

若年賃貸層の住選択志向調査について

——共感する生活イメージは居心地の良さと趣味に浸る——

- ◆キーワードは安全・安心、プライバシー
- ◆オープン空間や間取り可変性を重視

2005年3月1日

株式会社 住環境研究所

住環境研究所（積水化学工業株式会社の100%子会社。代表取締役所長：白崎 明）は昨年10月に「若年賃貸居住者の住生活調査」を実施しましたがこのほど調査の概要がまとまりましたのでお知らせします。

■調査の概要

1. 調査の目的 若年賃貸層の住選択志向や重入居者を視ポイントの把握
2. 調査時期 2004年10月
3. 調査方法 インターネットによるサンプリングアンケート
4. 分析対象 首都圏（東京・神奈川・千葉・埼玉）の賃貸アパート、賃貸マンション入居者1121名
5. 調査対象の属性 国勢調査(2000年)に基づく借家世帯の地域・年齢構成を保持して実施。
 - 1) 年齢構成
20～35歳未満を対象とし、全体の年齢構成は20～24歳25.9%、25～29歳33.9%、30～34歳40.2%。一人暮らしは20～24歳35.2%、25～29歳36.2%、30～34歳28.7%。
 - 2) 男女別構成比
男性が20～24歳26.5%、25～29歳35.1%、30～34歳38.4%、女性が20～24歳24.9%、25～29歳32.0%、30～34歳43.1%
 - 3) 家族構成
一人暮らしが圧倒的に多く64.6%、夫婦2人16.1%、夫婦と子供20%

■調査結果

若年賃貸層の住選択志向を把握するため、自室でどういふことを行って生活しているのかを聞くと同時に、最新のアパート新商品トレンド（可変性あるオープン空間や防犯など）についての受容性を聞くことで賃貸志向を探りました。

1) 平日に自宅でするもの

平日に自宅でするものは休養・睡眠を除くと趣味、家事・育児、学習・勉強の順。単身者は趣味や学習が多く、夫婦2人や子供のいる世帯では家事・育児、趣味、団らんの順となっています。

平日で時間を増やしたいのは趣味や学習時間。休日に時間を増やしたいのは趣味と遊び・レジャーが双璧。（グラフ①-1、グラフ①-2）

2) 趣味に費やす時間

趣味に費やす時間は平日では1時間程度しかなく、趣味に費やす時間はないという人も1割強います。その分、休日に趣味の時間をさく人が多く、5時間以上が3分の1強もいるのが注目されます。(グラフ②-1、グラフ②-2)

3) 趣味の内容

趣味の内容は平日も休日もパソコン・インターネットが第1位、次いで読書、音楽鑑賞、自宅での映画鑑賞。休日はこれにショッピング、平日はTVゲームが加わります。

(グラフ③-1、グラフ③-2)

4) 共感する生活イメージ

賃貸居住者が共感する生活のイメージは、〈家で居心地よく〉と〈家で趣味に浸る〉が双璧。次いで〈家に友人を呼ぶ〉が続いています。家には寝に帰るだけ、時間があれば外出という生活に共感する人は少ないという結果でした。自室でくつろぎ、趣味・学習に浸るという室内生活を重視する傾向が強くなっています。(グラフ④)

5) 賃貸マンションかアパートか

賃貸マンションかアパートかの居住者の選択志向は〈マンションが良い〉50%、〈どちらかといえばマンション〉26.4%で75%がマンション志向。その理由としては構造など安全・安心がトップ、次いで遮音など性能が良い、イメージやステイタスなど防犯・プライバシーに優れているからと続いています。

6) アパート商品のトレンドについて

最近の賃貸アパート商品は入居者志向の商品が提案されるようになっていきます。トレンドは可変間仕切りや広い土間スペース、サンルームなど住み手が自由に参与する余地を多くしている商品です。こうした新タイプのアパートについて受容性をたずねたところ(間取り・広さを同じにして質問)、新タイプの住み手関与型アパートは同規模の賃貸マンションよりも高い受容性が得られました。

住み手関与型アパートにとっても魅力を感じるもの(共感が高い)は、天気や泥棒などを気にせず洗濯物を干せるドライエリア、次いで防犯に配慮した共有エントランスの門扉オートロック、自由にできる広いオープン空間、開放感を与える浴室窓、好みの間取りをつくれる可変間仕切りなどをあげています。女性に高い支持を受けたのは明るいドライエリア、半屋外的なミニサンルーム、開放感を与える浴室窓などで防犯とプライバシーに優れているものが求められています。(グラフ⑤)

7) 住み手関与型アパートに高い評価

今回の調査で住み手関与型のアパートに高い評価が得られました。一般的アパートに対して家賃が2~3万円高くても借りたいとするのが過半を超え、また賃貸マンションに対しては家賃差が同額なら26%、1~2万円高くしてもという積極支持派もかなりいるのが注目されます。若年賃貸需要層は趣味や学習するのにふさわしい、防犯、プライバシーなど基本的なニーズと一体的に提案されている賃貸住宅に魅力を感じるといえそうです。

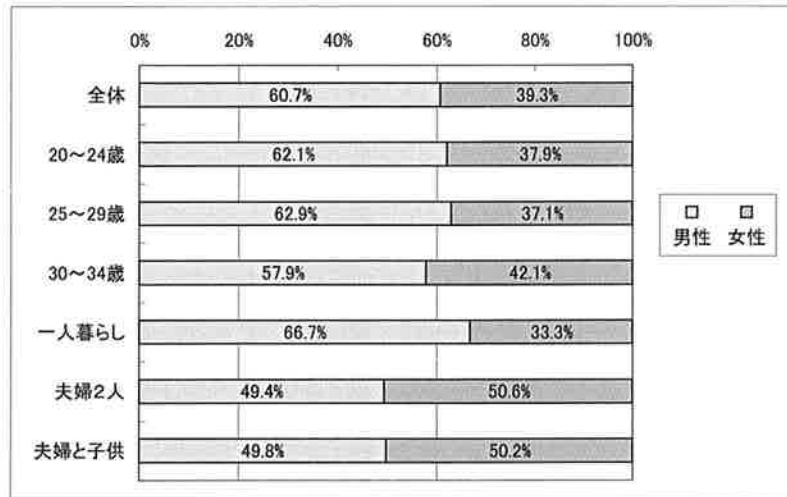
この件に関するお問い合わせは下記までお願いします。

株式会社住環境研究所 市場調査研究室 萩原 TEL. 03-3256-7571

〒101-0041 千代田区神田須田町 1-1 三井あさひビル

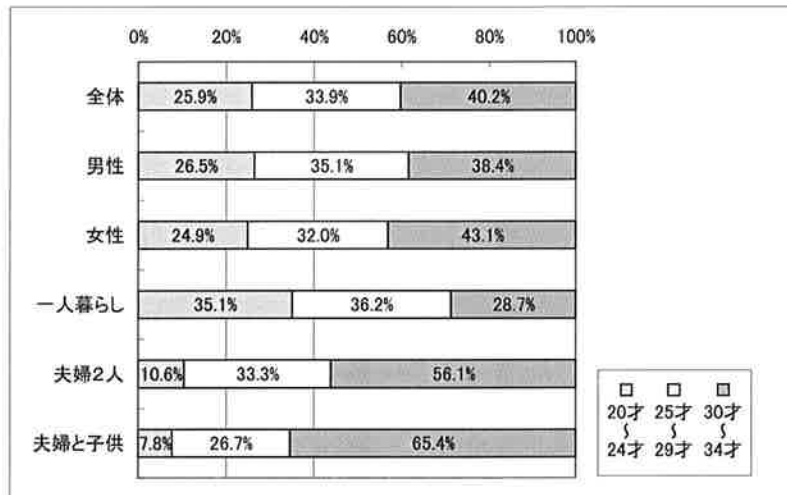
〈属性〉

性別



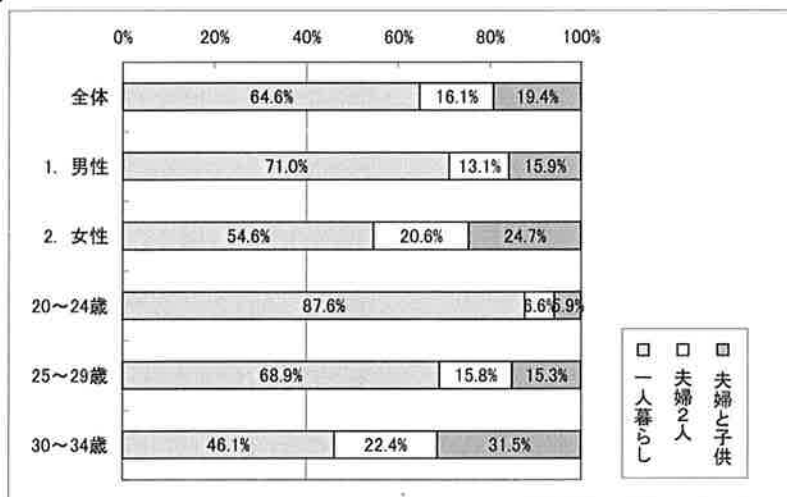
・若年・賃貸層では、男性6割・女性4割。女性の単身層が男性より少ない。

年齢



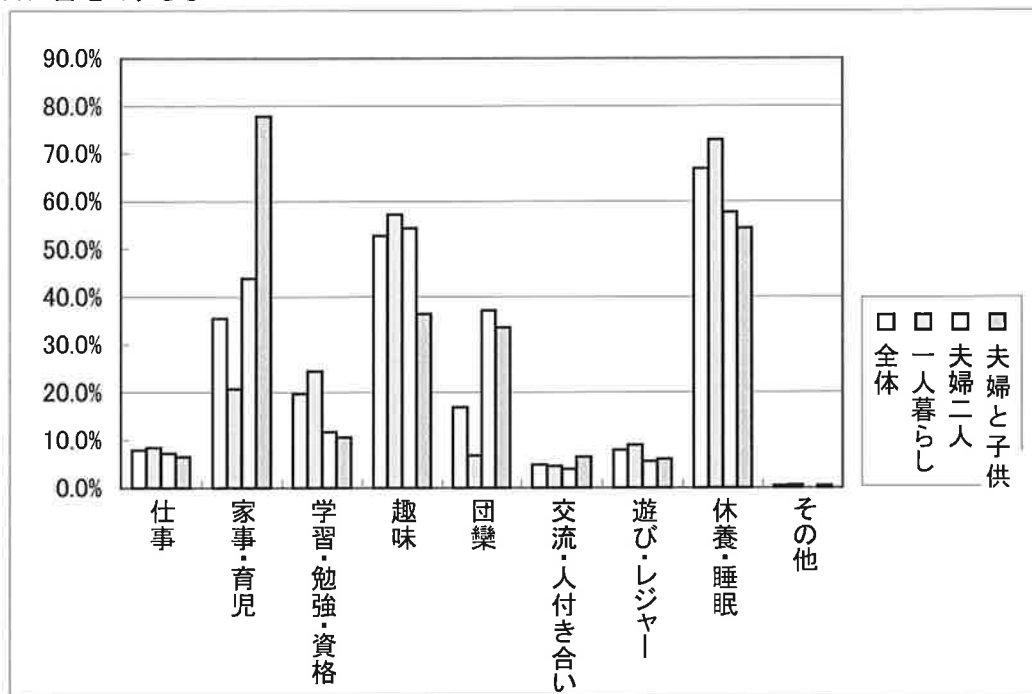
・単身層では、20代前半・後半が35%程度。30代前半が30%弱。

家族構成



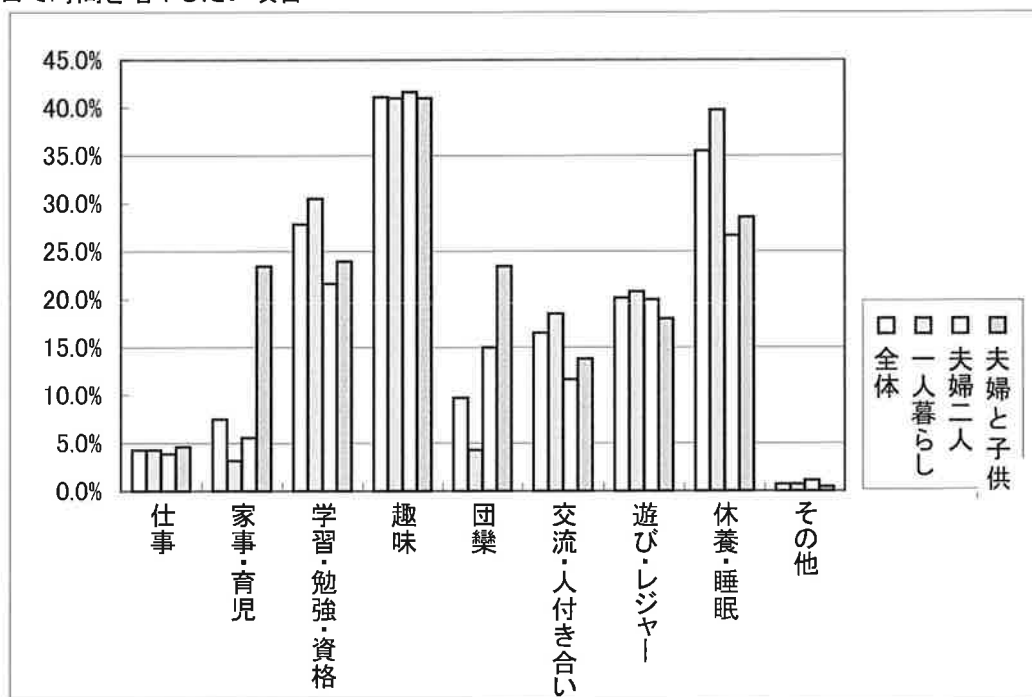
・賃貸居住者では、女性より男性で、また年齢が若いほど顕著に単身者が多くなる。

①-1. 平日に自宅でするもの



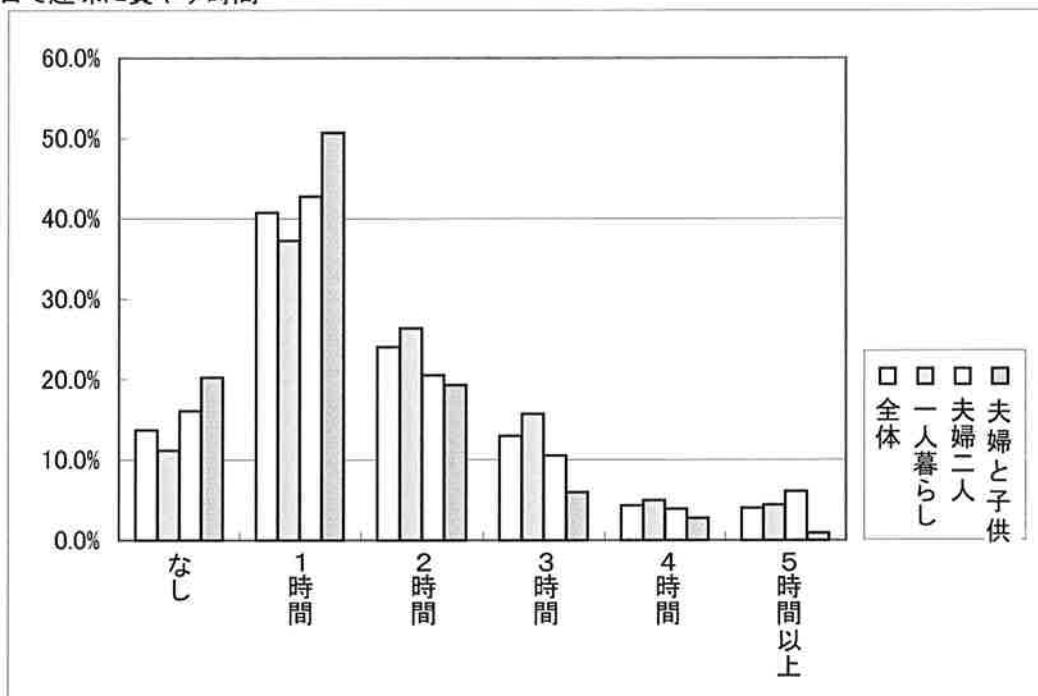
・休養・睡眠を除くと、単身層を中心に趣味や学習が多い

①-2. 平日で時間を増やしたい項目



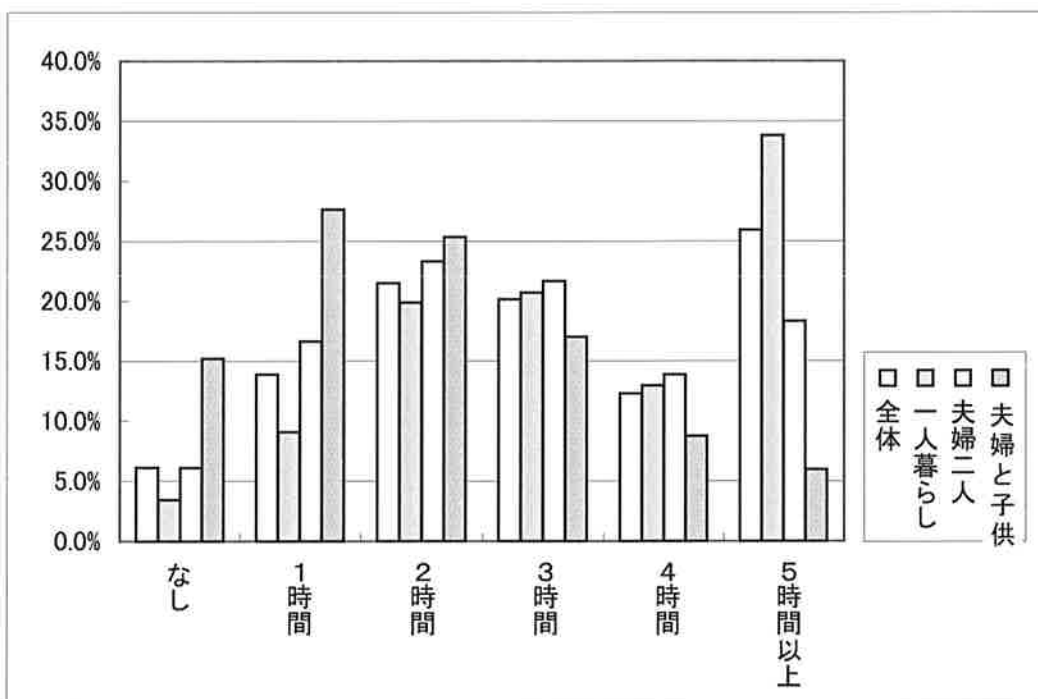
・趣味や学習時間を増やしたい意向が多い

②-1. 平日で趣味に費やす時間



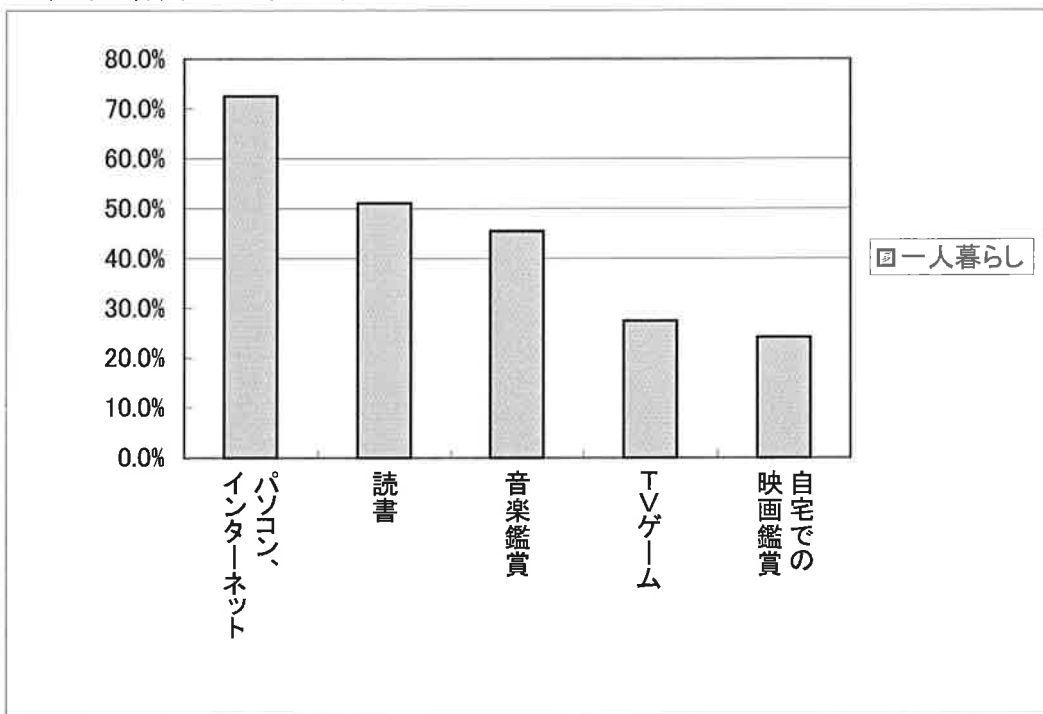
・平日では、1時間が最も多い。単身層では2～3時間も他より多め。

②-2. 休日で趣味に費やす時間



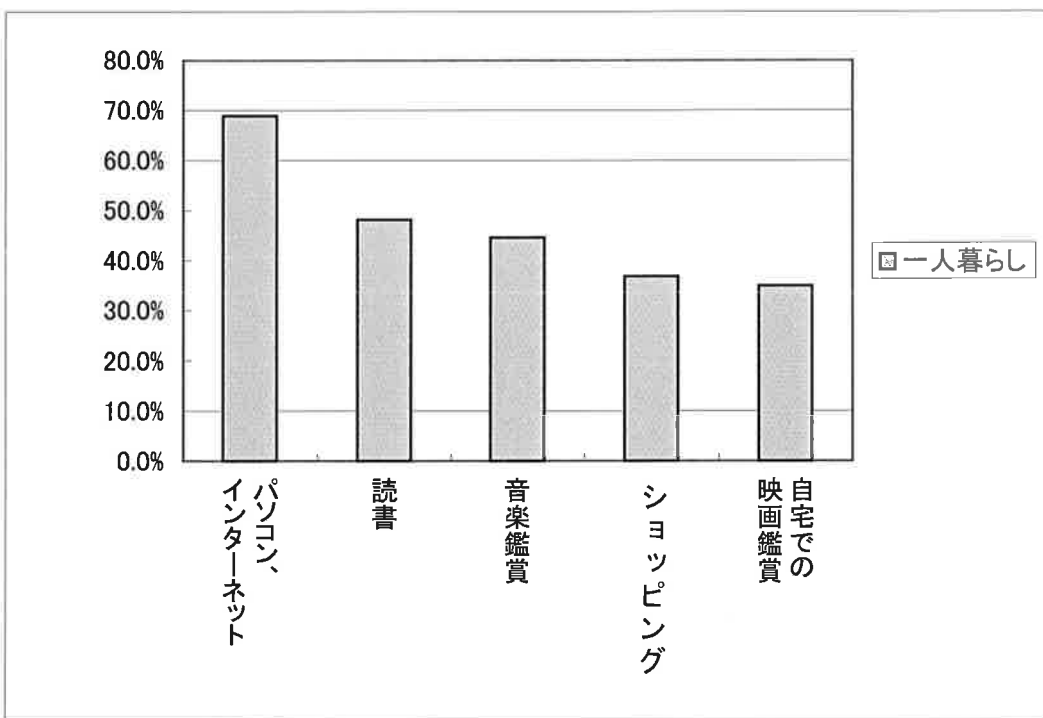
・休日では、単身層で5時間以上を趣味に費やす人が多い。

③-1. 平日の趣味内容(1位から5位まで)



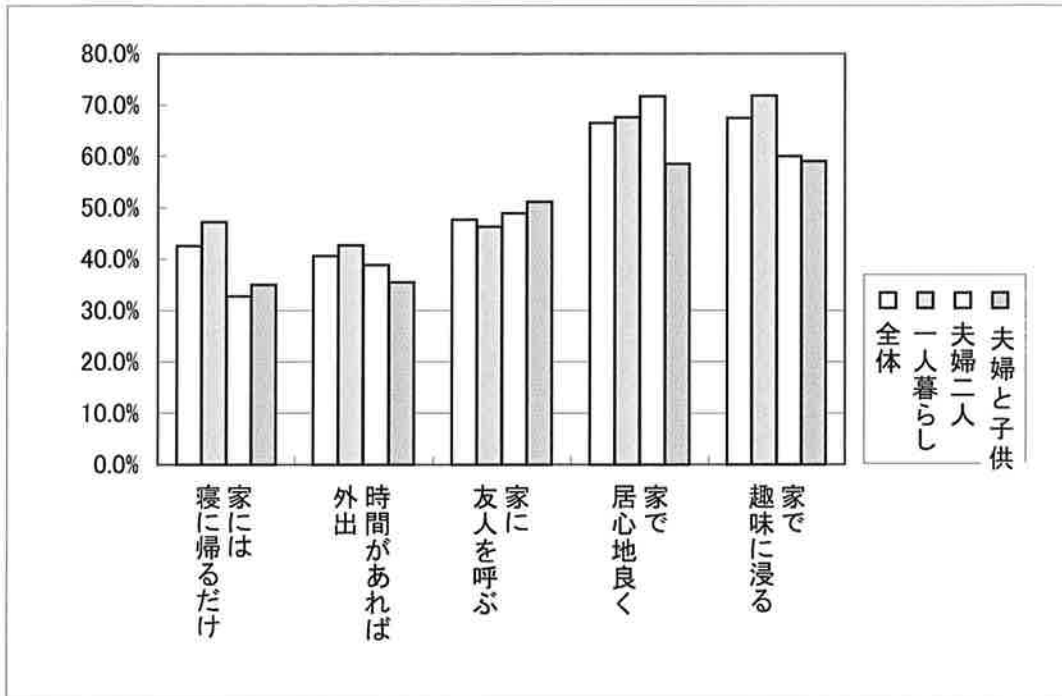
・パソコン・インターネットを筆頭に、家で行う内容が占める。

③-2. 休日の趣味内容(1位から5位まで)



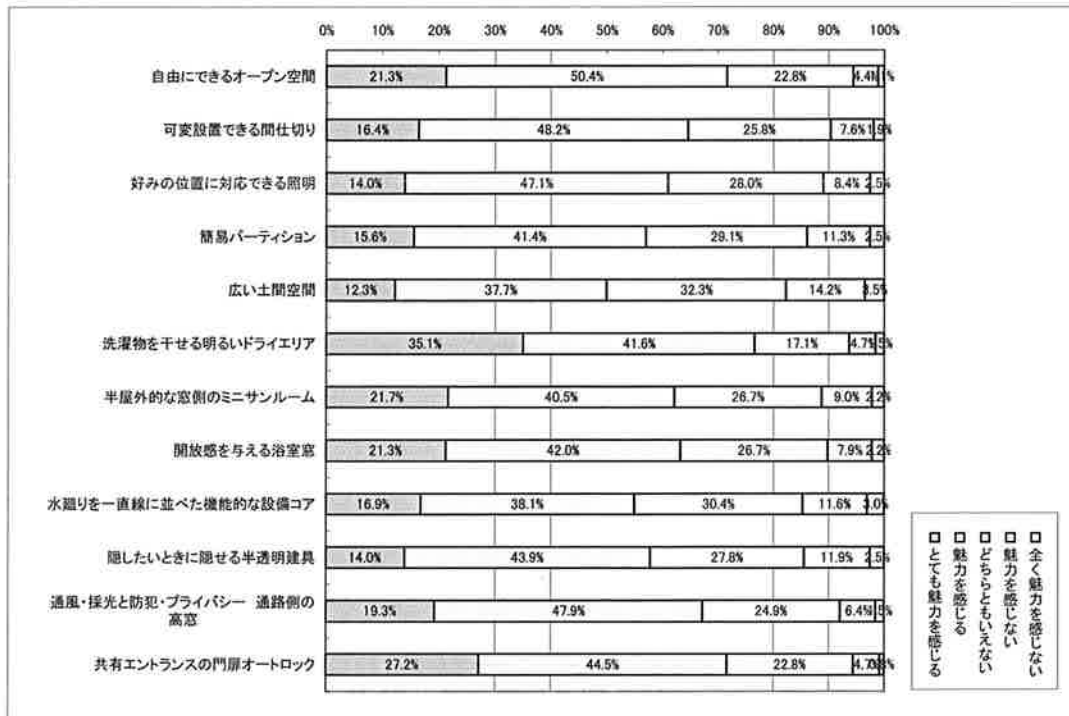
・休日も、ショッピングを除くと同様の傾向。

④ 共感する生活イメージ



・自分なりに居心地よく仕立てた自宅の空間で、くつろいだり趣味に浸るイメージへの共感が多い。

⑤ 空間・しかけの受容性



賃貸住宅に居住する若年層調査を実施して

住環境研究所の継続的な研究テーマとして、住まいに関する消費者や住まい手の意識調査があり、2000年以來、主に環境意識調査を行ってきました。今回は少し毛色を変えてテーマは賃貸住宅に住む若者の意識です。

今まで行った多くの調査でもそうでしたが、やはり驚くことがいくつかありました。今回は以下の三点です。

一つ目は、当たり前だと言われるかもしれませんが、「インターネット」の影響力、特に費やす時間です。賃貸住宅に住む一人暮らしの若者の最大の趣味はインターネット。約8割の人が行っています。そして、その時間は休みの日で5時間を越える。入浴や食事の時間を除くと、起きている時間の半分近くになります。

二つ目は、アウトドア志向の少なさ。明確に外より内です。近年のスキー人口の減少などを見ても、この傾向はある程度予想していましたが、外出はショッピングのみ。映画も家の中でDVD。趣味のドライブに至ってはほとんど無いとなると、私たち団塊の世代の想像を超えた世界です。

三つ目は、部屋へのこだわりの強さ、趣味のための部屋という意識の強さ。所詮賃貸住宅なのだから、寝に帰るだけ、決まりきった間取り、あてがいぶちで十分と考える人が大多数かと思っていましたが、何でも外から見られず室内で行いたいという意識の現れからか「ドライエリアや土間空間がほしい」「趣味のためのしつらえや収納を」「部屋の形も自分の生活にあわせて変えたい」といった意見が多く、特に「少し値段が高くても自分でいろいろと手を入れられる部屋を」という意見が多いことには、驚きを覚えるとともに、時代の変化を感じます。

このように書きますと、どこからか「引きこもり」「だからこの頃の若者は」といった声が出てきそうですが、そう単純ではない。この世代は子供時代から自分の個室を持ち、自分なりに部屋を飾ったりする習慣があります。親世代とは違って、個の生活を確立するのが早いからなのかもしれません。

余談ですが、少年犯罪が一番多かったのは、昭和30年代半ばの青少年。人口が多いのだから数が多いのは当然だと言いたいところですが、人口に占める犯罪者の比率も一番多い。団塊の世代は今の若者たちよりずっと問題の多い世代でした。その人たちがいまや普通の壮年になって、「今の若い人たちは」といっています。

結論じみたことを言えば、「年を重ねると考え方が変わるということは儘あること。だからと言って世代によって大きく人が変わるなどということはない。」のかもしれませんが。

住環境研究所
所長 白崎 明