

メジャーセブンのマンショントレンド調査 Vol.22

2015年2月26日発表

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
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
三菱地所レジデンス株式会社
(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(2014年度)

**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」
「資産を持ちたい」「もっと交通の便の良いところに住みたい」が
昨年同様トップ3**

**新築マンションについて、全体の約3/4の人が「値上がりしている」と感じているものの
9割近くの人が引き続き購入検討を継続している**

～新築マンションポータルサイト「MAJOR7」第22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(メジャーセブンは住友不動産・大京・東急不動産・東京建物・野村不動産・三井不動産レジデンシャル・三菱地所レジデンスの7社～五十音順)では、このたび全国のマンション購入意向者約78万人を対象に、「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」「資産を持ちたい」「もっと交通の便の良いところに住みたい」が昨年同様トップ3。
「通勤に便利な場所に住みたい」「現在は金利が低く買い時」が前回より上昇。(→3ページ)

2. [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、“信頼できる建設会社が施工”、“信頼できる不動産会社が分譲”、“管理会社の信頼性”がトップ3。これら“信頼性”は、お金をかけてもこだわりたいポイントでも上位にあげられており、常に重視されるポイントとなっている。(→4ページ)

3. [マンションを購入する際の金利選択・選択理由]

マンションを購入する際の金利は「変動金利」を選択する割合が最も高い。
金利について「当分変わらないと思う」と考える人の割合は、全体の6割近くを占める。(→5ページ)

4. [現在の新築分譲マンションの価格感]

新築マンションについて、全体の約3/4の人が「値上がりしている」と感じている。にもかかわらず、全体の9割近くの人が引き続き購入検討を継続している。(→6ページ)

メジャーセブンのマンショントレンド調査 Vol.22

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、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、三菱地所レジデンス株式会社の不動産大手7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2000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7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32.6%（2014年）を占めており、その7社の全国を網羅した豊か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（2014年12月時点 約78万人）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まいります。

■調査概要

【調査対象】

MAJOR7を運営する参加7社の新築マンション情報のインターネット会員約78万人

【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】

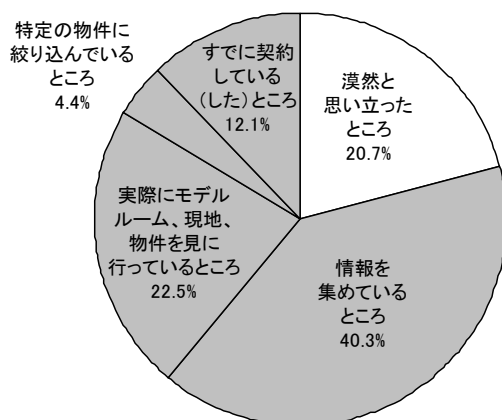
4,832人（男性 3,185人、女性 1,647人）
回答者のうち、
重複回答を排除
20歳以上の回答のみ集計

【調査時期】

2014年11月21日（金）～ 2014年12月14日（日）

* 前回のアンケートは2013年11月14日（木）～ 2013年12月8日（日）に実施。

<回答者のマンション購入行動段階> (4,832人)



メジャーセブンのマンショントレンド調査 Vol.22

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」「資産を持ちたい」「もっと交通の便の良いところに住みたい」が昨年同様トップ3。

「通勤に便利な場所に住みたい」「現在は金利が低く買い時」が前回より上昇。

「現在マンション購入を検討している理由」は、「もっと広い住まいに住みたいから」が2005年の調査開始以来、11年連続でトップとなっています。

2位は「資産を持ちたい・資産として有利だと思ったから」、3位は「もっと交通の便の良いところに住みたいから」が挙がり、トップ3は昨年と同様の結果になりました。

その他の項目をみると、「通勤に便利な場所に住みたいから」(6位→4位)、「現在は金利が低く、買い時だと思うから」(10位→8位)といった理由が前回調査より順位を上げています。

<現在マンション購入を検討している理由>

【今回調査(2015年2月発表)】

回答 4,832人

順位		(%)
1	もっと広い住まいに住みたいから	21.3
2	資産を持ちたい・資産として有利だと思ったから	19.4
3	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	17.8
4	通勤に便利な場所に住みたいから	16.1
5	老後の安心のため、住まいを持ちたいと思うから	16.0
6	賃貸より持ち家の方が、金銭的に得だと思うから	15.8
7	都心に住みたいから	15.1
8	現在は金利が低く、買い時だと思うから	13.8
9	免震構造のような耐震性の高いところに住みたいから	13.5
10	魅力的な物件や物件広告を見たから	12.9
11	持ち家の方が住まいの質が良いと思うから	12.1
12	子どもや家族のため、家を持ちたいと思うから	11.8
13	家の設備が古くなってきたから	11.6
14	今の家が古いから	10.8
15	持ち家の方が自由に使えて気兼ねがないから	9.7
16	子どもの教育環境が良い場所に住みたいから	8.7
17	人気の街に住みたいから	8.1
18	防犯上、安全な地域に住みたいから	7.9
19	セカンドハウスが欲しいから	7.5
20	緑が多い場所に住みたいから	7.2
21	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	6.4
22	同居家族が増える(増えた)から(出産・親との同居など)	6.3
23	土地・住宅価格が上昇し始めたから	6.1
24	ペットと一緒に住みたい・ペットを飼いたいから	5.1
25	結婚により、住まいを持ちたいと思ったから	4.9
26	(転勤・転職などで)社宅・寮を出る必要があるから	3.5
26	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	3.5
28	持ち家の方が社会的信頼を得られるから	3.1
29	親の近くに住むことが必要になったから	2.8
29	土地・住宅価格が安くなり、買い時だと思ったから	2.8
31	リゾート地に住みたいと思っているから	2.2
32	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)	1.5
	その他	4.3

【前回調査(2014年2月発表)】

回答 5,305人

順位		(%)
1	もっと広い住まいに住みたいから	22.4
2	資産を持ちたい・資産として有利だと思ったから	19.5
3	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	18.4
4	賃貸より持ち家の方が、金銭的に得だと思うから	17.2
5	老後の安心のため、住まいを持ちたいと思うから	16.8
6	通勤に便利な場所に住みたいから	16.6
7	免震構造のような耐震性の高いところに住みたいから	15.7
8	都心に住みたいから	15.6
9	持ち家の方が住まいの質が良いと思うから	13.6
10	現在は金利が低く、買い時だと思うから	13.5
11	魅力的な物件や物件広告を見たから	13.3
12	子どもや家族のため、家を持ちたいと思うから	12.0
13	家の設備が古くなってきたから	11.8
14	今の家が古いから	10.9
14	持ち家の方が自由に使えて気兼ねがないから	10.9
16	子どもの教育環境が良い場所に住みたいから	9.1
17	防犯上、安全な地域に住みたいから	8.5
18	人気の街に住みたいから	7.3
19	緑が多い場所に住みたいから	6.8
20	セカンドハウスが欲しいから	6.5
21	同居家族が増える(増えた)から(出産・親との同居など)	6.0
21	結婚により、住まいを持ちたいと思ったから	6.0
23	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	5.9
24	土地・住宅価格が上昇し始めたから	5.1
25	ペットと一緒に住みたい・ペットを飼いたいから	5.0
26	土地・住宅価格が安くなり、買い時だと思ったから	3.8
27	(転勤・転職などで)社宅・寮を出る必要があるから	3.4
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	3.3
29	持ち家の方が社会的信頼を得られるから	3.2
30	親の近くに住むことが必要になったから	2.6
31	リゾート地に住みたいと思っているから	2.0
32	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)	1.5
	その他	4.4

メジャーセブンのマンショントレンド調査 Vol.22

2. 理想とするマンションのタイプは、“信頼できる建設会社が施工”、“信頼できる不動産会社が分譲”、“管理会社が信頼できる”がトップ3。

これら“信頼性”は、お金をかけてもこだわりたいポイントでも上位にあげられており、常に重視されるポイントとなっている。

「理想とするマンションのタイプ」について尋ねたところ、「信頼できる建設会社が施工するマンション」62.6%、「信頼できる不動産会社が分譲するマンション」62.5%、「管理会社が信頼できるマンション」57.6%が、昨年同様トップ3に挙げられました。次いで、「都心部に立地するマンション」が51.2%で続いています。

<理想とするマンションのタイプ>

回答 4,832人

順位		(%)
1	信頼できる建設会社が施工するマンション	62.6
2	信頼できる不動産会社が分譲するマンション	62.5
3	管理会社が信頼できるマンション	57.6
4	都心部に立地するマンション	51.2
5	周辺環境が自然に恵まれたマンション	48.2
6	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)	40.4
7	投資性の高いマンション	35.4
8	設計やサービス面がホテルライクなマンション	28.7
9	低層マンション	28.4
10	高層マンション、タワーマンション	26.3
11	ファミリー向けマンション	25.8
12	建築家やデザイナーの設計による デザイナーズマンション	22.2
13	小規模戸数のマンション	21.9
13	大規模戸数のマンション	21.9
15	再開発している地区のマンション	18.7
16	シングル・DINKS(共働き子供なし)向けマンション	14.2
17	セカンドハウス型マンション	10.6
	その他	4.3

先述した3つの信頼性は、「お金をかけてもこだわりたいポイント」について尋ねた場合でもTOP10に入っており(4位、8位、9位)、マンション選びにおいて常に重視されるポイントであると考えられます。

<お金をかけてもこだわりたいポイント TOP10>

回答 4,832人

順位		(%)
1	駅から近いこと	56.7
2	住みやすい間取りであること	51.3
2	日照や採光が良いこと	51.3
4	信頼できる建設会社が施工していること	48.6
5	日常の買い物が便利なこと	48.3
6	免震構造など、耐震性が高いこと	47.3
7	セキュリティが充実していること	46.2
8	信頼できる不動産会社が分譲していること	46.2
9	信頼できる管理会社であること	45.2
10	収納スペースが充実していること	45.1

メジャーセブンのマンショントレンド調査 Vol.22

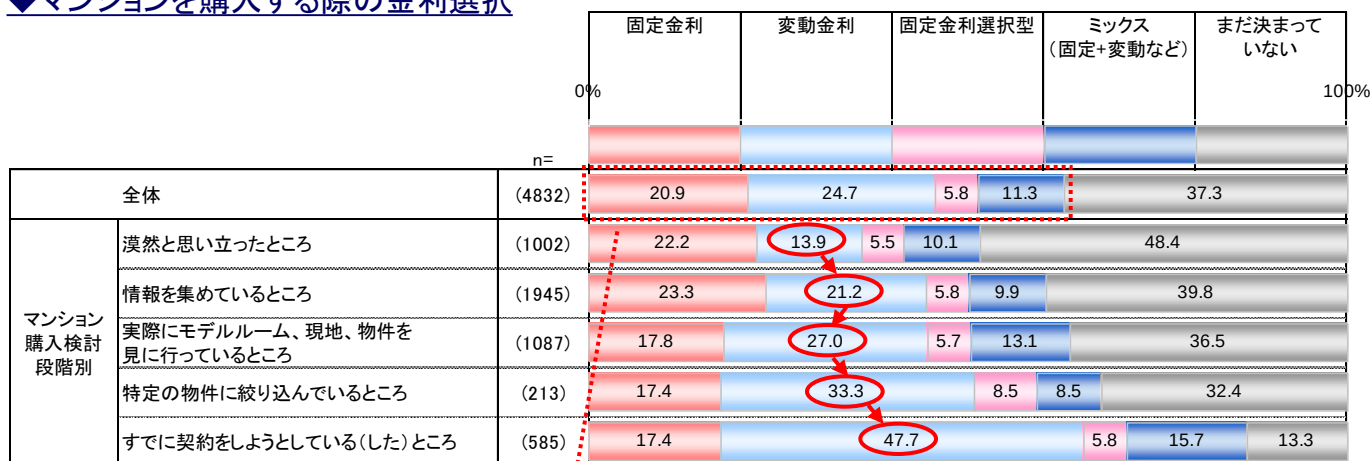
3. マンションを購入する際の金利は「変動金利」を選択する人が最も高く、その割合はマンション購入検討段階が進むにつれ、より高まる傾向。

金利について「当分変わらないと思う」と考える人の割合が6割近くを占める。

マンションを購入する際の金利選択について尋ねたところ、全体の62.7%の人が金利を決めており(「まだ決まっていない」が37.3%)、その内訳は、「変動金利」が24.7%で最も高く、以下、「固定金利」20.9%、「ミックス」11.3%、「固定金利選択型」5.8%の順となりました。また、マンション購入検討段階別にみると、全体でトップに挙げられた「変動金利」は、購入検討段階が進むにつれ選択される割合が高くなっており、【すでに契約をしようとしている(した)ところ】では47.7%と半数近くにまで及びました。

続いて、マンションを購入する際の金利を決めている人にその金利を選択した理由を尋ねたところ、「当分金利は変化がないと思うから」が33.0%、「当分金利は変わらないと思うが、リスクヘッジをしたいから」が24.4%となり、両者を合わせた「当分金利は変わらないと思う」人の割合が57.4%と6割近くを占める結果となりました。

◆マンションを購入する際の金利選択

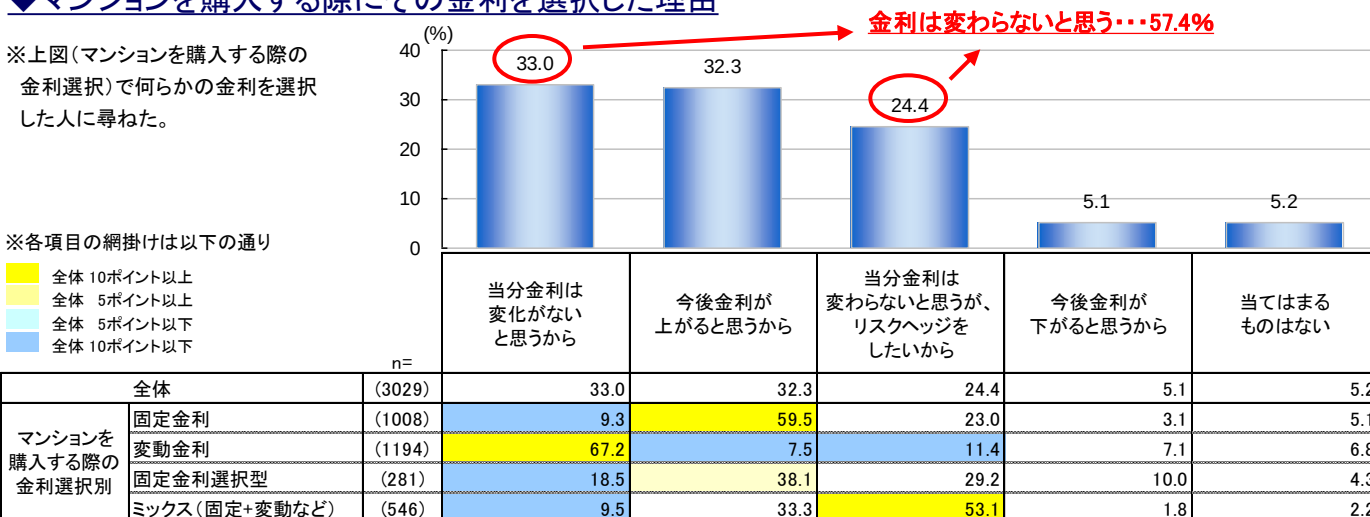


◆マンションを購入する際にその金利を選択した理由

※上図(マンションを購入する際の金利選択)で何らかの金利を選択した人に尋ねた。

※各項目の網掛けは以下の通り

■ 全体 10ポイント以上
■ 全体 5ポイント以上
■ 全体 5ポイント以下
■ 全体 10ポイント以下



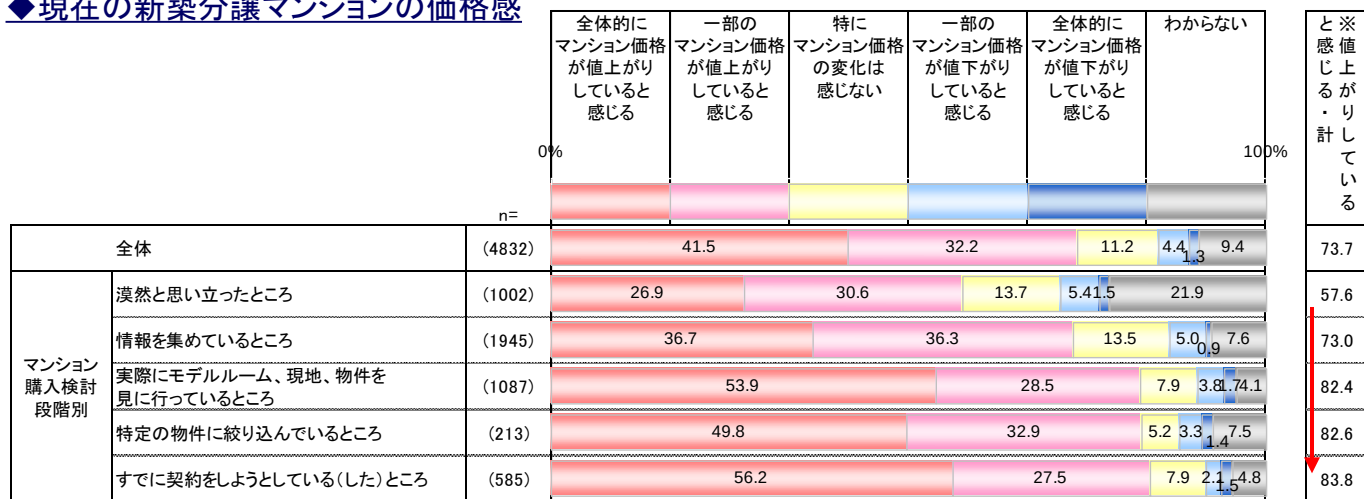
メジャーセブンのマンショントレンド調査 Vol.22

4. 新築マンションについて、全体の約3/4の人が「値上がりしている」と感じている。 にもかかわらず、全体の9割近くの人が引き続き購入検討を継続している。

現在の新築分譲マンションの価格感を尋ねたところ、「全体的にマンション価格が値上がりしていると感じる」41.5%、「一部のマンション価格が値上がりしていると感じる」32.2%を合わせた「値上がりしていると感じる」が計73.7%にのぼり、全体の3/4近くの人が現在の新築マンション価格に対し値上がりを感じている結果となりました。また、マンション購入検討段階別では、購入検討段階が進むにつれ「値上がりしていると感じる」割合がより高くなる傾向がみられています。

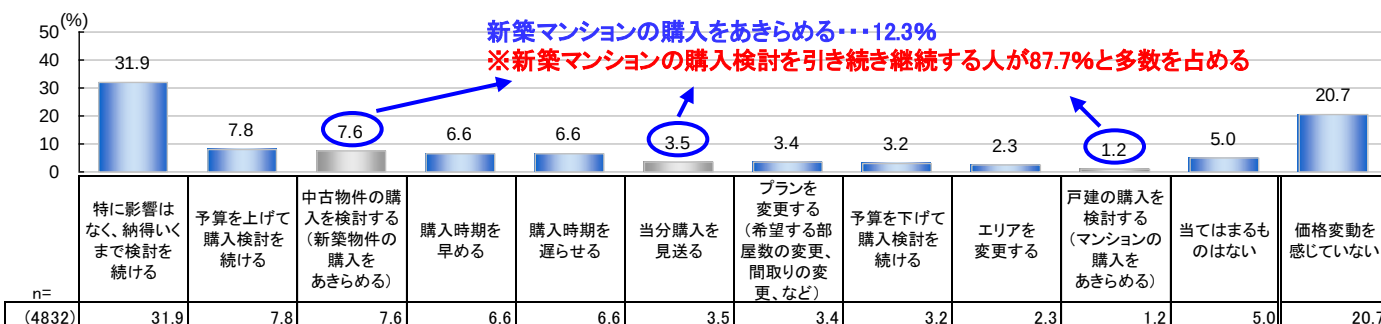
続いて、新築分譲マンションの価格変動を感じている方に新築分譲マンションの価格感に対する行動予定を尋ねたところ、「新築マンションの購入をあきらめる」とした人は全体の12.3%にとどまり、「新築マンションの購入検討を引き続き継続する」人が87.7%と9割近くにのぼる結果となりました。マンション価格の値上がりを感じてはいるものの、「現在は金利が低く買い時(3ページ参照)」「当分金利は変わらないと思う(5ページ参照)」といった金利への意識なども影響しているのか、マンションの購入検討を引き続き継続する人が多い傾向がみられました。

◆現在の新築分譲マンションの価格感



※値上がりしていると感じる・計=全体的にマンション価格が値上がりしていると感じる+一部のマンション価格が値上がりしていると感じる

◆マンションの価格感に対する行動予定



メジャーセブンのマンショントレンド調査 Vol.22

《「MAJOR7」各社の供給戸数》

※2014年全国供給戸数83,205戸

会 社 名	マンション供給戸数	シェア
住友不動産	6,308戸	7.6%
大京	2,018戸	2.4%
東急不動産	2,550戸	3.1%
東京建物	1,455戸	1.7%
野村不動産	4,818戸	5.8%
三井不動産レジデンシャル	4,638戸	5.6%
三菱地所レジデンス	5,300戸	6.4%
7社合計	27,087戸	32.6%

※（株）不動産経済研究所調べによる2014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.22

■「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：代表取締役社長 仁島 浩順
- ・ 設立：1949年12月
- ・ 資本金：1,228億500万円（2014年3月31日現在）
- ・ 従業員数：11,473名（連結：2014年3月31日現在）
- ・ 売上高：7,802億7,300万円（連結：2014年3月期）
- ・ 営業内容：ビルの開発・賃貸、マンション・戸建住宅の開発・分譲、宅地の造成・分譲、海外不動産の開発・分譲・賃貸、建築土木工事の請負・設計・監理、不動産の売買・仲介・鑑定 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 千駄ヶ谷第21大京ビル
- ・ 代表者：代表執行役社長 山口 陽
- ・ 設立：1964年12月
- ・ 資本金：411億7,100万円（2014年3月31日現在）
- ・ 従業員数：5,088名（2014年3月31日現在・連結）
- ・ 売上高：3,338億円（2013年4月1日～2014年3月31日・連結）
- ・ 営業内容：不動産開発、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 新南平台東急ビル
- ・ 代表者：代表取締役社長 三枝 利行
- ・ 設立：1953年12月
- ・ 資本金：575億5,169万円（2014年4月1日現在）
- ・ 従業員数：548名（2014年4月1日現在）
- ・ 売上高：2,594億円（単体：2014年3月期）
- ・ 営業内容：都市事業（オフィス、商業施設）、住宅事業、ウェルネス事業（リゾート、シニア）、海外事業、事業創造 その他

◎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 東京建物本社ビル
- ・ 代表者：代表取締役社長執行役員 佐久間 一
- ・ 設立：1896年10月
- ・ 資本金：924億円（2013年12月末現在）
- ・ 従業員数：436名（2013年12月末現在）
- ・ 売上高：1,504億円（単体：2013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・コンサルティングほか

メジャーセブンのマンショントレンド調査 Vol.22

◎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 中井 加明三
- ・ 設 立：1957年4月
- ・ 資 本 金：20億円（2014年4月1日現在）
- ・ 従 業 員 数：1,591名（2014年4月1日現在）
- ・ 売 上 高：3,664億1,529万円（単体：2014年3月期）
- ・ 営 業 内 容：マンション分譲事業、戸建分譲事業、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 など

◎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 藤林 清隆
- ・ 設 立：2005年12月
- ・ 資 本 金：400億円（2014年4月1日現在）
- ・ 従 業 員 数：1,806名（2014年4月1日現在）
- ・ 売 上 高：2,919億円（単体：2013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

◎三菱地所レジデンス株式会社の概要

- ・ 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 小野 真路
- ・ 設 立：1957年6月
- ・ 資 本 金：500億円（2014年3月31日現在）
- ・ 従 業 員 数：1,165名（2014年3月31日現在）
- ・ 売 上 高：3,074億円（単体：2014年3月期）
- ・ 営 業 内 容：不動産の開発、不動産の販売、不動産の賃貸借