



TOPICS 1

テレワーカーは、5割に住宅購入意向があり 利便性を重視して都心派が多い

カーライフ生命保険(株)はこのたび、「第3回生活価値観・住まいに関する意識調査」の結果を発表した。2021年10月8～13日に、全国の20～59歳の男女を対象としてインターネット調査を実施し、2149人(男性1088人、女性1061人)の有効回答を得たもの。住宅購入経験者に対する設問は、前回との比較のため、2020年3月以降の住宅購入者397人(20～59歳男女)を加えて分析を行った。

住宅の購入理由は「自分の家を持ちたかった」が過半数

住宅を購入した560人に、住宅購入理由を複数回答で聞いたところ、「自分の家を持ちたかった」(57.3%)が最も多く(図1)、次いで「家賃を払い続けるのがもったいない」(25.9%)、「資産として残るから」(24.3%)の順となった。年代別に見ると、30代では「資産として残るから」「ローンを組めるうちに購入したかった」「金利や税制が有利」で他の年代よりも割合が高く、同社では「マネーへの意識の高まりがうかがえる」と見ている。

一方、住宅購入後の後悔を複数回答で聞いたところ、3年連続で「団体信用生命保険の特約※1を付けなければよかった」(39.1%)が最も多く、次いで「住宅ローンを比較すればよかった」(13.2%)、「金融知識をつけておけばよかった」(10.7%)の順となった。

また、住宅ローン利用者449人に、住宅ローン借入形態を単一回答で聞いたところ、「単独ローン※2」(78.6%)が最も多く、次いで「連帯保証※3」(11.8%)、「連帯債務※4」(6.2%)の順となった。

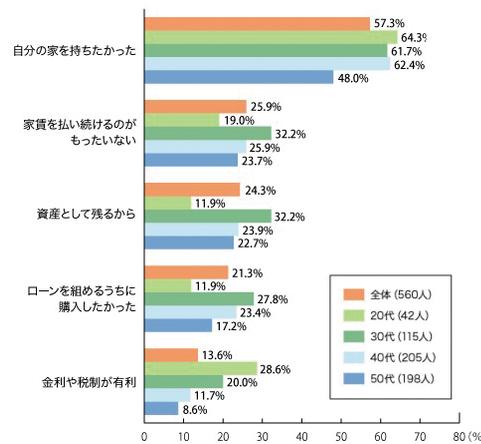
※1 ここでいう「特約」とは、死亡・高度障害の保障に上乘せする、がん保障(がんと診断されたら残りの住宅ローンが保険金で返済される)、脳卒中・急性心筋梗塞保障(所定の状態となったら残りの住宅ローンが保険金で返済される)、就業不能保障(病気やケガで働けなくなったら一定期間月々のローン返済が保障される)、失業保障(非自発的に失業したら一定期間月々のローン返済が保障される)などの保障を指す

※2 1人でローンを契約

※3 夫婦などの収入を合算して一つのローンを契約。債務者の返済が滞ると連帯保証人に返済義務が発生する

※4 夫婦などの収入を合算して一つのローンを契約。2人が返済義務を負う

図1:住宅購入理由トップ5(住宅購入者)(複数回答・総数560人)



テレワーカーの5割が住宅購入意向あり、このうち2割は「1年以内に購入したい」

住宅未購入者のうち住宅購入意向がある人は36%だったが、テレワーカー※5では51%で、そのうち「1年以内に購入したい」人が22%にのぼり、購買意欲の高まりがうかがえる結果となった。

住宅購入意向がある570人に、住宅を購入したい理由を複数回答で聞いたところ、「自分の家を持ちたい」(61.8%)が最も多く、次いで「後の安心のため」(29.6%)、「自分だけの空間をつくりたい」(24.0%)の順となった。テレワーカーでは、「趣味を追求するための空間がほしい」25%、「自分だけの空間をつくりたい」29%、「在宅勤務になった/増え

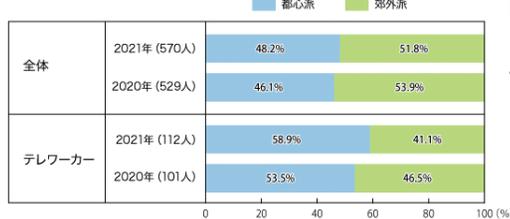
た」16%が昨年より大きく上昇したという、同社では「在宅勤務の長期化を背景に、パーソナルスペースを求め人が増加した」と見ている。

また、住宅検討場所を単一回答で聞いたところ、都心がよいと回答した「都心派」が48.2%(図2)、郊外がよいと回答した「郊外派」が51.8%となった。テレワーカーでは「都心派」が58.9%、「郊外派」が41.1%となり、58.9%、「郊外派」が41.1%となり、都心がよい理由として「職場が近いから」「新型コロナ終息後も在宅勤務が続くから」「在宅勤務が将来的にはできなくなると思うから」が挙げられていることから、同社では「ポストコロナでの働き方が不透明な中、職場への利便性を重視している傾向がうかがえる」と見ている。

※5 これまでテレワークを経験したことがある(頻度問わず)

出典:カーライフ生命保険(株)「第3回生活価値観・住まいに関する意識調査」

図2:住宅検討場所(住宅購入意向者)(単一回答)



株ドットコムホールディングス 本社ビル/株賃貸管理



ハウストゥ 白樺通



ハウストゥ 帯広



アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 帯広西店



TOPICS 2

不動産株に逃避マネーインフレが物色後押し

投資家がリスクオフの姿勢を強めている。ウクライナ情勢の緊迫化や世界的な金融引き締めなど金融市場の不透明感は強く、投資資金を現金化する投資家も始まった。視界不良の中で、マネーの逃避先として内需銘柄の不動産や建設株が選ばれている。国内外のインフレ圧力が不動産価格に波及していることも、不動産株などへの物色を後押ししている。

「手持ち株式の大半を現金に換えた。3月の米連邦公開市場委員会(FOMC)が終わるで、怖くて新規投資はできない」。グロース(成長株を中心にポートフォリオを構成していたあるヘッジファンドの代表はこう打ち明ける。

投資家のリスクオフの姿勢は鮮明だ。18日の東京株式市場では半導体や機械など景気敏感株を中心に幅広い銘柄が売られた。日経平均株価は続落し、前日比110円(0.4%)安の2万7122円で終えた。

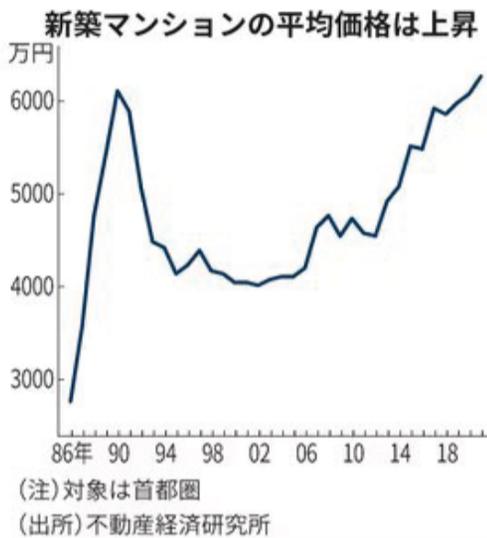
そうした中で株価が堅調だったのが不動産や建設株だ。野村不動産ホールディングスと清水建設は一時1.7%高、三菱地所は1.3%高、東急不動産ホールディングスは1.2%高まで上げた。国内運用会社の幹部は「ポートフォリオのバリュースhiftを進めている。不動産は来年度も好業績が期待できるため、エントリーするタイミングをうかがっている」と話す。

不動産や建設株が選ばれる背景にあるのが不動産価格の上昇だ。不動産経済研究所が発表した2021年の首都圏新築マンションの平均価格は前年比2.9%上昇し、6260

万円とバブル期の1990年を超え、過去最高となった。世界的なインフレ圧力が国内の資材価格などに浸透する中で、不動産価格も上昇を強めている。

世界と違い、日本はインフレが不動産の賃料に反映されづらいが、販売においては恩恵を受けやすい。三菱地所の22年3月期の業績は新築分譲マンションの採算改善などで過去最高益となる見込みだ。建設は不動産事業が好調な鹿島を除き、鉄鋼などの原材料高が響き、減益の会社が多いが、予想PER(株価収益率)が10倍前後と日経平均株価(13.4倍)に比べて低いことから買いが入りやすい状況だ。

極東証券経済研究所の佐藤俊郎社長は「不動産価格の上昇による不動産会社の業績改善効果が建設会社にも波及するとみたら期待買いが入っている」と指摘する。日銀が長期金利の上昇を抑制する「指し値オペ(公開市場操作)」の発動をし、低金利政策を維持する方針を示



銘柄名	前日比騰落率	1月末比騰落率
野村不HD	1.4%	6.1
東急不HD	1.1	7.4
菱地所	1.0	9.1
住友不	1.0	2.9
三井不	0.7	6.3
大成建	0.3	2.8
西松建	0.3	1.7
大林組	0.2	5.4
日経平均	▲0.4	0.4

(注)▲は下落

したことで、住宅ローン金利の上昇が限定的になるのではという見方も追い風となっている。ただ緊急避難先として消極的な買いとなっているのは否定できない。急速な投資資金のバリュースhiftで、商社や銀行など一部のバリュースhiftが買われすぎたからだ。「内需株で為替リスクも少ない不動産株に一時避難し、嵐が過ぎ去るのを待っている」(auカブコム証券の山田勉マーケットアナリスト)

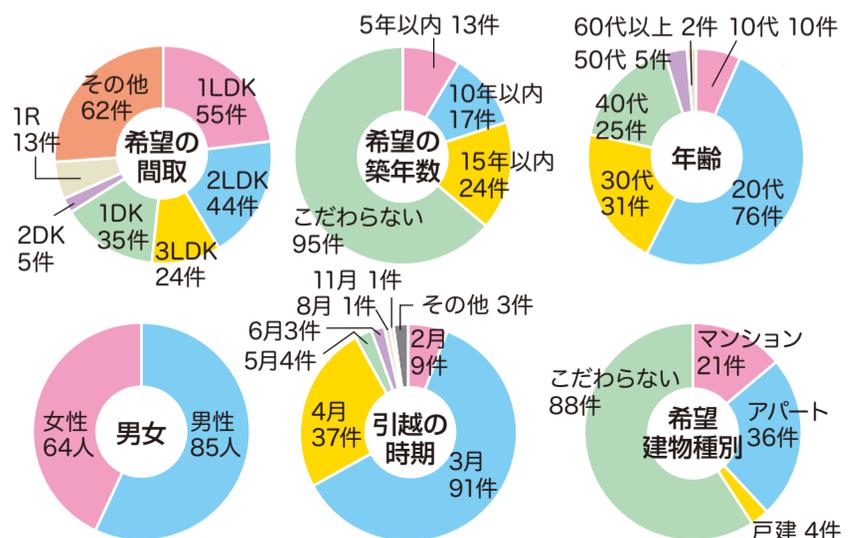
世界的なインフレや利上げで景気が冷え込めば、環境が一変する可能性はある。とりわけ不動産価格は変動が大きい。かつてバブル崩壊後に不動産価格は急落し、長く低迷に苦しんだ。足元の不動産株買いは次の逃避先が必要になるリスクもはらんでいる。

スクランブル

2022年2月18日(長江優子)

グラフで見る賃貸動向

アパマンショップ帯広西店・商店集計データ(R4.2.1~R4.2.28)



一級管工事施工管理技士

一級配管技能士

液化石油ガス設備士

田中設備

代表 田中 一郎

〒080-0311 音更町南鈴蘭北4丁目9

TEL.0155-31-1977・FAX.0155-30-1266

携帯.090-3397-5819

fwie4349@navy.plala.or.jp

中古住宅

- POINT① ▶全居室南向きで日当たり良好☆
- POINT② ▶小学校まで徒歩8分



帯広市西23条南4丁目
 土地面積: 240.50㎡ (72.75坪)
 延床面積: 105.77㎡ (31.99坪)
 宅地 1991年(平成3年)07月築
 十勝バス【西23条4丁目】停 徒歩 3分
 森の里小学校/緑園中学校(約800m/10分)

価格 **1,380万円**

不動産情報

中古住宅

- POINT① ▶小学校まで徒歩4分
- POINT② ▶2台分のカーポート付



音更町木野大通東17丁目
 土地面積: 262.87㎡ (79.51坪)
 延床面積: 104.34㎡ (31.56坪)
 宅地 2006年(平成18年)12月築
 十勝バス【宏明館病院前】停 徒歩 4分
 柳町小学校/共栄中学校

価格 **1,800万円**

不動産情報

麺処 らーめん酒屋 らーめん
 田楽 三楽 三楽

3店合同
クーポン

お食事の方、合計金額より

500円割引

1グループ1枚限り

たい焼き 1個無料

お一人様、1回1枚のご利用。
有効期限22年3月31日まで。



北海道十勝生まれの鯛焼き店

たいやき工房

本店 帯広市東3条南8丁目
☎0155-24-2522 営10:00~19:00



11:00~21:00 (LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337



17:00~4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636



11:00~21:00 (LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

不動産関連のトラブル事例

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介します。

解説 価格検討上の重要な事実の売主の説明義務

◆ 事案の概要 ◆

Y(都市再生機構)は平成2年、Y所有の団地を建て替える為、同団地に居住するXらと建替事業に協力した場合の建替後の分譲住宅についての優先購入機会の確保、仮住居の確保、引越費用相当額及び100万円の支払を約し覚書を交わした。優先して斡旋する旨の条項は、一般公募価格とXらに対する譲渡価格が少なくとも同等である事を前提とし、抽選による事なくXらが住宅を確保する事が出来るものであった。その後Xらは、従前の賃貸借契約を合意解約し明け渡した。Yは、平成6年12月にXらの内15名と、平成7年10月にXらの内43名と、分譲住宅につき譲渡契約を締結した。Yは当時、Xらに対する譲渡価格で一般公募を行っても購入希望者が現れない事を認

識していたが、直ちに未分譲住宅の一般公募をする意思を有してなかった為、この事は説明しなかった。平成10年7月、未分譲住宅について値下げをした上で一般公募をしたが、その平均値下げ率は25.5%~29.1%であった。そこでXらは、分譲住宅の価格の適否及び契約の締結を十分に検討する機会を奪われた等と主張し、慰謝料等の支払を求めた。

◆ 判決の内容 ◆

本判決は、売主が、買主の意思決定の上で重要な価格の適否に関する事実について説明をしなかった事が契約締結を決定する機会を奪い、信義誠実の原則に著しく違反すると、不法行為に基づき慰謝料まで認められたものである。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積もり・ご相談は無料
お気軽にご相談ください

☎(0155)24-5988

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

合同会社 縁

帯広市西5条南28丁目1番地3

お客様との出会いを大切に
迅速・丁寧に対応します

不動産登記・名義変更

会社設立・商業登記

遺産相続・生前贈与のご相談

お気軽にご相談ください



司法書士クローバー法務事務所

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F

TEL(0155)67-7781

おすすめのお店



チキンと辛さがちょうどいい!

十勝スープカレー
BELIEVE

帯広市清流東2丁目13

営: 11時~15時、17時~22時

☎0155-66-7552

スタッフ紹介

このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。



佐藤 浩春

アパマンショップ帯広南店

はじめまして。アパマンショップ帯広南店に2月1日より勤務しております。佐藤浩春と申します。前職は小売販売の職種でいわゆる「スーパーの店員」をやっていました。

以前から不動産賃貸や売買の仲介業務の興味が有り、宅建士の資格を15年ほど前に取得しましたが、スーパーの店員では使うことなくそのままにいました。

今回ご縁をいただいたので、興味があり、経験してみたい不動産業務に思い切ってチャレンジしてみようと思いきや、営業も不動産業務も始めての経験になりますので、現在は日々周りの皆様に知識や業務内容を教えていただきつつ進んでいるところです。早く業務に慣れ、皆様のお役に立てるよう頑張りますので今後ともよろしくお願致します。

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋

帯広市新町のアパート

2022年
2月21日

昨年(だったかなあ...)帯広市内にある競馬場を突っ切る道ができたことにより、交通の流れが変わりました。

帯広市に新町というエリアがあります。このエリアの利便性、この道の開通に大いに恩恵を受けたエリアになります。この道の開通前に、地元で一番大きな病院(帯広厚生病院)がすぐそばに移設したということもありますが、この病院と道路のダブル効果で資産価値が上がったエリアになります。

このエリアの売り物は、できれば積極的に保有する方針です。先月、このエリアにアパートを持っているオーナーさんが売りたいという話があり、買い取りました。ちょっと高かったんですが、どのみち転売できるだろうという判断でそうしております。少し自社で保有して、入ってくる家賃で売値を安くしてから薄めて(やすくして)から、再販する予定です。興味のある方がおりましたら、お問い合わせください...築浅の物件です。



不動産の表示に関する登記について
土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業
土地境界測量・土地分筆・更正・
地目変更等・建物表題登記
増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等
お気軽にご相談ください。<相談無料>

土地家屋
調査士

渡部尚博事務所

土地家屋調査士
民間紛争解決手続代理関係業務
(ADR認定調査士)

渡部 尚博

幕別町札内曉町248番地122

TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944

E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

建築・リフォーム業



株式会社 **カトウ**

代表取締役 社長 **加藤 康成**

携帯 **080-8287-5539**

E-mail katou.asuteru@gmail.com

本社 〒080-0012 帯広市西2条南21丁目19-2
TEL(0155)67-8745・FAX(0155)67-8957
西支店 〒080-2473 帯広市西23条南3丁目56-4