



団塊ジュニアがマンション購入層にいよいよ突入してきた

確かなことは人口数です。

年齢 歳	人口(万人)	
	全国	首都圏
0~4	590	149
5~9	602	146
10~14	655	152
15~19	749	189
20~24	842	255
25~29	979	298
30~34	878	273
35~39	811	235
40~44	780	204
45~49	892	226
50~54	1,044	278
55~59	873	243
60~64	774	204
65~69	711	169
70~74	590	127
75~79	415	86
80~84	261	54
85~89	153	31
90~94	57	11
95~99	12	2
100歳以上	1	0
総人口	12,693	3,342

総務庁による2000年国勢調査に基づく年齢5歳毎の人口統計です。(2000年10月1日現在。「首都圏」とは、東京・神奈川・千葉・埼玉の合計。)

目立つ50~54歳の団塊の世代です。そしてその次が25~29歳の団塊ジュニアと呼ばれる層です。団塊ジュニアを最後に各層の人口は減るばかり。

団塊ジュニアが住宅購入層へ

団塊ジュニア層がマンション購入層に突入してきました。

マンション購入者の年代割合

時系列別調査(リクルートさん調べ)によると、首都圏のマンション購入の契約者の平均年齢は2000年1~3月で38.1歳。それが2001年7~9月には36.5歳へと急激に下がってきました。そして更に注目すべきはマンション購入者全体に占める25~29歳の割合が10.5%から16.4%へと急上昇していることです。

分譲・中古・賃貸を問わず、住宅マーケットではこの世代、つまり団塊ジュニア世代に注目しなくてははいけません。そしてこの世代を逃したならばあとの世代の人口は確実に減少します。この世代に合わせた営業・広告戦略を立てなくてははいけません。

確かなことはこの世代の人口数です。その他のことは当たるか外れるかの予測となります。

結婚するのだろうか、子どもをつくるのだろうか...今のところは晩婚化・少産化と言われています。

マンションを買うのだろうか...若く購入する人・結婚直後に購入する人が多く、住宅ローンを恐れないように思えます。この世代はデフレ経済しか知らない世代です。そして家賃より住宅ローンの方が安いのが当たり前の時代です。

親世代の持ち家率が高く相続が期待でき住宅取得をしないだろうとの意見もありますが、耐久消費財感覚でマンション購入

する世代ですからどうでしょう。

単身者向けアパート市場の今後はどうなるのか。10年後の対象世代の人口数を見れば10年後は自ずと見えそうです。あとは未婚率・離婚率・進学率がどう推移するか考えることでしょう。

進学率は短大進学が減り4年制大学進学にシフトします。

マンション購入人口は

人口数から見る限りは、あとしばらくは新規のマンション購入者人口は増大しそうです。そしてそれが日本にとって最後の増大期ともなるでしょう。

ここしばらく新築マンション分譲だけは好調でした。団塊ジュニアよりもずっと人口の少ない世代を顧客層として、あれだけ販売実績をあげたのです。それに比べて今後急増する団塊ジュニアマーケットを相手にすれば、販売は心配ないよと楽観的になってしまいそうですが。

団塊世代のマーケットは

一方でこの表では50~54歳の団塊世代。この世代より上の世代では子育てと住宅ローンが終わったの、郊外の住宅から都心マンションへの再流入が確実に始まっています。団塊世代もこれから起こる不動産と金融資産の組替え需要は大きいはずですが。

もちろんリストラと住宅価格下落の大きな波の中で住宅ローンに苦しみつづける人たちが多いのも事実ですが。

団塊ジュニアがマンション購入層にいよいよ突入してきた