

2007年度「不動産の日アンケート」第1回 調査結果

●ゼロ金利政策、景況感の不透明感が住宅購入時期の判断を鈍らせる。

消費者は、不動産購入を考えつつも、時代の不透明感から購入のタイミングを計りかねています。

●必ずしも望まない、子ども世帯との同居、人生のセカンドステージに新たな方向性。

消費者は「人生のセカンドステージは個の意識を尊重した独自の生活」へとシフトする新たな舵をとる？。

社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会（本部 東京都千代田区、会長 藤田和夫）は、恒例となっている9月23日の「不動産の日」にちなんで実施している「不動産の日アンケート」を2007年6月6日～7日に実施いたしました。17回目を迎える今年度は調査方法を変更し、インターネット調査会社の登録会員を対象として全国各地に住む男女1030人にアンケートを実施しました。

また、今回は、6月～8月の期間内に3つのテーマによるアンケートを3回実施し、9月23日の不動産の日に、各回の調査結果の報告を予定しております。1回目は、例年実施している「今後の不動産市場」をテーマとした内容で実施しました。

2回目は、「団塊世代」と「30～40歳代のファミリー層」を対象に「住み替え」をテーマとした「住み替え意識と展望」を探るアンケート調査を予定します。3回目は、「防災対策」をテーマに「消費者の家と防災に対する意識」を探るアンケート調査を予定します。

1回目の調査では、「現在の住まいに対する満足度」「1年後、5年後の地価の動向」「不動産購入の物件選びのポイント」といった今後の不動産市場をテーマとした設問で回答を求めた結果、大きな傾向として、昨年調査で顕著であった不動産購入のタイミングを推し量る要因として最も多い回答のあった「消費税増税」の回答が減少し（16.7%）、かわって「住宅ローン金利上昇」（33.7%）、「地価上昇」（33.0%）、「景況感の不透明さ」（62.8%）を挙げる回答が多くなっています。

ローン金利上昇局面への突入期ということで、買い時を助長する傾向がある中で、消費者レベルでは景気が回復した実感がないため、消費マインド自体が上がらず判断が難しい状況にあるという構図が伺えます。

背景には、年初来、政府と日銀が繰り広げているゼロ金利政策終焉の綱引き合戦によって、市場的には「金利上昇」「地価上昇」局面へと押し上げながら金融やその他大企業の業績の回復に伴う戦後最長の好景気というプラス要素がある一方で、国民レベルではその実感を得られない不透明さが消費マインドを盛り上げるに至っていないことが伺えます。

さらに、都心での地価上昇、不動産物件の高騰といった現象が、いわゆる格差社会の一断面として絡み合っただけで状況を一層複雑化しているともいえます。

また、老後の生活にスポットを当てた設問では、

「老後に自分の子どもとの同居を希望しない」回答が多く（82.6%）、その理由として「元々子どもがいない」40.3%、「子どもに老後の面倒を見てもらうつもりはない」29.4%、「夫婦二人で生活したい」20.1%という回答があり、

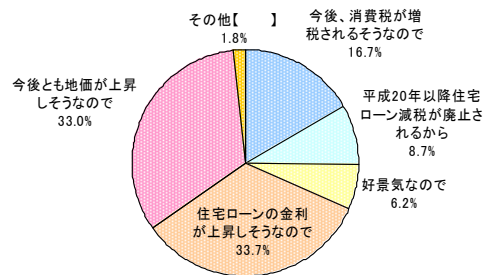
ゆるやかにではありますが日本の老後に対する意識、イメージに変化が現われてきているようです。

日本社会の老後生活の一般的なイメージであった、「孫の面倒でもみながら悠々自適な年金生活が良い」が今や「老夫婦二人がそれぞれの人生を見つめなおし第二の人生を満喫する」という個の意識を反映した新たな老後生活へのシフト化が進展しそうな気配を感じます。

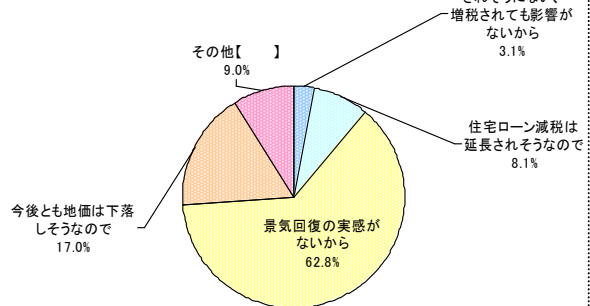
2007年以降まさに老後に到達する団塊世代。元来、独特な消費マインドをもつ世代として特筆される団塊世代が新たな老後生活スタイルを実践するロールモデルとして、日本人の人生のセカンドステージに新たな方向性をもたらすのではと期待されます。

■不動産は、買い時？ 買い時でない？

[Q3]今、不動産が買い時だと思う、もっともあてはまる理由 (n = 276)

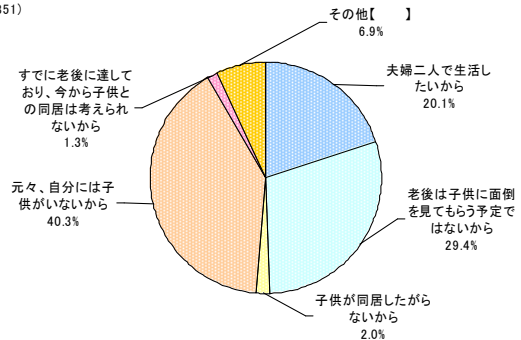


[Q4]今、不動産が買い時だと思わない、もっともあてはまる理由 (n = 223)



■自分の子どもに頼らない老後生活

[Q14]自分の子供との同居を考えていない理由 (n = 851)



各設問の主な調査結果概要

Q1 1年後、5年後にあなたの住んでいる都道府県の地価はどうなっていると思うか。

1年後、5年後の地価についての予想をお聞きしたところ、1年後も5年後も「上昇する（1年後：41.9%、5年後：49.3%）」回答が「下落する（1年後：10.7%、5年後：17.3%）」回答を上回っています。「変わらない」という回答は、1年後が47.4%、5年後が33.4%となっています。

年代別では、際だった傾向はなくほぼ全体平均と同様の回答となりました。

地域別では、首都圏ほど上昇する回答が多く、逆に地方都市では下落する回答が多い。

職業別では、経営者の回答が「上昇する」で6.7%、「変わらない」で60.0%となっており、全体平均と数値が大きく異なっています。

Q2 今、不動産は買い時だと思いますか。（いずれか1つ）

不動産の買い時に関しては、買い時である、買いどきでないとも拮抗した回答となっており

（買い時：26.8% 買い時でない：21.7%）、半数以上（51.6%）がわからないと回答しています。

年代別では、60才以上の「買い時」との回答が他の年代の回答数よりも高い結果となっています。

地域別では、ほぼ全体平均と同様の回答傾向となっています。

職業別では、経営者の「買い時」との回答が他の職業の回答数よりも高い結果となっています。

Q3 今、不動産が買い時だと思う、もっともあてはまる理由を選択してください。

不動産の買い時の理由は、「住宅ローンの金利が上昇しそう」（33.7%）、「今後地価が上昇」（33.0%）

という回答が多く、昨年の調査で回答が多かった「今後の消費税の増税予想」が16.7%（昨年は26.9%）に

後退しています。その他の選択項目はヒト桁台の回答となりました。

年代別では、若い層ほど「増税/減税」に対する反応が高く、高齢者層ほど、「金利上昇」「地価高騰」に対する反応が高い結果となっています。

地域別では、どの地域でも（四国を除く）「金利上昇」「地価高騰」に対する反応が「増税/減税」よりも高い結果となっています。

職業別では、公務員の「金利上昇」「地価高騰」に対する反応が他の職業に比して高い結果（それぞれ、40.0%、50.0%）となっています。

Q4 今、不動産が買い時だと思わない、もっともあてはまる理由を選択してください。

不動産の買い時でない理由は、「景気回復の実感がないから」（62.8%）に回答が集中し、次いで、

「今後地価が下落しそう」（17.0%）、それ以下はヒト桁台の回答となりました。

年代別では際だった傾向は見られないものの、50代以上の回答が「増税/減税」よりも景気/地価の動向に集中的に反応している結果が見受けられます。

地域別では、「景気回復の実感がない」の回答で中部が81.6%、九州が81.8%、「地価下落」の回答で東北が40.0%、四国が50.0%と、高い回答数を示しています。

職業別では、経営者の回答が「景気回復の実感がない」に集中しています。

Q5 今のお住まいの満足度は100点満点で何点ですか。（持ち家/賃貸ごとに）

持ち家居住の方の満足度は70.7点、賃貸居住の方の満足度は60.6点となっており10ポイント持ち家居住の方の満足度が高い。

地域別で見た場合、持ち家居住の最高点は北海道の75.1点、最低点は九州地方の65.0点で

これは賃貸居住の方よりも低いポイントとなっています。賃貸居住の最高点は九州地方の68.0点、最低点は四国地方の40.0点。

性別/年代別で見た場合、持ち家居住の最高点は男性の55～59才の76.6点、最低点は女性の35～39才の65.2点。賃貸居住の最高点は男性の60才以上の80.0点、最低点は女性の55～59才の50.0点。

Q6 現在の住まいに関係なく、あなたは「持家派」ですか。「賃貸派」ですか。

持ち家派か賃貸派かの設問に対する回答は、持ち家派が81.7%、賃貸派が18.3%と圧倒的に持ち家派が多い。持ち家の回答のうち、一戸建て派は62.4%、マンション派は19.3%となっています。

年代別では、各年代とも全体平均と同様に、持家に対する意向が高い結果となっております。

地域別では、東北、中部、中国、四国地方が「持家（戸建）」の回答数が多く、「賃貸（マンション）」の回答数が低い結果となっています。

職業別では、ほぼ全体平均に近い傾向ながら、自営業の「持家（戸建）」の回答数が76.9%と突出しています。

Q7 持家派（一戸建派・マンション派含む）とお答えの理由を3つまで選択してください。

持ち家派とする理由で最も多かったのが、「家賃を払い続けることが無駄に思えるから」（66.9%）で、次に「落ち着いたから」（47.4%）、「持ち家を資産として考えているから」（39.4%）、「賃貸は何かと気を使うから」（35.9%）となっています。

年代別、地域別、職業別の回答では、ともに全体平均と同様の回答傾向となっています。

各設問の主な調査結果概要

Q8 賃貸派(一戸建派・マンション派含む)とお答えの理由を3つまで選択してください。

賃貸派とする理由で最も多かったのが、「持ち家は管理が大変」(48.9%)で、次に「住宅ローン等を抱え経済的に縛られたくないから」(47.3%)、「仕事等(転勤・退職・転職等)の都合で引越す可能性があるから」(35.1%)、「家族構成の変化で引越す可能性があるから」(30.9%)となっています。

年代別では、60代以上の「家族構成の変化で引越し」「生活に変化を求める」「持ち家は管理が大変」に対する回答数が全体平均を大きく上回っており、第二の人生でライフスタイルに大きな変化があることを伺わせる回答結果となっています。

地域別では、各地域ともほぼ全体平均と同様の回答傾向となっています。

職業別では、経営者の「仕事の都合で引越し」「生活に変化を求める」に対する回答数が全体平均を大きく上回っています。

Q9 住宅購入の際に、住まい選びで重視する(重視した)ポイントを3つまで選択。

住宅購入時に重視するポイント(3つまでの選択)は、「価格」(58.3%)が最も回答が多く、以下、「交通が便利」(36.1%)、「日当たり・住宅の向き」(33.3%)、「生活環境の良いエリア」(30.1%)と続いています。

年代別では、各年代とも全体平均と同様の回答傾向となっています。

地域別では、北海道が「価格」で全体平均を大きく上回る回答数を示しています(71.9%)。

職業別では、各職業とも全体平均と同様の回答傾向となっています。

Q10 これからの住まい選びの際、物件情報をどのように入手します(しました)か。

住居選びの情報入手ルートの回答で最も多かったのは「不動産情報誌」(43.9%)で、「新聞折込チラシ」(42.1%)といわゆる伝統的な紙媒体です。以下、「不動産情報サイト」(31.9%)、「不動産会社のホームページ」(31.8%)などのネット媒体が続き、「オープンハウス」(25.8%)、「不動産会社の店頭」(23.3%)となっています。

年代別、地域別、職業別の回答では、ともに全体平均と同様の回答傾向となっています。

Q11 あなたは資産投資のひとつとして不動産投資をお考えですか？

検討されている場合は、検討している不動産投資を下記より3つまでお選びください。

不動産投資を検討する方は22.4%、しない方は77.6%となっており、不動産投資をする方が検討している投資内容は、「国内の実物不動産の購入」(50.7%)、「J-REITの購入」(44.8%)、「貸家経営」(42.3%)がベスト3となっています。

年代別、地域別、職業別の回答では、ともに全体平均と同様の回答傾向となっています。

Q12 不動産投資以外で検討されている資産投資がありましたら下記より3つまで選択。

不動産投資以外で検討している投資内容は、「元本保証の預貯金」(18.0%)、「上場株式・社債の購入」(17.6%)、「投資信託の購入」(14.1%)がベスト3となっています。

年代別、地域別、職業別ともに全体平均と同様の回答傾向となっていますが、年代が高いほど「元本保証の預貯金」への回答割合が高く、年代が若いほど「特にしていない」が高い傾向があります。

※この設問は、Q11の設問不動産投資を検討していない799名に質問しています。

Q13 老後に、自分の子供との同居をお考えですか？お考えの場合はその理由に該当するものを下記より1つお選びください。

老後に自分の子どもとの同居を考えている方は17.4%で、圧倒的に考えていない方(子どもがいない方)が82.6%という回答となりました。同居を考えている方の理由としては「大家族が好き」(67.1%)、「老後は子どもに面倒を見てもらうから」(35.6%)、「子どもがまだ自立していない」(10.1%)という結果になりました。

年代別、地域別、職業別ともに全体平均と同様の回答傾向となっています。

Q14 自分の子供との同居を考えていない理由に該当するものを下記より1つ選定。

老後に自分の子どもとの同居を考えていない方のその理由は「元々自分には子どもがいない」(40.3%)、「子どもに老後の面倒を見てもらうつもりはない」(29.4%)、「夫婦二人で生活したいから」(20.1%)

という結果になりました。

年代別では、50、60代以上が「老後は子どもに面倒をみてもらう予定ではない」という回答がともに半数近くあります(それぞれ、46.8%、43.5%)。

地域別では、四国地方の「夫婦二人で生活したい」という回答が全体平均を大きく上回っています(40%)。

職業別では、経営者の「夫婦二人で生活したい」という回答が全体平均を大きく上回っています(54.5%)。