

住宅情報

住宅買いどき調査 第1回

(首都圏新築マンション編)

2005年2月15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

弊社では2000年より、首都圏の新築マンション購入契約者の傾向を定期的に報告してまいりましたが、今後はあわせて、現在、実際に購入を検討している人たちの姿をウオッチし、これを定期的に発表していくことといたしました。つきましては今回、2005年の買い時意識などを中心とした調査結果がまとまりましたので、ここにご報告いたします。

【SUMMARY】

2005年を「住まいの買い時」と考える人は「買い時でない」の約3倍。

買い時と考える理由のトップは「金利が低いから」。

検討予算の平均は3560万円。

検討段階が進むほど予算は高くなり、漠然と考えている段階と比べ、特定の物件を検討している段階では1000万円近く上昇し、現実的価格に近づく。

43%が永住志向。都心エリア検討者の永住志向は低く、35%。

<<調査概要>>

調査目的 ... 首都圏新築マンション購入検討者の検討行動・意識などを把握する

調査対象 ... 2004年11月の首都圏新築マンション購入検討者
(購入検討者を事前にスクリーニング)

調査方法 ... 株式会社マクロミルの保有するモニターに対するインターネット調査

調査期間 ... 2004年12月3日～2004年12月5日

回収数 ... 982件
(属性は次ページ参照)

【本件に関するお問い合わせ】

http://www.recruit.co.jp/corporate/support/inquiry_press.html

回答者プロフィール

性、年齢

調査数	総計	25～29歳	30～34歳	35～39歳	40代	50代
全体	982	284	316	163	162	57
男性	506	130	148	87	109	32
女性	476	154	168	76	53	25

構成比	総計	25～29歳	30～34歳	35～39歳	40代	50代
全体	100.0	28.9	32.2	16.6	16.5	5.8
男性	51.5	13.2	15.1	8.9	11.1	3.3
女性	48.5	15.7	17.1	7.7	5.4	2.5

ライフステージ

	総計	シングル男性	シングル女性	夫婦のみ共働き(DINKS)	夫婦のみ専業主婦	第一子小学校入学前	第一子小学生以上	シニアカップル	不明
調査数	982	125	70	126	92	185	149	3	232
構成比	100.0	12.7	7.1	12.8	9.4	18.8	15.2	0.3	23.6

ライフステージについては、「シングル男性」「シングル女性」「夫婦のみ共働き(DINKS)」「夫婦のみ専業主婦」「第一子小学校入学前」「第一子小学生以上」「シニアカップル」と分類した。
 「シニアカップル」は、世帯主年齢が50歳以上の夫婦のみ世帯、「夫婦のみ世帯」計の表記には上記「シニアカップル」を除外している。

世帯年収

	総計	400万円未満	400～600万円未満	600～800万円未満	800～1000万円未満	1000万円以上	無回答
調査数	982	139	276	211	144	182	30
構成比	100.0	14.2	28.1	21.5	14.7	18.5	3.1

住宅購入の検討段階

	総計	住宅購入や建築を漠然と考えていた	住宅に関する情報を集めていた	モデルルームや現地などを見に行っていた	購入を考えている特定の物件があった	不明
調査数	982	510	234	141	53	44
構成比	100.0	51.9	23.8	14.4	5.4	4.5

購入を検討しているエリア(複数回答)

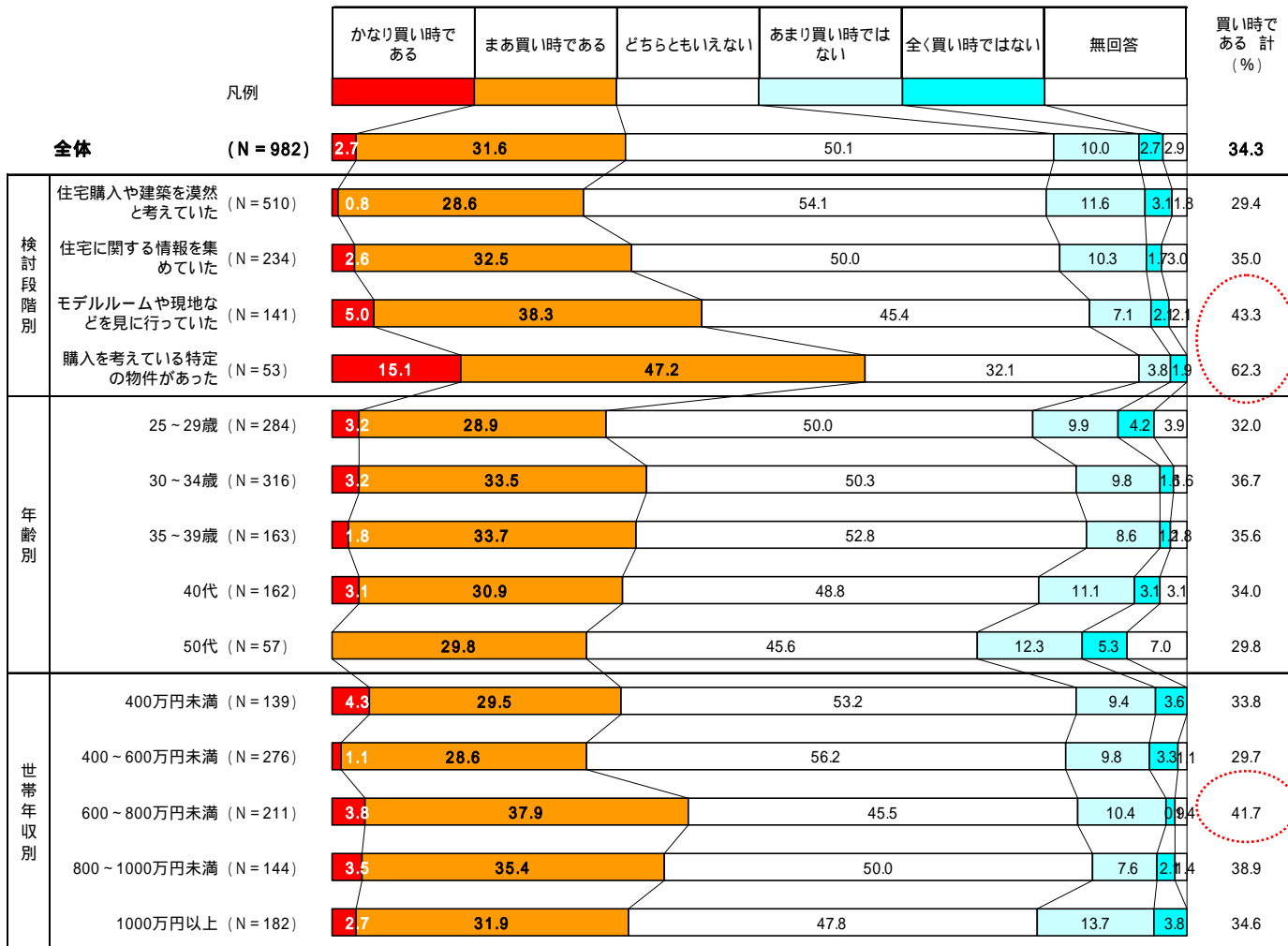
	総計	都心エリア	23区南エリア	23区西・北エリア	23区東エリア	東京市部エリア	神奈川北エリア	神奈川南エリア	埼玉エリア	千葉エリア	その他の道府県
調査数	982	198	232	174	152	211	156	169	148	142	74
構成比	100.0	20.2	23.6	17.7	15.5	21.5	15.9	17.2	15.1	14.5	7.5

検討しているエリアのくくり方は以下の通り：
 都心エリア 千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・文京区
 23区南エリア 品川区・大田区・目黒区・世田谷区
 23区西・北エリア 中野区・杉並区・豊島区・練馬区・板橋区・北区
 23区東エリア 江東区・台東区・墨田区・荒川区・足立区・葛飾区・江戸川区
 東京市部エリア 上記以外の東京都
 神奈川北エリア 川崎市中原区・川崎市高津区・川崎市宮前区・川崎市多摩区・川崎市麻生区・横浜市港北区・横浜市都筑区・横浜市緑区・横浜市青葉区・大和市・綾瀬市・海老名市・座間市・厚木市・相模原市・愛甲郡・津久井郡
 神奈川南エリア 上記以外の神奈川県
 埼玉エリア 埼玉県全域
 千葉エリア 千葉県全域

「買い時」と答えた割合は「買い時でない」の約3倍。

年齢別にはあまり大きな違いはないが、30代がやや高め。一方で40代以降では「買い時ではない」という割合が高めになる。
 年収別では600～800万円未満、800～1000万円未満の世帯で高い。600～800万円未満の世帯では4割以上が買い時と考えている。

2005年は、住宅の買い時だと思いますか？(単一回答)

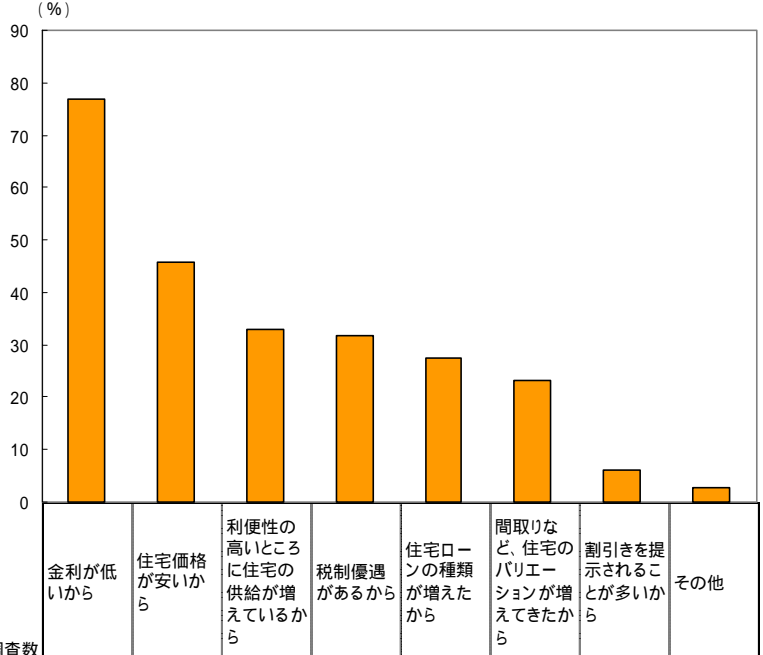


(買い時と答えた層に対して、その理由を設問から選択)

最も多い理由は「金利が低いから」で4分の3以上が回答。ついで「住宅価格が安いから」が半数近くとなっている。

「住宅価格が安いから」は40代以上の世帯、23区東エリアを検討している世帯での支持が高い。

2005年が買い時であると思うのはなぜですか？(複数回答、2005年は買い時と答えた人ベース)



		調査数	金利が低いから	住宅価格が安いから	利便性の高いところに住宅の供給が増えているから	税制優遇があるから	住宅ローンの種類が増えたから	間取りなど、住宅のバリエーションが増えてきたから	割引きを提示されることが多いから	その他
全体		337	76.9	45.7	32.9	31.8	27.6	23.1	6.2	2.7
検討段階	住宅購入や建築を漠然と考えていた	150	78.7	48.0	32.0	32.7	26.7	22.7	6.0	4.0
	住宅に関する情報を集めていた	82	75.6	46.3	32.9	26.8	24.4	22.0	7.3	3.7
	モデルルームや現地などを見に行っていた	61	75.4	39.3	36.1	26.2	26.2	26.2	3.3	
	購入を考えている特定の物件があった	33	78.8	48.5	30.3	54.5	39.4	24.2	9.1	
年齢別	25～29歳	91	75.8	48.4	27.5	30.8	34.1	23.1	5.5	2.2
	30～34歳	116	81.0	40.5	25.9	33.6	24.1	21.6	7.8	1.7
	35～39歳	58	65.5	36.2	43.1	20.7	31.0	17.2	1.7	6.9
	40代	55	83.6	58.2	45.5	41.8	27.3	30.9	9.1	1.8
	50代	17	70.6	58.8	35.3	29.4	5.9	29.4	5.9	
ライフステージ	シングル男性世帯	48	79.2	39.6	33.3	22.9	29.2	16.7		4.2
	シングル女性世帯	27	66.7	51.9	44.4	22.2	37.0	22.2	11.1	
	夫婦のみ共働き世帯(DINKS)	49	83.7	42.9	22.4	46.9	26.5	24.5	14.3	4.1
	夫婦のみ専業主婦世帯	28	64.3	39.3	35.7	21.4	25.0	21.4	3.6	3.6
	第一子小学校入学前世帯	70	81.4	44.3	35.7	38.6	22.9	20.0	7.1	1.4
第一子小学生以上世帯	48	75.0	56.3	43.8	29.2	27.1	25.0	4.2	2.1	
世帯年収別	400万円未満	47	76.6	51.1	23.4	31.9	34.0	21.3	6.4	2.1
	400～600万円未満	82	72.0	41.5	30.5	28.0	23.2	18.3	3.7	2.4
	600～800万円未満	88	80.7	45.5	34.1	33.0	28.4	26.1	4.5	3.4
	800～1000万円未満	56	69.6	41.1	33.9	30.4	28.6	23.2	8.9	1.8
	1000万円以上	63	84.1	50.8	41.3	36.5	27.0	27.0	9.5	3.2
検討エリア別	都心	69	71.0	46.4	42.0	20.3	17.4	29.0	5.8	1.4
	23区南	82	78.0	42.7	32.9	29.3	24.4	22.0	7.3	2.4
	23区西・北	62	66.1	41.9	35.5	32.3	25.8	14.5	6.5	4.8
	23区東	55	80.0	65.5	41.8	40.0	20.0	30.9	3.6	
	東京市部	82	73.2	45.1	39.0	29.3	35.4	24.4	7.3	7.3
	神奈川北	57	84.2	42.1	28.1	36.8	26.3	17.5	5.3	
	神奈川南	56	80.4	44.6	28.6	28.6	17.9	21.4	5.4	1.8
	埼玉エリア	43	79.1	39.5	34.9	44.2	30.2	30.2	16.3	
	千葉エリア	62	80.6	45.2	38.7	32.3	24.2	30.6	3.2	1.6

50.0 … 全体値と比べて10ポイント以上高い

50.0 … 全体値と比べて10ポイント以上低い

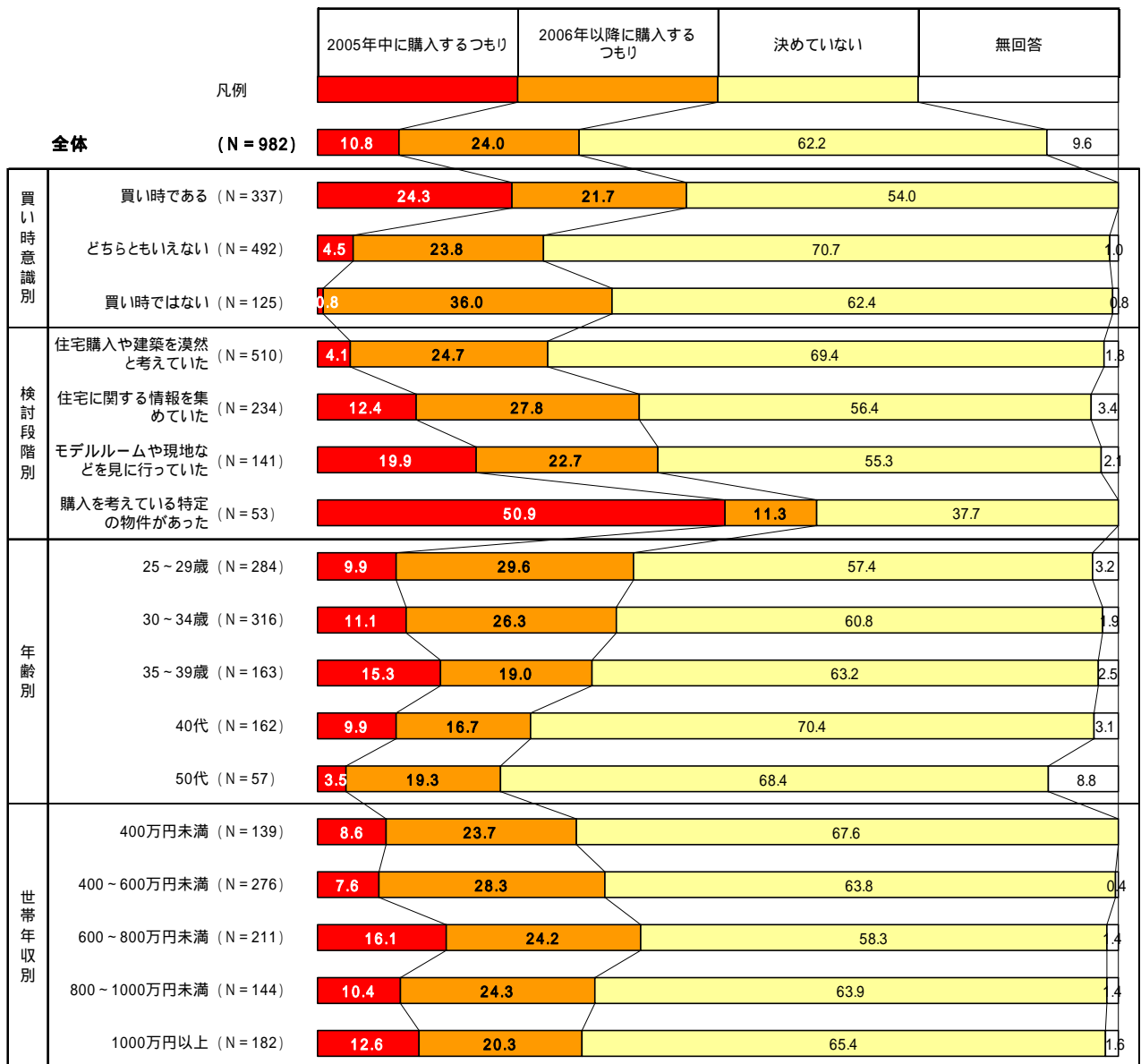
2005年に購入するという回答は全体の1割。6割以上が未定。

ただし2005年が買い時という認識がある場合、2005年中の購入意欲は24%まで高まる。

年齢別では30代後半が最も高く、15%。

年収別では600～800万円未満で最も高く、16%。

あなたは、2005年中に住宅を購入しようと思いますか？（単一回答）



予算

検討予算

ボリュームゾーンは3000万円前半で全体の4分の1以上、平均3560万円。

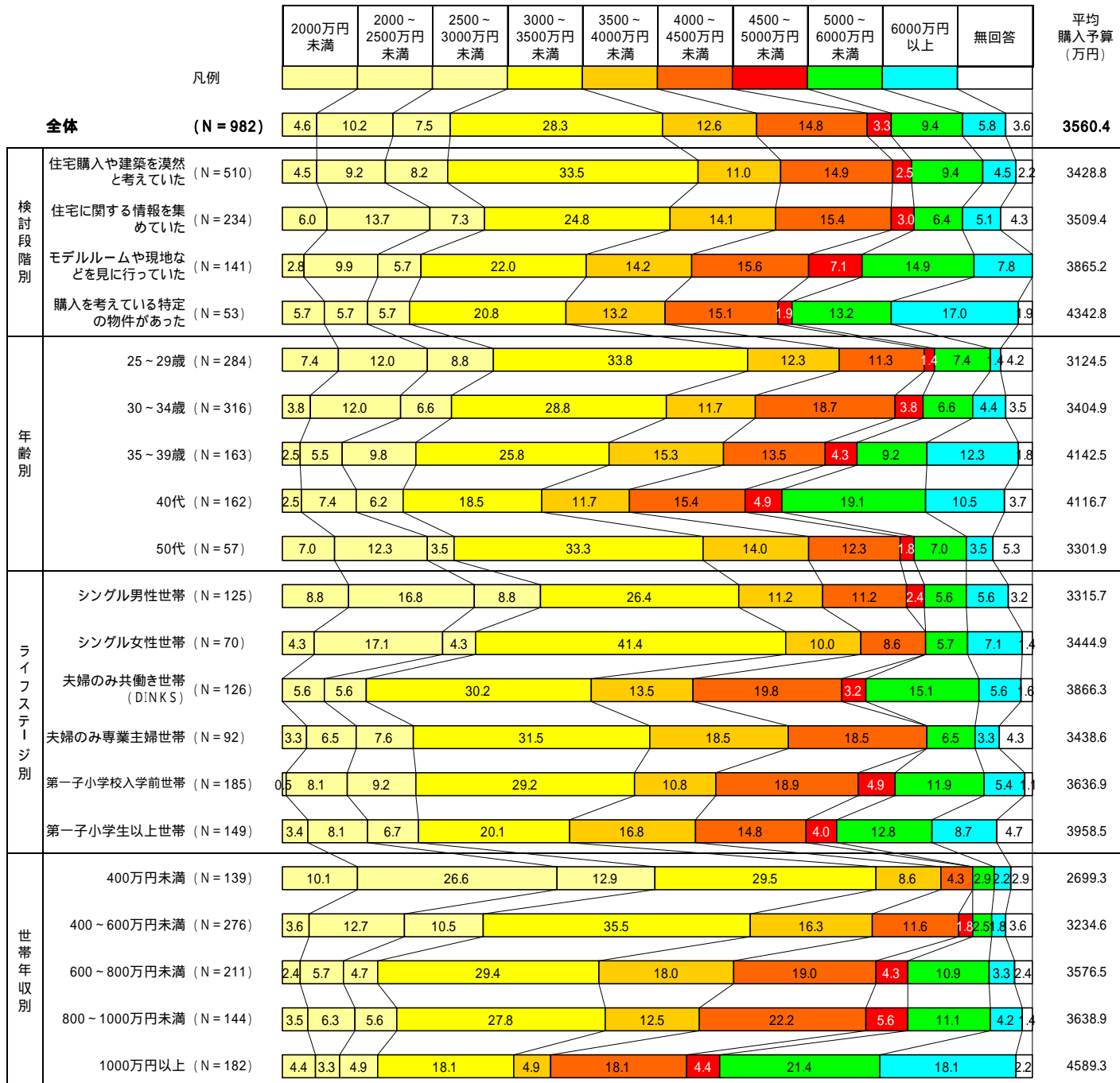
検討段階が進んでいる検討者ほど予算は高くなる傾向にあり、「漠然と考えていた」段階にある人の平均が3428万円なのに対し、「購入を考えている特定の物件があった」段階にある人の平均は4342万円と、1000万円近く増えている。

年齢が上がるにつれ予算は増加。30代後半と40代では平均が4000万円を上回る。

ライフステージ別では、シングル世帯と家族のある世帯とで構成比が大きく異なる。

世帯年収別では年収が増えるにつれ予算が増加する傾向があるが、600～800万円の層と800～1000万円の層は平均、構成比ともあまり大きな違いはない。

住宅の購入予算はいくらぐらいを考えていますか？



予算

予算と年収の関係(年収倍率)

年収倍率を推計したところ、4倍までの層、4~6倍の層、6倍を超える層がそれぞれ3割と、均等に分布している。

検討段階別では、「購入を考えている特定の物件があった」段階にある層で4~6倍の割合が高く、4割近い。

年齢が上がるにつれ年収倍率は低下。

ライフステージ別では、夫婦のみ共働き世帯(DINKS)と第一子小学生以上世帯とで4倍以下の割合が高く、4割を超えている。

世帯年収別では年収が増えるにつれ年収倍率が低下する。

【合成】年収倍率の推計

		3倍以下	4倍以下	5倍以下	6倍以下	7倍以下	8倍以下	8倍超	無回答	4倍以下 計(%)	4倍超6 倍以下 計(%)	6倍超 計(%)
凡例												
全体 (N = 982)		13.2	17.8	14.7	16.1	13.2	6.8	12.5	5.6	31.1	30.8	32.6
検討 段階 別	住宅購入や建築を漠然 と考えていた (N = 510)	13.5	18.8	13.3	16.5	15.3	5.3	13.1	4.1	32.4	29.8	33.7
	住宅に関する情報を集 めていた (N = 234)	13.7	15.8	16.7	16.2	10.7	7.3	14.1	5.6	29.5	32.9	32.1
	モデルルームや現地な どを見に行っていた (N = 141)	13.5	19.9	14.2	17.0	12.1	12.8	8.5	2.1	33.3	31.2	33.3
	購入を考えている特定 の物件があった (N = 53)	13.2	17.0	18.9	18.9	11.3	7.5	11.3	1.9	30.2	37.7	30.2
年 齢 別	25~29歳 (N = 284)	14.8	13.0	9.5	12.7	13.7	10.9	19.0	6.3	27.8	22.2	43.7
	30~34歳 (N = 316)	9.2	13.0	15.8	22.2	16.5	7.3	10.8	5.4	22.2	38.0	34.5
	35~39歳 (N = 163)	13.5	22.1	14.7	17.8	11.0	3.7	12.9	4.3	35.6	32.5	27.6
	40代 (N = 162)	13.0	28.4	21.0	10.5	11.1	4.3	6.8	4.9	41.4	31.5	22.2
	50代 (N = 57)	28.1	26.3	15.8	10.5	5.3	5.3	8.8	54.4	26.3	10.5	
ラ イ フ ス テ ー ジ 別	シングル男性世帯 (N = 125)	10.4	13.6	13.6	18.4	14.4	8.8	17.6	3.2	24.0	32.0	40.8
	シングル女性世帯 (N = 70)	5.7	7.1	7.1	15.7	14.3	14.3	34.3	4.4	12.9	22.9	62.9
	夫婦のみ共働き世帯 (DINKS) (N = 126)	13.5	27.8	19.8	16.7	8.7	6.3	4.0	3.2	41.3	36.5	19.0
	夫婦のみ専業主婦世帯 (N = 92)	4.3	12.0	12.0	21.7	22.8	12.0	7.6	7.6	16.3	33.7	42.4
	第一子小学校入学前世帯 (N = 185)	5.9	14.1	14.6	22.7	22.2	7.0	11.4	2.2	20.0	37.3	40.5
	第一子小学生以上世帯 (N = 149)	16.8	30.9	23.5	11.4	4.7	6.0	5.4	47.7	34.9	12.1	
世 帯 年 収 別	400万円未満 (N = 139)	5.0	4.2	19.4	12.9	55.4	2.9	6.5	21.6	69.1		
	400~600万円未満 (N = 276)	2.5	4.7	12.0	22.8	30.8	11.2	12.3	3.6	7.2	34.8	54.3
	600~800万円未満 (N = 211)	5.2	22.7	23.2	18.5	18.5	6.6	2.8	2.4	28.0	41.7	28.0
	800~1000万円未満 (N = 144)	15.3	31.9	31.3	15.3	4.2	1.4	47.2	46.5	4.9		
	1000万円以上 (N = 182)	45.6	36.3	7.7	3.8	4.1	2.2	81.9	11.5	4.4		

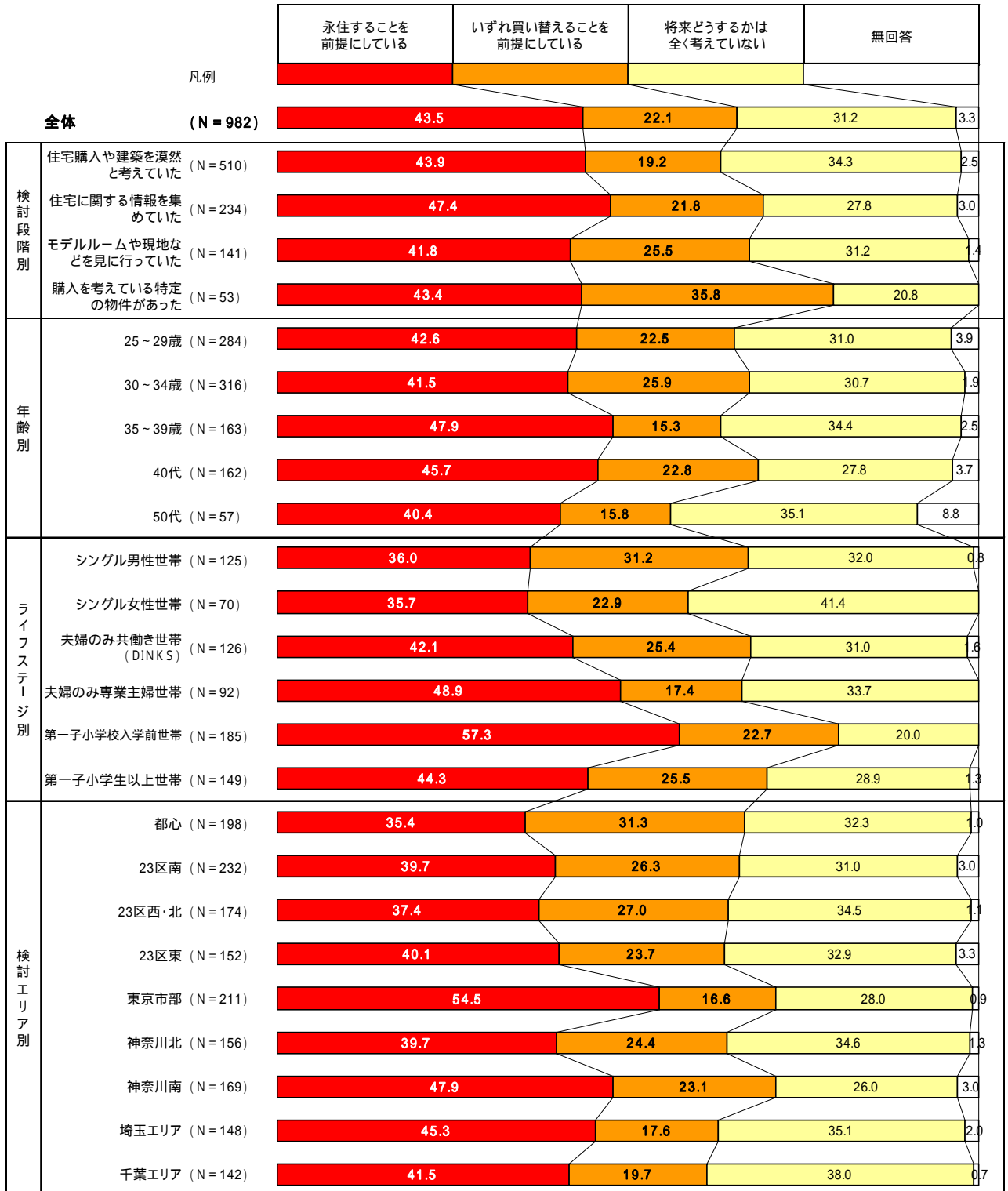
永住前提で検討する割合は全体の4割強。

年代別では30代後半と40代でやや永住志向が高い。

ライフステージ別では、第一子小学校入学前の世帯が圧倒的に高く、6割近くが永住前提。一方シングルでは男女ともに3分の1。

検討エリア別では23区、特に都心エリアで永住志向が低い。一方、東京市部は永住志向が半数を超えている。

あなたは、永住することを前提に住宅の購入を検討していますか？(単一回答)

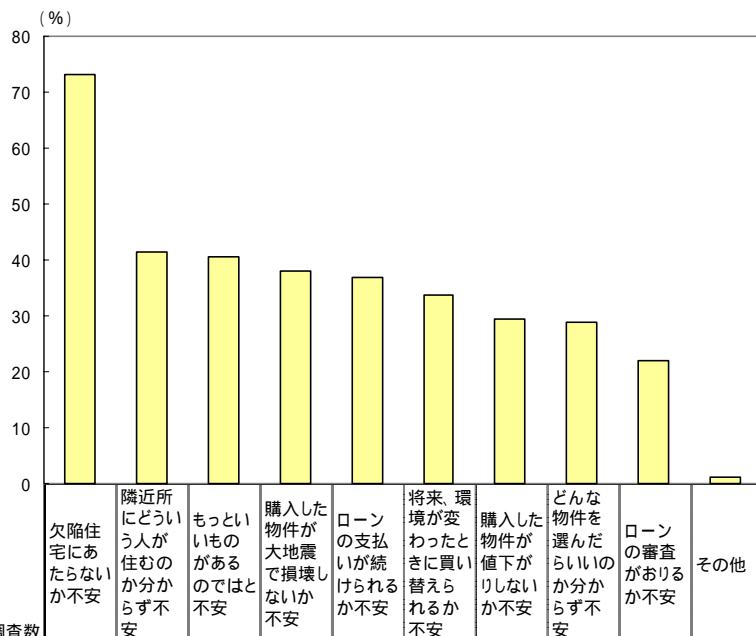


不安材料の最大のものは「欠陥住宅」で全体の7割以上が挙げている。ついで「隣近所」「もっといいものがあるのでは」がともに4割と続く。

購入意欲が高い層ほど「もっといいものがあるのでは」の不安を持ちやすい。

年齢別では20代後半の若い層が、またライフステージでは「シングル女性」「夫婦のみ専業主婦世帯」で不安を感じる率が高くなっている。

住宅を購入することについて、不安に思うことは何ですか？（複数回答）



		調査数	欠陥住宅にあたらぬか不安	隣近所にどういふ人が住むのか分らず不安	もっといいものがあるのでは不安	購入した物件が大地震で損壊しないか不安	ローンの支払いが続けられるか不安	将来、環境が変わったときに買い替えられるか不安	購入した物件が値下がりしないか不安	どんな物件を選んだらいいのかわからぬ不安	ローンの審査があるか不安	その他
全体		982	73.0	41.3	40.6	38.1	37.0	33.8	29.5	28.9	22.1	1.1
意識別	買い時である	337	75.7	40.9	47.8	41.2	35.6	35.0	31.8	30.6	23.1	1.5
	どちらともいえない	492	73.4	44.1	39.2	37.8	39.2	35.2	30.3	30.7	23.8	0.6
	買い時ではない	125	78.4	40.0	35.2	38.4	39.2	32.8	25.6	23.2	16.0	2.4
検討段階	住宅購入や建築を漠然と考えていた	510	76.9	42.9	39.0	36.9	39.2	34.3	27.8	32.7	21.8	1.6
	住宅に関する情報を集めていた	234	74.8	40.2	46.2	42.3	41.0	33.3	29.9	30.8	23.9	0.4
	モデルルームや現地などを見に行っていた	141	62.4	40.4	40.4	37.6	27.0	36.2	34.0	22.7	19.1	0.7
	購入を考えている特定の物件があった	53	71.7	47.2	47.2	41.5	37.7	34.0	34.0	11.3	26.4	1.9
年齢別	25～29歳	284	75.0	41.9	49.6	36.3	42.3	31.0	36.3	37.7	24.6	0.7
	30～34歳	316	75.9	41.8	39.9	40.8	40.2	37.3	29.1	30.1	25.0	0.6
	35～39歳	163	68.7	42.3	33.7	38.0	32.5	29.4	24.5	28.2	17.8	2.5
	40代	162	72.8	43.8	34.6	37.7	30.2	35.2	22.2	16.0	19.8	1.2
	50代	57	59.6	26.3	36.8	33.3	24.6	36.8	33.3	17.5	12.3	1.8
ライフステージ	シングル男性世帯	125	70.4	28.0	40.0	40.8	40.0	26.4	32.0	40.8	27.2	
	シングル女性世帯	70	75.7	40.0	52.9	40.0	45.7	42.9	28.6	30.0	28.6	1.4
	夫婦のみ共働き世帯(DINKS)	126	73.8	43.7	39.7	38.9	34.9	38.1	33.3	29.4	19.8	
	夫婦のみ専業主婦世帯	92	87.0	59.8	46.7	46.7	35.9	44.6	27.2	29.3	18.5	2.2
	第一子小学校入学前世帯	185	73.5	50.8	37.3	35.7	40.0	34.1	31.9	30.3	22.2	1.6
世帯年収別	第一子小学生以上世帯	149	70.5	38.9	37.6	36.9	34.2	29.5	28.2	16.8	14.8	0.7
	400万円未満	139	74.1	43.9	38.1	41.7	46.0	25.9	29.5	34.5	35.3	1.4
	400～600万円未満	276	79.3	43.5	44.6	40.6	48.6	37.0	31.5	34.4	29.7	1.4
	600～800万円未満	211	73.0	39.3	40.3	36.5	33.2	39.8	28.0	28.4	17.1	0.5
	800～1000万円未満	144	72.2	45.8	49.3	33.3	31.3	36.1	29.2	25.7	16.0	0.7
1000万円以上	182	70.9	39.6	34.6	42.3	25.8	31.3	31.3	22.5	12.1	1.6	

50.0 ……全体値と比べて5ポイント以上高い
 50.0 ……全体値と比べて5ポイント以上低い