

# 第16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 ~ 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. 新型コロナウイルス感染症における不動産投資	18 p ~ 19 p
5. アンケート回答者の属性	20 p ~ 23 p

## 【調査対象】

健美家(けんびや)登録会員 約11万9,000名

## 【有効回答数】

302名

## 【調査期間】

2021年10月13日(水)~10月27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

- ・「価格が上昇している」が前回より16.4ポイント増加  
「価格が下降している」は8.8ポイント減少(3p)
- ・投資用不動産の価格は1年後、「価格は上昇する」が45.7%で最多(7p)

物件購入について

- ・物件を「積極的に探している」人は61.6%。(11p)
- ・購入した物件の種別は、が42.1%。前回3番目が今回1番多く(13p)

物件購入時の融資環境について

- ・購入に際し「融資を活用」したのは51.8%。17.1ポイント減(15p)

新型コロナウイルス感染症と不動産投資

- ・「活動時間が増えた」「オンラインで物件を探す時間が増えた」がそれぞれ25.8%。  
一方で「特に変化がない」との回答も31.8%(18p)

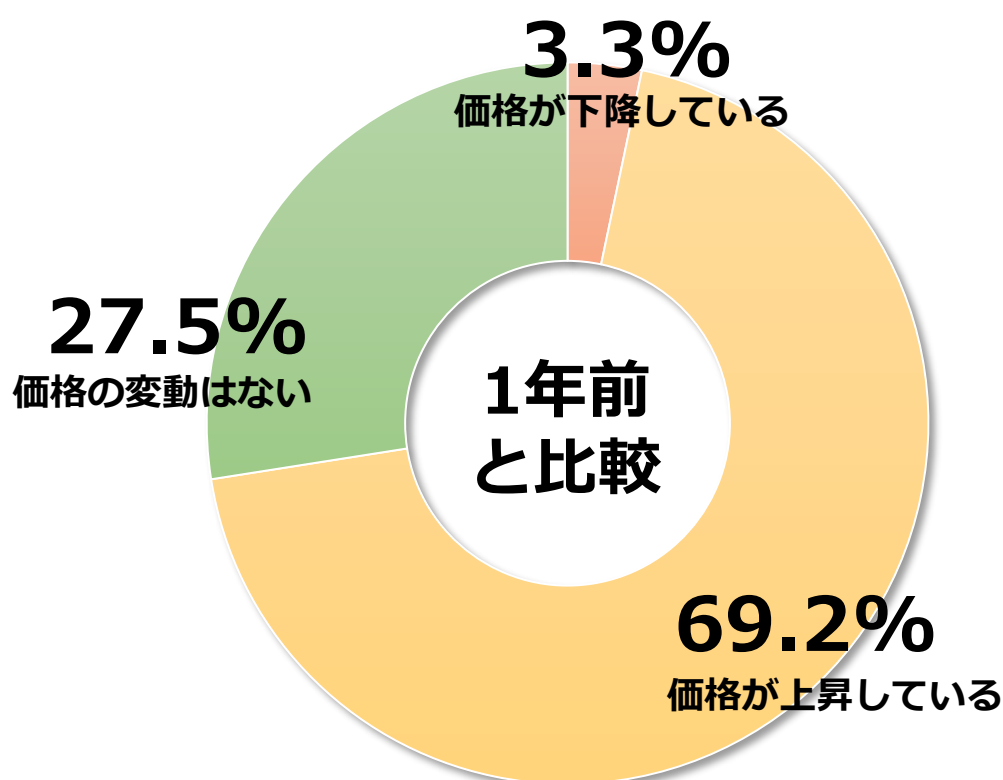
※本調査は年2回実施しており、設問によって、前回調査(2021年4月)、または前年調査(2021年10月)と比較を行っている。

# 1 現在の投資用不動産の市況について

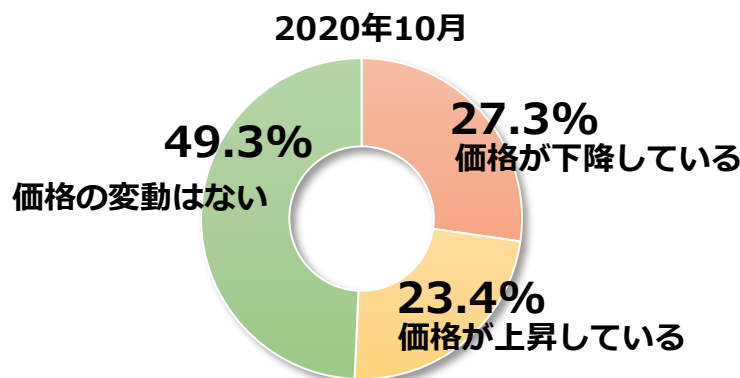
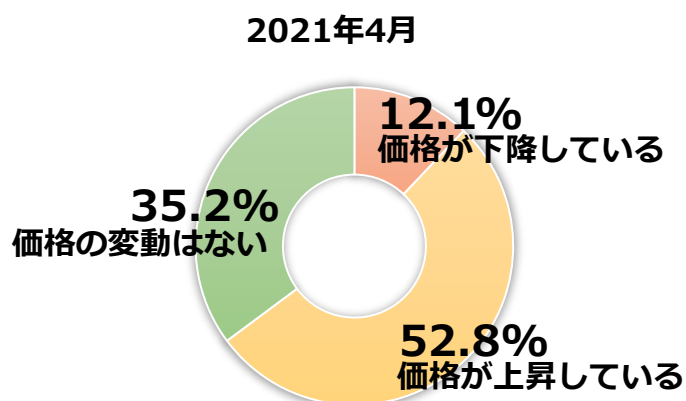
Q 現在の投資用不動産の価格について、1年前と比べるとどう感じていますか？

## 「価格が上昇している」が前回より16.4ポイント増加 「価格が下降している」は8.8ポイント減少

今回の調査では、前回調査（2021年4月）には52.8%だった「価格が上昇」回答が前回比16.4ポイント増加して69.2%となった。前々回調査（2020年10月）の23.4%と比較すると、45.8ポイント増加した。



【過去の回答】



# 1 現在の投資用不動産の市況について

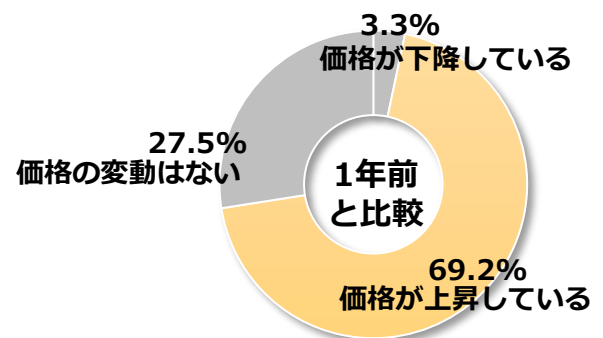
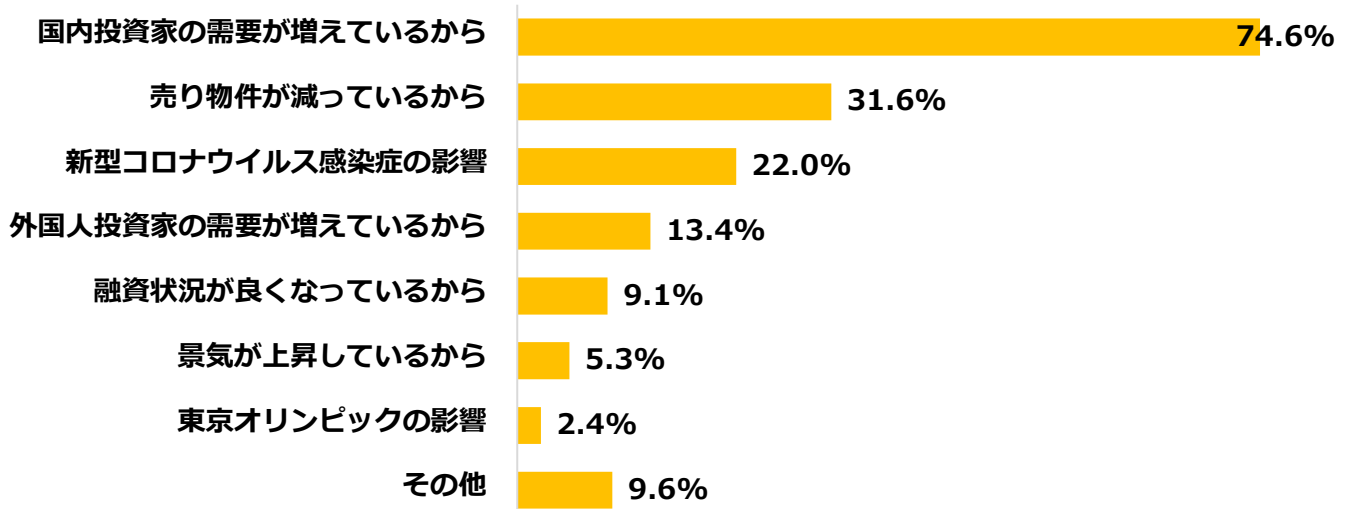
上昇していると感じる方に質問です

(n=209 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74.6%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74.6%。続いて「売り物件が減っているから」31.6%、「新型コロナウイルス感染症の影響」22.0%と続いた。



※その他回答：金融緩和、補助金、売り渋り、資材や燃料の物価高

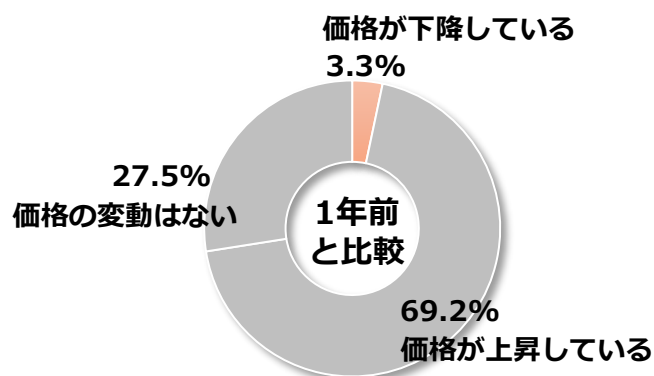
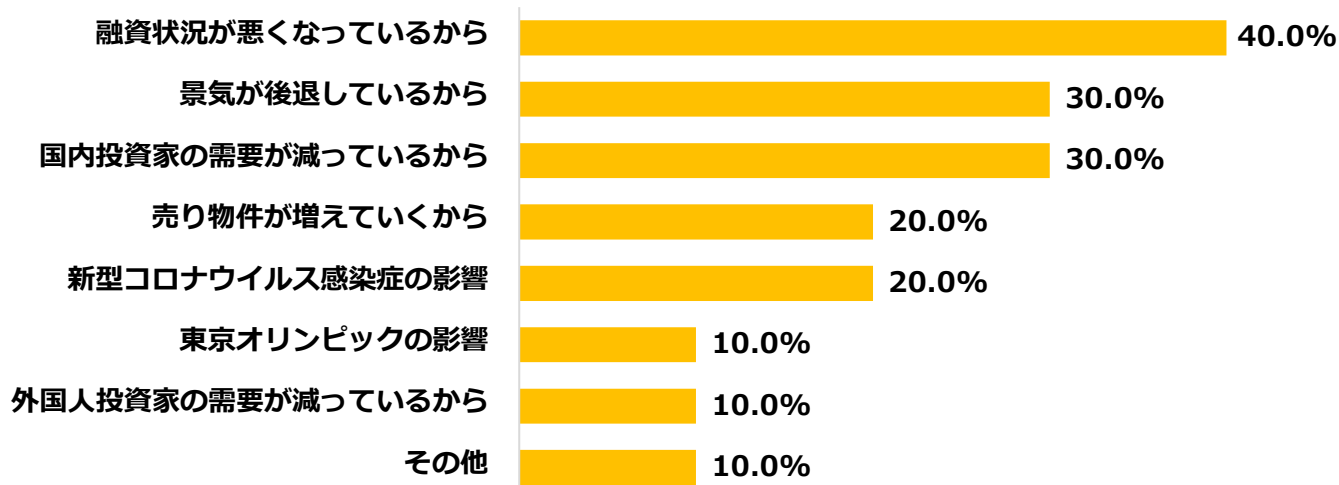
# 1 現在の投資用不動産の市況について

下降していると思う方に質問です

(n=10 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  
「融資状況が悪くなっているから」  
「景気が後退しているから」  
「国内投資家の需要が減っているから」



※その他回答：金融緩和、補助金、売り渋り、資材や燃料の物価高

# 1 現在の投資用不動産の市況について

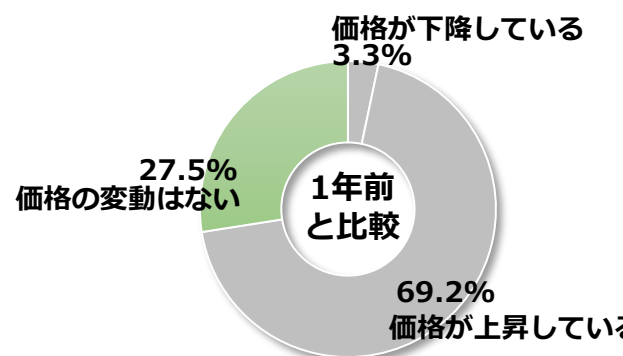
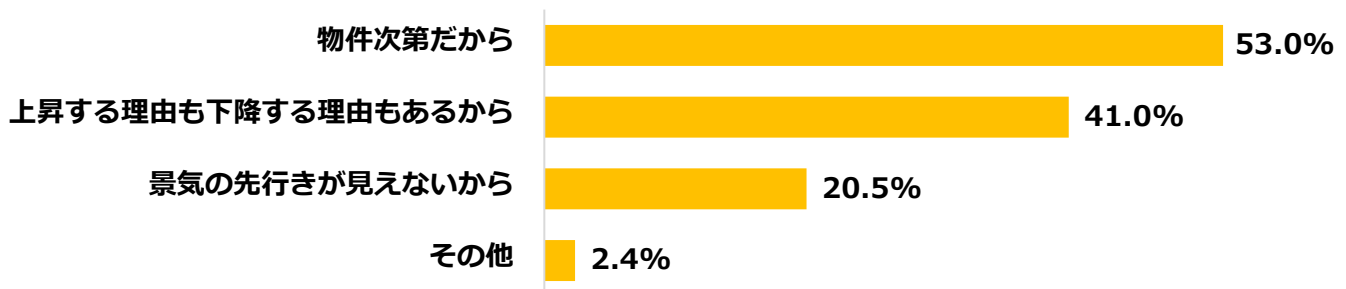
変動はないと思う方に質問です

(n=83 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53.0%

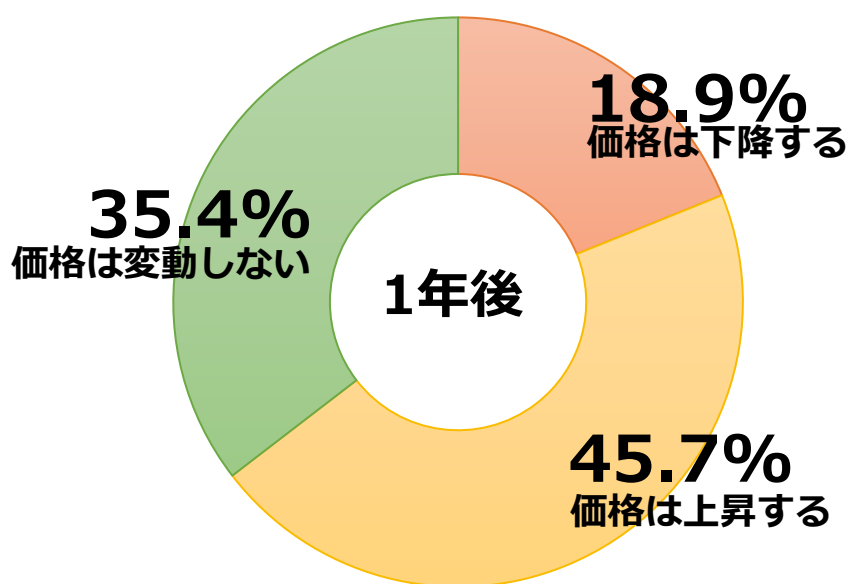
物件価格に「変動はない」と思う理由は、「物件次第だから」が半数以上の58.1%となった。「その他」では、「影響はまだ先と考えている」「築古戸建てがやや上昇、アパートは下降」「まだまだ買えている投資家が存在する」といったコメントが寄せられた。



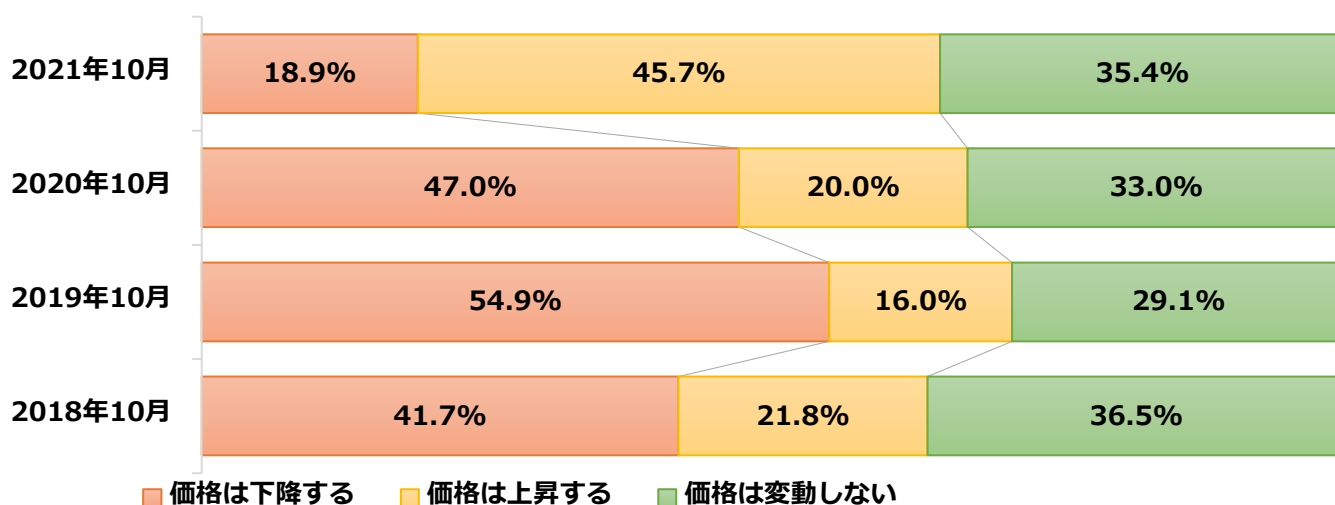
Q 投資用不動産の価格は1年後、どうなると思いますか？

## 「価格は上昇する」が45.7%で最多 「下降する」は18.9%に低下

1年後の価格について尋ねたところ、「上昇する」との回答が、前年調査（2010年10月）比で、25.7ポイント増加し、45.7%となった。「下降する」回答は28.1%減少し、18.9%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

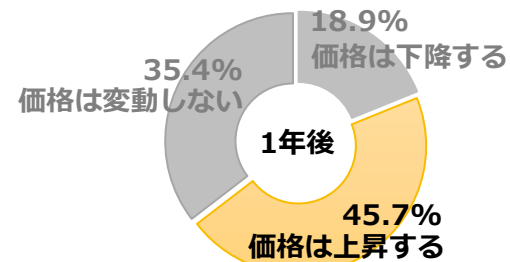
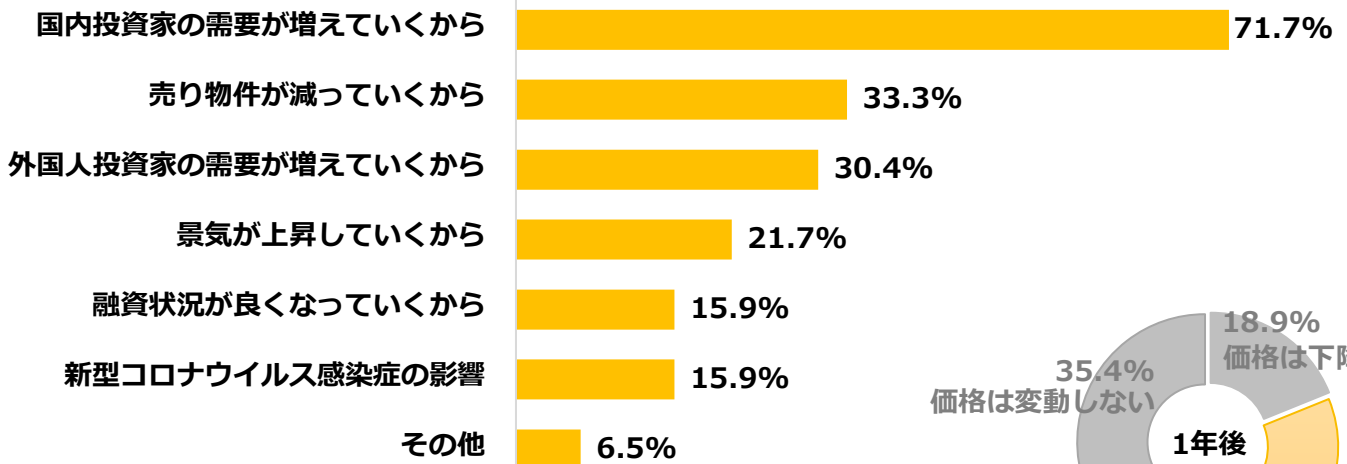
(n=138 複数回答可)

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71.7%。

「その他」では、「ウッドショック」「カネ余り」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

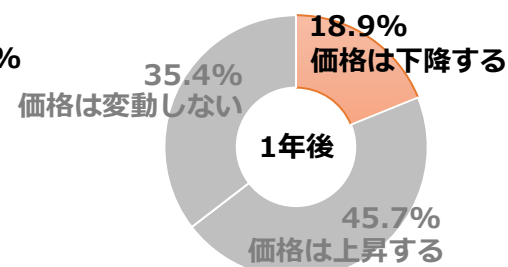
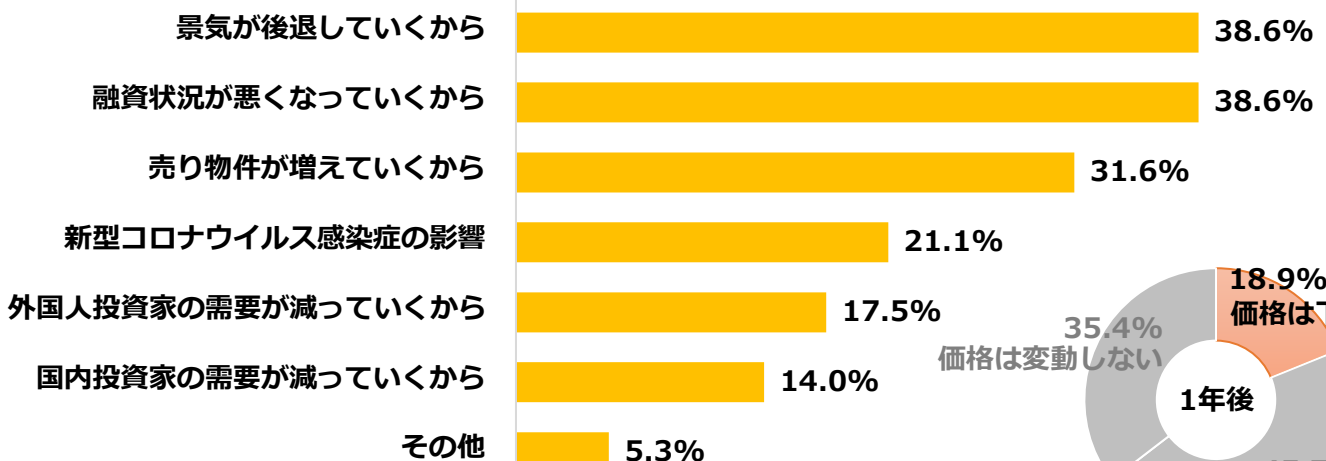
(n=57 複数回答可)

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、「利益確定売り」など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

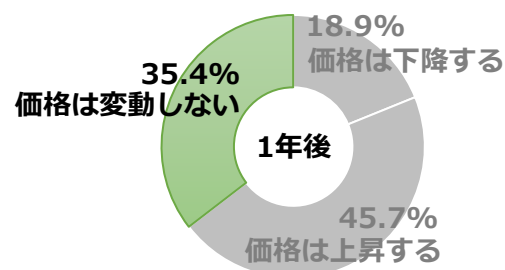
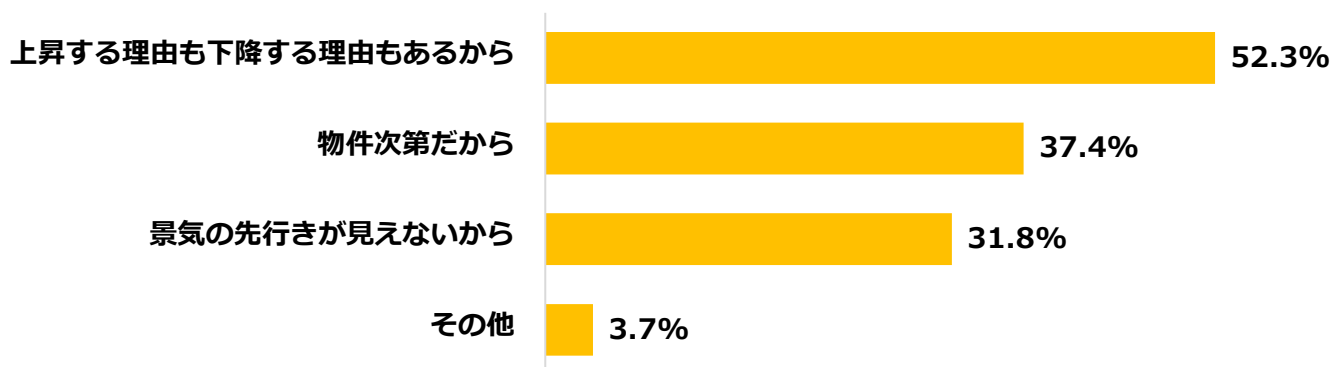
(n=107 複数回答可)

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「上昇する理由も下降する理由もあるから」で、52.3%となった。それに続くのは「物件次第だから」で37.4%となった。

「その他」のコメントでは「買いたい人が多くて、高止まりしているから」に類するコメントがみられた。

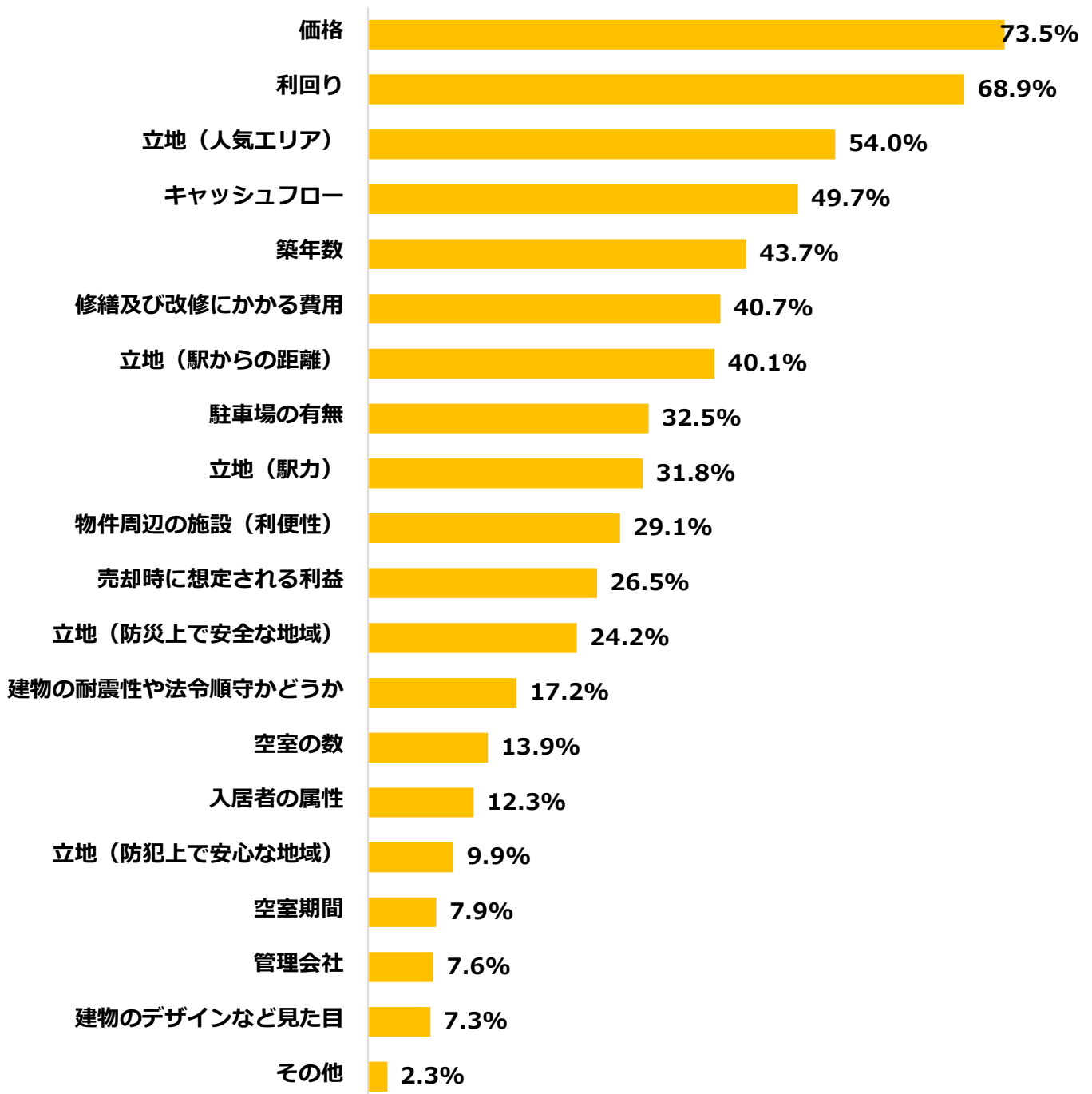


(複数回答可)

Q 物件の購入で重視していることは何ですか？

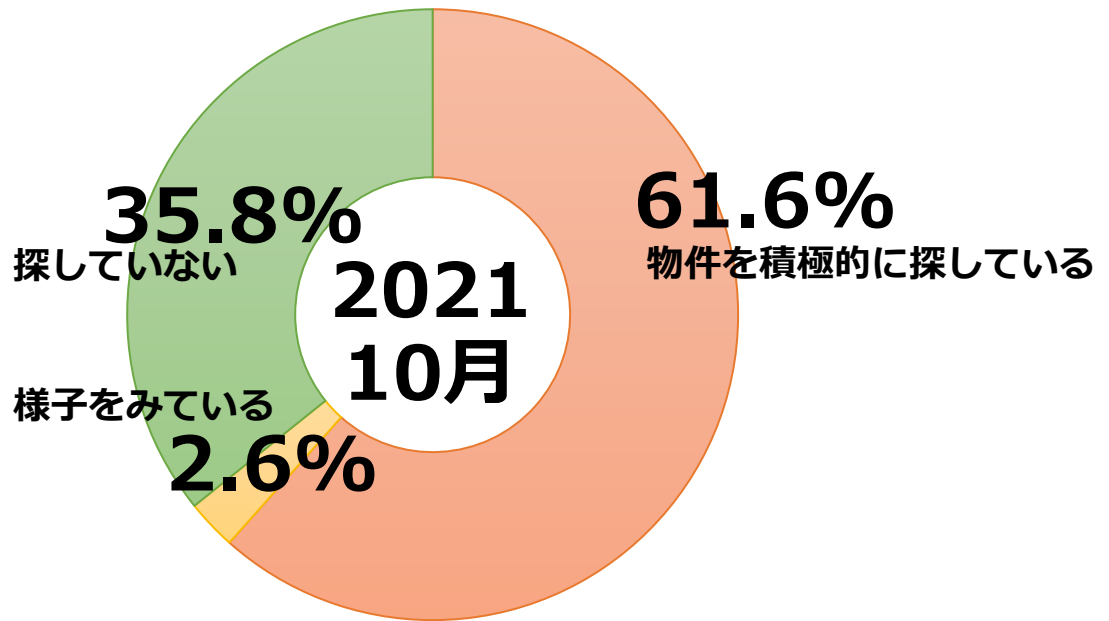
### 物件を購入するときに重視することは、 「価格」 (73.5%) と「利回り」 (68.9%)

物件を購入するときに重視することは、「価格」 (73.5%) と「利回り」 (68.9%)。それに続いて、「立地 (人気エリア)」 (54.0%)、「キャッシュフロー」 (49.7%) となった。



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61.6%



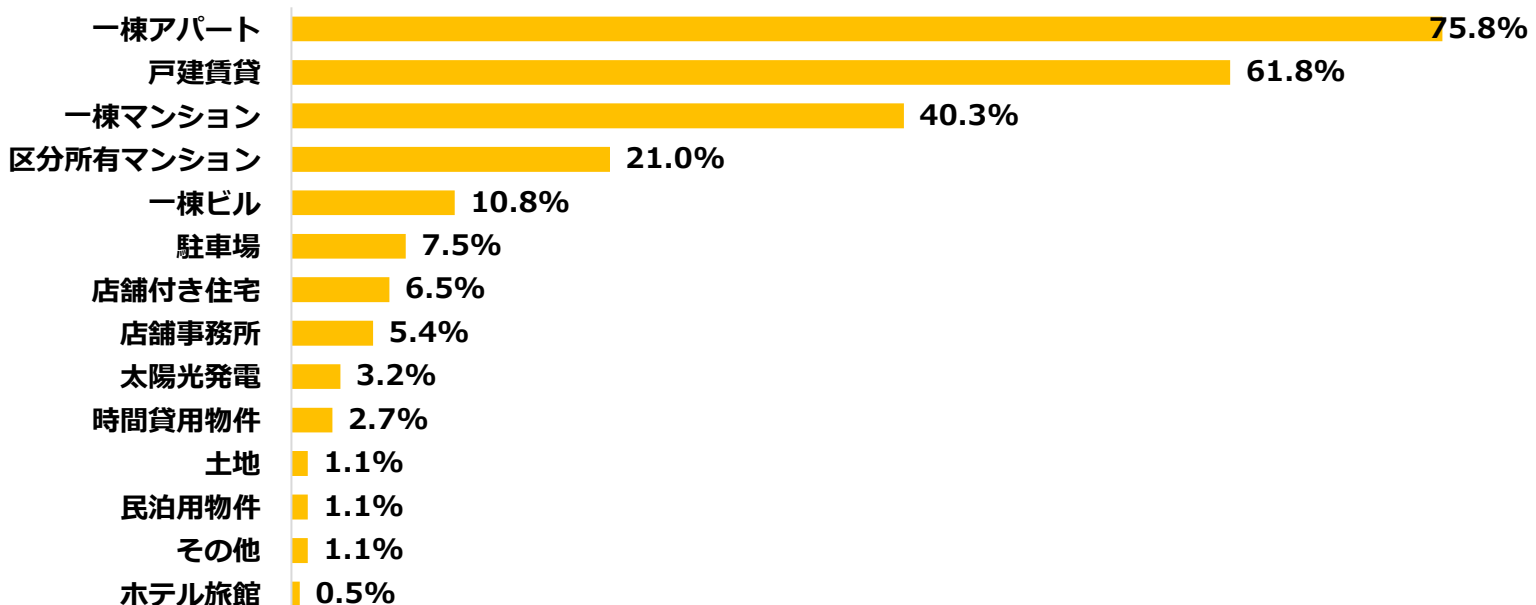
「物件を積極的に探している」と回答した方への質問

(複数回答可 n=186)

Qそれはどんな物件種別ですか

### 一棟アパートが75.8%

一棟アパートの購入は75.8%で、それに戸建賃貸がつづき、24.8%から27.6%へと増加、一棟マンションは13.9%から9.0%へと4.9ポイント減少した。



## 2 物件購入について

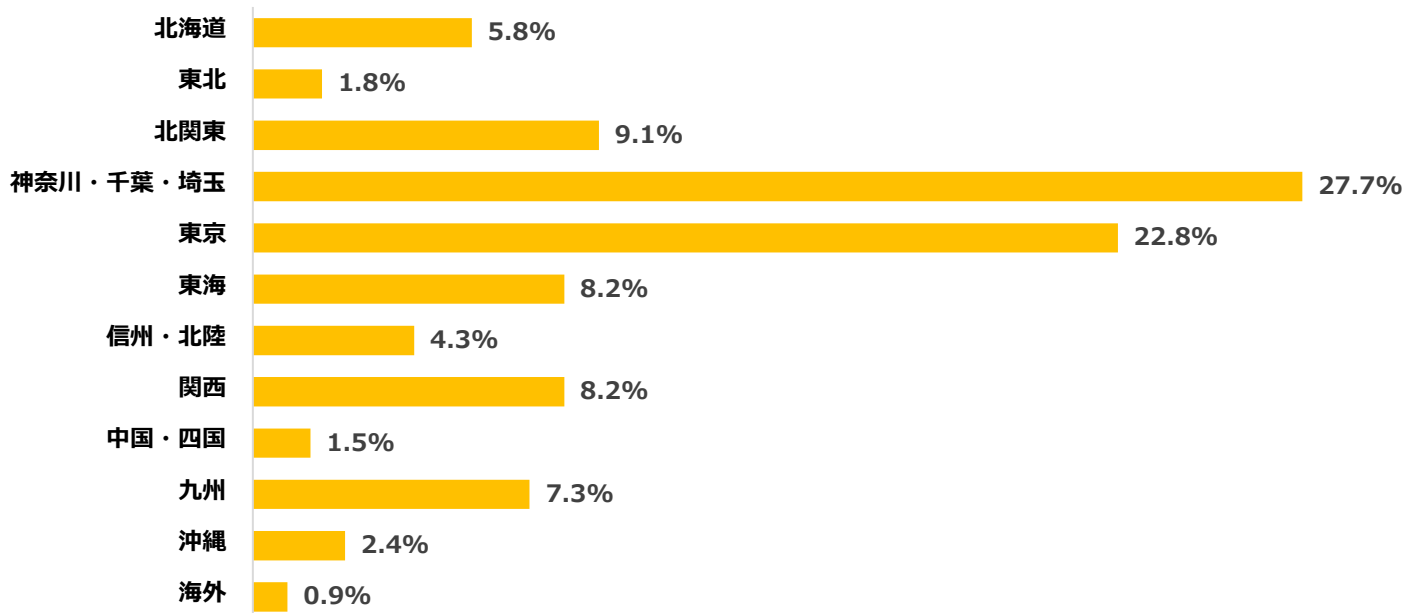
「物件を積極的に探している」と回答した方への質問

(複数回答可 n=186)

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」27.7%

「物件を購入した」方の探している場所は、「東京・神奈川・千葉・埼玉」が50.3%となった。

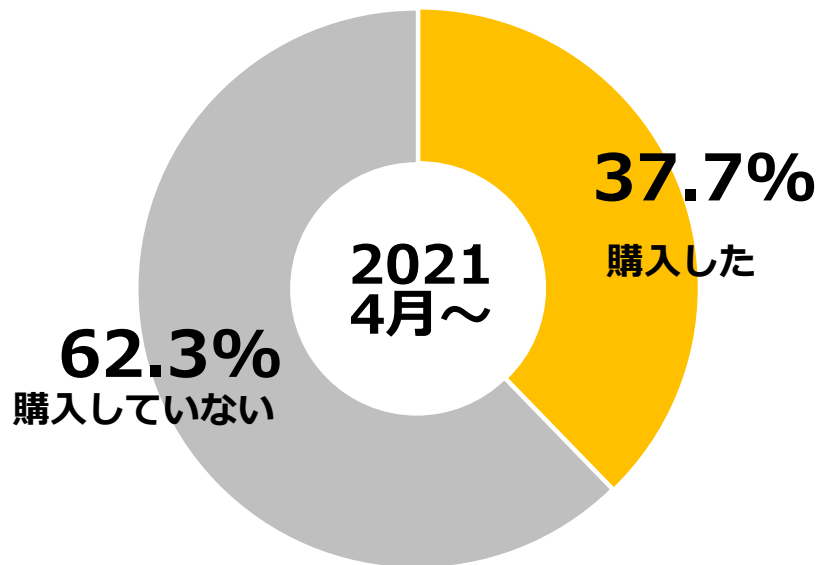


## 2 物件購入について

Q 2021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37.7%

2020年4月調査で35.3%が購入しており、微増。



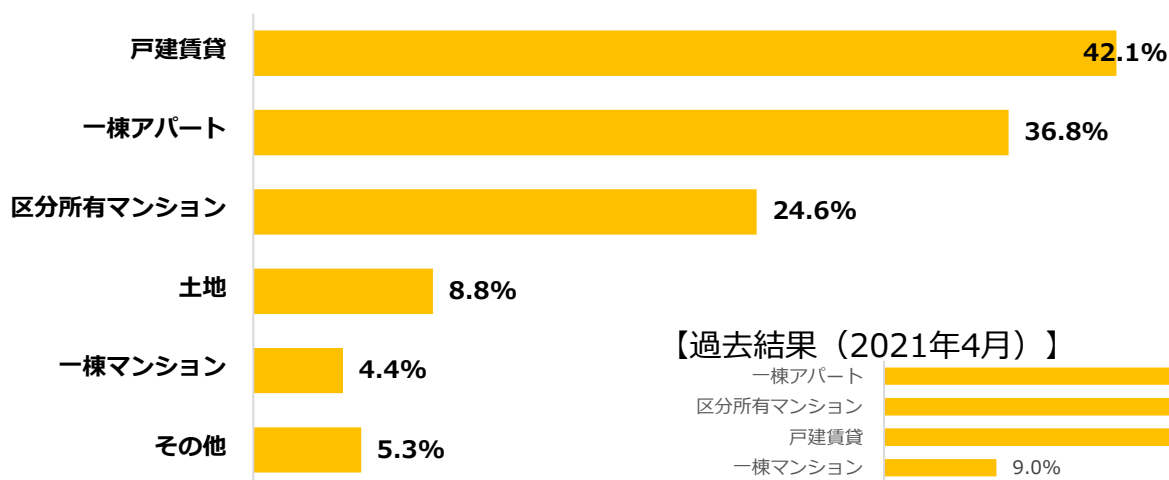
「購入した」と回答した方への質問

(複数回答可 n=114)

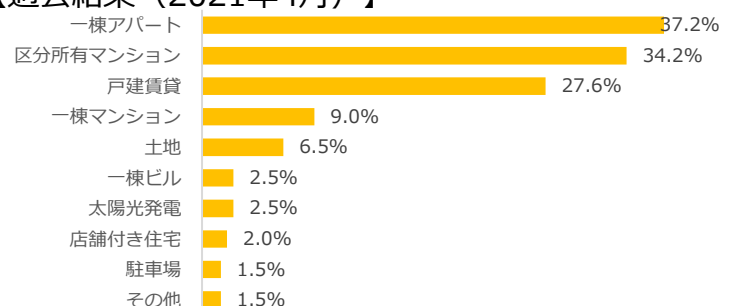
Q 購入した物件の種別は何ですか？

### 戸建賃貸が42.1%、一棟アパートが36.8%

前回1番多かった一棟アパートが2番目に、2番目だった区分所有マンションが3番目になり、3番目だった戸建賃貸が1番多くなった。



【過去結果（2021年4月）】



## 2 物件購入について

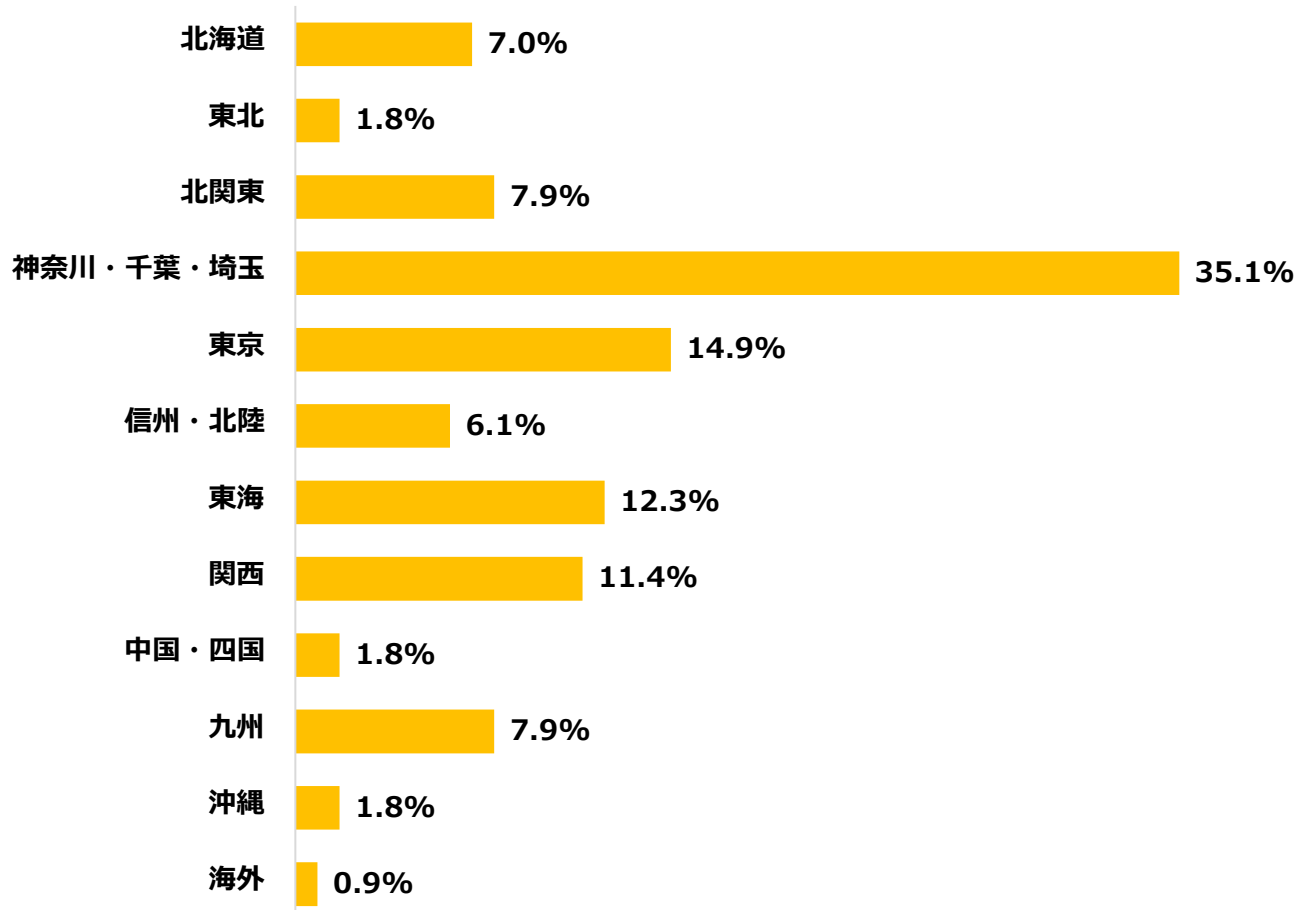
「購入した」方への質問です

(n=114)

Q 購入した物件の地域はどこ地域ですか

**「東京」 14.9% 「神奈川・千葉・埼玉」 35.1%**

「物件を購入した」方の購入した場所は、東京14.4%。「神奈川・千葉・埼玉」が35.1%となった。



### 3 物件購入時の融資環境について

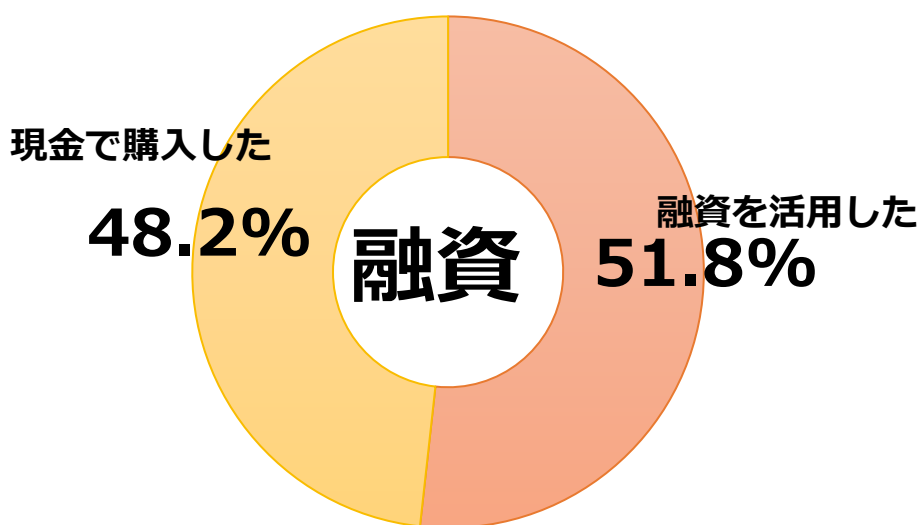
「購入した」方への質問です

(n=114)

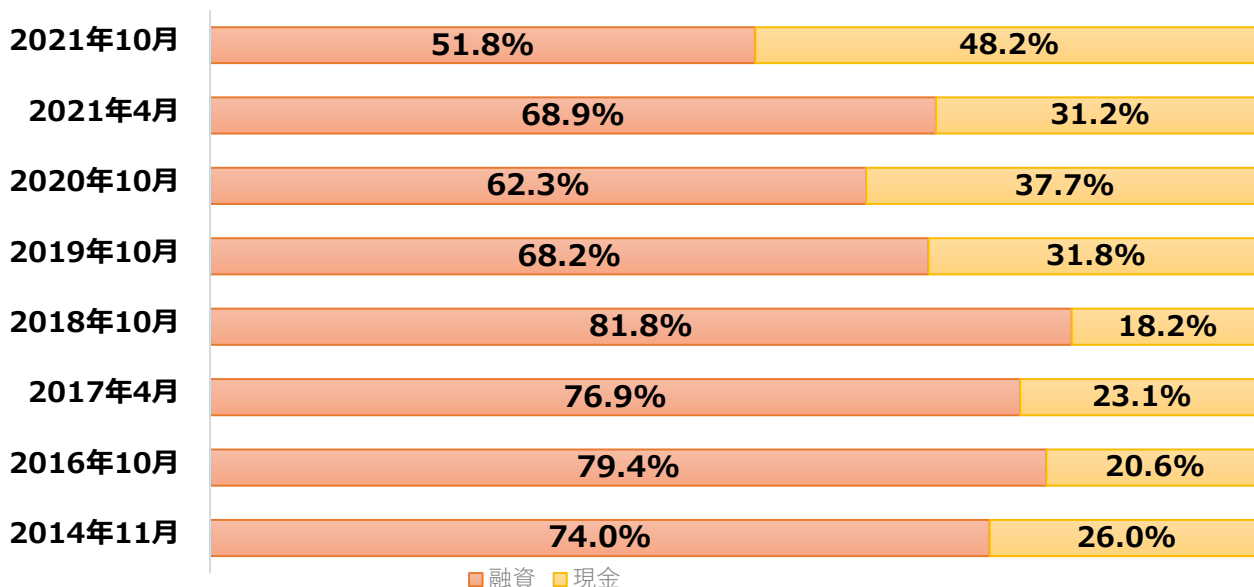
Q 融資を活用しましたか

## 「融資を活用した」のは51.8% 48.2%は「現金で購入」している

購入に際し、「金融機関による融資を活用」したのは51.8%で、17.1ポイント減。  
「全て現金の購入」したのは48.2%で過去最高であった。



#### 【過去結果】



### 3 物件購入時の融資環境について

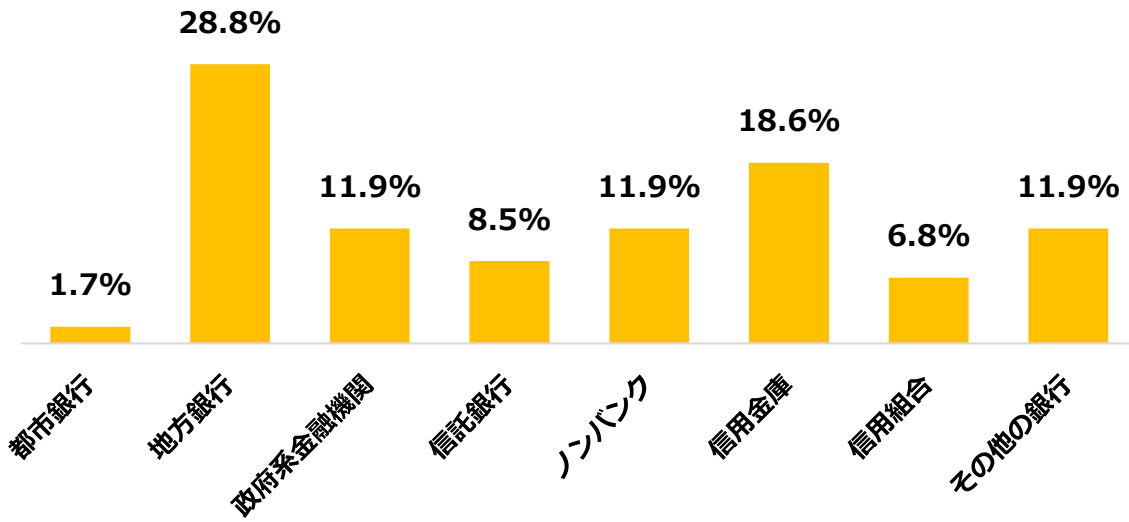
「融資を活用」した方にお伺いします

(n=59)

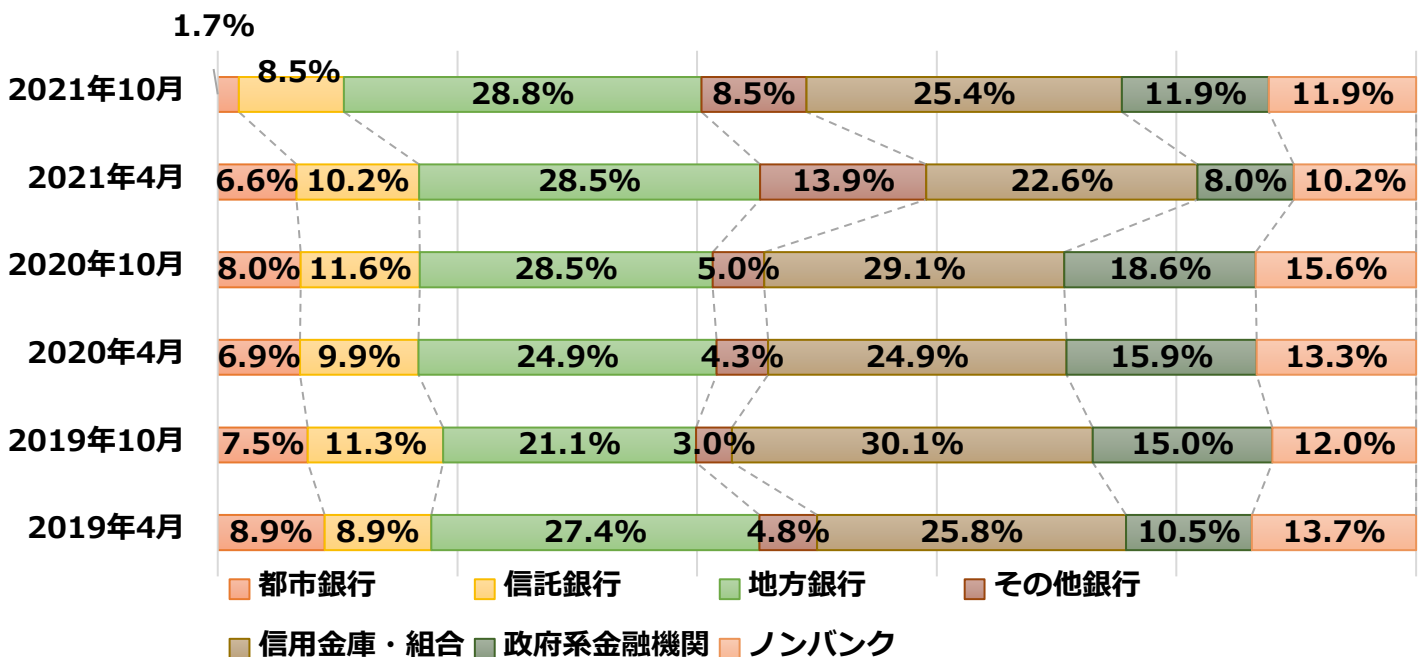
Q 融資はどの金融機関を活用しましたか

## 「地方銀行」が最も多く、28.8% 続いて「信用金庫」が18.6%

「地方銀行」が38.0%から28.5%へと減少。「信託銀行（信託銀行やオリックス銀行）」と、「その他銀行（SBJ銀行やソニー銀行等）」が増加した。



【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

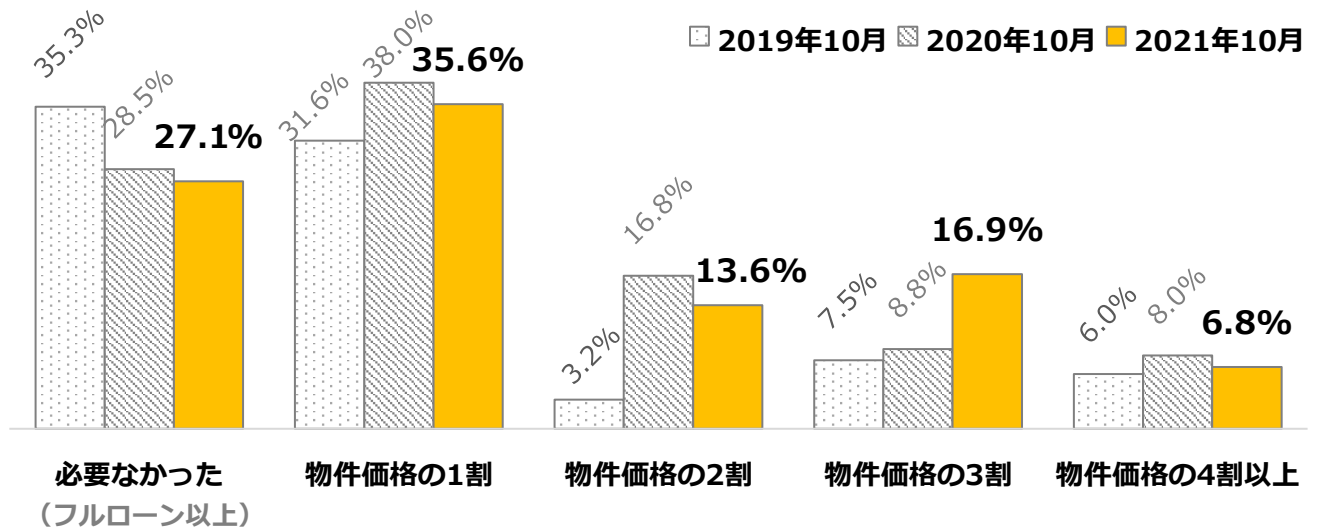
【融資を活用した方】への質問

(n=59)

Q 自己資金はいくら必要でしたか

## 自己資金「1割」がもっとも多い

自己資金は1割との回答が38.0%である。



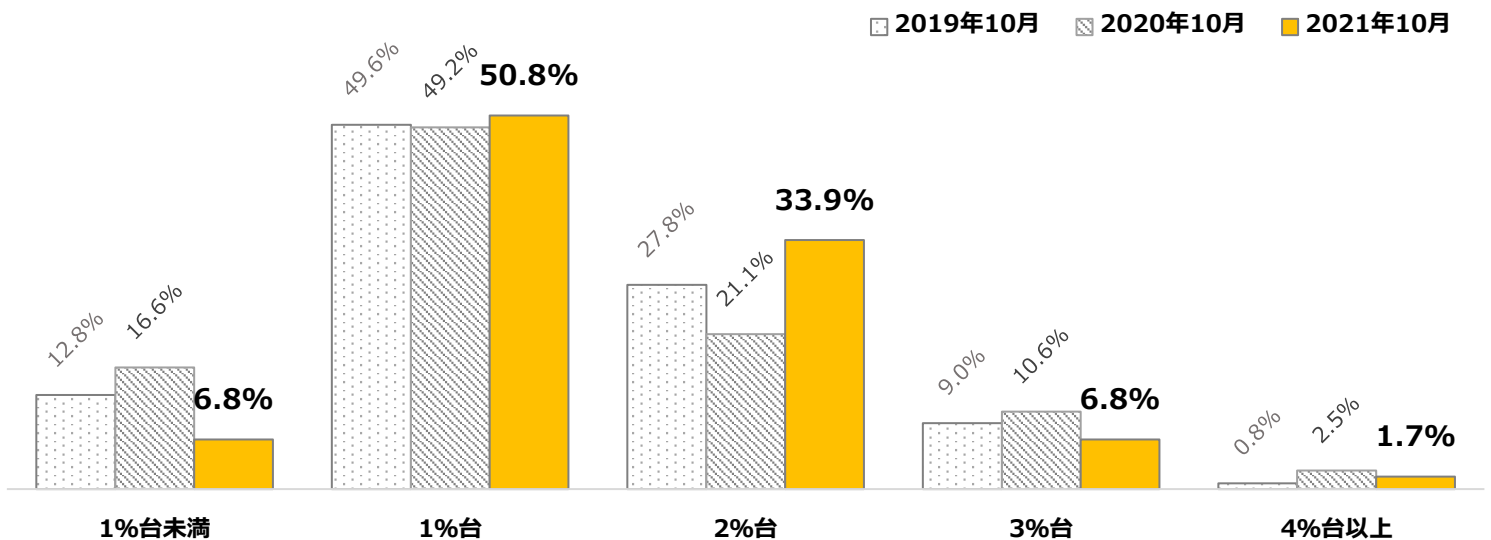
【融資を活用した方】への質問

(n=59)

Q 金利は何パーセント台でしたか

## 金利1%台との回答が50.8%、続いて2%台

金利1%未満が16.6%から6.8%へと減少した一方で、1%台が49.2%から50.8%へと増加、2%台も21.1%から33.9%へと増加した。

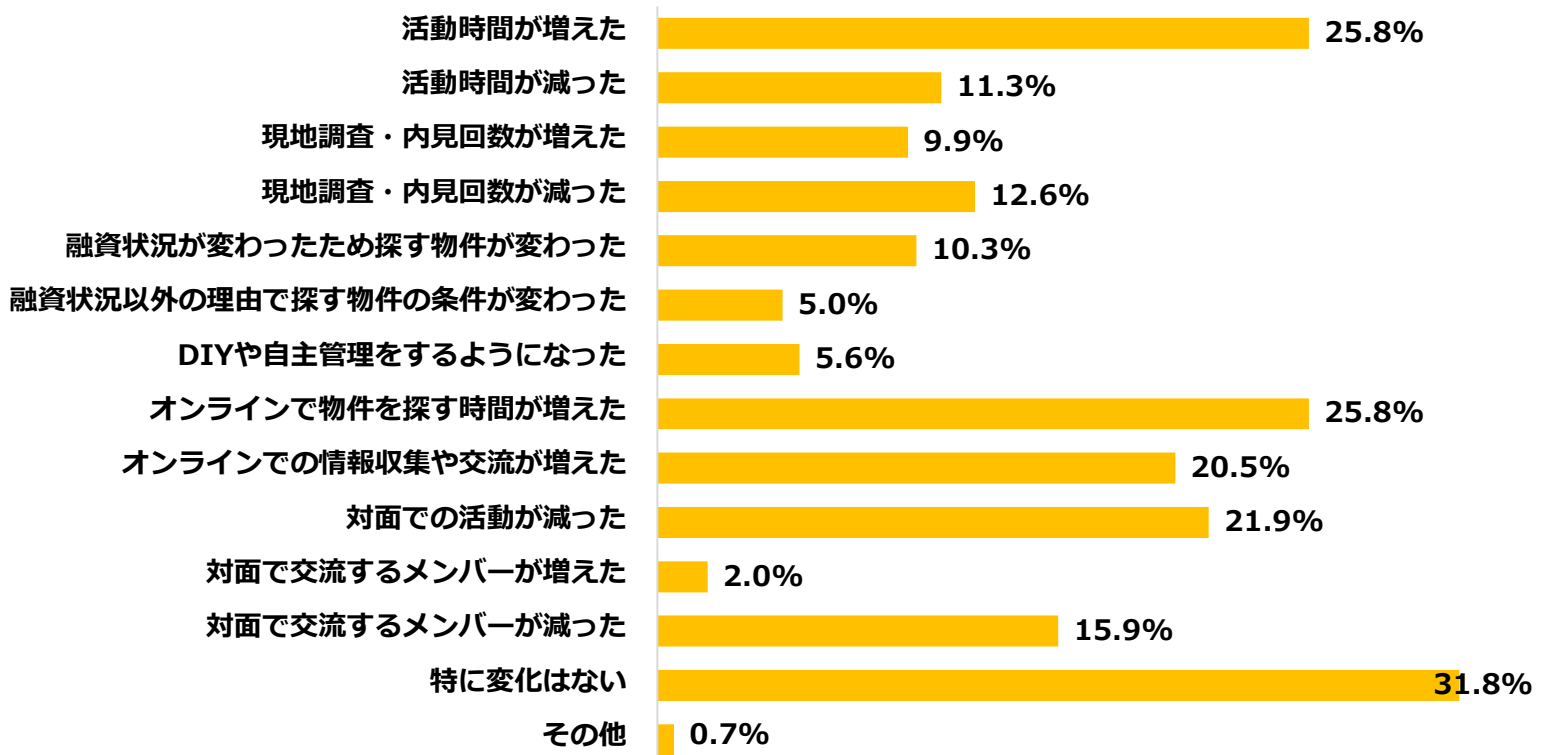


Q 新型コロナウイルス感染症の流行によって、  
ご自身の不動産投資活動に変化はありますか

(複数回答可)

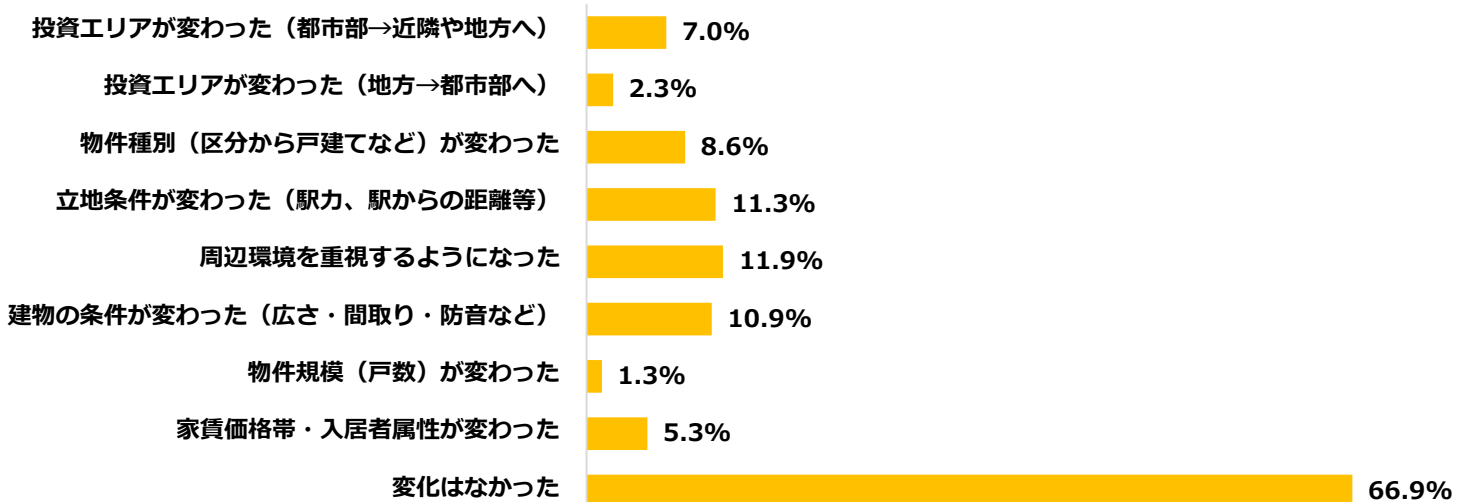
## 「活動時間が増えた」「オンラインで物件を探す 時間が増えた」がそれぞれ25.8%

一方で「特に変化がない」との回答も31.8%となった。



Q 新型コロナウイルス感染症の流行によって、  
投資を検討する観点に変化はありますか

(複数回答可)



Q 投資を検討する観点に変化があった方、  
よろしければ詳しく教えてください（自由回答）

代表的なコメントをご紹介します。

## ■投資エリアが変わった

- ・郊外の物件が選択肢にあがった。
- ・都心、駅近くを重要視するようになった。（コロナ明けを見越して）
- ・1都3県の対象エリアを拡大し、多少の郊外（16号線が目安）でも投資対象とすることにした。

## ■物件種別が変わった

- ・コロナ融資で金余り傾向が強まったため、アパート購入より戸建にシフトした。
- ・シェアハウスは検討外。

## ■立地条件が変わった

- ・駅から離れていてもコンビニやスーパーなどが近隣にあり生活しやすい場所を選ぶようにしている。
- ・駅近等の利便性より、若干広めで手ごろな家賃価格帯が重視されているように思います。
- ・投資エリアが田舎なのもありますが、電車やバスよりも、駐車場台数をメインに考える様になりました。

## ■周辺環境を重視するようになった

- ・周辺環境の利便性を意識した物件の検索をするようになりました。

## ■建物の条件が変わった

- ・ファミリー物件も検討するようになった。
- ・部屋数を多くした。
- ・オンライン会議のため、高速ネットが必須となった。
- ・テレワーク時の気分の切り替えなどを考慮し、ワンルームなど狭い住宅を選択肢から除外した。
- ・駅近でも狭小な物件は避けるようになった。
- ・郊外やや広め間取りの物件も新たな検討対象とした。

## ■家賃価格帯・入居者属性が変わった

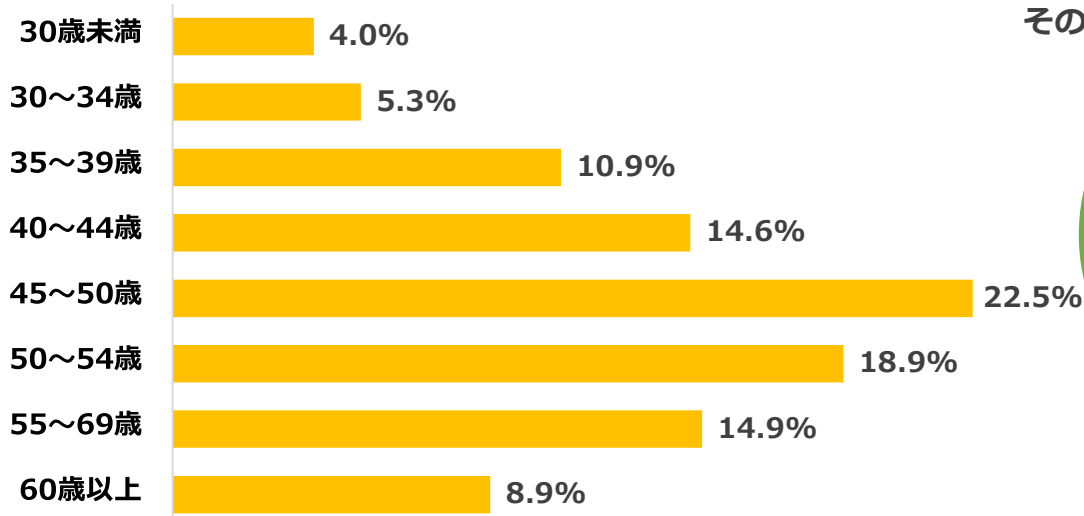
- ・高年収、高属性を狙うようになった。

## ■その他

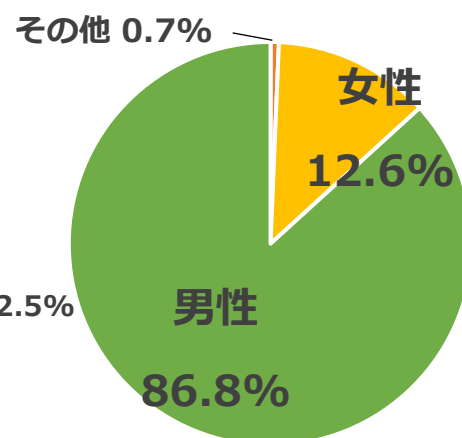
- ・観点的に変化は無し。
- ・低家賃帯のため、あまりコロナで目線が変わったという事はないが、銀行の融資姿勢に併せて持ち込む物件を変化させている。
- ・不動産投資をする方が増えて、物件の競争が激しくなっています。
- ・現金で買える物件も対象に追加した。
- ・投資利回りが低下したり、今までと同じ目線では物件が見つからないので、購入条件を緩和した（今までの目標の投資利回り20%から18%に下げた）。

# 5 アンケート回答者の属性

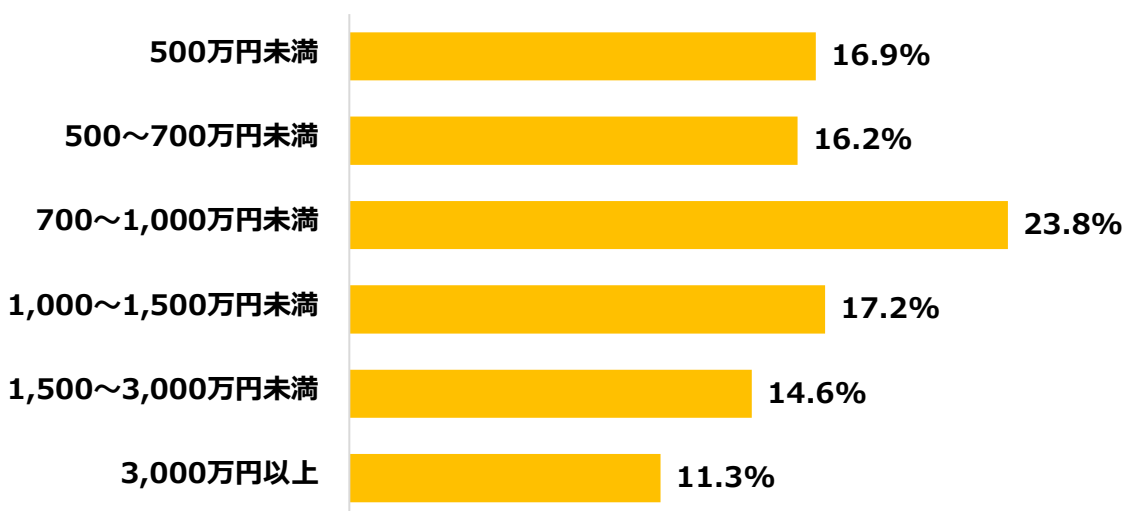
## ■ 年齢



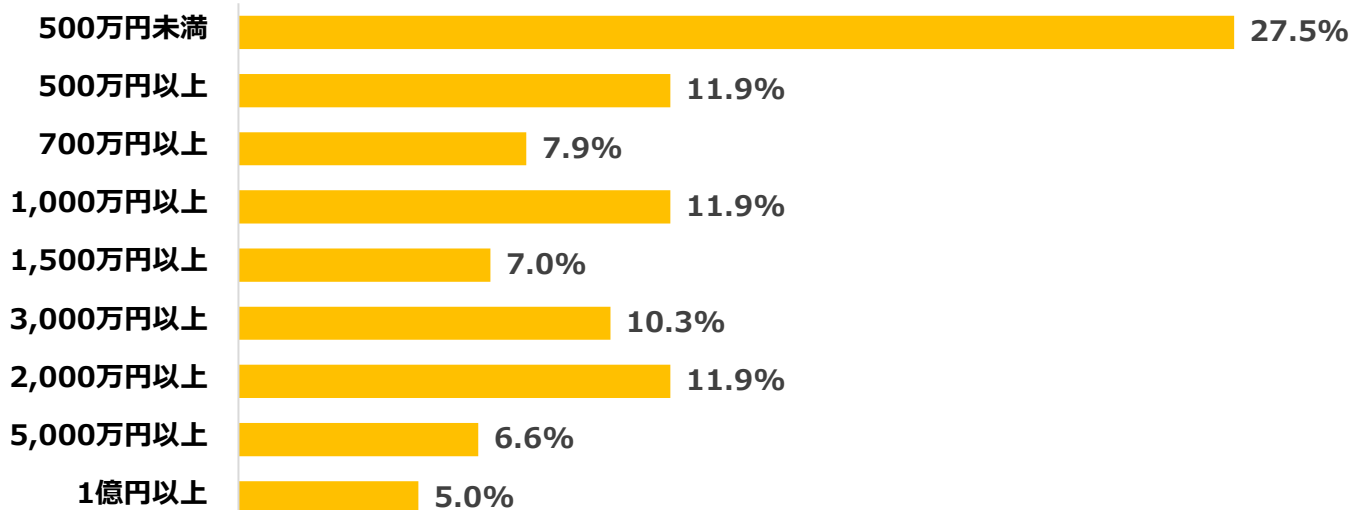
## ■ 性別



## ■ 年収（家賃年収も含む）

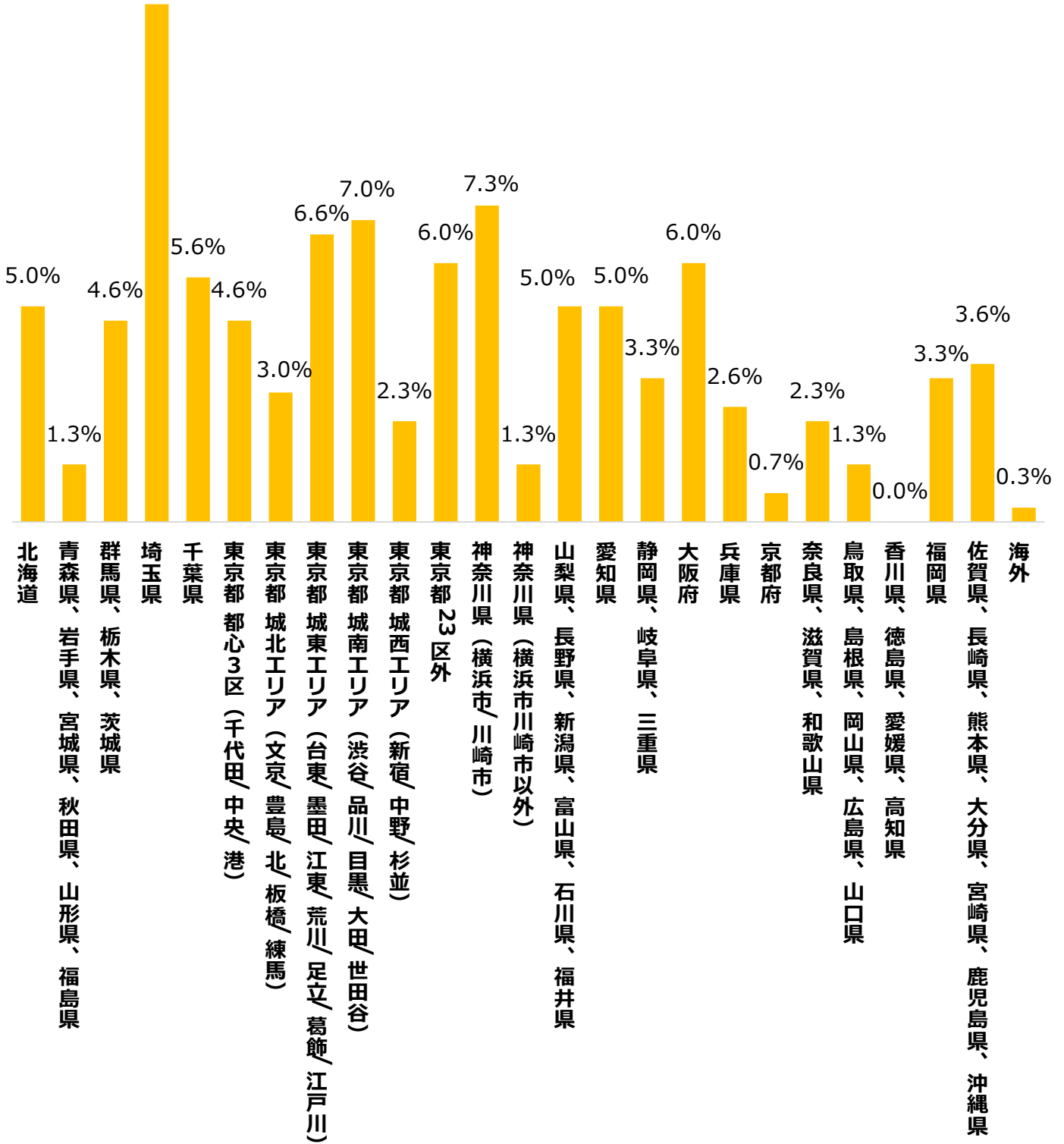


## ■ 自己資金



# 5 アンケート回答者の属性

## ■居住地 11.9%

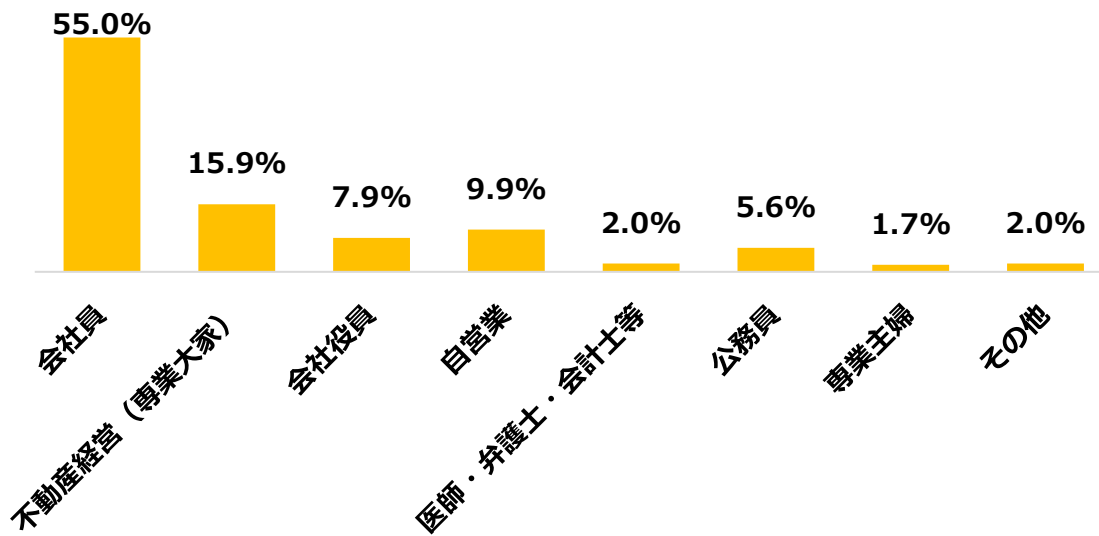


### 【地域別】

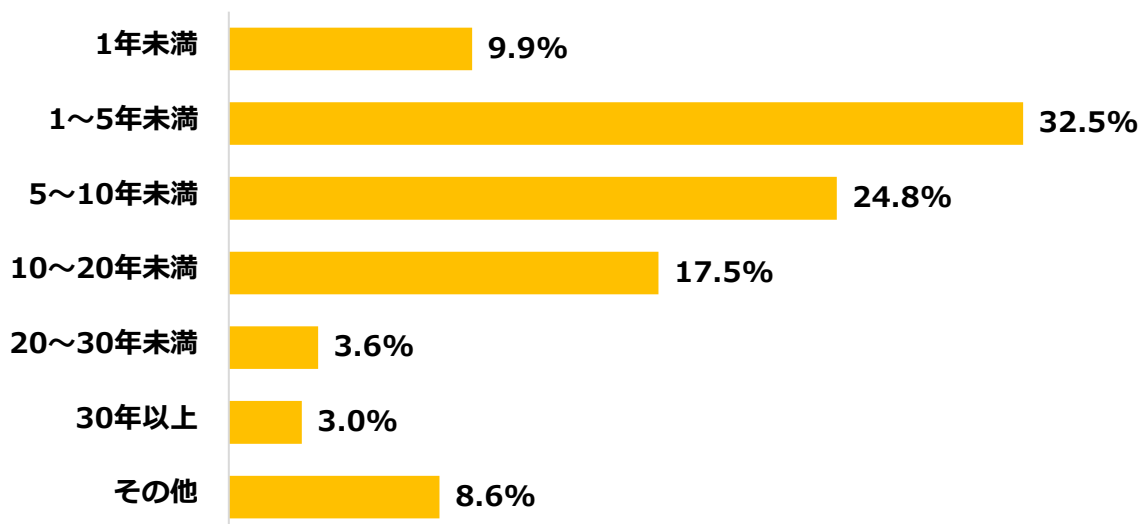
北海道	関東 (東京以外)	東京	東海 (三重含む)	甲信越 ・北陸	中四国	海外
6.3%	30.8%	29.5%	8.3%	5.0%	1.3%	0.3%
			11.6%			
						九州
						7.0%

※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



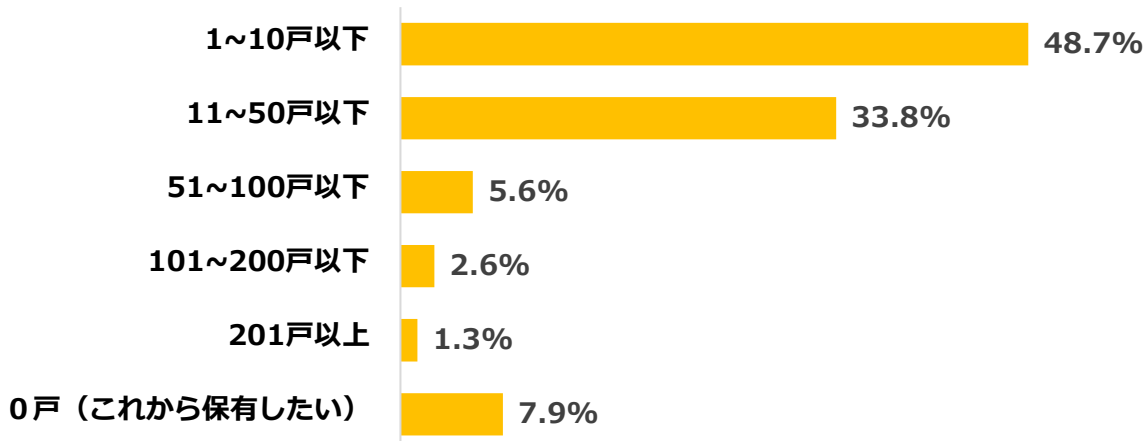
## ■ 投資歴



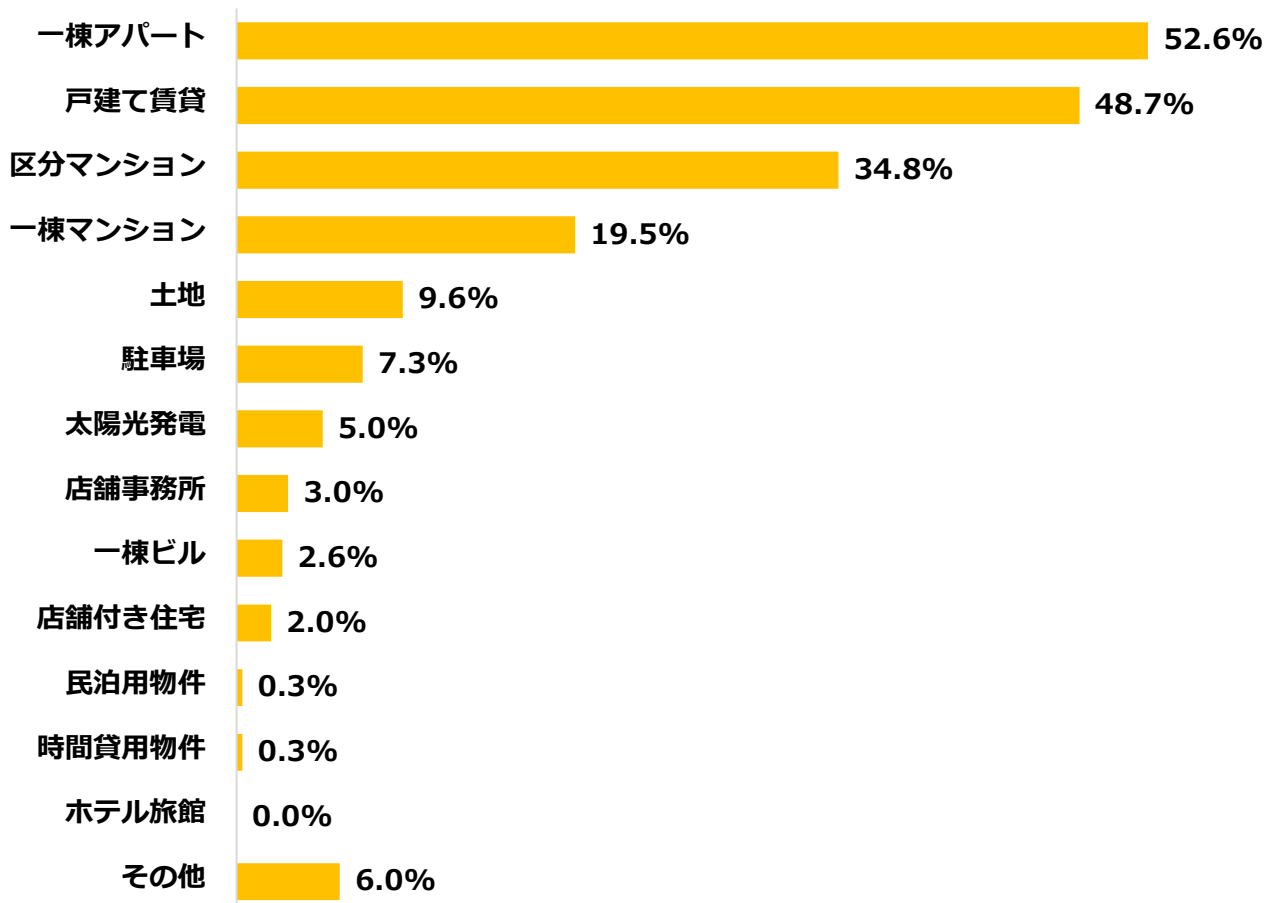
※投資歴のその他= 家業など

# 5 アンケート回答者の属性

## ■ 所有戸数



## ■ 所有物件種別



※「その他」は、トランクルーム、コインロッカー