

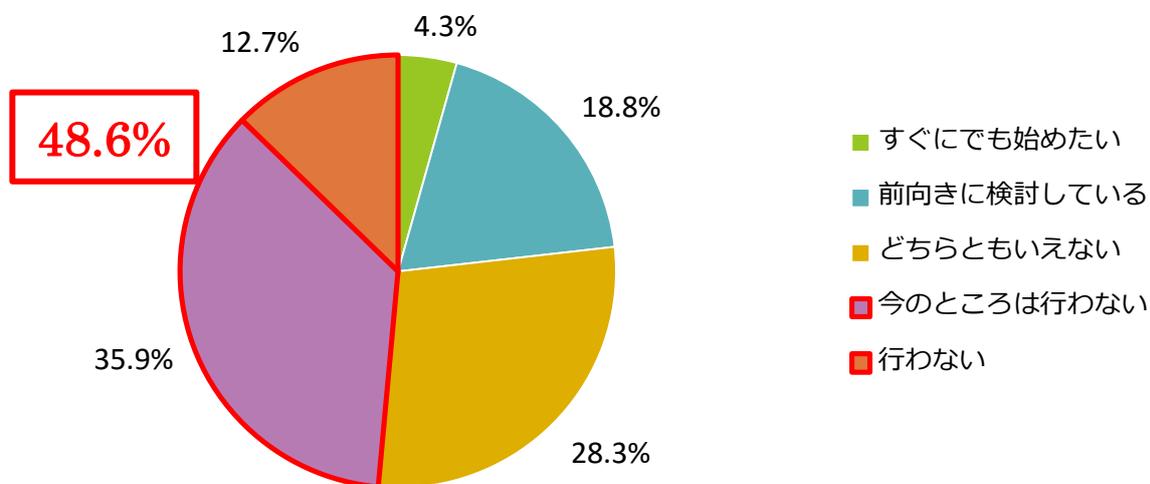
不動産投資家の半数が民泊ビジネスには慎重派
～民泊に関する不動産オーナー意識調査～

東京 23 区投資用マンション販売、賃貸管理および保険代理業を行う株式会社日本財託(本社：新宿区 代表取締役社長：重吉 勉(しげよしつとむ))は、不動産オーナー 283 名に対して民泊に関する意識調査を実施しました。その結果、自身が民泊ビジネスを行うことに慎重な層が約半数にのぼりました。大田区で 2 月中にも民泊営業が開始されるのを前に、収入の不安定さや法整備面、管理の手間などを考慮し様子見するオーナーが多いことが明らかとなりました。

■約半数が自身のビジネスとして民泊を行うことには慎重

収益不動産を所有している立場として、民泊ビジネスを自身で行いたいかどうかを尋ねたところ、「今のところは行わない」「行わない」とする慎重派が約半数を占め、「すぐにでも始めたい」「前向きに検討している」人は 2 割程にとどまりました。

Q: マンションオーナーとして、ご自身が民泊ビジネスを行うことについてどのように考えていますか？



<慎重派の理由(一部抜粋)>

- 民泊を行うマンションはセキュリティ・公共性が損なわれ、資産価値が低下するから
- サラリーマンなので時間的余裕がなく、手間がかかる民泊は管理できないと考えているので
- 長期で安定した家賃収入を得ることを目指しているが、民泊では短期利用の繰り返しで収入が不安定になりそうだから
- 不特定多数の素性の分からない人への貸し出しは望まないため
- 利用者の質、モラルリスクやトラブル対応を懸念している
- 日本でなじみがなく、受入れのための法整備が行われるのを注視したい

慎重派には理由として、管理の手間や時間的余裕がない、長期で安定的な収入を望む、法整備に関する見通しが不透明といった声が多くありました。一方、推進派は収益性(利回り)の向上を挙

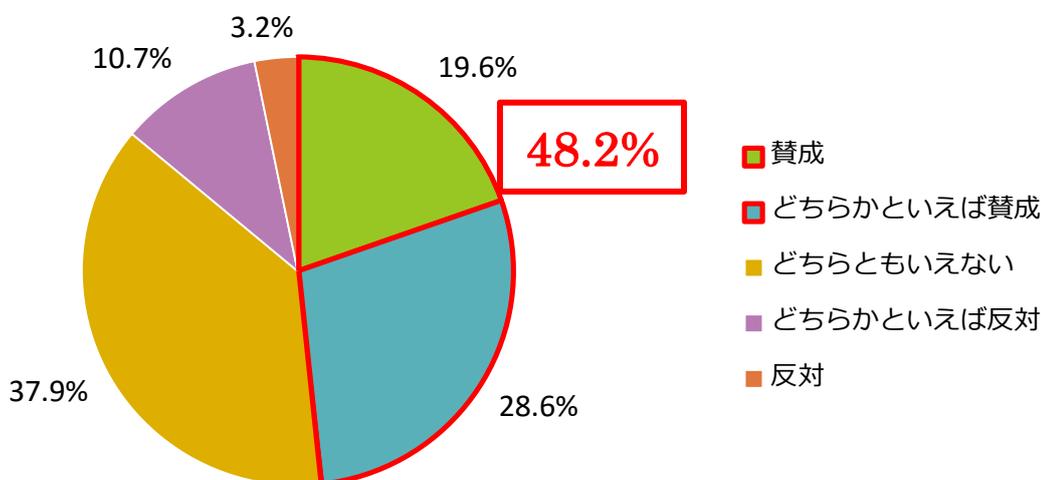
げる人が大勢を占めています。人との触れ合いを重視して民泊ビジネスを行いたいとする人もいました。「どちらともいえない」とする人の理由はおおよそ、慎重派と同一です。

■民泊推進政策には約半数が賛成派、明確な反対派は1割にとどまる

一方、政策としての民泊推進については、48.2%が「賛成」「どちらかといえば賛成」と回答し、反対派は1割ほどにとどまりました。「どちらともいえない」と態度を決めかねている層は37.9%にのぼりました。

Q：政府は民泊を推進する方向で、有識者会議での議論を進めています。

民泊の推進についてどのように考えていますか？



<賛成派の理由(一部抜粋)>

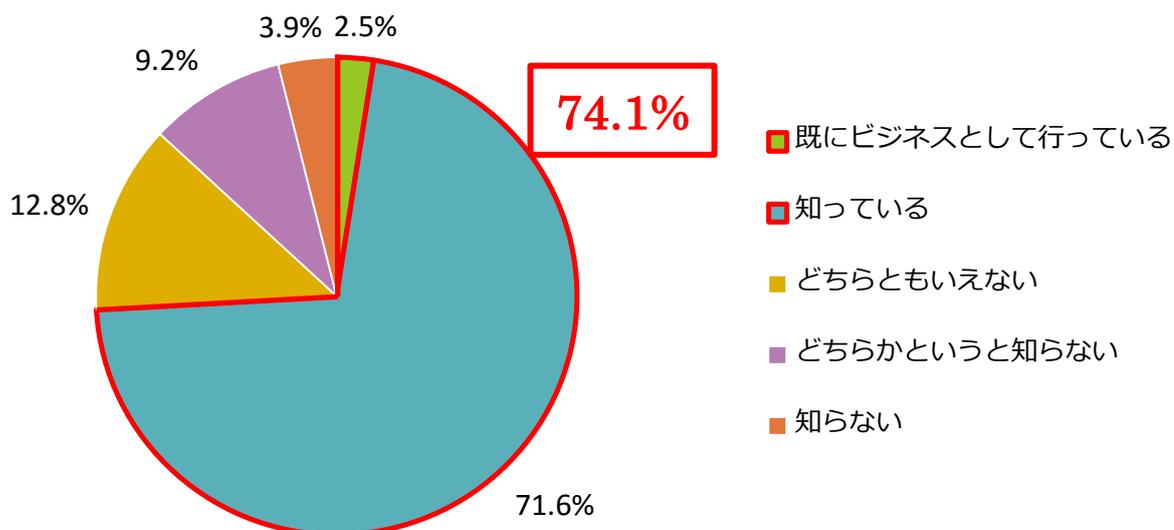
- 民泊を活用した市場が創出されビジネスチャンスが増え、宿泊の活発化により国内外の経済活性化に繋がる
- これから海外の旅行客がますます増えることが予想されるので、受け入れのためにも整備が必要
- ホテルの空き室率が下がっているのはオリンピックまでの一時的なものと考えているので、流動性の高い民泊を活用するのは良いと思う
- 課題はあるがうまく活用できれば賃貸よりも収益性が高く、資産運用の選択肢が増えるから

賛成派は理由として、経済活性化や、不動産の収益性向上、増加する訪日客に対するホテル不足解消、などを挙げています。反対派は、セキュリティなどマンションの住環境悪化、習慣の違いによるトラブルや利用者のマナーなどを懸念していました。物件の資産価値が下がると考える人もいます。「どちらともいえない」とする人は、ルール整備への不透明さや、民泊への理解不足を挙げて態度を決めかねている様子がうかがえます。

■民泊の認知度は70%以上、既に取り組んでいる人も

民泊に関する認知度は、7割にのぼり、不動産投資を行う個人投資家が民泊に関心を寄せている様子がうかがえます。また、2.5%(7名)は、自身で既に民泊ビジネスを行っていました。

Q : 民泊についてどのくらいご存じですか？



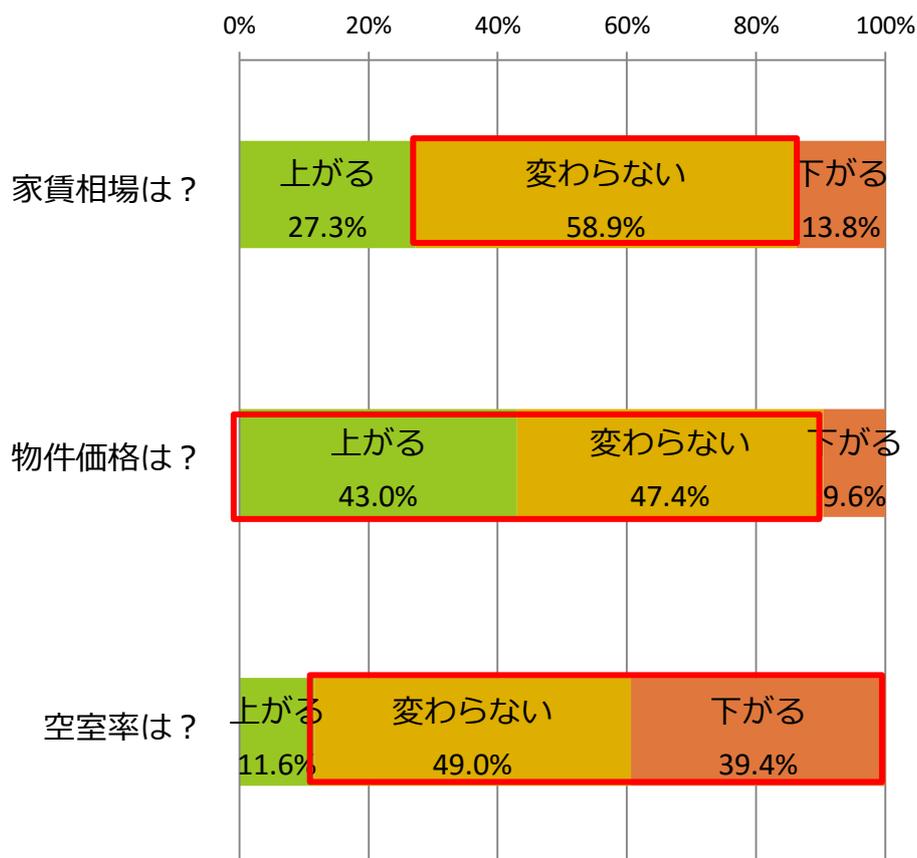
■民泊の普及による不動産市況への影響

《家賃相場は横ばい、物件価格は上昇、空室率は低下》

今後の民泊の普及による不動産市況への影響を予想してもらったところ、家賃相場は変わらないとする人が過半数に達しました。物件価格については上昇する、または変わらないとする人が多く、空室率は変わらない、または下がるとする人が大勢を占めました。

Q : 民泊が普及していくと不動産市況への影響があると予想されています。

以下の質問に予想でお答えください。



家賃相場については、短期利用目的の民泊と不動産賃貸は需要の種類が異なり、また元から空室になっている物件を補完する形になるため、影響はあまり大きくないと考えている人が多いようです。一方、物件価格は、民泊用の参加者が増加するので購入需要が高まり、特にアクセスの良い物件は上昇すると捉えられています。加えて、需要増に伴い、空室の物件は減少すると見込んでいるようです。

各項目に関する理由の詳細データや、フリーアンサー欄での民泊に関する懸念の声、グラフの画像データのご利用などについては、お気軽にお問い合わせください。

《調査概要》

調査対象： 2015 年中に日本財託から初めて投資用不動産を
購入した個人投資家

実施日： 2016 年 1 月 16 日、30 日、31 日

調査手法： 弊社主催の確定申告に関する説明会でアンケート
用紙を配布・回収

有効回答数： 283 名



1/31 の確定申告説明会の様子

* 日本財託では、不動産オーナーへのインタビューをはじめ、セミナーの様子など、各種取材をお受けしています。お気軽にお申し付け下さい。

株式会社 日本財託

- ・株式会社日本財託 <http://www.nihonzaitaku.co.jp/>
- ・免許番号 宅地建物取引業 国土交通大臣(1)8619 号
- ・代表取締役 重吉 勉
- ・会社設立 平成 2 年 10 月
- ・資本金 8,000 万円
- ・本社所在地 東京都新宿区西新宿 1-22-2
新宿サンエービル 9F・10F
- ・支店所在地 愛知県名古屋市中区錦 1-4-16
日銀前KDビル 7F
- ・グループ従業員数 185 名
- ・グループ売上高 207 億 3,400 万円(平成 27 年 9 月決算)
- ・事業内容 不動産の売買・仲介、法人社宅の斡旋
生命保険や損害保険の募集業務
- ・管理戸数 15,467 戸(平成 28 年 1 月末現在)
- ・オーナー数 5,955 人(平成 28 年 1 月末現在)
- ・入居率 99.10 % (平成 28 年 1 月末現在)

《お問合せ先》

株式会社日本財託 【担当】広報室 坂元、小林、横尾
〒160-0023 東京都新宿区西新宿 1-22-2 新宿サンエービル 9F
TEL: 03-6279-4177 FAX: 03-6279-4811
お問合せメール: kouhou@nihonzaitaku.co.jp