

## 7 分析結果

### (1) 数量化 類の結果

平成 15 年地価公示の結果は次のとおりである。

別表 1 分析精度、分散分析表、サンプルスコア表

別表 2 実績値-サンプルスコア相関グラフ、実績値-サンプルスコア折れ線  
グラフ

別表 3 カテゴリー平均値表

別表 4 クロス集計表

別表 5 カテゴリースコア表

別表 6 レンジ・外的基準と説明要因の相関係数表

別表 7 カテゴリースコアグラフ

別表 8 説明要因相互単相関係数表

詳細はそれぞれ別表のとおりであるが、分析精度を一覧にしたものは図表 7-1 のとおりであり、マルチコの詳細検討を除けば、ほぼ一定の精度は保たれたものと考えられる。

図表 7-1

データ源	決定係数	自由度修正済 決定係数	重相関係数	自由度修正済 重相関係数
15 調査	0.7875	0.7657	0.8874	0.8750
15 公示	0.7211	0.6932	0.8492	0.8326
14 調査	0.7414	0.7184	0.8610	0.8476
14 公示	0.7280	0.7000	0.8532	0.8366
13 調査	0.7044	0.6809	0.8393	0.8252
13 公示	0.7086	0.6837	0.8418	0.8269
今治 1	0.7173	0.6995	0.8469	0.8364
今治 2	0.7671	0.7517	0.8758	0.8670
今治 3	0.7525	0.7352	0.8674	0.8574
宇和島	0.7575	0.7329	0.8704	0.8561

### (2) 比準表の結果

各担当者が作成した比準表は、次のとおりである。

左半分は統計ソフトが作成したカテゴリースコア表であり、右半分は作成した比準表である。また、ソフトが機械的に判定した「対応」の右横に鑑定士としての「結果」判断を、、、 で記し、それに対するコメントを担当したメンバーが記入している。

なお、各データ源に基づき、カテゴリーランクを統一して比準表を作成することを原則としたが、独自のカテゴリーランクを設定して比準表を作成したものもある。これらを区別するため、松山市のうち複数の比準表を作成した年度と今治市については、分析者名の後ろに「統一」、「独自」と記した。宇和島市のカテゴリーランク設定は、分析者に一任した。

以下、21の項目ごとに検討する。

項目 ①道路幅員

総括コメント(担当:大西泰祐)

幅員の広狭に関して、利便性等の観点から広い方がプラス傾向となるのが一般的である。  
 最頻値は、今治を除き4m以上5m未満であるため、これを基準に考えた場合、次のような分析結果が出た。  
 ・イ、ロを除いた松山、今治、宇和島ともに傾向は妥当である。  
 ・イ、ロは幅員の狭いランクのデータ数が少ないうえに、道後地区の単価の高い事例が含まれたことが整合性を欠いた理由と想像される。  
 ・イ、ロを除いたものについて、幅員の狭い方向へは全てマイナス傾向となるが、幅員の広い方向へはプラス傾向となるもの(ハ、ニ、ホ)と一旦プラスになった後プラス傾向が通減又はマイナス方向へ転換するもの(ヘ、ト、チ、今治、宇和島)に分かれる。  
 三番目の結果については、意見が分かれるところである。両歩道付2車線道路の幅員を12mと想定した場合、当該道路が広すぎるかどうかの判断よりも、車両通行量等の関係から居住環境にプラスかマイナスかによって結果が分かれるのではないだろうか。

イ. 平成15年調査(岡田)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	7	-13,377	-12,812	119,885	×	×
C-2	6	6,678	7,242	127,125		
C-3	139	-2,199	-1,634	111,499		
C-4	60	2,699	3,264	111,619		
C-5	12	5,756	6,320	102,582		
C-6	3	0	565	78,223		

コメント  
 3m以上4m未満が6事例しかなく、うち3事例が道後近辺の高地価事例のため、整合性を欠いている。10m以上もデータ不足。

	3m未満	~4m未満	~5m未満	~7m未満	~10m未満	10m以上
3m未満	0	20	11	16	19	13
~4m未満	-19	0	-7	-4	-1	-6
~5m未満	-10	8	0	4	7	2
~7m未満	-13	4	-4	0	3	-2
~10m未満	-16	1	-7	-3	0	-5
10m以上	-12	6	-2	2	5	0

ロ. 平成15年公示(大西泰)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	2	3,242	295	62,126	×	×
C-2	16	10,831	7,884	125,606		
C-3	136	1,918	-1,029	113,159		
C-4	58	5,461	2,514	113,283		
C-5	12	-6,136	-9,083	104,647		
C-6	8	0	-2,947	98,688		

コメント  
 結果×の場合の理由  
 ~4mのデータ数の少ないランクで道後地区の単価の高い事例が含まれるため整合性を欠いたものと想像される。

	3m未満	~4m未満	~5m未満	~7m未満	~10m未満	10m以上
3m未満	0	7	-1	2	-8	-3
~4m未満	-9	0	-7	-5	-14	-9
~5m未満	1	8	0	3	-7	-2
~7m未満	-2	5	-3	0	-10	-5
~10m未満	9	16	8	11	0	5
10m以上	3	10	2	5	-5	0

ハ. 平成14年調査(岡田)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	3	-68,061	-39,527	92,832	×	△
C-2	13	-57,208	-28,675	123,718		
C-3	159	-29,463	-930	122,902		
C-4	73	-22,285	6,248	118,895		
C-5	7	-14,611	13,923	134,408		
C-6	3	0	28,533	103,001		

コメント  
 7m未満までは概ねうまくいっている。7~10m、10m以上のデータが少ないため、うまく検証できていないと思われる。

	3m未満	~4m未満	~5m未満	~7m未満	~10m未満	10m以上
3m未満	0	13	47	56	65	82
~4m未満	-17	0	30	38	45	61
~5m未満	-32	-23	0	6	12	24
~7m未満	-36	-27	-6	0	6	17
~10m未満	-39	-31	-11	-5	0	11
10m以上	-45	-38	-19	-15	-10	0

ニ. 平成14年地価公示(松岡・独自)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	7	-31,594	-25,143	99,745	×	○
C-2	13	-19,644	-13,193	117,715		
C-3	140	-5,434	1,017	120,013		
C-4	50	-3,381	3,070	115,494		
C-5	8	0	6,451	112,496		

コメント  
 妥当。10m以上4事例を除いた。

	3m未満	~4m未満	~5m未満	~7m未満	7m以上
3m未満	0	10	22	24	27
~4m未満	-10	0	12	14	17
~5m未満	-22	-12	0	2	5
~7m未満	-24	-14	-2	0	3
7m以上	-27	-17	-5	-3	0

ホ. 平成14年地価公示(松岡・統一)

カテゴリ名	n	固有ベクトル	カテゴリスコア	平均値	対応	結果
C-1	7	-54,792	-25,883	99,745	×	△
C-2	14	-46,046	-17,137	118,326		
C-3	142	-27,691	1,218	119,790		
C-4	51	-27,187	1,722	116,187		
C-5	8	-23,320	5,589	112,496		
C-6	4	0	28,909	134,615		

コメント  
10m未満は格差率がやや大きいもののほぼ妥当。  
10m以上4事例中3事例はいずれも幹線道路沿いの混住地域。

	3m未満	~4m未満	~5m未満	~7m未満	~10m未満	10m以上
3m未満	0	7	23	23	27	46
~4m未満	-7	0	16	16	19	39
~5m未満	-23	-16	0	0	4	23
~7m未満	-23	-16	0	0	3	23
~10m未満	-27	-19	-4	-3	0	20
10m以上	-46	-39	-23	-23	-20	0

ヘ. 平成13年調査(清田)

カテゴリ名	n	固有ベクトル	カテゴリスコア	平均値	対応	結果
C-1	7	-41,621	-29,317	99,424	×	×
C-2	20	-18,933	-6,628	116,833		
C-3	186	-10,980	1,325	123,875		
C-4	61	-11,574	730	115,568		
C-5	6	-16,805	-4,500	115,518		
C-6	6	0	12,304	91,584		

コメント  
3m未満、10m未満、10m以上はデータ数が少ない為信頼度が若干低い。

	3m未満	~4m未満	~5m未満	~7m未満	~10m未満	10m以上
3m未満	0	26	35	35	28	47
~4m未満	-20	0	8	8	2	17
~5m未満	-26	-7	0	0	-5	9
~7m未満	-26	-7	0	0	-5	9
~10m未満	-22	-2	5	5	0	15
10m以上	-32	-15	-8	-8	-13	0

ト. 平成13年公示(大西宏直・統一)

カテゴリ名	n	固有ベクトル	カテゴリスコア	平均値	対応	結果
C-1	11	-13,900	-16,751	112,268	×	△
C-2	19	-3,396	-6,247	114,141		
C-3	173	3,478	627	124,114		
C-4	51	7,766	4,914	118,798		
C-5	7	-2,306	-5,158	100,943		
C-6	7	0	-2,851	84,719		

コメント  
環境面を考慮すると7m未満を頂点として両方向に下がるという傾向は良いが、10m未満と10m以上のデータ数が少なく、10m未満に調整区域内の事例が多く含まれるため、逆転したものと思われる。

	3m未満	~4m未満	~5m未満	~7m未満	~10m未満	10m以上
3m未満	0	9	16	21	10	13
~4m未満	-9	0	6	11	1	3
~5m未満	-14	-6	0	4	-5	-3
~7m未満	-17	-10	-4	0	-9	-7
~10m未満	-9	-1	5	9	0	2
10m以上	-11	-3	3	7	-2	0

チ. 平成13年公示(大西宏直・独自)

カテゴリ名	n	固有ベクトル	カテゴリスコア	平均値	対応	結果
C-1	11	-9,553	-17,075	112,268	×	○
C-2	19	-132	-7,654	114,141		
C-3	173	8,913	1,391	124,114		
C-4	25	12,217	4,695	124,883		
C-5	28	9,861	2,339	113,037		
C-6	12	0	-7,522	89,267		

コメント  
ほぼ妥当。

	3m未満	~4m未満	~5m未満	~6m未満	~8m未満	8m以上
3m未満	0	8	18	21	19	9
~4m未満	-8	0	9	12	10	1
~5m未満	-15	-8	0	3	1	-7
~6m未満	-17	-11	-3	0	-2	-10
~8m未満	-16	-9	-1	2	0	-8
8m以上	-9	-1	8	11	9	0

平成13~15年今治公示・調査(松本剛・独自1)

カテゴリ名	n	固有ベクトル	カテゴリスコア	平均値	対応	結果
C-1	10	-22,845	-32,702	40,006	×	×
C-2	13	-2,181	-12,039	66,724		
C-3	135	10,289	432	74,649		
C-4	138	13,379	3,522	77,681		
C-5	19	10,801	944	70,801		
C-6	8	0	-9,857	75,068		

コメント  
格差は大きいですが、序列は概ね妥当である。交通規制という本来の街路条件的要素のほか、快適性等の環境条件・建築規制等の行政条件的要素も格差に反映されているものと考えられる。また、4m未満の道路はセットバックを要するので、画地条件的要素も格差率に反映されている。

	3m未満	~4m未満	~5m未満	~7m未満	~10m未満	10m以上
3m未満	0	51	82	89	84	56
~4m未満	-36	0	20	25	22	4
~5m未満	-45	-17	0	4	1	-14
~7m未満	-47	-20	-4	0	-3	-17
~10m未満	-46	-18	-1	3	0	-15
10m以上	-36	-3	16	21	17	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・独自2)

さらに、 幅員以	n	固有ベクトル	カテゴリスコア	平均値	対応	結果
C-1	10	-31,983	-33,898	40,006	×	×
C-2	13	-13,530	-15,445	66,724		
C-3	135	512	-1,403	74,649		
C-4	138	6,865	4,950	77,681		
C-5	19	5,146	3,231	70,801		
C-6	8	0	-1,915	75,068		
コメント 独自1に同じ						

	3m 未満	～4m 未満	～5m 未満	～7m 未満	～10m 未満	10m 以上
3m未満	0	45	79	95	89	77
～4m未満	-37	0	23	35	31	22
～5m未満	-44	-19	0	9	6	-1
～7m未満	-49	-26	-8	0	-3	-9
～10m未満	-47	-24	-6	3	0	-7
10m以上	-43	-18	1	10	7	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・統一)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリスコア	平均値	対応	結果
C-1	10	-27,192	-32,106	40,006	×	×
C-2	13	-10,114	-15,029	66,724		
C-3	135	4,933	19	74,649		
C-4	138	8,659	3,745	77,681		
C-5	19	6,831	1,917	70,801		
C-6	8	0	-4,914	75,068		
コメント 独自1に同じ						

	3m 未満	～4m 未満	～5m 未満	～7m 未満	～10m 未満	10m 以上
3m未満	0	40	75	84	81	63
～4m未満	-33	0	25	31	29	16
～5m未満	-43	-20	0	5	3	-7
～7m未満	-46	-24	-5	0	-2	-11
～10m未満	-45	-22	-3	2	0	-10
10m以上	-39	-14	8	13	11	0

宇和島(高月・富久保)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリスコア	平均値	対応	結果
C-1	12	-26,462	-23,382	58,831	×	○
C-2	26	-9,545	-6,465	83,731		
C-3	76	-1,918	1,162	88,070		
C-4	70	1,540	4,620	96,695		
C-5	12	0	3,080	109,054		
コメント ほぼ妥当。						

	3m 未満	～4m 未満	～5m 未満	～8m 未満	8m 以上
3m未満	0	26	37	42	40
～4m未満	-21	0	9	13	11
～5m未満	-27	-8	0	4	2
～8m未満	-30	-12	-4	0	-2
8m以上	-28	-10	-2	2	0

項目 ②道路種別

総括コメント(担当:大西泰祐)

道路種別は、維持補修の管理状況の如何、管理(所有)主体如何によって格差が生ずる場合がある。  
 道路法適用道路の場合、国、県、市町村の順、道路管理に関する道路法の適用を受けない農道等はこれらに劣るとするのが一般的であるが、私道に関しては判断が分かれる可能性がある。  
 ・本件では、イを除き、数値的にはばらつきがあるものの、農道等のマイナス傾向が示され上記理論傾向が実証された。  
 ・国・県道と市道との格差については、前者のデータ数が少ないこと、環境面の影響を受けた可能性があること等から、一定の反応は得られなかった。  
 ・私道については、松山のへと今治を除き市道に対してマイナス傾向となっている。私見としては、格差がついても極小さな格差であろうと考えるが、このことは、-1~-4程度という分析結果が実証しているものとする。  
 ・今治の結果が示すとおり、市町村道と私道との格差は市町村により異なるものと考えられる。

イ. 平成15年調査(岡田)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	4	-1,420	-478	115,854	×	×
C-2	108	-2,527	-1,585	112,478		
C-3	18	3,594	4,537	112,005		
C-4	97	0	942	109,650		

コメント  
 国・県道は4事例で、価格帯がまちまちである。農道・道路も事例数が少なく、平均価格が高い。

	国・県道	市道・街路	農道・道路	私道
国・県道	0	-1	4	1
市道・街路	1	0	5	2
農道・道路	-4	-5	0	-3
私道	-1	-2	3	0

ロ. 平成15年公示(大西泰)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	11	7,919	7,479	112,210	×	○
C-2	89	1,174	735	117,892		
C-3	18	-4,980	-5,420	104,758		
C-4	114	0	-439	109,885		

コメント  
 やや格差は大きいですが、傾向は概ね妥当。

	国・県道	市道・街路	農道・道路	私道
国・県道	0	-6	-10	-7
市道・街路	6	0	-5	-1
農道・道路	11	5	0	4
私道	7	1	-4	0

ハ. 平成14年調査(岡田)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	5	-5,276	-6,829	114,869	×	△
C-2	106	3,667	2,114	130,144		
C-3	20	1,919	366	108,154		
C-4	127	0	-1,553	116,730		

コメント  
 国・県道はデータが少なすぎる。残りも良い相関とは言えない。

	国・県道	市道・街路	農道・道路	私道
国・県道	0	7	6	4
市道・街路	-7	0	-1	-3
農道・道路	-6	1	0	-2
私道	-4	3	2	0

ニ. 平成14年地価公示(松岡・独自)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	3	-1,316	-1,967	99,748	×	△
C-2	90	2,231	1,580	118,915		
C-3	16	-3,430	-4,081	112,599		
C-4	109	0	-651	118,366		

コメント  
 国・県道を除きほぼ妥当。  
 国・県道ランク3事例中2事例は幅員8m以上の混住地域。

	国・県道	市道・街路	農道・道路	私道
国・県道	0	3	-2	1
市道・街路	-3	0	-5	-2
農道・道路	2	5	0	3
私道	-1	2	-3	0

ホ. 平成14年地価公示(松岡・統一)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	5	-8,547	-8,601	105,623	○	△
C-2	95	1,094	1,040	119,688		
C-3	16	-3,057	-3,111	112,599		
C-4	110	0	-54	118,444		
コメント 国・県道ランクを除けばほぼ妥当。 国・県道ランク5事例中4事例は幅員8m以上の混住地域。						

	国・県道	市道・街路	農道・道路	私道
国・県道	0	8	5	7
市道・街路	-8	0	-4	-1
農道・道路	-5	4	0	3
私道	-7	1	-3	0

ヘ. 平成13年調査(清田)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	4	-1,275	-291	92,971	×	×
C-2	103	-1,255	-271	119,560		
C-3	14	-10,501	-9,518	105,666		
C-4	165	0	984	122,423		
コメント 国道、農道のデータ数が少ない為信頼度が若干低い。開発団地内の私道が高いこともあるため公道と若干の差が出た。						

	国・県道	市道・街路	農道・道路	私道
国・県道	0	0	-8	1
市道・街路	0	0	-8	1
農道・道路	9	9	0	10
私道	-1	-1	-9	0

ト. 平成13年公示(大西宏直・統一)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	9	-3,757	-4,578	95,161	×	×
C-2	120	2,815	1,995	121,822		
C-3	17	-4,946	-5,766	110,539		
C-4	122	0	-821	121,962		
コメント 国・県道のデータ数が少なく、調整区域の事例が多く含まれるためうまくいかなかったが、他のランクの並びは良い。						

	国・県道	市道・街路	農道・道路	私道
国・県道	0	5	-1	3
市道・街路	-5	0	-6	-2
農道・道路	1	6	0	4
私道	-3	2	-4	0

チ. 平成13年公示(大西宏直・独自)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	9	98	-1,747	95,161	×	×
C-2	120	4,644	2,799	121,822		
C-3	17	-3,752	-5,596	110,539		
C-4	122	0	-1,845	121,962		
コメント 国・県道のデータ数が少なく、調整区域の事例が多く含まれるためうまくいかなかったが、他のランクの並びは良い。						

	国・県道	市道・街路	農道・道路	私道
国・県道	0	4	-3	0
市道・街路	-4	0	-7	-4
農道・道路	3	7	0	3
私道	0	4	-3	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・独自1)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	4	-4,747	-2,281	58,712	○	×
C-2	145	-3,841	-1,375	71,054		
C-3	60	-3,675	-1,209	72,060		
C-4	114	0	2,466	80,260		
コメント 国道、県道の格差がマイナスであり、カテゴリー1の4事例は住工混在地域の事例であることが原因である。						

	国・県道	市道・街路	農道・道路	私道
国・県道	0	1	1	6
市道・街路	-1	0	0	5
農道・道路	-1	0	0	5
私道	-6	-5	-5	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・独自2)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	4	-5,250	-4,153	58,712	×	×
C-2	145	-1,546	-448	71,054		
C-3	60	-1,822	-725	72,060		
C-4	114	0	1,098	80,260		
コメント 独自1に同じ						

	国・ 県道	市道 ・街路	農道 ・道路	私道
国・県道	0	5	5	8
市道・街路	-5	0	0	2
農道・道路	-5	0	0	2
私道	-7	-2	-2	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・統一)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	4	-5,593	-4,015	58,712	○	×
C-2	145	-2,524	-946	71,054		
C-3	60	-2,022	-444	72,060		
C-4	114	0	1,578	80,260		
コメント 独自1に同じ						

	国・ 県道	市道 ・街路	農道 ・道路	私道
国・県道	0	5	5	9
市道・街路	-5	0	0	3
農道・道路	-5	0	0	3
私道	-8	-3	-3	0

宇和島(高月・富久保)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	129	13,761	662	96,747	○	△
C-2	59	13,427	328	78,998		
C-3	8	0	-13,099	64,034		
コメント 農道・道路は幅員との関連性に注意を要する。国・県・市道と私道の差がうまく出ていない。						

	国・県 ・市道	私道	農道 ・道路
国・県・市道	0	0	-15
私道	0	0	-15
農道・道路	18	18	0



項目 ③ 駅距離

総括コメント(担当:大西泰祐)

駅距離は、利便性の観点から近いほうが優れるのが一般的である。  
 電車路線網が整備された東京、大阪等に対して、愛媛では反応がうまくでないことも懸念されたが、宇和島を除き、松山、今治では妥当な分析結果が出ている。  
 松山では、駅種別のカテゴリーを加え、JRと私鉄、さらに市内電車とこれらを分類したことによって、妥当な結果が出たものと推測される。  
 ただし、今回の分析では、今治市は妥当、宇和島市は600m未満でマイナスと整合性を欠いたが、これは、各市の特徴が出たものと思われる。いずれの市町村においても、地元に通じた鑑定士の判断が必要と思われる。

イ. 平成15年調査(岡田)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	19	5,033	2,846	123,483	○	○
C-2	52	4,754	2,567	117,467		
C-3	73	2,103	-83	112,846		
C-4	83	0	-2,187	103,264		

コメント  
 駅距離には反応が出にくいエリアも相当あるが、傾向値としては妥当なラインである。

	500m未満	~1km未満	~2km未満	2km以上
500m未満	0	-1	-3	-5
~1km未満	1	0	-2	-4
~2km未満	3	2	0	-2
2km以上	5	4	2	0

ロ. 平成15年公示(大西泰)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	21	13,716	9,640	132,644	×	○
C-2	61	6,455	2,380	115,128		
C-3	65	4,058	-18	116,882		
C-4	85	0	-4,076	102,748		

コメント  
 ほぼ妥当。

	500m未満	~1km未満	~2km未満	2km以上
500m未満	0	-5	-7	-11
~1km未満	6	0	-2	-6
~2km未満	8	2	0	-4
2km以上	12	6	4	0

ハ. 平成14年調査(岡田)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	37	17,289	10,883	140,523	○	○
C-2	61	10,732	4,326	127,471		
C-3	80	4,480	-1,926	120,943		
C-4	80	0	-6,406	108,836		

コメント  
 傾向としては妥当なラインである。

	500m未満	~1km未満	~2km未満	2km以上
500m未満	0	-4	-9	-12
~1km未満	5	0	-5	-8
~2km未満	10	5	0	-4
2km以上	14	9	4	0

ニ. 平成14年地価公示(松岡・独自)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	28	10,164	7,261	127,668	○	○
C-2	58	5,436	2,533	126,723		
C-3	74	446	-2,457	115,273		
C-4	58	0	-2,903	107,762		

コメント  
 ほぼ妥当。

	500m未満	~1km未満	~2km未満	2km以上
500m未満	0	-4	-8	-9
~1km未満	4	0	-4	-5
~2km未満	8	4	0	0
2km以上	9	5	0	0

ホ. 平成14年地価公示(松岡・統一)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	30	10,233	7,232	127,597	○	○
C-2	58	6,172	3,172	126,997		
C-3	74	178	-2,823	115,121		
C-4	64	0	-3,001	109,629		
コメント ほぼ妥当。						

	500m未満	～1km未満	～2km未満	2km以上
500m未満	0	-3	-9	-9
～1km未満	3	0	-5	-5
～2km未満	9	5	0	0
2km以上	9	5	0	0

ヘ. 平成13年調査(清田)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	44	15,076	13,477	131,085	×	×
C-2	59	1,319	-280	124,902		
C-3	81	-3,502	-5,102	124,537		
C-4	102	0	-1,600	109,228		
コメント 2km以上を除けば妥当な数値となった。						

	500m未満	～1km未満	～2km未満	2km以上
500m未満	0	-11	-14	-12
～1km未満	12	0	-4	-1
～2km未満	16	4	0	3
2km以上	13	1	-3	0

ト. 平成13年公示(大西宏直・統一)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	30	4,419	3,793	129,471	×	×
C-2	64	5,490	4,863	123,901		
C-3	72	-4,389	-5,015	122,182		
C-4	102	0	-627	113,948		
コメント 2km以上のランクに、駅への距離が2kmをやや超える地域で、価格水準の高い地域の事例が多く含まれているため、全体のバランスに影響しているものと思われる。						

	500m未満	～1km未満	～2km未満	2km以上
500m未満	0	1	-8	-4
～1km未満	-1	0	-9	-5
～2km未満	8	9	0	4
2km以上	4	5	-4	0

チ. 平成13年公示(大西宏直・独自)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	94	15,856	6,149	125,679	○	○
C-2	126	8,818	-889	124,276		
C-3	48	0	-9,707	99,189		
コメント カテゴリーランクを粗くとることにより平準化され、妥当な結果が得られた。						

	1km未満	～3km未満	3km以上
1km未満	0	-6	-12
～3km未満	6	0	-7
3km以上	14	8	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・独自1)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	4	29,719	26,299	111,358	×	○
C-2	36	7,069	3,649	75,409		
C-3	122	5,994	2,574	72,432		
C-4	161	0	-3,420	74,621		
コメント 500m未満の格差は大きいですが、概ね妥当である。中心部は駅以外の利便施設への影響も格差に反映されているものと思われる。						

③ 駅距離

	500m未満	～1km未満	～2km未満	2km以上
500m未満	0	-21	-23	-29
～1km未満	27	0	-2	-9
～2km未満	30	2	0	-7
2km以上	40	10	8	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・独自2)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	4	24,995	22,570	111,358	×	○
C-2	36	4,975	2,550	75,409		
C-3	122	4,132	1,707	72,432		
C-4	161	0	-2,425	74,621		
コメント 独自1に同じ						

	500m未満	～1km未満	～2km未満	2km以上
500m未満	0	-20	-21	-25
～1km未満	25	0	-1	-7
～2km未満	26	1	0	-6
2km以上	34	7	6	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・統一)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	4	21,672	20,007	111,358	×	○
C-2	36	2,244	579	75,409		
C-3	122	3,034	1,370	72,432		
C-4	161	0	-1,664	74,621		
コメント 独自1及び2と異なり、カテゴリー3の～2km未満がプラスになっている。統一方式の環境条件項目の調整が反映された結果と考えられる。						

	500m未満	～1km未満	～2km未満	2km以上
500m未満	0	-20	-19	-22
～1km未満	25	0	1	-3
～2km未満	24	-1	0	-4
2km以上	29	3	4	0

宇和島(高月・富久保)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	8	28,713	10,679	115,231	○	△
C-2	49	33,023	14,988	117,501		
C-3	111	15,197	-2,837	83,968		
C-4	28	0	-18,034	59,061		
コメント 極めて安価な事例が含まれた600m未満はうまく出ていない。環境質分析面が手薄になっており、やや大きな数値が判定されている。						

	600m未満	～1.5km未満	～5km未満	5km以上
600m未満	0	4	-13	-28
～1.5km未満	-4	0	-17	-31
～5km未満	15	20	0	-17
5km以上	39	45	20	0

項目 ④ 駅種別

総括コメント(担当:大西泰祐)

駅種別は東京等では、特急又は快速停車駅と普通停車駅の相違で分類するのが一般的であろうが、愛媛では、駅距離の項目との関連で、むしろ、「エリア」を捉えるものとして加えたカテゴリーである。  
松山では、最頻値の伊予鉄その他駅を基準に考えた場合、松山市駅と市内電車がプラス傾向、JRがマイナス傾向(イ、ハを除く)が出ており、全体として妥当な結果だと思われる。

イ. 平成15年調査(岡田)

カテゴリー名	n	固有ハズレ	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	4	9,251	12,623	129,420	×	×
C-2	45	-13,281	-9,909	102,270		
C-3	4	-6,697	-3,325	131,059		
C-4	119	-1,496	1,876	111,589		
C-5	55	0	3,372	115,273		

コメント

JR松山駅・伊予鉄市駅が極端に少なく、整合性がとれていない。

	JR松山駅	JRその他駅	伊予鉄市駅	伊予鉄その他	市内電車
JR松山駅	0	-19	-14	-9	-8
JRその他駅	24	0	7	12	13
伊予鉄市駅	16	-6	0	5	6
伊予鉄その他	10	-11	-5	0	1
市内電車	9	-12	-6	-1	0

ロ. 平成15年公示(大西泰)

カテゴリー名	n	固有ハズレ	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	16	-18,491	-10,949	111,018	×	○
C-2	30	-16,319	-8,778	101,968		
C-3	2	9,422	16,964	144,363		
C-4	142	-6,923	619	112,666		
C-5	42	0	7,542	119,443		

コメント

JR松山駅を最寄駅とする事例: 斎院、生石、高岡、吉田町等の西部方面が多い。JRより伊予鉄を最寄駅とする方が高い結果は、地元鑑定士の感覚には合致する。

	JR松山駅	JRその他駅	伊予鉄市駅	伊予鉄その他	市内電車
JR松山駅	0	2	28	11	18
JRその他駅	-2	0	25	9	15
伊予鉄市駅	-22	-20	0	-13	-8
伊予鉄その他	-10	-8	15	0	6
市内電車	-15	-13	8	-6	0

ハ. 平成14年調査(岡田)

カテゴリー名	n	固有ハズレ	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	2	-2,515	9,401	136,104	×	×
C-2	28	-24,340	-12,424	102,898		
C-3	4	-18,199	-6,284	137,130		
C-4	164	-14,115	-2,200	121,070		
C-5	60	0	11,916	130,000		

コメント

郊外JR駅と伊予鉄駅の傾向は概ね良好。市内電車は立地そのものの格差が大きく入り込んでいると思われる。伊予鉄市駅エリアのデータが少なく、かつ安めの事例のため反応が逆。JR松山もデータ不足。

	JR松山駅	JRその他駅	伊予鉄市駅	伊予鉄その他	市内電車
JR松山駅	0	-16	-12	-9	2
JRその他駅	20	0	5	9	22
伊予鉄市駅	13	-5	0	3	15
伊予鉄その他	10	-8	-3	0	12
市内電車	-2	-18	-13	-11	0

ニ. 平成14年地価公示(松岡・独自)

カテゴリー名	n	固有ハズレ	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	8	-8,183	-1,477	112,786	○	○
C-2	32	-14,840	-8,134	106,231		
C-3	137	-6,727	-21	117,558		
C-4	41	0	6,706	129,219		

コメント

格差率は別として序列は妥当。  
最寄駅を市駅にしていた事例の最寄駅を変更した(5事例)。

	JR松山駅	JRその他駅	伊予鉄郊外駅	伊予鉄電停
JR松山駅	0	-6	1	7
JRその他駅	6	0	7	13
伊予鉄郊外駅	-1	-7	0	6
伊予鉄電停	-7	-13	-6	0

ホ. 平成14年地価公示(松岡・統一)

カテゴリー名	n	固有 ヘクトル	カテゴリー スコア	平均値	対応	結果
C-1	8	-12,179	-5,652	112,786	○	○
C-2	33	-14,922	-8,395	105,478		
C-3	5	7,151	13,678	137,291		
C-4	140	-6,579	-52	117,623		
C-5	40	0	6,527	129,804		

コメント  
15公示とほぼ同じ傾向。

	JR 松山駅	JR その他駅	伊予鉄 市駅	伊予鉄 その他	市内 電車
JR松山駅	0	-2	16	5	10
JRその他駅	2	0	19	7	13
伊予鉄市駅	-16	-19	0	-12	-6
伊予鉄その他	-5	-7	12	0	6
市内電車	-10	-13	6	-6	0

ヘ. 平成13年調査(清田)

カテゴリー名	n	固有 ヘクトル	カテゴリー スコア	平均値	対応	結果
C-1	8	-15,963	-5,691	118,831	×	○
C-2	23	-21,656	-11,384	108,237		
C-3	1	21,993	32,266	181,140		
C-4	195	-11,970	-1,697	121,395		
C-5	59	0	10,272	119,874		

コメント  
松山市駅の数値が大きくなったが、松山市は松山市駅中心であり数値が大きくなったと思料される。なお、JR松山駅の利用は学生生徒を除き今治以東と内子大洲以南が大半であることから住宅の地価形成にあまり影響が出ていない。それより市内電車の電停の方の影響が大きく出ており、松山市の中心部に近い住宅地の人気うかがえる。

	JR 松山駅	JR その他駅	伊予鉄 市駅	伊予鉄 その他	市内 電車
JR松山駅	0	-5	32	3	13
JRその他駅	5	0	39	9	20
伊予鉄市駅	-24	-28	0	-22	-14
伊予鉄その他	-3	-8	28	0	10
市内電車	-12	-16	16	-9	0

ト. 平成13年公示(大西宏直・統一)

カテゴリー名	n	固有 ヘクトル	カテゴリー スコア	平均値	対応	結果
C-1	8	-16,050	-7,878	116,954	○	△
C-2	30	-16,444	-8,271	115,872		
C-3	5	27,730	35,902	164,274		
C-4	182	-9,379	-1,207	119,186		
C-5	43	0	8,172	123,455		

コメント  
大まかな傾向はでている。  
JR松山駅とJRその他駅との格差がつかず、伊予鉄市駅が高くなったのは、JR松山駅と伊予鉄市駅のデータ不足が原因と思われる。

	JR 松山駅	JR その他駅	伊予鉄 市駅	伊予鉄 その他	市内 電車
JR松山駅	0	0	39	6	15
JRその他駅	0	0	39	6	15
伊予鉄市駅	-28	-28	0	-24	-18
伊予鉄その他	-6	-6	31	0	8
市内電車	-13	-13	21	-7	0

チ. 平成13年公示(大西宏直・独自)

カテゴリー名	n	固有 ヘクトル	カテゴリー スコア	平均値	対応	結果
C-1	8	-16,069	-6,531	116,954	○	△
C-2	30	-18,449	-8,911	115,872		
C-3	5	33,163	42,701	164,274		
C-4	182	-11,208	-1,670	119,186		
C-5	43	0	9,537	123,455		

コメント  
大まかな傾向はでている。  
JR松山駅とJRその他駅との格差がつかず、伊予鉄市駅が高くなったのは、JR松山駅と伊予鉄市駅のデータ不足が原因と思われる。

	JR 松山駅	JR その他駅	伊予鉄 市駅	伊予鉄 その他	市内 電車
JR松山駅	0	-2	43	4	14
JRその他駅	2	0	46	6	16
伊予鉄市駅	-30	-31	0	-27	-20
伊予鉄その他	-4	-6	37	0	9
市内電車	-12	-14	26	-8	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・独自1)

カテゴリー名	n	固有 ヘクトル	カテゴリー スコア	平均値	対応	結果
C-1	188	16,036	3,638	82,293	×	△
C-2	31	-303	-12,701	61,077		
C-3	69	16,416	4,019	68,610		
C-4	32	-4,176	-16,574	53,288		
C-5	3	0	-12,397	69,047		

コメント  
富田駅が今治駅よりもランクが上となり、妥当ではない。カテゴリー1の今治駅勢圏の事例に偏りがあること、カテゴリー3の富田地区の事例のなかに分譲住宅の単価が割高な事例が含まれている結果が反映されている。

	今治	波止浜	伊予 富田	伊予 桜井	波方
今治	0	-17	1	-21	-17
波止浜	21	0	22	-5	1
伊予富田	-1	-18	0	-22	-17
伊予桜井	27	5	28	0	6
波方	20	-1	21	-6	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・独自2)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	188	3,275	-72	82,293	×	△
C-2	31	-148	-3,495	61,077		
C-3	69	9,303	5,956	68,610		
C-4	32	-5,373	-8,719	53,288		
C-5	3	0	-3,347	69,047		
コメント 独自1に同じ						

	今治	波止浜	伊予富田	伊予桜井	波方
今治	0	-4	7	-11	-4
波止浜	5	0	12	-7	0
伊予富田	-7	-11	0	-17	-11
伊予桜井	12	7	20	0	7
波方	5	0	12	-7	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・統一)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	188	6,932	2,202	82,293	×	△
C-2	31	348	-4,382	61,077		
C-3	69	6,741	2,011	68,610		
C-4	32	-7,854	-12,584	53,288		
C-5	3	0	-4,730	69,047		
コメント 今治駅と富田駅と同ランクであり、独自1及び2の結果より妥当性はある。統一方式の環境条件項目の調整が働いた結果であるが、完全には調整しきれていない。						

	今治	波止浜	伊予富田	伊予桜井	波方
今治	0	-7	0	-17	-7
波止浜	8	0	8	-10	0
伊予富田	0	-7	0	-17	-7
伊予桜井	20	11	20	0	11
波方	8	0	8	-10	0

項目 ⑤バス停距離

総括コメント (担当:清田)

松山市は年度によってややばらつきがあるが概ね良好な結果となった。今治市も概ね妥当な結果となった。宇和島市は格差が大きくなっている。  
松山市の場合は、市内電車や郊外電車の利用が多くその駅周辺の土地需要が多いこと、電車等が無い場合自家用車の利用も多く、バス通勤を除くと子供達の通学とお年よりの病院通いがほとんどといっても過言ではなく、日常生活がバスによって左右される場合は比較的少ないと判断されることからバス停の距離によって大きな差は出ていない。

イ. 平成15年調査(岡田)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	171	2,839	412	113,397	○	○
C-2	47	1,392	-1,035	108,168		
C-3	9	0	-2,427	87,592		

コメント  
傾向として概ね良好。

	600m未満	~1km未満	1km以上
600m未満	0	-1	-3
~1km未満	1	0	-2
1km以上	3	2	0

ロ. 平成15年公示(大西泰)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	172	5,746	1,508	116,712	×	△
C-2	48	-108	-4,346	102,214		
C-3	12	0	-4,237	96,542		

コメント  
1km以上の事例が少なく、1km以上と未満で格差がつかないものと想像される。

	600m未満	~1km未満	1km以上
600m未満	0	-5	-5
~1km未満	5	0	0
1km以上	5	0	0

ハ. 平成14年調査(岡田)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	187	2,517	353	124,236	○	○
C-2	55	1,591	-572	114,976		
C-3	16	0	-2,163	112,593		

コメント  
傾向として概ね良好。

	600m未満	~1km未満	1km以上
600m未満	0	-1	-2
~1km未満	1	0	-1
1km以上	2	1	0

ニ. 平成14年地価公示(松岡・独自)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	161	-1,408	599	119,594	×	△
C-2	42	-5,021	-3,014	114,817		
C-3	15	0	2,007	108,539		

コメント  
1km以上がうまくでない。原因として1km以上15事例は分譲地、調区内の住宅団地が多いことの影響と考えられる。

	600m未満	~1km未満	1km以上
600m未満	0	-3	1
~1km未満	3	0	4
1km以上	-1	-4	0

ホ. 平成14年地価公示(松岡・統一)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	168	-2,096	733	120,122	×	△
C-2	43	-6,677	-3,849	114,426		
C-3	15	0	2,828	108,539		

コメント  
1km以上がうまくでない。原因として1km以上15事例は分譲地、調区内の住宅団地が多いことの影響と考えられる。

	600m未満	～1km未満	1km以上
600m未満	0	-4	2
～1km未満	4	0	6
1km以上	-2	-6	0

ヘ. 平成13年調査(清田)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	203	6,835	324	121,406	×	○
C-2	60	7,911	1,400	121,189		
C-3	23	0	-6,511	106,478		

コメント  
バス停の1km以上は妥当であるが、1km未満は600m未満とあまり差が出ていない。電車利用が可能などが多い為バス停の距離にあまり影響されないものと考えられる。

	600m未満	～1km未満	1km以上
600m未満	0	1	-6
～1km未満	-1	0	-7
1km以上	6	7	0

ト. 平成13年公示(大西宏直・統一)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	203	1,200	1,405	122,922	○	×
C-2	45	-6,635	-6,430	112,000		
C-3	20	0	205	112,027		

コメント  
1km以上のデータの大半が分譲地の事例のため、価格水準が高めである。

	600m未満	～1km未満	1km以上
600m未満	0	-7	-1
～1km未満	8	0	6
1km以上	1	-6	0

チ. 平成13年公示(大西宏直・独自)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	82	7,764	2,833	124,591	○	○
C-2	91	4,917	-14	119,924		
C-3	69	3,440	-1,491	117,991		
C-4	26	0	-4,931	113,951		

コメント  
ほぼ妥当。

	300m未満	～500m未満	～900m未満	900m以上
300m未満	0	-2	-3	-6
～500m未満	2	0	-1	-4
～900m未満	3	1	0	-3
900m以上	6	4	3	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・独自1)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	257	6,801	1,372	75,975	○	×
C-2	51	114	-5,315	71,861		
C-3	15	0	-5,429	54,692		

コメント  
徒歩圏内と徒歩圏外で、格差が分類され、概ね妥当な結果と考えられる。  
駅距離項目との多重共線性にも注意する必要がある。

	600m未満	～1km未満	1km以上
600m未満	0	-9	-9
～1km未満	10	0	0
1km以上	10	0	0



平成13～15年今治公示・調査(松本剛・独自2)

カテゴリー名	n	固有ペナル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	257	5,704	1,224	75,975	×	×
C-2	51	-369	-4,849	71,861		
C-3	15	0	-4,480	54,692		
コメント 独自1に同じ						

	600m未満	～1km未満	1km以上
600m未満	0	-8	-8
～1km未満	9	0	0
1km以上	9	0	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・統一)

カテゴリー名	n	固有ペナル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	257	6,645	1,257	75,975	○	×
C-2	51	641	-4,748	71,861		
C-3	15	0	-5,389	54,692		
コメント 1km内外で、格差が1ポイントついているところが、独自1及び2と異なる。 どちらが地域の実態を反映しているか、見解のわかれるところである。						

	600m未満	～1km未満	1km以上
600m未満	0	-8	-9
～1km未満	9	0	-1
1km以上	10	1	0

宇和島(高月・富久保)

カテゴリー名	n	固有ペナル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	170	15,904	1,289	90,833	○	△
C-2	16	10,059	-4,557	88,497		
C-3	10	0	-14,615	79,600		
コメント 一般的にバス便の状況が、地価に大きく影響しているとは考え難く、求められた格差が大きすぎる						

	600m未満	～1km未満	2km以上
600m未満	0	-6	-18
～1km未満	6	0	-13
2km以上	22	15	0

項目 ⑥市役所距離

総括コメント (担当:清田)

松山市は一部の年度を除きほぼ妥当な結果となった。今治市、宇和島市も概ね妥当な結果となった。三市とも市役所が市のほぼ中心部にあることから、市役所を単なる役所と位置づけず、市の中心部と捉えてもほとんど問題は無いことから妥当な結果となったものと推察される。ただ市役所が中心部にあるということは、市役所に近い地域での住宅の新規取引が比較的少ないことにもなり、市役所に近い地域でのデータの数が少ない年度で、しかも市役所に近いにもかかわらず比較的地価の安い地域での取引事例がある場合には結果がおかしくなる。このような事例データは毎年出てくるのが少ないので、松山市の場合は年度によって結果が違うものになったと思われる。

イ. 平成15年調査(岡田)

カテゴリ名	n	固有ベクトル	カテゴリスコア	平均値	対応	結果
C-1	15	27,619	21,604	138,258	×	○
C-2	29	12,828	6,813	130,890		
C-3	47	4,507	-1,508	122,274		
C-4	77	4,770	-1,245	111,784		
C-5	59	0	-6,015	85,409		

コメント  
傾向として良好な結果である。

	2km未満	~3km未満	~4km未満	~6km未満	6km以上
2km未満	0	-12	-17	-17	-21
~3km未満	13	0	-7	-7	-10
~4km未満	21	7	0	0	-4
~6km未満	21	7	0	0	-4
6km以上	26	11	4	4	0

ロ. 平成15年公示(大西泰)

カテゴリ名	n	固有ベクトル	カテゴリスコア	平均値	対応	結果
C-1	6	33,247	24,979	148,382	○	○
C-2	30	20,533	12,265	141,645		
C-3	44	9,585	1,316	124,731		
C-4	82	8,306	38	112,001		
C-5	70	0	-8,269	90,391		

コメント  
格差が大きいが傾向としては概ね妥当である。

	2km未満	~3km未満	~4km未満	~6km未満	6km以上
2km未満	0	-9	-17	-18	-24
~3km未満	10	0	-9	-10	-16
~4km未満	21	10	0	-1	-8
~6km未満	22	11	1	0	-7
6km以上	31	19	9	8	0

ハ. 平成14年調査(岡田)

カテゴリ名	n	固有ベクトル	カテゴリスコア	平均値	対応	結果
C-1	18	27,608	17,940	151,297	×	○
C-2	35	20,476	10,808	151,588		
C-3	39	10,315	646	128,311		
C-4	93	9,446	-222	120,474		
C-5	73	0	-9,668	97,538		

コメント  
傾向として良好な結果である。

	2km未満	~3km未満	~4km未満	~6km未満	6km以上
2km未満	0	-5	-12	-13	-20
~3km未満	6	0	-7	-8	-16
~4km未満	14	8	0	-1	-9
~6km未満	15	9	1	0	-8
6km以上	25	18	10	9	0

ニ. 平成14年地価公示(松岡・独自)

カテゴリ名	n	固有ベクトル	カテゴリスコア	平均値	対応	結果
C-1	38	26,015	15,999	145,063	×	△
C-2	29	9,021	-996	125,066		
C-3	82	9,529	-487	122,779		
C-4	32	4,749	-5,267	99,781		
C-5	37	0	-10,016	89,322		

コメント  
ほぼ妥当。  
2km未満のランクの価格水準が低い事例を3km未満まで同一ランクとして緩和させた。

	3km未満	~4km未満	~6km未満	~8km未満	8km以上
3km未満	0	-14	-14	-18	-22
~4km未満	14	0	0	-4	-8
~6km未満	14	0	0	-4	-8
~8km未満	18	4	4	0	-4
8km以上	22	8	8	4	0

ホ. 平成14年地価公示(松岡・統一)

カテゴリー名	n	固有ハケトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	11	5,910	-2,595	126,045	×	△
C-2	30	28,217	19,712	154,434		
C-3	30	9,323	817	125,128		
C-4	82	8,915	409	122,779		
C-5	73	0	-8,505	94,353		

コメント  
2km未満を除けばほぼ妥当。  
原因として2km未満のランクの11事例の内訳は、住宅密集地等中心部に近いわりに水準の低い事例が半数を占めていることが考えられる。

	2km未満	~3km未満	~4km未満	~6km未満	6km以上
2km未満	0	19	3	3	-5
~3km未満	-19	0	-16	-16	-24
~4km未満	-3	16	0	0	-8
~6km未満	-3	16	0	0	-8
6km以上	5	24	8	8	0

ヘ. 平成13年調査(清田)

カテゴリー名	n	固有ハケトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	8	333	-8,430	135,710	×	×
C-2	43	22,953	14,190	146,337		
C-3	41	17,275	8,512	133,271		
C-4	109	7,416	-1,347	121,061		
C-5	85	0	-8,763	97,975		

コメント  
2km未満のデータ数が少なくまた地価の安い地域の事例が散見された。

	2km未満	~3km未満	~4km未満	~6km未満	6km以上
2km未満	0	20	15	6	0
~3km未満	-17	0	-4	-12	-17
~4km未満	-13	5	0	-7	-13
~6km未満	-6	13	8	0	-6
6km以上	0	20	15	6	0

ト. 平成13年公示(大西宏直・統一)

カテゴリー名	n	固有ハケトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	14	22,080	11,237	142,782	×	△
C-2	29	24,653	13,810	142,030		
C-3	47	16,894	6,051	136,333		
C-4	97	11,216	372	122,706		
C-5	81	0	-10,843	96,367		

コメント  
2km未満のデータに価格水準の低い地域の事例が多く含まれ、3km未満のデータに道後校区の事例が含まれるため逆転しているが、他の並びは良い。

	2km未満	~3km未満	~4km未満	~6km未満	6km以上
2km未満	0	2	-4	-8	-17
~3km未満	-2	0	-5	-10	-18
~4km未満	4	6	0	-5	-13
~6km未満	9	11	5	0	-9
6km以上	20	22	15	10	0

チ. 平成13年公示(大西宏直・独自)

カテゴリー名	n	固有ハケトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	43	21,240	10,404	142,275	○	○
C-2	144	13,824	2,988	127,153		
C-3	81	0	-10,836	96,367		

コメント  
ほぼ妥当。

	3km未満	~6km未満	6km以上
3km未満	0	-6	-16
~6km未満	6	0	-11
6km以上	19	12	0

平成13~15年今治公示・調査(松本剛・独自1)

カテゴリー名	n	固有ハケトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	57	8,458	5,982	90,459	×	△
C-2	78	4,747	2,271	83,551		
C-3	43	1,321	-1,155	78,243		
C-4	83	-1,319	-3,795	64,159		
C-5	62	0	-2,476	58,840		

コメント  
概ね妥当であるが、6km以上の格差が小さくなるのが、ややおかしい。市役所から6km以上の市域は桜井方面に限定されるが、郊外の環境影響施設をさらに分析する必要がある。

	2km未満	~3km未満	~4km未満	~6km未満	6km以上
2km未満	0	-4	-8	-12	-10
~3km未満	5	0	-4	-7	-6
~4km未満	9	4	0	-4	-2
~6km未満	13	8	4	0	2
6km以上	11	6	2	-2	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・独自2)

カテゴリー名	n	固有ハケトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	57	10,227	8,310	90,459	×	△
C-2	78	6,313	4,397	83,551		
C-3	43	-1,429	-3,345	78,243		
C-4	83	-4,758	-6,674	64,159		
C-5	62	0	-1,917	58,840		
コメント 独自1に同じ						

	2km未満	～3km未満	～4km未満	～6km未満	6km以上
2km未満	0	-4	-13	-17	-12
～3km未満	4	0	-10	-13	-8
～4km未満	15	11	0	-4	2
～6km未満	20	15	4	0	6
6km以上	13	8	-2	-6	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・統一)

カテゴリー名	n	固有ハケトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	57	8,321	6,394	90,459	×	△
C-2	78	5,419	3,491	83,551		
C-3	43	-381	-2,308	78,243		
C-4	83	-3,109	-5,037	64,159		
C-5	62	0	-1,927	58,840		
コメント 独自1に同じ						

	2km未満	～3km未満	～4km未満	～6km未満	6km以上
2km未満	0	-3	-10	-13	-10
～3km未満	4	0	-6	-10	-6
～4km未満	11	7	0	-4	0
～6km未満	15	11	4	0	4
6km以上	11	7	0	-4	0

宇和島(高月・富久保)

カテゴリー名	n	固有ハケトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	134	7,321	2,077	99,923	○	○
C-2	39	1,202	-4,042	75,735		
C-3	23	0	-5,244	56,966		
コメント ほぼ妥当。						

	3km未満	～5km未満	5km以上
3km未満	0	-7	-8
～5km未満	8	0	-1
5km以上	9	1	0

項目 ⑦商業施設距離

総括コメント (担当: 清田)

宇和島市を除き、当初想像していた結果よりおもわしくない。特に口を除き結果は良くない。商業施設は担当者により、またその地域の実情を完璧に把握している人毎によって、どの店を選択するのか意見の統一が難しいことから、比較的大規模な商業施設をあらかじめ選択しておき、その中から一番近い施設を選択し距離を測るようにしている。このことは多数の鑑定士の意見を一致させることでは効果が発揮できるものではあるが、地域の実情をどれだけ把握できているかに問題を残す。需要層にしても、比較的若い層が自家用車で買い物をする場合、自宅に近い店よりも、遠くても品揃えや価格帯の安い店を選択する事が多い。一方、年齢が高い層は徒歩で買い物が可能な店を選択することが多く、その場合には近所の八百屋、魚屋、乾物屋などでの買い物となろう。そうすると今回選択した商業施設からはずれることから、数値のばらつきが出てくる。このようなことから今回の精度はやや低いと言わざるを得ない。今後は選択する商業施設を詳細に検討する必要性も有る。

イ. 平成15年調査(岡田)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	134	14,409	2,403	119,941	×	△
C-2	64	7,432	-4,575	103,561		
C-3	18	17,719	5,713	100,375		
C-4	11	0	-12,006	68,766		

コメント  
C-3ランクが逆転しているが、商業施設にやや遠い新規分譲住宅が多く含まれているためと思われる。

	800m未満	~1.5km未満	~2.5km未満	2.5km以上
800m未満	0	-6	3	-13
~1.5km未満	6	0	10	-7
~2.5km未満	-3	-9	0	-16
2.5km以上	15	8	18	0

ロ. 平成15年公示(大西泰)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	130	15,876	1,318	119,242	○	○
C-2	75	13,751	-807	109,739		
C-3	21	13,441	-1,117	93,736		
C-4	6	0	-14,558	73,153		

コメント  
ほぼ妥当。

	800m未満	~1.5km未満	~2.5km未満	2.5km以上
800m未満	0	-2	-2	-14
~1.5km未満	2	0	0	-12
~2.5km未満	2	0	0	-12
2.5km以上	16	14	14	0

ハ. 平成14年調査(岡田)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	164	11,152	3,258	128,806	×	△
C-2	67	3,385	-4,509	116,613		
C-3	19	-1,007	-8,900	92,173		
C-4	8	0	-7,893	83,604		

コメント  
C-3がやや逆転している。

	800m未満	~1.5km未満	~2.5km未満	2.5km以上
800m未満	0	-6	-10	-9
~1.5km未満	6	0	-4	-3
~2.5km未満	11	4	0	1
2.5km以上	10	3	-1	0

ニ. 平成14年地価公示(松岡・独自)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	124	19,403	5,612	125,981	×	△
C-2	74	9,166	-4,625	112,928		
C-3	13	-5,990	-19,781	91,578		
C-4	7	0	-13,791	76,603		

コメント  
格差率がやや大きい。  
2.5km以上が逆転、このランクは湯山・伊台地区の分譲地が多いことの影響と思われる。

	800m未満	~1.5km未満	~2.5km未満	2.5km以上
800m未満	0	-9	-22	-16
~1.5km未満	9	0	-13	-8
~2.5km未満	22	13	0	5
2.5km以上	16	8	-5	0

ホ. 平成14年地価公示(松岡・統一)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	130	25,040	5,019	126,454	○	△
C-2	75	16,718	-3,304	113,114		
C-3	13	1,214	-18,807	91,578		
C-4	8	0	-20,021	76,977		
コメント 格差率がやや大きい。						

	800m未満	～1.5km未満	～2.5km未満	2.5km以上
800m未満	0	-7	-20	-21
～1.5km未満	7	0	-13	-14
～2.5km未満	20	13	0	-1
2.5km以上	21	14	1	0

ヘ. 平成13年調査(清田)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	178	11,027	1,114	126,435	×	×
C-2	72	7,834	-2,079	114,779		
C-3	21	14,678	4,765	110,409		
C-4	15	0	-9,913	85,179		
コメント 商業施設の指定に問題はないか。近所の八百屋、魚屋での買い物があるのではないか。						

	800m未満	～1.5km未満	～2.5km未満	2.5km以上
800m未満	0	-3	3	-9
～1.5km未満	3	0	6	-6
～2.5km未満	-3	-6	0	-12
2.5km以上	10	7	13	0

ト. 平成13年公示(大西宏直・統一)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	171	13,391	547	124,639	×	×
C-2	63	13,174	329	122,915		
C-3	19	16,973	4,129	99,952		
C-4	15	0	-12,845	85,175		
コメント 2km未満のデータに価格水準の低い地域の事例が多く含まれ、3km未満のデータに道後校区の事例が含まれるため逆転しているが、他の並びは良い。						

	800m未満	～1.5km未満	～2.5km未満	2.5km以上
800m未満	0	0	3	-11
～1.5km未満	0	0	3	-11
～2.5km未満	-3	-3	0	-14
2.5km以上	12	12	16	0

チ. 平成13年公示(大西宏直・独自)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	171	20,102	1,669	124,639	○	△
C-2	63	18,148	-285	122,915		
C-3	23	15,622	-2,811	100,703		
C-4	11	0	-18,433	78,231		
コメント 妥当。						

	800m未満	～1.5km未満	～3km未満	3km以上
800m未満	0	-2	-4	-17
～1.5km未満	2	0	-2	-15
～3km未満	4	2	0	-14
3km以上	20	18	16	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・独自1)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	214	3,254	1,746	79,719	×	×
C-2	95	-2,203	-3,711	64,907		
C-3	14	0	-1,508	56,061		
C-4						
コメント 格差がおかしい。選択する商業施設が大中規模の施設に限定したため、小規模店舗への接近性への影響が反映されず、選択する商業施設自体を見直す必要がある。また、細区分した複数の商業施設での分析も試みる必要がある。						

	800m未満	～1.5km未満	～2.5km未満	2.5km以上
800m未満	0	-7	-4	-2
～1.5km未満	8	0	3	5
～2.5km未満	4	-3	0	2
2.5km以上	2	-5	-2	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・独自2)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	214	3,712	1,872	79,719	×	×
C-2	95	-2,106	-3,946	64,907		
C-3	14	0	-1,840	56,061		
C-4						
コメント 独自1に同じ						

	800m未満	～1.5km未満	～2.5km未満	2.5km以上
800m未満	0	-8	-5	-3
～1.5km未満	9	0	3	5
～2.5km未満	5	-3	0	2
2.5km以上	3	-5	-2	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・統一)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	214	3,838	1,777	79,719	×	×
C-2	95	-1,639	-3,700	64,907		
C-3	14	0	-2,061	56,061		
C-4						
コメント 独自1に同じ						

	800m未満	～1.5km未満	～2.5km未満	2.5km以上
800m未満	0	-7	-5	-2
～1.5km未満	8	0	2	5
～2.5km未満	5	-2	0	3
2.5km以上	2	-5	-3	0

宇和島(高月・富久保)

カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	110	6,965	1,871	102,780	○	○
C-2	56	4,148	-946	78,918		
C-3	30	0	-5,094	64,280		
コメント ほぼ妥当。						

	1km未満	～2km未満	～2km以上
1km未満	0	-3	-8
～2km未満	3	0	-5
～2km以上	9	5	0