

不動産コンサルティング

- ・不動産コンサルティングマスター (6) 2788号
- ・宅地建物取引業 県知事免許 (4) 6636号
- ・賃貸住宅管理業登録国土交通大臣(2)第3068号
- ・ファイナンシャルプランニング技能士

《お得意様だけの不動産に関する情報レポート》

あなたの不動産コンシェルジュ

《何なりとご相談ください。》

エムディー



今月の1枚



富士山と桜

コロナ禍と不動産意識

2020年9月23日から2ヶ月の間、全宅連（全国宅地建物取引業協会）で実施されたアンケートの調査結果をレポートします。コロナ禍に於ける住宅取得の動向や変化を探ってみる事も重要ですが、さらに今年のような新型コロナの変異株の蔓延は、さらなる大きな変化を起しているように感じます。

1 不動産の買い時感

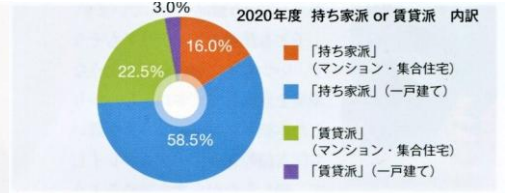


不動産は、買い時と思う人が2016年以来4年プリに上昇した。低金利や優遇税制がいつまで続くかわからない、買うなら早い方が良いと考える人が増えていると言う事となる。最近の米国の長期金利上昇から世界的な株値上昇がみられ、投資資金の余剰から特に米国、中国、など世界で住宅価格の上昇がみられている。駅近の居住から広い郊外戸建住宅への住み替えも見られ、またコロナ禍における都心の好立地が売りに出されるケースもあり、住替えのチャンスと捉えている傾向もある。一方で収入や仕事先が不透明である事で、買い時でないと考えてる人もあり、二極化が進展。

2 持ち家派Or賃貸派

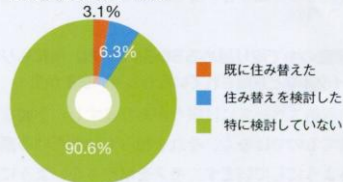
賃貸派が過去最高となった。

税金が大変、住宅ローンに縛られたくない、自然災害による家を所有しているリスク、一方持ち家派は、家賃を支払い続ける事が無駄に思えるから、落ち着きたい、持ち家を資産と考える・・・などの理由がある



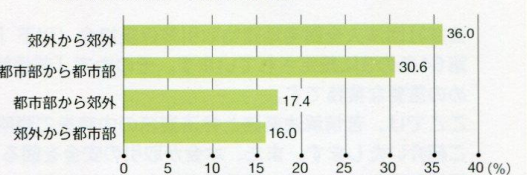
3 新型コロナウィルスの影響による住替えの検討・実施

図表3 「新型コロナウィルス」の影響による、住み替えの検討・実施



コロナ禍を機に約1割の人が住み変えた、検討したと回答。大きく生活圏を変えないような選択や移住が多く見られる。都心から軽井沢や山梨県への思い切った移住もあったようだ。

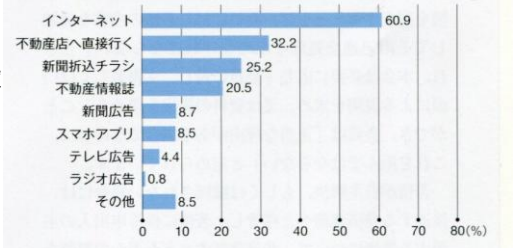
図表4 「新型コロナウィルス」の影響により、住み替えを検討・実施した地域



4 物件情報入手経路

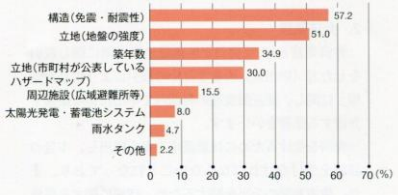
近年の不動産業界で大きく変化したものに、物件情報の入手経路がある。インターネットでの情報入手は60%を超え、感染予防の自粛要請により、更に3DやVRなどバーチャル内見も技術革新により可能な時代となっている。実感としては、顧客の情報入手は90%を超えるネット活用が実態である。

図表6 物件情報入手経路 (3つまで選択可)



5 住まい選びで天災等への対策として重視するポイント

図表7 住まい選びで天災への対策として重要視するポイント (3つまで選択可)



近年の異常気象による大規模豪雨災害は、住まい選びの際の天災への対策として構造と立地が半数を超えて関心を持って選定している状況である。免震・耐震性・地盤の強度等建物の構造と立地が命取りになる事を多くの人が実感している。賃貸や、不動産売買でも地域のハザードマップを添付し、説明を義務付けている環境下である。今後住まいを選定する際の重要なポイントとなるので、例えば、既存の水害想定地域の需要は減少地価下落を招く結果となり反面そうでない地域への需要増地価上昇も予見しなければならない小規模エリアでの二極化もある。