

平成17年度中古マンション購入者の視点について

平成18年 4月
 (社) 愛媛県不動産鑑定士協会研究指導委員会
 担当 大西泰祐

平成16年度に引き続き、平成17年度も松山市内に所在する中古分譲マンション購入者に対して、取引価格アンケート調査を実施したが、その際、別紙調査票2の回答を依頼し、今回は50件(16年度:35件)の有効回答を得た。

(アンケート依頼件数:334件、本件調査有効回答:50件(回答率15.0%))

今回は、17年度分と16年度分を併記する形でのとおり結果を示し、適宜私見コメントを挿入した。

1 質問1 (購入者属性)

(1) 性別

① 平成17年度

男	34	64%
女	17	32%
法人	2	4%

② 平成16年度

男	23	66%
女	8	23%
法人	4	11%

性別の構成比は、昨年度とほぼ同割合である。
 男性割合が高い理由は、下記昨年度コメントで良いと思われる。
 (自然人31人のうち74%が男性であるが、これは、女性の場合は家族構成がほとんど単身者であることから、家族で購入する場合に夫名義で購入していることが想像される。)

(2) 年齢

① 平成17年度

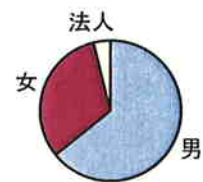
20歳未満	0	0%
20歳代	1	2%
30歳代	8	16%
40歳代	9	18%
50歳代	13	25%
60歳代	13	25%
70歳以上	7	14%

② 平成16年度

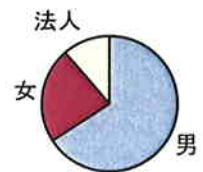
20歳未満	0	0%
20歳代	2	6%
30歳代	6	19%
40歳代	3	10%
50歳代	11	35%
60歳代	7	23%
70歳以上	2	6%

年齢構成比についても昨年度ほぼ同傾向が示された。中古独自の傾向(下記昨年コメント参照)か、松山の地域性かは別機会に検証したい。

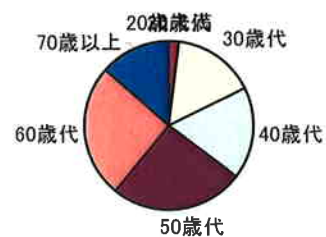
17年度購入者属性(性別)



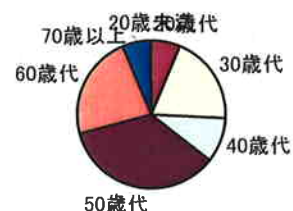
16年度購入者属性(性別)



17年度購入者属性(年齢)



16年度購入者属性(年齢)



新築マンションで行われた調査では30歳代、40歳代が全体の75.5%を占める結果（注1）に対して、本件では30歳代、40歳代の割合が低い。中古であることと、購入目的のうち「投資目的」が34%を占め、所得に余裕のある50歳代以上の割合が高くなったことが想像される。

（注1）藤澤美恵子・中西正彦・中井検裕（2003）「分譲マンション需要者の購入視点に関する研究」（（社）日本都市計画学会「都市計画報告集」NO. 2-2）

(3) 家族数

① 平成17年度

単身者	17	32%
2人	15	28%
3人	13	25%
4人	6	11%
5人	1	2%
6人以上	1	2%

② 平成16年度

単身者	14	45%
2人	2	6%
3人	4	13%
4人	9	29%
5人	2	6%
6人以上	0	0%

今年度はほぼ予想どおりの結果となった。

昨年度は単身者の割合が高く、その理由が不明であったが、標本数が少ないことによる統計上の問題であったと推測される。

ただ、年齢構成からも分かるとおり、比較的高齢者は単身者が多く、ファミリータイプ間取であっても単身者の割合が高くなる傾向があると推測される。このことは新築マンションとは異なる中古物件の特徴かもしれない。

2 質問2（購入目的）

① 平成17年度

居住目的	37	73%
投資目的	6	17%
その他	8	23%

② 平成16年度

居住目的	20	57%
投資目的	12	34%
その他	3	9%

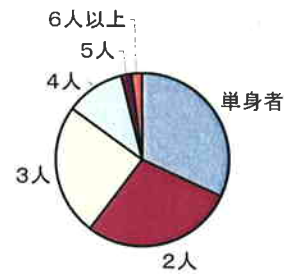
昨年度は、自ら居住目的と投資目的の比率は、ほぼ予想どおりの結果であったが、今年度は居住目的割合が高く、投資目的の割合が低い。

これが統計上の問題でなく、今年度独自の傾向であるとすれば非常に興味深い結果である。

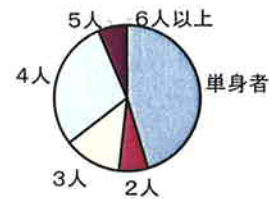
しかし、新築マンションでの同様の調査ができていないだけに比較検討ができず、また、来年度以降の調査結果如何では統計上の問題の可能性もある。

なお、その他は、昨年同様、子供のため、親のため等の内容であった。

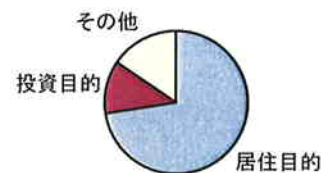
17年度購入者属性(家族数)



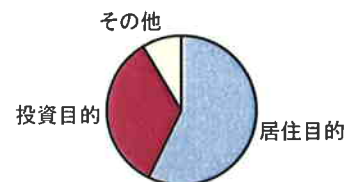
16年度購入者属性(家族数)



17年度購入目的



16年度購入目的



3 質問3 (住み替え形態)

① 平成17年度

戸建持家	11	30%
戸建借家	3	8%
分譲マンション	3	8%
賃貸マンション	12	32%
社宅等	5	14%
その他	3	8%

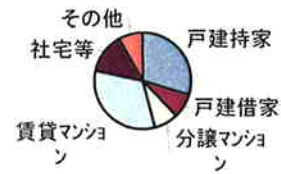
② 平成16年度

戸建持家	3	15%
戸建借家	2	10%
分譲マンション	1	5%
賃貸マンション	8	40%
社宅等	4	20%
その他	2	10%

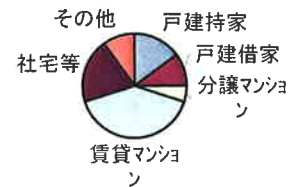
賃貸マンションからの住み替え比率が最も高い点は昨年同様である。今年度は戸建持家からの比率が上がっているが、標本数の関係が原因と考えられる。

その他特記すべき事項はない。

17年度住み替え形態

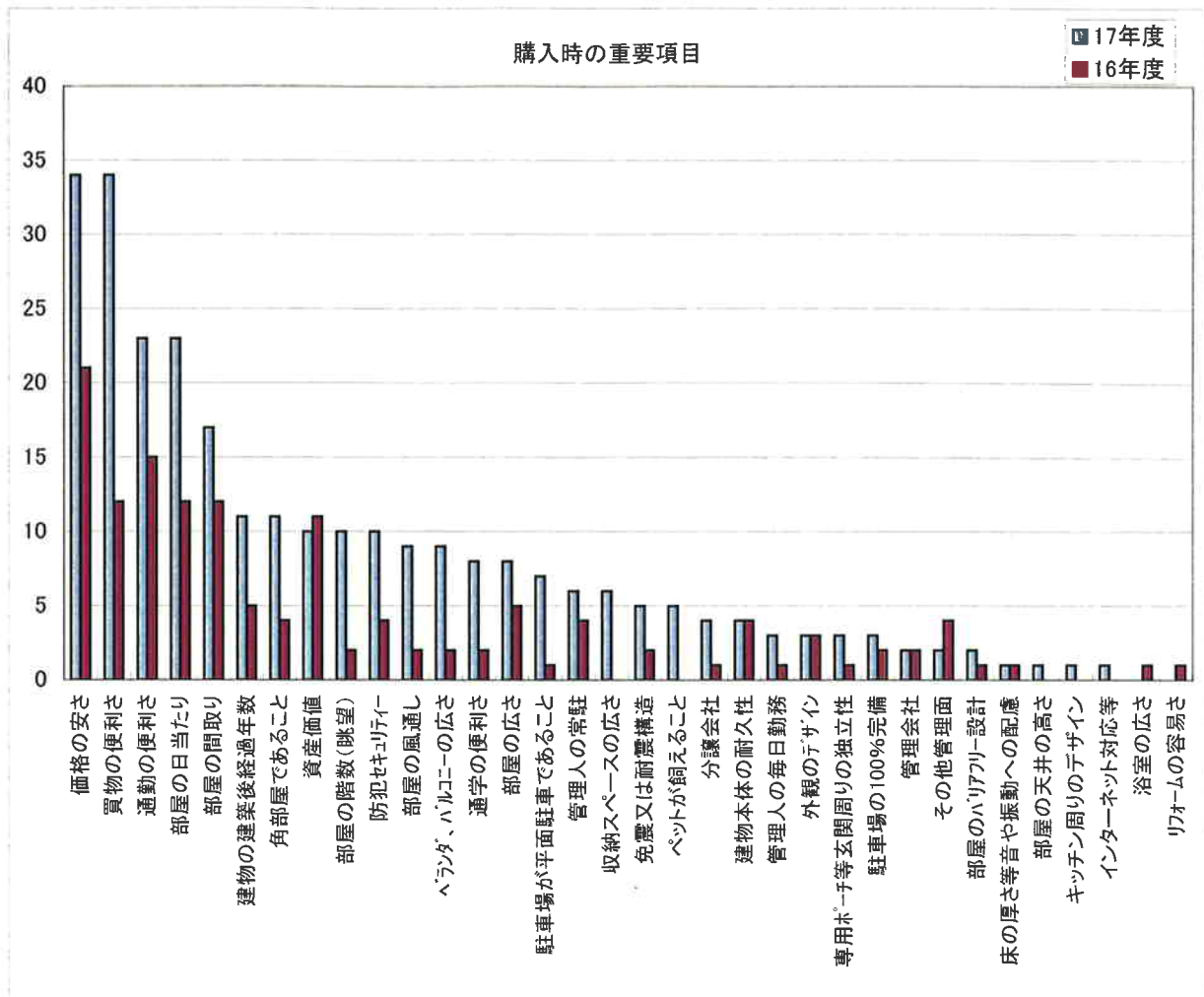


16年度住み替え形態



4 質問4 (購入時の重視項目)

	平成17年度		平成16年度	
価格の安さ	34	12%	21	15%
資産価値	10	4%	11	8%
通勤の便利さ	23	8%	15	11%
通学の便利さ	8	3%	2	1%
買物の便利さ	34	12%	12	9%
分譲会社	4	1%	1	1%
管理会社	2	1%	2	1%
管理人の常駐	6	2%	4	3%
管理人の毎日勤務	3	1%	1	1%
その他管理面	2	1%	4	3%
免震又は耐震構造	5	2%	2	1%
外観のデザイン	3	1%	3	2%
建物本体の耐久性	4	1%	4	3%
建物の建築後経過年数	11	4%	5	4%
床の厚さ等音や振動への配慮	1	0%	1	1%
部屋の広さ	8	3%	5	4%
部屋の間取り	17	6%	12	9%
部屋の日当たり	23	8%	12	9%
部屋の風通し	9	3%	2	1%
部屋のバリアフリー設計	2	1%	1	1%
部屋の天井の高さ	1	0%	0	0%
部屋の階数(眺望)	10	4%	2	1%
浴室の広さ	0	0%	1	1%
収納スペースの広さ	6	2%	0	0%
キッチン周りのデザイン	1	0%	0	0%
リフォームの容易さ	0	0%	1	1%
専用ポーチ等玄関周りの独立性	3	1%	1	1%
ベランダ、バルコニーの広さ	9	3%	2	1%
角部屋であること	11	4%	4	3%
駐車場が平面駐車であること	7	3%	1	1%
駐車場の100%完備	3	1%	2	1%
ペットが飼えること	5	2%	0	0%
防犯セキュリティ	10	4%	4	3%
インターネット対応等	1	0%	0	0%



(注) 複数回答可とし、一番重視した項目に◎、その他に重視した項目に○を付けてもらう方法で、昨年度は回答方法にバラツキが出たため、回答のあった項目を単純にカウントしたが、17年度は、◎を2ポイント、○を1ポイントとしてカウントした。

価格の安さがトップである点は、昨年度同様であるが、特記事項は以下のとおり。

- 1 ・通勤・通学・買物の便利さという3つの「利便性」に関して、昨年度は通勤、買物、通学の順であったが、今回は買物、通勤、通学の順に変わった。昨年は◎を1ポイントカウントし、今回は2ポイントカウントしたためと考えられる。利便性に関しては「買物」を最重要視する結果が出た点は興味深く、一般の不動産と同傾向なのか、中古マンションの特性なのか検証できることを期待したい。
- 2 ・日当たり・間取・各種スペースの広さという「居住の快適性」に関しては、昨年同様日当たりがトップで、ほぼ予想どおりの結果である。
- 3 最近のトピックである「耐震偽装問題」に関連して、「免震又は耐震構造」を重視する比率が昨年の1%から今回は2%に上昇している。中古マンションであるため、新築マンションより比率が低いのかもしれないが、予想したほどは上昇していない。
- 4 昨年は回答のなかった「ペットが飼えること」の項目が今回は2%回答された。ペット共生型等ニーズの多様化に対応した新築マンションの影響を中古マンションも受けていることが窺える。