

不動産市場の常識を疑う-3
～住みたい街と住みこち～

宗 健
大東建託賃貸未来研究所長

◎住みこちランキング

賃貸未来研究所では1都3県の145自治体・1224駅を対象に、「いい部屋ネット街の住みこちランキング2019首都圏版」として実際に住んでいるひとびとがその街(駅)にどのくらい満足しているのか、住みたい街(駅)はどこなのかなどについてアンケート調査を行い61,319人から回答を得た。

分析結果からは、街づくりや街選びの常識を覆すものを含め非常に興味深い幾つかのことが明らかになった。

◎住みたい街と住みこちの良い街は違う

下表は本調査の「住みたい街ランキング」と「街の住みこちランキング」の20位までの比較である。両方のランキングで20位以内にいるのは「恵比寿」と「自由が丘」だけで対応する順位を見ると住みたい街1位の吉祥寺は住みこちでは70位、住みこち1位の広尾は住みたい街では39位となっている。他の街でも乖離が非常に大きく、住みこち3位の北山田は住みたい街ではほぼランク外といってもよい358位になっている。この食い違いは、住みこちは実際に住んでみないとわからないことを強く示唆している。

順位	住みたい街ランキング	得票率	街の住みこちランキング	偏差値
1位	今住んでいる街	31.6%	広尾(港区・渋谷区)-39位	76.13
2位	特にな	11.2%	市ヶ谷(千代田区・新宿区)-162位	75.31
3位	吉祥寺(武蔵野市)-70位	3.5%	北山田(都筑区)-358位	74.91
4位	横浜(西区)-40位	2.2%	南阿佐ヶ谷(杉並区)-317位	74.70
5位	恵比寿(渋谷区)-6位	1.4%	柏の葉キャンパス(柏市)-184位	74.70
6位	鎌倉(鎌倉市)-465位	1.1%	恵比寿(渋谷区)-5位	73.68
7位	新宿(新宿区)-225位	1.0%	江田(青葉区)-558位	73.04
8位	二子玉川(世田谷区)	1.0%	築地(中央区)-184位	72.00
9位	自由が丘(目黒区・世田谷区)-14位	1.0%	都立大学(目黒区)-166位	71.06
10位	北千住(足立区)-397位	0.9%	後樂園(文京区)-97位	70.96
11位	品川(港区)-211位	0.8%	代々木公園(渋谷区)-130位	70.66
12位	中野(中野区)-110位	0.8%	大岡山(大田区・目黒区)-172位	70.66
13位	武蔵小杉(中原区)-123位	0.8%	麻布十番(港区)-36位	70.54
14位	赤羽(北区)-135位	0.8%	自由が丘(目黒区・世田谷区)-9位	70.36
15位	池袋(豊島区)-222位	0.8%	飯田橋(千代田区・新宿区・文京区)-66位	69.71
16位	立川(立川市)-337位	0.8%	森下(江東区・墨田区)-269位	69.71
17位	中目黒(目黒区)-223位	0.7%	東松原(世田谷区)-417位	69.71
18位	目黒(品川区・目黒区)-127位	0.7%	大崎(品川区)-116位	69.14
19位	浦和(浦和区)-84位	0.7%	本郷三丁目(文京区)-150位	69.12
20位	大宮(大宮区)-180位	0.7%	人形町水天宮(中央区)-95位	68.77

※ランキングは「いい部屋ネット 街の住みこちランキング2019首都圏版」より作成

◎「今のところが好き」が主流派

今回の調査では住みたい街はフリーワードで入力してもらい名寄せ等の処理を行った。住みたい街の圧倒的1位は「今住んでいる街(得票率31.6%)」で圧倒的2位は「特にな(同11.2%)」となり、この傾向は年齢が上がるとう顕著になり60歳以上では両方を合わせて過半数を超える57%を占める。住みたい街に住んでいない理由も「今のところが満足している」といったものも多く、経済的理由をあげているケースも多い。

◎住みこちを決める因子

今回の調査では街の住みこちを聞く「商店街の充実度」「都心へのアクセス」「治安の良さ」といった54の個別設問と「全体としての街の満足度」に対して「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」という回答選

択肢を用意している。

この結果を因子分析すると右表に示す8個の非常に説明力の高い因子が抽出された。表2の偏回帰係数は住みこちに対する影響の大小を表しており「親しみやすさ」「静かさ」「交通利便性」「生活利便性」の影響が比較的大きく常識的な結果となっている。

一方で「行政サービス」の評価が高くなると、「物価や家賃の手頃感」が高くなると、住みこちにはマイナスの影響を及ぼすという常識に反するような興味深い結果となっている。

住みこち因子	偏回帰係数
①親しみやすさ因子	0.378
②静かさ治安因子	0.361
③交通利便性因子	0.329
④生活利便性因子	0.290
⑤イメージ因子	0.174
⑥津波地盤安心因子	0.050
⑦行政サービス因子	-0.041
⑧物価家賃手頃因子	-0.164

◎民間市場の発達が住みこちを高める可能性

今回の住みこちランキングの上位には、都心の利便性の高い街や、郊外の計画的に建設された街が多く含まれている。これらの街では例えば子育てでも行政のサービス以外にもベビーシッターやインターナショナルスクールなど多様な民間市場が形成されていると考えられる。解釈は難しくいまだ明確なことは言えないが、行政サービス「だけ」ではなく多様な民間サービスを選択できることが、結果的に行政サービスに頼らない住みこちを形成している可能性がある。もちろん、基本的な行政サービスとしてのインフラサービスや保育・介護サービス、図書館等の文化サービスの充実は必要であり、もとよりそれが直接住みこちを押し下げるはずはないが、民間サービスとの組み合わせや多様な選択が住みこちを高めるかもしれないという街づくりに対する興味深い示唆を与えている。

◎住んではいけない街なんかない

「住んではいけない街」といったような悪意のある記事を見ることがあるが、今回1名以上の回答が得られた1163駅のなかで住みこちがマイナス評価となったのは13駅しかない。13駅には回答数が少ない駅が多く事実上首都圏には住みこちが「悪い」という街はほぼないと言って良い。個々人の価値観によって住みたくない街はあるかもしれないが、住んではいけない街なんかないのだ。

◎人口が増えるから建てるのか、建てるから人口が増えるのか

こうしたランキングに対する行政の関心は比較的高いようで、その順位を気にする自治体も多いと聞く。それは各自治体ができるだけ人口を増やしたいと思っているからに違いない。しかし前回の「空き家問題の幻想」で述べたように、多くの自治体には新たな人を受け入れるだけの大量の住宅ストック（空き家）は実は存在しない。武蔵小杉のある川崎市中原区や都心の一部などでは人口が大きく増加しているが、それは大量の住宅を新規供給したことが大きな要因になっている。人が増えたから建てたのではなく、建てたから人が増えたのだ。一時期アパートの供給過剰が指摘された埼玉県羽生市でも、当時の空き室はほぼ解消していると聞く。良好な住宅ストックの供給によって生まれた余力が人口増加の基盤となっているのである。

◎街を創る開発と街を変える再開発

今回の住みこちランキング100位以内には、高度成長期に開発された郊外住宅地が多く含まれている。多摩田園都市のたまプラーザ・江田・市が尾、港北ニュータウンのセンター北・南・北山田、千葉ニュータウンの印西牧の原といった街である。柏の葉キャンパスもこれに近い。このほか新浦安や海浜幕張といった街もある。ここから示唆されるのは、街を創るのは開発で、街を大きく変えることができるのは再開発ではないか、ということである。近年では豊洲や武蔵小杉が再開発によって大きく変わったが、それは昔からの方程式だったとも言える。タワーマンション中心の再開発には数十年後の維持管理等の困難を予測した批判も多いが、現実に住んでいるひとびとの幸福度が高まり、住みこちを向上させるのであれば、未確定の将来リスクは、現時点の開発を止めるべき合理的な理由にはならない。

◎どこに住めば幸せなのか

ひとは自分に似たひとを好むという研究がある。また長年連れ添った夫婦は似てくると

いう研究もある。これらのことは、ライフスタイルや仕事、子育てに対する姿勢など自分と同じように考える人が多い街が、住みこちを高める可能性があることを示唆している。そして住んでみないと住みこちはわかりにくいいため、若いうちに何か所かに住んでみるのもいいかもしれない。子どもが生まれるとママ友や保育園・学校の関係で住み替えのハードルは上がる。それを考えると、結婚する場合にはその前後で自分にとって住みこちの良い街を見つけたい。そして誰もが知っているわけではなくても住みこちの良い街、穴場の街はたくさんある。きっと自分にあった街が見つかるに違いない。

住宅産業新聞 (2019. 2. 28)