

不動産投資と収益物件の情報サイト



不動産投資に関する意識調査 (第23回)

結果報告書

健美家株式会社

2025年5月28日

■お問い合わせ 健美家株式会社 広報室 E-mail : press@kenbiya.com

※調査データを引用する際は、「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家（けんびや）」と明記をお願いします

■ 目次

1. 投資用不動産の市況について	p.3 – p.7
2. 物件購入について	p.8 – p.10
3. 物件購入時の融資環境について	p.11 – p.15
4. 株式投資と不動産投資について	p.16 – p.17
5. アンケート回答者の属性	p.18 – p.21

■ 調査対象

健美家(けんびや)登録会員 約19万6,000名

■ 有効回答数

586名

■ 調査期間

2025年4月24日(木)～5月8日(木)の15日間

■ 調査方法

インターネット上でのアンケート回答

【調査トピックス】

現在の不動産投資市場について

- ・「価格が上昇している」が最多で62.8% (p.3)
- ・「売り時か」については、「どちらともいえない」が47.6% (p.4)

物件購入について

- ・物件を「購入した」は52.6%。半数を超えた (p.8)
- ・購入した物件は「一棟アパート」が47.1%で最多、続いて「戸建賃貸」 (p.8)

物件購入時の融資環境について

- ・「融資を活用した」のは71.4%、7割超に増加 (p.11)
- ・金利は「上がった」が86.8% (p.14)
- ・融資期間は前年(2024年4月)の「20～30年」から「10～20年」が最多に (p.14)

株式投資と不動産投資について

- ・株価変動を受けて魅力的なのは「不動産」、続いて「金(ゴールド)」 (p.17)

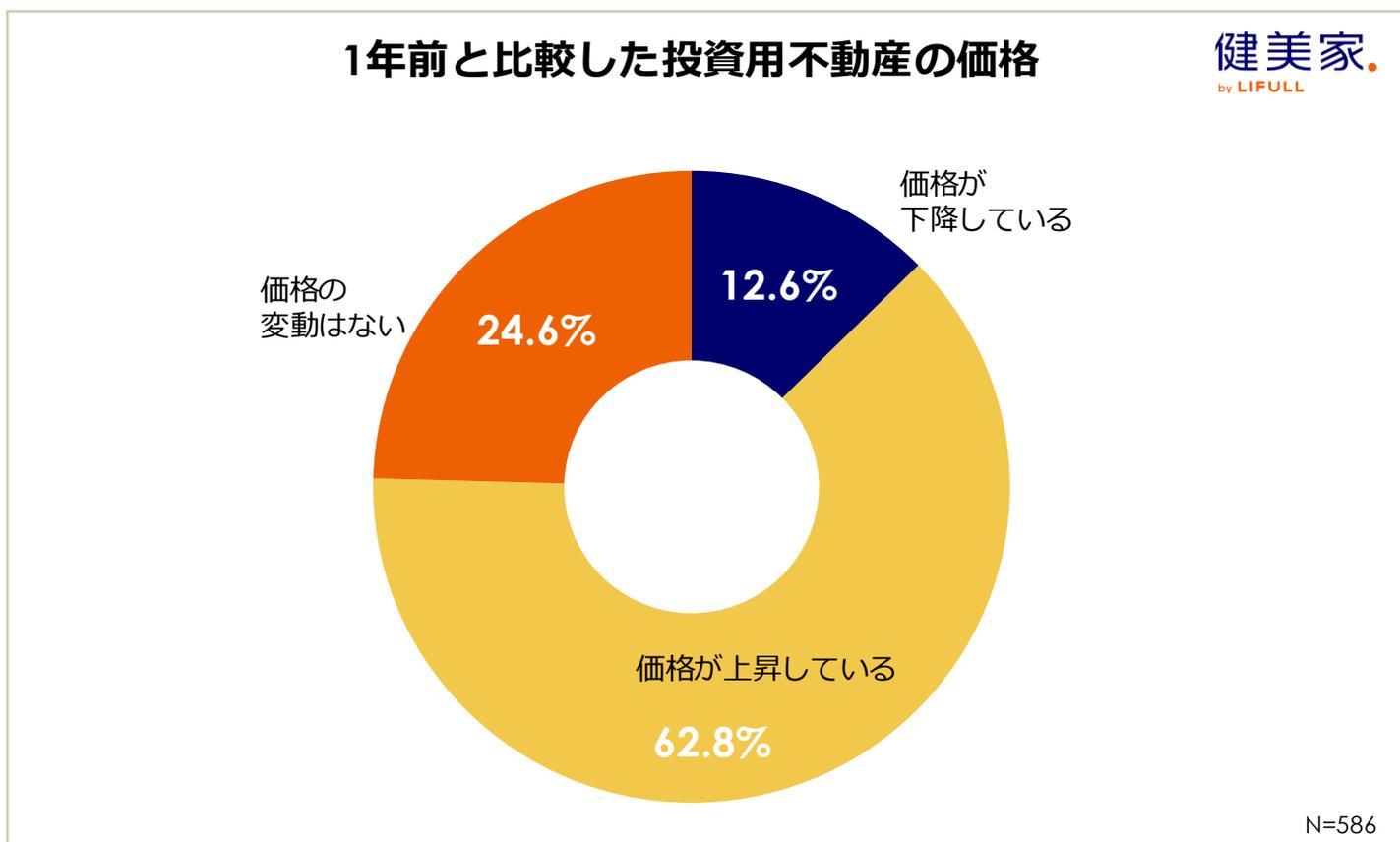
※本調査は年2回実施しており、設問によって、前回調査(2024年10月)または前年調査(2024年4月)、前々年(2023年4月)と比較を行っている

1. 現在の投資用不動産の市況について

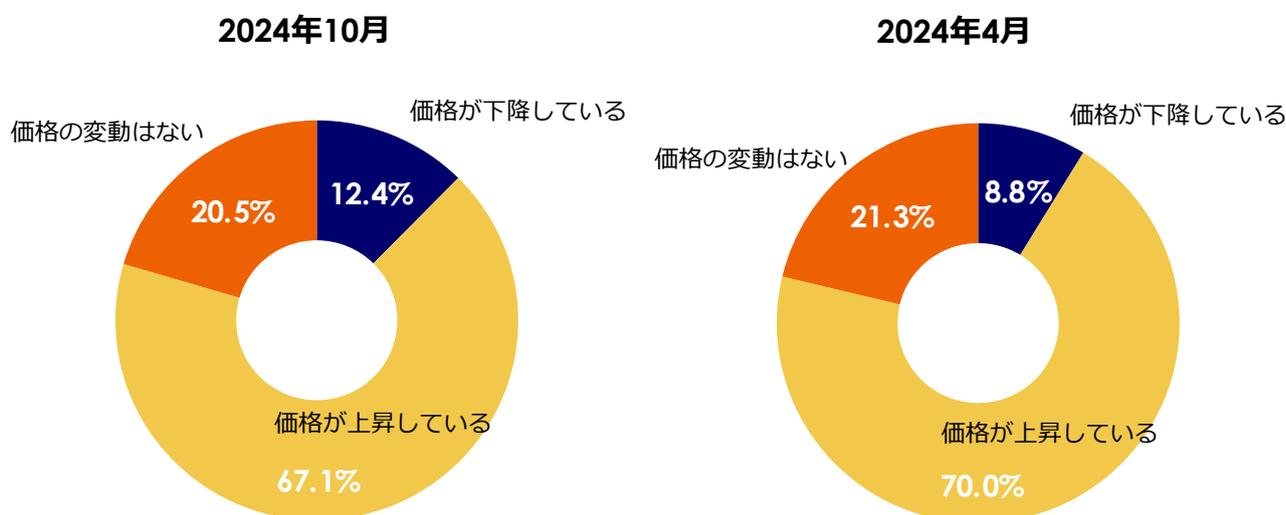
Q 現在の投資用不動産の価格について、1年前と比べるとどう感じていますか？

「価格が上昇している」が最多で62.8%
続いて、「価格の変動はない」が24.6%

2024年4月の70.0%から割合は減少してきているが、
 2021年4月以降「価格が上昇している」回答が最多の状況が続いている。



【過去の回答】

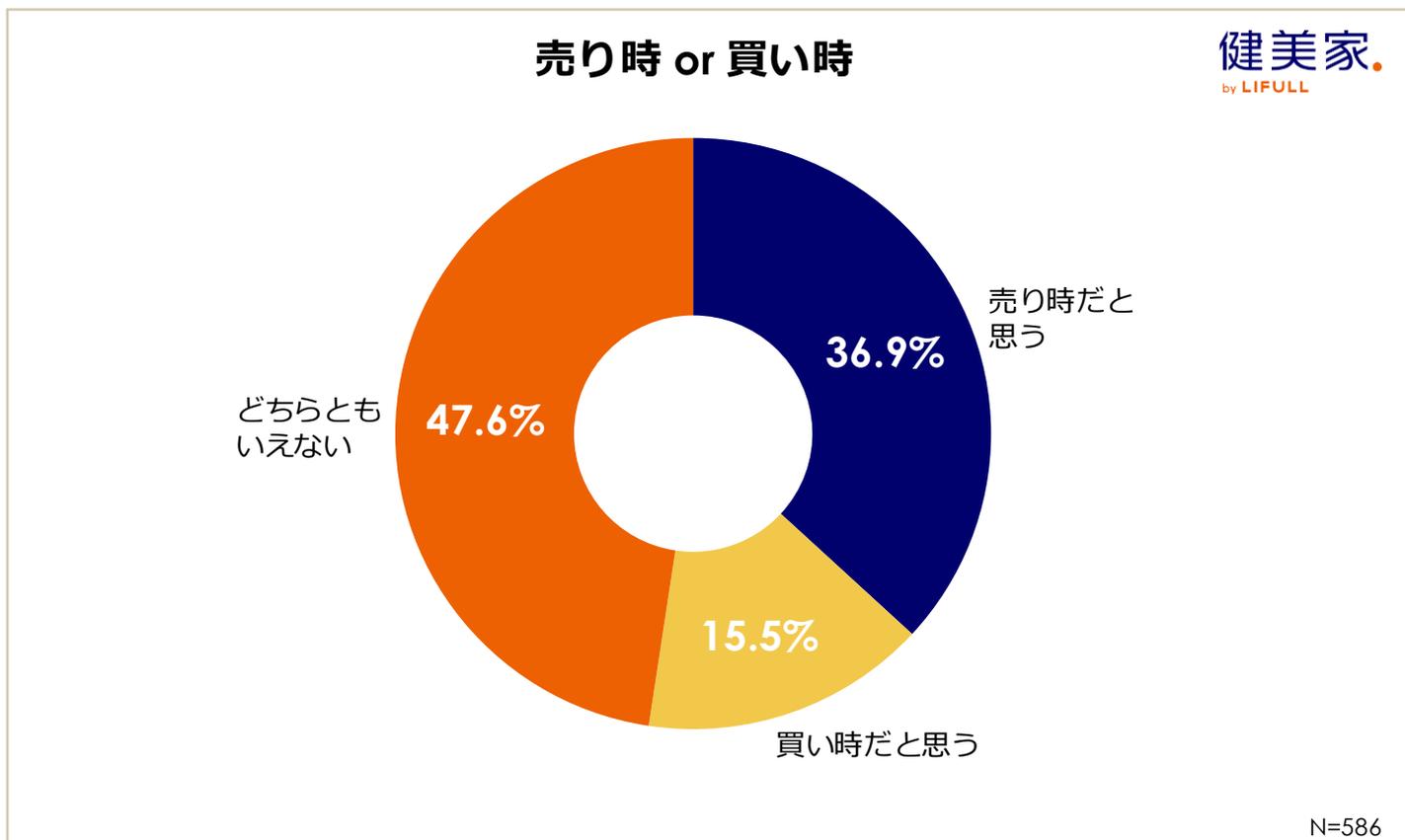


1. 現在の投資用不動産の市況について

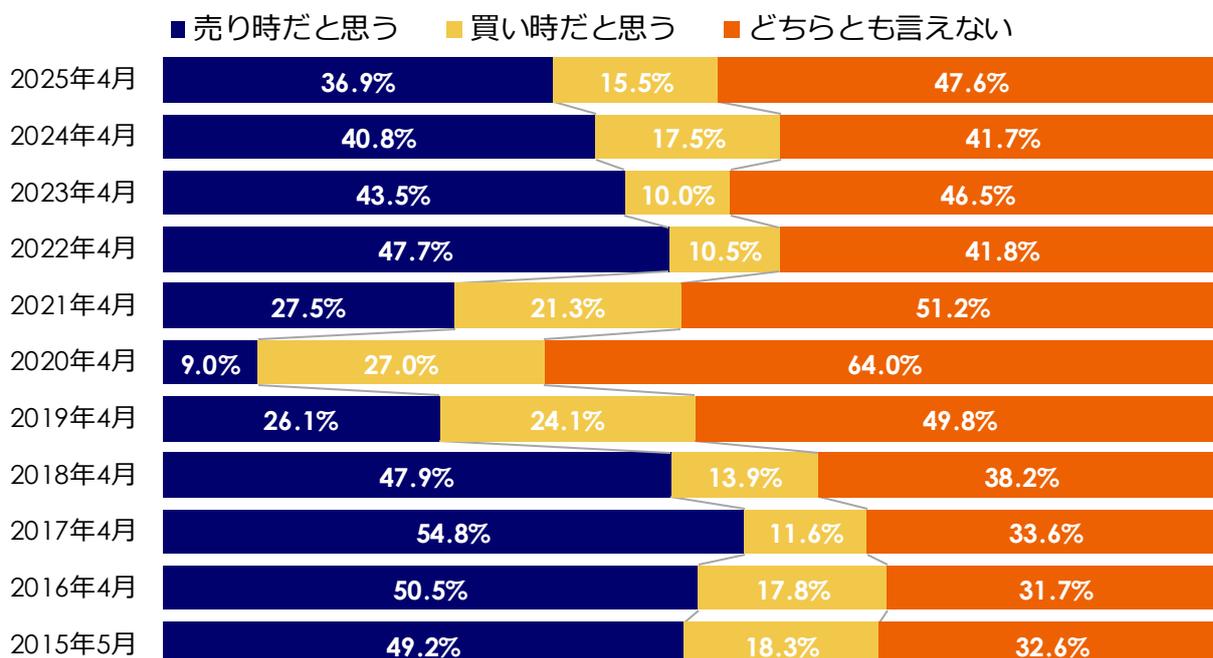
Q 現在、投資用不動産は売り時だと思いませんか、買い時だと思いませんか？

「どちらともいえない」47.6%、「売り時」36.9%

「どちらともいえない」が2024年4月、2024年10月に引き続き最多。
「売り時だと思う」回答は、2022年4月から減少が続いている。



【経年変化】



1. 現在の投資用不動産の市況について

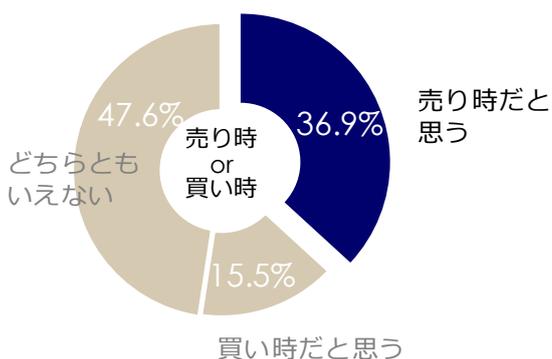
「売り時だと思う」と回答した方への質問

Q 売り時だと思う理由は何ですか？

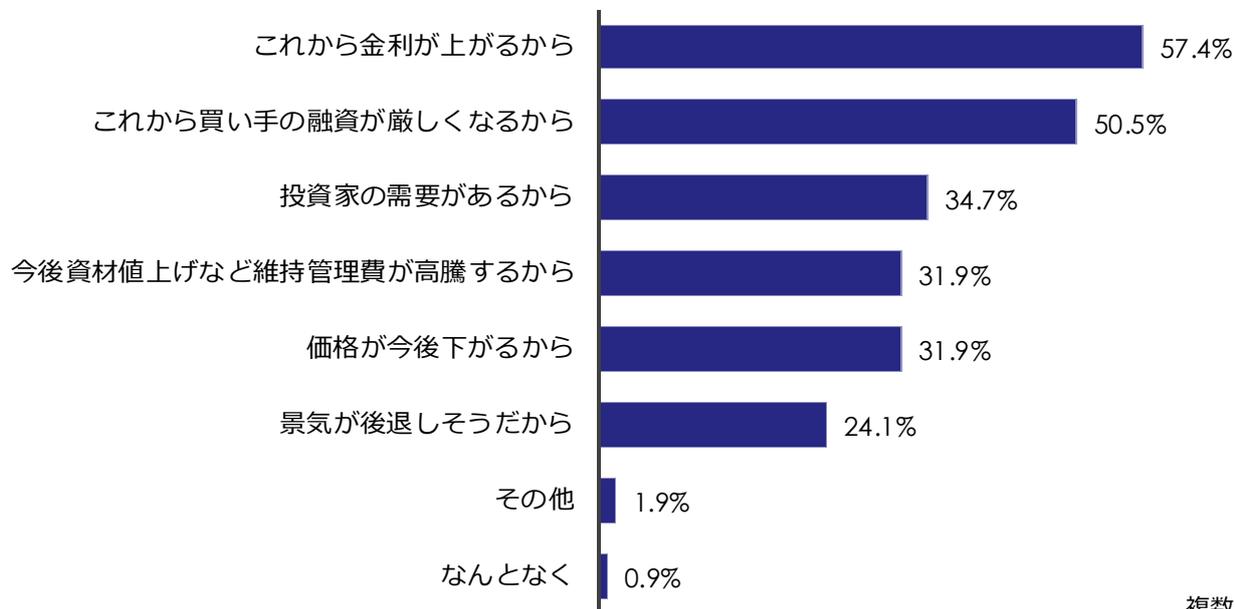
売り時だと思う理由は 「これから金利が上がる」57.4%

2023年4月に36.5%、2024年4月に49.8%だった「これから金利が上がるから」が、2024年4月の調査と比較して7.6ポイント増加し、今回は57.4%と半数を超えた。

「投資家の需要があるから」が2024年4月の48.3%から13.6ポイント減少した。



売り時だと思う理由



複数回答可
n=216

【その他の回答】

- ・物件価格は高いが、賃貸収入は高く取れず、利回りバランスが合っていないと思う
- ・築古の不動産も値上げしてきて、CFが出ない案件が多いため

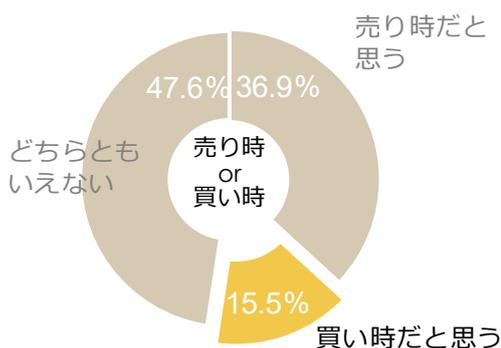
1. 現在の投資用不動産の市況について

「買い時だと思う」と回答した方への質問

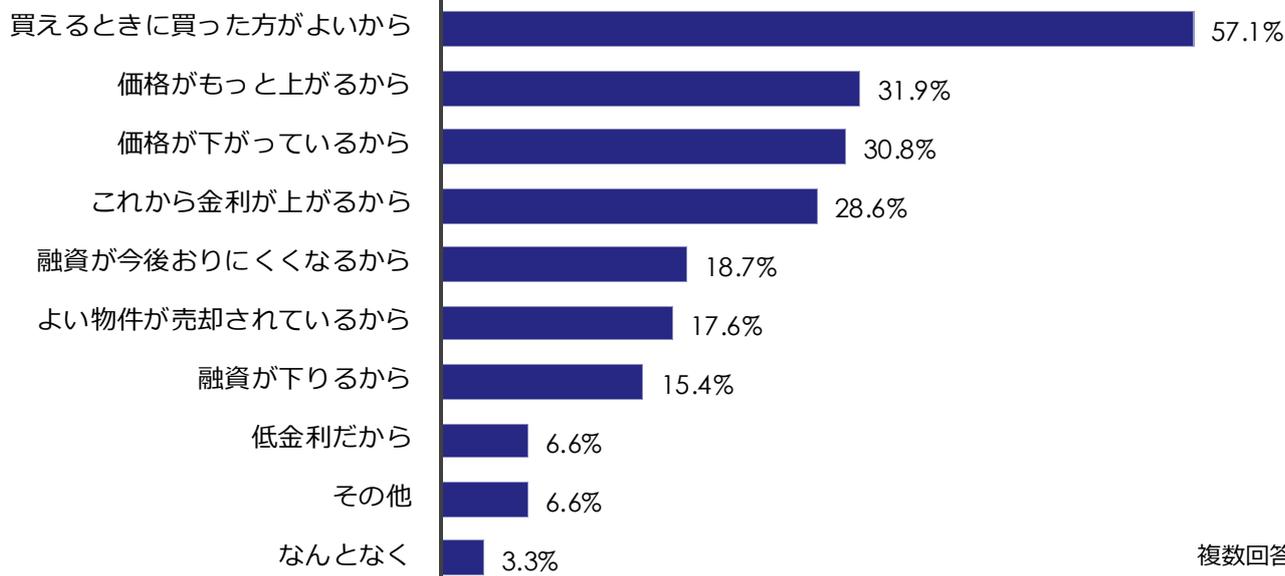
Q 買い時だと思う理由は何ですか？

買い時だと思う理由は「買えるときに買った方がよいから」が引き続きトップ

「買えるときに買った方がよいから」が57.1%で、2024年4月調査の62.5%から減少したものの、引き続き最多となった。



買い時だと思う理由



複数回答可
n=91

【その他の回答】

- ・ 去年の7月に800万円以下の物件で手数料が33万円に上がってから格安の物件が日本全国で出始めた
- ・ 価格の高い物件は、買える人が限られてくるから、今が買いだと思います
- ・ 築古戸建プレイヤーが民泊に流れたから

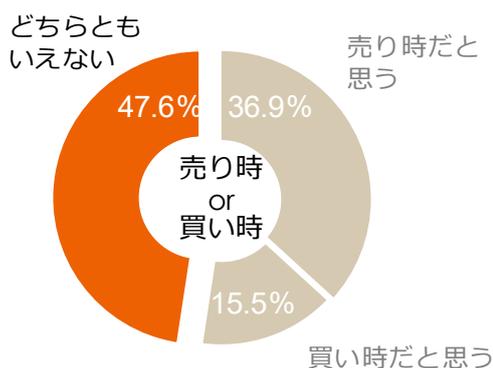
1. 現在の投資用不動産の市況について

買い時か売り時か「どちらとも言えない」と回答した方への質問

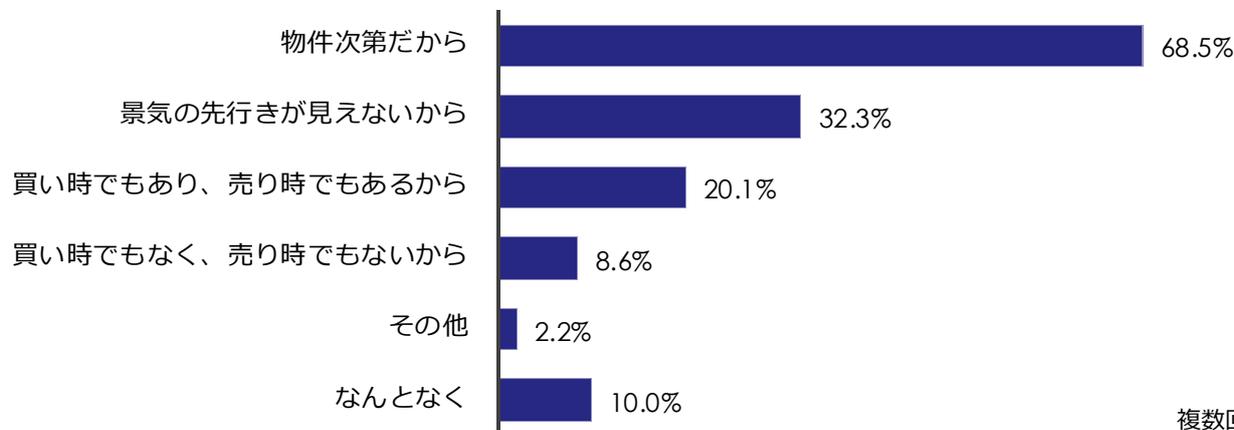
Q どちらとも言えない理由は何ですか？

「物件次第だから」が68.5% 「景気の先行きが見えないから」が32.3%

「景気の先行きが見えないから」が、2023年4は24.2%、2024年4が22.5%で、今回は2024年4月から9.8ポイント増加した。



どちらとも言えない理由



複数回答可
n=279

【その他の回答】

- ・ 売り時はすでに過ぎた、買い時には早い
- ・ 天災リスクがあるから
- ・ 融資は厳しい印象
- ・ 物件価格ほど家賃相場は上がっていない
- ・ 数年前と比べて高く推移しているので売り時だと思う。一方、良い物件を見つければ市況にかかわらず買いたと思う
- ・ 市況よりも、その人が今拡大したいなら買うべきだから

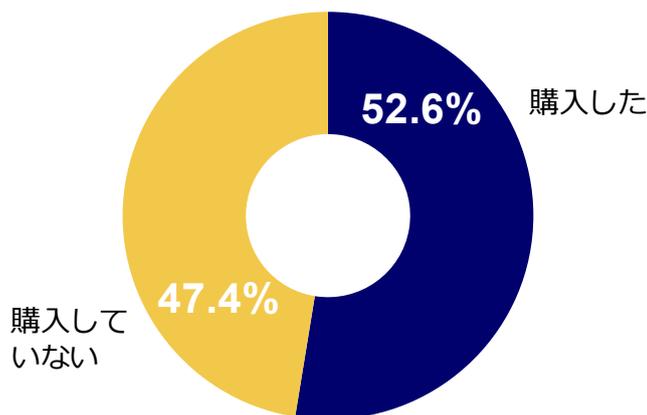
2. 物件購入について

Q 2024年10月以降に物件を購入しましたか？

物件を「購入した」回答は52.6%

2023年4月に45.9%、2024年4月に43.1%から、今回は半数を超えた。

2024年10月以降の物件購入状況



N=586

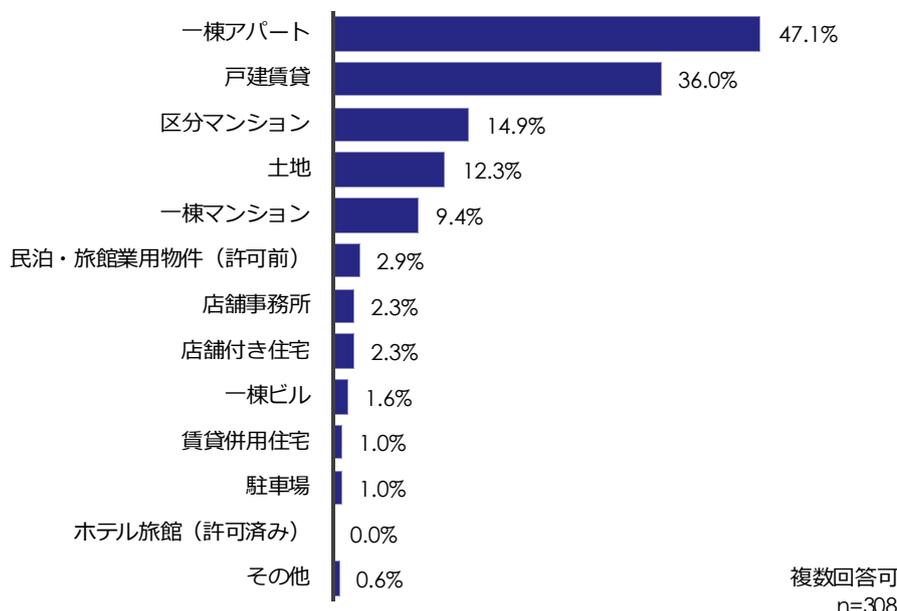
物件を「購入した」と回答した方への質問

Q 購入した物件の種別は何ですか？

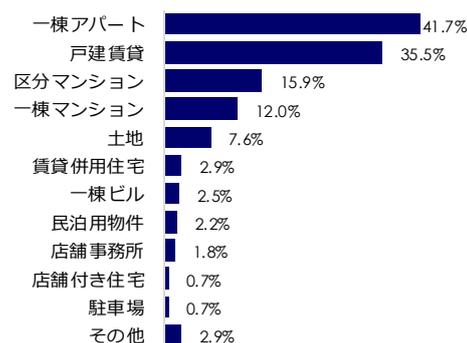
「一棟アパート」が47.1%、「戸建賃貸」が36.0%

2024年4月と同じく、「一棟アパート」が47.1%で最多となった。
続いて「戸建賃貸」、「一棟マンション」となった。

購入物件の種別



【過去結果】2024年4月



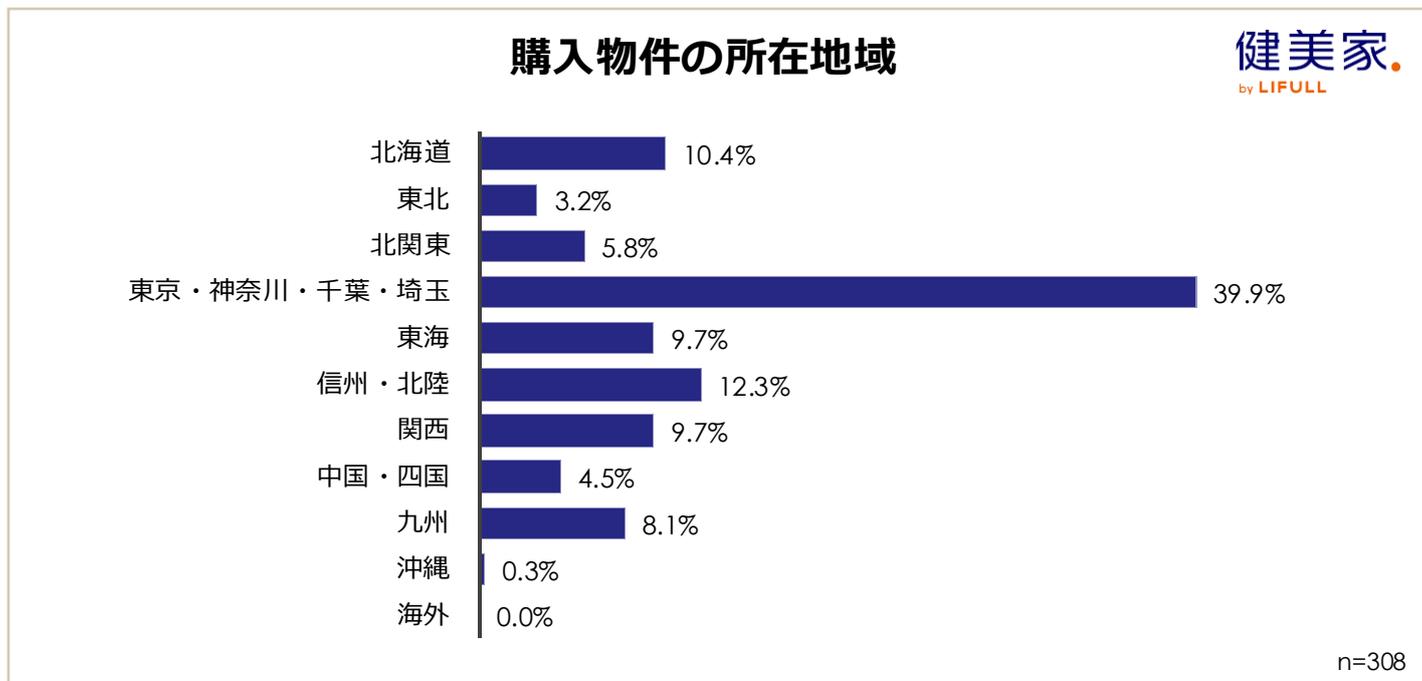
2. 物件購入について

物件を「購入した」と回答した方への質問

Q 購入した物件の地域はどこ地域ですか？

「東京・神奈川・千葉・埼玉」39.9%

2024年4月の35.5%から、今回は4.4ポイント増加した。

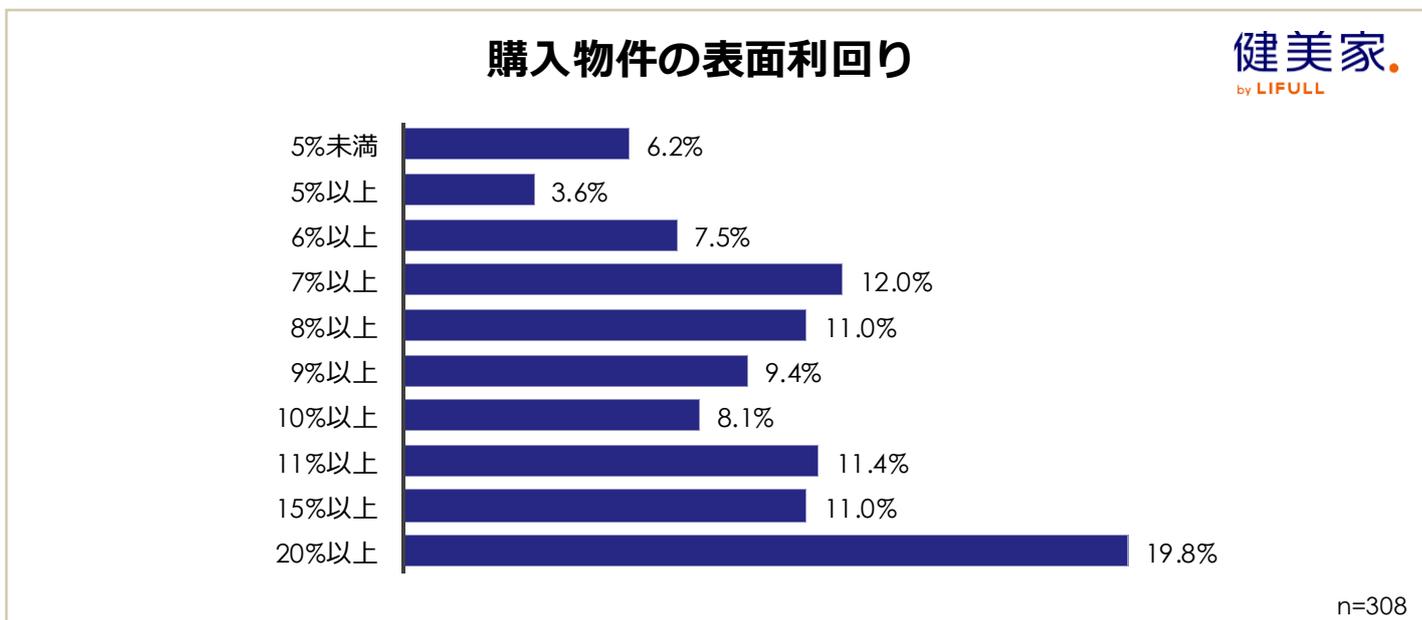


物件を「購入した」と回答した方への質問

Q 購入した代表的な物件の表面利回りは何パーセント台でしたか？

利回りは引き続き20%以上が最多

2024年4月の20%以上が17.8%から、今回は19.8%になった。



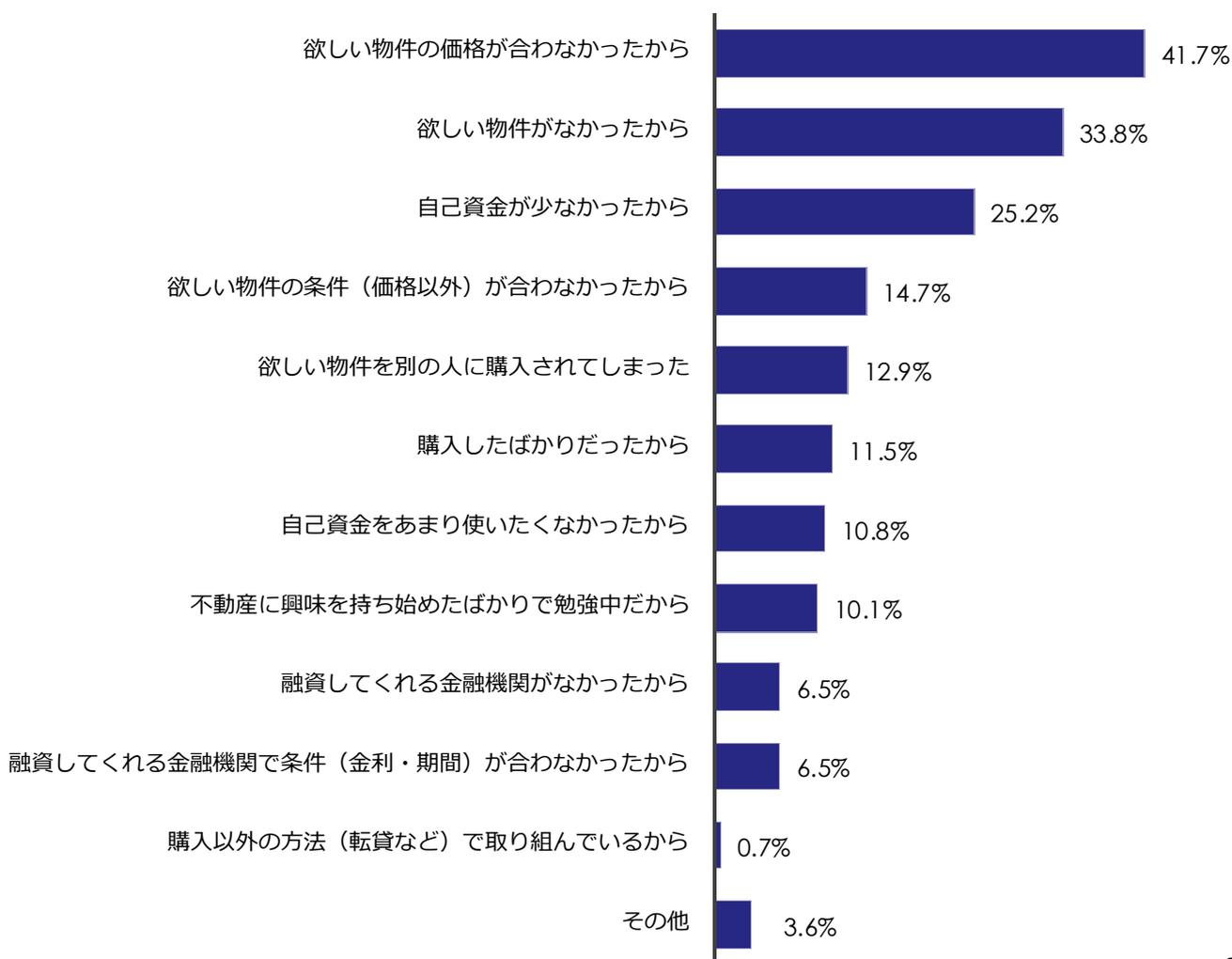
物件を「購入していない」と回答した方への質問
Q 購入しなかったのはどうしてですか？

「欲しい物件の価格が合わなかったから」が 41.7%で、引き続き最多

「欲しい物件の価格が合わなかったから」が、2024年4月の36.5%に引き続き最多となった。「欲しい物件がなかったから」「自己資金が少なかったから」「欲しい物件の条件（価格以外）が合わなかったから」まで、順番に変更はなかった。

購入物件の表面利回り

健美家
by LIFULL



n=278

【その他の回答】

- ・新築建築中
- ・今は他の投資の方が投資条件が良いから、買う気がしない 等

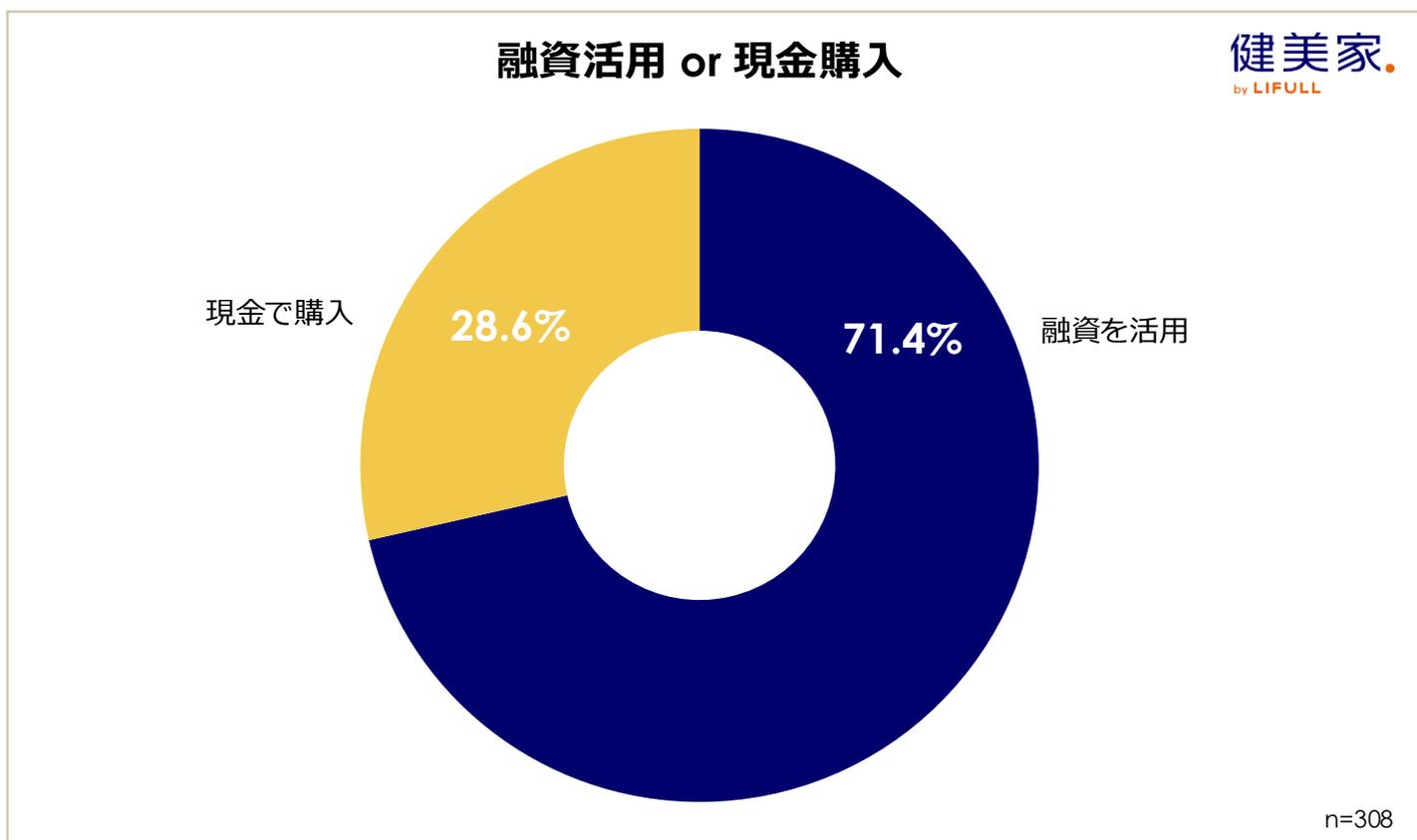
3. 物件購入時の融資環境について

物件を「購入した」と回答した方への質問

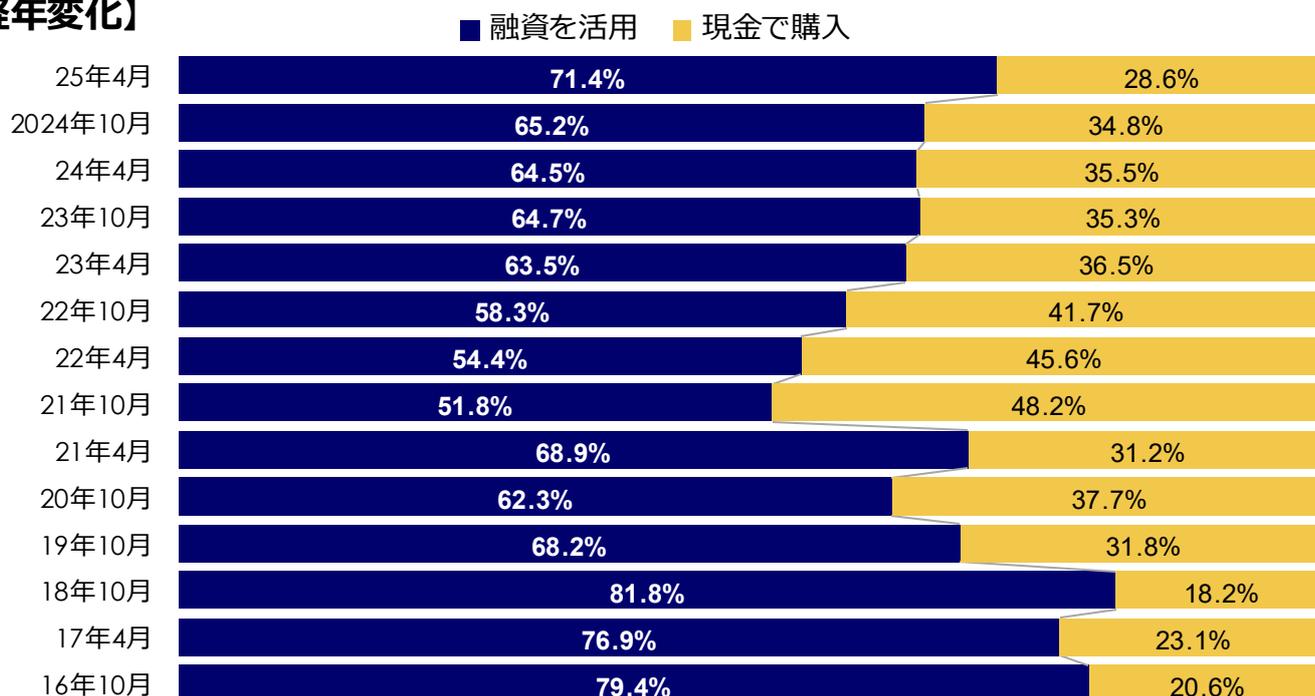
Q 融資を活用しましたか？

「融資を活用した」が7割超えに

購入に際し、「金融機関による融資を活用した」という回答は、2023年4月が63.5%、2024年4月が64.5%から、今回71.4%になり、7割を超えた。



【経年変化】



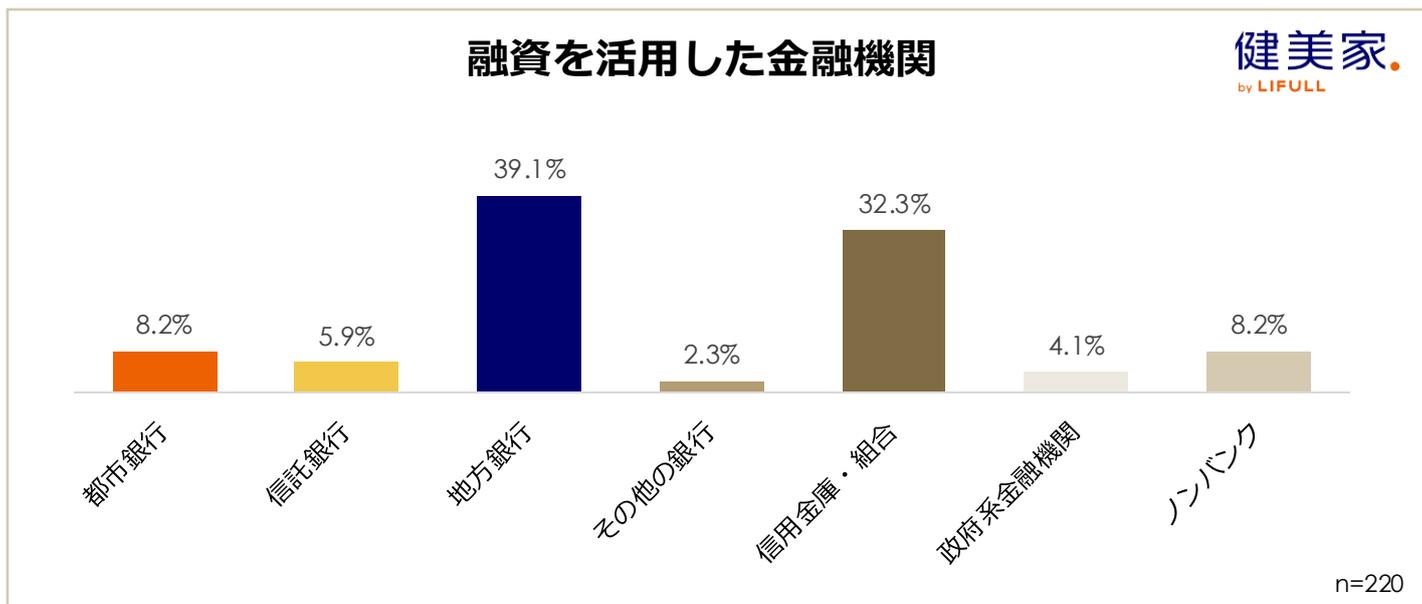
3. 物件購入時の融資環境について

「融資を活用した」と回答した方への質問

Q 融資はどの金融機関を活用しましたか？

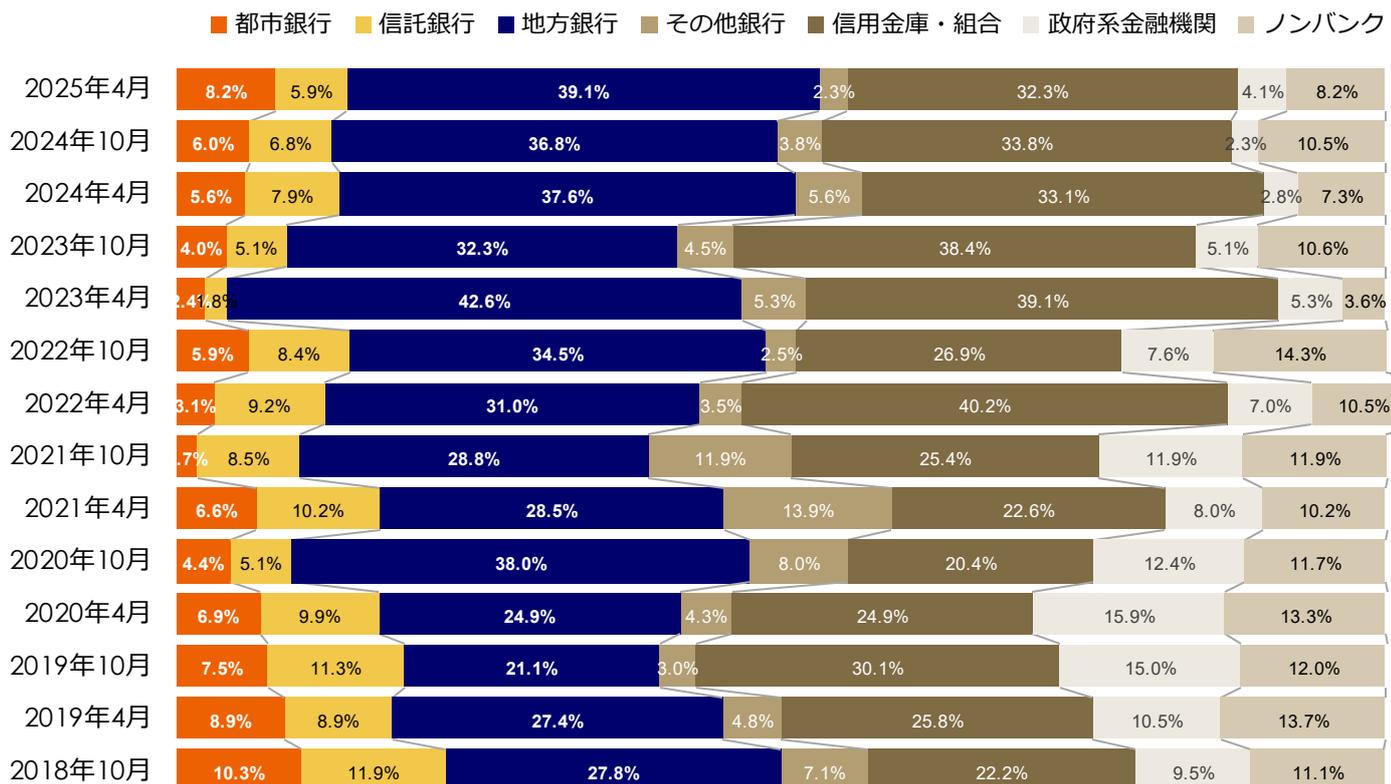
「地方銀行」が最も多く39.1% 続いて「信用金庫・組合」が32.3%

地方銀行は2024年4月の7.6%から39.1%へ増加、「信用金庫・組合」は33.1%から32.3%へ微減。また、都市銀行が5.6%から8.2%へ増加、信託銀行は7.9%から5.9%へ減少した。



※「信託銀行」は「信託銀行」とつく銀行やオリックス銀行。「その他銀行」はSBJ銀行、ソニー銀行等

【経年変化】

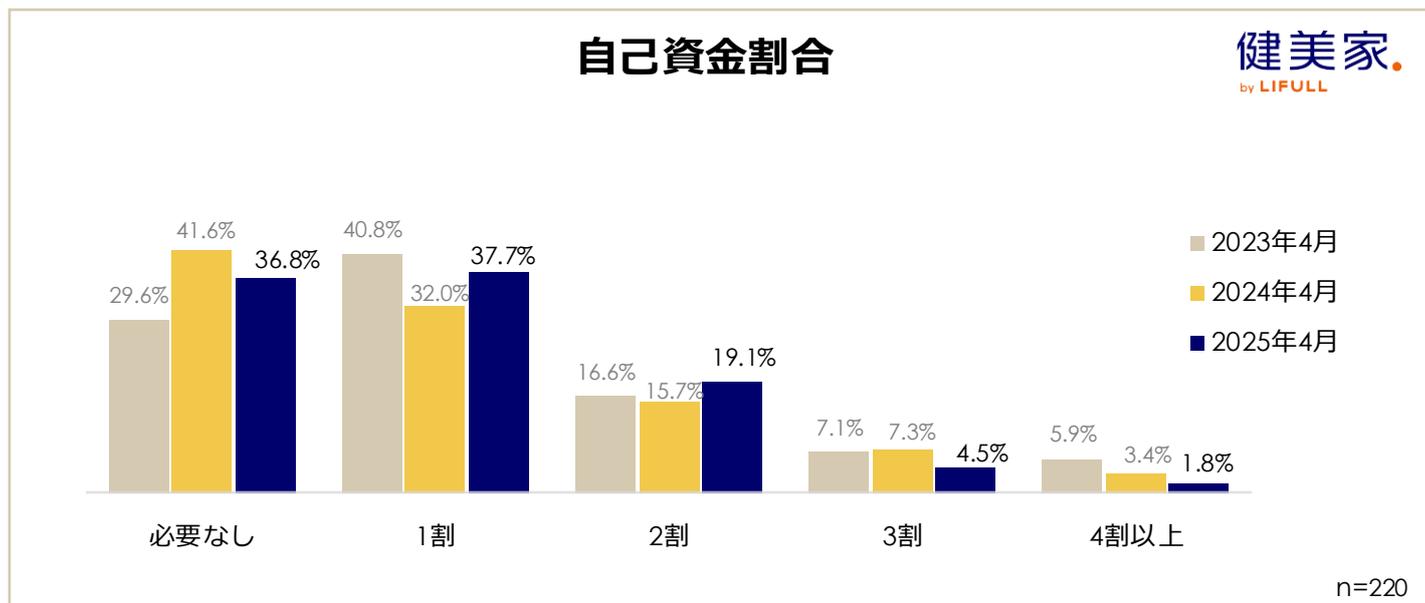


3. 物件購入時の融資環境について

「融資を活用した」と回答した方への質問
Q 自己資金はいくら必要でしたか？

自己資金「1割」が最多の37.7%。

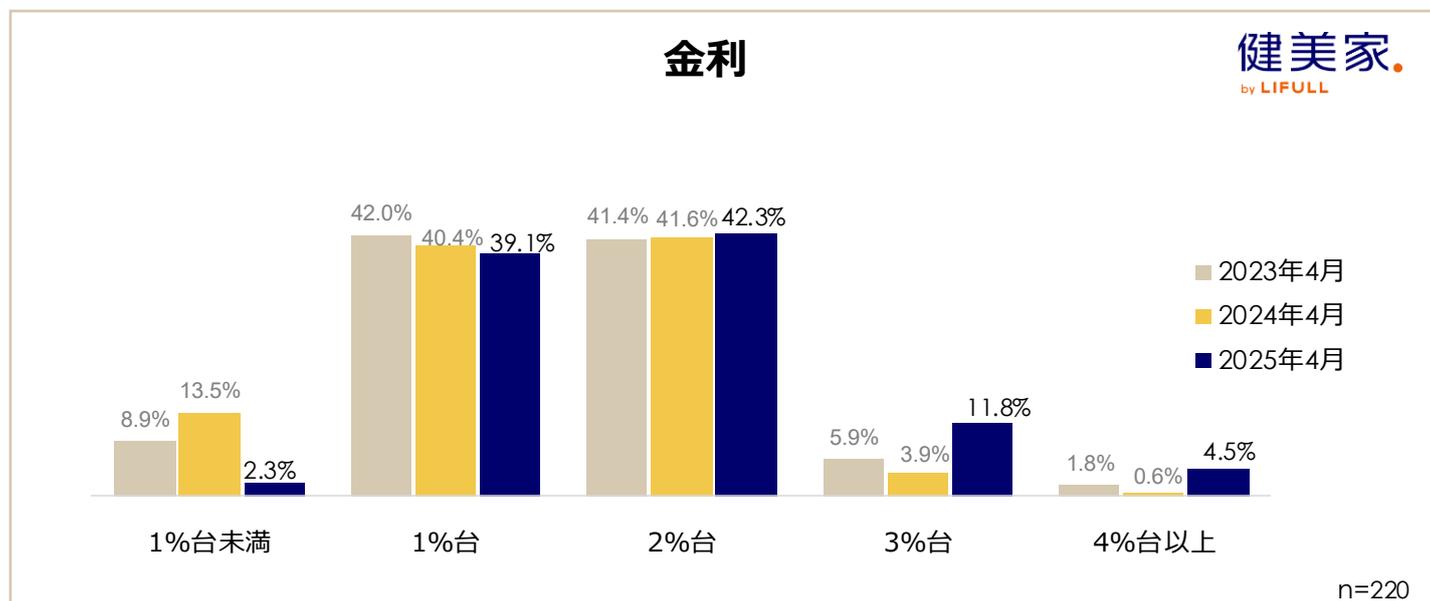
2024年4月は「必要なし」との回答が41.6%で最多だったのが、今回は「1割」が最多となった。



「融資を活用した」と回答した方への質問
Q 金利は何パーセント台でしたか？

金利1%台が微減、2%台が微増

1%台未満は2024年4月の13.5%から2.3%へと減少した。



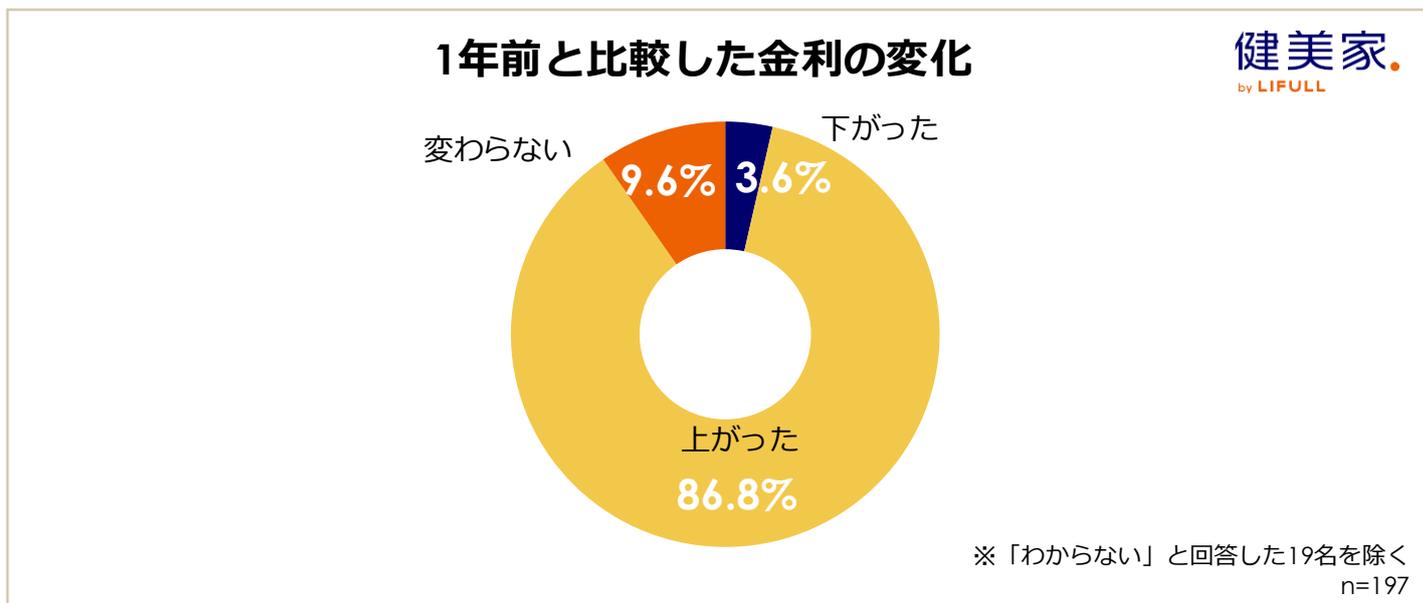
3. 物件購入時の融資環境について

「融資を活用した」と回答した方への質問

Q 金利は1年前と比べて変化しましたか？

「金利は上がった」との回答が86.8%

2024年4月は「変わらない」が59.9%で最多だったが、今回は「上がった」が86.8%と大きく増加した。

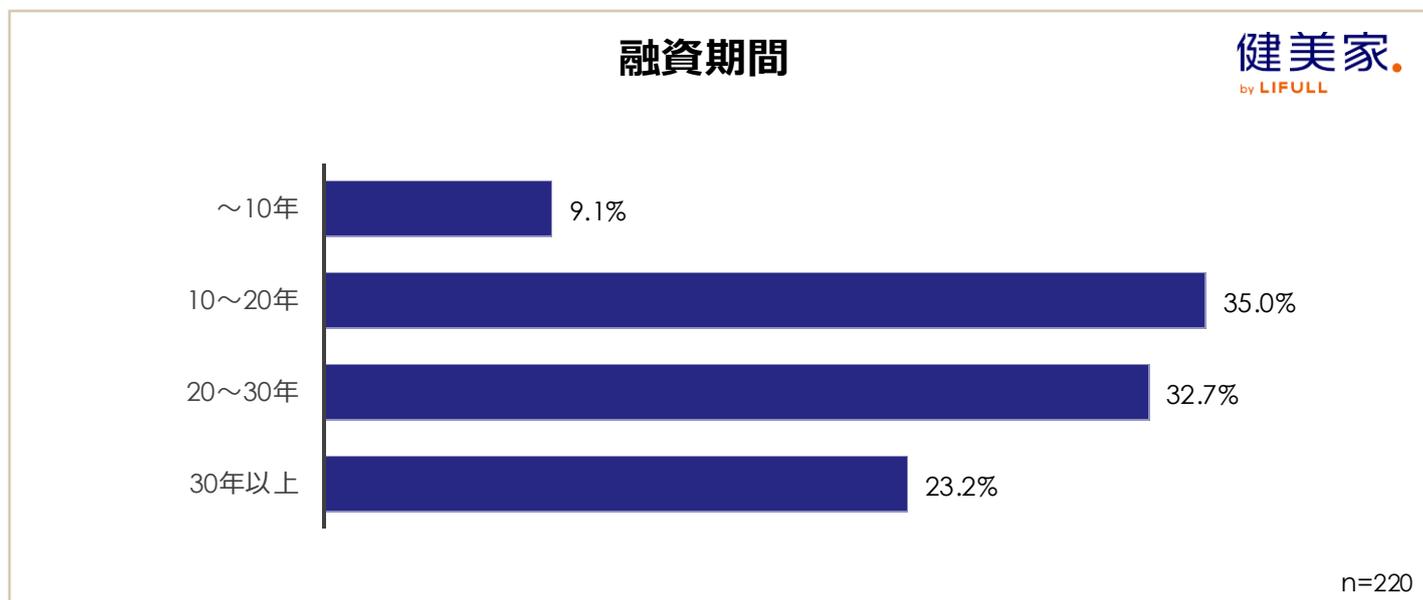


「融資を活用した」と回答した方への質問

Q 融資期間はどのくらいですか？

融資期間は10～20年が最多に

2024年4月は「20～30年」が35.4%で最多だったが、今回は「10～20年」が35.0%で最多だった。



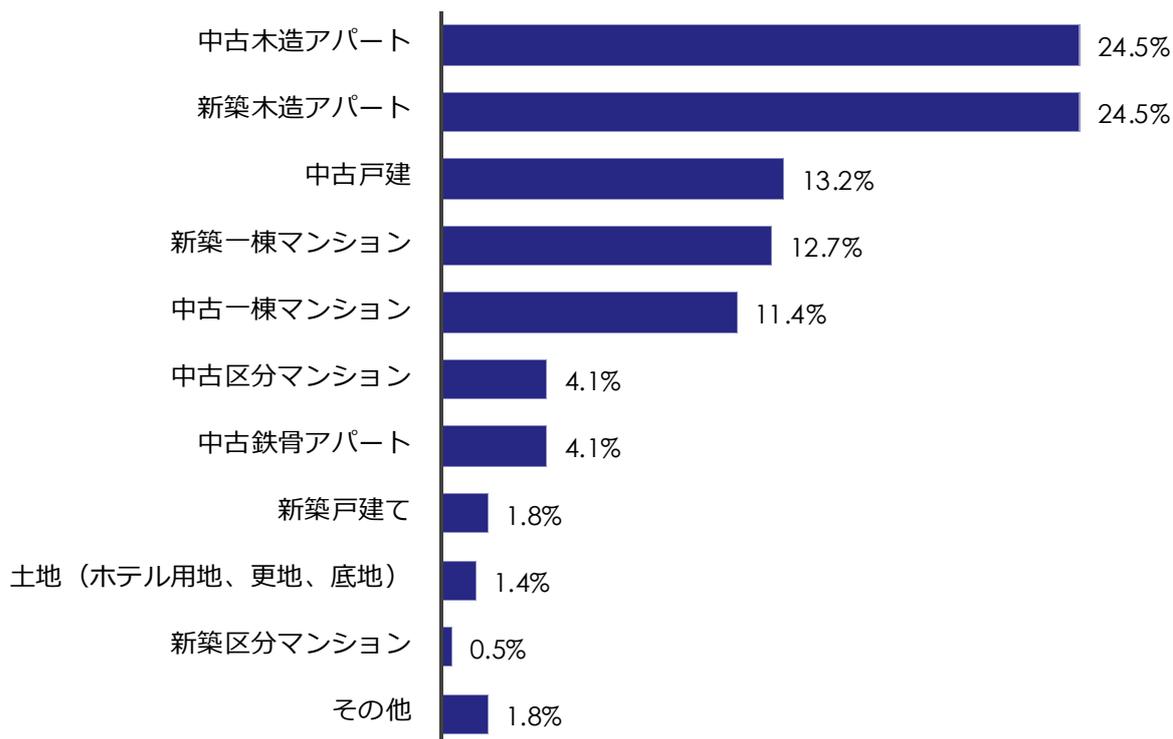
3. 物件購入時の融資環境について

「融資を活用した」と回答した方への質問

Q 物件種類はどのようなものですか？

**中古木造アパートが24.5%、
新築木造アパートも24.5%**

融資を活用し購入した物件の種別

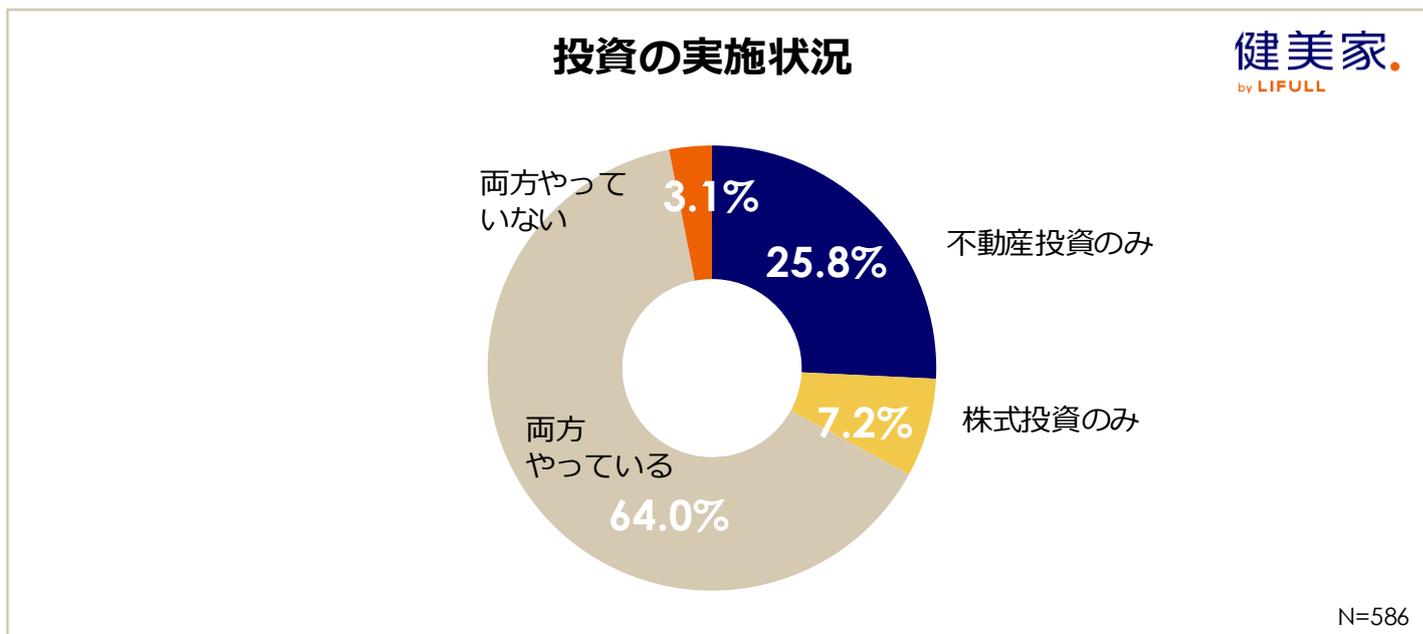


n=220

4. 不動産投資と株式投資について

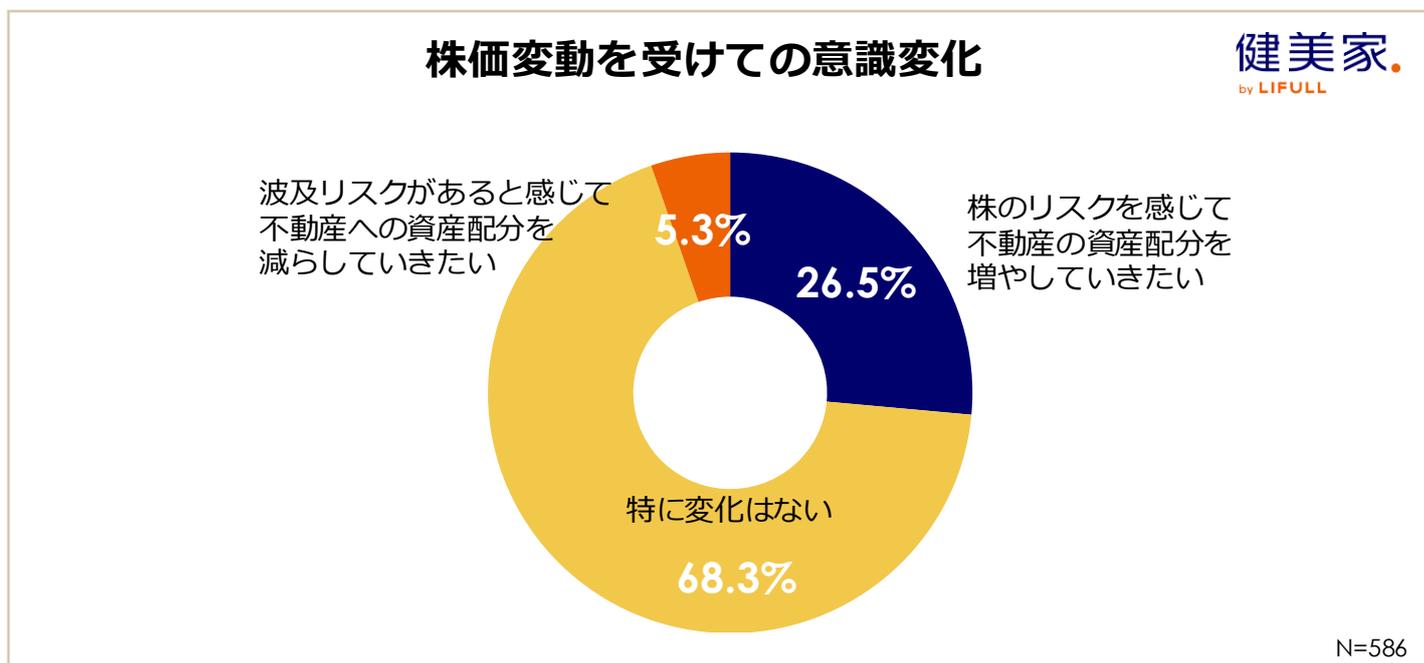
Q 現在、不動産投資と株式投資を行っていますか？

**「両方やっている」64.0%、
「不動産のみ」25.8%、「株式のみ」7.2%**



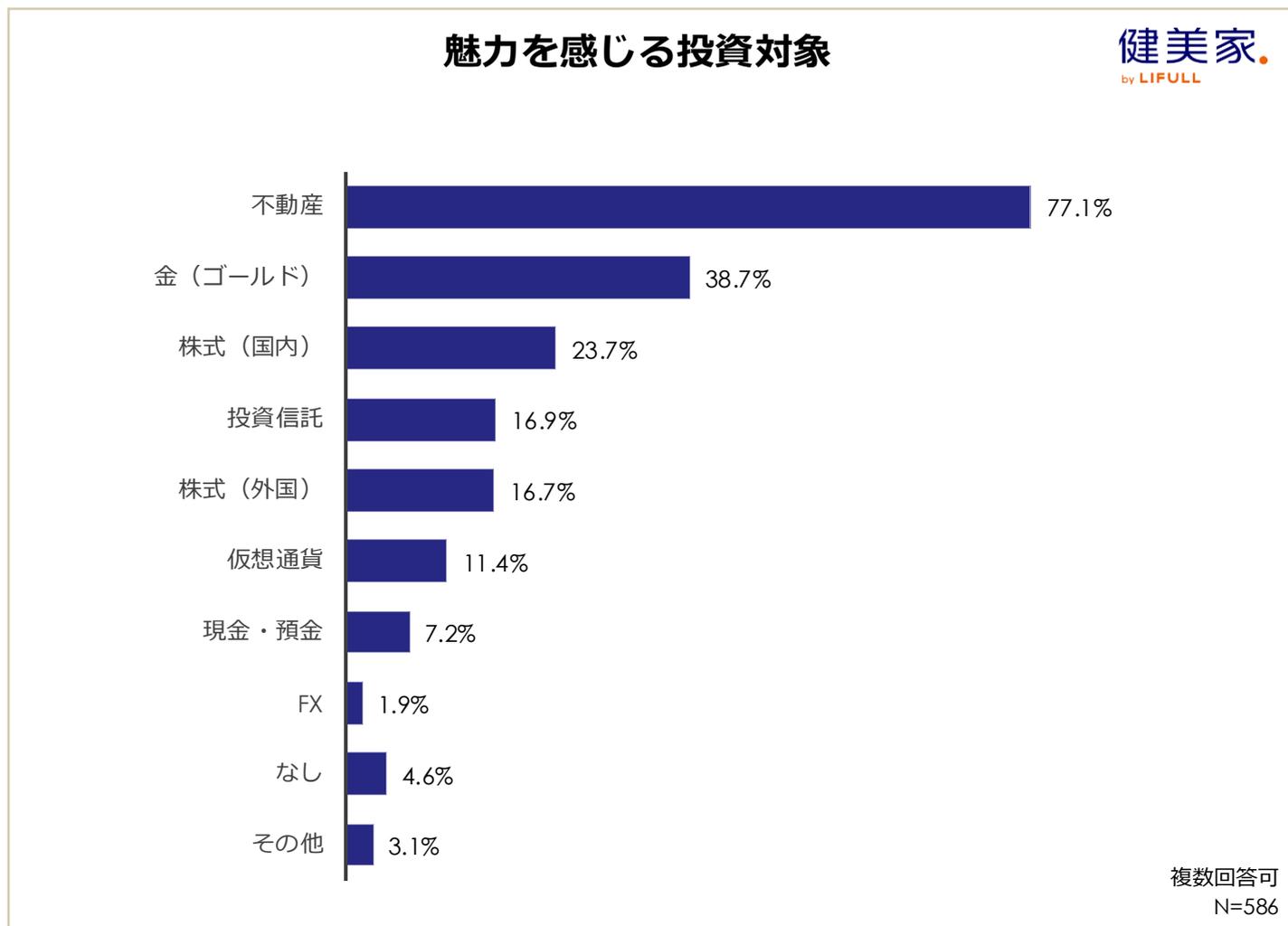
Q 2025年4月の株価変動の状況を受けて不動産投資への意識は変わりましたか？

「不動産の配分を増やす」は26.5%



Q 株価変動を受けて、相対的に魅力を感じる投資対象は何ですか？

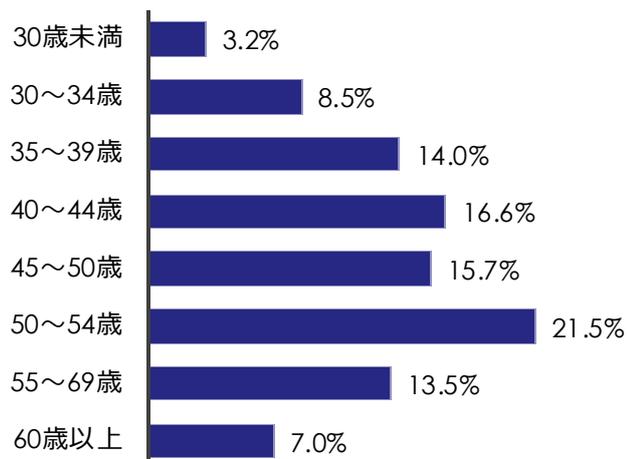
「不動産」が魅力は77.1% 続いて「金（ゴールド）」が38.7%



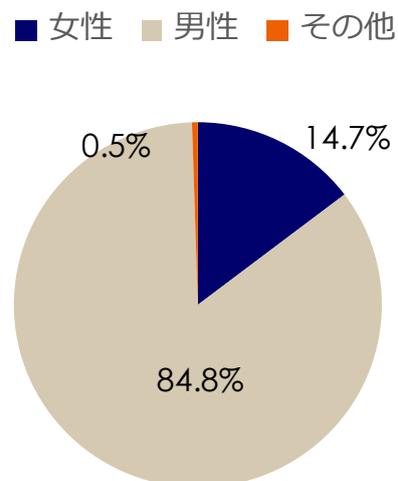
【その他の回答】

- ・債券（社債・国債）
- ・競走馬（馬主）
- ・グループホーム経営
- ・秘密
- ・自己投資
- ・コモディティ（商品）
- ・民泊・旅館業

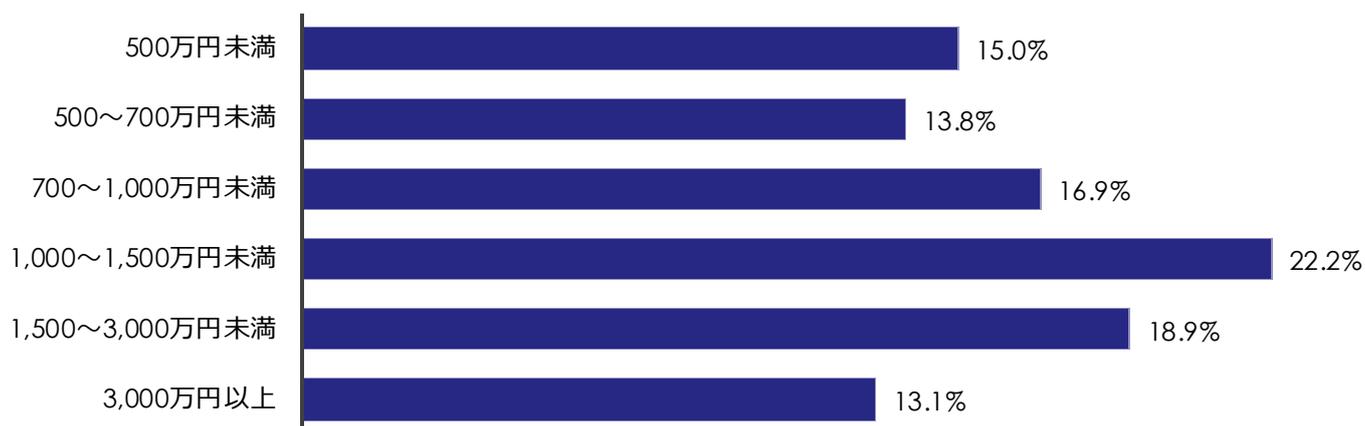
■ 年齢



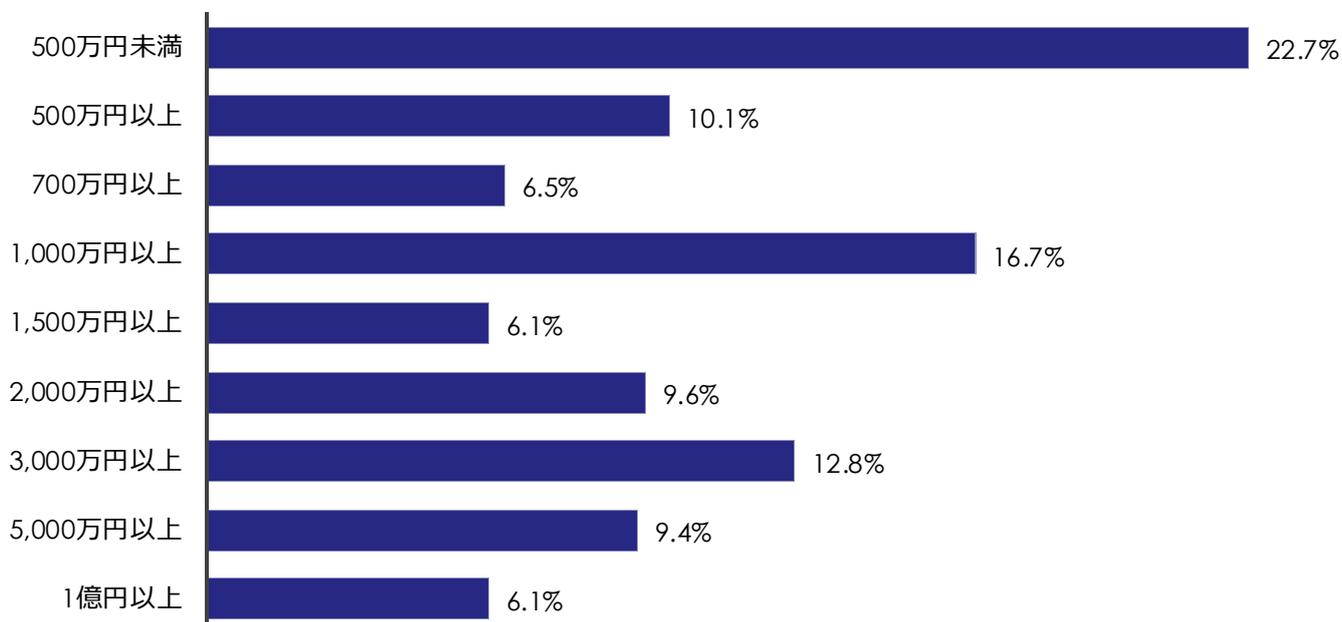
■ 性別



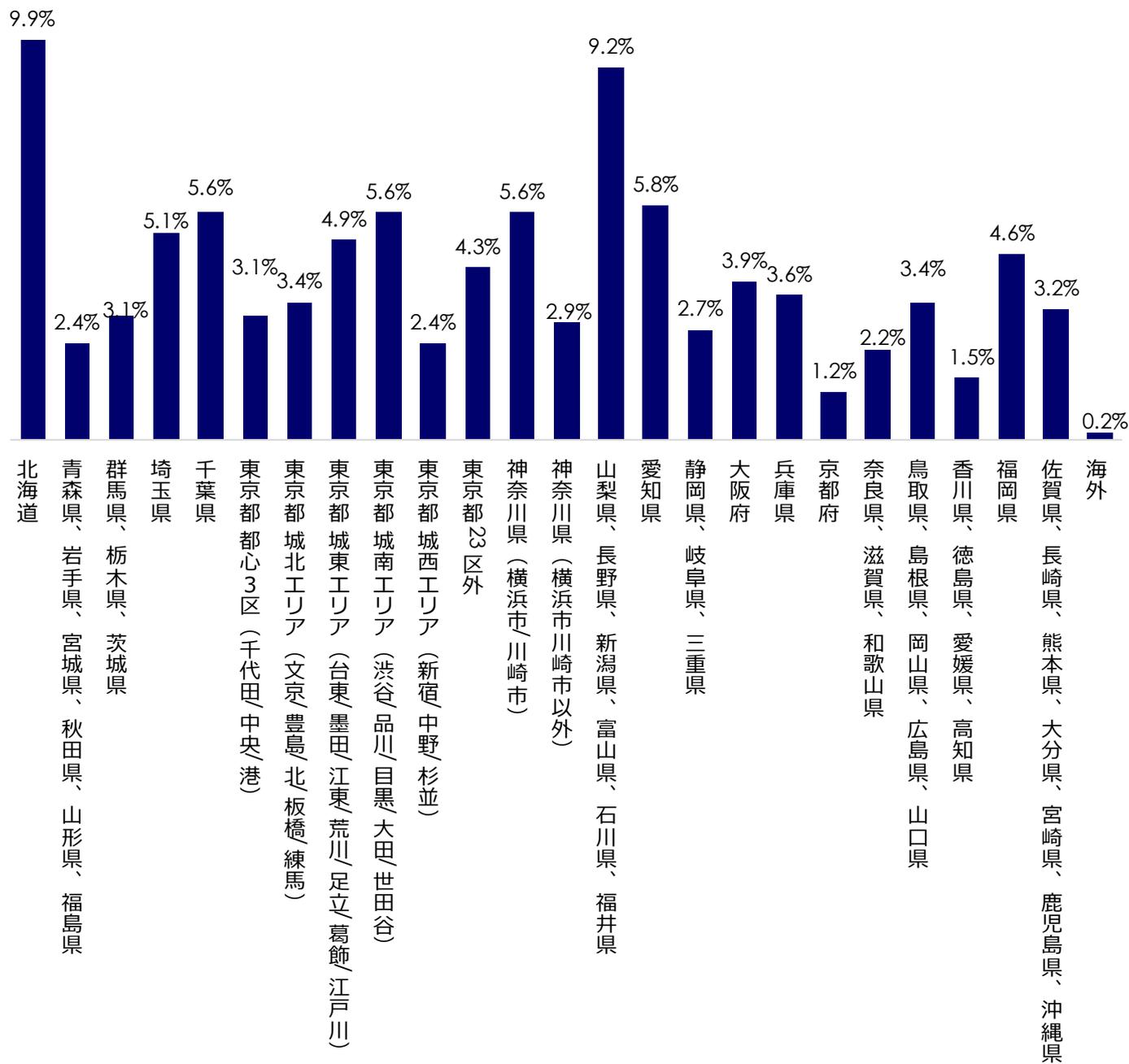
■ 年収（家賃収入も含む）



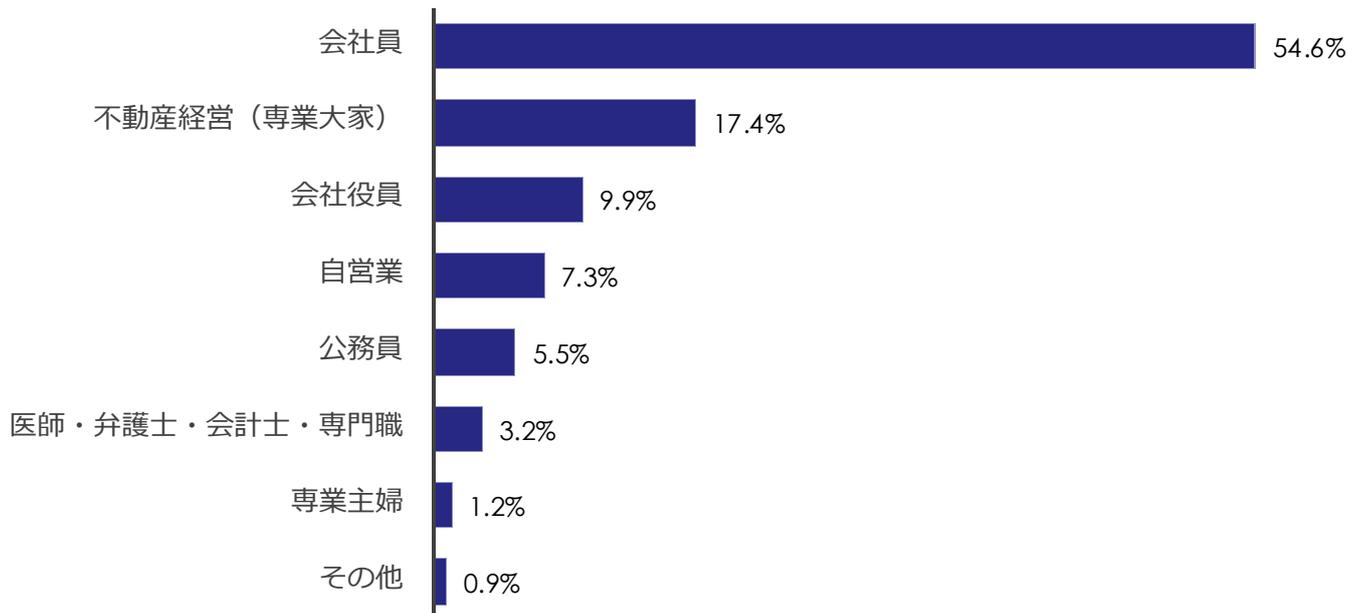
■ 自己資金



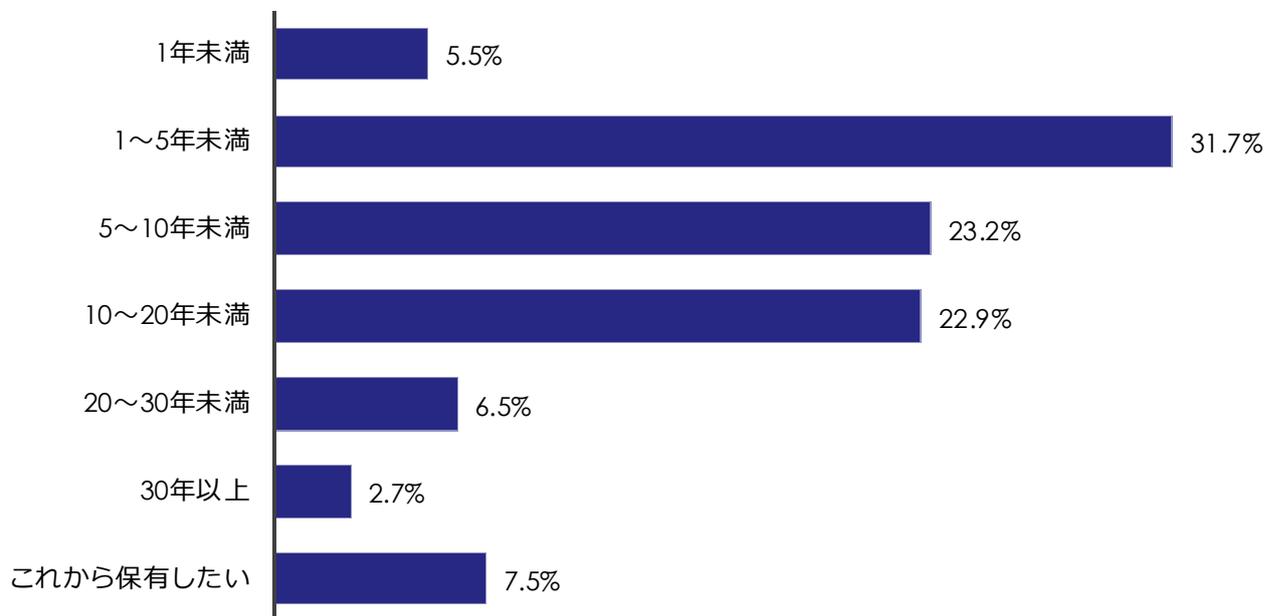
■ 居住地



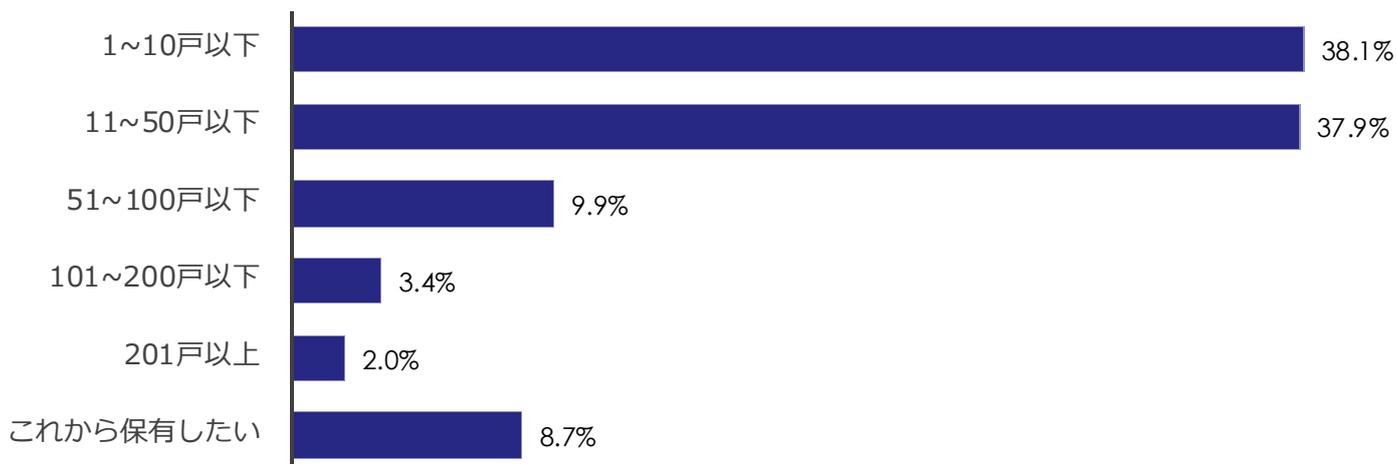
■ 職業



■ 投資歴



■ 所有戸数



■ 所有物件種別 (複数回答可)

