

投資用・事業用不動産サイト「ノムコム・プロ」
2022年度 不動産投資に関する意識調査（第14回）を実施
新型コロナウイルスによる影響は減衰も、世界情勢やインフレ・円安等の影響が出現

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、2022年6月20日～6月30日、「不動産投資に関する意識調査（第14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」との回答が減少し約36%。【図1】**
 - 一方で、世界情勢の変化による影響がみられはじめた。【図2】
 - ・新型コロナウイルスについて、「以前は影響を感じたがいまは影響を感じない」との回答が17.4%と、徐々に影響が減衰している様子が伺えた。
 - ・今回新たに設問を追加した「世界情勢の影響について」では、影響があったとの回答が26%。不動産投資へのマインド変化に加え、材料費等の高騰といった影響がみられた。
- **1年後の不動産価格は「上がる」との予測がさらに増加し「横ばいで推移」とほぼ並んだ。【図3】**
 - ・「上がる」と回答した中では、インフレや円安を背景に海外投資家からの資金流入を理由として挙げる投資家が多かった。
- **1年後の金利についても「上がる」との予測が大幅増。2013年以來の水準に。【図4】**
 - ・昨年比+37.5ptと急増し63%を占め、長期金利が高騰した2013年以來の水準となった。
- **回答者の約75%が中長期的に不動産投資へ取り組む意向であることがわかった。【図6】**
 - ・中長期的には「積極的に購入」と「バランスをみて買い替えたい」との回答が合わせて約75%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」との回答は昨年より若干減少。【図8】**
 - ・厳しくなったと感じた理由は昨年同様「求められる自己資金の割合が上がった」が50%を占める結果となり、「金利が高くなった」が昨年比+18.2ptと増加し31.5%となった。
- **購入時の借入先は、地銀が大幅増、信金・信組も増加しメガバンクに並んだ。一方キャッシュ購入も増加した。【図10】**
 - ・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したところ、「地方銀行を利用している」との回答が+9ptで38.8%と最多。信用金庫・信用組合の利用も増加し、メガバンクに並んだ(14.1%)。
 - ・一方「キャッシュで購入している」も+3.5ptで30.6%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 篠・甲斐
TEL 03-3345-7779 FAX 03-3345-8273

【調査概要】

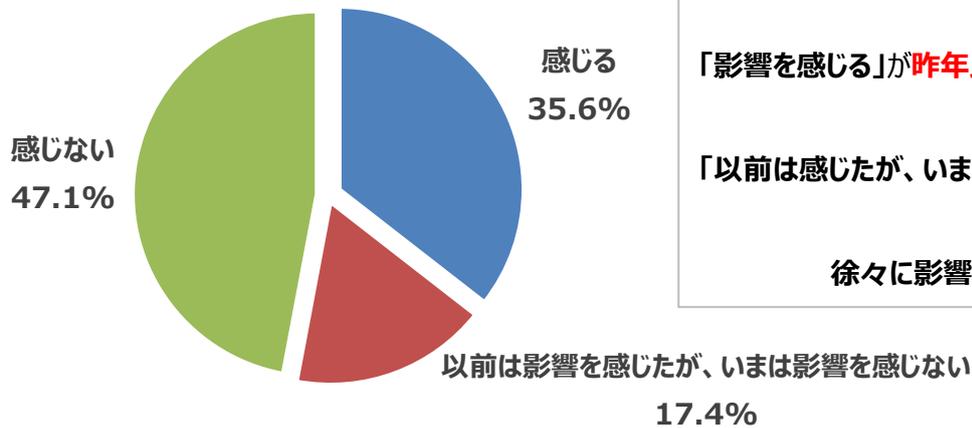
調査名称 : 投資用・事業用不動産サイト「ノムコム・プロ」不動産投資に関する意識調査（第14回）
調査時期 : 2022年6月20日（月）～6月30日（木）
調査対象 : 「ノムコム・プロ」会員（会員数 約26,000人 ※2022年6月時点）
有効回答数 : 357人（投資用不動産の保有者：279人、非保有者：78人）
調査方法 : インターネット上でのアンケート回答

【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



新型コロナウイルスの影響について

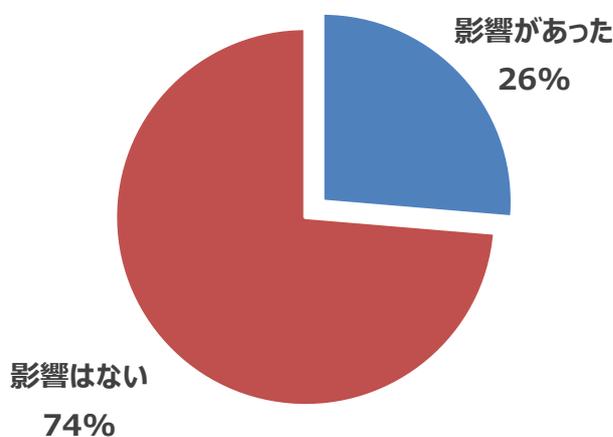
「影響を感じる」が**昨年比-3.6ptの35.6%**

「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。

◆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。

図2



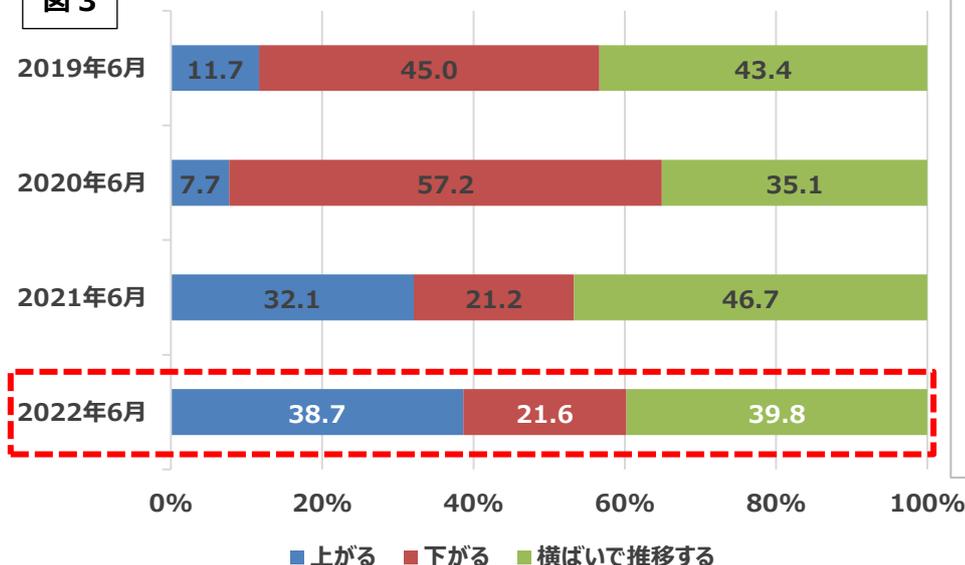
具体的にどのような影響がありましたか？

- ・不動産取得に対して、躊躇するようになった。
- ・材料などが高騰している。
- ・外国籍の人の退去が増えた。

1年後の不動産価格や金利について

◆1年後、不動産価格はどうかと思いますか。

図3



1年後の不動産価格は「上がる」との予測が**38.7%**「横ばいで推移する」との予測が**39.8%**とほぼ並んだ。

インフレや円安を引き合いに、海外投資家からの資金流入を価格上昇予測の理由に挙げる声が目立った。

【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。

■下がると思う理由

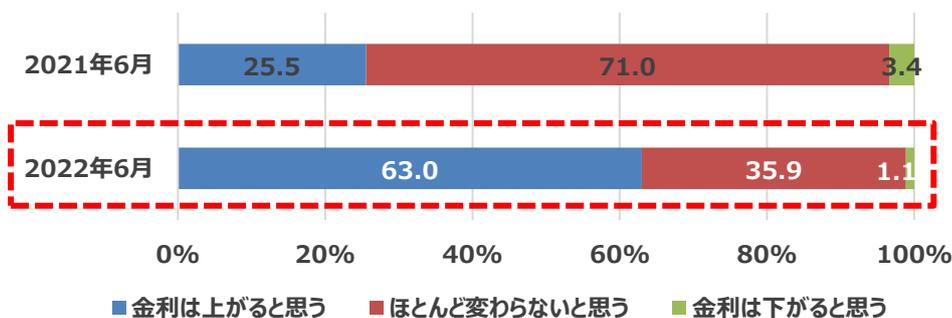
- ・金利が上昇すれば売りが出て下がると思う。
- ・今後の景気を予測すると悪くなると思う。

■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。
- ・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。

◆1年後、金利はどうかと思いますか。

図4



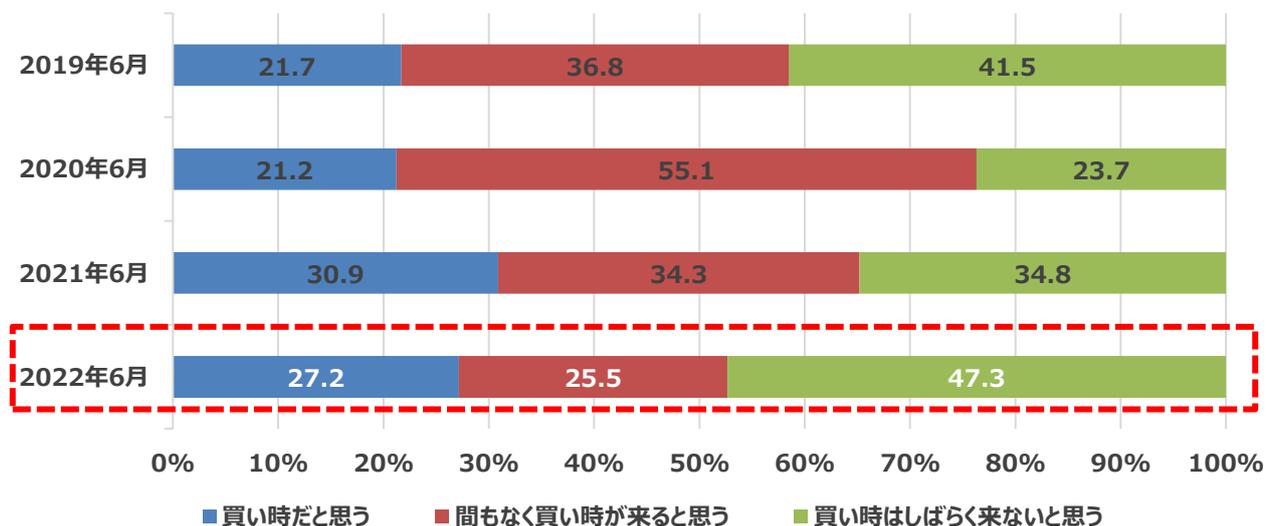
「金利は上がる」予測が**昨年比+37.5pt**と**63%**を占めた。

長期金利が急騰した2013年
以来の水準となった。

投資用不動産の買い時感について

◆今、投資用不動産は買い時だと思いませんか。

図 5



「買い時はしばらく来ないと思う」との回答が**昨年比+12.5pt**の**47.3%**を占めた。

「まもなく買い時がくる」期待が膨らんだ2020年、
見解がわかれた2021年を経て、買い時感が減衰という結果に。

【フリーコメント】一部抜粋

■ 買い時だと思う理由

- ・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。
- ・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。

■ 間もなく買い時が来ると思う理由

- ・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。

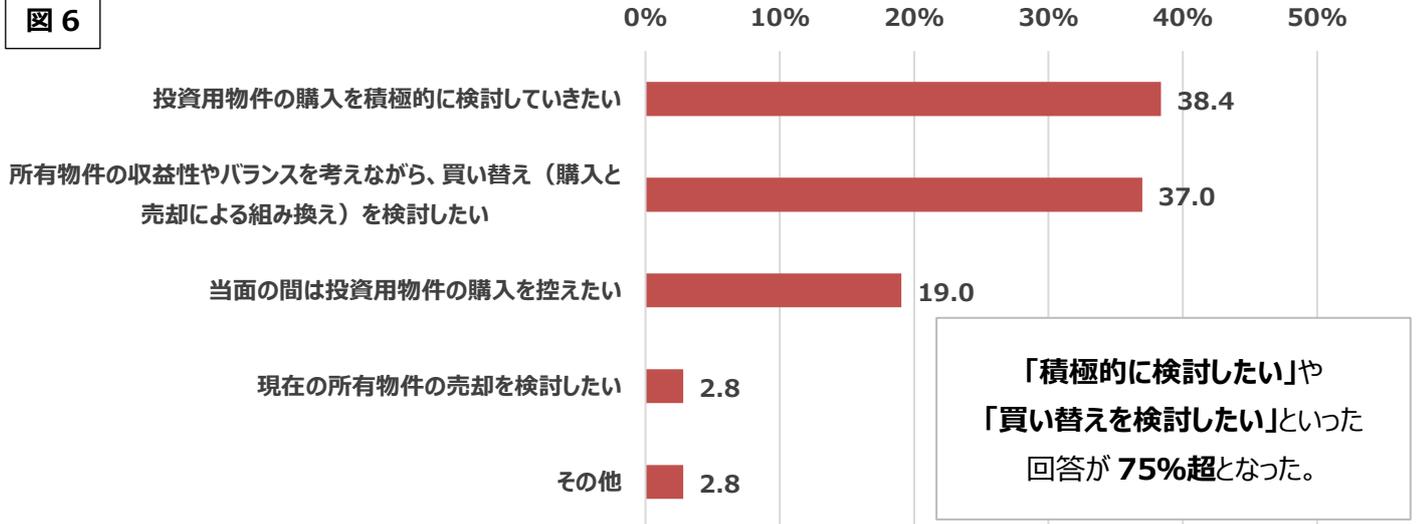
■ 買い時はしばらく来ないと思う理由

- ・不動産価格の高騰で利回りが悪化している。少子化により借入者の絶対数が減っている。コロナの影響で借入者の流動性が鈍っている。
- ・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。

不動産投資へのスタンスについて

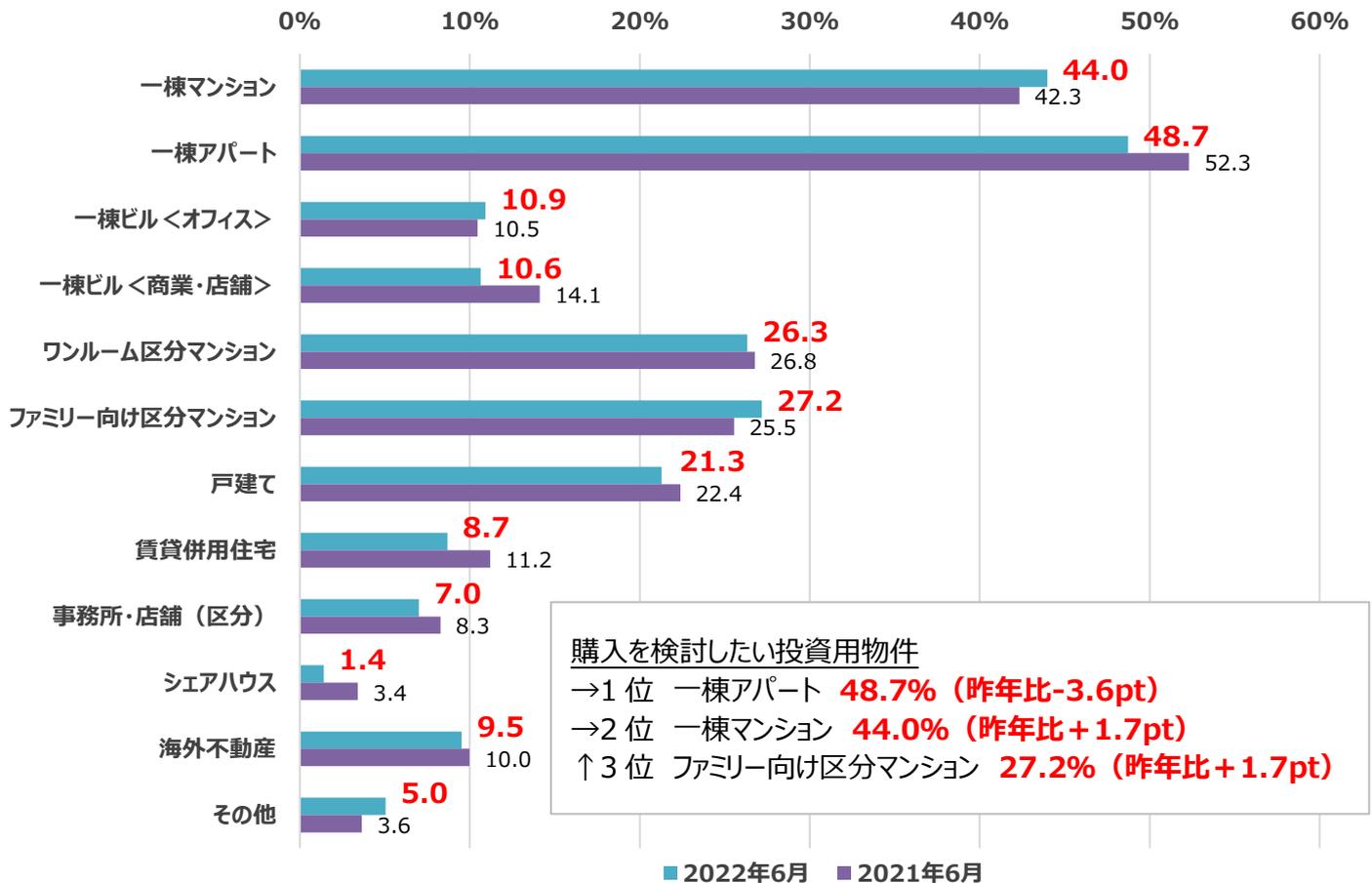
◆不動産投資に対する、今後の中長期的な展望は？

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）

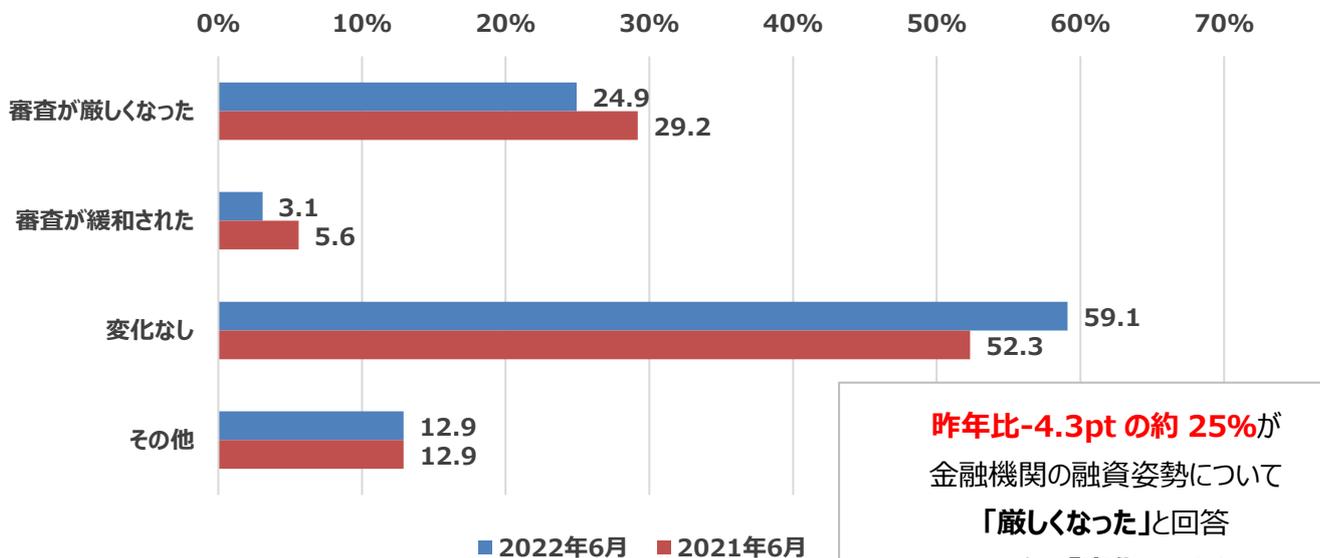
図 7



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。

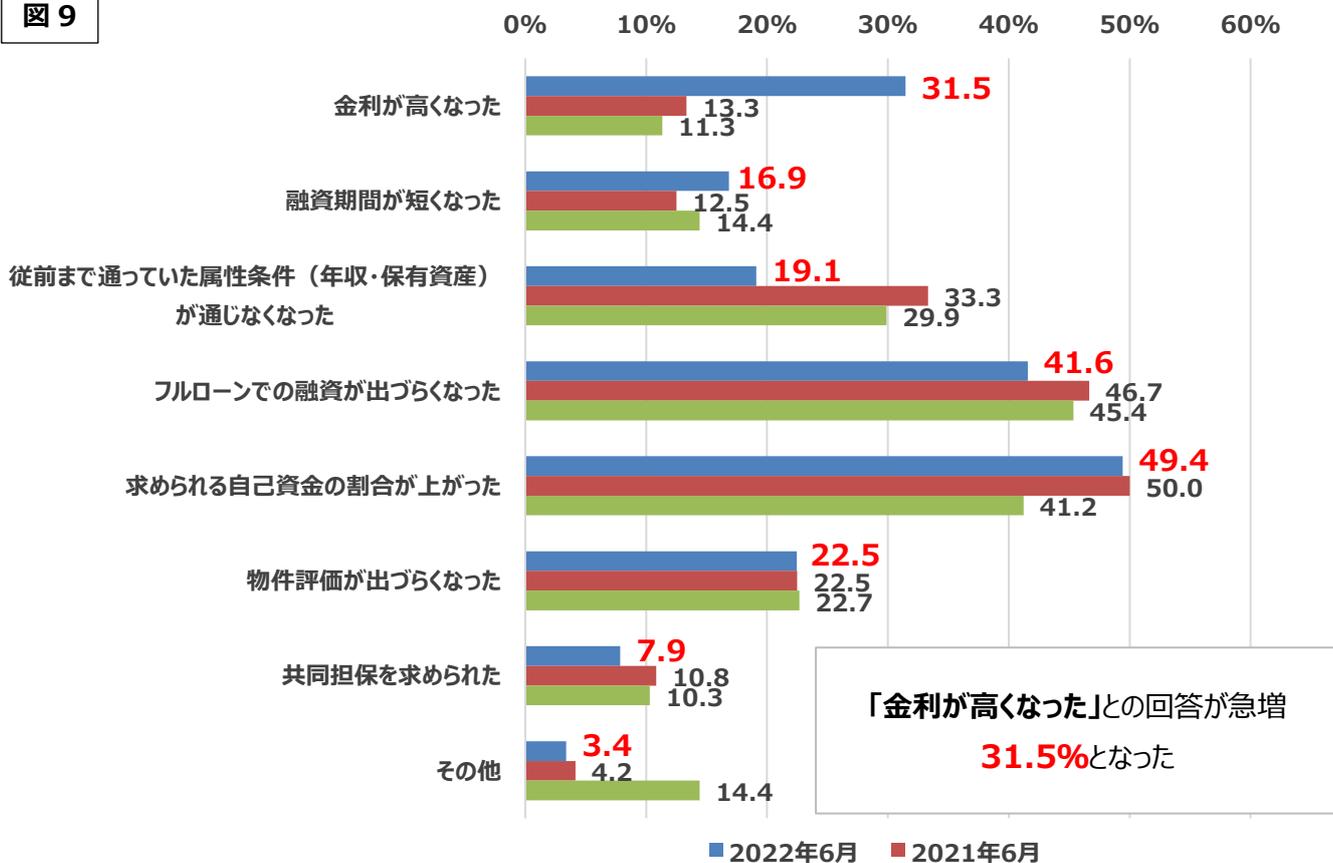
図 8



昨年比-4.3pt の約 25%が
金融機関の融資姿勢について
「厳しくなった」と回答
一方で「変化なし」は
昨年比+6.8pt の約 60%となった

◆なぜ、金融機関の融資姿勢が「厳しくなった」と感じますか。

図 9

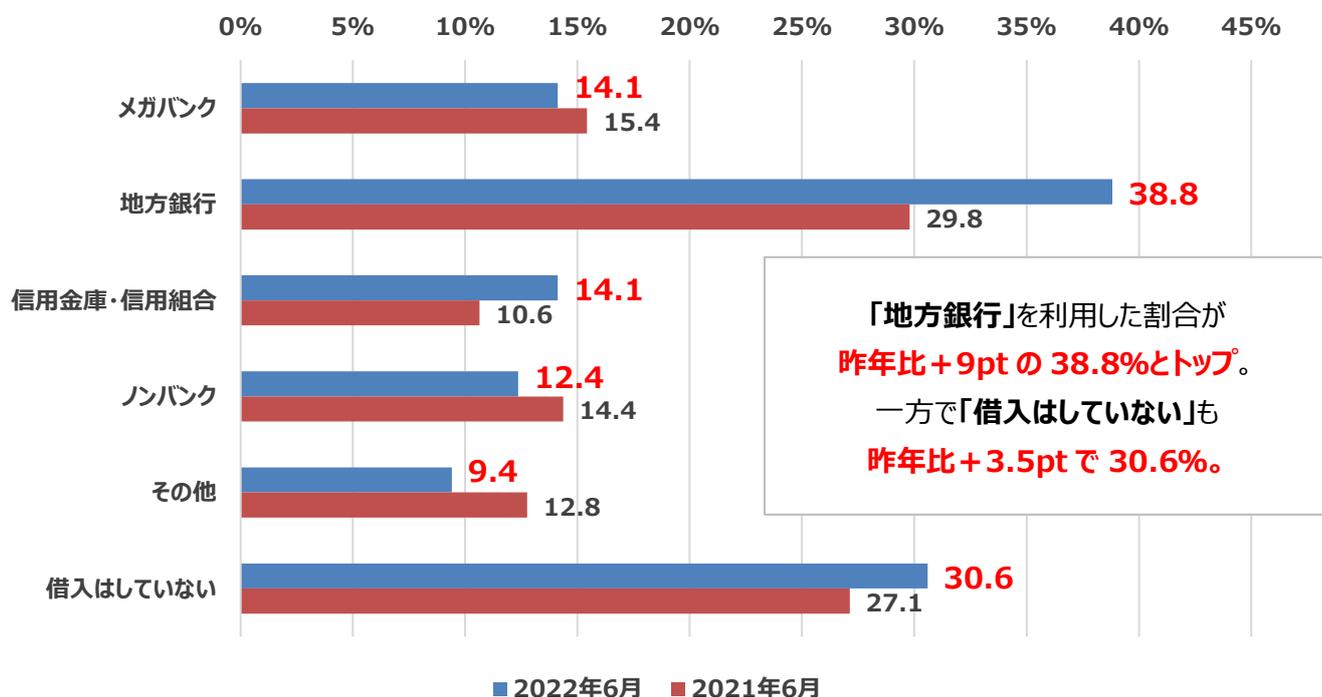


「金利が高くなった」との回答が急増
31.5%となった

INFORMATION

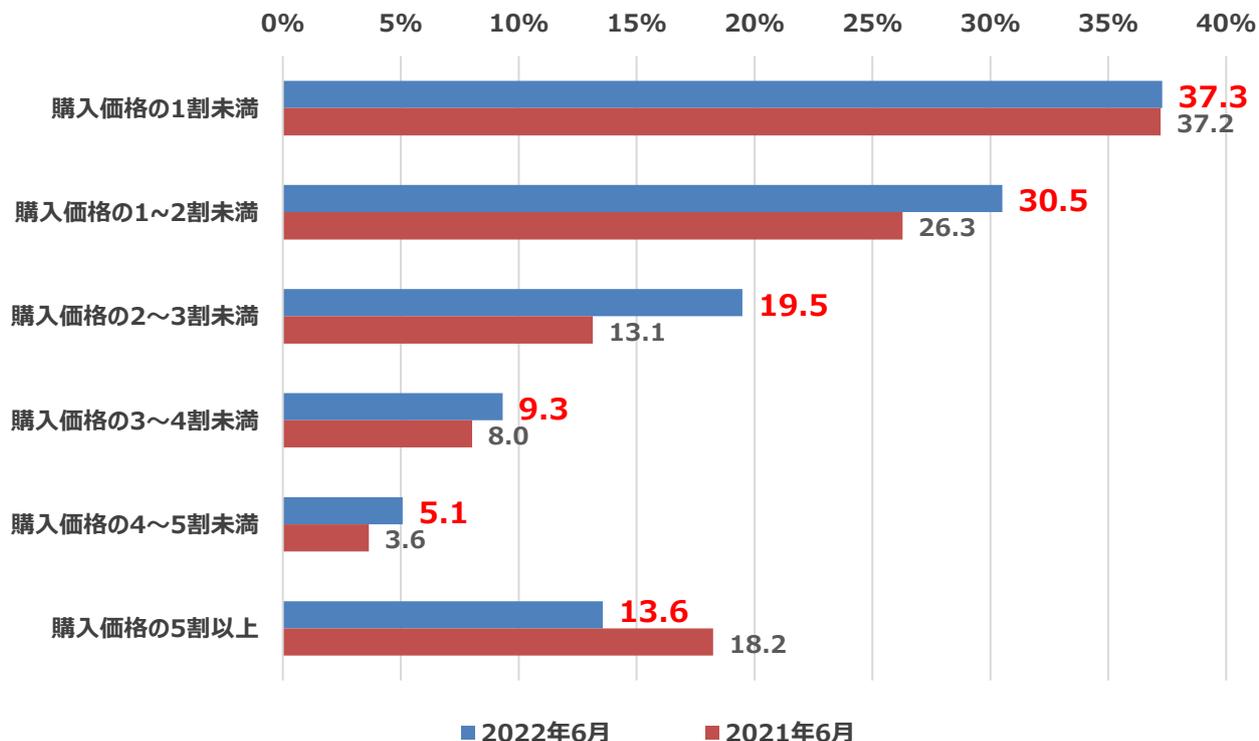
◆購入した際に金融機関から借入れをした場合、利用した金融機関をお選びください。

図 10



◆購入した際に金融機関から借入れをした場合、自己資金を何割充当しましたか。

図 11



あしたを、つなぐ