

金融マンの目で見、知る資料

地価動向に対する国民の意識調査 (東京第10回・大阪第3回)

平成19年7月

東京	第1回	平成	9年	6月
	第2回		10年	4月
	第3回		11年	5月
	第4回		12年	4月
	第5回		13年	5月
	第6回		14年	5月
	第7回		15年	4月
	第8回		15年	11月
	第9回		16年	10月
	第10回		19年	5月
大阪	第1回	平成	12年	2月
	第2回		14年	9月
	第3回		19年	5月

不動産金融のシンクタンク

株式会社 三友システム不動産金融研究所
SANYU SYSTEM RESEARCH INSTITUTE (SSRI)
TEL 03-5213-9750
FAX 03-5213-9760

『 目 次 』

	頁
I はじめに	・・・ 2
II 要約	・・・ 3
III 今後地価は値下がりか望ましいか、値上がりか望ましいか 【第1表】	・・・ 4
IV 値下がり、値上がり希望の理由 【第2・3表】	・・・ 5
V 年代別：値下がり、値上がり希望とその理由	
(1) 年代別：値下がり、値上がり希望 【第4表】	・・・ 6
(2) 年代別：値下がり、値上がり希望の理由 【第5表】	・・・ 8
VI 持ち家の有無と値下がり、値上がり希望とその理由	
(1) 居住状況 【第6表】	・・・ 10
(2) 年代別持ち家状況 【第7表】	・・・ 10
(3) 持ち家の有無と値下がり、値上がり希望 【第8表】	・・・ 11
(4) 持ち家の有無と値下がり、値上がり希望の理由 【第9表】	・・・ 12
(5) 年代別・持ち家有無別：値下がり、値上がり希望 【第10表】	・・・ 13
VII 年収別：値下がり、値上がり希望とその理由	
(1) 年収別・持ち家有無別：値下がり、値上がり希望 【第11表】	・・・ 14
(2) 年収別：値下がり、値上がり希望の理由 【第12表】	・・・ 16
VIII 職業別：値下がり、値上がり希望とその理由	
(1) 職業別：値下がり、値上がり希望 【第13表】	・・・ 18
(2) 3業種{官公庁、民間（金融・不動産）、民間（一般）}の値下がり、 値上がり希望の理由 【第14表】	・・・ 19
IX 5年後の地価 【第15表】	・・・ 20
X 土地の購入の要・不要 【第16表】	・・・ 22
XI 土地の購入希望の理由 【第17表】	・・・ 23

- ①対象 東京・大阪各地区の各々男性 500 人、女性 500 人、計 2,000 人。
②年代 両地区各々20代、30代、40代、50代、60歳以上の男女各 100 人
③調査時点 平成 19 年 5 月
④調査方法 電話による聞き取り調査
⑤調査会社 アイトップ株式会社
⑥特記事項 本アンケートにおいては「現状で良い」、「わからない」等は敢えて採用せず、「値上がり」、「値下がり」の二者択一とした。

なお、やや観点が異なるが、同様な調査は、国土交通省土地調査課でも行っている（土地白書等で発表）。

I はじめに

当社は平成9年から『地価の上昇、下落のいずれを国民は願っているのか』、その意識調査を行ってきた。今回で10回目である。

又、当社では、当社と提携している全国の「不動産鑑定士」に、不動産の流通状況並びに地価動向について、随時アンケート調査を行い、その結果を発表している。

最近このアンケート調査を実施したのは平成19年6月であるが、本件の「国民」の意識調査と若干オーバーラップする項目は、地価の見通しである。いわば不動産市場について専門家である「不動産鑑定士」と、任意抽出の一般消費者が中心の「国民」との地価見通しに若干の相違が見られるので、ここにコメントをしておきたい。

本件意識調査によると、20ページ・第15表（Ⅹ 5年後の地価）にあるように、
5年後の地価について

イ 上がっているとする者	東京・46.2%	大阪 42.4%
ロ 変わらないとする者	東京・22.5%	大阪 24.7%

イとロを合計すると、東京大阪とも過半を占めている。

一方、不動産鑑定士のアンケートによると、

三大都市圏（注・前述の意識調査は東京と大阪地区を対象としている）は、商業地・住宅地共に

高値のピークは1年先。上昇が数年も続くとは見ていない。

地方は、不動産の流通状況も悪く、まだまだ続落すると見ている。

（詳しくは、当社発表「地価動向に関するアンケート調査《不動産鑑定士》」参照）

最近マスコミ等による土地の異常に高い価格の売買例の報道や、超高価マンションの販売広告等を見て、一般消費者の過半数が、5年のスパンで見ても、地価が上がっている又は今と変わらないと見ているとすると、大変危険である。不動産鑑定士の専門的かつ慎重な見方を、大いに参考にしたいところである。

Ⅱ 要約

1. 10数年にわたり住宅地価格は高値の2割程度まで値下がりしたにもかかわらず、なお、依然として地価の値下がり希望が強く、値上がり希望の倍近くとなっている。
2. 東京都内に住む人の61%、大阪では59%の人が依然として地価の値下がり希望している。前回(5年前の平成14年、以下同じ。)に比べて東京で17ポイント、大阪で6ポイントと大幅に減少しているが、ここ数年東京・大阪とも6割前後であり、6割が一つの壁となっているとみられる。
3. 値下がり希望は女性の方が男性より多く、年齢層では、両都市とも20代が7割前後で比率が最も高い。しかし前回までと比べて他の年代との差がそれほど無い。
4. 持ち家のある人(広義の持ち家族)は被調査者全体の東京7割、大阪8割、借家の人(借家族)は東京で3割、大阪で2割である。
5. 借家族の値下がり希望は、前回同様高水準(東京97%→86%、大阪91%→94%)であるが、広義の持ち家族は45%程度と低く、資産価値の低下を嫌う。
6. 年収別では、500万円未満の人の中では東京7割・大阪6割強の人が値下がり希望であるが、年収500万円以上では逆に値上がり希望が増えている。
7. 職業別では、官公庁、民間いずれも値下がり希望が急低下しているが、主婦、パート・アルバイト、学生は依然として高い。
8. 「税負担が軽減される」、「土地が購入しやすくなる」、「安い方がよい」が両都市を通じて値下がり希望の理由のベスト3である。
9. 「所有不動産の資産価値が高まる」、「所有不動産の資産価値が下がるのが嫌」、「経済を活性化させられる」が値上がり希望の理由のベスト3である。
10. 5年後の地価の予測では「上がっている」と見る人が急上昇している。5年前と比較すると東京26→46%、大阪17→42%。地価公示価格上昇等の影響とみられる。
11. 土地購入については「必要でない」と答えた人が前回より多く(東京90→91%、大阪88→95%)、住宅所有形態の変化(所有→賃借)が伺われる。
12. 土地購入理由の内訳では「自己利用のため」とするものが、前回より減少しているものの圧倒的に多い。