

2021年5月19日

報道関係者各位

お部屋さがしは  
**いい部屋ネット**

## いい部屋ネット 街の住みこちランキング2020<総評レポート>発表 住みこち(居住満足度)の高さが人口増加のカギ 「知り合い」の多さや「愛着」はむしろマイナス要因!?

大東建託株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:小林克満)は、居住満足度調査として過去最大級の街ランキング「いい部屋ネット 街の住みこちランキング2020<総評レポート>」をまとめました。

当社では、全国1,879市区町村に居住する20歳以上の男女354,521名を対象に居住満足度を調査し、2020年6月発表の「首都圏版」を皮切りに、約1年にわたって全国各地のランキングを発表してきました。

本レポートでは、居住満足度および2020年調査から追加した「街に誇りを持っている」「愛着がある」「住み続けたい」といった“シビックプライド”に関する設問と人口増加の関係、シビックプライド意識構造を分析しています。

### 「いい部屋ネット 街の住みこちランキング2020<総評レポート>」の主なポイント

#### 1. 居住満足度が高い自治体では人口増加率が高くなる傾向

「街の住みこちランキング2020」から、住みこちの良い自治体では人口増加率が高くなる、正の相関関係が見えました。昨年の住みこちランキングでも同じ傾向だったことから人口減少下においても居住満足度を高めることが人口増加のカギと言えます。

街の住みこち「自治体」ランキング全国版2020の上位3位と人口増加率

1位:奈良県北葛城郡王寺町(3.8%)、2位:東京都中央区(15.0%)

3位:大阪府大阪市天王寺区(8.5%)

※ ()内は平成22・25年国勢調査(2010年・2015年)の自治体毎の人口増加率(%)、日本全国では-0.8%



奈良県王寺町

No.1

東京都  
中央区

No.2

大阪府  
天王寺区

No.3

#### 2. “シビックプライド”は本当に人口増加につながるのか?

住みこちランキング2020では「シビックプライド(都市に対する市民としての誇り)」に関しても調査いたしました。「シビックプライド要素」と人口増加率の相関関係を分析した結果、「誇りを持っている」ことは人口増加とあまり関係がなく、「知り合いが多い」ことは負の相関関係となりました。

#### 3. 街に「誇りを持つ」ことで「愛着」が生まれ、「住み続けたい」と思うようになる

「シビックプライド」に関連する要素同士の関係性を分析した結果、街に「誇りを持つ」ことで、街に対する「愛着」が生まれ、「住み続けたい」という気持ちになるという構造が明らかになりました。一方、「知り合いが多い」ことは街に対する愛着や、住み続けたいという気持ちと関係がほとんどありませんでした。

#### 《詳細データについて》

本調査は2020年が2回目となります。詳細につきましては、「住みこちランキング」WEBサイト(<https://www.eheya.net/sumicoco/>)または大東建託株式会社「賃貸未来研究所」公式WEBサイト(<https://www.kentaku.co.jp/miraiken/>)をご参照ください。  
なお、各自治体には詳細データの提供が可能です。ご希望の場合は、本リリース4ページ目記載の問い合わせ先までお問い合わせください。

## 自治体の人口増加率と住みこち・シビックプライド各要素の相関関係

30名以上の回答が得られた全国1,068自治体の人口増加率と居住満足度、およびシビックプライド要素との相関関係を分析しました。

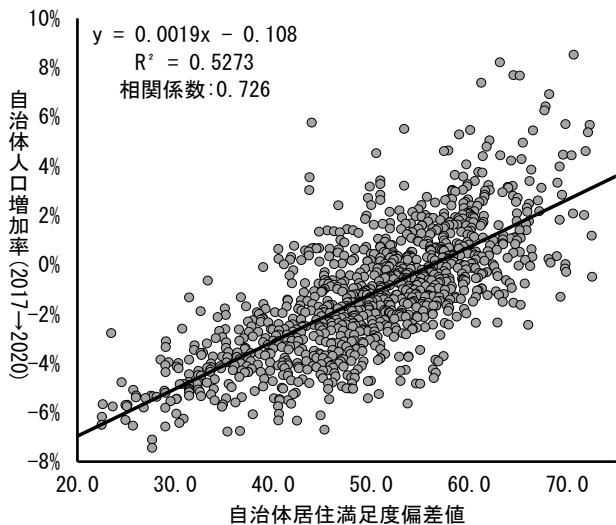


図1 居住満足度偏差値と人口増加率

●居住満足度が高いと人口増加率が高い  
「居住満足度偏差値」と「人口増加率」には昨年度と同様、正の相関(相関係数:0.726)が見られました。

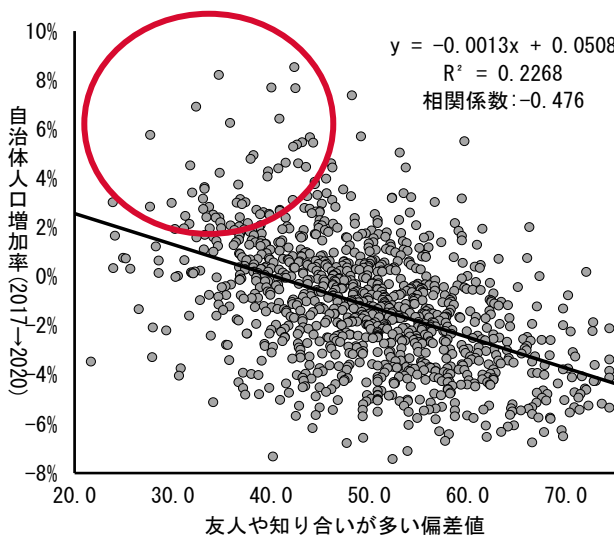


図2 友人や知り合いが多い偏差値と人口増加率

●友人や知り合いが少ない方が人口が増加!?  
シビックプライド要素の「友人や知り合いが多い」と「人口増加率」には負の相関(相関係数:-0.476)が見られました。  
図2の丸で囲んだ自治体では、人口増加が見られますが、友人や知り合いは多くありません。ここから、転入したばかりの住民には知り合いが少ないという状況の説明、または人間関係が濃い所では人口が減少しているという両面の可能性が考えられます。

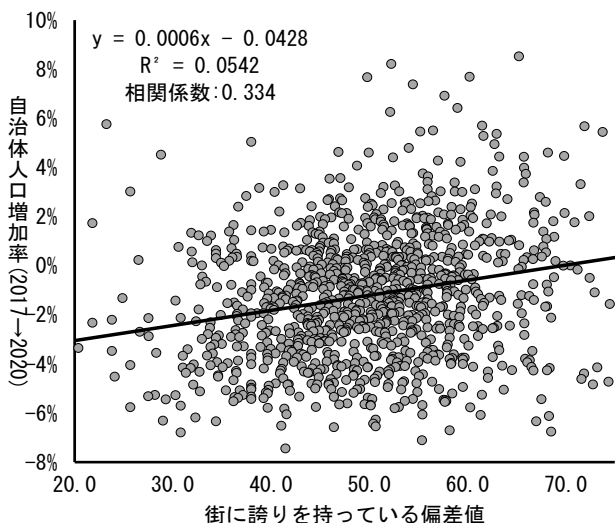


図3 街に誇りを持っている偏差値と人口増加率

●街に誇りを持つことと人口増加率は無相関  
シビックプライド要素のうち「街に誇りを持っている」と「人口増加率」にほとんど相関が見られませんでした(相関係数:0.334)。自治体人口の増減にかかわらず、街に対する誇り高さは変わらないことを示唆しています。

【グラフの見方】グラフの横軸は各項目の偏差値(50.0が平均)、縦軸は自治体人口増加率(2017年から2020年)を示しています。相関係数が1に近いほど正の相関が強く、-1に近いほど負の相関が強いとされ、0付近は相関がない(弱い)、とされます。

## 自治体の人口増加率と住みこち因子・シビックプライド要素の関係

30名以上の回答が得られた全国1,068自治体の人口増減率を目的変数に、住みこち因子とシビックプライド関連回答を説明変数にした重回帰分析及び構造方程式モデリングのパス解析を探索的に行いました。

その結果、シビックプライド要素同士の関係が明らかになりました。「住み続けたい」から矢印を逆にたどると、街に「誇りを持っている」と「愛着がわき」、「愛着がある」と「住み続けたい」という気持ちとなるという、構造が明らかになりました。

一方で、ライトな人間関係を意味する「親しみやすさ因子」と「知り合いが多い」には負の関係があり、親しみやすさのある街では知り合いが多くない、逆に言えば、知り合いの多い街は「親しみやすさ」に欠ける傾向にある、ということも示唆されています。

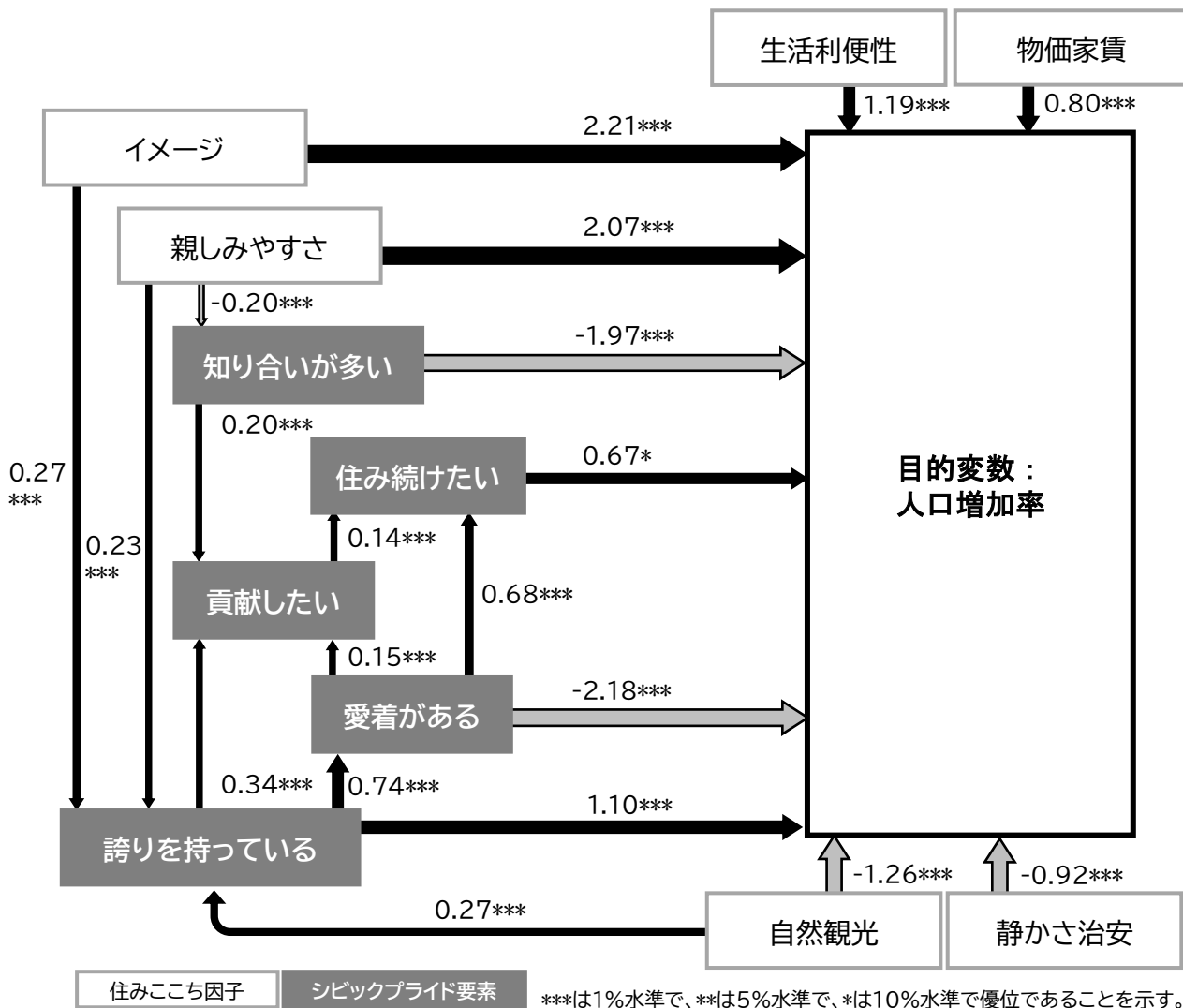


図4 人口増加率に対する住みこち因子とシビックプライド要素の関係を表したパス図

### 【手法の解説】

人口増加率がどのような要因とどのような結びつきを持つのかを、予め候補として絞り込んだ「住みこち因子(ここでは、イメージ、親しみやすさ、生活利便性、物価家賃、自然観光、静かさ治安)」とシビックプライド要素(誇りを持っている、愛着がある、住み続けたい、貢献したい、知り合いが多い)を対象に統計的手法を用いて調べました。上図はパス解析の結果で、人口増加率に対して、住みこち因子(グレー枠)・シビックプライド要素(グレー背景)から矢印が伸びており、黒矢印は正の、グレーの矢印は負の関係、矢印の太さと数値の大きさが影響の強さを表しています。

## 調査概要

### ■ 調査概要

- ◇調査方法 株式会社マクロミルの登録モニタに対してインターネット経由で調査票を配布・回収。
- ◇回答者 全国の20歳以上の男女、2019年・2020年合計354,521名。  
[男女比] 男性47.8%:女性52.2%  
[未既婚] 未婚35.3%:既婚64.7%  
[子ども] なし 41.9%:あり 58.1%  
[世代比] 20歳代13.5%、30歳代23.1%、40歳代26.1%  
50歳代21.6%、60歳以上15.6%
- ◇調査期間 2020年3月17日(火)~4月3日(金):2020年調査(回答者数:177,652名)  
2019年3月26日(火)~4月8日(月):2019年調査(回答者数:176,869名)
- ◇調査体制 調査企画・設問設計・分析 :大東建託賃貸未来研究所 宗健(所長)  
調査票配布回収 :株式会社マクロミル
- ◇回答方法 住みこちランキングは、現在居住している街についての「全体としての現在の地域の評価(大変満足:2点 満足:1点 どちらでもない:0点 不満:-1点 大変不満:-2点)」の平均値から作成。住みたい街ランキングは、フリーワード・サジェスト(入力された単語に対して複数の候補を表示する)方式の回答をもとに投票数を集計して作成。

### ■ 解説者プロフィール



宗健(そう たけし)

大東建託株式会社 賃貸未来研究所長・AI-DXラボ所長  
ITストラテジスト 博士(社会工学・筑波大学) 麗澤大学客員教授

1965年北九州市生まれ。1987年九州工業大学工学部卒業、株式会社リクルート入社。通信事業部、求人系インターネットサービス企画マネジャー、ForRent.Jp編集長、ISIZE住宅情報編集長、R25式モバイル編集長などを経て、2006年株式会社リクルートフォレントインシュア代表取締役社長。2012年リクルート住まい研究所長。2018年7月より大東建託株式会社賃貸未来研究所長。2020年4月よりAI-DXラボ所長(兼担)。2021年4月より麗澤大学客員教授。

- ・本リリースの一部または全部を、個人的な利用を目的とする印字・保存等、その他著作権法で認められる場合を除き、著作物等を著作権者等の事前の許諾なしに、複製、公衆送信、頒布、改変、他のウェブサイトに転載するなどの行為を禁止します。
- ・新聞・雑誌、テレビ・ラジオ等の報道関係者におかれましては、本リリースを掲載・報道または引用する場合には、「いい部屋ネット 街の住みこちランキング2020<総評レポート>」と出所の表記をお願いします。
- ・報道関係者向けに、本リリースの集計項目のほかに個別集計結果を提供できる可能性がありますので、個別にお問い合わせください。
- ・本調査の対象となった自治体には、詳細データを提供可能ですので、個別にお問い合わせください。
- ・学術研究目的の場合、本調査個票データについて提供できる可能性がありますので個別にお問い合わせください。

【本件に関するお問い合わせ】

大東建託株式会社 賃貸未来研究所  
TEL | 03-6718-9340 / メール | [mirai-ken@kentak.co.jp](mailto:mirai-ken@kentak.co.jp)