

首都圏郊外分譲マンションへの流入世帯における住環境選好構造の変化

Residential environment for condominium buyers: Changing preferences in Tokyo's suburbs

鈴木雅智*

Masatomo Suzuki*

Condominiums have been a major tenure status in metropolises, while recent population shrinkage sheds lights on its sustainability—whether they continue to attract new residents. Exploiting a detailed questionnaire survey for buyers of newly-built condominiums, we investigate the long-run trends of the preferred residential environment across the Tokyo metropolitan area. We find that new residents from outside of the city tend to put an emphasis on the living environment of the neighborhood etc., and that the trend is recently becoming more prominent in the suburbs. We also find that the criterion serves as a critical determinant to finally choose the specific property/location, among the factors initially taken into consideration. The spatial distribution of the subjective residential environment shows that not all the suburban areas have advantages on the desired criteria while the relative strength of the neighborhood remains stable over time. The results imply that the existing suburban condominiums may need some adjustment to gain future inflows.

Keywords: Condominium, residential environment, buyer's preferences, suburb, location choice
分譲マンション、住環境、購入意識、郊外、居住地選択

1. はじめに

分譲マンションは、大都市圏における主要な居住形態であり、近年では郊外でも戸建住宅購入を代替する存在となっている（中野・出口, 2018）¹⁾。しかしながら、かつて活況を呈したニュータウンでも、現在の転入者に選ばれない既存マンションが存在し、その老朽化・困難な更新の実態が明るみになりつつある（齊藤, 2018）²⁾。将来の地域像を予測する上では、個人の住環境選好に基づき居住地選択が行われる（倉沢・浅川, 2004）³⁾ことを踏まえ、近年の転入者が一層重視するようになっている住環境要素や、それら住環境要素の空間分布を明らかにすることが有効である。今後、一層人口減少が進み新規の住宅需要が限定的になっていくとすれば、様々な地域を比較検討している広域からの転入者の検討プロセスに対し理解が求められる。

住環境選好に関する既往研究は、世帯属性や価値観等に基づく個人の「認知」から接近するもの、住宅広告等のメディアへの「表象」から接近するものに大別される。前者の多くは、（非即地的な文脈での）世帯属性や価値観等が住環境選好に至るメカニズムの解明が主な関心であり（田島ほか, 2011; 刀根・浅見, 2006; 吉江・後藤, 2016）⁴⁾⁵⁾⁶⁾、「広域からの転入者の特徴」、自治体より細かな空間スケールでの「選好の地理的差異」（早川・浅見, 2004; 刀根, 2009）⁷⁾⁸⁾、「選好の経年変化」を追うトレンドの記述には至っていない。後者では、住宅広告に現れる分析を通して、住環境選好が都市圏内の立地（駅等の空間スケール）や年代に応じて刻々と変化している可能性を指摘している（吉江・後藤, 2017; 吉江ほか, 2015）⁹⁾¹⁰⁾。しかしながら、実際に転入する者の選好を分析することで広告の意図を除いて転入の原動力を明らかにでき、郊外の将来像の予測につながる。また、現実には様々な制約があり、住み替え時には転居前と比べて妥協する項目もみられる（刀根・浅見, 2006）⁵⁾が、検討プロセス中にも、「いったんは重視したが妥協する」構造や、「ある項目を決め手とするにあたり他の項目を妥協する」構造が存在しう

る。住環境選好における重視項目の位置づけを明確にするため、こうした検討プロセスの解明が求められる。

本稿では、近隣・広域からの転入者の差異に着目し、新築マンション購入時の重視・決め手・妥協構造を分析する。20 年近くにわたる、首都圏新築マンション購入者へのアンケート調査データを用いることで、都市圏の中での傾向の地理的差異、経年変化を明らかにする点が特徴である。続く第 2 節では分析に用いるデータの概要を示す。第 3 節では首都圏全体における住環境選好の変化を示し、首都圏レベルで近年重視傾向が高まっている住環境 4 項目を抽出する。第 4 節では、当該 4 項目について、広域からの転入者の特徴、選好の地理的差異および経年変化や、決め手・妥協のトレードオフを分析する。さらに、駅圏別に、住環境の比較優位の空間分布・経年変化を分析する。第 5 節で結論と今後の課題を整理する。

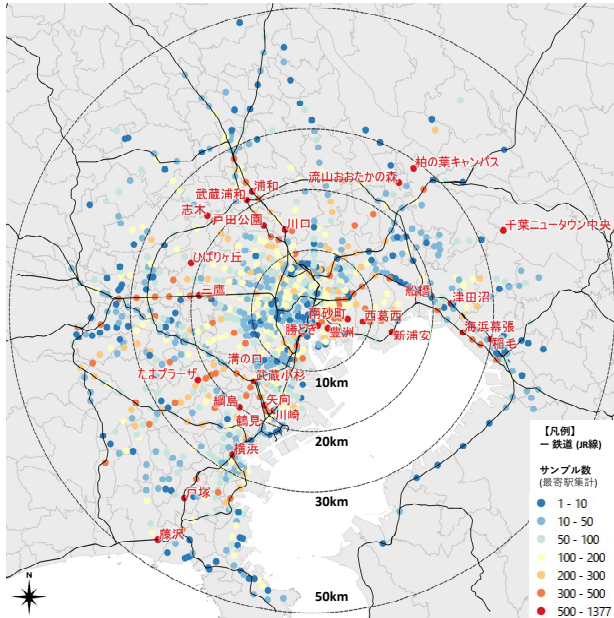
2. データ

本稿では、株式会社リクルート住まいカンパニーが実施している、首都圏新築マンション契約者動向調査の個票データ（2000-18 年、118,865 件）を分析する。本調査は実際の契約者に対し、契約書の提出等を通して物件特性・世帯属性・検討プロセス等を収集しており、通常のアンケート調査に比べ信頼性が高いと考えられる（新井・清水, 2017; 早川・浅見, 2004; 刀根, 2009）¹¹⁾¹²⁾¹³⁾。本調査の対象は新築マンション購入者であり、ある程度の所得階層が有する選好を測定することとなるが、戸建住宅に比べてマンションは広告等を通して地域の住環境要素を把握しやすく、住環境選好が反映されやすいとも考えられる。

図-1 は、最寄駅毎に分析サンプル数を集計したものである。郊外の中核都市を含め首都圏全域に分布し、辺縁部ほどサンプル数も減少していくことから、網羅的なデータであるといえる。なお、東京都心（東京駅とする）から 50km 以遠のサンプルは限られるため、50km 圏内に限定した。

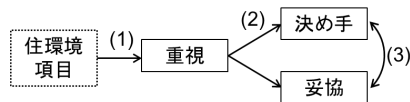
* 正会員・東京大学空間情報科学研究センター(The University of Tokyo)

本稿では、新築マンション購入時に重視した項目、重視項目のうち決め手となった・妥協した項目に焦点を当てる（図-2）。具体的には、(1)「価格、住戸の広さ、住戸の設備・仕様、生活環境、教育環境、周辺環境、最寄り駅からの時間、地縁のあるエリア、エリアイメージ、通勤アクセスの良いエリア」⁽⁴⁾の住環境項目から一部が重視項目として選ばれ、(2)重視項目のうち一部は決め手・妥協点となるが、(3)ある項目を決め手とすれば他の項目を妥協せざるを得ないというトレードオフもある。



【図-1】 分析サンプルの空間分布

※全期間合計で500以上のサンプルを有する駅について駅名を表示。



【図-2】重視—決め手・妥協の関係

【表-1】 近隣・広域からの転入者

距離帶	市區外(%)	地緣重視(%)		N
		市區外	市區內	
0-10km	72.4	16.9	45.1	26,541
10-20km	59.1	21.6	44.1	34,229
20-30km	67.9	23.3	43.9	27,606
30-50km	66.5	22.4	41.0	30,489
0-50km	66.0	21.1	43.5	118,865

【表-2】重視割合の変化、重視から決め手・妥協に至る割合(%)

項目	重視					決め手	妥協
	年次: 00-04	05-09	10-14	15-18	△	00-18	00-18
価格	85.0	90.4	91.4	88.5	+3.5	59.4	33.0
広さ	67.3	72.8	72.3	68.8	+1.6	30.3	35.6
設備・仕様	48.4	52.7	50.2	45.2	-3.2	26.2	15.0
生活環境	41.5	46.9	49.1	51.7	+10.2	32.7	8.8
教育環境	22.1	25.1	25.9	30.1	+8.0	33.3	6.5
周辺環境	45.6	46.4	47.0	52.8	+7.2	38.9	9.0
駅徒歩	70.8	79.6	82.6	83.0	+12.3	46.1	22.0
地縁	31.8	27.3	27.7	26.7	-5.1	50.7	5.5
エリアイメージ	19.6	19.8	20.5	19.5	-0.1	25.8	15.9
通勤アクセス	61.2	65.2	65.6	62.6	+1.3	38.5	13.9

購入者の特性として、近隣・広域からの転入者の差異に着目する。表-1に、広域（同一市区外）からの転入者の構成比、「地縁（昔住んでいた、よく知っている等）」を重視する割合を市区内外からの転入者別に示す。近隣からの転入者は地縁を重視する割合が高い（地理的な制約の中で物件を探している）のに対し、6～7割を占める広域からの転入者は地縁を重視する割合が低く（地理的制約が弱く）、各地域の住環境を比較して居住地を選択していることがうかがえる。

3. 首都圏全体における住環境選好の変化

本節では、首都圏全体における環境選好の変化を整理する。表-2 に、各年次における各項目の重視割合と、2000-04 年から 2015-18 年にかけての変化⁴（図-2(1)）、重視から決め手・妥協に至る割合（図-2(2)）を示す。なお、重視割合とは、当該項目を重視したサンプルが全サンプルに占める割合である。

重視割合が増加傾向にある（△＞5%）のは、生活環境（商業・公共・医療施設等）、教育環境（通学の便利さ等）、周辺環境（街並み・公園・自然等）、駅徒歩（最寄り駅からの時間）である。うち、前3項目は、重視後に妥協に至る割合が10%未満と小さい。ただし駅徒歩については、価格・広さと並んで妥協割合が20%以上と高い「調整項目」であることがうかがえる⁽²⁾。これら4項目は、住宅広告や住み替え意向の調査でも、公園などの自然、買い物等の利便性、鉄道駅周辺居住を志向する傾向が指摘されていることと概ね対応する（山崎ほか、2012；吉江・後藤、2017；吉江ほか、2015）⁽²⁾⁽⁹⁾⁽¹⁰⁾。

4. 近年重視される住環境項目の分析

本節では、近年の重視項目である生活環境・教育環境・周辺環境・駅徒歩について分析を深める。

4.1. 重視割合の距離帯別経年変化

図-3 に、各住環境項目の重視割合（図-2(1)）について、市区内外別・距離帯別の経年変化を示す。生活環境は、都心から 20km 以遠（青色実線・点線）において重視割合が大きく増加しており、市区外からの転入者ほど重視割合が高い。教育環境は、市区内外での大きな差はなく、都心から 30km 圏内（青色実線を除く）で、重視割合が増加する傾向にある。周辺環境は、生活環境と同様に、市区外からの転入者にとって重視されやすい項目であり、都心から 30km 圏内（青色実線を除く）で、重視割合が増加する傾向にある。駅徒歩は、市区内外での大きな差はなく全距離帯で重視されやすい項目であるが、とりわけ都心から 20km 圏内（赤色実線・点線）では市区内からの転居者が重視する傾向が高まっている。

以上より、①広域からの転入者ほど、近隣からの転入者に比べ生活環境・周辺環境を重視して居住地を選択する傾向にあること、中でも、郊外部においては生活環境への重視傾向が高まっていることがうかがえる。また、②都心から 30km 圏内では、教育環境への重視傾向が高まっており、③都心近くでも、駅に近い物件が好まれる傾向が高まっていることがうかがえる。

池本(2019)¹³⁾は、「住みたい街ランキング」(株式会社リクルー

ト住まいカンパニー) に代表される街の人気投票において、大型商業・公共・医療施設等の生活環境、教育環境が充実した郊外中核都市が選ばれる傾向が近年高まっていることを指摘している。本稿で分析した調査は、実際にマンションを購入した者を対象とするが、同様の傾向を示しているといえる。なお、生活環境重視の傾向は、購入者側の選好の変化だけでなく、商業施設併設・一体開発等、デベロッパー側が戦略的にそのような物件を供給するようになってきた影響とも捉えられる。

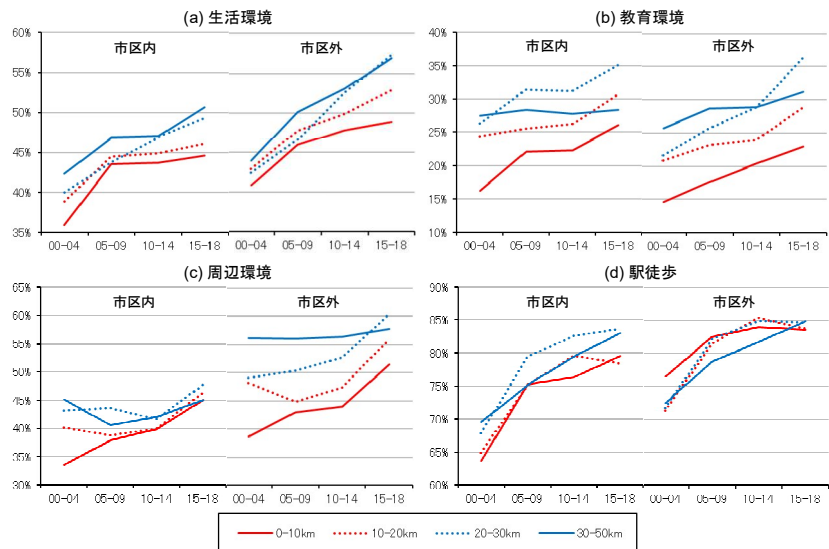
4.2. 重視から決め手・妥協に至る割合の距離別経年変化

各住環境項目は、いったん重視されたとしても、物件の検討プロセスの中で、最終的に当該物件を選ぶ決め手となることもあれば、(部分的に)妥協に至ることもある(図-2(2))。図4は、重視項目から決め手・妥協に至る割合を示す(当該項目を重視したサンプルを母集団とする)。各項目、市区内外・距離帯・年次を問わず一定割合で妥協に至るが、決め手に至る割合についてはいくらかの傾向がみられる。

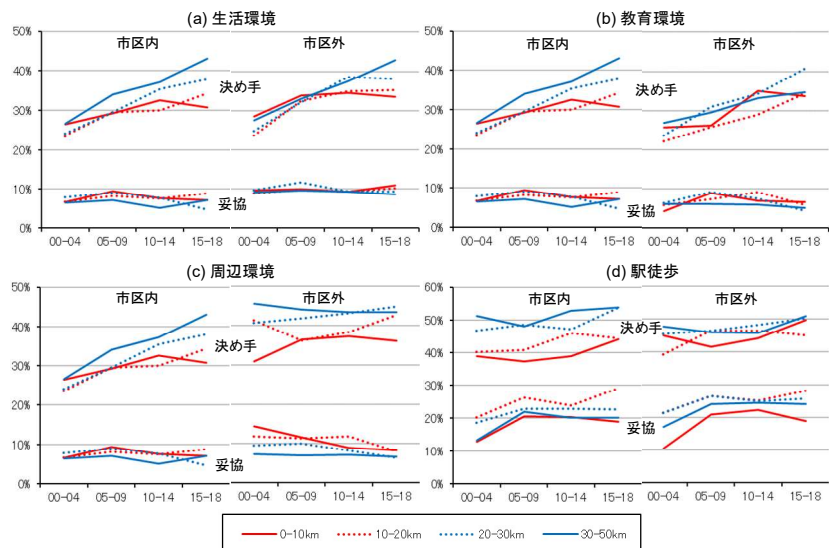
生活環境については、市区内外を問わず、都心から20km以遠(青色実線・点線)において重視後に決め手に至る割合が大きく増加している。単に重視するだけでなく、最終的に物件を選ぶ決め手として、生活環境が機能していることがうかがえる。教育環境・周辺環境については、都心から20km以遠(青色実線・点線)かつ市区内からの転居者において、重視後に決め手に至る割合が増加傾向にある。また、駅徒歩については、都心から離れるほど、市区内からの転居者において決め手となりやすい。市区内からの転居者は、当該地域をよく知っている(あるいは現状を改善する)ため、重視した項目を実際に決め手としやすくなっていると考えられる。なお、駅徒歩の重視割合は経年的に増加傾向にあるが、重視後に決め手に至る割合は経年的に横ばいである。この点からも、駅徒歩は重視されやすいが最終的には妥協もされやすい「調整項目」であると考えられる。

4.3. 決め手・妥協のトレードオフ

表3では、決め手・妥協のトレードオフ(図-2(3))を検証する^①。価格・広さが重視されやすく妥協にも至りやすい「調整項



【図3】重視割合の距離別経年変化



【図4】重視から決め手・妥協に至る割合の距離別経年変化

【表3】決め手・妥協のトレードオフ

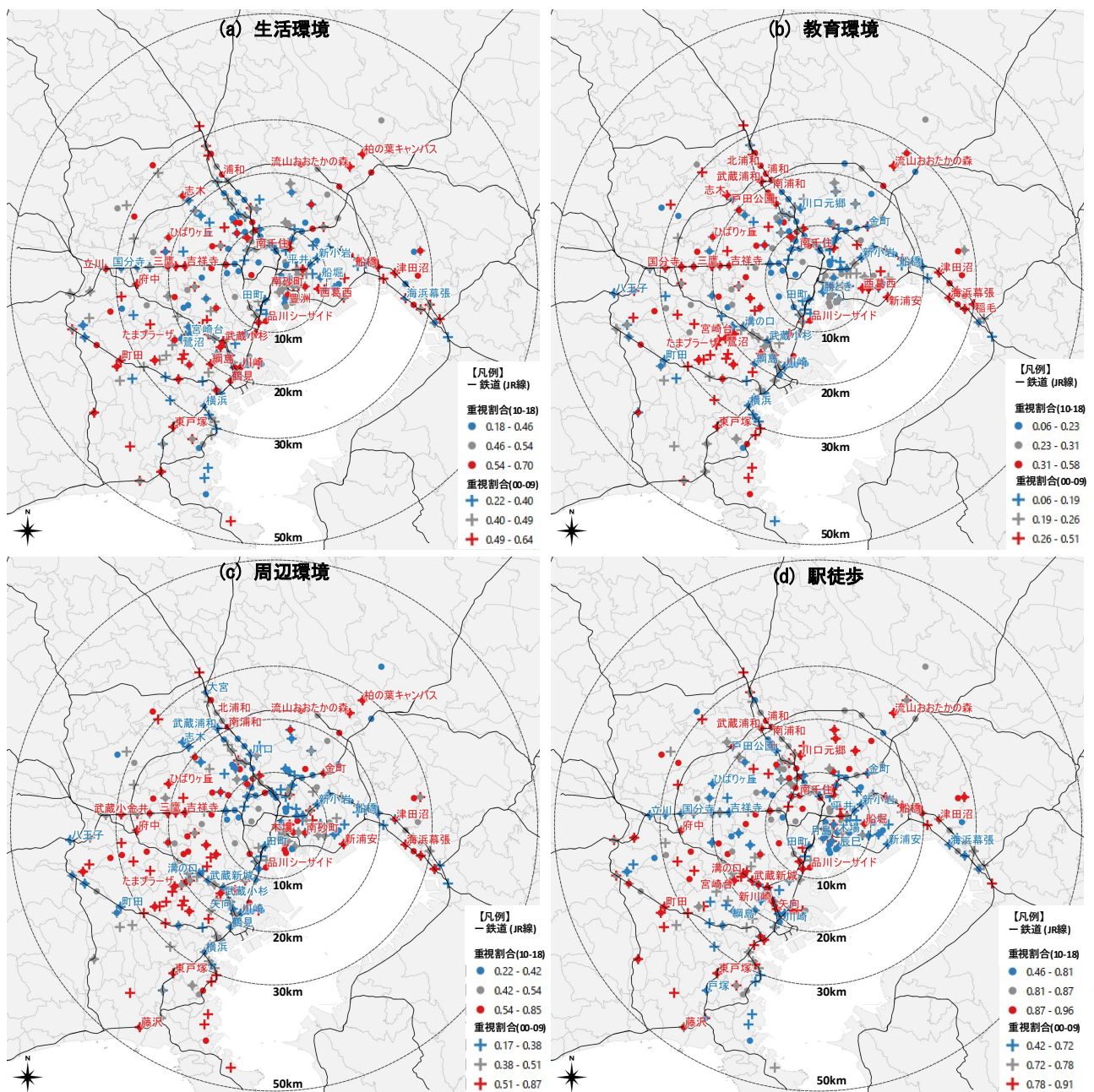
決め手:	生活環境		教育環境		周辺環境		駅徒歩	
トレードオフ:	価格	広さ	価格	広さ	価格	広さ	価格	広さ
決め手	-0.68 *** (0.02)	-0.59 *** (0.02)	-0.57 *** (0.02)	-0.44 *** (0.03)	-0.60 *** (0.02)	-0.26 *** (0.02)	-0.27 *** (0.01)	-0.46 *** (0.01)
市区外	0.18 *** (0.02)	0.10 *** (0.02)	0.07 *** (0.02)	0.10 *** (0.03)	0.19 *** (0.02)	0.13 *** (0.02)	0.16 *** (0.01)	0.08 *** (0.02)
都心距離帯(基準: 0-10km)								
10-20km	-0.04 * (0.02)	0.21 *** (0.03)	-0.01 (0.04)	0.22 *** (0.04)	0.06 ** (0.02)	0.29 *** (0.03)	-0.03 (0.02)	0.21 *** (0.02)
20-30km	0.05 * (0.03)	0.24 *** (0.03)	0.07 ** (0.04)	0.19 *** (0.04)	0.13 *** (0.03)	0.31 *** (0.03)	0.02 (0.02)	0.24 *** (0.02)
30-50km	0.19 *** (0.03)	0.46 *** (0.03)	0.17 *** (0.04)	0.42 *** (0.04)	0.26 *** (0.03)	0.54 *** (0.03)	0.12 *** (0.02)	0.44 *** (0.02)
年次(基準: 2000-04)								
2005-2009	-0.34 *** (0.03)	-0.30 *** (0.03)	-0.35 *** (0.04)	-0.40 *** (0.04)	-0.38 *** (0.03)	-0.29 *** (0.03)	-0.35 *** (0.02)	-0.29 *** (0.02)
2010-2014	-0.38 *** (0.02)	-0.37 *** (0.02)	-0.41 *** (0.03)	-0.52 *** (0.03)	-0.40 *** (0.02)	-0.45 *** (0.02)	-0.43 *** (0.02)	-0.39 *** (0.02)
2015-2018	-0.65 *** (0.02)	-0.30 *** (0.02)	-0.75 *** (0.03)	-0.47 *** (0.03)	-0.70 *** (0.02)	-0.40 *** (0.02)	-0.70 *** (0.02)	-0.32 *** (0.02)
Pseudo R ²	0.024	0.017	0.022	0.016	0.022	0.012	0.013	0.013
N	52,115	43,463	28,331	24,125	52,868	44,201	86,964	70,428

※係数、標準誤差(括弧内)を示す。有意水準: ***1%、**5%、*10%。

目」である(表-2)ことから、「生活環境、教育環境、周辺環境、駅徒歩」の各項目を決め手とすると、価格・広さが妥協されやすいか(あるいは、価格・広さを決め手とできなくなるか)をトレードオフと考える。具体的には、被説明変数として、「価格・広さ」を妥協するとき-1、妥協・決め手のいずれにも至らないとき0、決め手とするととき+1をとる順序ロジスティック回帰分析を行う。説明変数における「決め手」は、「生活環境・教育環境・周辺環境・駅徒歩」の各項目を決め手とするととき1を、決め手としないとき0をとる。他に、当該市区外からの転入かどうか、都心からの距離帯(0-10kmを基準)、年次(2000-04年を基準)を説明変数に加える。回帰式の係数が正(負)で有意である場合、当該変数は、価格・広さに対し、妥協に至りにくく優先されやすくする(妥協に至りやすく優先されにくくする)効果を持つ。

表-3 をみると、全ての回帰式において、「決め手」の係数は負で有意である。すなわち、「生活環境・教育環境・周辺環境・駅徒歩」の各項目を決め手とすると、「価格・広さ」を妥協するに至りやすい(あるいは、決め手とできない)というトレードオフの存在を示している。例えば、決め手=生活環境、トレードオフ=価格の1列目では、生活環境を決め手とすると、価格へ負のトレードオフ(妥協に至りやすく優先されにくくなる)が生じることを示す(生活環境と価格をともに重視したサンプルが母集団となる)。このトレードオフ構造は、刀根・浅見(2006)⁹が示したような住み替え前後の比較ではなく、購入検討プロセスにおけるものであり、「価格・広さについて妥協してまで(あるいは優先順位を下げてまで)、生活環境等を積極的に選択している」と解釈できる。

なお、その他の説明変数を見ると、市区外からの転入者ほど、



【図-5】住環境の比較優位：空間分布とその経年変化

都心から離れた地域であるほど、価格・広さを決め手としやすい（妥協しにくい）構造がうかがえる。また、近年では、新築マンション価格が高騰していることから、価格・広さが妥協されやすい（決め手となりにくい）構造がうかがえる。

4.4. 住環境の比較優位：空間分布とその経年変化

ここまで、都心からの距離帯別の傾向の違いを分析してきたが、実際には同一距離帯でも地域（駅圏）毎に重視される住環境項目は異なる。ここでは、各住環境項目について、駅毎に重視割合の相対ランクを算出する。首都圏内各駅がどの住環境で比較優位を持っているかを空間的に可視化し、その経年変化の傾向を検証する。重視項目は最終的に決め手には至らず（部分的に）妥協されうるが、初期段階で少なくとも重視されており、そうでない項目に比べ住環境選好を反映していると考えられる。

図-5 に、各住環境項目の重視割合を示す。期間を 2000-09 年（+印）と 2010-18 年（●印）に分け、各期間のサンプル数が 100 以上の駅を集計対象とした。各期間のサンプルを、サンプル数で 3 等分し、重視割合が低い順に低ランク（青色）・中ランク（灰色）・高ランク（赤色）とした。全期間で 400 以上のサンプルを有する駅について低・高ランクの場合に駅名を表示した。

図-5 より、郊外であれば、「生活環境・教育環境・周辺環境・駅徒歩」の全項目が比較優位を持つわけではなく、各距離帯の中でも駅によって比較優位を持つ住環境項目は異なることがうかがえる。生活環境は、郊外中核都市（船橋、津田沼）や駅前商業施設の充実したニュータウン（柏の葉キャンパス、流山おおたかの森、ひばりヶ丘）等で比較優位を持つ。教育環境は、子育て環境や進学校の存在が影響し、流山おおたかの森、浦和およびその周辺、海浜幕張およびその周辺、東京西部の住宅地域（たまプラーザ）等で比較優位を持つ。周辺環境は、街並み・公園・自然等の充実度合いを反映しており、比較的近年に開発された柏の葉キャンパスや流山おおたかの森、新都心として開発された海浜幕張、東京西部の住宅地域（武蔵小金井等の中央線沿線、たまプラーザ）等で比較優位を持つ。駅徒歩は、流山おおたかの森等の郊外住宅地、郊外中核都市（浦和およびその周辺、船橋、津田沼、町田、藤沢）等で比較優位を持っており、都心から距離があっても、駅近の（再）開発であれば魅力となりうることを示している⁴⁾。

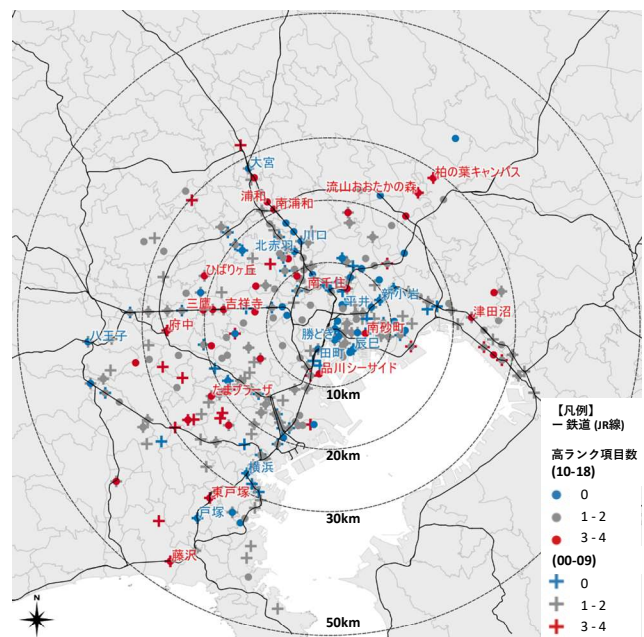
図-6 に、住環境 4 項目をまとめた比較優位を示す。住環境 4 項目の中で高ランクの項目数を算出し、0（青色）・1~2（灰色）・3~4（赤色）と分類した。期間を 2000-09 年（+印）と 2010-18 年（●印）に分け、各期間のサンプル数が 100 以上の駅を集計対象とした。全期間で 400 以上のサンプルを有する駅について高ランク項目が 0・3~4 の場合に駅名を表示した。住環境 4 項目の中で高ランクである項目が多いほど魅力が高いとは限らない⁵⁾が、（他に魅力のある住環境要素がなく）当該 4 項目が全て高ランクでない場合に比べ、比較優位を持つといえよう。

図-6 より、郊外中核都市（浦和、津田沼）や駅前商業施設の充実したニュータウン（柏の葉キャンパス、流山おおたかの森、ひばりヶ丘）、中央線沿線（三鷹、吉祥寺）等が比較優位を持つ。一方、埼玉県・千葉県のうち東京都区部に隣接する地域（川口、

常磐線・総武線沿線）、東京都西部・神奈川県北西部（都心から 30km 圏外）等では、比較優位を持たない地域が連担している。

図-5、図-6 では、2000-09 年（+印）と 2010-18 年（●印）にかけて、両期間とも重視割合が観察される駅では、大きなランクの変化はみられない。経年変化の詳細について、表-4 に、駅を単位とした、2000-09 年から 2010-18 年にかけての各住環境項目の相対ランクの遷移確率を示す。2000-09 年、2010-18 年の両期間にともに 100 以上のサンプルがある 113 駅を対象として集計した。遷移確率が 50%以上の箇所を太字、20%未満の箇所を斜体で示す。例えば、生活環境が 2000-09 年時点で低ランクであった駅が、2010-18 年時点で低ランクにとどまる確率は 45.5%、高ランクに遷移する確率は 15.2%である。

表-4 より、①2000-09 年時点で低ランクの項目は、2010-18 年時点で高ランクとなる確率は低いこと、②2000-09 年時点で高ランクの項目は、2010-18 年時点でも高ランクである確率が高いこと、③教育環境・周辺環境は、生活環境・駅徒歩に比べランクが安定的であることがうかがえる。すなわち、各地域における住環境の比較優位は経年的に変化しにくく、特に、教育環



【図-6】住環境 4 項目をまとめた比較優位

【表-4】地域の住環境ランクの遷移確率(%)

項目	2000 -09年	2010-18年		
		低	中	高
生活環境	低	45.5	39.4	15.2
	中	30.8	28.2	41.0
	高	7.3	34.1	58.5
教育環境	低	47.4	42.1	10.5
	中	31.7	41.5	26.8
	高	5.9	17.6	76.5
周辺環境	低	61.4	29.5	9.1
	中	25.0	55.6	19.4
	高	0.0	27.3	72.7
駅徒歩	低	55.3	31.6	13.2
	中	36.1	33.3	30.6
	高	15.4	25.6	59.0

境・周辺環境は一度ブランドを確立したら長く持続する。一方、大規模再開発等により生活環境や駅徒歩の項目は高まりうるが、その効果は次第に低減しうる。図-5(a)をみると、新都心として開発された海浜幕張では、生活環境の評価が高ランク(2000-09年)から低ランク(2010-18年)へ低下している例もある。

5. おわりに

本稿では、20年近くわたる、首都圏新築マンション購入者へのアンケート調査データを用い、購入時の重視・決め手・妥協構造を分析した。近隣・広域からの転入者の差異に着目し、都市圏の中での傾向の地理的差異、経年変化を明らかにした点が特徴である。郊外部で人口減少が進み新規の住宅需要が限定的になっていくとすれば、地域の魅力をもとに居住地を選択する広域転入者の住環境選好変化への対応が求められる。

次の傾向が明らかとなった。①近年首都圏全体で、生活環境・教育環境・周辺環境・駅徒歩が重視されるようになってきている。②とりわけ、商業・公共・医療施設等の生活環境は、郊外部(都心から20km圏外)への広域転入者が重視する傾向、重視項目から決め手に至る傾向が強まっており、一貫して妥協されにくい構造を有する。また、価格・広さを妥協して(優先順位を落として)まで、生活環境等を優先するトレードオフが存在する。③各距離帯の中でも駅毎に比較優位を持つ住環境項目は異なり、その相対的なランクは経年的に変化しにくい。教育環境・周辺環境は一度ブランドを確立したら長く持続するが、相対的に、生活環境や駅徒歩は次第に評価が低減しうる。

住環境選好が経年的に変化していく中で、近年重視傾向が高まっている「生活環境・教育環境・周辺環境・駅徒歩」のうち、現状比較優位がない地域は、街の魅力を高めていく施策がなければ、新規住宅供給・既存ストックへの流入が縮小し地域の循環が困難になる可能性があるといえよう。一方、現状(再)開発を通して生活環境の比較優位があっても、その効果は長期にわたり持続するとは限らないことにも留意する必要がある。

今後の課題として、成約価格等の不動産市場での評価と比較し、住環境選好の変化が既存ストックの需給ミスマッチを引き起こしている可能性、住環境価値を長期にわたって持続させる住宅・都市開発のあり方を明らかにすることが求められる。

<謝辞>

株式会社リクルート住まいカンパニーと東京大学空間情報科学研究センターとの共同研究を通して、アンケート調査の個票データを提供いただくとともに、有益なコメントを頂戴した。ただし、本稿にあり得べき誤りは全て筆者に属する。

補注

- (1) 本稿では地域の住環境に関する選好構造に焦点を当てるため、「住戸の向き・部屋の数・間取り・耐久性に関する項目、管理・売主・施工会社に関する項目」は分析対象外とした。
- (2) これらの項目は重視割合も70%以上と高く、他の項目と必ずしも独立とは限らない。刀根・浅見(2006)では、住居費(価

格)が最も妥協されやすい項目であると指摘している。

- (3) 決め手・妥協のトレードオフについては、市区内外別・都心距離帯別の経年変化に大きな差はみられなかった。
- (4) 駅徒歩の重視度は、物件の供給地点も影響する。例えば中央線沿線(国分寺等)は、バス利用を前提としたマンションが供給されているため、重視度が低いと考えられる。
- (5) 図-6では、大宮・横浜等のターミナル駅も高ランクの項目数が0となっている。実際には、「生活環境・教育環境・周辺環境・駅徒歩」以外の要素も魅力となりうる。

参考文献

- 1) 中野卓・出口敦(2018),「首都圏郊外における超高層集合住宅の立地特性に関する研究」,日本建築学会計画系論文集, 83(750), 1459-1468.
- 2) 齊藤誠・編(2018),「都市の老い:人口の高齢化と住宅の老朽化の交錯」,勁草書房.
- 3) 倉沢進・浅川達人・編(2004),「新編・東京圏の社会地図1975-90」,東京大学出版会.
- 4) 田島夏与・今井美矢子・村田喜彦(2011),「東京都内40市区における居住環境選択に関わる重視度及び満足度と居住者属性」,都市住宅学, 75, 44-49.
- 5) 刀根令子・浅見泰司(2006),「住替え前後の住宅の改善度比較による住環境要素の選好階層構造:2003年住宅需要実態調査を用いた分析」,日本建築学会計画系論文集, 71(608), 111-118.
- 6) 吉江俊・後藤春彦(2016),「社会属性と住環境欲求からみた首都圏生活者の住宅選好メカニズム」,日本建築学会計画系論文集, 81(727), 1959-1969.
- 7) 早川玲理・浅見泰司(2004),「居住者タイプに応じた住環境適地マップの構築」,都市住宅学, 47, 148-153.
- 8) 刀根令子(2009),「鉄道路線エリア間比較による住環境の社会心理的評価の地域的差異と地域イメージの生成要因に関する分析」,GIS-理論と応用, 17(1), 111-122.
- 9) 吉江俊・後藤春彦(2017),「都心回帰下の首都圏における住環境のイメージの空間構造とその遷移」,日本建築学会計画系論文集, 82(738), 1955-1965.
- 10) 吉江俊・後藤春彦・山村崇(2015),「首都圏における住環境の価値表現としての住宅広告の『語り』の時空間的動態」,日本建築学会計画系論文集, 80(716), 2231-2241.
- 11) 新井優太・清水千弘(2017),「新築マンション購入者アンケートからみた所得階層による住宅選択行動」,日本不動産学会2017年度秋季全国大会.
- 12) 山崎敦広・高見淳史・大森宣暁・原田昇(2012),「個人のライフスタイルと将来居住地選好に関する基礎的研究」,都市計画論文集, 47(3), 349-354.
- 13) 池本洋一(2019),「郊外住宅はミレニアル世代に『リブランディング』できるのか?」,住総研住まい手からみた住宅の使用価値研究委員会・編「住宅の世代間循環システム」(萌文社)所収.