

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②>****40歳未満の消滅可能性自治体出身者は地元以外に居住しているほうが幸福度が高く、男性より女性のほうがその傾向が顕著**

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出身者の未既婚・子供の有無・居住地等の属性と幸福度の関係について40歳未満を対象に分析しています。

※ 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。

**街の住みこちランキング2023<総評レポート②>の主なポイント****1. 消滅可能性自治体出身者は地元以外に住んだほうが幸福度が高い**

- 消滅可能性自治体出身者の男性・女性、未婚・既婚、子供無・子供有のすべての属性区分で、「地元居住」の場合よりも「地元外居住」のほうが幸福度(10点満点)が高くなっている。

**2. 消滅可能性自治体出身者の女性は地元以外に住んだほうが幸福度上昇が男性より大きい**

- 消滅可能性自治体出身者の男性と女性を比べると、男性よりも女性のほうが「地元外」に居住したほうが幸福度の上昇が大きい。

**3. 消滅可能性自治体以外では、地元以外に住んだ場合の幸福度上昇は比較的小さい**

- 消滅可能性自治体以外の出身者について男性・女性、未婚・既婚、子供無・子供有の属性ごとに幸福度を集計してみると、「地元居住」よりも「地元外居住」の幸福度上昇は、消滅可能性自治体出身者の場合よりも小さい。
- ただし、唯一、男性・未婚・子無の場合は、「地元居住」の方が幸福度が高い。

**4. 住みこち評価の違いによって幸福度が異なる可能性**

- 婚姻状態、子どもの有無等の個人属性の違いの幸福度への影響は比較的小さく、住みこち評価の違いが幸福度に影響を及ぼしている可能性。

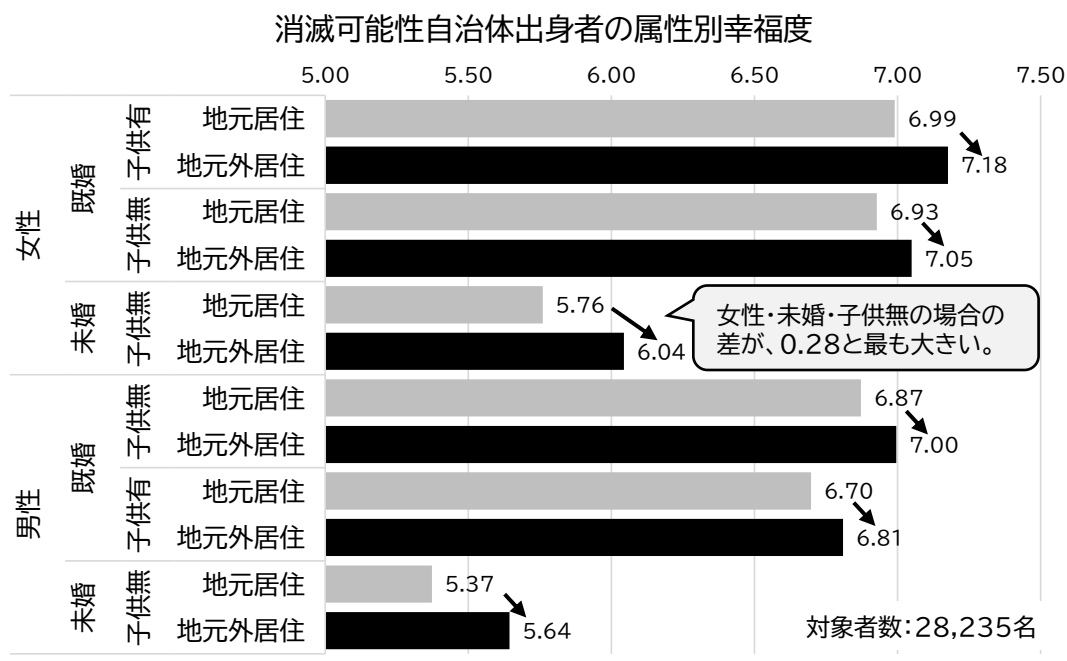
**<<詳細データについて>>**

「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。

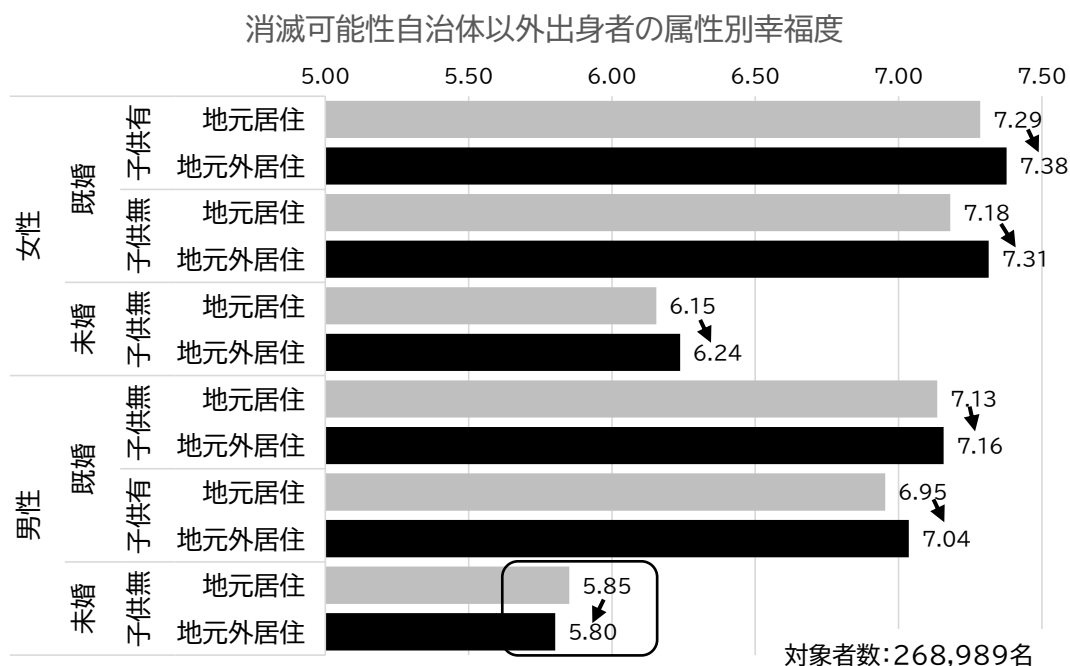
なお、各自治体には詳細データの提供が可能です。ご希望の場合は、本リリース5ページ目記載の問い合わせ先までお問い合わせください。

# 消滅可能性自治体とそれ以外の自治体出身者の属性別幸福度



- 消滅可能性自治体出身者の幸福度は、「地元にいる」場合よりも「地元を出た」場合のほうがすべての属性で高くなっている。
- 男女差でみると、女性のほうが「地元にいる」場合よりも「地元を出た」場合の幸福度の上昇度合いが大きい。特に未婚の子供無女性の差が0.28と最も大きい。

図1 消滅可能性自治体出身者の属性別幸福度



- 消滅可能性自治体以外の出身者の幸福度は、「地元にいる」場合と「地元を出た」場合の違いが、消滅可能性自治体出身者よりも小さい。
- 消滅可能性自治体以外の出身者では、男性・未婚・子供無の場合は、「地元にいる」ほうが「地元を出た」場合よりも幸福度が高くなっている。女性・未婚・子供無の場合の上昇度合いも小さくなっている。

図2 消滅可能性自治体以外出身者の属性別幸福度

# 年齢・性別・未既婚・子どもの有無等で層別化した幸福度を目的変数とした重回帰分析の結果

重回帰分析による変数統制をすることによって、目的変数(ここでは主観的幸福度)に対して、複数の説明変数が影響を与えている場合に、ある説明変数の影響を除いた上で、他の説明変数の影響を評価できます。例えば、未既婚について、未婚を基準(baseline)とした場合、全データの既婚の偏回帰係数は0.50と正の値になっていることから、既婚の方が未婚であることに比べて主観的幸福度にプラスに働いている、と解釈することができます。

- ▶ 全体としては、他の条件が同じなら、消滅可能性自治体以外の自治体に住んだほうが幸福度が高くなりますが、女性40歳未満未婚子どもなしの場合は、有意ではありません(影響があるともないとも言えません)。
- ▶ 全体としては、他の条件が同じなら、地元に住んだほうが幸福度が高くなりますが、女性40歳未満未婚子どもなしの場合は、有意ではありません(影響があるともないとも言えません)。
- ▶ 女性40歳未満未婚子どもなしの場合は、親しみやすさ因子が高いほうが(新しい住民への需要度が高いほうが)幸福度が高くなっています。

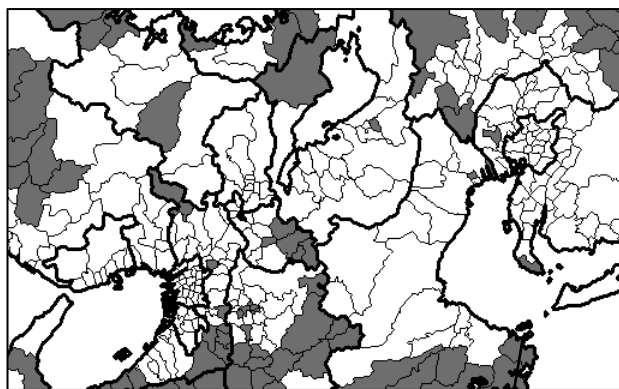
モデル				全データ	男性	女性		
						全体	40歳未満	40歳未満未婚子どもなし
サンプルサイズ				426,429	209,182	217,247	109,576	39,967
自由度修正済み決定係数				0.459	0.458	0.457	0.438	0.425
変数	データ個数/平均	構成比/標準偏差	主観的幸福度	回帰係数	回帰係数	回帰係数	回帰係数	回帰係数
目的変数 主観的幸福度	426,429	2.085	-	6.59	6.42	6.75	6.85	6.16
年齢 20歳代	59,785	14.0%	6.73	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline
30歳代	96,404	22.6%	6.70	-0.18	-0.31	-0.12	-0.16	-0.17
40歳代	103,792	24.3%	6.39	-0.28	-0.44	-0.20	-	-
50歳代	94,565	22.2%	6.34	-0.28	-0.42	-0.20	-	-
60歳代	53,503	12.5%	6.79	-0.17	-0.29	-0.15	-	-
70歳代	18,380	4.3%	7.15	-0.13	-0.25	-0.07	-	-
性別 男性	209,182	49.1%	6.42	baseline	-	-	-	-
女性	217,247	50.9%	6.73	0.20	-	-	-	-
未既婚 未婚	150,763	35.4%	5.83	baseline	baseline	baseline	baseline	-
既婚	275,666	64.6%	6.99	0.50	0.61	0.40	0.51	-
子ども いない	198,622	46.6%	6.20	baseline	baseline	baseline	baseline	-
いる	227,807	53.4%	6.91	0.14	0.09	0.16	0.19	-
孫 いない	373,941	87.7%	6.52	baseline	baseline	baseline	baseline	-
いる	52,488	12.3%	6.99	0.12	0.13	0.10	-0.01	-
世帯年収 400万円未満	151,323	35.5%	6.03	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline
400万円以上800万円未満	182,063	42.7%	6.73	0.10	0.10	0.11	0.14	0.14
800万円以上1200万円未満	76,265	17.9%	7.13	0.12	0.12	0.12	0.15	0.20
1200万円以上1500万円未満	16,778	3.9%	7.37	0.08	0.08	0.08	0.11	0.25
世帯金融資産 なし	134,967	31.7%	6.07	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline
1万円以上100万円未満	33,324	7.8%	6.31	0.08	0.10	0.06	0.05	0.03
100万円以上500万円未満	85,668	20.1%	6.73	0.14	0.17	0.12	0.13	0.10
500万円以上1000万円未満	48,837	11.5%	6.92	0.15	0.18	0.13	0.10	0.10
1000万円以上2000万円未満	39,474	9.3%	6.97	0.16	0.20	0.12	0.10	0.00
2000万円以上5000万円未満	34,109	8.0%	7.07	0.15	0.19	0.11	0.05	-0.03
5000万円以上1億円未満	50,050	11.7%	6.89	0.15	0.21	0.11	0.08	0.04
学歴 高卒以下	245,075	57.5%	6.40	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline
大卒以上	181,354	42.5%	6.81	0.04	0.05	0.01	0.04	0.07
住居 持ち家以外	209,940	49.2%	6.28	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline
持ち家以外	216,489	50.8%	6.87	0.06	0.09	0.03	0.02	0.05
通勤時間 90分未満	416,479	97.7%	6.58	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline
90分以上	9,950	2.3%	6.39	-0.08	-0.09	-0.07	-0.06	0.09
週労働時間 60時間未満	327,346	76.8%	6.57	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline
60時間以上	99,083	23.2%	6.61	0.08	0.03	0.12	0.15	0.09
住みこち因子 生活利便性	-0.01	0.96	0.02	0.03	0.01	0.02	0.02	0.01
行政サービス	0.00	0.92	-0.04	-0.02	-0.05	-0.03	-0.03	-0.06
親しみやすさ	-0.01	0.90	0.09	0.10	0.07	0.08	0.08	0.08
交通利便性	-0.01	0.88	0.06	0.04	0.07	0.07	0.07	0.12
静かさ治安	0.01	0.92	0.07	0.06	0.07	0.05	0.05	0.07
自然観光	0.00	0.84	0.05	0.05	0.05	0.05	0.04	0.06
物価家賃	0.00	0.84	0.06	0.07	0.06	0.06	0.05	0.04
防災	0.01	0.85	-0.05	-0.05	-0.05	-0.05	-0.04	-0.05
建物評価 建物満足度	0.57	0.91	0.27	0.28	0.26	0.23	0.23	0.25
自己認知 私生活より仕事を優先する	-0.47	1.09	-0.09	-0.08	-0.09	-0.09	-0.09	-0.10
健康には自信がある	-0.05	1.10	0.09	0.09	0.08	0.08	0.08	0.09
未来は明るいと思う	-0.14	1.10	0.40	0.36	0.44	0.43	0.43	0.47
家族関係は良好だ	0.67	1.09	0.36	0.32	0.39	0.35	0.35	0.24
仕事は順調だ	0.08	1.06	0.12	0.15	0.10	0.11	0.11	0.19
収入に大変満足している	-0.05	1.09	0.15	0.18	0.14	0.13	0.13	0.17
社会的地位には大変満足している	-0.13	1.00	0.15	0.16	0.14	0.13	0.13	0.12
自分とは下流だと思う	0.23	1.10	-0.15	-0.15	-0.15	-0.13	-0.13	-0.15
社会的地位などに劣等感を感じる	0.16	1.12	-0.12	-0.12	-0.12	-0.11	-0.11	-0.11
自治体区分 消滅可能性自治体以外	361,574	84.8%	6.60	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline
消滅可能性自治体	64,855	15.2%	6.44	-0.02	-0.01	-0.02	-0.04	-0.04
地元区分 地元以外に住んでいる	244,572	57.4%	6.67	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline
地元に住んでいる	181,857	42.6%	6.46	0.04	0.04	0.03	0.03	0.02
定数項				5.72	5.77	5.93	5.90	5.96

建物満足度は、大変満足している:2、満足している:1、どちらでもない:0、不満:-1、大変不満:-2の5段階評価  
 自己認知は、そう思う:2、どちらかといえばそう思う:1、どちらでもない:0、どちらかといえばそうは思わない:-1、そうは思わない:-2の5段階評価  
 p値0.05以上の偏回帰係数の背景グレー

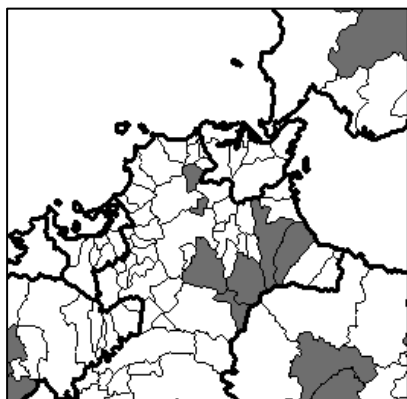
表1 重回帰分析の結果

# 全国の消滅可能性自治体

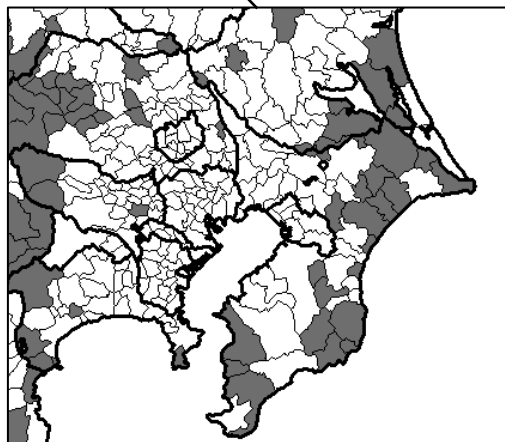
<関西都市圏・中部都市圏>



<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②>」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