

調査データ 2

新築／既存住宅の 市場比較

～マイホーム購入者調査より～



物件プロフィール

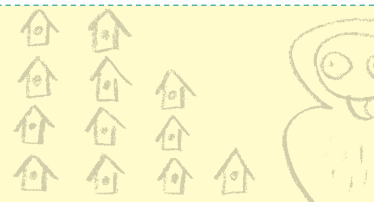
- ▶ 中古物件は新築物件に比べ1部屋あたりの面積が狭い～同程度の専有面積で部屋数が多い（マンション・戸建てとも）
- ▶ 中古マンションは新築マンションに比べ狭い物件が多い（平均で10㎡狭い）
- ▶ 新築戸建ては土地100～120㎡、建物100㎡前後が主流。中古戸建ては土地面積・建物面積ともばらつき有
- ▶ 物件価格 …… [マンション] 新築4011万円 ⇄ 中古2442万円 [戸建て] 新築4059万円 ⇄ 中古3275万円
- ▶ 坪単価 …… [マンション] 新築177万円 ⇄ 中古123万円 [戸建て] 新築137万円 ⇄ 中古107万円

購入者プロフィール

- ▶ 中古購入者は新築購入者に比べ下記の層が多い
 - ◎ 40代以上の高年齢層
 - ◎ 世帯年収400万円未満
 - ◎ シングル
 - ◎ 二次取得層
- ▶ 中古購入者は新築購入者よりローン借入率・借入金額とも低く、返済期間は短い
 - ◎ 借入率 …… [マンション] 新築92% ⇄ 中古80% [戸建て] 新築95% ⇄ 中古83%
 - ◎ 借入金額 …… [マンション] 新築3037万円 ⇄ 中古2064万円 [戸建て] 新築3143万円 ⇄ 中古2634万円
 - ◎ 返済期間 …… [マンション] 新築32年 ⇄ 中古29年 [戸建て] 新築32年 ⇄ 中古29年

並行検討状況

- ▶ 新築購入者で中古も並行検討した …… [マンション] 36% [戸建て] 40%
- ▶ 中古購入者で新築も並行検討した …… [マンション] 54% [戸建て] 66%



2 - 01 | 物件所在地

マンション

■物件所在エリア【マンション】(全体／単一回答)

	東京23区	東京都下	神奈川県	埼玉県	千葉県
●凡例					
新築MS・全体 (n=3437)	35.5%	9.7	29.0	10.3	15.4
中古MS・全体 (n=2176)	35.0	10.2	26.7	12.1	16.0

11011

【マンション】

- ▶中古は新築に比べ神奈川の物件がやや少なく、その分東京都下・埼玉・千葉の物件がやや多め。
- ▶東京都の物件比率は大差ない。

戸建て

■物件所在エリア【戸建て】(全体／単一回答)

	東京23区	東京都下	神奈川県	埼玉県	千葉県
●凡例					
新築戸建・全体 (n=1996)	15.5%	14.3	25.2	19.2	25.8
中古戸建・全体 (n=1167)	19.5	14.1	28.4	16.5	21.5

11012

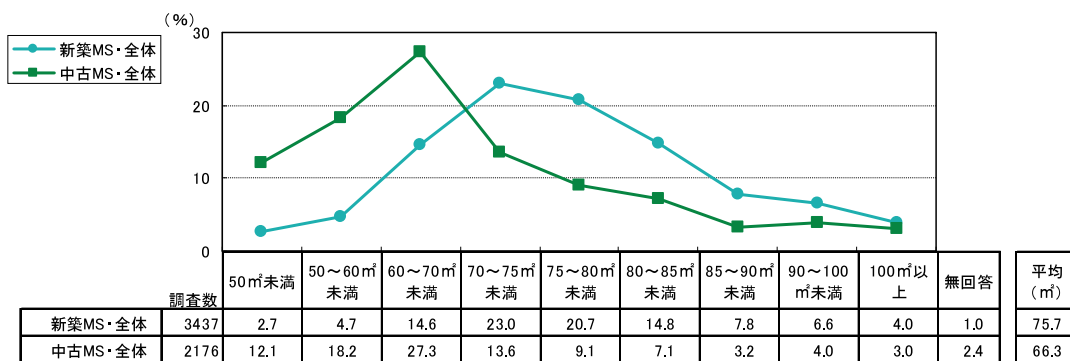
【戸建て】

▶中古は新築に比べ埼玉・千葉の物件が少なく東京23区・神奈川の物件が多め。

2 - 01 | 専有面積と間取り

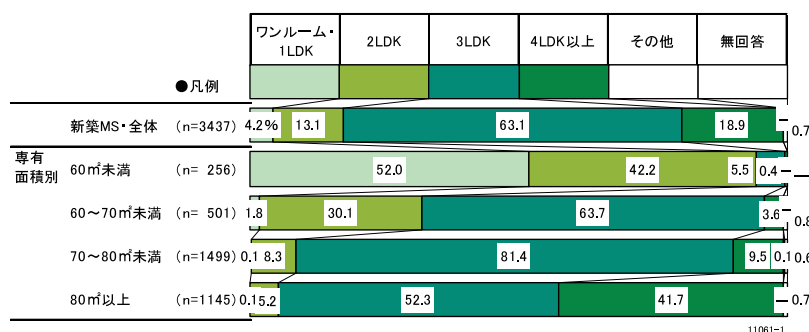
マンション

■専有面積【マンション】(全体／単一回答)



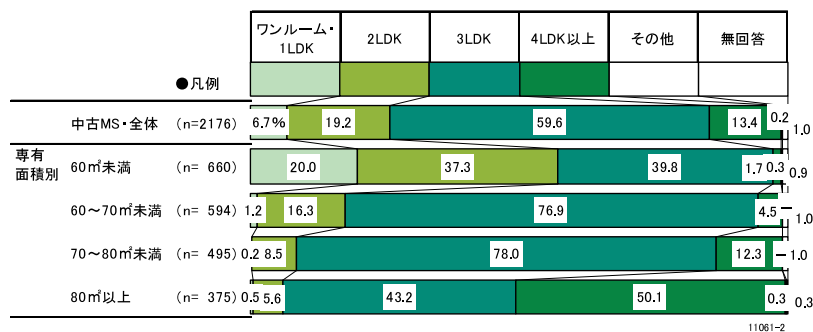
11051

■物件間取り【新築マンション】(全体／単一回答)



11061-1

■物件間取り【中古マンション】(全体／単一回答)



11061-2

【マンション】

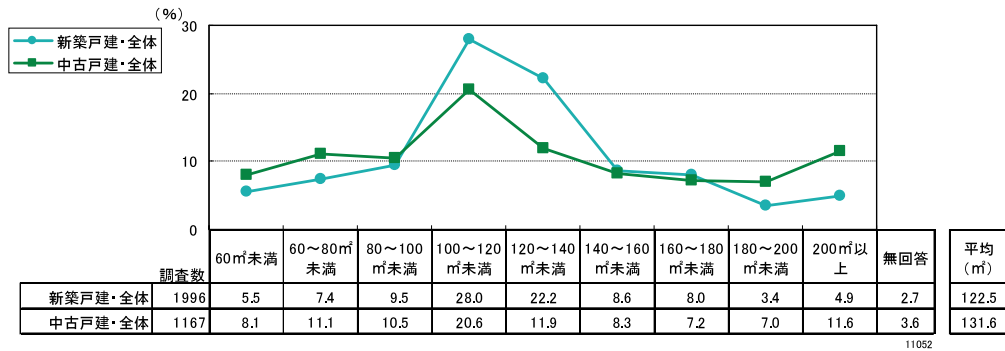
- ▶ 新築は70～80㎡未満がボリュームゾーンで4割強。平均約75.7㎡となった。一方、中古は70㎡未満の物件が6割弱を占め、平均でも約66.3㎡と新築より約10㎡狭い。
- ▶ 間取りについてみると、中古は新築と同程度の専有面積でも部屋数が多く、1部屋あたりの面積が狭い。

【戸建て】

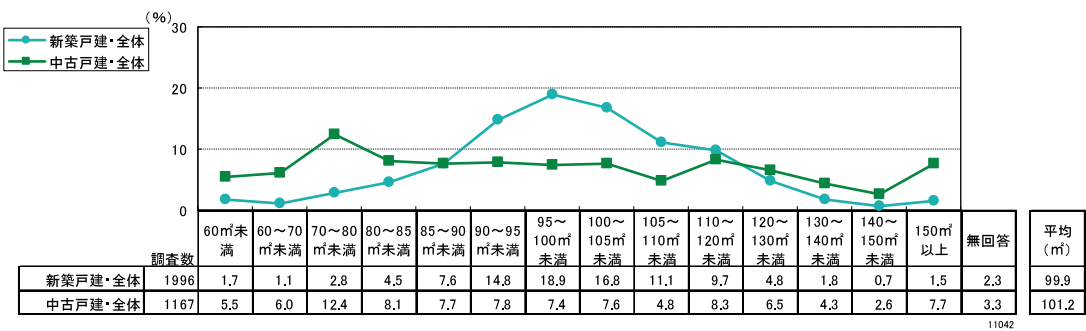
- ▶ 土地面積では、新築・中古ともに「100～120㎡未満」が最も多いものの、中古は新築に比べて分散しており80㎡未満や180㎡以上の物件の割合が高くなっている。建物面積でみると、新築では90～110㎡未満で6割強を占めるのに対し、中古は「70㎡未満」～「150㎡以上」まで幅広く分布している。
- ▶ 間取りについてみると、マンション同様、同程度の専有面積でも中古が新築より部屋数の多い物件割合が高くなっている。

戸建て

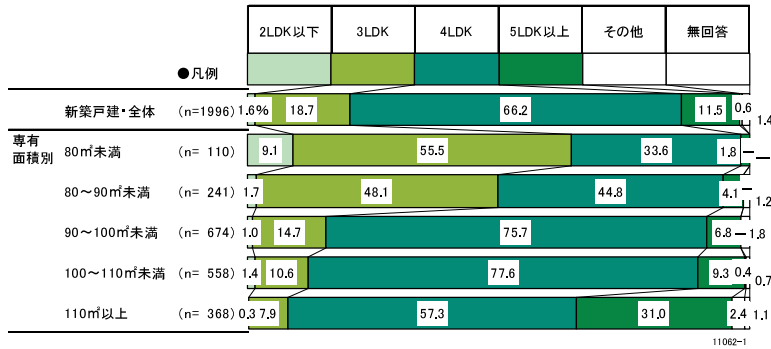
■土地面積【戸建て】(全体／単一回答)



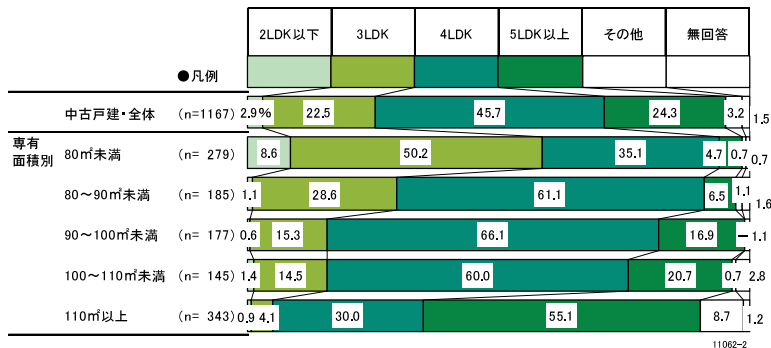
■建物面積(専有面積)【戸建て】(全体／単一回答)



■物件間取り【新築戸建て】(全体／単一回答)



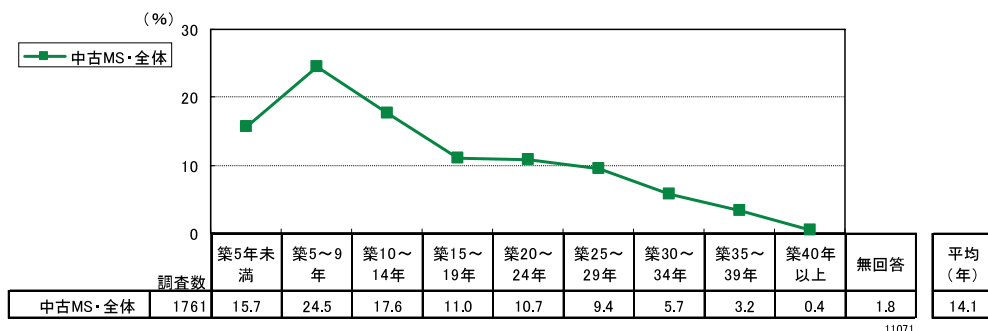
■物件間取り【中古戸建て】(全体／単一回答)



2 - 01 | 価格・坪単価

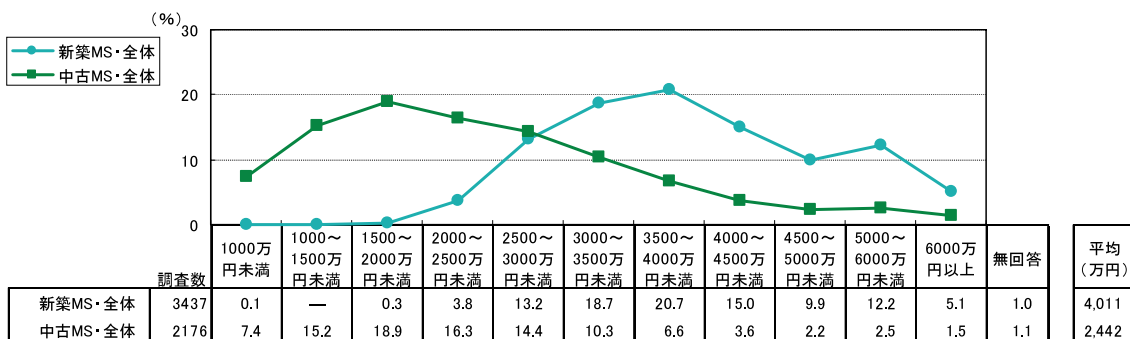
マンション

■契約時の築年数【マンション】(全体／単一回答)



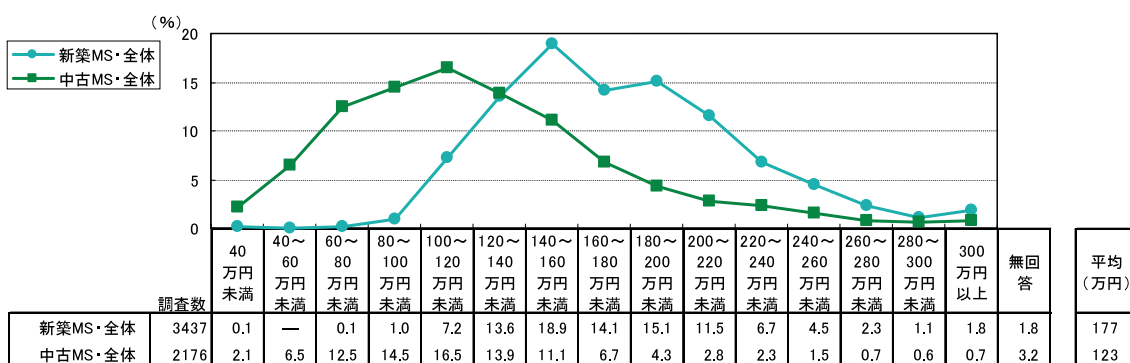
11071

■物件価格【マンション】(全体／単一回答)



11081

■坪単価【マンション】(全体／単一回答)



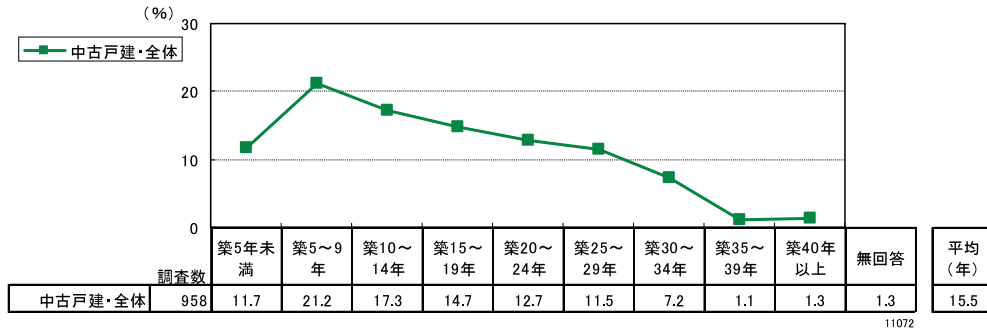
11091

【マンション】

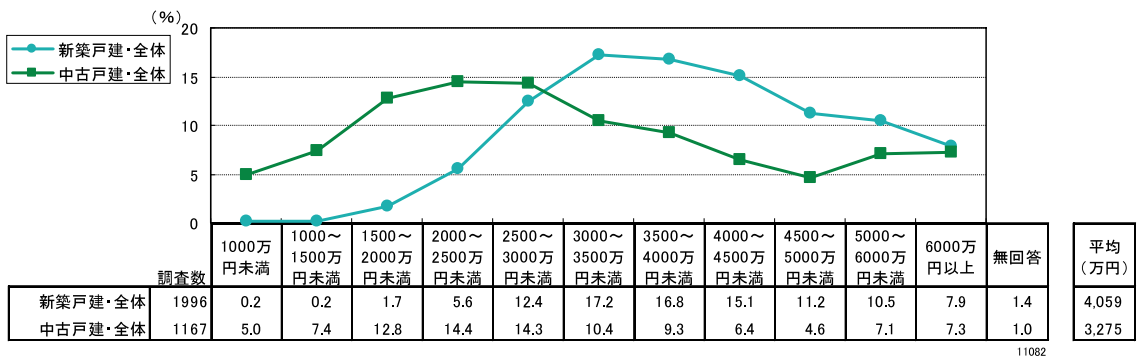
- ▶ 中古の契約時築年数で最も多いのは「築5～9年」(25%)、次いで「築10～14年」(18%)。平均では約14.1年。
- ▶ 新築の物件価格は「3500～4000万円未満」が最も多く、3000～4500万円未満がボリュームゾーン。一方、中古は「1500～2000万円未満」を中心に1000～3000万円未満がボリュームゾーン。平均価格は新築4011万円、中古2442万円で1500万円以上の開きがある。
- ▶ 新築の坪単価は120～200万円未満がボリュームゾーンで、平均は177万円。一方、中古は60～140万円未満がボリュームゾーンとなっており、平均では123万円と新築を50万円以上下回る。

戸建て

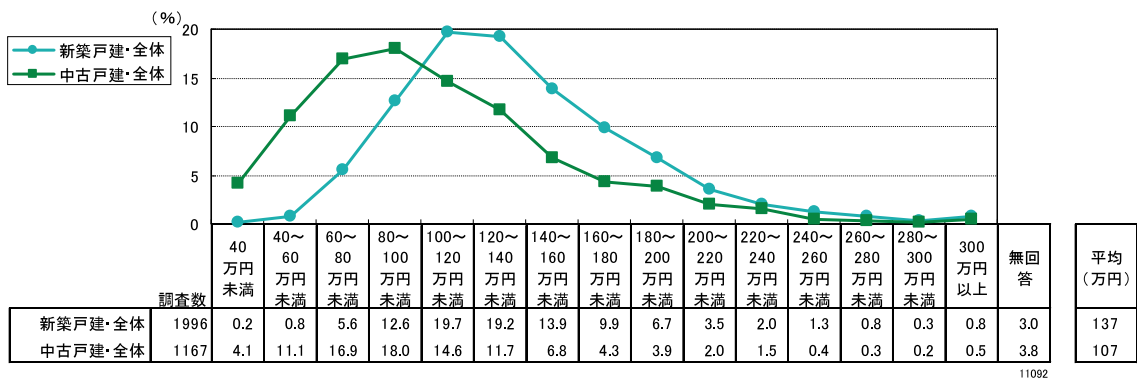
■契約時の築年数【戸建て】(全体／単一回答)



■物件価格【戸建て】(全体／単一回答)



■坪単価【戸建て】(全体／単一回答)



【戸建て】

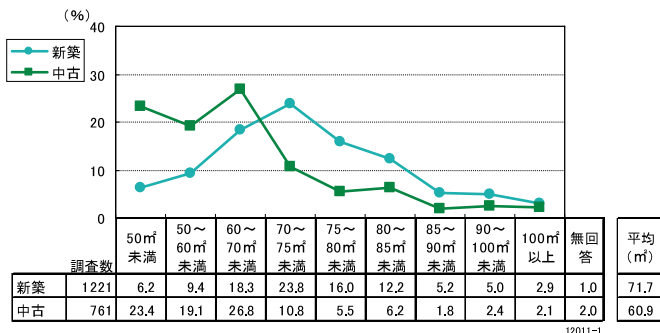
- ▶ 中古の契約時築年数は「築5～9年」が21%で最も多く、以下「築10～14年」「築15～19年」と続く。平均では約16年。
- ▶ 新築の物件価格は3000～4500万円未満がボリュームゾーンで、平均4059万円。一方、中古は1500～3000万円未満の物件が多く、平均では3275万円と新築より約800万円低い。
- ▶ 新築の坪単価は100～140万円未満がボリュームゾーンで、平均は137万円。中古のボリュームゾーンは60～100万円未満となっており、平均では107万円と新築を30万円下回る。



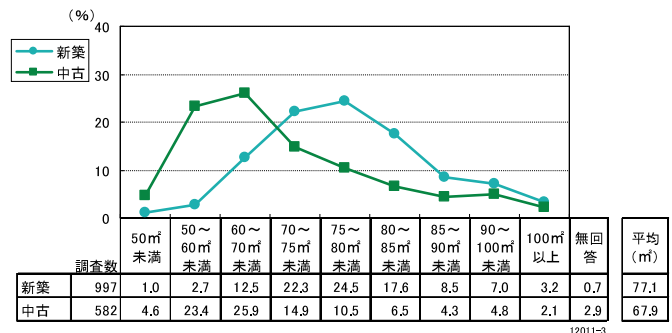
2 - 02 | 専有、建物面積

マンション

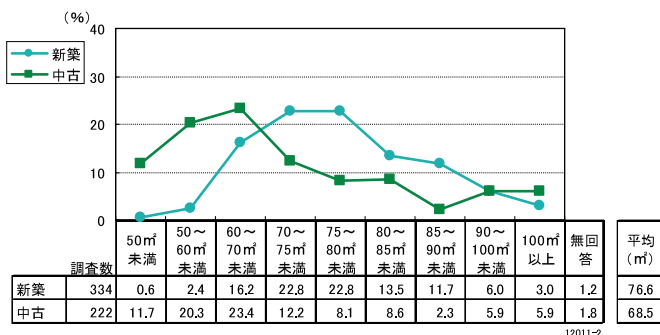
■専有面積【マンション】(全体/単一回答) 東京23区



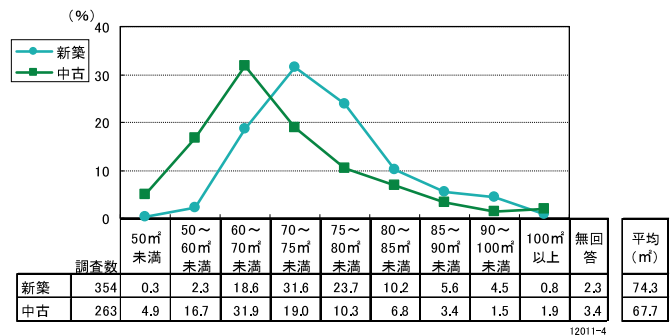
■専有面積【マンション】(全体/単一回答) 神奈川県



■専有面積【マンション】(全体/単一回答) 東京都下



■専有面積【マンション】(全体/単一回答) 埼玉県

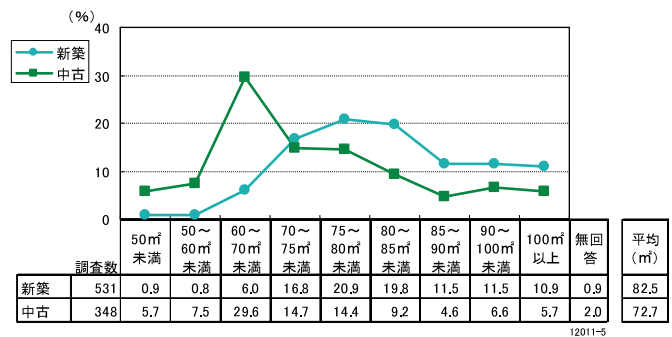


【マンション】

エリアごとに新築と中古の専有面積を比較すると、

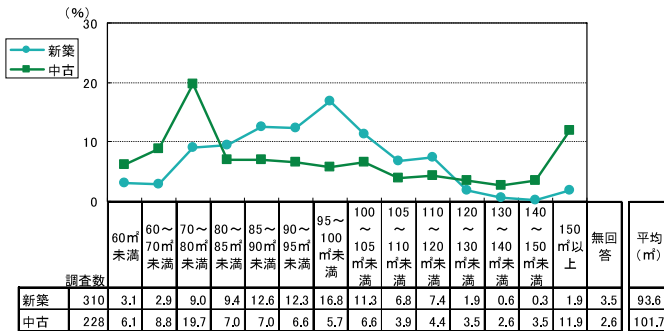
- ▶ 東京23区では、新築平均72㎡に対して中古平均61㎡と、新築のほうが約11㎡広い
- ▶ 東京都下では、新築平均77㎡に対して中古平均69㎡と、新築のほうが約8㎡広い
- ▶ 神奈川県では、新築平均77㎡に対して中古平均68㎡と、新築のほうが約9㎡広い
- ▶ 埼玉県では、新築平均74㎡に対して中古平均68㎡と、新築のほうが約7㎡広い
- ▶ 千葉県では、新築平均83㎡に対して中古平均73㎡と、新築のほうが約10㎡広い

■専有面積【マンション】(全体/単一回答) 千葉県

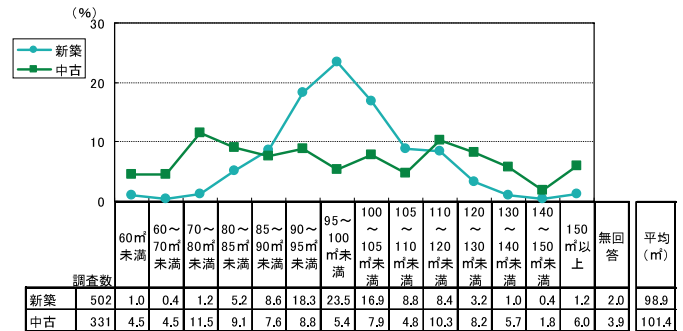


戸建て

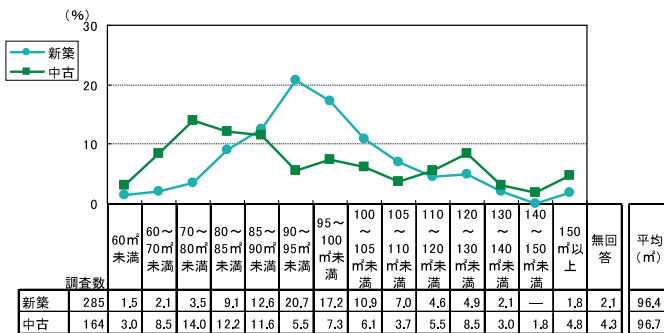
■建物面積(専有面積)【戸建て】(全体/単一回答) 東京23区



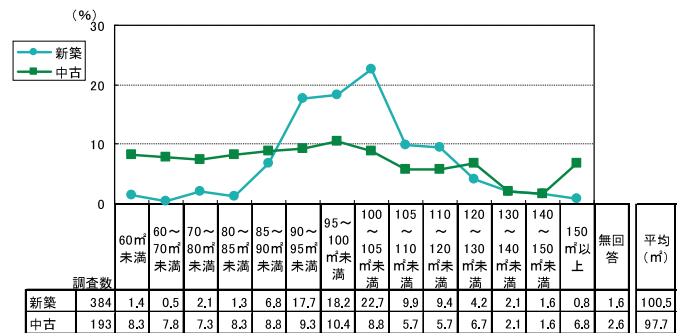
■建物面積(専有面積)【戸建て】(全体/単一回答) 神奈川県



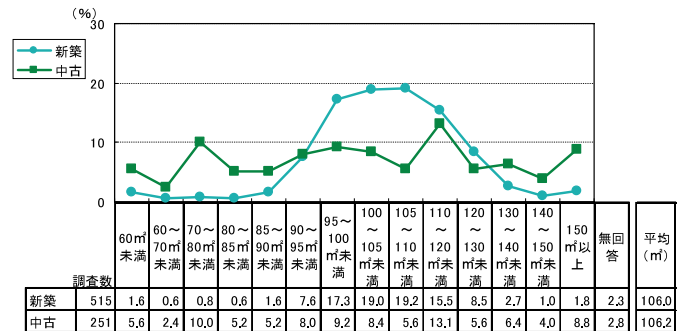
■建物面積(専有面積)【戸建て】(全体/単一回答) 東京都下



■建物面積(専有面積)【戸建て】(全体/単一回答) 埼玉県



■建物面積(専有面積)【戸建て】(全体/単一回答) 千葉県



【戸建て】

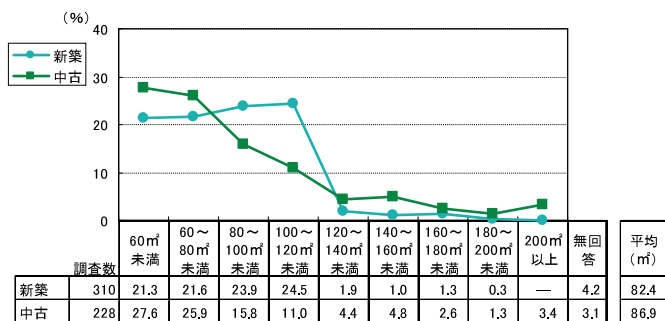
エリアごとに新築と中古の建物面積を比較すると、どのエリアにおいても、基本的に新築は正規的な分布をしているが中古は分散している。

- ▶ 東京23区では、新築平均94㎡に対して中古平均102㎡と、中古のほうが約8㎡広い
- ▶ 東京都下では、新築平均96㎡に対して中古平均97㎡と、平均ではほぼ変わらない
- ▶ 神奈川県では、新築平均99㎡に対して中古平均101㎡と、平均ではほぼ変わらない
- ▶ 埼玉県では、新築平均101㎡に対して中古平均98㎡と、平均ではほぼ変わらない
- ▶ 千葉県では、新築中古ともに平均106㎡とほぼ変わらない

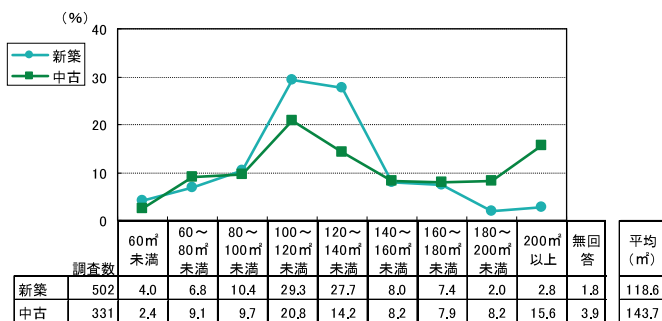
2 - 02 | 土地面積

戸建て

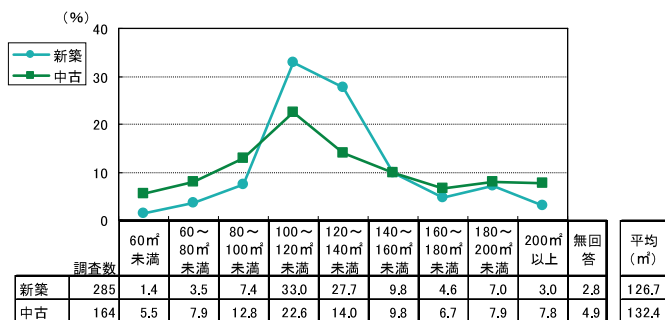
■土地面積【戸建て】(全体／単一回答) 東京23区



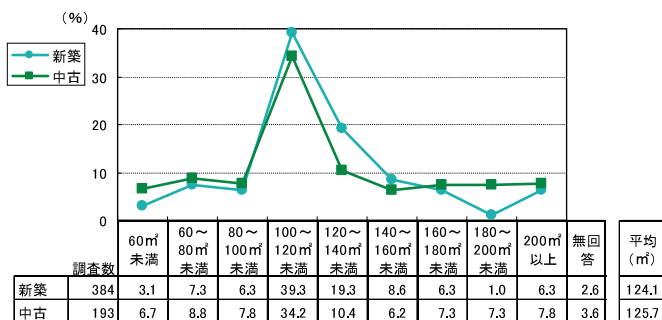
■土地面積【戸建て】(全体／単一回答) 神奈川県



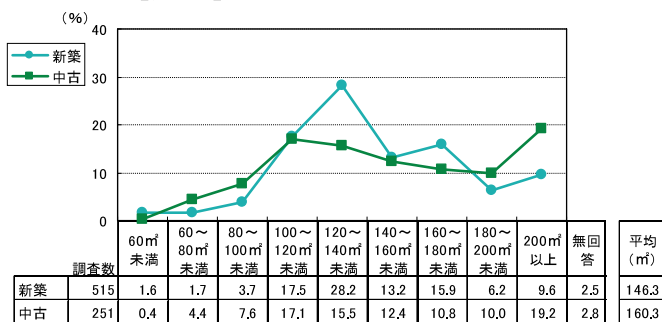
■土地面積【戸建て】(全体／単一回答) 東京都下



■土地面積【戸建て】(全体／単一回答) 埼玉県



■土地面積【戸建て】(全体／単一回答) 千葉県



【戸建て】

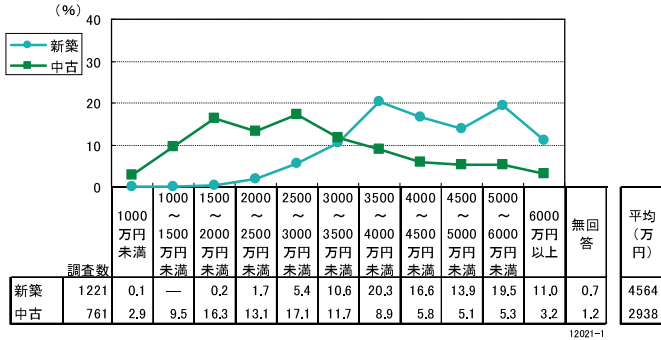
エリアごとに新築と中古の土地面積を比較すると、

- ▶ 東京23区では、新築平均82㎡に対して中古平均87㎡と、中古のほうが約5㎡広い
- ▶ 東京都下では、新築平均127㎡に対して中古平均132㎡と、中古のほうが約5㎡広い
- ▶ 神奈川県では、新築平均119㎡に対して中古平均144㎡と、中古のほうが約25㎡広い
- ▶ 埼玉県では、新築平均124㎡に対して中古平均126㎡と、ほとんど変わらない
- ▶ 千葉県では、新築平均146㎡に対して中古平均160㎡と、中古のほうが約14㎡広い

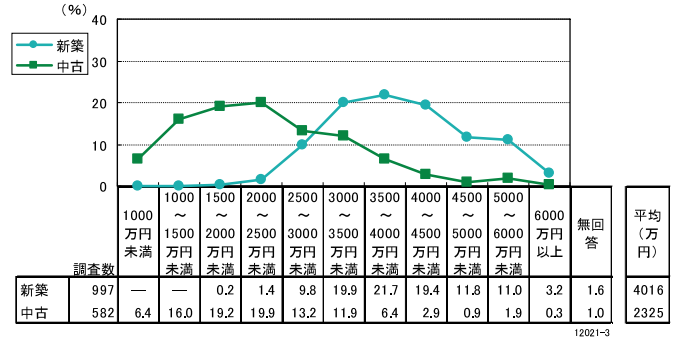
2 - 02 | 物件価格

マンション

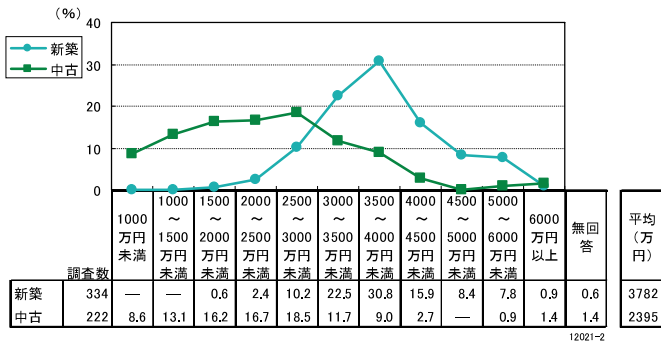
■物件価格【マンション】(全体/単一回答) 東京23区



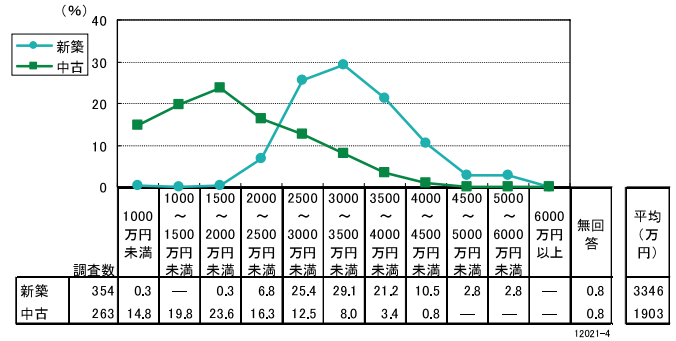
■物件価格【マンション】(全体/単一回答) 神奈川県



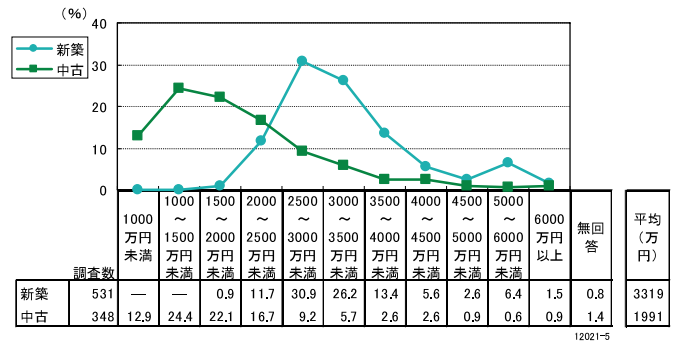
■物件価格【マンション】(全体/単一回答) 東京都下



■物件価格【マンション】(全体/単一回答) 埼玉県



■物件価格【マンション】(全体/単一回答) 千葉県



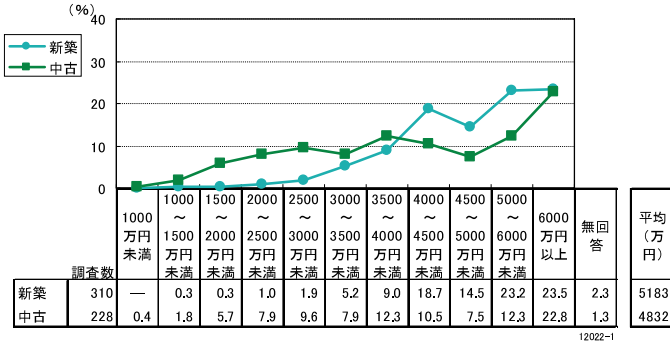
【マンション】

エリアごとに新築と中古の物件価格を比較すると、

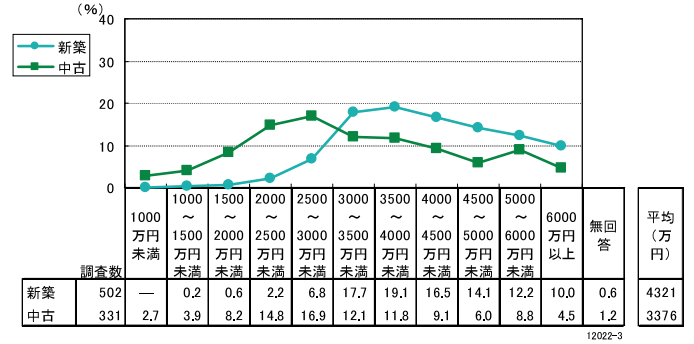
- ▶ 東京23区では、新築平均4564万円に対して中古平均2938万円と、新築のほうが約1626万円高い
- ▶ 東京都下では、新築平均3782万円に対して中古平均2395万円と、新築のほうが約1387万円高い
- ▶ 神奈川県では、新築平均4016万円に対して中古平均2325万円と、新築のほうが約1691万円高い
- ▶ 埼玉県では、新築平均3346万円に対して中古平均1903万円と、新築のほうが約1443万円高い
- ▶ 千葉県では、新築平均3319万円に対して中古平均1991万円と、新築のほうが約1328万円高い

戸建て

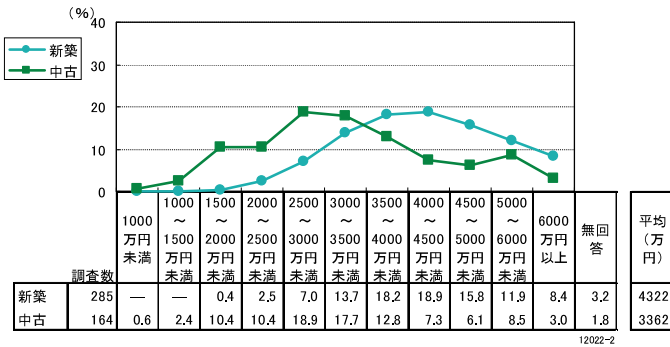
■物件価格【戸建て】(全体／単一回答) 東京23区



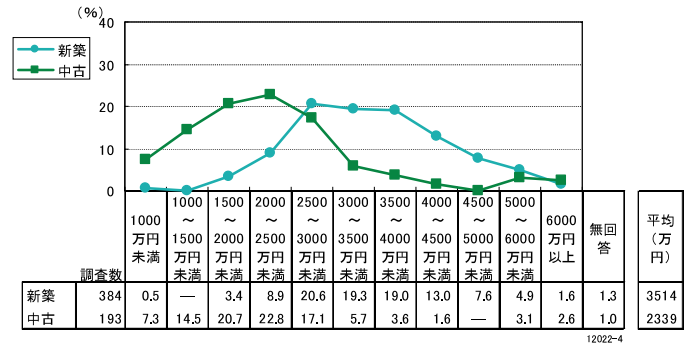
■物件価格【戸建て】(全体／単一回答) 神奈川県



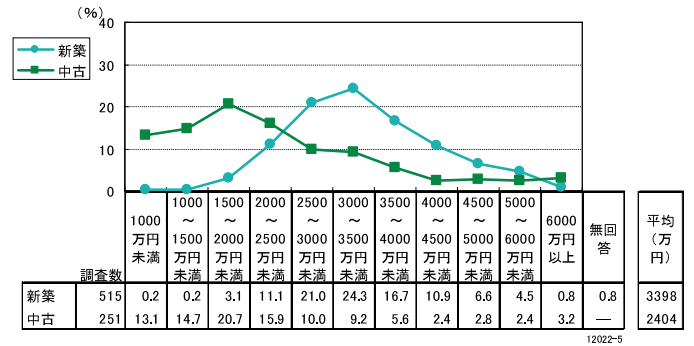
■物件価格【戸建て】(全体／単一回答) 東京都下



■物件価格【戸建て】(全体／単一回答) 埼玉県



■物件価格【戸建て】(全体／単一回答) 千葉県



【戸建て】

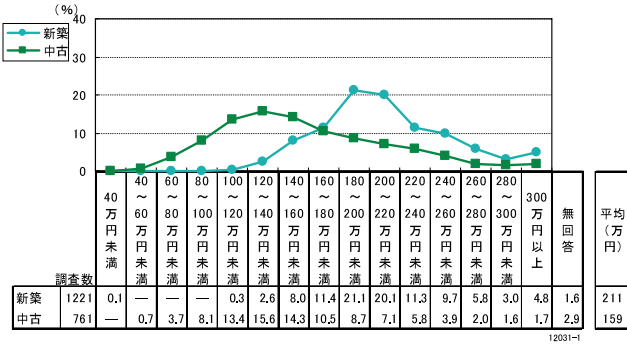
エリアごとに新築と中古の物件価格を比較すると、

- ▶ 東京23区では、新築平均5183万円に対して中古平均4832万円と、新築のほうが約351万円高い
- ▶ 東京都下では、新築平均4322万円に対して中古平均3362万円と、新築のほうが約960万円高い
- ▶ 神奈川県では、新築平均4321万円に対して中古平均3376万円と、新築のほうが約945万円高い
- ▶ 埼玉県では、新築平均3514万円に対して中古平均2339万円と、新築のほうが約1175万円高い
- ▶ 千葉県では、新築平均3398万円に対して中古平均2404万円と、新築のほうが約994万円高い

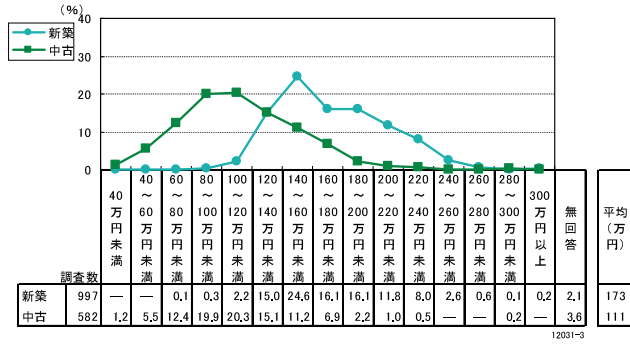
2 - 02 | 坪単価

マンション

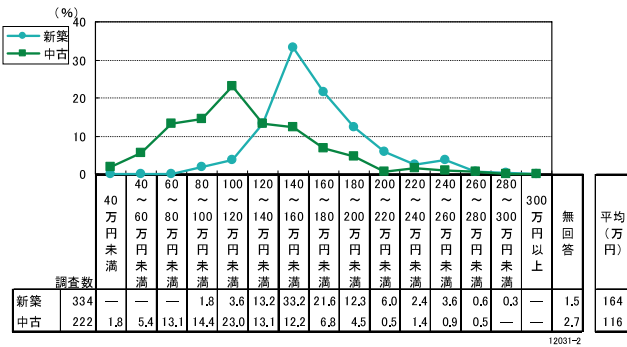
■坪単価【マンション】(全体/単一回答) 東京23区



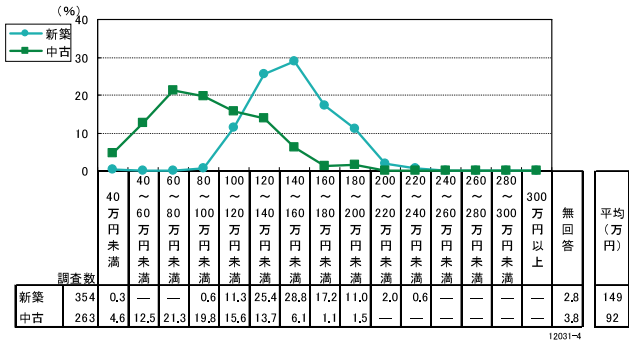
■坪単価【マンション】(全体/単一回答) 神奈川県



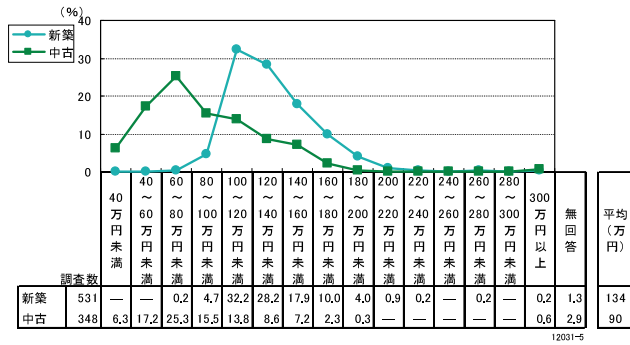
■坪単価【マンション】(全体/単一回答) 東京都下



■坪単価【マンション】(全体/単一回答) 埼玉県



■坪単価【マンション】(全体/単一回答) 千葉県



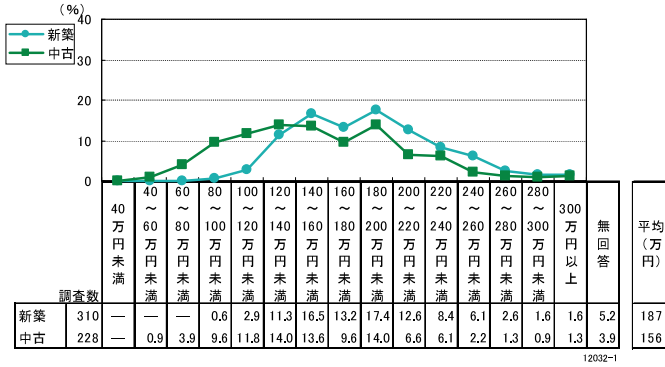
【マンション】

エリアごとに新築と中古の坪単価を比較すると、

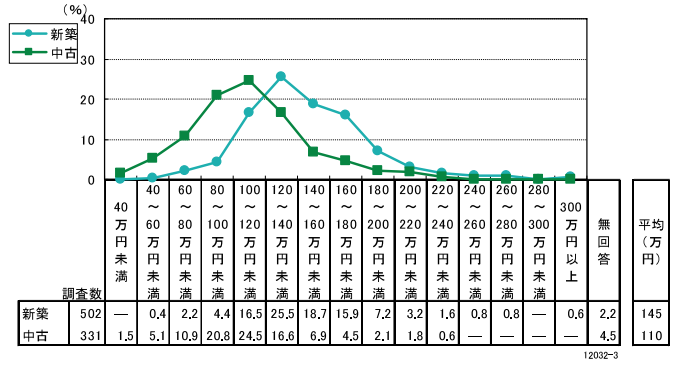
- ▶ 東京23区では、新築平均211万円に対して中古平均159万円と、新築のほうが約52万円高い
- ▶ 東京都下では、新築平均164万円に対して中古平均116万円と、新築のほうが約48万円高い
- ▶ 神奈川県では、新築平均173万円に対して中古平均111万円と、新築のほうが約62万円高い
- ▶ 埼玉県では、新築平均149万円に対して中古平均92万円と、新築のほうが約57万円高い
- ▶ 千葉県では、新築平均134万円に対して中古平均90万円と、新築のほうが約44万円高い

戸建て

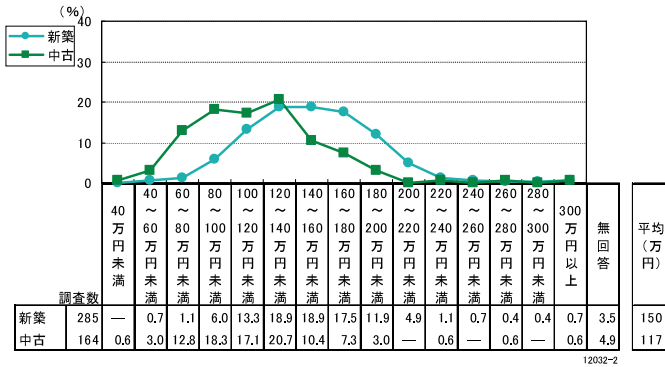
■坪単価【戸建て】(全体／単一回答) 東京23区



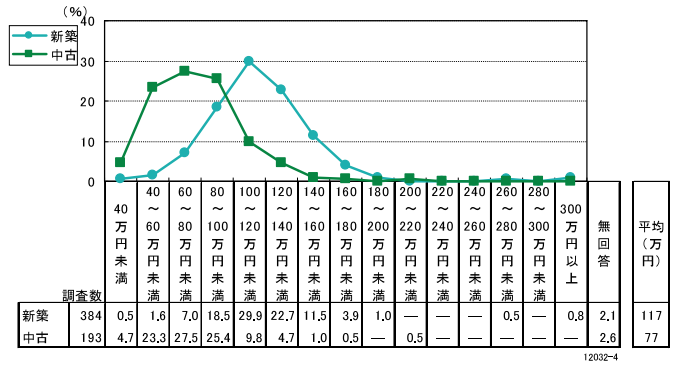
■坪単価【戸建て】(全体／単一回答) 神奈川県



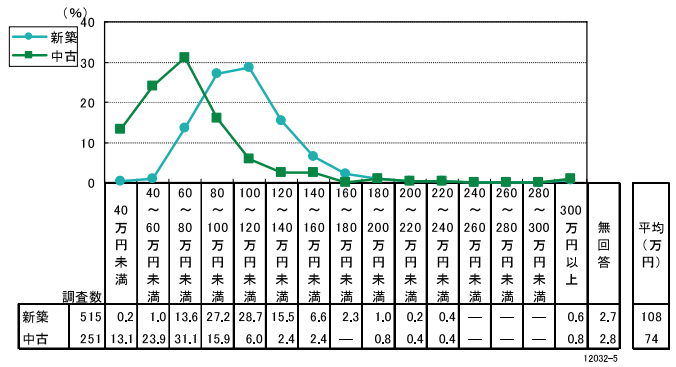
■坪単価【戸建て】(全体／単一回答) 東京都下



■坪単価【戸建て】(全体／単一回答) 埼玉県



■坪単価【戸建て】(全体／単一回答) 千葉県



【戸建て】

エリアごとに新築と中古の坪単価を比較すると、

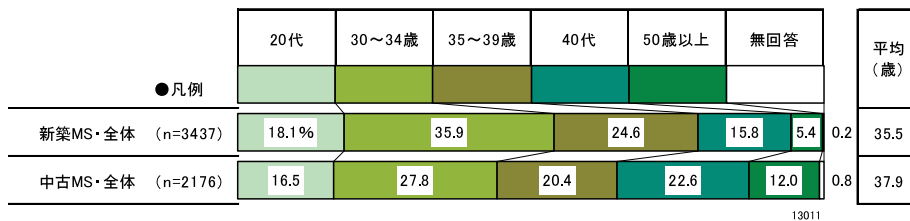
- ▶ 東京23区では、新築平均187万円に対して中古平均156万円と、新築のほうが約31万円高い
- ▶ 東京都下では、新築平均150万円に対して中古平均117万円と、新築のほうが約33万円高い
- ▶ 神奈川県では、新築平均145万円に対して中古平均110万円と、新築のほうが約35万円高い
- ▶ 埼玉県では、新築平均117万円に対して中古平均77万円と、新築のほうが約40万円高い
- ▶ 千葉県では、新築平均108万円に対して中古平均74万円と、新築のほうが約34万円高い



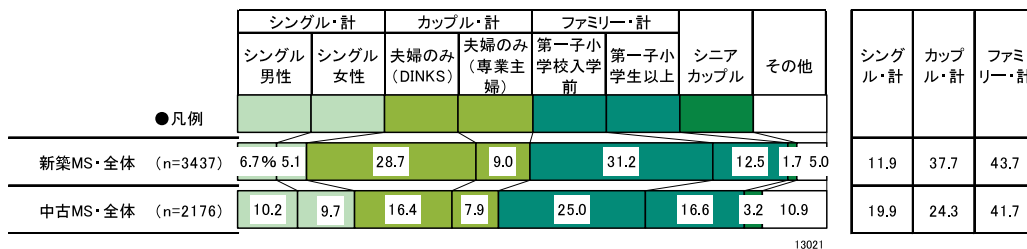
2 - 03 | 基本属性

マンション

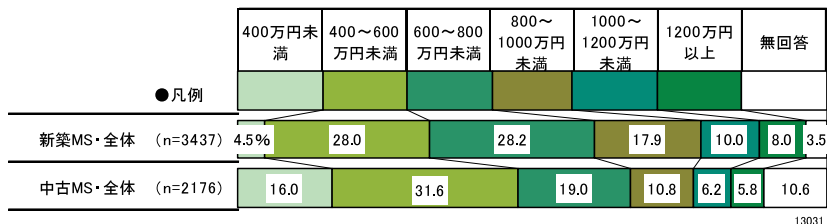
■契約時世帯主年齢【マンション】(全体／単一回答)



■ライフステージ【マンション】(全体／単一回答)



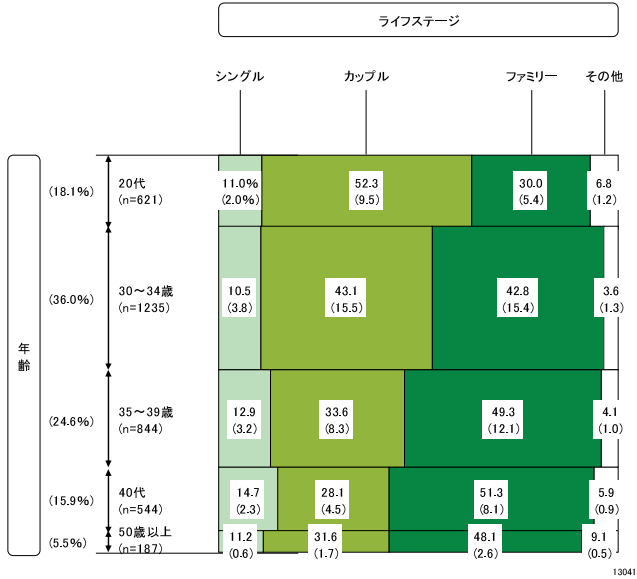
■世帯年収【マンション】(全体／単一回答)



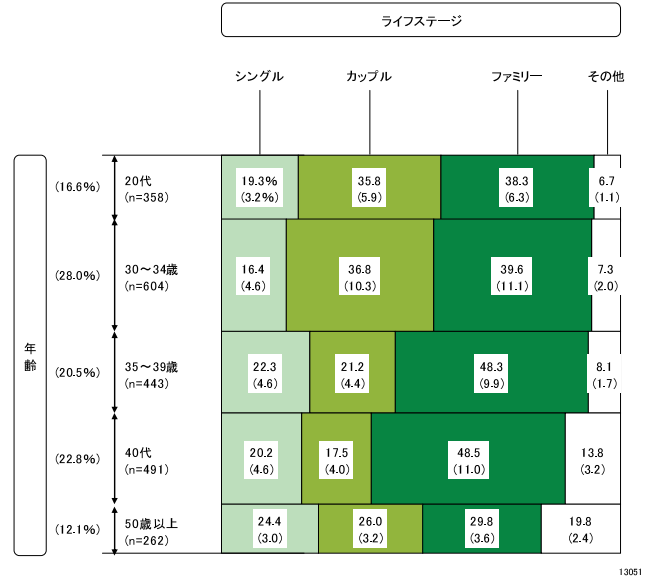
【マンション】

- ▶ 新築購入者の世帯主年齢で最も多いのは「30～34歳」で36%、次いで「35～39歳」25%。中古購入者は、新築購入者に比べ30代が少なく「40代」「50歳以上」の高年齢層が多い。
- ▶ ライフステージを比較すると、中古購入者は新築購入者に比べシングル層や「その他」が多く、DINKSや小学校入学前の子供がいるファミリー層が少ない。
- ▶ 世帯年収をみると、中古購入者は「400万円未満」が16%で新築購入者（5%）の3倍以上おり低年収層が多い。

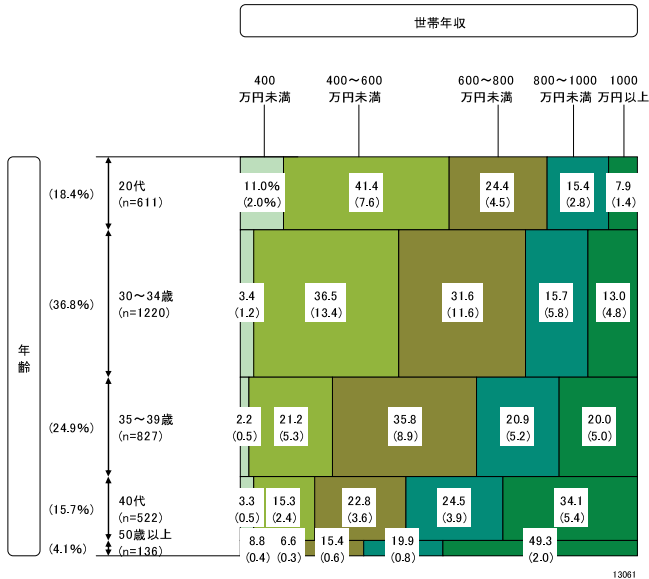
■ライフステージ×年齢【新築マンション】



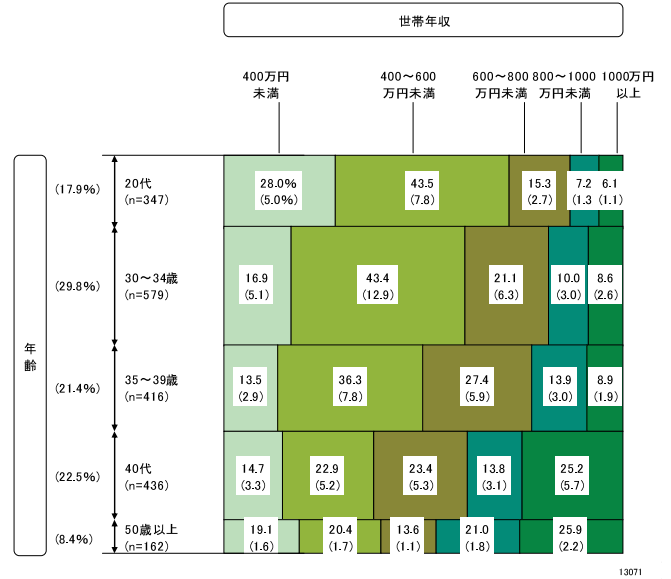
■ライフステージ×年齢【中古マンション】



■世帯年収×年齢【新築マンション】



■世帯年収×年齢【中古マンション】



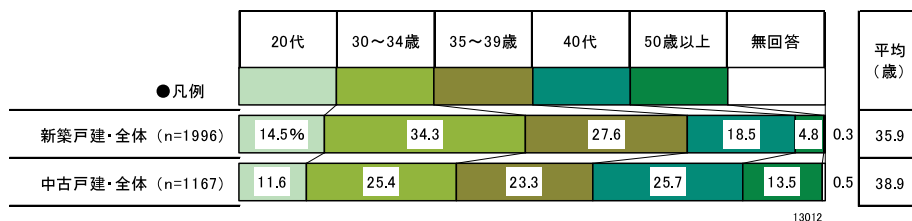
▶ 年齢とライフステージの関係を新築購入者と中古購入者で比較すると、中古購入者は新築に比べ40代以上が多くなっている。また、いずれの年齢層でも「シングル」や「その他」の世帯の割合が高い。特に40代以上で「その他」層が多く、標準世帯の割合が少ない。

▶ 年齢と世帯年収の関係をみると、中古購入者は、いずれの年齢層でも400万円未満の割合が高い。全体に占める割合としては、40代以上で世帯年収600万円未満のボリュームが新築に比べ大きくなっている。

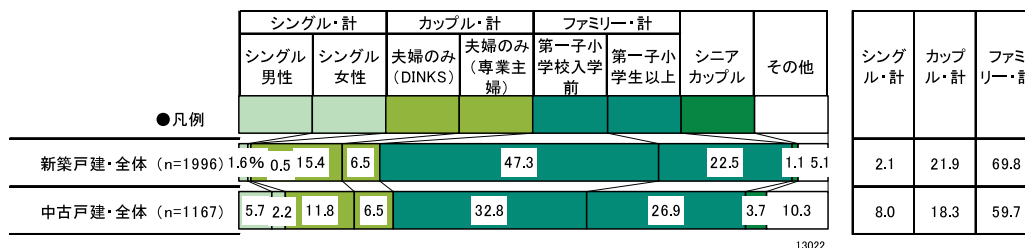
2 - 03 | 基本属性

戸建て

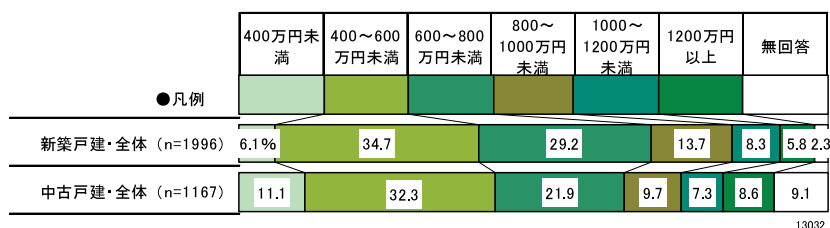
■契約時世帯主年齢【戸建て】(全体／単一回答)



■ライフステージ【戸建て】(全体／単一回答)



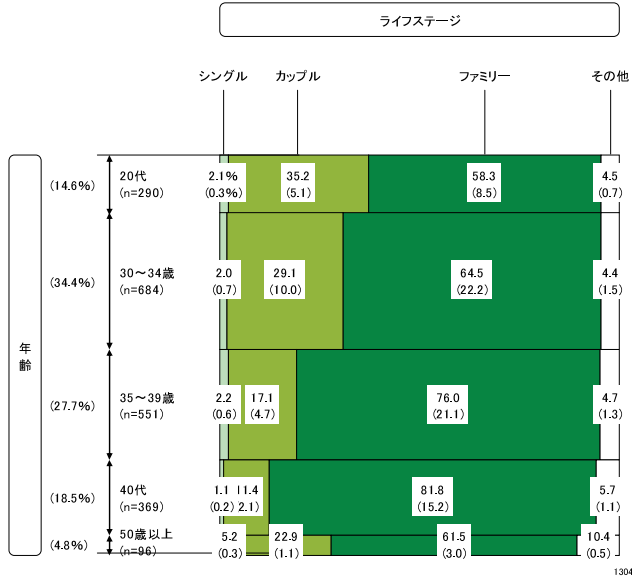
■世帯年収【戸建て】(全体／単一回答)



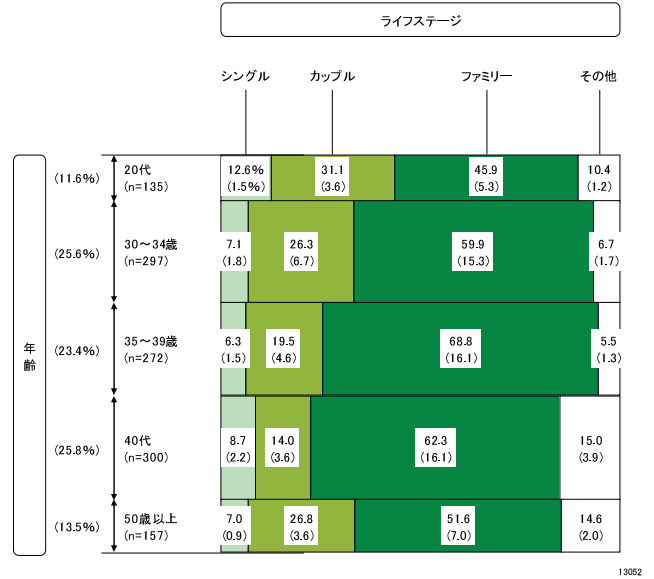
【戸建て】

- ▶ 新築購入者の世帯主年齢は「30～34歳」次いで「35～39歳」と30代が中心。中古購入者は新築購入者に比べ30代が少なく「40代」「50歳以上」が多い。これはマンションと同様の傾向。
- ▶ ライフステージもマンション同様の傾向で、中古購入者は新築購入者に比べシングル層や「その他」が多い。
- ▶ 世帯年収をみると、中古購入者は「400万円未満」が新築購入者の2倍近くと多い。これもマンション同様の傾向。

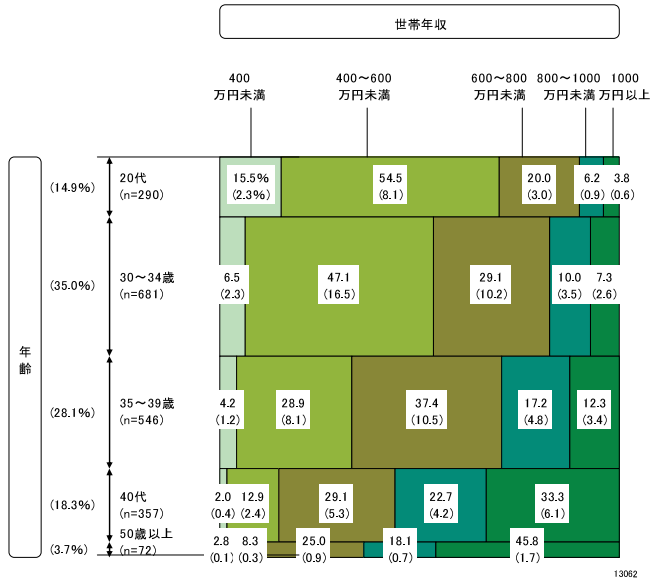
■ライフステージ×年齢【新築戸建て】



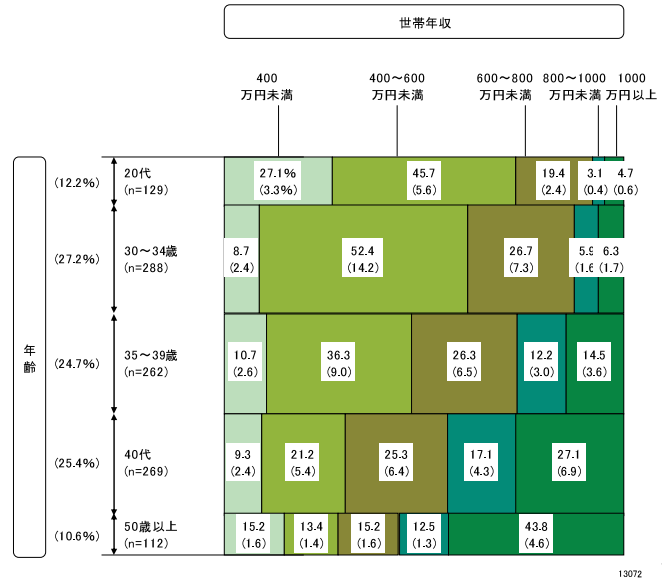
■ライフステージ×年齢【中古戸建て】



■世帯年収×年齢【新築戸建て】



■世帯年収×年齢【中古戸建て】

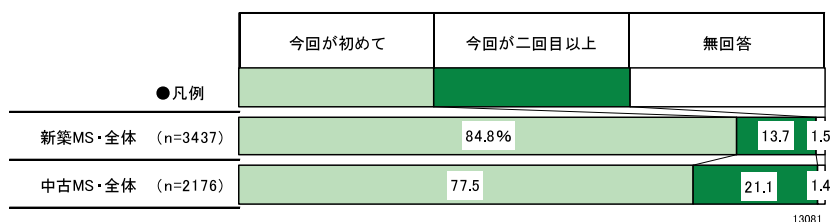


- ▶ 年齢とライフステージの関係を新築購入者と中古購入者と比較すると、中古購入者はいずれの年齢層でも「シングル」の割合が高い。また、40代以上の「その他」層が多いことも特徴である。
- ▶ 年齢と世帯年収の関係をみると、中古購入者は、いずれの年齢層でも「400万円未満」の割合が高い。

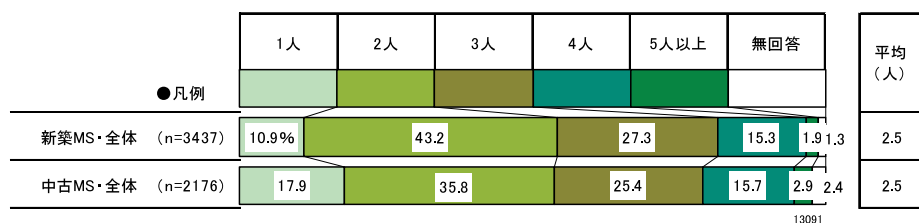
2 - 03 | 住宅取得経験

マンション

■住宅取得経験【マンション】(全体／単一回答)



■入居予定人数【マンション】(全体／単一回答)

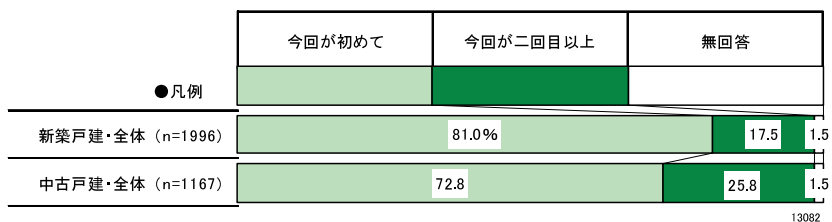


【マンション】

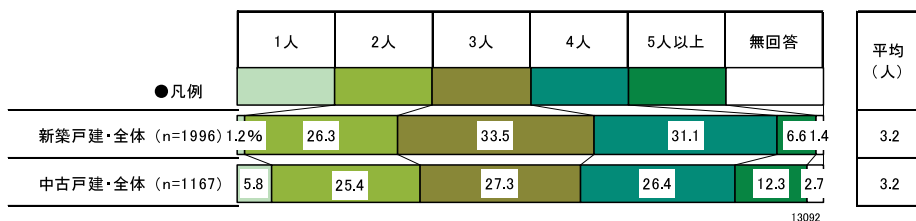
- ▶ 住宅取得経験としては「今回が初めて」が新築購入者で85%、中古購入者で78%を占めた。中古購入者は二次取得層が21%で新築購入者に比べ多い。
- ▶ 入居予定人数をみると、新築購入者・中古購入者ともに「2人」が最も多かった（新築43%・中古36%）。比較すると、中古購入者は新築購入者に比べ「1人」の割合が高く「2人」の割合が低い。

戸建て

■住宅取得経験【戸建て】(全体／単一回答)



■入居予定人数【戸建て】(全体／単一回答)



【戸建て】

- ▶ 住宅取得経験で「今回が初めて」は新築購入者81%、中古購入者73%。マンション同様、中古購入者は二次取得層が新築購入者に比べ多い。
- ▶ 入居予定人数をみると、新築購入者では「3人」「4人」がそれぞれ3割強が多い。中古購入者では「2人」「3人」「4人」が25～27%でほぼ同程度。また、新築購入者に比べると「5人以上」の割合が高い。

■ローン借入の有無【マンション】(全体／単一回答)

	あり	なし、または無回答
●凡例		
新築MS・全体 (n=3437)	92.2%	7.8
中古MS・全体 (n=2176)	80.1	19.9

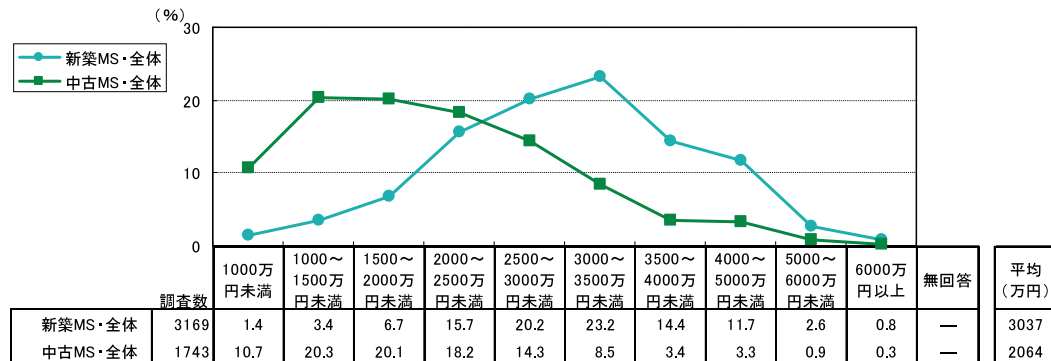
13131

■ローン借入総額返済期間【マンション】(ローン借入者のうち返済期間回答者／単一回答)

	10年以内	11～20年	21～25年	26～30年	31～34年	35年	平均 (年)
●凡例							
新築MS・全体 (n=3129)	2.5%	8.7	5.3	8.9	2.0	72.6	31.8
中古MS・全体 (n=1722)	6.5	16.1	9.3	13.2	3.7	51.1	28.8

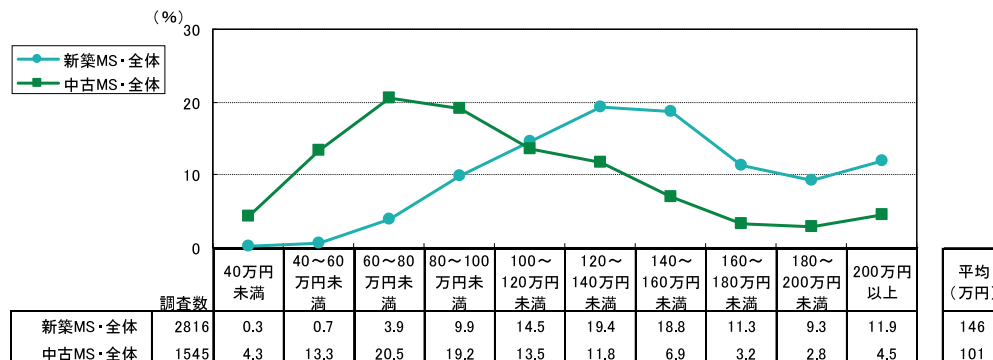
13151

■ローン借入総額【マンション】(ローン借入者／単一回答)



13141

■ローン年間返済額【マンション】(毎月返済額回答者、ボーナス時加算額無回答を除く／単一回答)



13161

【マンション】

- ▶ ローンの借入率は新築購入者で92%、中古購入者で80%。
- ▶ ローン借入総額返済期間をみると、新築購入者の73%が「35年」であるのに対し、中古購入者では51%にとどまり、34年以下で返済する者が残り半数近くを占める。
- ▶ ローン借入総額と年間返済額をみると、新築購入者の総額平均は3037万円、年間返済額平均は146万円。中古購入者は総額平均2064万円、年間返済額平均101万円で、新築購入者に比べ総額で1000万円近く、年間返済額で45万円少ない。

戸建て

■ローン借入の有無【戸建て】(全体／単一回答)

	あり	なし、または無回答
●凡例		
新築戸建・全体 (n=1996)	94.7%	5.3
中古戸建・全体 (n=1167)	83.3	16.7

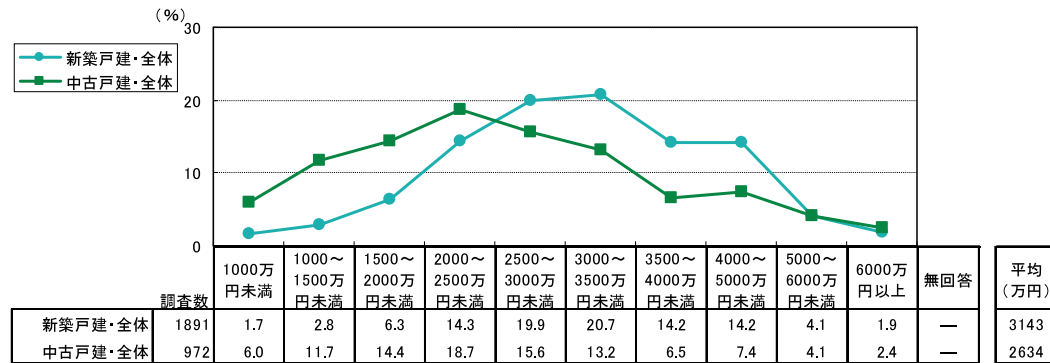
13132

■ローン借入総額返済期間【戸建て】(ローン借入者のうち返済期間回答者／単一回答)

	10年以内	11～20年	21～25年	26～30年	31～34年	35年	平均 (年)
●凡例							
新築戸建・全体 (n=1875)	2.2%	8.1	6.7	11.4	2.3	69.2	31.7
中古戸建・全体 (n=962)	7.1	16.2	11.1	13.2	4.0	48.4	28.5

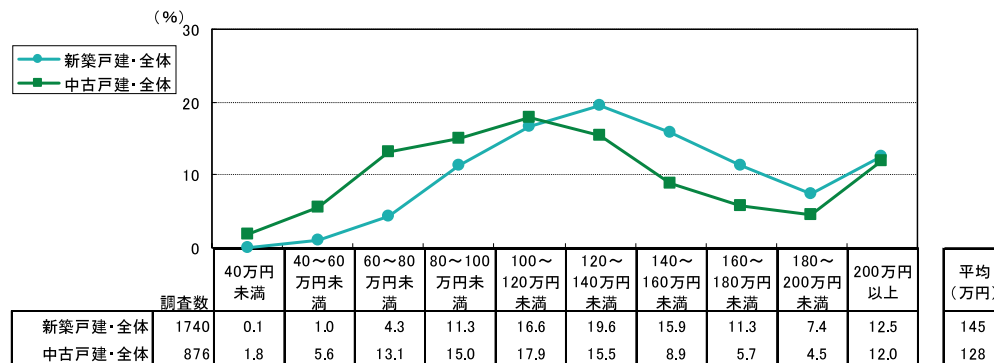
13152

■ローン借入総額【戸建て】(ローン借入者／単一回答)



13142

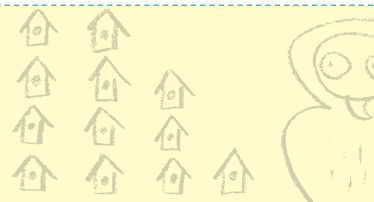
■ローン年間返済額【戸建て】(毎月返済額回答者、ボーナス時加算額無回答を除く／単一回答)



13162

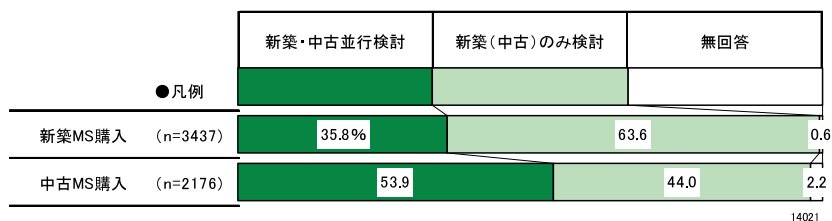
【戸建て】

- ▶ ローンの借入率は新築購入者で95%、中古購入者で83%。
- ▶ ローン借入総額返済期間をみると、新築購入者の69%が「35年」であるのに対し、中古購入者では48%にとどまり、34年以下で返済する者が半数を超える。
- ▶ ローン借入総額と年間返済額をみると、新築購入者の総額平均は3143万円、年間返済額平均は145万円。中古購入者は総額平均2634万円、年間返済額平均128万円で新築購入者に比べ総額で500万円強、年間返済額で17万円少ない。

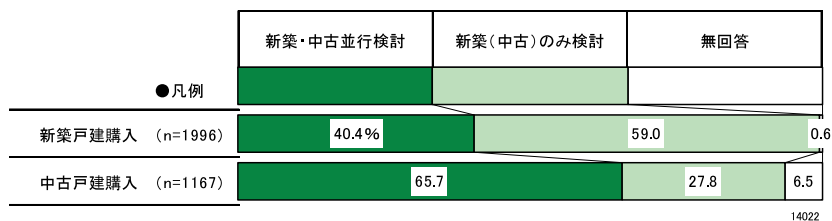


2 - 04 | 検討・購入状況

■検討・購入状況【マンション】(全体／単一回答)



■検討・購入状況【戸建て】(全体／単一回答)



■2007年 首都圏戸建流通領域 成約件数見立て

	2007年	
新築戸建	67,838	36.3%
中古戸建・土地	80,190	42.9%
中古マンション	38,915	20.8%
総計	186,943	100.0%

- ▶ 新築物件と中古物件の並行検討状況をみると、新築マンション購入者の36%、新築戸建て購入者の40%が中古物件も併行して検討している。
- ▶ また、中古マンション購入者の54%、中古戸建て購入者の66%が新築物件も検討した上で中古に決めている。