

不動産投資と収益物件の情報サイト



不動産投資家、自宅も
「完全に投資目線」「ある程度意識」が
5割超
不動産投資家アンケート

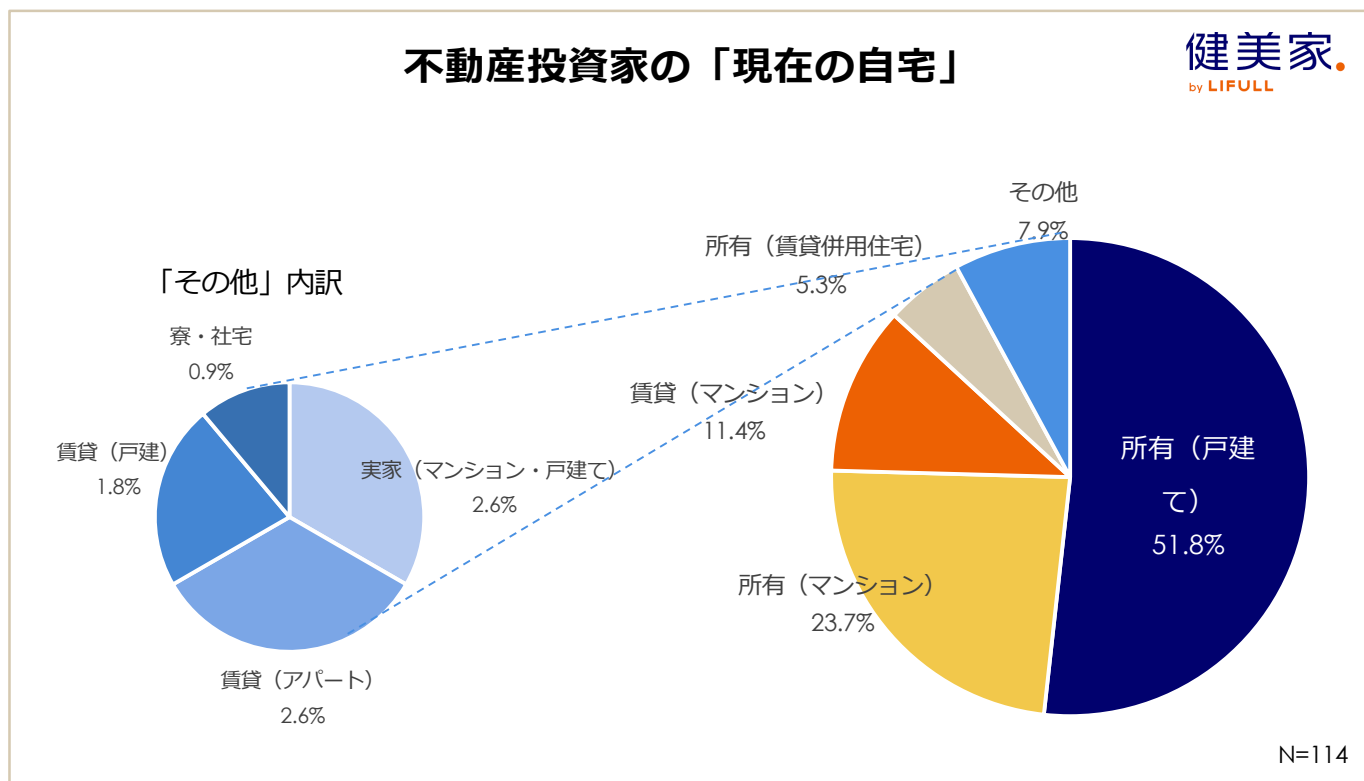
健美家株式会社

2025年6月26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

不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家（以下、健美家）」および「LIFULL HOME'S 不動産投資」を運営する健美家株式会社（代表取締役社長：倉内 敬一）は、不動産投資家を対象として「不動産投資家の自宅」についてのアンケートを実施しました。健美家株式会社では、投資判断の一助となる、不動産投資家の多様な視点や賃貸経営の情報を提供してまいります。



【結果概要】

「ご自身の現在の『自宅』は、どのようなものか」を尋ねたところ、所有（戸建て）が51.8%と半数を超えた。所有（マンション）が23.7%で続き、所有（賃貸併用住宅）も5.3%いた。フリーコメントでは、「不動産投資を始める前に購入した」といったコメントも見られたが、所有（マンション）では、立地や賃貸付けなど、将来の賃貸業での活用を意識したコメントも目立った。

「自宅を『投資目線』で考えているか」を尋ねたところ、「ある程度投資目線を意識している」が42.1%となり、「完全に投資目線で考えている」8.8%と合わせると50.9%と半数程度となった。「ほとんど考えず、居住性重視で考えている」も34.2%に上った。投資目線と投資歴の関係性を調べたところ、「完全に投資目線」の回答は、投資歴は5～10年で一番多かった。

売却・賃貸活用の他に、賃貸業の経験を生かしたリフォームや、太陽光発電の設置、賃貸併用住宅での民泊、等を行っているコメントが寄せられた。

■ 調査要綱

調査期間：2025年6月4日（水）～6月11日（水）
調査方法：インターネットでのアンケート回答
調査対象：不動産投資家
有効回答数：114名

【会社概要】

会社名：健美家株式会社
所在地：東京都千代田区麹町1-4-4
代表取締役社長：倉内 敬一
設立：2004年 4月

■ 健美家株式会社について

健美家株式会社は、収益物件の紹介、著名な不動産投資家によるコラム、不動産投資ニュース、セミナー情報等、「不動産投資に関わる人に価値ある情報を提供し、正しい判断ができるプラットフォーム」を提供している。不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家（けんびや）」および「LIFULL HOME'S 不動産投資」を運営しています。

健美家 <https://www.kenbiya.com/>
LIFULL HOME'S 不動産投資 <https://toushi.homes.co.jp/>

現在のご自身のご自宅について

Q. 選んでいる理由を教えてください（フリーコメント）

■所有（戸建て）

- ・ 家族構成の変化。中古物件で立地、価格共に理想的なものがあったので。（はなさん）
- ・ 煩わしさが無い。マンションに比べ維持費が安い。（雪男さん）
- ・ 結婚当初はアパート、それから区分マンション、その後、現在の戸建てへ移りました。（質素な大家さん）
- ・ ボロ家を安く買い、自分で直しながら住んで、居住用財産の3000万円の特例で売却益を得るため。（ばけものおおやさん）
- ・ 将来の賃貸用として、安く自宅を建てた。（こてつさん）
- ・ 実家を相続し、しばらく貸していたが退去になり自身で住むことにした。（イッチーさん）
- ・ 飽きたら貸して再度購入します。（しばちゃんさん）

■所有（マンション）

- ・ 家賃がもったいないから。マンションも資産になるとの考えから。（りゅうのすけさん）
- ・ 管理が楽、立地が良い、賃貸に出しやすい、転売がしやすいから。（ツネシンさん）
- ・ たまたま安く買えたから。（2011年11月購入）（わい55さん）
- ・ 不動産投資を始める10年前に購入していました。（みっちいさん）
- ・ 2007年に購入した。新築だったが周辺中古と比較しても割安だった。JR駅から徒歩7分、都内まで直通30分以内と利便性重視。（ミナト社長さん）

■所有（賃貸併用住宅）

- ・ 不動産投資を始めるにあたり、住宅ローンを活用可能な賃貸併用住宅を選択しました。（Warrenさん）
- ・ 自宅は自分の会社の社宅にしています。（コージさん）
- ・ 通勤可能な距離で予算の範囲内に、丁度1部屋空いている物件があったため。（エフタークさん）

■賃貸（マンション）

- ・ 自宅を購入する前に先にアパートを購入してしまったため。（takaさん）
- ・ 便利な所に住みたいのと自由に住み替え出来るから。家賃は自己所有の物件から入るので気にならない。（kochozuさん）
- ・ 戸建を保有しているが売却予定から、賃貸マンションへ居住中。（オーブさん）
- ・ 会社員と兼業であり、住宅手当があるので。（オハジメさん）

■賃貸（アパート）

- ・ 家賃が安く、税金対策にもいい為です。（エンドレス大家さん）
- ・ 資金を確保するため。（FUKKY9さん）

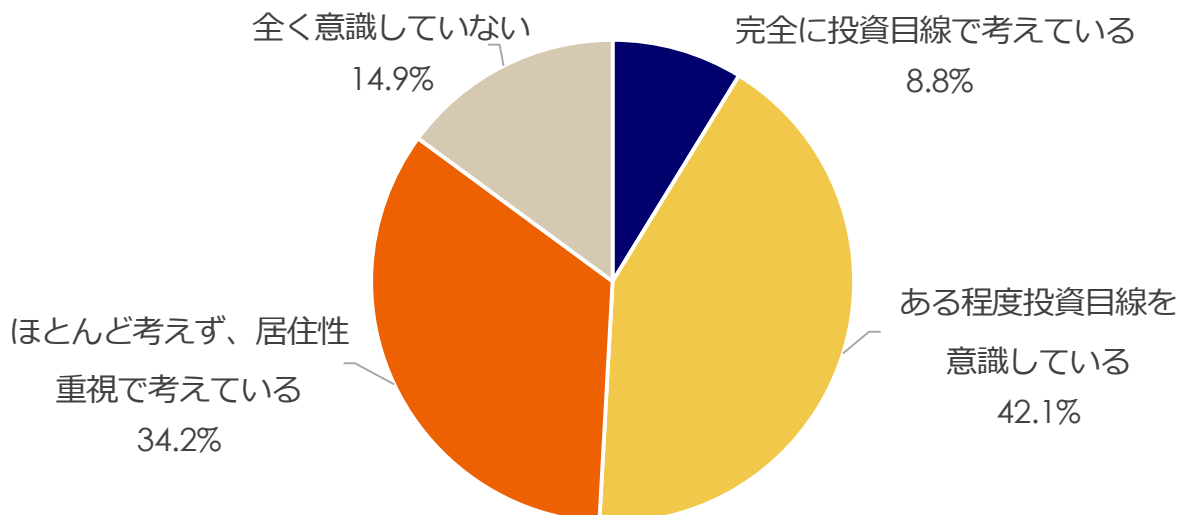
■賃貸（戸建）

- ・ 法人社宅として節税する為。（クリスタムさん）
- ・ 会社で購入し社宅としている。（どらりおんさん）

Q.自宅を「投資目線」で考えていますか？

自宅に対する「投資目線」の有無

健美家.
by LIFULL



N=114

Q.自宅に取り入れている、投資家らしい工夫や視点があれば教えてください
(フリーコメント)

■賃貸利用・売却想定・共同担保利用

- ・駅から徒歩11分の立地、最も平均的な間取り。(りゅうさん／所有(戸建て))
- ・賃貸で貸した場合の賃料は仲介店にヒアリングした。(むうさん／所有(マンション))
- ・市営住宅に入居し損益通算して家賃を抑える。(FUKKY9さん／賃貸(アパート))
- ・ローン完済後、一棟物件融資の共同担保とした。(ミナト社長さん／所有(マンション))
- ・火災保険を最低限にしている点。(イチーさん／所有(戸建て))
- ・以前住んでいた区分マンションは売却、賃貸で活用。(オハジメさん／賃貸(マンション))

■リフォーム

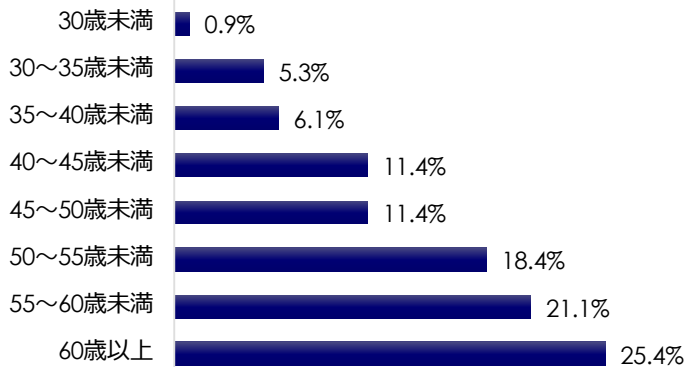
- ・断熱二重窓にした。(きゃんたさん／所有(マンション))
- ・設備の修理などは馴染みの業者さんに依頼している。(みっちいさん／所有(マンション))
- ・立地がよく、リフォームでおしゃれな無垢材を使用しました。(きなこさん／所有(マンション))
- ・在来風呂からユニットバスに変更、内窓の設置等のリフォーム工事の実施した。(タカちゃんさん／所有(戸建て))

■賃貸併用・民泊・レンタルスペース利用・太陽光パネル

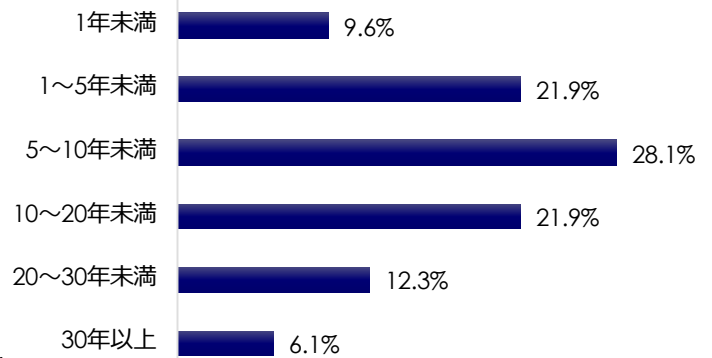
- ・レンタルスペース運用している。(クリスタムさん／賃貸(戸建))
- ・賃貸併用、太陽光パネルの設置。(エフタークさん／所有(賃貸併用住宅))
- ・二世帯住宅にしてトイレ、風呂が1階と2階にある。居住性だけではなく売却価値もあがると思う。(戸建ファイヤー大家さん／所有(戸建て))
- ・2世帯住宅で当時は考えていなかったが、結果的に家主滞在型の民泊にしている。(匿名／所有(戸建て))
- ・2棟構成 自宅+宿泊棟で収益性をあげている。(Noriさん／所有(戸建て))

回答者属性

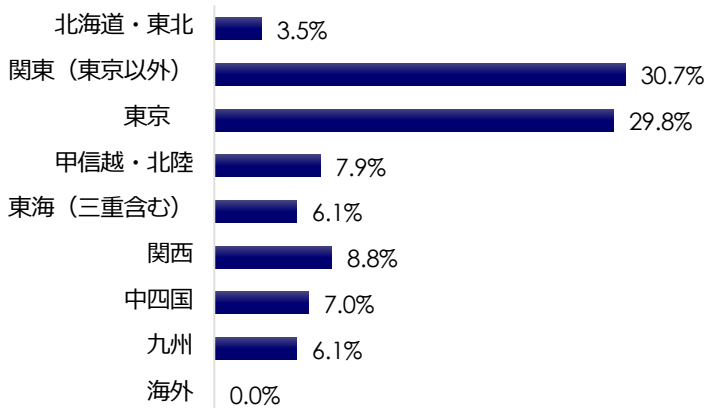
■ 年齢



■ 投資歴



■ 地域



■ 参考：クロス集計

物件種別×地域	北海道・東北	関東（東京以外）	東京	東海	甲信越・北陸	関西	中四国	九州	小計
所有（戸建て）	1.8%	17.5%	10.5%	6.1%	2.6%	4.4%	5.3%	3.5%	51.8%
所有（マンション）	1.8%	6.1%	8.8%	0.9%	0.9%	2.6%	0.9%	1.8%	23.7%
賃貸（マンション）		2.6%	6.1%	0.9%	1.8%				11.4%
所有（賃貸併用住宅）		1.8%	1.8%			0.9%		0.9%	5.3%
実家（マンション・戸建て）		0.9%			0.9%	0.9%			2.6%
賃貸（アパート）		1.8%					0.9%		2.6%
賃貸（戸建）			1.8%						1.8%
寮・社宅			0.9%						0.9%
小計	3.5%	30.7%	29.8%	7.9%	6.1%	8.8%	7.0%	6.1%	100.0%

投資目線×投資歴	1年未満	1～5年未満	5～10年未満	10～20年未満	20～30年未満	30年以上	総計
完全に投資目線で考えている		0.9%	4.4%	2.6%		0.9%	8.8%
ある程度投資目線を意識している	4.4%	12.3%	7.9%	8.8%	6.1%	2.6%	42.1%
ほとんど考えず、居住性重視で考えている	2.6%	8.8%	10.5%	7.0%	3.5%	1.8%	34.2%
全く意識していない	2.6%		5.3%	3.5%	2.6%	0.9%	14.9%
小計	9.6%	21.9%	28.1%	21.9%	12.3%	6.1%	100.0%