

## 平成 25 年度「住宅市場動向調査」

(「民間賃貸住宅に関する事項」のコメント部分抜粋)

### ● 住み替え

#### ○ 意思決定

##### 1) 住宅の選択理由

「家賃が適切だったから」が 56.6%と最大の理由となっており、次いで「住宅の立地環境が良かったから」が 45.6%、「住宅のデザイン・広さ・設備等が良かったから」が 40.8%と続いている。

##### 2) 設備等に関する選択理由

「間取り・部屋数が適当だから」を挙げる世帯が 65.9%と最も多く、次いで「住宅の広さが十分だから」が 48.2%と続く。

#### ○ 物件に関する情報収集方法

「不動産業者で」が 59.4%と最も多く、次いで「インターネットで」が 28.0%。

#### ○ 建築時期

「平成 17 年以降」が 31.5%、「平成 7 年～平成 16 年」が 20.6%、「昭和 60 年～平成 6 年」が 22.1%であり、平均築後年数は 16.0 年。

### ● 住み替え前後の住宅

#### ○ 住み替え前の住宅

##### 1) 住宅の種類

「民間賃貸住宅」からの住み替えが 45.8%と最も多くなっており、次いで「親・兄弟姉妹など親族の住宅」からの住み替えが 26.5%。

##### 2) 家賃

住み替え前も借家に居住していた世帯の従前住宅の家賃は、月額平均 69,324 円。

##### 3) 入居時期

民間賃貸住宅入居世帯の従前の住宅の平均居住期間は 11.0 年となっている。住み替え前の住宅の種類別にみると、「従前持家に居住していた世帯」は平均 19.5 年となっており、「従前も賃貸住宅に居住していた世帯」は平均 6.7 年、「従前親族の住宅に居住していた世帯」は平均 17.4 年となっている。

#### ○ 住み替え前後の住宅の比較

##### 1) 延べ床面積

民間賃貸住宅入居世帯の住宅の延べ床面積は、住み替え前で平均 71.3 m<sup>2</sup>、住み替え後で平均 53.3 m<sup>2</sup>と、住み替え前後で床面積を 18.0 m<sup>2</sup>減らしている。

##### 2) 敷地面積

民間賃貸住宅入居世帯のうち戸建住宅の敷地面積は平均で 172.5 m<sup>2</sup>となっている。また、そのうち、従前戸建住宅に住んでいた世帯の敷地面積は、平均で 186.5 m<sup>2</sup>となっており、

住み替えによって狭くなる傾向がうかがえる。

### 3) 高齢者対応設備

住み替え前後で高齢者対応設備が整備率を比較すると、「段差のない室内」は、住み替え前後で改善される傾向がみられる。

### 4) 省エネ設備

省エネ設備の整備状況をみると、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」については、住み替え前後で整備状況が改善する傾向がうかがえるが、「太陽光発電装置」については、整備が進んでいない。

### 5) 通勤時間

民間賃貸住宅入居世帯の通勤時間は、片道平均 36.3 分で、住み替え前より 8.5 分減少している。

## ●世帯に関する事項

### ○世帯主の年齢

民間賃貸住宅入居世帯の世帯主は、30 歳未満が 36.4%と最も多く、次いで 30 歳代が 31.4%となっている。平均年齢は 36.7 歳となっている。

### ○居住人数

#### 1) 居住人数

民間賃貸住宅入居世帯の居住人数は、1 人が 41.2%と最も多く、次いで 2 人が 24.9%、3 人が 17.4%と続く。また、1 世帯あたりの平均居住人数は 2.2 人となっている。

#### 2) 高齢者の有無

高齢者がいる世帯は、10.0%となっている。

#### 3) 高齢者がいる世帯の内訳

民間賃貸住宅では、高齢者がいる世帯のうち高齢者のみの世帯は、51.9%を占めている。高齢者がいる世帯における高齢者の平均人数は 1.4 人となっている。

### ○世帯主の職業

世帯主の職業は、「会社・団体職員」が 49.2%と最も多く、次いで「会社・団体役員」が 17.6%、「派遣社員・短期社員」が 9.8%となっている。

### ○世帯年収

民間賃貸住宅入居世帯の世帯年収は、「400 万円未満」の世帯が 42.9%で最も多く、次いで「400 万～600 万円未満」が 30.4%となっている。平均世帯年収は 420 万円となっている。

## ●家賃など

### ○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世帯は 26.3%となっており、住宅手当を受けている世帯の平均は月額 25,911 円となっている。

### ○家賃などの契約内容

#### 1) 月額家賃

入居した住宅の家賃の平均は月額 71,056 円となっている。

#### 2) 共益費

入居した住宅の共益費の平均は月額 3,055 円となっている。

#### 3) 敷金／保証金

敷金／保証金があったという世帯は、71.4%となっている。敷金／保証金の月数をみると、「1カ月ちょうど」が 45.7%、「2カ月ちょうど」が 34.8%となっている。

#### 4) 礼金

礼金があったという世帯は 48.6%と、約半数となっている。礼金の月数をみると、「1カ月ちょうど」が最も多く 69.1%となっている。

#### 5) 仲介手数料

仲介手数料があったという世帯は、50.5%となっている。

#### 6) 更新手数料

更新手数料があるという世帯は 37.3%、更新手数料がないという世帯は 51%となっている。更新手数料の月数をみると、「1カ月ちょうど」が 78.6%と最も多い。

#### 7) その他費用

その他費用があったという世帯は 15.2%となっており、その平均額は 20,126 円となっている。

#### ○賃貸住宅に関して困った経験

##### 1) 困った経験の有無

民間賃貸住宅入居世帯の 31.2%は、賃貸住宅に関して困った経験（現在入居している住宅に限らない）を有する。

##### 2) 困った経験

賃貸住宅（普通借家）に関して困った経験としては、契約時については、「敷金・礼金などの金銭負担」が 57.7%と最も多く、次いで「連帯保証人の確保」が 34.5%となっている。入居時については、「近隣住民の迷惑行為」が 35.1%と最も多く、次いで「家主・管理会社の対応」が 25.6%となっている。また、退去時については、「修繕費用の不明朗な請求」と「家賃、敷金の清算」がそれぞれ 19.6%と多くなっている。

#### ○家賃の負担感

家賃について、「負担感がある」とする世帯が増加傾向にあり、「非常に負担感がある」と「少し負担感がある」の合計が、70.5%となっている。