

# 第13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 ~ 10 p
3. 物件購入時の融資環境について	11 p ~ 13 p
4. 物件の売却について	14 p
5. 今後の不動産投資について	15 p ~ 18 p
6. アンケート回答者の属性	19 p ~ 21 p

## 【調査対象】

健美家(けんびや)登録会員約91,000名

## 【有効回答数】

555名

## 【調査期間】

2020年4月23日(木)~5月7日(木)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

- ・「価格が上昇している」は前回より約20ポイント減少、「下降している」「変動はない」はともに約10ポイント増加 (3 p)
- ・「売り時」が約17%減少、「どちらともいえない」が14.0%増加 (4 p)

物件購入について

- ・前回調査以降に物件を「購入した」人が36.4% (8 p)

物件購入時の融資環境について

- ・融資環境の変化は、「自己資金の割合が増えた」が34.2% (11 p)

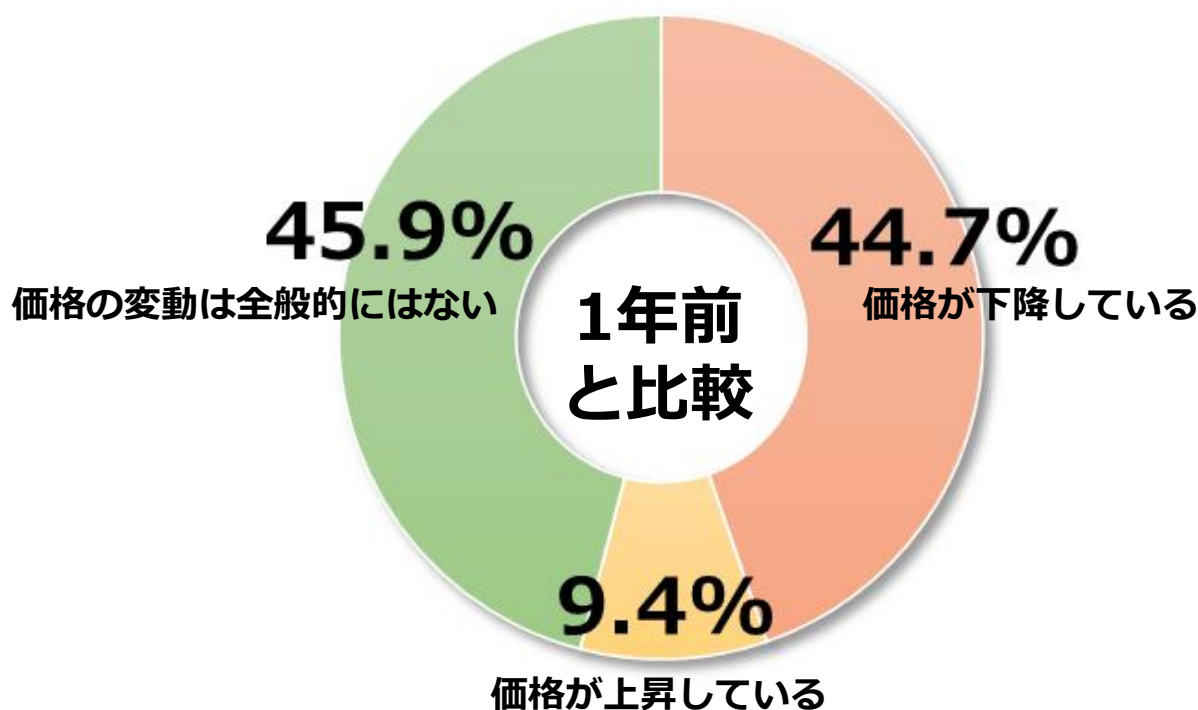
今後の不動産投資について

- ・「新型コロナウイルス感染症の影響」は73.0%が気になる (15 p)
- ・「積極的に購入に動きたい」「話があれば検討」計72.0%が購入に前向き (17 p)

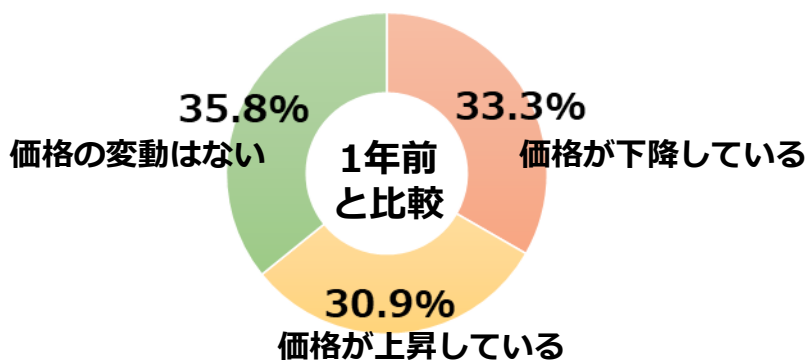
Q 現在の投資用不動産の価格について、1年前と比べるとどう感じていますか

## 「価格が上昇している」は前回より約20ポイント減少 「下降している」「変動はない」はともに約10ポイント増加

今回の調査では、前回調査（2019年10月）には30.9%だった「価格が上昇」回答が前回比21.5ポイント減少し、9.4%となった。逆に「価格は下降」回答が11.4ポイント増の44.7%、「変動はない」回答は前回比10.1ポイントの増加で45.9%となった。



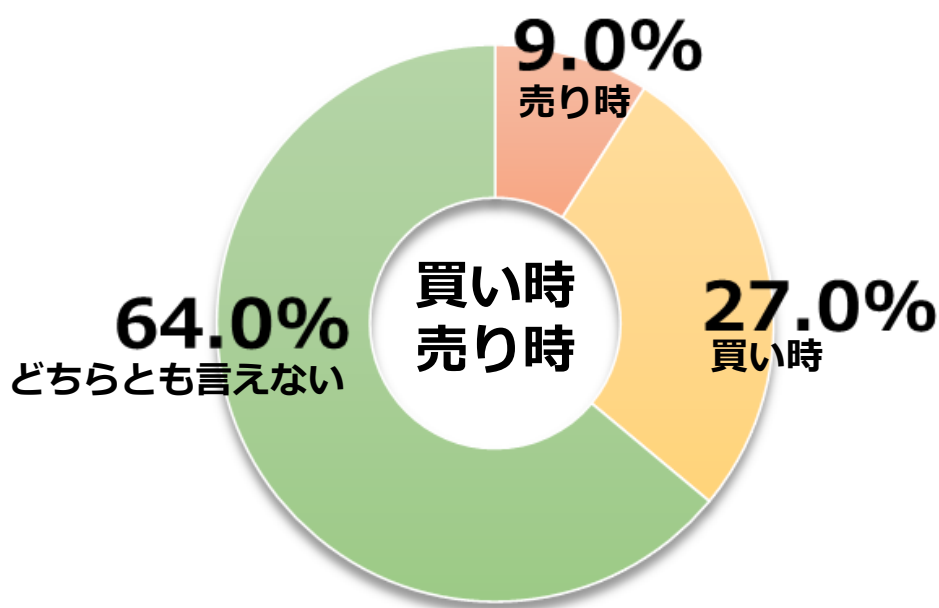
※【参考】 前回（2019年10月）の調査より



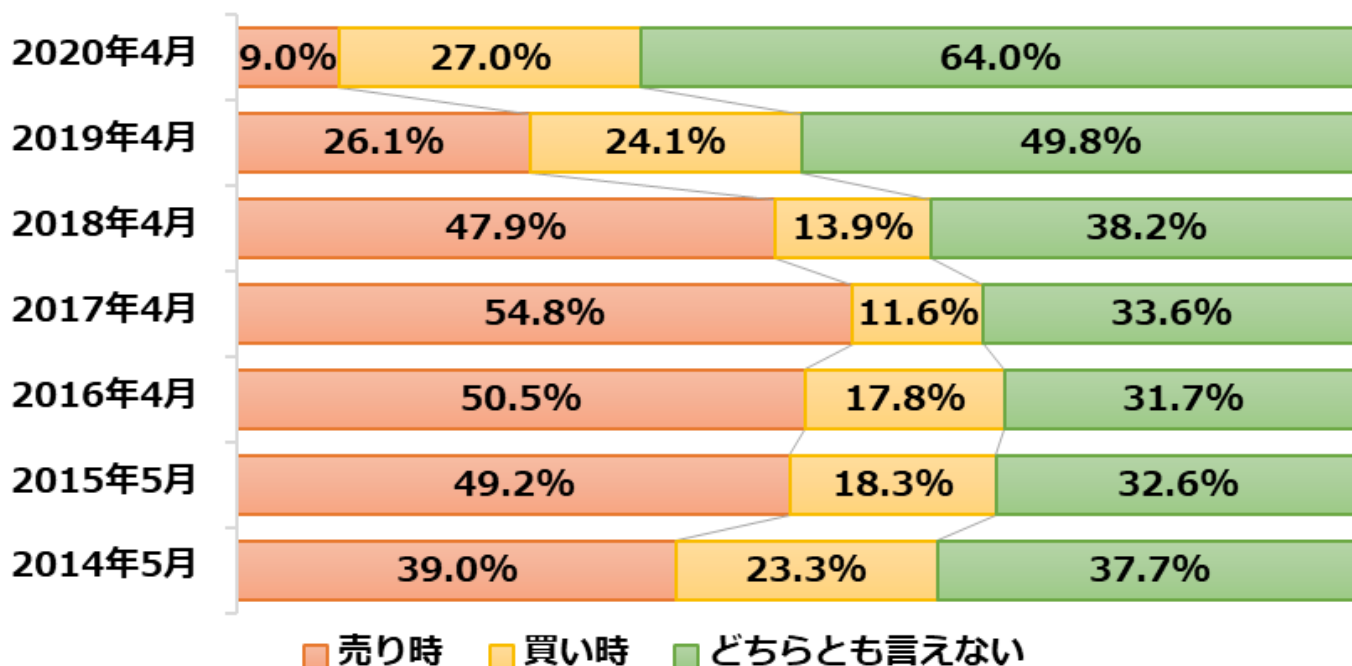
Q 現在、投資用不動産は買い時だと思えますか、売り時だと思えますか

## 「売り時」は前回調査より約17ポイント減少 「どちらともいえない」が約14ポイント増加

今回の調査では、「売り時」回答は、前年調査（2019年4月）比で、17.1ポイント減少し、9.0%となった。逆に「どちらとも言えない」回答は14.2ポイント増加し64.0%となった。「買い時」回答は、2.9ポイントの微増であった。



### 【経年変化】



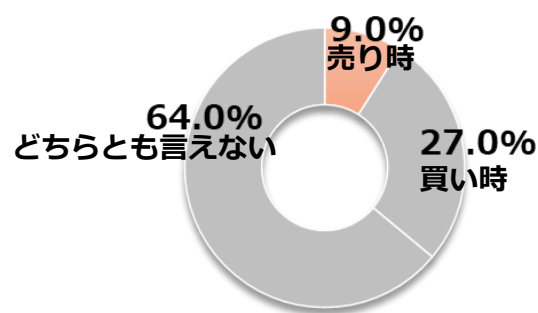
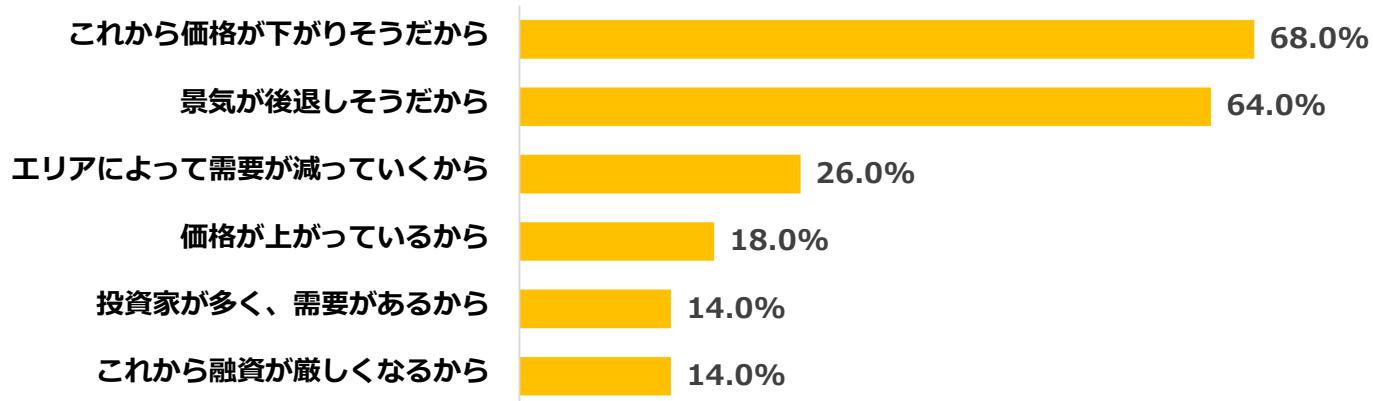
「売り時」と回答した方への質問

(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68.0%が「これから下がる」

「これから価格が下がりそうだから」が68.0%、「景気が後退しそうだから」が64.0%となった。前年調査（2019年4月）では「価格の高騰」がトップで68.4%であったが、今回「価格が上がっている」という回答は18.0%にとどまった。「投資家が多く、需要があるから」は、前年の32.4%から、今回は14.0%となり、18.4ポイント減少した。



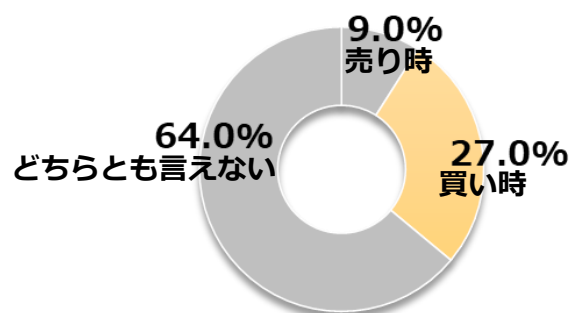
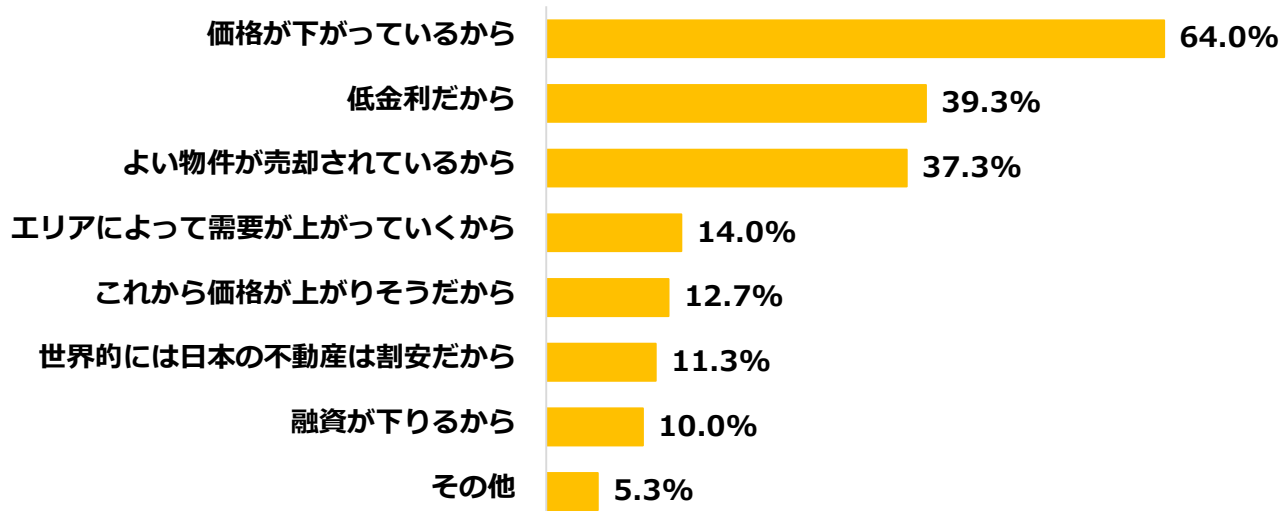
「買い時」と回答した方への質問

(複数回答可)

Q 買い時だと思ふ理由は何でしょうか？

## 買い時の理由は「価格が下がっている」が64.0%

「価格が下がっているから」が64.0%でトップ（前年調査（2019年4月）は同選択肢なし）。前年トップだった「低金利」は、56.3%から39.3%へ、17.0ポイントの減少だった。



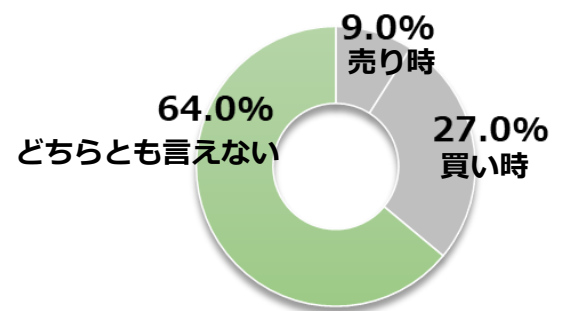
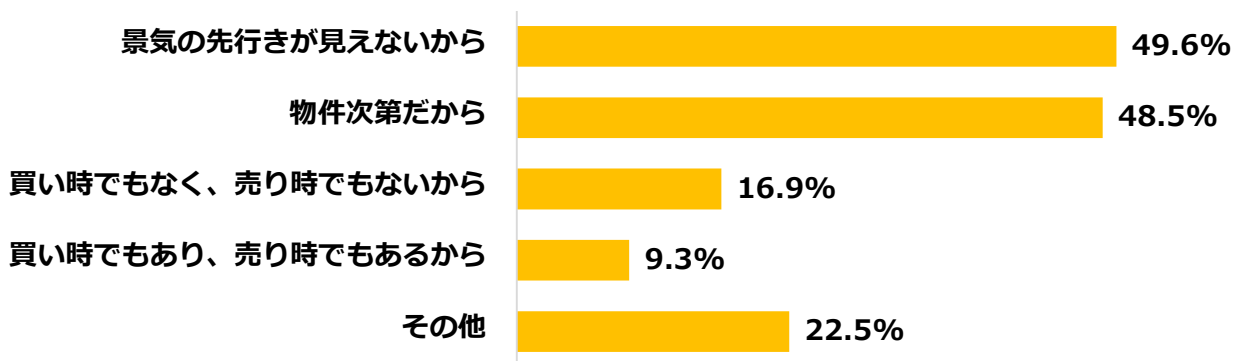
「どちらとも言えない」と回答した方への質問

(複数回答可)

Q どちらとも言えない理由は何ですか？

## 「景気の先行きが見えないから」が49.6% 「物件次第」は48.5%

「景気の先行きが見えないから」が49.6%でトップとなった。前年調査（2019年4月）の24.6%から、25.0ポイントの増加であった。例年トップだった「物件次第」は48.5%で、前年59.6%から、11.1ポイントの減少。「買い時でもあり、売り時でもある」という回答が前年より8.0ポイント減少し、9.3%となった。また、「その他」のフリーコメント欄への記入が、5.4%から22.5%へと増加した。

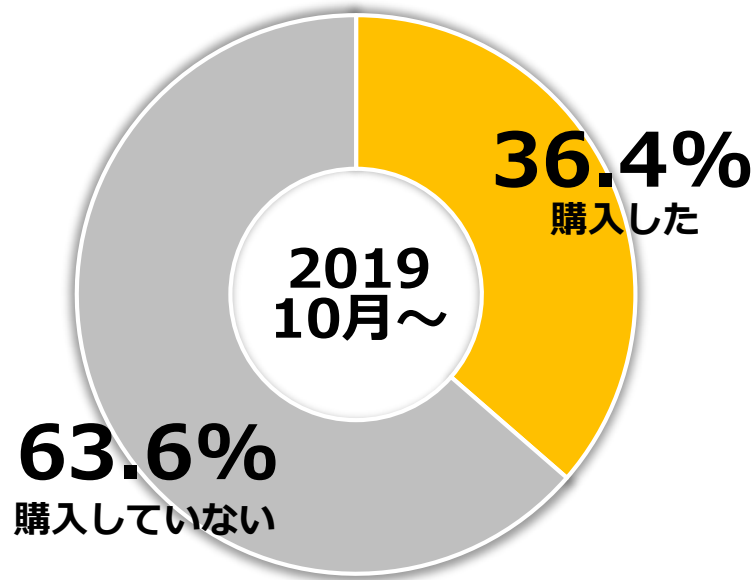


### 【フリーコメント例】

- まだ、下がると思うから
- まだ下がっていくので、もう少し先が買い時
- コロナショック後の景気減速が今よりも鮮明になって来た時に本当の買い場が来ると思うから。
- コロナ騒動の影響がまだ顕在化していないから
- 外出制限の見通しや賃貸需要が見通しにくいから
- 銀行の融資が厳しいから
- 物件価格は下がっているが、融資のハードルは上がっているから
- 立地次第だから（立地によって格差が拡がりつつあると思われるため）

Q 2019年10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36.4%



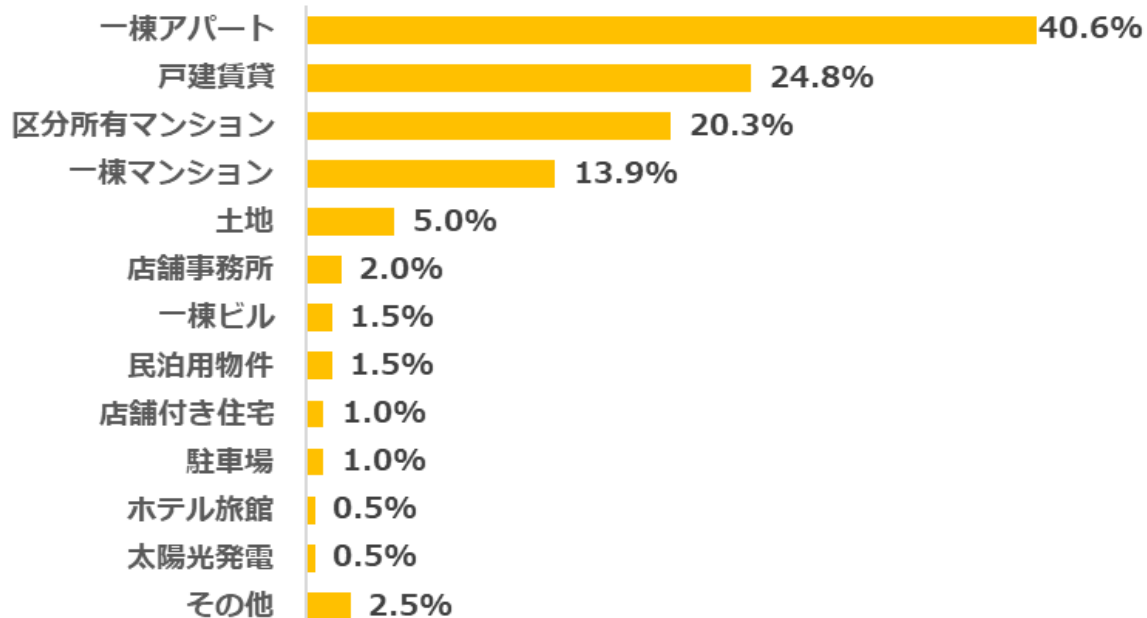
「購入した」と回答した方への質問

(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40.6%、次いで戸建賃貸の24.8%

一棟アパートの購入は40.6%で、前回調査（2019年10月）の34.4%から6.2ポイント増加。続いて増加幅が大きいのは一棟マンションで、前回8.2%が今回13.9%になり、5.7ポイントの増加。戸建てと区分所有マンションはそれぞれ約4ポイント減少した。



※「その他」は、サービス付き高齢者向け住宅、賃貸付き住宅など。



## 2 物件購入について

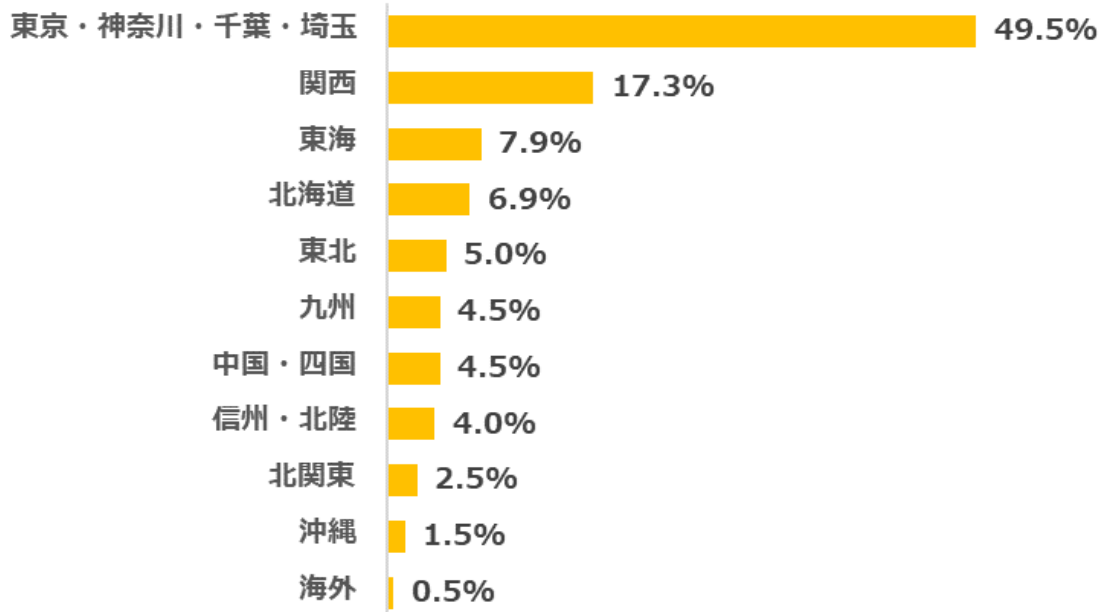
「購入した」と回答した方への質問

(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49.5%とほぼ半数

東京・神奈川・千葉・埼玉の物件を購入した人が、49.5%で、前回調査（2019年10月）の48.2%から、1.3ポイント増加した。関西の物件の購入者は17.3%で、前回13.8%から3.5ポイント増加。



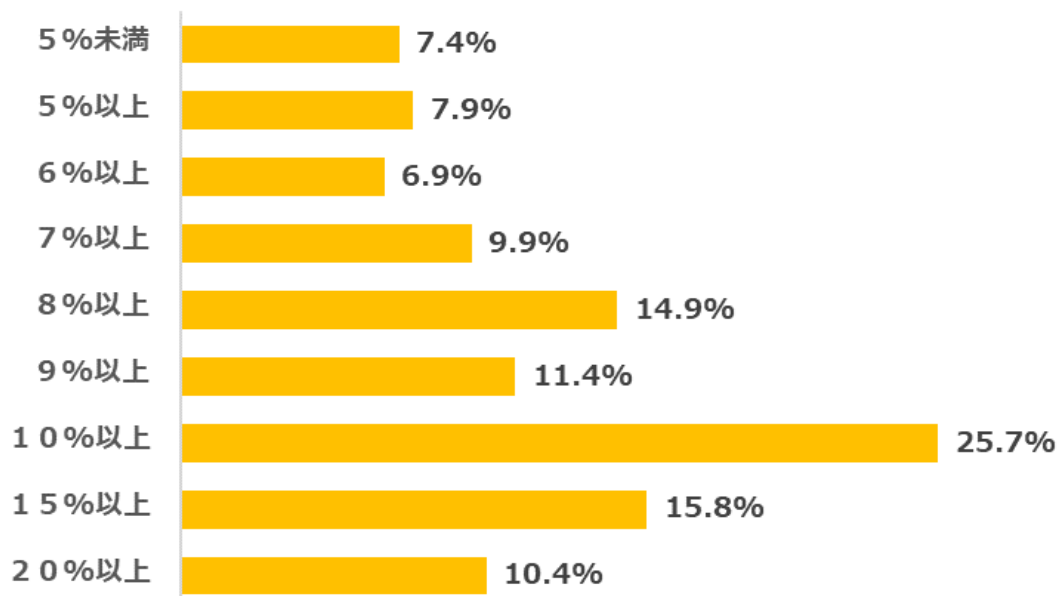
「購入した」と回答した方への質問

(複数回答可)

Q 購入した物件の利回りは何パーセントでしたか？

### 購入した物件の26.2%が利回り15%以上

利回り15%以上の物件が15.8%で、20%以上が10.4%で、合計すると「利回り15%以上」が26.2%となった。



「購入しなかった」と回答した方への質問

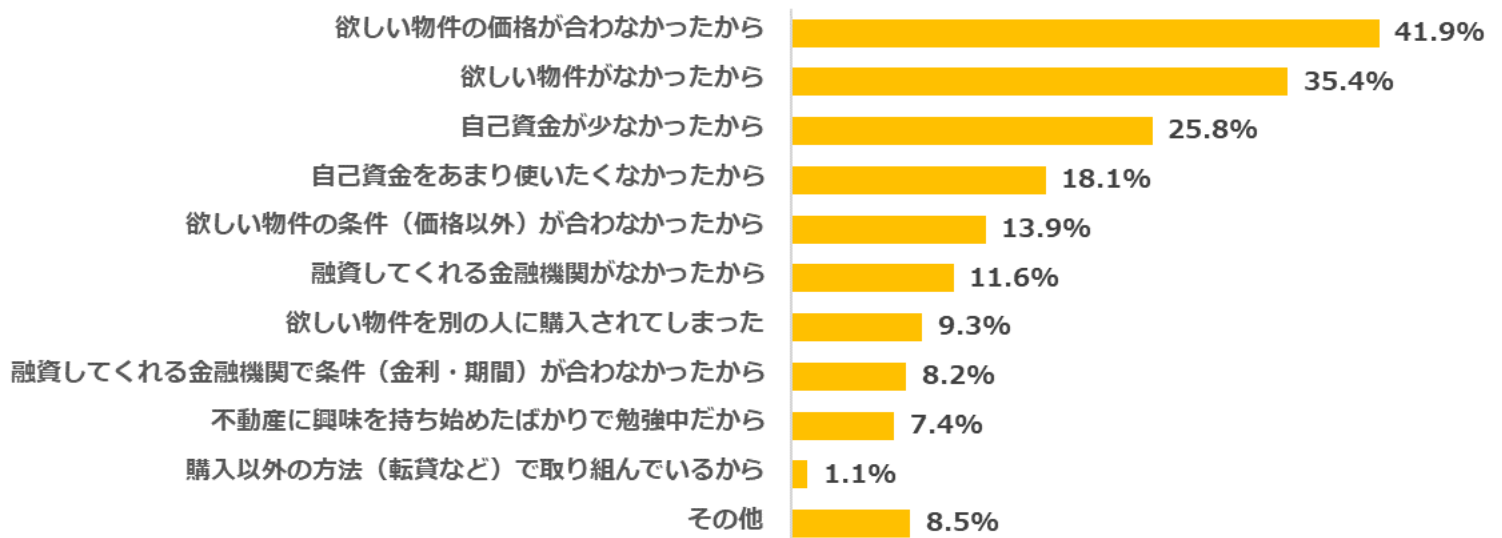
(複数回答可)

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 「欲しい物件がない」「価格が合わない」

続くのは、「自己資金が少ない」など、資金面での理由によるもの。

「その他」のフリーコメントでは、「購入したばかり」「さらに価格が下がる」「家族の出産・育児」等がみられた。



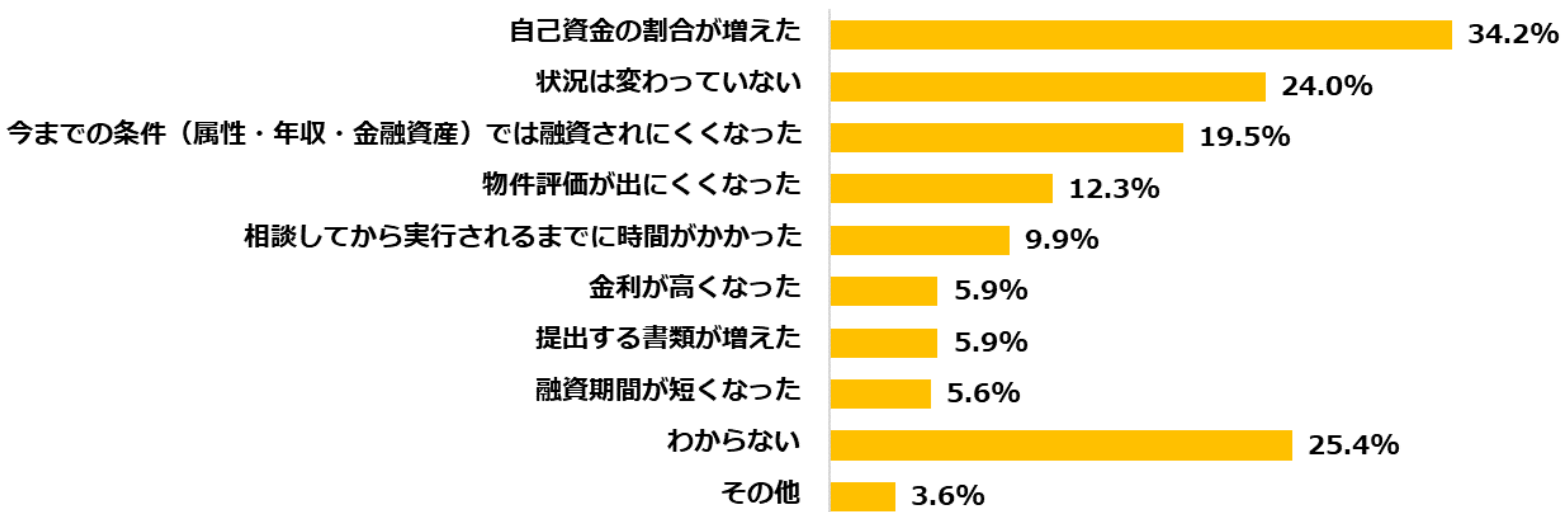
### 3 物件購入時の融資環境について

(複数回答可)

Q物件購入の際の融資の環境は1年前と比べて変化がありましたか

## 融資環境は、「自己資金の割合が増えた」が34.2%

前年調査（2019年4月）と同じく、「自己資金が増えた」がトップ。一方で、「状況は変わっていない」とするのでも24.0%だった。「その他」のフリーコメントでは、「コロナ対策を先行しており後回しになると言われた」「抵当権ではなく根抵当権となった」「同じ銀行でも支店によって対応が違った」などの記述がみられた。質問には、融資を受けていない人も回答している。



### 3 物件購入時の融資環境について

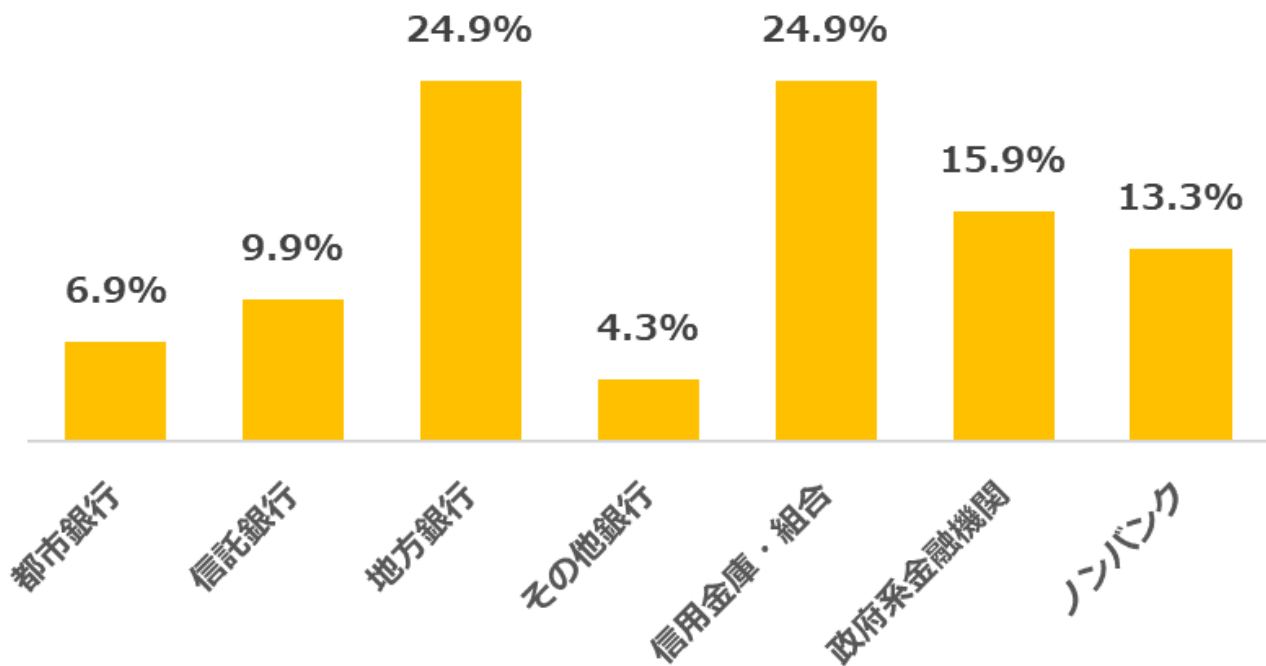
「融資を受けた」と回答した方への質問

(複数回答可)

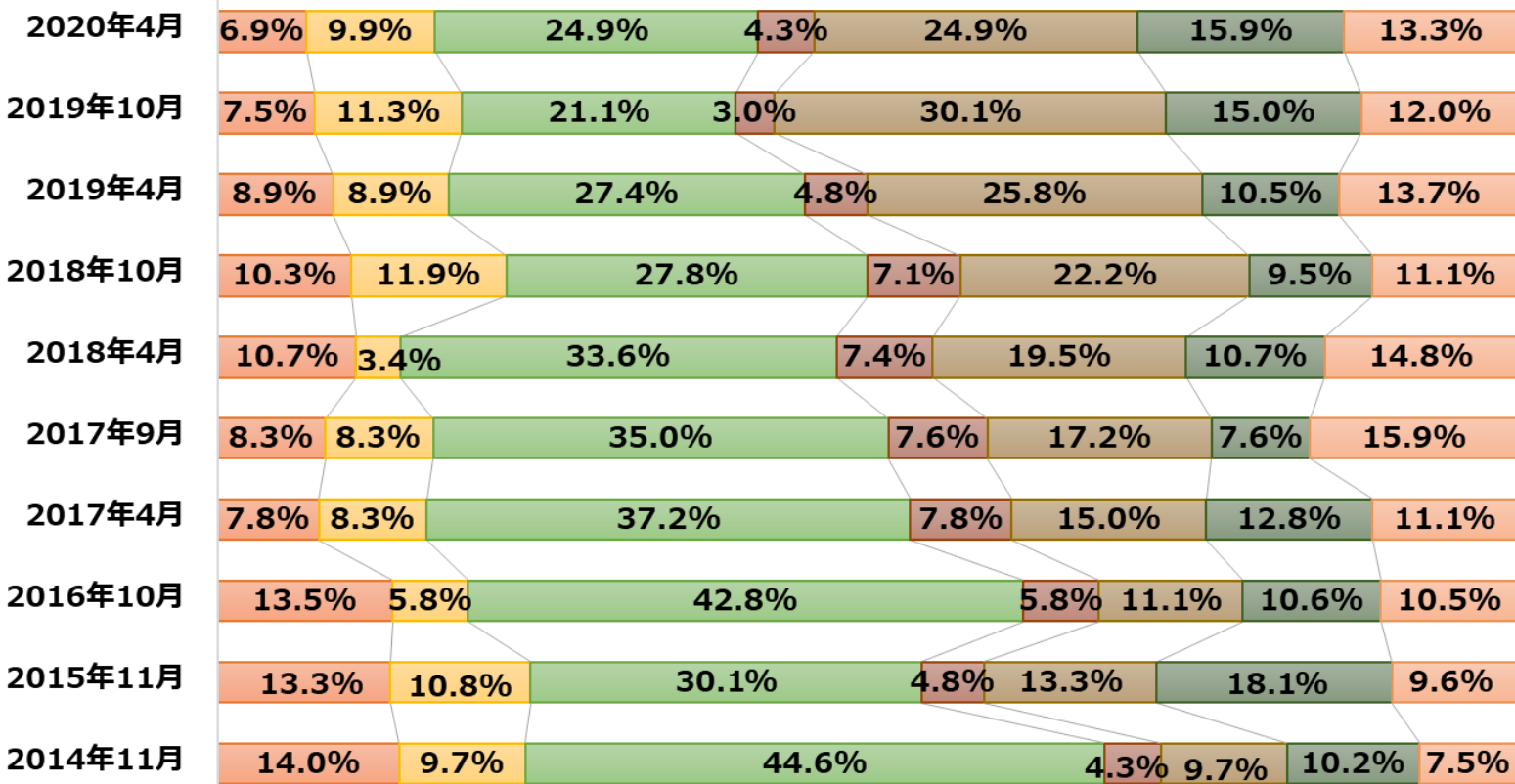
Q 融資はどの金融機関を活用しましたか

## 地銀、信用金庫・組合の割合がそれぞれ、24.9%

なお、信用金庫は19.3%、信用組合が5.6%となっている。



【過去結果】



■ 都市銀行
 ■ 信託銀行
 ■ 地方銀行
 ■ その他銀行
 ■ 信用金庫・組合
 ■ 政府系金融機関
 ■ ノンバンク

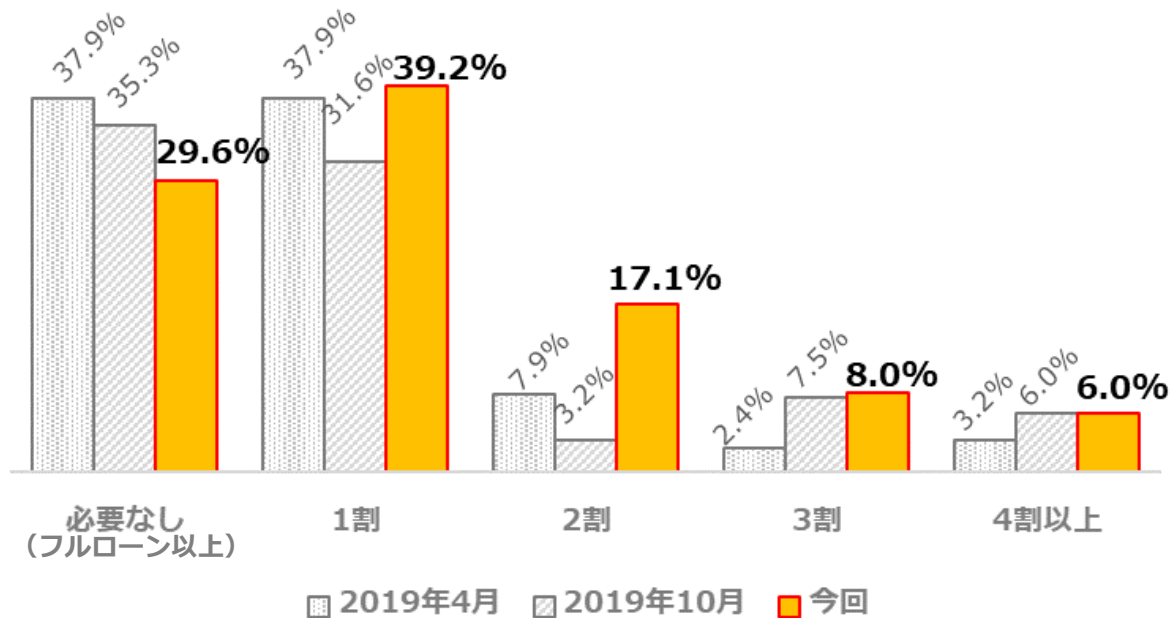
# 3 物件購入時の融資環境について

「融資を受けた」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「2割」が13.9ポイント増加

前回調査（2019年10月）と比較すると、自己資金が2割必要であるという回答が13.9ポイント増加し、17.1%になった。1割以上も7.6ポイントの増加となった。必要なし（フルローン以上）は、5.7ポイント減少し、29.6%と初の20%台になった。

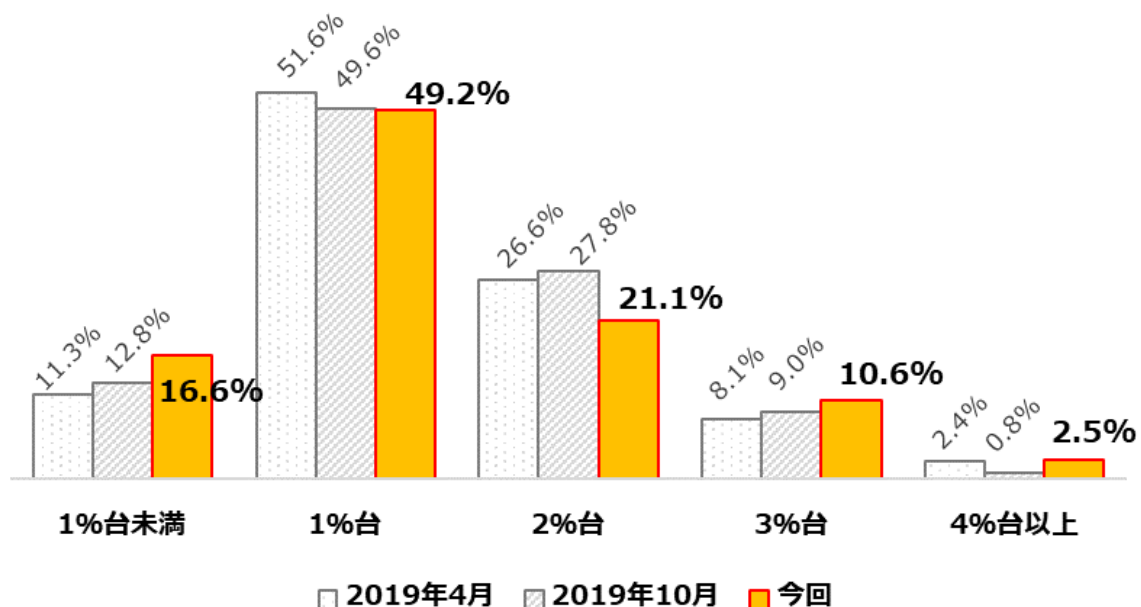


「融資を受けた」と回答した方への質問

## Q 金利は何パーセント台でしたか

### 最も多いのは金利1%台で変わらず

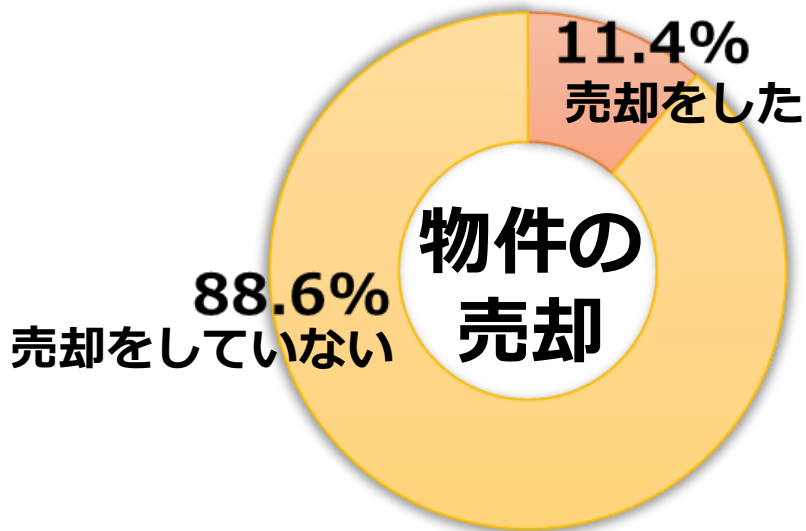
金利「1%台」で購入した人は49.2%で、前回調査（2019年10月）から微減。「2%台」が21.1%で6.7ポイントの減少となった。「1%台未満」は、増加し16.6%になった。



## 4 物件の売却について

Q 2019年10月以降に物件を売却しましたか

物件の売却をしたのは11.4%



「物件の売却をした」と回答した方への質問

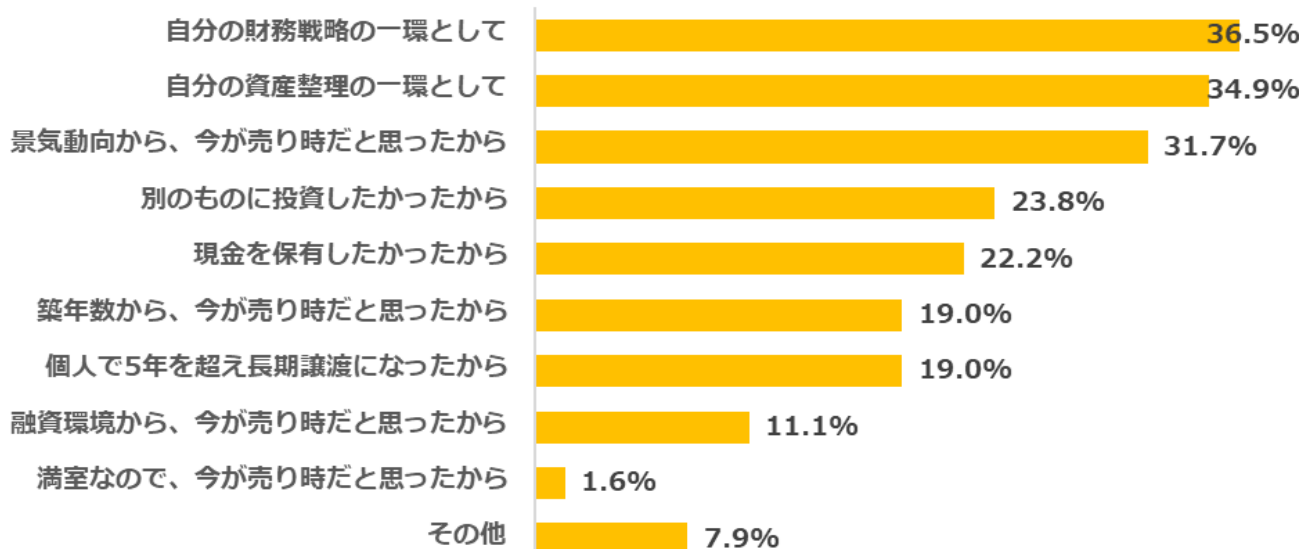
(複数回答可)

Q 売却した理由は何ですか

### 売却理由は、「財務戦略」「資産整理」「景気動向」

物件を売却した理由は、「自分の財務戦略の一環として」が36.5%、「自分の資産整理の一環として」34.9%で、続いて「景気動向から今が売り時だと思ったから」31.7%となった。

フリーコメントには、「近々で修繕費用が多額にかかる」「場所の良いところに資産の組み換え」等がみられた。



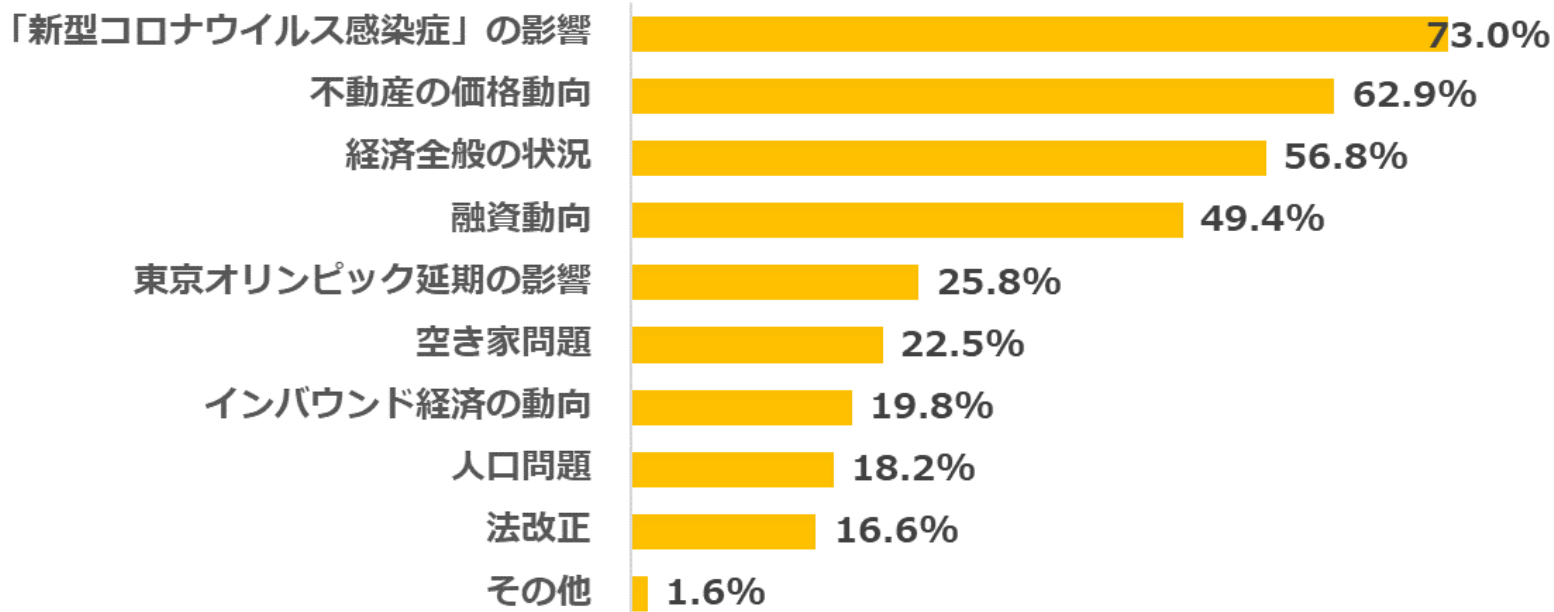
(複数回答可)

Q 今後の不動産投資を取り巻く環境で気になることは何ですか

## 73.0%が「新型コロナウイルスの影響」気になる

不動産投資を取り巻く環境で気になることでは、「新型コロナウイルス（COVID-19）感染症の影響」が最多割合で、73.0%となった。続いて気になるのは「不動産の価格動向」が62.9%、「経済全般の状況」が56.8%だった。

「その他」のフリーコメントでは、「金利」「自然災害」等がみられた。



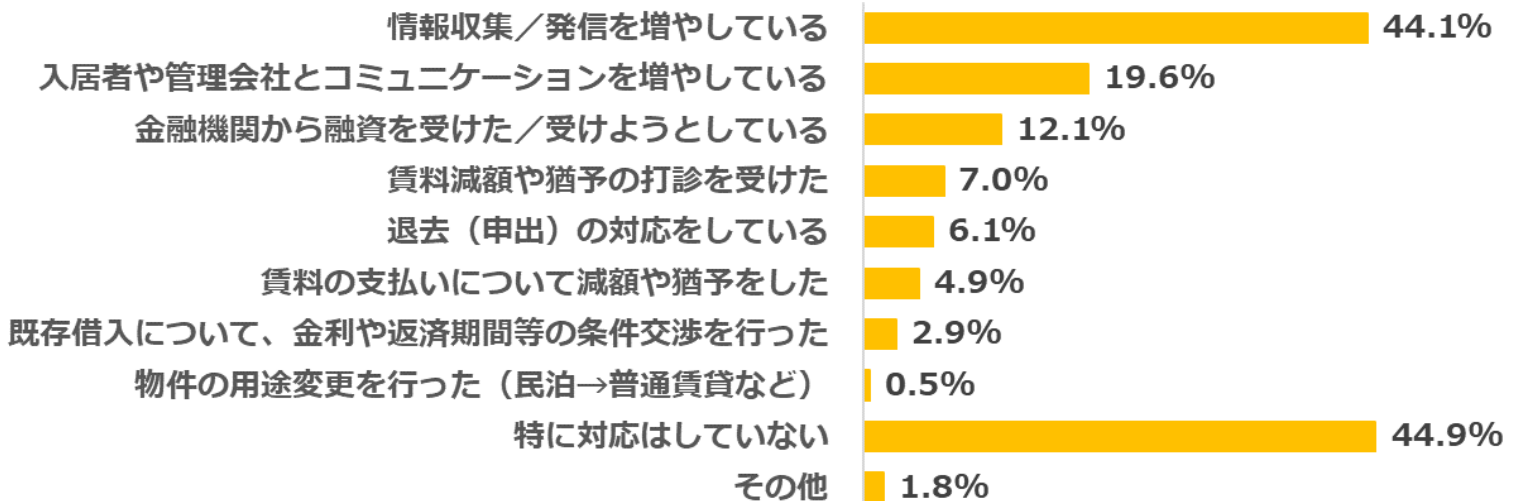
## 5 今後の不動産投資について

Q「新型コロナウイルス感染症」「緊急事態宣言」に関連して、現時点で取られている対応などがありますか

(複数回答可)

### コロナで「情報収集／発信を増やしている」44.1% 「賃料減額や猶予の打診を受けた」のは7.0%

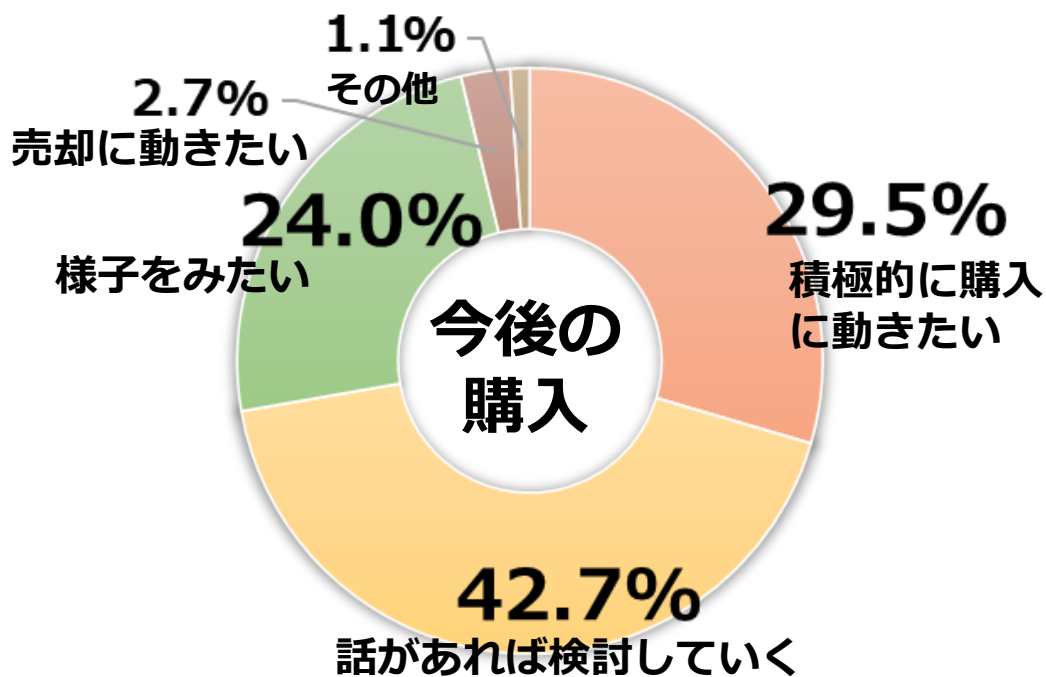
「新型コロナウイルス感染症」「緊急事態宣言」に関連した対応を尋ねたところ「情報収集／発信を増やしている」が44.1%と4割を越え、「入居者や管理会社とコミュニケーションを増やしている」のも19.6%と2割近くになった。「賃料減額や猶予の打診を受けた」のは7.0%、「賃料の支払いについて減額や猶予をした」のは4.9%となった。「特に対応していない」は44.9%であった。「その他」では、「管理会社を変更した」といったコメントがみられた。





Q 今後、どのようにしていきたいですか

**「積極的に購入に動きたい」「話があれば検討」  
合わせて72.2%が購入に前向き**



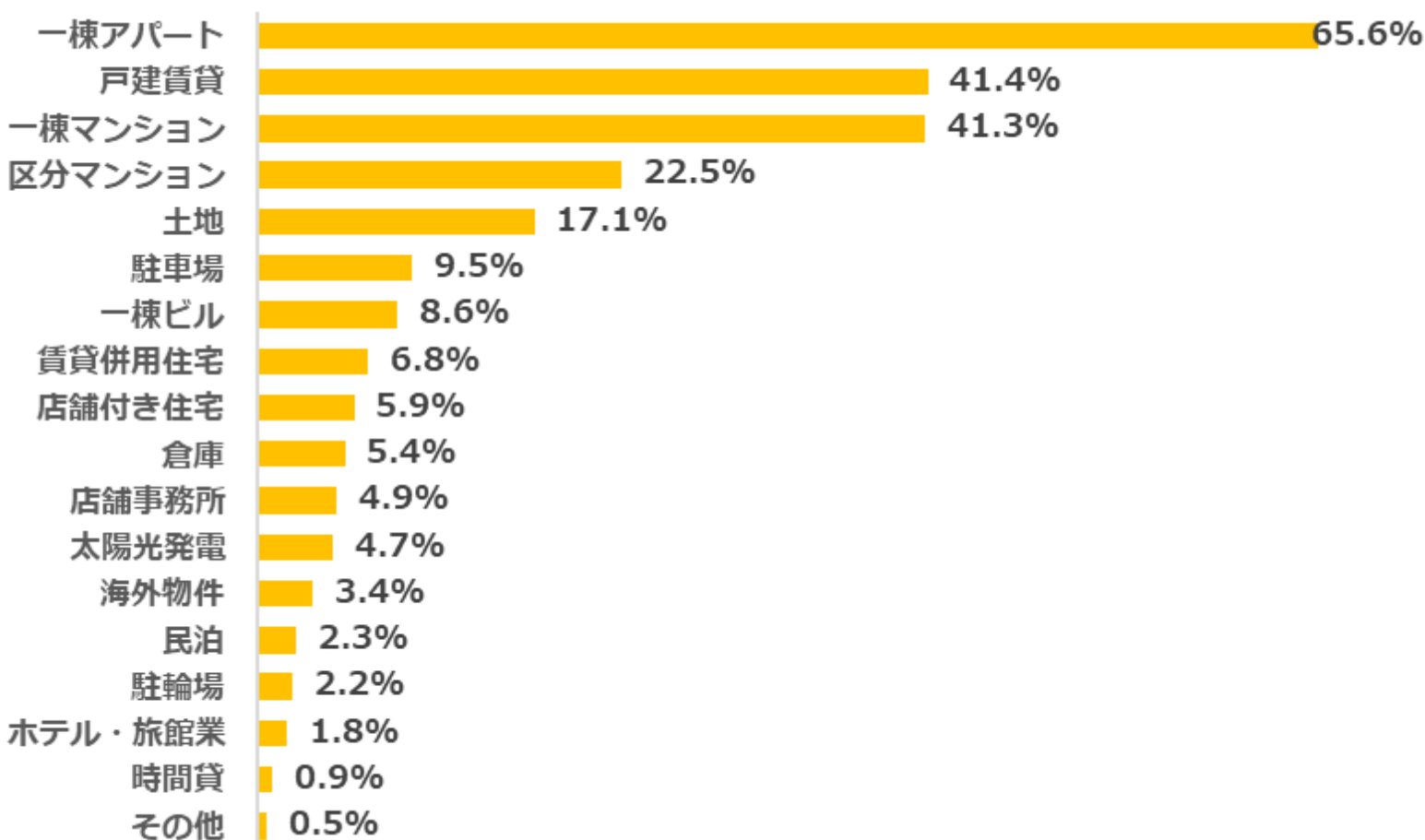
(複数回答可)

Q 購入するなら、どのような物件を検討していきたいですか

## 今後購入するなら「一棟アパート」が65.6% 続いて「戸建て」「一棟マンション」

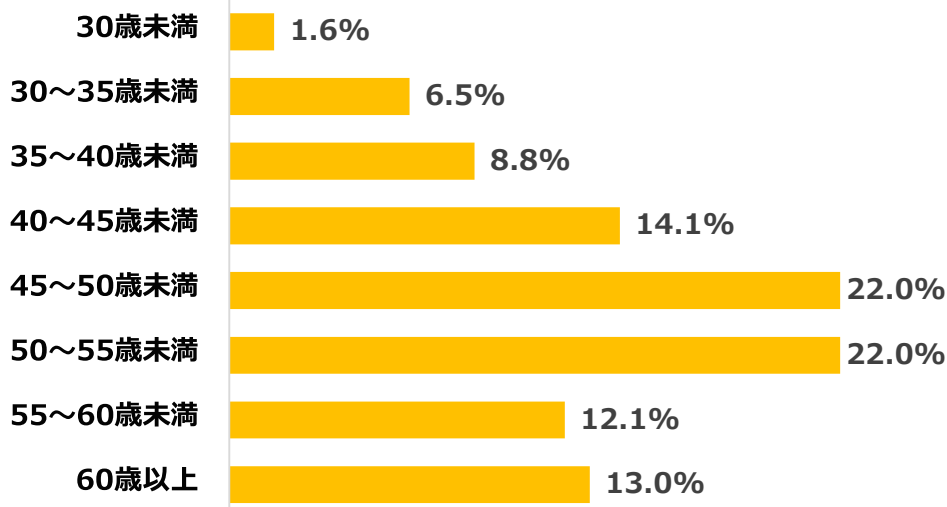
今後購入するならどのような物件を検討したいか尋ねたところ、最も多かったのは「一棟アパート」で、65.6%であった。続いて、「戸建賃貸」が41.4%、「一棟マンション」が41.3%となった。

「その他」では、「区分店舗」「決めていない」といったコメントがみられた。

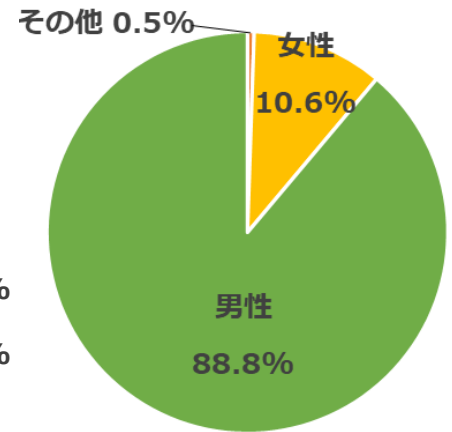


# 6 アンケート回答者の属性

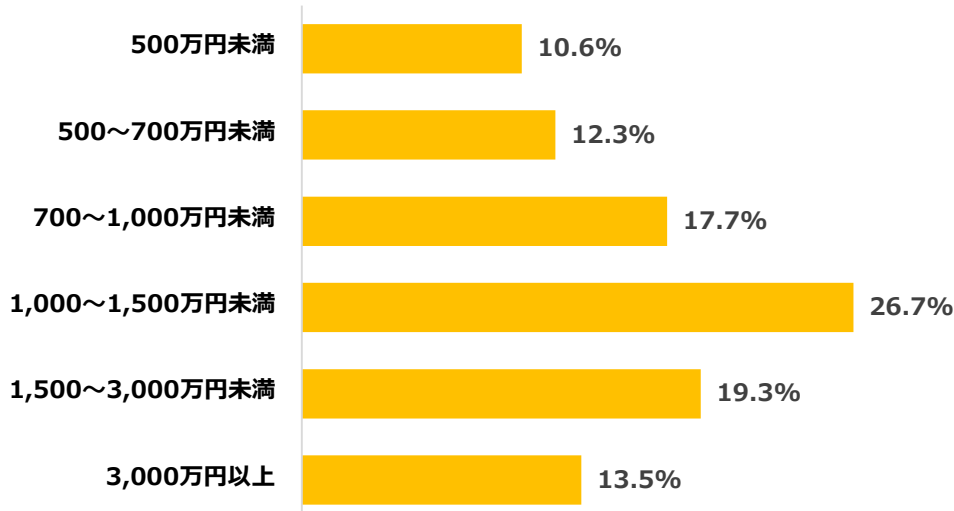
## ■ 年齢



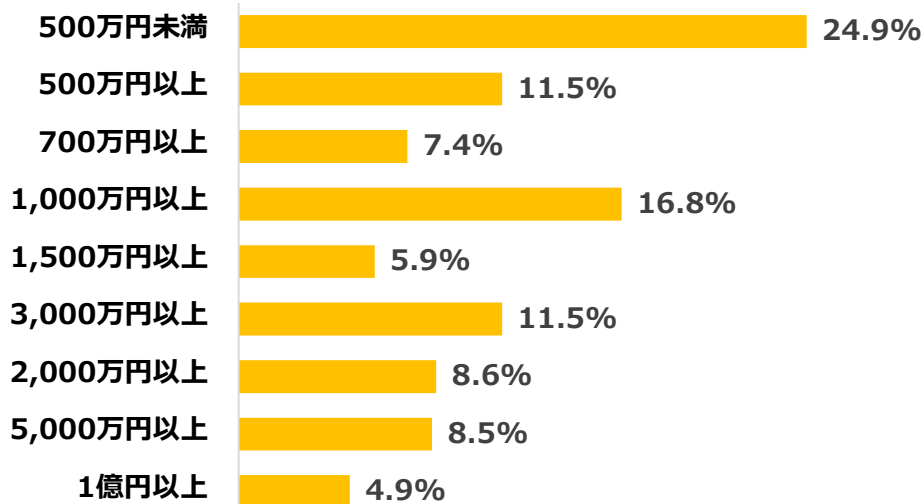
## ■ 性別



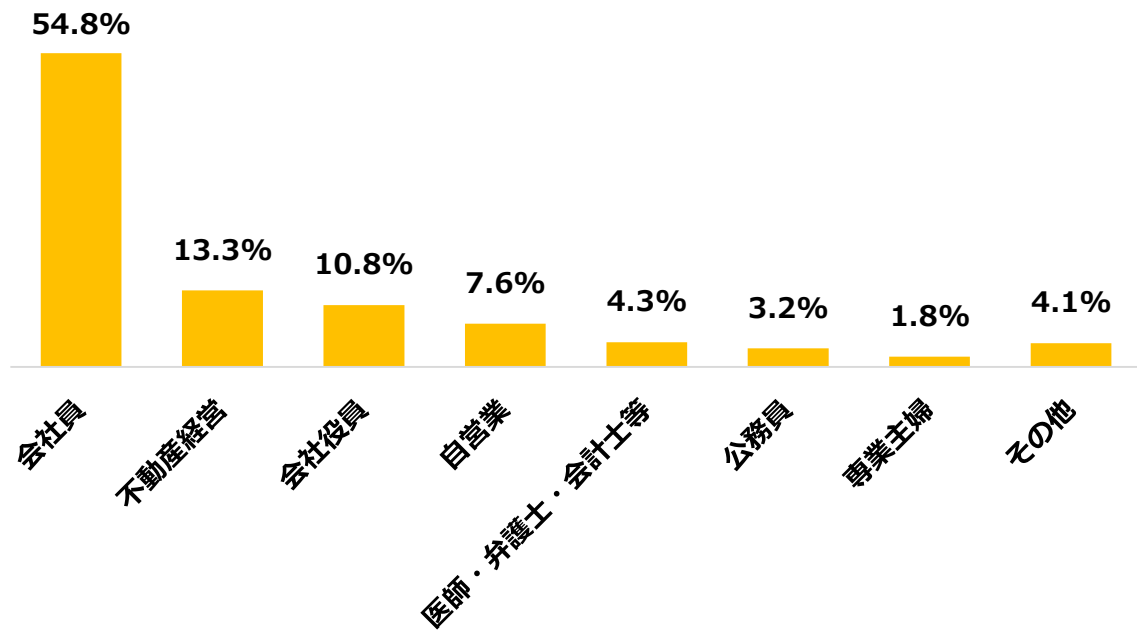
## ■ 年収（家賃年収も含む）



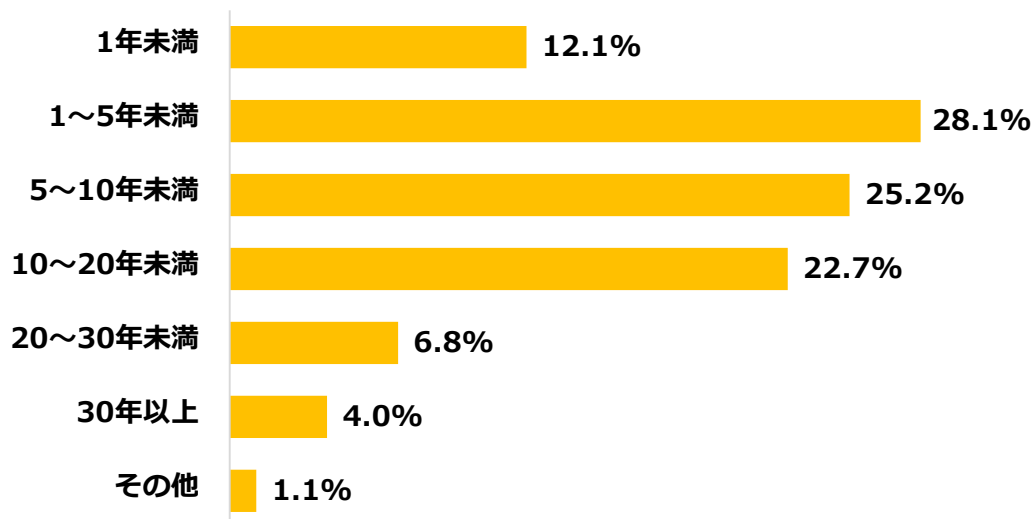
## ■ 自己資金



## ■ 職業



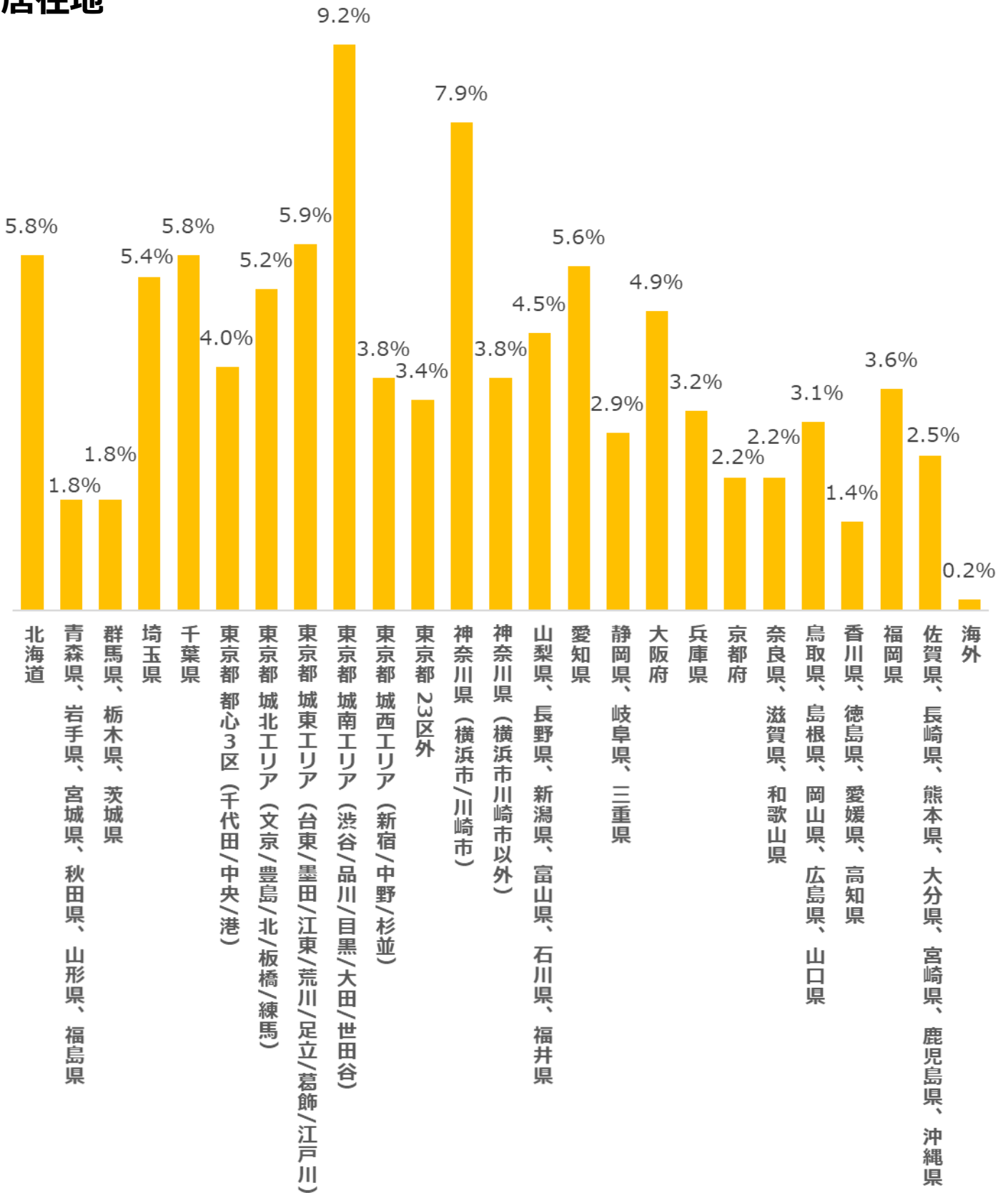
## ■ 投資歴



※投資歴のその他 = 投資歴無し、購入予定、家業など

# 6 アンケート回答者の属性

## ■居住地



### 【地域別】

北海道 ・東北 7.6%	関東 (東京以外) 24.7%	東京 31.5%	甲信越 ・北陸(三重含む) 4.5%	東海 8.5%	関西 12.4%	中四国 3.1%	九州 6.1%
--------------------	-----------------------	-------------	--------------------------	------------	-------------	-------------	------------

海外

0.2%

※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。