

2014年6月5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6回)を実施
～買い時感は下がったが、購入意向(投資マインド)は旺盛～
これから有望な投資エリアの1位は「品川・泉岳寺」、2位～4位は東京湾岸エリア!

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、2014年5月16日～5月22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6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 : 2014年5月16日(金)～5月22日(木)
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18,000人 ※2014年5月時点)
有効回答数 : 588人(投資用物件の保有者:399人、非保有者:189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】

■買い時感は下がったが、購入意向(投資マインド)は旺盛

- ・投資用物件の買い時感については、「買い時だと思う」「間もなく買い時が来ると思う」を合わせると58.6%で約6割が買い時と回答したものの、「買い時だと思う」が1年前の前回調査に比べ15.7ポイント減少し42.3%、「買い時はしばらく来ないと思う」が前回調査より15.5ポイント増加し41.3%という結果となった。
- ・1年後の不動産価格の予測は、「上がる」が51.5%と前回調査に比べ14.0ポイント減少したものの、「下がる」の9.9%を大きく上回り、不動産価格は「上がる」と半数以上の方が予測している結果となった。
- ・この先の1年間で投資をしたい投資商品については、71.1%の方が不動産投資をしたいと回答し、不動産投資への意欲は旺盛といえる。

■これから有望な投資エリアの1位は「品川・泉岳寺」、2～4位は東京湾岸エリアが占める

- ・不動産投資先としてこれから有望だと思えるエリアの1位は「品川・泉岳寺エリア」で、JR山手線の品川駅～田町駅に新駅ができる計画があることで注目されている*。2位、3位、4位は東京五輪開催で期待が高まっている東京湾岸エリア「晴海・勝どき・月島エリア」、「豊洲・東雲エリア」「有明・お台場エリア」という結果となった。
※山手線の新駅は、2020年の東京五輪にあわせた暫定開業を予定することが6月3日東日本旅客鉄道株式会社より発表された。

■不動産投資を行って「良かったと思う」の回答が81.5%

- ・不動産投資を行っていることについて、81.5%が「良かったと思う」と回答し、高い満足度を得られている結果となった。一方で「後悔している」との回答は1.5%、「どちらともいえない」との回答は17.0%だった。

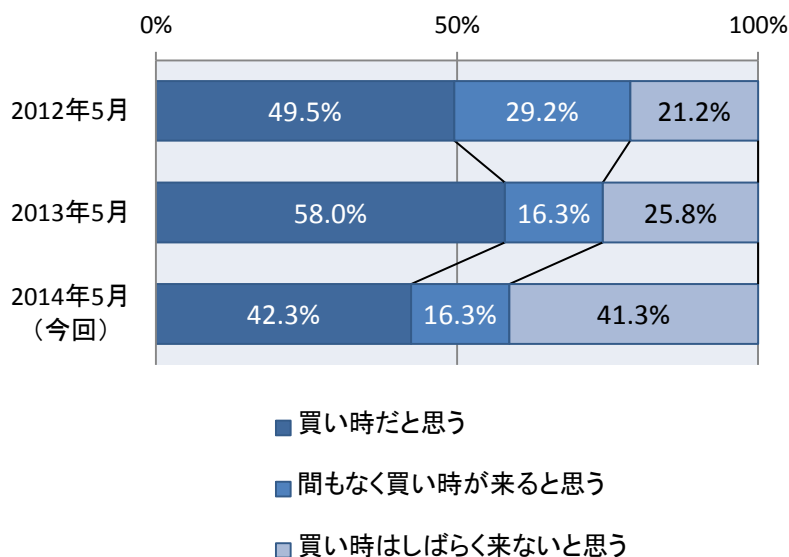
本件に関するお問い合わせ窓口
野村不動産アーバンネット株式会社 経営企画室(津賀・兼武)
TEL 03-3345-7779・FAX 03-3345-8273

【調査結果概要】

① 投資用不動産の買い時感や投資マインドについて

- ・投資用物件の買い時感については、「買い時だと思う」「間もなく買い時が来ると思う」を合わせると 58.6%で約 6 割が買い時と回答したものの、「買い時だと思う」が 1 年前の前回調査に比べ 15.7 ポイント減少し 42.3%、「買い時はしばらく来ないと思う」が前回より 15.5 ポイント増加し 41.3%という結果となった。【図 1】
- ・1年後の不動産価格の予測は、「上がる」が 51.5%と前回調査に比べ 14.0 ポイント減少したものの、「下がる」の 9.9%を大きく上回り、不動産価格は「上がる」と半数以上の方が予測している結果となった。【図 2】
- ・この先の 1 年間で投資をしたい投資商品については、「不動産投資」(前年比+3.6 ポイント)、「REIT」(前年比+2.7 ポイント)、「FX」(前年比+1.4 ポイント)が前回調査より微増する結果となった。71.1%の方が不動産投資をしたいと回答し、不動産投資への意欲は旺盛といえる。【図 3】

【図 1】 今、投資用物件は買い時だと思いますか。



<回答理由(フリーコメント)> ※一部抜粋

■ 買い時だと思う理由

- ・東京オリンピックが開催されるから
- ・建築コストの上昇等から、これから価格が上がる可能性がある
- ・景気が上向きなので

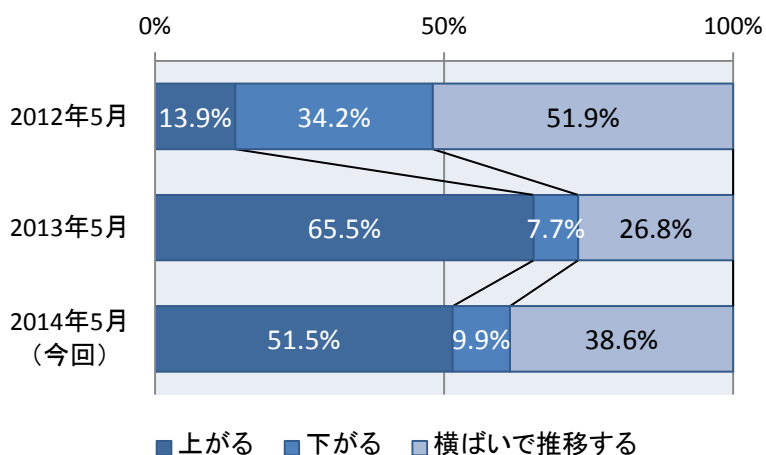
■ 間もなく買い時が来ると思う理由

- ・消費税増税の影響が一段落するから
- ・もう少し(価格が)下がると思う

■ 買い時はしばらく来ないと思う理由

- ・不動産価格が上昇してしまったため
- ・景気の後退と人口減による空家の増大のため
- ・不動産投資に参入する方が増え、利回りの良い物件が少なくなっている

【図 2】 1年後、不動産価格はどうなると思いますか。



<回答理由(フリーコメント)> ※一部抜粋

■ 上がる理由

- ・東京オリンピックや物価上昇でもう少し上昇傾向は続くと思う
- ・人件費・建設コストが上昇しているから
- ・不動産投資にこれから関わろうとする人が増え、価格の上昇傾向が続くと思う

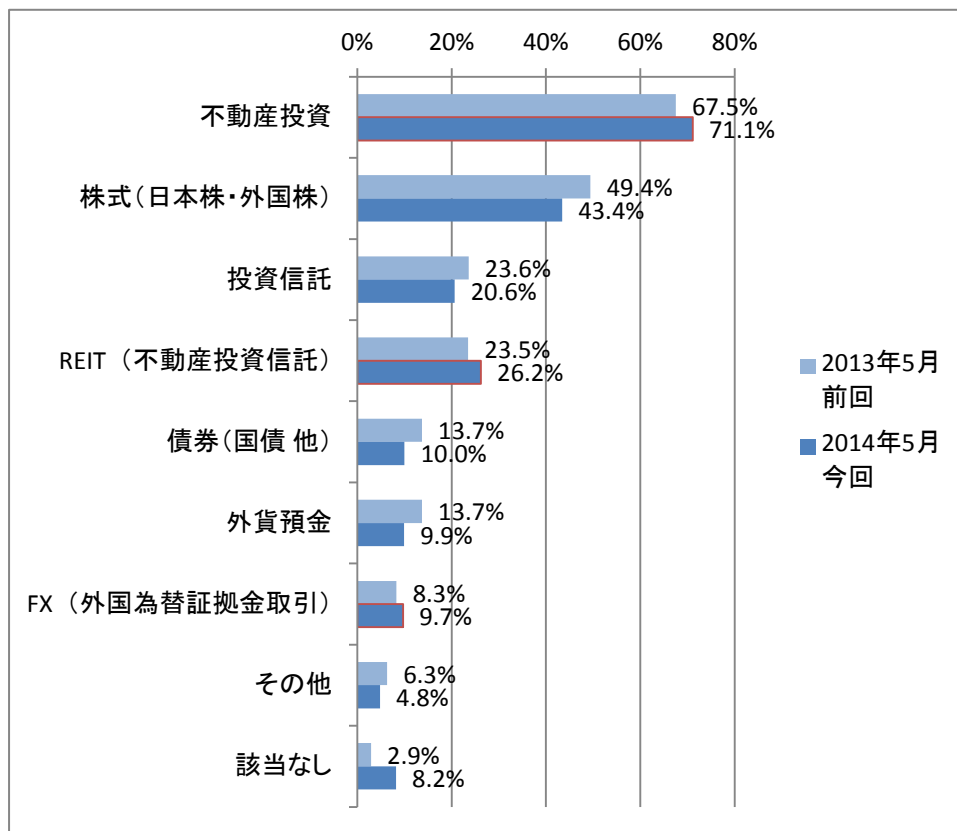
■ 下がる理由

- ・物件が過剰供給状態にあるから
- ・世界的に景気が落ちるから

■ 横ばいで推移する理由

- ・上がる物件、下がる物件が両極に進み、結果横ばい
- ・既に(価格が)上がっているので、今以上に上がるとは思えないから

【図3】この先の1年間で投資をしたい投資商品がありますか。(複数回答)



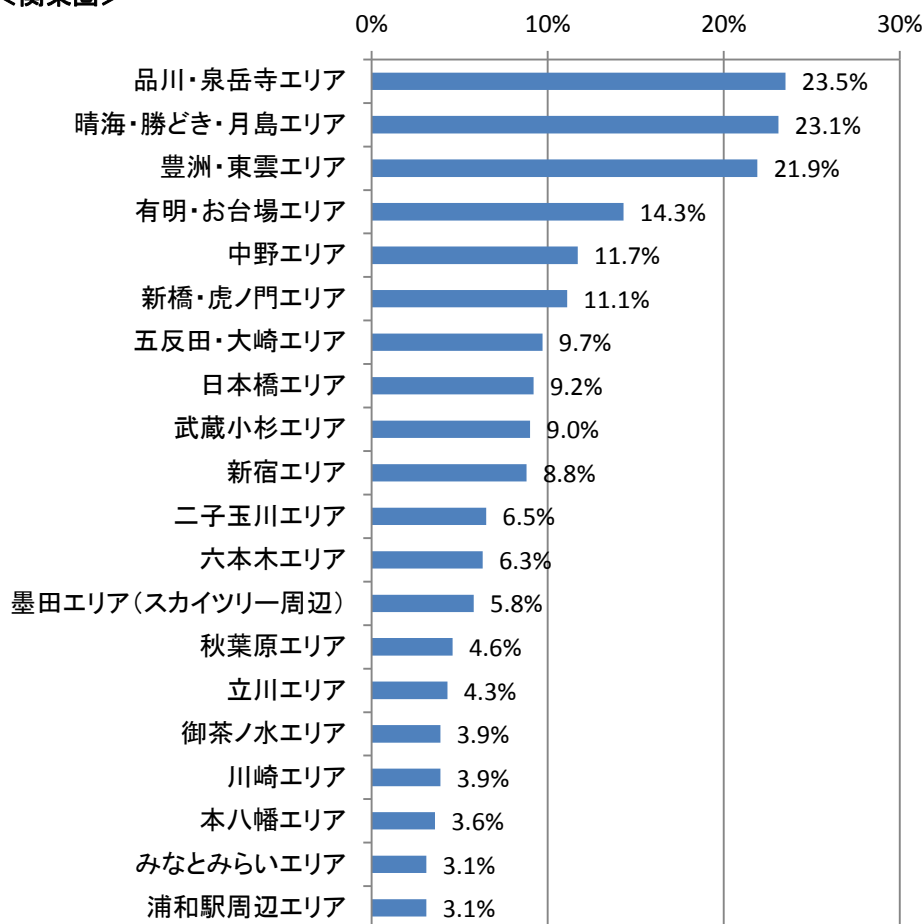
② 不動産投資先として有望だと思えるエリアについて

・不動産投資先として、これから有望だと思えるエリアの1位は「品川・泉岳寺エリア」で、JR山手線の品川駅～田町駅間に新駅ができる計画があることで注目されている。2位、3位、4位は東京五輪開催で期待が高まっている東京湾岸エリア「晴海・勝どき・月島エリア」、「豊洲・東雲エリア」「有明・お台場エリア」という結果となった。

関西圏の1位は大阪駅の北側の「うめきたエリア」で、先行開発区域である「グランフロント大阪」が2013年4月に開業し、今後の開発にも注目が集まっている。【図4】

【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えるエリアはどこですか。
(3つまで回答)

<関東圏>



不動産投資先として
これから有望なエリア

<関東圏>

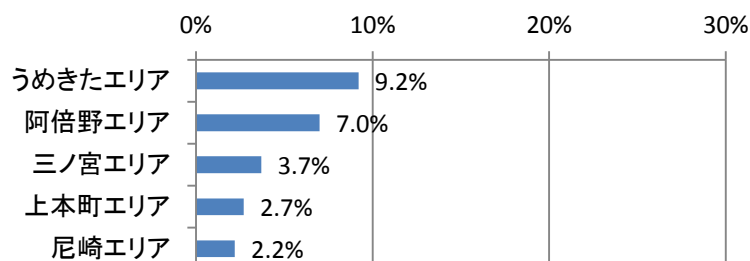
- 1位 品川・泉岳寺エリア
- 2位 晴海・勝どき・月島エリア
- 3位 豊洲・東雲エリア
- 4位 有明・お台場エリア
- 5位 中野エリア

<関西圏>

- 1位 うめきたエリア
- 2位 阿倍野エリア
- 3位 三ノ宮エリア

※回答が多かったエリアの中から上位20エリアを表示

<関西圏>

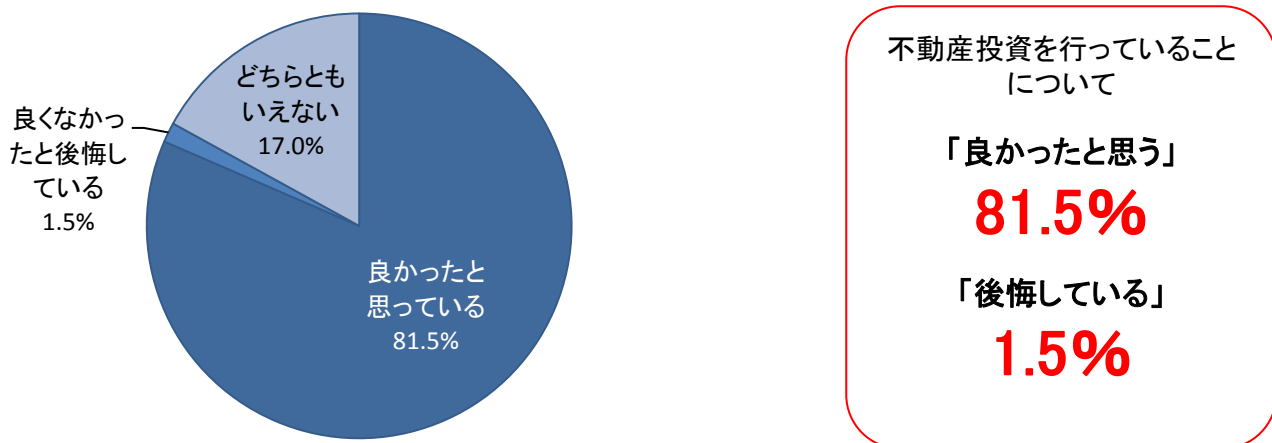


※回答が多かったエリアの中から上位5エリアを表示

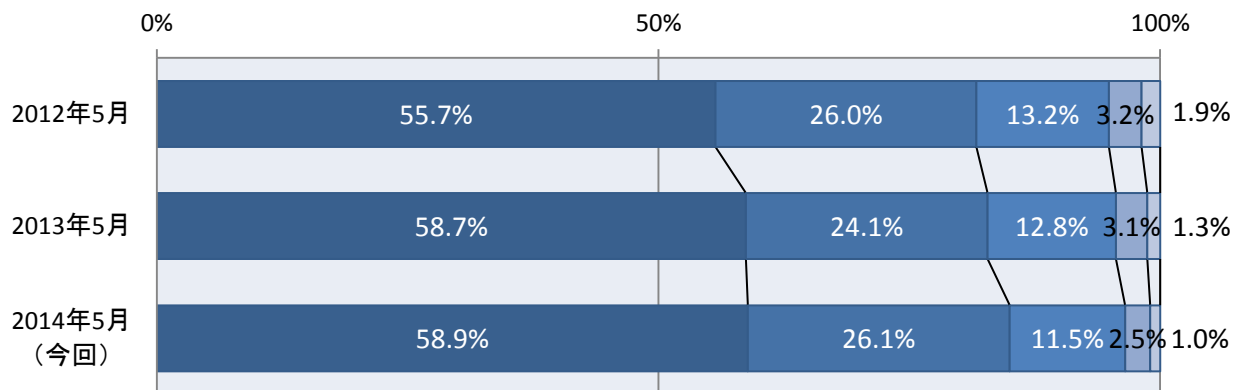
③ 投資用物件の保有者に対するアンケート

- ・不動産投資を行っていることについて、81.5%が「良かったと思う」と回答し、高い満足度を得られている結果となった。【図 5】
- ・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58.9%だった。「買いかえ（購入と売却による組み換え）を検討したい」は26.1%、「保有しつづけたい」は11.5%という結果となった。【図 6】

【図 5】 不動産投資を行っていることについて、良かったと思いますか。



【図 6】 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、買いかえ（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

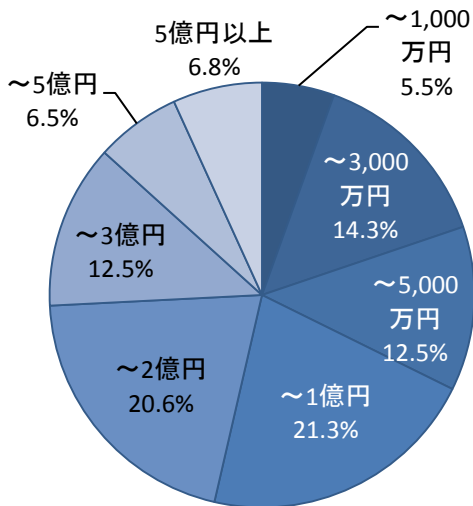
今後の不動産投資に対するスタンス

「買い増しを検討したい」
58.9%

③ 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、46.4%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、36.1%の方が年間「1,000万円以上」と回答した。

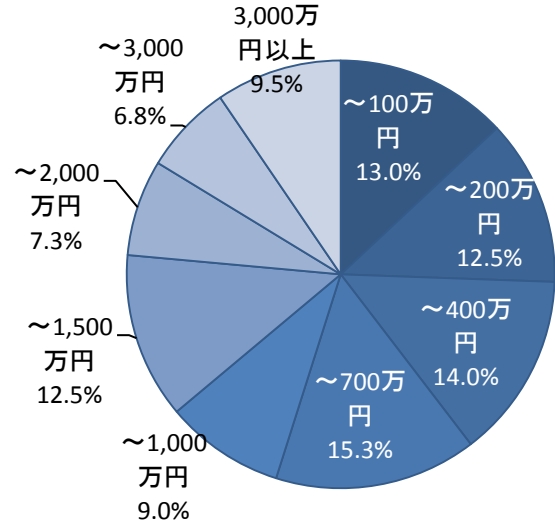
保有している投資用物件の総投資額



「総投資額」1億円以上

46.4%

不動産収入(年間)

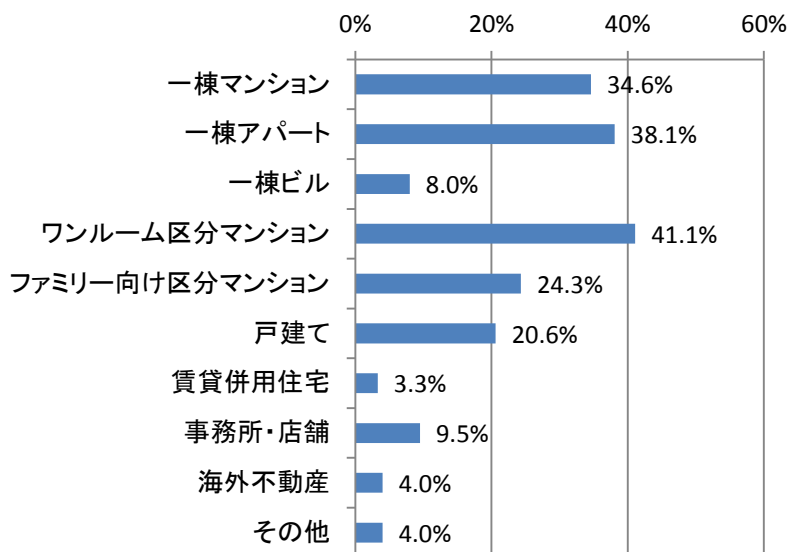


不動産投資での年間収入

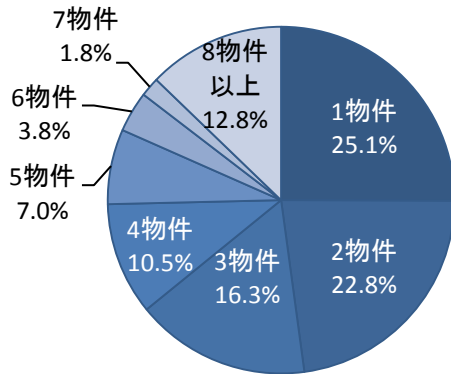
1,000万円以上

36.1%

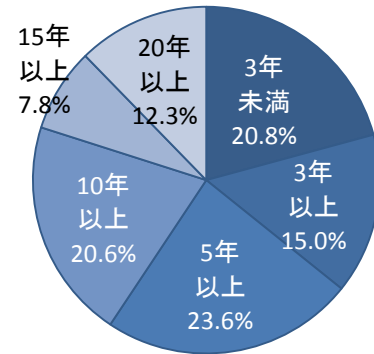
保有している投資用物件の種別(複数回答)



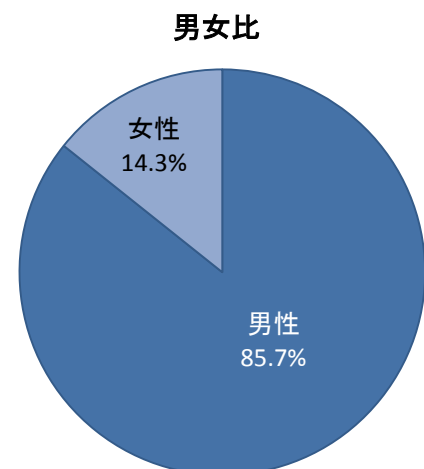
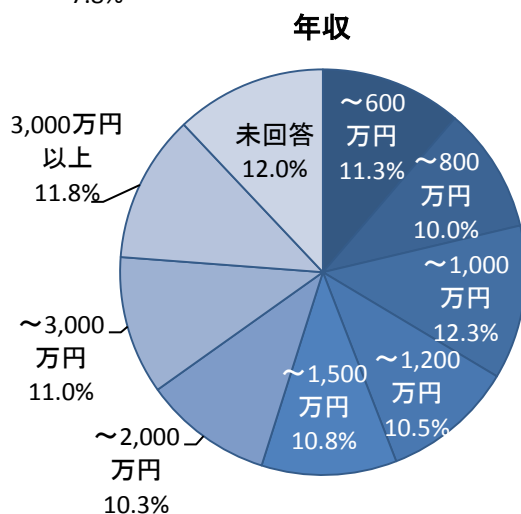
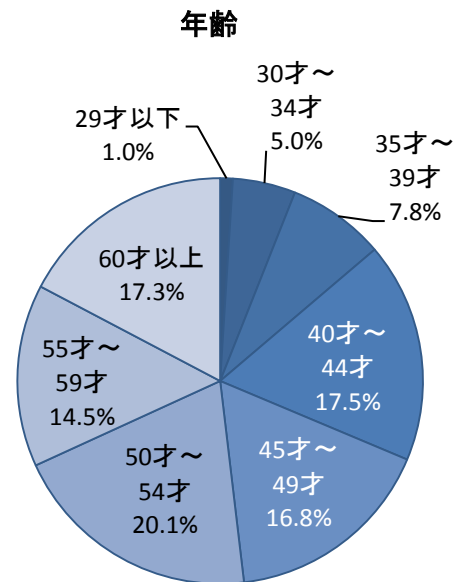
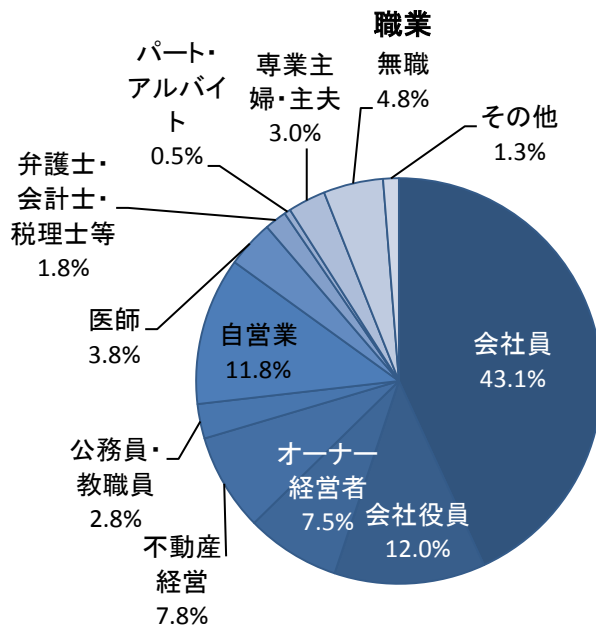
保有している投資用物件数



不動産投資の経験年数



④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6回)

以上