

 リクルート住宅総研

2008年関西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、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、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8ポイント増加して43%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)の割合を14ポイント上回る。

- **大阪市内エリア・阪神間エリアに購入する割合が再び増加 (→ 4P)**
 - 購入物件所在地は、大阪市内エリア23%、北摂エリア16%、阪神間エリア15%。
 - 昨年減少した大阪市内エリアと阪神間エリアが再び増加、北摂エリアが減少。
 - 大阪市内エリアの割合はシングル世帯・夫婦のみ世帯で増加、子供あり世帯は減少傾向。

- **平均購入価格は3,286万円、5年ぶりに下落 (→ 5P)**
 - 平均購入価格は3,286万円で、2007年から60万円ダウン。2004年以降の上昇傾向から下落へ転じる。
 - 阪神間エリアで平均購入価格が250万円以上ダウン。北摂エリア、京都エリアも100万円以上のダウン。
 - 購入自己資金は839万円で、2001年以降最低額。借入額は5年連続の上昇で2,625万円。(→ 6P)

- **平均専有面積は75.7㎡、2001年以降では最も狭い (→ 7P)**
 - 平均専有面積は75.7㎡となり、2001年以降では最も低い水準。
 - 大阪市内エリア、北摂エリア、阪神間エリアなど、ほとんどのエリアの平均専有面積が過去最低水準に。

- **購入理由として「住宅価格の買い時感」は好転の兆し (→ 8P)**
 - 購入理由で「金利が低く買い時」は2006年から3年連続減少。一方「価格が安くなり買い時」は下げ止まる。
 - 「価格」を決め手とする割合が減少傾向から増加に転じる。(→ 9P)

【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
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	住まいの購入理由 8
7	決め手・あきらめ項目 9

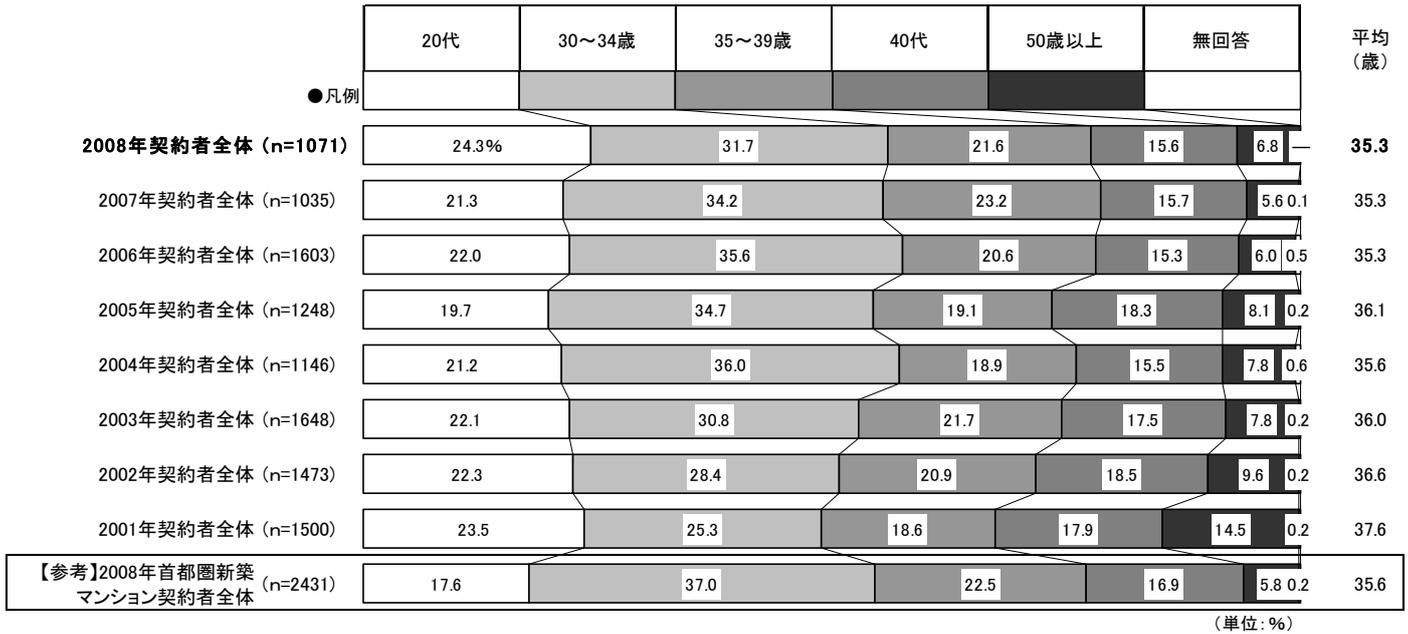
<<調査概要>>

■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	...	2008年1月～2008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 ※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	...	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	...	関西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1,071件
【経年のデータについて】		
2007年契約者	: 1,035件	(2008年4月発表)
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)	} ※調査開始が2003年からであるため、2001・2002年 契約者分は、2003年以降の調査で回収した。
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、「2008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。

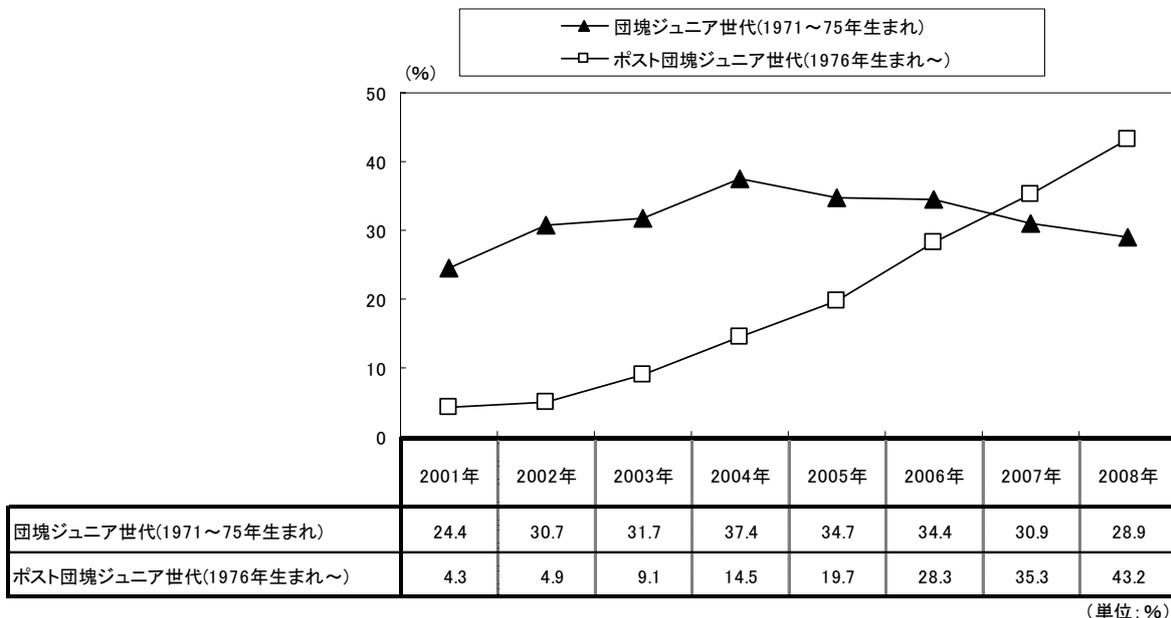
- ▶ 2007年に関西圏で新築マンションの購入契約をした世帯の世帯主年齢は「30～34歳」が最も多く32%、以下「20代」が24%、「35～39歳」が22%と続く。平均年齢は35.3歳。首都圏と比べ、20代の割合が7ポイント高い。
- ▶ 構成比を2007年と比較すると、「20代」の割合が3ポイント増加し、その分「30～34歳」や「35～39歳」の割合が減少している。
- ▶ 契約年での年齢を元にして世帯主の生年別に集計したところ、団塊ジュニア世代(1971～75年生まれ/2008年時点で33～37歳)の割合は2004年の37%をピークに減少に転じ、2008年では29%と3割を下回った。一方、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)の割合は年々増加しており、2007年に団塊ジュニア世代の割合を上回った。2008年は43%に達し、団塊ジュニア世代との差が14ポイントに広がっている。

■ 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は「大阪市内エリア」が23%で最も多く、以下「北摂エリア」(16%)、「阪神間エリア」(15%)、「神戸市以西エリア」(13%)となっている。
- ▶ 時系列で見ると、2006年から2007年にかけて「大阪市内エリア」「阪神間エリア」の割合が減少したが、2008年は再び増加。かわって「北摂エリア」が減少した。
- ▶ 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37%と全体に比べて高い。いずれのライフステージでも2006年から2007年にかけて「大阪市内エリア」の割合が減少したが、2008年はシングル世帯、夫婦のみ世帯で増加に転じた。子供あり世帯では「大阪市内エリア」の割合は引き続き減少傾向で、「阪神間エリア」や「京都エリア」が増加している。

■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											
2008年契約者全体 (n=1045)	23.4%		15.6	15.3	13.4	7.4	5.7	5.7	8.4	3.8	1.1
2007年契約者全体 (n=1026)	22.0		18.8	13.0	12.7	8.5	5.6	7.4	8.2	3.3	0.6
2006年契約者全体 (n=1598)	26.9		17.3	16.3	10.0	7.4	3.9	7.8	4.8	5.4	0.1
2005年契約者全体 (n=1248)	24.5		20.3	16.3	15.9	6.4	3.9	4.1	6.6	1.7	0.2
2004年契約者全体 (n=1146)	27.6		17.8	18.2	12.7	6.0	5.8	3.8	5.9	1.7	0.4
2003年契約者全体 (n=1647)	27.0		20.1	15.4	12.8	7.4	3.8	3.6	7.4	2.4	0.1
2002年契約者全体 (n=1473)	23.1		18.0	16.4	11.6	7.9	4.8	6.1	9.0	2.7	0.3
2001年契約者全体 (n=1500)	21.2		13.5	14.8	16.4	7.1	5.3	7.3	8.9	5.1	0.4

シングル 世帯	2008年契約者 (n= 117)	36.8	8.5	10.3	13.7	5.1	5.1	3.4	9.4	7.7	—
	2007年契約者 (n= 101)	29.7	11.9	6.9	8.9	6.9	10.9	8.9	13.9	2.0	—
	2006年契約者 (n= 164)	36.6	12.2	11.0	8.5	6.7	6.7	4.3	6.1	7.3	0.6
	2005年契約者 (n= 145)	35.2	11.7	10.3	12.4	6.9	5.5	4.1	11.7	1.4	0.7
ライフ ステー ジ別 夫婦のみ 世帯	2008年契約者 (n= 378)	23.0	17.2	15.3	13.2	6.3	7.1	6.6	6.1	4.0	1.1
	2007年契約者 (n= 359)	19.2	17.3	18.1	11.4	9.7	6.1	6.1	9.2	2.5	0.3
	2006年契約者 (n= 537)	26.1	17.1	17.7	10.2	7.6	3.2	8.8	4.3	5.0	—
	2005年契約者 (n= 393)	23.4	17.8	18.1	18.1	7.6	3.3	2.8	7.1	1.8	—
子供あり 世帯	2008年契約者 (n= 444)	19.4	16.4	16.0	13.7	8.3	5.2	6.3	10.1	3.2	1.4
	2007年契約者 (n= 481)	21.8	22.5	11.2	14.8	7.9	3.7	7.7	6.2	3.1	1.0
	2006年契約者 (n= 749)	25.5	19.1	16.6	9.6	7.5	4.0	7.3	4.7	5.6	0.1
	2005年契約者 (n= 561)	22.1	24.8	16.2	15.2	5.9	4.3	5.5	3.7	2.1	0.2

(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

※2008年のデータは、購入物件の所在エリアが大阪府・兵庫県だが市区郡不明というサンプルが26サンプルあったため、それを除いた1045サンプルで集計している。

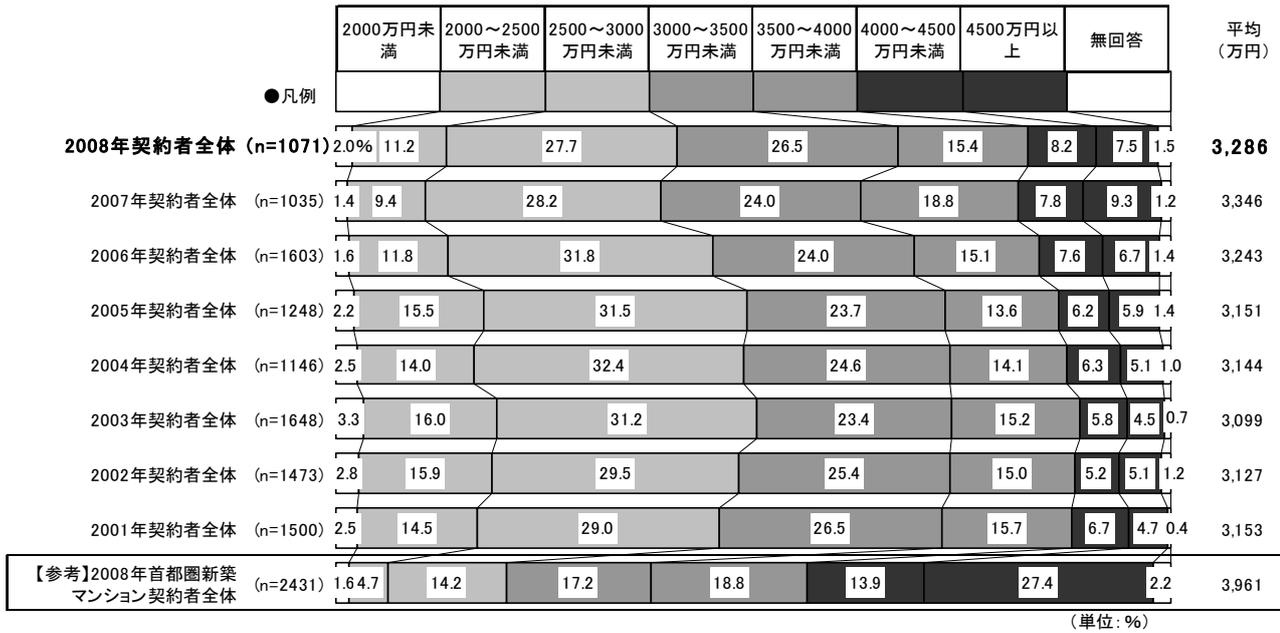
※2007年のデータは、購入物件の所在エリアが大阪府だが市区郡不明というサンプルが9サンプルあったため、それを除いた1026サンプルで集計している。

※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。

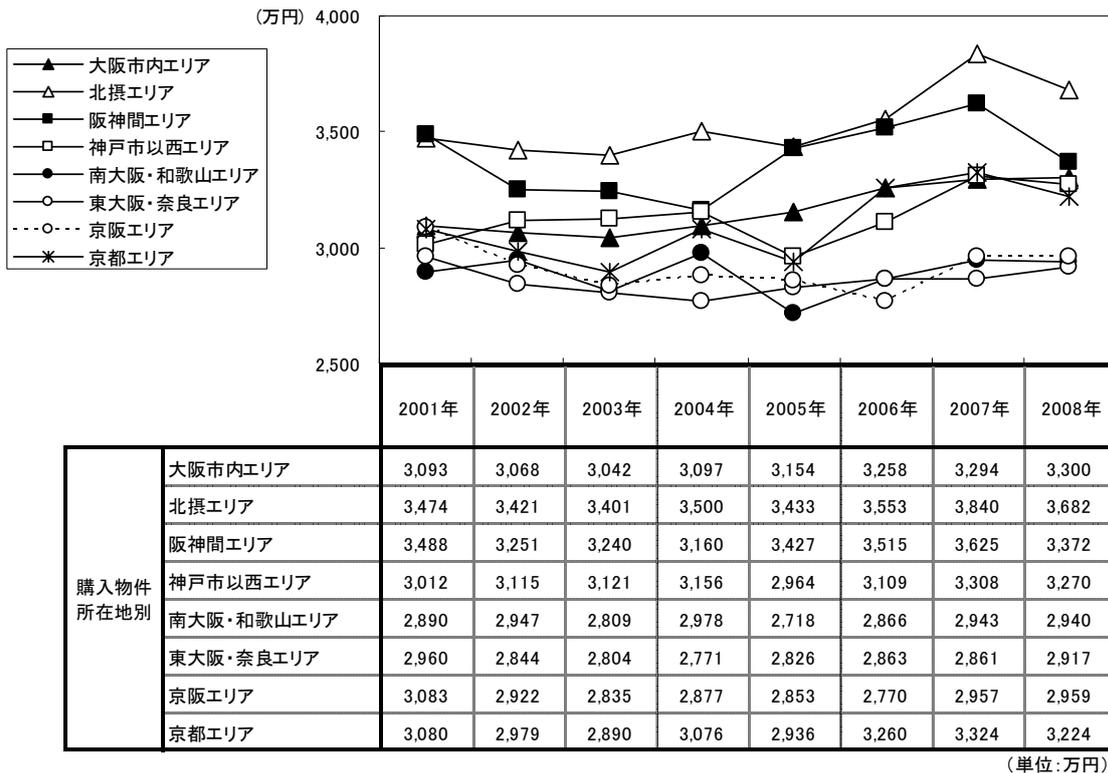
※2003年のデータは、購入物件の所在エリアが兵庫県だが市区郡不明というサンプルが1サンプルあったため、それを除いた1647サンプルで集計している。

- ▶ 平均購入価格は2004年以降上昇が続いていたが、2008年は5年ぶりに下落し3,286万円（2007年から▲60万円）となった。首都圏と比べ、関西圏の平均購入価格は675万円低い。
- ▶ 購入価格の内訳をみると、「3,000～3,500万円未満」の割合が2007年から3ポイント増とボリュームゾーン付近が増加し、3,500万円以上の割合は5ポイント近く減少している。
- ▶ 購入物件の所在地別に平均購入価格の推移をみると、おおむね横ばい傾向のエリアが多いなか、阪神間エリアは2007年から253万円と大幅に下落。また北摂エリアも158万円、京都エリアも100万円、それぞれ2007年から下落した。

■購入価格(全体/実数回答)



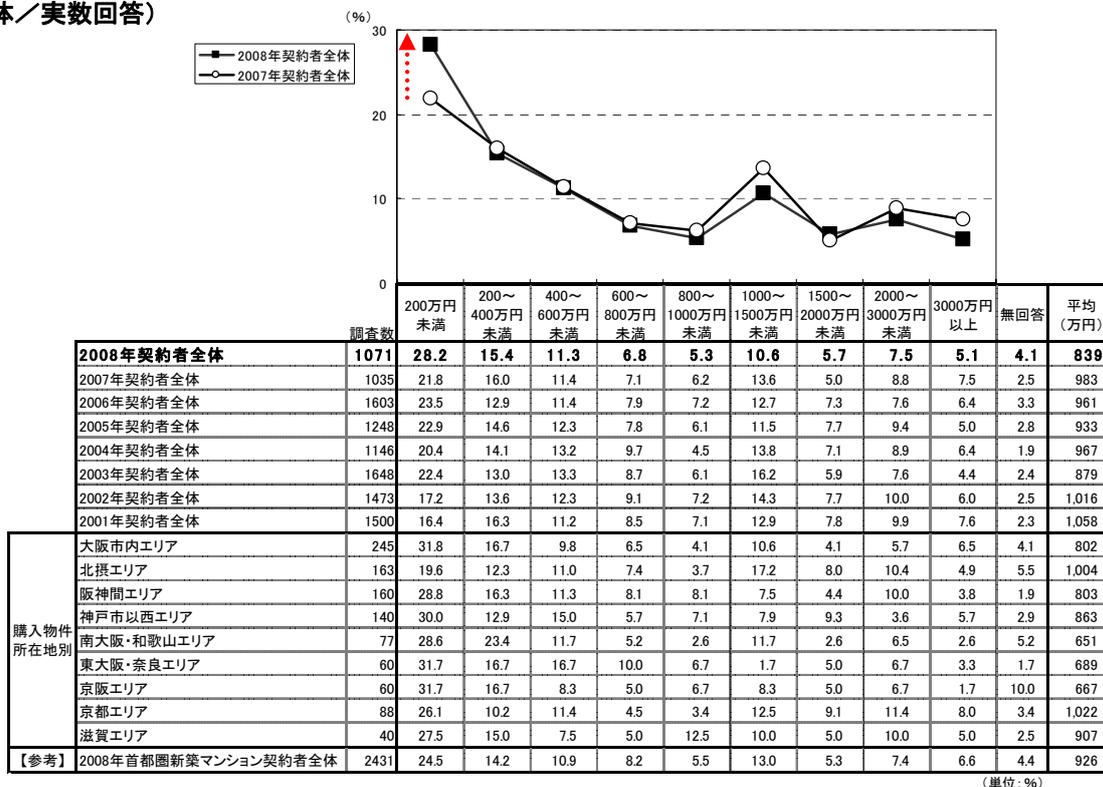
■平均購入価格の推移(購入物件所在地別)



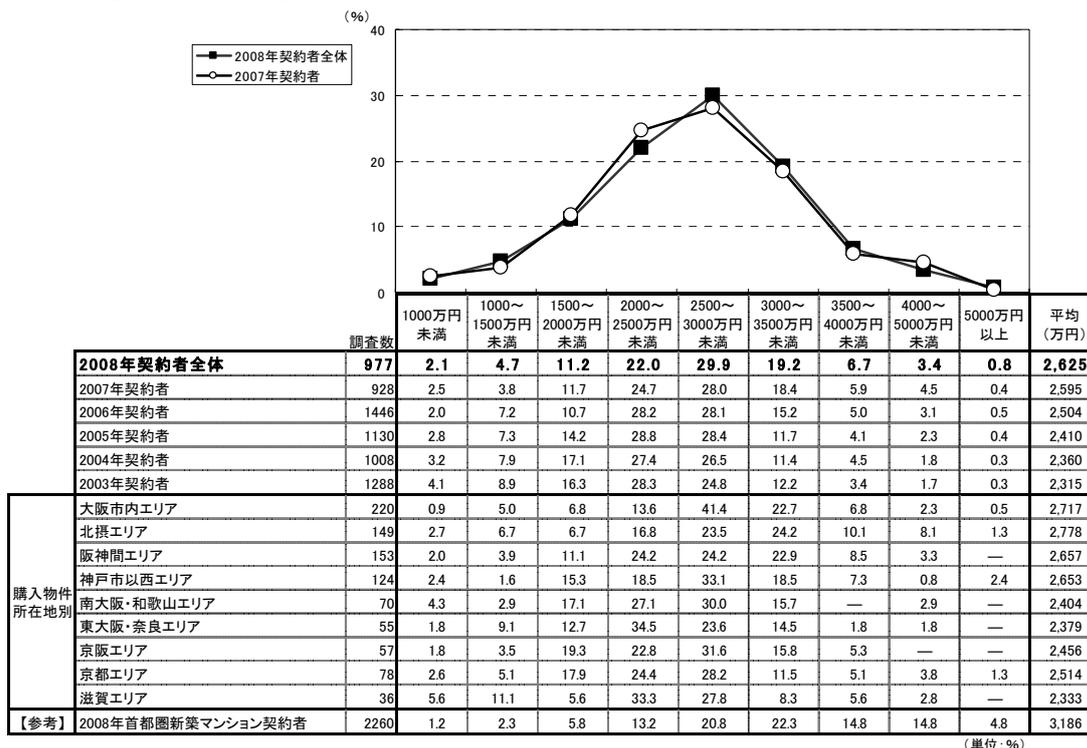
※滋賀エリアはサンプル数が少ないため非掲載

- ▶ 自己資金は「200万円未満」の割合が2007年から6ポイント増加、1,000万円以上の割合が6ポイント減少している。平均は839万円と、2007年から144万円減少し、2001年以降で最も低い額となった。この額は首都圏に比べ87万円低い。
- ▶ 自己資金を購入物件所在地別にみると、北摂エリアと京都エリアでは平均が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、2008年は平均2,625万円で、2003年の2,315万円から5年連続の上昇となった。平均は首都圏と比べると561万円低い。

■自己資金(全体／実数回答)



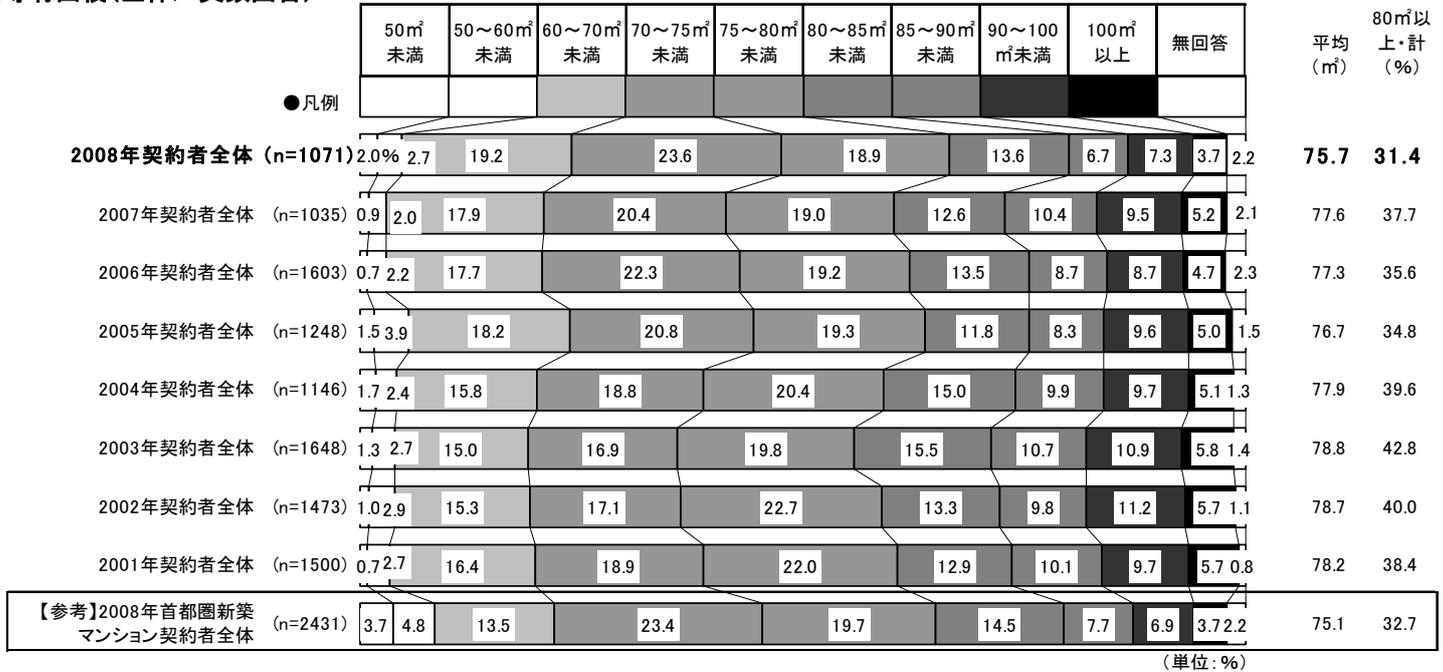
■ローン借入総額(ローン借入者全体／実数回答)



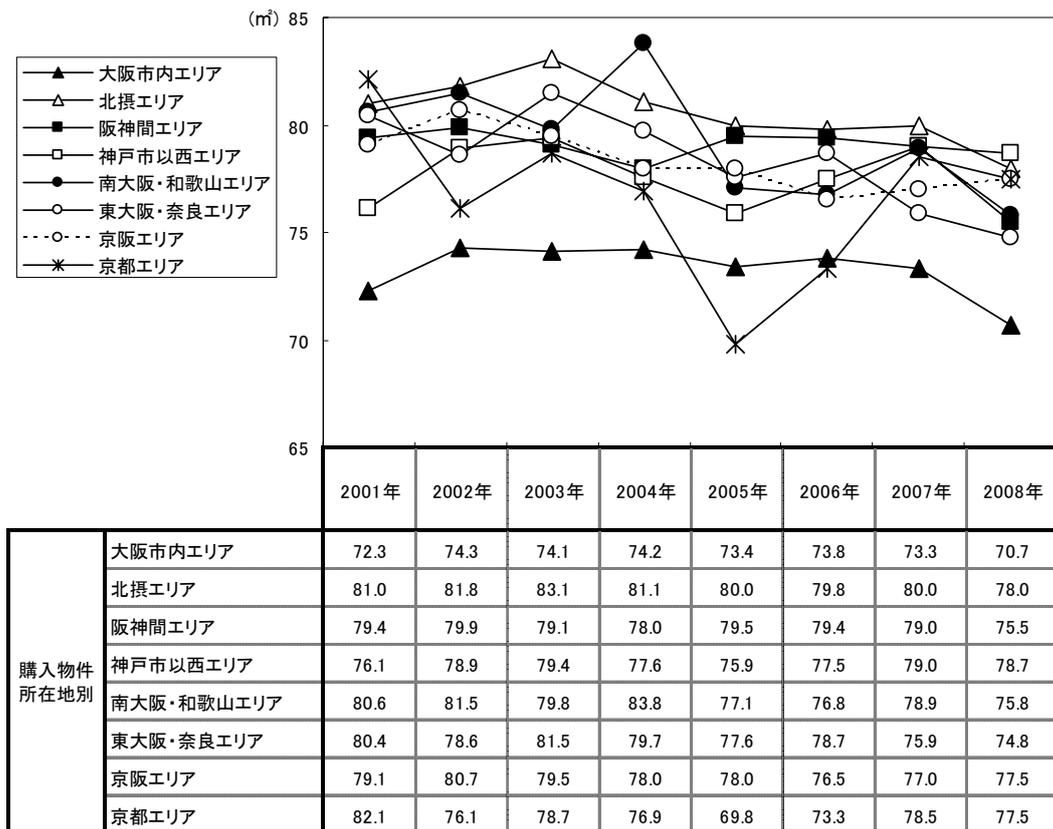
※2003年度(2003年4月～2004年3月)に実施した調査では、ローンに関する設問は二次調査項目となっているため、2004年契約者のうち1月～3月の回答者は、二次調査回答者のみ集計対象としている。

- ▶ 2008年の平均専有面積は75.7㎡と2001年以降最も低い数値で、首都圏にほぼ並ぶ水準となった。
- ▶ 分布をみると、「60～70㎡未満」や「70～75㎡未満」の割合が2007年から増加し、80㎡以上の占める割合が2007年から6ポイント減の31%となった。このスコアも平均専有面積と同様2001年以降で最も低く、首都圏(33%)を下回っている。
- ▶ 購入物件所在地別に平均面積の推移をみると、ほとんどのエリアで2007年から下降しており、大阪市内エリア、北摂エリア、阪神間エリア、南大阪・和歌山エリア、東大阪・奈良エリアでは2001年以降で最も低い水準となっている。

■専有面積(全体/実数回答)



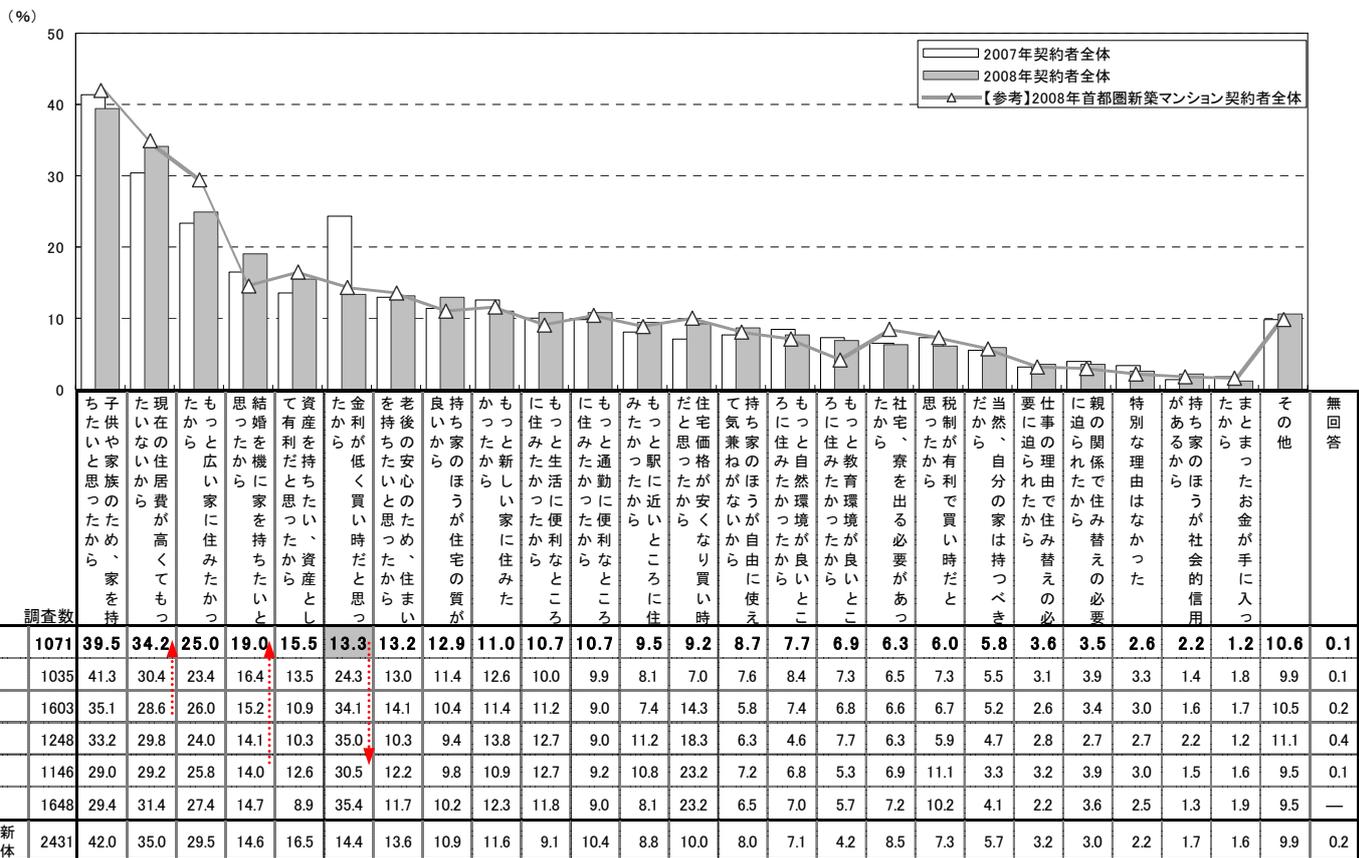
■平均専有面積の推移(購入物件所在地別)



※滋賀エリアはサンプル数が少ないため非掲載

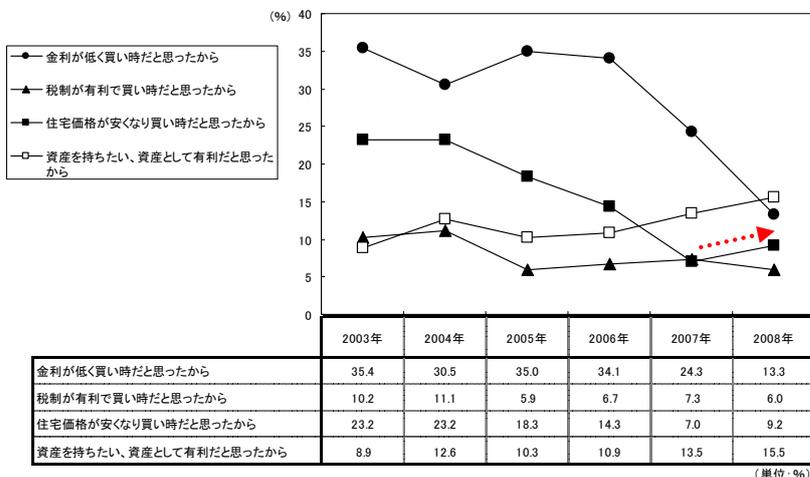
- ▶ 住まいの購入を思い立った理由は、「子供や家族のため、家を持ちたいと思ったから」が最も高く40%。以下「現在の住居費が高くてもったいないから」(34%)、「もっと広い家に住みたかったから」(25%)、「結婚を機に家を持ちたいと思ったから」(19%)となっている。首都圏と比べ、「もっと広い家に住みたかったから」「子供や家族のため、家を持ちたいと思ったから」は低く、「結婚を機に家を持ちたいと思ったから」「もっと教育環境が良いところに住みたかったから」が高い。
- ▶ 市況感に関する項目に着目すると、「金利が低く買い時だと思ったから」は2006年から3年連続でスコアが減少している。一方、「住宅価格が安くなり買い時だと思ったから」は2004年以降減少傾向にあったが、2008年は9%と下げ止まった。
- ▶ 2008年1年間の推移では、10～12月期には「金利」「価格」ともにスコアは上向きで、市況の買い時感が回復傾向にあることがわかる。

■購入理由(全体/3つまでの限定回答)

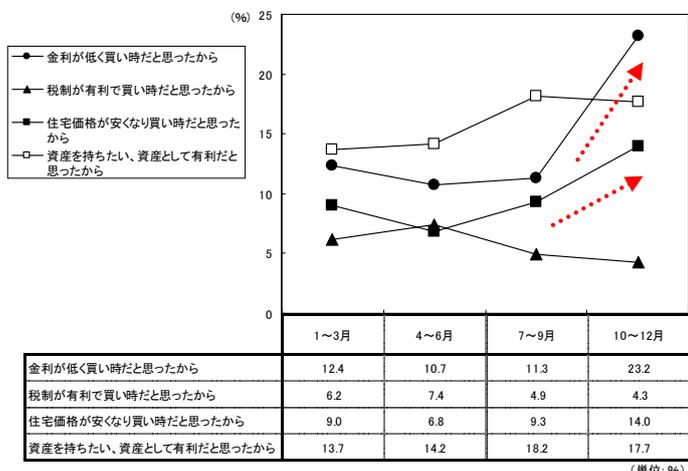


50.0 ……2007年契約者全体より5ポイント以上高い
 50.0 ……2007年契約者全体より5ポイント以上低い

■市況感に関する項目の推移

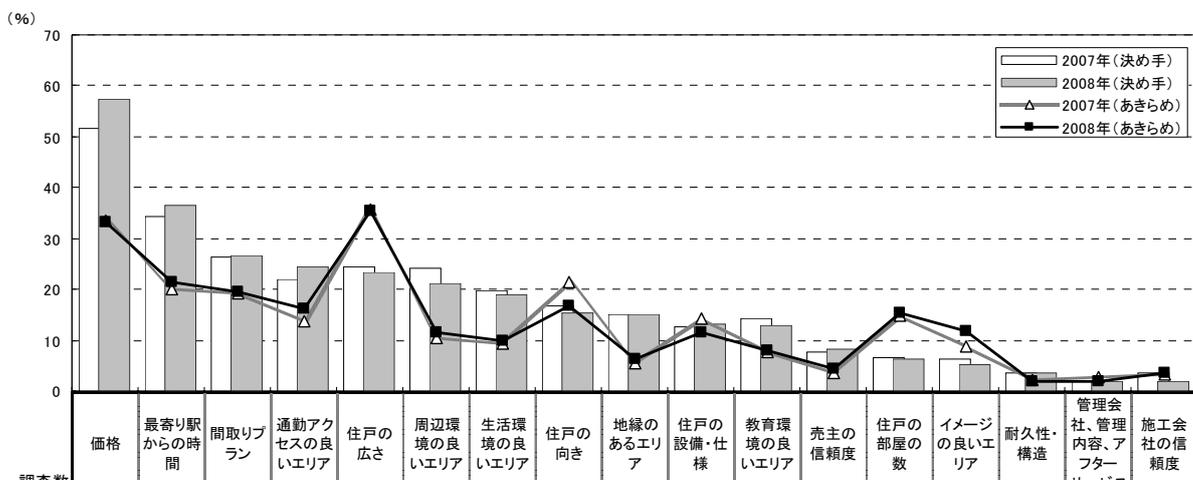


■市況感に関する項目の推移(2008年1年間の推移)



- ▶ 物件を検討するうえで決め手にした項目は、「価格」が58%で最も高く、以下「最寄り駅からの時間」(36%)、「間取りプラン」(27%)、「通勤アクセスの良いエリア」(24%)、「住戸の広さ」(23%)となっている。首都圏と比較すると、「価格」「教育環境の良いエリア」が高く、「住戸の設備・仕様」が低い。
- ▶ あきらめた項目では、「住戸の広さ」が35%で最も高く、以下「価格」(33%)、「最寄り駅からの時間」(21%)、「間取りプラン」(20%)となっている。
- ▶ 決め手となった項目を時系列でみると、2005年以降減少傾向にあった「価格」が、2008年は6ポイント増となった。また、「最寄り駅からの時間」「通勤アクセスの良いエリア」も、2007年に減少したものの、今回増加に転じている。一方、「周辺環境の良いエリア」は、2005年以降増加傾向にあったが、今回3ポイントの減少となった。

■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	通勤アクセスの良いエリア	住戸の広さ	周辺環境の良いエリア	生活環境の良いエリア	住戸の向き	地縁のあるエリア	住戸の設備・仕様	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	管理会社、管理内容、アフターサービス	施工会社の信頼度	無回答
2008年契約者全体	1071	57.5▲	36.4▲	26.7	24.4▲	23.2	21.1▼	19.0	15.4	15.1	13.1	12.8	8.3	6.4	5.3	3.6	1.9	1.9	0.3
2007年契約者全体	1035	51.5	34.3	26.3	21.9	24.5	24.2▼	19.8	16.8	15.2	12.7	14.3	7.7	6.7	6.4	3.6	1.8	3.5	0.3
2006年契約者全体	1489	53.5	37.8	25.1	24.4	21.1	22.2	20.1	17.2	16.1	12.6	13.7	8.4	7.1	6.0	3.8	1.4	2.0	0.4
2005年契約者全体	936	59.1	40.7	25.7	20.3	22.1	17.7	16.6	17.8	17.2	11.6	13.7	5.4	7.9	7.1	3.3	1.9	2.1	1.3
2004年契約者全体	870	57.1	41.8	27.5	21.5	21.3	18.4	18.6	18.2	20.9	14.4	11.1	5.1	6.6	7.2	3.3	1.7	1.3	0.2
2003年契約者全体	1276	62.5	39.6	26.3	24.8	21.7	18.1	16.0	16.8	17.9	12.2	13.6	6.1	7.0	8.3	2.9	1.5	2.0	—
2002年契約者全体	1204	60.7	38.1	24.2	24.2	23.1	19.4	17.3	20.5	18.1	13.0	10.8	5.3	7.9	6.9	3.2	1.4	2.2	0.2
2001年契約者全体	1388	62.7	35.4	26.8	22.6	24.8	18.4	16.7	20.0	18.5	13.3	8.9	6.6	10.1	4.7	2.1	1.6	2.9	—
【参考】2008年首都圏新築マンション契約者全体	2431	53.4	36.3	27.5	24.0	24.8	22.0	16.2	18.0	12.4	17.2	9.6	9.6	6.0	5.4	4.8	1.9	2.2	0.5

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	通勤アクセスの良いエリア	住戸の広さ	周辺環境の良いエリア	生活環境の良いエリア	住戸の向き	地縁のあるエリア	住戸の設備・仕様	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	管理会社、管理内容、アフターサービス	施工会社の信頼度	無回答
2008年契約者全体	1071	33.3	21.4	19.5	16.2▲	35.3	11.4	9.9	16.8▼	6.4	11.5▼	8.0	4.5	15.5	11.8	1.9	2.0	3.5	4.9
2007年契約者全体	1035	33.5	20.0	19.3	13.8	35.8	10.4	9.3	21.3▼	5.4	14.3▼	7.7	3.5	14.7	8.8	2.1	2.7	3.4	4.6
2006年契約者全体	1489	33.8	16.8	19.5	13.2	38.4	10.1	8.6	18.9	5.8	14.2	7.6	3.2	14.4	11.0	2.2	2.3	3.6	6.0
2005年契約者全体	936	28.3	17.7	22.3	11.8	40.5	10.0	6.9	18.4	5.3	15.3	8.0	3.6	17.8	9.9	2.1	3.4	5.7	6.5
2004年契約者全体	870	27.9	19.5	22.1	12.0	40.1	14.6	6.7	20.2	8.2	16.4	8.6	4.5	17.5	14.6	2.2	5.2	4.8	3.3
2003年契約者全体	1276	25.5	20.8	21.9	13.0	37.7	13.5	8.4	24.2	7.3	19.9	7.4	3.8	19.7	12.4	2.3	3.7	6.2	3.1
2002年契約者全体	1204	25.2	20.3	22.5	11.6	40.4	14.2	7.6	20.2	6.0	18.4	6.6	4.0	21.5	10.6	2.2	4.8	5.9	4.2
2001年契約者全体	1388	21.5	16.8	21.0	12.8	37.3	17.8	9.1	20.0	9.9	13.5	8.6	3.9	18.9	16.2	1.7	3.7	6.1	3.7
【参考】2008年首都圏新築マンション契約者全体	2431	36.5	27.1	16.3	21.4	31.3	7.9	8.4	20.4	6.7	15.3	4.8	4.6	10.5	11.3	3.3	2.3	3.2	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、調査数は二次調査回答者ベースとなっている。