

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4回)を実施

2015年に物件売却の6割が「購入時より高く売れた」

2016年の物件価格(東京圏)は7割が「上昇」を予想

健美家株式会社(本社・東京都港区)は10月21日～11月4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4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】

調査期間 : 2015年10月21日(水)～11月4日(水)

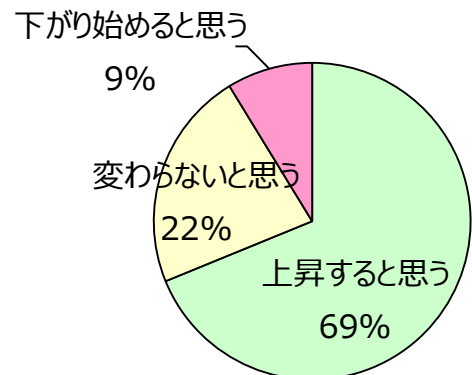
調査対象 : 「健美家(けんびや)」の会員約43,000人

有効回答数: 263人

調査方法 : インターネットでのアンケート回答

### ◇2016年、東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の物件価格はどのように推移すると思いますか？

回答	人数	割合
上昇すると思う	181	69%
変わらないと思う	59	22%
下がり始めると思う	23	9%



東京圏の物件価格は、「上昇すると思う」と回答した人が最も多く、181人(69%)を占めました。以下、「変わらないと思う」は59人(22%)、「下がり始めると思う」は23人(9%)となっています。

また、東京圏の物件価格が「上昇すると思う」と回答した人は、東京圏以外のエリアに住んでいる人が多いことから、地方の投資家が東京圏の値上がりに期待を持っている様子が感じられます。

◇東京圏の物件価格が物件価格上昇すると思う理由

- ・オリンピックまでは下がらないと思う
- ・世界的に見た割安感から、外国人の投資が増えているため
- ・地方の先細りするのを見越して価格が下がりにくい首都圏に人気が集まりそう
- ・建築費、人件費が上昇しているため

◇東京圏の物件価格が変わらないと思う理由

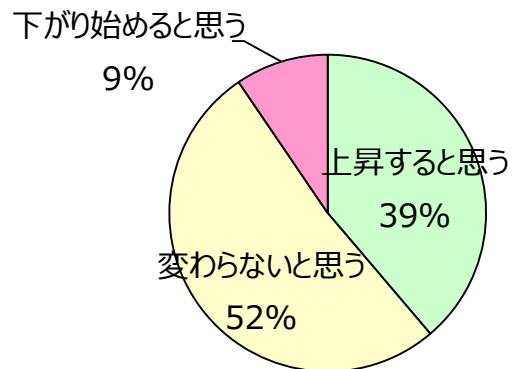
- ・限定された上昇エリアと多くの下降エリアの選別・明暗が、一層はっきりしそう  
東京圏全体としては(平均)横ばいでは
- ・オリンピック特需が一巡したと思われるから
- ・すでに上昇しているため、これ以上上がると買い手が減り、停滞するのでは

◇東京圏の物件価格が下がり始めると思う理由

- ・経済動向の雲行きが怪しいため
- ・バブルのピークはもう過ぎたと思われるため
- ・中国経済の悪化による中国人投資家の市場撤退が進みそうだから
- ・今買っても投資としての旨味が少ないことに、投資家が気づき始めるから

◇2016年、名古屋圏( 愛知県、岐阜県、三重県 )の物件価格はどのように推移すると思いますか？

回答	人数	割合
上昇すると思う	102	39%
変わらないと思う	136	52%
下がり始めると思う	25	9%



名古屋圏の物件価格は、「 上昇すると思う 」が102人( 39% )、「 変わらないと思う 」が136人( 52% )、「 下がり始めると思う 」が25人( 9% )となり、「 変わらないと思う 」との回答が過半数を占めました。  
また、名古屋圏に住む人たちの「 上昇すると思う 」と回答した割合が、他エリアの居住者よりも高いことから、地元の人たちの値上がり期待値が高まっている様子がうかがえます。

◇名古屋圏の物件価格が上昇すると思う理由

- ・円安でトヨタなど自動車関連のビジネスが好調のため
- ・名古屋駅周辺の開発が進み、街にも活気があるため
- ・リニア効果が期待できるため
- ・東京に比べて価格帯が低めで、まだ上昇の余地があるため

◇名古屋圏の物件価格が変わらないと思う理由

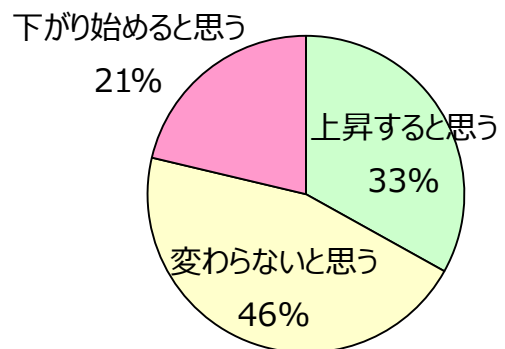
- ・既に高値圏なのでこれ以上の上昇は難しいと思うが、東京圏が下がらなければ下がることもないのでは
- ・名古屋市と近隣のみ有望だが、名古屋圏全体を平均すると横ばいと推察

◇名古屋圏の物件価格が下がり始めると思う理由

- ・利回りが頭打ちとなり、調達金利もすでに底をついているため
- ・特定地域は順調に上昇するものの、他の多くの地域は下落し、全体としては下降が永続すると思う

◇2016年、大阪圏(大阪府、兵庫県、京都府、奈良県)の物件価格はどのように推移すると思いますか？

回答	人数	割合
上昇すると思う	87	33%
変わらないと思う	120	46%
下がり始めると思う	56	21%



大阪圏の物件価格は、「上昇すると思う」が87人(33%)、「変わらないと思う」が120人(46%)、「下がり始めると思う」が56人(21%)となり、名古屋と同じく、「変わらないと思う」が最も多い結果となりました。

また、大阪圏に住む人たちの「上昇すると思う」と回答した割合が、他エリアの居住者よりも高いことから、地元の人たちの値上がり期待値が高まっている様子がうかがえます。

◇大阪圏の物件価格が上昇すると思う理由

- ・京都、奈良は海外からの人気が高く観光客も増えているため
- ・東京の物件が高すぎて買えない層が大阪に流れてくるため
- ・リニア開通の影響

## ◇大阪圏の物件価格が変わらないと思う理由

- ・観光客は多いが、大阪圏を目指す国内外企業は少ないため
- ・大阪中心部・兵庫県富裕層エリア・京都市中心部は有望だが、それ以外は下降して、トータルでは変わらないと思う

## ◇大阪圏の物件価格が下がり始めると思う理由

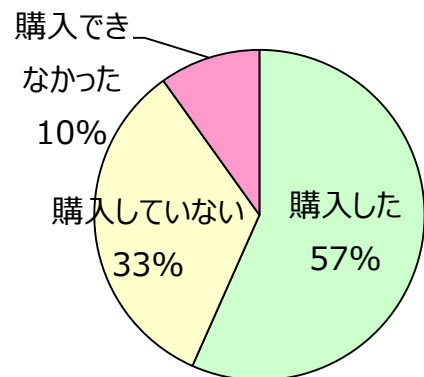
- ・東京への集中が今後も進むと思う
- ・経済が沈む傾向にあり、オリンピックの影響も少ないように感じる

補足:3大都市圏の物件価格について、すべて「上昇すると思う」と回答した人は59人(22%)、すべて「変わらないと思う」と回答した人は30人(11%)、すべて「下がり始めると思う」と回答した人は8人(3%)でした。

## 2、2015年に購入した投資用不動産について

## ◇2015年1月以降に物件を購入しましたか？

回答	人数	割合
購入した	149	57%
購入していない	88	33%
購入できなかった	26	10%



2015年に収益物件を購入したかどうかという質問には、「購入した」と回答した人が149人(57%)で最も多く、以下、「購入していない」が88人(33%)、「購入できなかった」が26人(10%)となりました。市場価格が高騰している中でも、「買える人は買えている」という事実がうかがえます。

## ◇物件を購入していない理由

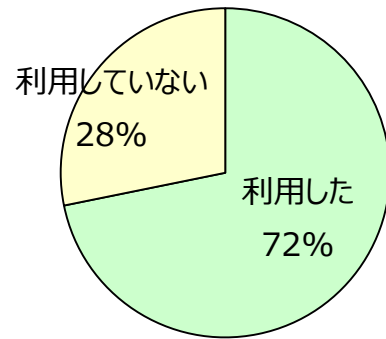
- ・投資優良の希望エリアの価格が高騰し、投資対効果が大幅に下落している
- ・その一方で、金融投資の方は投資適格時期なのでそちらを優先した
- ・海外の物件を探しているが、為替が円安でありタイミングではないと判断した

## ◇物件を購入できなかった理由

- ・買付けの基準をクリアした物件がなかったから
- ・競争が激しく、買い上がった人に物件を持っていかれたため
- ・妻の反対にあったため

◇物件を購入した際に融資は利用しましたか？  
 (「購入した」と回答した人のみ回答)

回答	人数	割合
利用した	107	72%
利用していない	42	28%

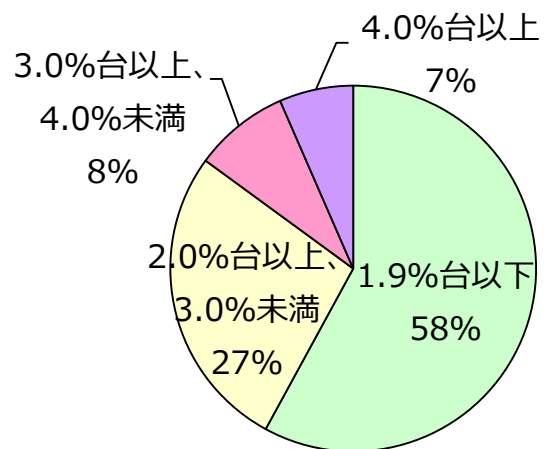


物件を購入した人の中で、購入の際に「融資を利用した」と回答した人は107人(72%)で、「融資を利用していない」の42人(28%)を上回りました。

◇融資を利用した際の金利は何%でしたか？  
 (「融資を利用した」と回答した人のみ回答)

※複数回利用した場合は、一番低かった金利の回の融資

回答	人数	割合
1.9%台以下	62	58%
2.0%台以上、3.0%未満	29	27%
3.0%台以上、4.0%未満	9	8%
4.0%台以上	7	7%

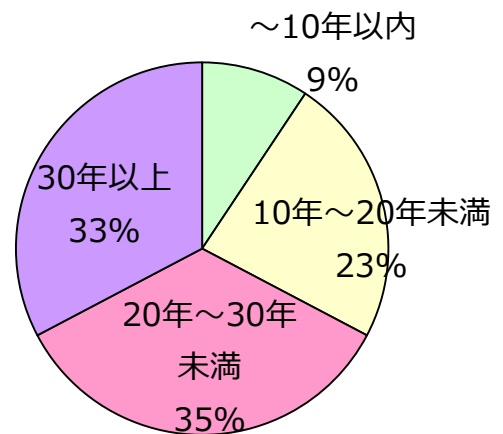


融資を使って物件を購入した人の中で、2015年に受けた融資で最も低い金利を質問したところ、「1.9%台以下」と回答した人が62人(58%)と最も多く、以下、「2.0%台以上、3.0%未満」が29人(27%)、「3.0%台以上、4.0%未満」が9人(8%)、4.0%台以上が7人(7%)となりました。半数以上の人々が1.9%台以下と答えていることから、金融機関による収益物件への融資の金利が低下していることがうかがえます。

◇融資を利用した物件の融資期間は何年でしたか？

( 「 融資を利用した 」 と回答した人のみ回答 )

回答	人数	割合
～10年以内	10	9%
10年～20年未満	25	23%
20年～30年未満	37	35%
30年以上	35	33%

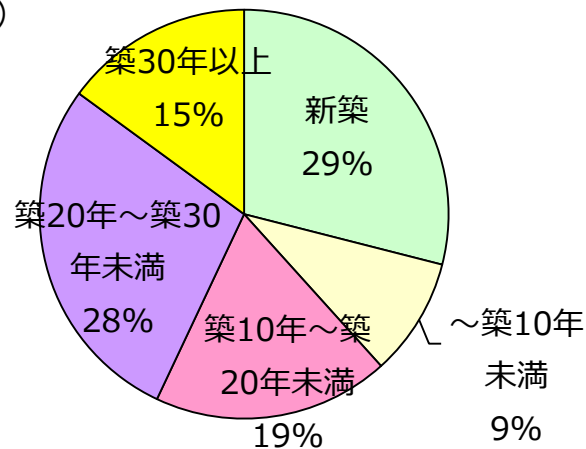


融資を使って物件を購入した人に、融資期間について質問したところ、「10年以内」が10人(9%)、「10年～20年未満」が25人(23%)、「20年～30年未満」が37人(35%)、「30年以上」が35人(33%)となり、20年を超える長期間の融資を引いている人が7割近くに迫る多さであることがわかりました。

◇融資を利用した物件の築年数は何年でしたか？

( 「 融資を利用した 」 と回答した人のみ回答 )

回答	人数	割合
新築	31	29%
～築10年未満	10	9%
築10年～築20年未満	20	19%
築20年～築30年未満	30	28%
築30年以上	16	15%

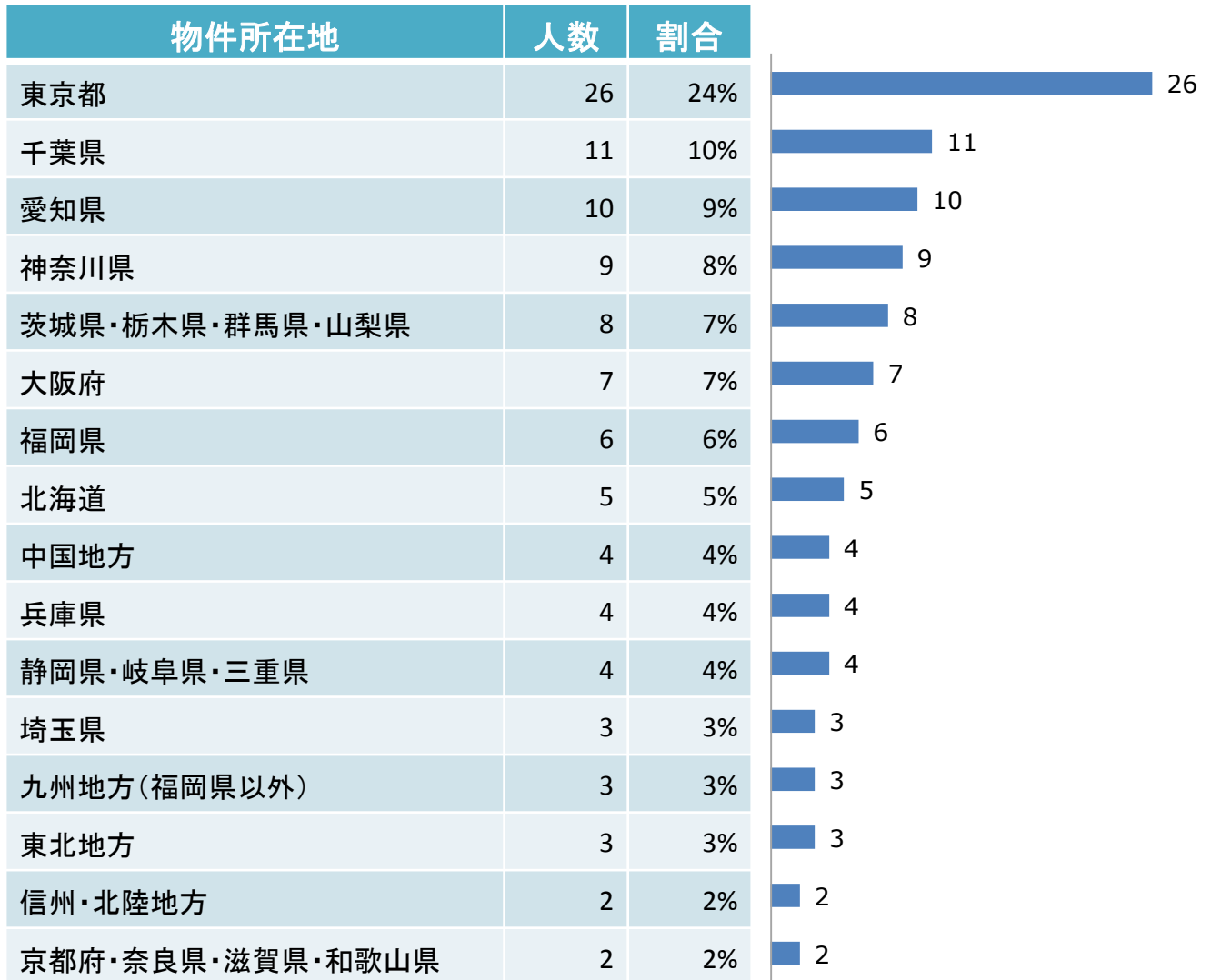


融資を使って物件を購入した人に、物件の築年数を質問したところ、「新築」が31人(29%)、「築10年未満」が10人(9%)、「築10年～築20年未満」が20人(19%)、「築20年～築30年未満」が30人(28%)、「築30年以上」が16人(15%)となり、新築と築20年以上の割合が多いことがわかりました。

築20年以上の物件を買った人の割合が合計で43%に達しているにもかかわらず、前の質問で融資期間を「10年未満」と回答した人が9%と限られていることから、多くの投資家が耐用年数に限らず、長い期間で融資を調達できていることがわかります。



◇融資を利用した物件の所在地はどこですか？  
 (「融資を利用した」と回答した人のみ回答)

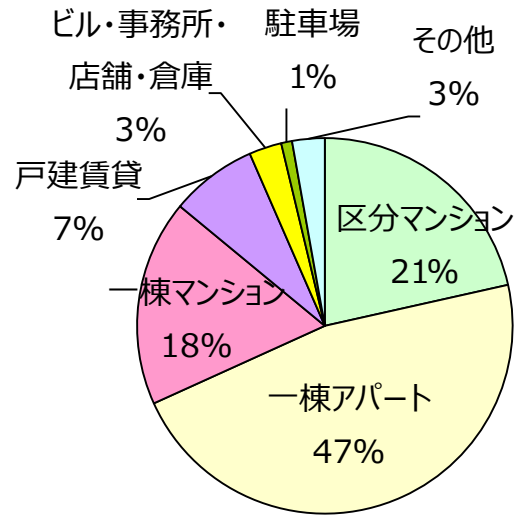


融資を利用して購入した物件の所在地を質問したところ、「東京都」が26人(24%)と最も多く、次いで、「千葉県」が11人(10%)、愛知県が10人(9%)、神奈川県が9人(8%)となりました。東京が突出して多かったほかは、大きな偏りはみられませんでした。

◇融資を利用した物件の種別は何ですか？

(「融資を利用した」と回答した人のみ回答)

回答	人数	割合
区分マンション	23	21%
一棟アパート	50	47%
一棟マンション	19	18%
戸建賃貸	8	7%
ビル・事務所・店舗・倉庫	3	3%
駐車場	1	1%
その他	3	3%



融資を使って物件を購入したと回答した人に、物件の種別を質問したところ、「一棟アパート」が50人(47%)で最も多く、以下、「区分マンション」が23人(21%)、「一棟マンション」が19人(18%)、「戸建賃貸」が8人(7%)と続きました。

これまでの質問と合わせると、2015年に物件を買った人たちの中には、新築の一棟アパートを融資を使って購入した層が多いということが予想されます。

◇融資を利用した際の金融機関について教えてください

(「融資を利用した」と回答した人のみ回答)

融資を使って購入したと回答した人のうち、金融機関名を記入したのは86人で、そのうち、最多は「日本政策金融公庫」で、15人が借入れをしたと答えました。地方銀行では「千葉銀行」、「静岡銀行」、「スルガ銀行」といった名前が目立ちました。

金融機関の種類別で分類したとき、各種類別で利用者が多かった金融機関と利用者数は、以下のようになりました。

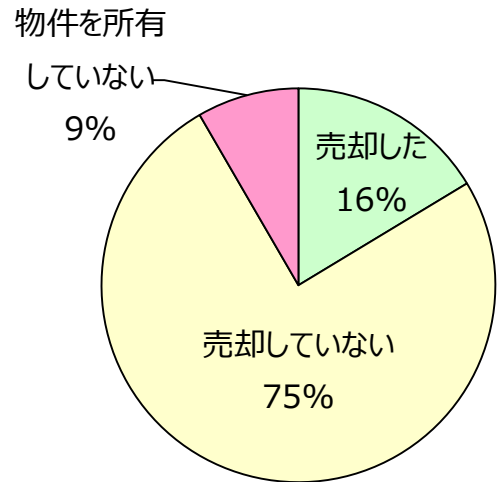
- |         |                         |
|---------|-------------------------|
| 政府系金融機関 | : 日本政策金融公庫 15           |
| 都市銀行    | : 三井住友銀行 4、りそな銀行 4      |
| 地方銀行    | : 千葉銀行 8、スルガ銀行 4、静岡銀行 3 |
| 信託銀行    | : オリックス銀行 6、SBJ銀行 4     |
| 信販会社    | : 三井住友トラストL&F 4         |



### 3、今年売却した収益物件について

#### ◇ 2015年1月以降に物件を売却しましたか？

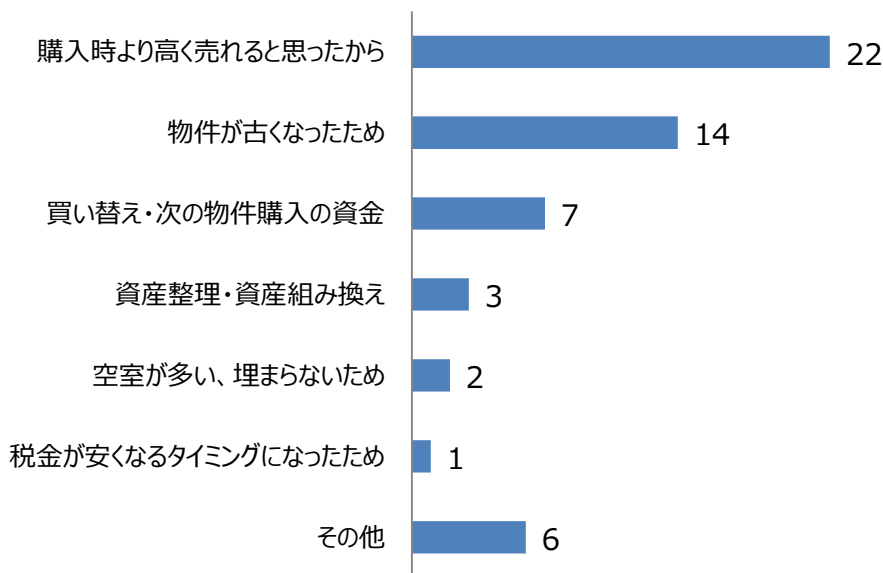
回答	人数	割合
売却した	43	16%
売却していない	198	75%
物件を所有していない	22	9%



2015年に物件を売却したかどうかについて、「売却していない」が198人（75%）となり、「売却した」の43人（16%）を大きく上回りました。

#### ◇売却した理由は何ですか？（複数回答）

（一人最大3つまで、「売却した」と回答した人のみ回答）

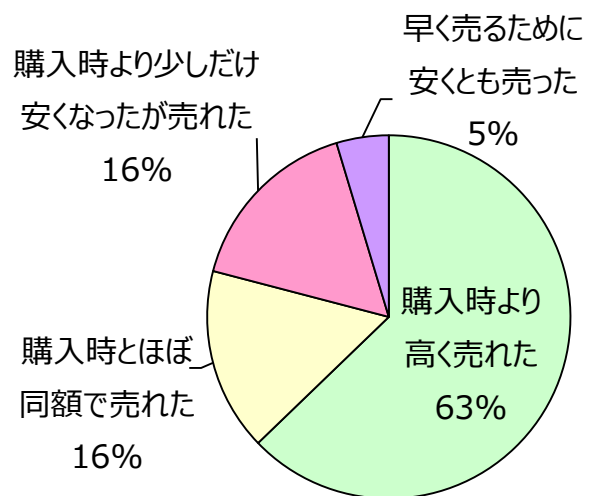


物件を売却した人に、その理由を質問したところ、「購入時より高く売れると思ったから」が22人で最も多く、次いで、「物件が古くなったため」が14人、「買い替え・次の物件購入の資金のため」が7人となりました。

◇売却した物件は購入時より高く売れましたか？

( 「売却した」と回答した人のみ回答 )

回答	人数	割合
購入時より高く売れた	27	63%
購入時とほぼ同額で売れた	7	16%
購入時より少しだけ安くなったが売れた	7	16%
早く売るために安くとも売った	2	5%



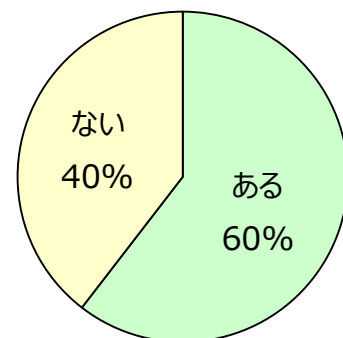
物件を売却した人に、購入時より高く売れたかという質問には、「高く売れた」が27人( 63% )と最も多く、次いで、「ほぼ同額で売れた」が7人( 16% )、「少しだけ安くなったが売れた」が7人( 16% )、「早く売るために安くとも売った」が2人( 5% )となりました。

6割以上の方が購入時よりも高く売却できたという数値からは、2015年の市場が売り手優位の「売り時」であったことをうかがわせます。

4、リフォームについて

◇物件のリフォームをしたことがありますか？

回答	人数	割合
ある	159	60%
ない	104	40%

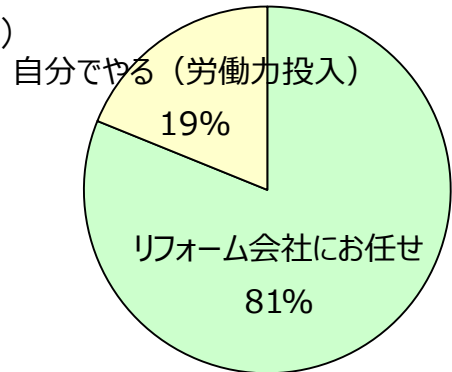


リフォームをしたことがあるかという質問に対しては、「ある」が159人( 60% )となり、「ない」の104人( 40% )を上回りました。

◇リフォームは自分でやりますか？

( 「リフォームをしたことがある」人のみ回答 )

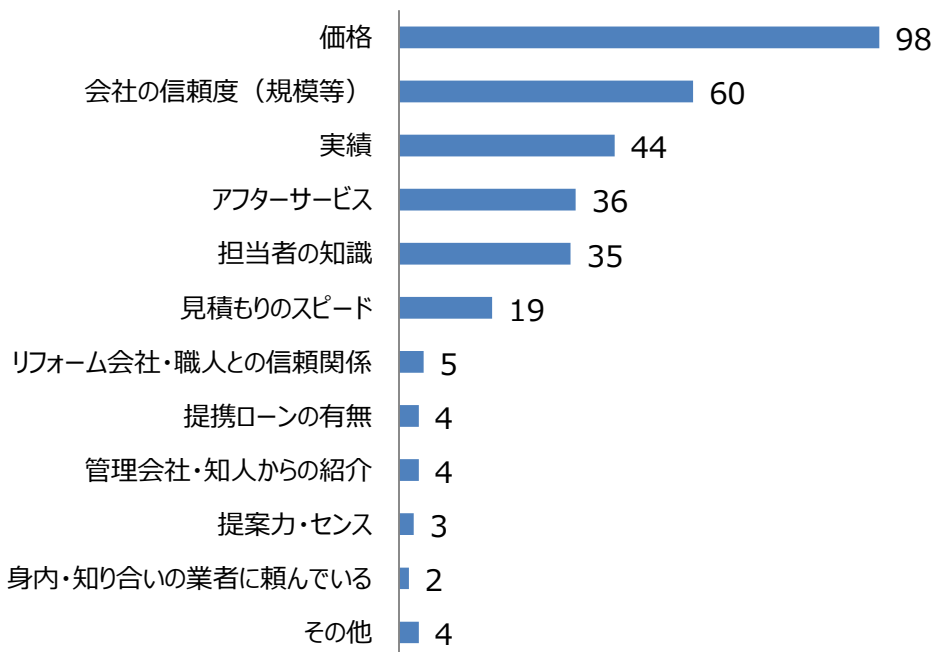
回答	人数	割合
リフォーム会社にお任せ	129	81%
自分でやる(労働力投入)	30	19%



物件をリフォームしたことがあるという人に、リフォームの作業は誰が行っているかを質問したところ、「リフォーム会社にお任せ」が129人(81%)で、「自分でやる」の30人(19%)を大きく上回りました。

◇リフォーム会社を選ぶ基準はなんですか？(複数回答)

(一人最大3つまで、「リフォーム会社にお任せ」と回答した人のみ回答)

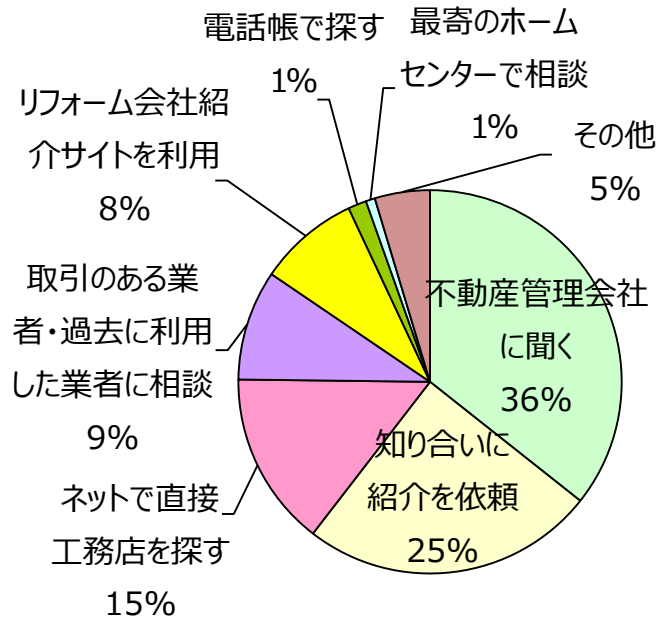


リフォーム会社にリフォームを依頼するという人に、リフォーム会社を選ぶ基準を質問したところ、「価格」が98人で最も多く、次いで、「会社の信頼度(規模等)」が60人、「実績」が44人、「アフターサービス」が36人、「担当者の知識」が35人と続きました。

◇リフォーム会社をどのようにして探しましたか？

(「リフォーム会社にお任せ」と回答した人のみ回答)

回答	人数	割合
不動産管理会社に聞く	46	36%
知り合いに紹介を依頼	32	25%
ネットで直接工務店を探す	19	15%
取引のある業者・過去に利用した業者に相談	12	9%
リフォーム会社紹介サイトを利用	11	8%
電話帳で探す	2	1%
最寄のホームセンターで相談	1	1%
その他	6	5%

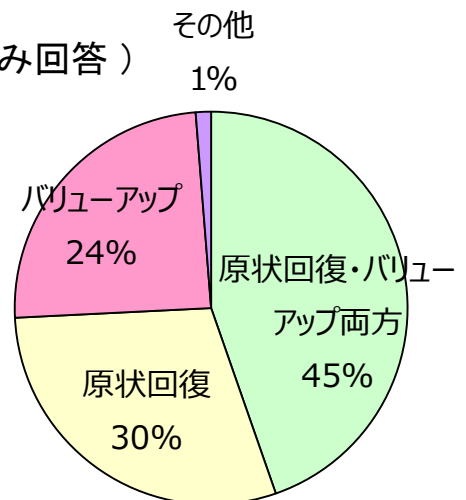


リフォーム会社をどのようにして探すかという質問には、「不動産管理会社に聞く」という回答が46人(36%)で最も多く、次いで、「知り合いに紹介を依頼」が32人(25%)、「ネットで直接工務店を探す」が19人(15%)となりました。

◇リフォームの目的は何ですか

(「リフォームをしたことがある」と回答した人のみ回答)

回答	人数	割合
原状回復・バリューアップ両方	71	45%
原状回復	47	30%
バリューアップ	39	24%
その他	2	1%



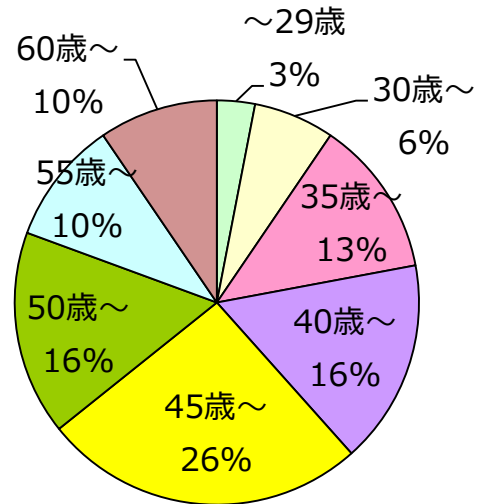
リフォームの目的についての質問には、「原状回復・バリューアップの両方」が71人(45%)と最も多く、次いで、「現状回復」が47人(30%)、「バリューアップ」が39人(24%)となりました。

< 調査対象者情報 >

4、プロフィールについて

◇年齢

年齢	人数	割合
～29歳	8	3%
30歳～	17	6%
35歳～	33	13%
40歳～	43	16%
45歳～	68	26%
50歳～	43	16%
55歳～	26	10%
60歳～	25	10%

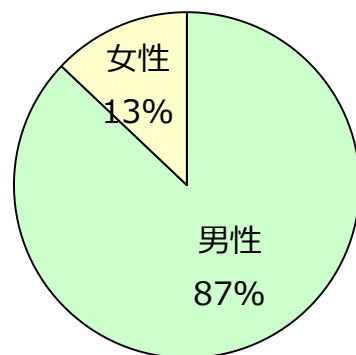


アンケート回答者の年齢は、「45～49歳」が68人(26%)で最も多く、以下、「40～44歳」と「50～54歳」が43人(16%)、「35～39歳」が33人(13%)、「55～59歳」が26人(10%)、「60歳以上」が25人(10%)と続いています。

「29歳以下」は8人(3%)、「30～34歳」は17人(6%)の回答者がおり、数は少ないながらも、若い世代の不動産投資家が増えていることがうかがえます。

◇性別

性別	人数	割合
男性	229	87%
女性	34	13%



アンケート回答者の性別は、「男性」が229人(87%)、「女性」が34人(13%)となりました。過去のアンケートと同様に、男性が圧倒的多数を占めています。

## ◇居住地

居住地	人数	割合
東京都	89	34%
神奈川県	26	10%
千葉県	24	9%
大阪府	13	5%
愛知県	13	5%
茨城県・栃木県・群馬県・山梨県	13	5%
兵庫県	12	5%
北海道	11	4%
埼玉県	10	4%
中国地方	10	4%
京都府・奈良県・滋賀県・和歌山県	10	4%
静岡県・岐阜県・三重県	9	3%
福岡県	7	3%
東北地方	7	3%
信州・北陸地方	4	2%
九州地方(福岡県以外)	4	2%
海外	1	0%

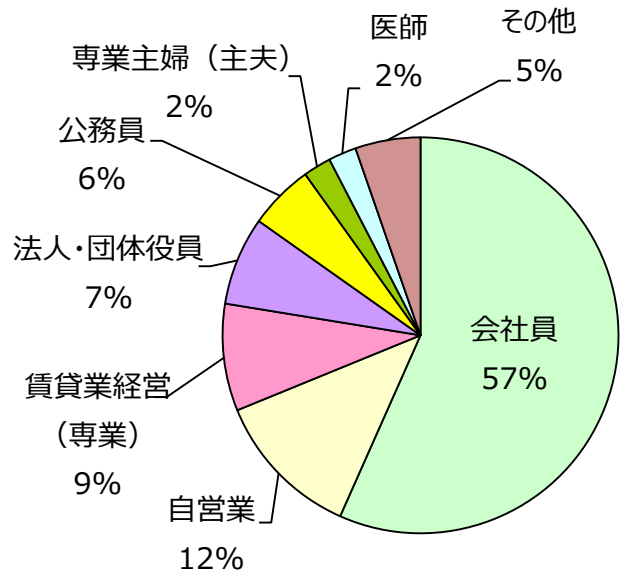
アンケート回答者の居住地は、「東京都」が89人(34%)で最も多く、次いで、「神奈川県」が26人(10%)、「千葉県」が24人(9%)となり、関東の上位3都県で、全体の53%を占める結果となりました。

その他、「大阪府」、「愛知県」、「茨城県・栃木県・群馬県・山梨県」の北関東エリアが同じ13人(5%)など、首都圏と地方の大都市圏の居住者が多いことがわかります。



◇職業

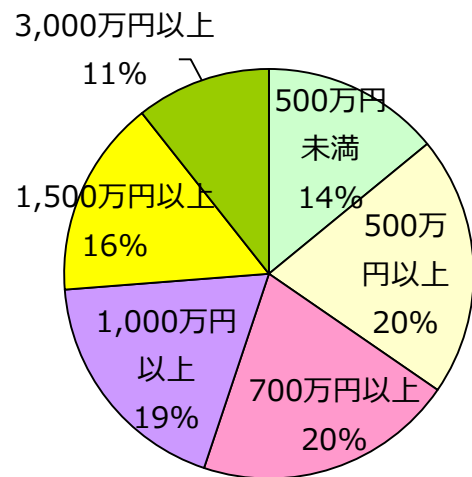
職業	人数	割合
会社員	149	57%
自営業	32	12%
賃貸業経営(専業)	23	9%
法人・団体役員	19	7%
公務員	14	6%
その他	13	5%
専業主婦(主夫)	6	2%
医師	6	2%
公認会計士・税理士等	1	0%
弁護士・司法書士等	0	0%



職業は、「会社員」が149人(57%)で最も多く、次いで、「自営業」が32人(12%)、「賃貸業経営(専業)」が23人(9%)、「法人・団体役員」が19人(7%)、「公務員」が14人(6%)となっています。「専業主婦(主夫)」が6人(2%)という結果からは、不動産投資という投資手法の裾野の広がりが感じられます。

◇年収

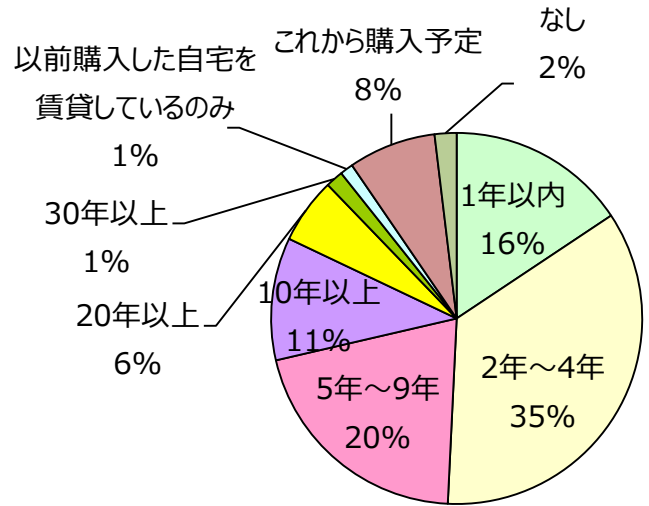
年収	人数	割合
500万円未満	37	14%
500万円以上	54	20%
700万円以上	54	20%
1,000万円以上	49	19%
1,500万円以上	41	16%
3,000万円以上	28	11%



年収は、500万円以上と700万円以上が54人(20%)で最も多いものの、1,000万円以上が49人(19%)、1,500万円以上が41人(16%)、500万円未満が37人(14%)と、大きな偏りはみられませんでした。日本人全体の平均年収414万円(2015年、国税庁の発表した「民間給与実態統計」より)と比較すると、不動産投資家の平均年収が高いことは明らかといえるでしょう。

◇不動産投資歴( 収益物件保有歴 )

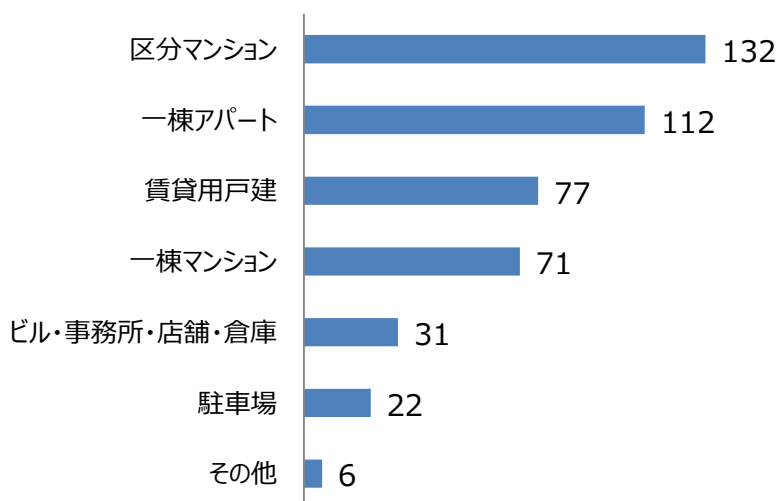
不動産投資歴	人数	割合
1年以内	41	16%
2年～4年	92	35%
5年～9年	54	20%
10年以上	28	11%
20年以上	15	6%
30年以上	4	1%
以前購入した自宅を賃貸しているのみ	3	1%
これから購入予定	21	8%
なし	5	2%



不動産投資歴は、「2年～4年」が92人( 35% )で最も多く、次いで、「5年～9年」が54人( 20% )、「1年以内」が41人( 16% )、「10年以上」が28人( 11% )と続いています。「20年以上」と「30年以上」は合計でも43人( 19% )にとどまっており、不動産投資が平成に入った頃から、一般の間で広まってきたことがうかがえます。

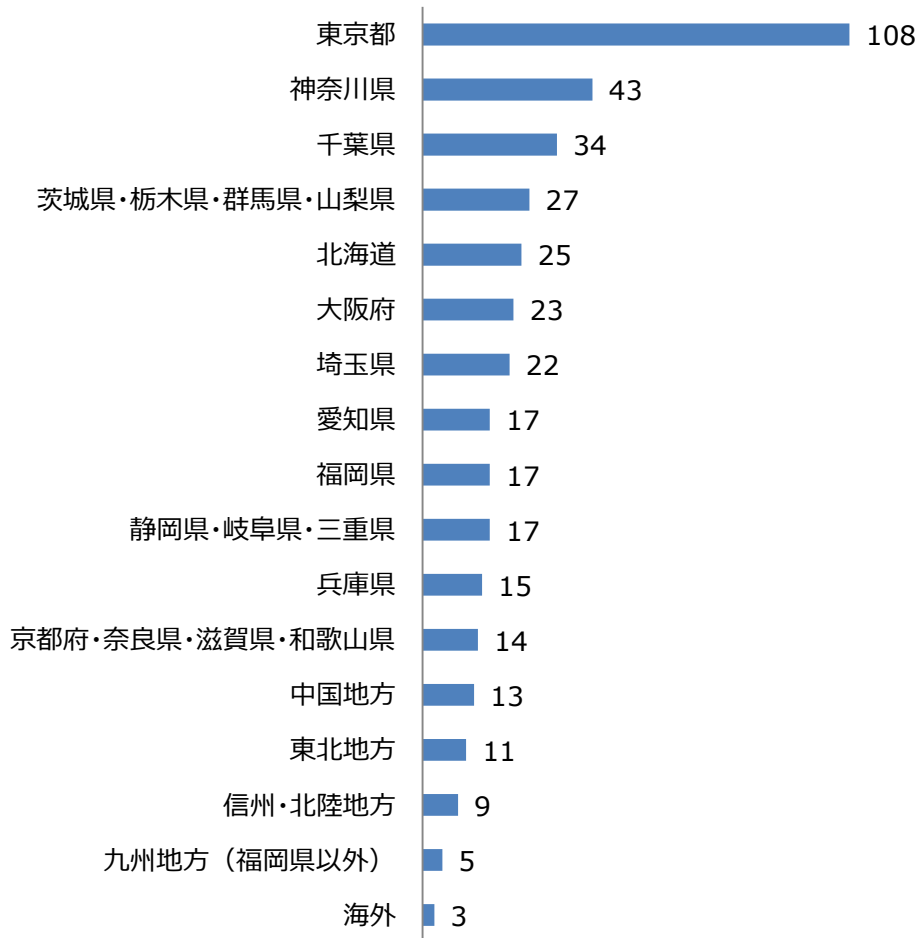
◇保有している物件の種別( 複数回答 )

( 「不動産投資歴がある」と回答した人のみ回答 )



保有している物件の種類は、「区分マンション」が132人で最も多く、次いで、「一棟アパート」が112人、「賃貸戸建」が77人、「一棟マンション」が71人、「ビル事務所・店舗・倉庫」が31人、「駐車場」が22人となりました。住居に限らず、様々な種別の不動産が投資対象となっている様子が見て取れます。

◇保有している物件の所在地(複数回答)  
 (「不動産投資歴がある」と答えた人のみ回答)



保有している物件の所在地は、「東京都」が108人で最も多く、次いで、「神奈川県」が43人、「千葉県」が34人、「茨城県・栃木県・群馬県・山梨県」が27人となり、投資先としての関東エリアの人気のうかがえる結果となりました。居住地では上位だった「大阪府」「愛知県」が後退し、代わりに関東の地名が台頭していることから、地方の大都市圏に住む投資家たちが、関東の物件を投資対象としている様子がうかがえます。

また、関東に次いで「北海道」が上位に位置していることから、投資家たちが、本州の大都市である「大阪府」「愛知県」「福岡県」よりも、より高い利回りを狙える「北海道」に、投資としての旨味を感じている様子がうかがえました。