

項目 ⑧小学校距離

総括コメント (担当:清田)

概ね妥当な結果となった。数値は事例の偏りにより大きいものと小さいものがある。どの程度が妥当かどうかは判断の分かれるところではあるが、比較的価格帯の安い(低い)地域の分譲地では、年収が低く年齢も若い需要層が多いと思料され、一般的にその様な需要層では低年齢の子供がいる為、小学校区の選択及びその小学校までの距離はかなり重要事項となる。(もちろん有名小学校より自分達(親達)が卒業した学校やその周辺地域の中で選択する需要層もあるが)
 小学校低学年の子供が2km以上学校まで歩くことを選択せざるを得ない場合、その不動産購入総額が安い事が多いであろうと推測できるので、距離2km以上では比較的大きい数値な結果が出ていることは妥当性を有していると考えられる。

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	40	12,485	5,765	117,461	○	○
C-2	164	6,257	-464	113,300		
C-3	23	0	-6,720	86,237		

コメント
傾向は良好。

	600m未満	~2km未満	2km以上
600m未満	0	-6	-11
~2km未満	6	0	-6
2km以上	13	6	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	61	6,801	812	119,345	○	○
C-2	157	6,208	219	112,426		
C-3	14	0	-5,989	86,304		

コメント
ほぼ妥当。

	600m未満	~2km未満	2km以上
600m未満	0	-1	-7
~2km未満	1	0	-6
2km以上	7	6	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	58	12,791	2,343	128,491	○	○
C-2	179	10,915	467	121,750		
C-3	21	0	-10,448	100,559		

コメント
傾向は良好。

	600m未満	~2km未満	2km以上
600m未満	0	-2	-11
~2km未満	2	0	-9
2km以上	12	10	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	60	-5,331	-1,789	124,197	×	×
C-2	125	-3,618	-76	117,734		
C-3	33	0	3,542	107,165		

コメント
うまくでない。他の説明変数との組み合わせで生じる平成14年公示データ独特のクセか。

	600m未満	~1.5km未満	1.5km以上
600m未満	0	1	5
~1.5km未満	-1	0	3
1.5km以上	-5	-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	60	-8,129	-1,008	124,197	×	×
C-2	154	-7,284	-162	117,508		
C-3	12	0	7,121	98,407		
コメント うまくでない。他の説明変数との組み合わせで生じる平成14年公示データ独特のクセか。						

	600m未満	~2km未満	2km以上
600m未満	0	1	7
~2km未満	-1	0	6
2km以上	-7	-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	74	11,498	5,220	130,908	○	○
C-2	191	4,947	-1,332	118,434		
C-3	21	0	-6,279	97,986		
コメント ほぼ妥当な結果となった。						

	600m未満	~2km未満	2km以上
600m未満	0	-5	-9
~2km未満	5	0	-4
2km以上	9	4	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	52	14,291	3,661	131,114	○	○
C-2	198	10,635	5	119,967		
C-3	18	0	-10,630	92,345		
コメント ほぼ妥当。						

	600m未満	~2km未満	2km以上
600m未満	0	-3	-12
~2km未満	3	0	-9
2km以上	13	10	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	52	5,608	3,855	131,114	○	△
C-2	177	1,006	-747	120,902		
C-3	39	0	-1,752	102,977		
コメント ほぼ妥当。						

	600m未満	~1.7km未満	1.7km以上
600m未満	0	-4	-5
~1.7km未満	4	0	-1
1.7km以上	5	1	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	81	7,830	2,249	83,729	○	○
C-2	222	5,263	-318	72,137		
C-3	20	0	-5,581	60,727		
コメント 概ね妥当な結果である						

	600m未満	~2km未満	2km以上
600m未満	0	-3	-10
~2km未満	3	0	-7
2km以上	11	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	81	8,382	2,748	83,729	○	○
C-2	222	5,139	-495	72,137		
C-3	20	0	-5,634	60,727		
コメント 独自1に同じ						

	600m未満	~2km未満	2km以上
600m未満	0	-4	-11
~2km未満	4	0	-7
2km以上	12	8	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	81	10,607	4,257	83,729	○	○
C-2	222	5,368	-981	72,137		
C-3	20	0	-6,349	60,727		
コメント 独自1に同じ						

	600m未満	～2km未満	2km以上
600m未満	0	-7	-13
～2km未満	7	0	-7
2km以上	15	8	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	76	8,523	4,099	103,511	×	△
C-2	60	896	-3,528	91,202		
C-3	51	3,246	-1,178	73,284		
C-4	9	0	-4,424	64,122		
コメント 800m以上1.5km未満に相対的に地価水準の安い地域にかかる事例が多く含まれていたため						

	800m未満	～1.5km未満	～2.5km未満	2.5km以上
800m未満	0	-8	-6	-9
～1.5km未満	9	0	2	-1
～2.5km未満	6	-2	0	-3
2.5km以上	10	1	3	0

項目 ⑨事業所数割合

総括コメント (担当:大西宏直)

「国土庁の比準表」に事業所数割合及び後述する人口割合という項目はないが、環境条件として具体的にどのような要因が土地価格に影響を及ぼすか、試行錯誤を繰り返しこの二つの要因が比較的相関が高いことがわかった。今回の分析にあたりこの二つの要因を入れた場合の方が全体的にも良い結果を得ることができた。各年の分析結果を検証すると、並びは良いが60%以上で格差率が高くなるという反応が顕著である。これは、松山市において事業所数割合が60%以上の地区は「番町」「東雲」「石井」に限られ、更にデータ採用基準により商業地の事例が排除されたことで、その殆どが石井地区の事例によるためと思われる。この分析結果から、すぐに比準表として採用できるというものではないが、今後環境条件の格差率を判定するうえで、判断材料の一つになると思われる。

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	92	-22,607	-5,219	93,584	○	○
C-2	100	-18,673	-1,284	120,400		
C-3	35	0	17,388	131,810		
コメント 60%以上が大きな格差率となった。						

	30%未満	60%未満	60%以上
30%未満	0	4	22
60%未満	-4	0	17
60%以上	-18	-15	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	100	-11,702	-2,139	97,657	○	○
C-2	105	-9,985	-422	122,734		
C-3	27	0	9,563	129,126		
コメント 環境質として考えるならば、格差は小さすぎると思われるが傾向は妥当。						

	30%未満	60%未満	60%以上
30%未満	0	2	11
60%未満	-2	0	9
60%以上	-10	-8	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	113	-25,108	-6,077	106,133	○	○
C-2	114	-18,182	849	131,733		
C-3	31	0	19,031	140,222		
コメント 60%以上が大きな格差率となった。						

	30%未満	60%未満	60%以上
30%未満	0	6	22
60%未満	-6	0	15
60%以上	-18	-13	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	98	-6,494	-642	102,168	×	○
C-2	89	-7,183	-1,331	129,051		
C-3	31	0	5,852	135,711		
コメント ほぼ妥当。						

	30%未満	60%未満	60%以上
30%未満	0	-1	6
60%未満	1	0	6
60%以上	-6	-6	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	101	-6,179	-789	101,698	×	○
C-2	94	-6,319	-929	130,323		
C-3	31	0	5,390	135,711		
コメント ほぼ妥当。						

	30%未満	60%未満	60%以上
30%未満	0	0	5
60%未満	0	0	5
60%以上	-5	-5	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	129	-10,295	415	105,323	×	×
C-2	128	-13,555	-2,845	130,452		
C-3	29	0	10,710	140,731		
コメント 30%未満と60%未満が逆転している。						

	30%未満	60%未満	60%以上
30%未満	0	-3	8
60%未満	3	0	11
60%以上	-7	-10	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	103	-19,986	-2,287	103,001	○	△
C-2	135	-19,886	-2,188	128,832		
C-3	30	0	17,698	141,073		
コメント 30%未満と60%未満の格差がつかなかったが、傾向は概ね良い。						

	30%未満	60%未満	60%以上
30%未満	0	0	17
60%未満	0	0	17
60%以上	-15	-15	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	103	-20,644	-3,498	103,001	○	△
C-2	135	-18,287	-1,141	128,832		
C-3	30	0	17,146	141,073		
コメント バランスがやや悪いが、ほぼ妥当。						

	30%未満	60%未満	60%以上
30%未満	0	2	17
60%未満	-2	0	15
60%以上	-15	-13	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	44	-7,130	574	65,991	×	×
C-2	183	-11,884	-4,180	69,402		
C-3	96	0	7,704	87,571		
コメント 60%未満がマイナスとなり、環境条件の要因としては妥当な結果が得られない。						

	30%未満	60%未満	60%以上
30%未満	0	-6	9
60%未満	6	0	16
60%以上	-9	-14	0

項目 ⑩人口割合

総括コメント (担当:大西宏直)

人口割合は、松山市の総人口に対する各地区の人口の割合を指数化したもので、人口密度とは概念が違うものである。この要因は各地区の面積、地域の種別(標準住宅地域、混在住宅地域、農家集落地域等)により大きく影響を受ける。
 分析結果を見ると、60%未満と60%以上の格差が同じであったり、中には逆転している年もあり、人口割合が高い方が住環境が良好であるとは一概にはいえない(事業所数割合についても同様のことがいえる。)
 環境条件の判定には、細分化された地域の種別に留意する必要がある。

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	64	-8,579	-5,931	91,723	○	△
C-2	96	-541	2,106	115,654		
C-3	67	0	2,648	123,732		

コメント
60%未満と60%以上で差がついていない。

	30%未満	60%未満	60%以上
30%未満	0	8	8
60%未満	-7	0	0
60%以上	-7	0	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	57	-11,418	-5,545	92,787	○	○
C-2	121	-5,881	-8	115,090		
C-3	54	0	5,873	128,232		

コメント
ほぼ妥当。

	30%未満	60%未満	60%以上
30%未満	0	5	11
60%未満	-5	0	5
60%以上	-10	-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	64	-2,959	-4,899	100,416	×	△
C-2	126	5,476	3,536	127,667		
C-3	68	0	-1,941	130,070		

コメント
60%未満と60%以上で逆転している。

	30%未満	60%未満	60%以上
30%未満	0	8	2
60%未満	-7	0	-5
60%以上	-2	5	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	57	-19,960	-11,377	94,240	○	○
C-2	102	-7,190	1,393	124,588		
C-3	59	0	8,583	129,245		

コメント
妥当。

	30%未満	60%未満	60%以上
30%未満	0	11	17
60%未満	-11	0	6
60%以上	-17	-6	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	60	-18,791	-10,632	93,845	○	○
C-2	105	-6,824	1,335	125,667		
C-3	61	0	8,159	129,561		
コメント 妥当。						

	30%未満	60%未満	60%以上
30%未満	0	10	16
60%未満	-10	0	6
60%以上	-16	-6	0

ヘ. 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	74	-16,436	-6,910	95,214	○	○
C-2	139	-10,849	-1,324	125,534		
C-3	73	0	9,526	135,216		
コメント 妥当な結果である。ただ事業所数や人口割合で住宅地を選択せず、⑨の事業所数とこの人口割合は環境条件をどの項目で判定するかということで検討したものであり、最終的には鑑定士の判断が重要となってくる。						

	30%未満	60%未満	60%以上
30%未満	0	5	15
60%未満	-5	0	9
60%以上	-13	-8	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	69	-10,491	-7,976	99,998	×	△
C-2	118	423	2,938	126,013		
C-3	81	0	2,515	129,189		
コメント 60%未満と60%以上の格差がつかなかったが、傾向は概ね良い。						

	30%未満	60%未満	60%以上
30%未満	0	10	10
60%未満	-9	0	0
60%以上	-9	0	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	69	-6,453	-4,837	99,998	×	△
C-2	118	102	1,719	126,013		
C-3	81	0	1,616	129,189		
コメント 60%未満と60%以上の格差がつかなかったが、傾向は概ね良い。						

	30%未満	60%未満	60%以上
30%未満	0	5	5
60%未満	-5	0	0
60%以上	-5	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	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	2	2,115	2,905	120,197	○	×
C-2	66	-3,933	-3,142	68,157		
C-3	255	0	790	75,577		
コメント カテゴリー1のデータが2事例で、少なく妥当な結果が得られない。						

	30%未満	60%未満	60%以上
30%未満	0	-7	-3
60%未満	8	0	5
60%以上	3	-5	0

項目 ⑪ 下水道

総括コメント(担当:大西宏直)

下水道の供給・処理施設の整備の度合いは、居住性に基本的な影響を与えるもので、不動産の効用を左右するものである。また、供給・処理施設が未整備の地域で、これらの整備が行われる場合には、効用の増大が価格に反映されるものと思われる。

松山市における公共下水道の普及率は51.5%(平成14年度現在)で、処理区域も年々拡大されており、新規分譲地はもとより既存住宅地においても、公共下水道に接続する世帯数は増加傾向にある。

今回の分析では、今治市を含み、多少のバラツキはあるが、概ね妥当な範囲に収まり「国土庁の比準表」にもほぼ合致する結果となった。

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	121	-13	-6	104,892	○	△
C-2	106	0	7	118,597		
コメント 格差がでなかった。						

	無	有
無	0	0
有	0	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	126	-4,547	-2,077	103,286	○	○
C-2	106	0	2,469	123,823		
コメント やや格差は大きいとも考えられるが妥当。						

	無	有
無	0	4
有	-4	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	154	-2,687	-1,083	112,186	○	○
C-2	104	0	1,604	135,392		
コメント 概ね妥当。						

	無	有
無	0	2
有	-2	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	128	-2,247	-928	108,726	○	○
C-2	90	0	1,319	130,979		
コメント 妥当。						

	無	有
無	0	2
有	-2	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	132	-3,753	-1,561	108,355	○	○
C-2	94	0	2,192	132,193		
コメント 妥当。						

	無	有
無	0	3
有	-3	0

へ. 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	174	-2,641	-1,034	112,458	○	○
C-2	112	0	1,607	132,125		
コメント 妥当						

	無	有
無	0	2
有	-2	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	179	-1,899	-631	112,285	○	○
C-2	89	0	1,268	136,344		
コメント 妥当。						

	無	有
無	0	2
有	-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	179	-3,220	-1,069	112,285	○	○
C-2	89	0	2,150	136,344		
コメント 妥当。						

	無	有
無	0	3
有	-3	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	114	-3,250	-2,103	60,936	○	○
C-2	209	0	1,147	81,647		
コメント 格差がやや大きい。 環境条件の代替要因として捉えると概ね妥当な結果である。						

	無	有
無	0	4
有	-4	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・独自2)

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	114	-3,183	-2,059	60,936	○	○
C-2	209	0	1,123	81,647		
コメント 独自1に同じ						

	無	有
無	0	4
有	-4	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・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	114	-3,249	-2,102	60,936	○	○
C-2	209	0	1,147	81,647		
コメント 独自1に同じ						

	無	有
無	0	4
有	-4	0

宇和島(高月・富久保)

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	137	-12,482	-3,757	79,311	○	△
C-2	59	0	8,725	115,049		
コメント 供用区域が市内中心部に限定されており、大きな数値が判定されている。						

	無	有
無	0	14
有	-12	0

項目 ⑫都市ガス

総括コメント (担当:大西宏直)

下水道同様都市ガスについても、その整備の度合いは、住生活の便益に影響を与え、不動産の効用を左右するものである。
 しかしながら、松山市における都市ガスの普及率はまだ低く、供給区域は中心部と三津浜地区に限定される。しかも、供給区域であってもプロパンガスを使用している世帯は多く、都市ガスの有無が土地価格に影響を与えているという感覚は、むしろ無いと言わざるを得ない。
 今回の分析を検証すると、傾向としては概ね良好であるが、殆どの年度で格差が大きくなった。都市ガス：有の事例が、中心部に集中してしていることが主な原因と考えられる。
 比準表に反映させるとすれば、下水道など他の供給・処理施設とのバランスに留意しなくてはならない

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	156	-9,934	-3,107	104,410	○	△
C-2	71	0	6,827	126,410		

コメント
格差がやや大きすぎる。

	無	有
無	0	9
有	-8	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	169	-12,286	-3,336	104,813	○	○
C-2	63	0	8,950	133,743		

コメント
格差が大きすぎる。環境の影響を受けている可能性も考えられる。

	無	有
無	0	11
有	-10	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	191	-2,978	-773	115,067	○	○
C-2	67	0	2,204	139,994		

コメント
良好である。

	無	有
無	0	2
有	-2	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	172	-12,121	-2,558	112,181	○	△
C-2	46	0	9,563	139,347		

コメント
格差が大きすぎる。松山市における都市ガスは価格水準の高い地域に整備されており、他の説明変数で吸収しきれない結果か？

	無	有
無	0	10
有	-10	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	177	-12,743	-2,763	111,931	○	△
C-2	49	0	9,980	141,165		

コメント
格差が大きすぎる。松山市における都市ガスは価格水準の高い地域に整備されており、他の説明変数で吸収しきれない結果か？

	無	有
無	0	11
有	-11	0

へ. 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	201	-9,256	-2,751	113,004	○	○
C-2	85	0	6,505	137,082		

コメント
結果として格差が大きくなったが、ガスの有無で価格差が広がることはあまり無いものと思料される。

	無	有
無	0	8
有	-7	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	205	-3,976	-935	114,645	○	○
C-2	63	0	3,041	138,595		

コメント
ほぼ妥当。

	無	有
無	0	3
有	-3	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	205	-1,314	-309	114,645	○	○
C-2	63	0	1,005	138,595		

コメント
妥当。

	無	有
無	0	1
有	-1	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	206	68	25	67,741	×	△
C-2	117	0	-44	85,951		

コメント
都市ガスそれ自体の有無による格差はないと考えて妥当なのか？
この場合、環境条件の代替要因としては妥当ではない。

	無	有
無	0	0
有	0	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・独自2)

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	206	770	279	67,741	×	△
C-2	117	0	-491	85,951		

コメント
妥当ではない

	無	有
無	0	-1
有	1	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・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	206	3,419	1,238	67,741	×	△
C-2	117	0	-2,180	85,951		

コメント
妥当ではない

	無	有
無	0	-5
有	5	0

宇和島(高月・富久保)

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	117	-4,854	-1,956	76,674	○	○
C-2	79	0	2,897	109,908		

コメント
やや格差が大きいですが、ほぼ妥当。

	無	有
無	0	5
有	-5	0

項目 ⑬都市計画区分

総括コメント(担当:松岡)

市街化調整区域内宅地は都市計画法上の形態が多様で、既存宅地、線引き当時すでに宅地であった宅地、調区内住宅団地のほか、属人的要素でその利用価値が定まる農漁家住宅地、分家住宅地等のいわゆる限定宅地もある。しかし、今回の分析で採用した地価公示・調査の取引事例データには上記都市計画法上の形態区分が表示されていないため、これを含めた分析はできていないことに留意する必要がある。各比準表をみると、あくまで結果的にはあるが、二、ホを除く比準表は、我々地元不動産鑑定士が経験値として把握している限定宅地を除く調区内宅地の格差率に近い値である。また、市街化調整区域内宅地の事例数が市街化区域の事例数と比較して少ないことも不安定要因になっていると考えられる。

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	198	15,281	1,952	114,945	○	○
C-2	29	0	-13,329	86,342		

コメント
傾向としてはほぼ妥当。

	市街化	調区
市街化	0	-14
調区	16	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	203	12,022	1,503	117,154	○	○
C-2	29	0	-10,519	81,274		

コメント
ほぼ妥当。

	市街化	調区
市街化	0	-11
調区	12	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	231	14,553	1,523	125,210	○	○
C-2	27	0	-13,030	90,146		

コメント
一般感覚からすればやや率が小さいが、調整区域は大規模開発団地の事例を多く含むためこの結果となったと思われる。

	市街化	調区
市街化	0	-12
調区	14	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	191	41,383	5,125	122,654	○	△
C-2	27	0	-36,257	84,375		

コメント
格差が大きすぎる。調区の実例は30,000円/㎡～120,000円/㎡とバラツキが大きく分析しづらい。

	市街化	調区
市街化	0	-35
調区	35	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	197	46,417	5,956	123,214	○	△
C-2	29	0	-40,461	84,680		

コメント
格差が大きすぎる。調区の実例は30,000円/㎡～120,000円/㎡とバラツキが大きく分析しづらい。

	市街化	調区
市街化	0	-39
調区	39	0

へ. 平成13年調査(清田)

カテゴリ名	n	固有ペナル	カテゴリスコア	平均値	対応	結果
C-1	250	21,827	2,747	125,517	○	○
C-2	36	0	-19,079	82,957		
コメント 格差が大きくなった。						

	市街化	調区
市街化	0	-18
調区	22	0

ト. 平成13年公示(大西宏直・統一)

カテゴリ名	n	固有ペナル	カテゴリスコア	平均値	対応	結果
C-1	231	23,930	3,304	125,882	○	○
C-2	37	0	-20,626	85,265		
コメント 妥当。						

	市街化	調区
市街化	0	-20
調区	25	0

チ. 平成13年公示(大西宏直・独自)

カテゴリ名	n	固有ペナル	カテゴリスコア	平均値	対応	結果
C-1	231	16,780	2,317	125,882	○	○
C-2	37	0	-14,463	85,265		
コメント 妥当。						

	市街化	調区
市街化	0	-14
調区	16	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・独自1)

カテゴリ名	n	固有ペナル	カテゴリスコア	平均値	対応	結果
C-1	249	7,143	1,636	79,285	○	○
C-2	74	0	-5,506	57,690		
コメント 概ね妥当である。 3パターンのうち、どれが妥当であるかは、調区の建物の連たん度など、地域により異なる。						

	市街化	調区
市街化	0	-10
調区	11	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・独自2)

カテゴリ名	n	固有ペナル	カテゴリスコア	平均値	対応	結果
C-1	249	5,093	1,167	79,285	○	△
C-2	74	0	-3,926	57,690		
コメント 独自1と同じ						

	市街化	調区
市街化	0	-7
調区	8	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・統一)

カテゴリ名	n	固有ペナル	カテゴリスコア	平均値	対応	結果
C-1	249	6,880	1,576	79,285	○	△
C-2	74	0	-5,303	57,690		
コメント 独自1と同じ						

	市街化	調区
市街化	0	-9
調区	10	0

項目 ⑭ 建ぺい率

総括コメント(担当:松岡)

建ぺい率とは、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合である。都市計画法上の用途地域別にその割合の最高限度が定められており、敷地上に建築可能な建物の建築面積を規制する要因である。

建ぺい率が大きいということは、敷地の利用度が高いということであり、基本的には土地価格の増価要因になると考えられるが、一概にそうとは言い切れない。すなわち、建ぺい率が低い方が、低層戸建住宅が建ち並ぶ良好な居住環境を維持できるとも考えられるからである。また、建築可能面積は、地積の大小が大きく作用することにも留意しなければならない。

各比準表をみても良い相関は得られておらず、結局上記に指摘した環境条件、地積等のその他要因の影響が大きく、建ぺい率そのものとの相関はあまりないのではないかと考えられる。

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	56	4,883	1,835	110,677	×	×
C-2	122	3,006	-42	114,511		
C-3	37	1,397	-1,651	102,155		
C-4	12	0	-3,048	109,593		

	50%	60%	70%	80%
50%	0	-2	-3	-5
60%	2	0	-1	-3
70%	3	1	0	-2
80%	5	3	2	0

コメント

環境面と用途多様性が混合し、良い相関が出なかった。

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	41	2,775	4,521	117,411	×	×
C-2	131	-2,373	-627	114,968		
C-3	44	-4,727	-2,981	97,237		
C-4	16	0	1,746	124,133		

	50%	60%	70%	80%
50%	0	-5	-7	-3
60%	5	0	-2	2
70%	7	2	0	4
80%	3	-2	-4	0

コメント

50%(1低専)が高いのは環境面から理解できるが、その他は相関なしがむしろ正解と思われる。

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	40	-12,209	-4,469	124,909	×	×
C-2	141	-8,733	-993	122,493		
C-3	63	-4,400	3,340	115,585		
C-4	14	0	7,740	129,122		

	50%	60%	70%	80%
50%	0	3	7	10
60%	-3	0	4	7
70%	-7	-4	0	3
80%	-9	-7	-3	0

コメント

良い相関が出なかった。

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	35	-20,285	525	129,115	×	×
C-2	151	-27,740	-6,929	119,861		
C-3	26	13,923	34,734	84,704		
C-4	6	0	20,811	147,457		

	50%	60%	70%	80%
50%	0	-6	29	17
60%	6	0	35	24
70%	-29	-35	0	-12
80%	-17	-24	12	0

コメント

相関は見られない。

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	35	-16,378	-1,244	129,115	×	×
C-2	157	-22,175	-7,041	120,671		
C-3	28	22,658	37,792	84,996		
C-4	6	0	15,134	147,457		
コメント 相関は見られない。						

	50%	60%	70%	80%
50%	0	-5	33	14
60%	5	0	38	19
70%	-33	-38	0	-19
80%	-14	-19	19	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	56	-1,133	78	122,384	×	○
C-2	162	-1,705	-494	124,264		
C-3	51	-132	1,080	107,741		
C-4	17	0	1,211	110,979		
コメント 80%が大きいのは近隣商業地域の住宅地の価格が高い事例が散見されたことによる。						

	50%	60%	70%	80%
50%	0	0	1	1
60%	0	0	1	1
70%	-1	-1	0	0
80%	-1	-1	0	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	63	1,882	656	124,909	×	×
C-2	127	-2,713	-3,939	121,795		
C-3	64	8,665	7,439	113,709		
C-4	14	0	-1,226	115,645		
コメント うまくいかなかったが、これといった原因は見当たらず、むしろ相関なしが正解と思われる。						

	50%	60%	70%	80%
50%	0	-4	5	-2
60%	4	0	9	2
70%	-5	-8	0	-6
80%	2	-2	7	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	63	4,192	2,645	124,909	×	×
C-2	127	-2,132	-3,678	121,795		
C-3	64	6,579	5,033	113,709		
C-4	14	0	-1,546	115,645		
コメント うまくいかなかったが、これといった原因は見当たらず、むしろ相関なしが正解と思われる。						

	50%	60%	70%	80%
50%	0	-5	2	-3
60%	5	0	7	2
70%	-2	-7	0	-5
80%	3	-2	5	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	236	180	48	79,348	○	△
C-2	87	0	-131	60,745		
コメント 建ぺい率それ自体による格差はないと考えるのが妥当であるか？						

	50%、60%	70%、80%
50%、60%	0	0
70%、80%	0	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・独自2)

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	236	-1,600	-431	79,348	×	△
C-2	87	0	1,169	60,745		

	50%、60%	70%、80%
50%、60%	0	2
70%、80%	-2	0

コメント

建築規制の観点からは、単純に建ぺい率が大きいほうが有利であり、格差は妥当と考えられるか？

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・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	236	-1,247	-336	79,348	×	△
C-2	87	0	911	60,745		

	50%、60%	70%、80%
50%、60%	0	2
70%、80%	-2	0

コメント

建築規制の観点からは、単純に建ぺい率が大きいほうが有利であり、格差は妥当と考えられるか？

宇和島(高月・富久保)

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	10,013	11,753	74,180	×	×
C-2	159	-3,090	-1,350	88,576		
C-3	22	0	1,740	111,693		

	60%未満	80%未満	80%以上
60%未満	0	-13	-10
80%未満	15	0	3
80%以上	12	-3	0

コメント

大部分が80%未満の事例であること、用途無指定地域の事例も含まれること等から、良い結果が得られなかった。

項目 ⑮ 基準容積率

総括コメント(担当:松岡)

容積率とは、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、都市計画法上の用途地域別にその最高限度が定められており、基準容積率とは容積率を前面道路幅員等に応じて修正した値である。

各比準表を見ると、良い相関は出ていない。これは、一般に、容積率が高ければ土地の利用度が高まり地価は上昇すると考えられるが、商業地域は別として、高度利用の進んでいない住宅地域では容積率を全部消化する必要がないためと考えられる。現実には戸建住宅地では、実際の使用容積率は100%にも満たないものが多い。

このように基準容積率そのものはあまり相関がないのではないかと考えられる。

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	154	-10,484	1,733	116,013	×	×
C-2	62	-18,689	-6,472	102,264		
C-3	11	0	12,217	96,064		

コメント
相関が見られず、格差無しが正解であろうか。

	200%未満	~300%未満	300%以上
200%未満	0	-7	9
~300%未満	8	0	17
300%以上	-8	-15	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	140	619	-657	117,191	×	×
C-2	77	2,719	1,443	109,258		
C-3	15	0	-1,276	87,970		

コメント
相関なしが正解と思われる。

	200%未満	~300%未満	300%以上
200%未満	0	2	-1
~300%未満	-2	0	-3
300%以上	1	3	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	163	9,091	2,436	125,871	○	×
C-2	76	3,094	-3,560	117,630		
C-3	19	0	-6,655	100,028		

コメント
相関が見られず、格差無しが正解であろうか。

	200%未満	~300%未満	300%以上
200%未満	0	-5	-7
~300%未満	5	0	-2
300%以上	7	2	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	140	-2,217	1,394	125,065	×	×
C-2	67	-7,116	-3,505	104,400		
C-3	11	0	3,611	109,201		

コメント
相関は見られない。

	200%未満	~300%未満	300%以上
200%未満	0	-4	2
~300%未満	4	0	6
300%以上	-2	-6	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	143	-1,056	1,334	124,781	×	×
C-2	70	-5,557	-3,168	107,236		
C-3	13	0	2,389	106,063		
コメント 相関は見られない。						

	200%未満	~300%未満	300%以上
200%未満	0	-4	1
~300%未満	4	0	5
300%以上	-1	-5	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	193	8,966	398	125,931	○	○
C-2	84	8,573	4	110,197		
C-3	9	0	-8,568	89,392		
コメント 300%以上に市街化調整区域の事例データが多い。						

	200%未満	~300%未満	300%以上
200%未満	0	0	-7
~300%未満	0	0	-7
300%以上	8	8	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	185	-4,216	-392	125,382	×	○
C-2	70	-3,497	327	113,638		
C-3	13	0	3,824	83,331		
コメント 住環境を重視すれば、容積率は低い方が良いと思われるが、住商混在地域や共同住宅指向地域を考慮すると概ね妥当な結果となった。						

	200%未満	~300%未満	300%以上
200%未満	0	1	4
~300%未満	-1	0	3
300%以上	-4	-3	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	185	-6,966	-1,125	125,382	×	○
C-2	70	-3,953	1,888	113,638		
C-3	13	0	5,841	83,331		
コメント 上記と同様。						

	200%未満	~300%未満	300%以上
200%未満	0	3	6
~300%未満	-3	0	3
300%以上	-6	-3	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	118	4,211	2,442	77,967	○	×
C-2	172	433	-1,336	74,350		
C-3	33	0	-1,769	61,288		
コメント 住環境の観点からは、住居系用途地域のほうが良好なので、結果は妥当か？ただし、建築規制、用途の多様性の観点からは容積率が大きいほうが有利である。						

	200%未満	~300%未満	300%以上
200%未満	0	-5	-6
~300%未満	5	0	-1
300%以上	6	1	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	118	10,075	4,315	77,967	○	×
C-2	172	3,906	-1,855	74,350		
C-3	33	0	-5,761	61,288		
コメント 独自1と同じ						

	200%未満	～300%未満	300%以上
200%未満	0	-8	-14
～300%未満	9	0	-7
300%以上	17	8	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	118	6,623	3,047	77,967	○	×
C-2	172	2,171	-1,404	74,350		
C-3	33	0	-3,576	61,288		
コメント 独自1と同じ						

	200%未満	～300%未満	300%以上
200%未満	0	-6	-9
～300%未満	6	0	-3
300%以上	9	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	20	-8,945	-9,896	70,757	×	×
C-2	165	2,215	1,263	92,216		
C-3	11	0	-952	92,976		
コメント 大部分が360%未満の事例であること、用途無指定地域の事例も含まれること等から、良い結果が得られなかった。						

	160%未満	～360%未満	360%以上
160%未満	0	14	11
～360%未満	-12	0	-2
360%以上	-10	2	0

項目 ⑩地積

総括コメント(担当:松岡)

地積については、その大きさが地域の標準的な大きさより小さ過ぎる場合は、利用上の支障の程度が大きくなり利用価値は下がり、大き過ぎる場合は有効に利用されない部分が生じたり、画地を分割する際に私道部分を必要としたり、工事費用がかかったり、また、総額が嵩むことから需要者が減少するといったことにより地価は低くなる。
各比準表を見ると、上記傾向を反映している比準表はイ、ロ、ハ、ト、チであって、多数を占めており、ほぼ妥当な結果が得られたと考えられる。

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	2	2,344	-13,322	98,975	×	○
C-2	20	11,328	-4,338	119,144		
C-3	87	21,867	6,201	116,805		
C-4	67	17,773	2,107	109,418		
C-5	44	5,266	-10,400	103,819		
C-6	7	0	-15,666	88,747		

コメント
良好な結果と思われる。

	80㎡未満	~100㎡未満	~150㎡未満	~200㎡未満	~400㎡未満	400㎡以上
80㎡未満	0	11	22	17	4	-2
~100㎡未満	-10	0	10	5	-7	-12
~150㎡未満	-18	-9	0	-4	-15	-20
~200㎡未満	-15	-5	4	0	-11	-17
~400㎡未満	-4	7	18	13	0	-6
400㎡以上	2	14	25	20	6	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	1,246	-13,364	99,613	×	○
C-2	13	6,540	-8,069	118,345		
C-3	106	18,139	3,529	117,376		
C-4	49	16,558	1,948	113,235		
C-5	51	11,037	-3,573	103,040		
C-6	7	0	-14,610	108,241		

コメント
妥当。

	80㎡未満	~100㎡未満	~150㎡未満	~200㎡未満	~400㎡未満	400㎡以上
80㎡未満	0	6	18	16	11	-1
~100㎡未満	-6	0	11	10	4	-7
~150㎡未満	-15	-10	0	-1	-6	-16
~200㎡未満	-14	-9	1	0	-5	-15
~400㎡未満	-10	-4	6	5	0	-11
400㎡以上	1	7	19	18	12	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	7	-10,975	-15,677	116,797	×	○
C-2	8	-2,643	-7,345	131,696		
C-3	112	8,452	3,749	125,108		
C-4	85	3,789	-913	119,519		
C-5	40	1,064	-3,639	117,101		
C-6	6	0	-4,703	105,175		

コメント
400㎡以上の格差率がやや小さいことを除けば、良好な結果が得られた。

	80㎡未満	~100㎡未満	~150㎡未満	~200㎡未満	~400㎡未満	400㎡以上
80㎡未満	0	8	19	14	12	11
~100㎡未満	-8	0	10	5	3	2
~150㎡未満	-16	-9	0	-4	-6	-7
~200㎡未満	-13	-5	4	0	-2	-3
~400㎡未満	-11	-3	6	2	0	-1
400㎡以上	-10	-2	8	3	1	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	4	2,487	-2,250	93,294	×	△
C-2	5	5,397	660	119,371		
C-3	111	10,242	5,506	124,617		
C-4	70	554	-4,182	114,878		
C-5	19	-9,474	-14,211	93,155		
C-6	9	0	-4,737	121,231		

コメント
80㎡未満及び400㎡以上の格差率が逆転している以外は妥当。但し、地積過小部分の格差率が小さすぎる。

	80㎡未満	~100㎡未満	~160㎡未満	~250㎡未満	~400㎡未満	400㎡以上
80㎡未満	0	2	7	-2	-10	-2
~100㎡未満	-2	0	4	-4	-13	-5
~160㎡未満	-7	-4	0	-8	-17	-9
~250㎡未満	2	4	8	0	-9	0
~400㎡未満	10	13	17	9	0	8
400㎡以上	2	5	9	0	-8	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	5	8,330	-159	100,808	×	△
C-2	5	6,464	-2,025	119,371		
C-3	95	14,907	6,417	126,566		
C-4	62	6,798	-1,691	115,140		
C-5	50	141	-8,349	107,491		
C-6	9	0	-8,489	121,231		

コメント
80㎡未満の格差率が逆転している以外は序列としては妥当。但し、一般的に格差率が小さすぎる。

	80㎡未満	~100㎡未満	~150㎡未満	~200㎡未満	~400㎡未満	400㎡以上
80㎡未満	0	-2	6	-1	-7	-7
~100㎡未満	2	0	7	0	-5	-5
~150㎡未満	-6	-7	0	-7	-12	-13
~200㎡未満	1	0	7	0	-6	-6
~400㎡未満	7	5	12	6	0	0
400㎡以上	7	5	13	6	0	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	-25,135	-27,289	103,750	×	△
C-2	11	-1,252	-3,406	126,780		
C-3	136	2,319	165	125,244		
C-4	72	1,637	-517	120,583		
C-5	49	7,600	5,447	107,137		
C-6	11	0	-2,154	116,369		

コメント
地積の大きい画地のなかに地価の高い事例データが含まれていた。

	80㎡未満	~100㎡未満	~150㎡未満	~200㎡未満	~400㎡未満	400㎡以上
80㎡未満	0	26	30	29	35	27
~100㎡未満	-21	0	3	2	7	1
~150㎡未満	-23	-3	0	-1	4	-2
~200㎡未満	-22	-2	1	0	5	-1
~400㎡未満	-26	-7	-4	-5	0	-6
400㎡以上	-21	-1	2	1	6	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	13	-6,532	-17,504	103,796	×	○
C-2	12	9,947	-1,025	128,666		
C-3	111	17,568	6,595	124,799		
C-4	63	9,735	-1,238	119,816		
C-5	60	5,714	-5,258	118,025		
C-6	9	0	-10,972	95,299		

コメント
ほぼ妥当。

	80㎡未満	~100㎡未満	~150㎡未満	~200㎡未満	~400㎡未満	400㎡以上
80㎡未満	0	18	25	16	13	6
~100㎡未満	-15	0	6	-1	-4	-10
~150㎡未満	-20	-6	0	-7	-10	-15
~200㎡未満	-14	1	8	0	-3	-9
~400㎡未満	-11	4	11	3	0	-6
400㎡以上	-6	11	18	9	6	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	10	5,589	-8,852	100,997	×	○
C-2	15	8,525	-5,916	125,558		
C-3	111	22,054	7,613	124,799		
C-4	63	13,032	-1,409	119,816		
C-5	58	7,197	-7,244	119,177		
C-6	11	0	-14,441	93,356		

コメント
ほぼ妥当。

	70㎡未満	~100㎡未満	~150㎡未満	~200㎡未満	~350㎡未満	350㎡以上
70㎡未満	0	3	16	7	2	-5
~100㎡未満	-3	0	12	3	-1	-8
~150㎡未満	-14	-11	0	-8	-12	-18
~200㎡未満	-7	-3	9	0	-4	-11
~350㎡未満	-2	1	14	5	0	-7
350㎡以上	5	9	22	12	7	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	7	-227	3,602	59,960	×	×
C-2	11	-15,275	-11,447	53,724		
C-3	107	-1,277	2,551	82,402		
C-4	102	-4,164	-335	75,762		
C-5	80	-6,321	-2,492	67,240		
C-6	16	0	3,829	67,272		

コメント
一定の傾向を読みとることはできない。
独自2や統一の結果と比べると、他の要因による影響で格差が異なる度合いが大きく、間口と奥行の比など、画地条件にかかる要因全体の見直しが必要である。

	80㎡未満	~100㎡未満	~150㎡未満	~200㎡未満	~400㎡未満	400㎡以上
80㎡未満	0	-20	-1	-5	-8	1
~100㎡未満	25	0	23	19	15	26
~150㎡未満	1	-19	0	-4	-7	2
~200㎡未満	5	-16	4	0	-3	6
~400㎡未満	9	-13	8	3	0	10
400㎡以上	-1	-21	-2	-6	-9	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・独自2)

カテゴリ名	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	3,762	4,466	59,960	×	×
C-2	11	-10,265	-9,561	53,724		
C-3	107	1,543	2,247	82,402		
C-4	102	-92	612	75,762		
C-5	80	-3,707	-3,003	67,240		
C-6	16	0	704	67,272		
コメント 独自1と同じ						

	80㎡未満	～100㎡未満	～150㎡未満	～200㎡未満	～400㎡未満	400㎡以上
80㎡未満	0	-18	-3	-5	-10	-5
～100㎡未満	23	0	19	17	11	17
～150㎡未満	3	-16	0	-2	-7	-2
～200㎡未満	5	-14	2	0	-5	0
～400㎡未満	11	-10	8	5	0	5
400㎡以上	5	-14	2	0	-5	0

平成13～15年今治公示・調査(松本剛・統一)

カテゴリ名	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	1,952	2,247	59,960	×	×
C-2	11	-11,467	-11,172	53,724		
C-3	107	1,588	1,883	82,402		
C-4	102	213	508	75,762		
C-5	80	-2,182	-1,887	67,240		
C-6	16	0	295	67,272		
コメント 独自1と同じ						

	80㎡未満	～100㎡未満	～150㎡未満	～200㎡未満	～400㎡未満	400㎡以上
80㎡未満	0	-18	0	-2	-5	-2
～100㎡未満	22	0	22	20	16	20
～150㎡未満	0	-18	0	-2	-5	-2
～200㎡未満	2	-16	2	0	-3	0
～400㎡未満	5	-14	5	3	0	3
400㎡以上	2	-16	2	0	-3	0

宇和島(高月・富久保)

カテゴリ名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応	結果
C-1	15	12,530	7,996	100,260	×	△
C-2	74	5,980	1,445	89,622		
C-3	48	5,051	517	88,308		
C-4	51	311	-4,223	88,425		
C-5	8	0	-4,535	96,145		
コメント ほぼ妥当。						

	80㎡未満	～150㎡未満	～200㎡未満	～400㎡未満	400㎡以上
80㎡未満	0	-7	-7	-13	-13
～150㎡未満	7	0	-1	-7	-7
～200㎡未満	8	1	0	-6	-6
～400㎡未満	15	8	6	0	0
400㎡以上	15	8	6	0	0