

第17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 ~ 10 p |
| 3. 物件購入時の融資環境について | 11 p ~ 14 p |
| 4. 賃貸住宅の管理業務について | 15 p ~ 16 p |
| 5. アンケート回答者の属性 | 17 p ~ 20 p |

【調査対象】

健美家(けんびや)登録会員 約12万8,000名

【有効回答数】

935名

【調査期間】

2022年4月28日(木)~5月12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」が11.1ポイント増加(3 p)
- ・「売り時だと思う」が47.7%、「買い時だと思う」は10.5%(4 p)

物件購入について

- ・2021年10月以降に物件を「購入した」は45.0%(8 p)
- ・購入した物件種別は戸建賃貸が49.4%、一棟アパートが33.7%(8 p)

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54.4%、前回51.8%から微増(11 p)
- ・信用金庫・組合が40.2%で最多(13 p)

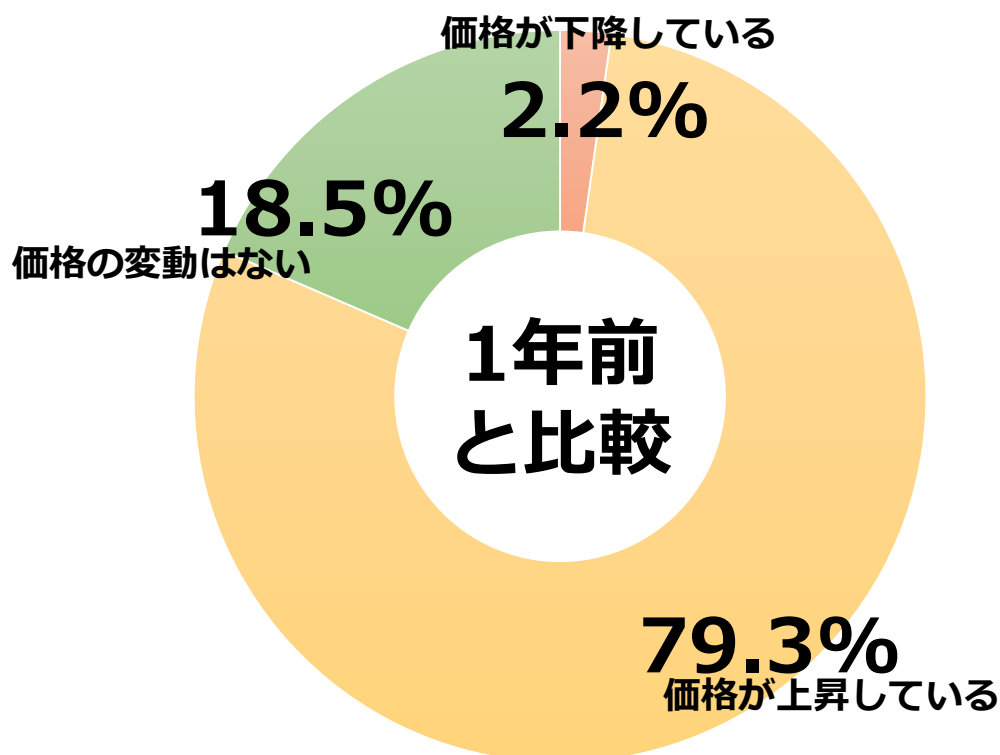
賃貸経営における管理業務について

- ・2022年6月に施行される「管理業法」では、200戸以上の住戸を管理する事業者には「登録」が義務付けられることを「知っていて、内容もわかる」のは16.7%(15 p)

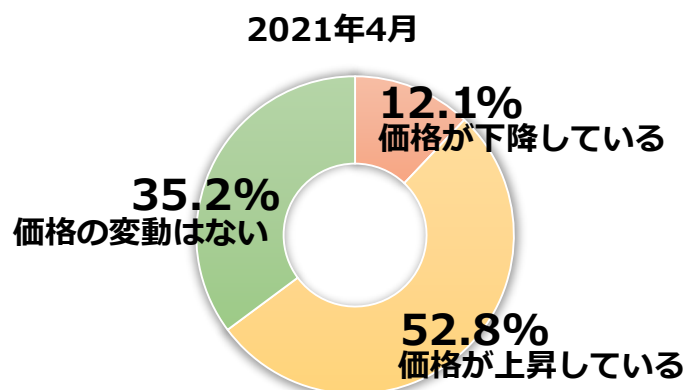
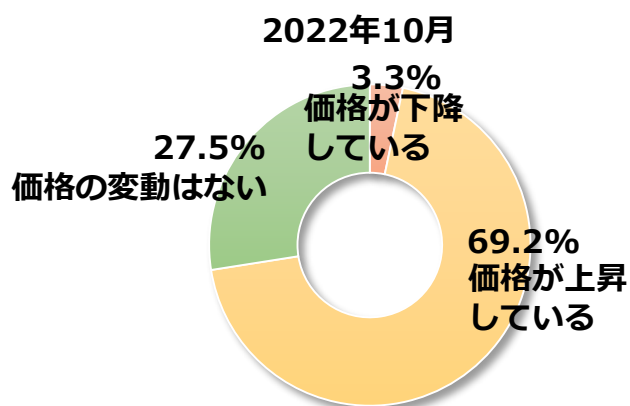
Q 現在の投資用不動産の価格について、1年前と比べるとどう感じていますか？

「価格が上昇している」が前回より11.1ポイント増加 「価格が下降している」は2.2%

今回の調査では、前回調査で、「価格が上昇」回答が69.2%だったのが、79.3%となり、前回比11.1ポイント上昇した。1年前の調査（2021年4月）の52.8%と比較すると26.5ポイント増だった。



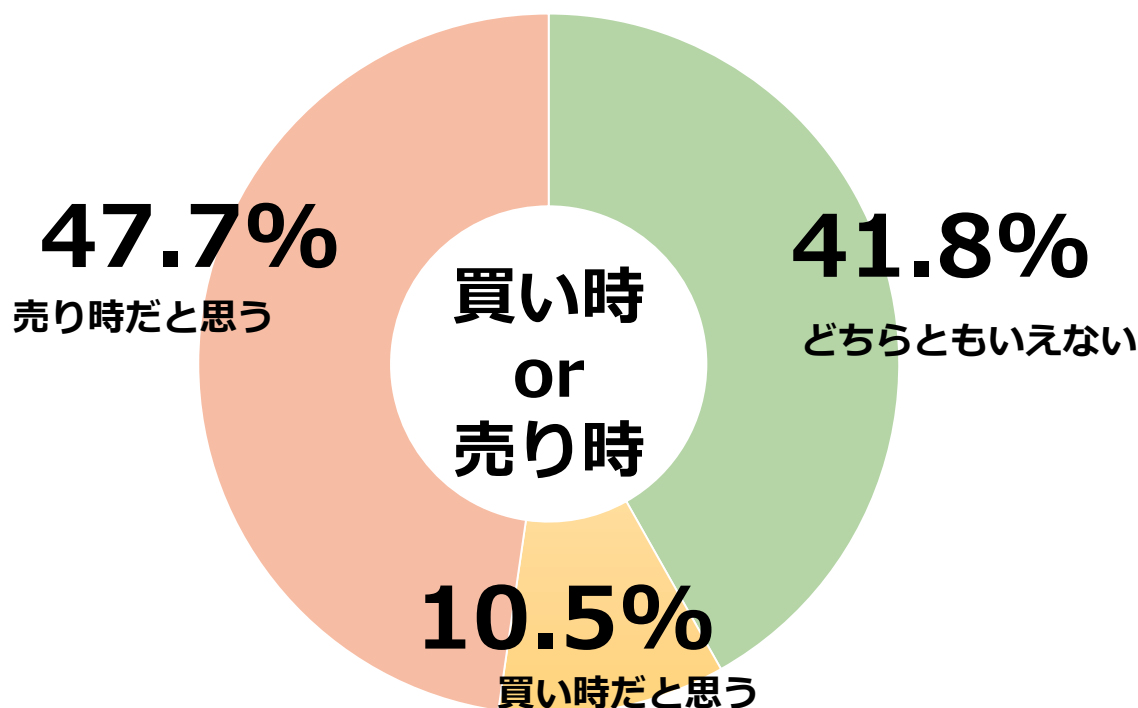
【過去の回答】



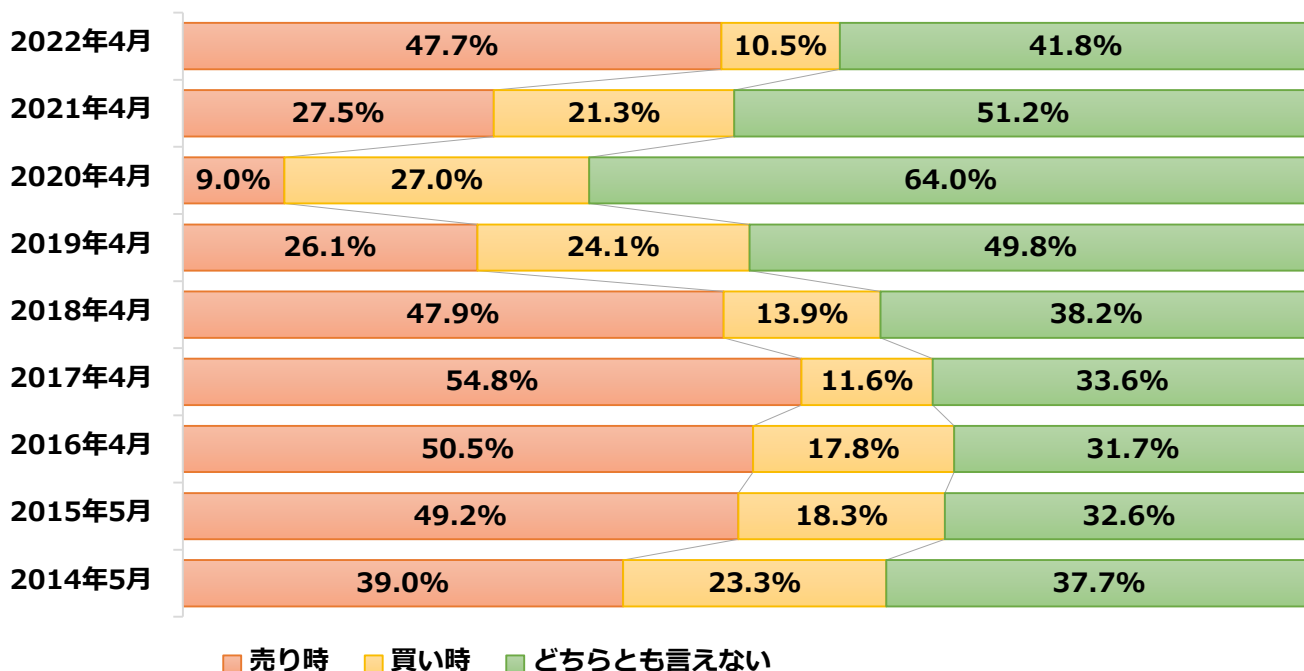
Q 現在、投資用不動産は買い時だと思いますか、売り時だと思いますか？

「売り時だと思う」が前回より20.2ポイント増加

今回の調査では、前回調査（2021年4月）には27.5%だった「売り時だと思う」回答が前回比20.2ポイント増加して47.7%となった。逆に「買い時だと思う」回答は10.8ポイント減少の10.5%、「どちらともいえない」回答は前回比9.4ポイントの減少だった。



【経年変化】



1 現在の投資用不動産の市況について

「売り時」と回答した方への質問

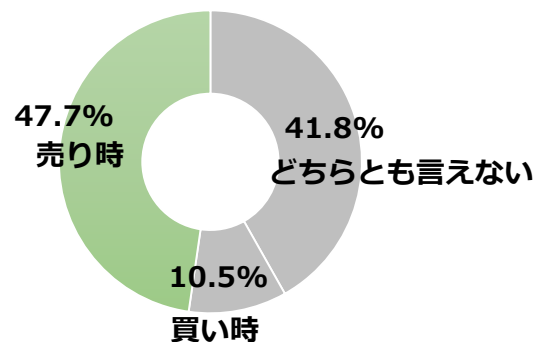
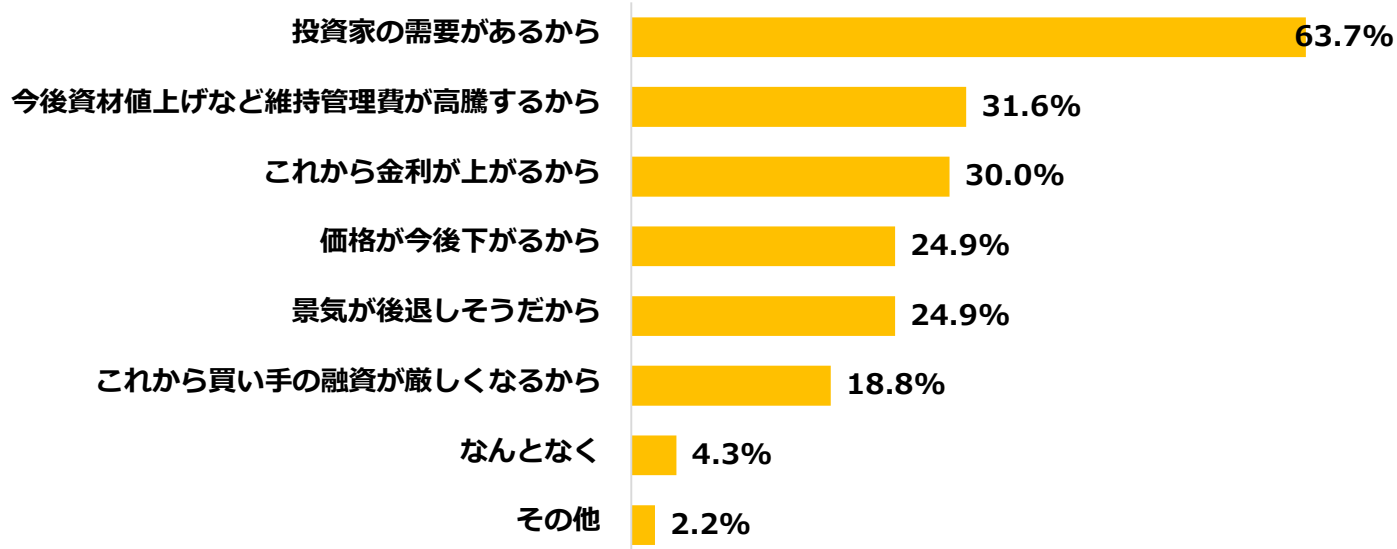
(複数回答可 n=446)

Q 売り時だと思ふ理由は何ですか？

売り時だと思ふ理由「投資家の需要がある」63.7%

「投資家の需要があるから」が63.7%となった。「投資家の需要があるから」は、2019年4月の32.4%から、2020年4月は14.0%とへと減少したが、2021年4月に51.6%、2022年4月に63.7%へと増加した。「価格が今後下がるから」は2021年4月に36.8%だったが、2022年4月には24.9%になった。

今回新たに選択肢を設けた「今後資材値上げなど維持管理費が高騰するから」が31.6%となった。



その他：人口が加速度的に減少するとともに老朽化問題が表面化するため
一定保有した物件は利益確定の
円安を背景とした海外投資家の特需、更に金融緩和による特需 等

1 現在の投資用不動産の市況について

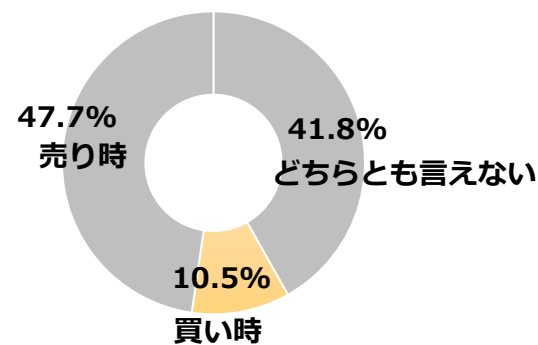
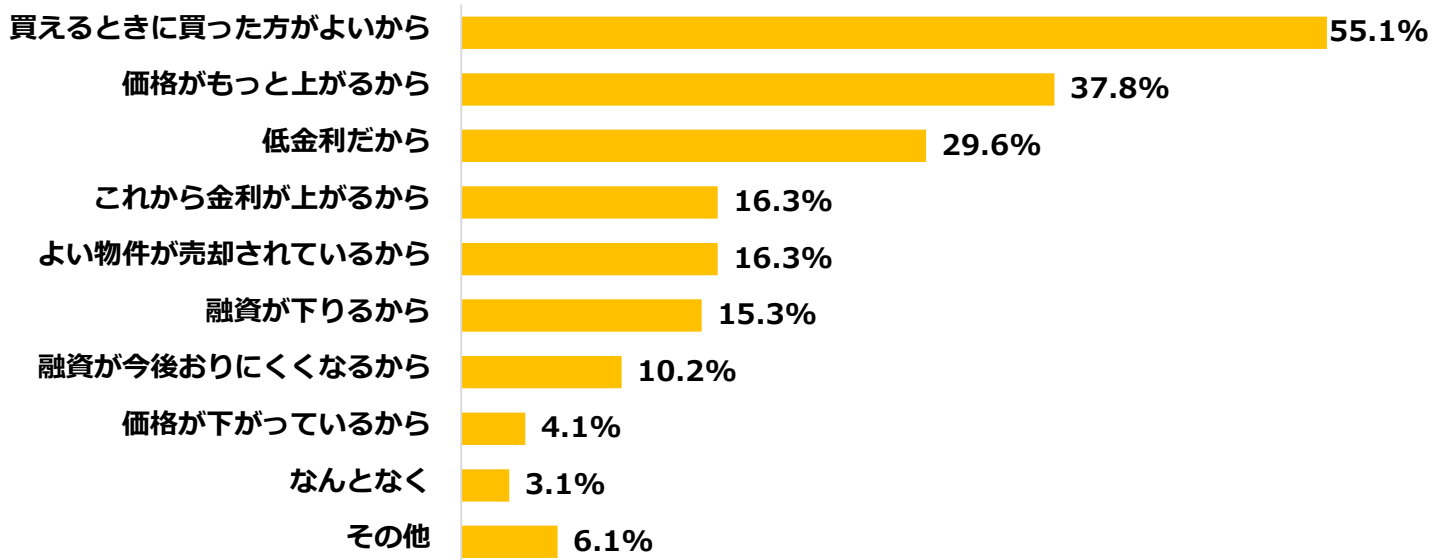
「買い時」と回答した方への質問

(複数回答可 n=98)

Q 買い時だと思う理由は何でしょうか？

買い時の理由は「買えるときに買った方がよいから」

「買えるときに買った方がよいから」が、前年調査に引き続き、55.1%でトップ。



その他：融資がおりにくくなっており競合が少ないから
ウッドショックで新規だと割高になる為
みんなが高い買えないと思っているから。

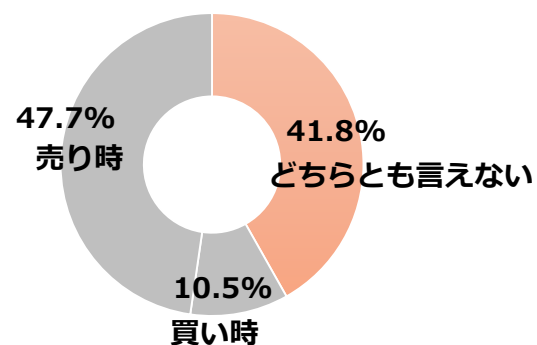
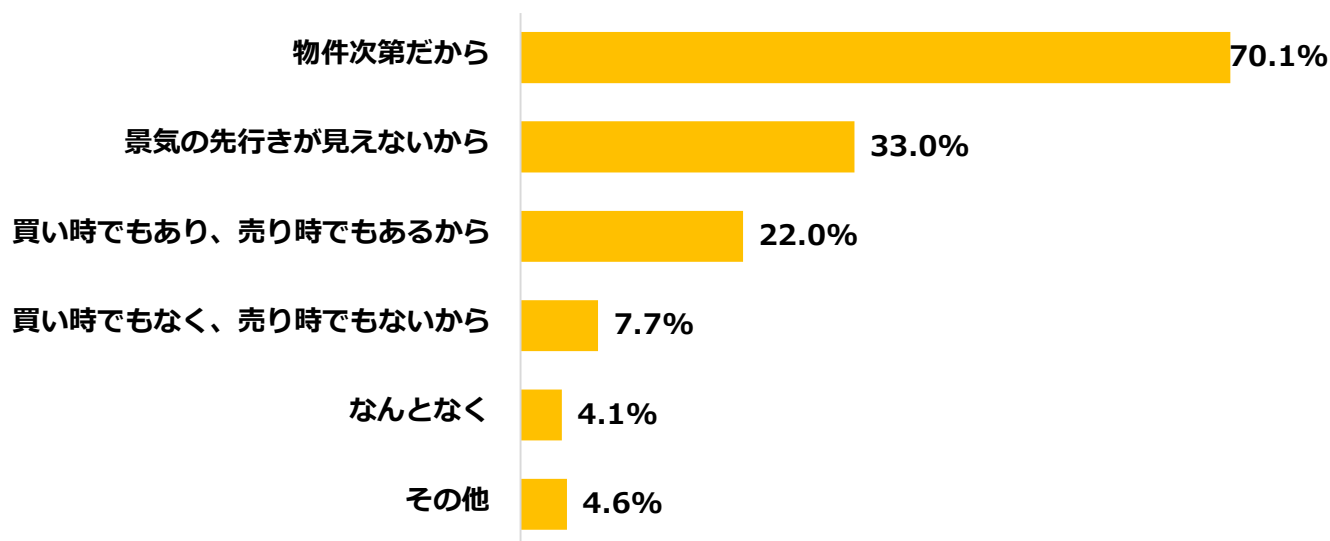
「どちらとも言えない」と回答した方への質問

(複数回答可 n=391)

Q どちらとも言えない理由は何ですか？

「物件次第だから」が70.1% 「景気の先行きが見えないから」は33.0%

「物件次第だから」は一昨年（2020年4月）の48.5%から、前年（2021年4月）74.0%に増加したが、今回も70%を超えた
前年28.8%だった「景気の先行きが見えないから」が33.0%へと増加した。



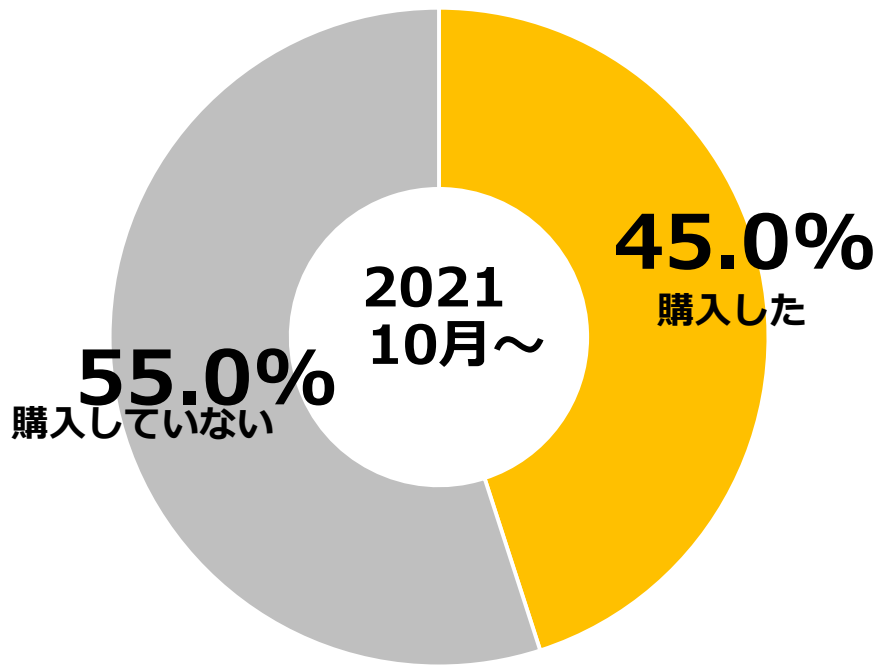
その他：年齢的に融資年数が引けなくなるから
場所次第
出口戦略次第だから

2 物件購入について

Q 2021年10月以降に物件を購入しましたか？

物件を「購入した」回答は45.0%

2020年4月調査で35.3%、2021年10月調査で37.7%が購入しており、連続で増えている。



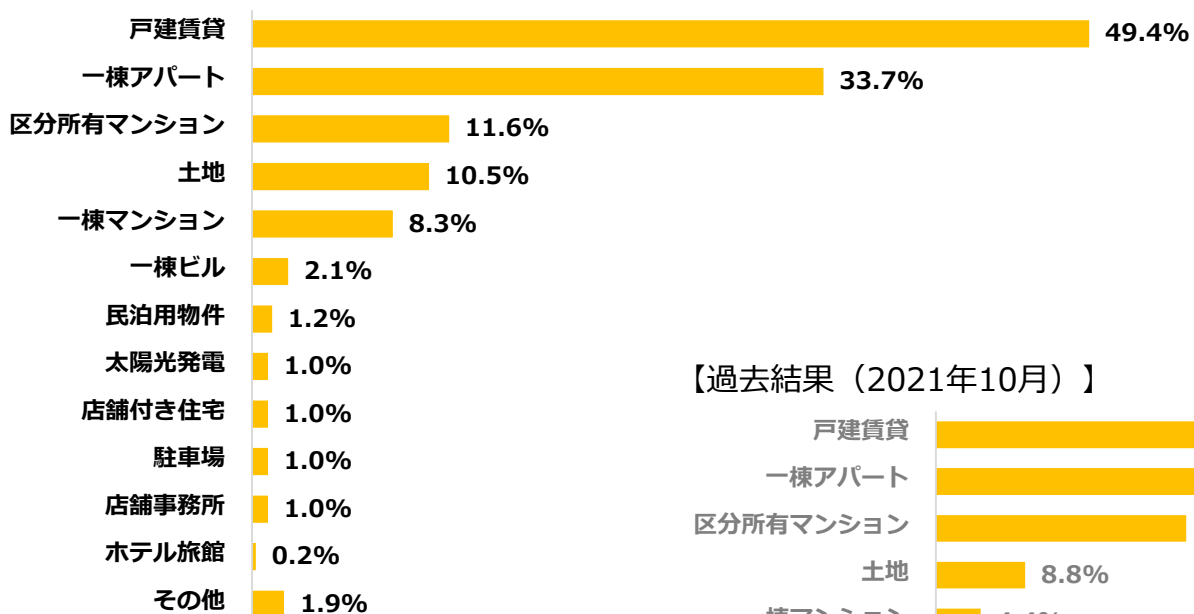
「購入した」と回答した方への質問

(複数回答可 n=421)

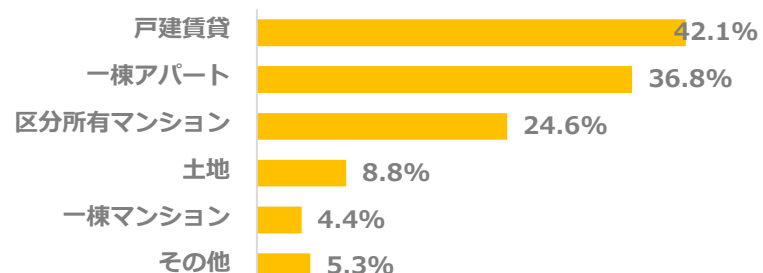
Q 購入した物件の種別は何ですか？

戸建賃貸が49.4%、一棟アパートが33.7%

前回（2021年10月）に1番多かった戸建賃貸が、引き続き最多となった。



【過去結果（2021年10月）】



その他：野立て看板付き土地、賃貸併用住宅、山、倉庫

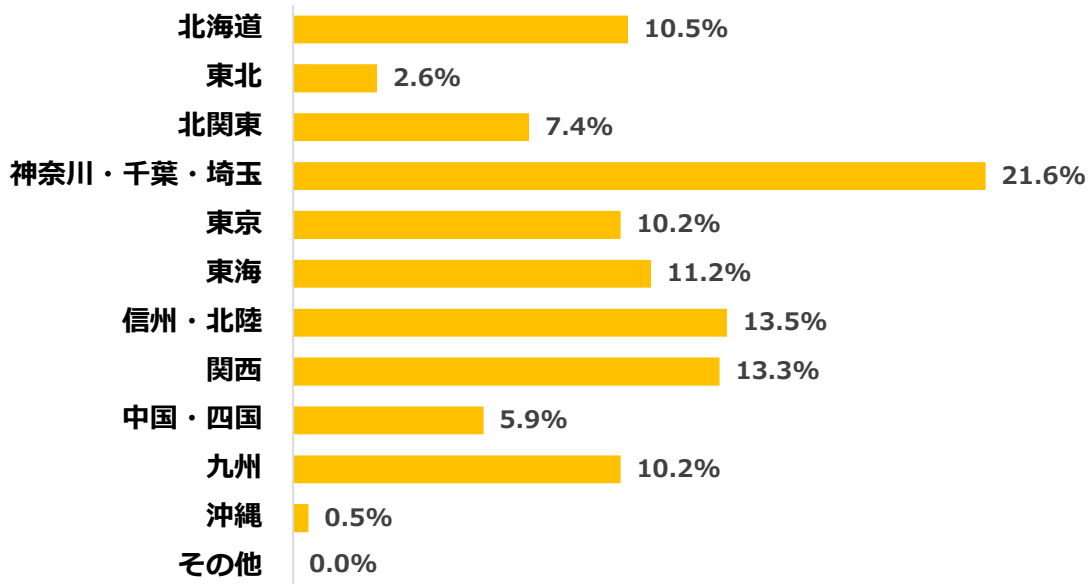
2 物件購入について

「購入した」方への質問です

(複数回答可 n=421)

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」21.6% 「東京」10.2%

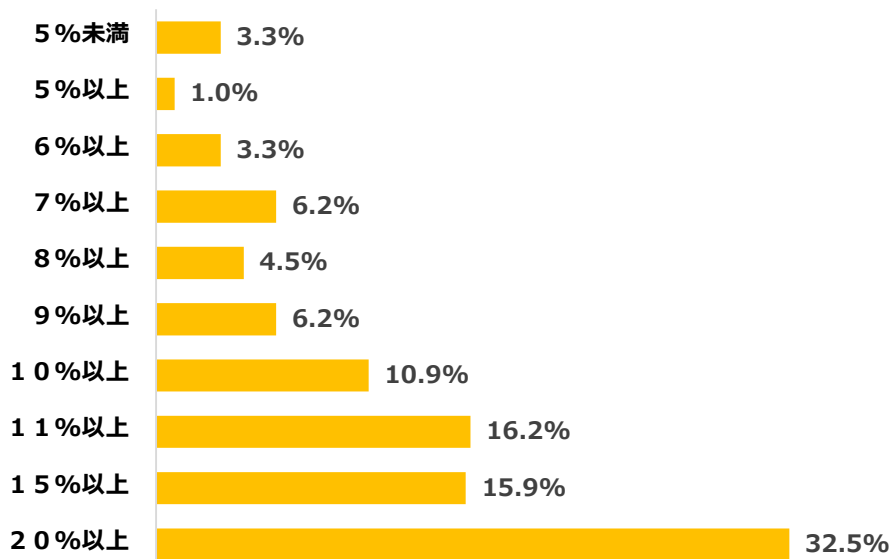


「購入した」と回答した方への質問

(n=421)

Q 購入した代表的な物件の表面利回りは何パーセント台でしたか？

利回りは20%以上が最多となった。

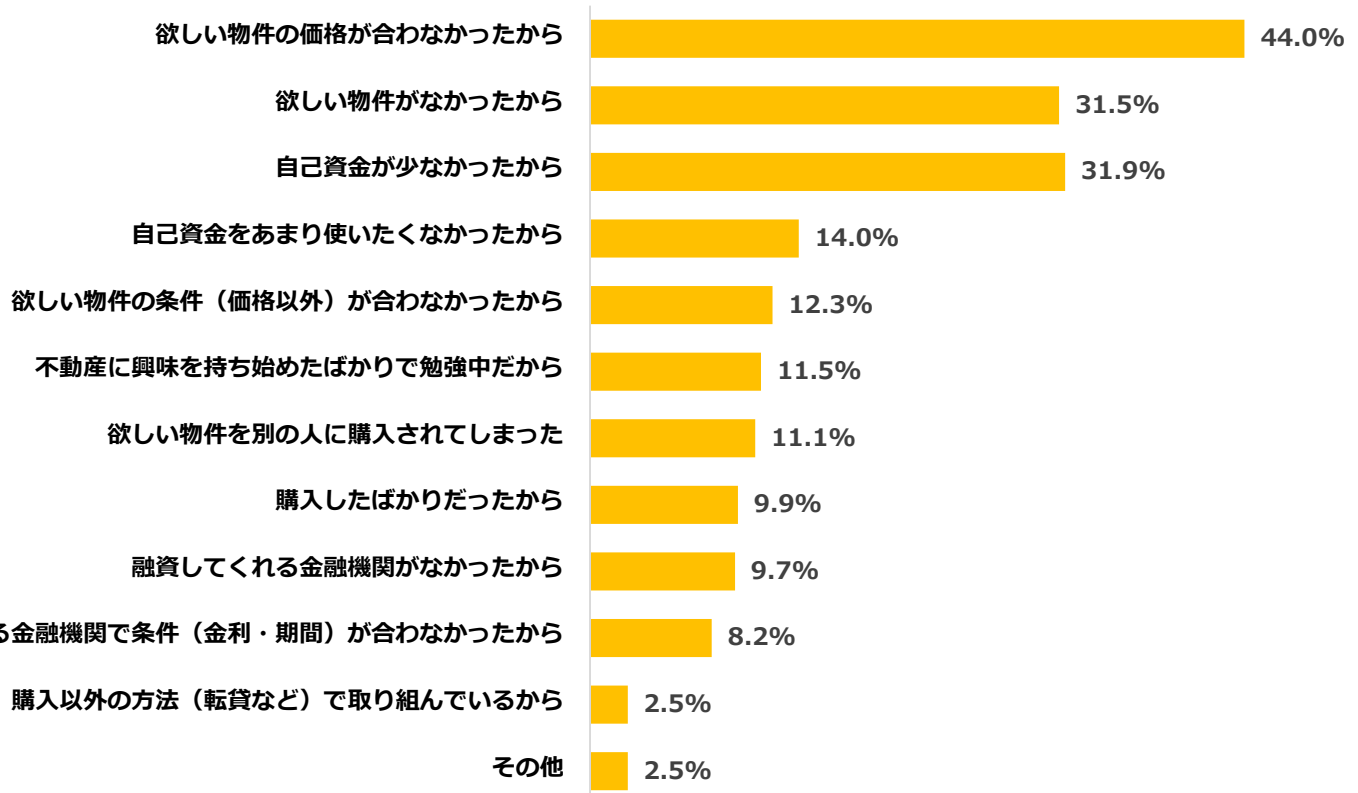


「購入しなかった」と回答した方への質問

(複数回答可 n=514)

Q購入しなかったのはどうしてですか？

「欲しい物件の価格が合わなかったから」が44.0%



その他：妻の了解を得られなかった、新築計画中、融資審査で断られた 等

3 物件購入時の融資環境について

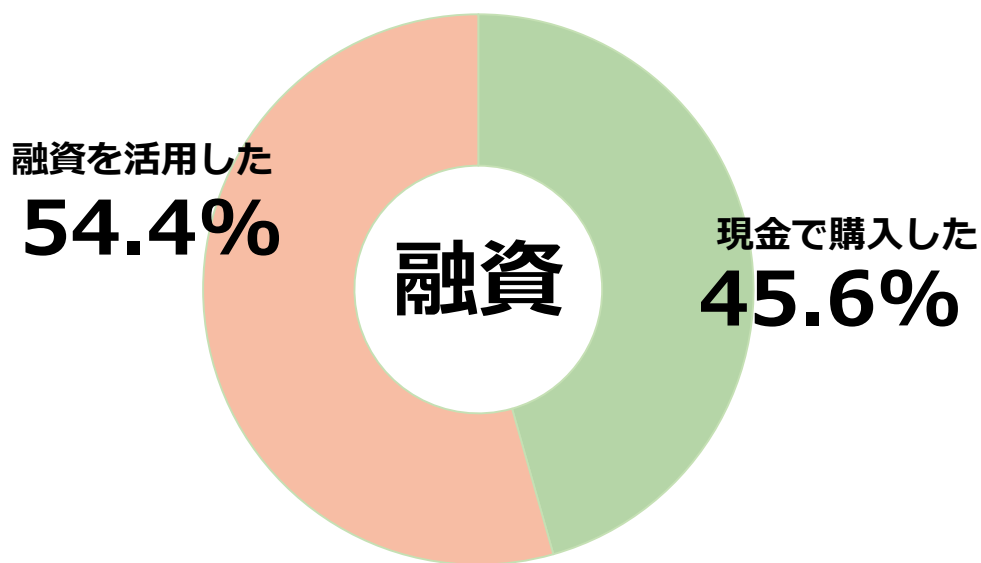
「購入した」方への質問です

(n=421)

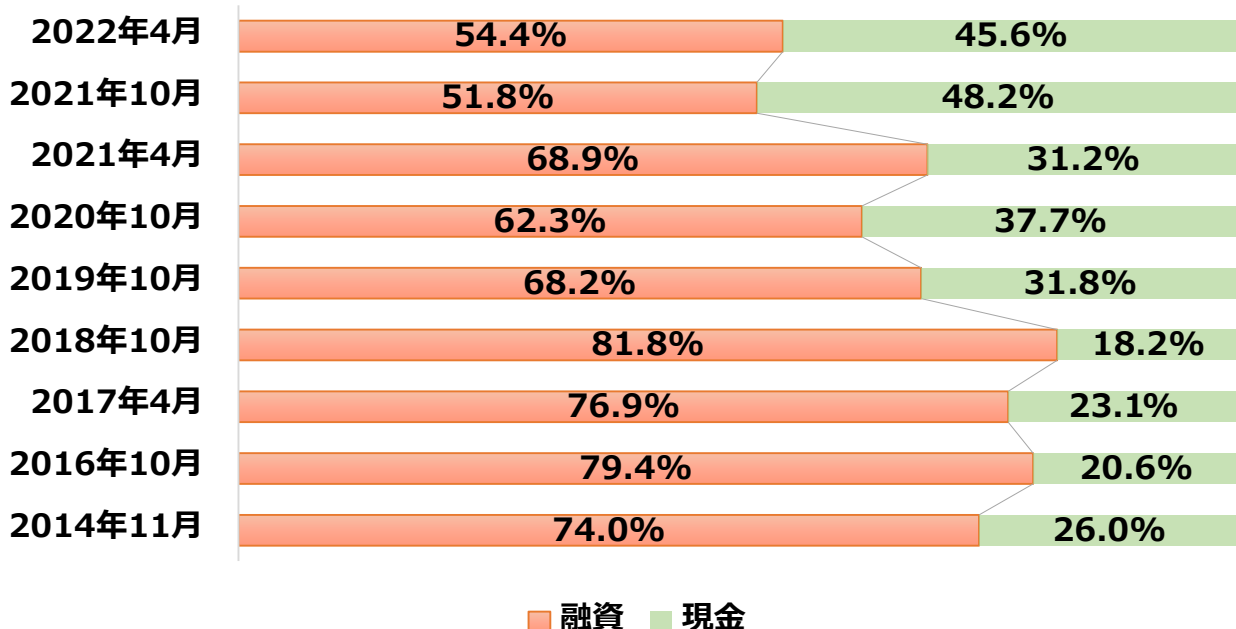
Q 融資を活用しましたか

「融資を活用した」のは54.4%
45.6%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」したという回答は前回 51.8%で、2.6ポイント増加。



【過去結果】



3 物件購入時の融資環境について

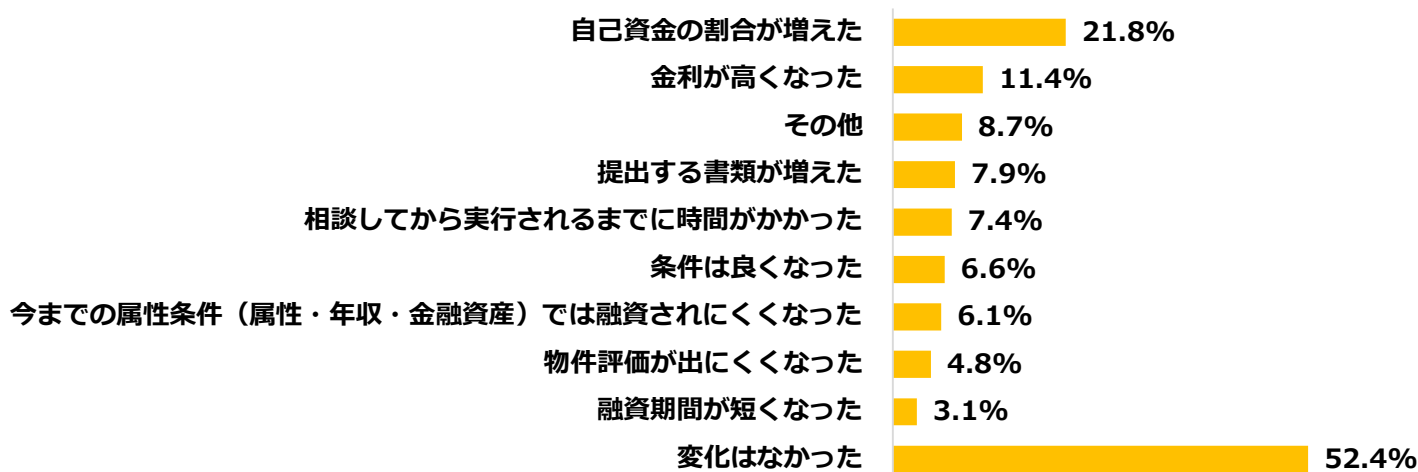
【融資を活用した方】にお伺いします

(n=229)

Q融資の環境は1年前と比べて変化がありましたか？

**「自己資金の割合が増えた」のは21.8%。
「変化がなかった」も52.4%。**

融資を活用して購入まで至った人の中では、融資の環境に「変化はなかった」のが52.4%。「自己資金の割合が増えた」は21.8%であった。



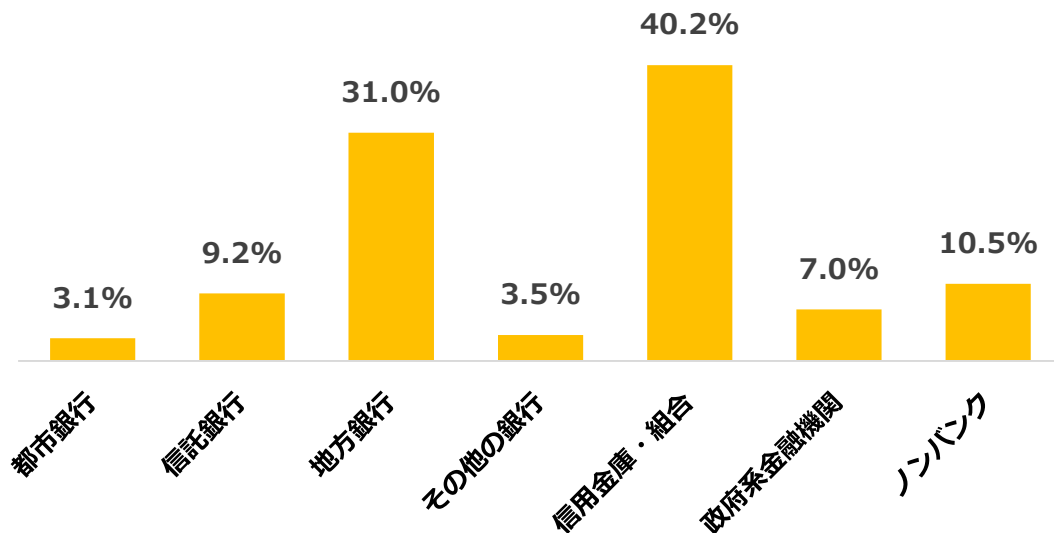
3 物件購入時の融資環境について

「融資を活用」した方にお伺いします

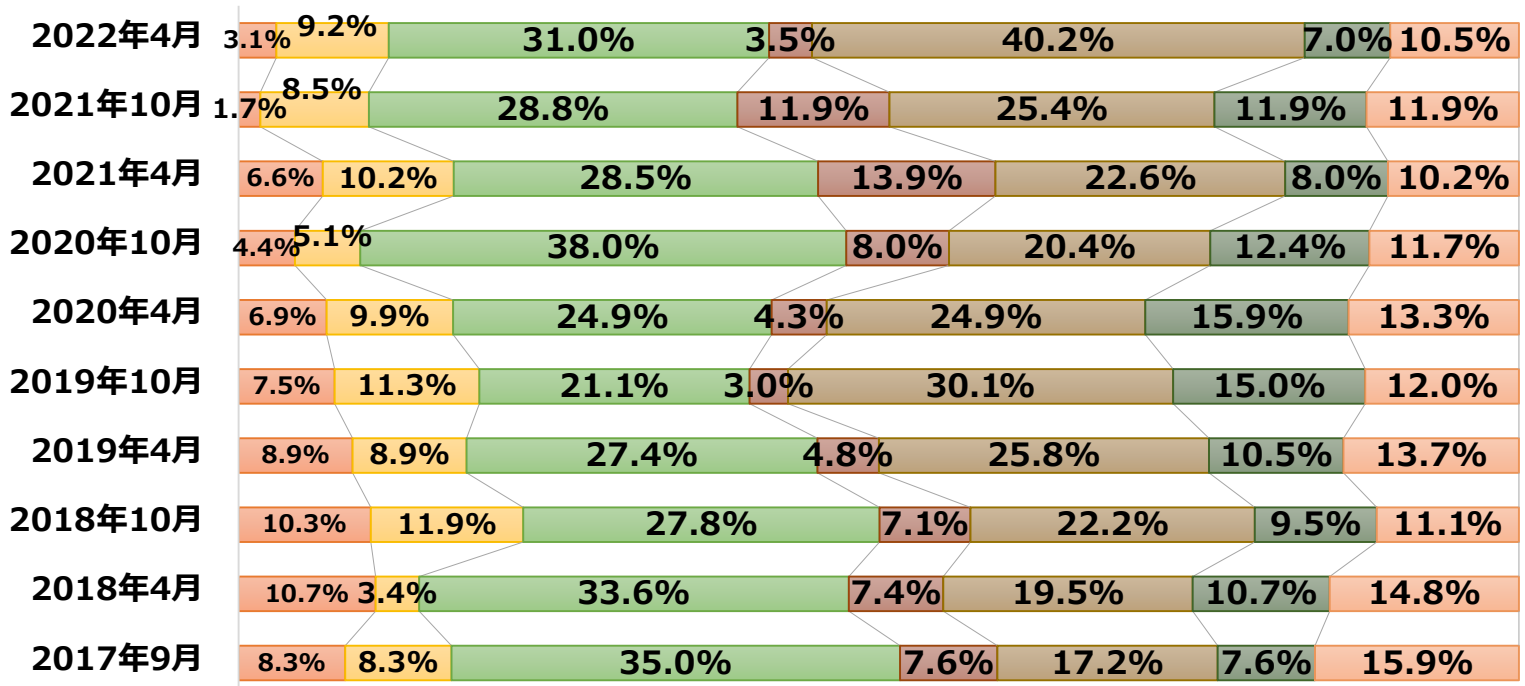
(n=229)

Q 融資はどの金融機関を活用しましたか

「信用金庫・組合」が最も多く40.2%
続いて「地方銀行」が31.0%



【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

※「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

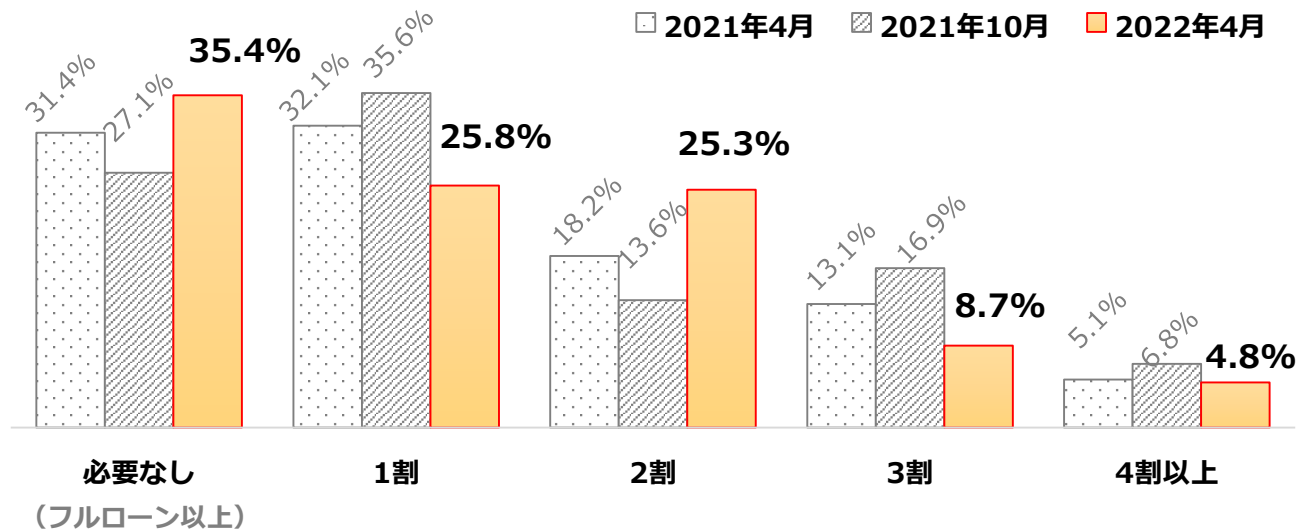
【融資を活用した方】への質問

(n=229)

Q 自己資金はいくら必要でしたか

自己資金「必要なし」が最多の35.4%。

続いて、自己資金は1割との回答が25.8%、2割も25.3%となった。



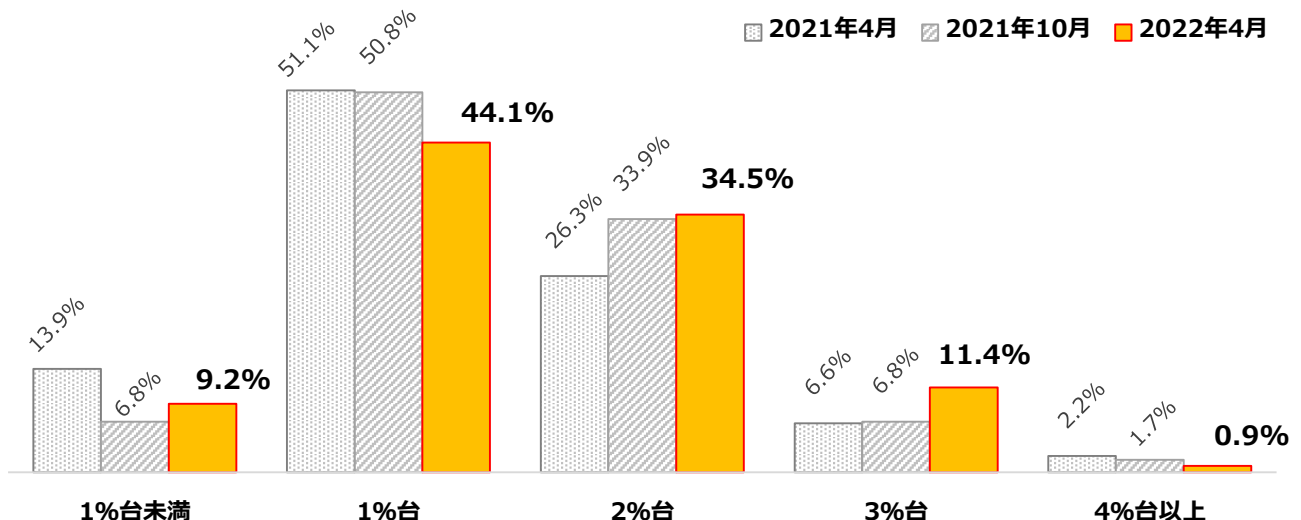
【融資を活用した方】への質問

(n=229)

Q 金利は何パーセント台でしたか

金利1%台が6.8%から9.2%に増加

金利1%未満との回答が6.8%から9.2%に増加した一方で、1%台が50.8%から44.1%に減少。2%台も微増となった。

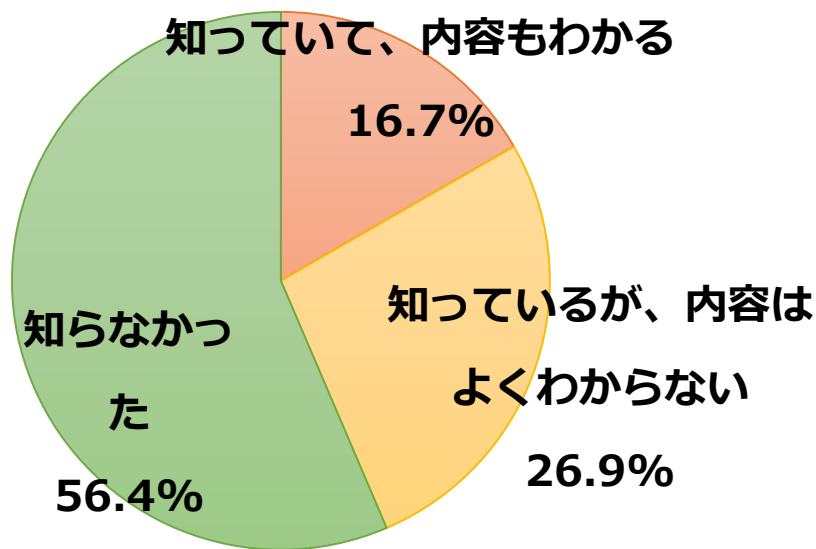


(n=785)

Q 2022年6月に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下、管理業法）」が施行し、200戸以上の住戸を管理する賃貸住宅管理業者には「登録」が義務付けられますが、ご存じでしたか？

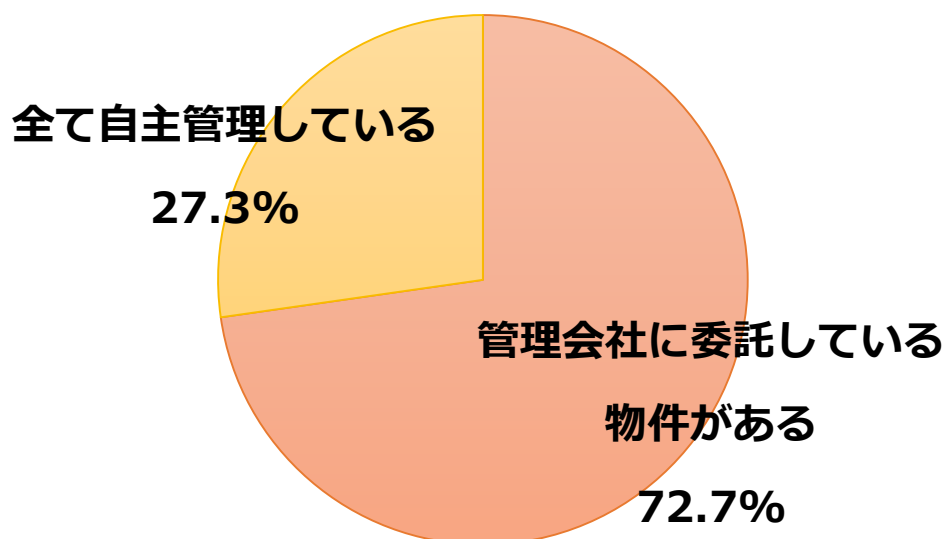
管理業法の認知度は、43.6%

「知っている、内容もわかる（16.7%）」と「知っているが内容はよくわからない（26.9%）」の合計は43.6%となった一方で、「知らなかった」回答が56.4%と半数以上となった。



(n=785)

Q 現在、管理会社との取引はありますか？

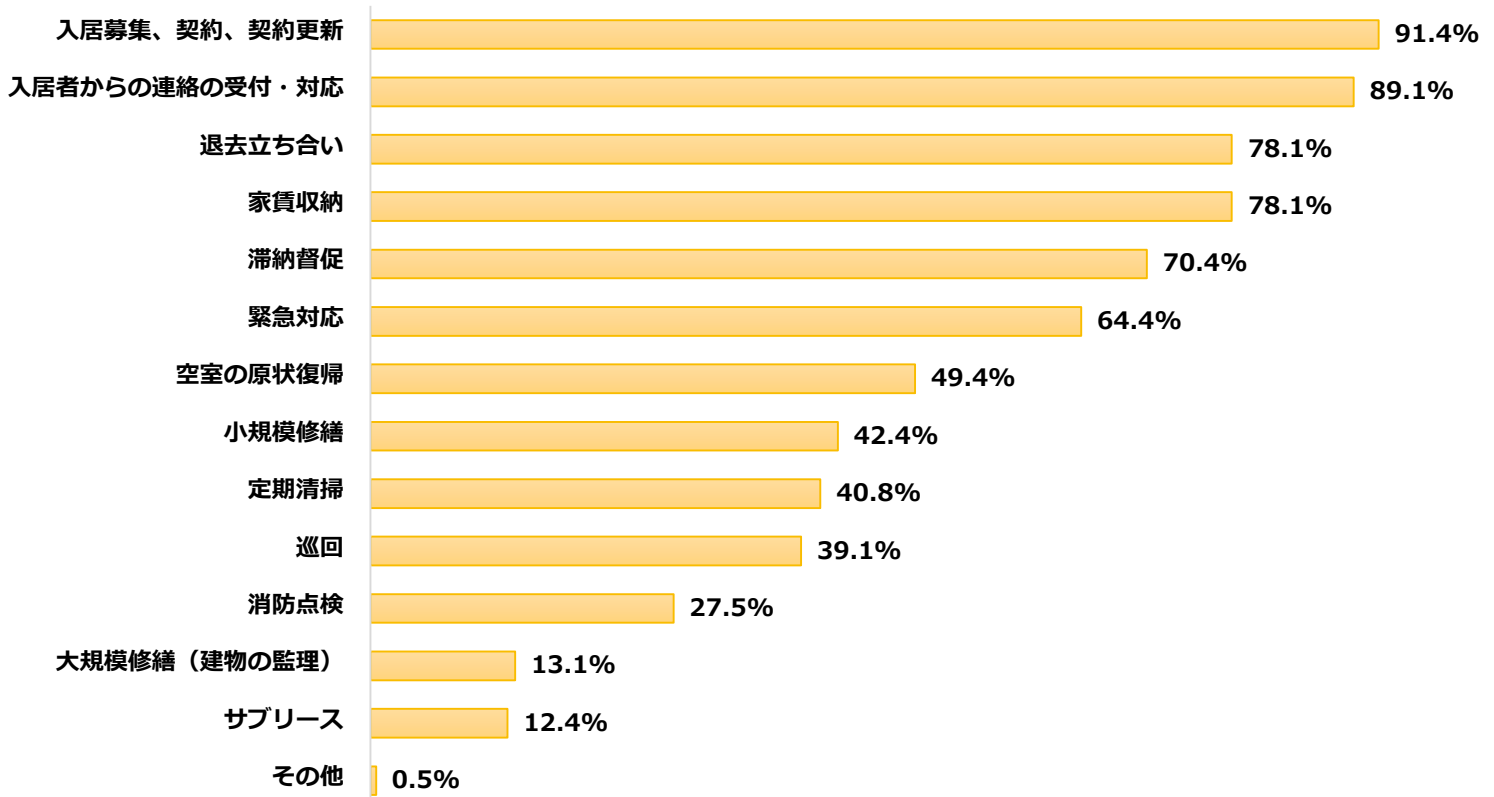


※「物件を保有していない」=150件

4賃貸経営の管理業務について

Q 管理会社に委託している業務はどのようなものですか

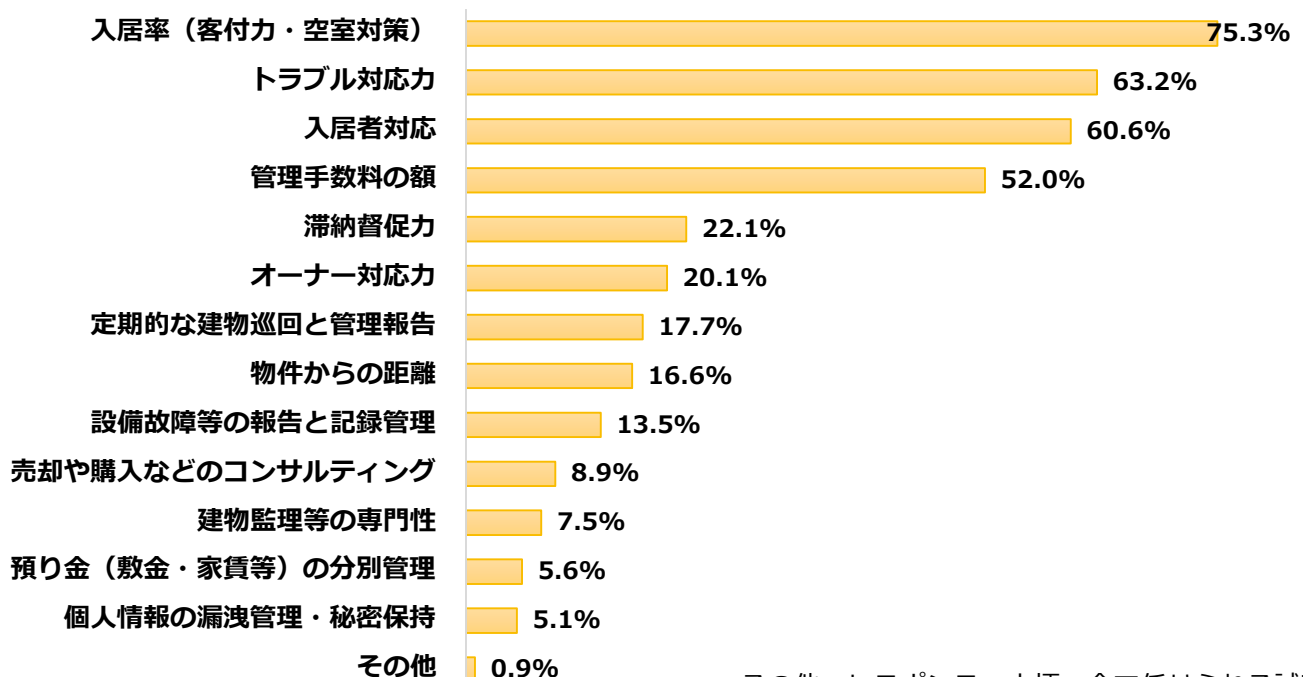
(複数回答可 n=571)



その他：火災保険の申し込み、貯水槽管理

Q 管理会社に対し、重視していることは何ですか

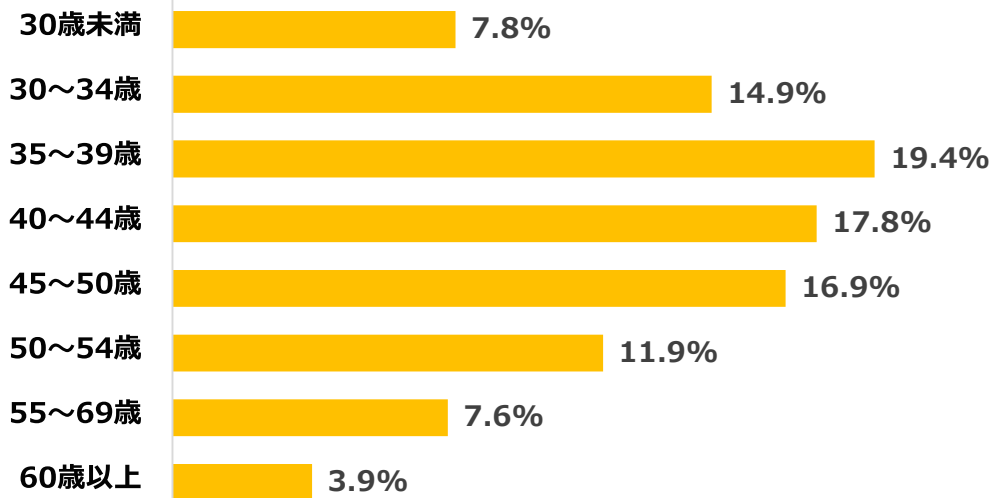
(複数回答可 n=571)



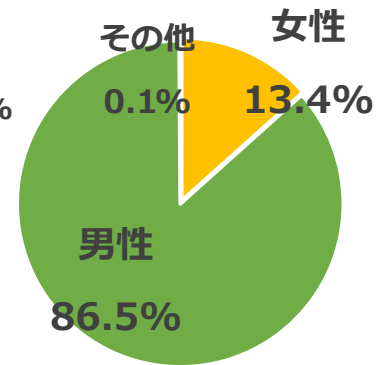
その他：レスポンス、人柄、全て任せられる誠実さ

5 アンケート回答者の属性

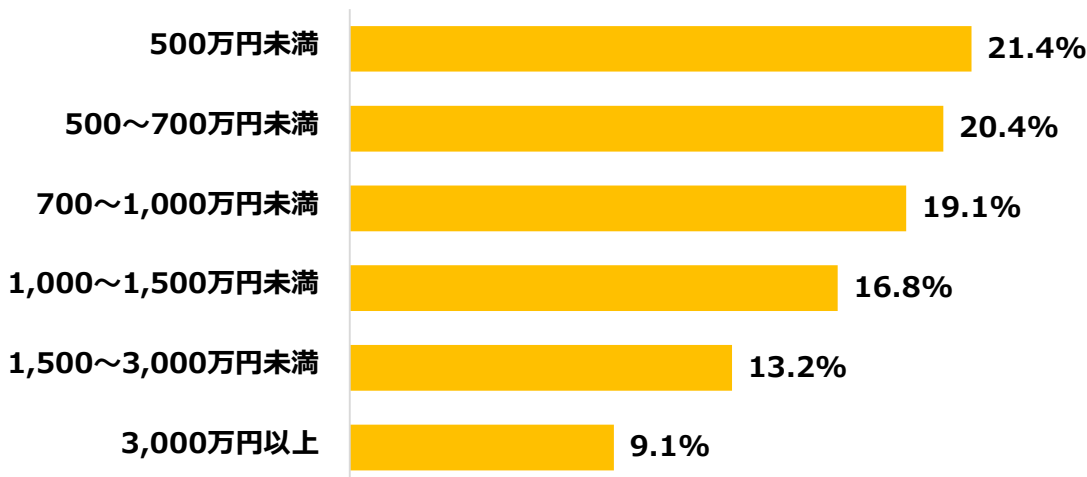
■ 年齢



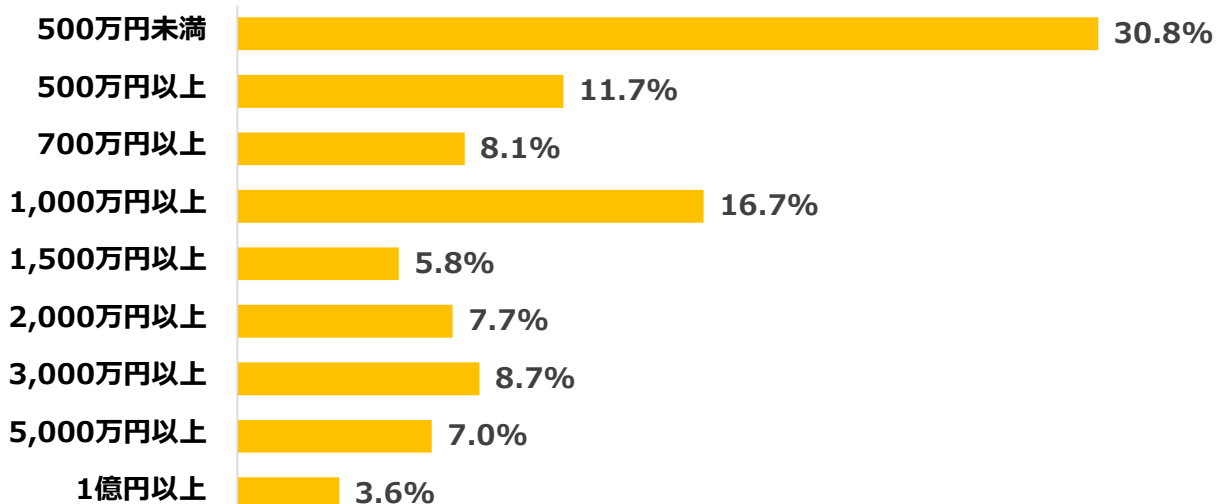
■ 性別



■ 年収（家賃年収も含む）

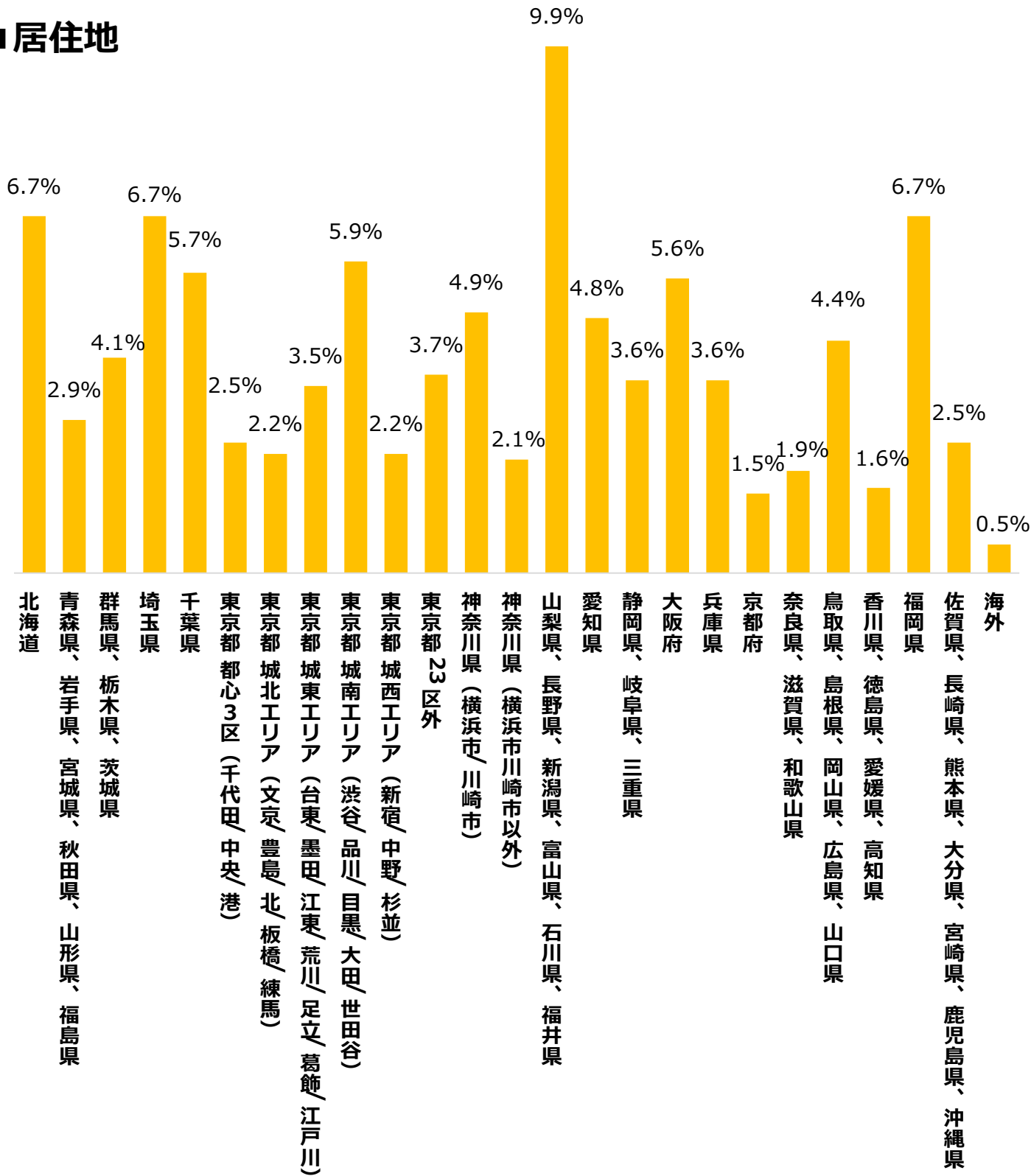


■ 自己資金



5 アンケート回答者の属性

■居住地



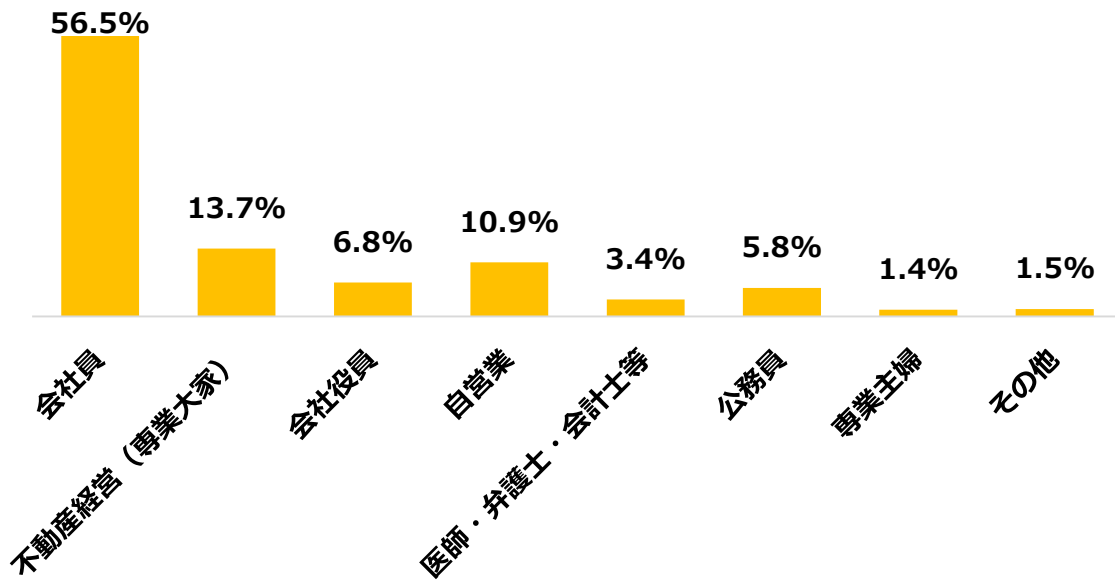
【地域別】

| 地域 | 割合 |
|----------|-------|
| 北海道・東北 | 9.6% |
| 関東(東京以外) | 23.5% |
| 東京 | 20.1% |
| 甲信越・北陸 | 9.9% |
| 東海(三重含む) | 8.4% |
| 関西 | 12.6% |
| 中四国 | 6.0% |
| 九州 | 9.2% |
| 海外 | 0.5% |

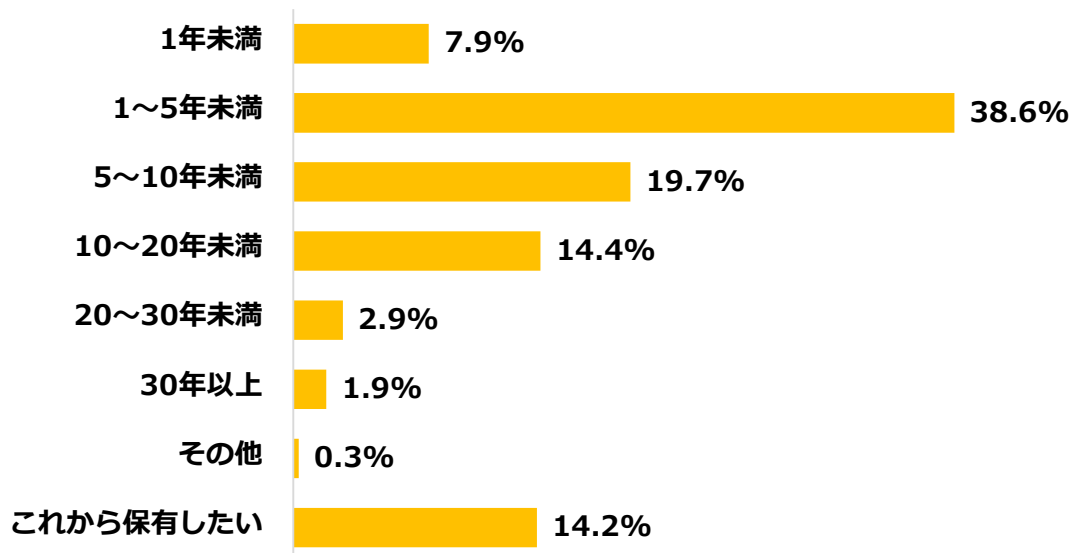
※調査データを引用する際は、「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家（けんびや）」と明記をお願いいたします。

5 アンケート回答者の属性

■ 職業



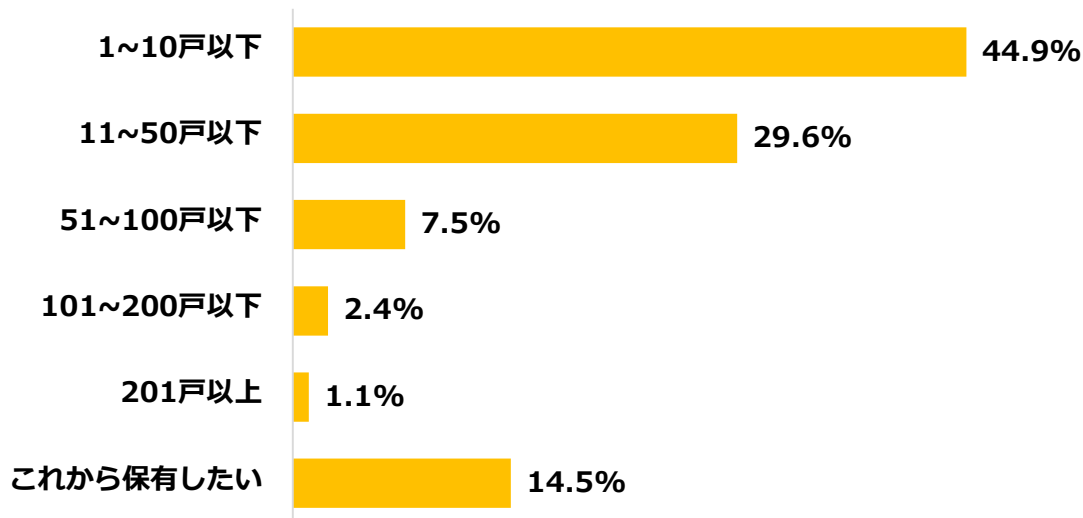
■ 投資歴



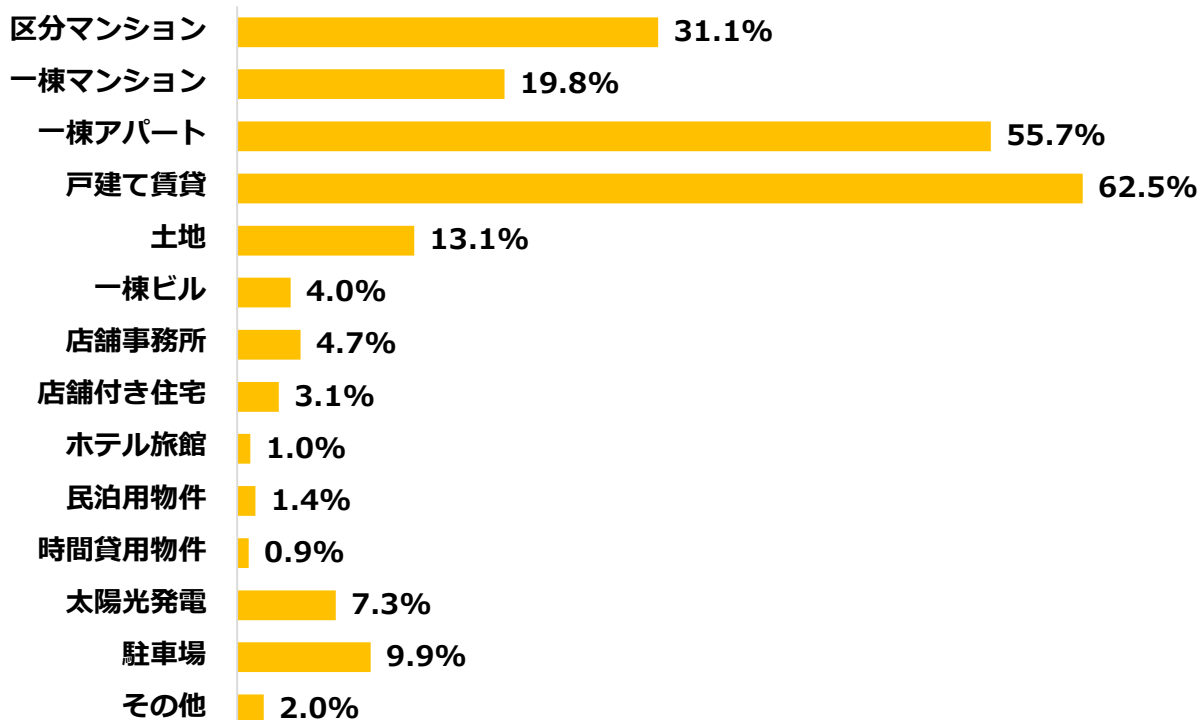
※投資歴のその他= 家業など

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、倉庫、トランクルーム、サービス付き高齢者住宅、ロードサイドテナント、軍用地、コインランドリー