

第18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 ~ 8 p
2. 物件購入について	9 p ~ 12 p
3. 物件購入時の融資環境について	13 p ~ 15 p
4. 賃貸住宅の管理業務について	16 p ~ 17 p
5. アンケート回答者の属性	18 p ~ 21 p

【調査対象】

健美家(けんびや)登録会員 約13万7,000名

【有効回答数】

539名

【調査期間】

2022年10月19日(水)~11月2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2.1ポイント増加し、81.4%(3p)
- ・1年後「上昇する」が52.9%で、前年調査比で、7.2ポイント増加(6p)

物件購入について

- ・2022年4月以降に物件を「購入した」のは37.8%(12p)
- ・購入したのは戸建賃貸が43.1%。区分マンションは11.6%から21.6%に(12p)

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58.3%、前回54.4%から微増(13p)
- ・融資を受けた金融機関は「地方銀行」が34.5%で最多。過去の調査と同様(14p)

賃貸経営における「空室対策」について

- ・「物件の室内リフォームを行う」が59.1%となった。続いて「家賃以外の条件(フリーレント)や初期費用を見直す」で36.2%(16p)

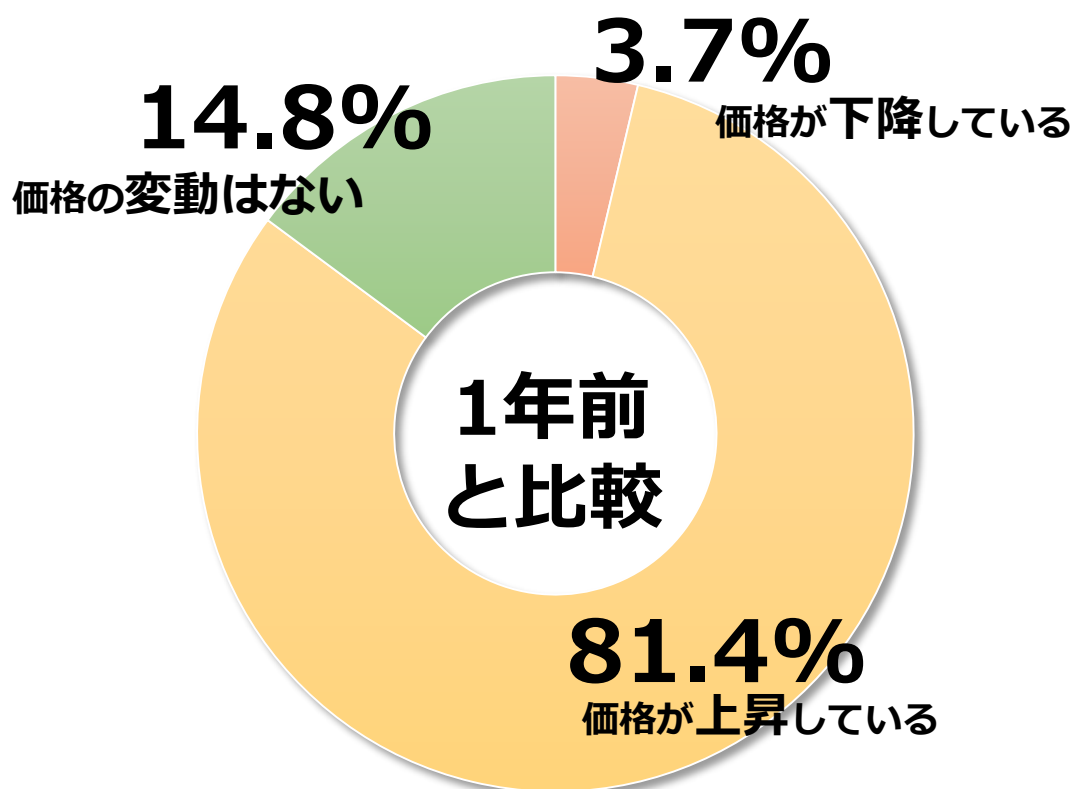
1 現在の投資用不動産の市況について

n=539

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？

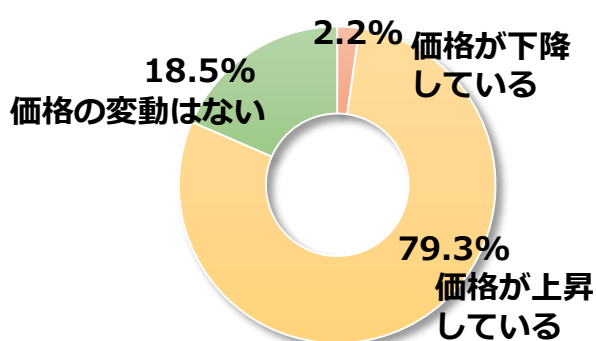
「価格が上昇している」が前回より2.1ポイントの増加
「価格が下降している」も3.7%で1.5ポイントの増加

今回の調査では、前回調査で、「価格が上昇」回答が79.3%だったのが、81.4%となり、前回比2.1ポイント上昇した。1年前（2021年10月）と比較すると12.2ポイント増だった。

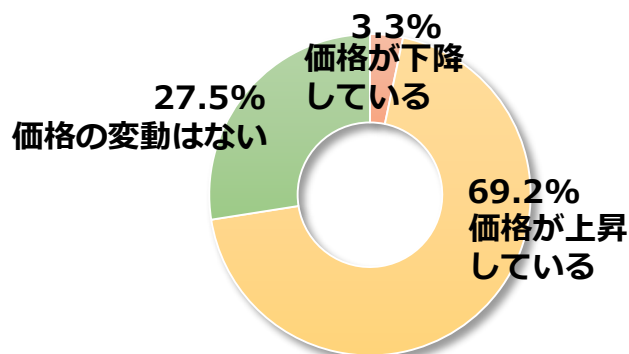


【過去の回答】

2022年4月



2021年10月



1 現在の投資用不動産の市況について

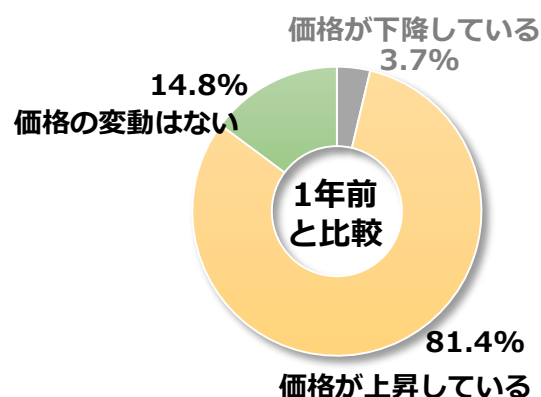
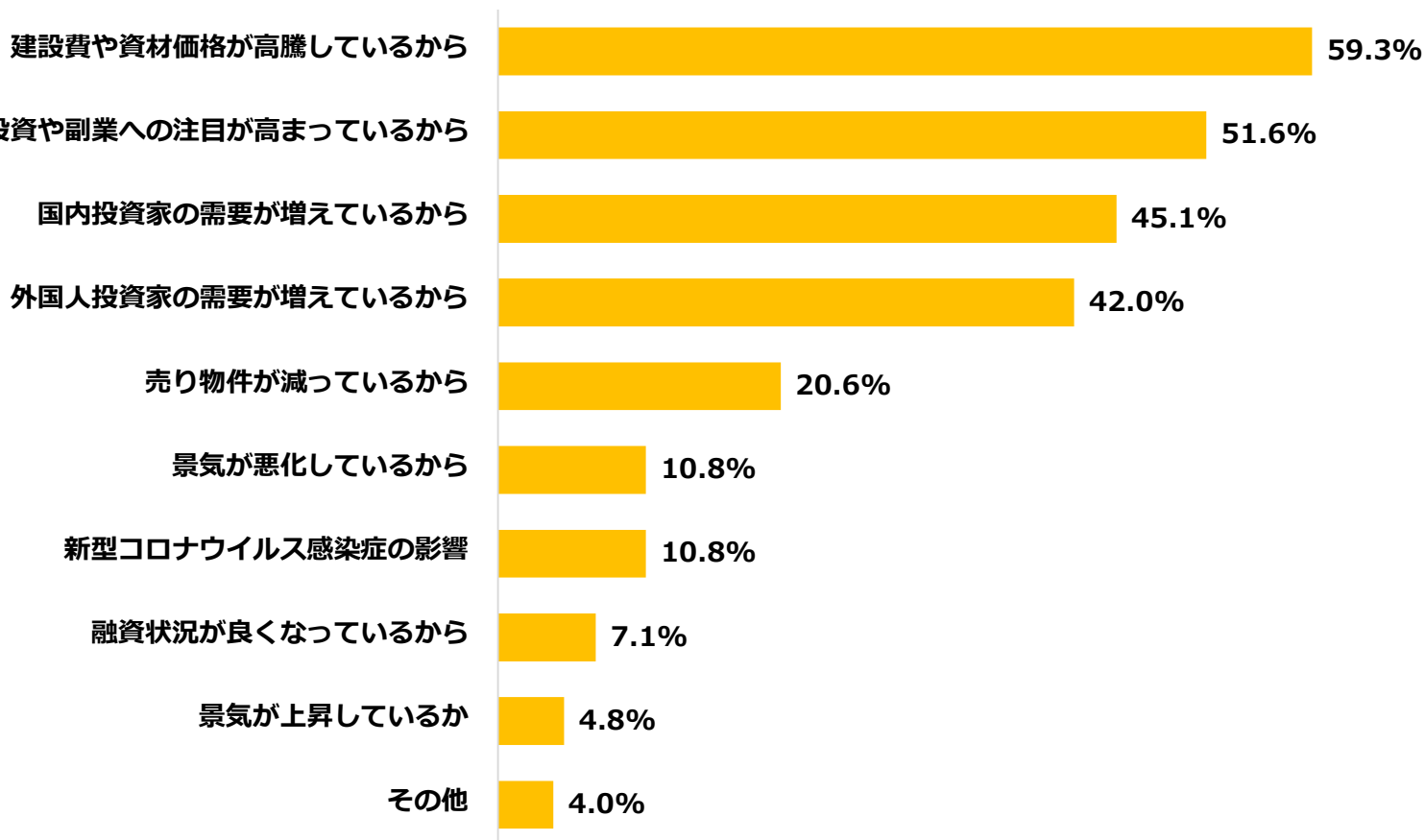
上昇していると感じる方に質問です

(n=519 複数回答可)

Q その理由は何だと思えますか？

物件価格が上昇する理由は 「建築費や資材価格が高騰」59.3%、

価格上昇の理由は、「建築費や資材価格が高騰」59.3%、
続いて、「投資や副業への注目が高まっているから」51.6%回答が5割を超えた。



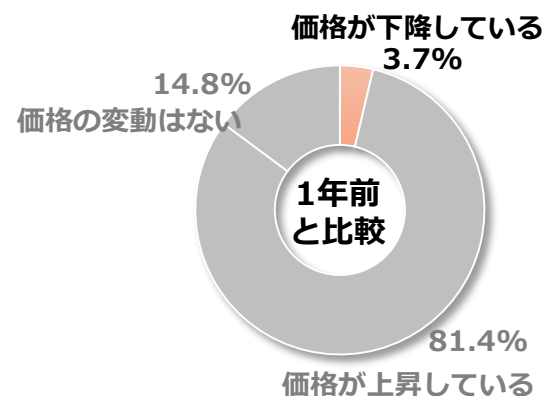
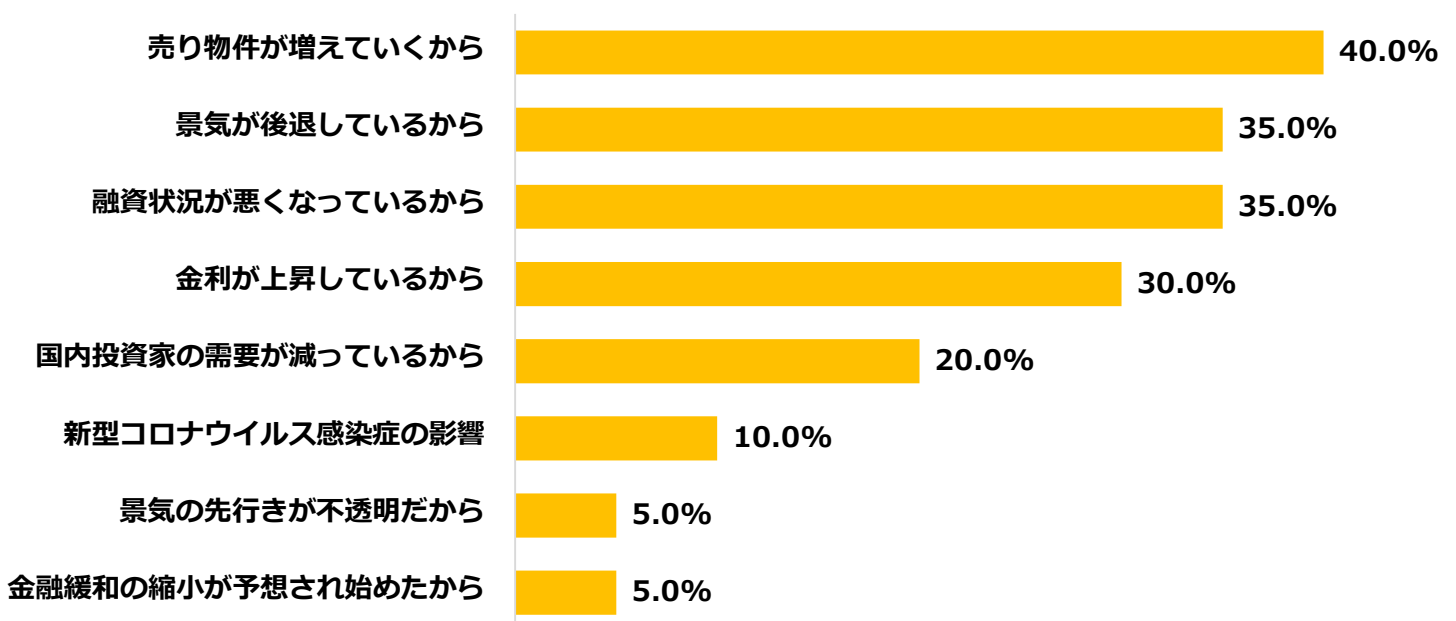
1 現在の投資用不動産の市況について

下降していると思う方に質問です

(n=20 複数回答可)

Q その理由は何だと思えますか？

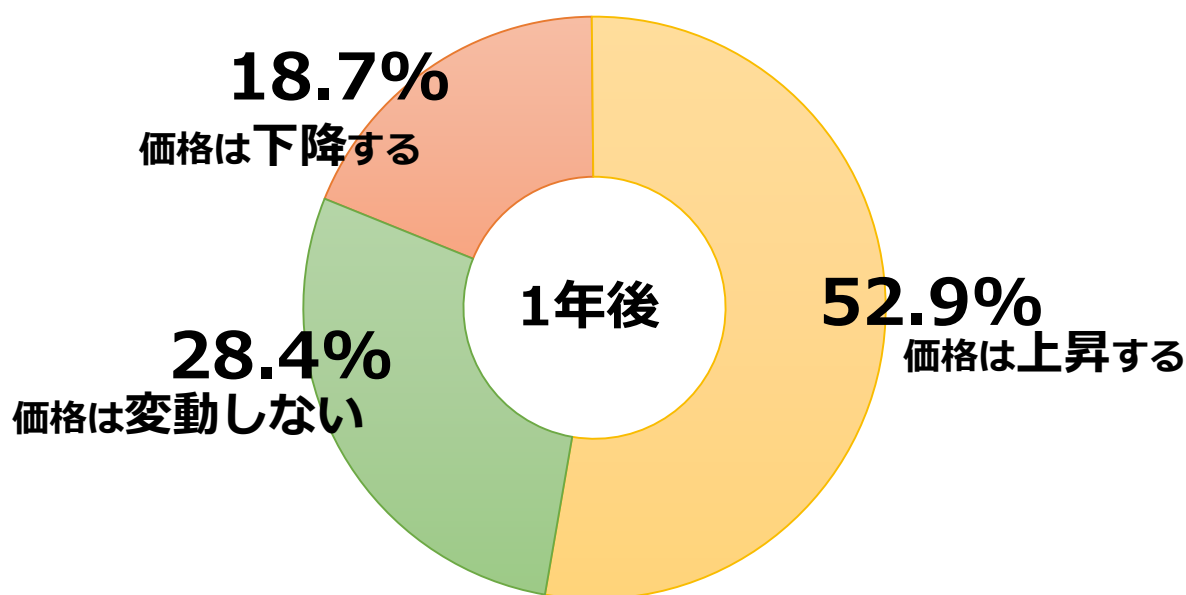
下降していると思う理由は
「売り物件が増えていくから」40.0%、
「景気が後退しているから」35.0%、
「融資状況が悪くなっているから」35.0%



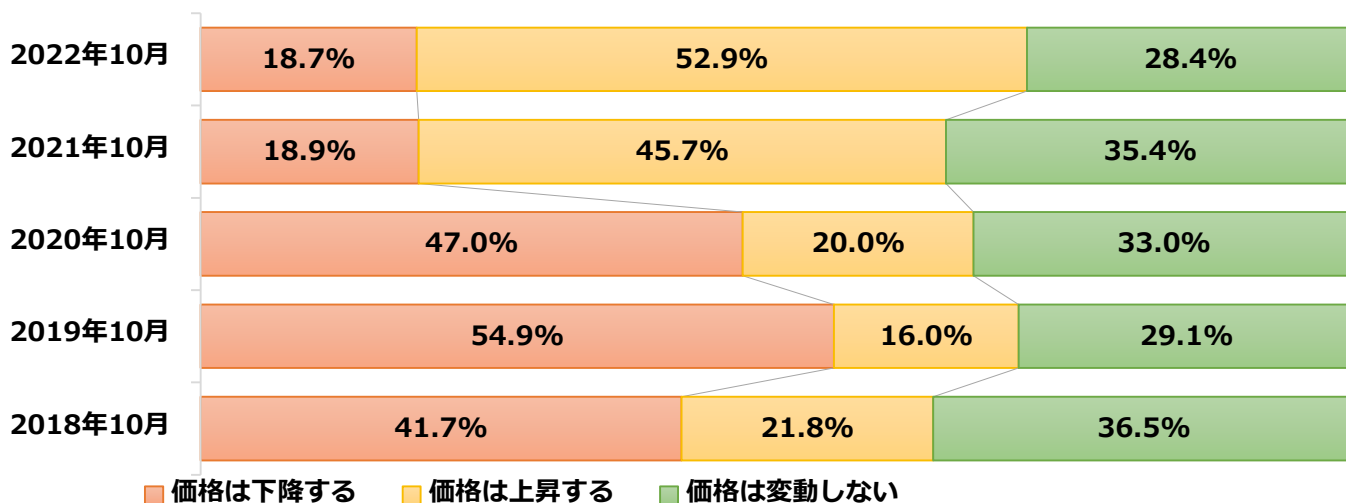
Q 投資用不動産の価格は1年後、どうなると思いますか？

「価格は上昇する」が52.9%で最多、 「下降する」は18.7%

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（2021年10月）比で、7.2ポイント増加し、52.9%となった。2年前（2020年10月）比では32.9ポイントの増加となった。



【経年変化】



1 現在の投資用不動産の市況について

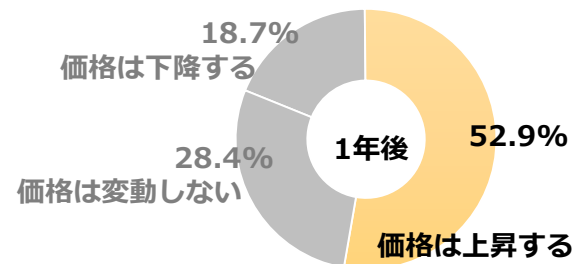
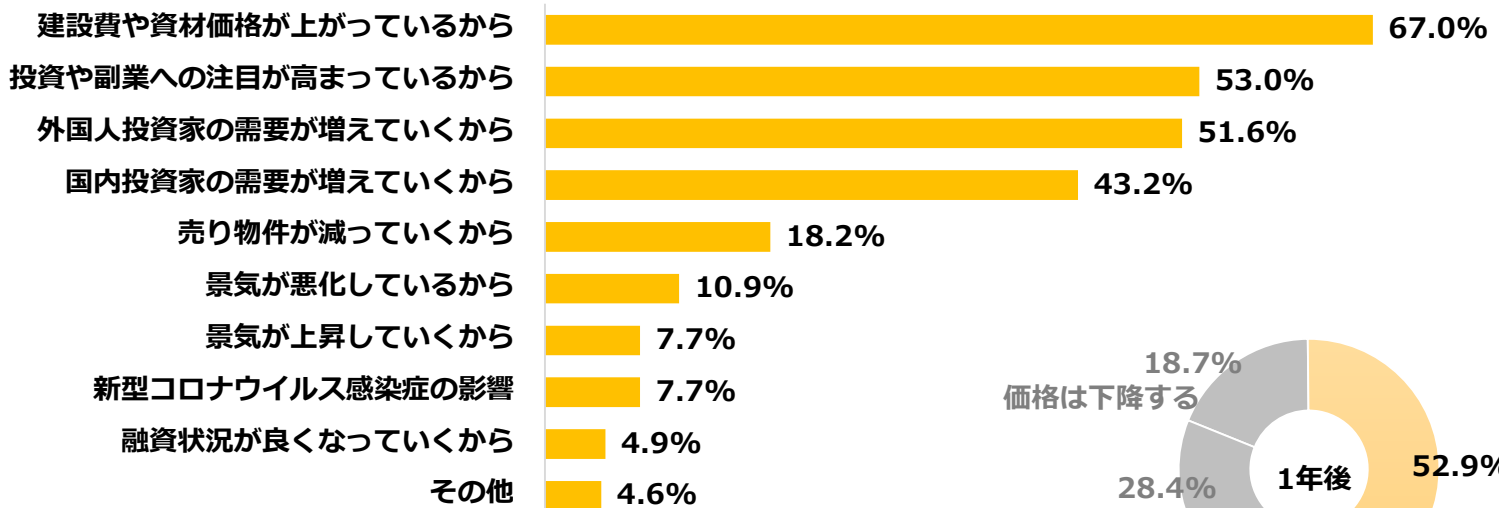
「価格は上昇する」と回答の方に質問です

(n=285 複数回答可)

Q その理由は何だと思えますか？

価格上昇は「建設費や資材価格が上がっているから」

1年後に価格が上昇すると思う理由は、「建設費や資材価格が上がっているから」が67.0%。昨年（2021年10月）71.7%だった「国内投資家の需要が増えていくから」は43.2%となった。



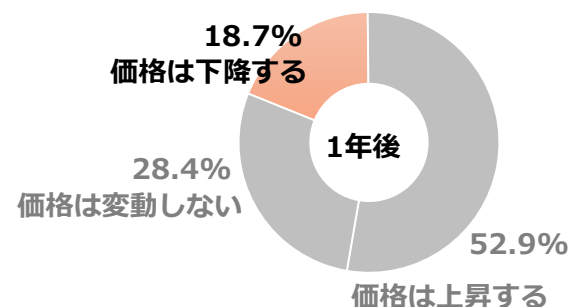
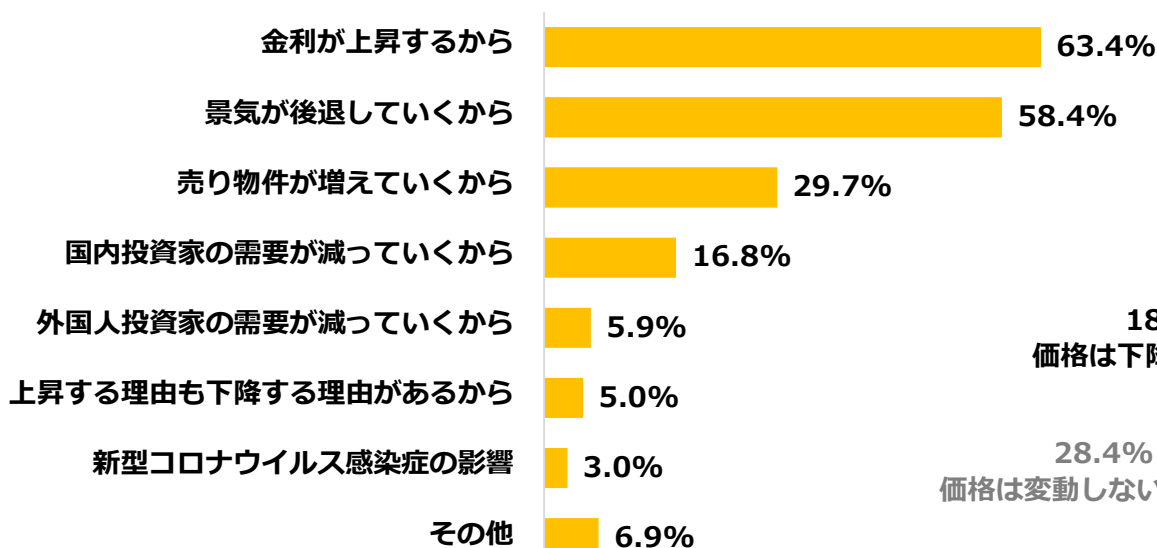
「価格は下降する」と回答の方に質問です

(n=101 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「金利が上昇するから」

1年後に価格が下降すると思う理由は、「金利が上昇するから」が63.4%。続いて、「景気が後退していくから」が58.4%となった。



「価格は変動しない」と回答の方に質問です

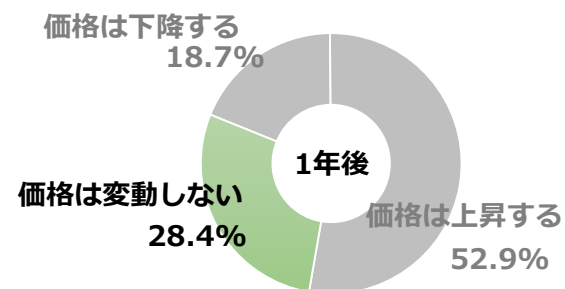
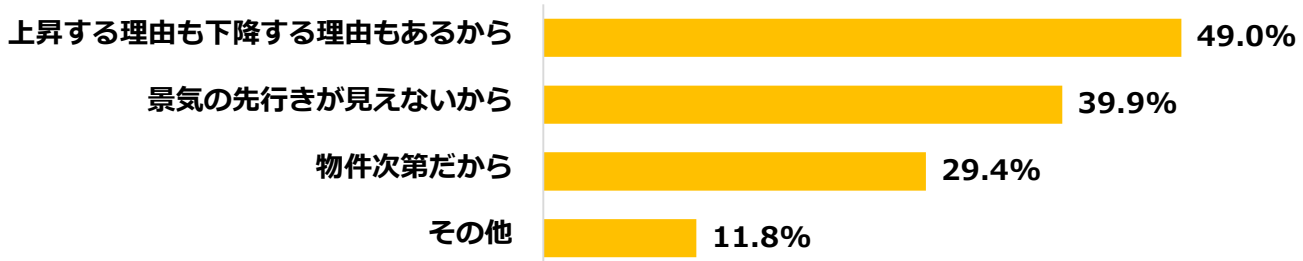
(n=153 複数回答可)

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 「上昇する理由も下降する理由もあるから」

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、49.0%となった。それに続くのは「景気の先行きが見えないから」で39.9%となった。

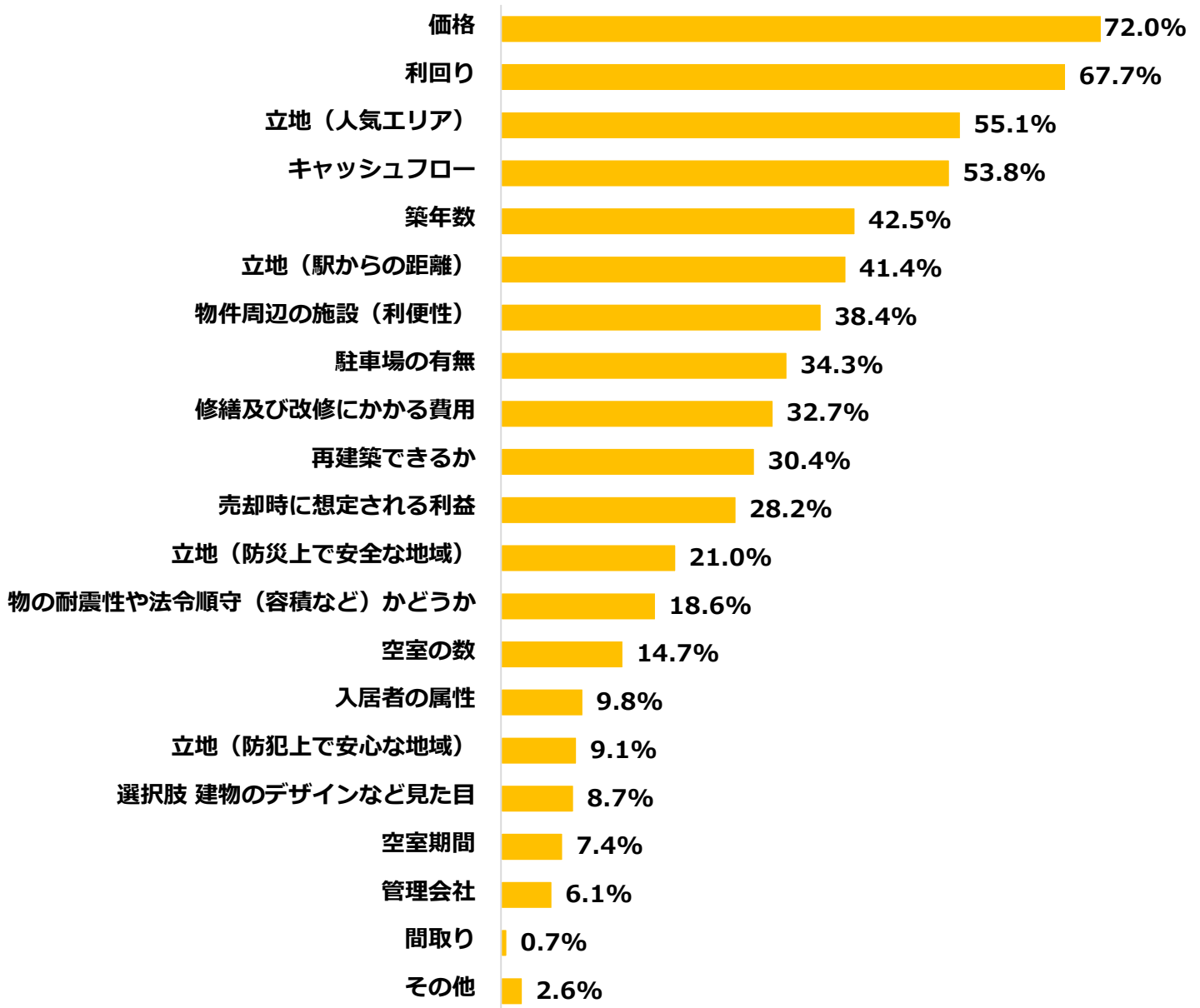
「その他」では「しばらくは硬直すると思う」「上がるところと下がるところに二極化しそうだがトータルでは大きな変動はない」といったコメントがみられた。



Q物件の購入で重視していることは何ですか？

「価格」 72.0%、「利回り」 67.7%

物件を購入するときに重視することは、「価格」72.0%、「利回り」67.7%。それに続いて、「立地（人気エリア）」（55.1%）、「キャッシュフロー」（53.8%）、「築年数」（42.5%）となった。順番は5番目までは前年（2021年10月）と同じだった。



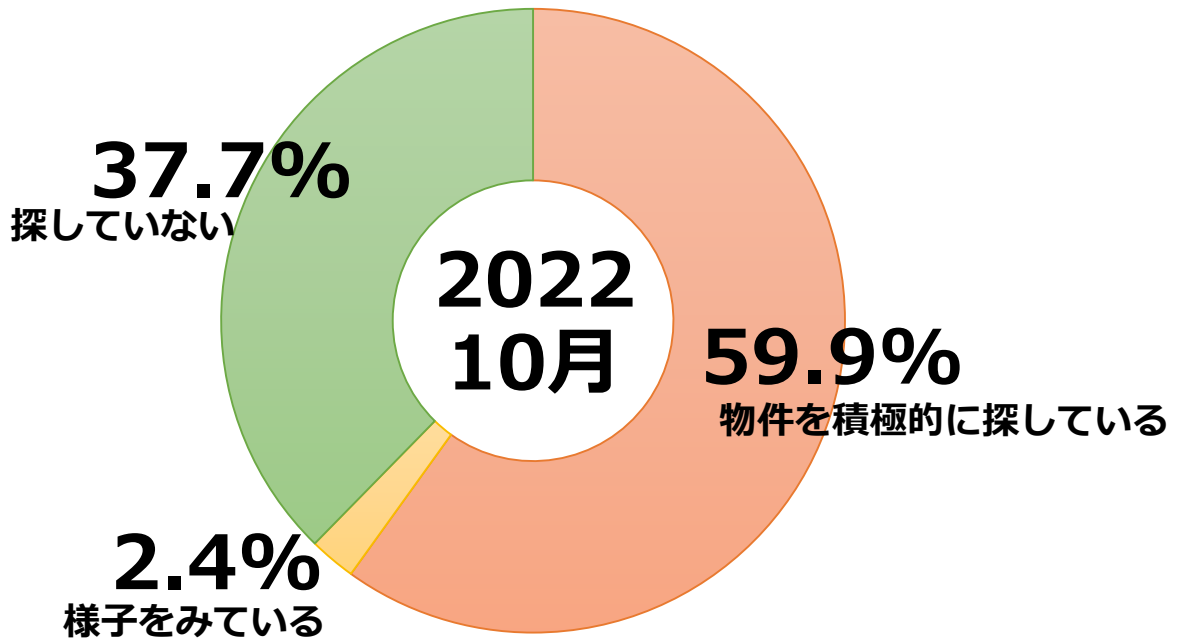
【その他】

- ・銀行が融資してくれるか
- ・賃貸需要
- ・（利益が出る価格で）売却できるか？
- ・サブリースが付いているか、外せるか
- ・日照・通風・環境（柄悪くない）
- ・積算評価等

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59.9%

前年（2021年10月）の61.6%から減少。



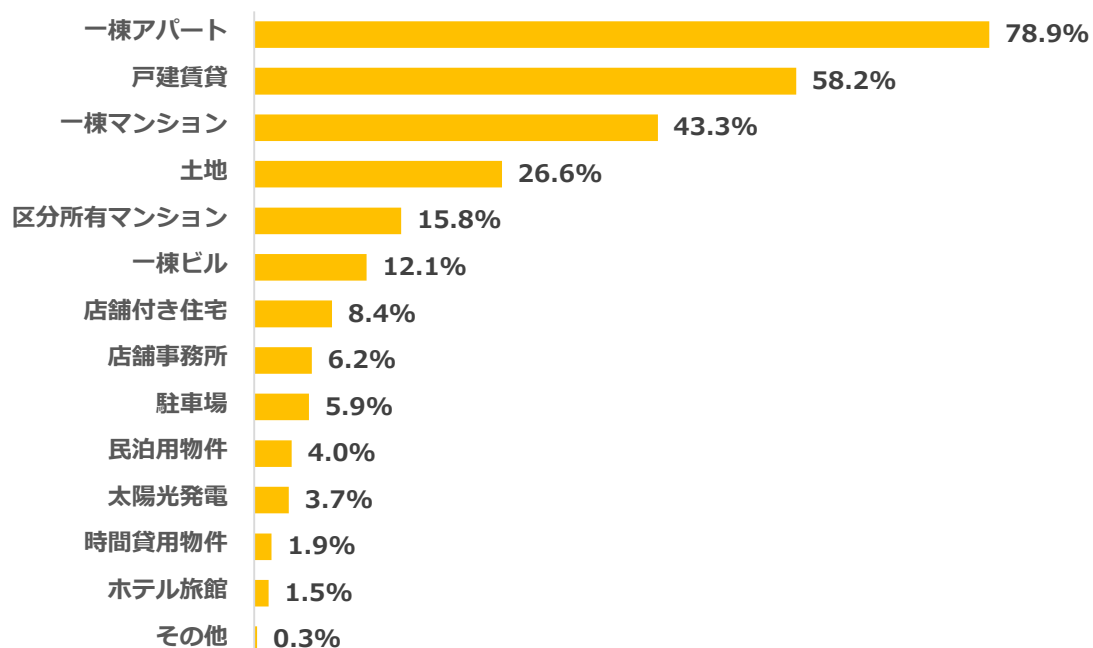
「物件を積極的に探している」と回答した方への質問

(複数回答可 n = 323)

Q それはどんな物件種別ですか

一棟アパートが78.9%

探している物件は「一棟アパート」が78.9%で、昨年の75.8%から3.1ポイントの増加。



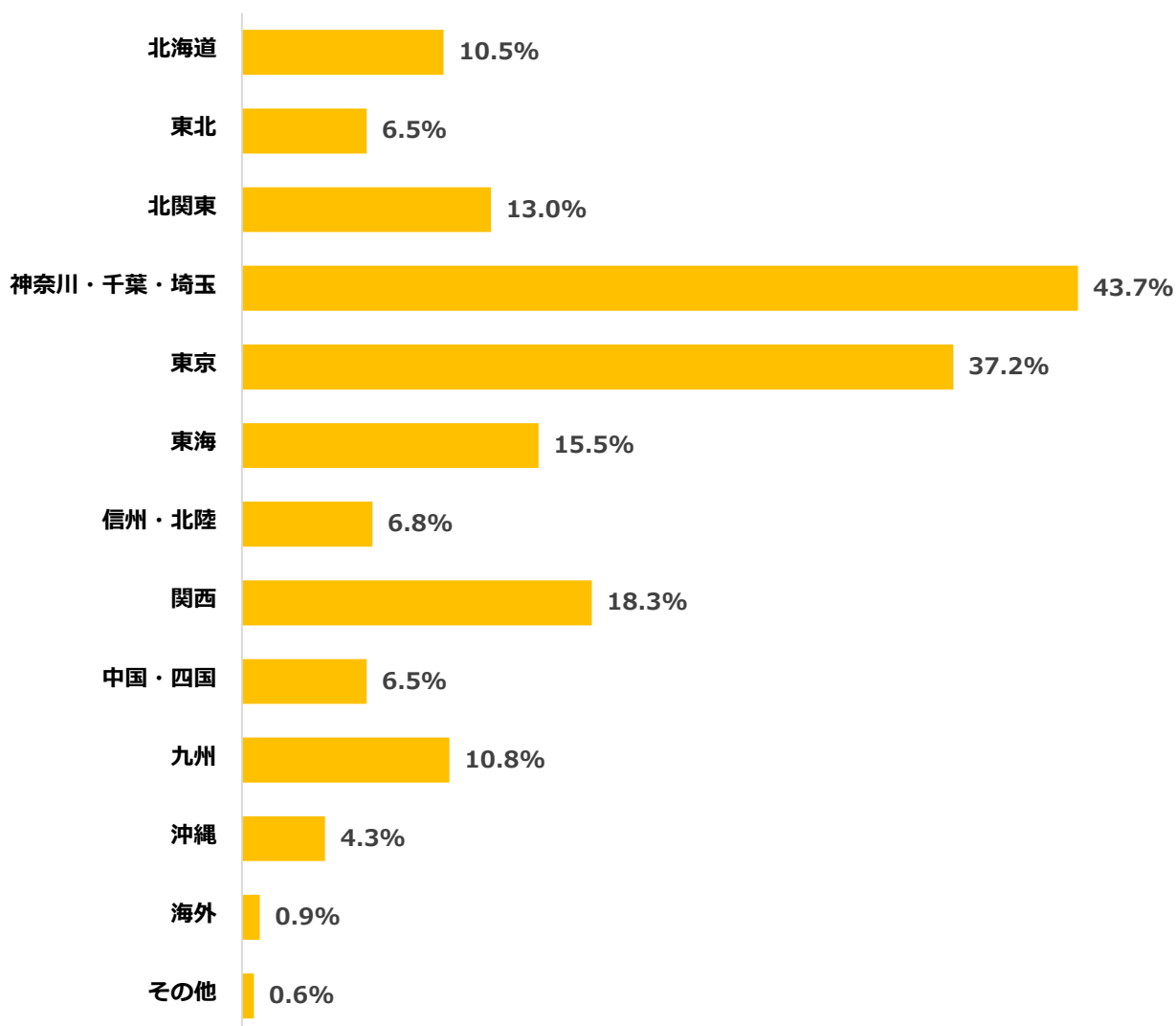
2 物件購入について

「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=323)

Q探している物件の地域はどこの地域ですか

物件を探している場所は、
「神奈川・千葉・埼玉」43.7%、
「東京」37.2%

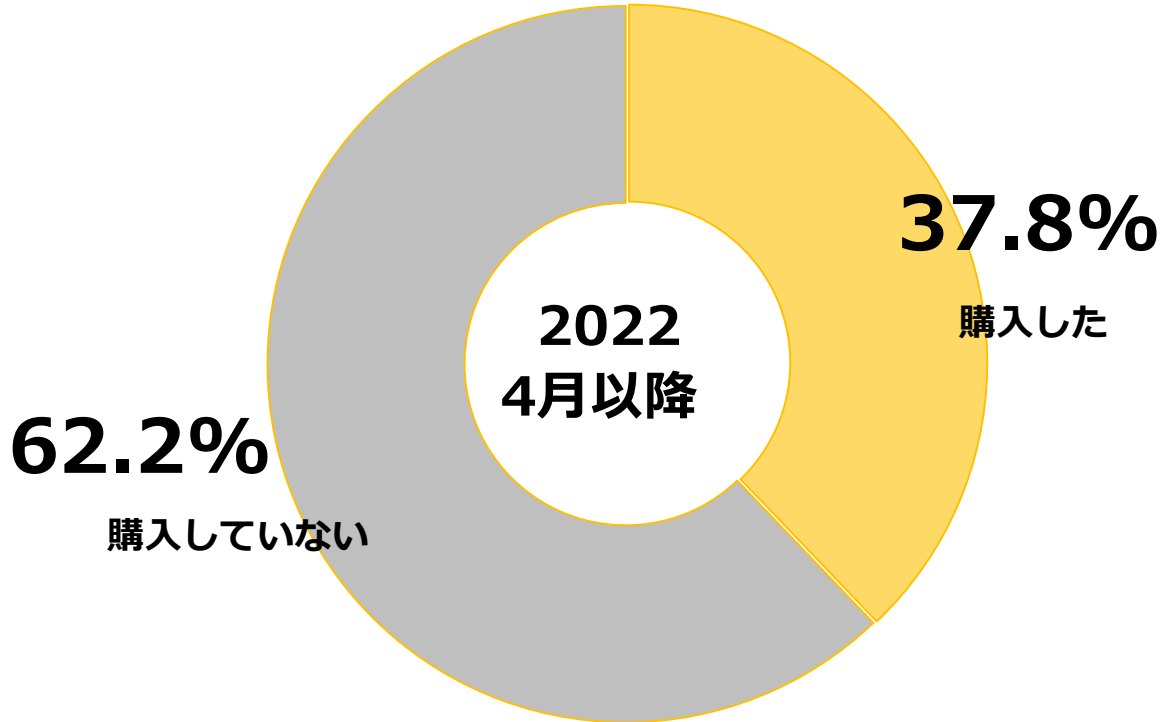


2 物件購入について

Q 2022年4月以降に物件を購入しましたか？

物件を「購入した」回答は37.8%

2021年10月調査（37.7%）と同水準、2022年4月調査の45.0%からは減少。



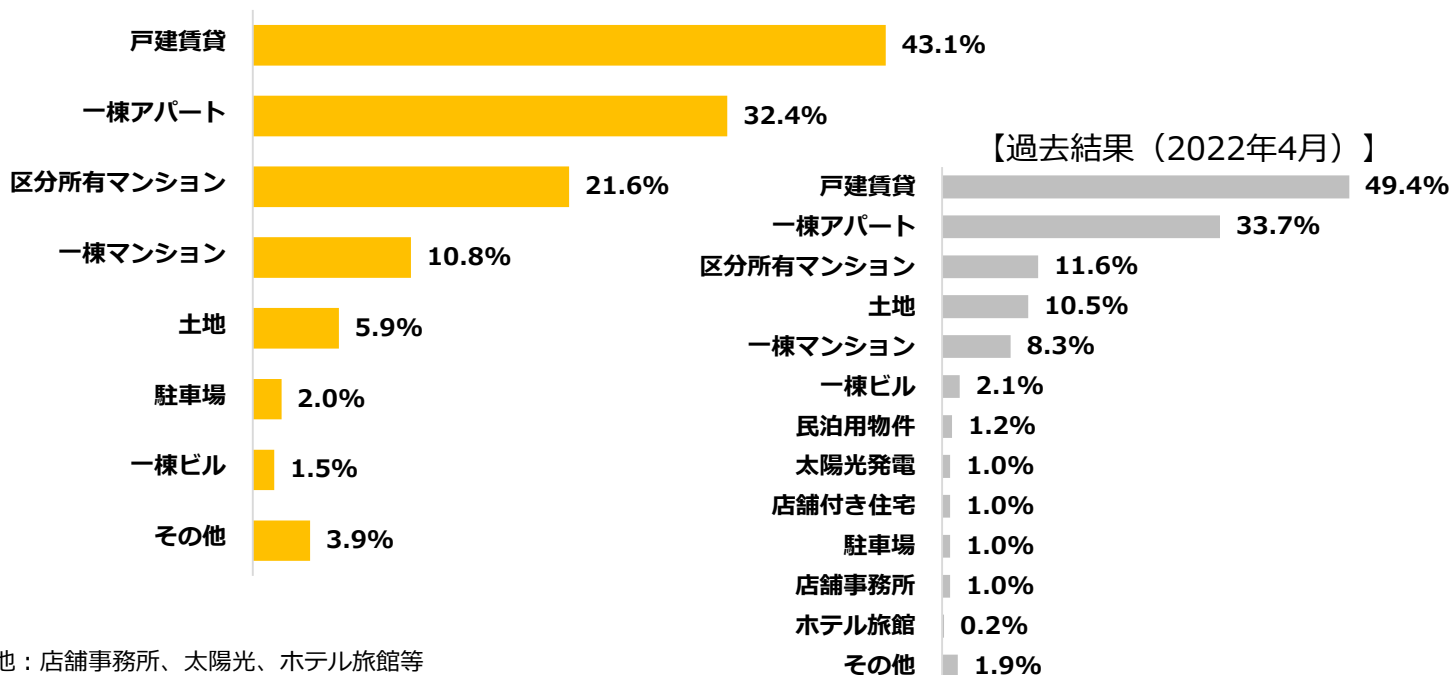
「購入した」と回答した方への質問

(複数回答可 n=204)

Q 購入した物件の種別は何ですか？

戸建賃貸が43.1%、一棟アパートが32.4%

戸建賃貸が、引き続き最多となった。区分所有マンションが11.6%から21.6%へと増加した。



その他：店舗事務所、太陽光、ホテル旅館等

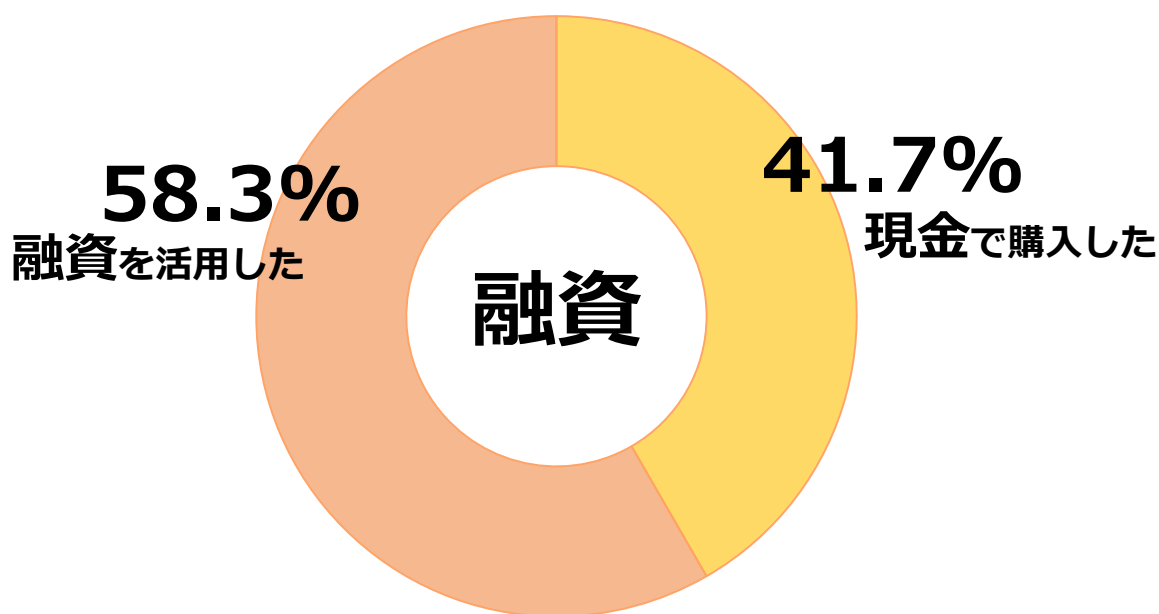
「購入した」方への質問です

(n=204)

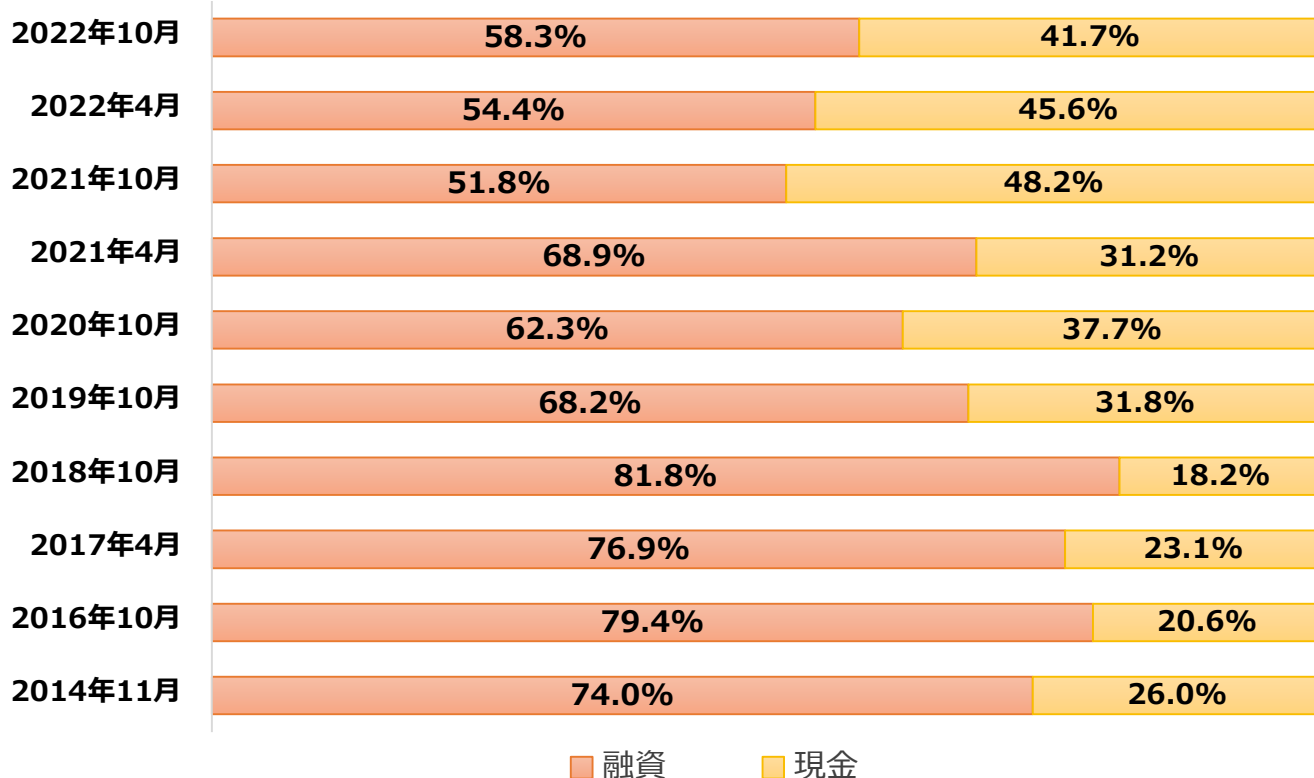
Q 融資を活用しましたか

「融資を活用した」のは58.3%

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 54.4%で、3.9ポイントの増加。



【過去結果】



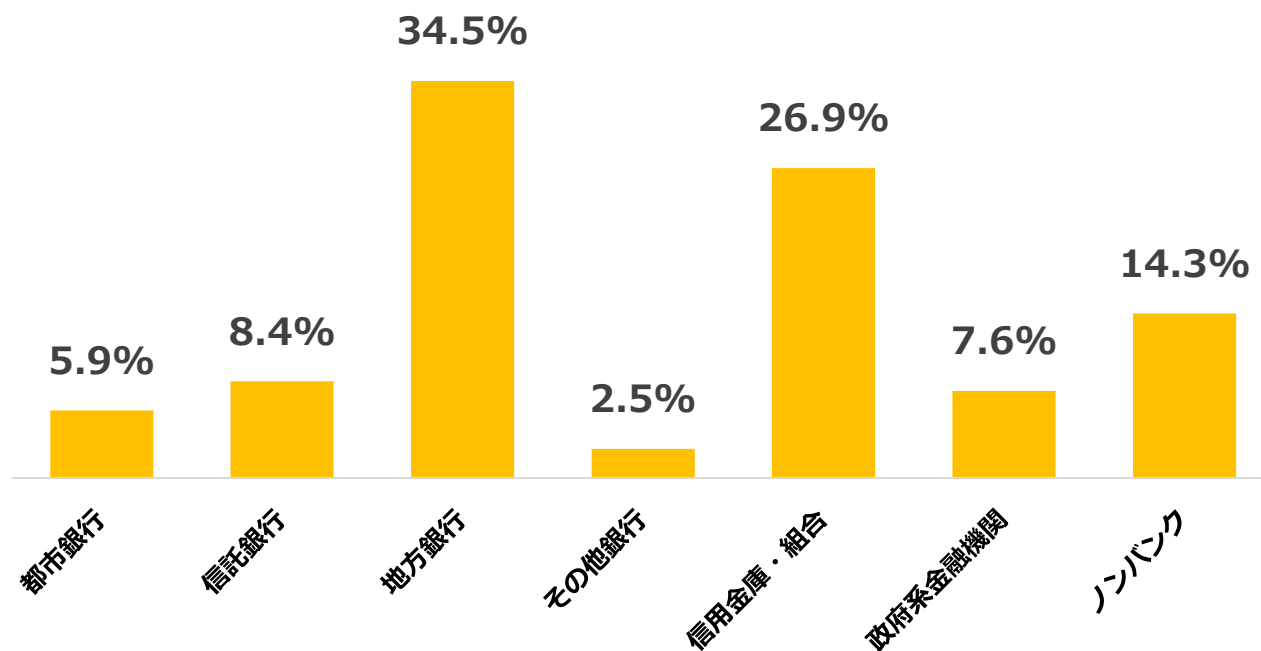
3 物件購入時の融資環境について

「融資を活用」した方にお伺いします

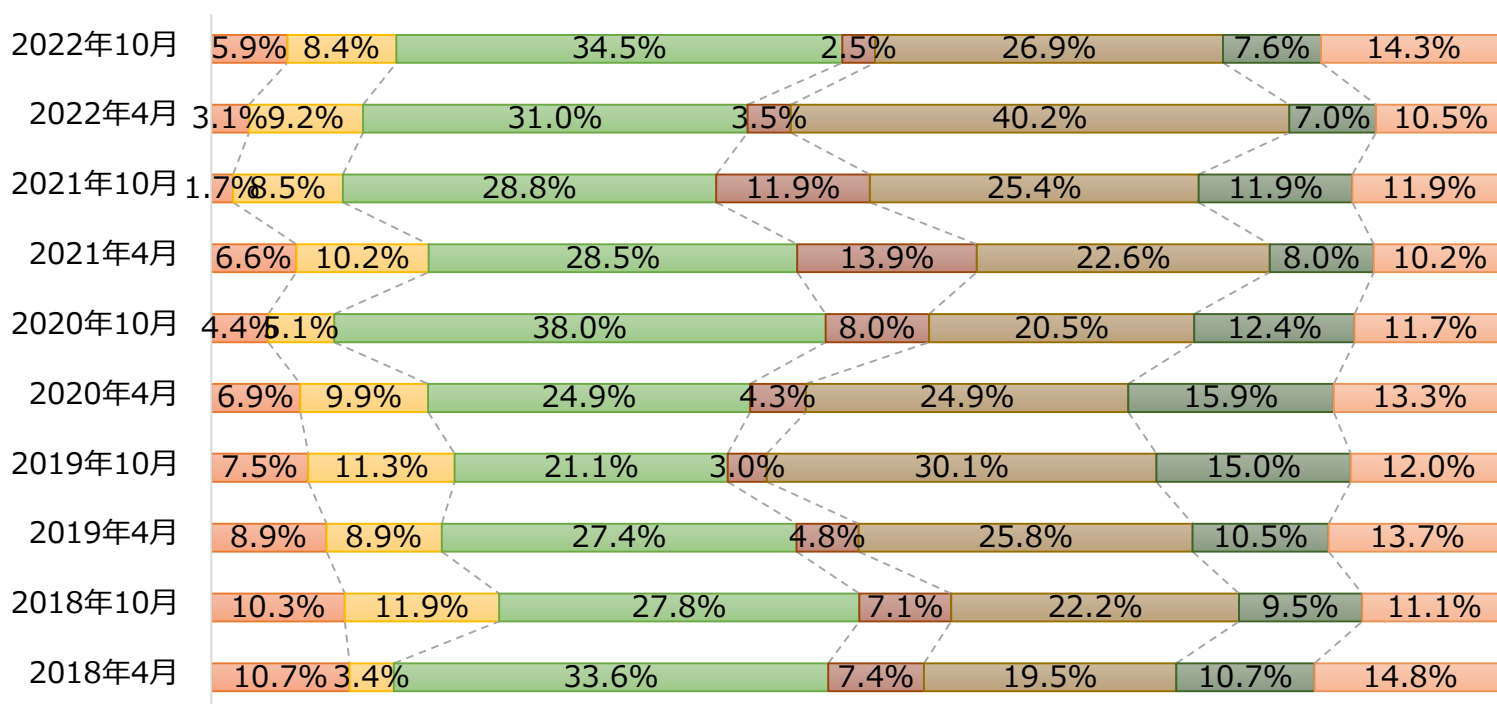
(n=119)

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、34.5%
前回（4月）から、3.5ポイントの増加。



【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

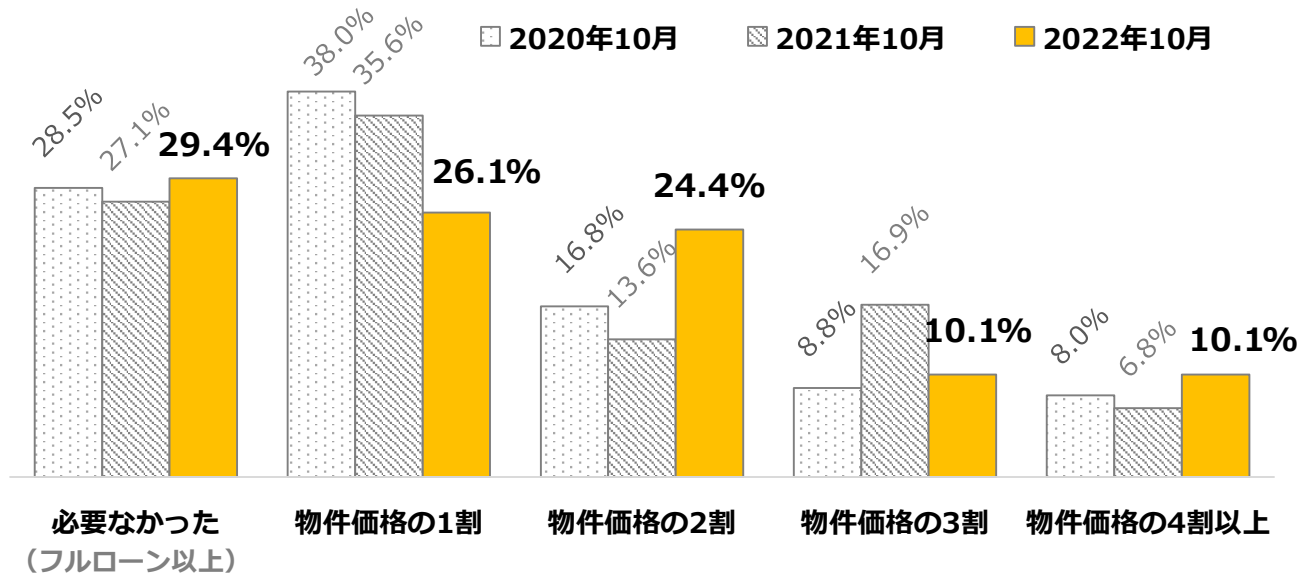
【融資を活用した方】への質問

(n=119)

Q 自己資金はいくら必要でしたか

物件価格の2割以上が44.6% 増加傾向が続く

物件価格の2割が24.4%、3割が10.1%、4割以上が10.1%の合計。



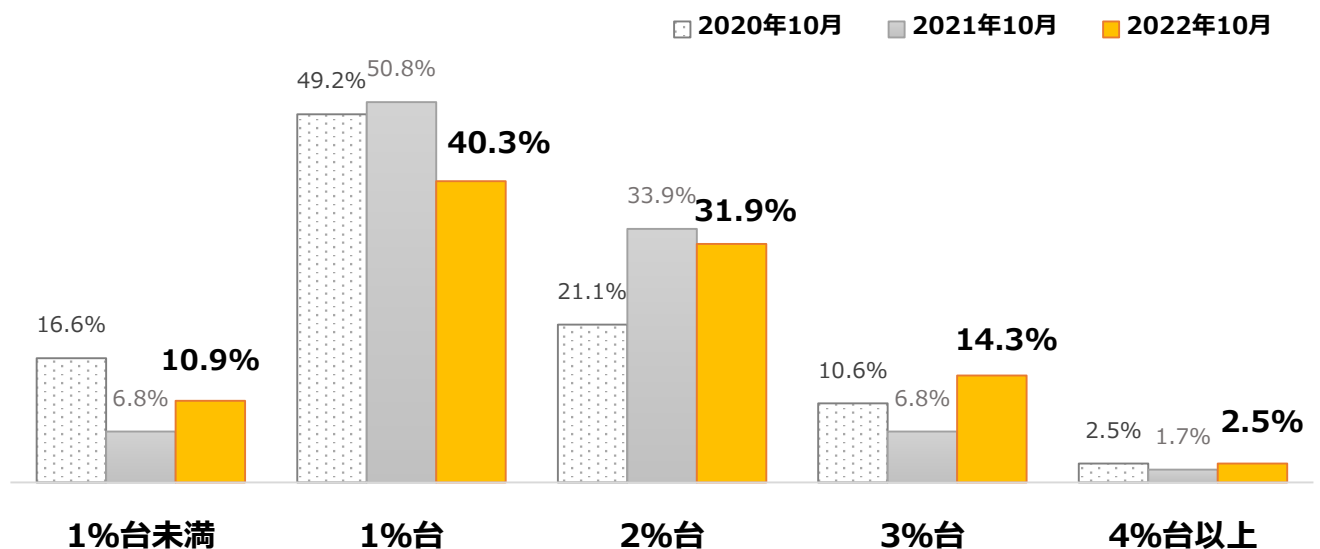
【融資を活用した方】への質問

(n=119)

Q 金利は何パーセント台でしたか

金利1%未満が6.8%から10.9%に増加

金利1%未満との回答が6.8%から10.9%に増加した一方で、1%台が50.8%から40.3%に減少。3%台も6.8%から14.3%へと増加した。

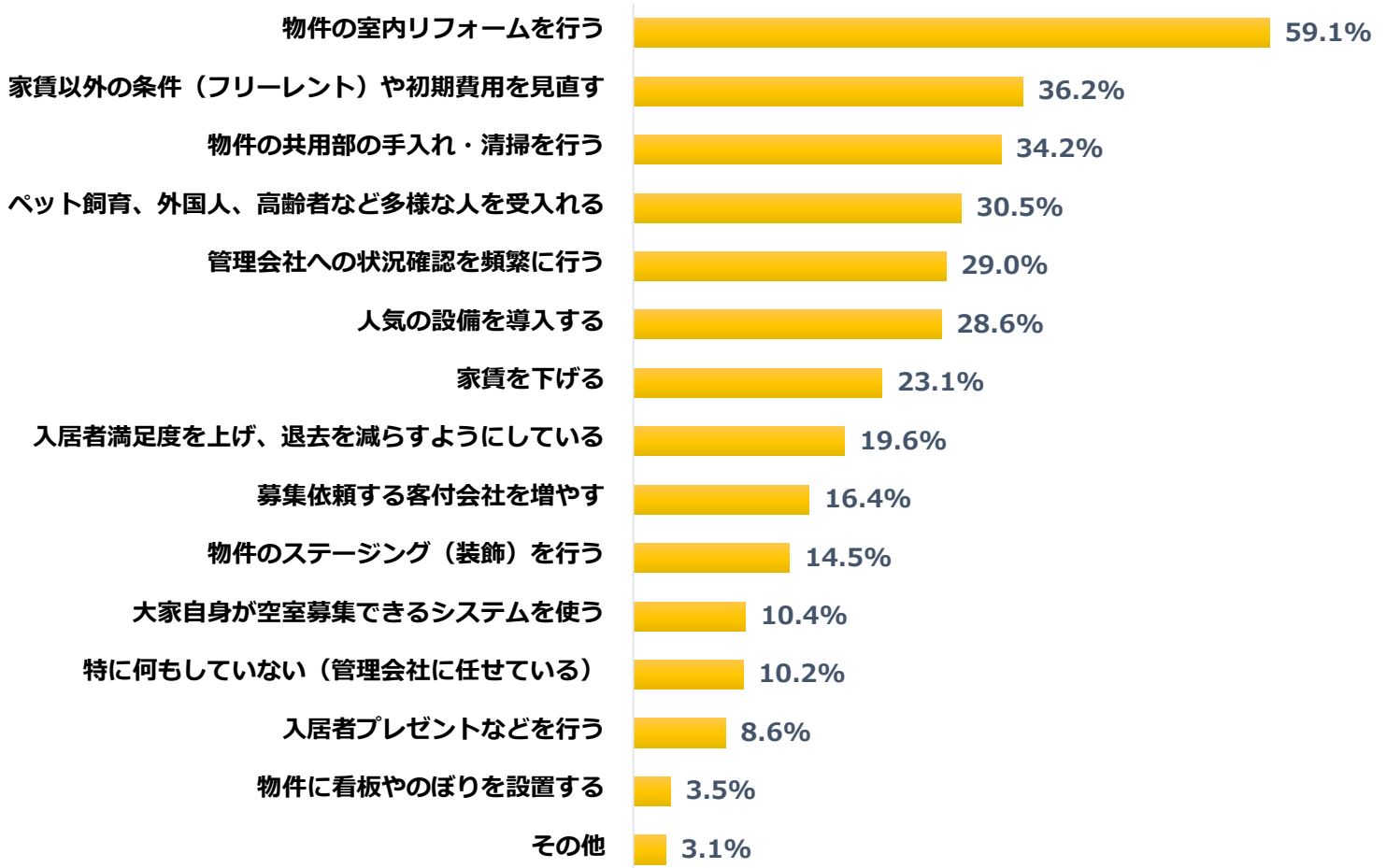


(n=489 複数回答可)

Q 物件の空室対策として取り組んでいるのはどんなことでしょうか

空室対策は室内リフォームを行う、59.1%

空室対策には、「物件の室内リフォームを行う」回答が59.1%となった。続いて、「家賃以外の条件（フリーレント）や初期費用を見直す」（36.2%）、「物件の共用部の手入れ・清掃を行う」（34.2%）、「ペット飼育、外国人、高齢者など多様な人を受け入れる」（30.5%）が3割を超えた。



【その他】の回答

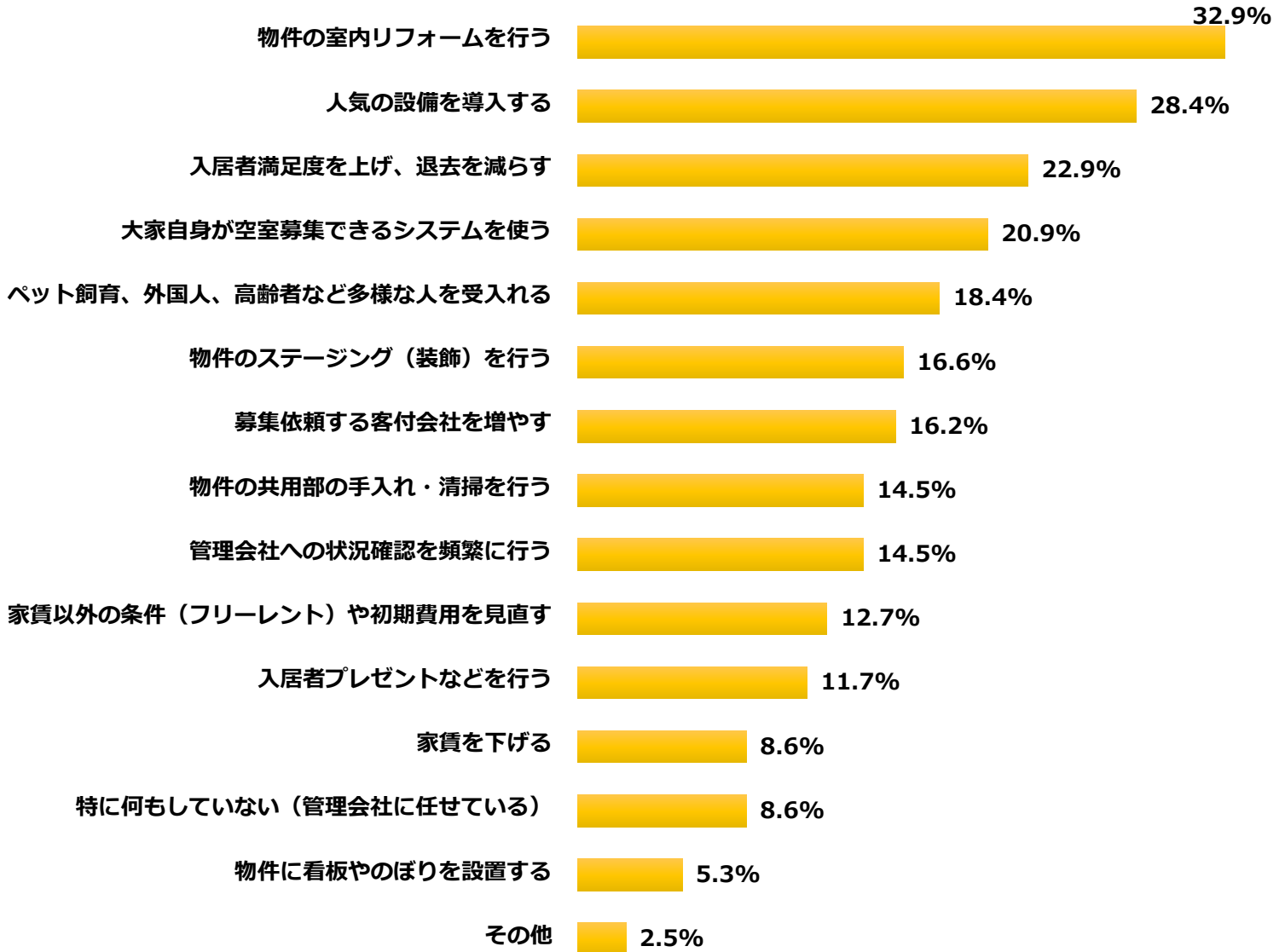
- ・民泊にした
- ・家電を設置している
- ・ADを増やす
- ・客付け力の強い管理会社に変更する。
- ・自分で住居者を探す
- ・入居者専用ジムルームを開設中です
- ・部屋タイプ別の施作を打つ
- ・募集写真を更新する(写りの良い物に) 等

4所有物件の空室対策について

(複数回答可 n=489)

Q 今後取り組んでみたい空室対策はありますか

今後取り組んでみたい空室対策では、「物件の室内リフォームを行う」回答が32.9%となった。続いて、「人気の設備を導入する」28.4%、「入居者満足度を上げ、退去を減らす」22.9%が続いた。

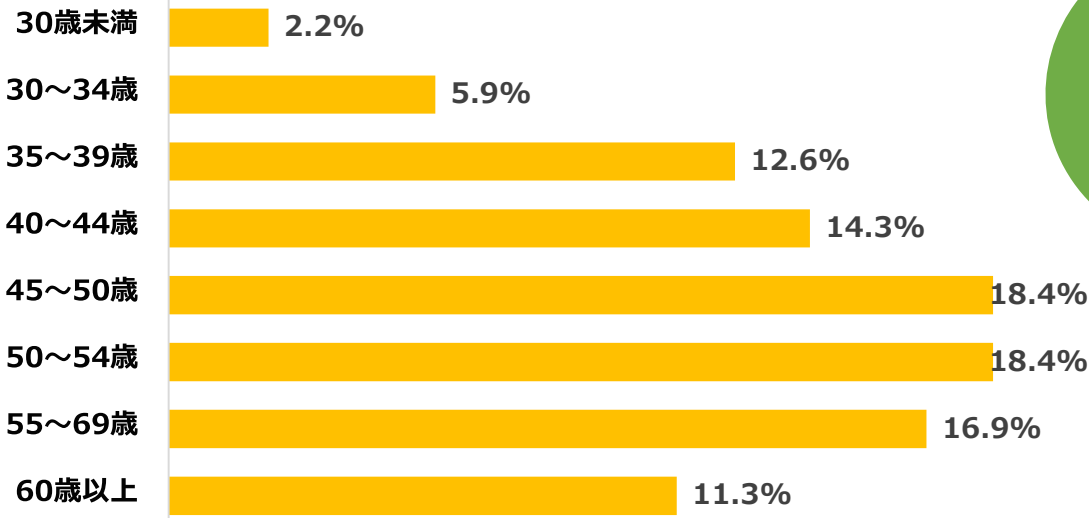


【その他】の回答

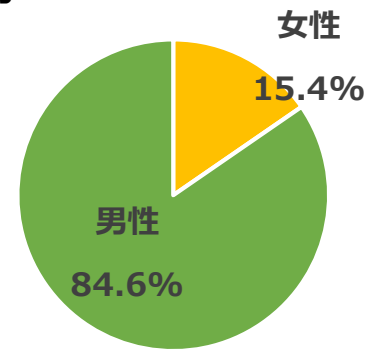
- ・ 募集店舗へのヒアリングと現在にニーズを確認して室内リフォームを行う
- ・ 全室対応の修繕等を行う
- ・ 物件の組換えを行う
- ・ 民泊検討中
- ・ ペットを飼育する人向けの設備の導入等

5 アンケート回答者の属性

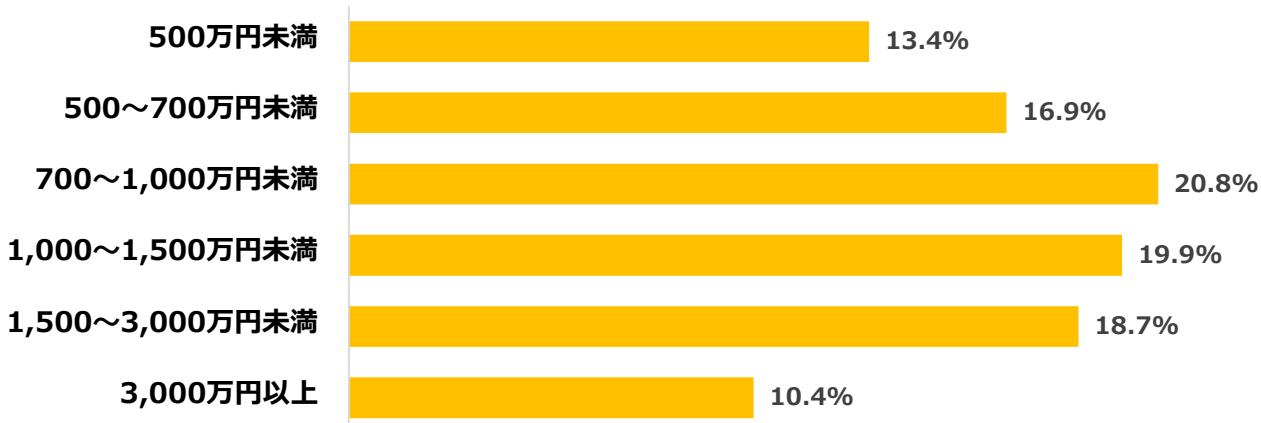
■ 年齢



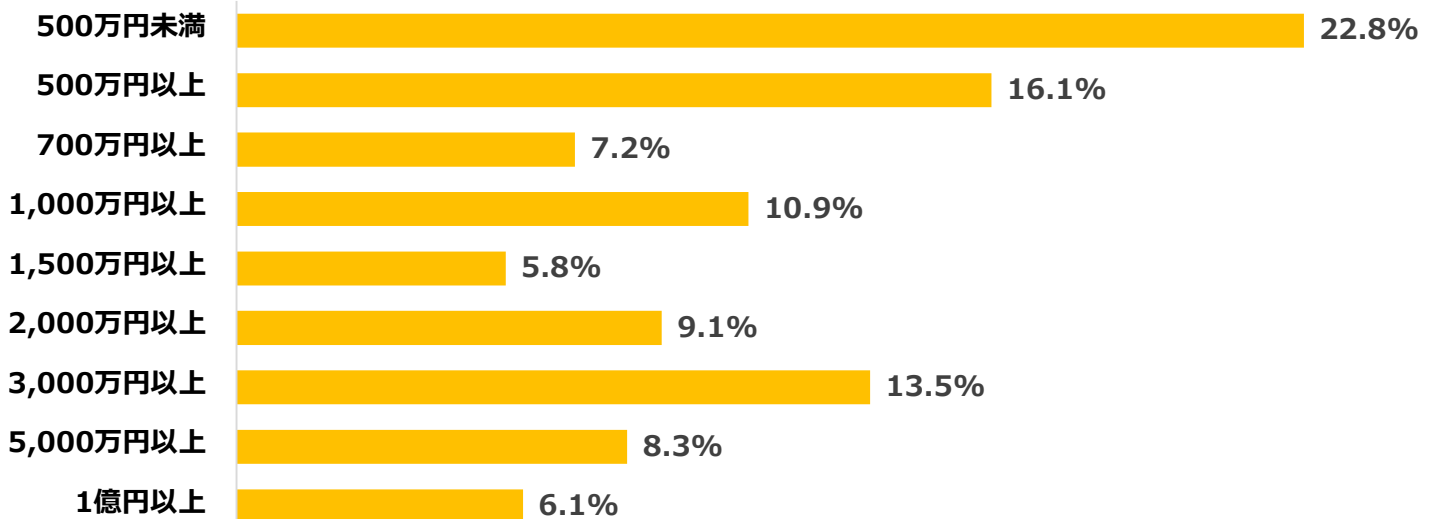
■ 性別



■ 年収（家賃年収も含む）

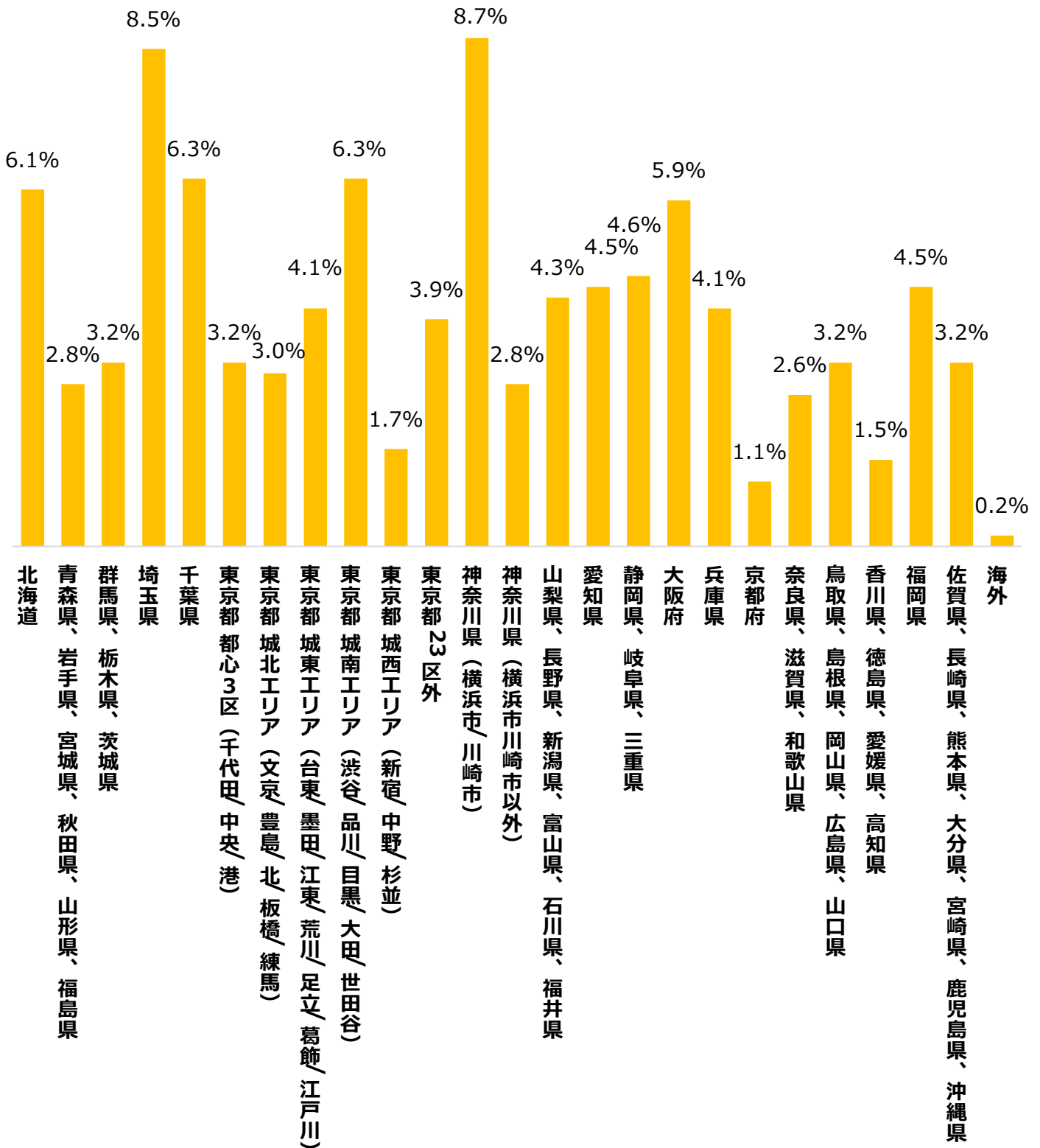


■ 自己資金



5 アンケート回答者の属性

■居住地



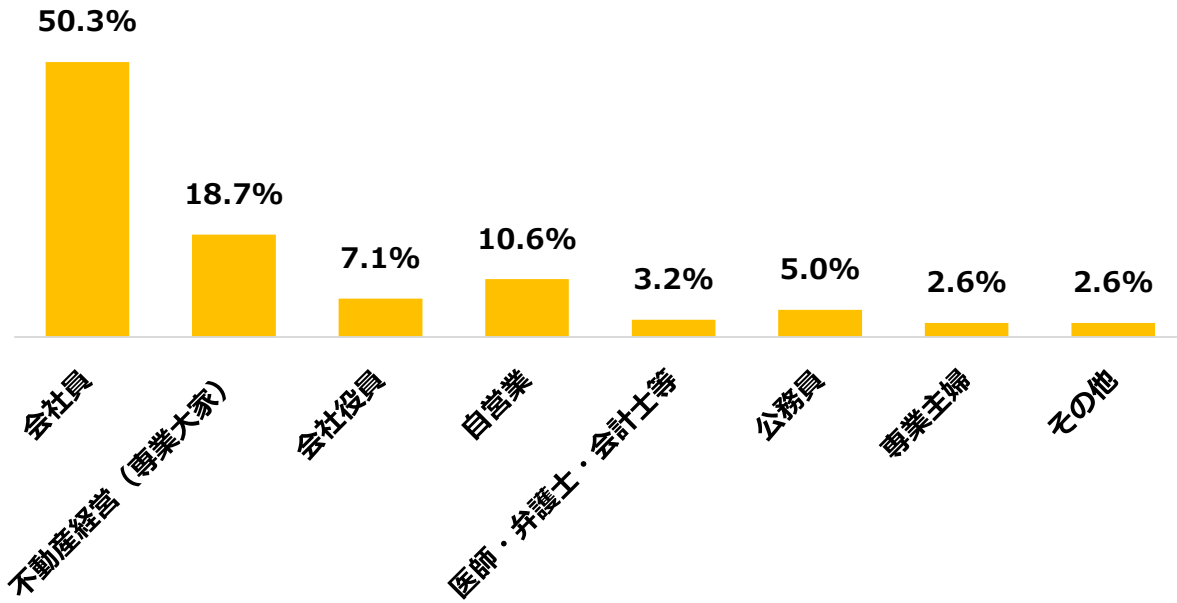
【地域別】

北海道	関東	東京	甲信越	東海	関西	中四国	九州	海外
8.9%	(東京以外), 29.5%	22.1%	北陸, 4.3%	(三重含む), 9.1%	13.7%	3.2%	7.6%	0.2%

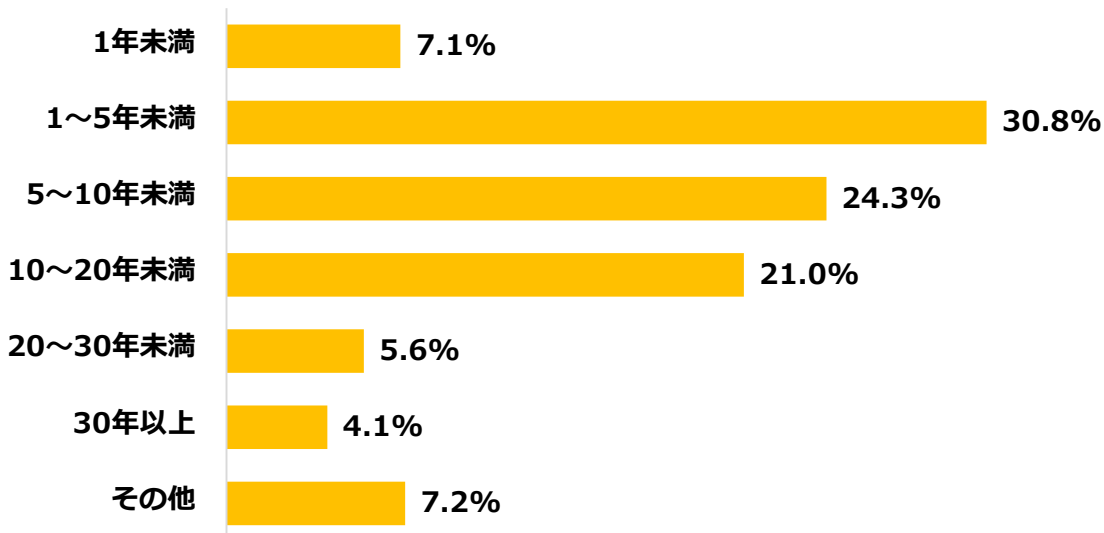
※調査データを引用する際は、「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家（けんびや）」と明記をお願いいたします。

5 アンケート回答者の属性

■ 職業

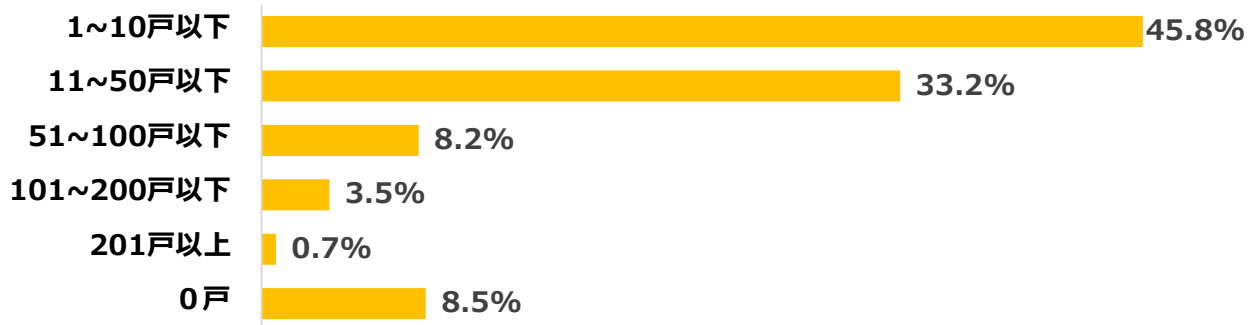


■ 投資歴

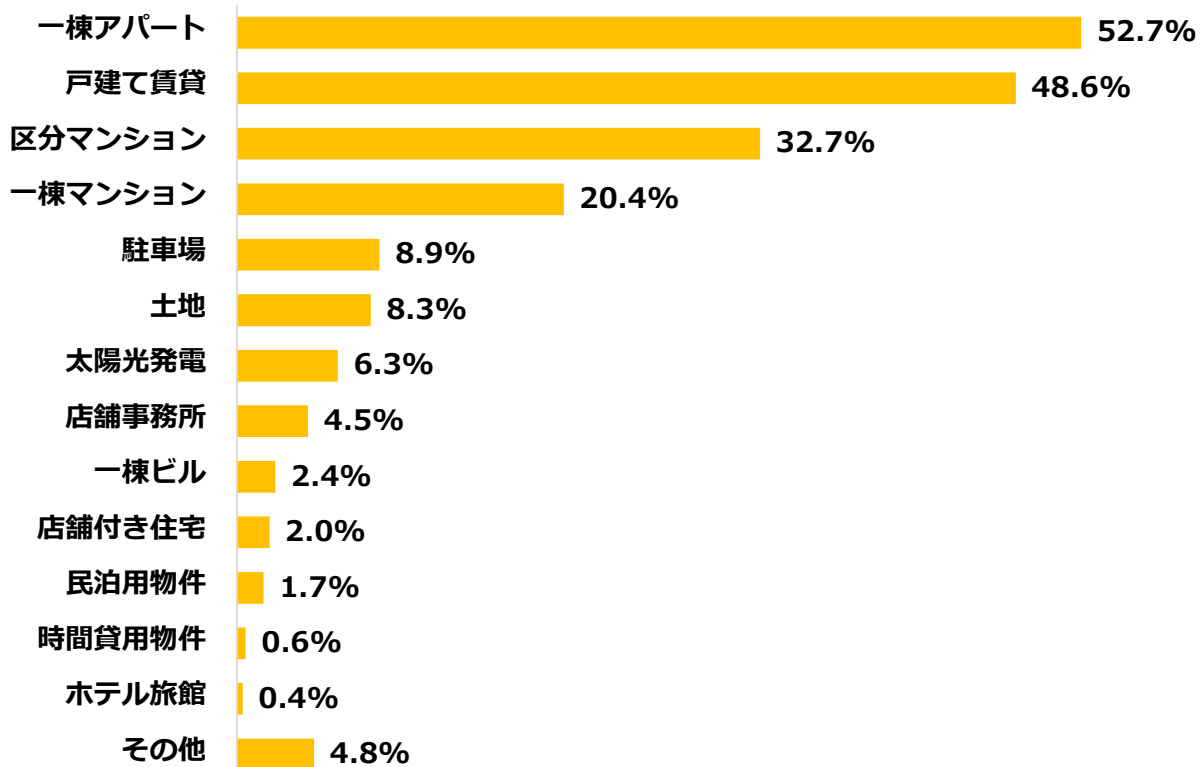


※投資歴のその他 = 先代からなど

■ 所有戸数



■ 所有物件種別



※「その他」は、倉庫、トランクルーム