

# 賃貸市場の今と50代・60代への 生活者調査から考える これからのシニア世代の住まい



**SUUMO**↑リサーチセンター  
スーモ

SUUMO編集長 兼 SUUMOリサーチセンター長  
SUUMOリサーチセンター研究員

池本 洋一  
柏 良輔

2024年1月22日

株式会社リクルート

## 池本 洋一 (51歳) SUUMO編集長・SUUMOリサーチセンター長

**両親が注文住宅を建築中に工務店が倒産**。その不条理を話していたらリクルートに内定。住宅業界は嫌いなのでそれ以外でと希望を出したのに配属通知は「住宅情報編集部」。**人事にクレーム電話すると**

**「君みたいな経験をした人がこの領域には必要」**と諭される。

S U U M O編集長を約10年。現在はS U U M Oリサーチセンター長を兼任。住宅評論家として、テレビ、新聞等にも出演。

### ◆略歴

- 1972年 滋賀県甲賀郡生まれ。
- 1995年 上智大学新聞学科卒。株式会社リクルート入社。住宅情報編集部配属
- 2003年 住宅部門で年間MVPの特権で英国レッチワース・ドイツフライブルグ視察
- 2008年 住宅情報タウンズ全国50版の編集長
- 2011年 SUUMO編集長
- 2014年 国交省 既存住宅市場活性化ラウンドテーブル、他多数の委員を歴任
- 2019年 SUUMOリサーチセンター長を兼任



# SUUMOラインナップ

## SUUMO (WEB)

物件情報や不動産会社情報、また注文住宅を頼める会社やリフォームを頼める会社が希望条件に合わせて簡単に検索可能。

### パソコン



### スマホアプリ

## 情報誌

家にまつわるお金、間取りやデザイン、街情報、工務店・ハウスメーカー・物件情報など気になる情報が毎号目白押し。

### スーモマガジン



### SUUMO新築マンション 都心に住む by SUUMO



### 都心に住む by SUUMO



### SUUMOの注文住宅



### HOUSING by SUUMO



### SUUMO注文住宅



## 相談カウンター

全国**289**店舗  
(2024年1月17日時点)



# ライフスタイルやトレンド、ノウハウの情報発信をしています

## SUUMOジャーナル

住まいのニュース



## SUUMOタウン

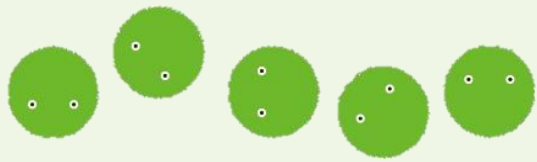
街のエッセイ



## 住まいのお役立ち記事

ノウハウ





1. 住宅マーケットの全体概況
2. コロナ禍で変化した住まいへの要望
3. 賃貸居住者の設備に対する切望度
4. 住宅性能の高い健康で安心な賃貸住宅の必要性
5. 50～60代の居住満足度の実態
6. すべての人がその人にあった部屋に出会えるために



# 1

## 住宅マーケットの全体概況

# 住宅市場の今後の予測

## 新築マンション

23区・駅近はこの先も年5～10%の上昇。※リセッションがない前提  
郊外は価格はアッパーで面積縮小等で単価上がるがグロス維持

## 新築一戸建て

23区は、マンション高騰の影響を受け、上昇を続ける  
郊外は価格上限限度。工期短縮、面積圧縮でグロス下げ  
高額マーケットは品質あげて高値追求

## 中古マンション

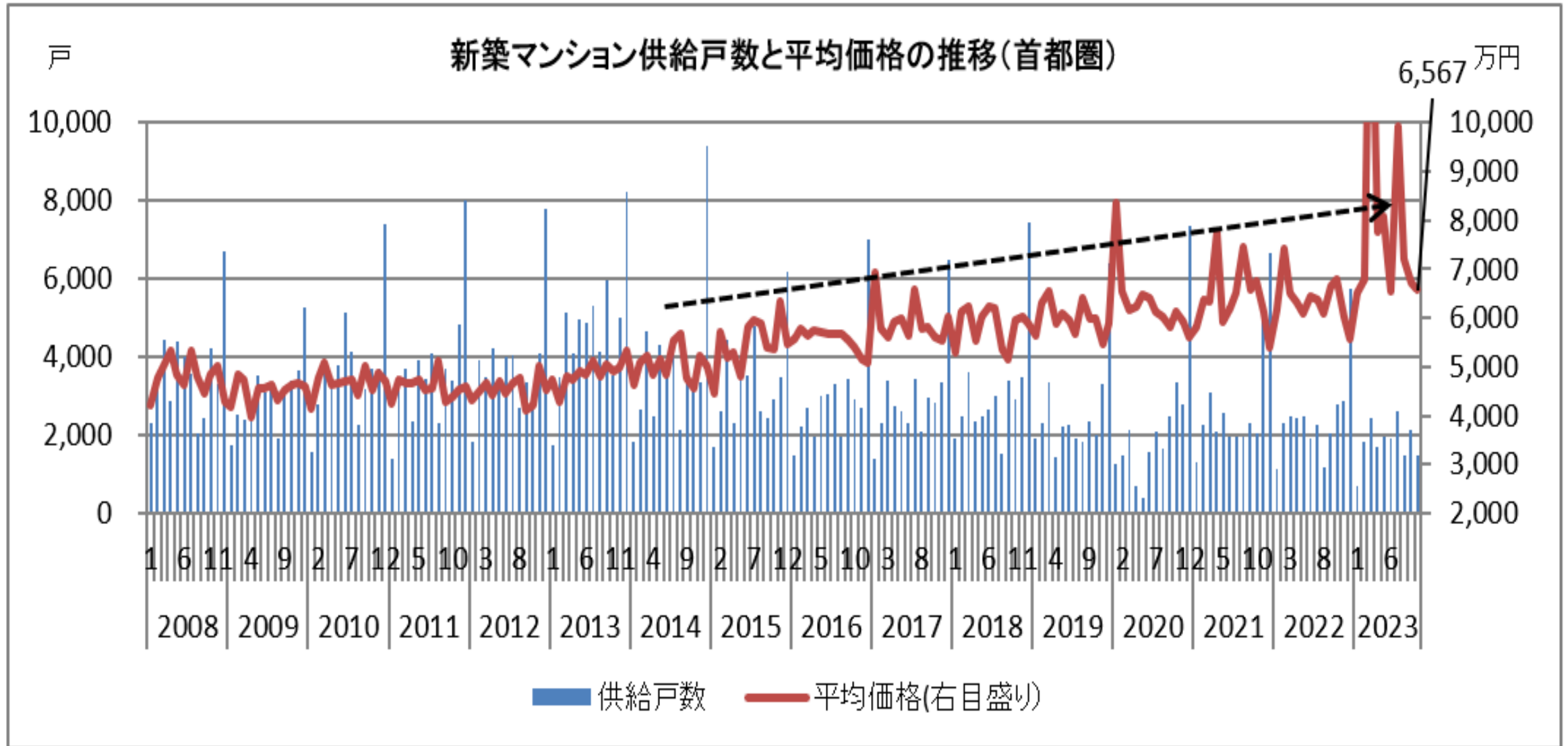
新築につられ価格上昇するが、買取再販の在庫増により値下げ発生  
新築同様にする金太郎リノベ→個性的リノベの潮流発生

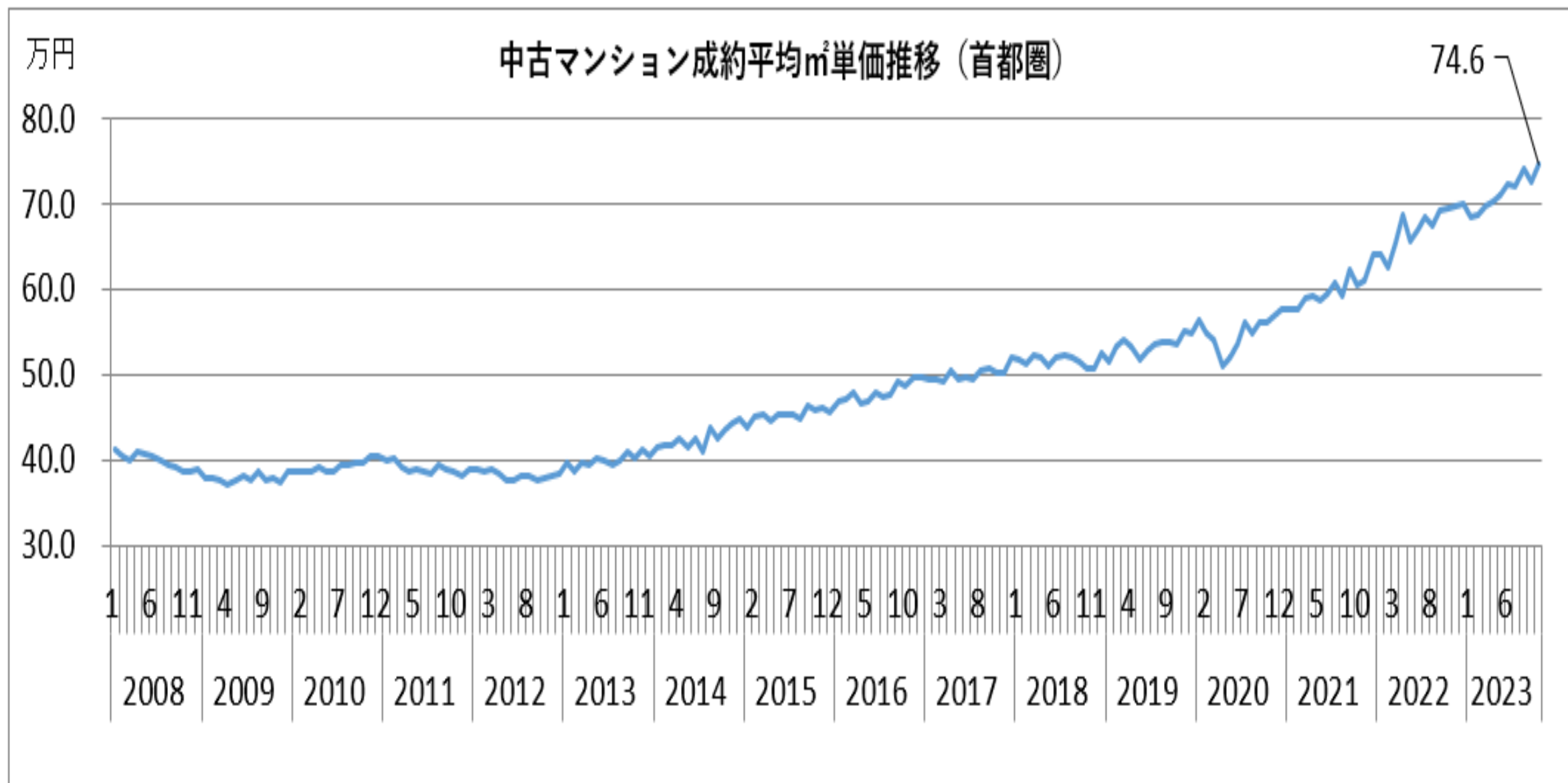
## 中古一戸建て

23年から価格横ばい～やや下落傾向。戸建買取再販が成長の力ギ。

## 賃貸

購買意欲減退により賃貸は好調。都市部は家賃も上昇。更新時の家賃上げも実施。ただ新築はコスト増分の家賃転嫁がやや厳しく



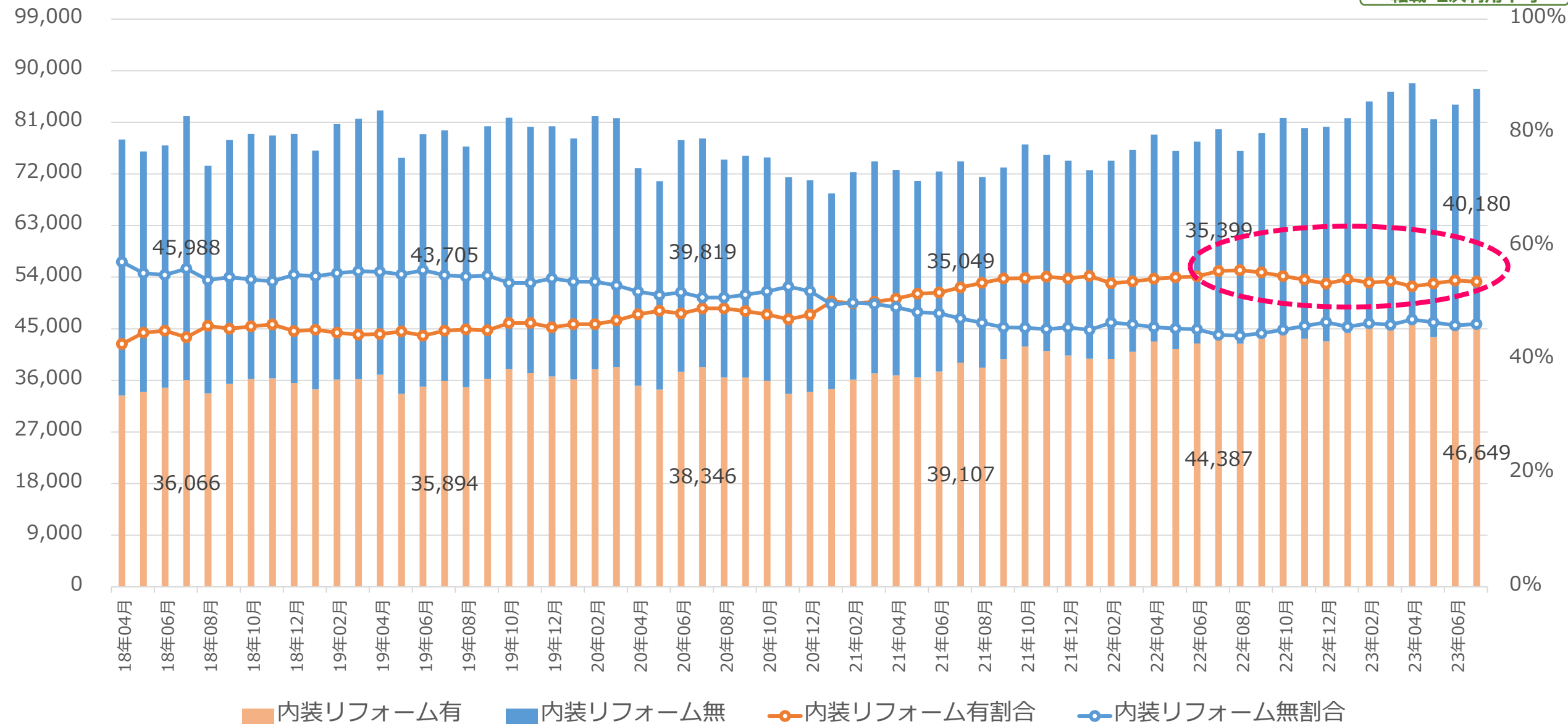


中古マンション

首都圏

## 内装リフォーム有割合は50%超で増加傾向

転載・2次利用不可

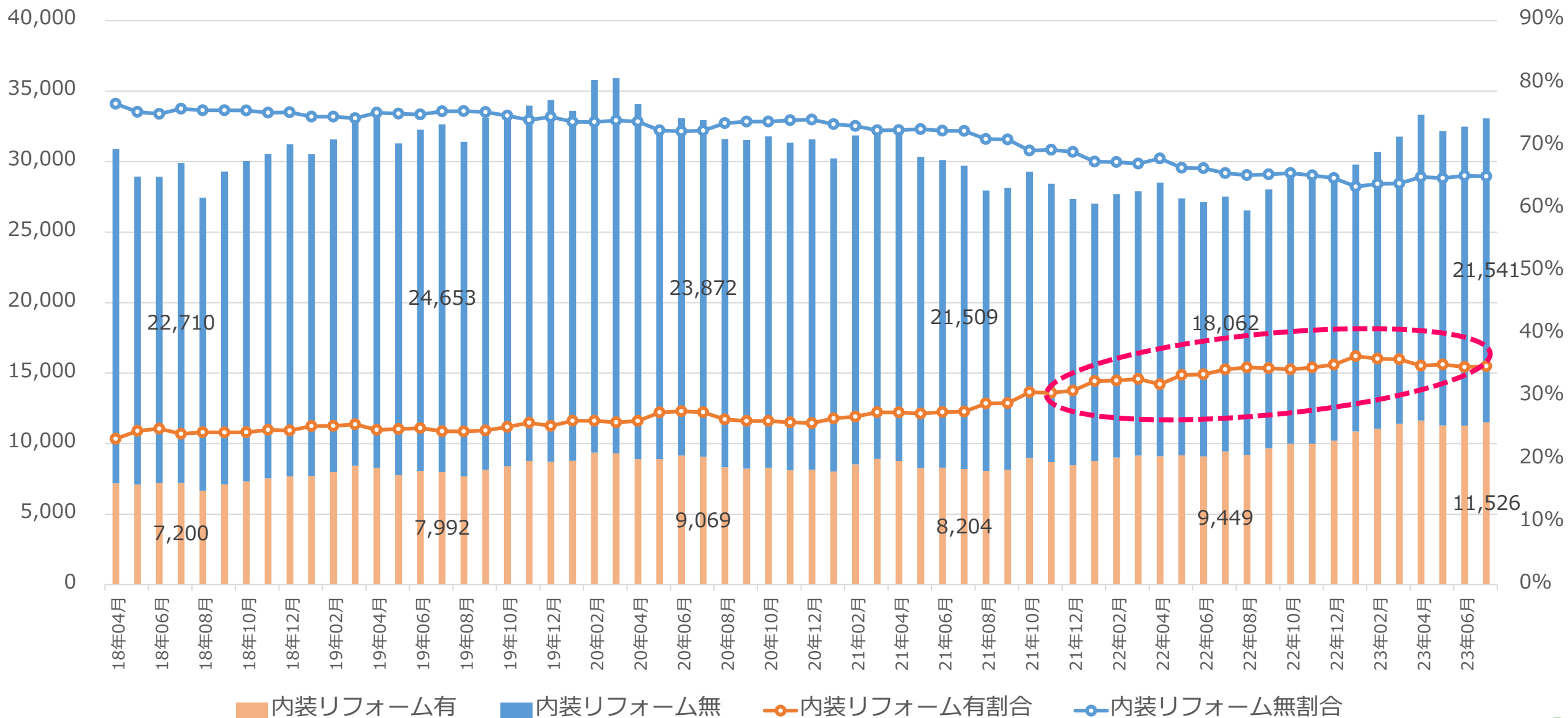


中古一戸建て

首都圏

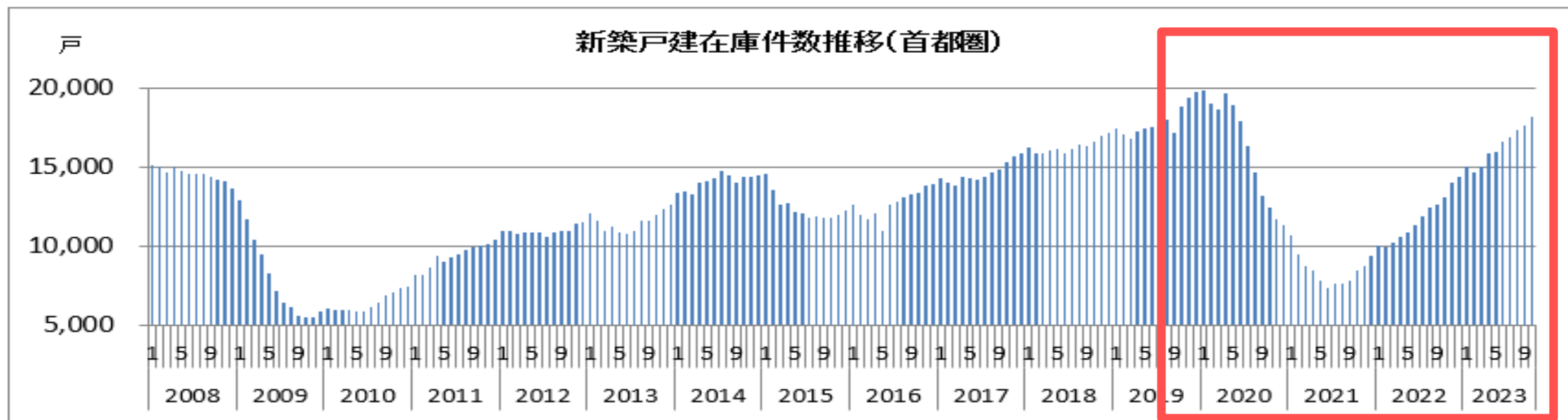
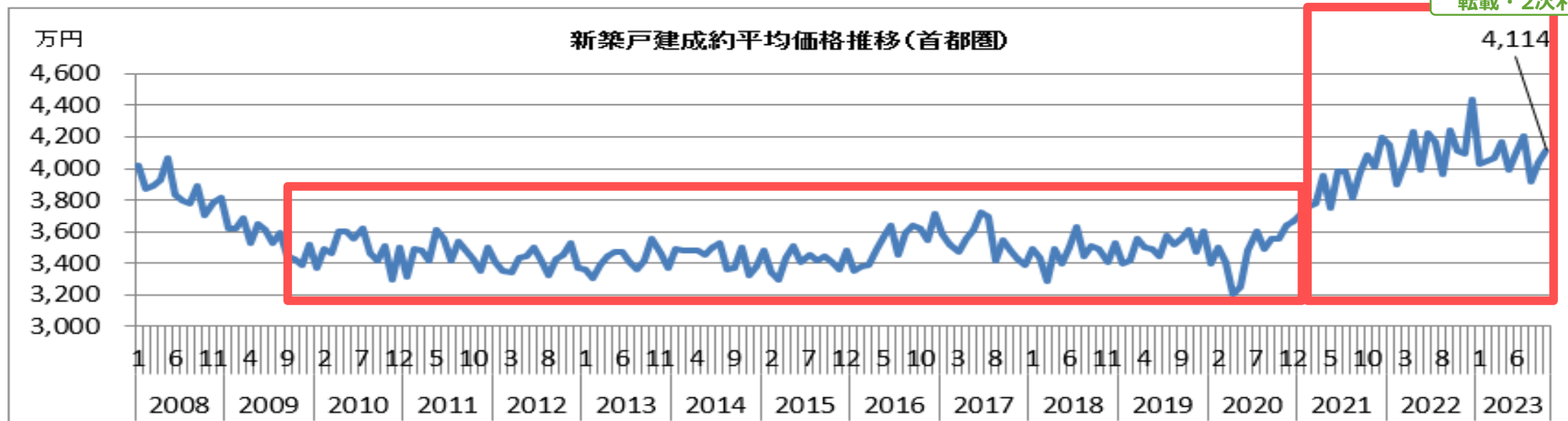
# 内装リフォーム有割合は2年前より増加、34.9%

転載・2次利用不可



## 用地高＋資材高で急上昇後下落。在庫も急増

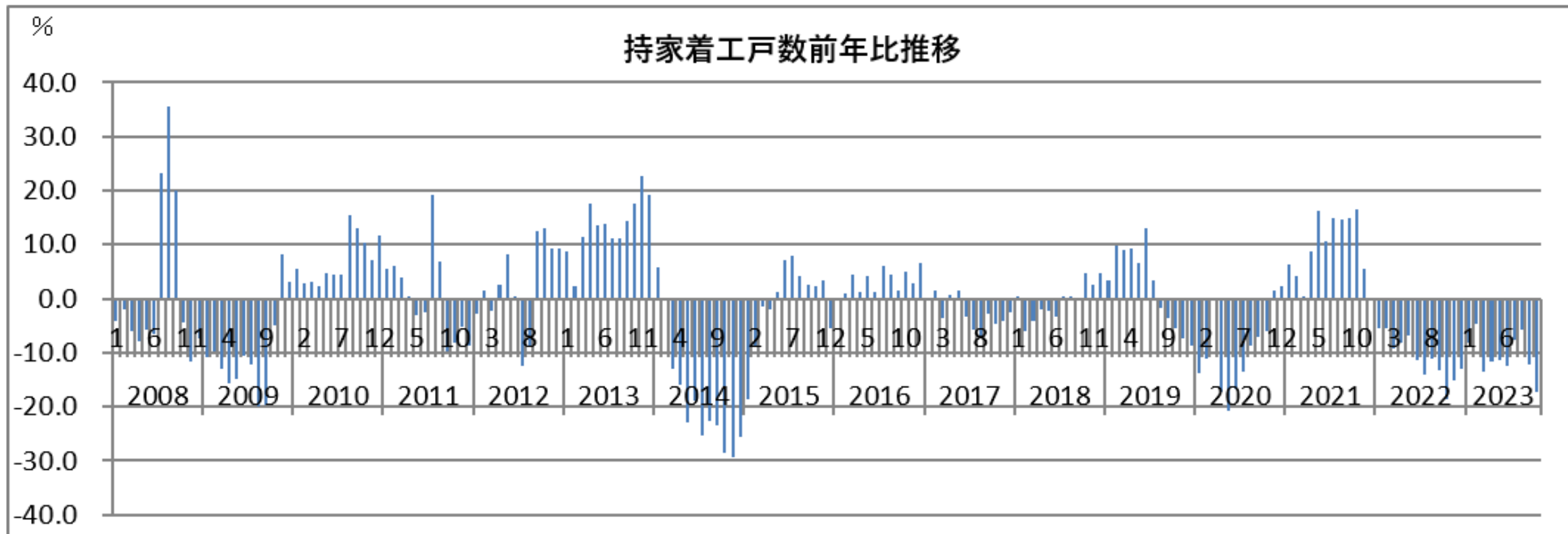
転載・2次利用不可



## 着工：持家＝注文は23か月連続で前年割れ続く

転載・2次利用不可

|         | 2022  |       |       | 2023 |      |       |       |       |       |       |       |       |       |
|---------|-------|-------|-------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|         | 10    | 11    | 12    | 1    | 2    | 3     | 4     | 5     | 6     | 7     | 8     | 9     | 10    |
| 総数前年比   | -1.8  | -1.4  | -1.7  | 6.6  | -0.3 | -3.2  | -11.7 | 3.5   | -4.8  | -6.6  | -9.4  | -6.7  | -6.3  |
| 持家前年比   | -18.7 | -15.1 | -13.0 | -8.3 | -4.6 | -13.6 | -11.6 | -11.5 | -12.3 | -7.7  | -5.8  | -12.2 | -17.2 |
| 貸家前年比   | 7.3   | 11.4  | 6.4   | 4.2  | 4.7  | 0.9   | -2.8  | 10.6  | -0.6  | 1.7   | -6.2  | -2.7  | -1.0  |
| 分譲住宅前年比 | 4.8   | -0.8  | 1.4   | 25.0 | -1.8 | -0.4  | -21.8 | 9.2   | -2.9  | -17.6 | -15.5 | -7.2  | -1.2  |

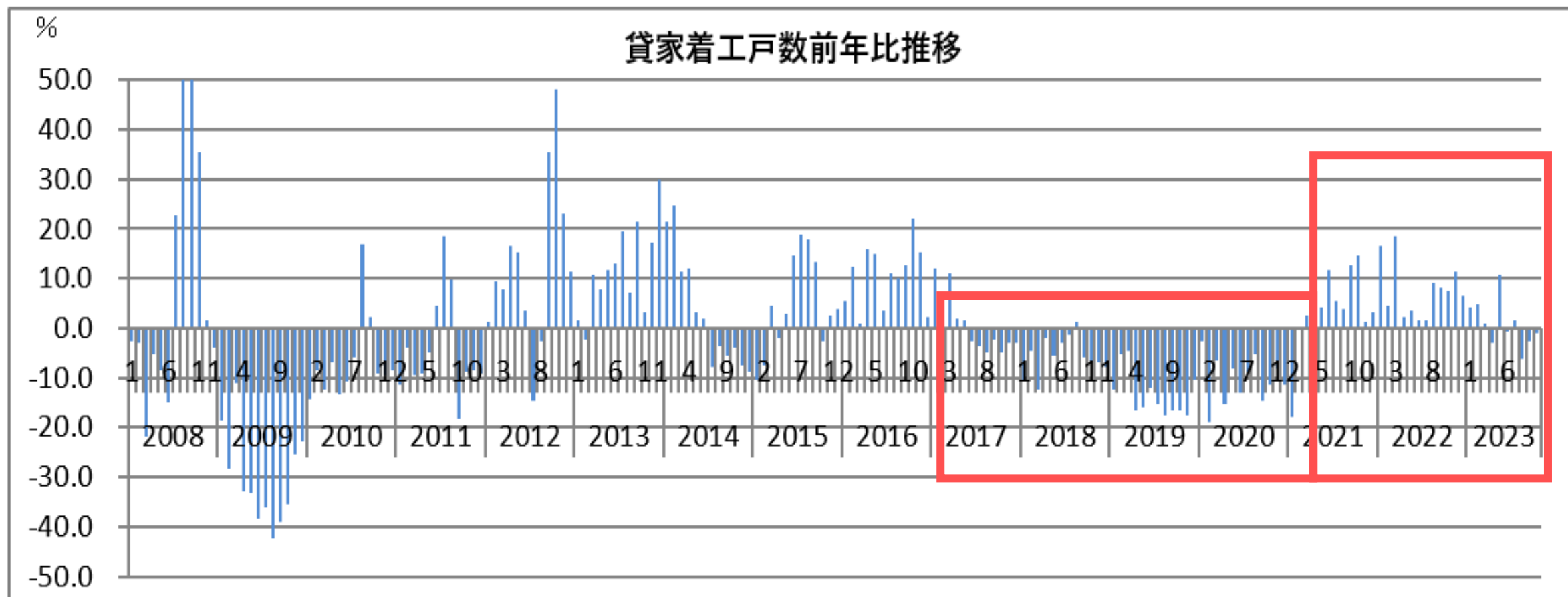


# コロナ後プラスになったが、夏より減少傾向

転載・2次利用不可

・ 10月の貸家の着工戸数の前年比

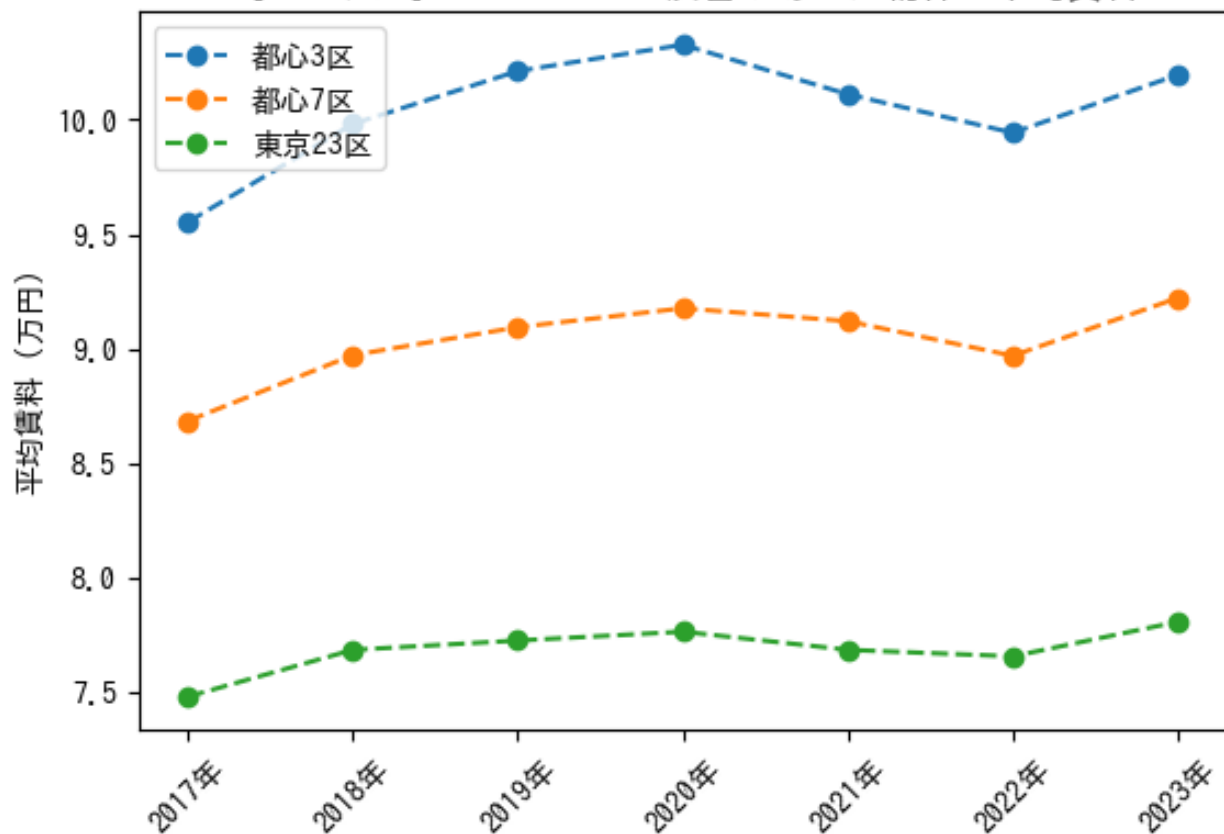
|         |         |                    |
|---------|---------|--------------------|
| ① 首都圏   | 2か月連続で減 | △5.7% (着工総数は△3.8%) |
| ② 中部圏   | 2か月ぶりに増 | +2.5% (同△5.8%)     |
| ③ 近畿圏   | 3か月連続で減 | △5.5% (同△10.6%)    |
| ④ その他地域 | 2か月連続で増 | +5.9% (同△6.7%)     |



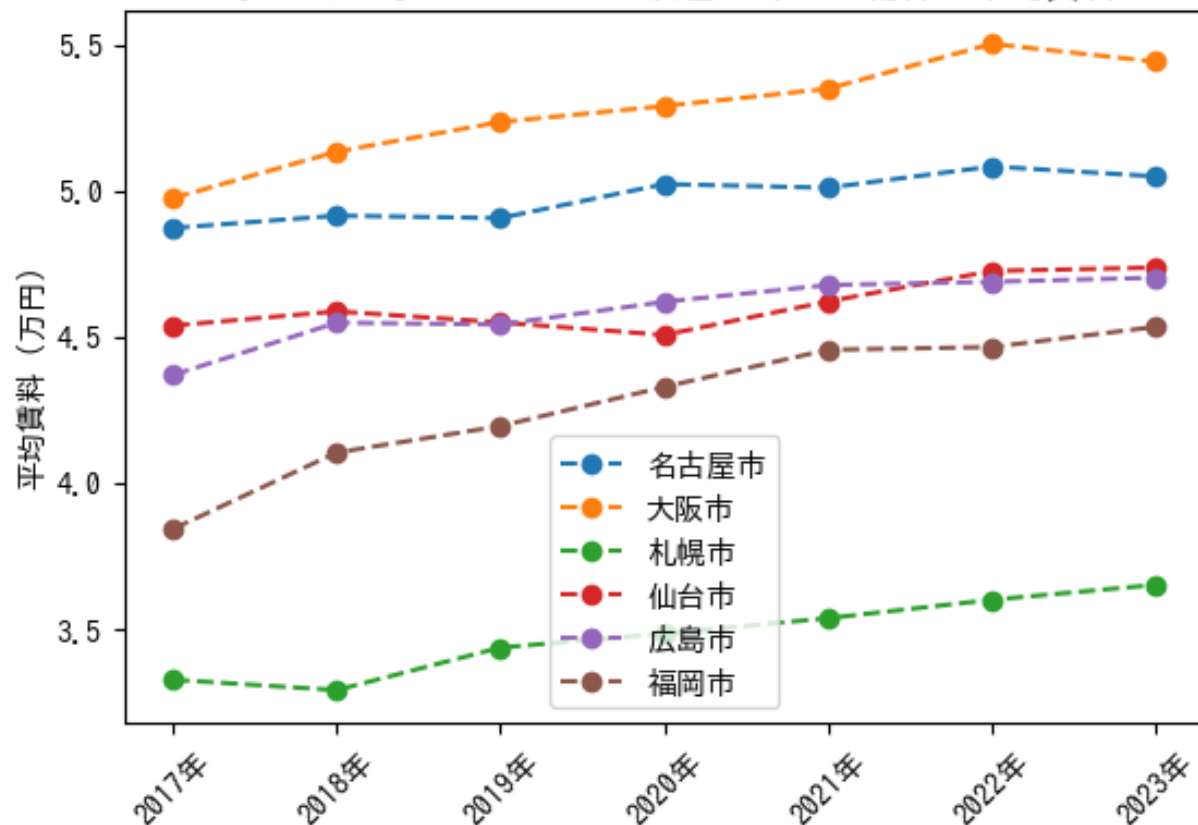


# 大都市圏の平均賃料は上昇傾向

【シングル】SUUMOに反響があった物件の平均賃料

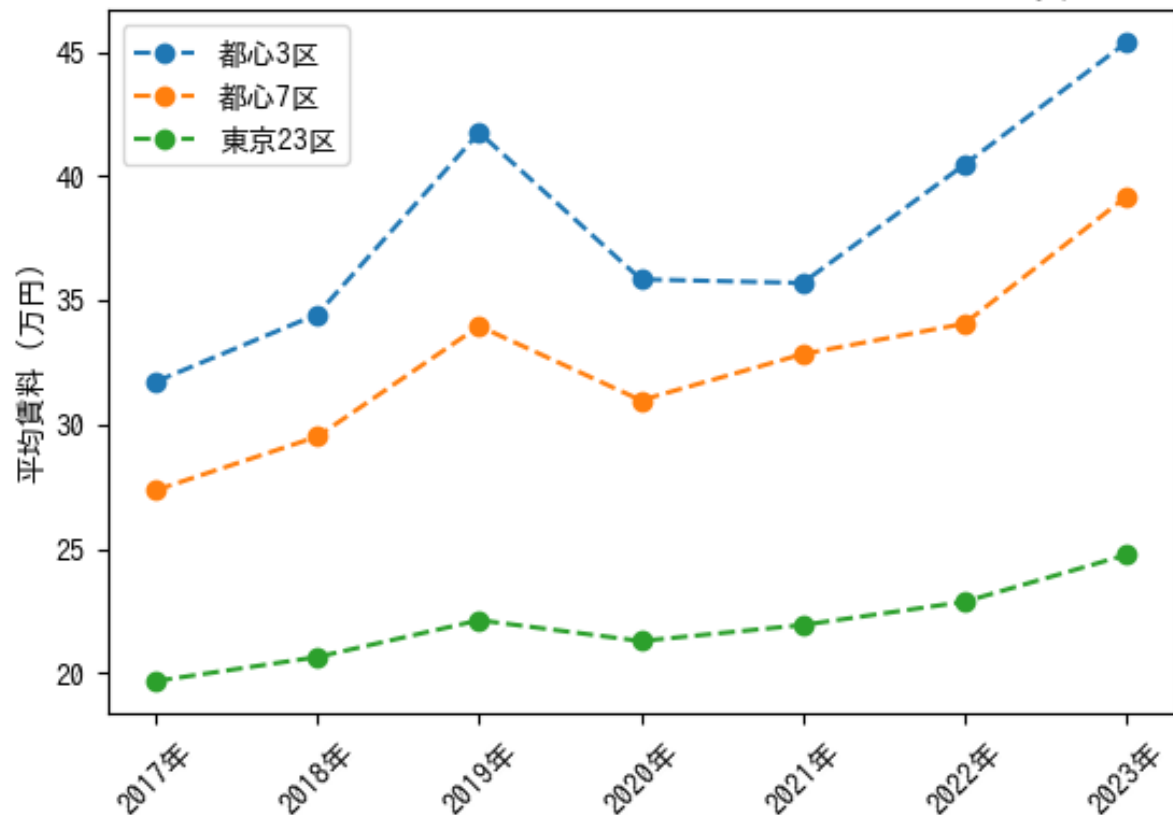


【シングル】SUUMOに反響があった物件の平均賃料

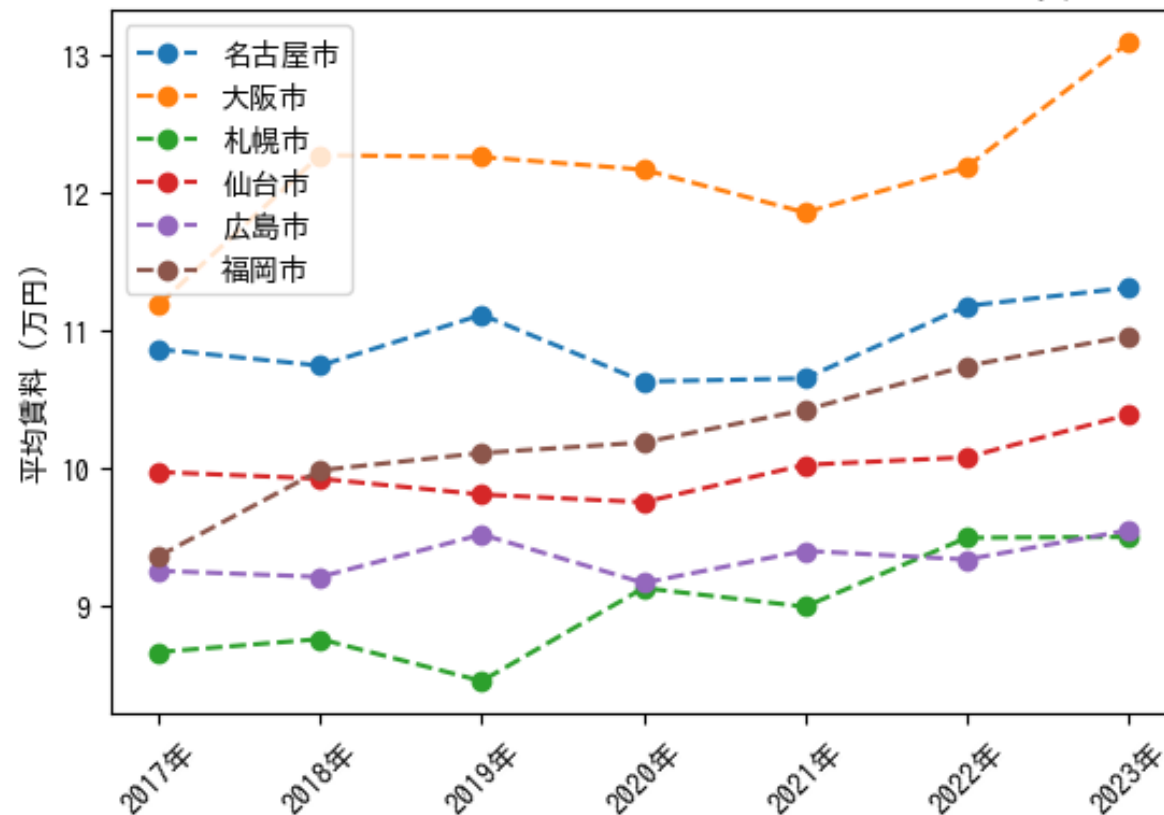


# 大都市圏の平均賃料は上昇傾向

【ファミリー】SUUMOに反響があった物件の平均賃料



【ファミリー】SUUMOに反響があった物件の平均賃料



# 2

## コロナ禍で変化した 住まいへの要望



新型コロナウイルス感染症拡大が  
起きる前の時点と比べて、  
**住宅に求める条件**はどのように変わりましたか。  
あてはまるものを全てお選びください。

# 部屋数や収納量に加えて、 省エネ性や日当たり等の住宅性能の高さへのニーズがUP

■感染症拡大により住宅に求める条件の変化（賃貸検討者・首都圏）

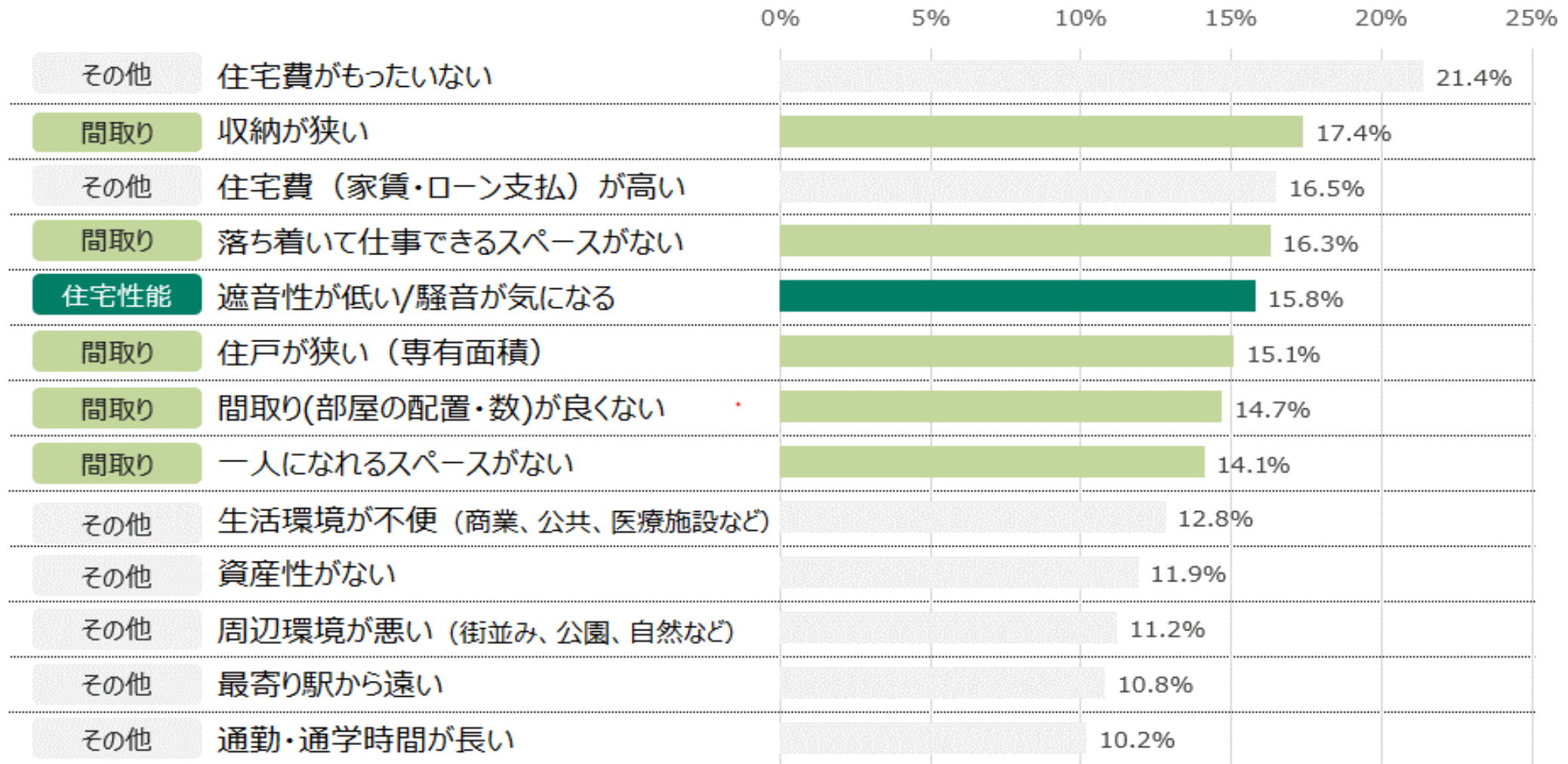
- |                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| 1 日当たりのよい住宅がほしくなった(25.4%)   | 11 通風に優れた住宅に住みたくなった(12.3%)   |
| 2 部屋数がほしくなった(22.1%)         | 12 庭が欲しくなった(11.6%)           |
| 3 仕事専用スペースがほしくなった(16.6%)    | 13 換気性能に優れた住宅に住みたくなった(11.2%) |
| 4 遮音性に優れた住宅に住みたくなった(16.4%)  | 14 インテリアにこだわりたいとなった(9.7%)    |
| 5 省エネ性に優れた住宅に住みたくなった(16.3%) | 15 シューズインクローゼットがほしくなった(9.6%) |
| 6 収納量を増やしたくなった(15.7%)       | 16 リビングに間仕切りがほしくなった(9.4%)    |
| 7 宅配・置配ボックスを設置したくなった(15.2%) | 17 屋上や広いバルコニーがほしくなった(9.1%)   |
| 8 24時間ゴミ捨て場がほしくなった(14.2%)   | 18 玄関近くに洗面所がほしくなった(8.6%)     |
| 9 広いリビングが欲しくなった(13.7%)      | 19 緑が感じられる住宅がほしくなった(8.4%)    |
| 9 通信環境の良い家に住みたくなった(13.7%)   | — 特にない(27.1%)                |



過去1年以内の住宅の検討で  
解決したい/したかった、  
**元の住まいの不満・課題**について、  
当てはまるものをすべてお選びください。

# 収納不足、仕事スペースなどの間取り問題が多い中、 住宅性能への不満（遮音性）もある

■新しい住まいで解決したい住宅に関する不満/課題（賃貸検討者・首都圏）



出典：リクルート【賃貸版】コロナ禍 住宅検討者定点調査（2022年12月）

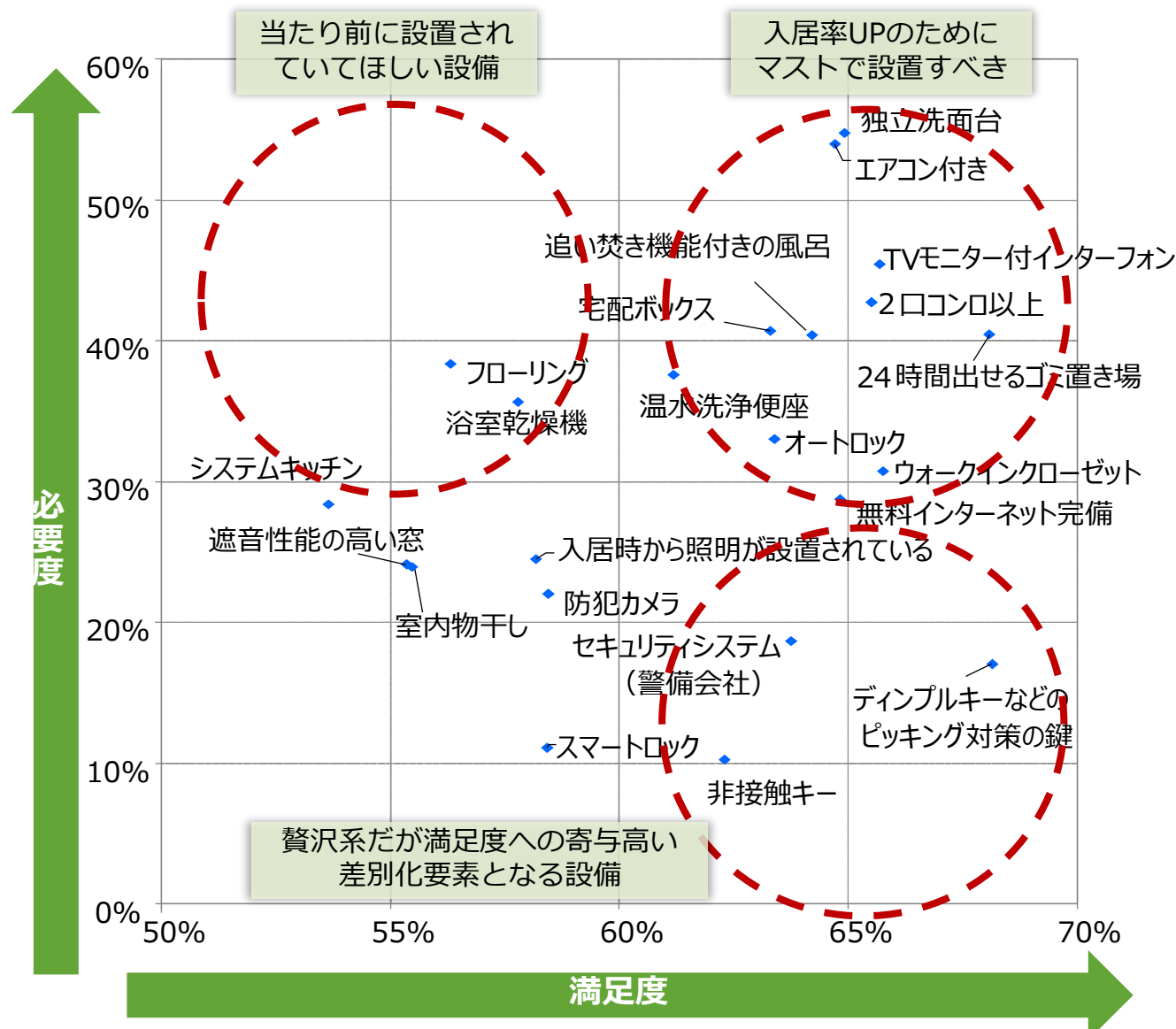
コロナ禍を経て、**8割**近くの住み替え検討者が  
住宅へ求める条件を変化させている

特に、  
収納、仕事スペースや  
部屋の広さ等の**間取り**や  
遮音性・騒音、日当たり、省エネ等の  
**住宅性能**に関する不満や課題を抱えている

# 3

## 賃貸居住者の設備に対する切望度

# 満足度寄与度の高い差別化には、セキュリティシステムやディンプルキー等、防犯設備が上位にあがる



すでに設置されている設備

フローリング、浴室乾燥機、システムキッチン

入居率UPのためにマストで設置すべき設備

独立洗面台、エアコン、TVモニター付きインターフォン、2口コンロ以上、追い焚き機能付き風呂、宅配ボックス、24時間出せるゴミ置き場、温水洗浄便座、オートロック、ウォークインクローゼット、無料インターネット完備、

贅沢系だが満足度への寄与高い・差別化要素

ディンプルキー、セキュリティシステム、非接触キー

共用部に欲しいと思う設備と実設置率

「宅配ボックス」は、首都圏では半数が設置希望。「24時間ゴミ置き場」と共に設置率が高い。災害備蓄はニーズと実態に乖離

Q24 現在お住まいの住宅には、どのような共用部や共用の設備がありますか。また、今後改めて賃貸住宅をお探しになるとした場合、新たに（または継続して）欲しいものをお選びください。 MA

※全13設備を提示して聴取。そのうち「欲しい設備」の全体スコアが上位の6設備を抜粋し、スコアの高い順に掲載  
※全体の%を基準に、5ポイント以上高い数値を赤字、5ポイント以上低い数値を青字で示している。

単位 (%)

|     |      | 宅配ボックス    |              | 24時間ゴミ捨て場 |              | 自動販売機     |              | 災害時の備蓄庫   |              | トランクルーム   |              | コインランドリー<br>(洗濯機・乾燥機) |              | WB後<br>サンプル数<br>(万人) |
|-----|------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------------------|--------------|----------------------|
|     |      | 欲しい<br>設備 | 現住居に<br>ある設備 | 欲しい<br>設備 | 現住居に<br>ある設備 | 欲しい<br>設備 | 現住居に<br>ある設備 | 欲しい<br>設備 | 現住居に<br>ある設備 | 欲しい<br>設備 | 現住居に<br>ある設備 | 欲しい<br>設備             | 現住居に<br>ある設備 |                      |
| 全体  |      | 46.2      | 31.6         | 41.3      | 38.9         | 15.3      | 11.8         | 14.0      | 5.6          | 12.0      | 8.3          | 11.1                  | 6.7          | 962                  |
| 首都圏 |      | 52.5      | 36.9         | 45.5      | 48.5         | 16.7      | 11.1         | 15.2      | 6.1          | 11.6      | 8.1          | 10.6                  | 6.1          | 339                  |
| エリア | 関 西  | 46.9      | 30.1         | 42.9      | 46.4         | 16.3      | 11.2         | 11.7      | 3.6          | 9.7       | 5.1          | 11.2                  | 7.7          | 154                  |
|     | 東 海  | 37.2      | 31.9         | 43.6      | 22.3         | 14.9      | 7.4          | 10.6      | 5.3          | 10.6      | 11.7         | 12.8                  | 5.3          | 93                   |
|     | 北海道  | 45.5      | 30.3         | 41.4      | 24.2         | 13.1      | 11.1         | 17.2      | 4.0          | 29.3      | 21.2         | 8.1                   | 3.0          | 47                   |
|     | 東 北  | 28.6      | 20.4         | 32.7      | 23.5         | 13.3      | 7.1          | 10.2      | 4.1          | 11.2      | 12.2         | 6.1                   | 3.1          | 55                   |
|     | 北関東  | 35.1      | 13.4         | 39.2      | 26.8         | 11.3      | 9.3          | 11.3      | 4.1          | 10.3      | 3.1          | 11.3                  | 7.2          | 40                   |
|     | 中越北陸 | 44.7      | 26.6         | 42.6      | 30.9         | 14.9      | 8.5          | 9.6       | 5.3          | 18.1      | 19.1         | 9.6                   | 6.4          | 41                   |
|     | 中 国  | 40.2      | 24.7         | 39.2      | 45.4         | 14.4      | 12.4         | 15.5      | 9.3          | 13.4      | 7.2          | 11.3                  | 9.3          | 49                   |
|     | 四 国  | 45.0      | 27.0         | 36.0      | 38.0         | 16.0      | 13.0         | 21.0      | 12.0         | 11.0      | 6.0          | 14.0                  | 11.0         | 23                   |
|     | 九 州  | 49.5      | 35.4         | 32.3      | 32.3         | 14.1      | 21.2         | 17.2      | 6.1          | 9.1       | 3.0          | 14.1                  | 9.1          | 123                  |

共用部に欲しいと思う設備と実設置率

# 女性单身社会人の「宅配ボックス」に設置要望度と実態に乖離

## 「災害時の備蓄庫」はファミリー層で乖離

Q24 現在お住まいの住宅には、どのような共用部や共用の設備がありますか。また、今後改めて賃貸住宅をお探しになるとした場合、新たに（または継続して）欲しいものをお選びください。 MA

|      |          | 単位 (%)    |              |           |              |           |              |           |              |           |              |                       |              | WB後<br>サンプル数<br>(万人) |
|------|----------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------------------|--------------|----------------------|
|      |          | 宅配ボックス    |              | 24時間ゴミ捨て場 |              | 自動販売機     |              | 災害時の備蓄庫   |              | トランクルーム   |              | コインランドリー<br>(洗濯機・乾燥機) |              |                      |
|      |          | 欲しい<br>設備 | 現住居に<br>ある設備 | 欲しい<br>設備 | 現住居に<br>ある設備 | 欲しい<br>設備 | 現住居に<br>ある設備 | 欲しい<br>設備 | 現住居に<br>ある設備 | 欲しい<br>設備 | 現住居に<br>ある設備 | 欲しい<br>設備             | 現住居に<br>ある設備 |                      |
| 全体   |          | 46.2      | 31.6         | 41.3      | 38.9         | 15.3      | 11.8         | 14.0      | 5.6          | 12.0      | 8.3          | 11.1                  | 6.7          | 962                  |
| 間取り  | シングルタイプ  | 47.7      | 32.7         | 40.3      | 45.0         | 15.7      | 12.4         | 10.5      | 2.9          | 8.2       | 2.7          | 11.9                  | 7.7          | 319                  |
|      | カップルタイプ  | 47.1      | 31.2         | 43.7      | 38.1         | 15.1      | 10.7         | 14.6      | 6.8          | 14.1      | 10.9         | 10.1                  | 6.2          | 522                  |
|      | ファミリータイプ | 38.3      | 30.6         | 33.7      | 26.2         | 15.3      | 14.6         | 20.5      | 7.4          | 13.3      | 12.5         | 13.1                  | 5.6          | 121                  |
| 世帯構成 | ひとり暮らし   | 49.3      | 32.0         | 40.4      | 42.0         | 15.5      | 12.3         | 11.3      | 4.5          | 9.9       | 6.0          | 10.9                  | 6.9          | 473                  |
|      | 学生       | 41.0      | 25.7         | 56.4      | 39.7         | 18.3      | 12.3         | 10.6      | 2.1          | 5.6       | 4.0          | 5.8                   | 10.0         | 32                   |
|      | 社会人・計    | 51.9      | 34.2         | 39.3      | 42.2         | 15.1      | 11.6         | 11.5      | 4.9          | 9.9       | 6.3          | 11.6                  | 6.9          | 403                  |
|      | 男性社会人    | 46.0      | 33.3         | 36.8      | 42.2         | 15.5      | 12.5         | 10.6      | 5.5          | 11.1      | 5.7          | 11.1                  | 8.0          | 251                  |
|      | 女性社会人    | 61.7      | 35.6         | 43.4      | 42.3         | 14.5      | 10.2         | 13.1      | 3.9          | 7.9       | 7.3          | 12.3                  | 5.1          | 153                  |
|      | 2人       | 44.3      | 33.3         | 42.3      | 34.6         | 12.3      | 10.9         | 14.6      | 4.0          | 10.5      | 7.5          | 9.3                   | 4.0          | 252                  |
|      | ファミリー    | 42.0      | 28.9         | 42.1      | 37.3         | 18.2      | 11.6         | 18.8      | 9.3          | 18.0      | 13.8         | 13.3                  | 9.0          | 237                  |
| 子ども  | 同居あり     | 40.8      | 27.1         | 41.2      | 36.8         | 17.5      | 11.9         | 17.7      | 8.0          | 17.2      | 13.8         | 13.3                  | 8.9          | 245                  |
|      | 同居なし     | 48.1      | 33.1         | 41.4      | 39.6         | 14.6      | 11.7         | 12.7      | 4.7          | 10.2      | 6.5          | 10.3                  | 5.9          | 717                  |

出典：リクルート「賃貸居住者の生活実態と設備に対する切望度に関する調査」（2022年4月）

**コロナ禍でペット飼育数が増加  
2020年から新規飼育数が出生数を上回る**

**15歳以下の子供の数を、  
飼育されているペット（犬、猫）の数が逆転**

2021年  
調査より

# 実は賃貸居住者の約57%がペットを飼いたい！ 犬派が4割弱、猫派が2割強

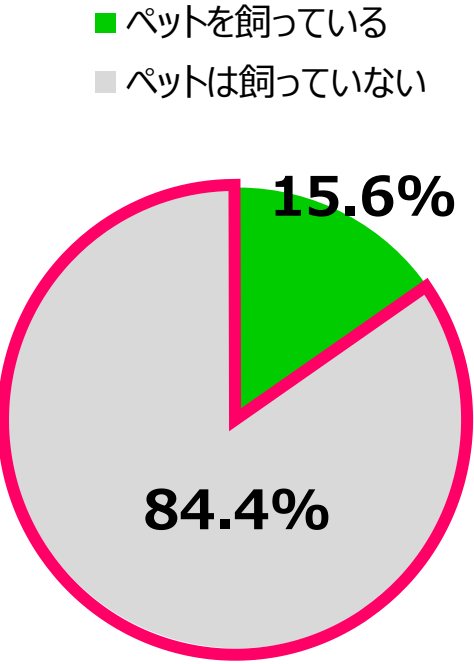
(左) 現在、ご自宅でペットを飼っていますか。ご自宅で飼っているペットを全てお選びください。／ (右) ご自宅がペット可であるなら、どんなペットを飼いたいと思いますか？

2021年調査

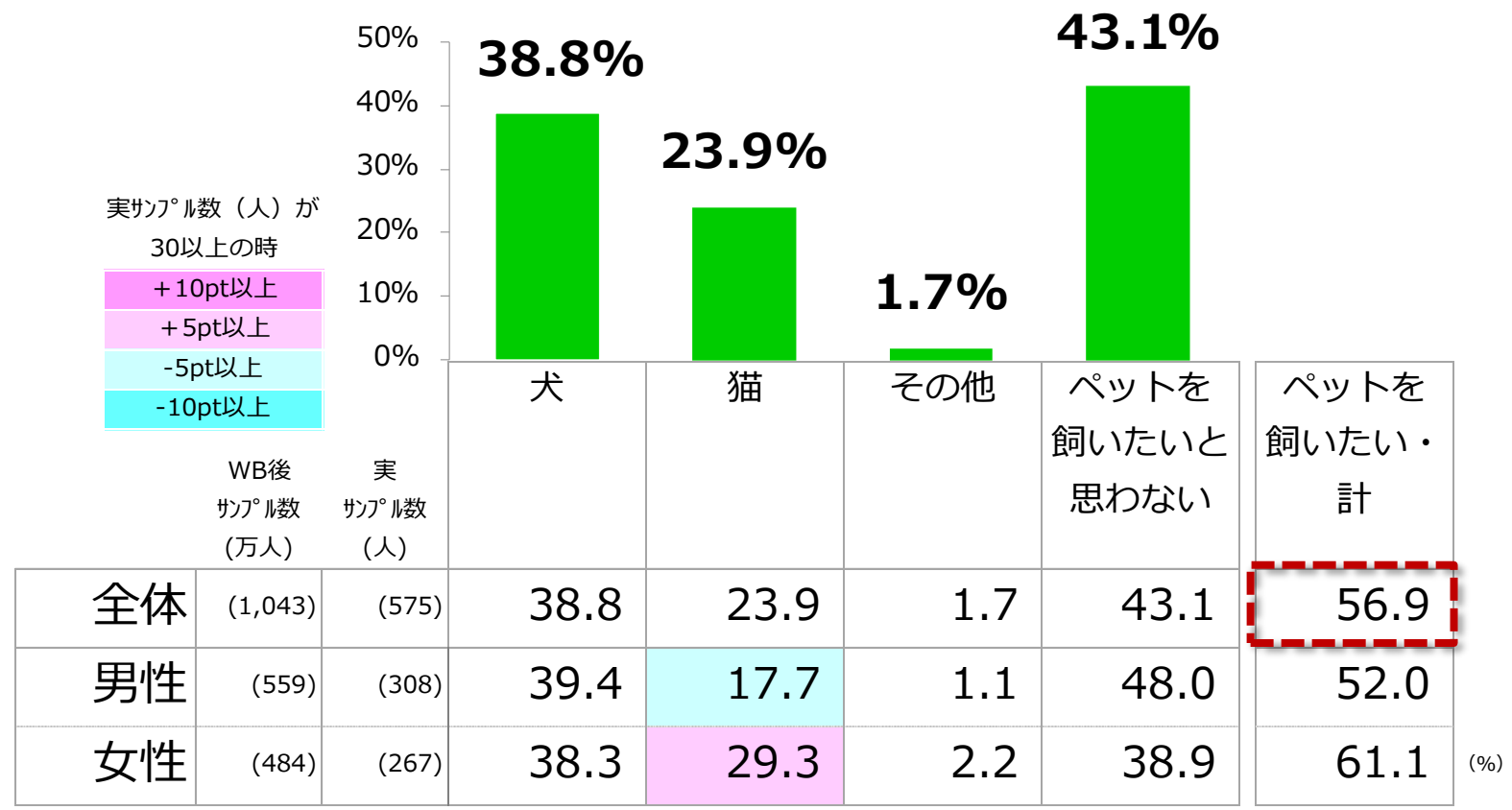
※左のグラフは、全数ベース（WB後サプノル数...1,282万人／実サプノル数...707人）  
※右のグラフは、ペットを飼っていない人ベース

## ペットを飼っている人の割合

※犬、猫、その他のいずれかを答えている人の合計を「ペットを飼っている」として集計



## 飼いたいペット



出典：リクルート「賃貸居住者の生活実態と設備に対する切望度に関する調査」（2021年7月）



## 賃貸住宅で犬を飼う時にどのような不安がありますか？

### 選択肢

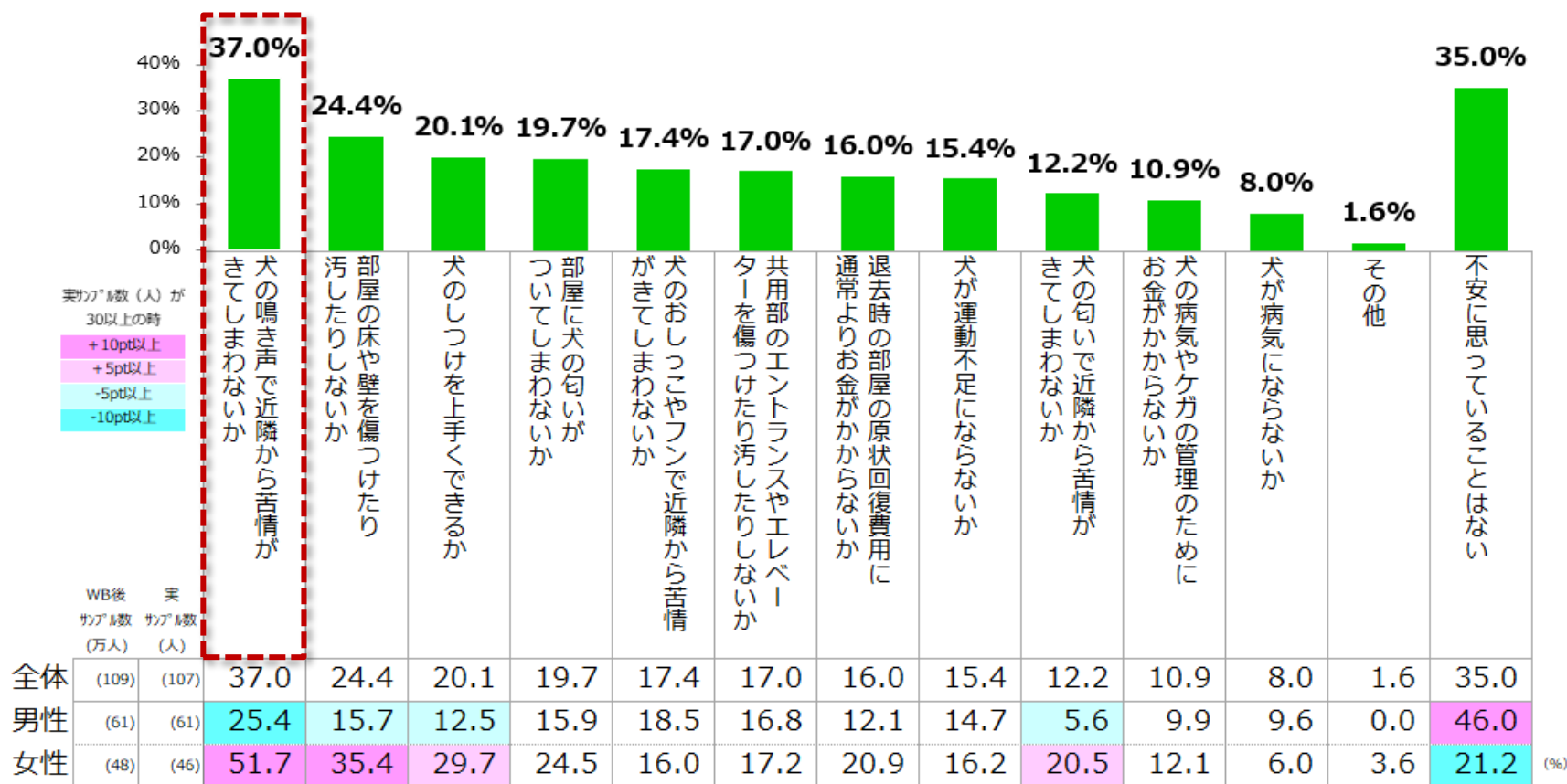
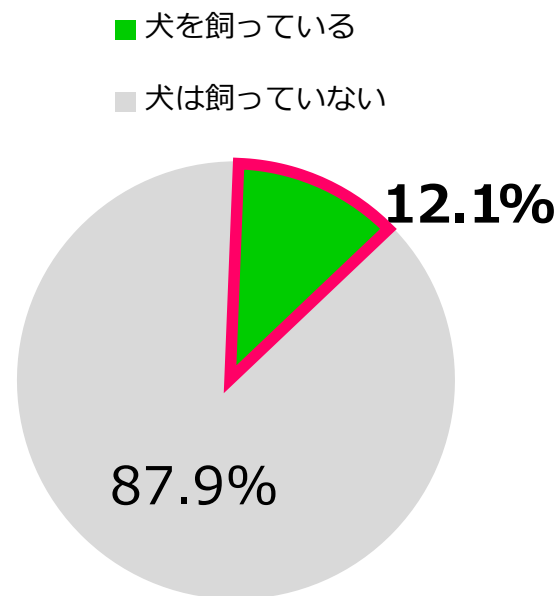
- ☒ 犬は飼っていない
- ☒ 犬の鳴き声で近隣から苦情がきてしまわないか
- ☒ 犬のおしっこやフンで近隣から苦情がきてしまわないか
- ☒ 犬の匂いで近隣から苦情がきてしまわないか
- ☒ 共用部のエントランスやエレベーターを傷つけたり汚したりしないか
- ☒ 部屋の床や壁を傷つけたり汚したりしないか
- ☒ 部屋に犬の匂いがついてしまわないか
- ☒ 退去時の部屋の原状回復費用に通常よりお金がかからないか
- ☒ 犬のしつけ（留守番、トイレ...など）を上手くできるか
- ☒ 犬が運動不足にならないか
- ☒ 犬が病気にならないか
- ☒ 犬の病気やケガの管理のためにお金がかからないか
- ☒ その他
- ☒ 不安に思っていることはない

# 犬派は騒音の原因になることを心配している 特に女性の飼い主の方が周囲への気遣いが強い傾向

賃貸住宅で犬を飼う時にどのような不安がありますか？ ※犬を飼っていない方は、「犬は飼っていない」をお選びください。

※左のグラフは、全数ベース（WB後サプ♂数...893万人／実サプ♂数...915人）  
※右のグラフは、犬を飼っている人ベース。全体スコアで項目を降順ソート

## 犬を飼っている人の割合 犬を飼う時の不安





## 犬をご自宅で飼うために、 賃貸住宅に元々ついていると魅力的な設備やサービスは？

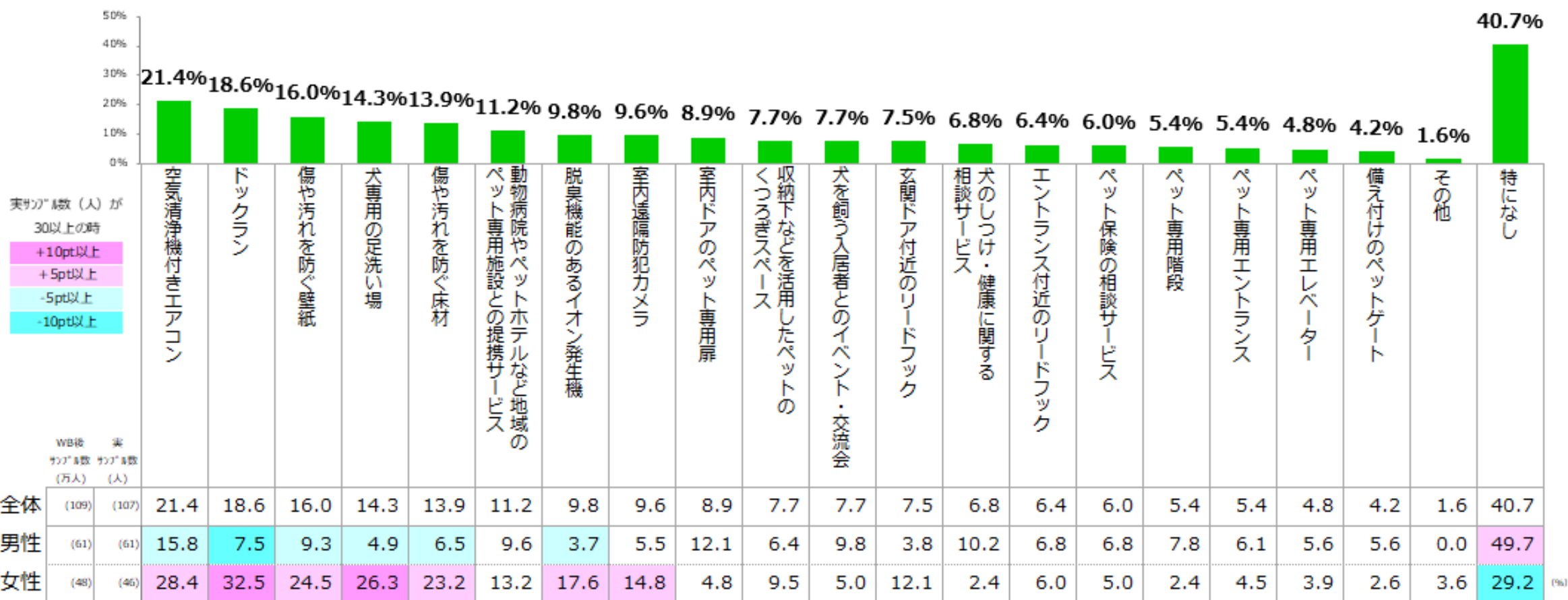
### 選択肢

- ✓ 犬専用の足洗い場
- ✓ ドックラン
- ✓ エントランス付近のリードフック
- ✓ ペット専用エントランス
- ✓ ペット専用エレベーター
- ✓ ペット専用階段
- ✓ 玄関ドア付近のリードフック
- ✓ 室内ドアのペット専用扉
- ✓ 備え付けのペットゲート
- ✓ 傷や汚れを防ぐ床材
- ✓ 傷や汚れを防ぐ壁紙
- ✓ 遠隔防犯カメラ
- ✓ 空気清浄機付きエアコン
- ✓ 脱臭機能のあるイオン発生機
- ✓ 収納下などを活用した  
ペットのくつろぎスペース
- ✓ 犬のしつけ・健康に関する相談サービス
- ✓ 犬を飼う入居者とのイベント・交流会
- ✓ ペット保険の相談サービス
- ✓ 動物病院やペットホテルなど  
地域のペット専用施設との提携サービス
- ✓ その他
- ✓ 特になし

# ペット用の設備は女性からの要望が強い 魅力TOPは、空気清浄機付きエアコン

現在、犬を飼っている方へ伺います。犬をご自宅に飼うために、賃貸住宅に元々ついていると魅力的な設備やサービスをお選びください。

※犬を飼っている人ベース  
※全体スコアで項目を降順ソート





現在、**猫**を飼っている、  
もしくは今後猫を飼いたい方へ伺います。  
猫をご自宅で飼うために、  
賃貸住宅に**元々どんな設備**がついていると魅力的ですか？

#### 項目

- ☒ ペットゲート
- ☒ キャットウォーク
- ☒ 爪とぎ場
- ☒ 猫階段
- ☒ 猫用トイレスペース
- ☒ 猫専用扉
- ☒ 汚れを簡単に掃除できる床
- ☒ 室内遠隔防犯カメラ

#### 選択肢

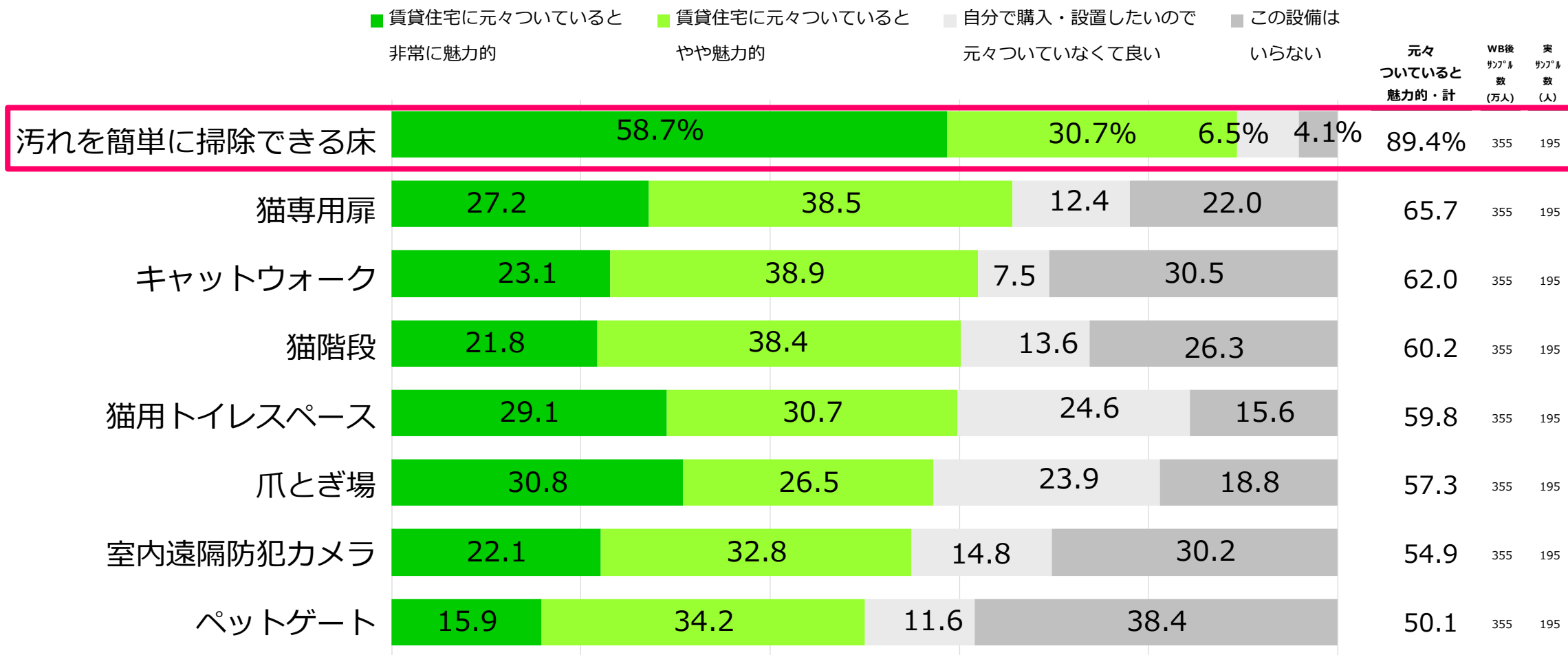
- ☒ 賃貸住宅に元々ついていると非常に魅力的
- ☒ 賃貸住宅に元々ついているとやや魅力的
- ☒ 自分で購入・設置したいので  
元々ついていなくて良い
- ☒ この設備はいらない

# 猫ちゃんを飼っている・飼いたい人は、 9割が汚れを簡単に掃除できる床を支持

転載  
2次利用不可

現在、猫を飼っている、もしくは今後猫を飼いたい方へ伺います。猫をご自宅で飼うために、賃貸住宅に元々どんな設備がついていると魅力的ですか？

※現在、猫を飼っている、もしくは今後猫を飼いたいベース  
※「元々ついていると魅力的・計」で降順ソート

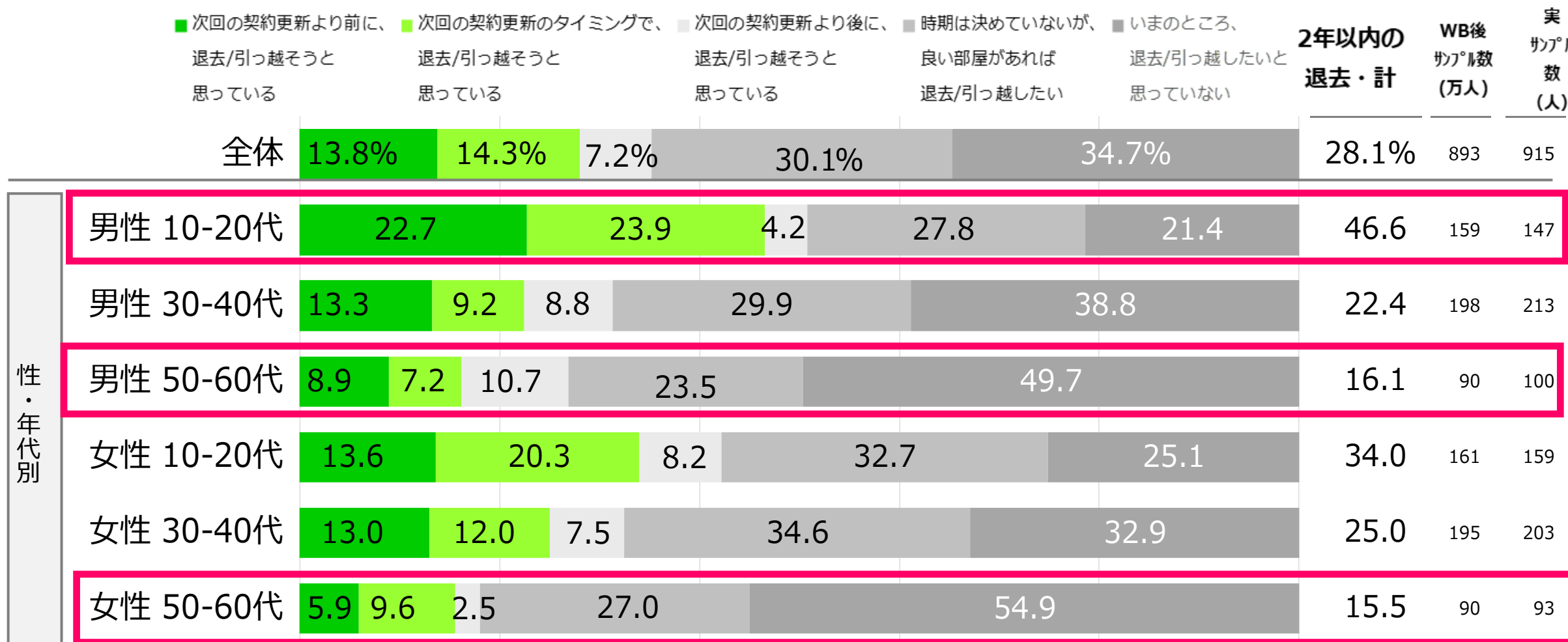


# 4

## 住宅性能の高い、健康で安心な 賃貸住宅の必要性

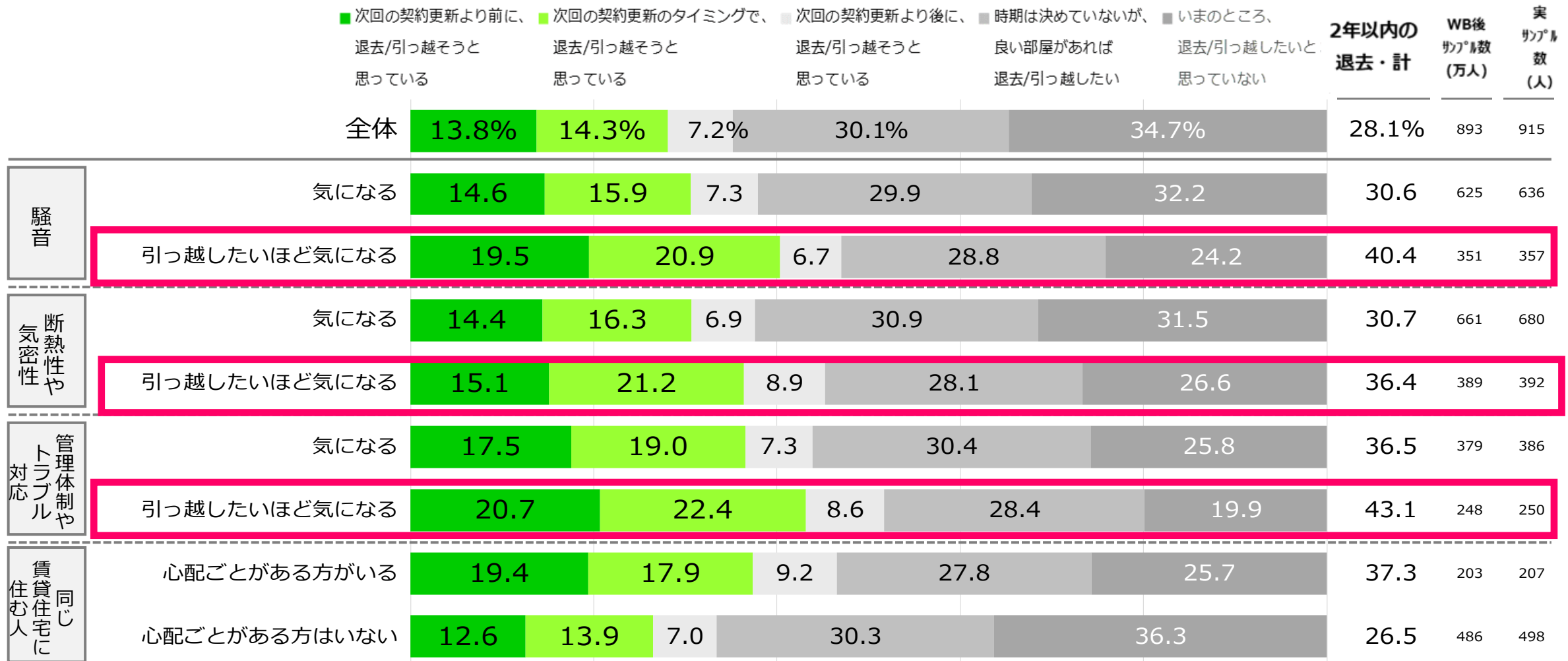
# 男性10-20代の2割以上が更新前の退去意向が強いが 50代、60代の退去以降は低い

現在のお住まいから、いつ頃住み替えようと思っていますか？



# 2年以内の退去意向が強いのは 「騒音」「断熱性や気密性」「管理体制」

現在のお住まいから、いつ頃住み替えようと思っていますか？



出典：リクルート「賃貸居住者の生活実態と設備に対する切望度に関する調査」（2022年4月）

# 気になる人は7割超、引っ越したいほどの人は4割超 冬の底冷え、結露やカビは退去リスクに

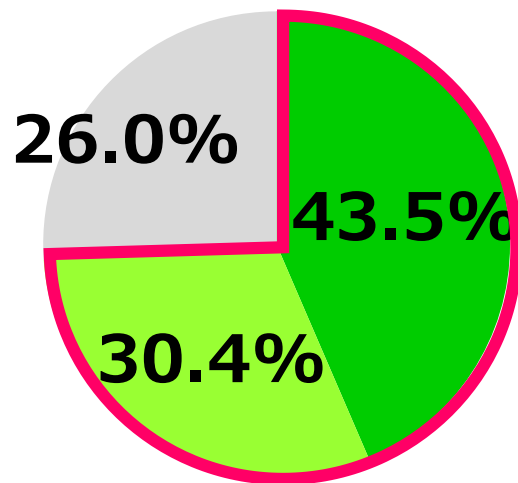
現在のお住まいの「断熱性」や「気密性」に関する以下の項目について、気になったことがありますか？また、そのうち引っ越したいほど気になるものはありますか？

※左のグラフは、全数ベース（WB後サンプル数...893万人／実サンプル数...915人）

※右のグラフは、「気になることがある」のスコアで降順ソート

## 「断熱性」や「気密性」について 気になることがある人の割合

- 引っ越したいほど気になることがある
- 引っ越したいほどではないが、気になることがある
- 気になることはない



気になることがある・計 **74.0%**

## 項目別 気になり度合い

|                                    | WB後サンプル数(893万人)<br>実サンプル数(915人) | 気になることがある | 引っ越したいほど、<br>気になることがある |
|------------------------------------|---------------------------------|-----------|------------------------|
| 冬場は床が冷たく、底冷えする                     |                                 | 29.5      | 12.6                   |
| 結露が発生しやすく、<br>ふき取る手間が発生する          |                                 | 28.9      | 11.1                   |
| 脱衣所や浴室など、<br>部屋によって寒暖差が激しい         |                                 | 28.7      | 8.0                    |
| 夏場と冬場で部屋の温度差が激しい                   |                                 | 25.5      | 7.3                    |
| 風通しが悪い、空気がこもりやすい                   |                                 | 22.9      | 10.2                   |
| 結露により、カビが発生したり、<br>建物の一部が腐食したりしている |                                 | 22.1      | 12.2                   |
| すきま風が入ってくる                         |                                 | 20.7      | 9.1                    |
| エアコンの効きが悪い                         |                                 | 16.5      | 6.0                    |
| それほど気になるものはない                      |                                 | 26.0      | 56.5                   |

(%)

出典：リクルート「賃貸居住者の生活実態と設備に対する切望度に関する調査」（2022年4月）

長期優良住宅のメリットに対する関心

50代、60代になると、省エネ性、断熱性（結露、カビ防止）、耐震性、バリアフリーの項目が高くなる

Q19 長期優良住宅のメリットになる可能性のある魅力的だと思う項目のうち、家賃が1割程度上がっても魅力的だと思う項目はどれですか？ MA

|               |         |        | 単位 (%)                          |                                  |                                        |                |                                         |                         |                                       |                              |                                |                              |                      |  |
|---------------|---------|--------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|----------------|-----------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--|
|               |         |        | 省エネ性能<br>が高く、光<br>熱費をおさ<br>えやすい | 断熱性能が<br>高く、室内<br>の温度差が<br>緩和される | 断熱性能が<br>高く、結露<br>やカビが発<br>生しづらく<br>なる | 建物の耐震<br>性能が高い | 自然災害リ<br>スクが配慮<br>された立地<br>に建てられ<br>ている | 建物の構造<br>や躯体が劣<br>化しづらい | 建物の定期<br>的なメンテ<br>ナンスが計<br>画されてい<br>る | 共用部がバ<br>リアフリー<br>化されてい<br>る | 住むだけで<br>地球温暖化<br>対策に貢献<br>できる | それほど魅<br>力的に感じ<br>る項目はな<br>い | WB後<br>サンプル数<br>(万人) |  |
| 全体            |         |        | 36.4                            | 29.9                             | 29.0                                   | 27.8           | 17.5                                    | 17.0                    | 13.6                                  | 7.6                          | 6.2                            | 30.6                         | 962                  |  |
| 性別<br>×<br>年代 | 男性      | 10～20代 | 31.7                            | 30.2                             | 24.3                                   | 22.7           | 18.0                                    | 20.0                    | 13.2                                  | 4.9                          | 5.2                            | 28.4                         | 109                  |  |
|               |         | 30～40代 | 29.8                            | 24.8                             | 25.2                                   | 17.1           | 10.2                                    | 15.2                    | 14.3                                  | 6.6                          | 7.1                            | 39.3                         | 218                  |  |
|               |         | 50代以上  | 33.4                            | 23.5                             | 23.7                                   | 28.6           | 12.0                                    | 12.4                    | 12.5                                  | 8.0                          | 5.8                            | 37.5                         | 143                  |  |
|               | 女性      | 10～20代 | 41.9                            | 33.9                             | 31.9                                   | 33.1           | 24.6                                    | 19.4                    | 14.9                                  | 6.7                          | 3.4                            | 21.3                         | 152                  |  |
|               |         | 30～40代 | 40.4                            | 36.9                             | 31.5                                   | 33.5           | 19.9                                    | 17.9                    | 11.4                                  | 6.3                          | 6.1                            | 25.4                         | 213                  |  |
|               |         | 50代以上  | 43.2                            | 29.9                             | 39.7                                   | 36.0           | 25.8                                    | 18.8                    | 16.7                                  | 15.9                         | 10.1                           | 28.3                         | 126                  |  |
| 在宅<br>勤務      | 在宅勤務あり  | 31.2   | 33.4                            | 33.7                             | 31.7                                   | 16.3           | 20.4                                    | 17.1                    | 9.7                                   | 8.3                          | 25.4                           | 189                          |                      |  |
|               | 在宅勤務なし  | 37.9   | 28.9                            | 27.5                             | 26.7                                   | 17.9           | 16.0                                    | 12.6                    | 7.0                                   | 5.6                          | 32.2                           | 773                          |                      |  |
| ペ<br>ット       | ペット飼育あり | 43.1   | 37.3                            | 35.5                             | 33.3                                   | 23.0           | 25.3                                    | 18.1                    | 14.3                                  | 7.4                          | 17.3                           | 136                          |                      |  |
|               | ペット飼育なし | 35.2   | 28.7                            | 27.9                             | 26.9                                   | 16.6           | 15.6                                    | 12.9                    | 6.5                                   | 6.0                          | 32.9                           | 826                          |                      |  |

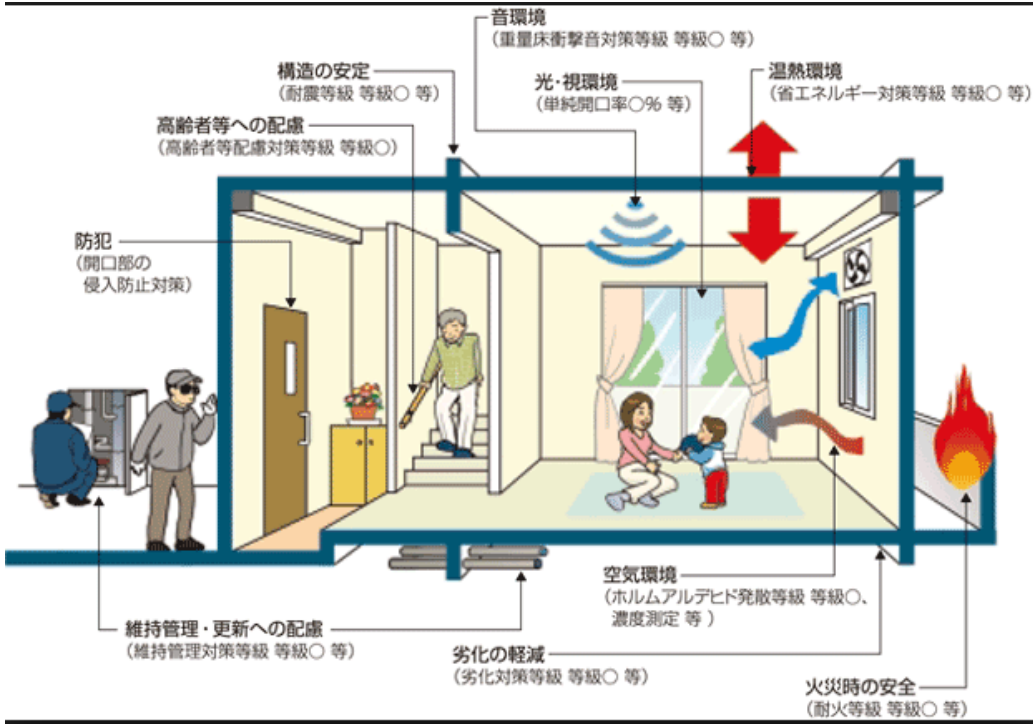
# 1999年に省エネ基準を改正（等級4） 2000年に住宅性能表示制度がスタート。持ち家中心に性能が向上し、今の20代は性能の良さを「既体験」した「性能体感キッズ」である可能性

| 省エネ法     | 住宅の省エネルギー基準（ ）は、通称、住宅性能表示基準省エネ等級で該当する等級を示す |                                                                                                                                                   |
|----------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1979年 制定 | 1980年[S55]                                 | 住宅の省エネルギー基準の制定（旧省エネルギー基準：等級2）                                                                                                                     |
| 1993年 改正 | 1992年 [H4]                                 | 住宅の省エネルギー基準改正（新省エネルギー基準：等級3） <ul style="list-style-type: none"><li>・各構造の断熱性能の強化</li><li>・I地域での気密住宅の適用</li></ul>                                   |
| 1997年 改正 | 1999年 [H11]                                | 住宅の省エネルギー基準の全面改正（次世代省エネルギー基準：等級4） <ul style="list-style-type: none"><li>・躯体断熱性能の強化</li><li>・全地域を対象に気密住宅を前提</li><li>・計画換気、暖房設備等に関する規定の追加</li></ul> |



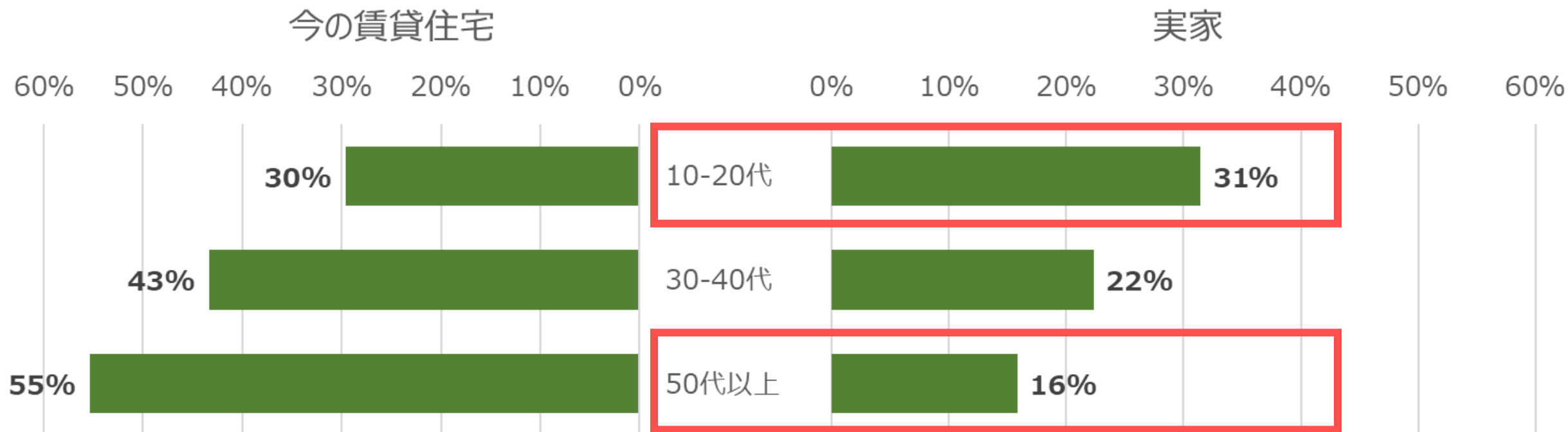
耐震等級 3  
(1～3等級)

断熱等性能等級 4  
(1～4等級)

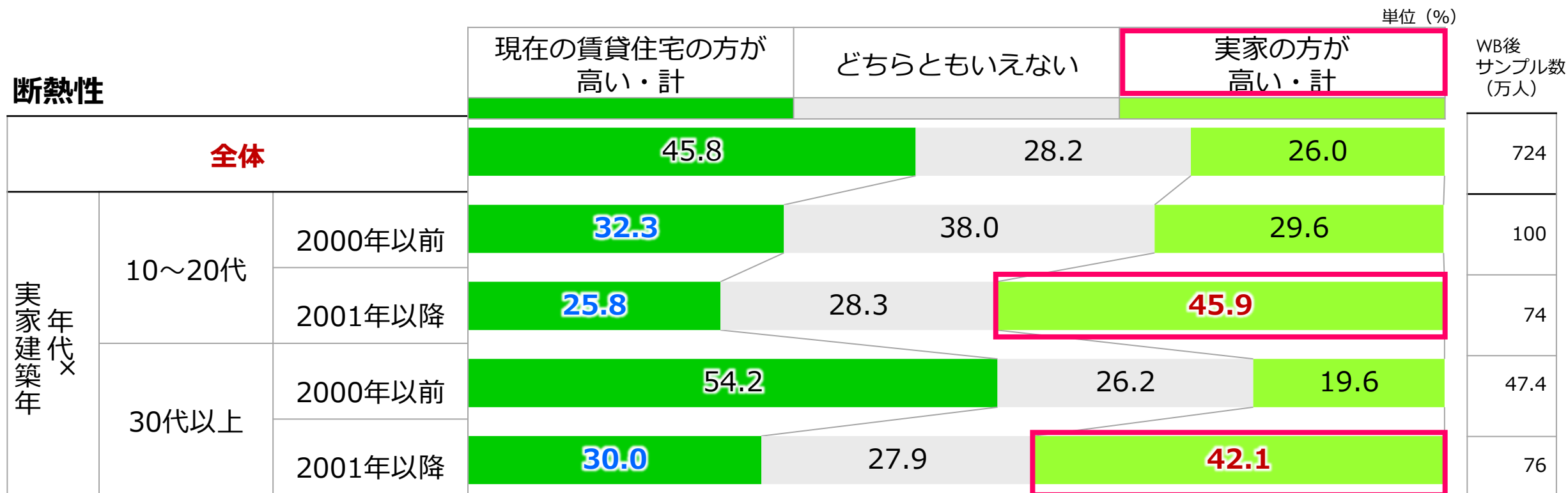


# 今の賃貸住宅と、育った実家、どちらが断熱性が優れていると感じるか？

あなたは今の賃貸住宅と生まれ育った実家とどちらが「断熱性」が優れていると感じますか？



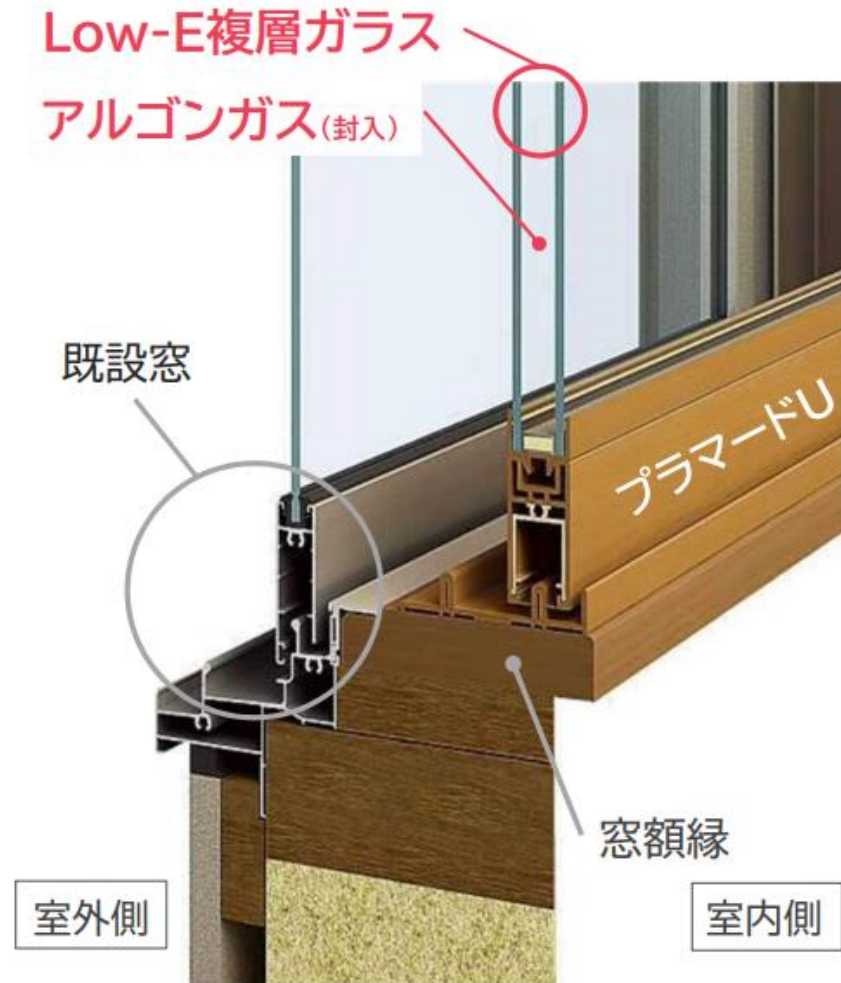
# 2001年以降の実家経験層は、今の賃貸の断熱性に不満



※全体地より10pt以上高い数値を赤字、10pt以上低い数字を青字



現在お住まいの賃貸住宅に、  
**内窓を設置してほしい**と思いますか。

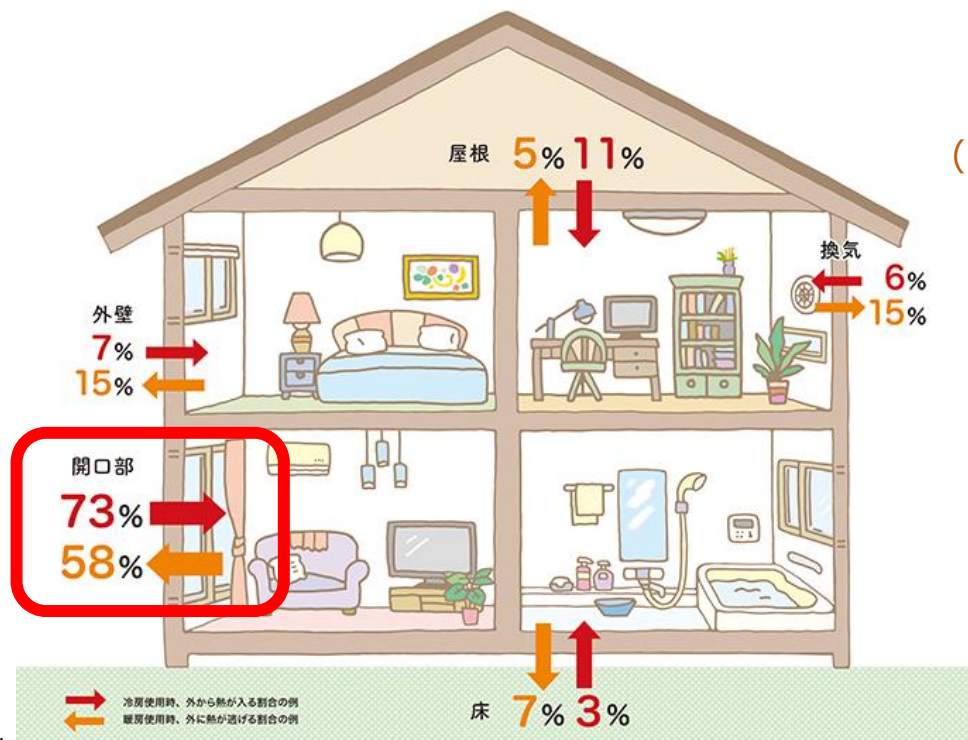


# 既存住宅の住宅性能向上における住宅開口部の重要性

前例のない1,000億円規模の断熱窓リフォーム支援へ！

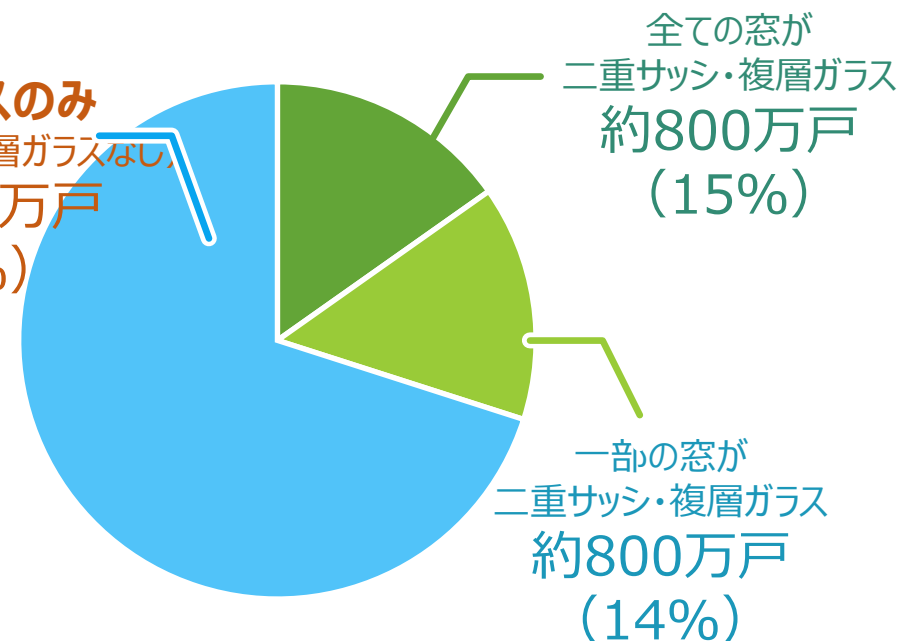
- 住宅における熱損失の多くは**開口部（窓及びドア）**。
- 他方で我が国の住宅ストックのうち**6割～7割程度は、単板ガラスの一重アルミサッシ**で構成。
- 住宅開口部のリフォームは、短期間で実施可能な**製品が普及過程**にあり、早期の拡大が重要。

住宅における熱の出入り



住宅ストックの窓の状況

**単板ガラスのみ**  
(= 二重サッシ・複層ガラスなし)  
約3,600万戸  
(68%)



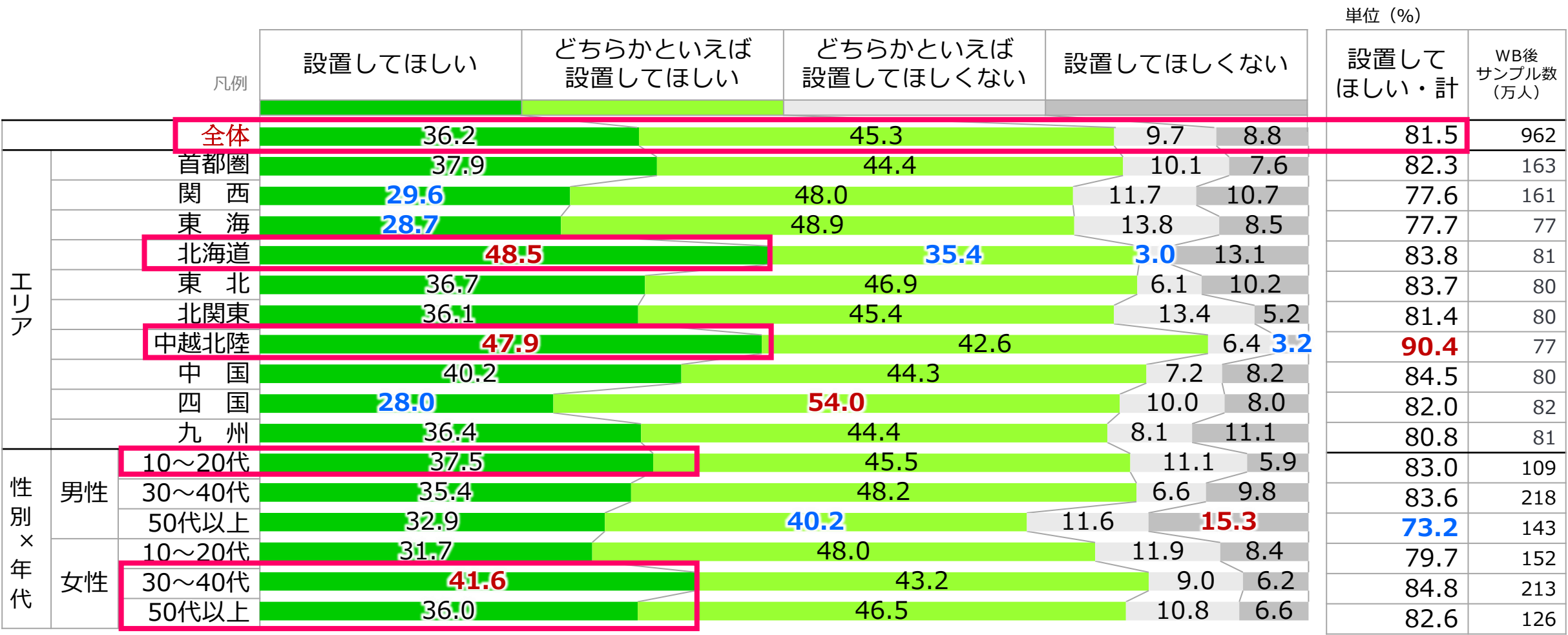
出典：H30住宅・土地統計から環境省で作成。

※ 環境省家庭部門のCO2排出実態統計調査（R2）では、二重サッシ・複層ガラスなしの割合は約6割。住宅の形態・構造区分の分析のため、住宅・土地統計を利用。

内窓の設置意向

81%の設置意向。北海道・北陸では50%近くが設置してほしい  
女性の30～60代、男性の10～20代で高い

Q26 あなたは、現在お住まいの賃貸住宅に、内窓を設置してほしいと思いますか。 SA



# 住宅の省エネ改修リフォームへの支援の具体的な内容

| 工事内容                                        |                                         | 補助対象                                                                   | 補助額                                                                       |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| ①省エネ改修                                      | 1) 高断熱窓の設置※1,3<br><b>先進的窓リノベ事業</b>      | 高性能の断熱窓<br>(熱貫流率(Uw値) 1.9以下等、建材トップランナー制度2030年目標水準値を超えるもの等、一定の基準を満たすもの) | リフォーム工事内容に応じて定める額<br><b>(補助率1/2相当等)<br/>上限200万円/戸</b>                     |
|                                             | 2) 高効率給湯器の設置※2,3<br><b>給湯省エネ事業</b>      | 高効率給湯器<br>(a)家庭用燃料電池、<br>(b)ヒートポンプ給湯機、<br>(c)ハイブリッド給湯機)                | 定額<br><b>(a)15万、(b)(c)5万円</b>                                             |
|                                             | 3) 開口部・躯体等の省エネ改修※4<br><b>こどもエコホーム事業</b> | 開口部・躯体等の一定の断熱改修、エコ住宅設備(節湯水栓、高断熱浴槽等)の設置                                 | リフォーム工事内容に応じて定める額<br><b>上限30万円/戸*</b>                                     |
| ②その他のリフォーム工事※4<br>(①1)～3)のいずれかの工事を行った場合に限る) |                                         | 住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等                             | * 子育て世帯・若者夫婦世帯は、上限45万円/戸(既存住宅購入を伴う場合は60万円/戸)<br>* 安心R住宅の購入を伴う場合は、上限45万円/戸 |

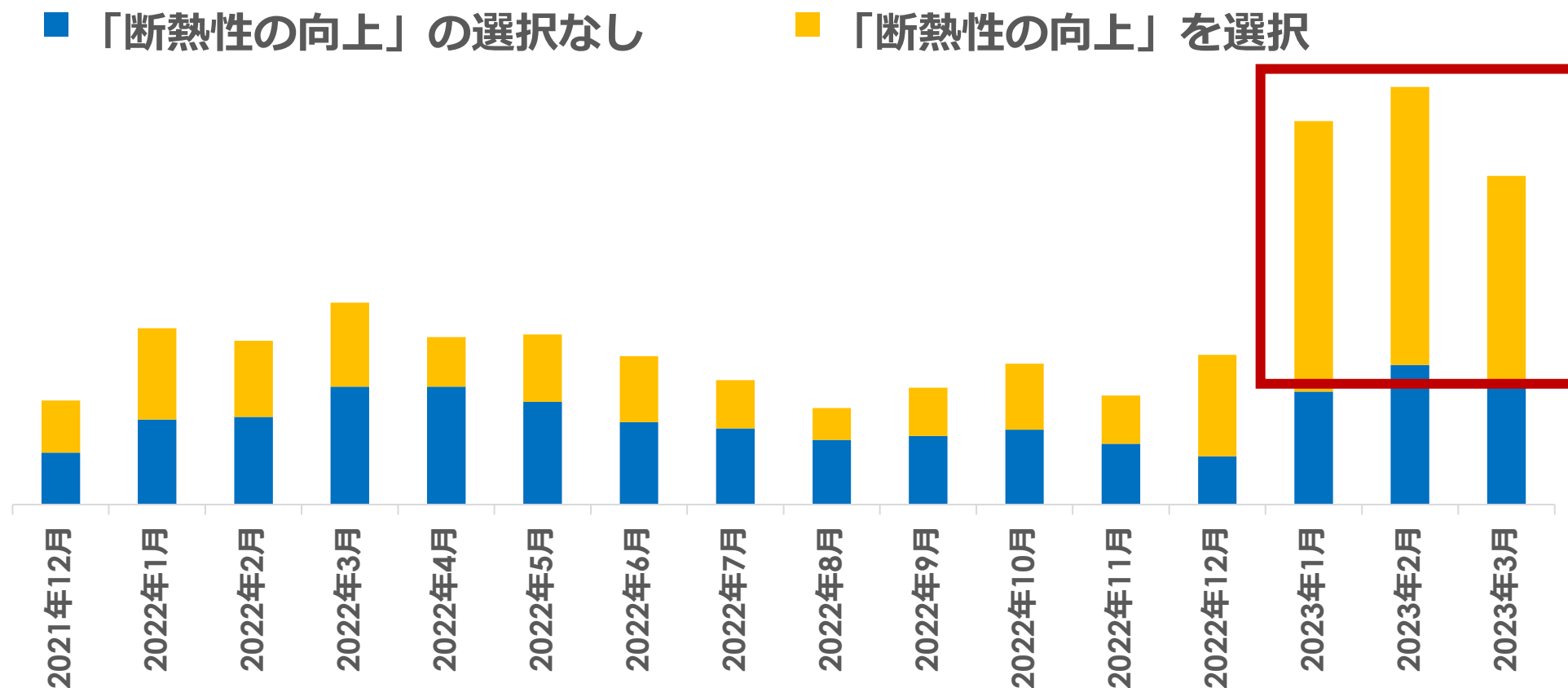
※1 住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業等(経済産業省・環境省)による支援  
 ※2 高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金(経済産業省)による支援  
 ※3 補正予算案閣議決定日(令和4年11月8日)以降に契約を締結し、事業者登録後(こどもみらい住宅支援事業の登録事業者は、[※1又は※2の事業](#)の事務局開設日(令和4年12月16日)以降に登録申請した場合は、その申請の日)以降)に着工したものに限る。  
 ※4 [こどもエコホーム事業](#)(国土交通省)による支援。補正予算案閣議決定日(令和4年11月8日)以降に[リフォーム工事に着手](#)したものに限る(交付申請までに事業者登録が必要)。

# 検討者の動向（2022年度ホームプロ利用者）

転・2次利用不可  
2次利用不可

2023年1月以降、窓単体の案件数が急上昇  
こだわり条件に「断熱性の向上」を選択している割合も高く、補助金の影響と推測される

## 窓単体案件の内、こだわり条件「断熱性の向上」の選択状況



# 今後の住宅の省エネ政策のロードマップ

※2023年以降の内容はすべて年度表記（4月スタート想定）

2022

2023

2024

2025

2030

2050

各種基準引き上げ

- ・新等級追加
- ・長期優良住宅認定基準引き上げ



2025.4 省エネ基準適合義務化  
（適合しないと建確とれない！）

中古含めた全体平均で  
ZEH水準住宅が  
一般的である世界



2024.4 住宅販売・賃貸時の  
省エネ性能表示努力義務化



(遅くとも) 2030年  
新築はすべてZEH相当に  
基準引き上げ



2023.9 住宅販売・賃貸時の  
省エネ性能表示ガイドライン発表



2030年  
新築一戸建ての6割に  
太陽光発電を搭載

# 省エネ性能ラベルは、2024年4月から掲載対応

「エネルギー消費性能」「断熱性能」「目安光熱費（任意）」などを表示した「省エネ性能ラベル」を広告表示する位置とルールを策定。

新築マンション、新築一戸建て、新築賃貸が主対象。中古マンション／中古一戸建てもラベル画像は掲載可の予定

## インターネット広告への掲載例

※SUUMOにおける賃貸物件ページでの表示イメージ（検討中画面）各ポータルサイト及び住宅種別ごとに画像ラベルの表示位置は異なります

住宅（住戸）

再エネ設備あり

建築物省エネ法に基づく  
省エネ性能ラベル

エネルギー消費性能

太陽光発電（自家消費）分

★★★★★

断熱性能

1234567

目安光熱費

約〇〇.〇万円／年

☑ ZEH水準

エネルギー消費性能で★3つ（太陽光発電は考慮しない）、かつ断熱性能で5を達成

☑ ネット・ゼロ・エネルギー（ZEH）

太陽光発電の売電分も含めてエネルギー収支がゼロ以下を達成

第三者評価 BELS

〇〇〇〇〇〇マンション〇〇〇号室

評価日 2024年6月1日

SUUMOは不動産ポータル  
物件数No.1

※不動産ポータルが掲載する物件数の日本全国累計  
2020年12月時点（※）東京地区エリアトップ

港区芝浦3丁目・賃貸住宅情報

POINT 礼金0円の物件です

9万円（管理費10000円） 敷 9万円 礼 -

1/21

1分で完了！

無料 空室状況を問い合わせ  
2項目のみ入力すればOK！

無料 実際に  
見学したい

無料 写真を  
もっと見たい

POINT 礼金0円の物件です

9万円（管理費10000円） 敷 9万円 礼 -

4/21

16/21

住宅（住戸）

再エネ設備あり

建築物省エネ法に基づく  
省エネ性能ラベル

エネルギー消費性能

太陽光発電（自家消費）分

★★★★★

断熱性能

1234567

目安光熱費

約〇〇.〇万円／年

☑ ZEH水準

エネルギー消費性能で★3つ（太陽光発電は考慮しない）、かつ断熱性能で5を達成

☑ ネット・ゼロ・エネルギー（ZEH）

太陽光発電の売電分も含めてエネルギー収支がゼロ以下を達成

第三者評価 BELS

〇〇〇〇〇〇マンション〇〇〇号室

評価日 2024年6月1日

(C) Recruit Co.,Ltd. All rights reserved.

出典：国土交通省 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度について

49

# 省エネ性能ラベルの「努力義務化」の対象と対象領域

## ◆努力対象となる住宅

2024年4月以降に建築確認申請を行う以下の建築物

### <住宅>

- ・新築分譲一戸建て
- ・新築分譲マンション
- ・賃貸住宅
- ・買取再販住宅

### <非住宅>

- ・貸し事務所ビル
- ・貸しテナントビル

下記は努力義務対象外だが、  
将来の売買取引時にはあるほうが  
望ましいので**取得を推奨**

- ・注文住宅
- ・自社ビル
- ・民泊施設

## ◆努力対象となる事業者

建築物の販売 又は賃貸を行う事業者

・売主/事業主

・貸主/サブリース事業者

※反復継続的に行う事業者のみ

下記は努力義務対象外だが、  
消費者に伝達する上で重要な  
ステークホルダーと位置づけ

・仲介事業者

2024年  
以前

2024年  
4月

2024年  
4月以降

新築

努力義務対象① 2024年4月以降の新築建築物

既存再販  
(=中古)  
再賃貸

新築時に省エネ計算さ  
れたラベルを掲載しよ  
うと思えば可能

努力義務対象②  
上記①の対象の建築物の  
再販、再賃貸時※

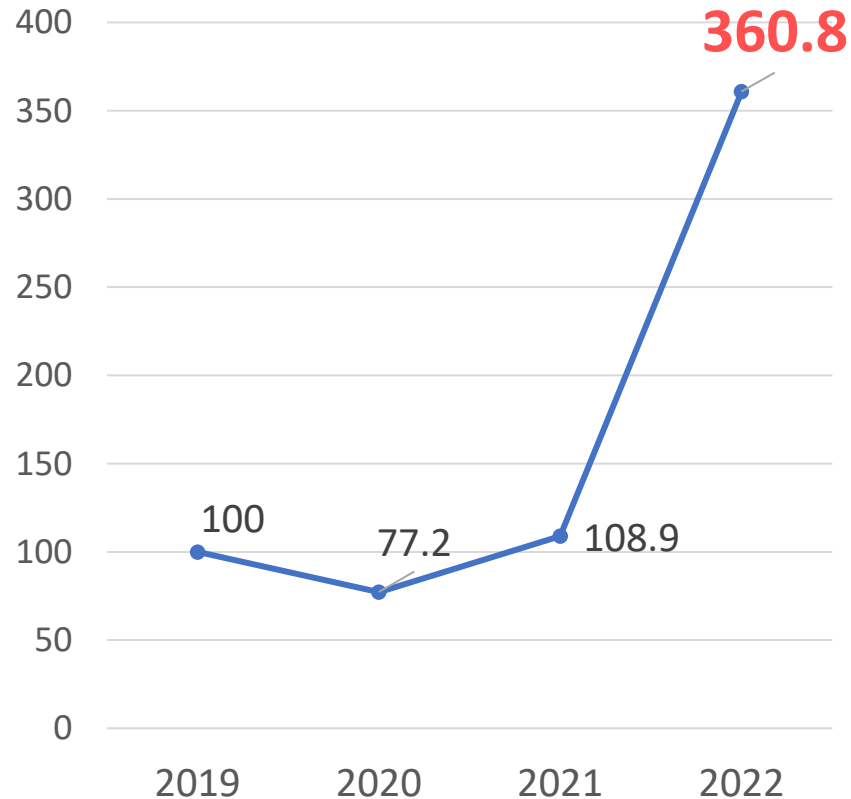
※反復継続的に行う事業者のみ

# 省エネ表記あり物件の問い合わせ率は他物件より1.8倍高い

「ZEH（ゼロエネルギーハウス）」「省エネ」を物件特徴等に記載した物件数は増加。  
1物件あたり問い合わせはその他物件に比べて1.5～1.8倍多い

## ZEH・省エネ文言を含む 『SUUMO』掲載数の推移（賃貸）

※2019年度を100としたときの2022年度の掲載数推移



## ZEH・省エネ文言の有無による『SUUMO』 問い合わせ件数比較

※スコアは2022年度の賃貸の文言なし物件を1とした時の倍率を表記、  
小数点第二位以下を四捨五入。

|    |                                  |
|----|----------------------------------|
|    | 「ZEH」「省エネ」<br>文言ありの<br>問い合わせ数の倍率 |
| 賃貸 | 1.8 倍                            |

“目に見えない”  
**住宅性能**が、

部屋選びの1基準になる時代が  
近づいている。



5

## 50～60代の居住満足度の実態

## 柏 良輔

株式会社リクルート

SUUMOリサーチセンター研究員

福岡県生まれ。

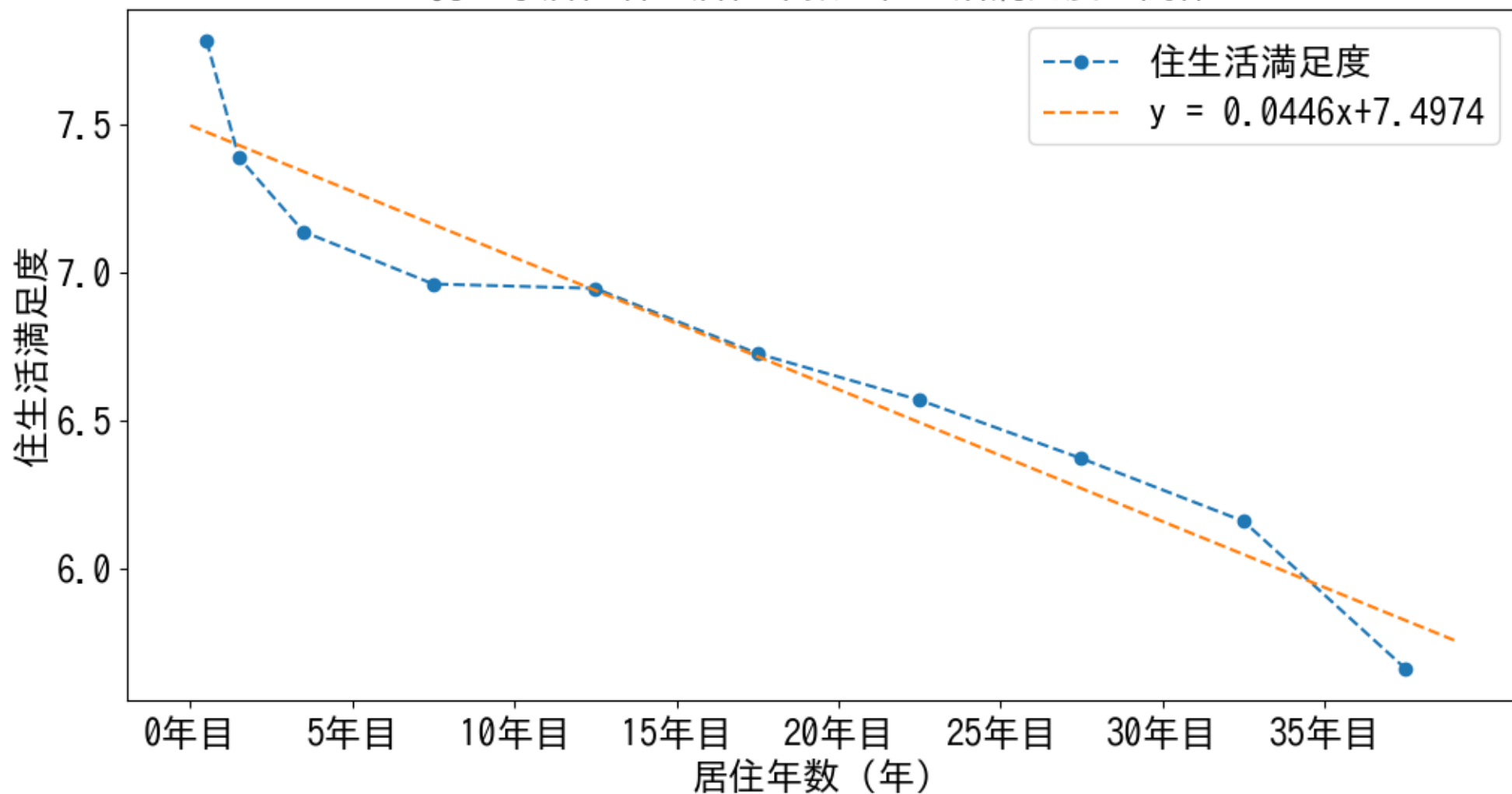
九州大学大学院修了後、株式会社野村総合研究所へ入社。その後、ベンチャーのコンサルティングファームを経て、2021年に株式会社リクルートへ入社。前職ではシステムコンサルティング、データ活用による戦略コンサルティング業務へ取り組む。

現在は、SUUMOリサーチセンターで賃貸領域を主としながら、中長期戦略およびデータ活用による営業部支援へ従事。

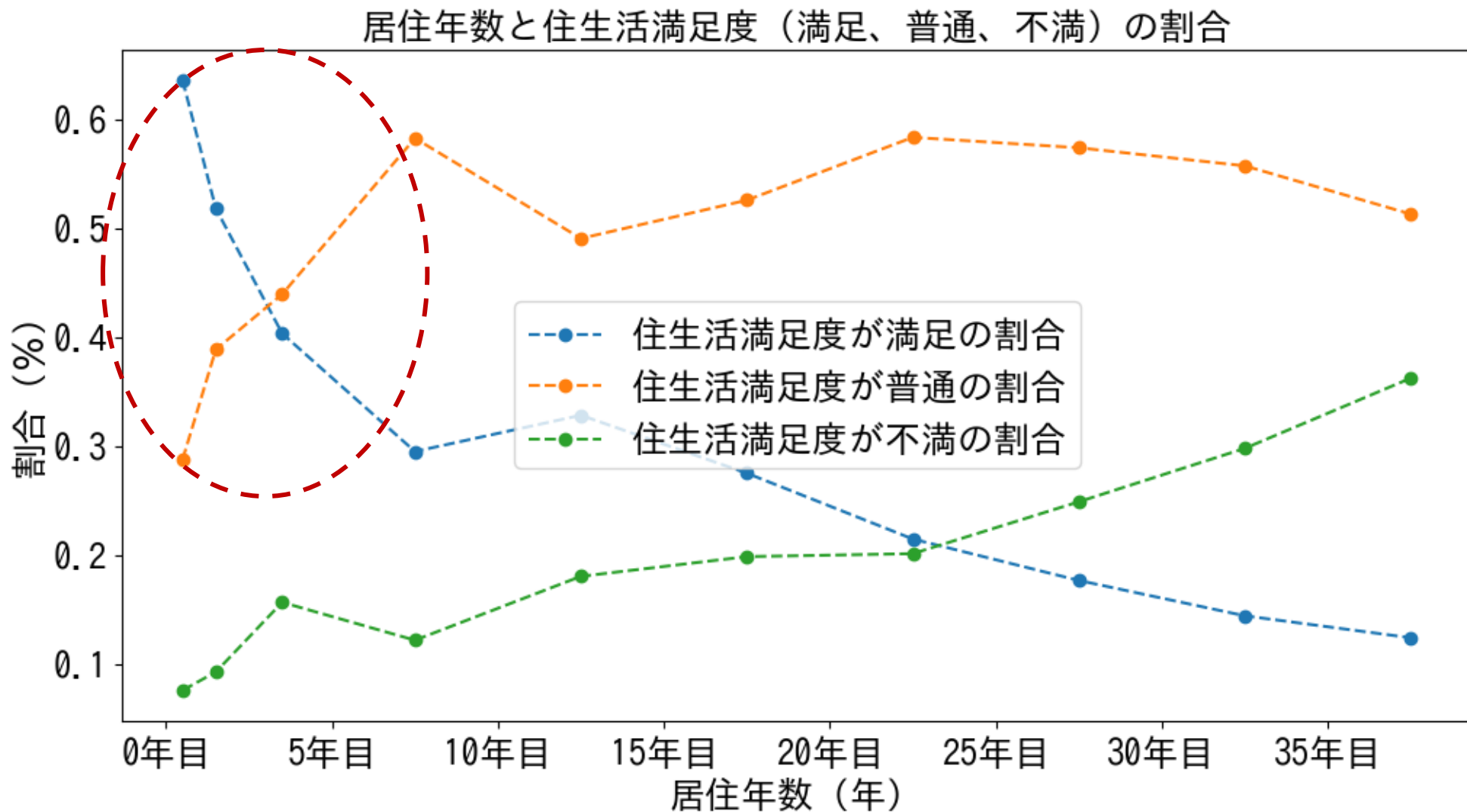


# 居住年数が経つに連れて住生活満足度が逡減 特に10年以上経つと線形で下がり続ける

持ち家居住者の居住年数と住生活満足度の関係

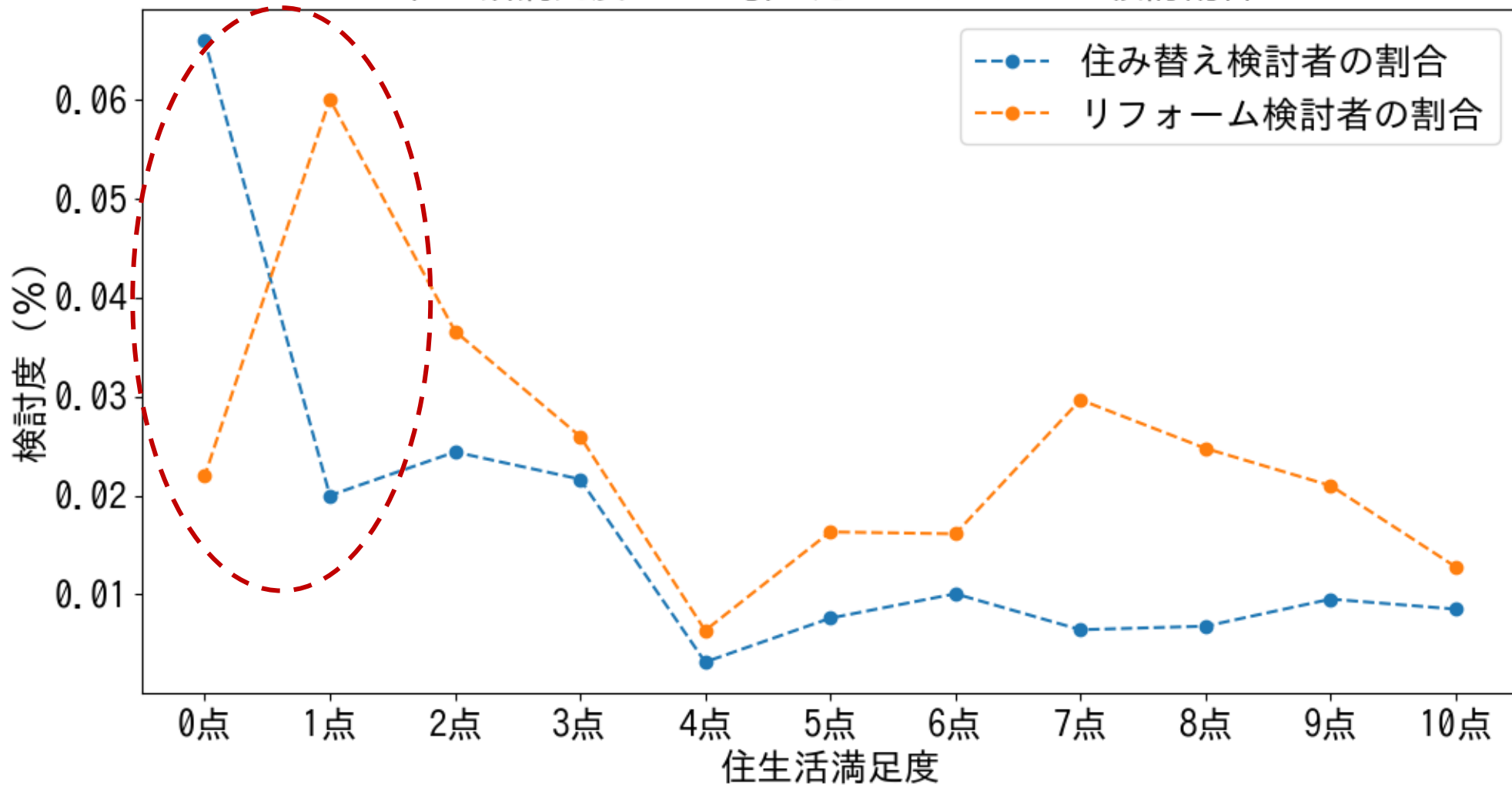


# 住生活満足度が高い人の割合は居住期間5年超で半減 不満を抱える人の割合は20年超から大きく増加



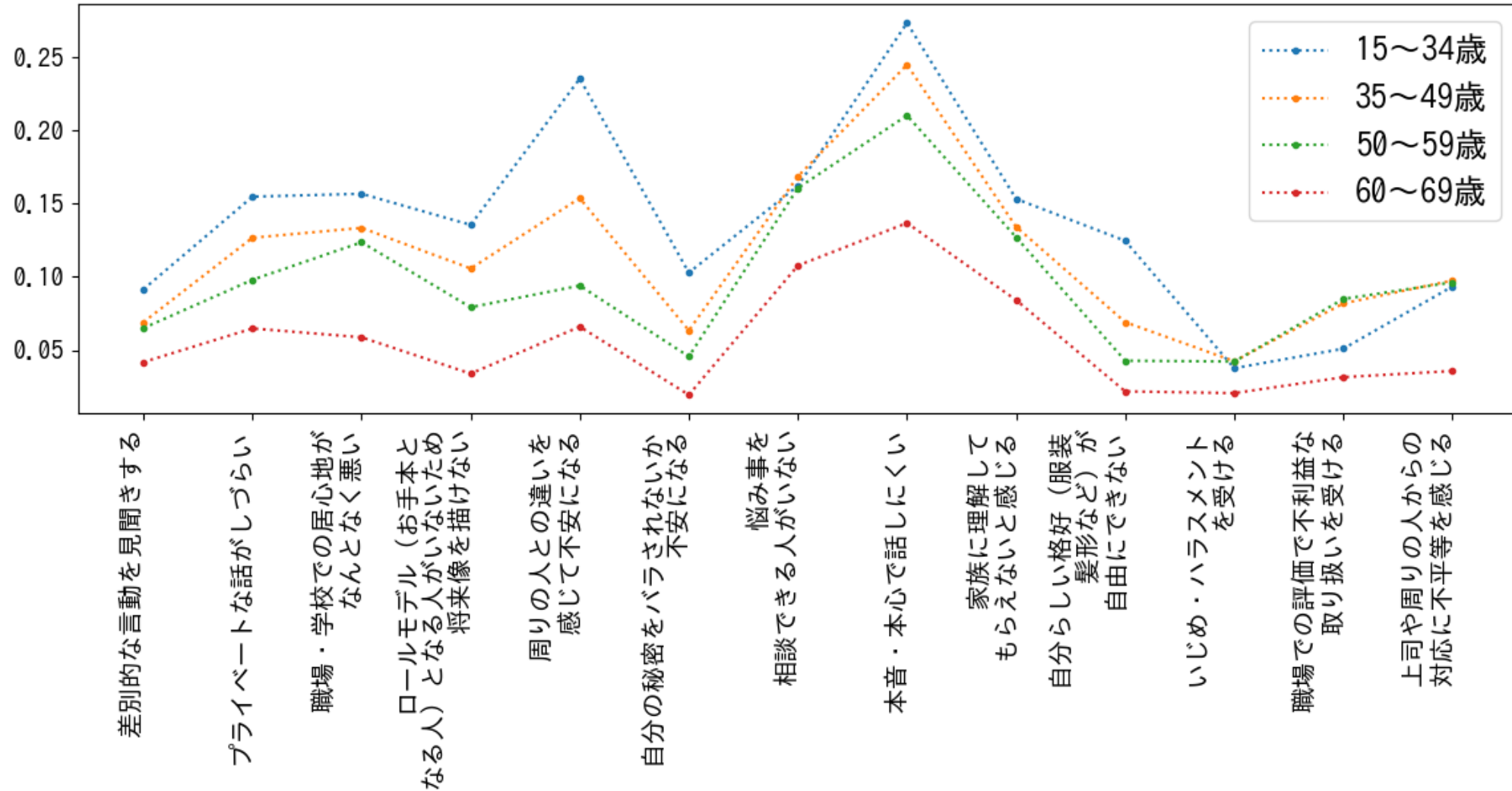
# 住み替えやリフォームの検討率が上昇するのは 住生活満足度が"0"か"1"程度まで低下した人のみ

住生活満足度ごとの引っ越し・リフォーム検討割合

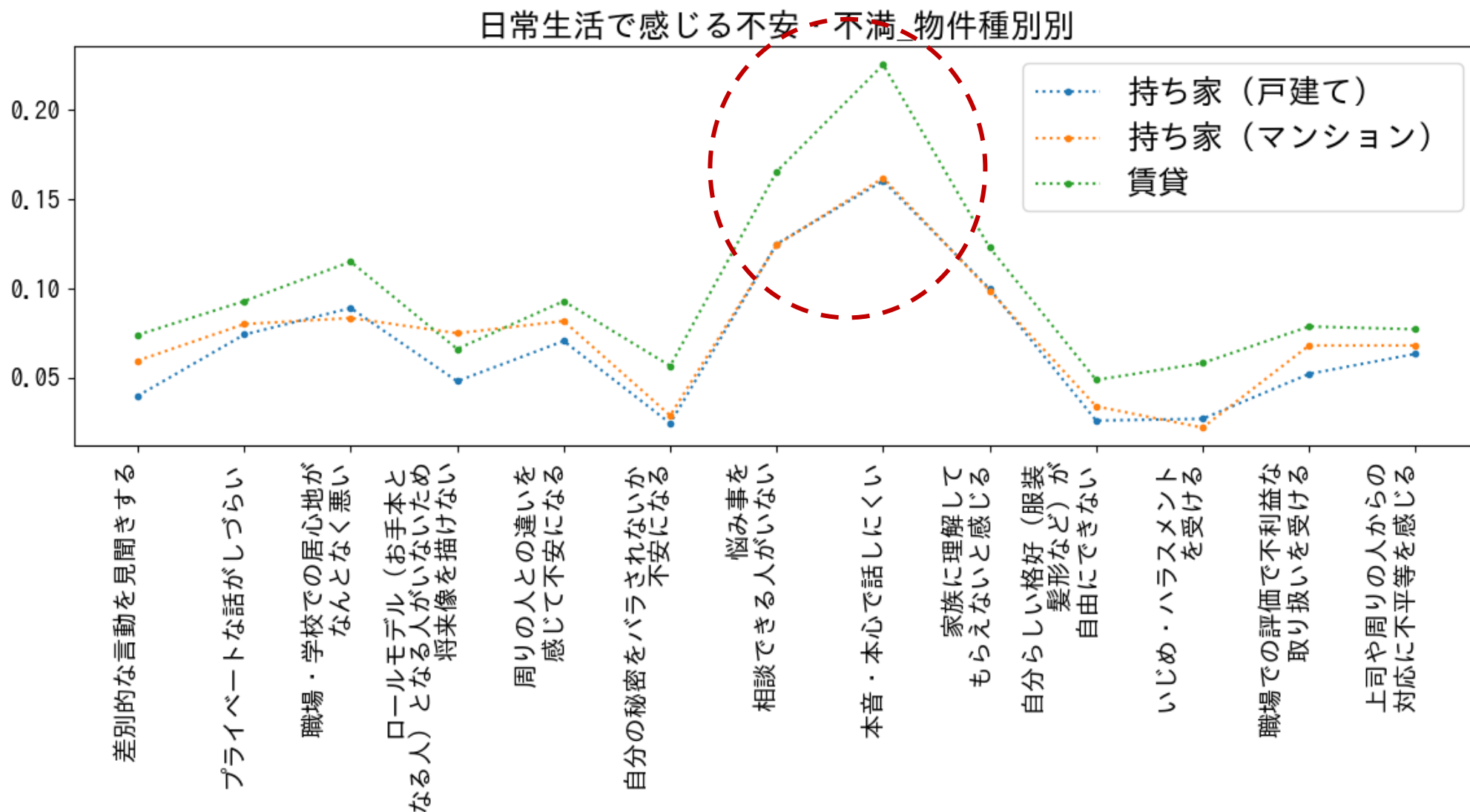


# 前頁の通り居住年数が増につに連れて住生活満足度は下がるが、 年齢層が上がっても日常生活の不安・不満要素は高まらない

日常生活で感じる不安・不満\_年代別



# 「賃貸居住者層」は「持ち家居住者層」と比べ、相談事を話せる相手や機会の少なさを不安・不満として感じる傾向



## 男性の住生活満足度へ影響する要素

若年層は「住宅性能」を重視。30代中からは子育てのための「間取り・広さ」を重視し、シニアは「見た目」を重視

| 男性_年代別 |                | 35歳未満      |       | 35～50歳     |       | 50～60歳     |       | 60歳以上      |       |
|--------|----------------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
| #      | 内容             | 住生活満足度の影響度 | p値    | 住生活満足度の影響度 | p値    | 住生活満足度の影響度 | p値    | 住生活満足度の影響度 | p値    |
| 1      | 間取りの広さ         | 0.0812     | 0.205 | 0.364      | 0.000 | 0.2731     | 0.000 | 0.2799     | 0.000 |
| 2      | 住宅性能           | 0.3953     | 0.000 | 0.2452     | 0.000 | 0.315      | 0.000 | 0.2488     | 0.000 |
| 3      | 住居環境           | 0.2933     | 0.000 | 0.2924     | 0.000 | 0.2321     | 0.002 | 0.2112     | 0.002 |
| 4      | 住居の見た目、デザイン    | 0.0537     | 0.418 | 0.1671     | 0.002 | 0.2998     | 0.000 | 0.3948     | 0.000 |
| 5      | 生活環境           | 0.0297     | 0.668 | 0.0634     | 0.277 | 0.1844     | 0.022 | -0.0222    | 0.783 |
| 6      | 住居の場所に伴う人間関係   | 0.0198     | 0.773 | 0.1153     | 0.031 | 0.1984     | 0.011 | 0.0383     | 0.579 |
| 7      | 経済要因           | 0.2057     | 0.001 | 0.209      | 0.000 | 0.1726     | 0.008 | 0.1472     | 0.013 |
| 8      | 街のブランド力        | -0.0253    | 0.721 | 0.0623     | 0.299 | 0.1587     | 0.043 | 0.1597     | 0.052 |
| 9      | 自治体の政策         | 0.0814     | 0.249 | 0.0654     | 0.255 | 0.1325     | 0.061 | -0.034     | 0.621 |
| 10     | 暮らしのアクティビティ    | 0.1709     | 0.018 | 0.0393     | 0.517 | -0.0504    | 0.516 | -0.1016    | 0.179 |
| 11     | 生活・買い物の利便性     | 0.1247     | 0.085 | 0.0162     | 0.786 | 0.2529     | 0.001 | 0.2393     | 0.004 |
|        | R <sup>2</sup> | 0.365      |       | 0.406      |       | 0.445      |       | 0.450      |       |
|        | n              | 1,001      |       | 1,500      |       | 913        |       | 823        |       |

女性の住生活満足度へ影響する要素

# 専業主婦の影響が50歳まで「住宅性能」を重視 60代からは掃除の負荷からか「間取り・広さ」を重視

| 女性_年代別 |                | 35歳未満      |       | 35～50歳     |       | 50～60歳     |       | 60歳以上      |       |
|--------|----------------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
| #      | 内容             | 住生活満足度の影響度 | p値    | 住生活満足度の影響度 | p値    | 住生活満足度の影響度 | p値    | 住生活満足度の影響度 | p値    |
| 1      | 間取りの広さ         | 0.2367     | 0.000 | 0.3376     | 0.000 | 0.1948     | 0.003 | 0.4257     | 0.000 |
| 2      | 住宅性能           | 0.4176     | 0.000 | 0.3832     | 0.000 | 0.2774     | 0.000 | 0.3272     | 0.000 |
| 3      | 住居環境           | 0.2493     | 0.000 | 0.138      | 0.015 | 0.2049     | 0.005 | 0.2051     | 0.002 |
| 4      | 住居の見た目、デザイン    | 0.2906     | 0.000 | 0.305      | 0.000 | 0.5071     | 0.000 | 0.2203     | 0.001 |
| 5      | 生活環境           | -0.0441    | 0.540 | 0.1639     | 0.008 | 0.2457     | 0.003 | 0.175      | 0.019 |
| 6      | 住居の場所に伴う人間関係   | 0.0942     | 0.146 | 0.1683     | 0.003 | 0.2082     | 0.004 | 0.094      | 0.182 |
| 7      | 経済要因           | 0.0588     | 0.331 | 0.1661     | 0.001 | 0.2236     | 0.001 | 0.1669     | 0.004 |
| 8      | 街のブランド力        | 0.0389     | 0.572 | 0.0148     | 0.819 | 0.0574     | 0.490 | 0.1746     | 0.023 |
| 9      | 自治体の政策         | 0.0079     | 0.906 | 0.0201     | 0.742 | 0.115      | 0.130 | 0.1513     | 0.042 |
| 10     | 暮らしのアクティビティ    | 0.096      | 0.181 | 0.0144     | 0.823 | 0.0017     | 0.983 | 0.0078     | 0.920 |
| 11     | 生活・買い物の利便性     | 0.1659     | 0.025 | 0.1034     | 0.118 | 0.049      | 0.563 | 0.1426     | 0.101 |
|        | R <sup>2</sup> | 0.355      |       | 0.449      |       | 0.471      |       | 0.513      |       |
|        | n              | 1,020      |       | 1,308      |       | 841        |       | 828        |       |

シニア男性の住宅種別ごとに住生活満足度へ影響する要素

# 住宅性能が満足度に影響するのは戸建てのみ。賃貸居住者は「生活利便性」の立地要因や住みやすい間取りが影響

| #  | 内容             | 持ち家_戸建て    |       | 持ち家_集合住宅   |       | 賃貸         |       |
|----|----------------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
|    |                | 住生活満足度の影響度 | p値    | 住生活満足度の影響度 | p値    | 住生活満足度の影響度 | p値    |
| 1  | 間取りの広さ         | 0.1967     | 0.001 | 0.2119     | 0.041 | 0.4217     | 0.001 |
| 2  | 住宅性能           | 0.2941     | 0.000 | 0.1039     | 0.327 | 0.2058     | 0.132 |
| 3  | 住居環境           | 0.2352     | 0.000 | 0.1731     | 0.112 | 0.1153     | 0.401 |
| 4  | 住居の見た目、デザイン    | 0.338      | 0.000 | 0.203      | 0.059 | 0.3535     | 0.013 |
| 5  | 生活環境           | 0.1142     | 0.098 | 0.2116     | 0.100 | 0.0473     | 0.755 |
| 6  | 住居の場所に伴う人間関係   | 0.1421     | 0.026 | 0.2825     | 0.009 | -0.0579    | 0.685 |
| 7  | 経済要因           | 0.0634     | 0.228 | 0.1591     | 0.116 | 0.291      | 0.020 |
| 8  | 街のブランド力        | 0.1141     | 0.102 | 0.1812     | 0.104 | 0.1481     | 0.336 |
| 9  | 自治体の政策         | -0.0022    | 0.971 | 0.2793     | 0.012 | 0.1872     | 0.190 |
| 10 | 暮らしのアクティビティ    | -0.0934    | 0.160 | -0.0973    | 0.358 | 0.0473     | 0.750 |
| 11 | 生活・買い物の利便性     | 0.2743     | 0.000 | 0.0752     | 0.507 | 0.417      | 0.005 |
|    | R <sup>2</sup> | 0.431      |       | 0.436      |       | 0.413      |       |
|    | n              | 1,048      |       | 271        |       | 311        |       |

シニア女性の住宅種別ごとに住生活満足度へ影響する要素

# 戸建て・集合住宅居住者は見た目の影響がトップ 賃貸居住者は「街のブランド力」の影響度の高さが顕著

| #  | 内容             | 持ち家_戸建て    |       | 持ち家_集合住宅   |       | 賃貸         |       |
|----|----------------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
|    |                | 住生活満足度の影響度 | p値    | 住生活満足度の影響度 | p値    | 住生活満足度の影響度 | p値    |
| 1  | 間取りの広さ         | 0.2922     | 0.000 | 0.1988     | 0.037 | 0.3455     | 0.001 |
| 2  | 住宅性能           | 0.3093     | 0.000 | 0.1195     | 0.238 | 0.4814     | 0.000 |
| 3  | 住居環境           | 0.0878     | 0.181 | 0.2463     | 0.012 | 0.2894     | 0.011 |
| 4  | 住居の見た目、デザイン    | 0.3357     | 0.000 | 0.4182     | 0.000 | 0.2616     | 0.021 |
| 5  | 生活環境           | 0.2538     | 0.001 | 0.2038     | 0.070 | 0.2274     | 0.076 |
| 6  | 住居の場所に伴う人間関係   | 0.2228     | 0.002 | 0.0648     | 0.503 | 0.242      | 0.037 |
| 7  | 経済要因           | 0.0897     | 0.123 | 0.2513     | 0.008 | 0.1708     | 0.097 |
| 8  | 街のブランド力        | -0.0296    | 0.689 | -0.0698    | 0.576 | 0.6035     | 0.000 |
| 9  | 自治体の政策         | 0.0637     | 0.369 | 0.19       | 0.084 | 0.2771     | 0.027 |
| 10 | 暮らしのアクティビティ    | 0.053      | 0.482 | 0.1312     | 0.226 | -0.1866    | 0.147 |
| 11 | 生活・買い物の利便性     | 0.1462     | 0.077 | 0.0653     | 0.565 | -0.0586    | 0.672 |
|    | R <sup>2</sup> | 0.469      |       | 0.525      |       | 0.485      |       |
|    | n              | 906        |       | 316        |       | 324        |       |

# 6

すべての人がその人にあった  
部屋に出会えるために

あなたも。私も。みんなも。百人百通りの住まいとの出会いを♪

100mo!

機会は、青だけじゃない。住まいは、緑だけじゃない。

人生は、もっと豊かで、広く、想像をはるかに超えてカラフルです。

一人一人すべて違うその人生に、百人百通りの住まいがもっともっとあったなら。

まだ見ぬ住まいのスマイルが生まれるに違いありません。

あなたも。私も。みんなも。100年も、その先も。

残したい！応援したい！と思えるような優しい住まい挑戦を、

全力で、発掘、発信していきます。

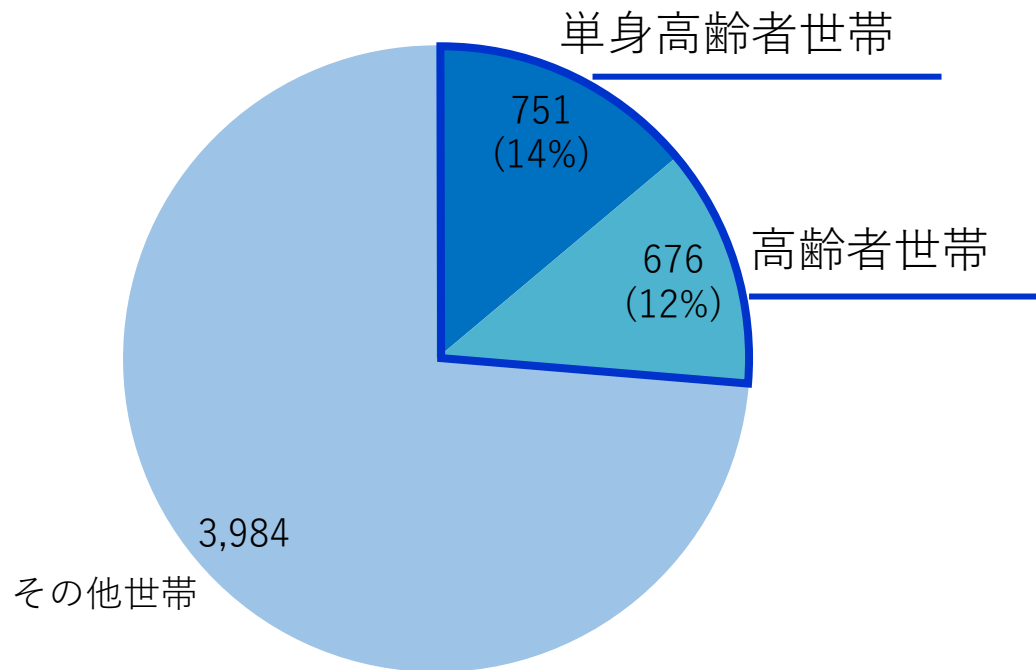
# 100mo!PJ取組背景

転載・2次利用不可



## 高齢者世帯の割合

単位：万世帯



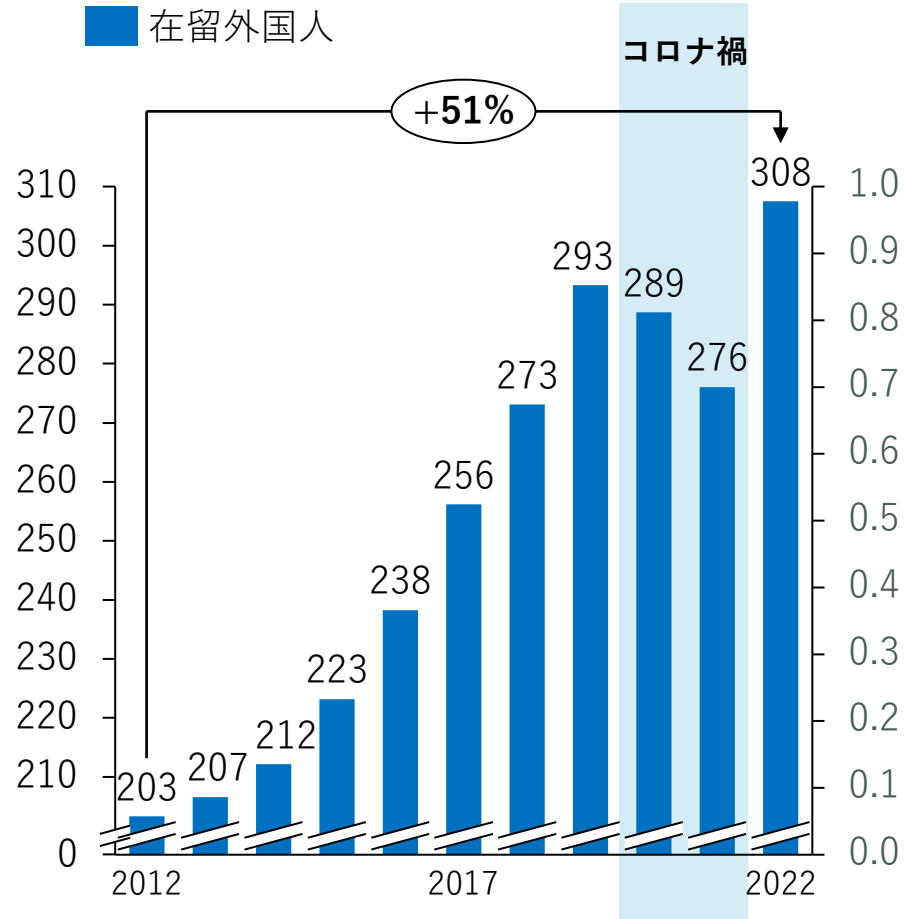
出展：厚生労働省 社会・援護局 障害保健福祉部  
障害福祉サービス等報酬改定検討チーム 第28回資料をもとに作成

## 高齢者の住居確保の現状



## 在留外国人の推移

単位：万人



出展：出入国在留管理庁令和4年度末公表資料をもとに作成

## 外国人の住居確保の現状

頼れる人がいないので  
常に不安です…



保証人がいない



重説や入居中のルールなど大事なことを伝えたいが言語力に不安がある…

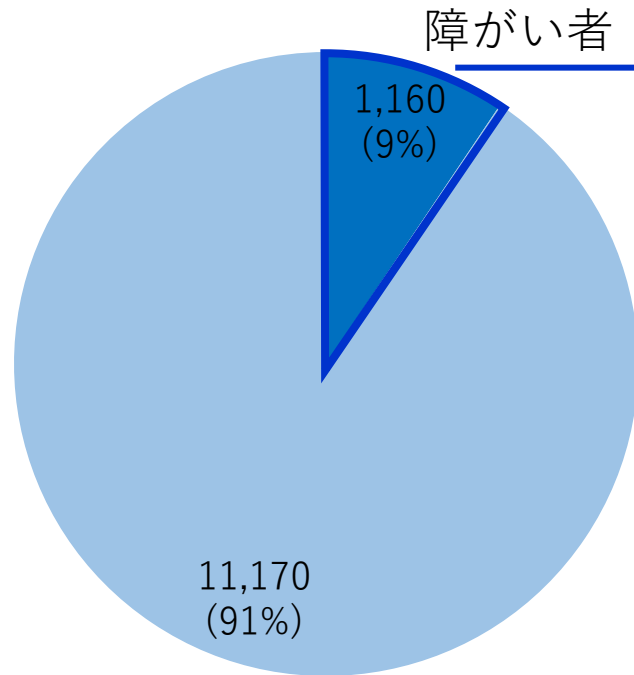
入居後のフォローが必要そう  
だけどどうしよう…



文化の違いにより  
近隣トラブルにならないか不安…

## 障がい者の割合

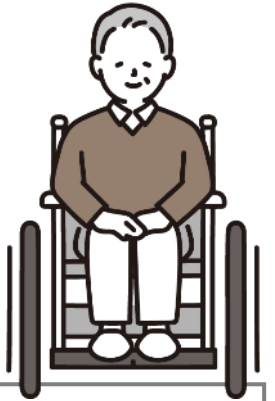
単位：万人



出展：国立社会保障・人口問題研究所  
「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）  
及び総務省「平成27年国勢調査」をもとに作成

## 障がい者の住居確保の現状

物理的に住めない物件もある中で  
サイトで見ても**詳細がわからない**...



**それぞれ違う**障がいの種類や程度に  
適切に対応するのは難しいな...



住戸だけでなく  
**共用部分の整備**も必要かな...



リフォームや大規模修繕には  
莫大な**費用がかかる**なあ...



入居者募集中



# 100mo!PJ 取組み内容（一部）

**取組事例① SUUMOジャーナル記事発信**  
→好事例を社会に共有。好事例を応援

**取組事例② 業界向けにイベントを開催**  
→好事例を業界に共有。ナレッジを推進

# 取組事例①：SUUMOジャーナル記事発信

転載・2次利用不可

SUUMOジャーナル - まだ見ぬ暮らしをみつけよう -

SUUMO

**SUUMO** ジャーナル  
スーモ PRODUCED BY RECRUIT

キーワードで記事を検索



買う

借りる

リフォーム・  
内装

街・地域

マネーと制度

調査・  
ランキング

住まいの雑学

これからの  
住まい・暮らし

ニュース



連載

## 百人百通りの住まい探し

人の数だけある住まい選び。差別や偏見などで思い通りの住まい選びができない人、高齢や障がいなどが理由で暮らしに支障のある人がいます。問題の解決に挑む人や、当事者を取材しました。

58  
本



“養育費未払い”に苦しむひとり親家庭の入居困難。“養育費…

2023年12月15日 (金)



「高齢者が賃貸を借りづらい問題」に解決策はあるか？ R6…

2023年12月6日 (水)



制度の狭間で住宅支援から取り残される人をなくしたい。社会…

2023年11月27日 (月)

## 人気記事ランキング

総合

1



高騰続く新築マンション、2024年は買いやすくなる？ 価格・金利上昇…

買う

2



住まいの中での寒暖差による「寒暖差疲労」や「ヒートショック」に注意

住まいの雑学

3



世界の名建築を訪ねて。ウーブン・シティで話題のビヤルケ・インゲルス建…

街・地域



“シャッター街”と呼ばれた「柳ヶ瀬商店

<https://suumo.jp/journal/matome/100people100ways/>

# 記事①：栃木県高齢者孤立防止事例 ～空き家活用×若者活用→訪問生活支援事業～

転載・2次利用不可

街・地域 | リフォーム・内装 | 住まいの雑学 | これからの住まい・暮らし

連載 百人百通りの住まい探し

内田優子

2023年1月24日 (火)

若者も高齢者も“ごちゃませ”！ 孤立ふせぐシェアハウスや  
居酒屋などへの空き家活用 訪問型生活支援「えんがお」  
栃木県大田原市

<https://suumo.jp/journal/2023/01/24/192851/>



空き家を活用し、地域サロン、シェアハウス、地域居酒屋、グループホームなどを徒歩2分圏内に運営（画像提供／えんがお）



「やることないから寝てた」と話すおばあちゃんが、会話で笑顔になる（画像提供／えんがお）

これからの住まい・暮らし | 借りる | 街・地域

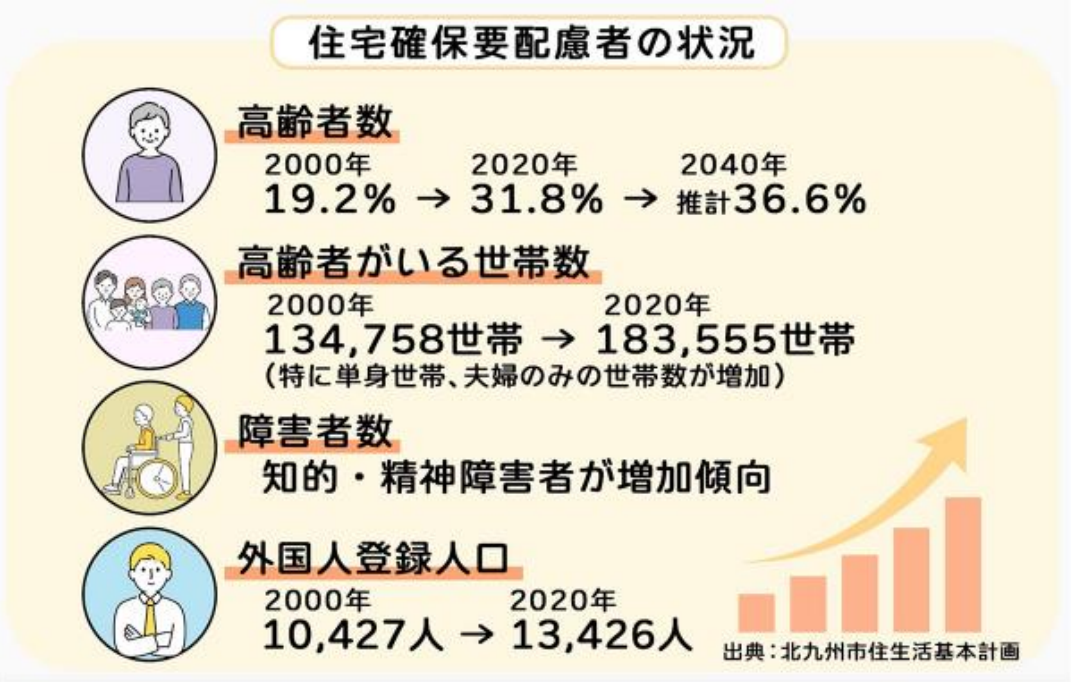
連載 百人百通りの住まい探し

和 田 文（りんかく）

2023年7月24日（月）

高齢化率30%の北九州市が居住支援のフロントランナーに。官民連携の理想モデルが全国で話題 市&NPO抱樸インタビュー

<https://suumo.jp/journal/2023/07/24/197023/>

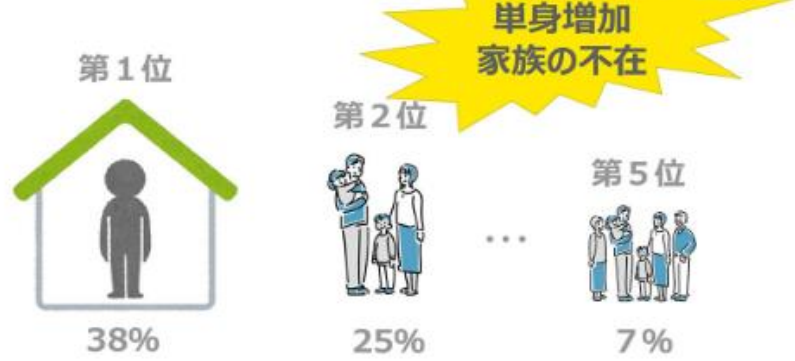


北九州市の高齢者は年々増え続け、特に単身世帯や夫婦のみの世帯が増加している。また、障がいのある人の数自体は横ばいだが、知的障がいのある人、精神障がいのある人は増加傾向にある（資料提供／北九州市）

昭和55年（1980年）



2020年（40年後）



日本の医療や介護といった社会保障制度は家族がいることが前提だが、現在は40年前とは違い、総世帯数のおよそ40%が単身世帯というのが現実（画像提供／抱樸）

借りる | 住まいの雑学 | これからの住まい・暮らし

連載 百人百通りの住まい探し



永見薫

2023年10月13日 (金)

賃貸の大家、「孤独死」「勝手に民泊」などへのホンネ。「不安はある」が受け入れる理由「誰でも自由に住む家を選ぶ社会に」

<https://suumo.jp/journal/2023/10/13/198335/>



大家さんがもっとも避けたいことの一つに「孤独死」がある（イラスト/アンドウカヨリ）



（イラスト/アンドウカヨリ）

# 取組事例②：業界向けにイベントを開催

転載・2次利用不可

## Press Release



2023 年 12 月 4 日

高齢者や外国籍の方など住宅確保要配慮者に対する  
お部屋探し支援の取り組み事例をご紹介  
「百人百通りの住まい探し 100mo!」イベントを初開催

イベントの様子



[https://www.recruit.co.jp/newsroom/pressrelease/2023/1204\\_12786.html](https://www.recruit.co.jp/newsroom/pressrelease/2023/1204_12786.html)

# 取組事例②：業界向けにイベントを開催

転載・2次利用不可

2023年11月30日(木) リクルート本社にて開催

100mo!プロジェクトの一環としてイベントを初開催し、全国の不動産会社様・関連団体様・ご来賓の方々など多数ご出席いただきました。住宅確保要配慮者や住まい探しに困難を感じている方々に向けての各社の取り組みを共有・賞賛したり、ゲストスピーカーからご講演をいただいたりと、活気あるイベントになりました。



各社の取り組み共有



授賞式



パネルディスカッション



ゲストスピーチ



締めのご挨拶

<https://suumo.jp/edit/chintai/100mo/>

## 01

### “断られ続ける高齢者賃貸入居への安心見守りサービス「シニアライフサポート」”

2013年、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）が話題となり、建築ラッシュでもあったころ。

賃貸住宅を求めて来店した高齢者には紹介できる物件が極めて少なく、たらい回しになってしまう状況。来店されるのは介護を必要としていない元気な高齢者。自社付け率99%以上を誇るニッショーだからこそ、管理・仲介一枚岩となった入居者向けのサービスが提供できるはず。誰かが始めないと…という想いで、社内で起案しプロジェクトチームを発足。

「シニアライフサポート」のサービス設計は始まった。

毎日の電話での安否確認サービス、24時間365日無料の駆けつけサービス、防犯や防災に加えライフ監視センサー・救急ボタン等を設置し、高齢者とその家族が安心して暮らせるサービスを提供している。

株式会社ニッショー様 

2023年10月時点

## 02

### “ 高齢者・外国人・LGBTQの方の住まい探しに寄り添う ”

三好不動産が支援する住宅確保に配慮が必要な人たちは多岐に渡る。

外国人や高齢者、LGBTQ、DV被害者、被災者など、抱える問題や事情に違いはあれど、『すべての人に快適な住環境の提供をしたい』という基本姿勢のもと、様々なニーズにいち早く応えてきた。

2001年には、「身寄りがない」「高齢だから」などの理由で通常の契約が困難なケースに対応するため、NPO法人を自社で設立。2008年には留学生の急増に伴い、外国人従業員を採用し、外国人入居者の積極受入を開始。

また特にLGBTQの取り組みにおいては、現場の意見から社内プロジェクトを立ち上げ、専門の担当者を設置。LGBTQの人たちが抱える悩みごとや問題点は何なのか？自主的に研修会や勉強会を企画・開催。

社外向けの発信機会も増え、行政や異業種ともタッグを組みながら活動を広げている。

**株式会社三好不動産様** 

2023年10月時点

## 03

### “「入居者ファースト」のサービス会社・長栄の「入居を拒まない」取り組み”

国内外から多くの観光客を呼び込む京都市。エリア特性上、供給数の限られる賃貸物件においては、孤独死などのリスクが不安視される高齢者や、身寄りのない海外からの留学生・外国人の入居を断るケースが多々起きていた。

創業以来、「収益の源泉である家賃をお支払いいただく入居者さんのために何ができるか」を事業の幹として運営してきた長栄は、「家主さんの収益の最大化」を目指し、入居希望者を断らないスタンスで各種サポートシステムを開発。

高齢者に対するコールセンター・セキュリティ会社等と連携した見守りサービスの提供や、自社管理物件の入居者であった留学生を従業員として採用し、外国人への各種手続き・トラブル防止説明会の開催、母国語でのサポート実施など、入居者一人ひとりに向けた居住支援の輪を広げている。

**株式会社長栄様**

2023年10月時点

## 04

### “ 障がいのある人の部屋探しの苦勞を知るからこそ伴走したい ”

高齢者や低所得者、精神障がいのある人や車椅子の人など、住まい探しが困難な人たちへのサービスに特化した会社メイクホーム。社長自身や従業員・家族に障がいのある人も多く、住まい探しから保証人対応、物件の改修、病院付き添いまで様々なサービスを提供中。

特徴的なスキームは『完全管理システム』。築古などで空室になっているアパートを、投資家から預かった資金でリフォームし住まいを必要としている人に提供、トラブルなどは全てノウハウのある同社が対応することで、オーナーの不安やリスクを排除し、安定的・長期的な家賃収入を還元。

「いつでも・どこでも・どんな理由でも、何か連絡があったら、断らずに必ず駆けつける」 目指すのは“救急総合病院”のような存在。不動産業ではなく、福祉や生活支援、介護・看護や見守り等も含めたトータルサポートを全国へと広げていく。

**メイクホーム株式会社様** 

2023年10月時点

<https://suumo.jp/edit/chintai/100mo/>

あなたも。私も。みんなも。百人百通りの住まいとの出会いを♪

100mo!

機会は、青だけじゃない。住まいは、緑だけじゃない。

人生は、もっと豊かで、広く、想像をはるかに超えてカラフルです。

一人一人すべて違うその人生に、百人百通りの住まいがもっともっとあったなら。

まだ見ぬ住まいのスマイルが生まれるに違いありません。

あなたも。私も。みんなも。100年も、その先も。

残したい！応援したい！と思えるような優しい住まい挑戦を、

全力で、発掘、発信していきます。