

2021 年 7 月 20 日
野村不動産ソリューションズ株式会社

投資用・事業用不動産サイト「ノムコム・プロ」
2021 年度 不動産投資に関する意識調査（第 13 回）を実施
1 年後の不動産価格は「上がる」との予測が大幅に増加し「下がる」予測を逆転

野村不動産ソリューションズ株式会社(本社:東京都新宿区/代表取締役社長:前田 研一)は、2021 年 6 月 18 日～6 月 28 日、「不動産投資に関する意識調査（第 13 回）」を実施いたしました。この度、調査結果がまとまりましたのでお知らせいたします。

本アンケートは、投資用・事業用不動産サイト「ノムコム・プロ」(<https://www.nomu.com/pro/>)の会員を対象に、年 1 回、投資用不動産の買い時感をはじめとする市況の見方や投資についての考え方をお聞きしているものです。アンケート結果につきましては、投資用・事業用不動産サイト「ノムコム・プロ」で、より詳しくご覧いただけます。

<https://www.nomu.com/pro/news/>

【調査結果のポイント】

■新型コロナウイルスによる経済的な影響を「感じている」との回答が約 40%。【図 1・図 2】

- ・具体的な影響として、昨年同様「空室が埋まらなくなった」との回答が多くみられたものの、その他の回答には「空室期間が縮小」等の回答もみられた。

■1 年後の不動産価格は「上がる」との予測が大幅に増加し「下がる」予測を逆転。

「横ばい」もしくは「上がる」との回答が約 80%を占める結果に。【図 3】

- ・「上がる」と回答した中では、「コロナ禍の終息」を理由として挙げる投資家が多かった。

■回答者の約 50%が直近の不動産投資へのスタンスとして「新規投資を積極的に行う」と考え、中長期的には 60%超が「買い増しを検討」している。【図 5・図 6】

- ・今後コロナ禍終息によって不動産価格の上昇が予測されることから、現在を「新規投資のチャンス」と捉えている投資家が多く、今後、不動産投資へのニーズは高まる予想ができる結果となった。

■金融機関の融資状況について、「審査が厳しくなった」との回答は約 30%。【図 9】

- ・厳しくなったと感じた理由は「求められる自己資金の割合が上がった」が 50%を占める結果となった。

■直近 3 年間に投資用不動産を購入した回答者の内、約 25%がキャッシュで購入。【図 11】

- ・直近 3 年間に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。
回答者の 27%が「地方銀行を利用している」一方で、25%が「キャッシュで購入している」という結果となった。

本件に関するお問い合わせ窓口
野村不動産ソリューションズ株式会社 経営企画部（寺田・大江）
TEL 03-3345-7779・FAX 03-3345-8273

【調査概要】

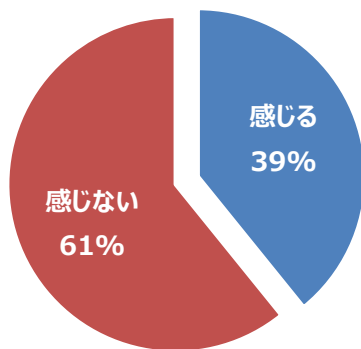
調査名称：投資用・事業用不動産サイト「ノムコム・プロ」不動産投資に関する意識調査（第13回）
 調査時期：2021年6月18日（金）～6月28日（月）
 調査対象：「ノムコム・プロ」会員（会員数 約23,000人 ※2021年6月時点）
 有効回答数：411人（投資用不動産の保有者：305人、非保有者：106人）
 調査方法：インターネット上でのアンケート回答

【調査結果 概要】

新型コロナウイルスによる経済的な影響について

◆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。

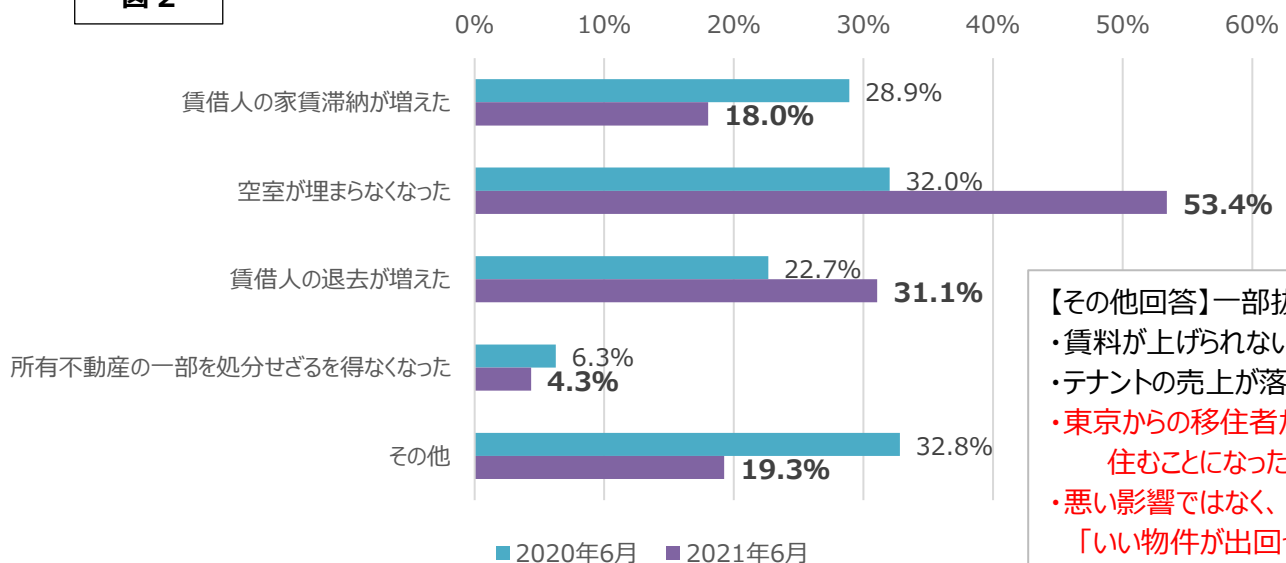
図1



所有物件の運営や管理に
 新型コロナウイルスによる
 経済的な影響を感じている人が
39.0%

◆具体的にどのような影響がありましたか？（いくつでも）

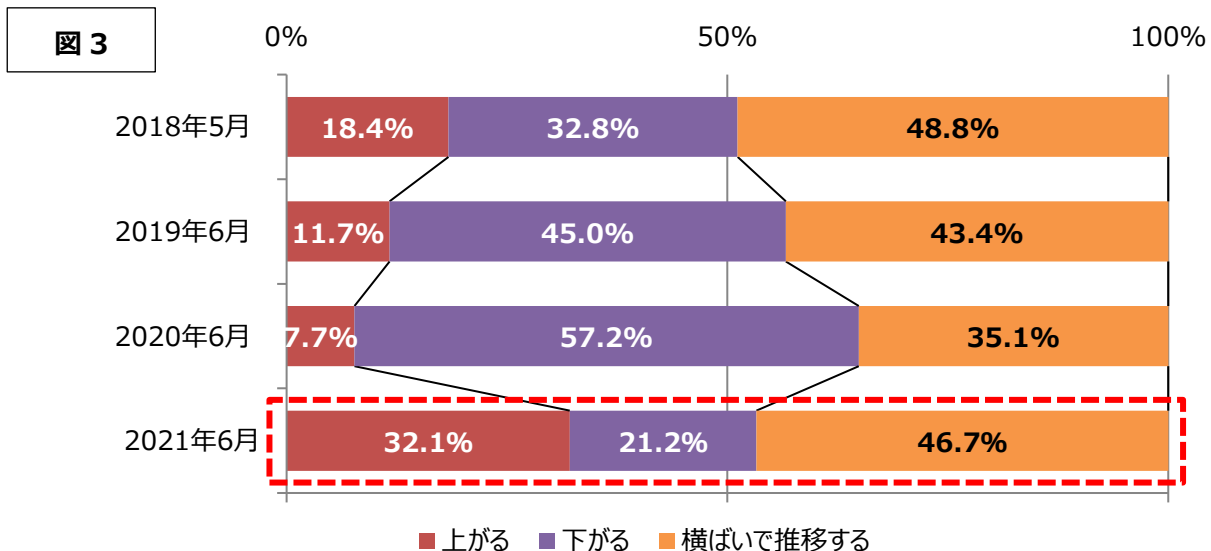
図2



【その他回答】一部抜粋
 ・賃料が上げられない
 ・テナントの売上が落ちた
 ・東京からの移住者が
 住むことになった
 ・悪い影響ではなく、
 「いい物件が出回っている」
 ・移動が減り空室期間が縮小

1年後の不動産価格について

◆ 1年後、不動産価格はどうなると思いますか。



1年後、不動産価格は「上がる」と予測している投資家が大幅に増加（前年比 + 24.4pt）
約 32%を占めるアンケート結果となり、「下がる」予測を逆転
「横ばい」予想も 11.6pt 増加

【フリーコメント】一部抜粋

■ 上がると思う理由

- ・コロナ禍がひと段落したから。
- ・金融緩和による低金利継続。他に投資対象が乏しい。
- ・ワクチンの接種により景気回復が進み投資物件もこのまま上昇するのではないかと思います。
- ・治安が良く不動産価格も先進国の中でやや割安。

■ 下がると思う理由

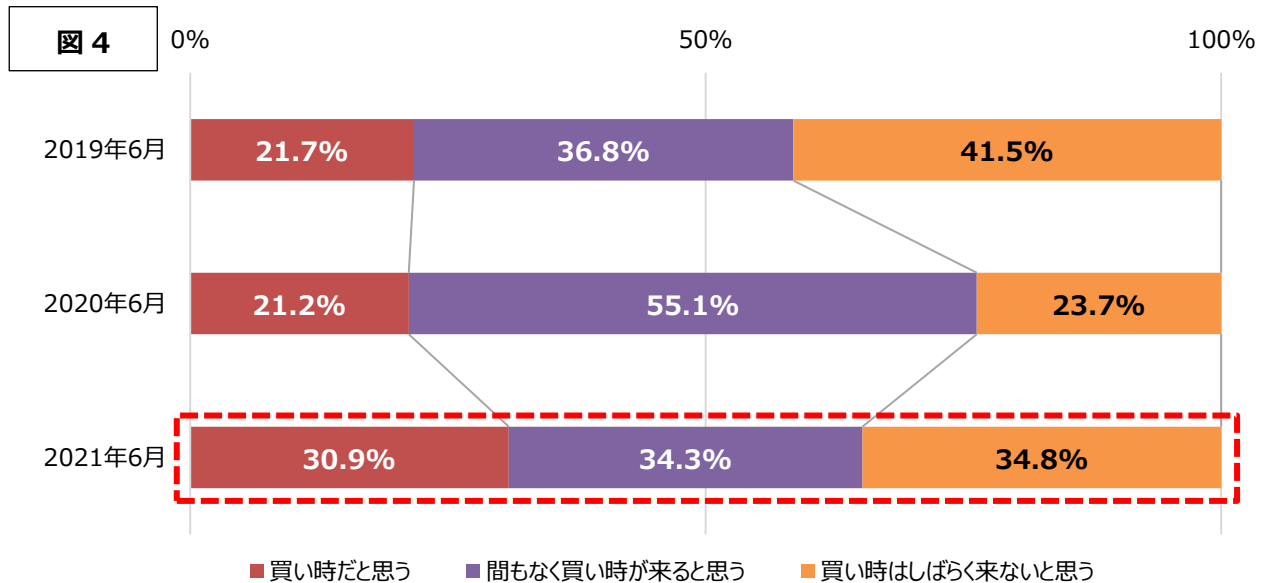
- ・オリンピック終了して需要が落ち着くから。
- ・コロナ後に金融緩和策が見直されると、不動産が適正価格に戻る。
- ・コロナ禍で空きテナント増えて家賃下がっているから、この状況が続けば下がらない理由が無い。

■ 横ばいで推移すると思う理由

- ・需給バランス的にこのままかと予想。
- ・コロナの影響で手放さざるを得ない不動産もありながらコロナ不安による不動産購入が後押しするためほぼ横ばいもしくはやや上がるのではないかと思います。
- ・上下動する大きな要因が見当たらない。

投資用不動産の買い時感について

◆今、投資用物件は買い時だと思いますか。



「買い時だと思う」が **9.7pt 増加**、「間もなく買い時が来ると思う」とあわせて全体の**約 65%**となった一方で、「買い時はしばらく来ないと思う」も **11.1pt 増加**し、買い時感については見解が分かれた

【フリーコメント】一部抜粋

■ 買い時だと思う理由

- ・コロナで価格が下落していると思うからです。
- ・金利が安いから。一部の大手行は 10 年固定で 1.1%程度など複数あり金利が安いから。
- ・アフターコロナで海外投資家買いがある
- ・建築コストの上昇等から、これから価格が上がる可能性があると思うから。

■ 間もなく買い時が来ると思う理由

- ・オリンピック開催後、下がるのではないかと考えています。
- ・値段が下がりはじめているコロナ影響による収入低下により購買意欲が下がり、価格が下がると予想するためから。
- ・アメリカのインフレ上昇・景気拡大からテーパリングが日本にも波及し、金利上昇、量的緩和の縮小で、ローンが厳しい状況になり、相場が暴落すると思うので、現金買いに有利になる。

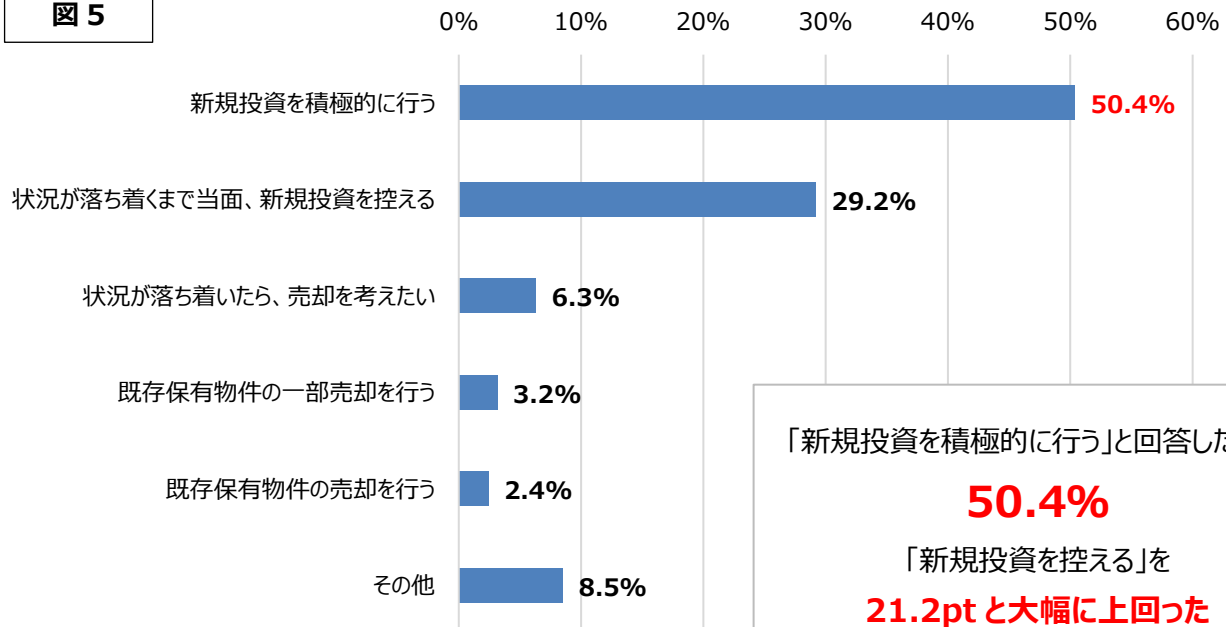
■ 買い時はしばらく来ないと思う理由

- ・オリンピック後に不動産価格が下落すると考えているが、いつまで下がるが見込めないため。
- ・利回りが低く、リスクが大きくなってきている
- ・土地及び建築費が高止まりしているので
- ・まだまだ物件価格が高く、且つ融資情勢が厳しい。

不動産投資へのスタンスについて

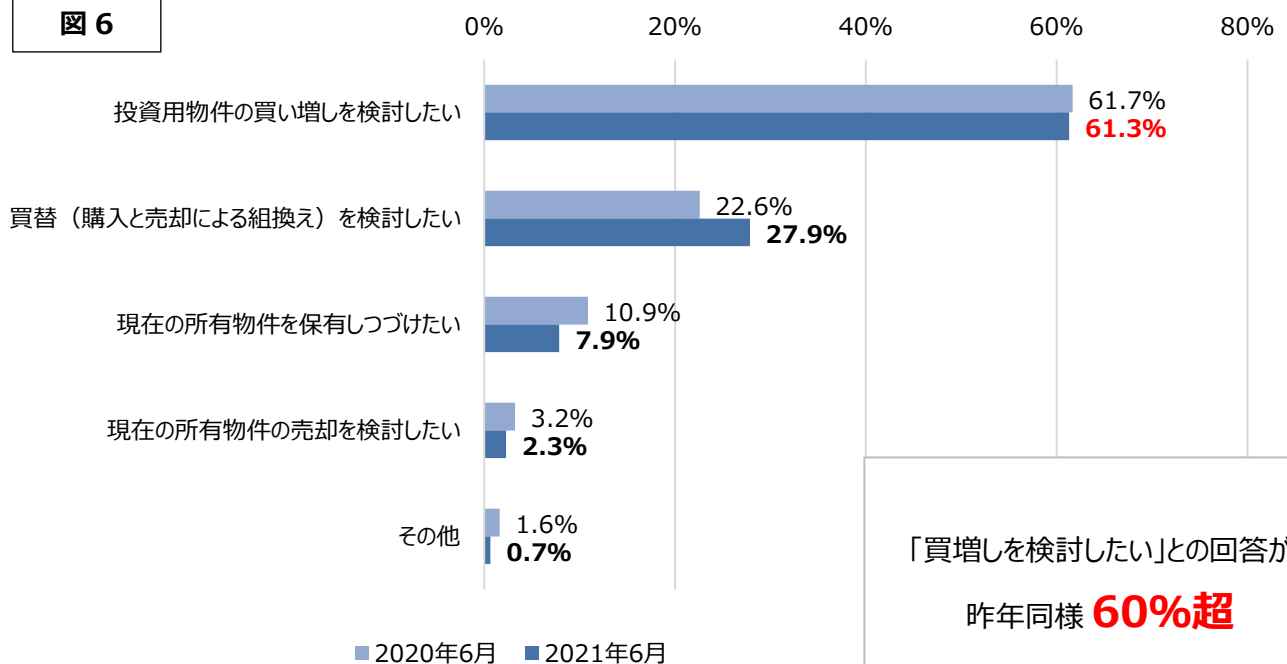
◆新型コロナウイルスによる経済的な影響を受け、今の不動産投資へのスタンスをお聞かせください。

図 5

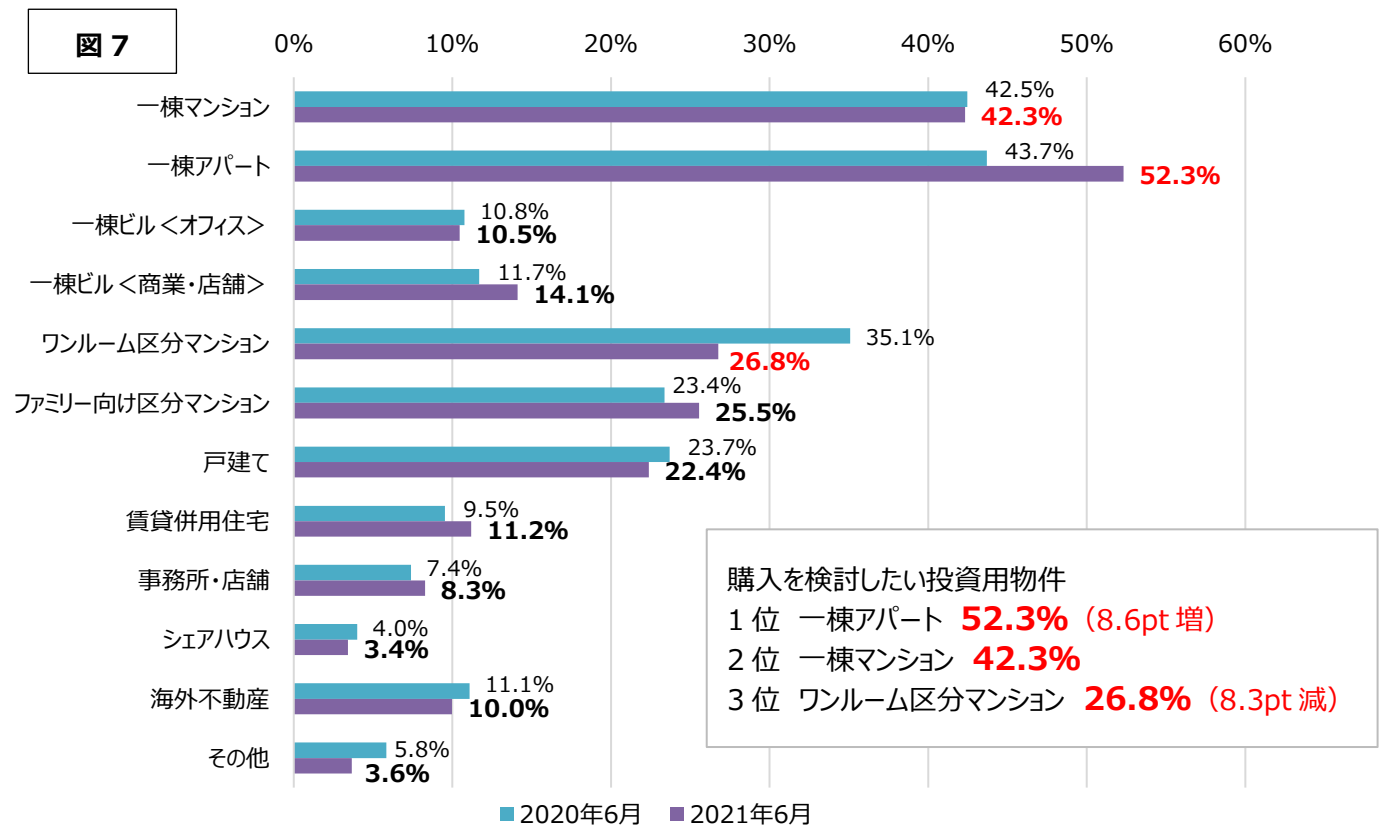


◆不動産投資に対する、今後の中長期的な展望は？

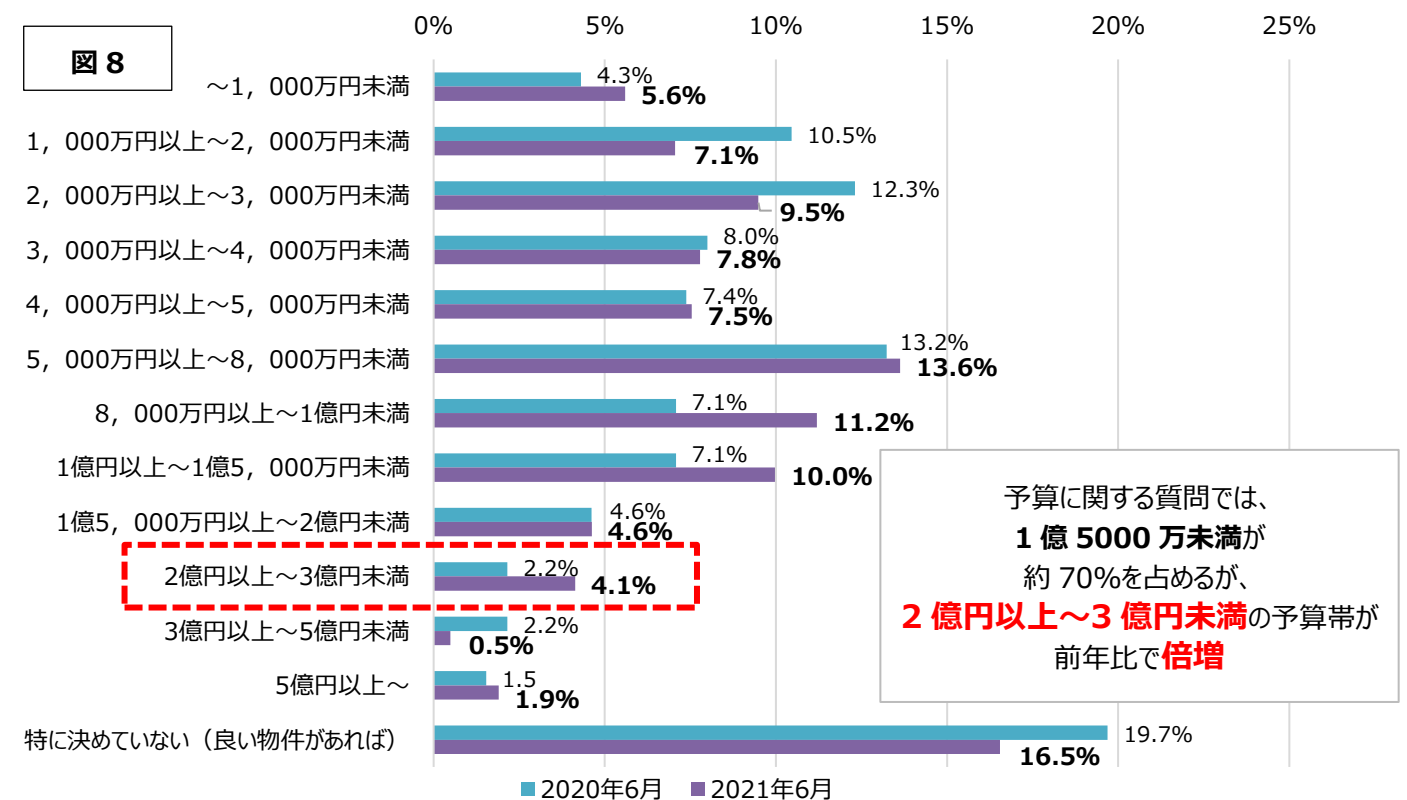
図 6



◆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）

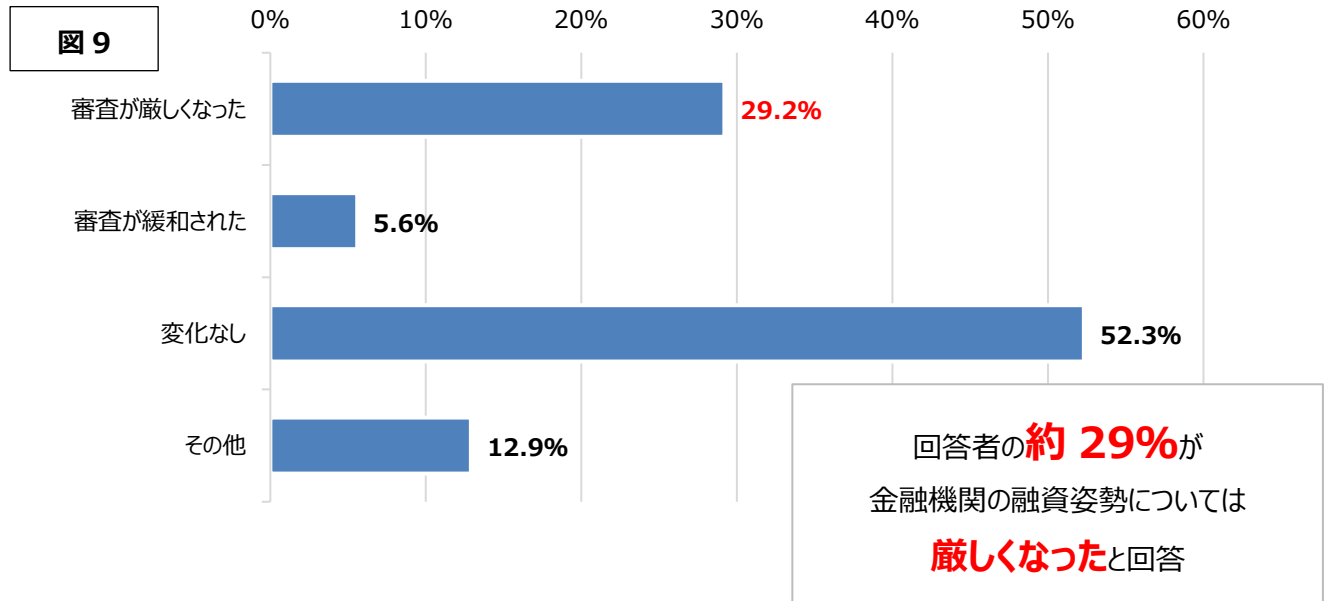


◆これから購入を検討したい投資用物件の予算をお選びください。（いくつでも）

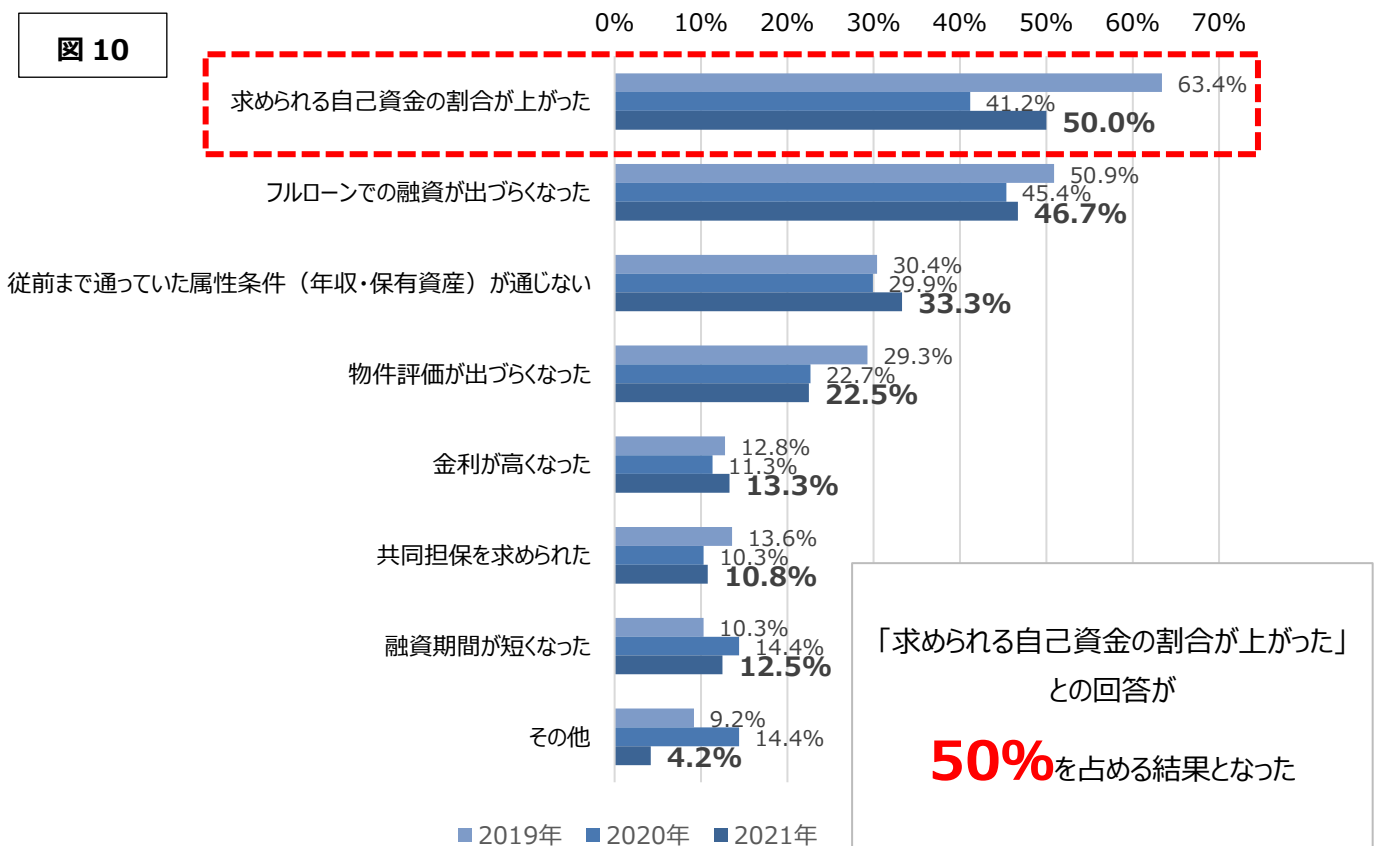


金融機関の融資状況について

◆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。

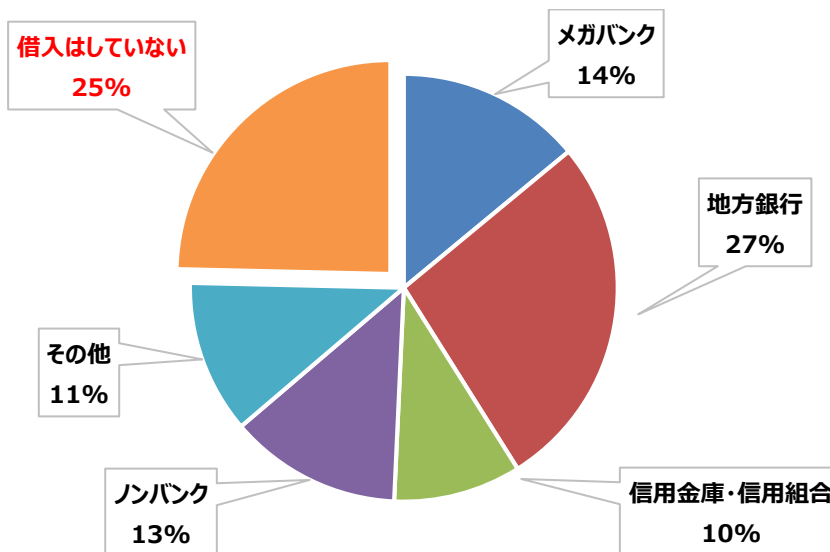


◆なぜ、金融機関の融資姿勢が「厳しくなった」と感じますか。



◆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。

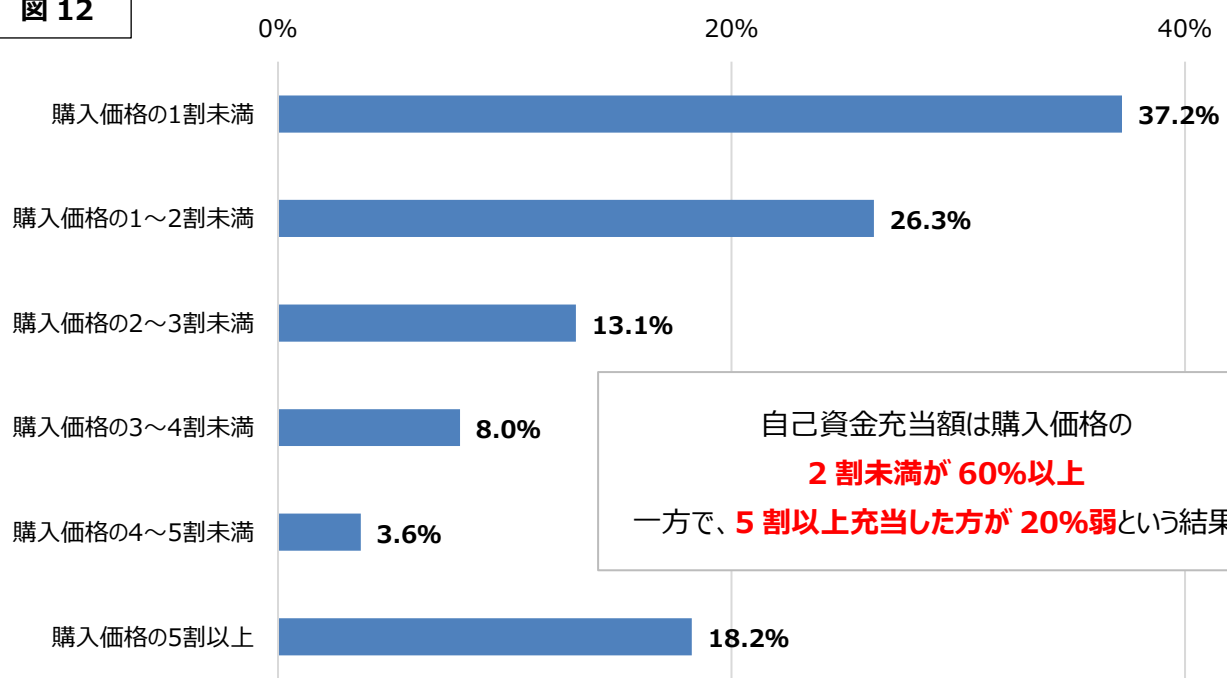
図 11



「地方銀行」の利用が 27%と最多
 一方で、「借入れをしていない（キャッシュ購入）」が 25%という結果となった

◆購入時、自己資金を何割充当しましたか。

図 12



自己資金充当額は購入価格の
2割未満が 60%以上
 一方で、**5割以上充当した方が 20%弱**という結果に