

# 住みたい街と住みこごち(上)

## 住みたい街は人気投票、住みこごちは実感、どちらが大切か

人口の社会増は、お客さまに、居住地として選択してもらうこと。そのためには、「お客さま」のニーズを知り、そのニーズに合わせて地域を変える必要がある。私は、自治体在职中、不動産広告に書いてある「売り」を分析していた。人気投票の住みたい街ランキングと、地域の実情と住民の評価を踏まえた住みこごちランキングを主宰してきた宗健さんの現状分析を通し、お客さまのニーズを的確に把握し、マーケティングの政策につなげよう。

(「地方で稼ごう」コディネーター||松藤保孝・前関西学院大経営戦略研究科教授)

### はじめに

住みたい街ランキングは、毎年発表され話題になっている。テレビ等で結果が取り上げられることも多く、上位にランクインした自治体から見ればPR効果も大きい。そのため自治体関係者からの注目度も高く、自治体によっては住みたい街ランキングの順位をまちづくりのKPI(重要業績評価指標)としている場合もあるようである。

しかし、住みたい街ランキングには複数の調査があること、調査によってランキングが異なることは案外知られていない。また、「住みたい」という希望ではなく、「任んでいる実感」としての

「住みこごち」ランキングがあることに對する認知度も低い。

本稿では、各社が発表している住みたい街ランキングと住みこごちランキングを中心に、街づくりに関する示唆を含め考察を述べたい。

### 複数ある住みたい街ランキングとその意味

住みたい街ランキングでは、不動産ポータルサイトSUUMOを運営するリクルート住まいカンパニーが発表するもの(以下「SUUMOランキング」という)が最も有名で、メディアにも多く取り上げられている。しかし、首都圏については長谷工アーベスタの調査(以下「長谷工ランキン

宗健

麗澤大経済学部経営学科客員准教授  
大東建託賃貸未来研究所  
・AIDXラボ所長

そう・たけし 1965年北九州市生まれ。87年九州工業大工学部卒業後リクルート入社。ForRent.jp編集長、リクルート住まい研究所長を経て2018年7月から大東建託賃貸未来研究所長。2019年4月から麗澤大客員准教授。東京大空間情報科学研究センター客員研究員、早稲田大クレンジットビジネス研究所招聘研究員等としても活躍。

グ」という)が最も古く、2003年から調査を継続している。また、2019年からは新たに筆者が企画・設計・分析を行った「いい部屋ネット住みたい街ランキング」(以下「いい部屋ネットランキング」という)も発表されている(図表1)。それぞれのランキングを見比べてみると、ランキングによって順位が違うことがよく分かる。長谷工ランキングでは、吉祥寺が2004年以降安定して1位を維持しており、長期的な推移では自由が丘と恵比寿が徐々に順位を落とし、横浜と武蔵小杉が順位を上げ、近年では武蔵小杉が失速し、恵比寿の順位が復活しているといった傾向が読み

図表1 各社住みたい街ランキングの順位比較

年度	長谷工アーベスト住みたい街ランキング					SUUMO住みたい街ランキング						
	1位	2位	3位	4位	5位	1位	2位	3位	4位	5位		
2003	自由が丘	吉祥寺	鎌倉	三鷹	成城学園前							
2004	吉祥寺	自由が丘	鎌倉	横浜	二子玉川							
2005	吉祥寺	自由が丘	鎌倉	横浜	二子玉川							
2006	吉祥寺	自由が丘	横浜	鎌倉	恵比寿							
2007	吉祥寺	自由が丘	恵比寿	横浜	鎌倉							
2009	吉祥寺	自由が丘	横浜	鎌倉	恵比寿							
2010	吉祥寺	横浜	自由が丘	鎌倉	恵比寿	吉祥寺	横浜	自由が丘	鎌倉	二子玉川		
2011	吉祥寺	自由が丘	鎌倉	横浜	田園調布							
2012	吉祥寺	自由が丘	横浜	鎌倉	たまプラーザ	吉祥寺	横浜	自由が丘	鎌倉	大宮		
2013	吉祥寺	自由が丘	横浜	武蔵小杉	鎌倉	吉祥寺	恵比寿	横浜	目黒	鎌倉		
2014	吉祥寺	横浜	自由が丘	新宿	武蔵小杉	吉祥寺	恵比寿	池袋	中目黒	横浜		
2015	吉祥寺	横浜	武蔵小杉	自由が丘	新宿	吉祥寺	恵比寿	横浜	目黒	武蔵小杉		
2016	吉祥寺	横浜	武蔵小杉	自由が丘	品川	恵比寿	吉祥寺	横浜	武蔵小杉	自由が丘		
2017	吉祥寺	武蔵小杉	横浜	自由が丘	恵比寿	吉祥寺	恵比寿	横浜	目黒	品川		
2018	吉祥寺	横浜	恵比寿	池袋	品川	横浜	恵比寿	吉祥寺	品川	池袋		
2019	吉祥寺	横浜	大宮	新宿	池袋	横浜	恵比寿	吉祥寺	大宮	新宿		
2020	2020.7.17時点でリリース情報無し					横浜	恵比寿	吉祥寺	大宮	目黒		
年度	いい部屋ネット住みたい街ランキング					いい部屋ネット住みこちランキング						
	1位	2位	3位	4位	5位	1位	2位	3位	4位	5位		
2019	吉祥寺	横浜	恵比寿	鎌倉	新宿	広尾	市ヶ谷	北山田	南阿佐ヶ谷	柏の葉わが家		
2020	吉祥寺	横浜	恵比寿	みなとみらい	鎌倉	半蔵門	麹町	淡路	新富町	世田谷代田	広尾	東大前

※長谷工アーベスト調査は、2003年は1位3点、2位2点、3位1点で順位算出、2004年からは1位投票数のみを集計。駅指定はリリースには記載がないがおそらくフリーアンサー(以下「FA」と表記)方式。  
 ※SUUMO調査は2010年と2012年はサイトには記載がないがおそらく駅指定がFA方式。2013年から2017年までは沿線→駅選択方式(リリース記載有り)。2018年から都県→沿線→駅に変更されており同時に回答者割り付けも変更。  
 ※いい部屋ネット住みたい街ランキングの駅選択は2019年はFA方式、2020年フリーワード・サジェスト方式(入力ワードに対して候補駅を表示)、住みこちランキングは沿線→駅選択方式

出典：各社発表のリリースより筆者作成

フリーアンサー方式の場合には、住みたい駅がどの都道府県なのか、どの沿線なのか分からないが、都

道府県や沿線を先に選択する場合には、住みたい駅がどの都道府県にありどの沿線なのかをあらかじめ知っている必要がある。そして、都道府県や沿線を選択してしまうと、投票しようと思つていた駅がその沿線に含まれていなかった場合、再度都道府県や沿線を選択し直す手間がかかるため、既に選択した沿線内に含まれる駅を選択することが多くなると考えられ、回答には一定のバイアスが生じる可能性が高い。そしてこうした選択方式の場合には、自分が居住している都道府県を選択しやすいというバイアスが生じることも分かっている。

特にSUUMOランキングでは、リリースにも記載があるように2013年から2017年までは沿線を選んだ後駅を選択する方式だったものが、2018年から、まず都道府県を選択し、その後沿線・駅を選択する方式に変わっている。

長谷工ランキングでは回答方式はずつと変更されていないと思われるため、順位の変動は穏やかだが、SUUMOランキングの場合には、2017年と2018年で順位の変動が大きく、回答方式の変更が順位に影響をもたらした可能性を強く示唆している。

2020年のいい部屋ネットランキングでは、投票方式にフリーワード・サジェスト方式(入力ワードに対して候補駅を表示)を採用している。その結果、横浜と入力された場合には、約3分の1がみなとみらいを選択しており4位となっている。横浜とは必ずしも横浜駅近辺を指しているとは限らないのである。その意味で横浜駅に住みたいという回答者が、吉祥

取れる。SUUMOランキングでは、2010年以降ほとんど1位だった吉祥寺が2018年には3位に落ち、横浜が3年連続1位となっている。いい部屋ネットランキングでは、2019年も2020年も1位は吉祥寺、2位横浜となつてお

り、ランキングの傾向は長谷工ランキングと近い。このような調査によるランキングの違いは、なぜ起きるのだろうか。それは、調査方法の違いが原因だと考えられる。住みたい街(駅)の回答方式は、いい部屋ネットランキングではフリーア

寺駅よりも多いとは言い切れない。

そして、住みたい街ランキングの大きな問題は、上位20駅程度に投票が集中し、首都圏1都3県に約1500駅ある大多数の駅には投票がほとんどなく、住みたい街ランキングは多くの駅についてほとんど意味がないことである。また、首都圏や関西等の都市部では住みたい街ランキングが発表されているが、地方でのランキングはほとんど発表されておらず、全国での位置もほとんど分らない。

これは自治体の住みたい街ランキングでも同様であり、ランキングに縁のない場所から見れば、住みたい街ランキングは街づくりの参考にはならない。

さらに、住みたい街ランキングがメディアで報道されること自体、住みたい街ランキングの投票に影響を及ぼすということも充分に考えられる。そして、住みたい街ランキングで上位にくる駅とは有名でよく遊びに行く街であり、住みこちランキングと比較しても分かるように、住みやすいかどうかとはほとんど関係がない。

### 街の評価指標としての住みこちランキング

筆者が企画・設計・分析を行い、2019年から発表している「いい部屋ネット街の住みこちランキング」(以下「住みこちランキング」という)は、全国の自治体を対象として毎年約18万人から回答を得ている大規模な調査で、50項目以

上の居住者による街の評価指標と30項目程度の非居住者からの評価指標が含まれている。大都市圏については、駅および自治体のランキングを、地方については自治体のランキングを集計して発表している。

この調査の最大の特徴は、住みたい街ランキングが希望としての表明選好であるのに対して、実際に居住している回答者から得られた顕示選好としての結果を集計していることである。住みたい街ランキングの場合は、地域が異なる、例えば首都圏のランキングと関西のランキングを単純に比較することはできないが、住みこちランキングでは、全国の自治体を同じ基準で比較することができる。

さらに比較項目も居住者評価が50項目以上、非居住者評価が30項目程度と多く、それぞれのフリーコメントも分析することができる。

全国の自治体ランキングを見ると、大都市圏以外からも知名度が高いとは言えない自治体がある(図表2)。

さらに、住みこちの総合評価以外に、個別項目の評価も可能で、それぞれの自治体の現状がよく分かる(図表3)。こうした評価項目は、ランキングの集計対象としている回答者30人以上の987自治体だけではなく、多少の誤差を許容す

図表2 全国自治体住みこちランキング(2019年)

順位	自治体名	評点	偏差値	回答数
1位	福岡県 福岡市中央区	1.07	72.18	399
2位	東京都 中央区	1.06	71.55	418
3位	大阪府 大阪市天王寺区	1.05	71.28	169
4位	大阪府 大阪市西区	1.03	70.63	207
5位	愛知県 名古屋市昭和区	1.02	70.44	213
6位	福岡県 糟屋郡新宮町	1.00	69.61	61
7位	愛知県 長久手市	1.00	69.61	155
8位	兵庫県 神戸市灘区	1.00	69.48	281
9位	東京都 文京区	0.99	69.28	655
10位	大阪府 大阪市北区	0.99	69.11	283
11位	大阪府 箕面市	0.99	69.09	275
12位	奈良県 北葛城郡王寺町	0.98	68.90	50
13位	京都府 長岡京市	0.97	68.54	165
14位	大阪府 大阪市福島区	0.97	68.48	157
15位	石川県 野々市市	0.97	68.47	31
16位	愛媛県 伊予郡松前町	0.97	68.43	30
17位	兵庫県 芦屋市	0.97	68.38	201
18位	京都府 京都市中京区	0.97	68.37	229
19位	兵庫県 西宮市	0.96	68.23	1,001
20位	大阪府 大阪市阿倍野区	0.96	68.09	232

回答者30人以上の987自治体を対象に集計。評点は最大2、最小-2の5段階評価の平均値。

出典：いい部屋ネット街の住みこちランキング2019(全国版)

れば全国のほとんどの自治体について集計可能である。

実際、全国各地の数十の自治体に、ベンチマーク(比較検討)したい自治体を指定してもらった上で、各評価項目や住みやすい点、住みにくい点といったフリーコメントを添えて、個別の集計結果を提供している。現在でもこうしたレポートは提供可能なので、自治体関係者にはぜひお問い合わせいただきたい(問い合わせ先は文末に記載)。

2019年調査の56項目の個別項目と全体としての住みこちの関係を分析すると、まず住みこちを構成する要素には八つの因子があることが

図表3 自治体ごとの個別評価項目 (例)

自治体名		札幌市 中央区	東京都 中央区	東京都 世田谷区	横浜市 西区	名古屋市 中区	大阪市 北区	福岡市 中央区
回答者数		579	418	2452	299	197	283	399
全体としての現在の地域の評価		62.7	66.8	61.5	61.1	60.3	65.3	67.2
因子	親しみやすさ	60.8	69.3	62.4	59.9	62.2	67.6	67.2
	静かさ治安	48.7	47.0	48.6	36.7	36.3	31.8	42.4
	生活利便性	68.1	68.3	63.3	68.6	71.1	75.2	73.1
	交通利便性	63.6	72.2	64.4	66.3	68.6	69.2	68.8
	イメージ	75.0	82.6	69.9	76.7	71.6	74.0	77.9
	自然観光	48.2	50.4	36.4	54.0	41.5	43.3	49.3
	物価家賃	54.0	49.6	45.1	49.4	53.3	53.1	54.0
親しみやすさ 因子	行政サービス	61.0	63.4	59.4	55.6	58.8	58.0	62.0
	気取らない親しみやすさ	52.3	56.9	54.0	52.0	51.4	56.1	57.5
	地元出身でない人のなじみやすさ	60.3	62.7	58.6	57.9	57.9	63.0	64.7
	地域の繋がり	52.3	56.5	51.7	50.4	51.1	52.2	53.7
静かさ 治安 因子	近所付き合いなどが願わしくないこと	62.9	68.1	61.0	61.1	64.6	65.0	65.8
	地域のイベントやお祭りなど	57.4	63.5	57.4	58.1	56.7	61.3	61.7
	閑静さ	47.2	44.8	50.0	38.1	34.0	31.8	42.4
	騒音や騒々しさのなさ	44.8	43.6	46.3	36.8	35.7	30.5	38.8
	治安の良さ	50.9	61.9	54.2	47.4	39.3	40.7	47.2
	密集地火災の心配のなさ	51.8	51.7	45.5	44.3	47.6	44.7	48.6
	町並みの綺麗さ	62.3	67.0	59.6	58.7	54.9	53.5	61.9
生活利便性 因子	津波の心配のなさ	53.5	43.3	54.2	43.2	48.8	43.0	47.7
	地盤の心配のなさ	59.1	48.9	57.1	47.5	54.0	49.4	48.1
	道路の混雑度合い	49.2	49.4	41.3	45.7	45.7	42.9	40.1
	パチンコ屋やギャンブル施設がない	53.3	62.7	53.8	50.4	48.3	45.9	51.3
	飲食店の充実度	68.3	70.2	62.8	69.3	75.3	79.6	74.2
	雑貨、花屋、カフェ等の充実度	70.8	67.0	63.3	69.9	70.7	74.7	76.0
	ファミレス、コンビニ等の充実度	62.7	64.6	59.8	61.9	67.4	68.6	66.8
	美容院、酒屋、薬局、書店等の充実度	65.0	63.1	61.7	63.6	64.9	68.9	69.1
	スーパー・量販店等の充実度	59.1	57.0	59.0	57.7	59.3	63.1	61.4
	デパート等の大規模商業施設の充実度	70.0	70.8	58.4	73.8	72.9	72.0	74.8
	商店街の充実度	70.9	66.9	67.9	69.0	74.2	82.7	72.5
	映画館・劇場等の娯楽施設の充実度	70.1	70.2	60.5	73.2	68.5	74.5	73.4
	バーや居酒屋など飲み屋の充実度	65.6	67.8	61.0	66.8	69.5	76.9	72.5
交通利便性 因子	深夜営業の店の充実度	66.4	67.7	61.6	64.8	68.5	74.4	70.4
	郵便局や銀行(ATM)等の充実度	63.5	65.5	59.9	62.7	66.5	69.5	68.8
	フィットネスなどスポーツ施設の充実度	65.0	64.7	62.5	63.7	65.7	65.3	66.4
	病院等の医療機関の充実度	66.1	64.8	61.3	62.8	64.3	67.6	66.7
	賑わい	66.8	71.1	65.1	70.0	71.6	75.8	73.2
	スクール・習い事施設の充実度	66.7	65.7	62.6	65.0	66.5	67.2	67.8
	幹線道路へのアクセスの良さ	61.9	66.1	61.5	62.9	66.1	65.6	66.1
	都心へのアクセスの良さ	68.7	74.7	69.3	68.2	73.0	74.1	72.8
	高速道路へのアクセスの良さ	49.0	59.9	56.0	57.6	58.3	59.4	57.1
	ランドマークや話題のスポットへの近さ	69.3	79.2	65.9	82.0	74.9	76.8	75.2
イメージ 因子	勤務先・通学先へのアクセスの良さ	60.8	71.1	59.0	61.7	65.9	69.8	66.9
	ゴミ焼却場等がないこと	61.6	62.9	59.2	59.9	63.3	63.7	67.5
	おしゃれ・洗練さ	74.2	77.3	70.2	74.2	70.5	73.4	81.1
	高級感・ステータス	73.2	80.1	70.3	69.9	67.7	71.1	75.7
自然観光 因子	再開発などの将来的な街の発展性	65.2	69.5	62.0	66.5	65.0	69.3	72.1
	歩いて生活する良さ、歩行者への優しさ	66.5	74.3	63.6	65.2	66.4	68.1	68.1
	海や川、山などの自然の充実度	44.9	35.6	33.9	36.3	31.2	30.5	43.0
物価 家賃 因子	有名観光地や景勝地などの充実度	65.3	67.9	53.4	71.1	59.1	61.8	61.6
	歴史、伝統	53.2	65.0	51.9	58.1	53.3	55.3	58.6
	家賃や不動産価格の安さ	48.0	38.0	41.2	43.8	45.9	41.5	48.5
	物価の安さ	49.7	43.0	46.4	44.5	50.3	54.7	53.5
行政 サービス 因子	電車・バスの混雑度合い	56.6	58.4	41.1	47.3	55.4	49.9	51.5
	不動産の資産価値の高さなど	65.6	77.0	64.3	68.4	65.1	68.0	66.9
	保育園、児童館等の施設の充実度	55.1	57.5	53.2	50.9	54.5	53.1	56.8
	小中学校や塾の教育の充実度	61.7	60.1	59.3	56.8	56.5	57.8	61.4
	子ども医療費無料等の充実度	49.7	56.8	54.1	46.9	53.7	53.4	54.1
	介護施設やデイサービス等の充実度	56.3	54.3	53.8	53.2	55.4	55.8	56.0
	介護保険等の行政サービスの充実度	56.3	60.0	56.3	54.4	59.4	56.6	55.4
	図書館等の公共施設の充実度	57.2	64.6	60.1	59.2	60.8	58.7	61.5
	博物館、美術館等の文化施設充実度	69.2	66.3	59.6	53.7	69.7	65.5	74.0
	公園や緑地・緑道等の充実度	63.2	59.7	61.7	56.3	58.5	55.2	64.5
ゴミ収集の頻度の高さなど	58.6	63.8	59.5	57.0	56.9	62.7	62.2	

数値は全国自治体での偏差値。偏差値65以上は背景黒の白抜き文字

出典：宗健 (2019) 「シティプロモーションのための自治体居住満足度の実証分析」

分かる。それは①親しみやすさ因子②静かさ治安因子③生活利便性因子④交通利便性因子⑤イメージ因子⑥自然観光因子⑦物価家賃因子⑧行政サービス因子である。

これらの八つの因子は、住みこちとの関係が

異なり、①親しみやすさ因子②静かさ治安因子③生活利便性因子④交通利便性因子⑤イメージ因子⑥自然観光因子の影響はほとんどなく、⑦物価家賃因子と⑧行政サービス因子については、住みこち

とマイナスの関係がある。この結果をどう解釈すればいいのか、大変難しいことだが、自然が豊かで物価も安く、行政サービスも充実している、という地方のイメージは、必ずしも住みこちを向上させることには繋がら

ていない、という結果になっている。このことは、さらなる研究が必要であるとはいえ、街づくりに対する非常に興味深い示唆に富む結果となっている。

各自自治体も住民アンケートなどを行っているが、周辺自治体との比較が可能であることはあまりない。自治体経営は住民を第一に考えるものだし、ても、人の移動や商業施設・企業誘致等では他自治体との競争にならざるを得ない。

自治体経営には首長のリーダーシップも重要だが、他の自治体との比較が可能で、県内、全国で

のポジションが分かる住みこちランキングのよ  
うな客観的なデータを活用することも検討の価値  
があるだろう。

#### 参考文献

- (1) いい部屋ネット街の住みこちランキング  
グ <https://www.kentaku.co.jp/sunico/>
- (2) 宗健(2019)：「居住満足度の構成因  
子と地域差の実証分析」都市住宅学会2019  
年学術講演会
- (3) 宗健(2019)：「シタイプロモーション

ンのための自治体居住満足度の実証分析」日本  
マーケティング学会カンファレンス・プロシー  
ディングスVol.8

(4) 宗健(2019)：「住みこちランキン  
グデータの街づくり戦略への適用可能性」経営  
情報学会2019年春季全国研究発表大会

※住みこちランキングに関する詳細データは、  
無償で自治体に提供しています。お問い合わせは、  
大東建託広報部03(6718)9174まで。