

図表 3-1 重回帰分析結果 (最高)

最高路線価 最高(15年)

[基本統計量]

項目名	合計	平均	標準偏差 $n-1$	標準偏差 $n$
不動産業 産業別事業所数(13年)	1484	57.07692308	64.9621	63.7006
公務 産業別従業員数(13年)	10577	406.8076923	391.7773	384.1692
財政力指数(14年)	11.616	0.446769231	0.1894	0.1857
総数 事業所数(14年)	13572	522	557.9621	547.1269
最高路線価(15年)	2681000	103115.3846	39912.2306	39137.1621

[相関行列]

	不動産業 産業別事業所数(13年)	公務 産業別従業員数(13年)	財政力指数(14年)	総数 事業所数(14年)	最高路線価(15年)
不動産業 産業別事業所数(13年)	1	0.8682	0.4299	0.8487	0.9041
公務 産業別従業員数(13年)	0.8682	1	0.5280	0.9328	0.9113
財政力指数(14年)	0.4299	0.5280	1	0.4763	0.5081
総数 事業所数(14年)	0.8487	0.9328	0.4763	1	0.8805
最高路線価(15年)	0.9041	0.9113	0.5081	0.8805	1

[重回帰式]

説明変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	F値	P値	判定	T値	標準誤差	偏相関	単相関	符号マック
不動産業 産業別事業所数(13年)	275.3507	0.4482	8.6445	0.0078	[**]	2.9401	93.6520	0.5400	0.9041	
公務 産業別従業員数(13年)	39.9224	0.3919	2.8637	0.1054	[ ]	1.6923	23.5912	0.3464	0.9113	
財政力指数(14年)	12127.4823	0.0575	0.4370	0.5157	[ ]	0.6611	18344.6516	0.1428	0.5081	
総数 事業所数(14年)	7.6661	0.1072	0.2613	0.6146	[ ]	0.5111	14.9984	0.1109	0.8805	
定数項	61738.5455					8.1725	7554.4518			

[精度]

決定係数	R <sup>2</sup> =	0.8859
自由度修正済み決定係数	R <sup>2</sup> ' =	0.8642
重相関係数	R =	0.9412
自由度修正済み重相関係数	R' =	0.9296
ダーヴィンワトソン比	DW =	1.5733
赤池の情報量規準	AIC =	579.2307
残差の標準偏差	Ve <sup>1/2</sup> =	14707.7784

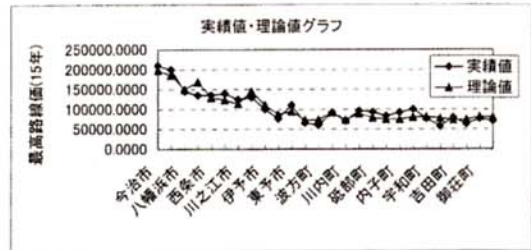
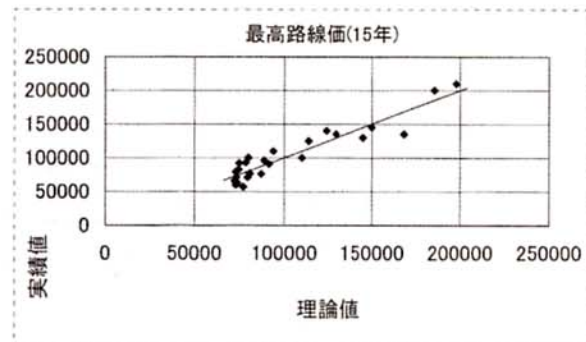
[分散分析表]

変動	偏差平方和	自由度	不偏分散	分散比	P 値	判定
全体変動	39824653846	25				
回帰による変動	35281960189	4	8820490047.1642	40.7754	0.0000	[**]
回帰からの残差変動	4542693657	21	216318745.5951			

目的変数	最高路線価(15年)			
	実績値	理論値	残差	標準化残差
今治市	210000.0000	197879.5741	12120.4259	0.8241
宇和島市	200000.0000	185590.0218	14409.9782	0.9798
八幡浜市	145000.0000	150167.7983	-5167.7983	-0.3514
新居浜市	135000.0000	168385.9817	-33385.9817	-2.2700
西条市	135000.0000	129394.4648	5605.5352	0.3811
大洲市	140000.0000	123803.5863	16196.4137	1.1012
川之江市	125000.0000	113792.7198	11207.2802	0.7620
伊予三島市	130000.0000	145127.0268	-15127.0268	-1.0285
伊予市	100000.0000	110040.5468	-10040.5468	-0.6827
北条市	76000.0000	87340.1123	-11340.1123	-0.7710
東予市	110000.0000	94039.1575	15960.8425	1.0852
小松町	66000.0000	72744.6695	-6744.6695	-0.4586
波方町	60000.0000	73358.4371	-13358.4371	-0.9083
重信町	91000.0000	91573.4596	-573.4596	-0.0390
川内町	71000.0000	73433.2775	-2433.2775	-0.1654
松前町	96000.0000	89104.3963	6895.6037	0.4688
砥部町	93000.0000	78759.6137	14240.3863	0.9682
長浜町	83000.0000	74818.1317	8181.8683	0.5563
内子町	92000.0000	75125.2412	16874.7588	1.1473
保内町	100000.0000	80106.8658	19893.1342	1.3526
宇和町	77000.0000	80959.6033	-3959.6033	-0.2692
野村町	57000.0000	77306.9984	-20306.9984	-1.3807
吉田町	79000.0000	73262.1914	5737.8086	0.3901
津島町	63000.0000	74085.4840	-11085.4840	-0.7537
御荘町	76000.0000	80974.0247	-4974.0247	-0.3382
城辺町	71000.0000	79826.6159	-8826.6159	-0.6001

[グラフ用出力]

理論値	実績値	理論値	実績値
72744.67	66000	72744.67	
73262.19	79000	73262.19	
73358.44	60000	73358.44	
73433.28	71000	73433.28	
74085.48	63000	74085.48	
74818.13	63000	74818.13	
75125.24	92000	75125.24	
77307	57000	77307	
78759.61	93000	78759.61	
79826.62	71000	79826.62	
80106.87	100000	80106.87	
80959.6	77000	80959.6	
80974.02	76000	80974.02	
87340.11	76000	87340.11	
89104.4	96000	89104.4	
91573.46	91000	91573.46	
94039.16	110000	94039.16	
110040.5	100000	110040.5	
113792.7	125000	113792.7	
123803.6	140000	123803.6	
129394.5	135000	129394.5	
145127	130000	145127	
150167.8	145000	150167.8	
168386	135000	168386	
185590	200000	185590	
197879.6	210000	197879.6	
66488		66488	
204136		204136	



図表 3-2 重回帰分析結果 (総額)

宅地評価額 総額(14年)

[基本統計量]

項目名	合計	平均	標準偏差 <sub>n-1</sub>	標準偏差 <sub>n</sub>
件数	26			
転入人口 人口動態(14年)	29216	1123.692308	1017.3229	997.5672
財政力指数(14年)	11.616	0.446769231	0.1894	0.1857
宅地面積(14年)	12717	489.1153846	503.9869	494.1998
推計人口(14年)	809473	31133.57692	30309.0127	29720.4322
宅地評価額(14年)	4279532	164597.3846	198126.4310	194278.9496

[相関行列]

	転入人口	人口財政力指数(1)	宅地面積(14年)	推計人口(14年)	宅地評価額(14年)
転入人口 人口動態(14年)	1	0.6678	0.9021	0.9746	0.9763
財政力指数(14年)	0.6678	1	0.6502	0.5861	0.6494
宅地面積(14年)	0.9021	0.6502	1	0.9409	0.9529
推計人口(14年)	0.9746	0.5861	0.9409	1	0.9902
宅地評価額(14年)	0.9763	0.6494	0.9529	0.9902	1

[重回帰式]

説明変数名	目的変数		F値	P値	判定	T値	標準誤差	偏相関	単相関	符号チェック
	偏回帰係数	標準偏回帰係数								
転入人口 人口動態(14年)	30.7856	0.1581	1.3676	0.2553 [ ]		1.1694	26.3253	0.2473	0.9763	
財政力指数(14年)	61269.9383	0.0586	2.2279	0.1504 [ ]		1.4926	41048.7048	0.3097	0.6494	
宅地面積(14年)	61.2091	0.1557	3.6887	0.0685 [ ]		1.9206	31.8698	0.3865	0.9529	
推計人口(14年)	4.2834	0.6553	15.2665	0.0008 [**]		3.9072	1.0963	0.6488	0.9902	
定数項	-60665.1072					-4.4854	13525.0071			

[精度]

決定係数	R <sup>2</sup> =	0.9896
自由度修正済み決定係数	R <sup>2</sup> ' =	0.9876
重相関係数	R =	0.9948
自由度修正済み重相関係数	R' =	0.9938
ダーヴィンワトソン比	DW =	1.8142
赤池の情報量規準	AIC =	600.3888
残差の標準偏差	Ve <sup>1/2</sup> =	22093.0556

[分散分析表]

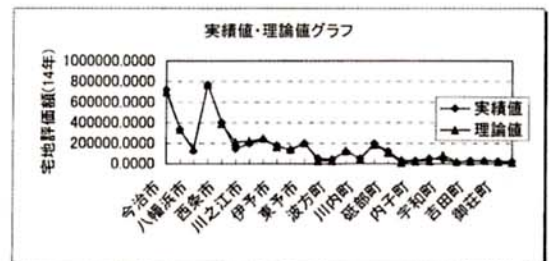
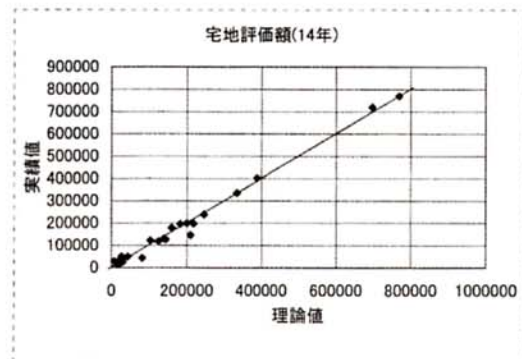
変動	偏差平方和	自由度	不偏分散	分散比	P 値	判定
全体変動	9.81352E+11	25				
回帰による変動	9.71102E+11	4	242775475275.6350	497.3856	0.0000 [**]	
回帰からの残差変動	10250165224	21	488103105.8864			

目的変数 宅地評価額(14年)

	実績値	理論値	残差	標準化残差
今治市	719325.0000	698078.8995	21246.1005	0.9617
宇和島市	334576.0000	333672.3763	903.6237	0.0409
八幡浜市	125335.0000	144997.7420	-19662.7420	-0.8900
新居浜市	769351.0000	768639.6306	711.3694	0.0322
西条市	401608.0000	388493.4201	13114.5799	0.5936
大洲市	144897.0000	210762.6591	-65865.6591	-2.9813
川之江市	197097.0000	218588.3794	-21491.3794	-0.9728
伊予三島市	238735.0000	246490.4765	-7755.4765	-0.3510
伊予市	178134.0000	160890.9489	17243.0511	0.7805
北条市	131236.0000	140777.4564	-9541.4564	-0.4319
東予市	198625.0000	200868.7472	-2243.7472	-0.1016
小松町	50601.0000	28686.9816	21914.0184	0.9919
波方町	39410.0000	29046.7731	10363.2269	0.4691
重信町	117679.0000	126370.3495	-8691.3495	-0.3934
川内町	48862.0000	44017.1192	4844.8808	0.2193
松前町	195787.0000	183050.1440	12736.8560	0.5765
砥部町	121542.0000	105375.2130	16166.7870	0.7318
長浜町	28749.0000	8957.7873	19791.2127	0.8958
内子町	28609.0000	22763.7031	5845.2969	0.2646
保内町	49550.0000	27183.0642	22366.9358	1.0124
宇和町	42566.0000	83750.2837	-41184.2837	-1.8641
野村町	14273.0000	21130.1625	-6857.1625	-0.3104
吉田町	28691.0000	24960.1008	3730.8992	0.1689
津島町	25997.0000	31381.7773	-5384.7773	-0.2437
御荘町	25676.0000	18564.8872	7111.1128	0.3219
城辺町	22621.0000	12032.9175	10588.0825	0.4792

[グラフ出力]

理論値	実績値	実績値
8957.787	28749	8957.787
12032.92	22621	12032.92
18564.89	25676	18564.89
21130.16	14273	21130.16
22763.7	28609	22763.7
24960.1	28691	24960.1
27183.06	49550	27183.06
28686.98	50601	28686.98
29046.77	39410	29046.77
31381.78	25997	31381.78
44017.12	48862	44017.12
83750.28	42566	83750.28
105375.2	121542	105375.2
126370.3	117679	126370.3
140777.5	131236	140777.5
144997.7	125335	144997.7
160890.9	178134	160890.9
183050.1	195787	183050.1
200868.7	198625	200868.7
210762.7	144897	210762.7
218588.4	197097	218588.4
246490.5	238735	246490.5
333672.4	334576	333672.4
388493.4	401608	388493.4
698078.9	719325	698078.9
768639.6	769351	768639.6
-29026	-29026	-29026
806624	806624	806624





図表 3-3 重回帰分析結果 (平均)

宅地平均価額 平均(14年)

[基本統計量]

件数	26			
項目名	合計	平均	標準偏差:n-1	標準偏差:n
不動産業 産業別事業所数(13年)	1484	57.0769231	64.9621	63.7006
財政力指数(14年)	11.616	0.44676923	0.1894	0.1857
単位あたり宅地平均価額(14年)	765331	29435.8077	12533.6011	12290.2070

[相関行列]

	不動産業 産業別事業所数(13年)	財政力指数(14年)	単位あたり宅地平均価額(14年)
不動産業 産業別事業所数(13年)	1	0.4299	0.6673
財政力指数(14年)	0.4299	1	0.5489
単位あたり宅地平均価額(14年)	0.6673	0.5489	1

[重回帰式]

説明変数名	目的変数 単位あたり宅地平均価額(14年)		F値	P値	判定	T値	標準誤差	偏相関	単相関	符号チェック
	偏回帰係数	標準偏回帰係数								
不動産業 産業別事業所数(13年)	102.0931	0.5292	11.1606	0.0028	[**]	3.3407	30.5599	0.5716	0.6673	
財政力指数(14年)	21274.7469	0.3215	4.1192	0.0541	[ ]	2.0296	10482.3032	0.3897	0.5489	
定数項	14103.7482					3.0747	4587.0455			

[精度]

決定係数	R <sup>2</sup> =	0.5296
自由度修正済み決定係数	R <sup>2</sup> ' =	0.4887
重相関係数	R =	0.7277
自由度修正済み重相関係数	R' =	0.6991
ダーヴィンフトソン比	DW =	1.5349
赤池の情報量規準	AIC =	551.8377
残差の標準偏差	Ve <sup>1/2</sup> =	8962.2803

[分散分析表]

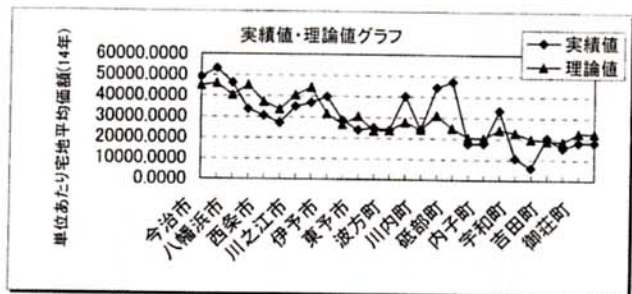
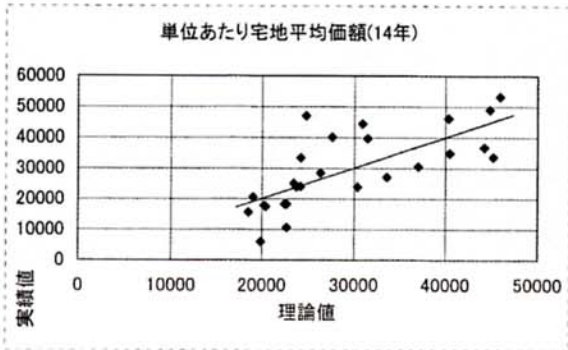
変動	偏差平方和	自由度	不偏分散	分散比	P 値	判定
全体変動	3927278884	25				
回帰による変動	2079862101	2	1039931050.3458	12.9470	0.0002	[**]
回帰からの残差変動	1847416783	23	80322468.8412			

目的変数

	単位あたり宅地平均価額(14年)			
	実績値	理論値	残差	標準化残差
今治市	48967.0000	44845.5346	4121.4654	0.4599
宇和島市	53188.0000	45967.6575	7220.3425	0.8056
八幡浜市	46241.0000	40356.1770	5884.8230	0.6566
新居浜市	33604.0000	45220.3047	-11616.3047	-1.2961
西条市	30467.0000	37078.8021	-6611.8021	-0.7377
大洲市	27044.0000	33605.7083	-6561.7083	-0.7321
川之江市	34911.0000	40473.4282	-5562.4282	-0.6206
伊予三島市	36770.0000	44225.8303	-7455.8303	-0.8319
伊予市	39741.0000	31496.2570	8244.7430	0.9199
北条市	28407.0000	26403.9319	2003.0681	0.2235
東予市	23869.0000	30403.5843	-6534.5843	-0.7291
小松町	25012.0000	23498.4963	1513.5037	0.1689
波方町	23857.0000	23792.0620	64.9380	0.0072
重信町	40072.0000	27650.8379	12421.1621	1.3859
川内町	23973.0000	24221.8377	-248.8377	-0.0278
松前町	44424.0000	30948.2950	13475.7050	1.5036
砥部町	47058.0000	24830.2439	22227.7561	2.4801
長浜町	17449.0000	20443.3654	-2994.3654	-0.3341
内子町	17797.0000	20256.3020	-2459.3020	-0.2744
保内町	33425.0000	24251.0304	9173.9696	1.0236
宇和町	10609.0000	22723.9153	-12114.9153	-1.3518
野村町	5985.0000	19894.3740	-13909.3740	-1.5520
吉田町	20467.0000	19043.6415	1423.3585	0.1588
津島町	15549.0000	18524.6148	-2975.6148	-0.3320
御荘町	18211.0000	22685.3892	-4474.3892	-0.4992
城辺町	18234.0000	22489.3784	-4255.3784	-0.4748

[グラフ出力]

理論値	実績値
18524.61	15549
19043.64	20467
19894.37	5985
20256.3	17797
20443.37	17449
22489.38	18234
22685.39	18211
22723.92	10609
23498.5	25012
23792.06	23857
24221.84	23973
24251.03	33425
24830.24	47058
26403.93	28407
27650.84	40072
30403.58	23869
30948.29	44424
31496.26	39741
33605.71	27044
37078.8	30467
40356.18	46241
40473.43	34911
44225.83	36770
44845.53	48967
45220.3	33604
45967.66	53188
17152	17152
47340	47340





図表 3-4 実績値・理論値順位表及び実績値グラフ（降順）

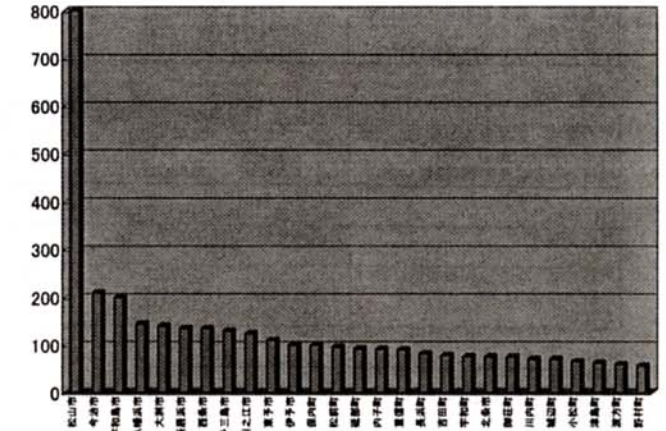
最高路線価(15年)順位表

(単位:千円/㎡)

実績値順位	市町村	最高路線価(15年)	理論値順位
1	松山市	800	1
2	今治市	210	2
3	宇和島市	200	3
4	八幡浜市	145	5
5	大洲市	140	8
6	新居浜市	135	4
7	西条市	135	7
8	伊予三島市	130	6
9	川之江市	125	9
10	東予市	110	11
11	伊予市	100	10
12	保内町	100	17
13	松前町	96	13
14	砥部町	93	19
15	内子町	92	21
16	重信町	91	12
17	長浜町	83	22
18	吉田町	79	26
19	宇和町	77	16
20	北条市	76	14
21	御荘町	76	15
22	川内町	71	24
23	城辺町	71	18
24	小松町	66	27
25	津島町	63	23
26	波方町	60	25
27	野村町	57	20

千円/㎡

最高路線価(15年) 実績値



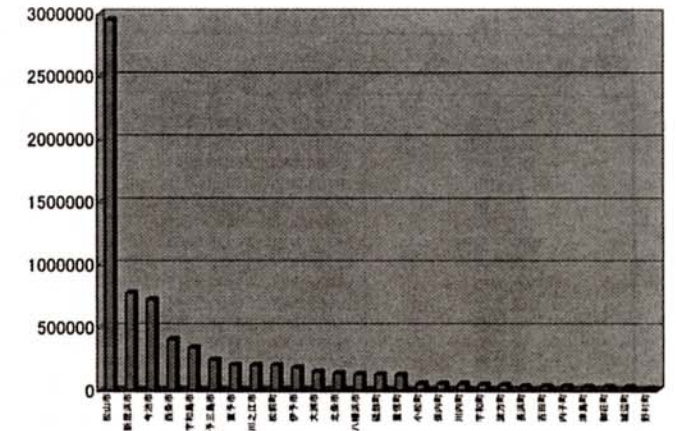
宅地評価額(14年)順位表

(単位:百万円)

実績値順位	市町村	宅地評価額(14年)	理論値順位
1	松山市	2942986	1
2	新居浜市	769351	2
3	今治市	719325	3
4	西条市	401608	4
5	宇和島市	334576	5
6	伊予三島市	238735	6
7	東予市	198625	9
8	川之江市	197097	7
9	松前町	195787	10
10	伊予市	178134	11
11	大洲市	144897	8
12	北条市	131236	13
13	八幡浜市	125335	12
14	砥部町	121542	15
15	重信町	117679	14
16	小松町	50601	20
17	保内町	49550	21
18	川内町	48862	17
19	宇和町	42566	16
20	波方町	39410	19
21	長浜町	28749	27
22	吉田町	28691	22
23	内子町	28609	23
24	津島町	25997	18
25	御荘町	25676	25
26	城辺町	22621	26
27	野村町	14273	24

百万円

宅地評価額(14年) 実績値



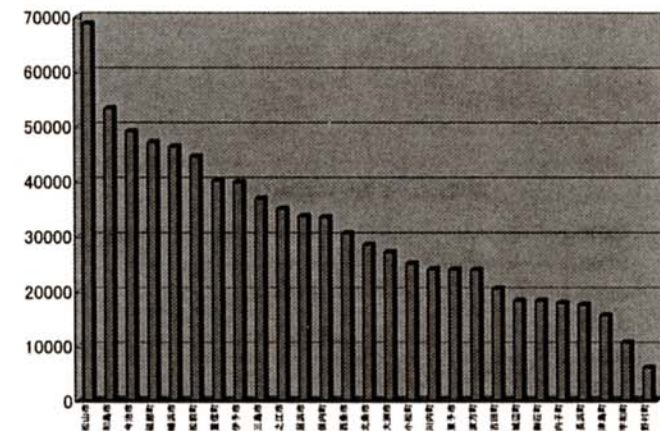
単位あたり宅地平均価額(14年)順位表

(単位:円/㎡)

実績値順位	市町村	単位あたり宅地平均価額(14年)	理論値順位
1	松山市	68681	1
2	宇和島市	53188	2
3	今治市	48967	4
4	砥部町	47058	15
5	八幡浜市	46241	7
6	松前町	44424	11
7	重信町	40072	13
8	伊予市	39741	10
9	伊予三島市	36770	5
10	川之江市	34911	6
11	新居浜市	33604	3
12	保内町	33425	16
13	西条市	30467	8
14	北条市	28407	14
15	大洲市	27044	9
16	小松町	25012	19
17	川内町	23973	17
18	東予市	23869	12
19	波方町	23857	18
20	吉田町	20467	26
21	城辺町	18234	22
22	御荘町	18211	21
23	内子町	17797	24
24	長浜町	17449	23
25	津島町	15549	27
26	宇和町	10609	20
27	野村町	5985	25

円/㎡

単位あたり宅地平均価額(14年) 実績値



(注)上記順位表については、路線価のある市町村(全27市町村)について示したものである。