

リクルート住宅総研

2007年関西圏新築一戸建て契約者動向調査

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、新築分譲一戸建て市場の実態をつかむために、2003年より関西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、2007年に関西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年以降の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。

■ ポスト団塊ジュニアの台頭 (→ 3P)

- 世帯主世代は団塊ジュニア(1971~75年生まれ)が37%、ポスト団塊ジュニア世代(1976年生まれ以降)が35%で拮抗。
- ポスト団塊ジュニア世代の割合は2006年から8ポイントのアップ。

■ 平均購入価格は3,605万円、建物面積は平均104.5㎡。

- 平均購入価格は3,605万円で、「3,500~4,000万円未満」の割合が2006年から5ポイントアップ。(→ 5P)
- 平均建物面積は104.5㎡で、100㎡台の割合が2006年から3ポイントアップ。(→ 6P)

■ 着工前の契約が半数を切り、入居までの期間は短縮 (→ 8P)

- 契約時点での物件の状態は2003年以降「着工前」が減少傾向にあり、2007年は49%で半数を切った。
- 一方「完成後」は増加傾向にあり、2007年は37%。
- 契約から入居までの期間は「2ヶ月以内」の割合は2006年に比べて7ポイント増加し26%。平均も0.5ヶ月短縮。

■ 価格と通勤を妥協してエリア環境や間取りを選択 (→ 10P)

- 「価格」はあきらめた割合が2003年以降最も高く37%。
- 「最寄り駅からの時間」「通勤アクセスの良いエリア」はいずれも決め手となった割合が減少、あきらめた割合が増加。
- 「教育環境の良いエリア」「周辺環境の良いエリア」「間取りプラン」は決め手がアップ。

【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 建物面積	.....	6
5 土地面積	.....	7
6 契約時物件状態／入居までの期間	.....	8
7 住まいの購入理由	.....	9
8 決め手・あきらめ項目	.....	10

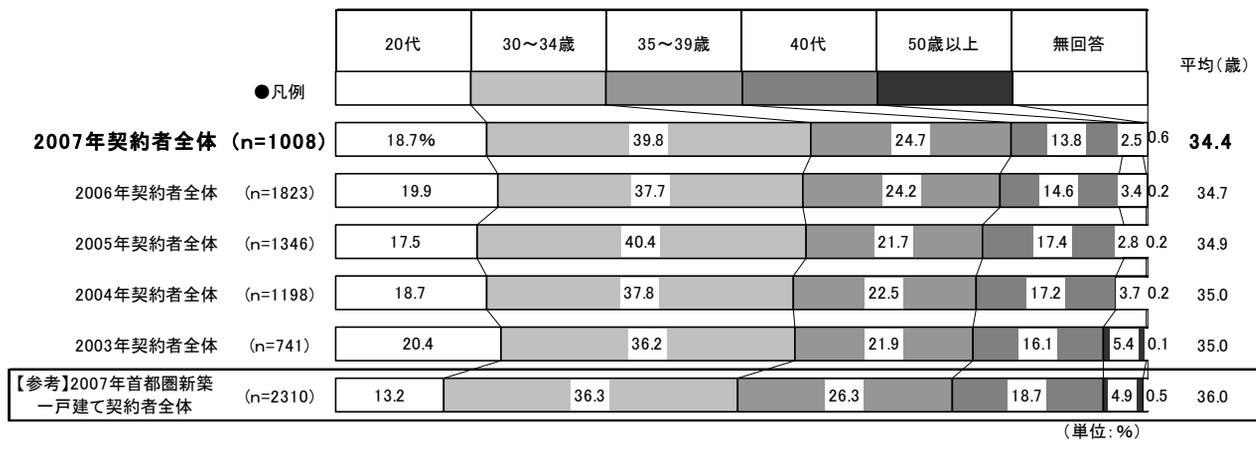
<<調査概要>>

■調査目的	...	関西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	...	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) 新築分譲一戸建て購入契約者 ※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、 新築一戸建て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、新築一戸建て契約者 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1,008件(2007年契約者)
【経年のデータについて】		
	2006年契約者	: 1,823件(うち二次調査:1,677件)
	2005年契約者	: 1,346件(うち二次調査:1,042件)
	2004年契約者	: 1,198件(うち二次調査: 901件)
	2003年契約者	: 741件(うち二次調査: 563件)

※ 調査データを引用する際は「2007年関西圏新築一戸建て契約者動向調査(株式会社リクルート)」と明記をお願いいたします。

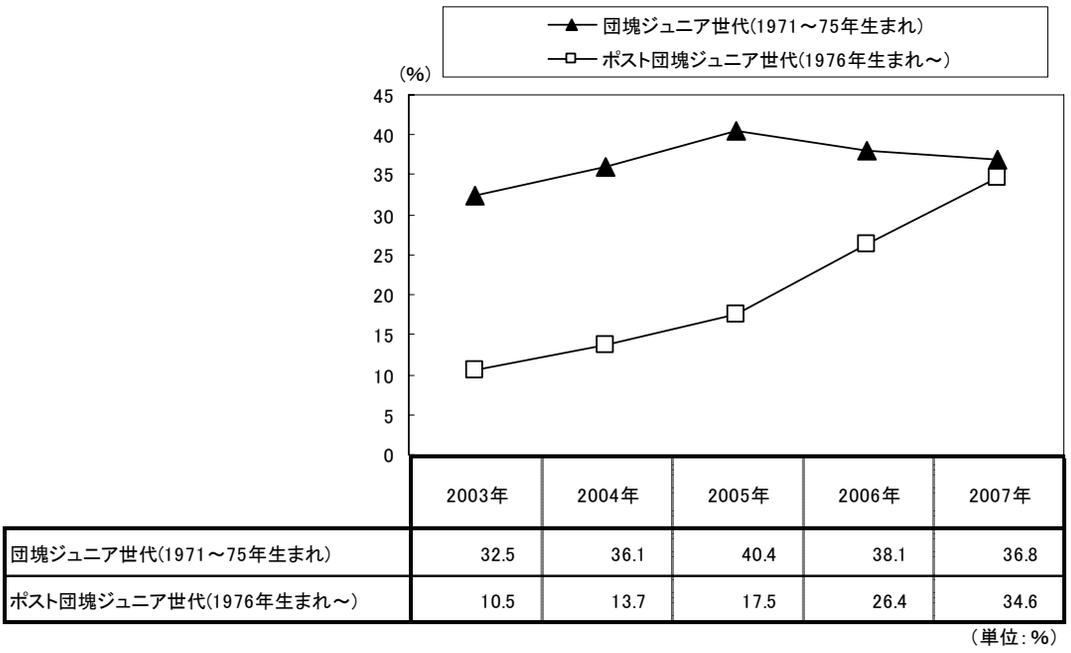
- 2007年に関西圏で新築分譲一戸建ての購入契約をした世帯の世帯主年齢は「30～34歳」が最も多く40%、次いで「35～39歳」が25%、「20代」が19%と続く。平均年齢は34.4歳。首都圏と比べ、20代の割合が6ポイント、30代前半の割合は4ポイント高い。
- 時系列でみると、構成比に極端な変化はないが、平均年齢は徐々に低くなっている。
- 契約年での年齢を元にして契約者の生年別に集計したところ、団塊ジュニア世代(1971～75年生まれ/2007年時点で32歳～36歳)の割合は2005年の40%をピークに減少に転じ、2007年では37%となっている。一方、ポスト団塊ジュニア世代(1976年以降生まれ/2007年時点で31歳以下)の割合は年々増加しており、2007年は35%となり、団塊ジュニア世代とほぼ拮抗している。
- 団塊ジュニア世代とポスト団塊ジュニア世代の合計は、2005年の58%から2006年65%、2007年71%と増加しており、契約者の7割が団塊ジュニア世代以下となっている。

■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、「南大阪・和歌山エリア」が16%で最も多く、次いで「神戸市以西エリア」(15%)、「東大阪・奈良エリア」(13%)、「京都エリア」(13%)、「北摂エリア」(12%)となっている。
- 購入物件所在地の構成比は年毎に増減があるものの、「北摂エリア」と「阪神間エリア」は2004～2005年水準からみると減少傾向にあり、一方、「神戸市以西エリア」と「東大阪・奈良エリア」は増加傾向にある。

■購入物件所在地(全体／単一回答)

	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	南大阪・ 和歌山エ リア	東大阪・ 奈良エ リア	京阪エリ ア	京都エリ ア	滋賀エリ ア	その他	
●凡例											
2007年契約者全体 (n=1001)	6.8%	12.1	10.3	14.8	16.1	13.3	8.7	12.7	3.1	2.2	
2006年契約者全体 (n=1823)	7.2	14.1	9.6	14.1	18.8	12.2	7.6	10.1	4.4	1.9	
2005年契約者全体 (n=1346)	5.4	16.1	12.3	13.4	15.8	10.0	7.4	12.3	6.0	1.3	
2004年契約者全体 (n=1198)	6.8	15.3	12.9	11.4	17.1	10.6	7.4	13.5	3.3	1.6	
2003年契約者全体 (n=740)	8.8	15.7	7.8	12.6	17.2	9.6	6.6	15.4	4.6	1.8	

(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	上記以外のお大阪府、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6サンプル、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1001サンプルで集計している。

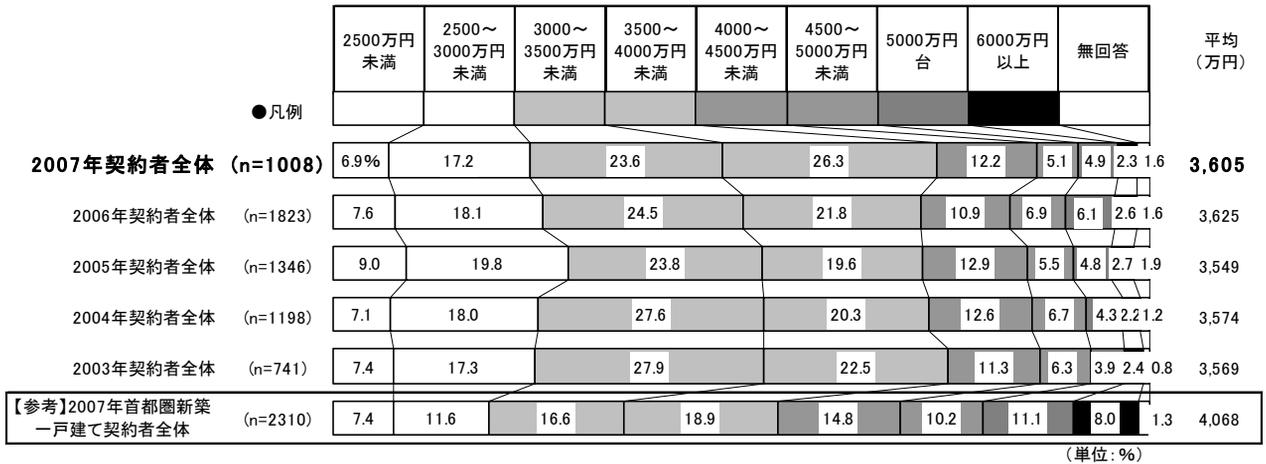
※2003年のデータは、購入物件の所在エリアが兵庫県だが市区郡不明というサンプルが1サンプルあったため、それを除いた740サンプルで集計している。

3. 購入価格

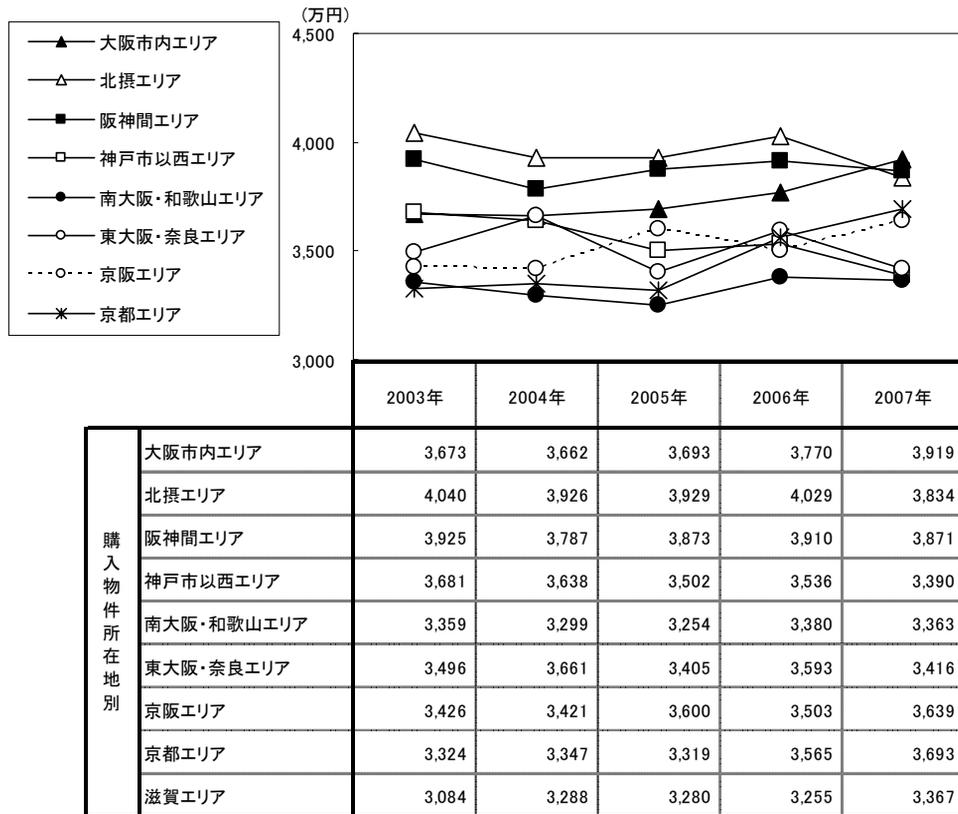
平均購入価格は3,605万円で、前年を下回る

- 購入価格は「3,500～4,000万円未満」が26%で最も多く、次いで「3,000～3,500万円未満」(24%)、「2,500～3,000万円未満」(17%)となっている。平均は3,605万円。首都圏と比べると平均で460万円ほど低くなっている。
- 時系列でみると、2006年から2年連続で3,000万円台の割合が増加している。2006年からの変化をみると、「3,500～4,000万円未満」の割合が5ポイント増加、4,500万円以上の割合が3ポイント減少し、平均購入価格は昨年から20万円下がった。
- 購入物件所在地別に平均購入価格をみると、「大阪市内エリア」、「京阪エリア」、「京都エリア」、「滋賀エリア」では2006年から上昇しているが、それ以外のエリアでは横ばい、もしくは下落している。

■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)



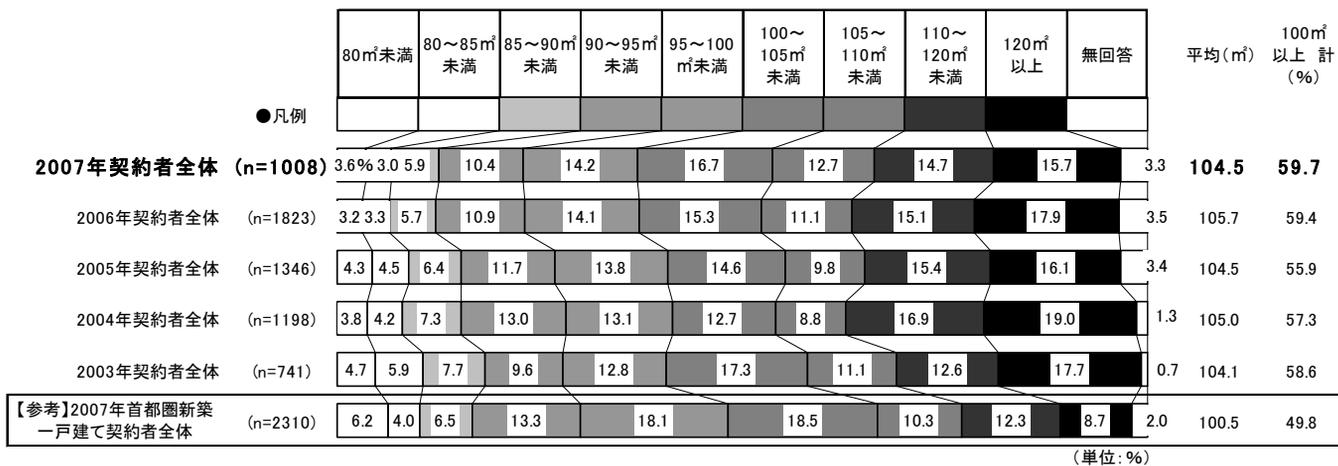
※滋賀エリアはサンプル数が少ないため参考(グラフは省略)

建物面積は100㎡以上が6割

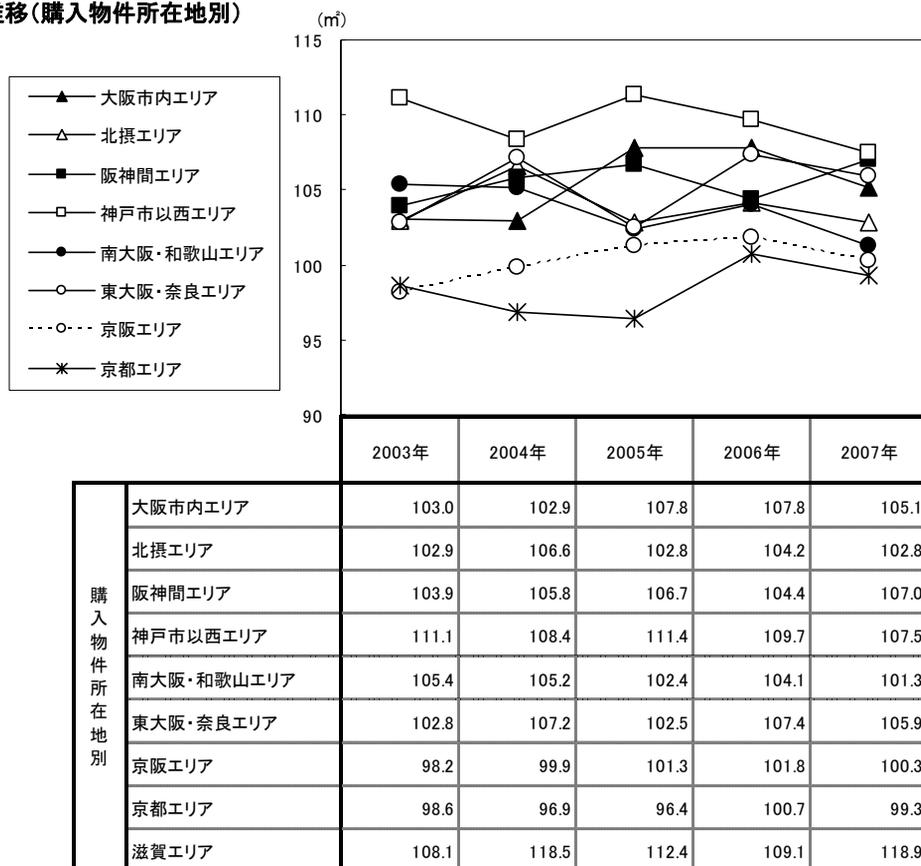
4. 建物面積

- 建物面積は平均104.5㎡で、6割は100㎡以上となっている。首都圏と比べ、100㎡以上の割合が多くなっている。
- 構成比をみると、「100～105㎡未満」が17%で最も多く、次いで「120㎡以上」(16%)、「110～120㎡未満」(15%)、「95～100㎡未満」(14%)となっている。
- 2006年からの変化でみると、110㎡以上の割合が3ポイント減少して、そのぶん100㎡台が増加している。
- 購入物件所在地別に平均建物面積をみると、ほとんどのエリアで、2006年からわずかながら縮小している。

■建物面積(全体/実数回答)



■平均建物面積の推移(購入物件所在地別)



※滋賀エリアはサンプル数が少ないため参考(グラフは省略)

(単位: ㎡)

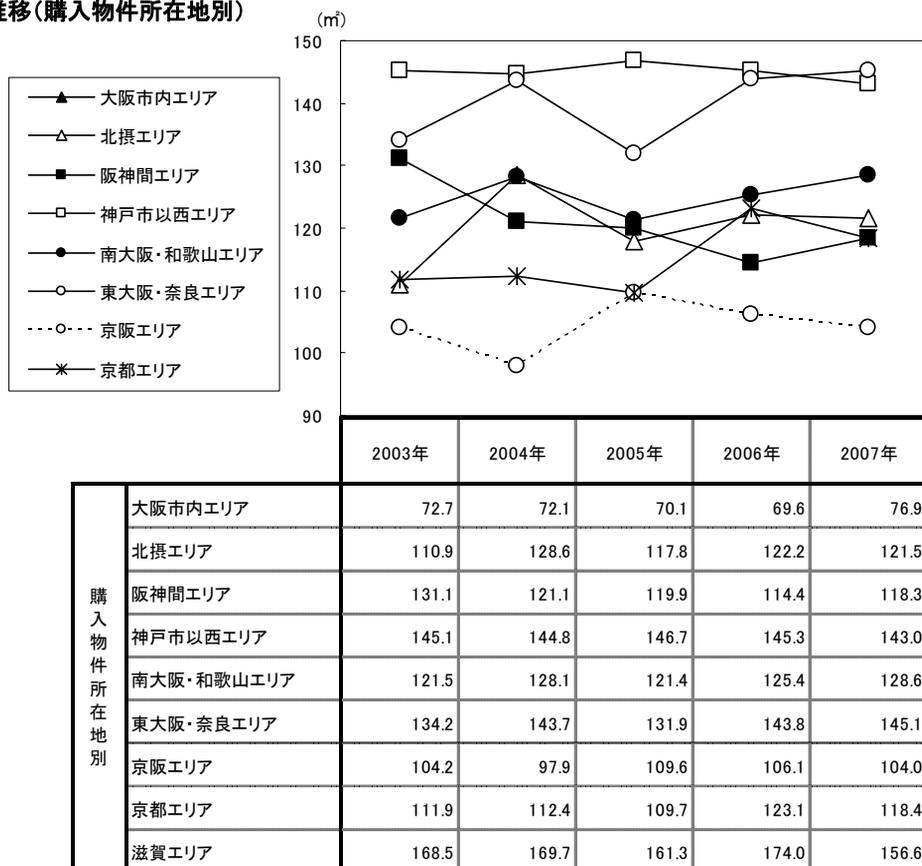
- 土地面積は「100～120㎡未満」が22%で最も多く、次いで「180㎡以上」(15%)、「80～100㎡未満」(14%)、「120～140㎡未満」(14%)となっている。平均は126.0㎡で、平均、構成比ともに2006年からあまり変化はみられない。
- 首都圏と比べてみると、平均面積はほとんど変わらないものの、首都圏が平均値付近の「100～120㎡未満」と「120～140㎡未満」に約半数が集中しているのに対して、関西では100㎡未満や180㎡以上などの割合が比較的高く、首都圏に比べて幅広い分布がみられる。

■土地面積(全体/実数回答)

	60㎡未満	60～80㎡未満	80～100㎡未満	100～120㎡未満	120～140㎡未満	140～160㎡未満	160～180㎡未満	180㎡以上	無回答	平均(㎡)
● 凡例										
2007年契約者全体 (n=1008)	4.7%	10.7	14.4	22.4	14.2	8.3	8.0	14.6	2.7	126.0
2006年契約者全体 (n=1823)	4.3	11.4	13.9	22.8	12.4	10.2	8.0	13.9	3.1	126.8
2005年契約者全体 (n=1346)	5.0	11.2	14.8	22.4	12.2	11.8	7.8	11.5	3.3	123.2
2004年契約者全体 (n=1198)	4.5	12.5	16.1	22.2	11.3	8.1	8.8	14.9	1.6	125.0
2003年契約者全体 (n=741)	3.9	17.0	14.2	25.1	10.7	9.2	5.8	13.4	0.8	121.2
【参考】2007年首都圏新築一戸建て契約者全体 (n=2310)	5.2	8.7	9.5	26.6	21.3	9.4	8.7	8.6	2.1	123.3

(単位: %)

■平均土地面積の推移(購入物件所在地別)

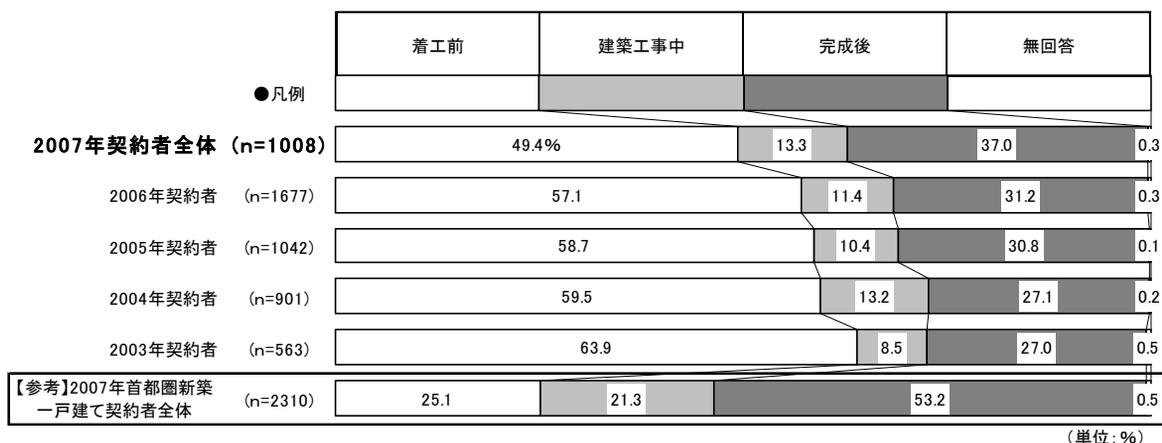


6. 契約時物件状態／入居までの期間

着工前の契約が半数を切り、入居までの期間は短縮

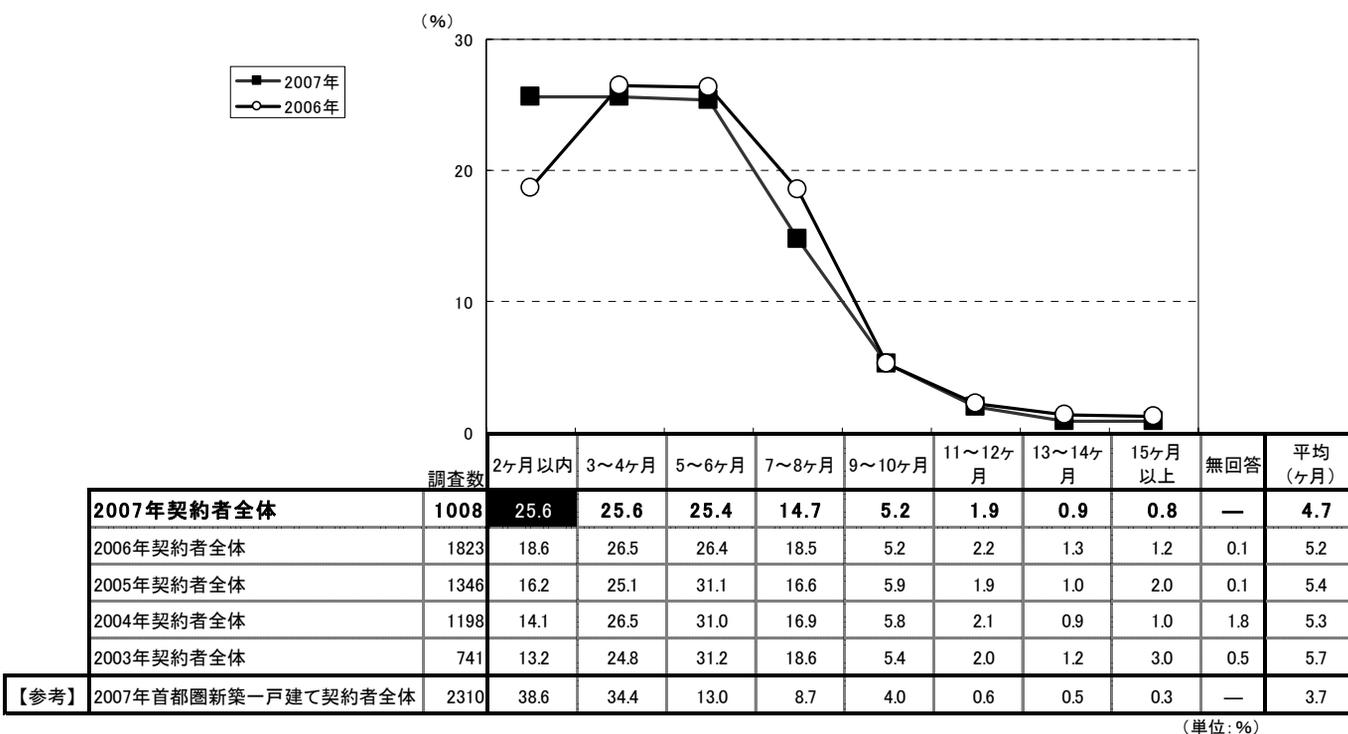
- 契約時点での物件の状態は「着工前」が49%で最も多く、次いで「完成後」(37%)、「建築工事中」(13%)となっている。首都圏と比べて「着工前」の割合は倍近くになっている。
- 時系列でみると、「着工前」の割合は2003年から減少傾向にあり、2003年からは15ポイントも減少した。2006年との比較でも8ポイントの減少となっている。逆に「完成後」の割合は年々増加している。
- 契約から入居までの期間は「2ヶ月以内」と「3～4ヶ月」が最も多く26%で、平均は4.7ヶ月となっている。「2ヶ月以内」の割合は2006年に比べて7ポイント増加し、平均も0.5ヶ月短くなっている。

■契約時物件状態(全体／単一回答)



※契約時物件状態は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。

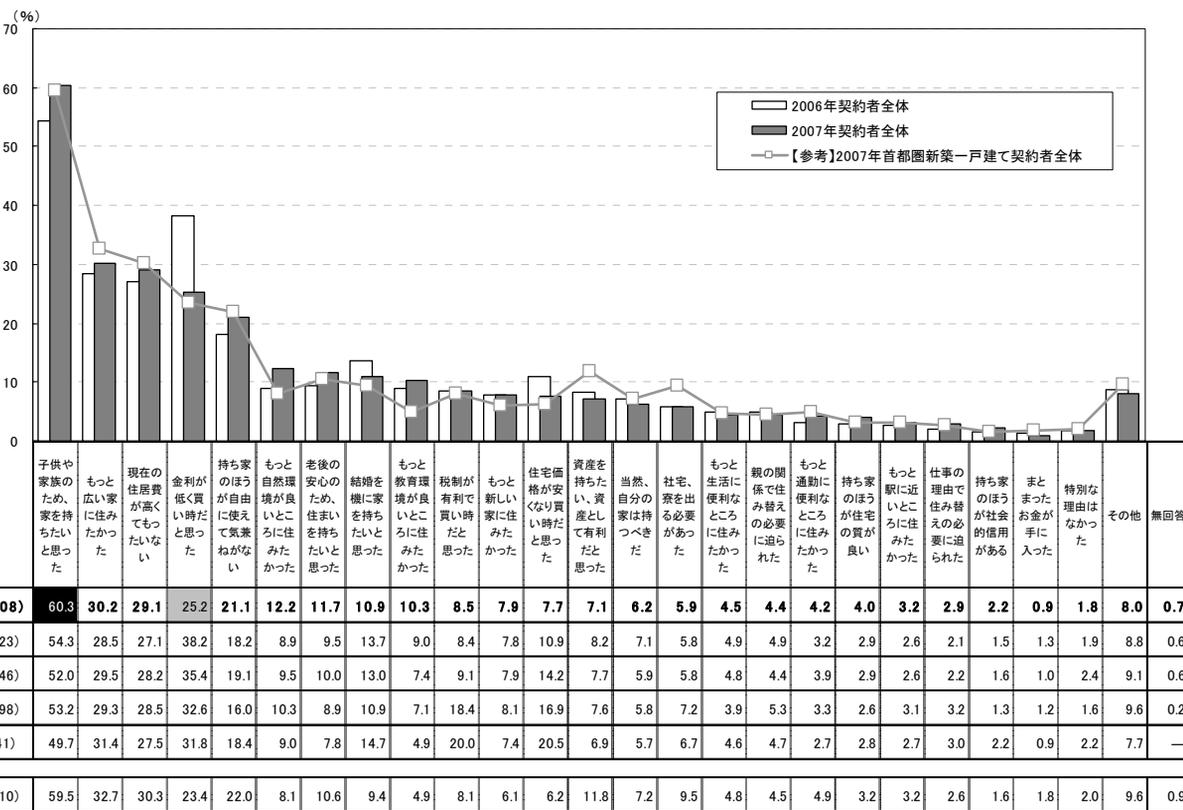
■契約から入居までの期間(全体／実数回答)



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

- 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60%。次いで「もっと広い家に住みたかった」(30%)、「現在の住居費が高くてもったいない」(29%)、「金利が低く買い時だと思った」(25%)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2003年から減少傾向にあり、2007年では8%まで落ちている。また「金利が低く買い時だと思った」が2006年に比べ13ポイント減と大幅に低下した。

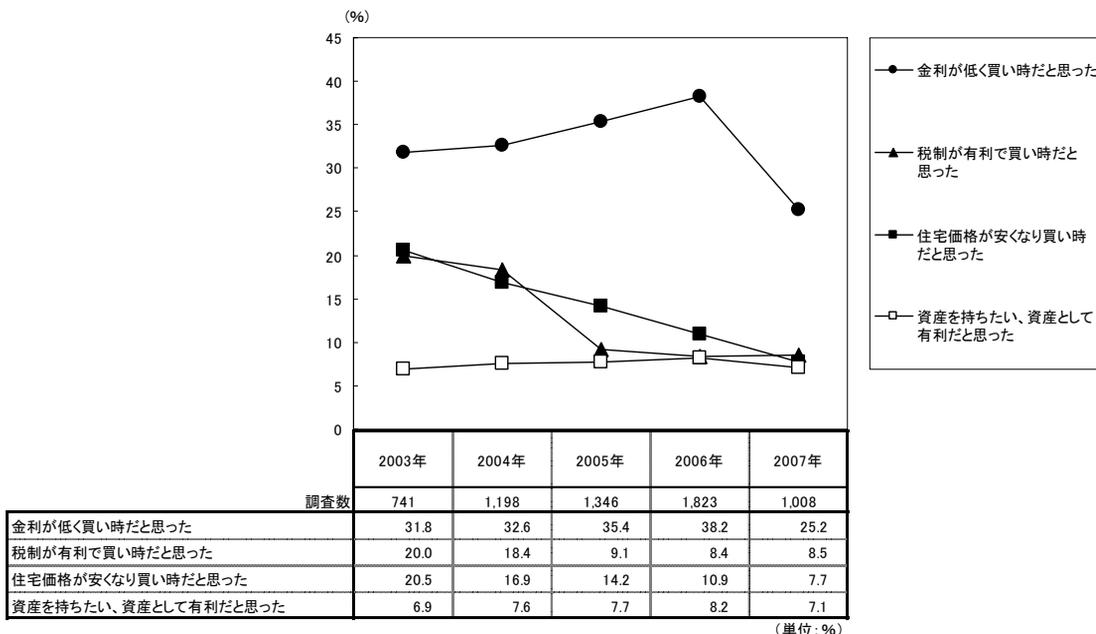
■購入理由(全体/3つまでの限定回答)



購入理由	2007年契約者全体 (n=1008)	2006年契約者全体 (n=1823)	2005年契約者全体 (n=1346)	2004年契約者全体 (n=1198)	2003年契約者全体 (n=741)
子供や家族のため、家を持ちたいと思った	60.3	54.3	52.0	53.2	49.7
もっと広い家に住みたかった	30.2	28.5	29.5	29.3	31.4
現在の住居費が高くてもったいない	29.1	27.1	28.2	28.5	27.5
金利が低く買い時だと思った	25.2	38.2	35.4	32.6	31.8
持ち家のほうが自由に使える気が兼ねがない	21.1	18.2	19.1	16.0	18.4
もっと自然環境が良いところに住みたかった	12.2	8.9	9.5	10.3	9.0
老後の安心のため、住まいを持ちたいと思った	11.7	9.5	10.0	8.9	7.8
結婚を機に家を持ちたいと思った	10.9	13.7	13.0	10.9	14.7
もっと教育環境が良いところに住みたかった	10.3	9.0	7.4	7.1	4.9
税制が有利で買い時だと思った	8.5	8.4	9.1	18.4	20.0
もっと新しい家に住みたかった	7.9	7.8	7.9	8.1	7.4
住宅価格が安くなり買い時だと思った	7.7	10.9	14.2	16.9	20.5
資産を持ちたい、資産として有利だと思った	7.1	8.2	7.7	5.8	6.9
当然、自分の家は持つべきだ	6.2	7.1	5.9	7.2	5.7
社宅、寮を出る必要があった	5.9	5.8	5.8	7.2	6.7
もっと生活に便利なお店があった	4.5	4.9	4.8	3.9	4.6
親の介護で住み替えの必要に迫られた	4.4	4.9	4.4	5.3	4.7
もっと通勤に便利なお店があった	4.2	3.2	3.9	3.3	2.7
持ち家のほうが住むの買いが良い	4.0	2.9	2.9	2.6	2.8
もっと駅に近いところに住みたかった	3.2	2.6	2.6	3.1	2.7
仕事の理由で住み替えの必要に迫られた	2.9	2.1	2.2	3.2	3.0
持ち家のほうが社会的信用がある	2.2	1.5	1.6	1.3	2.2
まとまったお金が入った	0.9	1.3	1.0	1.2	0.9
特別な理由がなかった	1.8	1.9	2.4	1.6	2.2
その他	8.0	8.8	9.1	9.6	7.7
無回答	0.7	0.6	0.6	0.2	—

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

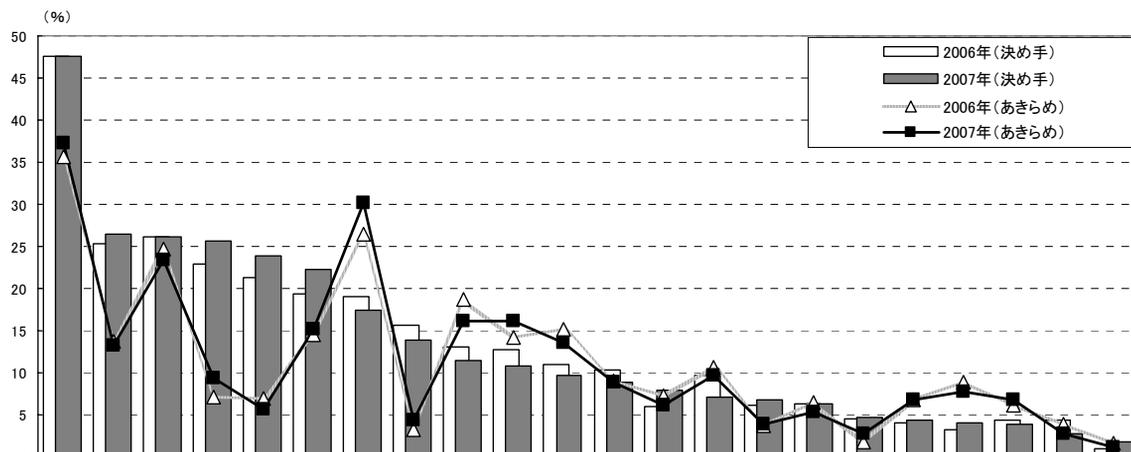


価格と通勤を妥協して教育環境や間取りで選択

8. 決め手・あきらめ項目

- 物件を検討するうえで決め手にした項目は、「価格」が48%で最も高く、次いで「日当たり」(26%)、「土地の広さ」(26%)、「教育環境の良いエリア」(26%)、「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、「価格」が37%で最も高く、次いで「最寄り駅からの時間」(30%)、「土地の広さ」(23%)、「住居の広さ」「通勤アクセスの良いエリア」(16%)となっている。
- 決め手になった項目を時系列でみると、「教育環境の良いエリア」「周辺環境の良いエリア」「間取りプラン」が前年に比べ割合が増え、中でも「教育環境の良いエリア」と「間取りプラン」は2003年以降で最も高くなっている。一方、「最寄り駅からの時間」「地縁のあるエリア」「通勤アクセスの良いエリア」は割合を下げ、2003年以降で最も低くなっている。
- あきらめた項目の時系列では、「価格」「最寄り駅からの時間」「通勤アクセスの良いエリア」はいずれも2006年から増加し、2003年以降でも最も高い水準になっている。「土地の広さ」と「住居の広さ」をあきらめた割合は2003年以降一貫して低下している。
- 首都圏と比べると、「教育環境の良いエリア」「周辺環境の良いエリア」を決め手とする割合が高く、「最寄り駅からの時間」「住居の広さ」を決め手とする割合が低くなっている。あきらめた項目では「価格」「教育環境の良いエリア」が高い。

■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	日当たり	土地の広さ	教育環境の良いエリア	周辺環境の良いエリア	間取りプラン	最寄り駅からの時間	地縁のあるエリア	住居の広さ	通勤アクセスの良いエリア	住居の設備・仕様	生活環境の良いエリア	住居の部屋数	土地の形状・道路付け	営業マンの対応のよさ	耐震・耐久・断熱などの性能	売主の信頼度	構造・工法	住居の向き	イメージの良いエリア	施工会社の信頼度	アフターサービス	無回答
2007年契約者全体	(n=1008)	47.6	26.4	26.2	25.7	23.9	22.2	17.5	13.8	11.5	10.8	9.6	8.9	7.9	7.1	6.7	6.3	4.7	4.4	4.1	3.9	2.7	1.8	0.3
2006年契約者	(n=1677)	47.6	25.3	26.1	22.9	21.3	19.3	19.0	15.6	13.1	12.7	10.9	10.3	6.0	9.7	6.1	6.3	4.5	4.1	3.2	4.4	4.3	1.0	0.6
2005年契約者	(n=1042)	54.6	25.2	21.9	17.9	24.5	20.8	22.5	15.0	10.9	14.4	8.3	10.6	5.7	9.2	5.8	5.3	3.8	4.2	3.3	3.7	4.1	0.8	0.7
2004年契約者	(n=901)	55.7	27.3	22.9	21.0	23.0	18.2	21.4	16.2	10.3	13.8	6.9	11.2	7.7	9.1	4.7	4.3	3.9	4.1	4.4	4.3	3.6	0.7	0.9
2003年契約者	(n=563)	57.5	25.6	22.4	17.4	22.0	21.5	21.0	20.2	8.5	15.5	7.5	7.8	8.9	11.4	4.6	5.5	3.6	3.4	3.2	3.9	3.6	1.1	0.2
【参考】2007年首都圏新築一戸建て契約者全体	(n=2310)	50.9	37.8	21.0	16.2	19.8	22.1	23.2	12.3	15.1	11.9	9.7	8.7	7.9	9.9	4.8	4.2	5.0	2.9	2.9	3.1	2.8	0.6	0.6

あきらめ項目		価格	日当たり	土地の広さ	教育環境の良いエリア	周辺環境の良いエリア	間取りプラン	最寄り駅からの時間	地縁のあるエリア	住居の広さ	通勤アクセスの良いエリア	住居の設備・仕様	生活環境の良いエリア	住居の部屋数	土地の形状・道路付け	営業マンの対応のよさ	耐震・耐久・断熱などの性能	売主の信頼度	構造・工法	住居の向き	イメージの良いエリア	施工会社の信頼度	アフターサービス	無回答
2007年契約者全体	(n=1008)	37.3	13.3	23.4	9.3	5.6	15.1	30.1	4.3	16.1	16.1	13.5	8.9	6.2	9.6	3.9	5.3	2.8	6.8	7.7	6.8	2.8	1.2	3.4
2006年契約者	(n=1677)	35.7	13.7	24.7	7.1	6.9	14.5	26.4	3.3	18.7	14.2	15.1	9.1	7.2	10.6	3.7	6.5	1.8	6.8	8.8	6.1	3.9	1.6	3.7
2005年契約者	(n=1042)	27.6	15.5	28.2	7.6	6.0	15.5	25.3	3.5	19.4	12.2	15.9	7.6	9.7	10.4	4.5	5.9	4.1	7.6	11.7	6.0	4.2	1.0	3.0
2004年契約者	(n=901)	26.1	16.8	29.3	8.7	5.5	16.5	29.4	5.5	20.2	16.6	16.4	11.1	8.9	12.3	2.7	5.1	3.1	5.9	10.1	6.9	3.7	1.1	2.4
2003年契約者	(n=563)	25.6	14.2	32.1	8.7	6.7	17.8	23.6	5.2	24.3	10.8	20.1	8.5	11.4	11.4	2.5	6.6	3.6	5.7	10.3	5.9	4.6	2.0	2.5
【参考】2007年首都圏新築一戸建て契約者全体	(n=2310)	31.1	14.5	21.6	6.1	6.4	14.5	31.9	4.8	15.0	18.3	15.3	8.9	7.4	13.4	2.9	5.0	3.2	5.0	5.8	6.7	3.2	0.7	4.2

(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。