

不動産投資に関する意識調査

第 14 回 不動産投資に関する意識調査

調査概要

- 調査時期 2022 年 6 月 20 日（月）～6 月 30 日（木）
- 調査対象 投資用・事業用不動産サイト「ノムコム・プロ」会員（会員数 約 26,000 人 ※2022 年 6 月時点）
- 有効回答数 357 人（投資物件の保有者：279 人、非保有者：78 人）
- 調査方法 インターネット上でのアンケート回答
- ※本アンケートを転載したい、複写したい等、ご利用に関するお問い合わせは、野村不動産ソリューションズ[経営企画部](#)へお願いします。
- 調査結果 1 新型コロナウイルスや世界情勢の変化による影響について
- 調査結果 2 今後の中長期的な展望について
- 調査結果 3 投資用不動産保有者の直近 3 年間の売買状況
- 調査結果 4 金融機関の融資状況について

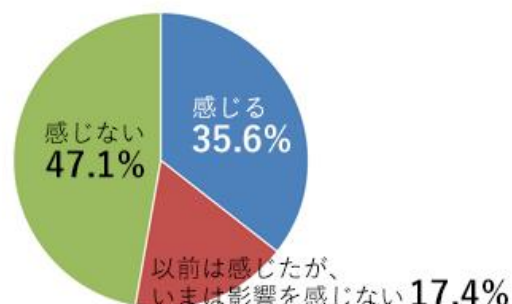
調査結果1 新型コロナウイルスによる経済的な影響について

「新型コロナウイルス」の蔓延から早 3 年。不動産投資における影響は今も続いているのか？

下記質問の回答結果では、「影響を感じている」という回答が、昨年から減少。

「以前は感じたが今は感じない」との回答も約 17%と、蔓延当初よりも影響度は少なくなっていることが伺える結果に。

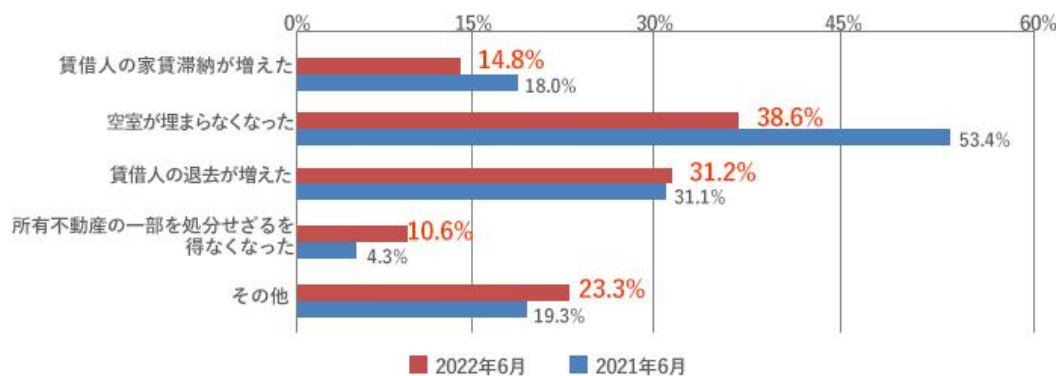
ご自身の所有されている物件の運用や管理について、新型コロナウイルスによる経済的な影響を受けていると感じますか。



新型コロナウイルスの影響について、「影響を感じる」が
昨年比 -3.6pt の 35.6%
「以前は感じたが、いまは影響を感じない」が 17.4%

徐々に影響は減衰してきているが、現在も影響は続いている。

⇒影響を受けていると感じる、とお答えになった方へ
具体的にどのような影響がありましたか？（いくつでも）



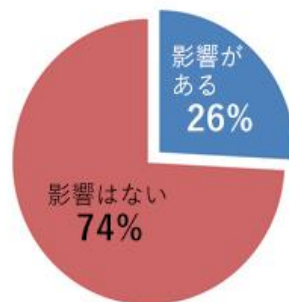
新型コロナウイルスの具体的な影響については
【空室が埋まらなくなった】が昨年比-14.8ptの38.6%
【所有不動産の一部を処分せざるを得なくなった】は
昨年比+6.3ptの10.6%
 徐々に影響についても変化がみられる。

2022 年に入り、世界同時株安やウクライナ情勢など、世界的に不安定な状況に。

不動産投資に直接的な影響は出ているのか？

下記の質問では「影響があった」という回答は 26%となった。

2022 年の世界情勢の変化（世界同時株安、ウクライナ情勢等）をうけて、ご自身の不動産投資に影響はありましたか。



回答理由（フリーコメント） ※一部抜粋

具体的に世界情勢の変化を受けて、どのような影響がありましたか？

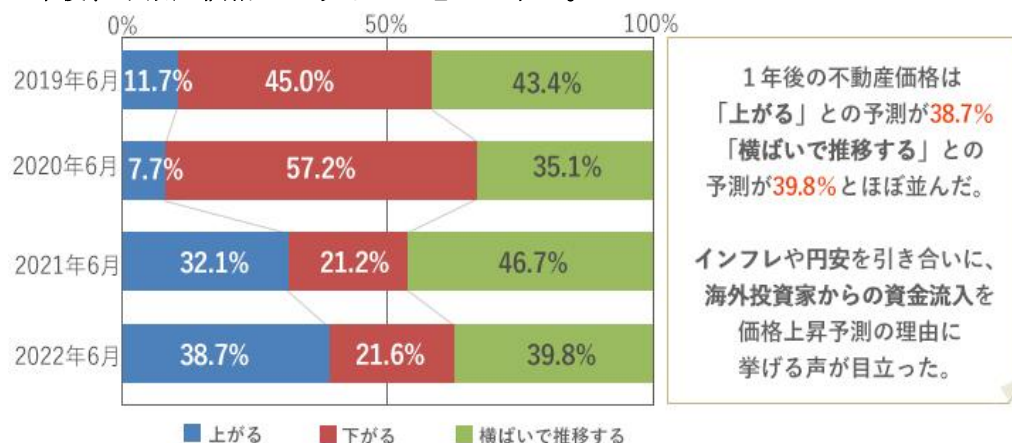
- 物件価格が不当に上がってしまった。
- 材料などが高騰している。
- 物価高による低い家賃の物件に移動する傾向がみられる。
- 不動産取得に対して、躊躇するようになった。
- 投資に消極的になった。
- 外国籍の人の退去が増えた。
- 外国組織への賃貸での賃料遅延。

- ・ ロシアのウクライナ侵攻により株価が上下に変化して思うようにリターンが得られなくなった。
- ・ すでに明確化していたインフレ傾向に拍車がかかり、不動産価格への上昇圧力も不可避になった。

投資家が今後の不動産価格動向について、どのように予測しているのか。

次の、「1年後、不動産価格はどうなると思いますか。」の回答結果では、「価格は上がる」との予測が増加し、「横ばいで推移する」とほぼ並ぶ結果に。

1年後、不動産価格はどうなると思いますか。



回答理由（フリーコメント） ※一部抜粋

上がると思う理由

- ・ 円の相対的価値下落のため。
- ・ 現在が割安。 海外投資家の日本不動産購入で市場価格が上がる。
- ・ インフレ傾向は明明白白。地価もこのままではいけない。
- ・ 円安から海外の資金が流入してくるため。

下がると思う理由

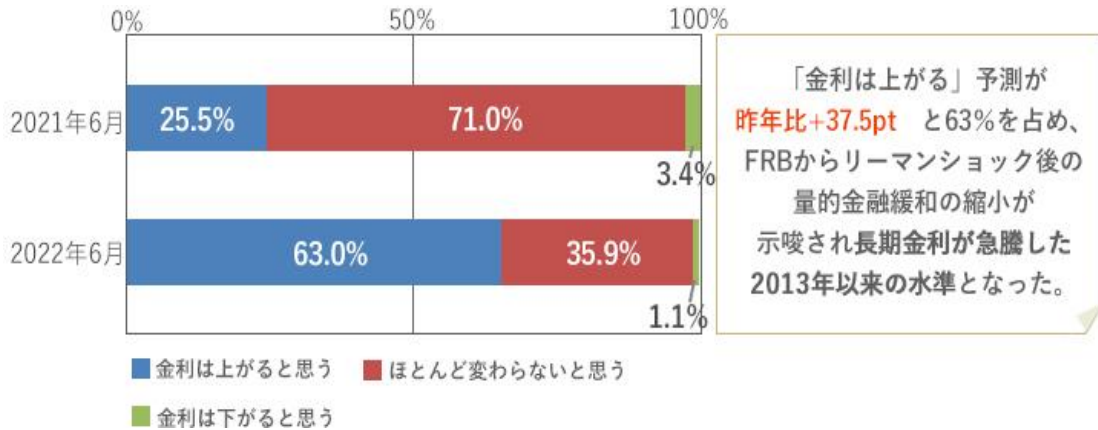
- ・ 供給過多だから。
- ・ 今が高値だから。
- ・ 金利が上昇すれば売りが出て下がると思う。
- ・ 今後の景気を予測すると悪くなると思う。

横ばいで推移すると思う理由

- ・ 建築資材などの高騰から不動産価格は高止まりしている。今後1年はかわらないのではないかな。
- ・ 今でも中古は高すぎる為、これ以上の価格になると買わないのではと思う。 故にこれ以上価格が上がることはないのではと思う。
- ・ 金利含めた市況があまり変化していないと思う。
- ・ インフレは不動産投資にプラスだが、景気悪化はマイナスだと思う為。

今後1年の金利動向についてもその予測を伺ったところ、

「金利は上がると思う」との回答が大幅に増加し 60%超という結果に。

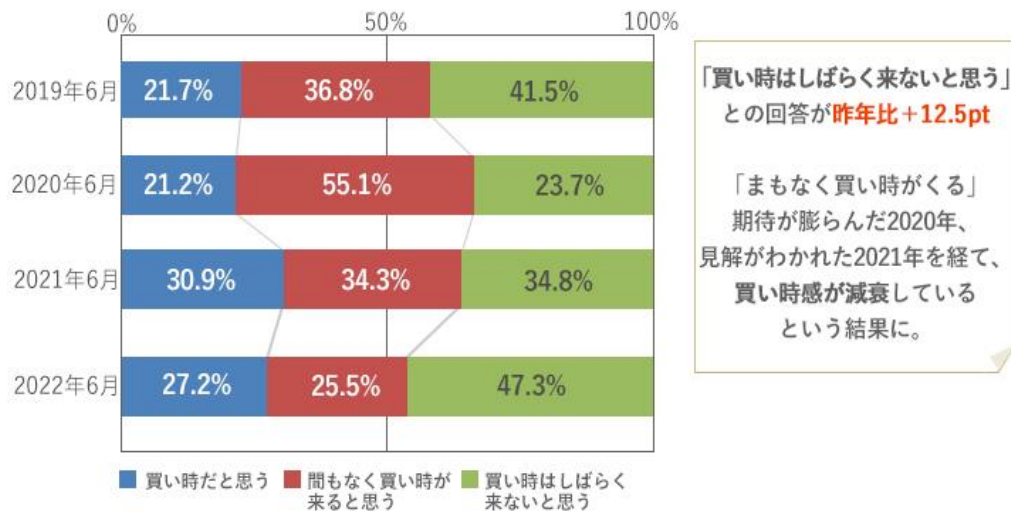


上記の通り、投資家の今後の不動産価格の予測については「価格が上がる」と「横ばいで推移」が拮抗、金利は上昇する予測が急増した。

買い時感はどうだろうか？

「買い時はしばらく来ないと思う」との回答が増加し、価格と金利上昇の予測が膨らんだ結果が買い時感にも影響していることが伺える。

今、投資用物件は買い時だと思いますか。



🗨️ 回答理由（フリーコメント） ※一部抜粋

買い時だと思う理由

- 外国人訪問もコロナ影響が緩和され、不動産需要の高まりが期待できる。
- 選別さえしっかりすれば基本どのタイミングでも買い時。
- これからインフレがくるから。
- 今後現金の価値はどんどん下がっていき、現物資産の価値が上がるため。

間もなく買い時がくると思う理由

- 金利上昇や株式下落等により、経済状況が悪化し物件価格が下落する。
- 融資条件が厳しくなり物件価格が下がりそうだから。

- 金利上昇を見据えた価格調整が始まると予想しているから。
- 日米金利格差の解消のため、日本の金融政策が金利上昇という判断がされる。それにより金利負担に増え耐えられなくなる物件オーナーが手放す。
物件の受給が変化し物件価格が下がる。融資を受けるメリットが減るため現金を持っている人にとっては買い時となる。

買い時はしばらくこないと思う理由

- 不動産価格の高騰で利回りが悪化している。少子化により賃借人の絶対数が減じている。 コロナの影響で賃借人の流動性が鈍っている。
- まだ値崩れしないから。
- 円安で海外投資家が日本不動産の価値高い物件から買い漁る可能性がある。
- 収益不動産の投資利回りが低下傾向である上に、収益不動産投資熱は以前よりも加熱傾向にある為。

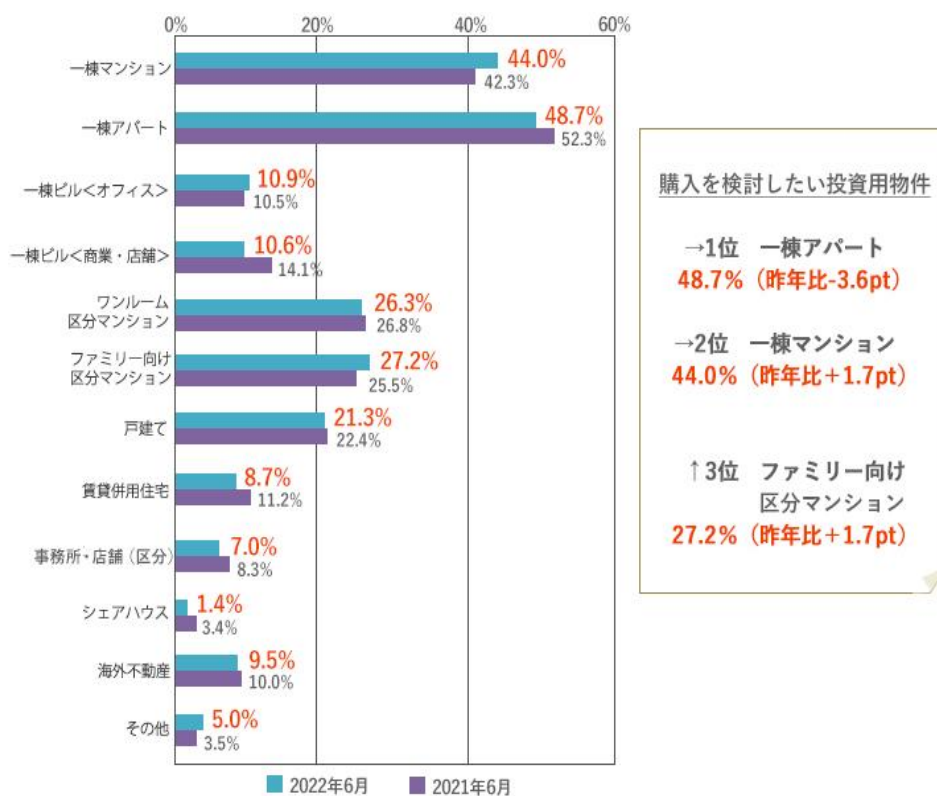
調査結果2 投資用物件保有者の直近3年間の売買状況

価格や金利の上昇予測や、買い時感についてはネガティブな見解が見られた一方で、今後の中長期的な展望については、「積極的に購入したい」が38%超、「バランスを考えながら買い替えしたい」が37%と、計75%超が今後も不動産投資に取り組む意向であることが明らかになった。

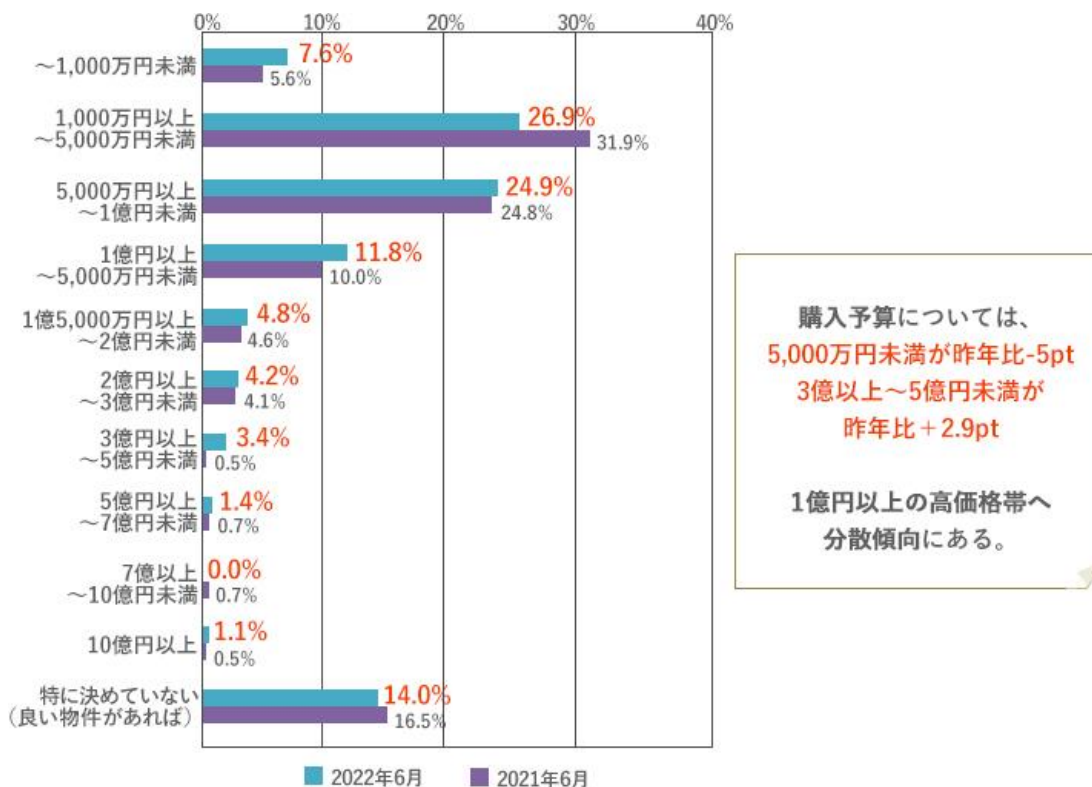
不動産投資に対する、今後の中長期的な展望は？



これから購入を検討したい投資用物件の物件種別をすべてお選びください（いくつでも）

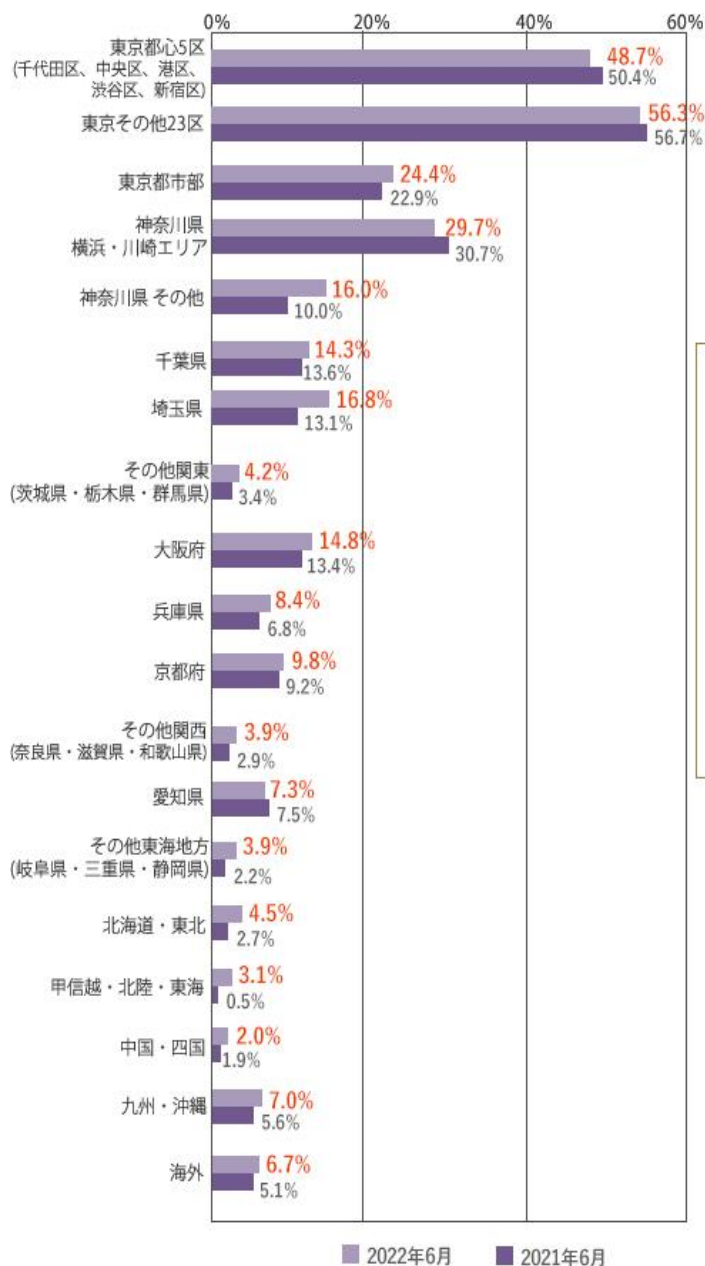


これから購入を検討したい投資用物件の予算をお選びください。（いくつでも）



これから購入を検討したい投資用物件は、どのエリアのものですか。当てはまるものをす

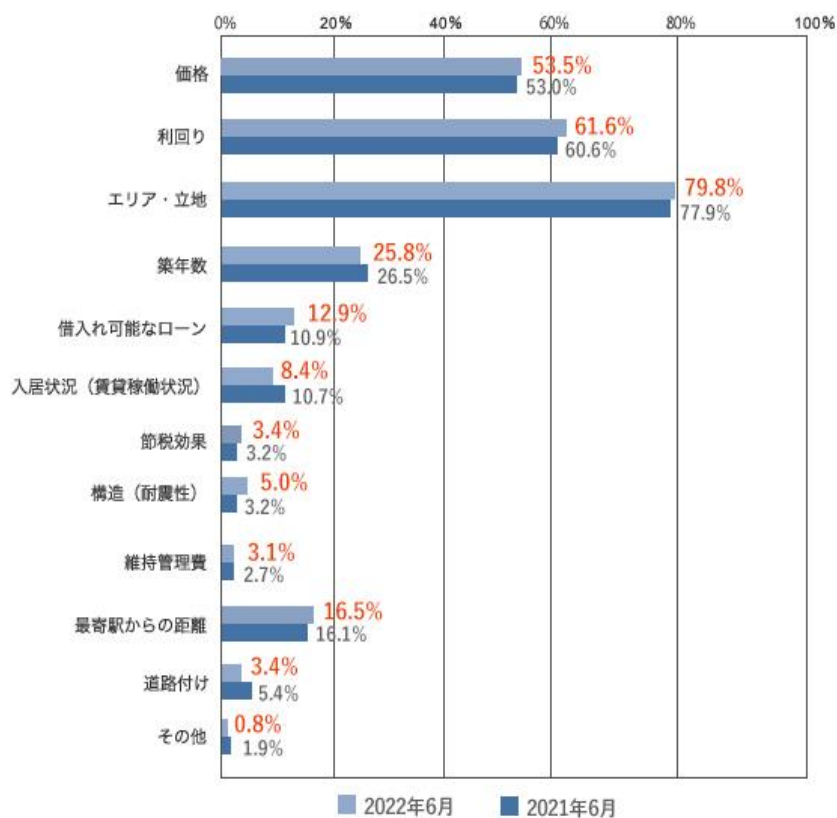
べてお選びください。(いくつでも)



東京都は全域的に
根強い人気を誇るが
東京都心5区は
昨年比-1.7ptと微減。

一方で、
神奈川県、千葉県、埼玉県
といった
首都圏郊外エリアが伸び、
郊外も注目されている。

投資用物件の購入を検討する上で重視するポイントをお選びください。(3つまで)



調査結果3

投資用不動産保有者の直近3年間の売買状況

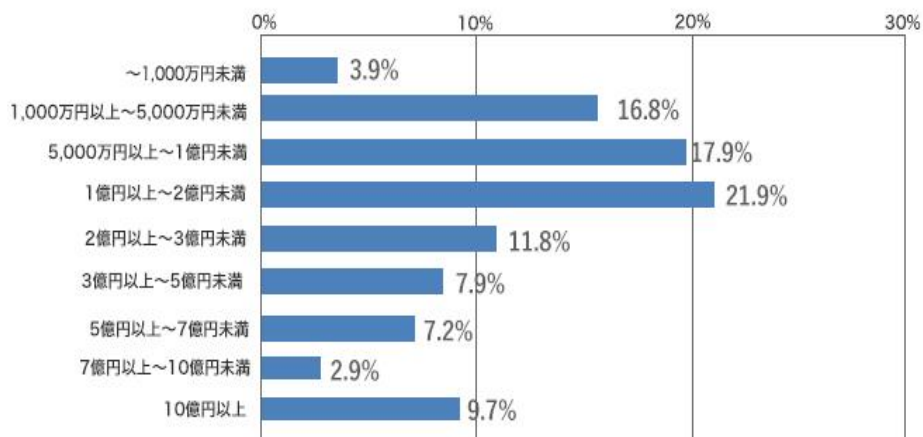
この3年間で投資用不動産を「売却」した割合は約 27%

一方で「購入」した割合は約 54%

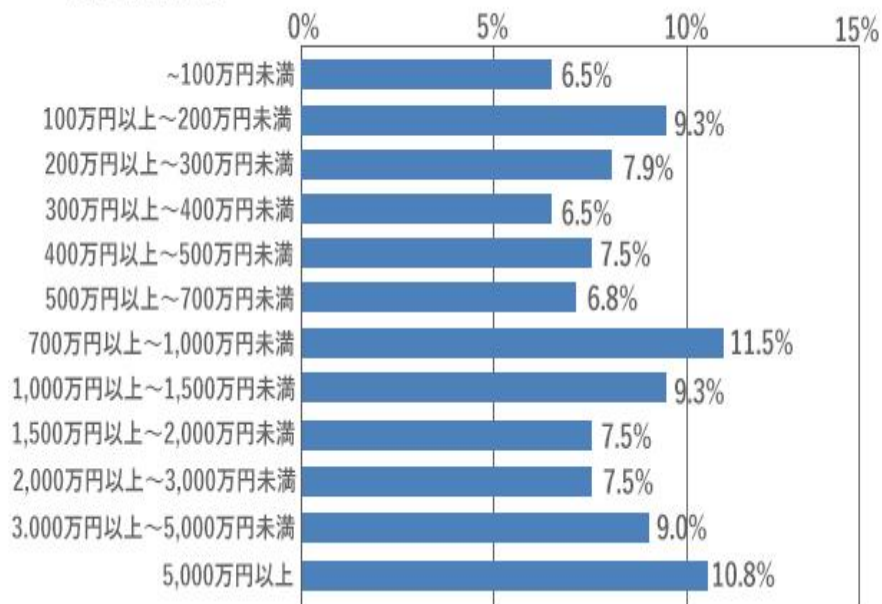
「良い条件で融資を受けることができた」ために購入した割合が昨年比で増加した。

ノムコムプロ会員アンケート 回答者 投資用不動産保有者の全体像

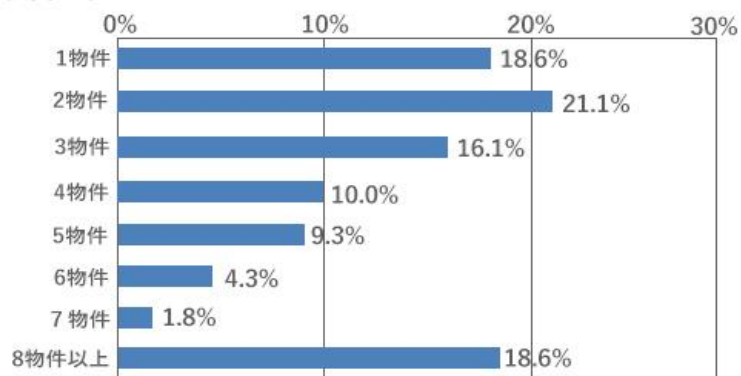
■保有している投資用不動産の総投資額



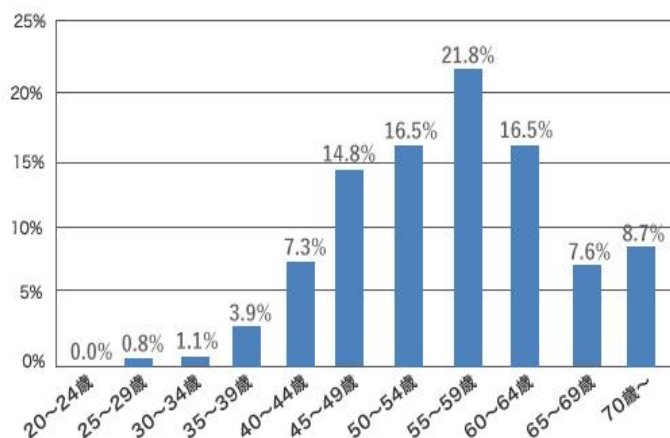
■不動産収入(年間)



■保有している投資用不動産数

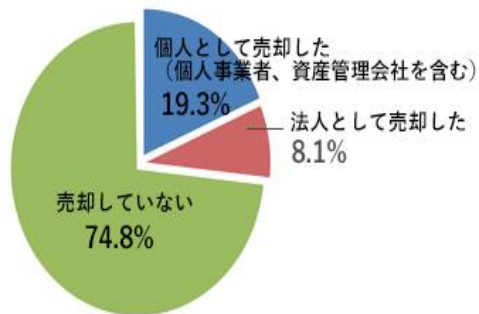


■保有者の年齢層

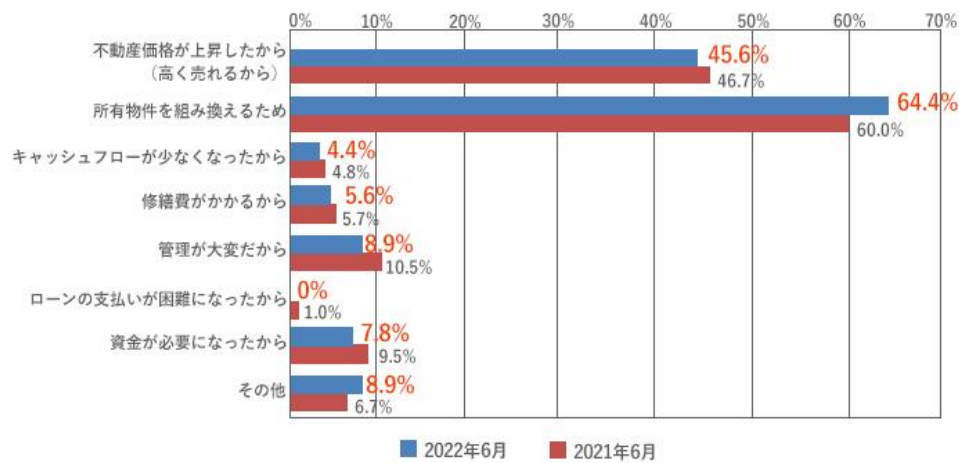


直近3年間の売買状況

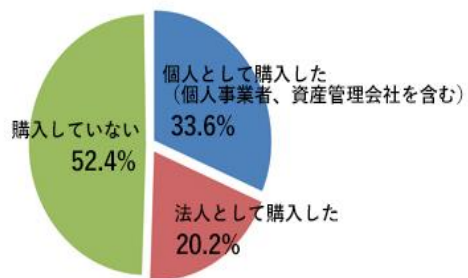
過去3年の間（2019年以降）に、投資用物件を売却しましたか？



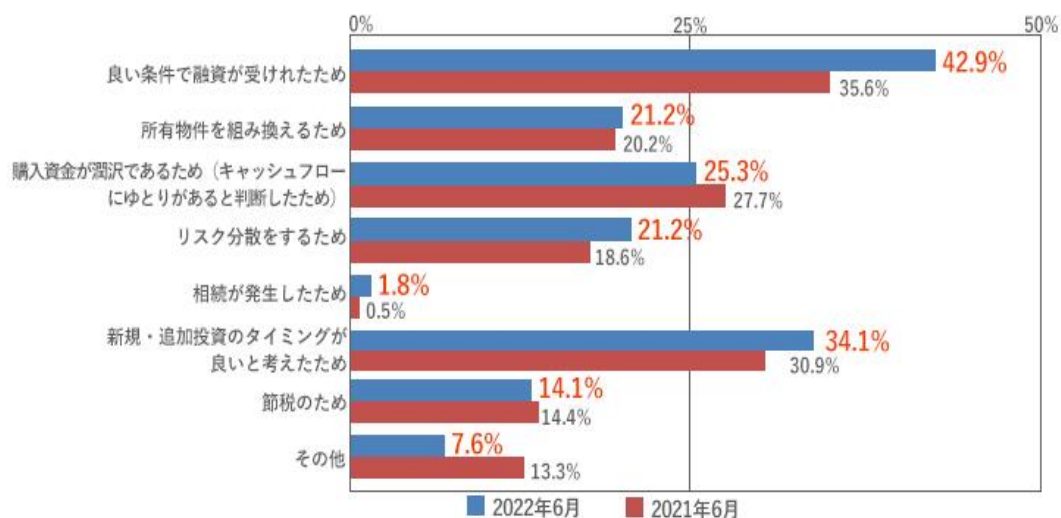
売却した理由は何ですか。



過去3年の間（2019年以降）に、投資用不動産を購入しましたか。



購入した理由をお選びください。(いくつでも)

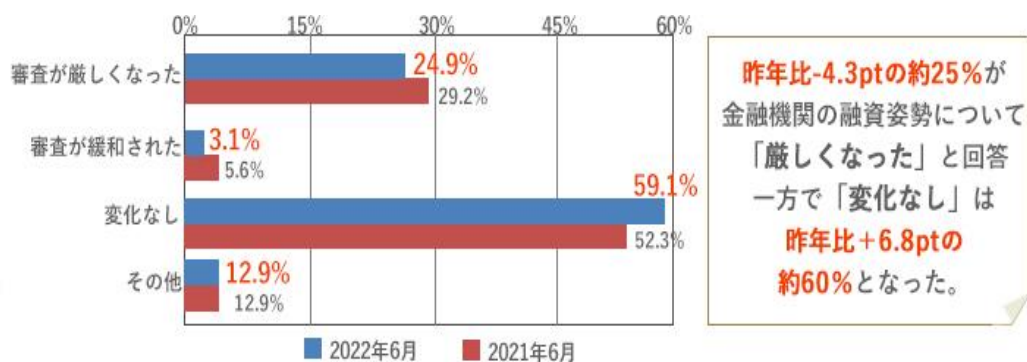


調査結果4 金融機関の融資状況や相続対策について

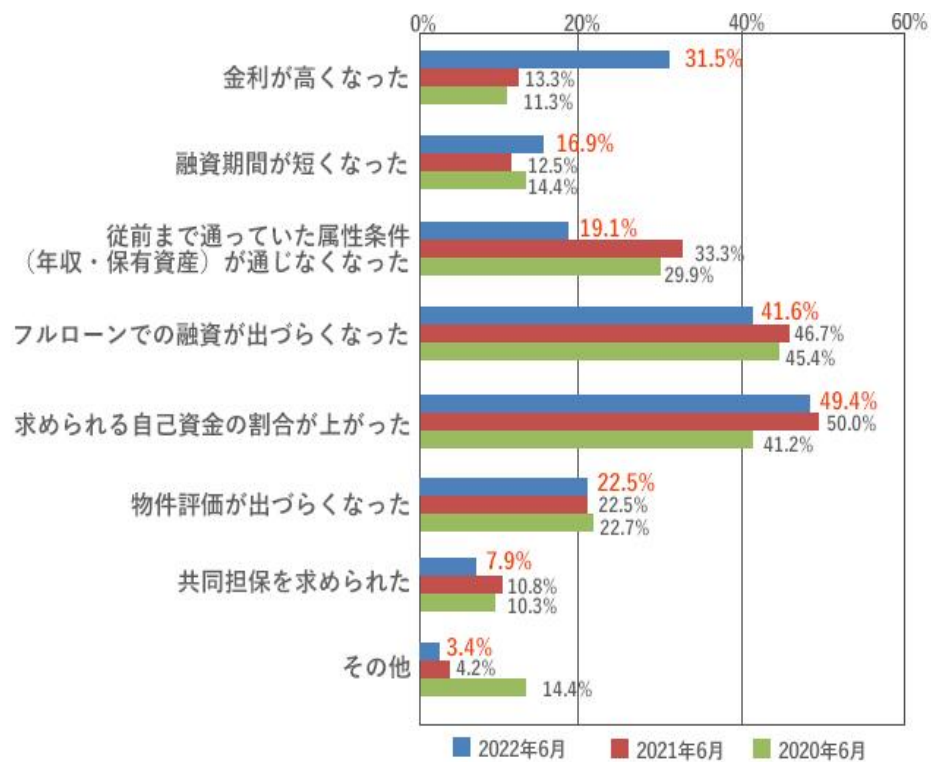
直近6か月の融資姿勢について、審査が厳しくなったと感じる方は、昨年から減少し約25%となった。

また、具体的に審査のどこが厳しくなったかという設問に対しては、「金利が高くなった」が大幅増となった。

直近6か月の金融機関の融資姿勢について、どのような変化を感じますか。



前問で、厳しくなったと回答した方へ
なぜ、厳しくなったと感じますか。

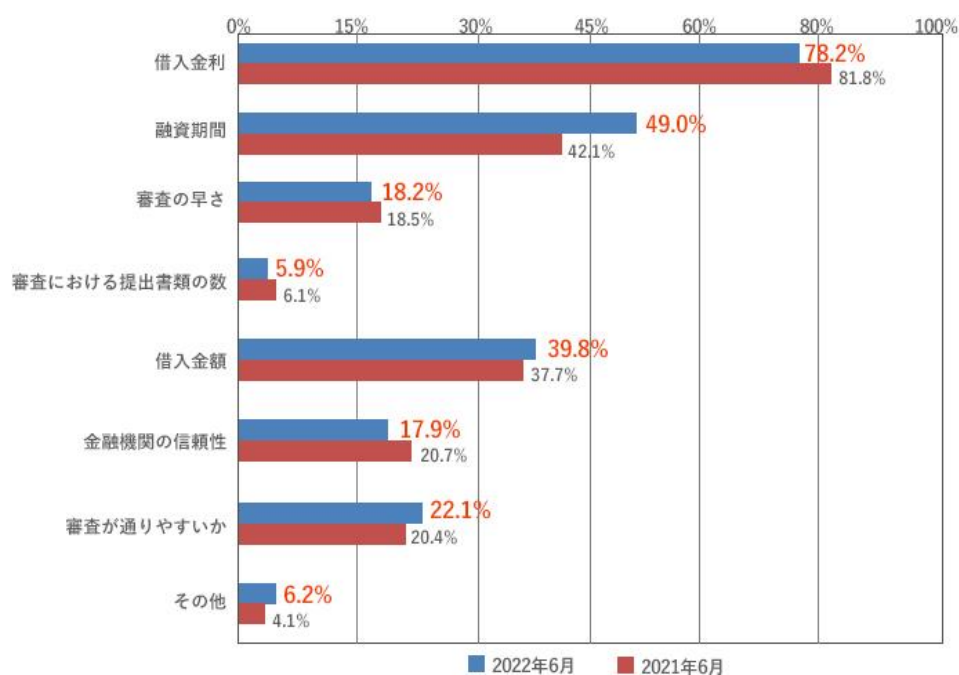


「審査が厳しくなった感じる」と回答した方の中で、
「金利が高くなった」との回答が
昨年比+18.2ptの31.5%となった。

金融機関の融資が厳しくなったと感じる理由

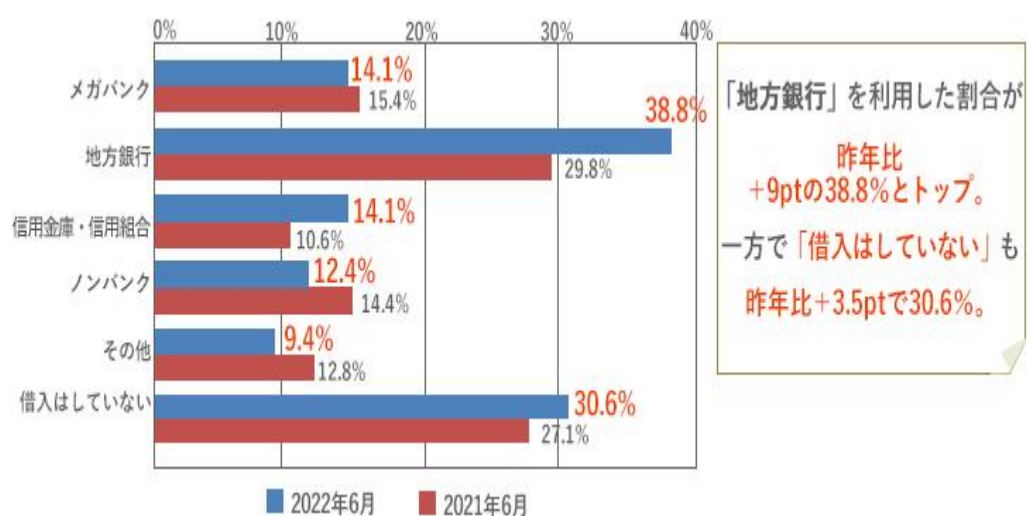
- 1位：求められる自己資金の割合が上がった 49.4% (昨年比 -0.6pt)
- 2位：フルローンでの融資が出づらくなった 41.6% (昨年比 -5.1pt)
- ↑3位：金利が高くなった 31.5% (昨年比 +18.2pt)

金融機関を利用するにあたって重要視している点をお教えてください。(いくつでも)

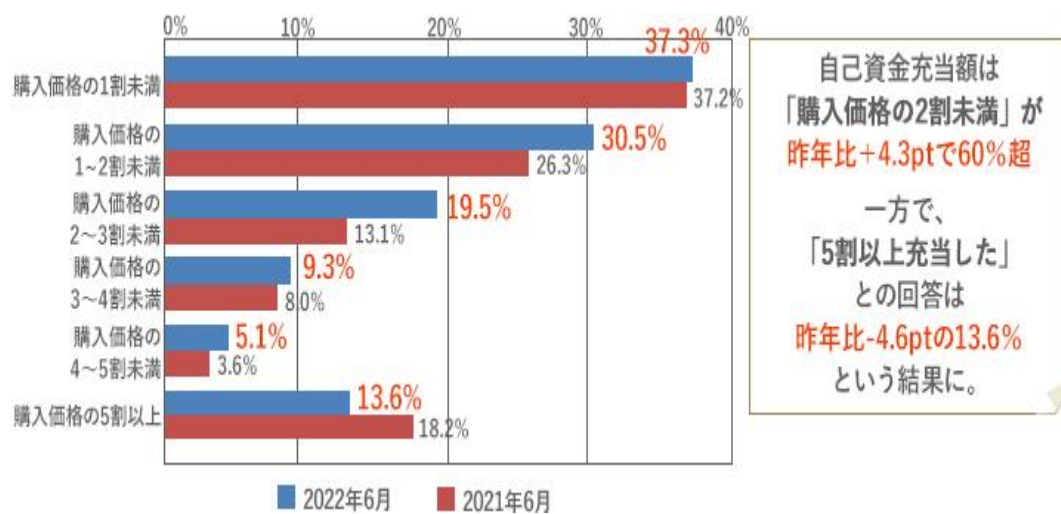


実際に直近3年間において、投資用不動産を購入した方に、金融機関の利用状況をヒアリングしたところ、以下のような回答となった。

購入した際に金融機関から借入れをした場合、利用した金融機関をお選びください



自己資金を何割充当しましたか



借り入れた際の金利をお選びください

