

# 東京圏賃貸住宅生活者の実態

「NYC, London, Paris & TOKYO  
賃貸住宅生活者の実態調査」より

リクルート住宅総研  
阿曾 香  
2010年11月17日

# 調査実施概要と集計サンプルの年齢別構成

- 調査対象エリア
  - 東京調査 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
  - ニューヨーク調査 ニューヨーク市
  - ロンドン調査 グレーターロンドン
  - パリ調査 イル・ド・フランス
- 調査対象者
  - 抽出条件
    - 15歳～59歳の民間賃貸住宅居住者(東京のみUR含む)
    - 年齢構成は各都市の賃貸住宅居住者の年齢構成に準ずる
    - 男女比は1:1で割り付け
  - サンプル数
    - 東京調査 2000サンプル
    - ニューヨーク調査 750サンプル
    - ロンドン調査 500サンプル
    - パリ調査 500サンプル
- 調査方法: インターネット調査
- 調査時期: 2010年7月22日(木)～8月3日(火)

## ■東京(首都圏)

割付	人口構成割付数
15-19歳	47
20-24歳	275
25-29歳	356
30-34歳	363
35-39歳	283
40-44歳	206
45-49歳	148
50-54歳	149
55-59歳	173
計	2000

## ■ニューヨーク(ニューヨーク市)

割付	人口構成割付数
15-24歳	39
25-34歳	213
35-59歳	498
計	750

## ■ロンドン(グレーターロンドン)

割付	人口構成割付数
15-24歳	79
25-34歳	147
35-44歳	139
45-59歳	135
計	500

## ■パリ(イル・ド・フランス)

割付	人口構成割付数
15-24歳	48
25-39歳	240
40-54歳	174
55-59歳	38
計	500

※「東京」「ニューヨーク」「ロンドン」「パリ」の都市名はあくまで略称であり、正確な調査エリアは( )内

# 東京圏の賃貸居住者の実態 概要

## 1. 居住賃貸住宅のスペック等 (P 4 ~ P 7)

- －平均面積42.3m<sup>2</sup>、1人暮らしの28%が「20m<sup>2</sup>未満」
- －面積が狭いため、グロス家賃は安いがm<sup>2</sup>単価は割高

## 2. 賃貸住宅選択行動 (P 8 ~ P 10)

- －住宅選び、地域選びともこだわりが希薄
- －重視項目は「利便性」

## 3. 賃貸生活 (P 11 ~ P 19)

- －不満はないが、満足度も低い
- －住宅、地域双方への愛着度が低く、地域住民という自己認識がない
- －半数以上が「地域で親しくしている人がゼロ」
- －8割弱が「同じ集合住宅内に、親しくしている人がゼロ」

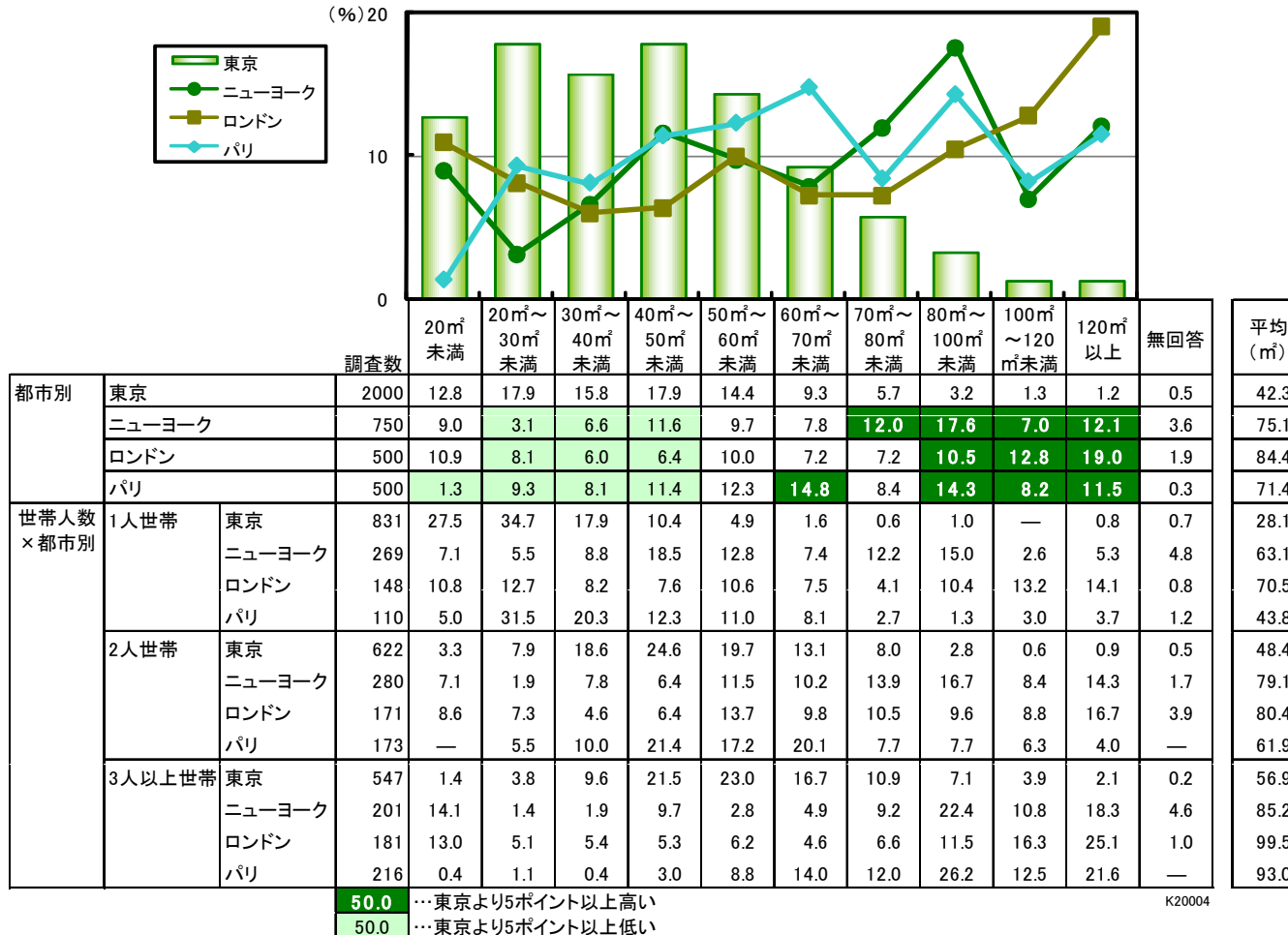
## 4. コミュニティと満足度の相関 (P 20 ~ P 23)

- －集合住宅内での親交人数が多いほど、住み心地満足度が上がる
- －住まいやエリアへの愛着も強くなる

# 専有面積

- 東京の平均面積は42.3㎡で欧米の半分強、1人暮らしでは28%が「20㎡未満」
- ただし、東京の家賃／㎡は、東京2080円、NYC1864円、ロンドン1398円、パリ1218円で割高

■専有面積(全体／単一回答)



# 契約初期費用

- 東京は敷金1.6ヶ月、礼金が平均1.1ヶ月分、仲介手数料が0.7ヶ月分
- 欧米では長期契約では1ヶ月、礼金というシステムはない

■ 契約時の敷金(ヶ月)(平均値:0を含む)(全体/単一回答)

		(%)					平均 (ヶ月)
		なし(0ヶ月)	1ヶ月以下	2ヶ月以下	2ヶ月より多い	無回答	
● 凡例							
都市別	東京 (n=2000)	9.5	32.8	47.8	9.6	0.3	1.6
	ニューヨーク (n= 750)	18.2	61.0	15.1	5.7		1.2
	ロンドン (n= 500)	22.0	40.7	30.8	6.5		1.1
	パリ (n= 500)	19.8	35.0	35.3	9.9		1.4

■ 契約時の礼金(ヶ月)(平均値:0を含む)(全体・東京のみ/単一回答)

		(%)					平均 (ヶ月)
		なし	~1ヶ月	~2ヶ月	2ヶ月より多い	無回答	
● 凡例							
世帯人数別	東京 (n=2000)	27.7	41.9	28.3	1.9	0.2	1.1
	1人世帯 (n= 831)	26.0	44.3	27.8	1.8	0.1	1.1
	2人世帯 (n= 622)	26.6	41.1	30.9	1.1	0.3	1.1
	3人以上世帯 (n= 547)	31.4	39.1	26.2	3.0	0.4	1.0

K20011

# 敷金の返還率

- 東京の返還率は平均42%、欧米は基本的に100%返還

■前の賃貸住宅退去時の敷金の返還率(平均値:0を含む)(賃貸住宅から住み替えた者/単一回答)  
(%)

			100%	50%~100%未満	50%未満	なし(0%)	平均 (%)
●凡例							
都市別	東京	(n=1445)	12.2	41.3	15.5	31.0	42.3
	ニューヨーク	(n= 554)		64.8	10.4	24.0	72.5
	ロンドン	(n= 357)		63.9	18.0	15.5	78.7
	パリ	(n= 346)		64.9	17.2	15.2	77.8
1つ前の住居形態別	東京	民間の賃貸マンション (n= 679)	10.2	45.5	15.9	28.4	43.1
		民間の賃貸アパート (n= 623)	12.8	38.3	15.5	33.5	40.4
		民間の賃貸一戸建て (n= 71)	24.5	26.9	18.9	29.7	46.4
		URの賃貸住宅 (n= 72)	14.0	42.2	8.3	35.4	46.3
	ニューヨーク	民間の賃貸マンション (n= 461)		67.5	9.0	23.0	74.1
		民間の賃貸一戸建て (n= 94)		51.5	17.6	28.9	64.5
	ロンドン	民間の賃貸マンション (n= 258)		66.5	18.0	13.0	81.6
		民間の賃貸一戸建て (n= 99)		57.0	17.8	21.9	71.2
	パリ	民間の賃貸マンション (n= 315)		64.1	17.9	15.4	77.6
		民間の賃貸一戸建て (n= 30)		73.1	9.3	13.3	80.0

30004

# 敷金精算への納得度

- 3人に1人は、敷金精算の根拠に「納得がいかなかった」
- 紛争の原因となる不透明な原状回復

■敷金精算の根拠の納得度(賃貸住宅から住み替えた者/単一回答)

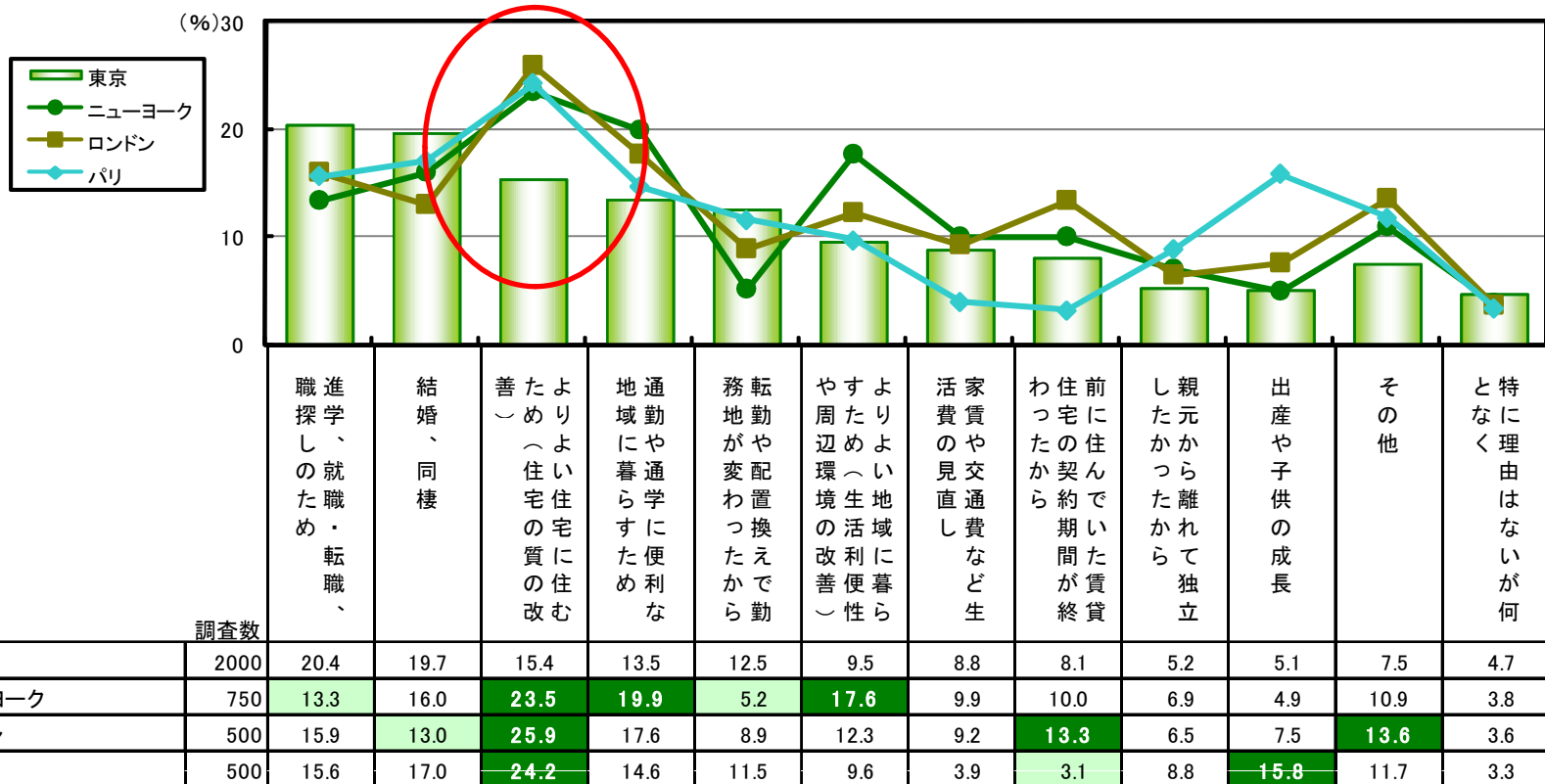
			「納得がいくものだった・計」						
			納得がいくものだった	まあ納得がいくものだった	あまり納得がいかなかった	全く納得がいかなかった			
●凡例									
都市別	東京	(n=1445)	31.0	35.7	22.5	10.7		66.8	
	ニューヨーク	(n= 554)	86.2				8.6	4.1	94.8
	ロンドン	(n= 357)	78.0				12.9	6.5	90.8
	パリ	(n= 346)	63.2				23.5	8.0	86.7
1つ前の住居形態別	東京	民間の賃貸マンション (n= 679)	26.9	39.1	24.0	10.0		65.9	
		民間の賃貸アパート (n= 623)	31.8	32.9	22.7	12.6		64.7	
		民間の賃貸一戸建て (n= 71)	47.4	27.1	16.9	8.5		74.5	
		URの賃貸住宅 (n= 72)	47.5	37.8	11.2	3.5		85.2	
	ニューヨーク	民間の賃貸マンション (n= 461)	87.5				7.5	3.6	95.1
		民間の賃貸一戸建て (n= 94)	79.4				13.9	6.6	93.4
	ロンドン	民間の賃貸マンション (n= 258)	79.1				12.4	6.5	91.5
		民間の賃貸一戸建て (n= 99)	74.9				14.2	6.5	89.1
	パリ	民間の賃貸マンション (n= 315)	64.2				21.5	8.8	85.8
		民間の賃貸一戸建て (n= 30)	53.3	43.7				3.0	97.0

30005

# 住み替え動機

- 市場の外側で発生する受動的な住み替え
- 欧米では「住宅の質の改善」が住み替え動機のトップ

■現在の住宅を探したきっかけ(全体／複数回答)



50.0 …東京より5ポイント以上高い  
 50.0 …東京より5ポイント以上低い

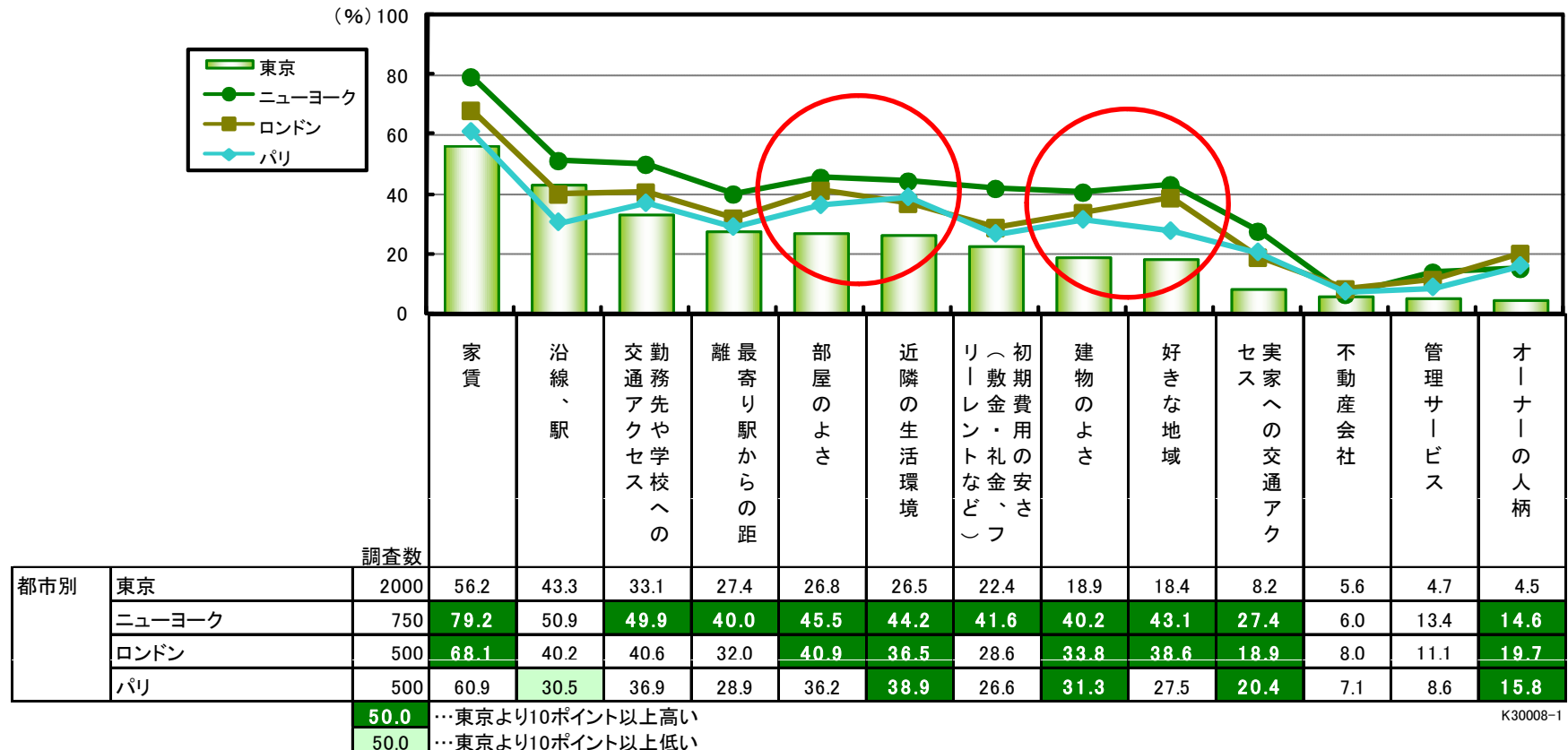
K30006



# 重視条件

- 全般的にこだわりが薄い東京の家選び
- 欧米と比べて、地域や近隣、建物や部屋へのこだわりの低さが目立つ

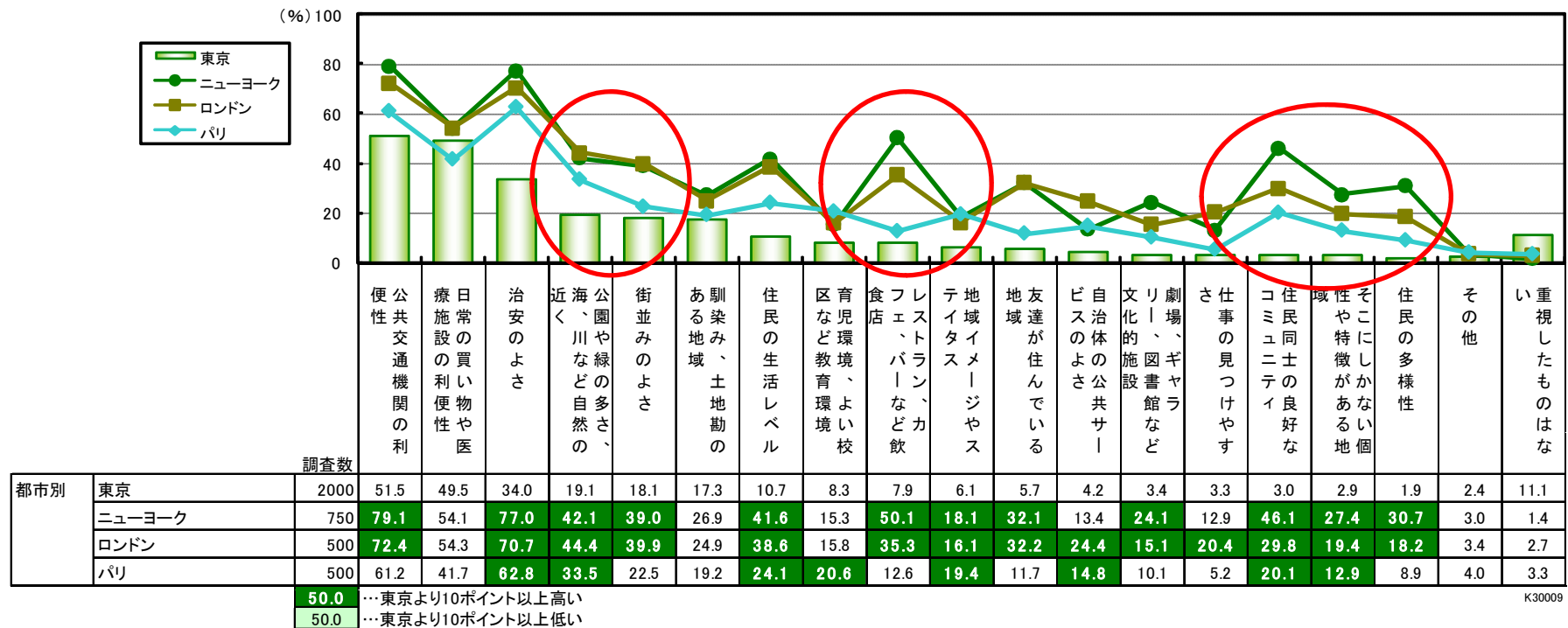
■住宅選びの際重視したポイント【非常に重視した】(全体／複数回答)



# 地域選び

- 地域選びでも東京は重視条件が少ない
- 東京では「公共交通の利便性」と「日常の買い物」のウエイトが高い
- 欧米は治安のほか、街並みや飲食店、地域コミュニティを重視

■生活環境に関して重視したポイント(全体/複数回答)



# 住み心地満足度

- 不満があるわけではないが、満足度は低い

■現在の住宅の住み心地満足度(全体/単一回答)

			(%)								
			「満足・計」		どちらとも言えない	「不満・計」		「満足・計」	「不満・計」		
			たいへん満足している	まあ満足している		やや不満である	たいへん不満である				
●凡例											
都市別	東京	(n=2000)	6.9	55.7		24.4	9.0	4.0	62.6	13.0	
	ニューヨーク	(n= 750)	26.4	53.0		10.6	7.5	2.6	79.3	10.1	
	ロンドン	(n= 500)	25.4	52.5		14.1	6.5	1.5	78.0	7.9	
	パリ	(n= 500)	21.2	59.1		13.0	5.0	1.6	80.3	6.6	
世帯人数 ×都市別	1人世帯	東京	(n= 831)	8.1	56.1		24.6	7.5	3.7	64.2	11.2
		ニューヨーク	(n= 269)	26.9	54.9		7.5	8.0	2.7	81.8	10.7
		ロンドン	(n= 148)	31.0	47.6		11.3	8.8	1.3	78.6	10.1
		パリ	(n= 110)	21.6	45.9		20.4	10.1	2.0	67.5	12.2
	2人世帯	東京	(n= 622)	7.3	55.3		22.6	9.7	5.1	62.6	14.8
		ニューヨーク	(n= 280)	27.0	54.1		11.7	6.7	0.5	81.2	7.1
		ロンドン	(n= 171)	26.2	53.2		15.0	4.5	1.1	79.4	5.6
		パリ	(n= 173)	20.4	63.5		10.1	4.5	1.4	84.0	5.9
	3人以上世帯	東京	(n= 547)	4.6	55.7		26.2	10.4	3.2	60.3	13.6
		ニューヨーク	(n= 201)	24.8	48.7		13.1	7.9	5.4	73.5	13.3
		ロンドン	(n= 181)	20.2	55.9		15.6	6.4	1.9	76.1	8.4
		パリ	(n= 216)	21.8	62.1		11.7	2.9	1.5	83.9	4.4

# 住まいに対する愛着度

- 住まいに対する愛着度が弱い
- 「非常に愛着が強い」割合が欧米の3分の1

■住まいに対する愛着度(全体/単一回答)

			(%)							
			「愛着あり・計」		どちらとも言えない	「愛着なし・計」		「愛着あり・計」	「愛着なし・計」	
			非常に愛着が強い	やや愛着が強い		あまり愛着がない	全く愛着がない			
●凡例										
都市別	東京	(n=2000)	8.6	36.8	33.9	13.3	7.4	45.4	20.7	
	ニューヨーク	(n= 750)	23.6	39.2	24.7	6.4	6.2	62.7	12.6	
	ロンドン	(n= 500)	23.7	40.4	20.2	9.1	6.5	64.2	15.6	
	パリ	(n= 500)	31.2	39.9	19.7	4.4	4.7	71.2	9.1	
世帯人数 ×都市別	1人世帯	東京	(n= 831)	8.5	38.1	32.5	13.4	7.5	46.6	20.9
		ニューヨーク	(n= 269)	24.8	42.8	20.9	6.8	4.7	67.6	11.5
		ロンドン	(n= 148)	26.4	44.1	21.0	3.2	5.4	70.5	8.6
		パリ	(n= 110)	22.2	43.9	18.6	7.9	7.4	66.1	15.3
	2人世帯	東京	(n= 622)	10.4	35.5	33.3	12.5	8.4	45.8	20.9
		ニューヨーク	(n= 280)	23.8	35.5	28.6	6.3	5.8	59.3	12.1
		ロンドン	(n= 171)	25.4	41.3	18.1	9.4	5.8	66.7	15.2
		パリ	(n= 173)	30.6	39.9	21.8	3.2	4.5	70.5	7.7
	3人以上世帯	東京	(n= 547)	6.7	36.4	36.7	14.1	6.2	43.1	20.3
		ニューヨーク	(n= 201)	21.5	39.5	24.4	5.9	8.8	60.9	14.7
		ロンドン	(n= 181)	20.0	36.6	21.6	13.7	8.0	56.7	21.7
		パリ	(n= 216)	36.5	38.0	18.3	3.7	3.5	74.5	7.2

K40019

# 地域に対する愛着度

- 居住地域への愛着度も弱い
- 「非常に愛着が強い」割合は欧米の3分の1

■居住地域に対する愛着度(全体/単一回答)

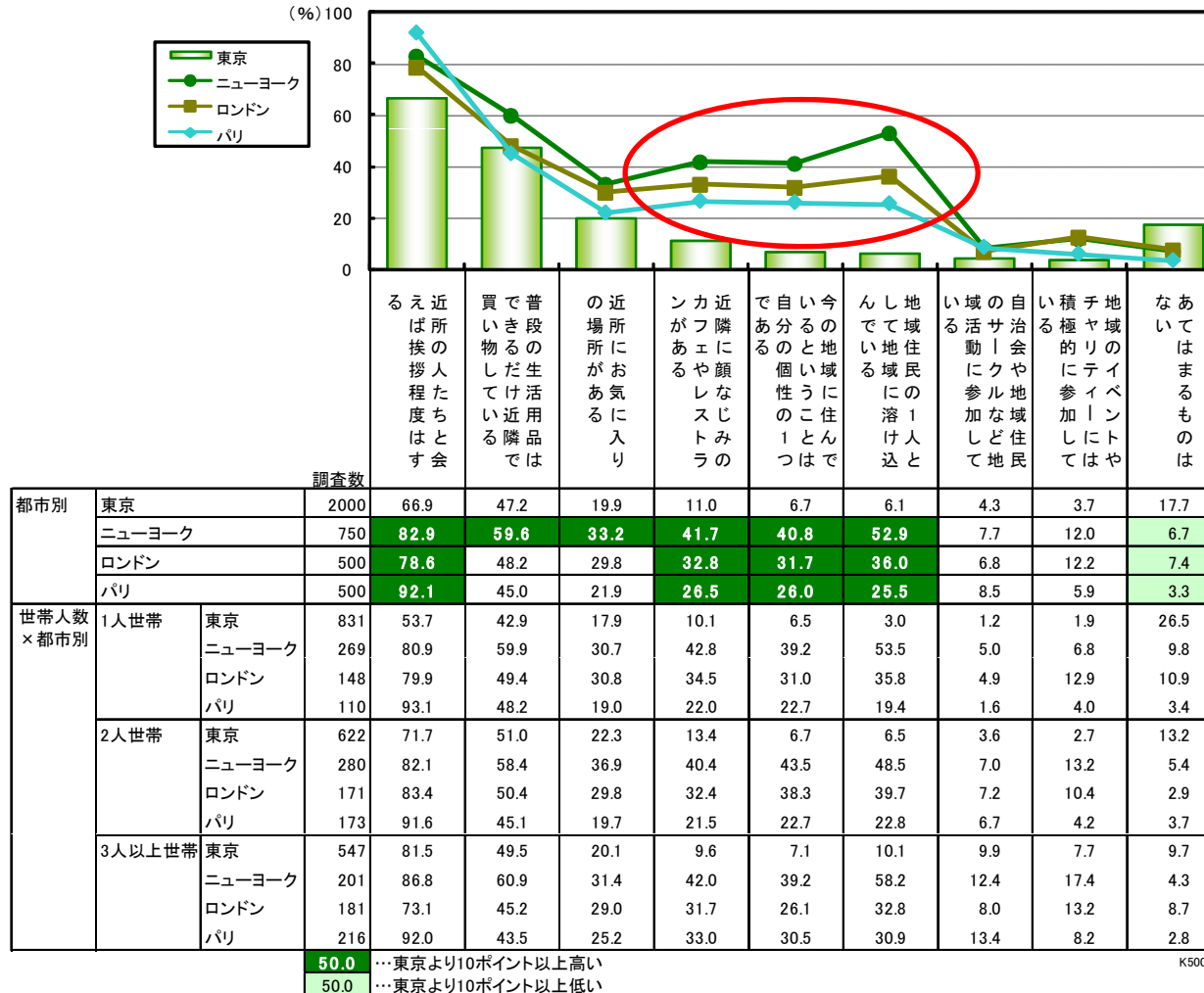
			居住地域に対する愛着度(全体/単一回答)							
			「愛着あり・計」		どちらとも言えない	「愛着なし・計」		「愛着あり・計」	「愛着なし・計」	
			非常に愛着が強い	やや愛着が強い		あまり愛着はない	全く愛着はない			
●凡例										
都市別	東京	(n=2000)	8.9	35.5	29.9	16.7	9.0	44.4	25.7	
	ニューヨーク	(n= 750)	28.1	41.3	17.4	6.4	6.7	69.5	13.1	
	ロンドン	(n= 500)	25.6	43.7	14.1	8.7	7.9	69.3	16.7	
	パリ	(n= 500)	29.7	36.8	20.7	5.3	7.5	66.5	12.8	
世帯人数 ×都市別	1人世帯	東京	(n= 831)	7.6	32.9	30.6	17.5	11.3	40.5	28.9
		ニューヨーク	(n= 269)	26.9	44.4	17.7	6.1	5.0	71.2	11.0
		ロンドン	(n= 148)	30.1	42.6	14.3	7.1	5.8	72.8	12.9
		パリ	(n= 110)	23.9	33.6	29.2	4.6	8.6	57.5	13.3
	2人世帯	東京	(n= 622)	9.9	34.1	30.7	17.3	8.0	44.0	25.3
		ニューヨーク	(n= 280)	29.6	37.8	18.7	6.8	7.1	67.5	13.9
		ロンドン	(n= 171)	28.6	41.2	13.1	9.9	7.3	69.8	17.1
		パリ	(n= 173)	26.1	38.9	20.0	6.6	8.5	64.9	15.0
	3人以上世帯	東京	(n= 547)	9.8	41.0	27.8	14.8	6.6	50.8	21.4
		ニューヨーク	(n= 201)	27.8	42.1	15.2	6.3	8.6	69.9	15.0
		ロンドン	(n= 181)	19.0	46.9	14.8	9.0	10.3	65.9	19.3
		パリ	(n= 216)	35.6	37.0	16.6	4.6	6.2	72.6	10.8

K50004

# 地域との関わり

- 地域との関わりは、挨拶と日常の買い物程度
- 東京の賃貸生活者は、地域住民という自己認識がない

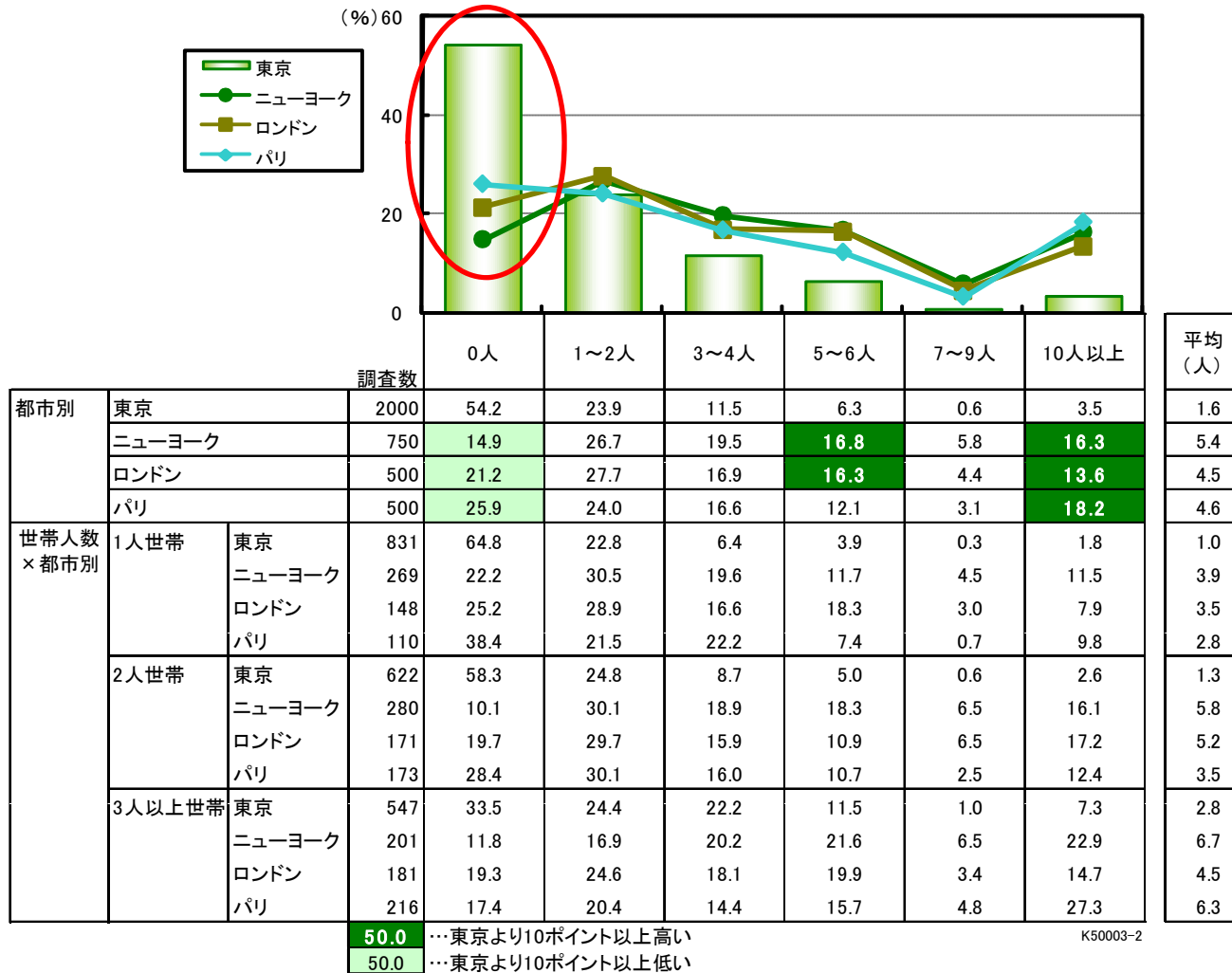
■居住地域との関係(全体/複数回答)



# 地域での親交人数

- 居住地に親しい人はいない
- 東京は半数以上が「親しくしている人」はゼロ

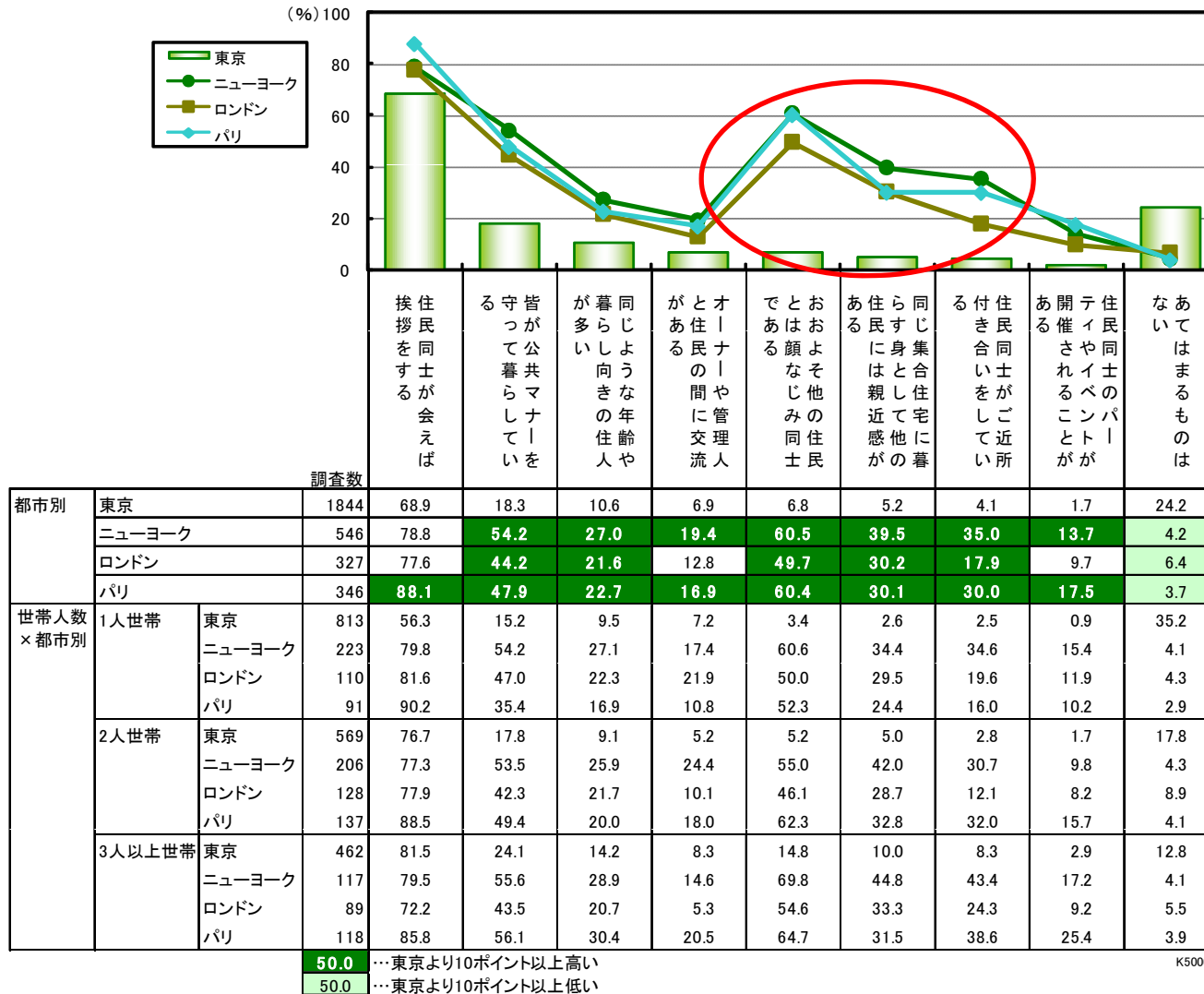
■ 居住地域内で親しくしている人の数(平均値:0を含む)(全体/単一回答)



# 集合住宅内コミュニティ

- 「会えば挨拶をする」以上の関係はない

■集合住宅の住民同士の関係(集合住宅居住者/複数回答)



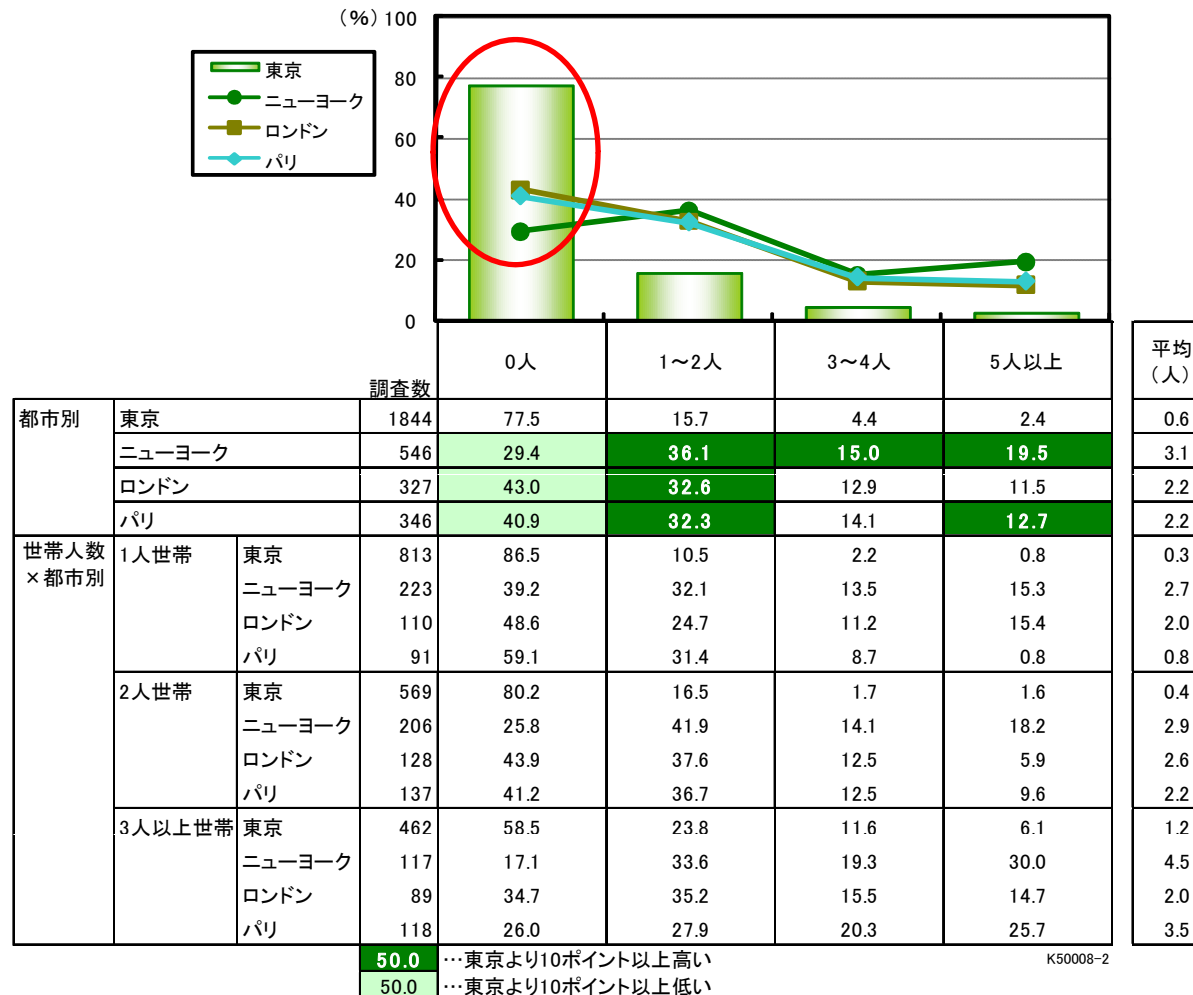
K50005



# 集合住宅内の交流人数

- 孤立して暮らす共同住宅
- 8割弱が「親しくしている人」はゼロ

■集合住宅内で親しくしている人の数(平均値:0を含む)(集合住宅居住者/単一回答)



# 精神的健康状態 WHO-5精神的健康状態表より

## ◆WHO-5 精神的健康状態

Q. 以下の5つの各項目について、最近2週間のあなたの状態に最も近いものをお答えください。(ひとつに○)

	いつも	ほとんど いつも	半分以上 の期間を	半分以下 の期間を	ほんのた まに	まったくな い
明るく、楽しい気分で過ごした	5点	4点	3点	2点	1点	0点
落ち着いた、リラックスした気分で過ごした	5点	4点	3点	2点	1点	0点
意欲的で、活動的に過ごした	5点	4点	3点	2点	1点	0点
ぐっすりと休め、気持ちよくめざめた	5点	4点	3点	2点	1点	0点
日常生活の中に、興味のあることがたくさんあった	5点	4点	3点	2点	1点	0点

<得点の算出方法と判定>

上記の配点で得点化し、5項目の合計点により下記のとおり判定

14点以上 …… 健康

13点以下 …… 問題あり

いずれかの質問で「まったくない(0点)」、「ほんのたまに(1点)」の回答あり …… 問題あり

# 精神的健康状態

- 東京の賃貸生活者の半数は、精神的健康状態に「問題あり(WHO-5基準)」

■WHO精神的健康状態(結果判定)(全体/単一回答)

			健康				問題あり				平均値	13点以下、 or いずれ かの質問で 0~1点の 回答あり (%)	
			25点~20点	19点~14点	13点~7点	0点~6点	25点~20点	19点~14点	13点~7点	0点~6点			
			●凡例										
都市別	東京	(n=2000)	15.4	37.0	33.6	14.0					13.2	53.3	
	ニューヨーク	(n= 750)	24.0	51.9	21.3	2.7					16.1	26.0	
	ロンドン	(n= 500)	29.1	46.3	21.6	3.0					16.3	26.2	
	パリ	(n= 500)	31.6	45.9	20.3	2.2					16.7	24.3	
世帯人数 ×都市別	1人世帯	東京	(n= 831)	13.4	34.5	35.5	16.6					12.7	57.1
		ニューヨーク	(n= 269)	24.0	49.4	24.1	2.5					16.1	29.4
		ロンドン	(n= 148)	26.2	44.5	26.6	2.7					15.7	31.0
		パリ	(n= 110)	22.1	50.1	24.1	3.6					15.8	30.2
	2人世帯	東京	(n= 622)	15.9	39.8	32.4	11.9					13.7	51.7
		ニューヨーク	(n= 280)	24.2	55.9	18.2	1.7					16.5	22.5
		ロンドン	(n= 171)	23.1	49.3	24.6	3.0					15.8	29.0
		パリ	(n= 173)	32.1	44.4	21.3	2.2					16.7	25.9
	3人以上世帯	東京	(n= 547)	17.8	37.6	32.3	12.3					13.7	49.5
		ニューヨーク	(n= 201)	23.7	49.8	22.0	4.5					15.8	26.5
		ロンドン	(n= 181)	37.0	44.9	14.8	3.3					17.2	19.6
		パリ	(n= 216)	35.9	45.1	17.6	1.4					17.2	20.2

# コミュニティと住み心地満足度

- 集合住宅内で親交人数が多いほど、住み心地の満足度が上がる

## ■現在の住宅の住み心地満足度(集合住宅居住者/単一回答)

(%)

			「満足・計」		どちらとも言えない	「不満・計」			
			たいへん満足している	まあ満足している		やや不満である	たいへん不満である	「満足・計」	「不満・計」
●凡例									
都市別	東京	(n=1844)	6.8	56.4		24.2	8.8	63.2	12.6
都市× 集合住宅内で親しくしている人数別	0人	(n=1430)	6.4	55.1		25.3	8.8	61.6	13.1
	1~2人	(n= 289)	8.2	59.5		18.3	10.9	67.8	14.0
	3人以上	(n= 125)	8.1	63.4		25.0	3.5	71.5	3.5

K60010

# コミュニティと住まいに対する愛着

- 集合住宅内で親交人数が多いほど、住まいに対する「愛着」が強くなる
- 強い相関関係にある

■住まいに対する愛着度(集合住宅居住者／単一回答)

(%)

			「愛着あり・計」		どちらとも言えない	「愛着なし・計」		「愛着あり・計」	「愛着なし・計」
			非常に愛着が強い	やや愛着が強い		あまり愛着がない	全く愛着がない		
●凡例									
都市別	東京	(n=1844)	8.7	36.6	34.2	13.4	7.1	45.3	20.5
都市× 集合住宅内で親しくしている人数別	0人	(n=1430)	7.7	34.6	35.0	14.4	8.3	42.3	22.7
	1~2人	(n= 289)	11.5	40.7	33.0	10.5	4.3	52.2	14.8
	3人以上	(n= 125)	14.1	50.2	27.2	7.7	0.7	64.3	8.4

K60009

# コミュニティと地域に対する愛着

- 地域内での親交人数が多いほど、地域に対しても「愛着」が強くなる
- 強い相関関係にある

## ■居住地に対する愛着度(全体／単一回答)

(%)

			「愛着あり・計」		どちらとも言えない	「愛着なし・計」		「愛着あり・計」	「愛着なし・計」
			非常に愛着が強い	やや愛着が強い		あまり愛着はない	全く愛着はない		
都市別	東京	(n=2000)	8.9	35.5	29.9	16.7	9.0	44.4	25.7
都市× 居住地域内で親しくしている人数別	0人	(n=1084)	4.7	27.6	32.4	21.9	13.4	32.2	35.3
	1～2人	(n= 478)	8.8	40.1	30.5	14.7	5.9	48.9	20.7
	3人以上	(n= 438)	19.6	50.1	22.9	6.0	1.3	69.7	7.4

●凡例

K50004B

# コミュニティと精神的健康状態

- 集合住宅内での親交人数が多いほど、「問題あり」が減少する
- 強い相関関係にある

■WHO精神的健康状態(結果判定)(集合住宅居住者/単一回答)

			(%)			
			健康		問題あり	
			25点~20点	19点~14点	13点~7点	0点~6点
●凡例						
都市別	東京	(n=1844)	15.3	37.2	33.5	14.0
都市× 集合住宅内で親しくしている人数別	0人	(n=1430)	13.2	35.8	35.4	15.6
	1~2人	(n= 289)	18.6	41.9	32.0	7.5
	3人以上	(n= 125)	31.1	43.1	15.4	10.4

都市別	平均値	13点以下、 or いずれかの質問で 0~1点の 回答あり (%)
東京	13.3	53.3
0人	12.8	57.2
1~2人	14.4	44.9
3人以上	15.8	27.5

K60013

# 「生活拠点」としての賃貸住宅のために

## 個性ある住宅の供給推進：リノベーション、セルフリノベーションの推進

- －築20年以上の物件のリノベーション投資への援助
- －入居者のDIY、セルフリノベーションの奨励

## コミュニティ醸成への取り組み：一定規模の集合住宅へ共用空間の付置

- －住民同士、住民と地域が触れあう共用スペース、商業の付置
- －容積率緩和などで誘導

## コミュニティ醸成への取り組み：コミュニティ推進の仕組みの構築

- －住宅地でのエリアマネジメント、コミュニティオーガナイズの推進
- －賃貸管理会社の活用