

## 不動産投資に関する緊急調査

-「かぼちゃの馬車」問題を踏まえた不動産投資への課題と対応-

2018年7月

RESA 一般社団法人 不動産総合戦略協会  
REAL ESTATE STRATEGY ASSOCIATION

E-mail:info@resanet.or.jp

## &lt;要約&gt;

「かぼちゃの馬車」問題は「金融機関の稟議書改ざん等の不正な融資」「デベロッパーによる無理なビジネスモデル」が大きな要因であるとしており、不動産会社や金融機関等の事業者の責任を問うています。今後、「不動産全般の信用が低くなる」「金融機関からの融資が厳しくなる」そして「結果的に不動産投資が減少する」等の影響があると考えられており、その対策としては、「投資家保護のための法整備」や「金融機関への監督の強化等」が要望されていますが、一方で「投資家の自己責任」がより重要とも考えられています。そのためには、投資家自らが勉強し、不動産投資に関する中立で総合的なアドバイスができる信頼できるコンサルタントが必要と考えられています。最終的には不動産投資においては投資家自身が十分に投資内容を理解することが不可欠であることが認識されていますので、そのために第三者的に投資家への適正で総合的な情報提供や勉強の場を提供することが必要であると考えられます

## 【調査概要】

- ・調査機関:2018年6月11日～29日
- ・調査方法:当協会リーサのホームページ([www.resanet.or.jp/research/](http://www.resanet.or.jp/research/))に掲載。

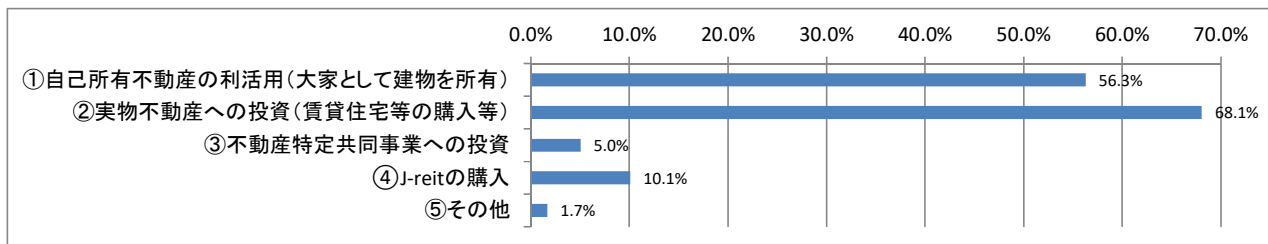
## ◆回答者属性

不動産投資を実施している方（「不動産投資・有」）（87.5%）と不動産投資をこれから考えている方（「不動産投資・無」）との比較をしてみました。

## ◆調査結果

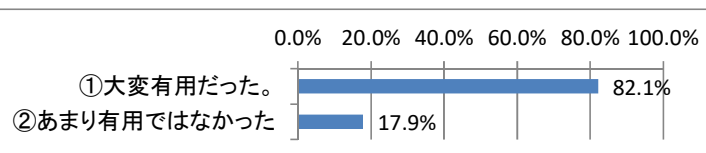
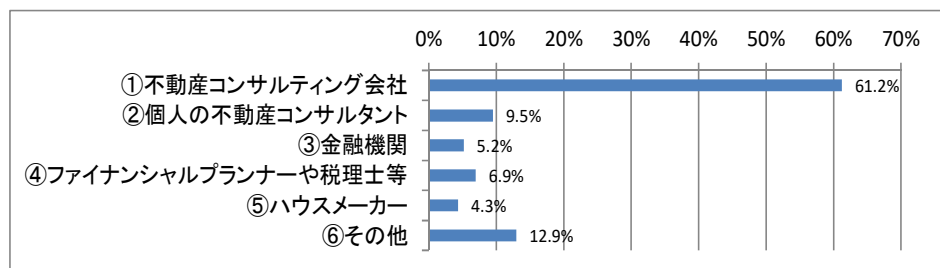
## 1. 不動産投資の種類(MA,「不動産投資・有」)

「実物不動産への投資（賃貸住宅等の購入等）」が68.1%と2/3以上、次いで、「自己所有不動産の利活用（大家として建物を所有）」の56.3%であり、これらで大半を占めています。J-REIT や不動産特定共同事業はこれらに比べると少数ですが一定の割合であります。



## 2. 不動産投資する際に相談した会社等(SA,「不動産投資・有」)

「不動産コンサルティング会社」が61.2%、「個人の不動産コンサルタント」が9.5%と70%以上がコンサルタントに相談しています。他には「金融機関」や「個人の不動産コンサルタント」「FPや税理士」「ハウスメーカー」です。「その他」は「独学」等です。また、相談への評価は大半が「大変有用だった」と回答しています。

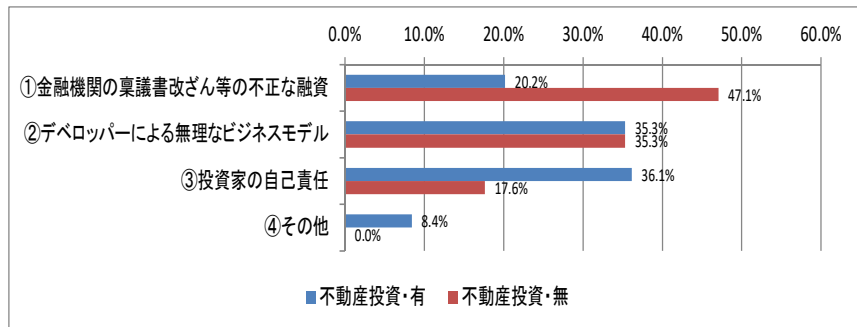


## 5. 「かぼちゃの馬車」問題について

## 5-1 「かぼちゃの馬車」問題の視点(SA)

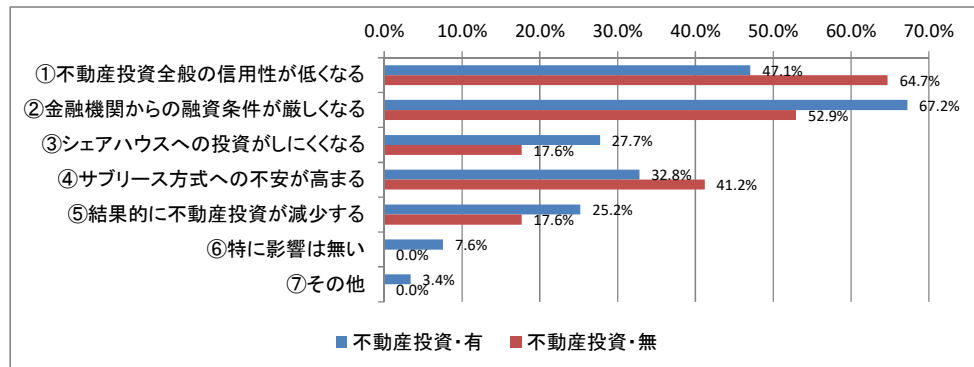
「デベロッパーによる無理なビジネスモデル」は「不動産投資・有」「不動産投資・無」とともに35.3%と同じです。「金融機関の稟議書改ざん等の不正な融資」については「不動産投資・有」では20.2%にすぎませんが、「不動産投資・無」では47.1%と約半数を占めています。また、「投資家の自己責任」については「不動産投資・有」では36.1%と高く、「不動産投資・無」の17.6%に比べて、倍以上となっています。「その他」としては、不動産投資には良くあること等の回答がありました。少数です。

本質問に対する回答の差は、「不動産投資・有」は投資経験から、ビジネスモデルの危うさに気が付いていた、あるいは、後日、気が付いたということだと思われ、すし、「不動産投資・無」ではやはり金融機関への信頼が高いがために、その責任を問うことになっているのだと思われ、すので、実際の不動産投資の実施経験の差が反映していると考えられます。



## 5-2 「かぼちゃの馬車」問題の影響について(MA)

「特に影響がない」はほとんど無く、「不動産投資全般の信用性が低くなる」が「不動産投資・無」で64.7%と約2/3を占めています。また、「不動産投資・有」でも47.1%と約半数です。「金融機関からの融資条件が厳しくなる」は「不動産投資・有」が67.2%と2/3以上を占め、



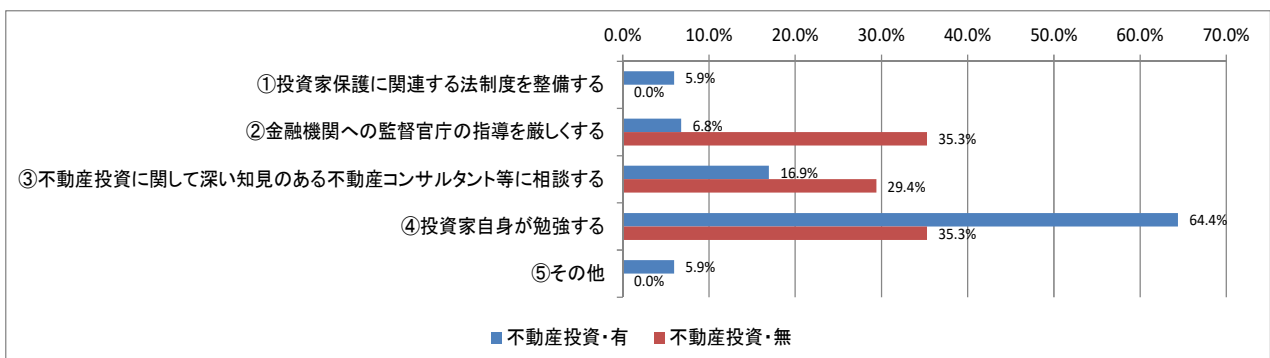
「不動産投資・無」も52.9%と過半数であり、不動産投資環境全体への影響が懸念されています。

同時に「シェアハウスへの投資がしにくくなる」「サブリース方式への不安が高まる」の個別の商品や不動産投資のビジネスモデルへの影響も懸念されています。「結果的に不動産投資が減少する」は比較的少ない値ですが、全体として、この問題は今後の不動産投資に対して大きな影響があると考えられています。

## 6. これから適正な不動産投資が行われるために必要な条件について(SA)

本項目についても「不動産投資・有」と「不動産投資・無」とでは大きく異なります。

「不動産投資・有」では「投資家保護に関連する法制度の整備」(5.9%)や「金融機関への監督官庁の指導を厳しくする」(6.8%)はあまり重視しておらず、「投資家自身が勉強する」が64.4%と約2/3を占めて



います。一方、「不動産投資・無」では「金融機関への監督官庁の指導を厳しくする」が35.3%と1/3以上を占めています。

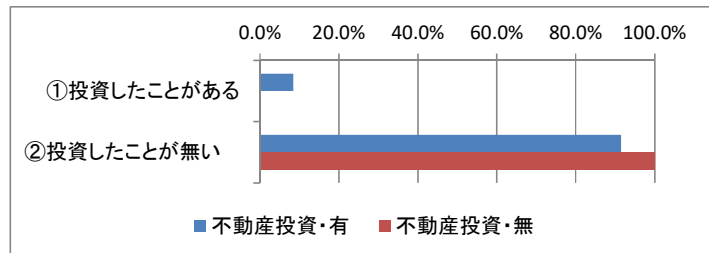
また、「深い知見のある不動産コンサルタント等に相談する」については「不動産投資・有」の16.9%に対して、「不動産投資・無」は29.4%と高くなっています。これは、投資経験がある場合はすでにコンサルタントへの相談をしており、一定の評価はしているものの、やはり、投資家自身が責任をもって対処することが必要であると経験的に実感しているためと思われます。また、投資家が自ら勉強するためには、中立的な立場で必要な情報を提供するコンサルタントやそのための場が必要とされています。本設問の自由記述欄には「投資家自身が勉強することが一番大事ですが、勉強をする場、相談できる人が非常に限られていると感じている」「開発会社や販売会社の意見しか聞かない場合がほとんどなので中立でトータルなアドバイスができる信頼できるコンサルタントが必要」等の意見が多く記載されています。

## 7. クラウドファンディングについて

### 7-1 クラウドファンドでの投資実績について(SA)

「不動産投資・有」においても「投資したことがある」は8.5%です。

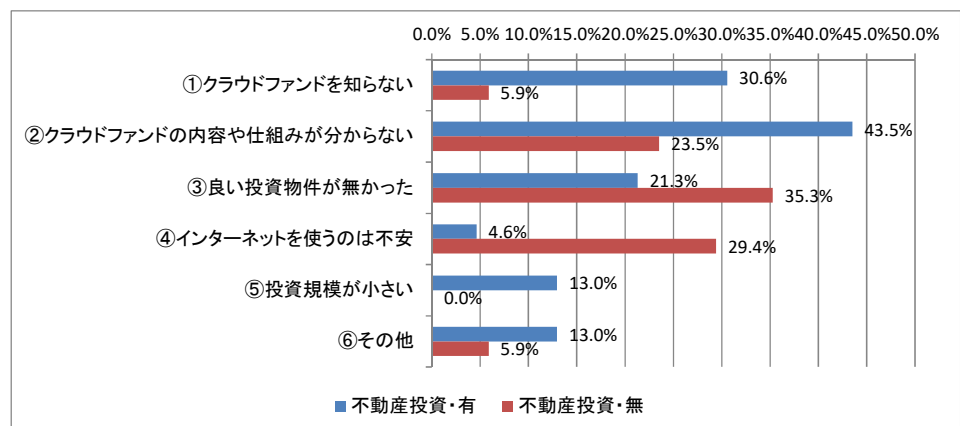
クラウドファンドは近年の商品であり、まだ、多くの商品が無い状況ですので普及していない段階と言えますが、「不動産投資・有」の方々は投資の一環として位置付け始めていると思われる。



### 7-2 クラウドファンドに投資したことが無い理由について(MA)

「不動産投資・有」でも、「クラウドファンドを知らない」が30.6%もあり、さらに、「クラウドファンドの内容や仕組みが分からない」が43.5%と多くがクラウドファンドの情報が十分に無く、普及途上であることが分かります。また、現時点での商品は投資実施者にとっては投資規模が小さいと見られているようです。

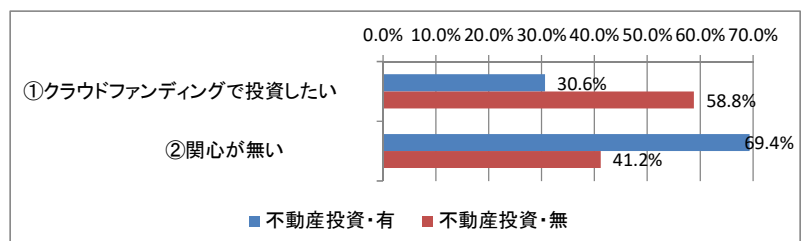
一方で「不動産投資・無」では認知度は「不動産投資・有」に比べて低いです、「良い投資物件が無かった」が35.3%もあります。これは推定ですが、「不動産投資・無」の方々は不動産投資には関心があるものの不動産会社等と直接的に投資物件について情報を得るよりは手軽で少額から投資できる面を評価しているため、どのような案件があるか等については調べているように思えます。ただ、同時に「インターネットを使うのは不安」との対面ではない不安さも意識しているようです。



### 7-3 今後のクラウドファンドの利用意向について(SA)

今後の利用意向は「不動産投資・有」では30.6%ですが、「不動産投資・無」では58.8%と大きく上回っている。

これを見ると今後の不動産投資の方向として、新たに参入することを考えている投資家候補者は従来の投資方法とともに新たな少額でも可能なクラウドファンドに関心が高いと考えられます。



## 8. まとめ

「かぼちゃの馬車」に係る事件は社会的な大きな問題となりました。連日、新聞紙面等を賑わせ、その実情が明らかにされてきたことにより、従来から信頼性が必ずしも高くは無い不動産投資への信頼がさらに低下していると考えられます。

「かぼちゃの馬車」のビジネスモデルについては以前から一部の専門家・業界人の中では問題視されていましたが、それが反映されずに大きな被害を出してしまいました。

アンケート結果では、投資家の皆さんも「不動産投資全般の信用が低くなる」「金融機関からの融資条件が厳しくなる」等の危惧をしています。問題の背景としては、金融機関の不正融資や事業者のずさんなビジネスモデル等が指摘されていますが、一方で投資家自身の自己責任の重要性を再認識しています。

また、クラウドファンディングについては、まだ、現状では認知度が低いものの、関心は高いと思われるため、新たな不動産投資商品として期待が持てますので、さらなる、投資案件の提供が必要と考えられます。

この事件が社会問題したことを契機にして、今回のアンケート調査結果を踏まえて、適正な不動産投資を図るためには投資家の自己責任の下、中立的で総合的・専門的なコンサルティングの重要性を広く社会にアピールしたいと思います。

当協会では、このような認識の下で、適正な不動産投資を図るために多様な分野での専門家との協働を図るプラットフォームを構築していきたいと考えています。

【本件のお問い合わせ先】

[Tel:03-3561-0200](tel:03-3561-0200)

E-mail: [info@resanet.or.jp](mailto:info@resanet.or.jp)



一般社団法人 不動産総合戦略協会

〒104-0061 東京都中央区銀座 1-13-1 ヒューリック銀座一丁目ビル7F

<http://www.resanet.or.jp>

### <本資料の使用留意事項>

- 本レポートを含めて、当協会が提供する資料類は、不動産投資全般に資するための情報提供を唯一の目的としたものであり、不動産投資商品等やサービスの販売や勧誘、斡旋、媒介等を目的としたものではありません。
- 本レポートの一切の権利は当協会に帰属しておりますので、当協会の了承無く、本レポートの全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願い致します。