

# 第19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 ~ 13 p
4. 物価高騰（インフレ）局面での不動産投資	14 p ~ 15 p
5. アンケート回答者の属性	16 p ~ 19 p

## 【調査対象】

健美家(けんびや)登録会員 約14万9,000名

## 【有効回答数】

579名

## 【調査期間】

2023年4月27日（木）～5月11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」が最多で68.0%（3 p）
- ・「売り時だと思う」が43.5%、「どちらともいえない」は46.5%（4 p）

物件購入について

- ・物件を「購入した」は45.9%で連続で増えている（8 p）
- ・購入した物件は「戸建賃貸」が43.2%、「一棟アパート」が38.7%（8 p）

物件購入時の融資環境について

- ・「融資を活用した」のは54.4%から63.5%に増加。「現金」は36.5%（11 p）
- ・「地方銀行」が42.6%で最多（12 p）

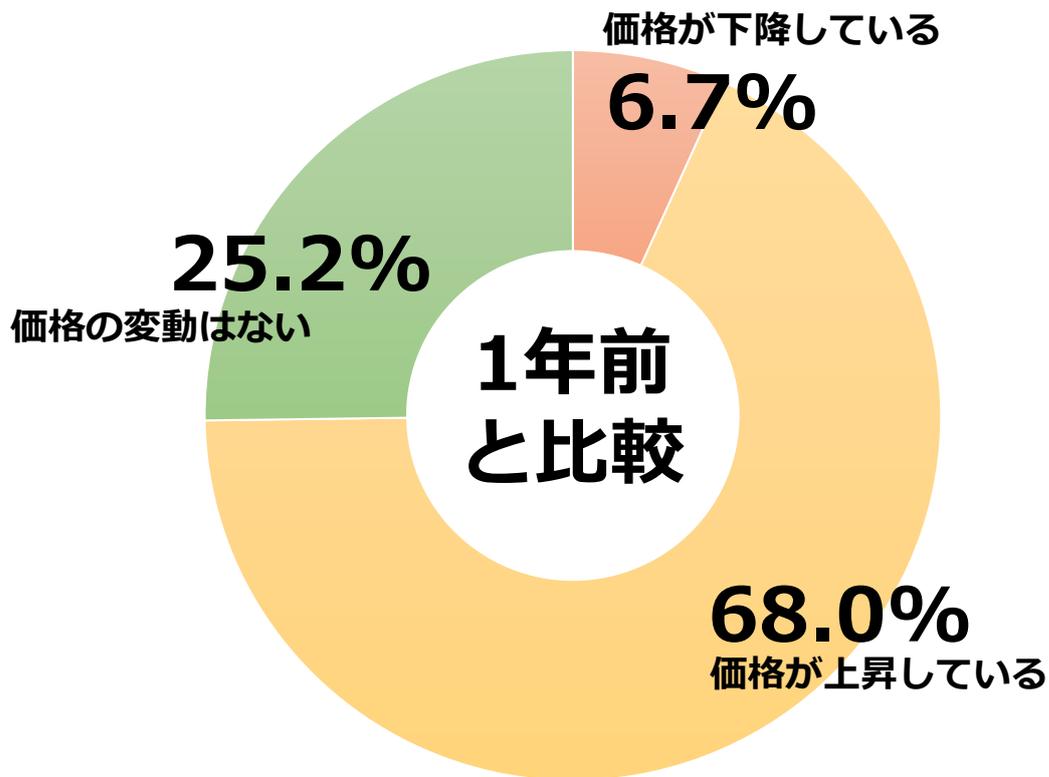
物価高騰（インフレ）局面での不動産投資

- ・82.7%がインフレーション（物価高騰）の影響を感じることがある（14 p）

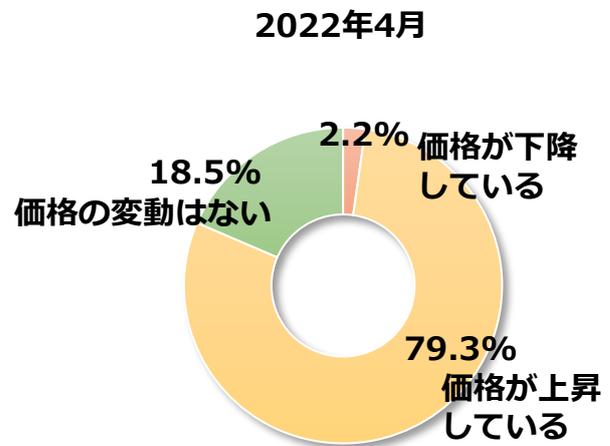
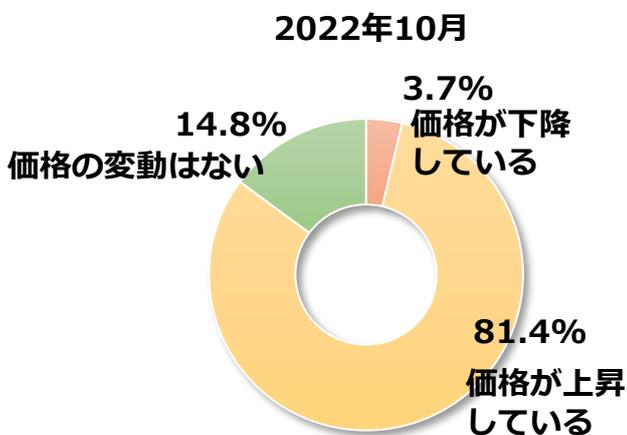
Q 現在の投資用不動産の価格について、1年前と比べるとどう感じていますか？

## 「価格が上昇している」が最多で68.0% 「価格の変動はない」が前回より10.4ポイント増加

今回の調査では、前回調査で、「価格が上昇」回答が81.4%だったのが、68.0%となり、前回比13.4ポイント減少した。前回（2022年10月）、前年（2022年4月）のいずれと比較しても減少している。



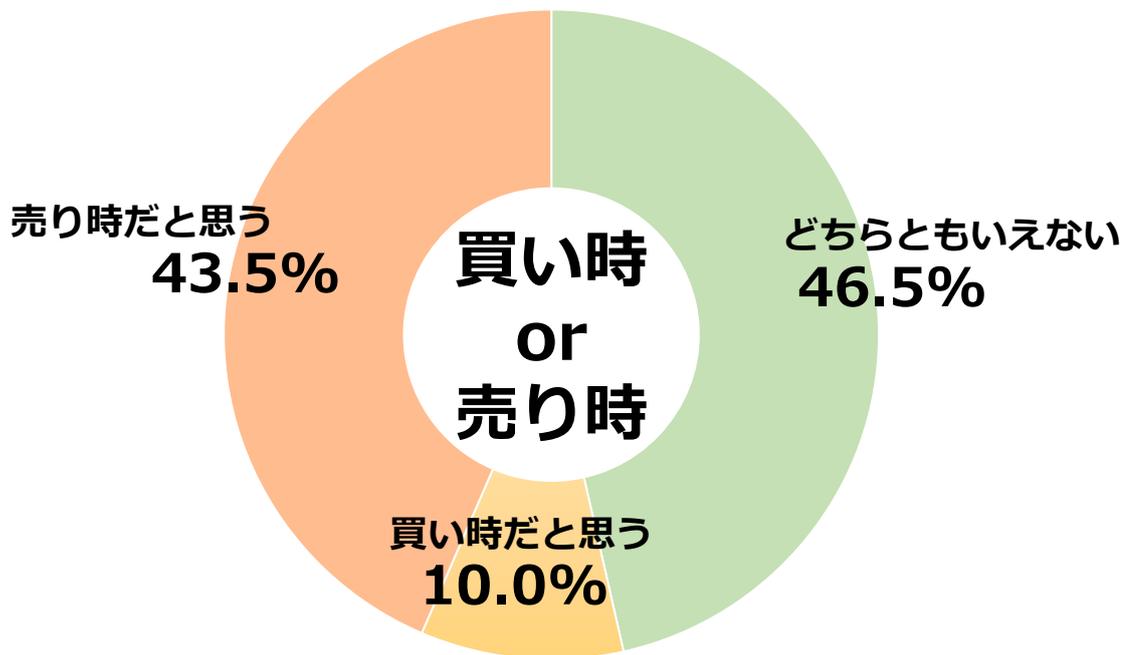
【過去の回答】



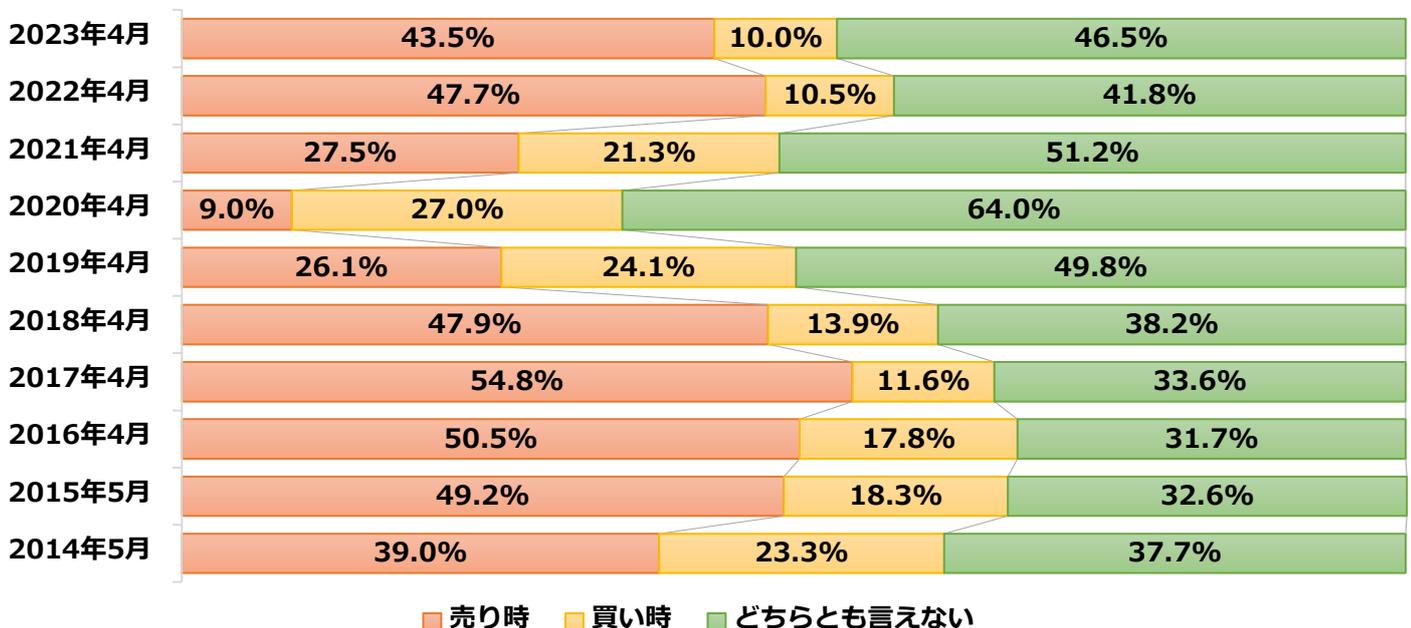
Q 現在、投資用不動産は買い時だと思いますか、売り時だと思いますか？

## 「売り時だと思う」が前回より4.2ポイント減少

今回の調査では、前年調査（2022年4月）では47.7%だった「売り時だと思う」回答が前回比4.2ポイント減少して、43.5%となった。「どちらともいえない」回答は46.5%で、4.7ポイント増加した。



### 【経年変化】



# 1 現在の投資用不動産の市況について

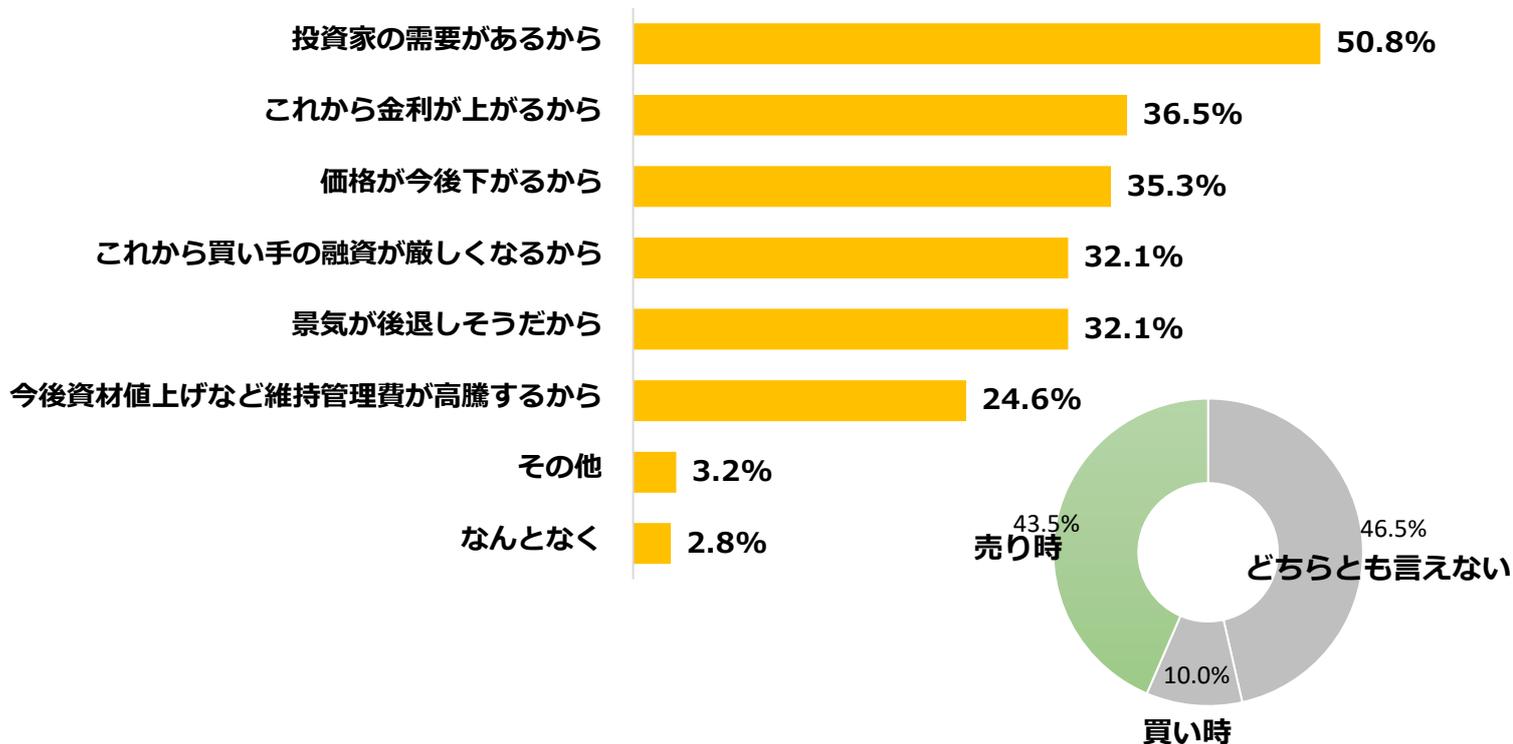
「売り時」と回答した方への質問

(複数回答可 n=252)

Q 売り時だと思える理由は何ですか？

## 売り時だと思える理由「投資家の需要がある」50.8%

「投資家の需要があるから」が前年（2022年4月）の63.7%から50.8%へと12.9ポイント減少したものの、50%を超えて最多となった。「価格が今後下がるから」は2022年4月には24.9%だったが35.3%へと10.4ポイント増加した。



その他の回答：

- ・価格が高騰しているから。
- ・買ったときよりも価格を大きく上げて売れるから
- ・相場が上昇傾向だから
- ・総合的に考え、転換点を過ぎたと思うからキャッシュポジションを上げて何にでも対応できる状態で居る方が良いと思うから。

# 1 現在の投資用不動産の市況について

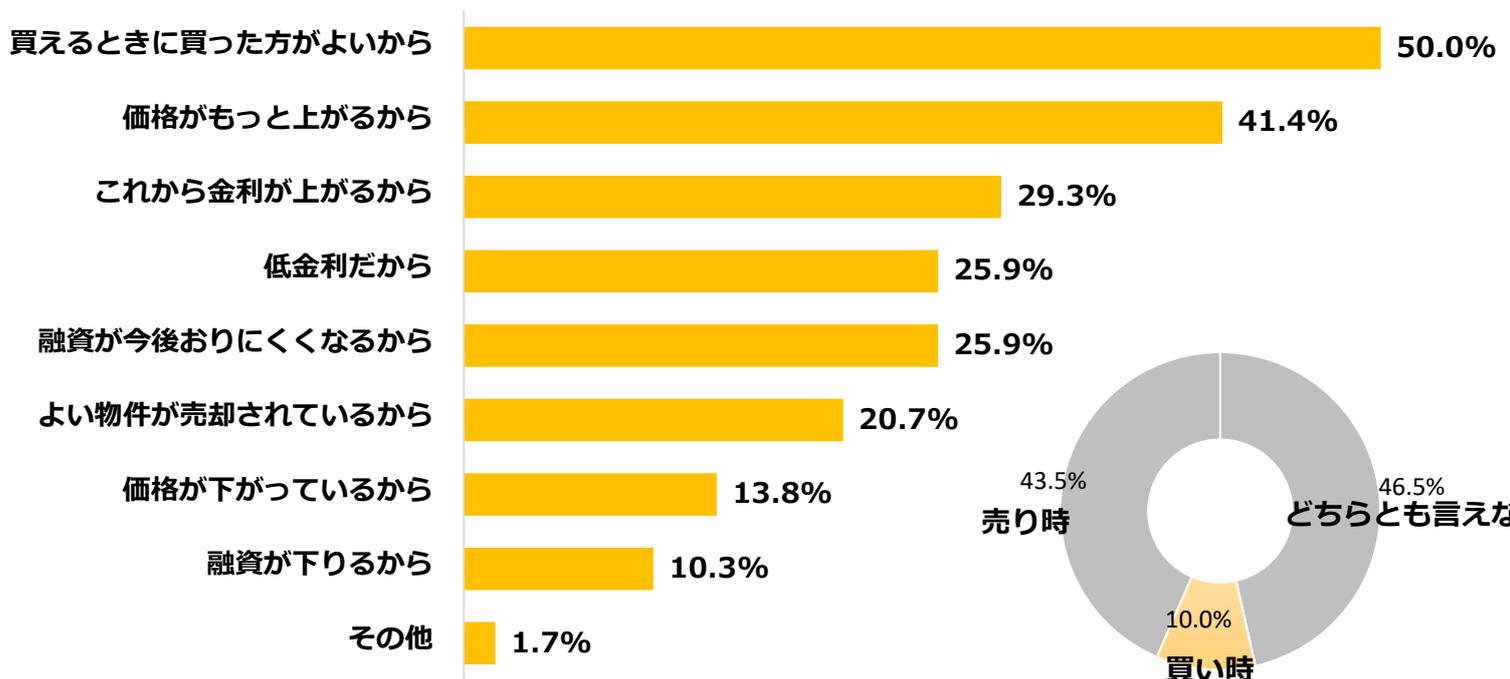
「買い時」と回答した方への質問

(複数回答可 n=58)

Q 買い時だと思う理由は何でしょうか？

## 買い時の理由は、引き続き 「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、50.0%でトップとなった。



その他の回答：  
皆が売り時だという流れに乗って、出てくる物件が増える

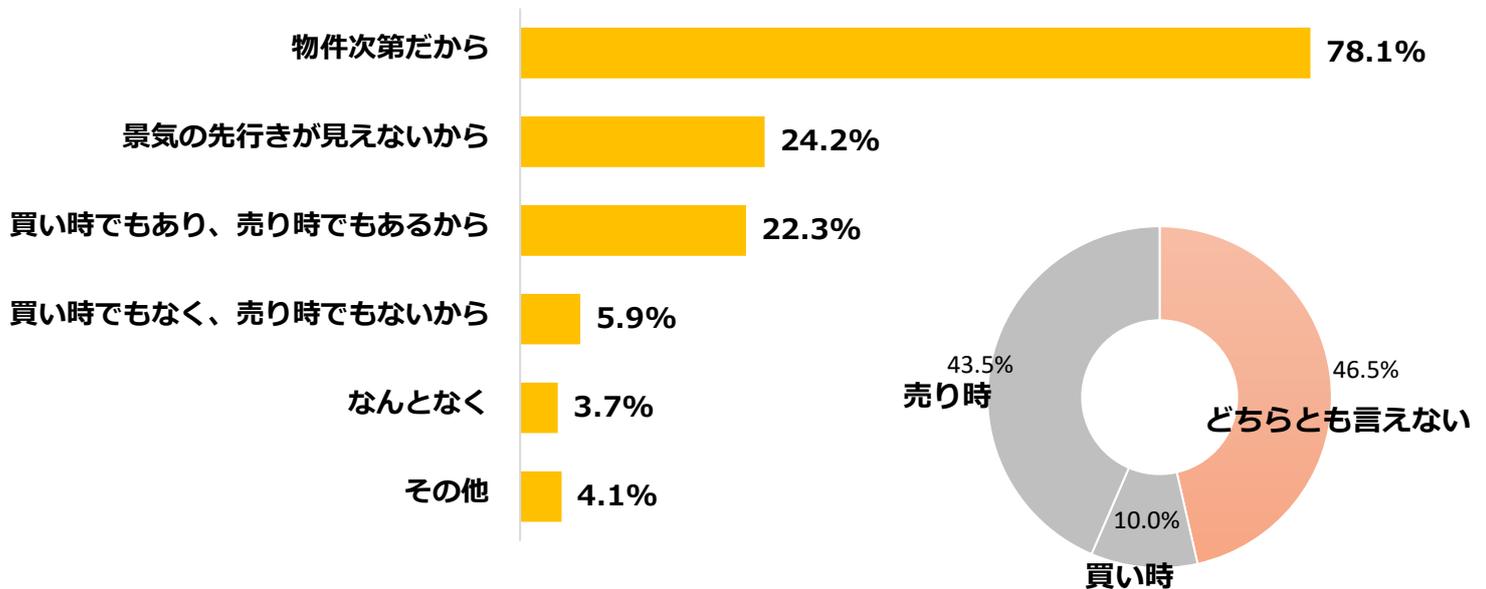
「どちらとも言えない」と回答した方への質問

(複数回答可 n=269)

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78.1% 「景気の先行きが見えないから」は24.2%

「物件次第だから」が、2021年4月に74.0%、2022年4月は70.1%で、今回も78.1%となった。



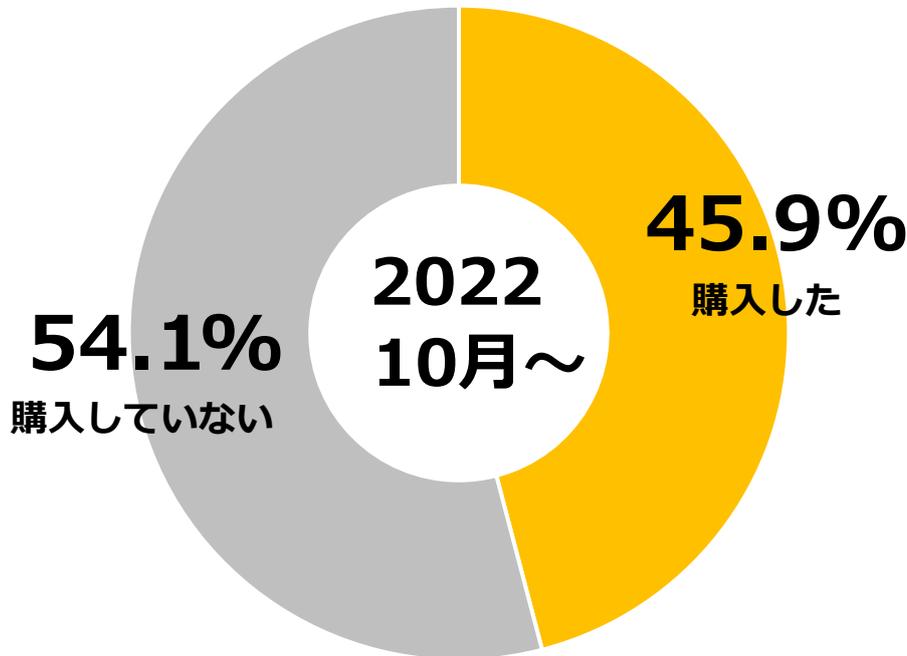
その他の回答：

- ・基準に合う物件を買い続けているから
- ・日銀の政策が変わる可能性があるから
- ・エリアによって人気不人気の差が大きいため「一概に言えない」と考えてます
- ・融資次第とを感じるから
- ・売りも高いが、買いも高いから
- ・市場の動きが鈍い気がします。物件も少ない。

Q 2022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45.9%

2021年4月調査で35.3%、2022年4月調査で45.0%が購入しており、連続で増えている。



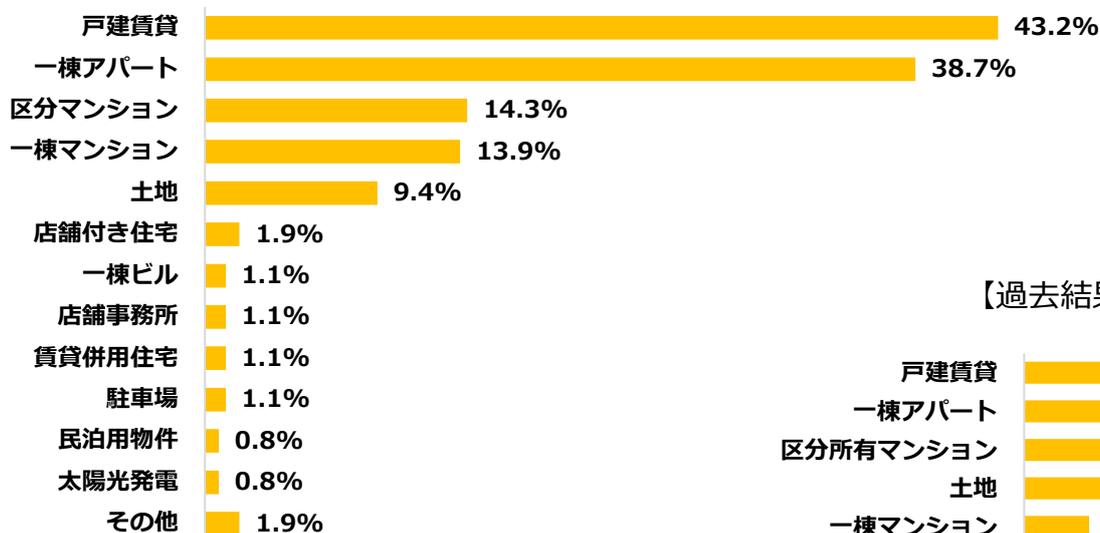
「購入した」と回答した方への質問

(複数回答可 n=266)

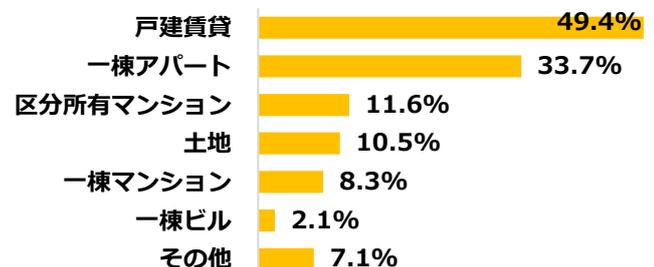
Q 購入した物件の種別は何ですか？

### 戸建賃貸が43.2%、一棟アパートが38.7%

前年（2022年4月）に1番多かった戸建賃貸が、引き続き最多となった。一棟アパートと、一棟マンションが増加した。



【過去結果（2022年4月）】



その他：時間貸用物件、貸倉庫、倉庫

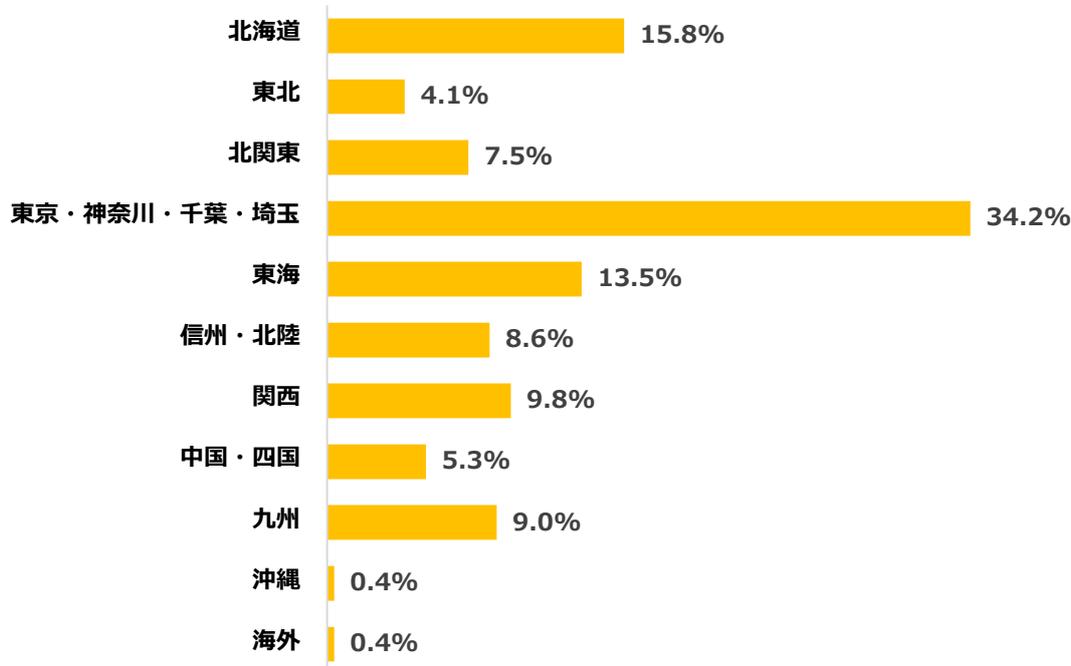
## 2 物件購入について

「購入した」方への質問です

(複数回答可 n=266)

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・東京」 34.2%**

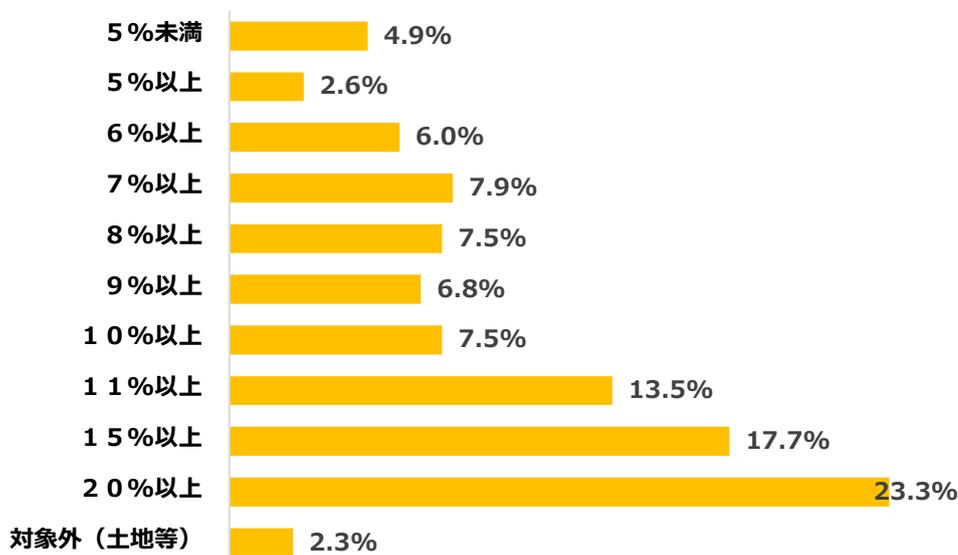


「購入した」と回答した方への質問

(n=266)

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？

**利回りは引き続き20%以上が最多となった。**

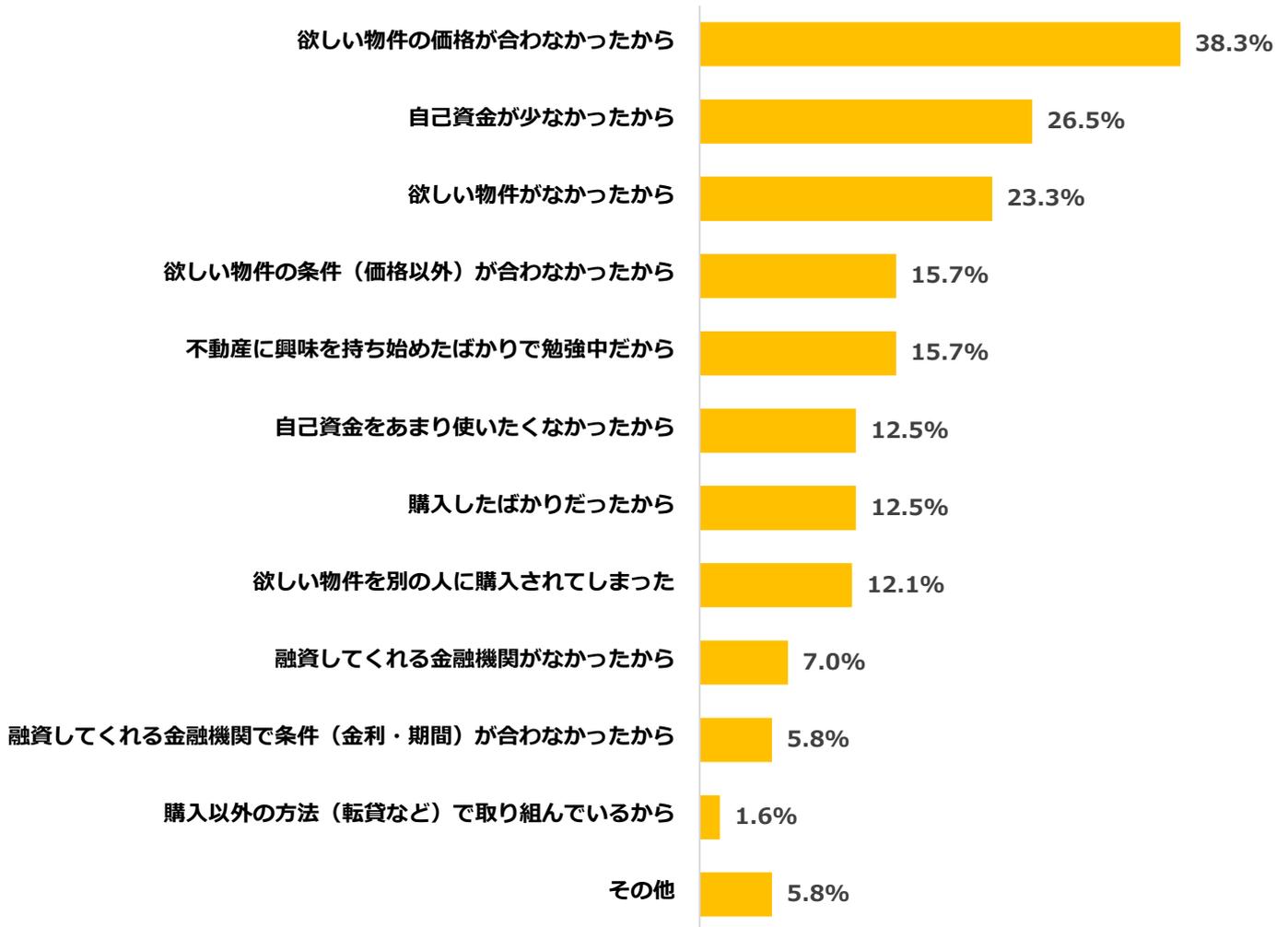


「購入しなかった」と回答した方への質問

(複数回答可 n=313)

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 38.3%で前年に引き続き最多



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

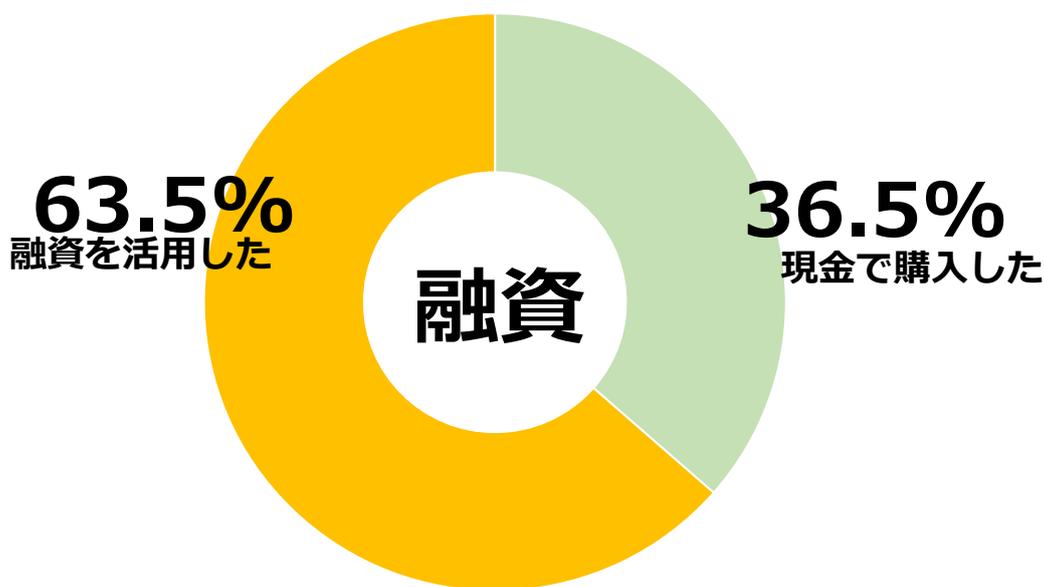
「購入した」方への質問です

(n=266)

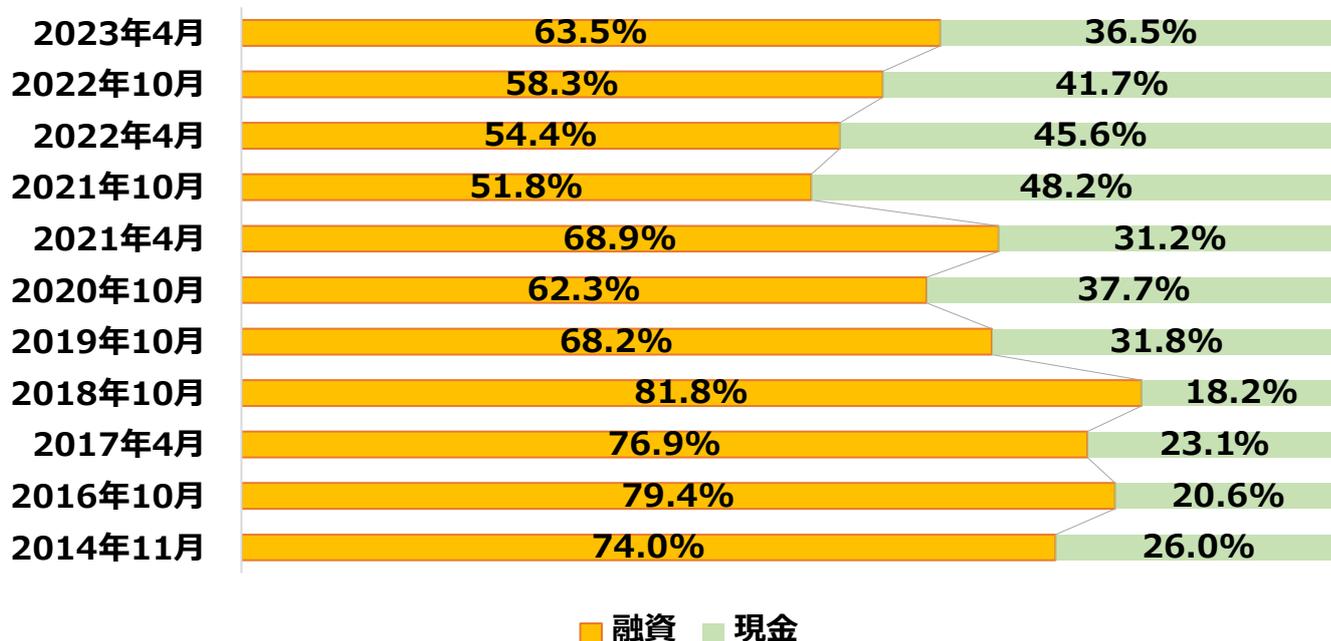
Q 融資を活用しましたか

**「融資を活用した」のは54.4%から63.5%に増加。  
「現金で購入」は36.5%**

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年の54.4%から、63.5%へと、9.1ポイント増加した。



【過去結果】



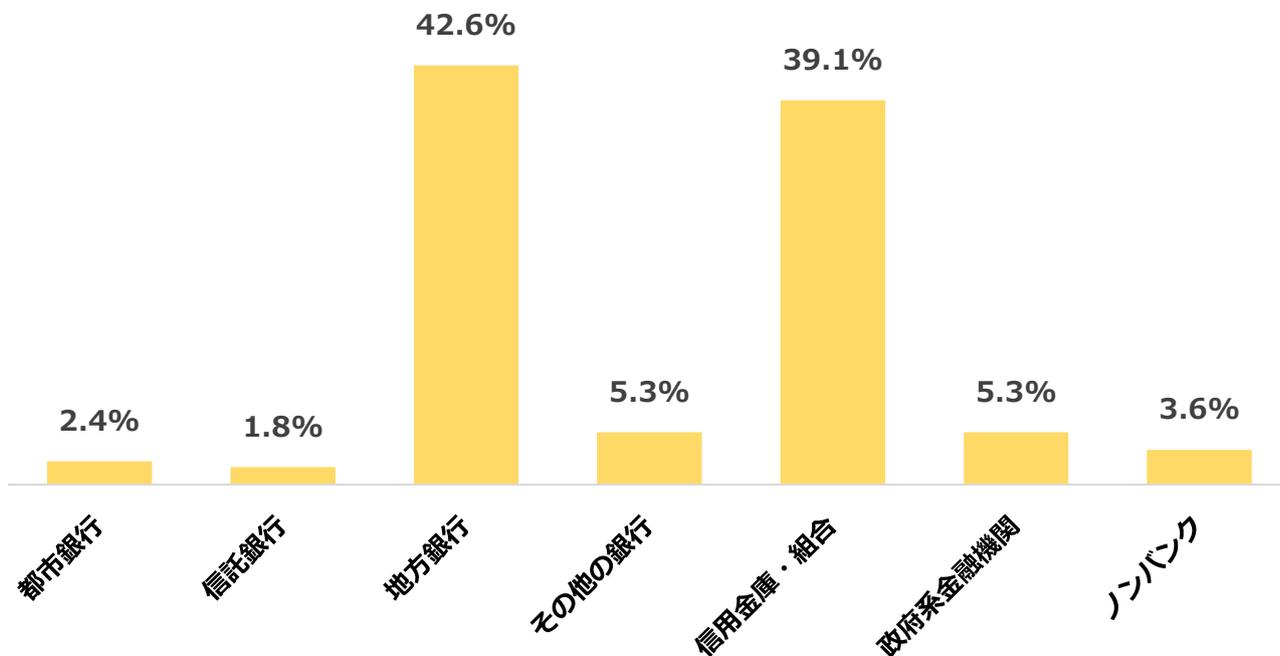
### 3 物件購入時の融資環境について

「融資を活用」した方にお伺いします

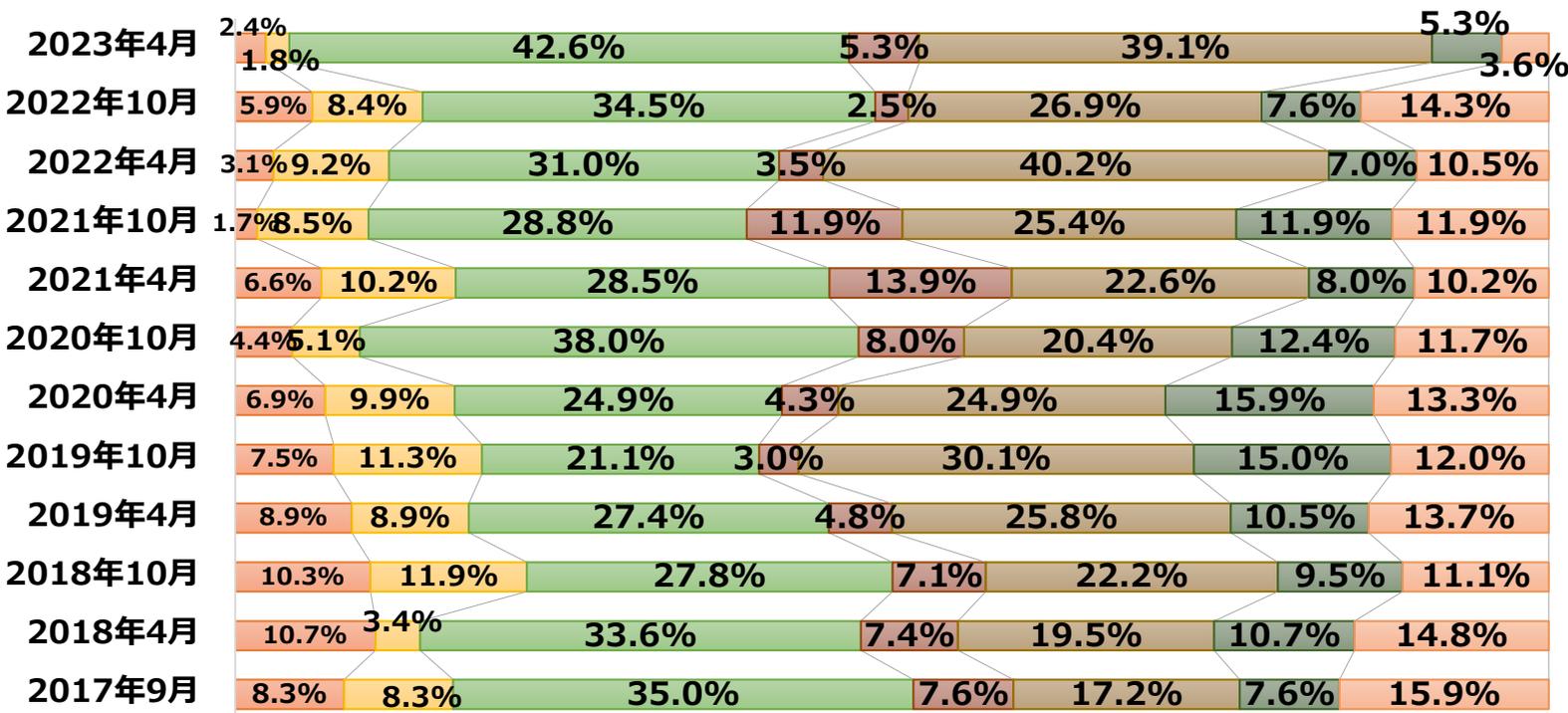
(n=169)

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42.6%  
続いて「信用金庫・組合」が39.1%



【過去結果】



■ 都市銀行 ■ 信託銀行 ■ 地方銀行 ■ その他の銀行 ■ 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。「その他の銀行」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

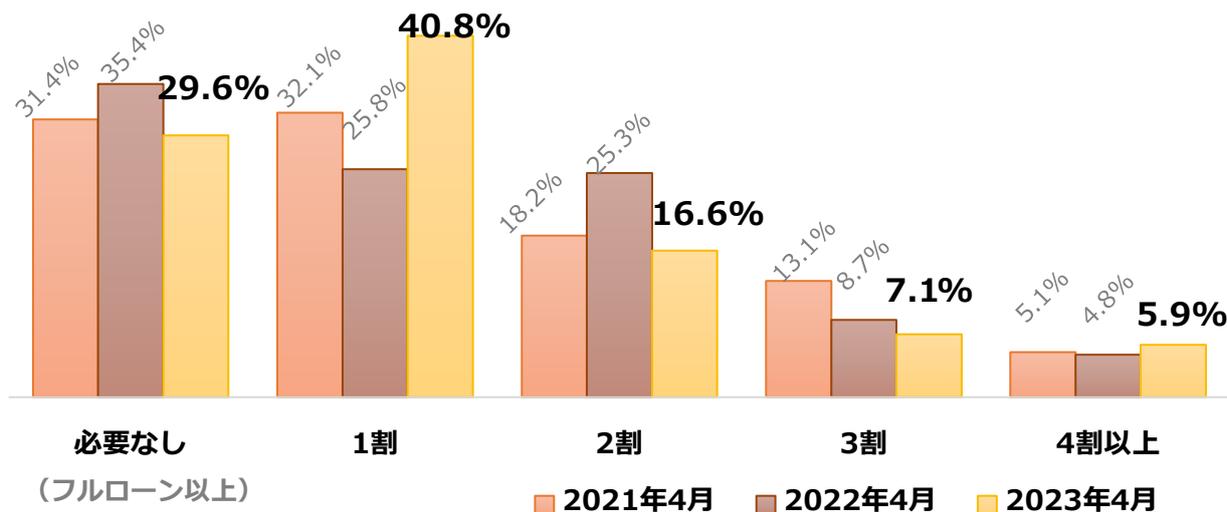
【融資を活用した方】への質問

(n=169)

Q 自己資金はいくら必要でしたか

## 自己資金「1割」が最多の40.8%。

前年は自己資金「必要なし」が最多だったが、「1割」との回答が25.8%から40.8%へと増加し、最多となった。



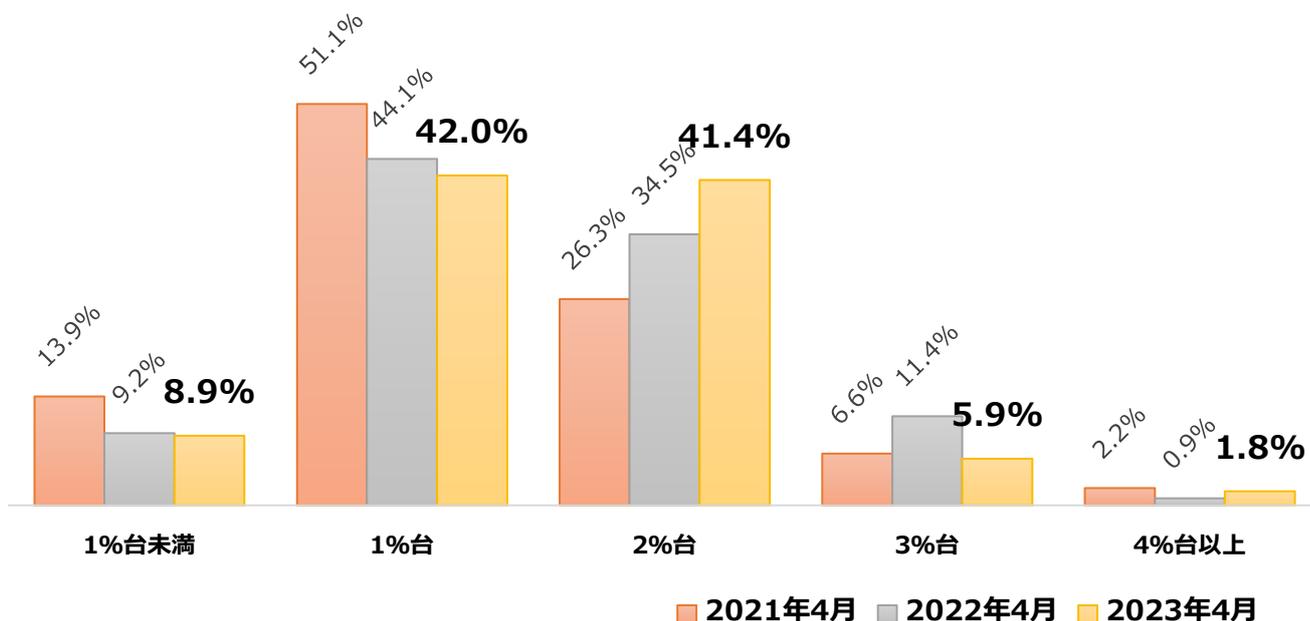
【融資を活用した方】への質問

(n=169)

Q 金利は何パーセント台でしたか

## 金利1%台が42.0%、2%台が41.4%と拮抗

金利1%台が44.1%から42.0%へと減少する一方で、2%台との回答が34.5%から41.4%へと増加した。

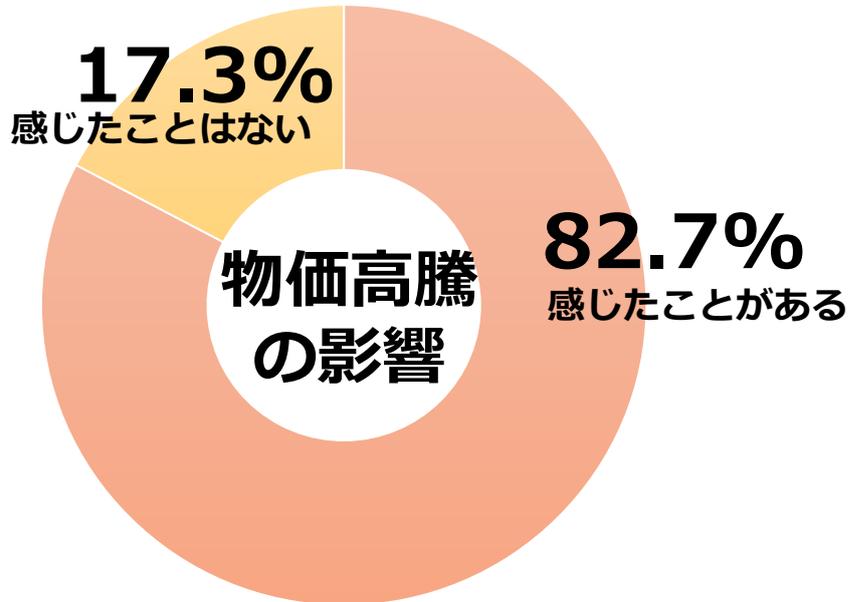


## 4 物価高騰局面での不動産投資について

Q この1年、不動産投資において、インフレーション（物価高騰）の影響を感じることはありましたか

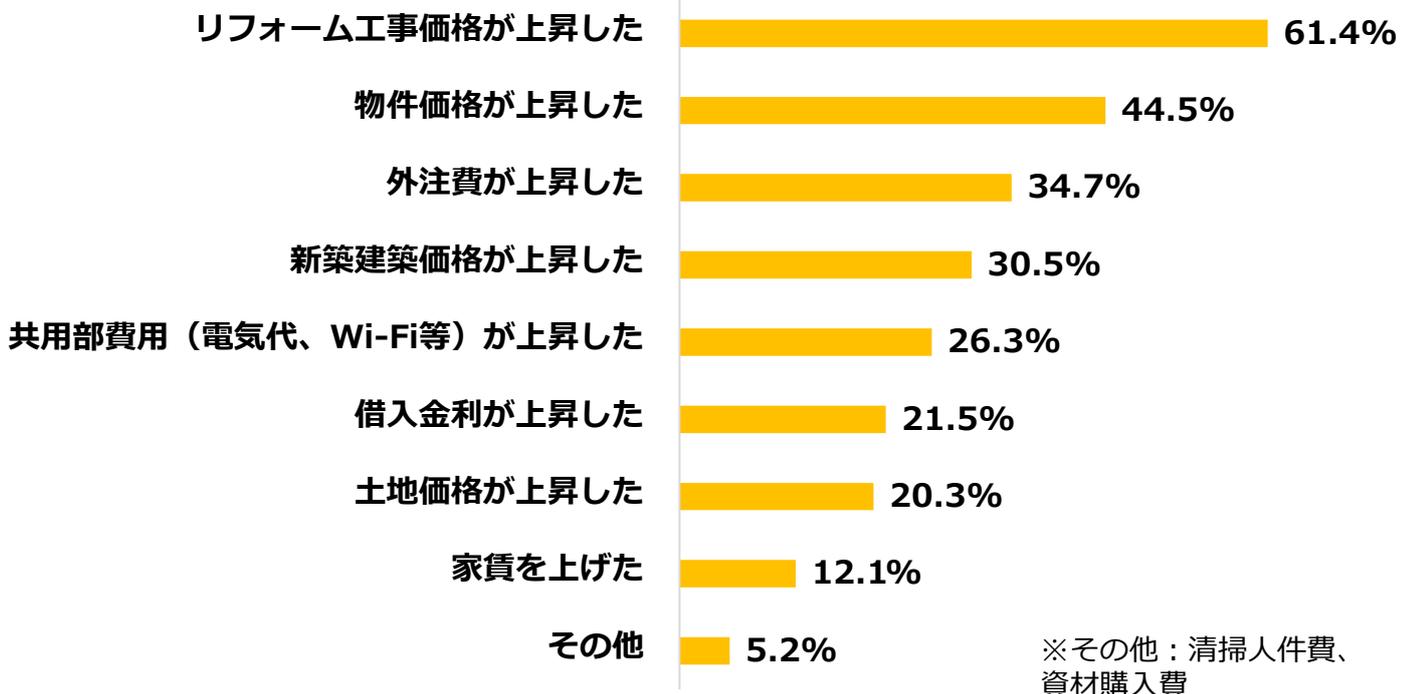
(n=579)

8割以上が、  
「インフレの影響を受けたと感じたことがある」



Q どのようなことでインフレーションの影響を感じるでしょうか

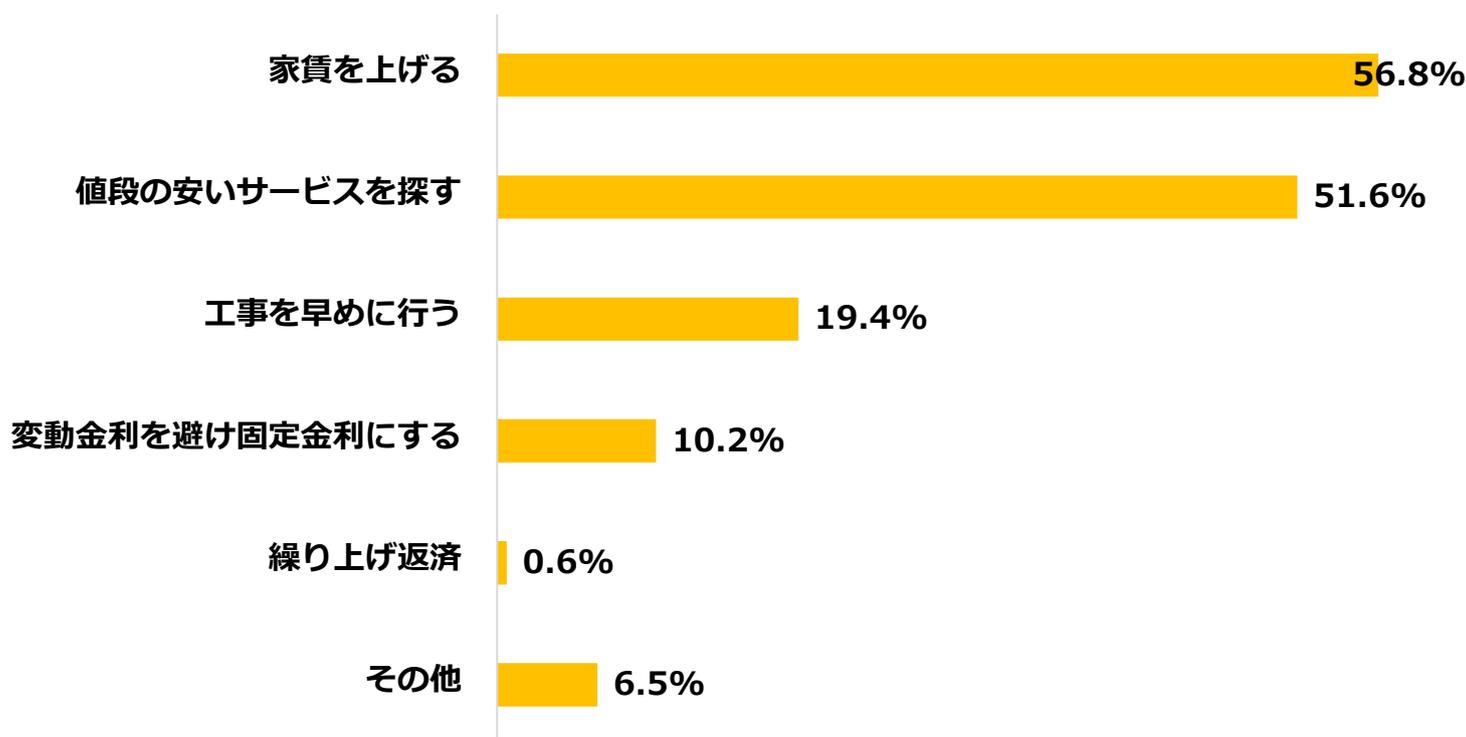
(複数回答可 n=479)



## 4 物価高騰局面での不動産投資について

Q 今後取り組んでみたいインフレ対策はありますか（複数回答可）

（複数回答可 n=479）

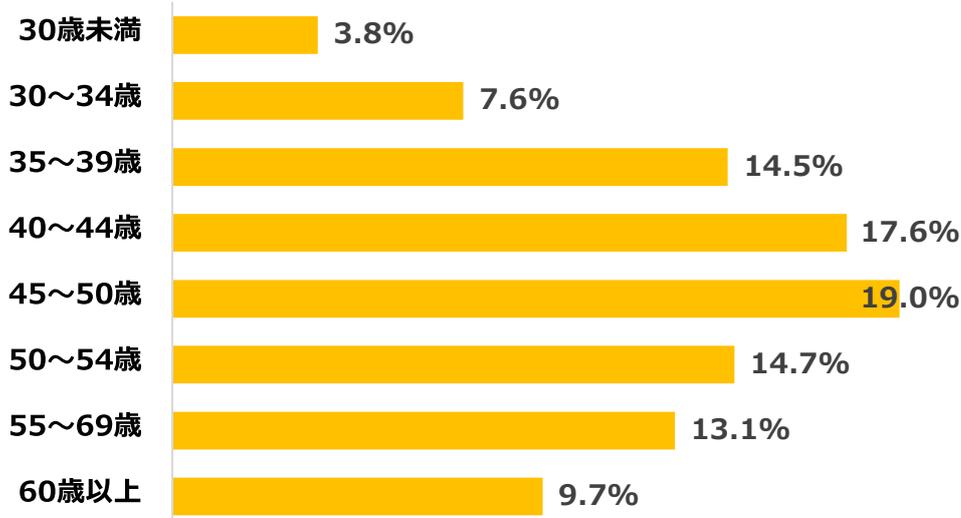


※その他の回答：

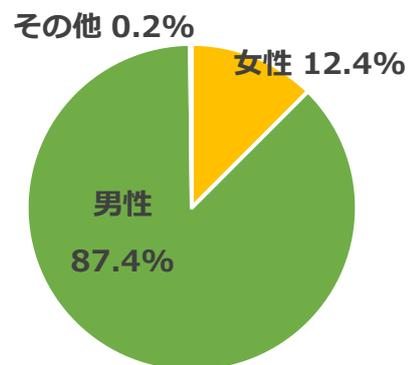
- ・ 工事方法を見直し、安く仕上げる
- ・ 過剰なリフォームは避け、家賃に見合った内容にする
- ・ DIYでできることを増やす
- ・ 最近普段使用しない共用部分の水道契約をやめた。年に数回、高圧洗浄機を使う時しか水道を使わないため、その都度水道局に電話して使うことにした。
- ・ 入居者保護の観点から家賃を下げる
- ・ 売却件数を増やしていく
- ・ キャッシュポジションを引き上げて対応できる状態にしておく。
- ・ キャッシュをモノに変える
- ・ 長プラ連動のローンを短プラ連動ローンに借り換えるなど、金利上昇対策を取る
- ・ 不動産投資では無い投資に暫く切り替える
- ・ 外国株への投資

# 5 アンケート回答者の属性

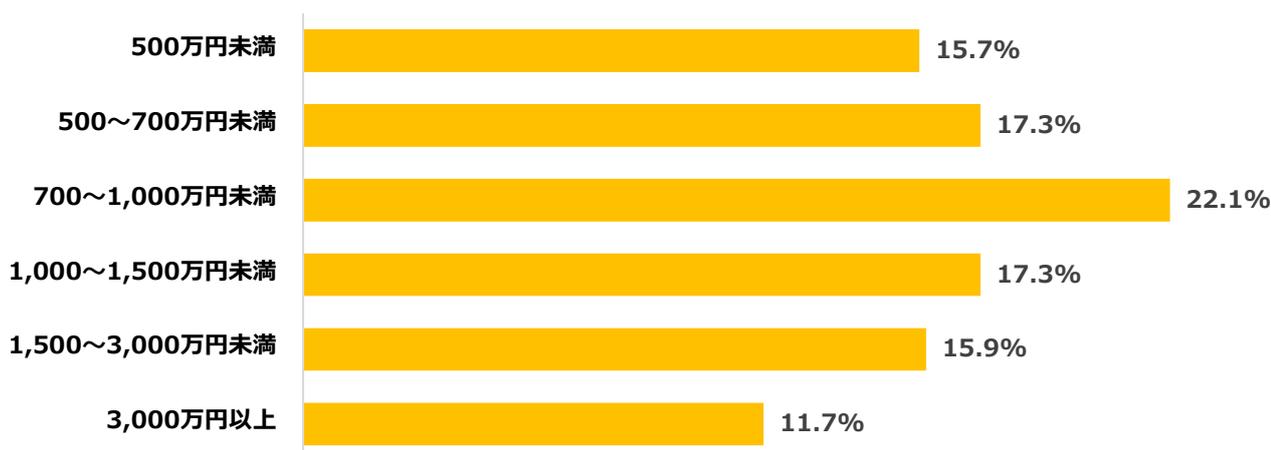
## ■ 年齢



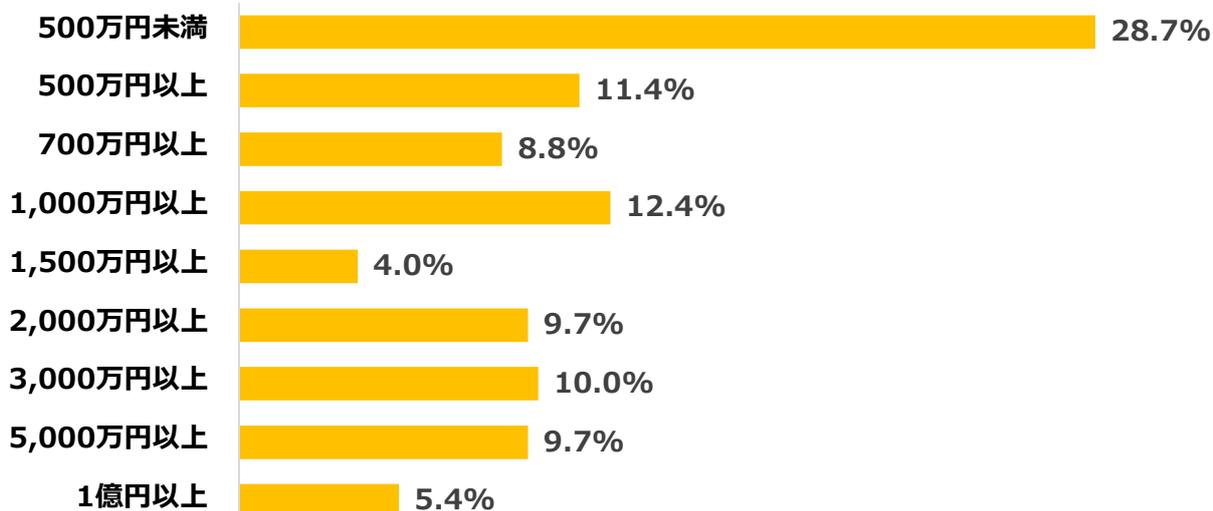
## ■ 性別



## ■ 年収（家賃年収も含む）

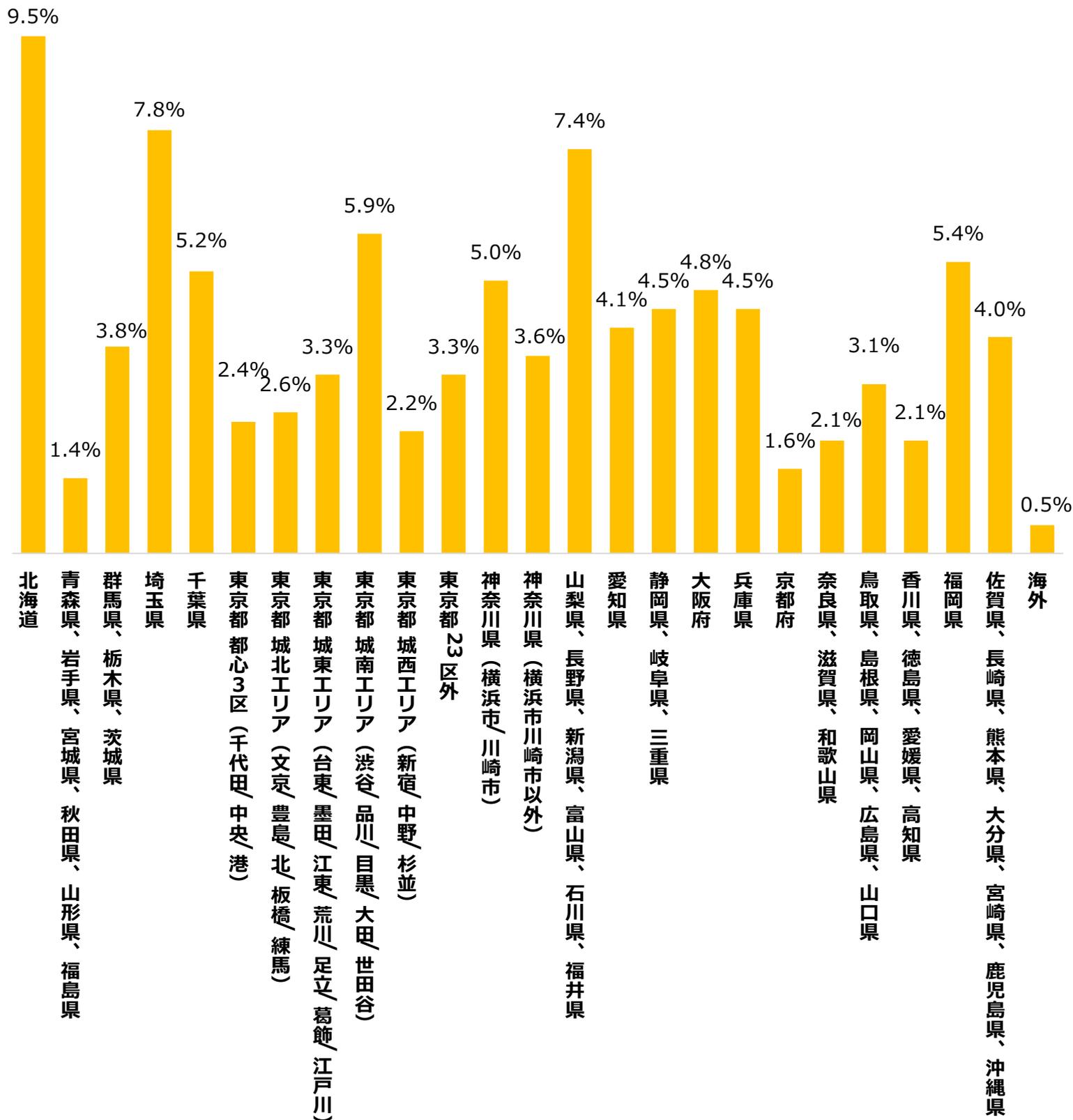


## ■ 自己資金



# 5 アンケート回答者の属性

## ■居住地



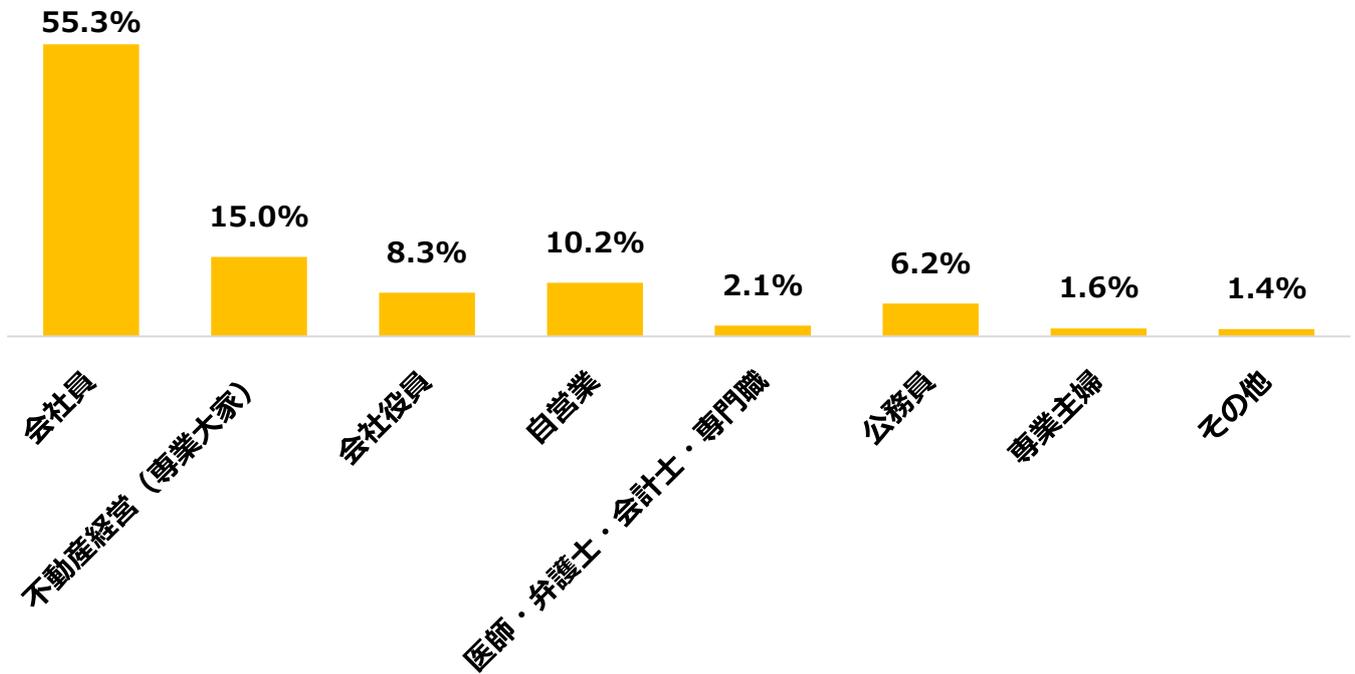
## 【地域別】

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	海外
10.9%	25.4%	19.7%	7.4%	8.6%	13.0%	5.2%	9.3%	0.5%

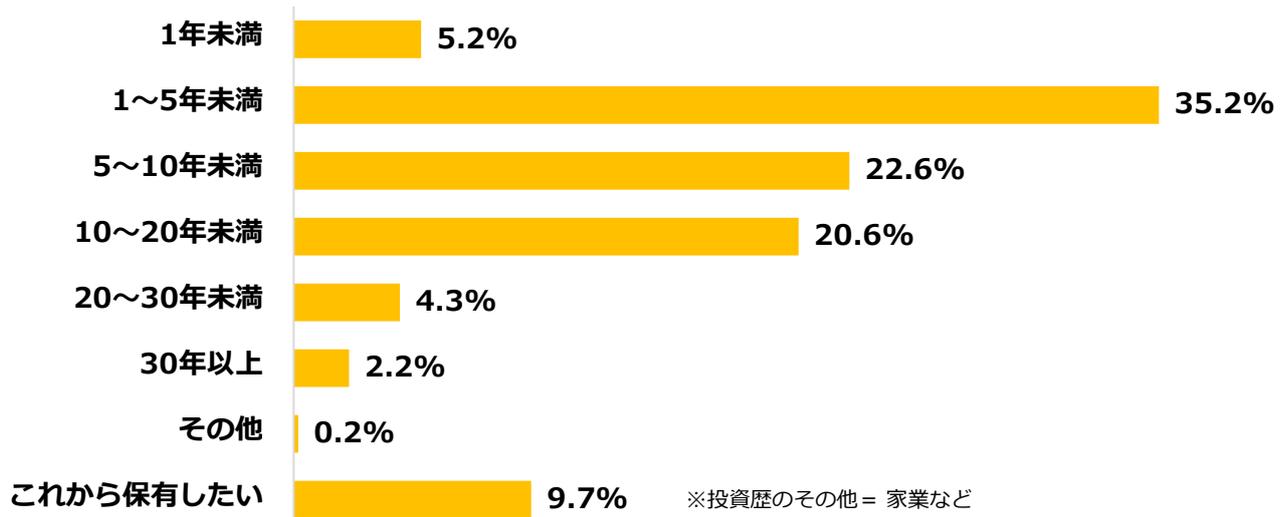
※調査データを引用する際は、「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家（けんびや）」と明記をお願いいたします。

# 5 アンケート回答者の属性

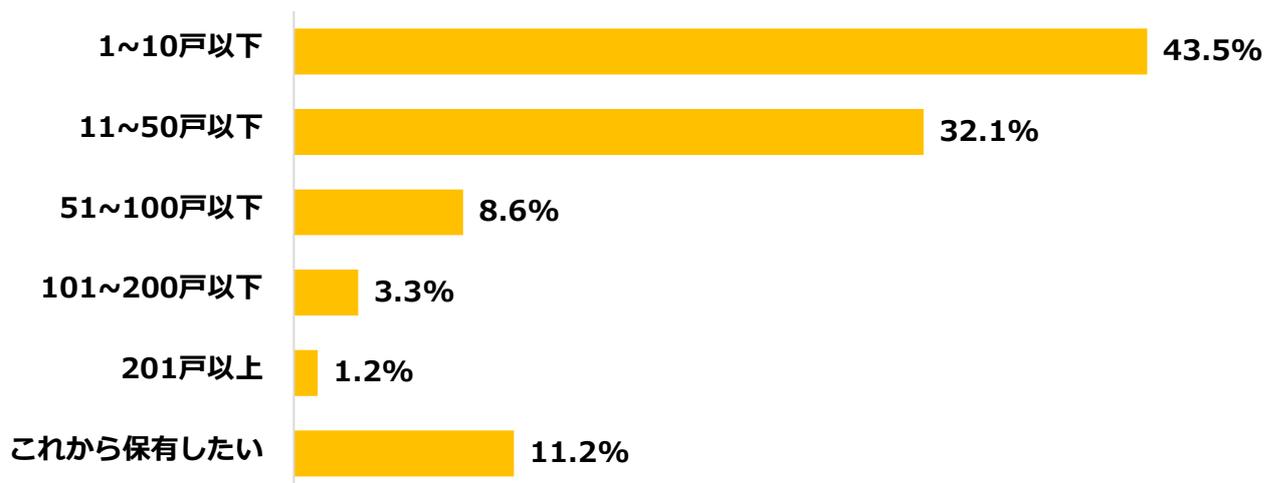
## ■ 職業



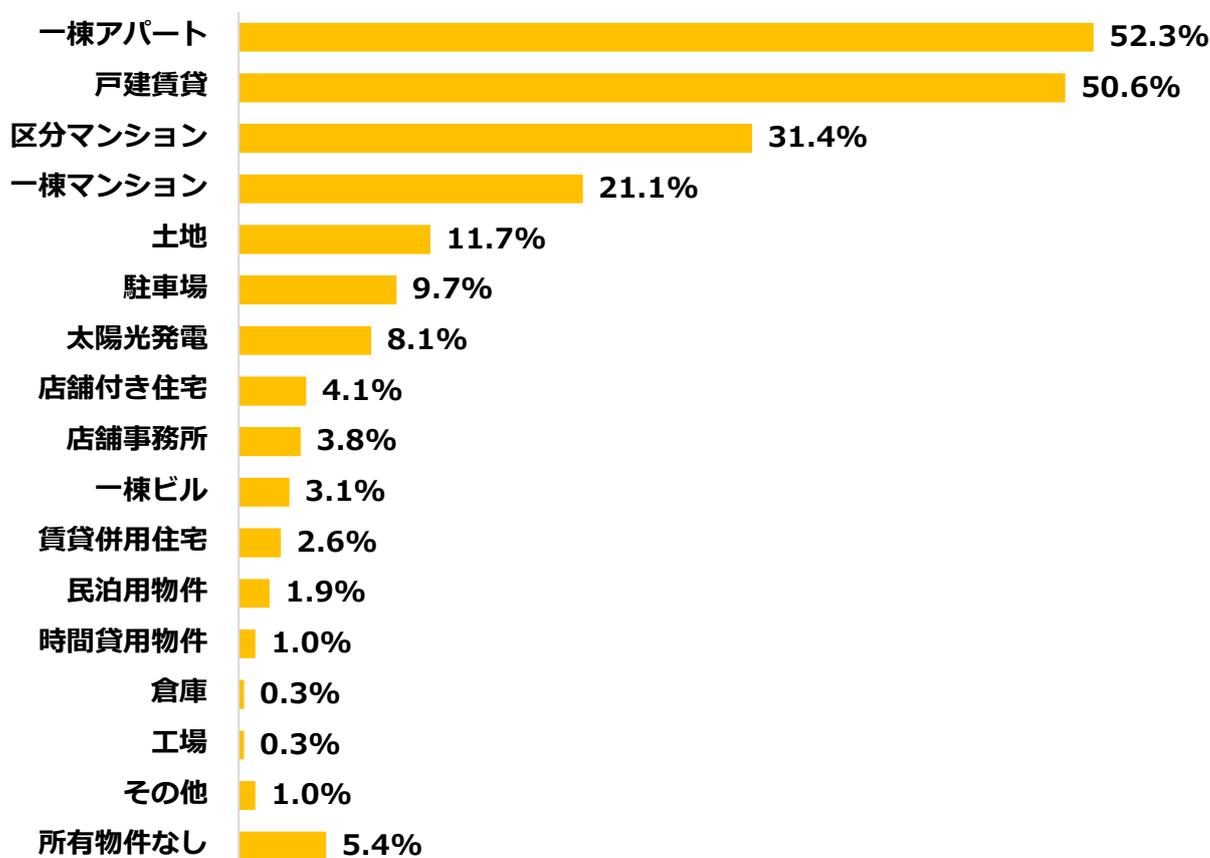
## ■ 投資歴



## ■ 所有戸数



## ■ 所有物件種別 ※複数回答可



※「その他」は、ホテル旅館、シェアハウス、トランクルーム、自販機