

景況感の改善・消費税増税を背景に、「マンション価格の先高感」強まる。

『住宅の買い時感』は、リーマンショック以降最も高い水準まで上昇。

～長谷工アーベスト『お客様意識調査（4月）』より～

㈱長谷工アーベスト（本社：東京都港区、社長：岡 正徳）は、首都圏居住者（以下、モニター）を対象に、2013年4月にWEBアンケート『お客様意識調査』を実施し、今後の「景気動向（景況感）・マンション価格動向」、「住宅の買い時感」等について分析を行いました。

その結果、「今後の景気動向（景況感）」については、「株価の上昇」「円安傾向」の影響もあり、飛躍的に回復した2013年1月調査（以下、前回調査）より「次第に良くなると思う」が増加し、高水準を維持。また、「今後のマンション価格動向」については、地価の上昇予想や将来的な物価上昇、今後の消費税増税を理由に、前回調査より「徐々に上昇すると思う」が大幅に増加となりました。

「住宅の買い時感」については、「買い時だと思う」が、前回調査より更に増加。「住宅の買い時感D I^(※1)」は上昇し、2008年のリーマンショック以降最も高い水準となりました。

「今が住宅の買い時だと思う理由」をみると、「現在は、金利が低水準」「今後は、消費税率の引き上げが予想される」が変わらず上位を占めるものの、「今後は、価格が上がると思う」が前回調査より大幅に増加しています。「景況感の改善」「今後の消費税増税」を背景に、「価格の先高感」が強まっており、先よりも「今が住宅の買い時」と感じている方が増加している様子が窺えました。

^(※1) 「住宅の買い時感D I」の算出方法：「買い時だと思う」の数値から「買い時だと思わない」の数値を差し引いて算出。

■ 「景気動向」・「景気動向D I」について（グラフ①）

今後の景気については、「株価の上昇」「円安傾向」などにより、「次第に良くなると思う」が45%の回答（前回調査44%→今回調査45%）。「景気動向D I」は「+34 (+33→+34)」と、前回調査並みの高い水準となっています。

■ 「マンション価格動向」・「マンション価格動向D I」について（グラフ②）

今後のマンション価格については、「地価の上昇予想」「将来的な物価上昇」「消費税増税」などを踏まえて、「徐々に上昇すると思う」が42%の回答（27%→42%）。「マンション価格動向D I」は「+31 (+10→+31)」と、前回調査より大幅に上昇となりました。

■ 「住宅の買い時感」・「住宅の買い時感D I」について（グラフ③）

住宅の買い時感については、「買い時だと思う」が35%に増加（30%→35%）、また「買い時かどうか分からぬ」は46%に減少（51%→46%）し、東日本大震災前の水準となりました。「住宅の買い時感D I」は、「+16 (+11→+16)」と、前回調査より5ポイント上昇。「住宅の買い時感」は2008年のリーマンショック以降最も高い水準となりました。

■ 住宅が「買い時だと思う」理由について（グラフ④）

買い時だと思う理由の上位は、引き続き「金利が低水準」「消費税の引き上げが予想される」となっていますが、前回調査で大幅に増加した「今後は、価格が上がると思う」が「42%（30%→42%）」と更に大幅に増加となりました。

今回調査では、今後の経済対策の効果や消費税増税を踏まえ、お客様に住宅価格の先高感が強まっている様子が窺えました。「価格が上昇する前の、今が買い時」という意識が、住宅の買い時感を後押ししています。

【お客様意識調査概要】

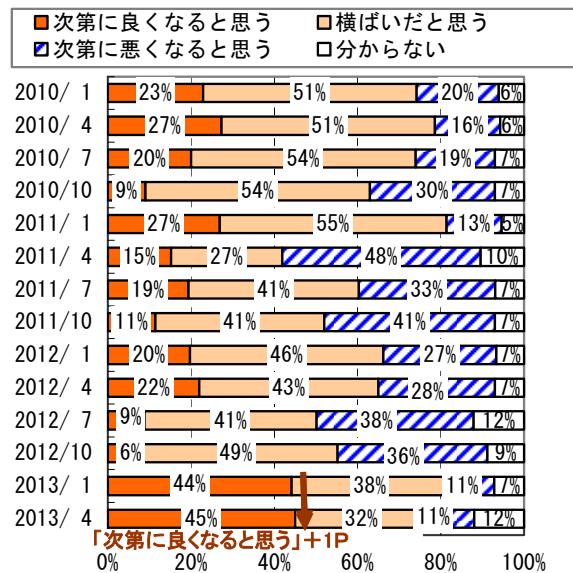
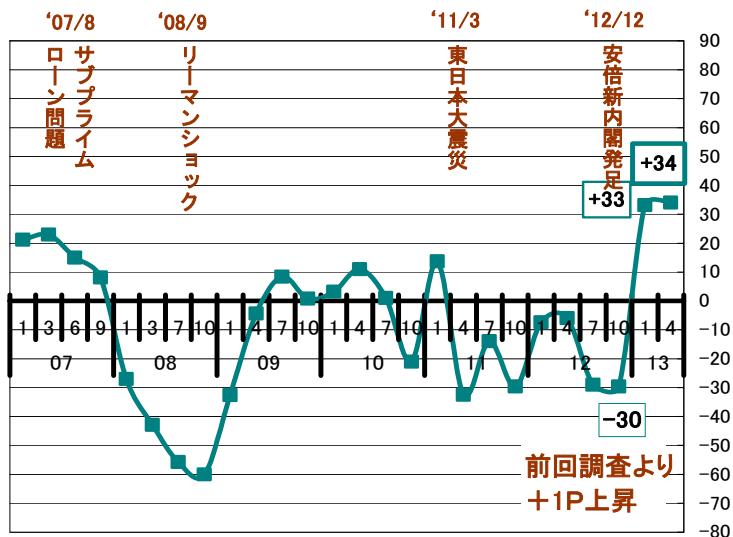
調査対象
モニター（首都圏在住）
調査手法
WE Bアンケート
調査実施日
2013年4月5日アンケートメール配信、4月8日締切
有効回答件数
2,478件

■ 「景気動向」について (グラフ①)

Q. 今後、「景気動向」はどうなると思いますか？

【景気動向DIの推移】

大幅に改善が見られた前回調査並みの高水準を維持。



※景気動向DIの算出方法：「次第に良くなると思う」の数値から「次第に悪くなると思う」の数値を差し引いて算出

【景気が「次第に良くなると思う」と回答したお客様の声】

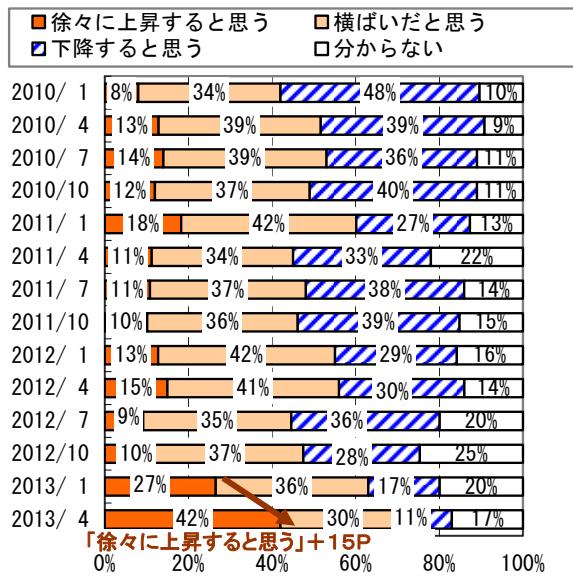
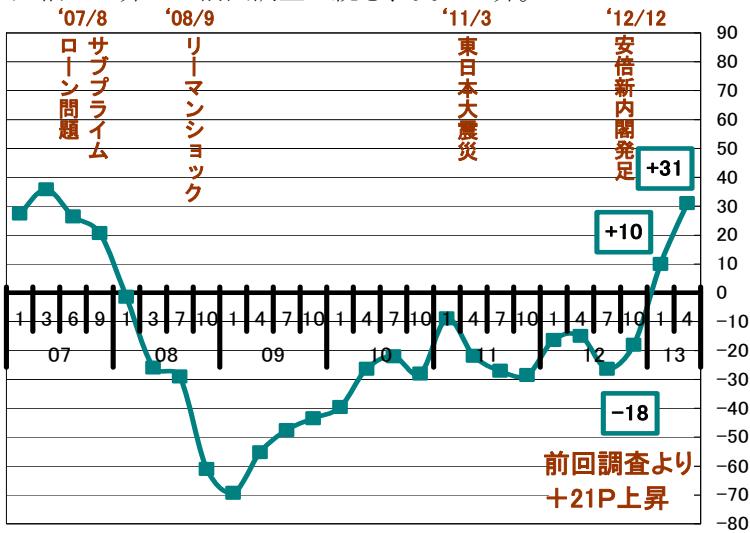
- 政権が変わり、既に株価が上がり、給料も上がる会社もあり、日銀の政策に期待ができるので。
- 株高や不動産価格の上昇などプラス要因が出てきているのと、周辺の知人の動向や私自身も、財布の紐がゆるんできているのを実感しています。

■ 「マンション価格動向」について (グラフ②)

Q. 今後、「マンション価格の動向」はどうなると思いますか？

【マンション価格動向DIの推移】

大幅に上昇した前回調査に続き、更に上昇。



※マンション価格動向DIの算出方法：「徐々に上昇すると思う」の数値から「下降すると思う」の数値を差し引いて算出

【価格が「徐々に上昇すると思う」と回答したお客様の声】

- 相対的に物価が上がる所以、連動しマンション価格も上昇すると思う。
- マンションが建てられるような場所の地価は上がり始めているし、消費税やインフレの影響もあるので。
- 政府の経済対策の効果が出始め、地価や株価などが上昇していくから。

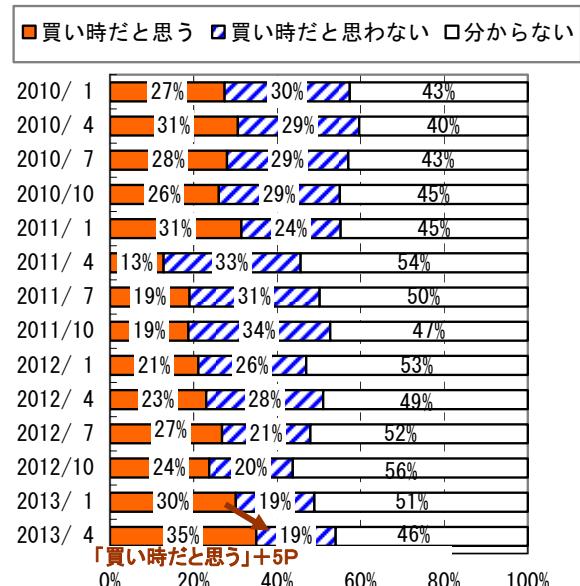
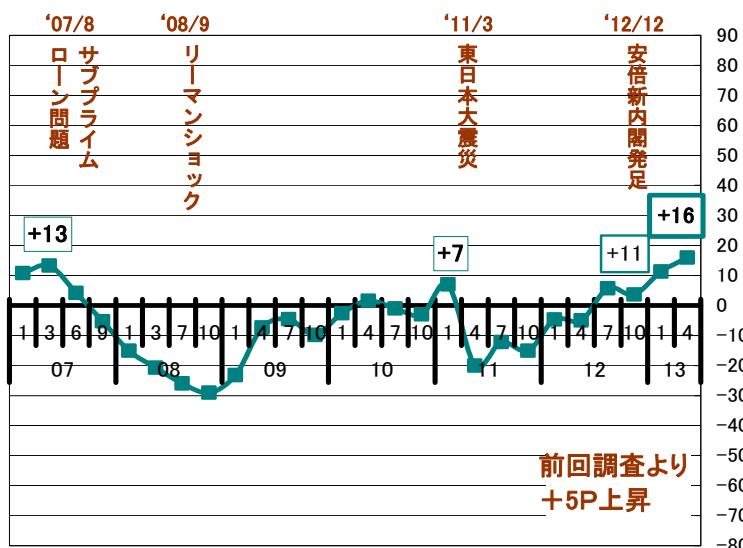
■ 「住宅の買い時感」について

(グラフ③)

Q. 今は「住宅の買い時」だと思いますか？

【住宅の買い時感DIの推移】

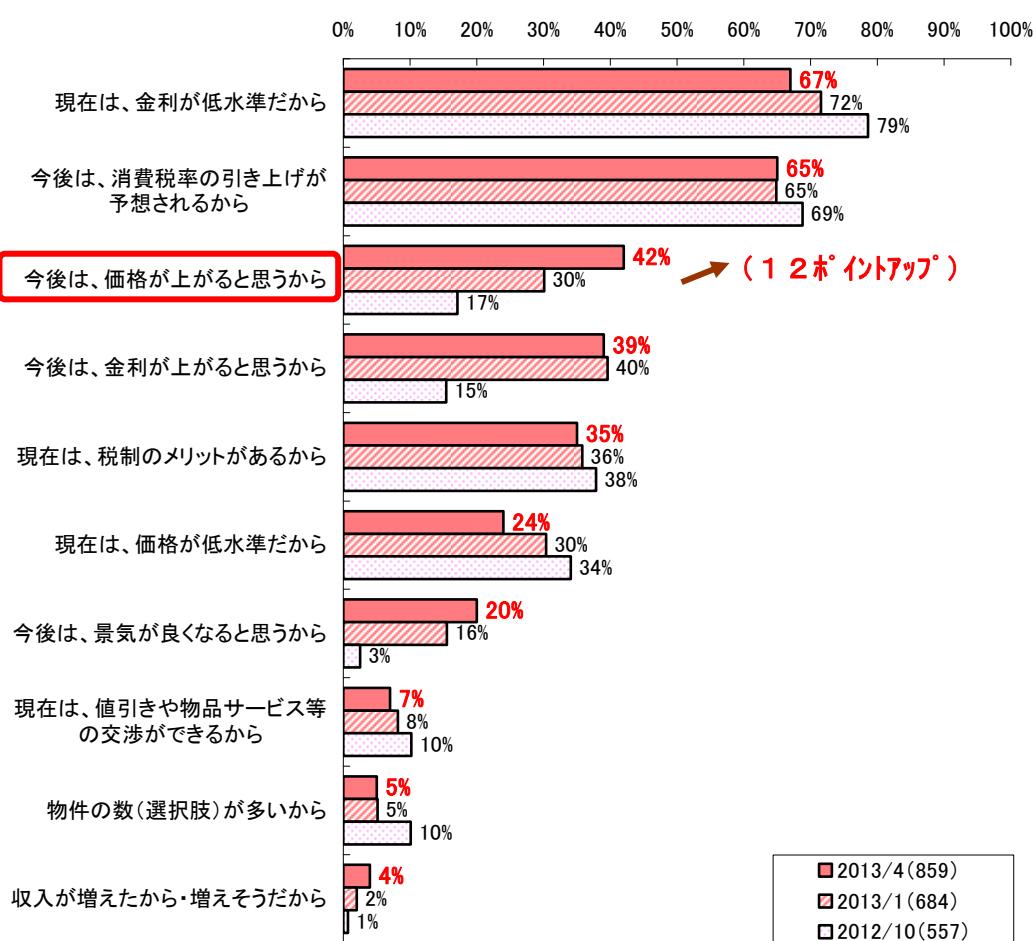
マーケット環境が概ね良好であった「サブプライムローン問題前」「東日本大震災前」を上回る水準に回復。リーマンショック以降最も高い水準まで上昇。



※住宅の買い時感DIの算出方法：「買い時だと思う」の数値から「買い時だと思わない」の数値を差し引いて算出

■ 「買い時」だと思う理由の上位 ※複数回答

(グラフ④)



【「買い時だと思う」と回答されたお客様の声】

- 今こそ住宅の価格は底を打っているのではないか。また、金利も低くローンの組み方によっては狙い目。さらに不況下でコストパフォーマンス競争が激しくなった中での住宅が昔に比べて多く、お買い得感がある。
- 地価や金利、消費税などを考えれば、トータルの金額は今が底だと思います。
- 現政権の金融政策が有効に機能し始め、実体経済としても徐々に上向くと思うので。
- 金融市場の動きに明るさが見られる為、やがて不動産に還元されることを明瞭かだと思う。
- 金利が低い事と、地価が上昇傾向にあるので。また、消費税率アップもあり、その前の今が買い時だと思う。
- 一般的に消費税率引き上げ前に買うのが得だと思うから。
- 今はデフレを踏まえた価格でマンション等が販売されていると思う。今後、資材コストの上昇や消費税等の要因で、需要の高いエリアの価格は上昇し始めそうだから。
- 景気上昇により先高感が広がるから。
- 金利が低いのと、円安による材料費や土地代の値上がりから、住宅価格は上昇すると思うので。
- 将来のインフレを考えると資産価値低下の心配が少ない。

以上