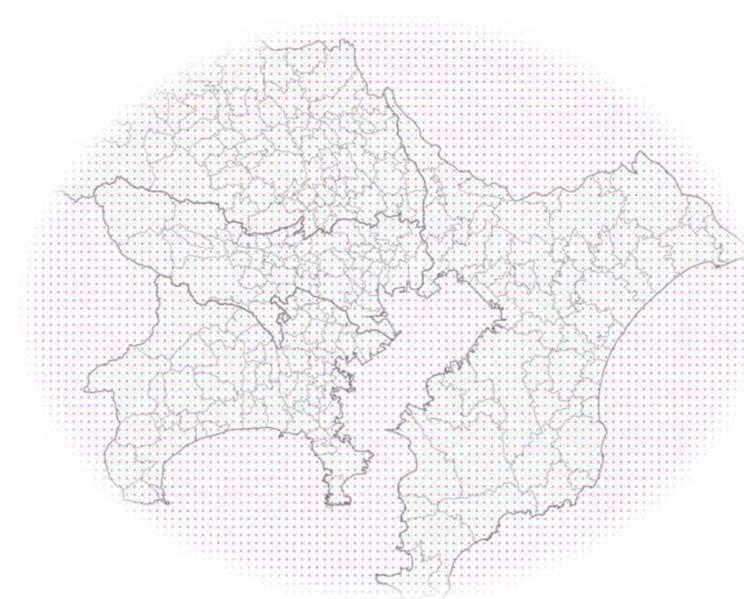




不動産市場動向セミナー2018イン仙台
仙台圏の最新不動産事情2018【Spring編】

第1部

首都圏の投資用不動産の 最新動向と金融情勢について

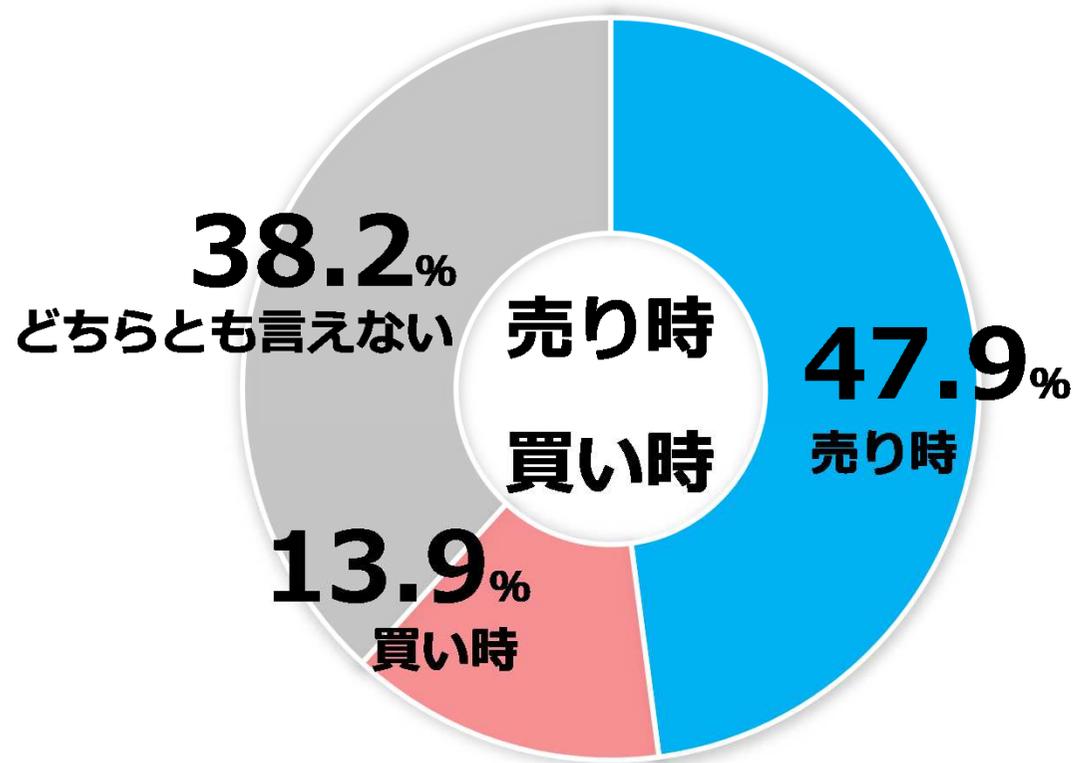


不動産投資と収益物件の情報サイト
「健美家（けんびや）」運営
健美家株式会社 代表取締役社長 倉内敬一

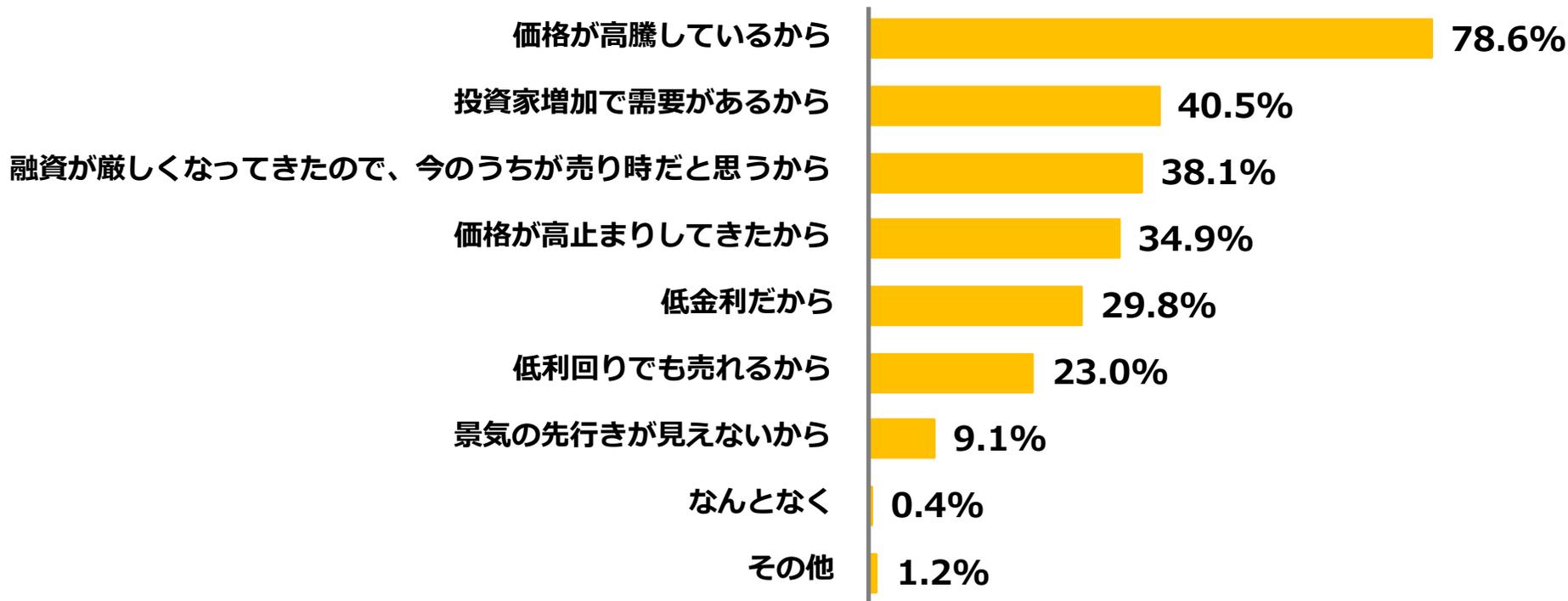
- 投資家の声「いまは売り時」
- 価格の高騰、投資家数の増加中
- 融資に変化
- 買い時増加は変化の予兆
- 買い時理由の6割が「低金利だから」
- オリンピックに向けて売りと買いが増加
- 融資状況、資金のない投資家の融資条件が悪化
- 全国各地の状況（2018年1月～3月）



2018年4月実施：第9回「不動産投資に関する意識調査」結果より

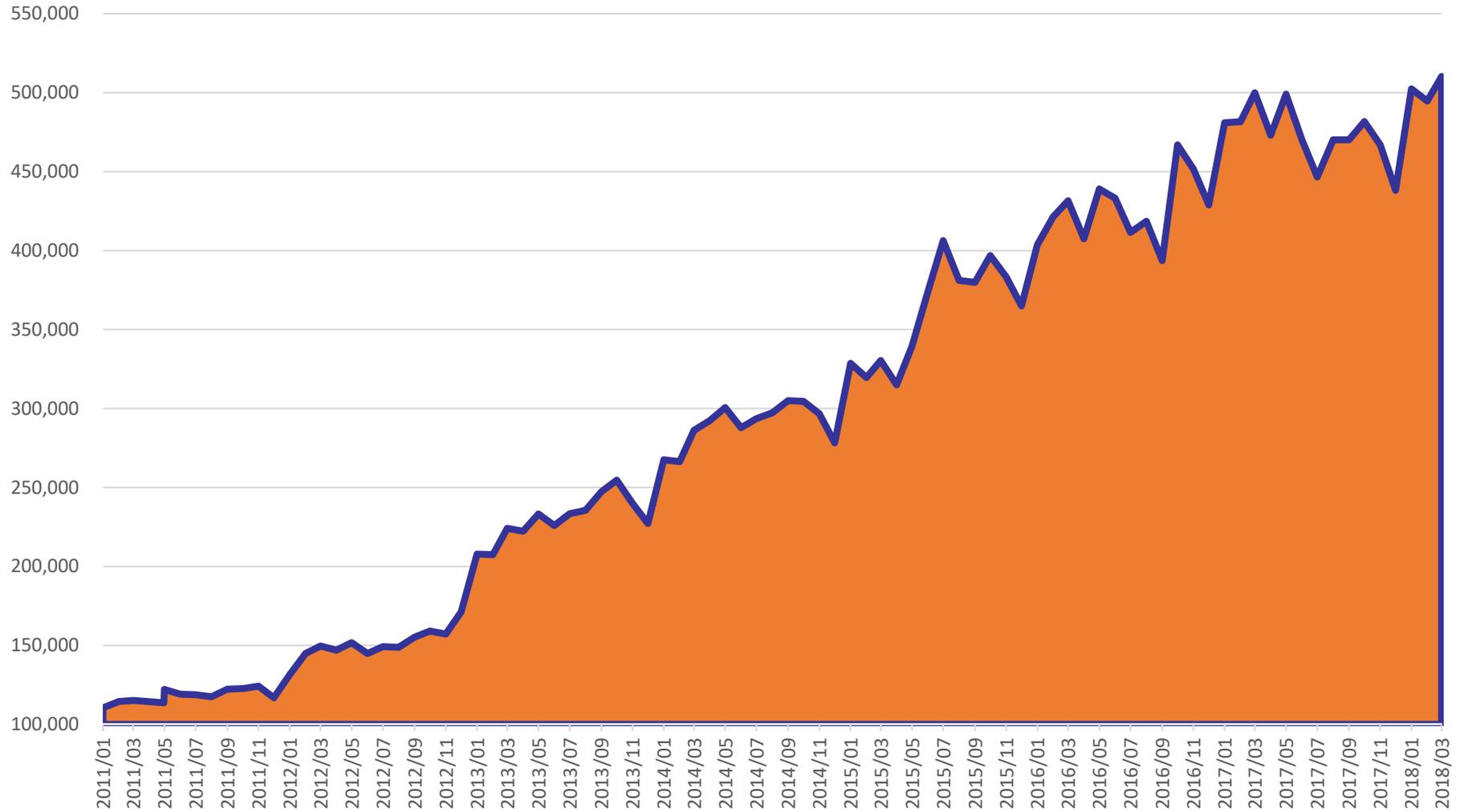


■ 価格の高騰、投資家増加、融資に変化

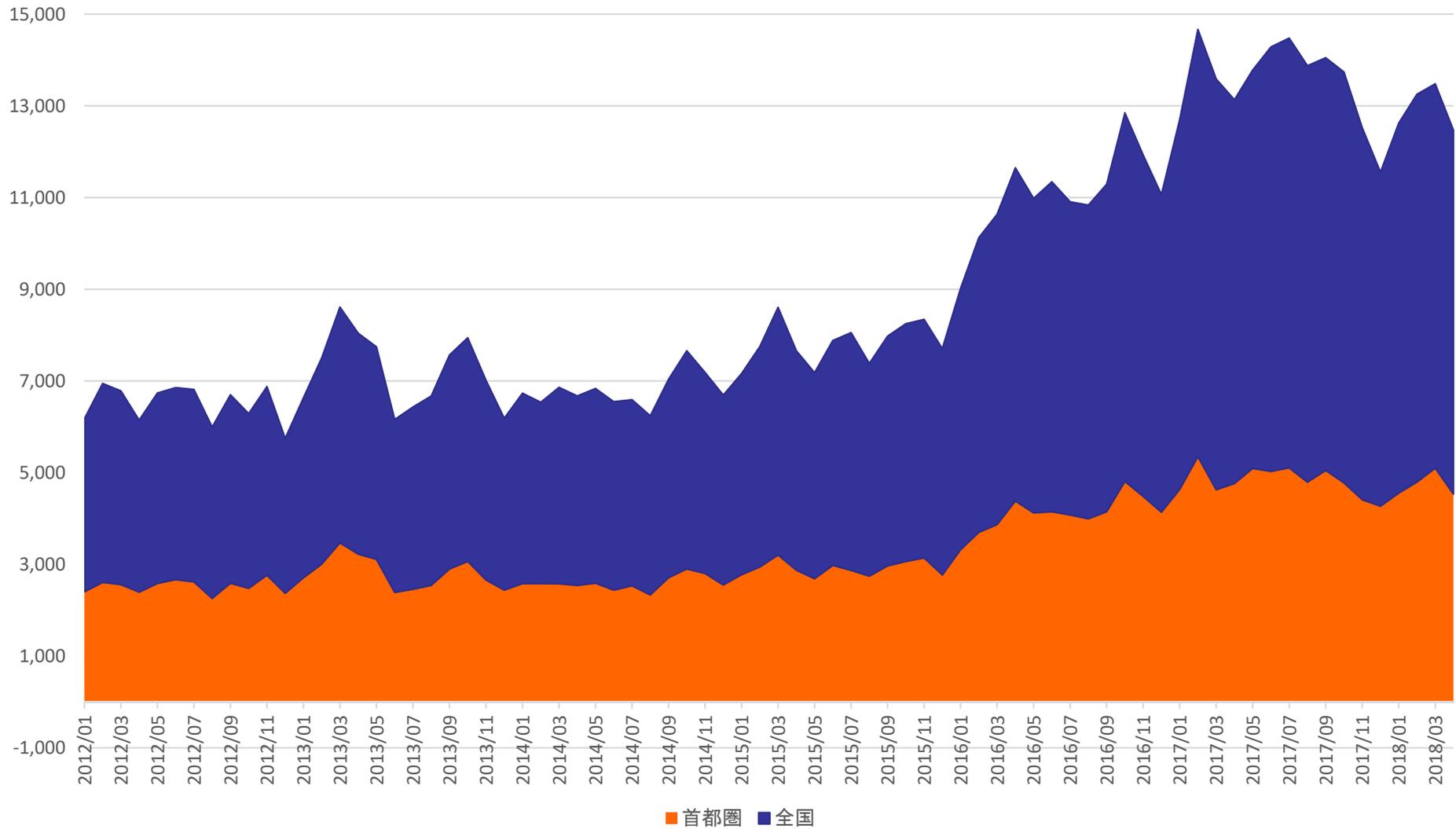




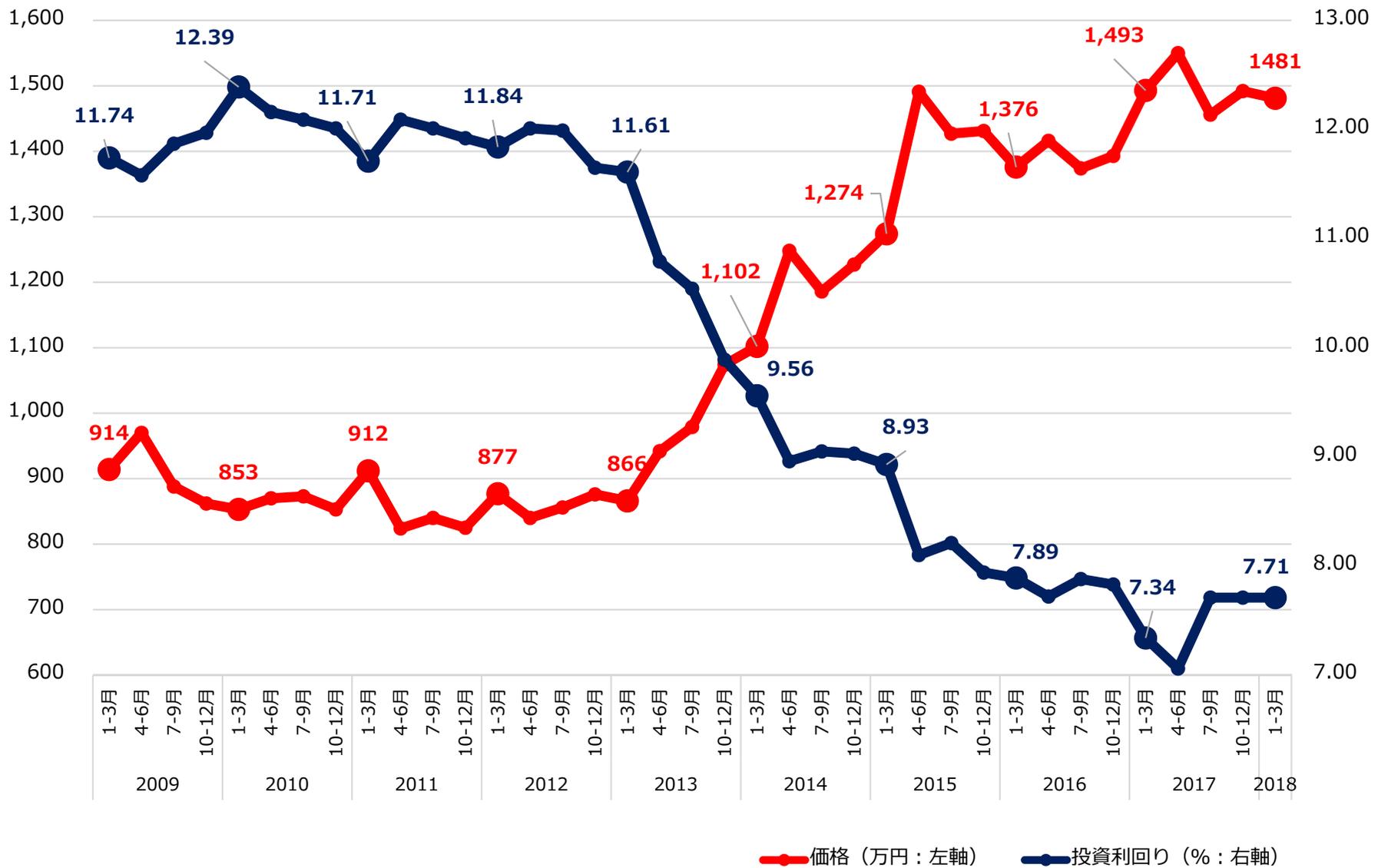
ユニークユーザ(UU)数



メール問合せ数



過去10年の価格・利回り推移（全国：区分マンション）



区分マンションの最近の傾向（全国&首都圏）

【利回り上昇】 2017年4月～6月が最低利回り、最近は横ばいが続く

【価格】 全国は横ばい、首都圏は上昇

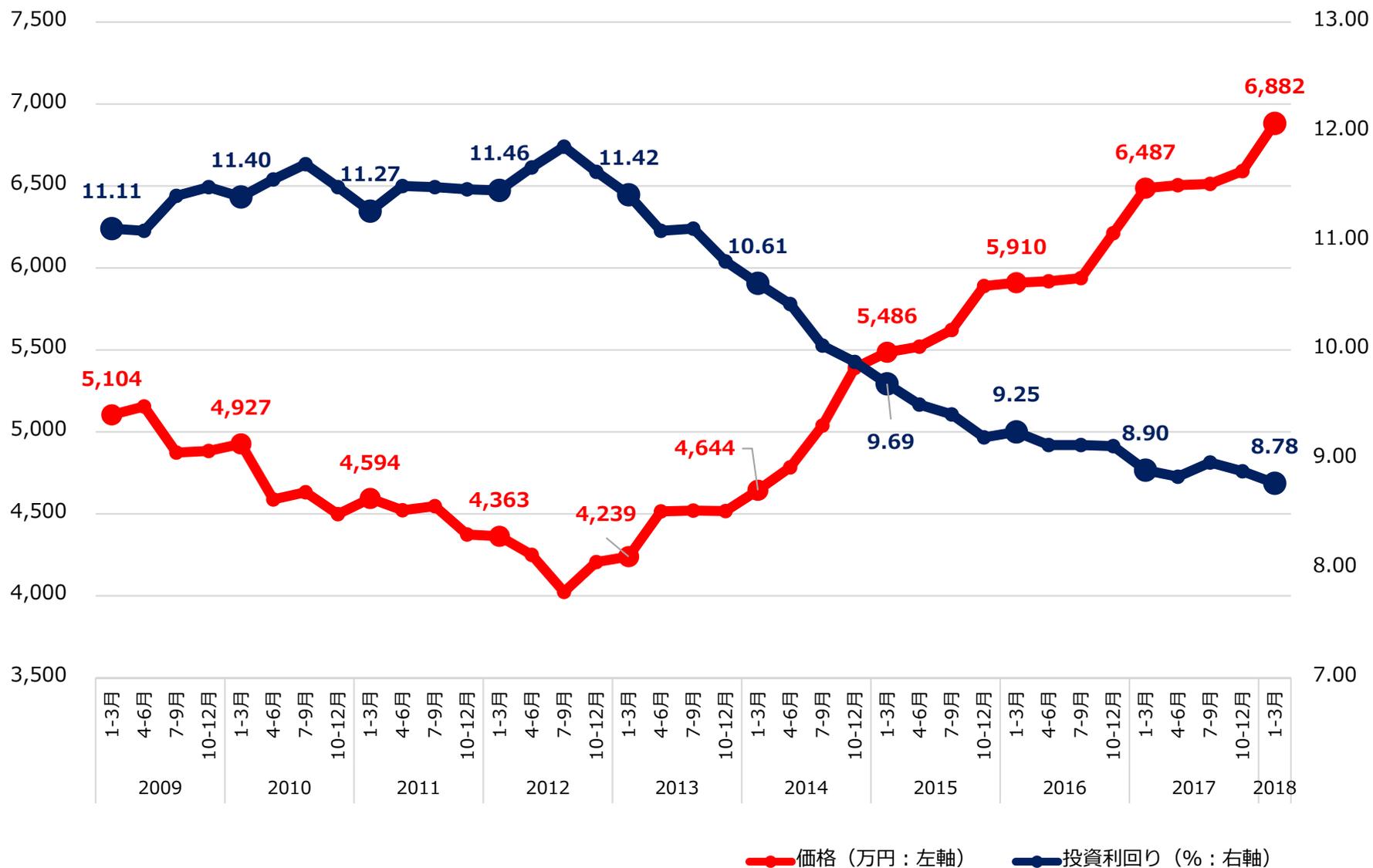
■ 年次毎

		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
全国	利回り (%)	11.34	11.79	12.16	11.94	11.87	10.61	9.13	8.24	7.87	7.43
	価格 (万円)	1,124	909	862	846	862	977	1,197	1,419	1,389	1,499
	築年 (年)	19.2	20.2	20.9	21.6	23.0	23.7	23.1	22.4	22.5	22.9
首都圏	利回り (%)	10.52	10.79	10.64	10.70	10.86	9.85	8.47	7.60	7.10	6.49
	価格 (万円)	1,256	1,040	1,048	1,020	1,010	1,120	1,327	1,606	1,622	1,769
	築年 (年)	19.1	20.2	20.6	21.2	22.7	22.4	21.8	22.0	21.8	21.9

■ 四半期毎

		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	2017年 4月～6月	2017年 7月～9月	2017年 10月～12月	2018年 1月～3月
全国	利回り (%)	8.93	8.10	8.21	7.94	7.89	7.72	7.88	7.83	7.34	7.06	7.71	7.71	7.71
	価格 (万円)	1,274	1,491	1,427	1,431	1,376	1,416	1,374	1,393	1,493	1,550	1,456	1,492	1,481
	築年 (年)	22.3	22.9	22.3	22.0	22.0	22.2	22.8	22.9	22.3	22.3	23.5	23.6	24.0
首都圏	利回り (%)	8.13	7.49	7.59	7.38	7.18	7.02	7.10	7.05	6.64	6.09	6.63	6.70	6.80
	価格 (万円)	1,486	1,676	1,605	1,610	1,586	1,645	1,614	1,637	1,710	1,814	1,737	1,822	1,849
	築年 (年)	21.5	22.6	21.9	21.7	21.5	21.6	22.0	22.1	21.6	21.2	22.3	22.7	23.3

過去10年の価格・利回り推移（全国：一棟アパート）



一棟アパートの最近の傾向（全国&首都圏）

【利回りが横ばい】全国的に2017年1月～3月以降、首都圏では同年4月以降
 【価格は上昇】利回りが横ばいになってもからも6%上昇

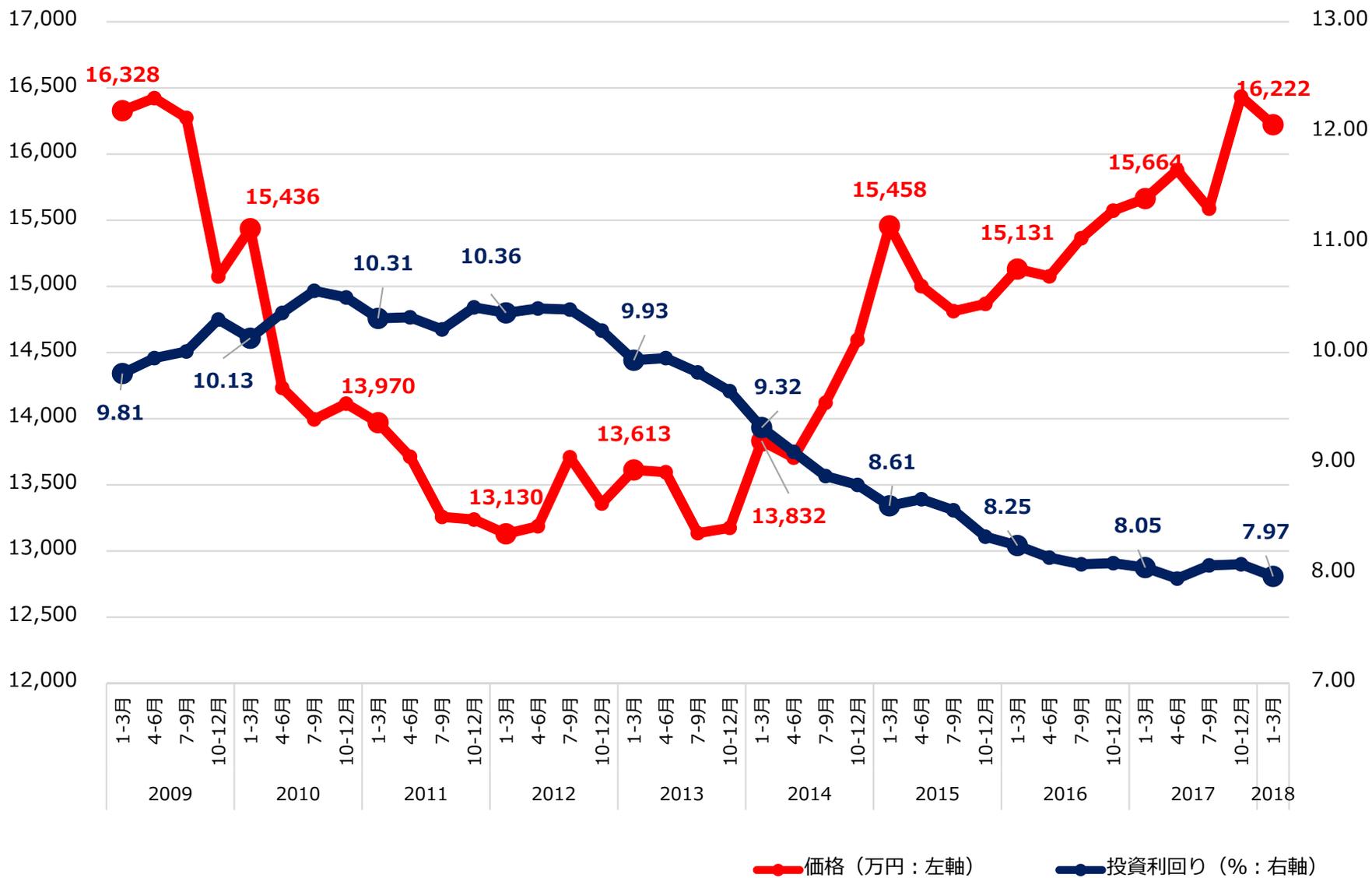
■ 年次毎

		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
全国	利回り (%)	10.39	11.27	11.53	11.43	11.65	11.10	10.23	9.44	9.19	8.90
	価格 (万円)	5,408	5,011	4,662	4,508	4,211	4,453	4,979	5,639	5,994	6,524
	築年 (年)	15.2	17.1	18.7	19.5	21.4	22.1	21.7	21.1	21.0	20.1
首都圏	利回り (%)	9.98	10.78	10.93	10.83	11.15	10.65	9.73	8.96	8.64	8.30
	価格 (万円)	5,654	5,302	4,982	4,770	4,428	4,679	5,256	6,067	6,512	7,193
	築年 (年)	14.9	17.0	18.7	19.5	21.5	22.0	21.4	20.6	20.0	18.7

■ 四半期毎

		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	2017年 4月～6月	2017年 7月～9月	2017年 10月～12月	2018年 1月～3月
全国	利回り (%)	9.69	9.50	9.41	9.20	9.25	9.13	9.13	9.12	8.90	8.84	8.97	8.89	8.78
	価格 (万円)	5,486	5,520	5,622	5,890	5,910	5,919	5,938	6,212	6,487	6,505	6,513	6,591	6,882
	築年 (年)	21.1	21.3	21.4	20.7	20.8	21.1	21.1	20.9	19.9	19.9	20.6	19.9	19.9
首都圏	利回り (%)	9.27	9.06	8.89	8.68	8.74	8.66	8.59	8.55	8.38	8.29	8.24	8.29	8.22
	価格 (万円)	5,803	5,928	6,055	6,401	6,375	6,363	6,438	6,818	7,118	7,140	7,281	7,233	7,560
	築年 (年)	20.8	20.9	20.7	19.9	20.1	20.5	20.2	19.5	18.6	18.7	19.0	18.8	18.7

過去10年の価格、利回り推移 (全国：一棟マンション)



一棟マンションの最近の傾向（全国&首都圏）

【利回りが横ばい】全国的に2016年秋以降、首都圏では2017年春以降

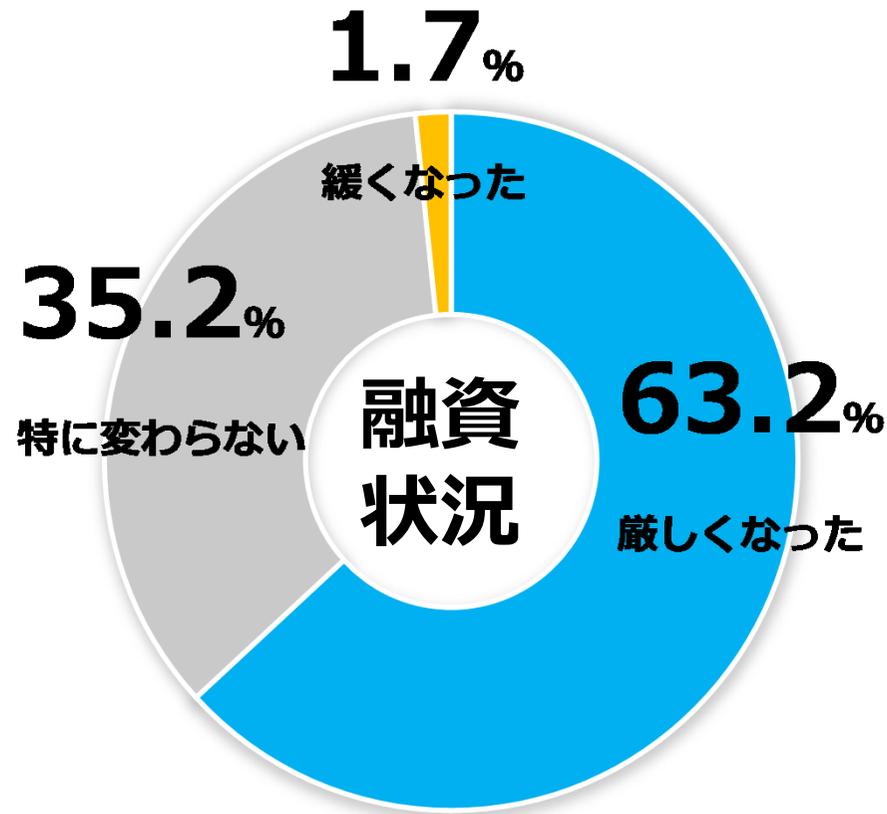
【価格は上昇】利回りが横ばいになっても5～6%上昇

■ 年次毎

		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
全国	利回り (%)	9.29	10.01	10.39	10.31	10.34	9.83	9.02	8.55	8.15	8.04
	価格 (万円)	16,388	16,032	14,436	13,545	13,342	13,372	14,076	14,990	15,283	15,895
	築年 (年)	16.2	17.4	19.5	20.5	21.5	22.8	23.8	25.1	25.3	25.1
首都圏	利回り (%)	8.80	9.49	9.55	9.55	9.67	9.17	8.13	7.65	7.34	7.08
	価格 (万円)	17,232	16,877	15,418	14,569	13,815	14,114	15,618	16,834	17,641	19,222
	築年 (年)	16.2	17.6	19.9	20.9	22.1	23.3	24.2	25.0	24.8	23.7

■ 四半期毎

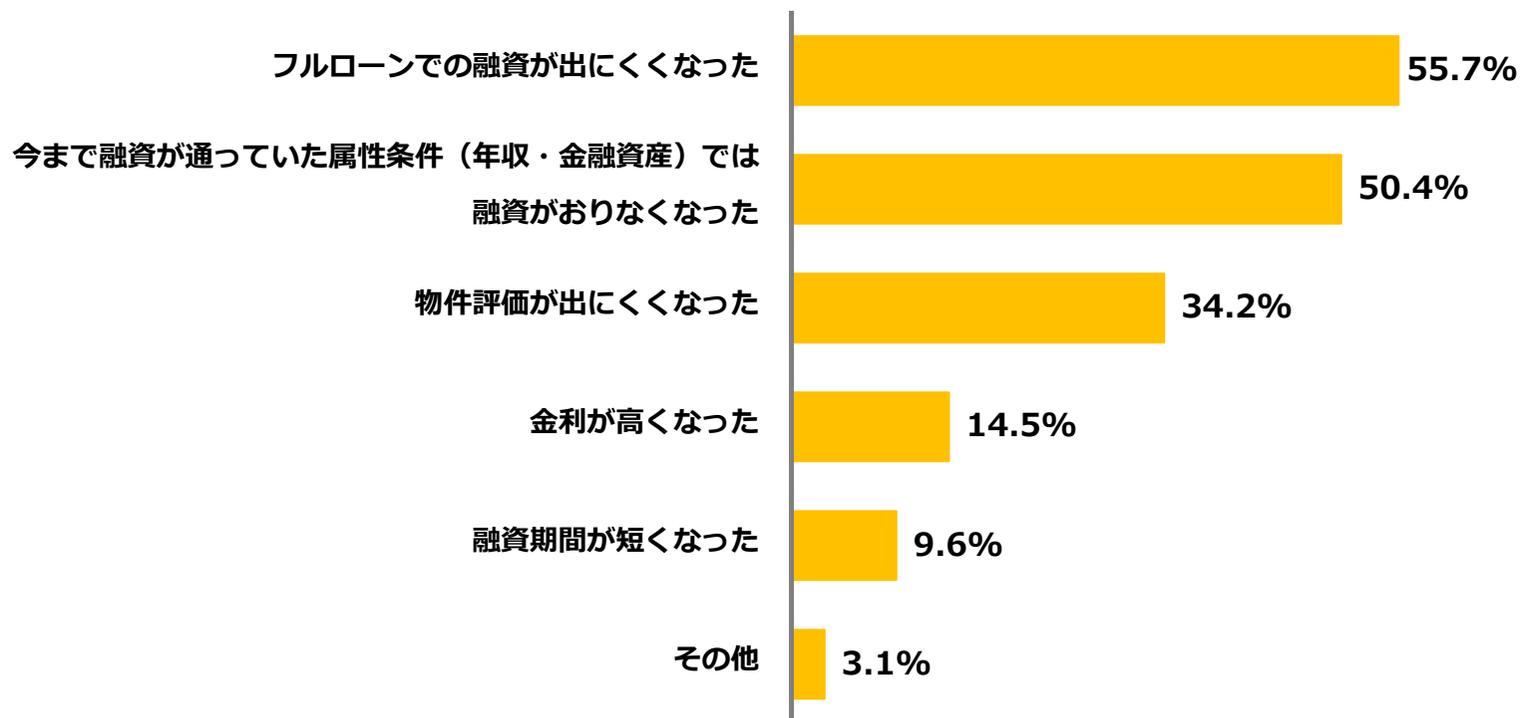
		2015年 1月～3月	2015年 4月～6月	2015年 7月～9月	2015年 10月～12月	2016年 1月～3月	2016年 4月～6月	2016年 7月～9月	2016年 10月～12月	2017年 1月～3月	2017年 4月～6月	2017年 7月～9月	2017年 10月～12月	2018年 1月～3月
全国	利回り (%)	8.61	8.67	8.57	8.33	8.25	8.14	8.08	8.09	8.05	7.95	8.07	8.08	7.97
	価格 (万円)	15,458	15,002	14,813	14,868	15,131	15,076	15,364	15,573	15,664	15,879	15,588	16,434	16,222
	築年 (年)	24.2	25.2	25.6	25.4	25.1	25.2	25.5	25.4	25.2	25.0	25.0	25.0	25.1
首都圏	利回り (%)	7.68	7.65	7.67	7.57	7.44	7.36	7.31	7.26	7.13	7.04	7.03	7.13	7.01
	価格 (万円)	17,440	16,962	16,507	16,565	17,373	17,273	17,578	18,196	18,897	18,869	19,260	19,827	20,017
	築年 (年)	24.3	24.7	25.6	25.2	24.8	24.9	24.9	24.5	23.9	23.5	23.5	23.9	23.5



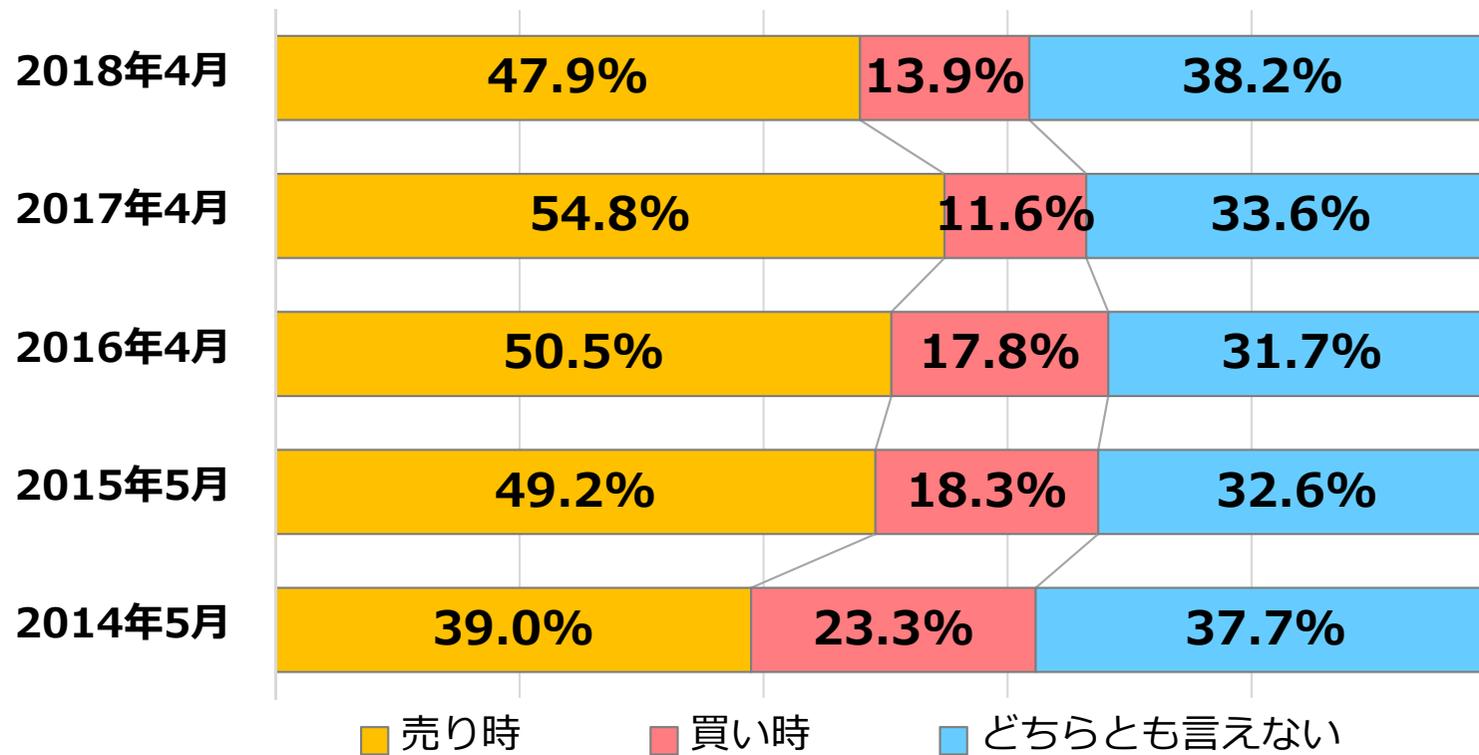


2018年4月実施：第9回「不動産投資に関する意識調査」結果より

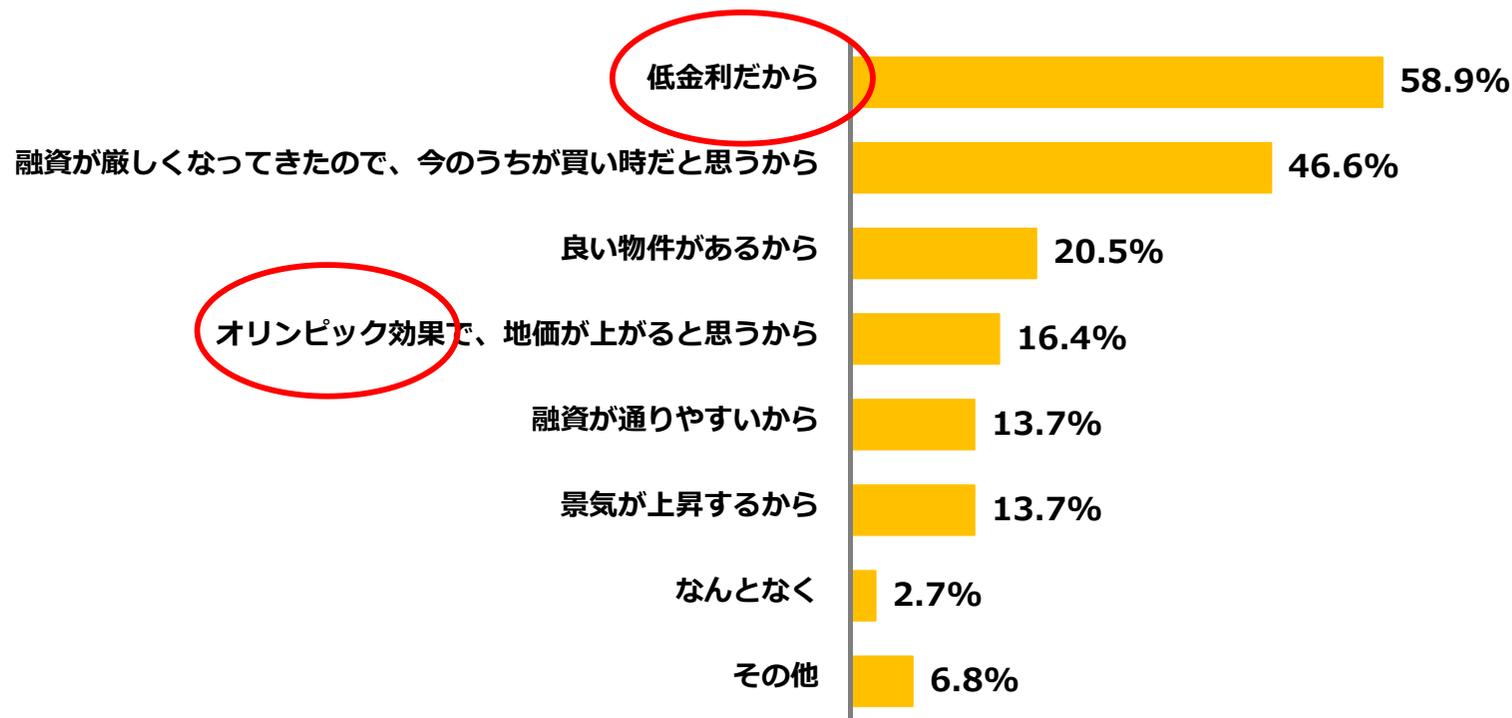
■フルローン、自己資金、物件評価



■ 「売り時」回答のピークは2017年 「買い時」増加へ

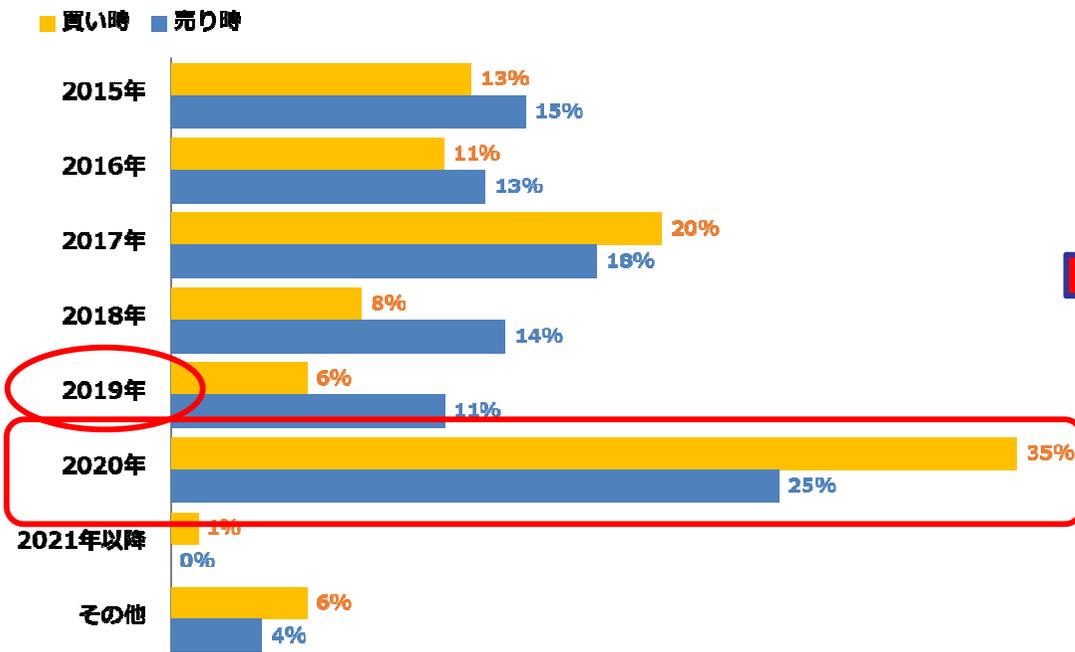


■ 低金利、融資に変化、オリンピック効果

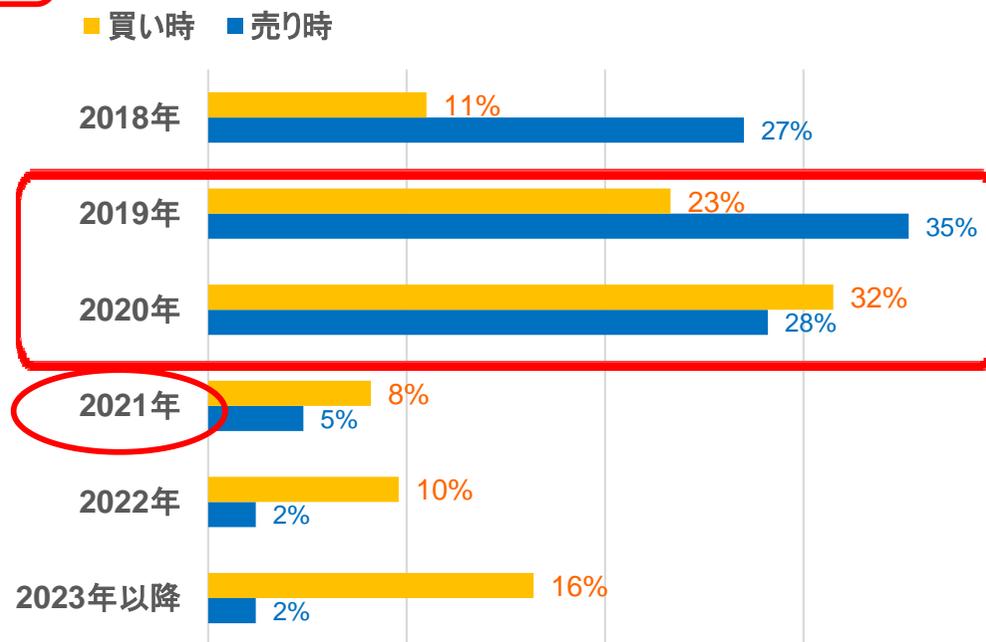


買い時・売り時は、いつまで？

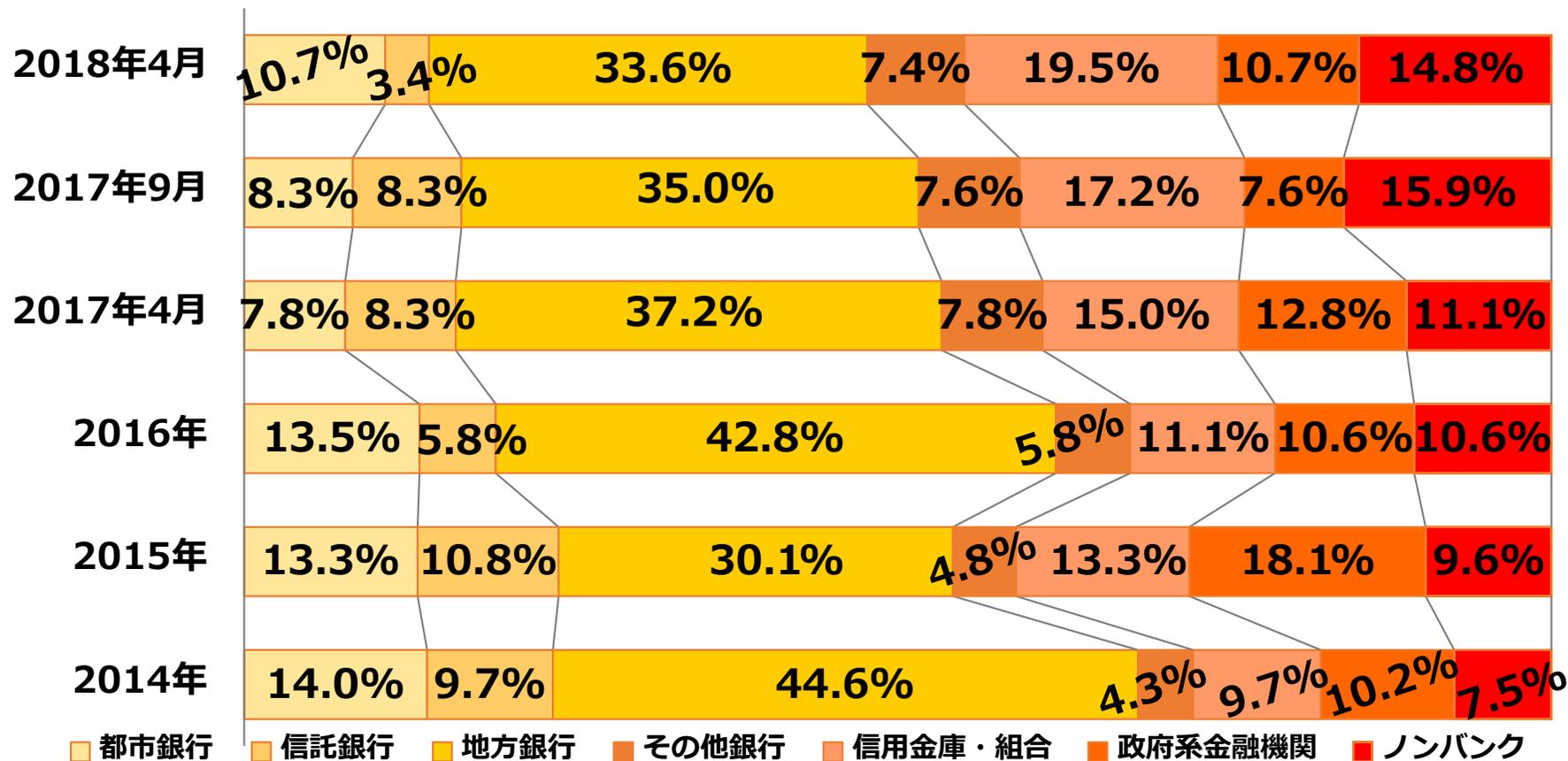
2015年5月時点



2018年4月実施アンケート結果



■ 都市銀行、信用金庫・組合、ノンバンクのシェアが増加



- ・ 融資の状況は2008年ごろに似ている
2010年に価格の下落がピーク、自己資金3割は当たり前
- ・ 約10年で購入できる人が増加
10年前との違いは低金利（1～2%低い）
- ・ 札幌は公庫、信金⇒銀行へ
- ・ 福岡は区分が好調
- ・ 利回りの影響なく売れる東京23区
- ・ 愛知県周辺の高利回りに反響が集中

The screenshot displays the Kenbiya website interface. At the top, there are navigation tabs for '収益物件 詳細検索' (42,510 items), '不動産投資 セミナー' (774 items), '不動産投資 コラム' (2,368 items), '不動産投資 ニュース' (857 items), '不動産投資 ブログ' (1,685 items), and '売却査定依頼' (全国 54社). A search bar is prominently featured with filters for '地域...' (Region), '物件タイプ...' (Property Type), '利回り...' (Yield), and '価格...' (Price). Below the search bar, three property listings are shown with details like price, yield, and location. The right sidebar contains various promotional banners, including 'GWおフェットワーク' and '1棟専門店'. The bottom section features a '注目不動産投資セミナー' (Featured Real Estate Investment Seminar) with dates and topics, and a grid of content categories like '不動産投資コラム', '不動産投資ニュース', and '不動産投資ブログ'.

➤ 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 44,000件
一棟アパート 11,000件
一棟マンション 6,500件
区分マンション 15,000件

➤ 月間約51万人の投資家が利用

➤ 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



ご清聴ありがとうございました。

