

# 地価決定の要因に関する統計的分析

2015SS038 水野夏輝

指導教員:松田真一

## 1 はじめに

今回、実家の土地について、その場所や土地の使用方法による税金のかかり方や価格があることを知る機会があった。国が毎年発表している公示地価は国が選んだ不動産鑑定士により決定されていることを知り、どのような地理的要因や人的要因が作用することで地価が決められているのかを疑問に思い、統計学を用いて分析することができないか考えた結果、このテーマを選んだきっかけとなった。

## 2 データについて

各地価を目的変数として以下のようなアイテムを考えた。なお、連続量は四分位点で4つのカテゴリーに分けた。

### 2.1 公示地価, 路線価

春日井市と守山区の76カ所の宅地でデータを収集。

(1)「駅からの距離の2乗」「区分なし, 準住居地域, 第二種中高層住居専用地域, 準工業地域, 第一種住居地域, 第一種中高層住居専用地域, 第二種住居地域, 第一種低層住居専用地域」「下水の有無」「不動産鑑定士(14人)」

(2)「最寄りインターまでの距離」「前面道路の道幅」「最寄りコンビニまでの距離」「地域」「小学校までの距離」と「民家」「商業施設(飲食, 事業所等)」「共同住宅(3階以上)」「共同住宅(2階以下)」「その他」「道路に接する建物」「接する駐車場」「接する田 or 畑」の度数(Web[4][5][7] 参照) 計39のアイテムとする。

### 2.2 不動産販売価格

春日井市と守山区の54カ所の宅地でデータを収集。

「区分なし, 準住居地域, 第二種中高層住居専用地域, 準工業地域, 第一種住居地域, 第一種中高層住居専用地域, 第二種住居地域, 第一種低層住居専用地域」(Web[2][8] 参照)「駅距離2乗」「最寄りコンビニ」「最寄り高速」「地域」「道幅」「方角」「地積」と「隣接建物(民家, 商業(飲食, 事業所等), 共同住宅(3階以上), 共同住宅(2階以下), その他, 道路に接する建物の数, 接する駐車場, 田 or 畑)」「高層東」「高層西」「高層南」「高層北」の度数(Web[4][6][7][10] 参照) 計31のアイテムとする。

### 2.3 都市の平均実勢価格

愛知県の市区町村の62の都市のデータを収集。

「人口」「外国人人口」「一般世帯」「高齢夫婦(世帯)」「高齢単身(世帯)」「就業者数」「自市区就業」「他市区へ通勤」「他から通勤」「大型小売」「百貨店」「小売店」「飲食」「公民館」「図書館」「幼稚園」「小学校」「中学」「高校」「老人ホーム」「一般病院」「一般診療所」「歯科

診療所」「児童福祉施設」「保育所」の度数(Web[9] 参照) 計26のアイテムとする。

## 3 分析方法

AIC(赤池情報量規準)を用いた変数減少法での変数選択を重回帰分析で行う。その後変数選択により残った変数で数量化I類を用いて分析を行った。(河口[3], 有馬・石村[1] 参照)

## 4 分析結果と考察

紙面の関係上, 不動産販売価格と路線価の分析以外については, 詳細な結果を割愛する。

### 4.1 公示地価を目的とした分析結果

第一種住居地域, 第一・二種中高層地域が正の相関を持っていることから一軒家が多い地域とマンションや高層ビル建築可能な土地で価格が上がっていることがわかる。よって, 一軒家やマンション等の住む場所での価値が上がることがわかる。公示地価は民家やマンションなど人の住む場所への需要に目が向けられていると考えられる。

### 4.2 固定資産税路線価を目的とした分析結果

下記の表1は紙面の関係上, 重要だと考えられる変数のみが残されている。表1より, 住環境よりも商業環境を重視していると考えられる。隣接する建物が多ければ多いほど高いのに対して, 民家は少ないほど高くなっている。民家が密集しているところよりも, 商業施設や公園などの公共施設が多いほうが路線価が高くなる評価をしていると考えられる。中高層住居専用地域を重要視していることから, 開発途中よりも開発済みの地域を重要としているとも考えられる。

表1 路線価に関する結果

項目	偏相関係数	レンジ		スコア
民家	0.400	16984	1	9567
			2	3901
			3	-6603
			4	-7417
隣接建物	0.386	17704	1	-8520
			2	-2874
			3	3916
			4	9185
駅距離2乗	0.585	15800	1	6684
			2	6530
			3	-5349
			4	-9116

