

京都大学工学部 正員 天野光三
 京都大学工学部 正員 柏谷増男
 京都大学大学院 学生員 中島 浩

1)はじめに

従来の住宅需要論において、主導的な役割りを果たしてきた住宅階層論は、いくたの実証的研究を通じ、すぐれた成果をあげてきた。しかし、その主たる研究対象が、住宅難階層に置かれたため、現象解析から得られた結果には、制約条件の各階層への反映が大きく影響することとなった。そのため、「住宅」と「住宅階層」の対応関係は、需要者が住宅を選択するという関係でなく、一定の社会経済状態のもとでは、両者は1対1の固定的な対応関係に置かれていると認識されることとなった。これに対して、住宅供給タイプが多様化、住宅ローンの普及等による近年の住宅事情の流動化は、このような固定した対応関係を崩しつつある。本研究はこうした新しい住宅事情にも対応しうる住宅需要論を、近年急速に発展しつつある行動科学的考察を導入することにより、住宅選択行動論としてとらえようとするものである。

2)住宅選択行動に関する行動科学的考察

行動科学的には、消費者行動もまた、ある意識下における動機づけ行動として考えられる。認知、関心、評価、試行、採用の消費者行動の5つの段階のうち、前者が、意識であり、後者が行動として認識される。したがって住宅需要者の行動もまた、前者に対応する評価過程と、後者に対応する選択過程に二分されるべきであろう。すなわち、評価過程は消費者の意識としての行動であり、消費者自身の評価構造に従って、対象となる商品群を評価、弁別するもので、何んらかの動機づけを得てはじめて、それは現実行動としての選択過程へ移行する。評価過程にインプットされる商品は、評価過程を経ることによって、選択過程へ引きこまれる商品とそうでない商品に分けられる。このことは評価過程では、商品相互間において、代替性を認めうるか否かの弁別がなされ、より評価の高い、代替可能商品群が産み出されることを示している。もちろん、ここでの評価構造に対して、制約条件がシステムティックに影響しており(フィードバック効果)、評価過程の所産としての代替可能商品群は同時に購買可能商品群とも言える。すなわち、評価過程における消費者の評価は、各個別住欲求の代替可能性を持ってなく、まわめて構造的なものであると考えられる。これに対して選択過程での商品評価は、各個別住欲求の代替性を有しているものと考えられる。このように、錢々は、住宅選択行動に対してその評価構造が、代替不可能な構造的性をもつ過程と、代替性を持つ過程とに二分して考えることができる。そして、商品情報の流れ、すなわち、市場に存在する商品情報の消費者への伝達、各商品の評価、弁別、その後の代替可能商品群の形成、代替可能商品群中よりの個別商品の選択の過程を考慮することにより、代替可能商品群の形成時英でこの二つの過程を区別することができよう。

そして、この代替可能商品群を想起セットと呼ぶことができる。行動科学者による商品選択行動モデルは想起セット中に含まれる代替ブランド商品の選択過程に重きを置くものであるが、消費者にとって必要不可欠な生活基盤であるとともに、いわゆる高価（賃貸の場合も含む）である住宅の特殊性を考えると、想起セット形成過程としての評価過程の研究もいわゆる重要である。従来の住宅階層論における、住宅と住宅階層との固定的対応関係は、その対象が住宅難下における需要者であったため、住宅求の構造的性とフードフォアエール制約条件とが、きびしく対応し、想起セットの形成がなされなく、代替商品間の選択行動たる選択過程が明確に現われなかったことによるものと考えられる。住宅難の緩和とともに、この対応関係がゆるみ、市場の流動化がはじまったのは、制約条件の緩和により、想起セットの形成がはじまり、代替商品の選択行動としての選択プロセスが現われて来たことと解されよう。以上述べて来たことをまとめて図示したのが図である。

3) 中高層分譲住宅入居者の商品代替性に関する考察

中高層分譲住宅入居者を対象としたアンケート調査の結果を用いて、上述の想起セットに関する実証的考察を試みた。想起セットの内容については、中高層分譲住宅のみというのが6%であった。また、分譲住宅との代替性を認めるものは6%であり、賃貸住宅との代替性を認めるものは16%存在していた。戸建住宅との比較に関しては、全然考えなかった者が27%の反面、むしろ戸建住宅に重点を置いたものが、12%あった。このことから、今日の中高層住宅需要者には、積極的にこれを求める者、すなわち、評価過程において中高層分譲住宅を他から弁別する者と、戸建住宅との代替性を認め、選択過程において両者を比較検討する者との2つのグループが存在するとの結論が得られた。戸建住宅との住宅特性の比較では、前者は、いずれの項目でも中高層分譲住宅の特性を求めたと述べているのに対して、後者は、庭のないこと、共同住宅、RC高層等の点に不満をいっている。また、世帯属性（年令、家族型、収入、職業）を要因とした判別分析を行なったが相関比は約0.1で、こうした要因では両者の判別は行なえなかった。

あともう

住宅選択行動における各商品の代替領域について若干の考察を行なったが、今後はさらに本調査結果を用いた分析を進め、想起セットの形成過程および選択過程における要因間代替性に関する研究を進め、住宅市場環境の変化しつつある今日の住宅計画、都市計画への一助としたい。

図-1
住宅選択行動における2つの過程

