

2005年6月3日(金)

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

住宅情報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、契約者の実態をつかむために2003年より首都圏の新築一戸建て契約者を対象とした調査を行っております。この度、2004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。2003年の新築一戸建て購入者及び2004年の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。

## ● 家族のために「ゆとり・余裕」を求める新築一戸建て

1. 世帯構成はファミリー世帯が約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高い。(→ 4P)
2. 平均価格は4,035万円。2003年より約120万円減少。  
購入物件所在地は、神奈川県が26.4%、東京23区が20.0%。  
建物面積は平均98.1㎡、土地面積は平均117.3㎡。(→ 5~6P)
3. 自己資金は平均1,120万円。2003年より12万円減少。  
贈与を受ける割合は35.7%で、2003年より約7ポイント減少。一方、新築マンション契約者より約5ポイント高い。  
平均贈与額は790万円と2003年より10万円増加している。新築マンション契約者と比較すると約100万円多くなっている。(→ 7P)
4. 年間返済額は平均約136万円で、昨年とほぼ同様。  
ボーナス時加算利用率は30.0%で、昨年より約5ポイント減少。新築マンション契約者に比べ約5ポイント低い。  
前住居の賃貸と比べ月々の負担額は1.2万円増で約43㎡広い住まいを実現。この数値は昨年とほぼ同様。(→ 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51.7%。  
新築マンション契約者に比べ19.5ポイント高い。  
次いで、「金利が低く買い時だと思った」「もっと広い家に住みたかった」が続く。(→ 9P)
6. 暮らし方のイメージは  
「居住空間にゆとりがある」48.1%、「日当たりのよい生活ができる」38.0%、「子育て、教育がしやすい」33.2%、「心のゆとりが得られる」30.5%、「日々の生活がしやすい」24.9%が上位5項目。この5項目は昨年もベスト5。  
昨年同様「ゆとり・余裕」を求める意識が顕著に高くなっている。  
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い。(→ 10P)

■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.jp/support/inquiry\\_press.html](http://www.recruit.jp/support/inquiry_press.html)

## <<目次>>

<b>回答者Profile</b>	
1	世帯主年齢／世帯年収／契約前居住形態 . . . . . 3
2	世帯構成／入居予定人数 . . . . . 4
<b>物件特性</b>	
3	物件価格／購入物件所在地 . . . . . 5
4	建物面積／土地面積 . . . . . 6
<b>資金計画</b>	
5	自己資金／贈与の有無と額 . . . . . 7
6	ローン借入、返済状況 ／契約前後の面積と住居費の変化 . . . . . 8
<b>購入者意識</b>	
7	購入理由 . . . . . 9
8	暮らし方のイメージ . . . . . 10

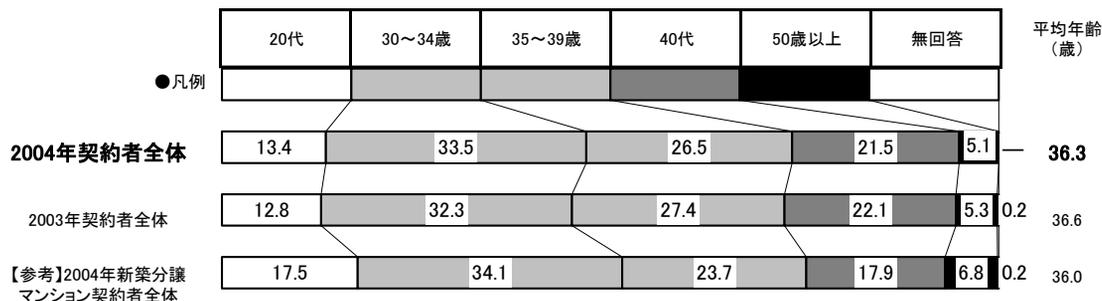
## <<調査概要>>

■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	... 2004年1月～2004年12月の首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)新築分譲一戸建て購入契約者 ※2004年1月～2004年12月の契約者の確認 ⇒ <u>回答票に契約書コピーの添付を依頼</u>
■調査方法	郵送返送法
△協力依頼	... 首都圏各種メディア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／住宅情報STYLE・タウンズ(首都圏版) ／電車中吊り広告／DM／ISIZE住宅情報(住宅情報ナビ)等
△調査票の送付	... 協力意向者に対して郵送にて送付
△調査票の返送	... 郵送法
△調査票の集計	... 物件種別を問わず首都圏での全新規住宅購入契約者を対象とした一次調査票、及び新築一戸建て契約者のみを対象とした二次調査票により集計
■集計対象期間	... 2004年1月～2004年12月
■集計数	... 2,032件
<b>【経年のデータについて】</b>	
	2003年契約者 ... 2,412件(2004年6月発表)
	(参考)2004年新築マンション契約者 ... 3,743件

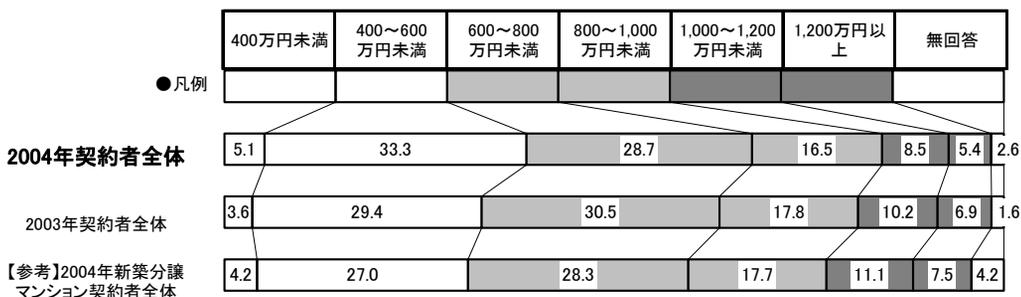
※なお、一部の項目については集計に問題があったため、数値を修正している  
(修正箇所の数値は斜体表記、かつ灰色のアミかけで表示している)。

- 世帯主年齢は30代前半が最も多く33.5%、次いで30代後半が26.5%、40代が21.5%と続く。平均年齢は36.3歳。昨年の36.6歳より若干若くなっている。
- 世帯年収は400～600万円未満が33.3%で最も多く、次いで600～800万円未満が28.7%となっている。
- 購入前の住居形態は賃貸住宅が53.4%と半数を超えている。次いで社宅・寮が21.8%。

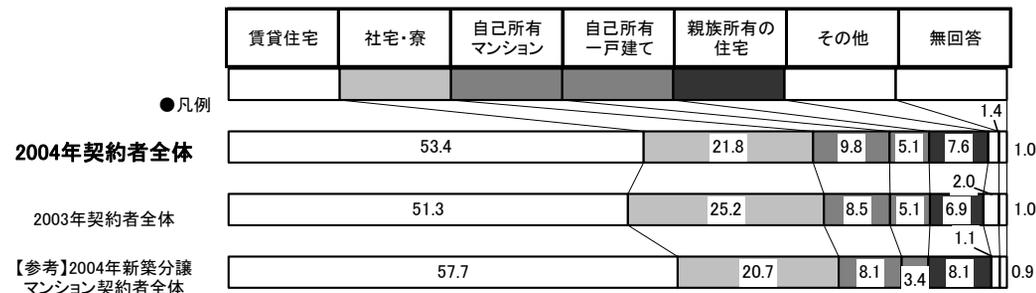
## ■契約時世帯主年齢(全体)



## ■世帯年収(全体)

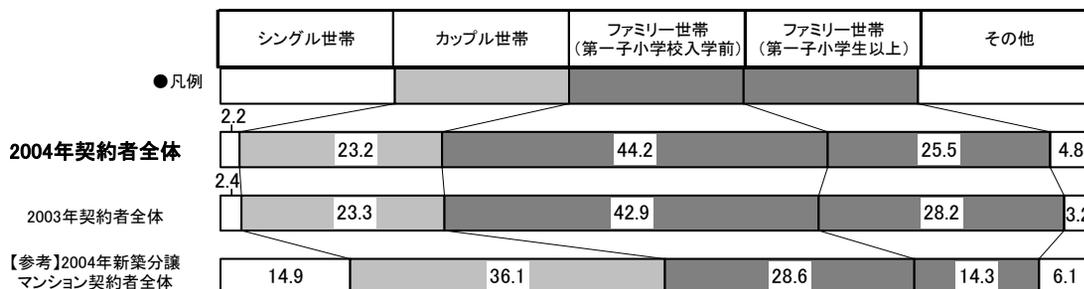


## ■契約前居住形態(全体)

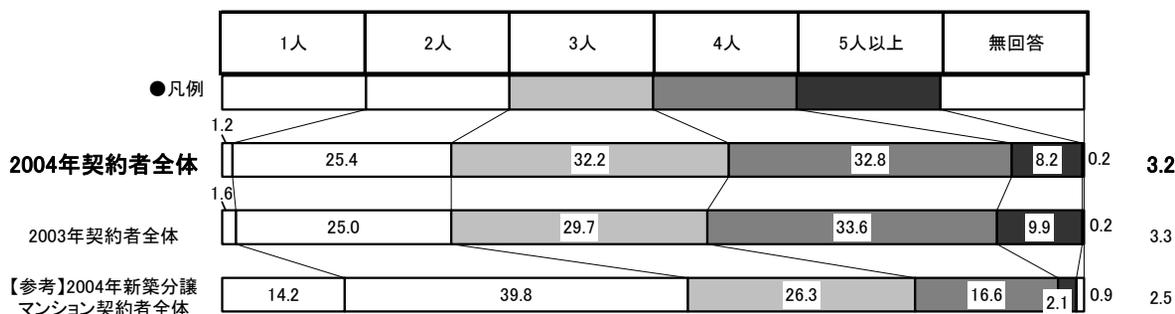


- 2004年に新築一戸建てを契約した世帯の構成を見ると、子供のいる世帯が約7割となっている。  
この数値は昨年とほぼ同じ。
- 特に多いのは第一子小学校入学前世帯で44.2%。この層が新築一戸建て市場を牽引している。  
一方、シングル世帯は新築マンション契約者に比べ10ポイント以上低くなっている。
- ファミリー層が多いことに比例し、契約した住まいへの入居予定人数は、4人が最も多く32.8%、次いで3人が32.2%となっており、新築マンション契約者よりも多くなっている。

### ■世帯構成(全体)

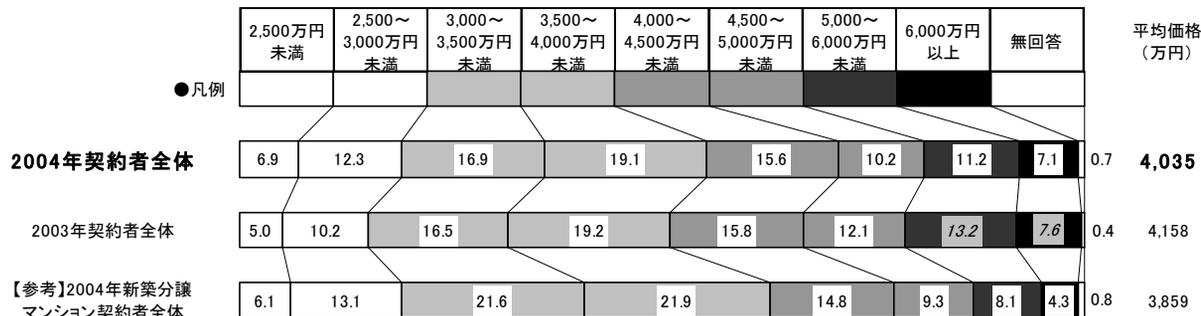


### ■契約した物件への入居予定人数(全体)

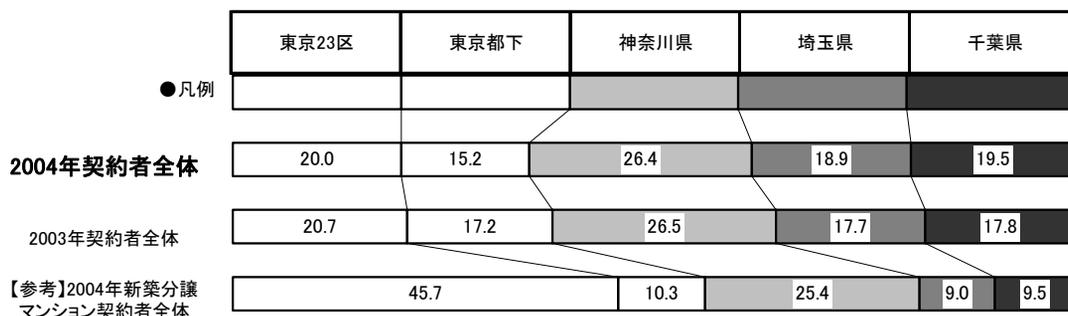


- 2003年の平均価格と比較すると、120万円程度物件価格は低下している。  
価格帯分布を見ると、新築一戸建て契約者の36.0%は3,000万円台となっている。
- 新築一戸建て契約者の場合、購入物件所在地のエリアは全体に分散傾向となっている。  
2003年の割合と比較しても変化は見られない。
- 神奈川県が26.4%で最も多い。  
東京23区は2割に過ぎず、新築マンション契約者と比べると東京23区のシェアは約26ポイントも低くなっている。

### ■物件価格(全体)

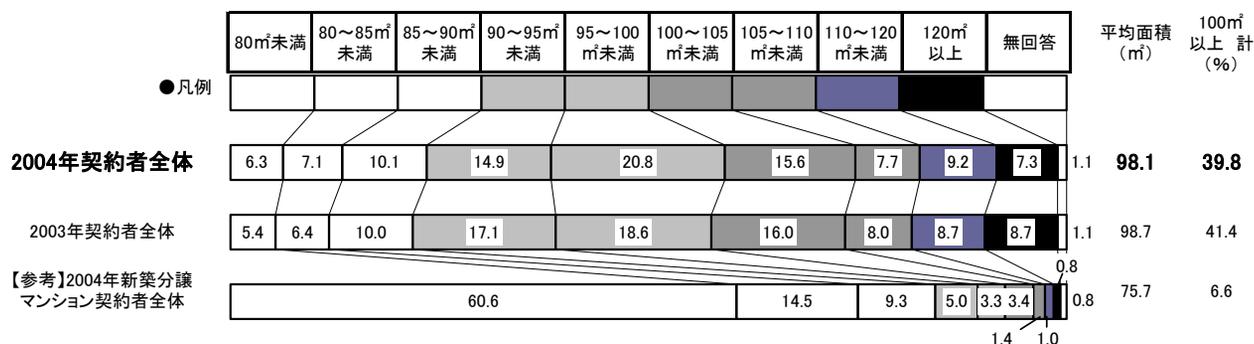


### ■購入物件所在地(全体)

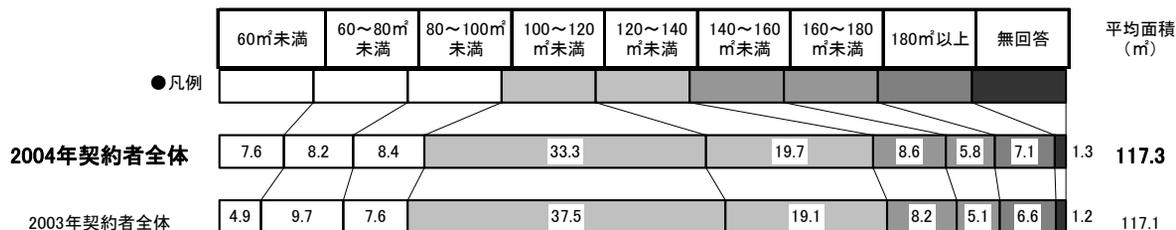


- 新築一戸建ての建物面積は平均で98.1㎡と、2003年より若干狭くなっている。  
新築マンションに比べ20㎡以上広い。
- また土地面積は平均117.3㎡で、2003年とほぼ同様。

### ■建物面積(全体)

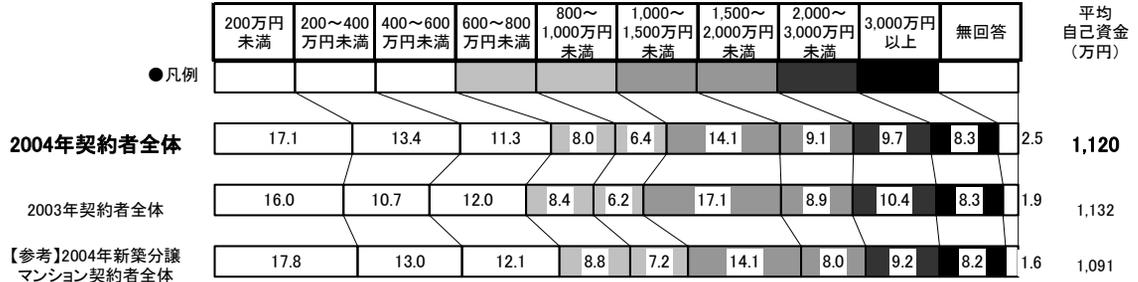


### ■土地面積(全体)

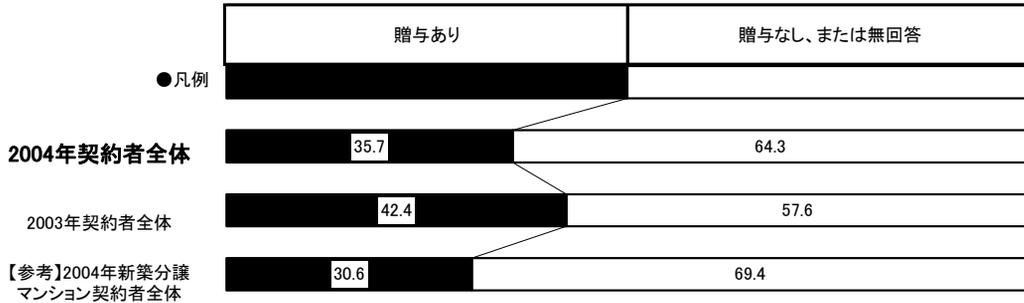


- 自己資金は平均1,120万円で、2003年より12万円減少。  
新築マンション契約者と比べると29万円高い。
- 贈与を受ける割合は全体の35.7%となっており、2003年と比較すると6.7ポイント低くなっている。  
一方、新築マンション契約者と比較すると5.1ポイント高くなっている。
- 贈与額は平均約790万円。2003年と平均額・金額帯ともに変化はなく、1,000万円以上の贈与を受ける割合が3割を超えている。  
新築マンション契約者に比べ平均で100万円ほど多い。

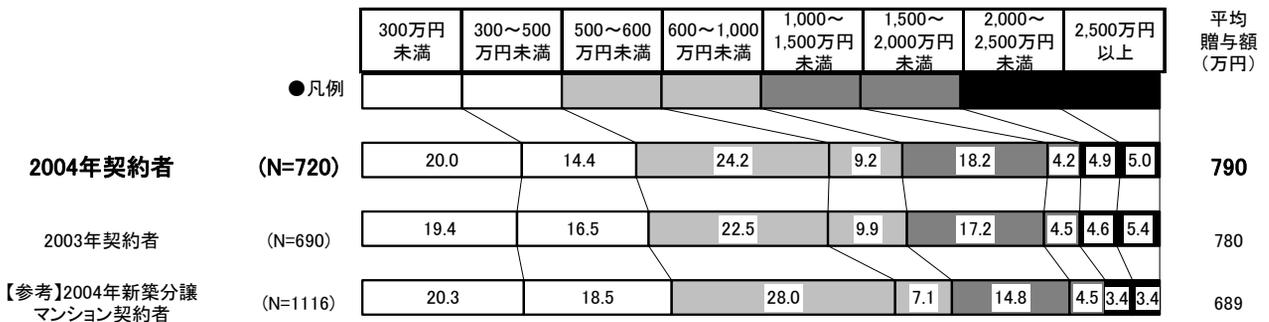
### ■自己資金(全体)



### ■贈与の有無



### ■贈与額(贈与を受けた世帯ベース)

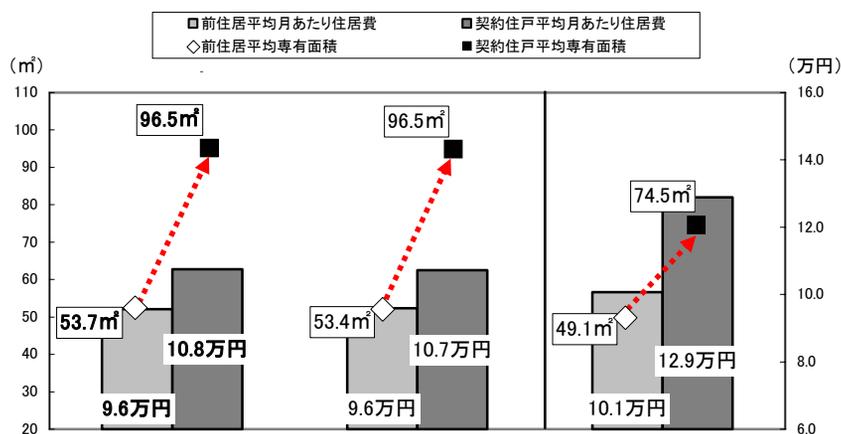


- ローン借入総額は平均3,089万円。2003年に比べ156万円少なくなっている。新築マンション契約者と比べると178万円多い。
- 年間返済額は平均約136万円で、2003年と変化はない。新築マンションと比較してもほぼ同様の返済額となっている。
- 返済計画におけるボーナス時加算の利用率は30.0%で、2003年と比較すると利用率は約5ポイント減少している。また、新築マンション契約者と比較すると約5ポイント低い利用率となっている。
- 契約前の居住形態が賃貸住宅の世帯について、毎月の住居費と面積の関係を比較したところ、新築一戸建て契約者では賃貸時の家賃が平均約9.6万円で、契約住戸の月あたり住居費が約10.8万円と、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53.7㎡だったのに対して、契約住戸は約96.5㎡と、40㎡以上の増加となっている。

### ■ローン借入、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)		
<b>2004年契約者全体</b>	<b>3,089</b>	<b>31.0</b>	<b>135.9</b>	<b>105,608</b>	<b>93,126</b>	<b>218,610</b>	<b>30.0</b>
2003年契約者全体	3,245	30.8	135.4	103,583	92,778	216,441	34.6
【参考】2004年新築分譲マンション契約者全体	2,911	31.2	134.6	105,152	88,523	211,580	35.3

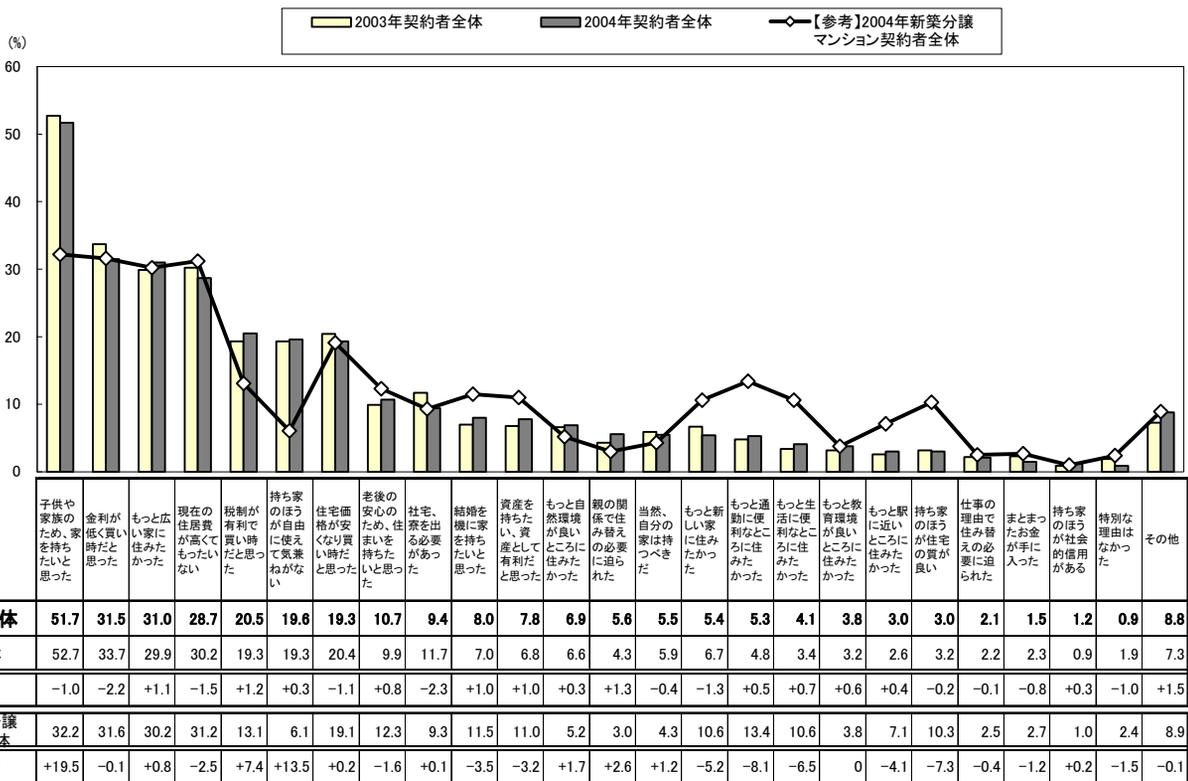
### ■契約前後の面積と住居費の比較(前住居賃貸ベース)



	2004年 新築一戸建て契約者 (前住居賃貸ベース)	2003年 新築一戸建て契約者 (前住居賃貸ベース)	【参考】2004年新築分譲 マンション契約者 (前住居賃貸ベース)
前住居平均専有面積	53.7㎡	53.4㎡	49.1㎡
契約住戸平均専有面積	96.5㎡	96.5㎡	74.5㎡
前住居平均賃料(月あたり)	95,620円	95,996円	100,678円
契約住戸平均月あたり住居費	107,525円	107,255円	128,866円

- 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、2003年同様半数を超えている。  
また、新築マンション契約者と比べても約20ポイント高くなっている。
- その他の項目としては、「金利が低く買い時だと思った」「もっと広い家に住みたかった」「現在の住居費が高くてもったいない」などが上位に上がっており、マンション契約者の購入理由とほぼ同じ傾向。
- 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項目は「もっと通勤に便利なところに住みたかった」「持ち家の方が住宅の質が良い」「もっと生活に便利なところに住みたかった」などとなっている。
- 昨年同様、家族志向で新築一戸建てを購入する人が多いことがうかがえる。

■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ができる」「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「日当たりのよい生活ができる」「家族のだんらんが得られる」「ガーデニングができる」「子育て・教育がしやすい」となっている。
- 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低くなっている。

■暮らし方のイメージ(全体、5つまでの限定回答)

