

平成18年度中古マンション購入者の視点について

平成19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、17年度に引き続き、平成18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、下記の付属アンケートを依頼し、今回は70件（16年度：35件、17年度50件）の有効回答を得た。

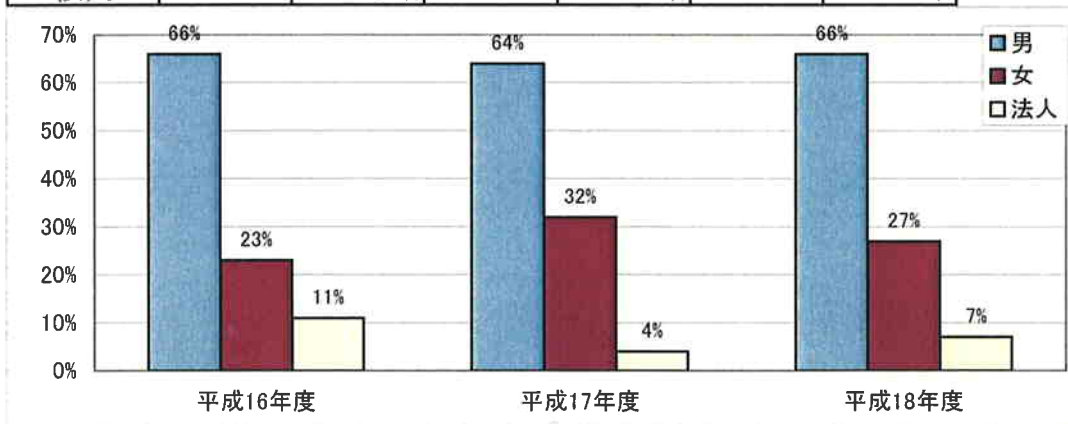
（アンケート依頼件数：401件、本件調査有効回答：70件(回答率17.5%)）

3年間のデータを以下のとおり表とグラフで示し、昨年同様適宜コメントを挿入した。

1 質問1（購入者属性）

(1) 性別

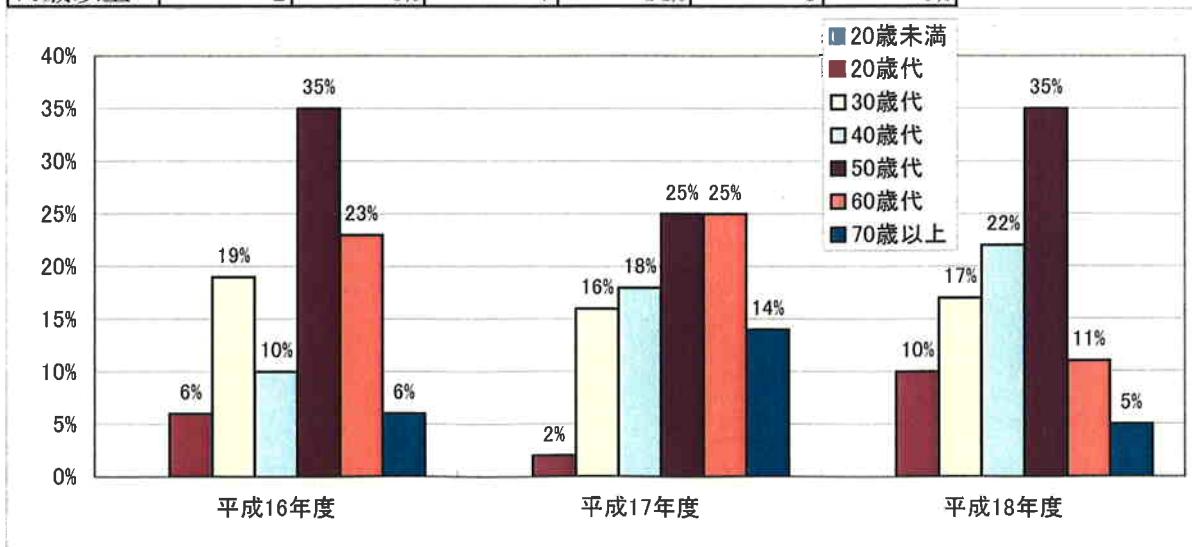
	平成16年度		平成17年度		平成18年度	
男	23	66%	34	64%	46	66%
女	8	23%	17	32%	19	27%
法人	4	11%	2	4%	5	7%



性別の構成比は、昨年度、一昨年度とほぼ同割合である。

(2) 年齢

	平成16年度		平成17年度		平成18年度	
20歳未満	0	0%	0	0%	0	0%
20歳代	2	6%	1	2%	6	10%
30歳代	6	19%	8	16%	11	17%
40歳代	3	10%	9	18%	14	22%
50歳代	11	35%	13	25%	22	35%
60歳代	7	23%	13	25%	7	11%
70歳以上	2	6%	7	14%	3	5%



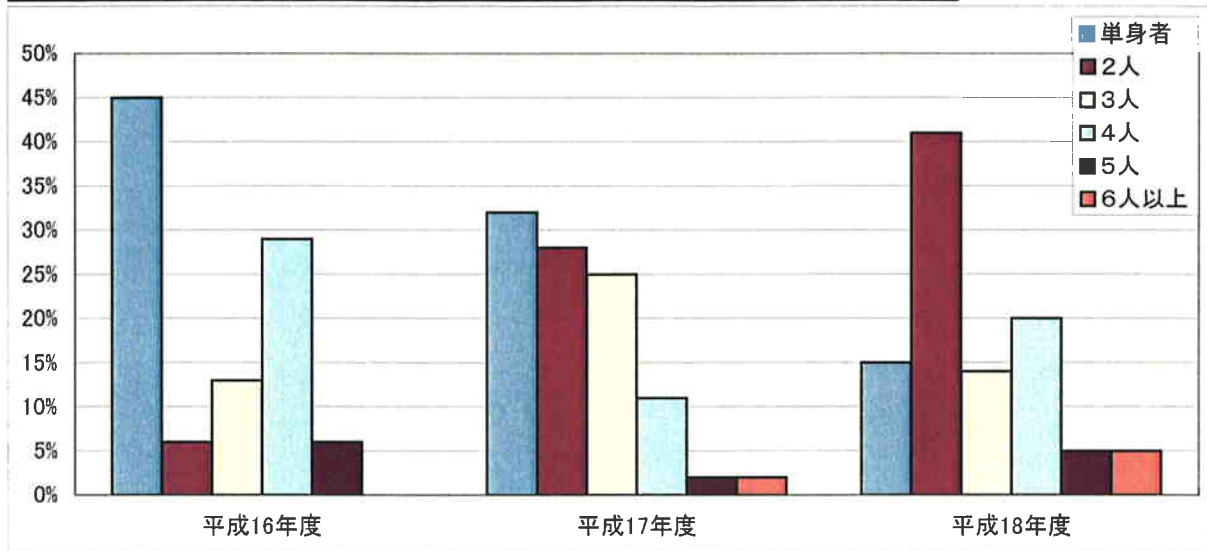
年齢構成比については、3年とも50歳代が最も多く、構成比も16年度の40歳代を除き、ほぼ同傾向が見られる。中古独自の傾向（下記一昨年コメント参照）か、松山の地域性かは未だ不明だが、いつかの機会では検証したい。

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

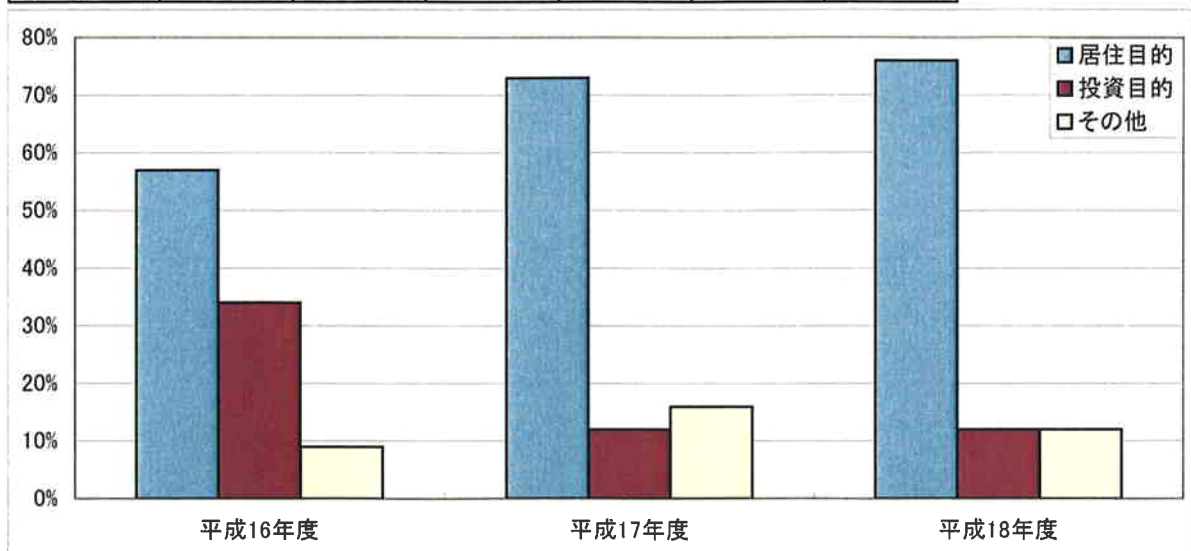
	平成16年度		平成17年度		平成18年度	
単身者	14	45%	17	32%	9	15%
2人	2	6%	15	28%	24	41%
3人	4	13%	13	25%	8	14%
4人	9	29%	6	11%	12	20%
5人	2	6%	1	2%	3	5%
6人以上	0	0%	1	2%	3	5%



今年度は2人の割合が高くなった。一昨年の単身者の割合が高くなったことと同様に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。

2 質問2（購入目的）

	平成16年度		平成17年度		平成18年度	
居住目的	20	57%	37	73%	50	76%
投資目的	12	34%	6	12%	8	12%
その他	3	9%	8	16%	8	12%



平成16年度の投資目的割合34%が平成17年度は12%に激減し、統計上の問題か昨年度の傾向か不明であったが、今回も投資目的の割合が12%となった。

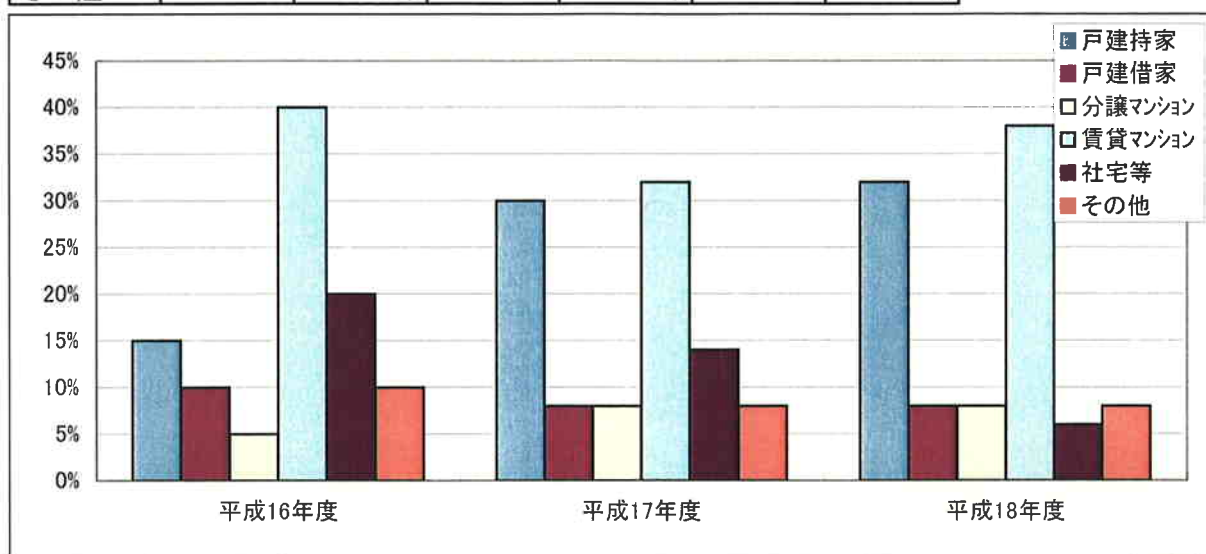
購入者の約3割が投資目的という平成16年度の数値がやや異常値だったのかもしれない。

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、他の投資商品との利回り、リスクの比較等複雑な背景があるが、感覚的には12%という割合は低いと感じられた。

なお、その他は、昨年、一昨年同様、子供のため、親のため、セカンドハウス等の内容であった。

3 質問3 (住み替え形態)

	平成16年度		平成17年度		平成18年度	
戸建持家	3	15%	11	30%	16	32%
戸建借家	2	10%	3	8%	4	8%
分譲マンション	1	5%	3	8%	4	8%
賃貸マンション	8	40%	12	32%	19	38%
社宅等	4	20%	5	14%	3	6%
その他	2	10%	3	8%	4	8%

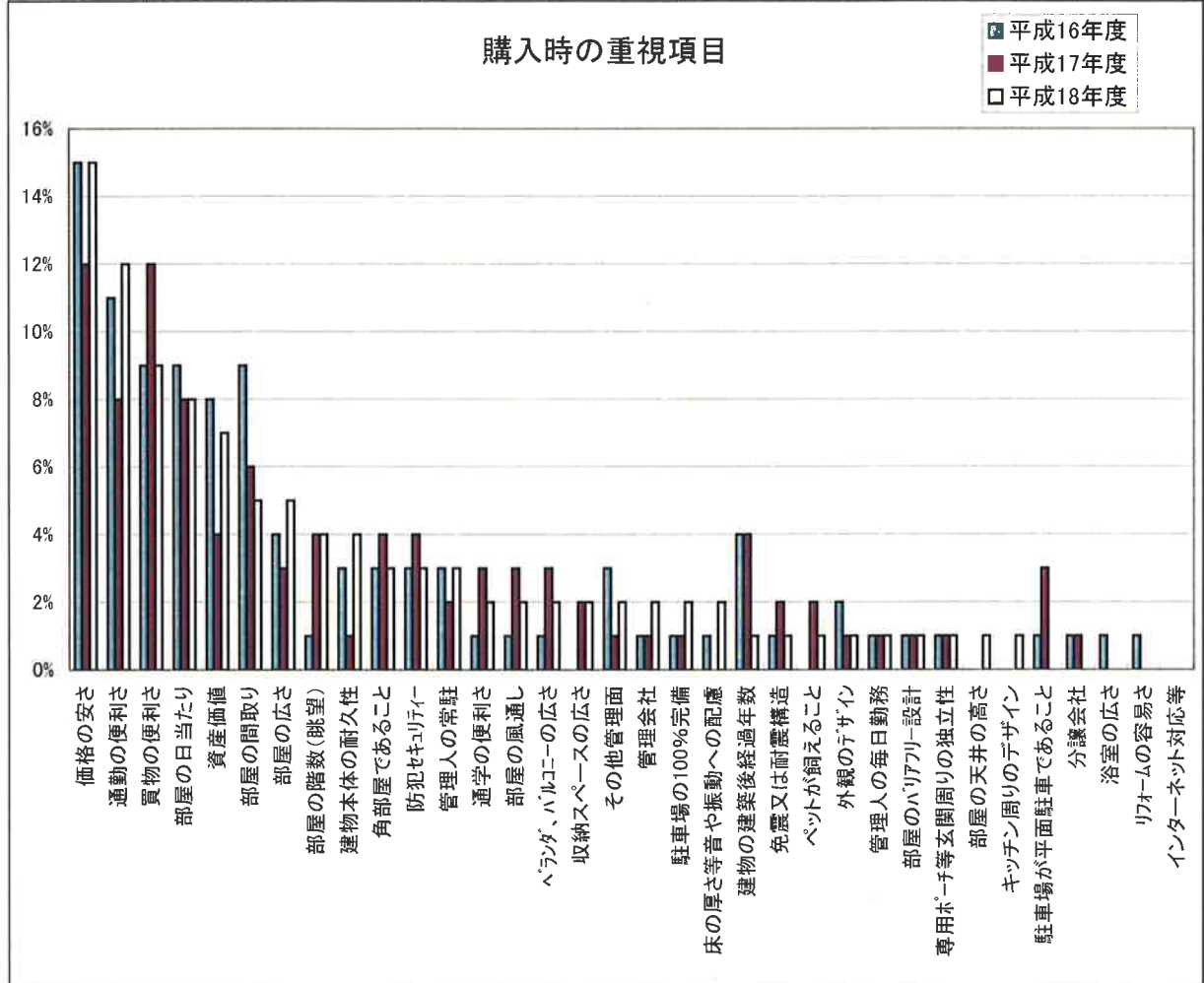


賃貸マンションからの住み替え比率が最も高い点は昨年、一昨年同様である。昨年から戸建持家の比率が上がっており、今回もほぼ同じ割合であるが理由は不明である。

4 質問4 (購入時の重視項目)

	平成16年度		平成17年度		平成18年度	
価格の安さ	21	15%	34	12%	49	15%
資産価値	11	8%	10	4%	24	7%
通勤の便利さ	15	11%	23	8%	41	12%
通学の便利さ	2	1%	8	3%	6	2%
買物の便利さ	12	9%	34	12%	31	9%
分譲会社	1	1%	4	1%	1	0%
管理会社	2	1%	2	1%	5	2%
管理人の常駐	4	3%	6	2%	9	3%
管理人の毎日勤務	1	1%	3	1%	4	1%
その他管理面	4	3%	2	1%	5	2%
免震又は耐震構造	2	1%	5	2%	3	1%
外観のデザイン	3	2%	3	1%	3	1%
建物本体の耐久性	4	3%	4	1%	12	4%
建物の建築後経過年数	5	4%	11	4%	4	1%
床の厚さ等音や振動への配慮	1	1%	1	0%	5	2%
部屋の広さ	5	4%	8	3%	16	5%
部屋の間取り	12	9%	17	6%	15	5%
部屋の日当たり	12	9%	23	8%	26	8%
部屋の風通し	2	1%	9	3%	7	2%

部屋のバリアフリー設計	1	1%	2	1%	2	1%
部屋の天井の高さ	0	0%	1	0%	4	1%
部屋の階数（眺望）	2	1%	10	4%	12	4%
浴室の広さ	1	1%	0	0%	1	0%
収納スペースの広さ	0	0%	6	2%	6	2%
キッチン周りのデザイン	0	0%	1	0%	2	1%
リフォームの容易さ	1	1%	0	0%	0	0%
専用ポーチ等玄関周りの独立性	1	1%	3	1%	2	1%
ベランダ、バルコニーの広さ	2	1%	9	3%	5	2%
角部屋であること	4	3%	11	4%	10	3%
駐車場が平面駐車であること	1	1%	7	3%	1	0%
駐車場の100%完備	2	1%	3	1%	6	2%
ペットが飼えること	0	0%	5	2%	3	1%
防犯セキュリティ	4	3%	10	4%	11	3%
インターネット対応等	0	0%	1	0%	1	0%

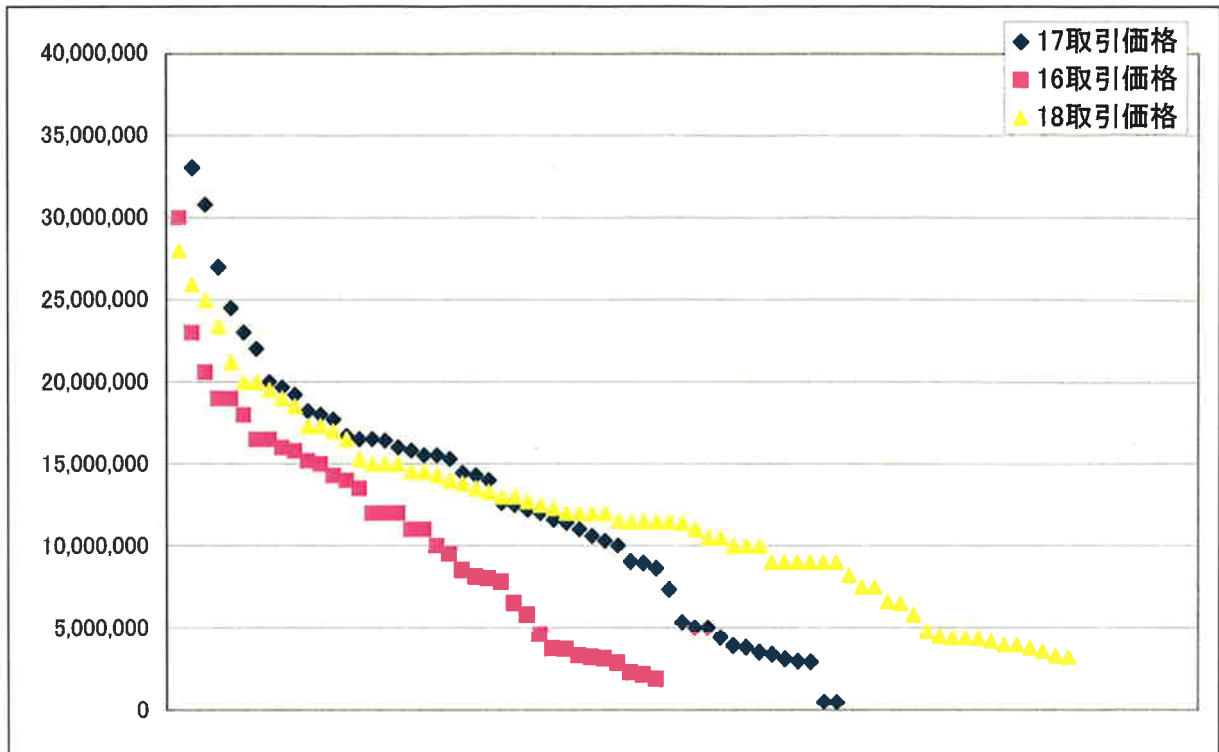


(注) 複数回答可とし、一番重視した項目に◎、その他に重視した項目に○を付けてもらう方法で、昨年度は回答方法にバラツキが出たため、回答のあった項目を単純にカウントしたが、17年度からは、◎を2ポイント、○を1ポイントとしてカウントしている。

価格の安さがトップである点は、昨年、一昨年同様であるが、特記事項は以下のとおり。

- ・通勤・通学・買物の便利さという3つの「利便性」に関して、16年度は通勤、買物、通学の順、17年度は買物、通勤、通学の順に変わった。ところが、今回は16年度と同じ通勤、買物、通学の順に戻った。回答年の属性による相違と推測される。
- ・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、一昨年同様「日当たり」がトップで、ほぼ予想どおりの結果である。
- 昨年のトピックであった「耐震偽装問題」に関連して、「免震又は耐震構造」を重視する比率が一昨年の1%から昨年は2%に上昇していたが、今回再び1%に戻っている。

5 取引価格状況



今回から前回までは集計していなかった取引総額の分布状況をグラフ化してみた。
各年の最大値、最小値、平均値、中央値は次のとおりである。

	最大値	最小値	平均値	中央値
18年度	28,000	3,230	11,915	11,515
17年度	65,000	466	13,792	12,550
16年度	30,000	1,900	11,039	11,000

単位：千円