

2006年 4月 18日

首都圏地価動向

先高感が顕著となり、50%超が『上昇する』と回答

～長谷工アーベスト『顧客マインド調査』より～

国土交通省が2006年3月23日に発表した公示地価（2006年1月1日時点）では、東京圏の地価は4年連続で下落幅が縮小し、平均でほぼ横ばい（前年比 0.9%）となりました。東京都区部では、1991年以来15年ぶりに平均で上昇しました（前年比+2.2%）。

株式会社長谷工アーベスト（本社：東京都港区、社長：安永雄一郎）は、受託販売したマンションのモデルルームへの来訪者（以下来訪者）とモニターを対象に、四半期毎（年に4回）にWEBアンケート形式による『顧客マインド調査』を実施しています。3月下旬に実施した調査の中で地価動向について質問した結果、地価の先高感が2006年1月時点の調査から顕著となっていることが分かりました。また、住宅購入検討者に対するエリア別の質問では、いずれのエリアでもそれぞれ半数以上が「地価動向は今後上昇する」と考えています。

【50%超が、地価動向は「徐々に上昇すると思う」と回答】(グラフ)

「今後、『地価動向』はどうなると思いますか」という質問に対し、「徐々に上昇すると思う」と回答した人は、来訪者では55%と半数以上が今後地価は上昇と考えていることが分かり、2005年6月の調査時と比較して来訪者（+22P）、モニター（+26P）とも増加しています。

『上昇する』と回答した人の声を見ると、“都心部の上昇”を挙げる声のほか、“郊外でも駅から近い場所、利便性の高い場所は上昇、二極化が見られる”や、“実際に検討エリアの価格が上昇した”など、郊外でも局部的な上昇を捉えた声も見られました。

【いずれのエリアでも地価の先高感が顕著】(グラフ)

来訪者・モニターのうち住宅購入を検討している人に、地価動向について質問したところ、「東京23区内」希望者の先高感が62.2%と最も高いものの、いずれのエリアにおいてもそれぞれ半数以上が『上昇する』と回答しました。

公示地価の首都圏変動率によると、首都圏でプラスに転じているのは東京都区部のみですが、実際に住宅購入を検討している人の意識を見ると、首都圏すべてのエリアで先高感が顕著であることが分かりました。

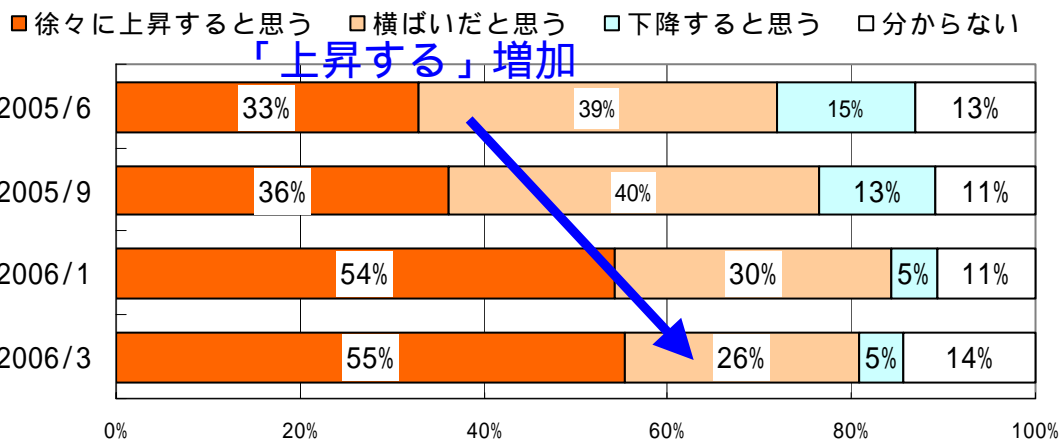
【長谷工アーベスト 顧客マインド調査】

【調査概要】

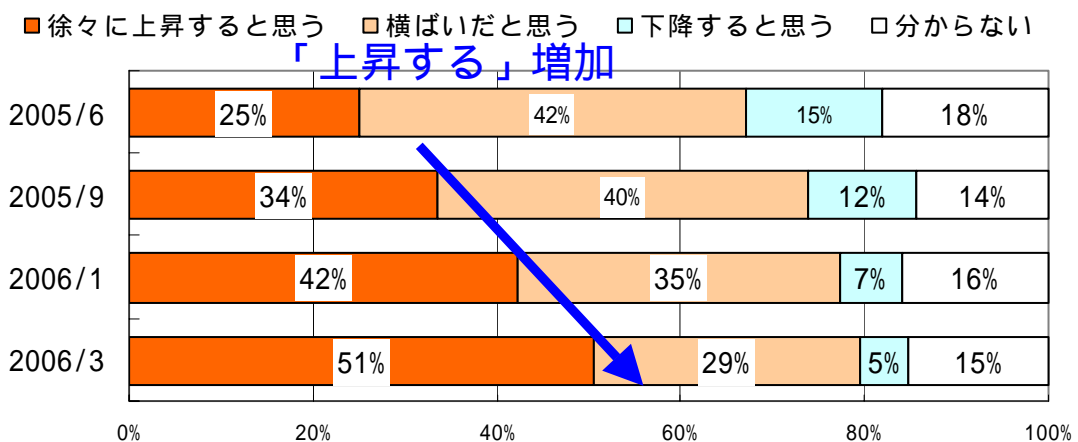
| | |
|--------|------------------------------|
| 調査対象 | 2000年1月以降のモデルルーム来訪者、モニター |
| 調査手法 | インターネットアンケート |
| 調査実施日 | 2006年3月24日アンケートメール配信、3月29日締切 |
| 有効回答件数 | 2,795件（来訪者：314件、モニター：2,481件） |

今後、『地価動向』はどのように思いますか？（グラフ）

【来訪者】



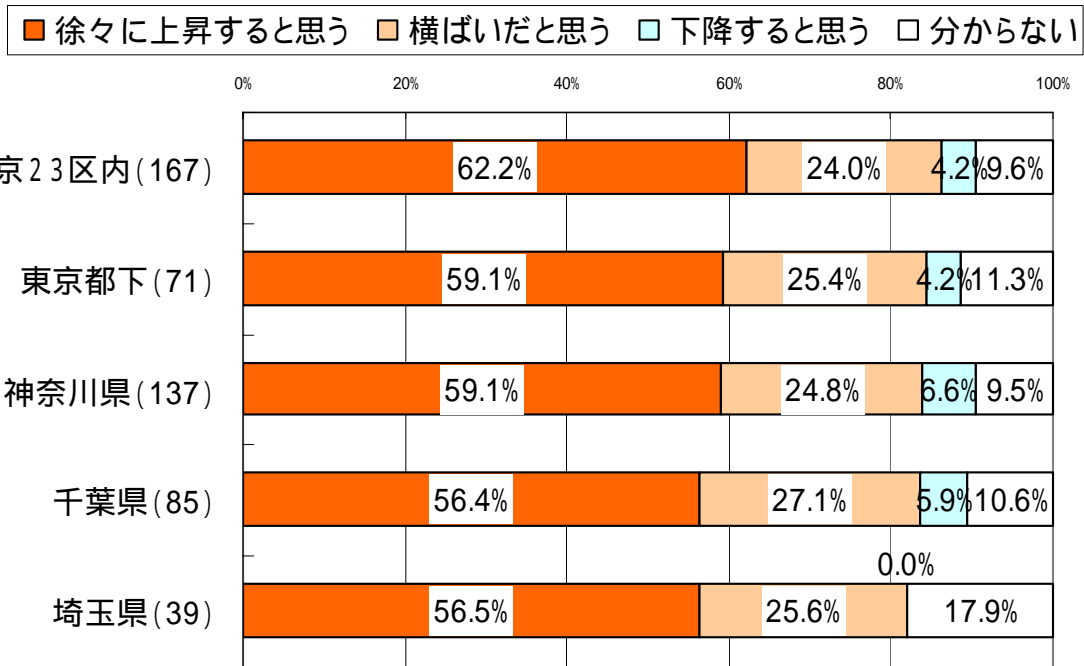
【モニター】



今後、『地価動向』はどうかと思いますか？（グラフ）
 （来訪者・モニターのうち「住宅購入を検討中」回答者）

【購入検討エリア別 地価動向回答】

(N=546)



参考) 公示地価 首都圏変動率 国土交通省 公示地価 表2-1 東京圏の地域別変動率

(単位: %)

| | 住宅地 | | | | 商業地 | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 平成15年 | 平成16年 | 平成17年 | 平成18年 | 平成15年 | 平成16年 | 平成17年 | 平成18年 |
| 東京都 | 4.1 | 3.1 | 1.7 | 0.8 | 3.9 | 2.7 | 0.9 | 3.0 |
| 東京都区部 | 1.9 | 1.3 | 0.3 | 2.2 | 3.4 | 2.2 | 0.5 | 3.7 |
| 多摩地域 | 6.3 | 5.1 | 3.1 | 0.7 | 6.2 | 5.1 | 2.7 | 0.0 |
| 神奈川県 | 5.5 | 5.0 | 3.7 | 1.8 | 8.1 | 6.6 | 4.4 | 1.8 |
| 埼玉県 | 5.6 | 4.9 | 3.4 | 1.6 | 6.3 | 5.6 | 3.8 | 1.5 |
| 千葉県 | 8.4 | 6.6 | 4.2 | 1.2 | 10.2 | 8.0 | 4.8 | 0.2 |
| 茨城県 | 9.0 | 8.5 | 7.8 | 4.5 | 10.1 | 9.4 | 8.9 | 6.3 |
| 東京圏 | 5.6 | 4.7 | 3.2 | 0.9 | 5.8 | 4.5 | 2.5 | 1.0 |