

リクルート住宅総研

2007年関西圏新築マンション契約者動向調査

2008年4月16日(水)

株式会社リクルート

住宅カンパニー

カンパニー長 峰岸 真澄

弊社では、新築分譲マンション市場の実態をつかむために、2001年より関西圏の新築分譲マンション契約者を対象とした調査を行っております。この度、2007年に契約された方の動向を取りまとめました。時系列比較をしながら、概要をご報告いたします。なお、4月下旬には、その他の詳細なデータも掲載した冊子を発行する予定ですので、詳しくは、リクルート住宅総研のWebサイト、リクルート住宅リサーチ.net (<http://www.jresearch.net/>) もご参照ください。

■ 新築マンション購入の主役はポスト団塊ジュニアへ (→ 3P)

- 世帯主世代では団塊ジュニア(1971~75年生まれ)をポスト団塊ジュニア世代(1976年生まれ以降)が上回る。
- ポスト団塊ジュニア世代の割合は7ポイント増加して35%に達する。

■ 購入先は「大阪市内エリア」、「阪神間エリア」の割合が減少 (→ 4P)

- 購入物件所在地は、「大阪市内エリア」が22%で最も多く、次いで「北摂エリア」(19%)、「阪神間エリア」(13%)、「神戸市以西エリア」(13%)、「南大阪・和歌山エリア」(9%)。
- 「大阪市内エリア」は5ポイント減少、「阪神間エリア」が3ポイント減少。「神戸市以西エリア」「京都エリア」が3ポイント増加。

■ 平均購入価格は3,346万円、4年連続上昇 (→ 5P)

- 平均購入価格は3,346万円で、4年連続上昇。特に2006年以降、2年連続で約100万円ずつの上昇。
- 大半のエリアで平均がアップ。

■ 利便性を妥協して広さや周辺環境を選択 (→ 9P)

- 「最寄り駅からの時間」は決め手項目では4ポイントダウン、あきらめ項目では3ポイントアップ。
- 「住戸の広さ」は決め手項目では3ポイントアップ、あきらめ項目では3ポイントダウン。

【本件に関するお問い合わせ先】

https://www.recruit.jp/support/inquiry_press.html

<<目次>>

調査概要	.....	2
2007年調査のトピックス		
1 契約世帯主の属性	.....	3
2 購入物件所在地	.....	4
3 購入価格	.....	5
4 自己資金／借入額	.....	6
5 専有面積	.....	7
6 住まいの購入理由	.....	8
7 決め手・あきらめ項目	.....	9

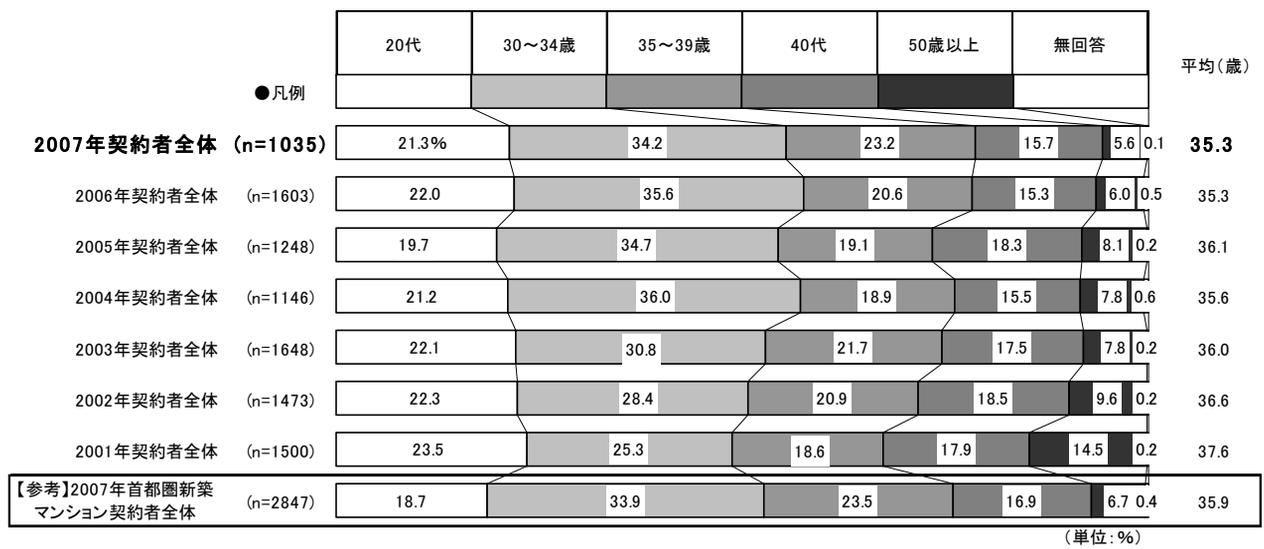
<<調査概要>>

■調査目的	...	関西圏新築分譲マンション契約者の購入物件・購入行動・購入意識など購入動向を把握する
■調査対象	...	2007年1月～2007年12月の関西圏(大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・和歌山県・滋賀県) 新築分譲マンション購入契約者 ※2007年1月～2007年12月の契約者の確認 ⇒ 回答票に契約書等(契約日・物件所在地が確認できる書類)コピーの添付を依頼
■調査方法		郵送返送法
△協力依頼	...	関西圏各種メディア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／住宅情報マンションズ・タウンズ ／電車中広告／ネット広告／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	...	物件種別を問わず関西圏での全新規住宅購入契約者を対象とした共通調査項目、 新築マンション契約者のみを対象とした項目を集計 ※2003年～2006年は全新規住宅購入契約者を対象とした共通一次調査、新築マンション契約者のみを対象とした調査を二次調査としていたが、2007年からは一括で実施している。
■集計対象期間	...	2007年1月～2007年12月
■集計数	...	計1,035件(2007年契約者)
【経年のデータについて】		
	2006年契約者	: 1,603件(うち二次調査:1,489件)
	2005年契約者	: 1,248件(うち二次調査: 936件)
	2004年契約者	: 1,146件(うち二次調査: 870件)
	2003年契約者	: 1,648件(うち二次調査:1,276件)
	2002年契約者	: 1,473件(うち二次調査:1,204件)
	2001年契約者	: 1,500件(うち二次調査:1,388件)

※ 調査データを引用する際は、「2007年関西圏新築マンション契約者動向調査（株式会社リクルート）」と明記をお願いいたします。

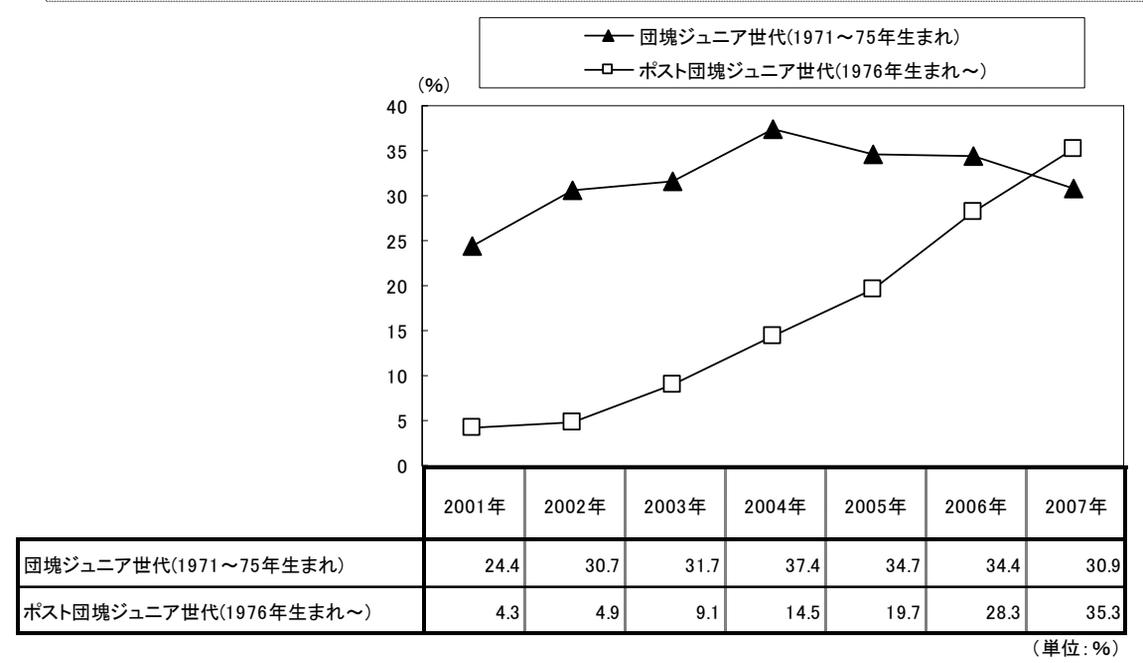
- 2007年に関西圏で新築マンションの購入契約をした世帯の世帯主年齢は「30～34歳」が最も多く34%、次いで「35～39歳」が23%、「20代」が21%と続く。平均年齢は35.3歳。首都圏と比べ、20代の割合が3ポイントほど高い。
- 時系列でみると、「20代」の割合は2割前後でほぼ一定である。「30～34歳」は2001年から2004年にかけて増加してきたが、2004年以降は35%前後でほぼ一定となっている。
- 契約年での年齢を元にして契約者の生年別に集計したところ、団塊ジュニア世代(1971～75年生まれ/2007年時点で32歳～36歳)の割合は2004年の37%をピークに減少に転じ、2007年では31%と2006年より4ポイント減少した。一方、ポスト団塊ジュニア世代(1976年以降生まれ/2007年時点で31歳以下)の割合は年々増加し2007年は35%となり、団塊ジュニア世代を4ポイント上回った。

■契約時世帯主年齢(全体/実数回答)



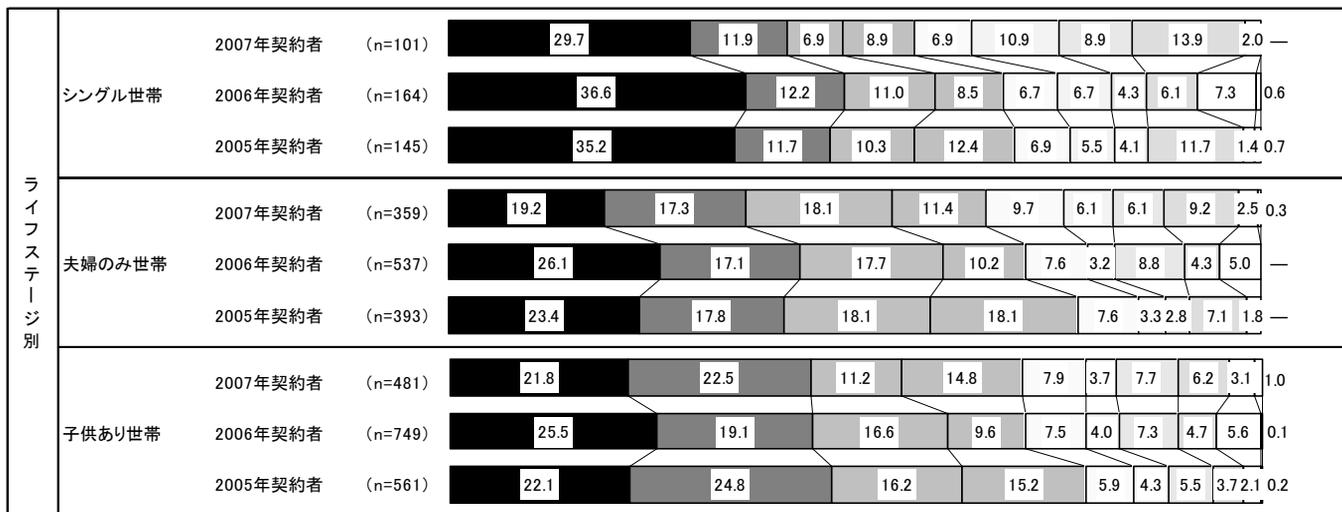
■契約者世代(全体/単一回答)

契約者世代については、物件を契約した年から世帯主年齢を引いたものを世帯主の生年と推定し、その生年により世代を分類した。
 例) 契約年が2007年で世帯主年齢が35歳のケースでは、生年は1972年(2007-35=1972)であると推定し、団塊ジュニア世代に分類している。
 ※一般的には、団塊ジュニア世代は1971年～74年の4年間に生まれた世代を指すが、ここでは、5歳区分の集計をするため1971年～75年生まれを団塊ジュニア世代としている。



- 購入した物件の所在地は、「大阪市内エリア」が22%で最も多く、次いで「北摂エリア」(19%)、「阪神間エリア」(13%)、「神戸市以西エリア」(13%)、「南大阪・和歌山エリア」(9%)となっている。
- 時系列でみると、「大阪市内エリア」「北摂エリア」「阪神間エリア」「神戸市以西エリア」の割合は2002年から2005年にかけてシェアを伸ばしていたが、2006年以降は減少する傾向がみられる。2006年からの変化では「大阪市内エリア」が5ポイント、「阪神間エリア」が3ポイント減少となっている。
- ライフステージ別にみると、シングル世帯では「大阪市内エリア」の割合が30%と全体に比べて高い。夫婦のみ世帯と子供あり世帯では「大阪市内エリア」の割合は2割前後に留まり、夫婦のみでは「阪神間エリア」が、子供あり世帯では「北摂エリア」「神戸市以西エリア」の割合が高くなっている。いずれのライフステージでも2006年と比べると「大阪市内エリア」の割合は大幅な減少となっている。

■購入物件所在地(全体／単一回答)



(単位: %)

エリア区分は市区郡を元に次のように分類している:

大阪市内エリア	【大阪府】 大阪市(全域)
北摂エリア	【大阪府】 豊中市、池田市、吹田市、高槻市、茨木市、箕面市、摂津市、三島郡、豊能郡 【兵庫県】 川西市、川辺郡
阪神間エリア	【兵庫県】 尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、篠山市
神戸市以西エリア	【兵庫県】 神戸市(全域)、姫路市、明石市、加古川市、西脇市、三木市、高砂市、小野市、加西市
南大阪・和歌山エリア	【大阪府】 堺市(全域)、泉南市、岸和田市、泉大津市、貝塚市、泉佐野市、富田林市、河内長野市、松原市、和泉市、羽曳野市、高石市、藤井寺市、大阪狭山市、泉北郡、泉南郡、南河内郡 【和歌山県】(全域)
東大阪・奈良エリア	【大阪府】 東大阪市、八尾市、柏原市 【奈良県】(全域)
京阪エリア	【大阪府】 交野市、四條畷市、守口市、枚方市、寝屋川市、大東市、門真市
京都エリア	【京都府】(全域)
滋賀エリア	【滋賀県】(全域)
その他	上記以外の大阪府、兵庫県

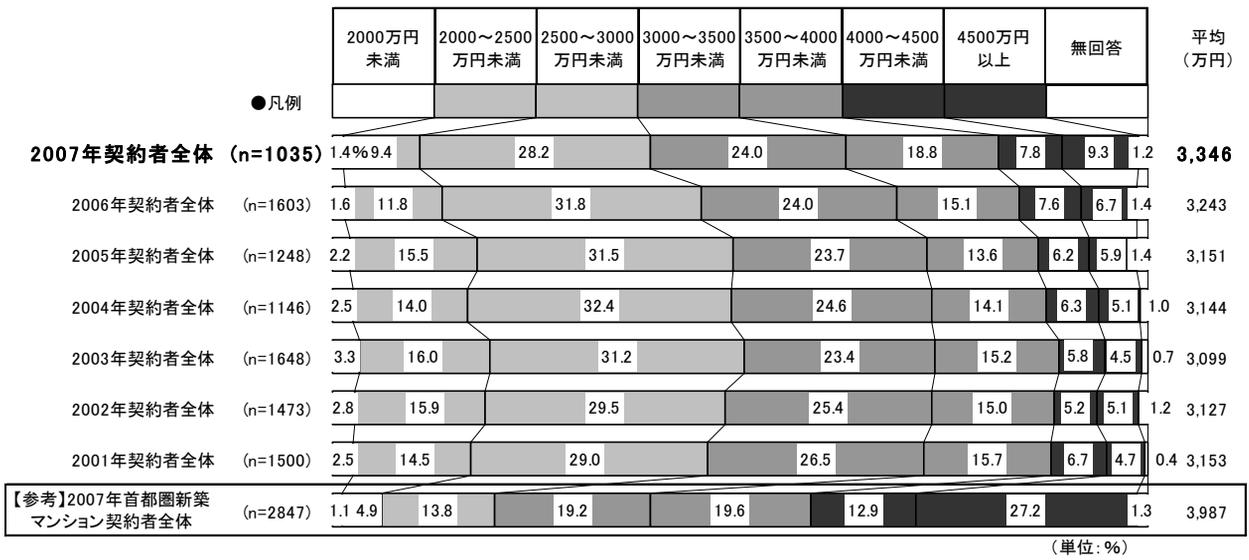
※2007年のデータは、購入物件の所在エリアが大阪府だが市区郡不明というサンプルが9サンプルあったため、それを除いた1026サンプルで集計している。
 ※2006年のデータは、購入物件の所在エリアが大阪府だが市区郡不明というサンプルが5サンプルあったため、それを除いた1598サンプルで集計している。
 ※2003年のデータは、購入物件の所在エリアが兵庫県だが市区郡不明というサンプルが1サンプルあったため、それを除いた1647サンプルで集計している。

平均購入価格は4年連続の上昇で3,346万円に

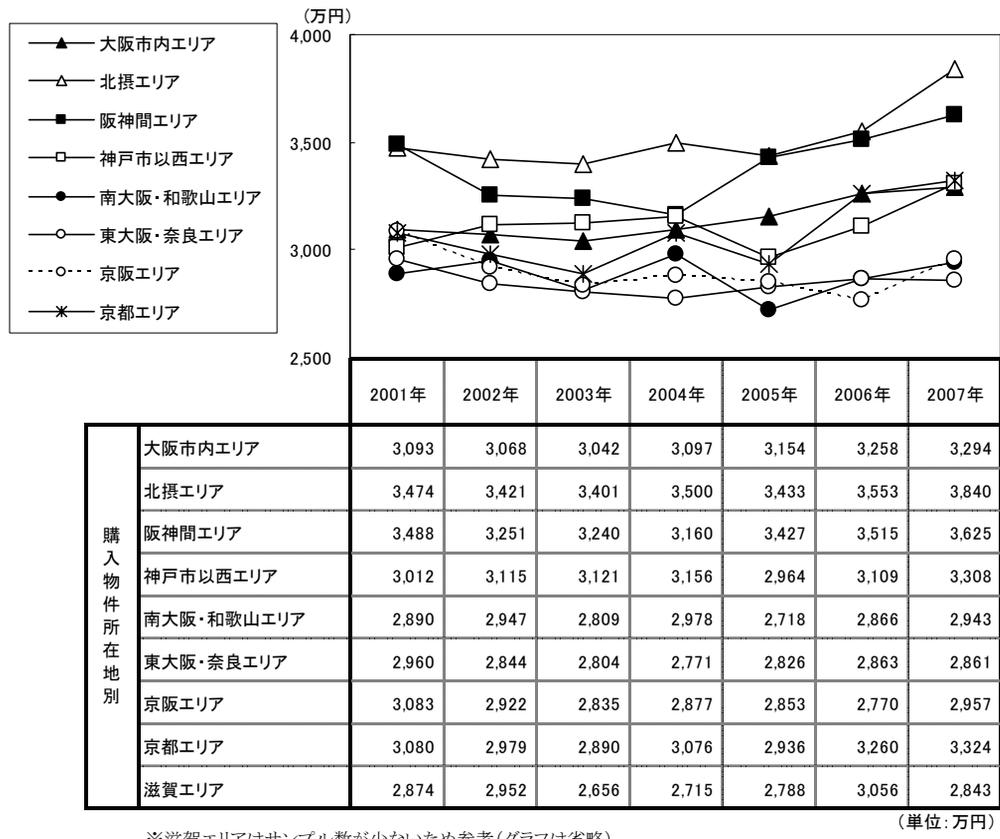
3. 購入価格

- 購入価格は「2,500～3,000万円未満」が28%で最も多く、次いで「3,000～3,500万円未満」(24%)、「3,500～4,000万円未満」(19%)となっている。**関西全体での平均購入価格は3,346万円と、4年連続の上昇となった。**首都圏と比べると平均で600万円以上低くなっている。
- 時系列でみると、平均購入価格は2003年の3,099万円を底に徐々に上昇傾向にあり、2005年3,151万円から2006年3,243万円、2007年3,346万円と、特に2006年以降の上昇が顕著である。
- また内訳をみると、2006年と比べて「2,000～2,500万円未満」の割合が2ポイント、「2,500～3,000万円未満」の割合が4ポイントそれぞれ減少しており、「3,500～4,000万円未満」が4ポイント、「4,500万円以上」の割合が3ポイントそれぞれ増加している。
- 購入物件の所在地別に平均購入価格をみると、「東大阪・奈良エリア」「滋賀エリア」以外のエリアでは上昇傾向が続いている。

■購入価格(全体/実数回答)

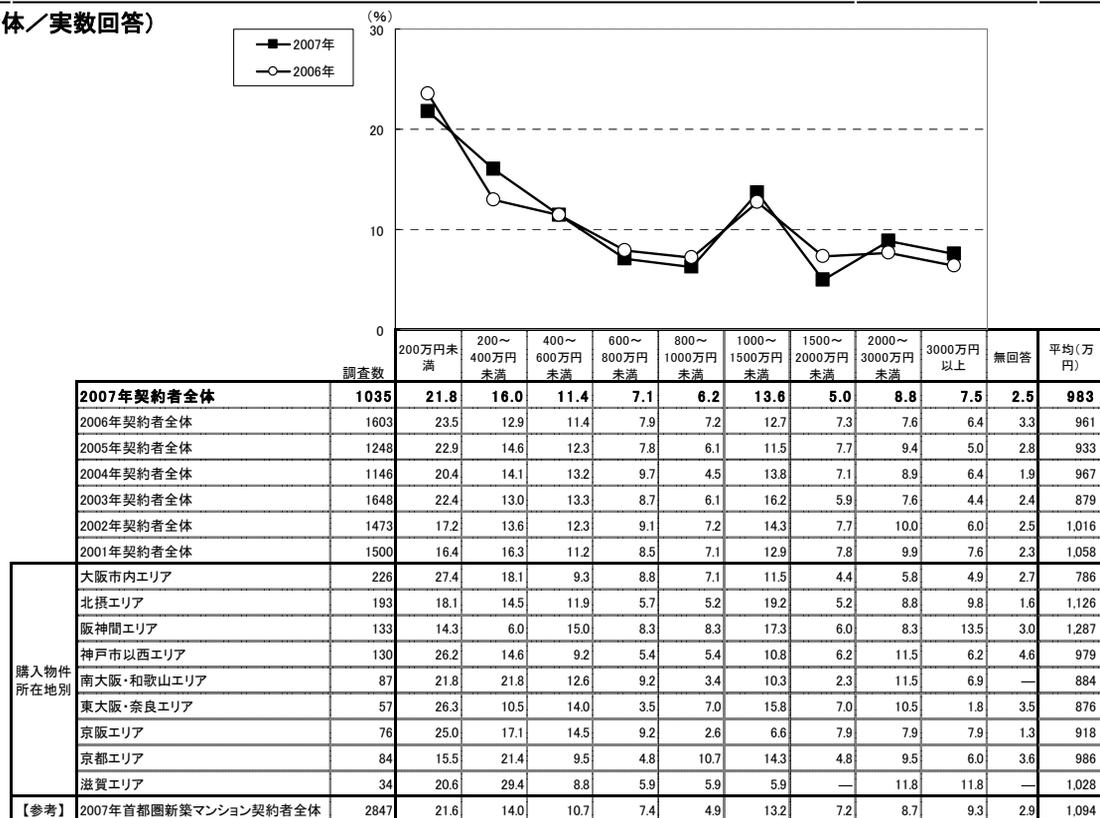


■平均購入価格の推移(購入物件所在地別)

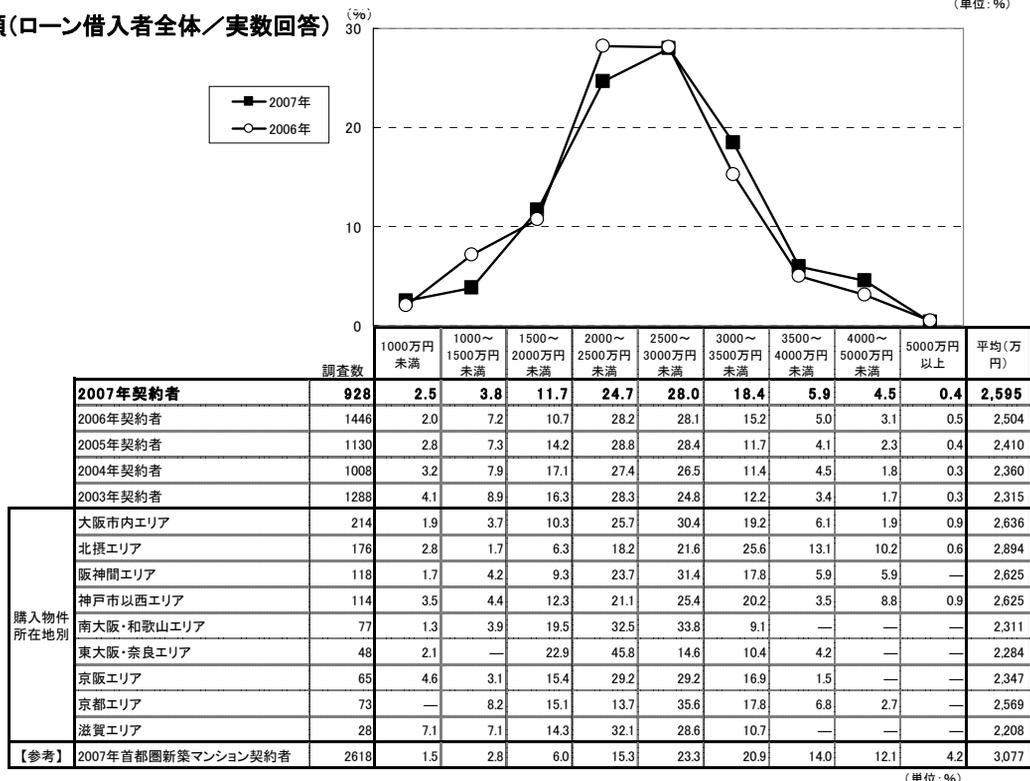


- 自己資金は「200万円未満」が22%、「200～400万円未満」が16%で、400万円未満の合計で約4割を占める。平均は983万円で、首都圏と比べ約100万円少ない。
- 購入物件所在地別にみると、「北摂エリア」と「阪神間エリア」では平均が1,000万円を超えている。
- ローン借入者を対象に借入総額をみると、「2,500～3,000万円未満」が28%で最も多く、次いで「2,000～2,500万円未満」(25%)となっており、2000万円台に半数以上が含まれている。この、2,000万円台の割合は首都圏の39%と比べると10ポイント以上多い。
- 借入額の平均は2003年の2,315万円から4年連続で上昇し、2007年は2,595万円となった。

■自己資金(全体／実数回答)



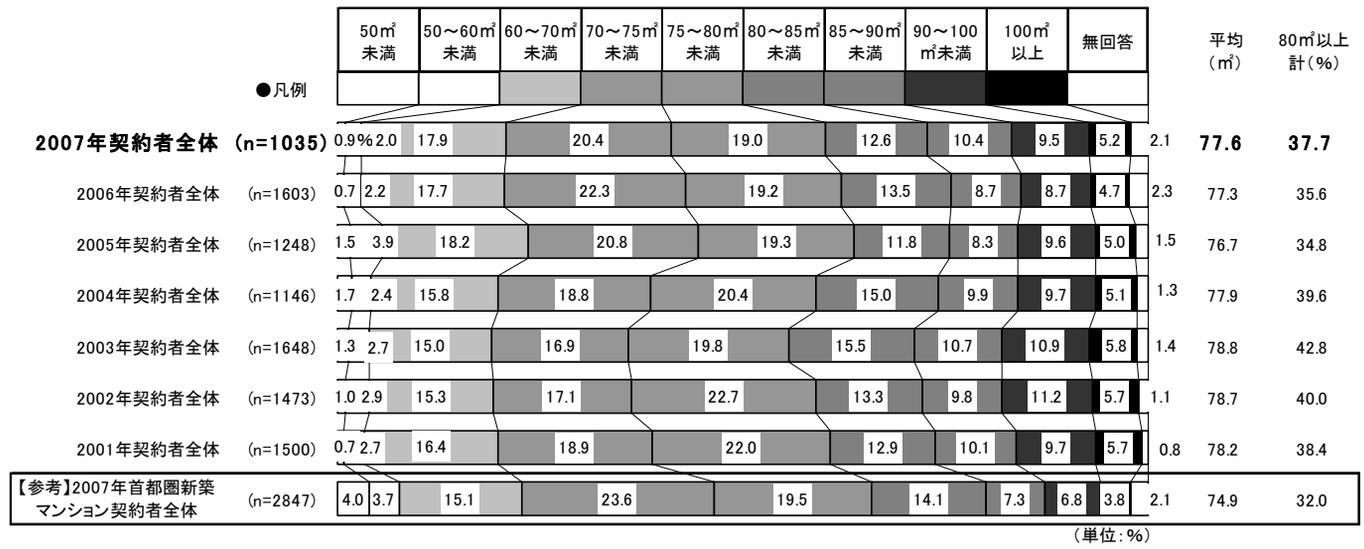
■ローン借入総額(ローン借入者全体／実数回答)



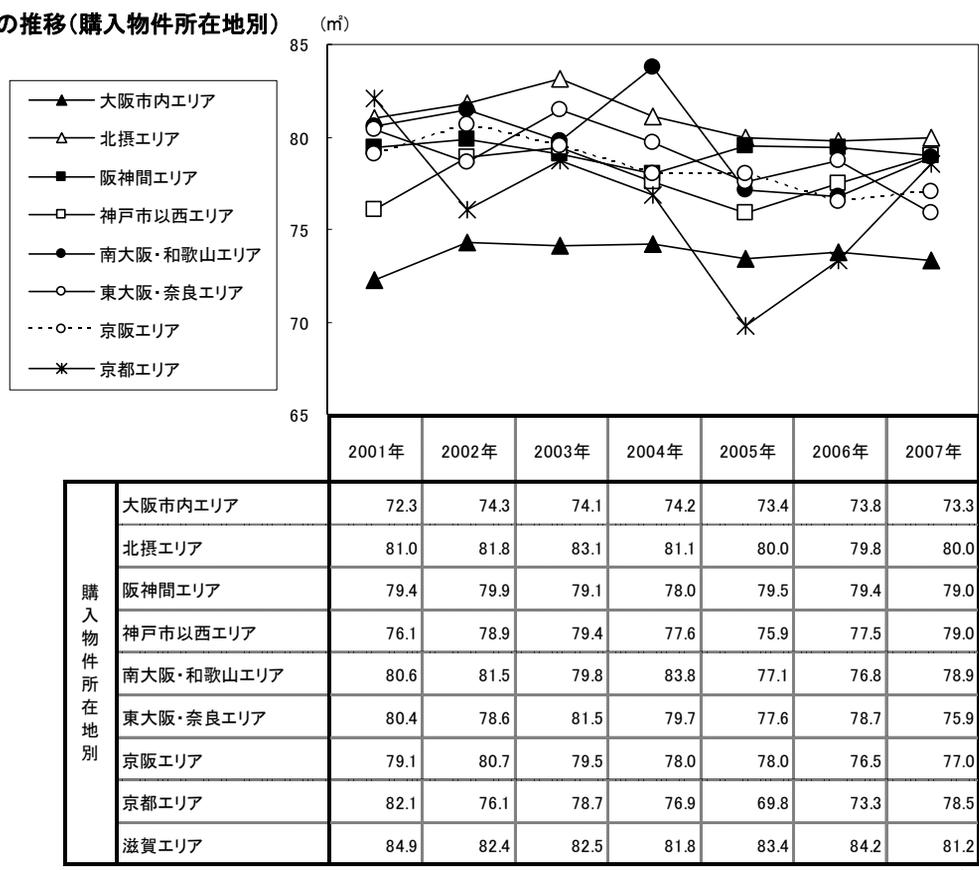
※2003年度(2003年4月～2004年3月)に実施した調査では、ローンに関する設問は二次調査項目となっているため、2004年契約者のうち1月～3月の回答者は、二次調査回答者のみ集計対象としている。

- 専有面積は「70～75㎡未満」が20%で最も多く、「75～80㎡未満」が19%、「60～70㎡未満」が18%と分布している。80㎡以上の割合は38%あり、平均面積は77.6㎡であった。首都圏と比べ80㎡以上の割合が多くなっている。
- 時系列で見ると、2006年から2007年にかけて85㎡以上の広い物件の割合が若干増加している。
- 購入物件所在地別に平均面積の推移をみると、2006年から2007年にかけて大きな変化はみられない。

■ 専有面積(全体/実数回答)



■ 平均専有面積の推移(購入物件所在地別)

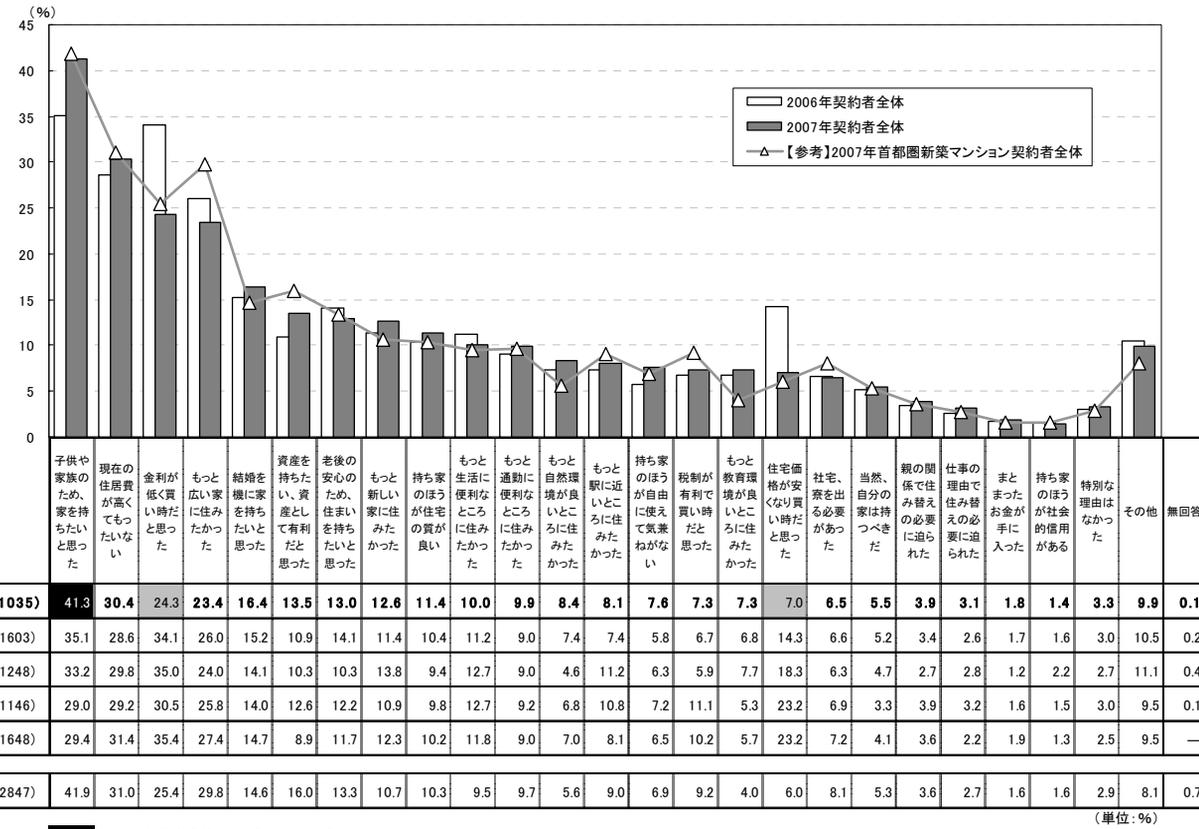


6. 住まいの購入理由

「金利」「価格」などの買い時感は大幅に減少

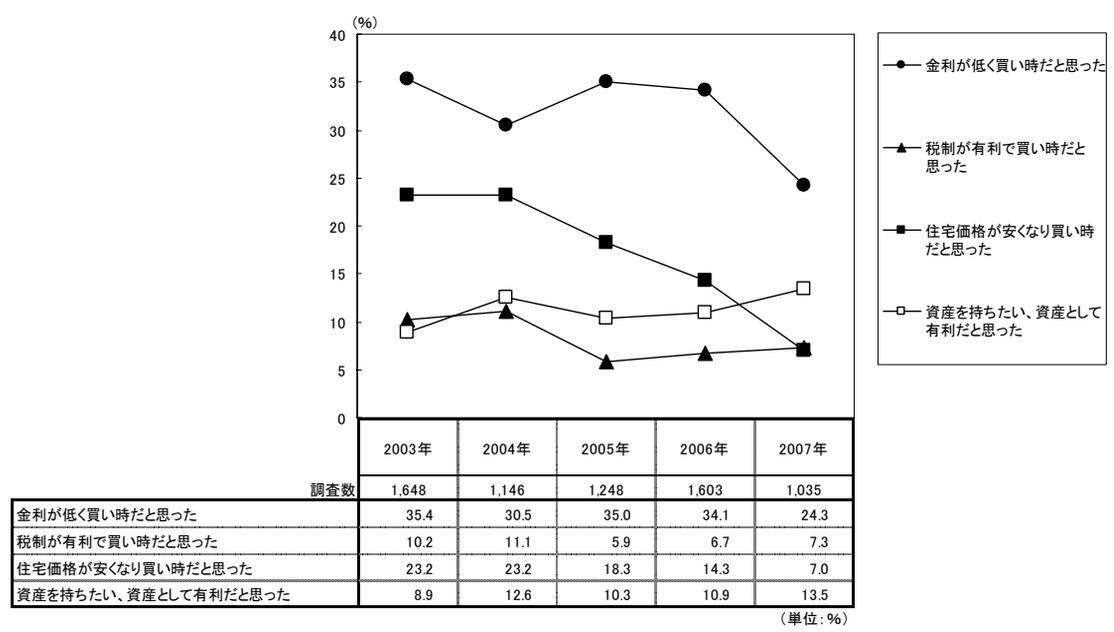
- 住まいの購入を思い立った理由は、「子供や家族のため、家を持ちたいと思った」が最も高く41%。次いで「現在の住居費が高くてもったいない」(30%)、「金利が低く買い時だと思った」(24%)、「もっと広い家に住みたかった」(23%)となっている。首都圏と比べ、「もっと広い家に住みたかった」「資産を持ちたい、資産として有利だと思った」は低く、「もっと自然環境が良いところに住みたかった」「もっと教育環境が良いところに住みたかった」が高い。
- 「住宅価格が安くなり買い時だと思った」は2004年以降減少を続け、2007年では7%まで落ちている。また「金利が低く買い時だと思った」も2006年に比べ10ポイントも減少するなど、市況を買い時とみでの購入行動は急激に減少した。

■購入理由(全体/3つまでの限定回答)



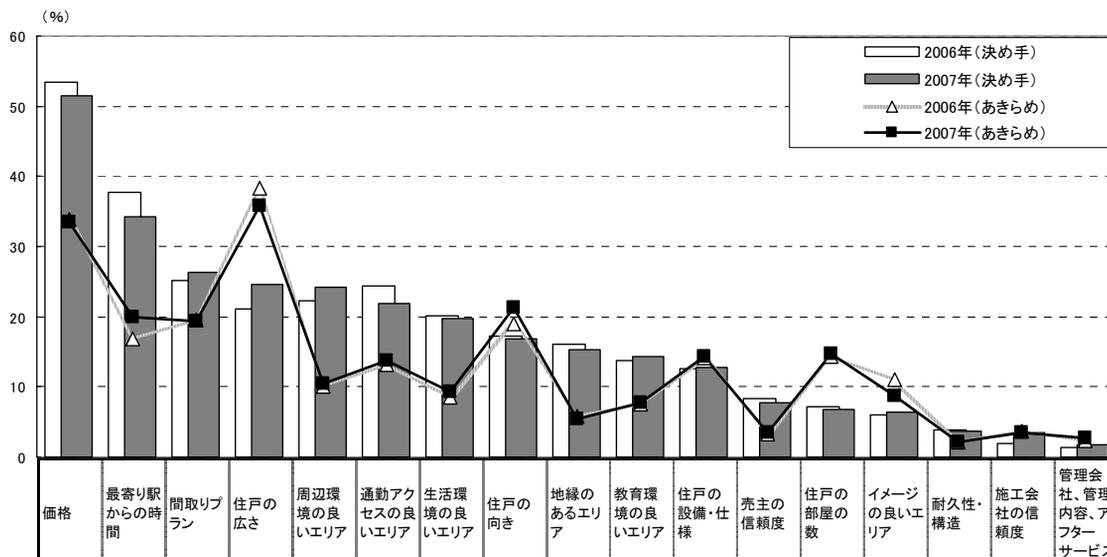
50.0 2006年契約者全体より5ポイント以上高い
 50.0 2006年契約者全体より5ポイント以上低い

■市況感に関する項目の推移



- 物件を検討するうえで決め手にした項目は、「価格」が52%で最も高く、次いで「最寄り駅からの時間」(34%)、「間取りプラン」(26%)、「住戸の広さ」(25%)、「周辺環境の良いエリア」(24%)となっている。
- あきらめた項目は、「住戸の広さ」が36%で最も高く、次いで「価格」(34%)、「住戸の向き」(21%)、「最寄り駅からの時間」(20%)、「間取りプラン」(19%)となっている。
- 決め手となった項目を時系列でみると、2006年に比べて「価格」が2ポイント、「最寄り駅からの時間」が4ポイント、「通勤アクセスの良いエリア」が3ポイントそれぞれ減少し、特に「価格」と「最寄り駅からの時間」は2003年以降で最も低くなった。逆に増加したのは「住戸の広さ」(3ポイント増)、「周辺環境の良いエリア」(2ポイント増)で、これらは2002年以降で最も高い値となった。
- 一方、あきらめた項目でも、「最寄り駅からの時間」は3ポイント増加し、「住戸の広さ」は3ポイント減少して2002年以降で最も割合が低くなった。全体的にみて、駅距離や通勤アクセスなどの利便性を妥協して、広さや周辺環境を選択している様子がうかがえる。
- 首都圏と比べると、「周辺環境の良いエリア」「教育環境の良いエリア」を決め手とする割合が高く、「通勤アクセスの良いエリア」を決め手とする割合が低くなっている。あきらめた項目は「教育環境の良いエリア」が高く、「価格」「最寄り駅からの時間」「通勤アクセスの良いエリア」が低い。

■決め手・あきらめ項目(全体/それぞれ3つまでの限定回答)



決め手項目		価格	最寄り駅からの時間	間取りプラン	住戸の広さ	周辺環境の良いエリア	通勤アクセスの良いエリア	生活環境の良いエリア	住戸の向き	地縁のあるエリア	教育環境の良いエリア	住戸の設備・仕様	売主の信頼度	住戸の部屋の数	イメージの良いエリア	耐久性・構造	施工会社の信頼度	管理会社・管理内容、アフターサービス	無回答
2007年契約者全体	(n=1035)	51.5	34.3	26.3	24.5	24.2	21.9	19.8	16.8	15.2	14.3	12.7	7.7	6.7	6.4	3.6	3.5	1.8	0.3
2006年契約者	(n=1489)	53.5	37.8	25.1	21.1	22.2	24.4	20.1	17.2	16.1	13.7	12.6	8.4	7.1	6.0	3.8	2.0	1.4	0.4
2005年契約者	(n=936)	59.1	40.7	25.7	22.1	17.7	20.3	16.6	17.8	17.2	13.7	11.6	5.4	7.9	7.1	3.3	2.1	1.9	1.3
2004年契約者	(n=870)	57.1	41.8	27.5	21.3	18.4	21.5	18.6	18.2	20.9	11.1	14.4	5.1	6.6	7.2	3.3	1.3	1.7	0.2
2003年契約者	(n=1276)	62.5	39.6	26.3	21.7	18.1	24.8	16.0	16.8	17.9	13.6	12.2	6.1	7.0	8.3	2.9	2.0	1.5	—
2002年契約者	(n=1204)	60.7	38.1	24.2	23.1	19.4	24.2	17.3	20.5	18.1	10.8	13.0	5.3	7.9	6.9	3.2	2.2	1.4	0.2
【参考】2007年首都圏新築マンション契約者全体	(n=2847)	52.7	36.5	25.5	24.0	21.0	24.4	18.7	18.3	14.8	10.2	17.0	8.4	6.0	5.6	5.1	3.2	1.7	0.3

(単位:%)

あきらめ項目		価格	最寄り駅からの時間	間取りプラン	住戸の広さ	周辺環境の良いエリア	通勤アクセスの良いエリア	生活環境の良いエリア	住戸の向き	地縁のあるエリア	教育環境の良いエリア	住戸の設備・仕様	売主の信頼度	住戸の部屋の数	イメージの良いエリア	耐久性・構造	施工会社の信頼度	管理会社・管理内容、アフターサービス	無回答
2007年契約者全体	(n=1035)	33.5	20.0	19.3	35.8	10.4	13.8	9.3	21.3	5.4	7.7	14.3	3.5	14.7	8.8	2.1	3.4	2.7	4.6
2006年契約者	(n=1489)	33.8	16.8	19.5	38.4	10.1	13.2	8.6	18.9	5.8	7.6	14.2	3.2	14.4	11.0	2.2	3.6	2.3	6.0
2005年契約者	(n=936)	28.3	17.7	22.3	40.5	10.0	11.8	6.9	18.4	5.3	8.0	15.3	3.6	17.8	9.9	2.1	5.7	3.4	6.5
2004年契約者	(n=870)	27.9	19.5	22.1	40.1	14.6	12.0	6.7	20.2	8.2	8.6	16.4	4.5	17.5	14.6	2.2	4.8	5.2	3.3
2003年契約者	(n=1276)	25.5	20.8	21.9	37.7	13.5	13.0	8.4	24.2	7.3	7.4	19.9	3.8	19.7	12.4	2.3	6.2	3.7	3.1
2002年契約者	(n=1204)	25.2	20.3	22.5	40.4	14.2	11.6	7.6	20.2	6.0	6.6	18.4	4.0	21.5	10.6	2.2	5.9	4.8	4.2
【参考】2007年首都圏新築マンション契約者全体	(n=2847)	36.9	28.6	16.8	37.5	9.0	19.6	8.4	20.3	6.0	4.6	14.1	3.6	13.5	10.4	2.3	2.4	2.1	4.1

(単位:%)

※決め手項目、あきらめ項目はいずれも、2006年まで二次調査項目のため、2006年契約者までは二次調査回答者ベースとなっている。