

市区町指標

データ読み込み

項目の一覧

8列目までを分析対象とする

文字化けを防ぐためカラム名変更

散布図で各変数間の関係を確認

相関行列をオブジェクトに格納

転出者対人口比と世帯当たり人数の相関があったのかなぜだか知りたかったので転出者対人口比がどんな数値だか見てみる

転出者_対人口比でソートされたカラムを作成

世帯あたり人数を棒グラフでみる

平行分析で因子数を見積もる

因子分析の実行

```
#pa 主因子法,ols 最小二乗法, ml 最尤法 # varimax 直交 promax 斜交
```

結果の表示

因子負荷量

因子得点の確認

行の名前を変換

因子得点をデータフレームに変換

行の名前を変換

クラスタリングを行う

結果の確認

クラスタごとの数を確認

色ラベルの配列を作るためにクラスタ番号の配列をコピー

factor(カテゴリ変数)に変換。カテゴリ変数にはlevelがある

levelに色をつける

factorの実体は整数型なので文字列に変換

色分けして因子得点をプロット

元のデータに因子得点とクラスタ番号を付加

最後の列名の名前変更

マンション取引価格情報

価格データの読み込み

中古マンションに絞る

stringrのインポート

取引時点から取引年を抽出

取引年をlistからintegerに変換

stringiのインポート

取引時点から取引四半期を抽出

取引四半期をlistからintegerに変換

間取りを半角英数字に変換

建築年を和暦から西暦に変換

面積をintegerに変換

必要なカラムのみに絞る

カラム名変更

駅別乗降客数

データ読み込み

マージキーの作成

中古マンション取引データと駅別乗降客数のマージ

マージキーの削除

GYOSEIをマージキーとして作成し、マージ

重複するカラムを削除

ヒストグラム

常用対数ヒストグラム

面積と取引価格の散布図

取引物件の築年数のヒストグラム

市区町指標

データ読み込み

```
DFtokyo <- read.table("20200519_Presentation/data/TokyoSTAT.csv", sep=";",  
header=TRUE, stringsAsFactors = FALSE, na.strings = "", fill=TRUE)
```

項目の一覧

```
str(DFtokyo)
```

8列目までを分析対象とする

```
DFtokyo <- DFTokyo[,1:8]
```

文字化けを防ぐためカラム名変更

```
colnames(DFtokyo) <- c("市町村", "行政CD", "世帯あたり人  
数", "Under15Ratio", "Over65Ratio", "転入者_対人口比", "転出者_対人口比",  
"DayPopulationRatio")
```

散布図で各変数間の関係を確認

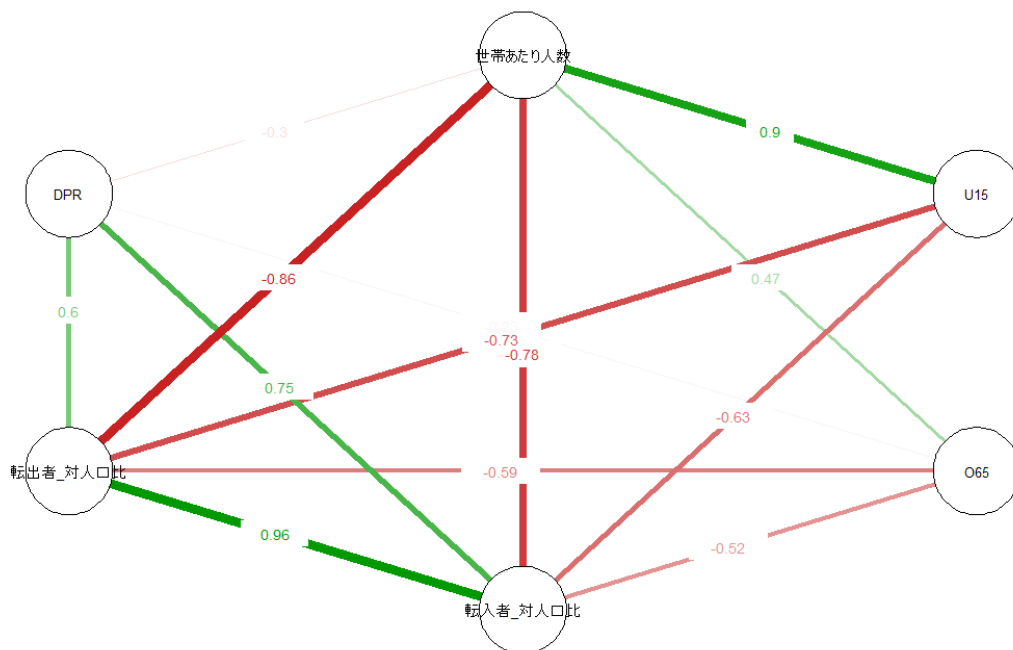
```
pairs(DFtokyo[, -c(1:2)])
```

相関行列をオブジェクトに格納

```
COR <- cor(DFtokyo[, -c(1:2)])
```

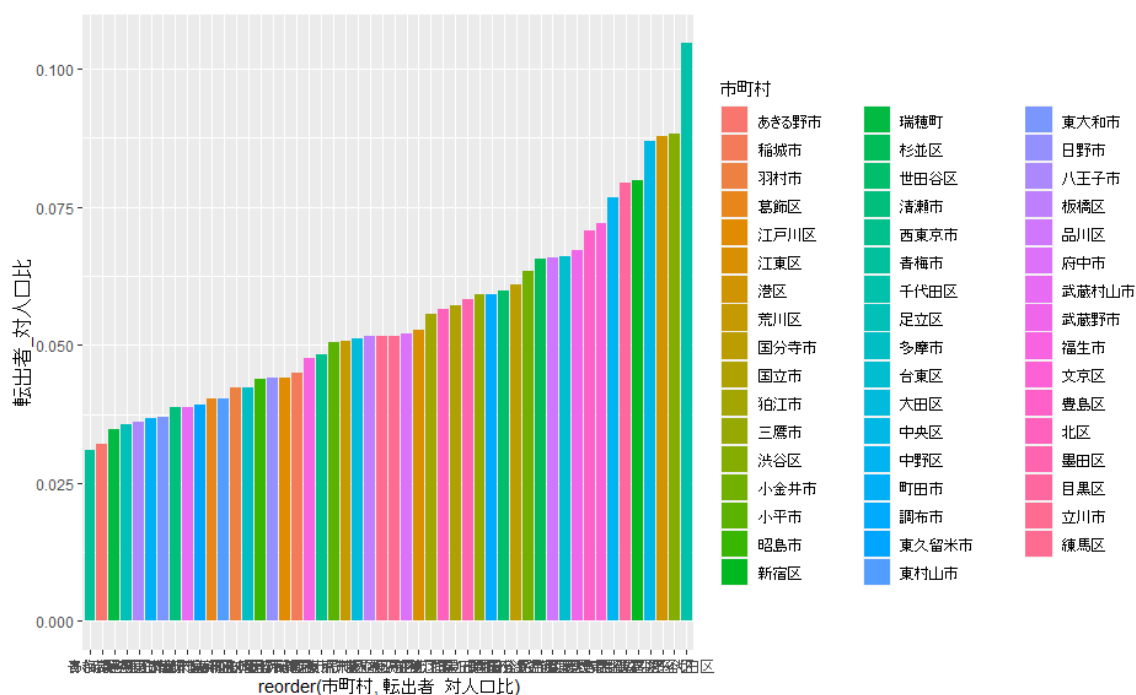
```
library(qgraph)
```

```
qgraph(COR, minimum=.20, edge.labels=T, label.scale=F, label.cex=0.8, edge.label.cex=  
1.4)
```



転出者対人口比と世帯当たり人数の相関があったのかなぜだか知
 ったので転出者対人口比がどんな数値だかしてみる

```
ggplot(DFtokyo, aes(x=reorder(市町村, 転出者_対人口比), y=転出者_対人口比, fill=市町村)) + geom_bar(stat="identity")
```



これだとlegendがソートされない。そこで

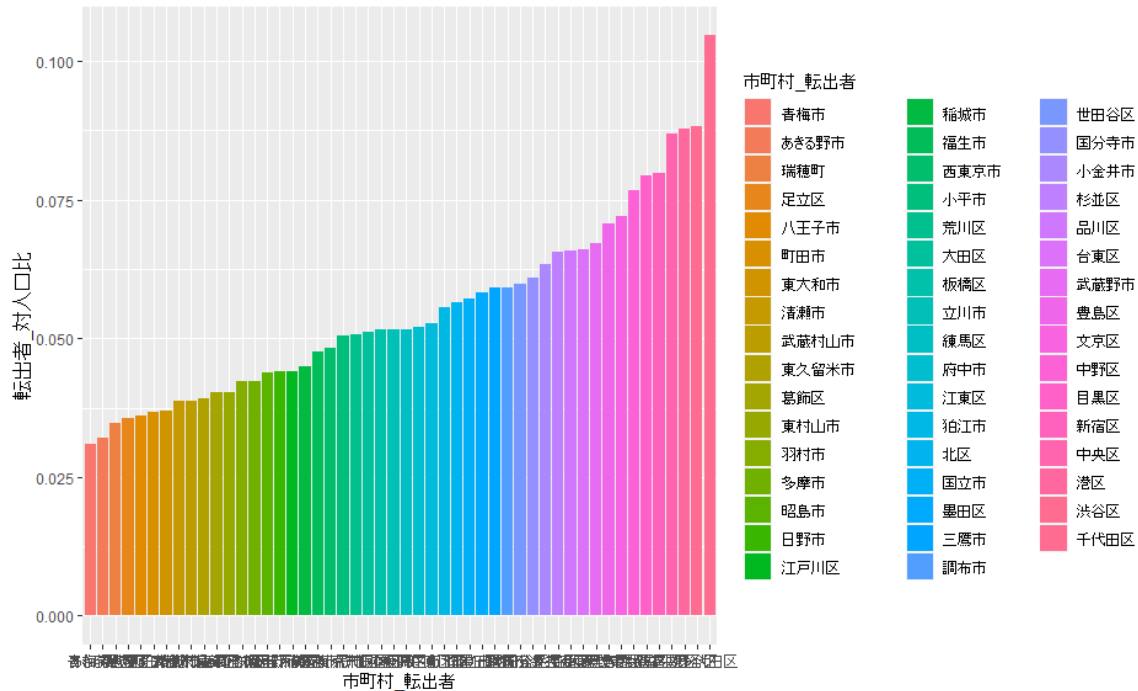
転出者_対人口比でソートされたカラムを作成

cf)[How to reorder a legend in ggplot2?](<https://stackoverflow.com/questions/26872905/how-to-reorder-a-legend-in-ggplot2>)

```
DFtokyo$市町村_転出者 <- with(DFtokyo, reorder(市町村, 転出者_対人口比))
```

```
ggplot(DFtokyo, aes(x=市町村_転出者, y=転出者_対人口比, fill=市町村_転出者)) +  
geom_bar(stat="identity")
```

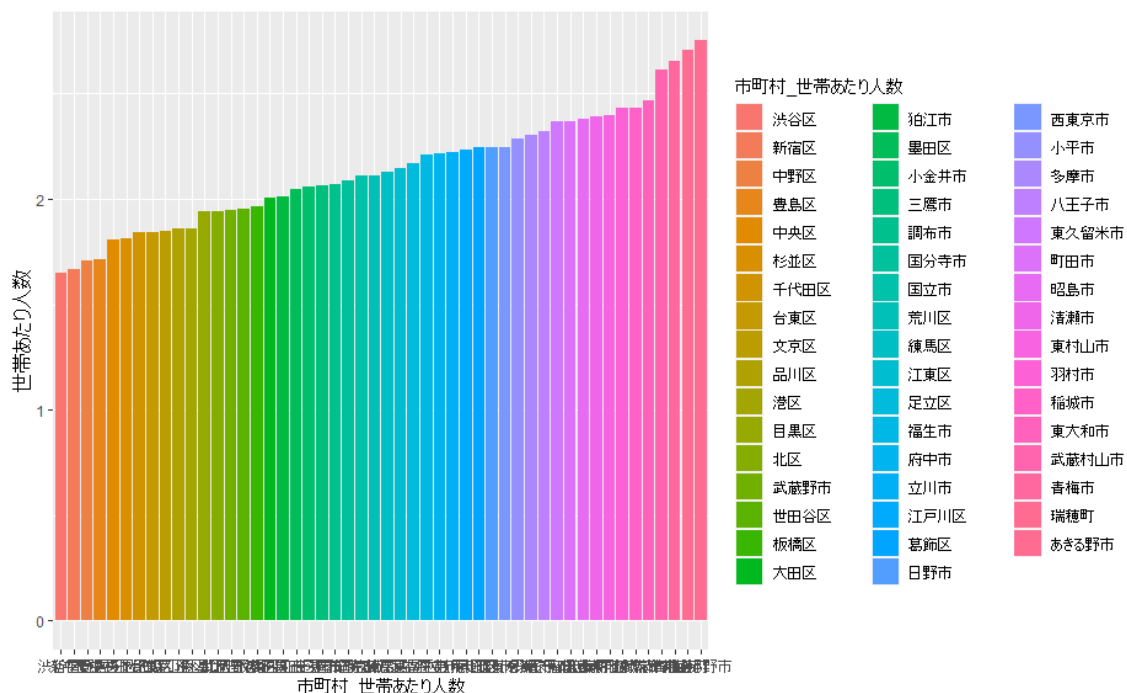
ヘルプをみるとわかるが、stat="identity"をつけないとケース数になってしまう。geom_barの代わりにgeom_col()を用いてもいい



世帯あたり人数を棒グラフでみる

```
DFtokyo$市町村_世帯あたり人数 <- with(DFtokyo, reorder(市町村, 世帯あたり人数))
```

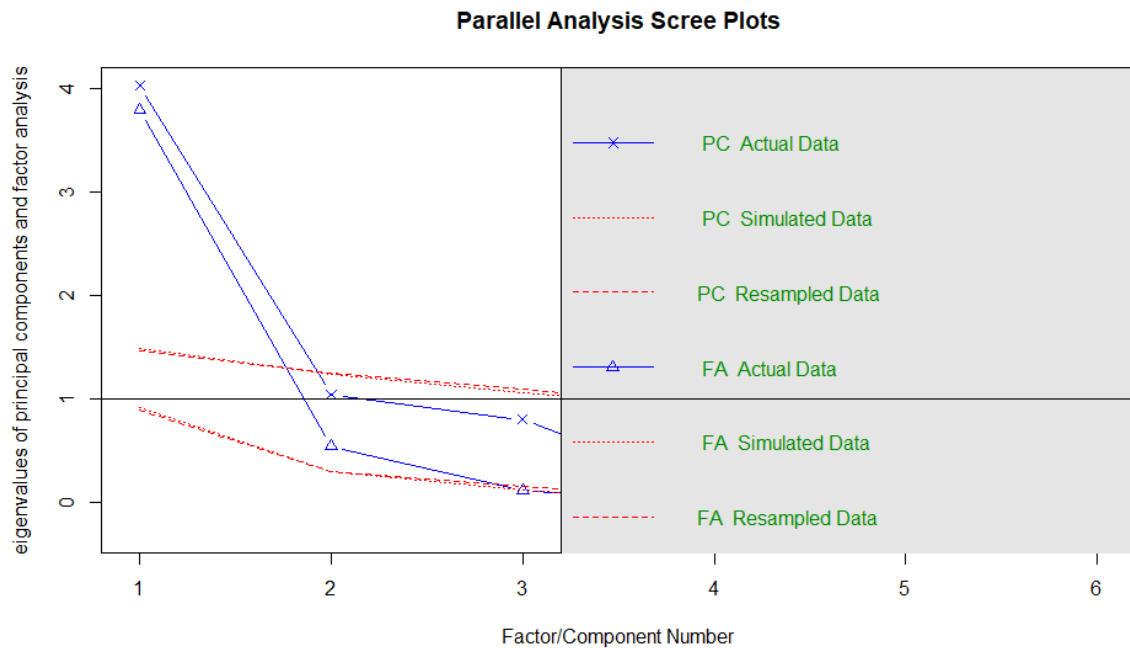
```
ggplot(DFtokyo, aes(x=市町村_世帯あたり人数, y=世帯あたり人数, fill=市町村_世帯あたり人数)) +  
geom_bar(stat="identity")
```



平行分析で因子数を見積もる

```
library(psych)
```

```
fa.parallel(DFtokyo[, -c(1:2)])
```



因子分析の実行

#pa 主因子法,ols 最小二乗法, ml 最尤法 # varimax 直交 promax 斜交

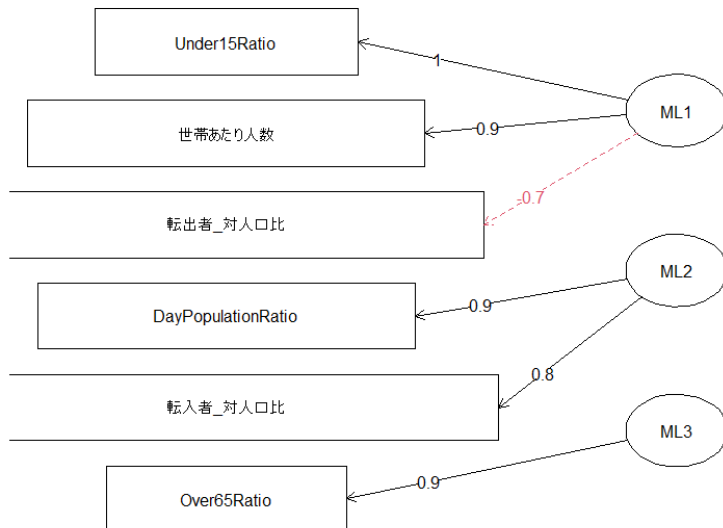
```
result.fa <- fa(DFtokyo[, -c(1:2)], nfactors=3, fm="ml", rotate="varimax")
```

結果の表示

```
print(result.fa, digits = 2, sort = TRUE)
```

```
fa.diagram(result.fa)
```

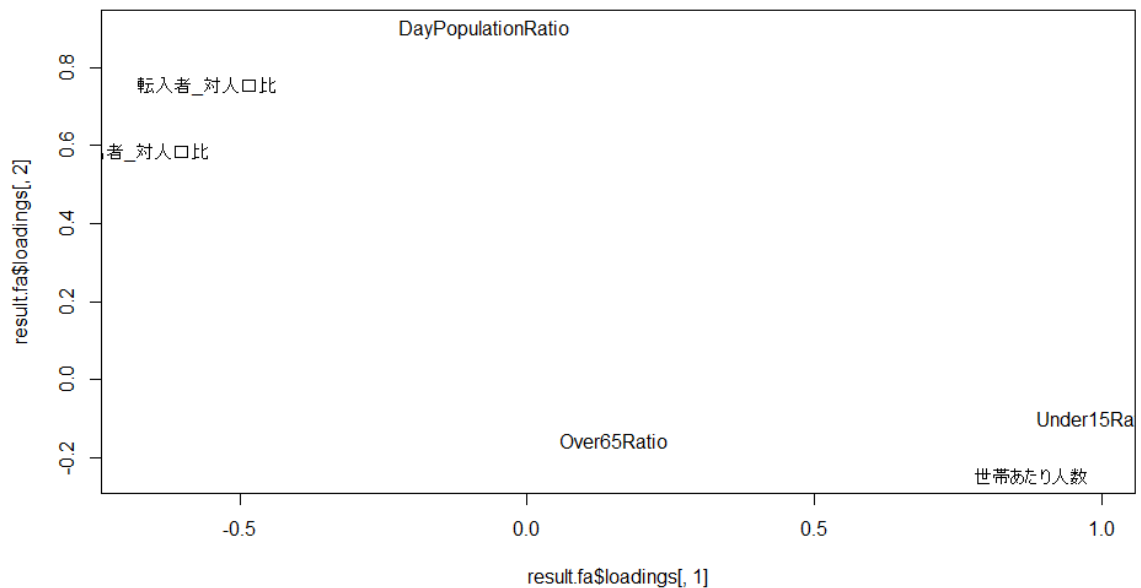
Factor Analysis



因子負荷量

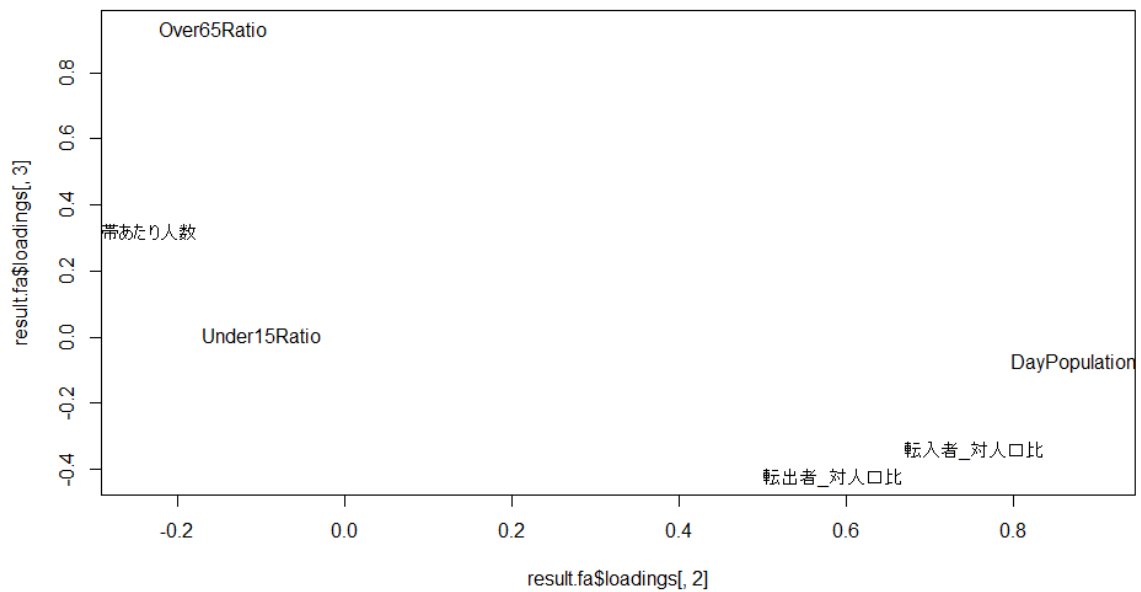
```
plot(result.fa$loadings[,1], result.fa$loadings[,2], type="n")
```

```
text(result.fa$loadings[,1], result.fa$loadings[,2],
      rownames(result.fa$loadings))
```



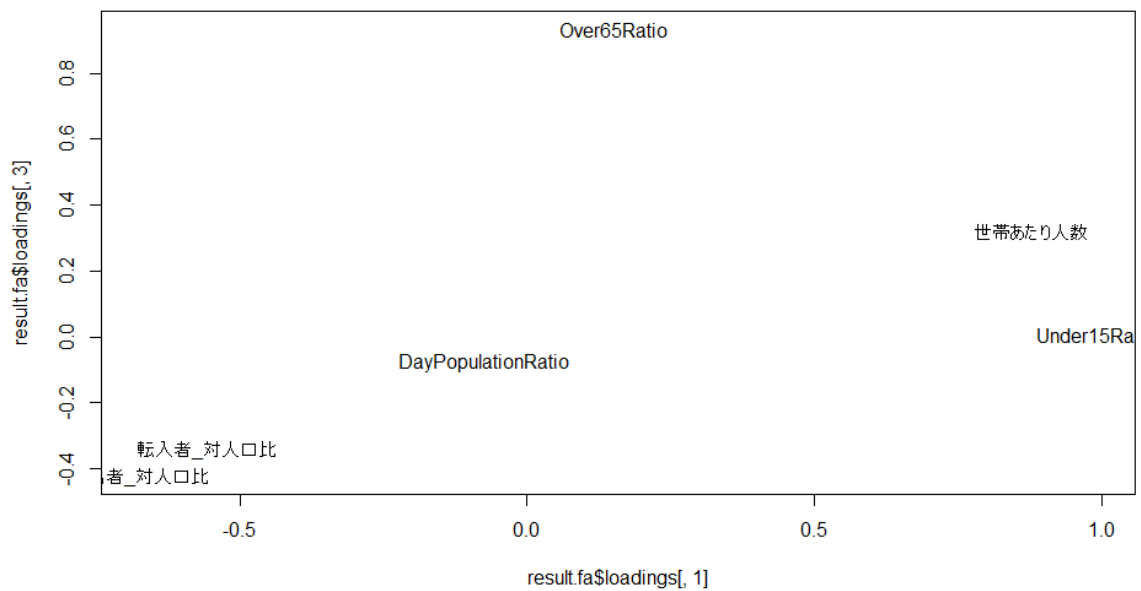
```
plot(result.fa$loadings[,2], result.fa$loadings[,3], type="n")
```

```
text(result.fa$loadings[,2], result.fa$loadings[,3],
      rownames(result.fa$loadings))
```



```
plot(result.fa$loadings[,1], result.fa$loadings[,3], type="n")
```

```
text(result.fa$loadings[,1], result.fa$loadings[,3],
      rownames(result.fa$loadings))
```



因子得点の確認

```
head(result.fa$scores)
```

行の名前を変換

```
rownames(DFfa) <- DFtokyo$市町村
```

因子得点をデータフレームに変換

```
DFfa <- as.data.frame(result.fa$scores)
```

行の名前を変換

```
names(DFfa) = c("郊外生活度", "経済活性度", "高齢化度")
```

クラスタリングを行う

```
num.km <- kmeans(DFfa, 3, iter.max = 10)
```

結果の確認

```
head(num.km$cluster)
```

クラスタごとの数を確認

```
table(num.km$cluster)
```

```
1  2  3  
15 16 19
```

色ラベルの配列を作るためにクラスタ番号の配列をコピー

```
color.km <- num.km$cluster
```

```
head(color.km)
```

factor(カテゴリ変数)に変換。カテゴリ変数にはlevelがある

```
color.km <- as.factor(color.km)
```

levelに色をつける

```
levels(color.km) <- c("blue", "red", "green")
```

factorの実体は整数型なので文字列に変換

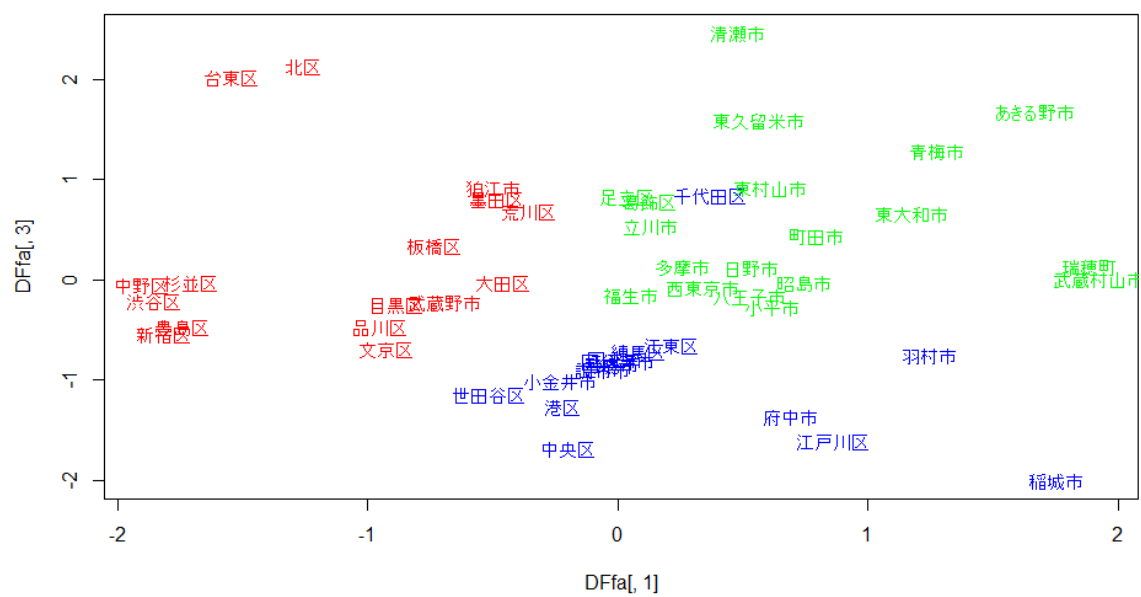
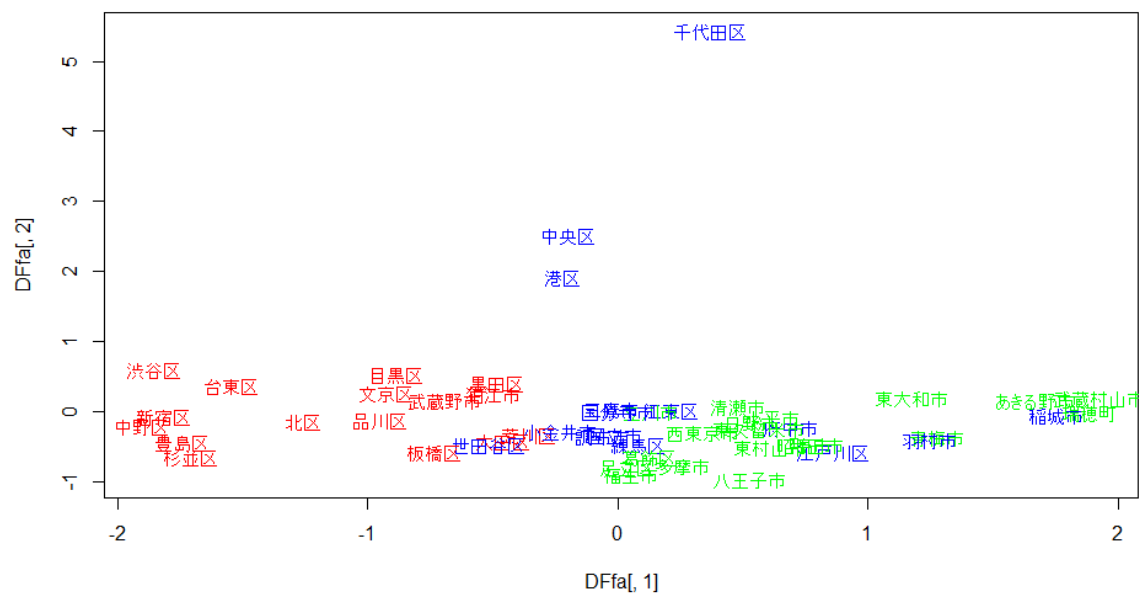
```
color.km <- as.character(color.km)
```

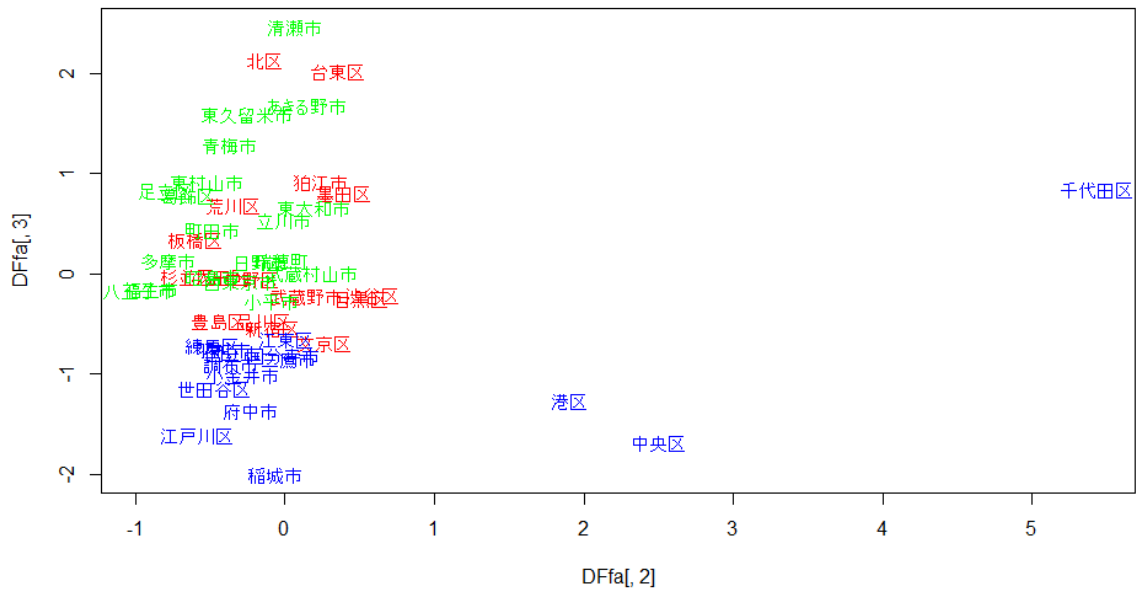
色分けして因子得点をプロット

```
plot(DFfa[, 1], DFfa[, 2], type="n")
```



```
text(DFfa[, 1], DFfa[, 2], rownames(DFfa), col=color.km)
```





元のデータに因子得点とクラスタ番号を付加

```
Dftokyo <- cbind(Dftokyo, DFfa)
```

```
DFTokyo <- cbind(DFTokyo, num.km$cluster)
```

最後の列名の名前変更

```
colnames(DFtokyo)[ncol(DFtokyo)] <- "clusterNo"
```

マンション取引価格情報

価格データの読み込み

```
DF =  
read.table("20200519_Presentation/data/13_Tokyo_20131_20144.csv", sep=",", header=  
TRUE, stringsAsFactors = FALSE, na.strings = "", fill=TRUE)
```

中古マンションに絞る

```
DF <- DF[DF$種類=="中古マンション等",]
```

stringrのインポート

```
library("stringr")
```

取引時点から取引年を抽出

```
ex.year <- function(x) {  
  if (is.na(x)) {  
    return(NA)  
  } else {  
    year <- str_match(x, "([0-9]{1,})年.*")[2]  
    return(as.integer(year))  
  }  
}
```

```
DF$取引年 <- lapply(DF$取引時点, ex.year)
```

取引年をlistからintegerに変換

```
DF$取引年 <- as.integer(DF$取引年)
```

stringiのインポート

```
library("stringi")
```

取引時点から取引四半期を抽出

```
ex.quater <- function(x) {  
  zenkaku <- str_match(x, pattern=".*第(.*)四半期")[2]  
  return(as.integer(stri_trans_nfkc(zenkaku)))  
}
```

```
DF$取引四半期 <- lapply(DF$取引時点, ex.quater)
```

取引四半期をlistからintegerに変換

```
DF$取引四半期 <- as.integer(DF$取引四半期)
```

間取りを半角英数字に変換

```
DF$間取り <- lapply(DF$間取り, stri_trans_nfkc)
```

建築年を和暦から西暦に変換

```
cv.wareki <- function(x) {  
  if (is.na(x)) {  
    return(NA)  
  } else if (str_detect(x,pattern="昭和")) {  
    year <- str_match(x, "昭和([0-9]{1,})年")[2]  
    return(as.integer(year) + 1925)  
  } else if (str_detect(x,pattern="平成")) {  
    year <- str_match(x, "平成([0-9]{1,})年")[2]  
    return(as.integer(year) -12 + 2000)  
  } else if (str_detect(x, pattern="戦前")){  
    return(1941)  
  }  
}
```

```
DF$建築年 <- lapply(DF$建築年,cv.wareki)
```

```
DF$建築年 <- as.integer(DF$建築年)
```

面積をintegerに変換

```
DF$面積 <- as.integer(DF$面積)
```

必要なカラムのみに絞る

```
columnList <- c("No","種類","市区町村コード","都道府県名","市区町村名","地区名","最寄  
駅.名称","最寄駅.距離.分.","取引価格.総額.","間取り","面積","建築年","建物の構造","用  
途","今後の利用目的","都市計画","建ぺい率","容積率","取引年","取引四半期","改装")
```

```
DF <- DF[, columnList]
```

カラム名変更

```
columnList <- c("No","種類","市区町村CD","都道府県","市区町村","地区","最寄駅","最寄  
駅分","取引価格","間取り","面積m2","建築年","構造","現状用途","今後用途","計画地域","建ぺい  
率","容積率","取引年","取引四半期","備考")
```

```
colnames(DF) <- columnList
```

駅別乗降客数

データ読み込み

```
STATION <- read.table("20200519_Presentation/data/TokyoSTATION.csv", sep="," ,  
header = TRUE, stringsAsFactors = FALSE, na.strings = "", quote = "\"", fill =  
TRUE, fileEncoding = "UTF-8")
```

マージキーの作成

```
DF$Station <- DF$最寄駅
```

中古マンション取引データと駅別乗降客数のマージ

```
DFP <- merge(DF, STATION, by="Station")
```

マージキーの削除

```
DFP <- DFP[, -1]
```

GYOSEIをマージキーとして作成し、マージ

```
DFP$GYOSEI <- DFP$市区町村CD  
DFtokyo$GYOSEI <- DFtokyo$行政CD  
DFP <- merge(DFP, DFtokyo, by="GYOSEI")  
DFP <- DFP[, -1]
```

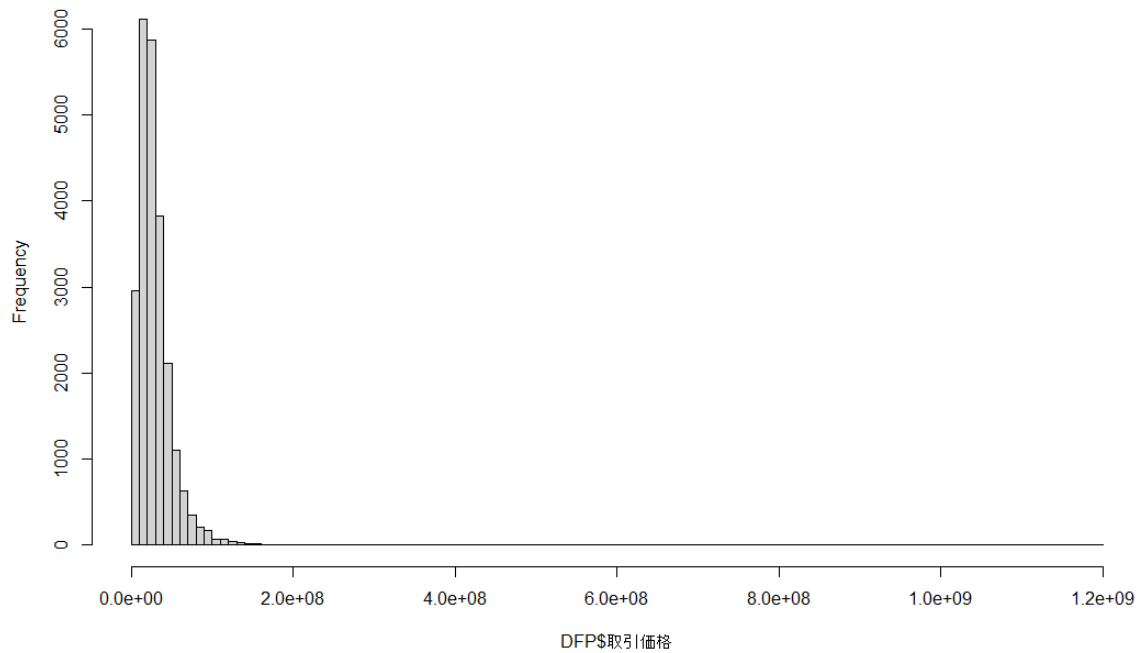
重複するカラムを削除

```
DFP$市町村 <- NULL  
DFP$行政CD <- NULL
```

ヒストグラム

```
hist(DFP$取引価格, breaks=100, main="取引価格の分布")
```

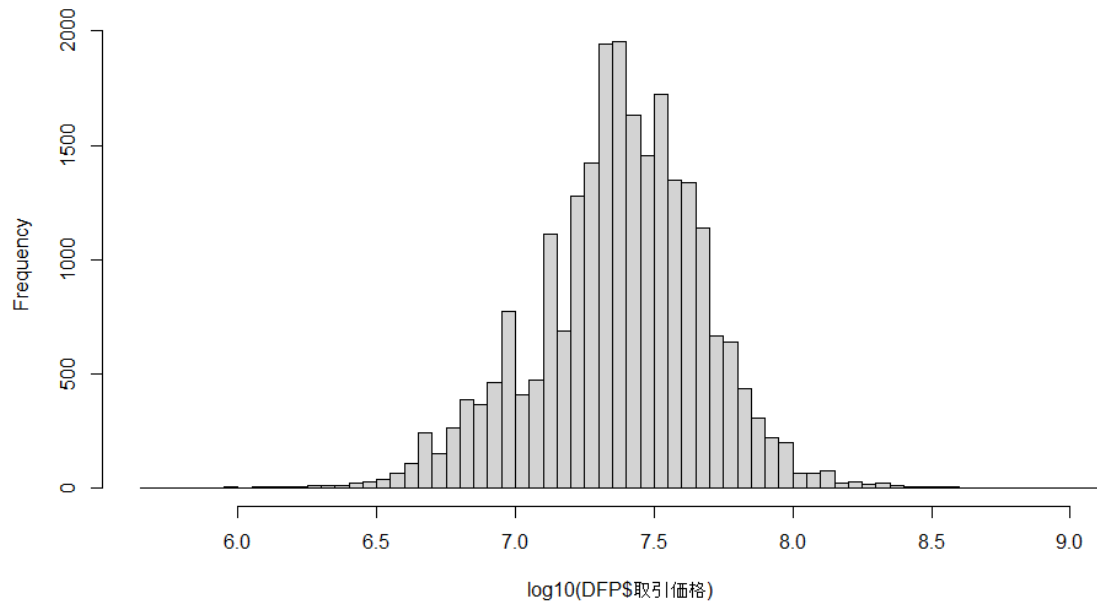
取引価格の分布



常用対数ヒストグラム

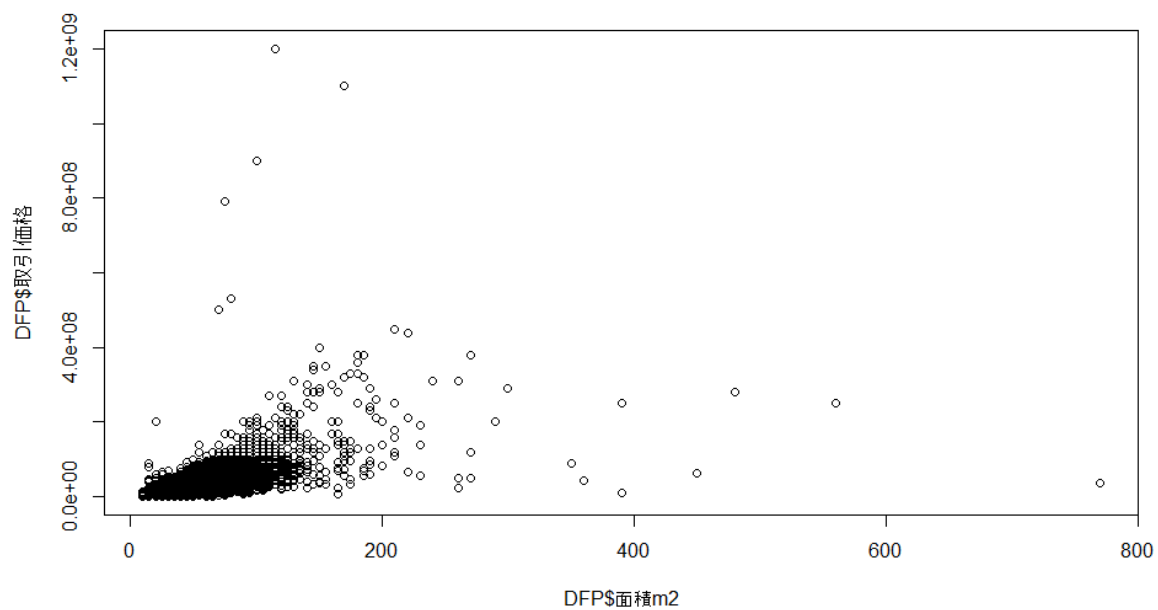
```
hist(log10(DFP$取引価格), breaks=100, main="取引価格の分布")
```

取引価格の分布



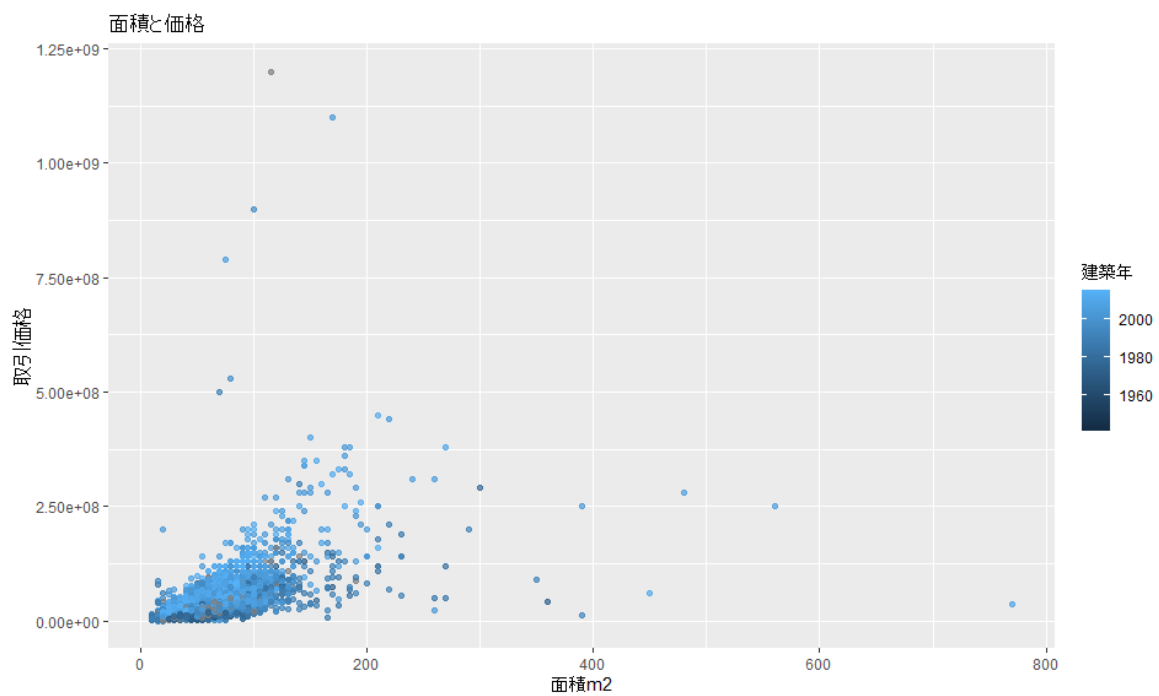
面積と取引価格の散布図

```
plot(DFP$面積m2, DFP$取引価格)
```

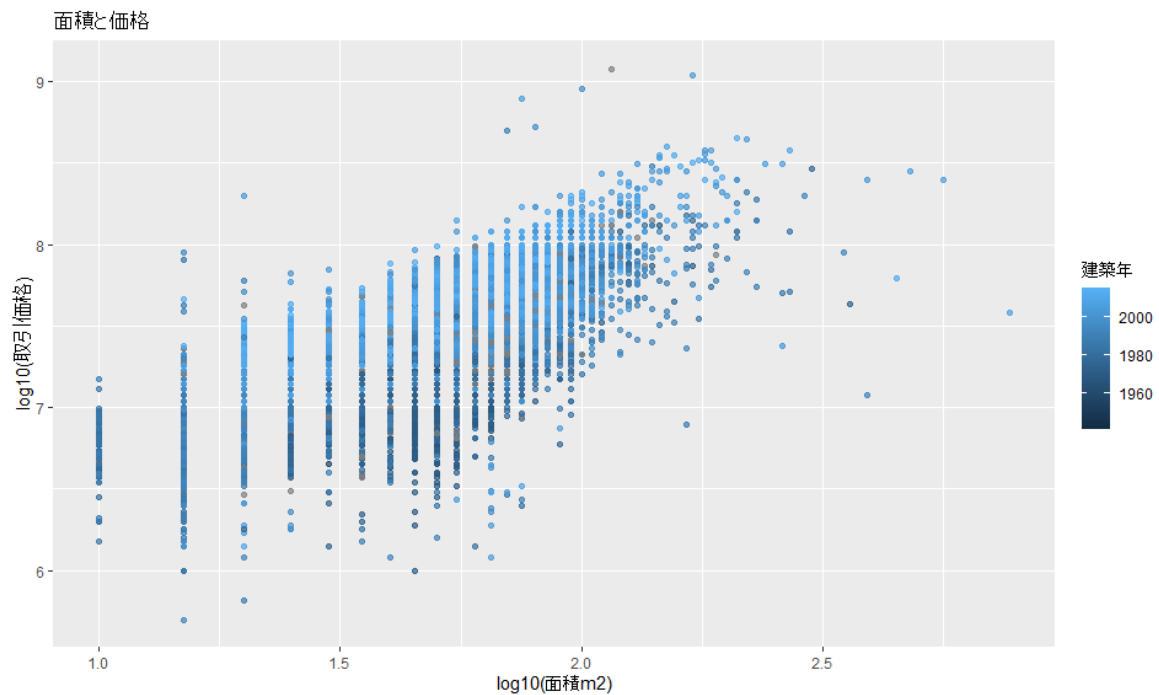


```
library(ggplot2)
```

```
ggplot(DFP, aes(x = 面積m2, y = 取引価格)) + geom_point(aes(colour=建築年),  
alpha=0.7) + labs(colour="建築年") + ggtitle("面積と価格")
```

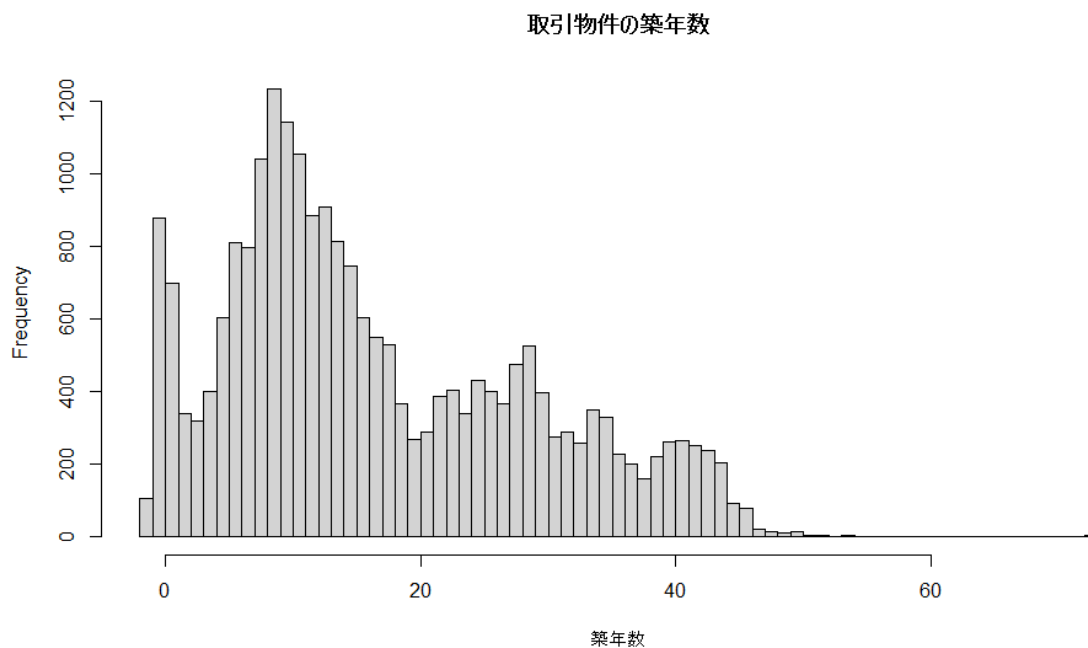


```
ggplot(DFP, aes(x = log10(面積m2), y = log10(取引価格))) + geom_point(aes(colour=建築年),  
alpha=0.7) + labs(colour="建築年") + ggtitle("面積と価格")
```



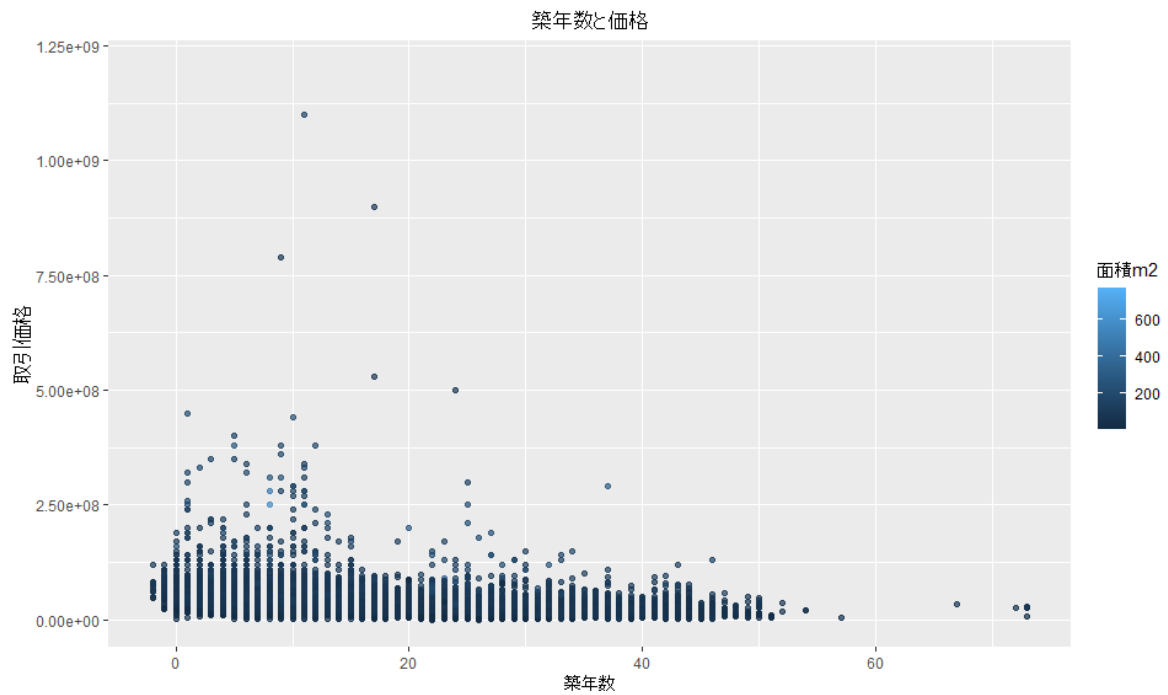
取引物件の築年数のヒストグラム

```
DFP$築年数 <- DFP$取引年 - DFP$建築年
hist(DFP$築年数, breaks=100, main="取引物件の築年数", xlab="築年数")
```

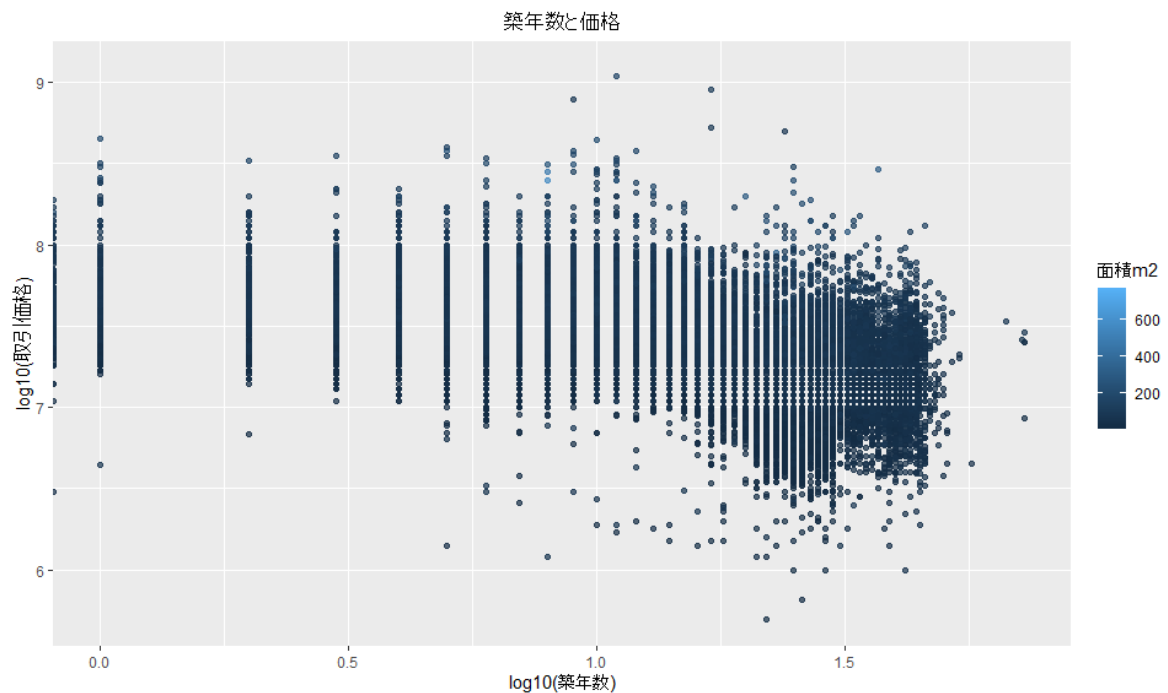


築年数と価格

```
ggplot(DFP, aes(x = 築年数, y = 取引価格)) + geom_point(aes(colour=面積m2),
alpha=0.7) + ggtitle("築年数と価格") + theme(plot.title = element_text(hjust =
0.5))
```

```
ggplot(DFP, aes(x = log10(築年数), y = log10(取引価格))) + geom_point(aes(colour=面積m2), alpha=0.7) + ggtitle("築年数と価格") + theme(plot.title = element_text(hjust = 0.5))
```

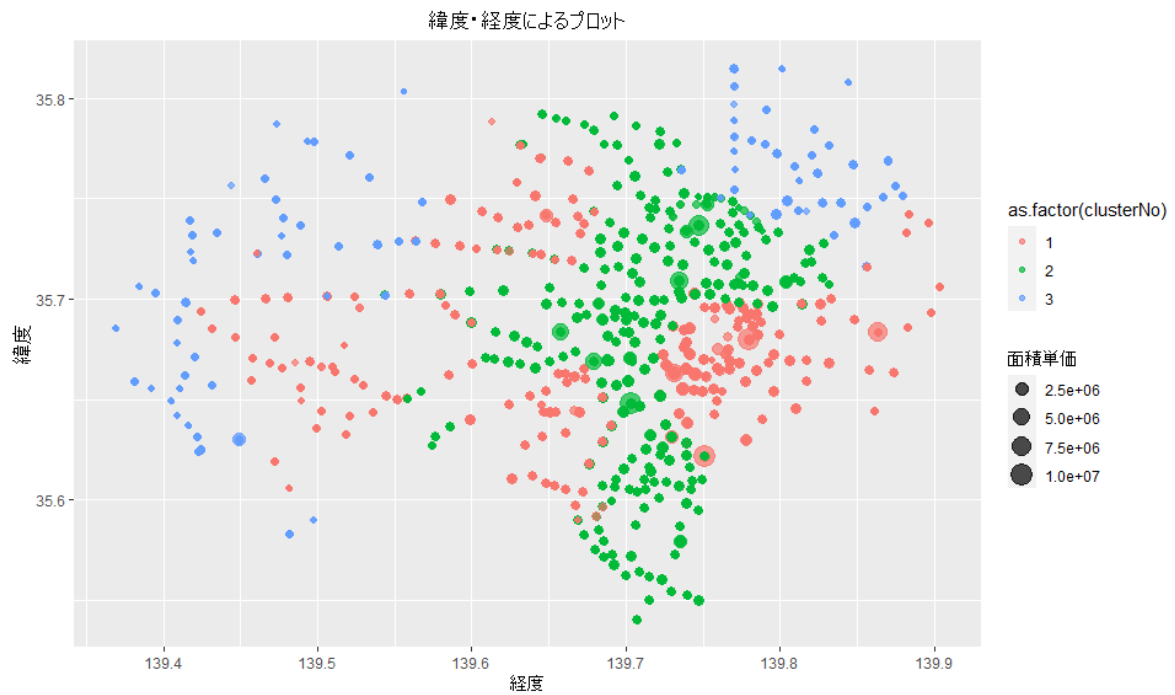


面積単価を求める

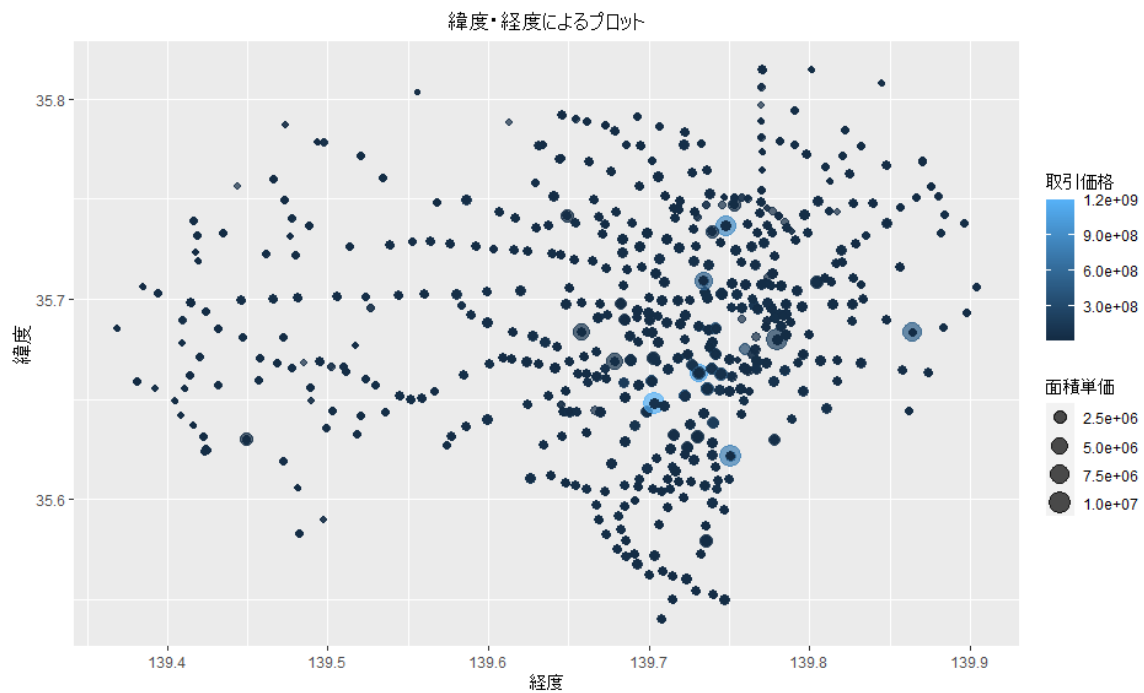
```
DFP$面積単価 <- DFP$取引価格/DFP$面積m2
```

緯度・経度によるプロット

```
ggplot(DFP, aes(x = Longit, y = Latit)) +  
geom_point(aes(colour=as.factor(clusterNo), size=面積単価), alpha=0.7) +  
ggtitle("緯度・経度によるプロット") + xlab("経度") + ylab("緯度") + theme(plot.title = element_text(hjust = 0.5))
```

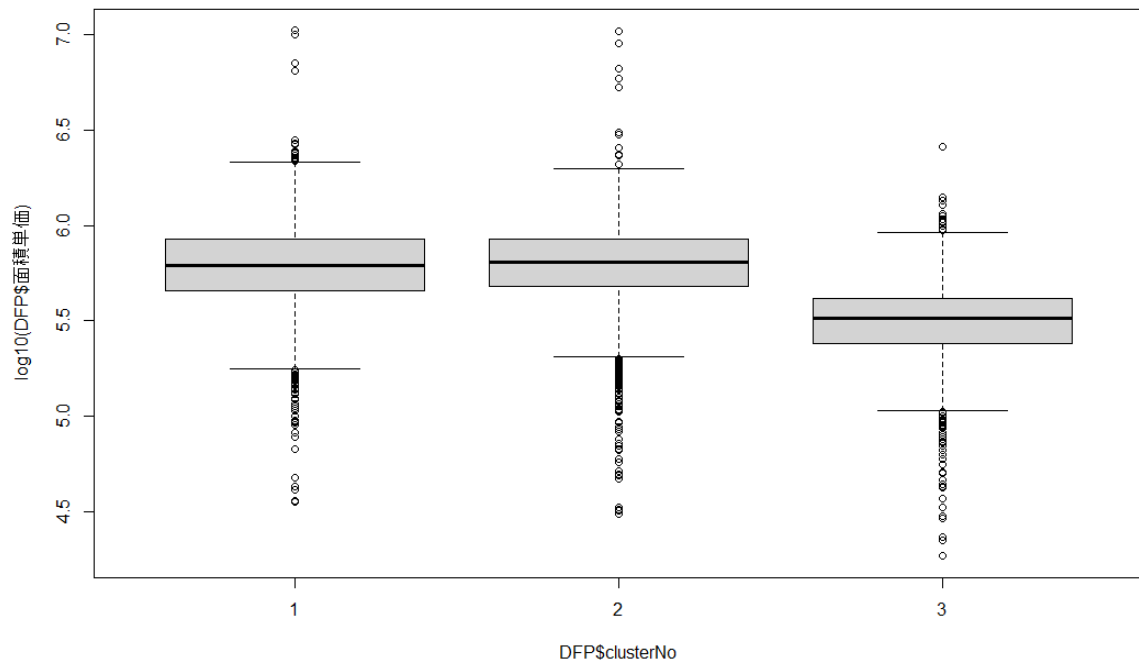


```
ggplot(DFP, aes(x = Longit, y = Latit)) + geom_point(aes(colour=取引価格, size=面積単価), alpha=0.7) + ggtitle("緯度・経度によるプロット") + xlab("経度") + ylab("緯度") + theme(plot.title = element_text(hjust = 0.5))
```



```
boxplot(log10(DFP$面積単価) ~ DFP$clusterNo, main="市区町村クラスタごとの面積単価(対数)")
```

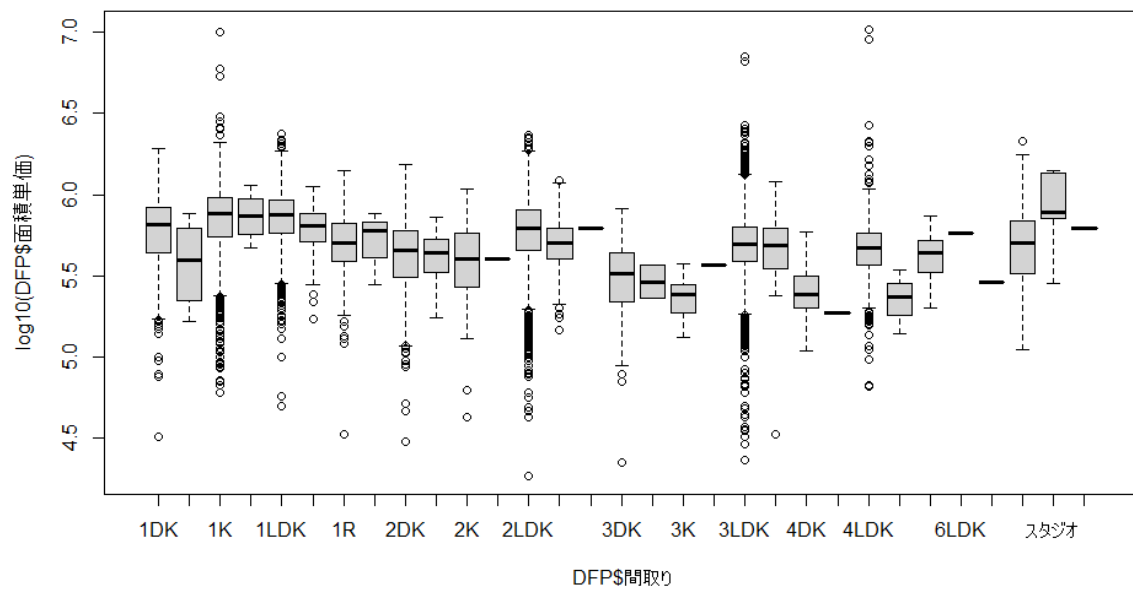
市区町村クラスごとの面積単価(対数)



```
DFP$間取り <- as.character(DFP$間取り)
```

```
boxplot(log10(DFP$面積単価) ~ DFP$間取り, main="間取り別の面積単価(対数)")
```

間取り別の面積単価(対数)



```
boxplot(log10(DFP$面積単価) ~ DFP$RailCo, main="鉄道会社別の面積単価(対数)", xlab="", las=2)
```

鉄道会社別の面積単価(対数)

