

首都圏マンション「買い時感」堅調維持 低金利・低価格・税制メリットが後押し 希望する商品には不足感 ～長谷工アーベスト『顧客マインド調査（7月）』より～

(株)長谷工アーベスト（本社：東京都港区、社長：岡 正徳）は、首都圏で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）および首都圏居住者（以下モニター）に対し、2010年7月にWEBアンケート『顧客マインド調査』を実施し、住宅の「買い時感」について分析を行いました。

今回の調査は「株価の低下」や「参議院選挙前」という先行きに不透明さが増した中での調査となり、「買い時感DI」（※）は2010年4月調査（以下、前回調査）より下降。但し、堅調にスタートした2010年1月調査水準を上回り、「住宅の買い時感」は、来訪者・モニターともに堅調水準を維持している事が確認できました。

買い時だと思う理由は、「金利が低水準」「価格が低水準（価格が下がってきている）」「税制のメリットがある」等、現在の『買い易い市場環境』が前回調査に続き上位となっています。また、今回は、調査前に消費税率引上げについて大きく報道されていたことから、「今後、消費税率の引上げが想定されるから」を理由に上げる方が大幅に増加。その他、お客様からは「駅に近い所で物件が出てきているから」「価格の割りに良い物件が発売されているので」などの声が聞かれ、市場における“魅力的な商品の供給”も「買い時感」を後押ししていると考えられます。

一方、一時見合わせ（様子見）のお客様の理由をみると、来訪者では「希望条件（広さ・間取り・価格・場所）に合う商品がない」が上位となりました。

（※）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

■住宅の「買い時感DI」について（グラフ①）

前回調査に比べ、来訪者DIは「+26」から「+23」に（前回調査比-3ポイント）、モニターDIは「+2」から「-1」に（同比-3ポイント）下降したものの、来訪者・モニターともに堅調にスタートした2010年1月調査水準を上回る結果となりました。また、来訪者は販売が好調だった2004～2005年調査水準で推移しています。

■住宅を「買い時だと思う」理由について（グラフ②、資料①、表①）

【“現在の金利が低水準だから” “価格が低水準” “税制のメリットがあるから” が上位】

「買い時だと思う」と回答した方の理由は、来訪者・モニターともに「現在の金利が低水準だから」が最も多く、次いで「現在は価格が低水準だから」「現在は、税制のメリットがあるから」などの『買い易い市場環境』に関する項目と「今後、消費税率の引上げが予想されるから」が上位となりました。消費税率の引上げについては、調査前に大きく報道されていた事が影響しています。

その他、お客様の声をみると、結婚や子供の進学などの“自分自身のライフステージ”に関する声や、市場における“魅力的な商品の供給”に関する声などが聞かれており、加えて「買い時感」を後押ししている様子が窺えます。

一方、一時見合わせ（様子見）のお客様の理由をみると、来訪者では「希望に合う物件（広さ・間取り）がない」「価格が希望に合わない」「希望する場所に物件がない」が上位となっており、地域によるものの、希望に合う商品の不足感を感じている様子が窺えました。

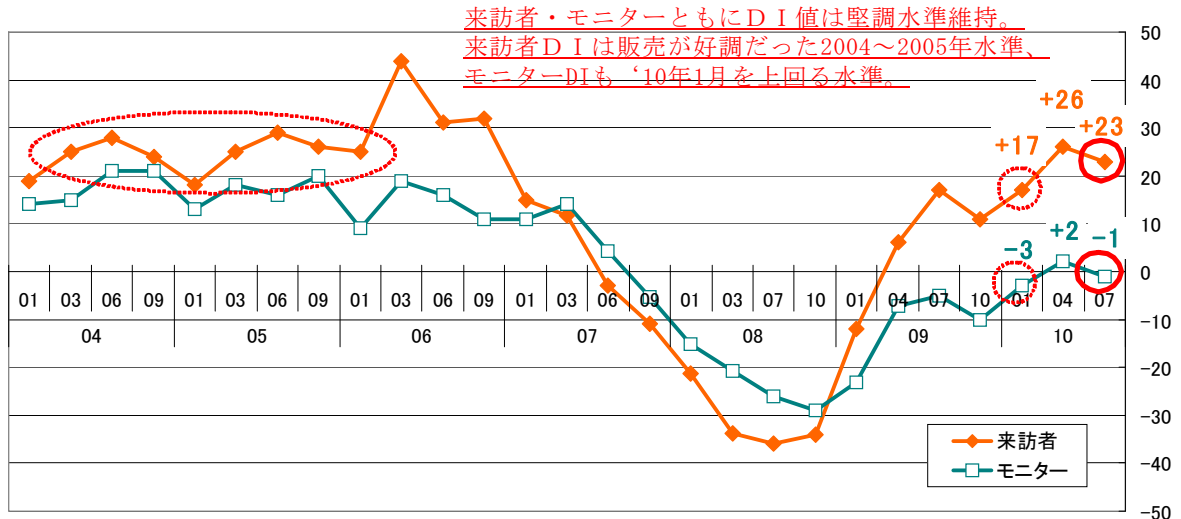
【長谷工アーベスト 顧客マインド調査】

【調査概要】

調査対象	①来訪者：長谷工アーベストが受託販売したマンションのモデルルームに2007年1月以降に来訪された方（首都圏在住） ②モニター（首都圏在住）
調査手法	WEBアンケート
調査実施日	2010年7月2日アンケートメール配信、7月5日締切
有効回答件数	来訪者：418件、モニター：2,259件

■住宅の「買い時感DI」について

(グラフ①)



■住宅を買い時だと思うお客様の声 (年齢/本人年収/家族数)

(資料①)

- ・ 結婚をする予定で、ローンのことを考えると年齢的にもそろそろだと思う。 (28 歳/400 万円未満/2 人)
- ・ 自身の年齢や家族構成を考えて。 不動産価格も相対的に低い状態でかつ金利も低い。
(37 歳/600 万円台/4 人)
- ・ 来年、息子が小学校に入学するので。 (44 歳/1000 万円以上/3 人)
- ・ 駅に近い所で物件が出てきているから。 (36 歳/500 万円台/4 人)
- ・ 価格の割りに良い物件があるので、買い時だと思う。 (43 歳/1000 万円以上/4 人)
- ・ 自分が買ったときよりも、安くて広い物件が沢山あるから (44 歳/700 万円台/1 人)
- ・ 在庫の整理が進んで、本当に売れる物件に絞って供給していると思うので、良い物件を選べる時期だと思う。 (51 歳/-/4 人)
- ・ 消費税率の上昇は、価格が高いだけに住宅購入には影響が大きいので、その前が良いと思う。
(40 歳/600 万円台/3 人)

等

■「一時見合わせ」の理由

(表①)

【来訪者】

	項目	%
1位	希望に合う物件(広さ・間取り)がない	34%
2位	価格が希望に合わない	31%
3位	希望する場所に物件がない	28%
4位	景気が不透明	25%
5位	年収が減った・減りそう	23%
6位	自己資金を増やしてからにしたい	21%
7位	家族のライフステージのタイミングに合わない	19%

以上