

2005年 4月 4日

## 長谷工アーベスト顧客分析

今後は「団塊 Jr」と「団塊 Jr ネクスト」が首都圏マンション市場を牽引

株式会社長谷工アーベスト（本社：東京都港区、社長：安永雄一郎）は、受託販売した分譲マンションの購入者について分析を行いました。その結果、今後10年間は団塊 Jr（1）及び団塊 Jr ネクスト（2）が市場の牽引役となることが分かりました。

マンションの購買層はファミリー形成層である30代が中心となっていますが、2004年には膨大なボリュームをもつ団塊 Jr が全て30代となり、買いやすい価格・低金利の継続を背景に、狭小で割高感のある借家から分譲マンションへの住み替えが、さらに増加することが予想されます。また団塊 Jr の次の世代である団塊 Jr ネクストも膨大なボリュームを擁しており、今後の10年間はこの2つの世代による一次取得者層（3）を主力とした潜在需要の顕在化が見込まれます。

## 【マンション購買層の中心は30代 45～50%を占める】（グラフ）

分譲マンション購入者の年齢構成を過去の推移から見ると、その中心は常に30代であり45～50%を占めています。30代の人口（4）を見ると、8万戸供給がスタートした1994年の222万人に対し、2004年には団塊 Jr が全て30代になったことで297万人と約75万人（5）も多くなっています。このことから、今まで以上の潜在的な需要ボリュームが見込まれます。

## 【団塊 Jr ・団塊 Jr ネクストにより今後10年間の潜在需要は潤沢】（グラフ）

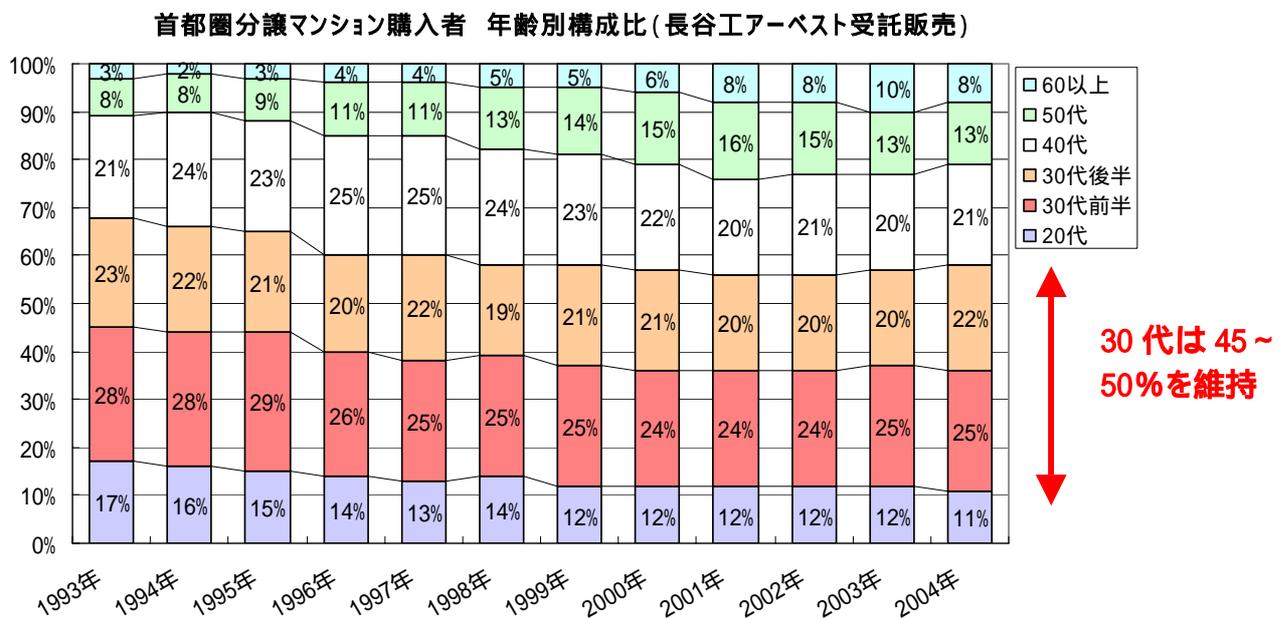
2004年以降についても、今までのように30代が主力購買層として市場を牽引すると考えられます。30代の人口ボリュームは、2004年にピークを迎え、その後減少に転じます。しかしながら、団塊世代に匹敵する人口ボリューム（約134万人）をもつ団塊 Jr ネクストが、2009年には30代になることから、2014年でも244万人と1994年を上回ります。このことから、今後10年間にわたり年間8万戸規模の供給が継続しても、潜在ボリュームは潤沢であるといえます。

## 【狭小な借家を出て、より広い住居を購入】（グラフ）

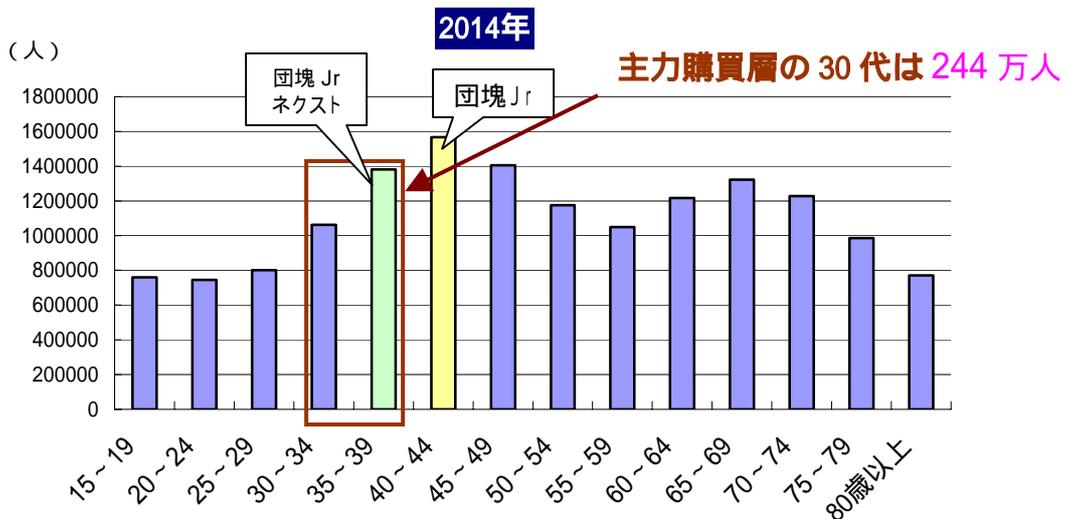
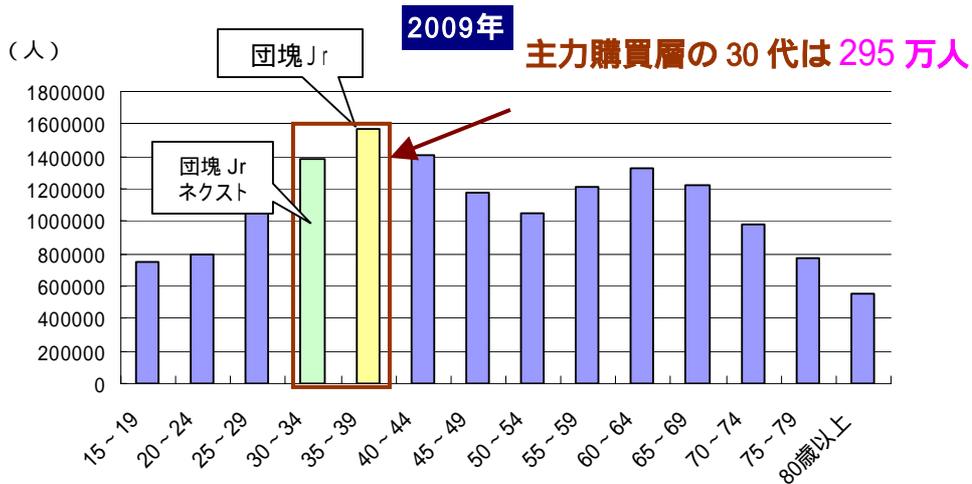
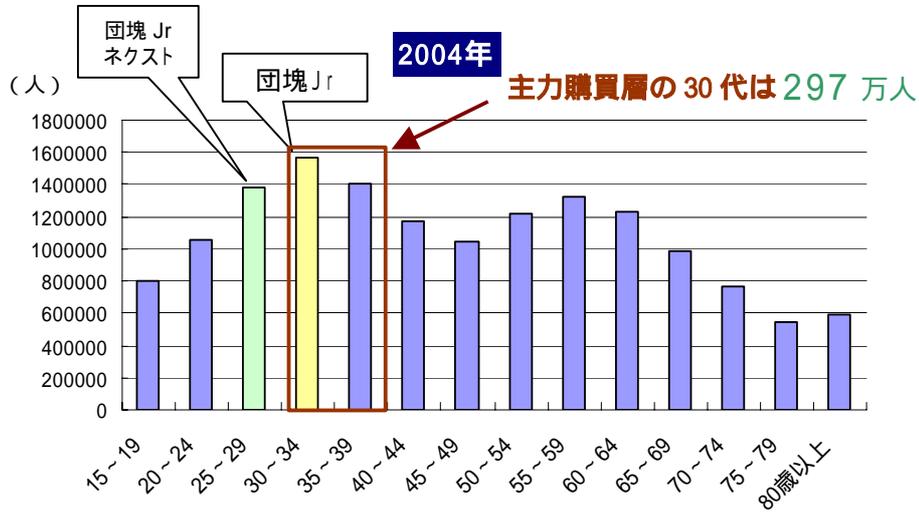
首都圏にある借家の面積は50㎡未満が約75%（6）を占め、依然として狭い面積の住宅が大半であることから、広さに対するニーズの増加が予想されます。分譲マンション購入者の前住居を見ると、30～34歳（団塊 Jr）、25～29歳（団塊 Jr ネクスト）ともに約85%が借家で、住居面積は30～34歳では約70%、25～29歳では約75%が60㎡未満でした。それぞれが購入した住居面積を見てみると、30～34歳では約70%、25～29歳では約65%が80㎡以上となっており（7）、前住居の借家よりも広い面積の分譲マンションを購入していることが分かりました。

- \* 1 団塊 Jr = 1970 ~ 1974 年生まれ
- \* 2 団塊 Jr ネクスト = 団塊 Jr の次世代層：1975 ~ 1979 年生まれを指す
- \* 3 一次取得者層 = 初めて持家を取得する層
- \* 4 H12 年国勢調査首都圏に住む 30 代の男性の人口
- \* 5 H12 年国勢調査首都圏に住む 30 代の男性の人口より、1994 年・2004 年を推計。  
長谷工アーベストにて推計
- \* 6 平成 10 年住宅土地統計調査「第 9 表」
- \* 7 2004 年長谷工アーベスト購入者分析より

### 30 代が 45 ~ 50% を占め購買層の中心(グラフ)

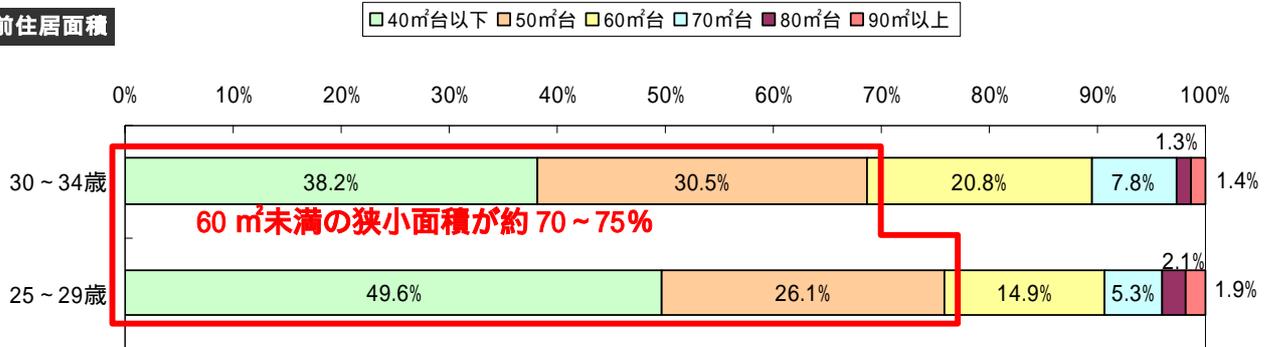


**2004年以降10年間の年代別人口の推移(2000年を基に推計・グラフ)**

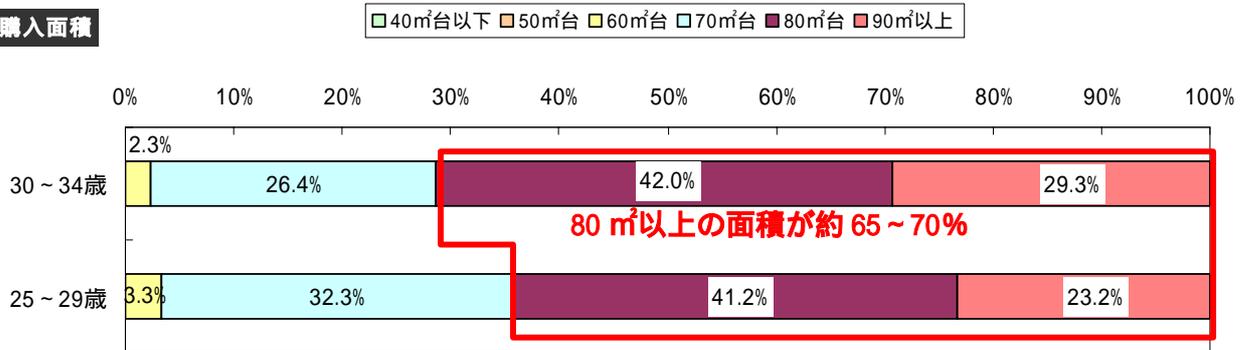


## 長谷工アーベスト受託販売マンション購入者 前住居・購入住居面積比較(グラフ)

### 前住居面積



### 購入面積



## 首都圏借家の面積別構成比(グラフ)

