

PRESS RELEASE

報道関係者各位

2024年7月23日
野村不動産ソリューションズ株式会社

リリースカテゴリ

仲介・CRE

投資用・事業用不動産サイト「ノムコム・プロ」 2024年度 不動産投資に関する意識調査（第16回）を実施

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、2024年6月10日～6月21日、「不動産投資に関する意識調査（第16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。本調査は、投資用・事業用不動産サイト「ノムコム・プロ」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聞き取っているものです。

調査結果につきましては、以下サイトでより詳しくご覧いただけます。

投資用・事業用不動産サイト「ノムコム・プロ」 > <https://www.nomu.com/pro/news/>

本プレスリリースのサマリ

■ 物価上昇の影響が「あった」との回答が約6割と、昨年より増加。その他「円安」や「株高」等、昨今の情勢変化による不動産投資への影響も見られた。【図1・2・3】

- ・物価上昇について「影響があった」との回答が58.7%と、「影響がなかった」が半数以上だった昨年から逆転した。
- ・物価上昇の具体的な影響については、「家賃を値上げした」が11.4pt増加した。
- ・今回新たに設問を追加した「昨今の情勢変化による影響」では約6割が何かしらの影響を感じており、影響を感じているとの回答の中では「円安による影響があった」が最も高く36.3%となった。

■ 1年後の不動産価格は「上がる」と「下がる」の予測がそれぞれ減少傾向となり、「横ばいで推移」が増加。「上がる」と「横ばいで推移」を合わせると8割超となり、現状の高騰感や高止まりが続くとの予測。【図4】

- ・「上がる」と回答した中では、円安による海外マネーの流入やインフレ傾向であることを理由にあげる声が多かった。

■ 1年後の融資金利については、「下がる」予想がゼロ。「上がる」予想が約8割という結果になった。【図5】

- ・金利が「上がる」は昨年比+23.9ptの79.3%。「ほとんど変わらないと思う」は昨年比-23.1ptの20.7%。
- ・「下がる」予測がゼロとなり、不動産投資の融資においても金利は上昇していくことが大方の予想となった。

■ 「買い時はしばらく来ないと思う」が2020年以降増加傾向だったが今回は減少し、「間もなく買い時が来ると思う」が増加。中長期的な不動産投資への姿勢は昨年と大きな変化なく、高騰感はあるつつも投資意欲は維持している様子。【図6・7】

- ・不動産投資に厳しい状況ではあるものの、中長期的には「積極的に購入していきたい」「バランスをみて買い替えたい」の回答が合わせて70%超。買い時感も「買い時はしばらく来ないと思う」が減少し、長期目線では買い時との回答が見られた。

あしたを、つなぐ

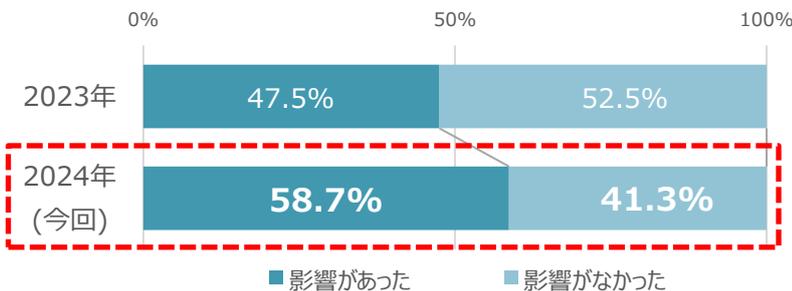
PRESS RELEASE

【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16回）
調査時期：2024年6月10日（月）～6月21日（金）
調査対象：「ノムコム・プロ」会員（会員数 約27,000人 ※2024年6月時点）
有効回答数：300人（投資用不動産の保有者：233人、非保有者：67人）
調査方法：インターネット上でのアンケート回答

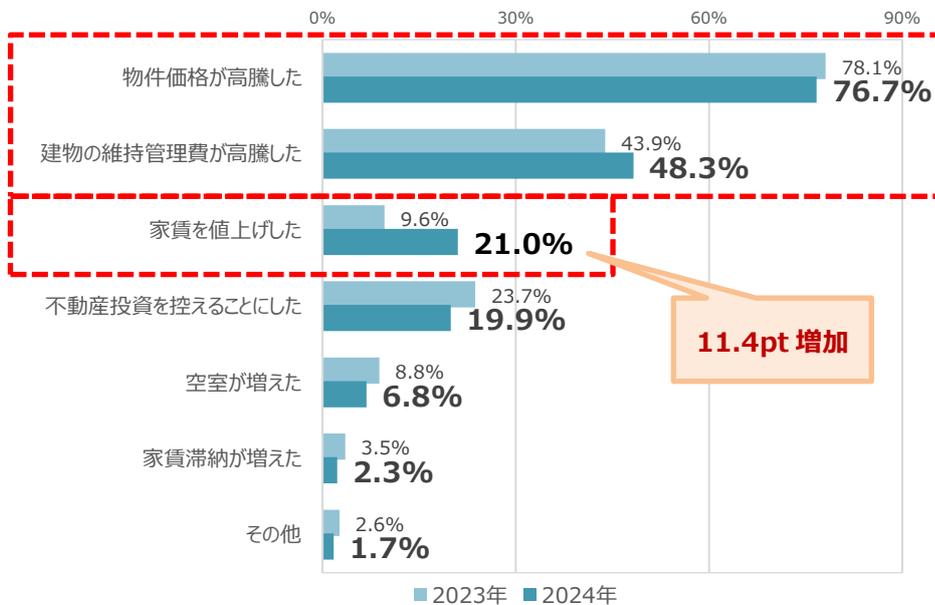
物価上昇による不動産投資への影響について

◆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1】



「影響があった」との回答が**58.7%**と、「影響がなかった」が半数以上だった**昨年**の結果と逆転した。

◆具体的にどのような影響はありましたか（複数回答可）【図2】



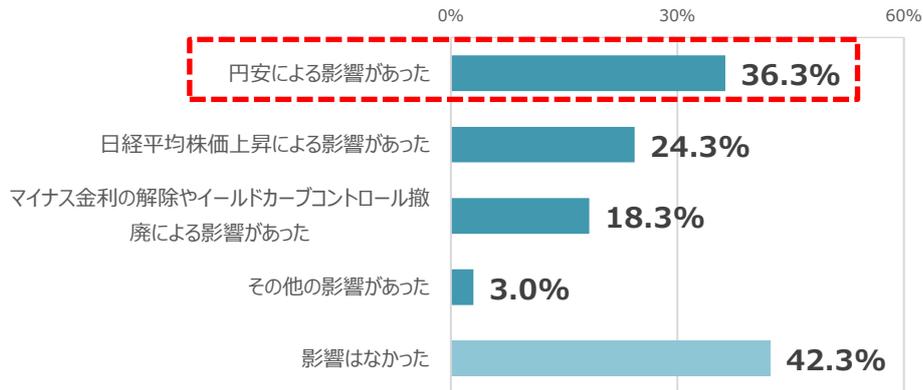
11.4pt 増加

昨年と同様、「物件価格が高騰した」や「建物の維持管理費が高騰した」が多くを占めた。
一方で「家賃を値上げした」が**11.4pt 増加**。

あしたを、つなぐ

PRESS RELEASE

◆昨今の情勢の変化による不動産投資への影響はありましたか（複数回答可）【図 3】



【フリーコメント】一部抜粋

■円安による影響があった

- ・家賃相場が上昇したが、管理費及び修繕積立金が増え、家賃上昇分が相殺された
- ・不動産投資における海外、特に中国からの買付が目立つようになった

■日経平均株価上昇による影響があった

- ・株価値上がりにより、購入資金が増加した
- ・投資資金が増えた

■マイナス金利の解除やイールドカーブコントロール撤廃による影響があった

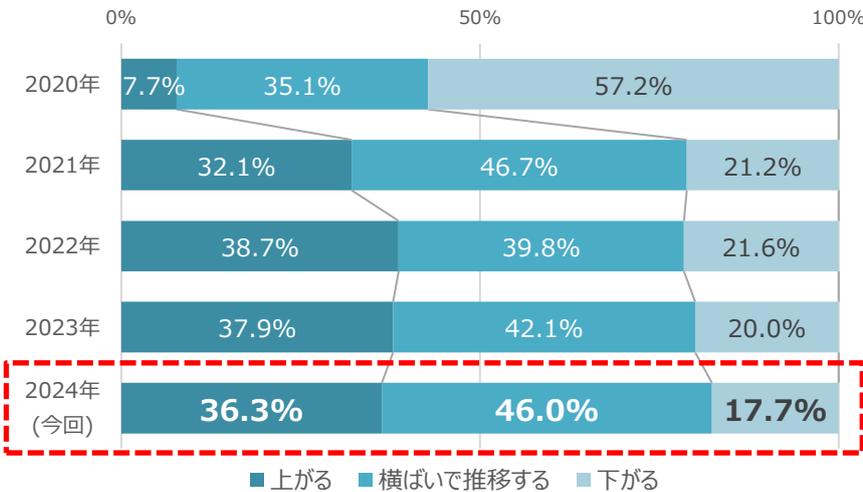
- ・審査していただいた金融機関の融資金利が多少上がった

今回新たに追加した設問。約 6 割が「昨今の情勢変化による影響」を何かしら感じており、影響を感じているとの回答の中では「円安による影響があった」が最も高く 36.3%となった。

PRESS RELEASE

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【図4】



「上がる」と「下がる」がそれぞれ減少傾向で、「横ばいで推移」が増加。

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

【フリーコメント】一部抜粋

■ 上がると思う理由

- ・中国やインドなどの富裕層が円安を背景に不動産投資を増加させる
- ・上がるのは都心部だけ、周辺や地方は下落する
- ・インフレ傾向

■ 下がると思う理由

- ・一部の都心などを除いて需要が減る
- ・空家増加と人口減少が加速するため
- ・金利高による価格下落
- ・景気減速

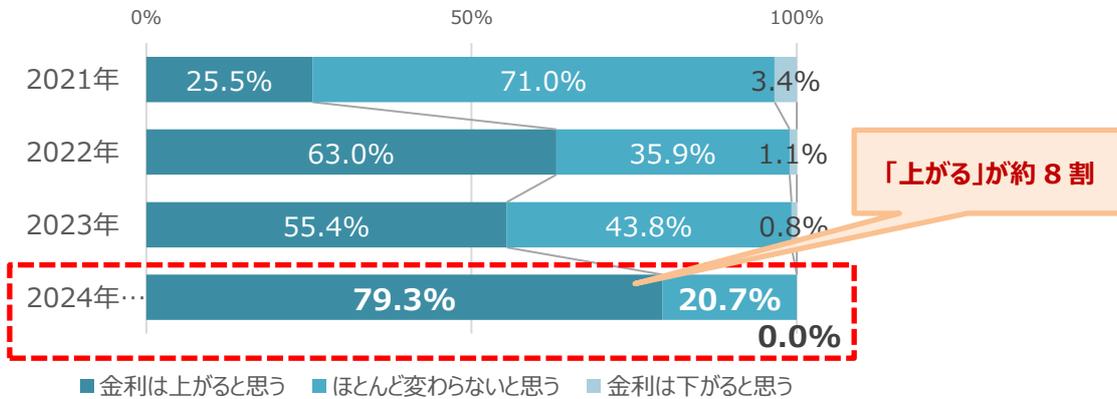
■ 横ばいで推移すると思う理由

- ・原材料費、人件費のアップはまだまだ続くし、潤沢な資金を持つ投資家が買い進んでいる
- ・これ以上あがると購入者が減るが、下がる要素もない

PRESS RELEASE

1年後の融資金利について

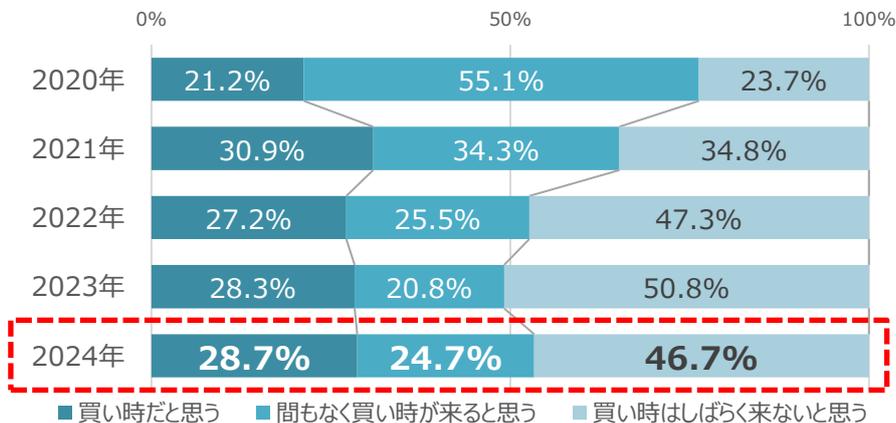
◆ 1年後、不動産投資に対する融資金利はどうなるとお考えですか【図5】



「金利は上がると思う」が昨年比 23.9pt 増加し約 8 割まで上昇。
「ほとんど変わらないと思う」は昨年比 23.1pt 減少の約 2 割。
「下がる」予測がゼロとなり、融資金利は上昇していくことが大方の予想となった。

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6】



2020 年以降「買い時はしばらく来ないと思う」が増加傾向だったが今回は減少し、
「間もなく買い時が来ると思う」が増加。
情勢の変化を捉えながらも不動産投資を中長期的な視点で考えている様子が見て取れた。

PRESS RELEASE

【フリーコメント】一部抜粋

■ 買い時だと思ふ理由

- ・長期運用前提であれば保有期間を長く取れたほうが有利
- ・良い条件があれば、いつでも買い時
- ・探せばいい物件はある

■ 間もなく買い時がくると思ふ理由

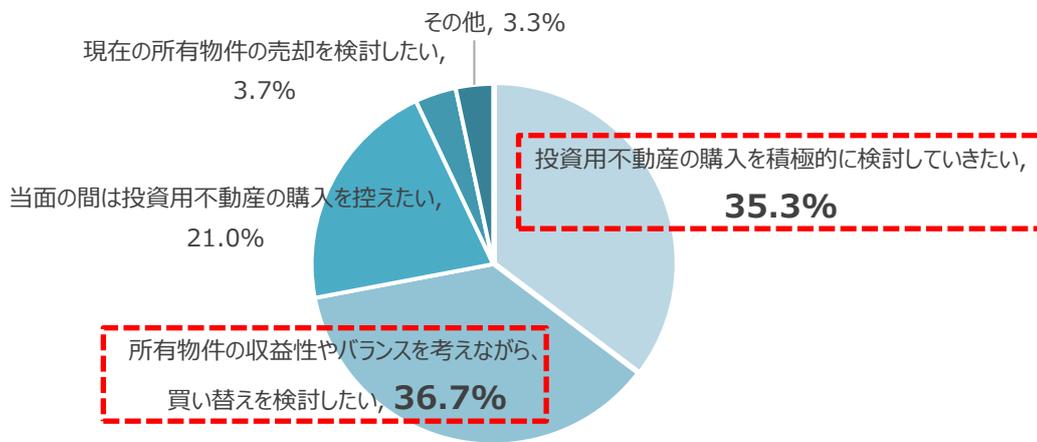
- ・多くの相続が発生し、現金化のため売却が増える
- ・金利高により不動産を手放す人が出てくる可能性が高い
- ・空き家問題の顕在化

■ 買い時はしばらくこないと思ふ理由

- ・建築費の高騰で利回り等が伸びない
- ・金利が上がってきているので、融資が厳しくなってくるから

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 7】



「積極的に購入したい」「バランスを考えながら買い替えしたい」を合わせて **7割超**と
中長期的な投資意欲は維持している。

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 田中・大淵
TEL 03-3345-7779 FAX 03-3345-8273

あしたを、つなぐ