

顧客マインド調査 (2009年1月)

首都圏版

本レポートは、長谷工アーベストマンション・マーケットリサーチ会員(有料制)向けに作成されたレポートとなります。
つきましては、会員以外の企業・個人への無断配布、利用を禁止します。

◇調査概要・世の中の動き

【調査概要】

- 期間: 2009/1/9～1/12
- 手法: インターネット
- 対象者 ①モデルルーム来訪者(2003/1以降に長谷エアベスト販売提携物件のモデルルームに来訪された方)
②モニター(WEB上での各種アンケートに協力することを承諾している一般の方、首都圏居住者)
- 分析対象件数
※分析対象は、返信者のうち、最近住まいを購入した方を除いた件数

調査時期	2007/1	2007/3	2007/6	2007/9	2008/1	2008/3	2008/7	2008/10	2009/1
来訪者	580	359	399	371	295	580	314	428	472
モニター	1,799	2,096	2,669	2,088	2,563	1,400	1,931	2,326	2,520

【INDEX】

◇調査概要・世の中の動き	P.1
1)『景気動向』について	P.2
2)『金利動向』について	P.3
3)『マンションの価格動向』について	P.4
◆『最近のマンション価格』についての認識	P.5
4)『買い時感』について	P.6
5)『住宅の購入検討状況』について	P.7
◆『マンション価格』『住宅ローン控除拡充』の住宅購入検討への影響	P.8
◆住宅の購入検討を「一時見合わせている」「中止している」方の 今後の住宅購入検討	P.9
■今回の顧客マインド調査の総括	P.10
◇回答者プロフィール	P.11

【世の中の動き】 調査実施前後の主なトピックス

- 11/5 **次期アメリカ大統領にオバマ氏が決定** 2009年1月20日に正式就任
- 11/28 **非正規労働者、3万人が失業の見通し(10-3月)と発表** 新卒内定取り消し300人—(厚生労働省)
- 12/12 **2009年度の与党税制改正大綱に「住宅ローン控除拡充案」が盛り込まれる**
- 12/17 **政府は、消費税率を2011年度に引上げる方針を明記した中期プログラム政府案を提示**
- 12/17 **2008年冬のボーナス、6年ぶり前年割れ**
—大手企業の平均妥結額が前年同期比0.36%減の88万9064円となった。—(日本経団連)
- 12/17 **日産は国内の減産拡大に伴い、非正規社員をゼロに**
—2009年3月末までに日産本体の非正規社員500人、期間従業員50人を順次削減しゼロにする
(08年度初めの段階では日産本体で2000人の派遣社員がいた)
- 12/19 **トヨタ、初の赤字** 2009年3月期営業赤字1500億円、販売不振と円高直撃
- 12/23 **12月の月例経済報告、景気の判断「悪化」に 雇用強い危機感**
—景気の基調判断を3カ月連続で下方修正し、6年10カ月ぶりに「悪化」の判断を示した。—(経済財政担当相)
- 12/23 **12月の金融経済月報、景気判断「悪化」消費や生産を下方修正**
—「悪化」という言葉を使うのは、2002年3月以来、6年9カ月ぶり—(日銀)
- 12/30 **東証大納会、株価年間下落率42%と過去最大**
- 12/30 **日銀、政策金利を0.2%引き下げ決定(0.5%→0.3%)**
—政策金利の引き下げは量的緩和で金利ゼロ%に誘導した2001年3月以来
- 12/30 **長期金利、一時1.155% 2003年8月以来、5年4カ月ぶりの水準に低下**
- 12/31 **大手4行、1月の住宅ローン金利を引下げ 3、5、10年物の固定金利を0.05～0.2%引き下げる。**
(三菱東京UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、りそな銀行の大手4行)
- 1/5 **日経平均株価の終値は9,043円 約2カ月ぶりの9000円台を回復**
- 1/5 **企業トップの年頭あいさつ「100年に1度の経済危機」との見方で一致**
- 1/6 **三洋、正社員500人削減 非正規含め1000人**
- 1/7 **ガソリン価格が110円を下回る**
—110円を下回るのは2004年5月末以来4年7カ月ぶり。—(石油情報センター調べ)
- 1/7 **2008年の国内新車販売508万台、28年ぶり低水準に**
- 1/7 **日銀は2009年度の実質国内総生産(GDP)の成長率について、従来のプラス0.6%の見通しを下方修正しマイナスとする方向**
—日銀が「09年度半ば」と想定していた景気の回復時期は後ずれする公算が大きく、マイナス成長は避けられないとみている。—(日銀)
- 1/15 **12月の日銀短観、景況感34年ぶりの悪化**
- 1/20 **1月の月例経済報告 景気の基調判断を「急激に悪化している」と前回から下方修正**
—「急激」という表現を使うのは初めて—(経済財政担当相)
- 1/21 **オバマ大統領 就任**
- 1/22 **日銀は2年連続マイナス成長を予測 戦後最悪見通し 「景気は当面、悪化を続ける可能性が高い」と指摘**
経済成長率は、2008年度(マイナス1.8%)、2009年度(マイナス2.0%)と予測
- 1/22 **ソニー、09年3月期 過去最大の2600億円赤字に転落(前期は4752億円の黒字)**
—09年度末までに、全世界で正社員・非正規社員1万6000人の削減などを既に発表しているが、2月中旬から
本社(東京都港区)の正社員を対象に希望退職を募ると発表。

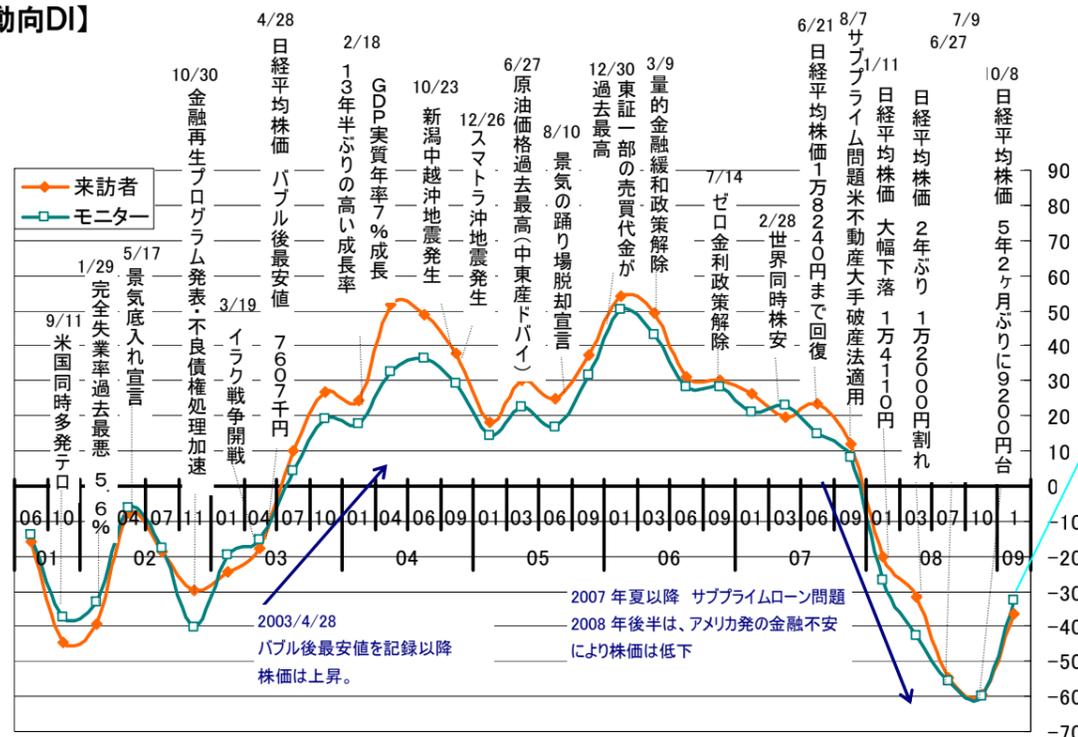
1)『景気動向』について

景況感は依然として厳しい見方が主流。 但し、D.I値は反転

- ・ 今後の景気動向については、“雇用情勢も悪く、政府の景気対策も期待できない”“上向く材料が見当たらない”などから、『次第に悪くなる』『横ばい(悪い状況継続)』との回答が約8割。
- ・ 一方、世界各国の景気対策、米国のオバマ新政権による経済効果や、“今より良くなって欲しい”など、今後への期待感を理由とする声が聞かれ、『次第に良くなる』が増加した。

■ 今後、『景気動向』はどうなると思いますか？

【景気動向DI】



※ 景気動向DIの算出方法：「次第に良くなる」の数値から「次第に悪くなる」の数値を差し引いて算出。
 ※ 回答に影響した世の中の出来事を記載、日付は発表日。

◆景気動向に対するお客様の声

● 次第に悪くなると思う

- ・ 世界的な不況の中で、輸出産業の需要の落ち込みがしばらく続くと思われる。
- ・ 政府の景気対策が全く期待できないし、雇用情勢も悪く、消費行動が鈍くなるので。
- ・ まだ底ではない。今年はずっと失業や倒産など増えると思うから。
- ・ ニュース等で100年に1度の不景気と言われている。まだ悪くなっていくと思う。

● 横ばいだと思う

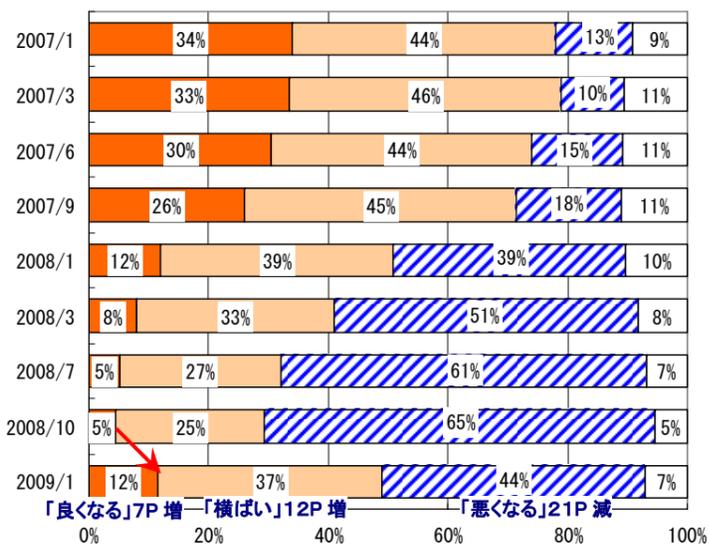
- ・ 今は底に近いので、これ以上悪くなるとは思わないが、上向く材料もないため。
- ・ 実体経済の悪さや世界的な需要減退から考えて景気はそう簡単に良くなるはならないと思う。一方、世界各国が大規模な景気対策を行っており、大きく悪くなる可能性も少ないと思うから。

● 次第に良くなると思う

- ・ 世界各国での経済政策の効果が徐々出てくると思う。
- ・ 今現在の景気が悪過ぎるのでこれ以上悪くなる様な事はまず無いと思うから。
- ・ オバマ次期大統領の景気対策に期待。年後半から上向くと思う。

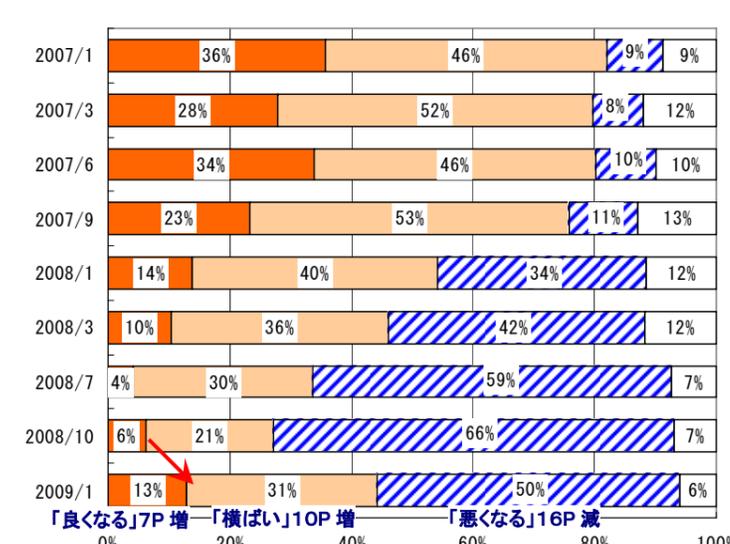
【モニター】

■ 次第に良くなると思う □ 横ばいだと思う □ 次第に悪くなると思う □ 分からない



【来訪者】

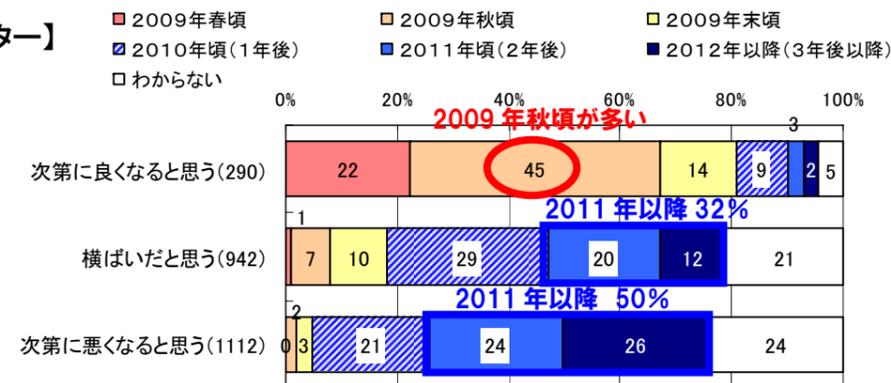
■ 次第に良くなると思う □ 横ばいだと思う □ 次第に悪くなると思う □ 分からない



Q.景気が上向きになり始めるのはいつ頃だと思いますか？

- ・ 「次第に悪くなる」「横ばい」と回答した方は、2011年以降(2年後以降)との回答も多く、景気回復には時間がかかるとみている。
- ・ 「次第に良くなる」と回答した方は、2009年秋頃との回答が多く、今年後半には景気が上向くとみている。

【モニター】



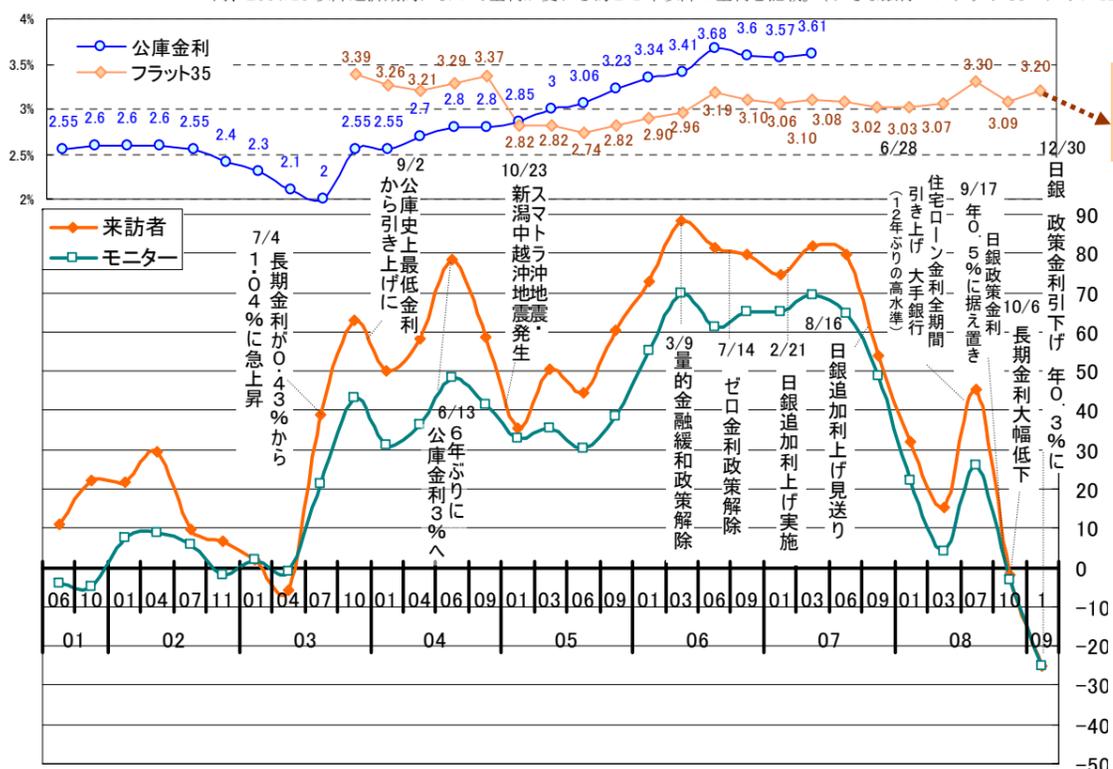
2)『金利動向』について

金利は、『下降する』との見方が強まる

- ・今後の金利動向については、“景気対策の為に、下げざるを得ない”“世界的にも利下げ傾向にある”等から、『下降する』との回答が増加。
- ・『横ばい』と回答した方についても、“日本の金利は既に低いので、これ以上、下げられない”など「金利は低水準が継続」とみている。

■今後、『金利動向』はどうなるとお考えですか？

【金利動向DI】 ※ 公庫金利・フラット35は、一般融資の基準金利（調査月の申込金利）に基づく。尚、2007/10以降返済期間によって金利が変わる為2年以降の金利を記載。（りそな銀行「フラット35・タイプA」）

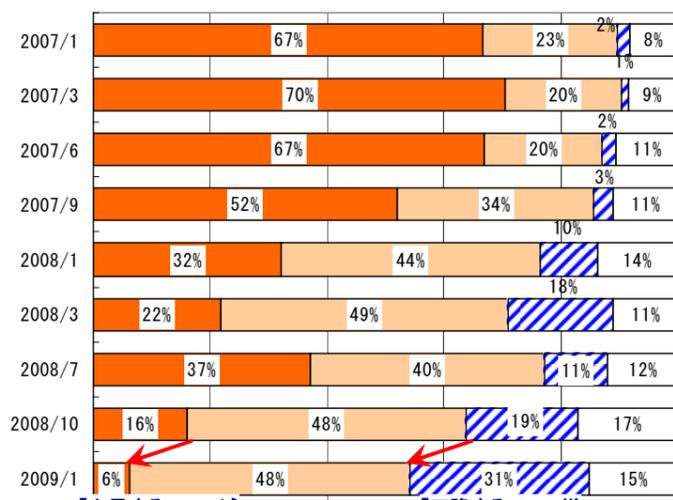


長期金利の低下に伴い
2009年1月は
下降する見込み

※ 金利動向DIの算出方法：「徐々に上昇する」の数値から「下降する」の数値を差し引いて算出。
※ 回答に影響した世の中の出来事を記載、日付は発表日。

【モニター】

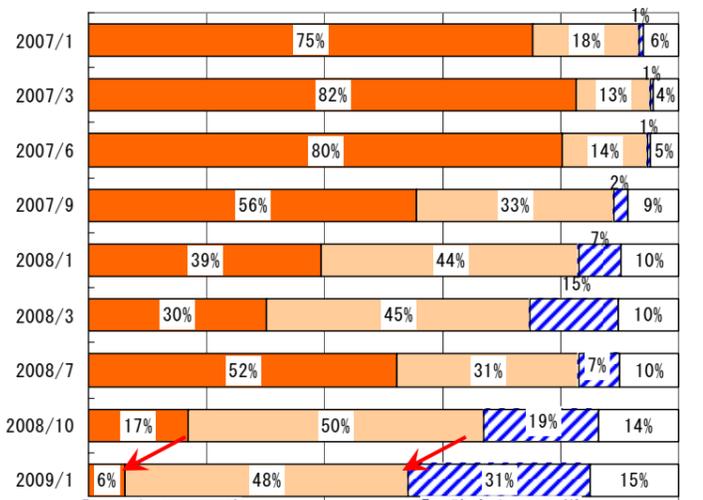
■徐々に上昇すると思う □横ばいだと思う ▣下降すると思う □分からない



「上昇する」10P 減 「下降する」20P 増
※2008/7調査時は、実際の金利が上昇した事や、インフレ対策による金利上昇予測から、金利の先高感が高まった。

【来訪者】

■徐々に上昇すると思う □横ばいだと思う ▣下降すると思う □分からない



「上昇する」11P 減 「下降する」12P 増

◆金利に関する調査実施前後のトピックス

- 12/30 日銀、政策金利を0.2%引き下げ決定 (0.5%→0.3%)
～政策金利の引き下げは量的緩和で金利ゼロ%に誘導した2001年3月以来～
- 12/30 長期金利、一時1.155%。2003年8月以降、5年4ヶ月ぶりの低水準
～長期金利は、2008年6月に1.895%まで上昇したが、その後は金融危機に伴い低下～
- 12/31 大手4行、1月の住宅ローン金利引き下げ (3, 5, 10年物の固定金利を0.05～0.2%下げる)
～三菱東京UFJ、三井住友、りそなの新金利は3年物3.35%→3.25%。
(※優遇金利-1%を利用すると3年物は、2.25%)
- 1/9 英国 政策金利を0.5%引き下げ (2.0%→1.5%)
～1694年中央銀行創設以来、初めて1%台に低下～
- 1/16 欧州中央銀行、政策金利を0.5%引き下げ (2.5%→2.0%)

◆金利動向に関するお客様の声

● 下降すると思う

- ・日本はこれ以上、金利は下げようがないと思うが、世界的に見ても、各国が景気対策の為に、下げざるを得ないと思う。
- ・世界中が金融緩和、ゼロ金利政策を実施せざるを得なくなるはず。
- ・最終的には再びゼロ金利にならざるを得ない。世界的にも利下げ傾向にあるし日本も追随するだろうがもうすでにゼロに近く金利政策も限界だ。
- ・日銀がゼロ金利政策に戻る可能性も否定できない。
- ・大きく金利が下がるような政策が出そうにない。しかし、景気は上向かないのでもう少し下がってしばらくそのままだと思う。

● 横ばいだと思う

- ・日本の金利は既に低金利なので、これ以上の低金利にはならない。
- また、景気悪化なので、金利上昇もない。
- ・世界的な影響で日銀もしばらく低金利政策を採らざるを得ないから。
- ・上げたくても現状の経済状況では上げることは難しいのでは。
- ・不景気が続く中、上昇する要因は見つからず、普通であれば下降すると思われるが、現状以上の下降は無いと思う。
- ・現在既にゼロ金利施策の時の様な状況で、これ以上の下降は考え難いと思う。
- 金利が上昇すれば経済状況はますます悪化するので、日銀としてもそれは出来ないと思う。よって暫く経済が安定するまでは今の状況が続くと思う。