

平成 27 年度不動産流通経営協会研究助成報告書

世代別の意思決定が不動産流通に与える影響の実証分析

平成 29 年 3 月

宅間 文夫（明海大学 不動産学部 准教授）

浅田 義久（日本大学 経済学部 教授）

森岡 拓郎（政策研究大学院大学 専任講師）

1. はじめに

国立社会保障・人口問題研究所は2019年をピークに日本の世帯総数が減少に転じると推計(2013年1月推計)しており、日本は2019年以降に人口と世帯がともに減少する社会へ移行する。住宅は個人単位ではなく、世帯単位で消費される財であるため、2019年以降の世帯減少社会は住宅に対する需要の低下を引き起こし、不動産流通に大きく影響することが予想される。また、世帯減少社会は全国一律に生じるのではなく、地域によっては増減が大きく分かれることが予想され、不動産流通は地域によって大きな転換を迎えるだけでなく、その方向性も真逆になることが想像に難くない。これまでの世帯増加社会では、住宅実需要が自然に増加する社会を意味し、不動産流通業界は左団扇の境遇にあったともいえるが、2019年以降の世帯減少社会からは、これまで以上に顧客獲得競争に直面することが予想され、不動産流通業界は一層の不動産取引サービスの価値向上が必要となる。

一方、視点を変えれば、1970年代初め頃から、都市部では「単身アパート暮らし」からスタートして、結婚後「ファミリー向け賃貸マンション」を経て「分譲マンション」を購入し、家族数増加や子供の教育環境を考えて最後は分譲マンションを転売して「郊外に庭付き戸建て住宅」を購入するという住宅双六が増加した。全ての世帯が一種類の住宅双六に基づいて行動しているのであれば、世帯主の世代(年齢階級)から必要となる住宅タイプ(賃貸アパートやファミリー向け賃貸マンション、分譲マンション、郊外戸建て住宅等)が分かる。さらに、各地域の世帯主の世代別(年齢階級別)世帯数からどの住宅タイプがどれだけ必要となるのかという需要予測が比較的容易にできるだけでなく、将来の世帯主の年齢階級別世帯数をコホートモデル等で予測することで、当該地域の将来にわたる需要予測も可能となる。しかし、現在は社会経済状況が変化し、世代別に住宅に対する価値観が異なるだけでなく、経済的側面も異なることから、以前とは異なり、世代別に異なる住宅双六が存在していると考えられる。これは、不動産流通業界が顧客の嗜好・要望に応じて、これまで以上に適切な不動産取引サービスを提供することが求められるといえよう。

上述の問題意識を考えるには、世代別に住宅に対する考え方が異なることを考慮する必要がある。世帯の住み替え行動に関する既存研究には、居住期間と居住形態に関して理論的に検討した Amundsen(1985)やパネルデータを用いて実証分析を行った Henderson and Ioannides(1989)等、多数存在する。日本を対象としたものとしては、瀬古(1994, 1995)が Zorn(1988, 1989)の実証モデルを拡張した枠組みで、住み替え、居住形態及び立地の同時意思決定を住宅需要実態調査個票データで実証分析し、小林・行武(2008)が同じく個票データを用い、住み替え行動を Mixed Logit モデルで実証分析している。瀬古や小林らの実証研究は、5歳階級個票データを用いているが、時点間のデータ継続性がなく、擬似的なパネルデータによる分析に過ぎない。

そこで、本研究は、世帯主の過去・現在・将来に関する住宅選択の意思決定を分析する。具体的にはアンケート調査を行い、その個票データに基づいて、住み替えタイミング・居住形態・立地に関する同時意思決定を世代別に実証分析する。住み替えタイミングとはいつま

で同じ家に居住し、いつ転居するか意思決定である。居住形態とは持家と借家、戸建てと集合住宅の選択であり、立地は、例えば、23区内（都心）と23区外（郊外）の選択がある。

本研究が既存研究と異なるのは既存研究が一定期間の間に家計が住み替えを行ったかどうか注目してきたのに対し（小林・行武，2008），本研究は家計がどのような居住形態と立地の履歴（ヒストリー）を持っているときにどのような意思決定を行うかを分析することである。したがって、本研究で分かるのは、一都三県に居住する世帯についての、(0)自市内他区から/県内他市区町村から/他県から等の転出地別住み替え確率や、例えば、「23区」居住の「賃貸マンション」で暮らしている「30代前半」の「単独世帯」が次の5年間に、(i)住み替える確率、(ii)持家/借家の住宅形態住み替え確率、(iii)23区/県庁所在市/その他市区町村に区分した転入地別住み替え確率である。これらの確率は「居住地」「従前の住宅形態」「年齢」「世帯構成」などの条件に基づいて推計され、住宅政策の検討に資する基本資料となるべきものである。またこの確率は現代の住宅双六を表しているため、現代人の社会行動を理解するうえでも興味深い。

本研究により世代別に不動産流通に与える影響を把握することができれば、将来の不動産流通量を予測でき、これは不動産流通の動向を考えるための一つの示唆を得ることができる点が、本研究の大きな意義である。

2. 住み替え行動を把握するためのアンケート調査と分析データ設計及び調査実施

2-1 実施方法

住み替え行動の意思決定に関する実証研究には瀬古(1994,1995)や小林・行武(2008)などの日本を対象とした研究があるが、それらは住宅需要実態調査個票等を用いた大規模データを用いた分析であるのに対して、本研究は標本1,000の比較的小規模なデータを用いる。そのため、本研究では、標本データに依拠したバイアスを考慮するため、悉皆調査である国勢調査を用いて事後層化を行うが、調査票により把握される項目は引越経験がない世帯よりも引越経験がある世帯の方が多い。このことから、標本1,000の引越経験有無に関する割り当ては、世帯主の引越経験を反映させた真の世帯数では割り当てず、引越経験がない世帯に標本500、引越経験がある世帯に標本500を割り当て、引越経験がある世帯をより詳細に把握する。また直近の2010年国勢調査では調査時点の5年前の常住地を把握しており、2010年10月1日から2015年9月末までの5年間に純転入した世帯数を把握でき、本研究に活用することができる。このことから、本研究で実施するアンケート調査の引越経験の有無は、下記(a)(b)と定義する。

- (a)過去5年間(2010年10月1日から2015年9月末まで)に引越しをしたことがあり、2015年10月1日から現在まで同じ住宅に住んでいる世帯主とする。

(b)2010年10月1日から現在までの期間に引越しをしたことがない世帯主とする。

具体的な標本 1,000 の割り当ては以下の通りとする。表 1 は、平成 27 年国勢調査人口等基本集計（総務省統計局）の第 13-1 表（下記）を用い、世帯主の年齢階級別・都道府県別（市部/郡部）¹の世帯数を集計する。

- ・第 13-1 表 世帯の家族類型(16 区分)、世帯主の配偶関係(4 区分)、世帯主の年齢(5 歳階級)、世帯主の男女別一般世帯数及び一般世帯人員(3 世代世帯、間借り・下宿などの単身者及び会社などの独身寮の単身者－特掲)

表 1 世帯主年齢階級別地域別世帯数

地域 年齢階級	埼玉県 (市部)	埼玉県 (郡部)	千葉県 (市部)	千葉県 (郡部)	東京都 (特別区部)	東京都 (都下)	神奈川県 (市部)	神奈川県 (郡部)	Total
15歳未満	25	0	23	1	76	19	35	3	182
15～19歳	16,372	1,047	13,176	159	29,546	19,523	26,288	353	106,464
20～29歳	203,755	9,681	190,364	2,563	581,361	182,076	332,869	5,020	1,507,689
30～39歳	372,520	18,422	328,223	5,674	847,496	260,834	557,387	10,970	2,401,526
40～49歳	522,622	31,145	457,085	9,629	890,801	347,727	751,744	18,962	3,029,715
50～59歳	442,058	30,511	389,080	12,432	677,816	291,087	609,897	18,228	2,471,109
60～64歳	241,072	21,171	217,392	9,888	301,678	141,072	295,856	11,384	1,239,513
65歳以上	935,130	76,511	860,847	36,826	1,288,750	598,748	1,214,628	49,155	5,060,595
年齢「不詳」	44,957	929	71,059	418	176,070	56,254	60,792	1,619	412,098
Total	2,778,511	189,417	2,527,249	77,590	4,793,594	1,897,340	3,849,496	115,694	16,228,891

(出所)平成 27 年国勢調査人口等基本集計（総務省統計局）

世帯主の年齢階級別・都道府県別の引越確率は、平成 27 年国勢調査人口等基本集計（総務省統計局）の第 13 表（下記）を用い、世帯主の年齢階級別・都道府県別の転入数を集計し、それを世帯主年齢階級別の「常住者」世帯数で除して、世帯主の純転入率を計算する。

- ・第 13 表 世帯主との続き柄(5 区分)、5 年前の常住地(3 区分)、世帯主の 5 年前の常住地(6 区分)、世帯主の年齢(5 歳階級)、男女別一般世帯人員(転入)

表 2 は、2010 年 10 月 1 日から 2015 年 9 月末の過去 5 年間累積の世帯主の純転入率を表しており、埼玉県 22.9%、千葉県 23.8%、東京都 31.0%、神奈川県 26.1%である。なお、国勢調査の仕様から、過去 5 年間に複数回引越しても 1 回と数えられるため、この純転入率は真の引越率よりも過小な値であると考えられる。

¹ 「市部」は市（東京都特別区部を含む。）の区域をすべて合わせた地域であり、「郡部」は町村の区域をすべて合わせた地域である。

表 2 世帯主年齢階級別の 5 年間累積純転入率

地域 年齢階級	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県
15歳未満	37.5%	26.7%	56.8%	38.7%
15～19歳	95.0%	95.8%	95.9%	95.2%
20～29歳	87.4%	87.7%	89.0%	88.2%
30～39歳	59.0%	59.3%	66.0%	62.0%
40～49歳	26.4%	27.5%	34.9%	29.3%
50～59歳	14.2%	14.9%	20.8%	16.5%
60～64歳	9.9%	10.3%	14.5%	11.9%
65歳以上	5.9%	6.1%	8.6%	7.2%
年齢「不詳」	19.7%	26.0%	29.2%	14.4%
Total	22.9%	23.8%	31.0%	26.1%

(出所)平成 27 年国勢調査人口等基本集計 (総務省統計局)

引越経験がある世帯数は、世帯主年齢階級別・地域別世帯数 (表 1) と世帯主年齢階級別純転入率 (表 2) を乗じて、世帯主年齢階級別・地域別純転入世帯数を推計し (表 3), その年齢階級別・地域別純転入世帯数の比率で、標本 500 を割り当てる。

表 3 世帯主年齢階級別・地域別純転入世帯数

地域 年齢階級	埼玉県 (市部)	埼玉県 (郡部)	千葉県 (市部)	千葉県 (郡部)	東京都 (特別区部)	東京都 (都下)	神奈川県 (市部)	神奈川県 (郡部)	Total
15歳未満	9	0	6	0	43	11	14	1	84
15～19歳	15,555	995	12,624	152	28,327	18,718	25,027	336	101,734
20～29歳	178,064	8,460	167,028	2,249	517,363	162,033	293,533	4,427	1,333,157
30～39歳	219,697	10,865	194,498	3,362	559,244	172,119	345,495	6,800	1,512,080
40～49歳	137,891	8,217	125,559	2,645	311,070	121,427	220,094	5,552	932,455
50～59歳	62,609	4,321	57,926	1,851	140,831	60,480	100,674	3,009	431,701
60～64歳	23,748	2,086	22,454	1,021	43,831	20,496	35,328	1,359	150,323
65歳以上	54,868	4,489	52,353	2,240	111,124	51,628	87,946	3,559	368,207
年齢「不詳」	8,853	183	18,445	109	51,407	16,425	8,763	233	104,418
Total	701,294	39,616	650,893	13,629	1,763,240	623,337	1,116,874	25,276	4,934,159

一方、引越経験がない世帯数は、世帯主年齢階級別・地域別世帯数（表 1）から世帯主年齢階級別・地域別純転入世帯数（表 3）を差し引いて算出して求めた年齢階級別・地域別の常住世帯数（表 4）の比率で、標本 500 を割り当てる。

表 4 世帯主年齢階級別・地域別の常住世帯数

地域 年齢階級	埼玉県 (市部)	埼玉県 (郡部)	千葉県 (市部)	千葉県 (郡部)	東京都 (特別区部)	東京都 (都下)	神奈川県 (市部)	神奈川県 (郡部)	Total
15歳未満	16	0	17	1	33	8	21	2	98
15～19歳	817	52	552	7	1,219	805	1,261	17	4,730
20～29歳	25,691	1,221	23,336	314	63,998	20,043	39,336	593	174,532
30～39歳	152,823	7,557	133,725	2,312	288,252	88,715	211,892	4,170	889,446
40～49歳	384,731	22,928	331,526	6,984	579,731	226,300	531,650	13,410	2,097,260
50～59歳	379,449	26,190	331,154	10,581	536,985	230,607	509,223	15,219	2,039,408
60～64歳	217,324	19,085	194,938	8,867	257,847	120,576	260,528	10,025	1,089,190
65歳以上	880,262	72,022	808,494	34,586	1,177,626	547,120	1,126,682	45,596	4,692,388
年齢「不詳」	36,104	746	52,614	309	124,663	39,829	52,029	1,386	307,680
Total	2,077,217	149,801	1,876,356	63,961	3,030,354	1,274,003	2,732,622	90,418	11,294,732

標本割り当てに基づいて、WEB アンケート調査を行う。実施した「引越しと住宅に関する WEB アンケート調査」の概要を表 5 に示す。

表 5 アンケート調査概要

実施業者	株式会社サーベイリサーチセンター
調査名	引越しと住宅に関する WEB アンケート調査
調査内容	一都三県に在住する世帯主を対象とし、国勢調査の年齢階級別世帯数の比率で標本 1,000 を割り当て、引越経験のある世帯主と経験のない世帯主の引越しと住宅に関する意思決定に関する個票を WEB アンケート調査で収集する。
実施期間	2017 年 2 月 24～26 日
調査対象者	平成 29 (2017) 年 1 月 1 日現在、一都三県に居住している SRC 調査員

調査回答者のスクリーニングは、「平成 29 (2017) 年 1 月 1 日現在、一都三県に居住している」SRC 調査員を対象とし、引越経験有りの標本に関しては、さらに「5 年間 (2010 年 10 月 1 日から 2015 年 9 月末まで) に引越をしたことがあり、2015 年 10 月 1 日から現在まで同じ住宅に住んでいる世帯主とする」でスクリーニングを行う。実際にアンケート調査で得られた標本分布を表 6,表 7 に示す。世帯主年齢 19 歳以下の世帯数が 0.66% (平成 27 年国勢調査) であること、進学のために一都三県に移住した 19 歳以下の学生が住民票の移動を行わず世帯主ではないことが多いことを勘案すると、19 歳以下の SRC 調査員が少なく、実際の標本分布が 19 歳以下の標本を含まないことは妥当であると判断せざるを得ない。

表 6 引越経験無しの標本分布

地域 年齢階級	埼玉県 (市部)	埼玉県 (郡部)	千葉県 (市部)	千葉県 (郡部)	東京都 (特別区部)	東京都 (都下)	神奈川県 (市部)	神奈川県 (郡部)	Total
15歳未満	—	—	—	—	—	—	—	—	0
15～19歳	—	—	—	—	—	—	—	—	0
20～29歳	6	1	4	0	9	4	6	0	30
30～39歳	12	1	9	1	37	12	23	1	96
40～49歳	17	1	13	1	28	11	25	1	97
50～59歳	14	1	13	0	21	9	19	1	78
60～64歳	8	1	7	0	10	4	9	0	39
65歳以上	30	2	27	1	41	19	38	2	160
年齢「不詳」	—	—	—	—	—	—	—	—	0
Total	87	7	73	3	146	59	120	5	500

表 7 引越経験有りの標本分布

地域 年齢階級	埼玉県 (市部)	埼玉県 (郡部)	千葉県 (市部)	千葉県 (郡部)	東京都 (特別区部)	東京都 (都下)	神奈川県 (市部)	神奈川県 (郡部)	Total
15歳未満	—	—	—	—	—	—	—	—	0
15～19歳	—	—	—	—	—	—	—	—	0
20～29歳	21	1	19	—	58	19	33	0	151
30～39歳	23	1	20	—	58	18	36	1	157
40～49歳	14	1	13	—	32	13	23	1	97
50～59歳	6	0	6	—	15	6	10	0	43
60～64歳	2	0	2	—	4	2	5	0	15
65歳以上	6	0	5	—	12	5	9	0	37
年齢「不詳」	—	—	—	—	—	—	—	—	0
Total	72	3	65	0	179	63	116	2	500

2-2 調査項目

世帯の住み替え行動の意思決定に影響を与える因子としては、世帯属性（世帯人員数、子供の有無、所得など）、住まい属性（居住地の立地属性、家の広さ、駅までの距離など）、就業属性（勤労の有無、勤務先と居住地の距離など）、世帯属性および就業属性の変化（世帯人員の増加、勤務先の所在地の変化など）が考えられる。これらの属性及び属性変化が世帯の住み替え行動の意思決定にどのような影響を与えるかを、「引越する」「引越しない」の二値選択モデル(Binary choice model)により推計する。

本研究では、世帯の住み替え行動に関する意思決定を把握するため、アンケートの調査項目は、①引越経験の有無、②世帯属性（世帯主の年齢・性別・最終学歴、世帯の構成や構成人数、子供の有無、所得など）、③住居属性（床面積や築年数、所在階数、最寄り駅までの距離など）、④就業属性（世帯主の職業や勤務地、主たる収入を得ている世帯員

の有無など)の4つの調査項目に大別され、調査項目②～④は引越前後のデータが必要となる。そのため、アンケート調査は、「現在の世帯状況や住居状況についての質問」(問1～26)、「引越経験に関する質問」(問27～28)、「引越前(あるいは、引越していない場合は2010年10月1日時点)の世帯状況などに関する質問」(問30～36)、さらに引越経験者の従前の住居状況の把握のための「引越前の住居や引越状況などについての質問」(問37～53)で構成される。

2-3 アンケート結果

以下では、アンケート結果の概要を説明する。

(1) 世帯属性

アンケート個票から得られた、現在の引越経験有無別の世帯属性は以下の通りである。

表8はアンケート回答者の属性(世帯主であるかないか)に関するアンケート結果である。アンケートは、引越経験無しの場合は世帯主が433(86.6%)で、残り67(13.4%)は世帯主の配偶者が回答し、引越経験有りの場合は世帯主が499(99.8%)回答している。

表8 Q1.回答されるあなたは世帯主でしょうか

	引越経験		Total
	無	有	
世帯主	433 (86.6%)	499 (99.8%)	932 (93.2%)
世帯主の配偶者	67 (13.4%)	1 (0.2%)	68 (6.8%)
Total	500 (100%)	500 (100%)	1,000 (100%)

表9は世帯主の性別に関するアンケート結果である。回答者の性別は、引越経験無しの場合は男性が438(87.6%)、女性が62(12.4%)回答し、引越経験有りの場合は男性が369(73.8%)、女性が131(26.2%)回答している。

表9 Q2.世帯主の性別をお答え下さい

	引越経験		Total
	無	有	
男	438 (87.6%)	369 (73.8%)	807 (80.7%)
女	62 (12.4%)	131 (26.2%)	193 (19.3%)
Total	500 (100%)	500 (100%)	1,000 (100%)

表10は世帯主の年齢に関するアンケート結果である。引越経験有りの世帯主年齢は「25-29歳」年齢階級(134(26.8%))が最頻値で、引越経験無しの場合の同年齢階級(26(5.2%))と比べて、引越経験有りの世帯主は若年層の割合が高い傾向にある。一方、引越経験無しの世界帯主年齢は「65歳以上」年齢階級(160(32%))が最頻値で、引越経験有りの場合の同

年齢階級 (37 (7.4%)) と比べて、引越経験無しの世帯主は高齢層の割合が高い傾向にある。

表 10 Q3.世帯主の年齢をお答え下さい

	引越経験		Total
	無	有	
20-24歳	4 (0.8%)	17 (3.4%)	21 (2.1%)
25-29歳	26 (5.2%)	134 (26.8%)	160 (16.0%)
30-34歳	19 (3.8%)	62 (12.4%)	81 (8.1%)
35-39歳	77 (15.4%)	95 (19.0%)	172 (17.2%)
40-44歳	34 (6.8%)	39 (7.8%)	73 (7.3%)
45-49歳	63 (12.6%)	58 (11.6%)	121 (12.1%)
50-54歳	31 (6.2%)	21 (4.2%)	52 (5.2%)
55-59歳	47 (9.4%)	22 (4.4%)	69 (6.9%)
60-64歳	39 (7.8%)	15 (3.0%)	54 (5.4%)
65歳以上	160 (32.0%)	37 (7.4%)	197 (19.7%)
Total	500 (100%)	500 (100%)	1,000 (100%)

表 11 は世帯主の最終学歴に関するアンケート結果である。世帯主の最終学歴の最頻値は、引越経験の有無に関係なく大学であり傾向に大きな違いはない。

表 11 Q4.世帯主の最終学歴をお答え下さい

	引越経験		Total
	無	有	
小学校、中学校	14 (2.8%)	8 (1.6%)	22 (2.2%)
高校、旧制中学校	99 (19.8%)	73 (14.6%)	172 (17.2%)
短期大学	25 (5.0%)	24 (4.8%)	49 (4.9%)
高等専門学校(高専)	33 (6.6%)	28 (5.6%)	61 (6.1%)
大学	273 (54.6%)	276 (55.2%)	549 (54.9%)
大学院	38 (7.6%)	59 (11.8%)	97 (9.7%)
在学生(短期大学)	0 (0.0%)	2 (0.4%)	2 (0.2%)
在学生(高等専門学校(高専))	2 (0.4%)	1 (0.2%)	3 (0.3%)
在学生(大学)	5 (1.0%)	13 (2.6%)	18 (1.8%)
在学生(大学院)	3 (0.6%)	3 (0.6%)	6 (0.6%)
その他	8 (1.6%)	13 (2.6%)	21 (2.1%)
Total	500 (100%)	500 (100%)	1,000 (100%)

表 12 は世帯の構成に関するアンケート結果であり、引越経験の有無によって傾向に違いがある。一つは、「単独世帯 (単身世帯や世帯人員が一人の世帯)」は引越経験無しが 113 (22.6%) に対して、引越経験有りは 243 (48.6%) と単独世帯の割合が非常に高い傾向にある。二つは、「夫婦のみ世帯」は引越経験有りが 97 (19.4%) に対して、引越経験無しは 168 (33.6%) と夫婦のみの世帯の割合が高い傾向にあり、また「夫婦と子供から成る世帯」も同様の傾向にある (引越経験無しが 166 (33.2%), 引越経験有りが 122 (24.4%))。

表 12 Q5.あなたの世帯の構成をお答え下さい

	引越経験		Total
	無	有	
夫婦のみの世帯	168 (33.6%)	97 (19.4%)	265 (26.5%)
夫婦と子供から成る世帯	166 (33.2%)	122 (24.4%)	288 (28.8%)
男親と子供から成る世帯	1 (0.2%)	3 (0.6%)	4 (0.4%)
女親と子供から成る世帯	19 (3.8%)	12 (2.4%)	31 (3.1%)
夫婦と両親から成る世帯	2 (0.4%)	1 (0.2%)	3 (0.3%)
夫婦とひとり親から成る世帯	4 (0.8%)	3 (0.6%)	7 (0.7%)
夫婦、子供と両親から成る世帯(三世帯世帯)	5 (1.0%)	4 (0.8%)	9 (0.9%)
夫婦、子供とひとり親から成る世帯(三世帯世帯)	9 (1.8%)	2 (0.4%)	11 (1.1%)
夫婦と他の親族(親、子供を含まない)から成る世帯	1 (0.2%)	0 (0.0%)	1 (0.1%)
夫婦、子供と他の親族(親を含まない)から成る世帯	3 (0.6%)	0 (0.0%)	3 (0.3%)
夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯	0 (0.0%)	1 (0.2%)	1 (0.1%)
兄弟姉妹のみから成る世帯	1 (0.2%)	3 (0.6%)	4 (0.4%)
非親族を含む世帯(二人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にない人がいる世帯)	0 (0.0%)	3 (0.6%)	3 (0.3%)
単独世帯(単身世帯、世帯員が一人の世帯)	113 (22.6%)	243 (48.6%)	356 (35.6%)
他に分類されない世帯	8 (1.6%)	6 (1.2%)	14 (1.4%)
Total	500 (100%)	500 (100%)	1,000 (100%)

表 13 は世帯の構成人数に関するアンケート結果である。世帯構成人数は、「1人」世帯の割合が引越経験有り 246 (49.2%) と引越経験無し 113 (22.6%) より高い一方、「2人」世帯の割合は引越経験無しが 187 (37.4%) と引越経験有り 116 (23.2%) と逆の傾向にあり、「3人」以上の世帯も同様の傾向がある。

表 13 Q6.あなたの世帯全体の人数をお答え下さい

	引越経験		Total
	無	有	
1人	113 (22.6%)	246 (49.2%)	359 (35.9%)
2人	187 (37.4%)	116 (23.2%)	303 (30.3%)
3人	93 (18.6%)	71 (14.2%)	164 (16.4%)
4人	83 (16.6%)	52 (10.4%)	135 (13.5%)
5人	18 (3.6%)	5 (1.0%)	23 (2.3%)
6人	3 (0.6%)	7 (1.4%)	10 (1.0%)
7人	2 (0.4%)	2 (0.4%)	4 (0.4%)
8人	1 (0.2%)	1 (0.2%)	2 (0.2%)
Total	500 (100%)	500 (100%)	1,000 (100%)

表 14 は世帯の主たる収入を得ている方の職業に関するアンケート結果である。世帯の主たる収入を得ている方の職業は、「年金」世帯の割合が引越経験無し 103 (20.6%) と引越経験有り 28 (5.6%) と比べて高い傾向にある一方、「会社員」を中心とした正規職員(医師・医療業、金融・保険業、公務員など)の世帯割合が引越経験無しと比べて引越経験有りの方が高い傾向にある。

表 14 Q7.あなたの世帯の主たる収入を得ている方の職業をお答え下さい

	引越経験		Total
	無	有	
農業	0 (0.0%)	2 (0.4%)	2 (0.2%)
建設・不動産業	31 (6.2%)	31 (6.2%)	62 (6.2%)
医師・医療業	8 (1.6%)	21 (4.2%)	29 (2.9%)
金融・保険業	10 (2.0%)	20 (4.0%)	30 (3.0%)
会社員	202 (40.4%)	245 (49.0%)	447 (44.7%)
公務員	15 (3.0%)	32 (6.4%)	47 (4.7%)
自営業	42 (8.4%)	35 (7.0%)	77 (7.7%)
主に家事に従事	5 (1.0%)	0 (0.0%)	5 (0.5%)
契約社員/嘱託社員・パートタイマー・アルバイト・ 派遣社員など(期間を定めた雇用契約)	40 (8.0%)	45 (9.0%)	85 (8.5%)
学生	0 (0.0%)	14 (2.8%)	14 (1.4%)
無職	25 (5.0%)	15 (3.0%)	40 (4.0%)
年金	103 (20.6%)	28 (5.6%)	131 (13.1%)
団体職員	4 (0.8%)	4 (0.8%)	8 (0.8%)
その他	15 (3.0%)	8 (1.6%)	23 (2.3%)
Total	500 (100%)	500 (100%)	1,000 (100%)

表 15 は世帯の従たる収入を得ている方の職業に関するアンケート結果である。世帯の従たる収入を得ている方の職業についても、主たる収入を得ている方の職業と同様の傾向にある。

下表から世帯の従たる収入を得ている方（世帯内の二人目の働き手）は標本 1,000 のうち、595 世帯（「正社員」374, 「契約社員等」125, 「年金」96）である。一方、表 12 から標本 1,000 の内訳は、389 世帯（「単独世帯」356, 「男親（女親）と子供からなる世帯」35）が働き手一人のみの世帯と考えられ、残り 611 世帯が二人目の働き手が存在する可能性がある世帯である。この 611 世帯の大多数が「夫婦のみの世帯」265, 「夫婦と子供からなる世帯」288 であることから、世帯内の二人目の働き手（世帯の従たる収入を得ている方）は配偶者であると考えられる。

表 15 Q9.あなたの世帯の従たる（二番目の）収入を得ている方の職業をお選び下さい

	引越経験		Total
	無	有	
正社員	153 (30.6%)	221 (44.2%)	374 (37.4%)
契約社員/嘱託社員・パートタイマー・アルバイト・ 派遣社員など(期間を定めた雇用契約)	67 (13.4%)	58 (11.6%)	125 (12.5%)
年金	77 (15.4%)	19 (3.8%)	96 (9.6%)
その他	12 (2.4%)	8 (1.6%)	20 (2.0%)
従たる(二番目の)収入を得ている世帯員はいない	191 (38.2%)	194 (38.8%)	385 (38.5%)
Total	500 (100%)	500 (100%)	1,000 (100%)

表 16 は引越経験有無別の世帯主と配偶者（世帯の従たる収入を得ている方）の正規社員・非正規社員のクロス表である。引越経験者無しの世帯は、W 正規社員の共働きが 141 (28.2%), W 非正規社員の共働きが 176 (35.2%), 世帯主が正規社員で配偶者が非正規社

員が 171 (34.2%) で、世帯主が非正規社員で配偶者が正社員が 12 (2.4%) である。一方、引越経験有りの世帯は、W 正社員の共働きは 214 (42.8%)、W 非正規社員の共働きは 103 (20.6%)、世帯主が正規社員で配偶者が非正規社員が 176 (35.2%) で、世帯主が非正規社員で配偶者が正社員が 7 (1.4%) である。引越経験有りの世帯の方が引越経験無しの世界よりも、世帯主・配偶者ともに正社員率が高く、W 正社員の共働き率も高い傾向にある。

表 16 正社員・非正規社員のクロス表

引越経験無		配偶者		Total
		非正規社員	正社員	
世帯主	非正規社員	176 (35.2%)	12 (2.4%)	188 (37.6%)
	正社員	171 (34.2%)	141 (28.2%)	312 (62.4%)
Total		347 (69.4%)	153 (30.6%)	500 (100%)

引越経験有		配偶者		Total
		非正規社員	正社員	
世帯主	非正規社員	103 (20.6%)	7 (1.4%)	110 (22.0%)
	正社員	176 (35.2%)	214 (42.8%)	390 (78.0%)
Total		279 (55.8%)	221 (44.2%)	500 (100%)

表 17 は世帯全体の年収に関するアンケート結果である。世帯全体の年収(税込)の最頻値はともに「401～500 万円」(引越経験無しが 72 (14.4%) で、引越経験有りが 92 (18.4%)) であるが、世帯年収が高い世帯の割合は引越経験有りと比べて、引越経験無しの方が高い傾向にある。

表 17 Q10.あなたの世帯全体の年収(税込)についてお答え下さい

	引越経験		Total
	無	有	
無収入	8 (1.6%)	7 (1.4%)	15 (1.5%)
100万円以下	11 (2.2%)	16 (3.2%)	27 (2.7%)
101～200万円	16 (3.2%)	32 (6.4%)	48 (4.8%)
201～300万円	42 (8.4%)	46 (9.2%)	88 (8.8%)
301～400万円	57 (11.4%)	72 (14.4%)	129 (12.9%)
401～500万円	72 (14.4%)	92 (18.4%)	164 (16.4%)
501～600万円	54 (10.8%)	49 (9.8%)	103 (10.3%)
601～700万円	43 (8.6%)	52 (10.4%)	95 (9.5%)
701～800万円	35 (7.0%)	31 (6.2%)	66 (6.6%)
801～900万円	44 (8.8%)	21 (4.2%)	65 (6.5%)
901～1,000万円	24 (4.8%)	28 (5.6%)	52 (5.2%)
1,001～1,100万円	23 (4.6%)	18 (3.6%)	41 (4.1%)
1,101～1,200万円	40 (8.0%)	20 (4.0%)	60 (6.0%)
1,201万円以上	31 (6.2%)	16 (3.2%)	47 (4.7%)
Total	500 (100%)	500 (100%)	1,000 (100%)

(2) 現在の住居属性

アンケート個票から得られた、引越経験有無別の現住地及び現住宅の属性は以下の通りである。

表 18 は最寄り駅までの移動方法に関するアンケート結果である。最寄り駅までの移動方法は、「徒歩のみ」の世帯割合が引越経験有り 399 (79.8%) と引越経験無し 361 (72.2%) よりも高く、自転車やバスなどの徒歩以外の移動方法は引越経験有りの世帯割合が引越経験無しよりも低い傾向にある。引越経験有り世帯の方が引越経験無し世帯よりも最寄り駅へのアクセス状況がよいと解釈できる。

表 18 Q14.現在、あなたのお住まいの住宅の最寄り駅までの移動方法をお答え下さい

	引越経験		Total
	無	有	
徒歩のみ	361 (72.2%)	399 (79.8%)	760 (76.0%)
自転車(駐輪場までの徒歩を含む)	56 (11.2%)	44 (8.8%)	100 (10.0%)
バス(バス停までの徒歩を含む)	60 (12.0%)	37 (7.4%)	97 (9.7%)
バイク・自動車(駐車場までの徒歩を含む)	23 (4.6%)	19 (3.8%)	42 (4.2%)
その他	0 (0.0%)	1 (0.2%)	1 (0.1%)
Total	500 (100%)	500 (100%)	1,000 (100%)

表 19 は最寄り駅までの所要時間に関するアンケート結果である。最寄り駅までの所要時間は、「5-10分以下」の世帯割合が引越経験有り 172 (34.4%) と引越経験無し 114 (22.8%) よりも高い一方、10分より遠い所在地に居住する世帯割合では引越経験有りが引越経験無しよりも低い傾向にある(例えば「10-15分以下」で引越経験有り 186 (37.2%), 引越経験無し 213 (42.6%))。最寄り駅までの移動方法同様に、引越経験有り世帯の方が引越経験無し世帯よりも最寄り駅へのアクセス状況がよい傾向にある。

表 19 Q15.現在、あなたのお住まいの住宅の最寄り駅までの所要時間をお答え下さい

	引越経験		Total
	無	有	
5分以下	2 (0.4%)	7 (1.4%)	9 (0.9%)
5-10分以下	114 (22.8%)	172 (34.4%)	286 (28.6%)
10-15分以下	213 (42.6%)	186 (37.2%)	399 (39.9%)
15-20分以下	111 (22.2%)	93 (18.6%)	204 (20.4%)
20-25分以下	44 (8.8%)	31 (6.2%)	75 (7.5%)
25-30分以下	7 (1.4%)	2 (0.4%)	9 (0.9%)
30分超	9 (1.8%)	9 (1.8%)	18 (1.8%)
Total	500 (100%)	500 (100%)	1,000 (100%)

表 20 は現居住地に住むことを決めた理由に関する複数回答に関するアンケート結果である。引越経験有りでは「世帯主や配偶者の通勤・通学が便利な地域である」という理由が引越経験無しに比べて割合が高い一方で、引越経験無しでは「子供の通勤・通学が便利な地

位である」「治安が良い地域である」「相続した住宅に住むことにした」「実家のある地域である」「配偶者の実家の地域である」などの理由が引越経験有りに比べて割合が高い傾向にある。

表 20 Q16.1.現在、あなたのお住まいの町（地域）に住むことを決めた理由（3つ）をお答え下さい

	引越経験		Total
	無	有	
世帯主の通勤、通学が便利な地域であるため	281 (56.2%)	326 (65.2%)	607 (121%)
配偶者の通勤、通学が便利な地域であるため	45 (9.0%)	60 (12.0%)	105 (21.0%)
子供の通勤、通学が便利な地域であるため	63 (12.6%)	39 (7.8%)	102 (20.4%)
買い物に便利な地域であるため	167 (33.4%)	166 (33.2%)	333 (66.6%)
治安が良い地域であるため	111 (22.2%)	90 (18.0%)	201 (40.2%)
災害リスクが低い地域であるため	56 (11.2%)	41 (8.2%)	97 (19.4%)
子育てのための自治体支援などが良い地域であるため	10 (2.0%)	13 (2.6%)	23 (4.6%)
子育てのための保育所などの環境が良い地域であるため	16 (3.2%)	12 (2.4%)	28 (5.6%)
相続した住宅（実家など）に住むことにしたため	44 (8.8%)	13 (2.6%)	57 (11.4%)
実家のある地域であるため	74 (14.8%)	48 (9.6%)	122 (24.4%)
配偶者の実家のある地域であるため	45 (9.0%)	23 (4.6%)	68 (13.6%)
その他の理由	73 (14.6%)	78 (15.6%)	151 (30.2%)

表 21 は現居住地に住むことを決めた理由で最も優先順位が高い理由に関するアンケート結果である。引越経験有りでは「世帯主や配偶者の通勤・通学が便利な地域である」が 280 (=262+18) (56.0%)、「買い物に便利な地域である」が 44 (8.8%) と引越経験無しと比べて割合が高い傾向にある。これらの結果から、引越経験有り世帯の方が引越経験無し世帯に比べて、通勤・通学や買い物の利便性を重視していると解釈できよう。

一方、引越経験無しでは「治安が良い地域である」が 25 (5.0%)、「災害リスクが低い地域である」が 18 (3.6%)、「相続した住宅に住むことにした」が 37 (7.4%)、「実家のある地域である」が 51 (10.2%)、「配偶者の実家の地域である」が 32 (6.4%) と引越経験有りに比べて割合が高い傾向にある。これらの結果から、引越経験無し世帯は引越経験有り世帯に比べて、治安や災害リスクや親族との繋がりを重視していると解釈できよう。

また「子供の通勤・通学が便利な地域である」「子育てのための自治体支援などが良い地域である」「子育てのための保育所などの環境が良い地域である」を最も優先順位が高いと選んだ世帯割合は、引越経験の有無で大きな差がないが、居住地に住むことを決めた理由としては一定数存在している。

表 21 Q16.2.あなたのお住まいの町に住むことを決めた理由で最も優先順位が高いもの
をお答え下さい

	引越経験		Total
	無	有	
世帯主の通勤、通学が便利な地域であるため	201 (40.2%)	262 (52.4%)	463 (46.3%)
配偶者の通勤、通学が便利な地域であるため	9 (1.8%)	18 (3.6%)	27 (2.7%)
子供の通勤、通学が便利な地域であるため	21 (4.2%)	17 (3.4%)	38 (3.8%)
買い物に便利な地域であるため	36 (7.2%)	44 (8.8%)	80 (8.0%)
治安が良い地域であるため	25 (5.0%)	15 (3.0%)	40 (4.0%)
災害リスクが低い地域であるため	18 (3.6%)	6 (1.2%)	24 (2.4%)
子育てのための自治体支援などが良い地域であるため	5 (1.0%)	5 (1.0%)	10 (1.0%)
子育てのための保育所などの環境が良い地域であるため	4 (0.8%)	3 (0.6%)	7 (0.7%)
相続した住宅(実家など)に住むことにしたため	37 (7.4%)	9 (1.8%)	46 (4.6%)
実家のある地域であるため	51 (10.2%)	33 (6.6%)	84 (8.4%)
配偶者の実家のある地域であるため	32 (6.4%)	17 (3.4%)	49 (4.9%)
その他の理由(↓具体的にご記入下さい)	61 (12.2%)	71 (14.2%)	132 (13.2%)
Total	500 (100%)	500 (100%)	1,000 (100%)

表 22 は現在居住している住宅の形態に関するアンケート結果である。現在居住している住宅の形態は、「持家（一戸建，長屋建）」の世帯割合が引越経験無し 218 (43.6%) と引越経験有り 81 (16.2%) より高く、「持家（集合住宅，分譲マンション）」の世帯割合もまた引越経験無しが 153 (30.6%) と引越経験有り 68 (13.6%) より高い。借家は逆の傾向であり、「借家（アパート）」の世帯割合が引越経験無し 41 (8.2%) と引越経験有り 127 (25.4%) よりも小さく、「借家（マンション）」の世帯割合もまた引越経験無し 50 (10.0%) と引越経験有り 167 (33.4%) より小さい。これらの結果から、住み替え世帯のうち、149 (=81+68) (29.8%) が持家取得のための引越であり、309 (=15+127+167) (61.8%) が民間借家への引越であることがわかる。

表 22 Q17.現在、あなたのお住まいの住宅の形態についてお答え下さい

	引越経験		Total
	無	有	
持家(一戸建、長屋建(テラスハウスを含む))	218 (43.6%)	81 (16.2%)	299 (29.9%)
持家(集合住宅、分譲マンションなど)	153 (30.6%)	68 (13.6%)	221 (22.1%)
民間の借家(一戸建、長屋建(テラスハウスを含む))	8 (1.6%)	15 (3.0%)	23 (2.3%)
民間の借家(アパート)	41 (8.2%)	127 (25.4%)	168 (16.8%)
民間の借家(マンション)	50 (10.0%)	167 (33.4%)	217 (21.7%)
公営・公社・UR都市機構の借家	20 (4.0%)	21 (4.2%)	41 (4.1%)
給与住宅(社宅、公務員住宅)	4 (0.8%)	20 (4.0%)	24 (2.4%)
別居の親やその他親族の家	6 (1.2%)	0 (0.0%)	6 (0.6%)
その他	0 (0.0%)	1 (0.2%)	1 (0.1%)
Total	500 (100%)	500 (100%)	1,000 (100%)

表 23 は現在居住している住宅の広さに関するアンケート結果である。引越経験無しが「61-80 m² (約 19 坪～約 24 坪)」や「81-100 m² (約 25 坪～約 40 坪)」の広さの世帯割合が高いのに対して、引越経験有りでは「21-40 m² (約 7 坪～約 12 坪)」や「41-60 m² (約 13

坪～約 18 坪)」の広さの世帯割合が高く、引越経験有りの方が引越経験無しと比べて狭い住宅に居住する傾向にあると言えよう。これらの結果は、日本の借家が持家よりも狭いこと（全国平均で持家 120.6 m²，借家 47.4 m²；出所は「h25 住宅・土地統計調査」と整合的である。

表 23 Q18.現在、あなたのお住まいの住宅の広さをお答え下さい

	引越経験		Total
	無	有	
20m ² (約6坪)以下	15 (3.0%)	56 (11.2%)	71 (7.1%)
21～40m ² (約7坪～約12坪)	59 (11.8%)	147 (29.4%)	206 (20.6%)
41～60m ² (約13坪～約18坪)	56 (11.2%)	104 (20.8%)	160 (16.0%)
61～80m ² (約19坪～約24坪)	123 (24.6%)	93 (18.6%)	216 (21.6%)
81～100m ² (約25坪～約30坪)	103 (20.6%)	58 (11.6%)	161 (16.1%)
101～120m ² (約31坪～約36坪)	46 (9.2%)	17 (3.4%)	63 (6.3%)
121～140m ² (約37坪～約42坪)	39 (7.8%)	17 (3.4%)	56 (5.6%)
141～160m ² (約43坪～約48坪)	23 (4.6%)	3 (0.6%)	26 (2.6%)
161～180m ² (約49坪～約54坪)	12 (2.4%)	2 (0.4%)	14 (1.4%)
181～200m ² (約55坪～約60坪)	9 (1.8%)	2 (0.4%)	11 (1.1%)
201m ² (約61坪)以上	15 (3.0%)	1 (0.2%)	16 (1.6%)
Total	500 (100%)	500 (100%)	1,000 (100%)

表 24 は現在居住している住宅の部屋数に関するアンケート結果である。引越経験無し用最頻値 4 部屋に対して引越経験有りの最頻値が 1 部屋と、引越経験有りの方が引越経験無しと比べて部屋数が少ない傾向にある。一般的に、狭い借家よりも広い持家の方が部屋数が多いことから、表 22 の結果と整合的であろう。

表 24 Q19.現在、あなたのお住まいの住宅の部屋数をお答え下さい

	引越経験		Total
	無	有	
1部屋	48 (9.6%)	164 (32.8%)	212 (21.2%)
2部屋	40 (8.0%)	88 (17.6%)	128 (12.8%)
3部屋	89 (17.8%)	101 (20.2%)	190 (19.0%)
4部屋	154 (30.8%)	90 (18.0%)	244 (24.4%)
5部屋	89 (17.8%)	44 (8.8%)	133 (13.3%)
6部屋	45 (9.0%)	7 (1.4%)	52 (5.2%)
7部屋	16 (3.2%)	1 (0.2%)	17 (1.7%)
8部屋	14 (2.8%)	2 (0.4%)	16 (1.6%)
9部屋以上	5 (1.0%)	3 (0.6%)	8 (0.8%)
Total	500 (100%)	500 (100%)	1,000 (100%)

表 25 は現在居住している住宅の築年数に関するアンケート結果である。引越経験無しが「20 年以上 30 年未満」の最頻値（134 (26.8%)）を中心に分布しているのに対して、引越経験有りは「3 年以上 5 年未満」（85 (17.0%)）と「20 年以上 30 年未満」（81 (16.2%)）

の二つの階級にピークがあることから、二つの分布が重なっていると予想される。一般に借家は築年数が古くなると空き家になりやすく、昨今の賃貸アパート等の供給増加を考慮すると、借家割合が 61.8%（表 22）と高い引越経験有りの方が築浅の割合が高くなることは整合的であろう。

表 25 Q20.お住まいの住宅の築年数をお答え下さい

	引越経験		Total
	無	有	
具体的記入	3 (0.6%)	2 (0.4%)	5 (0.5%)
新築(1年未満)	0 (0.0%)	5 (1.0%)	5 (0.5%)
1年以上2年未満	2 (0.4%)	22 (4.4%)	24 (2.4%)
2年以上3年未満	1 (0.2%)	42 (8.4%)	43 (4.3%)
3年以上5年未満	2 (0.4%)	85 (17.0%)	87 (8.7%)
5年以上7年未満	16 (3.2%)	36 (7.2%)	52 (5.2%)
7年以上10年未満	35 (7.0%)	40 (8.0%)	75 (7.5%)
10年以上15年未満	92 (18.4%)	62 (12.4%)	154 (15.4%)
15年以上20年未満	80 (16.0%)	47 (9.4%)	127 (12.7%)
20年以上30年未満	134 (26.8%)	81 (16.2%)	215 (21.5%)
30年以上40年未満	88 (17.6%)	48 (9.6%)	136 (13.6%)
40年以上50年未満	45 (9.0%)	28 (5.6%)	73 (7.3%)
50年以上	2 (0.4%)	2 (0.4%)	4 (0.4%)
Total	500 (100%)	500 (100%)	1,000 (100%)

表 26 は現在居住している住宅（持家）の取得方法に関するアンケート結果である。持家に居住している引越経験無しは 371 世帯（内訳が一戸建て 217，集合住宅等 153，その他 1）で、引越経験有りは 149 世帯（内訳が一戸建て 79，集合住宅等 68，その他 2）である。一戸建て割合は引越経験無しが 58.5%で、引越経験有りが 53.0%と引越経験の有無に関係なく、一戸建て割合が過半を超えている。中古住宅の割合は一戸建てや集合住宅等ともに低く、引越経験無しがそれぞれ 6.7%，10.0%で、引越経験有りがそれぞれ 6.0%，17.4%であり、国土交通省公表の既存住宅流通シェア（h25 年全国で 14.7%）より若干低い傾向にある。

表 26 Q23.現在、あなたのお住まいの住宅で該当するものを選択して下さい

	引越経験		Total
	無	有	
①新築の注文住宅を購入した(土地を買って から、自分で間取りを考えた住宅を建てた)	78 (21.0%)	31 (20.8%)	109 (21.0%)
②新築の建売住宅(土地付き建物)を購入し	46 (12.4%)	26 (17.4%)	72 (13.8%)
③従来から居住していた建物を取り壊し、同じ 土地で住宅を建て替えた	49 (13.2%)	11 (7.4%)	60 (11.5%)
④従来から居住していた建物とは別に、同じ 土地に住宅を建て増した	2 (0.5%)	0 (0.0%)	2 (0.4%)
⑤中古住宅を購入した	25 (6.7%)	9 (6.0%)	34 (6.5%)
⑥住宅(実家など)を相続した	17 (4.6%)	2 (1.3%)	19 (3.7%)
小計	217 (58.5%)	79 (53.0%)	296 (56.9%)
⑦新築住宅を購入した	111 (29.9%)	41 (27.5%)	152 (29.2%)
⑧中古住宅を購入した	37 (10.0%)	26 (17.4%)	63 (12.1%)
⑨住宅(実家など)を相続した	5 (1.3%)	1 (0.7%)	6 (1.2%)
小計	153 (41.2%)	68 (45.6%)	221 (42.5%)
⑩その他具体的に	1 (0.3%)	2 (1.3%)	3 (0.6%)
Total	371 (100%)	149 (100%)	520 (100%)

(3) 引越経験及び引越前(あるいは5年前)の世帯・住居属性

アンケート個票から得られた、引越経験有無による引越経験及び引越前(あるいは5年前)の世帯・住宅属性は以下の通りである。

表 27 は過去5年間(2010年10月1日から2015年9月末まで)の引越経験に関するアンケート結果である。「同じ市区町村内で引越した」世帯は181(36.2%)、「同じ都県内で引越した」世帯は157(31.4%)、「別の都道府県から引越してきた」世帯は160(32.0%)、「その他の引越した」世帯が2(0.4%)である。

表 27 Q28.あなたは、過去の5年間に引越しをしたことがありますか

	引越経験		Total
	無	有	
同じ市区町村内で引越した	0 (0.0%)	181 (36.2%)	181 (18.1%)
同じ都県内で引越した	0 (0.0%)	157 (31.4%)	157 (15.7%)
別の都道府県から引越してきた	0 (0.0%)	160 (32.0%)	160 (16.0%)
その他の引越し	0 (0.0%)	2 (0.4%)	2 (0.2%)
引越していない	500 (100%)	0 (0.0%)	500 (50.0%)
Total	500 (100%)	500 (100%)	1,000 (100%)

表 28, 表 29 は引越経験有無別の住宅形態と転入先に関するクロス表である。引越後の住宅形態の割合は「持家(戸建)」に居住する世帯が81(16.2%)、「持家(集合住宅)」に居住する世帯が68(13.6%)、「借家」に居住する世帯が351(70.0%)である。一方、引越後の転

入先の割合は「23区」に居住する世帯が 179 (35.8%), 「県庁所在市(さいたま市, 千葉市, 横浜市)」に居住する世帯が 85 (17.0%), 「その他地域」に居住する世帯が 236 (47.0%) である。

表 28 引越経験と住宅形態のクロス表

	引越経験		Total
	無	有	
引越経験無	500 (100%)	0 (0%)	500 (50.0%)
引越経験有(持家(戸建))	0 (0.0%)	81 (16.2%)	81 (8.1%)
引越経験有(持家(集合住宅))	0 (0.0%)	68 (13.6%)	68 (6.8%)
引越経験有(借家)	0 (0%)	351 (70%)	351 (35.1%)
Total	500 (100%)	500 (100%)	1,000 (100%)

表 29 引越経験と転入先のクロス表

	引越経験		Total
	無	有	
引越経験無	500 (100%)	0 (0%)	500 (50.0%)
引越経験有(転入先:23区)	0 (0.0%)	179 (35.8%)	179 (17.9%)
引越経験有(転入先:県庁所在市)	0 (0.0%)	85 (17.0%)	85 (8.5%)
引越経験有(転入先:その他地域)	0 (0%)	236 (47%)	236 (23.6%)
Total	500 (100%)	500 (100%)	1,000 (100%)

表 30 は引越経験有無別の世帯構成に関するアンケート結果である。引越経験有無による違いは、「単独世帯(単身世帯, 世帯人員が一人の世帯)」において、引越経験無しが 100 (20.0%) に対して引越経験有りが 221 (44.2%) と、「単独世帯」は引越経験有りの方の割合が高い傾向にある一方、「夫婦のみの世帯」「夫婦と子供から成る世帯」は引越経験無しと比べて引越経験有りの方の割合が低い傾向にある。

表 30 Q30.引越前のあなたの世帯構成をお答え下さい

	引越経験		Total
	無	有	
夫婦のみの世帯	150 (30.0%)	90 (18.0%)	240 (24.0%)
夫婦と子供から成る世帯	191 (38.2%)	132 (26.4%)	323 (32.3%)
男親と子供から成る世帯	2 (0.4%)	3 (0.6%)	5 (0.5%)
女親と子供から成る世帯	14 (2.8%)	22 (4.4%)	36 (3.6%)
夫婦と両親から成る世帯	2 (0.4%)	2 (0.4%)	4 (0.4%)
夫婦とひとり親から成る世帯	4 (0.8%)	0 (0.0%)	4 (0.4%)
夫婦、子供と両親から成る世帯(三世代世帯)	6 (1.2%)	4 (0.8%)	10 (1.0%)
夫婦、子供とひとり親から成る世帯(三世代世帯)	11 (2.2%)	4 (0.8%)	15 (1.5%)
夫婦と他の親族(親、子供を含まない)から成る世帯	0 (0.0%)	1 (0.2%)	1 (0.1%)
夫婦、子供と他の親族(親を含まない)から成る世帯	2 (0.4%)	1 (0.2%)	3 (0.3%)
夫婦、親と他の親族(子供を含まない)から成る世帯	0 (0.0%)	1 (0.2%)	1 (0.1%)
夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯	0 (0.0%)	1 (0.2%)	1 (0.1%)
兄弟姉妹のみから成る世帯	1 (0.2%)	3 (0.6%)	4 (0.4%)
非親族を含む世帯(二人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にない人がいる世帯)	1 (0.2%)	5 (1.0%)	6 (0.6%)
単独世帯(単身世帯、世帯人員が一人の世帯)	100 (20.0%)	221 (44.2%)	321 (32.1%)
他に分類されない世帯	16 (3.2%)	10 (2.0%)	26 (2.6%)
Total	500 (100%)	500 (100%)	1,000 (100%)

表 31 は、引越前（あるいは 5 年前）の世帯の主たる収入を得ている方の職業に関するアンケート結果である。「年金」世帯が引越経験有り 24(4.8%)と比べて引越経験無し 60(12.0%)の割合が高い傾向が見られるが、それ以外の職業に関しては大きな差異は見受けられない。

表 31 Q32.引越前のあなたの世帯の主たる収入を得ている方の職業をお答え下さい

	引越経験		Total
	無	有	
農業	0 (0.0%)	3 (0.6%)	3 (0.3%)
建設・不動産業	34 (6.8%)	33 (6.6%)	67 (6.7%)
医師・医療業	8 (1.6%)	17 (3.4%)	25 (2.5%)
金融・保険業	12 (2.4%)	18 (3.6%)	30 (3.0%)
会社員	255 (51.0%)	256 (51.2%)	511 (51.1%)
公務員	25 (5.0%)	31 (6.2%)	56 (5.6%)
自営業	38 (7.6%)	31 (6.2%)	69 (6.9%)
主に家事に従事	1 (0.2%)	0 (0.0%)	1 (0.1%)
契約社員/嘱託社員・パートタイマー・アルバイト・派遣社員など(期間を定めた雇用契約)	31 (6.2%)	41 (8.2%)	72 (7.2%)
学生	2 (0.4%)	26 (5.2%)	28 (2.8%)
無職	17 (3.4%)	13 (2.6%)	30 (3.0%)
年金	60 (12.0%)	24 (4.8%)	84 (8.4%)
団体職員	7 (1.4%)	4 (0.8%)	11 (1.1%)
その他	10 (2.0%)	3 (0.6%)	13 (1.3%)
Total	500 (100%)	500 (100%)	1,000 (100%)

表 32 は、引越前（あるいは 5 年前）の世帯の従たる（二番目の）収入を得ている方の職業に関するアンケート結果である。表 31 と同じく「年金」に関しては引越経験有り 21(4.2%)

と比べて引越経験無し 45 (9.0%) の割合が高いが、「正社員」に関しては引越経験無し 198 (39.8%) と比べて引越経験有り 235 (47.0%) の割合が高い傾向にある。

表 32 Q34.引越前のあなたの世帯の従たる（二番目の）収入を得ている方の職業をお選び下さい

	引越経験		Total
	無	有	
正社員	198 (39.6%)	235 (47.0%)	433 (43.3%)
契約社員/嘱託社員・パートタイマー・アルバイト・派遣社員など(期間を定めた雇用契約)	56 (11.2%)	58 (11.6%)	114 (11.4%)
年金	45 (9.0%)	21 (4.2%)	66 (6.6%)
その他	16 (3.2%)	9 (1.8%)	25 (2.5%)
従たる収入を得ている世帯員はいない	185 (37.0%)	177 (35.4%)	362 (36.2%)
Total	500 (100%)	500 (100%)	1,000 (100%)

表 33 は、引越前（あるいは 5 年前）の世帯全体の収入（税込み）に関するアンケート結果である。最頻値は、引越経験無しが「501-600 万円」57 (11.4%)、引越経験有りが「401-500 万円」80 (16.0%) と大きな差は無いが、「1201 万円以上」では引越経験無し 40 (8.0%) に対して引越経験有り 13 (2.6%) に代表されるように、世帯所得が高い世帯割合は引越経験有りと比べて引越経験無しの方が高い傾向にある。

表 33 Q35.引越前の世帯全体の年収(税込)についてお答え下さい

	引越経験		Total
	無	有	
無収入	14 (2.8%)	14 (2.8%)	28 (2.8%)
100万円以下	10 (2.0%)	17 (3.4%)	27 (2.7%)
101～200万円	13 (2.6%)	25 (5.0%)	38 (3.8%)
201～300万円	37 (7.4%)	55 (11.0%)	92 (9.2%)
301～400万円	48 (9.6%)	69 (13.8%)	117 (11.7%)
401～500万円	56 (11.2%)	80 (16.0%)	136 (13.6%)
501～600万円	57 (11.4%)	56 (11.2%)	113 (11.3%)
601～700万円	46 (9.2%)	39 (7.8%)	85 (8.5%)
701～800万円	39 (7.8%)	36 (7.2%)	75 (7.5%)
801～900万円	43 (8.6%)	26 (5.2%)	69 (6.9%)
901～1,000万円	33 (6.6%)	32 (6.4%)	65 (6.5%)
1,001～1,100万円	23 (4.6%)	17 (3.4%)	40 (4.0%)
1,101～1,200万円	41 (8.2%)	21 (4.2%)	62 (6.2%)
1,201万円以上	40 (8.0%)	13 (2.6%)	53 (5.3%)
Total	500 (100%)	500 (100%)	1,000 (100%)

表 34 は、引越した理由で最も優先度が高い理由に関するアンケート結果である。引越経験がある世帯 500 の内訳は、同じ市区町村内における引越経験がある世帯が 181、同じ都県他市区町村から引越してきた世帯が 157、別都道府県から引越してきた世帯が 160、

その他引越し世帯が2である。

同市区町村内引越で割合が高い理由は、「住宅購入のため」が40(22.1%)、「その他」が24(13.3%)、「契約更新や退去のため」が20(11.0%)、「結婚、出産、離婚のため」が18(9.9%)、「一人暮らしをしたいため」16(8.8%)であり、住宅購入や契約更新などの住宅要因や結婚・出産・離婚などのライフイベント要因に起因した引越の割合が高い傾向にある。

同都県他市区町村引越で割合が高い理由は、「結婚、出産、離婚のため」が28(17.8%)、「住宅購入のため」が21(13.4%)、「就職のため」「契約更新や退去のため」が同率3位の12(7.6%)であり、住宅購入の住宅要因に加えて、結婚・出産・離婚などのライフイベント要因に起因した引越の割合が高い傾向にある。

別都道府県引越で割合が高い理由は、「転勤のため」が41(25.6%)、「就職のため」が28(17.5%)、「転職のため」が24(15.0%)、「高校・短大・大学などへの進学のため」が16(10.0%)、「結婚、出産、離婚のため」が15(9.4%)であり、進学や就職・転職・転勤、結婚・出産・離婚などのライフイベント要因に起因した引越の割合が高い傾向にある。

表 34 Q37.引越した理由で最も優先順位が高いもの(1つ)

	引越経験有				Total
	同市区町村内	同都県他市区町村から	別都道府県から	その他引越	
高校・短大・大学などへの進学のため	4 (2.2%)	6 (3.8%)	16 (10.0%)	0 (0.0%)	26 (5.2%)
就職のため	7 (3.9%)	12 (7.6%)	28 (17.5%)	0 (0.0%)	47 (9.4%)
転職のため	3 (1.7%)	8 (5.1%)	24 (15.0%)	0 (0.0%)	35 (7.0%)
転勤のため	3 (1.7%)	7 (4.5%)	41 (25.6%)	0 (0.0%)	51 (10.2%)
結婚、出産、離婚のため	18 (9.9%)	28 (17.8%)	15 (9.4%)	0 (0.0%)	61 (12.2%)
一人暮らしをしたいため	16 (8.8%)	11 (7.0%)	4 (2.5%)	0 (0.0%)	31 (6.2%)
相続した住宅(実家など)に住むことにしたため	0 (0.0%)	2 (1.3%)	1 (0.6%)	0 (0.0%)	3 (0.6%)
配偶者の都合(就職、転職、転勤など)	4 (2.2%)	6 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (2.0%)
親の都合(転職、転勤、離婚、介護など)	4 (2.2%)	5 (3.2%)	3 (1.9%)	0 (0.0%)	12 (2.4%)
経済事情の変化	14 (7.7%)	10 (6.4%)	3 (1.9%)	0 (0.0%)	27 (5.4%)
契約更新や退去のため	20 (11.0%)	12 (7.6%)	3 (1.9%)	0 (0.0%)	35 (7.0%)
住宅購入のため	40 (22.1%)	21 (13.4%)	9 (5.6%)	0 (0.0%)	70 (14.0%)
住宅の建て替えや増改築をするため、仮住まいが必要になったから	2 (1.1%)	1 (0.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (0.6%)
住宅の建て替えや増改築が終わったから	2 (1.1%)	0 (0.0%)	1 (0.6%)	0 (0.0%)	3 (0.6%)
通勤、通学が不便であったため	6 (3.3%)	5 (3.2%)	3 (1.9%)	0 (0.0%)	14 (2.8%)
住宅の品質・設備等が悪かったため	6 (3.3%)	7 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (2.6%)
自宅付近の住環境が悪かったため	6 (3.3%)	3 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (1.8%)
治安が悪い地域であったため	0 (0.0%)	1 (0.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.2%)
災害リスクが高い地域であったため	1 (0.6%)	1 (0.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (0.4%)
子育て環境が悪い地域であったため	1 (0.6%)	0 (0.0%)	1 (0.6%)	0 (0.0%)	2 (0.4%)
その他	24 (13.3%)	11 (7.0%)	8 (5.0%)	2 (100%)	45 (9.0%)
Total	181 (100%)	157 (100%)	160 (100%)	2 (100%)	500 (100%)

表 35 は、引越前(あるいは5年前)の最寄り駅までの移動方法に関するアンケート結果である。表 18「Q14.現在、あなたのお住まいの住宅の最寄り駅までの移動方法をお答え下さい」の引越経験有りと比較すると、引越が最寄り駅までの移動手段「徒歩のみ」の割合を増加させ(引越前が355(71.0%)、引越後が399(79.8%))、引越行動が最寄り駅へのアクセスを改善させていると解釈できる。

表 35 Q42.引越前、住んでいた住宅の最寄り駅までの移動方法をお答え下さい

	引越経験無 (Q14再掲載)	引越経験有				Total
		同市区町村内	同都県・他市区 町村から	別都道府県から	その他引越	
徒歩のみ	361 (72.2%)	126 (69.6%)	118 (75.2%)	109 (68.1%)	2 (100%)	355 (71.0%)
自転車(駐輪場までの 徒歩を含む)	56 (11.2%)	27 (14.9%)	16 (10.2%)	20 (12.5%)	0 (0.0%)	63 (12.6%)
バス(バス停までの徒 歩を含む)	60 (12.0%)	17 (9.4%)	19 (12.1%)	18 (11.3%)	0 (0.0%)	54 (10.8%)
バイク・自動車(駐車 場までの徒歩を含む)	23 (4.6%)	11 (6.1%)	4 (2.5%)	10 (6.3%)	0 (0.0%)	25 (5.0%)
その他	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (1.9%)	0 (0.0%)	3 (0.6%)
Total	500 (100%)	181 (100%)	157 (100%)	160 (100%)	2 (100%)	500 (100%)

表 36 は、引越前（あるいは 5 年前）に住んでいた住宅の最寄り駅までの所要時間に関するアンケート結果である。表 19「Q15.現在、あなたのお住まいの住宅の最寄り駅までの所要時間をお答え下さい」の引越経験有りと比較すると、最寄り駅までの所要時間は、引越により「5-10 分以下」が 133 (26.6%) から 172 (34.4%) へ、「10-15 分以下」が 173 (34.6%) から 186 (37.2%) へ割合が上昇し、逆に、「15-20 分以下」「20-25 分以下」では割合が低下し、引越行動が最寄り駅へのアクセスを改善させていると解釈できる。

表 36 Q43.引越前、あなたのお住まいの住宅の最寄り駅までの所要時間をお答え下さい

	引越経験		Total
	無	有	
5分以下	2 (0.4%)	3 (0.6%)	5 (0.5%)
5-10分以下	114 (22.8%)	133 (26.6%)	247 (24.7%)
10-15分以下	213 (42.6%)	173 (34.6%)	386 (38.6%)
15-20分以下	111 (22.2%)	111 (22.2%)	222 (22.2%)
20-25分以下	44 (8.8%)	57 (11.4%)	101 (10.1%)
25-30分以下	7 (1.4%)	7 (1.4%)	14 (1.4%)
30分超	9 (1.8%)	16 (3.2%)	25 (2.5%)
Total	500 (100%)	500 (100%)	1,000 (100%)

表 37 は、引越経験有り世帯の引越前後の最寄り駅までの所要時間に関するクロス表であり、各行列の Total 欄には集計値及びその割合を示してある。引越前と比べて引越後の最寄り駅までの所要時間は短くなる世帯割合が上昇する傾向があるが、その傾向は引越前の最寄り駅までの所要時間の水準に依存する傾向がある。

引越前に最寄り駅までの所要時間が「5-10 分以下」に居住していた世帯は、引越前よりも最寄り駅から遠くに居住する傾向がある（引越後に「10-15 分以下」が 36 (27.1%)、「15-20 分以下」が 17 (12.8%)）。

引越前に最寄り駅までの所要時間が「10-15 分以下」「15-20 分以下」に居住していた世帯は、「5-10 分以下」の場合と同じく、引越前よりも遠くに居住する世帯が存在する一方で、逆に引越前よりも最寄り駅に近く居住する傾向もある（引越前「10-15 分以下」の世帯は 49 (28.3%) が「5-10 分以下」へ居住し、引越前「15-20 分以下」の世帯は 29 (26.1%) が「5-

10分以下」へ、44(39.6%)が「10-15分以下」へ居住する)。

引越前の最寄り駅までの所要時間が「20-25分以下」「30分超」に居住していた世帯は、引越前よりも最寄り駅に近く居住する傾向がある(引越前「20-25分以下」の世帯は7(100%)がより近くへ居住し、引越前「30分超」の世帯は16(93.8%)がより近くへ居住する)。

表 37 引越前後の最寄り駅までの所要時間のクロス表

		引越前の最寄り駅までの所要時間							Total
		5分以下	5-10分以下	10-15分以下	15-20分以下	20-25分以下	25-30分以下	30分超	
現在 の 最 寄 り 駅 間 隔	5分以下	1	1	1	1	2	0	1	7 (1.4%)
	5-10分以下	0	77	49	29	13	3	1	172 (34.4%)
	10-15分以下	0	36	83	44	17	1	5	186 (37.2%)
	15-20分以下	1	17	32	28	9	0	6	93 (18.6%)
	20-25分以下	0	2	5	8	12	3	1	31 (6.2%)
	25-30分以下	0	0	0	0	1	0	1	2 (0.4%)
	30分超	1	0	3	1	3	0	1	9 (1.8%)
Total		3 (0.6%)	133 (26.6%)	173 (34.6%)	111 (22.2%)	57 (11.4%)	7 (1.4%)	16 (3.2%)	500 (100%)

表 38 は、引越前(あるいは5年前)に住んでいた住宅の形態に関するアンケート結果である。表 22「Q17.現在、あなたのお住まいの住宅の形態についてお答え下さい」の引越経験有りと比較すると、持家の割合が引越前の121(24.2%) (=戸建等72(14.4%) +集合住宅等49(9.8%))から引越後149(29.8%) (=戸建等81(16.2%) +集合住宅等68(13.6%))へ増加している。

表 38 Q44.引越前、住んでいた住宅の形態についてお答え下さい

	引越経験無 (Q17再掲載)	引越経験有				Total
		同市区町村内	同都県・他市区町村から	別道府県から	その他引越	
持家(一戸建、長屋建(テラスハウスを含む))	218 (43.6%)	22 (12.2%)	18 (11.5%)	31 (19.4%)	1 (50.0%)	72 (14.4%)
持家(集合住宅、分譲マンションなど)	153 (30.6%)	15 (8.3%)	19 (12.1%)	15 (9.4%)	0 (0.0%)	49 (9.8%)
民間の借家(一戸建、長屋建(テラスハウスを含む))	8 (1.6%)	10 (5.5%)	7 (4.5%)	4 (2.5%)	0 (0.0%)	21 (4.2%)
民間の借家(アパート)	41 (8.2%)	48 (26.5%)	39 (24.8%)	39 (24.4%)	1 (50.0%)	127 (25.4%)
民間の借家(マンション)	50 (10.0%)	58 (32.0%)	55 (35.0%)	46 (28.8%)	0 (0.0%)	159 (31.8%)
公営・公社・UR都市機構の借家	20 (4.0%)	17 (9.4%)	8 (5.1%)	5 (3.1%)	0 (0.0%)	30 (6.0%)
給与住宅(社宅、公務員住宅)	4 (0.8%)	10 (5.5%)	10 (6.4%)	14 (8.8%)	0 (0.0%)	34 (6.8%)
別居の親やその他親族の家	6 (1.2%)	1 (0.6%)	1 (0.6%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	4 (0.8%)
その他	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (2.5%)	0 (0.0%)	4 (0.8%)
Total	500 (100%)	181 (100%)	157 (100%)	160 (100%)	2 (100%)	500 (100%)

表 39 は、引越経験有り世帯の引越前後の住宅形態に関するクロス表であり、各行列のTotal欄には集計値及びその割合を示してある。引越前と比べて引越後には、①持家(戸建等)や②持家(集合住宅等)、⑤借家(マンション)の住宅形態に居住する世帯割合が上昇し、その他の住宅形態に居住する世帯割合が低下する傾向にある。概ね、持家へ住み替える傾向があるが、その傾向は引越前の住宅形態により異なる。

引越前に①持家(戸建等)や②持家(集合住宅等)に居住していた世帯のうち、約半数の世帯が現在借家に居住する一方、引越前に③借家(戸建)や④借家(アパート)、⑤借家(マ

ンション), ⑥公営・公社・UR の借家に居住していた世帯は現在持家に居住する割合が高い傾向にある。特に, 引越前に③借家(戸建)に居住していた世帯は16(76.2%)が①持家(戸建等)へ住み替えと割合が高い一方, ②持家(集合住宅等)への住み替えは0(0.0%)である。逆に, 引越前に⑤借家(マンション)や⑥公営・公社・URに居住していた世帯は, ①持家(戸建等)よりも②持家(集合住宅等)へ居住する割合が高い傾向にある。引越前に④借家(アパート)に居住していた世帯は25(19.7%)が①持家(戸建等)へ住み替えており, ②持家(集合住宅等)8(6.3%)よりも割合が高い傾向にある。

表 39 引越前後の住宅形態クロス表

		引越し前、住んでいた住宅の形態									Total
		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	
現在の住宅形態のお住まい	①持家(一戸建、長屋建(テラスハウスを含む))	18	6	16	25	8	4	4	0	0	81 (16.2%)
	②持家(集合住宅、マンション等)	8	21	0	8	17	6	7	1	0	68 (13.6%)
	③民間の借家(一戸建、長屋建(テラスハウスを含む))	3	2	1	4	4	0	1	0	0	15 (3.0%)
	④民間の借家(アパート)	20	9	2	59	25	4	6	1	1	127 (25.4%)
	⑤民間の借家(マンション)	18	9	2	24	93	9	8	2	2	167 (33.4%)
	⑥公営・公社・UR都市機構の借家	1	0	0	3	9	7	1	0	0	21 (4.2%)
	⑦給与住宅(社宅、公務員住宅)	4	2	0	4	3	0	7	0	0	20 (4.0%)
	⑧別居の親やその他親族の家	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 (0.0%)
	⑨その他	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1 (0.2%)
	Total	72	49	21	127	159	30	34	4	4	500 (100%)
		(14.4%)	(9.8%)	(4.2%)	(25.4%)	(31.8%)	(6.0%)	(6.8%)	(0.8%)	(0.8%)	(100%)

表 40 は, 引越前(あるいは5年前)に住んでいた住宅の広さに関するアンケート結果である。表 23「Q18.現在、あなたのお住まいの住宅の広さをお答え下さい」の引越経験有りと比較すると, 引越後「20㎡(約6坪)以下」「21~40㎡(約7~12坪)」に居住する世帯割合は上昇し, それより広い住宅へ居住する世帯割合は低下する傾向があるが, 「同市区町村内引越」「同都県他市区町村引越」「別都道府県引越」の間に大きな違いは見られない。

表 40 Q45.引越前、住んでいた住宅の広さをお答え下さい

	引越経験有				Total
	同市区町村内	同都県・他市区町村から	別都道府県から	その他引越	
20㎡(約6坪)以下	13 (7.2%)	18 (11.5%)	17 (10.6%)	0 (0.0%)	48 (9.6%)
21~40㎡(約7坪~約12坪)	47 (26.0%)	45 (28.7%)	44 (27.5%)	0 (0.0%)	136 (27.2%)
41~60㎡(約13坪~約18坪)	44 (24.3%)	36 (22.9%)	32 (20.0%)	0 (0.0%)	112 (22.4%)
61~80㎡(約19坪~約24坪)	38 (21.0%)	26 (16.6%)	24 (15.0%)	1 (50.0%)	89 (17.8%)
81~100㎡(約25坪~約30坪)	20 (11.0%)	13 (8.3%)	23 (14.4%)	0 (0.0%)	56 (11.2%)
101~120㎡(約31坪~約36坪)	12 (6.6%)	9 (5.7%)	6 (3.8%)	1 (50.0%)	28 (5.6%)
121~140㎡(約37坪~約42坪)	0 (0.0%)	3 (1.9%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	5 (1.0%)
141~160㎡(約43坪~約48坪)	2 (1.1%)	1 (0.6%)	3 (1.9%)	0 (0.0%)	6 (1.2%)
161~180㎡(約49坪~約54坪)	1 (0.6%)	1 (0.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (0.4%)
181~200㎡(約55坪~約60坪)	1 (0.6%)	3 (1.9%)	3 (1.9%)	0 (0.0%)	7 (1.4%)
201㎡(約61坪)以上	3 (1.7%)	2 (1.3%)	6 (3.8%)	0 (0.0%)	11 (2.2%)
Total	181 (100%)	157 (100%)	160 (100%)	2 (100%)	500 (100%)

表 41 は, 引越前(あるいは5年前)に住んでいた住宅の部屋数に関するアンケート結果

である。表 24「Q19.現在、あなたのお住まいの住宅の部屋数をお答え下さい」の引越経験有りと比較すると、引越後「1 部屋」に居住する世帯割合は上昇し、2～6 部屋に居住する世帯割合が低下する傾向にある。

表 41 Q45.引越前、住んでいた住宅の部屋数をお答え下さい

	引越経験有				Total
	同市区町村 村内	同都県・他市区町 村から	別都道府県か ら	その他引越	
1部屋	45 (24.9%)	50 (31.8%)	48 (30.0%)	0 (0.0%)	143 (28.6%)
2部屋	31 (17.1%)	30 (19.1%)	32 (20.0%)	0 (0.0%)	93 (18.6%)
3部屋	51 (28.2%)	31 (19.7%)	27 (16.9%)	1 (50.0%)	110 (22.0%)
4部屋	36 (19.9%)	20 (12.7%)	16 (10.0%)	1 (50.0%)	73 (14.6%)
5部屋	8 (4.4%)	16 (10.2%)	19 (11.9%)	0 (0.0%)	43 (8.6%)
6部屋	5 (2.8%)	7 (4.5%)	5 (3.1%)	0 (0.0%)	17 (3.4%)
7部屋	4 (2.2%)	3 (1.9%)	7 (4.4%)	0 (0.0%)	14 (2.8%)
8部屋	1 (0.6%)	0 (0.0%)	6 (3.8%)	0 (0.0%)	7 (1.4%)
Total	181 (100%)	157 (100%)	160 (100%)	2 (100%)	500 (100%)

表 42 は、引越前（あるいは 5 年前）に住んでいた住宅の築年数に関するアンケート結果である。表 25「Q20.お住まいの住宅の築年数をお答え下さい」の引越経験有りと比較すると、「20 年以上 30 年未満」は引越前・後ともに頻度が高いが、最頻値が引越前「20 年以上 30 年未満」113 (22.6%) から引越後「3 年以上 5 年未満」85 (17.0%) へ変化している。築年数 5 年未満の住宅に居住する世帯割合は、引越前 75 (=35+13+7+20) (15.0%) から引越後 154 (=5+22+42+85) (30.8%) へ上昇しており、築浅住宅への住み替えが進んでいる。

表 42 Q47.引越前、あなたが住んでいた住宅の(引越し当時の)築年数をお答え下さい

	引越経験有				Total
	同市区町村 村内	同都県・他市区町 村から	別都道府県か ら	その他引越	
具体的記入	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	2 (0.4%)
新築(1年未満)	12 (6.6%)	14 (8.9%)	9 (5.6%)	0 (0.0%)	35 (7.0%)
1年以上2年未満	3 (1.7%)	4 (2.5%)	6 (3.8%)	0 (0.0%)	13 (2.6%)
2年以上3年未満	1 (0.6%)	2 (1.3%)	4 (2.5%)	0 (0.0%)	7 (1.4%)
3年以上5年未満	11 (6.1%)	3 (1.9%)	6 (3.8%)	0 (0.0%)	20 (4.0%)
5年以上7年未満	6 (3.3%)	13 (8.3%)	14 (8.8%)	0 (0.0%)	33 (6.6%)
7年以上10年未満	15 (8.3%)	17 (10.8%)	11 (6.9%)	0 (0.0%)	43 (8.6%)
10年以上15年未満	24 (13.3%)	23 (14.6%)	27 (16.9%)	1 (50.0%)	75 (15.0%)
15年以上20年未満	27 (14.9%)	25 (15.9%)	23 (14.4%)	0 (0.0%)	75 (15.0%)
20年以上30年未満	49 (27.1%)	33 (21.0%)	30 (18.8%)	1 (50.0%)	113 (22.6%)
30年以上40年未満	25 (13.8%)	15 (9.6%)	20 (12.5%)	0 (0.0%)	60 (12.0%)
40年以上50年未満	7 (3.9%)	7 (4.5%)	6 (3.8%)	0 (0.0%)	20 (4.0%)
50年以上	1 (0.6%)	1 (0.6%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	4 (0.8%)
Total	181 (100%)	157 (100%)	160 (100%)	2 (100%)	500 (100%)

表 43 は、引越前（あるいは 5 年前）に住んでいた住宅に関するアンケート結果である。

表 26「Q23.現在、あなたのお住まいの住宅で該当するものを選択して下さい」の引越経験有りと比較すると、持家（戸建や集合住宅等、下表①～⑨）に居住する世帯割合は、引越前 113（標本 500 に対して 22.6%）から引越後 147（標本 500 に対して 29.4%）へ上昇している。内訳は、持家（戸建、①～⑥）が引越前 70（14.0%）から引越後 79（15.8%）へ、持家（集合住宅、⑦～⑨）が引越前 43（8.6%）から引越後 68（13.6%）へ、世帯割合がそれぞれ上昇するが、その上昇幅は持家（集合住宅）の方が大きい。

表 43 Q50.引越前、あなたが住んでいた住宅で該当するものをお答え下さい

	引越経験有				Total
	同市区町村 内	同都県他市区 町村から	別都道府県 から	その他引越	
①新築の注文住宅を購入した(土地を買って から、自分で間取りを考えた住宅を建てた)	14 (37.8%)	4 (10.8%)	13 (28.3%)	0 (0.0%)	31 (25.6%)
②新築の建売住宅(土地付き建物)を購入し	2 (5.4%)	7 (18.9%)	3 (6.5%)	0 (0.0%)	12 (9.9%)
③従来から居住していた建物を取り壊し、同 じ土地で住宅を建て替えた	1 (2.7%)	1 (2.7%)	4 (8.7%)	0 (0.0%)	6 (5.0%)
④従来から居住していた建物とは別に、同じ 土地に住宅を建て増した	0 (0.0%)	1 (2.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.8%)
⑤中古住宅を購入した	2 (5.4%)	5 (13.5%)	4 (8.7%)	1 (100%)	12 (9.9%)
⑥住宅(実家など)を相続した	3 (8.1%)	1 (2.7%)	4 (8.7%)	0 (0.0%)	8 (6.6%)
小計	22 (59.5%)	19 (51.4%)	28 (60.9%)	1 (100%)	70 (57.9%)
⑦新築住宅を購入した	9 (24.3%)	12 (32.4%)	11 (23.9%)	0 (0.0%)	32 (26.4%)
⑧中古住宅を購入した	3 (8.1%)	3 (8.1%)	2 (4.3%)	0 (0.0%)	8 (6.6%)
⑨住宅(実家など)を相続した	1 (2.7%)	1 (2.7%)	1 (2.2%)	0 (0.0%)	3 (2.5%)
小計	13 (35.1%)	16 (43.2%)	14 (30.4%)	0 (0.0%)	43 (35.5%)
⑩その他具体的に	2 (5.4%)	2 (5.4%)	4 (8.7%)	0 (0.0%)	8 (6.6%)
Total	37 (100%)	37 (100%)	46 (100%)	1 (100%)	121 (100%)

3. 実証分析

3-1 実証モデル

世帯が住み替えにより獲得する潜在的な純便益を y^* とし、この潜在的な便益は世帯属性、住環境属性、就業属性とその変化で表され、その関係は以下のような線形関数で表す。

$$y^* = \alpha + \beta X + \varepsilon$$

ε は平均 0、分散 1 の正規分布やロジスティック分布に従うと仮定する。観察されるのは、住み替えにより獲得する純便益 y^* ではなく、住み替えを行ったか、行わなかったかの二値だけである。潜在変数 y^* が 0 を超えると y が 1 となり、 y^* が 0 を下回るとき y は 0 になるとする。従って、観察値と潜在変数の関係は以下で表され、 y は 0 あるいは 1 で、それは y^* の符号にのみ依存する。

$$y = \begin{cases} 1 & \text{if } y^* > 0 \\ 0 & \text{if } y^* \leq 0 \end{cases}$$

y が1となる確率を $Prob(y = 1)$ は、

$$\begin{aligned} Prob(y = 1) &= Prob(y^* > 0) \\ &= Prob(\alpha + \beta X + \varepsilon > 0) \\ &= Prob(\varepsilon > -\alpha - \beta X), \end{aligned}$$

で表される。正規分布やロジスティック分布のように対称な分布であるならば、確率はその累積分布関数 $F(\alpha + \beta X)$ から計算できる。

次節で、本研究に用いたデータについて詳細に説明するが、本アンケート調査は国勢調査時点にあわせて「2010年10月1日から2015年9月30日までの間の引越経験の有無」を把握することとしている。このため、本アンケートデータを前述の二値選択モデル適用して推計される、引越「確率」もまた「2010年10月1日から2015年9月30日までの間」の5年間累積確率となる。ただし、アンケート調査では当該5年間の間に複数回の引越経験がある場合は最近の引越についての回答を得ていることから、推計される5年間累積確率は過小な値であると考えられる。

3-2 データ

被説明変数は2010年10月1日から2015年9月30日までの間に引越を行ったかどうかを用い(表27)、(i)引越経験有無、(ii)住宅形態別引越経験有無、(iii)転出地別引越経験有無、(iv)転入地別引越経験有無の4種類を採用する。一方、説明変数は、(1)2010年時点の世帯属性、(2)2010年から2016年までの間の世帯属性の変化、(3)2010年時点の住まいの属性、(4)2010年時点の就業属性、(5)2010年から2016年までの間の就業属性の変化に大別できる。以下に詳述する。

表 44 変数とその定義 (その 1)

変数	定義
引越経験有無	表 27 の引越経験に関する質問で「引越していない」と回答した場合に 0, 「同じ市区町村内で引越した」「同じ都県内で引越した」「別の都道府県から引越してきた」「その他の引越し」と回答した場合に 1 となるダミー変数とする.
住宅形態別引越経験有無	表 27 の引越経験に関する質問で「引越していない」と回答した場合に 0, 「同じ市区町村内で引越した」「同じ都県内で引越した」「別の都道府県から引越してきた」「その他の引越し」(以下, 引越経験有)と回答し, かつ, 表 22 の現在の住宅形態で「持家(戸建)」と回答した場合に 1, 引越経験有と回答し, かつ, 現在の住宅形態で「持家(集合住宅)」と回答した場合に 2, 引越経験有と回答し, かつ, 現在の住宅形態で「借家」と回答した場合に 3, となる変数とする.
転出地別引越経験有無	表 27 の引越経験に関する質問で「引越していない」と回答した場合に 0, 「同じ市区町村内で引越した」と回答した場合に 1, 「同じ都県内で引越した」と回答した場合に 2, 「別の都道府県から引越してきた」と回答した場合に 3, 「その他の引越し」と回答した場合に 4 となる変数とする.
転入地別引越経験有無	表 27 の引越経験に関する質問で「引越していない」と回答した場合に 0, 「同じ市区町村内で引越した」「同じ都県内で引越した」「別の都道府県から引越してきた」「その他の引越し」(以下, 引越経験有)と回答し, かつ, 現住地(転入地)が「特別区」と回答した場合に 1, 引越経験有と回答し, かつ, 現住地(転入地)が「さいたま市」「千葉市」「横浜市」と回答した場合に 2, 引越経験有と回答し, かつ, 現住地(転入地)が「その他市区町村」と回答した場合に 3, となる変数とする.
年齢階級ダミー	2017 年 1 月 1 日時点の世帯主(アンケート回答者)の年齢階級のダミー変数であり, ダミー変数の基準は 65 歳以上とする.
大卒以上ダミー	2017 年 1 月 1 日時点の世帯主(アンケート回答者)の最終学歴のダミー変数であり, 表 11 の最終学歴に関する質問で「大学」「大学院」と回答した場合に 1 となるダミー変数とする.
2010 年世帯所得	表 33 の引越前あるいは 5 年前の世帯所得に関する質問回答を用い, 「100 万円以下」は 50 万, 「1,201 万円以上」は自由回答の数値を, それ以外の階級は当該階級の中央値の数値とする.
2010 年単独世帯ダミー	表 30 の引越前あるいは 5 年前の世帯構成に関する質問で「単独世帯(単身世帯や世帯人員が一人の世帯)」と回答した場合に 1 となるダミー変数とする.
2010 年三世帯世帯ダミー	表 30 の引越前あるいは 5 年前の世帯構成に関する質問で「夫婦、子供と両親から成る世帯(三世帯世帯)」あるいは「夫婦、子供とひとり親から成る世帯(三世帯世帯)」と回答した場合に 1 となるダミー変数とする.
2010 年既婚ダミー	表 30 の引越前あるいは 5 年前の世帯構成に関する質問で「夫婦のみの世帯」「夫婦と子供から成る世帯」「夫婦と両親から成る世帯」「夫婦とひとり親から成る世帯」「夫婦、子供と両親から成る世帯(三世帯世帯)」「夫婦、子供とひとり親から成る世帯(三世帯世帯)」「夫婦と他の親族(親、子供を含まない)から成る世帯」「夫婦、子供と他の親族(親を含まない)から成る世帯」「夫婦、親と他の親族(子供を含まない)から成る世帯」と回答した場合に 1 となるダミー変数とする.

表 44 変数とその定義 (その 2)

変数	定義
婚姻ダミー	表 30 の引越前あるいは 5 年前の世帯構成に関する質問で「男親と子供から成る世帯」「女親と子供から成る世帯」「兄弟姉妹のみから成る世帯」「非親族を含む世帯 (二人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にない人がいる世帯)」「単独世帯 (単身世帯、世帯人員が一人の世帯)」を回答し、表 12 の現在の世帯構成に関する質問で「夫婦のみの世帯」「夫婦と子供から成る世帯」「夫婦と両親から成る世帯」「夫婦とひとり親から成る世帯」「夫婦、子供と両親から成る世帯 (三世代世帯)」「夫婦、子供とひとり親から成る世帯 (三世代世帯)」「夫婦と他の親族 (親、子供を含まない) から成る世帯」「夫婦、子供と他の親族 (親を含まない) から成る世帯」「夫婦、親と他の親族 (子供を含まない) から成る世帯」「夫婦、親と他の親族から成る世帯」を回答した場合に 1 となるダミー変数とする。
離婚ダミー	表 30 の引越前あるいは 5 年前の世帯構成に関する質問で「夫婦のみの世帯」「夫婦と子供から成る世帯」「夫婦と両親から成る世帯」「夫婦とひとり親から成る世帯」「夫婦、子供と両親から成る世帯 (三世代世帯)」「夫婦、子供とひとり親から成る世帯 (三世代世帯)」「夫婦と他の親族 (親、子供を含まない) から成る世帯」「夫婦、子供と他の親族 (親を含まない) から成る世帯」「夫婦、親と他の親族 (子供を含まない) から成る世帯」「夫婦、親と他の親族から成る世帯」を回答し、表 12 の現在の世帯構成に関する質問で「男親と子供から成る世帯」「女親と子供から成る世帯」「兄弟姉妹のみから成る世帯」「非親族を含む世帯 (二人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にない人がいる世帯)」「単独世帯 (単身世帯、世帯人員が一人の世帯)」を回答した場合に 1 となるダミー変数とする。
2010 年子供世帯ダミー	表 30 の引越前あるいは 5 年前の世帯構成に関する質問で「夫婦と子供から成る世帯」「男親と子供から成る世帯」「女親と子供から成る世帯」「夫婦、子供と両親から成る世帯 (三世代世帯)」「夫婦、子供とひとり親から成る世帯 (三世代世帯)」「夫婦、子供と他の親族 (親を含まない) から成る世帯」「夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯」と回答した場合に 1 となるダミー変数とする。
子供誕生ダミー	表 30 の引越前あるいは 5 年前の世帯構成に関する質問で「夫婦のみの世帯」「夫婦と両親から成る世帯」「夫婦とひとり親から成る世帯」「夫婦と他の親族 (親、子供を含まない) から成る世帯」「夫婦、親と他の親族 (子供を含まない) から成る世帯」「兄弟姉妹のみから成る世帯」「非親族を含む世帯 (二人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にない人がいる世帯)」「単独世帯 (単身世帯、世帯人員が一人の世帯)」を回答し、表 12 の現在の世帯構成に関する質問で「夫婦と子供から成る世帯」「男親と子供から成る世帯」「女親と子供から成る世帯」「夫婦、子供と両親から成る世帯 (三世代世帯)」「夫婦、子供とひとり親から成る世帯 (三世代世帯)」「夫婦、子供と他の親族 (親を含まない) から成る世帯」「夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯」と回答した場合に 1 となるダミー変数とする。
子供巣立ちダミー	表 30 の引越前あるいは 5 年前の世帯構成に関する質問で「夫婦と子供から成る世帯」「男親と子供から成る世帯」「女親と子供から成る世帯」「夫婦、子供と両親から成る世帯 (三世代世帯)」「夫婦、子供とひとり親から成る世帯 (三世代世帯)」「夫婦、子供と他の親族 (親を含まない) から成る世帯」「夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯」を回答し、表 12 の現在の世帯構成に関する質問で「夫婦のみの世帯」「夫婦と両親から成る世帯」「夫婦とひとり親から成る世帯」「夫婦と他の親族 (親、子供を含まない) から成る世帯」「夫婦、親と他の親族 (子供を含まない) から成る世帯」「兄弟姉妹のみから成る世帯」「非親族を含む世帯 (二人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にない人がいる世帯)」「単独世帯 (単身世帯、世帯人員が一人の世帯)」と回答した場合に 1 となるダミー変数とする。

表 44 変数とその定義 (その 3)

変数	定義
2010 年居住期間	引越経験有世帯は引越前あるいは 5 年前住宅の居住期間に関する質問回答の月数を、引越経験無世帯は現在の住宅の居住期間に関する質問回答から 5 年間を引いた月数とした。
2010 年持家(戸建)ダミー	引越経験有世帯は表 38 の引越前あるいは 5 年前の住宅形態に関する質問で「持家 (一戸建、長屋建(テラスハウスを含む))」を回答し、引越経験無世帯は表 22 の現在の住宅形態に関する質問で「持家 (一戸建、長屋建(テラスハウスを含む))」と回答した場合に 1 となるダミー変数とする。
2010 年持家(集合住宅)ダミー	引越経験有世帯は表 38 の引越前あるいは 5 年前の住宅形態に関する質問で「持家 (集合住宅、分譲マンションなど)」を回答し、引越経験無世帯は表 22 の現在の住宅形態に関する質問で「持家 (集合住宅、分譲マンションなど)」と回答した場合に 1 となるダミー変数とする。
2010 年築年数	表 42 の引越前あるいは 5 年前の住宅の広さに関する質問回答を用い、「新築 (1 年未満)」は 0.5 年、「50 年以上」は 50 年、「具体的に築年数は直接ご記入」は自由回答の数値を、それ以外の階級は当該階級の中央値の数値とする。
2010 年床面積	表 40 の引越前あるいは 5 年前の住宅の広さに関する質問回答を用い、「20 m ² (約 6 坪) 以下」は 20 m ² 、「201 m ² (約 61 坪) 以上」は自由回答の数値を、それ以外の階級は当該階級の中央値の数値とする。
2010 年大都市居住ダミー	引越前あるいは 5 年前に「さいたま市」「千葉市」「特別区」「横浜市」「川崎市」に居住していた場合に 1 となるダミー変数とする。
立地選択理由ダミー	表 20 の「現在、あなたのお住まいの町 (地域) に住むことを決めた理由 (3 つまで複数回答)」で、「世帯主の通勤、通学が便利な地域であるため」「配偶者の通勤、通学が便利な地域であるため」「子供の通勤、通学が便利な地域であるため」「買い物に便利な地域であるため」「治安が良い地域であるため」「災害リスクが低い地域であるため」「子育てのための自治体支援などが良い地域であるため」「子育てのための保育所などの環境が良い地域であるため」「相続した住宅 (実家など) に住むことにしたため」「実家のある地域であるため」「配偶者の実家のある地域であるため」「その他の理由」の、それぞれに回答した場合に 1 となるダミー変数とする。

分析に用いたデータは無効回答 1 のため 999 であり、サンプル数 999 に関する記述統計を以下に示す。

表 45 記述統計

Variable	引越経験無					引越経験有				
	Obs	Mean	Std.Dev.	Min	Max	Obs	Mean	Std.Dev.	Min	Max
20-24歳ダミー	500	0.008	0.089	0	1	499	0.034	0.182	0	1
25-29歳ダミー	500	0.052	0.222	0	1	499	0.269	0.444	0	1
30-34歳ダミー	500	0.038	0.191	0	1	499	0.124	0.330	0	1
35-39歳ダミー	500	0.154	0.361	0	1	499	0.188	0.391	0	1
40-44歳ダミー	500	0.068	0.252	0	1	499	0.078	0.269	0	1
45-49歳ダミー	500	0.126	0.332	0	1	499	0.116	0.321	0	1
50-54歳ダミー	500	0.062	0.241	0	1	499	0.042	0.201	0	1
55-59歳ダミー	500	0.094	0.292	0	1	499	0.044	0.205	0	1
60-64歳ダミー	500	0.078	0.268	0	1	499	0.030	0.171	0	1
大卒以上ダミー	500	0.622	0.485	0	1	499	0.669	0.471	0	1
(立地選択理由)世帯主の通勤、通学が便利な地域であるため	500	0.562	0.497	0	1	499	0.651	0.477	0	1
(立地選択理由)配偶者の通勤、通学が便利な地域であるため	500	0.090	0.286	0	1	499	0.118	0.323	0	1
(立地選択理由)子供の通勤、通学が便利な地域であるため	500	0.126	0.332	0	1	499	0.078	0.269	0	1
(立地選択理由)買い物に便利な地域であるため	500	0.334	0.472	0	1	499	0.331	0.471	0	1
(立地選択理由)治安が良い地域であるため	500	0.222	0.416	0	1	499	0.180	0.385	0	1
(立地選択理由)災害リスクが低い地域であるため	500	0.112	0.316	0	1	499	0.082	0.275	0	1
(立地選択理由)子育てのための自治体支援などが良い地域であるため	500	0.020	0.140	0	1	499	0.026	0.159	0	1
(立地選択理由)子育てのための保育所などの環境が良い地域であるため	500	0.032	0.176	0	1	499	0.024	0.153	0	1
(立地選択理由)相続した住宅(実家など)に住むこととしたため	500	0.088	0.284	0	1	499	0.026	0.159	0	1
(立地選択理由)実家のある地域であるため	500	0.148	0.355	0	1	499	0.096	0.295	0	1
(立地選択理由)配偶者の実家のある地域であるため	500	0.090	0.286	0	1	499	0.046	0.210	0	1
(立地選択理由)その他の理由(↓具体的に記入下さい)	500	0.146	0.353	0	1	499	0.156	0.364	0	1
2010年単独世帯ダミー	500	0.200	0.400	0	1	499	0.443	0.497	0	1
2010年三世帯世帯ダミー	500	0.034	0.181	0	1	499	0.016	0.126	0	1
2010年既婚ダミー	500	0.732	0.443	0	1	499	0.471	0.500	0	1
婚姻ダミー(再婚を含む)	500	0.010	0.100	0	1	499	0.048	0.214	0	1
離婚ダミー	500	0.038	0.191	0	1	499	0.064	0.245	0	1
2010年子供ダミー	500	0.452	0.498	0	1	499	0.335	0.472	0	1
子供誕生ダミー	500	0.046	0.210	0	1	499	0.062	0.242	0	1
子供巣立ちダミー	500	0.092	0.289	0	1	499	0.110	0.313	0	1
2010年世帯所得(万円)	500	728.5	609.8	0.0	9,000	499	556.8	347.2	0.0	2,500
2010年居住期間(月)	500	160.1	132.2	12.0	806	499	90.4	97.6	0.0	586
2010年持家(戸建)ダミー	500	0.436	0.496	0	1	499	0.144	0.352	0	1
2010年持家(集合住宅)ダミー	500	0.306	0.461	0	1	499	0.098	0.298	0	1
2010年築年数(年)	500	18.2	11.3	0	47	499	18.1	12.1	0.500	50
2010年床面積(m ²)	500	88.3	53.3	20	600	499	61.5	41.8	20	300
2010年大都市居住ダミー	500	0.520	0.500	0	1	499	0.453	0.498	0	1

3-3 事後層化による重み補正

Train(2003)は、Choice based sample データを用いた推定の場合、定数項の係数は大きく変化するが、それ以外の係数について影響は小さく、その定数項についても抽出率を用いて補正が可能であると指摘している。本研究は、小規模な標本を用い、住み替え行動の意思決定がどのような要因に起因し、その限界効果を比較検討することが研究目的であることから、事後層化による重み補正した推定を行う。事後層化の重みは、地域別年齢階級別クラス毎に世帯数(引越経験無しは表 1, 引越経験有りは表 3)を標本世帯数(引越経験無しは表 6, 引越経験有りは表 7)で除して算出する。表 46, 表 47 が引越経験有無別の重みである。

表 46 引越経験無し of 重み

地域 年齢階級	埼玉県 (市部)	埼玉県 (郡部)	千葉県 (市部)	千葉県 (郡部)	東京都 (特別区部)	東京都 (都下)	神奈川県 (市部)	神奈川県 (郡部)
15歳未満	0	0	0	0	0	0	0	0
15～19歳	0	0	0	0	0	0	0	0
20～29歳	4,282	1,221	5,834	0	7,111	5,011	6,556	0
30～39歳	12,735	7,557	14,858	2,312	7,791	7,393	9,213	4,170
40～49歳	22,631	22,928	25,502	6,984	20,705	20,573	21,266	13,410
50～59歳	27,103	26,190	25,473	0	25,571	25,623	26,801	15,219
60～64歳	27,165	19,085	27,848	0	25,785	30,144	28,948	0
65歳以上	29,342	36,011	29,944	34,586	28,723	28,796	29,650	22,798

表 47 引越経験有りの重み

地域 年齢階級	埼玉県 (市部)	埼玉県 (郡部)	千葉県 (市部)	千葉県 (郡部)	東京都 (特別区部)	東京都 (都下)	神奈川県 (市部)	神奈川県 (郡部)
15歳未満	0	0	0	0	0	0	0	0
15～19歳	0	0	0	0	0	0	0	0
20～29歳	8,479	8,460	8,791	0	8,920	8,528	8,895	0
30～39歳	9,552	10,865	9,725	0	9,642	9,562	9,597	6,800
40～49歳	9,849	8,217	9,658	0	9,721	9,341	9,569	5,552
50～59歳	10,435	0	9,654	0	9,389	10,080	10,067	0
60～64歳	11,874	0	11,227	0	10,958	10,248	7,066	0
65歳以上	9,145	0	10,471	0	9,260	10,326	9,772	0

2 節で述べたが、アンケート調査の SRC 調査員には 19 歳以下が少ないため有効な回答が得られなかったこと、同じく、一部の郡部においても SRC 調査員が少ないことから有効な回答が得られなかったため、該当するクラスでは重み補正することはない。そのため、標本数に重みを掛け合わせた世帯数ベースでみた補足率は、引越経験無しが 97.0%、引越経験有りが 95.1%である。

3-4 推定結果

(1) 引越の意思決定の要因分析

住み替え行動の意思決定分析は二値選択モデル(Binary choice model)を採用し、事後層化による重みで補正した Probit model 1 と Logit model 1 の推定結果を表 48 に示す。

年齢階級ダミーは 65 歳以上階級をダミー基準として推定を行い、20-24 歳ダミー、25-29 歳ダミー、30-34 歳ダミー、35-39 歳ダミー、40-44 歳ダミー、45-49 歳ダミーが 1%有意水準で正の値に推定され²、引越確率を上昇させる。限界効果は各年齢階級であった場合の引

² Probit model 1 と Logit model 1 の回帰係数の大きさは異なるが、その限界効果は同程度の水準であ

越確率の変化分を示しており、25-29歳階級のそれは Probit model 1 が 57.6%, Logit model 1 が 59.8%であり、この年齢階級をピークに引越確率の限界効果が年齢上昇と共に低下している。なお、50-54歳ダミー、55-59歳ダミー、60-64歳ダミーは棄却され、65歳以上階級との有意な差は検出されない。

大卒以上ダミーは Probit model 1 (Logit model 1) が 1% (5%) 有意水準で正の値に推定され、世帯主の最終学歴が大学卒業や大学院修了の場合は引越確率を 5.4% (5.4%) 上昇させる。

世帯構成については、引越前時点（あるいは、引越経験無しの場合は 2010年10月1日時点）（以後、両時点を合わせて「2010年」と略記する。）と 2017年1月1日時点における回答を得ている。世帯構成ダミー（単独世帯、三世帯世帯）はその他の世帯構成の世帯を基準とする。二世帯世帯に比べて、単独世帯は進学や就職、婚姻などのライフイベント要因から引越確率が高くなると期待され、三世帯世帯は地域コミュニティとの繋がりが強いと考えられることから引越確率が低いと期待される。しかしながら、2010年単独世帯ダミーの回帰係数は正の値だが有意に推定されず、2010年三世帯世帯ダミーの回帰係数は負の値で有意に推定されない。

世帯構成の変化ダミー³（婚姻、離婚、子供誕生、子供巣立ち）の推定結果は以下の通りである。婚姻ダミーは Probit model 1 (Logit model 1) が 5% (5%) 有意水準で正の値に推定され、引越確率を 15.1% (14.6%) 上昇させる。一方、子供誕生ダミーは有意に推定されない。離婚ダミーは Probit model 1 (Logit model 1) が 10%有意水準で正の値に推定され、引越確率を 7.4% (7.9%) 上昇させる。子供巣立ちダミーは、調査期間内に子供あり世帯から子供なし世帯へ変化したダミー変数であり、Probit model 1 (Logit model 1) が 1% (1%) 有意水準で正の値に推定され、引越確率を 9.2% (9.6%) 上昇させる。なお、2010年既婚ダミーや 2010年子供有世帯ダミーは有意ではないが、それぞれ負の値、正の値に推定される。

住宅・立地属性については、2010年築年数や 2010年床面積、2010年居住期間、2010年持家(戸建)ダミー、2010年持家(集合住宅)ダミー、2010年大都市居住ダミーを採用する。瀬古(1995)や Harmon and Potepan(1988)らが指摘しているように住み替えには移住費用が必要となり、この移住費用を考慮した住み替えによる純便益が正の場合に意思決定すると考えられる。本研究でも、瀬古(1995)等に準じて、住宅市場の不完全性を表す移住費用の代理変数として 2種類の持家ダミー変数と従前の居住期間を採用する。2種類の持家ダミーは、住み替えにともない持家を処分したり、貸し出すためには様々な費用(手数料や税金)が必

り、各説明変数が引越確率に及ぼす影響の大きさはモデルに依存していない。

³ 本アンケート調査は、「2017年1月1日現在、一都三県に居住している」SRC調査員を対象とし、引越経験有りの標本に関しては、さらに「2010年10月1日から2015年9月末までの5年間に引越したことがあり、2015年10月1日から2017年1月1日現在まで同じ住宅に住んでいる世帯主とする」でスクリーニングを行っている。本アンケート調査は、引越経験有りの世帯が(a1)2017年1月1日時点の引越後時点と(a2)2010年10月1日から2015年9月末までの間の引越前時点、引越経験無しの世帯が(b1)2017年1月1日時点と(b2)2010年10月1日時点、の二つの時点における回答を得ている。

要であること、また住宅形態が戸建住宅か集合住宅によっても異なることが予想されるため、2010年持家(戸建)ダミー、2010年持家(集合住宅)ダミーの2種類を採用する。一方、2010年居住期間は、近隣コミュニティとの繋がりを表す代理変数として採用する。2010年築年数や2010年床面積は有意に推定されないが、2010年大都市居住ダミーは Probit model 1, Logit model 1 とともに 1%有意水準で負の値で推定される。一方、移動費用についての変数は、2010年居住期間は有意に推定されず、2010年持家(戸建)ダミーや2010年持家(集合住宅)ダミーは Probit model 1 (Logit model 1) が 1% (1%) 有意水準で負の値で推定され、引越確率をそれぞれ 24.5% (23.5%), 22.5% (22.1%) 低下させ、従前の持家所有による移動費用は集合住宅よりも戸建住宅のほうが大きい。

なお、現住地への居住を決めた理由を表した立地選択理由ダミー変数については、すべて棄却される。

以上の分析をまとめる。

- ・年齢階級の上昇と共に、住み替え確率は低下する傾向にある。
- ・最終学歴が大卒/大学院修了の場合は、住み替え確率が上昇する傾向にある。
- ・従前に既婚していた場合は住み替え確率に違いはないが、婚姻した場合は住み替え確率が上昇する傾向にある。
- ・従前に子供がいたり、子供が生まれたりした場合は住み替え確率に違いはないが、子供が巣立ちした場合は住み替え確率が上昇する傾向にある。
- ・従前に持家(戸建住宅、集合住宅)の場合は住み替え確率が低下する傾向にある。
- ・従前に大都市居住の場合は住み替え確率が低下する傾向にある。

表 48 推定結果 (引越有無)

	Probit model 0		Probit model 1		Logit model 1	
	回帰係数	限界効果	回帰係数	限界効果	回帰係数	限界効果
20-24歳ダミー	1.23569*** (0.373)	0.382	1.89620*** (0.370)	0.534	3.33795*** (0.711)	0.538
25-29歳ダミー	1.29158*** (0.204)	0.397	2.04107*** (0.202)	0.576	3.69481*** (0.390)	0.598
30-34歳ダミー	1.02312*** (0.228)	0.320	1.49139*** (0.231)	0.408	2.60245*** (0.425)	0.403
35-39歳ダミー	0.49377** (0.195)	0.153	0.98692*** (0.191)	0.248	1.69962*** (0.360)	0.239
40-44歳ダミー	0.68970*** (0.220)	0.216	0.72926*** (0.215)	0.171	1.29386*** (0.393)	0.171
45-49歳ダミー	0.60071*** (0.192)	0.187	0.62515*** (0.187)	0.143	1.13947*** (0.354)	0.147
50-54歳ダミー	0.31263 (0.234)	0.095	0.24222 (0.231)	0.049	0.50605 (0.436)	0.058
55-59歳ダミー	0.20782 (0.214)	0.063	0.20047 (0.205)	0.040	0.42032 (0.383)	0.047
60-64歳ダミー	0.13815 (0.243)	0.041	0.03672 (0.226)	0.007	0.02909 (0.434)	0.003
大卒以上ダミー	0.36069*** (0.103)	0.099	0.27455*** (0.104)	0.054	0.48940** (0.192)	0.054
2010年世帯所得	-0.00009 (0.000)	0.000	-0.00005 (0.000)	0.000	-0.00006 (0.000)	0.000
2010年単独世帯ダミー	0.05926 (0.211)	0.016	0.09760 (0.212)	0.019	0.16780 (0.402)	0.018
2010年三世帯世帯ダミー	-0.01662 (0.278)	-0.005	-0.07305 (0.248)	-0.014	-0.13722 (0.449)	-0.015
2010年既婚ダミー	-0.11742 (0.189)	-0.032	-0.09702 (0.188)	-0.019	-0.16395 (0.362)	-0.018
婚姻ダミー	0.69572** (0.298)	0.191	0.76477** (0.315)	0.151	1.33183** (0.542)	0.146
離婚ダミー	0.27108 (0.239)	0.074	0.37349* (0.217)	0.074	0.72360* (0.414)	0.079
2010年子供有世帯ダミー	0.00351 (0.134)	0.001	0.02980 (0.129)	0.006	0.07843 (0.241)	0.009
子供誕生ダミー	-0.09935 (0.207)	-0.027	-0.12355 (0.206)	-0.024	-0.18356 (0.370)	-0.020
子供巣立ちダミー	0.54128*** (0.182)	0.148	0.46880*** (0.169)	0.092	0.87609*** (0.323)	0.096
2010年居住期間	-0.00039 (0.001)	0.000	-0.00073 (0.001)	0.000	-0.00161 (0.001)	0.000
2010年持家(戸建)ダミー	-1.16856*** (0.150)	-0.320	-1.24311*** (0.146)	-0.245	-2.14248*** (0.264)	-0.235
2010年持家(集合住宅)ダミー	-1.12134*** (0.135)	-0.307	-1.14285*** (0.132)	-0.225	-2.01960*** (0.245)	-0.221
2010年築年数	0.00812* (0.004)	0.002	0.00726 (0.005)	0.001	0.01287 (0.008)	0.001
2010年床面積	0.00040 (0.001)	0.000	0.00027 (0.001)	0.000	0.00016 (0.002)	0.000
2010年大都市居住ダミー	-0.30817*** (0.094)	-0.084	-0.31426*** (0.095)	-0.062	-0.56375*** (0.178)	-0.062
(立地選択理由)世帯主の通勤、通学が便利な地域であるため	-0.14982 (0.117)	-0.041	-0.16503 (0.115)	-0.033	-0.29652 (0.210)	-0.032
(立地選択理由)配偶者の通勤、通学が便利な地域であるため	0.25605 (0.157)	0.070	0.23400 (0.159)	0.046	0.38317 (0.294)	0.042
(立地選択理由)子供の通勤、通学が便利な地域であるため	-0.18914 (0.156)	-0.052	-0.16844 (0.150)	-0.033	-0.24980 (0.280)	-0.027
(立地選択理由)買い物に便利な地域であるため	0.06607 (0.103)	0.018	0.13004 (0.103)	0.026	0.19099 (0.192)	0.021
(立地選択理由)治安が良い地域であるため	0.00121 (0.127)	0.000	0.00331 (0.124)	0.001	-0.00955 (0.228)	-0.001
(立地選択理由)災害リスクが低い地域であるため	0.27348* (0.158)	0.075	0.20617 (0.155)	0.041	0.37922 (0.289)	0.042
(立地選択理由)子育てのための自治体支援などが良い地域であるため	0.08562 (0.258)	0.023	0.18236 (0.254)	0.036	0.30530 (0.444)	0.033
(立地選択理由)子育てのための保育所などの環境が良い地域であるため	-0.16368 (0.250)	-0.045	-0.21630 (0.231)	-0.043	-0.27703 (0.411)	-0.030
(立地選択理由)相続した住宅(実家など)に住むことにしたため	-0.26609 (0.239)	-0.073	-0.09906 (0.211)	-0.020	-0.23031 (0.414)	-0.025
(立地選択理由)実家のある地域であるため	-0.10339 (0.157)	-0.028	-0.09936 (0.152)	-0.020	-0.15400 (0.290)	-0.017
(立地選択理由)配偶者の実家のある地域であるため	-0.11603 (0.209)	-0.032	-0.03256 (0.193)	-0.006	-0.11888 (0.361)	-0.013
(立地選択理由)その他の理由(↓具体的に記入下さい)	0.04157 (0.160)	0.011	0.06701 (0.158)	0.013	0.10541 (0.306)	0.012
定数項	-0.11632 (0.323)		-0.55921* (0.320)		-0.95250 (0.608)	
Pseudo R2	0.2977		0.4172		0.4179	
Observations	999	999	999	999	999	999

Robust standard errors in parentheses.

* p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01

(2) 住宅形態別引越の意思決定の要因分析

持家（戸建住宅）、持家（集合住宅）や借家の引越後の住宅形態を考慮した引越経験有無に関する住み替え行動の意思決定分析は多項ロジットモデルを採用し、事後層化による重みで補正した Logit model 2 の推定結果を表 49 に示す。

年齢階級ダミーは 65 歳以上階級をダミー基準として推定を行い、20-24 歳ダミー、30-34 歳ダミー、35-39 歳ダミーが 3 種類の住宅形態で 1%有意水準に、25-29 歳ダミーと 40-44 歳ダミーが持家（戸建住宅）と借家で 1%有意水準に、45-49 歳ダミーが持家（戸建住宅、集合住宅）で 5%有意水準に借家で 1%有意水準にそれぞれ正の値に推定され、引越確率を上昇させる。借家の限界効果は、持家（戸建住宅、集合住宅）のそれよりも大きく、20-24 歳階級をピーク（49.3%）に年齢上昇と共に低下する傾向がある一方、持家の限界効果は戸建住宅で 40-44 歳階級にピーク（8.6%）があり、集合住宅では 35-39 歳階級にピーク（5.4%）がある。なお、50-54 歳ダミー、55-59 歳ダミー、60-64 歳ダミーは棄却され、65 歳以上階級との有意な差は検出されない。

大卒以上ダミーは持家（戸建住宅）のみが 5%有意水準で正の値に推定され、持家（集合住宅）や借家への引越には影響は棄却され、世帯主の最終学歴が大学卒業や大学院修了の場合持家（戸建住宅）への引越確率を 2.7%上昇させる。

世帯構成ダミーについては、2010 年単独世帯ダミーの回帰係数は有意ではないが持家（戸建住宅、集合住宅）が負の値に、借家が正の値に推定される。2010 年三世帯世帯ダミーの回帰係数も単独世帯ダミーと同じ傾向の推定結果であるが、持家（集合住宅）に対しては 1%有意水準で負の値に推定され、その限界効果は-83.4%である。

世帯構成の変化ダミー（婚姻、離婚、子供誕生、子供巣立ち）の推定結果は以下の通りである。婚姻ダミーは持家（戸建住宅）が 1%有意水準で、借家が 5%有意水準でそれぞれ正の値に推定され、その限界効果はそれぞれ 8.9%、6.8%である。一方、子供誕生ダミーは有意に推定されない。離婚ダミーは借家のみが 1%有意水準で正の値に推定され、その限界効果は 13%である。子供巣立ちダミーは借家のみが 1%有意水準で正の値に推定され、その限界効果は 10.6%である。2010 年子供有世帯ダミーは持家（戸建住宅）が 5%有意水準で正の値に推定されるが、借家が 10%有意水準で負の値に推定され、その限界効果はそれぞれ 4%、-5.6%である。なお、2010 年既婚ダミーは棄却される。

住宅・立地属性については 2010 年築年数や 2010 年床面積が有意に推定されないが、2010 年大都市居住ダミーが持家（戸建住宅）と借家が 1%有意水準で負の値に推定される。

住宅市場の不完全性を表す移住費用の代理変数としては、2010 年持家（戸建住宅）ダミー、2010 年持家（集合住宅）ダミーがともに 3 種類の住宅形態で 1%有意水準で負の値に推定され、2010 年居住期間の借家が 5%有意水準で負の値に推定される。2010 年持家（戸建住宅）ダミー及び 2010 年持家（集合住宅）ダミーの限界効果は、持家（戸建住宅）への引越が-5.2%、-7.3%、持家（集合住宅）への引越が-7.2%、-0.9%、借家への引越が-11.1%、-15.9%である。従前の持家所有による移住費用は、従前が戸建住宅（集合住宅）であれば従

後が戸建住宅（集合住宅）よりも集合住宅（戸建住宅）の方が大きく、世帯の住宅形態に対する選好が働いていると考えられる。

現住地への居住を決めた理由を表した立地選択理由ダミー変数については、持家（戸建住宅）が「世帯主の通勤・通学が便利な地域のため」で1%有意水準で負の値に、「相続した住宅に住むため」で5%有意水準で正の値に推定される。持家（集合住宅）が「買い物に便利な地域である」「災害リスクが低い地域である」で5%有意水準で正の値に、「子育てのための保育所等の環境が良い地域である」が1%有意水準で負の値に推定される。借家が「相続した住宅に住むため」で1%有意水準で負の値に推定される。

以上の分析をまとめる。

- ・年齢階級の上昇と共に、「借家」への住み替え確率は低下する傾向にある。
- ・「持家（戸建住宅）」への住み替え確率は年齢階級と共に上昇するが、40-44歳階級をピークに一転する傾向にある一方、「持家（集合住宅）」への住み替え確率は年齢階級と共に上昇するが、35-39歳階級をピークに一転する傾向にある。
- ・最終学歴が大卒/大学院修了の場合は、「持家（戸建住宅）」へのみの住み替え確率を上昇させる傾向がある。
- ・従前に三世代世帯は、「持家（集合住宅）」へ住み替える確率を低下させる傾向にある。
- ・従前に既婚していた場合は住み替え確率に違いはないが、婚姻した場合は「持家（戸建住宅）」と「借家」への住み替え確率が上昇する傾向にある。
- ・従前に子供がいたり、子供が生まれたりした場合は住み替え確率に違いはないが、子供が巣立ちした場合は「借家」へのみの住み替え確率が上昇する傾向にある。
- ・従前に持家（戸建住宅、集合住宅）の場合は住み替え確率が低下する傾向にある。
- ・従前に大都市居住の場合は「持家（戸建住宅）」と「借家」への住み替え確率が低下する傾向にある。
- ・「世帯主の通勤・通学が便利な地域のため」は「持家（戸建住宅）」への引越確率を低下させる傾向にある。
- ・「買い物が便利な地域のため」「災害リスクが低い地域であるため」は「持家（集合住宅）」への引越確率を上昇させる傾向にある。
- ・「子育てのための保育所等の環境が良い地域である」は「持家（集合住宅）」への引越確率を低下させる傾向にある。
- ・「相続した住宅に住むため」は「借家」への引越確率を低下させる傾向にある。

表 49 推定結果 (住宅形態別)

	Logit model 2						
	Estimation			Marginal Effect			
	引越無 (Base)	引越有		引越有			
	持家(戸建住宅)	持家(集合住宅)	借家	持家(戸建住宅)	持家(集合住宅)	借家	
20-24歳ダミー	-	-22.37850*** (1.223)	-23.50546*** (0.911)	4.03572*** (0.750)	-0.023	-0.039	0.493
25-29歳ダミー	-	3.03887*** (0.825)	0.48023 (1.110)	4.38388*** (0.514)	0.073	-0.023	0.492
30-34歳ダミー	-	2.56079*** (0.864)	1.76266*** (0.628)	3.09611*** (0.559)	0.073	0.045	0.279
35-39歳ダミー	-	2.22765*** (0.777)	1.48687*** (0.543)	1.88780*** (0.500)	0.076	0.054	0.130
40-44歳ダミー	-	2.18347*** (0.755)	0.58328 (0.609)	1.45376*** (0.545)	0.086	0.007	0.096
45-49歳ダミー	-	1.63657** (0.784)	1.14804** (0.504)	1.34273*** (0.487)	0.048	0.043	0.085
50-54歳ダミー	-	1.19395 (0.806)	-0.85263 (0.825)	1.06560* (0.590)	0.034	-0.025	0.077
55-59歳ダミー	-	0.38273 (0.773)	-0.20175 (0.602)	1.00932* (0.550)	0.006	-0.011	0.074
60-64歳ダミー	-	-0.71231 (0.890)	-1.83983 (1.142)	0.99348* (0.563)	-0.012	-0.033	0.081
大卒以上ダミー	-	0.87726** (0.357)	0.50718 (0.326)	0.3569 (0.225)	0.027	0.012	0.015
2010年世帯所得	-	-0.00053 0.000	0.00002 0.000	0.00002 0.000	0.000	0.000	0.000
2010年単独世帯ダミー	-	-0.47909 (0.733)	-0.01663 (0.717)	0.09073 (0.462)	-0.019	0.000	0.013
2010年三世帯世帯ダミー	-	-0.84956 (1.224)	-22.94165*** (0.528)	0.59807 (0.524)	0.039	-0.834	0.259
2010年既婚ダミー	-	1.024 (0.628)	0.23 (0.680)	-0.67522 (0.427)	0.045	0.011	-0.067
婚姻ダミー	-	2.83534*** (0.777)	0.68371 (1.294)	1.31383** (0.544)	0.089	0.004	0.068
離婚ダミー	-	-0.92671 (0.823)	-0.54251 (1.104)	1.45214*** (0.501)	-0.048	-0.029	0.130
2010年子供有世帯ダミー	-	0.93495** (0.424)	0.2092 (0.367)	-0.55582* (0.317)	0.040	0.009	-0.056
子供誕生ダミー	-	0.46364 (0.595)	0.03158 (0.738)	-0.45811 (0.421)	0.022	0.004	-0.042
子供巣立ちダミー	-	0.29313 (0.650)	0.88323 (0.584)	1.46499*** (0.415)	-0.008	0.018	0.106
2010年居住期間	-	-0.00046 (0.002)	0.00097 (0.002)	-0.00296** (0.001)	0.000	0.000	0.000
2010年持家(戸建)ダミー	-	-2.20371*** (0.509)	-2.68304*** (0.573)	-1.99044*** (0.309)	-0.052	-0.072	-0.111
2010年持家(集合住宅)ダミー	-	-2.76674*** (0.544)	-1.11812*** (0.386)	-2.49108*** (0.315)	-0.073	-0.009	-0.159
2010年築年数	-	0.00216 (0.013)	0.02528* (0.015)	0.01013 (0.010)	0.000	0.001	0.001
2010年床面積	-	0.00022 (0.003)	0.00231 (0.003)	0 (0.002)	0.000	0.000	0.000
2010年大都市居住ダミー	-	-0.73152** (0.288)	-0.25948 (0.302)	-0.61628*** (0.216)	-0.020	-0.002	-0.039
(立地選択理由)世帯主の通勤、通学が便利な地域であるため	-	-0.93354*** (0.327)	0.28784 (0.350)	-0.3727 (0.272)	-0.032	0.017	-0.022
(立地選択理由)配偶者の通勤、通学が便利な地域であるため	-	0.48314 (0.450)	0.5105 (0.458)	0.33864 (0.336)	0.013	0.014	0.017
(立地選択理由)子供の通勤、通学が便利な地域であるため	-	0.29516 (0.383)	-0.44013 (0.520)	-0.41943 (0.406)	0.017	-0.013	-0.033
(立地選択理由)買い物に便利な地域であるため	-	0.04778 (0.333)	0.69035** (0.327)	0.00085 (0.227)	-0.001	0.025	-0.007
(立地選択理由)治安が良い地域であるため	-	-0.10251 (0.402)	-0.03176 (0.389)	0.07812 (0.272)	-0.005	-0.002	0.008
(立地選択理由)災害リスクが低い地域であるため	-	0.52894 (0.430)	0.88390** (0.445)	-0.05663 (0.391)	0.017	0.031	-0.018
(立地選択理由)子育てのための自治体支援などが良い地域であるため	-	-0.11283 (0.944)	0.27977 (0.875)	0.59406 (0.502)	-0.012	0.005	0.046
(立地選択理由)子育てのための保育所などの環境が良い地域であるため	-	-0.35423 (0.560)	-24.46600*** (0.436)	0.13608 (0.567)	0.067	-0.887	0.230
(立地選択理由)相続した住宅(実家など)に住むことにしたため	-	1.15554** (0.531)	-0.08638 (0.911)	-2.68819** (1.235)	0.072	0.017	-0.226
(立地選択理由)実家のある地域であるため	-	0.34446 (0.438)	-0.52731 (0.557)	-0.31669 (0.376)	0.018	-0.017	-0.024
(立地選択理由)配偶者の実家のある地域であるため	-	-0.12965 (0.614)	0.68748 (0.531)	-0.53944 (0.505)	-0.001	0.030	-0.048
(立地選択理由)その他の理由(↓具体的に記入下さい)	-	0.67921 (0.439)	0.51787 (0.494)	-0.20724 (0.375)	0.026	0.018	-0.028
定数項	-	-3.78067*** (1.129)	-4.16382*** (1.078)	-0.88915 (0.765)			
Pseudo R2		0.4125					
Observations		999					

Robust standard errors in parentheses.

* p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01

(3) 転出地別引越の意思決定の要因分析

「自市内他区から」「自県他市区町村から」「他県から」「国外から」の転出地を考慮した引越経験有無に関する住み替え行動の意思決定分析は多項ロジットモデルを採用し、事後層化による重みで補正した Logit model 3 の推定結果を表 50 に示す。⁴

年齢階級ダミーは 65 歳以上階級をダミー基準として推定を行い、20-24 歳ダミー、25-29 歳ダミー、30-34 歳ダミー、35-39 歳ダミー、40-44 歳ダミーや 45-49 歳ダミーはどの転出地からの引越でも概ね有意に推定され、その限界効果は 25-29 歳階級にピーク（「自市内他区から」が 16.8%、「自県他市区町村から」が 18.9%、「他県から」が 22.9%）があり、年齢上昇と共に低下する傾向にある。なお、50-54 歳ダミー、55-59 歳ダミー、60-64 歳ダミーは棄却され、65 歳以上階級との有意な差は検出されない。

大卒以上ダミーは全ての転出地が正の値に有意に推定され、その有意水準は「他県から」が 1%、「自県他市区町村から」が 5%、「自市内他区から」が 10%である。世帯主の最終学歴が大学卒業や大学院修了の場合は、「他県から」が 2.9%、「自県他市区町村から」が 1.8%、「自市内他区から」が 1.0%、引越確率をそれぞれ上昇させる。

世帯構成ダミーについては、2010 年単独世帯ダミーの回帰係数が有意ではないが「自市内他区から」が負の値に、「他県から」「自県他市区町村から」が正の値に推定され、同様に 2010 年三世帯世帯ダミーも有意に推定されないが「自市内他区から」「自県他市区町村から」が負の値に、「他県から」が正の値に推定される。

世帯構成の変化ダミー（婚姻、離婚、子供誕生、子供巣立ち）の推定結果は以下の通りである。婚姻ダミーは「自市内他区から」「他県から」がそれぞれ 10%、1%有意水準で正の値で推定され、その限界効果はそれぞれ 3.8%、10.7%である。一方、子供誕生ダミーは有意に推定されない。離婚ダミーは「他県から」のみが 1%有意水準で正の値に推定され、その限界効果は 8.1%である。子供巣立ちダミーは「自市内他区から」のみが 1%有意水準で正の値に推定され、その限界効果は 8.5%である。なお、2010 年既婚ダミー及び 2010 年子供有世帯ダミーは棄却される。

住宅・立地属性については 2010 年築年数や 2010 年床面積が有意に推定されないが、2010 年大都市居住ダミーが「他県から」が 1%有意水準で負の値で推定され、その限界効果が-7.8%である。住宅市場の不完全性を表す移住費用の代理変数としては、2010 年持家（戸建住宅）ダミーと 2010 年持家（集合住宅）ダミーがともに「自市内他区から」「自県他市区町村から」「他県から」で 1%有意水準で負の値で推定され、2010 年居住期間の「他県から」が 5%有意水準で負の値で推定される。2010 年持家（戸建住宅）ダミー及び 2010 年持家（集合住宅）ダミーの限界効果は、「自市内他区から」引越が-13.3%、-12.6%、「自県他市区町村から」引越が-7.1%、-4.0%、「他県から」引越が-3.6%、-5.5%である。従前の持家所有による移住費用は、「自市内他区から」「自県他市区町村から」の場合に、集合住宅よりも戸建住宅の方が大きい。

⁴ 「国外から」引越のサンプル数が 2 と少ないことから、「国外から」引越の推定結果は信頼性が低い。

現居住地への居住を決めた理由を表した立地選択理由ダミー変数については以下の通りである。「自市内他区から」は「買い物に便利な地域である」が5%有意水準で正の値に推定され、その限界効果は4.6%である。「自県他市区町村から」は「世帯主の通勤・通学が便利な地域である」が1%有意水準で負の値（限界効果は-6.2%）で推定される一方、「配偶者の通勤・通学が便利な地域である」が1%有意水準で正の値（限界効果は8.6%）に推定される。また、「配偶者の実家のある地域である」は5%有意水準で負の値（限界効果は-9.8%）に推定される。「他県から」は「子供の通勤・通学が便利な地域である」「世帯主の実家のある地域である」がともに5%有意水準で負の値で推定され、その限界効果はそれぞれ-6.8%、-7.0%である。

以上の分析をまとめる。

- ・年齢階級の上昇と共に、「自市内他区から」「自県他市区町村から」「他県から」への住み替え確率は低下する傾向にある。
- ・最終学歴が大卒/大学院修了の場合は、「自市内他区から」「自県他市区町村から」「他県から」への住み替え確率を上昇させる傾向がある。
- ・従前に既婚していた場合は住み替え確率に違いはないが、婚姻した場合は「自市内他区から」と「他県から」の住み替え確率が上昇させ、離婚した場合は「他県から」の住み替え確率が上昇する傾向にある。
- ・従前に子供がいたり、子供が生まれたりした場合は住み替え確率に違いはないが、子供が巣立ちした場合は「自県他市区町村から」の住み替え確率が上昇する傾向にある。
- ・従前に持家（戸建住宅、集合住宅）の場合は住み替え確率が低下する傾向にある。
- ・従前に大都市居住の場合は「他県から」の住み替え確率が低下する傾向にある。
- ・「世帯主の通勤・通学が便利な地域のため」は「自県他市区町村から」の引越確率を低下させ、「配偶者の通勤・通学が便利な地域のため」は「自県他市区町村から」の引越確率を上昇させる傾向にある。
- ・「子供の通勤・通学が便利な地域である」は「他県から」の引越確率を低下させる傾向にある。
- ・「買い物が便利な地域のため」は「自市内他区から」の引越確率を上昇させる傾向にある。
- ・「実家のある地域であるため」は「他県から」の住み替え確率は低下させ、「配偶者の実家のある地域であるため」は「自県他市区町村から」の住み替え確率を低下させる傾向にある。

表 50 推定結果 (転出地別)

	Logit model 3								
	引越無 (Base)	Estimation				Marginal Effect			
		自市内他区から	自県他市区町村から	他県から	国外から	自市内他区から	自県他市区町村から	他県から	国外から
20-24歳ダミー	-	1.22915 (1.238)	3.59091*** (0.845)	4.02057*** (0.790)	-101.33719*** (3.490)	-0.018	0.218	0.323	-0.020
25-29歳ダミー	-	3.28155*** (0.510)	3.74053*** (0.554)	3.92764*** (0.538)	-114.77199*** (3.343)	0.168	0.189	0.229	-0.021
30-34歳ダミー	-	2.10249*** (0.529)	3.00407*** (0.599)	2.55460*** (0.599)	-128.37975*** (4.737)	0.091	0.190	0.117	-0.021
35-39歳ダミー	-	1.70325*** (0.458)	2.05198*** (0.540)	1.09279* (0.580)	-166.46034*** (4.783)	0.107	0.111	0.024	-0.023
40-44歳ダミー	-	1.32265*** (0.491)	1.16023* (0.615)	1.24045* (0.647)	-126.58451*** (3.644)	0.081	0.040	0.050	-0.021
45-49歳ダミー	-	1.13905*** (0.437)	1.13205* (0.579)	1.02843* (0.548)	-20.21007*** (2.648)	0.064	0.041	0.035	-0.005
50-54歳ダミー	-	0.53914 (0.588)	0.24938 (0.667)	0.25171 (0.659)	300.79247*** (9.416)	0.008	-0.007	-0.011	0.201
55-59歳ダミー	-	0.31632 (0.515)	0.45980 (0.626)	0.40039 (0.644)	72.25407*** (3.909)	0.010	0.012	0.009	0.042
60-64歳ダミー	-	-0.43700 (0.640)	0.48172 (0.601)	-0.22596 (0.849)	48.14386*** (3.425)	-0.021	0.021	-0.009	0.029
大卒以上ダミー	-	0.39084* (0.227)	0.52361** (0.251)	0.72311*** (0.279)	5.57360*** (1.259)	0.010	0.018	0.029	0.000
2010年世帯所得	-	-0.00031 (0.000)	0.00014 (0.000)	-0.00010 (0.000)	-0.35168*** (0.009)	0.000	0.000	0.000	0.000
2010年単独世帯ダミー	-	-0.16423 (0.467)	0.86099 (0.559)	0.07952 (0.546)	699.34416*** (18.982)	-0.031	0.062	-0.007	0.000
2010年三世帯世帯ダミー	-	-0.57693 (0.950)	-0.12805 (0.798)	0.12815 (0.760)	196.39705*** (5.795)	-0.046	0.000	0.020	0.000
2010年既婚ダミー	-	-0.41968 (0.420)	0.52871 (0.544)	-0.19980 (0.526)	65.69533*** (3.125)	-0.040	0.048	-0.014	0.000
婚姻ダミー	-	1.17486* (0.684)	0.96979 (0.730)	2.31766*** (0.617)	-56.17477*** (2.316)	0.038	0.008	0.107	0.000
離婚ダミー	-	0.66563 (0.604)	0.08750 (0.526)	1.51838*** (0.524)	-165.27567*** (5.412)	0.027	-0.031	0.081	0.000
2010年子供有世帯ダミー	-	0.26868 (0.307)	-0.12890 (0.361)	0.03068 (0.389)	377.76173*** (10.786)	0.024	-0.015	0.000	0.000
子供誕生ダミー	-	-0.42266 (0.499)	0.38598 (0.470)	-0.61281 (0.550)	260.63408*** (7.412)	-0.031	0.045	-0.037	0.000
子供巣立ちダミー	-	0.49584 (0.454)	1.47388*** (0.454)	0.56585 (0.463)	201.13064*** (6.624)	0.003	0.085	0.002	0.000
2010年居住期間	-	-0.00044 (0.001)	-0.00151 (0.001)	-0.00346** (0.002)	-0.56906*** (0.017)	0.000	0.000	0.000	0.000
2010年持家(戸建)ダミー	-	-2.53107*** (0.349)	-2.11540*** (0.416)	-1.83840*** (0.398)	72.86118*** (3.317)	-0.133	-0.071	-0.036	0.000
2010年持家(集合住宅)ダミー	-	-2.36917*** (0.349)	-1.66588*** (0.332)	-1.98522*** (0.384)	47.65491*** (2.752)	-0.126	-0.040	-0.055	0.000
2010年築年数	-	0.01386 (0.010)	0.00801 (0.011)	0.01772 (0.012)	1.50255*** (0.081)	0.001	0.000	0.001	0.000
2010年床面積	-	0.00077 (0.002)	-0.00126 (0.003)	0.00033 (0.003)	0.79868*** (0.026)	0.000	0.000	0.000	0.000
2010年大都市居住ダミー	-	-0.31546 (0.221)	-0.30354 (0.229)	-1.42829*** (0.253)	-31.27556*** (1.149)	0.004	0.008	-0.078	0.000
(立地選択理由)世帯主の通勤、通学が便利な地域であるため	-	-0.16265 (0.258)	-0.86807*** (0.297)	0.27870 (0.322)	98.75341*** (3.458)	-0.002	-0.062	0.034	0.000
(立地選択理由)配偶者の通勤、通学が便利な地域であるため	-	0.13885 (0.357)	1.09118*** (0.357)	-0.74467 (0.555)	46.76899*** (2.343)	0.003	0.086	-0.066	0.000
(立地選択理由)子供の通勤、通学が便利な地域であるため	-	0.36000 (0.343)	-0.69558 (0.432)	-1.19906** (0.548)	154.23088*** (5.470)	0.062	-0.036	-0.068	0.000
(立地選択理由)買い物に便利な地域であるため	-	0.55108** (0.234)	-0.00759 (0.251)	-0.09801 (0.274)	-252.82921*** (6.711)	0.046	-0.009	-0.015	0.000
(立地選択理由)治安が良い地域であるため	-	0.08408 (0.292)	-0.34257 (0.304)	0.23811 (0.311)	-121.92939*** (3.565)	0.009	-0.030	0.019	0.000
(立地選択理由)災害リスクが低い地域であるため	-	0.44976 (0.391)	0.30035 (0.418)	0.40300 (0.405)	-19.16423*** (1.669)	0.024	0.006	0.012	0.000
(立地選択理由)子育てのための自治体支援などが良い地域であるため	-	0.06318 (0.662)	0.03284 (0.695)	0.84630 (0.643)	-218.72360*** (5.405)	-0.010	-0.013	0.050	0.000
(立地選択理由)子育てのための保育所などの環境が良い地域であるため	-	-0.92705 (0.630)	-0.23102 (0.566)	0.16108 (0.674)	217.20001*** (7.399)	-0.073	-0.002	0.029	0.000
(立地選択理由)相続した住宅(実家など)に住むことにしたため	-	-0.20331 (0.554)	-0.51831 (0.659)	0.18663 (0.723)	126.69480*** (3.663)	-0.010	-0.036	0.023	0.000
(立地選択理由)実家のある地域であるため	-	0.40873 (0.326)	-0.39614 (0.421)	-1.13199** (0.511)	-154.52683*** (4.970)	0.059	-0.017	-0.070	0.000
(立地選択理由)配偶者の実家のある地域であるため	-	0.42210 (0.426)	-1.21339** (0.590)	0.32026 (0.563)	-14.34747*** (2.904)	0.051	-0.098	0.033	0.000
(立地選択理由)その他の理由(↓具体的に記入下さい)	-	0.09346 (0.379)	-0.04748 (0.398)	0.22784 (0.388)	19.11624*** (2.341)	0.005	-0.009	0.013	0.000
定数項	-	-1.87680** (0.780)	-2.54814*** (0.842)	-2.10245** (0.902)	-746.62510*** (22.352)				
Pseudo R2			0.3384						
Observations			999						

Robust standard errors in parentheses.

* p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01

(4) 転入地別引越の意思決定の要因分析

「東京都特別区(23区)」「県庁所在市」「その他市区町村」の転入地を考慮した引越経験有無に関する住み替え行動の意思決定分析は多項ロジットモデルを採用し、事後層化による重みで補正したLogit model 4の推定結果をに表51示す。

年齢階級ダミー(ダミー基準は65歳以上階級)は、20-24歳ダミー、25-29歳ダミー、30-34歳ダミー、35-39歳ダミー、40-44歳ダミーや45-49歳ダミーほどの転入地への引越でも概ね有意に推定され、その限界効果は25-29歳階級にピーク(「23区へ」が22.6%、「県庁所在市へ」が7.0%、「その他市区町村へ」が29.9%)があり、年齢上昇と共に低下する傾向にある。なお、50-54歳ダミー、55-59歳ダミー、60-64歳ダミーは棄却され、65歳以上階級との有意な差は検出されない。

大卒以上ダミーは「23区へ」「その他市区町村へ」が5%有意水準で正の値に推定されるが、「県庁所在市へ」は正の値だが棄却される。世帯主の最終学歴が大学卒業や大学院修了の場合は、「23区へ」が2.5%、「その他市区町村へ」が2.4%、引越確率をそれぞれ上昇させる。

2010年単独世帯ダミーや2010年三世帯世帯ダミーは有意に推定されない。世帯構成の変化ダミー(婚姻、離婚、子供誕生、子供巣立ち)の推定結果は以下の通りである。婚姻ダミーは「23区へ」が棄却されるが、「県庁所在市へ」「その他市区町村へ」がそれぞれ10%、1%有意水準で正の値で推定され、その限界効果はそれぞれ3.3%、10.4%である。一方、子供誕生ダミーは全ての転入地で有意に推定されない。離婚ダミーは「23区へ」が1%有意水準で、「県庁所在市へ」が10%有意水準でそれぞれ正の値に推定され、その限界効果は8.8%、3.8%である。子供巣立ちダミーは「23区へ」が5%有意水準で、「その他市区町村へ」が1%有意水準でそれぞれ正の値に推定され、その限界効果は3.5%、6.1%である。なお、2010年既婚ダミー及び2010年子供有世帯ダミーは全ての転入地で棄却される。

住宅・立地属性については2010年築年数や2010年床面積が有意に推定されないが、2010年大都市居住ダミーが「その他市区町村へ」が1%有意水準で負の値で推定され、その限界効果が-13.8%である。住宅市場の不完全性を表す移住費用の代理変数としては、2010年持家(戸建住宅)ダミーと2010年持家(集合住宅)ダミーがともに「23区へ」「県庁所在市へ」「その他市区町村へ」で1%有意水準で負の値に推定され、2010年居住期間の「その他市区町村へ」が10%有意水準で負の値で推定される。

現住地への居住を決めた理由を表した立地選択理由ダミー変数については以下の通りである。「23区へ」は「世帯主の実家のある地域である」が10%有意水準で負の値に推定され、その限界効果は-6.7%である。「その他市区町村へ」は「災害リスクが低い地域である」が5%有意水準で正の値(限界効果は7.5%)で推定される。一方、「県庁所在市へ」は全ての立地選択理由が棄却される。

以上の分析をまとめる。

- 年齢階級の上昇と共に、「23 区へ」の住み替え確率は低下し、「その他市区町村へ」の住み替え確率は「25-29 歳階級」をピークに低下する傾向にある。
- 最終学歴が大卒/大学院修了の場合は、「23 区へ」「その他市区町村へ」の住み替え確率を上昇させる傾向がある。
- 三世帯世帯の場合は、「県庁所在市へ」の住み替え確率を低下させる傾向にある。
- 従前に既婚していた場合は住み替え確率に違いはないが、婚姻した場合は「県庁所在市へ」と「その他市区町村へ」の住み替え確率を上昇させ、離婚した場合は「23 区へ」と「県庁所在市へ」の住み替え確率が上昇する傾向にある。
- 従前に子供がいたり、子供が生まれたりした場合は住み替え確率に違いはないが、子供が巣立ちした場合は「23 区へ」「その他市区町村へ」の住み替え確率が上昇する傾向にある。
- 従前に持家（戸建住宅，集合住宅）の場合は住み替え確率が低下する傾向にある。
- 従前に大都市居住の場合は「その他市区町村へ」の住み替え確率が低下する傾向にある。
- 「世帯主の通勤・通学が便利な地域のため」は「自県他市区町村から」の引越確率を低下させ、「配偶者の通勤・通学が便利な地域のため」は「自県他市区町村から」の引越確率を上昇させる傾向にある。
- 「災害リスクが低い地域である」は「その他市区町村へ」の引越確率を上昇させる傾向にある。

表 51 推定結果 (転入地別)

	Logit model 4						
	引越無 (Base)	Estimation			Marginal Effect		
		23区へ	引越有 県庁所在市へ	引越有 その他市区町村へ	23区へ	引越有 県庁所在市へ	引越有 その他市区町村へ
20-24歳ダミー	-	3.54018*** (0.786)	3.35914*** (0.928)	2.97760*** (0.908)	0.252	0.127	0.152
25-29歳ダミー	-	3.70293*** (0.472)	3.16339*** (0.651)	3.89898*** (0.496)	0.226	0.070	0.299
30-34歳ダミー	-	2.88582*** (0.515)	2.35738*** (0.672)	2.36813*** (0.538)	0.206	0.065	0.128
35-39歳ダミー	-	1.56240*** (0.469)	1.48528** (0.598)	1.86951*** (0.479)	0.070	0.038	0.127
40-44歳ダミー	-	1.28240** (0.536)	0.65849 (0.737)	1.57425*** (0.496)	0.059	0.006	0.109
45-49歳ダミー	-	1.10583** (0.483)	1.21846** (0.591)	1.11696** (0.471)	0.048	0.038	0.060
50-54歳ダミー	-	0.84480 (0.544)	0.42334 (0.720)	0.25998 (0.621)	0.045	0.009	0.007
55-59歳ダミー	-	-0.02248 (0.602)	0.19600 (0.682)	0.79170 (0.511)	-0.006	0.002	0.053
60-64歳ダミー	-	0.08471 (0.674)	-0.36781 (0.901)	0.10609 (0.552)	0.004	-0.010	0.007
大卒以上ダミー	-	0.56546** (0.253)	0.43622 (0.294)	0.50591** (0.230)	0.025	0.007	0.024
2010年世帯所得	-	0.00014 (0.000)	-0.00020 (0.000)	-0.00053** (0.000)	0.000	0.000	0.000
2010年単独世帯ダミー	-	-0.13405 (0.449)	0.59351 (0.600)	0.22910 (0.486)	-0.023	0.026	0.016
2010年三世帯世帯ダミー	-	-0.51015 (0.967)	-21.84866*** (0.496)	0.49370 (0.504)	0.214	-0.982	0.314
2010年既婚ダミー	-	-0.63588 (0.429)	0.20797 (0.565)	0.10619 (0.458)	-0.054	0.016	0.022
婚姻ダミー	-	0.80179 (0.660)	1.39513* (0.736)	1.64475*** (0.633)	0.003	0.033	0.104
離婚ダミー	-	1.36187*** (0.505)	1.21479* (0.703)	0.04217 (0.493)	0.088	0.038	-0.045
2010年子供有世帯ダミー	-	-0.31782 (0.348)	0.04832 (0.381)	0.39449 (0.313)	-0.035	0.001	0.041
子供誕生ダミー	-	-0.06995 (0.444)	-1.27397 (0.845)	-0.04157 (0.465)	0.011	-0.056	0.013
子供巣立ちダミー	-	0.86850** (0.435)	0.46532 (0.647)	1.03842*** (0.399)	0.035	-0.002	0.061
2010年居住期間	-	-0.00156 (0.001)	-0.00043 (0.002)	-0.00231* (0.001)	0.000	0.000	0.000
2010年持家(戸建)ダミー	-	-1.68874*** (0.341)	-2.59470*** (0.529)	-2.29405*** (0.338)	-0.040	-0.069	-0.123
2010年持家(集合住宅)ダミー	-	-1.80239*** (0.325)	-1.81572*** (0.405)	-2.27402*** (0.339)	-0.059	-0.033	-0.127
2010年築年数	-	0.01319 (0.010)	0.01934 (0.013)	0.01017 (0.010)	0.001	0.001	0.000
2010年床面積	-	-0.00051 (0.003)	0.00048 (0.003)	0.00074 (0.002)	0.000	0.000	0.000
2010年大都市居住ダミー	-	0.23973 (0.225)	0.12927 (0.283)	-1.53437*** (0.224)	0.055	0.021	-0.138
(立地選択理由)世帯主の通勤、通学が便利な地域であるため	-	-0.32752 (0.271)	-0.06741 (0.377)	-0.40650 (0.254)	-0.014	0.006	-0.026
(立地選択理由)配偶者の通勤、通学が便利な地域であるため	-	0.48137 (0.352)	0.43379 (0.432)	0.28496 (0.378)	0.024	0.010	0.007
(立地選択理由)子供の通勤、通学が便利な地域であるため	-	-0.25029 (0.387)	-0.15012 (0.507)	-0.23186 (0.352)	-0.012	-0.001	-0.012
(立地選択理由)買い物に便利な地域であるため	-	0.23543 (0.243)	0.02772 (0.309)	0.23821 (0.223)	0.012	-0.004	0.014
(立地選択理由)治安が良い地域であるため	-	0.23563 (0.295)	0.27938 (0.353)	-0.38287 (0.285)	0.024	0.014	-0.042
(立地選択理由)災害リスクが低い地域であるため	-	-0.50695 (0.501)	0.44972 (0.514)	0.79208** (0.331)	-0.064	0.017	0.075
(立地選択理由)子育てのための自治体支援などが良い地域であるため	-	0.31449 (0.628)	0.47334 (0.906)	0.40861 (0.541)	0.008	0.013	0.021
(立地選択理由)子育てのための保育所などの環境が良い地域であるため	-	-0.54917 (0.775)	0.36289 (0.681)	-0.51375 (0.501)	-0.034	0.029	-0.034
(立地選択理由)相続した住宅(実家など)に住むことしたため	-	0.19260 (0.539)	-0.06406 (0.810)	-0.72462 (0.552)	0.034	0.003	-0.066
(立地選択理由)実家のある地域であるため	-	-0.81116* (0.449)	-0.10729 (0.476)	0.24053 (0.321)	-0.067	0.002	0.042
(立地選択理由)配偶者の実家のある地域であるため	-	-0.41396 (0.555)	0.48626 (0.533)	-0.12292 (0.451)	-0.035	0.028	-0.006
(立地選択理由)その他の理由(↓具体的に記入下さい)	-	-0.16331 (0.384)	-0.05263 (0.508)	0.34602 (0.356)	-0.020	-0.004	0.034
定数項	-	-2.13004*** (0.750)	-3.47176*** (1.014)	-1.35592* (0.750)			
Pseudo R2			0.3288				
Observations			999				

Robust standard errors in parentheses.

* p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01

4. 終わりに

本研究は、サーベイデータを活用して、(i)引越行動の意思決定、(ii)引越行動と住宅形態選択の意思決定、(iii)転出地ベースの引越行動の意思決定、(iv)転入地ベースの引越行動の意思決定、の4つの視点から住み替え行動の意思決定要因を検討し、世帯属性や住宅属性、移住費用などが住み替え行動に及ぼす影響を明らかにした。

世帯のヒストリーを用いた条件付の居住形態・立地の意思決定確率が計算できれば、将来の住み替え行動をシミュレーションして、より精緻な住宅需要予測を行うことができ、これにより20年後などの立地別・居住形態別の住宅需要予測を行うことができるが、これを検討するには住み替え行動の多段階レベルの意思決定問題を同時に考慮しなければならない。一般に、住み替え行動の意思決定問題は、①住み替えの行動選択、②住宅形態選択、③居住地選択、④住み替えの時点選択、の4つ意思決定を同時決定する問題であることから非常に複雑なメカニズムが内在するが、本研究は、そのいくつかの断面を切り取って、各断面における要因分析したに過ぎず、前述の将来の立地別・居住形態別の需要予測を行うには拙い実証枠組みである。後述する参考には、住み替え行動のいくつかの断面における意思決定モデルを複合的に援用して、世帯主年齢が20-24歳階級の世帯の住み替え行動をシミュレーションした結果をまとめるが、前述したように、住み替え行動の意思決定問題には非常に複雑なメカニズムが内在することから、将来の住宅需要予測は複数の断面を同時に考慮する実証枠組みの構築を検討し、住み替え行動の意思決定を多断面的に検討した後の今後の課題としたい。

謝辞

本研究は平成27年度不動産流通経営協会助成を受けて実施した。記して謝意を表す。

<参考；将来住宅需要予測のための住み替え確率の試算>

以下では、今後の課題とした将来の住宅需要予測を考えるベースとなる、世帯の住み替え行動を、住宅形態引越行動モデル (Logit model 2)、転出地別引越行動モデル (Logit model 3) 及び転入地別引越行動モデル (Logit model 4) の3つのモデルを複合的に援用して簡便にシミュレーションし、その試算を行う。具体的には、引越前に「未婚」「子供無」で、2017年1月1日時点で世帯主年齢が「20-24歳階級」の「単独世帯」の住み替え行動を試算する。以下では、2017年1月1日時点のことを「現在」、各年齢階級にとっての引越前（あるいは、引越経験がない場合は5年前⁵⁾）のことを「従前」と略記する。

(1) 転出地別の引越シミュレーション

第一段階は、転出地別引越行動モデル (Logit model 3) を援用して、転出地別の住み替え行動を検討する。2017年1月1日時点の世帯主「20-24歳階級」は、本調査の引越経験を把握した期間「2010年10月1日から2015年9月30日までの間」を考慮すると、引越前の年齢階級は、引越時点を2010年基準で考えると「14-18歳階級」に、2015年基準で考えると「19-23歳階級」と解釈でき、平均的には「17-21歳階級」(正確には「16.5-20.5歳階級」)であり、当該世帯は大学進学や高校卒業後の就職などのライフイベントに直面していると考えられる。

表 52 転出地別の引越シミュレーション

従前に「未婚」「子供無」で、現在の世帯主年齢が「20-24歳階級」の世帯が		
従前に一都三県に在住しており、		従前に一都三県以外に在住していた場合、一都三県に引越する確率は、
自市区町村内で引越する確率は、	他市区町村から引越する確率は、	
9.2%	25.8%**	53.7%***

(注) * p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01

現在、世帯主年齢が「20-24歳階級」の世帯は、従前の居住地が一都三県以外である場合、一都三県へ住み替えてくる5年間累積の確率は53.7% (1%有意水準で有意)であり、従前の居住地が一都三県内で他の市区町村から住み替えてくる5年間累積の確率は25.8% (5%有意水準で有意)、従前の居住地が一都三県内で自市区町村内に住み替える5年間累積の確率は統計的に棄却されるが9.2%である (表 52)。ただし、この確率は転入地ベースの確率であることに注意しなければならない。前述の、従前の居住地が「一都三県以外」の場合の「一都三県内」へ住み替える確率53.7%は、「一都三県以外」居住世帯の53.7%が「一都三県内」へ住み替えるのではなく、「一都三県内」居住世帯の53.7%が「一都三県以外」から

⁵⁾ ただし、引越経験がない「20-24歳階級」階級にとっては、2010年10月1日時点のことを「従前」とする。

住み替えてきたと解釈すべきである。

以上の分析から、大学進学や高校卒業後の就職等のライフイベントに起因した住み替え行動は、自市区町村内における引越は統計的に棄却されるためゼロであるが、一都三県内の他市区町村からの引越が 25.8%、一都三県以外からの引越が 53.7%と予測される。これは、一都三県へ若年層が集中している現実と合致している。

(2) 住宅形態別・年齢階級別の引越シミュレーション

第二段階は、住宅形態引越行動モデル (Logit model 2) を援用して、現在の世帯主年齢が「20-24 歳階級」の世帯が次の年齢階級 (次の 5 年間) において、どの住宅形態へ住み替えるかを検討する。第一段階において検討した、大学進学や高校卒業後の就職等のライフイベントに起因した住み替え行動は借家への住み替えと考えられるため、第二段階では、最初に、従前に「借家」に居住していた「20-24 歳階級」世帯が「25-29 歳階級」(次の 5 年間) において、持家 (戸建住宅)、持家 (集合住宅)、借家のどの住宅形態へ住み替えるかを予測し、従前の住宅形態・年齢階級別の引越確率を表 53 にまとめる。なお、上段数値は持家 (戸建住宅) へ、中段数値は持家 (集合住宅) へ、下段数値は借家への 5 年間累積引越確率を表している。当該世帯が、次の 5 年間に持家 (戸建住宅) へ引越する確率は 8.7% (10%有意水準)、持家 (集合住宅) へ引越する確率は 0.4% (棄却)、借家へ引越する確率は 81.8% (1%有意水準) であり、大多数が次の 5 年間も借家を選択する。

10 年後の 5 年間 (30-34 歳階級) を検討する。①「持家 (戸建住宅)」居住の「30-34 歳階級」世帯が次の 5 年間に持家 (戸建住宅) へ引越する確率は 4.7% (棄却)、持家 (集合住宅) へ引越する確率は 0.7% (10%有意水準)、借家へ引越する確率は 24.0% (1%有意水準) であり、大多数がそのまま従前の持家 (戸建住宅) へ居住することを選択している。②当該世帯の「25-29 歳階級」での持家 (集合住宅) へ住み替え 0.4%は棄却されたが、「持家 (集合住宅)」居住の「25-29 歳階級」世帯が次の 5 年間に持家 (戸建住宅) へ引越する確率は 2.9% (棄却)、持家 (集合住宅) へ引越する確率は 3.8% (10%有意水準)、借家へ引越する確率は 15.9% (5%有意水準) であり、持家 (戸建住宅) の場合同様に、大多数がそのまま従前の持家へ居住することを選択している。一方、③借家へ住み替えた 81.8%の「借家」居住の「25-29 歳階級」世帯が次の 5 年間に持家 (戸建住宅) へ引越する確率は 14.2% (5%有意水準)、持家 (集合住宅) へ引越する確率は 3.5% (5%有意水準)、借家へ引越する確率は 58.7% (1%有意水準) であり、借家へ引越する確率が約 6 割を占めつつも、持家 (戸建住宅+集合住宅) への引越確率が前の年齢階級のそれから上昇している (9.2%から 17.7%へ)。

15 年後の 5 年間 (35-39 歳階級) を検討する。①「持家 (戸建住宅)」居住の「30-34 歳階級」世帯が次の 5 年間に持家 (戸建住宅) へ引越する確率は 4.1% (5%有意水準)、持家 (集合住宅) へ引越する確率は 0.7% (10%有意水準)、借家へ引越する確率は 8.8% (1%有意水準) であり、従前の持家へ居住し続けることを選択する確率が上昇している。②「持家

表 53 住宅形態別・年齢階級別の引越シミュレーション

現在の世帯主年齢が「20-24 歳階級」の世帯は、			
	①従前に持家（戸建住宅）に居住していた場合、	②従前に持家（集合住宅）に居住していた場合、	③従前に借家に居住していた場合、
5 年後の 5 年間 (25-29 歳階級)	— — —	— — —	8.8%* 0.4% 81.8%***
10 年後の 5 年間 (30-34 歳階級)	4.7% 0.7%* 24.0%***	2.9% 3.8%* 15.9%**	14.2%** 3.5%** 58.7%***
15 年後の 5 年間 (35-39 歳階級)	4.1%** 0.7%* 8.8%***	2.4%* 3.3%** 5.5%***	18.8%*** 4.9%*** 32.5%***
20 年後の 5 年間 (40-44 歳階級)	4.1%** 0.3% 5.9%***	2.4%* 1.4%* 3.7%**	21.2%*** 2.4%* 24.8%***
25 年後の 5 年間 (45-49 歳階級)	2.4%** 0.5%** 5.4%***	1.4%* 2.4%** 3.3%***	13.6%*** 4.6%*** 24.6%***
30 年後の 5 年間 (50-54 歳階級)	1.6% 0.1% 4.2%**	0.9% 0.3% 2.6%**	10.3%** 0.7% 21.9%***
35 年後の 5 年間 (55-59 歳階級)	0.7% 0.1% 4.0%**	0.4% 0.7%* 2.5%**	4.9%** 1.5%* 22.1%***
40 年後の 5 年間 (60-64 歳階級)	0.2% 0.0% 4.0%**	0.1% 0.1% 2.4%**	1.7% 0.3% 22.8%***
45 年後の 5 年間 (65 歳以上階級)	0.5% 0.2%** 1.5%**	0.3% 0.8%*** 0.9%*	3.9% 2.2%** 9.5%**

(注 1) 上段は持家（戸建住宅）、中段は持家（集合住宅）、下段は借家への 5 年間累積引越確率である。

(注 2) * p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01

（集合住宅）居住の「30-34 歳階級」世帯が次の 5 年間に持家（戸建住宅）へ引越する確率は 2.4%（10%有意水準）、持家（集合住宅）へ引越する確率は 3.3%（5%有意水準）、借家へ引越する確率は 5.5%（1%有意水準）であり、持家（戸建住宅）の場合同様に、従前の持家へ居住し続けることを選択する確率が上昇している。一方、③「借家」居住の「30-34 歳階級」世帯が次の 5 年間に持家（戸建住宅）へ引越する確率は 18.8%（1%有意水準）、持家（集合住宅）へ引越する確率は 4.9%（1%有意水準）、借家へ引越する確率は 32.5%（1%有意水準）であり、借家への引越確率が前の年齢階級のそれから低下し（58.7%から 32.5%へ）、持家への引越確率が前の年齢階級のそれから上昇し（17.7%から 23.7%へ）、従前の借家へ居住し続ける確率が上昇している（23.6%から 43.8%へ）。

20 年後の 5 年間（40-44 歳階級）を検討する。①「持家（戸建住宅）」居住世帯、②「持

家（集合住宅）」居住世帯は、15年後の5年間（35-39歳階級）と同様の傾向である。③「借家」居住の「35-39歳階級」世帯が次の5年間に持家（戸建住宅）へ引越する確率は21.2%（1%有意水準）、持家（集合住宅）へ引越する確率は2.4%（10%有意水準）、借家へ引越する確率は24.8%（1%有意水準）であり、借家への引越確率が前の年齢階級のそれからさらに低下し（32.5%から24.8%へ）、持家への引越確率が前の年齢階級のそれと同水準だが持家（戸建住宅）の割合が上昇している（18.8%から21.2%へ）。

25年後の5年間（45-49歳階級）を検討する。①「持家（戸建住宅）」居住世帯、②「持家（集合住宅）」居住世帯は、20年後の5年間（40-44歳階級）と同様の傾向であるが、③「借家」居住の「45-49歳階級」世帯の傾向はこれまでとは異なり、次の5年間に持家（戸建住宅）へ引越する確率は13.6%（1%有意水準）、持家（集合住宅）へ引越する確率は4.6%（1%有意水準）、借家へ引越する確率は24.6%（1%有意水準）であり、借家への引越確率は前の年齢階級と同等水準だが、持家（戸建住宅）への引越確率が前の年齢階級のそれから低下し（21.2%から13.6%へ）、持家（戸建住宅+集合住宅）への引越確率も低下している（23.6%から18.2%へ）。

30年後の5年間（50-54歳階級）を検討する。①「持家（戸建住宅）」居住世帯、②「持家（集合住宅）」居住世帯及び③「借家」居住世帯は、25年後の5年間（45-49歳階級）と同様の傾向であるが、全ての世帯において、持家（戸建住宅+集合住宅）への引越確率が低下しており、③「借家」居住世帯の持家（戸建住宅）への引越確率も10.3%へ低下している。この傾向は、35年後の5年間（55-59歳階級）、40年後の5年間（60-64歳階級）、45年後以降（65歳以上階級）においても同様である。

以上の分析をまとめる。

- ・「持家（戸建住宅＋集合住宅）」居住世帯のうち一定数は「借家」へ住み替えており、その確率は年齢階級の上昇と共に低下する傾向がある。
- ・「持家（戸建住宅＋集合住宅）」居住世帯のうち一定数は年齢階級の上昇と共に従前の持家へ居住し続ける確率が上昇する傾向がある。
- ・「持家（戸建住宅）」居住世帯のうち一定数は持家に住み替えており、その割合は従前と同じ住宅形態（「持家（戸建住宅）」）の確率がもう一つの「持家（集合住宅）」のそれよりも大きい傾向にある。「持家（集合住宅）」居住世帯も同じく、従前と同じ住宅形態への住み替え確率が大きい傾向がある。
- ・「借家」居住世帯が「持家（戸建住宅）」「持家（集合住宅）」へ住み替える確率は、年齢階級と共に上昇し、「35-39 歳階級」「40-44 歳階級」の約 24%がピークで、その後、年齢階級の上昇と共に低下する傾向にある。
- ・「借家」居住世帯の「持家（戸建住宅）」への住み替えピークは、「40-44 歳階級」と考えられる。
- ・「借家」居住世帯の「借家」への住み替え確率は、年齢階級の上昇と共に低下するが、40-64 歳で 20%前半台、65 歳以上でも約 10%と一定数の「借家」への住み替え需要があると考えられる。

(3) 転入地別・年齢階級別の引越シミュレーション

第三段階は、転入地別引越行動モデル (Logit model 4) を援用して、現在の世帯主年齢が「20-24 歳階級」世帯が次の年齢階級 (次の 5 年間) にどの地区へ住み替えるかについて、従前の住宅形態毎に検討する。ここでは、転入地を「23 区」、さいたま市、千葉市、横浜市からなる「県庁所在市」、その他の地域からなる「その他市区町村」に 3 つに区分する。第一段階において検討した、大学進学や高校卒業後の就職等のライフイベントに起因した住み替え行動は借家への住み替えと考えられるため、第三段階では、最初に、従前に「借家」に居住していた「20-24 歳階級」世帯が「25-29 歳階級」(次の 5 年間) において、「23 区」「県庁所在市」「その他市区町村」のどの地域へ住み替えるかを予測し、「30-34 歳階級」以降は第二段階で検討したように従前の住宅形態は「持家 (戸建住宅)」「持家 (集合住宅)」

表 54 転入地別・年齢階級別の引越シミュレーション

現在の世帯主年齢が「20-24 歳階級」の世帯は、			
	①従前に持家 (戸建住宅) に居住していた場合、	②従前に持家 (集合住宅) に居住していた場合、	③従前に借家に居住していた場合、
5 年後の 5 年間 (25-29 歳階級)	— — —	— — —	30.3%*** 8.0%*** 54.3%***
10 年後の 5 年間 (30-34 歳階級)	21.6%*** 2.3%* 10.4%***	19.2%*** 5.0%* 10.5%**	36.9%*** 9.8%*** 32.4%***
15 年後の 5 年間 (35-39 歳階級)	7.3%*** 1.2%* 8.0%***	6.5%*** 2.7%** 8.1%***	18.1%*** 7.6%*** 36.2%***
20 年後の 5 年間 (40-44 歳階級)	5.8%** 0.6% 6.2%***	5.1%** 1.2% 6.3%**	16.6%*** 4.0%** 32.8%***
25 年後の 5 年間 (45-49 歳階級)	5.0%*** 1.0%** 4.1%***	4.4%** 2.2%** 4.1%***	15.8%*** 8.0%*** 23.5%***
30 年後の 5 年間 (50-54 歳階級)	4.0%** 0.5% 1.8%*	3.6%** 1.0%* 1.8%*	15.5%*** 4.6%* 12.7%**
35 年後の 5 年間 (55-59 歳階級)	1.7%* 0.4% 3.1%**	0.8%* 0.8%* 3.1%**	6.6%** 3.7%* 21.9%***
40 年後の 5 年間 (60-64 歳階級)	1.9% 0.2% 1.6%*	1.7%* 0.5% 1.6%*	8.3%* 2.4% 12.5%**
45 年後以降 (65 歳以上階級)	1.8%*** 0.3%** 1.4%***	1.6%** 0.7%* 1.4%**	7.7%*** 3.5%** 11.3%***

(注 1) 上段は 23 区へ、中段は県庁所在市へ、下段はその他市区町村への 5 年間累積引越確率である。

(注 2) * p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01

「借家」の全てについて住み替え確率を予測し、従前の住宅形態・年齢階級別の引越確率を表 54 にまとめる。なお、各欄の上段数値は 23 区へ、中段数値は県庁所在市へ、下段数値はその他市区町村への 5 年間累積引越確率を表している。当該世帯が、次の 5 年間に 23 区へ引越する確率は 30.3% (1%有意水準)、県庁所在市へ引越する確率は 8.0% (1%有意水準)、その他市区町村へ引越する確率は 54.3% (1%有意水準) であり、大多数が次の 5 年間に住み替えを選択するが、それは都心 (23 区) と郊外 (その他市区町村) に集中し、都心 (23 区) よりも郊外 (その他市区町村) の方が大きい。

10 年後の 5 年間 (30-34 歳階級) を検討する。①「持家 (戸建住宅)」居住の「25-29 歳階級」世帯が次の 5 年間に 23 区へ引越する確率は 21.6% (1%有意水準)、県庁所在市へ引越する確率は 2.3% (10%有意水準)、その他市区町村へ引越する確率は 10.4% (1%有意水準) であり、大多数がそのままの地域に居住することを選択しているが、住み替える世帯は都心 (23 区) と郊外 (その他市区町村) に集中し、郊外 (その他市区町村) よりも都心 (23 区) の方が大きい。②「持家 (集合住宅)」居住の「25-29 歳階級」世帯が次の 5 年間に 23 区へ引越する確率は 19.2% (1%有意水準)、県庁所在市へ引越する確率は 5.0% (10%有意水準)、その他市区町村へ引越する確率は 10.5% (5%有意水準) であり、大多数がそのままの地域に居住することを選択しているが、住み替える世帯は都心 (23 区) と郊外 (その他市区町村) に集中し、郊外 (その他市区町村) よりも都心 (23 区) の方が大きい。一方、③「借家」居住の「25-29 歳階級」世帯が次の 5 年間に 23 区へ引越する確率は 36.9% (1%有意水準)、県庁所在市へ引越する確率は 9.8% (1%有意水準)、その他市区町村へ引越する確率は 32.4% (1%有意水準) であり、大多数が住み替えを選択し、それは都心 (23 区) と郊外 (その他市区町村) に二分される。

15 年後の 5 年間 (35-39 歳階級) を検討する。①「持家 (戸建住宅)」居住の「30-34 歳階級」世帯が次の 5 年間に 23 区へ引越する確率は 7.3% (1%有意水準)、県庁所在市へ引越する確率は 1.2% (10%有意水準)、その他市区町村へ引越する確率は 8.0% (1%有意水準) であり、30-34 歳階級と比較して、そのままの地域に居住することを選択する世帯が増加するが、住み替える世帯は都心 (23 区) と郊外 (その他市区町村) に二分される。②「持家 (集合住宅)」居住の「30-34 歳階級」世帯が次の 5 年間に 23 区へ引越する確率は 6.5% (1%有意水準)、県庁所在市へ引越する確率は 2.7% (5%有意水準)、その他市区町村へ引越する確率は 8.1% (1%有意水準) であり、30-34 歳階級と比較して、そのままの地域に居住することを選択する世帯が増加するが、住み替える世帯は都心 (23 区) と郊外 (その他市区町村) に二分される。一方、③「借家」居住の「30-34 歳階級」世帯が次の 5 年間に 23 区へ引越する確率は 18.1% (1%有意水準)、県庁所在市へ引越する確率は 7.6% (1%有意水準)、その他市区町村へ引越する確率は 36.2% (1%有意水準) であり、30-34 歳階級と比較すると住み替えを選択する確率は低下する。転入地は、都心 (23 区) が 18.1% と郊外 (その他市区町村) が 36.2% と、都心よりも郊外への住み替え行動が多くなる傾向がある。

20年後の5年間（40-44歳階級）を検討する。①「持家（戸建住宅）」居住世帯、②「持家（集合住宅）」居住世帯及び③「借家」居住世帯は、15年後の5年間（35-39歳階級）と同様の傾向である。

25年後の5年間（45-49歳階級）を検討する。①「持家（戸建住宅）」居住世帯、②「持家（集合住宅）」居住世帯及び③「借家」居住世帯は、20年後の5年間（40-44歳階級）と同様の傾向であるが、23区及びその他市区町村への住み替え確率は低下する傾向にあり、この傾向は30年後の5年間（50-54歳階級）も同様である。

35年後の5年間（55-59歳階級）を検討する。25年後の5年間（45-49歳階級）及び30年後の5年間（50-54歳階級）までの傾向と異なり、その他市区町村へ住み替える確率上昇する傾向にあり、この傾向は40年後の5年間（60-64歳階級）及び45年後以降（65-54歳以上階級）も継続する。

以上の分析をまとめる。

- ・「持家（戸建住宅+集合住宅）」居住世帯のうち一定数は「都心（23区）」「郊外（その他市区町村）」へ住み替えており、その確率は年齢階級の上昇と共に低下する傾向があるが、35年後の5年間（55-59歳階級）」には「郊外（その他市区町村）」へ住み替える確率が上昇する傾向がある。
- ・「借家」居住世帯は「23区」「その他市区町村」へ住み替える確率は、年齢階級と共に低下するが、「その他市区町村」へ住み替える確率は35年後の5年間（55-59歳階級）に上昇し、その後低下に転じる。

参考文献

- [1] Amundsen, E.S. (1985), Moving Costs and The Microeconomics of Intra-Urban Mobility, *Regional Science and Urban Economics*, Vol.15, pp.573-583.
- [2] Henderson, J.V. and Y. M. Ioannides (1989), Dynamic Aspects of Consumer Decisions in Housing Markets, *Journal of Urban Economics*, Vol. 26, pp.212-230.
- [3] Harmon, O.R. and M. J. Potepan (1988), Housing Adjustment Costs: Their Impact on Mobility and Housing Demand Elasticities, *AREUEA Journal*, Vol.16(4), pp.459-478.
- [4] Train, K. (2003), *Discrete choice methods with simulation*, Cambridge university press.
- [5] Zorn, P.M. (1988), An Analysis of Household Mobility and Tenure Choice: An Empirical Study of Korea, *Journal of Urban Economics*, Vol.24, No.2, pp.113-128.
- [6] Zorn, P.M. (1989), Mobility-Tenure Decisions and Financial Credit: Do Mortgage Qualification

Requirements Constrain Homeownership?, *Real Estate Economics*, Vol.17, No.1, pp.1-16.

- [7] 小林庸平, 行武憲史(2008), 「東京圏における 1990 年代以降の住み替え行動 — 「住宅需要実態調査」を用いた Mixed Logit 分析—」, 『季刊住宅土地経済』, 第 68 号巻, pp.27-35.
- [8] 瀬古美喜(1994), 「東京圏における住み替えと所有形態の選択」, 『季刊住宅土地経済』, 第 11 号巻, pp.32-39.
- [9] 瀬古美喜(1995), 「移動費用を伴う住み替え、所有形態、立地の同時選択」, 『季刊住宅土地経済』, 第 16 号巻, pp.10-19.
- [10] 瀬古美喜(2001), 「高齢者の住み替え行動」, 『季刊住宅土地経済』, 第 40 号巻, pp.10-18.
- [11] 瀬古美喜(2003), 「定期借地権付き住宅を考慮した家計の所有形態選択行動」, 『季刊住宅土地経済』, 第 50 号巻, pp.10-15.