

2004年6月29日(火)

株式会社リクルート

住宅情報ディビジョン

ディビジョン長 和田 登

タウンズディビジョン

ディビジョン長 中村 晋也

弊社ではこの度、2003年に首都圏で新築一戸建てを契約された方の動向を取りまとめました。今年5月にご報告した新築マンション契約者の動向と比較しながら、概要をご報告いたします。

価値観で選ぶ新築一戸建て。 「利便性」よりも、「家族志向」で「心のゆとり」を求めるライフスタイル。

1. 世帯構成はファミリー世帯が7割。
新築マンション契約者と比べてファミリー世帯の比率が圧倒的に高い。(4P)
2. 平均価格は4158万円、4割以上は建物面積100㎡以上。(5~6P)
3. 自己資金は平均1132万円。
贈与を受ける割合は42%と新築マンション契約者より8%高く、平均贈与額は780万円と新築マンション契約者に比べ100万円多くなっている。(7P)
4. 年間返済額は平均135万円、ボーナス時加算利用率は34.6%。
賃貸と比べ月々の負担額は1万円増で43㎡広い住まいを実現。(8P)
5. 購入理由のトップは「子供や家族のため、家を持ちたいと思った」で52.7%。
新築マンション契約者に比べ21.1%も高い。(9P)
6. 暮らし方のイメージは
「子育て・教育がしやすい」33.2%(新築マンション比+12.8%)、「家族のだんらん」19.8%(同+10.7%)
など家族志向。また
「日当たりのよい生活ができる」38.1%(同+11.6%)、「心のゆとりが得られる」29.8%(同+6.0%)
といった「心のゆとり・余裕」を求める意識が顕著に高い。
一方、利便性に関連するイメージは新築マンション契約者より低くなる傾向に。(10~11P)

本調査についてのお問合せは、下記までお願いいたします。

http://www.recruit.co.jp/corporate/enquiry_press.html

目次、調査概要

<<目次>>

回答者Profile		
1	世帯主年齢 / 年収 / 前住居形態	3
2	世帯構成 / 入居予定人数	4
物件特性		
3	物件価格 / 購入先エリア	5
4	建物面積 / 土地面積	6
資金計画		
5	自己資金 / 自己資金中の贈与	7
6	借入、返済状況 / パフォーマンス改善	8
購入者意識		
7	購入理由	9
8	暮らし方のイメージ	10
9	【参考】同一属性に見る意識の違い	11

<<調査概要>>

調査目的 ... 首都圏新築分譲一戸建て契約者の、購入物件・購入行動・購入意識など購入動向を把握する

調査対象 ... 2003年1月～2003年12月の首都圏新築分譲一戸建て購入契約者
2003年1月～2003年12月の契約者の確認 **回答票に契約書コピーの添付を依頼**

調査方法 郵送返送法

協力依頼 ... 首都圏各種メディアおよび直接投函等を通して調査対象者へ協力依頼
一般新聞広告 / タウン誌広告 / 電車中吊り広告 / 住宅情報STYLE・タウンズ(首都圏版)
/ ISIZE / DM等

調査票の送付 ... メディアおよび方法により異なるが、大半は協力意向者に対して郵送にて送付

調査票の返送 ... 郵送法

集計対象調査期間 ... 2003年1月～2003年12月

集計数 ... 計2412件

【参考】新築マンション契約者 ... 4616件 (2004年5月発表)

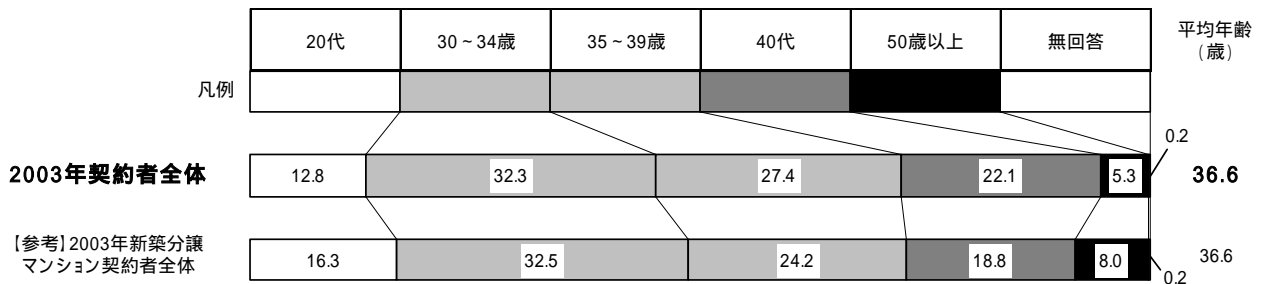
世帯主年齢は30代前半が最も多く32%、次いで30代後半が27%、40代が22%と続く。平均年齢は36.6歳。

世帯年収は600～800万円未満が31%で最も多いが、400～600万円未満も29%と拮抗している。

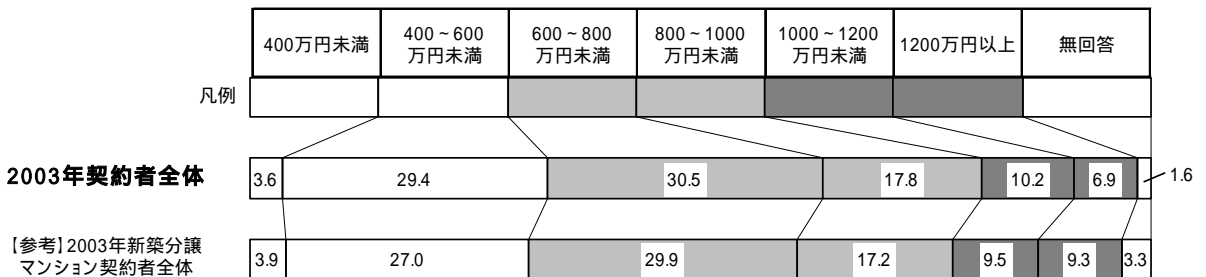
購入前の住居形態は賃貸住宅が51%と半数を超えている。次いで社宅・寮が25%。

世帯主年齢、世帯年収、前住居形態は新築マンション契約者と比べあまり大きな違いはない。

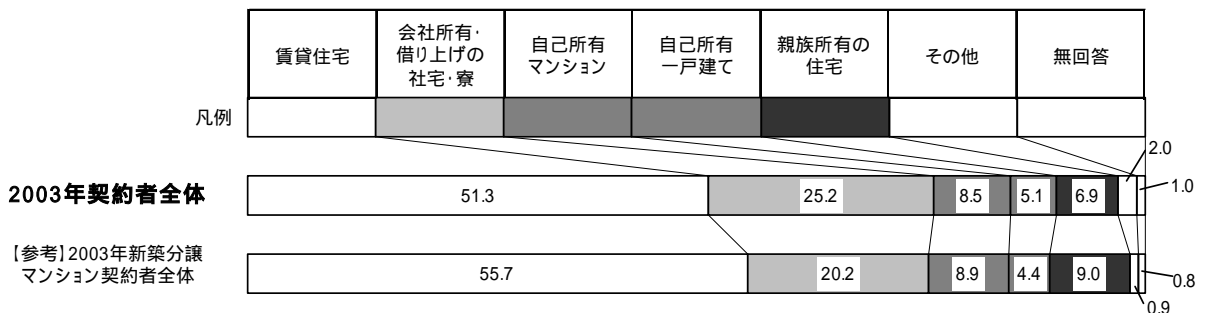
契約時世帯主年齢(全体)



世帯年収(全体)



前住居形態(全体)

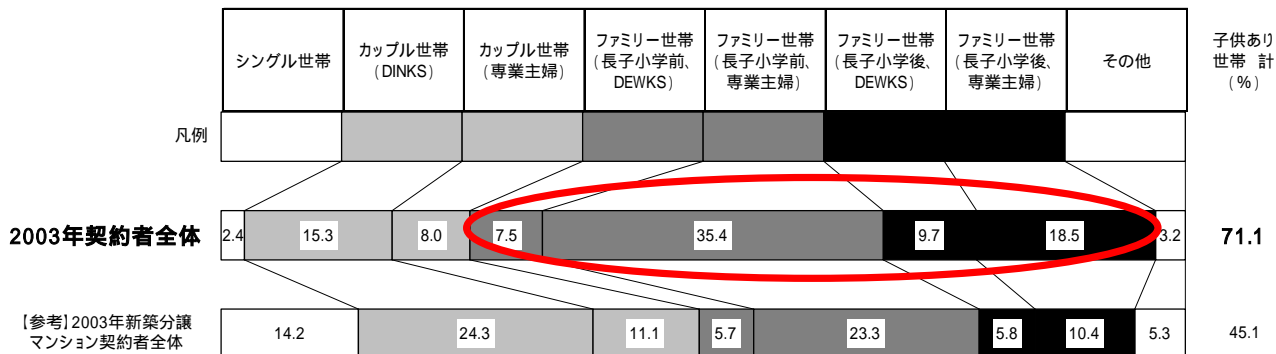


2003年に新築一戸建てを契約した世帯の構成を見ると、子供のいる世帯が7割を超えている。同時期の新築マンション契約者では45%と半数まで達しておらず、ファミリー層が新築一戸建て市場を牽引している。

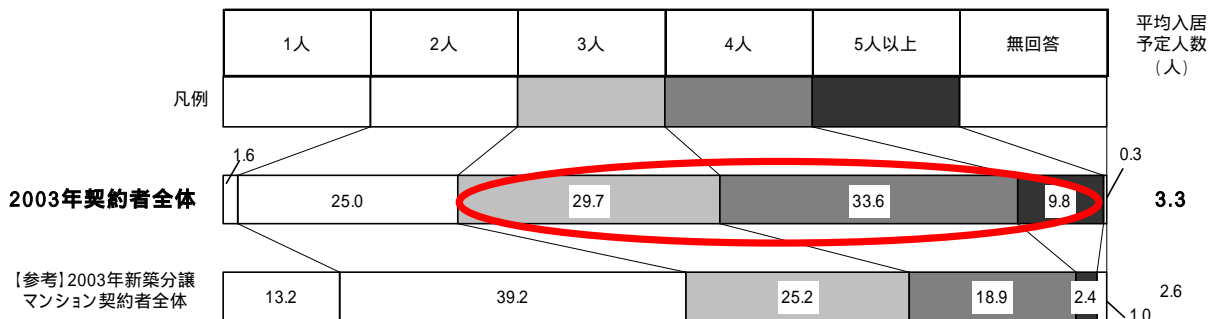
特に多いのは第一子小学校入学前世帯で、43%。一方、シングル世帯とDINKS世帯は新築マンション契約者に比べ10ポイントほど低くなっている。

ファミリー層が多いことに比例し、契約した住まいへの入居予定人数は、4人が最も多く全体の3分の1、次いで3人が3割となっており、新築マンション契約者よりも多くなっている。

世帯構成(全体)



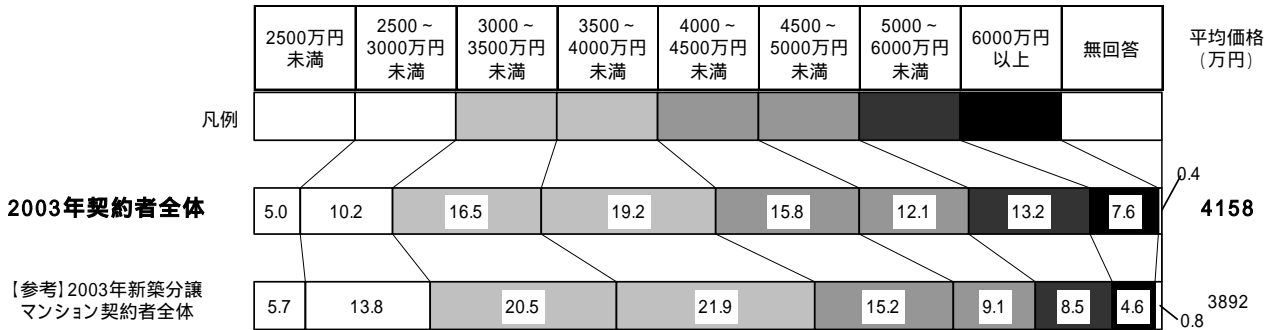
入居予定人数(全体)



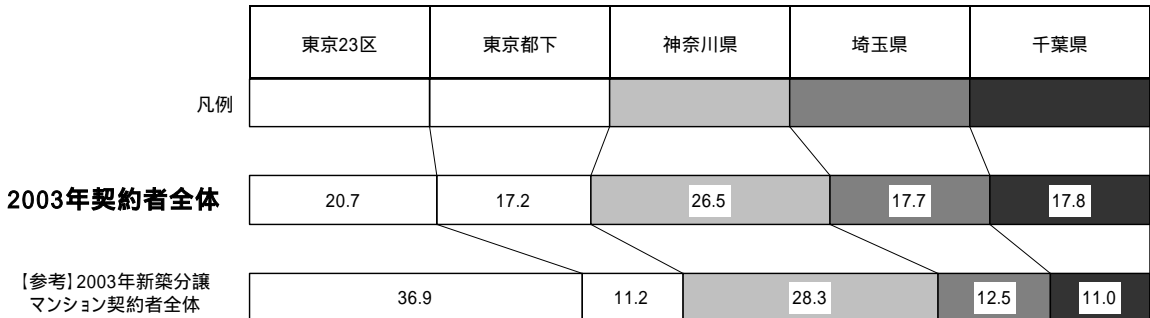
回答者の価格帯分布を見ると、新築一戸建て契約者の36%は3000万円台となっており、新築マンション契約者の42%と比べてもあまり大きな開きはない。

新築一戸建て契約者の場合、購入先エリアは東京23区が2割に過ぎず、他エリアへの分散が進んでいる。新築マンション契約者と比べると東京23区のシェアは16ポイントも低くなっている。

物件価格(全体)

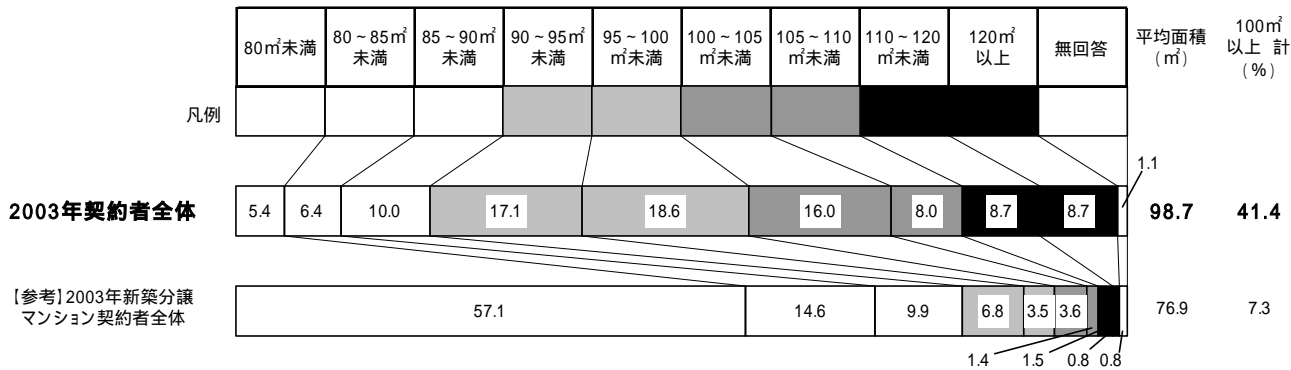


購入先エリア(全体)

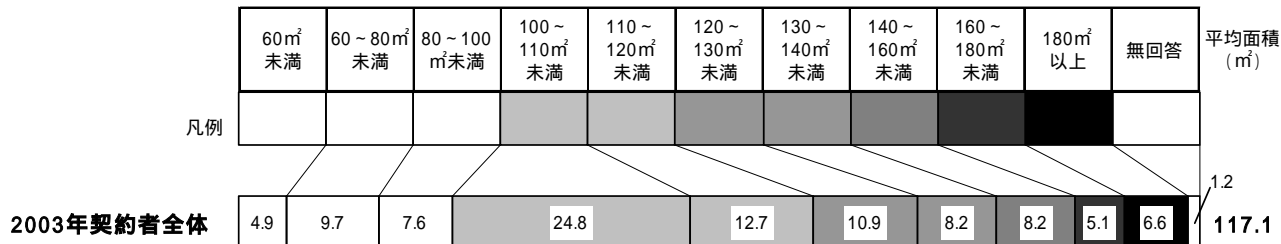


新築一戸建ての建物面積は平均で98.7㎡と、新築マンションに比べ20㎡以上広がっている。
 また土地面積は平均117㎡、100～120㎡が全体の4割近くを占める。

建物面積(全体)



土地面積(全体)

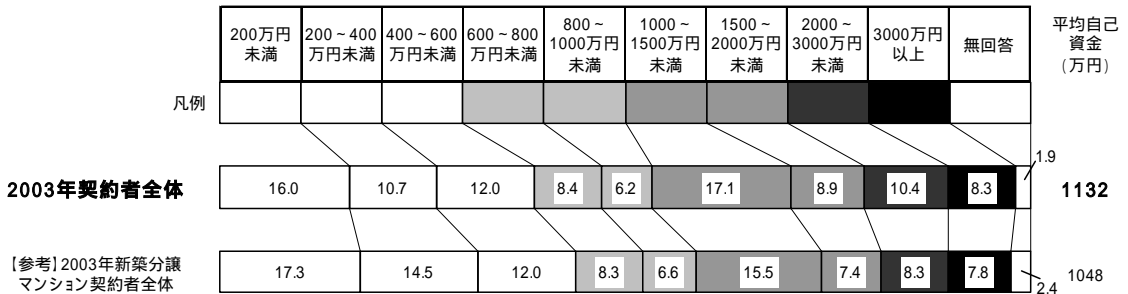


自己資金は平均1132万円。新築マンション契約者と比べ400万円未満の割合が低く、1000万円以上の割合が高い。平均でも100万円ほど高くなっている。

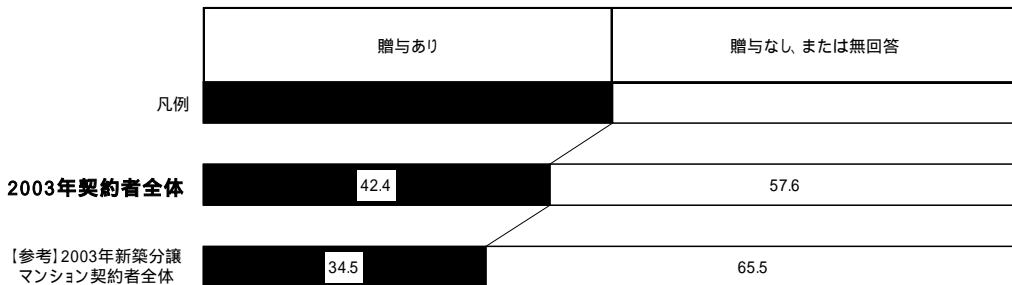
贈与を受ける割合は全体の42%となっており、新築マンション契約者に比べ8ポイント高くなっている。

贈与額は平均780万円。1000万円以上の贈与を受ける割合も3割を超えている。新築マンション契約者に比べ平均で100万円ほど多い。

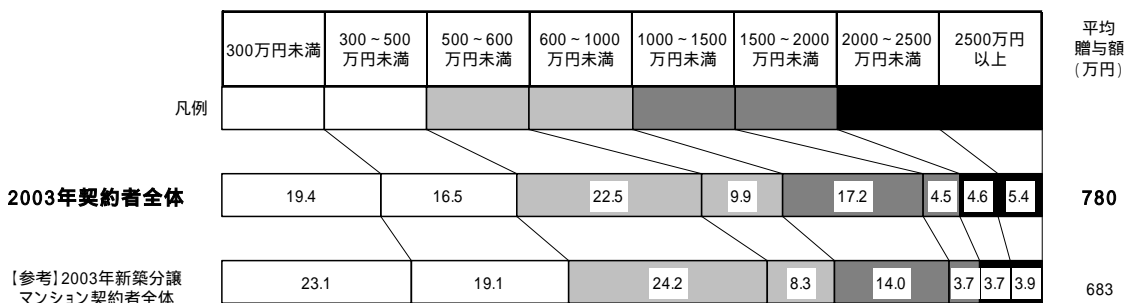
自己資金(全体)



贈与の有無(全体)



贈与額(贈与を受けた世帯ベース)



ローン借入総額は平均3245万円。新築マンション契約者に比べ330万円多くなっている。

年間返済額は平均135万円。新築マンションに比べ借入総額は多いものの年間返済額は10万円ほど高くなっているに過ぎない。返済計画におけるボーナス時加算の利用率は34.6%と、新築マンションよりもさらに低い水準となっている。

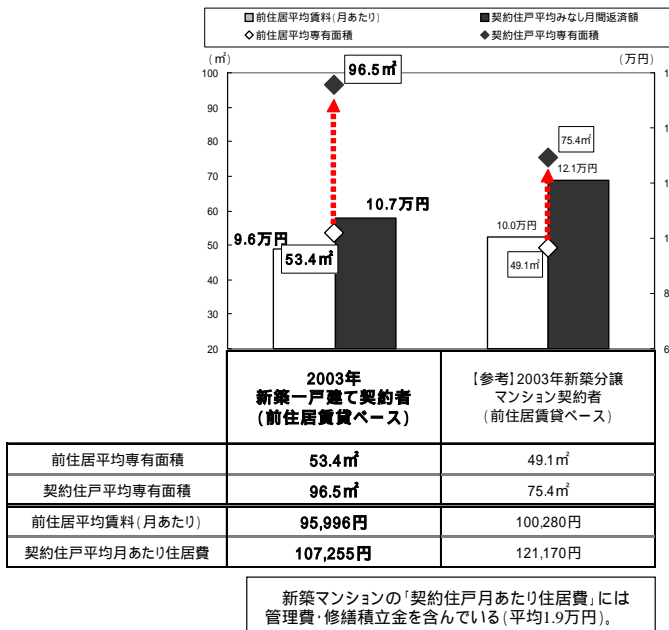
契約前の居住形態が賃貸住宅の世帯について、毎月の住居費と面積の関係を比較したところ、新築一戸建て契約者では賃貸時の家賃が平均9.6万円で、契約住戸の月あたり返済額が10.7万円と、約1万円のコスト増となっている。一方、面積は、賃貸時で平均53㎡だったのに対して、契約住戸は96.5㎡と、40㎡以上の増加となっている。

これを㎡単価にして比較すると、賃貸では1796円、契約住戸では1111円と、コストパフォーマンスが大幅に改善しているのがわかる。

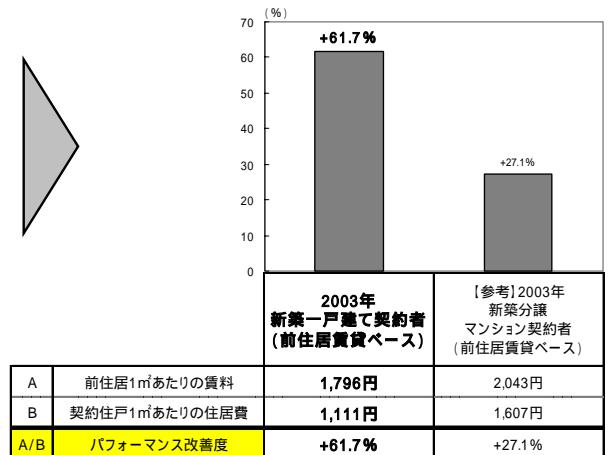
借入、返済状況 (ローン借入者ベース)

	借入状況		返済状況				
	ローン借入総額 (平均、万円)	ローン返済期間 (平均、年)	年間返済額 (平均、万円)	ボーナス時加算なしの場合の 毎月返済額 (平均、円)	ボーナス時加算あり		
					ボーナス時加算利用率 (%)	毎月返済額 (平均、円)	ボーナス時加算額 (平均、円)
2003年契約者全体	3,245	30.8	135.4	103,583	34.6	92,778	216,441
[参考]2003年新築分譲マンション契約者全体	2,915	31.4	125.2	96,932	40.9	81,773	192,356

契約前後の面積と住居費の比較 (前住居賃貸ベース)



前後の1㎡あたりの住居費改善度



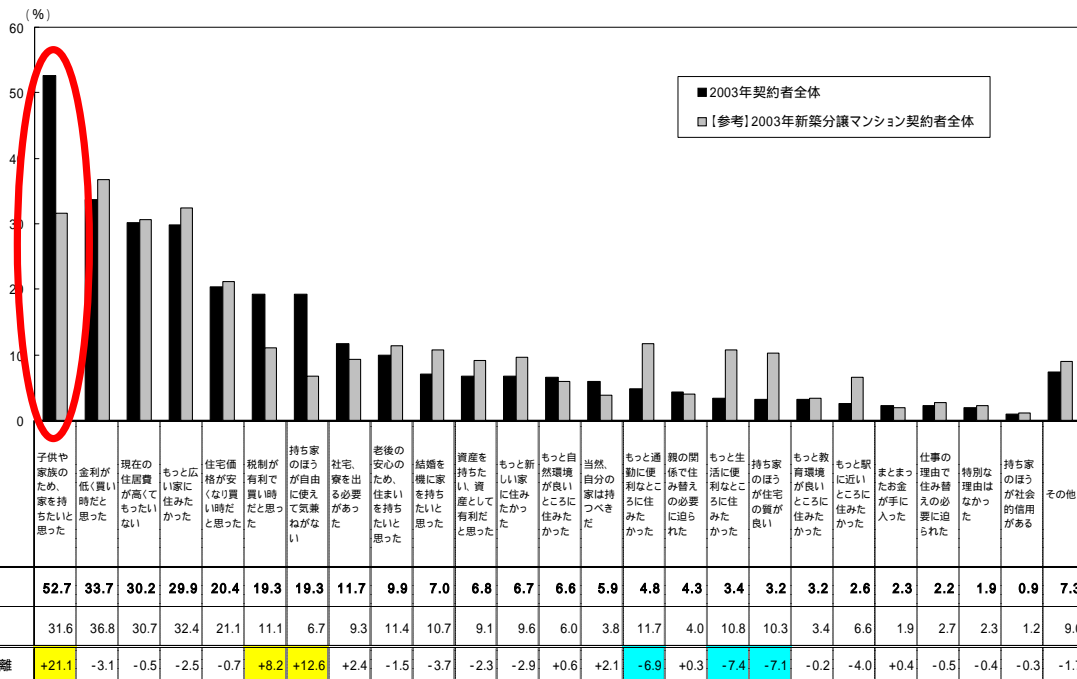
新築一戸建て契約者で最も特徴的な理由は「子供や家族のため、家を持ちたいと思った」で、半数を超えている。新築マンション契約者と比べ20ポイント以上多くなっている。

他に新築一戸建て契約者に多い理由としては、「持ち家の方が自由に使える」「税制が有利」となっている。

一方新築一戸建て契約者の方が新築マンション契約者に比べ低くなっている理由には「もっと生活に便利なところに住みたい」「もっと通勤に便利なところに住みたい」「持ち家の方が住宅の質が良い」などとなっている。

利便性は二の次にして、家族志向で新築一戸建てを契約する、という様子がうかがえる。

購入理由(全体、3つまでの限定回答)



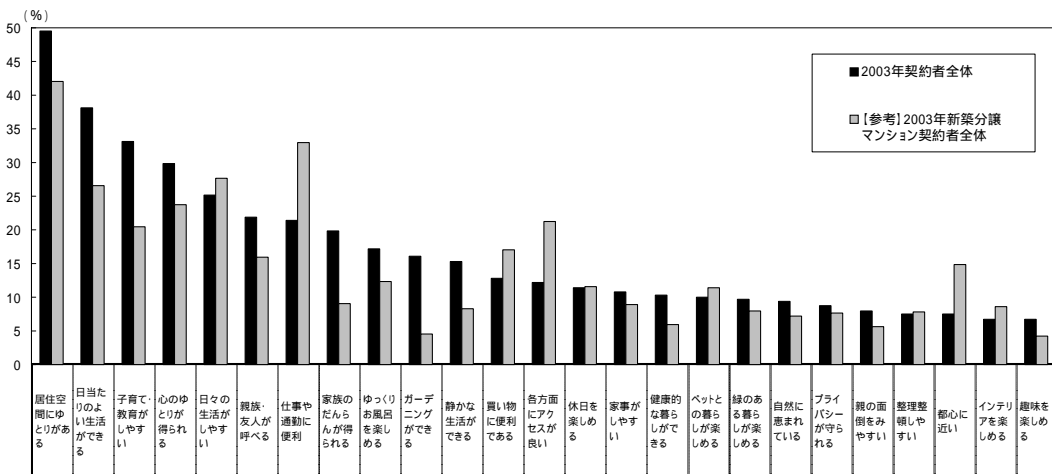
「期待していた暮らし」のイメージは、新築一戸建て契約者の場合「居住空間にゆとりがある」が最も高くほぼ半数。次いで「日当たりのよい生活」「子育て・教育がしやすい」「心のゆとりが得られる」「日々の生活がしやすい」と続く。

新築マンション契約者と比べ、新築一戸建て契約者で10ポイント以上高い項目としては「子育て・教育がしやすい」「日当たりのよい生活」「ガーデニングができる」「家族のだんらんが得られる」となっている。ここでも、**家族を志向する項目（「子育て・教育」「家族のだんらん」）が高い。**

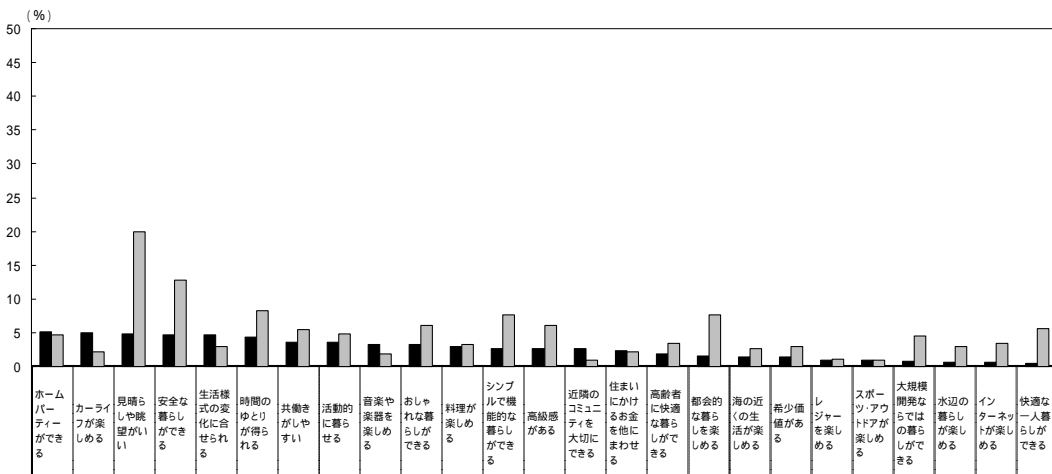
また「日当たり」「ガーデニング」以外にも、「心のゆとり」「ゆっくり風呂を楽しめる」など、心の余裕に繋がる項目が高くなる傾向も見受けられる。

反対に「仕事や通勤に便利」「各方面にアクセスが良い」「都心に近い」といった、**立地や利便性に関する項目は新築マンション契約者に比べ、新築一戸建て契約者では弱くなっている。**

暮らし方のイメージ(全体、5つまでの限定回答)



2003年契約者全体	49.5	38.1	33.2	29.8	25.2	21.9	21.4	19.8	17.2	16.1	15.3	12.8	12.2	11.4	10.8	10.3	10.0	9.7	9.4	8.7	8.0	7.5	7.5	6.7	6.7
[参考]2003年新築分譲マンション契約者全体	42.1	26.5	20.4	23.8	27.6	16.0	32.9	9.1	12.4	4.5	8.3	17.1	21.2	11.6	8.9	5.9	11.4	8.0	7.2	7.7	5.6	7.8	14.8	8.6	4.2
新築マンション契約者との乖離	+7.4	+11.6	+12.8	+6.0	-2.4	+5.9	-11.5	+10.7	+4.8	+11.6	+7.0	-4.3	-9.0	-0.2	+1.9	+4.4	-1.4	+1.7	+2.2	+1.0	+2.4	-0.3	-7.3	-1.9	+2.5



2003年契約者全体	5.1	5.0	4.9	4.6	4.6	4.3	3.6	3.6	3.2	3.2	3.0	2.7	2.7	2.6	2.3	1.9	1.5	1.4	1.4	1.0	1.0	0.8	0.6	0.6	0.5
[参考]2003年新築分譲マンション契約者全体	4.7	2.2	19.9	12.8	2.9	8.3	5.5	4.8	1.9	6.0	3.3	7.7	6.0	1.0	2.2	3.4	7.7	2.7	2.9	1.1	1.0	4.5	3.0	3.5	5.6
新築マンション契約者との乖離	+0.4	+2.8	-15.0	-8.2	+1.7	-4.0	-1.9	-1.2	+1.3	-2.8	-0.3	-5.0	-3.3	+1.6	+0.1	-1.5	-6.2	-1.3	-1.5	-0.1	0	-3.7	-2.4	-2.9	-5.1

家族志向や心の余裕を求める新築一戸建て契約者、利便性を求める新築マンション契約者、という図式が考えられるが、ここでは同じ属性で暮らし方のイメージにどの程度違いが出るかを見た。

世帯主が30代前半、世帯構成はファミリー・長子小学校入学前の専業主婦世帯、年収は600～800万円未満という属性を一つの例として、『暮らし方のイメージ』の上位15位までを比較してみたところ、新築一戸建てを契約している場合には家族志向、心の余裕に関連する項目がより多く挙げられるのに対して、新築マンション契約者では利便性に関する項目がより多く挙がってくる。

人の属性ではなく、価値観や志向性によって一戸建て/マンションという違いになるものと推測される。

【参考】新築一戸建て契約者と新築マンション契約者の『暮らし方のイメージ』の違い(上位15位まで)

世帯主年齢 30～34歳
 世帯構成 第一子小学校入学前、専業主婦世帯
 世帯年収 600～800万円未満

新築一戸建て契約者 (N=129)

購入物件の平均価格:4,123万円
 平均建物面積:97.9㎡

暮らし方のイメージ	新築一戸建て		新築マンション		一戸建てとマンションとの差 (%)
	順位	%	順位	%	
居住空間にゆとりがある	1	47.3	1	55.0	-7.7
子育て・教育がしやすい	1	47.3	2	53.0	-5.7
日当たりのよい生活ができる	3	38.0	4	29.8	8.2
心のゆとりが得られる	4	31.8	7	20.5	11.3
日々の生活がしやすい	5	31.0	3	33.8	-2.8
家族のだんらんが得られる	6	26.4	7	20.5	5.8
仕事や通勤に便利	7	19.4	5	28.5	-9.1
親族・友人が呼べる	7	19.4	13	11.3	8.1
ガーデニングができる	9	17.1	21	6.0	11.1
家事がしやすい	10	15.5	17	7.9	7.6
静かな生活ができる	11	14.7	21	6.0	8.8
休日を楽しめる	12	12.4	9	17.9	-5.5
各方面にアクセスが良い	13	11.6	6	23.2	-11.6
買い物に便利である	14	10.9	10	15.9	-5.0
ホームパーティーができる	14	10.9	39	2.0	8.9

新築マンション契約者 (N=151)

購入物件の平均価格:3,983万円
 平均専有面積:83.8㎡

暮らし方のイメージ	新築マンション		新築一戸建て		一戸建てとマンションとの差 (%)
	順位	%	順位	%	
居住空間にゆとりがある	1	55.0	1	47.3	-7.7
子育て・教育がしやすい	2	53.0	1	47.3	-5.7
日々の生活がしやすい	3	33.8	5	31.0	-2.8
日当たりのよい生活ができる	4	29.8	3	38.0	8.2
仕事や通勤に便利	5	28.5	7	19.4	-9.1
各方面にアクセスが良い	6	23.2	13	11.6	-11.6
心のゆとりが得られる	7	20.5	4	31.8	11.3
家族のだんらんが得られる	7	20.5	6	26.4	5.8
休日を楽しめる	9	17.9	12	12.4	-5.5
買い物に便利である	10	15.9	14	10.9	-5.0
都心に近い	10	15.9	22	6.2	-9.7
安全な暮らしができる	12	13.9	22	6.2	-7.7
親族・友人が呼べる	13	11.3	7	19.4	8.1
緑のある暮らしが楽しめる	14	10.6	16	9.3	-1.3
見晴らしや眺望がいい	14	10.6	28	5.4	-5.2