

貸しルームにおける入居実態等に関する調査 結果概要

1. 平成 25 年度調査概要

(1)調査目的

新しい居住形態である貸しルーム(いわゆる「シェアハウス」)の入居者及び入居経験者を対象に、物件の概要、契約形態、居住者像等を把握すること。

(2)調査方法及び調査対象

ネットリサーチ会社にモニター登録している東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県 of 20 歳以上の男女に対し、平成 25 年 9 月にインターネットアンケートを実施した。

(3)アンケート調査の流れ

「予備調査」によって、貸しルーム(いわゆるシェアハウス)に現在居住しているか、過去 5 年以内に居住経験のある者を抽出した上で、当該抽出者を対象として物件・契約形態、居住者像等に関する「本調査」を実施した。

※ 予備調査に回答した 133,784 サンプルのうち、貸しルームに「現在居住している」又は「過去 5 年以内に居住したことがある」1,438 サンプルを本調査の対象とした。さらに本調査に回答した 1,007 サンプルのうち、「個室かつ個室内に浴槽・トイレ・キッチン・洗面所の全てが備え付けられている」と回答した 76 サンプルについては、本アンケートの貸しルームの定義から外れるため除外し、931 サンプルを集計・分析の対象とした。

※平成 25 年度調査(以下「H25 調査」)における貸しルームの定義

プライベートなスペースを持ちつつも、他人とトイレ、シャワールーム等の空間を共用しながら住まう、賃貸物件。入居者一人ひとりが運営事業者(家主含む)と個室あるいはベッド単位で契約を結び、トイレ、シャワールーム等の共用の空間は、運営事業者が定期的に掃除するなどの管理を行う。

2. 平成 23 年度調査概要

(1)調査目的

若者を中心に広がりを見せている「共同居住形態」は、多様な居住ニーズに応じた住居の一形態と位置づけることができるものの、その実態については明らかになっていない部分が多いことから、「共同居住形態」のうち、特に共同居住形態専用の住居の実態について把握すること。

(2)調査方法及び調査対象

①運営事業者を対象としたアンケート

ひとつの物件に親族(婚約者・交際相手を含む)でない複数の者が共同で生活しており、入居者同士の交流を図ることを目的としたスペースを有する等の条件を満たすシェア住居を運営する事業者をインターネット等から抽出した。

②シェア住居、ルームシェア入居経験者を対象としたインターネットアンケート

ネットリサーチ会社にモニター登録している全国の 20 歳以上の男女から、シェア住居又はルームシェアの経験がある者を抽出した。

(3)アンケート調査の流れ

①運営事業者を対象としたアンケート

抽出した事業者に対し、平成 24 年 1 月～3 月に調査票を配布する形でアンケートを実施した。

※ 合計 300 強の事業者に対して調査票を送付したところ、91 事業者から回答があったことから、91 サンプルを集計・分析の対象とした。

②シェア住居、ルームシェア入居経験者を対象としたインターネットアンケート

抽出した者に対し、平成 24 年 3 月に入居理由等に関するインターネットアンケートを実施した。

※ 有効回答 1,044 サンプルのうち、シェア住居の居住経験があると回答した 329 サンプルを集計・分析の対象とした。

※平成 23 年度調査(以下「H23 調査」)におけるシェア住居の定義

家族や親類(交際相手も含む)以外の他人と生活関連施設等を共用し、運営事業者が入居者と個室あるいはベッド単位で居住に関する契約を結ぶ住居。1 ヶ月以上の継続居住を前提とする。
(貸しルームはこの一形態)

※このほか、運営事業者へのヒアリング、入居経験者へのグループインタビューを実施

3. 調査項目

H25 調査においては、H23 調査を踏まえて貸しルームとして利用している物件の詳細や、契約内容、入居者の詳細な情報を把握できるような調査項目を設定するとともに、3. 結果概要においては適宜両調査の結果の比較を行った。

		H25調査	H23調査 (事業者)	H23調査 (入居経験者)	
所在地	物件所在地(都道府県)	○	○	○	
	物件所在地(市区町村)	○			
	最寄り駅名	○			
	最寄り駅までの移動手段・所要時間	○	○		
建物概要	建物形態	○	○		
	共有スペース	部屋の種類	○		
		備え付けられている設備	○	○	
		掃除などの管理主体	○		
	プライベート空間	1部屋当たりの人数	○		
		部屋面積	○	○	○
		屋外に面する窓の有無	○		
		天井まで到達する壁の有無	○		
		備え付けられている設備	○	○	
		部屋数	○	○	
	築年数		○		
入居動機等	入居動機・理由	○		○	
	物件探しに最も活用した媒体			○	
	入居前の住居	○		○	
	退去後の住居	○			
	実際の居住期間	○	○	○	
	退去理由	○			
	入居時に経験したトラブル			○	
	他の入居者との交流の有無			○	
	他の入居者との間のルール設定			○	
	立地、賃料等の満足度			○	
契約内容	契約名目	○		○	
	契約期間	○			
	1月当たりの費用(共益費込)	○			
	1月当たりの家賃		○	○	
	1月当たりの共益費	○	○	○	
	契約時に必要な費用	○			
	契約時必要な費用の内訳	○			
	契約時の手続き内容	○	○	○	

		H25調査	H23調査 (事業者)	H23調査 (入居経験者)
本人情報	就業形態(職業)	○		○
	生活支援の有無・種類	○		
	生活支援の金額	○		
	加入済み保険の種類	○		
	1週間当たりの平均労働時間	○		
	勤務先の所在地(都道府県)	○		
	勤務先の所在地(市区町村)	○		
	勤務先までの通勤時間	○		
	入居時の収入	○(月収)		○(年収)
	1ヶ月当たりの生活費	○		
	預貯金の有無・金額	○		
事業者情報	市場に参入した年		○	
	運営する物件数		○	
	運営する物件の総入居者数等		○	
その他	性別	○	○	○
	年齢	○	○	○
	未既婚	○		○
	子どもの有無	○		

4.結果のポイント

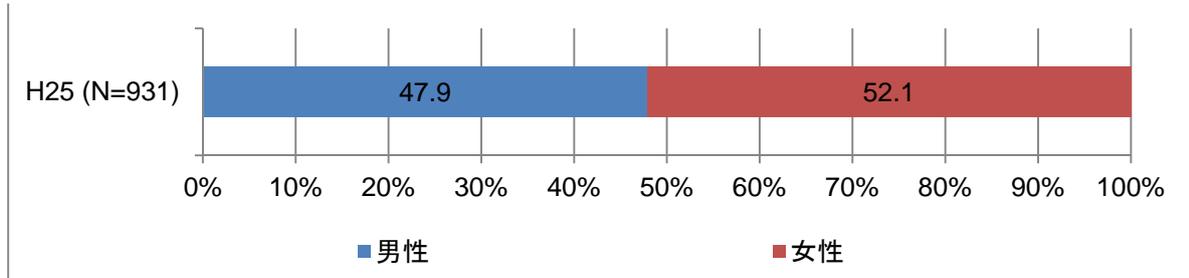
- H25 調査と H23 調査を比較すると、入居者の属性や費用、入居期間などの状況は、概ね同様の傾向となっている。
 - H25 調査に関して、貸しルームのうち、狭小(面積 5 m²未満)又は窓無しの物件(以下「狭小・窓無し」)は、16%(146 件)
 - 収入が無い世帯の割合、入居時に無職であった割合といった項目については、狭小・窓無しの割合が貸しルーム全体と比べて高いが、これは狭小・窓無しの賃料が相対的に安いことを反映していると考えられる。
 - それ以外の入居者の属性(正社員の割合や入居動機、平均月収等)については、貸しルーム全体と狭小・窓無しで大きく傾向は変わらない。
 - また、
 - ・ 入居前と退去後の住居は、いずれも賃貸マンション・アパートが最多であること
 - ・ 退去理由は、「当初から短期居住目的であった」及び「職場の異動や結婚等により転居せざるをえなくなった」が多いこと
 - ・ 実際の入居期間は、1年未満が 5～6 割を占めること
 - ・ 入居動機は、「立地の良さ」及び「家賃の安さ」が多いこと
- といった特徴も貸しルーム全体と狭小・窓無しに共通してみられる。

5. 結果概要

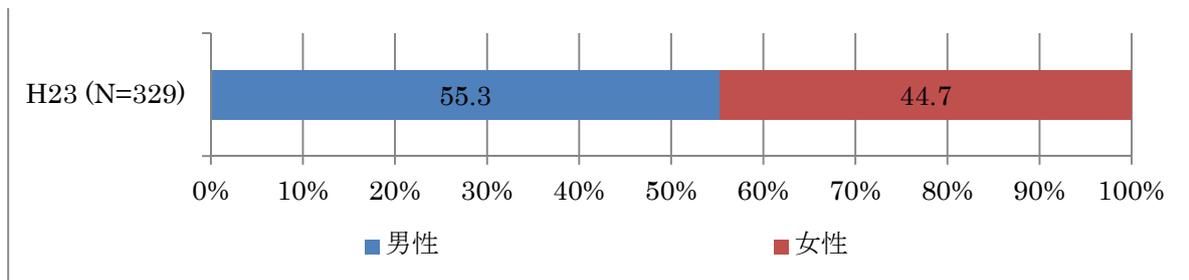
① 入居者の性別

H23 調査は男性の方が多く、H25 調査は女性の方が多いという違いはあるものの、男女比はほぼ均衡している。

【H25 調査】



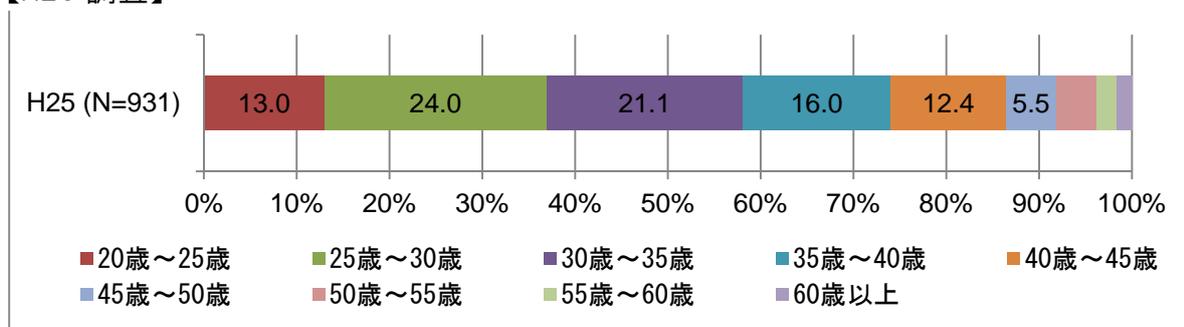
【H23 調査】(入居経験者アンケート)



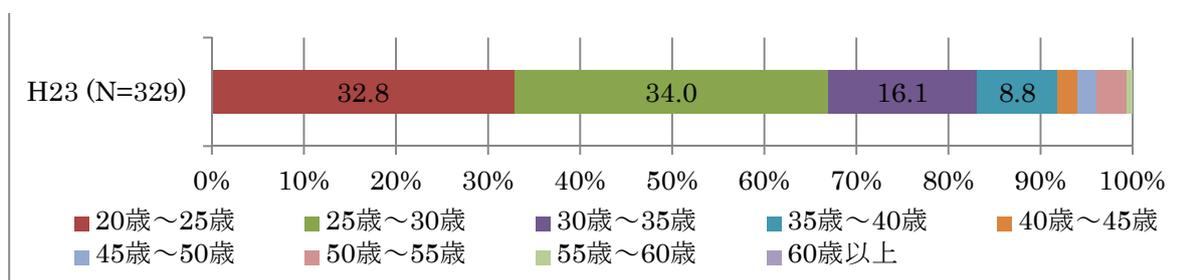
② 入居者の年齢

どちらの調査でも「25歳～30歳」が最大(それぞれ24.0%、34.0%)であるが、H25調査では「30歳～35歳」もほぼ均衡(21.1%)し、H23調査では「20歳～25歳」がほぼ均衡する(32.8%)など、若干の傾向の違いが見られる。

【H25 調査】



【H23 調査】(入居経験者アンケート)



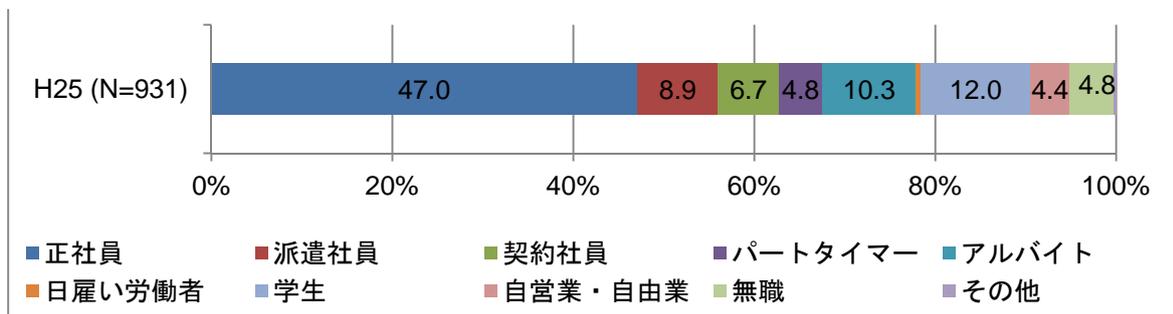
③ 就業形態

貸しルーム全体では、「正社員」が最大(47.0%)であり、「学生」(12.0%)、「アルバイト」(10.3%)が続く。

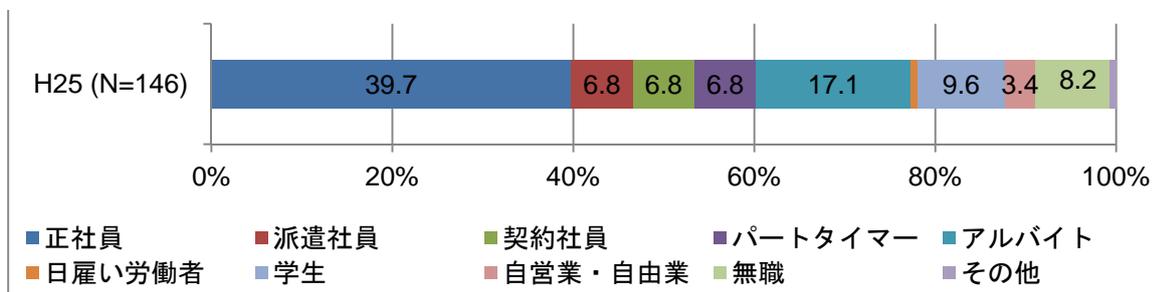
狭小・窓無しに限定しても、「正社員」が最大(39.7%)であり、「アルバイト」(17.1%)、「学生」(9.6%)が続くが、「無職」(8.2%)の割合は貸しルーム全体よりは高い。

なお、設問の選択肢は異なるものの、H23 調査でも、会社勤務(正社員及び管理職)が4割強を占めるなど、全体的な傾向は同様である。

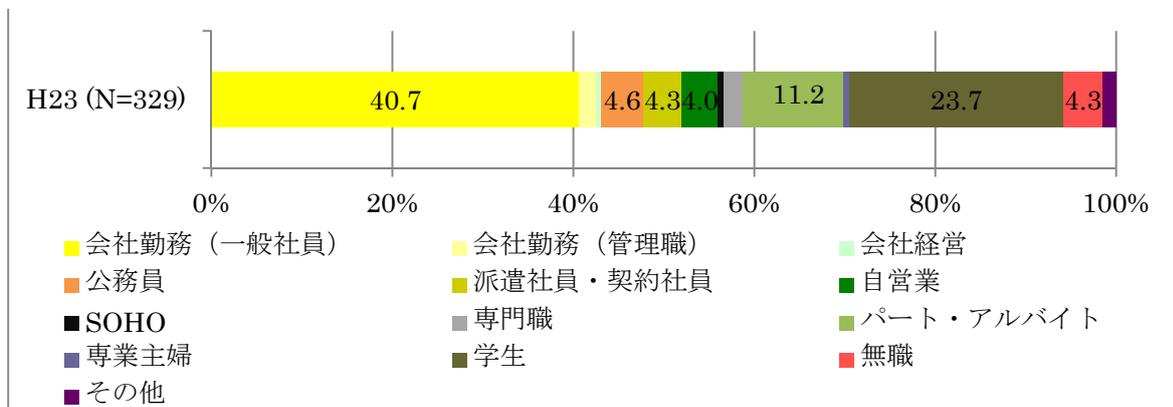
【H25 調査】



【H25 調査(狭小・窓無しに限定)】



【H23 調査】(入居経験者アンケート)



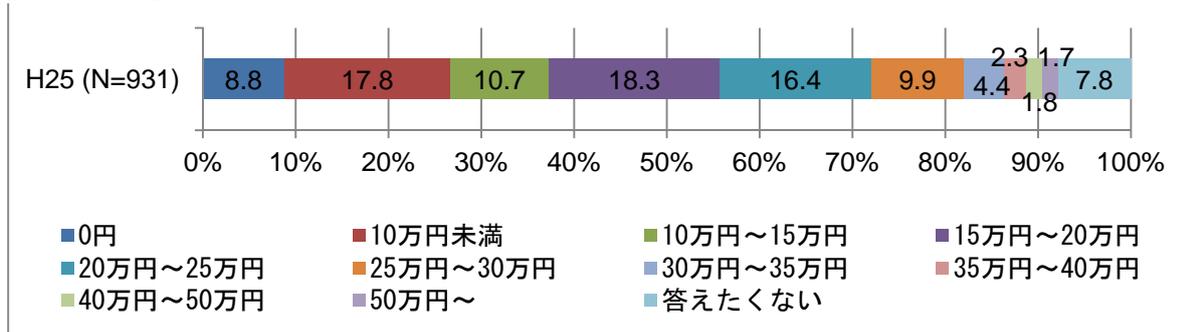
④ 平均収入

貸しルーム全体では、「15万円～20万円」が最大(18.3%)で、「15万円～25万円」の層は3割を超える。

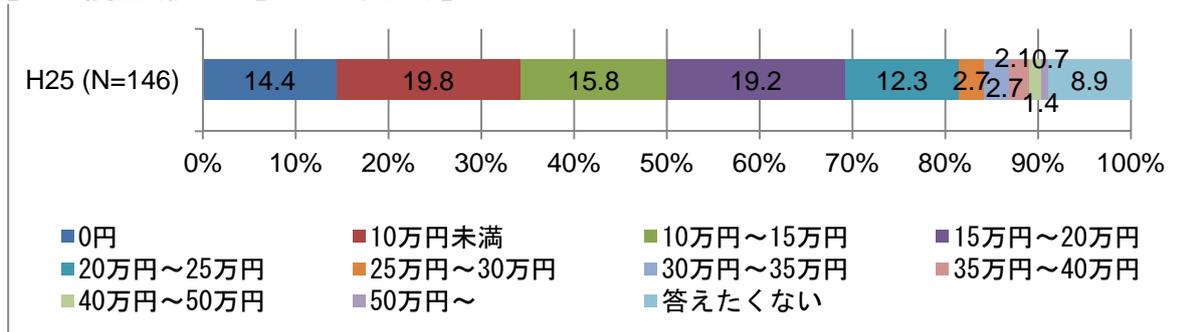
狭小・窓無しに限定した場合、相対的には収入の低い者の割合が高いものの、「15万円～20万円」は19.2%を占め、「15万円～25万円」の層も同様に3割を超えている。

いずれにしても、H23調査も含め、特定の収入層への大きな偏りはみられない。

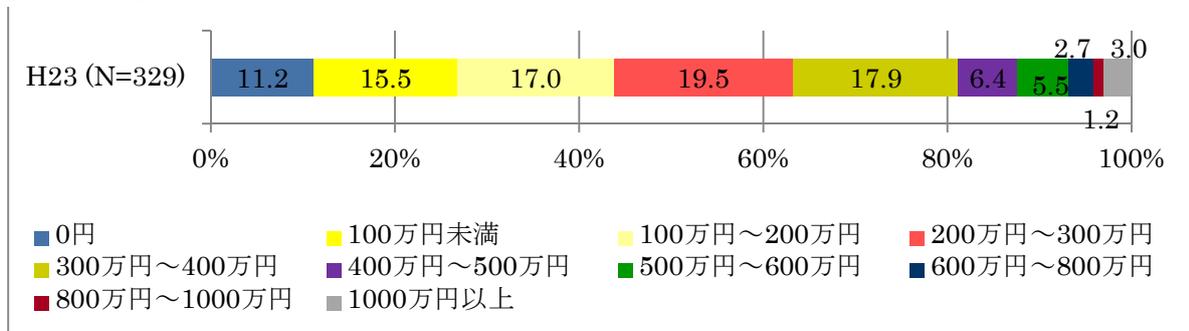
【H25 調査】:月収



【H25 調査(狭小・窓無しに限定)】:月収



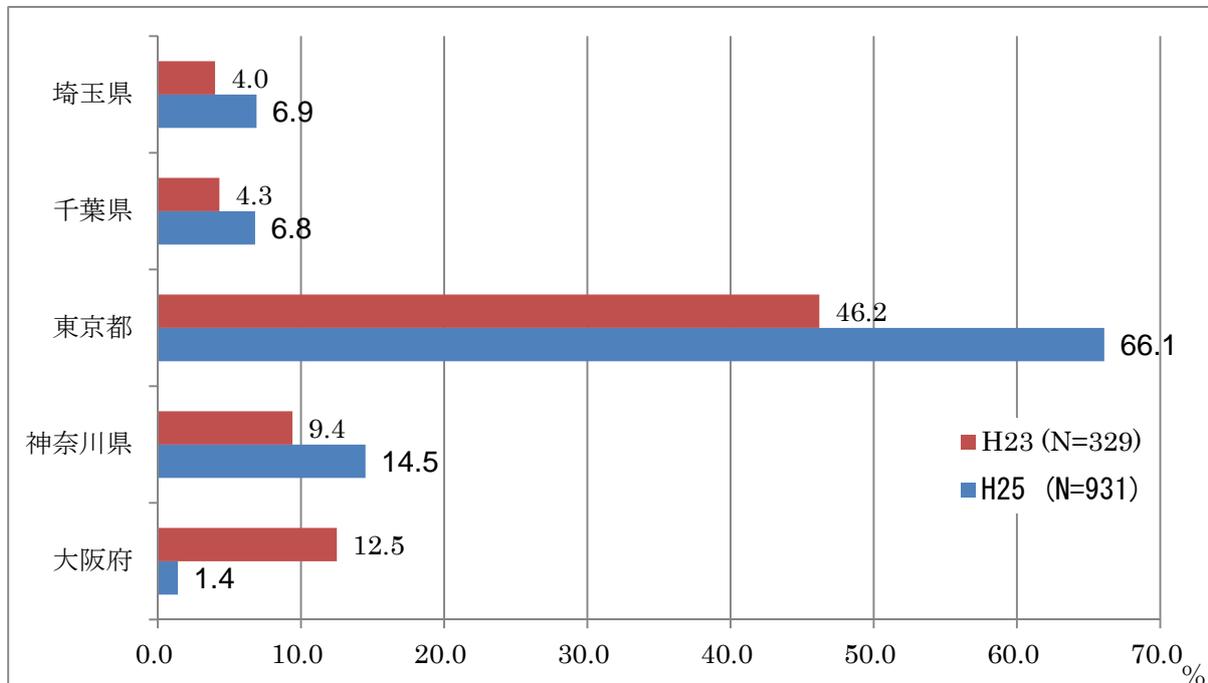
【H23 調査】(入居経験者アンケート):年収



⑤ 物件の所在地(1都3県+大阪府抜粋)

数サンプルしかない道府県がいくつかあるものの、H25 調査も H23 調査も「東京都」が群を抜いて多い(それぞれ 66.1%、46.2%)。

※ 各サンプルがそれぞれ居住経験のあるシェアハウスの所在地を回答してもらった。



※ H25 調査で他に回答があった都道府県は、多い順に、沖縄県(0.9%)、茨城県・長野県(それぞれ 0.4%)、福島県・静岡県・愛知県(それぞれ 0.3%)、北海道・岡山県・大分県(それぞれ 0.2%)、山形県・栃木県・富山県・三重県・広島県・山口県・福岡県・佐賀県・長崎県・鹿児島県(それぞれ 0.1%)

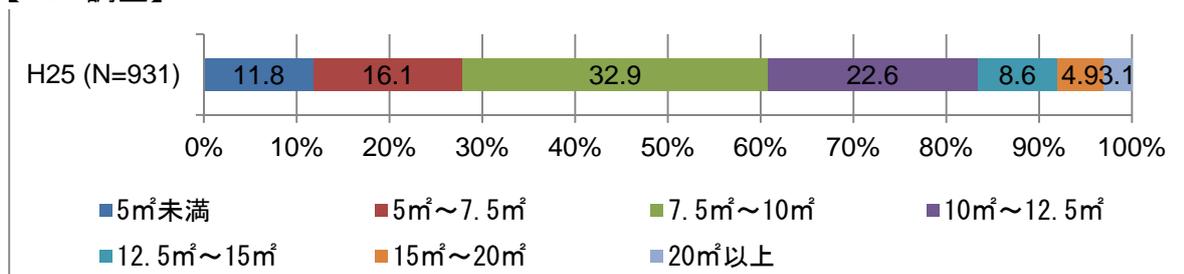
※ H23 調査(入居経験者アンケート)で他に回答があった都道府県は、京都府(4.0%)とその他の都道府県(19.8%)

⑥ 自室の面積

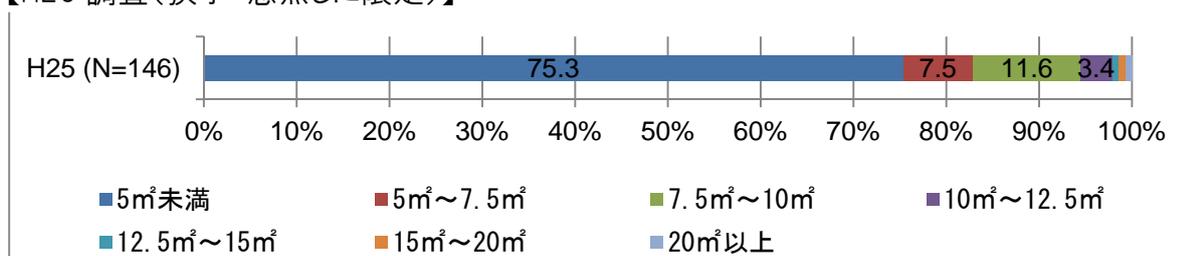
貸しルーム全体では、「7.5 m²～10 m²」が最大(32.9%)、次いで「10 m²～12.5 m²」(22.6%)となっているが、狭小・窓無しでは、狭小なものを抽出したため当然に「5 m²未満」が最大(75.3%)となっている。

なお、H23 調査においても「7.5 m²～10 m²」が最大(28.0%)となっており、全体的な傾向は同じである。

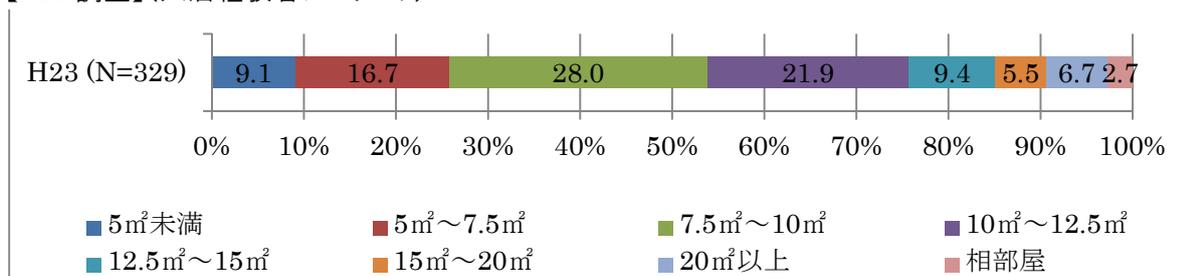
【H25 調査】



【H25 調査(狭小・窓無しに限定)】



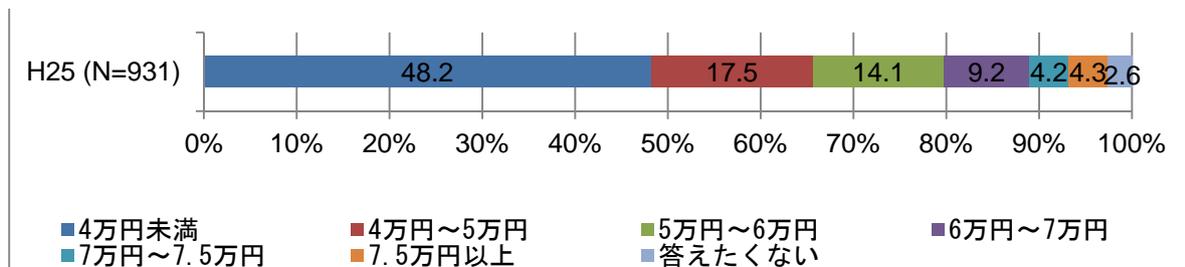
【H23 調査】(入居経験者アンケート)



⑦ 1ヶ月当たりの費用

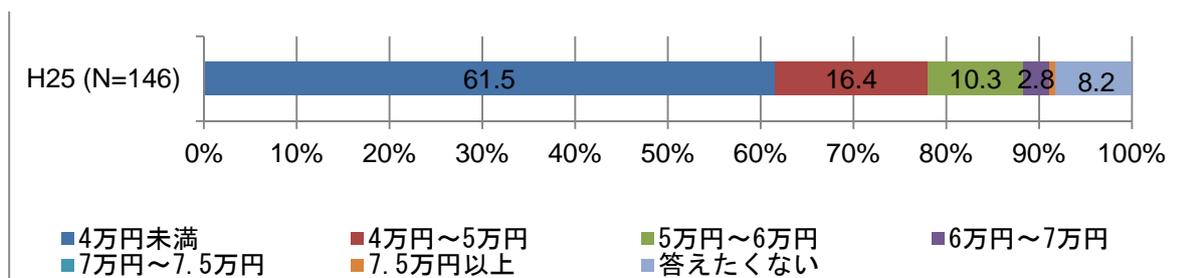
貸しルーム全体、狭小・窓無しともに「4万円未満」が最大である(それぞれ48.2%、61.5%)。なお、家賃のみの金額を尋ねているH23調査においても、「4万円未満」が最大となっており(57.2%)、全体的な傾向は同じである。

【H25 調査】:家賃+共益費



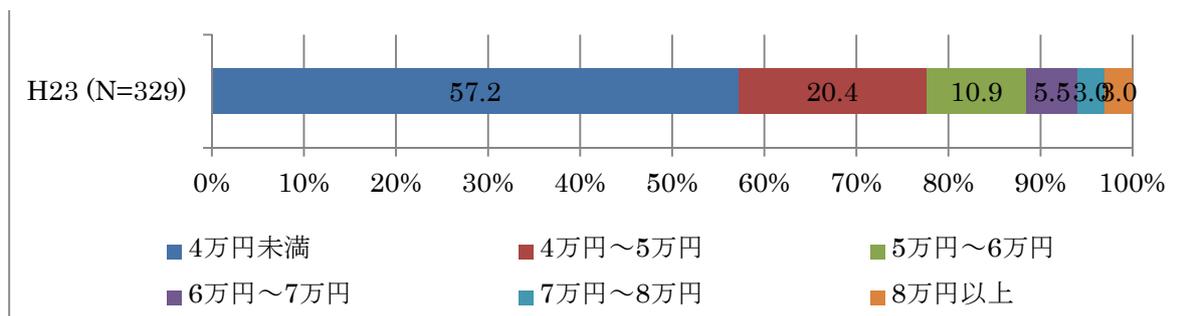
※4万円未満の内訳は、2万円未満(18.1%)、2万円～3万円(11.4%)、3万円～4万円(17.7%)

【H25 調査(狭小・窓無しに限定)】:家賃+共益費



※4万円未満の内訳は、2万円未満(29.3%)、2万円～3万円(15.0%)、3万円～4万円(17.2%)

【H23 調査】(入居経験者アンケート):家賃



※4万円未満の内訳は、2万円未満(11.9%)、2万円～3万円(21.6%)、3万円～4万円(23.7%)

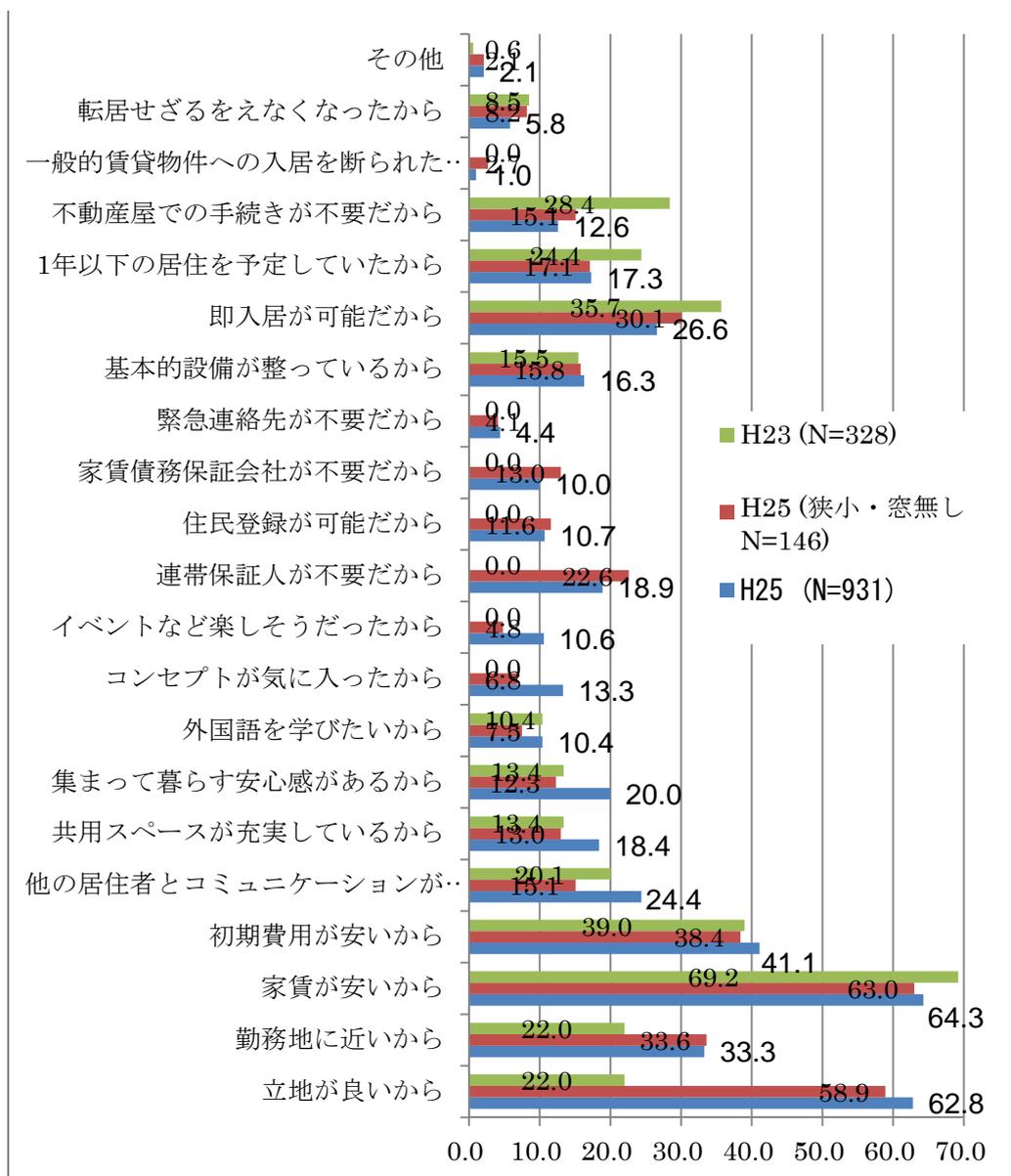
※8万円以上の内訳は、8万円～9万円(0.6%)、9万円～10万円(0.9%)、10万円以上(1.5%)

⑧ 入居動機

貸しルーム全体も狭小・窓無しも「家賃が安いから」が一番高くなっているが(それぞれ64.3%、63.0%)、「立地が良いから」もほぼ均衡し(それぞれ62.8%、58.9%)、「初期費用が安いから」(それぞれ41.1%、38.4%)が続く。

なお、H23 調査は「家賃が安いから」が最大である(69.2%)が、「初期費用が安いから」(39.0%)、「即入居が可能だから」(35.7%)が続くなど、若干の傾向の違いがみられるものの、入居者が貸しルームを選択する理由は、一般に賃貸住宅を選択する場合の理由と同様の傾向があるといえる。

※ 「NYC, London, Paris & Tokyo 賃貸住宅生活実態調査」(平成 22 年 9 月、(株)リクルート住宅総研発行)によれば、東京において住宅選びの際に非常に重視したポイント(複数回答、N=2000)は、「家賃」(56.2%)、「沿線・駅」(43.3%)、「勤務先や学校への交通アクセス」(33.1%)の順となっている。



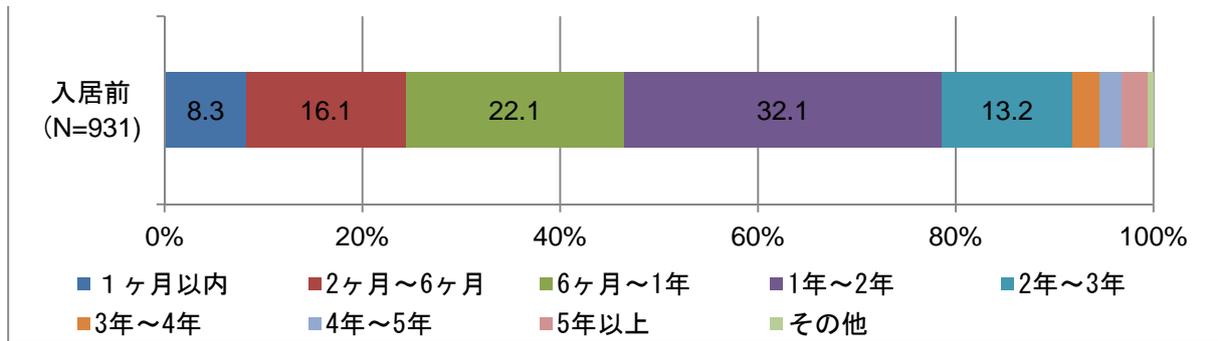
⑨ 実際の居住期間

貸しルーム全体では、「1年～2年」が最大で(32.1%)、「6ヶ月～1年」が続く(22.1%)。

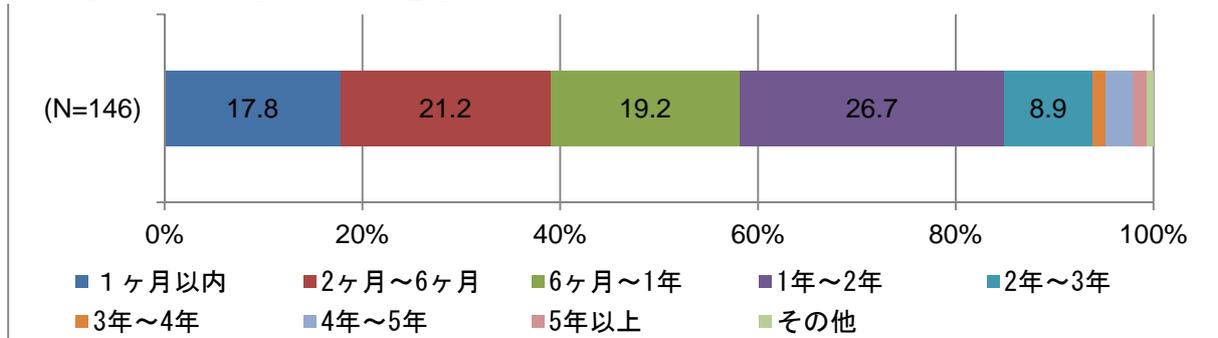
狭小・窓無しでも、「1年～2年」が最大(26.7%)であるのは変わらないものの、「2ヶ月～6ヶ月」が続く(21.2%)など、貸しルーム全体と比較すると全体的に入居期間が短い傾向がある。

なお、H23 調査でも「1年～2年」が最大(23.7%)となっており、全体的な傾向は同じである。

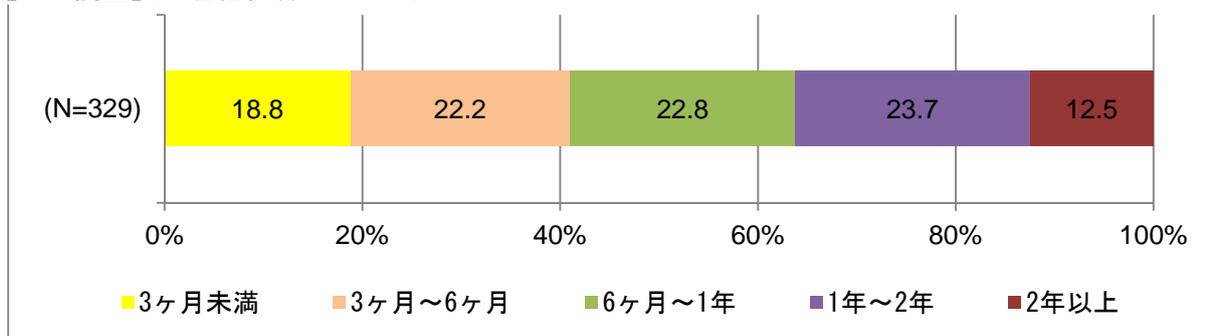
【H25 調査】



【H25 調査(狭小・窓無しに限定)】



【H23 調査】(入居経験者アンケート)



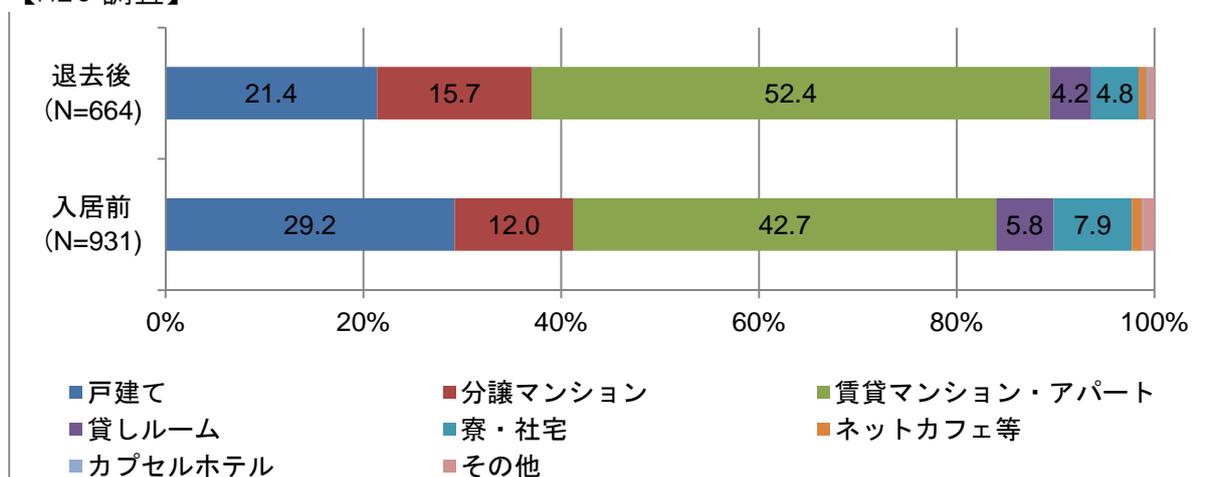
⑩ 入居前・退去後の住居(H25 調査のみ)

入居前の住居は、「賃貸マンション・アパート」が最大で(42.7%)、「戸建て」が続く(29.2%)。一方、退去後の住居も、「賃貸マンション・アパート」(52.4%)、「戸建て」(21.4%)と続く。

狭小・窓無しでは、入居前の住居は、貸しルーム全体の傾向と同様に「賃貸マンション・アパート」が最大で(32.9%)、「戸建て」が続く(24.7%)。一方、退去後の住居は、「賃貸マンション・アパート」(48.0%)、「分譲マンション」(25.5%)と続く。

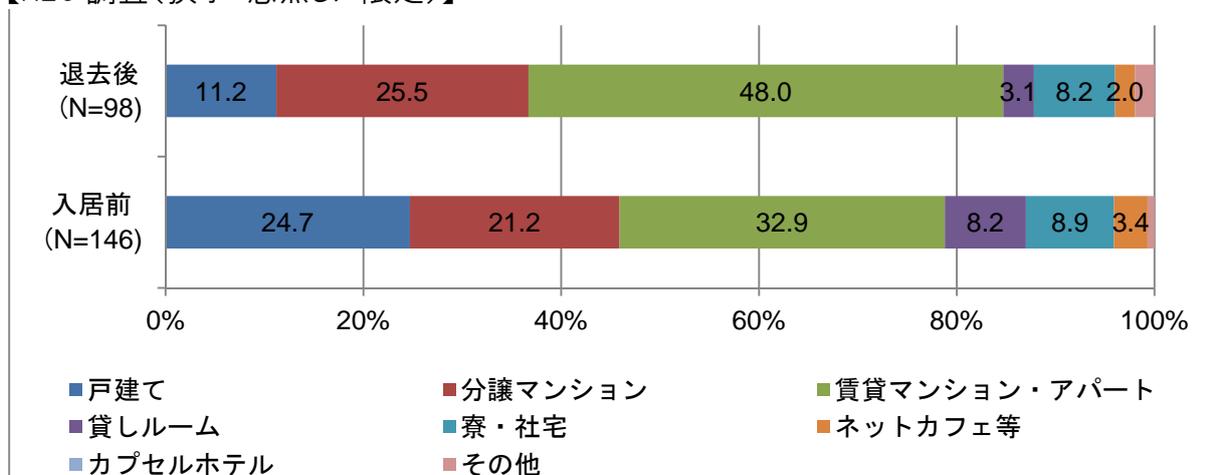
貸しルームから貸しルームへの移転は限定的であり、次項の「⑩ 実際の居住期間」の状況も踏まえると、住宅を選択する過程の中で貸しルームを一時的に選択していることが伺える。

【H25 調査】



※N の値が異なるのは、現在継続して入居している人がいるためである。

【H25 調査(狭小・窓無しに限定)】



※N の値が異なるのは、現在継続して入居している人がいるためである。

⑪ 実際の居住期間と月収のクロス集計(H25 調査のみ)

貸しルーム全体でも、狭小・窓無しでも、「1年～2年」が最大で(それぞれ 32.1%、26.7%)、「6ヶ月～2年」でそれぞれ5割前後を占めるなど、年収に関わらず比較的居住期間は短い。

【H25 調査】(N=931)

単位:%	入居時点の月収											計	
	0円	10万円未満	10万円～15万円	15万円～20万円	20万円～25万円	25万円～30万円	30万円～35万円	35万円～40万円	40万円～50万円	50万円以上	答えたくない		
実際に居住した期間	1ヶ月以内	1.4	2.1	0.8	1.1	0.6	0.5	0.3	0.1	-	0.3	0.6	8.3
	2ヶ月～6ヶ月	2.1	3.1	2.0	2.8	2.4	1.0	0.4	0.2	0.3	0.2	1.5	16.1
	6ヶ月～1年	1.6	4.8	2.3	4.2	4.0	2.3	1.0	0.3	0.1	0.2	1.4	22.1
	1年～2年	2.2	5.2	3.7	6.7	5.2	3.4	1.5	0.8	1.0	0.1	2.2	32.1
	2年～3年	0.7	1.8	1.3	1.7	3.3	1.6	0.7	0.4	0.2	0.3	0.9	13.2
	3年～4年	0.1	0.4	0.2	0.5	0.2	0.3	0.1	-	-	0.2	0.5	2.7
	4年～5年	0.3	-	0.3	0.3	0.3	0.6	-	0.1	-	-	0.2	2.3
	5年以上	0.1	-	0.1	0.6	0.4	-	0.2	0.2	0.2	0.3	0.3	2.6
	その他	0.2	-	-	0.1	0.1	0.1	0.1	-	-	-	-	0.6
	計	8.8	17.8	10.7	18.3	16.4	9.9	4.4	2.3	1.8	1.7	7.8	100.0

【H25 調査(狭小・窓無しに限定)】(N=146)

単位:%	入居時点の月収											計	
	0円	10万円未満	10万円～15万円	15万円～20万円	20万円～25万円	25万円～30万円	30万円～35万円	35万円～40万円	40万円～50万円	50万円以上	答えたくない		
実際に居住した期間	1ヶ月以内	4.1	4.9	0.7	3.5	2.8	-	-	0.7	-	0.7	0.7	17.8
	2ヶ月～6ヶ月	2.1	3.5	4.8	6.2	2.7	0.7	-	-	0.7	-	0.7	21.2
	6ヶ月～1年	2.1	5.5	2.1	4.1	3.4	-	0.7	0.7	-	-	0.7	19.2
	1年～2年	4.8	3.5	5.4	4.2	3.4	0.7	0.7	-	0.7	-	3.4	26.7
	2年～3年	0.7	2.8	1.4	1.4	-	0.7	0.7	-	-	-	1.4	8.9
	3年～4年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.4	1.4
	4年～5年	-	-	1.4	-	-	0.7	-	-	-	-	0.7	2.7
	5年以上	-	-	-	-	-	-	0.7	0.7	-	-	-	1.4
	その他	0.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.7
	計	14.4	19.8	15.8	19.2	12.3	2.7	2.7	2.1	1.4	0.7	8.9	100.0

⑫ 退去後の住居と月収のクロス集計(H25 調査のみ)

月収 35 万円未満までは、「賃貸マンション・アパート」の割合が高いが、それ以上になると「分譲マンション」の割合が高くなっていく。

狭小・窓無し物件に限っても、全体として「賃貸マンション・アパート」や「分譲マンション」の割合が高く、入居者が何らかの目的を持って、一時的にそうした狭小・窓無し物件を選んでいることが伺える。

【H25 調査】(N=664)

単位：%		入居時点の月収											
		0円	10万円未満	10万円～15万円	15万円～20万円	20万円～25万円	25万円～30万円	30万円～35万円	35万円～40万円	40万円～50万円	50万円以上	答えたくない	計
退去後の住居	戸建て	1.1	3.8	2.7	4.4	3.5	1.7	1.1	0.5	0.3	0.3	2.4	21.4
	分譲マンション	1.1	2.7	2.3	2.1	2.0	2.1	0.8	0.9	0.3	0.9	0.8	15.7
	賃貸マンション・アパート	5.3	7.9	5.0	11.9	9.3	4.8	2.7	0.8	0.9	0.2	3.8	52.4
	貸しルーム	0.5	0.5	0.8	0.9	0.5	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2	0.3	4.2
	寮・社宅	0.5	1.4	0.9	0.6	0.2	0.5	0.3	0.2	-	-	0.5	4.8
	ネットカフェ等	0.2	0.5	-	0.2	-	-	-	-	-	-	-	0.8
	カプセルホテル	-	-	-	0.2	-	-	-	-	-	-	-	0.2
	その他	0.2	-	0.2	-	0.2	-	-	-	-	-	0.2	0.6
	計	8.6	16.4	11.7	20.2	15.5	9.3	5.0	2.4	1.7	1.5	7.8	100.0

【H25 調査(狭小・窓無しに限定)】(N=98)

単位：%		入居時点の月収											
		0円	10万円未満	10万円～15万円	15万円～20万円	20万円～25万円	25万円～30万円	30万円～35万円	35万円～40万円	40万円～50万円	50万円以上	答えたくない	計
退去後の住居	戸建て	1.0	2.0	2.0	3.1	-	-	1.0	-	-	-	2.0	11.2
	分譲マンション	3.1	7.0	4.1	4.1	3.1	-	1.0	-	-	-	3.1	25.5
	賃貸マンション・アパート	6.1	4.0	10.2	12.2	8.2	2.0	1.0	2.0	-	-	2.0	48.0
	貸しルーム	1.0	-	1.0	1.0	-	-	-	-	-	-	-	3.1
	寮・社宅	-	2.0	2.0	-	1.0	1.0	1.0	-	-	-	1.0	8.2
	ネットカフェ等	1.0	-	-	1.0	-	-	-	-	-	-	-	2.0
	カプセルホテル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.2
	その他	1.0	-	1.0	-	-	-	-	-	-	-	0.0	2.0
	計	13.3	15.4	20.4	21.4	12.2	3.1	4.1	2.0	0.0	0.0	8.2	100.0