

2020年8月20日

株式会社 リクルート 住まいカンパニー

**2019年首都圏新築マンション契約者動向調査**  
**～シニアカップル(世帯主年齢50歳以上の夫婦のみ世帯)版～**  
 平均購入価格は5,982万円で、契約者全体(5,517万円)を上回る  
 主な購入理由は「老後の安心」「生活・交通利便性」「新しい家」で、広さや部屋数は以前よりサイズダウン

株式会社リクルート住まいカンパニー(本社：東京都港区 代表取締役社長：浅野健)では、新築分譲マンション市場の実態をつかむために、首都圏の新築分譲マンション契約者を対象とした調査を2001年より毎年実施しております。この度、2019年に契約された方の中からシニアカップル世帯(世帯主年齢が50歳以上の夫婦のみ世帯)を取り出し、その動向をまとめましたので、ご報告いたします。

## 調査トピックス

- 1. シニアカップルの世帯主平均年齢は61.9歳(p3)**
  - ▶ 世帯主雇用形態は「正社員」45%、有職率は73%。(p4)
  - ▶ シニアカップルの共働き比率は34%。(p5)
- 2. シニアカップルの世帯総年収は、平均1,175万円(p6)**
- 3. シニアカップルは、住まい取得「2回目以上」が75%(p7)**
- 4. 「自分や同居家族のための居住用」が9割(p8)**
  - ▶ 購入前の住居は、自己所有マンション34%、自己所有一戸建て28%。(p9)
- 5. 住所は購入前後とも、「東京23区」以外が7割を占める(p10)**
  - ▶ 東京23区以外から23区への地域移動は1割。(p11)
- 6. 以前の住居の面積は平均90㎡、購入後は平均71.3㎡(p12)**
  - ▶ 部屋数(間取り)は、以前は3DK・3LDKと4DK・4LDKで7割強、購入後は3LDKが7割(p13)
- 7. シニアカップルの平均購入価格は5,982万円(p14)**
  - ▶ 自己資金比率は、平均69%。(p15)
- 8. 購入理由は、「老後の安心」「生活・交通利便性」「新しい家」(p16)**
- 9. 重視項目は、「価格」「駅からの時間」がそれぞれ8割以上(p17)**
- 10. シニアカップルの84%は、集合住宅のみ検討(p18)**

リクルート住まいカンパニーはこれからも、ひとりひとりにあった「まだ、ここにはない、出会い。」を届けていきます

【本件に関するお問い合わせ先】  
 株式会社リクルート住まいカンパニー 経営管理室 カンパニー・コミュニケーショングループ  
 メール：[sumai\\_press@r.recruit.co.jp](mailto:sumai_press@r.recruit.co.jp) 電話：03-6835-5290

## 目次

1. 世帯主年齢	3
2. 世帯主雇用形態	4
3. 共働き比率	5
4. 世帯総年収	6
5. 住宅取得経験	7
6. 住まいの利用目的	8
7. 購入前の住居の種類	9
8. 住所の変化（前住所、購入物件所在地）	10
9. 住所の変化（地域移動パターン）	11
10. 専有面積の変化	12
11. 間取りの変化	13
12. 購入価格	14
13. 自己資金比率	15
14. 住まいの購入理由	16
15. 重視項目	17
16. 検討住宅種別	18

## 調査概要

- **調査目的** 首都圏新築分譲マンション契約者の購入物件・購入行動・購入意識など購入動向を把握する
- **調査対象**
  - ▽ 2019年1月～2019年12月の首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)新築分譲マンション購入契約者
    - ※ 2019年1月～2019年12月の契約者の確認方法…回答票に契約書等（契約日・物件所在地が確認できる書類）コピーの添付を依頼（調査協力依頼①③の方のみ）
- **調査方法**
  - ▽ 協力依頼
    - ①首都圏各種メディアを通して調査対象者へ協力依頼
      - ↳ 電車内広告/SUUMO新築マンション/SUUMO(Web)/都心に住む/スーモカウンター/インターネット広告
    - ②マンション分譲会社での契約会などを通して調査対象者へ協力依頼
    - ③調査対象の入居済み新築マンションに、協力依頼書と調査票を投函
  - ▽ 調査方法 ①はWeb調査 ②③はWeb調査と郵送調査の併用
- **集計対象期間** 2019年1月～2019年12月
- **集計数** 首都圏全体：4,931件
  - うち、シニアカップル世帯（世帯主年齢50歳以上の夫婦のみ世帯）：256件

※調査データを引用する際は、「2019年首都圏新築マンション契約者動向調査・シニアカップル版(株式会社リクルート住まいカンパニー)」と、明記をお願いいたします。

## ● シニアカップルの世帯主平均年齢は61.9歳

- ◇ シニアカップルの世帯主年齢は、「60歳以上」が57%、「50代」が43%。平均は61.9歳。
- ◇ 取得経験別にみると、一次取得のシニアカップルは「50代」が69%を占め、二次取得のシニアカップルでは「60歳以上」が66%を占めている。二次取得の中でも、以前の住まいが自己所有一戸建ての層で「60歳以上」の割合が特に高く85%を占め、平均年齢は66歳である。

### ■ 契約時世帯主年齢(全体/実数回答)

		20代	30~34歳	35~39歳	40代	50代	60歳以上	無回答	平均(歳)
● 凡例									
シニアカップル世帯 (n= 256)			43.0			57.0			61.9
世帯主 年齢別	50代 (n= 110)				100.0				54.5
	60代 (n= 98)				100.0				63.9
	70代以上 (n= 48)				100.0				74.7
取得経験 別	一次取得 (n= 65)			69.2			30.8		57.4
	二次取得・計 (n= 191)		34.0			66.0			63.4
	二次取得&以前も自己所有マンション (n= 88)		39.8			60.2			62.7
	二次取得&以前は自己所有一戸建て (n= 71)		15.5			84.5			66.0
	二次取得&以前は上記以外 (n= 32)			59.4			40.6		59.7
【参考】 2019年契約者全体 (n=4931)		15.1	29.3		23.0		19.0	7.4 5.5	0.6 38.2

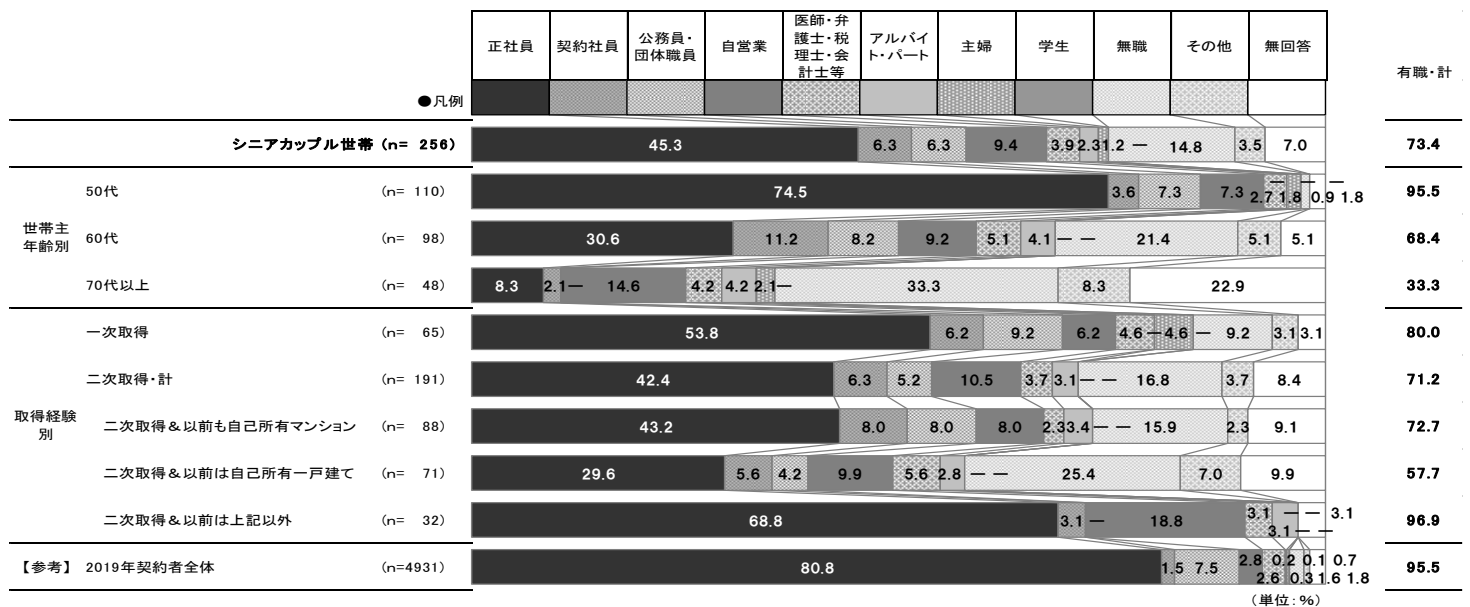
(単位: %)

※シニアカップル世帯は、世帯主年齢が50歳以上の夫婦のみ世帯。  
 ※取得経験についてはP7、P9を参照。

### ● シニアカップルの世帯主雇用形態は「正社員」45% 有職率は73%

- ◇ シニアカップルの世帯主雇用形態は、「正社員」が最も多く45%。以下、「無職」(15%)、「自営業」(9%)が続く。有職率は73%で、契約者全体(96%)と比べると低い。
- ◇ 世帯主年齢別にみると、50代は「正社員」が最も多く75%を占めるが、60代では「正社員」は31%、「無職」21%、「契約社員」11%、「自営業」9%である。有職率は、50代が96%、60代が68%、70代以上は33%。

#### ■ 世帯主雇用形態(全体/単一回答)



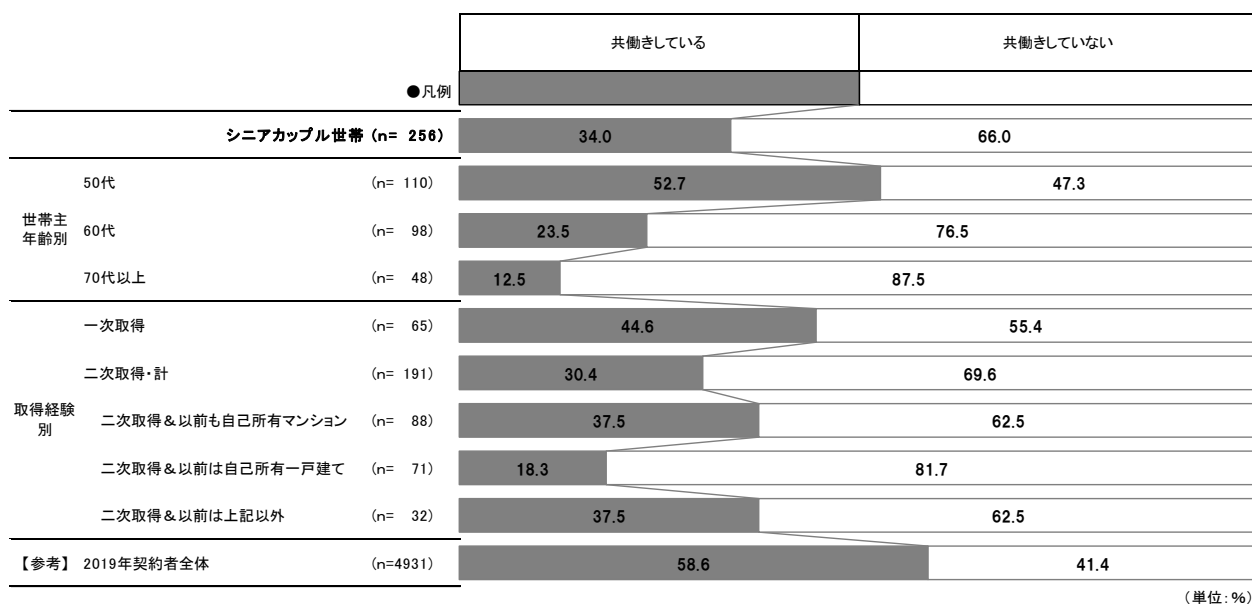
※有職・計…下記①～⑥の合計。

①正社員 ②契約社員 ③公務員・団体職員 ④自営業 ⑤医師・弁護士・税理士・会計士等 ⑥アルバイト・パート ⑦主婦 ⑧学生 ⑨無職 ⑩その他

## ● シニアカップルの共働き比率は34%

- ◇ シニアカップルの34%が共働きをしている。
- ◇ 世帯主年齢別にみると、年齢が低いほど共働き比率は高く、50代では53%が共働きである。

### ■ 共働き比率(全体/単一回答)



※共働き比率…雇用形態の設問に対し、世帯主・配偶者ともに下記①～⑥のいずれかに該当する者を「共働き」とした。

①正社員 ②契約社員 ③公務員・団体職員 ④自営業 ⑤医師・弁護士・税理士・会計士等 ⑥アルバイト・パート ⑦主婦 ⑧学生 ⑨無職 ⑩その他

## ● シニアカップルの世帯総年収は、平均1,175万円

- ◇ シニアカップルの世帯総年収は、「1,200万円以上」が最も多く29%。平均は1,175万円で、契約者全体（994万円）と比べると高い。
- ◇ 世帯主年齢別にみると、50代では「1,200万円以上」が41%を占め、平均で1,196万円である。60代は「1,200万円以上」は27%にとどまるが、平均では1,343万円で、他の年代より高い。

### ■ 世帯総年収（全体／実数回答）

		400万円未満	400～600万円未満	600～800万円未満	800～1000万円未満	1000～1200万円未満	1200万円以上	無回答	平均(万円)
●凡例									
シニアカップル世帯 (n= 256)		7.8	15.2	15.2	11.7	14.1	29.3	6.6	1,175
世帯主年齢別	50代 (n= 110)	1.8	9.1	16.4	13.6	16.4	40.9	1.8	1,196
	60代 (n= 98)	9.2	16.3	15.3	10.2	12.2	26.5	10.2	1,343
	70代以上 (n= 48)	18.8		27.1	12.5	10.4	12.5	8.3	10.4
取得経歴別	一次取得 (n= 65)	4.6	18.5	15.4	10.8	13.8	30.8	6.2	1,079
	二次取得・計 (n= 191)	8.9	14.1	15.2	12.0	14.1	28.8	6.8	1,208
	二次取得&以前も自己所有マンション (n= 88)	3.4	12.5	18.2	13.6	15.9	30.7	5.7	1,119
	二次取得&以前は自己所有一戸建て (n= 71)	18.3		18.3	8.5	7.0	12.7	25.4	9.9
	二次取得&以前は上記以外 (n= 32)	3.1	9.4	21.9	18.8	12.5	31.3	3.1	1,302
【参考】2019年契約者全体 (n=4931)		2.3	12.9	21.3	20.6	17.0	24.4	1.6	994

(単位:%)

※本資料の世帯総年収は、以下の方法で集計したため、2020年3月19日発表の契約者全体のリリース、2019 首都圏新築マンション契約者動向調査全体報告書と、結果がやや異なる。

#### 本資料での集計方法

- ・「③世帯総年収」に回答があるサンプルは、その値を使う。
- ・「③世帯総年収」に回答がないサンプルは、「①世帯主年収+②配偶者年収」の値を使う。
- ・無回答=③世帯総年収、②世帯主年収、①配偶者年収、全て無回答のサンプル。

#### 2020年3月19日発表の契約者全体のリリースでの集計方法

- ・「③世帯総年収」を集計。
- ※この集計方法の場合、契約者全体では22%、シニアカップル世帯では54%が無回答だったため、集計方法を変更した。

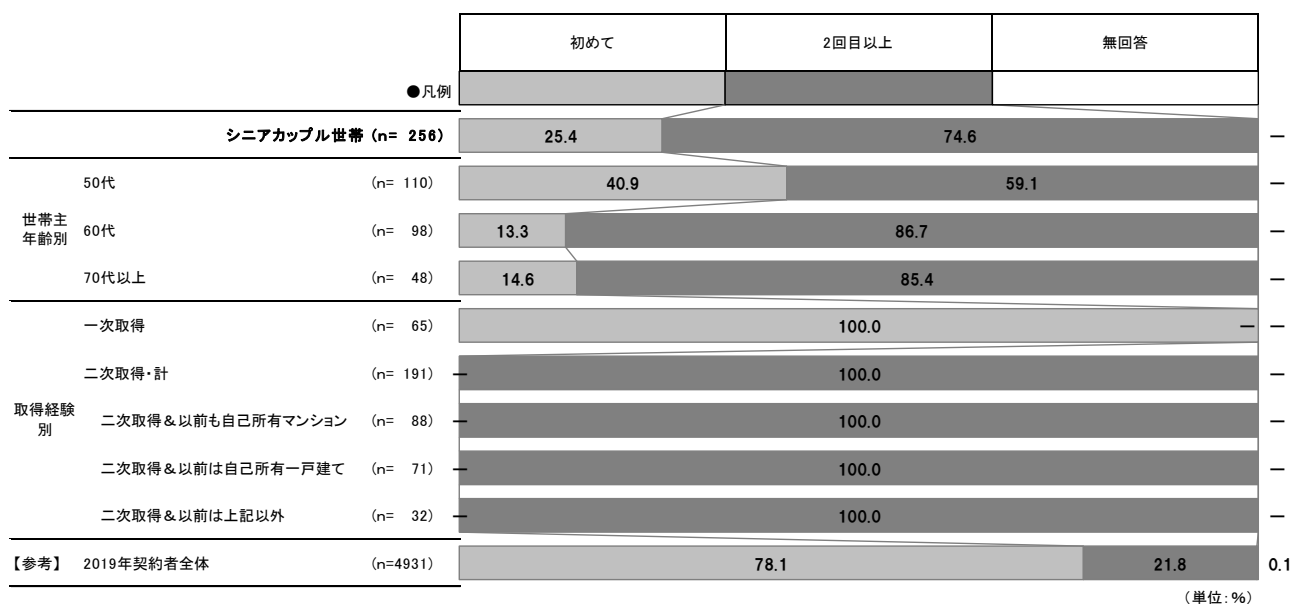
※調査票での年収についての設問は以下の通り。いずれも実数回答。

- Q. 年収についてお答えください。配偶者（パートナー）がいっしやらない方は、②は空欄のままです。
- ①世帯主の税込年収はどのくらいですか。
  - ②配偶者（パートナー）の税込年収はどのくらいですか。
  - ③住宅ローン返済者全員の合計の税込年収はどのくらいですか。

## ● シニアカップルは、住まい取得「2回目以上」が75%

- ◇ シニアカップルは、住まいを取得するのが「2回目以上」が75%を占めており、契約者全体と比べて高い。
- ◇ 世帯主年齢別にみると、50代では「初めて」が41%を占めているが、60代以上では「2回目以上」が9割に近い。

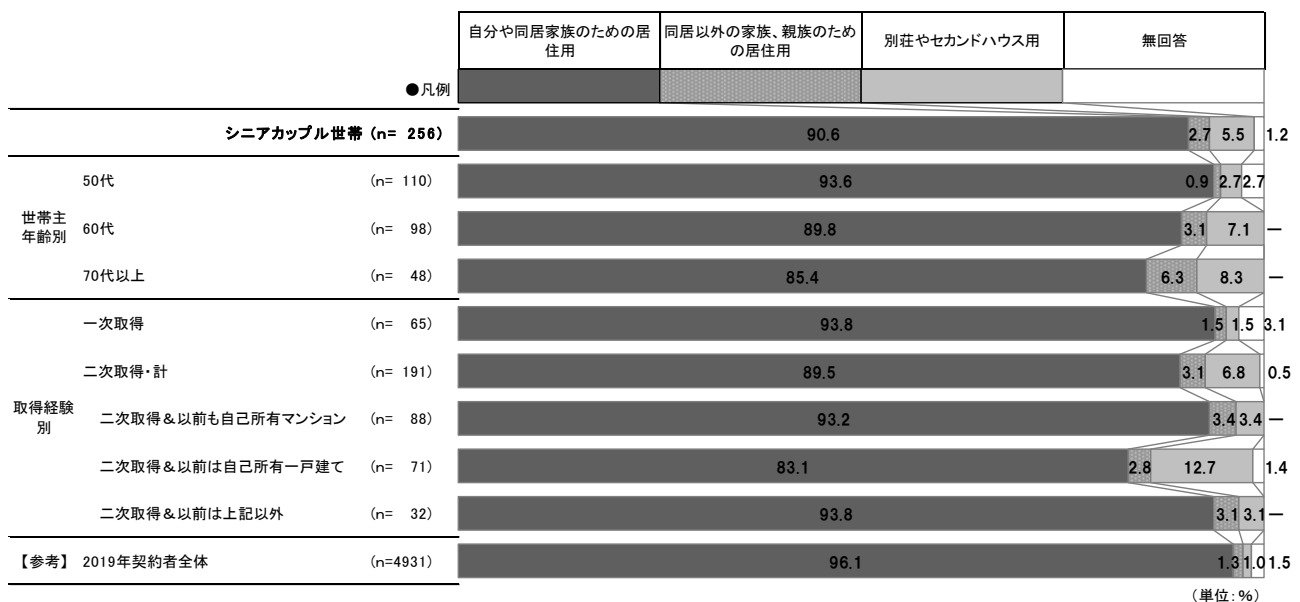
### ■ 住宅取得経験(全体/単一回答)



## ● 「自分や同居家族のための居住用」が9割

- ◇ シニアカップルの住まいの利用目的は、「自分や同居家族のための居住用」が9割。契約者全体と傾向はほぼ同じである。
- ◇ 世帯主年齢別にみると、70代以上で「自分や同居家族のための居住用」以外の目的が、シニアカップル全体より多く見られる。
- ◇ 二次取得者についてみると、二次取得&以前は自己所有一戸建ての層で「別荘やセカンドハウス用」の割合がシニアカップル全体に比べて高く、13%を占めている。

### ■ 住まいの利用目的(全体/単一回答)

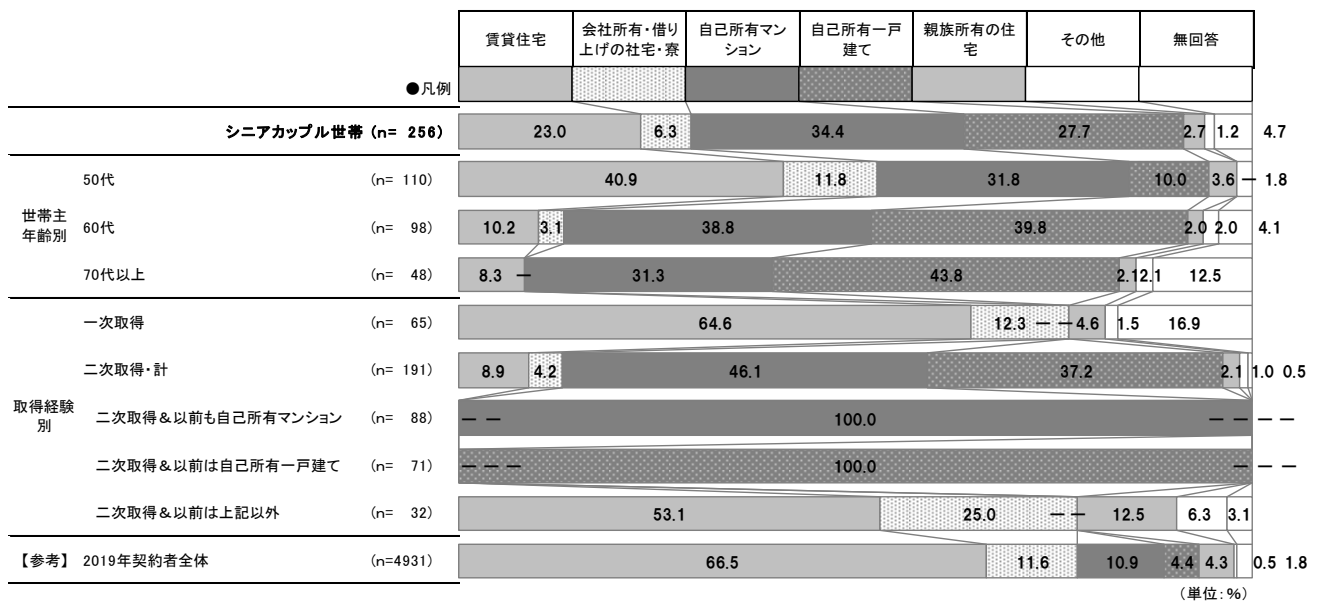




## ● 購入前の住居は、自己所有マンション34%、自己所有一戸建て28%

- ◇ 購入前の住居の種類で最も多いのは、「自己所有マンション」が34%。以下、「自己所有一戸建て」(28%)、「賃貸住宅」(23%)と続く。契約者全体と比べると、賃貸住宅や社宅・寮の割合が低く、自己所有のマンションや一戸建ての割合が高い。
- ◇ 世帯主年齢別にみると、50代では「賃貸住宅」が最も多く41%、次いで「自己所有マンション」が32%。対して、60代・70代以上では「自己所有一戸建て」が最も多くなっている。

### ■ 購入前の住居の種類 (全体/単一回答)



※本資料の「購入前の住居の種類」は、以下の方法で集計したため、2019 首都圏新築マンション契約者動向調査全体報告書と、結果がやや異なる。

本資料での集計方法

- ・住宅取得経験(P7)初めてで、購入前の住居の種類に「自己所有マンション」「自己所有一戸建て」と回答した方は、回答が合理的でないと思われるため、前者を採用して後者を無回答に変更した。

2019 首都圏新築マンション契約者動向調査全体報告書での集計方法

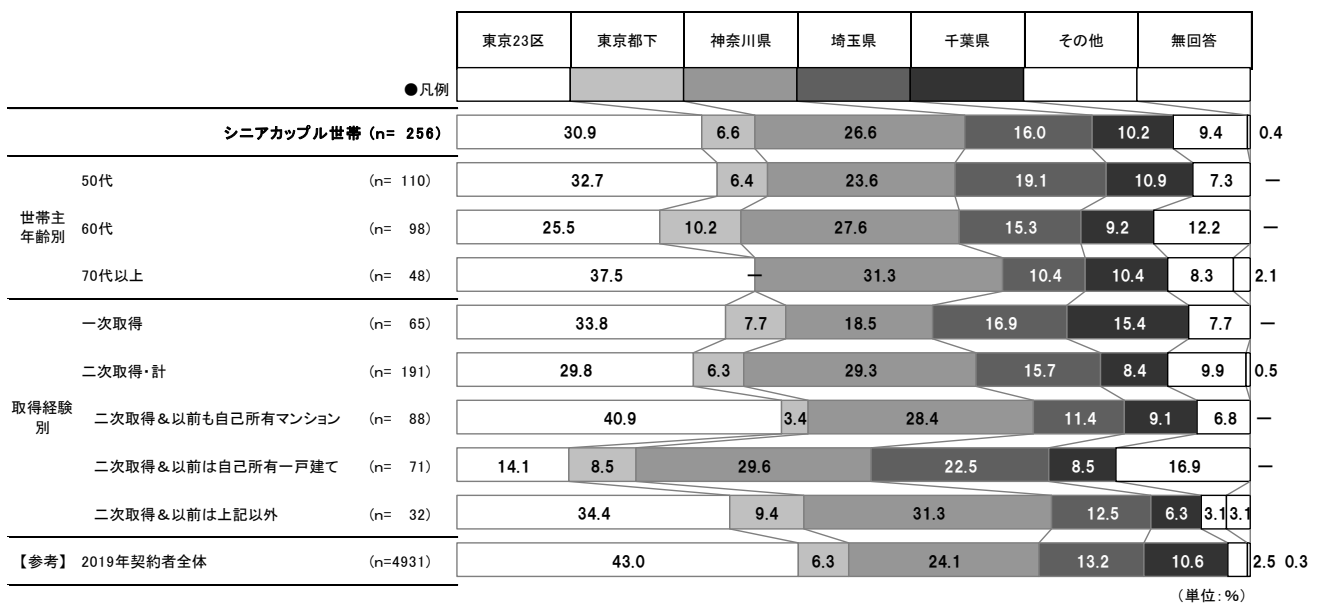
- ・上記の変更はなし。

# 8. 住所の変化（前住所、購入物件所在地）

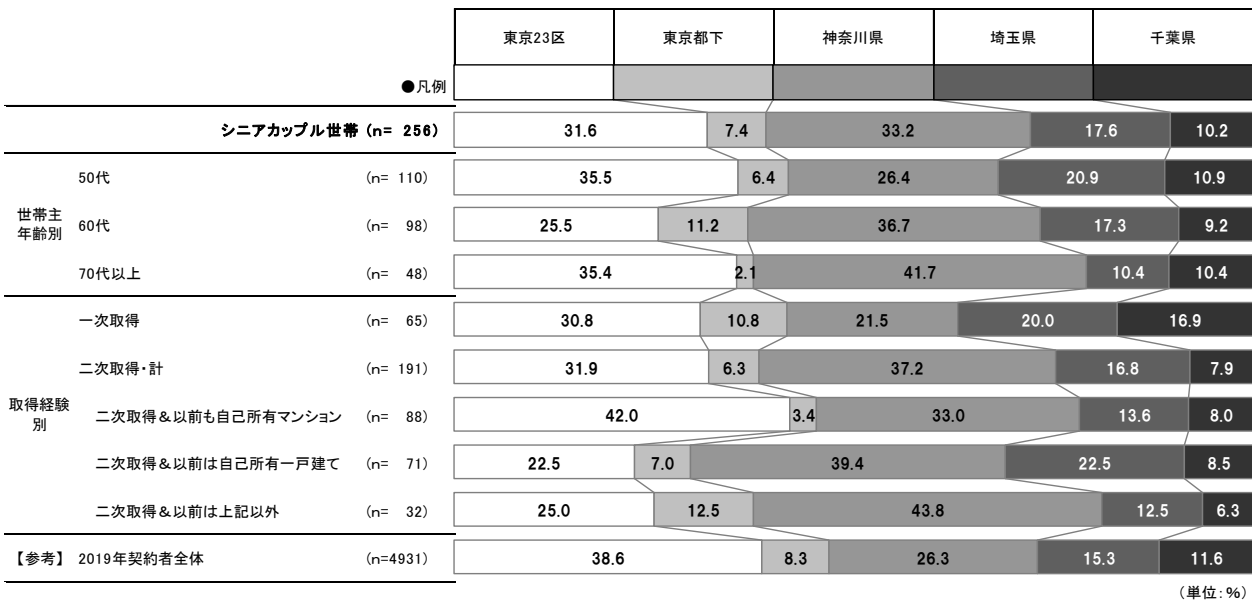
## ● 住所は購入前後とも、「東京23区」以外が7割を占める

◇ シニアカップル全体に比べて、「東京23区」の割合が高いのは、購入前後とも、二次取得&以前も自己所有マンションの層である。

### ■ 購入前の住所(全体/単一回答)



### ■ 購入物件所在地(全体/単一回答)



# 9. 住所の変化（地域移動パターン）

## ● 東京23区以外から23区への地域移動は1割

◇ 購入前後での地域移動状況パターンをみると、「23区→他（23区以外）」と移動した者も、反対に、「他（23区以外）→23区」と移動した者も、それぞれシニアカップル全体の1割弱である。

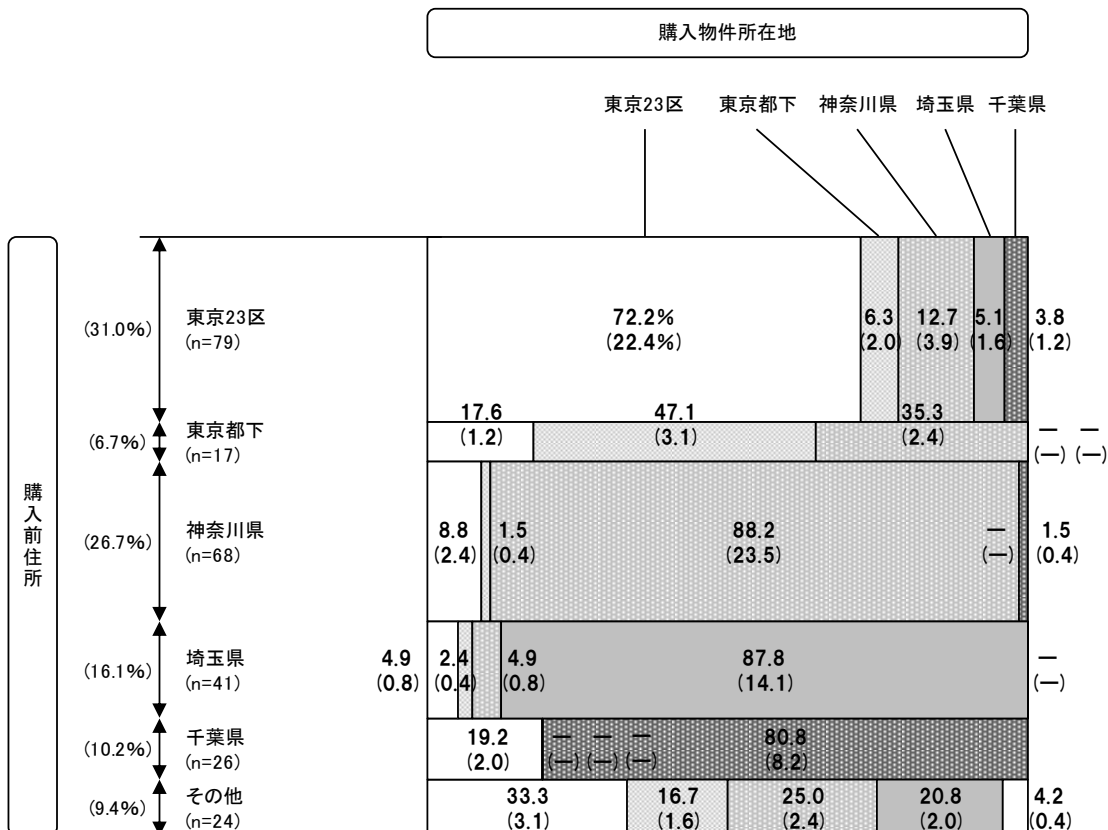
### ■ 地域移動パターン(全体/単一回答)

		23区→23区	23区→他	他→23区	他→他
●凡例					
シニアカップル世帯 (n= 256)		22.3	8.6	9.4	59.8
世帯主 年齢別	50代 (n= 110)	23.6	9.1	11.8	55.5
	60代 (n= 98)	17.3	8.2	8.2	66.3
	70代以上 (n= 48)	29.2	8.3	6.3	56.3
取得経験 別	一次取得 (n= 65)	21.5	12.3	9.2	56.9
	二次取得・計 (n= 191)	22.5	7.3	9.4	60.7
	二次取得&以前も自己所有マンション (n= 88)	31.8	9.1	10.2	48.9
	二次取得&以前は自己所有一戸建て (n= 71)	11.3	2.8	11.3	74.6
	二次取得&以前は上記以外 (n= 32)	21.9	12.5	3.1	62.5
【参考】 2019年契約者全体 (n=4931)		31.1	11.9	7.4	49.5

(単位: %)

※上記カテゴリーは、「購入前の住所→購入物件所在地」を示す。購入前住所が無回答の1サンプルは「他」に含む。

### 【参考】 地域移動パターン・詳細（購入前住所が無回答の1サンプルを除いた255件/単一回答）



※上記の面積グラフは、( )内の%がn255に占める割合、( )上の%は購入前住所それぞれの中での割合を示す。

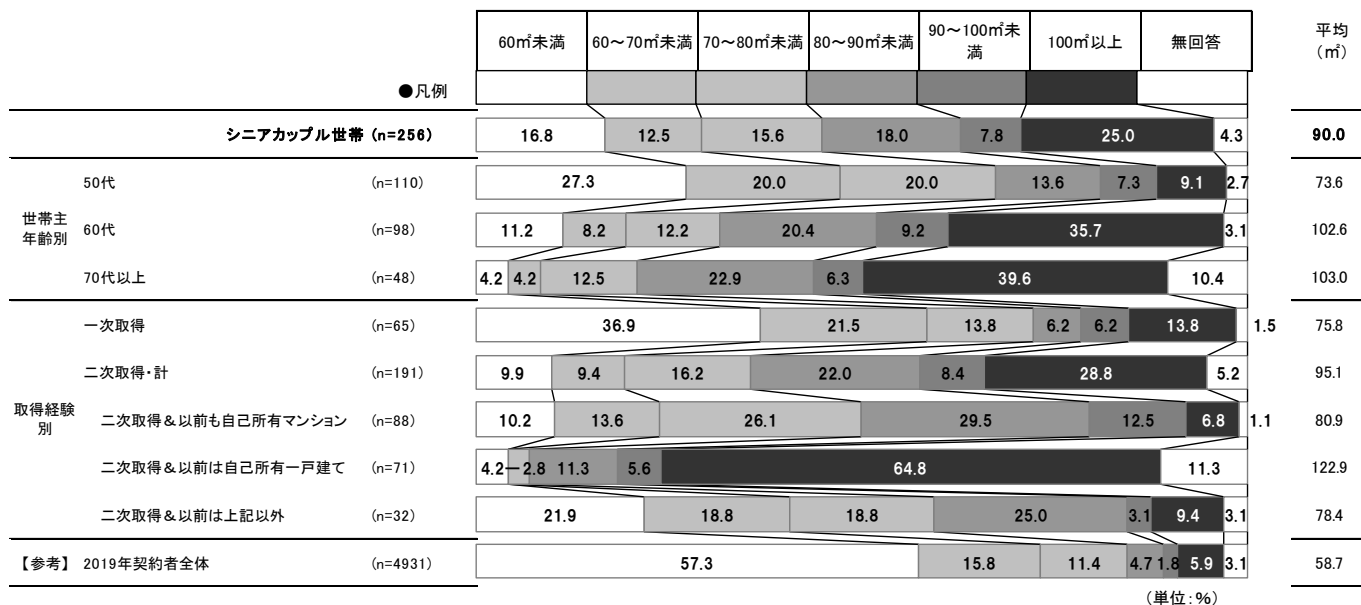
(単位: %)

# 10. 専有面積の変化

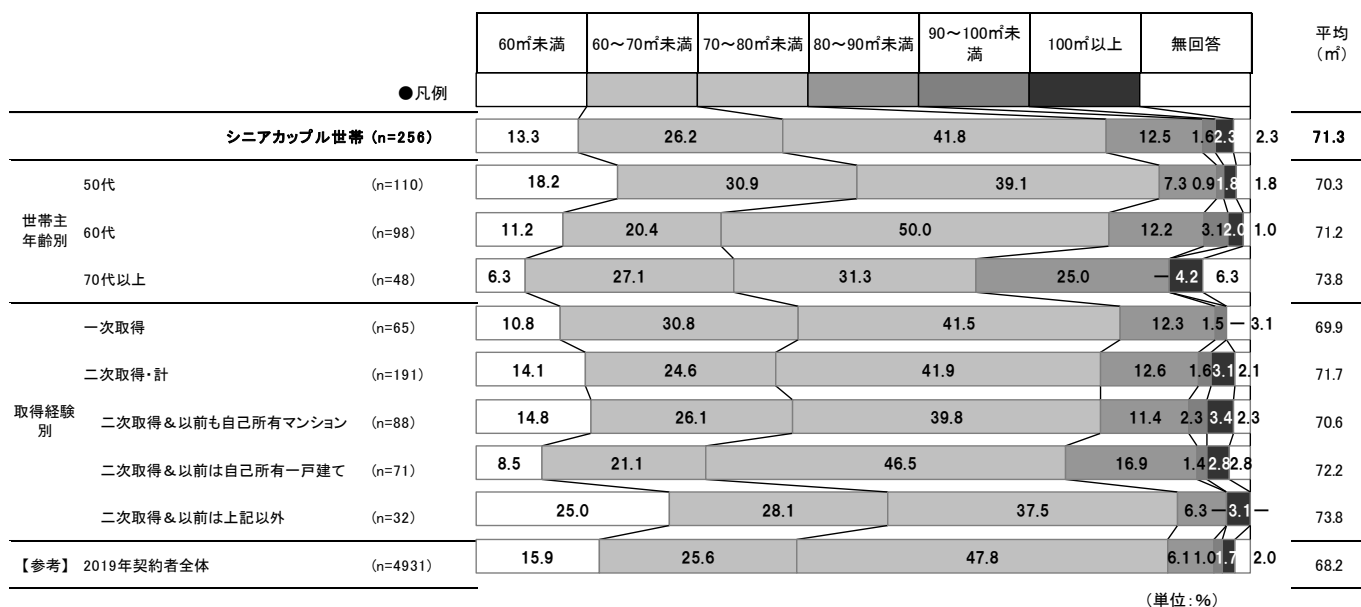
## ● 以前の住居の面積は平均90㎡、購入後は平均71.3㎡

- ◇ 購入前の住居の面積を属性別にみると、二次取得&以前は自己所有一戸建ての層は平均122.9㎡。
- ◇ 購入後の専有面積を属性別にみると、どの層も平均70㎡前後。

### ■ 購入前の住居の面積(全体/実数回答)



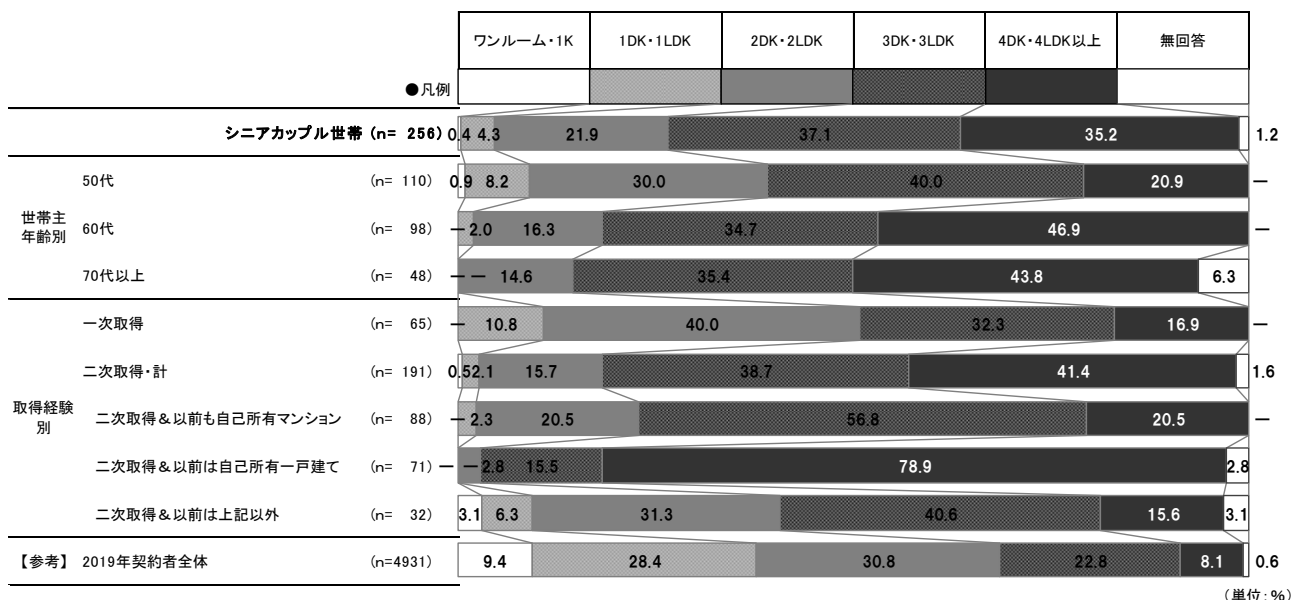
### ■ 購入後の専有面積(全体/実数回答)



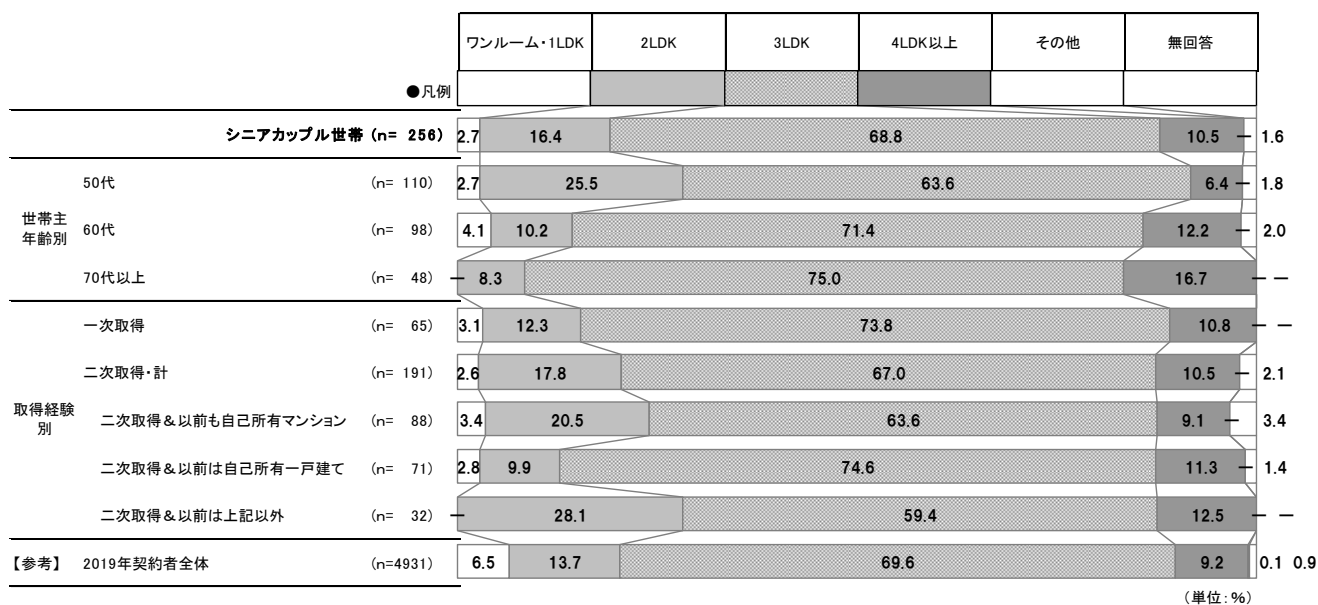
## ● 以前は3DK・3LDKと4DK・4LDKで7割強、購入後は3LDKが7割

- ◇ 購入前の間取りを属性別にみると、二次取得&以前は自己所有一戸建ての層で「4DK・4LDK以上」が8割。
- ◇ 購入後の間取りを属性別にみると、どの層でも「3LDK」が6~7割。

### ■ 購入前の住居の間取り (全体/単一回答)



### ■ 購入後の物件間取り (全体/単一回答)



## ● シニアカップルの平均購入価格は5,982万円

- ◇ 購入価格は「6,000万円以上」が37%、「5,000～6,000万円未満」が30%で、5,000万円以上で全体の67%を占める。平均は5,982万円で、契約者全体（5,517万円）と比べると高い。
- ◇ 世帯主年齢別にみると、年齢が高いほど、平均購入価格も高い。

### ■ 購入価格(全体／実数回答)

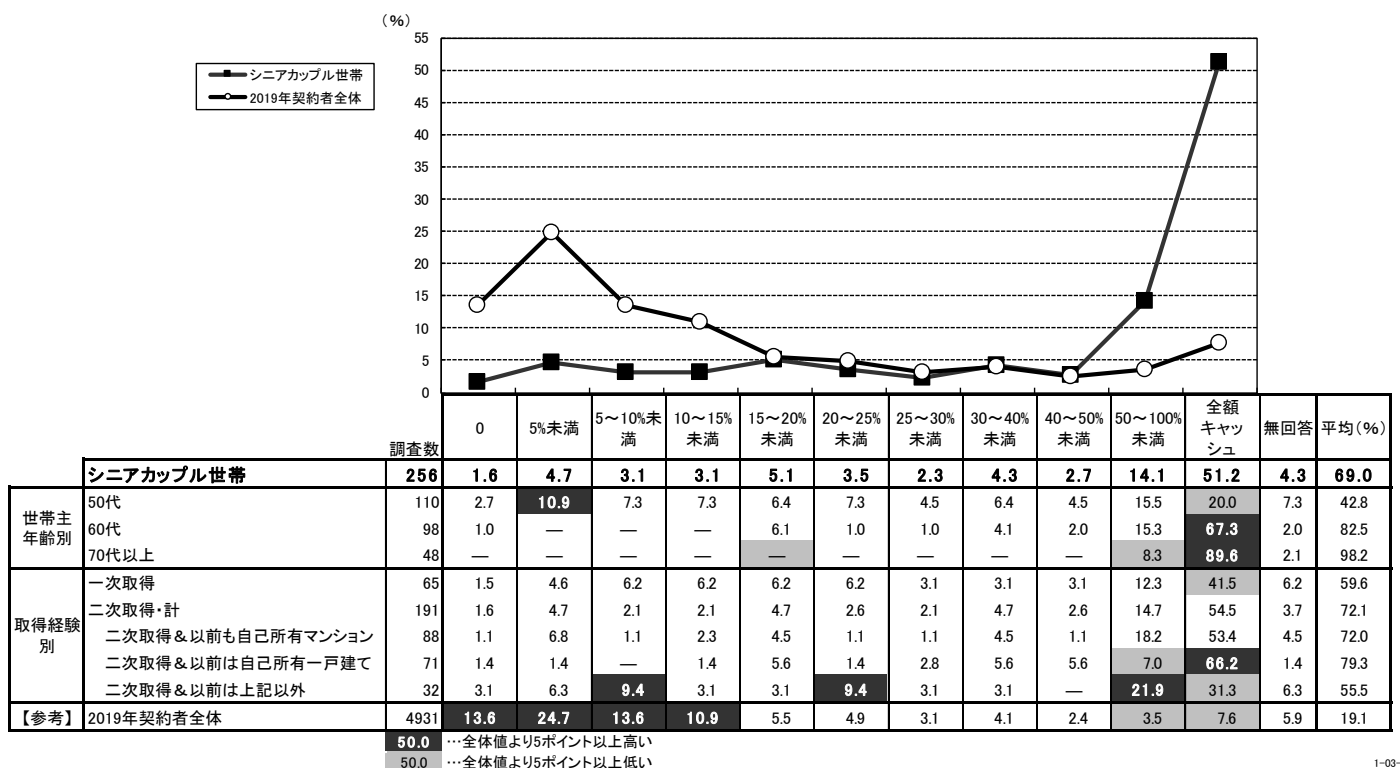
		2500万円未満	2500～3000万円未満	3000～3500万円未満	3500～4000万円未満	4000～4500万円未満	4500～5000万円未満	5000～6000万円未満	6000万円以上	無回答	平均 (万円)
●凡例											
シニアカップル世帯 (n= 256)		12.4	7.8	10.2	8.2	29.7		37.1		1.2	5,982
世帯主 年齢別	50代 (n= 110)	9.4	5.1	10.9	10.0	11.8	30.0		30.0	1.8	5,647
	60代 (n= 98)	2.0	6.1	6.1	10.2	5.1	31.6		37.8	1.0	5,927
	70代以上 (n= 48)	2.1	14.2	10.4	6.3		25.0		52.1		6,846
取得経験 別	一次取得 (n= 65)	1.5	7.7	15.4	9.2	10.8	29.2		26.2		5,363
	二次取得・計 (n= 191)	3.7	5.2	10.5	7.3		29.8		40.8	1.6	6,196
	二次取得&以前も自己所有マンション (n= 88)	1.2	3.4	5.1	10.2	6.8	27.3		45.5	2.3	6,436
	二次取得&以前は自己所有一戸建て (n= 71)	1.4	5.6	7.0	8.5	7.0	31.0		39.4		6,113
	二次取得&以前は上記以外 (n= 32)	3.1	13.1	15.6	9.4		34.4		31.3	3.1	5,718
【参考】 2019年契約者全体 (n=4931)		0.2	4.6	8.8	10.6	9.7	13.2	26.1	30.9	1.1	5,517

(単位:%)

## ● シニアカップルの自己資金比率は、平均69%

- ◇ 「全額キャッシュ」が51%で最も多く、自己資金比率の平均は69%。契約者全体の平均（19.1%）と比べて大幅に高い。
- ◇ 世帯主年齢別にみると、年齢が高いほど、自己資金比率の平均も高い。

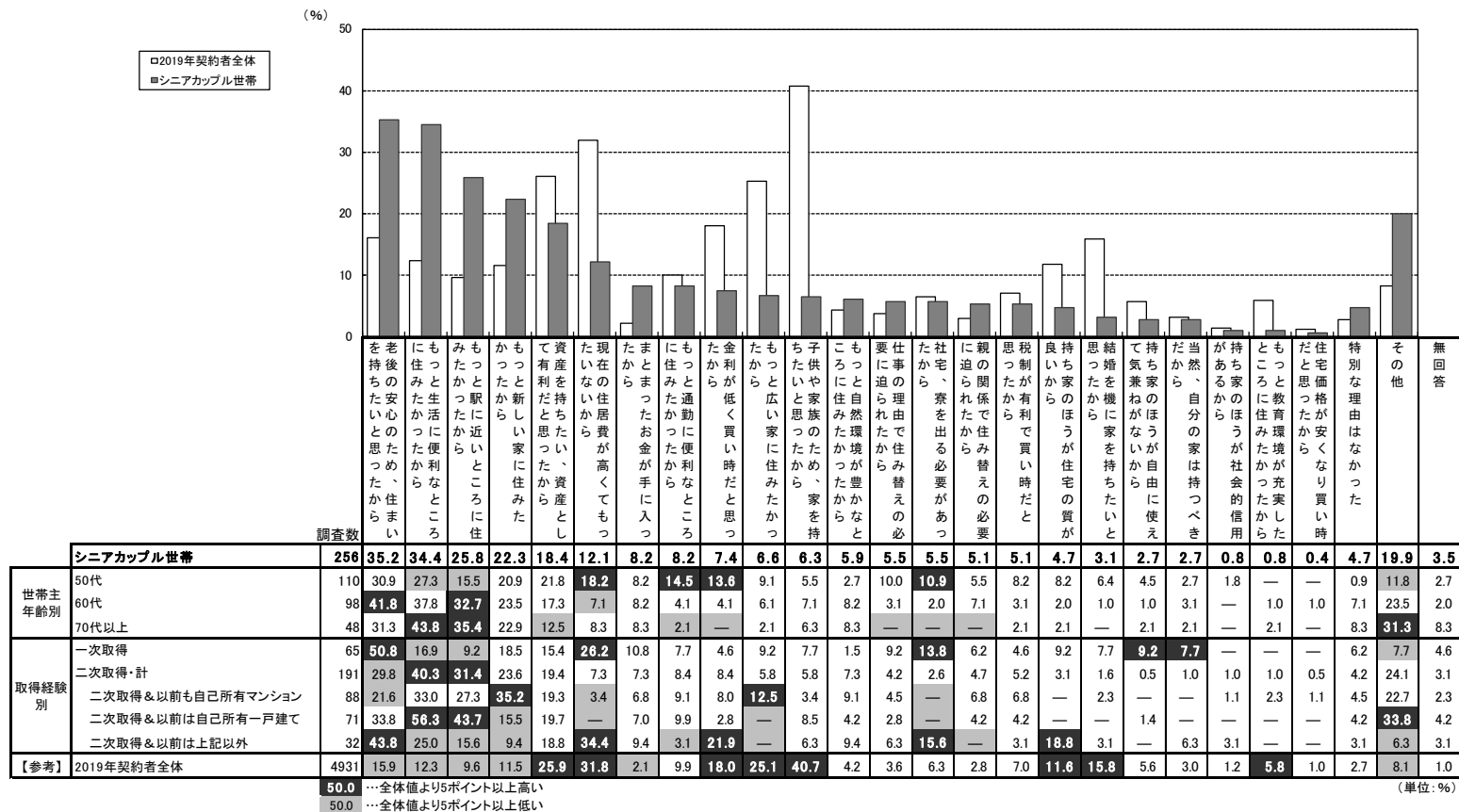
### ■ 自己資金比率(全体/実数回答)



## ● 購入理由は、「老後の安心」「生活・交通利便性」「新しい家」

- ◇ 住まいの購入を思い立った理由は、「老後の安心のため、住まいを持ちたいと思ったから」が最も多く、35%。以下「もっと生活に便利なところに住みたかったから」(34%) 「もっと駅に近いところに住みたかったから」(26%) 「もっと新しい家に住みたかったから」(22%)と続く。これらの理由を挙げる割合は、契約者全体と比べて高くなっている。反対に、「資産を持ちたい、資産として有利だと思ったから」「現在の住居費が高くてもったいないから」「金利が低く買い時だと思ったから」「もっと広い家に住みたかったから」などの理由は、契約者全体と比べて低い。
- ◇ 世帯主年齢別や取得経験別にみると、50代や一次取得層では「現在の家賃が高くてもったいないから」「住宅、寮を出る必要があったから」など、二次取得&以前は自己所有一戸建て層では「もっと生活に便利なところに住みたかったから」「もっと駅に近いところに住みたかったから」が、シニアカップル全体と比べ高くなっている。

■ 購入理由(全体/3つまでの限定回答) ※「シニアカップル世帯」で降順ソート

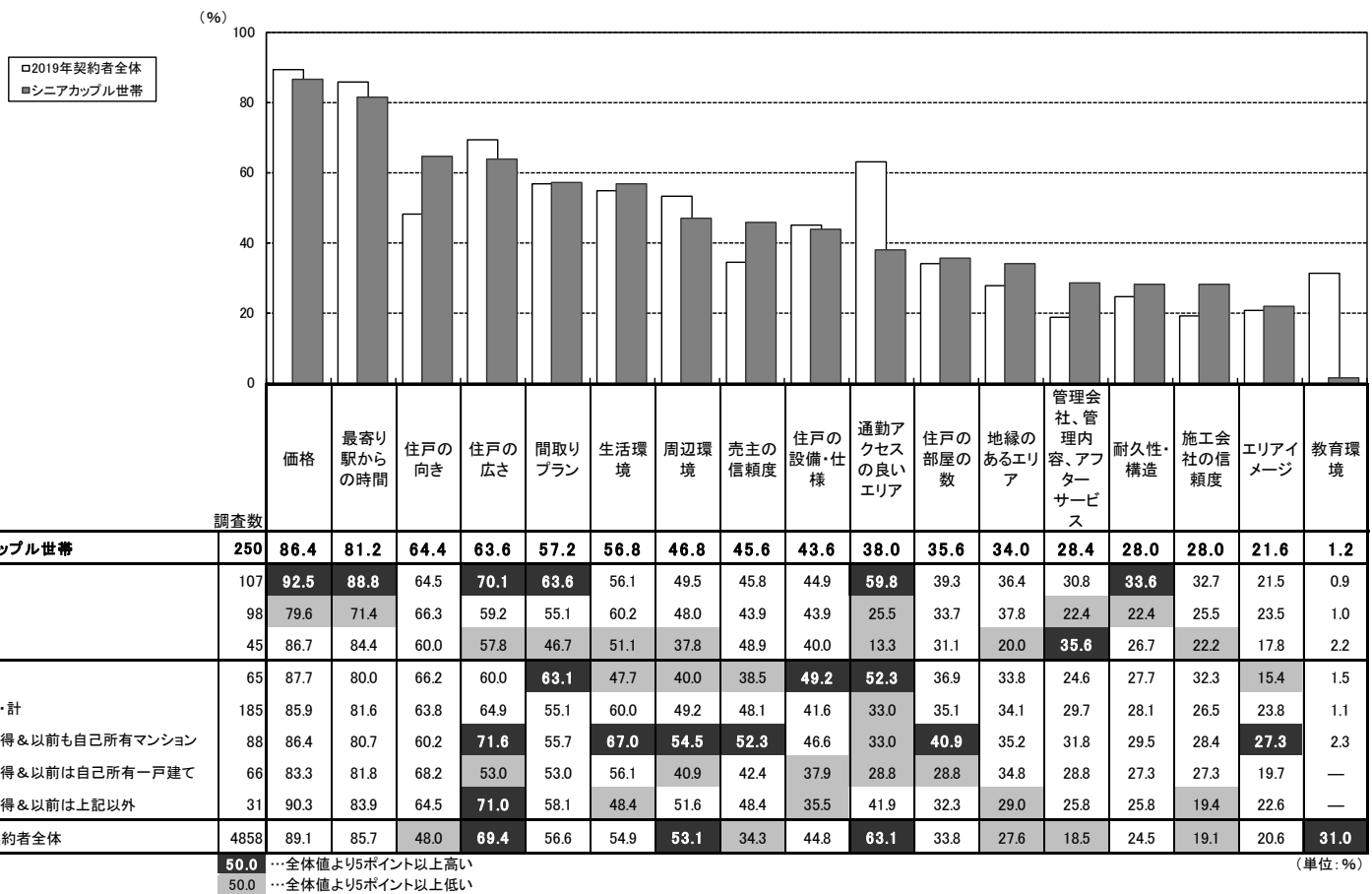




## ● 重視項目は、「価格」「駅からの時間」がそれぞれ8割以上

- ◇ 物件を検討するうえで重視した項目は「価格」が86%で最も高い。以下、「最寄り駅からの時間」(81%)、「住戸の向き」「住戸の広さ」(ともに64%)などが続く。契約者全体と比べて、「住戸の向き」「売主の信頼度」「地縁のあるエリア」「管理会社、管理内容、アフターサービス」「施工会社の信頼度」を重視する割合が高い。
- ◇ 世帯主年齢別や取得経験別にみると、50代や一次取得層では「間取りプラン」や「通勤アクセスの良いエリア」など、二次取得&以前も自己所有マンション層では「住戸の広さ」「生活環境」「周辺環境」「売主の信頼度」「住戸の部屋の数」「エリアイメージ」が、シニアカップル全体と比べて高い。

■ 購入重視項目(全体、無回答を除く/複数回答) ※「シニアカップル世帯」で降順ソート

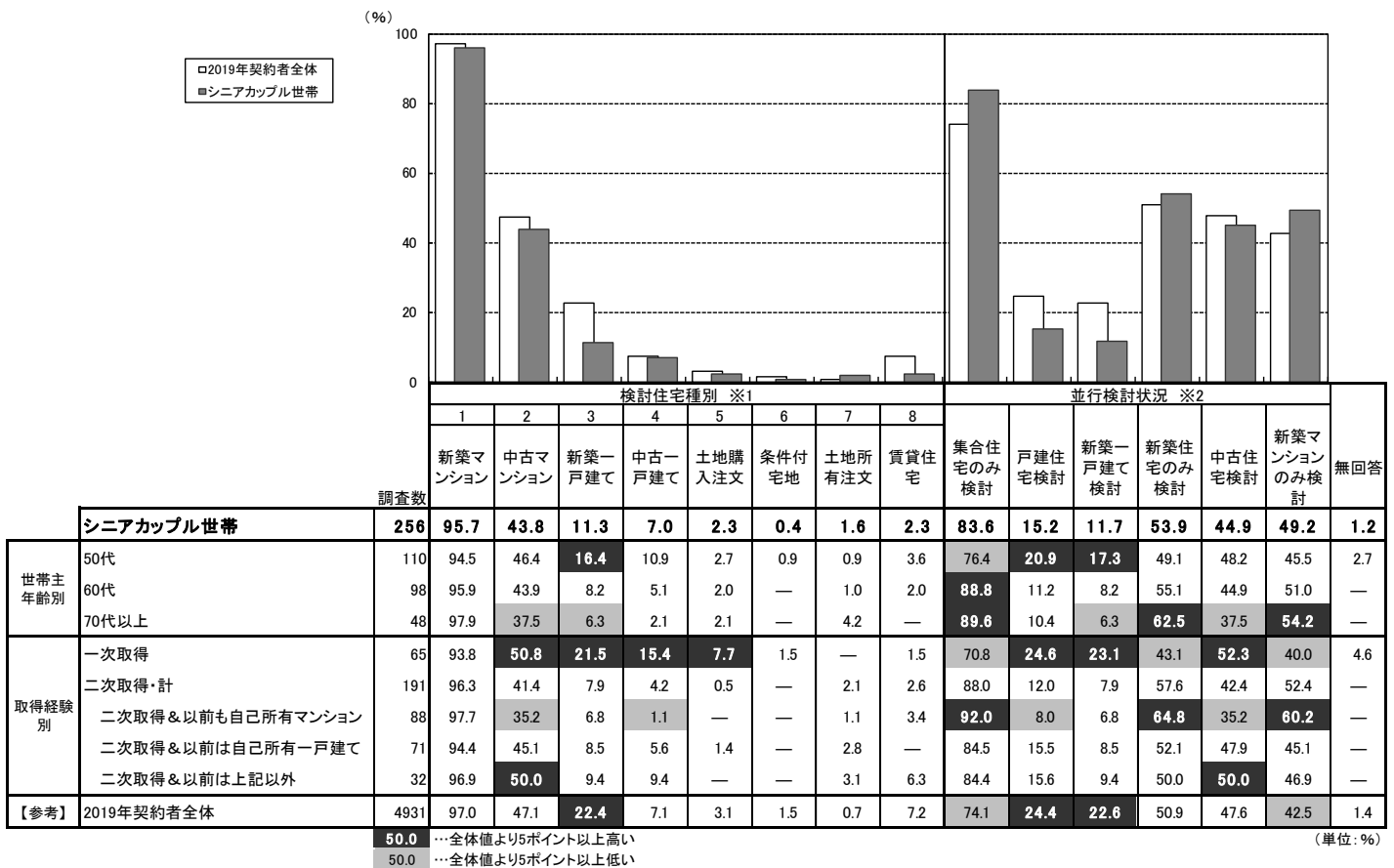


(単位: %)

## ● シニアカップルの84%は、集合住宅のみ検討

- ◇ 具体的に検討した住宅の種別をみると、新築マンション以外では「中古マンション」が最も多く、44%。並行検討状況をみると、「集合住宅のみ検討」が84%を占め、「戸建住宅検討」は15%である。契約者全体と比べると、「集合住宅のみ検討」や「新築マンションのみ検討」の割合が高く、「戸建住宅検討」や「新築一戸建て検討」の割合が低い。
- ◇ 取得経験別にみると、一次取得者では「中古マンション」「新築一戸建て」「中古一戸建て」「土地購入注文」を並行検討した割合が、シニアカップル全体と比べて高い。

### ■ 具体的に検討した住宅種別(全体／複数回答)



#### ※1 <検討住宅種別について>

新築マンション契約者が、具体的に検討した住宅を種別ごとに集計 (選択肢の文言に関する補足)

5「土地購入注文」	建築条件なしの土地を購入して注文建築
6「条件付宅地」	建築条件付の土地*を購入して注文建築 (*施工会社があらかじめ決まっている土地)
7「土地所有注文」	所有している土地に注文建築
8「賃貸住宅」	2004年契約者から選択肢を追加

#### ※2 <並行検討状況について>

新築マンション契約者が、並行して検討した住宅の分野ごとに集計

(分野に関する補足: 賃貸住宅を除く検討住宅種別(1~7)の選択状況によって、下記の通り分類)

集合住宅のみ検討	1または2に○、3~7のいずれも×
戸建住宅検討	3~7のいずれかに○
新築一戸建て検討	3または6に○
新築住宅のみ検討	1、3、5、6、7のいずれかに○、2、4のいずれも×
中古住宅検討	2または4に○
新築マンションのみ検討	1のみに○、2~7のいずれも×