

特集 中古マンション価格の属性別分析

上昇が続く中古マンション価格だが、エリアや物件属性によって価格の動きには違いがみられる。価格査定では駅徒歩条件や築年数、住戸の階数などが重要な要素となるが、今回は統計的手法を用いてこれらの条件で価格がどのように変化するかレイズデータから把握を試みる。

1. 中古マンション価格の属性別変化

- 駅徒歩条件別では駅に近い徒歩5分以内が最も高く、駅から遠い物件では単価が低く上昇も鈍い。棟総戸数別では200戸以上の中古マンションの価格水準が高く、上昇率も大きい(図表1)。
- 建物階数別では20階以上の㎡単価が最大で、上昇率も高層物件の価格は上昇率が高い。専有面積別では規模の違いによる価格差は小さいが、上昇率は80~100㎡未満が最も高い。
- 築年数別では築5年以下が最も高く、築25年までに大きく低下するが、築26年以上は大差ない。方位別では郊外や古い物件も多い南向きの㎡単価が相対的に低く、北向きは高くなる。

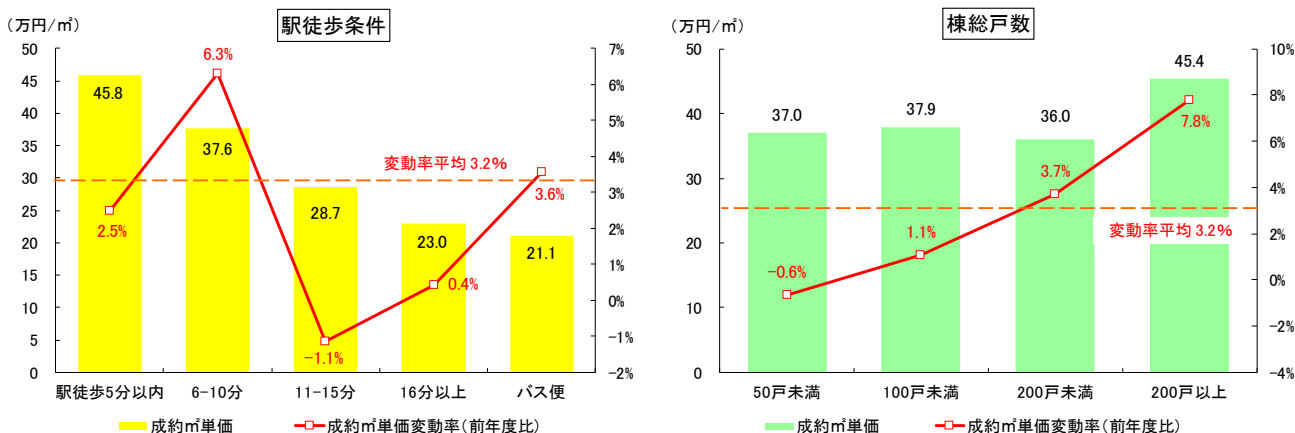
2. 住棟・住戸の条件に基づく価格差

- 物件の各要素が価格に与える影響を把握するため、成約㎡単価を被説明変数、各項目を説明変数として、㎡単価を説明する重回帰分析を行った。
- 分析では物件属性による価格の変化に着目し、築年帯や所在階層帯、駅徒歩分数帯に分けて複数の回帰モデルを作成。各モデルで再現した㎡単価の変化率から全体の傾向を捉えた。
- 築年数の分析では全体平均の値に近い傾向を示したが、築年だけの要素でみると築11年以上では価格が低下する傾向がより強く現れた。
- 住戸の所在階別の分析で変化率を求めると、3階までは1階ごとに1.5%、4~9階は同0.5%、10階以上は同0.7%変化することがわかった。

3. 立地条件に基づく価格差

- 駅徒歩分数別の分析で変化率を求めると、駅徒歩5分までは1分ごとに1.2%、6~10分は同1.0%、11~15分は同1.1%、16分以上は同0.3%変化することがわかった。
- 異なる要素を含んだまま平均値で語られることが多い市況データだが、こうした個別要素を考慮に入れた価格の分析はますます進展することが期待される。

図表1 駅徒歩条件・棟総戸数別の成約㎡単価の変化 (2020年度/近畿圏)



資料: (公社)近畿圏不動産流通機構のデータより作成

1. 中古マンション価格の属性別変化

m²単価の違いを
物件属性別に捉える

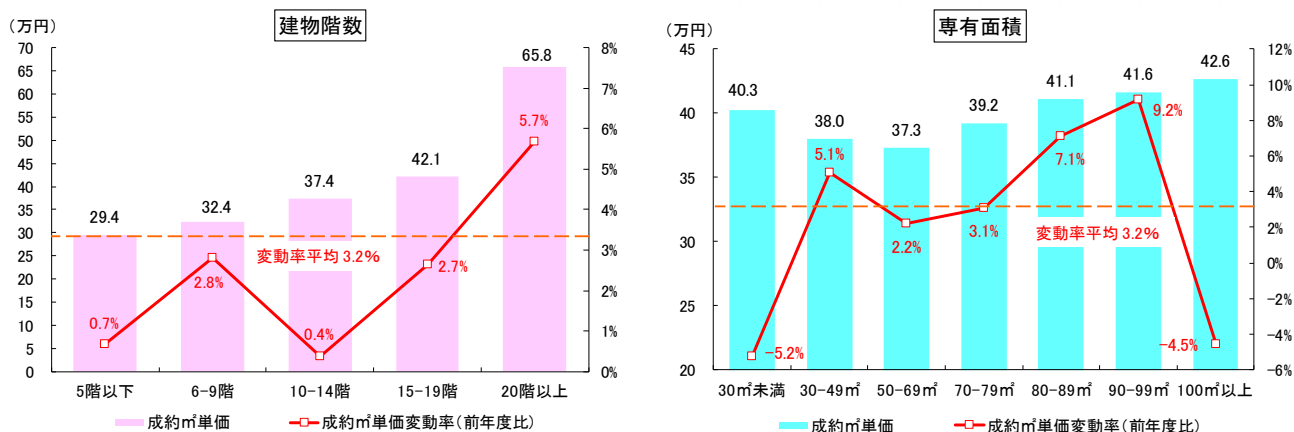
近畿圏の中古マンション価格は 2013 年の大規模金融緩和以降、上昇を続け、コロナ禍を経て更に強含みの傾向にあるが、物件の属性やエリアによっては強弱もみられる。駅からの徒歩分数や築年数、住棟・住戸の規模、階数、バルコニーの向きなどによっても、価格の動きには違いが表れる。今回は、統計的手法を用いてこうした様々な条件別に物件価格がどのように変化するのか、レイズデータから把握を試みる。

把握の方法としては、まず、駅徒歩条件やマンション住棟の総戸数、建物階数、専有面積、築年数、住戸の向き（バルコニーの方位）の各属性について、コロナ禍前後の 19 年度から 20 年度の m²単価の動きを示す。次に、中古マンションの住棟・住戸や立地条件の要素について、属性カテゴリ別の m²単価の違いを重回帰分析を用いて明らかにする。これにより、例えば築年数が 1 年違うごとに何万円 m²単価が変化するかを捉えることができる。今回の結果は一定の推計手法を利用した試算であるが、こうした価格の違いを押さえることにより、価格の査定手法や相場を知る上で参考となることが考えられる。

駅近・大規模物件の
m²単価は上昇

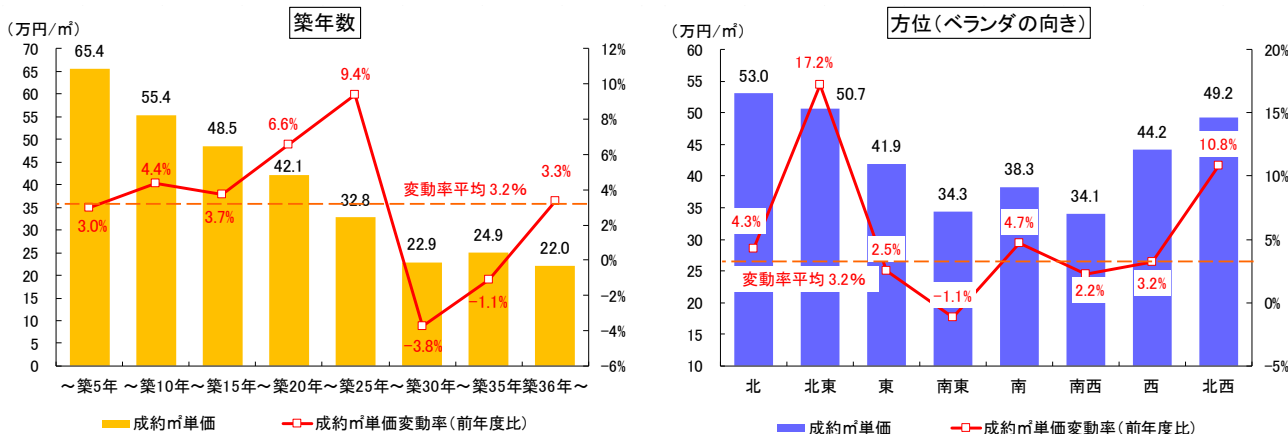
まず、近畿圏における中古マンションの駅徒歩条件及び住棟の総戸数別の 20 年度の m²単価と 19 年度との変化をみることにする。駅徒歩条件では、駅に近い徒歩 5 分以内が平均 45.8 万円/m²と最も高く、徒歩 6～10 分が 37.6 万円/m²、徒歩 11～15 分が 28.7 万円/m²と、駅から遠くなるほど m²単価は低下し、バス便では 21.1 万円/m²と徒歩 5 分以内に比べて 53.9%低下する（P 1・図表 1）。近畿圏全体の m²単価（20 年度：39.1 万円）は前年比で 3.2%上昇し、最も上昇率が高

図表 2 建物階数・専有面積帯別の成約 m²単価の変化（2020 年度／近畿圏）



資料：(公社)近畿圏不動産流通機構のデータより作成

図表3 築年数・方位別の成約㎡単価の変化 (2020年度／近畿圏)



資料：(公社)近畿圏不動産流通機構のデータより作成

かったのは駅徒歩 6～10 分の前年比 6.3%であった。一方、11～15 分はマイナス 1.1%と下落が目立った。

棟総戸数別では、50 戸未満の㎡単価が 37.0 万円/㎡で 200 戸未満まで概ね 36～37 万円/㎡台と大差ないが、200 戸以上は 45.4 万円/㎡と最も高い。前年比の上昇率も 200 戸以上が 7.8%と最大で、住棟規模の大規模マンションほど価格水準は高く、上昇率も大きいことがわかる。

タワーマンションの上昇が市場価格を牽引

建物階数別では、20 階以上の㎡単価が 65.8 万円/㎡と最大で、やはりタワーマンションなどの価格水準は高い。上昇率も 20 階以上は前年比 5.7%と最も高く近畿圏平均を上回り、中古マンション価格の上昇を牽引していることがわかる。専有面積別の㎡単価は比較的規模による差は小さいが、上昇率は 80～90 ㎡台で近畿圏平均を大きく上回り、一般的なファミリータイプに対する需要は根強い。一方、ワンルームなど 30 ㎡未満や 100 ㎡超の物件は下落が目立った (図表 2)。

築浅に対し築 21～25 年の㎡単価は半値に

築年数別にみると、築 5 年以下が 65.4 万円/㎡と最も高く、築 20 年までの物件が近畿圏平均 (39.1 万円/㎡) を上回り相対的に高い。築 21～25 年は築 5 年以下に対してマイナス 49.9%と半値まで低下するが、築 25 年を超えると大差なく、概ね 20 万円/㎡台前半の水準となっている。近畿圏平均の上昇率を上回るのは主に築 6～25 年で、特に築 21～25 年の上昇が目立つ。一方、築 26～35 年はマイナスとなっておりバブルピーク時の 90 年前後の中古マンションに対する需要は弱含みとなっている。これは築年ごとに集中する供給エリアの違いや、同築年帯の一部で管理費や修繕積立金の上昇から成約㎡単価を抑えざるを得ない物件もみられる点などが指摘される (図表 3)。

住戸のベランダの方位別では、南や南東・南西の㎡単価が 30 万円/㎡台と相対的に低い。一方、北や北西・北東は 50 万円/㎡以上と高く、上昇率も北東住戸が 17.2%と最も大きい。これは中古マンション市場で南向き住戸の取引が圧倒的に多く（南・南東・南西のシェアは全体の 68.3%）、中には安価な郊外や経年物件が含まれるためである。北・北西・北東住戸は全体の 5.4%にすぎず、比較的方向を気にしない高額の高層タワーマンションなどが含まれる点が挙げられる。

2. 住棟・住戸の条件に基づく価格差

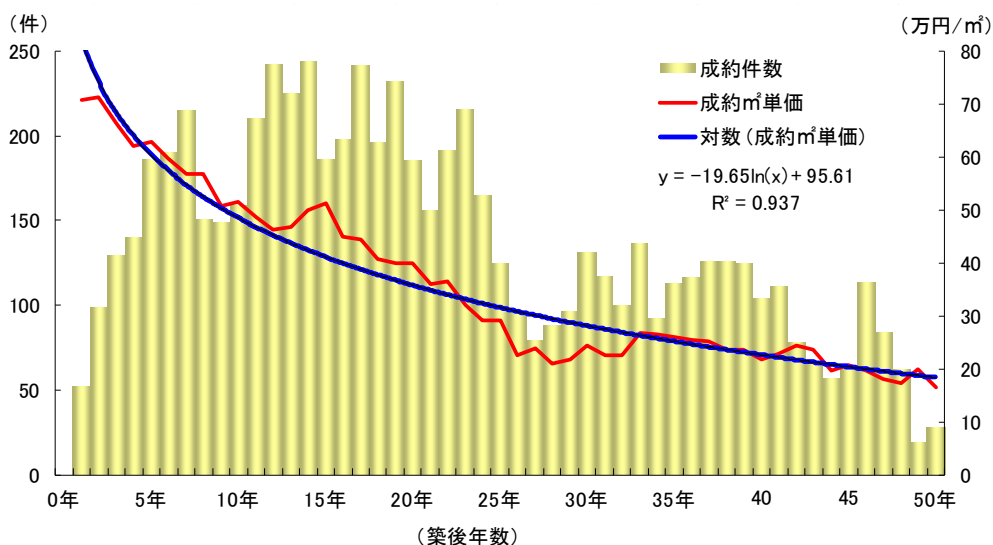
物件属性等が価格に与える影響を分析

築年別の㎡単価の傾向を 20 年度のデータで詳細にみると、築 1 年は 70.9 万円/㎡で、築 5 年は 62.8 万円/㎡（築 1 年比 11.4%低下）、築 10 年は 51.6 万円/㎡（同 27.2%低下）、築 20 年は 40.0 万円/㎡（同 43.6%低下）と、築 20 年では 4 割以上低下する。こうした傾向を近似曲線によって表すと対数値が最も当てはまりがよく、特に築 10 年までの価格の下落が大きいことがわかる（図表 4）。

ただ、この数値には様々なエリアや住戸属性の違いなど築年数以外の要素も含まれており、真に築年数がどの程度価格に影響を与えているかは、他の要素を取り除いて検討する必要がある。そこで、物件の各要素がそれぞれ単体で価格に与える影響を分析するため、統計分析によって検証を行うことにする。

ここでは、中古マンション価格を説明すると考えられる項目を抽出し、重回帰分析と呼ばれる手法を用いて各項目と㎡単価の関係を示す

図表 4 築年数別の成約㎡単価（2020 年度／近畿圏）



資料：(公社)近畿圏不動産流通機構のデータより作成

図表5 分析にあたっての前提条件

分析の目的：物件の各要素がそれぞれ単体で価格に与える影響を捉える

(1) 検証に使用するデータ

- 物件属性：物件種別・種目：売買による成約中古マンション
- 専有面積区分：350㎡未満 備考欄から収益物件を除外
- 対象年次：2019年度・2020年度の合計 13,953件
- 対象地域：近畿2府4県

(2) 検証項目

- ① 築年数 ② 所在階 ③ 駅徒歩分数(徒歩圏)

(3) 検証方法

- ・中古マンション価格を説明すると考えられる項目を抽出。重回帰分析から上記項目と㎡単価の関係を示す係数モデルを導出し、その変化率を算出。
- ・成約㎡単価を「被説明変数(Y)」、上記項目等を「説明変数(X1・X2・X3・・・)」とする重回帰式を作成。変数選択には増減法を採用。

単回帰分析 $Y=aX+b$

重回帰分析 $Y=b_1X_1+b_2X_2+b_3X_3+b_4X_4\cdots+b_0$

築年でみた価格への
影響は経年物件で大

係数モデルを導出し、その係数から各項目の属性の違いによる変化率を算出する。検証する項目など詳細は図表5に示すとおりだが、成約㎡単価を「被説明変数(Y)」、各項目を「説明変数(X1・X2・X3・・・)」とし、各項目によって㎡単価を説明する重回帰式を作成する。

まず、築年数が㎡単価に与える影響について分析を行う。分析に使用した説明変数の項目は図表6-1のA。基本統計量に示すとおり、1.大阪市ダミーから24.バルコニー北西ダミーの24個である。大阪市などのダミー変数はエリアによる価格水準の違いを制御するもので、対象物件が大阪市に該当すればデータ上の数値を「1」を置き、該当しなければ「0」と置く。バルコニーについても8方位別にダミー変数を置く。また、エリア別の価格水準をより詳細に捉えるため、大阪駅(便宜上の都心の代替指標)からの距離も変数に加えている。

築年数の分析にあたっては経年変化による価格の変化に着目し、実測値に対して当てはまりをよくするため、7築年帯に分けて回帰モデルを作成した。築5年以下を例にB.線形回帰モデルの表をみると、重回帰分析の結果、14の変数の回帰係数が導出され、13変数が統計的に有意とされた。築年数における係数は-2.1674だが、これは築年が1年経過すると㎡単価が2.1674万円/㎡低下することを意味する。修正済決定係数は0.5735で、不動産の物件データに関する類似の既往研究では決定係数が概ね0.3~0.6程度になることが多く、分析結果については妥当と判断される。

図表 6-1 築年別の重回帰分析に用いたモデル

A. 基本統計量／築5年以内 (標本数=1,253)

変数	平均	標準偏差	最小	最大
成約㎡単価 (万円/㎡)	64.48	19.5110	26.28	163.09
1 大阪市ダミー	0.36	0.4795	0	1
2 大阪府他ダミー	0.21	0.4057	0	1
3 神戸市ダミー	0.14	0.3484	0	1
4 兵庫県他ダミー	0.12	0.3210	0	1
5 京都市ダミー	0.11	0.3181	0	1
6 京都府他ダミー	0.86	0.3459	0	1
7 滋賀県ダミー	0.02	0.1554	0	1
8 奈良県ダミー	0.02	0.1314	0	1
9 和歌山県ダミー	0.00	0.0564	0	1
10 大阪駅までの距離	20.35	18.1805	0.0	97.2
11 駅徒歩分数	5.85	3.8110	1	24
12 棟総戸数	201.94	196.36	8	894
13 建物階層	16.72	11.9280	1	55
14 所在階	9.07	8.4746	1	54
15 築後年数	3.95	1.3236	1.0	5.9
16 専有面積	70.70	15.1678	20.6	171.6
17 バルコニー北ダミー	0.03	0.1821	0	1
18 バルコニー北東ダミー	0.03	0.1625	0	1
19 バルコニー東ダミー	0.19	0.3924	0	1
20 バルコニー南東ダミー	0.14	0.3476	0	1
21 バルコニー南ダミー	0.34	0.4736	0	1
22 バルコニー南西ダミー	0.10	0.3019	0	1
23 バルコニー西ダミー	0.14	0.3451	0	1
24 バルコニー北西ダミー	0.03	0.1694	0	1

B. 成約㎡単価の線形回帰モデル (築5年以内)

変数名	回帰係数	標準化回帰係数	t 値	P 値	判定
大阪市ダミー	-6.1131	-0.1502	-4.154	0.000	**
大阪府他ダミー	-10.5651	-0.2197	-8.846	0.000	**
京都市ダミー	24.8403	0.4050	17.812	0.000	**
奈良県ダミー	-7.0968	-0.0478	-2.523	0.012	*
大阪駅までの距離	-0.3835	-0.3574	-10.795	0.000	**
駅徒歩分数	-0.7446	-0.1454	-7.097	0.000	**
棟総戸数	-0.0231	-0.2325	-8.166	0.000	**
建物階数	0.7819	0.4780	11.986	0.000	**
所在階	0.4759	0.2067	7.183	0.000	**
築後年数	-2.1674	-0.1470	-7.846	0.000	**
専有面積	0.1852	0.1440	7.171	0.000	**
バルコニー北ダミー	7.0604	0.0659	3.424	0.001	**
バルコニー南東ダミー	-1.7972	-0.0320	-1.669	0.095	
バルコニー南西ダミー	-2.4978	-0.0387	-2.024	0.043	*
定数項	61.2880	0.0675	23.515	0.000	**

注) 決定係数: R2=0.5782、修正済決定係数: R2=0.5735** :1%有意 * :5%有意

C. 基本統計量の概要／成約㎡単価 (万円/㎡)

	標本数	平均	標準偏差	最小	最大
築5年以内	1,258	64.48	19.5110	26.28	163.09
築6～10年	1,760	54.23	17.4743	6.35	190.21
築11～15年	2,256	47.65	17.0549	9.25	152.09
築16～20年	2,198	40.74	14.1113	7.64	144.28
築21～25年	1,737	31.35	12.8527	5.51	86.35
築26～30年	1,075	23.35	11.7522	2.45	142.67
築31年以上	3,669	22.70	10.5233	1.04	132.89

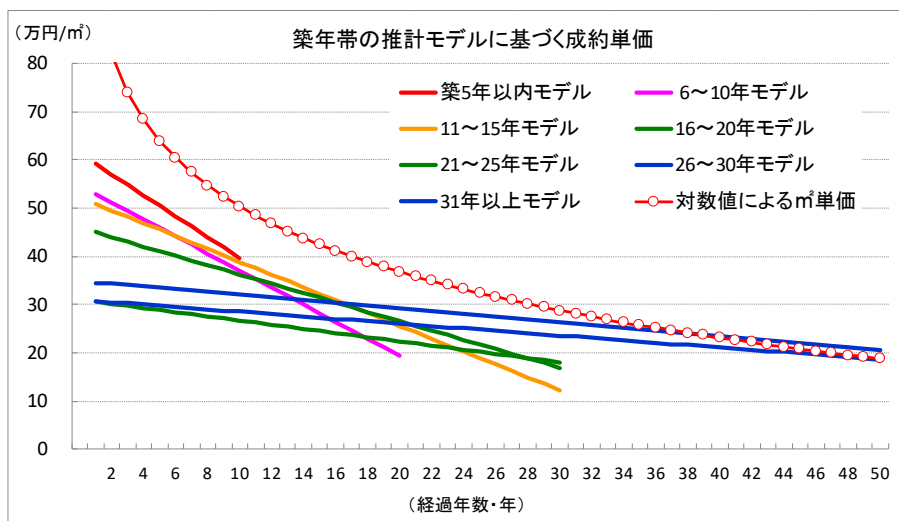
D. 築後年数に関する推定結果

	回帰係数	標準化回帰係数	t 値	P 値	判定	修正済決定係数
築5年以内モデル	-2.1674	-0.1470	-7.846	0.000	**	0.5735
6～10年モデル	-1.7725	-0.0975	-4.918	0.000	**	0.5563
11～15年モデル	-1.3317	0.0279	1.916	0.000	**	0.5462
16～20年モデル	-0.9684	-0.0976	-6.055	0.000	**	0.4589
21～25年モデル	-0.4318	-0.1199	-7.004	0.000	**	0.5222
26～30年モデル	-0.2844	-0.0510	-2.438	0.012	*	0.4917
31年以上モデル	-0.2463	-0.2311	-16.927	0.000	**	0.4076

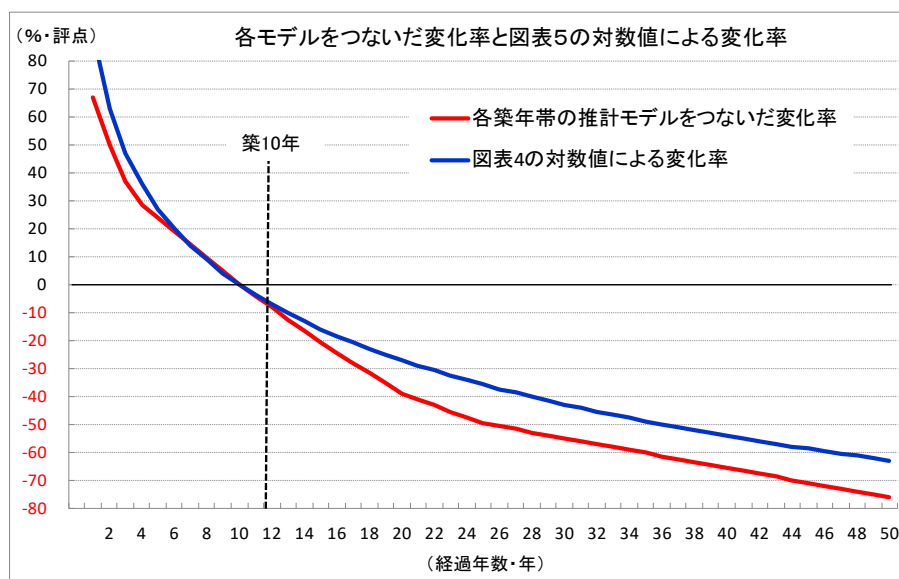
** :1%有意 * :5%有意

7つの築年帯の推計モデルで導出された回帰係数をもとに、築年数別の㎡単価を求めると図表6-2に示すとおりである。各モデルから求めた㎡単価を築10年を基準に変化率として表すと、図表4の対数値に概ね近い傾向を示した。ただ、築10年を超えると対数値を上回る低下を示し、築年だけの要素でみると年を経るごとに価格が低下する傾向はより強く現れた。図表4で示した対数値の経年価格の高さは、築年以外の要素（例えば、古い物件は大阪市など価格水準の高いエリアに多く立地するなど）が影響を与えていることが考えられる。

図表6-2 推計モデルに基づく築年別㎡単価



※経過年数のみ変化させ、他の条件は固定した場合



所在階 1階当たり単価
は 0.5~1.5%変化

次に、住戸の所在階別の分析結果を図表7-1のB. 成約㎡単価の線形回帰モデル（所在階3階以下）の回帰係数からみると、所在階が1階上がると㎡単価は0.7222万円/㎡上昇することがわかる。所在階層別の3つのモデルで得られた係数から㎡単価を算出し、3階を基準階として変化率を求めると、3階までは1階ごとに1.5%、4~9階は同0.5%、10階以上は同0.7%変化することがわかった。

図表7-2をみると、所在階だけの要素で㎡単価を判断すると30階の住戸は3階住戸に比べて17.2%上昇し、50階の住戸は同30.6%上昇する。新築マンションでは、デベロッパーやエリア・物件の状況によって所在階ごとの販売価格に大きく差を設けることがあるが、中古マンション市場では新築マンションほど所在階別の価格に変化は現れないものと考えられる。

図表 7-1 所在階別の重回帰分析に用いたモデル

A. 基本統計量／所在階3階以下 (標本数=4,148)

変数	平均	標準偏差	最小	最大
成約㎡単価 (万円/㎡)	33.10	17.3602	1.53	142.67
1 大阪市ダミー	0.16	0.3642	0	1
2 大阪府他ダミー	0.29	0.4533	0	1
3 神戸市ダミー	0.14	0.3518	0	1
4 兵庫県他ダミー	0.19	0.3952	0	1
5 京都市ダミー	0.12	0.3205	0	1
6 京都府他ダミー	0.87	0.3415	0	1
7 滋賀県ダミー	0.02	0.1350	0	1
8 奈良県ダミー	0.05	0.2279	0	1
9 和歌山県ダミー	0.00	0.0411	0	1
10 大阪駅までの距離	25.37	17.3883	0.0	120.0
11 駅徒歩(分)	8.06	5.7128	1	230
12 棟総戸数	104.98	113.0610	2	980
13 地上階層	8.61	4.3850	1	46
14 所在階	2.19	0.7670	1	3
15 築後年数	24.18	12.7862	1.0	55.3
16 専有面積	71.50	17.6209	12.6	173.8
17 バルコニー北ダミー	0.01	0.1134	0	1
18 バルコニー北東ダミー	0.02	0.1270	0	1
19 バルコニー東ダミー	0.13	0.3407	0	1
20 バルコニー南東ダミー	0.16	0.3638	0	1
21 バルコニー南ダミー	0.43	0.4946	0	1
22 バルコニー南西ダミー	0.13	0.3379	0	1
23 バルコニー西ダミー	0.11	0.3176	0	1
24 バルコニー北西ダミー	0.01	0.0902	0	1

B. 成約㎡単価の線形回帰モデル (所在階3階以下)

変数名	回帰係数	標準化回帰係数	t 値	P 値	判定
大阪市ダミー	-5.4652	0.1770	16.714	0.000	**
大阪府他ダミー	-8.9236	0.1314	12.851	0.000	**
兵庫県他ダミー	-2.7916	0.4479	36.566	0.000	**
京都市ダミー	14.0016	0.0783	8.421	0.000	**
京都府他ダミー	-2.2813	0.0794	8.019	0.000	**
奈良県ダミー	-13.4714	-0.0451	-4.730	0.000	**
大阪駅までの距離	-0.4022	0.0380	4.412	0.000	**
駅徒歩分数	-0.3179	-0.4151	-32.667	0.000	**
棟総戸数	-0.0063	-0.1282	-14.772	0.000	**
建物階数	0.1138	-0.0332	-3.444	0.001	**
所在階	0.7222	-0.0218	-2.067	0.039	*
築後年数	-0.8368	0.0272	3.205	0.001	**
専有面積	0.0549	-0.6286	-68.615	0.000	**
バルコニー北東ダミー	-2.2315	0.0719	7.819	0.000	**
バルコニー南西ダミー	-1.5822	0.0288	3.324	0.001	**
定数項	45.5943	0.0396	3.981	0.000	**

注) 決定係数: R2=0.6331、修正済決定係数: R2=0.6318 **: 1% 有意 *: 5% 有意

C. 基本統計量の概要／成約㎡単価 (万円/㎡)

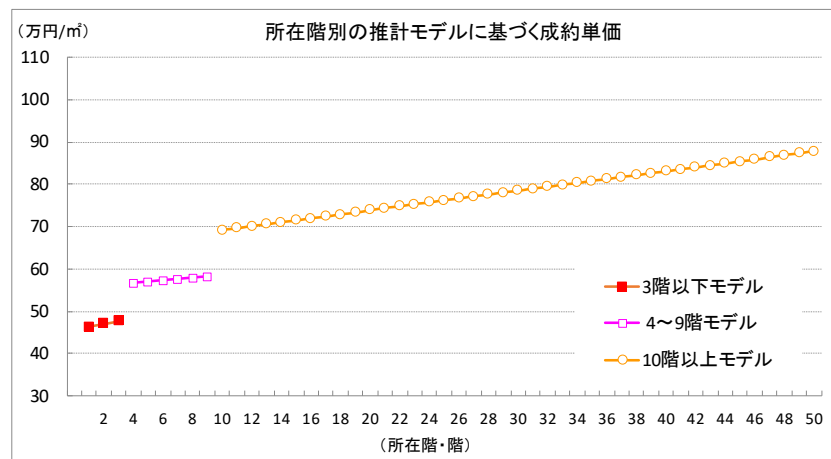
	標本数	平均	標準偏差	最小	最大
所在階3階以下	4,148	33.10	17.3602	1.53	142.67
所在階4~9階	7,298	36.80	18.1648	1.04	161.58
所在階10階以上	2,486	52.27	23.7506	4.24	190.21

D. 築後年数に関する推定結果

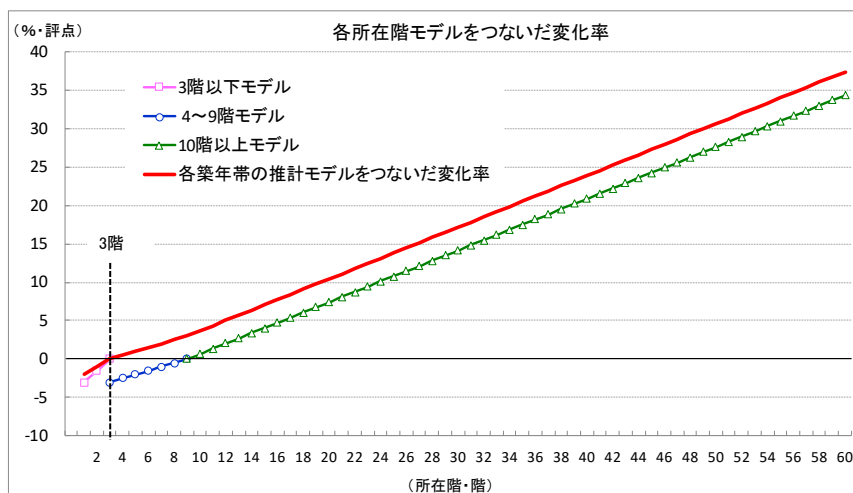
	回帰係数	標準化回帰係数	t 値	P 値	判定	修正済決定係数
所在階3階以下	0.7222	-0.0218	-2.067	0.0388	*	0.6318
所在階4~9階	0.2930	0.0312	-23.985	0.000	**	0.6561
所在階10階以上	0.4633	0.2432	14.267	0.000	**	0.7390

**: 1% 有意 *: 5% 有意

図表 7-2 推計モデルに基づく所在階別㎡単価



※所在階のみ変化させ、他の条件は固定した場合



3. 立地条件に基づく価格差

駅徒歩1分当たり単価
は0.3～1.1%変化

最後に、駅徒歩分数別の m^2 単価の変化について捉えることにする。図表8-1のB. 成約 m^2 単価の線形回帰モデル(徒歩5分以内)を例に回帰係数をみると、駅からの徒歩分数が1分増えると m^2 単価は0.7287万円/ m^2 低下することがわかる。駅徒歩分数別の4つのモデルから得られた係数で m^2 単価を算出し、徒歩6分を基準として変化率を求めると、駅徒歩5分までは1分ごとに1.2%、6～10分は同1.0%、11～15分は同1.1%、16分以上は同0.3%変化することがわかった。

図表8-2をみると、駅徒歩分数だけの要素で m^2 単価を判断すると駅徒歩1分のマンションは6分のマンションに比べて5.8%上昇し、徒歩10分のマンションは同4.0%低下、徒歩15分のマンションは同9.7%低下する。徒歩16分以上では低下が緩やかになるが、これは徒歩16分以上のマンションが少なく、バス便で代替される物件も多数を占めるため、駅徒歩分数で評価される傾向が希薄となるものとみられる。ちなみに、この分析ではバス便のサンプルは除外している。

今回は統計的な分析を用いて、物件の各要素が価格に与える影響を探った。ここで示した内容はあくまで試行的な検討の結果であるが、さらに変数を加え複数の統計モデルを組み合わせることでより詳細な分析が可能になる。既に査定システムの評点設定ではこうした手法が採用されており、普及が進むAI査定では価格推定モデルを基礎に、さらに多様な情報を高度に組み合わせることで精度を向上させている。異なる要素を含んだまま平均値で語られることが多い市況データだが、こうした個別要素を考慮に入れた精緻な価格の分析はますます進展することが期待される。

図表 8-1 駅徒歩分数別の重回帰分析に用いたモデル

A. 基本統計量／駅徒歩5分以内 (標本数=6,005)

変数	平均	標準偏差	最小	最大
成約㎡単価 (万円/㎡)	45.24	21.6929	3.62	163.09
1 大阪市ダミー	0.37	0.4816	0	1
2 大阪府他ダミー	0.22	0.4157	0	1
3 神戸市ダミー	0.14	0.3438	0	1
4 兵庫県他ダミー	0.11	0.3159	0	1
5 京都市ダミー	0.09	0.2859	0	1
6 京都府他ダミー	0.88	0.3193	0	1
7 滋賀県ダミー	0.03	0.1576	0	1
8 奈良県ダミー	0.03	0.1682	0	1
9 和歌山県ダミー	0.00	0.0408	0	1
10 大阪駅までの距離	21.46	18.6325	0.0	118.2
11 駅徒歩分数	3.28	1.3867	1	5
12 棟総戸数	158.68	158.2343	2	941
13 建物階数	15.37	10.5578	1	55
14 所在階	8.45	7.4303	1	54
15 築後年数	19.53	12.2434	1.0	53.9
16 専有面積	69.22	18.2319	13.1	205.4
17 バルコニー北ダミー	0.03	0.1705	0	1
18 バルコニー北東ダミー	0.02	0.1561	0	1
19 バルコニー東ダミー	0.17	0.3727	0	1
20 バルコニー南東ダミー	0.15	0.3547	0	1
21 バルコニー南ダミー	0.37	0.4816	0	1
22 バルコニー南西ダミー	0.11	0.3175	0	1
23 バルコニー西ダミー	0.13	0.3377	0	1
24 バルコニー北西ダミー	0.02	0.1417	0	1

B. 成約㎡単価の線形回帰モデル (徒歩5分以内)

変数名	回帰係数	標準化回帰係	t 値	P 値	判定
大阪市ダミー	-10.0713	-0.2664	-11.748	0.000	**
大阪府他ダミー	-13.9043	-0.2303	-12.826	0.000	**
神戸市ダミー	-3.2815	-0.0519	-3.728	0.000	**
兵庫県他ダミー	-7.1225	-0.0799	-5.720	0.000	**
京都市ダミー	20.7957	0.2707	24.080	0.000	**
奈良県ダミー	-14.0570	-0.0925	-9.909	0.000	**
大阪駅までの距離	-0.4643	-0.4131	-32.783	0.000	**
駅徒歩分数	-0.7287	0.0101	11.471	0.000	**
棟総戸数	-0.0150	-0.0910	-10.421	0.000	**
建物階数	0.5485	0.2077	16.677	0.000	**
所在階	0.4178	0.1576	15.207	0.000	**
築後年数	-0.9169	-0.5531	-74.307	0.000	**
専有面積	0.0421	0.0112	1.499	0.134	
バルコニー北ダミー	2.6387	0.0192	2.640	0.008	**
バルコニー南東ダミー	-1.7628	0.0293	4.186	0.000	**
バルコニー南西ダミー	-2.2267	0.0188	2.302	0.021	*
定数項	66.7160	0.0587	6.788	0.000	**

注) 決定係数: R2=0.6937、修正決定係数: R2=0.6929*1%有意 *5%有意

C. 基本統計量の概要／成約㎡単価 (万円/㎡)

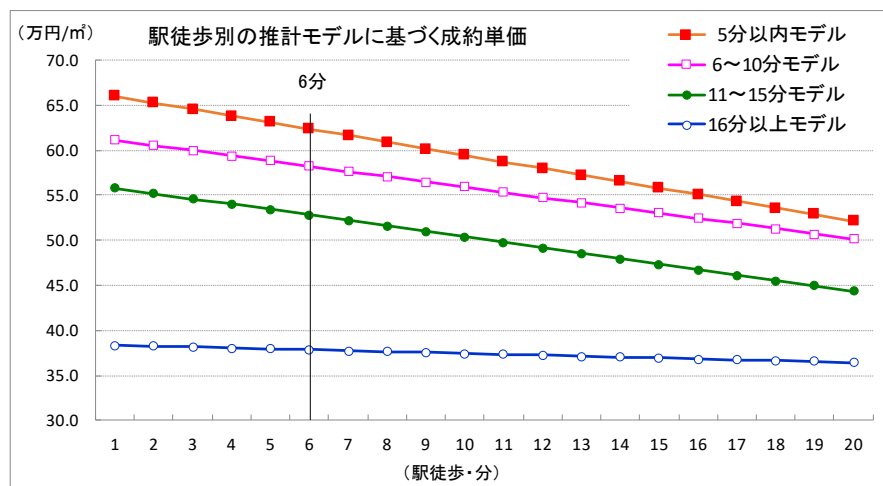
	標本数	平均	標準偏差	最小	最大
駅徒歩5分以下	6,005	45.24	21.6929	3.62	163.09
駅徒歩6～10分	5,136	36.50	18.0608	1.53	190.21
駅徒歩11～15分	2,150	28.84	14.2216	1.04	103.17
駅徒歩16分以上	638	22.93	11.6893	1.74	68.63

D. 築後年数に関する推定結果

	回帰係数	標準化回帰係数	t 値	P 値	判定	修正決定係数
駅徒歩5分以下	-0.7287	0.0101	11.471	0.000	**	0.6929
駅徒歩6～10分	-0.5782	-0.0608	-7.383	0.000	**	0.6614
駅徒歩11～15分	-0.6046	-0.0581	-4.648	0.000	**	0.6548
駅徒歩16分以上	-0.1002	0.1728	5.025	0.000	**	0.6604

**1%有意 *5%有意

図表 8-2 推計モデルに基づく駅徒歩分数別㎡単価



※駅徒歩分数のみ変化させ、他の条件は固定した場合

