関西大学環境都市工学部 学生会員 ○金崎智也
関西大学環境都市工学部 正会員 北詰恵一

1. 研究の背景と目的

土地利用シミュレーションを実施する上で、世帯の転居行動へ影響を与える要因を把握することが重要である。転居行動に対し経済学的分析を行った瀬古^{1),2)}は移動費用の高さや住宅制度が転居を阻害する要因であること、また瀬古³⁾は住宅の広さが転居行動へ影響を与えていることを明らかにした。転居行動を分析している論文は多岐に渡っているが世帯のデータを時系列的に扱っている論文はほとんどない。しかし、人口動態の変化や住宅市場・経済情勢の変化がある中で、長期的なシミュレーションを行う時に、世帯属性や住宅属性の転居行動へ与える影響を一樣と捉えることがよいとは考えにくい。本研究では、要因が転居行動へ与える影響は時間的に変化していると考え、転居年代の違いによる転居行動の分析を目的とする。

2. 研究方法

富山市の各世帯に、転居経験を問うアンケートを実施し、そのデータをもとに、(1) 転居行動に影響を与えている要因分析、(2) 年代別世帯転居行動モデルにおける年代別パラメータ比較分析、を行う。なお本研究における転居行動とは、引っ越すかその地に留まるかという2選択肢の行動とする。

3. 調査の概要と対象地域について

アンケート調査は、富山市を対象に2011年11月に抽出率10%として郵送調査を実施し、配布数14,073世帯、回収数5087世帯（回収率36.2%）という結果となった。調査項目は表1に示す通りである。

表1 調査項目（抜粋）

世帯属性： 性別，年齢，世帯主と続柄，同居人数
現在の住宅について：住所，住宅属性（所有関係，住宅形態，延床面積，新築・中古，入居時築年数，現在までの居住年数）
前回の住宅について：転居経験の有無，住所，住宅属性，現在への住宅への転居理由

対象地域である現在の富山県富山市は平成17年4月1日に旧富山市，旧婦中町を始めとする7市町村の合併により誕生した。平成22年度国勢調査によると、人口421,953人，世帯数159,151世帯，5年間の市内転居率は13.3%（全国平均10.7%）である。また，各指標をみると持家率71.6%，土地所有率69.9%であることから強い持家戸建志向が特徴である。

4. 転居行動の分析

(1) 主な転居理由

転居理由から持家居住世帯では，住宅の広さに対する不満(23.8%)・持家の購入(22.1%)・親からの独立(16.6%)，借家居住世帯では，持家の購入(55.9%)・住宅の広さに対する不満(25.5%)・出産・子育て(11.8%)が挙げられる。所有形態を問わず住宅の広さが要因となっていることがわかる。

(2) 所有形態の変更による延床面積の変化

「持家から持家」「借家から持家」「借家から借家」への転居では主に面積が増加している一方で、「持家から借家」への転居では面積を減少させる世帯がほとんどであった。

5. 非集計二項ロジットモデルによる分析

判断時点を 1995 年, 2000 年, 2005 年とし, それぞれ過去 5 年間のうちの転居の有無を判断する. 転居行動に影響を与える要因として平成 20 年住生活総合調査より, 就職や結婚・出産などの世帯のライフサイクルに関わる転居理由が多いことから世帯主年齢・世帯人数, 住宅の老朽化から築年数, 住宅の狭さから延床面積, 不便性に対する耐久を示すものとして居住年数を変数候補としている. なお借家居住世帯では築年数を除外している. ただし, 世帯人数の変動は世帯構成員の年齢をもとに誕生のみを考慮している.

表 1. 推定結果

所有形態 判断年次	持家居住世帯						借家居住世帯					
	1995 年		2000 年		2005 年		1995 年		2000 年		2005 年	
変数	係数	t 値	係数	t 値	係数	t 値	係数	t 値	係数	t 値	係数	t 値
世帯主年齢	$-1.01 \times 10^{-1**}$	-10.15	$-6.91 \times 10^{-2**}$	-7.77	$-6.74 \times 10^{-2**}$	-7.74	-1.31×10^{-2}	-1.68	-8.94×10^{-4}	-0.13	$-2.14 \times 10^{-2**}$	-3.02
世帯人数	$-3.75 \times 10^{-1**}$	-2.93	$-2.67 \times 10^{-1*}$	-2.30	-1.26×10^{-1}	-1.22	-2.08×10^{-2}	-0.20	$2.96 \times 10^{-1**}$	-3.06	$5.34 \times 10^{-1**}$	-5.26
築年数	$4.40 \times 10^{-2**}$	-3.90	8.21×10^{-4}	-0.06	$3.25 \times 10^{-2**}$	-2.62	-1.63×10^{-3}	-1.05	$-5.58 \times 10^{-3**}$	-3.58	$-7.83 \times 10^{-3**}$	-5.46
延床面積	$-5.63 \times 10^{-3**}$	-4.62	$-7.60 \times 10^{-3**}$	-6.86	$-1.38 \times 10^{-2**}$	-11.39	-	-	-	-	-	-
居住年数	-8.15×10^{-3}	-0.68	1.63×10^{-2}	-1.34	1.43×10^{-2}	-1.35	$3.51 \times 10^{-2*}$	-2.15	1.11×10^{-2}	-0.91	-4.91×10^{-3}	-0.41
定数項	3.44^{**}	-11.16	3.41^{**}	-11.21	4.52^{**}	-13.68	2.55×10^{-1}	-1.16	8.50×10^{-2}	-0.44	$5.56 \times 10^{-1**}$	-3.07
尤度比	0.65		0.67		0.69		0.06		0.03		0.09	

*5%で有意, **1%で有意

(1) 持家からの転居

持家居住世帯をみると, 世帯主年齢, 延床面積はすべての年代において有意な結果が得られていることから転居行動に影響を与えている要因と考えられる. 次に各変数の符号を見ると世帯主年齢・世帯人数は負であることから世帯のライフサイクルの後半期になるほど転居しにくくなると解釈できる. また, 延床面積の係数の符号が負であることは, 世帯は既に住宅の広さに満足しているため, より広い住宅を新たに求める必要がない, あるいは居住する住宅が広過ぎると感じ世帯規模に見合った住宅を求めて延床面積を減少させるように転居していると解釈できる. また築年数の符号が正であることは住宅の老朽化による影響を示している. 各要因が行動選択に与える影響の変化をみると, 世帯主年齢が負の効果が弱まり, 世帯主の加齢による定住傾向が薄れてきている. また延床面積が負の効果が強まり, 延床面積を増加させる転居が減少している.

(2) 借家からの転居

有意な変数が少ないが 2005 年をみると, 世帯主年齢と延床面積は持家居住世帯と同様の解釈ができる. また世帯人数の係数の符号は正であり値も比較的大きいことから世帯人数の影響が大きいことがわかる. つまり, 借家居住世帯では世帯人数の増加が機会となり世帯規模に適切な住宅へ転居するものと解釈できる.

6. まとめ

本研究では世帯属性や住宅属性が転居行動へ与える影響を把握し, 年代の違いによる影響の変化を明らかにするために分析を行った. その結果, 持家居住世帯では年代の違いによる要因が与える影響の変化が確認され, 世帯行動の推定には年代による違いを考慮する必要があるといえる.

なお, 本研究は, 科学研究補助金(基盤研究(B))(23360228)の一環として行った. ここに謝意を表します.

【参考文献】

- (1) 瀬古美喜:「居住形態の選択と住み替えの同時決定モデルー東京圏における移動費用がかかる場合の過去の移動パターンと将来の移転計画ー」, 第 7 回 ARSC 研究発表大会発表論文, 11 月.
- (2) 瀬古美喜:「わが国の住み替え制度に関する制度・政策の影響」, 住宅土地経済, No. 69 pp. 12-22, 2008.
- (3) 瀬古美喜:「広さを要因とした住み替えの経済学的分析ーストック調整モデルを用いてー」, 日本不動産学会誌, 10 巻 3 号 pp. 56-63, 1995.
- (4) 土木学会土木計画学研究委員会編: 非集計行動モデルの理論と実際, 土木学会, 1995.