

統計解析-1

中古マンションのヘドニックアプローチによる価格

マンション価格(大阪府中央区、2010/10~2011/1に登録されたレインズdata、n=275)を、ヘドニックアプローチで求める。

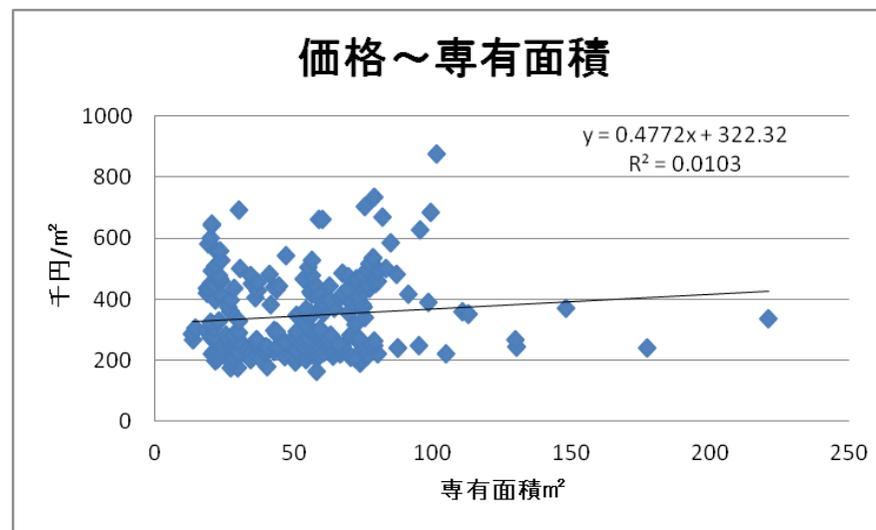
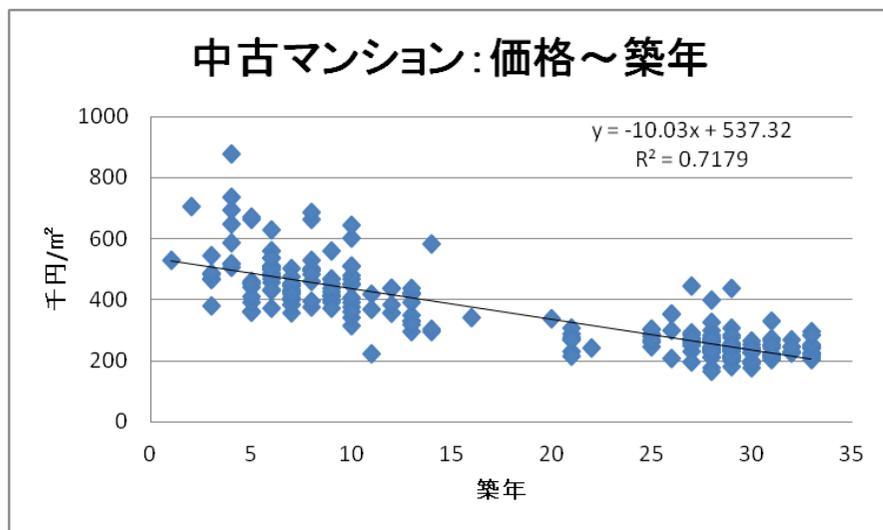
1)基本統計量

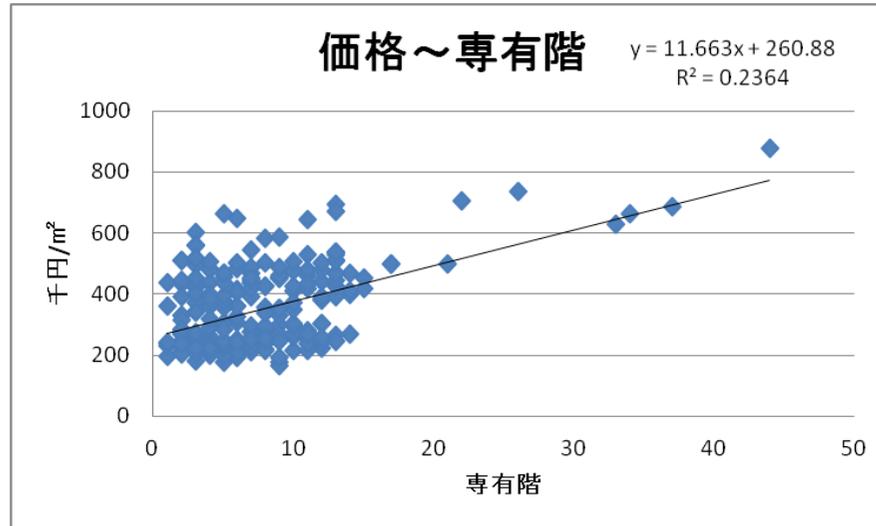
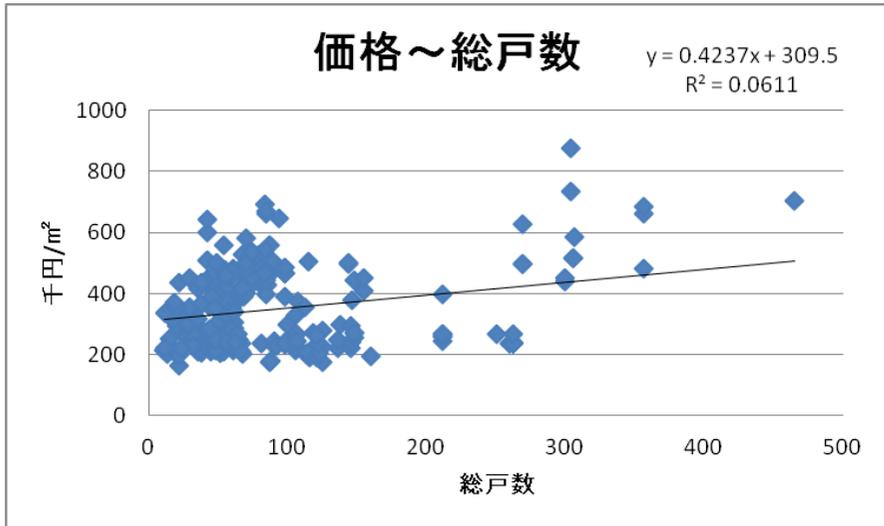
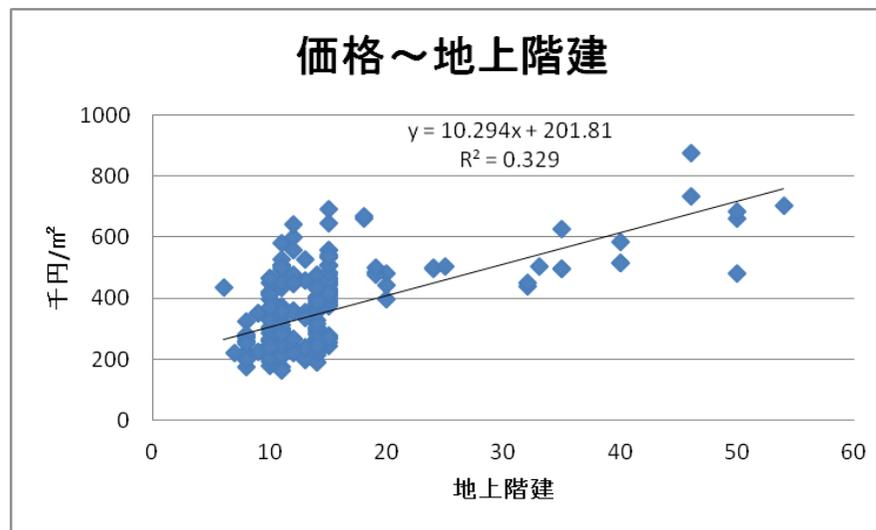
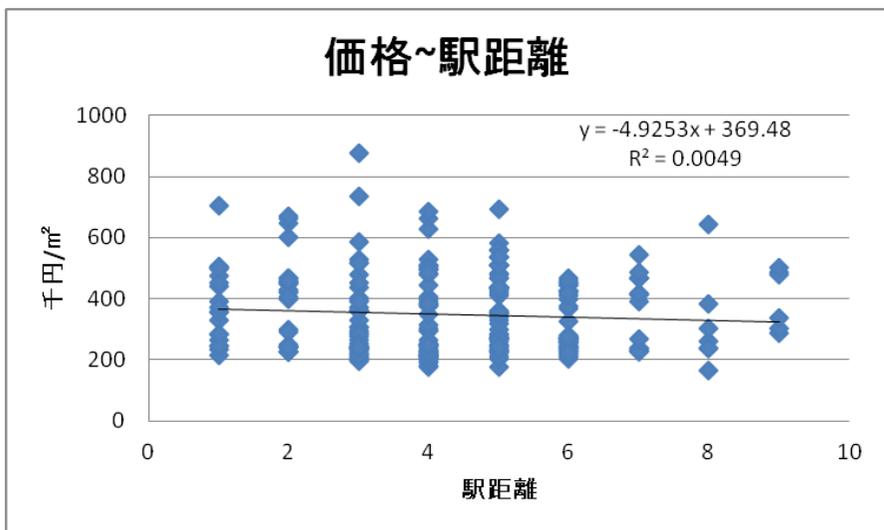
価格(千円/㎡)	築年	専有面積	駅距離(分)	地上階建	総戸数(戸)	専有階
平均 348.1649	平均 18.85818	平均 54.14876	平均 4.327273	平均 14.21818	平均 91.24727	平均 7.483636
標準誤差 7.806495	標準誤差 0.659427	標準誤差 1.661003	標準誤差 0.111368	標準誤差 0.435012	標準誤差 4.552612	標準誤差 0.325445
中央値 (>) 303.5714	中央値 (>) 22	中央値 (>) 54.33	中央値 (>) 4	中央値 (>) 13	中央値 (>) 64	中央値 (>) 7
最頻値 (〒) 236.774	最頻値 (〒) 28	最頻値 (〒) 78.23	最頻値 (〒) 4	最頻値 (〒) 11	最頻値 (〒) 54	最頻値 (〒) 3
標準偏差 129.4561	標準偏差 10.93536	標準偏差 27.54463	標準偏差 1.846822	標準偏差 7.213863	標準偏差 75.49654	標準偏差 5.396902
分散 16758.87	分散 119.582	分散 758.7064	分散 3.41075	分散 52.03981	分散 5699.727	分散 29.12656
尖度 0.461577	尖度 -1.75454	尖度 5.57875	尖度 -0.26138	尖度 13.15742	尖度 4.169671	尖度 13.47695
歪度 0.90589	歪度 -0.13016	歪度 1.441127	歪度 0.169726	歪度 3.486936	歪度 2.029423	歪度 2.828279
範囲 712.7321	範囲 32	範囲 207.51	範囲 8	範囲 48	範囲 454	範囲 43
最小 164.8069	最小 1	最小 13.36	最小 1	最小 6	最小 11	最小 1
最大 <b>877.5389</b>	最大 33	最大 <b>220.87</b>	最大 9	最大 <b>54</b>	最大 <b>465</b>	最大 <b>44</b>
合計 95745.35	合計 5186	合計 14890.91	合計 1190	合計 3910	合計 25093	合計 2058
標本数 275	標本数 275	標本数 275	標本数 275	標本数 275	標本数 275	標本数 275

管理費(円)	バルコニー方向	SRC	RC	FAMILY/1R	駐車場あり	地下あり
平均 13628.96	平均 0.418182	平均 0.647273	平均 0.327273	平均 0.818182	平均 0.410909	平均 0.207273
標準誤差 615.3183	標準誤差 0.029799	標準誤差 0.028866	標準誤差 0.028346	標準誤差 0.023301	標準誤差 0.029723	標準誤差 0.024488
中央値 (>) 11100	中央値 (>) 0	中央値 (>) 1	中央値 (>) 0	中央値 (>) 1	中央値 (>) 0	中央値 (>) 0
最頻値 (〒) 14180	最頻値 (〒) 0	最頻値 (〒) 1	最頻値 (〒) 0	最頻値 (〒) 1	最頻値 (〒) 0	最頻値 (〒) 0
標準偏差 10203.9	標準偏差 0.49416	標準偏差 0.47869	標準偏差 0.470073	標準偏差 0.386398	標準偏差 0.492896	標準偏差 0.406092
分散 1.04E+08	分散 0.244194	分散 0.229144	分散 0.220969	分散 0.149303	分散 0.242946	分散 0.16491
尖度 29.21638	尖度 -1.90262	尖度 -1.62771	尖度 -1.46268	尖度 0.757667	尖度 -1.88113	尖度 0.109754
歪度 4.282917	歪度 0.333567	歪度 -0.61982	歪度 0.740279	歪度 -1.65898	歪度 0.364148	歪度 1.452243
範囲 102140	範囲 1					
最小 2460	最小 0					
最大 104600	最大 1					
合計 3747963	合計 115	合計 178	合計 90	合計 225	合計 113	合計 57
標本数 275						

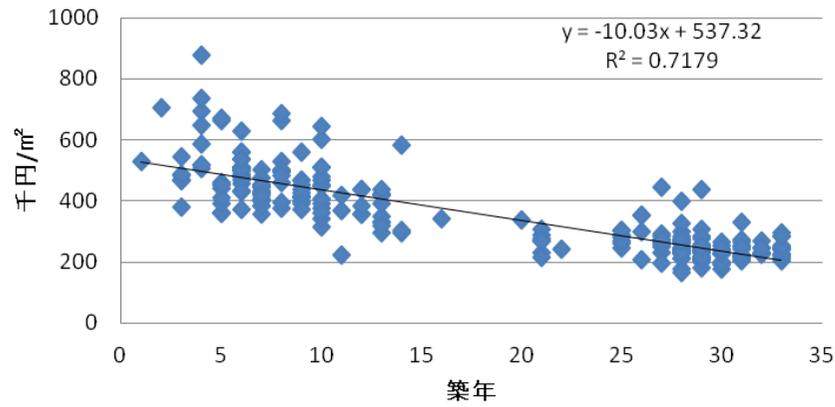
## 2)相関係数 及び 散布図

	千円/m <sup>2</sup>	築年	専有面積	駅距離	地上階建	総戸数	専有階	管理費(円)	バルコニー-方	SRC	RC	family/1R	駐車場あり	地下あり
千円/m <sup>2</sup>	1													
築年	-0.84728	1												
建物面積	0.10154	-0.09651	1											
駅距離(分)	-0.07026	0.033751	0.105974	1										
地上階層(階)	0.573615	-0.42464	0.289775	-0.12482	1									
総戸数(戸)	0.247113	-0.07852	0.129748	-0.0182	0.748475	1								
階(階)	0.486235	-0.26475	0.294638	0.040085	0.589452	0.465074	1							
管理費(円)	0.008885	0.012436	0.755907	0.108537	0.153402	0.047042	0.157658	1						
バルコニー	-0.03599	0.111647	0.267785	0.009452	-0.04002	-0.15793	-0.06653	0.117847	1					
SRC	-0.48719	0.50704	-0.07981	0.114541	-0.31161	-0.11583	-0.22333	-0.11791	0.147554	1				
RC	0.502758	-0.52698	0.07493	-0.0944	0.261922	0.092015	0.207838	0.102298	-0.13569	-0.94484	1			
FAMILY/1	0.239872	-0.25402	0.495457	0.047889	0.223775	0.122527	0.180582	0.253534	0.151173	-0.03229	0.047493	1		
駐車場あり	0.242614	-0.27421	0.040274	-0.04804	0.113261	0.126231	0.075938	-0.10495	-0.06375	-0.12594	0.157804	0.182918	1	
地下あり	0.228819	-0.24813	0.141739	0.006547	0.304684	0.179027	0.185564	0.167231	-0.08796	-0.24209	0.197792	0.031717	0.047009	1

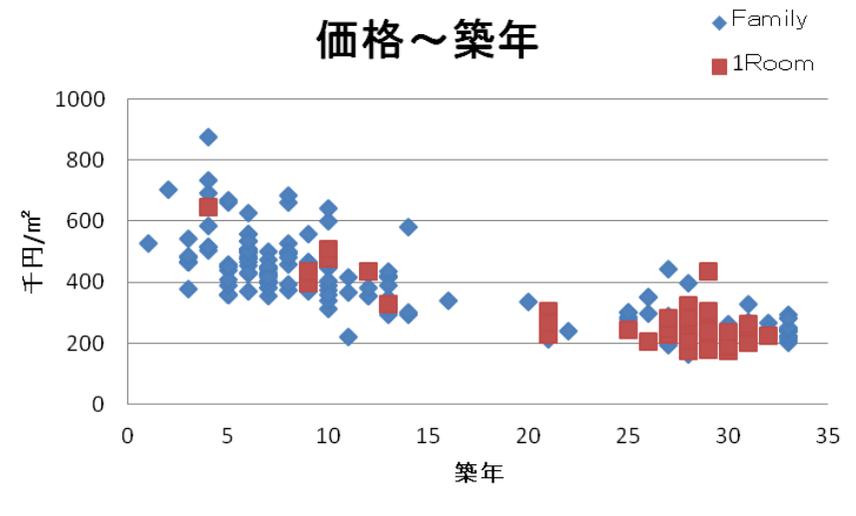




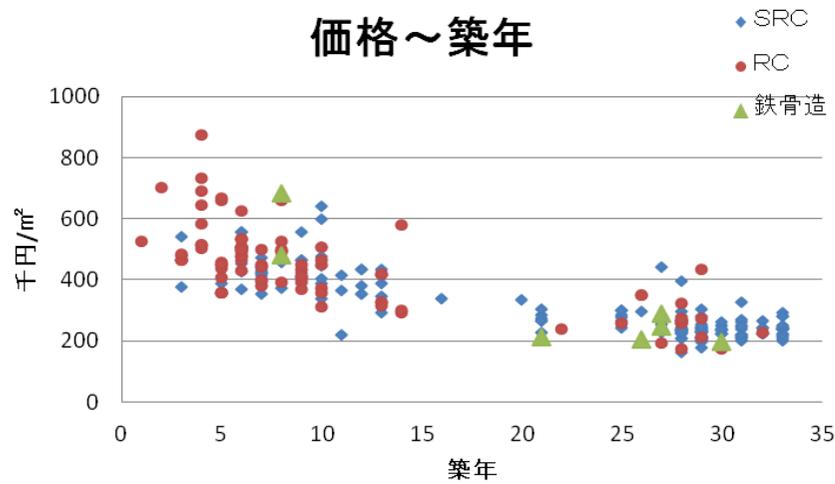
### 中古マンション: 価格～築年



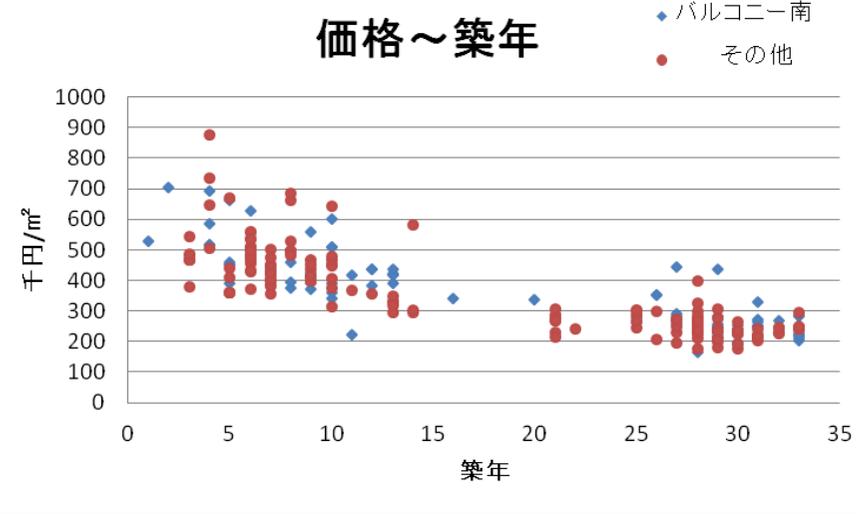
### 価格～築年

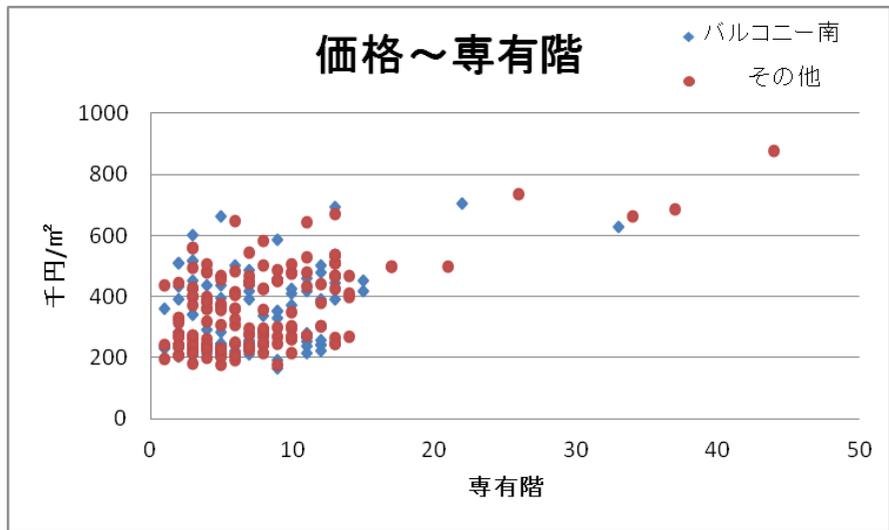
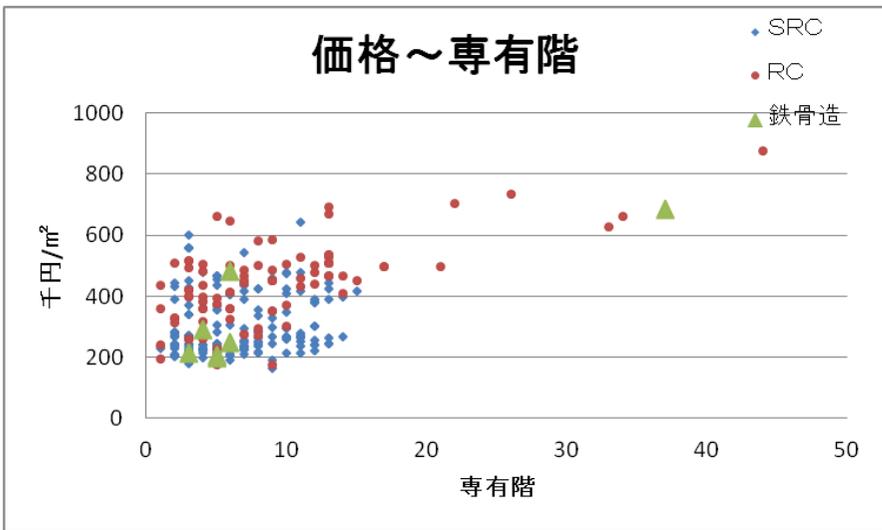
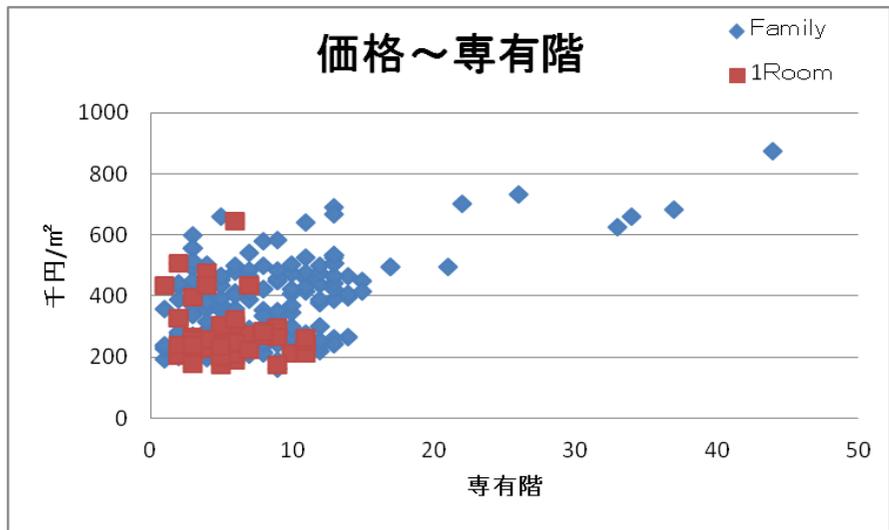
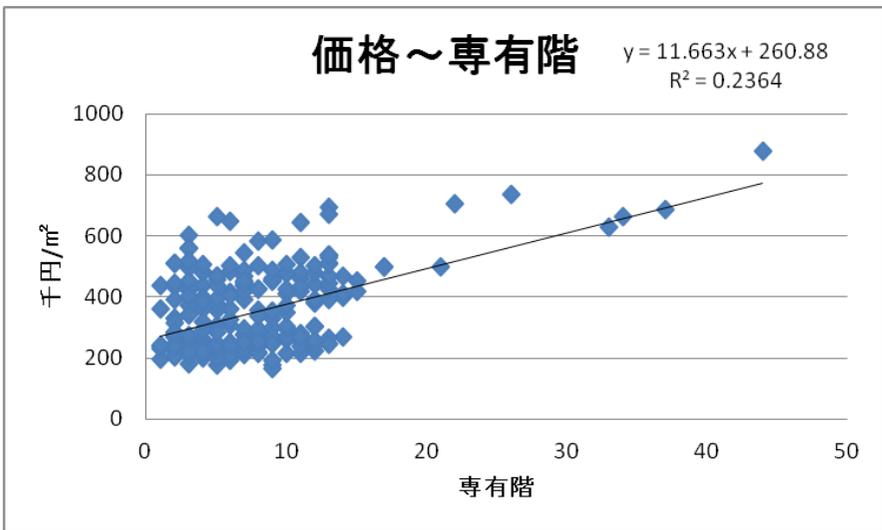


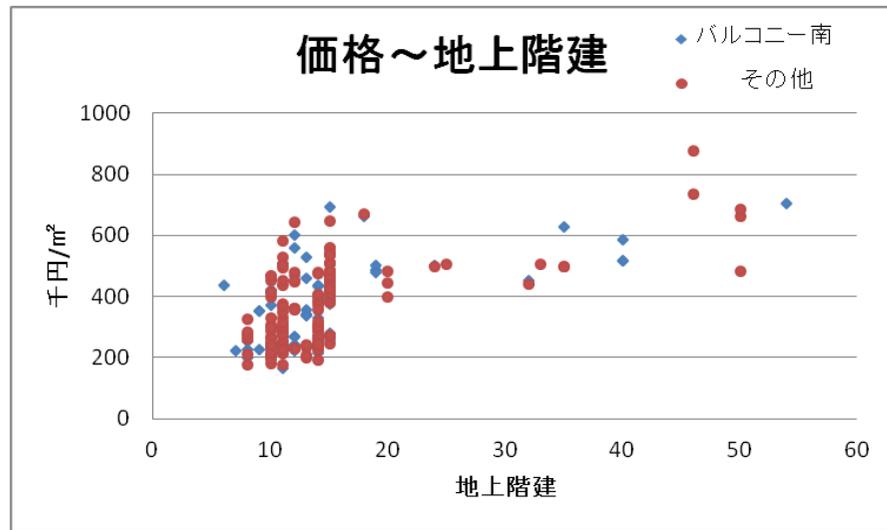
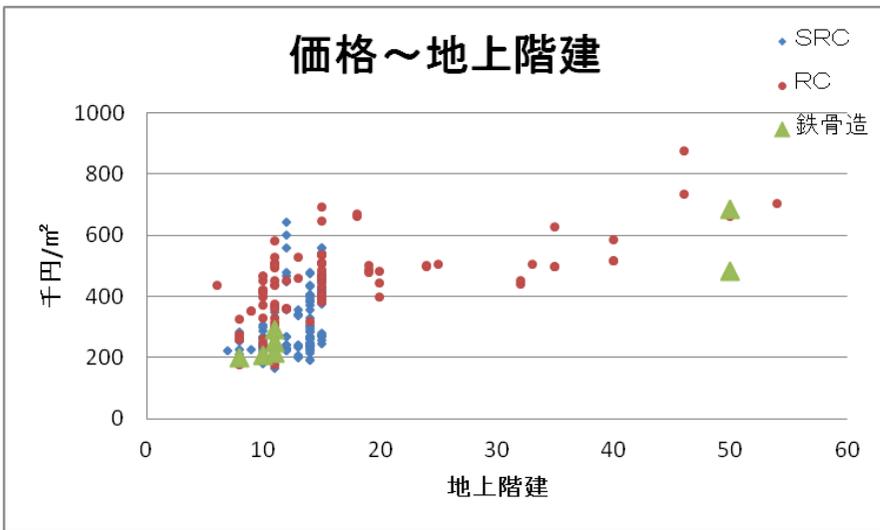
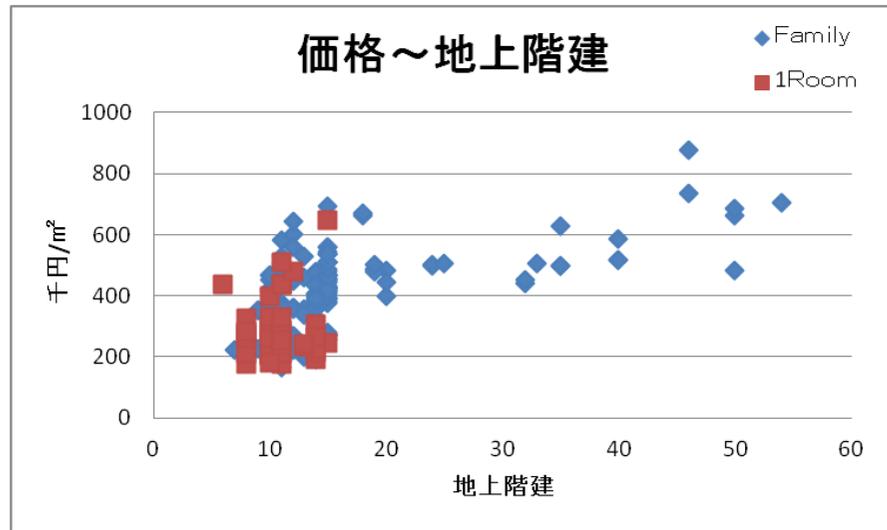
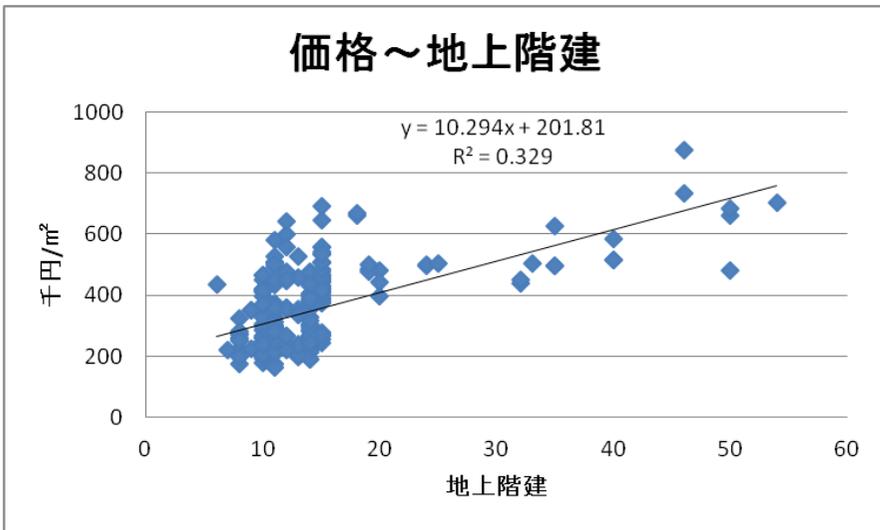
### 価格～築年

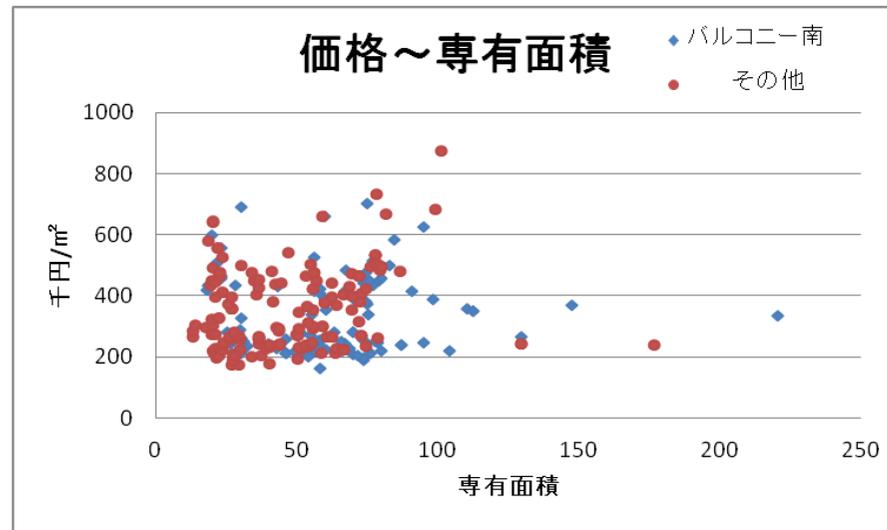
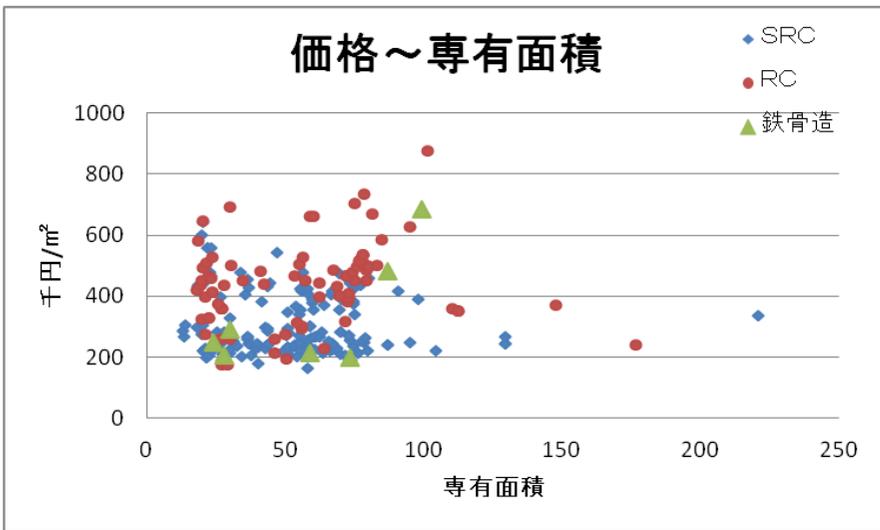
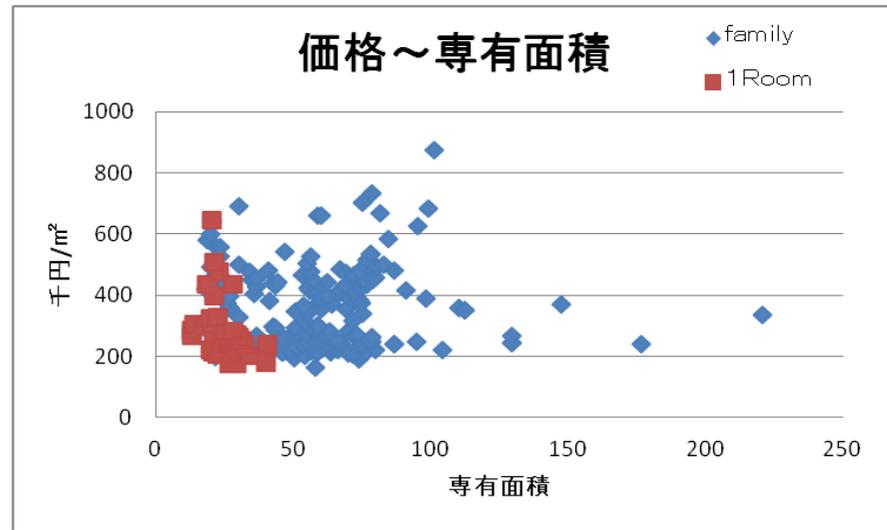
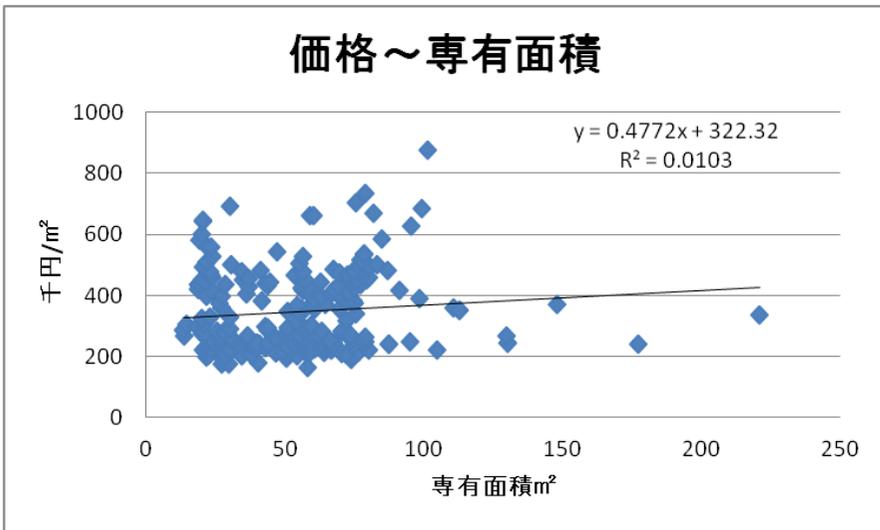


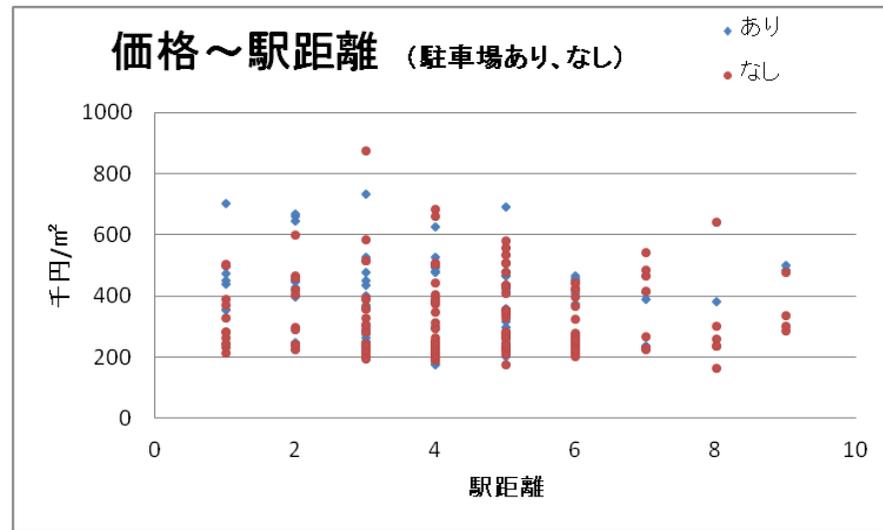
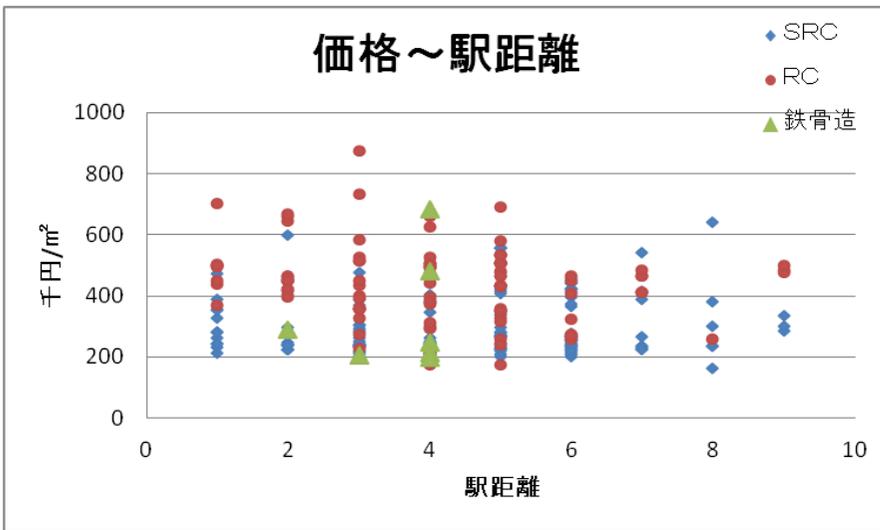
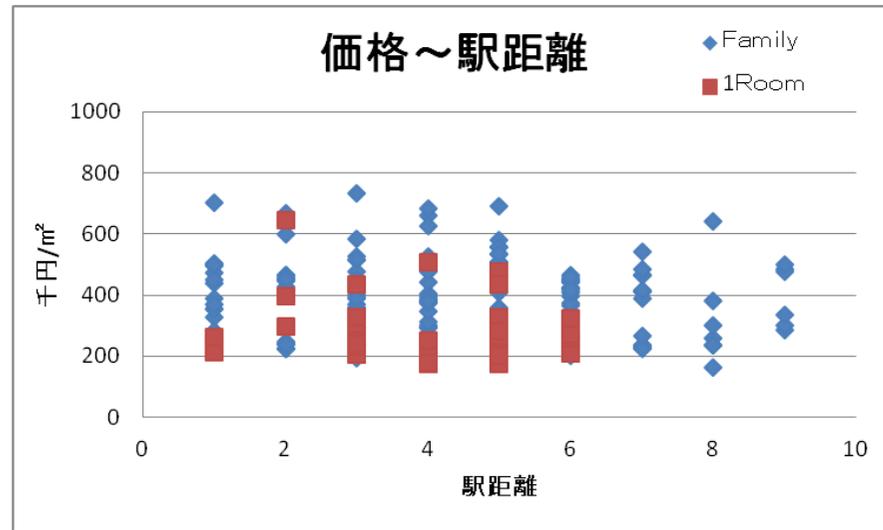
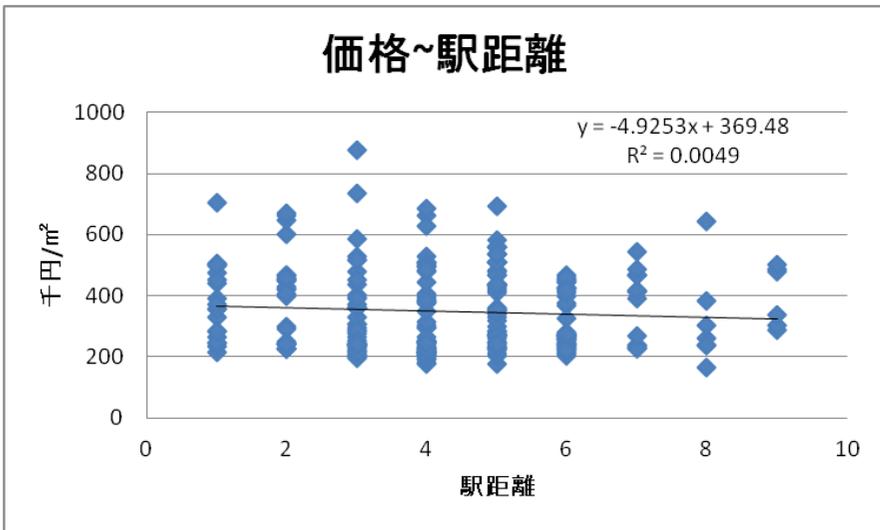
### 価格～築年

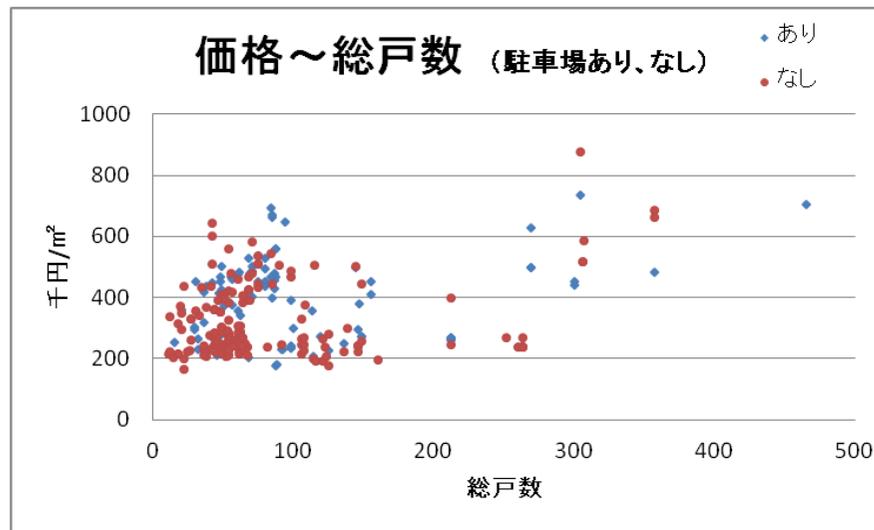
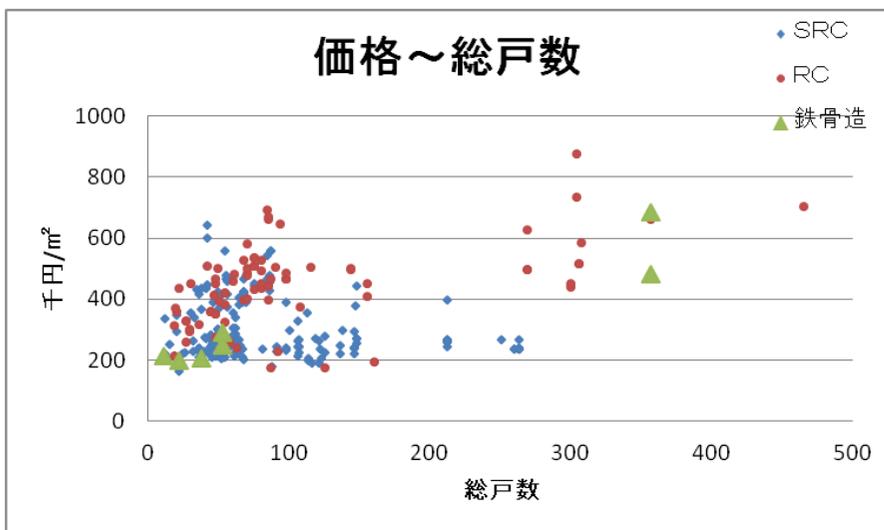
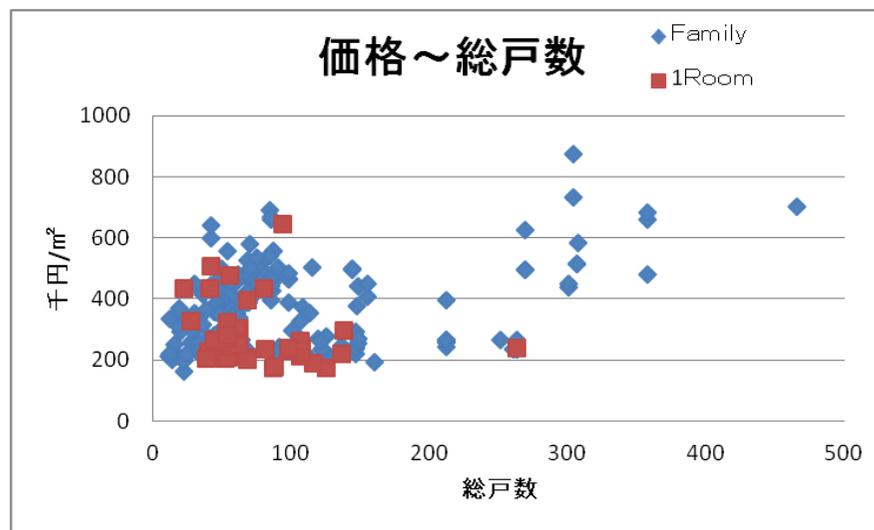
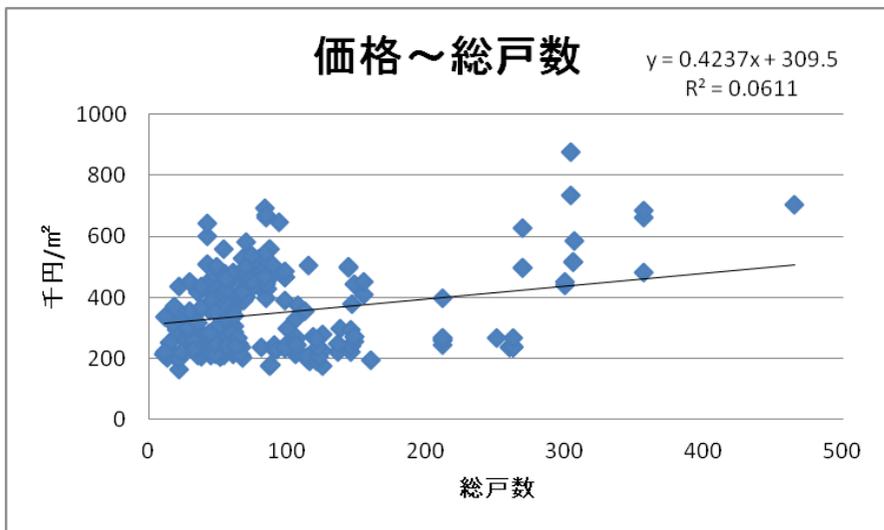












### 3) 回帰分析-1

- ・まず、線形を前提に、準備した要因の内「沿線ダミー」を除いて全ての要因を取り込んで重回帰を行った。  
補正R2で0.815912という満足な結果を得た。
- ・次に、t値の低い要因を除外して回帰分析を行った結果、ほぼ同等の補正R2を得ることができた。

#### 概要

t値の低い要因を除いて回帰分析を行った。

回帰統計	
重相関 R	0.9081
重決定 R2	0.824646
補正 R2	<b>0.815912</b>
標準誤差	55.54369
観測数	275

回帰統計	
重相関 R	0.903894
重決定 R2	0.817024
補正 R2	<b>0.813623</b>
標準誤差	55.88793
観測数	275



#### 分散分析表

#### 分散分析表

	自由度	変動	分散	された分	有意 F
回帰	13	3786720	291286.2	94.41706	1.29E-90
残差	261	805211.4	3085.101		
合計	274	4591932			

	自由度	変動	分散	された分	有意 F
回帰	5	3751721	750344.1	240.2284	5.45E-97
残差	269	840211.1	3123.461		
合計	274	4591932			

	係数	標準誤差	t	P-値	下限 95%	上限 95%
切片	411.8736	30.6394	13.44261	1.17E-31	351.5418	472.2055
築年	-8.27046	0.459319	-18.0059	1.14E-47	-9.1749	-7.36602
専有面積(	-0.90609	0.231015	-3.92221	0.000112	-1.36098	-0.4512
駅距離(分)	-1.36687	1.909823	<b>-0.7157</b>	0.474815	-5.12749	2.393756
地上階建	3.439099	1.000761	3.436485	0.000686	1.468507	5.409692
総戸数(戸)	-0.05419	0.079501	<b>-0.68164</b>	0.496073	-0.21074	0.102354
専有階	5.821271	0.795607	7.316762	3.13E-12	4.254645	7.387898
管理費(円)	0.001036	0.000542	<b>1.910054</b>	0.057222	-3.2E-05	0.002103
バルコニー	26.98172	7.534279	3.581195	0.000408	12.14601	41.81743
SRC	20.54118	22.43408	<b>0.915624</b>	0.360709	-23.6337	64.71602
RC	35.11142	22.85732	<b>1.536113</b>	0.125722	-9.89681	80.11965
FAMILY/1	11.09282	10.68668	<b>1.038004</b>	0.300229	-9.95027	32.13591
駐車場あり	5.668056	7.39064	<b>0.766924</b>	0.44382	-8.88481	20.22093
地下あり	-9.03033	8.992898	<b>-1.00416</b>	0.31623	-26.7382	8.677532

	係数	標準誤差	t	P-値	下限 95%	上限 95%
切片	448.5945	13.00908	34.48318	1E-100	422.9819	474.2071
築年	-8.76124	0.342944	-25.5471	6.73E-74	-9.43643	-8.08604
専有面積(	-0.52368	0.136239	-3.8438	0.000151	-0.79191	-0.25545
地上階建	2.784339	0.624626	4.457612	1.22E-05	1.554562	4.014115
専有階	5.71447	0.789099	7.241766	4.66E-12	4.160875	7.268065
バルコニー	25.8131	7.225068	3.572714	0.000419	11.58823	40.03798

4)次に、非線形を前提とし、さらに沿線ダミーを含めた回帰分析を行う

相関係数

	ln(千円/m <sup>2</sup> )	築年	専有面積	駅距離(分)	地上階建	総戸数	専有階	管理費(円)	バルコニー	SRC	RC	FAMILY/1F	駐車場あり	地下あり
ln(千円/r	1													
築年	-0.88274	1												
専有面積	0.105438	-0.10755	1											
駅距離(分)	-0.07075	0.062385	0.119512	1										
地上階建	0.513522	-0.42037	0.294873	-0.13717	1									
総戸数	0.189095	-0.06819	0.134782	-0.0317	0.747612	1								
専有階	0.421123	-0.25414	0.302728	0.023589	0.587655	0.461632	1							
管理費(円)	0.000215	0.014073	0.758347	0.107073	0.153685	0.046357	0.157391	1						
バルコニー	-0.02729	0.091156	0.262337	0.034778	-0.03082	-0.14953	-0.05367	0.120451	1					
SRC	-0.47754	0.501165	-0.08573	0.132715	-0.3076	-0.1101	-0.21672	-0.11759	0.136657	1				
RC	0.500527	-0.522	0.080483	-0.11121	0.257813	0.086439	0.201475	0.101908	-0.12529	-0.94443	1			
FAMILY/1	0.261357	-0.26679	0.493745	0.058781	0.228551	0.127201	0.187291	0.254554	0.144694	-0.03764	0.052621	1		
駐車場あり	0.250333	-0.2731	0.043193	-0.05308	0.110818	0.124739	0.070548	-0.10524	-0.05904	-0.12367	0.156	0.186701	1	
地下あり	0.211239	-0.24183	0.146045	-0.00409	0.301855	0.175344	0.180883	0.167026	-0.08003	-0.23794	0.193597	0.035401	0.044917	1
D御堂筋線	0.031711	0.049451	-0.08037	0.100294	-0.03277	0.037245	0.099917	0.02292	-0.11306	-0.15253	0.16162	-0.28209	-0.09735	0.052655
D谷町線	-0.03367	0.039542	0.073069	-0.09762	-0.04112	-0.14196	-0.11349	0.06277	0.104786	0.118475	-0.09635	0.193175	0.036423	-0.04149
D堺筋線	-0.0456	0.000927	-0.00622	-0.066	0.036177	-0.01875	-0.01048	-0.00325	-0.02174	0.012323	-0.07041	-0.02772	0.008315	0.030907
D中央線	0.115431	-0.07119	-0.07582	-0.0929	0.027681	0.013423	0.056329	-0.06476	0.035985	-0.05801	0.06978	-0.00782	-0.00528	0.043067
D長堀鶴見	-0.00457	-0.04292	0.023562	0.12543	0.048247	0.175869	0.014994	-0.09531	-0.02083	0.02104	0.001071	0.086608	0.018828	-0.08262

	D御堂筋線	D谷町線	D堺筋線	D中央線	堀鶴見緑地線
D御堂筋線	1				
D谷町線	-0.35661	1			
D堺筋線	-0.2814	-0.43288	1		
D中央線	-0.09424	-0.14498	-0.1144	1	
D長堀鶴見	-0.19741	-0.30367	-0.23963	-0.08025	1

・重相関を行う要因は、築年、専有面積、地上階建、専有階、Dバルコニー、D沿線(5ツ)の合計10要因とする。

相関係数

	ln(千円/m <sup>2</sup> )	築年	専有面積	地上階建	専有階	ルコニ-	方D御堂筋線	D谷町線	D堺筋線	D中央線	堀鶴見緑地線
ln(千円/r	1										
築年	-0.88274	1									
専有面積	0.105438	-0.10755	1								
地上階建	0.513522	-0.42037	0.294873	1							
専有階	0.421123	-0.25414	0.302728	0.587655	1						
バルコニ-	-0.02729	0.091156	0.262337	-0.03082	-0.05367	1					
D御堂筋線	0.031711	0.049451	-0.08037	-0.03277	0.099917	-0.11306	1				
D谷町線	-0.03367	0.039542	0.073069	-0.04112	-0.11349	0.104786	-0.35661	1			
D堺筋線	-0.0456	0.000927	-0.00622	0.036177	-0.01048	-0.02174	-0.2814	-0.43288	1		
D中央線	0.115431	-0.07119	-0.07582	0.027681	0.056329	0.035985	-0.09424	-0.14498	-0.1144	1	
D長堀鶴見	-0.00457	-0.04292	0.023562	0.048247	0.014994	-0.02083	-0.19741	-0.30367	-0.23963	-0.08025	1

回帰統計	
重相関 R	0.91284
重決定 R <sup>2</sup>	0.833277
補正 R <sup>2</sup>	<b>0.830131</b>
標準誤差	0.146339
観測数	271

非線形モデルとすることで、補正R<sup>2</sup>が0.1813623→0.830131に向上した。

回帰統計	
重相関 R	0.917467
重決定 R <sup>2</sup>	0.841747
補正 R <sup>2</sup>	<b>0.83566</b>
標準誤差	0.143937
観測数	271

さらに、沿線ダミーを加えることにより補正R<sup>2</sup>が、0.83566とやや向上した。

ただ、沿線ダミーで5%有意であるのは御堂筋線のみである。

分散分析表

	自由度	変動	分散	された分	有意 F
回帰	5	28.36331	5.672662	264.8922	7.3E-101
残差	265	5.674971	0.021415		
合計	270	34.03828			

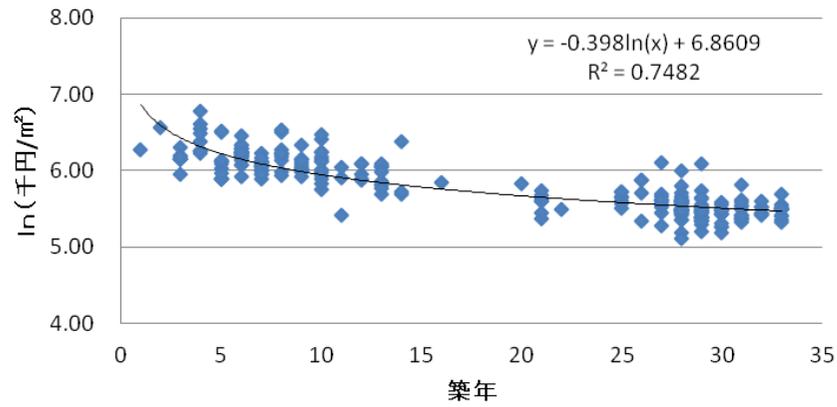
分散分析表

	自由度	変動	分散	された分	有意 F
回帰	10	28.65161	2.865161	138.2935	5.34E-98
残差	260	5.386674	0.020718		
合計	270	34.03828			

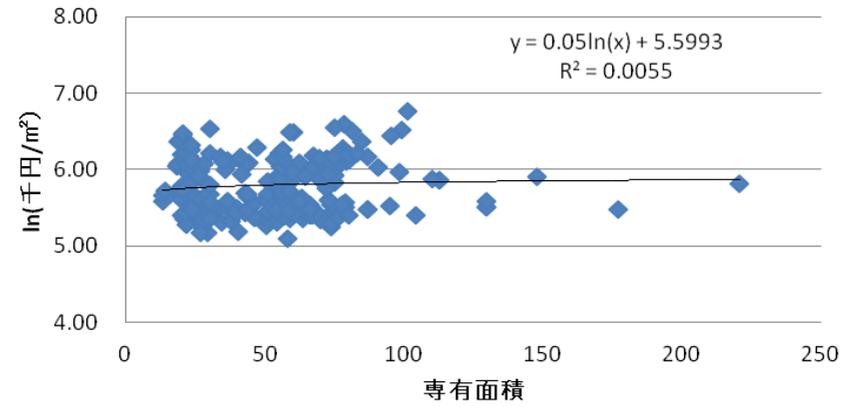
	係数	標準誤差	t	P-値	下限 95%	上限 95%
切片	6.168188	0.03416	180.5653	2E-279	6.100927	6.235448
築年	-0.02658	0.000906	-29.3523	2.95E-85	-0.02837	-0.0248
専有面積	-0.00113	0.000357	-3.16273	0.001745	-0.00183	-0.00043
地上階建	0.004157	0.001637	2.539011	0.011689	0.000933	0.00738
専有階	0.012826	0.002074	6.18539	2.34E-09	0.008743	0.016909
バルコニ-	0.05995	0.019019	3.15215	0.001807	0.022503	0.097397

	係数	標準誤差	t	P-値	下限 95%	上限 95%
切片	6.08556	0.065629	92.72641	3.1E-201	5.956328	6.214793
築年	-0.02672	0.000898	-29.7425	1.18E-85	-0.02848	-0.02495
専有面積	-0.00102	0.000356	-2.86412	0.004523	-0.00172	-0.00032
地上階建	0.004401	0.001625	2.708017	0.007218	0.001201	0.007601
専有階	0.01212	0.00208	5.827776	1.66E-08	0.008025	0.016215
バルコニ-	0.059927	0.018861	3.177349	0.001666	0.022788	0.097067
D御堂筋線	0.124882	0.062679	1.992402	<b>0.047373</b>	0.001459	0.248305
D谷町線	0.090719	0.06107	1.48548	0.138628	-0.02954	0.210974
D堺筋線	0.053745	0.061807	0.86957	0.385337	-0.06796	0.17545
D中央線	0.144763	0.074788	1.935648	0.053995	-0.0025	0.29203
D長堀鶴見	0.043598	0.063577	0.685757	0.493478	-0.08159	0.16879

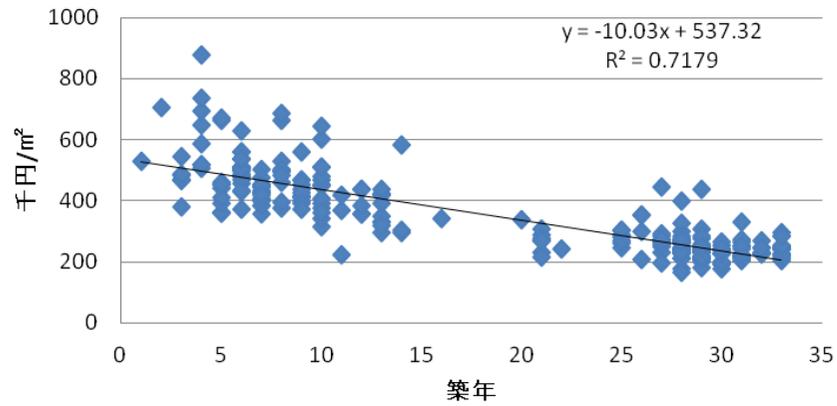
### In(価格) ~ 築年



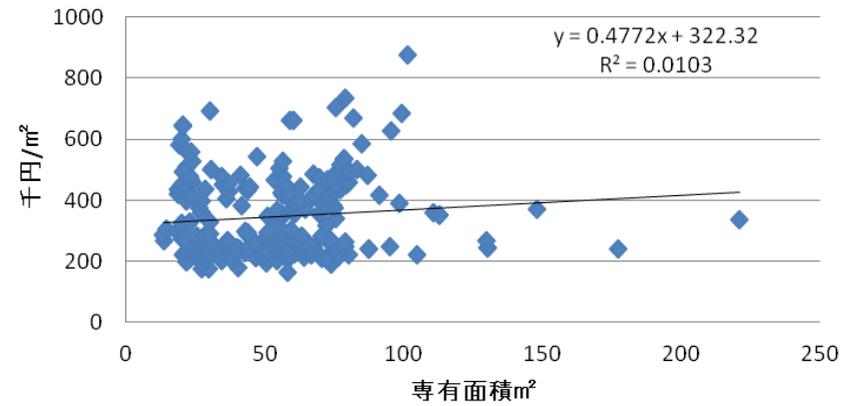
### In(価格) ~ 専有面積

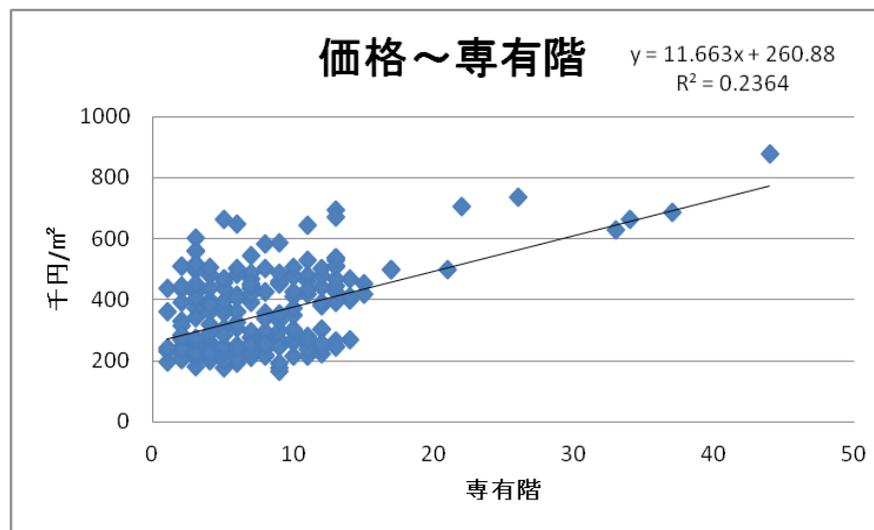
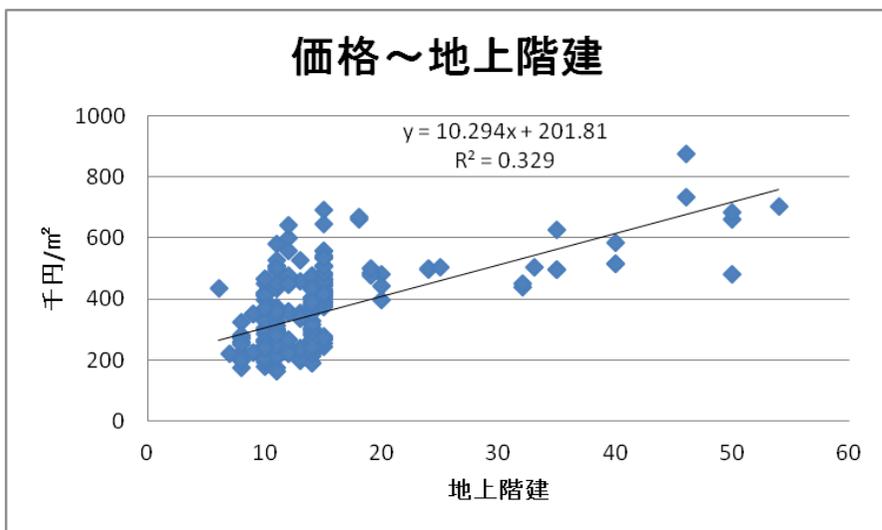
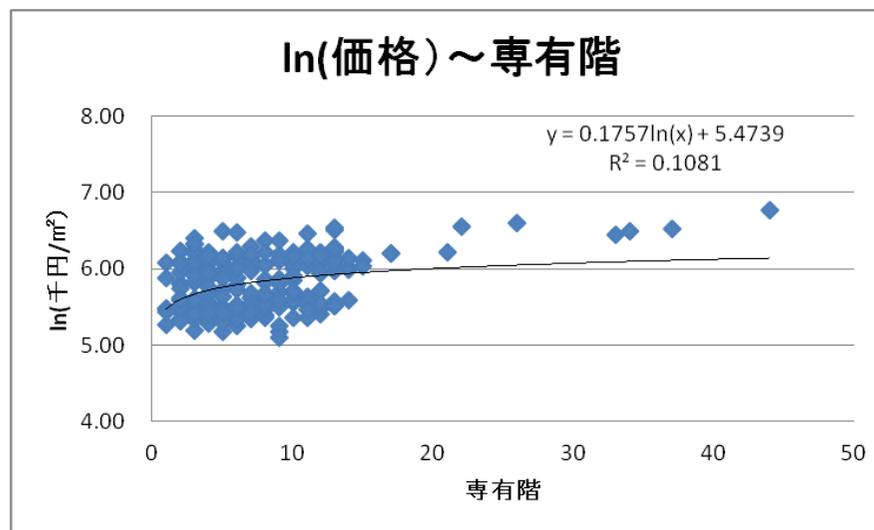
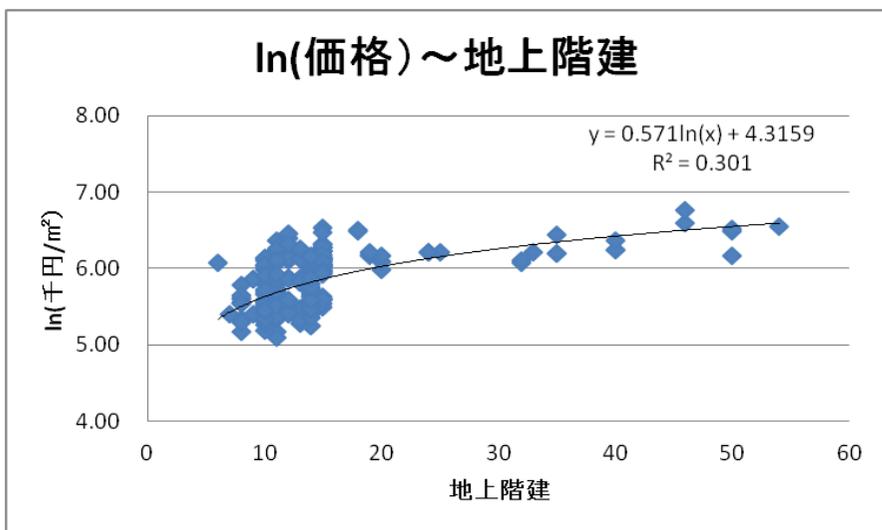


### 中古マンション: 価格 ~ 築年



### 価格 ~ 専有面積





片対数とすることにより、相関係数の低下した「専有面積」、「地上階建」、「専有階」について両対数として回帰分析を行ってみた。結果は、次ページ以下に参考として示すが補正R2の向上には繋がらなかった。

	ln(千円/m <sup>2</sup> )	築年	ln(専有面積)	地上階建	ln(専有階)	バルコニー	D御堂筋線	D谷町線	D堺筋線	D中央線	堀鶴見緑地線
ln(千円/r	1										
築年	-0.88274	1									
ln(専有面積)	0.073987	-0.0935	1								
ln(地上階建)	0.548624	-0.48283	0.380495	1							
ln(専有階)	0.328855	-0.18964	0.260277	0.397398	1						
バルコニー	-0.02729	0.091156	0.269446	-0.04328	-0.0462	1					
D御堂筋線	0.031711	0.049451	-0.10195	-0.07439	0.085893	-0.11306	1				
D谷町線	-0.03367	0.039542	0.072946	-0.02786	-0.04172	0.104786	-0.35661	1			
D堺筋線	-0.0456	0.000927	-0.0134	0.017086	-0.10284	-0.02174	-0.2814	-0.43288	1		
D中央線	0.115431	-0.07119	-0.07874	0.061452	0.069068	0.035985	-0.09424	-0.14498	-0.1144	1	
D長堀鶴見緑地線	-0.00457	-0.04292	0.060243	0.082656	0.038498	-0.02083	-0.19741	-0.30367	-0.23963	-0.08025	1

回帰統計

重相関 R	0.914742
重決定 R <sup>2</sup>	0.836753
補正 R <sup>2</sup>	0.830474
標準誤差	0.146191
観測数	271

分散分析表

	自由度	変動	分散	F値	有意 F
回帰	10	28.48163	2.848163	133.2677	2.96E-96
残差	260	5.556651	0.021372		
合計	270	34.03828			

	係数	標準誤差	t	P-値	下限 95%	上限 95%
切片	5.918678	0.10961	53.99771	2.6E-143	5.702842	6.134514
築年	-0.02626	0.000947	-27.7159	1.36E-79	-0.02812	-0.02439
ln(専有面積)	-0.07586	0.019812	-3.82879	0.000161	-0.11487	-0.03684
ln(地上階建)	0.162752	0.03426	4.750536	3.36E-06	0.09529	0.230214
ln(専有階)	0.075479	0.014997	5.032828	9.03E-07	0.045947	0.105011
バルコニー	0.067792	0.019261	3.519566	0.00051	0.029864	0.10572
D御堂筋線	0.122212	0.063681	1.919139	0.056061	-0.00318	0.247608
D谷町線	0.073771	0.062007	1.189713	0.235245	-0.04833	0.195872
D堺筋線	0.050871	0.062877	0.809065	0.419217	-0.07294	0.174684
D中央線	0.118654	0.076278	1.555548	0.121032	-0.03155	0.268854
D長堀鶴見緑地線	0.028427	0.064651	0.439698	0.660521	-0.09888	0.155732

	ln(千円/m <sup>2</sup> )	築年	専有面積	地上階建	ln(専有階)	バルコニー	D御堂筋線	D谷町線	D堺筋線	D中央線	堀鶴見緑地線
ln(千円/r	1										
築年	-0.88274	1									
専有面積	0.105438	-0.10755	1								
ln(地上階)	0.548624	-0.48283	0.324613	1							
ln(専有階)	0.328855	-0.18964	0.232356	0.397398	1						
バルコニー	-0.02729	0.091156	0.262337	-0.04328	-0.0462	1					
D御堂筋線	0.031711	0.049451	-0.08037	-0.07439	0.085893	-0.11306	1				
D谷町線	-0.03367	0.039542	0.073069	-0.02786	-0.04172	0.104786	-0.35661	1			
D堺筋線	-0.0456	0.000927	-0.00622	0.017086	-0.10284	-0.02174	-0.2814	-0.43288	1		
D中央線	0.115431	-0.07119	-0.07582	0.061452	0.069068	0.035985	-0.09424	-0.14498	-0.1144	1	
D長堀鶴見	-0.00457	-0.04292	0.023562	0.082656	0.038498	-0.02083	-0.19741	-0.30367	-0.23963	-0.08025	1

回帰統計

重相関 R	0.911771
重決定 R <sup>2</sup>	0.831327
補正 R <sup>2</sup>	0.824839
標準誤差	0.148601
観測数	271

分散分析表

	自由度	変動	分散	F値	有意 F
回帰	10	28.29693	2.829693	128.144	2.03E-94
残差	260	5.741355	0.022082		
合計	270	34.03828			

	係数	標準誤差	t	P-値	下限 95%	上限 95%
切片	5.742789	0.103682	55.38856	6E-146	5.538626	5.946952
築年	-0.0265	0.00096	-27.6185	2.7E-79	-0.02839	-0.02461
専有面積	-0.00089	0.000368	-2.41322	0.016504	-0.00161	-0.00016
ln(地上階)	0.14035	0.034012	4.126515	4.96E-05	0.073377	0.207324
ln(専有階)	0.071725	0.015213	4.714763	3.95E-06	0.041769	0.101681
バルコニー	0.05893	0.019486	3.024268	0.002742	0.02056	0.097299
D御堂筋線	0.129207	0.064694	1.997195	0.046846	0.001816	0.256598
D谷町線	0.076765	0.063025	1.218021	0.22432	-0.04734	0.200869
D堺筋線	0.055305	0.0639	0.865485	0.387571	-0.07052	0.181133
D中央線	0.132394	0.077462	1.709136	0.088619	-0.02014	0.284927
D長堀鶴見	0.029419	0.065738	0.447526	0.654868	-0.10003	0.158866

	ln(千円/m <sup>2</sup> )	築年	専有面積	地上階建	専有階	バルコニー	D御堂筋線	D谷町線	D堺筋線	D中央線	堀鶴見緑地線
ln(千円/r	1										
築年	-0.88274	1									
専有面積	0.105438	-0.10755	1								
ln(地上階)	0.548624	-0.48283	0.324613	1							
専有階	0.421123	-0.25414	0.302728	0.562568	1						
バルコニー	-0.02729	0.091156	0.262337	-0.04328	-0.05367	1					
D御堂筋線	0.031711	0.049451	-0.08037	-0.07439	0.099917	-0.11306	1				
D谷町線	-0.03367	0.039542	0.073069	-0.02786	-0.11349	0.104786	-0.35661	1			
D堺筋線	-0.0456	0.000927	-0.00622	0.017086	-0.01048	-0.02174	-0.2814	-0.43288	1		
D中央線	0.115431	-0.07119	-0.07582	0.061452	0.056329	0.035985	-0.09424	-0.14498	-0.1144	1	
D長堀鶴見緑地線	-0.00457	-0.04292	0.023562	0.082656	0.014994	-0.02083	-0.19741	-0.30367	-0.23963	-0.08025	1

回帰統計

重相関 R	0.916881
重決定 R <sup>2</sup>	0.840671
補正 R <sup>2</sup>	0.834543
標準誤差	0.144426
観測数	271

分散分析表

	自由度	変動	分散	F値	有意 F
回帰	10	28.615	2.8615	137.1846	1.28E-97
残差	260	5.423278	0.020859		
合計	270	34.03828			

	係数	標準誤差	t	P-値	下限 95%	上限 95%
切片	5.92574	0.104835	56.52426	4.6E-148	5.719305	6.132174
築年	-0.02663	0.000933	-28.5423	4.31E-82	-0.02847	-0.02479
専有面積	-0.00105	0.000361	-2.92023	0.003805	-0.00176	-0.00034
ln(地上階)	0.084048	0.035744	2.351382	0.019451	0.013663	0.154433
専有階	0.012709	0.002041	6.227507	1.89E-09	0.00869	0.016727
バルコニー	0.061367	0.018946	3.238974	0.001356	0.024059	0.098675
D御堂筋線	0.126957	0.062875	2.019183	0.044494	0.003147	0.250767
D谷町線	0.091027	0.061357	1.483555	0.139138	-0.02979	0.211848
D堺筋線	0.055521	0.06204	0.894913	0.371661	-0.06664	0.177686
D中央線	0.13978	0.075292	1.856511	0.064512	-0.00848	0.288038
D長堀鶴見緑地線	0.042218	0.063969	0.659975	0.509854	-0.08374	0.16818