

個人投資家の若年化進む

ジーエーテクノロジーズ(東京都渋谷区)の不動産投資動向に関する意識調査(17年4月、20〜50代男女456人対象)によると、不動産投資を始めた時期が「10年以上前」との回答が23%を占めたが、このうち20代については68・3%が2年以内に始めたとの回答だった。投資を始めた理由のうち最も多かったのが「副業として」で41・7%を占め、次いで「貯蓄の代わり」(20・0%)、「老後の不安のため」(11・7%)と続いている。就職先の将来に対する不安からくる保険の意味合いや、独立資金の調達、20年の東京五輪・パラリンピックもきっかけになっているようだ。

「理想と感ずる不動産投資を始めるべき年齢」は平均32・6歳で、「20〜30代までに始めるのが理想」と考えている不動産オーナーが76%に達した。理想と現実の差は10・9歳に上った。早期に不動産投資を始めるメリットが、①長期ローンを組むことが可能②定年までに多くの物件を購入し資産形成できる③長期間家賃収入を得ることが可能④レバレッジ効果をより活用できる――などが挙げられ、不動産による資産形成には時間を要することを、実体験を通じて感じていることが分かる。

ヤピタル調査)。特に20代は資金力が低いため少額投資・積立投資商品へのニーズが高いが、資産分散への関心度が高いことから、株式や投資信託といった従来の主流投資商品に加え、FXや不動産など、他年齢層よりも投資商品を分散させる傾向が強いようだ。

若手世代だけでなく、全体的に不動産投資家は増加傾向にある。健美家(東京都港区)では今年に入り登録会員数が6万人を突破し、14年から3年間で2倍以上となった。また問い合わせ件数も現段階で50万件を超えており、今年1年で60万件を突破する勢いだという。もともと安定した副収入や老後の私設年金、資産運用といった不動産投資を始める動機を背景に、「アベノミクス」による金融政策「20年の東京五輪招致決定」などの外的要因が背中を押し、16年のマイナス金利付き量的・質的金融緩和が投資家の関心を広げたといえる。

不動産投資を知るきっかけは、全体では「知人の紹介」(25・9%)や「セミナー」(24・1%)が中心だが、20代では「セミナー」が37・5%と圧倒的に多い。また不動産投資業者へのファーストコンタクトから契約までの期間についても、全体では「半年以上」(20・6%)が主流だが、20代では「1カ月以内」の回答が48・3%と非常に早い意思決定を行っていることが分かる。一方、不動産会社選びで重視する点は全体・20代ともに「実績」が4割を超え、手堅いリサーチを重視していることが示された。老後への不安に加え低金利や働き方の変化により、主体的に資産運用に取り組み姿勢が現れているといえる。実際に「老後の備え」として若いうちから不足を蓄えたいと、最近では20代半ばの顧客が増加している「投資用マンションアベロップ」(七〇〇)。

10年早く始めるべき

既存不動産投資家の意識としても、若いうちに不動産投資を始めるのが理想と考える傾向があるようだ。日本財託(東京都新宿区)の意識調査(17年5月、20〜80代男女、有効回答数106人)では、不動産投資を始めた年齢は平均43・5歳だが、