

不動産投資に関する意識調査（第6回）

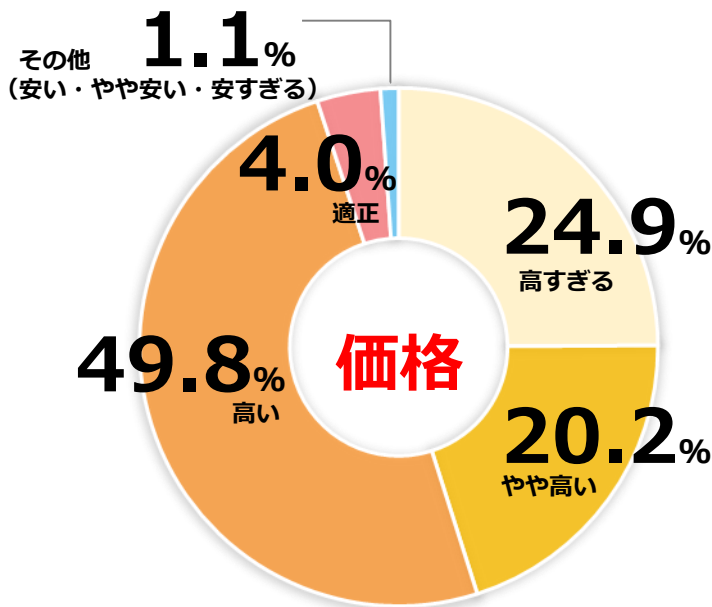
95%の投資家が現在の不動産価格を「高い」と回答
1年後の価格は「変化なし」が40%で最多

不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家（けんびや）」を運営する健美家株式会社（本社：東京都港区、代表取締役社長：倉内敬一）では、同サイトの会員を対象とした「不動産投資に関する意識調査（第6回）」を実施いたしました。

アンケート結果につきましては、不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家（けんびや）」で、ご覧いただけます。

<https://www.kenbiya.com/prc/a201610>

- 【調査要綱】 調査期間 : 2016年9月28日（水）～10月12日（水）
調査対象 : 健美家（けんびや）登録会員約55,000名
有効回答数 : 530名
調査方法 : インターネット上でのアンケート回答



回答者の95%が
現在の不動産価格を
「高い」と回答

現在の不動産価格をどう思うかについて、最も多かったのは「高い」で49.8%。「高すぎる」の24.9%、「やや高い」の20.2%とあわせると、全体の95%が「高い」と感じていることがわかりました。また、1年後の価格については、38.9%が「変化なし」を予想しました。

『不動産投資に関する意識調査（第6回）』

主な調査項目

- ・1年後の不動産価格
- ・融資を受けた金融機関
- ・物件購入は法人？個人？
- ・管理は自主管理？管理会社委託？ など

アンケート結果に関しましては、

<https://www.kenbiya.com/prc/a201610> で、ご覧いただけます。



健美家（けんびや）は、収益物件の紹介、著名な不動産投資家によるコラム、全国の大家さんのブログ集、セミナー情報等、「不動産投資にかかわる多くの人たちに役立つ情報」を提供している不動産投資の専門サイトです。⇒<https://www.kenbiya.com/>

■お問い合わせ 健美家株式会社 広報室 加藤 浩子（かとう ひろこ）

TEL:03-6804-5314 FAX:03-6804-5313 E-mail : press@kenbiya.com

※調査データを引用する際は、「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家（けんびや）」と明記をお願いいたします。

【目次】

1. 不動産投資市場について	3 p ~ 4 p
2. 物件購入について	5 p ~ 9 p
3. 収益物件と管理について	10 p ~ 14 p
4. 売却について	15 p ~ 16 p
5. アンケート回答者の属性	17 p ~ 18 p

【調査対象】

健美家(けんびや)登録会員約55,000名

【有効回答数】

530名

【調査期間】

2016年9月28日(水)~10月12日(水)

【調査方法】

インターネット上でのアンケート回答

【調査トピックス】

不動産投資市場について

- ・現在の不動産価格が高いと感じている・・・95% (3 p)
- ・1年後の不動産価格は変化しないと思う・・・39% (3 p)

物件購入について

- ・2016年1月以降に物件を購入した・・・49% (5 p)
- ・購入時に判断基準を変更しなかった・・・47% (6 p)

収益物件と管理について

- ・管理会社へ管理を委託している・・・65% (12 p)
- ・物件によって自主管理と管理会社委託を使い分ける・・・59% (13 p)

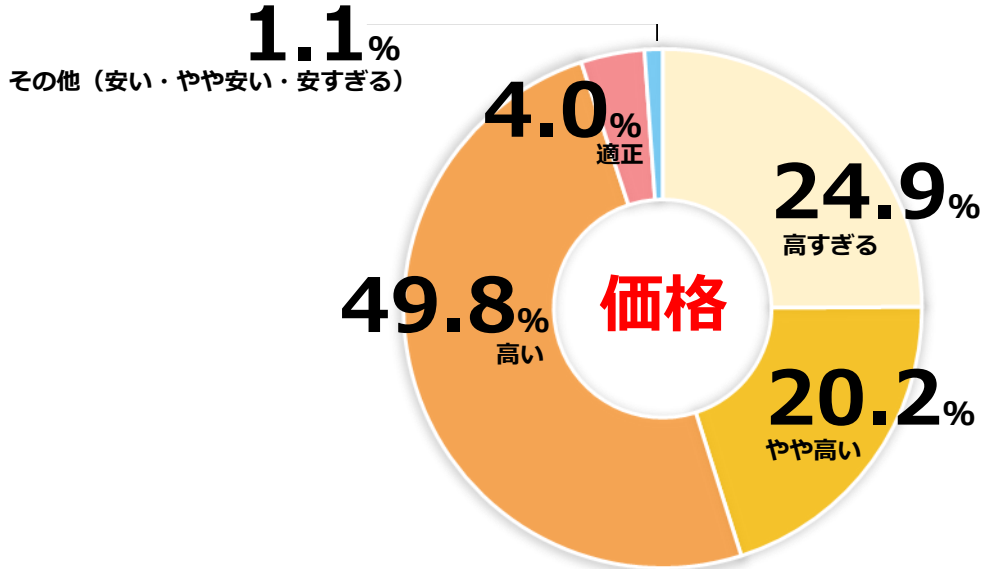
売却について

- ・過去3年間で売却した・・・26% (15 p)
- ・物件の管理会社へ売却依頼・・・27% (16P)

Q 現在の不動産価格について、どう思いますか？

不動産価格、「高い」が95%を占める

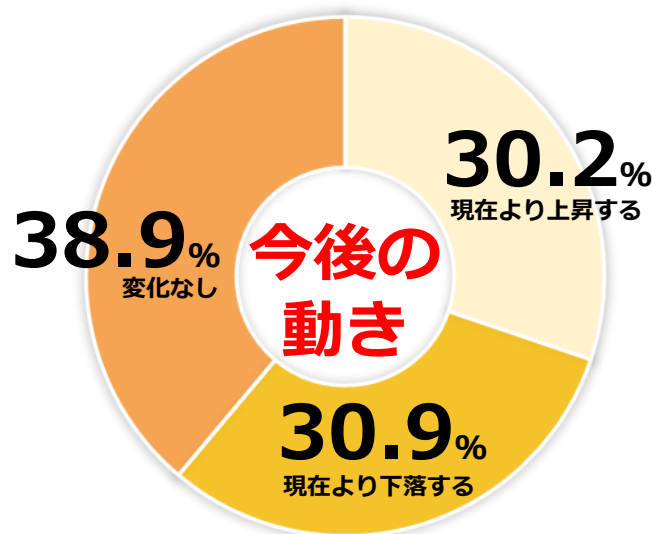
現在の不動産価格について、最も多かったのは「高い」で49.8%。「高すぎる」の24.9%、「やや高い」の20.2%とあわせると、全体の95%が「高い」と感じていることがわかりました。



Q 1年後の不動産価格はどのような動きになると思いますか？

1年後の価格、「変化なし」が4割 「上昇」と「下落」は3割ずつ二分

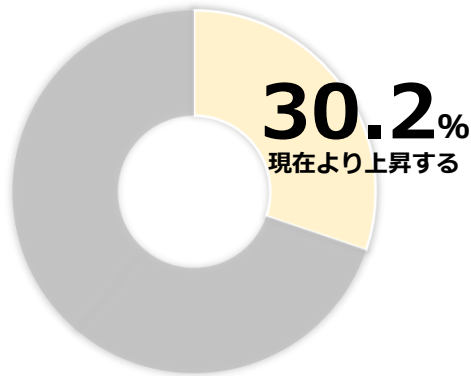
1年後の不動産価格については、「変化なし」が38.9%で最も多く、次いで「下落する」が30.9%、「上昇する」が30.2%となりました。偏りの少ない結果からは、「どちらに動いてもおかしくない」という拮抗した市場の様子がうかがえます。



Q 1年後の不動産価格が「上昇する」と思う理由は？ (フリー回答)

上昇予想、「オリンピックまで上がる」が4割超

不動産価格が「上昇する」と思う理由としては、「オリンピックまでは上昇する」が43.1%で最も多く、次いで、「低金利が続くから」が11.3%となりました。



<回答の内訳>

オリンピックまでは上昇する	43.1%
低金利が続くから	11.3%
銀行の融資姿勢が継続するから	7.5%
不動産投資ブームが続くから	6.9%

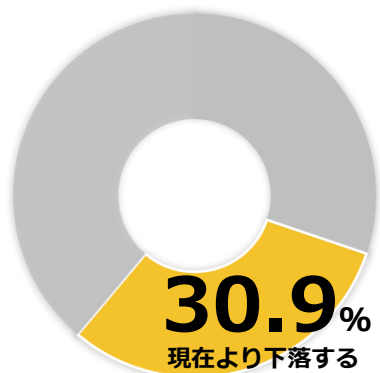
その他の理由

- ・外国投資家の需要
- ・利回りの低下が続いているから

Q 1年後の不動産価格が「下落する」と思う理由は？ (フリー回答)

下落予想、2割弱が「価格はピークに達した」ため

不動産価格が「下落する」と思う理由としては、「価格がピークに達した」が18.3%と最も多く、次いで、「金融機関が融資を引き締める」が12.8%となりました。



<回答の内訳>

価格のピークに達した	18.3%
金融機関が融資を引き締める	12.8%
景気が回復しない・悪いから	8.5%
人口減少	8.5%

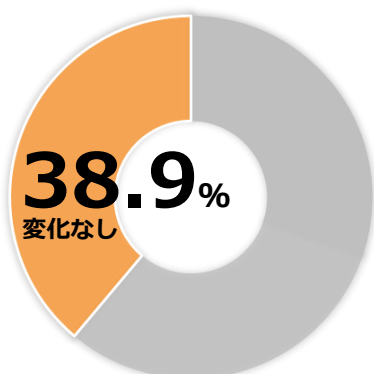
その他の理由

- ・外国人投資家の撤退
- ・供給過多

Q 1年後の不動産価格が「変化なし」と思う理由は？ (フリー回答)

「変化なし」予想、「低金利が続く」が2割で最多

不動産価格が「変化しない」と思う理由としては、「低金利が続く」が21.8%と最も多く、次いで、「オリンピックまで維持する」が16.0%となりました。



<回答の内訳>

低金利が続く	21.8%
オリンピックまで維持する	16.0%
高止まりが続くから	9.2%
銀行の融資姿勢が継続するから	7.3%

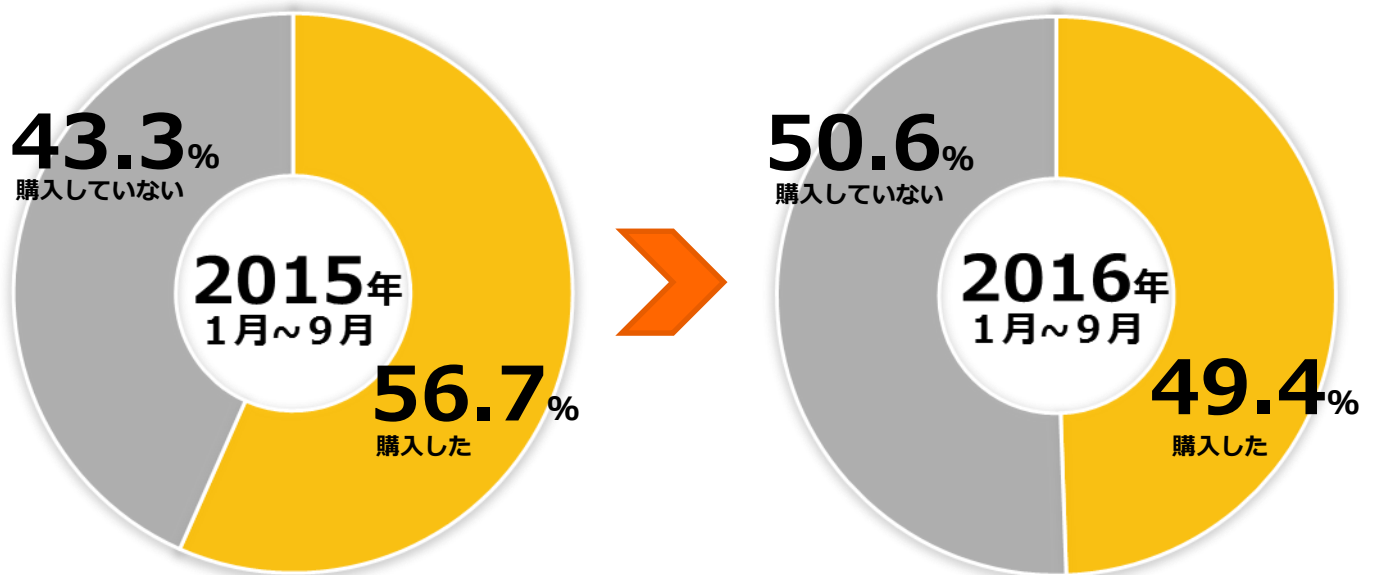
その他の理由

- ・景気に大きな変動がなさそう
- ・不動産投資ブームが変わらないから

Q 2016年1月以降に物件を購入しましたか？

今年、購入した人は昨年同期比で7.3ポイント減少

2016年に物件を「購入した」人は49.4%、「購入していない」人は50.6%で、比率はほぼ半々となりました。ただし、前年比でみると、「購入した」人は7.3ポイント減少しており、「高値」が続いていることの影響が感じられます。

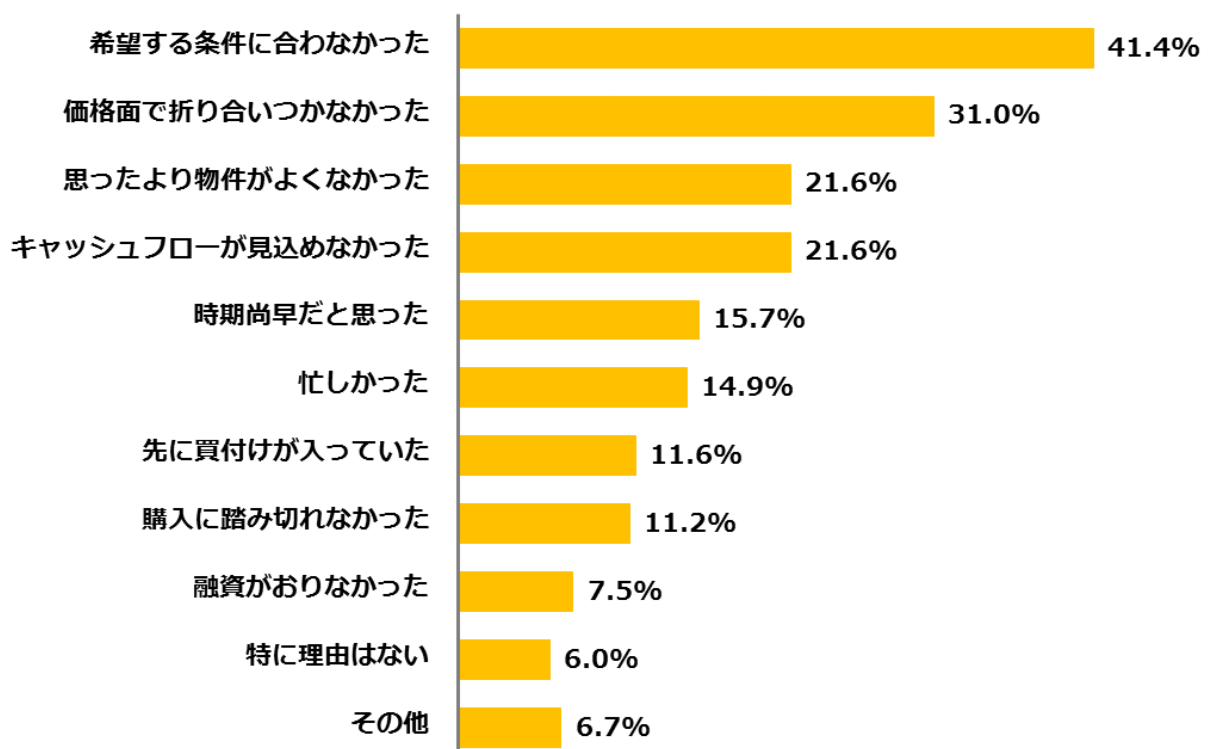


「物件を購入していない」と回答した方への質問

Q 物件を購入しなかった理由は何ですか？（複数回答可）

買わない理由は「条件に合う物件がなかった」から

物件を購入しなかった理由としては、「希望条件に合わなかった」が41.4%で最も多く、「価格面での折り合いがつかなかった」が31.0%となりました。このことから、投資家の目線と、市場の売り物件との条件に乖離が生じている現状がみてとれます。

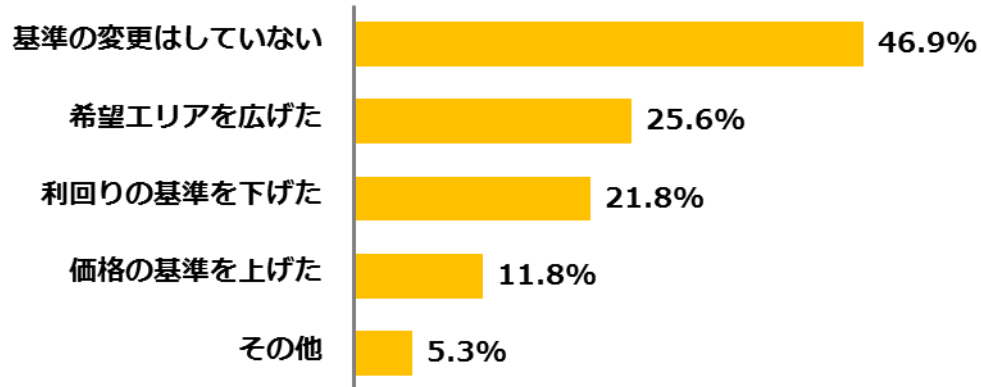


「物件を購入した」と回答した方への質問

Q 購入にあたって、判断基準を変更しましたか？（複数回答可）

47%が判断基準に「変更なし」

現在の市場で物件を購入するにあたり、「基準の変更はしていない」という人が46.9%で最も多く、次いで、「希望エリアを広げた」が25.6%となりました。利回りや価格といった利益に直結する部分での基準変更は少なく、妥協のない投資家の姿勢が伺えます。

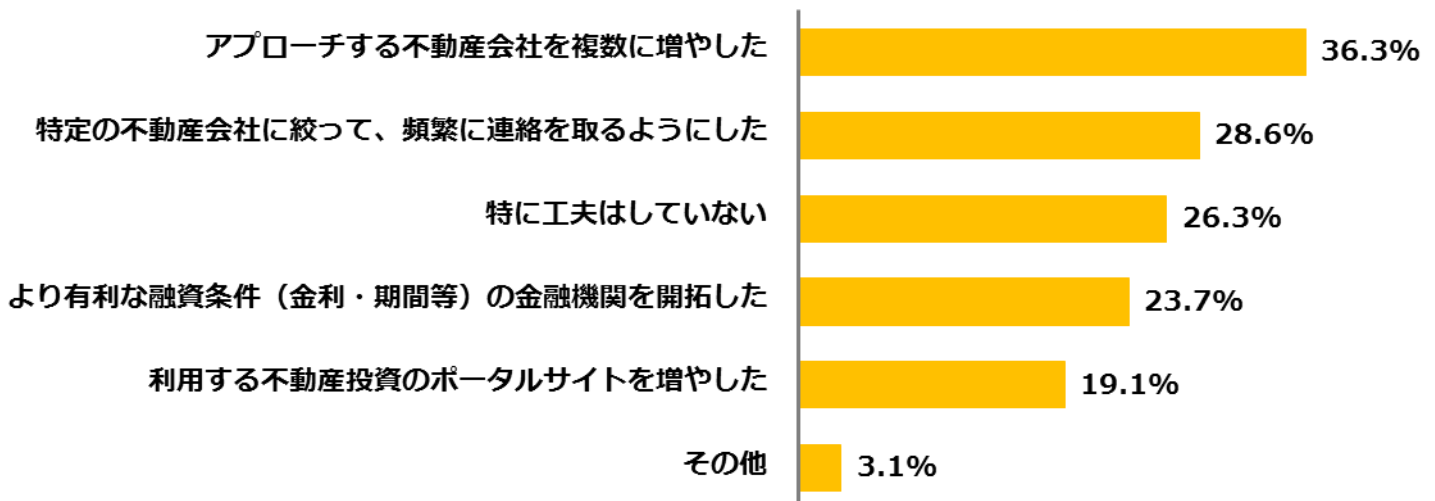


「物件を購入した」と回答した方への質問

Q 購入にあたって、行動面での工夫はありましたか？（複数回答可）

購入への工夫、最多は「不動産会社へのアプローチ」

物件を購入するために実行したこととしては、「アプローチする不動産会社数を増やした」が36.3%で最も多く、次いで、「特定の不動産会社に絞って、頻繁に連絡を取る」が28.6%となりました。「特にしていない」の26.3%を上回る結果となり、不動産価格を「高い」と感じている局面で、条件に合った物件を探すために、投資家たちが努力している様子がうかがえます。



「物件を購入した」と回答した方への質問

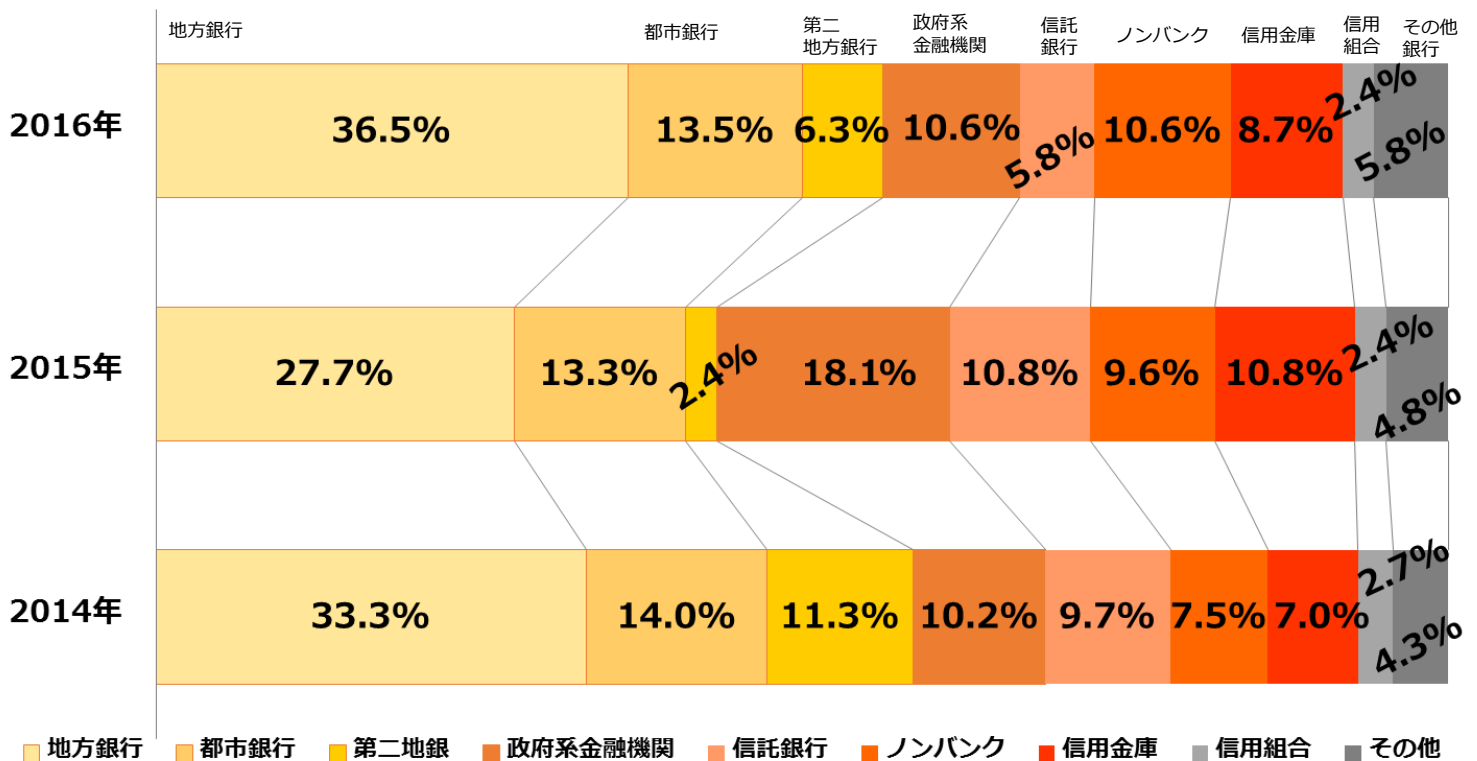
Q 融資はどの金融機関を使用しましたか？（複数回答可）

「政府系金融機関」利用者、昨年比7.5ポイント減

物件の購入の際、融資を受けた金融機関については、「地方銀行」が昨年から8.8ポイント増の36.5%で最も多い結果となりました。

昨年は18.1%だった「政府系金融機関」が10.6%へ減少。

比較的、融資が出やすかった今年、貸し出し期間の短い「政府系金融機関」よりも、融通の利きやすい民間の金融機関が選ばれたことなどが要因と思われます。



※現金購入除く

<銀行例>

地方銀行（例：スルガ銀行・千葉銀行・静岡銀行・横浜銀行など）

都市銀行（例：りそな銀行・三井住友銀行・みずほ銀行 など）

第二地方銀行（例：八千代銀行・大光銀行など）

政府系金融機関（例：日本政策金融公庫など）

信託銀行（例：オリックス銀行・他、信託銀行と付く銀行）

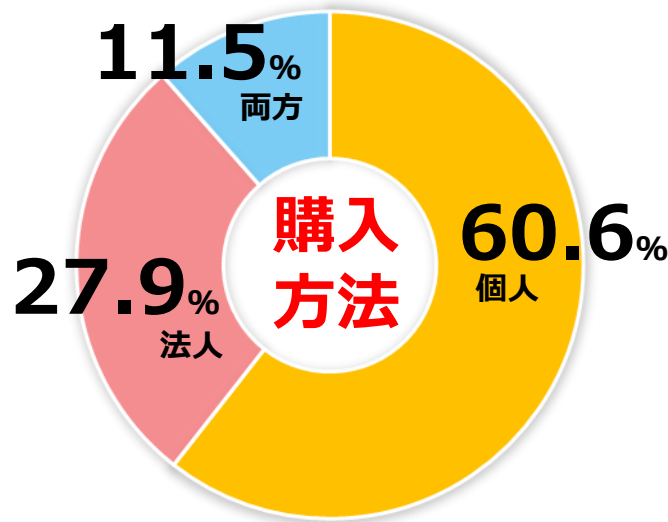
ノンバンク（例：三井住友トラスト・ローン&ファイナンス、ジャックスなど）

その他の銀行（例：SBJ銀行・ソニー銀行など）

Q 物件の購入は個人・法人どちらでしますか？（これからの人も含む）

「個人で購入」60%、「法人で購入」28%

物件購入の際は、「個人」で購入したという人が60.6%を占めました。
「法人」での購入は27.9%で、「両方」と答えた人も11.5%存在しました。

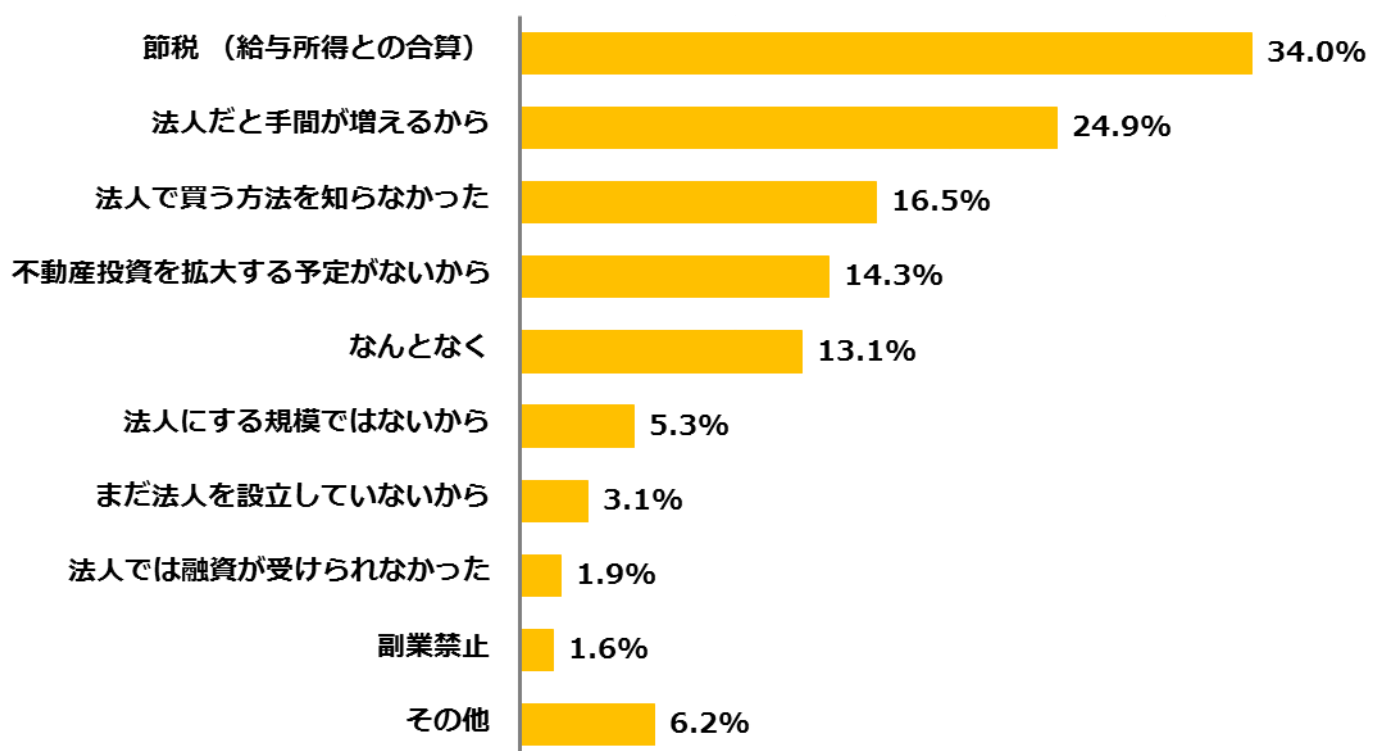


「個人で購入」と回答した方への質問

Q 個人で物件を購入する理由は？（これからの人も含む）（複数回答可）

個人で購入の理由、最多は「節税」

「個人」で物件を購入した理由としては、「節税（給与所得との合算）」が34.0%と最も多い結果となりました。その一方で、「法人で買う方法を知らなかった」が16.5%、「法人だと手間が増えるから」が24.9%など消極的な理由から「個人」での購入を選んでいる人も多いことがわかります。

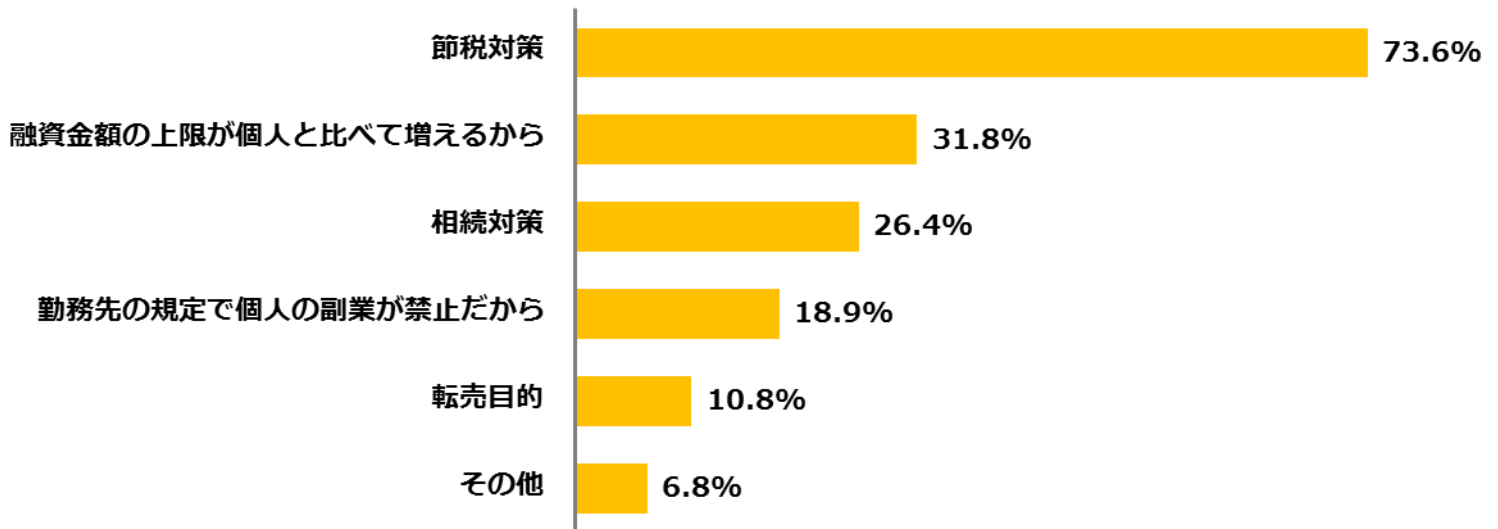


「法人で購入」と回答した方への質問

Q 法人で物件を購入する理由は？（これからの人も含む）（複数回答可）

「法人」で購入の目的、74%が「節税対策」

「法人」で物件を購入した理由としては、「節税対策」が最も多い73.6%で、他の理由と大きく差を付けています。「転売目的」が10.8%という結果からは、2016年の不動産投資市場の盛り上がりを感じられます。

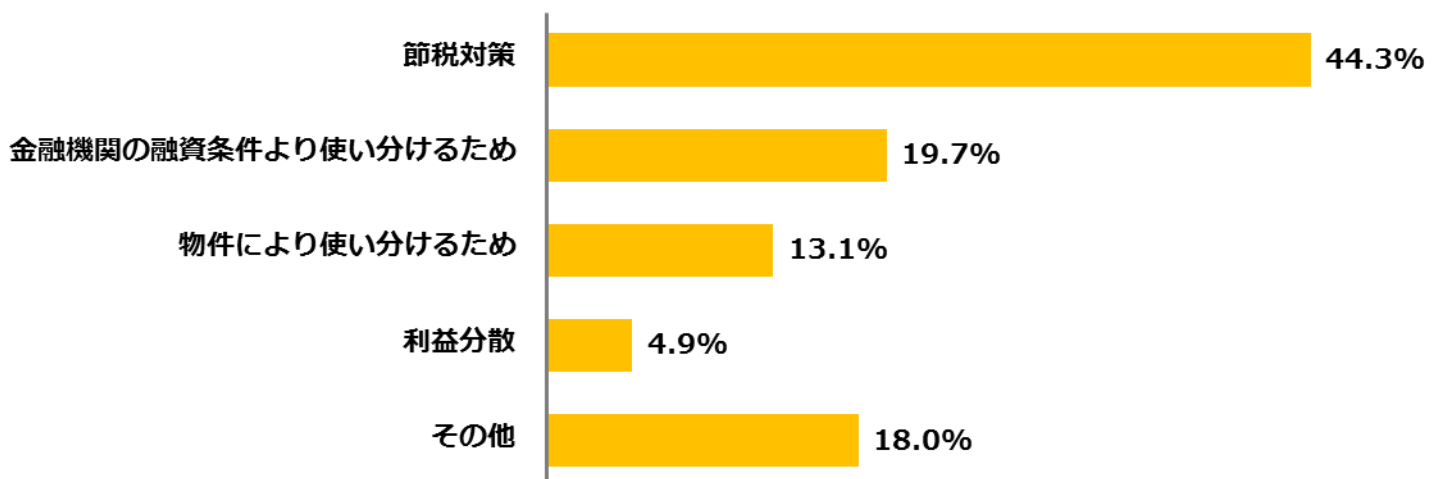


「個人・法人、両方で購入」と回答した方への質問

Q 個人・法人、両方で物件を購入する理由は？（これからの人も含む）（フリー回答）

2割が融資条件により「個人」と「法人」を使い分け

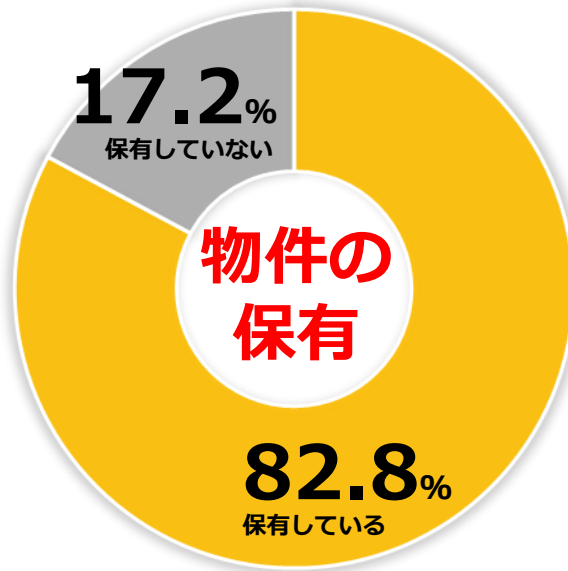
「個人」と「法人」の両方で物件を購入する目的としては、「節税対策」が44.3%と最も多い結果となりました。次いで、「融資条件により使い分ける」19.7%、「物件により使い分ける」が13.1%が続きます。個人・法人、両方の特性を理解した中級者が、節税や融資面でのメリットを感じ、併用での購入を選んでいるケースが多いと予想されます。



Q 収益物件を保有していますか？

アンケート回答者の83%が物件を保有

物件の保有に関しては、「保有している」が82.8%で、「保有していない」の17.2%を大きく上回りました。

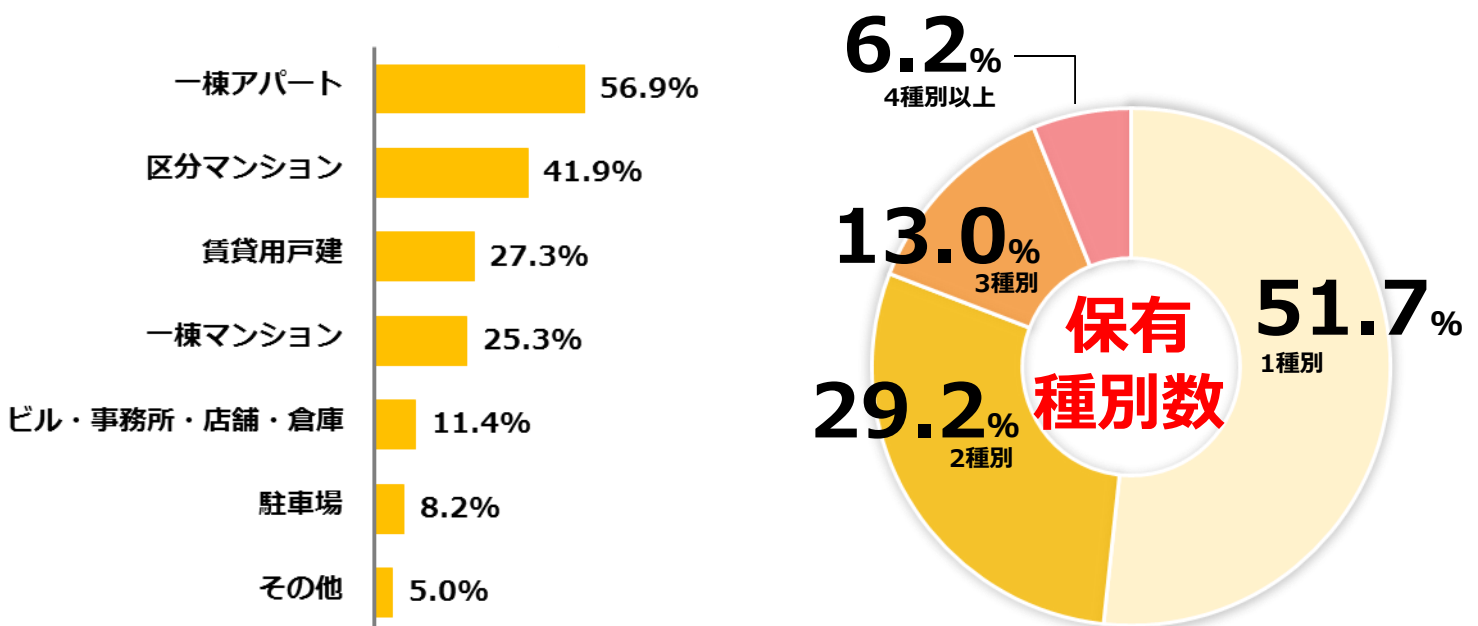


「収益物件を保有している」と回答した方への質問

Q 保有している物件の種別は何ですか？ (複数回答可)

48%が「2種別」以上の不動産を保有

保有している物件の種別については、「一棟アパート」が56.9%で最も多く、次いで、「区分マンション」が41.9%、「賃貸用戸建」が27.3%、「一棟マンション」が25.3%と続きます。「ビル・事務所・店舗・倉庫」が11.4%、「駐車場」が8.2%と一定の割合を占めており、居住用物件と併行して、商業物件や駐車場経営を始める投資家が増えていると感じさせます。

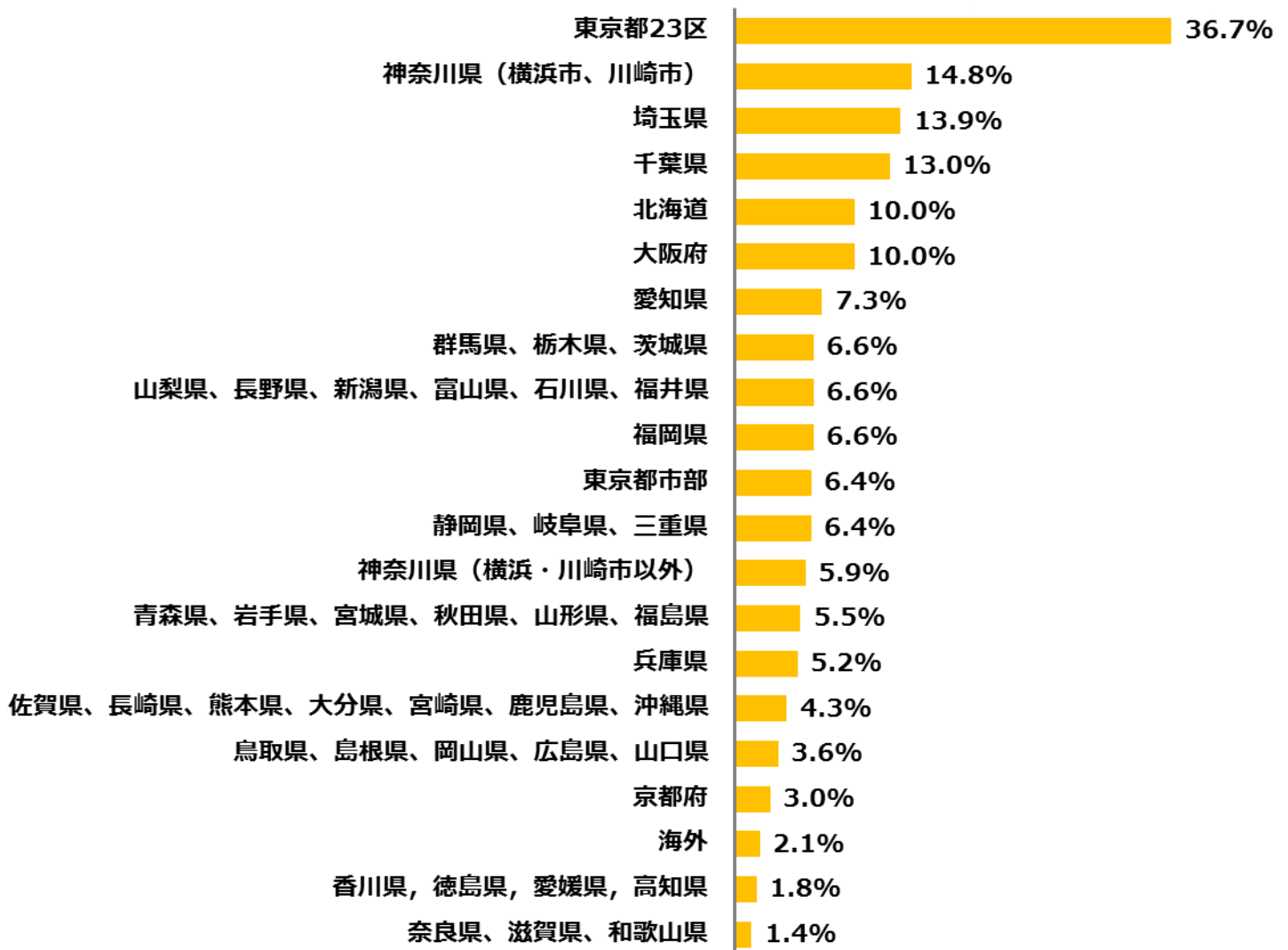


「収益物件を保有している」と回答した方への質問

Q 保有している物件の所在地はどこですか？（複数回答可）

「東京23区」が37%。神奈川、埼玉が続く

保有している物件の所在地は、「東京都23区」が36.7%で最も多く、次いで、「神奈川県」14.8%、「埼玉県」13.9%、「千葉県」13.0%となりました。投資エリアとしての首都圏の人気の強さがうかがえる格好です。

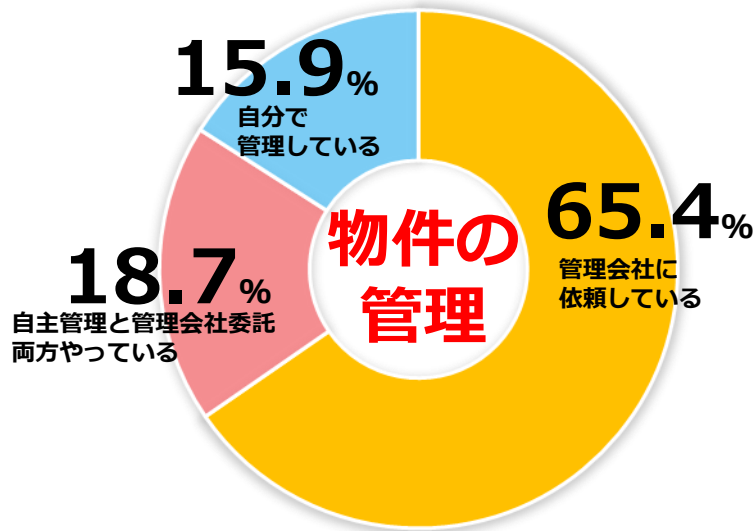


「収益物件を保有している」と回答した方への質問

Q 保有している物件の管理はどうしてですか？

65%が管理会社へ管理を委託

保有している物件の管理については、65.4%が「管理会社に委託」していると答えました。「自主管理」の割合は併用も含めると34.6%となり、3分の1以上の投資家が「自主管理」物件を所有していることがわかりました。

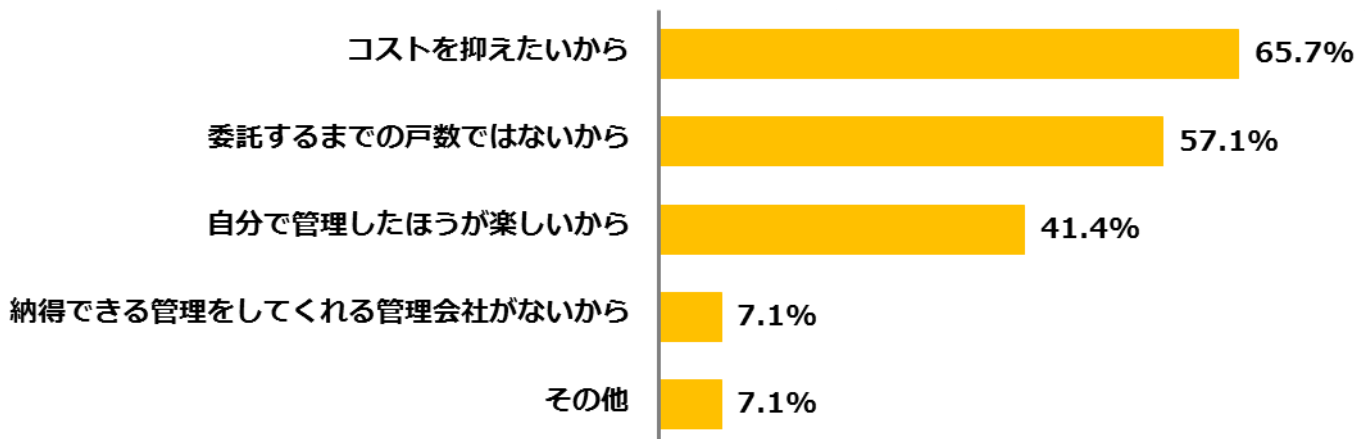


「自分でしている」と回答した方への質問

Q 管理会社に依頼しない理由は何ですか？（複数回答可）

66%がコスト削減の為に自主管理を行う

「自主管理」をしている理由としては、「コスト削減」が65.7%で最多となりました。また、「自分で管理した方が楽しいから」が41.4%を占めており、不動産投資を楽しもうとしている人たちが一定以上いることがうかがえます。



「自主管理と管理会社委託、両方やっている」と回答した方への質問

(フリー回答)

Q自主管理と管理会社委託、両方やっている理由は何ですか？

59%が物件によって 「自主管理」と「管理会社委託」を使い分け

「自主管理」と「管理会社委託」を併用している人にその理由をきいたところ、
「物件により使い分ける」が58.5%で最も多くなりました。
使い分けの内訳は大きく分けて次の2パターンです。

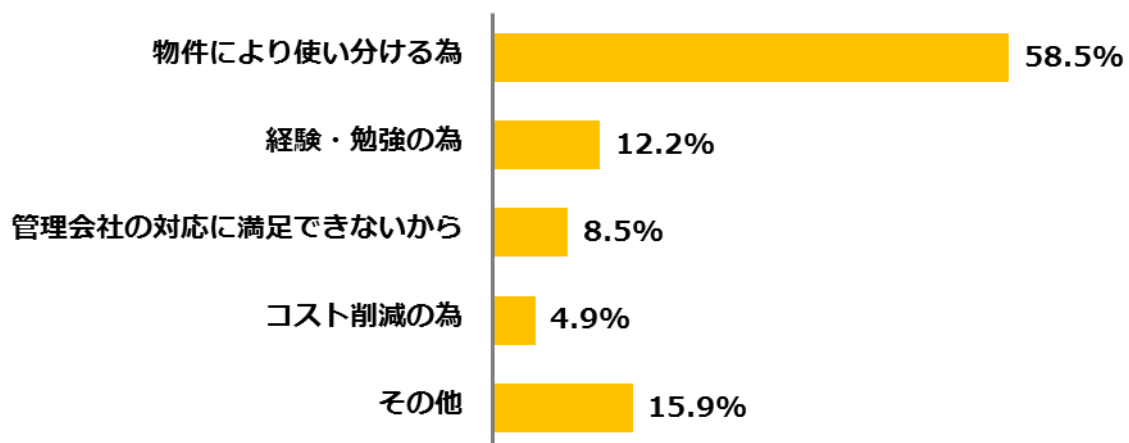
- ・近場は自主管理、遠方は管理会社委託(距離による区別)
- ・戸建て・区分マンションは自主管理、一棟物は管理会社委託(物件種別による区別)

「その他」の回答は15.9%で、理由としては以下のようなものがあげられました。

- ・今までは自分で管理していたが、面倒になって管理を委託した。
- ・物件の客付けをお願いする為に、管理会社にも管理を頼んでいる。
- ・自分のできる範囲までは、自分で管理したいから。

「経験・勉強の為」の回答は12.2%で、理由としては以下のようなものがあげられました。

- ・自主管理は自分のスキルアップの為、管理委託は管理会社さんのやり方を教えてもらう為。
- ・自分でやると管理会社が気づかないことに気付けるので、それを管理会社にフィードバックしています。
- ・自主管理は賃貸の仕組みを理解する為、管理委託は賃貸会社の仕事ぶりを比較する為。

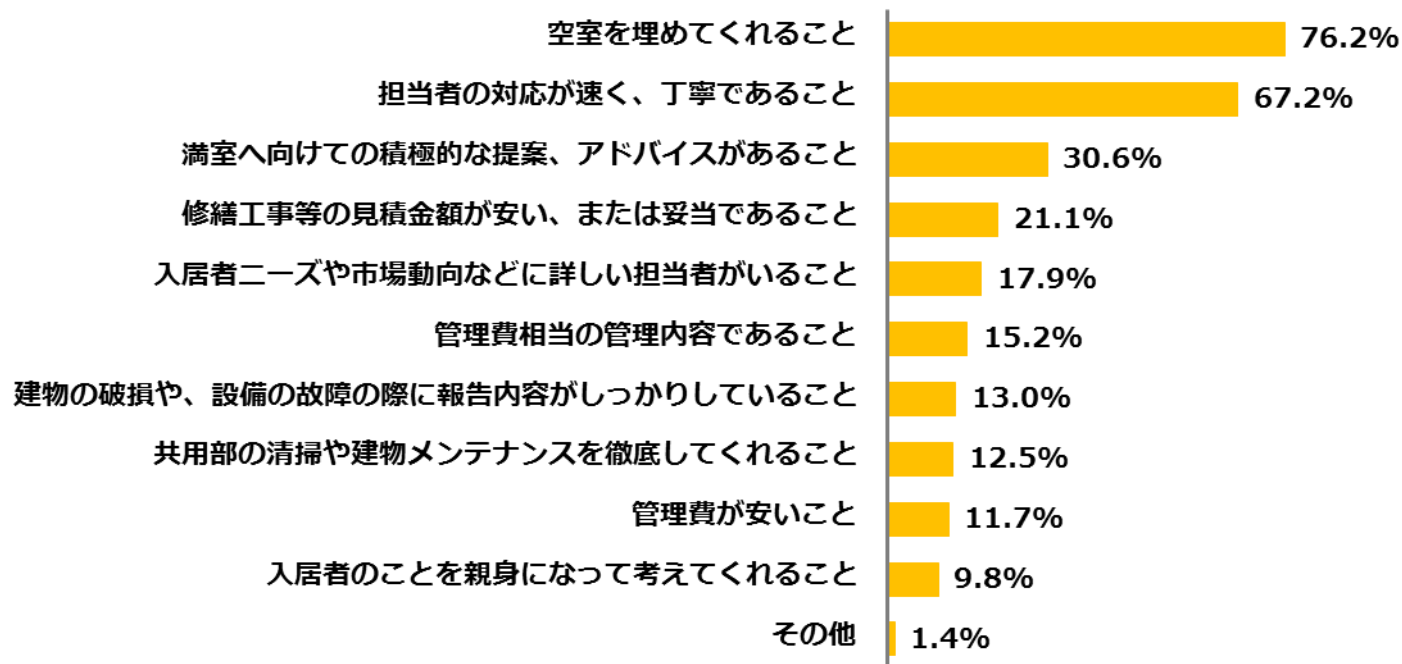


「管理会社に依頼している」「両方」と回答した方への質問

Q 管理会社に期待することは何ですか (3つまで回答可)

管理会社への期待、「入居付け」が76%

管理会社へ管理を委託している人が、管理会社に期待することとしては、「空室を埋めること」が76.2%と多数を占めました。「管理費が安いこと」は11.7%にとどまっており、「入居付け」に対する投資家の優先順位の高さがうかがえる結果となっています。



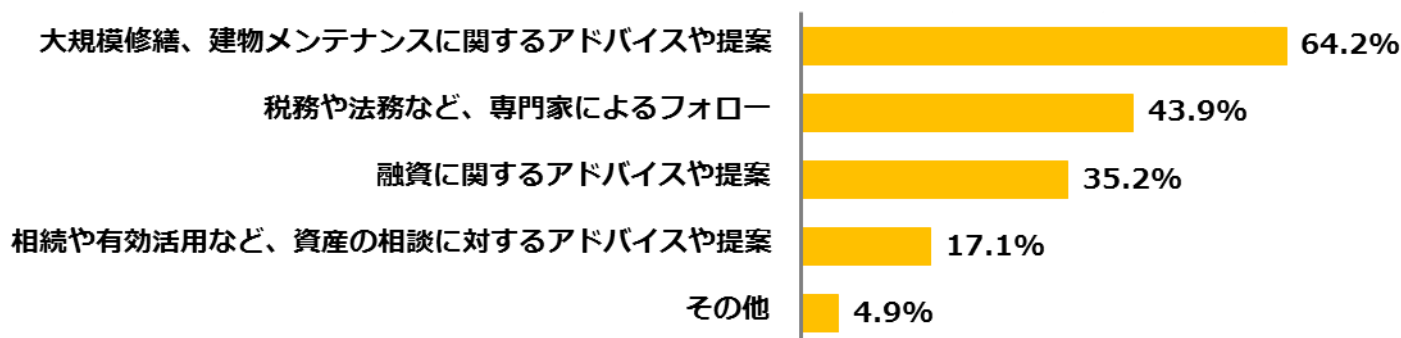
「管理会社に依頼している」「両方」と回答した方への質問

(複数回答可)

Q 管理会社のサービスで、あると嬉しいサービスは何ですか？

管理会社に次に求めるのは「建物関連」の提案

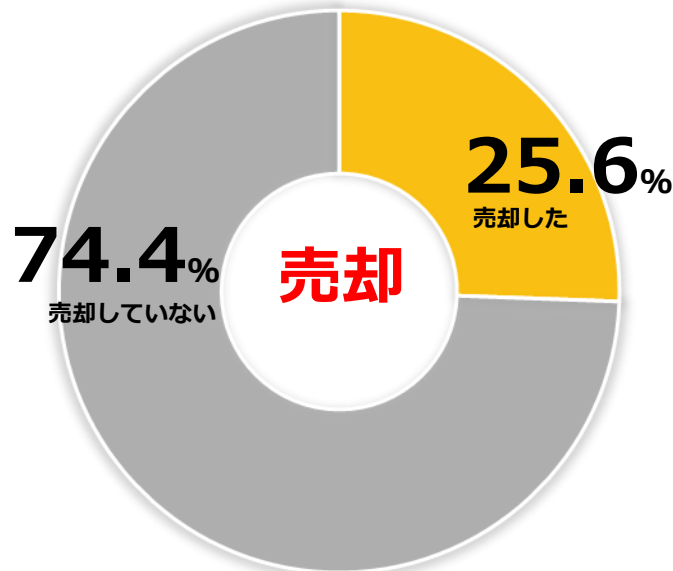
あったら嬉しい管理会社のサービスとしては、「大規模修繕、建物メンテナンスに関するアドバイスや提案」が64.2%となり、「税務や法務」関連、(43.9%)、「融資」関連、(35.2%)、「相続や資産」関連(17.1%)などを上回りました。



Q 過去3年以内に物件を売却しましたか？

75%が過去3年以内に売却を「していない」

売り時ともいわれる昨今の不動産投資市場ですが、実際に過去3年に物件を売却した人は、全体の25.6%にとどまりました。

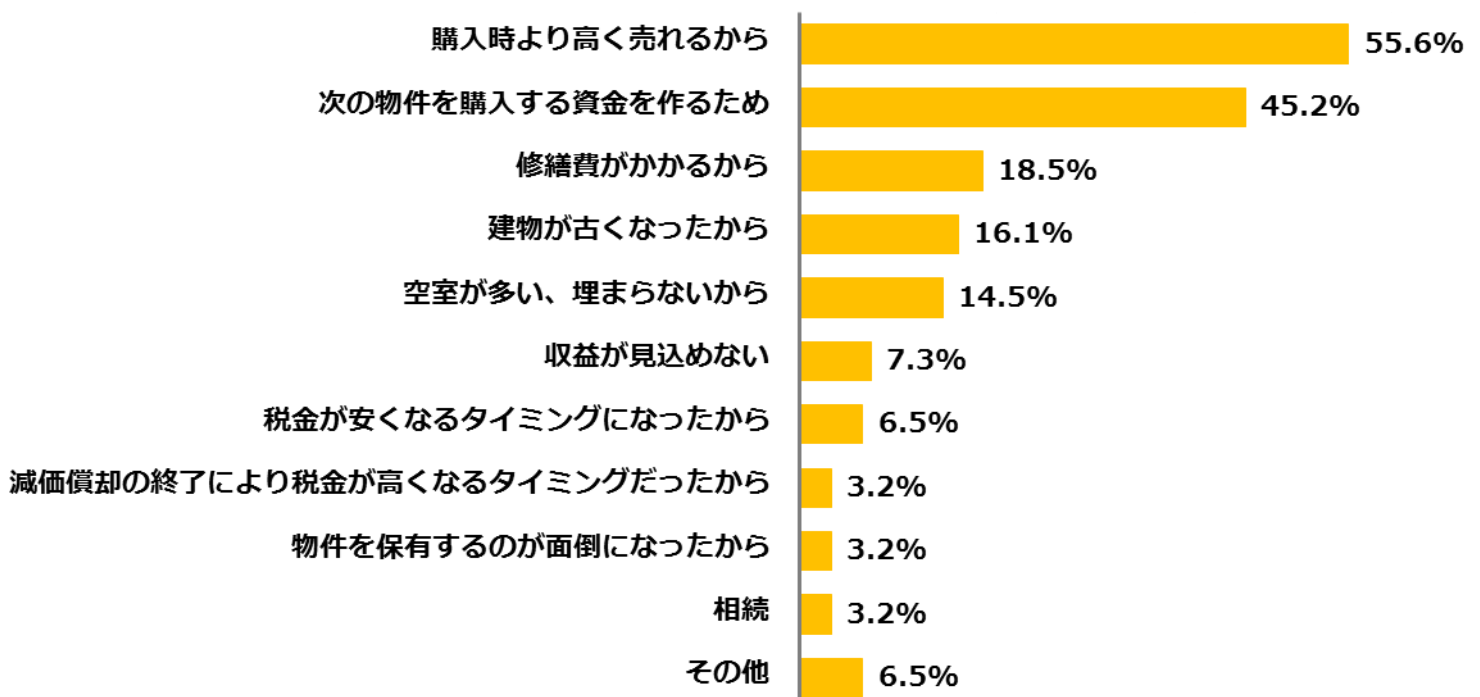


「売却した」と回答した方への質問

Q 売却した理由は何ですか？ (複数回答可)

売却理由、56%が「購入時より高く売れる」から

物件を売却した理由としては、「購入時より高く売れるから」が55.6%と最も多く、次いで「次の物件を購入する資金を作るため」が45.2%となりました。「修繕費がかかる」(18.5%)「古くなった」(16.1%)、「空室が多い」(14.5%)など、ネガティブな点をあげる回答も多く、昨今の売り手市場を背景に、「売れるうちに売る」という投資家の戦略が感じられる結果となっています。

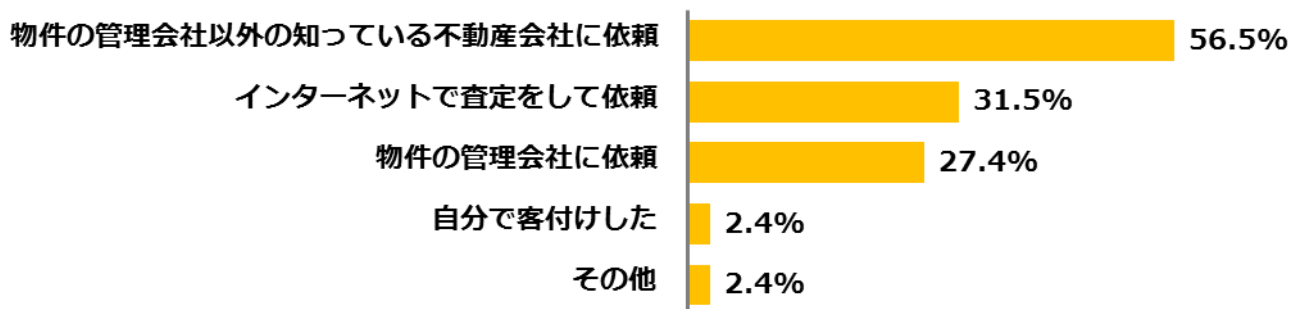


「売却した」と回答した方への質問

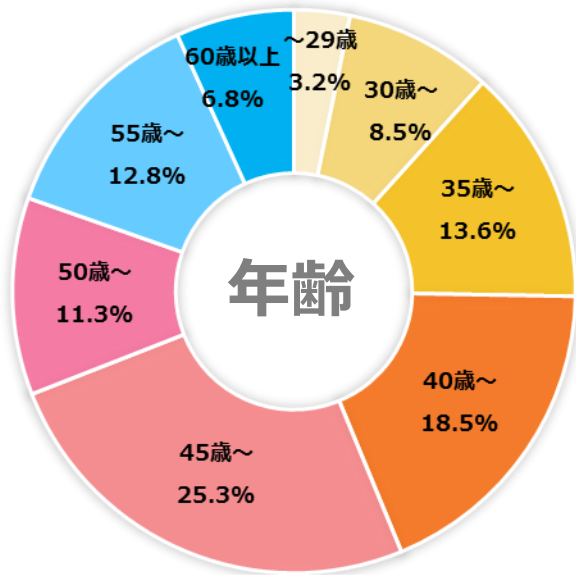
Q 売却した際の手段は何ですか？ (複数回答可)

売却時、「管理会社へ依頼」は27% 57%は別の不動産会社へ依頼

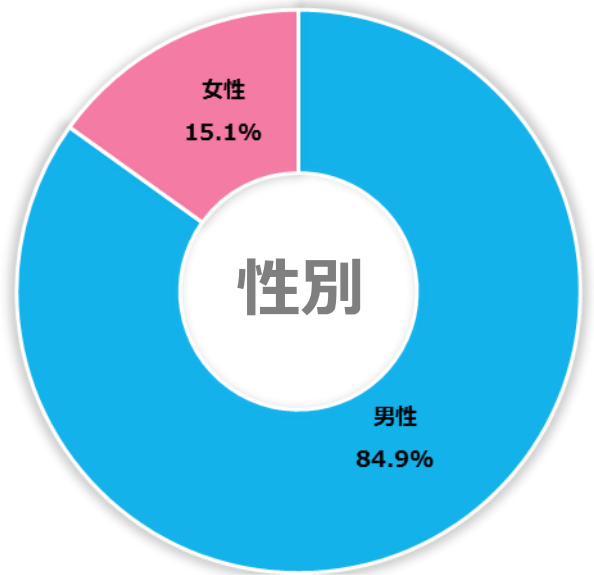
物件の売却を依頼した会社については、「物件の管理会社以外の知っている不動産会社に依頼」が最も多い56.5%。次いで「インターネットで査定をして依頼」が31.5%となり、「物件の管理会社に依頼」の27.4%を上回りました。



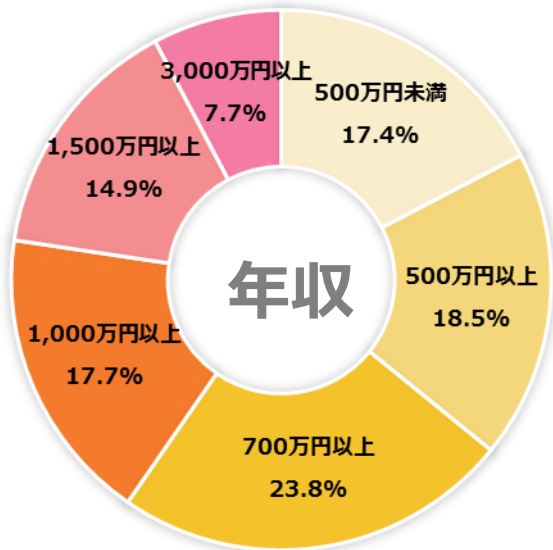
■ 年齢



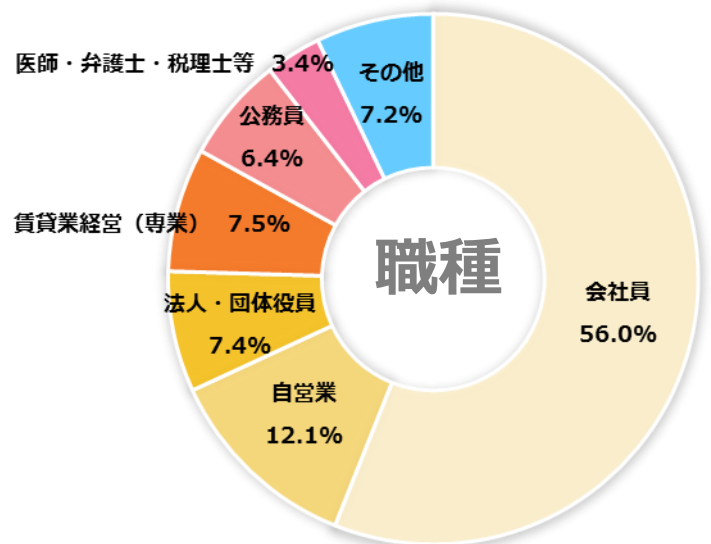
■ 性別



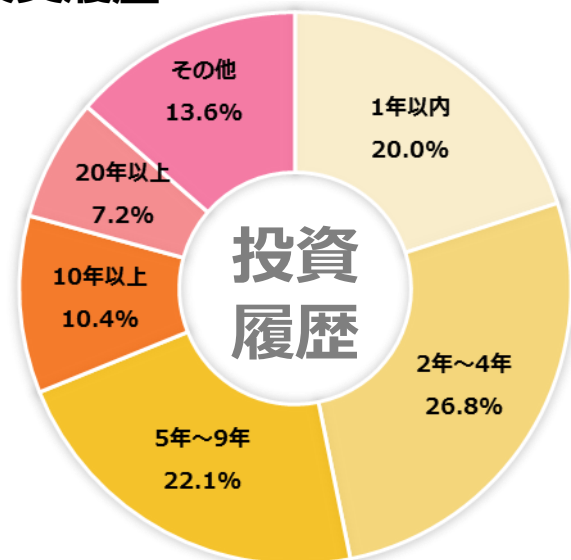
■ 年収



■ 職種



■ 投資履歴



※その他=これから購入予定・以前購入した自宅を賃貸しているのみ・なし

5 アンケート回答者の属性

■ 年齢×職種 ※職種別の年齢ボリュームゾーン上位2位は塗りつぶし

		職種							全体
		会社員	自営業	法人役員 団体役員	賃貸業 経営 (専業)	公務員	医師 弁護士 税理士等	その他	
年齢	～29歳	2.5%					0.2%	0.6%	3.2%
	30歳～	6.0%	0.6%	0.4%		0.9%	0.6%		8.5%
	35歳～	9.8%	1.5%	0.4%		0.8%		1.1%	13.6%
	40歳～	11.7%	1.5%	0.6%	1.1%	0.9%	1.5%	1.1%	18.5%
	45歳～	14.7%	2.5%	3.0%	1.9%	1.7%	0.6%	0.9%	25.3%
	50歳～	6.0%	2.3%	0.8%	0.9%	0.6%	0.2%	0.6%	11.3%
	55歳～	4.5%	2.1%	0.8%	2.1%	1.5%	0.4%	1.5%	12.8%
	60歳～	0.8%	1.7%	1.5%	1.5%	0.0%	0.0%	1.3%	6.8%
	全体	56.0%	12.1%	7.4%	7.5%	6.4%	3.4%	7.2%	100.0%

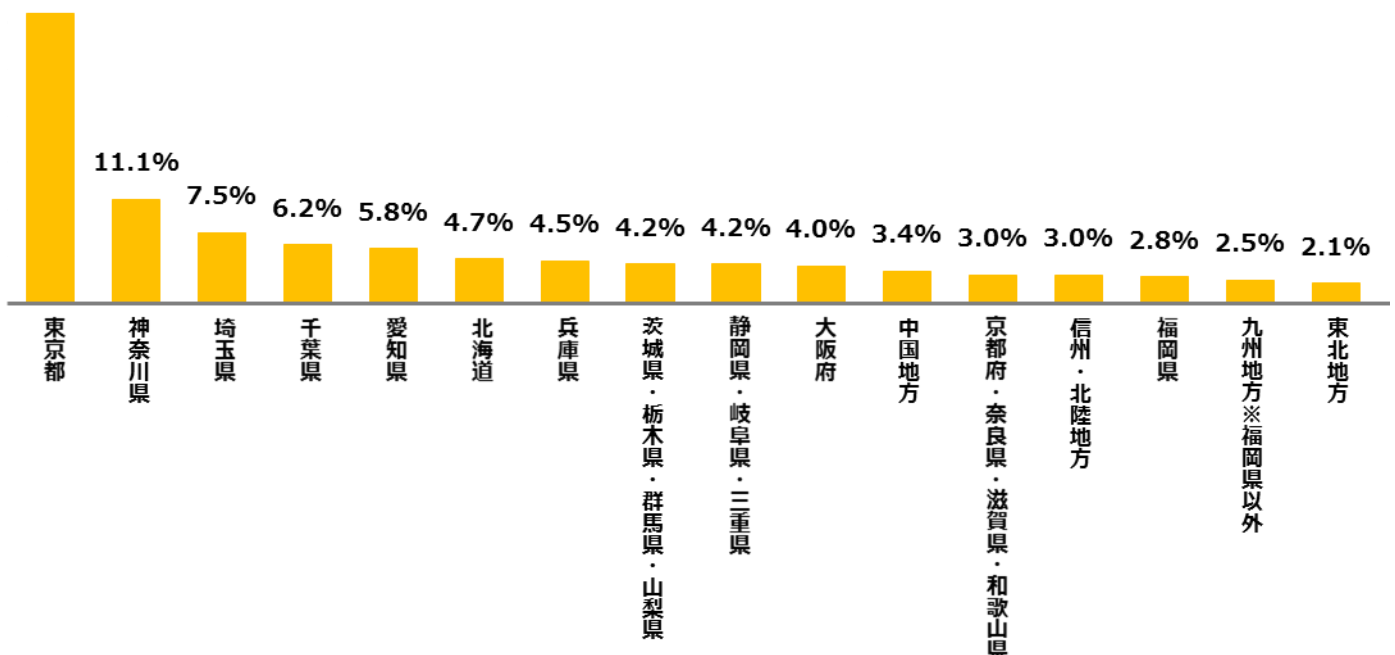
■ 投資履歴×職業 ※職種別の投資履歴ボリュームゾーン上位2位は塗りつぶし

		職種							全体
		会社員	自営業	法人役員 団体役員	賃貸業 経営 (専業)	公務員	医師 弁護士 税理士等	その他	
投資 履歴	1年以内	14.9%	1.1%	0.8%	0.2%	0.9%	0.9%	1.1%	20.0%
	2年～4年	17.0%	3.4%	1.9%	1.5%	1.1%	0.4%	1.5%	26.8%
	5年～9年	11.1%	3.6%	2.3%	2.5%	1.7%		0.9%	22.1%
	10年以上	3.2%	2.1%	1.3%	1.3%	0.6%	0.6%	1.3%	10.4%
	20年以上	0.8%	1.3%	0.4%	1.3%	0.4%	0.4%	0.4%	4.9%
	30年以上	0.6%		0.4%	0.8%	0.4%		0.2%	2.3%
	その他	8.5%	0.6%	0.4%		1.3%	1.1%	1.7%	13.6%
	全体	56.0%	12.1%	7.4%	7.5%	6.4%	3.4%	7.2%	100.0%

※その他=これから購入予定・以前購入した自宅を賃貸しているのみ・なし

■ 居住地

30.9%



※調査データを引用する際は、「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家（けんびや）」と明記をお願いいたします。