

賃貸住宅に関する意識調査

住宅余り時代に賃貸住宅に求めるものは？

～入居に際し重視するのは「家賃」、次いで「立地・場所」「間取り」～

2010年の国勢調査によれば県内では35.1%が賃貸住宅に住む世帯であり、また2008年の住宅・土地統計によれば住宅総数は世帯総数を上回り、賃貸用住宅の空き家率は17.7%に達する。そこで、賃貸住宅市場の今後を展望するため、現在賃貸に住んでいる人を対象にアンケート調査を実施した。

【調査結果の概要】

1. 賃貸の住宅タイプ別にみると、「賃貸アパート」（以下、「アパート」）が40.0%で最も多く、次いで「賃貸マンション」（同「マンション」）が27.4%、「賃貸一戸建て」（同「一戸建て」）が17.1%であった。
2. 入居の際、重視したことを複数回答でみると、「家賃」が71.5%で最も多く、「立地・場所」（49.8%）、「間取り」（45.9%）が続いている。そのうち、“最も重視した”ことは「家賃」（31.1%）と「立地・場所」（25.0%）で、両者の差は6.1pに縮まる。
3. 持ち家取得意欲をみると、「ぜひ取得したい」が19.5%、「できれば取得したい」が30.0%で、ほぼ半数が持ち家取得に意欲的であった。年代別では20代、30代が取得に意欲的で、20代は「ぜひ取得したい」が30.0%と多い。

【調査の概要】

1. 調査対象：熊本県内の賃貸住宅入居者
2. 調査時期：2012年1月19日～20日
3. 調査方法：ネットリサーチ（株式会社マクロミルに委託）
4. 有効回答数：824人
5. 回答者の属性

（上段：人、下段：％）

	全体	男性	女性	未婚	既婚	熊本市内	熊本市外
全体	824	381	443	318	506	558	266
	100.0	46.2	53.8	38.6	61.4	67.7	32.3
20代	166	48	118	103	63	125	41
	100.0	28.9	71.1	62.0	38.0	75.3	24.7
30代	361	150	211	110	251	230	131
	100.0	41.6	58.4	30.5	69.5	63.7	36.3
40代	194	119	75	68	126	128	66
	100.0	61.3	38.7	35.1	64.9	66.0	34.0
50代以上	103	64	39	37	66	75	28
	100.0	62.1	37.9	35.9	64.1	72.8	27.2

1. 住宅のタイプは「アパート」が40.0%で最も多い

入居している賃貸住宅のタイプは、「アパート」が40.0%で最も多く、次いで「マンション」(27.4%)が多い。「一戸建て」(17.1%)も2割弱で、一戸建て持ち家を賃貸に利用しているケースも意外とあるようだ(図表1)。

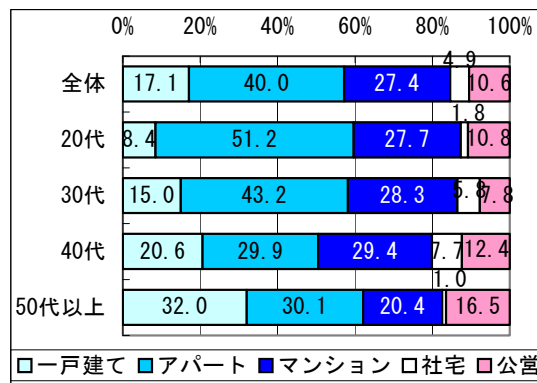
年代別にみると、20代では「アパート」が51.2%と半数を超えており、相対的に家賃が安いことから入居しやすいのであろう。30代、40代、50代と年代が上がるにつれて「アパート」が減って「一戸建て」が増え、50代では「一戸建て」が32.0%とほぼ1/3である。また、20代から40代まで「マンション」の割合に大きな差はみられないが、40代、50代で「公営」がやや多くなっている。

部屋の間取りは、「3K・3DK・3LDK」(36.9%)と「2K・2DK・2LDK」(34.7%)が拮抗しており、この2つで7割以上を占め、中心の間取りといえる(図表2)。

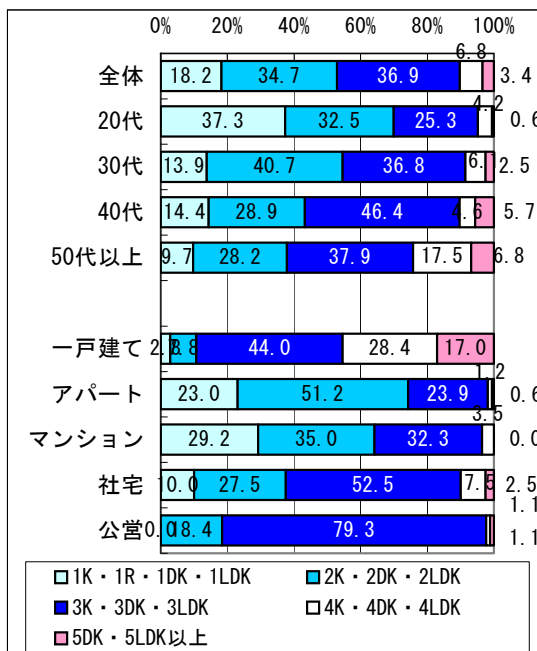
年代別にみると、20代は「1K・1R・1DK・1LDK」と「2K・2DK・2LDK」が中心で、年代が上がるにつれて広い間取りが増える傾向にある。また、住宅タイプ別にみるとアパートでは「2K・2DK・2LDK」が51.2%と最も多く、マンションでは3つの間取りに大きな差はなく、いわゆる“ワンルームマンション”も含まれているようだ。また、「一戸建て」では部屋数の多さが目立つ。

居住年数は、「2年以上6年未満」が38.2%と最も多く、次いで「2年未満」が27.3%である(図表3)。年代が上がるにつれて年数は長くなる傾向にあり、40代、50代では「10年以上」が最も多い。

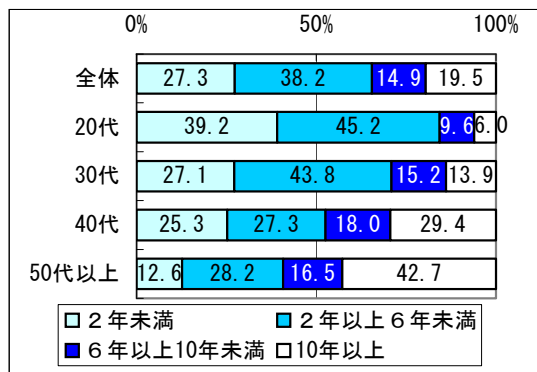
図表1 賃貸住宅のタイプ



図表2 間取り



図表3 居住年数



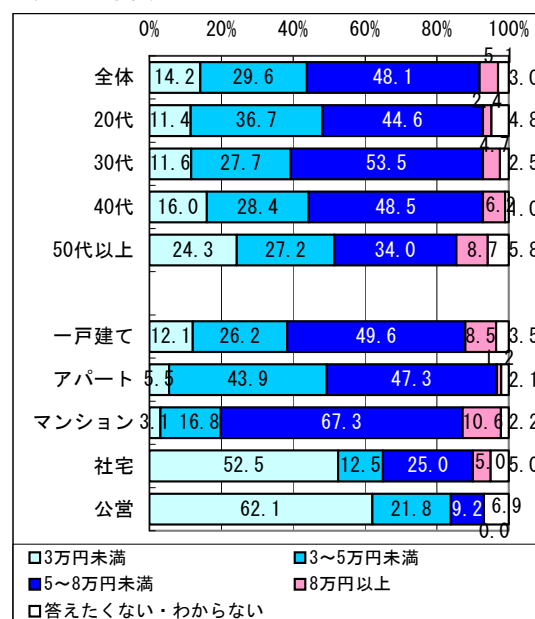
2. 家賃は「5～8万円未満」が48.1%で最も多い

家賃（共益費・管理費込み）は「5～8万円未満」（48.1%）が最も多く、半数近くがこの範囲に含まれる。次いで「3～5万円未満」が29.6%でこの両方で8割近くを占める。また、多くはないが「3万円未満」も14.2%で7人に1人の割合である（図表4）。

年代別では30代で「5～8万円未満」が53.5%と半数を超えている。

住宅タイプ別にみると、マンションでは「5～8万円未満」が67.3%を占め、アパートでは「3～5万円未満」（43.9%）と「5～8万円未満」（47.3%）とが拮抗しており、両方で9割を占める。

図表4 家賃



3. 入居の際、重視したのは「家賃」、次いで「立地・場所」「間取り」

今の住まいを決める際に重視したことをみると、「家賃」が71.5%で最も多く、次いで「立地・場所」（49.8%）、「間取り」（45.9%）、「駐車場・駐輪場」（33.9%）、「広さ」（33.6%）と続いた。よく、「新築」という広告を目にするが、「新築」を重視する割合は10.7%にとどまっている（図表5）。

また、年代別よりも住宅タイプ別による差のほうが大きく、マンションでは「立地・場所」「間取り」を重視する傾向がみられ、利便性に重点がおかれているようだ。これに対し

図表5 今の住まいを決める際に重視したこと（複数回答、%）

順位	重視した点	全体	一戸建て	アパート	マンション	社宅	公営
1	家賃	71.5	62.4	79.1	68.6	45.0	77.0
2	立地・場所	49.8	37.6	52.4	61.1	35.0	36.8
3	間取り	45.9	35.5	51.2	56.2	25.0	25.3
4	駐車場・駐輪場	33.9	31.9	40.3	31.9	15.0	26.4
5	広さ	33.6	34.8	33.0	35.8	27.5	31.0
6	建物の構造・タイプ	27.3	44.0	20.0	36.7	12.5	10.3
7	日当たり	23.2	17.7	26.7	27.4	12.5	12.6
8	築年数	12.1	7.1	13.3	18.6	5.0	2.3
9	設備・備品	10.9	2.8	14.5	14.6	5.0	3.4
10	新築	10.7	5.7	10.9	13.3	10.0	11.5
11	ペット飼育	7.3	12.8	5.2	9.7	5.0	1.1
12	セキュリティ	5.0	0.0	3.0	11.5	7.5	2.3
13	勤務先からの指定	4.1	1.4	2.4	3.5	37.5	1.1
14	管理会社	1.9	0.7	2.1	3.5	0.0	0.0
15	耐震性	1.5	0.0	0.9	3.1	0.0	2.3
16	その他	5.6	12.1	3.6	4.9	0.0	6.9

注：■ は平均より10ポイント以上多い ■ は10ポイント以上少ない

てアパートでは、相対的に「家賃」「駐車場・駐輪場」が多くなっている。一戸建てでは「建物の構造・タイプ」を重視する傾向が強く、「ペット飼育」も他に比べると多いなど、集合住宅の制約を避けているものと思われる。社宅は当然ながら「勤務先からの指定」が多くなることから、選択の余地が少ない様子が伝わってくる。

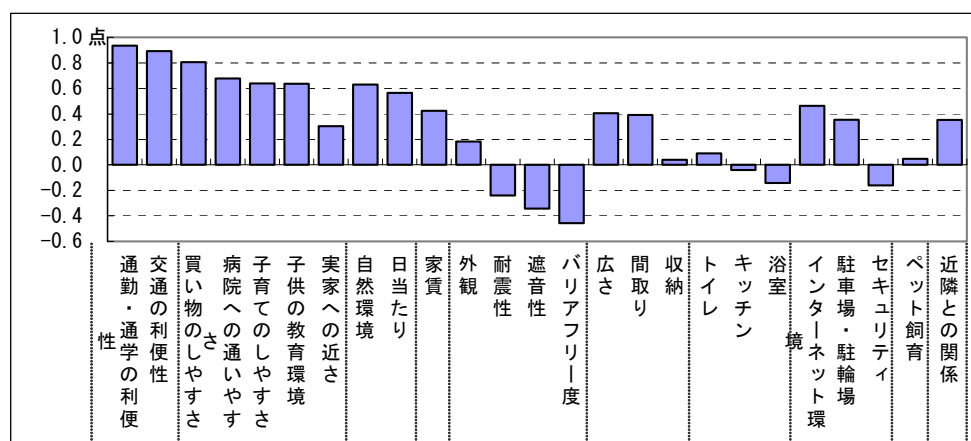
次に、それらの中から“最も重視したこと”を尋ねたところ、「家賃」(31.1%)が最も多かったが、「立地・場所」(25.0%)が6.1pの差で続いた。住まいを選ぶ際、まず予算を優先するかそれとも立地を優先するか、どちらかのケースが多いということであろう。

4. 満足度が高いのは「通勤・通学の利便性」「交通の利便性」

現在の住宅について25項目に分けて満足度を尋ね、点数化した。「通勤・通学の利便性」(0.93点)、「交通の利便性」(0.89点)といった利便性への満足度は高く、「買物のしやすさ」(0.81点)、「病院への通いやすさ」(0.68点)、「子供の教育環境」(0.64点)、「子育てのしやすさ」(0.64点)など生活環境に関しても比較的高い。これは入居を決める際に「立地・場所」を重視する傾向が強い結果、満足度も比較的高くなったものと思われる。逆に満足度がマイナスとなったのは「バリアフリー度」(-0.46点)、「遮音性」(-0.34点)、「耐震性」(-0.24点)、「セキュリティ」(-0.16点)、「浴室」(-0.14点)、「キッチン」(-0.04点)で、これら6項目は構造的な要素が大きく、“建物の造り”的な要素には満足度が低い傾向がみられる(図表6)。

住宅タイプ別に25項目のうち満足度がプラスとなった項目の数を見ると、マンションは23項目、一戸建てとアパートは17項目、公営は16項目、社宅は13項目であった。マンションでマイナスだったのは「バリアフリー度」と「遮音性」だけであり、「耐震性」、「キッチン」、「トイレ」、「浴室」、「セキュリティ」など構造や設備に関連する項目でプラスとなっており、建物の構造面で優位性を持っている。反面、マンションは「家賃」の満足度が低く、賃貸専用マンションや分譲タイプのマンションを借りているケースも含め、全体の満足度が高いがその分、家賃も高い、ということであろう。

図表6 満足度



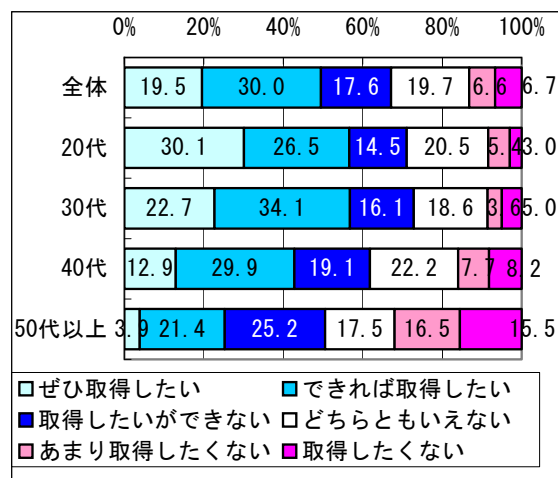
とても満足=2点、まあ満足=1点、どちらともいえない=0点、やや不満=-1点、大いに不満=-2点

5. 持ち家の取得には49.5%が意欲的

持ち家を取得したいかをみると、「ぜひ取得したい」が19.5%、「できれば取得したい」が30.0%で、全体の49.5%が持ち家取得に意欲的であった。また、意欲はあるものの経済面など何らかの理由で「取得したいができない」が17.6%、「どちらともいえない」が19.7%と2割近くであった。「あまり取得したくない」、「取得したくない」の合計は13.3%にとどまっている（図表7）。

年代別では20代、30代は取得に意欲的で、特に20代は「ぜひ取得したい」が30.1%と多く、取得意欲が強い。

図表7 持ち家取得意欲

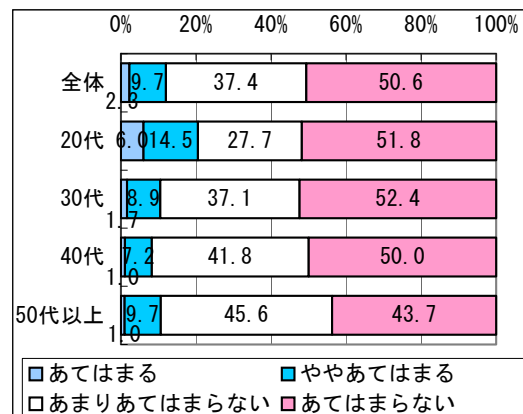


6. シェアハウスへの関心は約1割程度であるが、20代は2割と高い

一つの住居を複数人で共有するシェアハウスが新しい賃貸住宅として注目されている。

そこで、「シェアハウスへの関心がある」、があてはまるかどうかを尋ねたところ、全体では「あてはまる」は2.3%、「ややあてはまる」が9.7%とまだ少なかった（図表8）。しかし20代では「あてはまる」が6.0%、「ややあてはまる」が14.5%と他の年代に比べて多く、熊本でも関心を持つ層がいるのが分かった。

図表8 シェアハウスへの関心がある



おわりに

持ち家に比べ賃貸住宅は住み替えがしやすいメリットがあるが、現実には予算の制約もあるため、入居に際しては無論、何を優先して選ぶかということになる。その結果、満足度をみると耐震性や遮音性、バリアフリー度といった構造的な項目とキッチン、浴室は満足度が低く、「賃貸だから仕方がない」というあきらめも垣間見えた。

一方で住宅の数が世帯数を上回り、しかも人口が減少し始めても新しい賃貸住宅の供給は続いている。新たな世帯も誕生してはいるが、供給過剰の中では何によって選ばれる賃貸となるか、入居者のどのような満足度を高めるかを常に意識しておく必要がある。