

住友不動産株式会社
株式会社大京
東急不動産株式会社
東京建物株式会社
藤和不動産株式会社
野村不動産株式会社
三井不動産レジデンシャル株式会社
三菱地所株式会社
(五十音順)

マンション購入意向者に聞く、新築分譲マンション購入に際しての意識調査2009年度
マンション購入検討理由のトップは「もっと広い住まいに住みたいから」
「住宅ローン減税の拡充」「金利の低さ」「土地・住宅価格の安さ」など
複合的要因により“買い時感”が昨年より上昇

～新築マンションポータルサイト「MAJOR7」第12回マンショントレンド調査～

新築マンションポータルサイト MAJOR7(メジャーセブン=住友不動産・大京・東急不動産・東京建物・藤和不動産・野村不動産・三井不動産レジデンシャル・三菱地所の8社～五十音順)では、このたび全国のマンション購入意向者36万人を対象に、「新築分譲マンション購入意向者アンケート」を実施いたしました。その結果をまとめましたので、ご報告いたします。

【主な調査結果】

1. [現在マンション購入を検討している理由]

マンション購入検討理由は、「もっと広い住まいに住みたいから」がトップ。
“買い時感”、“資産として”、“老後の安心のため”などの理由が昨年より上昇。(→3ページ)

2. [住宅ローン減税の拡充による購入意欲への影響]

住宅ローン減税の拡充により「購入意欲が高まった」との回答者は5割程度。マンション購入の“買い時感”を後押しする要素の1つと推察。(→4ページ)

3. [理想とするマンションのタイプ]

理想とするマンションのタイプは、“管理会社の信頼性”、“大手建設会社・不動産会社である”、“周辺環境の良さ”、“都心部に立地”が上位。これらは、昨年よりも大きく上昇。(→5ページ)

4. [マンションの施設・設備で希望されるもの]

トップ10のうち、「エコ」関連の施設・設備が、共用部分で7項目、専有部分で4項目を占める。
また、回答者の約4割が「エコ」関連の施設・設備導入について「予算が高くなっても選びたい」と回答。(→6ページ)

現在、2009年12月に閣議決定された「2010年度税制改正大綱」の中から、本アンケート内容に関連する項目に対して、追加調査を行っております。結果につきましては2010年3月末頃にリリースを予定しております。

メジャーセブンのマンショントレンド調査 Vol.12-1

住友不動産株式会社、株式会社大京、東急不動産株式会社、東京建物株式会社、藤和不動産株式会社、野村不動産株式会社、三井不動産レジデンシャル株式会社、三菱地所株式会社の不動産大手8社は共同で、豊富な新築マンション販売情報とマンション選びに役立つ様々な関連情報を提供する新築マンションポータルサイト『MAJOR7』 (<http://www.major7.net/>) を2009年4月に開設し、多くのお客様にご利用いただいております。

MAJOR7を運営する不動産大手8社の新築分譲マンションは、全国の民間マンション供給戸数の約28% (2009年) を占めており、その8社の全国を網羅した豊富かつ詳細なマンション販売情報を、より早くサイト上でリアルタイムに提供しております。他業種をみても、同業大手が共同でお客様に有益な情報を提供している例は珍しく、サイトへの年間アクセス数は80万件を超えます。

～新築マンションポータルサイト「MAJOR7」マンショントレンド調査～

マンショントレンド調査は、MAJOR7参加各企業の新築マンション購入意向のインターネット会員 (2009年12月時点 約36万人) を対象としたもので、お客様にとってマンショントレンドを把握できる一助になればと考えております。調査結果については、MAJOR7サイト内での公開をしております。今後もこのようなユーザーニーズ調査を実施し、お客様のマンション選びに有益な情報提供をしております。

■調査概要

【調査対象】

MAJOR7を運営する参加8社の新築マンション情報のインターネット会員約36万人および、MAJOR7サイト上でのアンケート回答者。

【調査方法】

MAJOR7各社のインターネット会員に対してアンケートの告知をし、WEBサイトに用意したアンケートフォームに誘導。アンケート回答者の自由記入を分類して集計・分析。

【集計数】

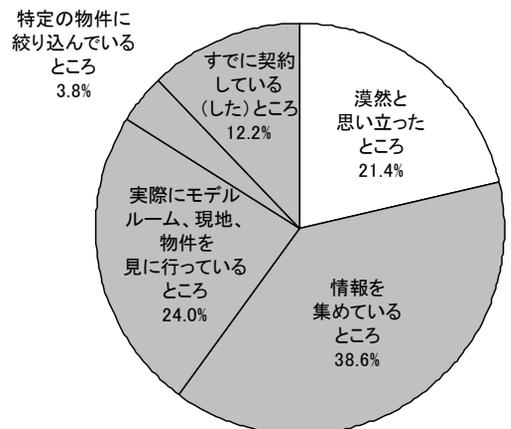
4,154人 (男性 2,630人、女性 1,524人)
回答者のうち、重複回答を排除
20歳以上の回答のみ集計

【調査時期】

2009年11月30日 (月) ～ 2009年12月26日 (土)

* 前回のアンケートは2008年11月14日 (金) ～ 12月12日 (金) に実施。

<回答者のマンション購入行動段階> (4,154人)



メジャーセブンのマンショントレンド調査 Vol.12-1

1. マンション購入検討理由は、「もっと広い住まいに住みたいから」がトップ。

“買い時感”、“資産として”、“老後の安心のため”などの理由が昨年より上昇。

「現在マンション購入を検討している理由」は、前回(2009年2月12日発表)アンケートと同様、「もっと広い住まいに住みたいから」がトップ。ただし、前回と比較すると、回答割合が減少(38.5%→29.3%)しており、「広さ」を重視するよりも、現実的な検討をする傾向にあると推測されます。

また、前回までの調査結果と比べると、2年連続で順位を上げた「現在は金利が低く、買い時だと思うから」(17位→6位→3位)、「土地・住宅価格が安くなり、買い時だと思ったから」(29位→12位→7位)をはじめ、「資産を持ちたい・資産として有利だと思ったから」(9位→6位)、「老後の安心のため、住まいを持ちたいと思うから」(11位→8位)などが順位を上げており、“買い時感”がある、または、“資産として”“老後の安心のため”に、マンションを購入したいという意識がうかがえる結果となっています。

< 現在マンション購入を検討している理由 >

【今回調査(2010年3月発表)】

順位	回答	(%)
1	もっと広い住まいに住みたいから	29.3
2	賃貸より持ち家の方が、金銭的に得だと思うから	22.5
3	現在は金利が低く、買い時だと思うから	21.9
4	もっと交通の便の良い(買い物や通勤に便利)ところに住みたいから	20.3
5	通勤に便利な場所に住みたいから	19.0
6	資産を持ちたい・資産として有利だと思ったから	18.4
7	土地・住宅価格が安くなり、買い時だと思ったから	17.3
8	老後の安心のため、住まいを持ちたいと思うから	16.8
9	持ち家の方が住まいの質が良いと思うから	15.7
10	都心に住みたいから	15.6
11	子どもや家族のため、家を持ちたいと思うから	15.2
12	魅力的な物件や物件広告を見たから	14.4
13	持ち家の方が自由に使える気兼ねがないから	14.1
14	子どもの教育環境が良い場所に住みたいから	11.5
15	免震構造のような耐震性の高いところに住みたいから	10.6
16	防犯上、安全な地域に住みたいから	9.6
16	家の設備が古くなってきたから	9.6
18	今の家が古いから	9.1
19	緑が多い場所に住みたいから	7.4
19	同居家族が増える(増えた)から(出産・親との同居など)	7.4
21	結婚により、住まいを持ちたいと思ったから	7.2
22	人気の街に住みたいから	6.8
23	セカンドハウスが欲しいから	6.7
24	ペットと一緒に住みたい・ペットを飼いたいから	6.5
25	子どもが独立し、夫婦二人が住むのに適したところに住みたいから	4.4
26	持ち家の方が社会的信頼を得られるから	4.1
26	(転勤・転職などで)社宅・寮を出る必要があるから	4.1
28	親の近くに住むことが必要になったから	3.0
29	現在住んでいる地域の環境が変わって嫌いになったから	2.9
30	リゾート地に住みたいと思っているから	2.4
31	親から離れたところに住みたくなった・親から独立したから(結婚を除く)	2.1
32	土地・住宅価格が上昇し始めたから	1.1
	その他	3.6

【前回調査(2009年2月発表)】

順位	回答	(%)
1	もっと広い住まいに住みたいから	38.5
2	賃貸より持ち家の方が、金銭的に得だと思うから	22.4
3	通勤に便利な場所に住みたいから	19.7
4	もっと交通の便の良い(買い物や通勤に便利)ところに住みたいから	18.9
5	持ち家の方が住まいの質が良いと思うから	17.1
6	現在は金利が低く、買い時だと思うから	16.7
7	子どもや家族のため、家を持ちたいと思うから	15.6
8	持ち家の方が自由に使える気兼ねがないから	14.6
9	資産を持ちたい・資産として有利だと思ったから	14.4
9	都心に住みたいから	14.4
11	老後の安心のため、住まいを持ちたいと思うから	13.3
12	土地・住宅価格が安くなり、買い時だと思ったから	12.8
13	防犯上、安全な地域に住みたいから	12.3
14	今の家が古いから	11.9
15	緑が多い場所に住みたいから	11.5
16	免震構造のような耐震性の高いところに住みたいから	10.2
17	子どもの教育環境が良い場所に住みたいから	10.1
18	魅力的な物件や物件広告を見たから	10.0
19	家の設備が古くなってきたから	8.4
20	人気の街に住みたいから	8.0
21	同居家族が増える(増えた)から(出産・親との同居など)	7.1
22	結婚により、住まいを持ちたいと思ったから	6.5
23	ペットと一緒に住みたい・ペットを飼いたいから	6.4
24	セカンドハウスが欲しいから	5.4
25	(転勤・転職などで)社宅・寮を出る必要があるから	5.1
26	持ち家の方が社会的信頼を得られるから	3.4
27	子どもが独立し、夫婦二人が住むのに適したところに住みたいから	3.1
28	現在住んでいる地域の環境が変わって嫌いになったから	3.0
29	親の近くに住むことが必要になったから	2.5
29	親から離れたところに住みたくなった・親から独立したから(結婚を除く)	2.5
31	リゾート地に住みたいと思っているから	2.4
32	土地・住宅価格が上昇し始めたから	0.5
	その他	4.8

メジャーセブンのマンショントレンド調査 Vol.12-1

2. 「住宅ローン減税の拡充」により「購入意欲が高まった」との回答者は5割程度。

前述したマンションの“買い時感”を後押しする要素の1つと推察。

「2009年4月1日施行の住宅ローン減税制度」について、マンション購入意欲に影響があったかどうかを尋ねたところ、「実際に購入した」または「購入意欲が高まった」といった肯定的な回答者は、5項目全てにおいて5～6割前後に及ぶ結果となりました（「購入意欲が下がった」という否定的な回答者は僅少）。

前頁にて、マンションの“買い時感”について触れましたが、この「住宅ローン減税制度」は、そのマンションの“買い時感”に良い影響を与えている要素のひとつであると推察されます。

とりわけ、アンケート回答者にとって生活に一番身近だと思われる「住民税からの控除も可能であること」への評価が高い傾向が見られました（購入意欲が高まった計＝58%、実際に購入した+購入意欲が高まった計＝61%）。

＜ローン減税が購入意識に与える影響＞

	n=	今回の減税制度を利用して、					※購入意欲が高まった計	※実際に購入した+購入意欲が高まった計
		実際に購入した	購入意欲が大きく高まった	購入意欲がやや高まった	どちらでもない	購入意欲が下がった		
住民税からの控除も可能であること	(4154)	2.8	17.5	40.9	38.5	0.3	58.4	61.2
控除率が10年間一律で1%適用になったこと	(4154)	2.8	13.1	35.2	47.8	1.0	48.3	51.1
減税対象となる住宅ローン残高が2,000万円から5,000万円に引き上げられたこと	(4154)	3.2	13.3	33.8	47.9	1.7	47.1	50.3
控除額の合計が最大500万円であること	(4154)	2.8	13.4	33.2	49.5	1.0	46.6	49.4
長期優良住宅には控除額が更に上乗せされること	(4154)	1.4	12.1	34.0	52.0	0.4	46.1	47.5

※「購入意欲が高まった 計」＝「購入意欲が大きく高まった」+「購入意欲がやや高まった」の数値

※「実際に購入した+購入意欲が高まった 計」＝「今回の減税制度を利用して、実際に購入した」+「購入意欲が大きく高まった」+「購入意欲がやや高まった」の数値

メジャーセブンのマンショントレンド調査 Vol.12-1

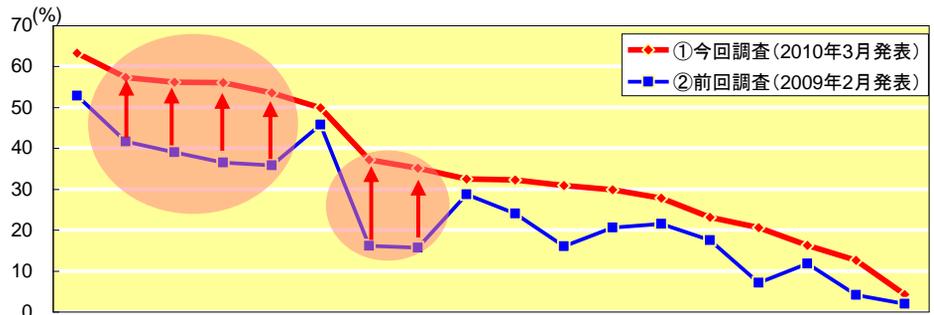
3. 理想とするマンションのタイプは、“管理会社の信頼性”、“大手建設会社・不動産会社である”、“周辺環境の良さ”、“都心部に立地”が上位。

前回調査時(2009年2月発表)よりも大きくポイントも上昇し、上位を占めた。

「理想とするマンションのタイプ」について尋ねたところ、「管理会社が信頼できるマンション」63%、「周辺環境が自然に恵まれたマンション」57%、「大手建設会社が施工するマンション」「大手不動産会社が分譲するマンション」各56%、「都心部に立地するマンション」54%が上位にあげられました。また、「投資性の高いマンション」「設計やサービス面がホテルライクなマンション」も含め、上記の項目は、前回調査(2009年2月発表)と比べてスコアを大きく上げていることから、「理想とするマンションのタイプ」として、益々重視されるポイントであることがうかがえます。

全体的に前回と比べて各スコアが高く、1人当たりの選択項目の多さがうかがえることから、こだわりが多様化しているのでは、と推測できます。

<理想とするマンションのタイプ>



	管理会社が信頼できるマンション	周辺環境が自然に恵まれたマンション	大手建設会社が施工するマンション	大手不動産会社が分譲するマンション	都心部に立地するマンション	間取りの可変性があるマンション (間取りをある程度自由に変更できるマンション)	投資性の高いマンション	設計やサービス面がホテルライクなマンション	低層マンション	ファミリー向けマンション	建築家やデザイナーの設計による デザインライズマンション	高層マンション、タワーマンション	小規模戸数のマンション	大規模戸数のマンション	再開発している地区のマンション	シングル・DINKS(共働き子供なし)向け マンション	セカンドハウス型マンション	その他
①今回調査(2010年3月発表)	63.3	57.3	56.2	56.0	53.5	49.9	37.2	35.1	32.5	32.3	30.9	29.8	27.8	23.1	20.6	16.2	12.6	4.2
②前回調査(2009年2月発表)	52.8	41.6	39.0	36.5	35.8	45.8	16.1	15.7	28.7	24.0	16.0	20.6	21.5	17.5	7.1	11.8	4.1	1.9
差分(①-②)	10.5	15.7	17.2	19.5	17.7	4.1	21.1	19.4	3.8	8.3	14.9	9.2	6.3	5.6	13.5	4.4	8.5	2.3

※差分(①-②)が15ポイント以上の項目に網掛け

メジャーセブンのマンショントレンド調査 Vol.12-1

4. 「マンションの施設・設備で希望されるもの」のトップ10のうち、

「エコ」関連の施設・設備が、共用部分では7項目、

専有部分では4項目が占める結果となった。

「マンションの施設・設備で希望されるもの」を尋ねたところ、トップ10内に「エコ」関連の施設・設備が多数を占める結果となりました。

※【共用部分】では全32項目中、7項目(長寿命・高耐久住宅、外断熱住宅、太陽光発電システム、全館省エネ空調、屋上緑化、敷地内公園、LED屋外照明)

※【専有部分】では全53項目中、4項目(二重窓の採用、節水型トイレ、食器洗浄乾燥機、複層ガラス)

また、それらのような「エコ」関連の施設・設備について、「マンション購入における全体予算がどの程度高くなっても選びたいか」を訪ねたところ、全体の4割の人が「予算が高くなっても選びたい」と回答されました。

この結果を見る限り、マンションを購入する際にもエコ意識が浸透してきている様子がうかがえます。

＜マンションの施設・設備で希望されるもの～トップ10を抜粋(4,154人)＞

【共用部分】

順位		(%)
1	長寿命・高耐久住宅	42.8
2	外断熱住宅	32.2
3	太陽光発電システム	25.6
4	スーパー・コンビニ	24.9
5	全館省エネ空調	23.1
6	ゲストルーム	22.6
7	屋上緑化	21.6
8	敷地内公園	20.8
9	LED屋外照明	18.3
10	スポーツジム	16.8

※「エコ」関連の項目に網掛け

【専有部分】

順位		(%)
1	ウォシュレット	60.6
2	床暖房	55.7
3	TVモニター付きオートロック	53.9
4	ウォークインクローゼット	50.3
5	浴室暖房乾燥機	47.7
6	二重窓の採用	42.4
7	トランクルーム	41.6
8	節水型トイレ	41.2
9	食器洗浄乾燥機	38.4
10	複層ガラス	35.6

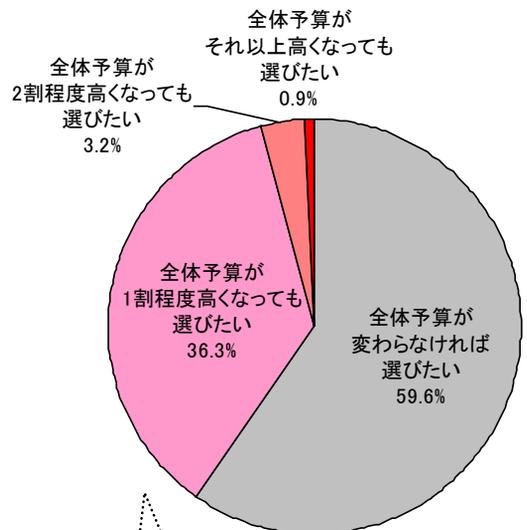
※共用部内にて専有使用できる設備を含む

＜参考 11位～20位＞

11	屋上庭園	16.7
12	カーシェアリング	14.7
13	コンシェルジュサービス	14.4
14	クリーニング	13.0
15	天然建材の利用	12.8
16	温泉・サウナ	12.3
17	クリニック	12.0
18	ラウンジ・スカイラウンジ	11.6
19	壁面緑化	9.8
20	カフェ	9.4

11	バリアフリー	35.5
12	シューズインクローゼット	35.2
12	ディスプレイ	35.2
14	浴室窓	35.1
15	ビルトイン浄水器	32.5
16	将来的な間取りの変換性	30.5
17	人感センサー付照明	29.2
18	マルチメディアコンセント	28.9
19	タンクレストイレ	27.4
20	作りつけ食器棚	26.2

＜「エコ」のために導入したい設備について
予算が高くなってもよい程度＞(4,154人)



「マンションの施設・設備で希望されるもの」において、共用部分で7項目、専有部分で4項目が「エコ」関連の施設・設備で占める結果に。

全体の4割(40.4%)が「エコ」のための設備導入で「予算が高くなっても選びたい」と回答。

メジャーセブンのマンショントレンド調査 Vol.12-1

《「MAJOR7」各社の供給戸数》

※2009年全国供給戸数79,595戸

会社名	マンション供給戸数	シェア
住友不動産	3,959戸	5.0%
大京	4,091戸	5.1%
東急不動産	1,312戸	1.6%
東京建物	1,349戸	1.7%
藤和不動産	3,587戸	4.5%
野村不動産	2,604戸	3.3%
三井不動産レジデンシャル	3,002戸	3.8%
三菱地所	2,188戸	2.7%
8社合計	22,092戸	27.8%

注：（株）不動産経済研究所調べによる2009年全国マンション供給実績

《「MAJOR7」の基本理念・活動内容》

私たちMAJOR7ではお客様がご満足いくようなマンション選びができるように、お客様本位の情報発信を行うことを基本理念として活動していきます。

この基本理念に基づき、Web上を通じて次のようなマンション情報等の発信をおこなっています。

- (1) お客様がご自分にあった住まい選びができるように、私たちが住まいのあり方について考えていることや、不動産情報の適切な判断基準となりえる情報等をお客様に提供していきます。
- (2) 私たちのマンションづくりの豊富な経験とノウハウを活かし、お客様のご要望をきめ細かく反映したマンションをご紹介します。
- (3) お客様がご満足いく住まい選びができますように、私たちが発信する情報の質と量を活かして、最新かつ豊富な物件情報の提供を行います。また、私たちのノウハウを結集し、マンション選びの知識などのノウハウをご提案することにより顧客満足度の向上を目指します。

メジャーセブンのマンショントレンド調査 Vol.12-1

《「MAJOR7」構成会社の会社概要》 五十音順

◎住友不動産株式会社の概要

- ・ 本社所在地：東京都新宿区西新宿2-4-1 新宿NSビル
- ・ 代表者：取締役社長 小野寺 研一
- ・ 設立：1949年12月
- ・ 資本金：1,228億円（2009年3月末現在）
- ・ 従業員数：3,609名（2009年3月末現在）
- ・ 売上高：5,929億円（単体：2009年3月期）
- ・ 営業内容：オフィスビル開発・賃貸、マンション開発・分譲・賃貸、ハウジング事業他

◎株式会社大京の概要

- ・ 本社所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷4-24-13
- ・ 代表者：代表取締役社長 田代 正明
- ・ 設立：1964年12月
- ・ 資本金：411億円（2010年2月9日現在）
- ・ 従業員数：1,629名（2009年3月末現在）
- ・ 売上高：2,224億円（単体：2009年3月期）
- ・ 営業内容：マンション分譲、不動産販売、都市開発

◎東急不動産株式会社の概要

- ・ 本社所在地：東京都渋谷区道玄坂1-21-2
- ・ 代表者：代表取締役社長 金指 潔
- ・ 設立：1953年12月
- ・ 資本金：575億円（2009年3月末現在）
- ・ 従業員数：587名（2009年3月末現在）
- ・ 売上高：2,321億円（単体：2009年3月期）
- ・ 営業内容：住宅事業、オフィス事業、都市事業、リゾート事業、資産活用事業等

◎東京建物株式会社の概要

- ・ 本社所在地：東京都中央区八重洲1-9-9
- ・ 代表者：取締役社長 畑中 誠
- ・ 設立：1896年10月
- ・ 資本金：771億円（2008年12月末現在）
- ・ 従業員数：441名（2008年12月末現在）
- ・ 売上高：1,484億円（単体：2008年12月期）
- ・ 営業内容：ビルの開発・経営、マンション・戸建の開発・分譲、不動産の証券化・小口化、リゾートの開発・分譲・運営、不動産の仲介・鑑定・コンサルティング

メジャーセブンのマンショントレンド調査 Vol.12-1**◎藤和不動産株式会社の概要**

- ・ 本社所在地：東京都中央区八重洲2-3-13
- ・ 代表者：代表取締役社長 八木橋 孝男
- ・ 設立：1957年6月
- ・ 資本金：271億円（2009年3月末現在）
- ・ 従業員数：684名（2009年3月末現在）
- ・ 売上高：1,006億円（単体：2009年3月期）
- ・ 営業内容：不動産の販売、不動産の仲介、不動産の賃貸借、工事の請負

◎野村不動産株式会社の概要

- ・ 本社所在地：東京都新宿区西新宿1-26-2 新宿野村ビル
- ・ 代表者：取締役社長 鈴木 弘久
- ・ 設立：1957年4月
- ・ 資本金：20億円
- ・ 従業員数：1,410名（2009年4月1日現在）
- ・ 売上高：3,180億円（単体：2009年3月期）
- ・ 営業内容：住宅分譲事業（マンション・戸建）、法人仲介事業、投資・開発事業、ビルディング事業、建築・設計事業、資産運用事業、等

◎三井不動産レジデンシャル株式会社の概要

- ・ 本社所在地：東京都中央区日本橋室町3-1-20（三井別館）
- ・ 代表者：代表取締役社長 松本 光弘
- ・ 設立：2005年12月
- ・ 資本金：400億円
- ・ 従業員数：1,822名（2008年4月1日現在）
- ・ 売上高：2,952億円（2008年3月期）
- ・ 営業内容：住宅分譲事業（マンション、戸建）、販売受託事業、新規事業

◎三菱地所株式会社の概要

- ・ 本社所在地：東京都千代田区大手町1-6-1大手町ビル
- ・ 代表者：取締役社長 木村 恵司
- ・ 設立：1937年5月
- ・ 資本金：1,413億円（2009年10月末現在）
- ・ 従業員数：1,435名（2009年10月末現在）
- ・ 売上高：5,117億円（単体：2009年3月期）
- ・ 営業内容：オフィスビル・商業施設等の開発、賃貸、管理
マンション・建売住宅等の建設、販売
収益用不動産の開発・資産運用
住宅用地・工業用地等の造成、販売
余暇施設等の運営
不動産の売買、仲介、コンサルティング