

表1 データの種類と出典

分類	変数	単位	説明
被観数	公地価	円口	住地圏の図た公地価
基属性	前道幅員m	m	地価をたる地前道路幅
	都市の間距離分)	分	最駅ま距離0 km 分除最寄駅まで時間 計算こ時間最駅から阪駅阪梅駅 阪梅駅南難駅丘難駅J 難駅の駅 中所時間最あたの時間
	容積%)	%	築物延積の敷積対割合
教育	公産校	個	公地価をを中距離0 m 0 k m に 含れる該数回数A G B 用て算たの
	公産校	個	
	公高校	個	
育児	保所	個	公地価をを中距離0 m 0 k m に 含れる該数回数A G B 用て算たの
	幼園	個	
	児童施設	個	
医療健	病院	個	公地価をを中距離0 m 0 k m に 含れる該数回数A G B 用て算たの
	診療	個	
	府健康ザ保健	個	
治安	警署交番	個	公地価をを中距離0 m 0 k m に 含れる該数回数A G B 用て算たの
	消防	個	
福祉	指定護施設	個	公地価をを中距離0 m 0 k m に 含れる該数回数A G B 用て算たの
	福祉務	個	
	身障害者更護施設	個	
	介護保施設	個	
	老福施設	個	
コミュニティ	図書館	個	公地価をを中距離0 m 0 k m に 含れる該数回数A G B 用て算たの
	体館	個	
	公館コミュニティ	個	
	老人福育コミュニティ施設	個	
	コミュニティ施設館	個	

表 3 基本統計量 (大阪市)

	地価	容積	前面道路 幅員	都心までの 時間距離	警察署・交 番 1000m	公立高校 1000m	公立小学 校 1000m	公立中学校 1000m	指定介護老人 施設 250m	指定介護老 人施設 500m	指定介護老人 施設 1000m	消防署 1000m	診療所 1000m
平均	257279.1	234.8837	6.233333	29.32219	3.375969	0.717054	5.205426	2.333333	0.065891	0.310078	1.286822	1.395349	38.60465
標準誤差	3527.7	3.216625	0.123717	0.560644	0.090456	0.055242	0.111214	0.068303	0.015476	0.031834	0.059757	0.052918	1.108124
中央値 (メジアン)	247500	200	6	28.625	3	0	5	2	0	0	1	1	37
最頻値 (モード)	222000	200	6	23.125	3	0	5	2	0	0	1	1	21
標準偏差	56663.25	51.66664	1.98719	9.005271	1.452933	0.887319	1.786365	1.097101	0.248574	0.511326	0.959846	0.849982	17.7991
分散	3.21E+09	2669.442	3.948923	81.0949	2.111016	0.787334	3.191099	1.203632	0.061789	0.261454	0.921304	0.722469	316.8081
尖度	4.228606	-0.01095	30.00016	-0.04192	1.229184	1.00464	-0.16059	-0.20053	10.47202	0.812686	2.541269	-0.10823	-0.91717
歪度	1.768211	1.059186	3.508985	0.558496	0.743289	1.193371	0.355891	0.021118	3.520072	1.343506	1.047314	0.331035	0.112339
範囲	361000	200	21.5	45.25	8	4	9	6	1	2	6	4	78
最小	149000	200	3.5	13	1	0	1	0	0	0	0	0	3
最大	510000	400	25	58.25	9	4	10	6	1	2	6	4	81
合計	66378000	60600	1608.2	7565.125	871	185	1343	602	17	80	332	360	9960
標本数	258	258	258	258	258	258	258	258	258	258	258	258	258

上記における 250m、500m、1000m は各地価ポイントからのそれぞれの距離以内における対象施設についての個数を表す。

診療所は病床数 19 床以下、もしくは病床を持たない医療機関を、病院は病床数 20 床以上の医療機関を指す。

図書館 500m	体育館 1000m	病院 1000 m	保育所 1000m	幼稚園 1000m	児童福祉施 設 1000m	福祉事務 所 1000m	身体障害者更正 援護施設 1000m	介護老人保健 施設 1000m	コミュニティ施設 (会館)1000m	公民館・コミュニテ ィセンター1000m
0.139535	0.085271	3.507752	5.75969	4.341085	1.515504	0.445736	0.914729	0.922481	0.430233	0.232558
0.023615	0.020595	0.13138	0.151561	0.150106	0.099802	0.031963	0.066148	0.064336	0.04096	0.03644
0	0	3	5.5	4	1	0	1	1	0	0
0	0	3	5	5	0	0	0	0	0	0
0.379313	0.330805	2.110272	2.434433	2.411051	1.603059	0.513401	1.062491	1.033391	0.657919	0.585315
0.143878	0.109432	4.453247	5.926462	5.813169	2.569798	0.263581	1.128887	1.067897	0.432857	0.342593
7.060793	18.11045	1.218169	1.983408	-0.08558	2.048226	-1.4375	1.120372	2.941697	1.965609	19.57952
2.717565	4.186287	0.877917	0.688647	0.337712	1.296776	0.393201	1.21092	1.435408	1.499145	3.663354
2	2	11	18	12	8	2	5	6	3	5
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	2	11	18	12	8	2	5	6	3	5
36	22	905	1486	1120	391	115	236	238	111	60
258	258	258	258	258	258	258	27	258	258	258

表 4 基本等計量 (堺市)

	地価	容積	前面道路幅員	都心までの 時間距離	警察署・交 番500m	公立高校 250m	公立小学校 1000m	指定介護老 人施設 1000m	診療所 1000m	図書館 500 m	体育館 500 m
平均	138468.7075	168.2993	5.67415	45.05187	0.489796	0.013605	5.673469	0.619048	18.70068	0.088435	0.027211
標準誤差	2017.755221	4.238019	0.11601	0.997436	0.046664	0.009587	0.205951	0.061307	0.831897	0.023498	0.013465
中央値 (メジアン)	134000	200	5.6	43.625	0	0	6	0	17	0	0
最頻値 (モード)	145000	200	6	49.75	0	0	6	0	13	0	0
標準偏差	24463.98192	51.38325	1.406545	12.09327	0.565774	0.116242	2.497021	0.743311	10.08621	0.284898	0.163254
分散	598486411.3	2640.239	1.978368	146.2472	0.320101	0.013512	6.235113	0.552511	101.7317	0.081167	0.026652
尖度	0.615465109	-0.92084	4.74311	-0.1566	-0.63787	70.94454	0.625119	0.174802	0.562301	6.669967	32.92789
歪度	0.710186023	-1.0258	1.606274	0.456241	0.6156	8.484068	0.539148	0.952199	0.882362	2.929061	5.871971
範囲	141500	120	8	59	2	1	12	3	50	1	1
最小	89500	80	4	22.5	0	0	0	0	2	0	0
最大	231000	200	12	81.5	2	1	12	3	52	1	1
合計	20354900	24740	834.1	6622.625	72	2	834	91	2749	13	4
標本数	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147

上記における 250m、500m、1000mは各地価ポイントからのそれぞれの距離以内における対象施設についての個数を表す。

診療所は病床数 19 床以下、もしくは病床を持たない医療機関を、病院は病床数20床以上の医療機関を指す。

病院 1000 m	保育所 500 m	幼稚園 1000m	児童福祉 施設 250m	福祉事務 所 250m	身体障害者更正 援護施設 1000m	公民館・コミュニテイ センター500m
1.693878	0.755102	2.462585	0.034014	0.006803	0.292517	0.095238
0.129374	0.068663	0.123726	0.015002	0.006803	0.054787	0.024294
1	1	2	0	0	0	0
1	0	2	0	0	0	0
1.56858	0.83249	1.500101	0.181884	0.082479	0.664263	0.294547
2.460442	0.693039	2.250303	0.033082	0.006803	0.441245	0.086758
0.436651	2.247629	0.081417	25.32912	147	5.536005	5.84265
0.973572	1.281746	0.418621	5.194676	12.12436	2.435096	2.786277
6	4	7	1	1	3	1
0	0	0	0	0	0	0
6	4	7	1	1	3	1
249	111	362	5	1	43	14
147	147	147	147	147	147	147

表 5 大阪府モデルの分析結果

大阪		主従費量	累積率(%)	係数	部費率(%)	t値	
定額				203726.900		25.823	***
教育	公立校0 n	-0.713	0.348	562.341	-0.065	0.518	
	公立校0 n	-0.558					
	公立校0 m	0.425					
教育	公立校0 n	-0.008	0.682	1990.052	0.409	1.802	*
	公立校0 n	0.613					
	公立校0 m	0.790					
保育	保費0 0m	-0.689	0.418	-3088.970	2.236	-2.673	***
	幼稚園0 n	-0.350					
	児童施設0 m	-0.634					
保育	保費0 0m	0.077	0.744	-1426.250	-0.008	-1.278	
	幼稚園0 n	-0.906					
	児童施設0 m	0.416					
医療	病院0m	-0.575	0.406	-5745.180	4.054	-5.098	***
	診療0 n	-0.618					
	府健康ヲ保健	-0.536					
医療	病院0m	0.592	0.712	140.324	0.012	0.123	
	診療0 n	0.137					
	府健康ヲ保健 0m	-0.794					
治安	警費交 0n	1.000	1.000	3390.262	3.562	3.337	***
福祉	指定養施設0 m	-0.485	0.522	-4404.440	2.900	-4.586	***
	老福施設0 n	-0.658					
	身体者更護設0 0 m	-0.577					
福祉	指定養施設0 m	-0.810	0.812	2068.642	0.392	1.751	*
	老福施設0 n	0.089					
	身体者更護設0 0 m	0.579					
コミュニティ	図書館0 0m	-0.630	0.447	1679.683	-0.274	1.734	*
	体館0 0m	-0.501					
	老人福祉センター施設0 n	-0.593					
コミュニティ	図書館0 0m	0.203	0.744	4759.786	0.861	4.108	*
	体館0 0m	-0.844					
	老人福祉センター施設0 n	0.497					
前道職員0n				7132.861	3.348	10.209	***
都市の関連分)				-2101.570	42.332	-26.750	***
容積(%)				87.583	2.911	3.502	***
決選数由係数			0.627141				

***有意水準の帰無仮説棄却 有意水準の帰無仮説棄却 有意水準の帰無仮説棄却

表7 堺市モデルの分析

堺市		主成分量	累積率(%)	係数	部寄率(%)	t値	
定額				184627.500		18.826	***
教育	公立校00m	0.707	0.555	146.468	0.168	0.222	
	公立校00m	0.707					
保育	保育00h	0.698	0.373	3504.350	2.111	2.263	**
	幼稚園00m	0.714					
	児童施設00m	0.048					
保育	保育00h	0.292	0.713	-8027.170	-0.855	-1.849	*
	幼稚園00m	-0.223					
	児童施設00m	-0.93					
医療	病院00m	0.707	0.737	825.501	3.526	3.253	***
	診療00m	0.707					
治安	警察交番00m	1.000	1.000	4909.523	3.082	2.327	**
福祉	指定施設00h	0.665	0.388	-7754.770	-1.749	-1.719	*
	福祉課00h	-0.417					
	身体者更護施設00m	0.619					
福祉	指定施設00h	0.149	0.712	39998.810	10.529	4.505	***
	福祉課00h	0.887					
	身体者更護施設00m	0.437					
コミュニティ	図書館00h	-0.685	0.418	-3628.900	-0.404	-0.643	*
	体館00h	-0.7					
	公館コミュニティ50m	0.203					
コミュニティ	図書館00h	-0.216	0.748	10963.890	0.526	2.115	**
	体館00h	-0.071					
	公館コミュニティ50m	-0.974					
前道職員				3397.162	3.407	3.984	***
都市の隣接				-1519.440	53.713	-14.050	***
容積				-72.628	-2.630	-2.904	***
決定数由係数			0.719135				
***有意水準の無視棄却 * 有意水準の無視棄却 有意水準の無視棄却							

表 8 大阪府モデルの分析結果解釈

圧縮変数	関心 (寄与率)	圧縮変数の 単位あたり 評価	圧縮変数のうちわけ ↑…地価を上げる要 因	地 価 への 影響
教育	4%	1990 円	中学 250 ↑ 高校 250 ↑	↑
育児	2.2%	3088 円	保育 1000 ↑ 児童館 500 ↑	↑
医療	4%	5745 円	病院 250 ↑ 診療所 500 ↑ 保健所 250 ↑	↑
治安	3.5%	3390 円	警察交番 1000 ↑	↑
福祉 1	2.9%	4404 円	指定介護老人施設 ↑ 老人福祉施設 ↑ 身体障害者更生支援 施設 ↑	↑
福祉 2	0.3%	2068 円	指定介護老人施設 ↓ 身体障害者更生支援 施設 ↑	↑
コミュニ ティ 1	0.2%	1679 円	図書館 ↓ 体育館 ↓ 老人憩いの家 ↓	↓
コミュニ ティ 2	0.8%	4759 円	図書館 ↑ 体育館 ↓ ↓ 老人憩いの家 ↑	↑

表 9 大阪市モデルの分析結果解釈

圧 縮 変 数	関心 (寄与率)	圧縮変数の 単位あたり 評価	圧縮変数のうちわけ ↑…地価を上げる要 因	地 価 への 影響
教育 1	2.7%	3975 円	小学校 1000 ↑ 中学 1000 ↑ 高校 1000 ↑	↑
教育 2	2.3%	8155 円	小学校 1000 ↓ 中学 1000 ↓ 高校 1000 ↑ ↑	↑
育児	14.5%	-7540 円	保育園 1000 ↓ ↓ 幼稚園 1000 ↑ 児童館 1000 ↓	↓
医療	9.8%	875 円	病院 1000 ↑ 診療所 1000 ↑	↑
治安	3.5%	4342 円	警察交番 1000 ↑ 消防署 1000 ↑	↑
福祉	0.4%	-8270 円	指定介護老人施設 ↑ 福祉事務所 ↓ ↓ 介護老人福祉施設 ↓ ↓	↓
コ ミ ュ ニ ティ	9.4%	27221 円	コミュニティ会館 ↑ 公民館 ↓ 図書館 ↑ ↑ 体育館 ↑	↑

表 10 堺市モデルの分析結果解釈

圧縮変数	関心 (寄与率)	圧縮変数の 単位あたり 評価	圧縮変数のうちわけ ↑…地価を上げる要 因	地価 への 影響
育児	2.1%	3504 円	保育園 1000 ↑ 幼稚園 1000 ↑	↑
育児	0.8%	-8027 円	保育園 1000 ↓ 幼稚園 1000 ↑ 児童館 1000 ↑↑	↓
医療	3.5%	825 円	病院 1000 ↑ 診療所 1000 ↑	↑
治安	3%	4909 円	警察交番 500 ↑	↑
福祉	1.7%	-7754 円	指定介護老人施設 ↓ 福祉事務所 ↑ 身体障害者更生支援 施設 ↓	↓
福祉	10.5%	39998 円	指定介護老人施設 ↑ 福祉事務所 ↑↑ 身体障害者更生支援 施設 ↑	↑
コミュニ ティ	0.5%	10964 円	公民館 ↓↓ 図書館 ↓	↓