

2009年首都圏新築マンション契約者動向調査

～第1四半期に価格は最も低く、買い時感は年間を通じて高水準～

2010年3月16日(火)

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、2009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。

- **購入者の半数近くがポスト団塊ジュニア世代 (→ 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、47%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20ポイント近く上回る。
- **東京23区に購入する割合が大幅に増加。特に上半期で顕著 (→ 4P)**
 - 物件所在地は東京23区が34%、神奈川県25%、埼玉県および千葉県が16%。
 - 東京23区の割合は、ここ数年の減少傾向から一転して9ポイント増、神奈川の割合を上回る。
- **平均購入価格は3年連続で下落、第1四半期が最も低い (→ 5P)**
 - 首都圏の平均購入価格は3,941万円で、2008年より20万円低下。
 - 四半期ごとの推移では2009年第1四半期(1～3月)に平均3,875万円で最も低くなり、その後徐々に上昇へ。
 - 購入資金の頭金は3年連続で減少し、852万円。借入額は過去最高の3,205万円に。(→ 6P)
- **契約から入居までの期間がさらに短縮 (→ 7P)**
 - 契約から入居までの期間は平均4.6ヶ月、最も平均期間が長かった2006年から半年近く短縮。
 - 四半期ごとでは、2009年第1四半期の契約者が特に平均期間が短い(3.9ヶ月)。
- **購入理由として「価格の買い時感」が大幅増、特に第1四半期で顕著 (→ 8P)**
 - 購入理由で「価格が安くなり買い時」が第1四半期に大幅増。
 - 「金利が低く買い時」や「税制が有利で買い時」も大幅に増加し、市況感全般に好転。
 - 「売主の信頼度」の重視度が上昇。購入時の決め手になった項目としては、「価格」が5ポイント増加。(→ 9P)
- **中古マンションとの並行検討者が増加傾向 (→ 10P)**
 - 検討した住宅種別として「中古マンション」が4年連続で増加、43%に達する。
 - 新築マンションのみの検討者は減少し、中古住宅との並行検討者が増加。

【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
2009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	入居までの期間	..... 7
6	住まいの購入理由	..... 8
7	重視・決め手項目	..... 9
8	検討住宅種別	..... 10

<<調査概要>>

- 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 ... 2009年1月～2009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
 ※2009年1月～2009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／SUUMO新築マンション／住宅情報マンションズ・タウンズ
 ／都心に住む／電車中広告／SUUMO／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 ... 新築マンション契約者を対象とした項目を集計

■集計対象期間 ... 2009年1月～2009年12月

■集計数 ... 計3,022件

【経年のデータについて】

年によって調査方法や対象の物件種別は異なるが、各年とも新築マンション契約者のサンプルのみで集計している。

※2003年～2006年は、全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実施。2007年からは一次・二次をまとめ、一括で実施。2009年4月からは調査対象を新築マンション契約者のみに限定。

2008年契約者	: 2,431件	(2009年5月発表)
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、「2009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%、ついで「35～39歳」が24%、「20代」が18%と続き、2008年とほぼ同じ構成比となった。平均年齢は35.4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年生まれ/2009年時点で34～38歳)の割合は、2005年の35%をピークに減少傾向であり、2009年は28%。一方、ポスト団塊ジュニア世代(1976年生まれ以降/2009年時点で33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。2009年は47%と、契約者全体の半数近くを占めるまでに至っている。

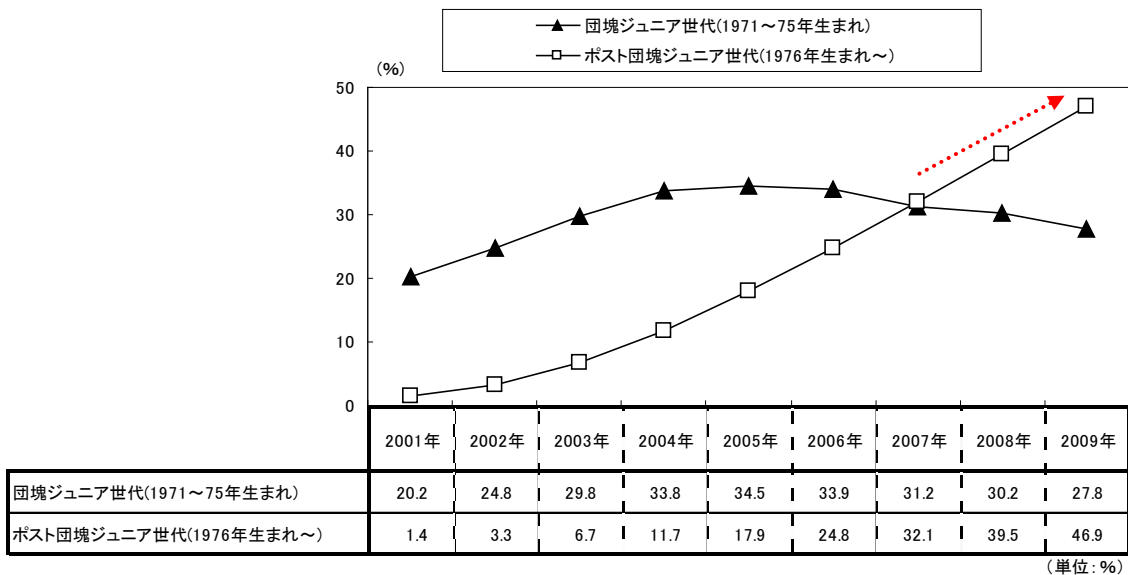
■契約時世帯主年齢(全体/実数回答)

	20代	30～34歳	35～39歳	40代	50歳以上	無回答	平均(歳)
●凡例							
2009年契約者全体 (n=3022)	17.8%	36.5	23.8	16.8	4.9	0.2	35.4
2008年契約者全体 (n=2431)	17.6	37.0	22.5	16.9	5.8	0.2	35.6
2007年契約者全体 (n=2847)	18.7	33.9	23.5	16.9	6.7	0.4	35.9
2006年契約者全体 (n=3536)	17.8	35.2	24.3	16.1	6.4	0.2	35.7
2005年契約者全体 (n=2439)	17.9	34.5	21.7	19.2	6.4	0.2	36.0
2004年契約者全体 (n=3743)	17.5	34.1	23.7	17.9	6.8	0.2	36.0
2003年契約者全体 (n=4616)	16.3	32.5	24.2	18.8	8.0	0.2	36.6
2002年契約者全体 (n=5873)	15.4	31.4	24.3	19.0	9.7	0.2	37.1
2001年契約者全体 (n=6919)	15.8	30.5	24.6	19.1	9.7	0.3	37.1

(単位: %)

■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2009年で世帯主年齢が35歳のケースでは、生年は1974年(2009-35=1974)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。



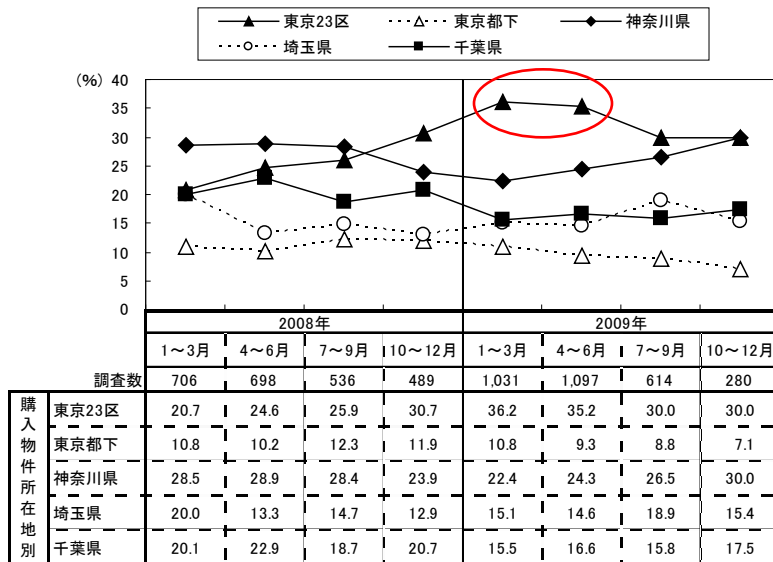
- ▶ 購入した物件の所在地では「東京23区」が最も多く34%を占めた。「東京23区」は2004年をピークに減少傾向にあったが、今回は9ポイントの増加となった。
- ▶ 2008年～2009年の四半期ごとの推移をみると、「東京23区」の割合は2009年の第1四半期にかけて増加し、上半期がピークとなっている。

■購入物件所在地(全体/単一回答)



(単位: %)

■購入物件所在地の推移(四半期別・2008～2009年)



(単位: %)

※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。

平均購入価格はさらに下落、第1四半期が最も低い

3. 購入価格

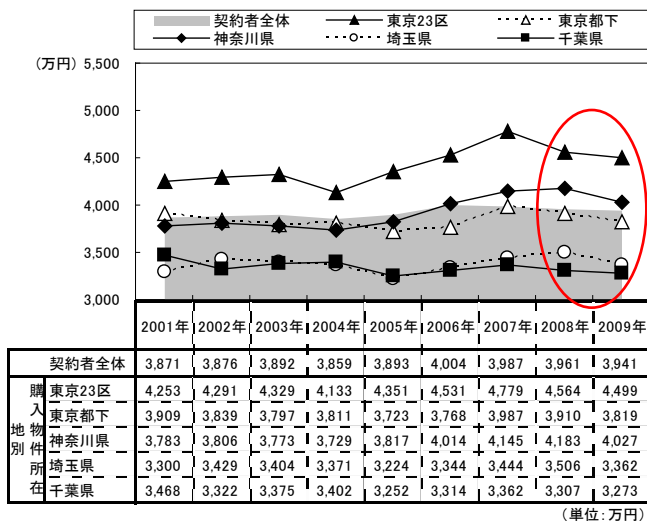
- ▶ 購入価格は「3,000～3,500万円未満」「3,500～4,000万円未満」がともに18%で、3,000万円台で全体の36%を占める。
- ▶ 平均購入価格は2006年を境にゆるやかな低下傾向にあり、2009年は2008年から20万円ダウンの3,941万円となった。
- ▶ 購入物件の所在地別に平均購入価格をみると、すべての地域で2008年から低下しており、特に神奈川県と埼玉県で150万円前後と低下幅が大きい。
- ▶ 平均購入価格を2008年～2009年の四半期ごとの推移でみると、契約者全体では2009年第1四半期(1～3月)に3,875万円が最も低くなり、その後徐々に上昇している。

■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										
2009年契約者全体 (n=3022)	7.1%	14.2	18.3	18.1	14.7	10.2	10.8	5.8	1.0	3,941
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

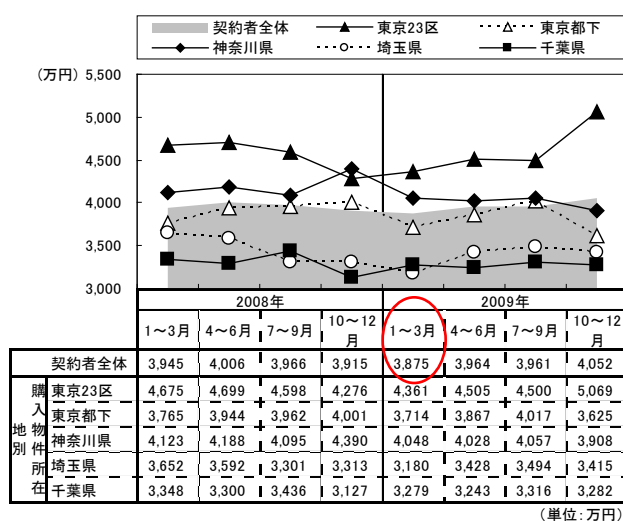


【参考】調査数

	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
契約者全体	6,919	5,873	4,616	3,743	2,439	3,536	2,847	2,431	3,022
購入物件所在地別									
東京23区	2,442	2,119	1,705	1,712	982	1,288	690	607	1,027
東京都下	776	698	518	387	281	342	283	271	287
神奈川県	2,057	1,609	1,308	952	632	1,008	752	672	745
埼玉県	702	584	576	335	247	362	455	376	475
千葉県	942	859	509	357	297	536	665	503	488

(単位: 人)

■平均購入価格の推移(四半期別・2008～2009年)



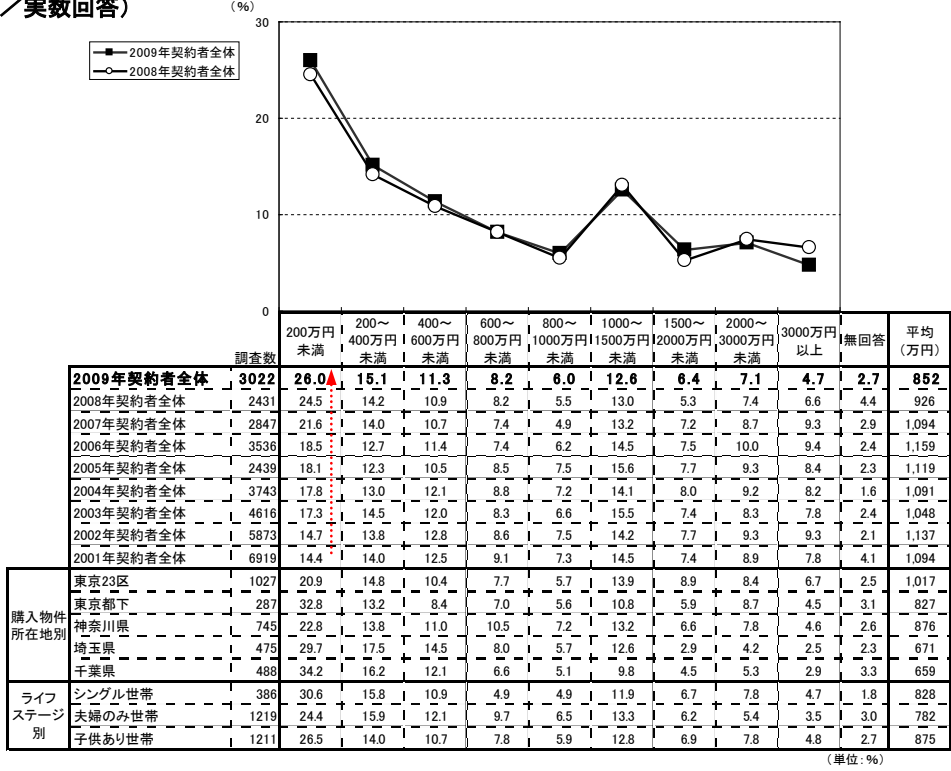
【参考】調査数

購入物件所在地別	2008年				2009年			
	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月
契約者全体	706	699	537	489	1,031	1,097	614	280
東京23区	146	172	139	150	373	386	184	84
東京都下	76	71	66	58	111	102	54	20
神奈川県	201	202	152	117	231	267	163	84
埼玉県	141	93	79	63	156	160	116	43
千葉県	142	160	100	101	160	182	97	49

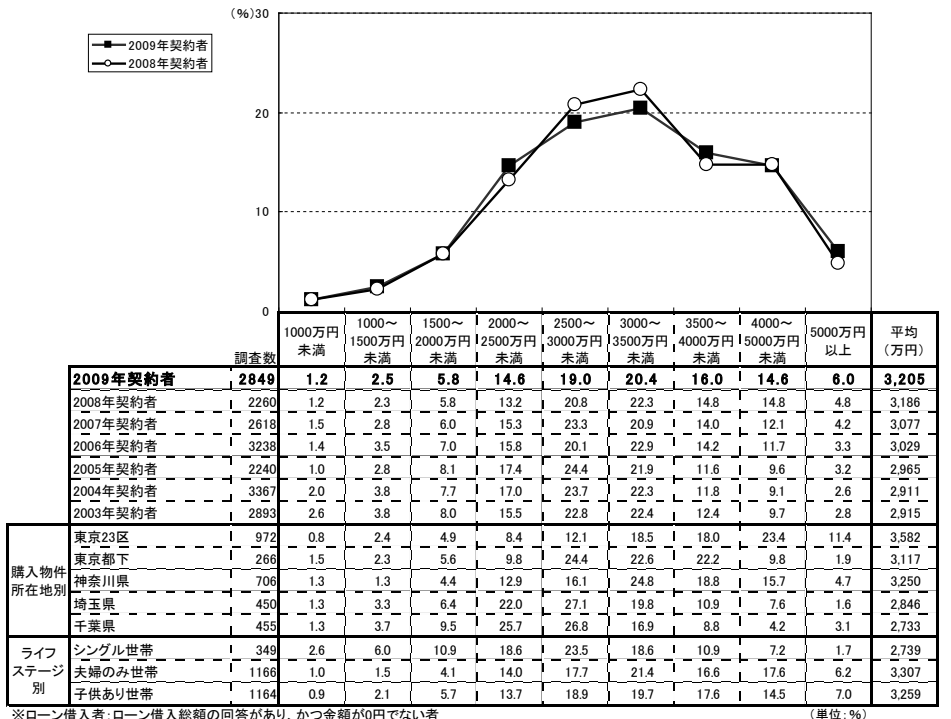
(単位: 人)

- ▶ 自己資金(頭金)の平均額は852万円で、2001年以来最低額だった2008年の926万円をさらに74万円下回った。分布をみると、「200万円未満」の割合が増加を続けており、2009年は26%と、2001年の14%から12ポイント増加している。
- ▶ 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1,017万円と突出して高い。
- ▶ 一方、ローン借入者を対象に借入総額をみると、2009年は平均3,205万円で、調査開始以来最高だった2008年をさらに19万円上回った。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、2009年は21%となっている。
- ▶ 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3,582万円と最も高い。

■自己資金(全体／実数回答)



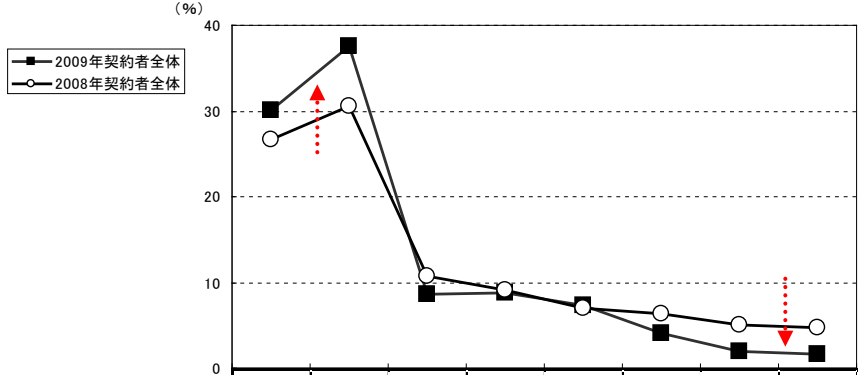
■ローン借入総額(ローン借入者全体／実数回答)



※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。

- ▶ 契約から入居までの期間は平均4.6ヶ月で、2003年以降で最も短かった2008年からさらに1.1ヶ月短縮された。
- ▶ 内訳でみると、「2ヶ月以内」「3～4ヶ月」と短期間で入居する割合が2007年から3年連続で増加しており、2009年は契約から4ヶ月以内の入居者で7割弱を占めている。
- ▶ 購入物件所在地別にみると、東京都下では平均が3.8ヶ月と特に短く、契約から4ヶ月以内に入居する割合が8割に達する。
- ▶ 2008年～2009年の四半期ごとに平均期間の推移をみると、2009年第1四半期の契約者で最も短くなっている(3.9ヶ月)。

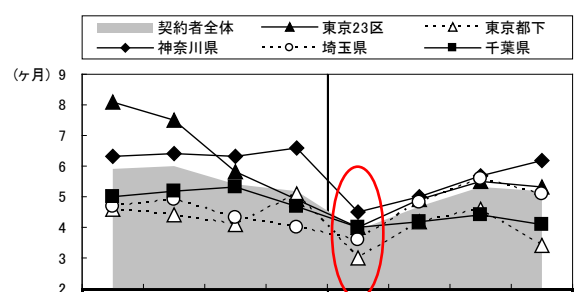
■契約から入居までの期間(全体/実数回答)



		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)
2009年契約者全体		3022	30.1	37.5	8.6	8.8	7.3	4.1	2.0	1.7	—	4.6
2008年契約者全体		2431	26.7	30.5	10.7	9.1	7.0	6.3	5.0	4.7	—	5.7
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	1027	29.6	36.2	8.1	10.0	8.5	4.4	1.9	1.4	—	4.7
	東京都下	287	33.8	46.3	7.0	3.5	5.9	2.1	1.0	0.3	—	3.8
	神奈川県	745	26.7	36.5	9.7	8.2	8.2	3.4	3.2	4.2	—	5.1
	埼玉県	475	29.9	34.7	9.7	10.7	7.2	6.3	1.5	—	—	4.7
	千葉県	488	34.2	39.1	7.8	8.2	4.7	3.5	1.6	0.8	—	4.2
ライフステージ別	シングル世帯	386	38.3	34.2	8.0	8.5	4.1	3.6	1.3	1.8	—	4.2
	夫婦のみ世帯	1219	29.8	37.2	8.6	7.3	8.8	4.6	2.2	1.5	—	4.7
	子供あり世帯	1211	27.2	39.1	8.7	9.8	7.2	3.9	2.2	1.9	—	4.8

50.0 ……2008年契約者全体より5ポイント以上高い
 50.0 ……2008年契約者全体より5ポイント以上低い

■平均期間の推移(四半期別・2008～2009年)



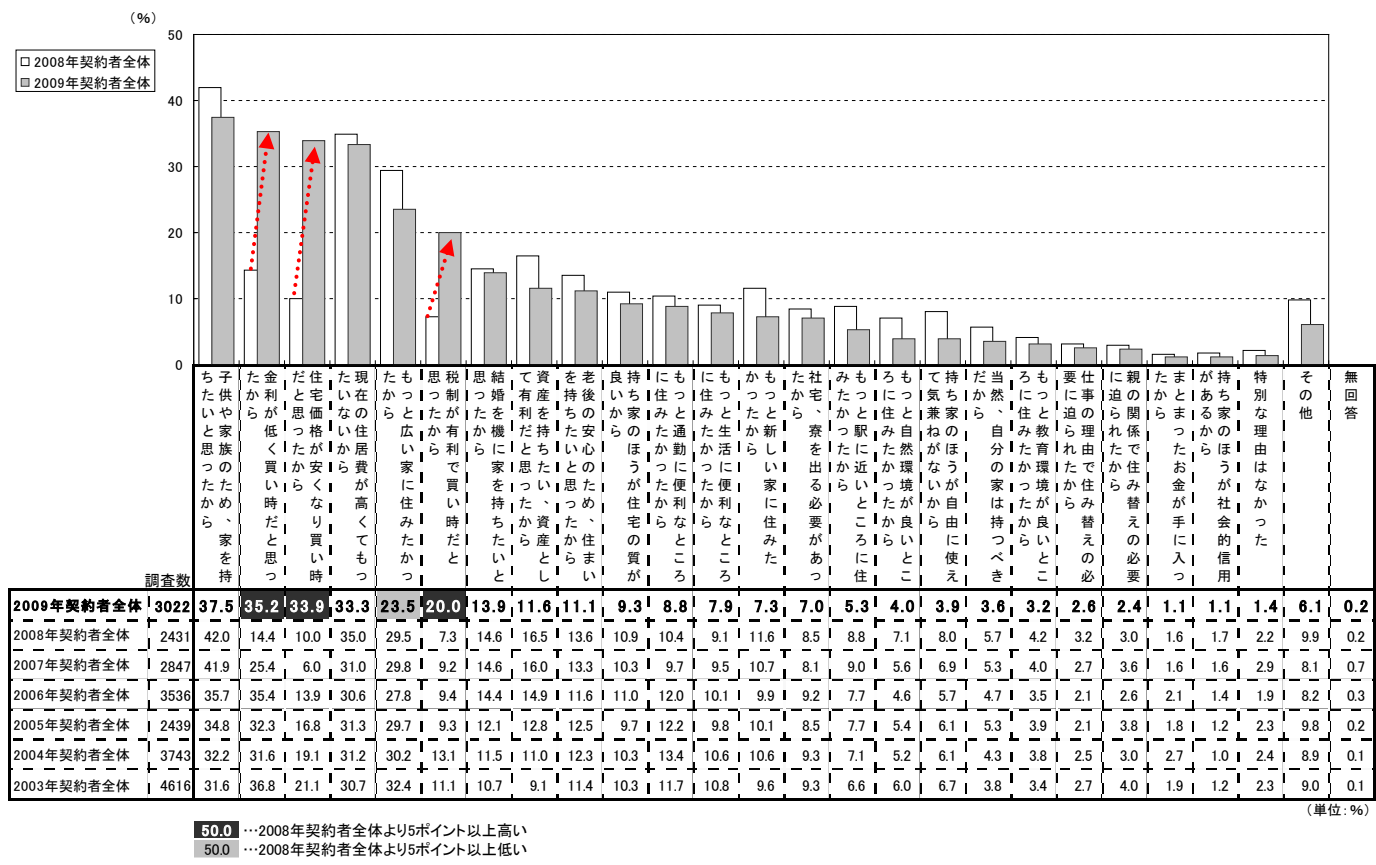
		2008年				2009年			
		1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月
契約者全体		5.9	6.0	5.4	5.2	3.9	4.7	5.3	5.2
購入物件所在地別	東京23区	8.1	7.5	5.8	4.9	4.0	4.9	5.5	5.3
	東京都下	4.6	4.4	4.1	5.1	3.0	4.2	4.6	3.4
	神奈川県	6.3	6.4	6.3	6.6	4.5	5.0	5.7	6.2
	埼玉県	4.7	4.9	4.3	4.0	3.6	4.8	5.6	5.1
	千葉県	5.0	5.2	5.3	4.7	4.0	4.2	4.4	4.1

【参考】調査数

		2008年				2009年			
		1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月
契約者全体		706	699	537	489	1,031	1,097	614	280
購入物件所在地別	東京23区	146	172	139	150	373	386	184	84
	東京都下	76	71	66	58	111	102	54	20
	神奈川県	201	202	152	117	231	267	163	84
	埼玉県	141	93	79	63	156	160	118	43
	千葉県	142	160	100	101	160	182	97	49

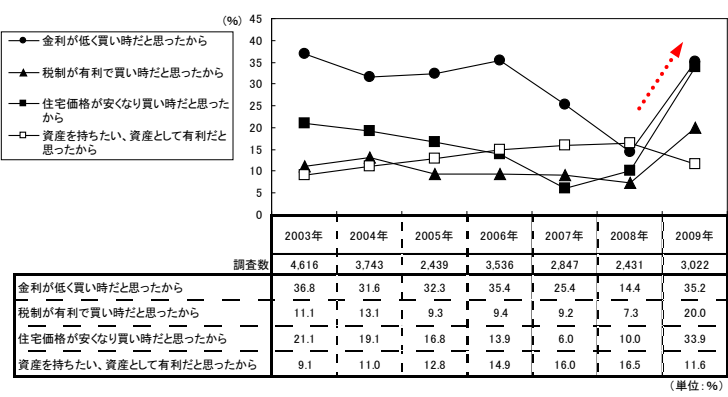
- ▶ 住まいの購入を思い立った理由は、「子供や家族のため、家を持ちたいと思ったから」がトップで38%。以下「金利が低く買い時だと思ったから」(35%)、「住宅価格が安くなり買い時だと思ったから」(34%)、「現在の住居費が高くてもったいないから」(33%)と続く。
- ▶ 市況感に関する項目に着目すると、「住宅価格が安くなり買い時だと思ったから」が2008年から24ポイントと大幅に増加。「金利が低く買い時だと思ったから」も21ポイント増、「税制が有利で買い時だと思ったから」も13ポイント増で、市況感全般に好転している。
- ▶ 2008年～2009年の四半期ごとの推移をみると、「住宅価格が安くなり買い時だと思ったから」は2009年第1四半期(1～3月)に急上昇しており、2009年第1四半期に最も低くなった平均購入価格(5p参照)との関連性がうかがえる。

■購入理由(全体/3つまでの限定回答)

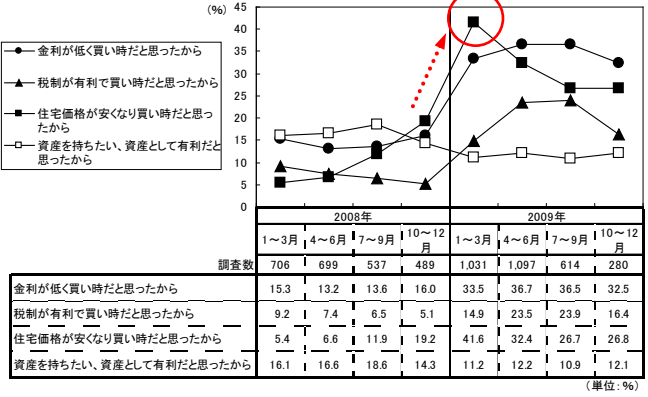


50.0 ...2008年契約者全体より5ポイント以上高い
 50.0 ...2008年契約者全体より5ポイント以上低い

■市況感に関する項目の推移



■市況感に関する項目の推移(四半期別・2008～2009年)

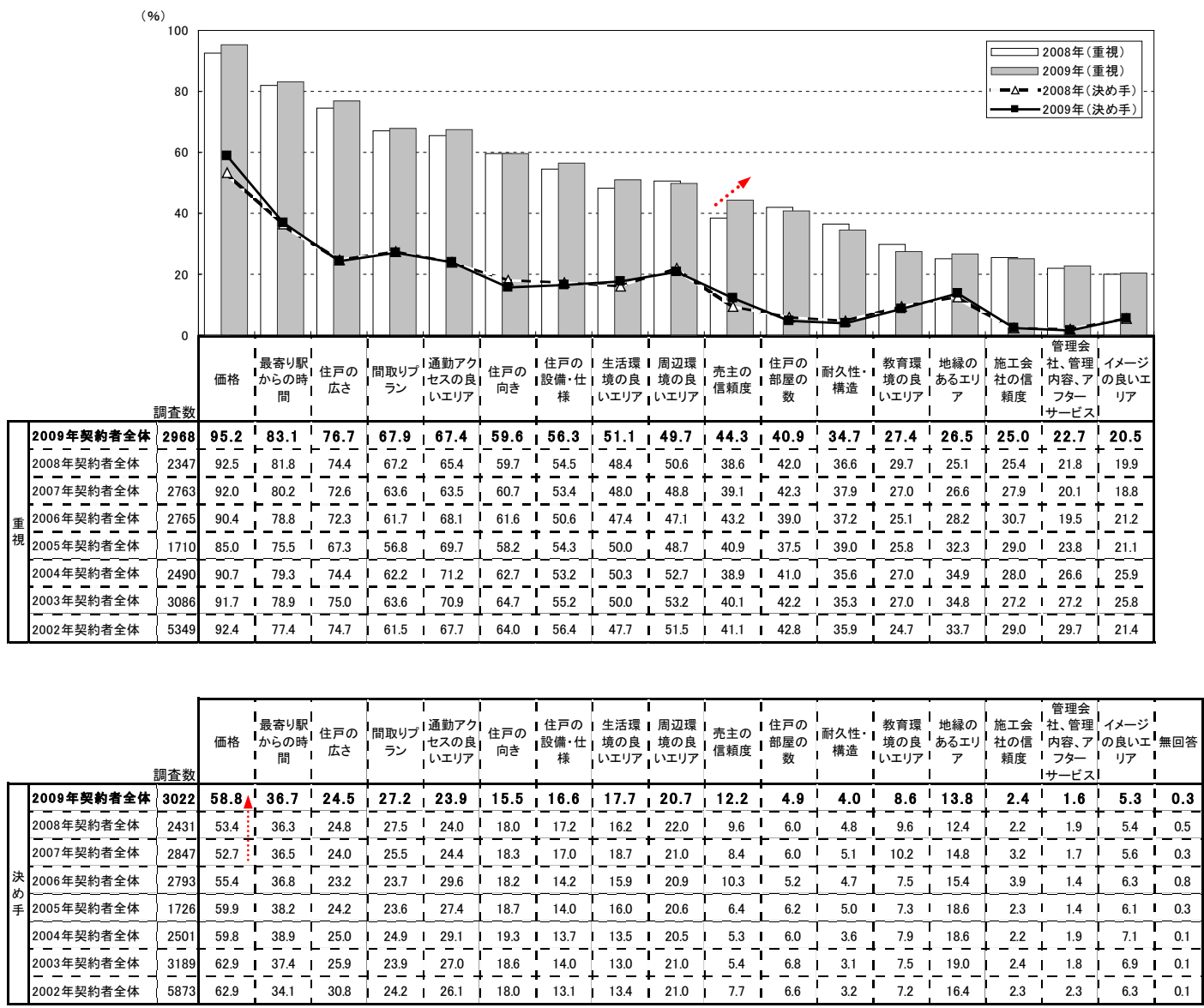


7. 重視・決め手項目

決め手は「価格」、「売主の信頼度」の重視度上昇

- ▶ 物件を検討するうえで重視した項目は「価格」が95%で最も高く、以下「最寄り駅からの時間」(83%)、「住戸の広さ」(77%)、「間取りプラン」(68%)、「通勤アクセスの良いエリア」(67%)と続く。
- ▶ 最終的に決め手となった項目でも「価格」が最も高く、59%。以下「最寄り駅からの時間」(37%)、「間取りプラン」(27%)、「住戸の広さ」(25%)、「通勤アクセスの良いエリア」(24%)となっており、重視項目と上位の顔ぶれは変わらない。
- ▶ 時系列でみると、トップの「価格」は、重視度・決め手とする割合ともに2008年から増加しており、購入理由で大幅増となった「住宅価格の買い時感」を反映した形となっている。他に注目すべきは「売主の信頼度」で、重視が2008年から6ポイント、決め手も3ポイント上昇した。

■重視・決め手項目(全体/重視項目は複数回答、決め手項目は3つまでの限定回答)

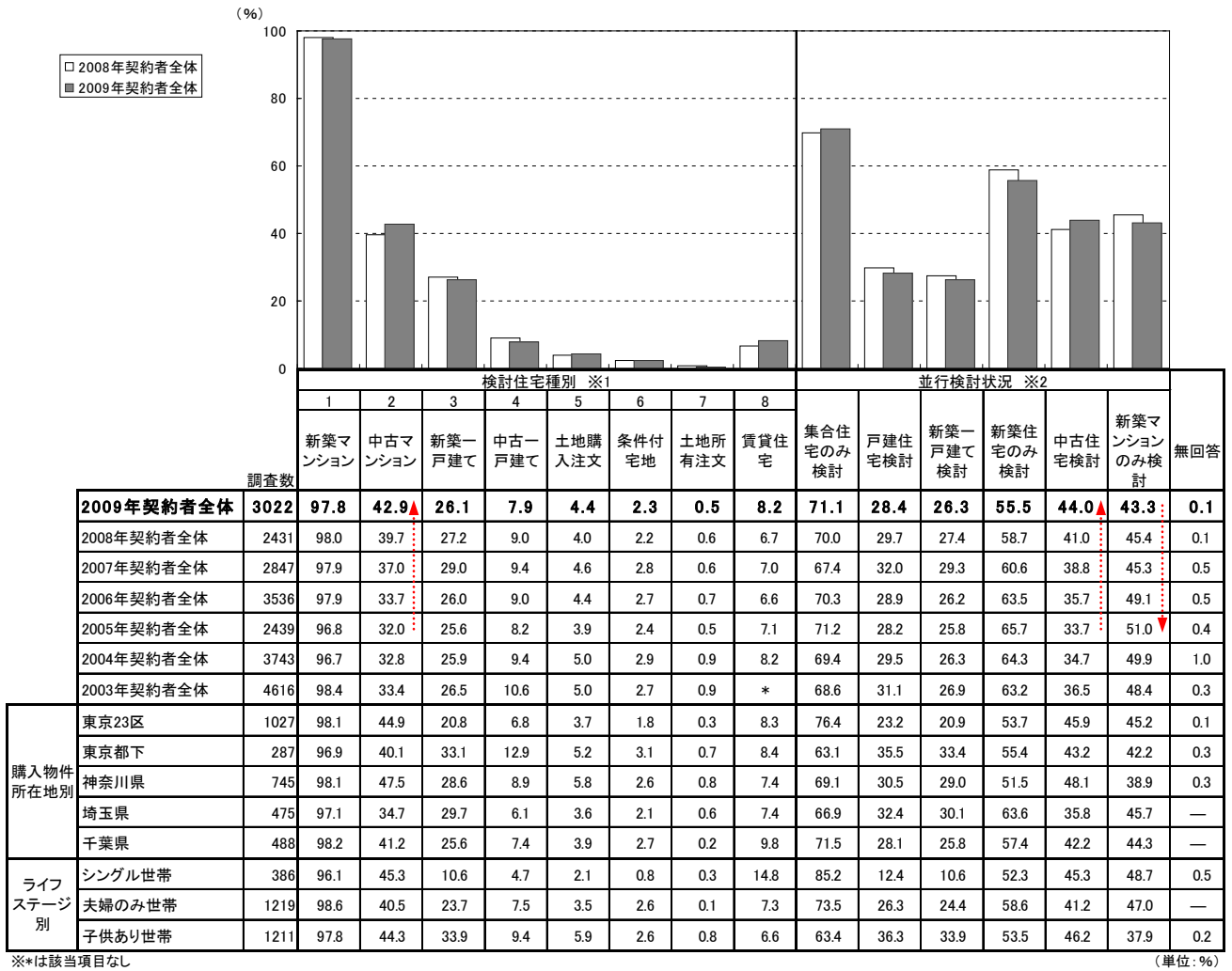


(単位: %)

※重視項目、決め手項目とも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。
 ※重視項目は、無回答を除いて集計

- ▶ 具体的に検討した住宅の種類をみると、新築マンション以外では「中古マンション」が最も多く、43%。「中古マンション」を検討する割合は2006年から増加傾向にあり、2009年は、2003年と比べると10ポイント増となっている。
- ▶ 並行検討状況でみると、「新築マンションのみ検討」した割合は徐々に減少し、「中古住宅」との並行検討の割合が増加する傾向にある。

■具体的に検討した住宅種別(全体/複数回答)



※*は該当項目なし

(単位: %)

※1 <住宅検討種別について> 新築マンション契約者が、具体的に検討した住宅を種別ごとに集計

・選択肢の文言に関する補足

- 5「土地購入注文」 … 建築条件なしの土地を購入して注文建築
- 6「条件付宅地」 … 建築条件付の土地*を購入して注文建築 (*施工会社があらかじめ決まっている土地)
- 7「土地所有注文」 … 所有している土地に注文建築
- 8「賃貸住宅」 … 2004年契約者から選択肢を追加

※2 <並行検討状況について> 新築マンション契約者が、並行して検討した住宅の分野ごとに集計

・分野に関する補足: 賃貸住宅を除く検討住宅種別(1~7)の選択状況によって、下記の通り分類

- ・ 集合住宅のみ検討 1または2に○、3~7のいずれも×
- ・ 戸建住宅検討 3~7のいずれかに○
- ・ 新築一戸建て検討 3または6に○
- ・ 新築住宅のみ検討 1、3、5、6、7のいずれかに○、2、4のいずれも×
- ・ 中古住宅検討 2または4に○
- ・ 新築マンションのみ検討 1のみに○、2~7のいずれも×