

2023年4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2022<総評レポート①> 住みこちを良くすれば、地価が上がる可能性がある

大東建託株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長執行役員:竹内啓)は、過去最大級の居住満足度調査「いい部屋ネット 街の住みこちランキング2022」を総括する<総評レポート>をまとめました。

本調査は、全国1,888市区町村に居住する20歳以上の男女646,245名を対象に居住満足度を調査し、2022年5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、市区町村の重要な財源である固定資産税とも関係の深い公示地価と住みこち評価との関係について分析しています。

### 街の住みこちランキング2022<総評レポート①>の主なポイント

#### 1. 居住満足度には主に8個の因子がある

居住者満足度調査「街の住みこちランキング」で、住んでいる街に関する居住満足度(住みこち)とそれに関連する59の設問の回答を因子分析にかけました。その結果、居住満足度には、生活利便性、交通利便性、親しみやすさ、静かさ治安、物価家賃、行政サービス、防災、観光自然といった8つの因子があることが分かりました。これにより市区町村の因子別の特徴を把握して、居住地の総合評価である居住満足度(住みこち)を向上させるための施策のヒントになる可能性があります。

#### 2. 公示地価と居住満足度の相関係数は0.708とかなり強い相関関係がある

公示地価は数千円のところから数百万円のところもあるため、全用途地域の市区町村別公示地価を自然対数に変換して、対象となった1,295市区町村の居住満足度の偏差値との相関係数を計算すると、0.708とかなり強い正の相関関係があることがわかりました。

#### 3. 地価とは、生活利便性、交通利便性、親しみやすさは正の、行政サービスは負の関係

居住満足度を構成する主な8つの因子のうち、生活利便性因子、交通利便性因子を向上させることで地価が高くなり、一方、行政サービス因子を向上させると地価が下がる関係性がわかりました。因子間の関係を考察すると、生活利便性因子、交通利便性因子を向上させると住宅供給が促進され人口が増える。人口が増えると適度な人間関係が構築されることで親しみやすさ因子を押し上げ、それらの結果が地価を押し上げるという関係にあることが示唆されています。

#### 《詳細データについて》

本調査は4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。

## 公示地価(全用途地:自然対数)と住みこち因子の関係

自治体単位の「居住満足度(住みこち)」と「全用途地公示地価」の自然対数について、散布図を用いて関係を分析しました。次に「全用途地公示地価」の自然対数を目的変数とし、居住満足度の10因子(これまでのリリースでは8因子のみを使用)を説明変数とした回帰分析を行いました。なお、居住満足度は自治体単位に求めた平均値の偏差値を用いています。

### 【主なポイント】

- 「全用途地公示地価」の自然対数と「居住満足度」の偏差値の相関係数は0.708と高く、居住満足度と地価には一定の正の相関があり、居住満足度が高いと地価も高いという傾向があるといえそうです(図1)。
- 「全用途地公示地価」の自然対数を目的変数、居住満足度の10因子(これまでのリリースでは8因子のみを使用)を説明変数とした回帰分析を行い、どの因子が公示地価を押し上げたり・押し下げたりするのかを調べました。全用途地公示地価に対する各因子の影響の強さを表す偏回帰係数を見ると(表1)、親しみやすさ因子、生活利便性因子、交通利便性因子の符号がプラス、静かさ治安因子、行政サービス因子の符号がマイナスであることが注目されます。
  - 親しみやすさ因子、生活利便性因子、交通利便性因子が上がると、地価も高くなる。
  - 静かさ治安因子、行政サービス因子が上がると、地価は低くなる。
- 因子間の関係としては以下のようなものが考えられます。
  - 生活利便性因子、交通利便性因子を向上させることで、住宅供給が促進され、人口が増える。
  - 人口が増えると適度な人間関係が構築され、親しみやすさ因子を押し上げる。
  - それらの結果が地価を押し上げる。

※ 生活利便性、交通利便性を向上させると住宅供給が促進されることは、今回の内容では分析できていませんが、居住満足度が人口増加と相関関係が強いことは、既に学術論文として発表しています(宗 2020)。

※ 全用途地ではなく住宅地、商業地それぞれで同じ分析を行っても傾向は同じでした。

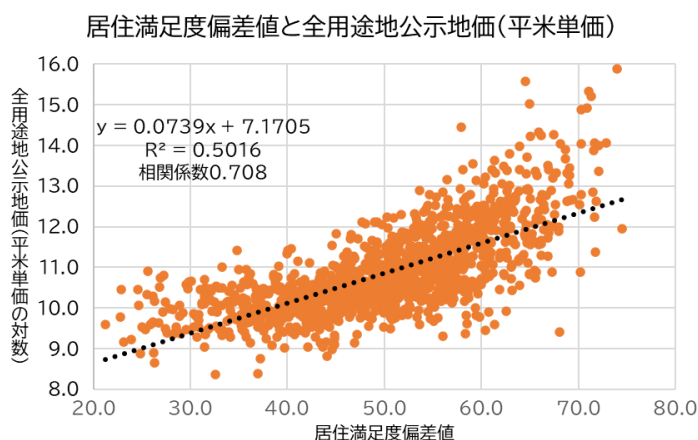


表1 回帰分析の結果

			平均	標準偏差	最小	最大
目的変数:全用途地公示地価の自然対数			10.87	1.04	8.37	15.89
説明変数	偏回帰係数	P値				
親しみやすさ因子	162%	0.0%	-0.13	0.25	-0.85	0.60
生活利便性因子	89%	0.0%	-0.30	0.46	-1.41	1.02
交通利便性因子	68%	0.0%	-0.26	0.42	-1.54	0.82
防災因子	-6%	39.6%	-0.03	0.32	-1.09	0.79
観光自然因子	-29%	0.4%	0.06	0.25	-0.77	1.04
静かさ治安因子	-51%	0.6%	0.06	0.23	-0.92	0.96
行政サービス因子	-56%	0.1%	-0.14	0.28	-1.07	0.66
物価家賃因子	-133%	0.0%	-0.00	0.18	-0.78	0.56
その他因子1	-13%	23.0%	-0.15	0.28	-1.51	0.44
その他因子2	35%	1.7%	-0.08	0.20	-0.74	0.69
定数項	11.5	0.0%				
サンプルサイズ	1,295					
自由度修正済み決定係数	0.7576					

参考文献:宗健(2020)地域の居住満足度と人口増減の関係. 都市計画論文集,55巻3号,pp.422-427.

## 住みこち因子の構造

- 住みこち(居住満足度)に関する59の設問が、どのような因子に分類できるかを知るため、因子分析を行いました。因子分析は、最尤法・プロマックス(斜交)回転で行っています。
- その結果、10の因子に分けることができ、中でも特徴的な8因子が見いだされました。

**表2 居住満足度に関する59項目の因子得点**

No	設問	生活	行政	親しみ	交通	閑静	自然観光	防災	物価	その他1	その他2
		Fact1	Fact2	Fact3	Fact4	Fact5	Fact6	Fact7	Fact8	Fact9	Fact10
1	デパート・大型商業施設等	0.75	-0.09	-0.17	0.08	0.00	0.02	0.01	0.07	0.12	-0.00
2	花屋・インテリア・カフェ等のショップ	0.74	-0.03	-0.09	-0.08	0.01	0.04	0.02	0.03	0.25	0.04
3	おしゃれ・洗練さ	0.73	-0.06	0.08	-0.02	0.08	0.07	0.04	-0.11	-0.05	-0.07
4	商店街	0.68	-0.06	0.07	-0.06	-0.02	-0.04	-0.02	0.09	0.16	0.05
5	映画館・劇場等	0.67	0.01	-0.23	0.06	0.01	0.06	-0.01	0.07	0.07	0.04
6	高級感・ステータス	0.66	-0.02	0.05	0.04	0.11	0.06	0.06	-0.14	-0.13	-0.03
7	新しいお店等の街の活性度	0.66	0.04	0.07	0.02	-0.02	-0.09	-0.01	0.03	0.10	-0.01
8	飲食店	0.62	-0.11	0.08	-0.07	0.01	0.02	0.02	-0.00	0.35	0.19
9	再開発などの将来的な街の発展性	0.55	0.11	0.16	0.04	-0.04	-0.14	0.01	0.05	-0.02	-0.06
10	ランドマークや話題のスポット	0.55	-0.09	-0.01	0.36	-0.04	0.07	-0.07	0.01	-0.06	0.03
11	賑わい	0.54	-0.06	0.28	0.04	0.01	-0.06	-0.02	-0.02	0.05	0.06
12	博物館や美術館などの文化施設	0.51	0.15	-0.18	0.01	-0.02	0.25	-0.02	-0.01	-0.04	0.04
13	深夜営業店	0.45	-0.01	0.07	0.03	0.04	-0.02	0.03	-0.00	0.05	0.33
14	習い事施設	0.44	0.39	-0.08	-0.03	0.00	-0.04	0.00	-0.07	0.01	0.10
15	飲み屋	0.42	-0.01	0.11	-0.03	0.05	0.04	0.02	-0.05	0.08	0.41
16	新しいことへの住民の柔軟性	0.42	0.14	0.33	-0.08	-0.06	-0.05	-0.03	0.07	-0.08	0.00
17	スポーツ施設	0.41	0.31	-0.08	0.01	0.01	-0.00	-0.01	-0.02	0.10	0.08
18	ファミレス、コンビニ等	0.40	0.03	0.05	0.03	0.00	-0.02	0.01	0.00	0.43	0.08
19	美容院、薬局、書店等	0.40	0.13	0.03	-0.01	0.02	0.00	0.02	-0.04	0.39	0.05
20	行政による街の積極的な街のPR	0.37	0.26	0.13	-0.05	-0.06	0.07	-0.03	0.07	-0.07	-0.01
21	歩いて生活する良さ	0.32	0.05	0.19	0.11	0.08	-0.04	-0.05	0.04	0.10	-0.11
22	スーパー・量販店等	0.35	0.00	0.05	0.06	0.01	-0.03	0.01	0.09	0.48	-0.06
23	不動産の資産価値の高さ	0.31	0.14	0.08	0.11	-0.00	-0.09	0.08	0.14	-0.09	-0.01
24	外国人の多さなどの街の多様性	0.22	0.11	0.14	0.01	0.07	0.05	0.03	0.00	-0.11	0.12
25	郵便局、銀行等	0.19	0.14	0.08	0.12	0.02	0.02	0.01	-0.02	0.34	-0.01
26	公立保育園や認証保育園、児童館等	0.03	0.65	0.00	-0.03	0.02	-0.02	-0.02	-0.03	0.08	-0.03
27	子供の医療費無料等の行政サービス	-0.01	0.56	0.04	-0.01	0.01	-0.04	-0.02	0.05	0.00	-0.01
28	小中学校や塾の教育の充実度	0.09	0.55	0.07	0.03	0.04	-0.05	0.03	-0.11	0.10	-0.04
29	介護施設やデイサービス施設等	0.01	0.49	0.02	0.00	0.01	0.04	0.02	0.05	0.05	0.05
30	図書館・公営プール・体育館等	0.23	0.45	-0.07	-0.00	0.01	0.08	-0.05	-0.01	0.15	-0.03
31	介護保険料が安い等の行政サービス	0.19	0.44	-0.02	-0.05	-0.02	-0.05	-0.01	0.22	-0.09	0.01
32	病院等の医療機関	0.25	0.27	-0.00	0.14	-0.01	-0.03	0.03	-0.03	0.28	-0.07
33	公園や緑地・緑道等	0.16	0.22	0.09	0.04	0.08	0.15	-0.00	-0.02	0.13	-0.12
34	ゴミ収集・粗大ゴミ収集	0.01	0.15	0.15	0.17	0.09	-0.02	0.04	0.04	0.10	-0.02
35	気取らない親しみやすさ	-0.08	-0.06	0.57	0.07	0.09	0.08	-0.03	0.07	0.14	0.02
36	地元出身でない人のなじみやすさ	0.12	0.01	0.55	0.01	0.01	0.00	-0.02	0.04	0.04	0.02
37	地域の繋がり	0.01	0.13	0.46	-0.08	0.01	0.16	-0.02	0.05	-0.00	0.05
38	近所付き合いなどが煩わしくない	0.05	-0.05	0.45	0.12	0.11	-0.04	0.02	0.00	0.05	0.05
39	地域のイベントやお祭りなど	0.14	0.17	0.31	-0.03	-0.04	0.20	-0.03	0.00	0.02	0.08
40	都心へのアクセス	0.36	-0.09	0.07	0.61	-0.06	-0.14	-0.05	-0.04	0.02	-0.01
41	幹線道路へのアクセス	0.07	-0.00	-0.03	0.61	-0.02	0.05	0.04	0.00	0.07	-0.02
42	高速道路へのアクセス	-0.00	0.06	-0.07	0.47	0.00	0.10	0.04	0.02	0.06	0.00
43	勤務先・通学先へのアクセスの良さ	0.07	0.03	0.10	0.35	0.02	0.02	-0.03	0.01	0.08	0.03
44	ゴミ焼却場等がない	-0.00	0.10	0.16	0.20	0.12	-0.04	0.12	-0.03	0.01	0.06
45	騒音や騒々しさのなさ	-0.01	0.01	-0.07	-0.04	0.91	-0.07	-0.07	0.01	-0.00	0.07
46	閑静さ	-0.00	-0.02	-0.03	-0.01	0.85	-0.02	-0.05	-0.01	-0.00	0.03
47	治安の良さ	0.01	-0.01	0.16	-0.02	0.45	0.07	0.10	-0.04	0.06	-0.08
48	道路の混雑度合い	-0.03	0.06	0.03	0.03	0.28	0.07	-0.02	0.23	-0.06	-0.00
49	パチンコ屋等がない	0.00	0.04	0.07	0.09	0.25	0.01	0.09	-0.03	-0.16	0.02
50	町並みの綺麗さ	0.34	0.00	0.21	-0.06	0.23	0.14	0.03	-0.07	0.05	-0.17
51	電車・バスの混雑度合い	0.02	0.06	0.00	0.13	0.15	0.11	0.00	0.19	0.01	0.00
52	海や川、山などの自然	-0.11	-0.03	0.05	-0.13	0.19	0.53	-0.02	0.08	0.04	-0.04
53	有名観光地や景勝地等	0.42	-0.08	0.01	0.06	-0.06	0.49	-0.03	-0.01	-0.07	0.02
54	歴史、伝統	0.02	0.06	0.25	0.06	-0.03	0.43	0.02	-0.07	-0.00	0.05
55	津波の心配のなさ	-0.09	-0.02	-0.05	0.02	0.01	-0.07	0.71	-0.04	0.04	0.03
56	地震の心配のなさ	0.08	-0.02	-0.02	-0.03	-0.03	0.01	0.69	0.04	0.01	0.01
57	密集地火災の心配のなさ	0.05	0.03	-0.01	-0.07	0.14	0.09	0.34	0.15	-0.03	-0.02
58	家賃や不動産価格の安さ	0.00	-0.02	0.03	-0.00	0.03	0.02	0.02	0.63	-0.02	-0.02
59	物価の安さ	0.03	-0.02	0.10	-0.02	0.00	0.00	-0.01	0.60	0.11	-0.02

注釈) 赤字:負の値、背景色 設問の中で最も因子得点が高い、黄色 次点に因子得点が高い

- 表2の数値は、各設問が10因子に対する関係性の高さを表しています(因子得点)。
- 設問をどの因子にグループ化できるかは次のような手順で調べました。
- まず、ある設問に対する10因子ごとの因子得点の中で最も因子得点が高い(時には次点)因子がどれかを調べます(表中ではFactと表現)。次に、因子ごとに高得点の設問を並び替えると、表2のような順番になります。そうすると、Fact1には、25の設問が1つの因子としてグループ化できるということになります。分析者は、25の設問からその因子が表す特徴に相応しい名前を付けます。ここでは生活利便性因子としました。このように8因子について、その因子の特徴を表す名前を付けました。

## 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47都道府県居住の20歳以上の男女、2019年～2022年合計646,245名を対象に集計。  
[男女比] 男性46.9%:女性53.1%  
[未既婚] 未婚37.0%:既婚63.0% [子ども] なし 47.5%:あり 52.5%  
[世代比] 20歳代15.0%、30歳代22.9%、40歳代24.8%、50歳代21.6%、60歳以上15.7%
- ◇調査期間 2022年3月8日(火)～3月29日(火):2022年調査(回答者数:186,426名)  
2021年3月17日(水)～3月30日(火):2021年調査(回答者数:184,632名)  
2020年3月17日(火)～4月3日(金):2020年調査(回答者数:178,778名)  
2019年3月26日(火)～4月8日(月):2019年調査(回答者数:96,409名) 計646,245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フェロー 宗 健  
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:100点、満足:75点、どちらでもない:50点、不満:25点、大変不満:0点)」の平均値から作成。街の幸福度ランキングは、非常に幸福だと思う場合を10点、非常に不幸だと思う場合を1点とする10段階の回答の平均を、100点満点にするため10倍して平均値でランキングを作成。住み続けたい街ランキングは、「ずっと住んでいたい」という設問に対して、そう思う:100点、どちらかと言えばそう思う:75点、どちらでもない:50点、どちらかと言えばそう思わない:25点、そう思わない:0点とした場合の平均値でランキングを作成。

### ■ 解説者プロフィール

宗 健(そう たけし)



麗澤大学教授 博士(社会工学・筑波大学) ITストラテジスト

大東建託株式会社 賃貸未来研究所・AI-DXラボ フェロー

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ユア代表取締役社長。2012年リクルート住まい研究所長、2018年7月大東建託株式会社賃貸未来研究所長、2020年4月AI-DXラボ所長(兼担)、2021年4月麗澤大学客員教授を経て、2023年4月より麗澤大学教授、大東建託株式会社賃貸未来研究所・AI-DXラボフェロー。

- ・ 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掲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2022<総評レポート①>」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)