

2008年8月7日

首都圏のマンション需要

今後5年で約64万世帯、1年では約13万世帯と推計

～長谷工アーベストWebアンケートより～

株式会社長谷工アーベスト（本社：東京都港区、社長：岡 正徳）は、住宅購入層と想定される25歳以上の首都圏（東京、神奈川、千葉、埼玉）居住者を対象にWebアンケートを実施し、住宅需要分析を行いました。

その結果、将来「持家意向」がある方は70.5%と依然として高く、どの年齢層でも「生活の基盤を持ち、落ち着いた生活をしたいから」が一番多い理由でした。今後の住宅需要としては1次取得者と2次取得者を合わせた49.0%が見込まれる事がわかりました。

そのうち、将来の住居形態としてマンションを希望している方は全体の22.3%。更に、今後5年位でマンションの購入（住替え含む）を検討している方は全体の5.7%となりました。

これを基に、首都圏のマンション需要を算出すると、今後5年で約64万世帯、一年あたりでは約13万世帯と推計されます。

本年度の首都圏マンション供給予想は5万戸程度といわれておりますが、マンショントップメーカーの当社としては、これまで蓄積してきた技術やノウハウ、またお客様の声をもとに、安全・快適で魅力あるサービスや商品を備えた品質の高いマンションを創造し、需要の顕在化に努めてまいります。

【将来希望する住居形態（持家 or 賃貸）について】（資料①）

将来希望する住居形態を見ると、70.5%が持家を意向。そのうち21.5%が「現在の持家に永住を希望」、25.8%が現在居住している賃貸等から「将来持ち家を希望」または「将来持家でも賃貸でもよい」（1次取得者）、23.2%が現在の持家から「将来持家に住替えを希望」（2次取得者）でした。従って、将来の住宅需要としては、1次取得者、2次取得者を合わせた49.0%が見込まれます。

【将来希望する住居形態（マンション or 戸建）について】（資料②）

1次取得者、2次取得者ともに、半数弱が「マンション派」。将来の住宅需要としては、全体の22.3%がマンションの購入（住替え）を希望しています。

また、2次取得者の方が、やや「マンション派」が多くなる傾向が見られており、「高齢期の住まい（平面フロア等）として便利」「戸建は手入れが大変」「防犯が充実しており安心」等を理由に、マンションが“持家経験者”に評価されている事がわかりました。

【購入希望時期について】（資料③）

1次取得者は今後10年後位までに購入を希望する方が約6～7割、2次取得者は今後6～15年後位までの住替え希望が約6割となっています。

また、今後5年位でマンションの購入（住替え含む）を検討している方は、1次取得者が全体の3.0%、2次取得者が全体の2.7%を合わせ、5.7%となりました。

従って、今後5年位で想定されるマンション需要（世帯数）としては、首都圏の世帯数1,119万世帯の5.7%である約64万世帯、1年あたりでは約13万世帯と推計されます。

【お金をかけても優先したい項目（一次取得者・二次取得者比較）】（資料④）

将来マンションの購入（住替え含む）を希望する方の、住まいにお金をかけても優先したい項目は、一次取得者、二次取得者ともに「地震に強い」「遮音性・防音性」「断熱性・気密性」などの建物の基本性能。次いで、「健康に配慮した建材」「アフターサービス」となっています。二次取得者については、自らの居住経験を踏まえ「アフターサービス」や「管理体制」などの優先度がより高い傾向が見られました。

【首都圏の住宅需要世帯数の試算】

「首都圏の世帯数：1,119万世帯^(※)」×「今後5年のマンション検討率：5.7%」＝約64万世帯

(※) 平成17年国勢調査統計データ(20～69歳) 東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県

1年あたりに想定されるマンション検討世帯数・・・約64万世帯÷5年＝約13万世帯

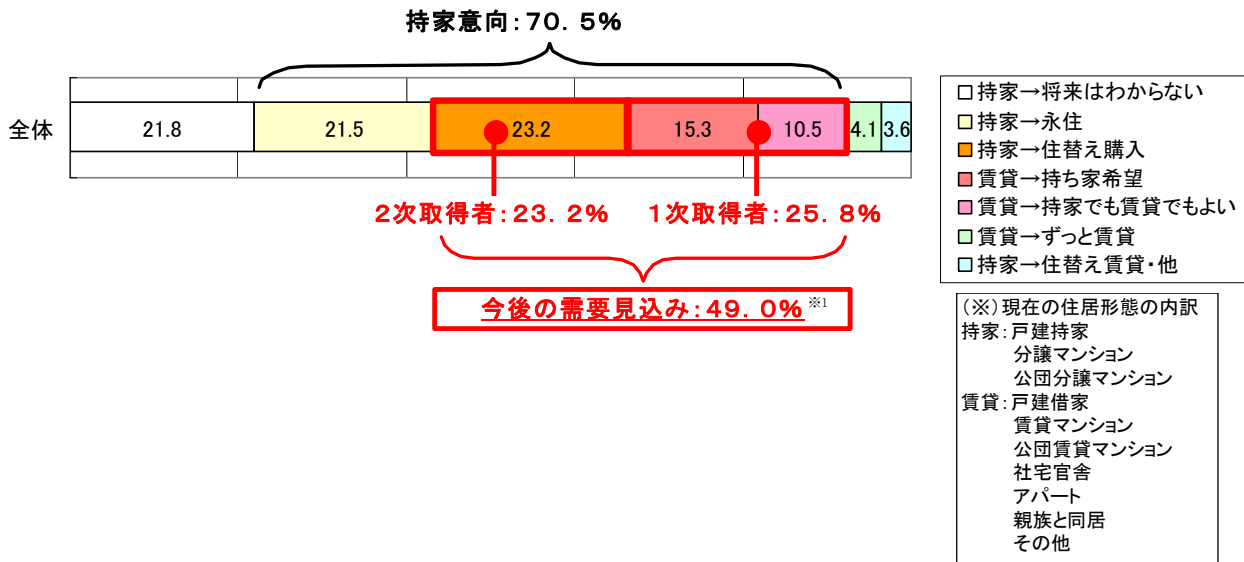
【長谷工アーベスト 首都圏モニターWebアンケート】

【調査概要】

調査対象	首都圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県居住者)モニター
調査手法	Webアンケート
調査実施月	2008年3月14日～3月19日
配布・有効回答件数	20,978件配布、1,623件回収(返信率7.7%)
分析対象	1,452件(25歳以上)

■将来希望する住居形態は何ですか？(持家 or 賃貸)

(資料①)



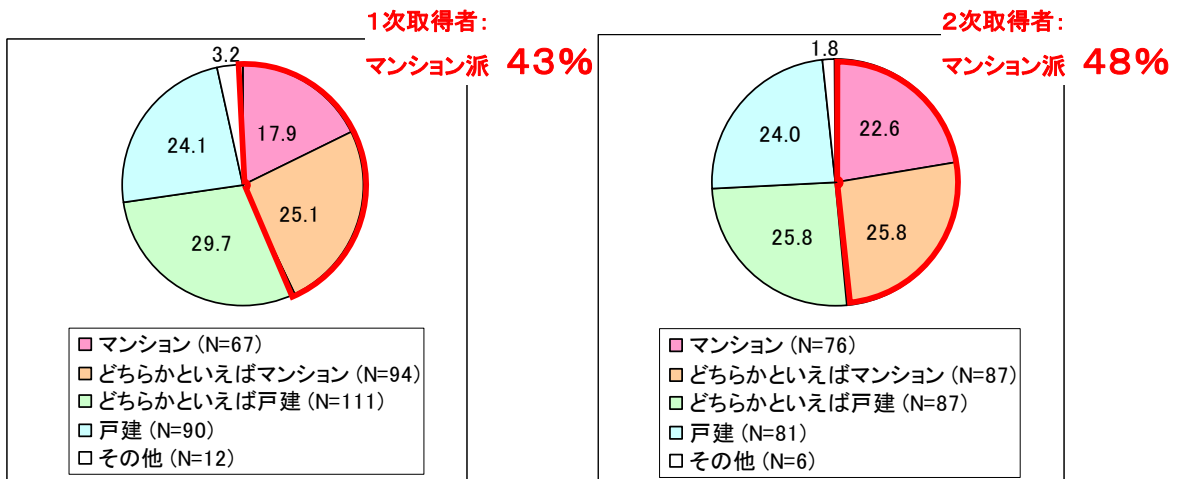
■将来希望する住居形態は何ですか？(マンション or 戸建)

(資料②)

※1)一次取得者、二次取得者ともに、今後の需要見込層対象

<現在賃貸層：1次取得者> N=374

<現在持家層：2次取得者> N=337



全体(1,452件)に対する「住宅需要：マンション派」と回答した割合は、

1次取得者(161件)：11.1%、2次取得者(163件)：11.2% 合計22.3%

■ 購入希望時期はいつ頃を考えていますか？

(資料③)

※1)一次取得者、二次取得者ともに、今後の需要見込層対象

〈現在賃貸層:1次取得者〉 N=374

	5年位	6~10年位	11~15年位	16~20年位	21年以上先	無効	
マンション	3.0%	5.0%	1.3%	1.0%	0.6%	0.1%	11.1%
戸建	3.9%	5.0%	2.5%	1.1%	1.3%	0.1%	13.9%
その他	0.1%	0.2%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.8%
小計	7.1%	10.2%	4.0%	2.1%	2.0%	0.3%	25.8%

〈現在持家層:2次取得者〉 N=337

	5年位	6~10年位	11~15年位	16~20年位	21年以上先	無効	
マンション	2.7%	3.4%	3.3%	1.2%	0.6%	0.0%	11.2%
戸建	2.2%	4.6%	2.3%	1.4%	1.0%	0.0%	11.6%
その他	0.0%	0.3%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%
小計	4.9%	8.3%	5.8%	2.6%	1.6%	0.0%	23.2%

全体 (1,452 件) に対する「5年位までにマンションを検討する」と回答した割合は、
1次取得者:(44件) 3.0%、2次取得者:(39件) 2.7% 合計5.7%

■ 希望する住まいにお金をかけても優先したい項目は何ですか？ (資料④)

〈現在賃貸層:1次取得者 N=161 と現在持家層:2次取得者 N=163 の比較、マンション希望者のみ〉

