

2014年6月 No.154号

Partnership

私たちグループは心地よい住まいのプランナーとして地域に貢献し
信頼される企業、安心を与える企業を目指します。

調査以来すべての大都市圏で地価が上昇! 日本不動産研究所の「市街地価格指数」が発表される

日本不動産研究所(JREI)は22日、2014年3月末現在の「市街地価格指数」を発表した。それによると、東京・大阪・名古屋の大都市で地価が上昇した。また近郊都市でも地価下げ止まりの傾向が明らかになった。同調査は毎年3・9月の2回実施しているもの。市街地価格指数は、全国主要223都市・約2,000地点(定点)の地価を鑑定評価し指数化していて、今回が146回目となる。

まず市街地価格指数(00年を100とした場合)全国の全用途平均は前期比0.7%下落(前回0.9ポイント減)となった。全国的には地価下落傾向は続いているものの下落幅は縮小した。

三大都市圏別では、東京圏が0.4%上昇(同0.2%上昇)、大阪圏が同0.2%上昇(同0.1%下落)、名古屋圏が同0.2%上昇(同0.1%上昇)と2008年3月末調査以来、6年ぶりにすべての都市圏で上昇となった。

「東京区部」の地価動向は、商業地が前期比1.7%上昇(前期比1.1%上昇)、住宅地が同1.2%上昇(同0.5%上昇)、全用途平均が同1.4%上昇(同0.7%上昇)、最高価格地が平均で同3.9%上昇(同3.3%上昇)となった。商業地・最高価格地で強めの地価上昇となっている。

地方別の数字でみると、「関東地方」の最高価格値が平均で前期比0.2%上昇。「近畿地方」の最高価格値が0.4%上昇なり、ともに2008年3月末調査以来、6年ぶりに地価が上昇した。

「東北地方」は福島県の除染作業の進捗による不動産需要の回復などにより、全用途平均の地価変動率が前期比0.7%下落で、前回の1.2%下落と比べ地価の下落幅の縮小がみられた。

参考:日本不動産研究所 http://www.reinet.or.jp/?page_id=164

日本不動産研究所 2014年5月22日



今月のTopics

- ◆ 調査以来すべての大都市圏で地価が上昇!
日本不動産研究所の「市街地価格指数」が発表される
- ◆ 今、投資家が懸念する今後の社会情勢TOP3はコレだ!!
- ◆ 不満があり引っ越したいものの約半数が引っ越しできない実態とは



今、投資家が懸念する今後の社会情勢

リーマンショックのときに物件購入がトップ不動産投資の第一歩を踏み出したのには、何らかのきっかけがあるものなのか。

Q1:物件を購入するきっかけとなった、社会情勢や自然災害はありますか？

A1:

はい 31.2% いいえ 68.8%

上記のように、社会情勢や自然災害をきっかけに物件購入した投資家は3割を超えた。続けて、きっかけについてより詳しく質問。

Q2:Q1で「はい」と答えた方に質問です。そのきっかけとなった現象を教えてください。(複数選択可)

A2:

| | |
|----------------|-------|
| 1990年 バブル崩壊 | 4.9% |
| 1995年 阪神淡路大震災 | 1.2% |
| 2000年 ITバブル崩壊 | 4.3% |
| 2007年 サブプライム危機 | 9.3% |
| 2008年 リーマンショック | 22.8% |
| 2011年 東日本大震災 | 20.4% |
| 2013年 アベノミクス | 17.3% |
| 2013年 東京五輪招致 | 11.7% |
| その他 | 8.0% |



トップは「リーマンショック」。次いで「東日本大震災」が多く、「アベノミクス」「東京五輪招致」と続く。リーマンショックで不動産市況が冷え込んでいたときに買いと判断し、勇気をもって物件購入したのは、いま振り返れば正しい判断といえるだろう。「その他」の回答としては、「年金問題や社会保障制度の低下」「給料は上がらないし、子供の学費がかさんでいたため」「相続の問題から」のように、将来の不安を挙げる投資家が多かった。

東日本大震災、アベノミクスで物件売却

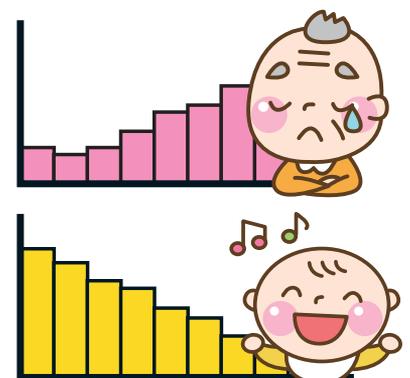
次に、物件の売却を決断したきっかけがあったかどうかについても聞いた。

Q3:物件を売却するきっかけとなった、社会情勢や自然災害はありますか？

A3:

はい 7.8% いいえ 92.2%

上記のように、9割を超える投資家はきっかけがなかった。



CONQUEST

情勢TOP3はコレだ!!

～楽待新聞アンケート結果レポート～

一方、社会情勢や自然災害が物件売却のきっかけになったという少数派の投資家に続けて質問。

Q4:Q3で「はい」と答えた方に質問です。そのきっかけとなった現象を教えてください。(複数選択可)

A4:

| | |
|----------------|-------|
| 1990年 バブル崩壊 | 0.0% |
| 1995年 阪神淡路大震災 | 0.0% |
| 2000年 ITバブル崩壊 | 0.0% |
| 2007年 サブプライム危機 | 2.9% |
| 2008年 リーマンショック | 14.7% |
| 2011年 東日本大震災 | 32.4% |
| 2013年 アベノミクス | 32.4% |
| 2013年 東京五輪招致 | 2.9% |
| その他 | 14.7% |



トップは同率で「東日本大震災」「アベノミクス」。2つの現象で6割以上を占めた。東日本大震災のケースは、震災による被害があったのかもしれない。アベノミクスのケースは、不動産価格の上昇を見て売り時と判断したと予想される。

今後、心配される社会情勢は……

では、今後の起こり得る社会情勢について、投資家はどんなことを心配しているのか。自由回答として質問。

Q5:今後懸念している社会情勢はありますか?(自由回答)

A5:

「少子化高齢化。人口減少による賃貸需要の低下」「消費税率アップに伴う景気の失速」
「インフレによる金利上昇」この3つを挙げる投資家が多数いた。いずれも切実な問題だ。
「アベノミクスはいつまで続くのか」

「アベノミクス、東京オリンピックを契機とする不動産の高騰による収益率の低下」
のように、アベノミクスや東京オリンピックの光の部分だけでなく、影の部分にも目を向けて懸念する投資家も多数いた。一方、国内だけでなく海外にも目を向け、「中国の動向が気になる」「中国不動産バブルの崩壊」のように、中国経済の先行きを心配する声も少なくなかった。

まとめ

不動産投資で物件を購入する際には、社会情勢や自然災害を踏まえて検討する必要がある。また物件購入後は、今後予想される社会情勢を頭に入れ、事前に何らかの対策を打つことが不可欠といえる。

執筆者:楽待新聞 2014年5月21日

First Line

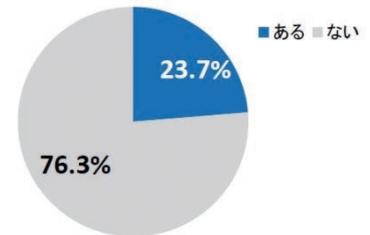
【レオパレス21/住み替えに関する実態調査】

～不満があり引っ越したいものの約半数が引っ越せない実態とは～

レオパレス21では、新生活が始まってすぐ住み替えをする方が多く、第二の引っ越しシーズンとなる4-6月の時期を前に「住み替えに関する実態調査」を実施いたしました。なお本調査は、2014年4月4日(金)から4月8日(火)までの期間、調査会社によるインターネット調査により全国のひとり暮らしをしている新大学生、新社会人、単身社会人と、ひとり暮らしをしている新大学生の親※の男女1,363名に対してアンケートを行いました。
(※新大学生の親については子供について回答。大学生の部屋選びにおいて親の意見が重視されることが多いため。)

【調査結果①】

およそ4人に1人が、今住んでいるひとり暮らしの部屋に不満があり、引っ越しを考えたことがあると回答。

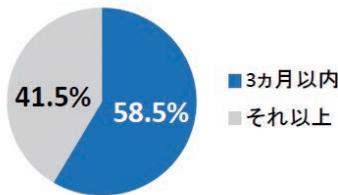


Q 今住んでいるお部屋に不満があって引っ越したいと思ったことはありますか？ (n=1,363)

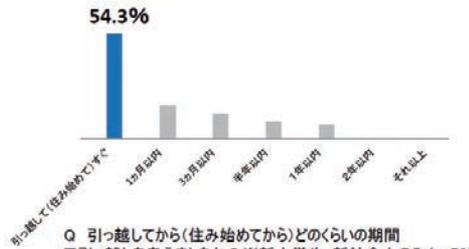
「今住んでいるお部屋に不満があって引っ越したいと思ったことはありますか？」と質問したところ約24%の人が不満があり、引っ越したいと思ったことがあると回答しました。住む家を決める際には事前に下見をしているにもかかわらず、いざ住むと意外に不満がでてくる実態がわかる結果となりました。

【調査結果②】

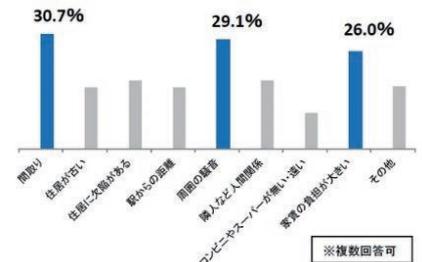
引っ越しを考えたことがある人の約6割が3ヵ月以内の住み替えを希望。理由は「間取り」や「周囲の騒音」、「家賃の負担」など住み始めて実感する問題多数。



引っ越してから(住み始めてから)どのくらいの期間で引っ越しを考えましたか？ (n=323)



Q 引っ越してから(住み始めてから)どのくらいの期間で引っ越しを考えましたか？※新大学生・新社会人のみ (n=70)

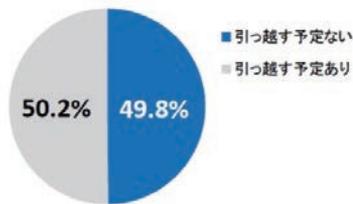


Q お部屋に不満があって引っ越したいと思った理由は何か？あてはまるものを全てお知らせください。(n=323)

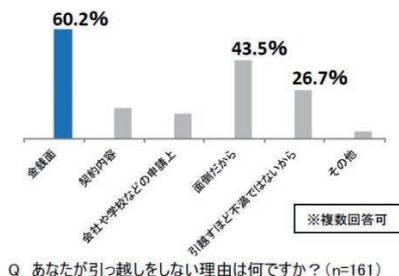
自分の部屋に不満があって引っ越したいと思っている方に対して「引っ越してからどのくらいの期間で引っ越しを考えましたか？」と聞いたところ約59%が「3ヵ月以内」と回答し、中でも新大学生、新社会人では約半数が引っ越し直後に住み替えを考えたことがあると回答しました。引っ越しを考えた理由にあてはまるものとして、「間取り」、「周囲の騒音」、「家賃の負担が大きい」と回答した人がそれぞれ約3割ずつとなり、住み始めてから実感する問題が多数顕在化する結果となりました。

【調査結果③】

不満はあるが、引っ越しに踏み切れない理由とは!? “金銭面など” が問題で、約半数の人が引っ越せない実態が明らかに!



Q お部屋に不満があると回答した方に伺います。引っ越し予定はありますか？ (n=323)



Q あなたが引っ越しをしない理由は何ですか？ (n=161)

部屋に不満があると回答した方に「引っ越し予定はありますか？」と質問したところ、不満はあるものの約半数が「引っ越し予定はない」と回答しました。その理由として複数回答で「金銭面」と回答した人が60%にのぼり、金額面が大きな負担になって気軽に住み替えができない実態が明らかになりました。

発行所 パートナースHIP編集局 TEL 075-253-1332 / FAX 075-253-1282

