

IV-119

AHPによる住宅選好プロセスのモデル化に関する研究

～マンションを例として～

東京理科大学大学院 学生会員 福島 智之
 東京都 正会員 中田 幸宏
 建設技術研究所 正会員 香月 寛之

1. 研究の背景と目的

住宅は超耐久消費財であり、いったん建設されると数十年も社会的な資産（ストック）として利用され続ける。また、住宅を購入するというのは、人生においても高額な買い物であり、それだけ、重要性が高い。一方、近年、人々の生活が豊かになるにつれて、社会全体の価値観が変わりつつある。物のなかった時代は、量というものが最優先されたが、物資のあふれた現代においては質が要求される傾向にある。このことは、住宅においても同様のことが言え、環境や居住性などのアメニティといったものの関心が高く、よりよい住宅空間の提供が求められている。以上のことから、購入者の住宅選好に関する評価要因や評価構造を的確に捉えることが必要である。本研究ではAHPを用いて、要素間の重みを推定し、ライフステージ、住み替え行動、年収などの属性別に分析することで住宅選好プロセスを詳細に把握する。ケーススタディとして、マンションを例として行うことにする。

2. 調査の概要

住宅選好要因の階層構造を構築し（図1）、それを基にAHPによるアンケート調査を行う。東京、埼玉、神奈川、千葉に及ぶ首都圏 14 物件の新規マンション購入者を対象として 492 人に郵送配布、郵送返却し、有効回答 204 人（有効回答率 41.5%）について分析する。

3. 重要性尺度の検討

AHPにおける重要性尺度は普通尺度のほか、指数尺度、分数尺度があるが、予備調査を通して、そ

表1 適合度指標比較表

重要性尺度	普通尺度	指数尺度	分数尺度
整合度有効率	54%	82%	96%
整合比有効率	40%	70%	92%
階層整合比有効率	20%	60%	87%

れらの適合性を比較し、その結果（表1）を基にして、本調査においては、分数尺度を適用して行った。なお、この適合度比較は、予備調査におけるAHPの結果 225 サンプルを集計したものである。

4. アンケートの特徴

従来の一対比較のアンケートの前に、①質問項目の順位付けをしてもらう。②質問項目に簡単な説明を加えることによって質問にある程度のイメージを持って答えてもらう。また、③階層の下から上へという順番で質問することによって解答者にわかりやすいものになっている。

5-4. 居住性の条件

マンション購入の際、次の3つの居住性の要素を購入の基準に考えると、どちらをどれほど重視するかを、以下の各項目ごとの詳細を参考に答え下さい。
 また、その際、ご自分の選好の整理のため、右の格内に、重要性の順位を番号でお書き下さい。

$\geq$ $\geq$

- ①部屋の構造(5-1)・・・「通風・採光・採光」「遮音性」「防湿性」「内装」を統合したもの
- ②全体的な施設(5-2)・・・「環境・緑地」「建物デザイン」「駐車場の確保」「敷地内の共用施設」「近隣施設」等の構造を統合したものと考え下さい
- ③管理体制(5-3)・・・上記の詳細を統合したものと考え下さい

	絶対重要	かなり重要	やや重要	同程度	やや重要	かなり重要	絶対重要
①部屋の構造							
①部屋の構造							
②全体的な施設							
③管理体制							

図1 アンケートの例

キーワード：AHP、住宅選好

連絡先：〒278 千葉県野田市山崎 2641 番地

TEL：0471-24-1501（Ext. 4058）

FAX：0471-23-9766

5. AHPによる住宅選好要因の把握

AHPは、人間の直感やフィーリングといった、定量化の難しい概念を整理し、要素間の重みを推定する手法である。これを用いることで従来は定量化が困難であった住宅選好要因を詳細に分析することができる。また、選好要素を購入者のライフステージ、住み替え行動、年収別に分けて行い、比較検討することで選好プロセスを詳細に把握する。

研究の手順として、住宅評価要素を階層構造に構築する際、マンション販売企業から入手した住宅選好ランキング、住宅に関する様々な文献、企業との打ち合わせ、ブレインストーミングを何度も行い、練りに練ることにより、客観性を持たせたることにより最大の関心を払うことを試みた。

6. 分析結果及び考察

まず、全体的な傾向を捉えるためにAHPによって得られた結果を平均する。経済的条件が0.281と最も高いもののその他の条件に関してもどれも、同じくらいのウェイトを占めており無視できないことが見て取れる。特に地理的条件、居住性の条件といった質的要素の強い要素が全体の4割となっており、関連企業のイメージといったものも含める5割になる。質を重視した近年の傾向が読みとれる。(図2)次に、ライフステージ別に分析する。ステージが上がるにつれて、支払い方法に関するもののウェイトが低くなり、予算内価格か、資産価値などのウェイトが高くなる傾向が見られる。これは加齢に伴い、財産が増えていく背景をもとに人の意識構造の変化を如実に表している。また、交通の条件に関するウェイトは50代子持ちをピークに山型のグラフの形状を示している。これは社会的地位の上昇に伴う時間価値の上昇が交通重視の結果と符合する。一方、60代夫婦になると急激に減少しており、退職により相対的に交通要素を軽視するといった傾向が示されている。それ以外にも子持ちの家庭は教育環境や医療施設といった生活利便性を重視している。(図3、4)

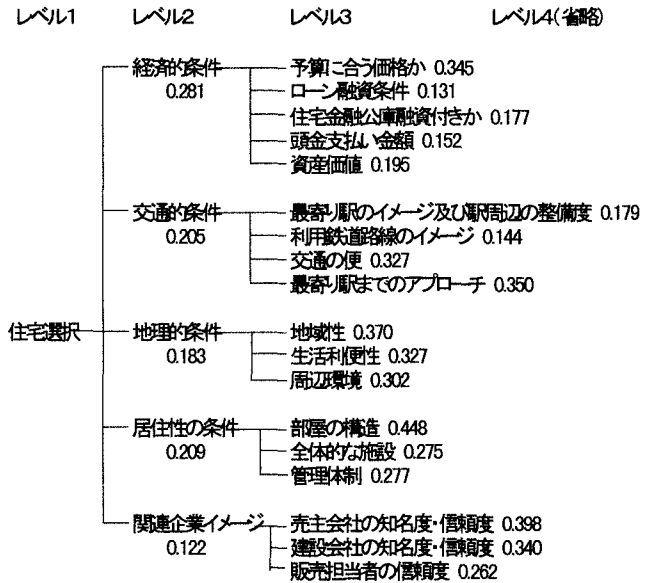


図2 階層構造とそのAHP結果

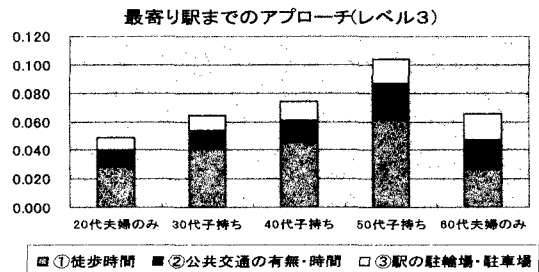


図3 ライフステージ別分析 その1

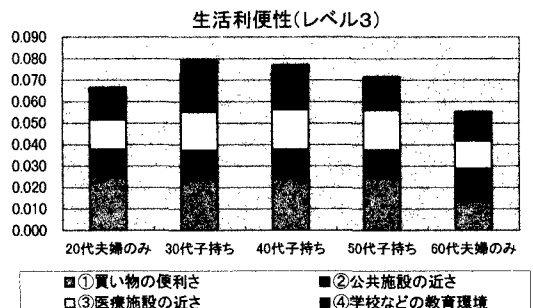


図4 ライフステージ別分析 その2

【参考文献】

- 刀根 薫：ゲーム感覚意志決定法、日科技連、1986
 刀根 薫、眞鍋龍太郎：AHP事例集、日科技連、1990