

不動産市場異聞-45  
住みたい街「横浜」の正体は

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員教授 宗健

各社が発表する住みたい街ランキングで、横浜は常に上位にランクインしているが、「横浜駅に本当に住みたいのか?」「横浜は範囲が広すぎる」という批判が常につきまとう。

本稿では、3回目となった「いい部屋ネット街の住みこち&住みたい街ランキング 2021」の結果から、住みたい街「横浜」の正体に迫ってみようと思う。

◎調査方法により順位は簡単に変動

住みたい街ランキングは、いわゆる「第一想起」と呼ばれる「一番最初に思いつく」街を集計することになるため、いい部屋ネットの住みたい街ランキングでは19年の調査からフリーワード方式を用いている。しかし、フリーワードでは「横浜」という回答が本当に「横浜駅」を指しているのか、「地域名としての横浜」を指しているのか区別できない、という問題がある。そのため20年からは、入力されたフリーワードに対して候補駅を複数提示し選択してもらうフリーワード・サジェスト方式を採用している。例えば「横浜」と入力されれば、「横浜・みなとみらい・桜木町・馬車道・山手・関内」といった駅を候補として提示し、目的の駅を選択してもらうことになる。

この回答方式の変更で、19年は住みたい駅25位だった「みなとみらい」は、20年には4位に急上昇した。一方、フリーワード回答方式よりも集計が簡単な都道府県・沿線・駅という順番で選択してもらう回答方式もあるが、住みたい駅の沿線を事前に正確に認知していないと回答できないというバイアスがかかり、順位に大きな影響を及ぼす可能性が極めて高くなる。その他の方式としては、住みたい街は上位に回答が集中する傾向が強いため、ノミネート方式も十分に機能するだろう。

◎「横浜」回答の2割はみなとみらい

フリーワードで入力された単語と最終的に選択された駅を分析してみると興味深い結果になっている。住みたい街上位の吉祥寺・恵比寿・鎌倉・大宮といった駅の場合は入力された駅名がそのまま選択される比率が95%以上あるのに対して、「横浜」と入力された場合に「横浜」が選択されるのは7割弱となっている。「横浜」と入力されたうちの2割弱がみなとみらいを選択し、残りは桜木町・馬車道・山手・関内といった駅を選択している。

このように住みたい駅の「横浜」とは必ずしも「横浜駅」を指しているわけではなく、桜木町から山手にかけての明治以来の市街地と近年開発されたみなとみらいを含めたエリアを指していると解釈するのが自然だろう。

そして、首都圏では「住みたい駅は特にない」が42.3%、「今住んでいる街」が17.8%とを合計すると過半数を超える、という点にも留意する必要があるだろう。

### ◎最強の特殊な街「みなとみらい」

みなとみらいは 21 年に初めてランキング対象となる回答者数 30 人以上となり、住みこち駅ランキングで初登場 1 位を獲得しているが、開発以前にはまったく人が住んでおらず、タワーマンションしかなく、全員が新規住民で居住世帯の年収も非常に高く、地元民はひとりもおらず築古アパートも戸建てもない、という特殊な場所である。それでも、住みたい駅ランキングでも 4 位であり、住みこち・住みたいの両方でトップ 10 圏内なのはみなとみらいだけという人気と実力を兼ね備えた場所となっている。

同じように住みこちと住みたい街の両方で上位にいるのは、住みたい駅 8 位、住みこち 20 位の自由が丘しかなく、住みたい駅 1 位の吉祥寺は住みこちでは 54 位となっている。みなとみらいの評価の高さは当分続きそうだ。

(2021 年 6 月 15 日掲載)

### ■プロフィール

そうたけし・87 年九州工業大学卒後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士(社会工学)筑波大学・IT ストラテジスト