

不動産市場異聞-64

現代の「住めば都」の意味

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

「住めば都」という言葉は、中世日本の官僚が地方へ任官した際、地方での暮らしが予想に反して満足度が高かったことから生まれたと言われている。

実際、twitter で検索してみても、「住めば都」というワードが比較的肯定的に使われていることが多い。

今回は、「住めば都」について、統計的に分析してみた結果を紹介したい。

◎住みこちはAIで推定可能

街の住みこちランキングの個票データを使って、全国の自治体を生活利便性・交通利便性・親しみやすさ・イメージ・行政サービス・物価家賃・静かさ治安・自然観光・戸建て比率・駅徒歩15分比率・大卒率といった項目でクラスター分析してみると、都会・郊外・地方に分類することができる。

そして、個々人の年齢・性別・未婚・子供の有無・年収・学歴・職業・自己認知・価値観・生活因子・街への志向性といった項目を使って、都会・郊外・地方に住んだ場合の満足度をAIによって推定することができる。

◎都会・郊外・地方で因子パターンが違う

都会は生活利便性・交通利便性・親しみやすさ・イメージの評価が高いが、物価家賃や静かさ、治安・自然観光の評価が低く、戸建て率は低いが駅徒歩15分以内比率や大卒率が高い。

地方は、都会の逆の傾向であり、郊外はその中間だが、戸建ての多さや駅徒歩15分以内比率は地方と同程度という特徴がある。

都会に分類された自治体は503、郊外は481、地方は253となっており、都会は東京都中央区や文京区、郊外は神奈川県鎌倉市や葉山町、地方は香川県小豆島町、和歌山県白浜町といった街があげられる。

◎地方居住者の8割は都会居住の方が満足

AIによって居住地ごと(例えば都会に住んでいる人が郊外や地方に住んだ場合)の満足度を推定してみると、都会居住者の91.0%は都会に住んだ場合に最も満足度が高くなり、郊外居住者の84.5%、地方居住者の83.4%も都会に住んだ場合に最も満足度が高くなる、という結果となった。もちろん、AIの精度が非常に高いというわけではないが、必ずしも住めば都というわけではない、という興味深い結果となっている。

なお、こうした分析結果の詳細は、筆者の論文「個人属性および価値観・街への志向性を使った居住満足度の推定」も参照されたい。

◎高齢になれば住み続けたい気持ち強く

こうしたAIによる推計は、必ずしもそれぞれの場所に住んでいる人の実感とは必ずしも

一致しない。それは、比べられるほど多くの場所に住んだことがある経験を持つ人が限られるからである。そして、別の分析からは、高齢になると今住んでいる場所に住み続けたいという気持ちが強くなることも分かっている。

「住めば都」は主観的な感情評価であり、その意味で本人がそう思えばそうなる、のも真理である。

また、世の中は、自分の人生を自分で決められるという自由な時代になったが、逆に言えばすべての選択の結果は、自分自身の責任だ、ということになる。

そして、その選択の結果を、生活に密着したネットとスマホと SNS によっていや応なく他人と比較せざるを得ない場面も少なくない。

もしかすると、違う世界を知らないまま、その街に住み続けたいと思う人生は幸せなのかもしれない。それが現代における「住めば都」の本当の意味かもしれない。

(2022 年 3 月 22 日掲載)

■プロフィール

そうたけし・87 年九州工業大学卒後リクルート入社。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