



現在の住宅市場における需要と供給のマッチングに関する調査

2011年09月16日
株式会社おたに
小谷 祐一郎

現在の住宅市場

- 世帯数が住宅数を上回っている => 数字だけを見れば、供給過剰
- 住宅需要には、住みたい街やライフサイクルに合わせた間取りも存在
- 世帯数と住宅数だけで需要と供給のバランスを把握することは難しい

需要と供給が完全に一致している住宅市場

- 引越しが無い
- 消費者全体が現在の住まいに満足している状態(必要条件)
- 0-100点で現在の住まいの満足度を消費者に採点してもらった場合、回答は100点のみになる
- 現実にはありえない

→ 「現在の住まいの満足度」を手がかりとした需給バランスの調査が必要

調査データ

形式 : インターネットアンケート (NTTレゾナント社と実施)

収集期間 : 2011年7月11日～2011年7月14日

対象 : 東京都に居住する「gooリサーチ」の登録モニター

サンプル数: 1040

単純集計

算出する値 : 最小値、最大値、平均値、中央値

サンプル数 : 1040

備考 : ヒストグラムを描画

クリギング

対象地域 : 東京都

サンプル数 : 691(調査データの全サンプル数の内住所を緯度経度に変換できたものののみ)

回帰分析

被説明変数 : 「現在の住まいの満足度」

説明変数 : 調査データ内の全ての変数

検討モデル : 「重回帰モデル」、「ロジットモデル」、「プロビットモデル」、「ワイブルモデル」

選択基準 : 残差平方和及び赤池情報量基準

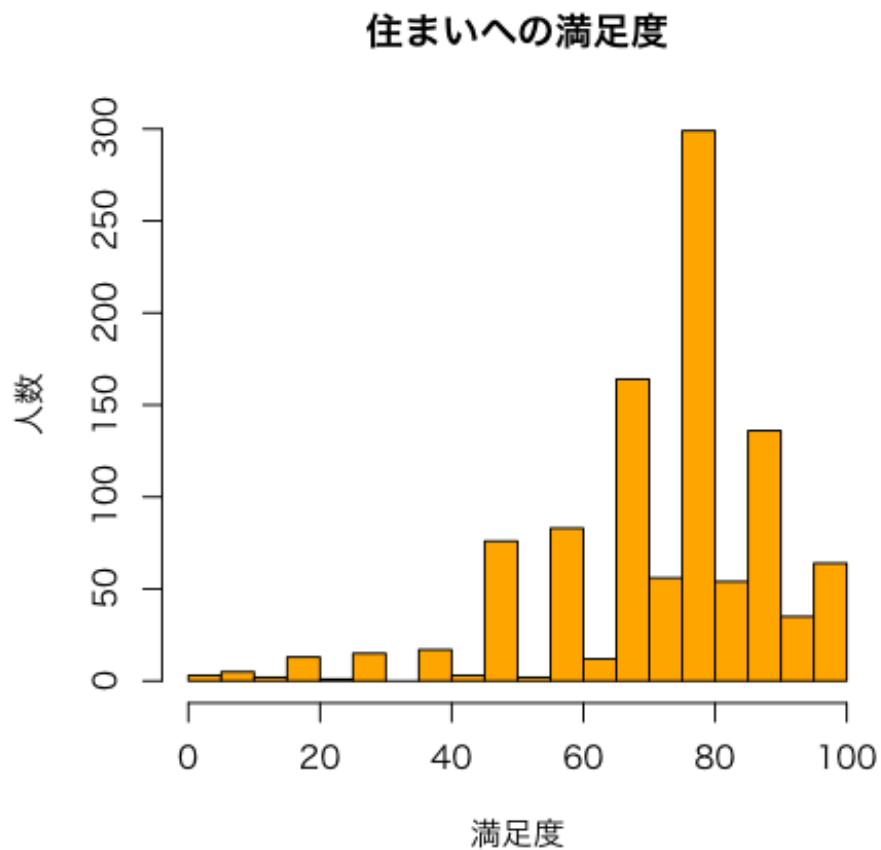
サンプル数 : 691(調査データの全サンプル数の内住所を緯度経度に変換できたものののみ)

備考 : 調査データ内の欠損値は線形補間で補間

集計結果

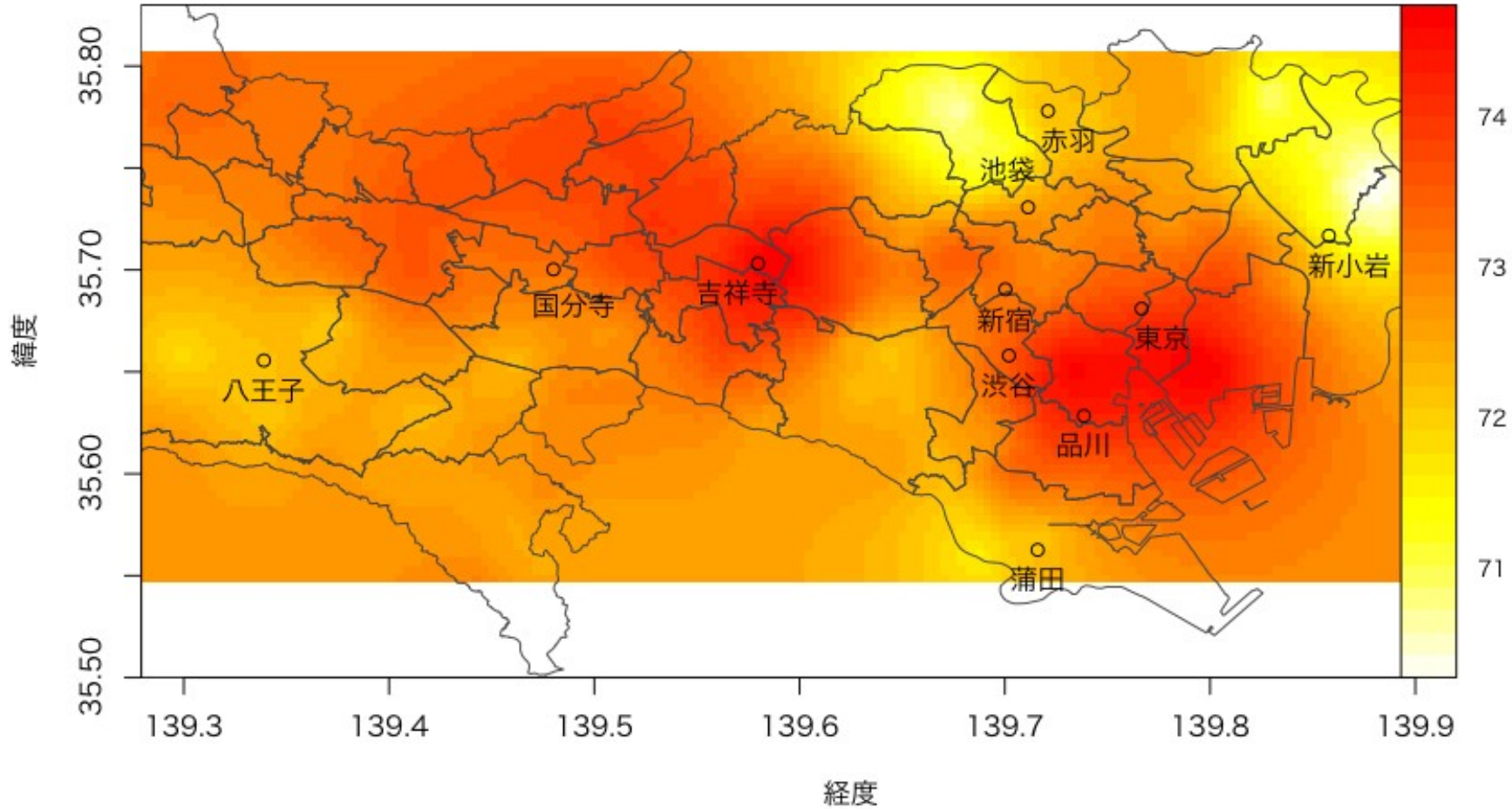
N	最大値	最小値	平均値	中央値
1040	100	0	74.4	80

ヒストグラム



- 0-100点の採点方式
- サンプル数は1040
- 最大値は100点
- 最小値は0点
- 中央値は80点
- 平均値は74.4点
- 80点付近が最も多い
- 20点以下も存在
- 供給が需要を満たしていないとは言えない

推定満足度



- 現在の住まいの満足度は地域によって異なる状態
- 山手線内及び吉祥寺周辺が高い
- 千葉県、埼玉県に隣接する地域は他地域に比べて低い

ワイブルモデルの結果

	回帰係数	標準誤差	t値	p値
切片 (λ)	2.5	0.48	5.23	2.20E-07
住居の築年数	-0.08	0.02	-3.51	0.0005
住居の専有面積	-0.3	0.1	-3.07	0.0022
理想の1ヶ月あたりの住居費	0.01	0.01	0.64	0.52
住居費への満足度	0.55	0.04	14	< 2e-16

残差標準誤差: 0.49 自由度686 サンプル数:691

各モデルの残差平方和とAIC

モデル名	残差平方和	AIC
線形モデル	188.31	1074.62
ロジットモデル	1694.16	5534.60
プロビットモデル	1693.38	5522.82
ワイブルモデル	166.95	991.46

ワイブルモデルの回帰式

$$y = 1 - \exp(-\lambda x_1^{\alpha_1} \cdot x_2^{\alpha_2} \cdots x_n^{\alpha_n})$$

- 回帰モデルは「線形モデル」、「ロジットモデル」、「プロビットモデル」、「指数モデル」から選択
- 被説明変数は「現在の住まいの満足度」
- 説明変数は調査データの全てからステップワイズ法で選択
- 欠損値は線形補間で補間
- 各モデルの残差平方和とAICから指数モデルが最も適切と考えられる
- 99.9%有意な変数は「住居の築年数」と「住居費への満足度」
- 「住居の築年数」が増えると、「現在の住まいの満足度」は下がる傾向
- 「住居費への満足度」が上がると、「現在の住まいの満足度」も上がる傾向

需要と供給のバランス

- 取れていないとは言い難い

需要と供給のバランスの空間的分布

- 需要と供給のマッチングは東京都全体に均一に分布しているわけではない

「住まいの満足度」に影響を及ぼす要因

- 住まいの満足度を低下させる要因は「住居の築年数」
- 住まいの満足度を向上させる要因は「住居費への満足度」

-> 住宅市場には需要を満たす潜在的な機会があると考えられる