

2024年5月15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2023<総評レポート①> 消滅可能性自治体の幸福度はやや低く、住みこち評価はより低い ～生活利便性の低さと濃密な人間関係が影響している可能性～

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 CEO: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2023」を総括する<総評レポート>をまとめました。

本調査は、全国1,891市区町村に居住する20歳以上の男女806,722名を対象に居住満足度を調査するもので、2023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、社会的関心が高まっている**消滅可能性自治体と住みこちおよび幸福度の関係**について分析しています。

※ 消滅可能性自治体とは、民間の有識者らで構成する「人口戦略会議(三村明夫議長)」が2024年4月24日に発表したものです。また、2020年と2050年の人口は、国立社会保障・人口問題研究所が2023年12月22日に公表した「日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計)」の数値を用いています。

街の住みこちランキング2023<総評レポート①>の主なポイント

1. 消滅可能性自治体の住みこちは相対的に低い

- 住みこち評価(100点満点)と2020年を100とした2050年の人口指数を、消滅可能性自治体とそうでない自治体で比較してみると、消滅可能性自治体の住みこち評価は相対的に低くなっている。

2. 消滅可能性自治体の幸福度は相対的にやや低い

- 主観的幸福度(10点満点)と2020年を100とした2050年の人口指数を、消滅可能性自治体とそうでない自治体で比較してみると、消滅可能性自治体の主観的幸福度は相対的にやや低くなっているが、その差は住みこち評価の差よりも小さい。

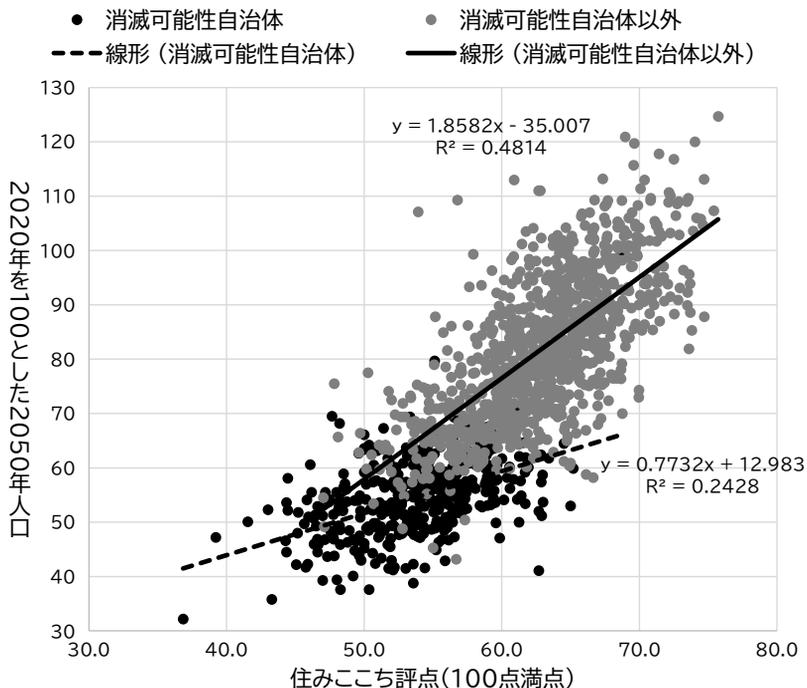
3. 生活利便性の低さと濃密な人間関係が住みこち評価を下げている可能性

- 消滅可能性自治体では、生活利便性因子と親しみやすさ因子(新しい住民への受容性、言い換えれば、新しい住民を受け入れにくい既にある濃密な人間関係)が、住みこち評価を下げている可能性がある。

《詳細データについて》

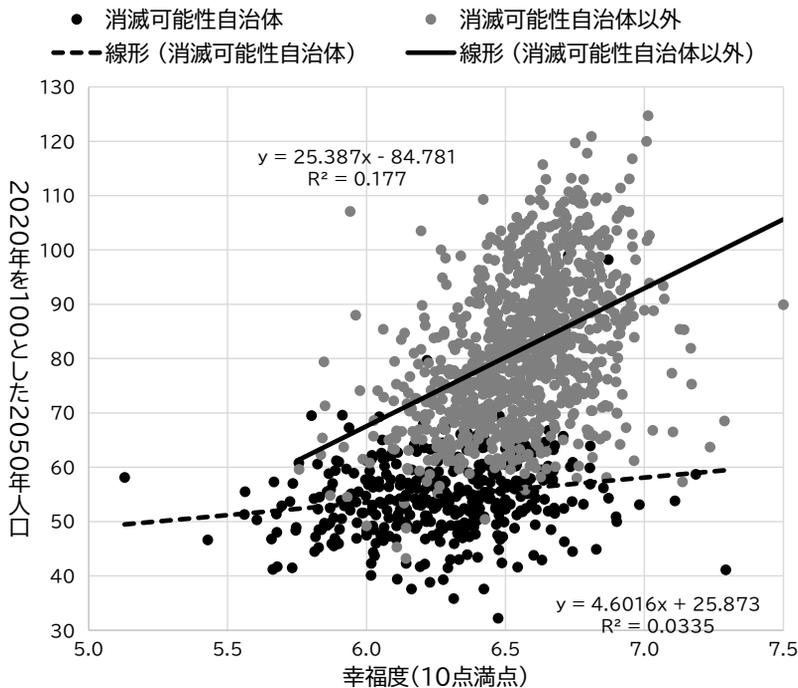
「住みこちランキング」の詳細につきましては「住みこちランキング」WEBサイト(<https://www.eheya.net/sumicoco/>)または大東建託株式会社「賃貸未来研究所」公式WEBサイト(<https://www.kentaku.co.jp/miraiken/>)をご参照ください。なお、各自治体には詳細データの提供が可能です。ご希望の場合は、本リリース5ページ目記載の問い合わせ先までお問い合わせください。

住みこち評点および主観的幸福度と2020年→2050年人口の関係



- 消滅可能性自治体の住みこち評点は相対的に低く、住みこち評価が高まっても人口の増え方が小さい(点線の傾きが小さい)。
- 一方、消滅可能性自治体以外では、住みこち評価が高くなると人口が増える傾向がある(実線の傾きが右肩上がり)。

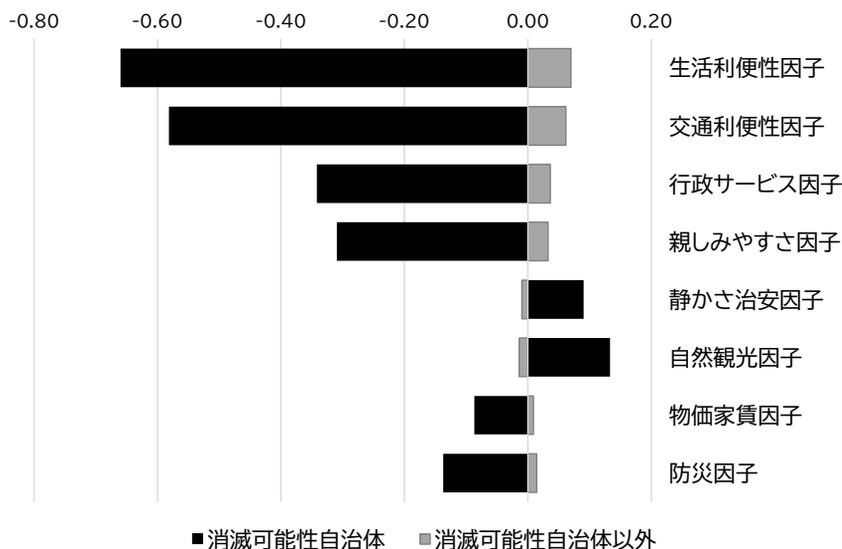
図1 住みこち評点(100点満点)と2020年を100とした2050年人口指数



- 消滅可能性自治体でとそうでない自治体の幸福度の差は、住みこち評価の差よりも小さい。
- 消滅可能性自治体では、幸福度が高くなっても人口はほとんど増えないが、消滅可能性自治体以外では、幸福度と人口増加に正の相関が見られる。

図2 主観幸福度(10点満点)と2020年を100とした2050年人口指数

消滅可能性自治体とそれ以外の自治体の住みこち因子の比較



- 消滅可能性自治体では、それ以外の自治体と比べて「生活利便性因子」「交通利便性因子」「行政サービス因子」「親しみやすさ因子」の点数が大幅に低い。
- 消滅可能性自治体では、それ以外の自治体と比べて「静かさ治安因子」「自然観光因子」の点数が高い。
- 消滅可能性自治体では、それ以外の自治体と比べて「物価家賃因子」「防災因子」の点数も低い
- 消滅可能性自治体とそれ以外の自治体では、因子の評価がすべて反転している。

図3 消滅可能性自治体とそれ以外の自治体の住みこち因子得点の比較

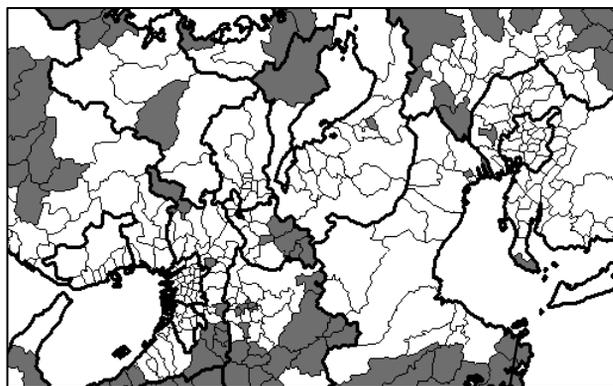
表1 住みこち評価(居住満足度)と因子の関係(重回帰分析の結果)

- 消滅可能性自治体がそれ以外の自治体よりも住みこち評価が低いのは、生活利便性因子、親しみやすさ因子の影響が特に大きい(偏回帰係数も大きく、因子得点も大きなマイナスである)。これはスーパー等の商業施設等が少ないこと、新しい住民を受け入れにくい既存の濃密な人間関係が要因として考えられる。
- 消滅可能性自治体とそれ以外の自治体で、住みこち評価に対する各因子の影響が異なり、行政サービス因子の符号が逆転している。消滅可能性自治体では行政サービスの向上が住みこち評価を押し下げる方向に働く結果となっている。

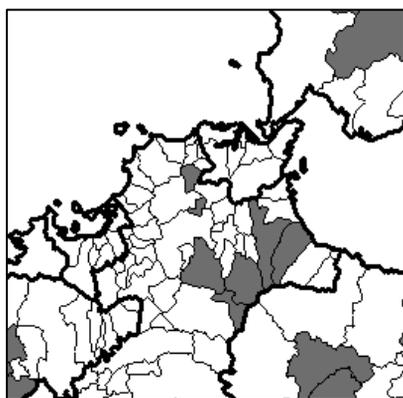
モデル	全体			消滅可能性自治体以外			消滅可能性自治体		
	偏回帰係数	標準誤差	P値	偏回帰係数	標準誤差	P値	偏回帰係数	標準誤差	P値
住みこち評価			60.29			62.85			54.01
修正R二乗値			0.927			0.925			0.768
分析対象自治体数			1,369			972			397
生活利便性因子	7.82	0.33	0.0%	7.30	0.31	0.0%	8.21	0.99	0.0%
親しみやすさ因子	6.48	0.53	0.0%	5.81	0.50	0.0%	8.09	1.49	0.0%
静かさ治安因子	3.42	0.50	0.0%	4.16	0.46	0.0%	2.19	1.45	13.3%
物価家賃因子	2.39	0.38	0.0%	1.35	0.39	0.1%	3.49	0.88	0.0%
交通利便性因子	1.77	0.27	0.0%	1.81	0.28	0.0%	1.91	0.56	0.1%
行政サービス因子	1.41	0.53	0.7%	1.77	0.55	0.1%	-0.66	1.12	55.9%
自然観光因子	0.68	0.31	2.8%	0.43	0.29	13.9%	1.43	0.84	8.9%
防災因子	-0.55	0.24	2.3%	-0.63	0.25	1.1%	-0.58	0.55	29.6%
定数項	64.10	0.06	0.0%	64.18	0.05	0.0%	63.96	0.43	0.0%

全国の消滅可能性自治体

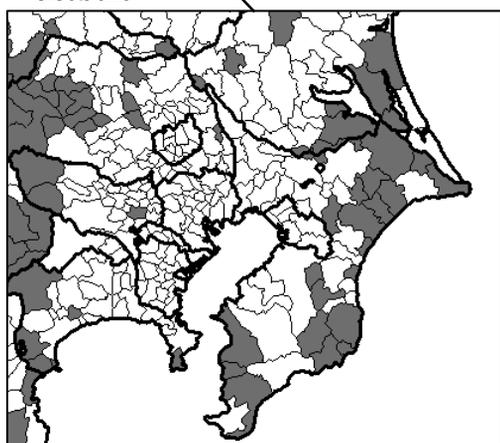
<関西都市圏・中部都市圏>



<北部九州>



<首都圏>



消滅可能性自治体

図3 全国の消滅可能性自治体(グレー)

※ 消滅可能性自治体は、民間の有識者らで構成する「人口戦略会議(三村明夫議長)」が2024年4月24日に発表したものです。
※ 南西諸島は見やすくするため拡大して表示しています。

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、2019～2023年の5年分の回答者合計806,722名を対象に集計。
[男女比] 男性46.9%:女性53.1%
[未既婚] 未婚37.8%:既婚62.2% [子ども] なし 47.0%:あり 53.0%
[世代比] 20-39歳:38.5%、40-59歳:46.4%、60歳以上:15.1%
- ◇調査期間 2023年2月17日(金)～3月15日(水) :回答者数:185,549名
2022年3月8日(火)～3月29日(火) :回答者数:180,175名
2021年3月17日(水)～3月30日(火) :回答者数:181,448名
2020年3月17日(火)～4月3日(金) :回答者数:172,199名
2019年3月26日(火)～4月8日(月) :回答者数: 87,351名 計806,722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(フェロー)
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。

■ 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2023<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
メール | mirai-ken@kentakku.co.jp TEL | 03-6718-9340