

2013年6月12日
野村不動産アーバンネット株式会社

報道関係者各位

投資用不動産サイト「ノムコム・プロ」
不動産投資に関する意識調査(第5回)を実施
～約6割が投資用物件は「買い時だと思う」と回答、不動産価格は「上がる」も大幅アップ～
「アベノミクス」の影響で投資意欲が上がった商品は、1位:株式(日本株)、2位:不動産投資

野村不動産アーバンネット株式会社(本社:東京都新宿区/取締役社長:宮島 青史)は、2013年5月21日～5月26日、投資用不動産サイト「ノムコム・プロ」(<http://www.nomu.com/pro/>)の会員を対象とした「不動産投資に関する意識調査(第5回)」を実施いたしました。この度、調査結果がまとまりましたのでお知らせいたします。

本アンケート結果につきましては、投資用不動産サイト「ノムコム・プロ」でより詳しくご覧いただけます。
<http://www.nomu.com/pro/news/>

【調査概要】

調査時期 : 2013年5月21日(火)～5月26日(日)
調査対象 : 投資用不動産サイト「ノムコム・プロ」会員(会員数 約17,000人 ※2013年5月時点)
有効回答数 : 652人(投資用物件の保有者:390人、非保有者:262人)
調査方法 : インターネット上でのアンケート回答

【調査結果のポイント】

■約6割が投資用物件は「買い時だと思う」と回答、不動産価格は「上がる」が大幅アップ 65.5%

- ・投資用物件は「買い時だと思う」が58.0%と1年前の前回調査(2012年5月)に比べ8.5ポイント増加し、2009年の調査開始以来で最も高い結果となった。
- ・1年後の不動産価格の予測は、「上がる」が65.5%と前回調査の13.9%から50ポイント以上の大幅アップとなった。

■アベノミクスの影響で投資意欲が上がった商品は、1位 株式(日本株)、2位 不動産投資

- ・「アベノミクス」の影響を受けて、投資意欲が上がった商品の1位は株式(日本株)の53.2%、2位は不動産投資の47.7%、3位はREIT(不動産投資信託)の31.1%となった。逆に、投資意欲が下がった商品の1位は債券(国債)、2位は外貨預金、3位は債券(外国債)という結果となった。

■再開発でこれから有望なエリアは、1位 五反田・大崎、2位 武蔵小杉、3位 中野

- ・再開発等により、不動産投資先として「これから有望だと思うエリア」を3つまで回答を求めたところ、1位は五反田・大崎エリアで17.9%、2位は武蔵小杉エリアで16.4%、3位は中野エリアで15.2%という結果となった。

■不動産投資を行って「良かったと思う」の回答が81.8%、「後悔している」の回答はわずか2.3%

- ・不動産投資を行っていることについて、81.8%が「良かったと思う」と回答し、前回調査に比べ13.4ポイント増加した。一方で「後悔している」の回答は2.3%と前回より2.1ポイント減少した。「どちらとも言えない」の回答は15.9%。
- ・保有している投資用物件について、4割の方が、「総投資額1億円以上」と回答し、不動産投資で得ている収入について、3割以上の方が年間「1,000万円以上」と回答した。

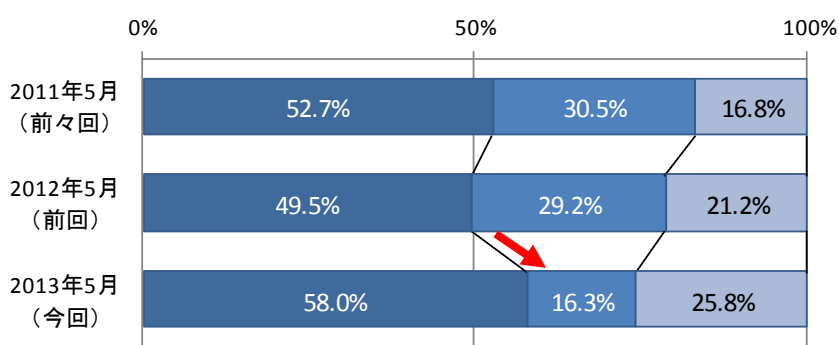
本件に関するお問い合わせ窓口
野村不動産アーバンネット株式会社 経営企画室(長谷川・兼武)
TEL 03-3345-7779・FAX 03-3345-8273

【調査結果概要】

① 不動産投資マーケットについて

- ・投資用物件は「買い時だと思う」が 58.0%と 1 年前の前回調査 (2012 年 5 月) に比べ 8.5 ポイント増加し、2009 年の調査開始以来で最も高い結果となった。「買い時だと思う」の回答理由には「アベノミクス効果」を期待する意見が目立った。一方で、「買い時はしばらく来ないと思う」の回答も前回より 4.6 ポイント増加した。【図 1】
- ・1 年後の不動産価格の予測は、「上がる」が 65.5%と前回調査の 13.9%から大幅に増加し、「下がる」の 7.7%、「横ばいで推移する」の 26.8%を大きく上回る結果となった。【図 2】

【図 1】 今、投資用物件は買い時だと思いますか？



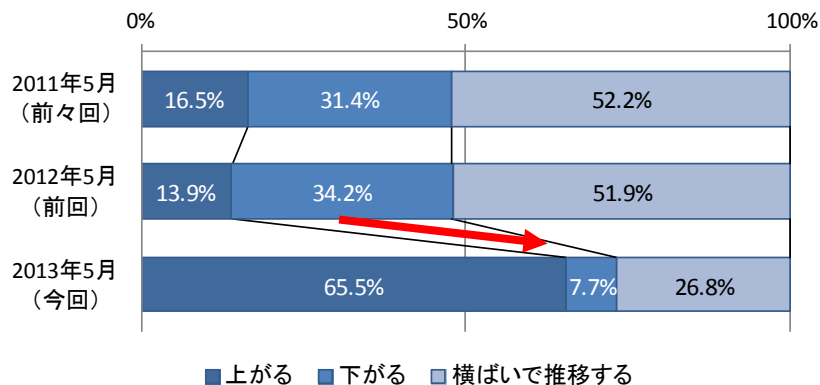
■ 買い時だと思う ■ 間もなく買い時が来ると思う ■ 買い時はしばらく来ないと思う

投資用不動産は
「買い時だと思う」 58.0%
 ※調査開始以来の最高値

<主な回答理由(フリーコメント)> ※一部抜粋

- 買い時だと思う理由
 - ・アベノミクス効果により経済がよくなるから
 - ・消費税増税前だから
 - ・これから物件価格が上昇しそうだから
- 間もなく買い時が来ると思う理由
 - ・消費税増税後に買い時が来ると思う
 - ・モラトリアム法(中小企業金融円滑化法) 期限切れにより不動産を手放す所有者が増える
- 買い時はしばらく来ないと思う理由
 - ・物件価格が上がっているため、売り時だと思う
 - ・人口減少傾向にある

【図 2】 1 年後、不動産価格はどうなると思いますか？



■ 上がる ■ 下がる ■ 横ばいで推移する

1 年後の不動産価格は
「上がる」 65.5%
 (前回比 51.6 ポイント増)

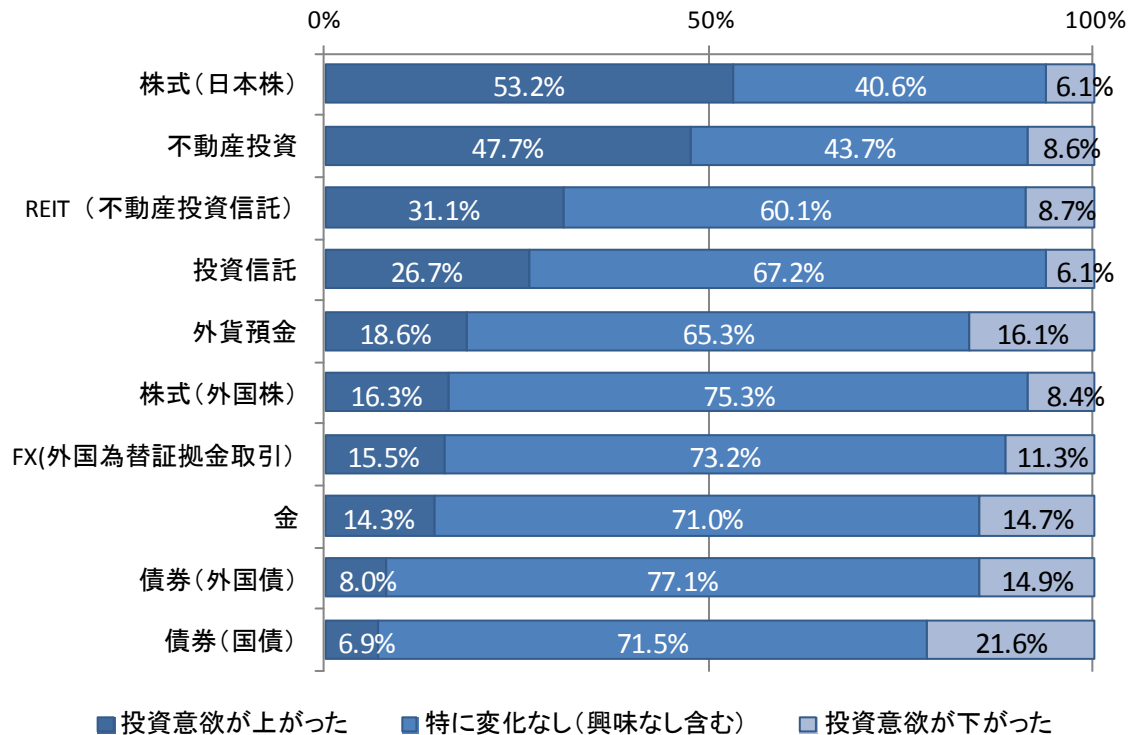
<主な回答理由(フリーコメント)> ※一部抜粋

- 上がる理由
 - ・アベノミクスの影響
 - ・消費税率アップ、金利上昇前の駆け込み需要があるから
 - ・株価上昇などで、景気が良くなってきているから
- 下がる理由
 - ・消費税の影響で一時的に上がるが、増税後は下がる
- 横ばいで推移する理由
 - ・上がるエリアと下がるエリアと二極化し、全体として横ばい
 - ・景気がすぐには安定しない

② 投資マインドについて

・安倍政権の経済政策「アベノミクス」の影響を受けて、投資意欲が上がった商品の1位は株式(日本株)の53.2%、2位は不動産投資の47.7%、3位はREIT(不動産投資信託)の31.1%という結果となった。逆に、投資意欲が下がった商品の1位は債券(国債)、2位は外貨預金、3位は債券(外国債)となった。【図3】

【図3】「アベノミクス」の影響を受けて、投資商品に対する投資意欲に変化はありますか。



「アベノミクス」の影響を受けて

<投資意欲が上がった>

- 1位: 株式(日本株)
- 2位: 不動産投資
- 3位: REIT(不動産投資信託)

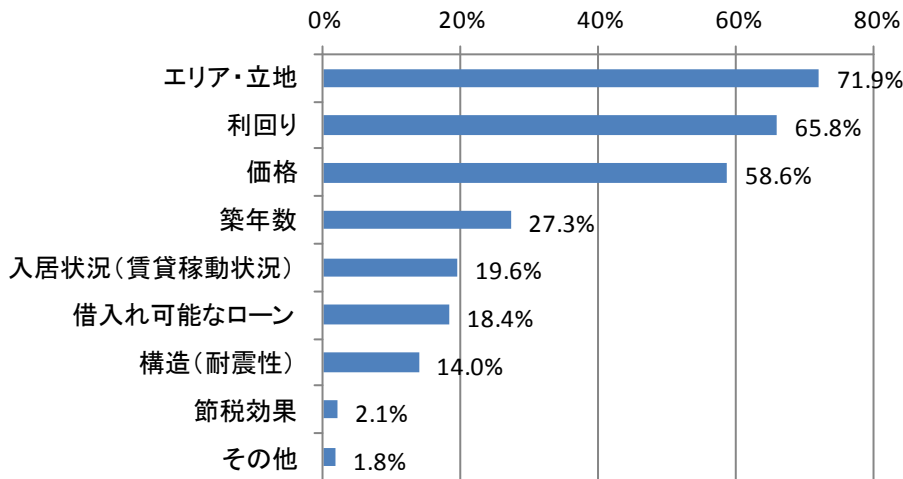
<投資意欲が下がった>

- 1位: 債券(国債)
- 2位: 外貨預金
- 3位: 債券(外国債)

③ これからの投資用物件の購入意向について

- ・投資用物件の購入を検討する上で重視するポイントを 3 つまで回答を求めたところ、1 位は「エリア・立地」で 71.9%、2 位は「利回り」で 65.8%、3 位は「価格」で 58.6%という結果となった。【図 4】
- ・再開発等により、不動産投資先として「これから有望だと思うエリア」を全 27 エリアのうち、3 つまで回答を求めたところ、1 位は五反田・大崎エリアで 17.9%、2 位は武蔵小杉エリアで 16.4%、3 位は中野エリアで 15.2%という結果となった。また関西圏では、うめきたエリア、阿倍野エリア、尼崎エリアが 20 位以内にランクインした。

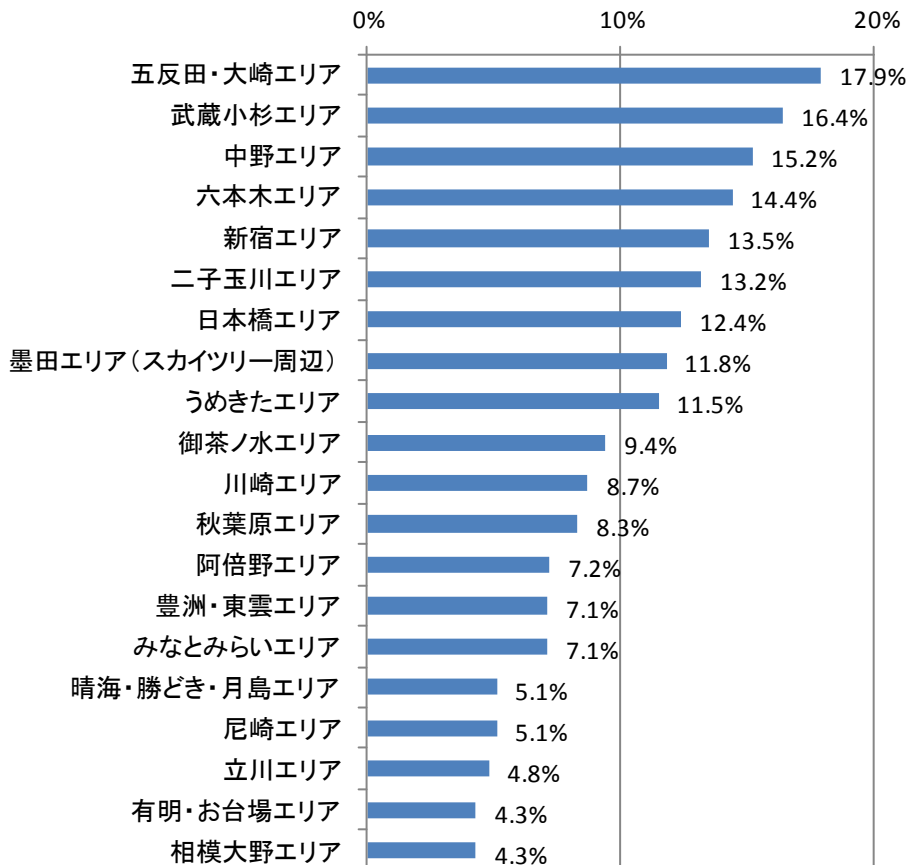
【図 4】 投資用物件の購入を検討する上で重視するポイント(3 つまで回答)



投資用物件で
重視するポイント

- 1 位 エリア・立地
- 2 位 利回り
- 3 位 価格

【図 5】 再開発等により、不動産投資先として、これから有望だと思うエリア(3 つまで回答)



再開発により
これから有望なエリア

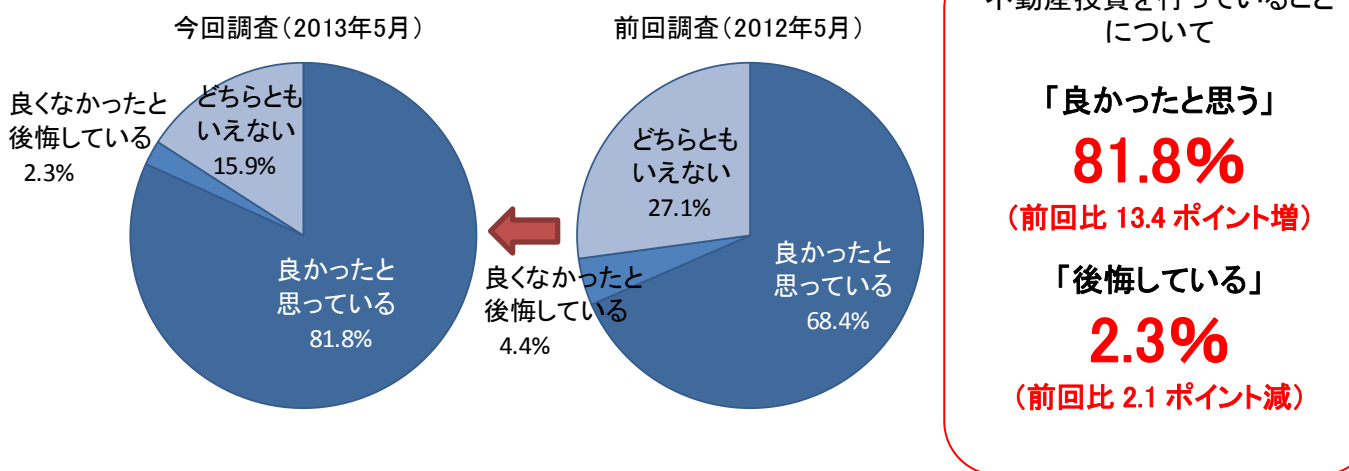
- 1 位 五反田・大崎エリア
- 2 位 武蔵小杉エリア
- 3 位 中野エリア

※回答が多かったエリアの中から上位 20 エリアを表示

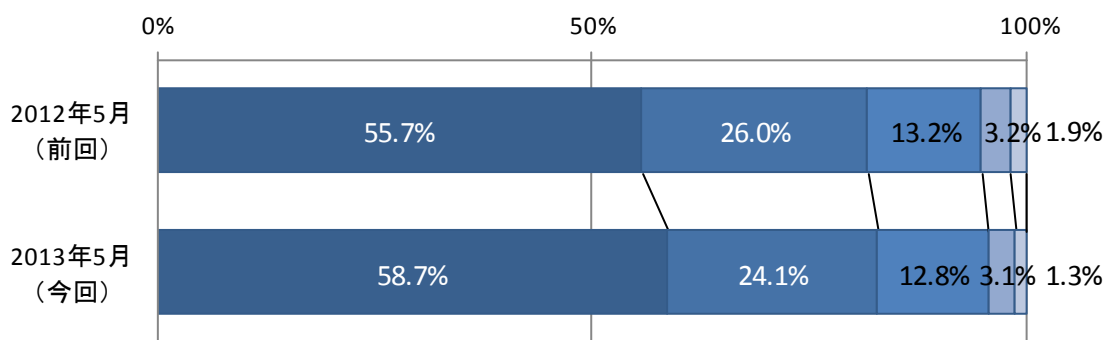
④ 投資用物件の保有者に対するアンケート

- ・不動産投資を行っていることについて、81.8%が「良かったと思う」と回答し、前回調査に比べ 13.4 ポイント増加した。一方で「後悔している」の回答は 2.3%と前回より 2.1 ポイント減少した。「どちらとも言えない」の回答は 15.9%。【図 6】
- ・投資用物件保有者の今後の中長期的な展望については、「投資用物件の買い増しを検討したい」が最も多く 58.7%で前回調査より 3.0 ポイント増加した。「買い替え（購入と売却による組み換え）を検討したい」は 24.1%、「保有しつづけたい」は 12.8%という結果となった。【図 7】

【図 6】 不動産投資を行っていることについて、良かったと思えますか。



【図 7】 不動産投資に対する、今後の中長期展望は？



- 投資用物件の買い増しを検討したい
- 所有物件の収益性やバランスを考えながら、買い替え（購入と売却による組み換え）を検討したい
- 現在の所有物件を保有しつづけたい（当面の間は、買い増しも売却も検討していない）
- 現在の所有物件の売却を検討したい
- その他

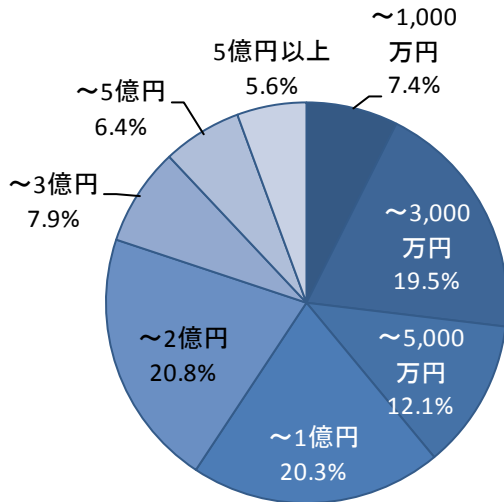
今後の不動産投資に対するスタンス

「買い増しを検討したい」
58.7%
(前回比 3.0 ポイント増)

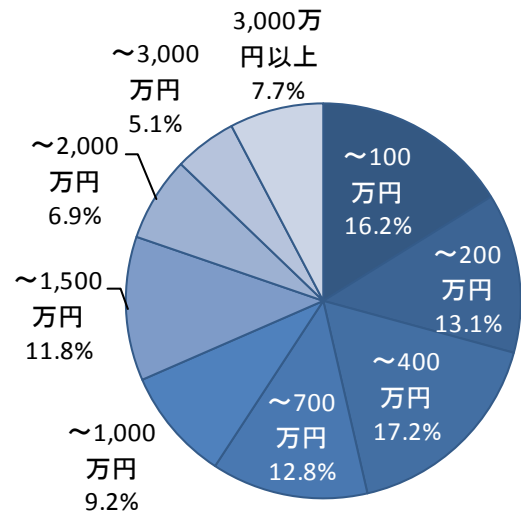
④ 投資用物件の保有者に対するアンケート(つづき)

・保有している投資用物件について、4割の方が、総投資額「1億円以上」と回答し、不動産投資で得ている収入について、3割以上の方が年間「1,000万円以上」と回答した。

保有している投資用物件の総投資額



不動産収入(年間)



「総投資額」1億円以上

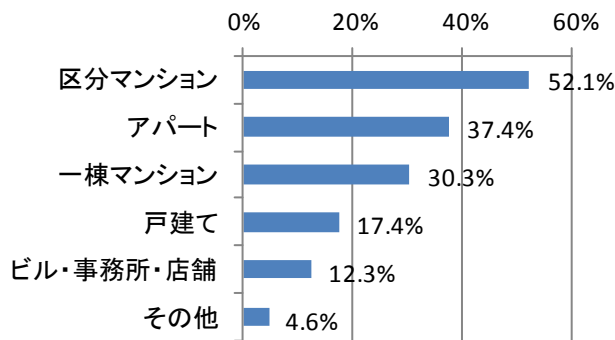
40.8%

不動産投資での年間収入

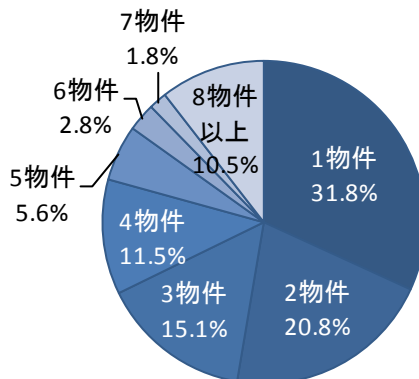
1,000万円以上

31.5%

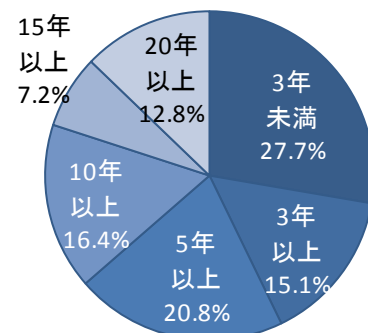
保有物件の種別(複数回答)



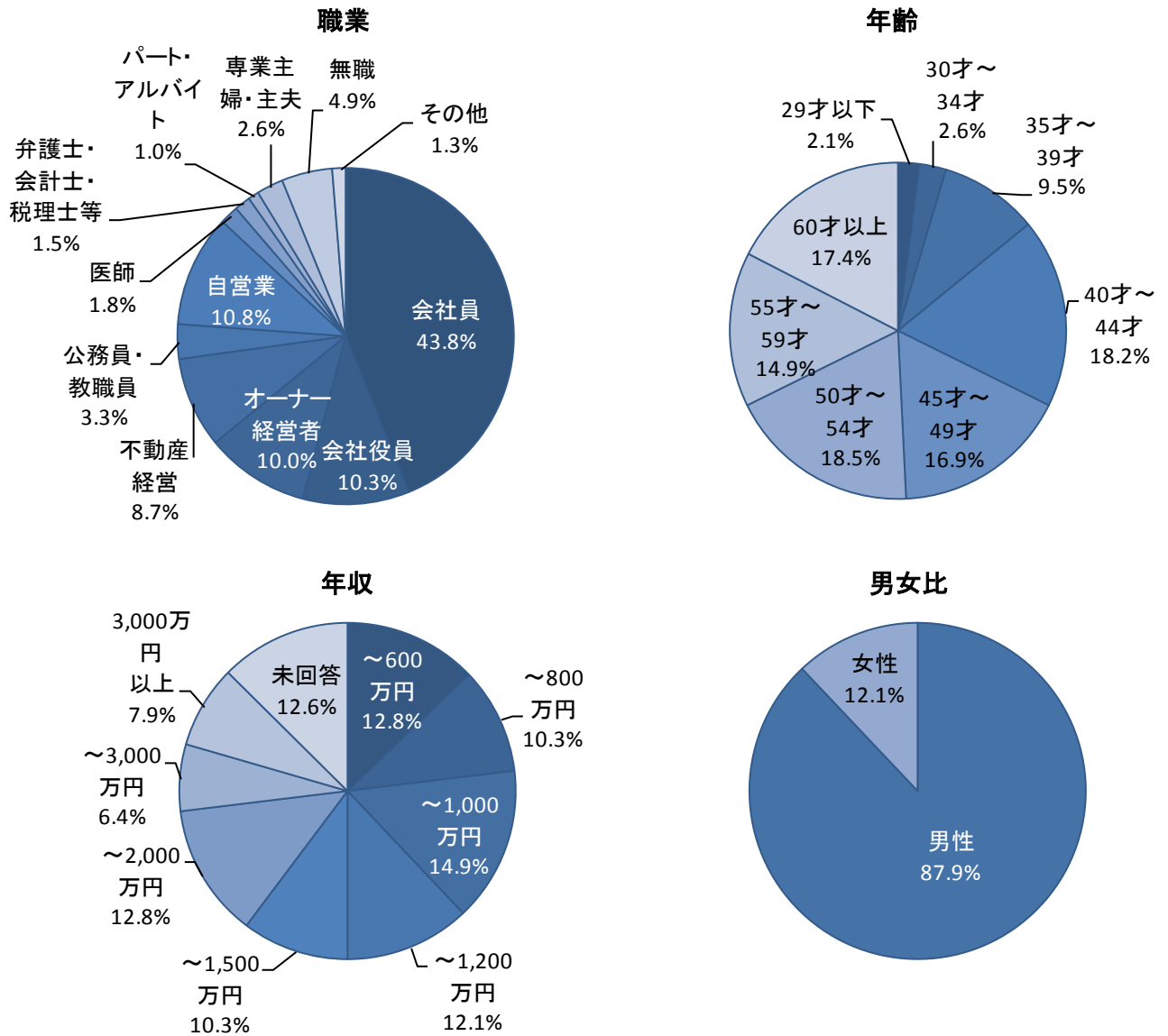
保有している物件数



不動産投資の経験年数



⑤ 投資用物件の保有者プロフィール



投資用不動産サイト「ノムコム・プロ」不動産投資に関する意識調査(第5回)

以上