INFOR
MATION

2023 年 7 月 26 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」

2023 年度　不動産投資に関する意識調査（第 15 回）を実施

新型コロナウイルスによる影響は年々減衰も、価格の高騰感や金利上昇予測が目立つ

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、2023 年 6 月 19 日～6 月 28 日、「不動産投資に関する意識調査（第 15 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」との回答は 2020 年比で半減し約 20%。【図 1】
一方で、物価上昇により、物件価格や維持費の高騰といった影響が出ている。【図 2】

・新型コロナウイルスについて、「影響を感じる」との回答が 20.4%と、2020 年 6 月に比べ半減した。
・今回新たに設問を追加した「物価上昇による影響」では、影響があったとの回答が 47.5%。具体的な影響としては、物件価格の高騰や建物維持管理費の高騰といったマイナス面に加え、家賃を値上げしたといったプラス面の影響も見られた。

■1 年後の不動産価格は「上がる」と「横ばいで推移」で約 8 割となり、現状の高騰感や高止まりが続くとの予測。【図 3】

・「上がる」と回答した中では、世界主要都市との比較では割安との見解が見られた。

■1 年後の金利については、昨年急増した「上がる」との予測が若干減少も、引き続き 50%以上を占めた。【図 4】

・金利が「上がる」は昨年比－7.6pt の 55.4%。「ほとんど変わらないと思う」は昨年比＋7.9pt の 43.8%。
昨年の「上がる」予測の急増からは落ち着いたものの、依然として金利上昇を予想する声は多い。

■中長期的な不動産投資への姿勢は昨年と変化なく、75%は今後も取り組む意向であることがわかった。【図 5】

・中長期的には「積極的に購入していきたい」と「バランスをみて買い替えたい」との回答が合わせて 75%となった。

■金融機関の融資状況について、「従前まで通っていた属性条件が通じなくなった」が昨年比大幅増。【図 9】

・金融機関の審査が「厳しくなった」との回答のうち、「従前まで通っていた属性条件が通じなくなった」が昨年比＋19.4pt と大幅増。金融機関の融資姿勢の変化が感じられる結果となった。

■購入時の借入先は、各金融機関で減少、「借り入れをしていない」が昨年比大幅増でトップに。【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、メガバンク、地方銀行、信用金庫、信用組合の各金融機関で減少。
・一方で「借り入れはしていない」が＋11.1pt の 41.7%とトップとなり、キャッシュで購入している割合が急増した。

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・大渕
TEL 03-3345-7779　FAX 03-3345-8273

【調査概要】

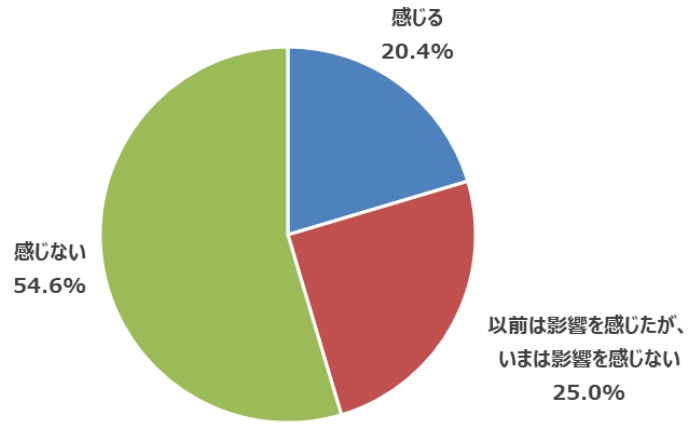
調 査 名 称 ： 投資用・事業用不動産サイト「ノムコム・プロ」 不動産投資に関する意識調査（第 15 回）
調 査 時 期 ： 2023 年 6 月 19 日（月）～ 6 月 28 日（水）
調 査 対 象 ： 「ノムコム・プロ」会員（会員数 約 26,000 人 ※2023 年 6 月時点）
有効回答数 ： 240 人（投資用不動産の保有者：184 人、非保有者：56 人）
調 査 方 法 ： インターネット上でのアンケート回答

【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 20.4%と **2020 年比で半減**

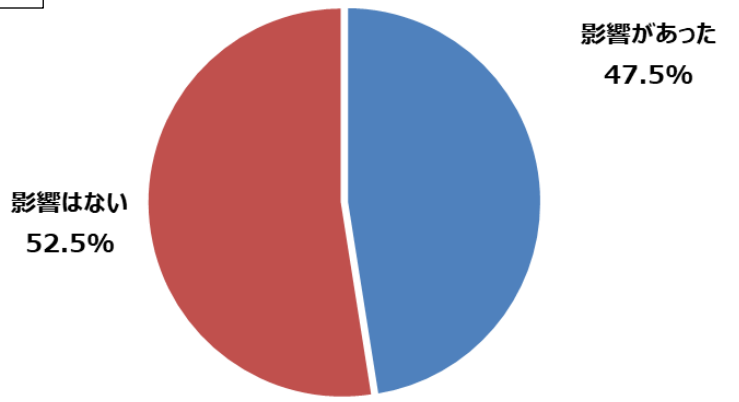
新型コロナウイルスの不動産投資への影響は

年々減衰傾向にある。

物価上昇による不動産投資への影響について

◆昨今の物価上昇による不動産投資への影響はありましたか？

図 2



物価上昇による具体的な影響について

1 位：物件価格が高騰した **78.1%**

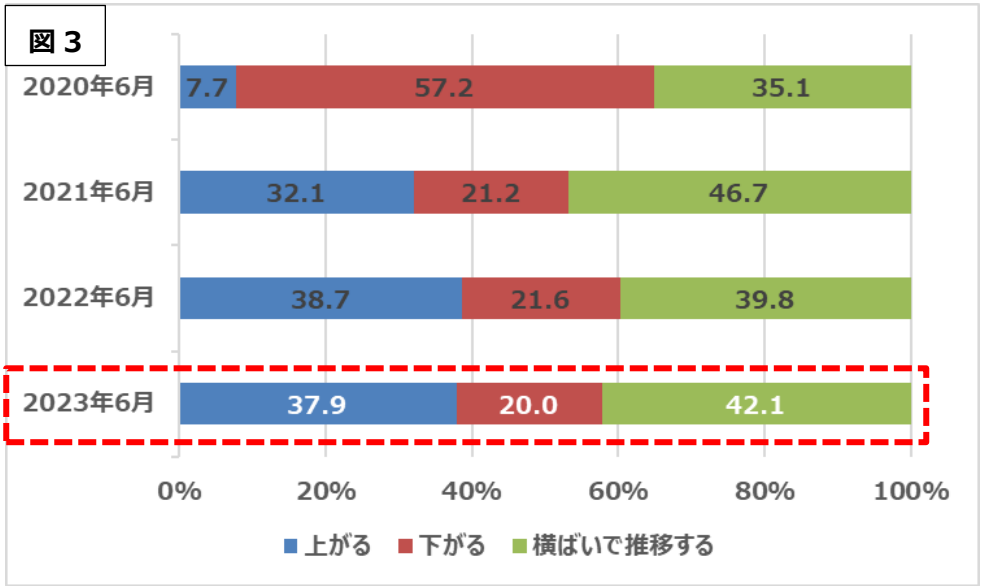
2 位：建物の維持管理費が高騰した **43.9%**

3 位：不動産投資を控えることにした **23.7%**

4 位：家賃を値上げした **9.6%**

1 年後の不動産価格や金利について

◆1 年後、不動産価格はどうなると思いますか。



1 年後の不動産価格について

「上がる」と「横ばいで推移」を合わせると約 8 割となり、現状の**高騰感や高止まりが続く**と予測している。

一方で、「下がる」予測の理由は**価格の過熱感**や**金利上昇**を上げる声が目立った。

【フリーコメント】一部抜粋

■上がると思う理由

世界主要都市と比べて日本の不動産価格はまだまだ安いから / 建築費の高騰、物価の上昇

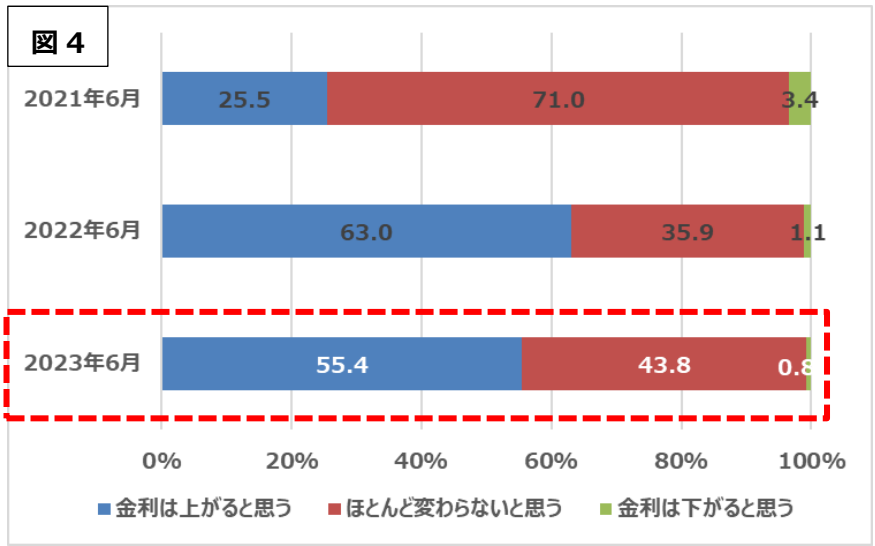
■下がると思う理由

価格が高止まりしているように感じるから / 金利が上昇する可能性があるから

■横ばいで推移すると思う理由

1 年程度なら現状維持 / インフレで不動産価値が上がるが、金利が上昇傾向で綱引きをして横ばいと予想

◆1 年後、金利はどうなると思いますか。



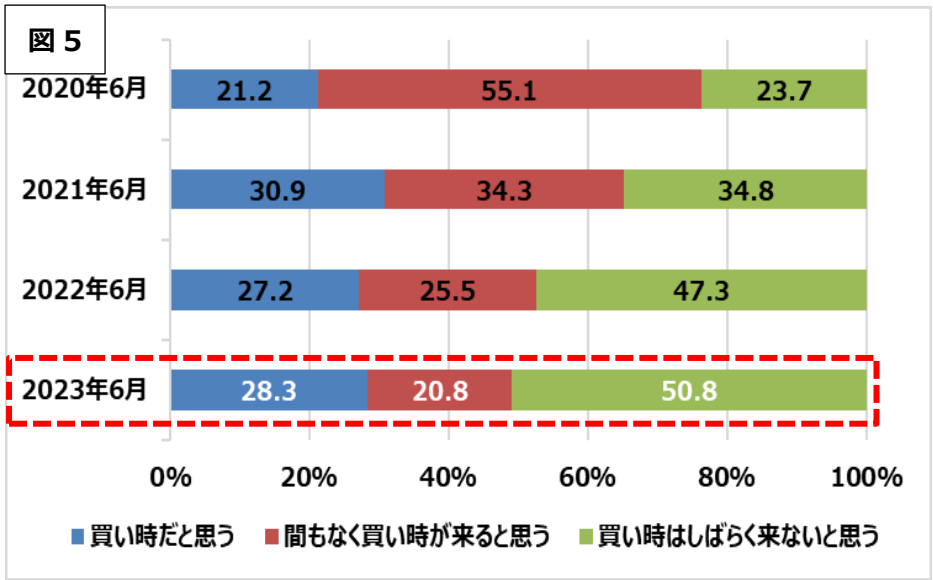
1 年後の金利について

金利が「上がる」は昨年比－7.6pt
「ほとんど変わらないと思う」は昨年比＋7.9pt

昨年の「上がる」予測の急増からは落ち着いたものの、**依然として金利上昇を予想する声は多い**。

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すか。



<u>買い時感について</u>

「買い時はしばらく来ないと思う」が **3 年連続増。**
価格や金利の両面で上昇予想があることから、足元の買い時感が徐々に薄れている様子が伺えた。

【フリーコメント】一部抜粋

■買い時だと思う理由

・既に高値ではあるが、都心や特定地域の不動産価格はまだまだ値上がり余地があるから
・金利の上昇もひと段落したと思われ、買いの動きが出てくるから

■間もなく買い時が来ると思う理由

・金利上昇に伴い支払いが出来ない人が増えて売り物件が増えるから
・地政学的なメリットを含めて、日本の投資環境が良くなってきたから

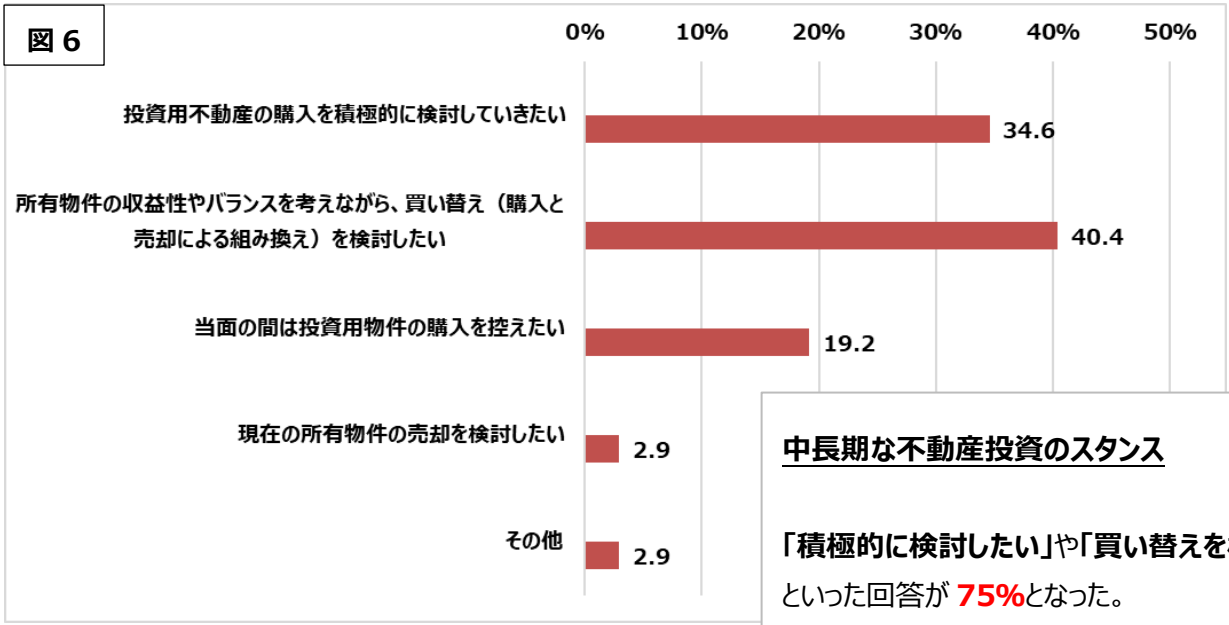
■買い時はしばらく来ないと思う理由

・不動産価格が下落するのはまだ先だと思うから
・金融機関の融資が厳しいから

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

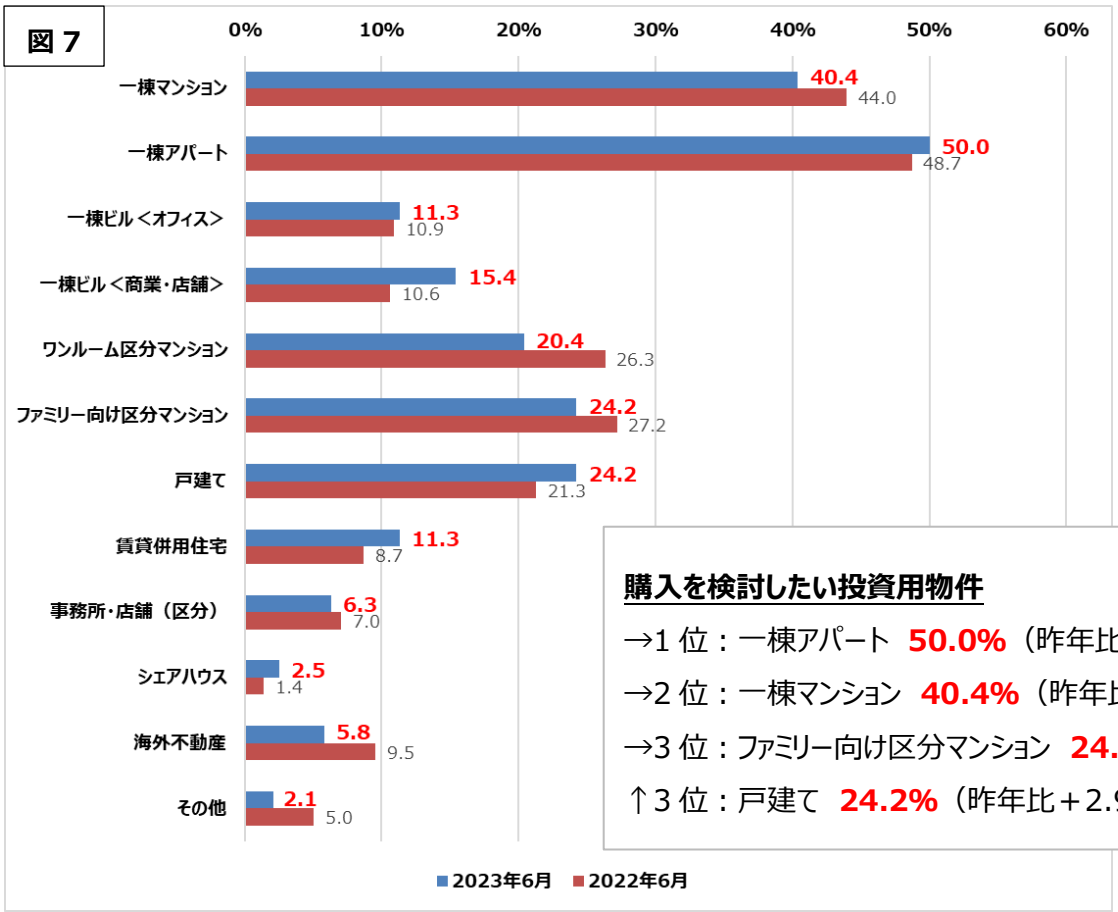


中長期な不動産投資のスタンス

「積極的に検討したい」や**「買い替えを検討したい」**といった回答が **75%**となった。

◆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



購入を検討したい投資用物件

→1 位：一棟アパート **50.0%**（昨年比＋1.3pt）

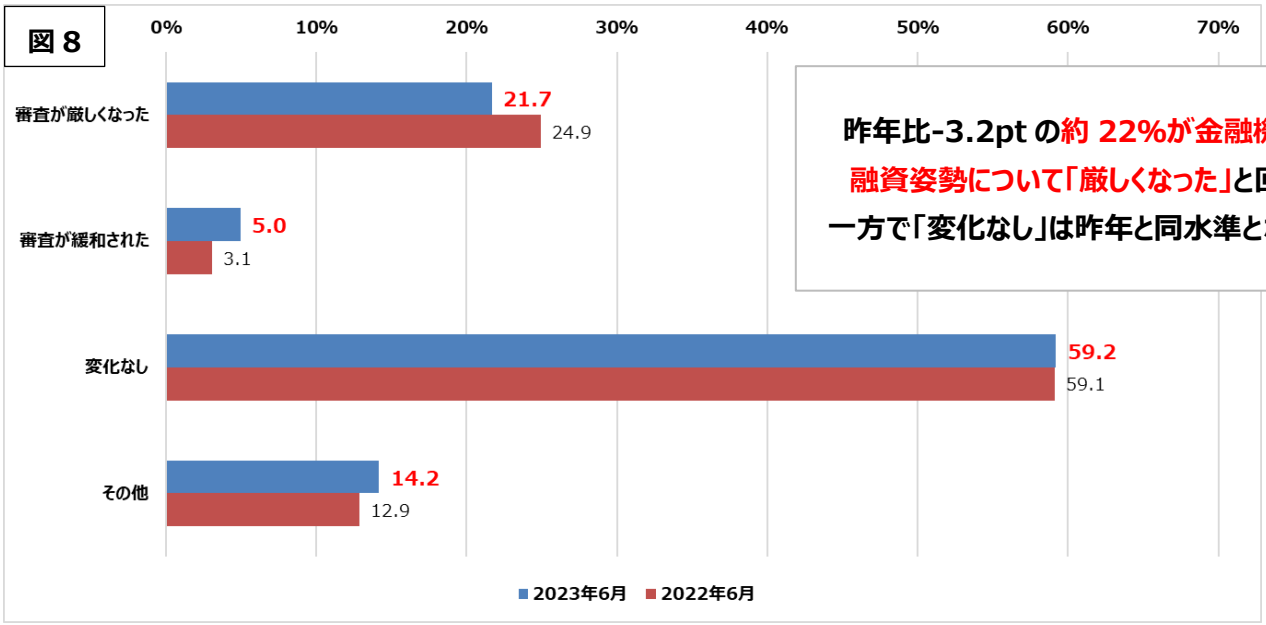
→2 位：一棟マンション **40.4%**（昨年比-3.6pt）

→3 位：ファミリー向け区分マンション **24.2%**（昨年比-3pt）

↑3 位：戸建て **24.2%**（昨年比＋2.9pt）

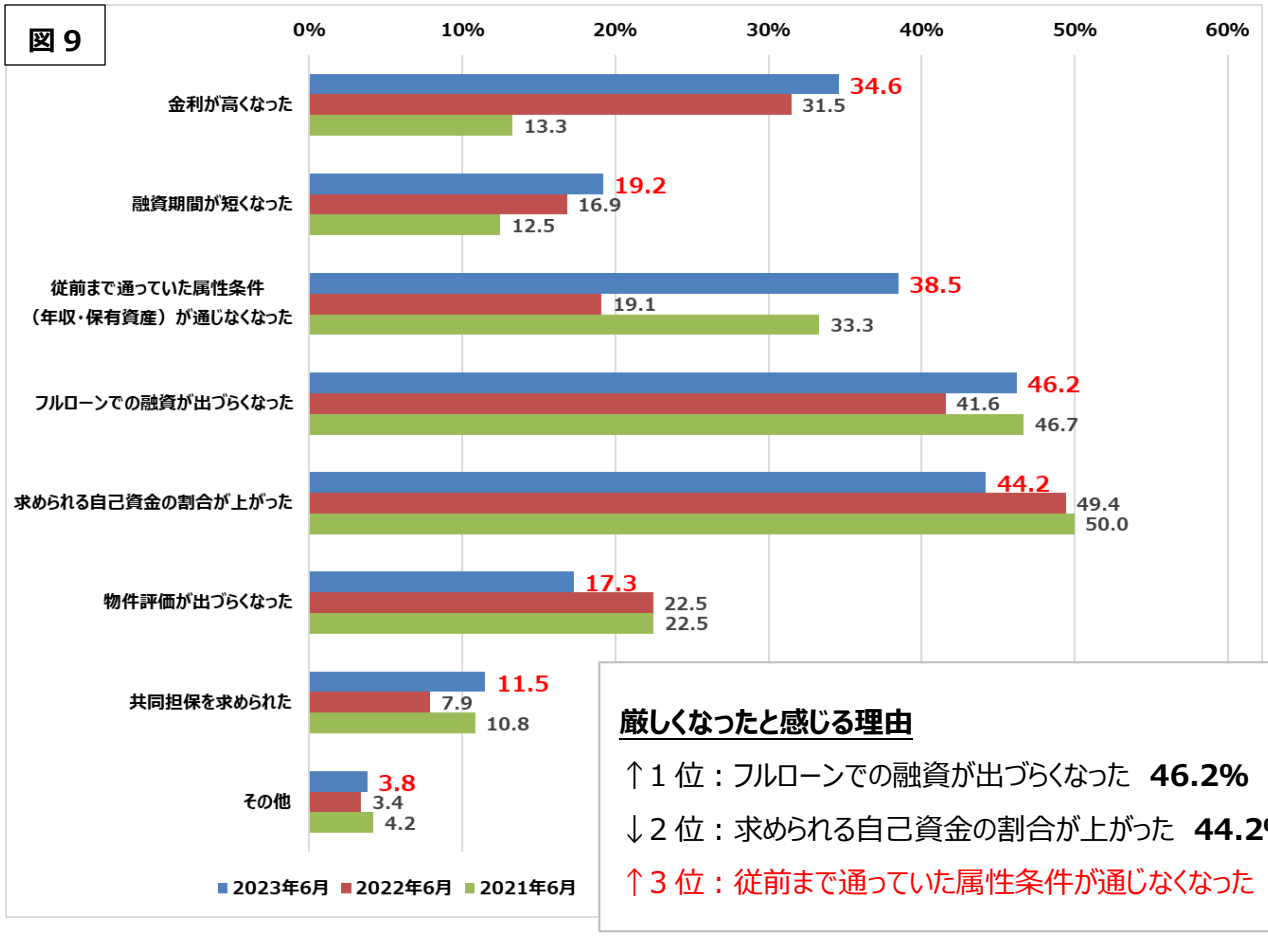
金融機関の融資状況について

◆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。



昨年比-3.2pt の約 22%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」は昨年と同水準となった。

◆なぜ、金融機関の融資姿勢が「厳しくなった」と感じますか。



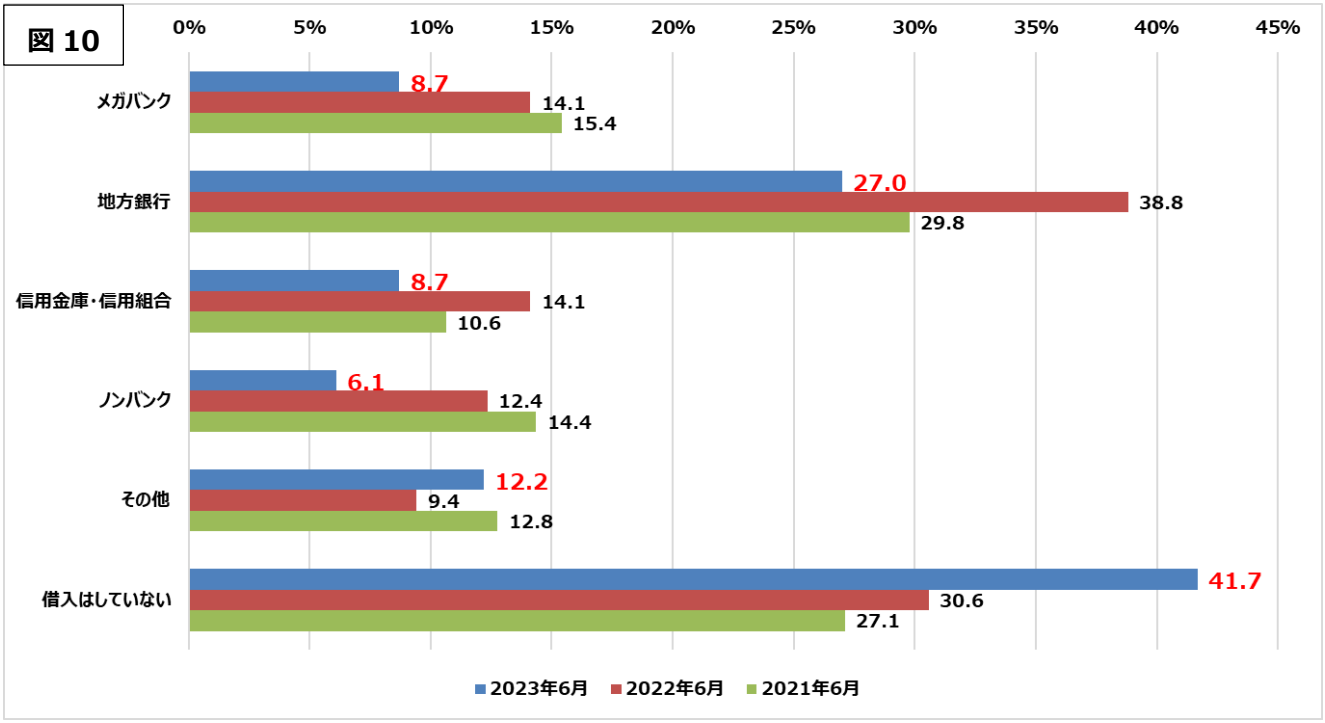
厳しくなったと感じる理由

↑1 位：フルローンでの融資が出づらくなった　**46.2%**

↓2 位：求められる自己資金の割合が上がった　**44.2%**

↑3 位：従前まで通っていた属性条件が通じなくなった　**38.5%**

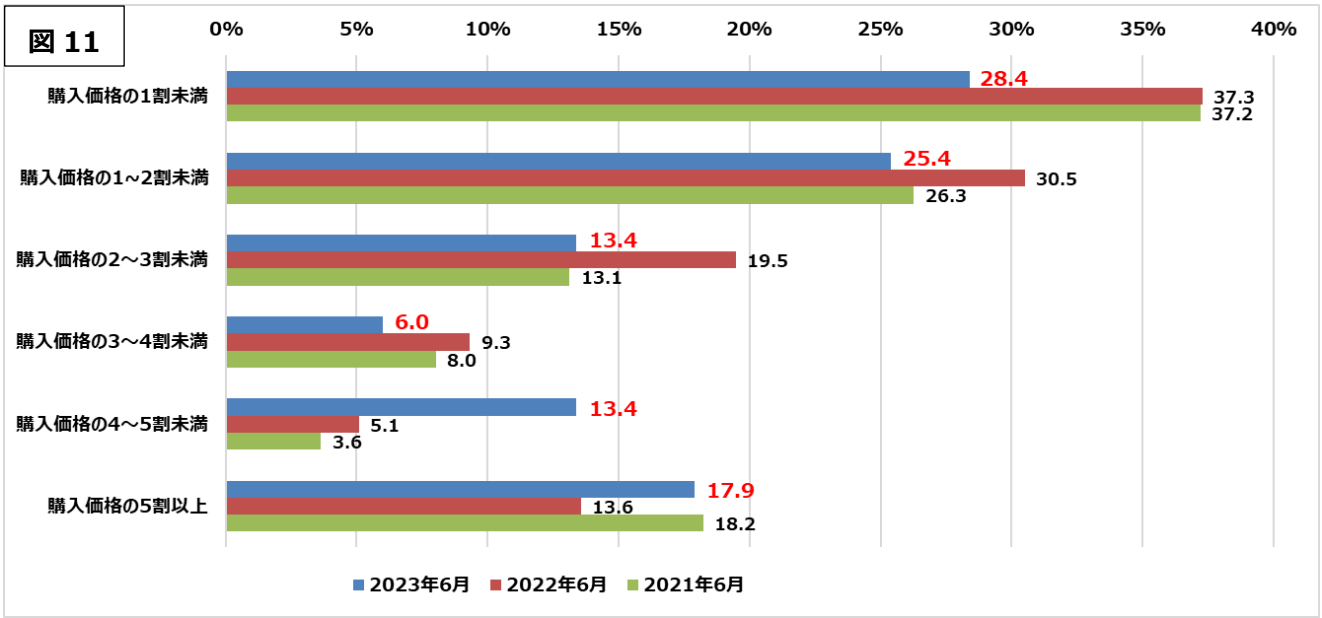
◆購入した際に金融機関から借り入れをした場合、利用した金融機関をお選びください。



「借り入れはしていない」が昨年比 11.1pt 増の 41.7%でトップ。

「地方銀行」をはじめ、「メガバンク」や「信用金庫・信用組合」といった各金融機関の利用が減少した。

◆購入した際に金融機関から借り入れをした場合、自己資金を何割充当しましたか。



自己資金充当割合は**「購入価格の 1 割未満」**が**昨年比-8.9pt で 28.4%**

一方で、**「4～5 割未満充当した」**との回答は**昨年比＋8.3pt の 13.4%**という結果に。