

このレポートは、住宅市場の把握に欠かせない各種データや経済指標により親しみを感じていただくためのものです。気軽にお読みいただければ幸いです。

住宅購入者や購入希望者から見た不動産価格の今後の見通し

住宅市場研究室 小間幸一

kouichi-koma@toshinjyuken.co.jp

平成24年の都道府県地価調査(※1)の住宅地の地価動向は、愛知県が+0.1%、東京都は▲0.5%、大阪府は▲1.1%となっている。愛知県の住宅地の地価はほぼ底打ちといえる。ちなみに愛知県のトヨタ自動車の本拠地である西三河は+0.9%となっている。自動車産業が地価を牽引しているといっても良さそうな状況だ。そもそも地価調査は毎年7月1日時点における各調査地点の正常価格を、不動産鑑定士の鑑定評価をもとに各都道府県が判定するものだ。いわば不動産鑑定士の見地価といえるだろう。

では住宅を実際に購入したとか、購入したいと思っている人達は今後の不動産の価格をどのように見ているのだろうか。こちらは住宅を購入する消費者の生の情報だ。

住宅市場研究室では今年10月後半に愛知県在住の住宅購入者(購入希望者含む)、名古屋市に住んでいるニューファミリーの住宅購入者(購入希望者含む)に今後の不動産価格の見通しを尋ねてみた。

表1は注文住宅購入者(購入希望者含む)に聞いた結果だ。上昇する(非常に上昇+やや上昇)が前回(6月)より約5ポイント増加し、下落する(やや下落+非常に下落)が約10ポイント減少した。

表2は名古屋市内に住む30歳代のニューファミリーで一戸建住宅、マンション等の購入者(購入希望者含む)に聞いた結果だ。上昇する(非常に上昇+やや上昇)が前回(6月)より約16ポイント増加し、下落する(やや下落+非常に下落)は17ポイント減少した。

どうやら愛知県の住宅購入者(購入希望者含む)は、不動産が上昇すると見ている人が増え、下落すると見ている人は減少しているようだ。一般消費者の生の声も、地価調査を行った専門家の意見と似通っていることがわかる。

本稿を書いている現在は2012年12月17日だが、来年(2013年)は積極的な景気対策や金融緩和、さらには不動産関連では消費税増税の駆け込み需要の発生も予想されている。果たして地価はどう動くのだろうか? 上昇か、横ばいか、下落か。それとも場所別にそれらが入り混じるまだら模様となるのか?

地価動向と、それに影響を及ぼす景気、経済、金融等に、細心の注意が求められる1年となりそうだ。

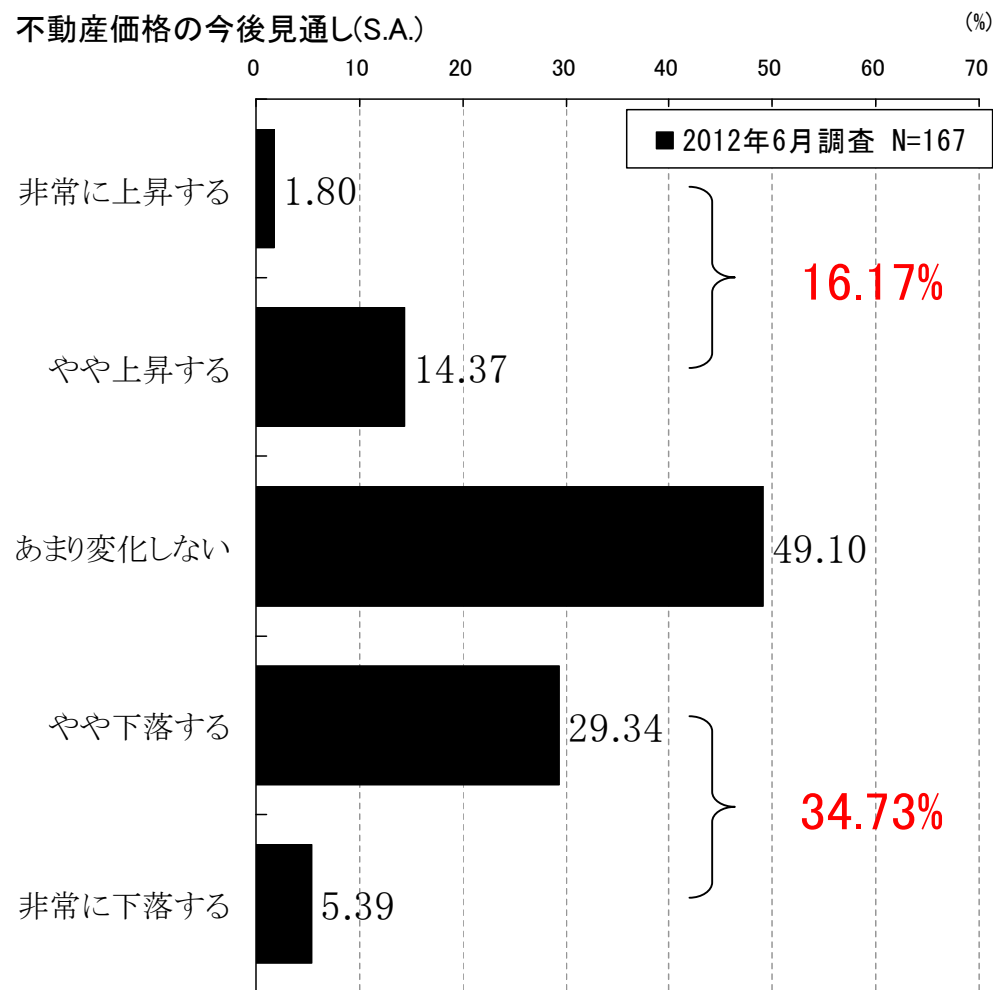
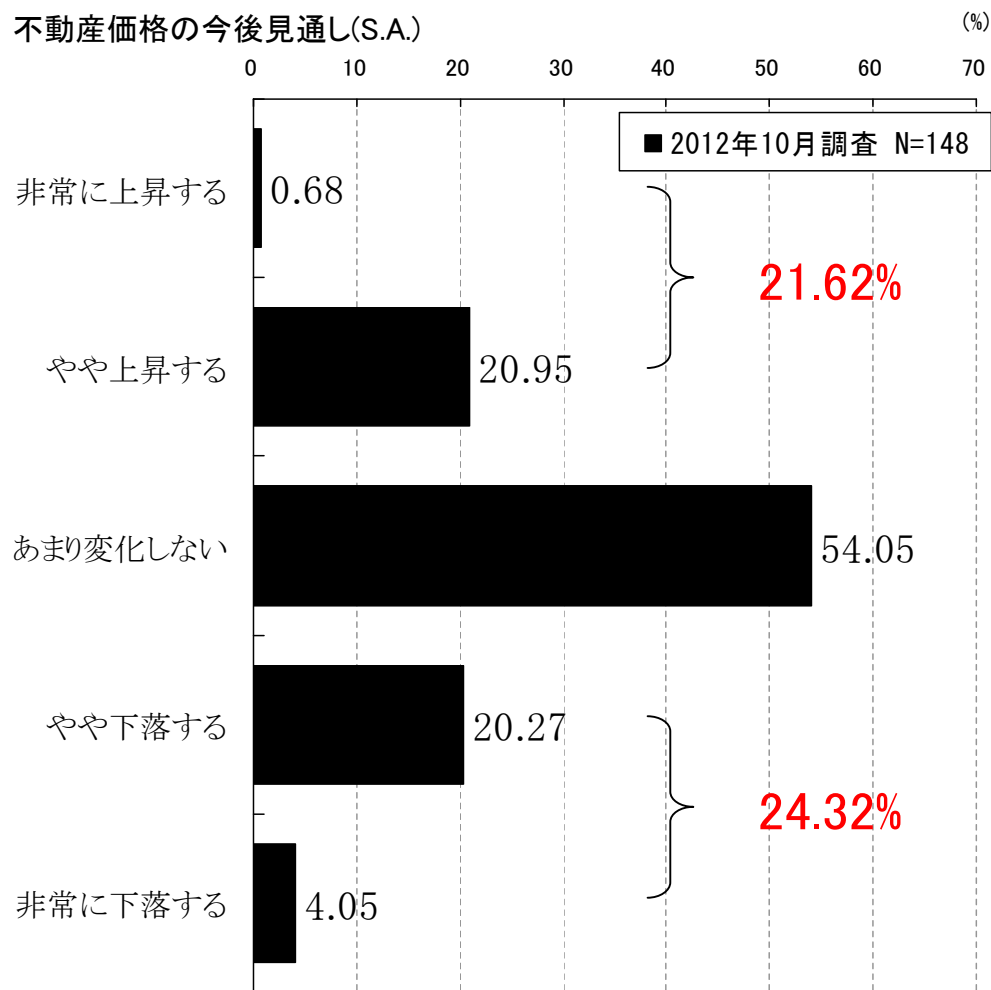
※1/国交省 土地総合情報ライブラリー「平成24年都道府県地価調査、参考資料表6.名古屋圏の地域別変動率表、表5.大阪圏の地域別変動率表、表4.東京圏の地域別変動率表」

<http://tochi.mlit.go.jp/chika/chousa/2012/index.html>

以上

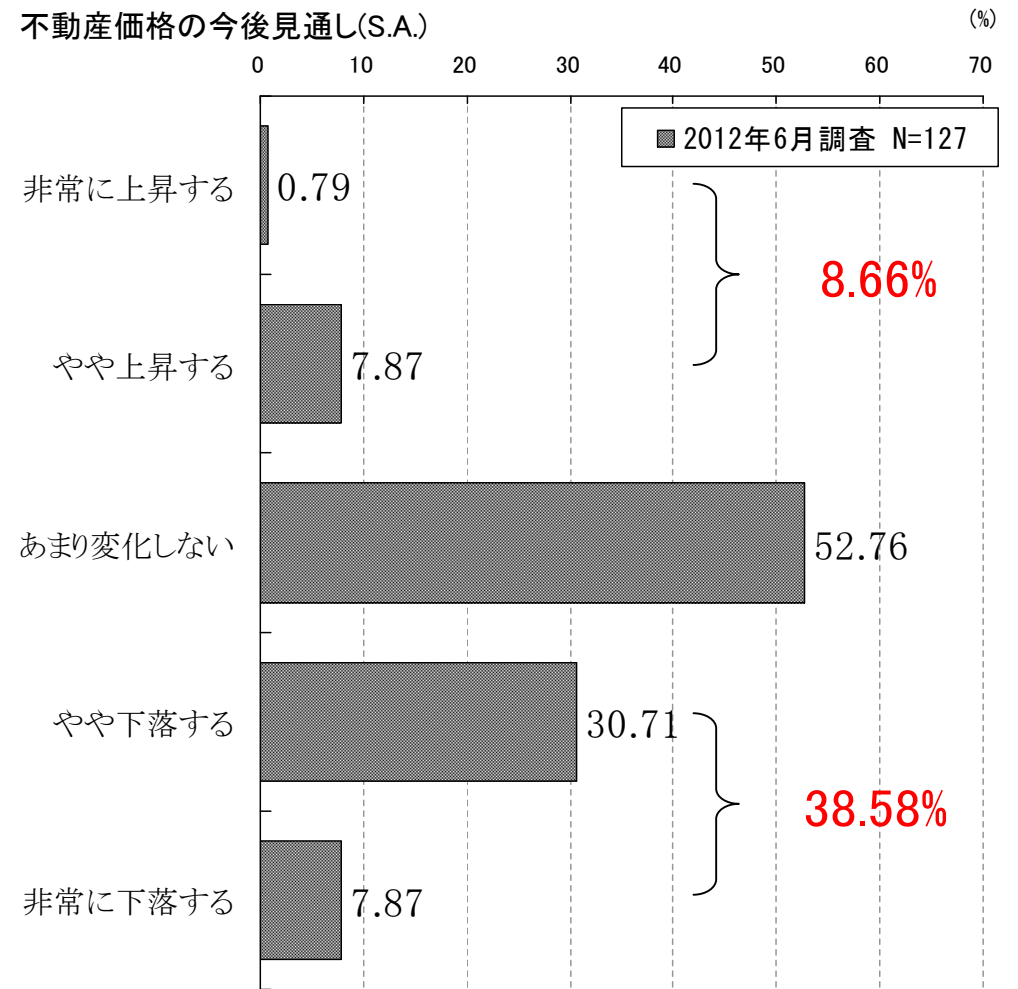
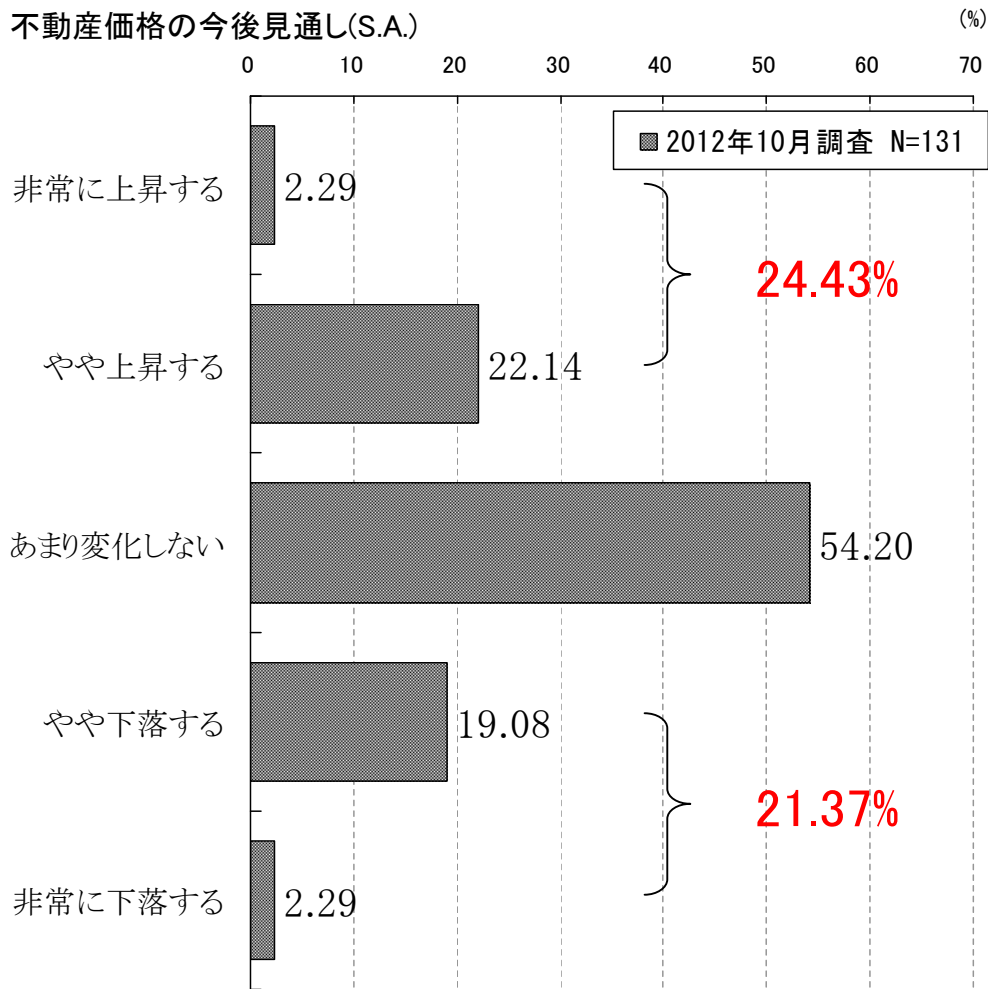
本ページの内容はあくまで執筆者の個人的見解に基づくもので、当社としての正式見解と必ずしも一致するものではありません。予めご了承ください。

表1 注文住宅購入者・購入希望者は不動産価格の今後見通しをどう感じているか



調査対象者 : 愛知県在住で3年以内に注文住宅を建築した、または3年以内に注文住宅を建築したい人
 サンプル数 : 2012年10月調査 n=148、2012年6月調査 n=167
 調査会社 : マクロミルリサーチ <http://www.macromill.com>

表2 名古屋市在住ヤングファミリーの住宅購入者・購入希望者は不動産価格の今後見通しをどう感じているか



調査対象者 : 名古屋市在住で夫婦どちらかが20~30代で子供を持ち、かつ5年以内に住宅を購入した、または5年以内に住宅を購入したい人
 サンプル数 : 2012年10月調査 n=131、2012年6月調査 n=127
 調査会社 : マクロミルリサーチ <http://www.macromill.com>