

2009年6月22日

近畿圏のマンション需要
今後5年で約15.7万世帯、1年では約3.1万世帯と推計。
買い求めやすい環境が今後さらに需要の顕在化へつなぐと推測。
～長谷工アーベストWebアンケートより～

株式会社 長谷工アーベスト関西支社（本社：東京都港区 関西支社：大阪市中央区 社長：岡 正徳）では、住宅購入層と想定される25歳以上59歳以下の近畿圏在住のモニターを対象に2009年5月にWEBアンケートを実施し、住宅需要分析を行いました。

今回そのアンケート結果をもとに、借家層、持家層それぞれの年齢層別に今後5年間で新築分譲マンションの購入希望比率を算出し、2010年時の予測世帯数にかけあわせた結果、今後5年間の潜在需要は、近畿圏マンション供給主要エリア内で約15.7万世帯、1年あたりでは約3.1万世帯と推計されました。

また、2009年に入り、各物件の価格調整が進行し、お客様にとって、新築分譲マンションが買い求めやすい環境が整ってきています。実際、当社の購入者データでは、購入者の年収倍率（平均購入価格÷平均購入者年収）が09年1～3月では4.8となり、買い求めやすい水準（5.0以下）まで下がってきております。モデルルーム来場者も増加しており、今後は、新築マンション購入の潜在需要の顕在化につながっていくのではないかと推測しています。

※ マンション供給主要エリア・・・大阪府内全域・神戸市・尼崎市・伊丹市・宝塚市・川西市・西宮市・芦屋市・京都市

【5年以内の新築マンション検討率と推計世帯数について(資料①)】

5年以内に新築マンションの購入を検討している比率は借家層の「25～39歳」「50歳台」が比較的高い。特に「25歳～39歳」の借家層は、最も世帯数が多く、マンション供給主要エリア内での今後5年以内の潜在需要（世帯数）も約5.3万世帯見込まれることから、今後も新築分譲マンションの購入を牽引していくものと推測される。

また、近畿圏のマンション供給主要エリア内の今後5年以内に想定される需要（世帯数）は、約15.7万世帯、1年あたりでは約3.1万世帯と推計されます。

【近畿圏新築マンション動向の推移と長谷工アーベスト購入者年収倍率について(資料②)】

近畿圏新築分譲マンションの販売が堅調であった時期（00年～05年）の長谷工アーベスト購入者の実質年収倍率は「5.0以下」を推移しています。また、販売が低調になりはじめた06年～08年は新築マンションの供給価格も上昇した時期で、実際購入者の年収倍率も上昇しています。しかし、各社の価格調整がすすんだ09年（1～3月）では、年収倍率も下がり、再び5.0以下の水準となっております。お客様にとって、価格面でもかなり買い求めやすい環境が整ってきていると考えられます。

【長谷エアベスト 近畿圏モニターWebアンケート 調査概要】

| | | | |
|-------|---|---------------|--------|
| 調査対象 | 近畿圏マンション供給主要エリア在住者外部モニター（学生除く） 25歳以上 | | |
| 調査手法 | Web方式 | | |
| 調査実施日 | 2009年4月3日～4月6日 | | |
| 回答数 | 1,187件 | 分析N値（25歳～59歳） | 1,109件 |

■ 5年以内の新築マンション検討率と推計世帯数（資料①）

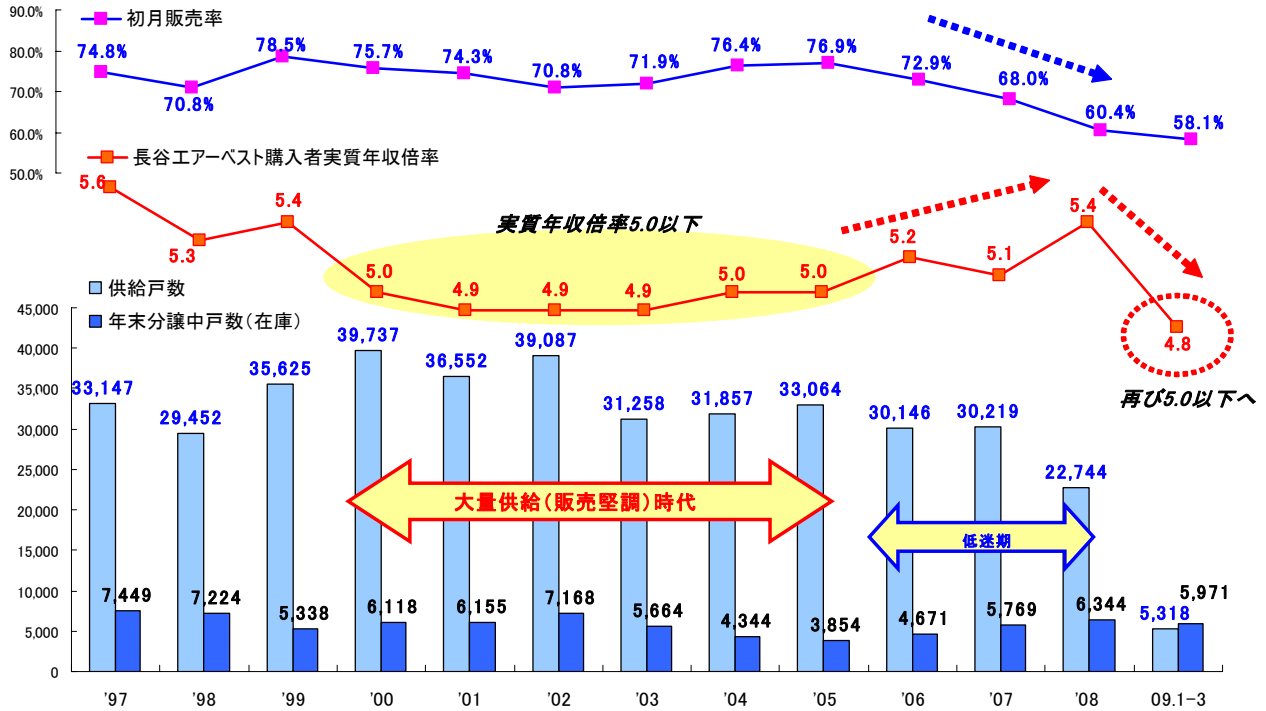
| | | 5年以内の 新築マンション検討率 (需要発生率①) | マンション供給 主要エリア 2010年の25～59歳 世帯数(推計)《e》 | マンション購入 潜在需要推計 (世帯数) 需要発生率①×《e》 |
|--------------|--------|---------------------------------|--|--|
| 借家層 | 25～39歳 | 7.6% | 71万 | 5.3万 |
| | 40～49歳 | 3.2% | 34万 | 1.0万 |
| | 50～59歳 | 10.9% | 29万 | 3.1万 |
| 持家層 | 25～39歳 | 2.6% | 39万 | 1.0万 |
| | 40～49歳 | 2.9% | 54万 | 1.5万 |
| | 50～59歳 | 6.8% | 56万 | 3.8万 |
| 25～59歳 合計 | | | | 15.7万 |

1年あたりに想定される新築マンション検討世帯数・・・

約15.7万世帯÷5年＝約3.1万世帯

- ※ 新築マンション検討率・・・アンケートの回答にて、5年以内に新築マンション購入を検討されている方の比率
- ※ 世帯数(推計)・・・国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計(2005年8月)」より、2010年の各年齢層世帯比率を2005年と比較して算出し、2005年国勢調査統計データのマンション供給主要エリアの世帯数に掛け合わせて予測したもの。
- ※ マンション供給主要エリア・・・大阪府内全域・神戸市・尼崎市・伊丹市・宝塚市・川西市・西宮市・芦屋市・京都市
過去5年間で近畿圏新築分譲マンション供給平均86%を占めるエリア。

近畿圏新築分譲マンション動向の推移と長谷工アーベスト購入者年収倍率(資料②)



※近畿圏新規分譲マンションのデータについては、不動産経済研究所・長谷工総合研究所のデータを基に長谷工アーベストにて集計、分析。

※年収倍率について 長谷工アーベスト提携物件購入者の平均年収と購入平均価格より算出(平均価格/平均年収=年収倍率)。

尚、07年以降の購入者データは平均坪単価@2,000千円/坪の物件はのぞいて算出。

※参考資料 長谷工アーベスト近畿圏新築分譲マンション取り扱い戸数と取り扱いシェア

