

不動産市場異聞-9
住みこちを決める因子

大東建託賃貸未来研究所長・麗澤大学客員准教授 宗健

「いい部屋ネット街の住みこちランキング」では、全国ランキング以外にも、様々な地域の街(駅)の住みこちを測定している。街の住みこちとはいったいどのような因子で決まるのだろうか。

街の評価では、利便性指標に人口あたりの大規模小売り店舗面積などを使ったり、快適度を転出入人口比率などで評価しようとしている試みもある。待機児童数の少なさを「子育てのしやすさ」の指標としたり、人口あたりの犯罪認知件数を「治安」の指標にしたりすることもある。

しかし、約 18 万人を対象とした 56 項目の住みこちランキング調査のデータを使った分析では、一般的なイメージとはかなり違った住みこちの姿が浮かび上がってくる。

◎住みこちの 8 因子

住みこちデータに因子分析という統計手法を適用すると、(1)親しみやすさ、(2)静かさと治安、(3)生活利便性、(4)交通利便性、(5)イメージ、(6)自然と観光、(7)物価と家賃、(8)行政サービス、という 8 つの因子が抽出される。

住みこち因子と影響度

因子	影響度
①親しみやすさ	0.54
②静かさと治安	0.44
③生活利便性	0.39
④交通利便性	0.30
⑤イメージ	0.21
⑥自然と観光	-0.02
⑦物価と家賃	-0.12
⑧行政サービス	-0.13

これらの 8 つの因子が住みこちに与える影響を、順序プロビットという統計手法で分

析すると、(1)親しみやすさ、(2)静かさと治安、(3)生活利便性、(4)交通利便性、(5)イメージ、の5つの因子は、住みこちに対して正の影響がある。一方で、(7)物価と家賃(が安い)、(8)行政サービス(が良い)の2つの因子は、住みこちに負の影響がある。(6)自然と観光因子は、住みこちに対してほとんど影響を及ぼさない。

これらの因子に比べて、性別や未既婚・子どもの有無、世帯年収や金融資産の多寡、持家かどうかや住居面積などの住みこちに与える影響は、相当小さい。

そして、住みこちの因子には、正負の符号と大きさがあることから、人口あたりの病院数といった公開されている情報を単純に平均しても、正しい結果にはならないことになる。

住みこちとは

◎住民と街との相性

生活利便性や交通利便性が良く、治安も良く、イメージの良い街の住みこちが良さそうなことは、誰もが同意すると思われる。一方で、豊かな自然、物価や家賃の安さ、行政サービスの充実といった項目が住みこちに好影響を与えるという一般的なイメージは、分析結果では否定されている。

これは、自然の豊かさや物価の安さ、行政サービスの充実度を優先する人々と、そうでない人々では求める街の要素が違い、その相性によって住みこちが形成されていると考えるべきであることを示唆している。

住みこちランキング上位の街を見ても、住民の属性がある程度に均質化していると思われる街が並んでいる。住みこちとは、経済学でいう「足による投票」の結果なのである。さらにいえば、いわゆる住みたい街ランキングは、「足による投票」ではなく、希望やイメージとしての経済学で言う「表明選考」に過ぎない。

だからこそ、知名度は高くなくとも、住みこちの良い街は、たくさん見つけることができる。

なお、こうした分析結果の詳細については、宗健(2019)・「居住満足度の構成因子と地域差の実証分析」も参照いただきたい。

(2020年1月14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。