

調査方法の違いによる住みたい街ランキングの順位変動

宗 健 大東建託株式会社 AI-DXラボ所長

1. 研究の背景・目的

近年は複数の会社が住みたい街ランキングを発表しているが、その結果(順位)は一致しない。本研究の背景には、宗(2019)でも指摘している回答者の年齢や居住地といった回答者属性が異なることだけでなく、住みたい駅への投票方式の違いが影響しているのではないかと仮説がある。

そして、船橋市(2016)のように住みたい街ランキングの順位を政策の KPI に置いている場合もあることから、調査の方法によって順位が異なることを理解しておくことは重要であると考えられる。

また、マーケティングや社会調査の文献(例えば岸川(2016)など)で調査票の設計について「選択肢の並び順も回答に影響を及ぼすため、理想的には WEB 調査のようにランダム化するのがよい」と指摘されていることに対して実証的な分析結果を示すという意味もある。

2. 研究の方法

研究は、筆者が企画・設計・分析を行っている「いい部屋ネット 街の住みこち&住みたい街ランキング」において、以下の4つの住みたい駅の投票方式に回答者を割付け、結果の違いを比較することで行う。調査は、株式会社マクロミルに登録しているアンケートモニターに対して 2022 年 3 月 8 日～同 29 日にかけて行われた。

表 1 4つの投票方式

投票方式	概要
フリーワード・サジェスト方式(FS方式)	フリーワード入力だが、正確性を上げるために「横浜」と入力された場合に「横浜・みなとみらい・桜木町」などの周辺駅を表示し投票する方式。投票駅の沿線を知らなくても投票可能。
都道府県沿線駅方式	都道府県、沿線、駅の順に選択し投票する方式。投票駅の都道府県・沿線が分からなければ投票できない。沿線も駅もランダム化していないため、山の手線が1番上に表示され、東京駅が1番目に表示される。
沿線駅方式	沿線、駅の順に選択し投票する方式。投票駅の沿線が分からなければ投票できない。沿線も駅もランダム化していないため、山の手線が1番上に表示され、東京駅が1番目に表示される。
候補駅選択方式	予め用意された50駅から選択する方式。表示候補駅はランダム化されている。

3. 分析結果

投票方式毎の順位をまとめたのが表 2 である。

表 2 調査方法毎の首都圏住みたい街ランキング

順位	投票方式				都道府県沿線駅※
	フリーワードサジェスト	都道府県沿線駅	沿線駅	候補駅選択	
1位	吉祥寺	横浜	恵比寿	鎌倉	横浜
2位	横浜	吉祥寺	東京A	吉祥寺	吉祥寺
3位	みなとみらい	東京A	吉祥寺	横浜	恵比寿
4位	鎌倉	恵比寿	横浜	みなとみらい	大宮
5位	東京A	大宮	品川	池袋	東京A
6位	中目黒	品川	大宮	二子玉川	品川
7位	浦和	浦和	目黒	自由が丘	目黒
8位	大宮	池袋	新宿A	船橋A	新宿A
9位	新宿A	目黒	池袋	大宮	鎌倉
10位	恵比寿	新宿A	中野	北千住	池袋
回答者数	53,853名	7,521名	7,572名	7,552名	(7,521名)

・駅名+AIは近隣駅を含めて集計していることを示す。山の手線駅背景グレー
 ・都道府県沿線駅※は、1位3点2位3点3位1点として3位までの投票を集計
 ・東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県在住の20歳以上男女が回答
 ・調査の詳細は「いい部屋ネット 街の住みこちランキング」特設サイトを参照

FS 方式は、いわゆる純粹想起による投票であり、都道府県沿線駅方式・沿線駅方式・候補駅方式は助成想起による投票である。また、候補駅方式はランダム化されているが、都道府県沿線駅方式・沿線駅方式は沿線・駅がランダム化されていない(沿線リストの最初に山の手線が表示され、山の手線を

選択すると東京駅が最初に表示される)。

実際、結果を見ると、都道府県沿線駅方式、沿線駅方式では山の手線の駅が 10 位以内に 6 駅あり、FS 方式の 3 駅、候補駅方式の 1 駅よりも多くランクインしている。

そして、都道府県沿線駅方式では、最初に都道府県を選択すると複数都道府県を跨がる沿線であっても選択された都道府県の所在駅しか表示されないため、最初に選択した都道府県が投票先を制約することになる。

実際、結果を見ると、沿線駅方式では 6 位の大宮、表 2 には掲載されていないが 11 位の浦和が、都道府県沿線駅方式では、大宮が 5 位、浦和が 7 位と順位を上げている。これは、FS 方式では埼玉県居住者が他都道府県へ投票する傾向がある中で、なんとなく最初に居住地である埼玉県を選択すると考えられることが影響を及ぼしている可能性がある。

また、みなとみらいが FS 方式と候補駅方式ではそれぞれ 3 位・4 位と上位であるのに対して、表 2 には掲載されていないが都道府県沿線駅では 23 位、沿線駅では 42 位と上位ではない。これは、みなとみらい線の開業が 2004 年と新しいため建設順に付与されている沿線コードの昇順では並びが後方になり、選択されにくいこと、みなとみらいという駅名が助成想起されるが、純粹想起されにくいことが影響していると考えられる。そもそも横浜というイメージにみなとみらいが含まれており、FS 方式ではそれがサジェストによって分離されている(横浜と入力されると横浜・みなとみらい・桜木町といった駅が表示され選択を促す)が、都道府県沿線駅・沿線駅では、みなとみらいを想起・選択できず、横浜への投票に相当数のみなとみらいへの投票が含まれていると考えるべきだろう。

さらに、FS 方式では「特にない」という回答が可能だが、他の 3 方式では特にないという回答が選択できない。このため特に住みたい駅がない場合でも、示された選択肢のなかから選ばざるを得ないことになり、沿線として先頭に表示される山の手線の駅が上位に来ることに繋がっていると考えられる。

なお、(ほとんど使われないと用語だと思ふが)第一助成想起に 3 点、第二助成想起に 2 点、第三助成想起に 1 点として順位を集計してみると、さらに順位が変動する。このことは想起順に付ける重み付け(付与する点数)によって順位が変わる(順位を操作できる)ことを示している。

4. 考察と今後の課題

本研究が示しているのは、調査結果を解釈する側にも調査方法の違いに注意すること、それ以上に調査する側が最もバイアスが少ないと考えられる調査方法を慎重に検討、選択する必要があるということである。

また、住みたい街ランキングはブランド認知調査に近いため、「特にない」が選択できず、沿線・駅といったリストのランダム化もされていない助成想起ではなく、FS 方式による純粹想起による調査が望ましいと言えるだろう。

今後の課題としては、第一想起・第二想起・第三想起への重み付けの最適化について検討することがある。

参考文献

- 1) 宗健(2019)「統計・調査データを経営に活用するために経営者に必要なリテラシー～住みこちランキングと住みたい街ランキングを題材として～」経営情報学会 2019 年春季全国研究発表大会
- 2) 船橋市(2016)「船橋市まち・ひと・しごと創生総合戦略」
- 3) 岸川茂(2016)「マーケティング・リサーチの基本」日本実業出版社
- 4) いい部屋ネット街の住みこちランキング&住みたい街ランキング <https://www.eheya.net/sumicoco/>