

## いい部屋ネット 街の住みこちランキング2024 <総評レポート> オーバーツーリズムの住みこちへの影響は限定的

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2024」に関する<総評レポート>をまとめました。

本調査は、全国1,890市区町村に居住する20歳以上の男女842,238名を対象に居住満足度を調査するもので、2024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オーバーツーリズムが住みこちに与える影響について分析。その結果として、観光来訪客数が住みこちに与える影響は限定的であることがわかりました。（分析結果の詳細は、以下をご参照ください。）

以上

### 街の住みこちランキング2024 <総評レポート> の主なポイント

#### 1. オーバーツーリズムは、“住みこち”にどのような影響があるか？

2025年3月の訪日外国人旅行者数は約350万人と過去最高を記録し、オーバーツーリズムが「観光公害」としてメディアで取り上げられることもあります。ただし、観光客数の多寡が居住満足度にどのような影響を与えるかは必ずしも明らかになっているとは言えません。

本レポートでは、公益社団法人日本観光振興協会のデジタル観光統計オープンデータの2024年の市区町村観光来訪者数（日本国内居住者のみ）と住みこちデータを組み合わせて、観光来訪者数が住みこち（居住満足度）に与える影響を分析しました。

#### 2. 住みこち因子が住みこちに与える影響のうち行政サービスの影響は比較的小さく、 「親しみやすさ」「賑わい」の影響が比較的大きい

住みこち調査の47項目の設問を因子分析という統計的手法を用いて8つの因子を抽出し、住みこち（100点満点）との関係を分析すると、「親しみやすさ」「賑わい」「静かさ治安」「物価家賃」「交通利便性」「行政サービス」「防災」の順に影響が大きいくことが分かりました。

8つの因子のうち「親しみやすさ」「賑わい」の影響が比較的大きく、「行政サービス」の影響は非常に小さく、「生活利便性」の影響は統計的には有意ではありませんでした。

#### 3. 観光来訪客数が住みこちに与える影響は限定的

観光来訪人数（国内居住者のみで海外からの観光客は含まれない）が該当市区町村の人口の何倍かを計算し、その比率によって住みこち（100点満点）に与える影響を分析したところ、比率が1倍未満を基準として1倍以上の場合は全て1点未満の影響に留まりました。

この結果は統計的には有意ですが、市区町村毎の住みこちの平均値が100点満点で60点、標準偏差が6.3点であることを考えれば、ほとんど影響はないと解釈できます。

観光来訪人数のTOP20では大都市の市区町村が多く、比率では地方の人口が少ないいわゆる観光地が多くなっていますが、地方の観光地の住みこち評価があまり高くないのは、観光来訪者が多いためではなさそうです。

#### 「詳細データについて」

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3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。

表1 住みこち評価（居住満足度）と因子・観光来訪客数の関係（重回帰分析の結果）

|                     |         |                 |       |       |      |       |      |
|---------------------|---------|-----------------|-------|-------|------|-------|------|
| 分析対象自治体数            |         | 1,393 ※回答者50名以上 |       |       |      |       |      |
| 自由度修正済決定係数          |         | 0.93            |       |       |      |       |      |
| 説明変数                |         | 偏回帰係数           | p値    | 平均    | 標準偏差 | 最小    | 最大   |
| 因子                  | 親しみやすさ  | 9.18            | 0.0%  | -0.12 | 0.22 | -0.68 | 0.70 |
|                     | 賑わい     | 6.50            | 0.0%  | -0.31 | 0.43 | -1.44 | 1.01 |
|                     | 静かさ治安   | 3.83            | 0.0%  | 0.09  | 0.24 | -0.94 | 1.15 |
|                     | 物価家賃    | 3.19            | 0.0%  | -0.01 | 0.17 | -0.88 | 0.47 |
|                     | 交通利便性   | 2.74            | 0.0%  | -0.30 | 0.46 | -1.75 | 0.78 |
|                     | 行政サービス  | 1.44            | 0.5%  | -0.11 | 0.24 | -1.21 | 0.67 |
|                     | 生活利便性   | 0.18            | 58.3% | -0.25 | 0.38 | -1.62 | 0.59 |
|                     | 防災      | -0.79           | 0.0%  | -0.04 | 0.32 | -1.36 | 0.89 |
| 観光来訪<br>人数/人口       | 1倍未満    | baseline        |       |       |      |       |      |
|                     | 1-10倍   | -0.42           | 0.9%  |       |      |       |      |
|                     | 10-20倍  | -0.49           | 0.8%  |       |      |       |      |
|                     | 20-50倍  | -0.85           | 0.0%  |       |      |       |      |
|                     | 50-100倍 | -0.69           | 0.8%  |       |      |       |      |
|                     | 100倍以上  | -0.68           | 6.3%  |       |      |       |      |
| 定数項                 |         | 64.29           | 0.0%  |       |      |       |      |
| 目的変数：住みこち評価（100点満点） |         |                 |       | 60.0  | 6.3  | 37.7  | 75.9 |

- 「親しみやすさ」因子「賑わい」因子の影響が比較的大きい（「親しみやすさ」因子の最小値と最大値の差＝約1単位が変動すると住みこち評点：100点満点が9点変動する）。
- 「行政サービス」因子の影響は非常に小さい（「行政サービス」因子が1単位変動しても住みこち評点：100点満点は1.44点しか変動しない）。
- 「生活利便性」因子の影響は有意ではない（統計的に有意かどうかを表すp値が58.3%となっており、一般的に有意かどうかを判断する10%を大きく超えている）。
- ※ 各因子を構成する設問は表2を参照。この因子分析は2023年までの因子分析とは結果が異なります。
- 観光来訪人数を人口で割った比率が1倍未満の場合に比べて、1～10倍の場合で住みこち評価：100点満点は0.42点低下し、同様に10～20倍の場合は0.49点、20～50倍の場合は0.85点、50～100倍の場合は0.69点、100倍以上の場合で0.68点それぞれ低下することが統計的には有意だが、100点満点に対する影響なので、観光来訪人数が人口を大きく超えたとしても、その影響はほとんどないと解釈できる。
- ※ 観光来訪人数は、スマートフォン位置情報を元に推計されている日本国内に居住する者が通勤目的を除く観光目的で該当自治体を訪れた人数。海外からの観光客は含まない。

表2 住みこちの因子を構成する設問

| 因子        | 設問                                                                                                                                                                                                          |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 親しみやすさ（5） | 気取らない親しみやすさ/地元出身でない人のなじみやすさ/地域の繋がり/近所付き合いなどが煩わしくないこと/地域のイベントやお祭りなど                                                                                                                                          |
| 賑わい（15）   | おしゃれ・洗練さ/デパート等の大規模商業施設の充実度/雑貨、花屋、カフェ等の充実度/高級感・ステータス/映画館・劇場等の娯楽施設の充実度/商店街の充実度/飲食店の充実度/ランドマークや話題のスポットへの近さ/博物館や美術館などの文化施設の充実度/賑わい/有名観光地や景勝地などの充実度/深夜営業の店の充実度/バーや居酒屋など飲み屋の充実度/スクール・習い事施設の充実度/フィットネスなどスポーツ施設の充実度 |
| 静かさ治安（6）  | 騒音や騒々しさのなさ/閑静さ/治安の良さ/海や川、山などの自然の充実度/町並みの綺麗さ/道路の混雑度合い                                                                                                                                                        |
| 物価家賃（2）   | 家賃や不動産価格の安さ/物価の安さ                                                                                                                                                                                           |
| 交通利便性（4）  | 都心へのアクセス/幹線道路へのアクセス/高速道路へのアクセス/勤務先・通学先へのアクセスの良さ                                                                                                                                                             |
| 行政サービス（7） | 保育園、児童館等の充実度/図書館等の公共施設の充実度/小中学校や塾の教育の充実度/介護施設やデイサービス等の充実度/子ども医療費無料等の充実度/歴史、伝統/公園や緑地・緑道等の充実度                                                                                                                 |
| 生活利便性（5）  | ファミレス、コンビニ等の充実度/スーパー・量販店等の充実度/美容院、酒屋、薬局、書店等の充実度/郵便局や銀行(ATM)等の充実度/病院等の医療機関の充実度                                                                                                                               |
| 防災（3）     | 地盤の心配のなさ/津波の心配のなさ/密集地火災の心配のなさ                                                                                                                                                                               |

表3 観光来訪人数のTOP20と住みこち評価

| 順位  | 市区町村名 |          | 観光来訪人数<br>(万人) | 人口比<br>(万人) | 人口<br>(万人) | 住みこち順位 |            |      |           |           |            |           |      | 回答者<br>数(人) |
|-----|-------|----------|----------------|-------------|------------|--------|------------|------|-----------|-----------|------------|-----------|------|-------------|
|     |       |          |                |             |            | 総合     | 親しみ<br>やすさ | 賑わい  | 静かさ<br>治安 | 交通利<br>便性 | 行政<br>サービス | 生活利<br>便性 | 防災   |             |
| 1位  | 東京都   | 千代田区     | 3,532          | 520         | 6.8        | 108位   | 104位       | 21位  | -         | 71位       | 87位        | 448位      | 567位 | 832         |
| 2位  | 愛知県   | 名古屋市市中村区 | 2,887          | 214         | 13.5       | 281位   | 467位       | 98位  | -         | 47位       | 577位       | 113位      | -    | 1,126       |
| 3位  | 東京都   | 港区       | 2,615          | 100         | 26.2       | 6位     | 7位         | 11位  | -         | 3位        | 19位        | 582位      | 361位 | 2,089       |
| 4位  | 東京都   | 新宿区      | 2,485          | 72          | 34.6       | 62位    | 62位        | 35位  | -         | 15位       | 264位       | 84位       | 364位 | 2,964       |
| 5位  | 東京都   | 豊島区      | 2,349          | 81          | 28.9       | 58位    | 101位       | 38位  | -         | 10位       | 402位       | 23位       | 358位 | 2,428       |
| 6位  | 東京都   | 渋谷区      | 2,339          | 102         | 22.9       | 15位    | 17位        | 10位  | -         | 4位        | 142位       | 132位      | 229位 | 1,987       |
| 7位  | 東京都   | 中央区      | 2,102          | 121         | 17.4       | 2位     | 2位         | 6位   | 604位      | 1位        | 20位        | 351位      | 732位 | 1,477       |
| 8位  | 東京都   | 江東区      | 2,072          | 39          | 53.3       | 54位    | 76位        | 58位  | -         | 27位       | 121位       | 117位      | -    | 4,162       |
| 9位  | 東京都   | 台東区      | 1,877          | 90          | 20.7       | 79位    | 36位        | 32位  | -         | 53位       | 123位       | 227位      | -    | 1,835       |
| 10位 | 千葉県   | 浦安市      | 1,444          | 85          | 17.0       | 9位     | 18位        | 19位  | 588位      | 8位        | 11位        | 262位      | -    | 1,206       |
| 11位 | 愛知県   | 名古屋市中区   | 1,332          | 144         | 9.3        | 85位    | 175位       | 17位  | -         | 22位       | 499位       | 39位       | 776位 | 785         |
| 12位 | 東京都   | 文京区      | 1,151          | 50          | 23.0       | 4位     | 3位         | 27位  | 202位      | 5位        | 14位        | 478位      | 34位  | 1,852       |
| 13位 | 愛知県   | 常滑市      | 1,050          | 180         | 5.8        | 536位   | 612位       | 447位 | -         | 572位      | -          | 742位      | -    | 397         |
| 14位 | 静岡県   | 御殿場市     | 1,050          | 123         | 8.5        | 689位   | 682位       | 638位 | -         | 351位      | -          | 552位      | 534位 | 556         |
| 15位 | 大阪府   | 大阪市中央区   | 1,012          | 90          | 11.2       | 18位    | 21位        | 5位   | -         | 9位        | 162位       | 22位       | 564位 | 924         |
| 16位 | 佐賀県   | 佐賀市      | 969            | 42          | 22.9       | 355位   | 462位       | 277位 | 591位      | 454位      | 201位       | 224位      | 741位 | 1,433       |
| 17位 | 静岡県   | 沼津市      | 953            | 50          | 19.0       | -      | -          | -    | -         | -         | -          | -         | -    | 1,285       |
| 18位 | 神奈川県  | 横浜市中区    | 930            | 61          | 15.3       | 72位    | 89位        | 14位  | -         | 94位       | 140位       | 362位      | -    | 1,104       |
| 19位 | 静岡県   | 浜松市中央区   | 870            | 15          | 57.5       | 366位   | 481位       | 219位 | -         | 402位      | 358位       | 285位      | -    | 4,028       |
| 20位 | 東京都   | 墨田区      | 804            | 29          | 28.0       | 106位   | 125位       | 66位  | -         | 46位       | 274位       | 143位      | -    | 2,229       |

➤ 観光来訪人数のTOP20をみると、観光地ではない大都市部の市区町村が多い。

➤ 大都市部の市区町村が多いこともあり、観光来訪人数が多い市区町村は、住みこちの評価も比較的高いところが多い。

※ 住みこち順位は偏差値50以上の場合のみ表示。偏差値50未満の場合は順位を-で表示。

表4 観光来訪人数/人口のTOP20と住みこち評価

| 順位  | 市区町村名 |          | 観光来訪人数<br>(万人) | 人口比<br>(万人) | 人口<br>(万人) | 住みこち順位 |            |      |           |           |            |           |      | 回答者<br>数(人) |
|-----|-------|----------|----------------|-------------|------------|--------|------------|------|-----------|-----------|------------|-----------|------|-------------|
|     |       |          |                |             |            | 総合     | 親しみ<br>やすさ | 賑わい  | 静かさ<br>治安 | 交通利<br>便性 | 行政<br>サービス | 生活利<br>便性 | 防災   |             |
| 1位  | 東京都   | 千代田区     | 3,532          | 520         | 6.8        | 108位   | 104位       | 21位  | -         | 71位       | 87位        | 448位      | 567位 | 832         |
| 2位  | 静岡県   | 駿東郡小山町   | 726            | 412         | 1.8        | -      | -          | -    | -         | -         | -          | -         | -    | 91          |
| 3位  | 神奈川県  | 足柄下郡箱根町  | 351            | 324         | 1.1        | -      | -          | -    | -         | -         | -          | -         | -    | 80          |
| 4位  | 栃木県   | 那須郡那須町   | 671            | 276         | 2.4        | 575位   | -          | 635位 | 70位       | -         | 716位       | -         | 300位 | 132         |
| 5位  | 群馬県   | 吾妻郡草津町   | 146            | 241         | 0.6        | -      | -          | -    | -         | -         | -          | -         | -    | 51          |
| 6位  | 新潟県   | 南魚沼郡湯沢町  | 187            | 235         | 0.8        | 534位   | 277位       | -    | 56位       | 250位      | 689位       | -         | 17位  | 65          |
| 7位  | 愛知県   | 名古屋市市中村区 | 2,887          | 214         | 13.5       | 281位   | 467位       | 98位  | -         | 47位       | 577位       | 113位      | -    | 1126        |
| 8位  | 長野県   | 北佐久郡軽井沢町 | 423            | 196         | 2.2        | 147位   | 206位       | 101位 | 20位       | 404位      | 119位       | -         | 92位  | 133         |
| 9位  | 愛知県   | 常滑市      | 1,050          | 180         | 5.8        | 536位   | 612位       | 447位 | -         | 572位      | -          | 742位      | -    | 397         |
| 10位 | 長野県   | 北安曇郡白馬村  | 153            | 174         | 0.9        | 345位   | 285位       | 573位 | 267位      | -         | -          | -         | 593位 | 60          |
| 11位 | 京都府   | 船井郡京丹波町  | 226            | 174         | 1.3        | -      | -          | -    | -         | -         | -          | -         | -    | 73          |
| 12位 | 京都府   | 京都市東山区   | 570            | 171         | 3.3        | 251位   | 392位       | 53位  | -         | 196位      | 371位       | -         | 749位 | 249         |
| 13位 | 群馬県   | 吾妻郡嬬恋村   | 155            | 169         | 0.9        | -      | -          | -    | -         | -         | -          | -         | -    | 58          |
| 14位 | 沖縄県   | 国頭郡本部町   | 205            | 158         | 1.3        | -      | -          | -    | -         | -         | -          | -         | -    | 54          |
| 15位 | 群馬県   | 利根郡みなかみ町 | 272            | 155         | 1.8        | -      | -          | -    | -         | -         | -          | -         | -    | 69          |
| 16位 | 和歌山県  | 西牟婁郡白浜町  | 307            | 150         | 2.0        | -      | -          | -    | -         | -         | -          | -         | -    | 109         |
| 17位 | 愛知県   | 名古屋市中区   | 1,332          | 144         | 9.3        | 85位    | 175位       | 17位  | -         | 22位       | 499位       | 39位       | 776位 | 785         |
| 18位 | 三重県   | 鳥羽市      | 246            | 143         | 1.7        | -      | -          | -    | -         | -         | -          | -         | -    | 73          |
| 19位 | 茨城県   | 東茨城郡大洗町  | 221            | 138         | 1.6        | -      | -          | -    | -         | -         | -          | -         | -    | 70          |
| 20位 | 福島県   | 耶麻郡猪苗代町  | 178            | 135         | 1.3        | -      | -          | -    | -         | -         | -          | -         | -    | 79          |

➤ 観光来訪人数/人口のTOP20をみると、いわゆる観光地として有名な人口の少ない市区町村が多い。

➤ 観光来訪人数/人口が高い市区町村は、住みこちの評価が偏差値50未満であるところが多いが、住みこち評価があまり高くないのは、観光来訪人数/人口の比率が高いことが主な要因ではない（別の要因のほうの影響が大きい）。

※ 住みこち順位は偏差値50以上の場合のみ表示。偏差値50未満の場合は順位を-で表示。

## 調査概要

### ■ 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。  
全国47都道府県（対象自治体1,890）居住の20歳以上の男女、2020年～2024年（一部の回答のみ2019年を追加）合計842,238名を対象に集計。
- ◇回答者 [男女比] 男性47.6%：女性52.4%  
[未既婚] 未婚38.3%：既婚61.7% [子ども] なし46.8%：あり53.2%  
[世代比] 20歳代15.0%、30歳代22.3%、40歳代24.0%、50歳代22.2%、  
60歳代12.2%、70歳代4.3%
- ◇調査期間 2024年2月21日（水）～3月14日（木）：2024年調査（回答者数：183,727名）  
2023年2月17日（金）～3月15日（水）：2023年調査（回答者数：177,795名）  
2022年3月 8日（火）～3月29日（火）：2022年調査（回答者数：173,523名）  
2021年3月17日（水）～3月30日（火）：2021年調査（回答者数：174,700名）  
2020年3月17日（火）～4月 3日（金）：2020年調査（回答者数：130,274名）  
2019年3月26日（火）～4月 8日（月）：2019年調査（回答者数：2,219名）  
※2019年は一部の回答のみ使用 計842,238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。住みたい街ランキングは、入力された自治体名をもとに複数の候補を表示し選択してもらうフリーワード・サジェスト方式の回答から投票数を集計して作成。

### ■ 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 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2024 <総評レポート> 」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

T E L | 03-6718-9340 / メール | [mirai-ken@kentak.co.jp](mailto:mirai-ken@kentak.co.jp)