

2009年6月23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を実施
～不動産投資家の約9割が今のマーケットを「買い時」と回答～**

野村不動産アーバンネット株式会社(本社所在地:東京都新宿区 代表者:取締役社長 北村 章)は、2009年5月13日(水)～6月3日(水)、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」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」でもご覧いただけます。

http://www.nomu.com/pro/news/090623_01.html

【調査概要】

- 調査時期 : 2009年5月13日(水)～6月3日(水)
- 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16,500人 ※2009/4/1時点)
- 有効回答数 : 761人(投資物件の保有者:401人、非保有者:360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9割の投資家が今のマーケットを「買い時」と回答

- ・投資物件は「今が買い時」が51.8%、「間もなく買い時が来る」が38.0%と、合わせて約9割の投資家が現在のマーケットを「買い時」と回答。

■投資物件「保有者」の半数以上がサラリーマン。自己資金2割以下での購入が約半数

- ・投資物件「保有者」の半数がサラリーマン。平均年齢46.2歳、年収は1,000万円以上が50%。
- ・保有している物件は、区分マンション55.9%、アパート36.2%、一棟マンション30.7%、ビル13.7%(複数回答)。
- ・総投資額は、「3000万円未満」が約25%、「1億円以上」が約40%。
- ・物件購入時の資金プランは、「自己資金3割以下」が66.8%。逆に、「全額キャッシュ」は18.5%。
- ・管理方法は、「管理会社に委託」が約7割(内、家賃保証ありが15%)、一方で自主管理が約3割。
- ・不安点では、「空室リスク」が最多の29%、続いて「老朽化(メンテナンス・建替え・売却)」23%、「賃料下落」13%。

■これからの購入したい物件では、「都心回帰」「立地重視」の傾向

- ・購入したい物件は、「一棟マンション」が最多の54.0%、続いて「アパート」47.7%、「区分マンション」42.0%(複数回答)。
- ・購入したい物件予算「1000万円以上～3000万円未満」28.6%、「5000万円以上～1億円未満」が30.0%と最多。
- ・希望エリアは、「東京都心5区」で46.1%、「東京その他23区」で55.3%、「横浜・川崎エリア」で35.5%と都心回帰の傾向。
- ・購入時に重視するポイントとしては、「エリア・立地」82.0%、「利回り」59.5%。

■不動産投資を始めた理由は、「安定した副収入(不労所得)」が欲しいからが大多数

- ・「安定した副収入(不労所得)」が欲しいから74.8%、「資産運用のため」49.8%、「私設年金として(老後のため)」34.6%。

【調査結果概要】

①投資用物件の購入意向

投資物件は「今が買い時」、「間もなく買い時が来る」を合わせて約9割が「買い時」と回答。
物件価格の底は、「既に底を打っている」が約2割。「半年以内」「1年以内」の底打ち予想が5割弱。

昨年からの不動産価格の下落を背景に、投資物件の利回りが上昇する中、一部では不動産価格の下げ止まりの傾向も見られてきており、今のタイミングが「買い時」と考える投資家が約9割という結果になりました。
実際に、2008年1月以降のノムコム・プロ掲載物件の利回りは、右肩上がりでも上昇しており、特に2008年夏以降から今年1月頃までは顕著に上昇しています。また、今期4月・5月のノムコム・プロ掲載物件に対する反響数も、対前年比で1.8倍と大幅に増加しています。

図1◆今、投資用物件は買い時だと思いますか？

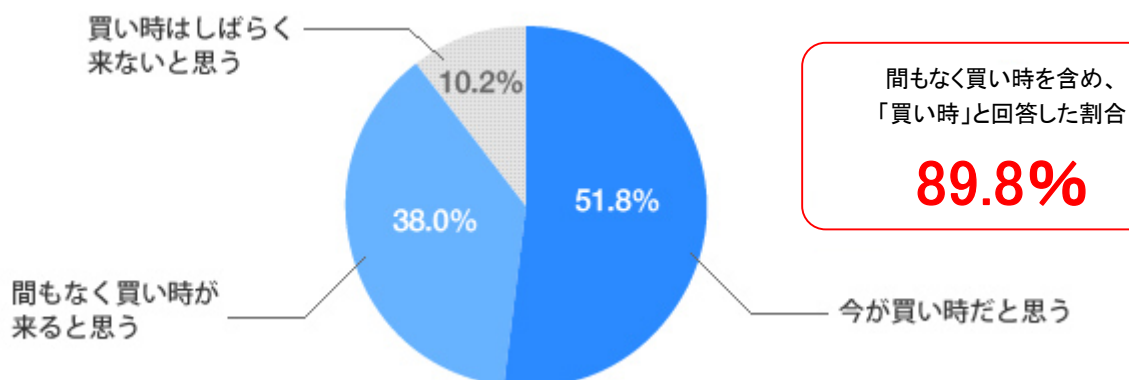
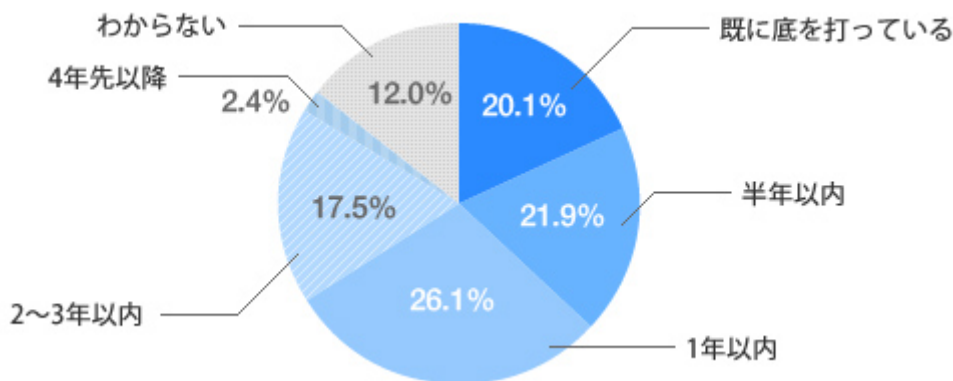
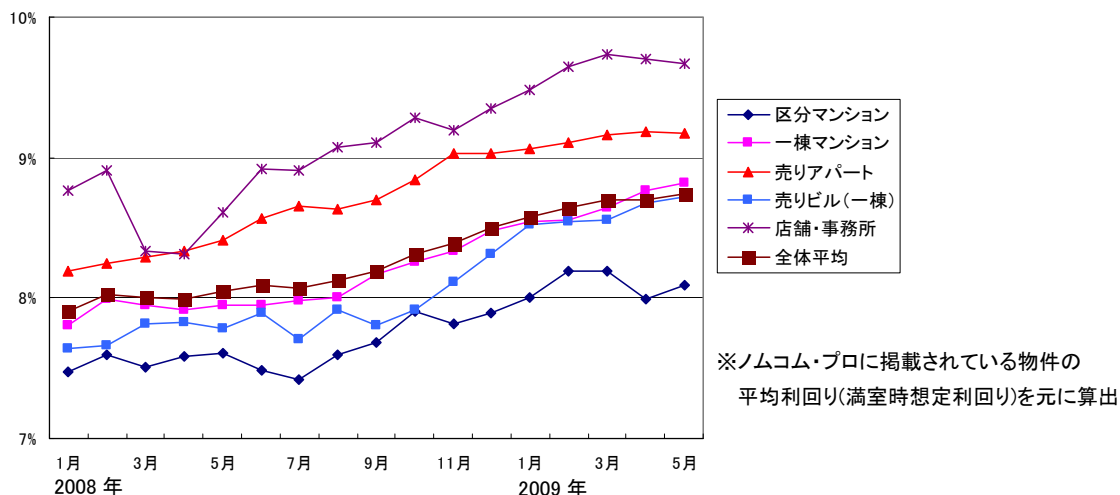


図2◆不動産価格の底は、いつか？



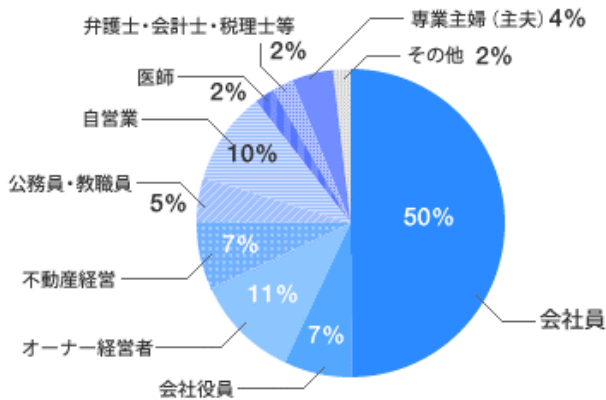
《参考》 平均利回り推移



②投資物件「保有者」の実態

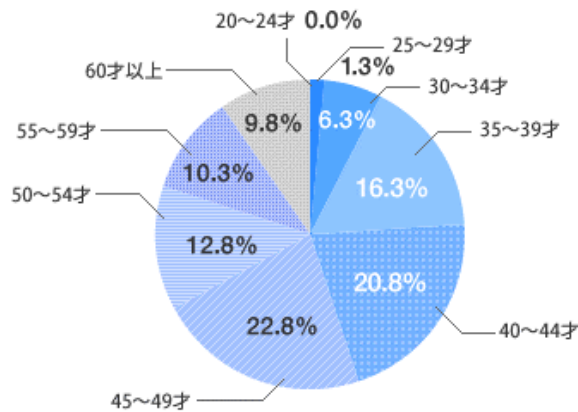
投資物件「保有者」の半数以上がサラリーマン。平均年齢 46.2 歳、年収は 1,000 万円以上が 50%。
男性 85.3%、女性 14.7%

図3◆保有者のプロフィール<職業別>



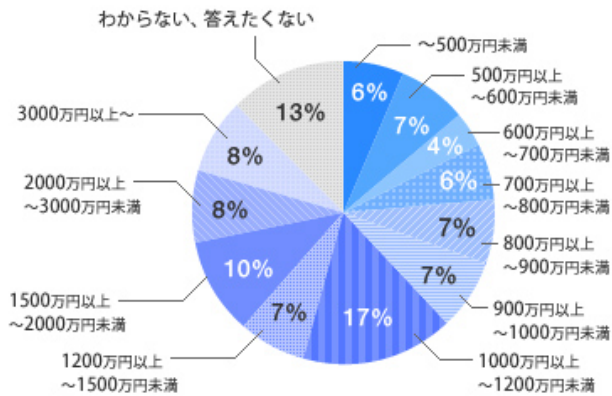
半数が会社員

図4◆保有者のプロフィール<年齢別>



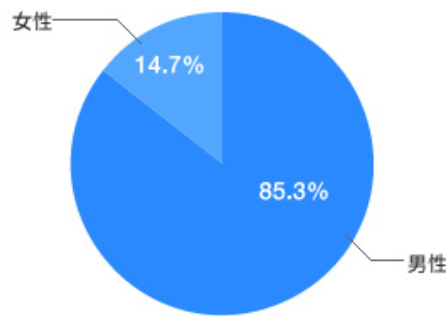
平均年齢 **46.2 歳**

図5◆保有者のプロフィール<年収別>



年収 **1000 万円以上が 50%**

図6◆保有者のプロフィール<男女比>



男性:85.3%、女性:14.7%

③保有物件について

保有している物件は、区分マンション 55.9%、アパート 36.2%、一棟マンション 30.7%、ビル 13.7%(複数回答)。
 物件所在地は、「東京都心 5 区」が 22.4%、「東京その他 23 区」が 36.7%(複数回答)
 総投資額は、「3000 万円未満」が約 25%、「1 億円以上」が約 40%。
 物件購入時の資金プランは、「自己資金 3 割以下」が 66.8%。逆に、「全額キャッシュ」は 18.5%。
 管理方法は、「管理会社に委託」が約 7 割(内、家賃保証ありが 15%)、一方で自主管理が約 3 割。

図7◆保有している投資用物件の種別(複数選択)

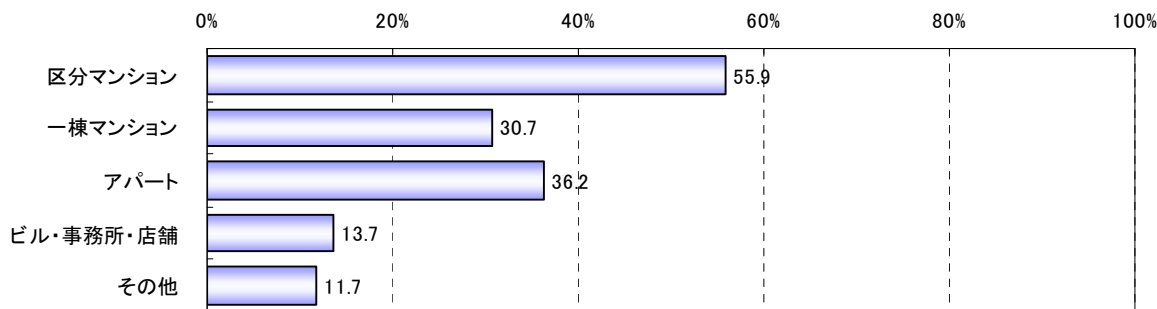


図8◆保有している投資用物件の所在地(複数選択)

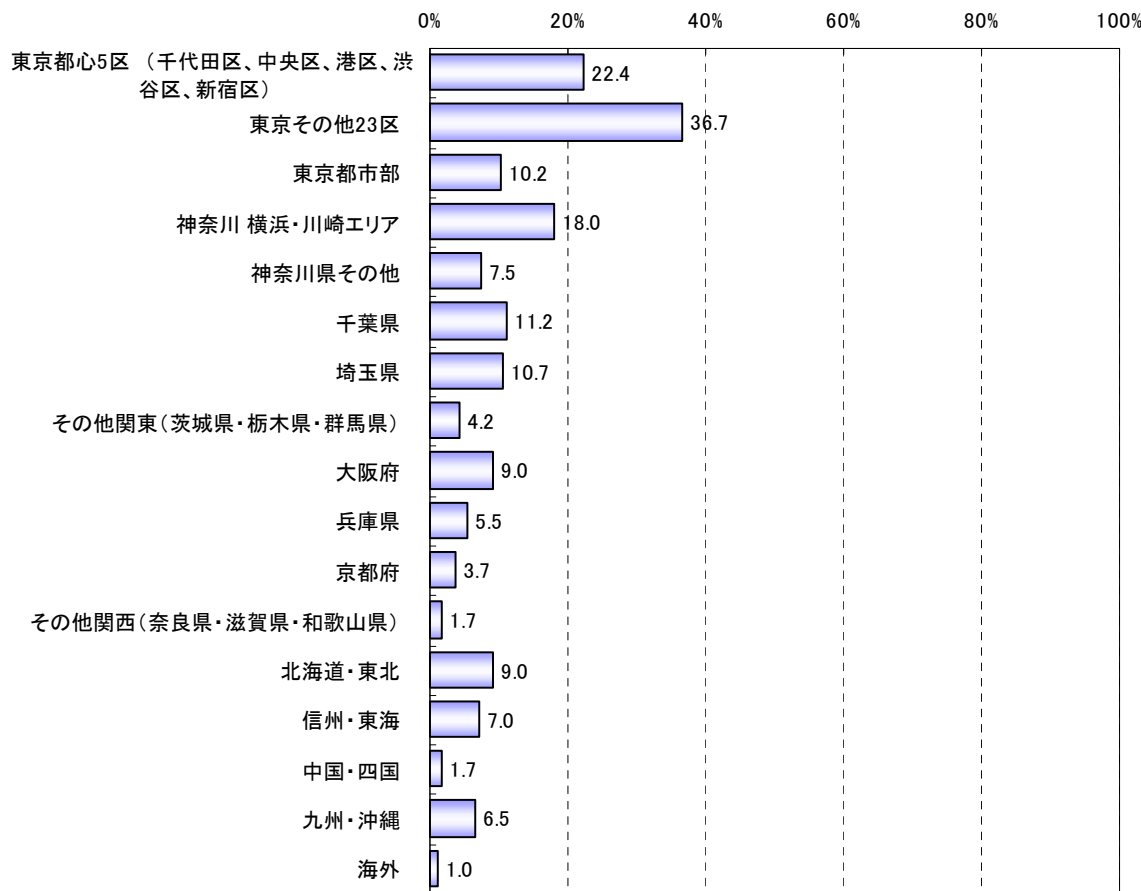


図9◆総投資額

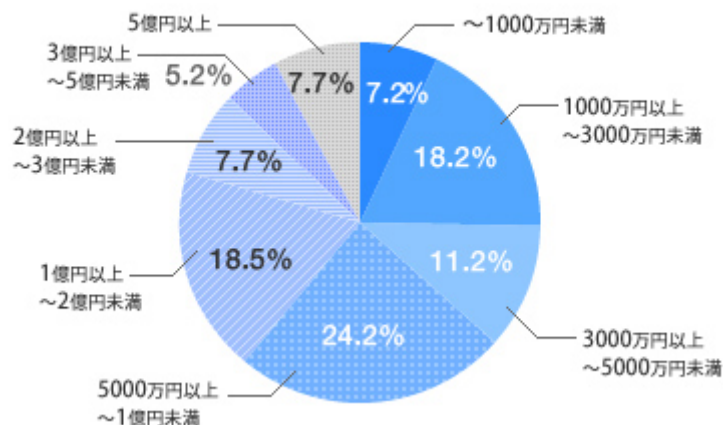


図10◆物件購入時の資金プラン

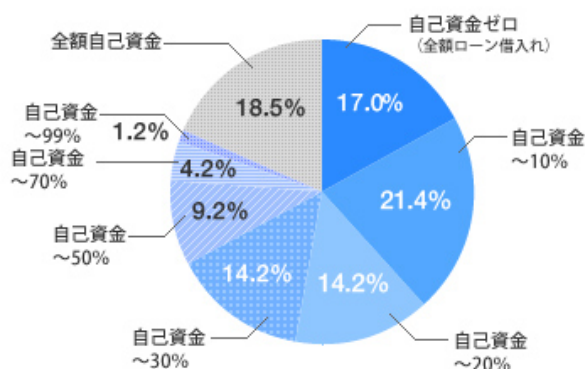
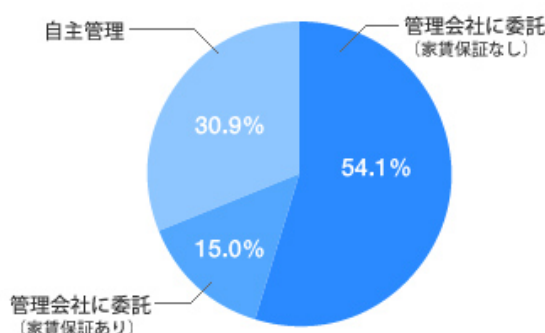


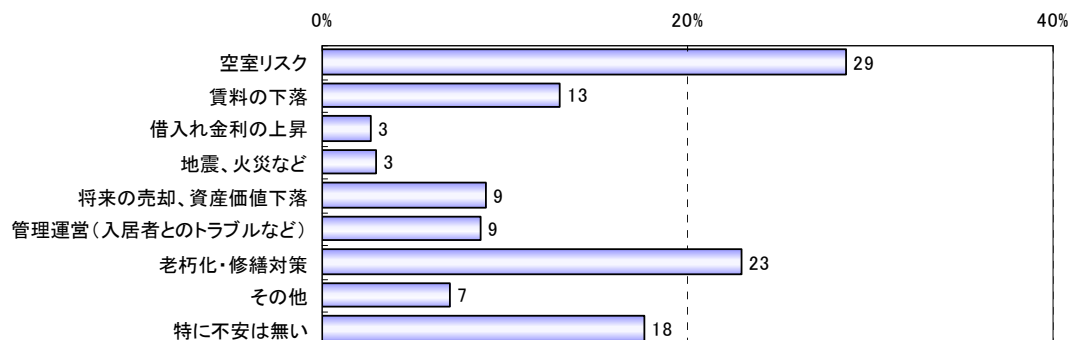
図11◆保有物件の管理方法



自己資金 3 割以下が約 67%

管理会社に委託が約 70%

図12◆保有物件に対する不安(複数選択)



不安は空室リスク、老朽化対策、賃料下落

④これからの購入意向

購入したい物件種別「一棟マンション」54%と最多、続いて「アパート」47.7%、「区分マンション」42.0%。購入したい物件予算「5000万円以上～1億円未満」約3割、「1000万円以上～3000万円未満」3割弱。希望エリアは、「東京都心5区」で46.1%、「東京その他23区」で55.3%。「横浜・川崎エリア」で35.5%と都心回帰の傾向。購入時に重視するポイントとしては、「エリア・立地」82.0%、「利回り」59.5%。

図13◆これから購入を検討したい物件の種別(複数選択)

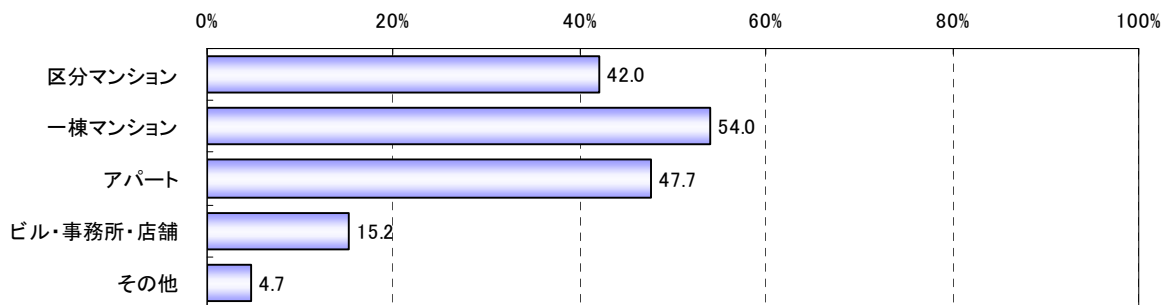
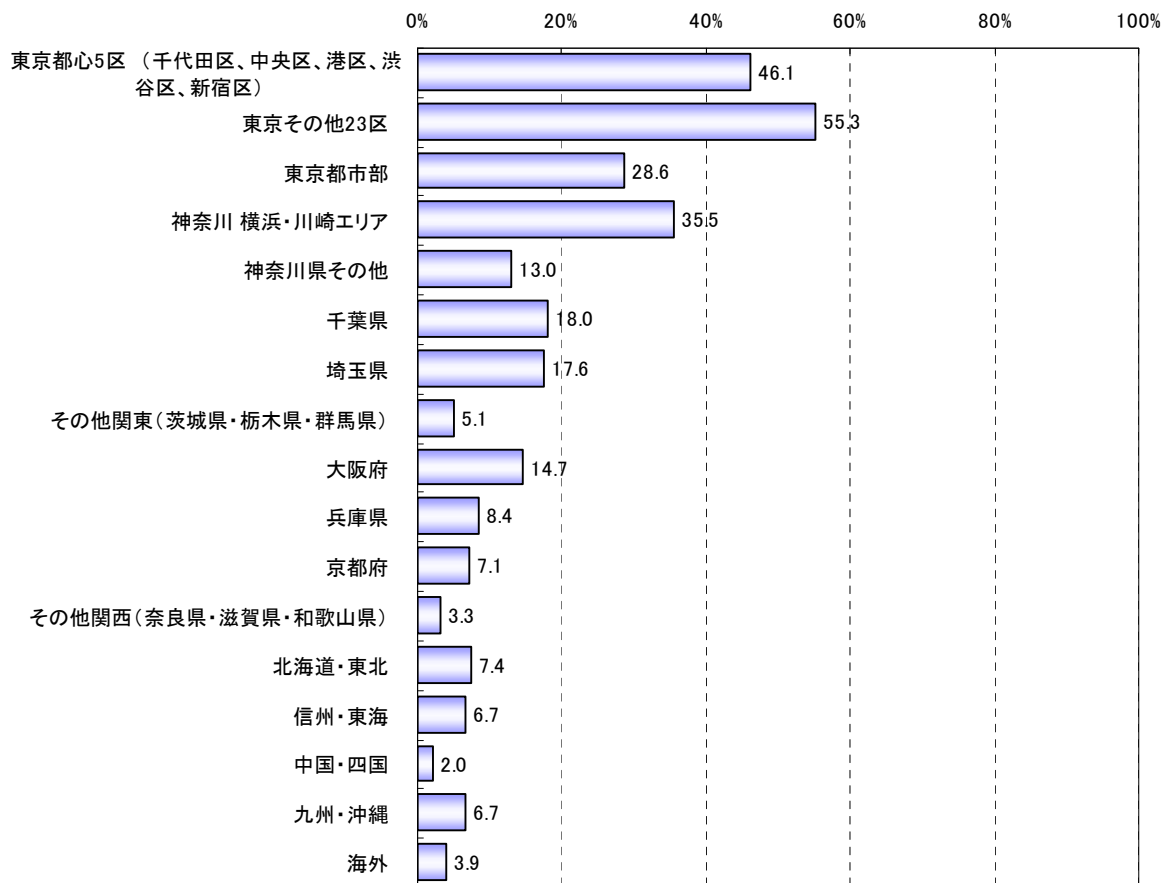


図14◆これから購入を検討したい物件の希望エリア(複数選択)



東京都心5区が46.1%、東京その他23区が55.3%、横浜・川崎が35.5%

図15◆これから購入を検討したい物件の予算(複数選択)

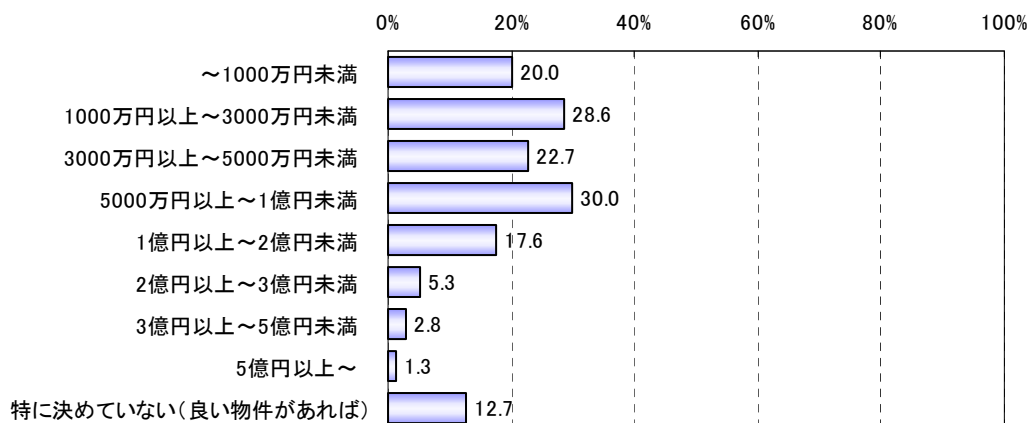
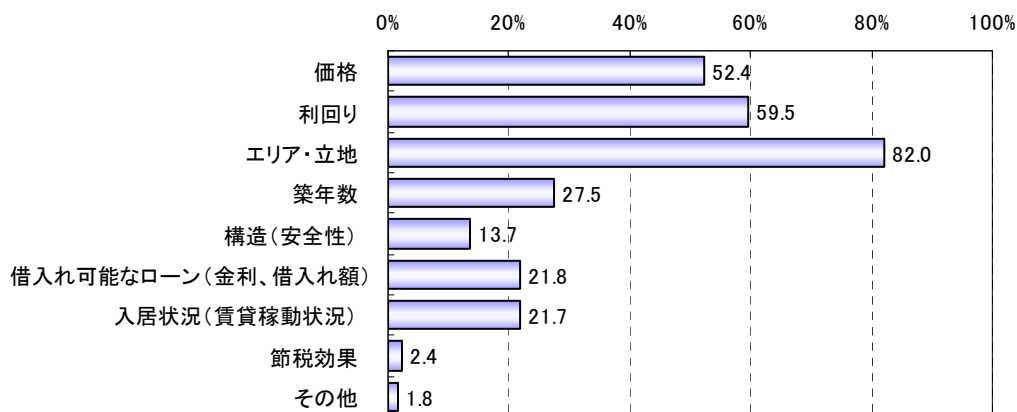


図16◆投資用物件の購入を検討する上で重視するポイント(複数選択)

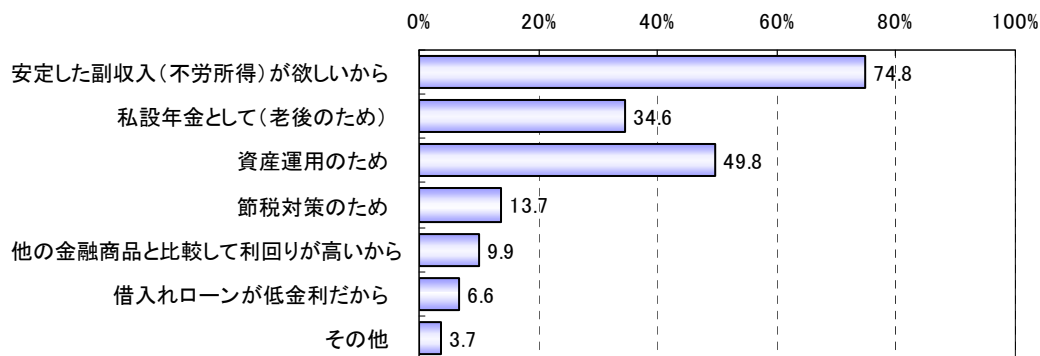


⑤不動産投資を始めた理由

「安定した副収入(不労所得)が欲しいから」74.8%、「資産運用のため」49.8%、「私設年金として(老後のため)」34.6%。

不動産投資を始めた理由として、投資物件保有者の約75%が「安定した副収入(不労所得)が欲しいから」と回答。高利回りによるキャッシュフローより、安定した長期投資という点を重視しているという結果になりました。

図17◆不動産投資を始めた理由



「安定した副収入が欲しいから」が約75%と大多数

投資用不動産サイト「ノムコム・プロ」では、今回の調査結果を参考に、不動産投資家のニーズに応えたコンテンツを充実させ、更なるサービス向上を目指してまいります。

【野村不動産アーバンネット株式会社の概要】

所在地： 東京都新宿区西新宿 1-26-2

代表者： 北村 章

設立年月： 2000年11月(2001年4月営業開始)

資本金： 10億円(野村不動産ホールディングス株式会社 100%出資)

事業内容： 不動産仲介(個人・法人)、新築不動産販売、投資商品開発、資産コンサルティング、保険代理店

URL: <http://www.nomura-un.co.jp/>

以上

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・尾山)

TEL03-3345-7779・FAX03-3345-8273