

8. 賃貸住宅の調査結果

賃貸住宅のアンケート調査結果を以下に示す。提示するデータは、アンケートの全設問について、それぞれ次の圏域別に集計したものである。

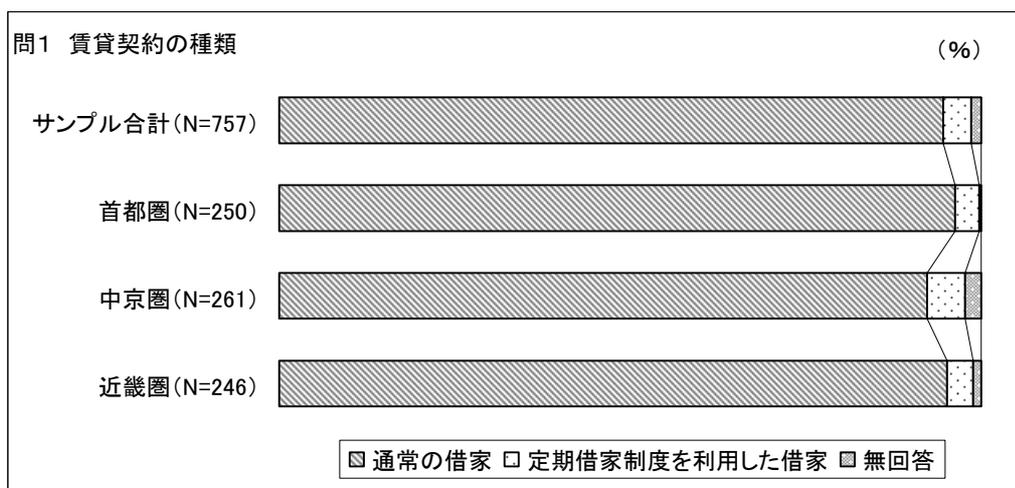
- ▶ サンプル合計（首都圏、中京圏、近畿圏の合計）
- ▶ 首都圏
- ▶ 中京圏
- ▶ 近畿圏

調査で用いたアンケート票は、巻末に掲載する。また、住宅の建て方別（一戸建て／集合住宅）の集計結果及び圏域別・住宅の建て方別の経年変化データ詳細については、付録を参照されたい。

8.1 住宅に関すること

(1) 賃貸契約の種類

賃貸契約の種類は、どの圏域においても95%前後が「通常の借家」である。また、「定期借家制度を利用した借家」の比率は、最も大きい中京圏で5.4%である。



(単位 : %)

賃貸契約の種類	圏域	サンプル合計	首都圏	中京圏	近畿圏
通常の借家		94.6	96.4	92.3	95.1
定期借家制度を利用した借家		4.1	3.2	5.4	3.7
無回答		1.3	0.4	2.3	1.2

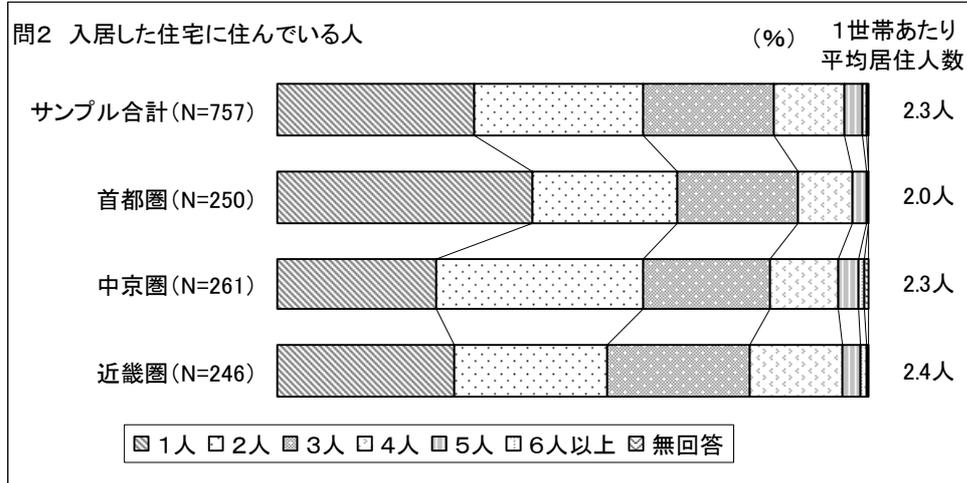
8. 賃貸住宅の調査結果

(2) 入居した住宅に住んでいる人

1) 居住人数

入居した住宅に住んでいる人数は、どの圏域も1～3人に集中している。首都圏と近畿圏においては1人である世帯が、中京圏においては2人である世帯が多い。

また、平均居住人数は首都圏で2.0人、中京圏で2.3人、近畿圏においては2.4人である。

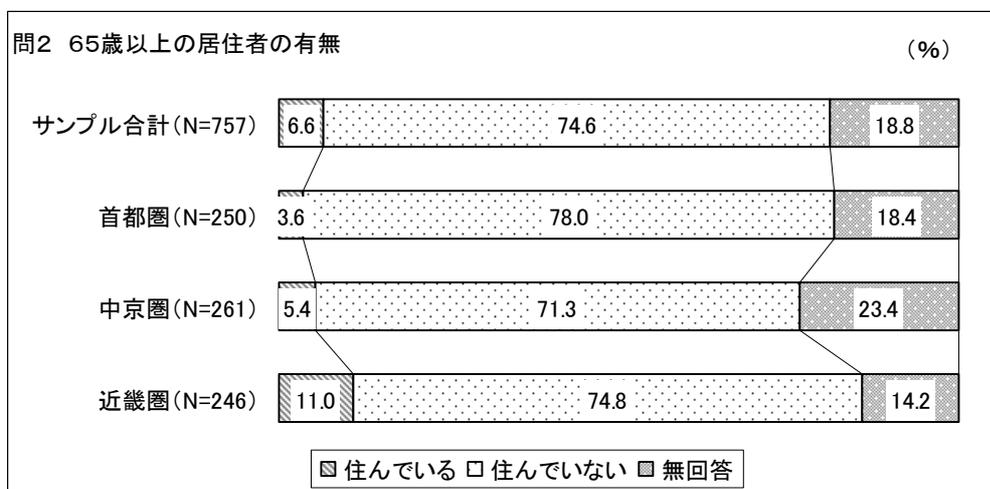


(単位：%)

居住人数 \ 圏域	サンプル合計	首都圏	中京圏	近畿圏
1人	33.3	43.2	26.8	30.1
2人	28.5	24.4	35.2	25.6
3人	22.1	20.4	21.5	24.4
4人	12.0	9.2	11.5	15.4
5人	3.0	2.4	3.4	3.3
6人以上	0.6	0.4	0.8	0.8
無回答	0.4	0.0	0.8	0.4

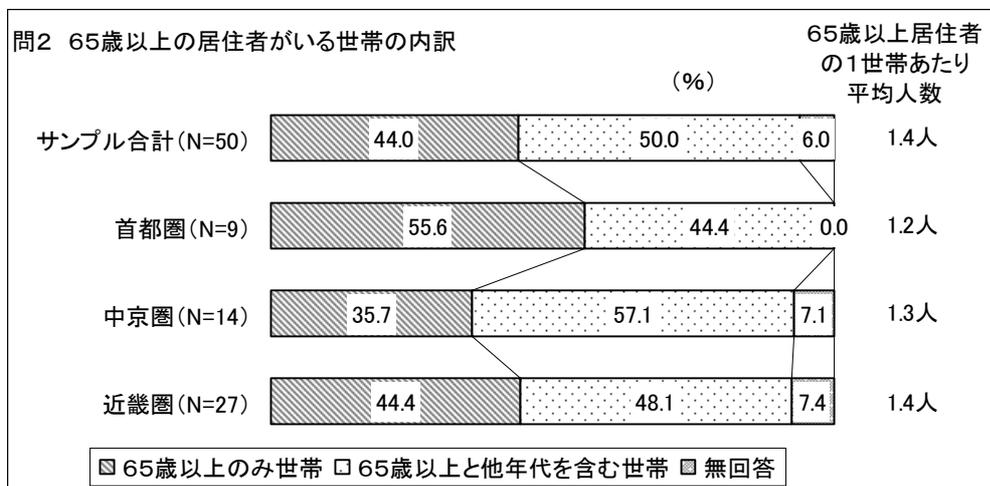
2) 65歳以上の居住者

65歳以上の居住者がいる世帯の比率は、最も高い近畿圏で11.0%、次いで中京圏で5.4%、首都圏で3.6%である。



65歳以上の居住者がいる世帯のうち、居住者が65歳以上のみである世帯の比率を見ると、最も比率が高い首都圏で55.6%であり、近畿圏は44.4%、中京圏は35.7%である。圏域によってばらつきが大きい。

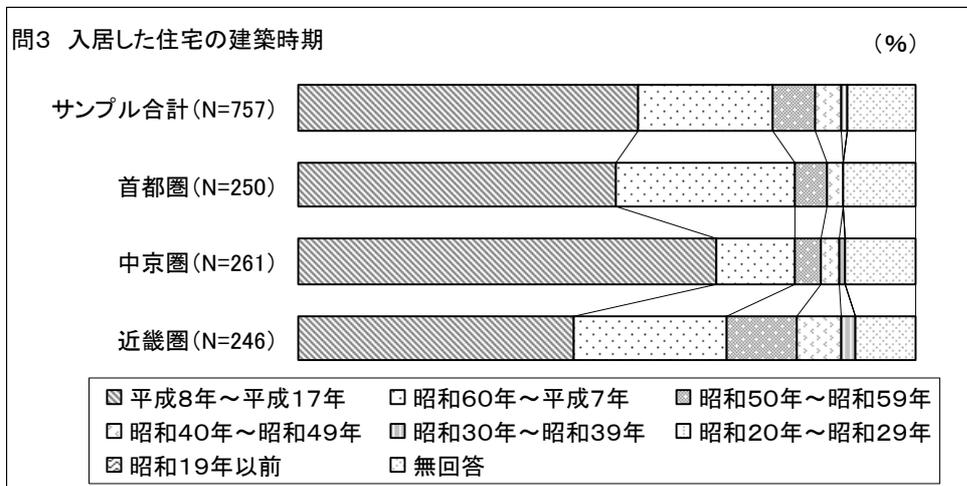
また、65歳以上の居住者がいる世帯における65歳以上の居住者の平均人数は、首都圏で1.2人、中京圏で1.3人、近畿圏で1.4人である。



8. 賃貸住宅の調査結果

(3) 入居した住宅の建築時期

入居した住宅の建築時期は、どの圏域においても平成8年～平成17年であるものが最も多く、首都圏で51.6%、中京圏で67.8%、近畿圏で44.7%を占めている。賃貸住宅は、築10年以内のものが中心であることがわかる。

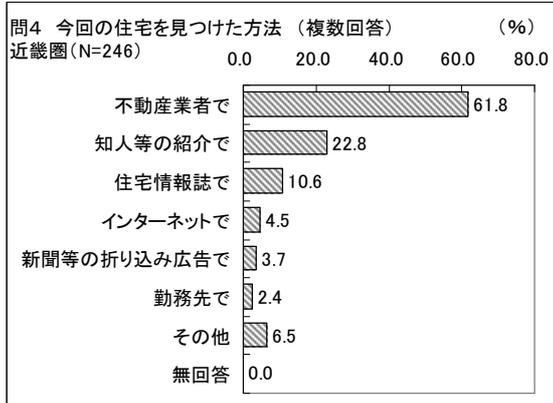
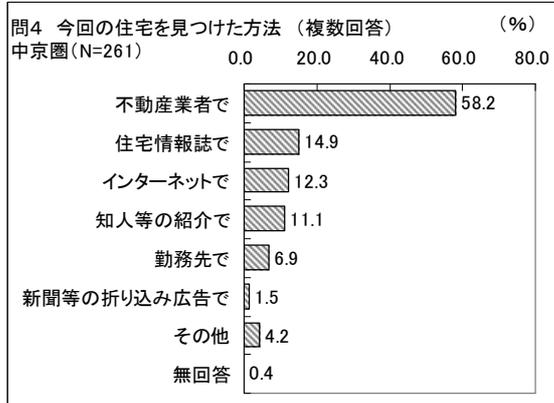
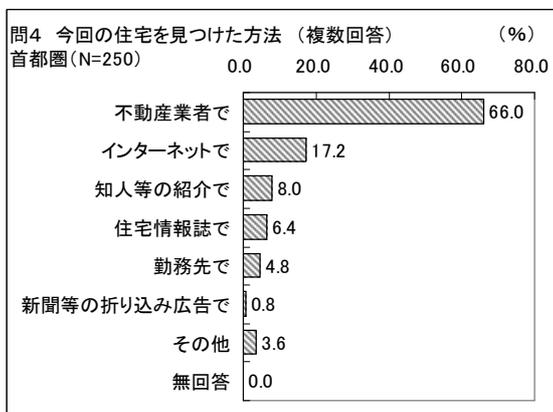
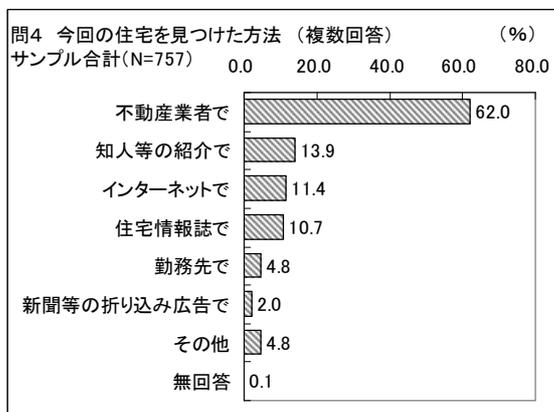


(単位 : %)

建築時期 \ 圏域	サンプル合計	首都圏	中京圏	近畿圏
平成8年～平成17年	55.0	51.6	67.8	44.7
昭和60年～平成7年	21.9	28.8	12.6	24.8
昭和50年～昭和59年	6.9	5.2	4.2	11.4
昭和40年～昭和49年	4.2	2.8	3.0	6.9
昭和30年～昭和39年	1.1	0.0	0.8	2.4
昭和20年～昭和29年	0.0	0.0	0.0	0.0
昭和19年以前	0.0	0.0	0.0	0.0
無回答	11.0	11.6	11.5	9.8

(4) 入居した住宅を見つけた方法

入居した住宅を見つけた方法は、どの圏域においても「不動産業者で」が最も多く6割前後を占めている。次いで、首都圏では「インターネットで」、中京圏では「住宅情報誌で」、近畿圏では「知人等の紹介で」が多いものの、その比率は2割前後となっている。



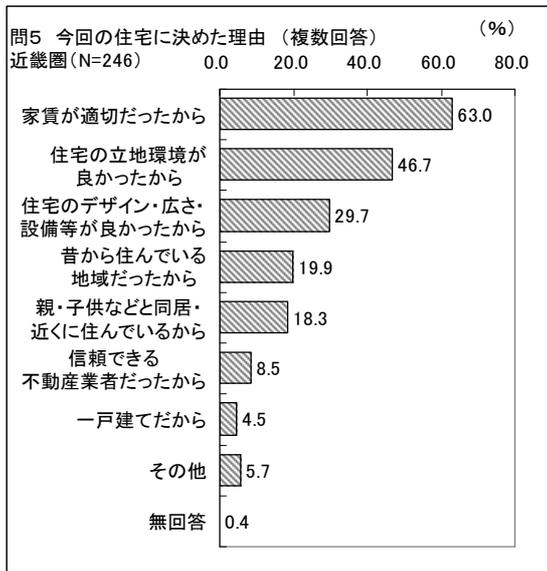
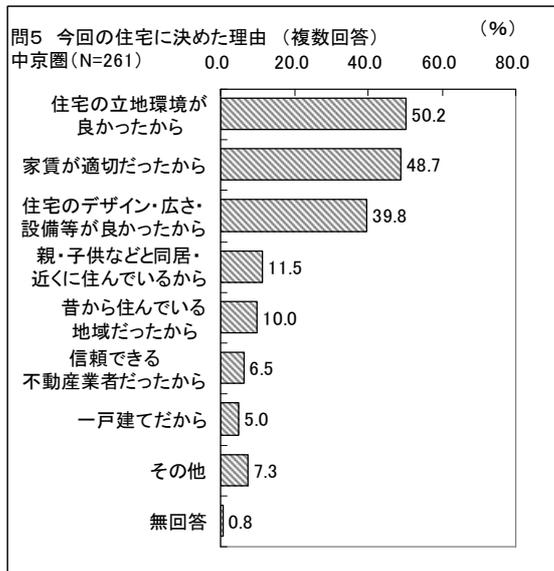
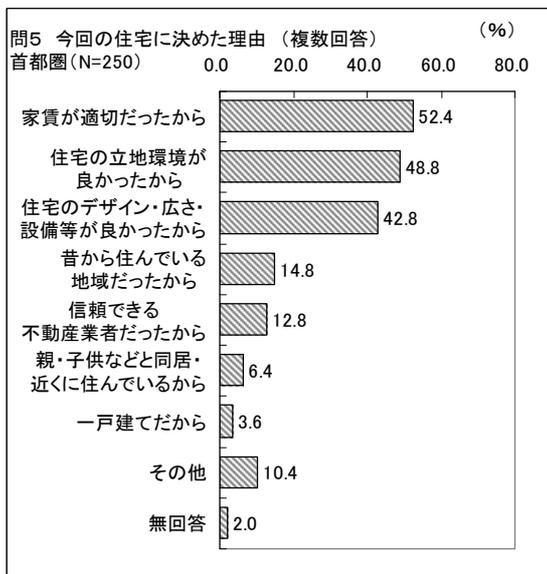
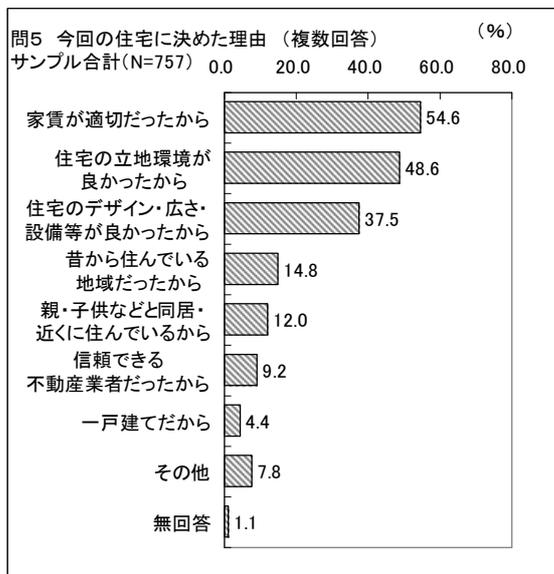
8. 賃貸住宅の調査結果

(5) 今回の住宅に決めた理由

1) 今回の住宅に決めた理由

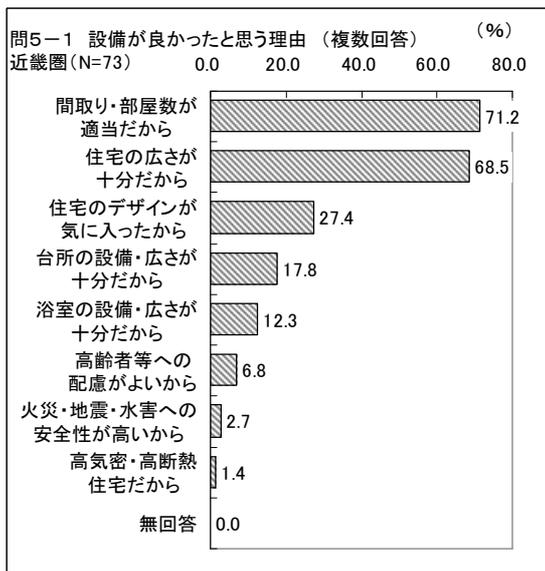
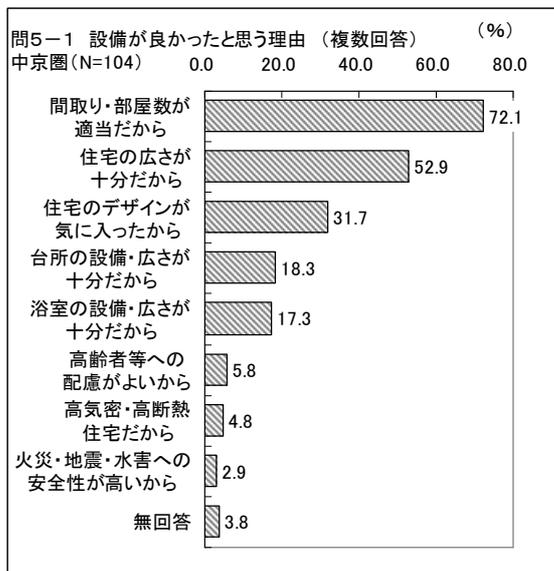
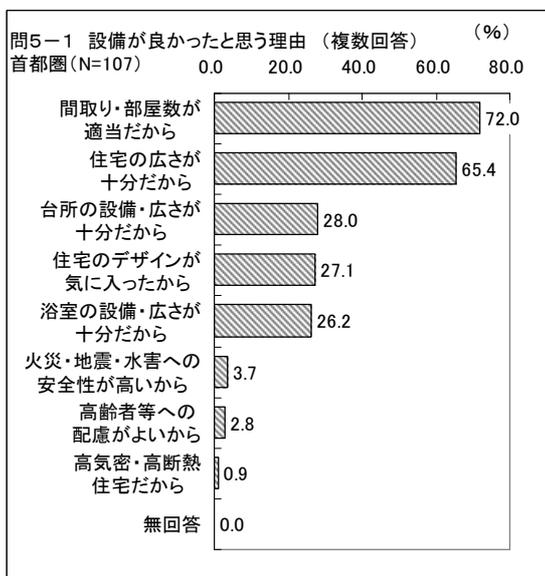
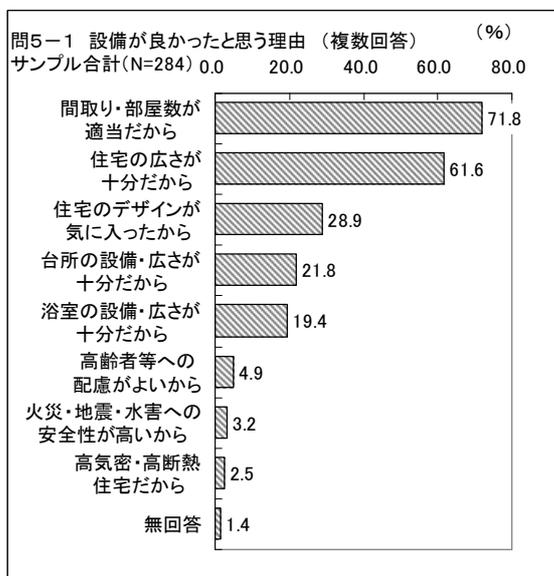
今回の住宅に決めた理由は、首都圏と近畿圏では「家賃が適切だったから」が最も多く、中京圏では「住宅の立地環境が良かったから」が最も多い。

また、「その他」として挙げられている主な内容を見ると、職場や学校が近い、新築である、ペットが可能だから、というものが多。



2) 今回の住宅に決めた理由（設備について）

今回の住宅に決めた理由のうち、「住宅のデザイン・広さ・設備等が良かったから」とした人の具体的な理由を見ると、どの圏域においても「間取り・部屋数が適当だから」が最も多く、次いで「住宅の広さが十分だから」となっている。入居する賃貸住宅の決定にあたっては、居住スペースが十分であることが重要視されていると考えられる。



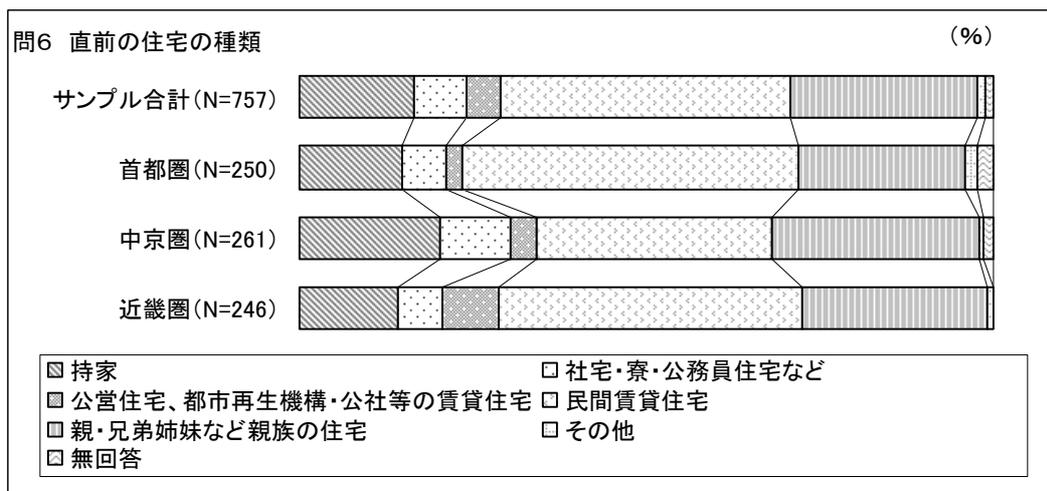
8.2 今回の住宅と直前の住宅の比較

(1) 直前の住宅について

1) 直前の住宅の種類

直前の住宅の種類で最も多いのは、どの圏域においても「民間賃貸住宅」であり、次いで「親・兄弟姉妹など親族の住宅」が多い。また、注文住宅、分譲住宅、中古住宅の調査結果と比べ「親・兄弟姉妹などの親族の住宅」が多くなっている。

賃貸住宅への入居は、他の賃貸住宅からの住み替えや親元からの独立等を契機とするものが多いと考えられる。

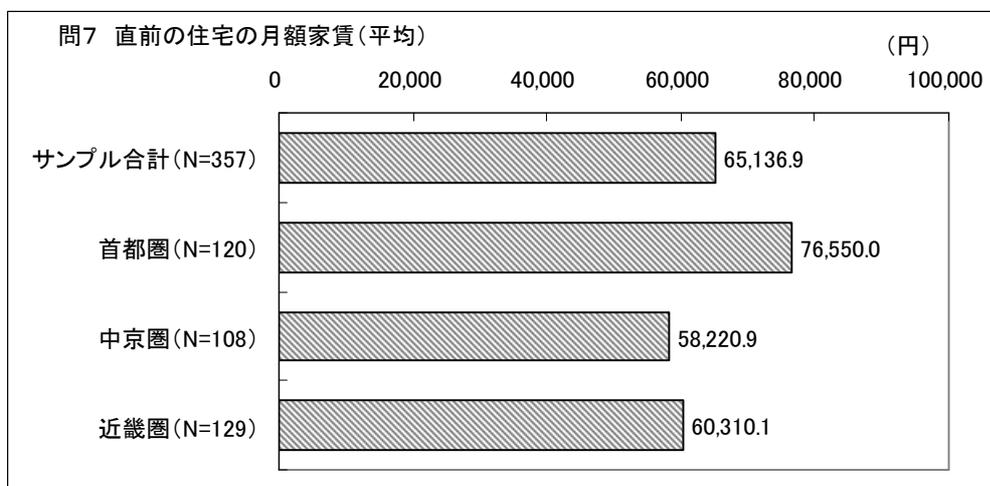


(単位 : %)

直前の住宅の種類	圏域	サンプル 合計	首都圏	中京圏	近畿圏
持家		16.5	14.8	20.3	14.2
社宅・寮・公務員住宅など		7.7	6.4	10.0	6.5
公営住宅、都市再生機構・公社等の賃貸住宅		4.8	2.4	3.8	8.1
民間賃貸住宅		41.9	48.4	34.1	43.5
親・兄弟姉妹など親族の住宅		26.9	24.0	29.9	26.8
その他		1.0	1.6	0.4	0.8
無回答		1.3	2.4	1.5	0.0

2) 直前の住宅の月額家賃

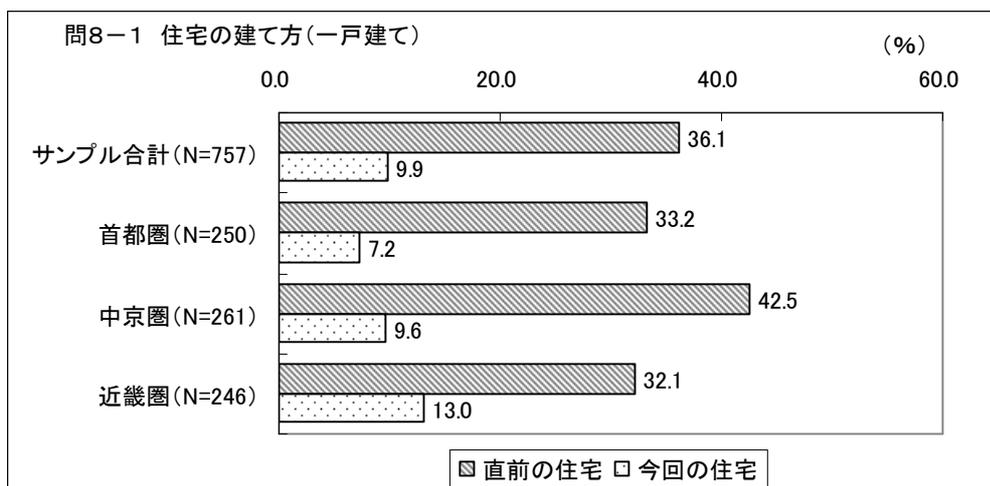
直前の住宅が借家だった人の月額家賃の平均は、最も高い首都圏で 76,550 円である。一方、最も低い中京圏では 58,220 円である。



(2) 直前の住宅と今回の住宅の比較

1) 住宅の建て方

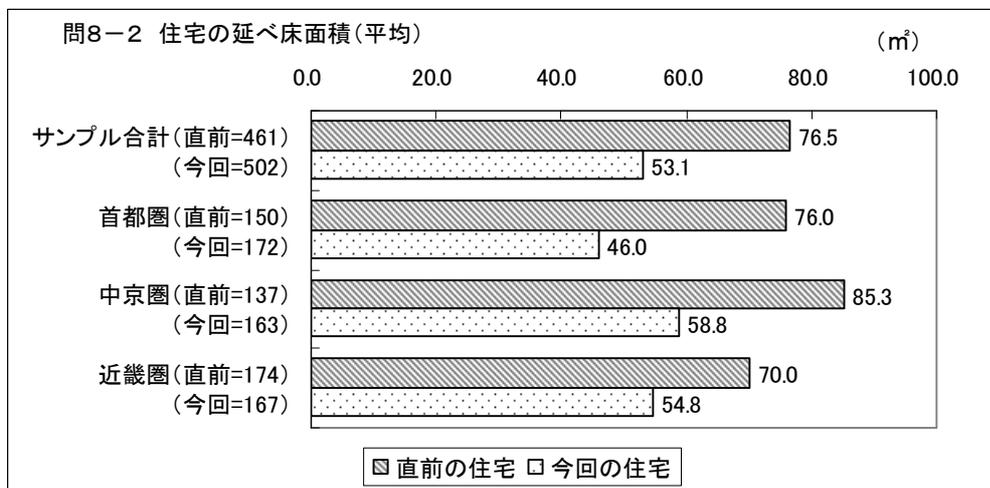
住み替え前後の住宅の一戸建ての比率を見ると、住み替え後は首都圏で 7.2%、中京圏で 9.6%、近畿圏で 13.0%と低い比率となっている。また、どの圏域においても住み替え後の一戸建ての比率は大きく減少している。これは、住み替え前は親等が所有している住宅に同居していた人が賃貸住宅に移転した（問6）ことによるものと考えられる。



8. 賃貸住宅の調査結果

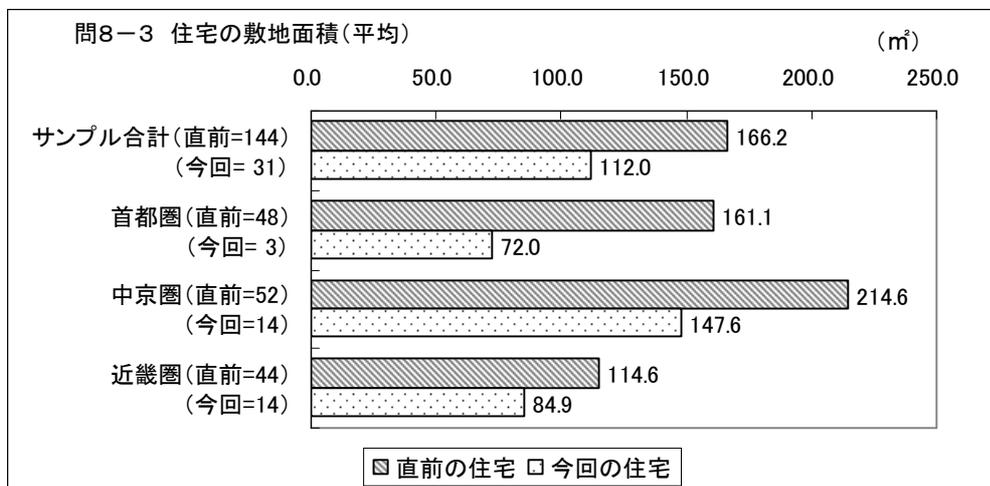
2) 延べ床面積

住宅の延べ床面積を見ると、どの圏域においても住み替え後は延べ床面積が大幅に減少している。住み替え前からの延べ床面積の変化の幅が最も大きいのは首都圏であり、住み替えにより延べ床面積は39.5%減少している。



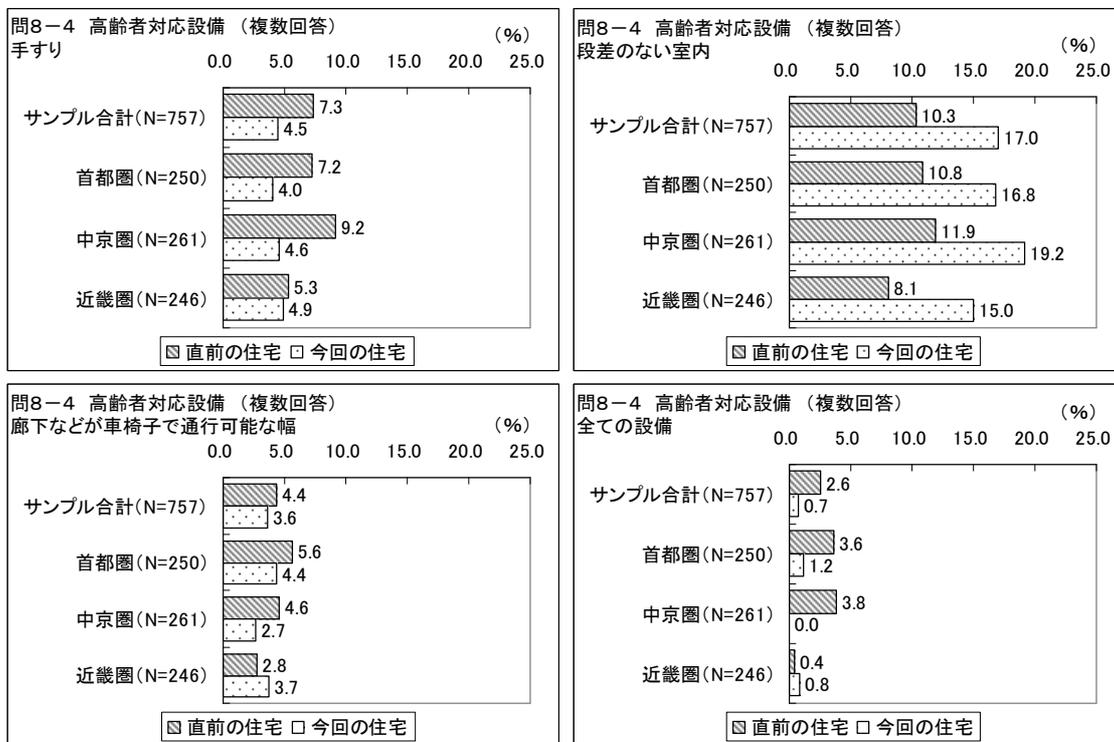
3) 敷地面積

一戸建て住宅について敷地面積を見ると、どの圏域においても延べ床面積と同様に、住み替え後の敷地面積が減少している。特に首都圏において55.3%と大きく減少している。



4) 高齢者対応設備

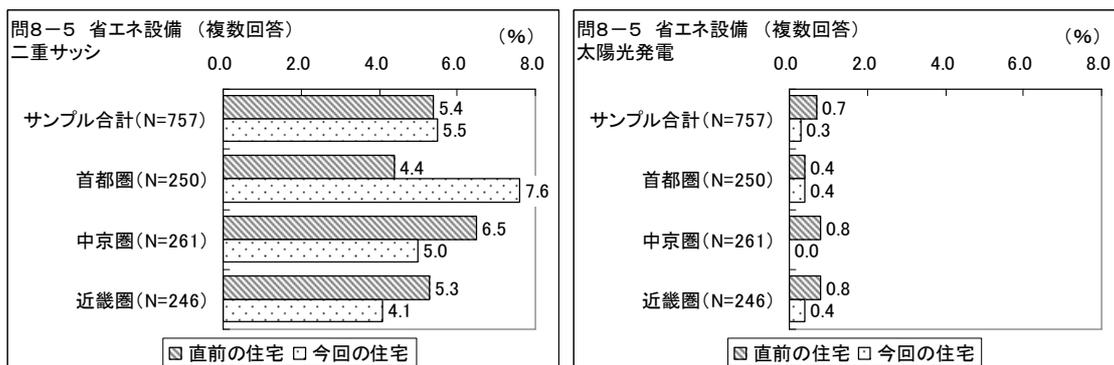
高齢者対応設備のうち、「段差のない室内」の整備率は、どの圏域においても住み替えにより大幅に増加している。住み替え後の住宅の多くが平成8年～平成17年の間に建築されており（問3）、比較的新しいためであると考えられる。



5) 省エネ設備

住み替え後の住宅の省エネ設備の整備状況を見ると、「二重サッシ」の整備率が中京圏、近畿圏においては減少し、首都圏においては増加している。

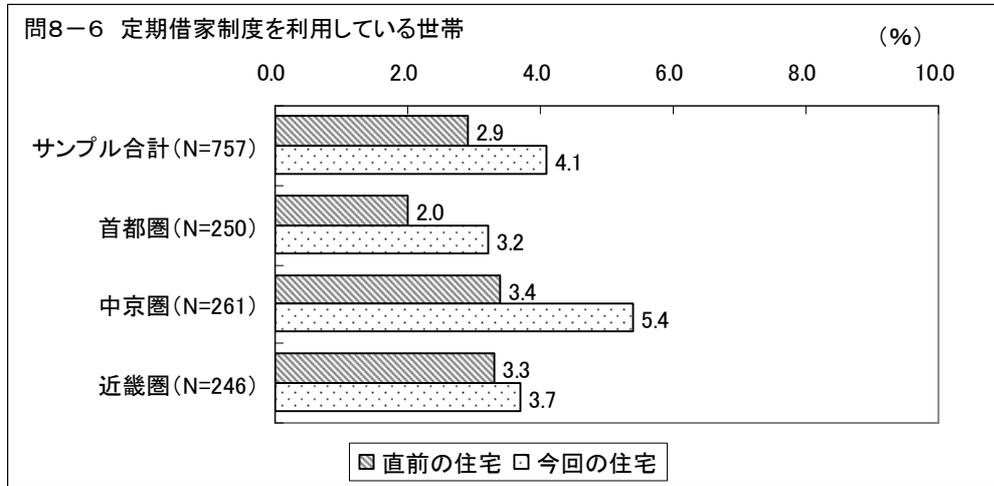
一方、「太陽光発電」の住み替え後の住宅における整備率は、どの圏域においても1%未満であり、普及が進んでいないことがわかる。



8. 賃貸住宅の調査結果

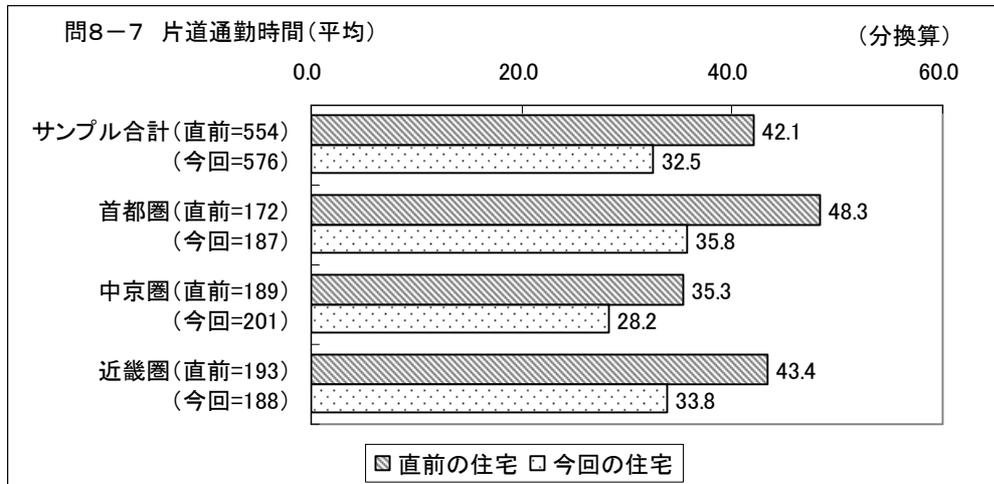
6) 定期借家制度を利用している世帯

定期借家制度を利用している世帯の比率を住み替え前後で比較すると、首都圏で1.2%、中京圏で2.0%、近畿圏では0.4%増加している。



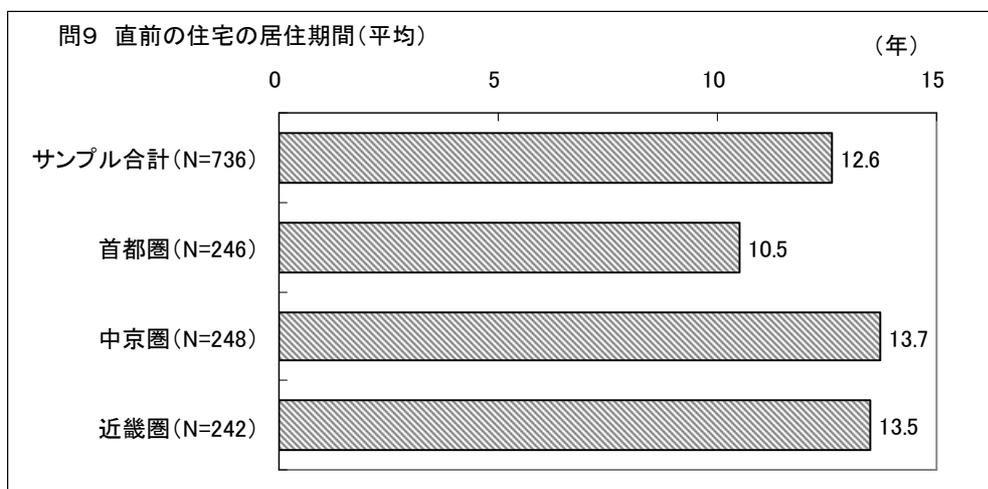
7) 片道通勤時間

住み替え前後の片道通勤時間を比較すると、住み替え後の通勤時間は首都圏では12.5分、中京圏においては7.1分、近畿圏においては9.6分短縮されている。



8) 直前の住宅の居住期間

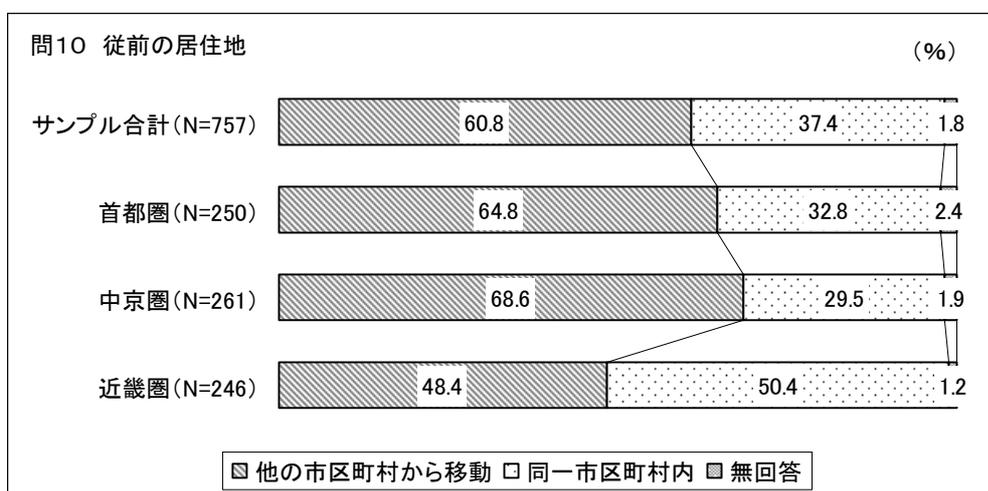
直前の住宅の平均居住期間は、最も長い中京圏で13.7年、次いで近畿圏が13.5年、首都圏が10.5年である。



9) 従前の居住地

従前の居住地を見ると、首都圏、中京圏においては「他の市区町村」からの移動が「同一市区町村内」での移動よりも多く、6割強を占めている。一方、近畿圏では、「同一市区町村内」での移動と「他の市区町村」からの移動は、ほぼ同比率で、他の圏域より「同一市区町村内」の移動が多いという特徴がある。

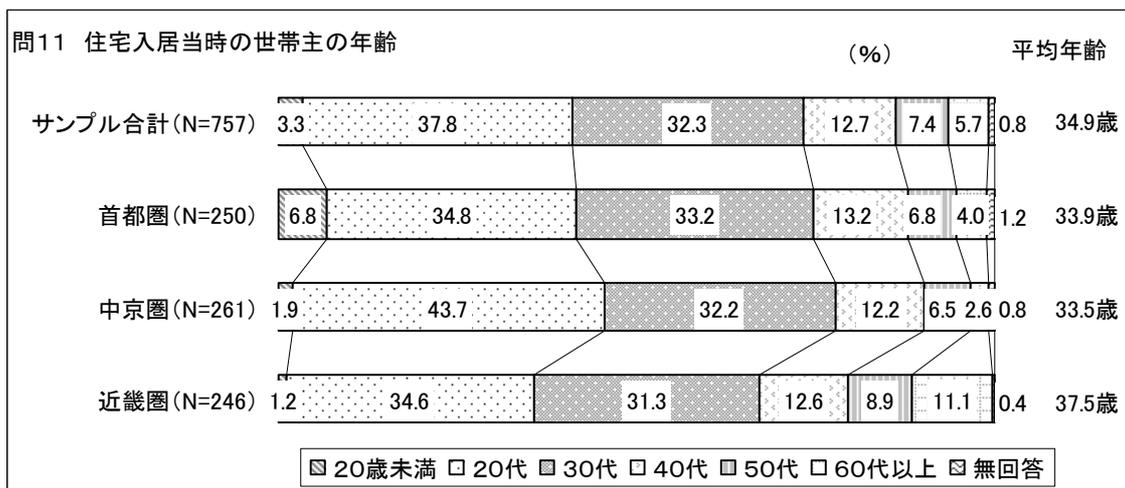
賃貸住宅においては、他地域への住み替えが多い傾向があることがわかる。



8.3 世帯について

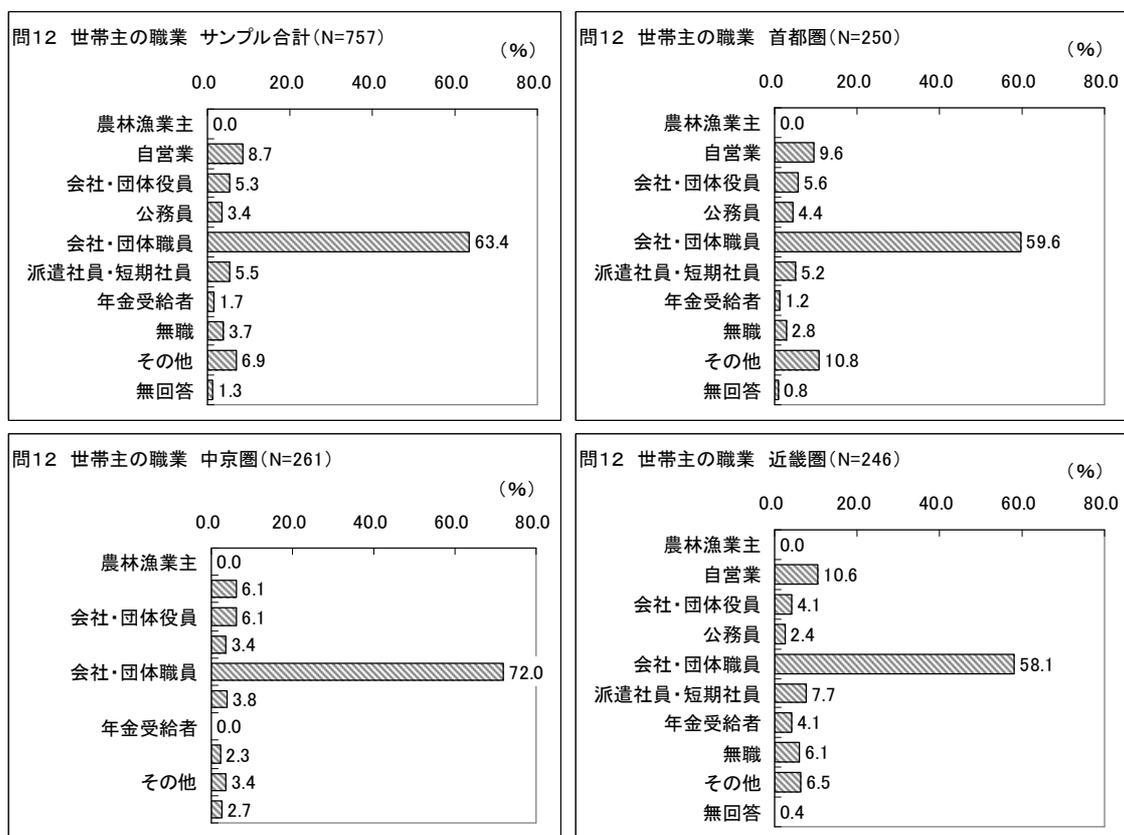
(1) 住宅入居当時の世帯主の年齢

住宅入居当時の世帯主の年齢は、どの圏域においても20代が最も多く、4割前後を占めている。2番目に多いのは30代、次いで40代となっている。平均年齢も、首都圏で33.9歳、中京圏で33.5歳、近畿圏で37.5歳であり、注文住宅、分譲住宅、中古住宅の調査結果と比べ低くなっている。



(2) 世帯主の職業

世帯主の職業は、どの圏域においても「会社員・団体職員」が最も多い。それ以外の職業は、どの圏域においてもそれぞれ1割以下である。

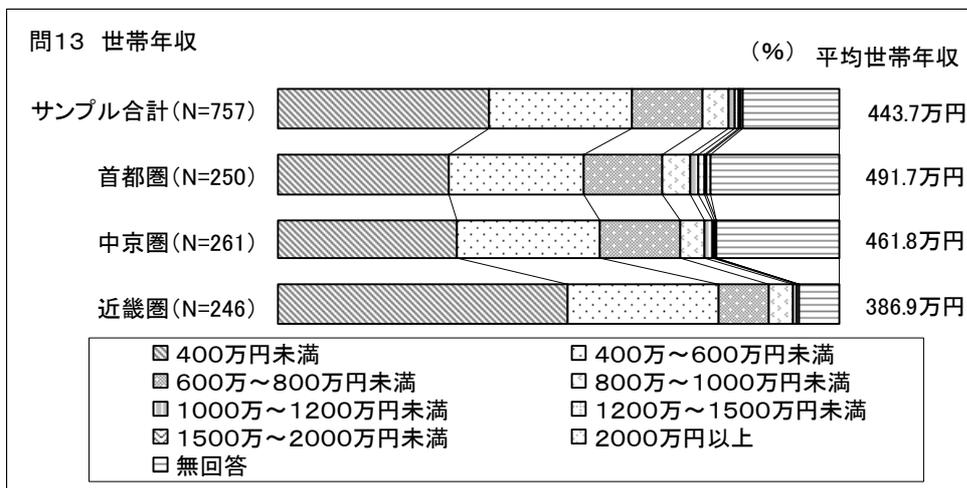


8. 賃貸住宅の調査結果

(3) 平成17年の世帯年収

税込世帯年収は、どの圏域においても400万円未満の世帯が最も多く、次いで400万～600万円未満の世帯が多い。圏域別に見ると、近畿圏においては400万円未満の世帯が51.6%と過半数を占めている。

平均税込世帯年収は、首都圏が最も多く491.7万円、次いで中京圏が461.8万円、近畿圏が386.9万円である。



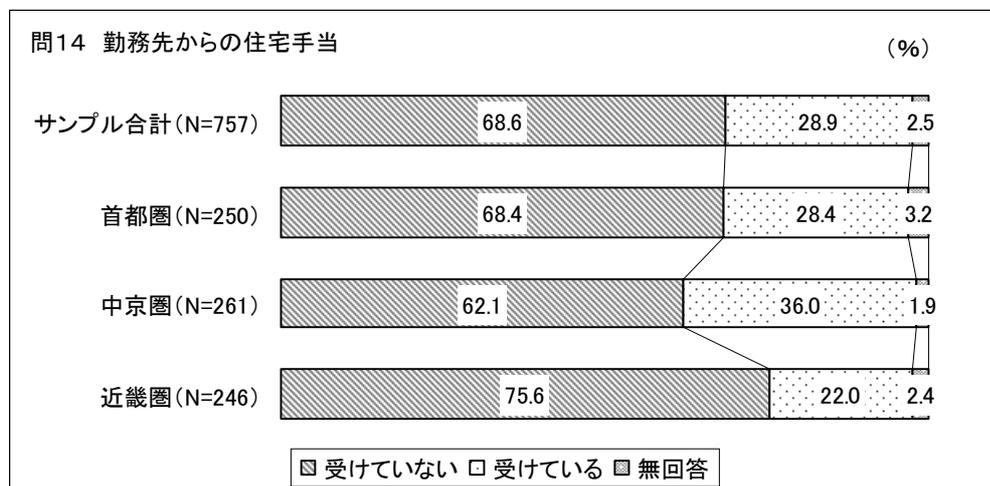
(単位 : %)

年収	圏域	サンプル合計	首都圏	中京圏	近畿圏
400万円未満		37.8	30.4	31.7	51.6
400万～600万円未満		25.5	24.0	25.7	26.9
600万～800万円未満		12.4	14.0	14.1	9.0
800万～1000万円未満		4.6	5.2	4.2	4.5
1000万～1200万円未満		1.1	1.2	1.5	0.4
1200万～1500万円未満		0.7	1.2	0.4	0.4
1500万～2000万円未満		0.3	0.4	0.4	0.0
2000万円以上		0.3	0.8	0.0	0.0
無回答		17.4	22.8	21.8	7.3

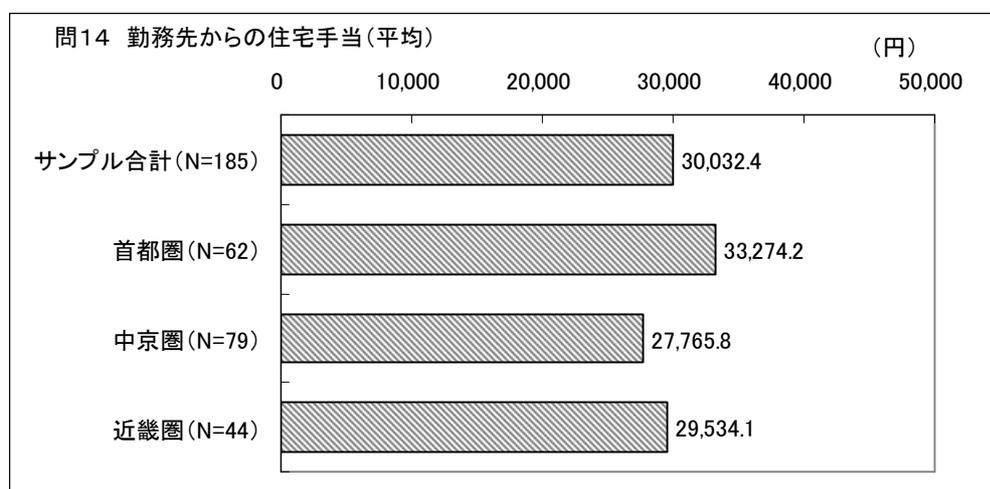
8.4 家賃など契約内容について

(1) 勤務先からの住宅手当

勤務先からの住宅手当を受けている人は、首都圏で 28.4%、中京圏で 36.0%と 3割前後を占めているのに比べ、近畿圏では 22.0%である。



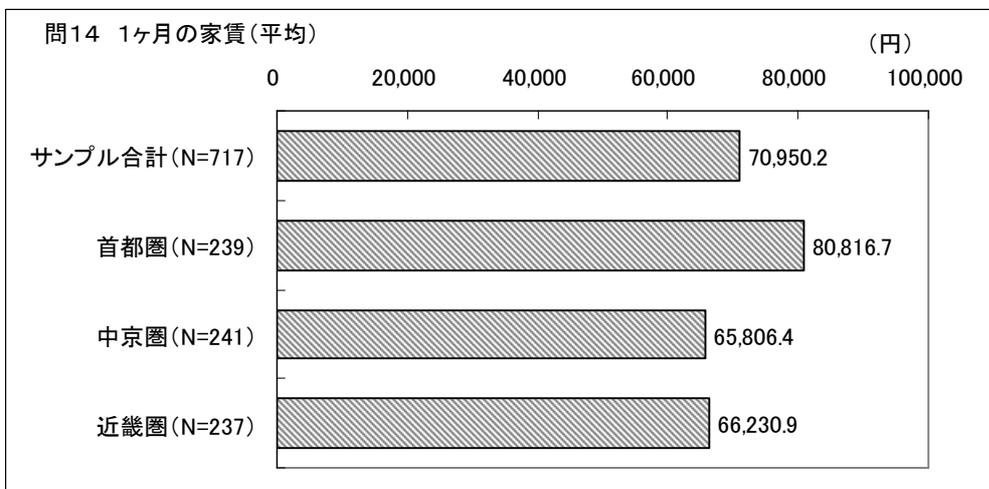
勤務先からの住宅手当額の平均は、最も多い首都圏で 33,274 円、次いで近畿圏が 29,534 円、中京圏が 27,766 円である。首都圏および近畿圏に比べ、中京圏では住宅手当を受けている人の比率は高いが、勤務先からの住宅手当の額は少なくなっている。



8. 賃貸住宅の調査結果

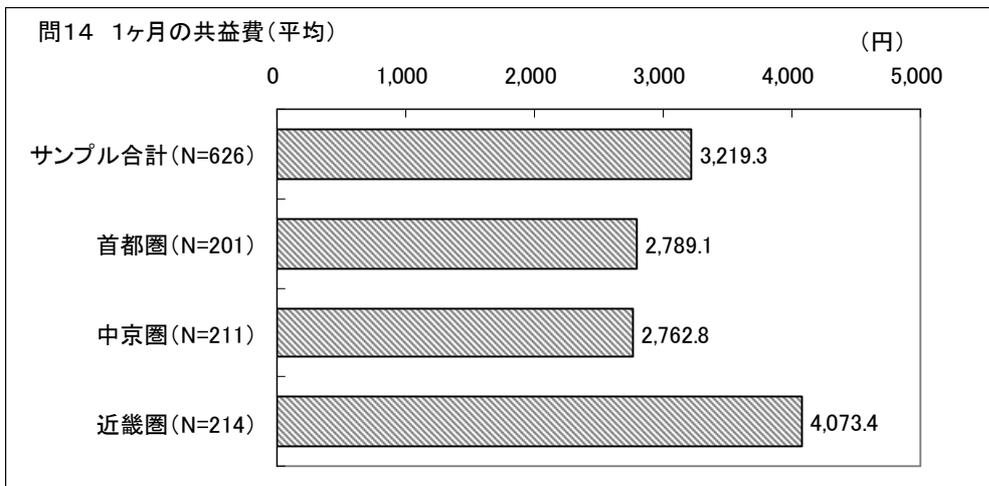
(2) 1ヶ月家賃

入居した住宅の1ヶ月家賃の平均は、最も高い首都圏で80,817円、次いで近畿圏66,231円、中京圏65,806円である。



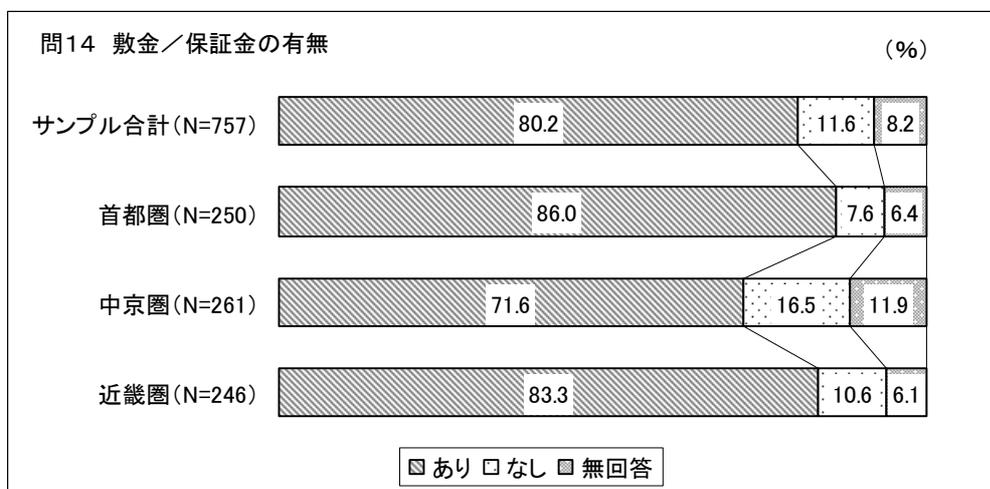
(3) 1ヶ月共益費

入居した住宅の1ヶ月共益費の平均は、最も高い近畿圏で4,073円、次いで首都圏2,789円、中京圏2,763円である。

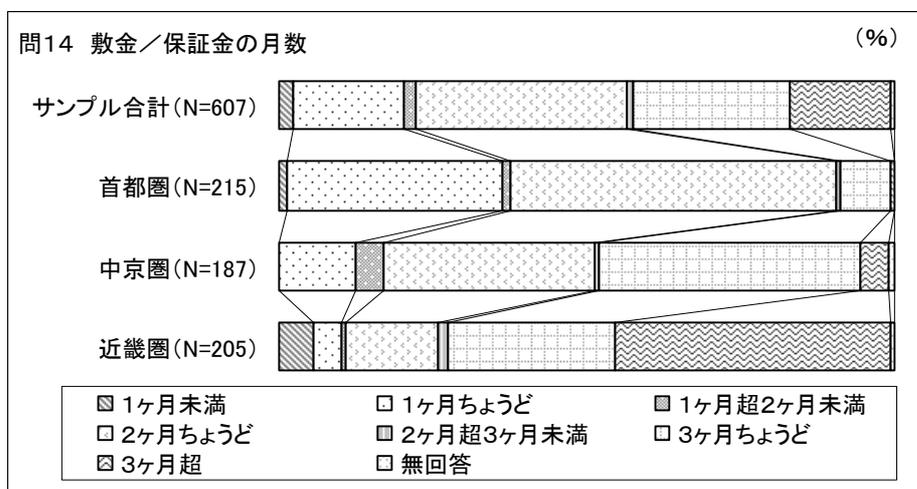


(4) 敷金／保証金

敷金／保証金があったという世帯は、首都圏と近畿圏においてはそれぞれ 86.0%、83.8%を占めているが、中京圏は 71.6%と少なくなっている。



敷金／保証金の月数を見ると、首都圏は「1ヶ月ちょうど」及び「2ヶ月ちょうど」で 87.9%、中京圏は「2ヶ月ちょうど」及び「3ヶ月ちょうど」で 77.0%、近畿圏は「3ヶ月ちょうど」及び「3ヶ月超」で 72.2%を占めており、圏域の違いによって月数が大きく異なる。



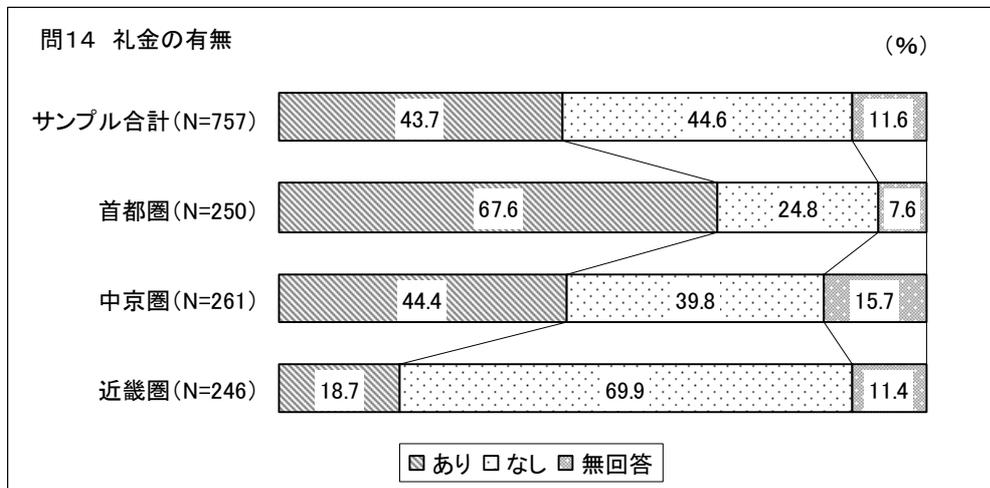
(単位 : %)

月数	圏域	サンプル合計	首都圏	中京圏	近畿圏
1ヶ月未満		2.3	1.4	0.0	5.4
1ヶ月ちょうど		17.8	34.9	12.3	4.9
1ヶ月超2ヶ月未満		2.1	1.4	4.8	0.5
2ヶ月ちょうど		34.4	53.0	34.2	15.1
2ヶ月超3ヶ月未満		0.8	0.5	0.5	1.5
3ヶ月ちょうど		25.4	8.4	42.8	27.3
3ヶ月超		16.6	0.5	4.3	44.9
無回答		0.5	0.0	1.1	0.5

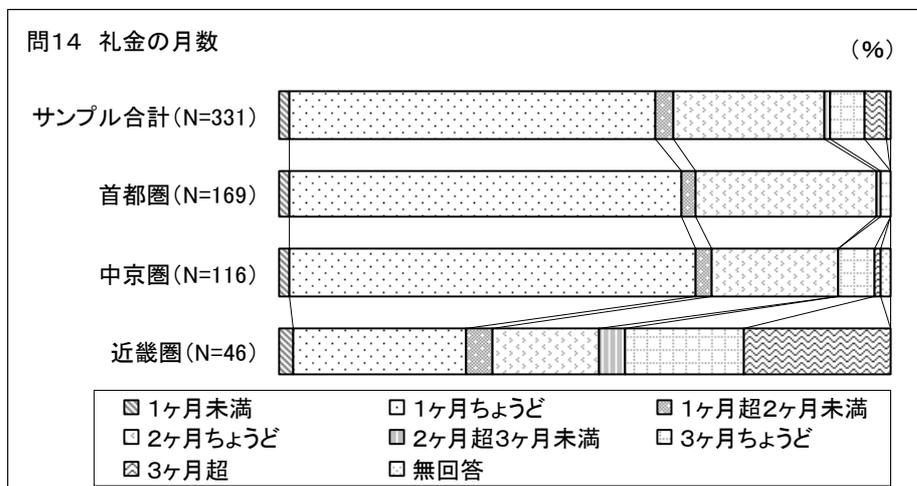
8. 賃貸住宅の調査結果

(5) 礼金

礼金があったという世帯は、首都圏で 67.6%を占めているが、中京圏は 44.4%、近畿圏は 18.7%と少なくなっている。近畿圏では、敷金/保証金が多いが礼金はない、という住宅が多いと考えられる。



礼金の月数を見ると、どの圏域においても「1ヶ月ちょうど」が最も多く、首都圏で 63.9%、中京圏で 66.4%、近畿圏で 28.3%を占めている。また、首都圏では「2ヶ月ちょうど」が 29.6%、近畿圏では「3ヶ月超」が 23.9%と、他圏域と比較して多くなっている。

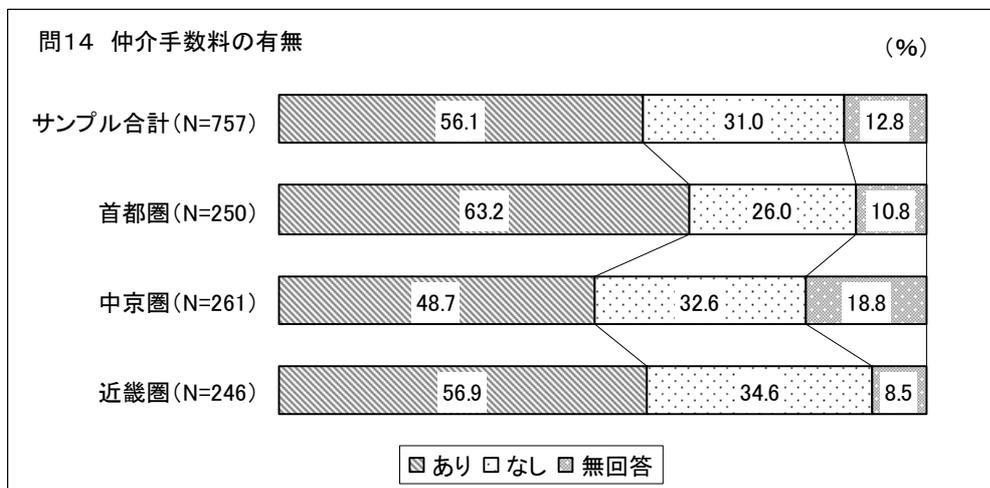


(単位 : %)

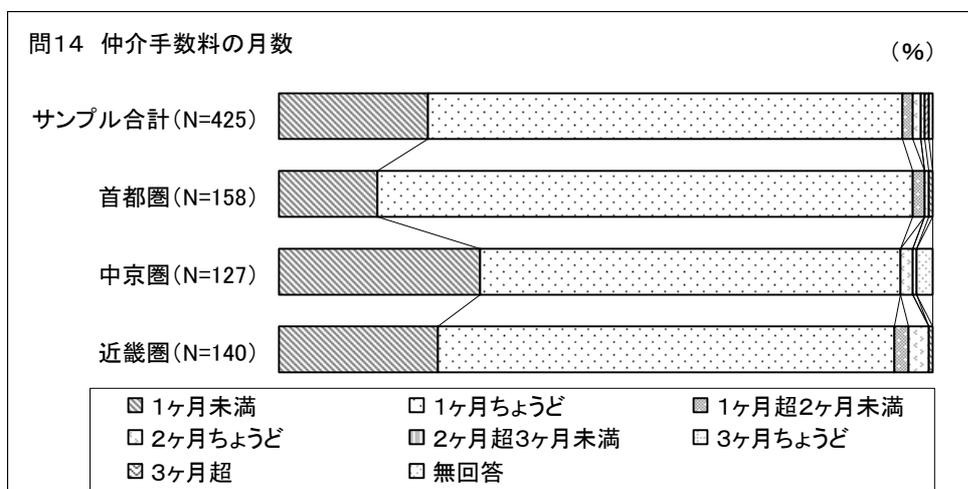
月数	圏域	サンプル合計	首都圏	中京圏	近畿圏
1ヶ月未満		1.8	1.8	1.7	2.2
1ヶ月ちょうど		59.8	63.9	66.4	28.3
1ヶ月超2ヶ月未満		2.7	2.4	2.6	4.3
2ヶ月ちょうど		24.8	29.6	20.7	17.4
2ヶ月超3ヶ月未満		0.9	0.6	0.0	4.3
3ヶ月ちょうど		5.7	1.8	6.0	19.6
3ヶ月超		3.6	0.0	0.9	23.9
無回答		0.6	0.0	1.7	0.0

(6) 仲介手数料

仲介手数料があったという世帯は、最も多い首都圏で 63.2%、次いで近畿圏が 56.9%、中京圏が 48.7%である。



仲介手数料の月数を見ると、どの圏域においても「1ヶ月ちょうど」が最も多く、首都圏で 81.6%、中京圏で 64.6%、近畿圏で 70.0%を占めている。また、首都圏においては他の圏域よりも「1ヶ月未満」が少ない。

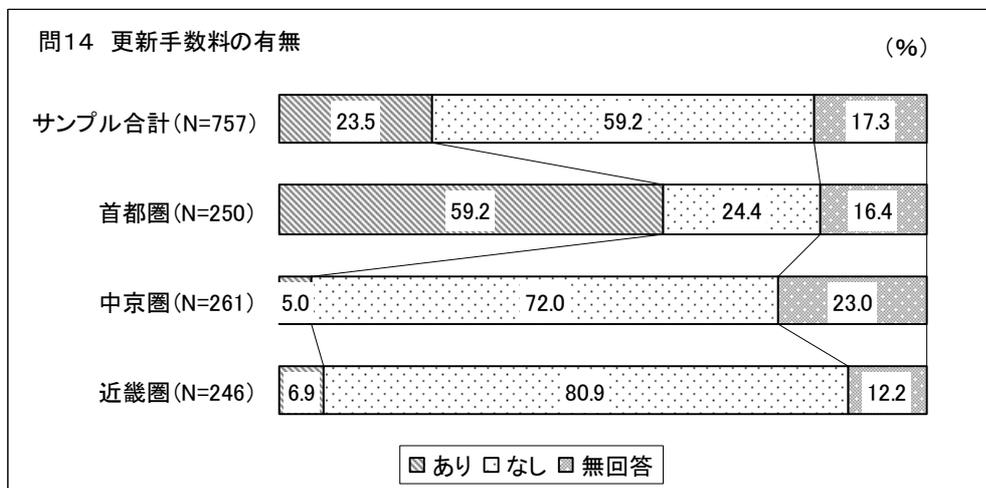


(単位 : %)

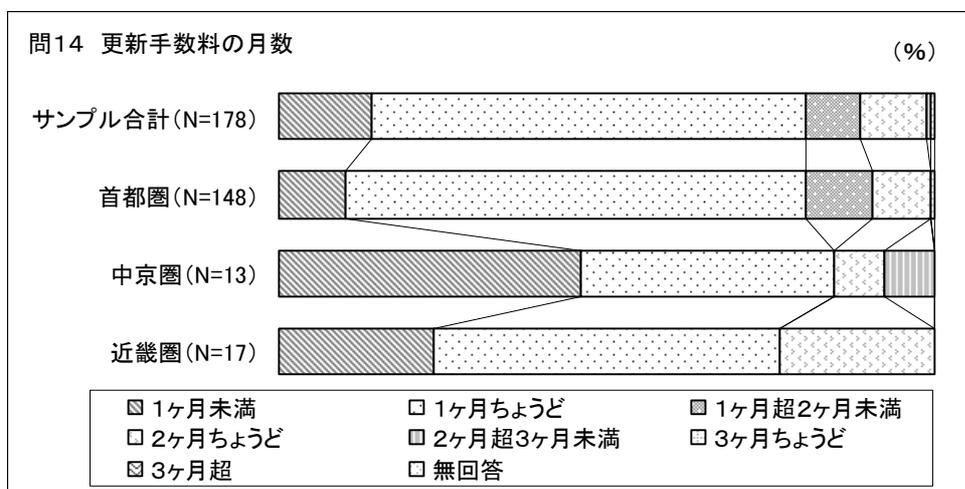
月数	圏域	サンプル合計	首都圏	中京圏	近畿圏
1ヶ月未満		22.8	15.2	30.7	24.3
1ヶ月ちょうど		72.7	81.6	64.6	70.0
1ヶ月超2ヶ月未満		1.4	1.9	0.0	2.1
2ヶ月ちょうど		1.4	0.0	1.6	2.9
2ヶ月超3ヶ月未満		0.0	0.0	0.0	0.0
3ヶ月ちょうど		0.5	0.6	0.8	0.0
3ヶ月超		0.5	0.6	0.0	0.7
無回答		0.7	0.0	2.4	0.0

(7) 更新手数料

更新手数料があるという世帯は、首都圏では 59.2%を占めているが、中京圏では 5.0%、近畿圏では 6.9%と 1 割に満たない。中京圏と近畿圏では、住宅入居時の敷金／保証金が多い代わりに更新手数料がないという住宅が多いものと考えられる。



更新手数料の月数を見ると、首都圏と近畿圏では「1ヶ月ちょうど」が最も多く、首都圏で 70.3%、近畿圏で 52.9%を占めている。また、中京圏では「1ヶ月未満」が多く、46.2%を占めているが、「1ヶ月ちょうど」も 38.5%と多くなっている。



(単位 : %)

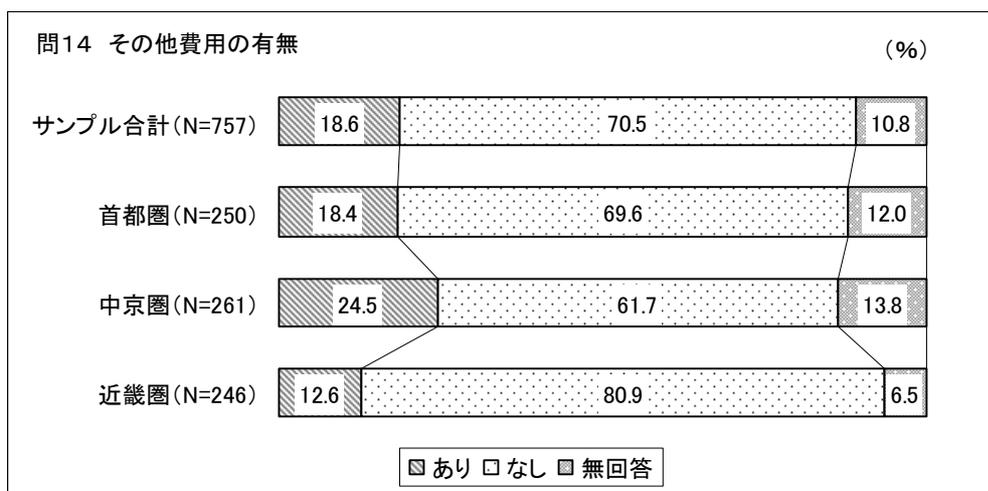
月数	圏域	サンプル合計	首都圏	中京圏	近畿圏
1ヶ月未満		14.0	10.1	46.2	23.5
1ヶ月ちょうど		66.3	70.3	38.5	52.9
1ヶ月超2ヶ月未満		8.4	10.1	0.0	0.0
2ヶ月ちょうど		10.1	8.8	7.7	23.5
2ヶ月超3ヶ月未満		0.6	0.0	7.7	0.0
3ヶ月ちょうど		0.0	0.0	0.0	0.0
3ヶ月超		0.0	0.0	0.0	0.0
無回答		0.6	0.7	0.0	0.0

(8) その他費用

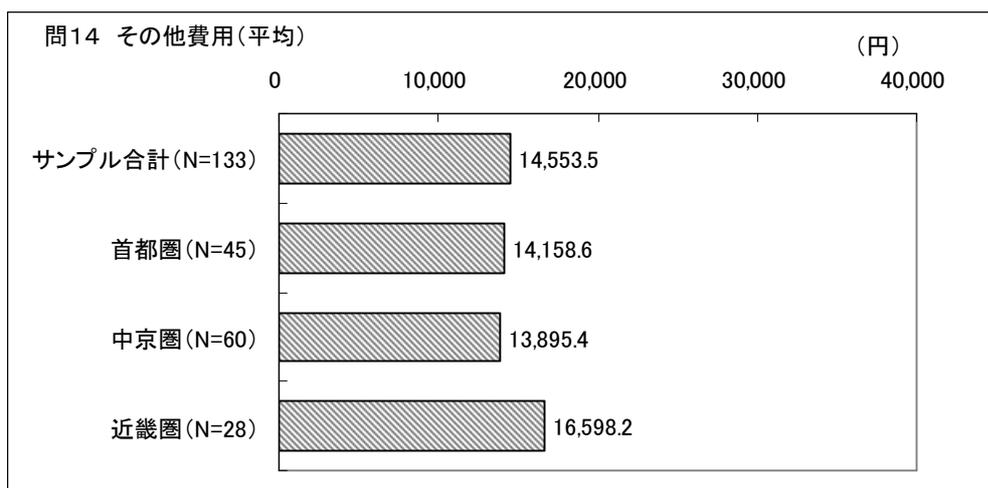
その他費用があったという世帯は、首都圏において 18.4%、中京圏で 24.5%、近畿圏で 12.6%を占めている。

その他費用として挙げられた内容を見ると、主要なものは以下のとおりであった。

- 駐車場・駐輪場代金
- 火災保険料、家財保険料
- 自治会費
- 鍵交換費用、清掃費用
- ケーブルテレビ代金



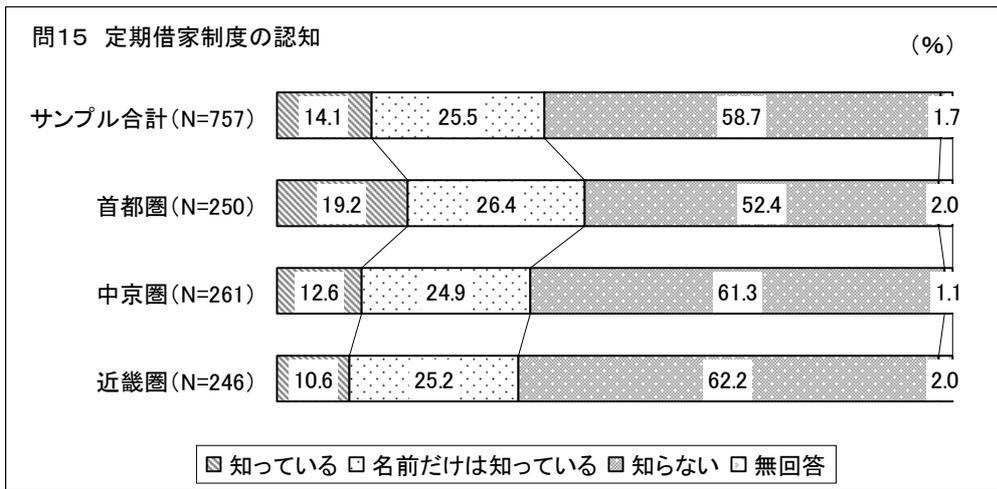
その他費用の平均額は、近畿圏で最も高く 16,598 円、次いで首都圏 14,159 円、中京圏 13,895 円となっている。



8.5 賃貸借契約について

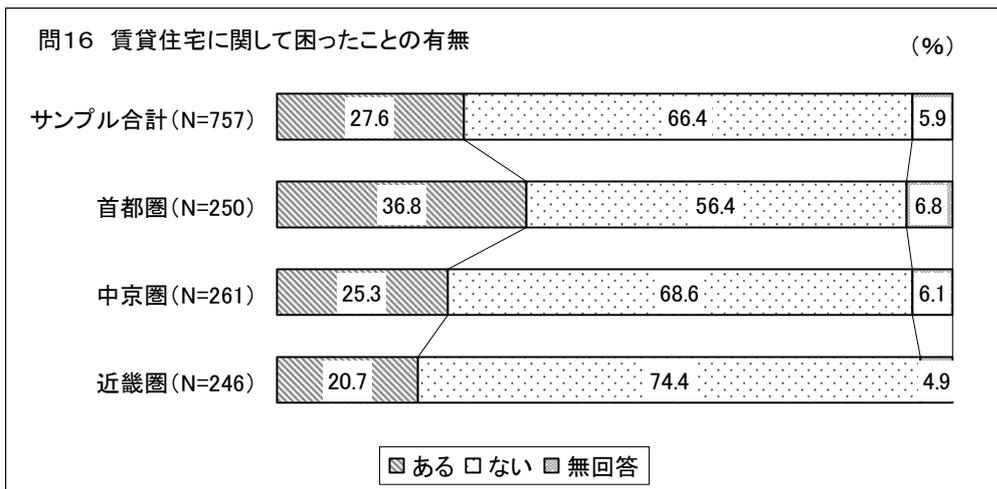
(1) 定期借家制度の認知

定期借家制度を「知っている」または「名前だけは知っている」という人の合計は、首都圏で45.6%、中京圏で37.5%、近畿圏で35.8%である。今回の住宅の賃貸契約（問1）は「通常の借家」がほとんどであることから、定期借家制度を利用した借家の数が少なく、したがって定期借家制度の認知度があまり高い水準になっていないと考えられる。



(2) 賃貸住宅に関して困ったこと

賃貸住宅に関して困った経験のある人の比率は、首都圏で最も高く36.8%、次いで中京圏で25.3%、近畿圏で20.7%である。



普通借家の契約時において困った経験としては、どの圏域においても「敷金・礼金などの金銭負担」が最も多く、首都圏で53.3%、中京圏で48.5%、近畿圏で47.1%である。入居時については、どの圏域においても「近隣住民の迷惑行為」「家主・管理会社の対応」が多い。また退去時については、「修繕費用の不明朗な請求」、「家賃、敷金の清算」が多くなっている。

定期借家について困った経験については、それぞれの項目の占める比率は低いが、普通借家について困ったこととほぼ同様の分布を示している。

