

報道関係各位
No. 14-2019

2009年2月17日
株式会社ネクスト

住宅・不動産情報ポータルサイト「HOME'S」調査報告
“交通便”重視か “自然・環境”重視か
タイプ別に見る市区評価の違い
～2008年 東京都内生活者実感調査〈タイプ別評価比較〉～

住宅・不動産情報ポータルサイト「HOME'S」を運営する株式会社ネクスト（本社：東京都中央区、代表取締役社長：井上高志、東証マザーズ：2120）は、東京23区並びに東京都市部に在住の方を対象に、今お住まいの市区の住み心地についてどのような評価を行っているかを調査し、評価が類似している市区別に分類してみました。

東京都内で住み替え、住まい購入を検討される方は、ぜひ参考にしてみてください。



【HOME'S リサーチ】

“2008年 東京都内生活者実感調査〈タイプ別評価比較〉”

<http://homesclub.next-group.jp/research/research/2009/20090217.php>

<調査概要>

調査対象：東京都内在住の20才以上の男女（各市区、有効回答数100以上の市区を対象）

調査手法：インターネット調査

有効回答数：4,607人（男性：2,141人、女性：2,466人）

調査時期：2008年11月28日（金）～ 2008年12月2日（火）

<主な調査結果>

東京都内生活者実感調査 タイプ別評価比較

各市区在住者の生活実感値をもとにタイプ分類（クラスター分析）を行い、42市区を6つに分類してみました。結果をみると城東・城西などのエリア区分でのまとまりがみえるものの、隣り合う“市部”や“区部”でも評価の違いが散見されます。タイプ別に詳細評価を概観すると、評価するポイントに関して“交通便”か“自然・環境”かがタイプ分類の大きな要因のようです。

また、評価できないポイントとしては“自治体公共サービス”をあげている傾向が高く、住民の不満が多いようです。

[タイプ別に含まれる市区]

- ①自然環境に恵まれた郊外エリア：八王子市、東村山市、東大和市、西東京市、清瀬市、小平市、日野市、稲城市、小金井市、狛江市
- ②ジャンクション・ダウンタウンエリア：豊島区、新宿区、渋谷区
- ③人情味あふれる下町エリア：墨田区、台東区、荒川区、中野区、北区、足立区、大田区、板橋区、葛飾区、町田市
- ④メトロポリタンライフエリア：文京区、千代田区、中央区、港区
- ⑤住環境好バランスエリア：府中市、武蔵野市、品川区、目黒区、世田谷区、杉並区、江戸川区、江東区、立川市
- ⑥緑豊かなアットホームエリア：調布市、国分寺市、練馬区、三鷹市、国立市、多摩市

1. タイプ別分類

住み心地評価が類似する市区 6タイプ

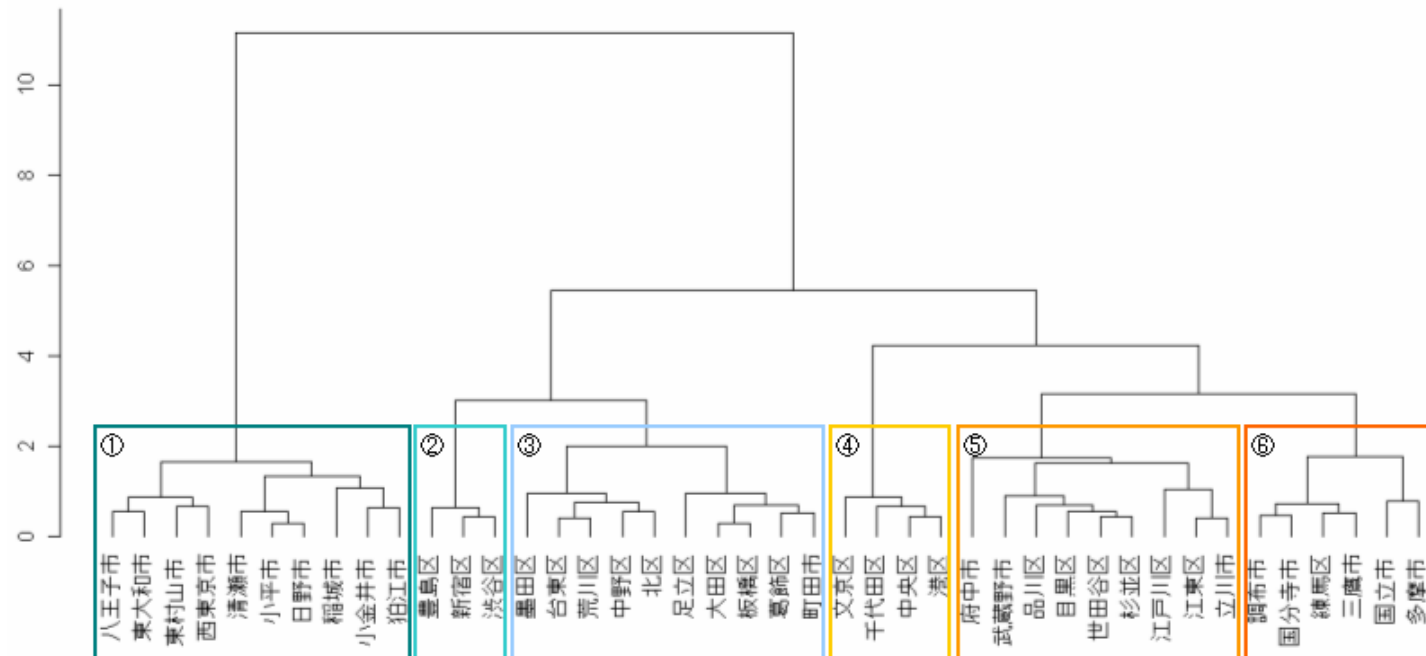
前回(2009年1月29日)発表した各市区在住の方が回答した生活実感評価(下表参照)に基づき、生活実感評価が類似した市区をタイプ別に分類(クラスター分析)分類してみました。(有効回答数100以上の市区を対象)

<評価要因:生活実感値>

- | | |
|------------------|-------------------|
| 1. 「食品、日用品」要因 | 6. 「自治体公共サービス」要因 |
| 2. 「生活支援施設」要因 | 7. 「地域コミュニティ機能」要因 |
| 3. 「交通機関利便性」要因 | 8. 「治安」要因 |
| 4. 「保育施設・教育機関」要因 | 9. 「地域将来性」要因 |
| 5. 「自然・環境」要因 | |

生活実感評価が類似した各市区を個々にまとめ上げた結果、42市区を6つにタイプ分けしてみました。(図1参照)。各市区のまとまってく経緯やグループをみると、エリア区分(城東、城西など)でのまとまりがややみえるものの、隣り合う“市部”や“区部”でも他のタイプに含まれていることがわかります。上記9要因のスコア(【参考1】参照)および評価要因を構成している32質問を比較、検討し、タイプ毎の特徴が分かるようにネーミングしてみました。分類の大きな要因としては、“繁華街へのアクセス(交通便)”が“自然・環境の充実度”がポイントとなっているようです。

図1. タイプ別分類(クラスター分析)結果



注)クラスター分析(ワオート法):多変量解析手法のひとつ。集団の中から、似た性質のものを集めて集落(クラスター)をつくり、分類する手法。

タイプ①:自然環境に恵まれた郊外エリア

- ・評価ポイント:自然を感じられる環境が多い、等

タイプ②:ジャンクション・ダウンタウンエリア

- ・評価ポイント:繁華街などへのアクセスが良い、等

タイプ③:人情味あふれる下町エリア

- ・評価ポイント:スーパーなどが充実している、等

タイプ④:メトロポリタンライフエリア

- ・評価ポイント:繁華街などへのアクセスが良い、等

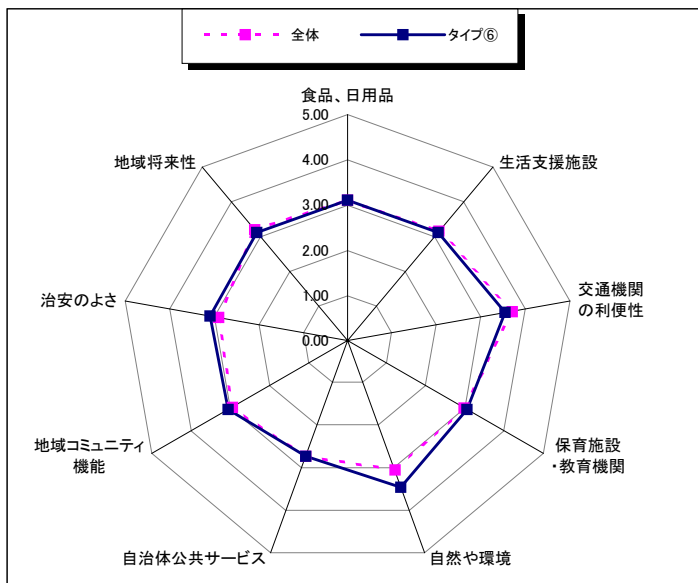
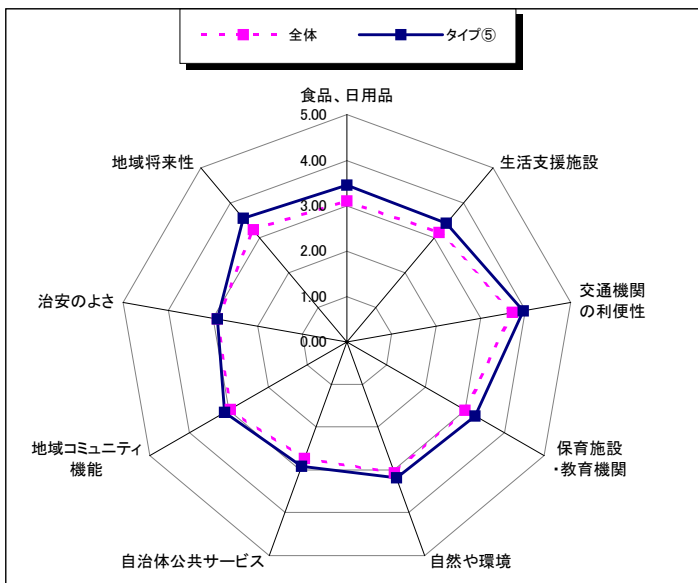
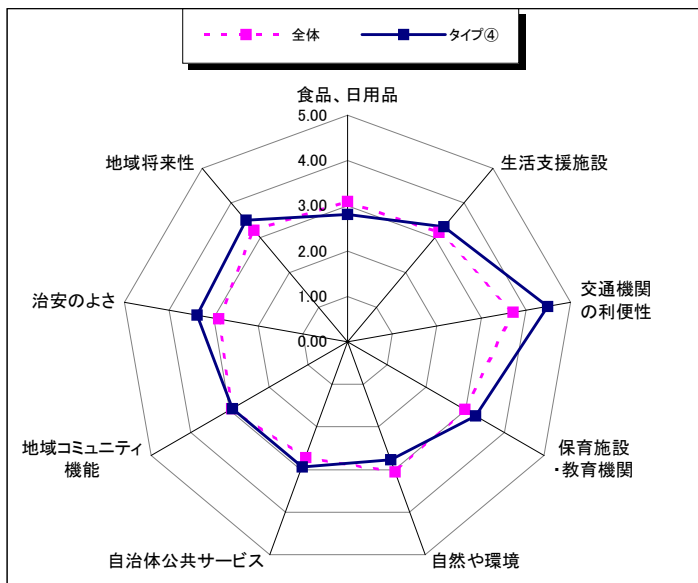
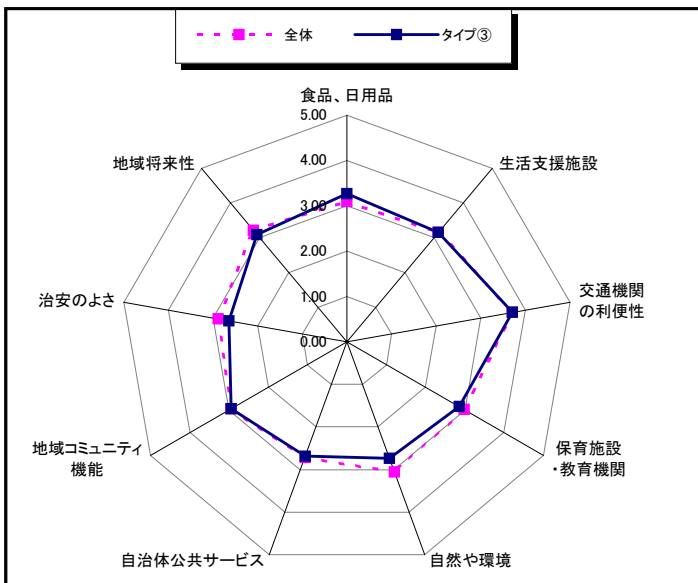
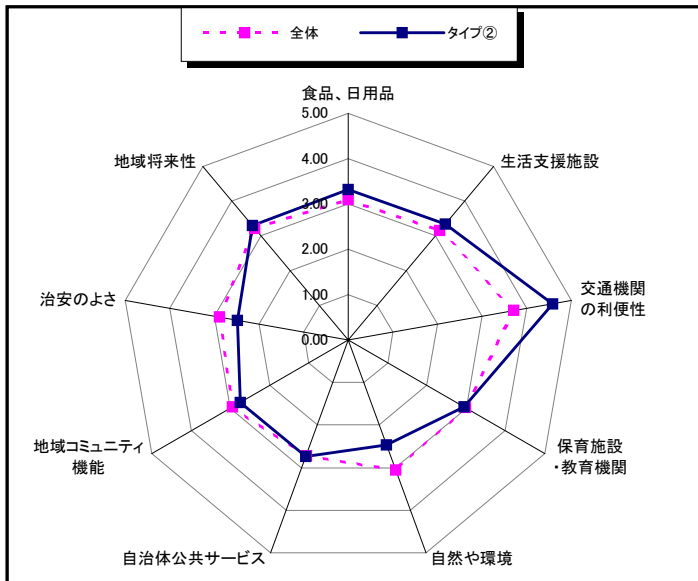
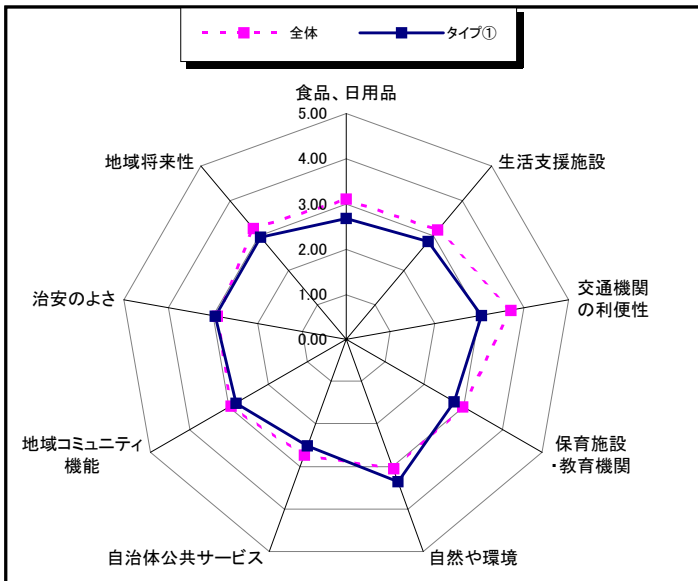
タイプ⑤:住環境好バランスエリア

- ・評価ポイント:繁華街などへのアクセスが良い、等

タイプ⑥:緑豊かなアットホームエリア

- ・評価ポイント:自然を感じられる環境が多い、等

【参考1】:タイプ別 東京都内生活実感値(平均値)



2. タイプ別評価ポイント

「評価できるポイント3つ」と「評価できないポイント3つ」の総合評価

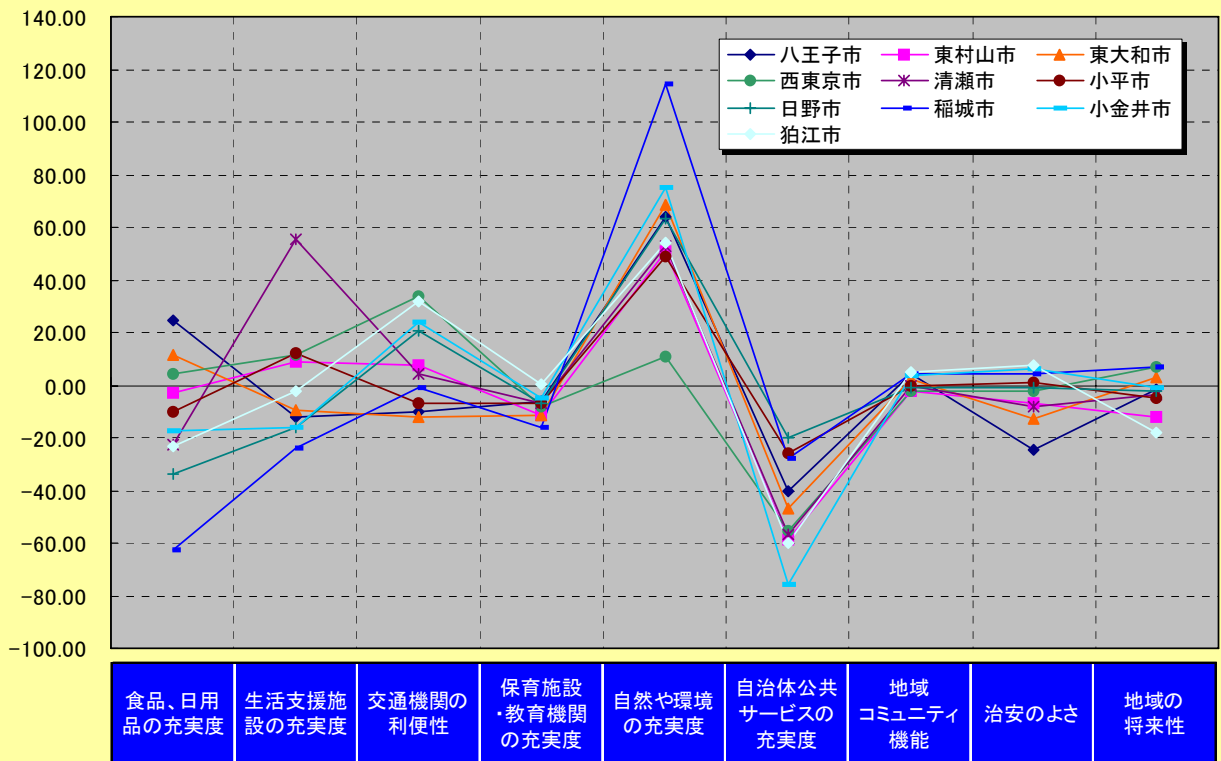
市区内にお住まいの方に、「生活実感値」評価の全32質問のうち“どのようなところが評価できるか、どのようなところが評価できないか”をそれぞれ3つ(1~3位)まで答えてもらい、タイプ毎に生活実感評価要因を比べてみました。

評価採点法については、「評価できる」との回答上位3つの加重(3~1点)と、「評価できない」との回答上位3つの加重(-3~-1点)したものを平均したもので比較を行いました。

各タイプの詳細評価を概観すると、評価するポイントに関して“交通便”か“自然・環境”かがタイプ分けの大きな要因のようです。また、評価できないポイントとしては“自治体公共サービス”をあげている傾向が高く、住民の不満が多いようです。

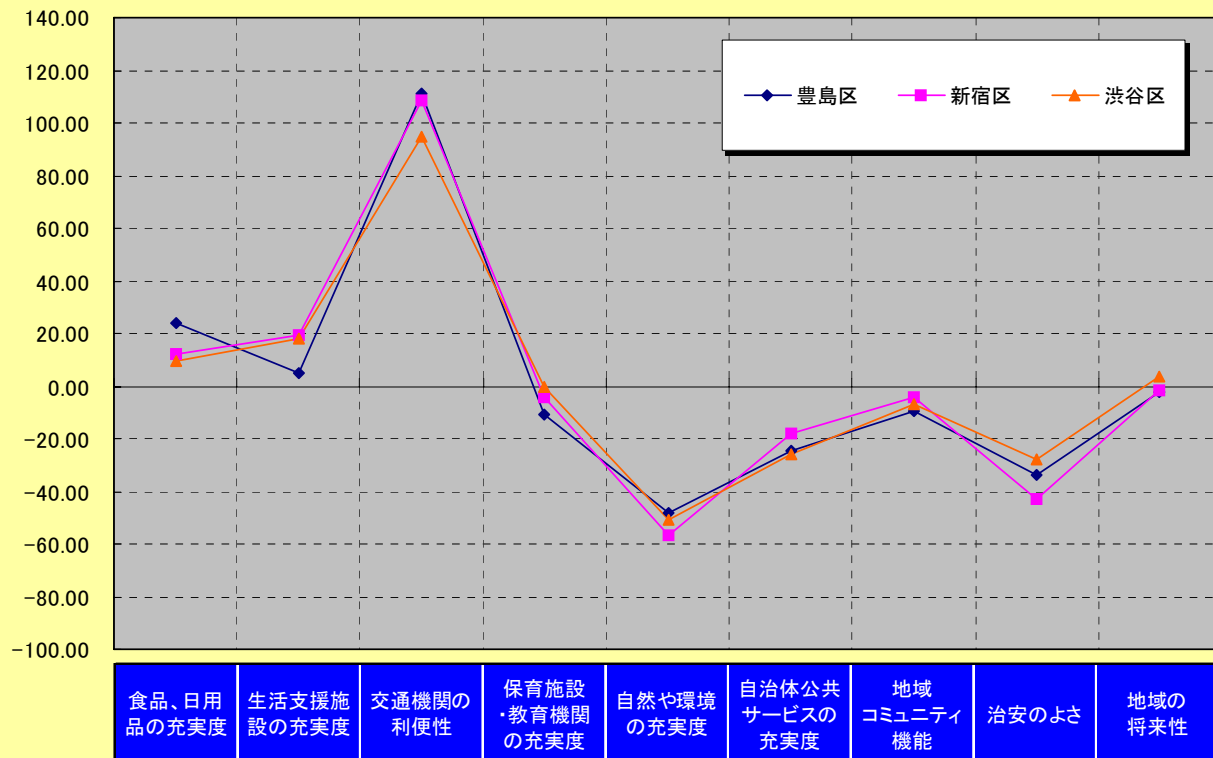
タイプ①: 自然環境に恵まれた郊外エリア

タイプ①の結果をみると、東京都下の市で構成されており“自然や環境”に対して評価が集中している傾向にあります。“食品、日用品の充実度”や“生活支援”“交通便”などに対しては市により違いがあるものの、“自治体公共サービス”に対しては、いずれの市民も不満があるようです。



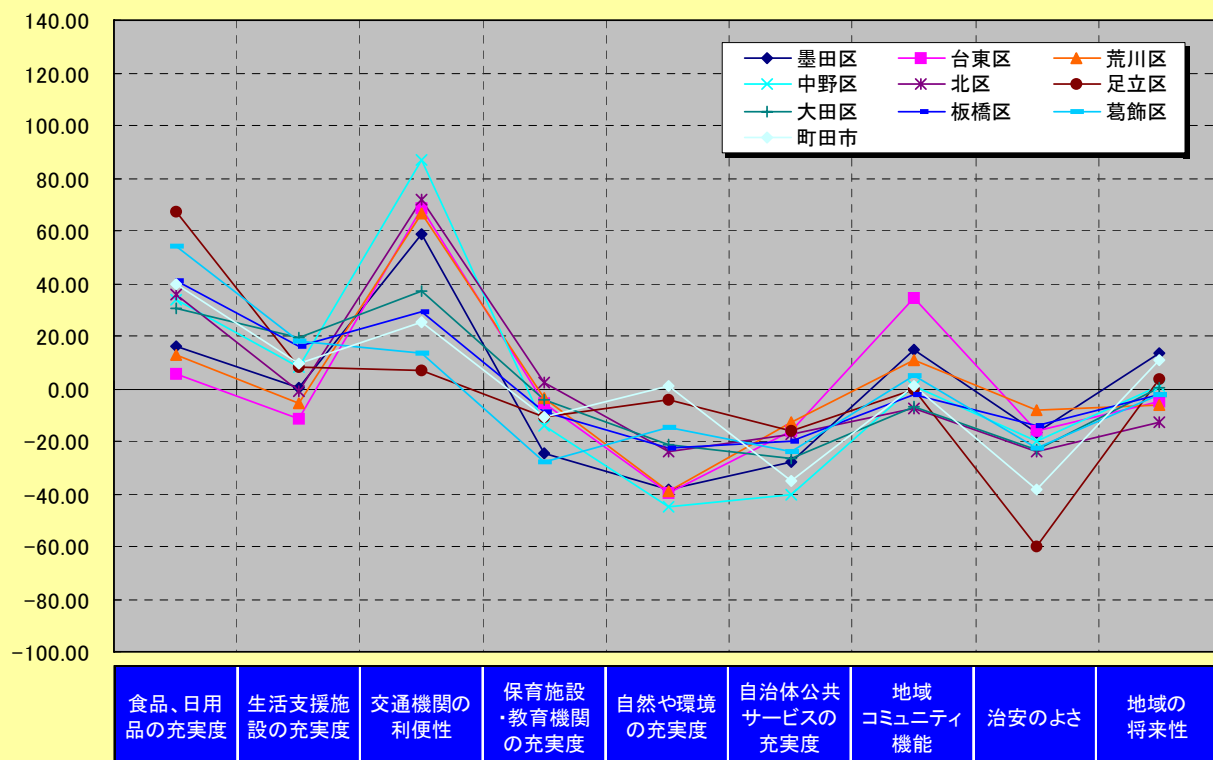
タイプ②：ジャンクション・ダウンタウンエリア

東京でも有数の繁華街が多い区で構成されているタイプ②は、数多くの路線が走っていることから“交通機関の利便性”が高評価を得ております。一方、評価できないところとしては、“自然や環境”、“治安”などがあげられています。



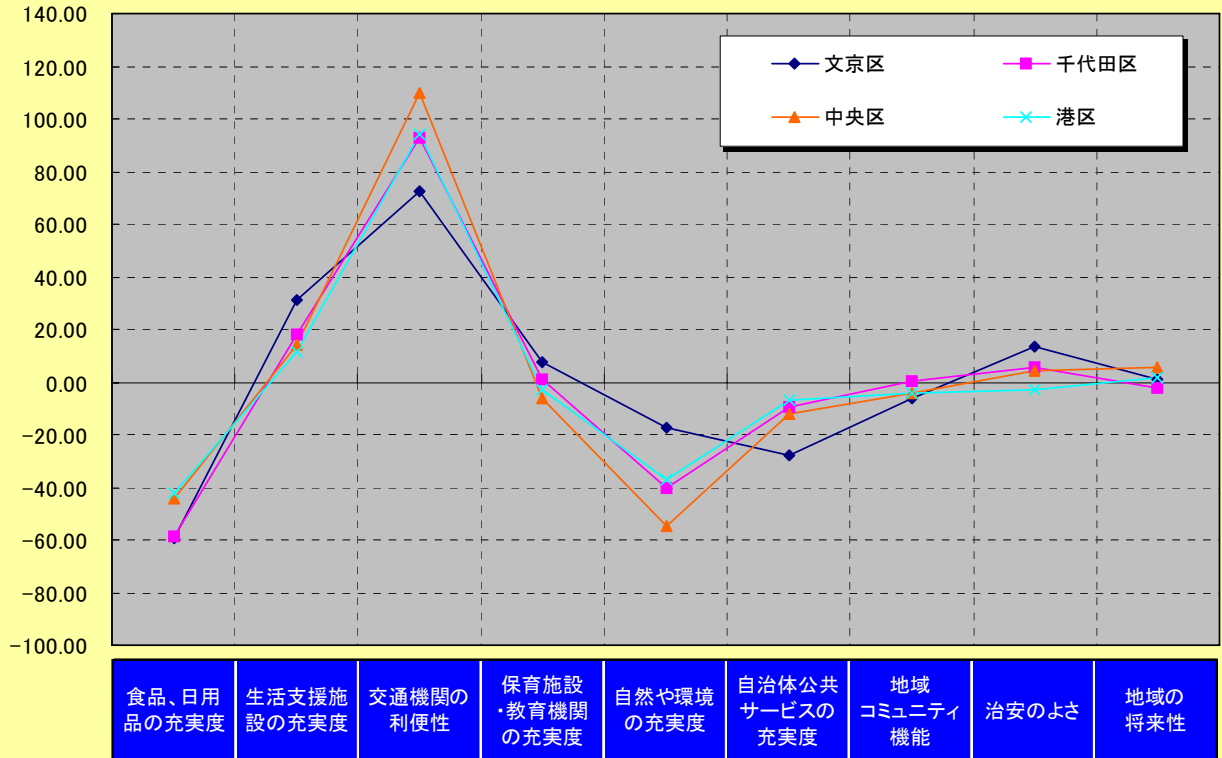
タイプ③：人情味あふれる下町エリア

タイプ③は、タイプ②と評価が似ており、“交通機関の利便性”が評価されています。その他、タイプ②に比べ、“食品、日用品の充実度”や“地域コミュニティ機能”の評価が高い傾向にあり、下町人情あふれる商店街が連想されます。評価できないところもタイプ②と同様に、“自然や環境”、“治安”があがっており、加えて“自治体公共サービス”に対しても不満があるようです。



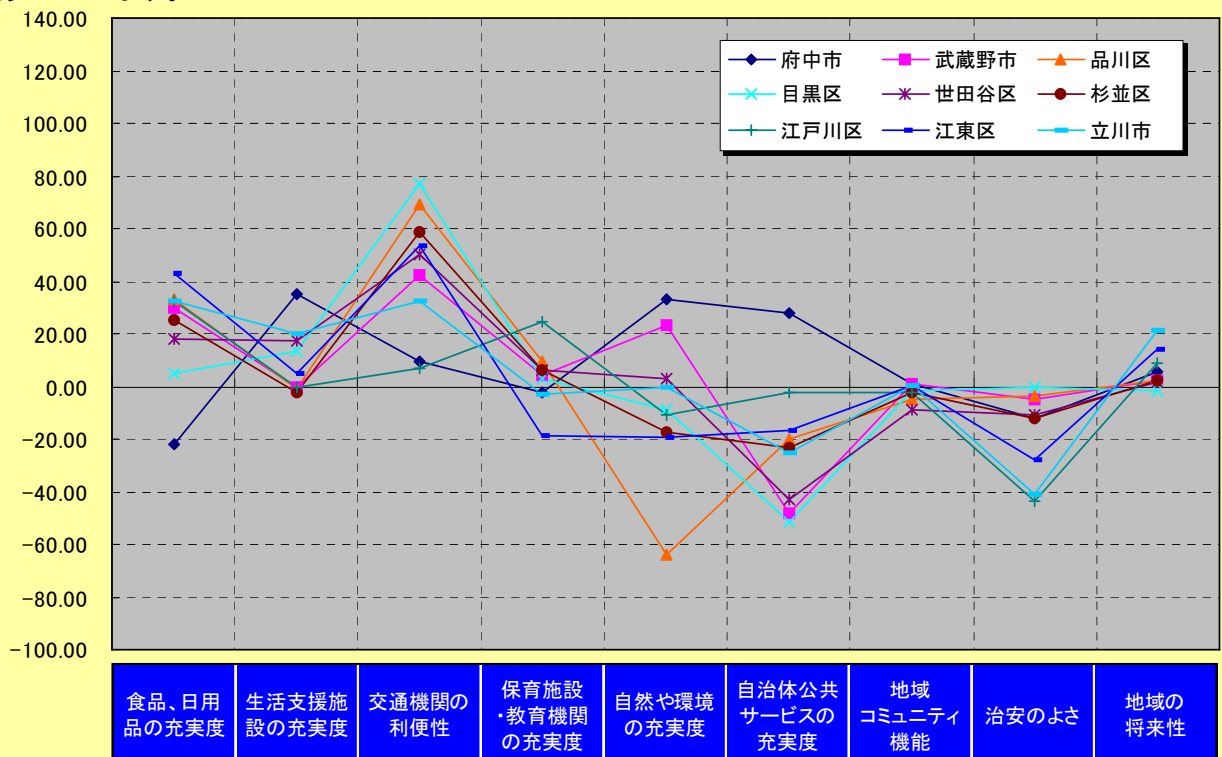
タイプ④：メトロポリタンライフエリア

東京の中心に位置する区で構成されるタイプ④は、“交通機関の利便性”が評価されていることに加え、タイプ②、③よりも“治安”に対して高い評価を得ております。一方、評価できないところには“食品、日用品の充実度”や“自然や環境”をあげています。



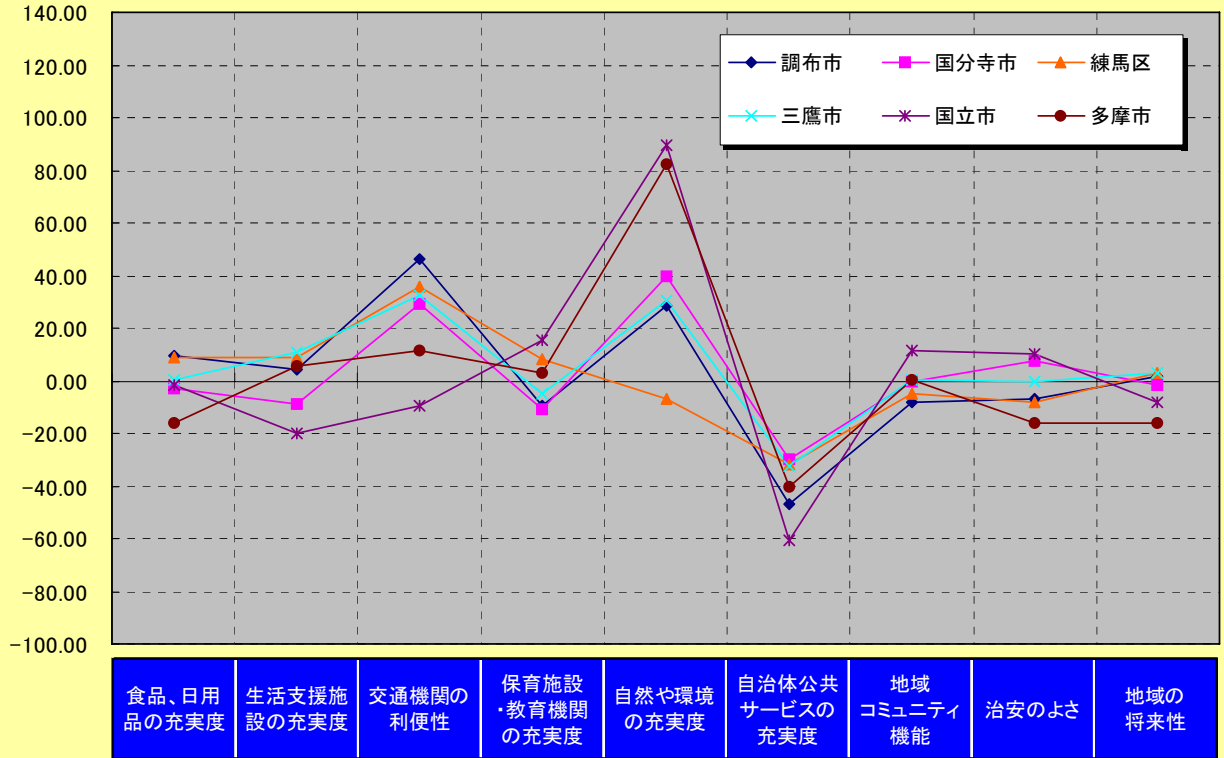
タイプ⑤：住環境好バランスエリア

タイプ⑤は、前回調査(2009年1月29日発表)でランキング上位にあがっている市区が多く含まれており、最も評価されている項目は“交通機関の利便性”、その他、市区により評価のばらつきがややみられるものの“食品、日用品の充実度”や“生活支援施設の充実”も評価されています。また、他のタイプに比べ“保育施設・教育機関”や“地域の将来性”に対して高い評価を得ています。評価できないところとしては“自治体公共サービス”や“治安”があがっています。



タイプ⑥：緑豊かなアットホームエリア

タイプ⑥は、“自然や環境”への評価が高い傾向にあります。東京都下の市が多く含まれているためタイプ①の評価とやや似ていますが、“保育施設・教育機関”に対する評価がやや高く、“交通機関の利便性”に対する不満が少なくなっています。評価できないところとしては、いずれの市区も“自治体公共サービス”が不満点のようです。



「HOME'S」とは:

北海道から沖縄まで、全国約100万件以上の不動産物件情報を検索できる、日本最大級の住宅・不動産情報ポータルサイトです。楽天市場、infoseek、Nifty、BIGLOBE、OCN、ODN、So-net、Excite、asahi.com、毎日.jp、駅探、ascii24、オリコン等、約30のサイトと提携しています。

< 会社概要 >

社名 : 株式会社ネクスト
証券コード : 2120 東証マザーズ
設立 : 1997年3月12日
代表者 : 代表取締役社長 井上 高志
資本金 : 1,983百万円
所在地 : 〒104-6215 東京都中央区晴海1-8-12
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟 15階
連絡先 : 電話:03-6204-4040(代) FAX:03-6204-3963
URL : <http://www.next-group.jp/>
事業内容 : 不動産ポータル事業
・日本最大級の住宅・不動産情報ポータルサイト「HOME'S」の企画・運営
・賃貸物件情報ポータルサイト「HOME'S賃貸」の企画・運営
・売買物件情報ポータルサイト「HOME'S不動産売買」の企画・運営
・新築分譲マンションポータルサイト「HOME'S新築分譲マンション」の企画・運営
・新築分譲戸建住宅ポータルサイト「HOME'S新築一戸建て」の企画・運営
・不動産投資ポータルサイト「HOME'S不動産投資」の企画・運営
・高齢者施設・住宅情報サイト「HOME'S介護」の企画・運営
・マンションクチコミサイト「マンション100%」の企画・運営
地域コミュニティ事業
・地域コミュニティサイト「Lococom」の企画・運営
その他事業
・「HOME'S マイルーム保険」の企画・運営
・「HOME'S保険生活」の企画・運営
・「HOME'S引越し見積もり」の企画・運営
・Web広告プロモーション、バナー広告の企画提案
関係会社 : 株式会社ウィルニック、株式会社レンターズ、株式会社ネクストフィナンシャルサービス

< 本件に関するお問い合わせ先 >

株式会社ネクスト 管理本部
コーポレートコミュニケーション室 広報担当
TEL:03-6204-4067 FAX:03-6204-3963
E-MAIL: press@next-group.jp