

# 第12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. 投資用不動産の市況について     | 3 p ~ 7 p   |
| 2. 物件購入について          | 8 p ~ 14 p  |
| 3. あなたにとっての不動産投資について | 15 p ~ 16 p |
| 4. 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85,000名

## 【有効回答数】

505名

## 【調査期間】

2019年10月9日(水) ~ 10月23日(水)

## 【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】

投資用不動産の市況について

- ・投資用不動産の価格は1年後「下降している」と思う人は54.9% (3 p)

物件購入について

- ・重視していることの1位は66.9%で「利回り」、立地(防災上で安全なところ)は9位の21.0%に留まる (8 p)

物件購入について

- ・2019年4月以降に物件を購入した人は40.2% (10 p)

あなたにとっての不動産投資について

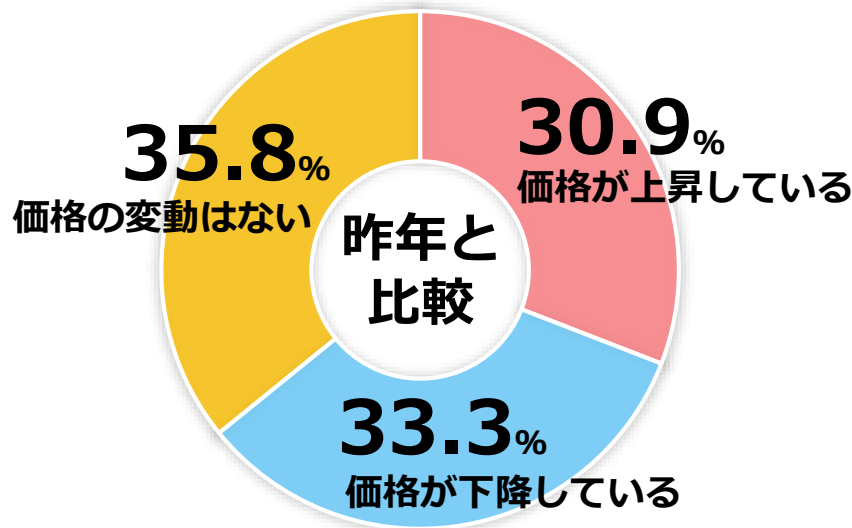
- ・不動産投資の魅力1位は、63.6%の「安定した収入を増やせる」こと (16 p)

# 1 投資用不動産の市況について

Q 現在の投資用不動産の価格について、1年前と比べるとどう感じていますか？

**「価格が上昇している」と回答した人は  
前回調査時※より4.2ポイント増加し30.9%に。**

同時期比で「価格が下降している」と回答した人は3.7ポイント減少し33.3%となり、10.3ポイントあった差は3.4ポイントまで縮まった。



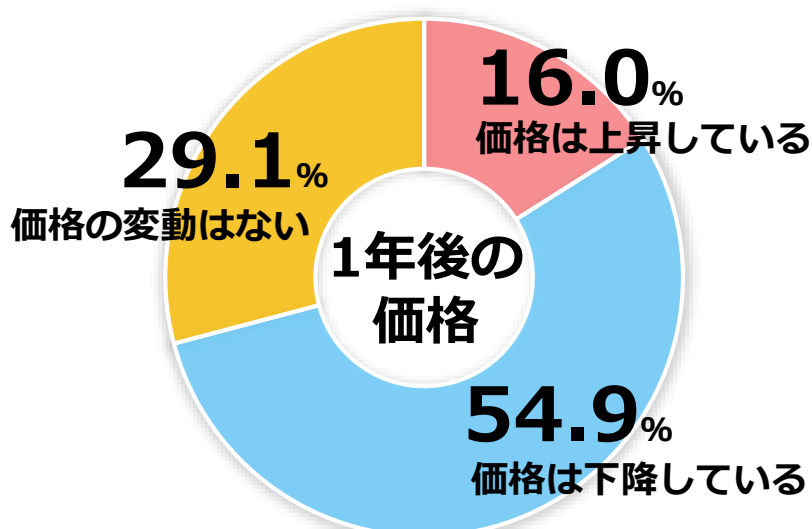
※第10回不動産投資に関する意識調査（2018年10月実施）

「現在の収益物件価格について、1年前と比べるとどう思いますか？」の回答結果

Q 投資用不動産の価格は1年後、どうなると思いますか？

**1年後の価格、54.9%が「下降している」と予測。  
前回調査時※より13.2ポイント増加。**

1年後は東京オリンピック終了後となるためか、「価格は下降している」と回答した人は過半数を超え、「価格は上昇している」と回答している人は16.0%に低下した。



※第10回不動産投資に関する意識調査（2018年10月実施）

「東京オリンピック開催まで2年を切りましたが、物件価格はどのようになると思いますか？」の回答結果

# 1 投資用不動産の市況について

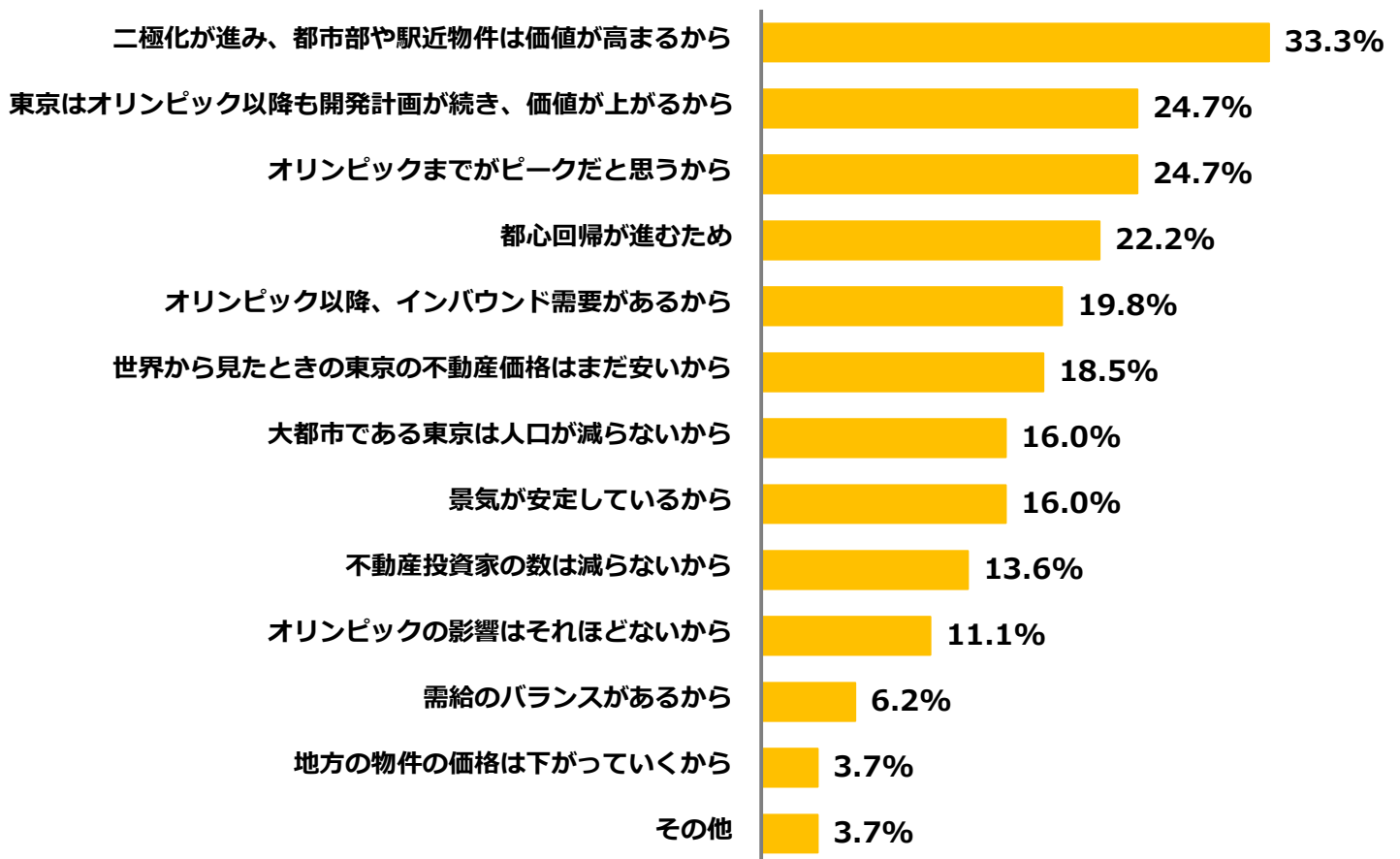
1年後「価格は上昇している」と回答した方への質問

(複数回答可)

Q 1年後「価格は上昇している」その理由は何だと思えますか？

## 「都市部や駅近物件の価値が高まる」「開発計画が続き価値が高まる」など、都市の価値上昇が上位に。

東京や都市部の価値は東京オリンピックに関わらず、価値が上昇するといった回答が目立った。また、増加した不動産投資家の数は減らない、金融機関の融資条件が緩むという回答もあった。



# 1 投資用不動産の市況について

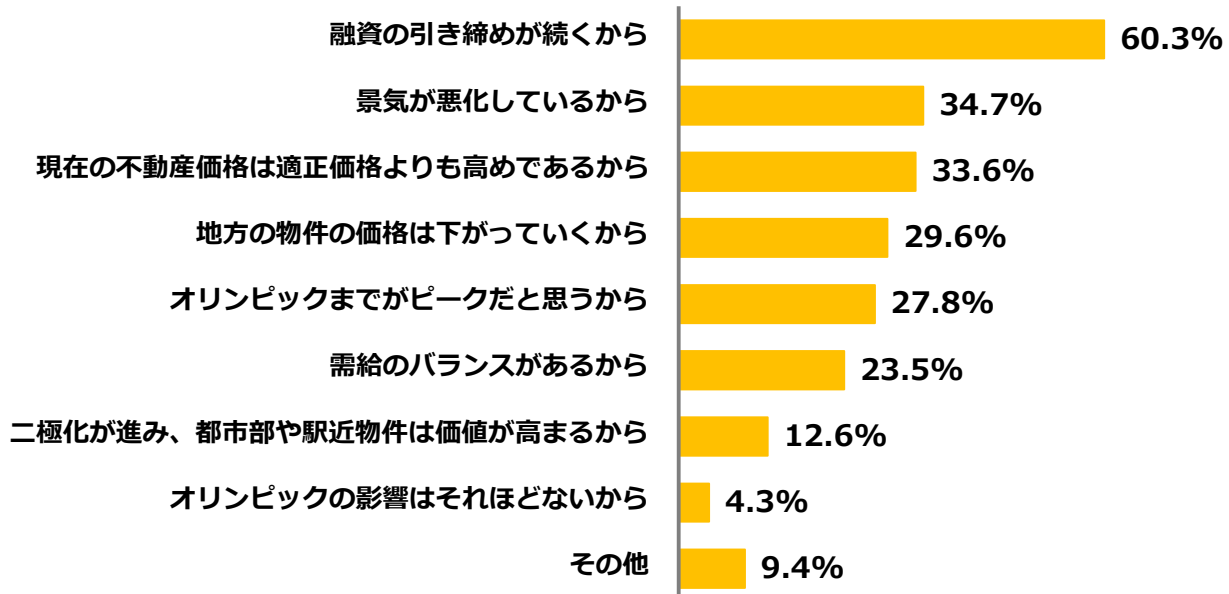
1年後「価格は下降している」と回答した方への質問

(複数回答可)

Q 1年後「価格は下降している」その理由は何だと思えますか？

**「融資の引き締めが続くから」が最多の60.3%  
次いで「景気の悪化」が34.7%の回答。**

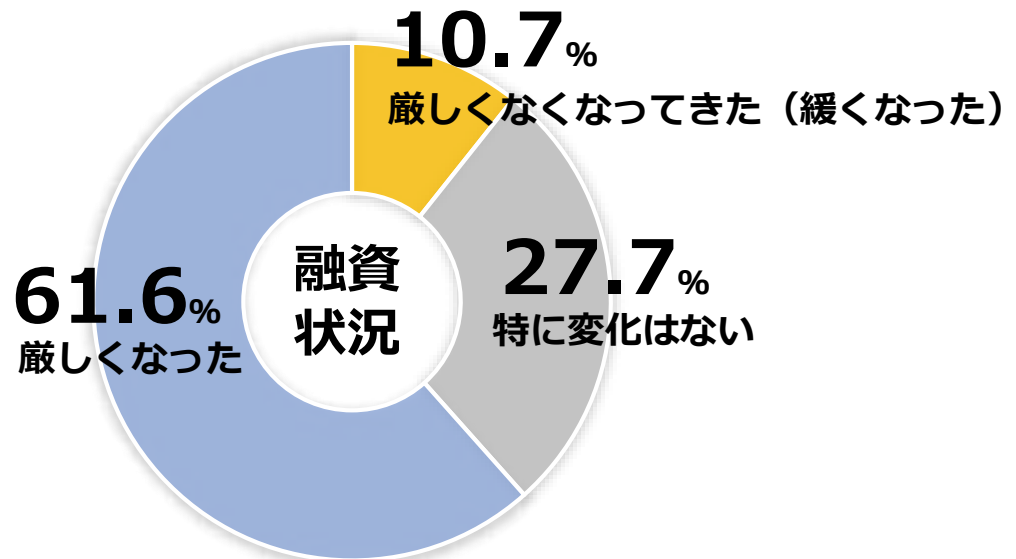
フリーコメントでは、「消費税増税の影響が出てくる」といった景気に関する回答もあったが価格が上昇する地域とは逆に「地方での価格の下降」の回答も少なくなかった。



# 1 投資用不動産の市況について

Q 融資の環境は1年前と比べて変化がありましたか？

融資環境は「厳しくなった」と回答した人が約6割を超えたが、約4割の人は「変化がない」「緩くなった」と回答した。

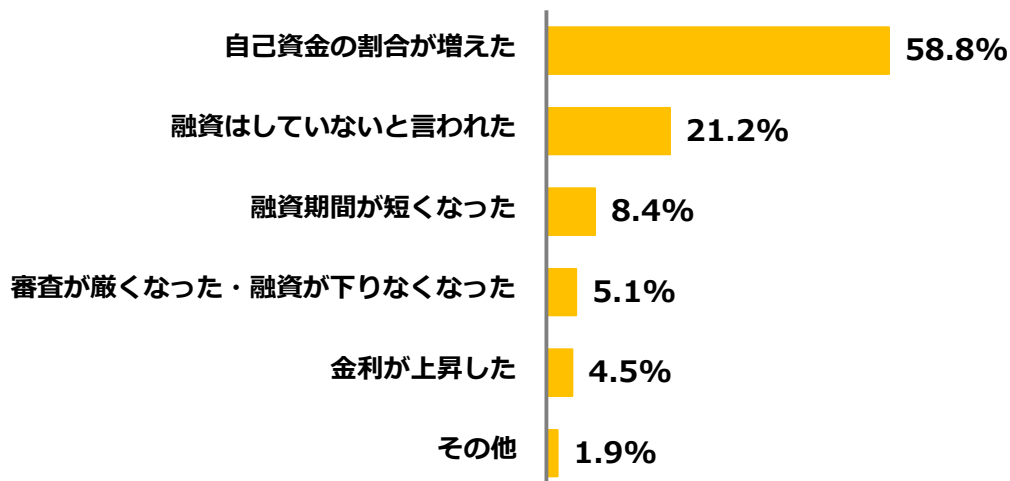


「厳しくなった」と回答した方への質問

Q 厳しく変化したとは、具体的にどのようなことですか

融資が厳しくなったと感じた人の約6割が「自己資金の割合が増加」と回答。

21.2%が「融資はしていない」と言われ、5.1%が「融資が下りなくなった」といった回答。融資環境の厳格化により購入できない人も増加した様子が表れた。



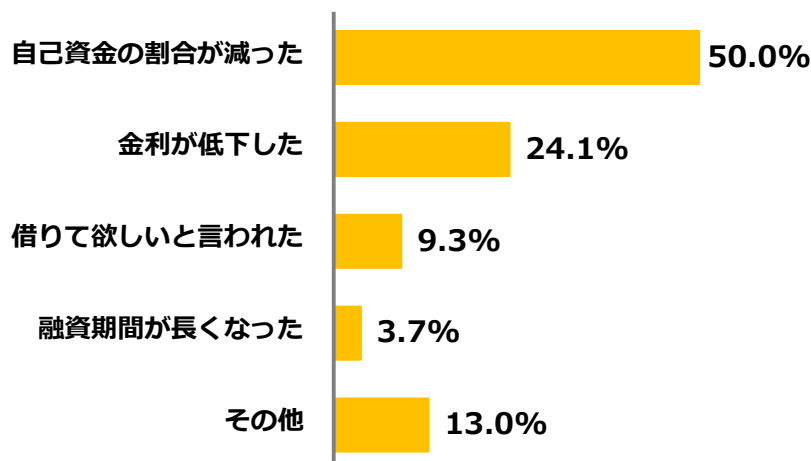
# 1 投資用不動産の市況について

「厳しくなくなってきた（緩くなった）」と回答した方への質問

Q 厳しくなくなってきたと感じたのは、具体的にどのようなことですか

## 「自己資金の割合が減少した」と回答した人が5割。

融資環境の厳格化の理由として「自己資金の割合が増加した」人が6割を超えた反面、緩くなったと回答した人の5割は「自己資金の割合が減少した」と回答。



## 2 物件購入についてお伺いします

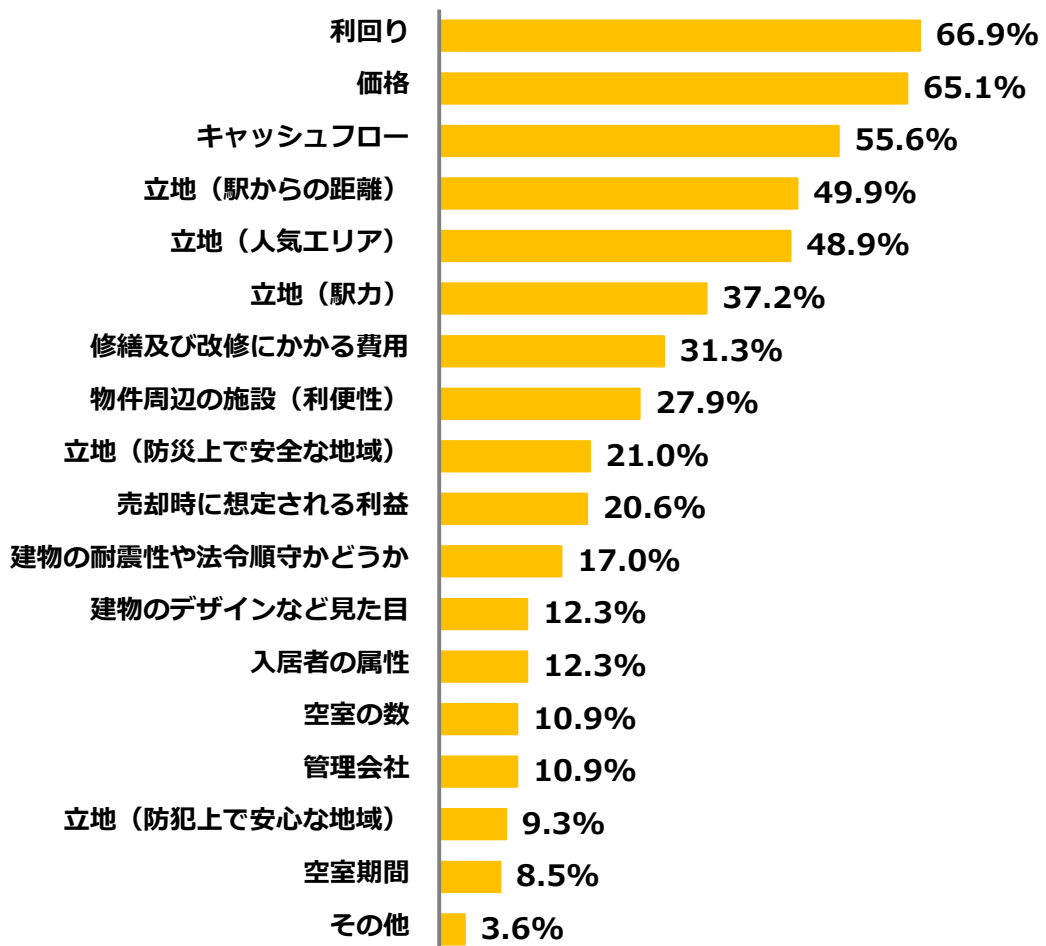
(複数回答可)

Q 物件の購入で重視していることは何ですか？

### 「利回り」「価格」「キャッシュフロー」と お金に関わる項目が上位を占めた。

次いで、「駅からの距離」「人気エリア」「駅」と立地を重視している回答となった。  
また、同じ立地でも「防災上で安全な地域」は21.0%、「防犯上で安心な地域」は9.3%に留まった。

フリーコメントでは、建物の残存耐用年数、減価償却の残年数、土地の価値、駐車場の台数、間取り、という回答があった。

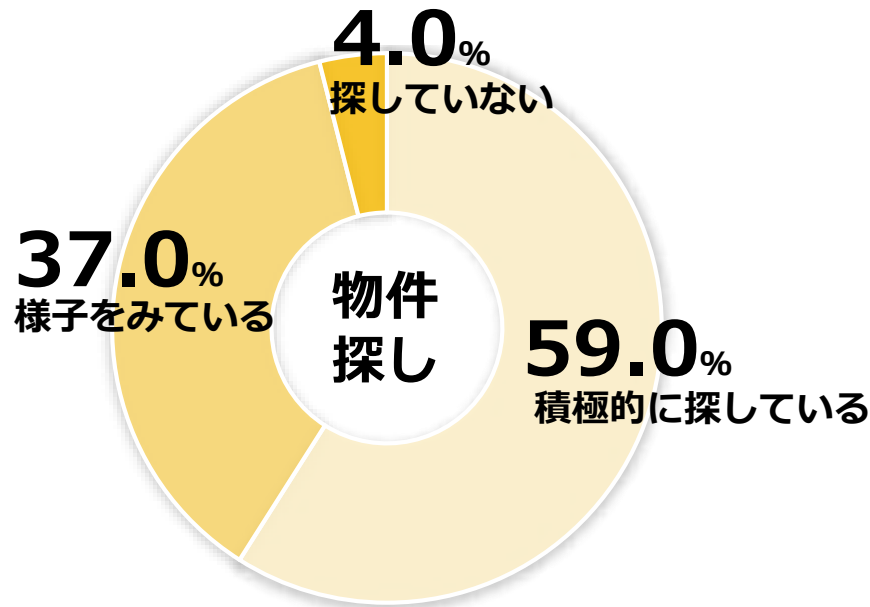




## 2 物件購入についてお伺いします

Q 現在物件探しをしていますか？

約6割の人が「積極的に物件を探している」と回答。

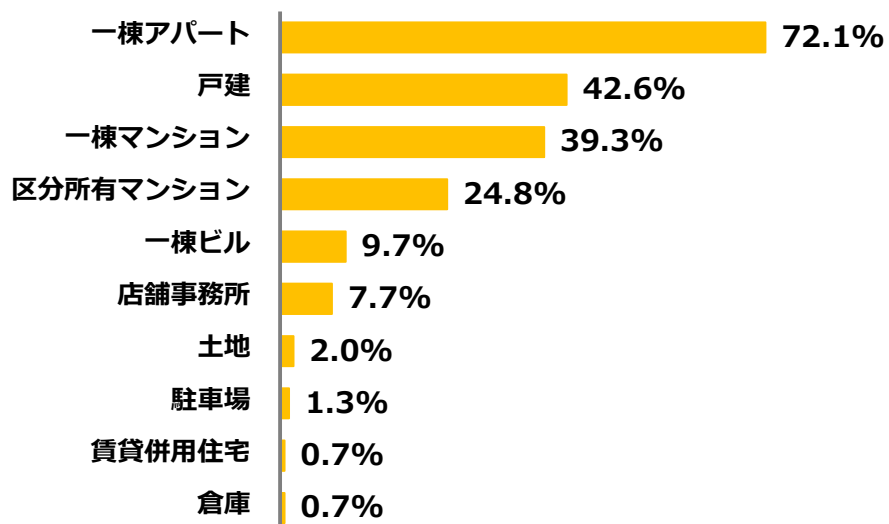


「積極的に探している」と回答した方への質問

(複数回答可)

Q それはどんな物件種別ですか

探している物件は一棟アパートが最多で72.1%  
戸建、一棟マンションが各4割で続いた。



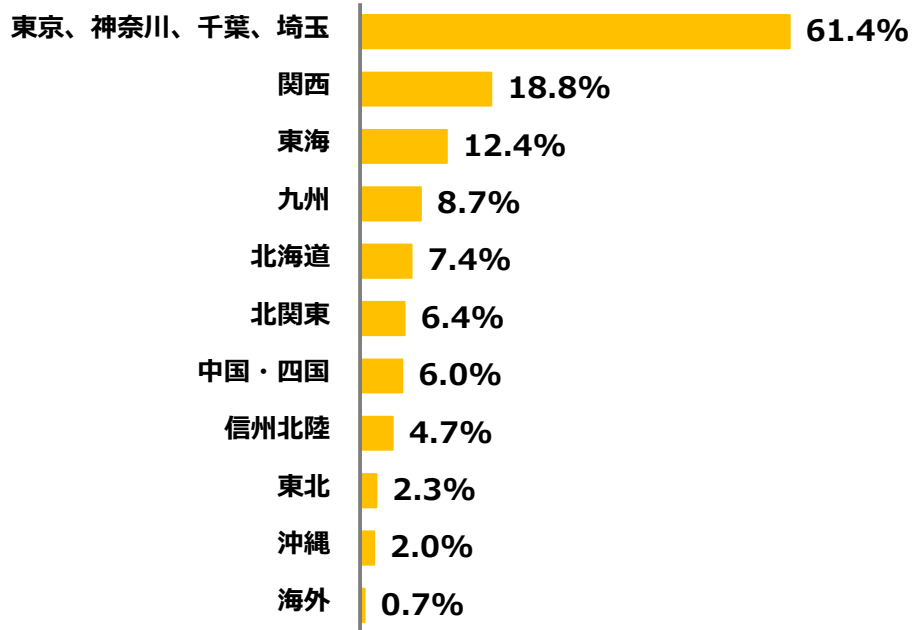
## 2 物件購入についてお伺いします

「積極的に探している」と回答した方への質問

(複数回答可)

Q 探している物件の地域はどここの地域ですか

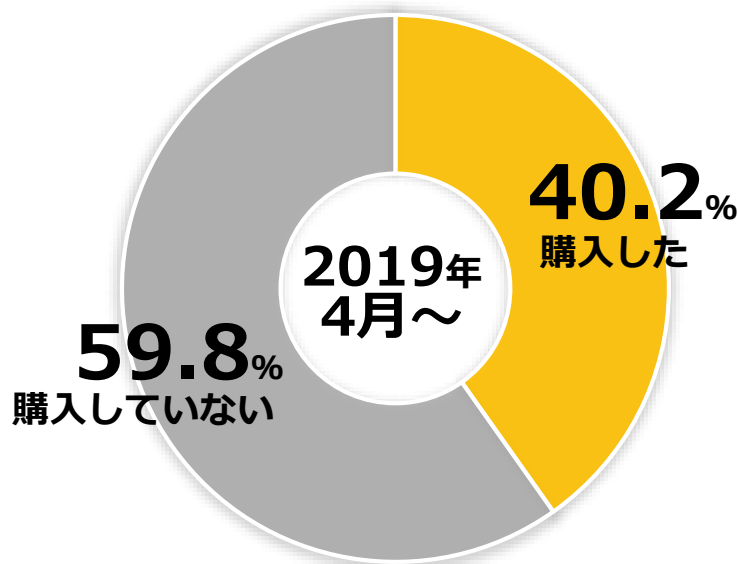
**「東京、神奈川、千葉、埼玉」で6割の回答。**



「積極的に探している」「様子を見ている」と回答した方への質問

Q 2019年4月以降に物件を購入しましたか？

**物件を購入したと回答した人は約4割。**



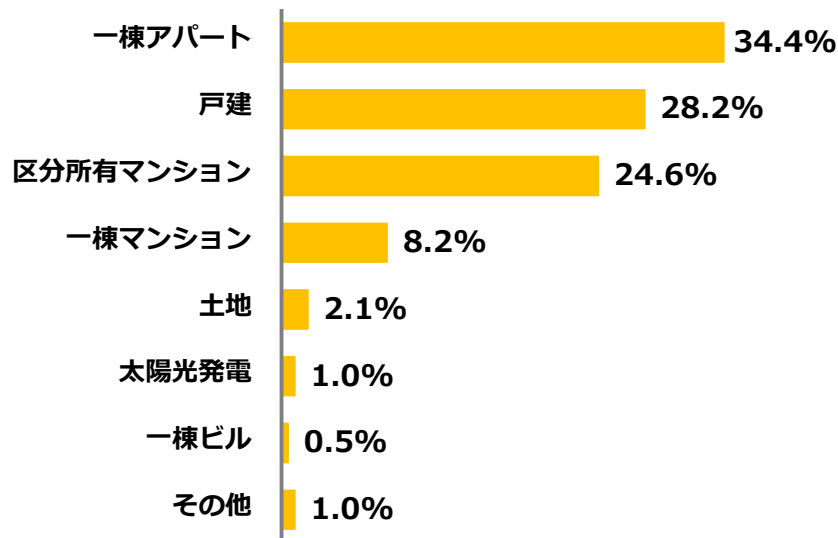
## 2 物件購入についてお伺いします

「購入した」と回答した方への質問

Q 購入した物件種別は何ですか

**購入した物件の上位は一棟アパート、戸建、区分マンションという回答に。**

探している物件と同様に、一棟アパートが最多、2位は戸建を購入したという結果。



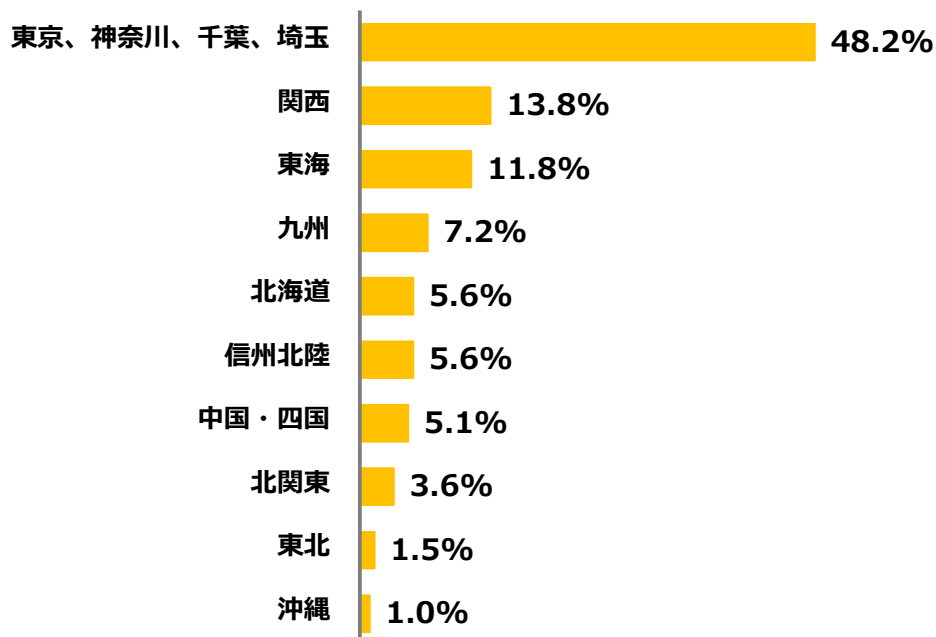
「購入した」と回答した方への質問

(複数回答可)

Q 購入した物件の地域はどこ地域ですか

**最多は「東京、神奈川、千葉、埼玉」。**

購入種別と同様に、探している地域で最多の61.4%であった東京周辺は最も多く48.2%であった。

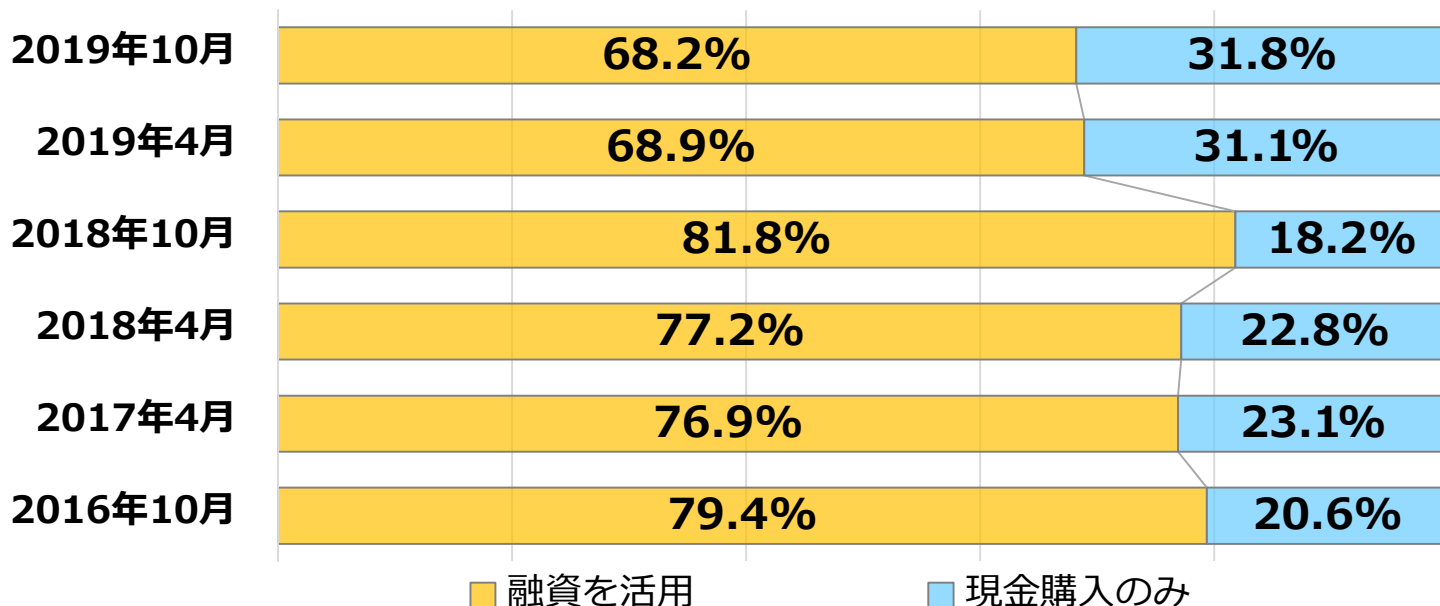
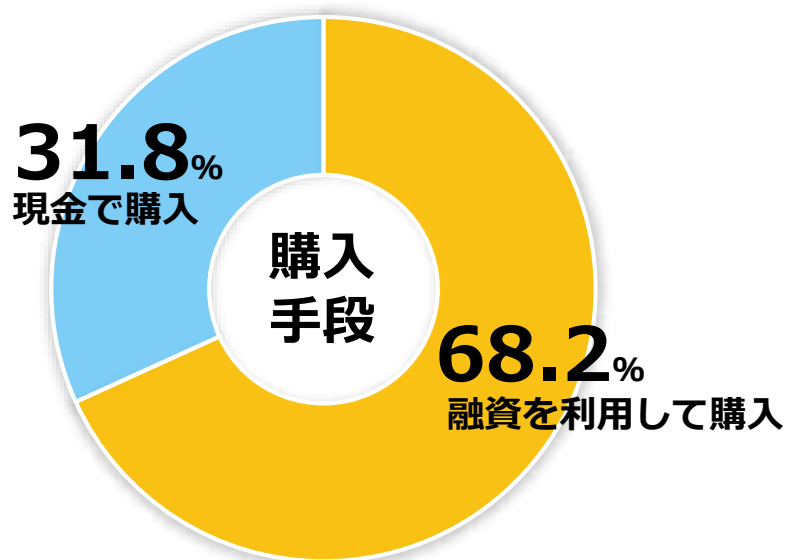


## 2 物件購入についてお伺いします

「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前回調査時とほぼ変化  
変化がなく約7割という回答となった。

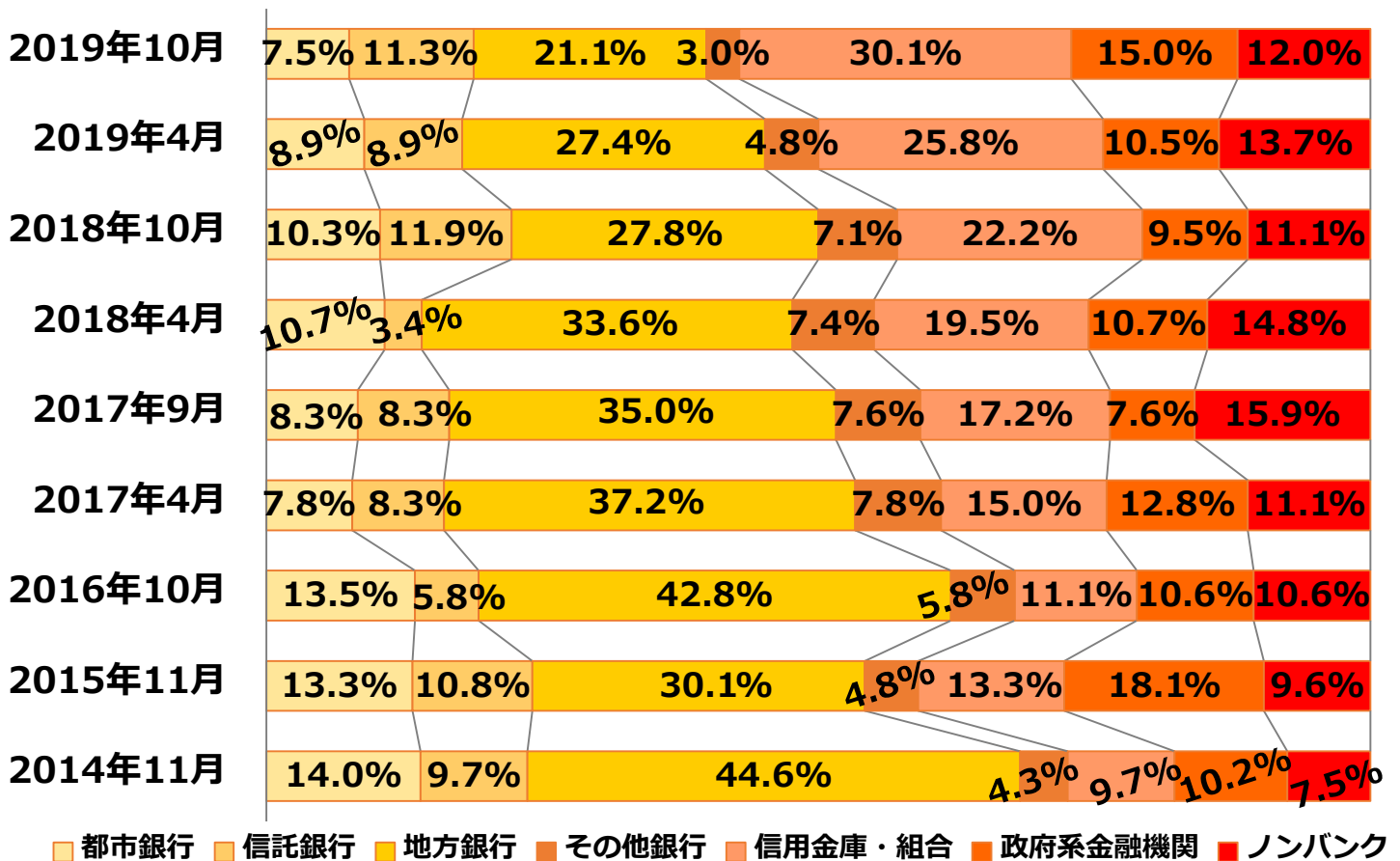
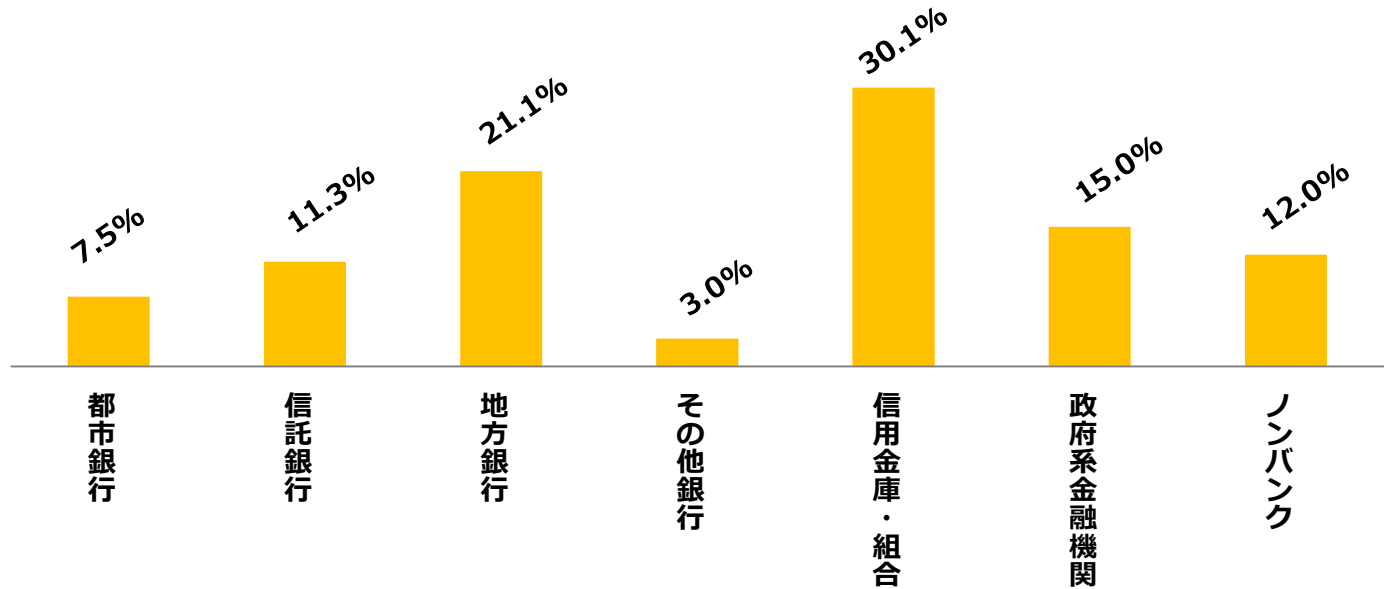


## 2 物件購入についてお伺いします

「融資を利用して購入」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？

融資を受けた金融機関の割合は「信用金庫・組合」が約3割と地方銀行を抜いてTOPとなった。



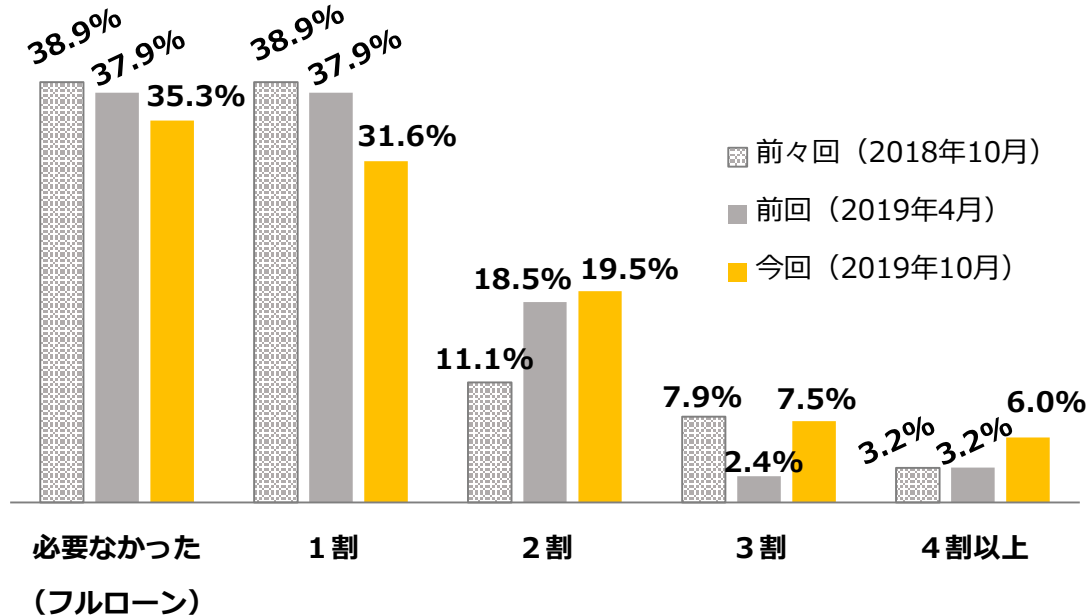
## 2 物件購入についてお伺いします

「融資を利用して購入」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

**融資を利用した際に必要だった自己資金の割合は2割以上が増加の傾向となった。**

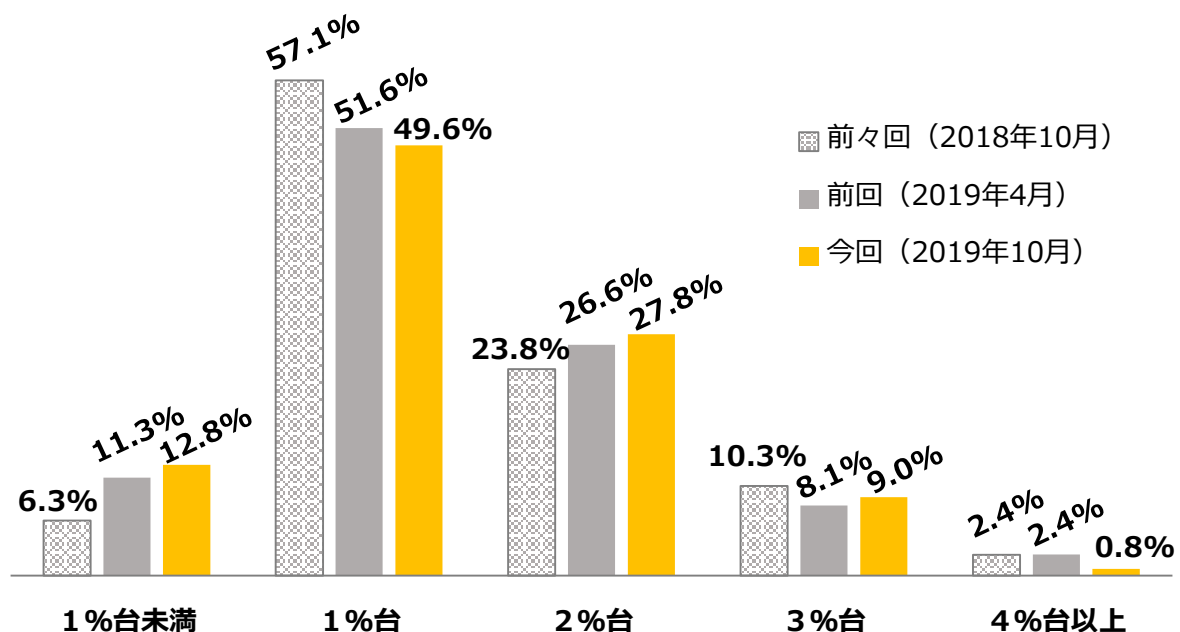
フルローン、自己資金1割の割合は減少したものの、ともに3割以上であった。



「融資を利用して購入」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

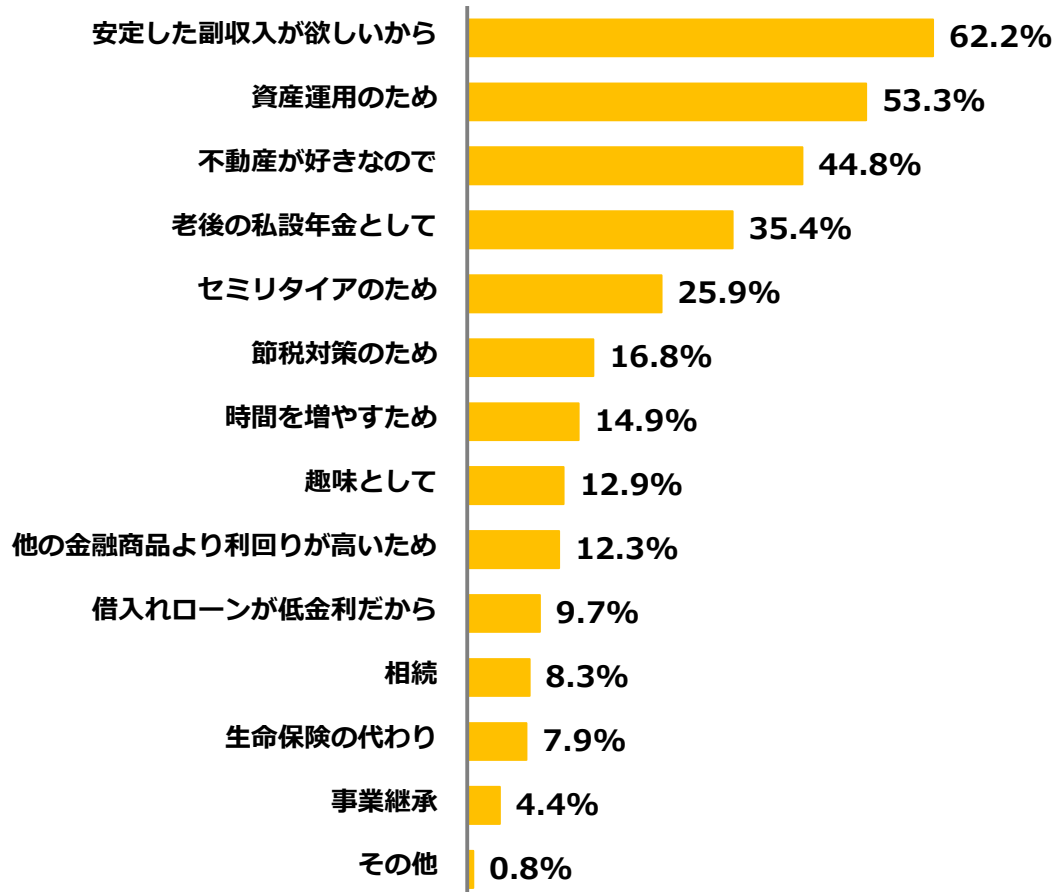
**融資を利用した際の金利はTOPが1%台の49.6%次いで2%台の27.8%であった。**



(複数回答可)

Q 不動産投資をしようと思ったのはどうしてですか？

**「安定した副収入が欲しい」という理由で、  
不動産投資を開始した人が最多の62.2%。  
3位には44.8%の「不動産が好きなので」**

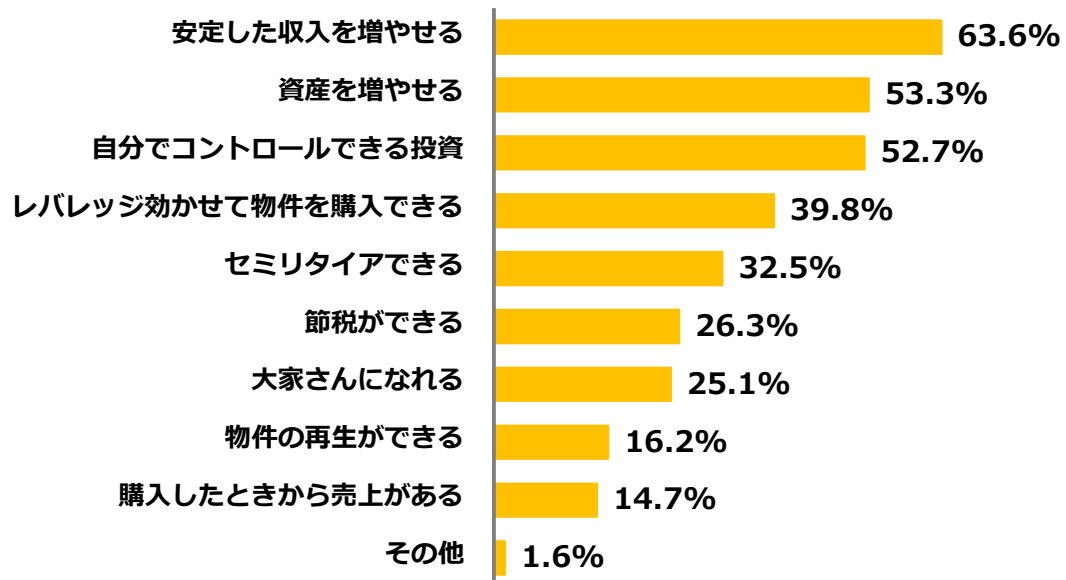


(複数回答可)

Q 不動産投資の魅力は何ですか？

## 不動産投資の魅力は「安定収入」「自分でコントロールして増やせる投資」「レバレッジが効く」

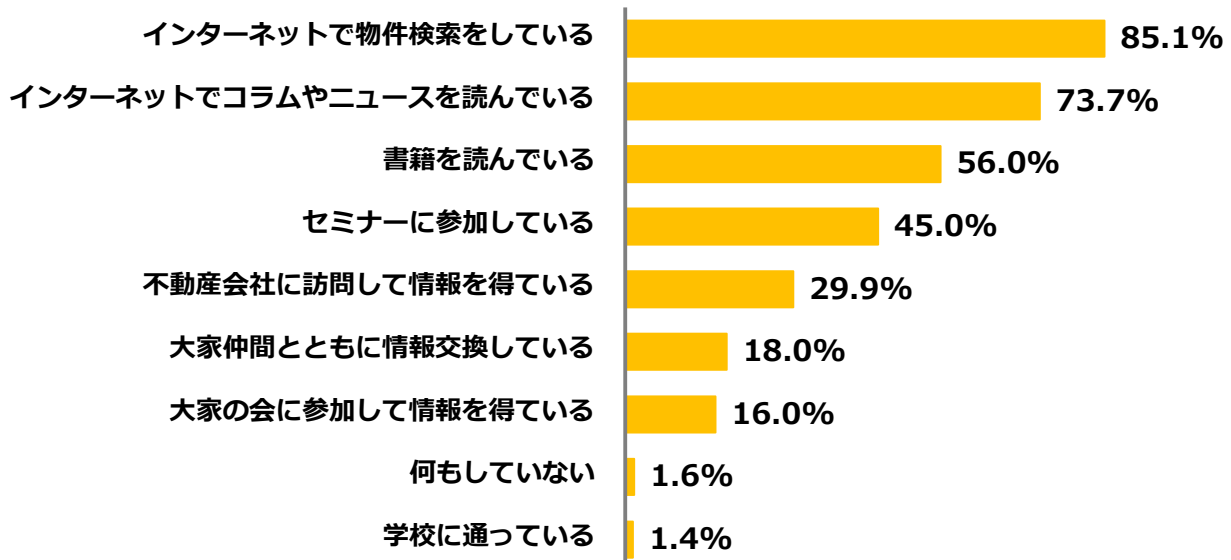
フリーコメントには、競合は高齢地主、楽しく社会貢献できる、所有感がある、など。



(複数回答可)

Q 現在はどのような学習をしていますか？

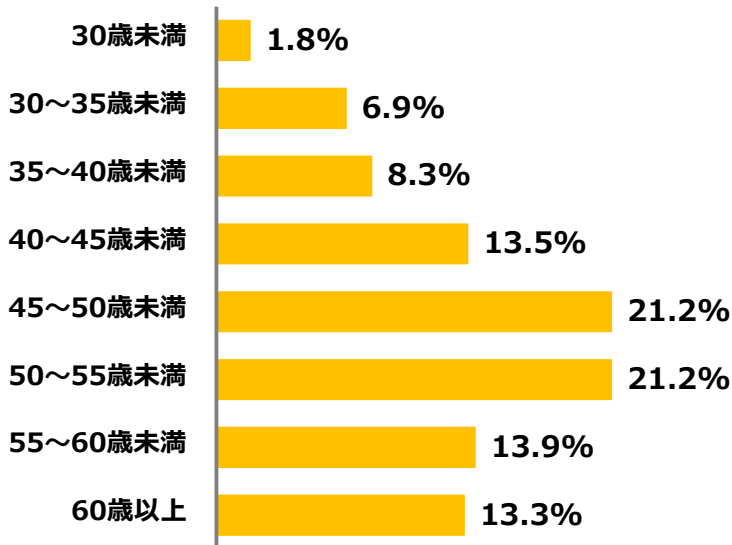
## インターネットでの情報収集が上位を独占。本を読んでいる人は全体の56%。



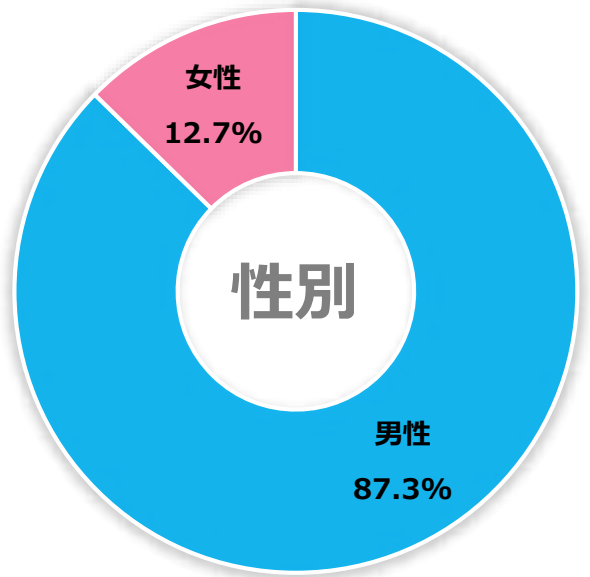


## 4 アンケート回答者の属性

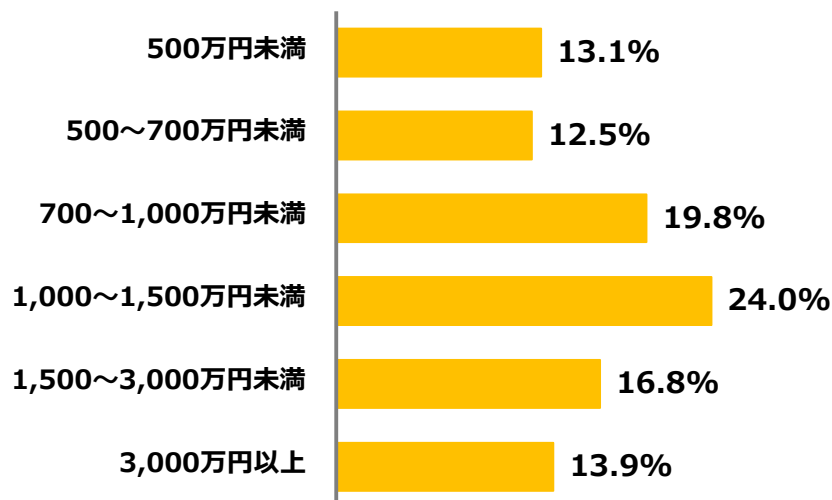
### ■ 年齢



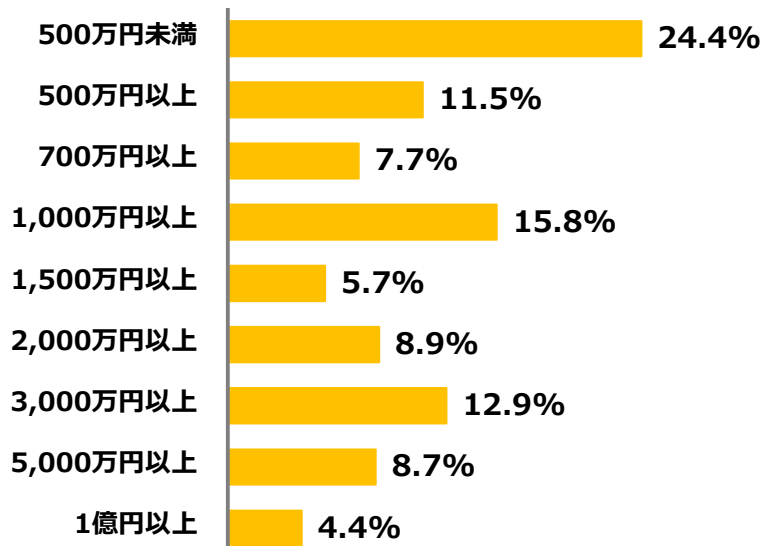
### ■ 性別



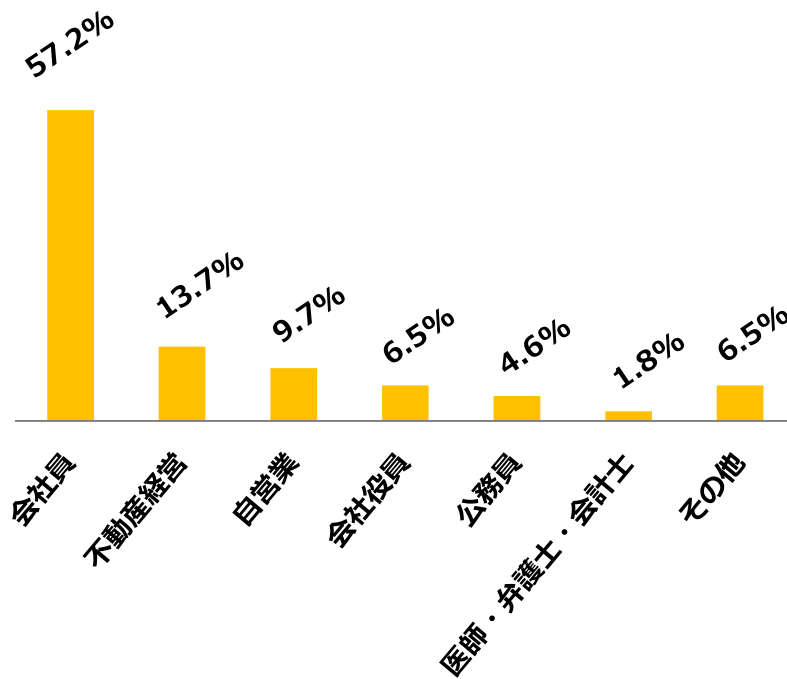
### ■ 年収（家賃年収も含む）



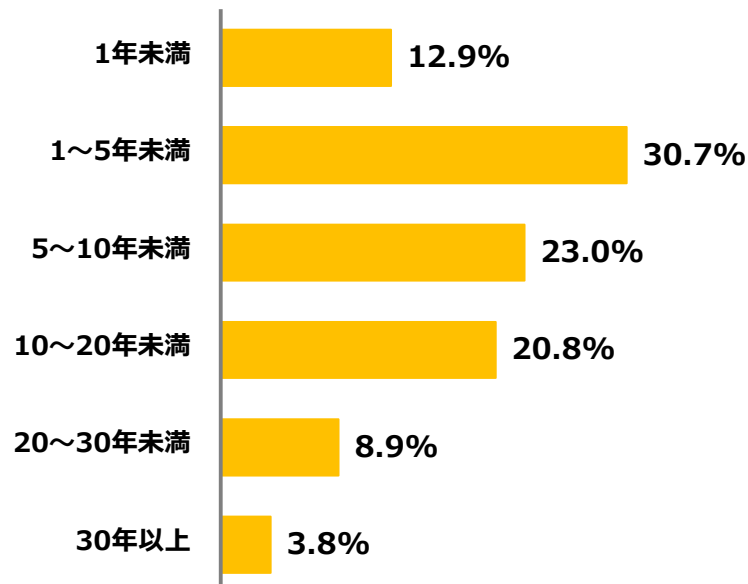
### ■ 自己資金



## ■ 職業

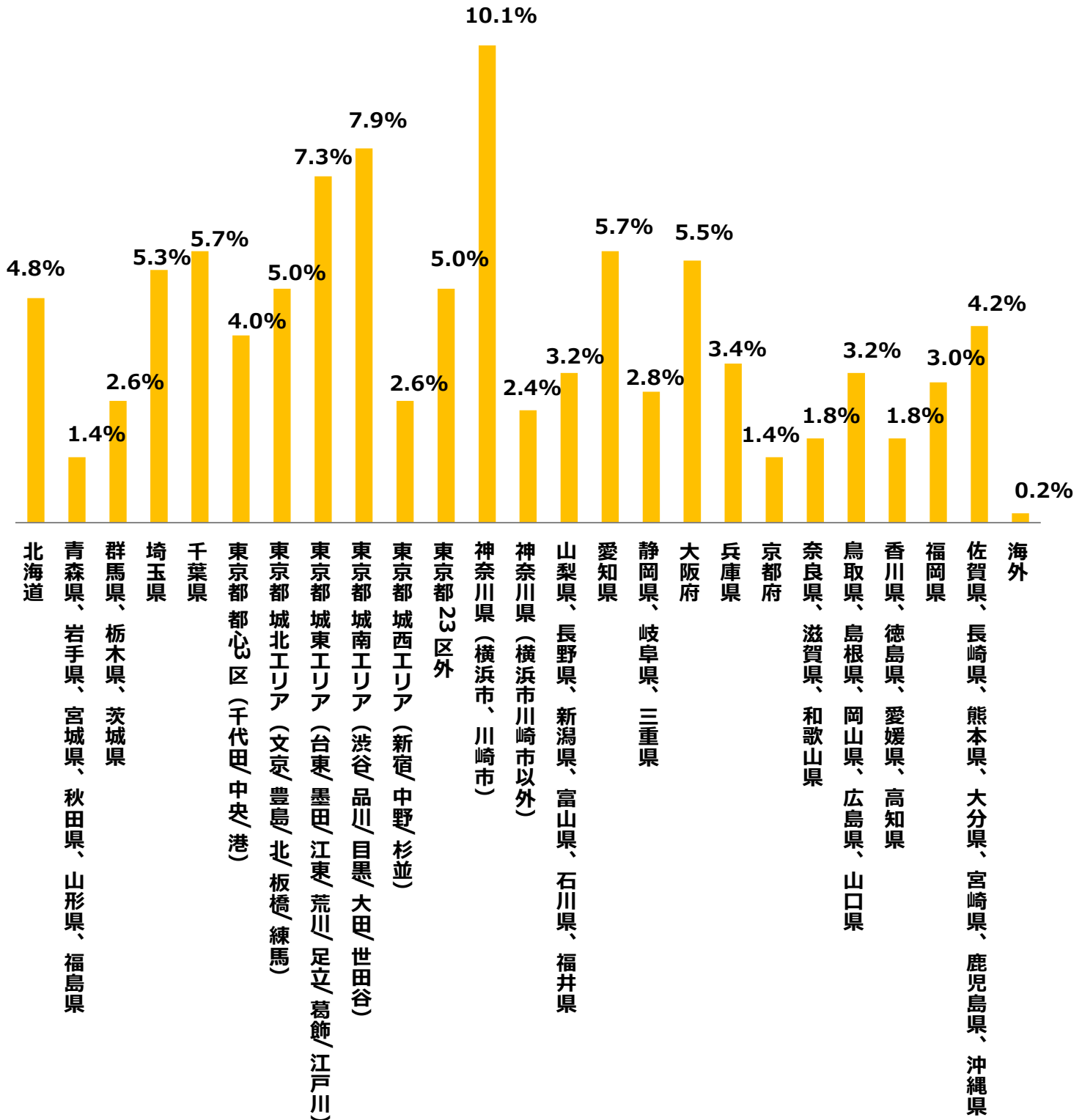


## ■ 投資歴



# 4 アンケート回答者の属性

## ■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。