

地価動向に対する国民の意識調査

[第12回]

SSRI 22-18

不動産鑑定評価・調査・研究・データサービス
株式会社 三友システムアプライザル
不動産金融研究所

〒102-0093

東京都千代田区平河町 1-2-10

平河町第一生命ビル4F

Tel:03-5213-9750 Fax:03-5213-9760

<http://www.sanyu-appraisal.co.jp>

調査結果の要約

今後の地価に対する値下がり/値上がり希望

値下がり希望が低下していた前回までの調査とは逆に、一転して値下がり希望が上昇。

理由別

具体的な生活メリットだけでなく、日本経済回復の視点に立った理由が増加。

世代別

住宅取得世代といわれる 30 代・40 代では「土地を購入しやすくなる」、50 代では「税負担が軽減される」を最多の理由に「値下がり希望」が強く、60 代以上では「所有不動産の資産価値が高まる」を最多の理由に「値上がり希望」が強い。なお、値下がり/値上がりのいずれにおいても、停滞する国内景気の状態を憂慮する理由が増加。

持ち家の有無別

「持ち家あり」は「税負担が軽減される」を最多の理由に「値下がり希望」が上昇し、「(相続により)将来的に持ち家あり」は「土地を購入しやすくなる」を最多の理由に「値下がり希望」が上昇している。「賃借」は「土地を購入しやすくなる」を最多の理由に値下がり希望が強い。

年収別

1,000～1,500 万円を除いては「値下がり希望」が「値上がり希望」を上回った。

職業別

主婦、個人経営者、パート/アルバイト、学生では「値下がり希望」が多いが、公務員、会社員は「値上がり希望」が多い。

3～5年後の地価動向の見込み

3～5年後の地価は「上がっている」とする人は1割で、「変わらない」が増加。依然、「下がっている」が最多だが、前年調査より2.5ポイント減少した。

地価推移と国民の地価動向に対する意識の変化

地価の上昇感もない中で「値下がり希望」が前年比増となっているのは、国内経済におけるデフレ傾向加速により、土地の購入代金にしても、税負担に代表される維持費にしても、更なる割安感を求めて値下がりを楽しとする消費者心理が背景にある。

また、「値下がり希望」の理由では、「景気回復に役立つ」「産業の海外流出を防ぐ」と不動産取引の活性化や立地コストの抑制を日本経済の回復に結び付ける意見も多く、長期にわたる個人消費の低迷や国際的競争力が弱まりつつある日本経済に対する閉塞感や危機感が国民の間で高まっていることの表れとみてとれる。

●●● 目次

調査結果の要約	1
1. 調査の概要	3
2. 回答者の属性	3
(1) 年齢・性別・職業	3
(2) 世帯人員	4
(3) 年収	4
(4) 持ち家有無	4
(5) 居住地	5
3. 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	6
4. 値下がり/値上がり希望の理由	8
(1) 理由別	8
(2) 世代別	11
(3) 持ち家の有無別	14
(4) 年収別	19
(5) 職業別	21
5. 土地の購入予定	21
(1) 調査結果	21
(2) 購入理由	22
(3) 国民の住宅の所有に関する意識	23
(4) 少子化による相続の可能性と住宅取得行動への影響	23
6. 3～5年後の地価動向の見込み	26
(1) 調査結果	26
(2) 鑑定士による予測との対比	27
7. 地価の推移と地価動向に対する国民の意識の変化	29
8. 回答者より寄せられた意見から	31

1. 調査の概要

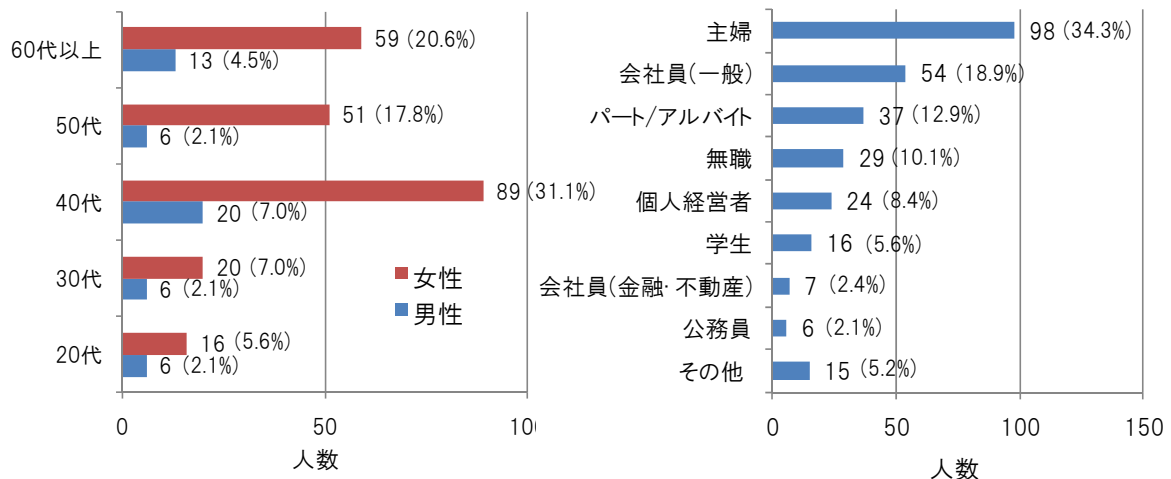
当社では、今回で12回目となる『地価動向に対する国民の意識調査』を平成9年から行ってきた。本意識調査は、一般消費者の地価の値上がり・値下がりに対する希望を世代や持ち家の有無といった観点からその理由とともに尋ね、全体的な傾向を実際の地価動向の推移と比較しつつ把握するものである。不動産需要に影響を与える要因の一つである地価動向に対する消費者マインドが、世代や持ち家の有無といった条件によってどのような指向性を形成していくのかを探り、我が国の不動産市場における今後の動向を予測する上での参考としたい。

昨年実施した前回調査に引き続き、今回も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」¹のご協力により、同大学の卒業生の世帯を主体としてアンケートを実施した。

調査対象	: 日本女子大学卒業生を主体に首都圏を中心とした全国の世帯
調査期間	: 平成22年11月中旬～同年12月中旬
調査方法	: アンケート調査(Web および書類送付)
有効回答件数	: 286件

2. 回答者の属性

(1) 年齢・性別・職業



年齢・性別は40代・50代・60代以上の女性が全体の69.6%(199人)を占め、**職業別**にみても主婦が全体の34.3%と最多となった。家計に敏感な層が回答者のキーグループになっている。会社員は、不動産市場への関与度合が高い「金融・不動産業」とそれ以外の「一般」に分けた。

¹ NOW for Empowerment は、結婚や出産などを理由にいったん離職した女性の再就職支援等を行なう内閣府特定非営利活動法人である。再就職やキャリアアップを希望する女性への各種支援、職場環境改善のサポート、セミナー・講演会開催のほか、各種調査・研究も実施している。http://www.now4e.org/