

不動産市場異聞-8  
住みたい街と住みこち

大東建託賃貸未来研究所長・麗澤大学客員准教授 宗健

住みたい街ランキングには、SUUMO・長谷工アーベスト・いい部屋ネット・ホームズなど、複数の調査がある。首都圏で言えば、最も有名で影響力が大きいのはSUUMOで、最も古く調査方法も変更されておらず、結果にバイアスが小さく経年比較に適しているのは長谷工アーベスト、サンプル数が最も多いのはいい部屋ネットである。ホームズは他社と違って、アンケートではなく、ポータルサイトの検索履歴を集計したもので他社との比較ができない。

◎住みたい街はよく遊びに行く街

いい部屋ネットの住みこちランキング・住みたい街ランキング・よく遊びに行く街ランキングの1~5位を比べてみると、首都圏・関西ともに、よく遊びに行く街が住みたい街の上位に来る傾向が見て取れる。

これは全国的な傾向であり、細かく見ていくと居住地と同一沿線の街を住みたい街に選ぶ傾向が強い。また、横浜には注意が必要で駅周辺ではなくみなとみらい等を含むかなり広いエリアがイメージされている可能性が高い。

一方、住みたい街上位駅と住みこちランキング上位駅はほとんど一致せず、住みたい街が必ずしも住みこちが良いとは限らないことを示している。それでも、自治体ランキングを見ると、住みたい街上位自治体と住みこちランキング上位自治体は、ある程度一致する。これは駅という狭いエリアでは具体的なイメージがわかなくても、自治体のイメージにはある程度、共通の認知があることを示唆している。

首都圏			
順位	住みこち	住みたい	よく遊びに行く
1位	広尾	吉祥寺	新宿
2位	市ヶ谷	横浜	銀座丸の内
3位	北山田	恵比寿	池袋
4位	南阿佐谷	鎌倉	横浜
5位	柏の葉キャンパス	新宿	渋谷
関西			
順位	住みこち	住みたい	よく遊びに行く
1位	夙川	西宮北口	梅田
2位	南森町	神戸三宮	なんば
3位	西宮北口	梅田	神戸三宮
4位	六甲道	芦屋	天王寺
5位	岡本	京都	京都

### ◎指標の積み上げでは住みやすさはわからない

一人当たり病床数や持家比率等の指標を単純に平均して全国自治体のランキングを算出することもある。しかし、住みこちに対する指標には符号と重み付けを考慮しなければならず、単純な指標の積み上げでは正しい住みこち評価とはならない。指標だけを見ると、都市部は住みにくいように思えるかもしれないが、住みこち全国自治体ランキングを見ると、都市部のほうが圧倒的に高い評価を得ている。

1位	福岡市中央区
2位	東京都中央区
3位	大阪市天王寺区
4位	大阪市西区
5位	名古屋市昭和区
6位	福岡県新宮町
7位	愛知県長久手市
8位	神戸市灘区
9位	東京都文京区
10位	大阪市北区

### ◎街づくりの目的はなにか

自治体は第一に、いま現に住んでいる人々の住みこちや幸福度の向上を街づくりの目的にするべきではないだろうか。たとえ人口が減少し、街の賑わいが失われたとしても、それでもなお幸せを感じることができる街づくりが大切なのではないだろうか。

なお、いい部屋ネット住みこちランキングについては特設サイトで結果を公開しており、特設サイトに掲載されていない詳細データも自治体には提供している。是非お問い合わせを。

(2019年12月24日掲載)

### ■プロフィール

そうたけし・87年九州工業大学卒業後リクルート入社。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。