

お金のソムリエ倶楽部 第37回例会

不動産トレンド2020

2020年1月19日

健美家株式会社 代表取締役 倉内敬一



<https://www.kenbiya.com/>

不動産投資と収益物件の情報サイト

健美家
K E N B I Y A

健美家について（目的）

- 1、健康で美しい家（賃貸）の普及のために情報提供を行う。
（住環境の向上を目指し、病気や犯罪が低下）
- 2、収益物件の流通市場を確立するためにインターネット上で、簡単に物件が検索できる環境を作る。
- 3、不動産投資家に向けて、楽しく有益な情報を提供する。
（勉強してから不動産投資をすることが当たり前の世の中に）

健美家について（沿革）

2004年 4月：設立

2004年11月：収益物件検索サイトの運用を開始

2008年 4月：不動産投資コラムを配信

2008年 8月：売却査定サービスを開始

2011年 4月：不動産投資家向けにセミナーを開催

2014年 5月：不動産投資に関する意識調査を実施

2015年 1月：不動産投資ニュースを配信

2015年 6月：住宅新報社WEBとコラボ連載を開始

2017年11月：首都圏公取と連携し掲載停止の施策に参加

2019年 3月：全国でパートナーセミナーを開催

収益物件検索と不動産投資情報の健美家

不動産投資と収益物件の情報サイト健美家

健美家 KENBIYA

収益物件 詳細検索 46,417件

不動産投資 セミナー 426件

不動産投資 コラム・ニュース 5,042件

不動産投資 ブログ 1,821件

売却査定依頼 全国 55社

無料 「収益物件」を見つけるための情報とヒントがギッシリ!
●会員向け限定 / 非公開物件
●新着お知らせメール ほか

▶1都3県で築20年以内、利回り8%以上のアパート

▶物件オーナーの敏腕FPが教える不動産投資セミナー! [ログイン]

会員向け限定物件 **1,040件**
▶会員登録して見る

収益物件検索

物件タイプ

- 区分 投資用マンション (15,473)
- 一棟 一棟売りアパート (11,755)
- 一棟 一棟売りマンション (6,959)
- 一棟 一棟売りビル (1,717)
- 戸建 戸建賃貸 (2,254)

- ▶賃貸併用住宅 (68)
- ▶店舗付き住宅 (328)
- ▶売り店舗・事務所 (380)
- ▶売り工場・倉庫 (361)
- ▶売りホテル (82)
- ▶駐車場 (15) ▶土地 (825)

住所、駅名、物件名で検索

検索

収益物件 たいま **46,417件**ご紹介中!!

▶収益物件一覧を見る

地域... 物件タイプ... 新着24時間 (743) 価格交渉可 (306)

利回り... 価格... 値下げ (374) 会員限定 (1,040)

この条件の物件を表示

▶利回り15%↑ (1,405) ▶再建築不可 (189)

戸建 賃貸 520万円 **11.53%**
小田急線 本厚木駅 バス34分 歩4分 神奈川県
山信アセットサービス

一棟 アパート 5,050万円 **8.50%**
JR京浜東北線・根岸線 北浦和駅 歩17分 埼玉県さいたま市
三栄建築設計グループの三建アセットマネジメント

一棟 アパート 7,470万円 **7.80%**
京王線 東府中駅 歩4分 東京都府中市
三栄建築設計グループの三建アセットマネジメント

不動産投資セミナー 地域・内容

東京都 (177件)

不動産投資セミナー たいま開催情報426件掲載中

▶不動産投資セミナー一覧を見る

1/21 (火) 18:30~

物件情報 毎日更新!
利回り**10%以上**の収益物件特集 詳細はこちら▶
MUFG 三菱UFJ不動産販売 三菱UFJ信託銀行グループ

FW 株式会社 フットワーク FOOT WORK

1棟専門店 利回り15% キーポイント

LINE@で優良物件情報を 最速ゲット!

原復革命 COSMOBANK コスモバンク株式会社

RAY NICHE 投資用ワンルームはお任せください レイニッチ

利回り**10%以上**の物件多数! 三菱UFJ不動産販売

物件検索 (2004年11月～)

絞り込み検索

物件タイプ

- 投資用マンション (17,603)
- 一棟売りアパート (12,390)
- 一棟売りマンション (7,265)
- 一棟売りビル (1,592)
- 戸建賃貸 (2,160)
- 賃貸併用住宅 (73)
- 店舗付き住宅 (315)
- 売り店舗・事務所 (386)
- 売り工場・倉庫 (366)
- 売りホテル (88)
- 駐車場 (14) 土地 (689)

物件価格

価格... ~ 価格...

利回り

利回り...

築年数

築年... ~ 築年...

新築 中古

駅から徒歩

徒歩...

専有面積・建物面積

建物... ~ 建物...

掲載開始日

収益物件一覧

三菱UFJ 不動産販売

利回10%以上の一棟物件
1億円以下の物件情報も豊富！
三菱UFJ不動産販売の住まい1

リフォーム事業 最安値に挑戦 じかいち

リフォーム代金払い過ぎ？
クロス張替790円/m〜！！
外壁塗装35万円〜！！他色々

不動産投資トップ > 収益物件

絞り込み条件:

首都圏 関西 東海 九州・沖縄 北海道 東北 中国・四国 信州・北陸

住所,駅名,物件名で検索

検索結果 **42,941**件中 1件~100件表示

次の100件 ▶

画像	タイトル 住所/交通	登録日	価格 利回り	建物/専有面積 土地面積	築年月 階数/総戸数
	角地、土地約106坪 築5年、設備完備 土地実勢約90% 東京都江戸川区松島4丁目 JR総武線 新小岩駅 歩9分	New	1億 9,900 万円 4.38%	建:273.26m ² 土:353.69m ²	2014年9月 2階建/10戸
	5駅6線路利用 土地実勢約80% 現状満室、利回り6.22% 東京都荒川区荒川5丁目 京成本線 新三河島駅 歩1分	New	4,280 万円 6.22%	建:117.26m ² 土:79.89m ²	1983年1月 2階建/2戸
	2017年築☆駅徒歩2分☆表面利回り7.54%築浅AP 神奈川県横浜市鶴見区小野町 JR鶴見線 鶴見小野駅 歩2分	New	4,900 万円 7.54%	建:74.64m ² 土:76.61m ²	2017年3月 2階建/6戸
	OCの物件でも別部屋で内見が出来る様なスタンスを取ります。 東京都品川区荏原4-12-19 東急目黒線 武蔵小山駅 歩8分	New	2,160 万円 5.00%	専:20.1m ²	2005年5月 2階/4階建

セミナー情報検索 (2009年1月～)

不動産投資セミナー一覧

不動産投資セミナー 94%満足度 都市で200棟以上の実績 土地鑑定～建築～管理まで プロの投資法を伝授!

住友不動産販売 利回り10%以上の物件情報 無料査定!安心の実績でサポート

不動産投資トップ > 不動産投資セミナー一覧

不動産投資セミナー 絞り込み検索

地域・都道府県	セミナー内容	こだわり条件
地域... 都道府県...	<input type="checkbox"/> 物件購入 (138) <input type="checkbox"/> 管理・修繕 (17) <input type="checkbox"/> 融資 (57) <input type="checkbox"/> 税金・相続 (20) <input type="checkbox"/> 競売・任売 (3) <input type="checkbox"/> 民泊・ホテル (2) <input type="checkbox"/> 見学会 (5) <input type="checkbox"/> 全般 (247)	<input type="checkbox"/> 著名講師 (54) <input type="checkbox"/> 新築 (42) <input type="checkbox"/> 銀行タイアップ (3) <input type="checkbox"/> 参加特典あり (266) <input type="checkbox"/> 相談会あり (340) <input type="checkbox"/> 売却・出口戦略 (15)
開催日	投資対象	参加料金
開催日... ~ 開催日... 本日: 09/09(月) 09/10(火) 09/11(水) 今週: ~ 09/15(日) 来週: 09/16(祝) ~ 09/22(日) 9月開催 10月開催 11月開催 12月開催	<input type="checkbox"/> 区分 (207) <input type="checkbox"/> 一棟アパート (97) <input type="checkbox"/> 戸建賃貸 (6) <input type="checkbox"/> 一棟マンション (16) <input type="checkbox"/> 賃貸併用 (1) <input type="checkbox"/> 店舗・事務所 <input type="checkbox"/> 土地活用 (5) <input type="checkbox"/> 海外不動産 (2) <input type="checkbox"/> 収益物件全般 (155)	<input type="radio"/> 無料 <input type="radio"/> 有料 <input checked="" type="radio"/> すべて
曜日: <input type="radio"/> 平日 <input type="radio"/> 土日祝 <input checked="" type="radio"/> すべて 開始: <input type="radio"/> 午前 <input type="radio"/> 午後 <input type="radio"/> 夕方(18時~) <input checked="" type="radio"/> すべて	絞り込み条件:	参加対象者
		<input type="radio"/> 初心者 <input type="radio"/> 上級者 <input checked="" type="radio"/> すべて

検索結果 489件中 1件~ 50件表示 表示数: 50件 並び替え: 開催日順 登録日順 次の50件 ▶

9/29(日) 10:30~ 神奈川県横浜市 見学会/土地活用セミナー **New**
保土ヶ谷区今井町マンション 完成見学会!



料金: **無料**
交通: 相鉄線 二俣川(美立橋バス停) 駅 徒歩 2分
講師: 朝日建設(株)
主催: 朝日建設

新築
建設費補助金制度を活用したサービス付高齢者向け住宅です。横浜市の家賃補助制度も利用できます(諸条件あります)。緊急通報設備やバリアフリー等完備の上、当社独自の断熱仕様と二重サッシで冬暖かく、夏涼しい生活が楽しめます。是非御覧ください。

売却査定 (2009年5月～)

不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家」

健美家 KENBIYA

収益物件 詳細検索 48,918件

不動産投資 セミナー 489件

不動産投資 コラム・ニュース 4,781件

不動産投資 ブログ 1,857件

売却査定 依頼 全国 56社

「収益物件」を見つけるための情報とヒントがギッシリ!
※会員向け限定・非公開物件
※新着お知らせメールほか

◆築27年以内、利回り10%以上の一棟マンション ◆48歳でセミリタイア実現の成功大家さんから学ぶ! [ログイン]

投資用・収益用不動産の売却査定なら、
完全無料 **日本最大級の収益物件専門サイト「健美家」で!!**

「健美家」は、日々、収益物件の目利きが集まる投資家のための専門サイト。
売却に特化した不動産会社が多数揃っていますので、売却のスピードと満足度が違います!

健美家の売却査定で、ご希望に合った売却を!!

できるだけ高く!
高値をつけた不動産会社をあなたは選ぶだけ

とにかく早く!
売却をお急ぎの方にも不動産会社が即対応

相場を知りたい!
市況をとらえた相場感を査定でしっかり把握

今すぐ健美家で売却査定!

都道府県... 市区を選択... 物件タイプ... 売却査定する!

著名な投資家のコラム（2008年4月～）

不動産投資コラム

リフォーム代金払い過ぎ？
クロス張替79.0円/m²～！！
外壁塗装3.5万円～！！他色々

三菱UFJ
不動産販売

利回10%以上の一棟物件
1億円以下の物件情報も豊富！
三菱UFJ不動産販売の住まい1

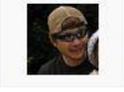
不動産投資トップ > 不動産投資コラム・ニュース > 不動産投資コラム

コラム著者一覧 ニュースカテゴリ一覧

種類 コラム ニュース すべて

掲載年月 --年-- --月--

検索結果 3,101件中 1件～50件表示 次の50件▶

画像	タイトル カテゴリ	アクセス数 掲載日▼
	地方不動産投資のキモとやっつけられない投資法 ベんた 41話 コラム	2,282 2019/09/09 New
	不動産投資でリタイアしたい若者たちへ。増やすのは物件ではなく「My不労所得」だよ 張田満 96話 コラム	7,225 2019/09/08 New
	20マン円戸建てと浅香唯風味なお姉さま入居者。天才ポールの心配事。 ポール 11話 コラム	4,854 2019/09/07 New
	12年ぶりに個人で物件を買った理由とその使い道。その立場にならなければ見えない世界がある。 極東船長 83話 コラム	4,594 2019/09/06
	短期賃貸部屋を開業。人と同じ事をやっつけても高く貸す事はできない DX@母ちゃん 42話 コラム	3,781 2019/09/05
	最近、店舗物件ばかり探している理由 徳田文彦 78話 コラム	3,992 2019/09/04

ブログ集 (2008年8月～)

不動産投資ブログ一覧



利回10%以上の一棟物件
1億円以下の物件情報も豊富！
三菱UFJ不動産販売の住まい1

不動産投資
セミナー
94%
満足度

都心で200棟以上の実績
土地選定～建築～管理まで
プロの投資法を伝授！

不動産投資トップ > 不動産投資ブログ > 1ページ目

ブログの登録について



職業

サラリーマン大家

専業大家

すべて

検索結果 1,853件中 1件～50件表示

次の50件 ▶

画像	タイトル ブロガー名	更新日
	募集終了です 不動産投資家兼コンサルタント 岩橋	ブログへ 09/09 12:55 New
	<お手伝いして頂ける方募集> 畳からフロアタイルに変更します 不動産投資家兼コンサルタント 岩橋	ブログへ 09/09 12:29 New
	6号戸建て購入物語 (被害確認編) わっきん	ブログへ 09/09 12:00 New
	不動産をフルローンで購入したらやはり厳しくなる話 happy_apartment	ブログへ 09/09 11:59 New
	週末は	ブログへ

不動産投資ニュース (2015年1月～)

不動産投資ニュース



住友不動産販売
利回り10%以上の物件情報
無料査定！安心の実績でサポート



三井住友トラスト不動産
利回り10%以上の一棟売り
アパート・マンション多数掲載中

不動産投資トップ > 不動産投資コラム・ニュース > 不動産投資ニュース

コラム著者一覧 | ニュースカテゴリー一覧

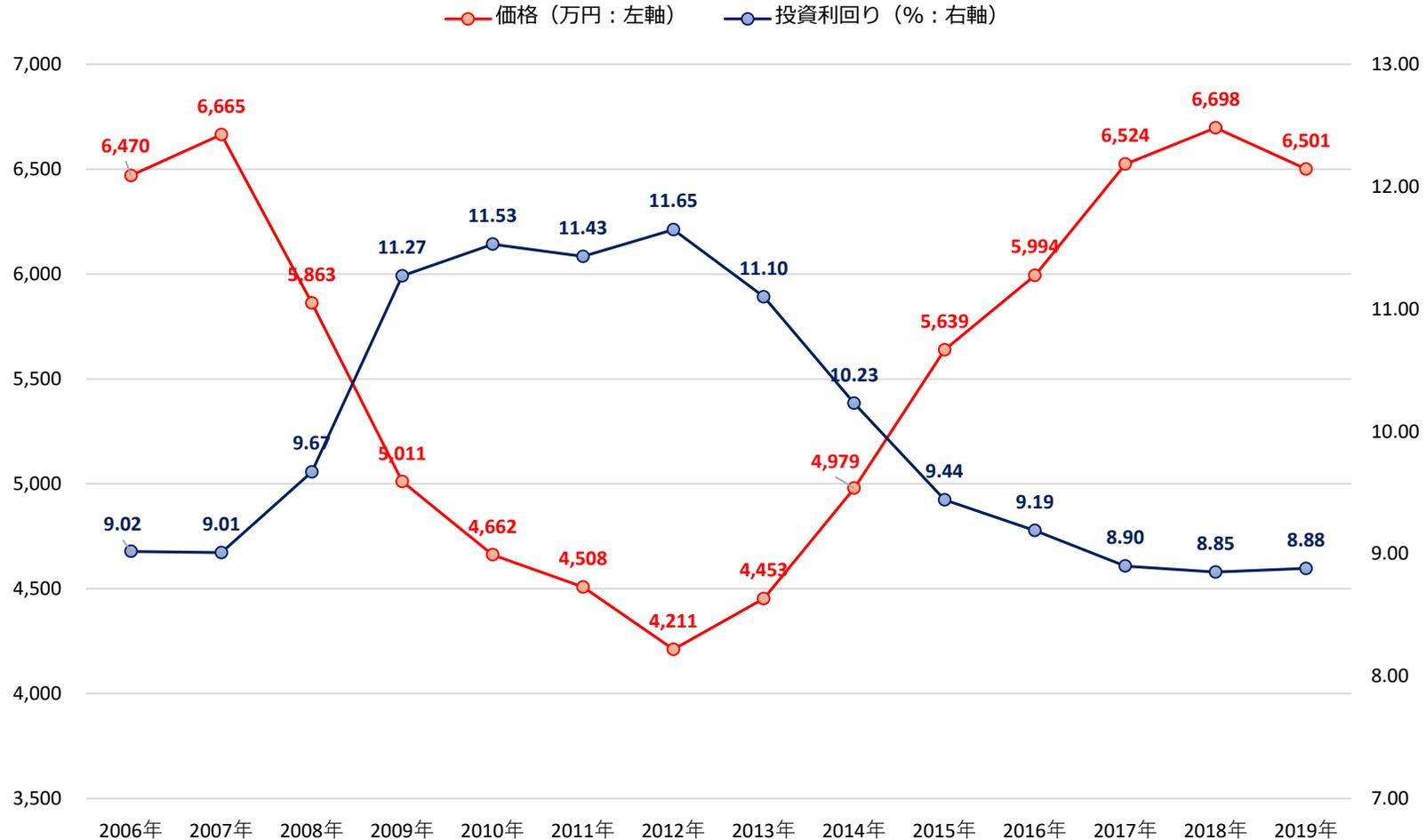
種類 掲載年月 --年 --月

検索結果 1,680件中 1件～50件表示 次の50件 ▶

画像	タイトル カテゴリ	アクセス数 掲載日 ▼
	駅近なのに築古ビル集積エリア。浜松町に「泊まれるオフィス」。地下のスタジオもアイデア 不動産投資全般 > 不動産 ニュース	446 2019/09/09 New
	投資家を募集中！まちづくりに参加しながらリターンを狙う「〈京都〉五條楽園再生ファンド【投資型】」の魅力とは？ 不動産投資全般 > その他投資 ニュース	911 2019/09/08 New
	おしゃれな有名ハイグレード家具付き賃貸で満室稼働を実現！。入居者のこだわりを訴求して賃料もアップへ！！ 賃貸経営 > 空室対策 ニュース	2,070 2019/09/07 New
	相場の1.56倍の家賃、「いいね！」1万超え。クルマ、バイク好きが飛びつく！ガレージ付きアパートの作り方 賃貸経営 > ターゲット設定 ニュース	6,203 2019/09/06
	フラット35不正利用で調査結果発表！低所得の若い世代がターゲットに。 調査 > 金融・融資関連 ニュース	5,194 2019/09/05

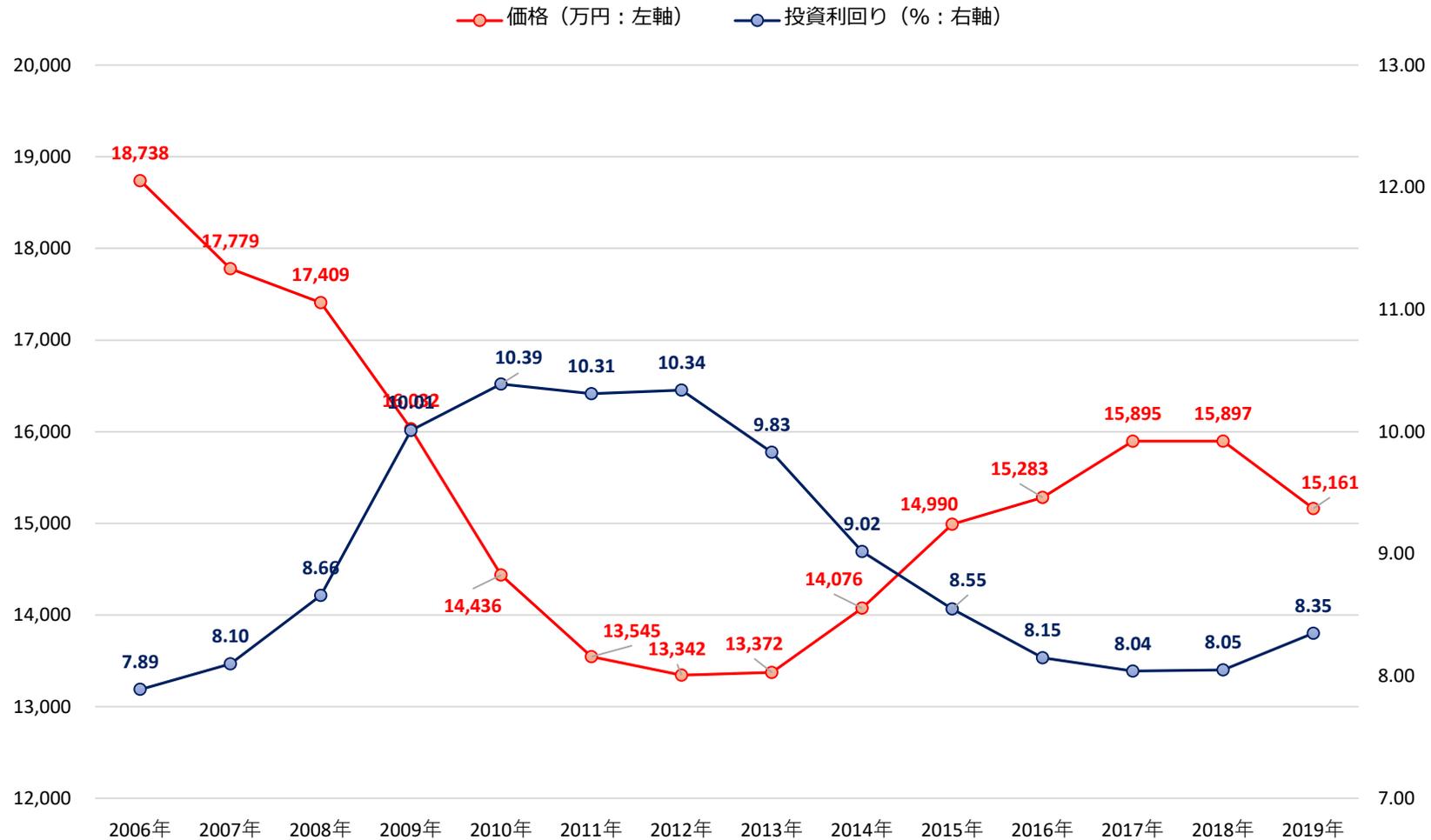
2006年～：一棟アパート価格・利回り（全国）

< 全国：登録物件 >

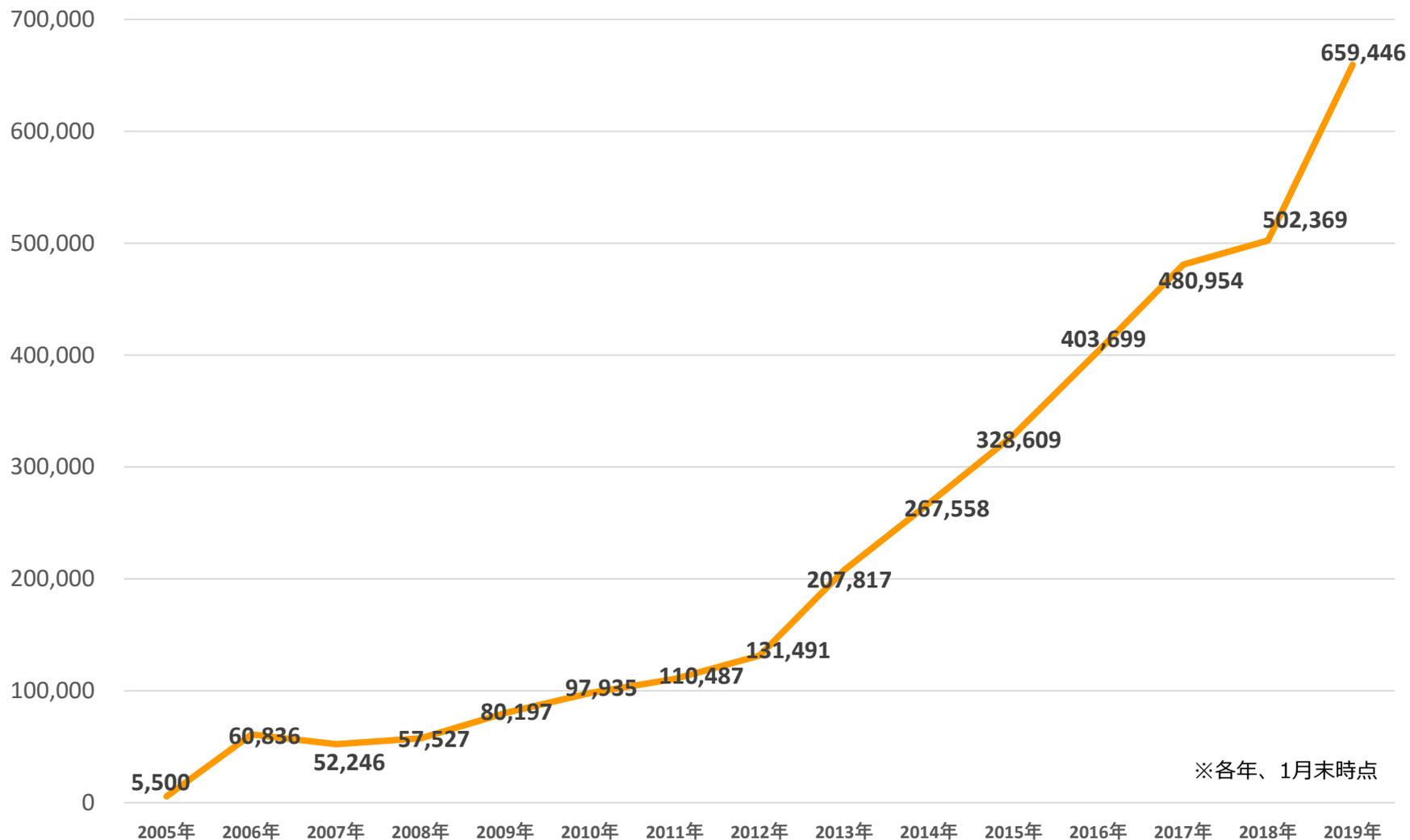


2006年～：一棟マンション価格・利回り（全国）

< 全国：登録物件 >



不動産投資ブームと健美家への訪問者数



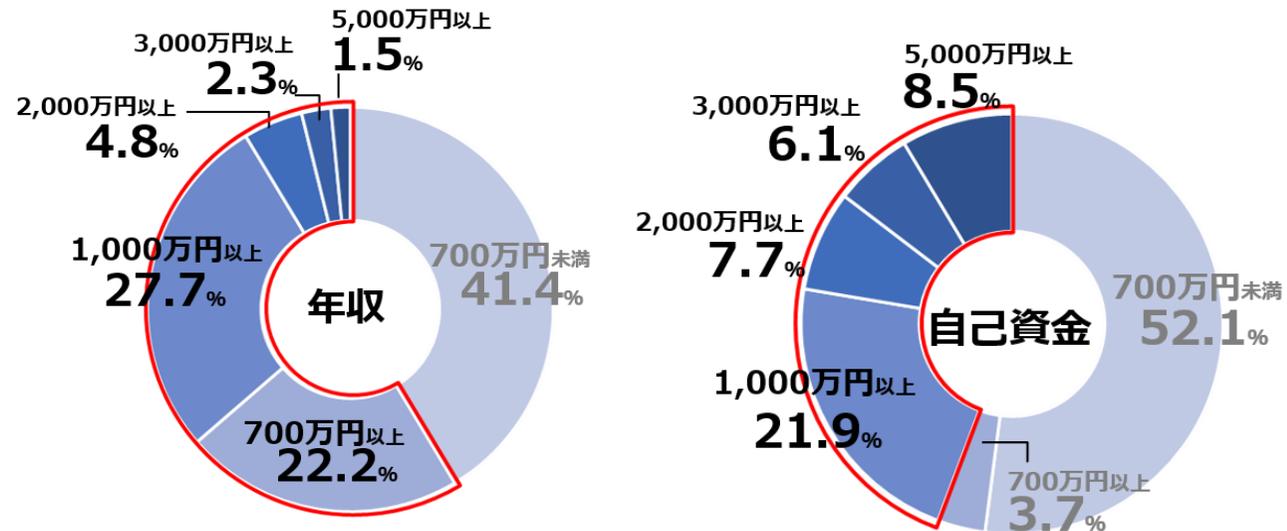
※各年、1月末時点

健美家について：利用者

月間利用者数：58万人（2019年10月～12月平均）

会員登録者数：約8万7,000人

登録ユーザの属性



一棟物件への融資スタンス

- 金融機関による、融資先の選別が顕著
借りられる人、そうでない人の二極化
- ・ 賃貸経営実績があり、財務的に優良な個人・法人は優遇
- ・ 1棟目の初心者であっても、高属性者へは優遇する傾向
特に金融資産が重要視される傾向
- ・ 債務超過状態の投資家や、初心者「普通属性」の会社員等は
非常に厳しい状況
- ・ 「物件評価」×「属性条件」の双方とも、銀行条件を満たす

一棟物件への融資スタンス

■ 自己資金割合の上昇

- ・ 「フルローン全盛時代の終焉」。一部の富裕層に限定
- ・ サラリーマンは自己資金 10%~20%は当たり前
- ・ 物件価格が高止まりのため、本音ではフルやりたいが担保評価が出ないので仕方がない、との意見多数
- ・ 最近、低属性者の持込案件も増えている。
特に金融資産不足。リスク高く、フルは困難
- ・ 2017年度比較では「フル」の割合は確実に減少（某銀行）
- ・ 物件評価がより厳格に。特に立地条件。
基本都内もしくは16号線内が好ましい

一棟物件への融資スタンス



一棟物件への融資スタンス

■ 融資審査の厳格化 = グレーな手法への監視強化

- SNSやブログ、セミナー等を通じ、
グレーな手法へ警鐘を鳴らす投資家や不動産業者が増加
- 各金融機関も実態把握や予防策を強化する動きが顕著に
- 金融資産のエビデンスのチェック強化（原本確認など）
- 法人隠しのチェック機能強化（多法人スキーム防止）
- グレーな「フルローン」「オーバーローン」の防止

買い時と売り時

- ・ 買い時（いつも）

値上がり期待時期： 2003-2005年、2013-2015年

資産価値の高い地域： 2006-2008年、2016-2018年

安くなる時期： 2009-2012年、2019年～

- ・ 売り時（価格が高くなったとき）

高い時期： 2006-2008年、2016-2018年

						2012-	
2018	2017	2016	2015	2014	2012	2018 Δ	City
1	1	2	1	1	1	—	New York
2	2	1	2	2	2	—	London
3	3	3	3	3	3	—	Paris
4	4	4	4	4	4	—	Tokyo
5	5	5	5	5	5	—	Hong Kong
6	8	6	6	6	6	—	Los Angeles
7	6	8	8	9	11	4	Singapore
8	7	7	7	7	7	-1	Chicago
9	9	9	9	8	14	5	Beijing
10	11	12	12	11	9	-1	Brussels
11	10	10	10	10	10	-1	Washington, D.C.
12	12	11	11	12	8	-4	Seoul
13	13	13	16	15	18	5	Madrid
14	18	18	14	17	19	5	Moscow
15	17	14	15	14	12	-3	Sydney
16	14	16	17	19	20	4	Berlin
17	15	15	19	25	32	15	Melbourne
18	16	17	13	13	16	-2	Toronto
19	19	20	21	18	21	2	Shanghai
20	23	23	22	22	17	-3	San Francisco

世界の都市ランキング (A.T.Kearney)

オフィス空室率と賃料

■各都市のマーケット

		空室率					想定成約賃料(円/坪)				
		Q1 2017	Q4 2017	Q1 2018	対前期比	対前年同期比	Q1 2017	Q4 2017	Q1 2018	対前期比	対前年同期比
東京	グレードA	4.2%	1.8%	2.3%	+0.5pts	-1.9pts	35,950	36,450	36,500	+0.1%	+1.5%
	グレードAマイナス	1.8%	1.5%	1.2%	-0.3pts	-0.6pts	24,650	25,150	25,250	+0.4%	+2.4%
	グレードB	2.1%	1.5%	1.2%	-0.3pts	-0.9pts	20,900	21,350	21,550	+0.9%	+3.1%
	オールグレード東京2000	2.4%	1.5%	1.4%	-0.1pts	-1.0pts					
	オールグレード全額保証	2.3%	1.4%	1.3%	-0.1pts	-1.0pts					
大阪	グレードA	1.1%	0.3%	0.2%	-0.1pts	-0.9pts	20,900	21,950	22,650	+3.2%	+8.4%
	グレードB	2.9%	2.4%	1.7%	-0.7pts	-1.2pts	11,850	12,300	12,550	+2.0%	+5.9%
	オールグレード	3.2%	2.5%	1.9%	-0.6pts	-1.3pts					
名古屋	グレードA	5.2%	2.3%	1.7%	-0.6pts	-3.5pts	23,800	24,550	25,100	+2.2%	+5.5%
	グレードB	2.9%	2.5%	1.8%	-0.7pts	-1.1pts	12,300	12,550	12,700	+1.2%	+3.3%
	オールグレード	3.9%	2.6%	2.0%	-0.6pts	-1.9pts					
横浜	オールグレード	3.0%	5.5%	4.9%	-0.6pts	+1.9pts	14,330	14,600	14,650	+0.3%	+2.2%
さいたま	オールグレード	0.6%	0.6%	0.2%	-0.4pts	-0.4pts	15,980	16,940	17,040	+0.6%	+6.6%
札幌	オールグレード	0.7%	0.4%	0.3%	-0.1pts	-0.4pts	12,090	12,940	13,360	+3.2%	+10.5%
仙台	オールグレード	5.5%	3.9%	3.6%	-0.3pts	-1.9pts	9,630	9,970	10,070	+1.0%	+4.6%
金沢	オールグレード	8.3%	6.2%	5.7%	-0.5pts	-2.6pts	9,810	10,120	10,170	+0.5%	+3.7%
京都	オールグレード	1.4%	0.7%	0.8%	+0.1pts	-0.6pts	12,140	13,020	13,250	+1.8%	+9.1%
神戸	オールグレード	5.6%	3.6%	3.2%	-0.4pts	-2.4pts	10,780	10,980	11,120	+1.3%	+3.2%
広島	オールグレード	3.0%	2.8%	2.9%	+0.1pts	-0.1pts	10,440	10,890	10,940	+0.5%	+4.8%
高松	オールグレード	9.6%	8.3%	7.7%	-0.6pts	-1.9pts	8,790	8,910	8,940	+0.3%	+1.7%
福岡	オールグレード	1.0%	0.5%	0.4%	-0.1pts	-0.6pts	12,270	13,270	13,590	+2.4%	+10.8%

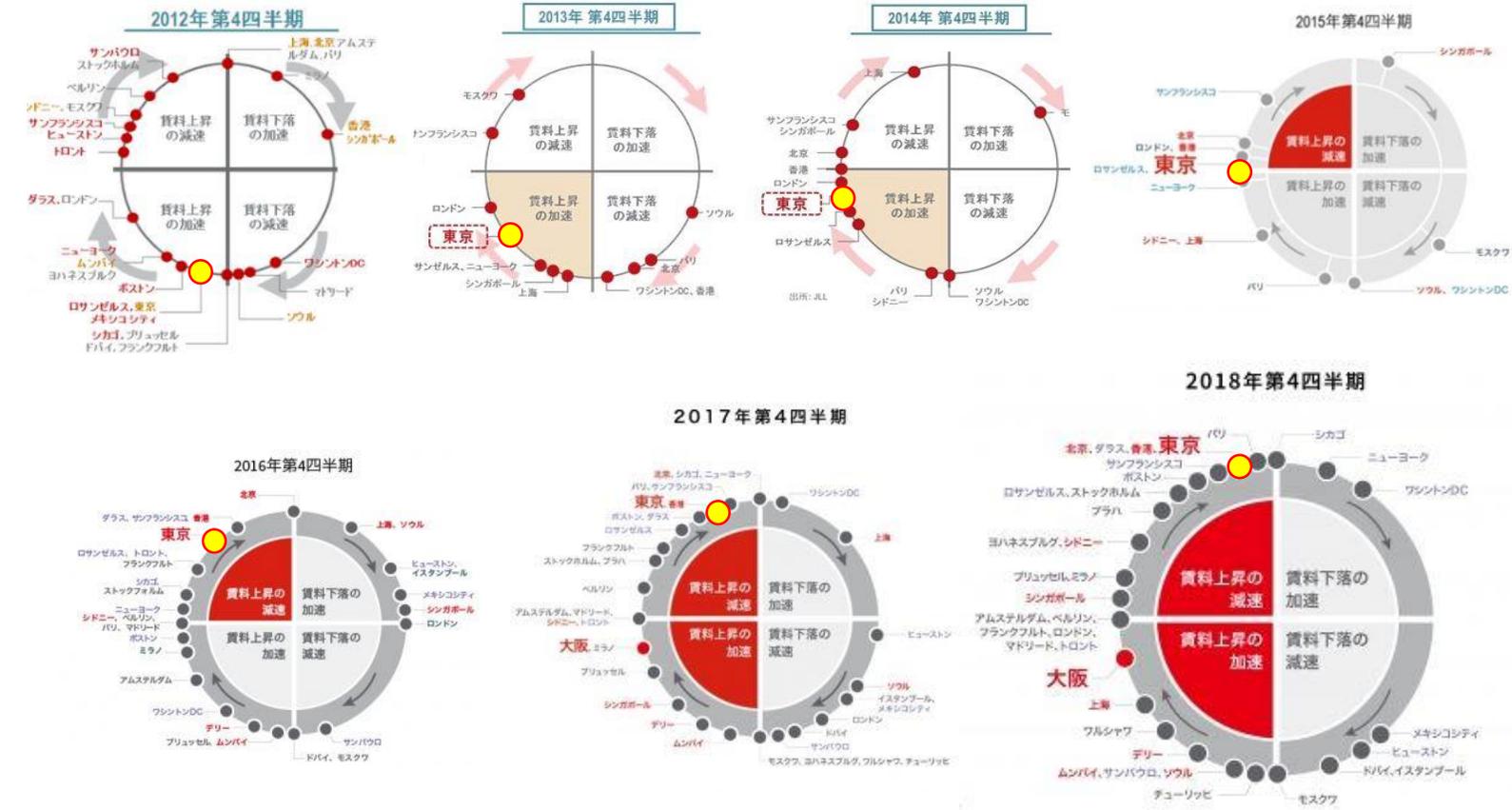
出所: CBRE, Q1 2018

■3大都市の空室率、賃料予測(グレードA)

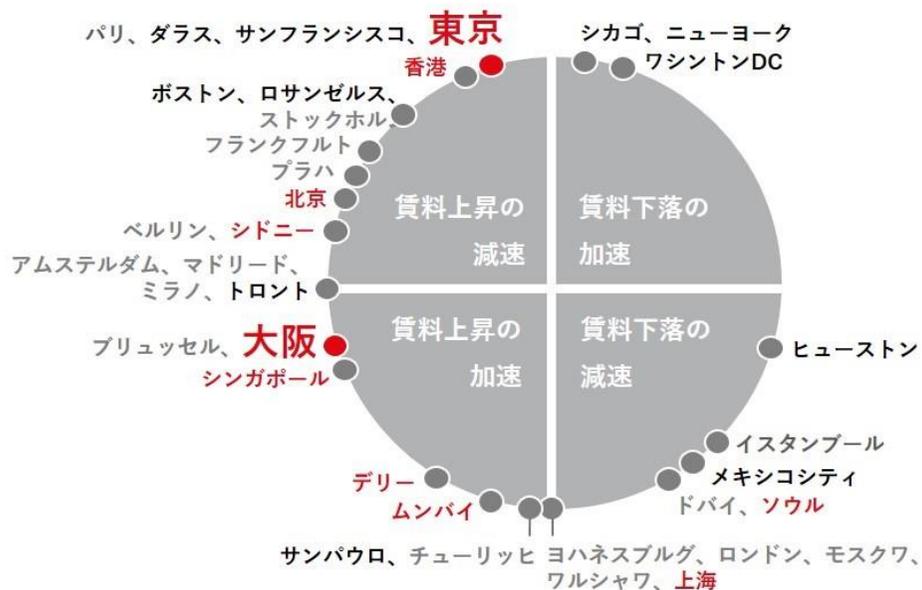
		空室率			想定成約賃料(円/坪)		
		Q1 2018	Q1 2019	変動率	Q1 2018	Q1 2019	変動率
東京	グレードA	2.3%	2.9%	+0.6pts	36,500	36,350	-0.4%
大阪	グレードA	0.2%	0.9%	+0.7pts	22,650	23,250	+2.6%
名古屋	グレードA	1.7%	1.2%	-0.5pts	25,100	25,400	+1.2%

出所: CBRE, Q1 2018

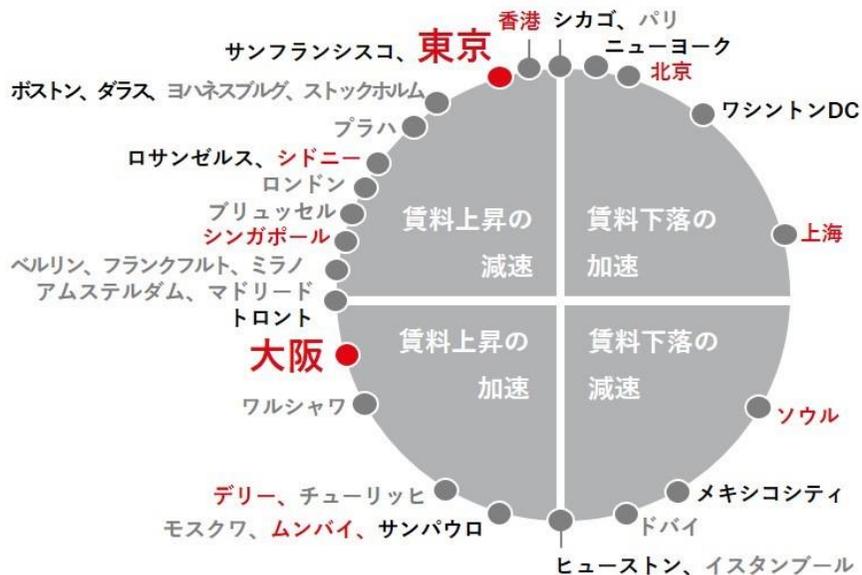
J L L (ジョーンズラングラサル) プロパティクロック Aグレードオフィス賃料



2018年第2四半期



2019年第2四半期



出所：JLL

南北アメリカ大陸 欧州・中東・北アフリカ アジア太平洋地域

世界の都市別、魅力ある用途ランキング (クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド)

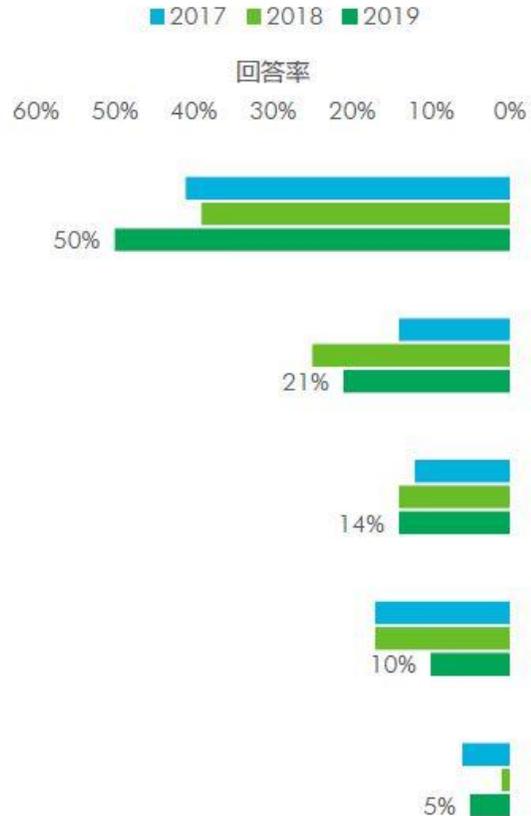
Rank Yr to June	Retail	Office	Industrial/ Logistics	Apartments	Hospitality	Other alternatives
1	HONG KONG	PARIS	LOS ANGELES	NEW YORK	NEW YORK	WASHINGTON DC
2	NEW YORK	LONDON	SAN FRANCISCO	SINGAPORE	LONDON	LONDON
3	LOS ANGELES	NEW YORK	CHICAGO	LOS ANGELES	SAN FRANCISCO	CHICAGO
4	LONDON	HONG KONG	NEW YORK	DALLAS	TOKYO	ATLANTA
5	SEOUL	TOKYO	HONG KONG	WASHINGTON, DC	AMSTERDAM	DALLAS
6	TOKYO	LOS ANGELES	WASHINGTON, DC	ATLANTA	WASHINGTON, DC	SAN FRANCISCO
7	AMSTERDAM	SAN FRANCISCO	DALLAS	DENVER	HAWAII	NEW YORK
8	CHICAGO	SEOUL	TORONTO	HOUSTON	PHOENIX	TORONTO
9	SYDNEY	SHANGHAI	SINGAPORE	PHOENIX	LOS ANGELES	LOS ANGELES
10	SAN FRANCISCO	WASHINGTON, DC	ATLANTA	CHICAGO	DALLAS	AUSTIN

 Top 10 rank in 5-6 sectors
 Top 10 rank in 3-4 sectors
 Top 10 rank in 1-2 sectors



Figure 11: もっとも魅力的なアセットタイプ

もっとも魅力的なアセットタイプ (全体)

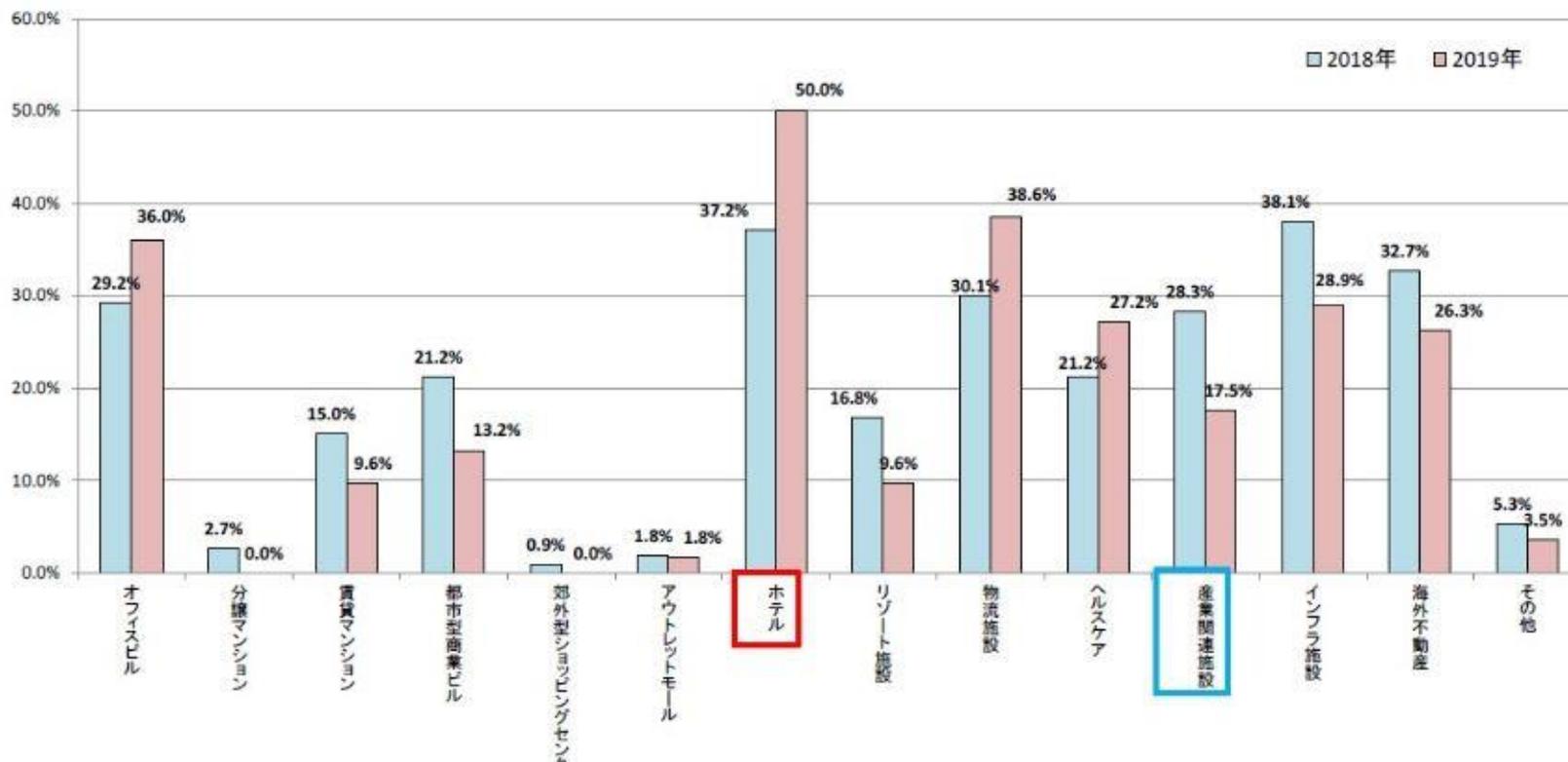


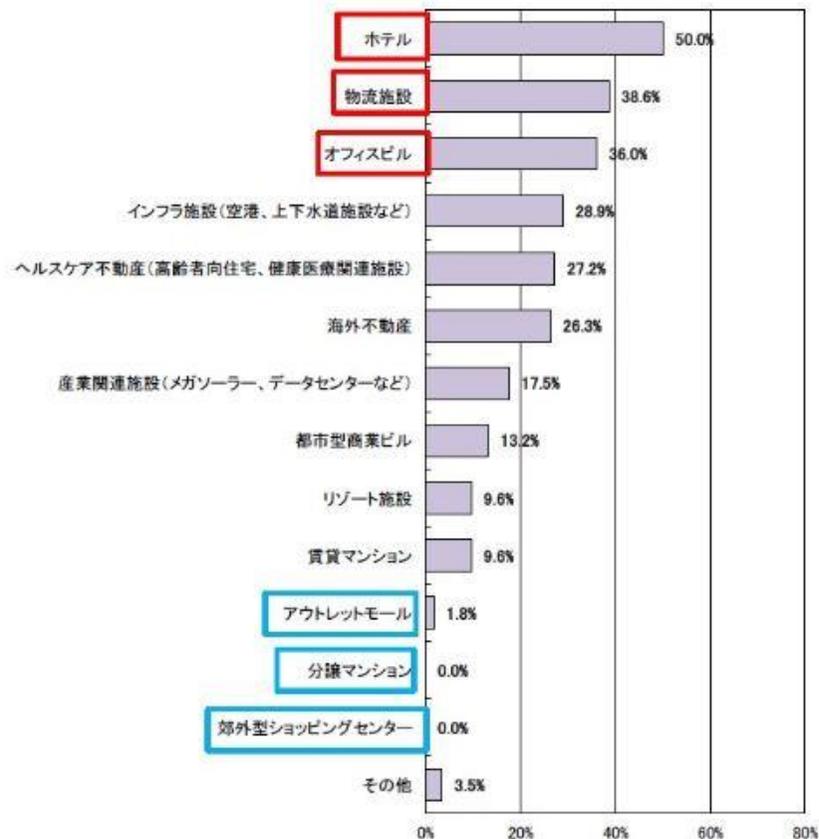
「2019年の取得額は昨年より増加する」と回答した投資家を選ぶ
もっとも魅力的なアセットタイプ



出所：CBRE Investor Intentions Survey 2017, 2018, 2019

今後、価格上昇や市場拡大が期待できるセクター 前年比（ニッセイ基礎研究所）





今後、価格上昇や市場拡大が期待できるセクター
 (ニッセイ基礎研究所、2019年1月調査)

不動産投資ブームのきっかけ

2000年11月発売



2001年～2003年

1990年バブルから最低の価格
不動産投資本はほとんどない。30冊程度
不動産投資セミナーも2、3セミナー程度

2002年頃からサラリーマンにも融資



三井住友銀行



ORIX

オリックス銀行

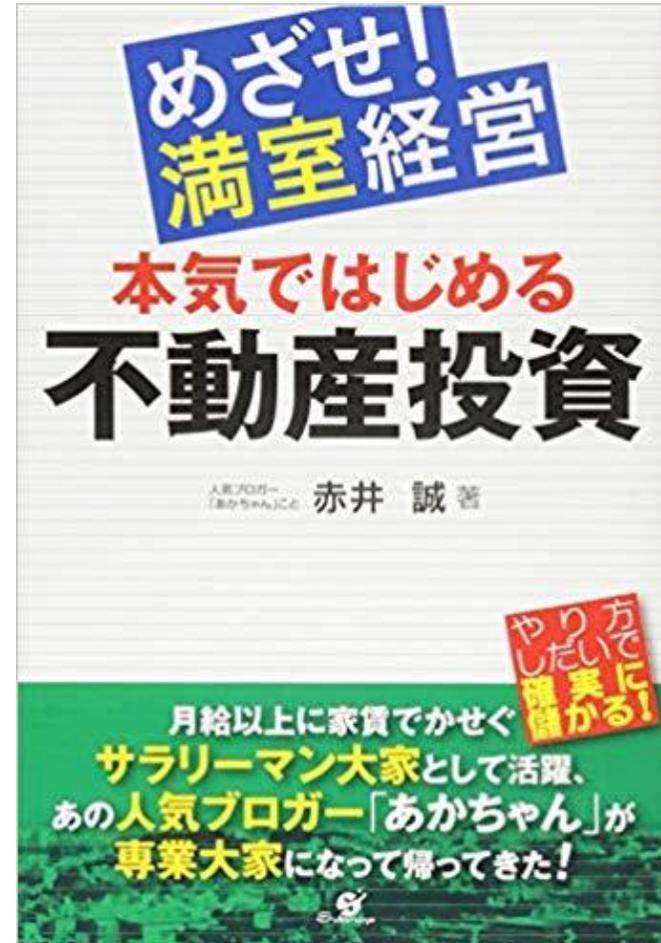


スルガ銀行

赤井誠さん：コラムアクセス総数 310万超（全192話）

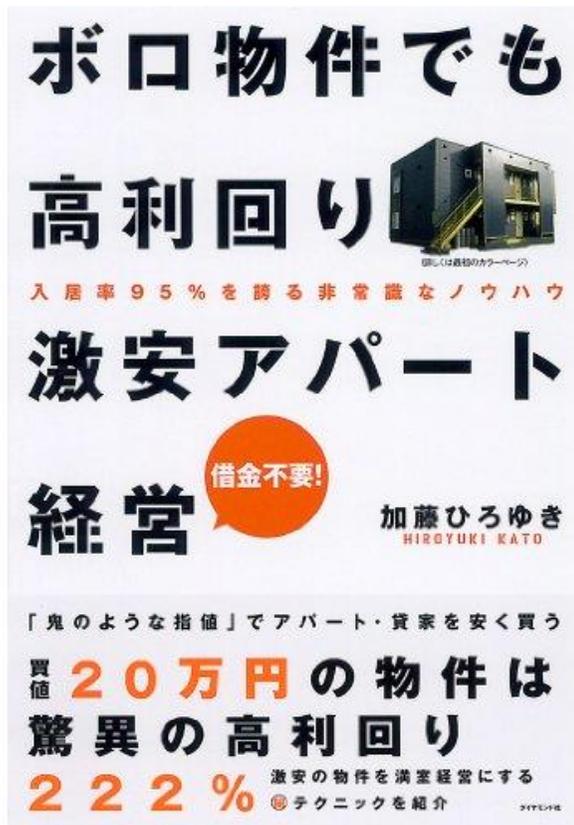


2007年7月

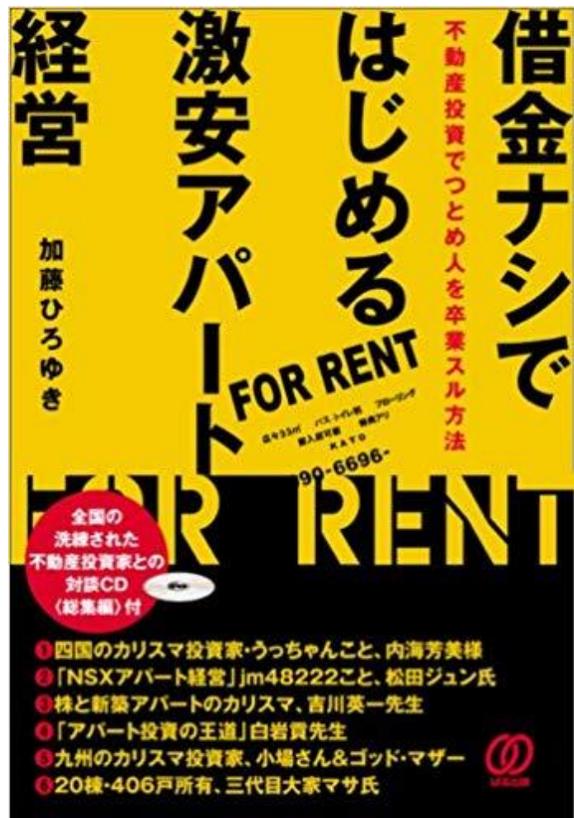


2014年10月

加藤ひろゆきさん：コラムアクセス総数 310万超（全256話）



2007年6月



2008年5月



2012年12月

景気後退

2007年～2008年

世界金融危機

- ・サブプライムローン
- ・パリバ・ショック
- ・リーマンショック



**BEAR
STEARNS**



BNP PARIBAS

LEHMAN BROTHERS

景気回復

- 2012年12月 アベノミクス
- 2013年4月 量的・質的金融緩和
- 2013年9月 東京オリンピック開催決定
- 2016年9月 マイナス金利付き量的・質的金融緩和



2013年頃の状況

価格は上昇

融資が下りるようになった

金利の低下により購入、借り換えが活発に

円安の動きに合わせて海外の投資家が購入

オリンピック期待により都心部の価格が急上昇

新築の物件を購入したい人が買えずに待っている

都市を中心に売却益を得る人が増加

不動産投資本が激増

海外（特にアジア）投資や太陽光投資が盛んに

2014年～2016年頃

投資家数が激増

価格は上昇

フルローンでの購入が出来るようになった
マイナス金利の影響で不動産への融資が増加

2016年4月以降価格や融資姿勢が弱くなる

円高に向かうと海外投資家は激減

タワマン節税の規制など、日銀も注視

アメリカ不動産への投資が増加

2017年以降は下落が始まる地方と高止まりの都心

都心部の価格は上昇、利回り低下は変わらず
地方都市では築年数が古い物件など利回りが上昇
価格の下落傾向が見え始めた
低金利の状態が続き、購入環境は良好
全国で売却益を得る投資家が増加
民泊法スタートで違法民泊物件の放出
違法融資の発覚で金融機関が様子見＝引き締め
第三者の為にする契約スキームの終焉
多法人（一物件一法人スキーム）
融資は下りるが自己資金が以前よりも多く必要となる
融資が厳しくなったと答える人も増加

不動産投資ブームの終焉

2018年

かぼちゃの馬車事件
スルガショック



かぼちゃの馬車

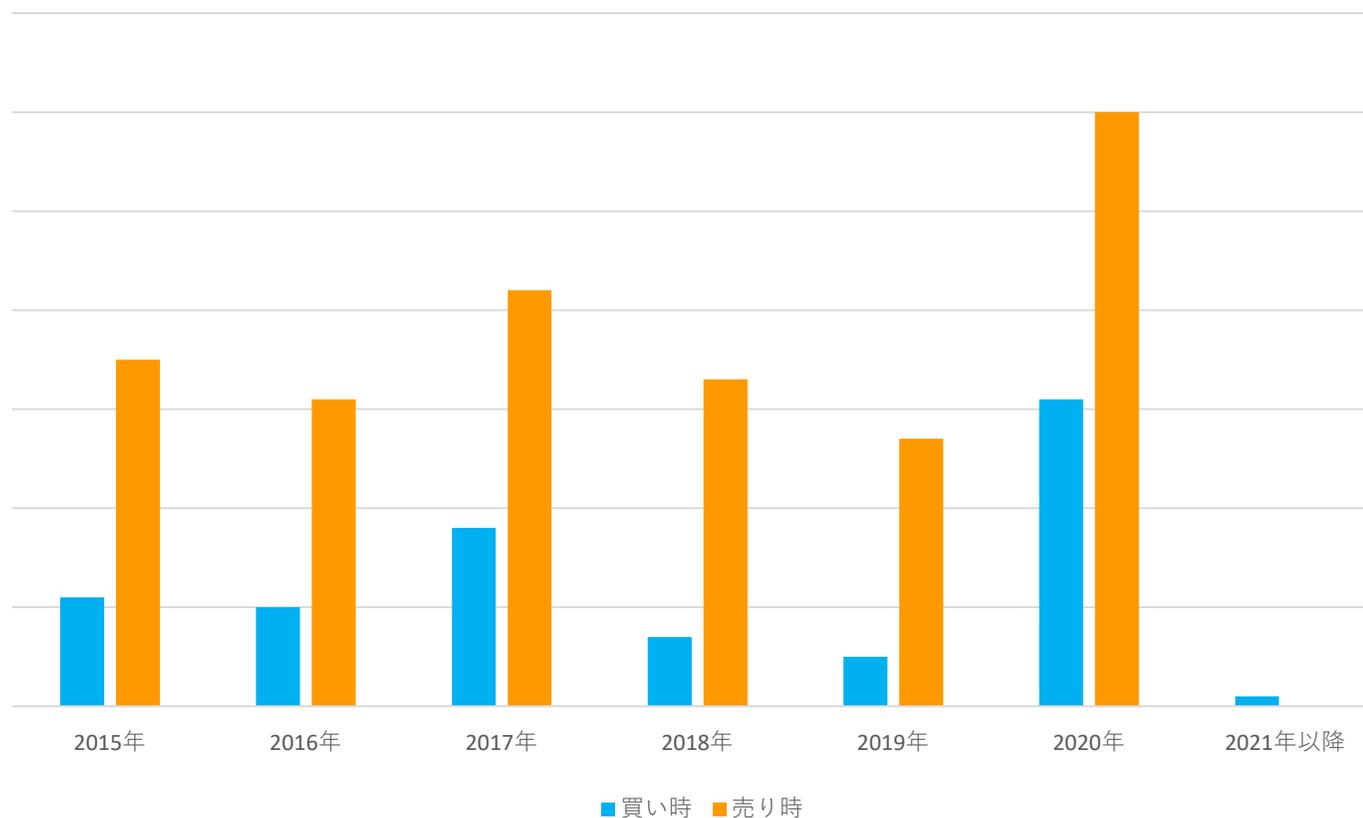


TATERU

Leopalace 21

2015年4月実施の健美家ユーザーアンケートより

Q 買い時、売り時はいつまでだと思いますか？



買い時も売り時も「2020年まで」が最多

東京の不動産価格のピーク時期（ニッセイ基礎研究所）

期

[前回調査:2018年1月]

[今回調査:2019年1月]



2020年の市場動向、投資家動向

- 資金のある投資家が物件を購入、資産ある人への事業融資は積極的
- ライフスタイルの変化 & 高齢化、戸建売却の増加
- 再び戸建賃貸で若者が増加中

- ホテルの増加、イベント民泊、観光
- 渋谷の賃料上昇（スタートアップ支援）
- 都心の空室率は過去最低1.55%→賃料の増額改定
- 不動産会社が収益物件の開発（2009年と似た動き）
- 賃貸管理会社→自社保有物件の増加

2020年の市場動向、投資家動向

- 増加した大家さんは横のつながり重視、全国的に情報の共有。経験とノウハウを持ち合わせる
- コミュニケーションと学びの場が重要
- 勉強会、懇親会、視察、会議

- 宅建士試験、業者登録する投資家の増加
- 高値維持の東京と価格に動きある地方
- 消費税増税→景気後退で減退へ、予算大型補正
- 東京都知事選（7月）東京オリンピック（7、8月）
- 大阪都構想住民投票、米国大統領選挙（11月）

空室になる理由

マーケットインしていない家賃

ライフスタイルに合わない室内

ただ古いだけの相場物件

駅から遠い、セキュリティ

近隣の物件と比べて見劣りする

保証会社、管理会社に任せっぱなし

■ 問題です

**不動産事業で
一番重要なことは何だと思えますか？**

不動産は立地が重要です

人気エリア（イメージ）

便利（通勤、通学）

駅からの距離（防犯）

安全・安心（災害、治安）

資産価値は立地

便利、安全、安心

賃料水準が高い = 人気がある = 便利で安全

入居者が存在する

入居率が高い地域

収益性が高い、資産価値が高い物件の保有へ

- 資産価値は立地
- 便利、安全、安心

賃料水準が高い = 人気がある = 便利で安全
入居者が存在する
入居率が高い地域

住み替え条件：立地・土地柄

図表 3-2-16 住み替えで最も重視した点（立地条件・土地柄）

全体	n=1,168
1 通勤・通学などの利便性	55.7%
2 日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便性	19.1%
3 趣味、スポーツ、生涯学習の取り組みやすさ	1.9%
4 ボランティア活動、社会貢献活動への取り組みやすさ	0.3%
5 近隣の人たちやコミュニティとの関わり	2.7%
6 友人・知人の多さ、なじみ具合	2.7%
7 お気に入りの場所の有無、そこへの行きやすさ	3.3%
8 親や子、親戚の住宅との距離	10%
9 福祉・介護等の生活支援サービスの状況	0.3%
10 子育て支援サービスの状況	0.3%
11 その他自治体の公共サービスの充実度	0.5%
12 その他	3.2%

図表 3-2-17 2番目に重視した点（立地条件・土地柄）

全体n	n=1,165
1 通勤・通学などの利便性	20.5%
2 日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便性	51.9%
3 趣味、スポーツ、生涯学習の取り組みやすさ	8.2%
4 ボランティア活動、社会貢献活動への取り組みやすさ	1.2%
5 近隣の人たちやコミュニティとの関わり	7.6%
6 友人・知人の多さ、なじみ具合	10.1%
7 お気に入りの場所の有無、そこへの行きやすさ	16.2%
8 親や子、親戚の住宅との距離	13.9%
9 福祉・介護等の生活支援サービスの状況	1.3%
10 子育て支援サービスの状況	2.1%
11 その他自治体の公共サービスの充実度	4%
12 その他	4.2%

住宅改良開発公社（2015年3月）「賃貸住宅市場の現況と 中長期見通し」に関する 調査研究
 ※最近5年以内に賃貸住宅に住みかえた全国の18歳以上の男女

住み替え条件：住環境

図表 3-2-14 住み替えで最も重視した点（住環境）

全体	n=1,168
1 火災・地震・水害などに対する安全	11.8%
2 敷地やまわりのバリアフリー化の状況	2.7%
3 まわりの道路の歩行時の安全	4.7%
4 治安、犯罪発生の防止	10.9%
5 騒音、大気汚染などの少なさ	6.5%
6 子どもの遊び場・公園など	3.5%
7 緑・水辺など自然とのふれあい	4.2%
8 まちなみ、景観	6.5%
9 敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり	24.5%
10 地域の雰囲気やイメージのよさ	13.9%
11 資産価値が高まる(下がらない)ことへの期待	2.9%
12 その他	8%

図表 3-2-15 2番目に重視した点（住環境）

全体	n=1,162
1 火災・地震・水害などに対する安全	12.7%
2 敷地やまわりのバリアフリー化の状況	4.7%
3 まわりの道路の歩行時の安全	12.7%
4 治安、犯罪発生の防止	18%
5 騒音、大気汚染などの少なさ	13.4%
6 子どもの遊び場・公園など	8.1%
7 緑・水辺など自然とのふれあい	8.7%
8 まちなみ、景観	15.5%
9 敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり	20.8%
10 地域の雰囲気やイメージのよさ	20.3%
11 資産価値が高まる(下がらない)ことへの期待	3.4%
12 その他	6.4%

住宅改良開発公社（2015年3月）「賃貸住宅市場の現況と 中長期見通し」に関する 調査研究
※最近5年以内に賃貸住宅に住みかえた全国の18歳以上の男女

気を付けること

リスクを取る

リスクを理解し対応可能か
入居者、建物の老朽化、災害

空室対策

人口減少、コスト

修繕コスト

人材不足、コスト高、排水管2000年以降

災害リスク

高い保険料、水害はわかる、地震は？

■ 問題です

不動産は立地が重要です。
さて、これからの**土地建物事業**で
重要なことは何だと思えますか？

建物をどう使うか？アイデアが重要です

情報収集をしてアイデアの引き出しを増やすこと

- 資産価値を高める方法
- 日々、学習している人が多く資産を増やしている
- 交流、見学

不動産活用と資産形成：これからの賃貸経営

5年後、10年後、15年後をイメージする

- ・ 所有物件は築何年になるか
- ・ 家賃収入はいくらになるか
- ・ その期間にリフォームする経費はいくらかかるか
- ・ 家賃の下落はどの程度になるか
- ・ 空室期間は伸びていないか

→状況を理解し、何をすべきか考えてみる

不動産活用と資産形成：物件に関わる6つの行動

- ・ 物件を購入する
- ・ 物件を売却する（資産の入れ替え）
- ・ 税金対策

- ・ 賃料の値上げ（価値に値する賃料へ）
- ・ 稼働率の改善（満室、入れ替え期間）
- ・ コストの削減（経費の見直し）

資産形成に必要なこと

- ・ 賃貸経営の事業主となること

購入した時から事業の経営者

売上を増加 + コストの管理 → 成長

売上：入居者、賃料、空室、滞納

経費：原状回復費、管理費、保険料

税金：購入時、保有中、売却時

収入を増やし、資産を増やす

- 資産を順調に増やしている投資家は物件の入れ替えが上手
- 購入時に売却のことも考えておく
- 常にマーケット情報を収集しておく
- 税金と向き合う

賃貸経営のパートナー

管理会社という重要なパートナー

定期的な手間を買う
急なトラブルの対応

マーケットに精通
入居者付けのパートナー
物件の入れ替え相談