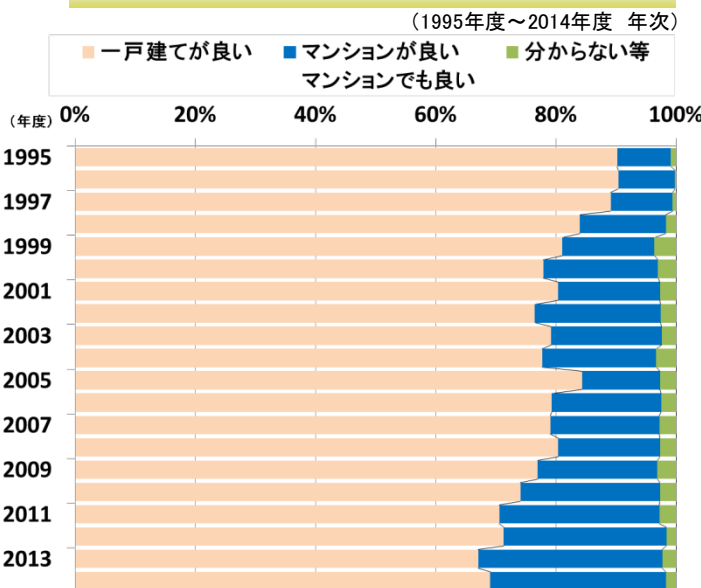


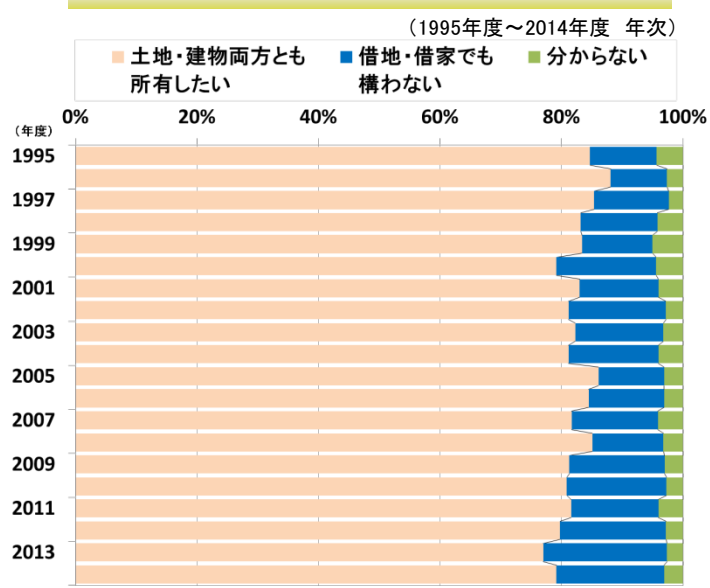
～ 土地問題に関する国民の意識と賃貸マンション市場 ～

- 国土交通省は毎年1月中旬頃に、全国の20歳以上の3,000人を対象に今後の住まいについて等に関するアンケート調査を行っています。その結果は『土地問題に関する国民の意識調査』として毎年7月頃に公表されています。その内容のいくつかを紹介します。
 - ①今後望ましい住宅形態について:「一戸建てが良い」が1995年度当時は約9割を占めていたが、2014年は7割程度まで減少し、代わって「マンションが良い・マンションでも良い」が3割程度まで増加している。
 - ②住宅の所有に関する意識:2005年度以降、「借地・借家でも構わない」が緩やかではあるが増加傾向となっている。
 - ③土地は有利な資産か:「そう思う」が1995年度当時は約半数を占めていたが、2014年度では3割程度に減少し、「そうは思わない」を下回っている。
- 国土交通省が毎月公表する不動産価格指数(住宅)によると、戸建住宅の価格(全国)がほぼ横ばいとなっているのに対し、マンション価格(同)は上昇傾向にあり、足元はそのスピードが加速しているように思われます。
- 一戸建てから相対的に管理負担が少ないと思われるマンションへの住み替えの可能性、価格上昇による買い控えの可能性等を考えると、賃貸マンションへの需要が高まることも予想されます。保有物件の約2割が賃貸マンション等の住宅(2015年5月時点)であるJ-REITに好影響を与える可能性もありそうです。

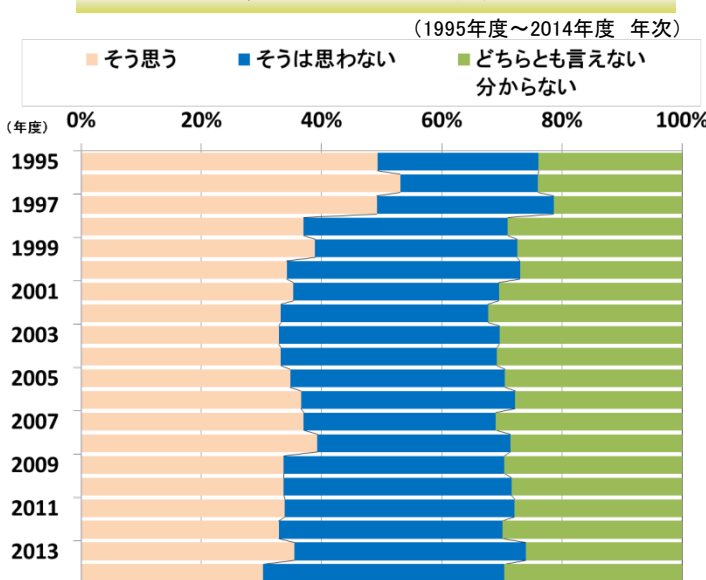
図表1:今後望ましい住宅形態



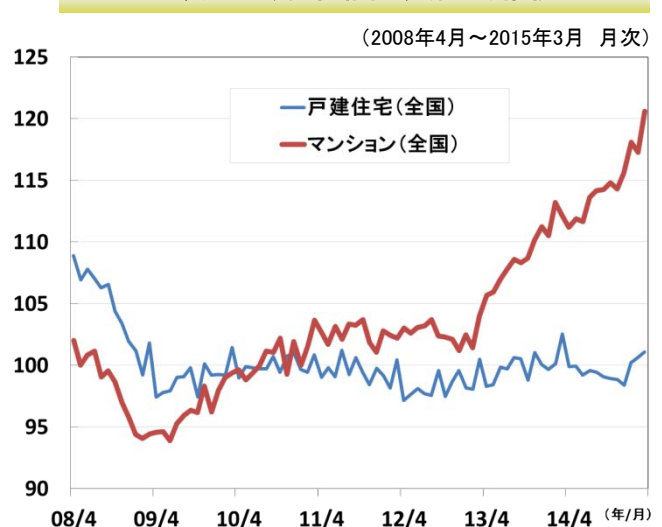
図表2:住宅の所有に関する意識



図表3:土地は有利な資産か



図表4:不動産価格指数(住宅)推移



出所:図表1～4は国土交通省データを基にニッセイアセットマネジメントが作成

(※)国土交通省が毎月発表する、全国や都市圏等のマンション等の住宅価格。2010年1～12月の平均を100として基準化。

当資料は市場環境に関する情報の提供を目的としてニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。当資料は信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。当資料のいかなる内容も、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。(審査確認番号H27-TB53)