

第20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 ~ 11 p
3. 物件購入時の融資環境について	12 p ~ 14 p
4. 保有物件でのDIYについて	15 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15万6,000名

【有効回答数】

688名

【調査期間】

2023年10月19日(木)~11月2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」が前年より9.6ポイントの減少(3p)
- ・「価格は上昇する」が48.5%で最多。昨年10月は52.9%(6p)

物件購入について

- ・2023年4月以降に物件を「購入した」回答は44.5%(11p)
- ・購入したのは戸建賃貸が44.1%(11p)

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64.7%、増加傾向が続く(12p)
- ・「信用金庫・組合」が最も多く、38.4%。「地方銀行」は減少(13p)

保有物件のDIYについて

- ・「DIYする」66.9%、「一切しない」33.1%(15p)
- ・「草刈り、除草」が73.6%、「残置物の片付け」が52.8%(16p)

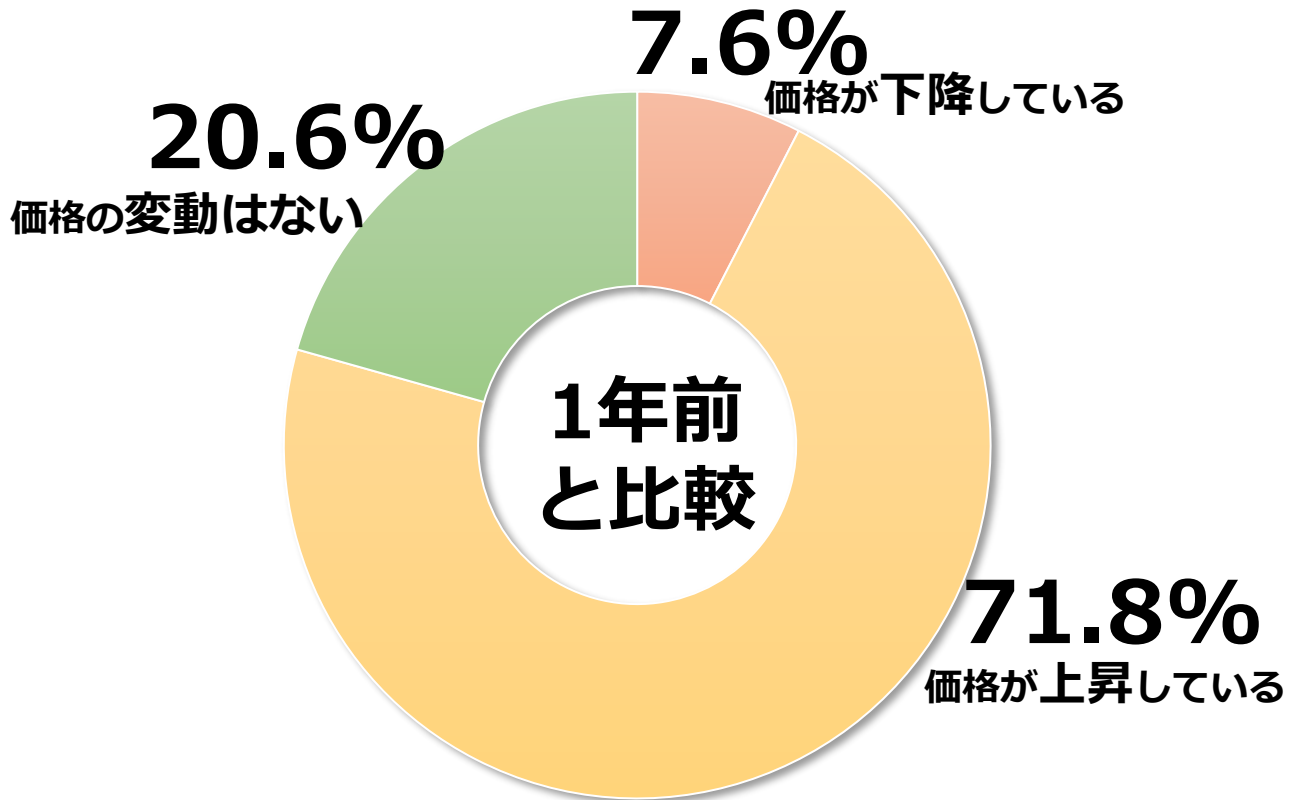
1 現在の投資用不動産の市況について

n=688

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？

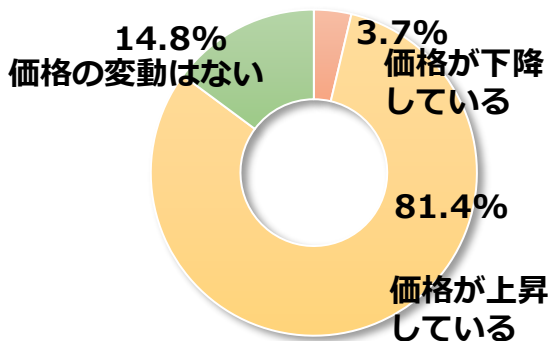
「価格が上昇している」が前年より9.6ポイントの減少 「価格の変動はない」は5.8ポイントの増加

今回の調査では、前年調査で、「価格が上昇」回答が81.4%だったのが、71.8%となり、全年比9.6ポイント減少した。前回（2023年4月）は68.0%で、前回と比較すると3.8ポイント増だった。

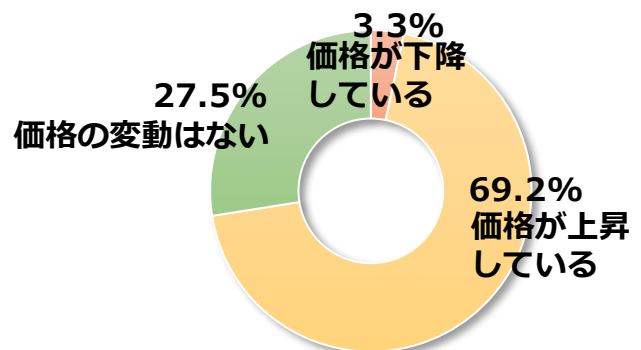


【過去の回答】

2022年10月



2021年10月



1 現在の投資用不動産の市況について

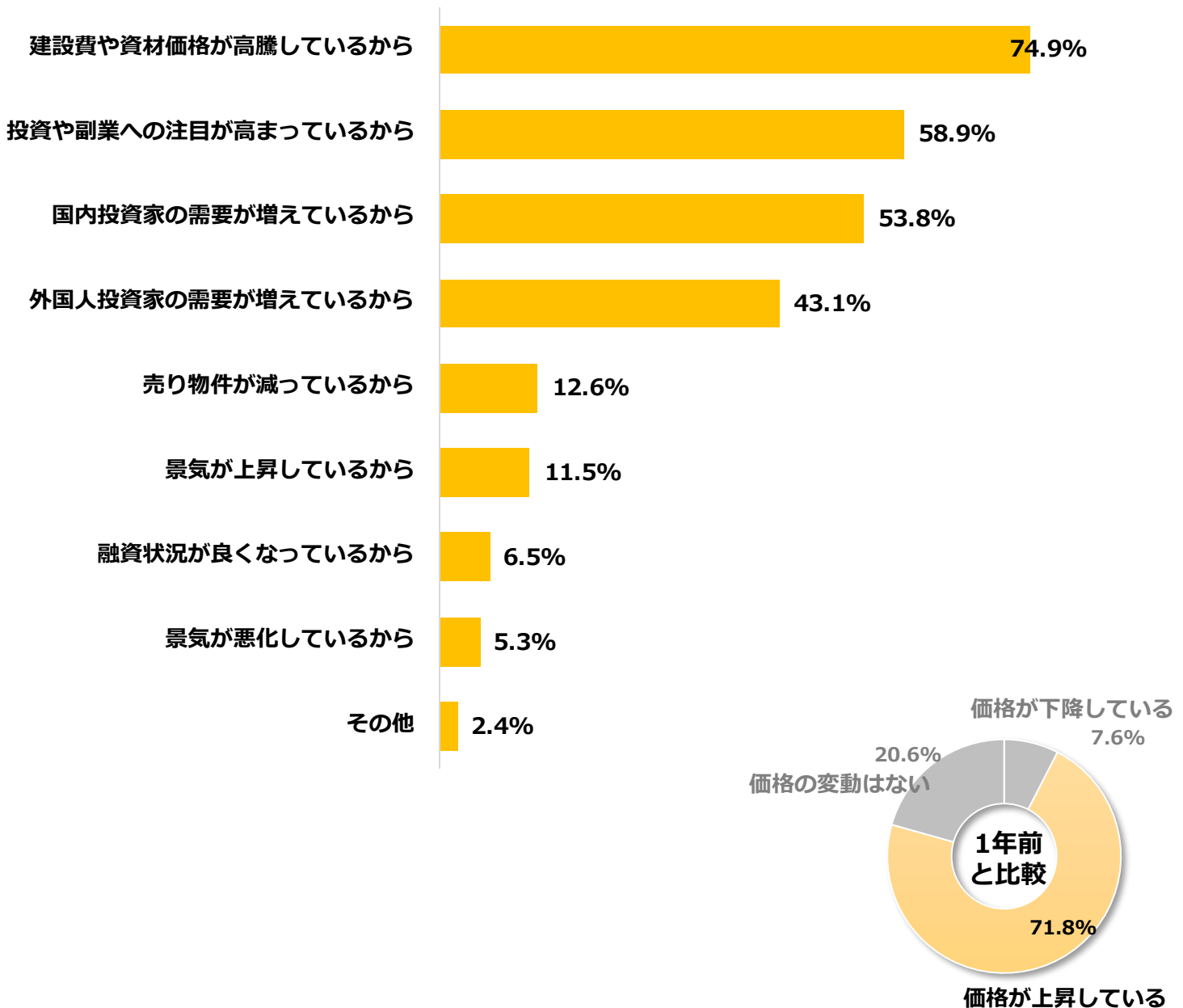
上昇していると感じる方に質問です

(n=494 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」74.9%、

価格上昇の理由は、「建築費や資材価格が高騰」が74.9%で、前年64.9%から10.0ポイント増加、続いて、「投資や副業への注目が高まっているから」58.9%で、前年55.6%と同様に5割を超えた。



1 現在の投資用不動産の市況について

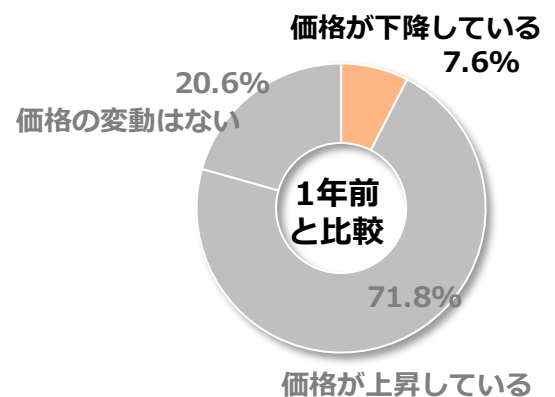
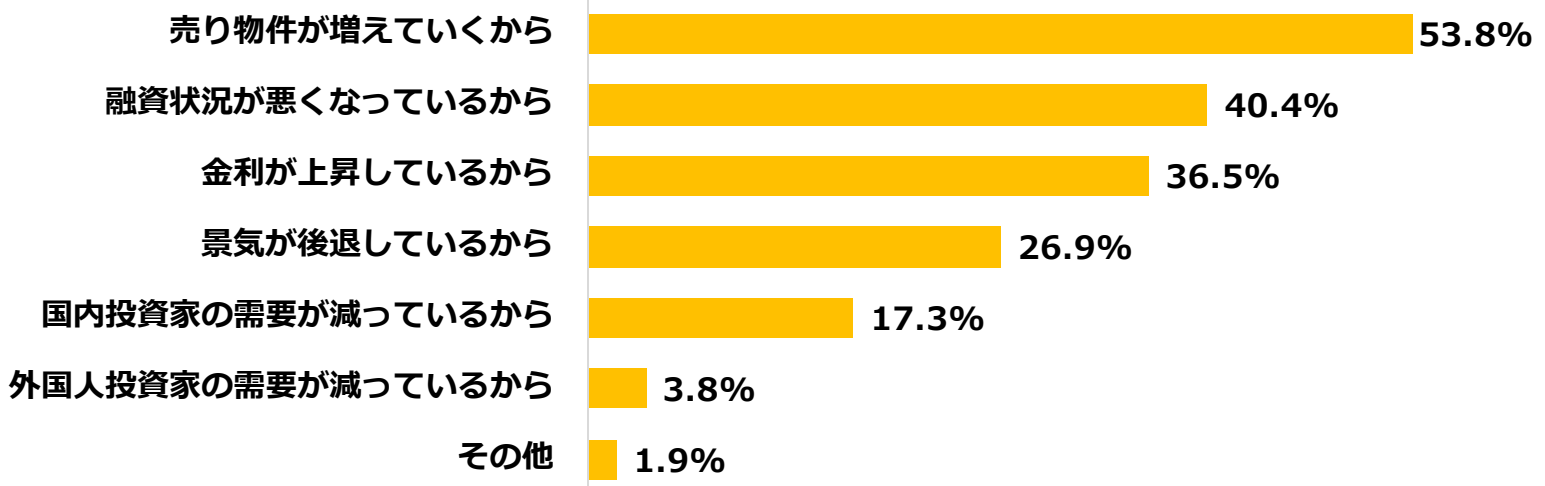
下降していると思う方に質問です

(n=52 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」53.8%、 「融資状況が悪くなっているから」40.4%

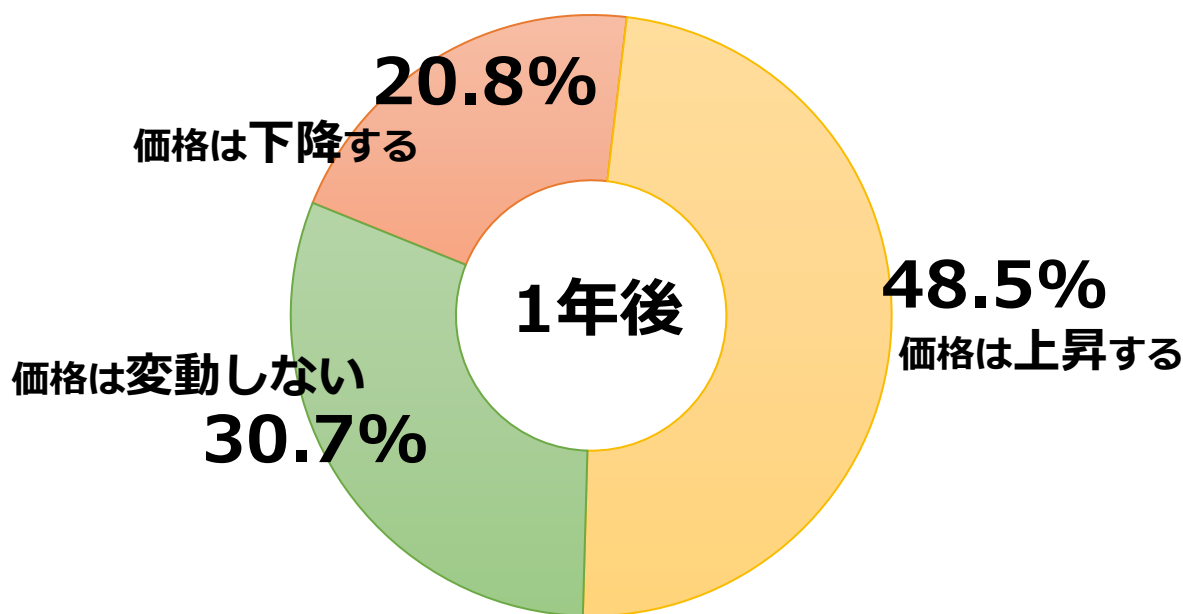
融資状況が悪くなっているからが、前年35.0%から、5.4ポイント増加した



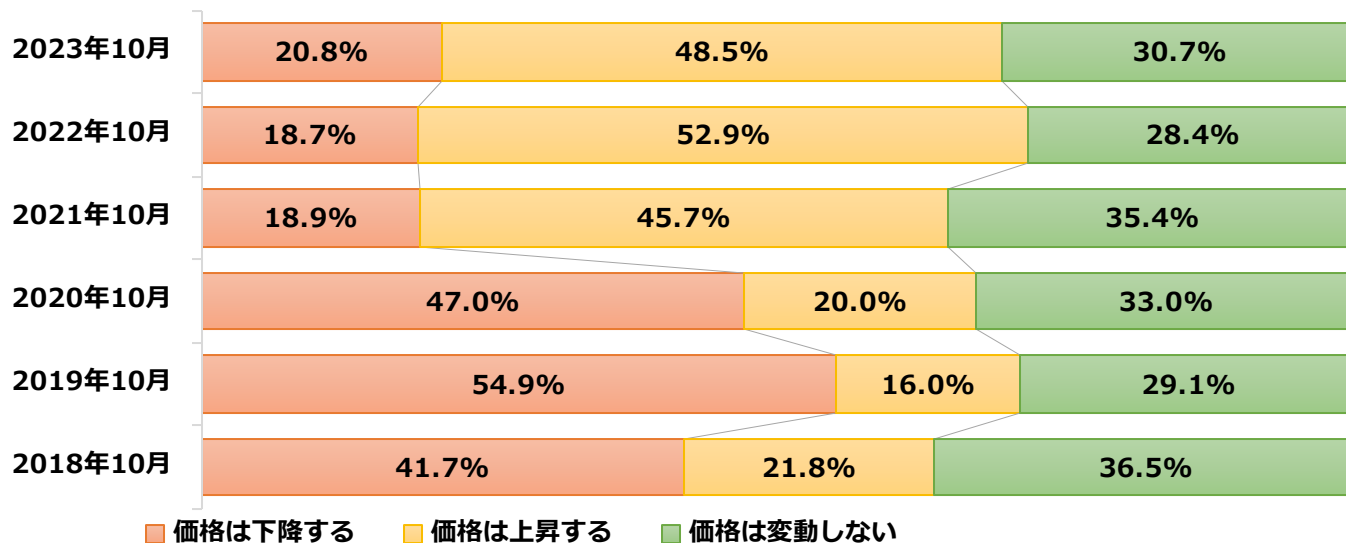
Q 投資用不動産の価格は1年後、どうなると思いますか？

「価格は上昇する」が48.5%で最多、 「下降する」は20.8%

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（2022年10月）と同様に最多だったが、前年の52.9%からは4.4ポイントの減少の48.5%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

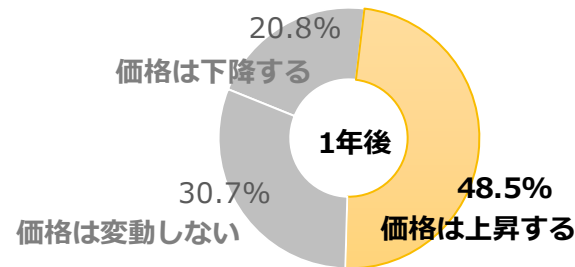
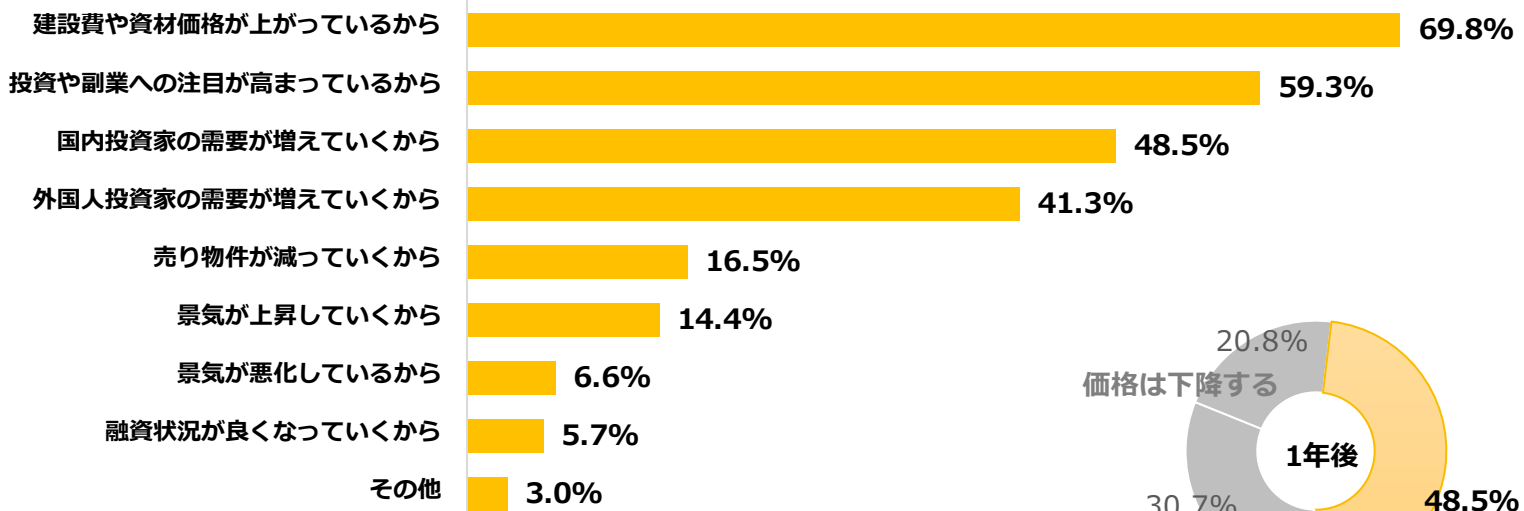
「価格は上昇する」と回答の方に質問です

(n=334 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69.8%となった。一昨年（2021年10月）71.7%、昨年（2022年10月）67.0%と高水準が続いている。



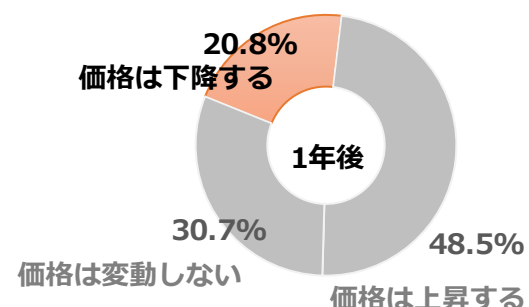
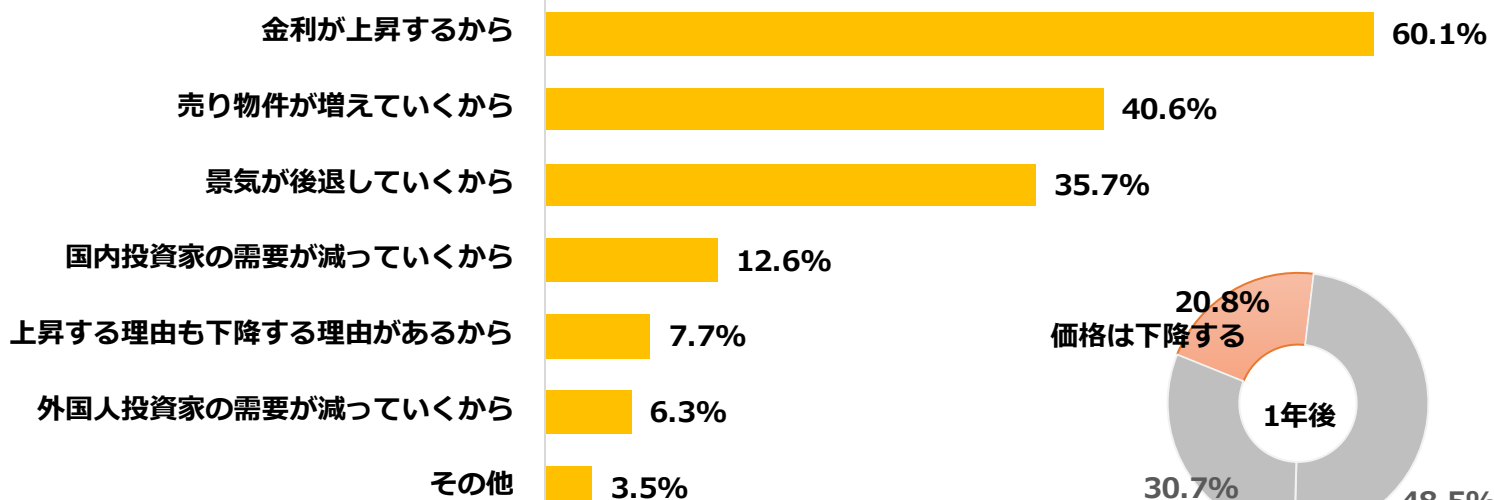
「価格は下降する」と回答の方に質問です

(n=143 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60.1%。前年に29.7%だった「売り物件が増えていくから」が40.6%に増加。前年に2番目に多かった「景気が後退していくから」（58.4%）は、35.7%に減少した。



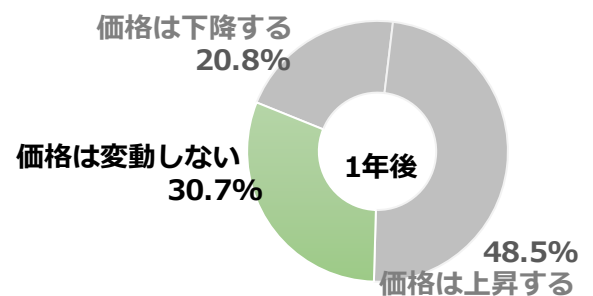
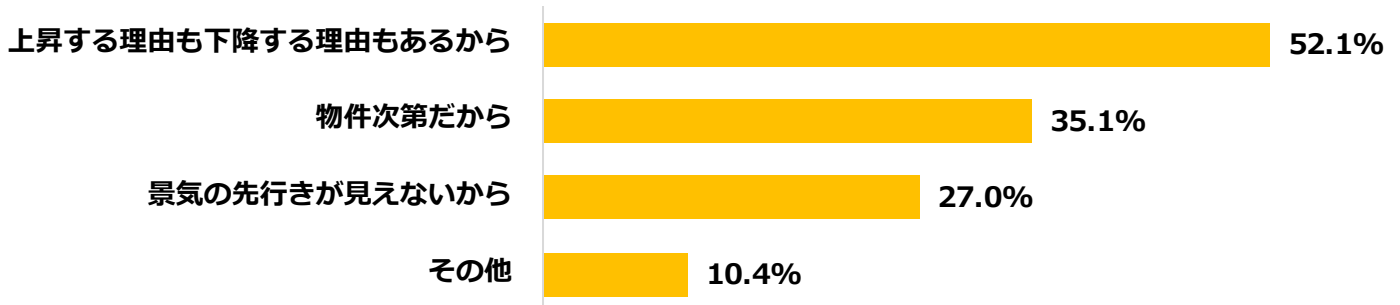
「価格は変動しない」と回答の方に質問です

(n=211 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」

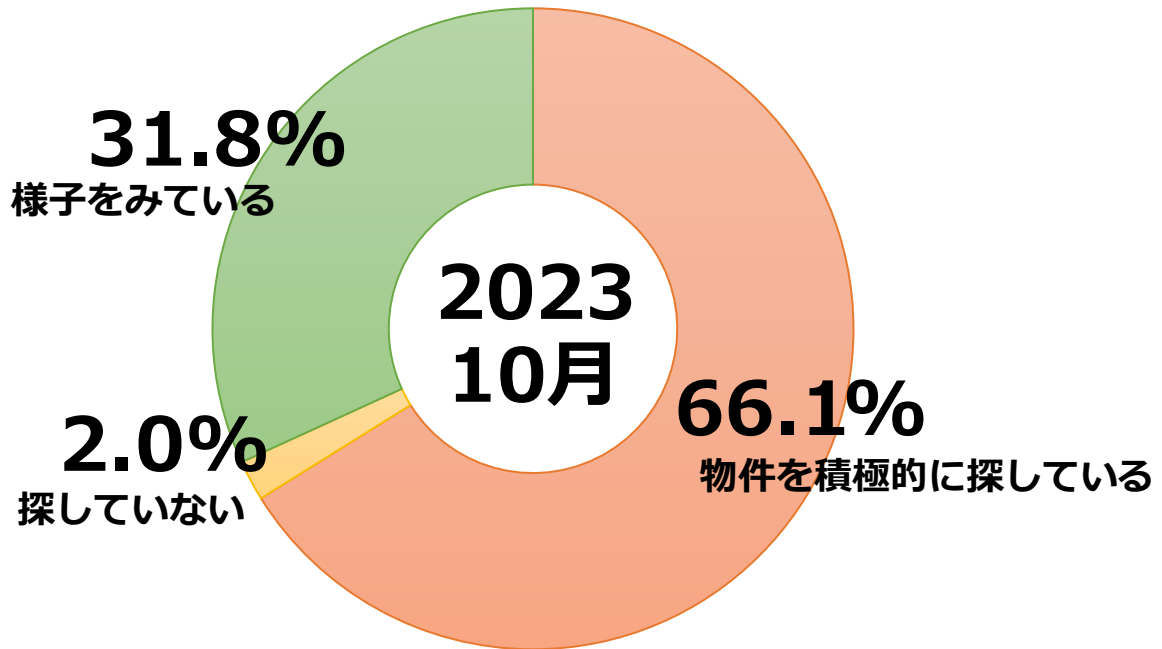
1年後も価格が変動しない理由のトップは「上昇する理由も下降する理由もあるから」で、52.1%となった。それに続くのは「物件次第だから」35.1%となった。
「景気の先行きが見えないから」は前年の39.9%から、27.0%に減少した。



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66.1%

前年（2022年10月）の59.9%から増加。



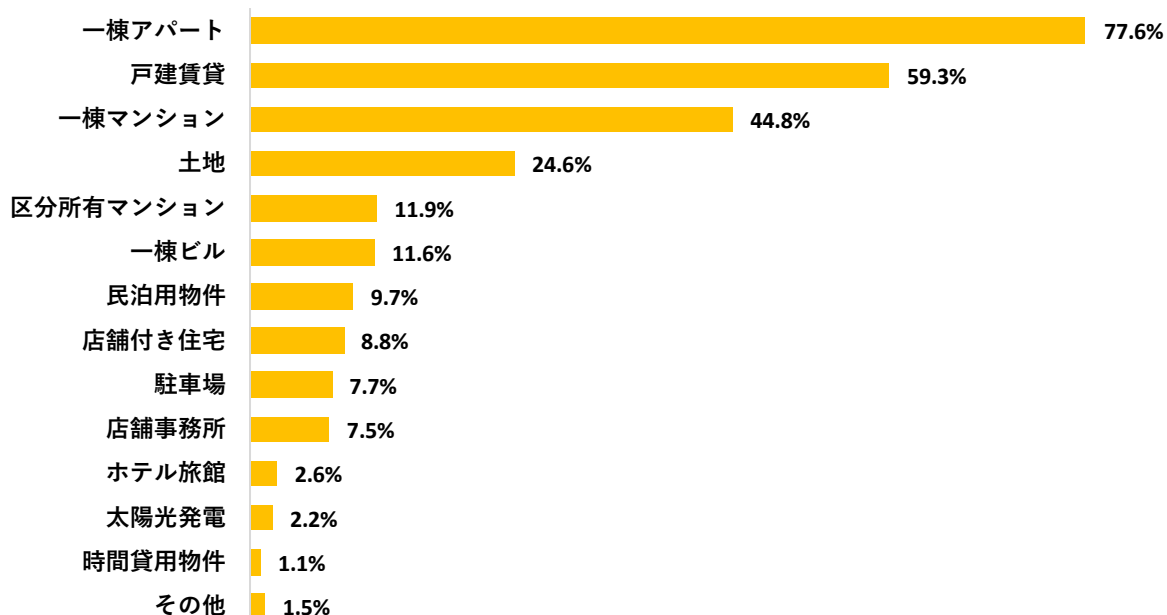
「物件を積極的に探している」と回答した方への質問

(複数回答可 n = 455)

Q それはどんな物件種別ですか

一棟アパートが77.6%

探している物件は「一棟アパート」が77.6%で、昨年に引き続き、一番多かった。「戸建賃貸」も昨年に引き続き2番目に多く、59.3%となった。



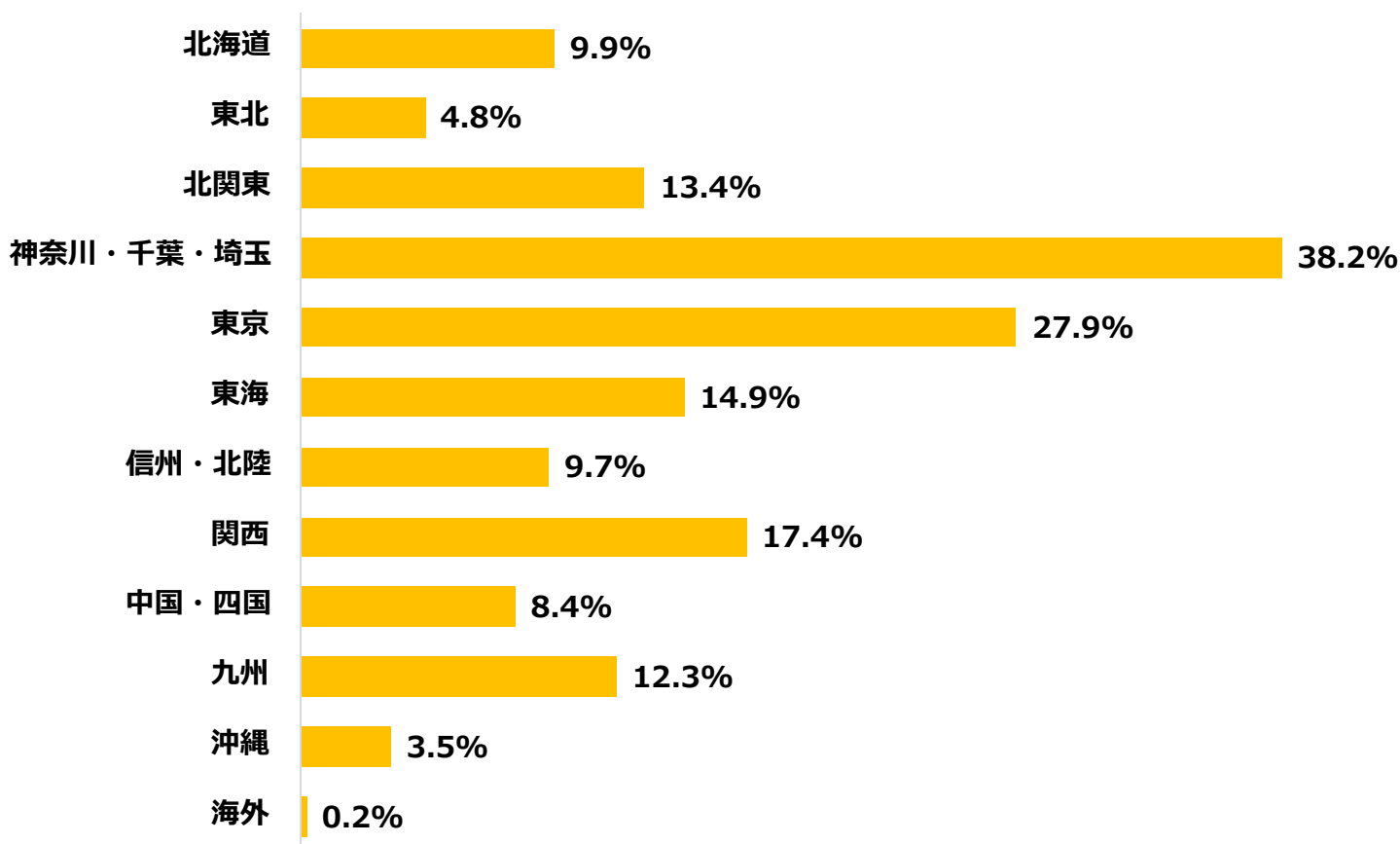
2 物件購入について

「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=455)

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」38.2%、
「東京」27.9%

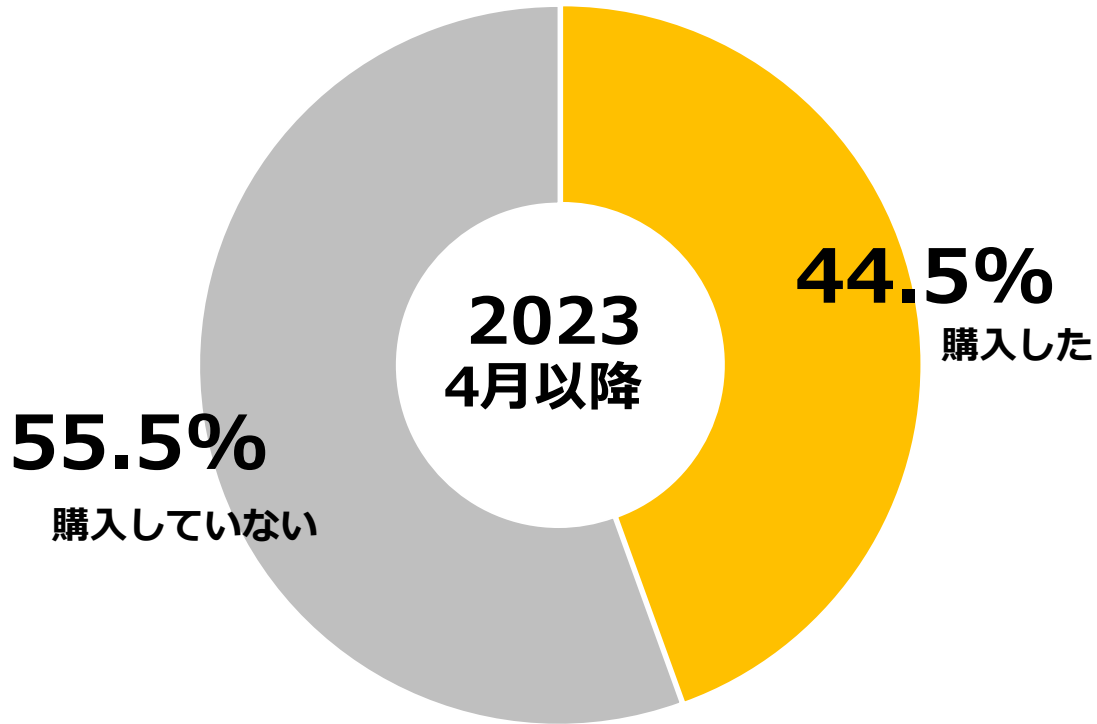


2 物件購入について

Q 2023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44.5%

2021年10月調査（37.7%）、2022年10月調査（37.8%）と比べて増加した



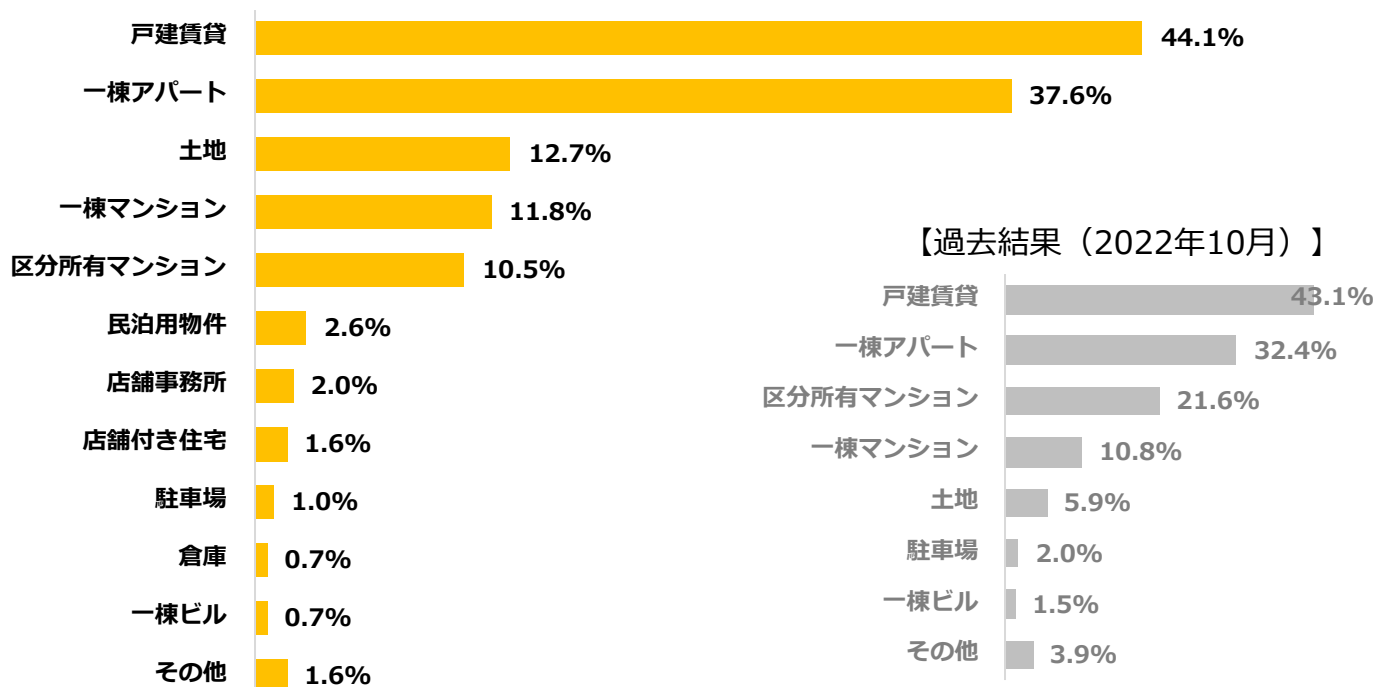
「購入した」と回答した方への質問

(複数回答可 n=306)

Q 購入した物件の種別は何ですか？

戸建賃貸が44.1%

戸建賃貸が、引き続き最多となった。



3 物件購入時の融資環境について

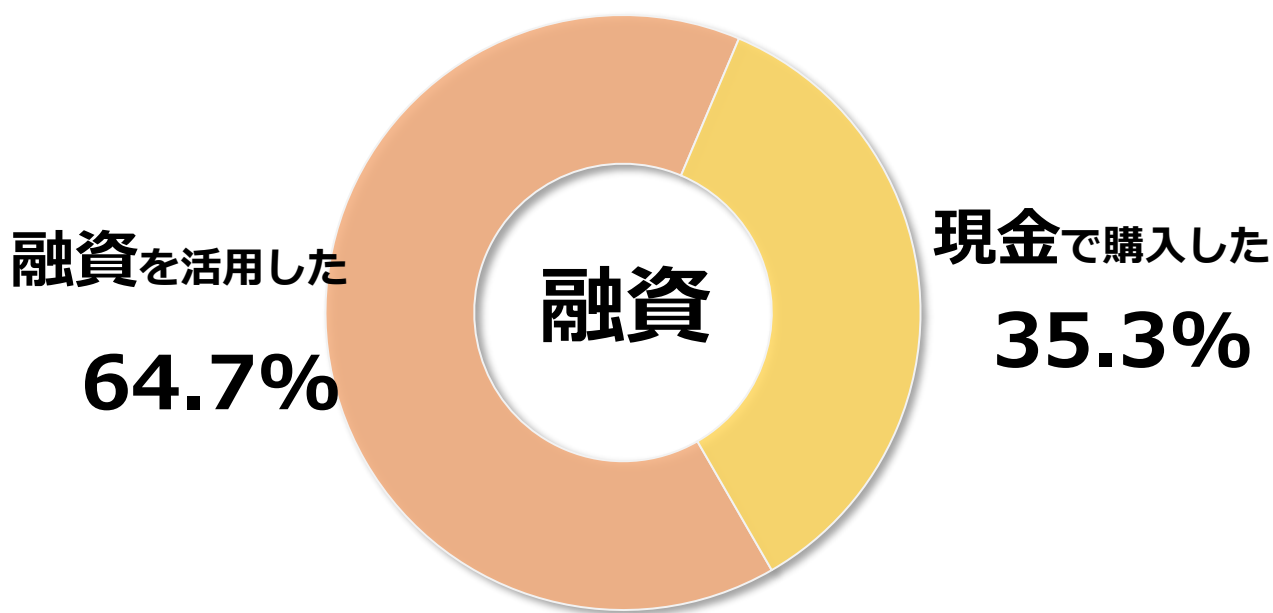
「購入した」方への質問です

(n=306)

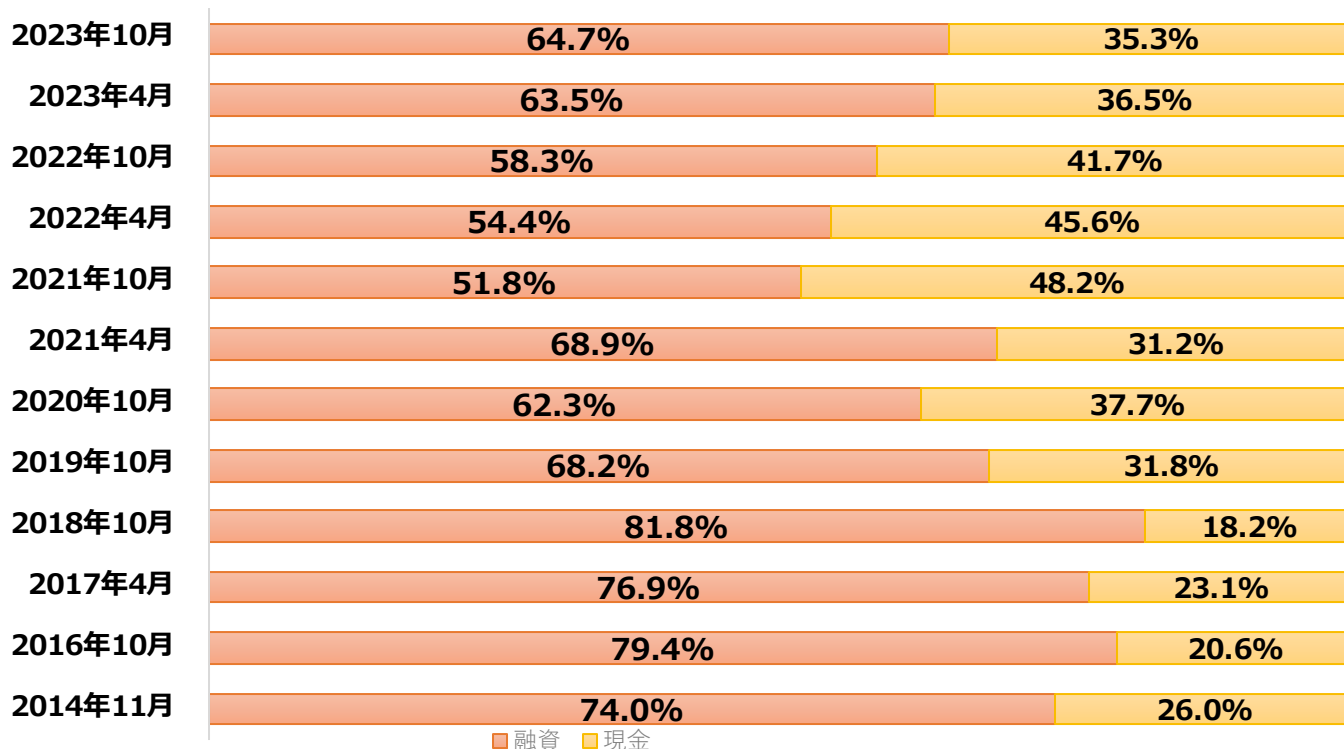
Q 融資を活用しましたか

「融資を活用した」のは64.7%

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58.3%、前回（2023年4月）63.5%と比べても増加しており、引き続き増加傾向が続いている



【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

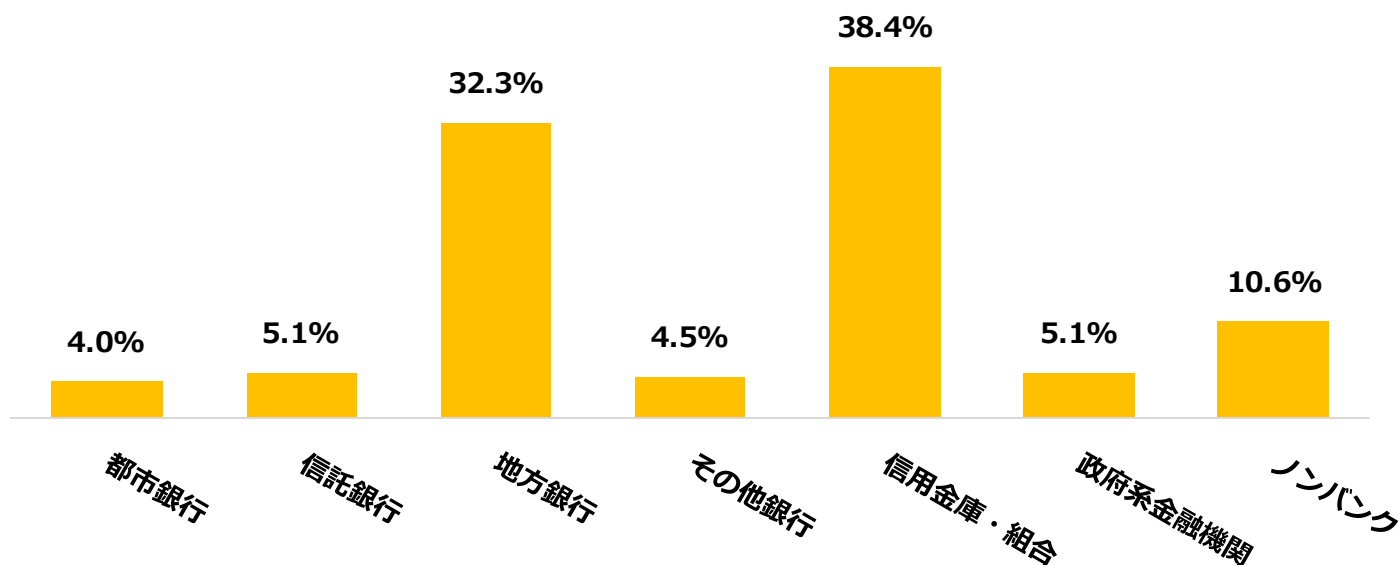
(n=198)

Q 融資はどの金融機関を活用しましたか

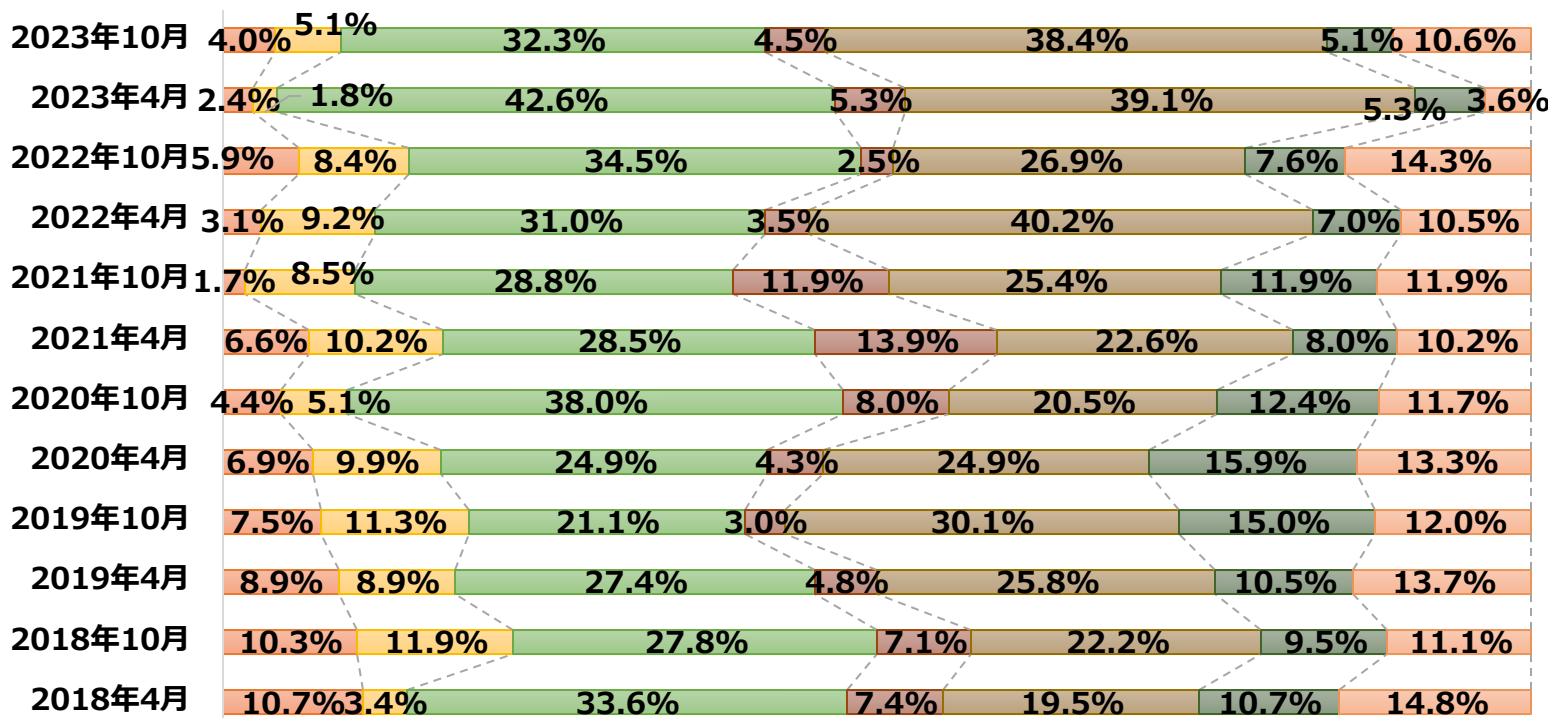
「信用金庫・組合」が最も多く、38.4%

「地方銀行」は前回（4月）から、10.3ポイント減少

信託銀行、ノンバンクが大きく増加した。



【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

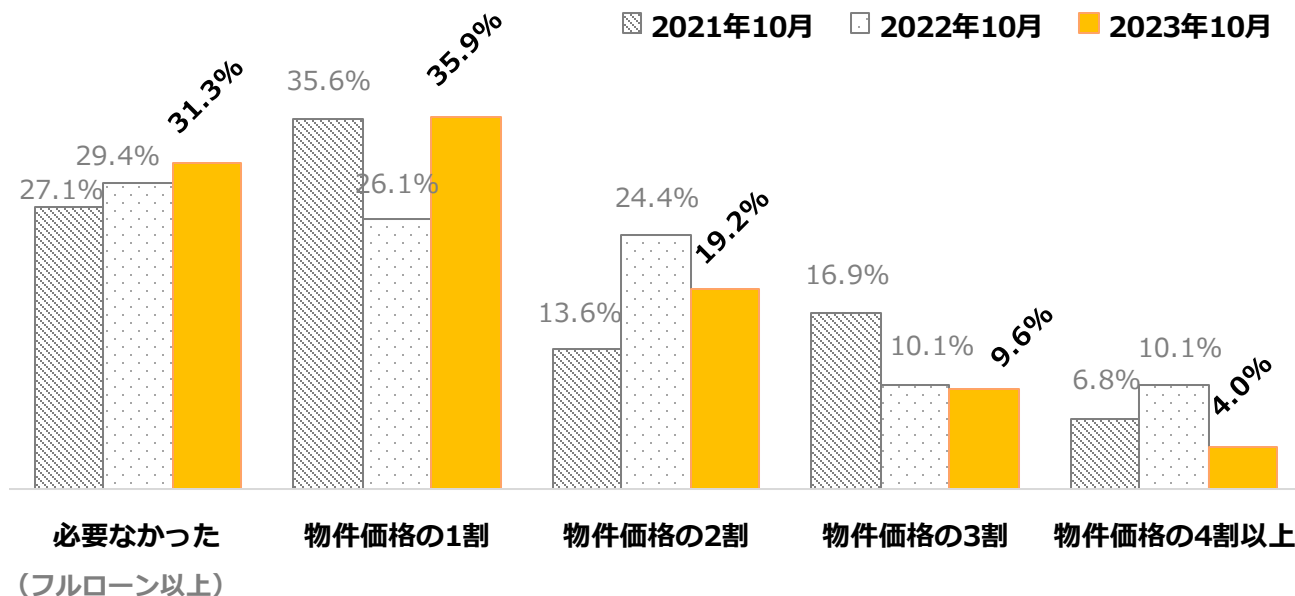
【融資を活用した方】への質問

(n=198)

Q 自己資金はいくら必要でしたか

物件価格の1割が、35.9%で最多

「2割」「3割」といった回答は減少し、「必要なかった」「物件価格の1割」が増加した



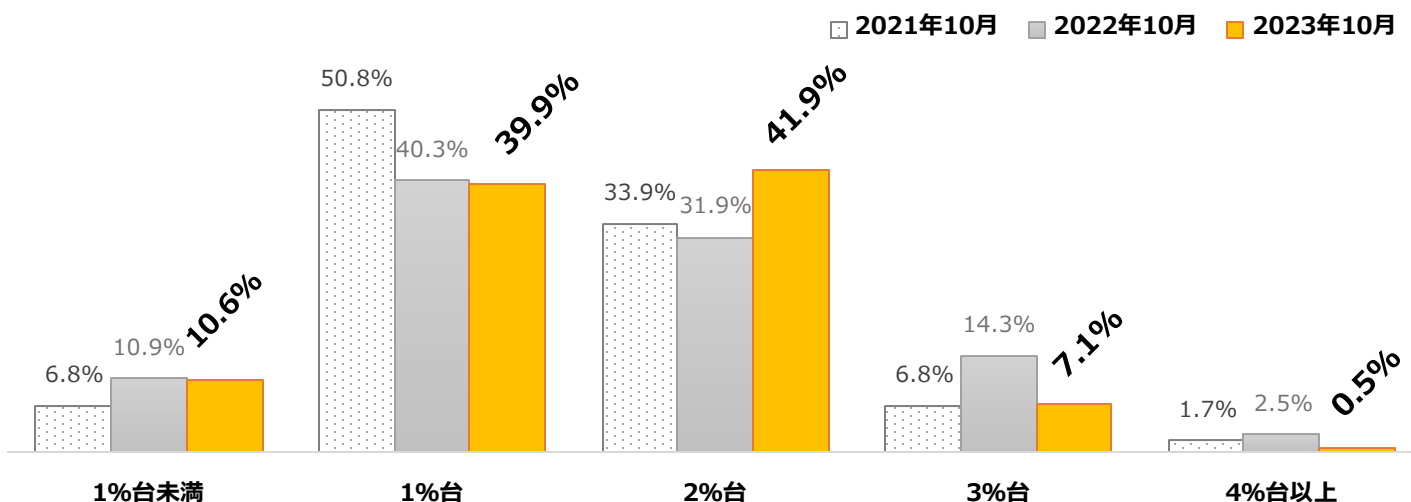
【融資を活用した方】への質問

(n=198)

Q 金利は何パーセント台でしたか

金利2%台が増加

金利2%台が、31.9%から41.9%へと10ポイント増加した

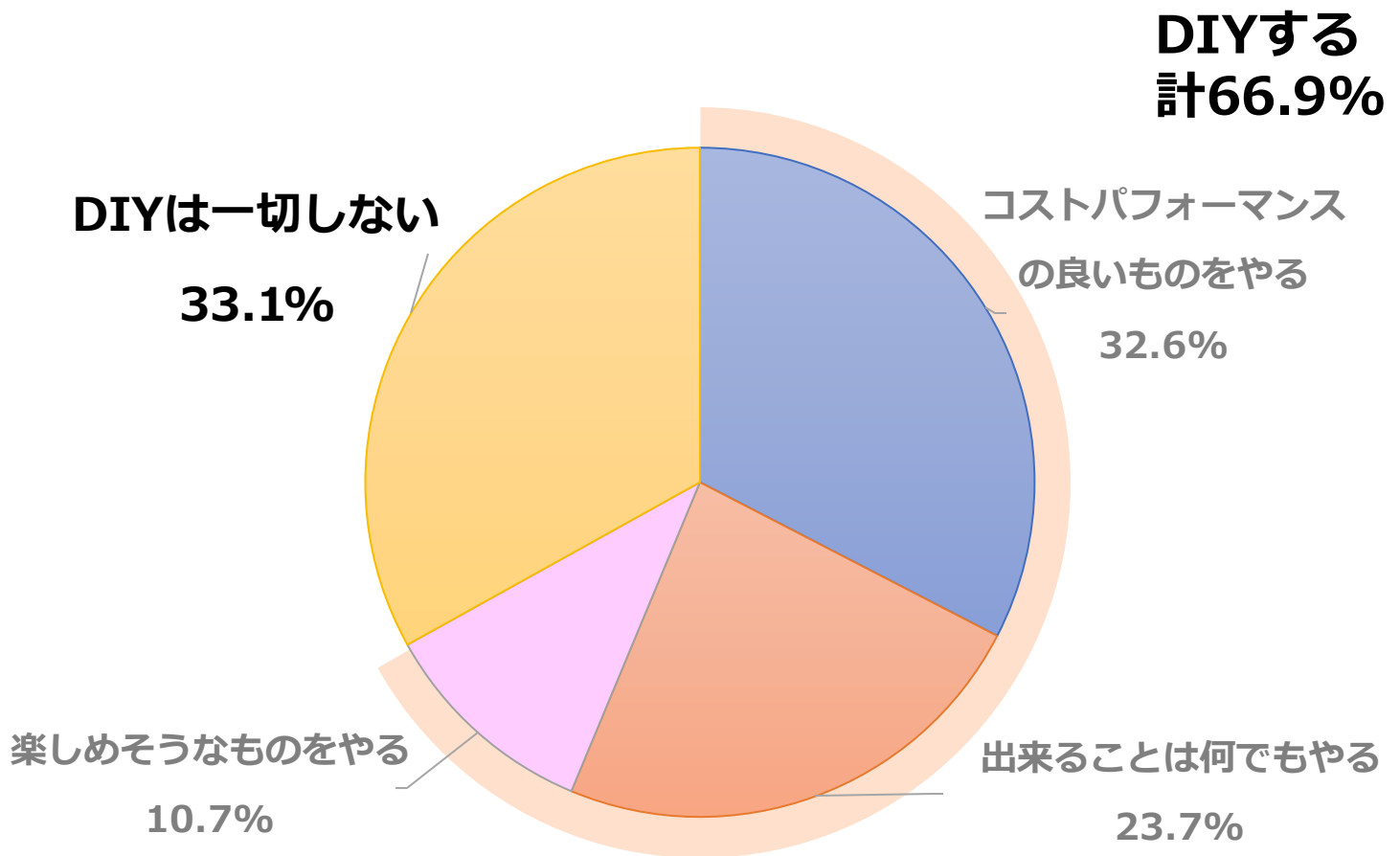


4 保有物件でのDIYについて

Qご自身の物件でDIY（自分での修繕や原状回復）
しますか/したことがありますか。一番近いものをお答えください
(n=688 複数回答可)

「DIYする」66.9%、「一切しない」33.1%

保有物件でのDIYについて聞いたところ、「コストパフォーマンスの良いものをやる」「出来ることは何でもやる」「楽しめそうなものをやる」の合計で、66.9%がDIYすると回答



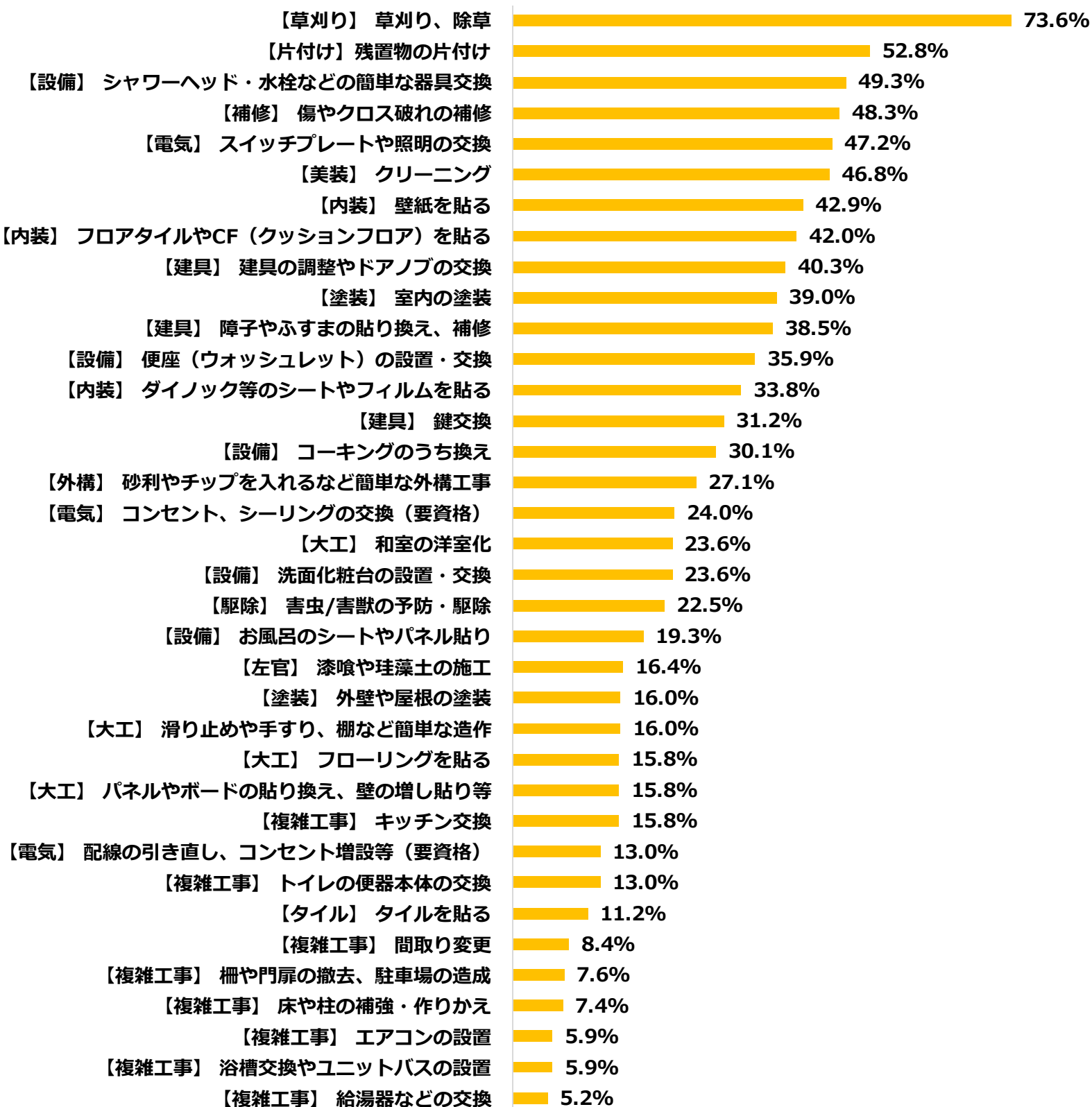
※このほかに「物件を持っていない」=59回答

4 保有物件でのDIYについて

(複数回答可 n=688)

Q物件のDIYでの経験や希望を教えてください

経験のあるDIYを質問したところ、「草刈り、除草」が73.6%で最多となった。続いて「残置物の片付け」が52.8%で過半数を超えた。



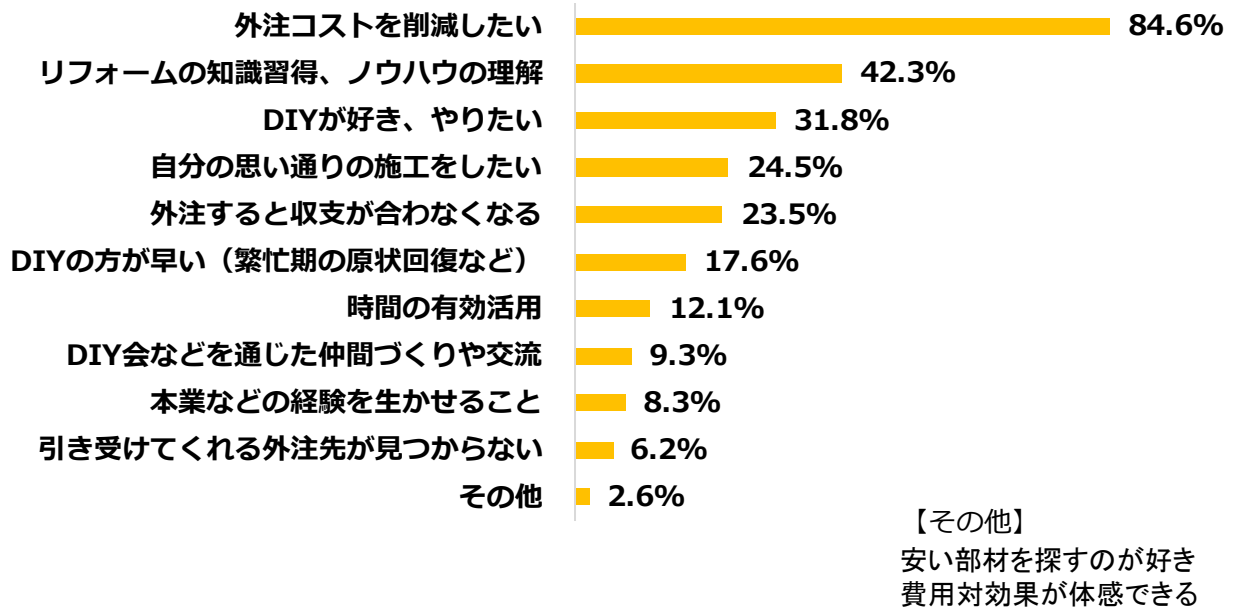
4 保有物件でのDIYについて

DIYする方にお伺いします

(複数回答可 n=421)

Q DIYをする理由・メリットは何ですか

DIYをする理由・メリットは、「外注コストを削減したい」が84.6%で最多となった。続いて「リフォームの知識習得、ノウハウの理解」となった。

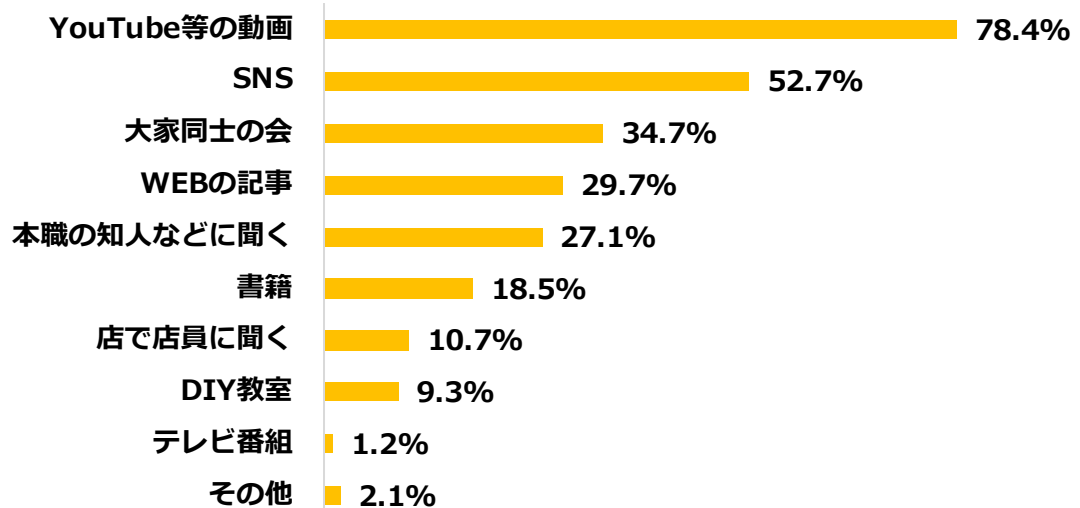


DIYする方にお伺いします

(複数回答可 n=421)

Q ノウハウを取得するのに、どうやって情報収集していますか

「YouTube等の動画」78.4%、「SNS」52.7%が過半数を超えた



4 保有物件でのDIYについて

DIYする方にお伺いします

Q 「DIYしてよかったこと」「DIYの失敗談」などエピソードや、これからやりたい人へのアドバイスなどを聞かせください

- 経費削減になるというメリットがあります。また業者に頼む際の相場が分かるというメリットも。ただ、自分はDIY中に自分の体を切っけてしまい5針縫う怪我をしました。大小ありますが、DIY中に怪我した人は周りにも多くいます。どうしても素人なので危機管理が甘かったり、作業しているとだんだんと集中が切れてきたりがあるので、そのリスクは受け入れていなければ、というのがアドバイスになります。
- 1人だと気持ちが萎えます。作業できる人じゃなくても誰かいると頑張れます。無理なDIYは高く付きます。業者さんの価格は高そうに見えて色々織り込まれたリアルなので理解して受け止めましょう。好きなら自分でやる。無理なら頼み、その分好きな分野を磨いてください。全部頼むと収支が合わなくなってきているのも事実です。大家さんは安心して住んでいただく責任もありますので知ったかぶりのリフォームは絶対やめましょう。
- 1人でやると孤独で辛いので、大家でなくても家族や知り合いなどを巻き込んで行うことをお勧めします。
- 90平米以上の戸建てを初挑戦で屋根、外壁塗装をしたがサラリーマンの土日では規模が大きすぎて、2年近くかかってしまった事。またそれにより家族に負担を掛けてしまったので、今は時間がかかるものは全て外注して、コストの良い網戸交換や水栓交換をDIYしてます。
- DIYして、職人さんへのリスペクトが増した。職人さんと施工内容について突っ込んだ相談ができるようになった。
- DIYしてみて自分の得意不得意が分かり、また原価と作業時間を知ることで、どの項目をプロに任せるか、自分で行うか判断できるようになりました。
- DIYして良かった事は、自分の好きな物を導入できること。直近の失敗は、壁付きキッチン水栓をシングルレバーに交換しようと思っていたところ、誤って元栓を開けてしまって頭から水を被り、辺りが水浸しになったこと。
- DIYをする時、不動産仲間で勉強会と言って勉強しながら手伝って下さって助かった。仲間がいるなら、お互い助け合うといいと痛感。知識は惜しみ無く教えて合って交換し合って助けあうべきだと思った。
- キャッシュアウトを防げる。自身の技術のレベルアップが嬉しい
- コスト削減だけでなくDIY中に近隣の状況を把握できることがとても為になります！長い時間補修をしながら物件での時間を過ごすと思いが想像できてきます。DIYで浮いたコストを、そうやって気づいた部分に対して使いバリューアップするとスムーズな入居づけと満足度につながっていきます。
- やれることはやればよい。プロに任せるところは任せる線引きが大事
- はじめは途方に暮れますが、頑張り過ぎない。その日やる事を決めてそこまでやると、いつのまにか終わりに近づきます。頑張り過ぎるとDIYが嫌になります。
- 怪我しない事を一番に考える
- 最初はひどいレベルの塗装など残念なDIYでしたが、最近は家賃を見ながら任せる所と自分でやる所を分担して早く仕上げられる体制を作ってます。
- 時間が無い、サラリーマン業など本業に影響出る、などの時は、素直に外注しましょう。DIYで抑えられるコストと、外注して早く完成させて賃貸に出して回収できる家賃の両方を考慮し、バランスを見て判断しましょう。
- 寸法調整が求められる作業、多種の工具・資材が必要な作業（余った資材の廃棄処分に手間がかかる作業を含む）は、プロに任せるようにしています。

※その他多数の温かいコメントが寄せられました。

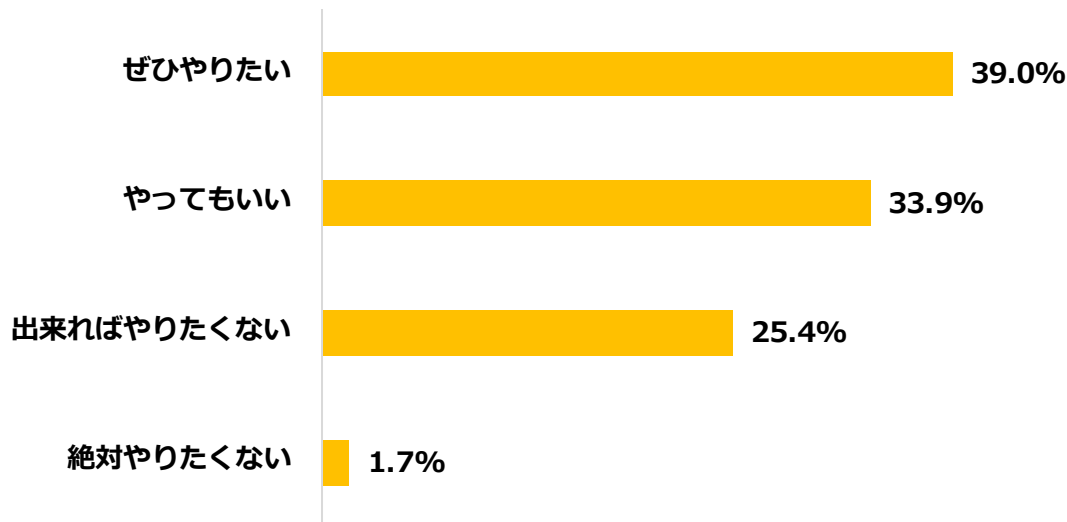
4 保有物件でのDIYについて

所有物件のない方に質問です

(n=59)

Q DIYしてみたいですか

所有物件のない人にDIYの希望を質問したところ、「ぜひやりたい」「やってもいい」合計で、72.9%となった。

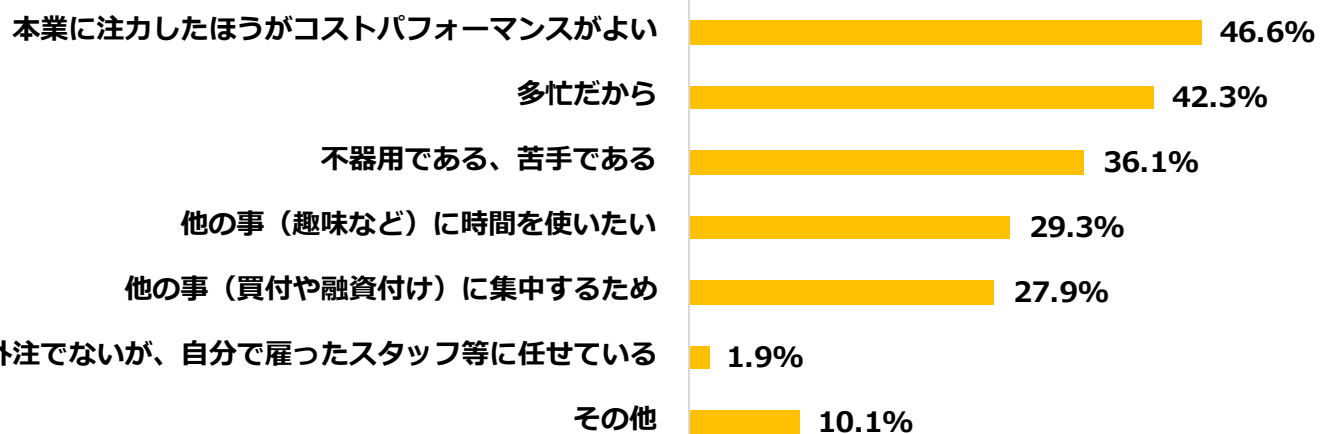


DIYは一切しない方に質問です

(複数回答可 n=208)

Q DIYしない理由は何ですか

DIYしない理由は、「本業に注力したほうがコストパフォーマンスがよい」が最多となった。

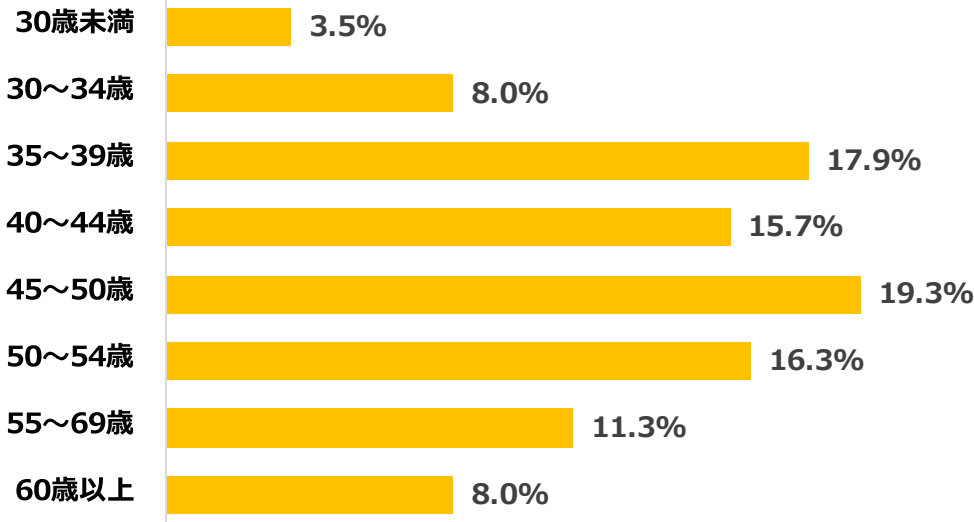


【その他】

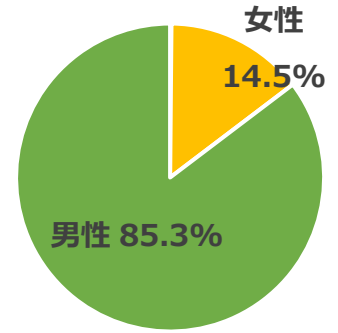
業者の方が品質良く、工期も短い／物件が遠隔地だから／興味がない
プロに任せの方が安心／家賃が高い部屋が多いのでプロに任せる

5 アンケート回答者の属性

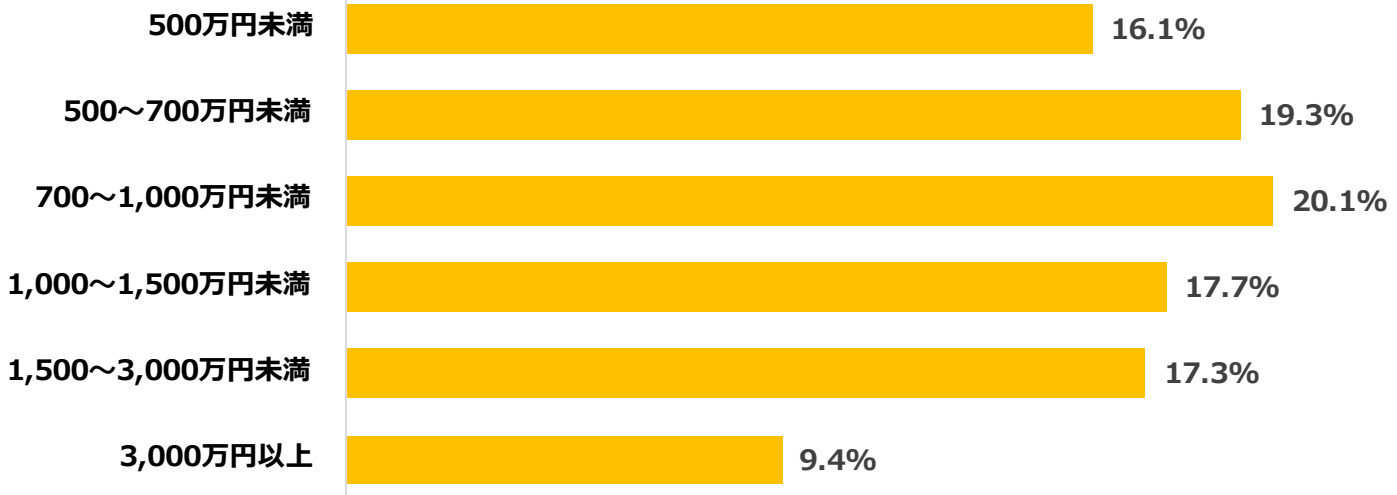
■ 年齢



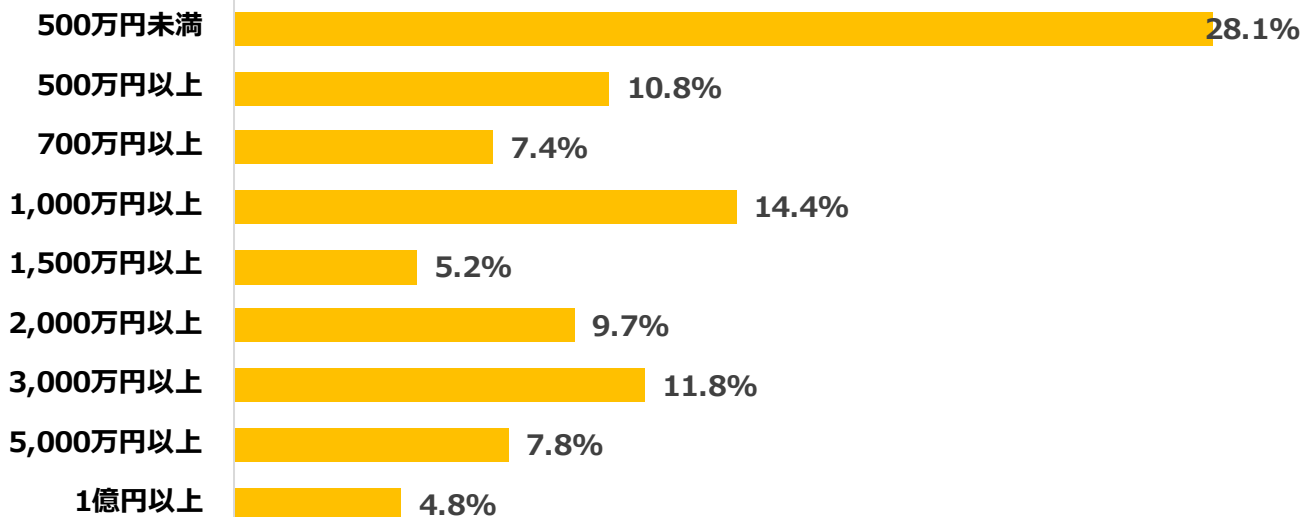
■ 性別



■ 年収（家賃年収も含む）

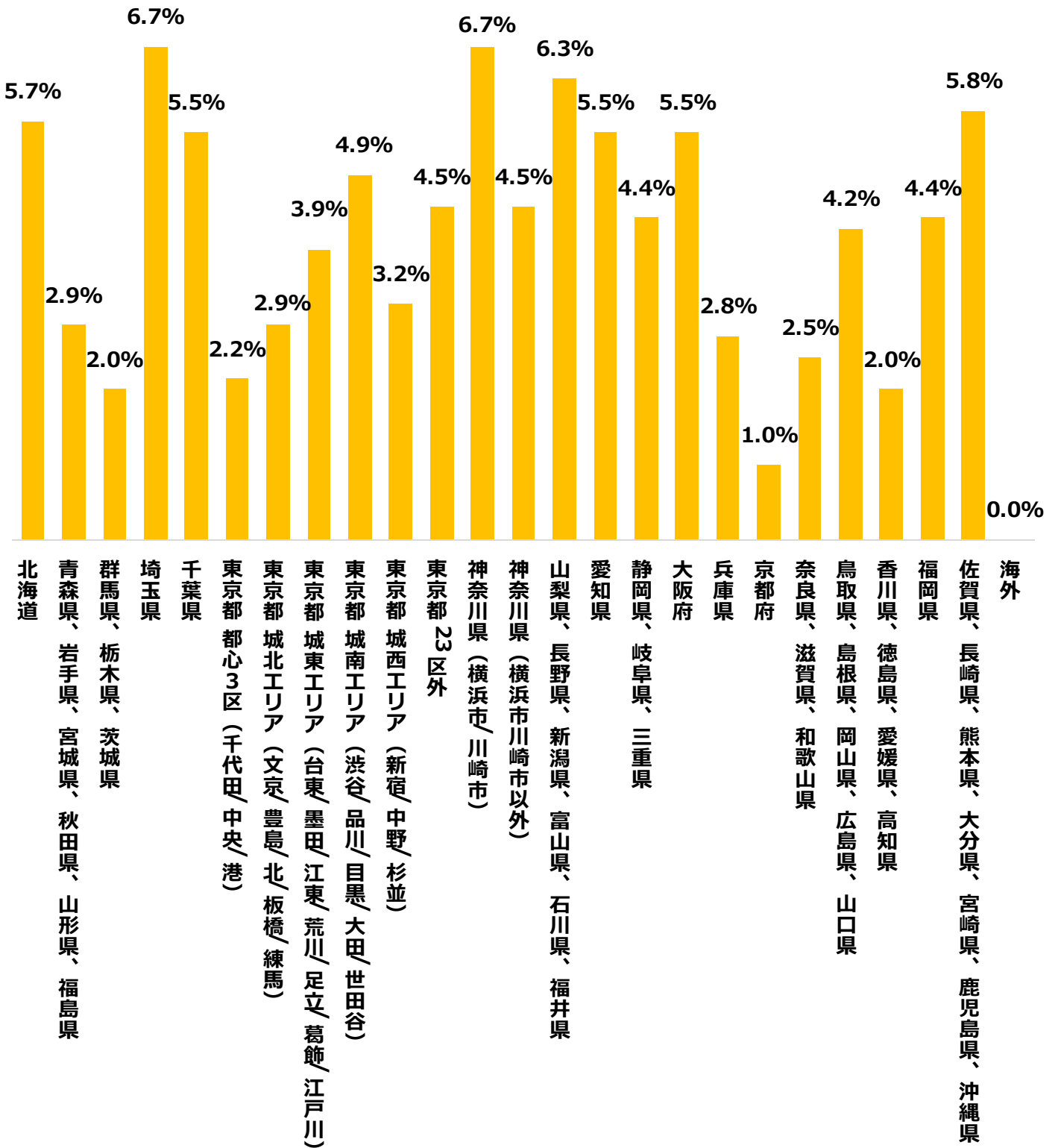


■ 自己資金



5 アンケート回答者の属性

■居住地



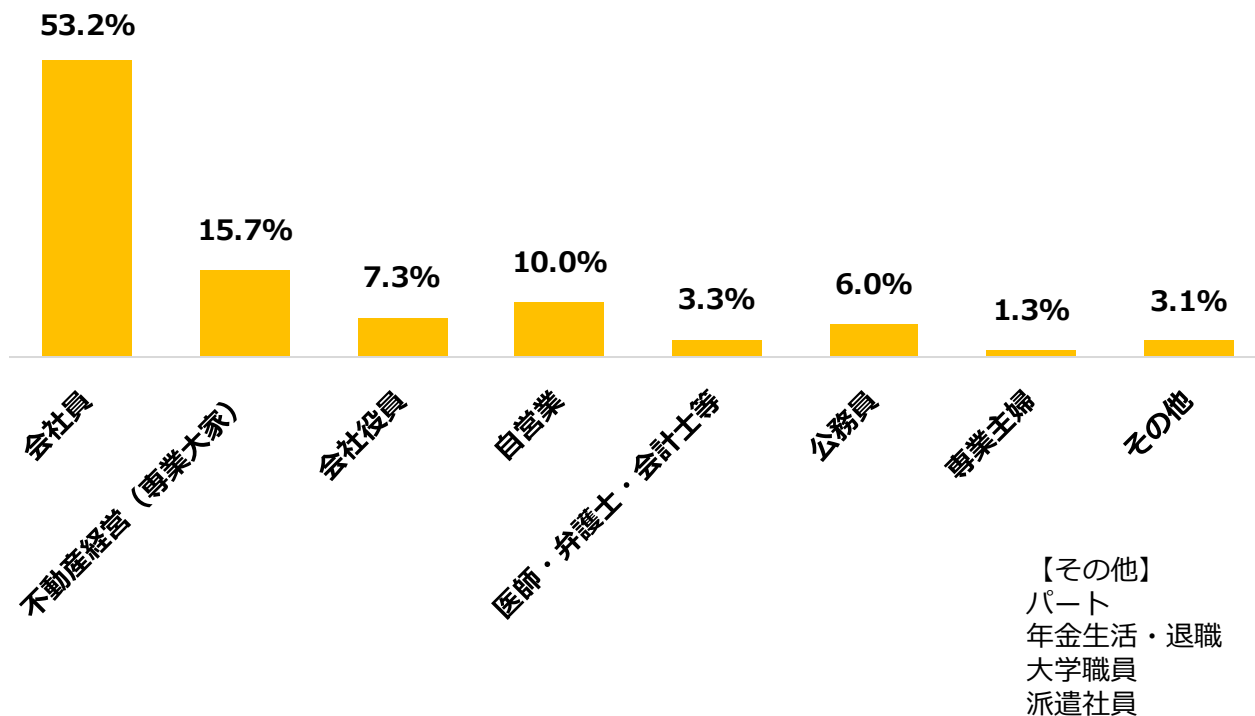
【地域別】

北海道	関東	東京	甲信越	東海	関西	中四国	九州	海外
8.6%	(東京以外), 25.4%	21.7%	6.3%	(三重含む), 9.9%	11.8%	6.3%	10.2%	0.0%

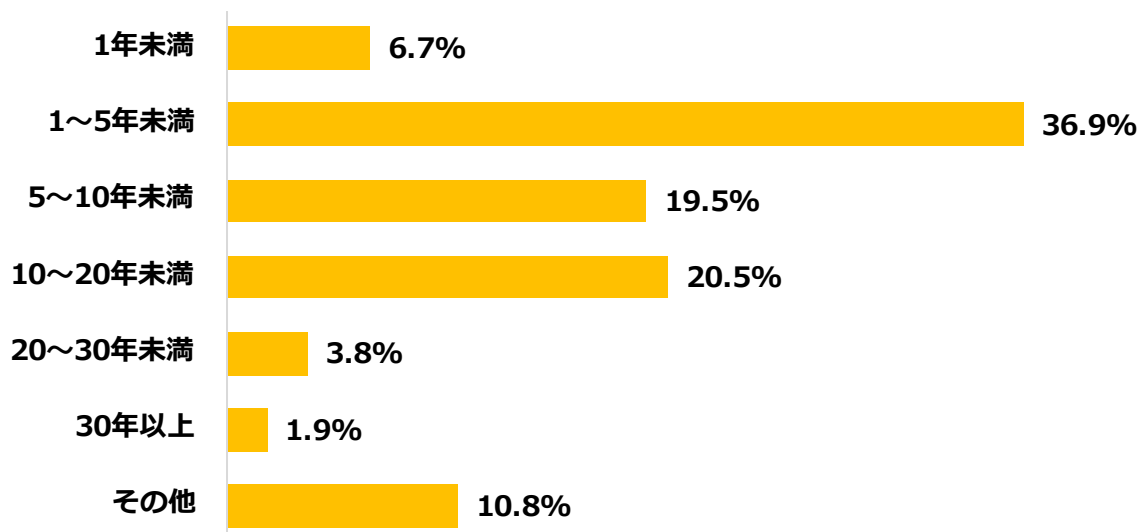
※調査データを引用する際は、「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家 (けんびや)」と明記をお願いいたします。

5 アンケート回答者の属性

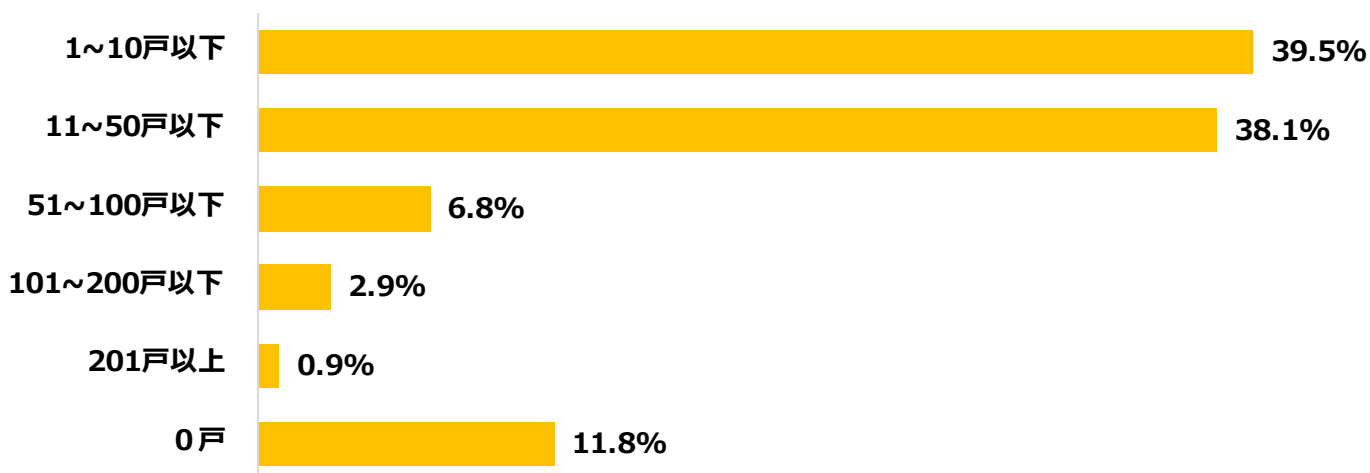
■ 職業



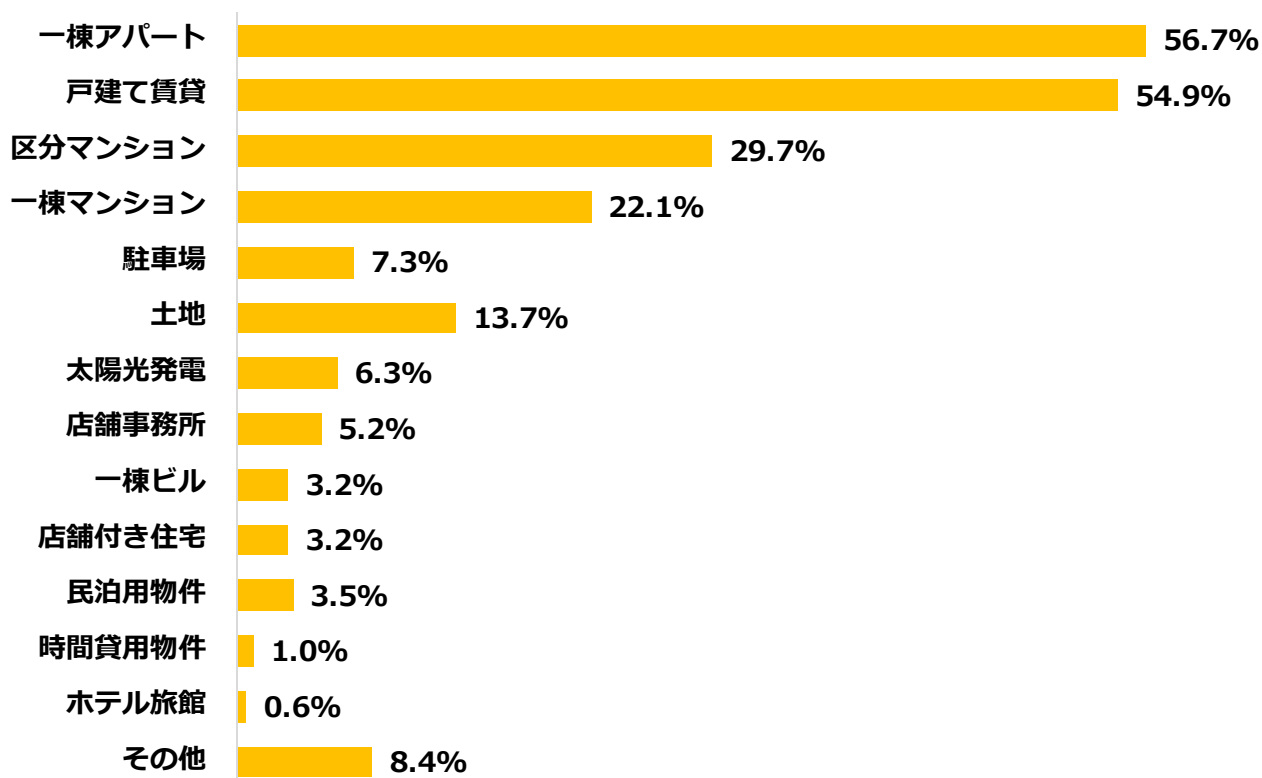
■ 投資歴



■ 所有戸数



■ 所有物件種別



※「その他」は、倉庫、トランクルーム、等