

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。

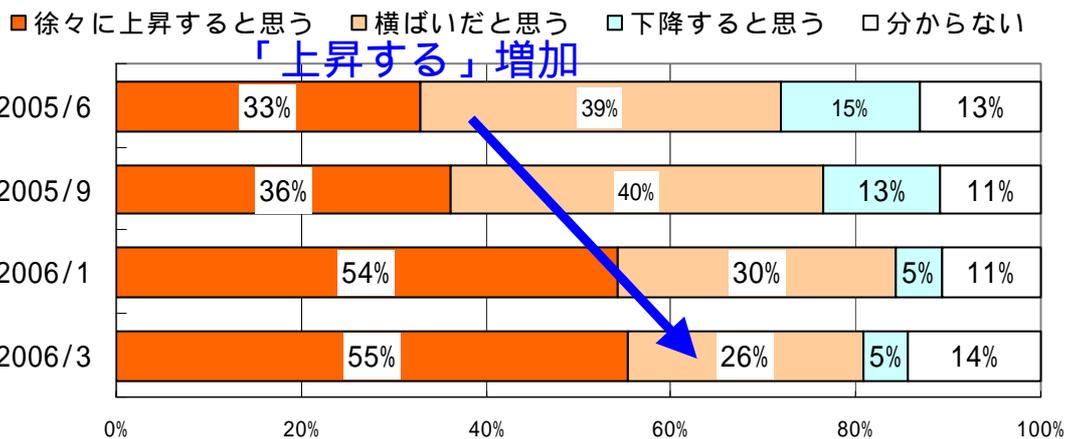
【長谷工アーベスト 顧客マインド調査】

【調査概要】

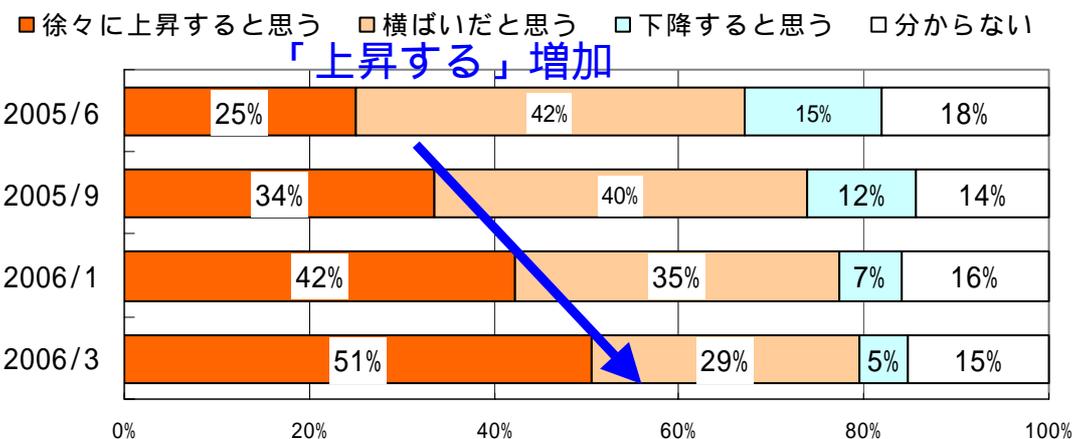
調査対象	2000年1月以降のモデルルーム来訪者、モニター
調査手法	インターネットアンケート
調査実施日	2006年3月24日アンケートメール配信、3月29日締切
有効回答件数	2,795件（来訪者：314件、モニター：2,481件）

今後、『地価動向』はどのように思いますか？（グラフ）

【来訪者】



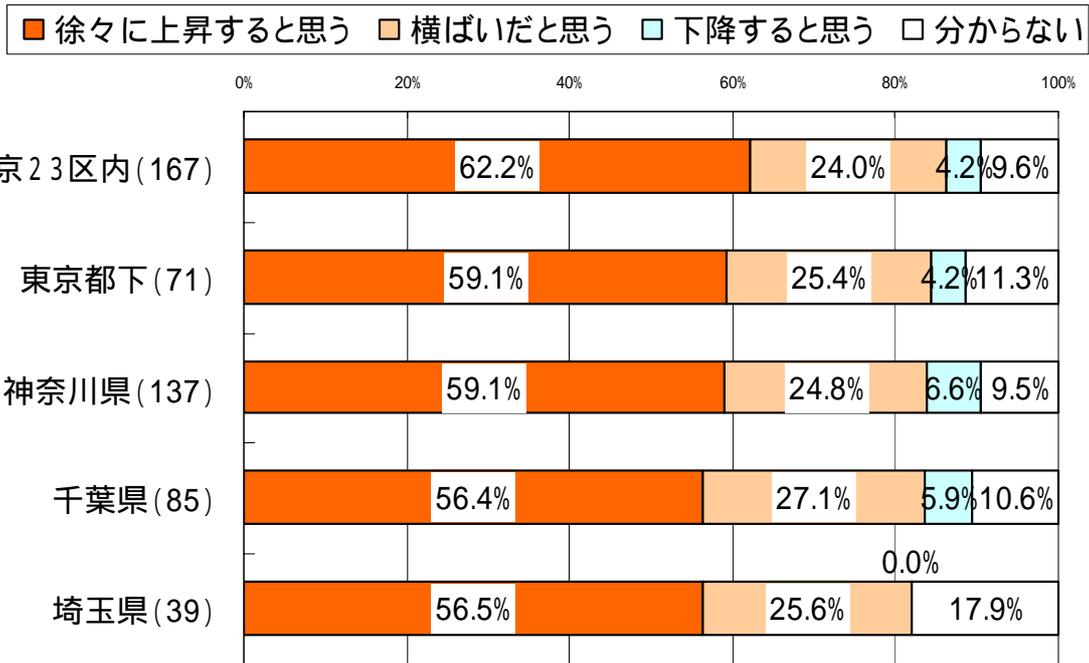
【モニター】



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