

第14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 ~ 9 p
2. 物件購入について	10 p ~ 14 p
3. 物件購入時の融資環境について	15 p ~ 17 p
4. 不動産投資を始めてみて	18 p ~ 22 p
5. アンケート回答者の属性	23 p ~ 26 p

【調査対象】

健美家(けんびや)登録会員約99,000名

【有効回答数】

649名

【調査期間】

2020年10月7日(水)~10月21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

- ・「価格が下降」回答が前回比17.4ポイント減少、「価格が上昇している」は14ポイント増加(3 p)
- ・1年後の価格は「価格は下降する」が47.0%で最多(4 p)

物件購入について

- ・物件を「積極的に探している」人は58.1%(11 p)
- ・前回調査以降に物件を「購入した」人は35.0%で微減(13 p)

物件購入時の融資環境について

- ・融資を受けた金融機関は、地方銀行が38.0%。13.1ポイントの大幅増加(16 p)

不動産投資を始めてみて

- ・31.9%が「生き方・人生観」が事前に思っていたのと違うことがある(18 p)
- ・新型コロナウイルスの影響で「考え方の変化」があるのは34.8%(21 p)

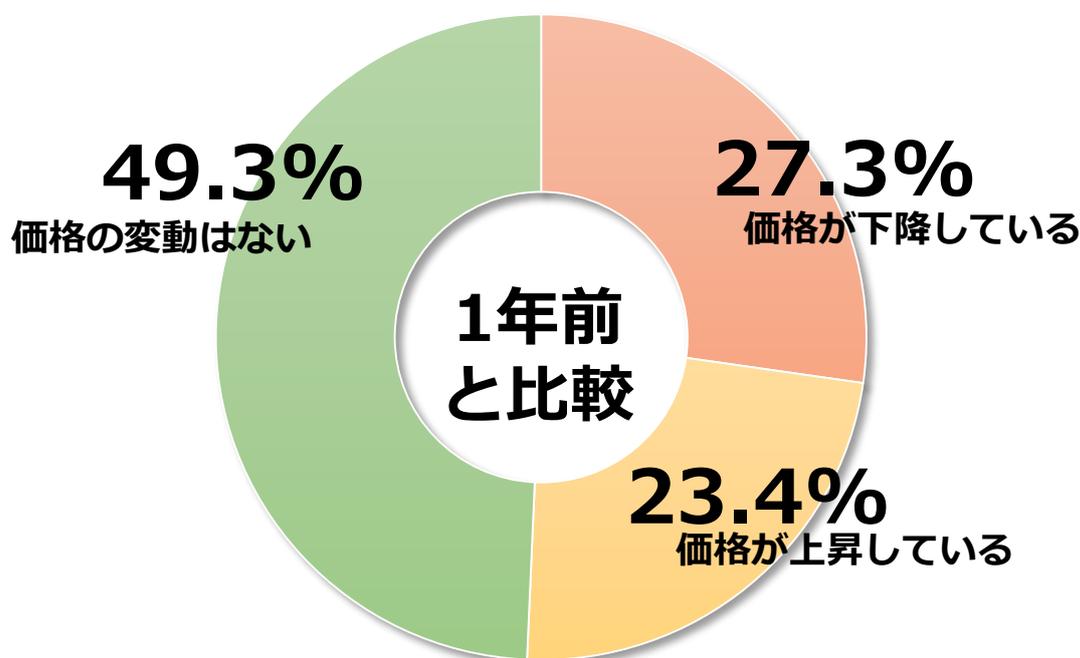
※本調査は年2回実施しており、設問によって、前回調査(2020年4月)、または前年調査(2020年10月)と比較を行っている。

1 現在の投資用不動産の市況について

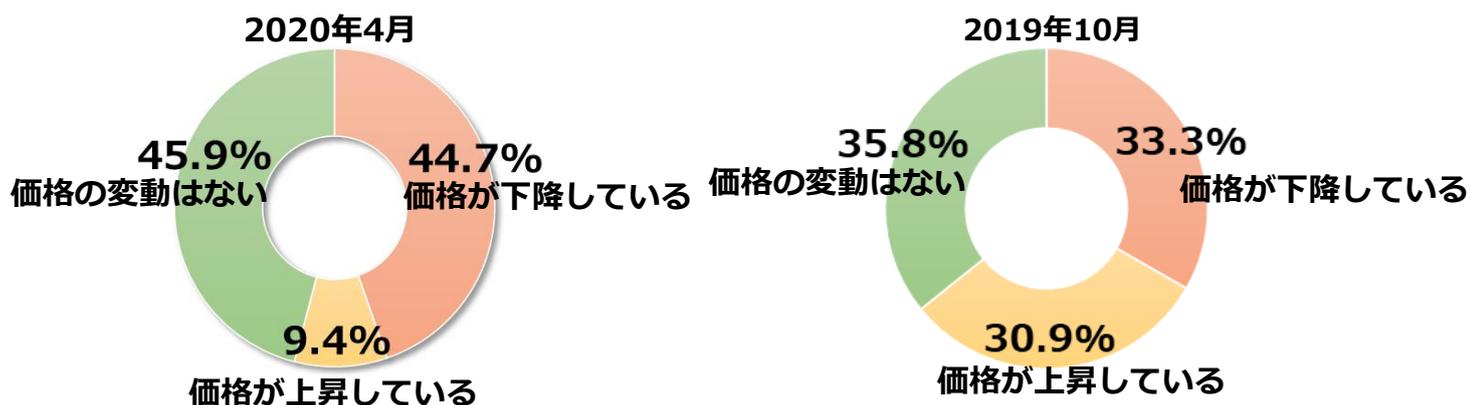
Q 現在の投資用不動産の価格について、1年前と比べるとどう感じていますか？

**「価格が下降している」が前回より約17ポイント減少。
「価格が上昇している」は14ポイント増加。**

今回の調査では、前回調査（2020年4月）には44.7%だった「価格が下降」回答が前回比17.4ポイント減少して27.3%となり、逆に「価格は上昇」回答は14.0ポイント増の23.4%となった。「変動はない」回答は前回比3.4ポイントの微増だった。



【過去の回答】



1 現在の投資用不動産の市況について

「価格が上昇している」と回答の方に質問です

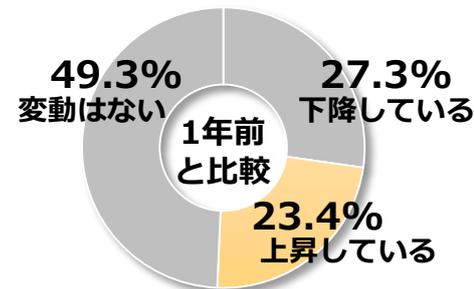
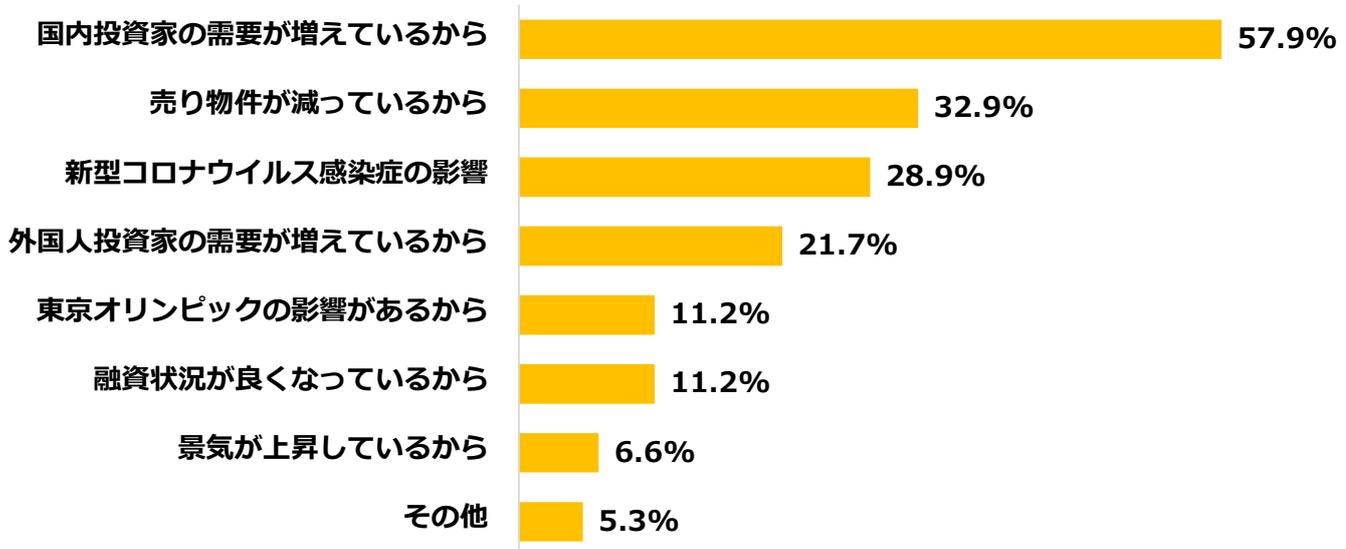
(n=152 複数回答可)

Q その理由は何だと思えますか？

「価格が上昇」と思う理由の57.9%が、 「国内投資家の需要が増えているから」。

価格上昇の理由は、「国内投資家の需要が増えているから」が57.9%。続いて「売り物件が減っているから」32.9%、「新型コロナウイルス感染症の影響」28.9%と続いた。

「その他」では「金融緩和」や「コロナによる富裕層の流入」等のコメントが寄せられた。



1 現在の投資用不動産の市況について

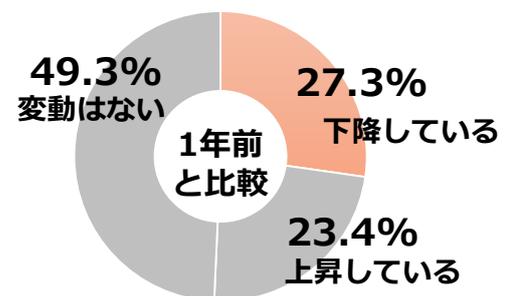
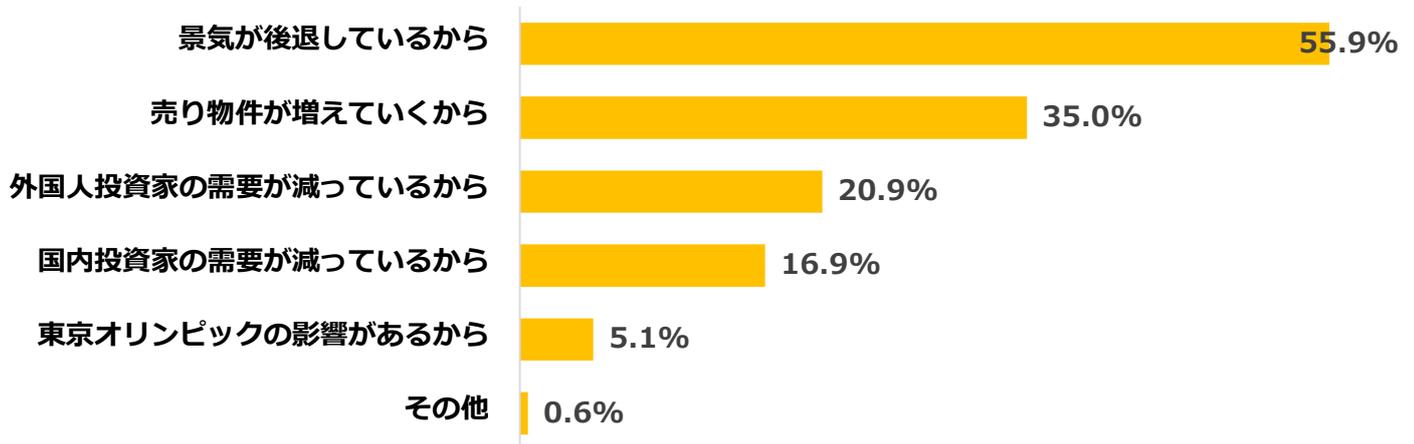
「価格が下降している」と回答の方に質問です

(n=177 複数回答可)

Q その理由は何だと思えますか？

下降していると思う理由は「景気後退」が55.9%。

物件価格が下降していると思う人の理由は、「景気が後退しているから」が55.9%でトップとなった。



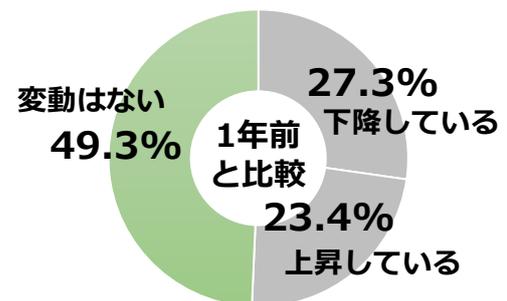
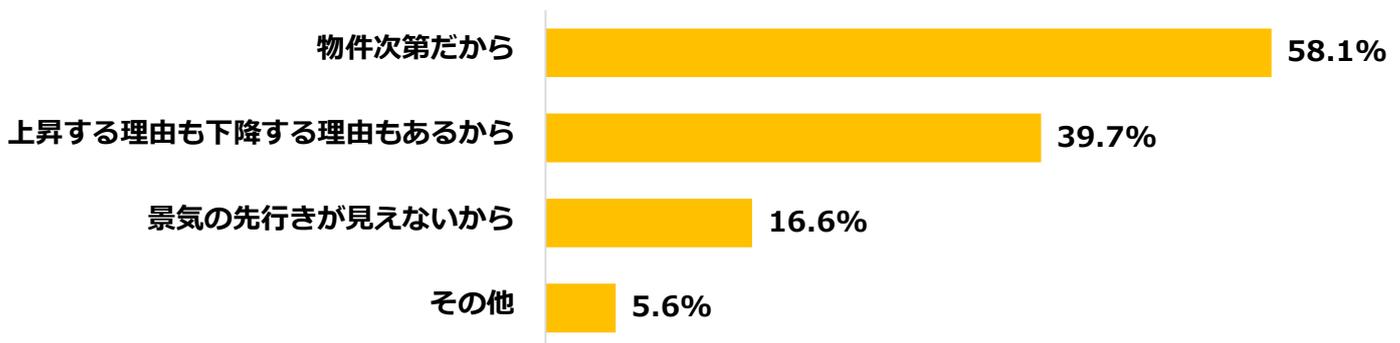
「変動はない」と回答の方に質問です

(n=320 複数回答可)

Q その理由は何だと思えますか？

「変動はない」と思う理由は 「物件次第だから」が58.1%。

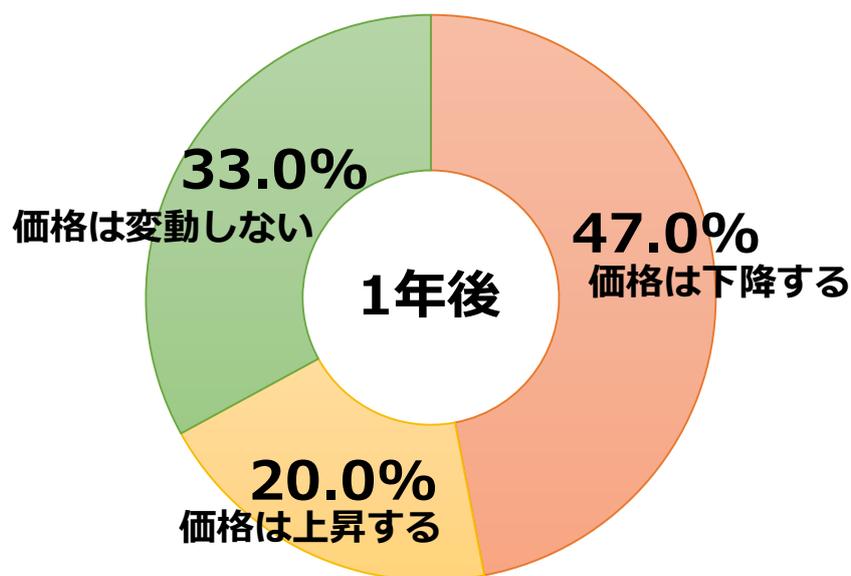
物件価格に「変動はない」と思う理由は、「物件次第だから」が半数以上の58.1%となった。「その他」では、「影響はまだ先と考えている」「築古戸建てがやや上昇、アパートは下降」「まだまだ買えている投資家が存在する」といったコメントが寄せられた。



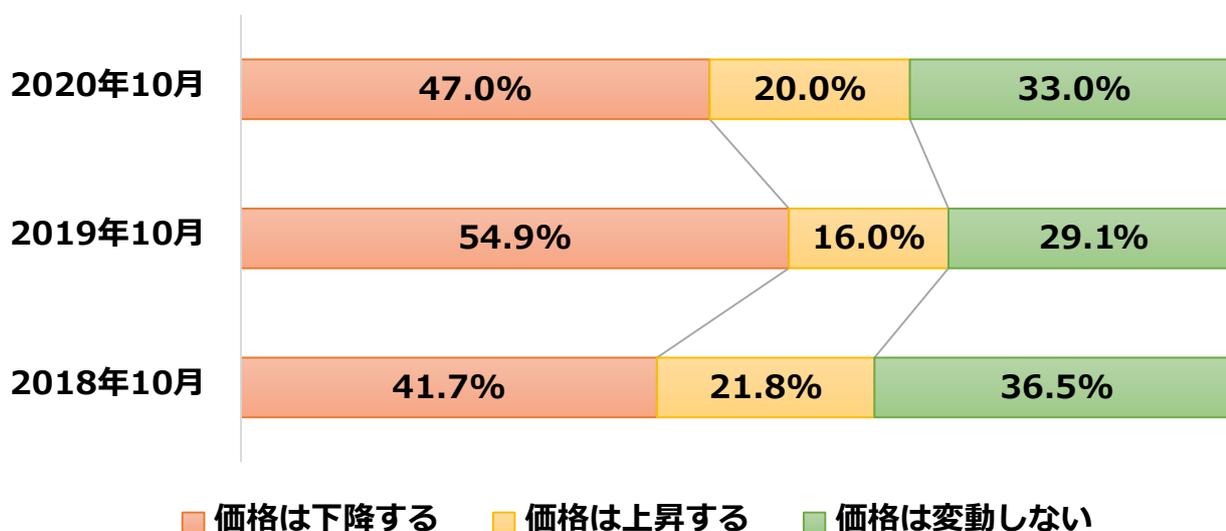
Q 投資用不動産の価格は1年後、どうなると思いますか？

**「価格は下降する」が47.0%で最多。
「変動しない」「上昇する」が約4ポイントずつ増加**

1年後の価格について尋ねたところ、「降する」との回答が、前年調査（2019年10月）比で、7.9ポイント減少し、47.0%となった。「上昇する」回答は4.0ポイント増加し20.0%となった。「変動しない」回答は、3.9ポイントの増加した。



【経年変化】



※2018年は「物件の価格価格はどうなると思いますか」の回答

1 現在の投資用不動産の市況について

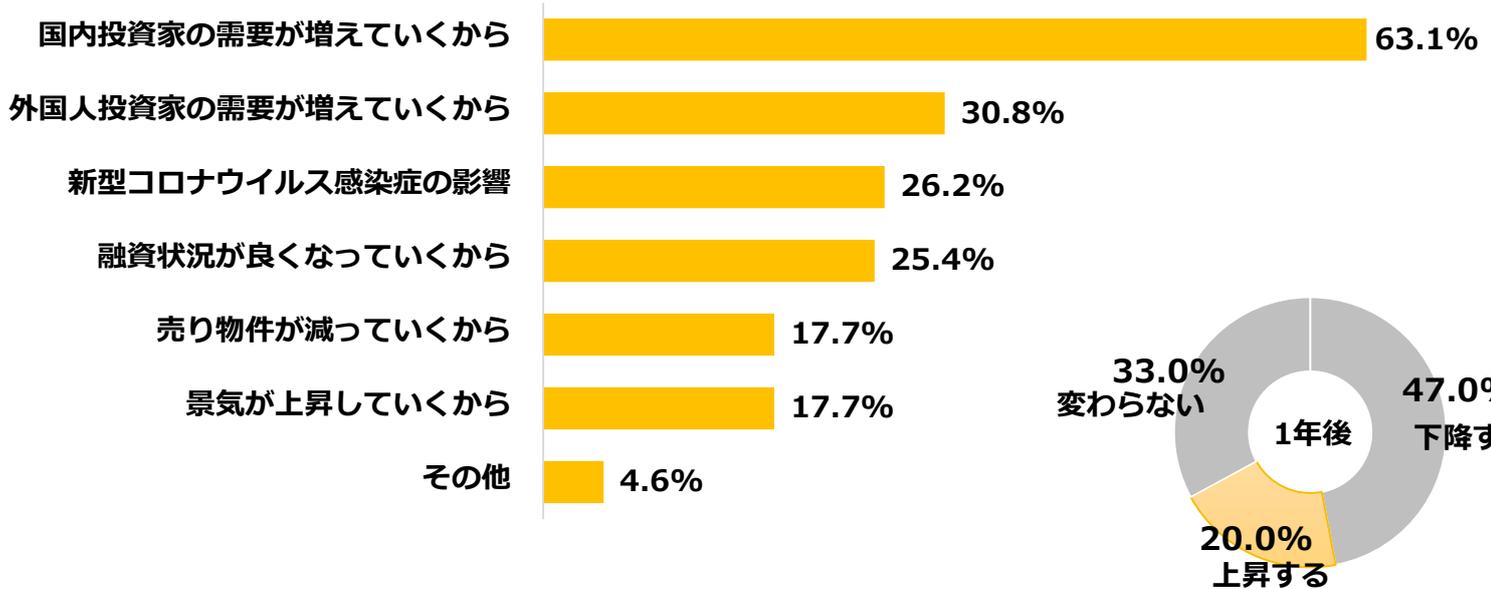
「価格は上昇する」と回答の方に質問です

(n=130 複数回答可)

Q その理由は何だと思えますか？

価格上昇は「国内投資家の需要が増える」から。

1年後に価格が上昇すると思う理由は、「国内投資家の需要が増えていくから」が63.1%で他の選択肢の2倍以上のポイントとなった。続いて、「外国人投資家の需要が増えていくから」が30.8%となった。「その他」では、「物価が上がるから」「金融緩和」などのコメントがみられた。



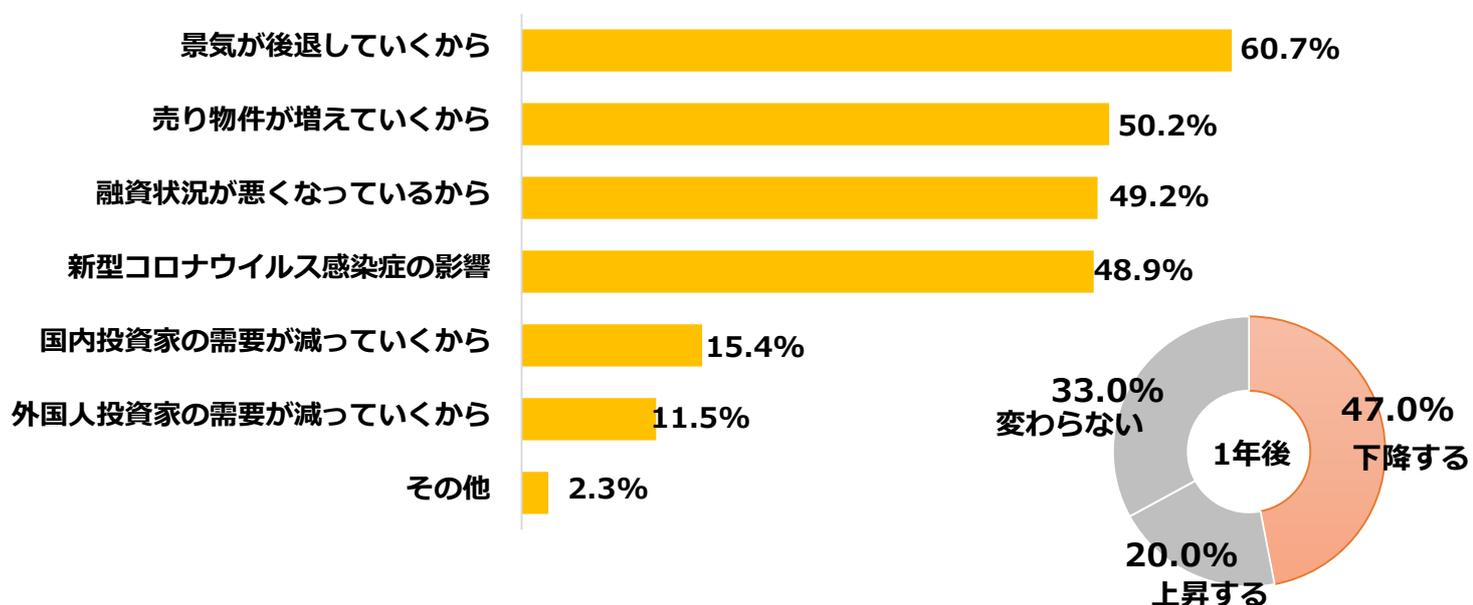
「価格は下降する」と回答の方に質問です

(n=305 複数回答可)

Q その理由は何だと思えますか？

価格が下降する理由は「景気が後退していくから」

1年後に価格が下降すると思う理由は、「景気が後退していくから」が60.7%、「売り物件が増えていくから」が50.2%、「融資状況が悪くなっているから」49.2%となった。「その他」のコメントには、「今が高すぎる」「コロナ特別融資バブルがなくなるから」等のコメントがみられた。



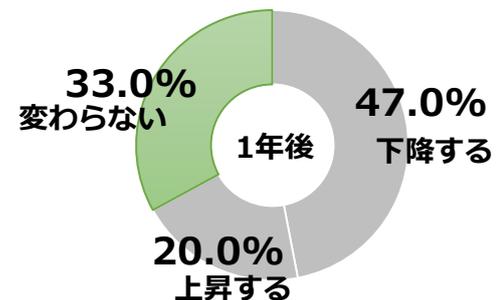
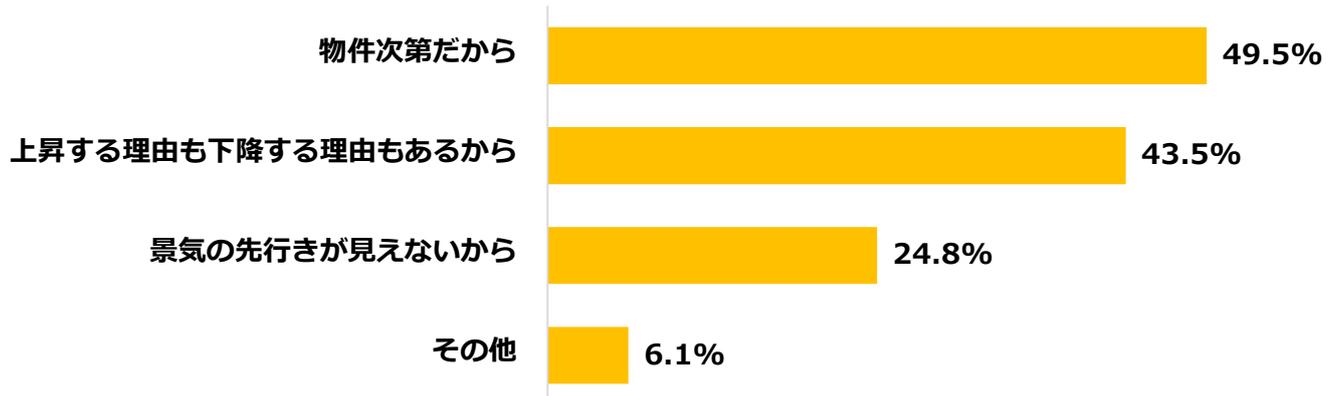
「価格は変動しない」と回答の方に質問です

(n=214 複数回答可)

Q その理由は何だと思えますか？

価格が変動しない理由は「物件次第だから」。

1年後も価格が変動しない理由のトップは「物件次第だから」で、49.5%となった。それに続くのは「上昇する理由も下降する理由もあるから」で43.5%となった。「その他」のコメントでは「金融緩和が続く」「低金利政策の継続」に類するコメントがみられた。

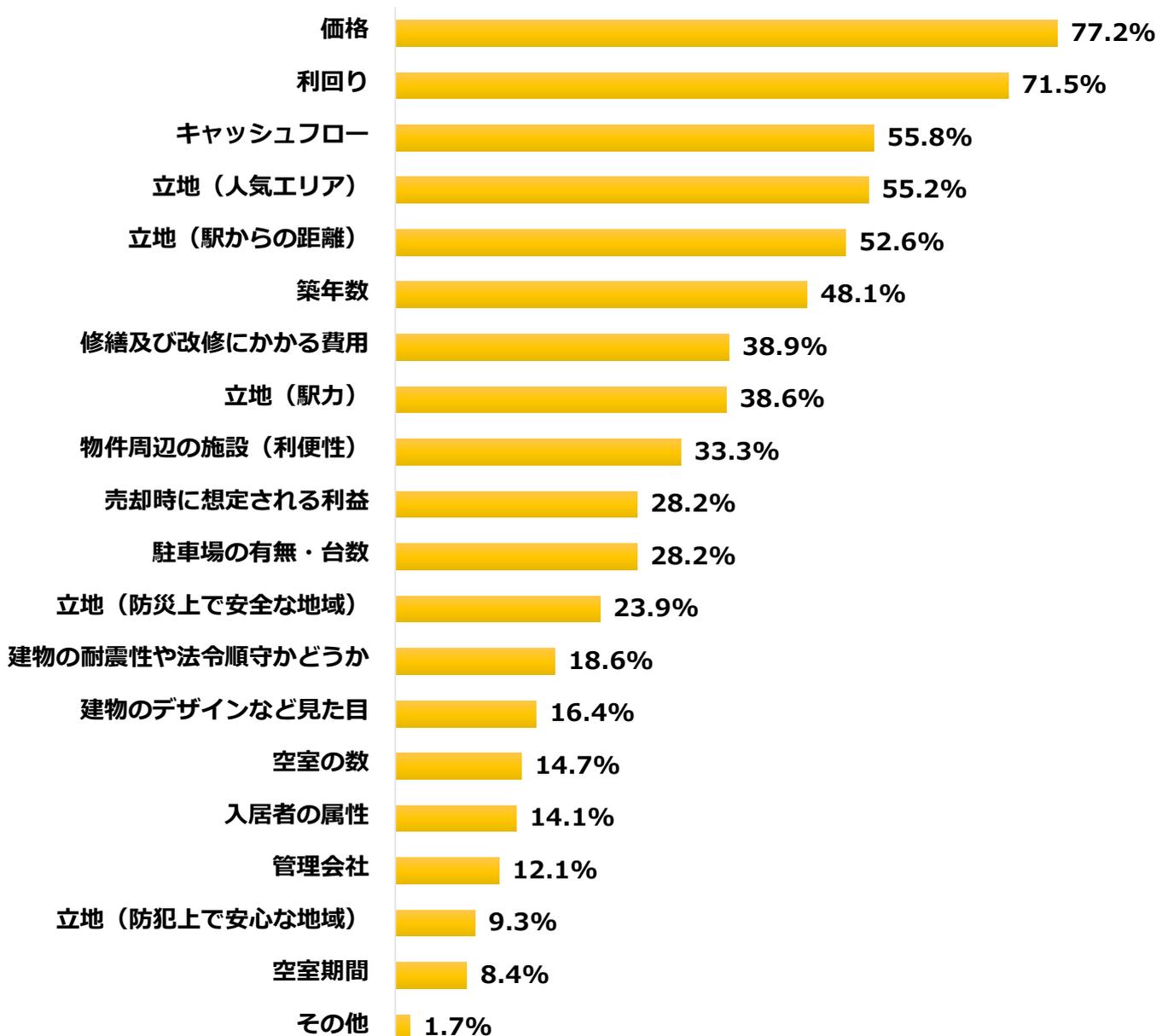


(n=749 複数回答可)

Q 物件の購入で重視していることは何ですか？

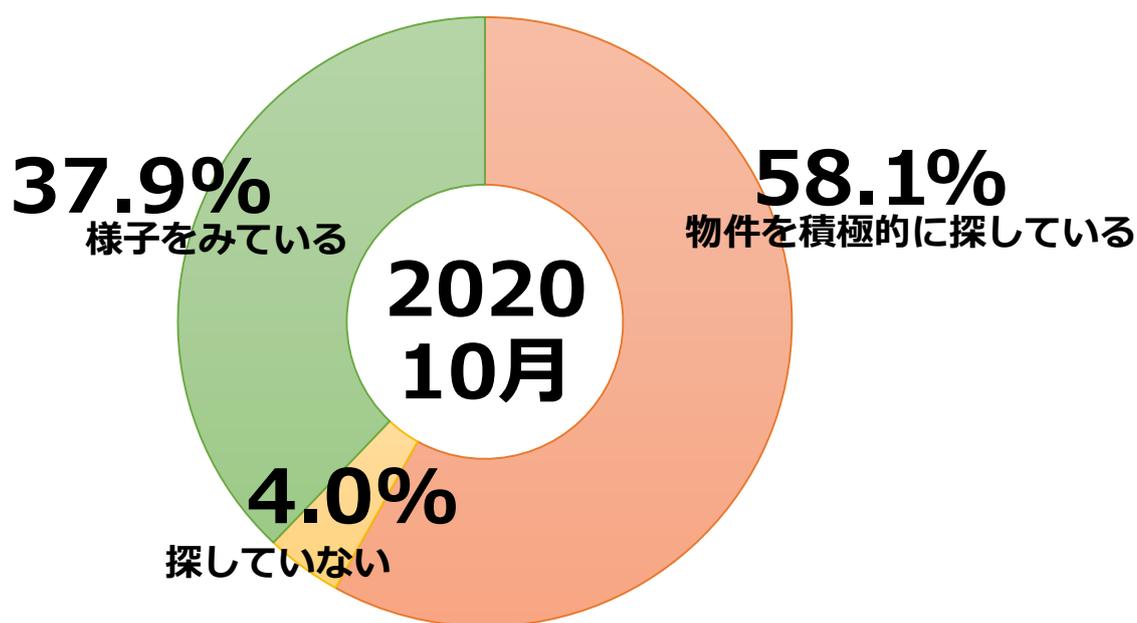
物件を購入するときに重視することは、 「価格」(77.2%)と「利回り」(71.5%)。

物件を購入するときに重視することは、「価格」(77.2%)と「利回り」(71.5%)。それに続いて、「キャッシュフロー」(55.8%)、「立地(人気エリア)」(55.2%)、「立地(駅からの距離)」52.6%も、50%を超えた。「その他」のコメントでは、「間取り」「出口が実需で想定できるか」「土地面積」「雰囲気」等がみられた。



Q 現在物件探しをしていますか？

物件を「積極的に探している」人は58.1%。



2 物件購入について

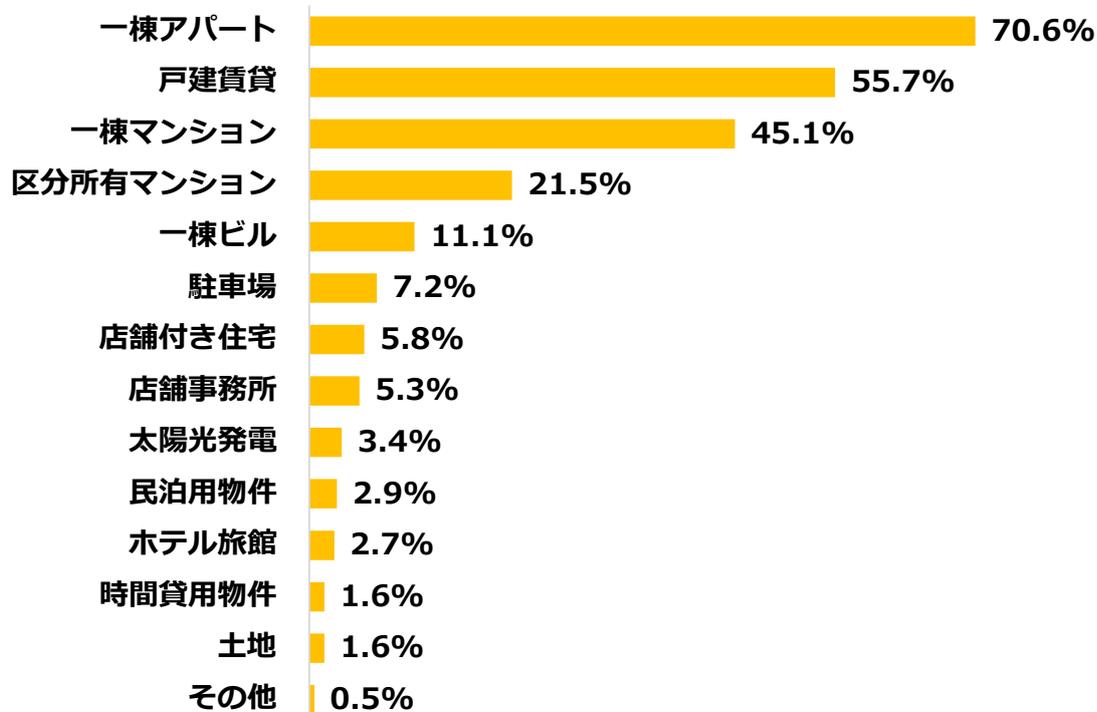
「物件を探している」方への質問です

(n=377 複数回答可)

Q それはどんな物件種別ですか

一棟アパートが70.6%、次いで戸建賃貸の55.7%

一棟アパートを探している人は70.6%。



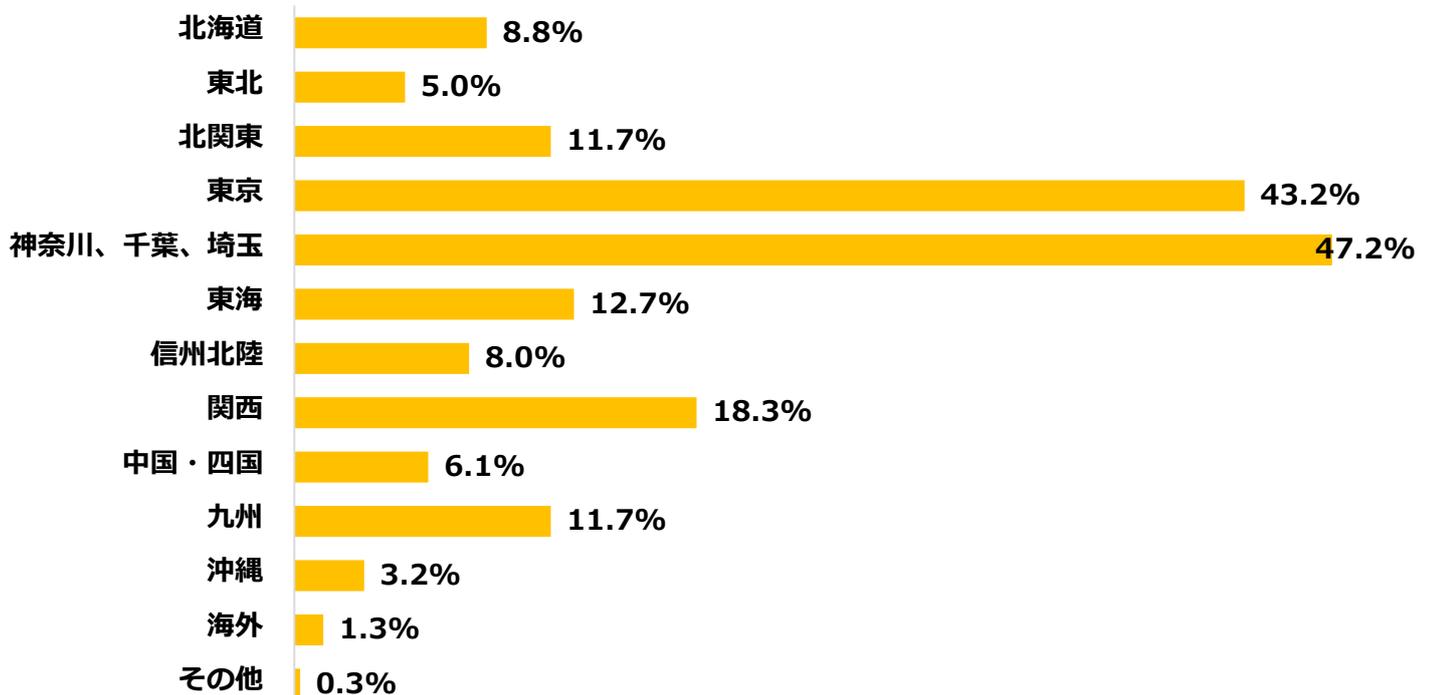
※「その他」は倉庫

「物件を探している」方への質問です

(n=377 複数回答可)

Q 探している物件の地域はどこの地域ですか

「神奈川・千葉・埼玉」47.2%、「東京」は43.2%



2 物件購入について

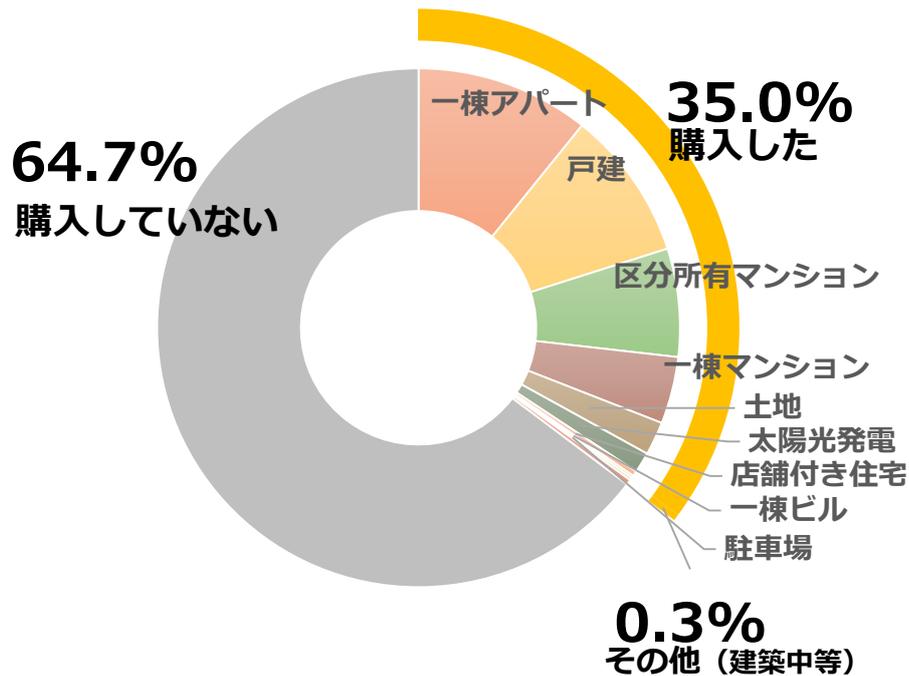
「探している方」「様子を見ている方」への質問です

(n=623 複数回答可)

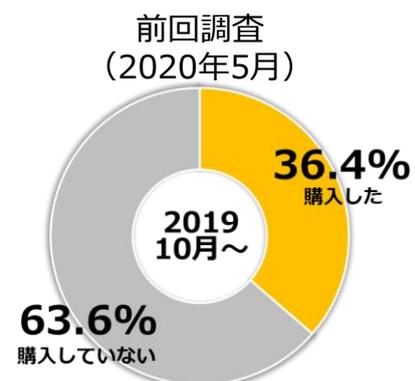
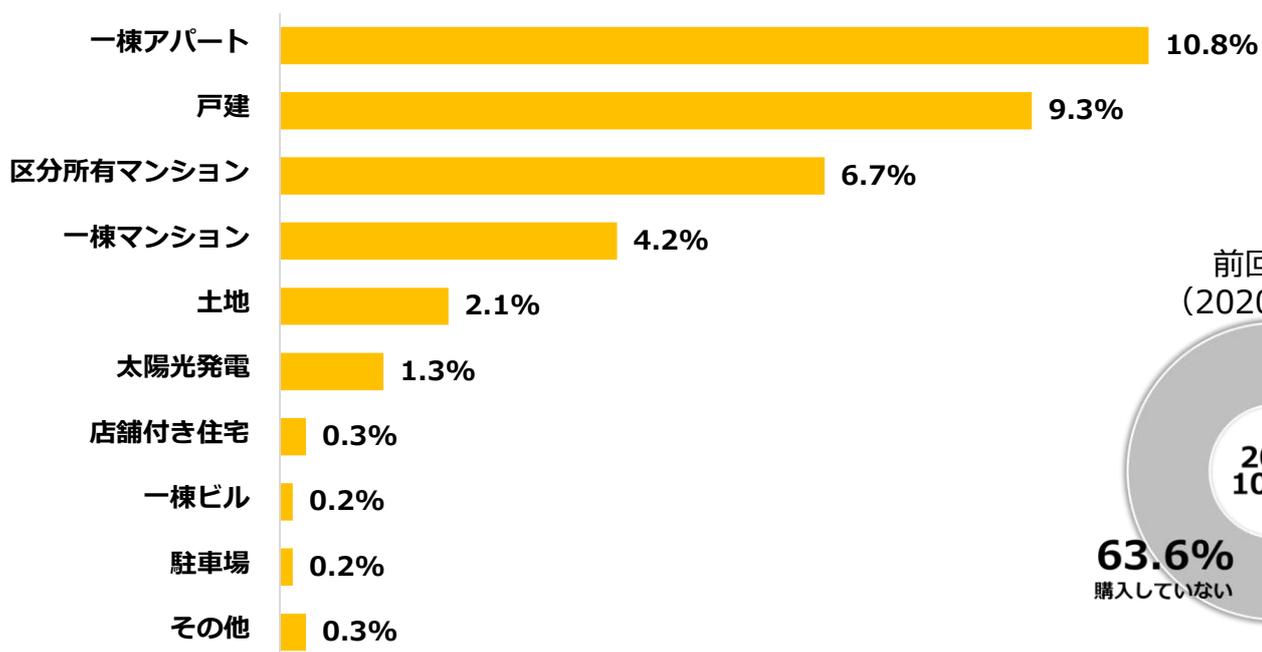
Q 2020年4月以降に物件を購入しましたか？
購入した物件種別は何ですか

物件を「購入した」と回答した人は35.0%。

「探している方」「様子を見ている方」のうち、2020年4月以降に物件を購入した人は、35.0%。前回調査（2020年5月）の36.4%からは、1.4ポイントの微増となった。



【購入した物件種別】



※アンケート選択肢の「店舗事務所」「ホテル旅館」「民泊用物件」「時間貸用物件」は回答ゼロ

2 物件購入について

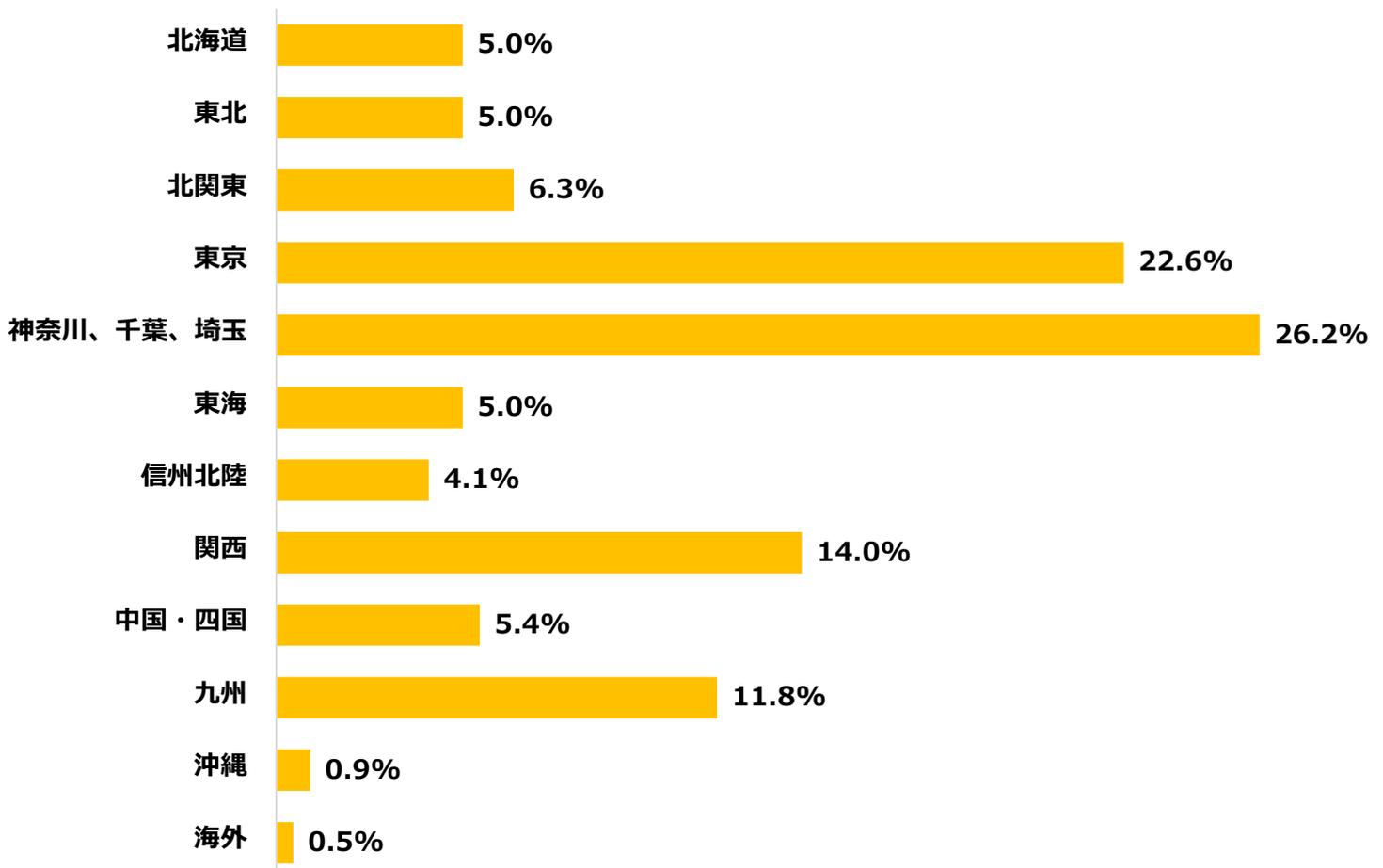
「物件を購入した」方への質問です

(n=221)

Q購入した物件の地域はどこの地域ですか

「神奈川・千葉・埼玉」26.2%、「東京」は22.6%

「物件を購入した」方の購入した場所は、「神奈川・千葉・埼玉」26.2%、「東京」は22.6%。北関東と合わせて関東圏で、55.1%となった。



3 物件購入時の融資環境について

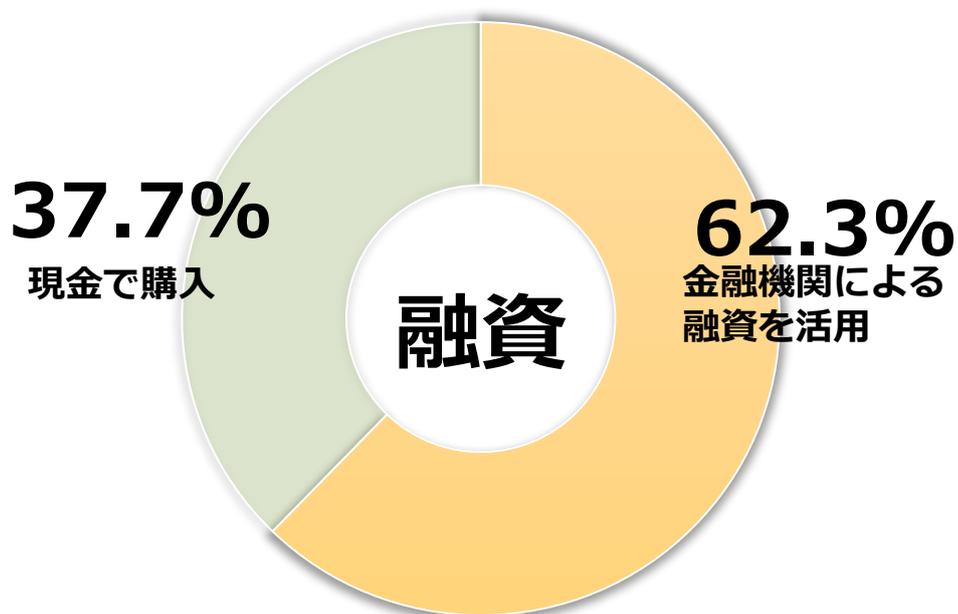
【購入された方】融資についてお伺いします

(n=220)

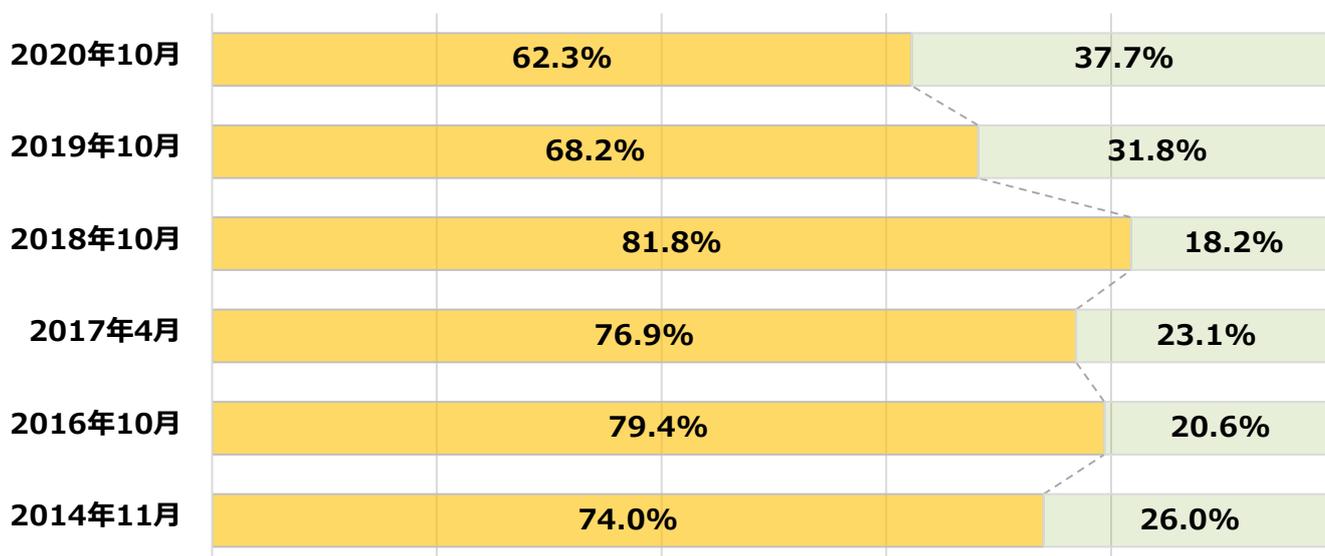
Q 融資を活用しましたか

「融資を活用した」のは62.3%。

購入に際し、「金融機関による融資を活用」したのは62.3%、現金での購入は37.7%となった。現金での購入は、同様の質問あった第2回調査（2014年11月）以降で最多となった。



【過去結果】



3 物件購入時の融資環境について

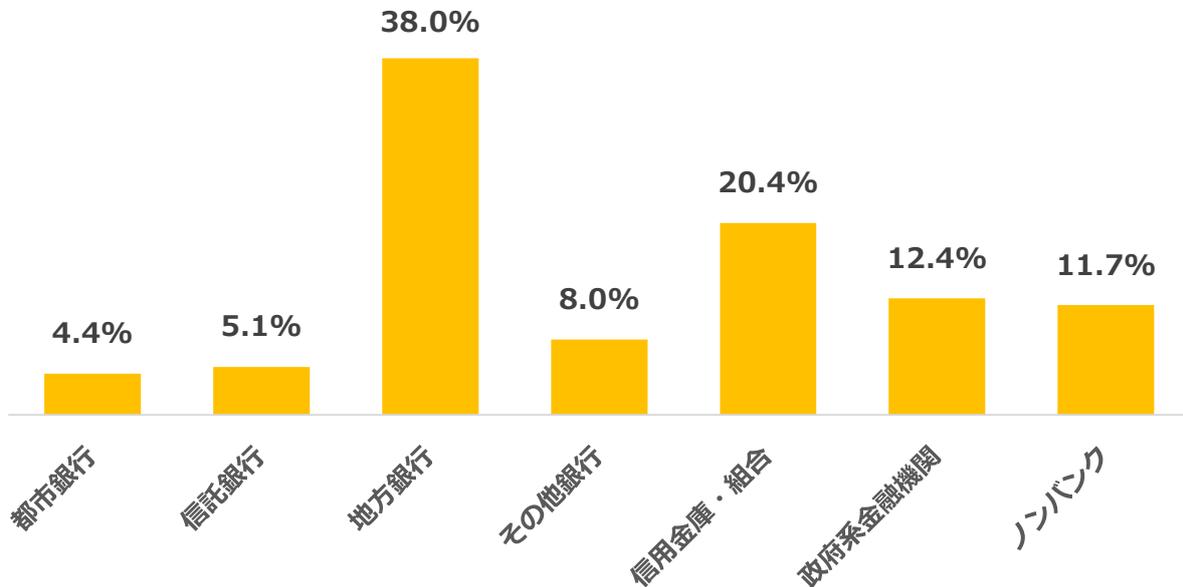
「融資を活用した」と回答した方への質問

(n=137)

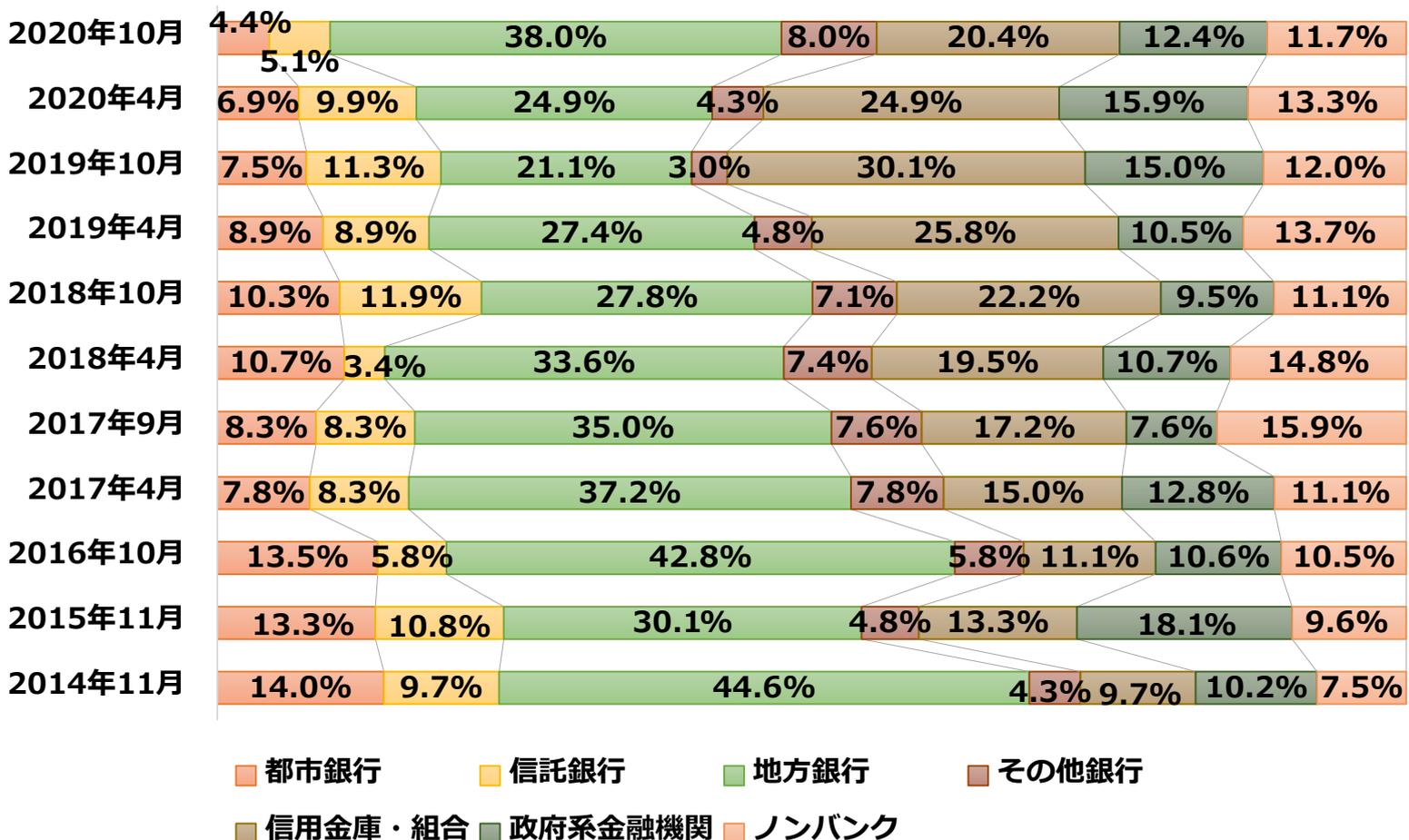
Q 融資はどの金融機関を活用しましたか

地方銀行が、38.0%。

都市銀行、信託銀行、信用金庫・組合、政府系、ノンバンクが軒並み減る中、地方銀行が13.1ポイントと大きく増加した。



【過去結果】



※「信託銀行」は「信託銀行」とつく銀行やオリックス銀行。「その他銀行」はSBJ銀行、ソニー銀行等。

3 物件購入時の融資環境について

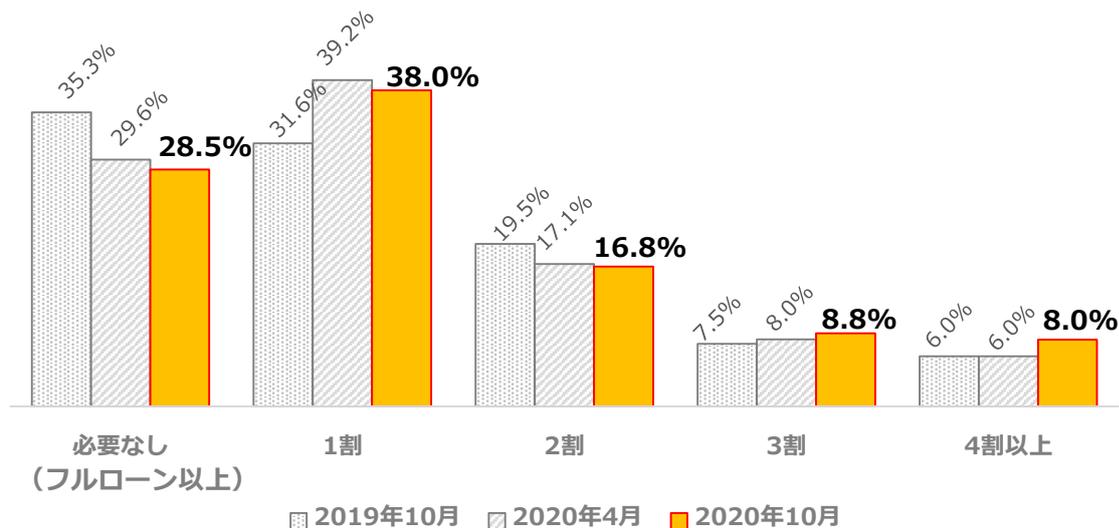
「融資を活用した」と回答した方への質問

(n=137)

Q 自己資金はいくら必要でしたか

自己資金「3割」「4割以上」が増加。

自己資金は「必要なし」「1割」の合計で、66.5%となった。
一方で、前回調査（2020年4月）と比較すると、自己資金が「3割」「4割以上」という回答が増加している。



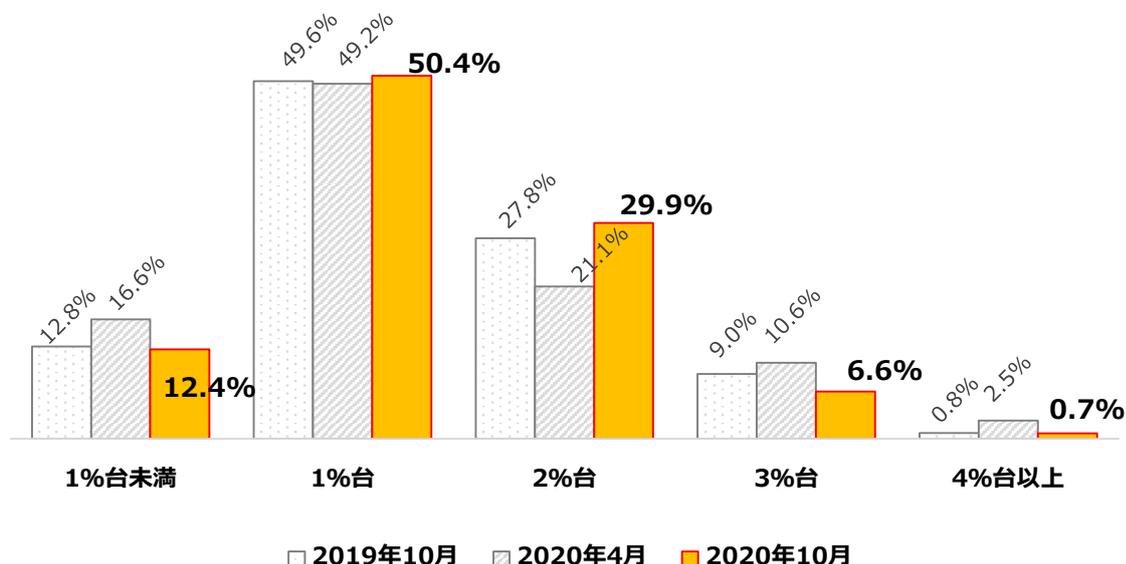
「融資を活用した」と回答した方への質問

(n=137)

Q 金利は何パーセント台でしたか

金利2%台が8.8ポイントの増加。

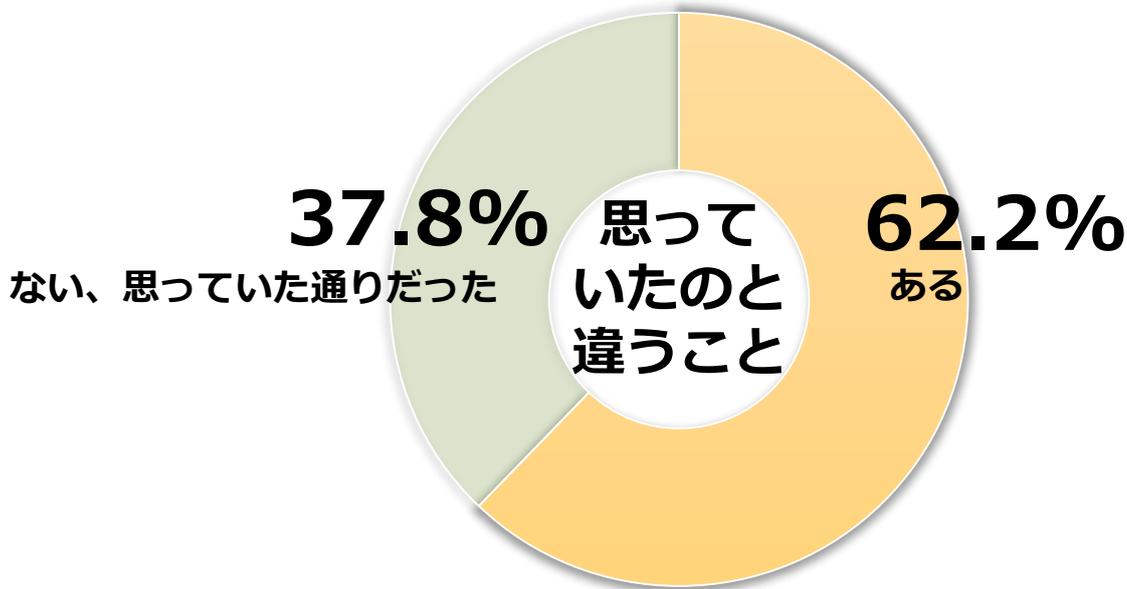
「2%台」が21.1%から29.9%で8.8ポイントの大幅増加となった。
一方で、最も多いのは、引き続き金利「1%台」で、半数以上の50.4%となった。



4 不動産投資を始めてみて

Q 不動産投資を始めて、
始める前に思っていたことと違ったことはありますか。

62.2%が、思っていたことと違うことが「ある」



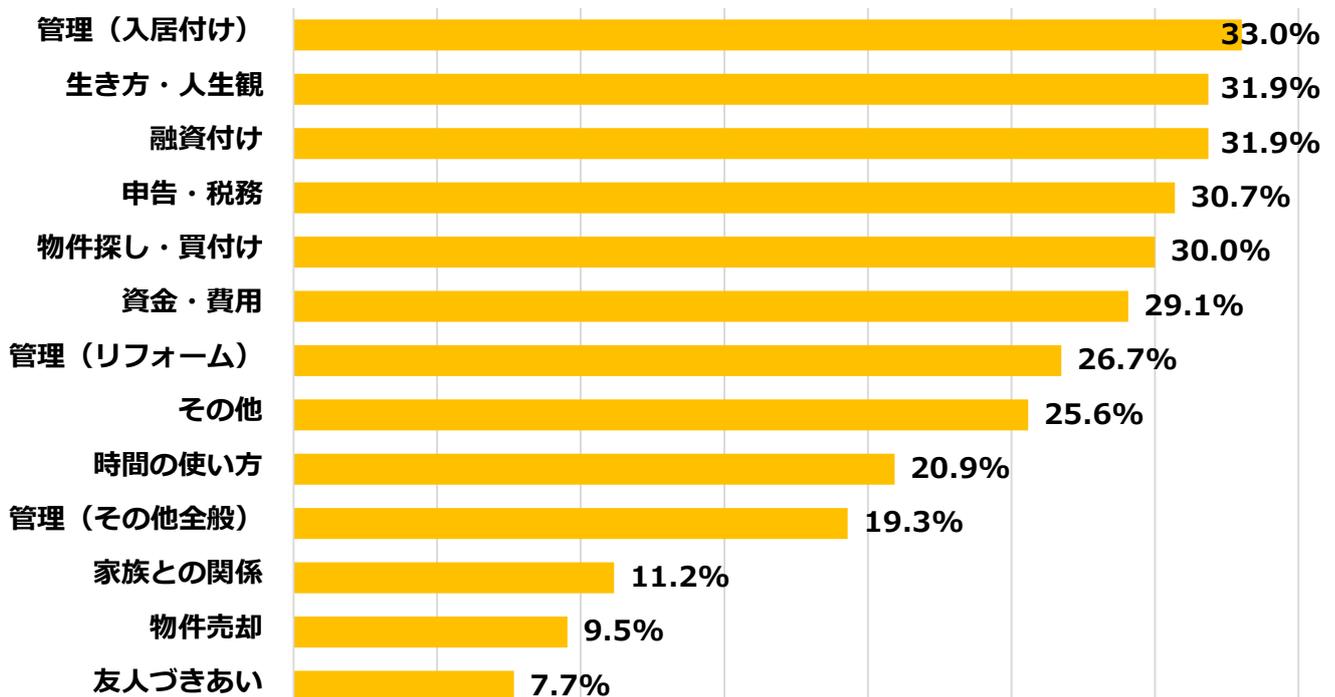
「ある」と回答した方への質問

(n=430)

Q それはどのようなことでしょうか

「管理（入居付け）」に続いて「生き方・人生観」

思っていたことと違ったことがあると回答した方のうち、「管理（入居付け）」33.0%、「融資付け」31.9%といった戦術面とともに、3割近くの方が「生き方・人生観」に影響があったと回答。



思ってたのと違うことが「ある」と回答した方への質問

Q 具体的にエピソードがあれば、ぜひお聞かせください。

「会社を気にしない」「手間」「税金」「仲間」「入居者との関係」などのエピソードが寄せられた

■管理（入居付け）

- ・快速が停車する駅徒歩1~2分ほどの場所にありますが築浅アパートを所有しておりますが、空室を埋めるのにとっても苦戦しております。
- ・駅前のビルを新築しましたが、スケルトンだとなかなかテナントが見つからないことが判明

■生き方・人生観

- ・会社からの評価（上司とか？）を気にせず、自分の価値を承認できるようになって来ました
- ・お金の使い方は、浪費や消費から投資へと大きく変化し、物欲（衣、食、車やゴルフ、腕時計等の私的な物欲）は依然よりも小さくなった。
時間に対する価値観も大きく変化し、サラリーマン時代は、与えられた業務を要領よく終わらせて、「帰宅まで如何に時間をつぶすか」ばかり考えていた。
思い返せば、会社人生は、お金と同様に時間の浪費や消費に重きを置いていたが、セミリタイア後からは、自分の健康を重きを置き、自己研鑽の為の情報収集や趣味へと大きく変化した
- ・会社員にて不動産投資をして10年経過致しましたが、ここ数年にて会社員の年収が100万以上減ったが、会社員の年収に縛られずに価値観を重視した生活ができています。
また、出口をどのように向かえるのかを考えるほど、子供の教育方針にも学歴だけに縛られない考えを持って生活するようになった
- ・給料とは別に、賃貸収入があることで、気持ち的な余裕が出来たように思う
- ・物件探しが楽しい。ダラダラ過ごして余暇も充実してきた。不動産投資を始めてから、コラムや投資系勉強なども実感として楽しく読める。
楽しむだけの趣味なら出費ばかりだが、実利にもなるので本当に楽しい
- ・不動産屋さんで個人投資家の方と出会った。家具家電付き物件などを運用していてヨドバシカメラのポイントで100万ポイント見せられたときに本物を見て人生感が変わった
- ・良いこと悪いことを含め大家業で沢山の人生経験を積みました。（汗）
「塗装業者に騙され施工不良からの裁判」「敷金精算トラブル（嘘つき退去者）からの恫喝被害」「スニーカーからの犯罪被害に合い裁判」「修繕業者の施工不良」など。
人を見る目も変わり、人間関係や人生観も変化いたしました。

■融資付け

- ・安全性ばかり重視していた夫が融資を受ける際に保証人になってくれ意識の変化があったのが驚いた
- ・金融機関ごとに融資の基準や姿勢が全く違うこと
- ・新築1棟物件よりも中古1棟物件の方が融資が通りやすいです。
理由は『即収入』、『家賃下落幅少』、『過去実績明確』で金融機関に対して、安定した事業計画を提案しやすいという考えに変化してきました

■申告・税務

- ・税金に対する感心が高まった。また将来の漠然とした不安がなくなってきた

Q 具体的にエピソードがあれば、ぜひお聞かせください。(続き)

■ 物件探し・買付け

- ・物件探しは川上情報があると思っていたが、現実には常に貰える情報でなく、自分の足で稼いで機会を増やし、たまたまのタイミングに出会えるかどうかであるということ
- ・去年の災害での修繕しなければならなくなり、これからは防災面からも考えて物件を探さないといけないと痛感した
- ・物件がなかなか買えないこと

■ 資金・費用

- ・税引後・融資返済後のキャッシュフローがあまり多くはない
- ・固定資産税や退去時の修繕費が意外とかかった事が始めてみて分かった

■ 管理（リフォーム）

- ・築古の場合、目に見えない細かい不具合が多く、修繕が思ったより大変だった
- ・DIYリフォームの動画をよく見ている、自分もやるんだ、とワクワクしていました。いざやってみると、掛けてる時間の半分かくらいは掃除や片付け、ごみ捨てに費やされて想像以上に地味な作業が多いと実感します…
- ・書籍等でいくら知識を学んでも、実際に行動してみると良くも悪くも聞いていたことと違った、ということが少なくありません。
- ・他人と自分では何もかも違うので当たり前ですが、結局は、創意工夫によって自分オリジナルの投資の道を歩んでいくのみだなと感じます
- ・傾き修正リフォームをして全体的にも綺麗で良心的賃料に仕上げた戸建てがあるが思ったよりも問い合わせが来ないこと

■ その他

- ・具体的ではないが、簡単な不労所得ではなく、やはり事業としての経営判断が必要であること
- ・太陽光発電→不動産と進めてきた。不動産の運営はもっと手が掛かると思っていたが、それほどではなかった
- ・年数が経つと古くなる
- ・全然不労所得でなくて、やらないといけないことがしっかり沢山ある。ただ、やればやるだけ成果が出て楽しい
- ・（前略）大家と入居者の関係がこんなに近くなるとは思いませんでした

■ 管理（その他全般）

- ・購入後、問題のある入居者が判明し、裁判で退去させた。信用できる管理会社は大切
- ・入居者の属性により管理コストのかかりかたが変わること
- ・中古物件購入の為、既存の入居者とのトラブル（高齢により徐々にゴミ屋敷に・・・）

■ 物件売却

- ・当初はインカムゲインを重視していたが、最終的には物件売却キャピタルゲインまで考えて不動産投資が必要であると気付いた

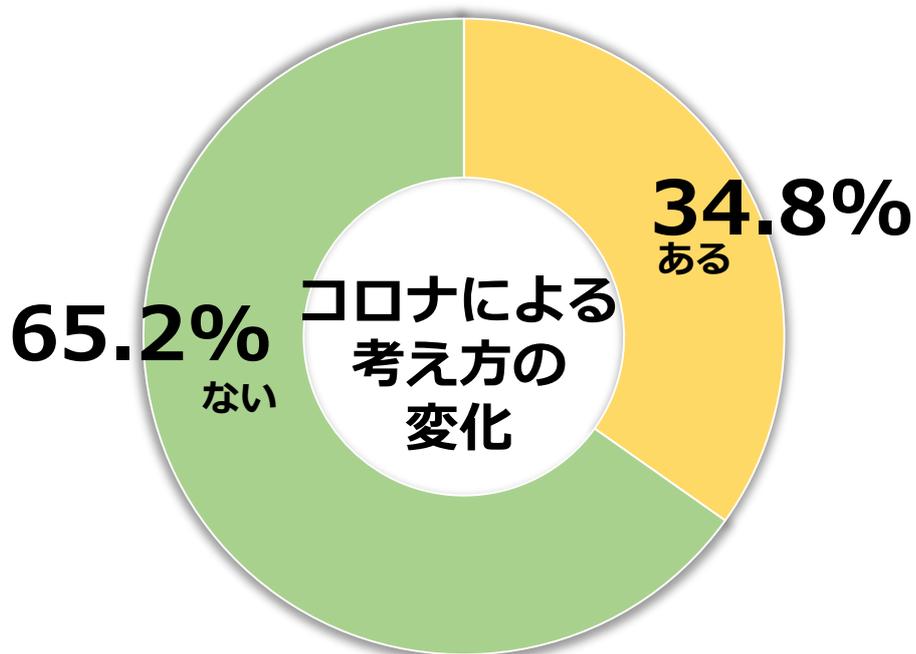
■ 友達づきあい

- ・会社を退職し好きな仕事ができるようになった。時間の自由が増えた事で会いたい人に会いにいったら全国に友達ができ、気がつくとサラリーマンの友達がほぼ居なくなった
- ・戸建投資を通じてこれまでに会うことのない投資家の方々との接点が増えた

4 不動産投資を始めてみて

Q 「新型コロナウイルス感染症」の流行以降、
不動産投資に対する考え方などに変化はありますか

新型コロナウイルスの影響で
「考え方の変化」があるのは34.8%。



コロナでの考えの変化が「ある」と回答した方への質問

Q それはどのようなことでしょうか。

「不動産投資の安定性」「投資エリア」「物件種別」「物件の広さ・間取り」等にかかるコメントが多い

■ 不動産投資の安定性

- ・ こういうご時世でも不動産は、安定していて強いと改めて感じた
- ・ コロナによる先行き不安から、不動産投資に一步踏み出しました
- ・ 会社の業績悪化が不動産投資に本腰を入れるきっかけとなった
- ・ 不動産賃貸を業として考えた時の安定性

■ 投資エリア

- ・ エリアの選定と需給バランスにより慎重になろうと思った
- ・ 23区以外の郊外の物件でも検討する
- ・ コロナで働き方改革が進み必ずしも東京都心が絶対的優位ではなくなったこと
- ・ 学生及び若年社会人における住居地域の変化
- ・ 地方の物件にも需要が多く成ってきた
- ・ 都心から離れた暮らし方が肯定的にとらえられるようになった

■ 物件種別

- ・ 商業ビルを検討していたが、やはりレジに専念しようと思った
- ・ テナントニーズの変化

■ 物件の広さ・間取り

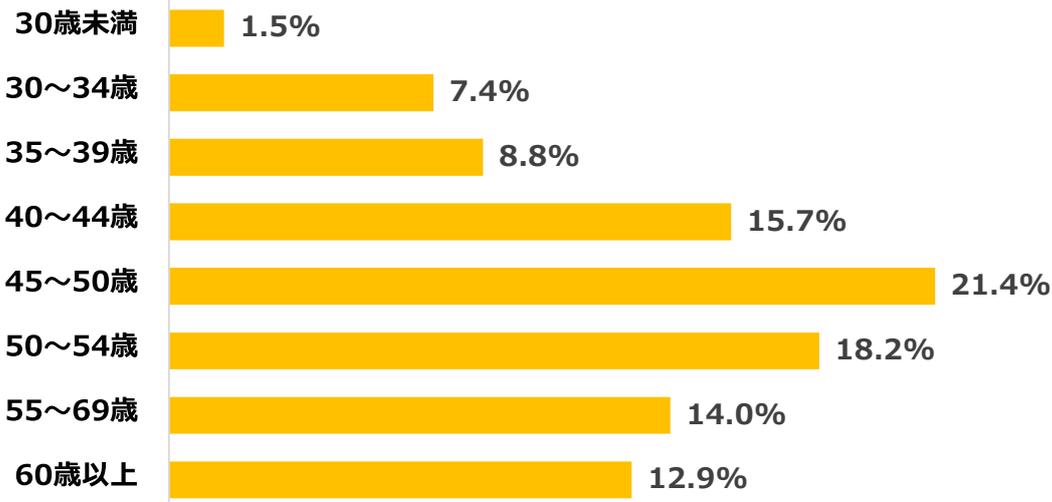
- ・ テレワークしやすい物件を購入やリフォーム時に検討材料に少し入れるようになりました
- ・ テレワークスペースを持てるようなプランがいいと思うようになった
- ・ 家にいる時間が増えたので、広い部屋が好まれるようになったと思う。そういう物件を買いたい

■ その他

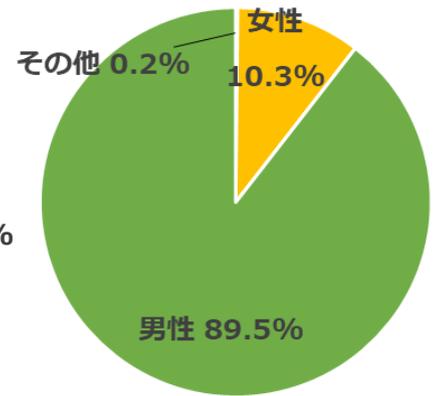
- ・ 価格が下がると思ったが下がらない
- ・ 資金回収を意識する
- ・ 買い増す
- ・ 融資が厳しくなった。長期的な見通しが立ちにくくなった

5 アンケート回答者の属性

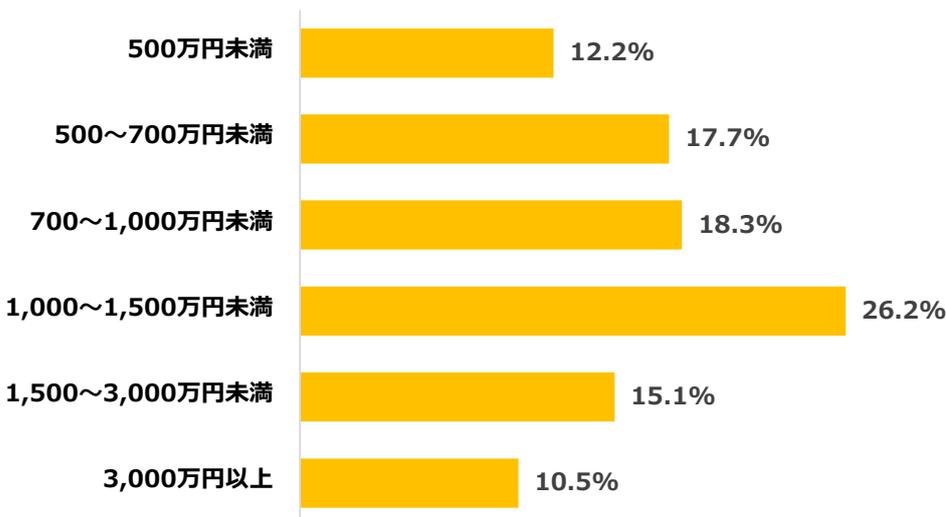
■ 年齢



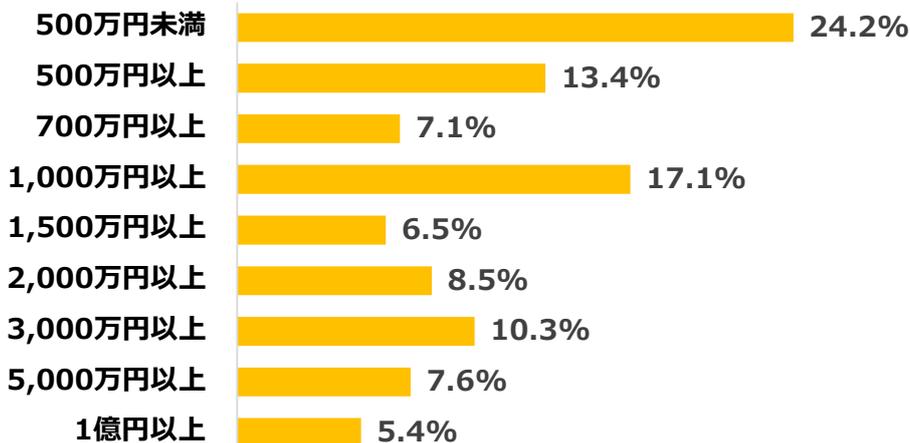
■ 性別



■ 年収（家賃年収も含む）

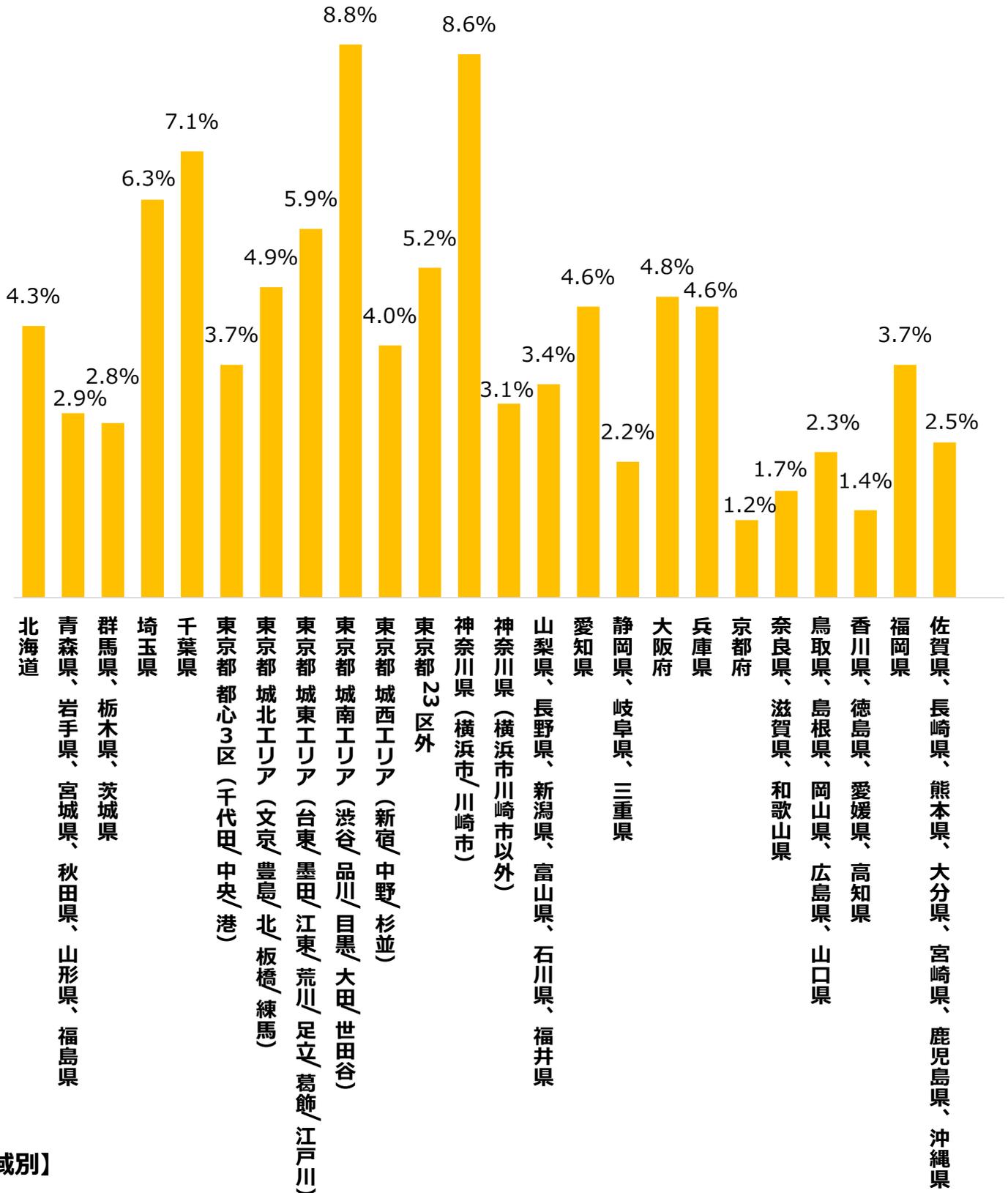


■ 自己資金



5 アンケート回答者の属性

■居住地

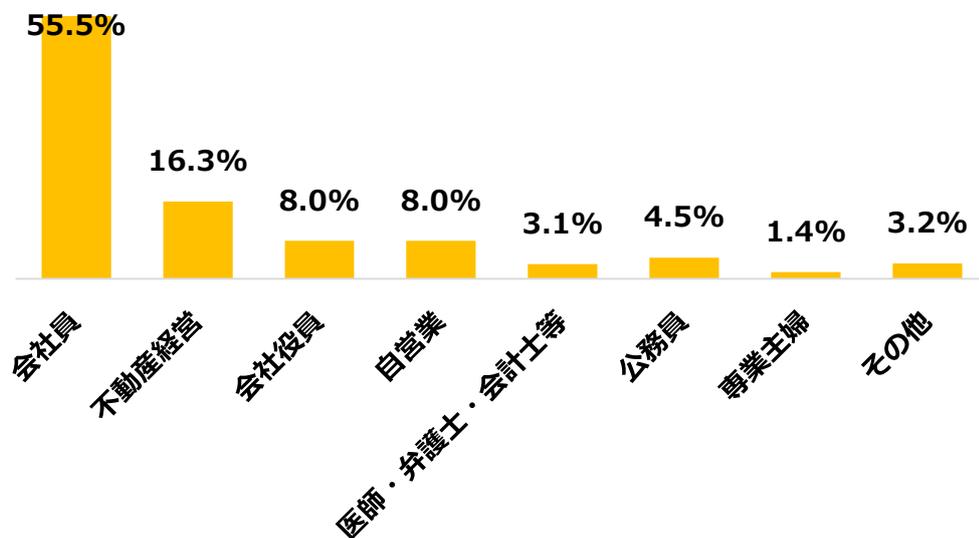


【地域別】

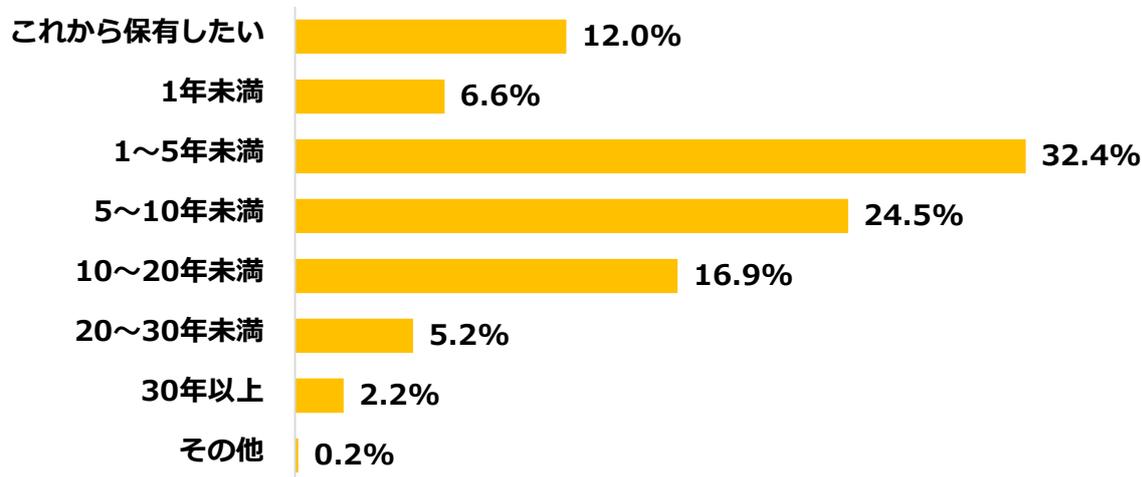
北海道 ・東北	関東 (東京以外)	東京	甲信越 ・北陸	東海 (三重含む)	関西	中四国	九州
7.2%	27.9%	32.5%	3.4%	6.8%	12.3%	3.7%	6.2%

※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。

■ 職業

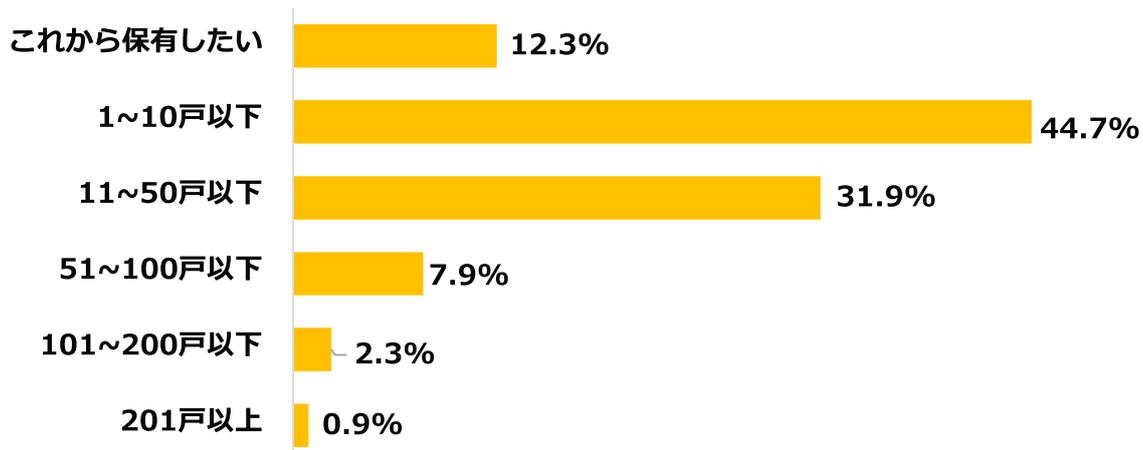


■ 投資歴

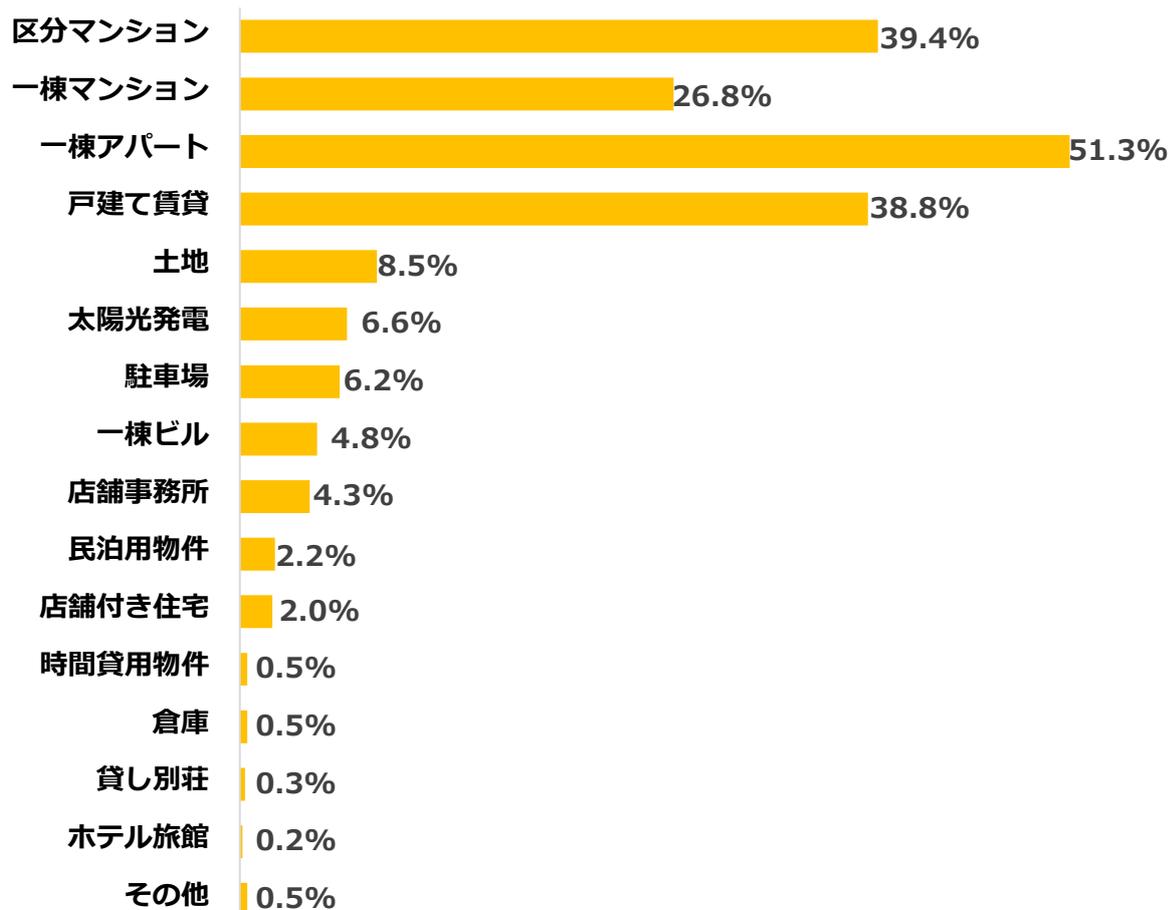


※投資歴のその他= 家業など

■ 所有戸数



■ 所有物件種別



※「その他」は、トランクルーム、倉庫兼事務所、共有持ち分等