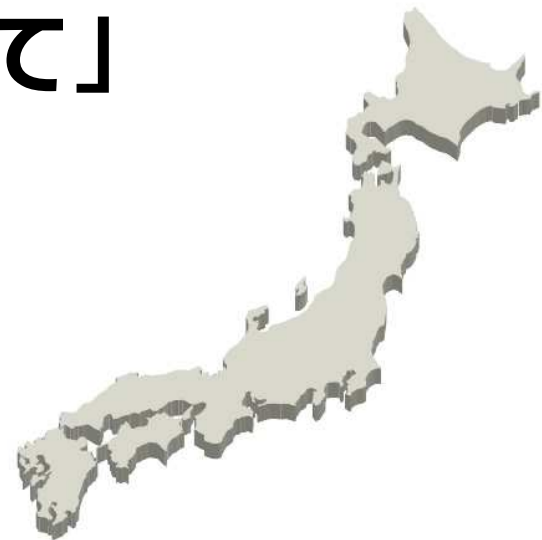




不動産市場動向セミナー2017イン仙台

第1部

「投資用不動産の最新動向と 金融情勢について」

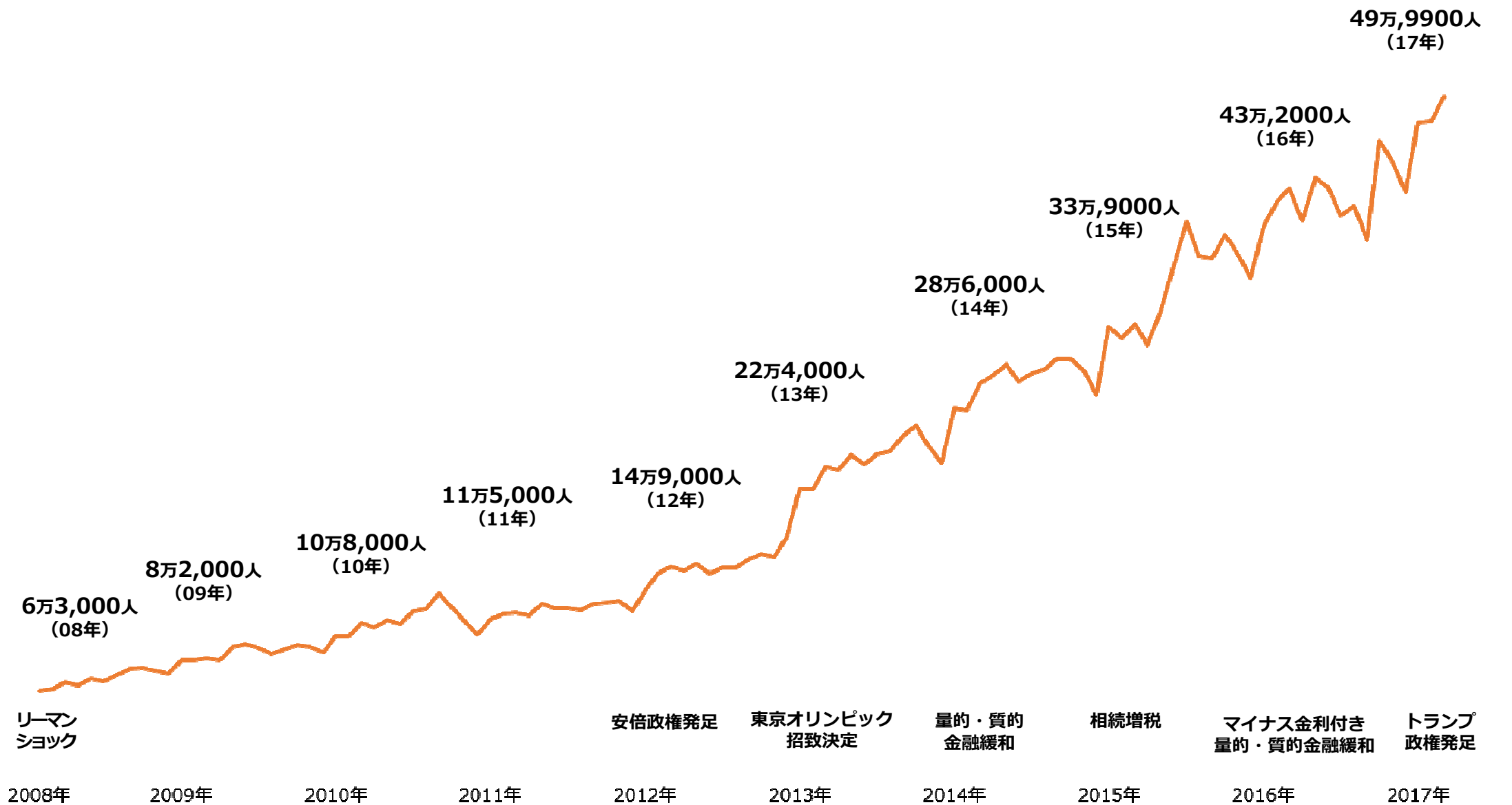


健美家株式会社
代表取締役社長 倉内敬一

The screenshot displays the Kenbiya website interface. At the top, there's a navigation bar with the Kenbiya logo and links for 'About Us', 'Contact Us', and 'Search'. Below this, a search bar allows users to find properties by location, station, or name. The main content area is divided into several sections: 'Real Estate Investment and Income Property Information Site Kenbiya (Kenbiya)', 'Featured Income Properties' (listing properties with details like price, yield, and location), 'Real Estate Investment Loans' (featuring ORIX and Sanwa Bank), 'Real Estate Investment Seminars' (listing upcoming events), 'Real Estate Investment News' (providing market updates), and 'New Income Properties' (showing recently added listings). The right sidebar contains additional services like 'Real Estate Investment Insurance' and 'Real Estate Investment Consulting'.

- 個人投資家向けの
収益物件検索サイトとして
2004年11月にオープン
- 掲載件数42,000件
アパートマンション16,000件
区分マンション20,000件
- 月間約50万人の投資家が利用
- 物件情報以外のコンテンツ
セミナー情報
不動産投資家コラム
不動産投資家ブログ集
不動産投資ニュース

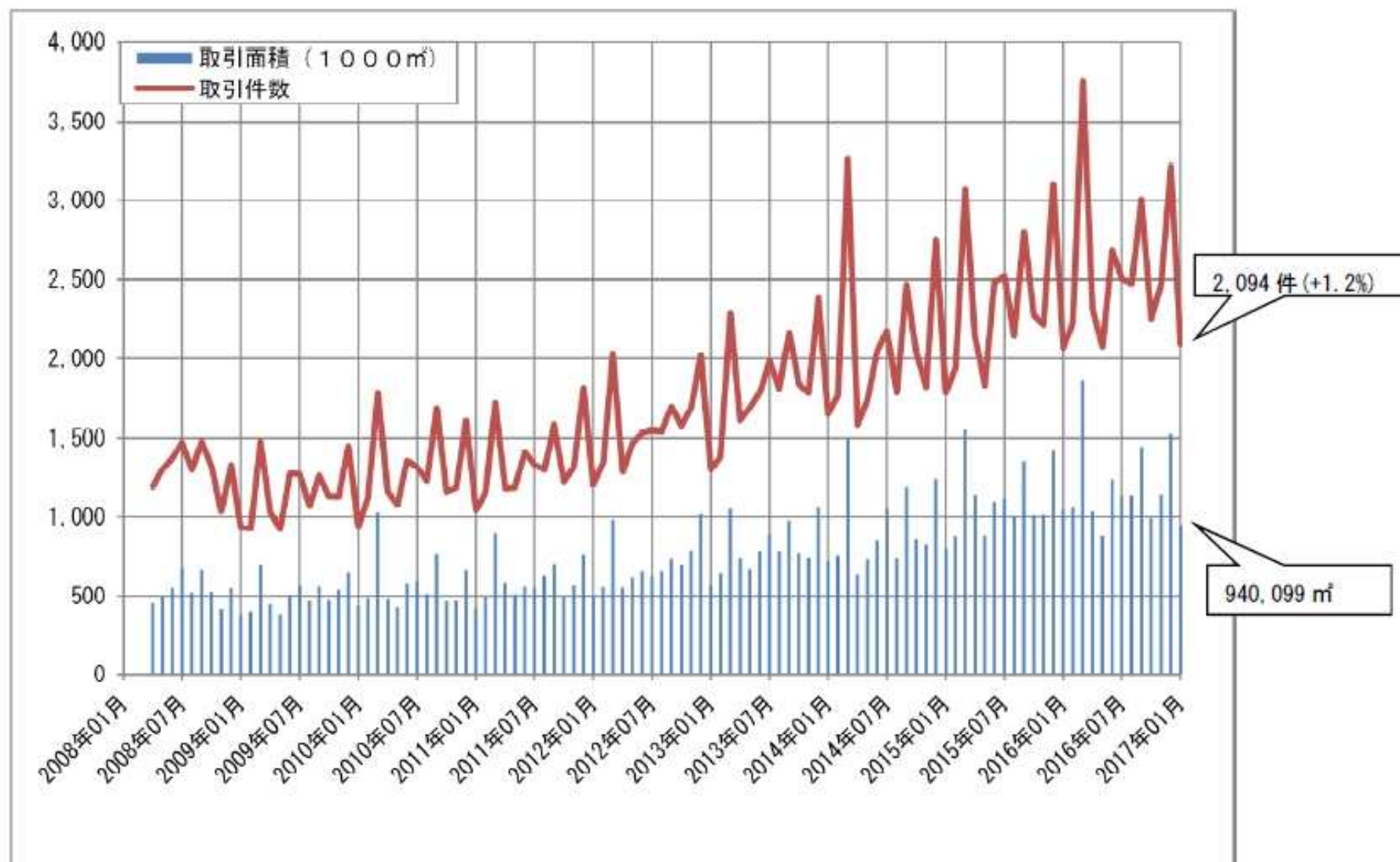
不動産投資ブームと「健美家」の訪問者（UU）数



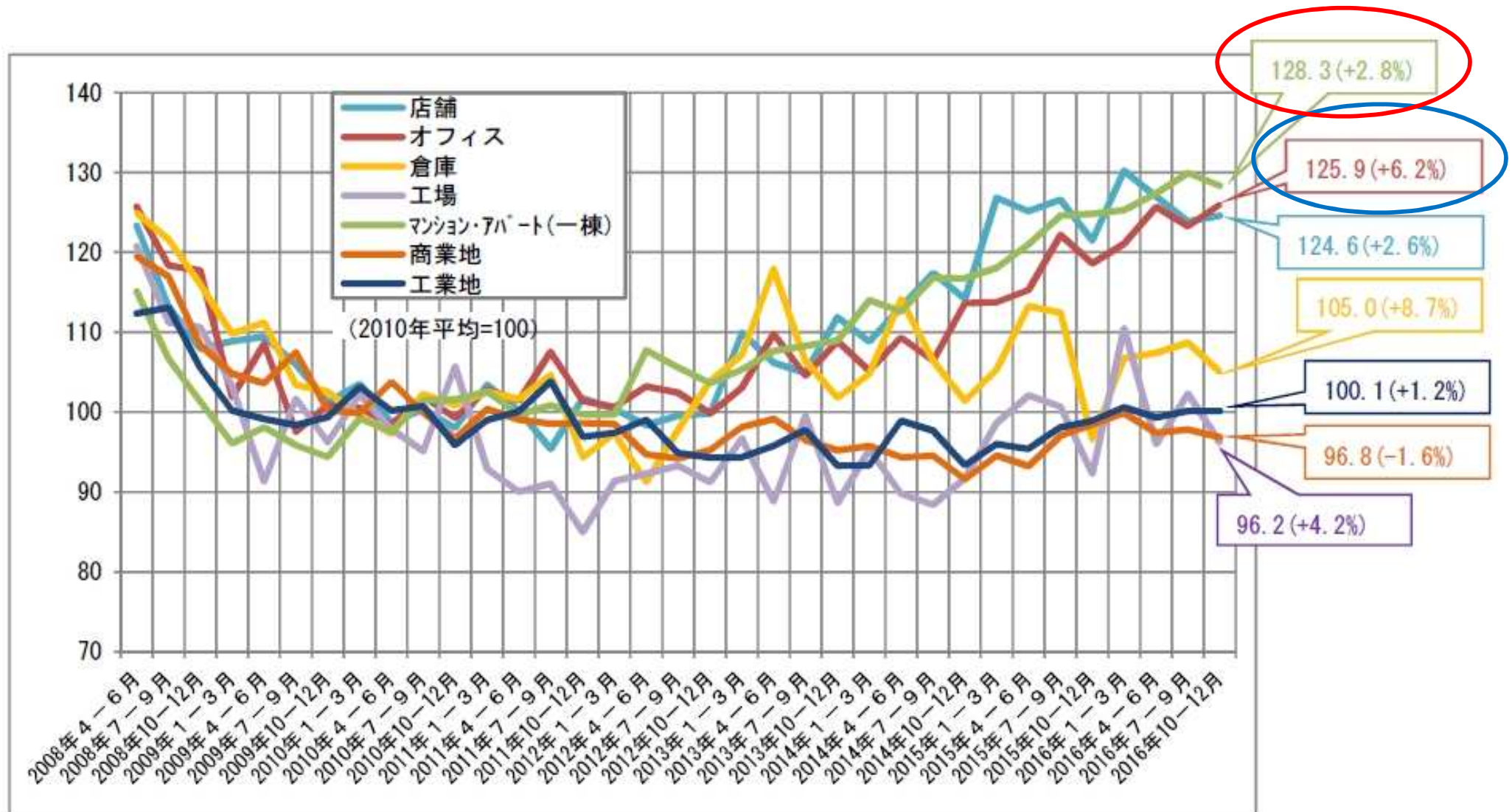
※各年、3月末時点



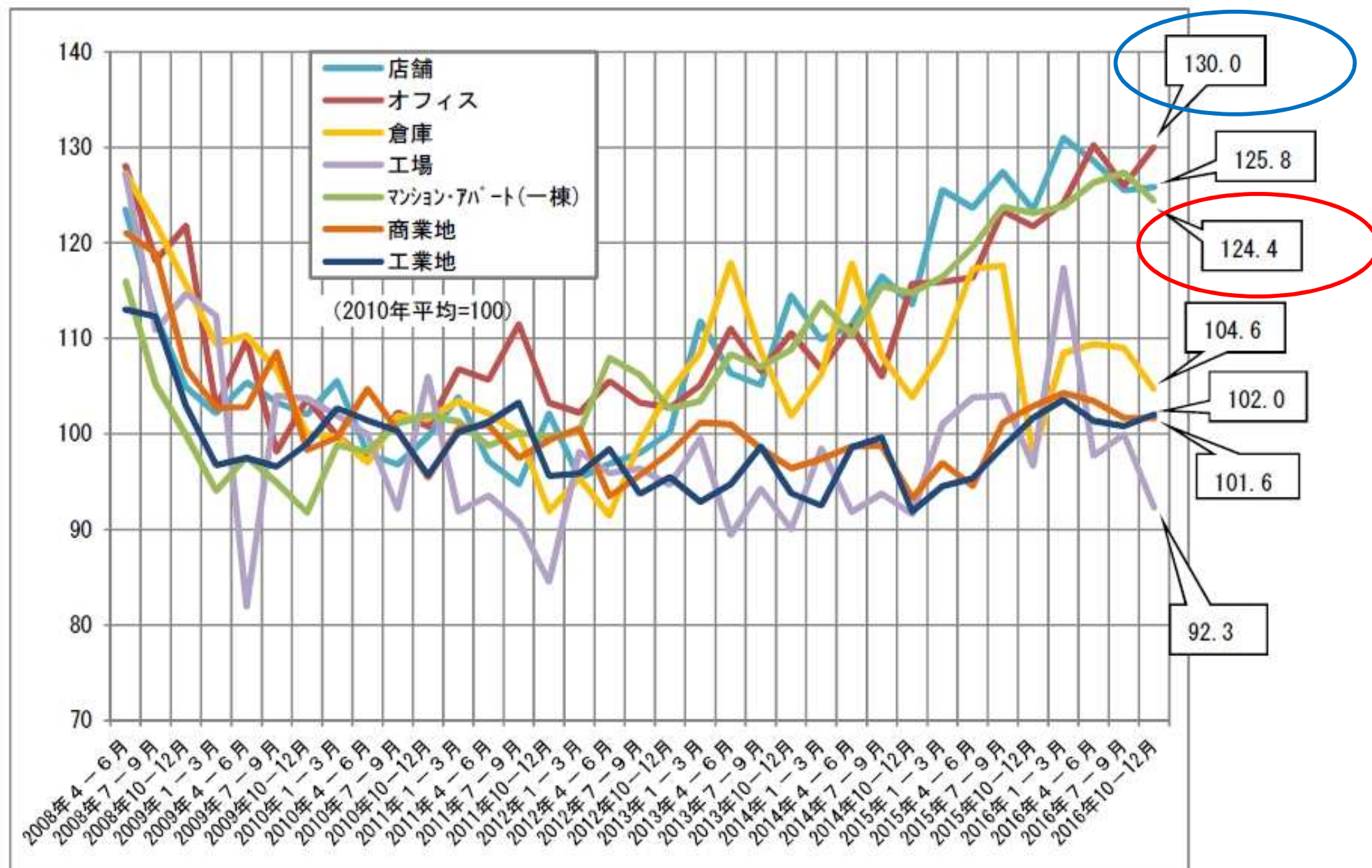
マンション・アパート（一棟）の取引件数：全国（国交省データより）



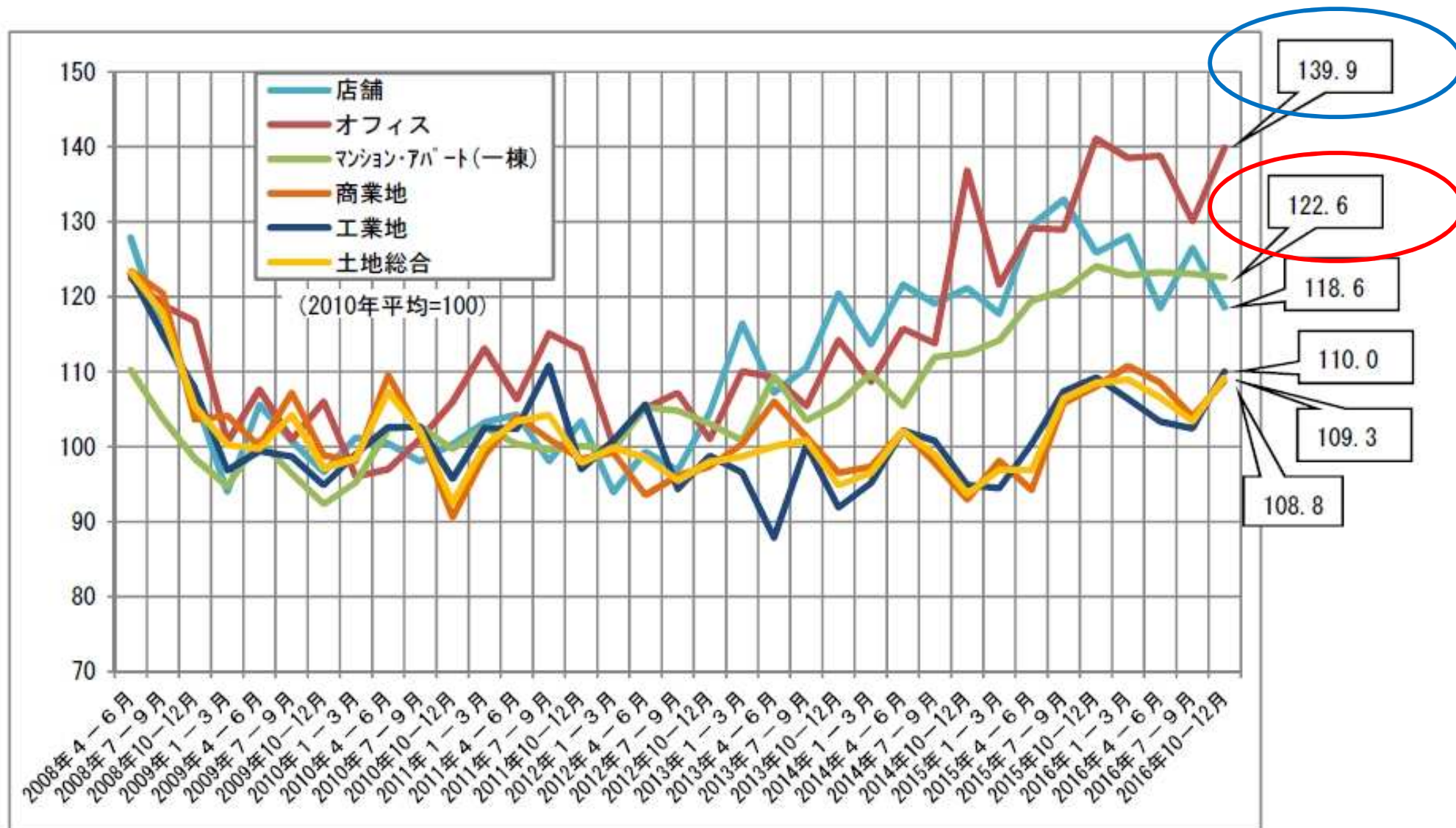
不動産価格指数：全国（国交省データより）



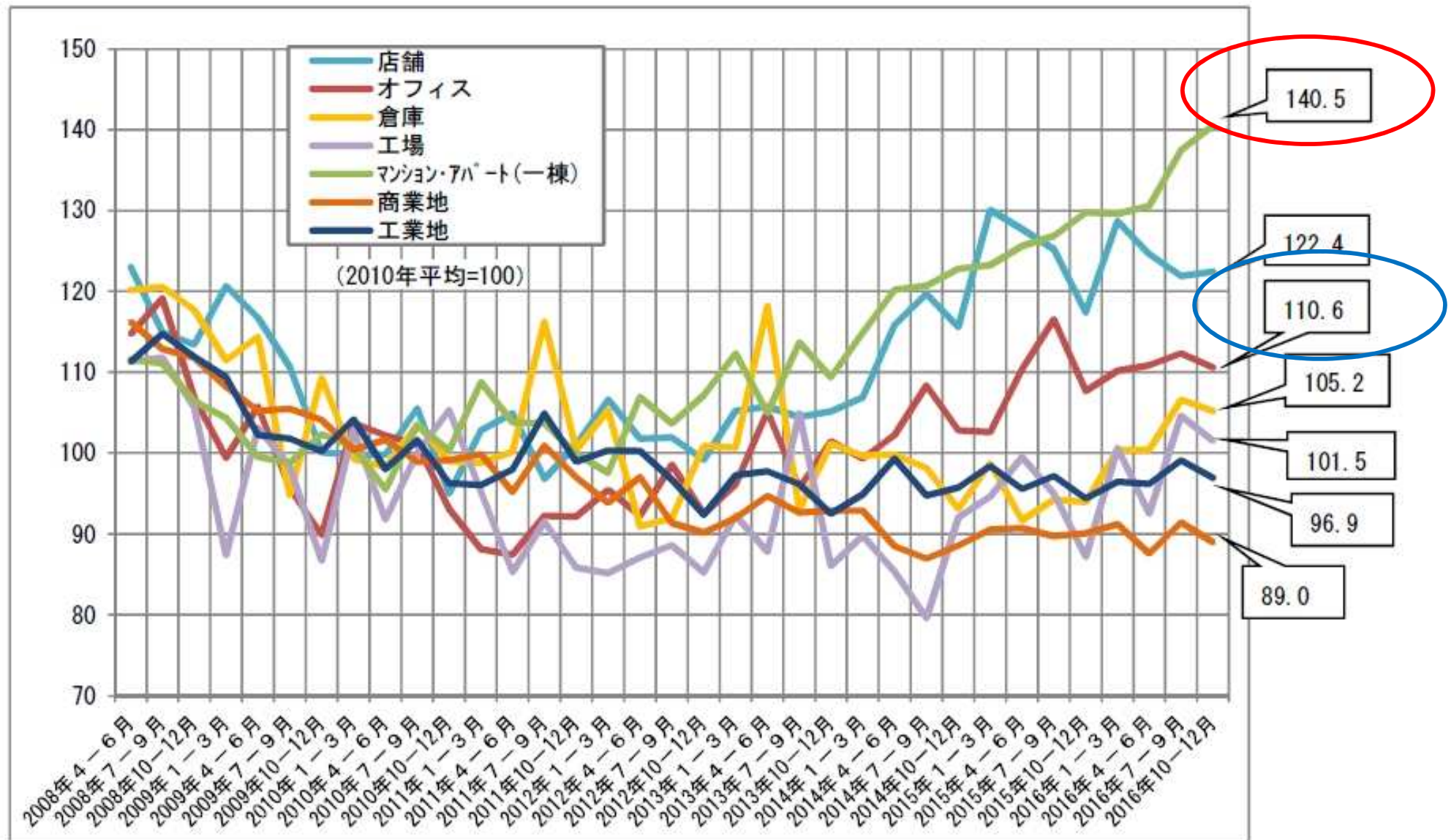
不動産価格指数：三大都市圏（国交省データより）



不動産価格指数：南関東圏（国交省データより）

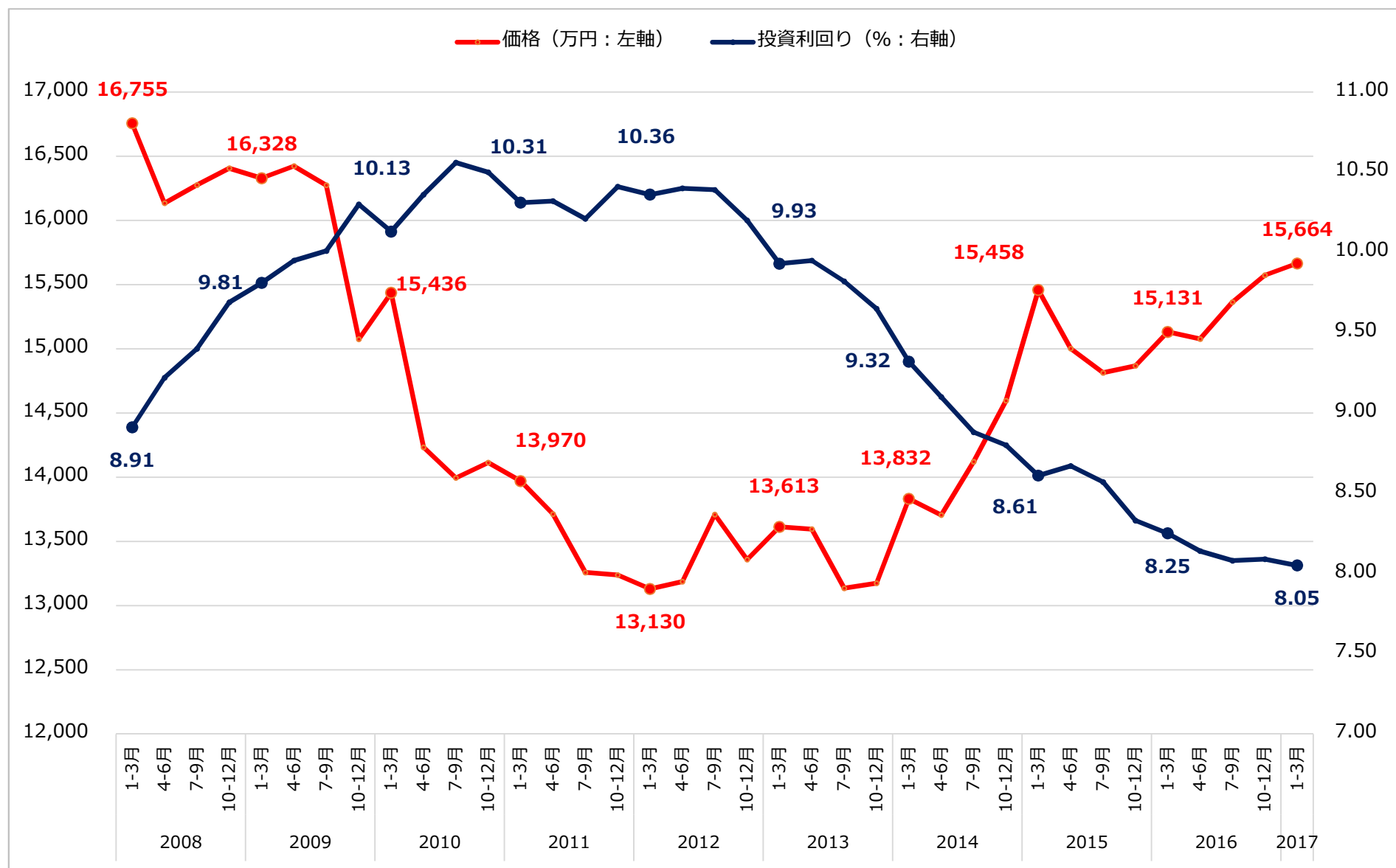


不動産価格指数：三大都市圏以外（国交省データより）



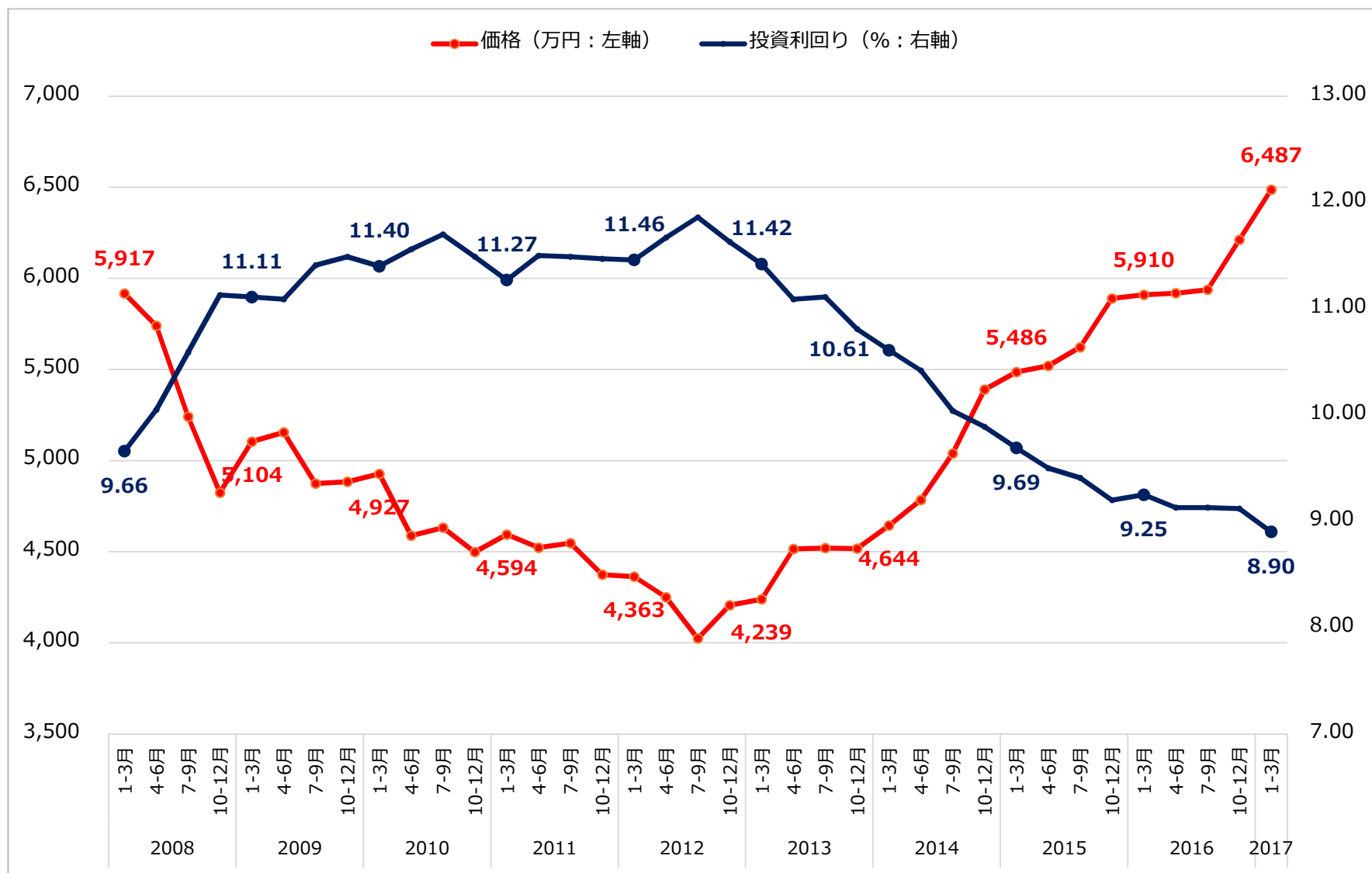


2008年以降の投資利回り、価格推移：マンション（一棟）





2008年以降の投資利回り、価格推移：アパート



エリア別価格・利回り推移：マンション（一棟）

		2014年 1月～3月	2014年 4月～6月	2014年 7月～9月	2014年 10月～12月	2015年 1月～3月	2015年 4月～6月	2015年 7月～9月	2015年 10月～12月	2016年 1月～3月	2016年 4月～6月	2016年 7月～9月	2016年 10月～12月	2017年 1月～3月	
全国	利回り (%)	9.32	9.10	8.88	8.80	8.61	8.67	8.57	8.33	8.25	8.14	8.08	8.09	8.05	113%
	価格 (万円)	13,832	13,706	14,121	14,596	15,458	15,002	14,813	14,868	15,131	15,076	15,364	15,573	15,664	↑ 126%
	築年 (年)	23.4	23.7	23.9	24.0	24.2	25.2	25.6	25.4	25.1	25.2	25.5	25.4	25.2	↑ 125%
北海道	利回り (%)	10.40	10.21	10.34	10.11	9.84	9.85	9.61	9.19	8.87	8.70	8.74	8.43	8.48	↑ 126%
	価格 (万円)	11,624	10,675	12,475	13,221	12,542	14,916	15,882	15,249	14,369	13,983	13,683	14,427	14,666	↑ 125%
	築年 (年)	18.7	18.0	18.8	18.0	18.2	21.1	18.9	18.9	19.7	19.8	21.2	20.1	20.7	
東北	利回り (%)	10.50	10.28	9.26	9.35	9.88	10.72	11.76	10.87	10.43	9.58	10.03	9.04	9.54	↑ 126%
	価格 (万円)	12,633	12,693	14,151	14,527	12,127	13,383	12,339	11,490	14,765	14,180	12,750	15,790	17,130	↑ 126%
	築年 (年)	27.3	22.8	24.8	24.5	27.7	27.3	26.8	25.8	25.8	25.0	25.9	24.8	27.2	
首都圏	利回り (%)	8.43	8.19	8.03	7.93	7.68	7.65	7.67	7.57	7.44	7.36	7.33	7.26	7.13	↑ 126%
	価格 (万円)	14,957	15,327	15,761	16,311	17,440	16,962	16,507	16,565	17,373	17,273	17,573	18,196	18,897	↑ 126%
	築年 (年)	24.0	24.4	24.1	24.4	24.3	24.7	25.6	25.2	24.8	24.9	24.9	24.5	23.9	
信州・北陸	利回り (%)	13.02	13.34	12.08	11.55	11.39	12.69	12.17	11.57	11.66	11.13	11.06	10.66	10.96	↑ 109%
	価格 (万円)	9,968	10,188	10,370	11,658	9,985	10,874	9,415	9,613	7,925	8,594	9,350	11,093	10,905	
	築年 (年)	24.5	21.7	22.3	20.7	22.7	24.7	25.5	23.9	24.8	24.0	23.8	23.9	25.1	
東海	利回り (%)	10.41	10.06	10.09	10.05	10.12	10.05	9.82	9.81	9.67	9.26	9.17	9.23	9.12	↑ 116%
	価格 (万円)	12,209	12,631	12,785	13,272	12,936	13,315	12,601	13,319	15,153	13,675	14,762	14,931	14,232	
	築年 (年)	22.6	22.2	23.1	22.7	23.7	24.0	24.5	25.0	24.7	24.4	23.6	24.6	24.6	
関西	利回り (%)	9.96	9.88	9.50	9.44	9.43	9.52	9.42	9.14	9.07	9.06	9.16	9.24	8.93	↑ 95%
	価格 (万円)	13,066	11,933	12,198	12,651	13,517	12,866	12,758	12,270	11,474	11,322	11,220	10,760	11,346	
	築年 (年)	23.3	23.9	24.4	24.4	24.9	26.3	26.4	26.4	26.6	26.9	28.1	28.6	28.1	
中国・四国	利回り (%)	10.76	10.90	11.18	11.06	10.19	10.56	10.87	10.57	10.59	10.58	9.83	10.17	10.15	↑ 98%
	価格 (万円)	13,094	11,644	10,514	9,772	10,982	10,285	10,617	9,497	9,201	10,810	12,717	11,810	11,460	
	築年 (年)	24.5	24.1	24.3	24.4	24.2	26.8	27.5	27.2	27.1	27.4	26.4	27.3	27.7	
九州・沖縄	利回り (%)	9.82	9.37	9.59	9.95	9.72	9.93	8.65	8.52	8.42	8.31	8.13	8.17	8.26	↑ 117%
	価格 (万円)	13,582	15,520	16,278	15,049	15,727	14,035	14,594	15,185	16,997	17,652	16,089	16,080	15,944	
	築年 (年)	22.0	20.9	22.8	24.2	24.0	26.0	23.0	23.9	23.5	22.6	23.1	24.4	23.3	

エリア別価格・利回り推移：アパート

		2014年 1月～3月	2014年 4月～6月	2014年 7月～9月	2014年 10月～12月	2015年 1月～3月	2015年 4月～6月	2015年 7月～9月	2015年 10月～12月	2016年 1月～3月	2016年 4月～6月	2016年 7月～9月	2016年 10月～12月	2017年 1月～3月	
全国	利回り (%)	10.61	10.42	10.04	9.89	9.69	9.50	9.41	9.20	9.25	9.13	9.13	9.12	8.90	
	価格 (万円)	4,644	4,784	5,039	5,390	5,486	5,520	5,622	5,890	5,910	5,919	5,918	6,212	6,487	139%
	築年 (年)	21.8	22.0	21.8	21.4	21.1	21.3	21.4	20.7	20.8	21.1	21.1	20.9	19.9	
北海道	利回り (%)	13.32	13.45	13.12	12.95	12.60	12.53	12.56	12.09	11.87	12.20	12.62	12.13	12.06	122%
	価格 (万円)	3,308	3,299	3,450	3,680	3,930	3,634	3,431	3,722	3,807	3,472	3,501	4,057	3,951	
	築年 (年)	20.3	21.7	20.2	19.6	20.5	20.8	21.4	20.7	20.8	23.0	23.6	22.8	23.3	
東北	利回り (%)	12.24	13.48	13.03	12.59	12.45	11.81	11.64	11.00	11.16	11.08	11.51	11.98	12.36	↑
	価格 (万円)	3,699	3,443	2,962	3,133	3,184	3,769	3,763	3,878	4,106	4,012	3,812	3,919	4,054	109%
	築年 (年)	22.8	24.4	27.5	25.9	25.5	22.8	22.3	21.7	21.9	21.9	24.0	25.1	25.3	
首都圏	利回り (%)	10.09	9.89	9.56	9.45	9.27	9.06	8.89	8.68	8.74	8.66	8.59	8.55	8.38	144%
	価格 (万円)	4,925	5,069	5,307	5,670	5,803	5,928	6,055	6,401	6,375	6,363	6,418	6,818	7,118	
	築年 (年)	21.6	21.5	21.5	21.2	20.8	20.9	20.7	19.9	20.1	20.5	20.2	19.5	18.6	
信州・北陸	利回り (%)	12.25	12.20	12.15	11.98	12.59	11.84	13.01	12.75	12.19	12.22	12.01	11.92	12.89	↑
	価格 (万円)	3,174	3,011	3,289	3,626	3,314	3,398	3,241	3,926	3,795	3,449	3,601	3,444	3,432	108%
	築年 (年)	21.0	21.0	22.5	20.3	22.2	18.4	22.5	22.4	21.7	22.1	22.4	21.2	22.3	
東海	利回り (%)	10.76	10.70	10.49	10.26	10.20	9.94	10.07	9.79	9.65	9.53	9.40	9.38	9.55	↑
	価格 (万円)	4,759	4,706	5,060	5,556	5,062	5,013	5,132	5,207	5,316	5,550	5,512	5,631	5,378	113%
	築年 (年)	18.7	19.7	19.9	18.9	19.4	19.5	18.8	17.3	17.3	17.2	17.1	17.4	18.1	
関西	利回り (%)	12.46	12.12	10.91	10.53	10.35	10.54	10.96	11.05	11.23	10.61	11.31	11.63	10.87	121%
	価格 (万円)	3,603	3,909	4,620	4,836	4,626	4,092	4,190	4,053	4,232	4,468	4,010	3,917	4,363	
	築年 (年)	28.5	28.7	26.5	26.7	26.0	27.3	28.3	28.7	28.4	26.6	28.1	29.7	27.2	
中国・四国	利回り (%)	13.44	12.64	12.40	12.44	12.68	12.24	12.26	11.88	11.64	11.02	11.27	11.00	11.15	↑
	価格 (万円)	3,489	3,493	3,481	3,912	4,200	4,124	3,961	3,963	4,105	4,237	4,218	4,254	3,620	122%
	築年 (年)	22.2	22.3	21.8	22.4	22.0	23.4	24.9	25.4	25.9	26.9	27.3	28.8	28.6	
九州・沖縄	利回り (%)	12.46	12.36	12.18	11.64	10.81	10.23	10.21	10.02	9.93	9.81	9.63	9.23	8.90	148%
	価格 (万円)	3,258	3,303	3,419	3,503	3,909	4,053	4,178	4,058	4,602	4,406	4,347	4,619	4,839	
	築年 (年)	21.9	22.0	22.8	22.5	21.2	19.3	21.4	21.6	21.6	20.7	21.1	20.3	18.8	

エリア別投資利回り：マンション（一棟）の築年数帯別

		2014年 1月～3月	2014年 4月～6月	2014年 7月～9月	2014年 10月～12月	2015年 1月～3月	2015年 4月～6月	2015年 7月～9月	2015年 10月～12月	2016年 1月～3月	2016年 4月～6月	2016年 7月～9月	2016年 10月～12月	2017年 1月～3月
全国	築10年未満	7.12	6.90	6.71	6.76	6.54	6.44	6.39	6.16	6.11	6.00	5.82	5.74	5.73
	築10年～	8.86	8.25	8.30	8.22	8.02	7.87	8.02	7.64	7.43	7.47	7.35	7.09	7.02
	築20年～	9.98	9.39	9.31	9.23	9.05	9.08	8.92	8.69	8.63	8.56	8.49	8.56	8.54
北海道	築10年未満	8.73	8.39	8.46	8.43	8.23	8.06	7.79	7.66	7.47	7.38	7.45	7.28	7.24
	築10年～	9.34	9.15	10.33	10.45	9.82	9.27	10.06	8.63	8.34	8.46	8.18	7.83	7.64
	築20年～	11.91	11.80	11.12	11.15	11.02	10.80	10.78	10.17	9.59	9.35	9.30	9.07	9.16
東北	築10年未満	7.15					6.19				8.00		6.76	6.64
	築10年～	9.63	8.00	8.31	8.69	8.56	9.21	9.75	11.77	10.14	8.81	8.87	7.76	7.99
	築20年～	10.74	10.94	9.80	9.72	10.57	11.59	12.67	10.54	10.60	10.14	11.31	9.59	9.86
首都圏	築10年未満	6.32	6.24	6.15	6.07	5.85	5.88	5.63	5.60	5.55	5.56	5.39	5.33	5.29
	築10年～	7.96	7.26	7.44	7.52	7.39	7.11	7.39	6.98	6.48	6.55	6.30	6.21	6.23
	築20年～	8.92	8.36	8.35	8.27	8.00	7.96	7.92	7.87	7.78	7.71	7.69	7.71	7.59
信州・北陸	築10年未満		7.58	7.30	6.83	6.35	7.32	6.99	7.33	7.42	6.87	7.53	7.07	6.78
	築10年～	12.88	11.53	11.29	11.27	11.24	9.21	9.81	9.44	9.14	9.92	8.80	8.85	8.87
	築20年～	14.05	13.51	12.15	11.82	12.67	13.42	12.80	12.97	12.75	11.99	12.34	11.27	11.72
東海	築10年未満	7.76	7.52	7.55	7.87	7.45	6.97	7.27	6.92	7.10	6.70	6.84	6.85	6.58
	築10年～	9.40	8.57	8.65	8.42	8.72	8.67	8.69	8.39	8.25	7.88	7.88	7.81	7.81
	築20年～	11.56	10.58	10.96	11.04	11.05	10.93	10.49	10.59	10.33	10.17	10.06	9.88	9.70
関西	築10年未満	7.51	7.27	6.98	6.91	6.97	6.85	6.80	6.75	6.69	6.59	6.35	6.19	6.24
	築10年～	8.85	8.44	8.26	8.26	7.98	8.01	8.11	7.80	7.85	7.87	7.98	8.17	7.49
	築20年～	10.90	10.68	10.08	9.97	9.98	10.02	9.86	9.54	9.44	9.51	9.48	9.55	9.29
中国・四国	築10年未満	8.06	7.32	7.24	7.33	7.07	6.83	6.94	6.55	8.99	7.01	7.25	7.19	7.64
	築10年～	10.30	9.35	10.13	10.78	9.55	8.84	8.91	8.85	8.48	8.54	8.66	8.80	8.89
	築20年～	11.77	11.77	12.01	11.61	10.78	11.11	11.42	11.22	11.32	11.23	10.30	10.54	10.41
九州・沖縄	築10年未満	8.15	7.08	6.72	6.72	7.17	6.49	6.41	6.15	6.67	6.44	6.22	6.25	6.27
	築10年～	9.55	8.15	8.07	7.67	8.13	8.48	7.61	6.95	6.84	7.13	7.60	7.28	7.09
	築20年～	11.40	10.32	10.69	11.00	10.65	10.48	9.47	9.46	9.46	9.36	8.82	8.81	9.09

エリア別投資利回り：アパートの築年数帯別

		2014年 1月～3月	2014年 4月～6月	2014年 7月～9月	2014年 10月～12月	2015年 1月～3月	2015年 4月～6月	2015年 7月～9月	2015年 10月～12月	2016年 1月～3月	2016年 4月～6月	2016年 7月～9月	2016年 10月～12月	2017年 1月～3月
全国	築10年未満	8.25	7.72	7.58	7.63	7.53	7.38	7.35	7.25	7.22	7.14	7.04	6.99	6.92
	築10年～	10.25	9.84	9.73	9.43	9.24	9.02	9.04	8.86	8.82	8.76	8.73	8.41	8.22
	築20年～	11.37	11.20	10.84	10.79	10.62	10.45	10.41	10.26	10.32	10.15	10.27	10.30	10.17
北海道	築10年未満	10.62	10.51	10.33	10.19	10.11	10.49	10.47	9.95	9.87	9.42	9.26	9.22	9.31
	築10年～	12.25	12.06	12.26	11.70	11.26	11.51	11.15	10.98	10.85	10.49	11.08	10.28	10.02
	築20年～	14.69	14.98	14.70	14.97	14.26	13.93	13.97	13.78	13.39	13.82	14.47	13.73	13.54
東北	築10年未満	5.55	13.03	9.03	7.20	9.07	7.41	7.38	7.72	7.89	7.70	7.37	6.99	7.20
	築10年～	11.82	14.55	13.62	10.94	11.65	10.98	11.73	10.90	10.72	10.82	10.48	10.46	9.73
	築20年～	12.23	12.84	13.27	13.78	13.06	13.54	13.59	12.65	12.89	12.82	13.26	13.52	13.92
首都圏	築10年未満	7.79	7.44	7.30	7.35	7.27	7.17	7.17	7.07	7.03	7.01	6.94	6.92	6.85
	築10年～	9.57	9.20	9.02	8.98	8.79	8.48	8.35	8.15	8.18	8.41	8.35	8.01	7.88
	築20年～	10.83	10.50	10.26	10.20	10.08	9.89	9.72	9.52	9.62	9.48	9.48	9.52	9.45
信州・北陸	築10年未満	9.27	9.18	8.26	8.28	8.96	8.54	8.55	8.48	8.38	8.54	8.20	8.94	8.22
	築10年～	10.62	11.19	11.26	10.86	11.25	11.26	11.78	11.86	10.90	10.97	11.42	10.70	12.14
	築20年～	14.20	14.13	14.58	15.02	14.72	14.92	15.48	14.62	14.88	14.63	13.96	13.41	14.45
東海	築10年未満	8.28	8.11	8.18	8.17	8.16	8.04	7.95	8.05	7.98	7.61	7.59	7.44	7.31
	築10年～	9.97	9.60	9.06	9.35	9.00	8.74	9.26	9.16	8.65	8.48	8.68	8.65	8.76
	築20年～	12.55	11.96	12.10	12.01	11.82	11.54	11.95	12.11	11.72	11.76	11.37	11.19	11.31
関西	築10年未満	10.18	8.02	7.45	7.40	7.26	7.05	7.12	7.03	7.22	7.13	7.12	7.06	7.13
	築10年～	11.36	9.30	9.07	8.50	8.94	8.82	8.91	8.26	8.69	8.61	8.58	8.95	8.34
	築20年～	13.53	14.00	12.43	12.29	12.14	12.16	12.89	13.28	13.34	12.56	13.22	13.09	12.54
中国・四国	築10年未満	8.51	8.00	7.76	7.76	7.47	7.24	7.77	7.38	7.12	7.05	6.64	7.93	7.45
	築10年～	13.76	11.12	12.04	11.38	11.56	10.97	10.90	10.57	10.22	8.88	8.18	7.99	8.10
	築20年～	14.85	13.75	13.76	14.11	14.90	13.56	13.57	12.94	12.47	12.46	12.32	11.79	12.06
九州・沖縄	築10年未満	9.24	9.28	8.59	8.22	8.59	7.89	8.18	7.67	6.97	7.02	7.07	6.95	7.01
	築10年～	10.07	10.89	11.28	10.32	9.30	8.78	8.95	9.06	9.16	9.04	8.41	8.28	8.11
	築20年～	13.96	13.46	13.53	13.45	12.65	12.77	11.62	11.57	11.43	11.54	11.33	11.00	10.72



■ マンション（一棟）・アパート価格の上昇

南関東圏：2割UP、三大都市圏以外：4割UP

■ 価格上昇率の高い地域

マンション（一棟）：北海道、東北、首都圏（125～126%）

アパート：九州（148%）、首都圏（144%）

北海道、中国・四国（122%）、関西（121%）

■ 利回りに上昇傾向がみられる地域と築年数帯

マンション（一棟）：九州（～築10年、築20年以上）、東北（築10年以上）

中国四国（築10年以上）、北海道（築20年以上）

アパート：東北（～築10年、築20年以上）、東海（築10年以上）

信州・北陸（築10年以上）、中国・四国（築10年以上）

**三大都市圏以外の
新築及び築20年以上の物件で利回り上昇の傾向**

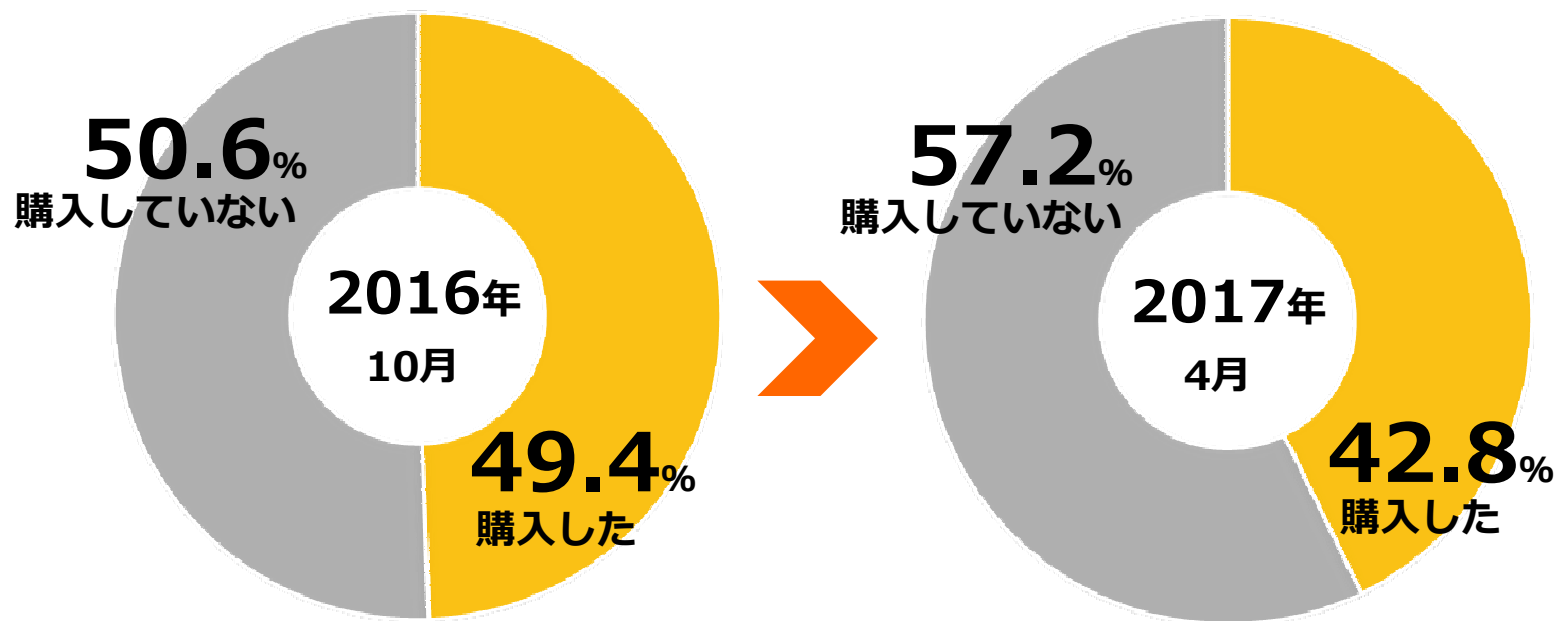


■ 利回り上昇の傾向について、要因には何が考えられるか？

購入者の減少（購入意欲はある、購入したい）

- ・ 物件価格の高騰、賃料がUPしない状況で利回り低下
- ・ 購入してもキャッシュフローが見込めない
- ・ 購入に値する物件が減少
- ・ 全国どこの地域でも、物件は低利回り
- ・ 融資がおりない

■ 築年数が古いなど、競争力の低い物件は高価格での売却ができない



**前回調査（2016年10月）より
購入した人が6.6ポイント減少**

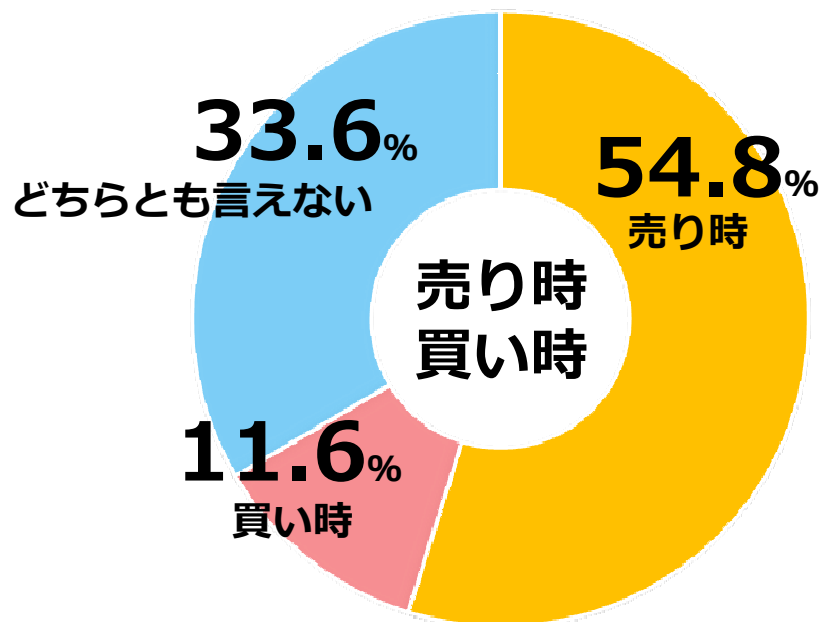


2017年4月の投資用不動産は買い時か？売り時か？



2017年5月 第7回 不動産投資に関する意識調査結果より

昨年比で「売り時」が4.3%増加、「どちらともいえない」が1.9%増加。



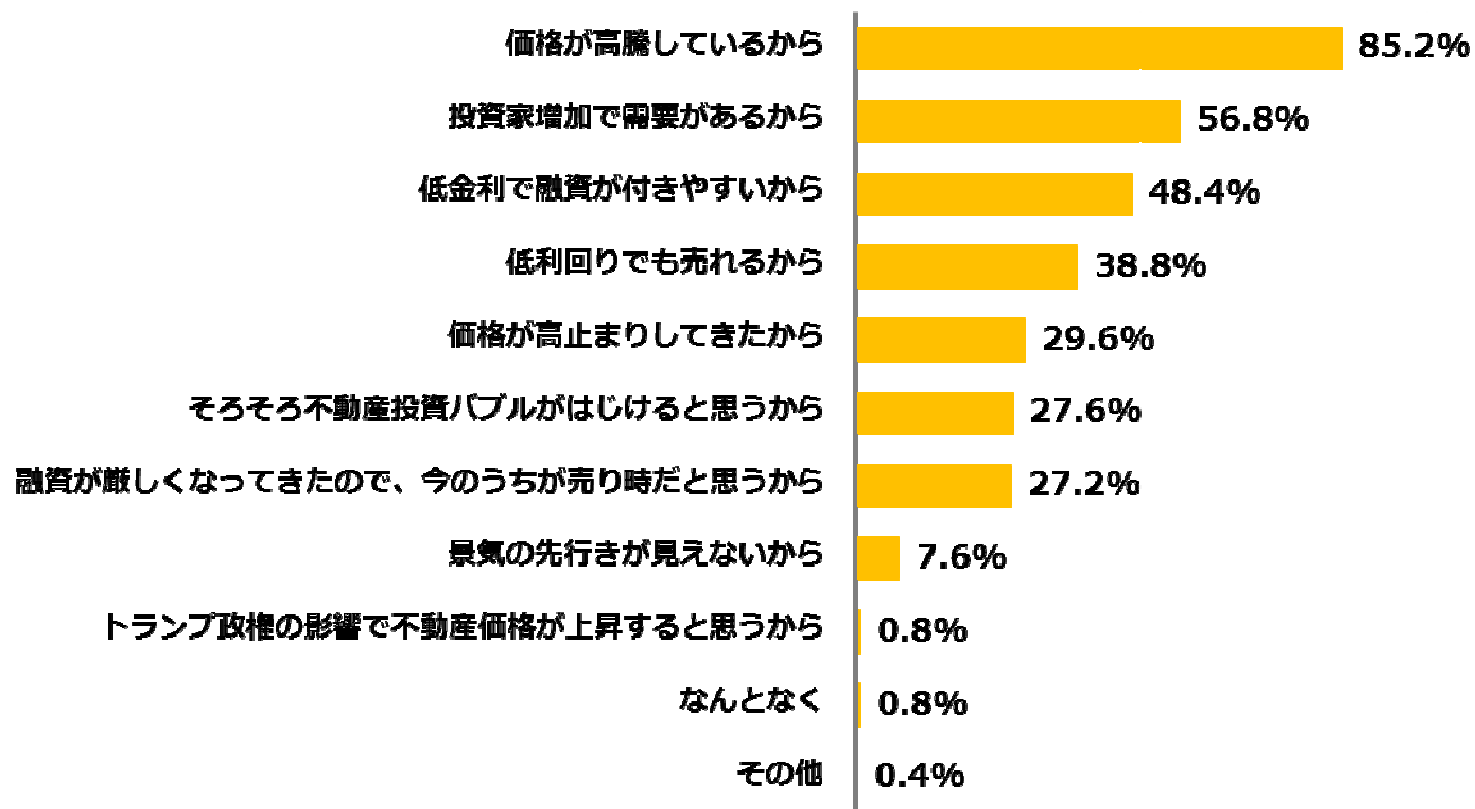
「買い時」は毎年減少し11.6%に。
「売り時」は毎年増加し54.8%に。



2017年4月の投資用不動産は売り時（54.8%）



2017年5月 第7回 不動産投資に関する意識調査結果より



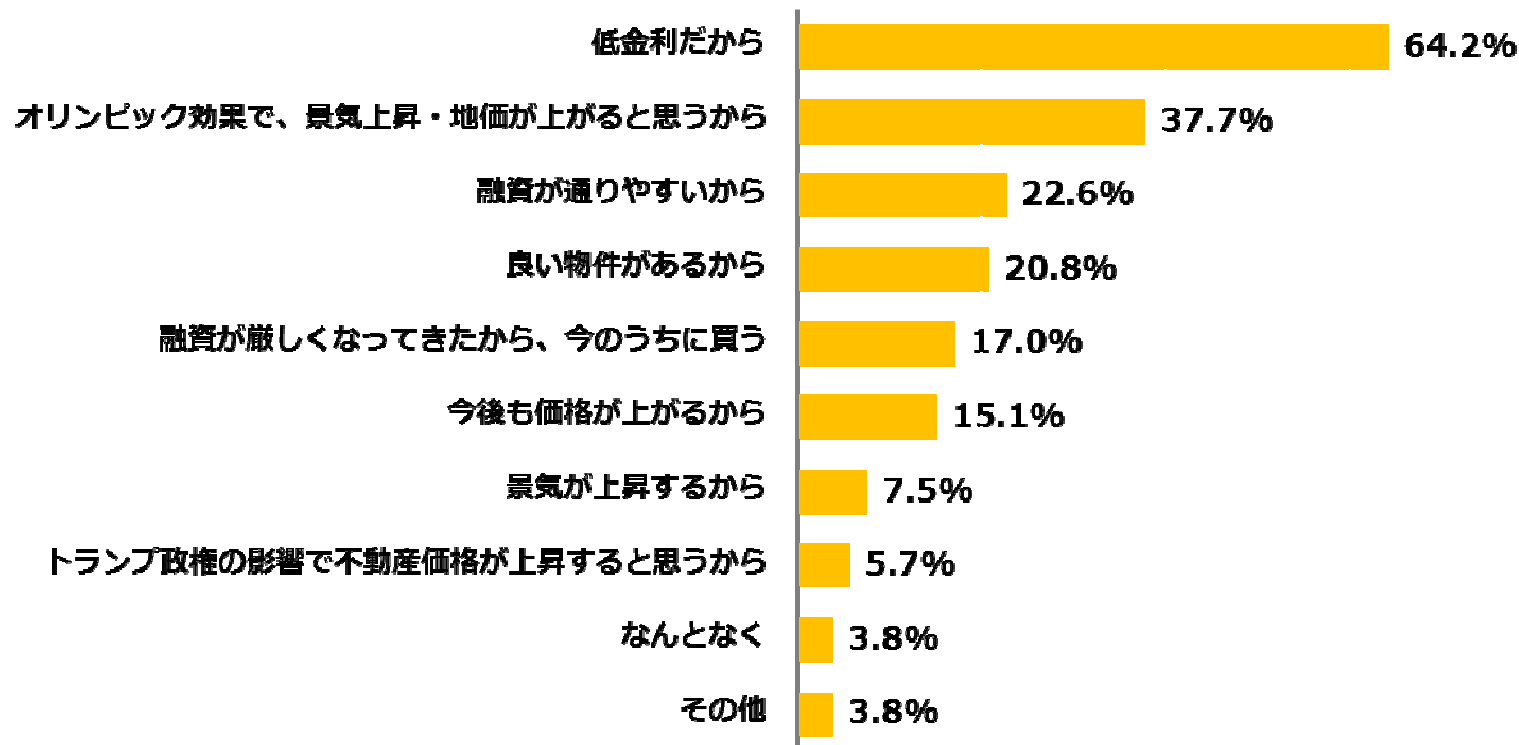
**85.2%が価格高騰を理由に。
投資家の増加と低金利も。**



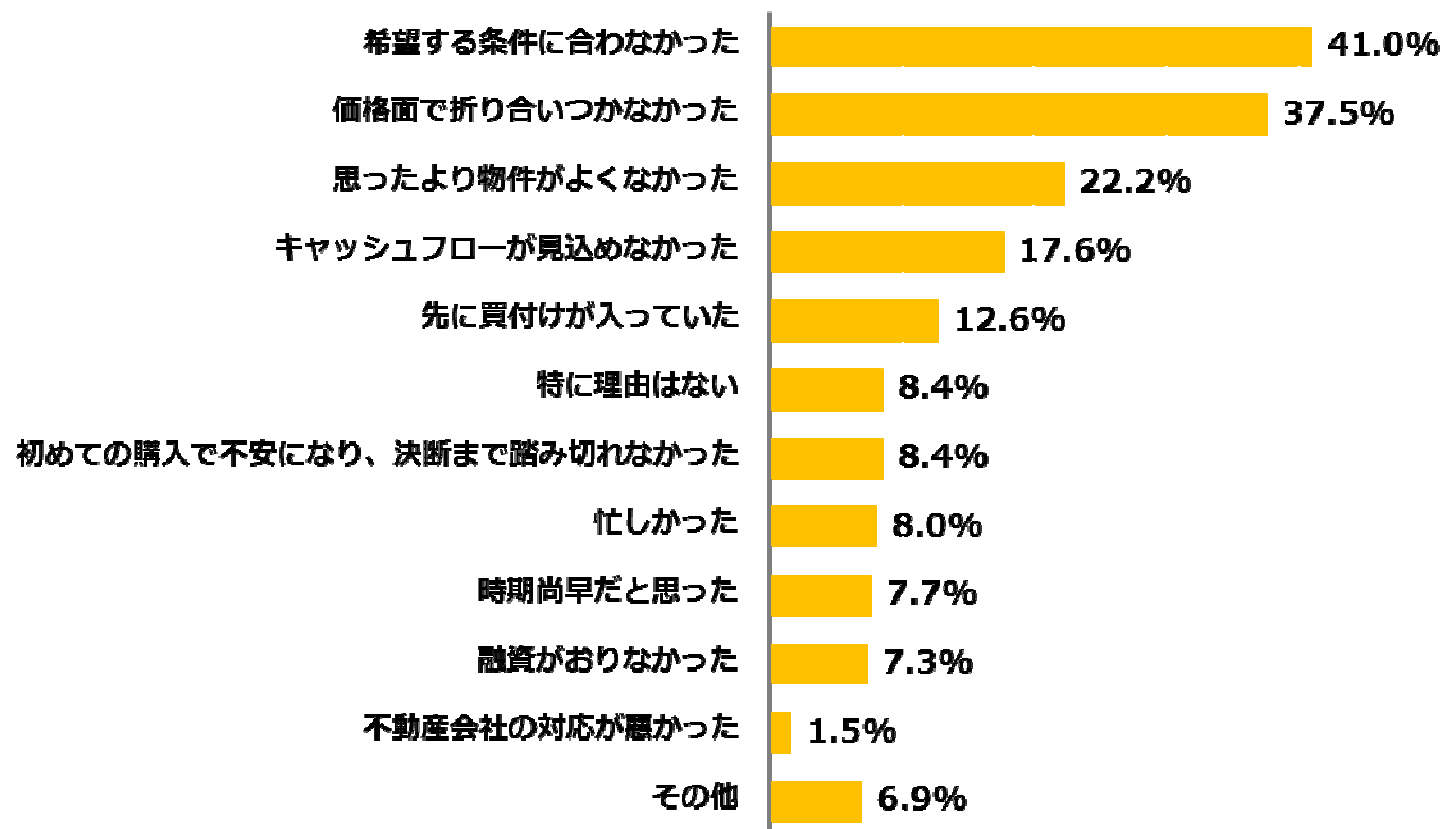
2017年4月の投資用不動産は買い時（11.6%）



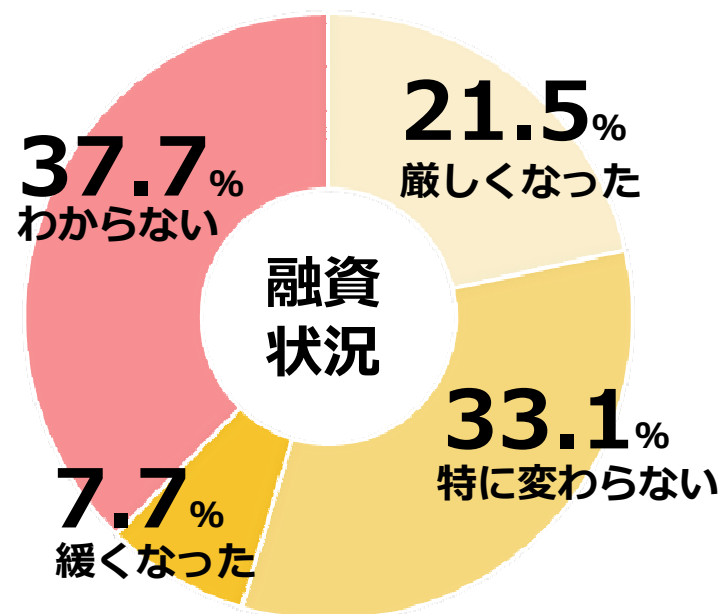
2017年5月 第7回 不動産投資に関する意識調査結果より



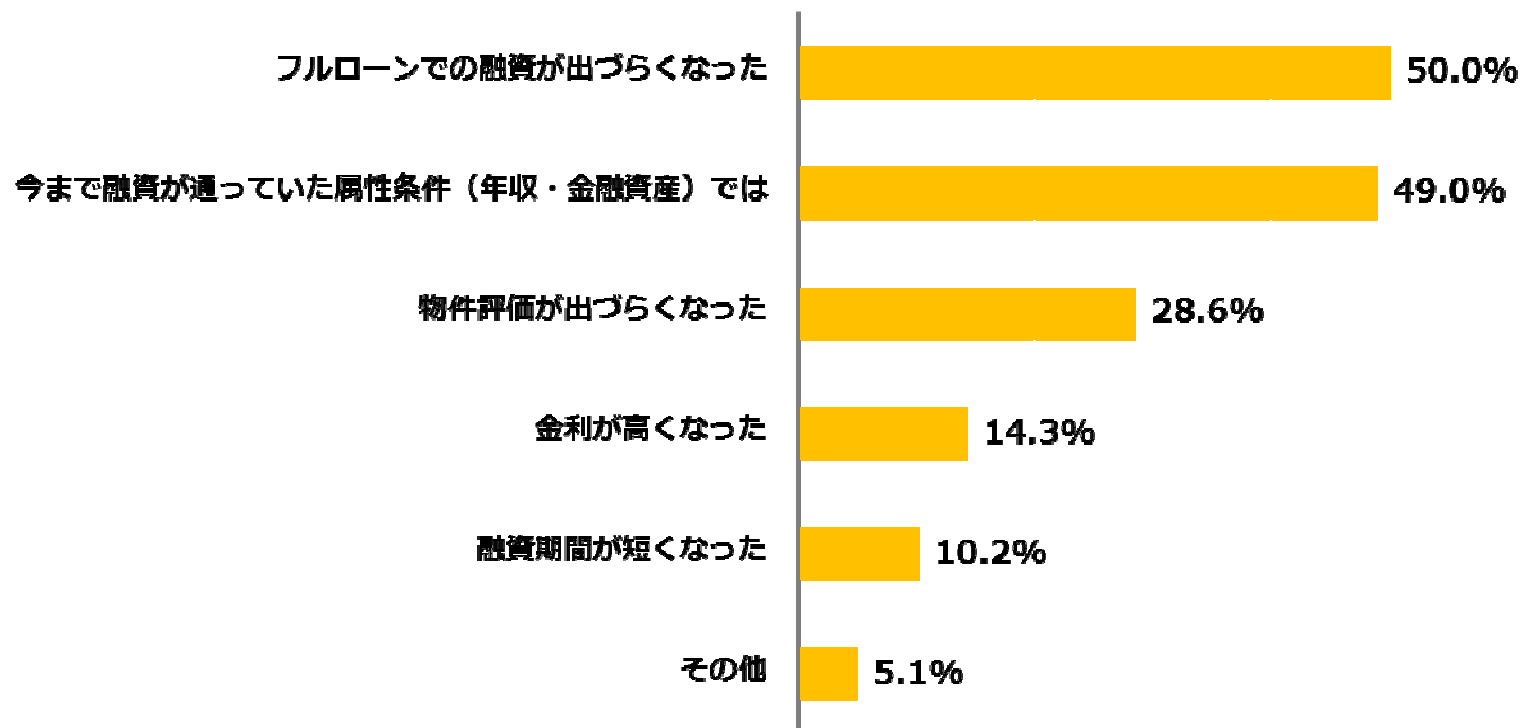
買い時と答えた人の64.2%が低金利を理由に。オリンピック理由は37.7%



ほとんどの理由が、価格等の条件が合わない。「融資がおりない」との声も。



「わからない、変わらない」が70.8%
「厳しくなった」は21.5%



**2つの理由「フルローンが出ない」
「属性の条件が厳しくなった」**



■ 昨年と今年の違い

・ 自己資金

都市銀行	1,000万円	→	3,000万円
地方銀行	なし～1割	→	1～2割
	なし～1割	→	なし～1割
信用金庫	1～2割	→	1～2割

・ 年収

都市銀行	1,000万円	→	2,000万円
地方銀行	700万円	→	1,000万円
	700万円	→	700万円
信用金庫	700万円	→	700万円



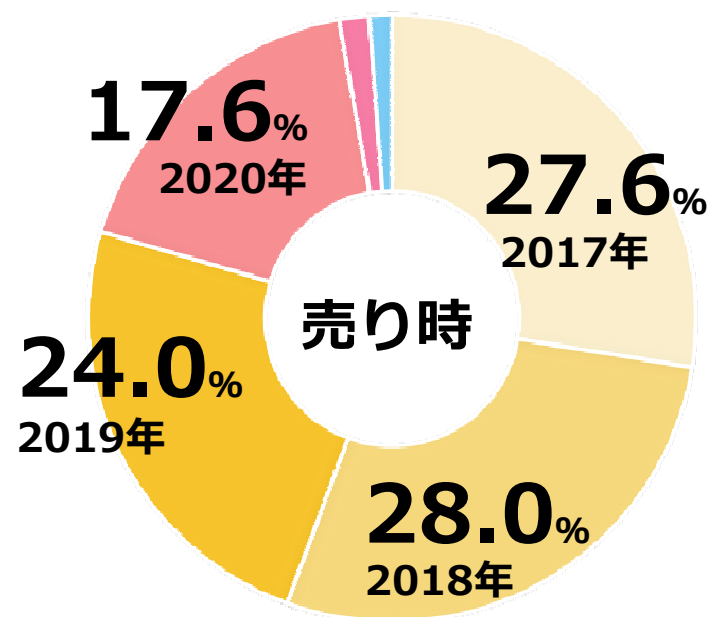
■ 昨年と今年の違い

金利	変化なし
期間	変化なし
エリア	金融機関により

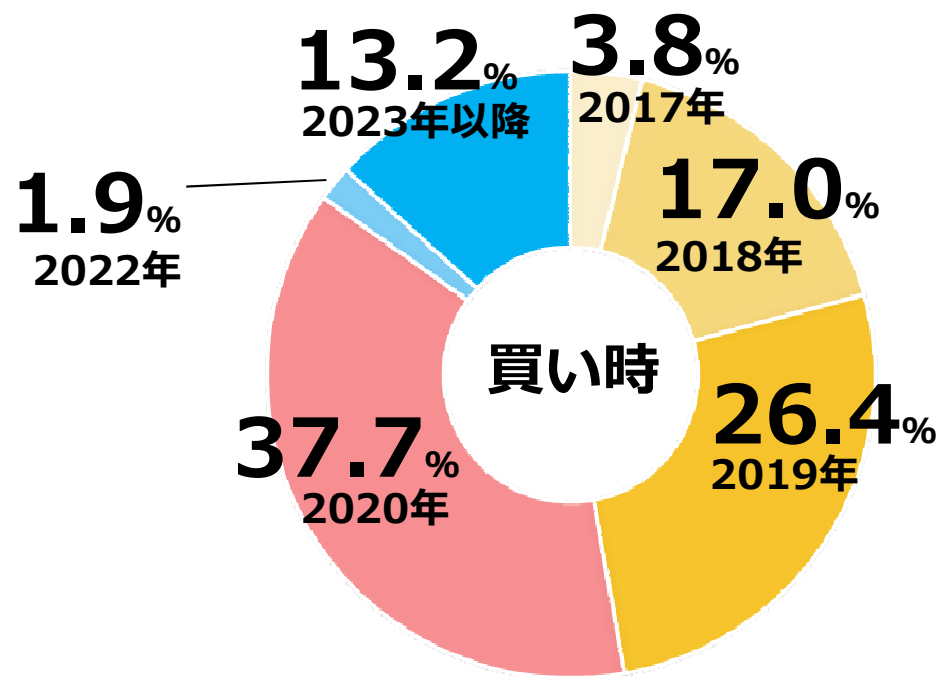
■ 融資に積極的な金融機関の傾向

※一部の地方銀行と信用金庫

- ・ 収益還元法を採用
- ・ 不動産鑑定士が在籍



**2018年が最多だが、2020年の
「オリンピックまで」予想は続く。**



**最多理由は「東京オリンピックまで」
(37.7%)、買い時は続く。**

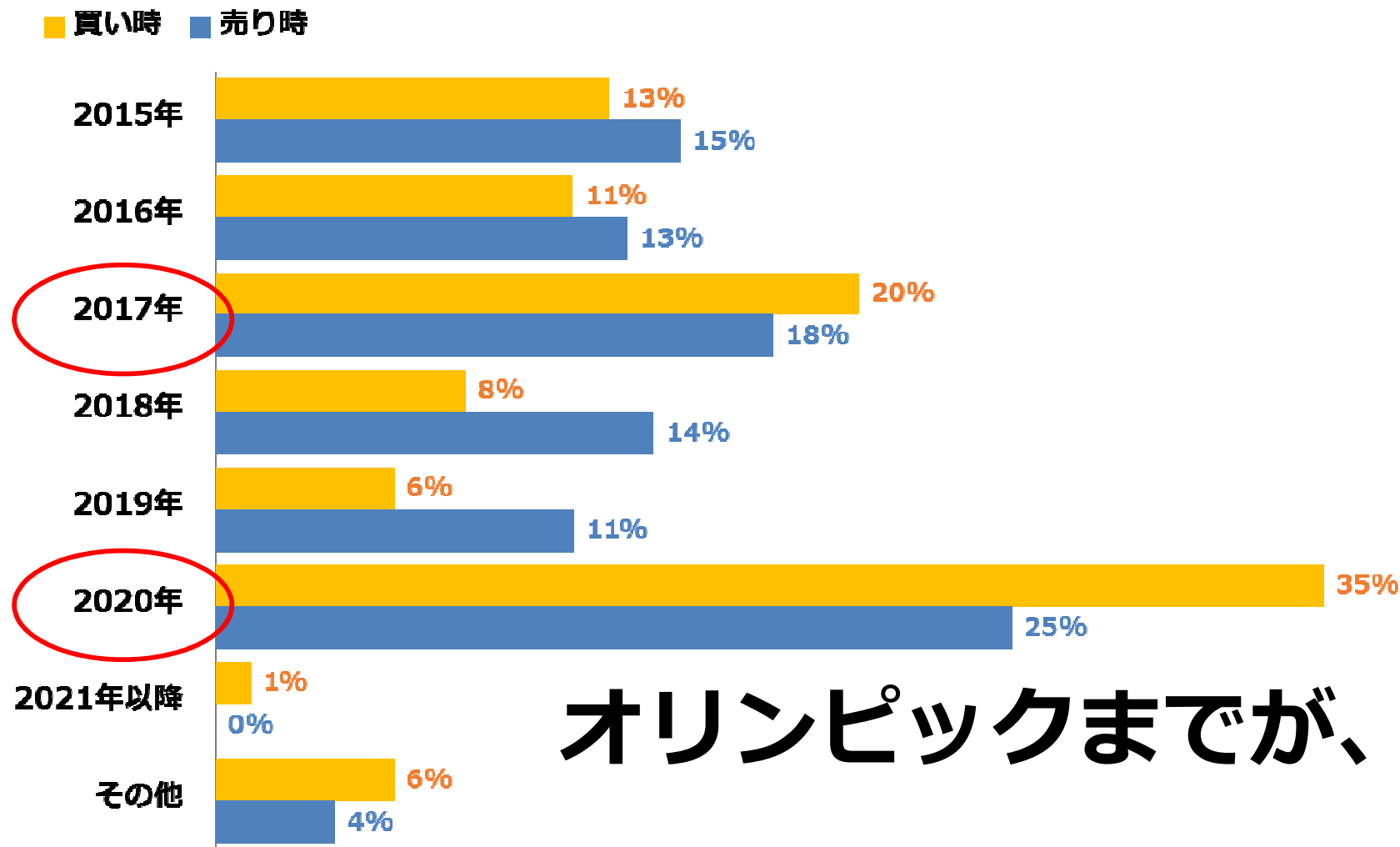


2017年の展望：売り時・買い時は、いつまで？



2015年5月 第3回 不動産投資に関する意識調査結果より

2015年5月時点では、2020年オリンピックまでが売り時・買い時ともにピーク。
次いで2017年が売り時・買い時ともにピークに。



オリンピックまでが、旬。



ご清聴ありがとうございました。

