

 リクルート住宅総研

# 2008年首都圏新築マンション契約者動向調査

2009年4月27日(月)

株式会社リクルート  
分譲マンションカンパニー  
カンパニー長 柳川昌紀

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、2000年より首都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、2008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、5月中旬には、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、リクルート住宅総研.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完全にポスト団塊ジュニアへ** (→ 3P)
  - 世帯主は、ポスト団塊ジュニア世代(1976年生まれ以降)の割合が7ポイント増加して40%に達する。
  - ポスト団塊ジュニア世代の割合は、団塊ジュニア世代(1971~75年生まれ)を9ポイント上回る。
  
- **東京23区に購入する割合の減少傾向に歯止めがかかる** (→ 4P)
  - 物件所在地は神奈川県28%、東京23区が25%、千葉県が21%。
  - 東京23区の割合は3年連続の減少から横ばいへ。
  
- **東京23区の平均購入価格が大幅に下落** (→ 5P)
  - 首都圏の平均購入価格は3,961万円で、2007年より26万円減少。
  - 東京23区の平均購入価格が215万円下降し、2006年とほぼ同水準に。特に10~12月期での下落幅が大。
  - 購入資金の頭金は減少し、1,000万円を割る。借入額は過去最高の3,186万円に。(→ 6P)
  
- **平均専有面積は75.1㎡、減少傾向に歯止めがかかる** (→ 7P)
  - 平均専有面積は75.1㎡で2007年(74.9㎡)から微増し、2003年から始まった減少傾向に歯止めがかかる。
  - 東京(23区・都下)や千葉県の平均専有面積は横ばい・減少。神奈川県・埼玉県は増加へ。
  
- **契約から入居までの期間が大幅に短縮** (→ 8P)
  - 契約から入居までの期間は平均5.7ヶ月、ピークの2006年から4ヶ月以上の短縮。
  
- **購入理由として「価格の買い時感」が好転へ** (→ 9P)
  - 購入理由で「金利が低く買い時」は2006年から2年連続減少。「価格が安くなり買い時」が下半期に大幅に増加。
  - 「間取りプラン」やエリア環境の決め手度合いが過去最高水準、一方で交通利便性は過去最低水準に。(→ 10P)

【本件に関するお問い合わせ先】

[https://www.recruit.jp/support/inquiry\\_press.html](https://www.recruit.jp/support/inquiry_press.html)

## &lt;&lt;目次&gt;&gt;

調査概要	.....	2
2008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 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

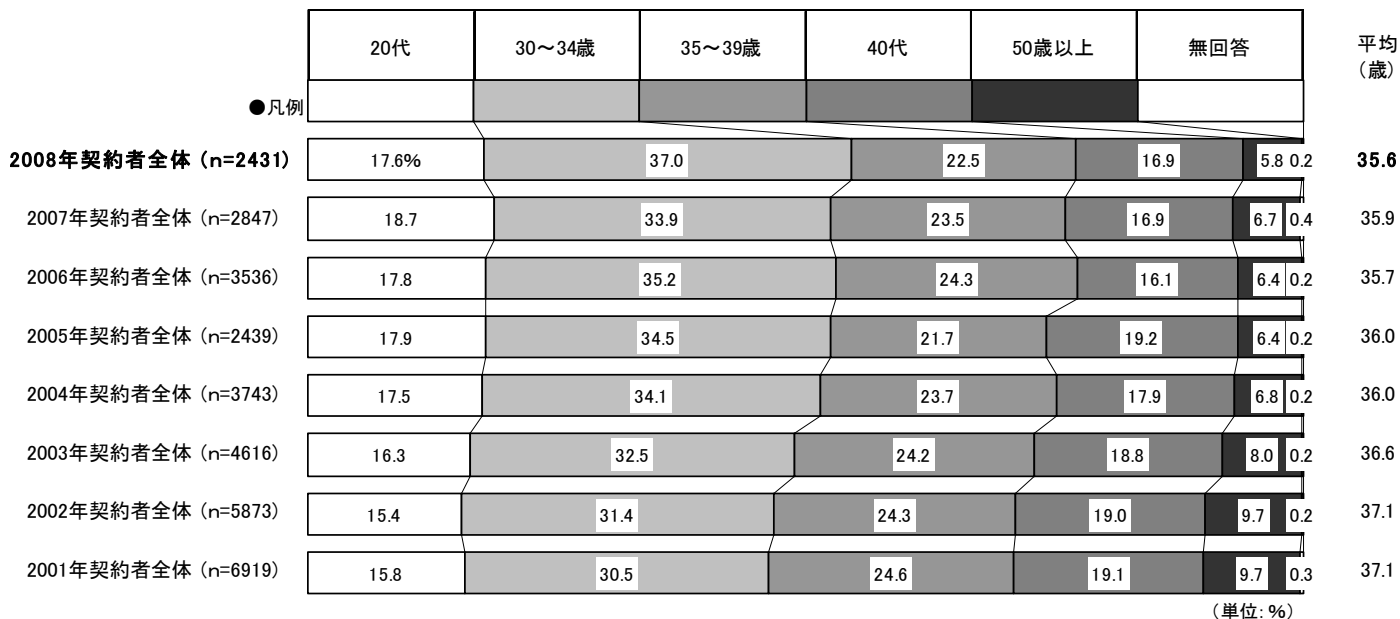
## &lt;&lt;調査概要&gt;&gt;

- 調査目的 ... 首都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 ... 2008年1月～2008年12月の首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)新築分譲マンション購入契約者  
 ※2008年1月～2008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 ... 首都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 ... 首都圏での全新規住宅購入契約者(物件種別を問わず)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調査(項目は全物件種共通)を  
 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 ... 2008年1月～2008年12月
- 集計数 ... 計2,431件
- 【経年のデータについて】
- |          |                         |             |
|----------|-------------------------|-------------|
| 2007年契約者 | : 2,847件                | (2008年4月発表) |
| 2006年契約者 | : 3,536件(うち二次調査:2,793件) | (2007年3月発表) |
| 2005年契約者 | : 2,439件(うち二次調査:1,726件) | (2006年4月発表) |
| 2004年契約者 | : 3,743件(うち二次調査:2,501件) | (2005年6月発表) |
| 2003年契約者 | : 4,616件(うち二次調査:3,189件) | (2004年5月発表) |
| 2002年契約者 | : 5,873件                | (2003年6月発表) |
| 2001年契約者 | : 6,919件                | (2002年4月発表) |

※ 調査データを引用する際は、「2008年首都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。

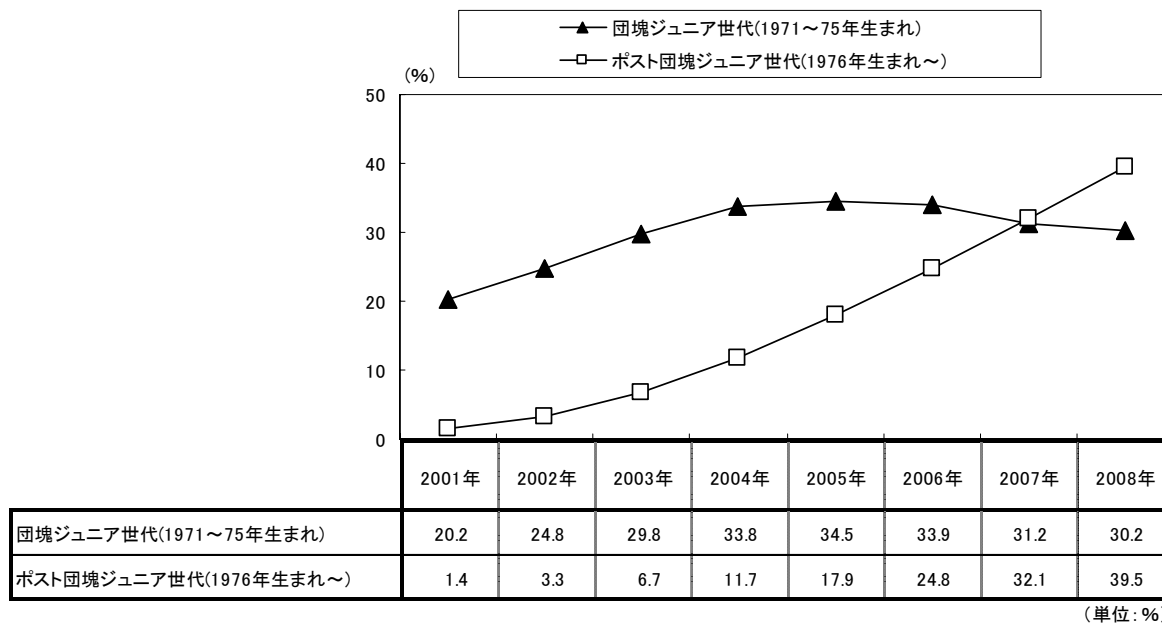
- ▶ 契約世帯の世帯主年齢は「30～34歳」が最も多く37%、次いで「35～39歳」が23%、「20代」が18%と続く。2007年に比べ「30～34歳」の割合が若干増加した。平均年齢は35.6歳。
- ▶ 契約年での年齢を元にして世帯主の生年別に集計したところ、団塊ジュニア世代(1971～75生まれ/2008年時点で33～37歳)の割合は、2005年の35%をピークに減少傾向であり、2008年は30%となった。一方、ポスト団塊ジュニア世代(1976年以降生まれ/2008年時点で32歳以下)の割合は急速に増加しており、2007年に団塊ジュニア世代の割合を上回った。2008年は40%と、団塊ジュニア世代に10ポイント近い差をつけている。

■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2008年で世帯主年齢が35歳のケースでは、生年は1973年(2008-35=1973)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1971～74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1971～75年生まれを団塊ジュニア世代としている。

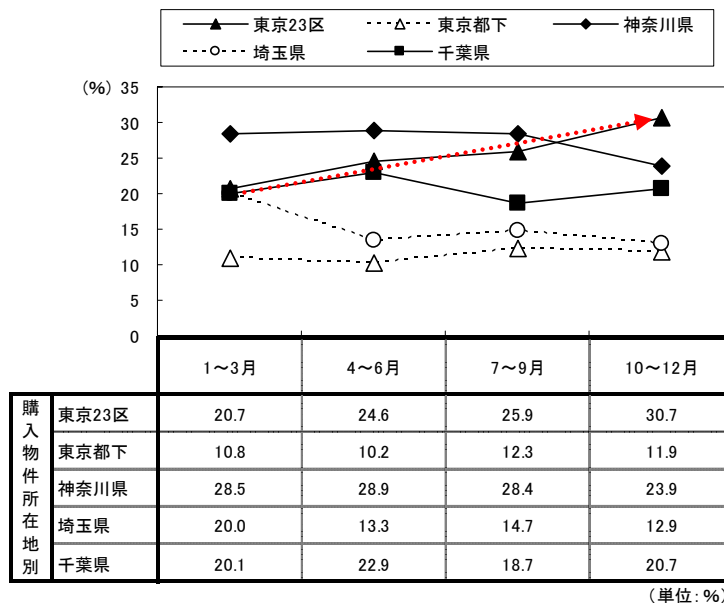


- ▶ 購入した物件の所在地で、東京23区は25%と2007年からほぼ横ばいで推移。2004年をピークとした減少傾向に歯止めがかかった形となった。他地域の構成比も2007年から大きな変化はみられない。
- ▶ 2008年1年間の四半期ごとの推移をみると、東京23区の割合は1～3月期は21%であったのが、10～12月期には31%にまで増加している。

## ■購入物件所在地(全体/単一回答)

	東京23区	東京都下	神奈川県	埼玉県	千葉県
●凡例					
2008年契約者全体 (n=2429)	25.0%	11.2	27.7	15.5	20.7
2007年契約者全体 (n=2845)	24.3	9.9	26.4	16.0	23.4
2006年契約者全体 (n=3536)	36.4	9.7	28.5	10.2	15.2
2005年契約者全体 (n=2439)	40.3	11.5	25.9	10.1	12.2
2004年契約者全体 (n=3743)	45.7	10.3	25.4	9.0	9.5
2003年契約者全体 (n=4616)	36.9	11.2	28.3	12.5	11.0
2002年契約者全体 (n=5869)	36.1	11.9	27.4	10.0	14.6
2001年契約者全体 (n=6919)	35.3	11.2	29.7	10.1	13.6

## ■購入物件所在地の推移(2008年1年間の推移)



※2008年のデータは、購入物件の所在エリアが東京都だが市区郡不明というサンプルが2サンプルあったため、それを除いた2429サンプルで集計している。  
 ※2007年のデータは、購入物件の所在エリアが東京都だが市区郡不明というサンプルが2サンプルあったため、それを除いた2845サンプルで集計している。  
 ※2002年のデータは、購入物件の所在エリア無回答が4サンプルがあったため、それを除いた5869サンプルで集計している。

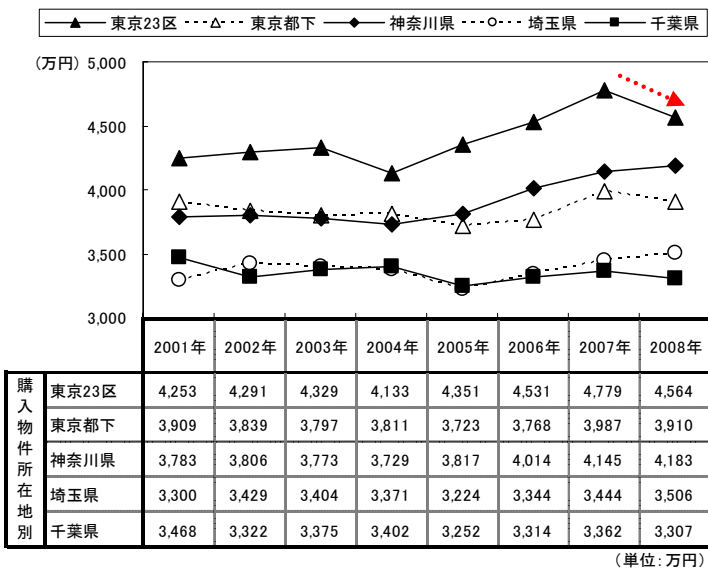
- ▶ 平均購入価格は2007年から26万円ダウンして3,961万円となっており、2006年を境に、非常にゆるやかにではあるが減少傾向にある。
- ▶ 購入価格の内訳をみると、4,000万円台の割合が2007年から3ポイント増加し、3,000万円台や5,000万円以上の割合は減少している。
- ▶ 購入物件の所在地別に平均購入価格をみると、神奈川県と埼玉県では上昇傾向にあるものの、それ以外のエリアでは2007年より平均が下降している。特に東京23区での下降幅が大きく、2008年は2007年の平均を200万円以上下回り、2006年とほぼ同水準の価格となった。この東京23区での購入価格の下落が、首都圏全体での平均購入価格にも影響した。
- ▶ 2008年1年間の平均購入価格の推移をみると、東京都下や神奈川県以外の地域は、全体として下降傾向にある。特に東京23区では4～6月期から10～12月期にかけて400万円近く下落しており、10～12月期の平均購入価格は4,276万円と、同時期に急上昇している神奈川県(4,390万円)を下回った。

### ■購入価格(全体/実数回答)

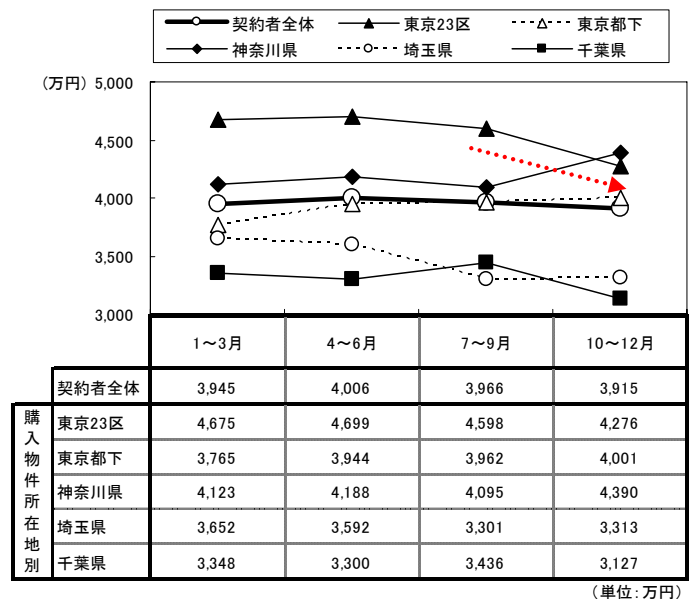
	2500万円未満	2500～3000万円未満	3000～3500万円未満	3500～4000万円未満	4000～4500万円未満	4500～5000万円未満	5000～6000万円未満	6000万円以上	無回答	平均(万円)
●凡例										
2008年契約者全体 (n=2431)	6.4%	14.2	17.2	18.8	13.9	11.4	10.4	5.5	2.2	3,961
2007年契約者全体 (n=2847)	6.0	13.8	19.2	19.6	12.9	9.6	11.6	6.0	1.3	3,987
2006年契約者全体 (n=3536)	4.8	13.2	18.5	20.3	14.9	9.7	12.3	5.2	1.1	4,004
2005年契約者全体 (n=2439)	4.9	15.4	22.1	19.8	13.4	8.9	9.0	5.3	1.2	3,893
2004年契約者全体 (n=3743)	6.1	13.1	21.6	21.9	14.8	9.3	8.1	4.3	0.8	3,859
2003年契約者全体 (n=4616)	5.7	13.8	20.5	21.9	15.2	9.1	8.5	4.6	0.8	3,892
2002年契約者全体 (n=5873)	5.1	13.3	21.2	21.6	14.2	9.5	8.9	3.9	2.3	3,876
2001年契約者全体 (n=6919)	4.7	14.3	21.4	21.4	15.3	9.4	7.8	4.2	1.4	3,871

(単位: %)

### ■平均購入価格の推移(購入物件所在地別)



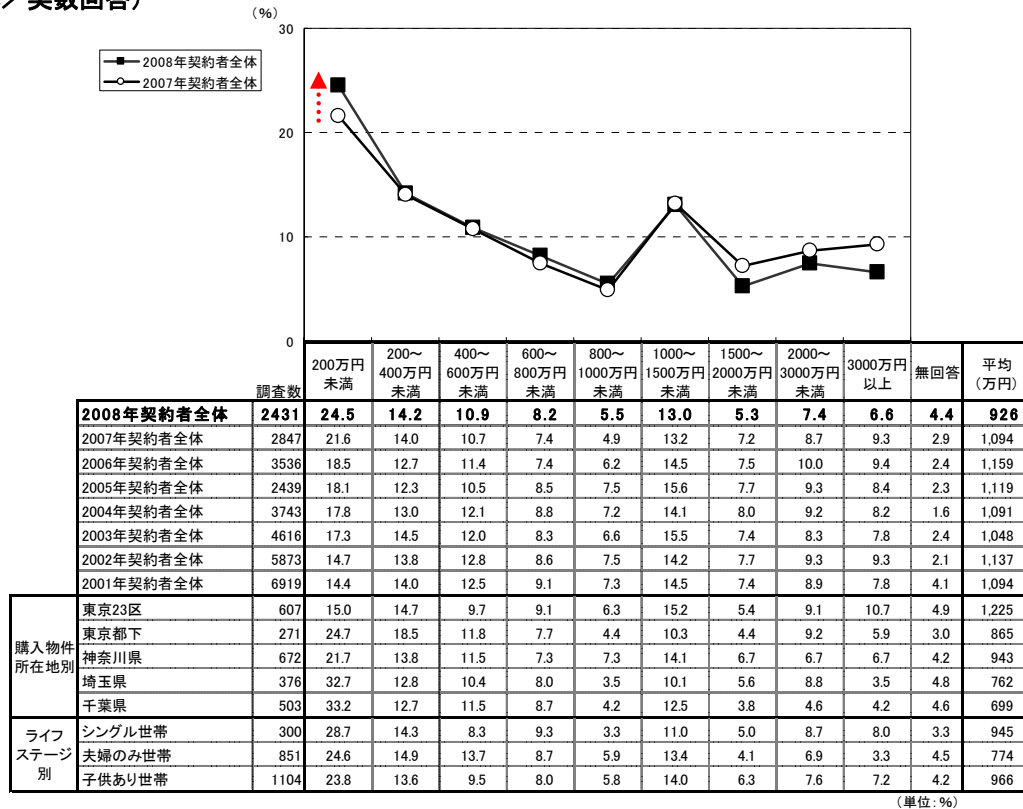
### ■平均購入価格の推移(購入物件所在地別、2008年1年間の推移)



※巻末に2007年～2008年の推移の四半期データを掲載

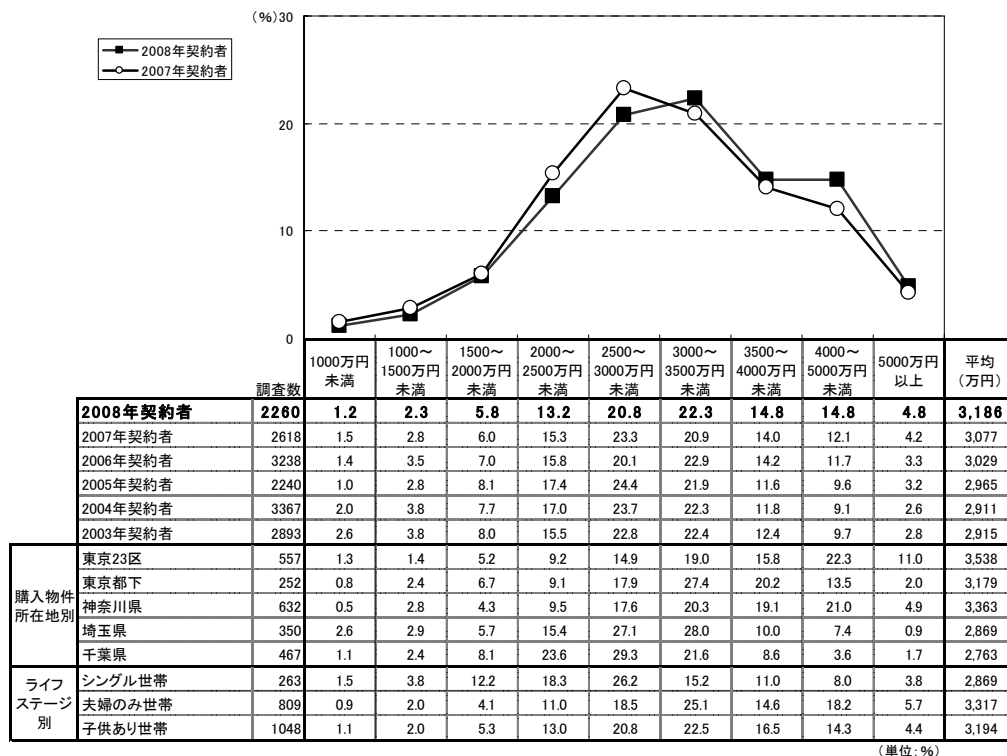
- ▶ 自己資金(頭金)は2007年に比べ「200万円未満」の割合が増加、1,500万円以上の割合が減少しており、平均では926万円と、2007年から168万円減少し、2001年以降初めて1,000万円を切った。「200万円未満」の割合は、2001年調査の14%から年々増加を続けており、2008年には全体の4分の1を占めるまでになった。
- ▶ 自己資金を購入物件所在地別にみると、購入先が東京23区では平均で1,225万円と突出して高い。
- ▶ 一方、ローン借入者を対象に借入総額をみると、2008年は平均で3,186万円となり、過去最高だった2007年をさらに100万円以上上回った。4,000万円以上の借入者の割合も2004年以降増加を続けており、2008年は20%に達している。
- ▶ 借入額を購入物件所在地別にみると、購入先が東京23区で平均が3,538万円と最も高い。

■自己資金(全体／実数回答)



(単位:%)

■ローン借入総額(ローン借入者全体／実数回答)

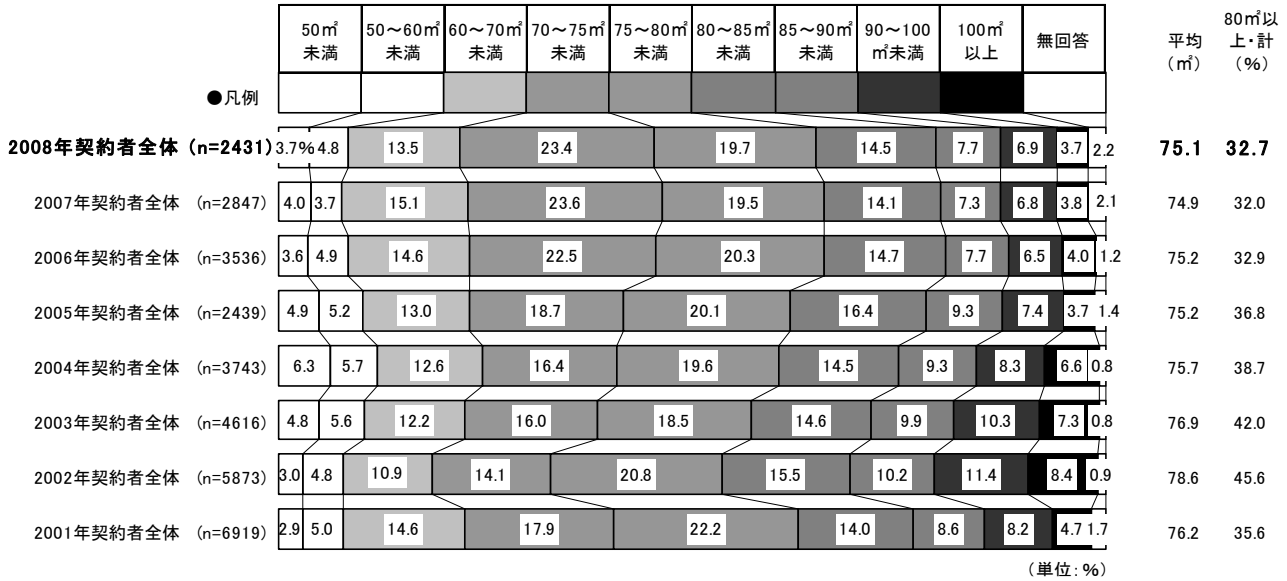


(単位:%)

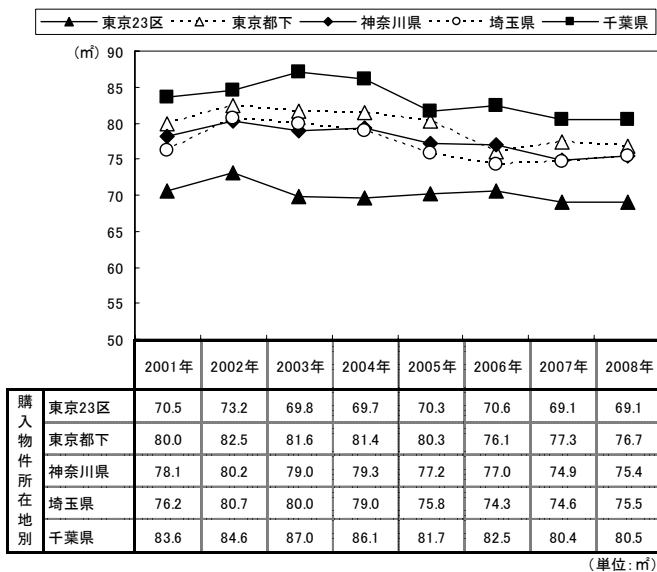
※2003年度(2003年4月~2004年3月)に実施した調査では、ローンに関する設問は二次調査項目となっているため、2004年契約者のうち1月~3月の回答者は、二次調査回答者のみ集計対象としている。

- ▶ 2008年の平均専有面積は75.1㎡で、2007年から微増し、2003年から始まった減少傾向に歯止めがかかった。
- ▶ 分布をみると、2007年までは「60～70㎡未満」「70～75㎡未満」の割合が増加傾向にあったが、2008年はほぼ横ばいとなった。
- ▶ 購入物件所在地別に平均面積の推移をみると、東京23区の平均面積は2001年以降で最も低い水準であった2007年から変わらず。一方、神奈川県は、2005年以降減少傾向にあった平均面積が、今回増加に転じている。
- ▶ 2008年1年間の四半期ごとの推移では、東京23区は下期にやや増加傾向がみられる。また、10～12月期の神奈川県が77.0㎡と、東京都下や埼玉県よりも広いという結果になっている。

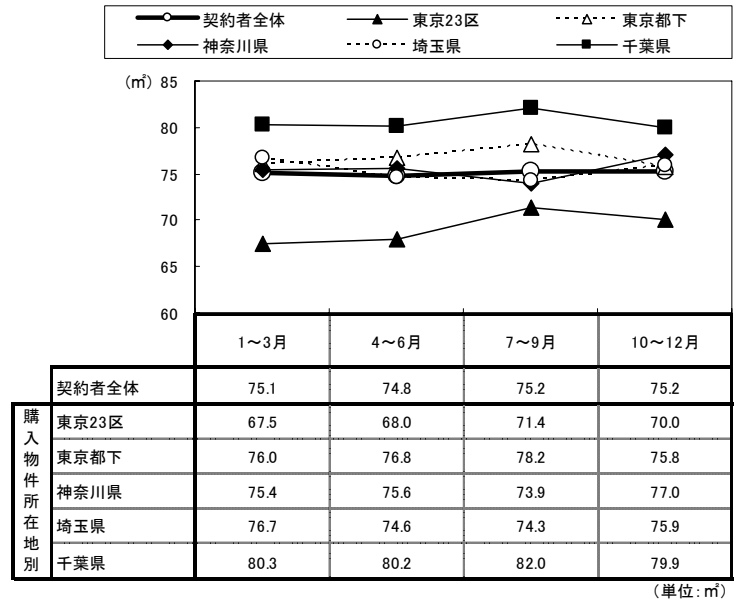
### ■専有面積(全体/実数回答)



### ■平均専有面積の推移(購入物件所在地別)

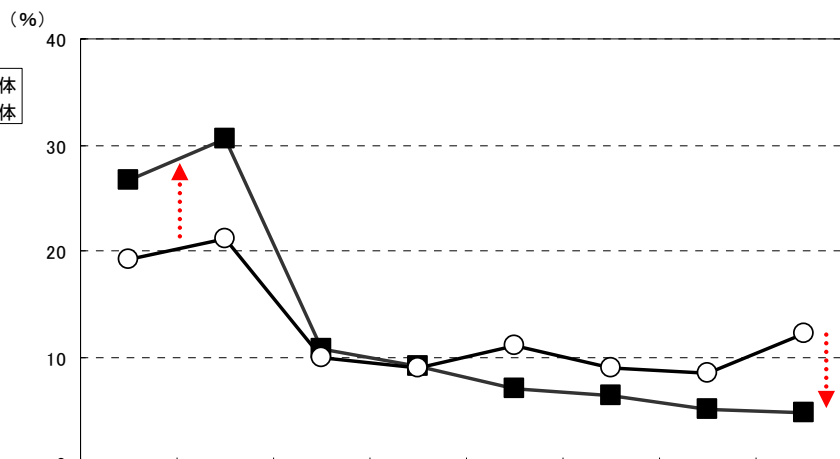


### ■平均専有面積の推移(2008年1年間の推移)



- ▶ 契約から入居までの期間は平均で5.7ヶ月と6ヶ月を切り、2003年以降で最も短かった2007年をさらに2ヶ月強下回る結果となった。
- ▶ 内訳をみると、「2ヶ月以内」「3～4ヶ月」の割合が2007年に比べそれぞれ10ポイント近く増加している。一方、9ヶ月以上の割合は、「15ヶ月以上」が2007年の半分以下にまで減少したのをはじめ、全般的に減少している。
- ▶ 購入物件所在地別にみると、東京都下、埼玉県、千葉県では平均が5ヶ月前後と短く、契約から2ヶ月以内に入居する割合が3割を超える。

## ■契約から入居までの期間(全体/実数回答)



		調査数	2ヶ月以内	3～4ヶ月	5～6ヶ月	7～8ヶ月	9～10ヶ月	11～12ヶ月	13～14ヶ月	15ヶ月以上	無回答	平均(ヶ月)
<b>2008年契約者全体</b>		<b>2431</b>	<b>26.7</b>	<b>30.5</b>	<b>10.7</b>	<b>9.1</b>	<b>7.0</b>	<b>6.3</b>	<b>5.0</b>	<b>4.7</b>	—	<b>5.7</b>
2007年契約者全体		2847	19.2	21.2	9.9	9.0	11.0	9.0	8.5	12.2	0.1	7.9
2006年契約者全体		3536	10.7	13.9	8.5	10.3	13.5	13.6	10.4	19.0	0.1	10.0
2005年契約者全体		2439	12.2	18.9	8.6	10.1	11.6	8.8	11.4	17.2	1.2	9.6
2004年契約者全体		3743	13.2	20.4	9.3	11.1	11.4	9.2	9.1	14.5	1.8	8.6
2003年契約者全体		4616	12.9	21.4	10.3	11.0	12.8	8.5	7.6	14.7	0.8	8.4
購入物件所在地別	東京23区	607	21.7	26.5	12.4	8.2	7.7	7.9	8.6	6.9	—	6.6
	東京都下	271	31.7	35.8	11.1	7.7	5.5	3.3	2.6	2.2	—	4.5
	神奈川県	672	21.6	25.6	11.9	12.9	9.1	8.5	4.8	5.7	—	6.4
	埼玉県	376	34.6	34.6	8.5	8.2	4.8	4.0	2.9	2.4	—	4.5
	千葉県	503	30.8	36.0	8.7	6.4	5.8	4.6	4.0	3.8	—	5.1
ライフステージ別	シングル世帯	300	28.3	32.7	11.3	9.7	6.0	3.7	5.3	3.0	—	5.3
	夫婦のみ世帯	851	24.9	30.7	11.2	9.2	7.2	6.5	5.2	5.3	—	5.8
	子供あり世帯	1104	25.7	30.7	10.5	9.1	7.7	6.9	4.9	4.5	—	5.7

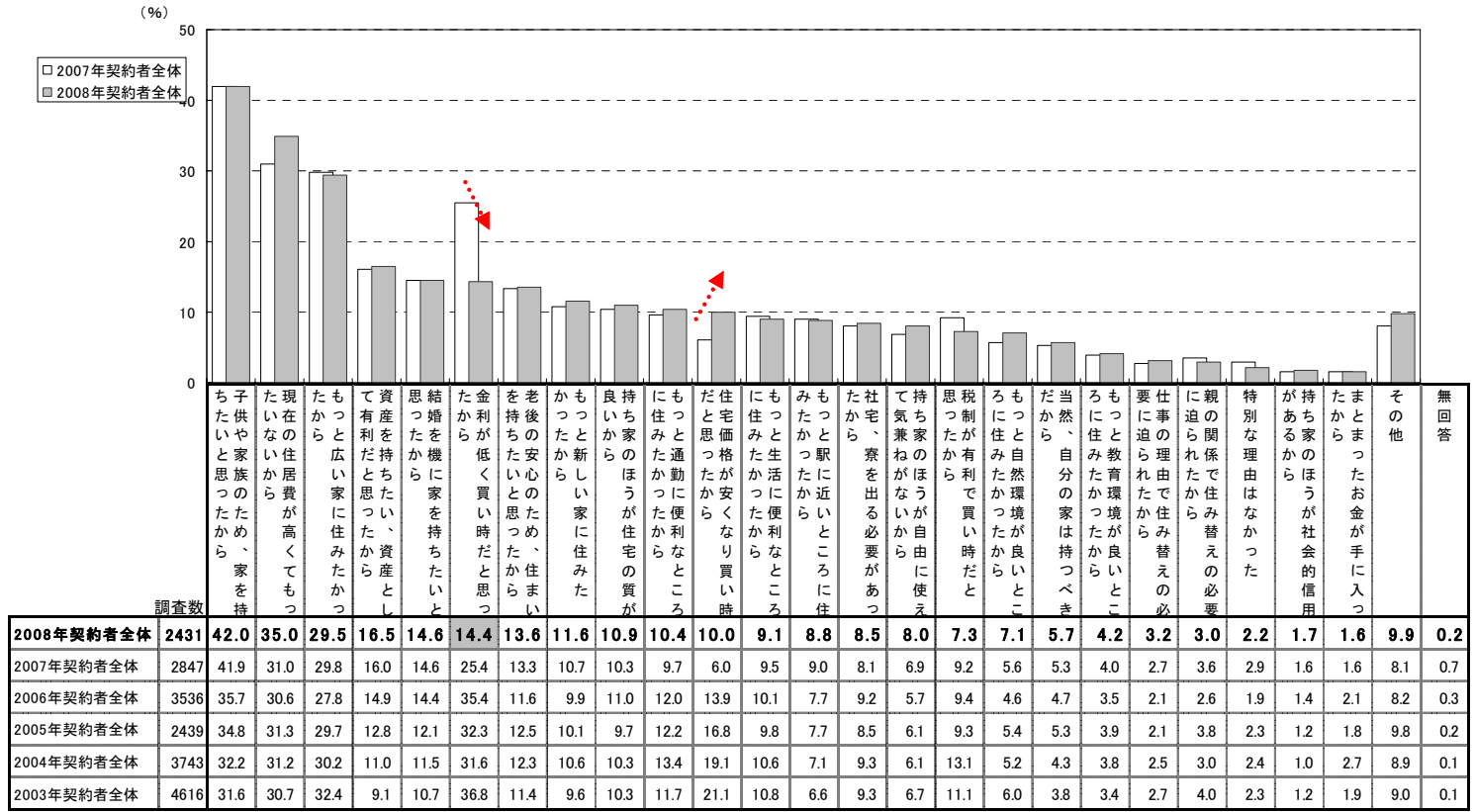
(単位: %)

50.0 …2007年契約者全体より5ポイント以上高い  
 50.0 …2007年契約者全体より5ポイント以上低い



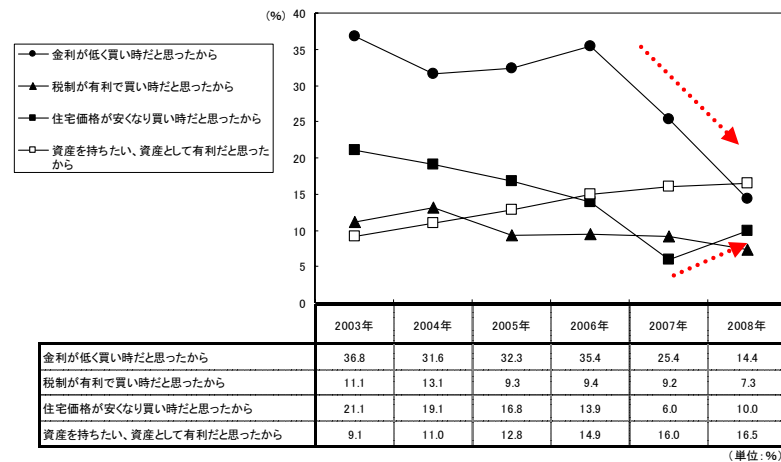
- ▶ 住まいの購入を思い立った理由は、「子供や家族のため、家を持ちたいと思ったから」が最も高く42%。以下「現在の住居費が高くてもったいないから」(35%)、「もっと広い家に住みたかったから」(30%)となっている。
- ▶ 市況感に関する項目に着目すると、「金利が低く買い時だと思ったから」は2007年から2年連続で大幅に減少している。一方、「住宅価格が安くなり買い時だと思ったから」は2003年以降減少傾向にあったが、2008年は4ポイントの増加となった。また、「資産を持ちたい、資産として有利だと思ったから」は、金利や価格などの動向とは別に一貫して上昇傾向にある。
- ▶ 2008年1年間の推移をみると、「住宅価格が安くなり買い時だと思ったから」は下半期に急上昇し、1～3月期の5%から10～12月の19%まで増加した。

■購入理由(全体/3つまでの限定回答)

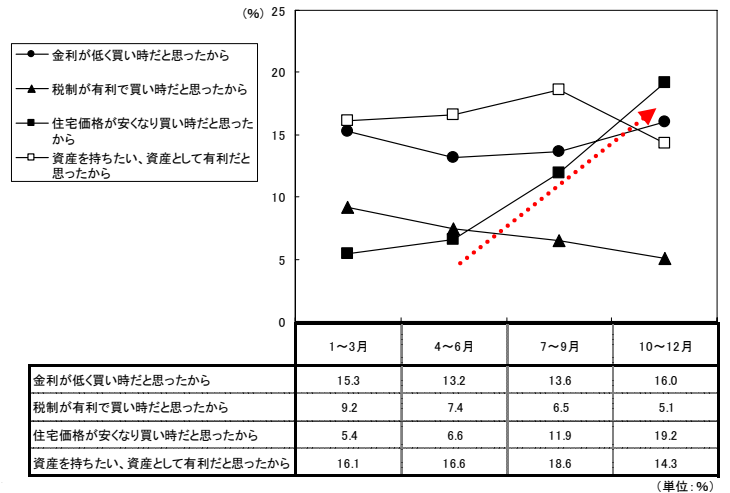


50.0 ...2007年契約者全体より5ポイント以上高い  
 50.0 ...2007年契約者全体より5ポイント以上低い

■市況感に関する項目の推移

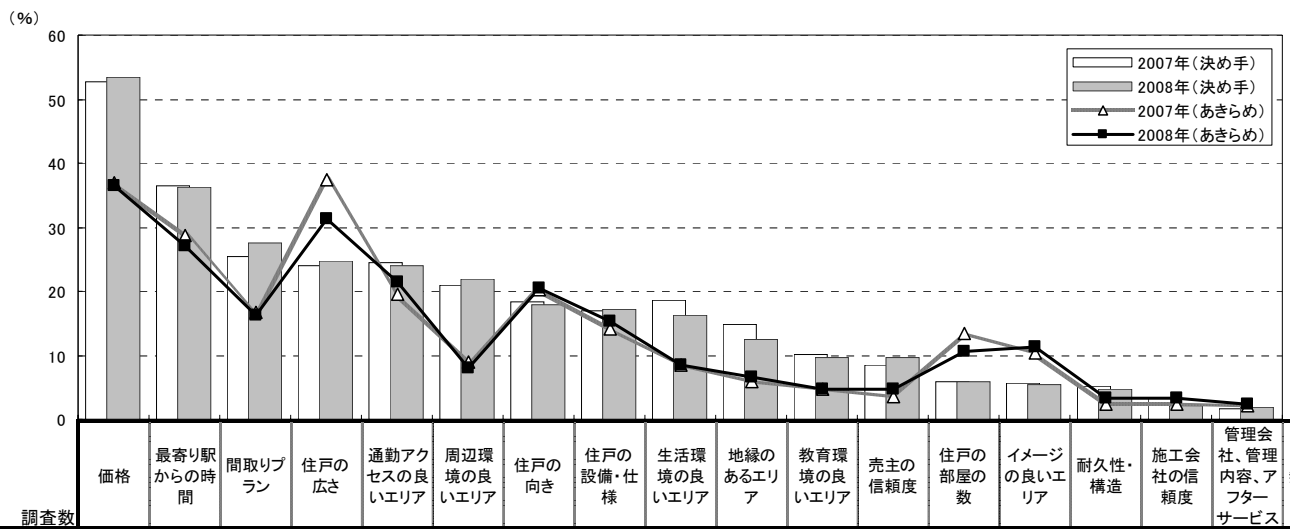


■市況感に関する項目の推移(2008年1年間の推移)



- ▶ 物件を検討するうえで決め手にした項目は、「価格」が53%で最も高く、以下「最寄り駅からの時間」(36%)、「間取りプラン」(28%)、「住戸の広さ」(25%)、「通勤アクセスの良いエリア」(24%)、となっている。
- ▶ あきらめた項目は、「価格」が37%で最も高く、以下「住戸の広さ」(31%)、「最寄り駅からの時間」(27%)、「通勤アクセスの良いエリア」(21%)、「住戸の向き」(20%)となっている。
- ▶ 時系列でみると、減少を続けていた「価格」を決め手とする割合が2008年は下げ止まり、あきらめ項目としての割合は昨年並みに留まった。
- ▶ また、「最寄り駅からの時間」や「通勤アクセスの良いエリア」は、決め手項目としては減少傾向が続いており、「最寄り駅からの時間」は2003年以降、「通勤アクセスの良いエリア」は2002年以降で最低の割合となった。逆に「周辺環境の良いエリア」と、「間取りプラン」「住戸の設備・仕様」といった住戸プランは、決め手とする割合が増加傾向にあり、2002年以降で最も高い水準となっている。

■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	調査数	価格	最寄り駅からの時間	間取りプラン	住戸の広さ	通勤アクセスの良いエリア	周辺環境の良いエリア	住戸の向き	住戸の設備・仕様	生活環境の良いエリア	地縁のあるエリア	教育環境の良いエリア	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
		2008年契約者全体	2431	53.4	36.3	27.5	24.8	24.0	22.0	18.0	17.2	16.2	12.4	9.6	9.6	6.0	5.4	4.8	2.2
2007年契約者全体	2847	52.7	36.5	25.5	24.0	24.4	21.0	18.3	17.0	18.7	14.8	10.2	8.4	6.0	5.6	5.1	3.2	1.7	0.3
2006年契約者全体	2793	55.4	36.8	23.7	23.2	29.6	20.9	18.2	14.2	15.9	15.4	7.5	10.3	5.2	6.3	4.7	3.9	1.4	0.8
2005年契約者全体	1726	59.9	38.2	23.6	24.2	27.4	20.6	18.7	14.0	16.0	18.6	7.3	6.4	6.2	6.1	5.0	2.3	1.4	0.3
2004年契約者全体	2501	59.8	38.9	24.9	25.0	29.1	20.5	19.3	13.7	13.5	18.6	7.9	5.3	6.0	7.1	3.6	2.2	1.9	0.1
2003年契約者全体	3189	62.9	37.4	23.9	25.9	27.0	21.0	18.6	14.0	13.0	19.0	7.5	5.4	6.8	6.9	3.1	2.4	1.8	0.1
2002年契約者全体	5873	62.9	34.1	24.2	30.8	26.1	21.0	18.0	13.1	13.4	16.4	7.2	7.7	6.6	6.3	3.2	2.3	2.3	0.1

あきらめ項目	調査数	価格	最寄り駅からの時間	間取りプラン	住戸の広さ	通勤アクセスの良いエリア	周辺環境の良いエリア	住戸の向き	住戸の設備・仕様	生活環境の良いエリア	地縁のあるエリア	教育環境の良いエリア	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
		2008年契約者全体	2431	36.5	27.1	16.3	31.3	21.4	7.9	20.4	15.3	8.4	6.7	4.8	4.6	10.5	11.3	3.3	3.2
2007年契約者全体	2847	36.9	28.6	16.8	37.5	19.6	9.0	20.3	14.1	8.4	6.0	4.6	3.6	13.5	10.4	2.3	2.4	2.1	4.1
2006年契約者全体	2793	34.0	28.6	18.6	38.4	15.4	9.5	21.4	15.7	7.8	6.1	4.7	3.3	11.8	11.3	2.8	3.1	2.1	4.4
2005年契約者全体	1726	30.4	27.8	21.1	37.4	15.4	11.1	24.9	16.3	8.2	5.9	6.1	2.5	13.4	12.7	3.7	3.4	3.1	3.2
2004年契約者全体	2501	31.4	26.1	20.8	38.9	15.0	11.5	23.9	15.9	9.6	6.5	5.7	4.2	15.2	16.8	3.1	5.0	3.1	2.2
2003年契約者全体	3189	26.4	25.9	21.8	36.3	16.4	11.9	25.1	16.2	10.2	7.3	4.9	4.2	15.0	15.5	2.3	5.0	3.4	2.4
2002年契約者全体	5873	23.1	23.3	20.3	29.7	16.2	15.3	24.8	13.6	10.4	10.4	6.5	4.8	14.6	18.9	2.5	6.4	3.0	2.9

(単位: %)

※決め手項目、あきらめ項目はいずれも、2003年～2006年まで二次調査項目のため、調査数は二次調査回答者ベースとなっている。