

2010年首都圏新築マンション契約者動向調査

～価格の買い時感は減少したが、低金利や税制優遇が、引き続き住宅購入のきっかけに～

2011年3月15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、2010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。

- **夫婦のみ世帯が子供あり世帯を上回る** (→ 3P)
 - 世帯主年齢は平均36.2歳で、2009年から若干上昇。
 - 2001年からの10年間で、夫婦のみ共働き世帯(DINKS)の割合が徐々に増加、2010年は2001年から10ポイント増の31%。
- **東京23区に購入する割合は引き続き増加** (→ 4P)
 - 物件所在地は東京23区が36%、神奈川県27%、埼玉県15%、千葉県13%、東京都下9%。
 - 東京23区の割合は、9ポイントの大幅増であった2009年から、さらに2ポイント増加。
- **平均購入価格は下落傾向から一転、調査開始以来10年間で最高額へ** (→ 5P)
 - 首都圏の平均購入価格は2009年より162万円上昇し、2001年の調査開始以来最高の4,103万円。
- **自己資金、贈与額ともに前年より増加**
 - 自己資金はここ数年の減少傾向から一転、144万円増の996万円。贈与額も88万円増で779万円。(→ 6P)
 - 借入額はほぼ横ばいの3,248万円に。(→ 7P)
- **購入理由として「価格が安く買い時」は減少、「金利が低く買い時」は引き続き増加** (→ 8P)
 - 購入理由で「価格が安く買い時」は2009年から大幅に減少。
 - 「金利が低く買い時」は2009年に引き続き増加、「税制が有利で買い時」も横ばいで、価格以外の市況感は引き続き高水準。
 - 購入重視項目で、「価格」のトップは変わらず。シングル世帯や夫婦のみ世帯では、「通勤アクセスの良さ」の重視度が全体と比べて高い。(→ 9P)
- **中古マンションとの並行検討者は引き続き増加** (→ 10P)
 - 検討した住宅種別として「中古マンション」が5年連続で増加、45%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
2010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	..... 6
5	借入金	..... 7
6	住まいの購入理由	..... 8
7	重視項目	..... 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 ... 2010年1月～2010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
 ※2010年1月～2010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

△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／電車内中広告／SUUMO新築マンション／SUUMO(Web)／都心に住む

△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

■集計対象期間 ... 2010年1月～2010年12月

■集計数 ... 計4,035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。

2009年契約者	: 3,022件	(2010年3月発表)
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、「2010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33%、ついで「35～39歳」が24%、「40代」が20%と続く。2009年に比べ、34歳以下が減少し、40代以上が増加した。平均年齢は36.2歳で、2009年から若干上昇。
- ▶ 契約者のライフステージでは「夫婦のみ世帯計」が41%を占める。ついで「子供あり世帯計」の38%。2008年までは「子供あり世帯計」の方が高かったが、2009年にほぼ同率となり、今回「夫婦のみ世帯計」が「子供あり世帯計」を上回った。
- ▶ 2001年からの時系列でみると、10年間で「夫婦のみ共働き世帯(DINKS)」が増加し、子供あり世帯(第一子小学校以上世帯)が減少する傾向がみられる。DINKS世帯は2001年から10ポイントの増加、一方で第一子小学校以上世帯は10ポイントの減少となった。

■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							
2010年契約者全体 (n=4035)	16.6%	33.1		24.0	19.7	6.4	36.2
2009年契約者全体 (n=3022)	17.8	36.5		23.8	16.8	4.9	35.4
2008年契約者全体 (n=2431)	17.6	37.0		22.5	16.9	5.8	35.6
2007年契約者全体 (n=2847)	18.7	33.9		23.5	16.9	6.7	35.9
2006年契約者全体 (n=3536)	17.8	35.2		24.3	16.1	6.4	35.7
2005年契約者全体 (n=2439)	17.9	34.5		21.7	19.2	6.4	36.0
2004年契約者全体 (n=3743)	17.5	34.1		23.7	17.9	6.8	36.0
2003年契約者全体 (n=4616)	16.3	32.5		24.2	18.8	8.0	36.6
2002年契約者全体 (n=5873)	15.4	31.4		24.3	19.0	9.7	37.1
2001年契約者全体 (n=6919)	15.8	30.5		24.6	19.1	9.7	37.1

(単位: %)

■ライフステージ(全体/単一回答)

	シングル世帯		夫婦のみ世帯		子供あり世帯		シニアカップル世帯	その他・不明	シングル世帯計	夫婦のみ世帯計	子供あり世帯計
	シングル男性世帯	シングル女性世帯	夫婦のみ共働き世帯(DINKS)	夫婦のみ専業主婦世帯	第一子小学校入学前世帯	第一子小学生以上世帯					
●凡例											
2010年契約者全体 (n=4035)	7.1%	5.7	31.4	9.7	28.6	9.6	2.1	5.9	12.8	41.1	38.1
2009年契約者全体 (n=3022)	7.7	5.1	30.6	9.8	30.5	9.6	1.3	5.6	12.8	40.3	40.1
2008年契約者全体 (n=2431)	7.7	4.6	25.5	9.5	33.8	11.6	1.6	5.6	12.3	35.0	45.4
2007年契約者全体 (n=2847)	6.1	4.8	26.2	8.9	33.5	13.1	2.0	5.4	11.0	35.1	46.6
2006年契約者全体 (n=3536)	6.7	5.1	28.0	8.8	30.5	12.3	1.7	6.8	11.8	36.8	42.8
2005年契約者全体 (n=2439)	6.2	6.6	25.4	9.3	31.0	13.0	1.5	7.1	12.7	34.7	44.0
2004年契約者全体 (n=3743)	7.2	7.7	24.9	9.3	28.6	14.3	1.9	6.1	14.9	34.3	42.9
2003年契約者全体 (n=4616)	7.1	7.1	23.7	9.3	28.9	16.1	2.5	5.3	14.2	33.0	45.1
2002年契約者全体 (n=5873)	6.4	6.4	22.7	9.9	28.1	18.7	2.9	5.0	12.8	32.6	46.8
2001年契約者全体 (n=6919)	6.2	6.5	21.9	9.6	27.9	19.7	3.2	5.1	12.7	31.5	47.6

(単位: %)

※「シニアカップル世帯」は、世帯主年齢が50歳以上の夫婦のみ世帯
 ※「夫婦のみ世帯計」からは、上記「シニアカップル世帯」を除外している

- ▶ 購入した物件の所在地では「東京23区」が最も多く36%を占めた。以下「神奈川県」(27%)、「埼玉県」(15%)、「千葉県」(13%)、「東京都下」(9%)と続く。
- ▶ 「東京23区」は2004年をピークに減少傾向にあったが、2007年を境に増加に転じている。今回は9ポイントの大幅増であった2009年から、さらに2ポイントの増加。一方、「千葉県」は2007年の23%をピークに徐々に減少しており、今回は13%と2007年より11ポイントの減少となった。
- ▶ ライフステージ別にみると、「東京23区」に購入する割合はシングル世帯で特に高く54%を占める。一方、子供あり世帯では「東京23区」は29%にとどまり、その分「神奈川県」「埼玉県」「千葉県」の割合が高くなっている。

■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						
2010年契約者全体	(n=4035)	36.2%	9.1	26.8	14.9	12.9
2009年契約者全体	(n=3022)	34.0	9.5	24.7	15.7	16.1
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
ライフステージ別						
シングル世帯	(n= 515)	54.2	8.3	20.0	12.0	5.4
夫婦のみ世帯	(n=1660)	36.9	8.7	27.3	14.2	13.0
子供あり世帯	(n=1539)	28.6	10.0	28.6	17.0	15.8
シニアカップル世帯	(n= 83)	34.9	15.7	21.7	15.7	12.0

(単位: %)

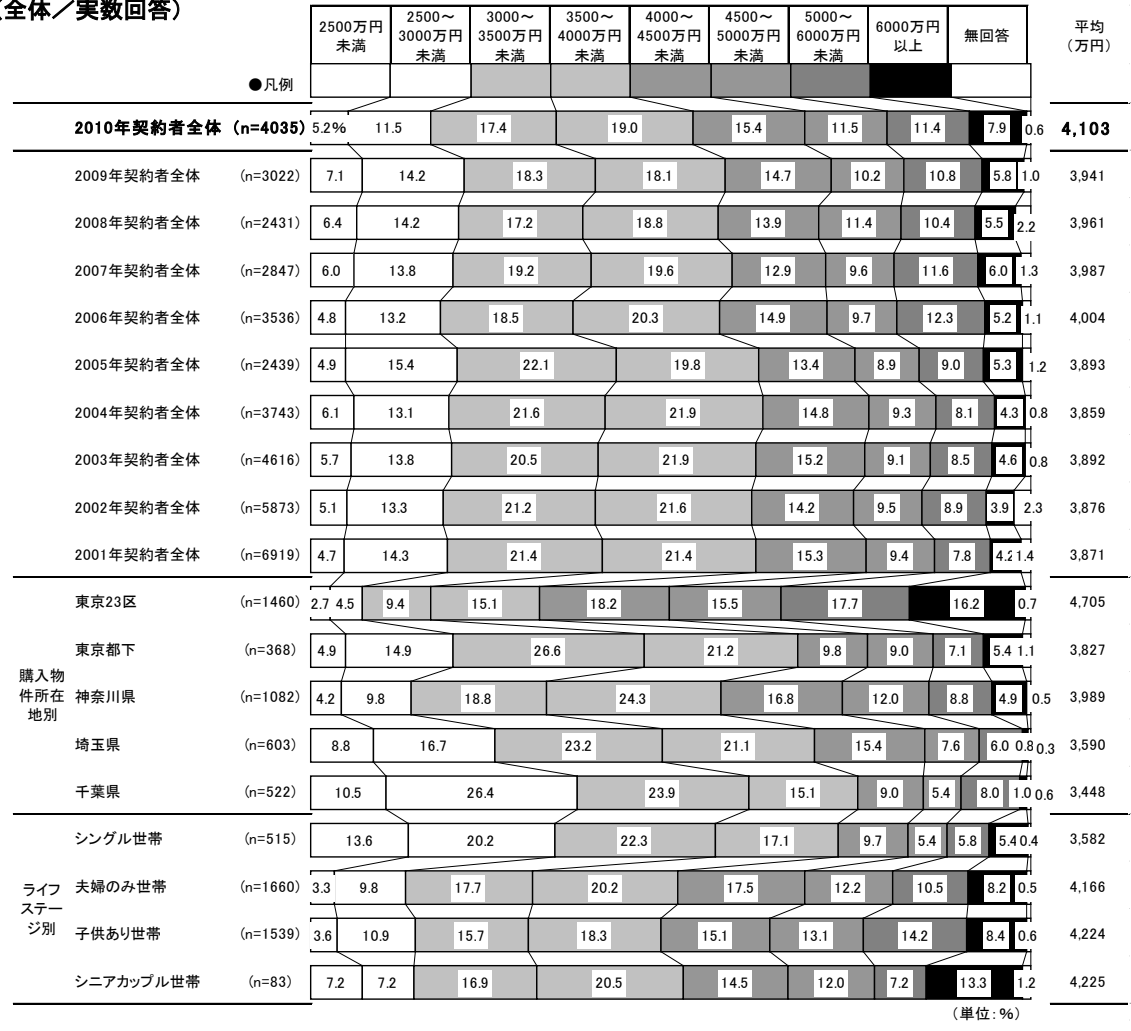
※2008年のデータは、購入物件の所在エリアが東京都だが市区郡不明というサンプルが2サンプルあったため、それを除いた2429サンプルで集計している。
 ※2007年のデータは、購入物件の所在エリアが東京都だが市区郡不明というサンプルが2サンプルあったため、それを除いた2845サンプルで集計している。
 ※2002年のデータは、購入物件の所在エリア無回答が4サンプルがあったため、それを除いた5869サンプルで集計している。

3. 購入価格

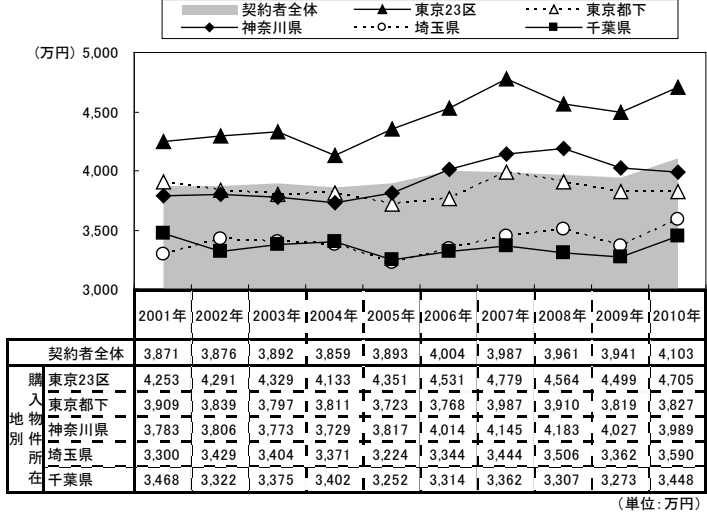
平均購入価格は下落傾向から一転、調査開始以来10年間で最高額へ

- ▶ 購入価格は「3,500～4,000万円未満」が19%で最も多く、ついで「3,000～3,500万円未満」の17%。3,000万円台で全体の36%を占める。
- ▶ 平均購入価格は4,103万円。2006年を境にゆるやかな低下傾向にあったが、2010年は一転して2009年から162万円上昇し、2001年の調査開始以来最高額となった。
- ▶ 購入物件の所在地別にみると、東京23区は5,000万円以上で3割強を占め、平均価格で4,705万円と他の地域を大きく上回る。所在地別の平均購入価格の推移では、神奈川県を除くすべての地域で2009年から上昇しており、特に東京23区と埼玉県は200万円以上と上昇幅が大きい。

■購入価格(全体/実数回答)



■平均購入価格の推移

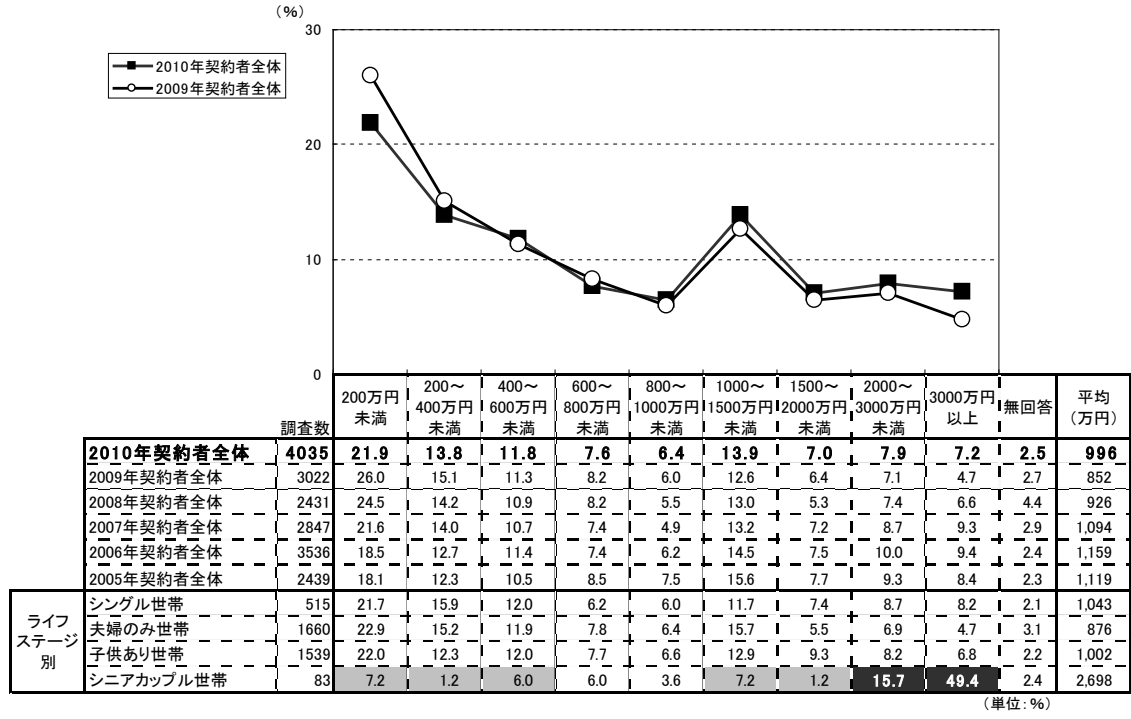


【参考】調査数

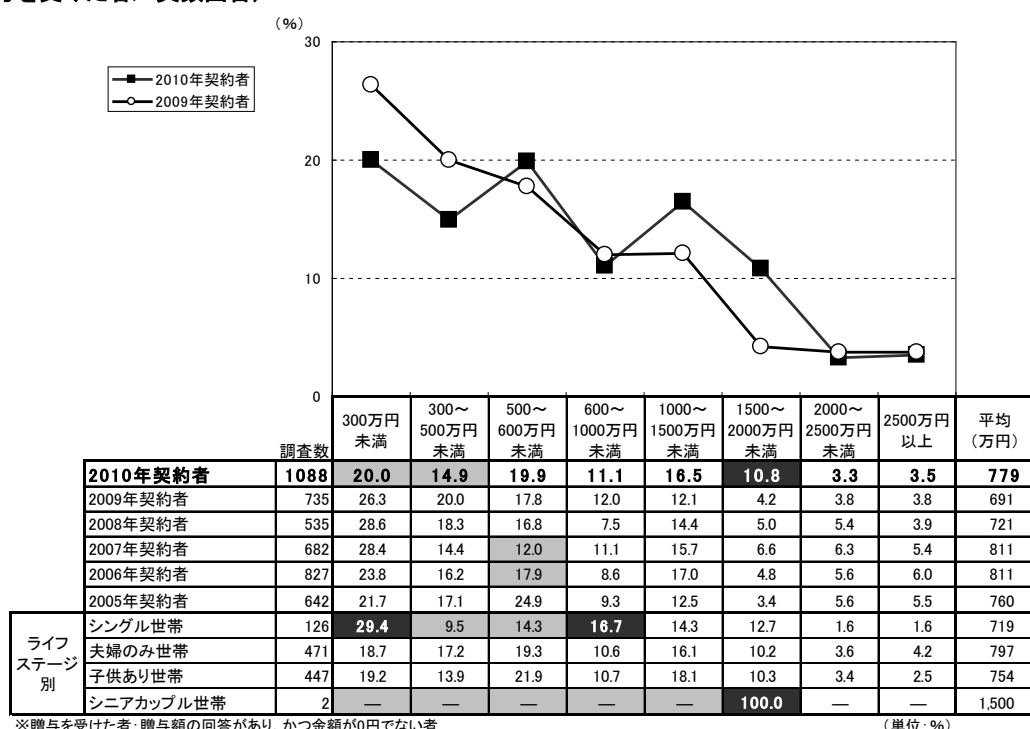
	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
契約者全体	6,919	15,873	14,616	3,743	2,439	3,536	2,847	12,431	13,022	4,035
東京23区	2,442	2,119	1,705	1,712	982	1,288	690	607	1,027	1,460
東京都下	776	698	518	387	281	342	283	271	287	368
神奈川県	2,057	1,609	1,308	952	632	1,008	752	672	745	1,082
埼玉県	702	584	576	335	247	362	455	376	475	603
千葉県	942	859	509	357	297	536	665	503	488	522

- ▶ 自己資金(頭金)の平均額は996万円。2006年を境に低下傾向にあったが今回上昇に転じ、2009年を144万円上回った。
- ▶ 自己資金をライフステージ別にみると、シニアカップルが平均2,698万円と突出して高く、夫婦のみ世帯は876万円と低くなっている。
- ▶ 自己資金の一部である贈与についてみると、贈与額の平均は779万円、2008年から2年連続で低下していたが、今回88万円の上昇となった。分布をみると、1,000～2,000万円未満の割合が27%と2009年から11ポイント増加している。

■自己資金(全体/実数回答)



■贈与額(贈与を受けた者/実数回答)

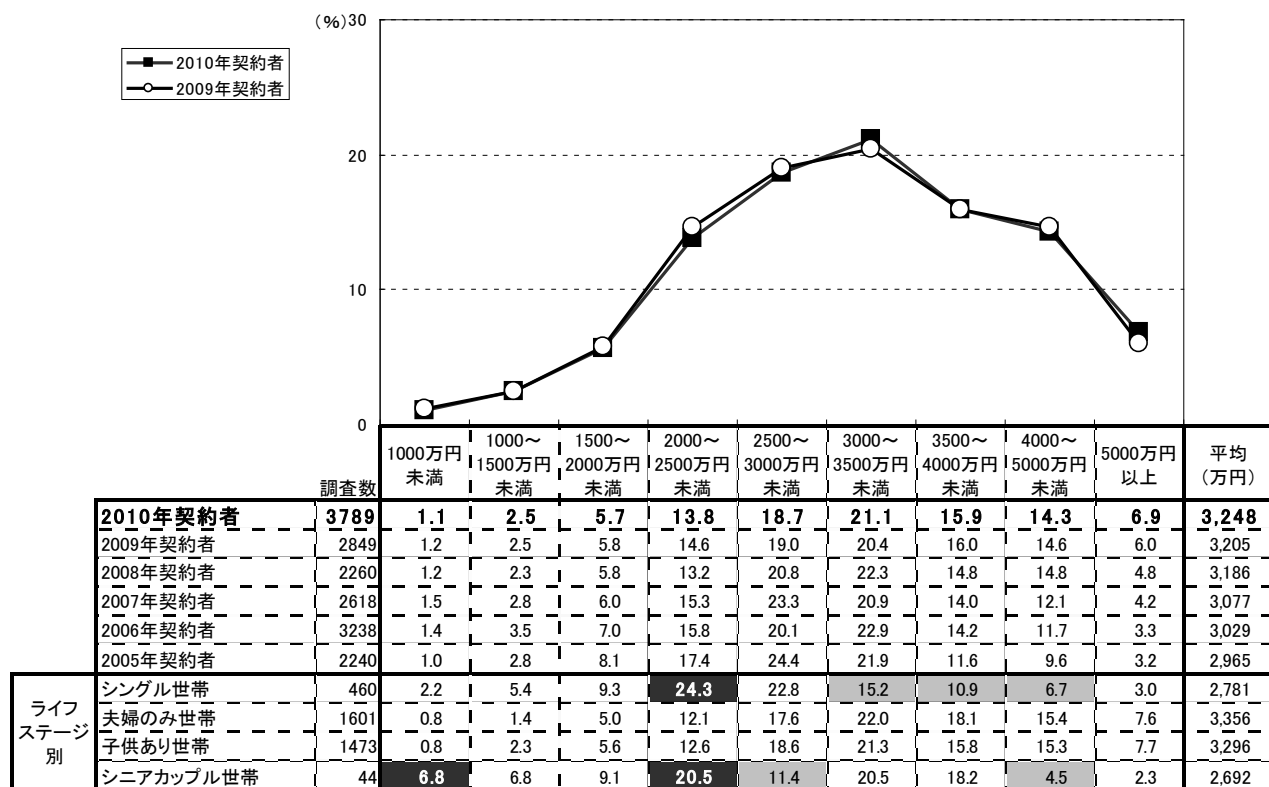


<表の網掛けについて>

- 50.0 …(時系列) 前年より5ポイント以上増加 / (属性別) 全体値より5ポイント以上高い
- 50.0 …(時系列) 前年より5ポイント以上減少 / (属性別) 全体値より5ポイント以上低い

- ▶ ローン借入者を対象に借入総額をみると、「3,000～3,500万円未満」が21%で最も多く、「2,500～3,000万円未満」が19%、「3,500～4,000万円未満」が16%で続く。平均は2009年から43万円増の3,248万円となった。
- ▶ ライフステージ別にみると、自己資金平均額が最も低い夫婦のみ世帯が3,356万円以最も高くなっている。

■ローン借入総額(ローン借入者/実数回答)



※ローン借入者: ローン借入総額の回答があり、かつ金額が0円でない者

(単位: %)

<表の網掛けについて>

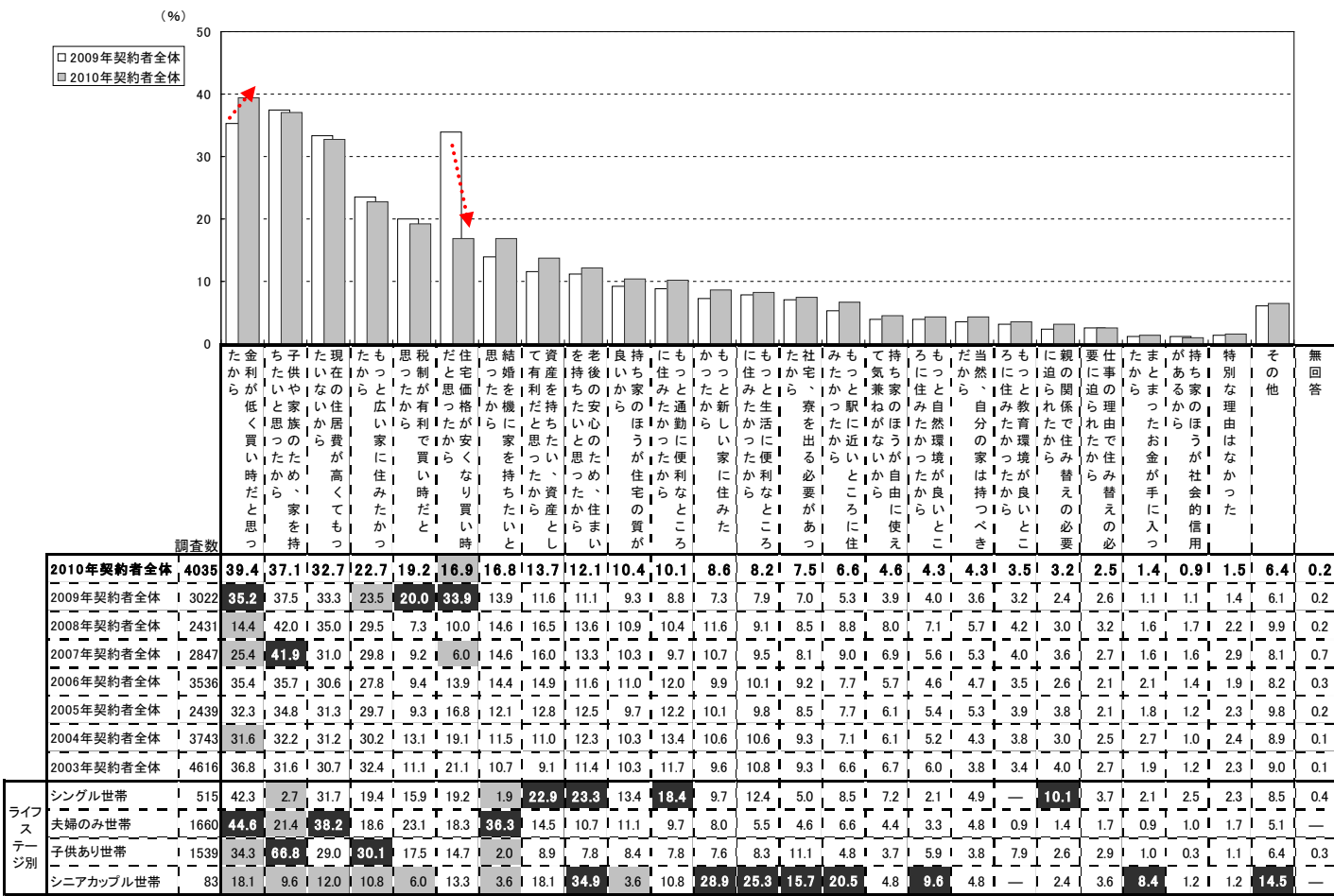
- 50.0** …(時系列) 前年より5ポイント以上増加 / (属性別) 全体値より5ポイント以上高い
- 50.0** …(時系列) 前年より5ポイント以上減少 / (属性別) 全体値より5ポイント以上低い

6. 住まいの購入理由

「価格が安く買い時」は減少、「金利が低く買い時」は引き続き増加

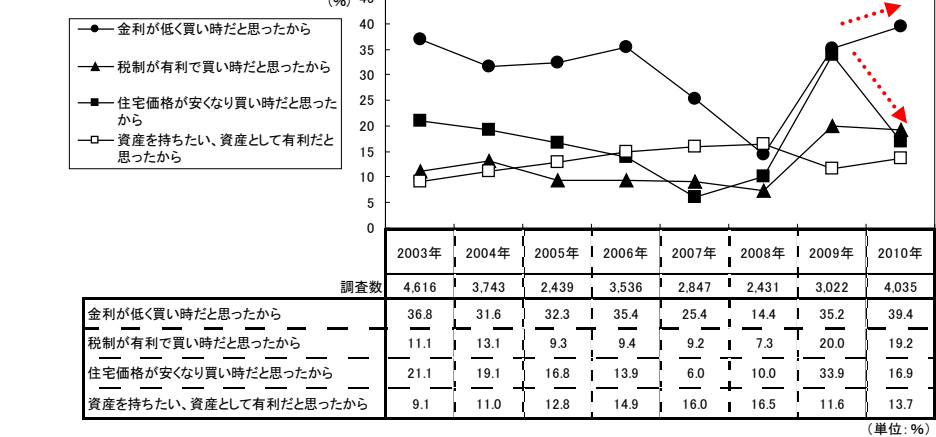
- ▶ 住まいの購入を思い立った理由は、「金利が低く買い時だと思ったから」がトップで39%。以下「子供や家族のため、家を持ちたいと思ったから」(37%)、「現在の住居費が高くてもったいないから」(33%)と続く。
- ▶ 市況感に関する項目に着目すると、2009年に大幅に増加した「住宅価格が安くなり買い時だと思ったから」は、今回17ポイントの大幅減となった。一方、「金利が低く買い時だと思ったから」は2009年から4ポイント増、「税制が有利で買い時だと思ったから」は横ばいと、価格以外の項目は2009年に引き続き高水準を保っている。
- ▶ ライフステージ別にみると、シングル世帯では「老後の安心のため」「資産を持ちたい」「もっと通勤に便利なところに住みたい」、夫婦のみ世帯では「金利が低く買い時」「現在の住居費が高くてもったいない」「結婚を機に家を持ちたい」、子供あり世帯では「子供や家族のため、家を持ちたい」「もっと広い家に住みたい」といった理由が、それぞれ全体値より高くなっている。

■購入理由(全体/3つまでの限定回答)



＜表の網掛けについて＞
 50.0 …(時系列)前年より5ポイント以上増加 / (属性別)全体値より5ポイント以上高い
 50.0 …(時系列)前年より5ポイント以上減少 / (属性別)全体値より5ポイント以上低い

■市況感に関する項目の推移

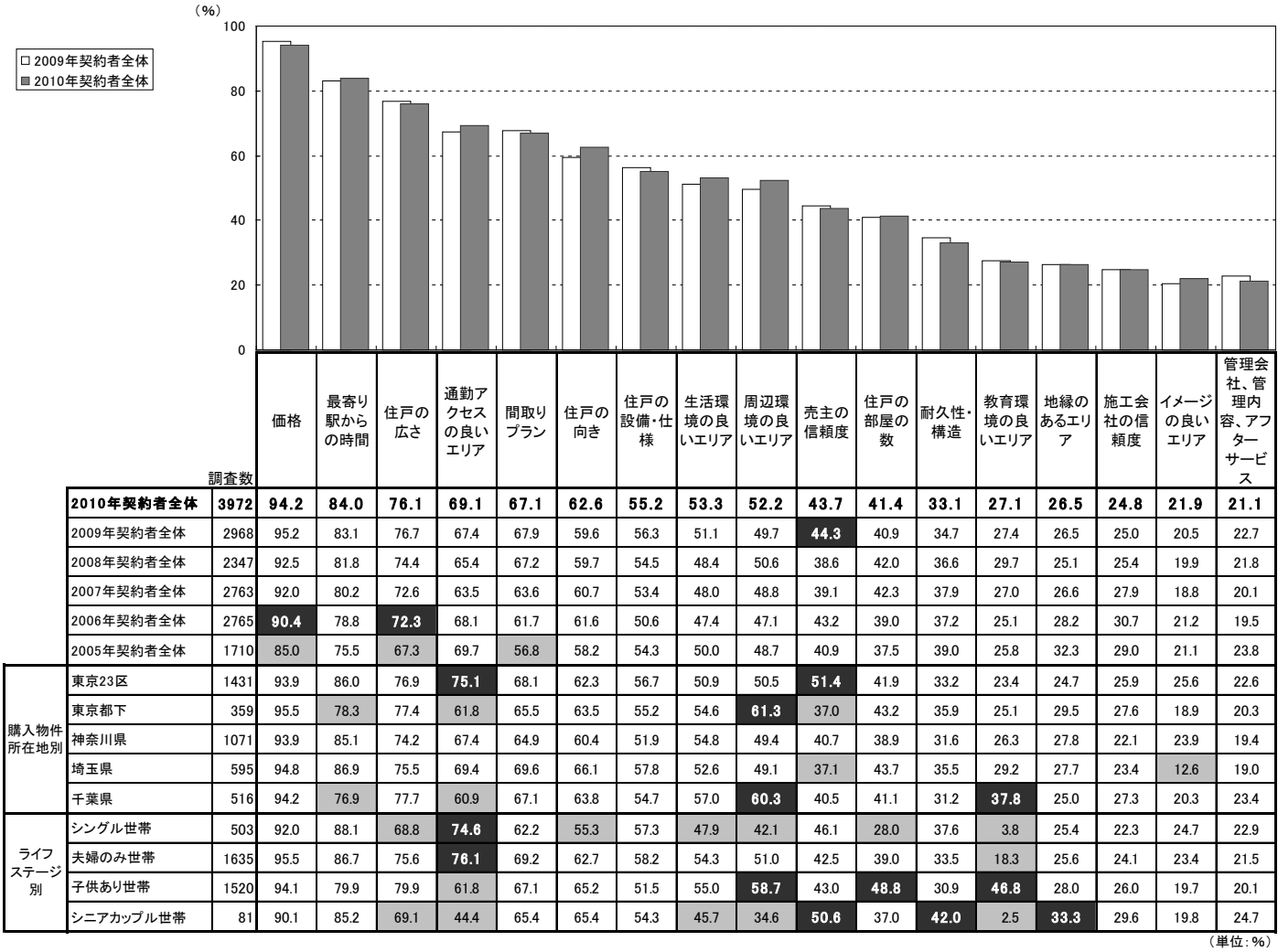


7. 重視項目

全体と比べて「通勤アクセス」の重視度が高いシングル世帯・夫婦のみ世帯

- ▶ 物件を検討するうえで重視した項目は「価格」が94%で最も高い。以下「最寄り駅からの時間」(84%)、「住戸の広さ」(76%)、「通勤アクセスの良いエリア」(69%)、「間取りプラン」(67%)と続き、上位項目は2009年から変わっていない。
- ▶ 購入物件所在地別にみると、東京23区では「通勤アクセスの良いエリア」「売主の信頼度」、東京都下では「周辺環境の良いエリア」、千葉県では「周辺環境の良いエリア」「教育環境の良いエリア」の重視度が、それぞれ全体より高くなっている。
- ▶ ライフステージ別に重視項目の特徴をみると、シングル世帯と夫婦のみ世帯は「通勤アクセスの良いエリア」、子供あり世帯は「周辺環境の良いエリア」「住戸の部屋の数」「教育環境の良いエリア」、シニアカップル世帯は「売主の信頼度」「耐久性・構造」「地縁のあるエリア」がそれぞれ全体値より高い。

■購入重視項目(全体、無回答を除く/複数回答)



(単位: %)

<表の網掛けについて>

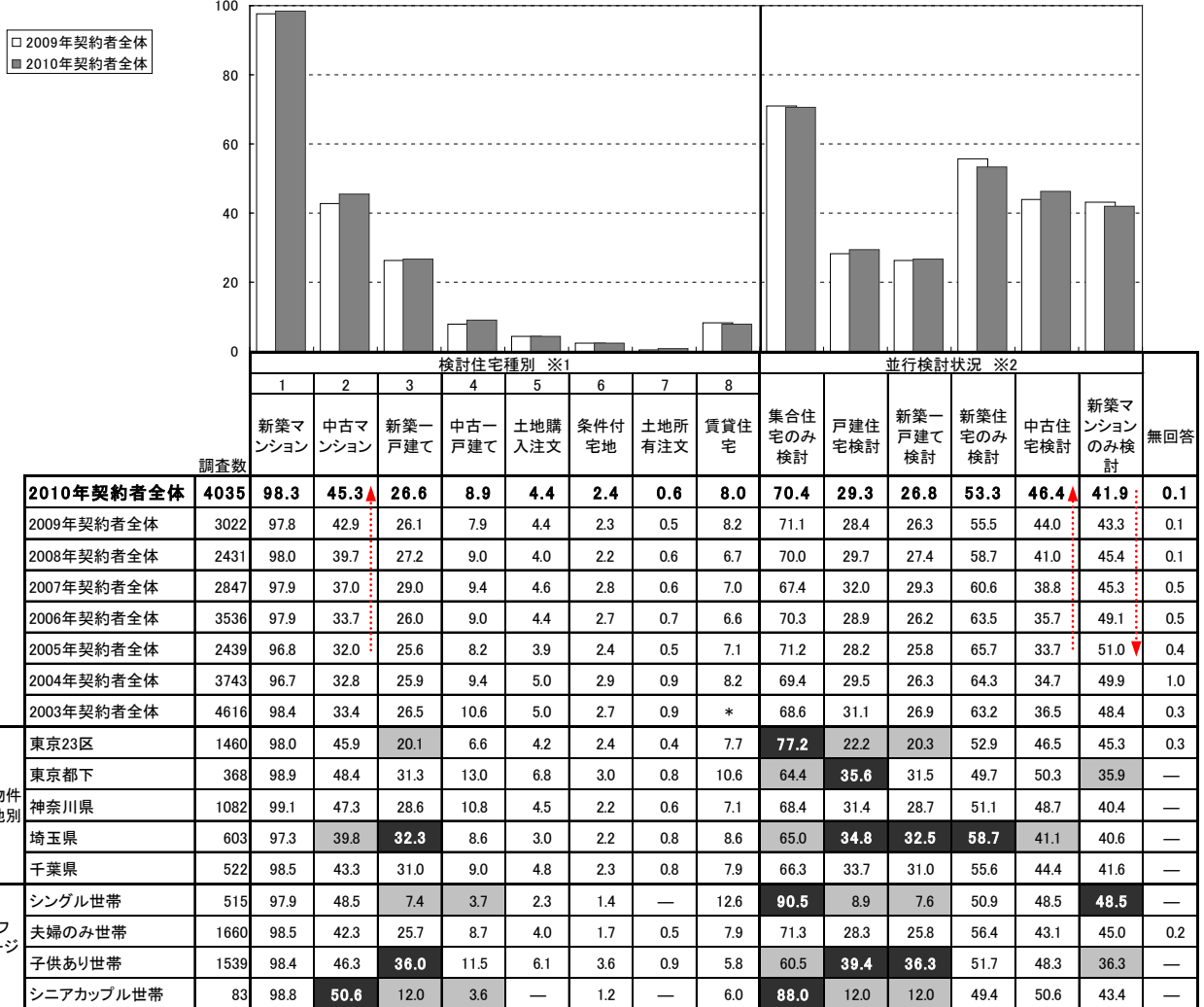
- 50.0 …(時系列) 前年より5ポイント以上増加 / (属性別) 全体値より5ポイント以上高い
- 50.0 …(時系列) 前年より5ポイント以上減少 / (属性別) 全体値より5ポイント以上低い

※購入重視項目は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。

- ▶ 具体的に検討した住宅の種別をみると、新築マンション以外では「中古マンション」が最も多く、45%。「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、2010年は、2003年と比べると12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。
- ▶ 購入物件所在地別にみると、埼玉県は中古住宅並行検討の割合が低く、「新築一戸建て」の検討率が高くなっている。
- ▶ ライフステージ別でみると、子供あり世帯は「新築一戸建て」、シニアカップル世帯は「中古マンション」の検討率が高い。並行検討状況では、シングル世帯の「新築マンションのみ検討」率が高い。

■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: %)

<表の網掛けについて>

50.0 …(時系列) 前年より5ポイント以上増加 / (属性別) 全体値より5ポイント以上高い

50.0 …(時系列) 前年より5ポイント以上減少 / (属性別) 全体値より5ポイント以上低い

※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×