

第11回不動産投資に関する意識調査

結果報告書

健美家株式会社

【目次】

1. 現在の不動産投資市場について	3 p ~ 6 p
2. 物件購入について	7 p ~ 10 p
3. 物件購入時の融資環境について	11 p ~ 13 p
4. インспекションの現状について	14 p ~ 16 p
5. アンケート回答者の属性	17 p ~ 19 p

【調査対象】

健美家(けんびや)登録会員約81,000名

【有効回答数】

522名

【調査期間】

2019年4月24日(水)~5月8日(水)の15日間

【調査方法】

インターネット上でのアンケート回答

【調査トピックス】

現在の不動産投資市場について

- ・投資用不動産は「売り時」との回答は前年より21.8ポイント減少し26.1%に(3p)

物件購入について

- ・購入した物件の地域は「東京、神奈川、千葉、埼玉」の48.9%が最多(8p)

物件購入時の融資環境について

- ・以前と比べての変化は「自己資金の割合が増えた」の34.7%が最多(11p)

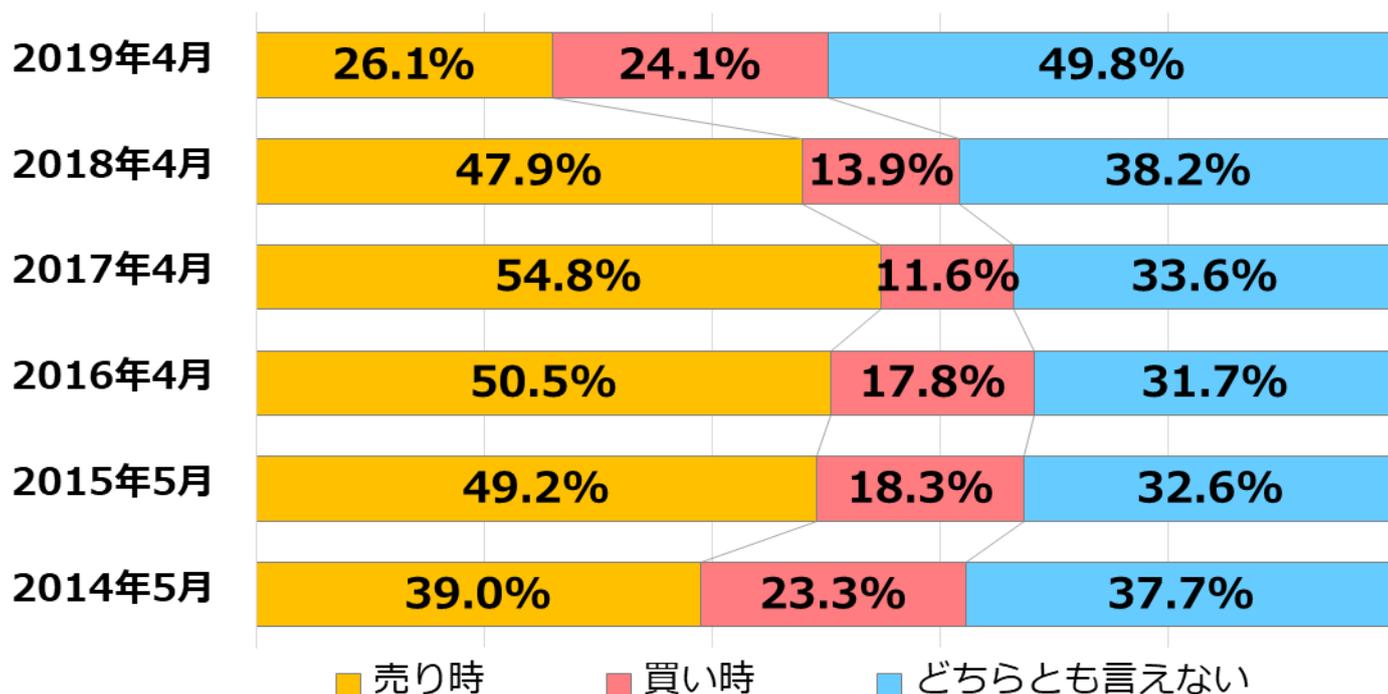
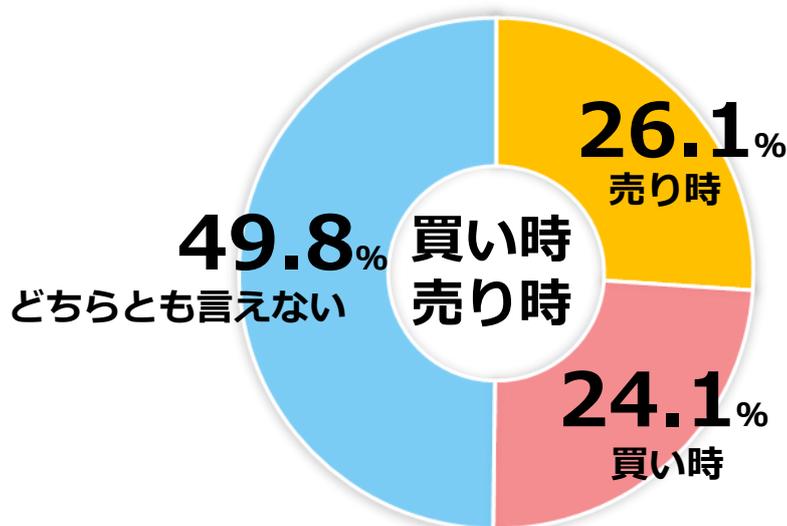
インспекションの現状について

- ・物件購入時にインспекションを実施した人は全体の8.7%(14p)

Q 現在、投資用不動産は買い時だと思えますか、売り時だと思えますか

「売り時」は前回調査より約20ポイント減少 「買い時」「どちらともいえない」はともに増加

今回の調査では、前回調査（2018年4月）で1番多くのシェアを占めていた「売り時」回答が前年比21.8ポイント減少し26.1%となった。逆に「買い時」回答は前年比10.2ポイントの増加で24.1%に、「どちらともいえない」回答も前年比で11.6ポイント増加し49.8%となった。



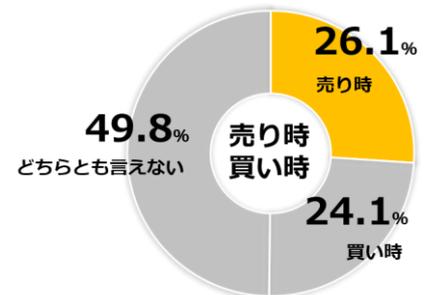
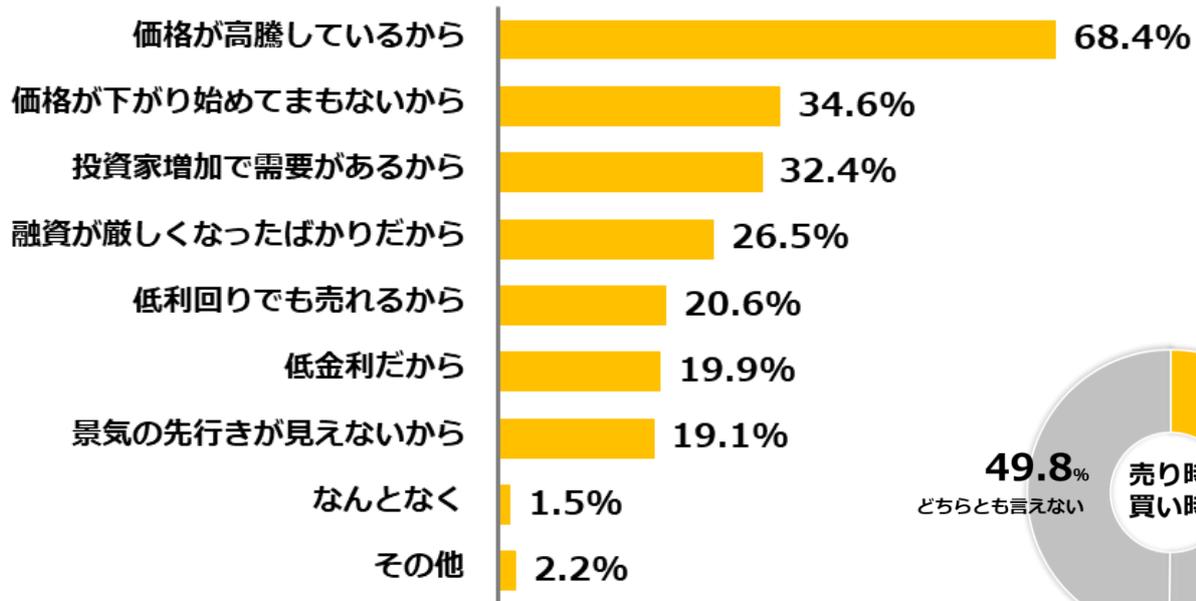
「売り時」と回答した方への質問

(複数回答可)

Q 売り時だと思ふ理由は何ですか？

売り時だと思ふ理由の68.4%が「価格の高騰」

前回調査（2018年4月）に続き「価格の高騰」がトップとなったが、前回の78.6%からは10.2ポイント減少し68.4%となった。

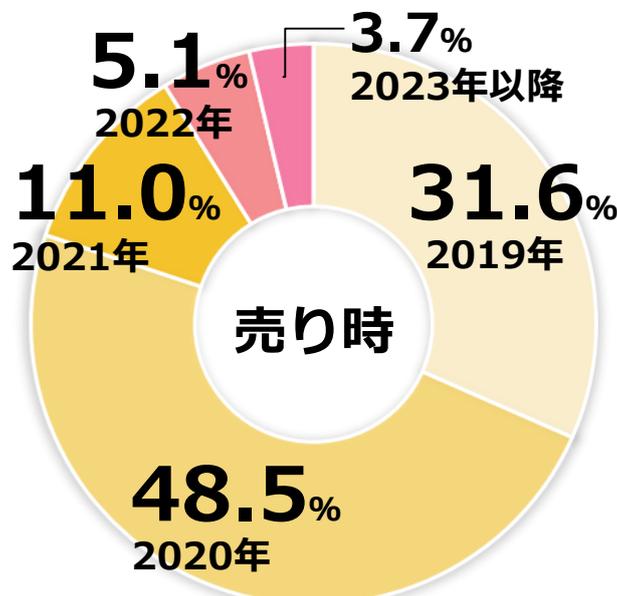


「売り時」と回答した方への質問

Q 売り時はいつまでだと思えますか？

売り時は「2020年まで」が48.5%と最多

「2019年まで」の31.6%と合わせると、約8割の人が2020年で売り時は終了と予測している。また、前回調査（2018年4月）で約1割に留まった2021年以降を売り時とした回答は約2割に増加した。



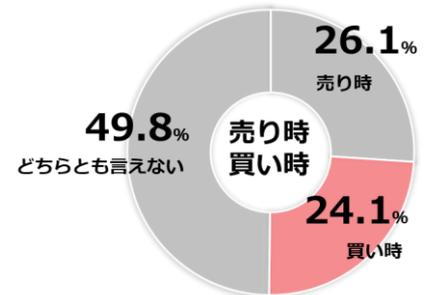
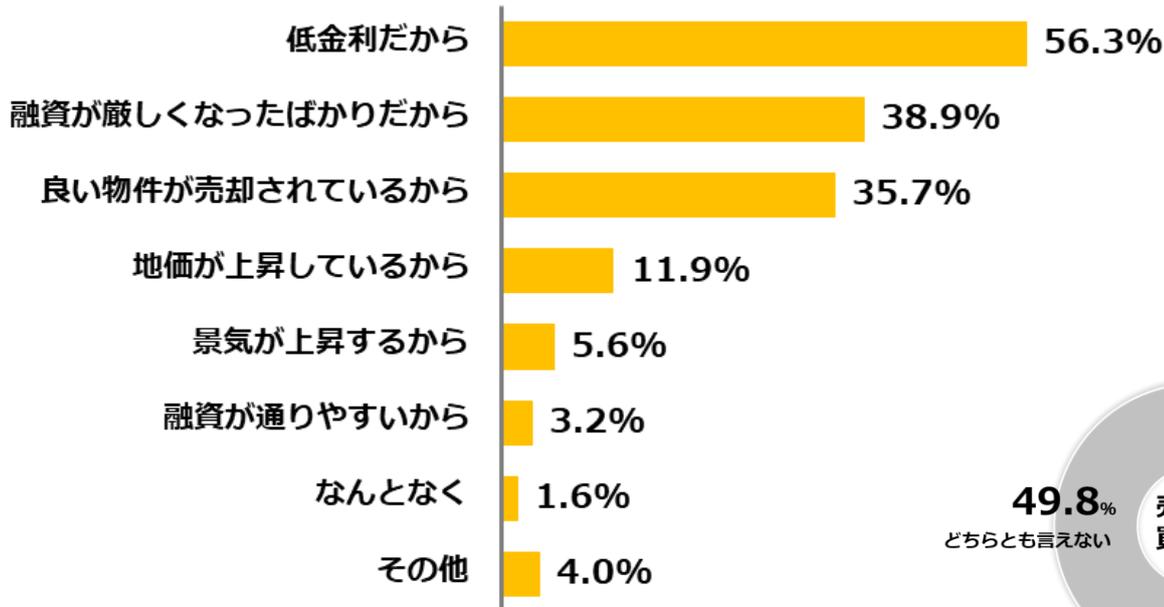
「買い時」と回答した方への質問

(複数回答可)

Q 買い時だと思ふ理由は何ですか？

買い時の理由は「低金利」であること (56.3%)

前回調査 (2018年4月) と変わらず、トップは「低金利」。融資が厳しくなった影響等から、「良い物件が売却されている」が35.7%と前回調査より15.2ポイント上昇した。

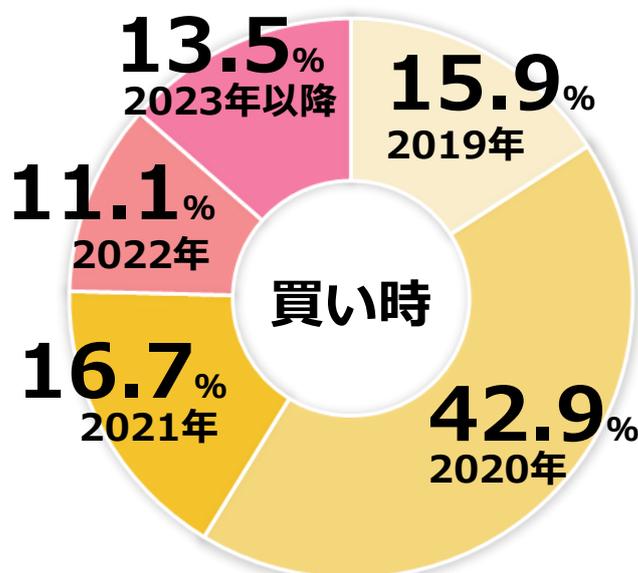


「買い時」と回答した方への質問

Q 買い時はいつまでだと思えますか？

買い時は「2020年まで」が42.9%と最多

約6割が今年から来年にかけて、買い時であると回答。また、2021年以降も買い時と回答した人は全体の4割となり、前回調査 (2018年4月) の34.2%から7.1ポイント増加し41.3%となった。



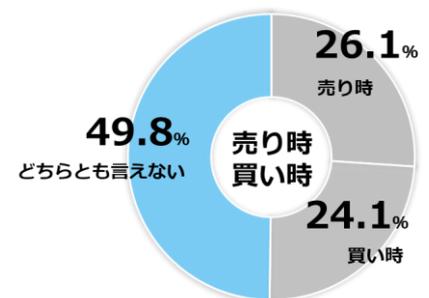
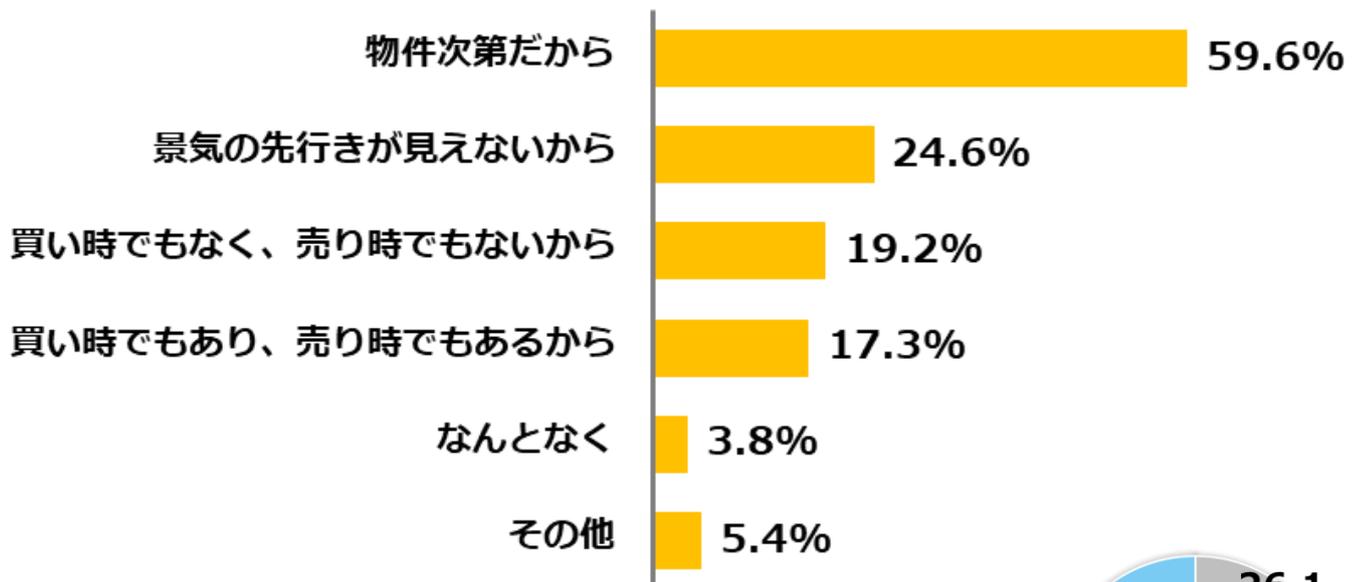
「どちらとも言えない」と回答した方への質問

(複数回答可)

Q どちらとも言えない理由は何ですか？

59.6%が「物件次第」と回答 「買い時でもなく、売り時でもない」が19.2%

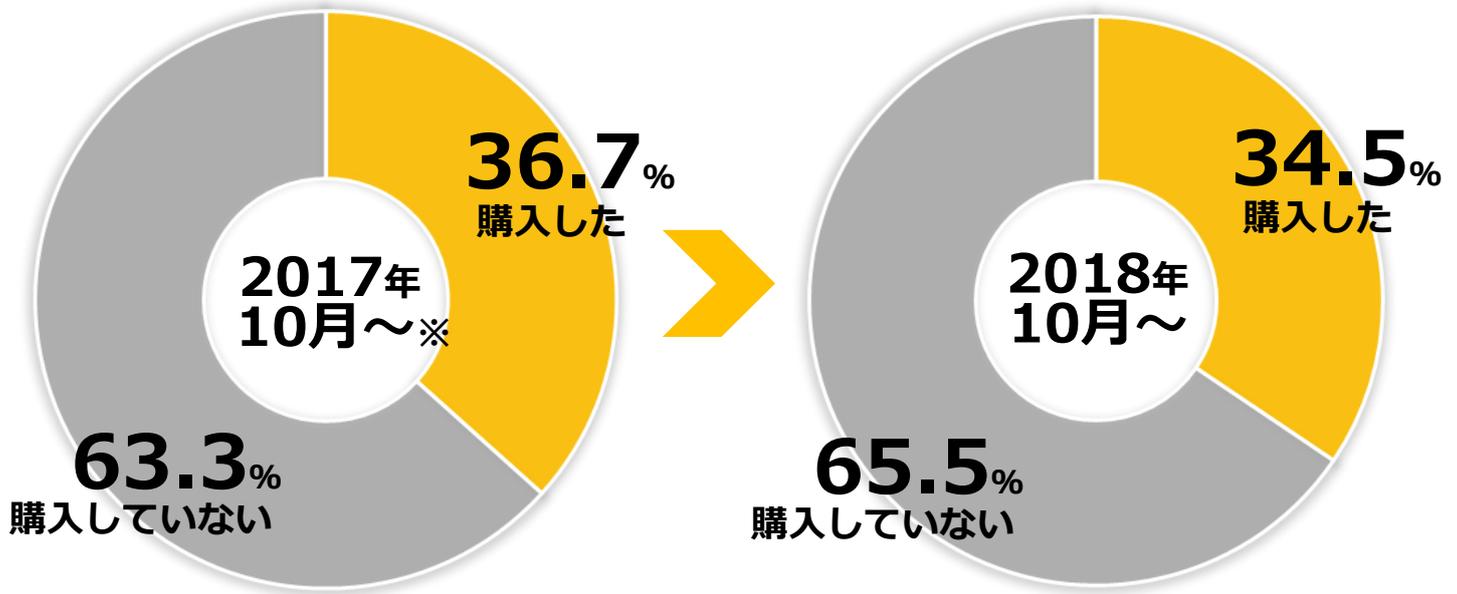
「物件次第」という回答が例年のとおりTOPとなった。また、「買い時でもなく、売り時でもない」という回答が前回調査（2018年4月）より8.8ポイント増加し、19.2%となった。フリーコメントの中には「金融機関の融資引き締め」「収益物件の高止まりのため」「売ろうとしても買い手がなく、買おうとしてもいい物件がない」という声があった。



Q 2018年10月以降に物件を購入しましたか？

「購入した」が34.5%と前回からは横ばい

前回調査（2018年4月）に比べ、購入した人の割合は2.2ポイント減少と、ほぼ横ばいとなった。購入していない人のうち、購入しなかった人は41.8%、購入できなかった人は23.7%であった。



※第9回不動産投資に関する意識調査「2017年10月以降に物件を購入しましたか？」の回答結果

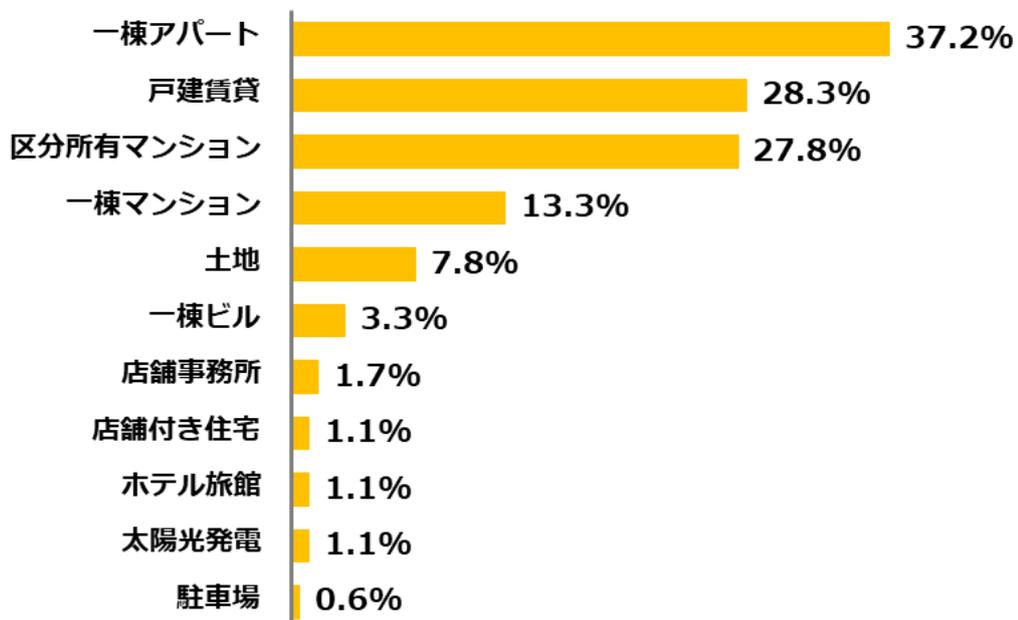
「購入した」と回答した方への質問

(複数回答可)

Q 購入した物件の種別は何ですか？

一棟アパートが37.2%、次いで戸建賃貸の28.3%

一棟アパートの購入地域は41.4%が東京・神奈川・千葉・埼玉であった。また、一棟アパートを購入した人の94%が融資を活用して購入していた。



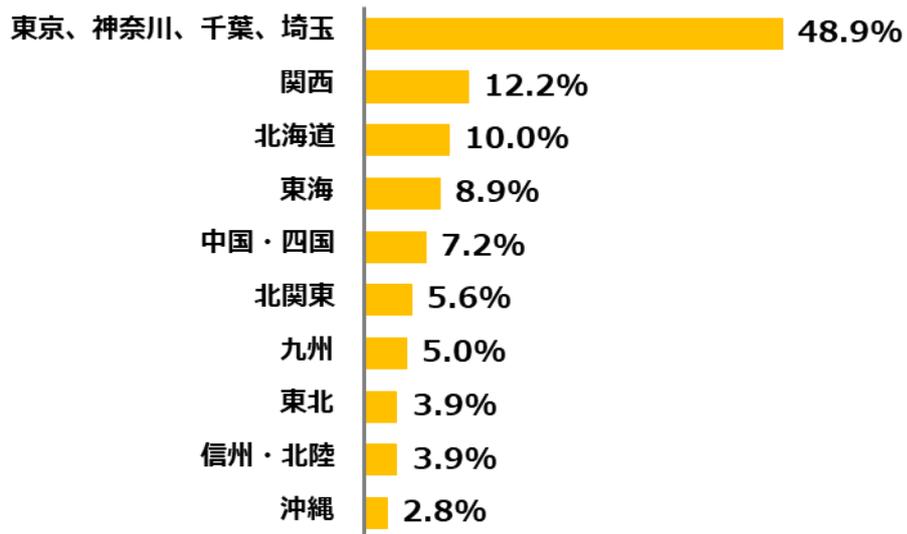
「購入した」と回答した方への質問

(複数回答可)

Q 購入した物件の地域はどこですか？

東京・神奈川・千葉・埼玉で48.9%とほぼ半数

東京・神奈川・千葉・埼玉の物件を購入した人の93%が同地域に居住している。関西の物件の購入者も72.7%が同地域に居住している。



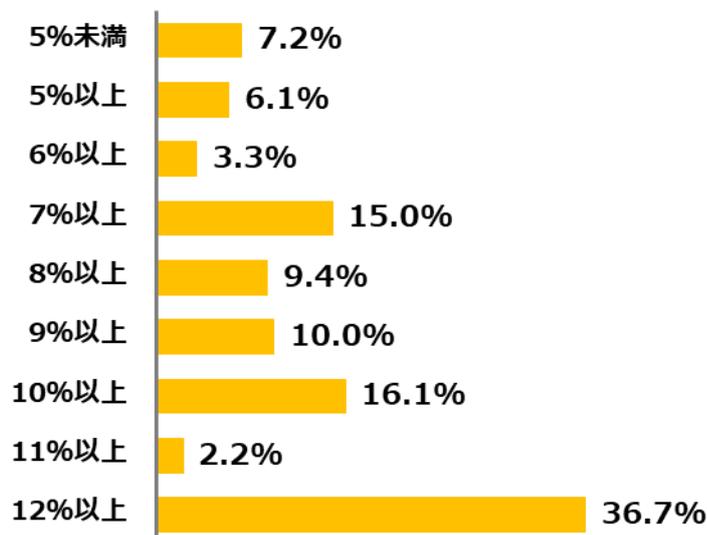
「購入した」と回答した方への質問

(複数回答可)

Q 購入した物件の利回りは何パーセント台でしたか？

購入した物件の36.7%が利回り12%以上

利回り12%以上の物件のうち、東京・神奈川・千葉・埼玉の割合は34.3%。種別は戸建賃貸が一番多く、次いで一棟アパートであった。利回り10%未満では東京・神奈川・千葉・埼玉が51.9%と半数を超えた。



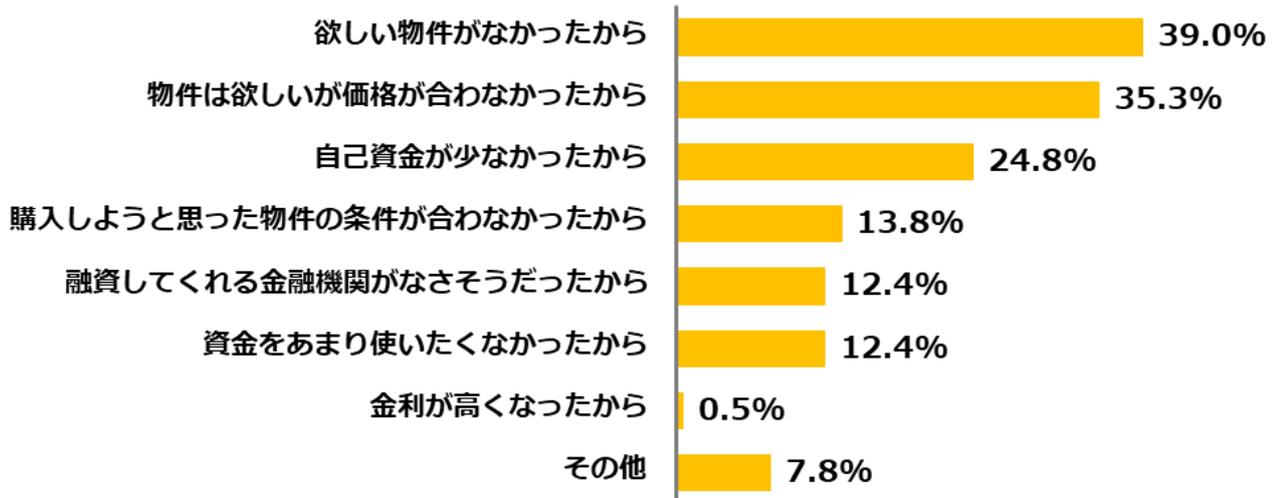
購入していない人のうち「購入しなかった」と回答した方への質問

(複数回答可)

Q 購入しなかったのはどうしてですか？

購入しなかったのは物件理由によるもの 「欲しい物件がない」「価格が合わない」

また、自己資金が少ないなど、資金面での理由から購入を考えなかった人も目立った。その他では、「購入したばかりなので」「興味を持ち始めたばかり」という回答もあった。



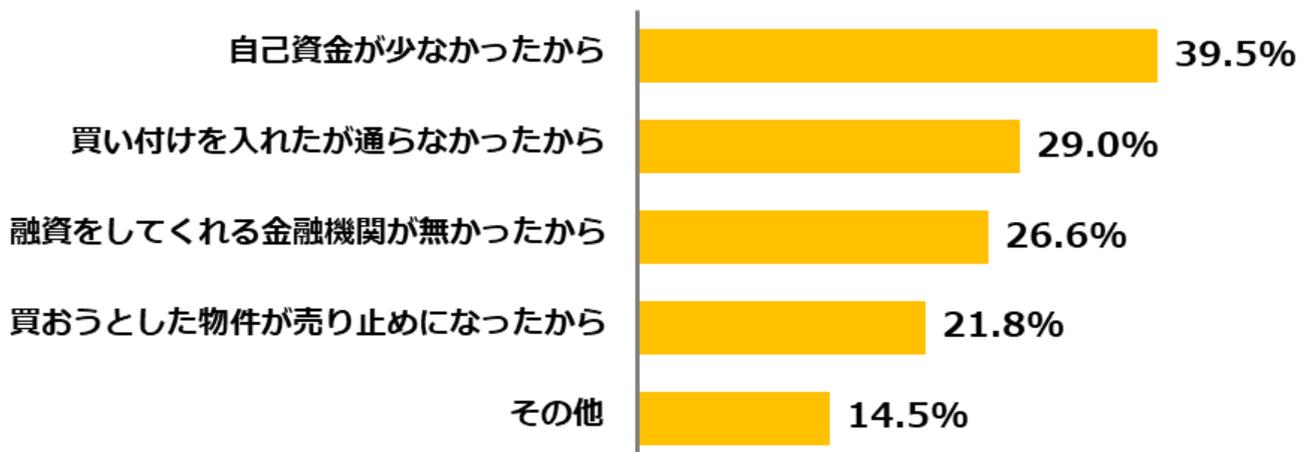
購入していない人のうち「購入できなかった」と回答した方への質問

(複数回答可)

Q 購入できなかった理由は何ですか？

自己資金が少なく購入できなかった人が39.5%

融資引き締めの影響から、自己資金不足により購入できない人が最も多く、39.5%であった。また、「買い付けが通らない」「売り止めになった」などの理由も目立った。その他では、「購入したばかり」「一番手がいた」という回答も複数あった。

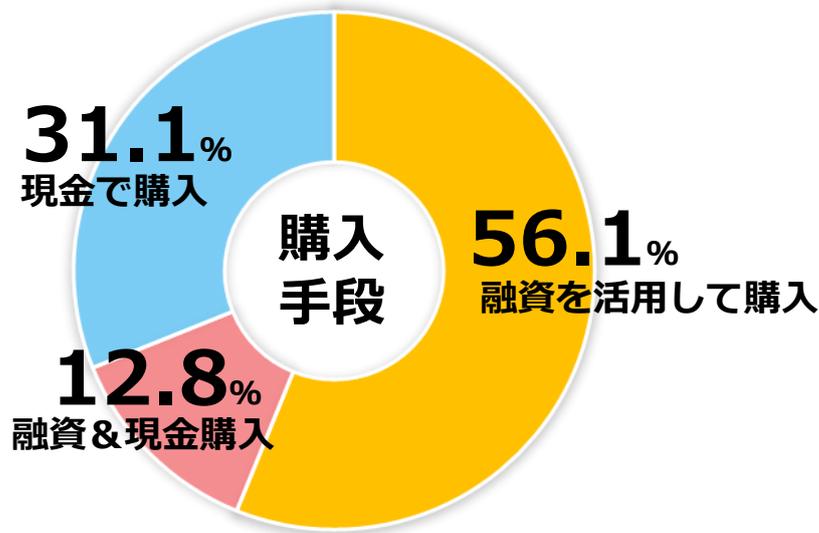


「購入した」と回答した方への質問

Q 融資を活用しましたか？

融資を活用して購入した人は約7割

昨年まで全体の約8割の人が融資を活用しての購入であったが、今回の調査では1割減少して7割に留まった。現金で購入をした物件の種別で一番多かったのは区分所有マンション、次いで戸建賃貸、一棟アパートであった。



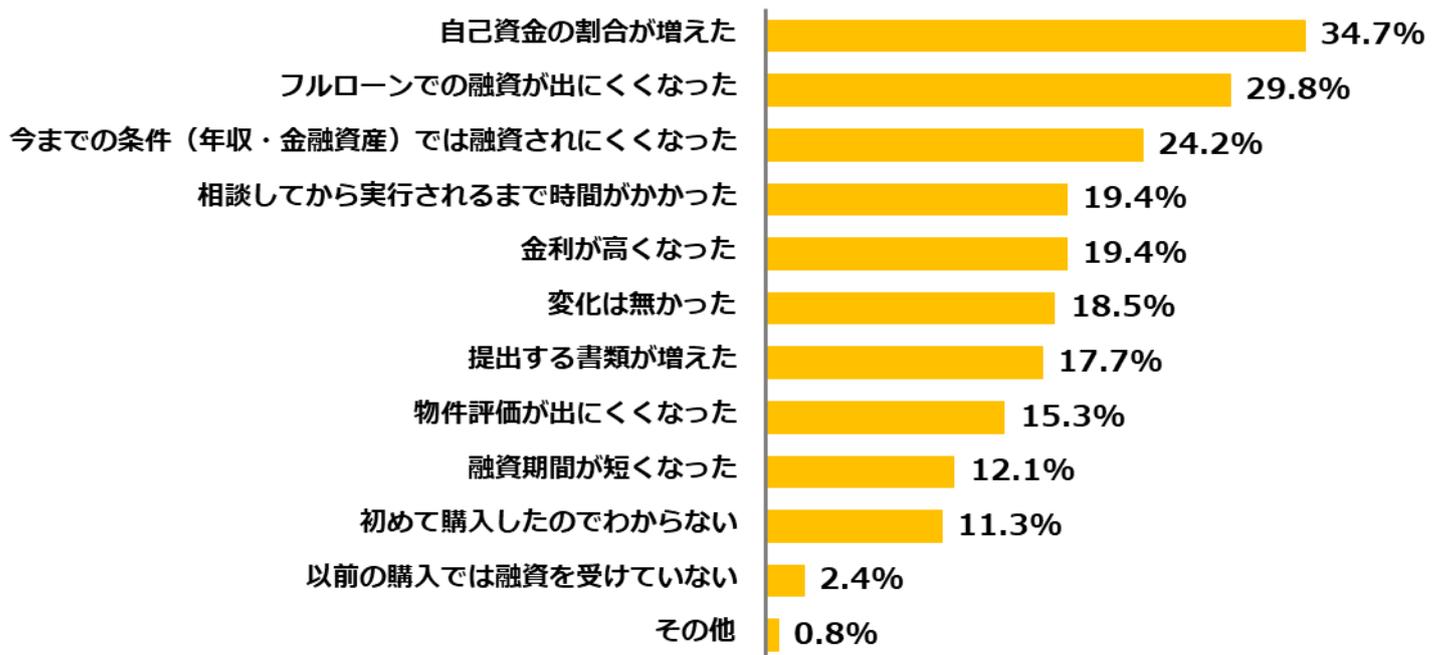
「融資を利用して購入」「融資&現金購入」と回答した方への質問

(複数回答可)

Q 融資の環境は以前と比べて変化がありましたか

融資環境の変化は「自己資金」に影響

変化が無かった人は18.5%に留まり、全体的には「自己資金が増加した」「各種条件が厳しくなった」に集約された様子。

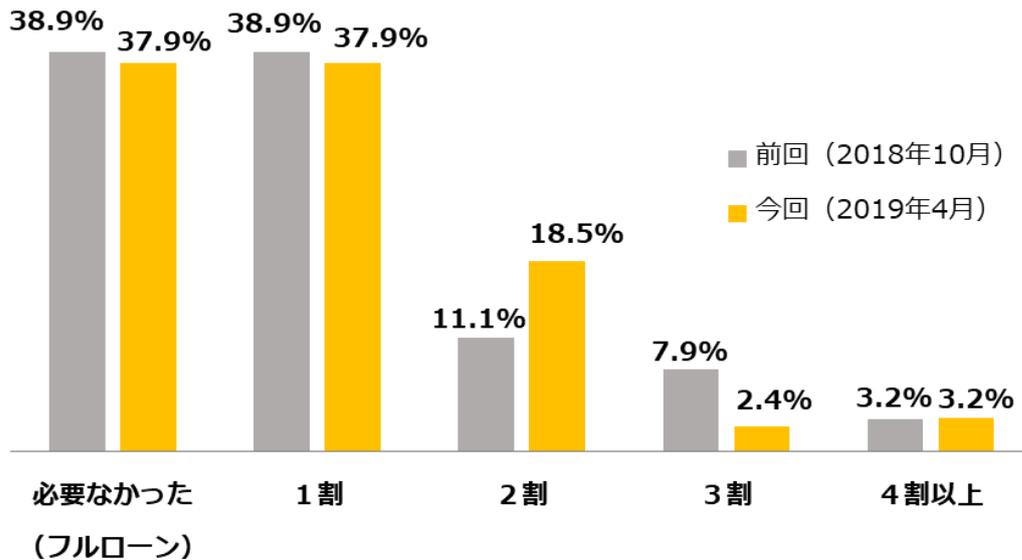


「融資を利用して購入」「融資&現金購入」と回答した方への質問

Q 自己資金はいくら必要でしたか

自己資金は1割以下が約8割と変わらず

前回調査と比較すると、自己資金が2割必要であるという回答が7.4ポイント増加し、18.5%になった。前項目であった融資の影響「自己資金の増加」については、実際に購入できた人への影響は少なかった様子。

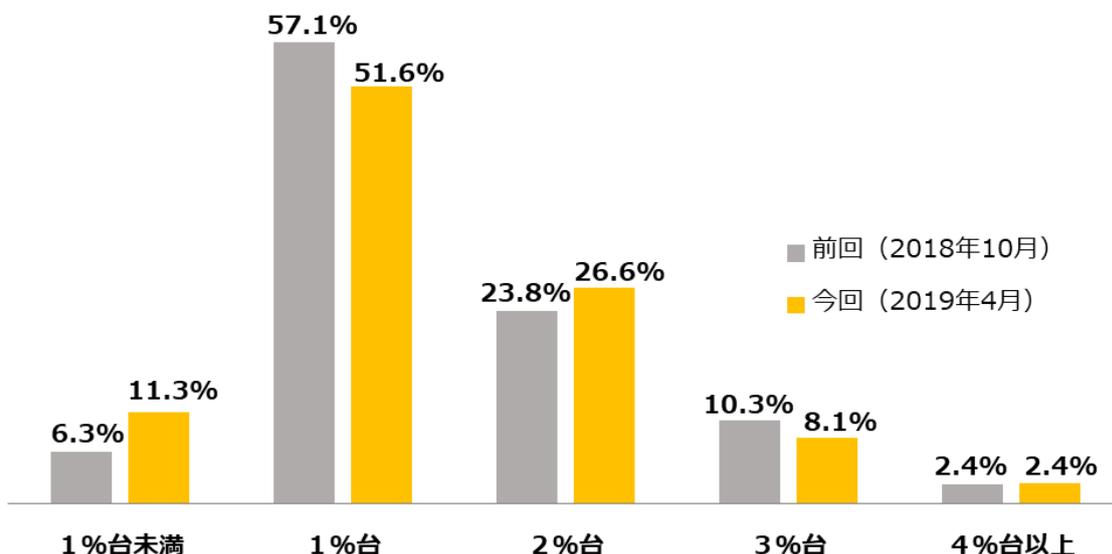


「融資を利用して購入」「融資&現金購入」と回答した方への質問

Q 金利は何パーセント台でしたか

最も多かったのは金利1%台で約半数

金利1%台で購入した物件の33.8%は一都三県であった。また、同金利での購入者の居住地の40.6%が一都三県であった。

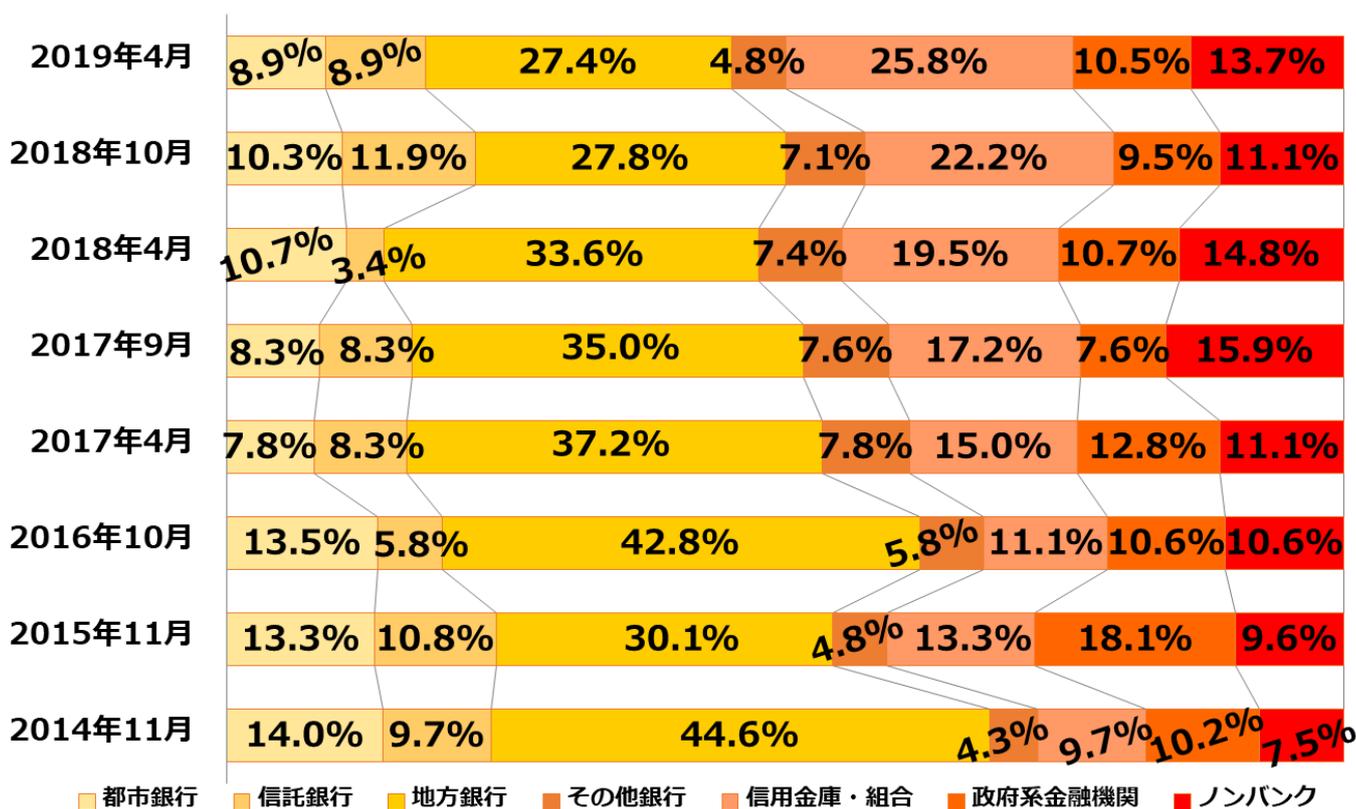
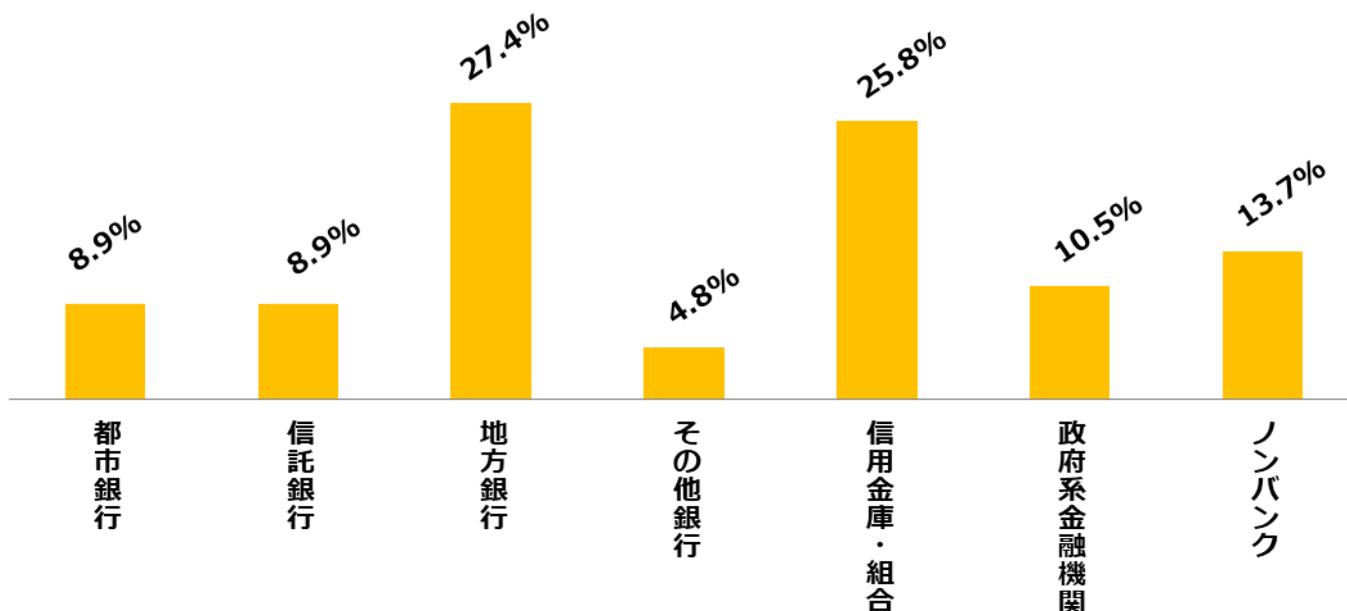


「融資を利用して購入」「融資&現金購入」と回答した方への質問

Q 融資はどの金融機関を活用しましたか？

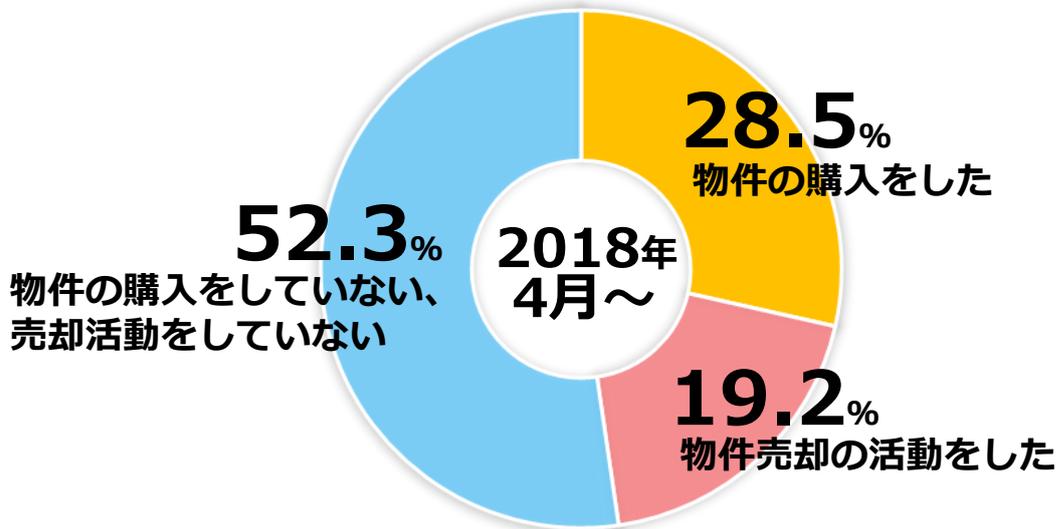
信用金庫・信用組合の割合が25.8%に上昇

活用された金融機関のトップは従来と変わらず地方銀行となったが、その割合は減少傾向にある。前項目の購入された物件の地域と購入者の居住地からも分かる通り、居住地と購入物件の地域が一致しているケースが多いのは、信用金庫・信用組合の活用の増加も影響している。



Q 2018年4月以降に物件の購入または売却活動をしましたか？

3割の人が物件を購入し、2割の人が売却活動をした



「物件の購入をした」と回答した方への質問

Q 物件購入の際にインスペクションを実施しましたか？

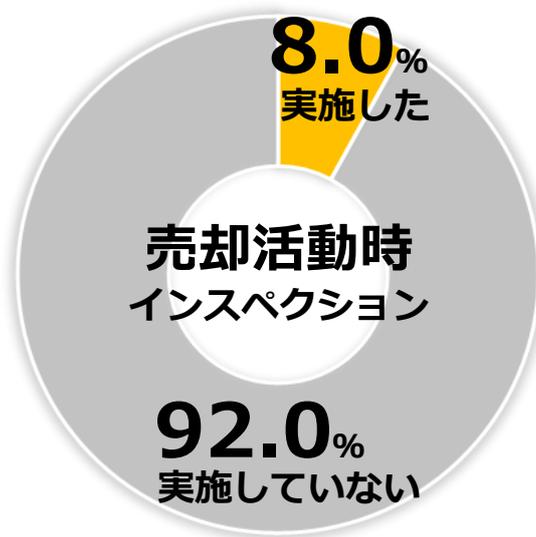
購入時にインスペクションを実施した人は8.7%



「物件売却の活動をした」と回答した方への質問

Q 物件売却活動の際にインスペクションを実施しましたか？

売却の際にインスペクションを実施した人は8.0%

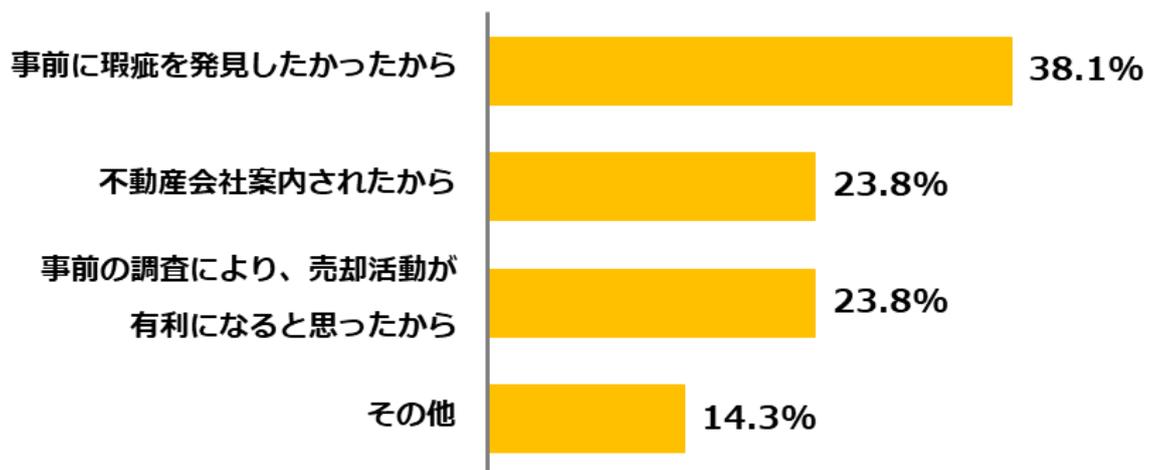


物件購入時・売却活動時に「インスペクションを実施した」と回答した方への質問

Q なぜインスペクションをしようと思いましたか？

インスペクションを実施した人の38.1%が「事前に瑕疵を発見したかった」と回答

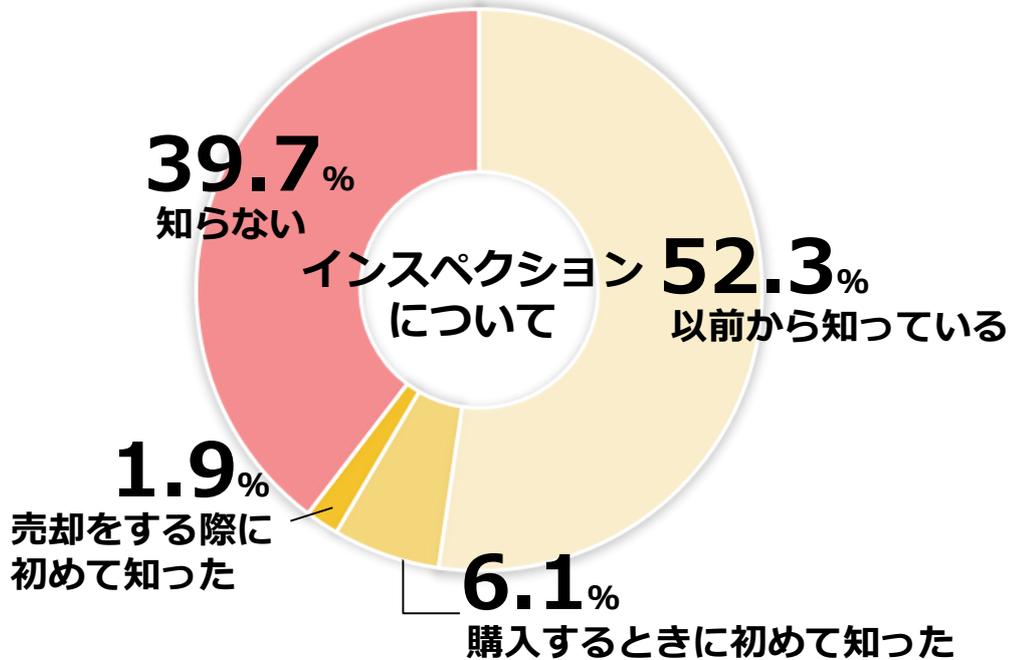
宅建業法改正により、不動産会社に案内されて実施した人は23.8%。その他のコメントとして「金融機関で必須だった」という回答もあった。



Q インспекションがどのようなものか知っていますか？

「インспекションについて以前から知っている」という回答は、52.3%と全体の半数を超えた

購入時及び、売却活動の際に知った人は8%であった。

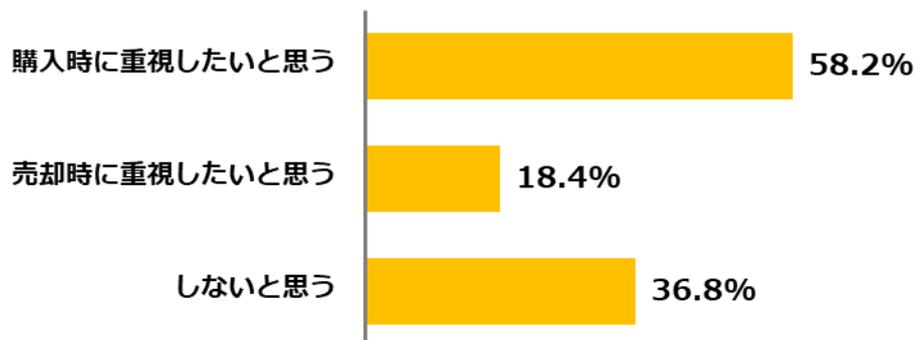


(複数回答可)

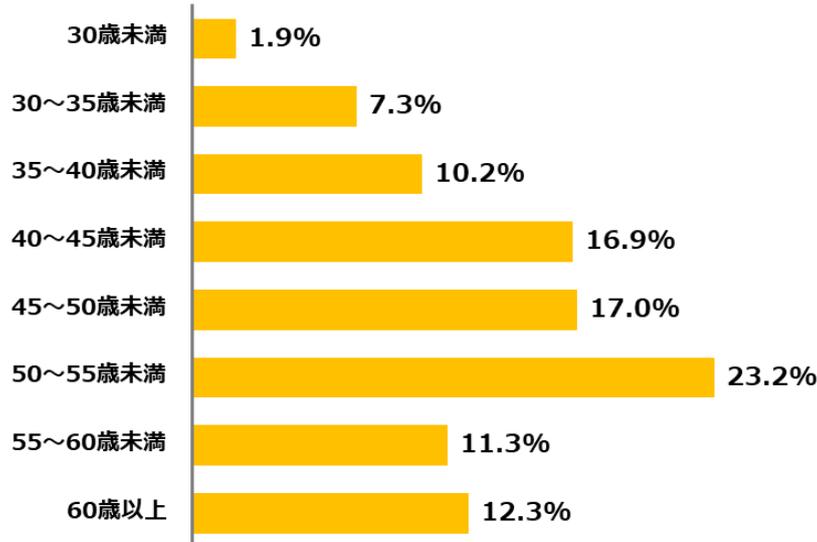
Q 今後、インспекションを重視しますか、または既にしていきますか？

インспекションを重視したいと思う人は購入時が58.2%、売却時だと18.4%

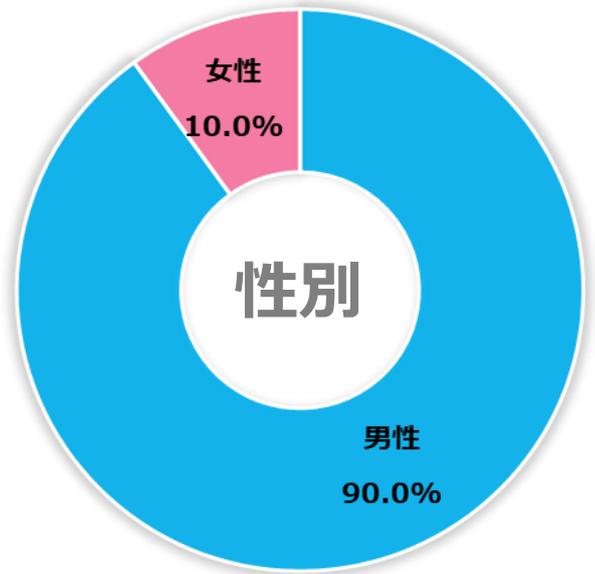
今後もインспекションを重視しないと思う人は36.8%



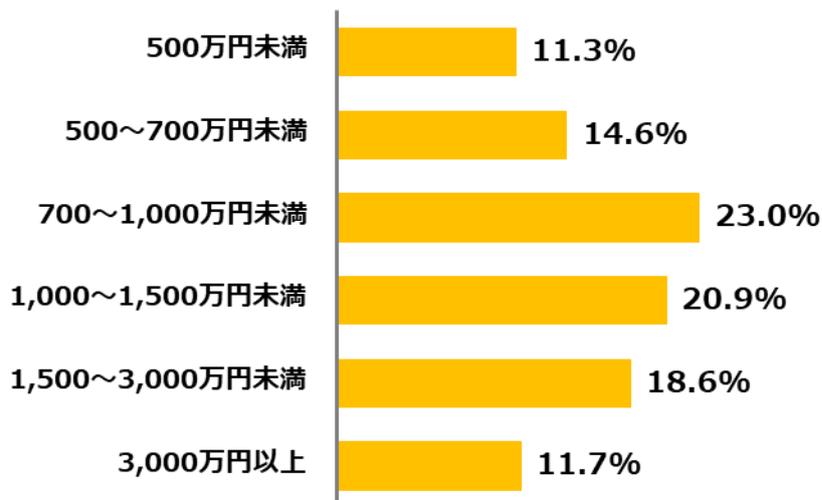
■ 年齢



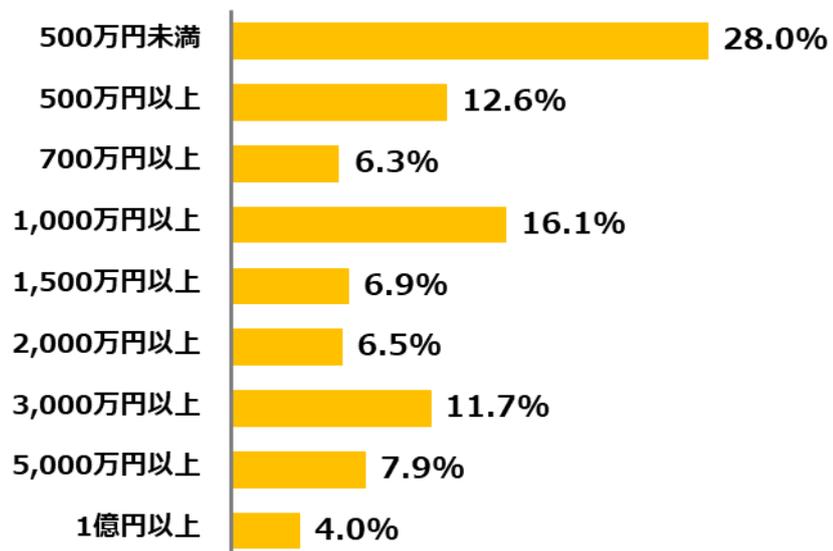
■ 性別



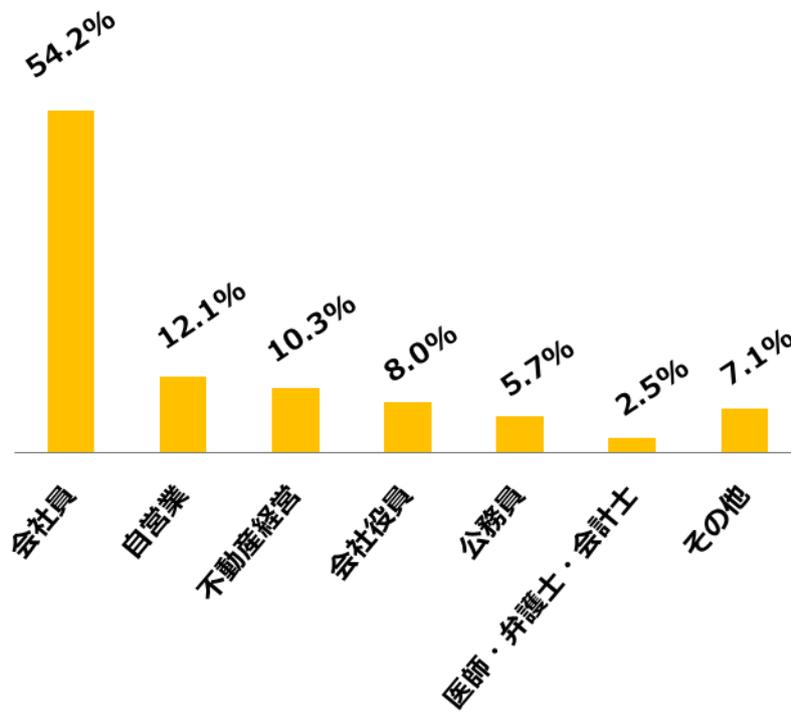
■ 年収（家賃年収も含む）



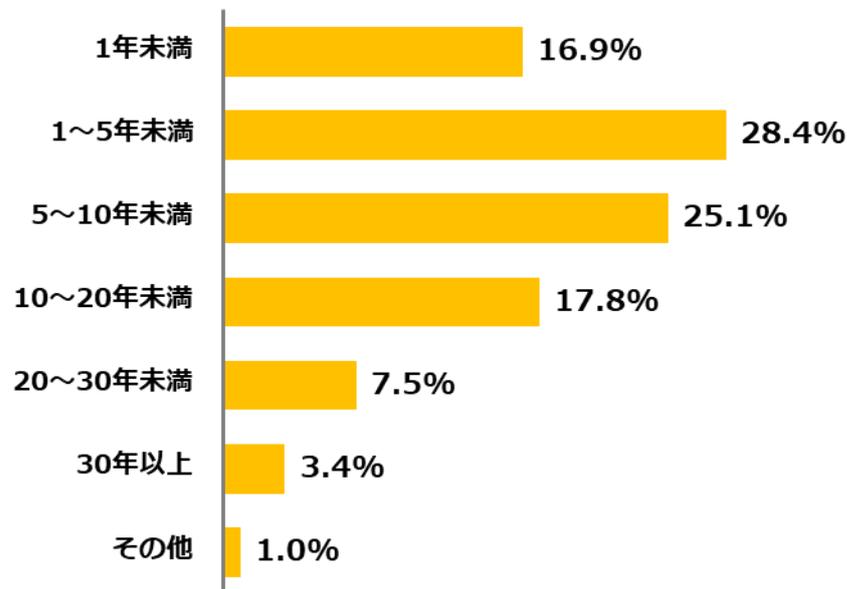
■ 自己資金



■ 職業

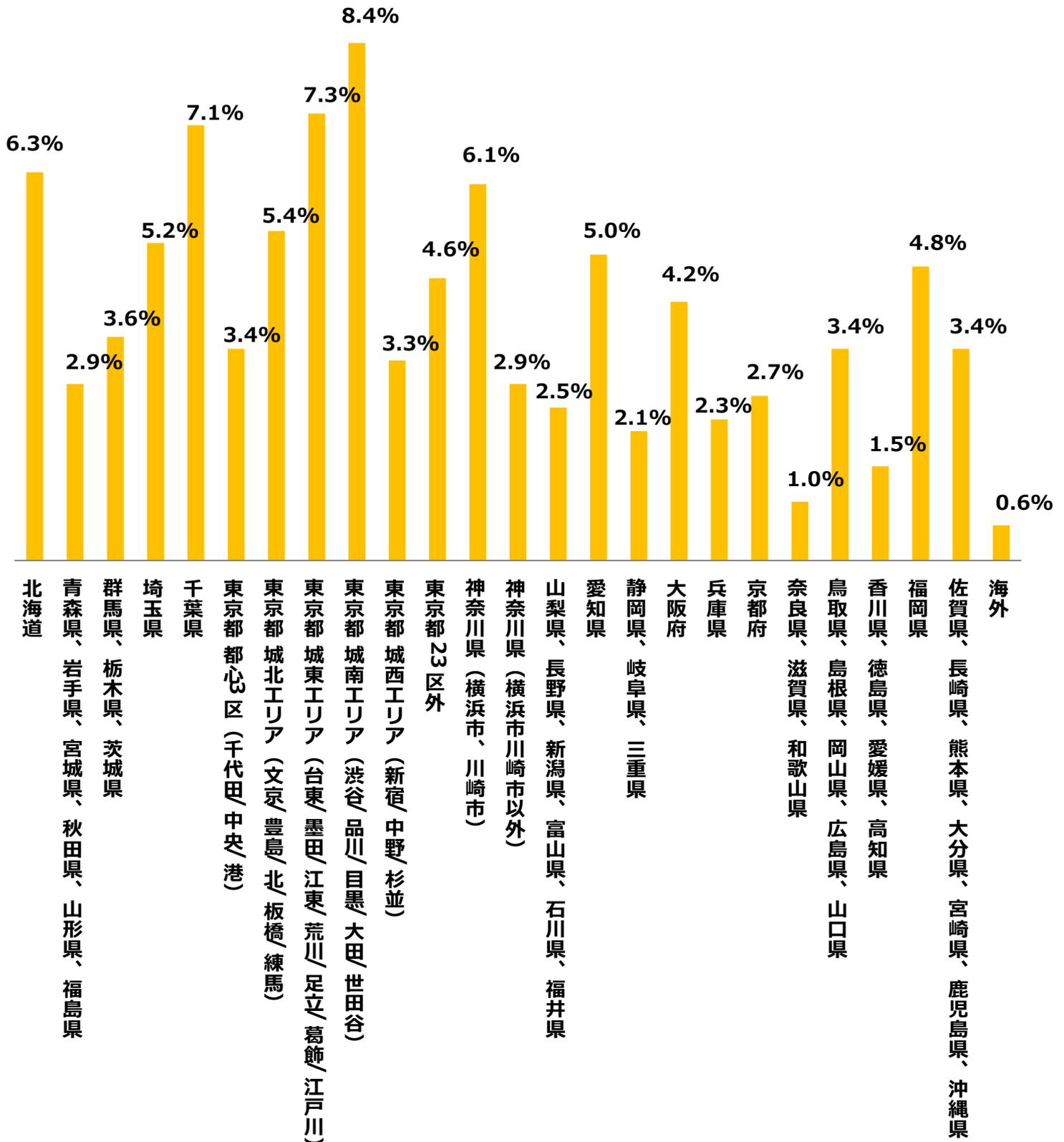


■ 投資歴



※投資歴のその他= 投資歴無し、購入予定など

■居住地



※調査データを引用する際は、「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家（けんびや）」と明記をお願いいたします。