

住宅産業新聞連載 街づくりのための11のヒント
～②住みたい街より住みこち～

2023.2.28

大東建託賃貸未来研究所長 宗健

「いい部屋ネット街の住みこちランキング」の分析結果等を踏まえて街づくりのためのポイントを解説する連載。第2回目は、複数の会社から発表されている住みたい街ランキングと居住者の評価である住みこちランキングの違いを考えてみたい。

最初に住みたい街ランキングを企画したのは、1998年の東京ウォーカーのようだが、最も古くからインターネットを使った継続的な調査を行っているのは2003年に調査を開始した長谷工アーベストである。最も有名なSUUMOは、2010年が最初の調査で2012年から毎年発表されるようになった。

また、あまり知られていないようだが、LIFULLもSUUMOよりも前の2006年に「全国住みたい街アンケート」を発表しており、2007年以降は「都民が選んだ住みたい街ベスト20」を、2015年からは「買って住みたい街」「借りて住みたい街」ランキングを発表している。そして、2017年からはアンケートベースではなく、ポータルサイト上での問い合わせ件数をベースとしたランキングを発表している。

また、アットホームもポータルサイト上での検索数をベースにしたランキングを発表しており、いい部屋ネットも2019年から住みたい街ランキングを発表している。

しかし、結論から言えば、アンケートベースでの住みたい街ランキングは、実際には住む可能性が低い、良く遊びに行く街を投票している傾向が強く、街選びの参考には、あまりならない。

一方、居住者が回答する満足度調査である住みこちランキングは、知名度はないが居住者評価の高い街を見つけ出すことに成功しており、その満足度の要因を、生活利便性、交通利便性、行政サービス、物価家賃、静かさ治安といった因子で説明することができる。

また、住みたい街ランキングの得票率と人口増加率、住みこちランキングの評価偏差値と人口増加率の相関係数を見ると、前者の相関はかなり弱く、後者の相関はかなり強い。

自治体経営という観点でも、知名度を上げることよりも難しいかもしれないが、住みこちを良くすることを人口増加に繋げ、税収を増やし、街も活気づくというプロセスを目指すべきだろう。

地域の評価には、住みこちランキングのような居住者アンケートによるもの以外に、病院数や大規模小売店の店舗面積、犯罪件数や交通事故件数、住宅面積や平均地価といった客観的な指標を元にランキングを作成しているものもあるが、それぞれの客観指標が居住満足度に対して与える影響度合いの違いを考慮することは非常に難しく、結果的にアンケートベースでの主観的評価と結果が大きく異なることになる。

さらに、アンケート調査ベースのランキングでは、若年層と高齢者による評価の違いや、性別、年収等による評価の違いを把握することができ、引っ越しを考えている人への有益な情報として提供することができるが、客観的指標の場合にはそうした居住者属性を反映したランキングは構造上作成できない。

不動産事業者から見ても、居住者の評価の高い街はビジネスチャンスが多いと想定され、住みこちランキングの結果は参考になるだろう。

結局、住む場所を考える個人の視点でも、自治体経営の視点でも、不動産事業者のビジネスの視点でも、住みたい街より住みこち、なのだ。