

不動産市場異聞-57
住み続けたいくなる気持ちの構造

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員教授 宗健

街に関するランキングには様々なものがあるが、大きく分けると、商業施設の数といった公表されている数値を指標化したもの、アンケート等による人気投票的なもの、実際の居住者からの回答を集計したものに大別される。

本稿では、「いい部屋ネット街の住みこちランキング特別集計住み続けたい街ランキング」から、住み続けたいと思う気持ちの構造について解説してみたい。

◎機能的評価と情緒的評価

街の住みこちランキングでは、実際の居住者からの回答を集計してランキングを作成しているが、住みこちランキングは、生活利便性や交通利便性といった街の機能に対する評価であり、その構造は比較的理解しやすい。

都市部であれば、商業施設の集積や鉄道網の利便性と住環境が評価されることは容易に想像でき、地方であればクルマ社会を前提としたイオン等の郊外型ショッピングモールや、新興住宅地の評価が高いことも納得できる。

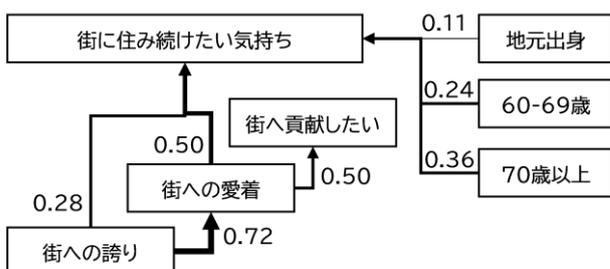
一方、住み続けたい街ランキングの上位の街の顔ぶれを見ても、必ずしも生活利便性が高い住みこちランキング上位の街とは一致せず、その構造は理解しにくい。実は住み続けたいという気持ちは、生活利便性等の街の機能的評価から説明できるものではないことが、50万人以上の住みこちランキング回答者の分析から分かっている。

例えば、子育て環境への評価や街の賑わい、不動産価値などは住み続けたい、という気持ちとはあまり相関がない。住み続けたいという気持ちは街に対する情緒的な評価なのである。

◎気持ちの起点は街への誇り

住みこちランキングの回答者データを使って、街に住み続けたい気持ちに対する構造を重回帰分析および構造方程式モデリングで解析してみると、下図のような構造が得られた。図中の数値は大きいほど強い相関があることを示している。

図を見ると、街に住み続けたい気持ちの起点には、街への誇りがあり、「街への誇り」が



「街への愛着」を生み、「街へ貢献したい」という気持ちに繋がることが見て取れ、「街への誇り」と「街への愛着」が、「住み続けたい」気持ちに直接影響していることが分かる。

また、60歳以上の高齢者になると「住み続けたい」という気持ちが強くなることが示されているが、高齢者にとって住み慣れた場所に住み続けたいと思うのは当然だろう。また、「地元出身」であることも、住み続けたいと思う気持ちに影響しており、「街への

誇り」と「知り合いが多い」ことも一定程度関連している。

各地の住み続けたい街ランキング上位の街には、神奈川県鎌倉市、三重県伊勢市といった歴史のある街もあるが、一方でそれはどこ?という街も上位にランクインしている。

逆説的になるが、街に誇りを持っている人が、街に残り住み続けており、住み続けたいと思っている、という構造もあるのかもしれない。それでも、自分の街は何が誇れるだろう、自分は街の何を誇りに思っているだろう、と考えることも街づくりのヒントになるだろう。

(2021年12月7日掲載)

■プロフィール

そうたけし・87年九州工業大学卒業後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士(社会工学)筑波大学・ITストラテジスト