

マンション価格データからみる東京の地理的・垂直的居住分化

上杉昌也（福岡工業大学社会環境学部） | uesugi@fit.ac.jp

背景

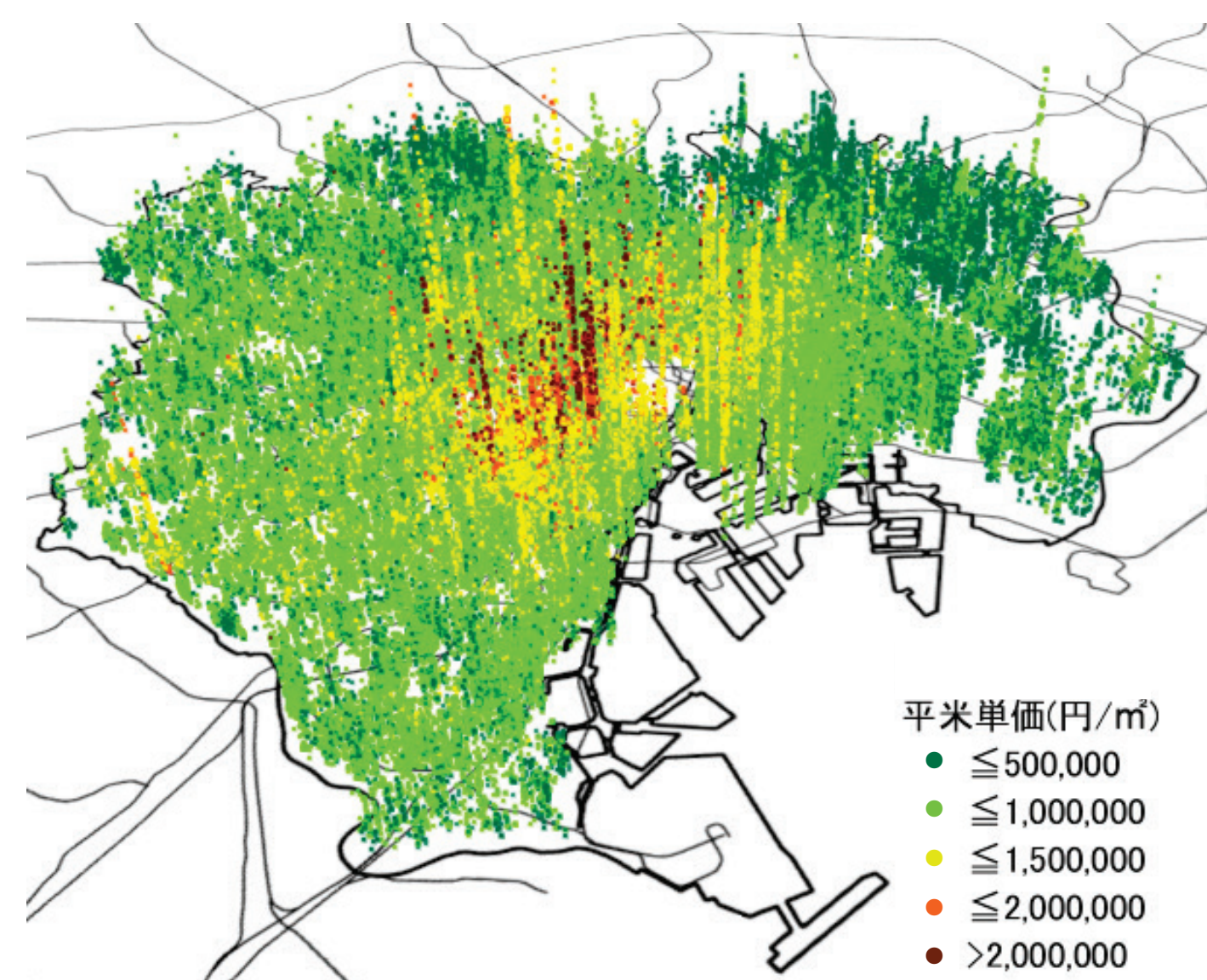
- 世界のグローバル都市では、経済格差の拡大や**地理的な居住分化**（居住者の社会経済的による住み分け）が進行
- また、共同住宅の建物内の居住階による社会的・民族的な分化は**垂直的な居住分化**と呼ばれ、地理的な居住分化研究と比べて非常に限られている
- 日本でも東京などでは高層マンション内部での物件の価格差も指摘されるが、都市全体の居住分化との関連は明らかにされていない

目的

マンション価格データから、社会経済格差の一形態としての地理的および垂直的な居住分化の実態や特徴を明らかにする

データ

- 東京の売買居住用マンションに焦点を当て、2015～2019年に登録されたアットホーム(株)の不動産物件情報の価格データを用いて、所在階別に行政区や500mメッシュ単位で集計・可視化



平均平米単価（3次元表示：高さは階数）

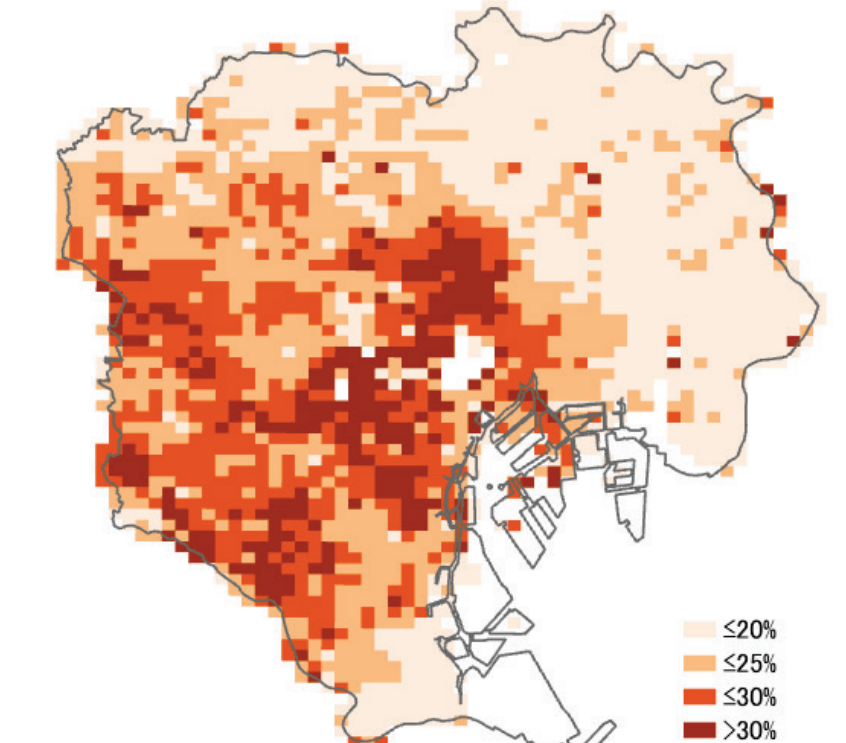
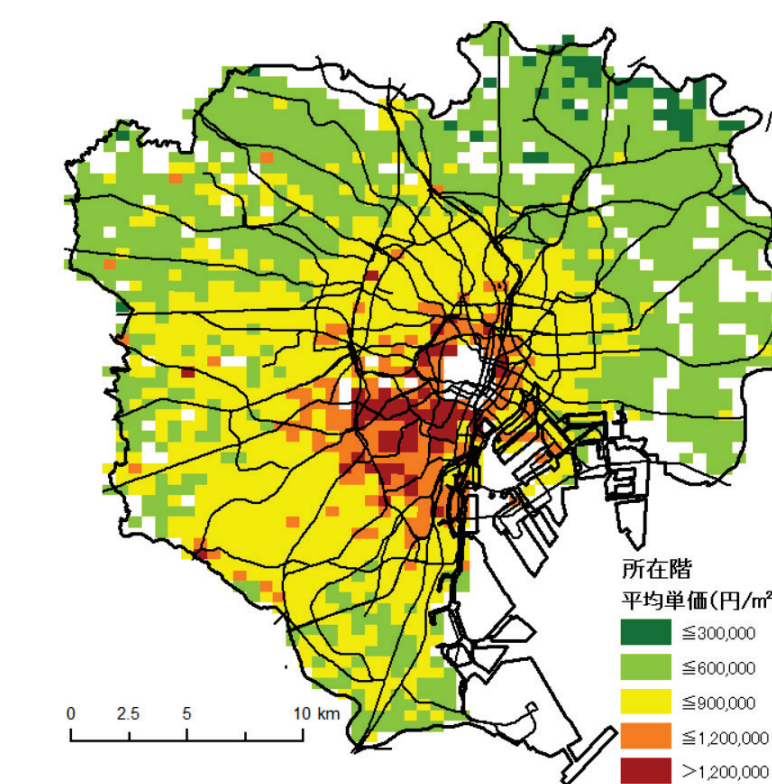
まとめ

- 地理的には、都心周辺部での住宅価格の高騰と管理・専門職の集積化との関連性を示唆
- 特定の地域においては垂直的にも一定の分離傾向が確認
- 東京の空間的な格差は、**地理的な居住分化**と**垂直的な居住分化**が組み合わされて形成

謝辞：本研究では、国立情報学研究所のIDRデータセット提供サービスによりアットホーム(株)から提供を受けた「アットホームデータセット」を利用した。また本研究の一部はJSPS科研費20H01399の助成を受けた。

東京における地理的居住分化

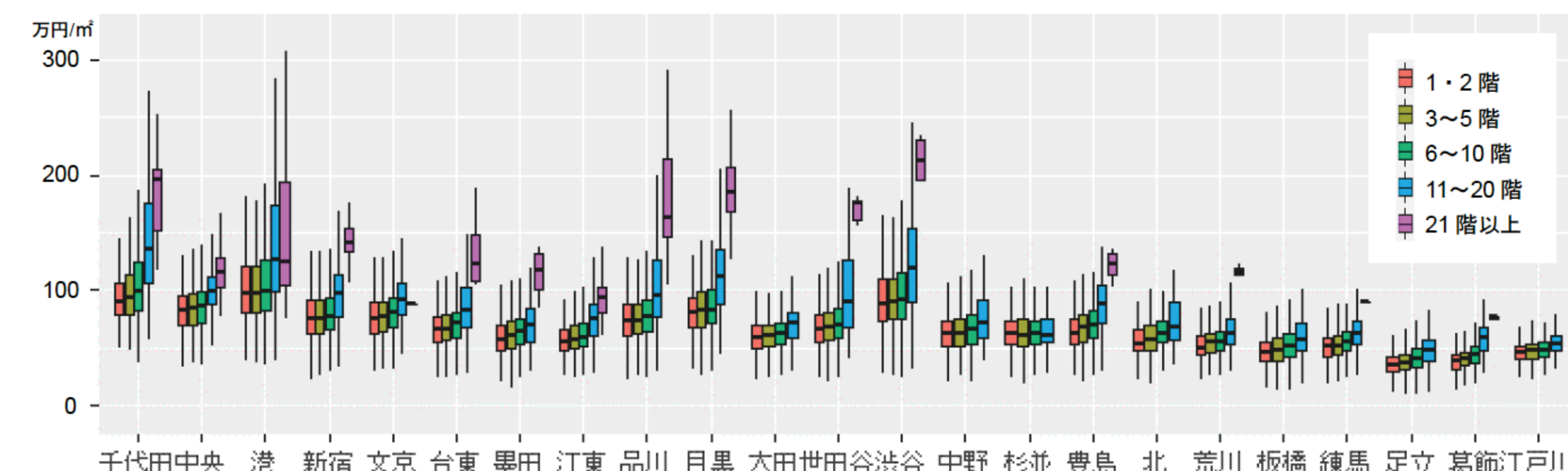
共同住宅割合の高い東京では、マンション価格の分布は概ね地理的な居住分化の傾向をとらえており、管理・専門職の居住者と高い相関



[参考] 管理・専門職割合の分布
国勢調査（2015年）

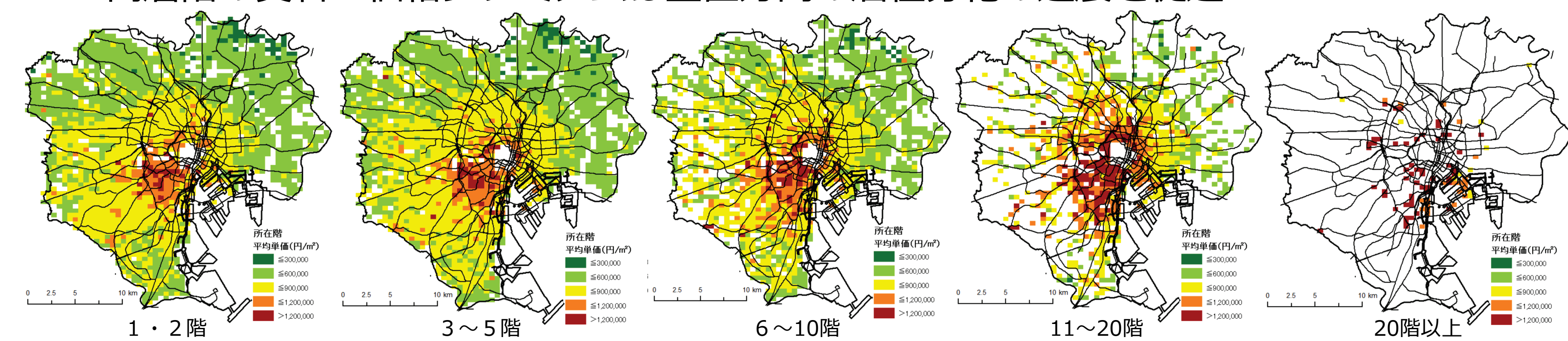
高層階ほど平米単価が高いが、千代田区や港区では階層差が大きいのに対して杉並区や江戸川区では小さいなどの地域による違いも見られる

東京における垂直的居住分化



所在階別の平均平米単価（行政区別）

高層階ほど都心では単価の高い物件に限られ、さらに高層では都市内に飛び地的に分布
→ 高層階の賃料・価格プレミアムは垂直方向の居住分化の進展を促進



所在階別の平均平米単価（500mメッシュ単位）