

項目 ⑰間口

総括コメント(担当:松岡)

間口は、高低差に関係なく画地が主たる街路に接する部分であって、一般に、間口が広いと出入りの便、採光、通風等が有利になるので、間口が広すぎても減価になることはほとんど考えられない。一方、一定規模より狭いものは宅地としての利用価値が劣ることになり減価が生じる。

各比準表を見ると、間口が広い方ではマイナスの格差率を示す比準表が多くなった。地積の影響、すなわち間口が大きい画地は、地積が大きくなり、地積大は⑯地積の分析のとおり減価要因となるが、この影響が残っているためと思われる。これは、上記、一般的な考え方とは一致しないが、地積、間口、奥行等の画地条件は密接に関連しており、個別の要因を純粹に抽出するのは困難な点を考慮すると(地積の影響を受けたものとしてとらえれば)ほぼ妥当とも考えられる。

一方、間口狭小方向では、口、へ、ト、チの比準表が上記、一般的な考え方の傾向を示すことができた。但し、間口6m未満のランクの事例は袋地(旗竿地)、ミニ開発分譲地の最奥地(間口2m~4mが多い)等が多いことに留意する必要がある。

イ. 平成15年調査(岡田)

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	21	-4,447	-2,520	105,373	×	△
C-2	20	-1,839	88	108,530		
C-3	32	-4,755	-2,828	115,787		
C-4	114	-1,360	567	112,756		
C-5	40	0	1,927	108,009		

コメント
傾向としては妥当なラインと思われる。

	6m未満	~8m未満	~10m未満	~15m未満	15m以上
6m未満	0	2	0	3	4
~8m未満	-2	0	-2	1	2
~10m未満	0	2	0	3	4
~15m未満	-3	-1	-3	0	1
15m以上	-4	-2	-4	-1	0

ロ. 平成15年公示(大西泰)

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	15	-3,611	-9,602	107,533	×	△
C-2	16	10,578	4,587	118,273		
C-3	48	9,793	3,802	117,084		
C-4	113	7,122	1,131	113,537		
C-5	40	0	-5,991	104,604		

コメント
最頻値を基準とすると、10m未満を除き、間口狭小方向へマイナスは妥当。間口が広い方向へのマイナスは、地積過大の影響を受けているものと考えられる。

	6m未満	~8m未満	~10m未満	~15m未満	15m以上
6m未満	0	10	13	11	4
~8m未満	-9	0	3	1	-5
~10m未満	-12	-3	0	-2	-8
~15m未満	-10	-1	2	0	-6
15m以上	-4	5	9	6	0

ハ. 平成14年調査(岡田)

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	17	2,690	428	101,110	×	×
C-2	21	-448	-2,710	127,186		
C-3	45	10,889	8,627	133,068		
C-4	129	444	-1,818	120,915		
C-5	46	0	-2,262	116,990		

コメント
良い相関が出ていない。

	6m未満	~8m未満	~10m未満	~15m未満	15m以上
6m未満	0	-1	7	-2	-2
~8m未満	1	0	8	-1	-1
~10m未満	-6	-7	0	-8	-8
~15m未満	2	1	9	0	0
15m以上	2	1	9	0	0

ニ. 平成14年地価公示(松岡・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	17	-1,674	1,234	107,716	×	×
C-2	17	-9,669	-6,761	113,003		
C-3	34	-962	1,947	123,333		
C-4	106	-3,853	-945	120,645		
C-5	44	0	2,908	112,980		

コメント
うまくでない。

	6m未満	~8m未満	~10m未満	~15m未満	15m以上
6m未満	0	-7	1	-2	1
~8m未満	7	0	7	5	8
~10m未満	-1	-7	0	-2	1
~15m未満	2	-5	2	0	3
15m以上	-1	-8	-1	-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	18	-5,428	-859	104,337	×	×
C-2	17	-9,108	-4,539	113,003		
C-3	35	-4,375	194	124,119		
C-4	112	-5,598	-1,029	119,924		
C-5	44	0	4,569	117,141		
コメント うまくでない。						

	6m未満	~8m未満	~10m未満	~15m未満	15m以上
6m未満	0	-3	1	0	5
~8m未満	3	0	4	3	8
~10m未満	-1	-4	0	-1	4
~15m未満	0	-3	1	0	5
15m以上	-5	-8	-4	-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	35	-532	-6,643	117,485	×	○
C-2	18	8,726	2,616	121,273		
C-3	65	10,458	4,347	127,144		
C-4	123	7,557	1,446	123,718		
C-5	45	0	-6,111	101,981		
コメント 妥当な数値となった。						

	6m未満	~8m未満	~10m未満	~15m未満	15m以上
6m未満	0	6	10	8	1
~8m未満	-6	0	3	1	-5
~10m未満	-9	-3	0	-2	-8
~15m未満	-7	-1	2	0	-6
15m以上	-1	5	9	6	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	26	-12,449	-9,656	107,895	×	△
C-2	16	-6,331	-3,538	121,504		
C-3	37	-2,106	687	124,174		
C-4	132	-1,860	932	123,235		
C-5	57	0	2,793	116,190		
コメント ほぼ妥当。						

	6m未満	~8m未満	~10m未満	~15m未満	15m以上
6m未満	0	5	10	10	12
~8m未満	-5	0	4	4	6
~10m未満	-9	-4	0	0	2
~15m未満	-9	-4	0	0	2
15m以上	-11	-6	-2	-2	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	14	-4,509	-12,103	104,627	×	○
C-2	28	2,307	-5,287	117,306		
C-3	108	7,434	-160	125,290		
C-4	61	9,467	1,873	120,166		
C-5	44	13,129	5,535	120,625		
C-6	7	10,804	3,210	108,556		
C-7	6	0	-7,594	92,575		
コメント 20m未満を頂点として、両方向に下がるという結果になった。間口が広いということは、相対的に地積も大きく、地積の大きい事例は農家集落地域に多いためと思われる。実際、25m未満と25m以上のランクに含まれるデータは、調整区域の事例と農家住宅が混在する地域の事例で地積も大きいものが多かった。						

	4m未満	~8m未満	~12m未満	~15m未満	~20m未満	~25m未満	25m以上
4m未満	0	7	11	13	17	14	4
~8m未満	-6	0	4	6	9	7	-2
~12m未満	-10	-4	0	2	5	3	-6
~15m未満	-12	-6	-2	0	3	1	-8
~20m未満	-14	-9	-5	-3	0	-2	-10
~25m未満	-13	-7	-3	-1	2	0	-9
25m以上	-4	2	6	9	12	10	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	26	653	-770	69,021	×	△
C-2	21	-3,259	-4,682	69,754		
C-3	44	564	-859	76,454		
C-4	157	3,098	1,675	77,585		
C-5	75	0	-1,423	69,422		
コメント 地積と同じ						

	6m未満	~8m未満	~10m未満	~15m未満	15m以上
6m未満	0	1	0	3	-1
~8m未満	-1	0	-1	2	-2
~10m未満	0	1	0	3	-1
~15m未満	-3	-2	-3	0	-4
15m以上	1	2	1	4	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	26	-675	-1,843	69,021	×	△
C-2	21	-3,475	-4,643	69,754		
C-3	44	351	-818	76,454		
C-4	157	2,882	1,714	77,585		
C-5	75	0	-1,168	69,422		
コメント 独自1と同じ						

	6m未満	～8m未満	～10m未満	～15m未満	15m以上
6m未満	0	3	2	5	1
～8m未満	-3	0	-1	2	-2
～10m未満	-2	1	0	3	-1
～15m未満	-5	-2	-3	0	-4
15m以上	-1	2	1	4	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	26	-136	-1,394	69,021	×	△
C-2	21	-2,379	-3,637	69,754		
C-3	44	299	-959	76,454		
C-4	157	2,845	1,587	77,585		
C-5	75	0	-1,258	69,422		
コメント 独自1と同じ						

	6m未満	～8m未満	～10m未満	～15m未満	15m以上
6m未満	0	2	1	4	0
～8m未満	-2	0	-1	2	-2
～10m未満	-1	1	0	3	-1
～15m未満	-4	-2	-3	0	-4
15m以上	0	2	1	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	18	4,096	-7,960	84,139	×	×
C-2	27	16,754	4,697	95,314		
C-3	113	11,055	-1,002	89,537		
C-4	33	17,813	5,757	90,470		
C-5	5	0	-12,057	92,479		
コメント カテゴリーの設定も含めて、うまく分析できなかった。						

	6m未満	～8m未満	～15m未満	～25m未満	25m以上
6m未満	0	15	9	18	-5
～8m未満	-13	0	-5	2	-17
～15m未満	-8	6	0	8	-12
～25m未満	-15	-2	-7	0	-19
25m以上	5	20	14	23	0

項目 ⑩奥行

総括コメント(担当:岡田)

奥行は、間口からの平均的な垂線によって測定する。一般に、その長さいかんによっては利用面からの補正が必要となる。すなわち奥行が長ければ価格は逓減傾向を示し、また奥行が短すぎても利用価値は低くなる。松山市でこの傾向を顕在化できた比準表はイ、ハ、ト、チの4つである。概して、C-1とC-5に件数が少ないことが大きな不安定要因と考えられる。二を除けば、10m以上15m未満が件数の最も多いカテゴリーであるが、地積や間口との関係にも留意しなくてはならない。

イ. 平成15年調査(岡田)

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	35	-8,384	-5,605	113,922	×	△
C-2	116	-3,589	-809	113,134		
C-3	46	2,578	5,358	110,804		
C-4	25	-1,592	1,187	100,763		
C-5	5	0	2,779	107,251		

コメント
20m未満を基準に見れば概ね良い傾向である。

	10m未満	~15m未満	~20m未満	~30m未満	30m以上
10m未満	0	4	10	6	7
~15m未満	-4	0	6	2	3
~20m未満	-9	-6	0	-4	-3
~30m未満	-6	-2	4	0	1
30m以上	-7	-3	3	-1	0

ロ. 平成15年公示(大西泰)

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	37	7,991	-38	111,028	×	×
C-2	108	8,381	352	116,936		
C-3	57	8,195	165	105,914		
C-4	24	8,120	90	111,408		
C-5	6	0	-8,029	115,215		

コメント
奥行短小、奥行逓減ともに反応が出ていないが、理由は不明。

	10m未満	~15m未満	~20m未満	~30m未満	30m以上
10m未満	0	0	0	0	-7
~15m未満	0	0	0	0	-7
~20m未満	0	0	0	0	-7
~30m未満	0	0	0	0	-7
30m以上	8	8	8	8	0

ハ. 平成14年調査(岡田)

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	29	28,117	951	123,274	×	△
C-2	151	28,652	1,486	123,646		
C-3	57	25,020	-2,146	116,519		
C-4	19	23,196	-3,970	120,987		
C-5	2	0	-27,166	85,811		

コメント
10m未満に格差が出ていないが、C-1の平均が8.6mであり、多くが9m台であることを加味すれば、全体として概ね良好と言える。

	10m未満	~15m未満	~20m未満	~30m未満	30m以上
10m未満	0	0	-3	-4	-24
~15m未満	0	0	-3	-4	-24
~20m未満	3	3	0	-1	-22
~30m未満	4	4	1	0	-21
30m以上	32	32	28	26	0

ニ. 平成14年地価公示(松岡・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	4	-6,237	-21,119	86,868	○	×
C-2	70	15,732	850	123,758		
C-3	103	15,666	784	117,354		
C-4	36	15,400	518	114,485		
C-5	5	0	-14,882	97,115		

コメント
うまくでない。

	10m未満	~15m未満	~20m未満	~30m未満	30m以上
10m未満	0	19	19	18	5
~15m未満	-19	0	0	0	-13
~20m未満	-19	0	0	0	-13
~30m未満	-18	0	0	0	-13
30m以上	-5	13	13	13	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	20	-232	-6,309	119,975	×	×
C-2	124	6,643	566	121,767		
C-3	53	5,028	-1,049	113,133		
C-4	24	11,994	5,917	114,529		
C-5	5	0	-6,077	97,115		
コメント うまく出ない。20m～30mが頂上になってしまった。						

	10m未満	～15m未満	～20m未満	～30m未満	30m以上
10m未満	0	6	4	10	0
～15m未満	-6	0	-1	5	-6
～20m未満	-4	1	0	6	-4
～30m未満	-10	-5	-6	0	-10
30m以上	0	6	4	10	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	35	16,082	5,883	128,751	×	×
C-2	157	9,565	-635	119,605		
C-3	60	9,022	-1,178	118,159		
C-4	27	11,525	1,325	118,452		
C-5	7	0	-10,199	113,382		
コメント 30m未満の数値が若干小さいがその他は妥当な数値となった。						

	10m未満	～15m未満	～20m未満	～30m未満	30m以上
10m未満	0	-5	-5	-3	-12
～15m未満	5	0	0	2	-8
～20m未満	5	0	0	2	-8
～30m未満	3	-2	-2	0	-10
30m以上	14	9	9	11	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	41	-852	-8,159	116,071	×	○
C-2	137	8,013	706	122,764		
C-3	60	12,784	5,477	123,305		
C-4	23	5,583	-1,724	114,638		
C-5	7	0	-7,307	88,726		
コメント ほぼ妥当。						

	10m未満	～15m未満	～20m未満	～30m未満	30m以上
10m未満	0	8	12	5	0
～15m未満	-7	0	4	-2	-7
～20m未満	-11	-4	0	-6	-11
～30m未満	-5	2	6	0	-5
30m以上	0	8	12	5	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	10	-3,657	-9,541	96,976	×	○
C-2	31	-2,181	-8,065	122,230		
C-3	137	6,214	330	122,764		
C-4	60	12,017	6,133	123,305		
C-5	23	4,727	-1,157	114,638		
C-6	7	0	-5,884	88,726		
コメント ほぼ妥当。						

	7m未満	～10m未満	～15m未満	～20m未満	～30m未満	30m以上
7m未満	0	1	9	14	8	3
～10m未満	-1	0	8	13	6	2
～15m未満	-8	-7	0	5	-1	-5
～20m未満	-12	-11	-5	0	-6	-10
～30m未満	-7	-6	1	6	0	-4
30m以上	-3	-2	5	11	4	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	23	7,848	-1,451	73,728	×	△
C-2	165	11,647	2,348	79,133		
C-3	97	7,944	-1,355	70,323		
C-4	32	4,088	-5,211	64,200		
C-5	6	0	-9,299	63,744		
コメント 概ね妥当であるが、地積と同じ傾向がある						

	10m未満	～15m未満	～20m未満	～30m未満	30m以上
10m未満	0	5	0	-5	-12
～15m未満	-5	0	-5	-10	-16
～20m未満	0	5	0	-5	-12
～30m未満	6	11	6	0	-7
30m以上	13	19	13	7	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	23	10,805	-7	73,728	○	△
C-2	165	12,658	1,846	79,133		
C-3	97	9,752	-1,060	70,323		
C-4	32	6,538	-4,274	64,200		
C-5	6	0	-10,812	63,744		
コメント 独自1と同じ						

	10m未満	～15m未満	～20m未満	～30m未満	30m以上
10m未満	0	2	-2	-6	-15
～15m未満	-2	0	-4	-8	-17
～20m未満	2	4	0	-4	-14
～30m未満	7	9	4	0	-10
30m以上	18	20	16	11	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	23	8,018	-529	73,728	○	△
C-2	165	10,573	2,026	79,133		
C-3	97	7,488	-1,059	70,323		
C-4	32	3,292	-5,255	64,200		
C-5	6	0	-8,547	63,744		
コメント 独自1と同じ						

	10m未満	～15m未満	～20m未満	～30m未満	30m以上
10m未満	0	3	-1	-7	-11
～15m未満	-3	0	-4	-10	-14
～20m未満	1	4	0	-6	-10
～30m未満	8	11	7	0	-4
30m以上	13	16	12	5	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	19	-12,945	-3,249	89,510	×	×
C-2	71	-11,302	-1,606	88,436		
C-3	94	-9,064	632	90,477		
C-4	12	0	9,696	97,425		
コメント カテゴリーの設定も含めて、うまく分析できなかった。						

	10m未満	～15m未満	～25m未満	25m以上
10m未満	0	2	4	15
～15m未満	-2	0	2	12
～25m未満	-4	-2	0	10
25m以上	-13	-11	-9	0

項目 ⑱形状

総括コメント(担当:岡田)

不整形地は建物等の敷地としての利用が整形地に比較して余分の制約を受け、また、画地の全部が住宅地としての効用を十分に発揮できないため価格が低位になることとなる。
イ、ハ、ヘを除けばこの傾向が矛盾なく現れた。

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	150	12,040	1,069	114,541	×	×
C-2	40	17,112	6,141	109,594		
C-3	37	0	-10,972	99,952		
コメント ほぼ整形が逆転している。						

	整形	ほぼ整形	不整形
整形	0	5	-11
ほぼ整形	-5	0	-15
不整形	12	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	164	4,552	1,105	113,879	×	○
C-2	42	1,266	-2,181	108,186		
C-3	26	0	-3,447	112,281		
コメント 不整形のマイナスが少ないが、傾向はほぼ妥当。						

	整形	ほぼ整形	不整形
整形	0	-3	-4
ほぼ整形	3	0	-1
不整形	4	1	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	185	12,001	989	124,186	×	×
C-2	41	15,145	4,133	119,587		
C-3	32	0	-11,012	108,745		
コメント ほぼ整形が逆転している。						

	整形	ほぼ整形	不整形
整形	0	3	-10
ほぼ整形	-3	0	-13
不整形	11	14	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	143	11,180	1,865	122,760	○	○
C-2	50	8,638	-677	113,177		
C-3	25	0	-9,315	99,660		
コメント ほぼ妥当。						

	整形	ほぼ整形	不整形
整形	0	-2	-9
ほぼ整形	2	0	-7
不整形	9	7	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	149	14,424	2,381	123,018	○	○
C-2	52	11,009	-1,033	113,609		
C-3	25	0	-12,043	99,660		
コメント ほぼ妥当。						

	整形	ほぼ整形	不整形
整形	0	-3	-12
ほぼ整形	3	0	-9
不整形	12	9	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	199	21,729	2,850	124,772	×	△
C-2	49	21,947	3,067	116,497		
C-3	38	0	-18,879	100,733		
コメント 不整形のマイナスが大きい。またほぼ整形と整形の違いが明確になっておらず事例作成者の判断によるところが大きいことから差が出なかったものと思料される。						

	整形	ほぼ整形	不整形
整形	0	0	-18
ほぼ整形	0	0	-18
不整形	22	22	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	191	9,125	1,617	122,925	○	○
C-2	48	5,609	-1,899	120,211		
C-3	29	0	-7,508	102,926		
コメント 妥当。						

	整形	ほぼ整形	不整形
整形	0	-3	-8
ほぼ整形	3	0	-5
不整形	9	5	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	191	7,428	1,410	122,925	○	○
C-2	48	4,045	-1,973	120,211		
C-3	29	0	-6,018	102,926		
コメント ほぼ妥当。						

	整形	ほぼ整形	不整形
整形	0	-3	-6
ほぼ整形	3	0	-3
不整形	6	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	235	2,620	562	77,388	×	○
C-2	68	721	-1,337	66,068		
C-3	20	0	-2,058	66,603		
コメント 概ね妥当である						

	整形	ほぼ整形	不整形
整形	0	-3	-4
ほぼ整形	3	0	-1
不整形	4	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	235	4,961	599	77,388	×	○
C-2	68	3,574	-788	66,068		
C-3	20	0	-4,361	66,603		
コメント 独自1と同じ						

	整形	ほぼ整形	不整形
整形	0	-2	-7
ほぼ整形	2	0	-5
不整形	8	5	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	235	5,935	963	77,388	×	○
C-2	68	3,105	-1,867	66,068		
C-3	20	0	-4,972	66,603		
コメント 独自1と同じ						

	整形	ほぼ整形	不整形
整形	0	-4	-8
ほぼ整形	4	0	-4
不整形	9	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	111	12,597	3,386	97,415	○	○
C-2	51	7,984	-1,228	82,770		
C-3	34	0	-9,211	77,035		
コメント ほぼ妥当。						

	整形	ほぼ整形	不整形
整形	0	-5	-14
ほぼ整形	5	0	-9
不整形	16	10	0

項目 ⑳ 接面状況

総括コメント(担当:岡田)

中間画地を標準として接面状況による格差率は、一般的に増価要因と捉えられるが、増価率は一律ではない。側道等の方位や幅員によって、個別的に格差率に差異が生じるが、多量のデータを対象に分析することにより平準化され、おおまかな傾向値が生ずると予測される。

今回の分析ではいずれも良好な結果が得られなかった。概して、二方路と三(四)方路のデータ数が不足していることが大きな不安定要因と考えられる。

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	59	6,538	4,829	116,457	○	×
C-2	14	-1,819	-3,528	105,378		
C-3	7	3,956	2,247	111,593		
C-4	147	0	-1,709	109,767		

コメント

二方路が逆転しているが、事例数が少なくかつ価格帯が広いと思われる。

	角(準角)地	二方路	三(四)方路	中間画地
角(準角)地	0	-8	-2	-6
二方路	8	0	6	2
三(四)方路	2	-6	0	-4
中間画地	6	-2	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	51	6,779	5,010	114,285	×	×
C-2	18	5,148	3,379	111,188		
C-3	3	-9,305	-11,074	109,572		
C-4	160	0	-1,769	112,379		

コメント

中間画地を基準として三(四)方路のマイナス傾向の理由が不明。

	角(準角)地	二方路	三(四)方路	中間画地
角(準角)地	0	-1	-13	-6
二方路	1	0	-12	-5
三(四)方路	15	14	0	9
中間画地	6	5	-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	73	-2,657	-2,116	125,639	×	×
C-2	9	512	1,053	132,026		
C-3	8	6,208	6,750	130,040		
C-4	168	0	541	118,793		

コメント

二方路、三方路のデータが少なく、良い相関が現れなかった。

	角(準角)地	二方路	三(四)方路	中間画地
角(準角)地	0	2	7	2
二方路	-2	0	5	0
三(四)方路	-7	-5	0	-5
中間画地	-2	0	5	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	3,458	2,042	119,854	○	△
C-2	5	-2,515	-3,930	107,136		
C-3	7	16,242	14,827	149,297		
C-4	146	0	-1,416	115,980		

コメント

二方路を除けばほぼ妥当。ただし三(四)方路の格差が大きすぎる。背面道路幅員3m未満の事例を排除した。

	角(準角)地	二方路	三(四)方路	中間画地
角(準角)地	0	-5	11	-3
二方路	5	0	16	2
三(四)方路	-11	-16	0	-14
中間画地	3	-2	14	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	62	3,916	2,369	119,679	×	△
C-2	10	-1,036	-2,582	125,110		
C-3	7	16,730	15,184	149,297		
C-4	147	0	-1,547	115,732		
コメント 二方路を除けばほぼ妥当。ただし三(四)方路の格差が大きすぎる。 二方路は10事例中6事例が背面道路幅員1.0m~3.5m。						

	角(準角)地	二方路	三(四)方路	中間画地
角(準角)地	0	-4	11	-3
二方路	4	0	15	1
三(四)方路	-11	-15	0	-14
中間画地	3	-1	14	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	59	-2,034	-2,161	120,162	×	×
C-2	8	3,305	3,178	105,797		
C-3	5	25,982	25,855	149,140		
C-4	214	0	-127	120,019		
コメント 角地と中間画地が逆になっている。						

	角(準角)地	二方路	三(四)方路	中間画地
角(準角)地	0	5	24	2
二方路	-5	0	18	-3
三(四)方路	-20	-16	0	-18
中間画地	-2	3	22	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	65	709	608	126,835	○	×
C-2	12	10,063	9,963	131,619		
C-3	8	-17,480	-17,581	103,166		
C-4	183	0	-101	117,949		
コメント 二方路のデータは、分譲地や住宅地域として熟成した比較的需要の多い地域の事例が多く、三(四)方路のデータは、郊外の価格水準が低い地域の事例が多かった。						

	角(準角)地	二方路	三(四)方路	中間画地
角(準角)地	0	7	-16	-1
二方路	-6	0	-21	-7
三(四)方路	19	27	0	18
中間画地	1	8	-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	65	1,890	1,585	126,835	○	×
C-2	12	8,795	8,489	131,619		
C-3	8	-18,319	-18,625	103,166		
C-4	183	0	-305	117,949		
コメント 二方路のデータは、分譲地や住宅地域として熟成した比較的需要の多い地域の事例が多く、三(四)方路のデータは、郊外の価格水準が低い地域の事例が多かった。						

	角(準角)地	二方路	三(四)方路	中間画地
角(準角)地	0	5	-17	-2
二方路	-5	0	-21	-7
三(四)方路	20	26	0	18
中間画地	2	7	-15	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	80	1,114	645	72,705	×	×
C-2	21	-2,107	-2,577	76,634		
C-3	8	13,351	12,881	82,705		
C-4	214	0	-470	74,409		
コメント 個別性の強い要因で、サンプル数が少なく妥当な結果が得られない。						

	角(準角)地	二方路	三(四)方路	中間画地
角(準角)地	0	-4	17	-1
二方路	4	0	22	3
三(四)方路	-14	-18	0	-15
中間画地	1	-3	18	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	80	866	354	72,705	×	×
C-2	21	-843	-1,354	76,634		
C-3	8	14,207	13,695	82,705		
C-4	214	0	-512	74,409		
コメント 独自1と同じ						

	角(準角)地	二方路	三(四)方路	中間画地
角(準角)地	0	-2	18	-1
二方路	2	0	20	1
三(四)方路	-15	-17	0	-16
中間画地	1	-1	19	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	80	1,423	805	72,705	×	×
C-2	21	-990	-1,608	76,634		
C-3	8	13,328	12,710	82,705		
C-4	214	0	-618	74,409		
コメント 独自1と同じ						

	角(準角)地	二方路	三(四)方路	中間画地
角(準角)地	0	-3	16	-2
二方路	3	0	19	1
三(四)方路	-14	-16	0	-15
中間画地	2	-1	18	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	52	217	-99	93,944	○	×
C-2	4	12,854	12,538	94,839		
C-3	7	-118	-434	86,011		
C-4	133	0	-316	88,624		
コメント 二方路・三方路のデータが少なく、うまく分析できていない。						

	角(準角)地	二方路	三(四)方路	中間画地
角(準角)地	0	14	0	0
二方路	-12	0	-12	-12
三(四)方路	0	14	0	0
中間画地	0	14	0	0

項目 21 接面方位

総括コメント(担当:岡田)

接面街路からの方位による格差率は、接面街路の方位による日照、通風等の変化に伴う快適性の優劣を反映して定まる。概ね妥当なラインと判断しうるものはニ、ホ、トのみである。各データ群の有する偏りが反映していると思われる。これを平準化するためには、より多量なデータを母集団とした分析が必要と判断される。

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	45	4,678	738	109,044	×	△
C-2	69	6,693	2,753	111,440		
C-3	44	5,047	1,107	115,804		
C-4	69	0	-3,940	109,730		

コメント
西が大きすぎる結果となった。

	東	南、南東、南西	西	北、北西、北東
東	0	2	1	-4
南、南東、南西	-2	0	-1	-6
西	-1	1	0	-5
北、北西、北東	4	6	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	39	2,125	1,221	112,522	×	△
C-2	71	2,366	1,462	113,798		
C-3	55	-747	-1,651	114,950		
C-4	67	0	-904	109,686		

コメント
東を基準に考えた場合、南系に格差がつかなかったが、南東・南西を含むため、また、西よりも北系のマイナスが少ないのも北西・北東を含むためと考えられる。これらのことを考慮すれば、傾向的には理解できる。

	東	南、南東、南西	西	北、北西、北東
東	0	0	-3	-2
南、南東、南西	0	0	-3	-2
西	3	3	0	1
北、北西、北東	2	2	-1	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	45	156	304	122,818	×	×
C-2	89	3,013	3,161	123,667		
C-3	56	-5,597	-5,449	119,960		
C-4	68	0	148	119,213		

コメント
良い相関が得られなかった。

	東	南、南東、南西	西	北、北西、北東
東	0	2	-5	0
南、南東、南西	-2	0	-7	-2
西	5	8	0	5
北、北西、北東	0	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	49	2,488	222	117,677	×	○
C-2	76	3,481	1,215	116,804		
C-3	47	2,287	21	120,886		
C-4	46	0	-2,266	116,958		

コメント
ほぼ妥当。

	東	南、南東、南西	西	北、北西、北東
東	0	1	0	-2
南、南東、南西	-1	0	-1	-3
西	0	1	0	-2
北、北西、北東	2	3	2	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	52	2,382	197	119,305	×	×
C-2	78	2,771	586	116,763		
C-3	48	3,204	1,019	120,410		
C-4	48	0	-2,185	117,455		

コメント
西が頂上になってしまった。

	東	南、南東、南西	西	北、北西、北東
東	0	0	1	-2
南、南東、南西	0	0	0	-2
西	-1	0	0	-3
北、北西、北東	2	2	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	62	6,849	2,333	125,732	×	○
C-2	100	7,133	2,616	121,769		
C-3	51	3,015	-1,501	114,599		
C-4	73	0	-4,516	117,109		

コメント
東と南で格差無し。北のマイナスは数値が大きくなった。

	東	南、南東、南西	西	北、北西、北東
東	0	0	-3	-6
南、南東、南西	0	0	-3	-6
西	3	3	0	-3
北、北西、北東	6	6	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	62	3,144	1,386	127,745	×	△
C-2	95	3,129	1,371	119,851		
C-3	49	-429	-2,187	116,775		
C-4	62	0	-1,758	116,220		

コメント
傾向としては良いが、格差がつかなかった。

	東	南、南東、南西	西	北、北西、北東
東	0	0	-3	-3
南、南東、南西	0	0	-3	-3
西	3	3	0	0
北、北西、北東	3	3	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	83	836	-651	120,609	×	△
C-2	76	3,635	2,147	126,354		
C-3	66	803	-684	113,392		
C-4	43	0	-1,487	119,450		

コメント
傾向としては、ほぼ妥当。

	東、南東、北東	南	西、南西、北西	北
東、南東、北東	0	2	0	-1
南	-2	0	-2	-3
西、南西、北西	0	2	0	-1
北	1	3	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	18	-5,564	-5,032	60,110	×	×
C-2	155	-234	298	78,096		
C-3	17	-2,085	-1,553	67,219		
C-4	133	0	532	72,792		

コメント
真北方位による道路がほとんどない特性を考えると、一致の傾向が出ないのはかえって妥当なのか？

	東	南、南東、南西	西	北、北西、北東
東	0	8	5	8
南、南東、南西	-7	0	-2	0
西	-5	2	0	2
北、北西、北東	-7	0	-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	18	-2,251	-2,462	60,110	○	×
C-2	155	932	721	78,096		
C-3	17	-2,113	-2,324	67,219		
C-4	133	0	-211	72,792		
コメント 独自1と同じ						

	東	南、南東、南西	西	北、北西、北東
東	0	4	0	3
南、南東、南西	-4	0	-4	-1
西	0	4	0	3
北、北西、北東	-3	1	-3	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	18	-3,835	-3,858	60,110	○	×
C-2	155	754	731	78,096		
C-3	17	-2,373	-2,396	67,219		
C-4	133	0	-23	72,792		
コメント 独自1と同じ						

	東	南、南東、南西	西	北、北西、北東
東	0	6	2	5
南、南東、南西	-6	0	-4	-1
西	-2	4	0	3
北、北西、北東	-5	1	-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	28	-2,543	46	85,469	×	×
C-2	80	-5,287	-2,698	89,974		
C-3	18	-740	1,849	86,211		
C-4	70	0	2,589	93,010		
コメント うまく分析できていない。						

	東	南、南東、南西	西	北、北西、北東
東	0	-3	2	3
南、南東、南西	3	0	5	6
西	-2	-5	0	1
北、北西、北東	-3	-6	-1	0

(3) 比準表の再考察と松山市統括比準表

以上、松山市・今治市・宇和島市の比準表を検討した。

【松山市】

松山市の場合、当初は半年毎の時点により比準数値に時系列的な変化が現れるかもしれないという期待を若干持っていたが、結果として各比準表間に大きなバラツキが生じた。その理由を総括すれば次のとおりである。

期間毎の母集団の有する特性が比準表全体に大きく反映される。

カテゴリー内にデータが少ないとバラツキが大きくなる。

容積率、建ぺい率はいずれも相関が現れない。

【今治市及び宇和島市の特徴】

(共通の特徴)

事例データの数に制約があり、半期毎、年度毎の分析を断念した。今治市は、3年間、宇和島市は6年間に生じた取引事例を対象に母集団を作成した。母集団が小さく、これがカテゴリー区分設定の自由度を狭め、また分析精度にも影響する。

(今治市の場合)

環境質の要因の抽出で、地区、学区の面積が不明であり、地区毎のデータ密度の計測ができなかった。

地価変動率が大きく、また変動率は地区毎に大きく異なるため、目的変数自体の精度が相対的に低くなった。

事例データ数の分布が地区毎に大きく異なった。

(宇和島市の場合)

環境質を表現できるような既存データの入手が困難であった。

容積率、建ぺい率はいずれも相関があらわれない。

街区の配置面で地理的な制約が大きく、接面方位もうまく分析できない。

【松山市統括比準表の作成】

そこで、松山市内の住宅地取引事例のうち、平成13年4月～平成15年3月の2年間に生じた取引事例のうち891件を選択してこれを母集団とし(価格時点を平成15年4月1日に統一)比準表の作成を試みた。

対象期間を2年間とすることで母集団が大きくなり、上記【松山市】の問題を平準化し、の問題もほぼクリアできた。また容積率、建ぺい率は要因から除外した。

松山市統括比準表

①道路幅員

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	-28,251	-21,343	114,378	×	△
C-2	48	-11,644	-4,736	120,721		
C-3	546	-7,312	-405	116,248		
C-4	230	-4,423	2,485	114,189		
C-5	37	-6,102	806	110,808		
C-6	18	0	6,908	101,499		

コメント
10m以上の格差率にやや疑問をもつが、傾向としては概ね良好である。

	3m未満	~4m未満	~5m未満	~7m未満	~10m未満	10m以上
3m未満	0	+17	+22	+26	+23	+29
~4m未満	-17	0	+4	+7	+5	+10
~5m未満	-18	-4	0	+3	+1	+6
~7m未満	-20	-7	-3	0	-2	+3
~10m未満	-19	-5	-1	+2	0	+5
10m以上	-23	-9	-6	-3	-5	0

②道路種別

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	23	666	350	110,154	×	○
C-2	370	1,370	1,055	119,325		
C-3	62	-3,886	-4,202	110,187		
C-4	437	0	-315	113,108		

コメント
住宅地としての環境面を考慮すると概ね妥当と認められる。

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

③駅距離

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	96	14,092	10,106	129,469	○	○
C-2	221	6,683	2,698	120,395		
C-3	284	2,554	-1,432	116,074		
C-4	291	0	-3,986	106,331		

コメント
ほぼ妥当である。

	500m未満	~1km未満	~2km未満	2km以上
500m未満	0	-5	-9	-11
~1km未満	+6	0	-4	-6
~2km未満	+10	+4	0	-2
2km以上	+12	+6	+2	0

④駅種別

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	29	-13,303	-7,476	115,942	×	△
C-2	121	-13,839	-8,012	104,366		
C-3	13	-133	5,695	134,043		
C-4	546	-5,744	84	115,408		
C-5	183	0	5,827	121,297		

コメント
見解の分かれる所であるが、傾向としては概ね良好である。

	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	+13	+8	+13
JRその他駅	0	0	+13	+8	+13
伊予鉄市駅	-11	-11	0	-5	0
伊予鉄その他	-7	-7	+5	0	+5
市内電車	-11	-11	0	-5	0

⑤バス距離

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	653	813	401	117,934	×	○
C-2	187	-875	-1,287	110,033		
C-3	52	0	-412	103,012		

コメント
概ね妥当である。

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

⑥市役所距離

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	44	21,007	11,875	137,908	○	○
C-2	122	21,448	12,315	141,255		
C-3	153	11,622	2,489	123,987		
C-4	326	8,673	-460	115,598		
C-5	247	0	-9,133	93,066		

コメント
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	0	-7	-10	-17
~3km未満	0	0	-7	-10	-17
~4km未満	+8	+8	0	-3	-11
~6km未満	+11	+11	+3	0	-8
6km以上	+21	+21	+12	+9	0

⑦商業施設距離

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	537	17,457	2,681	121,630	○	○
C-2	263	11,812	-2,963	111,259		
C-3	65	10,751	-4,025	97,754		
C-4	27	0	-14,776	74,564		

コメント
概ね妥当である。

	800m未満	1.5km未満	2.5km未満	2.5km以上
800m未満	0	-5	-6	-15
~1.5km未満	+5	0	-1	-11
~2.5km未満	+6	+1	0	-10
2.5km以上	+18	+12	+11	0

⑧小学校距離

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	208	9,126	2,817	122,214	○	○
C-2	619	6,025	-284	115,580		
C-3	65	0	-6,309	91,982		

コメント
概ね妥当である。

	600m未満	~2km未満	2km以上
600m未満	0	-3	-8
~2km未満	+3	0	-5
2km以上	+8	+5	0

⑨事業所数割合

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	375	-19,072	-4,578	100,537	○	○
C-2	396	-14,586	-93	124,612		
C-3	121	0	14,493	131,371		

コメント
⑨⑩合わせて:これらの環境質代替要因が妥当であったか否かは、この比準表の各要因に現れた格差率、全体としての整合性等を考慮する必要がある。

	30%未満	60%未満	60%以上
30%未満	0	+4	+18
60%未満	-4	0	+13
60%以上	-15	-12	0

⑩人口割合

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	-7,966	-6,252	94,256	×	△
C-2	430	409	2,123	119,631		
C-3	248	0	1,714	126,335		

コメント
同上

	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

⑪下水道

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	499	-1,559	-687	108,174	○	△
C-2	393	0	872	124,592		

コメント
傾向は妥当であるが、新規分譲土地の場合の浄化槽設置費用等を勘案すれば+2~4%程度となるのが望ましいであろう。下記都市ガスの格差が大きいことから、環境質については今後より一層の検討が必要である。

	無	有
無	0	+1
有	-1	0

⑫都市ガス

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	656	-7,907	-2,092	109,533	○	△
C-2	236	0	5,815	131,736		

コメント
傾向は良好であるが、格差が大きい。環境質の一部を吸収しているとも考えられる。

	無	有
無	0	+7
有	-7	0

⑬都計区分

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	798	6,871	724	118,575	○	△
C-2	94	0	-6,147	88,519		

コメント
格差が若干小さいが、これは調区内の開発分譲地が多いことを反映している。

	市街化	調区
市街化	0	-6
調区	+6	0

⑩地積

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	21	-5.816	-12.687	108.706	×	○
C-2	45	-896	-7.767	120.252		
C-3	394	9,865	2,994	119,904		
C-4	253	8,112	1,241	113,427		
C-5	118	2,989	-3,883	107,689		
C-6	61	0	-6,872	108,246		

コメント
傾向としては概ね妥当と判断できる。

	80㎡未満	~100㎡未満	~150㎡未満	~200㎡未満	~300㎡未満	300㎡以上
80㎡未満	0	+6	+16	+14	+9	+6
~100㎡未満	-5	0	+10	+8	+3	0
~150㎡未満	-14	-9	0	-2	-6	-9
~200㎡未満	-12	-7	+2	0	-4	-7
~300㎡未満	-9	-3	+6	+4	0	-3
300㎡以上	-5	0	+10	+8	+3	0

⑪間口

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	69	-5.216	-6.133	104.836	○	○
C-2	65	2,183	1,266	117,370		
C-3	164	4,867	3,951	121,197		
C-4	443	536	-381	115,654		
C-5	151	0	-917	112,383		

コメント
傾向としては概ね妥当と判断できる。

	6m未満	~8m未満	~10m未満	~15m未満	15m以上
6m未満	0	+5	+9	+5	+5
~8m未満	-5	0	+4	0	0
~10m未満	-9	-4	0	-4	-4
~15m未満	-5	0	+4	0	0
15m以上	-5	0	+4	0	0

⑫奥行

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	120	6,880	147	117,094	×	○
C-2	486	8,310	1,576	117,847		
C-3	194	4,466	-2,268	111,324		
C-4	78	3,535	-3,198	108,636		
C-5	14	0	-6,734	110,557		

コメント
傾向としては概ね妥当と判断できる。

	10m未満	~15m未満	~20m未満	~30m未満	30m以上
10m未満	0	+1	-2	-3	-6
~15m未満	-1	0	-3	-4	-7
~20m未満	+2	+3	0	-1	-4
~30m未満	+3	+4	+1	0	-3
30m以上	+6	+8	+4	3	0

⑬形状

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	8,138	888	112,513	○	△
C-2	591	8,395	1,145	118,139		
C-3	116	0	-7,250	106,106		

コメント
ほぼ整形に-1~-2%程度の格差率が望ましい。不整形はほぼ妥当。

	整形	ほぼ整形	不整形
整形	0	0	-7
ほぼ整形	0	0	-7
不整形	+8	+8	0

⑭接面状況

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	226	3,988	2,690	120,083	○	○
C-2	49	1,719	421	115,747		
C-3	29	5,926	4,629	124,238		
C-4	588	0	-1,297	113,147		

コメント
中庸値としてはほぼ妥当な結果が得られた。

	角(準角)地	二方路	三(四)方路	中間画地
角(準角)地	0	-2	+2	-3
二方路	+2	0	+4	-1
三(四)方路	-2	-4	0	-5
中間画地	+3	+1	+5	0

21接面方位

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	167	953	-374	116,251	×	○
C-2	287	3,574	2,247	115,597		
C-3	195	-4	-1,332	116,921		
C-4	243	0	-1,328	113,389		

コメント
中庸値としてはほぼ妥当な結果が得られた。

	東	南、南東、南西	西	北、北西、北東
東	0	+2	-1	-1
南、南東、南西	-2	0	-3	-3
西	+1	+3	0	0
北、北西、北東	+1	+3	0	0

【分析精度】

決定係数	0.6388
自由度修正済み決定係数	0.6309
重相関係数	0.7992
自由度修正済み重相関係数	0.7943

8 まとめ

以上、愛媛県内の住宅地について、松山市・今治市・宇和島市における比準表の実証的導出を試みた。その過程においては主観を極力排除し、客観性を保持することに務めた。

多くの試行錯誤を繰り返す中で、異常な数値やプラスマイナス反対の数値が出たものもあるが、不具合理由としては事例が少なくその年の取引の傾向が顕著に表れたに過ぎないこと、年によりその傾向も変わってくること、採用事例は市場に生じた全ての事例ではないこと、などがあげられる。

これらの不具合理由を踏まえて導出した松山市統同比準表は、全体的に概ね首肯しうるものになったと思われる(批判をおそれず敢えて自己採点すれば70点くらいか)。

ただし、この比準表は、第4章で述べたところの「中比準表」であり、あらゆる住宅地域の価格形成要因を説明できる性格のものではない。住宅地域は、その地域的特性により優良住宅地域、標準住宅地域、混在住宅地域、農家集落地域等に細分化されるが、今回の分析は農家集落地域を除く全ての住宅地域を対象としているため、導出された比準表も住宅地域の中庸的な傾向を示すに止まることに留意しなくてはならない。また、分析結果は過去のデータに基づいているため、将来動向を十分には反映しきれていないという点にも留意を要する。

地域の種別毎に要因の反応度合いは異なるのであり、標準住宅地域同士であっても、例えば最寄駅に対して一定の反応を示す地域と、最寄駅と呼べるような駅自体がない地域があるなど、要因の反応度合いは同一でない場合がむしろ多いのである。したがって、一定エリアごとに地域の種別を細分化すればするほど、その数に応じてより細分化された比準表が必要となる。

また、新設道路の供用開始、大型ショッピングセンターのオープン等、地域要因の変化に伴い、住宅地市場の特性も年々変化しているのであるから、比準表自体も一定ではあり得ず、今後状況に応じて見直しが必要となろう。

9 おわりに

今回の分析の過程においては、各分析者に一定のルールを義務づけ、採用データと分析方法に客観性を保持することに務めた結果、矛盾や限界も露呈したが、それがかえって問題点の解決に役に立った面も大きい。

「まとめ」において、松山市統括比準表をおよそ70点と自己採点した。優良住宅地域、標準住宅地域、混在住宅地域をまとめて母集団としたいわば「中比準表」としては、まずまずの成果ではなからうか。

では、100点に近づけていくためには何が必要であろうか。標準地間の価格バランスの精度が要請される固定資産に係る標準地の鑑定評価を例にとるならば、普通住宅地区、併用住宅地区といった用途地区ごとに適正な比準表が作成されなければならな

い。

この適正な比準表を作成するために、具体的にどうしたらよいか。

まず、用途地区別に数量化 類などの統計的手法を用いて、土地価格と価格形成要因の関係及び格差率を抽出する。これは今回の研究で行ったとおりの方法であり、主観を可能な限り排除することで客観的かつ理論的な分析を行うことができる。統計的手法によって距離、規模などの定量的な要因についてはある程度妥当な結果が期待できる。

しかし、環境条件などの定性的要因を代替させる項目の選択については常に困難がつきまとう（松山市統括比準表でガス有無の格差率が7%となったことは、事業所数割合と人口割合の2項目では十分に吸収しきれなかった環境質がここに入り込んでいるとも考えられる）。

また、今回の試行錯誤で明らかになったとおり、事例データ数が限られたものであったり、年度毎に母集団の性格に大きな差異があることにより、求められた格差率自体が非常に不安定なものとなってしまう短所もある。

統計的手法のみでは自ずと限界があり、万全とはいえない。

そこで、地域の実情に精通した不動産鑑定士の再登場となる。

「評価主体が、不動産鑑定評価実務上の経験則から判断された要因を追加、修正をした上で具体的妥当性を盛り込んで決定した数値を勘案して、土地価格比準表に採用すべき要因、比準表の型式、要因の格差率などを判定する方法」^(注1)を併用することが必要不可欠なのである。

統計的方法と不動産鑑定評価実務上の経験則とのフィードバックを何度も繰り返すことによって、初めて地域の実情に即した有用な比準表の作成が可能となるものと考える。

不動産鑑定評価基準は、不動産の属する地域は固定的なものではなくて、常に拡大縮小、集中拡散、発展衰退等の変化の過程にあるものであり、不動産の今日の価格は、昨日の展開であり、明日を反映するものであって常に変化の過程にある、という。

不動産はまさしく変化の過程にある「生き物」である。

この意味において、今回の研究は終着点ではなくワンステップに過ぎない。

市町村合併をはじめとする激動の時代を迎え、今後も不動産市場に生ずる変化に関して、地域別・時系列的な研究・分析活動を継続していくことの重要性を、強くかみしめている次第である。

(注1)(財)日本不動産研究所編『固定資産税のシステム評価』ぎょうせい(1999)p219