

賃貸集合住宅入居者の住意識調査結果

1995年3月9日

株式会社 住環境研究所

株式会社 住環境研究所（社長 丸野和也：本社 東京）はこのほど「賃貸集合住宅入居者の住意識調査」をまとめました。この調査は、賃貸集合住宅の間取りや設備、住まい方など様々な現状や希望などについて調査し、今後ますます多様化する入居者ニーズへの対応や、いわゆる「優良ストック型」集合住宅の在り方を考察しようとするものです。

今回の調査では首都圏（東京、神奈川、千葉、埼玉）の2階建て賃貸集合住宅入居者に対し、◆現在の広さと間取り ◆住居の不満と要望 ◆希望する住まい ◆生活習慣などについて性別、家族形態別に調査・分析を試みました。

調査方法は、メールアンケート方式で行い（1994年7月にアンケートを送付）、448件の有効回答を得て集計・分析（1995年2月）したものです。

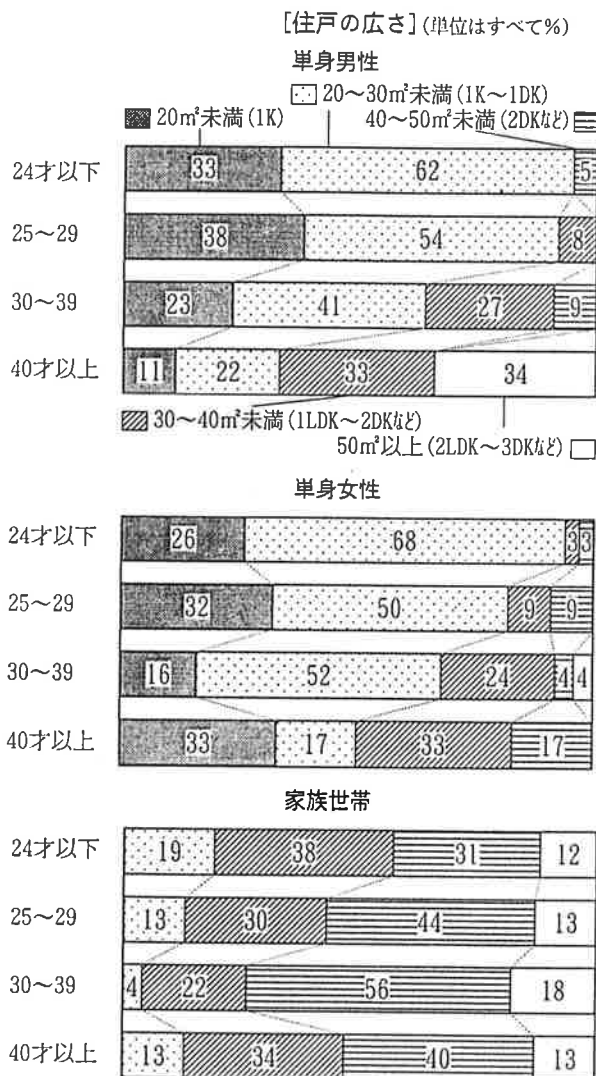
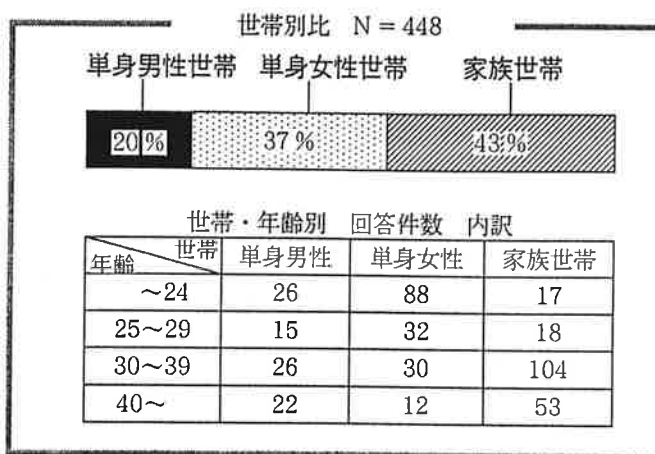
[現在の広さと間取]

～単身世帯の独立寝室は30代以上～

今回の調査結果による単身世帯の平均面積は23.6㎡、一方家族世帯は39.9㎡でその差16.3㎡でした。単身世帯について性別による面積の差はさほど見られません。年齢層別に見ると24才以下では男性の95%、女性の94%が30㎡未満の1K、もしくは1DKに住んでおり、30代になってようやく男性の36%、女性の32%が30㎡以上の1LDKもしくは2DKなどの独立寝室を確保できる間取りに住んでいます。

家族世帯の年齢別広さの推移を見ると2DKなどの多い40～50㎡未満の層が30代まで順調に伸びているのに対し（24才以下31%、25～29才44%、30～39才56%）、40才以上では16ポイント減少の40%で、代わって40㎡未満が21ポイント増えています。

また家族世帯では、年代に関係なく単身世帯であまり見られなかった50㎡以上（2LDK～3DKなどのタイプ）の住戸もみられます。



[住居の不満と要望]

～標準として欲しいのは単身者は冷暖房、家族世帯は
追い焚きのできる風呂～

1) 不満について

まず初めに現在の住居について①間取り ②設備について
選択肢を設け、日頃特に不満を感じている点について
複数回答をしてもらいました。

①間取り……間取りに対する不満は「全体の広さ」が43
%と一番高く、ついで「部屋数不足」(25%)、「和室ばかり」
(10%)の順になります。

②設 備……特に重要であるキッチンとサニタリーにつ
いて調査しました。キッチンについては「作業スペース
不足」が62%、続いて「使い勝手」には24%の人が不満
を感じていました。

サニタリーに関しては要求レベルが高いのか「脱衣所
なし」への不満が57%と特に高く、ついで「風呂・トイレ
同室」が23%、「風呂が狭い」21%と続きます。

その他には収納に対する不満が高く、具体的には「ス
ペース不足」(54%)や「屋外物置なし」(28%)などが
あげられています。

2) 要望について

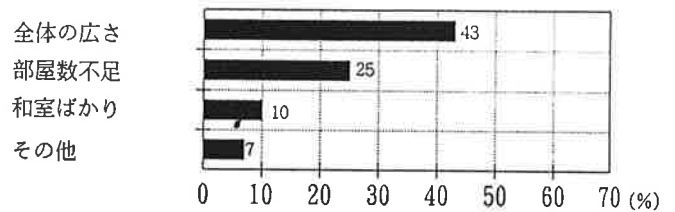
その他の設備・サービス面に対しては、「標準として設
置されるべき設備・サービス」、「家賃が上昇しても欲しい
設備・サービス」として選択形式により、複数回答し
てもらいました。

「標準として設置されるべき設備・サービス」は、単身
世帯のトップが「冷暖房設備」(男性64%、女性67%)、続
いて「駐輪場」(男性50%、女性52%)でした。家族世帯
では、トップが駐輪場(64%)で次に「追い焚きのできる
風呂」(57%)となり、冷暖房設備は4位でした。

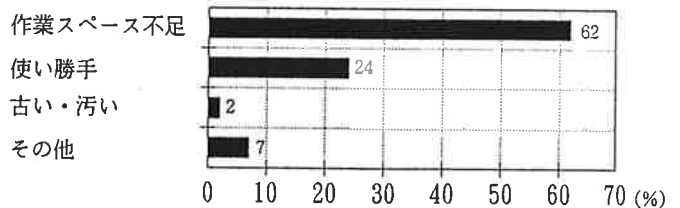
25%以上の回答があった項目について属性別の特徴を
あげてみると、単身男性は「衛星放送アンテナ」が35%
と高く、家族世帯については単身世帯にみられなかった
「屋外物置」が28%と目立ちます。また、単身世帯でも男
女各33%が「追い焚きのできる風呂」を答えています。

一方、「家賃が上昇しても欲しい設備・サービス」の単
身男性のトップは「駐車場」(49%)、単身女性では「追
い焚きのできる風呂」(31%)、家族世帯については「屋
外物置」(38%)があげられています。しかし、標準とし
て設置されるべき設備の中で単身、家族世帯共に上位に
あった「駐輪場」はまったく入っていません。駐車場、屋
外物置などは居室以外のプラスアルファだから払っても
よいが、駐輪場は家賃に含まれるということのようです。
その他では「衛星放送アンテナ」(単身男性37%、単身女
性29%、家族世帯32%)が上位にあげられています。

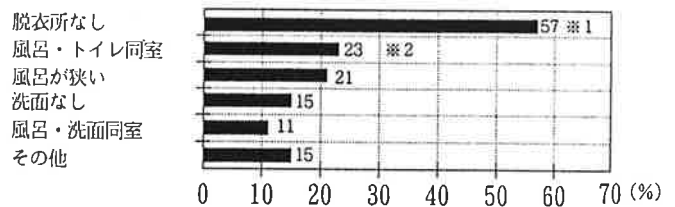
間取りに対する不満点



キッチンに対する不満点



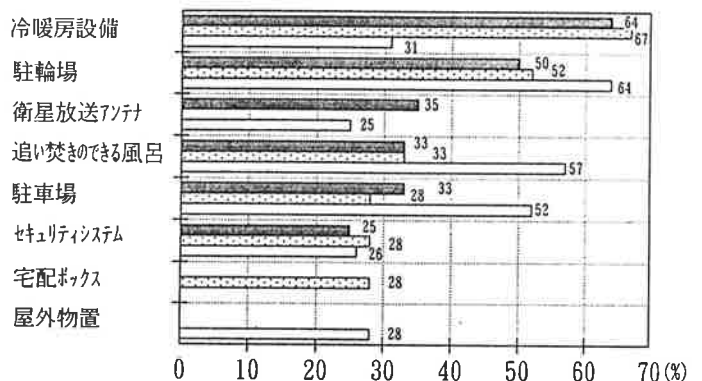
サニタリーに対する不満点



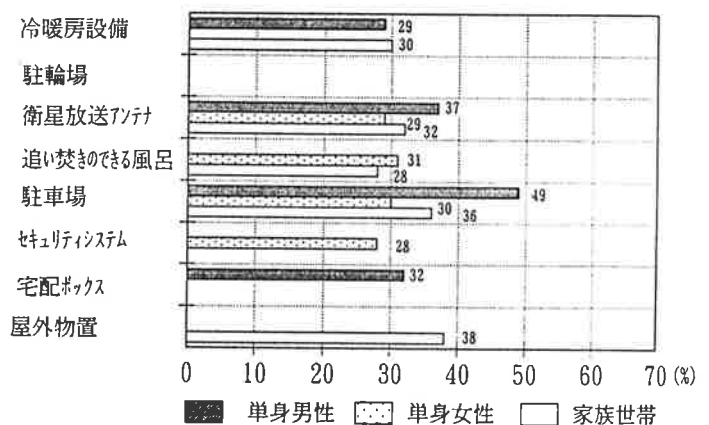
※1「現在脱衣所なし」の63%が不満と回答

※2「現在同室」の73%が不満と回答

標準として設置されるべき設備・サービス
(25%以上の要望があったもの)



家賃が上昇しても欲しい設備・サービス
(25%以上の要望があったもの)



■ 単身男性 □ 単身女性 □ 家族世帯

[住み替え予定と希望する住まい]

～キッチンが2クチコンロが置ける程度、サニタリーは小さくても3点独立～

積極的に住み替えを考えている人は4割を越えており(うち7割が借り替え)、特に家族世帯の30代以上では半数近くなります。

住み替え予定者に今後希望する広さ、間取り、設備について聞いてみたところ、広さでは現在の住居にプラス10㎡、間取りではプラス1部屋が求められているようです。

また基本的設備のキッチンについて2クチコンロが置ける程度を望む単身世帯は男性71%、女性78%と高く、前述のキッチンに対する不満、「作業スペース不足」と併せて単身世帯だからミニキッチンで十分ということではないようです。また、家族世帯では34%がオープンなどがついた本格的なものを望んでいます。

サニタリーについての希望では、単身世帯でも3点式ユニットバス(トイレ、洗面、浴槽が同室のもの)で良いとしたのはわずか1%でした。また家族世帯では8割近くが「小さくても3点独立」を希望しています。

[生活習慣]

～近所への気遣いは音に対してが圧倒的～

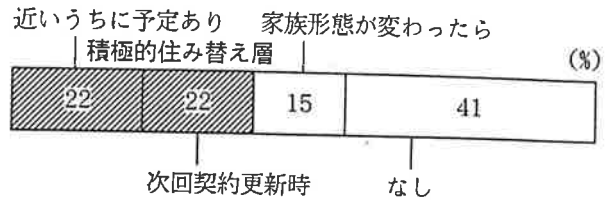
「日頃、ご近所に対して何か気遣っていることはありますか。また、気遣いをしていればその内容についてご回答下さい。」の質問に対しては、各世帯8割前後が気遣いをしておりと答え、そのほとんどが音に対する気遣いをあげていました。

気遣いの内容は「TV、AVのボリューム」が単身男性82%、単身女性71%、家族世帯54%と高く、他には「戸の開閉」、「風呂などの水音」、「話し声」などがあげられました。この結果からみると、共通する気遣いの最大のポイントは、「隣・上下階に対する音」であり、遮音性能の重要さがうかがえます。

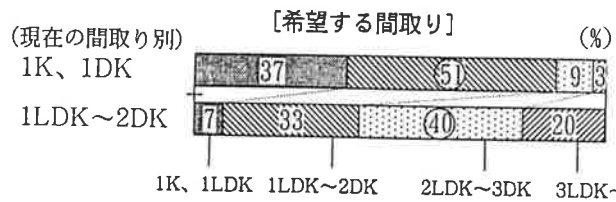
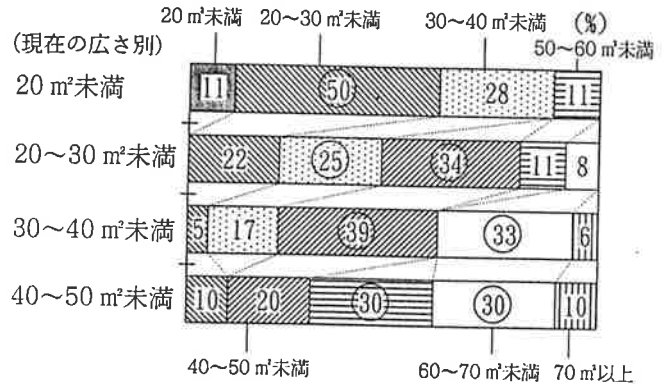
この件に関するお問い合わせは下記に願います。

株式会社 住環境研究所 奥野、遠藤
東京都千代田区神田須田町1-1
三井あさひビル8F
TEL:03-3256-7571

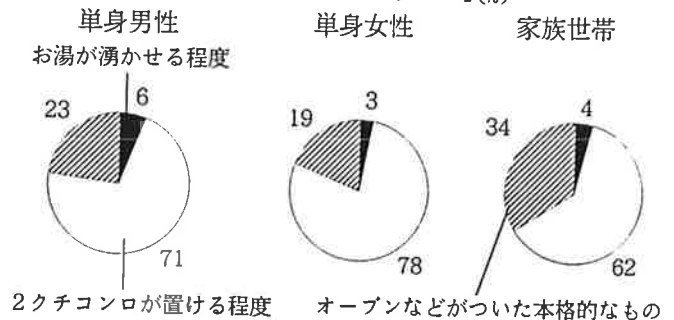
[住み替え予定：全体]



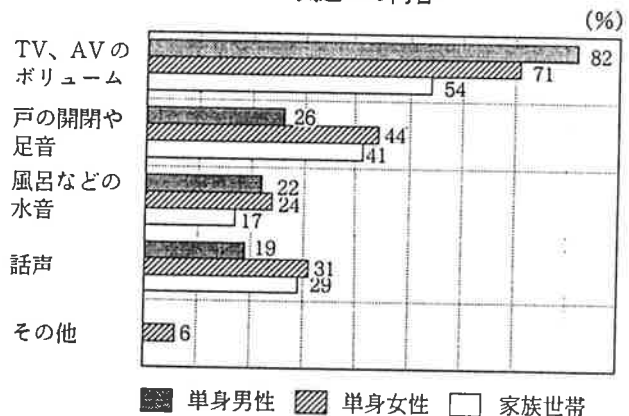
[希望する住居の広さ]



[希望するキッチン](%)



気遣いの内容



< 調査を終えて >

「仮の住まいでも、もっと快適に暮らしたい・・・」 低層賃貸集合住宅も「優良ストック型」の時代に

この数年間、低層賃貸集合住宅（いわゆる低層アパート）の市場はめまぐるしく動いてきました。いわゆるバブル期とそれに続く生産緑地法改正にともなう大量供給の反動で、この2年間は様変わりの様相を呈しています。低層アパートは借り手市場時代に入っており、この状況は当分の間続くものと思われれます。

当研究所では、昨年、首都圏において低層アパート入居者の住意識について調査（95年2月集計・分析）しましたが、欲求はかなりハイレベルで、これらをどう受け止めてゆくかは今後の供給側にとって極めて重要な課題だと考えます。

調査結果で特徴的な点を挙げると以下の通りです。

①高い住み替え願望

より広い、より良い所に住み替えたいとしている人は全体で4割を越え、特に30代以上の家族世帯では約半数。

②高度な住欲求

- ・広さはプラス10㎡、間取りは1部屋多く。
- ・設備については、キッチンには2クチコンロがあたりまえ、家族世帯は½がオープンまで望む。サンタリーはトイレ・バス・洗面の3点独立を。また、「標準で家賃の中に含まれるべき設備」としては空調、駐輪場、追い焚きのできる風呂などが上位。更に「家賃がアップしてもほしい設備」は駐車場、衛星放送アンテナ、屋外物置など。

③重視される遮音性能

近隣（上下、左右）に対する配慮はほとんどが音についての項目。

アパートオーナーにとっては空室が発生しない事が最も重要ですが、これは借り手が本当に満足する住まいを供給できるかどうかにかかっています。広さ、部屋数については家賃との関係もあり一概に要望通りとはいかないまでも、プラン、設備、性能、その他住まい手のニーズをきっちりと受け止めることがますます必要となっています。

低層アパートも「優良ストック型」が求められる時代になっていると言えるでしょう。

1995年3月
株式会社 住環境研究所
所長 奥野 雅彦