

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

(第11回)

平成22年3月

不動産金融のシンクタンク
株式会社 三友システムアプレイザル
不動産金融研究所
SANYU SYSTEM RESEARCH INSTITUTE (SSRI)
TEL 03-5213-9750
FAX 03-5213-9760



『 目 次 』

I	はじめに	.....	2
II	要約	.....	4
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】	.....	5
IV	回答者のコメント	.....	7
V	値下がり、値上がり希望の理由 【第2・3表】	.....	9
VI	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】	.....	11
	(2) 年代別：値下がり、値上がり希望の理由 【第5表】	.....	12
VII	持ち家の有無と値下がり、値上がり希望とその理由		
	(1) 現在の居住状況、年代別持ち家状況 【第6表】	.....	13
	(2) 持ち家の有無と値下がり、値上がり希望 【第7表】	.....	14
	(3) 持ち家の有無と値下がり、値上がり希望の理由 【第8表】	.....	15
	(4) 年代別・持ち家有無別：値下がり、値上がり希望 【第9表】	.....	16
VIII	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10表】	.....	17
	(2) 年収別：値下がり、値上がり希望の理由 【第11表】	.....	18
IX	職業別：値下がり、値上がり希望 【第12表】	.....	19
X	3～5年後の地価 【第13表】	.....	20
X I	土地の購入の要・不要 【第14表】	.....	21
X II	土地の購入希望の理由 【第15表】	.....	22

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希望しているのか』の意識調査を行ってきた。今回で11回目である。

今までの調査は次のとおり実施してきた。

東京	第1回	平成9年6月	大阪	第1回	平成12年2月
	第2回	10年4月		2回	14年9月
	第3回	11年5月		3回	19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			

今回は日本女子大学リカレント教育・再就職システムの受講生が中心となって設立されたNPO法人「NOW for Empowerment」のご協力により同大学の卒業生の世帯を中心にアンケートを実施した。

昨年（平成21年）11月にアンケートを開始し、本年2月末までに回答のあった164名分を集計したものである。

回答者状況

1. 対象：日本女子大学卒業生を中心にした全国の世帯： 回答者 164名
2. 調査時点：平成21年11月上旬～平成22年2月末
3. 調査方法：アンケート調査
4. 回答者分布：下表のとおり

(1)	男 女	男性	26名	女性	138名
(2)	年 代	20代	6名	50代	21名
		30代	28名	60歳以上	40名
		40代	69名		
(3)	家族構成	同居人あり	143名	独居	21名
(4)	居住地	東京都	95名	愛知県	9名
		神奈川県	22名	兵庫県	1名
		埼玉県	8名	宮城県	1名
		千葉県	11名	新潟県	1名
		群馬県	1名	福岡県	6名
		茨城県	5名	大分県	1名
		長野県	2名	宮崎県	1名

なお、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。(直近のレポートは SSRI 21-7 「地価動向に関するアンケート調査《不動産鑑定士》」平成 21 年 9 月)

本件「地価動向に対する国民の意識調査」についてはこの「不動産鑑定士のアンケート」と対比させてみるといくつかの興味深い点が見られる。

前回それぞれを実施した平成 19 年の調査結果(国民は 19 年 5 月、不動産鑑定士は 19 年 6 月)を比べると、「地価の見通し」について「不動産鑑定士」が地価は上昇の傾向にはあるが高値のピークは 1 年先で「**上昇が数年も続くとは見ていない**」一方で、「国民」は 5 年後の「**地価は上がっている**」とする者が多数を占めており、認識のギャップが見られていた。

前回調査(19 年 5 および 6 月)と今回調査(21 年 8 月および 11 月～22 年 2 月)の間には、パリバショック(19 年 8 月、フランスの大手銀行である BNP パリバが傘下のヘッジファンドの資産を凍結したことにより、サブプライムローン問題が顕在化した)およびリーマンショック(20 年 9 月、アメリカの名門投資銀行であるリーマン・ブラザーズが破綻したことにより、世界的な金融危機の引き金になった)の影響もあり、金融および不動産を取巻く環境は激変したといえる。

今回の「不動産鑑定士」の地価の先行きは「**下落傾向**」「**やや下落傾向**」が多数を占めており(21 年 8 月調査)、本件「国民」が 3～5 年後の地価は「**下がっている**」とする人が「**上がっている**」とする人を上回る結果となっており、認識は一致している。

ただし、「不動産鑑定士」の 21 年 8 月調査ではその前年(20 年)調査に比べ、「横ばい」が上昇し、**一部ではそろそろ下げ止まり**(或いは、下げ止まってほしい)という結果が出ている。**特に「住宅地」については「やや上昇傾向」と回答している不動産鑑定士も増えてきている**。

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認識のギャップが見られる。

不動産鑑定士の専門的な見方と地場に密着した体感を、大いに参考にしたいところである。

(不動産鑑定士の調査については詳しくは SSRI 21-7 「地価動向に関するアンケート調査《不動産鑑定士》」をご参照ください)

II 要約

1. 値下がり希望が低下傾向。値上がり希望が着実に増加し、値上がり希望が値下がり希望を逆転した。
2. 値下がり希望も値上がり希望もその理由は自らの身の回りの具体的なメリットから導かれるものが上位に上がっているが、全体の経済動向、景気の先行きを憂慮した意見も多い。
3. 値下がり希望の理由ベスト3は「土地が購入しやすくなる」「税負担が軽減される」「まだ高すぎる」である。
4. 値上がり希望の理由ベスト3は「所有不動産の資産価値が高まる」「経済を活性化させられる」「所有不動産の資産価値が下がるのが嫌」である。
5. 40歳代以上のすべての年代で前回、前々回と回を追うごとに値下がり希望の低下(値上がり希望の上昇)が見られ、値上りを希望する理由に「資産価値が高まる」ことをあげている。
6. 今回の調査は持ち家のある人(広義の持ち家あり)が被調査者全体の4分の3を占め、賃借の人が2割であった。
7. 賃借の人は多くが値下がり希望し前回同様84%と高水準であるが、持ち家ありの人は値上がり希望のほうが高く、更に前回よりその比率を高めており、資産価値が高まることを値上がり希望の理由にあげている。
8. 年収別では、500万円未満の人の4分の3が値下がり希望しているが、年収500万円以上の層では逆に値上がり希望のほうが高い。
9. 職業別では、概ね各層で値上がり希望が上昇している。特に、主婦については前回と逆転し、値上りを望ましいとしたのが65%にのぼった。
10. 3～5年後の地価の予測では「上がっている」と見る人が15%と急低下する一方で「下がっている」が33%と急上昇し、前回と比べて割合が逆転した(前回は「上がっている」が44%、「下がっている」が11%)。前回調査と今回の間にサブプライムローンの顕在化やリーマンショック後の金融危機等が現れ、不安材料が多いことが考えられる。
11. 土地購入については前回同様「必要でない」と答えた人が多く30歳代でも6割が必要でないとは回答している。