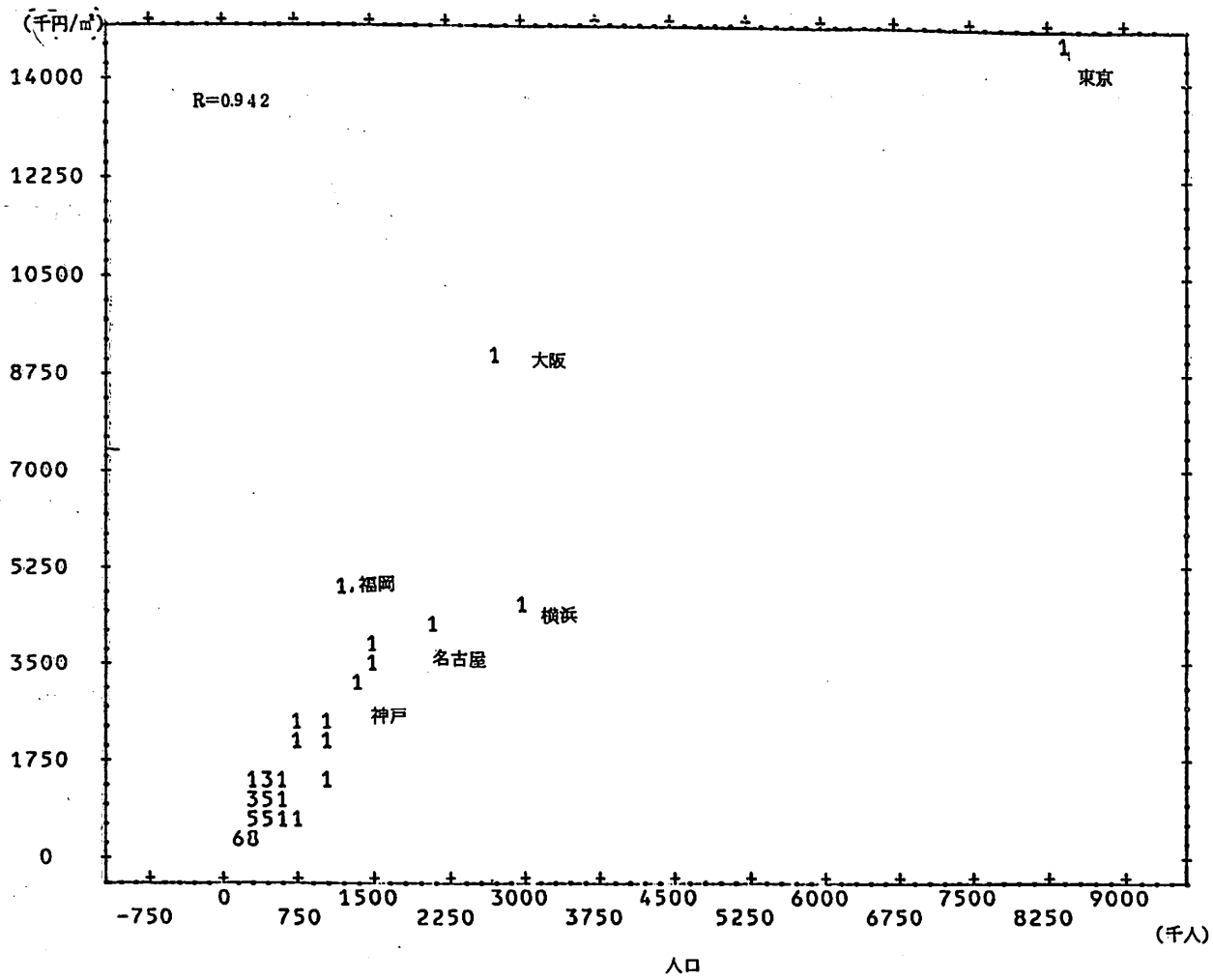

(千円/㎡)
2000002
1750002
1500002
1250001
1000002
750001
500001
250000
0
R=0.921
1 東京
1 大阪
福岡
神戸
広島
京都・札幌
1 横浜
1 名古屋
1 1112
6HD32 2
-750
0
750
1500
2250
3000
3750
4500
5250
6000
6750
7500
8250
9000
(千人)
人口

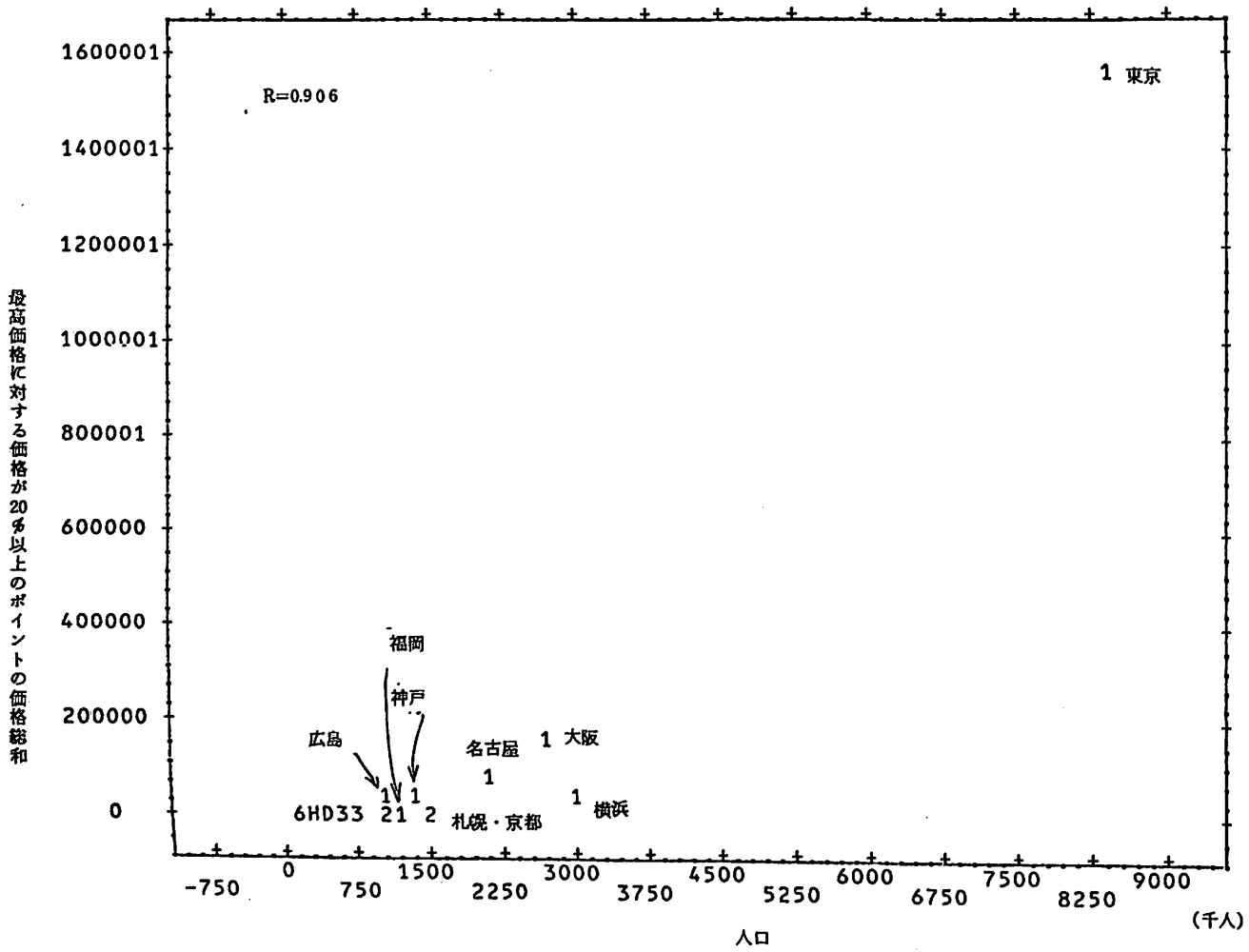

R=0.901
東京
大阪
川崎
仙台
福岡
横浜
広島・札幌
京都
名古屋
神戸
北九州
容積率600%地区の価格平均
12000
10500
9000
7500
6000
4500
3000
1500
0
-750
0
750
1500
2250
3000
3750
4500
5250
6000
6750
7500
8250
9000
(千人)
人口


(千円/㎡)
1600001
1400001
1200001
1000001
800001
600000
400000
200000
0
容積率600%地区の価格総和
R=0.901
1 東京
福岡
神戸
1 大阪
仙台
京都 1 名古屋
1 横浜
6HD32 3 1 1 1 1 札幌
-750
0
750
1500
2250
3000
3750
4500
5250
6000
6750
7500
8250
9000
人口
(千人)


(千円/㎡)
容積率400%地区の価格平均
8000
7000
6000
5000
4000
3000
2000
1000
0
R=0.954
東京
大阪
名古屋
横浜
京都
札幌
広島
福岡
神戸
北九州
-750
0
750
1500
2250
3000
3750
4500
5250
6000
6750
7500
8250
9000
(千人)
人口


(千円/㎡)
1800002
1575002
1350002
1125001
900001
675001
450001
225000
0
容積率400%地区の価格総和
R=0.916
1 東京
福岡
広島
神戸
1 大阪
名古屋
仙台
1 横浜
1 1112 京都・札幌
6HD32 2
-750
0
750
1500
2250
3000
3750
4500
5250
6000
6750
7500
8250
9000
(千人)
人口


(千円/㎡)
14000
12250
10500
8750
7000
5250
3500
1750
0
R=0.942
東京
大阪
福岡
横浜
名古屋
神戸
-750
0
750
1500
2250
3000
3750
4500
5250
6000
6750
7500
8250
9000
(千人)
人口


R=0.906
1 東京
福岡
神戸
広島
名古屋
1 大阪
1
1 1
6HD33 21 2
札幌・京都
1 横浜
1600001
1400001
1200001
1000001
800001
600000
400000
200000
0
最高価格に対する価格が20%以上のポイントの価格総和
-750
0
750
1500
2250
3000
3750
4500
5250
6000
6750
7500
8250
9000
(千人)
人口