

不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家(けんびや)」

不動産投資に関する意識調査(第1回)を実施

今シーズンの入居状況、74%が「良い」と回答、市場動向は「売り時」が約4割で最多

健美家株式会社(本社・東京都港区)は5月28日～6月3日、不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家(けんびや)」の会員を対象とした「不動産投資に関する意識調査(第1回)」を実施いたしました。調査結果をお知らせいたします。

【調査概要】

調査時期 : 2014年5月28日(水)～6月3日(火)

調査対象 : 不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家(けんびや)」の会員のうち、メルマガ購読者約17,000名

有効回答数: 390人

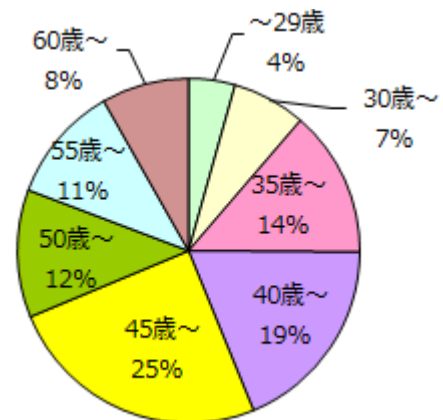
調査方法 : インターネットでのアンケート回答

< 調査対象者情報 >

1、プロフィールについて

◇ 年齢

年齢	人数	割合
～29歳	17	4%
30歳～	27	7%
35歳～	54	14%
40歳～	73	19%
45歳～	97	25%
50歳～	47	12%
55歳～	43	11%
60歳～	32	8%

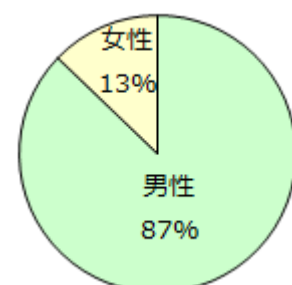


年齢は、45歳～49歳が97人(25%)と最も多く、次いで、40歳～44歳が73人(19%)、35歳～39歳が54人(14%)となり、35歳～49歳で全体の58%を占めています。

60歳以上が32人(8%)いる一方で、30歳未満も17人(4%)おり、不動産投資が幅広い年齢層の間に広がっていることが見てとれます。

◇ 性別

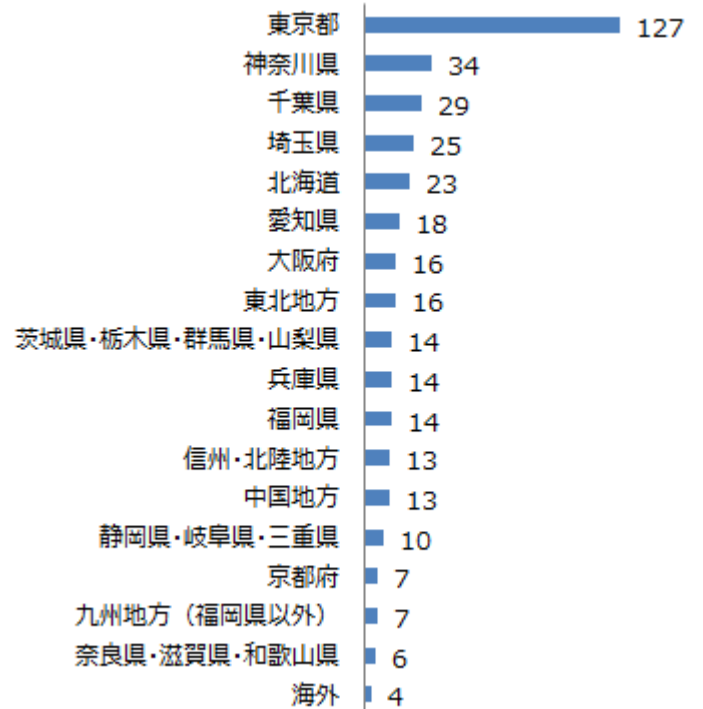
性別	人数	割合
男性	340	87%
女性	50	13%



性別は男性が340人(87%)、女性が50人(13%)となりました。

◇ 居住地

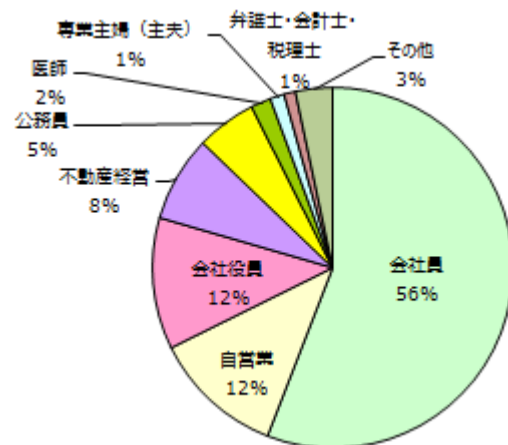
居住地	人数	割合
東京都	127	33%
神奈川県	34	9%
千葉県	29	7%
埼玉県	25	6%
北海道	23	6%
愛知県	18	5%
大阪府	16	4%
東北地方	16	4%
兵庫県	14	4%
福岡県	14	4%
茨城県・栃木県・群馬県・山梨県	14	4%
中国地方	13	3%
信州・北陸地方	13	3%
静岡県・岐阜県・三重県	10	3%
九州地方（福岡県以外）	7	2%
京都府	7	2%
奈良県・滋賀県・和歌山県	6	2%
海外	4	1%



居住地は、東京都が127人（33%）と最も多く、次いで、神奈川県34人（9%）、千葉県29人（7%）、埼玉県25人（6%）となり、この4都県で全体の55%を占めています。海外在住者も、4名（1%）含まれました。

◇ 職業

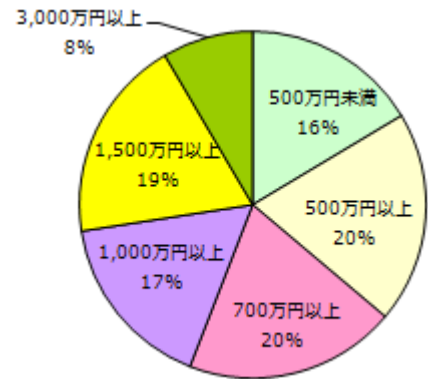
職業	人数	割合
会社員	218	56%
自営業	46	12%
会社役員	46	12%
不動産経営	30	8%
公務員	21	5%
医師	7	2%
専業主婦（主夫）	5	1%
弁護士・会計士・税理士	4	1%
その他	13	3%



職業は、会社員が218人（56%）と最も多く、次いで、自営業と会社役員が同数の46人（12%）ずつとなりました。不動産経営を専業とする人は30人（8%）で、その他に、公務員21人（5%）、医師7人（2%）、弁護士・会計士・税理士が4人（1%）等となっています。

◇ 年収(家賃年収も含む)

年収(家賃年収も含む)	人数	割合
500万円未満	64	16%
500万円以上	77	20%
700万円以上	77	20%
1,000万円以上	65	17%
1,500万円以上	74	19%
3,000万円以上	33	8%



年収(家賃年収を含む)は、500万円未満が64人(16%)、500万円以上が77人(20%)、700万円以上が77人(20%)、1,000万円以上が65人(17%)、1,500万円以上が74人(19%)等となりました。

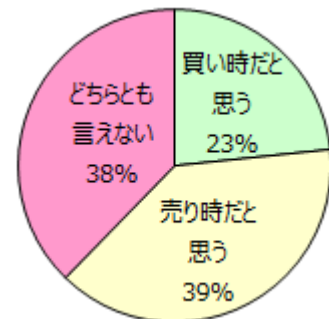
年収500万円未満から1,500万円以上までの割合に大きな偏りがないことから、不動産投資が富裕層だけのものではなく、一般のサラリーマンにも浸透していることがわかります。また、33人(8%)が一般的に富裕層とされる年収3,000万円以上であると回答しました。

2、現在の投資用不動産市場について

■投資用不動産市場については、「**売り時だと思う**」が約4割で最も多い結果に

Q1、今、投資用不動産は **買い時だ** と思いますか？
それとも、**売り時だ** と思いますか？

買い時？売り時？	人数	割合
買い時だと思う	91	23%
売り時だと思う	152	39%
どちらとも言えない	147	38%



現在の投資用不動産の市場についての意識調査では、「**売り時だと思う**」が152人(39%)で、「**買い時だと思う**」の91人(23%)を上回りました。一方で、全体の38%に当たる147人が「**どちらともいえない**」と回答しました。

「**売り時だと思う**」理由

買いたい病の人が殺到している。
不動産ブーム。高く売れそう。
アベノミクスで価格が高騰気味。
ブームで未経験の人が参入しているから。

「**買い時だと思う**」理由

オリンピックに向けてあと4~5年は値上がりしそう。
戸建ては常に安いものがある。底値を打ったから。
政府がインフレを経済目標に掲げているため。
金利が低く、今後の価格上昇も期待できる。

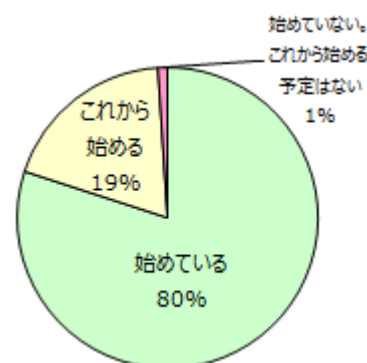
「**どちらともいえない**」理由

いい物件に出会った時が買い時だから。その人のステージ次第。東京限定で買いたと思う。
日本では人口構成から考えると厳しいと思うが、東南アジアではチャンスがあると思う。
物件の種別による。売るには安く、買うには高い。

3、ご自身と不動産投資について

Q2、不動産投資を始めていますか？ それとも、これから始めますか？

不動産投資を始めていますか？	人数	割合
始めている	312	80%
これから始める	74	19%
始めていない。始める予定はない	4	1%



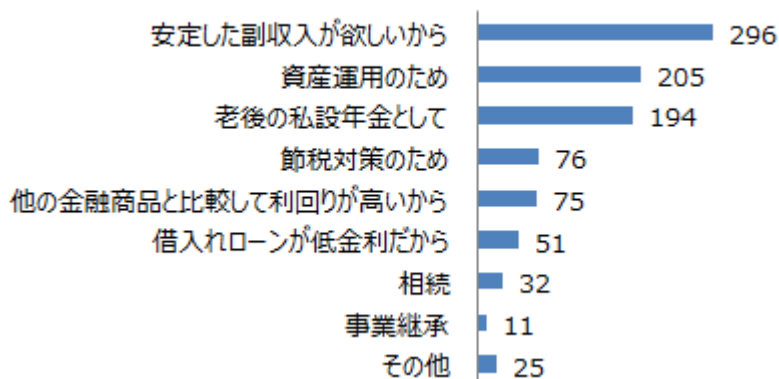
すでに不動産投資を始めている人が 312 人（ 80% ）で、回答者の大半を占めています。これから始めるという人は 74 人（ 19% ）で、まだ始めておらず、これから始める予定もないという人も 4 人（ 1% ）含まれました。

4、不動産投資を始めたきっかけについて

■ 約 7 割が不動産投資を始めたきっかけに「安定した副収入が欲しい」をあげる

Q3、不動産投資を始めた（これから始める）主な理由は何ですか？（複数回答） （Q2で不動産投資を「始めている」「これから始める」と回答した方のみ回答）

不動産投資を始めた理由	人数
安定した副収入が欲しいから	296
資産運用のため	205
老後の私設年金として	194
節税対策のため	76
他の金融商品より利回りが高いから	75
借入れローンが低金利だから	51
相続	32
事業継承	11
その他	25



不動産投資を始めた理由としては、「安定した副収入が欲しいから」が 296 人で最も多く、次いで、「資産運用のため」が 205 人、「老後の施設年金として」が 194 人と続いています。

「相続」は 32 人、「事業継承」は 11 人という数値から、自発的に不動産投資を始めた人が大多数であることがわかります。

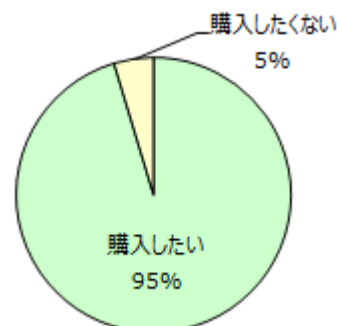
「その他」の回答

バブル時代の失敗のリベンジ。大家さんの仕事がしたい。面白いから。生命保険の代わり
公務員でも認められる副業だったから。比較的风险が少ない。借り入れてレバレッジがかかるから。
子供との時間を増やすため。不動産が好き。セミリタイヤのため。趣味として。

Q4、これから物件を購入したいですか？

(Q2で不動産投資を「始めている」「これから始める」と回答した方のみ回答)

物件を購入したいか	人数	割合
購入したい	368	95%
購入したくない	18	5%



これから物件を購入したいか、したくないかの質問には、368人(95%)が「購入したい」と答えました。

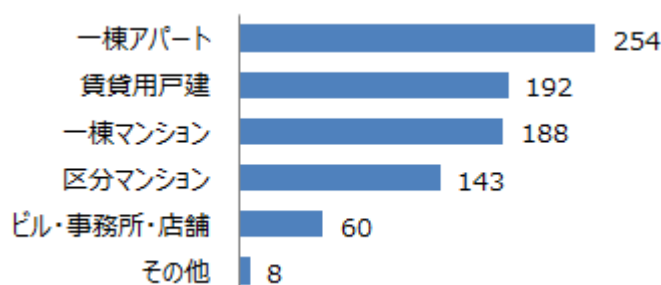
5、購入したい物件について教えてください

■ 購入したい物件の2位に賃貸戸建が台頭、一棟マンションを上回る

Q5、種別は？(複数回答)

(Q4で「これから物件を購入したい」と答えた人のみ回答)

購入したい物件の種別	人数
一棟アパート	254
賃貸戸建	192
一棟マンション	188
区分マンション	143
ビル・事務所・店舗	60
その他	8



これから購入したい物件の種別は、一棟アパートが254人で最も多く、次いで、賃貸戸建が192人、一棟マンションが188人、区分マンションが143人となりました。ビル・事務所・店舗などの商業用物件は60人とどまりました。

また、数年前までは珍しい投資手法であった賃貸戸建が192人となり、古くからある投資手法として知られる区分マンションの143人を上回りました。戸建は賃貸需要が高く、基本的にファミリータイプであるため、一度入居すると長く住んでもらえるといったイメージが広く浸透した結果と予想されます。

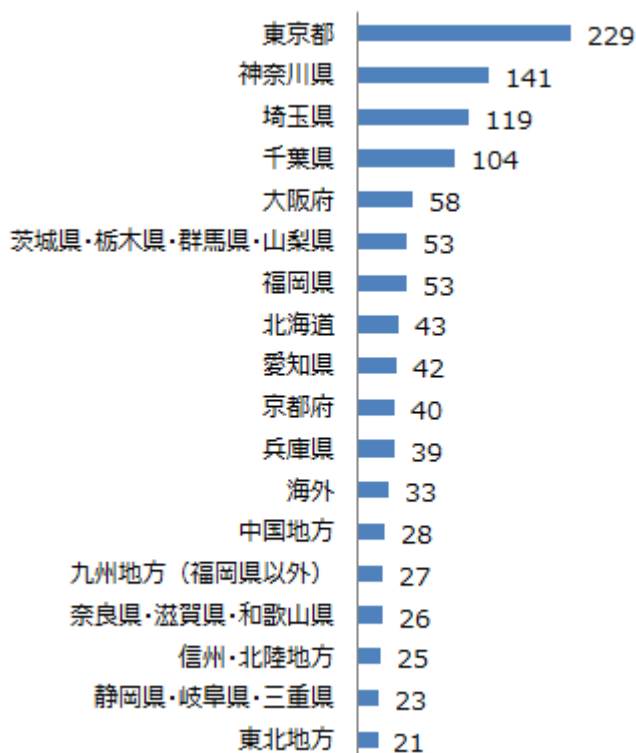
「その他」の回答

Jリート。コインパーキング用地。海外物件。賃貸併用住宅。土地。太陽光発電の用地。駐車場。

Q6、希望エリアは？(複数回答)

(Q4で「これから物件を購入したい」と答えた人のみ回答)

物件を買いたいエリア	人数
東京都	229
神奈川県	141
埼玉県	119
千葉県	104
大阪府	58
福岡県	53
茨城県・栃木県・群馬県・山梨県	53
北海道	43
愛知県	42
京都府	40
兵庫県	39
海外	33
中国地方	28
九州地方(福岡県以外)	27
奈良県・滋賀県・和歌山県	26
信州・北陸地方	25
静岡県・岐阜県・三重県	23
東北地方	21

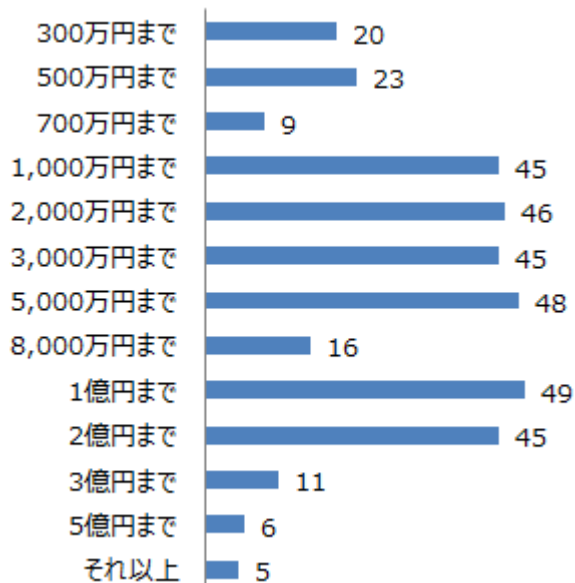


今後、物件を購入する場合の希望エリアとしては、東京都が229人と最も多く、次いで、神奈川県が141人、埼玉県が119人、千葉県が104人となりました。上位4都県が5位以下を大きく引き離していることから、首都圏の人気が高いことがわかります。

Q7、物件購入のための予算は？

(Q4で「これから物件を購入したい」と答えた人のみ回答)

予算	人数	割合
300万円まで	20	6%
500万円まで	23	6%
700万円まで	9	3%
1,000万円まで	45	12%
2,000万円まで	46	13%
3,000万円まで	45	12%
5,000万円まで	48	13%
8,000万円まで	16	4%
1億円まで	49	13%
2億円まで	45	12%
3億円まで	11	3%
5億円まで	6	2%
それ以上	5	1%



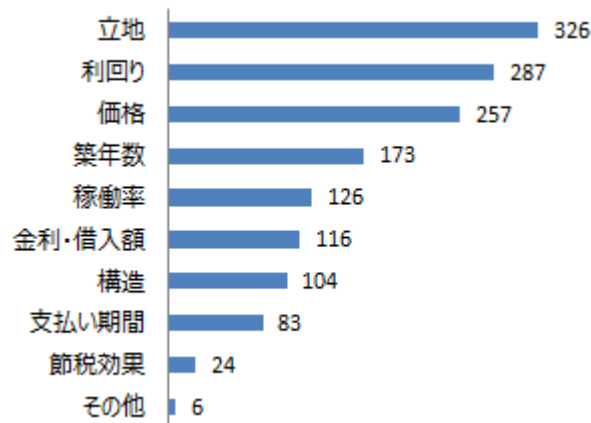
物件の予算は、1,000万円までが45人(12%)、2,000万円までが46人(13%)、3,000万円までが45人(12%)、5,000万円までが48人(13%)、1億円までが49人(13%)、2億円までが45人(12%)となりました。

1,000万円まで～5,000万円までの一つのピークがアパート購入希望者、1億～2億円までの二つのピークがマンション購入希望者と考えられます。

Q8、物件を購入する際に重視するポイントは？(複数回答)

(Q4で「これから物件を購入したい」と答えた人のみ回答)

重視するポイント	人数
立地	326
利回り	287
価格	257
築年数	173
稼働率	126
金利・借入額	116
構造	104
支払い期間	83
節税効果	24
その他	6



物件を購入する際のポイントとしては、立地が326人で最も多く、次いで、利回りが287人、価格が257人、築年数が173人の順となっています。

「その他」の回答

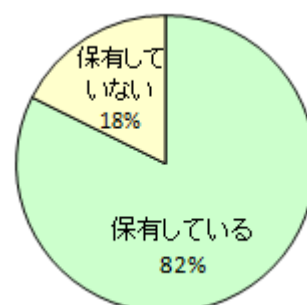
土地勘のある地元。東京の自宅から車で2時間以内。土地の広さ。立地の将来性。人口推移予想を見て30年後も人が住んでいそうなところ。出口の固さ。東京23区。福岡市。札幌市。金沢市。都心三区と城南のプレミアムエリア。どこでもよい。駅から徒歩10分以内。新耐震。住みながらリフォームできる。地盤の不安定な地帯は避ける。建物の状態。部屋の間取り。信頼できる賃貸管理会社が存在するか。お気に入りのエリア。間取り(広さ)。戸数。キャッシュ・フロー。日照。室内洗濯機置場。フローリング。セキュリティー。上層階。管理状態。修繕積立のバランス。

6、収益物件を保有しているかについて

Q9、収益物件を保有していますか？

(Q4で「これから物件を購入したい」と答えた人のみ回答)

所有物件の有無	人数	割合
保有している	303	82%
保有していない	65	18%



「収益物件を保有している」と回答した人は303人(82%)で、
「保有していない」の65人(18%)を大きく上回りました。

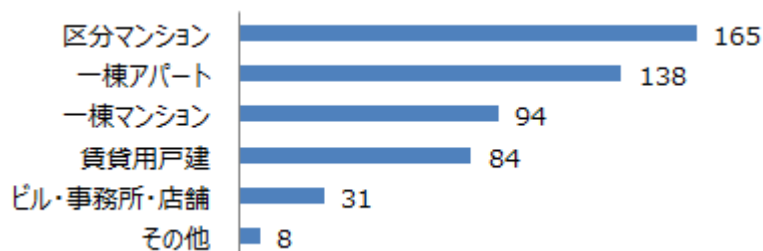
7、保有している収益物件について教えてください

■ 購入時の自己資金は「なし」「全額自己資金」の両極端が多い結果に

Q10、物件の種別は？（複数回答）

（Q9で収益物件を「保有している」と答えた人のみ回答）

物件の種別	人数
区分マンション	165
一棟アパート	138
一棟マンション	94
賃貸戸建	84
ビル・事務所・店舗	31
その他	8



保有する物件の種別は、区分マンションが165人で最も多く、
次いで、一棟アパートが138人、一棟マンションが94人、賃貸戸建が84人等となりました。

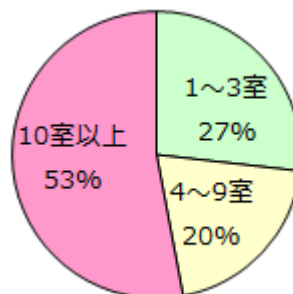
「その他」の回答

業務用ペンション一棟。倉庫。太陽光発電。駐車場。土地。

Q11、総室数は？

（Q9で収益物件を「保有している」と答えた人のみ回答）

総室数	人数	割合
1～3室	86	27%
4～9室	65	20%
10室以上	170	53%

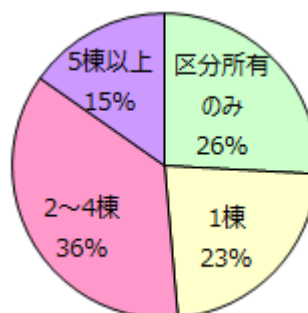


総室数は、10室以上が170人(53%)で最も多く、
次いで、1～3室が86人(27%)、
4～9室が65人(20%)となりました。

Q12、総棟数は？

(Q9で収益物件を「 保有している 」と答えた人のみ回答)

総棟数	人数	割合
0棟(区分所有のみ)	83	26%
1棟	73	23%
2～4棟	116	36%
5棟以上	49	15%



保有物件の総棟数は、

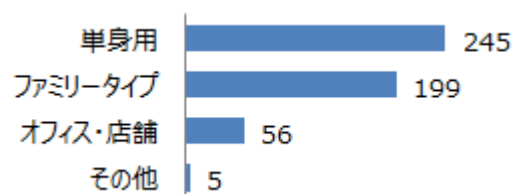
2～4棟が116人(36%)で最も多く、

次いで、0棟(区分所有のみ)が83人(26%)、1棟が73人(23%)、5棟以上が49人(15%)となりました。区分所有のみの割合が全体の4分の1を占めています。

Q13、間取りタイプは？ (複数回答)

(Q9で収益物件を「 保有している 」と答えた人のみ回答)

間取りタイプ	人数
単身用	245
ファミリータイプ	199
オフィス・店舗	56
その他	5



保有する物件の間取りタイプは、単身用が245人と最も多く、

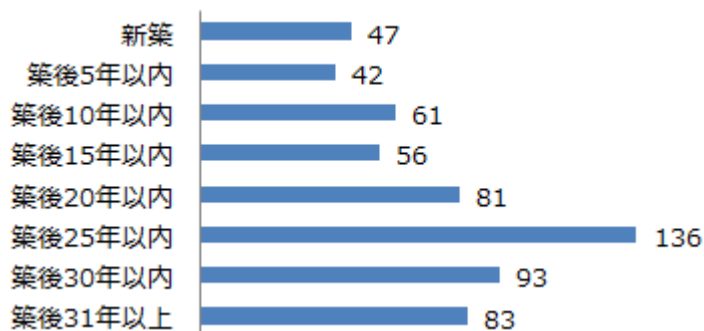
次いで、ファミリータイプが199人、オフィス・店舗が56人となりました。

「その他」の回答 倉庫。自動車用駐車場。ホテル。業務用ペンション。

Q14、築年数は？ (複数回答)

(Q9で収益物件を「 保有している 」と答えた人のみ回答)

築年数	人数
新築	47
築後5年以内	42
築後10年以内	61
築後15年以内	56
築後20年以内	81
築後25年以内	136
築後30年以内	93
築後31年以上	83

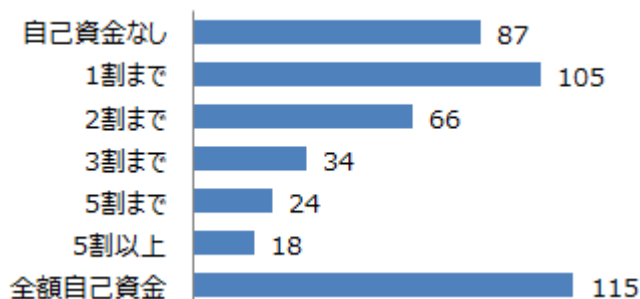


築年数は、築後25年以内が136人で最も多く、次いで、築後30年以内が93人、築後31年以上が83人となり、全体的に築年数の古い物件の割合が多数を占めました。

Q15、購入時の自己資金割合は？（複数回答）

（ Q9で収益物件を「 保有している 」と答えた人のみ回答 ）

自己資金の割合	人数
自己資金なし	87
1割まで	105
2割まで	66
3割まで	34
5割まで	24
5割以上	18
全額自己資金	115

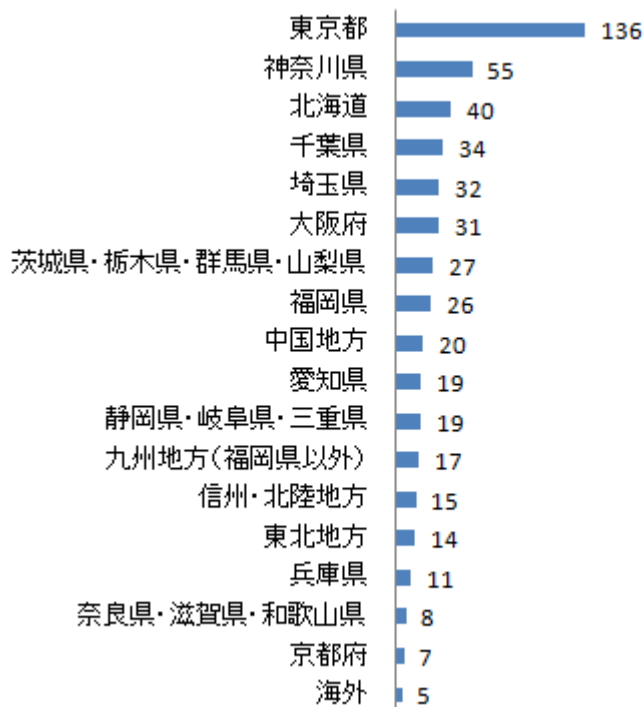


物件購入時の自己資金の割合は、全額自己資金が115人で最も多く、次いで、1割までが105人、自己資金なしが87人の順に多くなりました。物件の種別や投資スタンスによって、自己資金を入れる割合は両極端に分かれるということがよくわかる結果といえそうです。

Q16、所在地は？（複数回答）

（ Q9で収益物件を「 保有している 」と答えた人のみ回答 ）

所在地	人数
東京都	136
神奈川県	55
北海道	40
千葉県	34
埼玉県	32
大阪府	31
茨城県・栃木県・群馬県・山梨県	27
福岡県	26
中国地方	20
愛知県	19
静岡県・岐阜県・三重県	19
九州地方(福岡県以外)	17
信州・北陸地方	15
東北地方	14
兵庫県	11
奈良県・滋賀県・和歌山県	8
京都府	7
海外	5

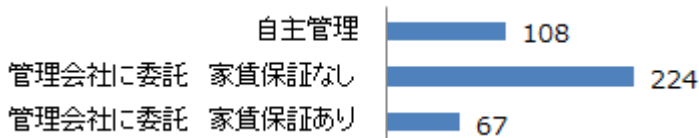


保有する物件の所在地は、東京都が136人で最も多く、次いで、神奈川県が55人、北海道が40人、千葉県が34人、埼玉県が32人の順になっています。回答者の居住地では5位である北海道が、保有物件で3位にランクインした理由として、利回りの高い物件を求めて、道外の投資家が北海道に物件を保有していることが予想されます。

Q17、保有物件の管理方法は？（複数回答）

（ Q9で収益物件を「 保有している 」と答えた人のみ回答 ）

管理方法	人数
自主管理	108
管理会社に委託 家賃保証なし	224
管理会社に委託 家賃保証あり	67



保有する物件の管理方式は、「 管理会社に委託・家賃保証なし 」が、過半数を超える 224 人となりました。

次いで、自主管理が 108 人、「 管理会社に委託・家賃保証あり 」が、67 人の順となっています。

8、現在保有している物件の状況について

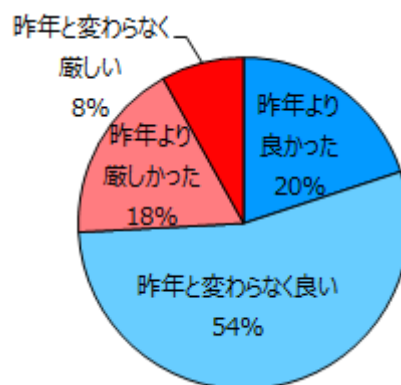
■今シーズンの入居状況、74%が

「 昨年より良かった 」 「 昨年と変わらず良い 」 と回答

Q18、今シーズンの入居状況について、去年と比べてどう変わりましたか？

（ Q9で収益物件を「 保有している 」と答えた人のみ回答 ）

今シーズンの入居状況	人数	割合
昨年より良かった	64	20%
昨年より厳しかった	57	18%
昨年と変わらず良い	174	54%
昨年と変わらず厳しい	26	8%



今シーズンの入居状況については、

「 昨年と変わらず良い 」が 54%と最も多く、

次いで、「 昨年より良かった 」が 20%、

「 昨年より厳しかった 」が 18%、「 昨年と変わらず厳しい 」が 8%となりました。

Q19、入居者獲得のために対応したことはありますか？（複数回答）

（ Q9で収益物件を「 保有している 」と答えた人のみ回答 ）

入居者獲得のための対応	人数
費用面の対策	146
バリューアップ対策	117
賃貸管理、仲介会社への対策	111
特にしていない	103
その他	17



退去者の抑制のために、何らかの対策を講じたかについては、
 「費用面の対策」が146人で最も多く、次いで、「バリューアップ対策」が117人、
 「賃貸管理、仲介会社への対策」が111人、「特にしていない」が103人等となりました。

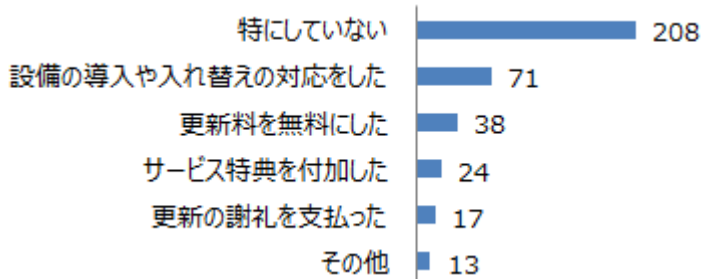
「その他」の回答

ウェルカムボードの導入。入居者斡旋手数料を2カ月分支払う。
 ペット可にした。周辺物件より安く、周辺物件より綺麗に仕上げる
 信頼できる低料金の管理会社に委託すること。独自の広告。内見グッズ設置。
 部屋の間取りを変更し、風呂・キッチン・洗面台・ウオーキングクローゼット設置等部屋全体を改装。
 外壁塗装の大規模工事。毎日のゴミ回収。礼金、敷金の分割。

Q20、退去者の抑制のために、何らかの対策を講じましたか？(複数回答)

(Q9で収益物件を「保有している」と答えた人のみ回答)

退去者抑制のための対策	人数
特にしていない	208
設備の導入や入れ替えの対応をした	71
更新料を無料にした	38
サービス特典を付加した	24
更新の謝礼を支払った	17
その他	13



「その他」の回答

お中元・お歳暮。営業への謝礼、手土産、差し入れ。車庫証明無料。賃料を下げた。
 携帯電話を教えて対応を迅速にしている。更新料の割引。更新料の割引。
 賃料の段階的引き下げ。日々のメンテナンスや美観に努めている。挨拶など付き合いを欠かさない。

退去者を抑制するために、何らかの対策を講じたかどうかについては、
 特にしていないが208人で最も多く、次いで、設備の導入や入れ替えの対応をしたが71人、
 更新料を無料にしたが38人、サービス特典を付加したが24人、
 更新の謝礼を支払ったが17人等となりました。

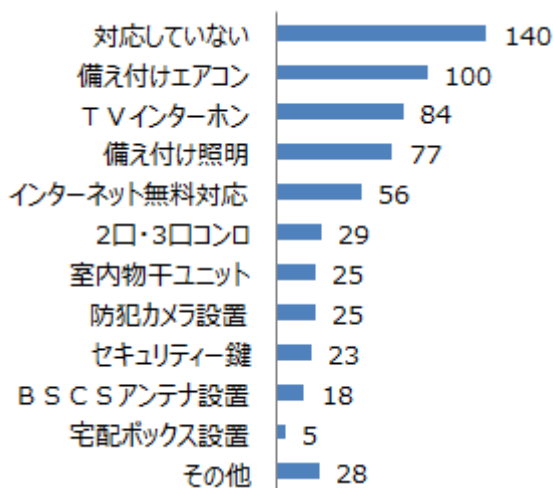
「特にしていない」が多い一方で、様々な工夫を凝らした回答も見られることから、
 地域や物件によって、対策が必要などところとそうでないところの差が大きいことが身受けられます。

Q21、空室対策及び設備の導入や入れ替えで対応したことは何ですか？

(複数回答)

(Q9で収益物件を「 保有している 」と答えた人のみ回答)

空室対策の内容	人数
対応していない	140
備え付けエアコン	100
TVインターホン	84
備え付け照明	77
インターネット無料対応	56
2口・3口コンセント	29
防犯カメラ設置	25
室内物干ユニット	25
セキュリティー鍵	23
BSCSアンテナ設置	18
宅配ボックス設置	5
その他	28



「 その他 」の回答

選べるフローリング。オール電化。シーリングライトのLED化。対応の必要がある物件は買わない。バストイレ別工事。間取り変更。水回り改良。風呂の追炊き機能。和室→洋室。浴室暖房乾燥機。

空室対策及び、設備の導入や入れ替えで、対応したことについては、対応していないが140人で最も多く、次いで、備え付けエアコンが100人、TVインターホンが84人、備え付け照明が77人、インターネット無料対応が56人等となりました。

Q20の「 退去者の抑制のために、何らかの対策を講じましたか？ 」の設問と同じく、「 対応していない 」という回答が多い一方で、様々な工夫を凝らした回答も見られ、地域や物件によって、対策が必要なところとそうでないところの差が大きいことが身受けられます。