不動産投資と収益物件の情報サイト

健美家
by LIFULL

不動産投資に関する意識調査（第24回）

結果報告書

健美家株式会社

2025年12月11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

調査概要

健美家 by LIFULL

■ 目次

1. 投資用不動産の市況について　p. 3 ー p. 7
2. 物件購入について　p. 8 ー p.10
3. 物件購入時の融資環境について　p.11ー p.15
4. 金利上昇・コスト高騰局面での懸念事項や投資戦略について　p.16ー p.17
5. アンケート回答者の属性　p.18ー p.21

■ 調査対象

健美家（けんびや）登録会員　約20万名

■ 有効回答数

384名

■ 調査期間

2025年10月29日（水）～11月12日（水）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況について
・「価格が上昇している」が77.9%で最多。2025年4月から15.1ポイント増加（p.3）
・売り時か買い時かについては「どちらともいえない」が43.0%で最多。一方で「買い時だと思う」が18.0%となり、2022年4月以降で最も高い水準に（p.4）

物件購入について
・物件を「購入した」は57.6%で半数を超えた（p.8）
・購入した物件は「一棟アパート」が48.4%で最多、次いで多い「戸建賃貸」は43.4%となり、2025年4月から7.4ポイント増加（p.8）
・物件の表面利回りについて、「10%以上」の物件を購入した割合は合計で約6割（59.7%）に達し、2025年4月（50.3%）から9.4ポイント増加 （p.9）

物件購入時の融資環境について
・「融資を活用した」のは71.5%、7割超の水準を維持（p.11）
・金利は「上がった」が86.1%（p.14）
・融資期間は「10～20年」が38.0%で最多。「30年以上」は-8.6ポイント減少し「10年未満」+7.4ポイント増加（p.14）
・融資活用での購入物件は「中古木造アパート」が33.5%で最多。2025年4月に同率1位だった「新築木造アパート」（15.2%）に2倍以上の差がついた（p.15）
・「一棟マンション」は「新築」は2025年4月の12.7%から3.2%へ急減し、「中古」（13.9%）が逆転（p.15）

金利上昇・コスト高騰局面での懸念事項や投資戦略について
・最大の懸念事項は「金利の上昇」53.9%（p.16）
・投資戦略は「借入比率を下げ、自己資金の割合を増やしたい」が26.6%で最多（p.17）

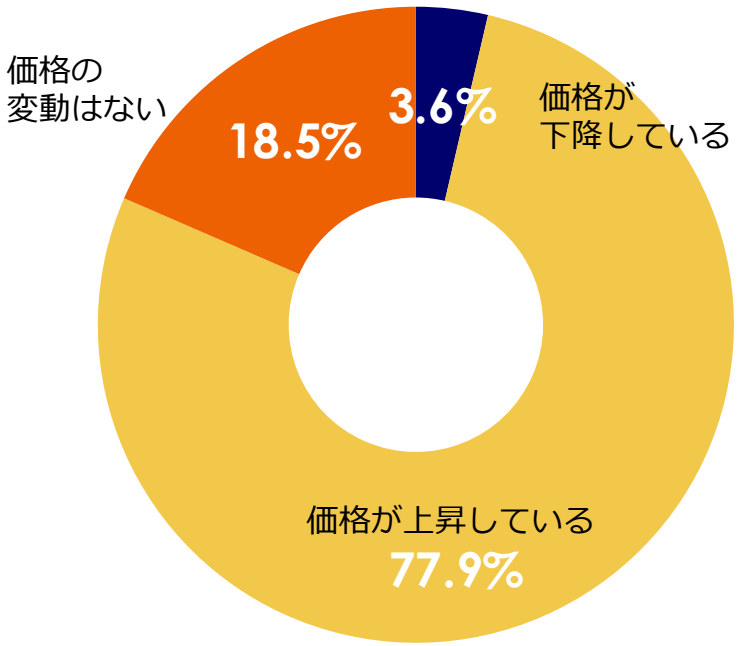
※本調査は年2回実施しており、設問によって、前回調査（2025年4月）または前年調査（2024年10月）等と比較を行っている

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77.9%

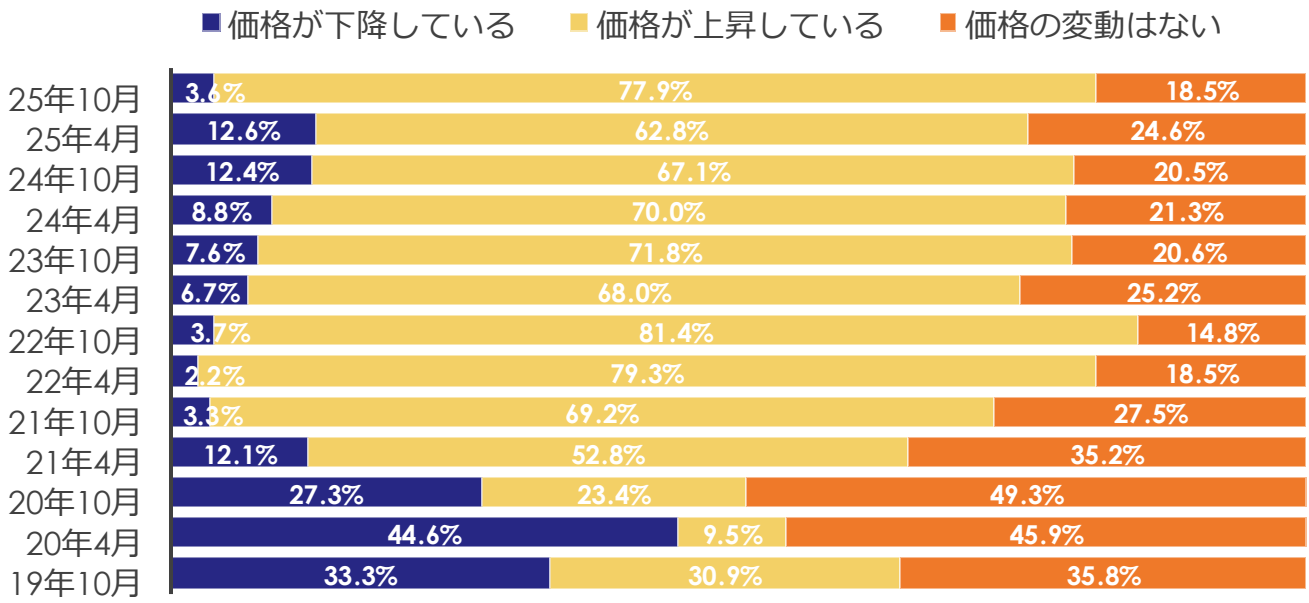
現在の投資用不動産の価格について、1年前と比べると「価格が上昇している」との回答が77.9%で最多。続いて「価格の変動はない」が18.5%、「価格が下降している」が3.6%。特に、価格が「上昇している」との回答は、前回調査（2025年4月）の62.8%から15.1ポイント増加し、2021年4月以降、最も多い状況が続いている 。

1年前と比較した投資用不動産の価格



N=384

【経年変化】



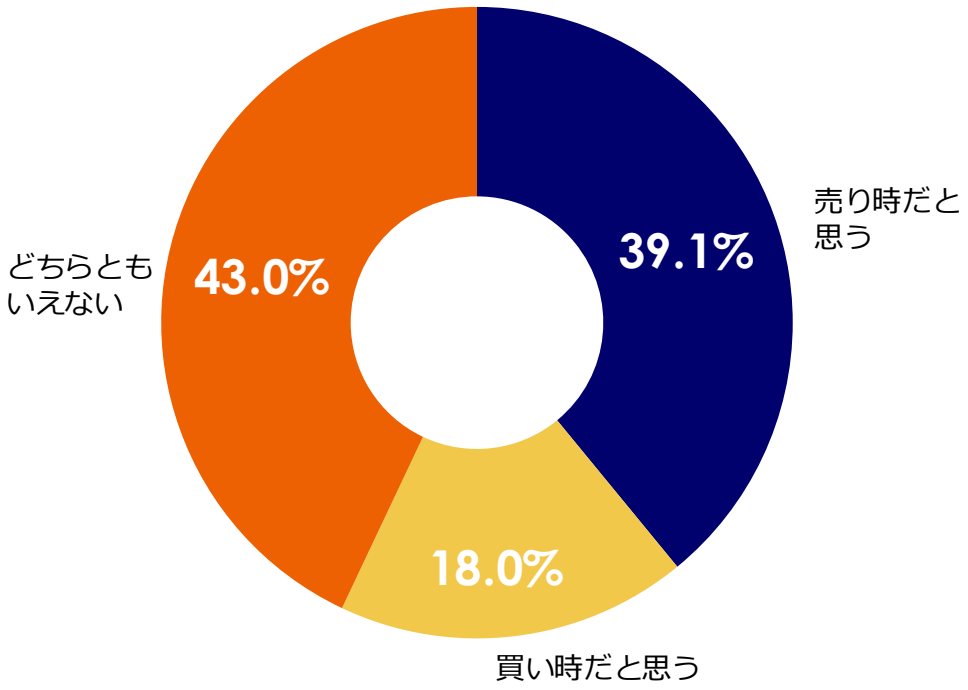
1. 現在の投資用不動産の市況について

Q 現在、投資用不動産は売り時だと思いますか、買い時だと思いますか？

「どちらともいえない」43.0%、「売り時」39.1%

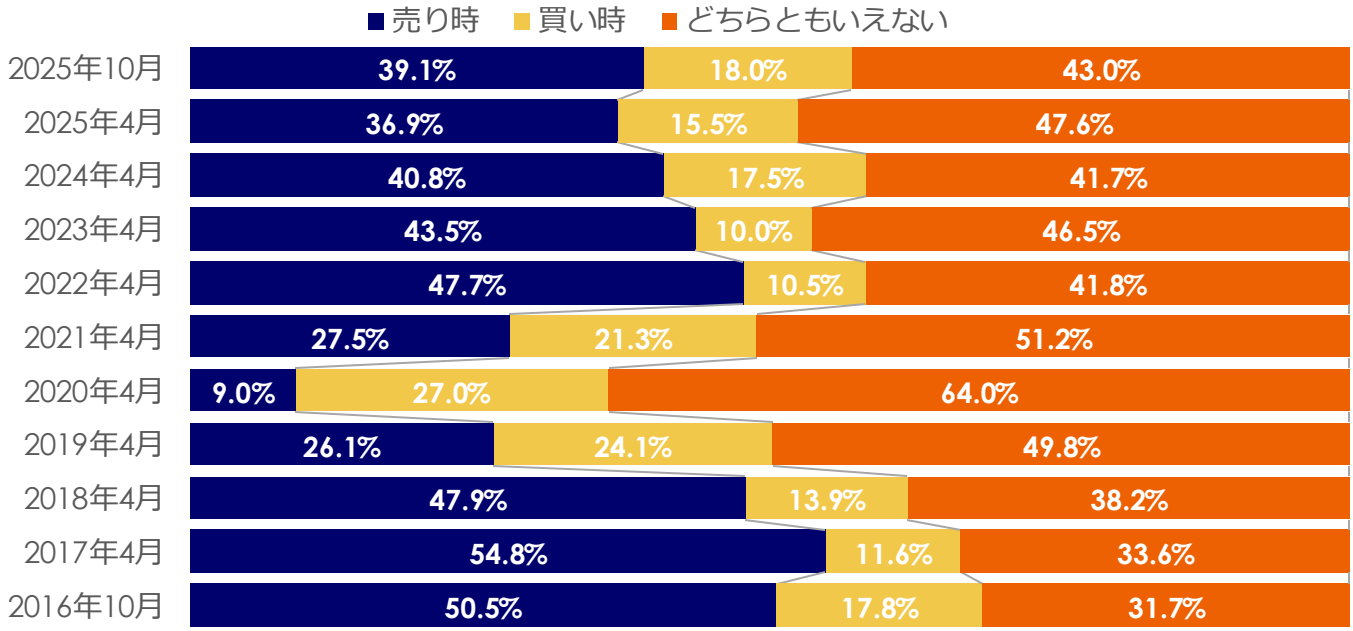
現在の投資用不動産が売り時か買い時かについて、「どちらともいえない」との回答が43.0%で最多。一方で「買い時だと思う」が18.0%となり、2022年4月以降で最も高い水準に

現在、投資用不動産は売り時 or 買い時



N=384

【経年変化】

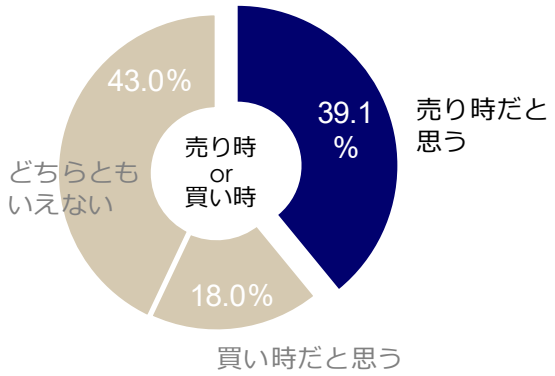


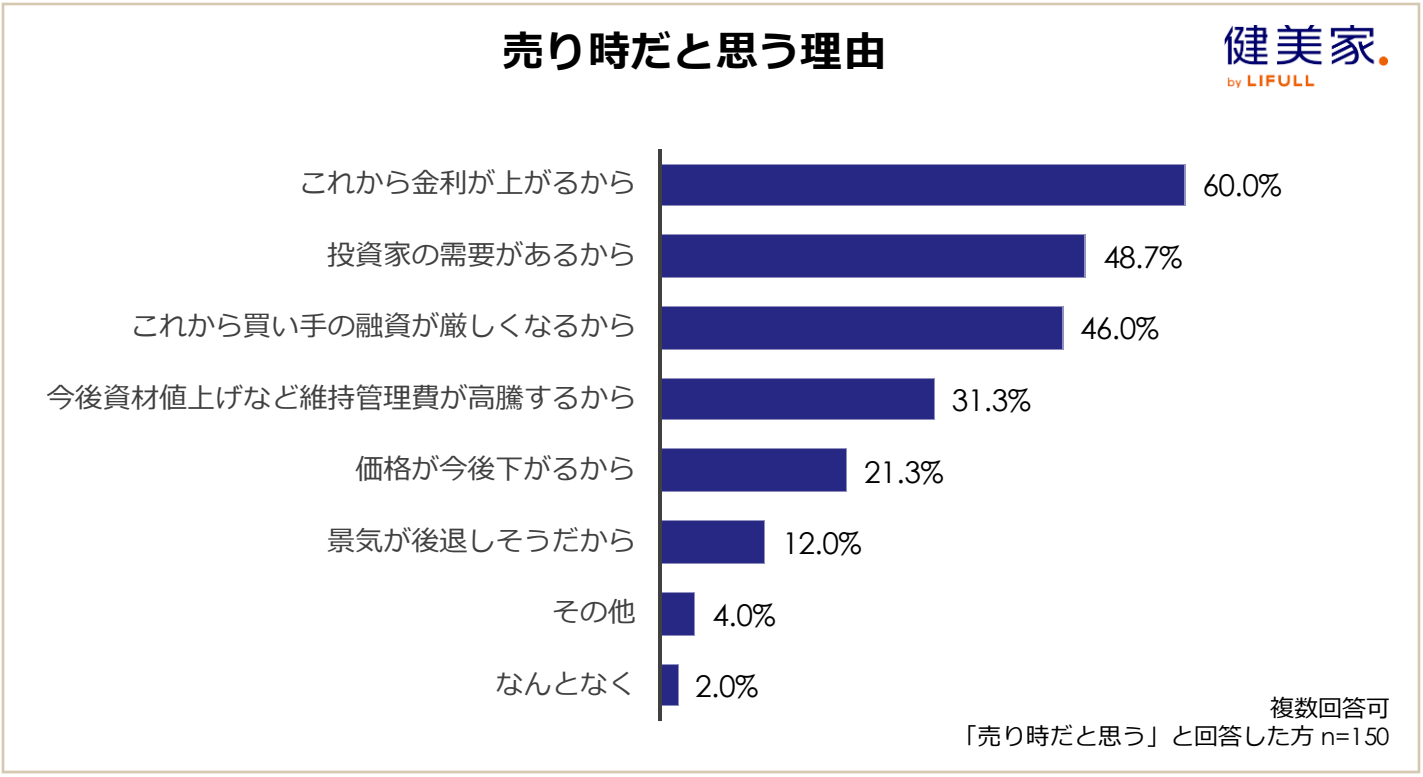
「売り時だと思う」と回答した方への質問

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から」で60.0%

「売り時だと思う」と回答した理由の最多は、「これから金利が上がるから」の60.0% で、半数を超える回答を集めた。続いて、「投資家の需要があるから」が48.7% 、「これから買い手の融資が厳しくなるから」が46.0%。





【その他の回答】

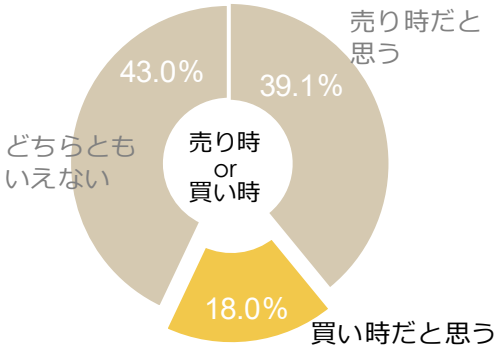
- いったん利確すべきタイミング／一旦現金化したほうがいいから
- 購入後10年になるが、物価高騰により新築が高くなっている分、中古でも購入額相当かそれ以上で売れそうだから
- 中長期的には、人口減(借り手減)だから
- 物件の条件がよければ中古でも高く売れるときいたから。
- 米国経済がまだしばらく上昇。

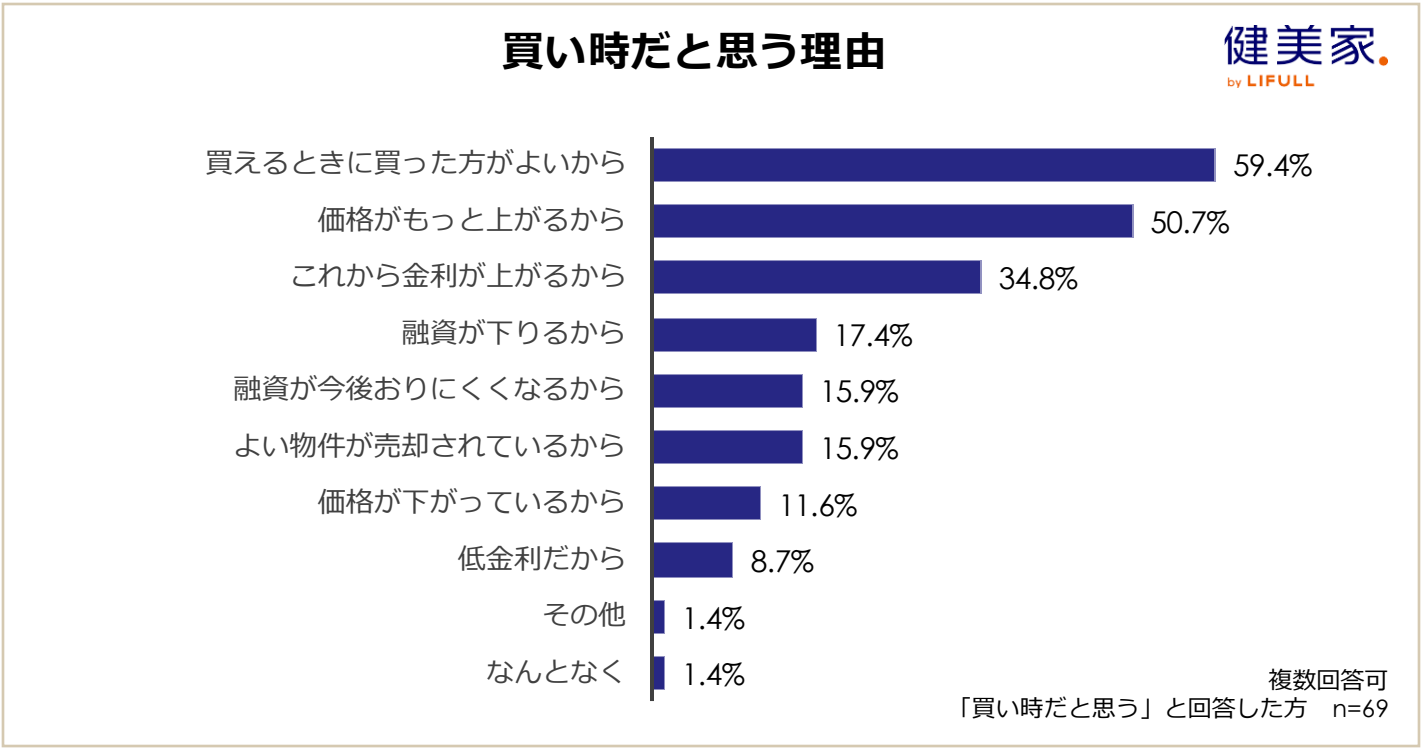
「買い時だと思う」と回答した方への質問

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」が最多で59.4%

「買い時だと思う」と回答した理由の最多は、「買えるときに買った方がよいから」の59.4%。続いて「価格がもっと上がるから」が50.7%で半数を超えた。また、「これから金利が上がるから」が34.8%で3番目に多い理由となった。





【その他の回答】

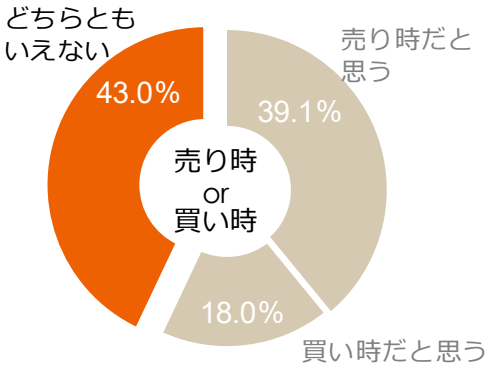
- 築古戸建が税制や仲介手数料の変化で安く売りに出てる気がします

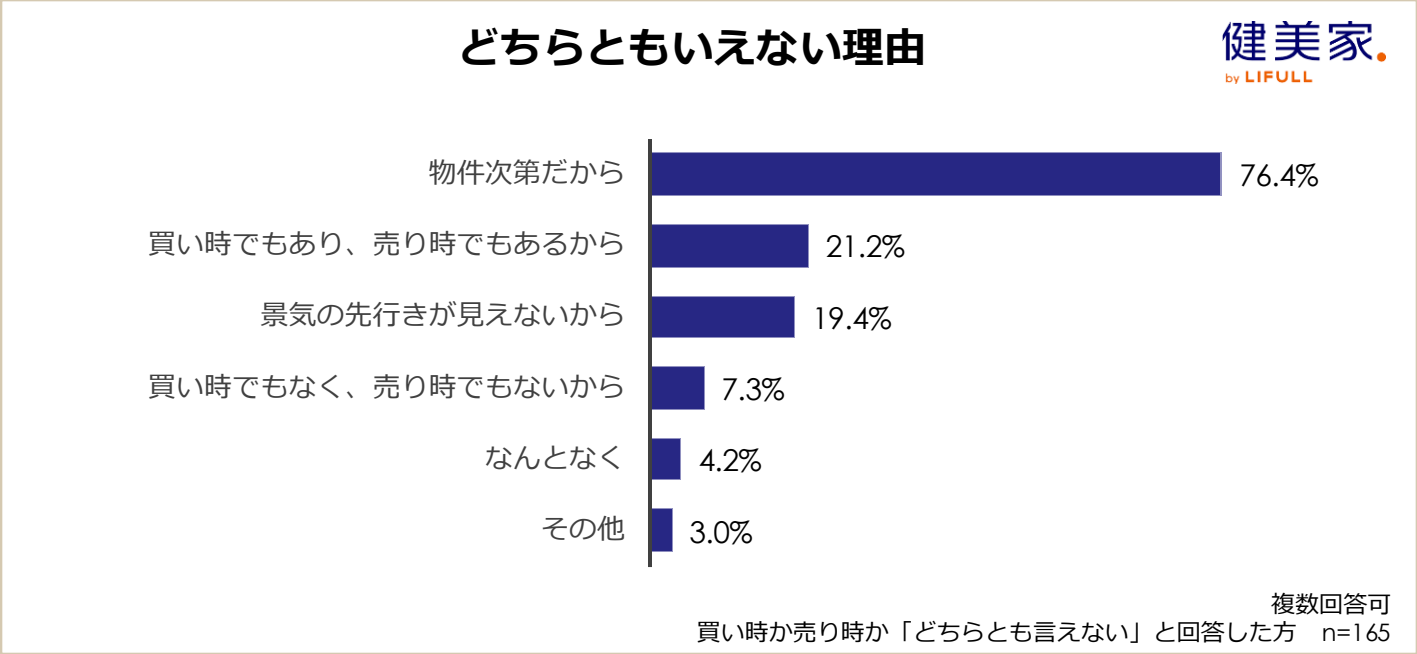
買い時か売り時か「どちらとも言えない」と回答した方への質問

Q どちらとも言えない理由は何ですか？

「どちらとも言えない」の理由は「物件次第だから」が最多で76.4%

買い時か売り時か、どちらとも言えない」と回答した理由の最多は、「物件次第だから」の76.4%。続いて、「買い時でもあり、売り時でもあるから」が21.2% 、「景気の先行きが見えないから」が19.4% となった。





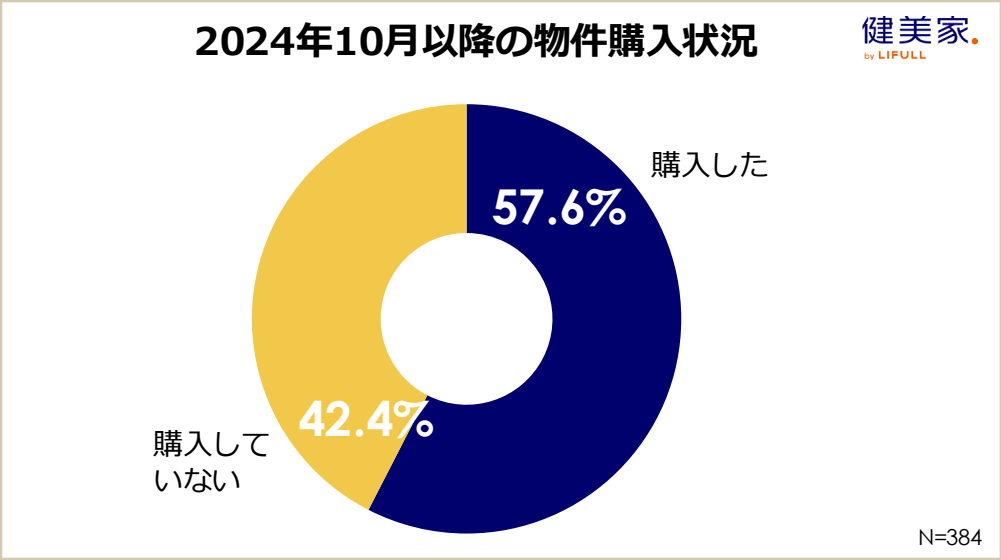
【その他の回答】

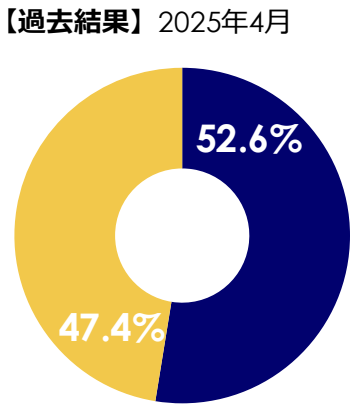
- 自分が見ている投資対象エリアが大都市のため、利上げ後も価格の大きな上下動が一部を除いて見られないため
- 売ればキャピタルを得られるが、そのまま持っても上がり続けそうだから
- 情報過多で売る方も買う方も目線が厳しくなっているので双方のニーズが折り合わない
- 売主の売却理由と融資条件にもよる

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」57.6%で半数を超えた

2024年10月以降に物件を「購入した」との回答は57.6%で半数を超え、2025年4月の52.6%から5ポイントの増加となった。



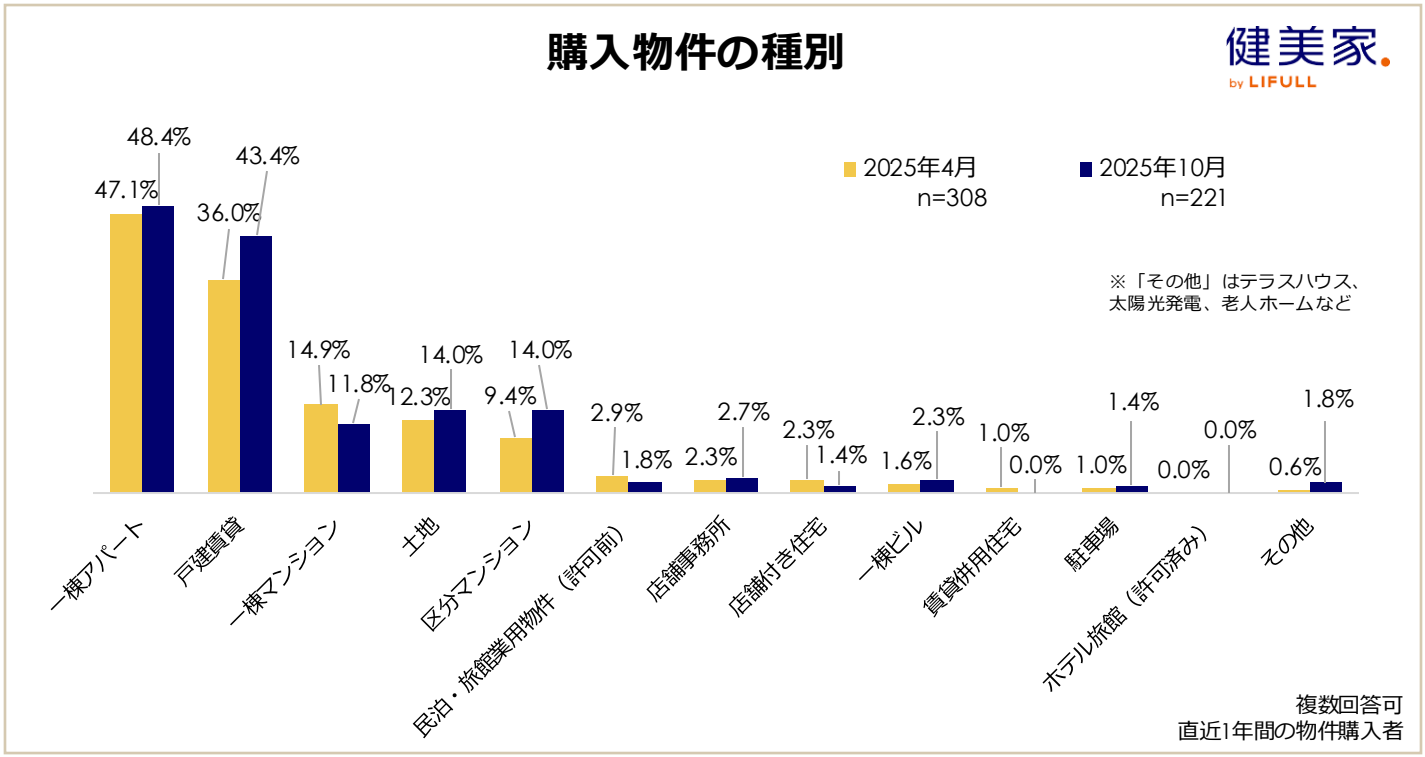


物件を「購入した」と回答した方への質問

Q 購入した物件の種別は何ですか？

「一棟アパート」が48.4%で最多、続いて「戸建賃貸」

購入物件の最多は「一棟アパート」の48.4%。続いて「戸建賃貸」が43.4%となり、2025年4月の36.0%から7.4ポイント増加。以下、「土地」「区分マンション」が14.0%で同率。

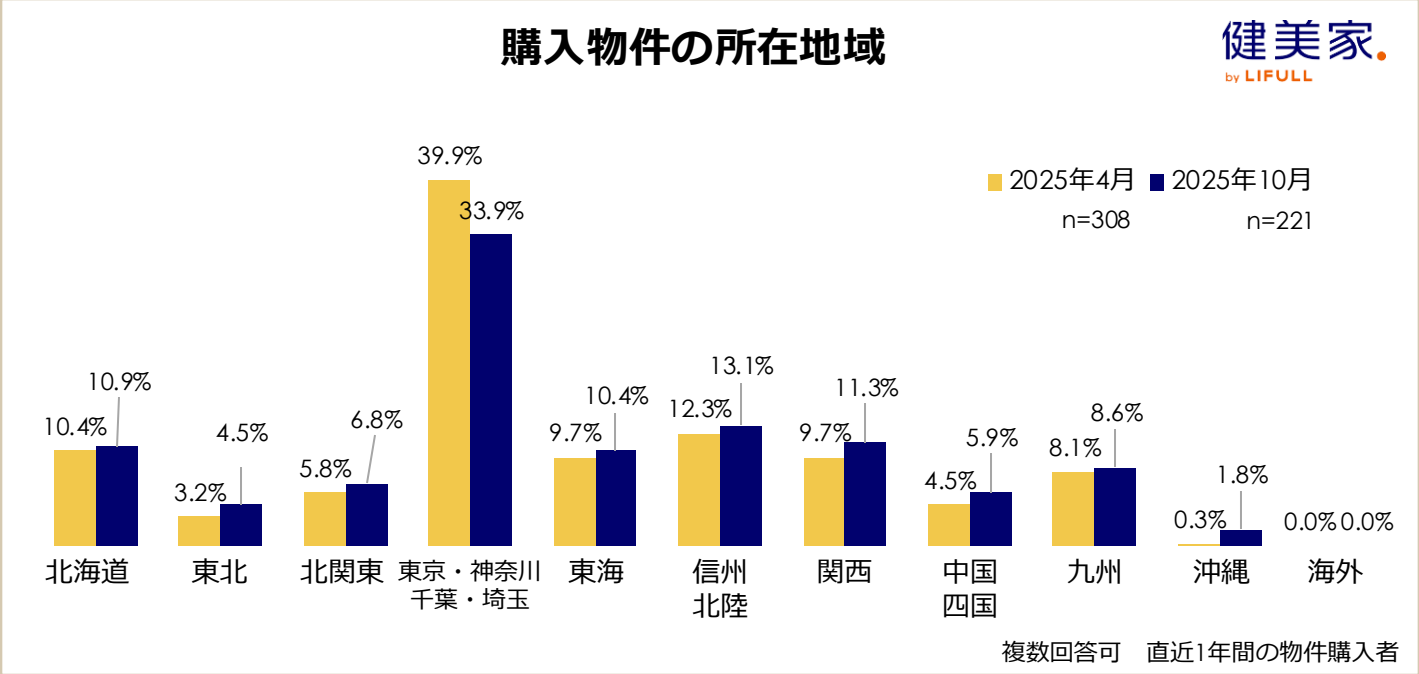


物件を「購入した」と回答した方への質問

Q 購入した物件の地域はどこの地域ですか？

「東京・神奈川・千葉・埼玉」が33.9%で最多

購入物件の所在地域で最多は「東京・神奈川・千葉・埼玉」の33.9%。2025年4月から6.0ポイント減少。

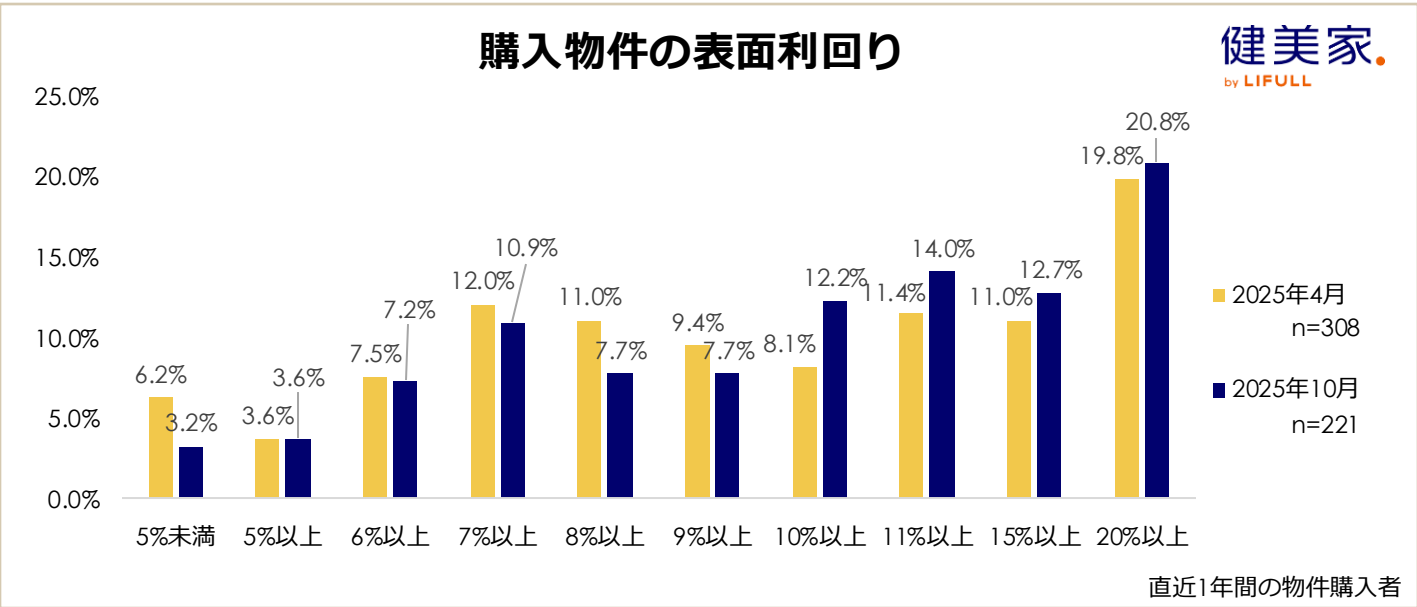


物件を「購入した」と回答した方への質問

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「20%以上」が最多。「10%以上」が約6割へ

購入物件の表面利回りについて、「20%以上」が20.8%で最多。また「10%以上」の回答は合計59.7%となり、2025年4月（50.3%）から9.4ポイント増加。

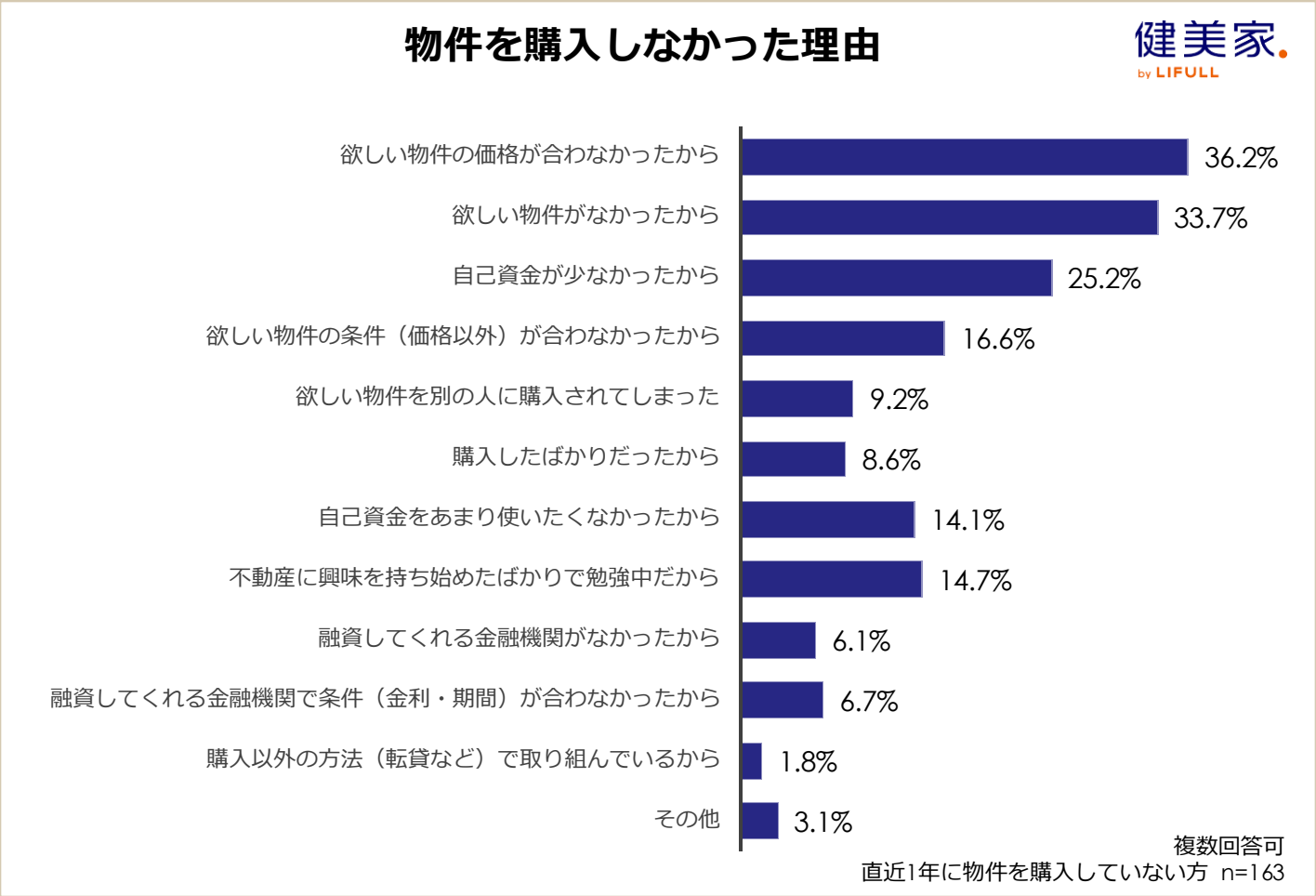


物件を「購入していない」と回答した方への質問

Q 購入しなかったのはどうしてですか？

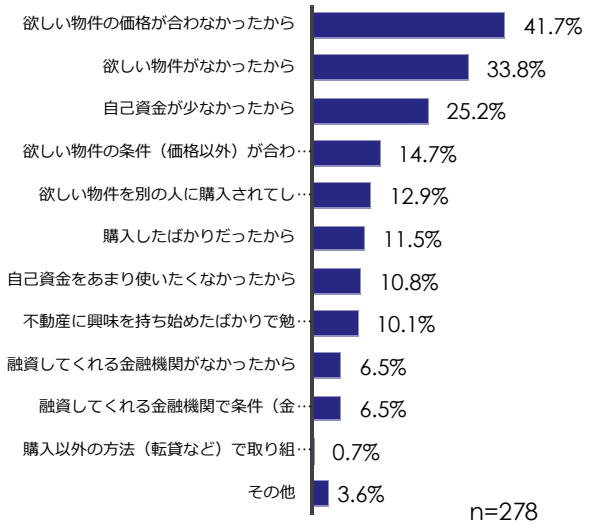
「欲しい物件の価格が合わなかったから」が36.2%で、引き続き最多

物件を「購入していない」理由の最多は、「欲しい物件の価格が合わなかったから」の36.2%。2025年4月の41.7%からは減少したものの、引き続き最多。続いて「欲しい物件がなかったから」が33.7%、「自己資金が少なかったから」が25.2%となり、回答順位に変化はなかった。



【その他の回答】

- 2017年購入、2023年ころ売却しており、しばらく購入を控えているため
- REITでも利回りがある程度取れるから
- 株式市場の比重を高めているため
- 今後の採算シミュレーション上厳しい
- 両親の空き家となっている実家2軒を売却する為



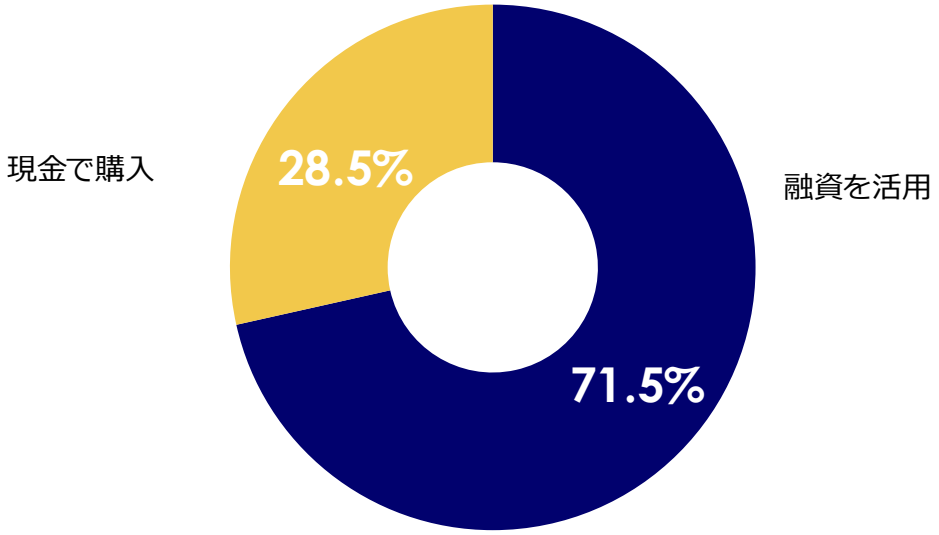
物件を「購入した」と回答した方への質問

Q 融資を活用しましたか？

「融資を活用した」が71.5%で7割超えを維持

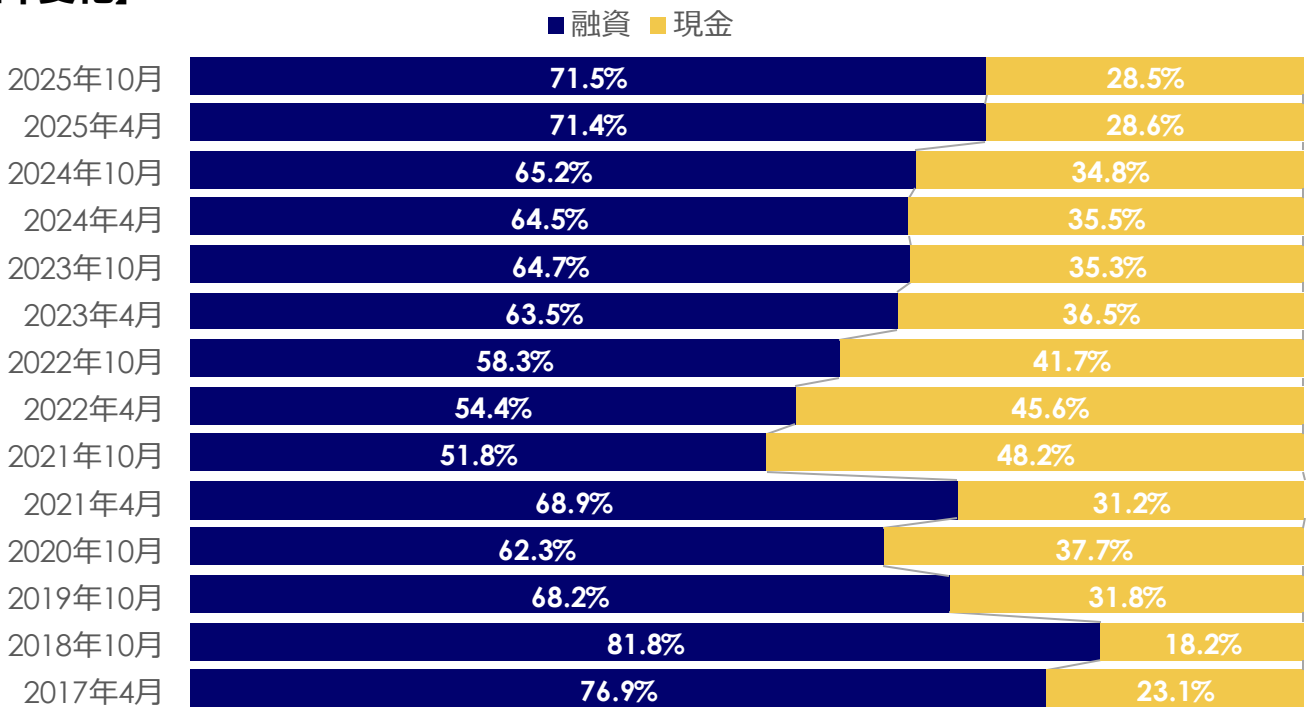
物件購入に際し、「融資を活用した」との回答は71.5%で、2025年4月の71.4%から微増し、7割超えの水準を維持。経年変化を見ると、融資活用率は2021年10月（51.8%）を底として回復基調で推移。

融資活用 or 現金購入



直近1年間の物件購入者 n=221

【経年変化】

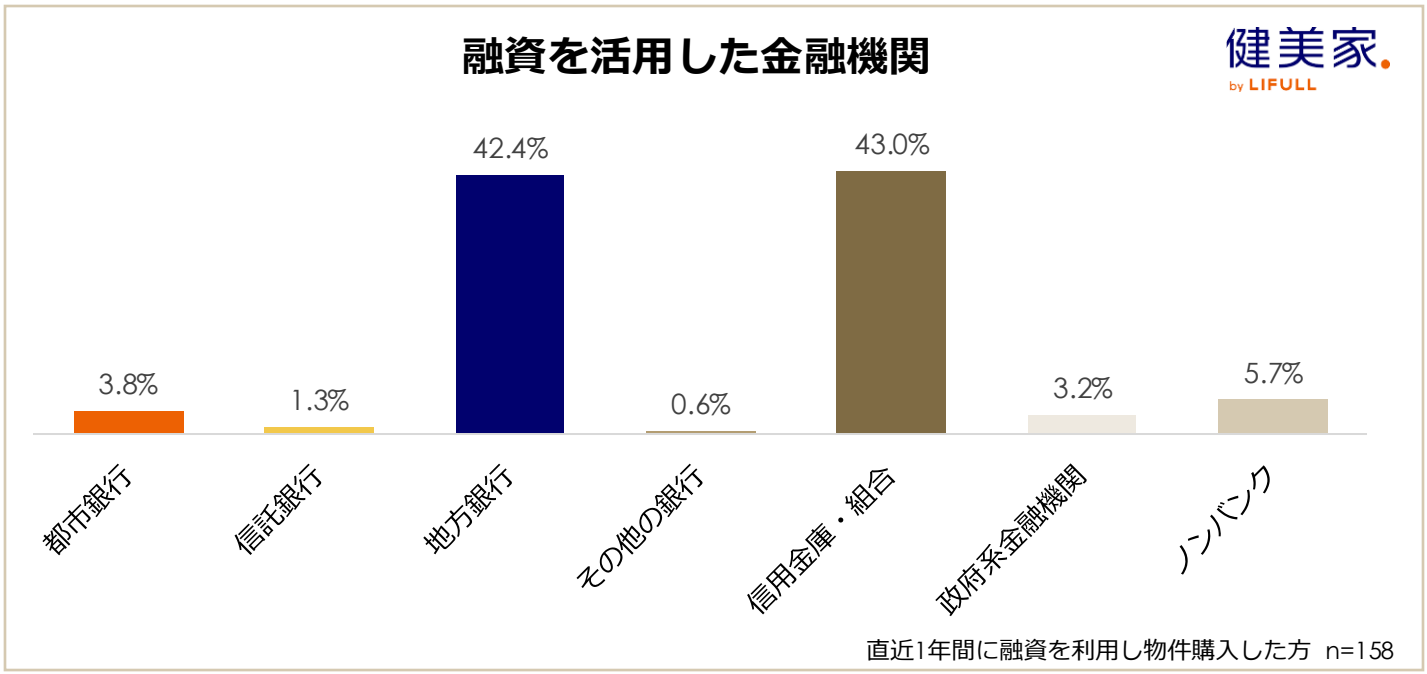


「融資を活用した」と回答した方への質問

Q 融資はどの金融機関を活用しましたか？

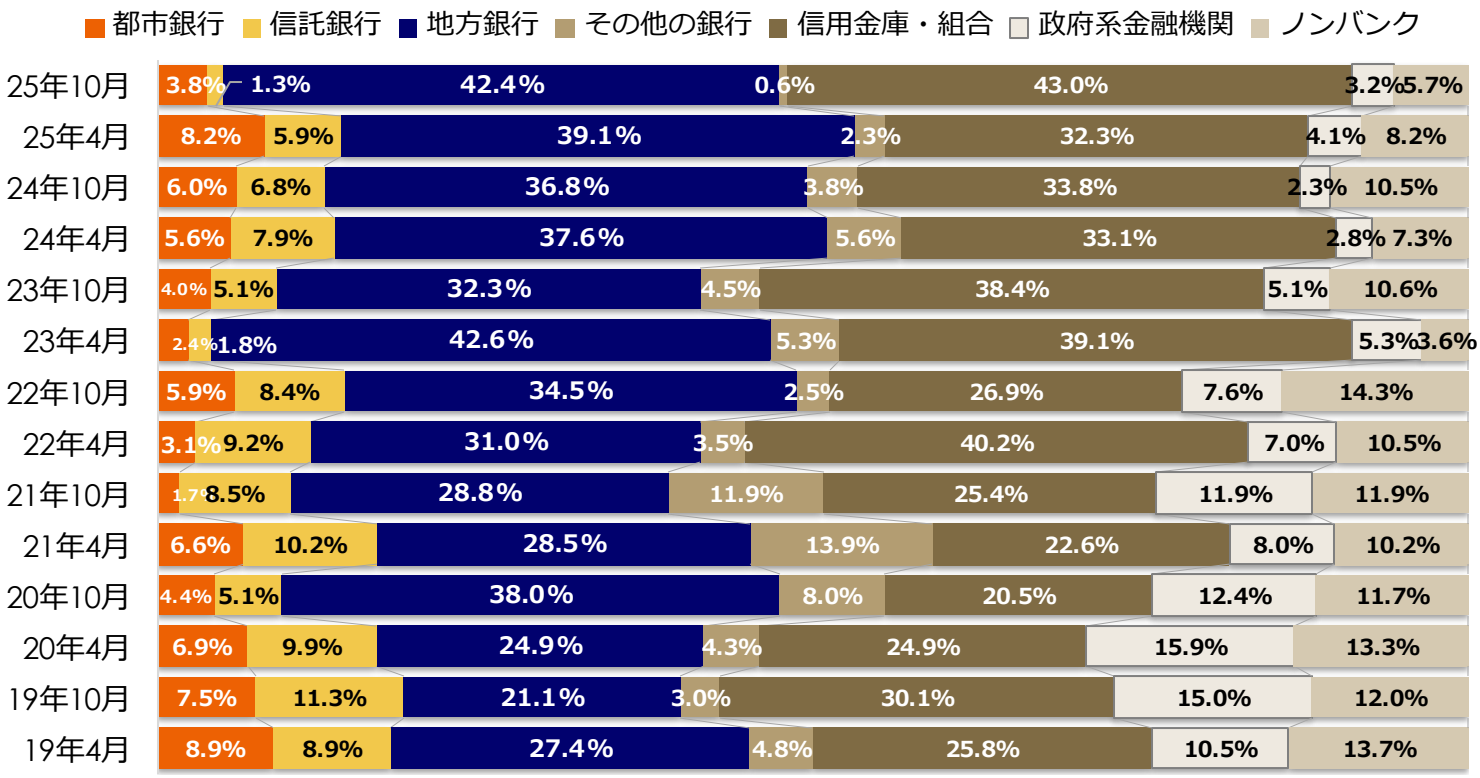
「地方銀行」と「信用金庫・組合」が二分

融資を活用した金融機関の最多は「信用金庫・組合」の43.0%。続いて「地方銀行」が42.4%と、ほぼ同率で最多。2025年4月と比較すると、地方銀行は39.1%から42.4%へ増加、信用金庫・組合は32.3%から43.0%へと大幅に増加。



※「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】

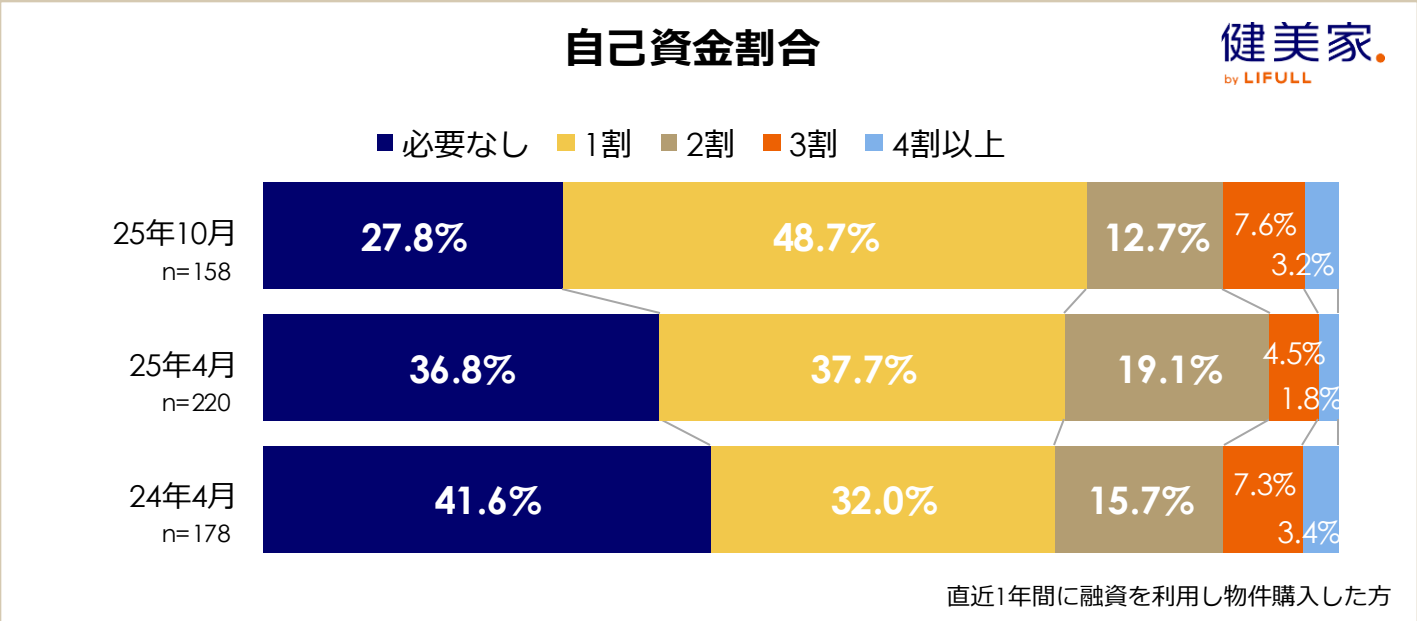


「融資を活用した」と回答した方への質問

Q 自己資金はいくら必要でしたか？

自己資金は「1割」が最多の48.7%

物件購入時の自己資金の割合は「1割」が48.7%で最多。 2024年4月は「必要なし」が最多であったが 、その割合は減少傾向。一方、「1割」の割合は上昇傾向が続いている。

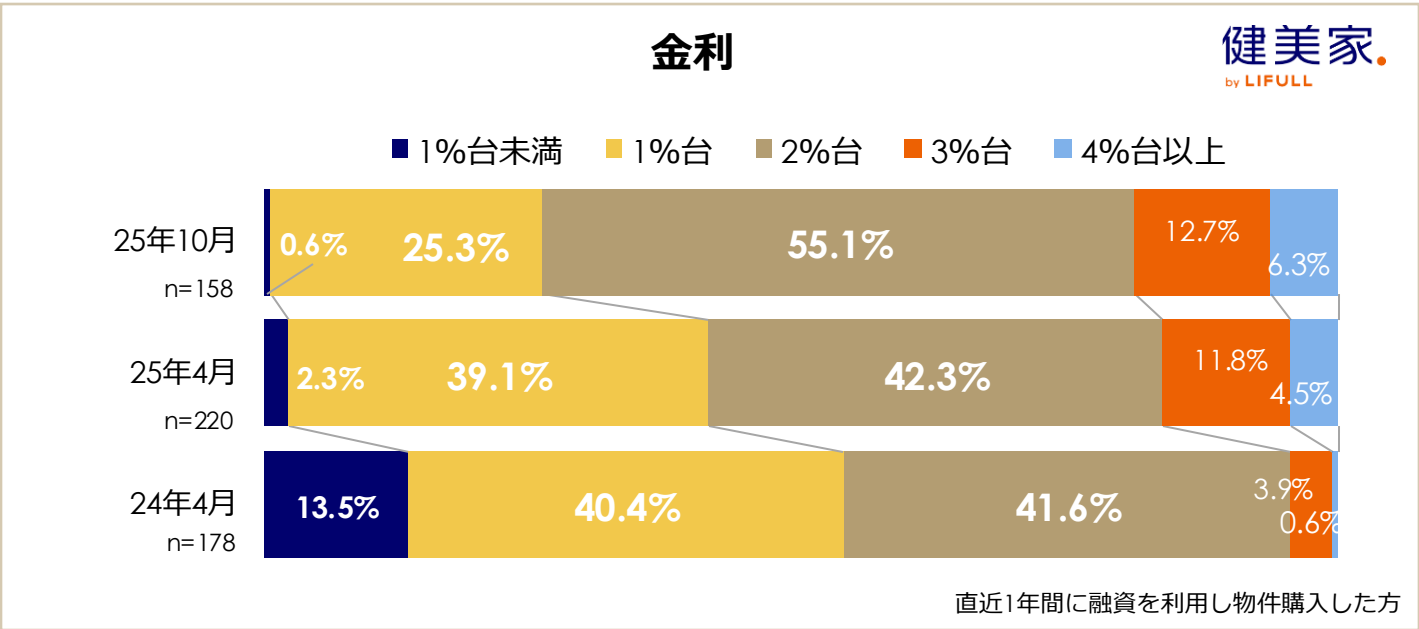


「融資を活用した」と回答した方への質問

Q 金利は何パーセント台でしたか？

「2%台」が55.1%で最多 「1%台未満」は大幅減少

融資金利は「2%台」が55.1%で最多で2025年4月の42.3%から12.8ポイントの増加 。一方、「1%台未満」は2024年4月の13.5%から0.6%へと大幅に減少。

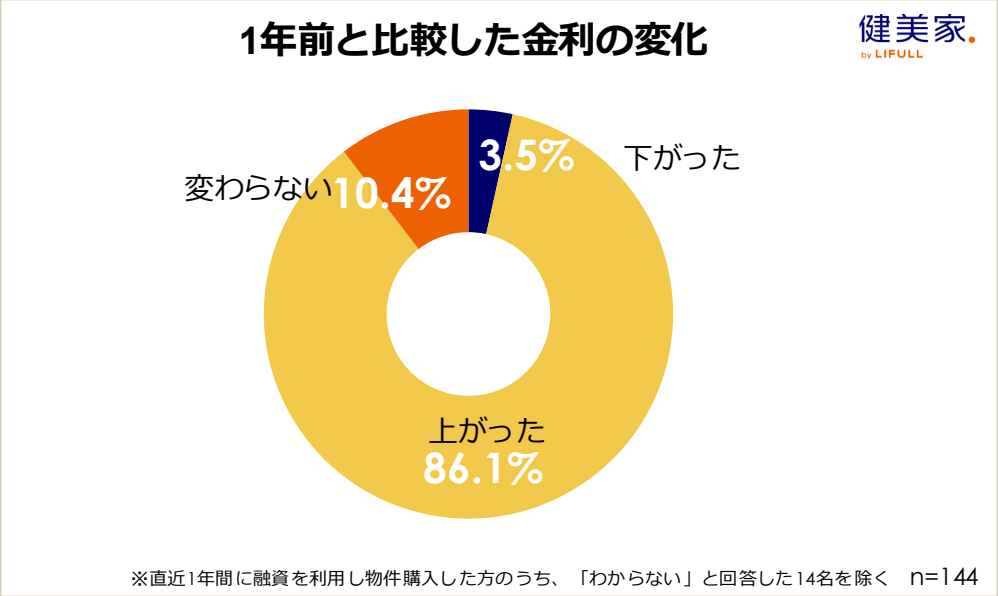


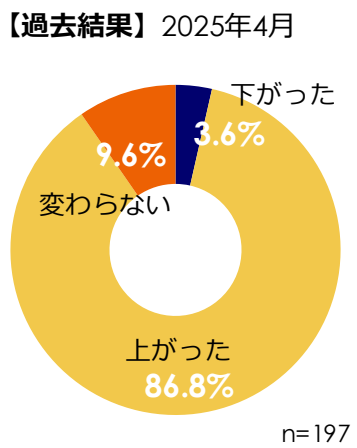
「融資を活用した」と回答した方への質問

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86.1%で最多

金利が1年前と比べて変化したかについて、「上がった」が86.1%で最多。2025年4月の86.8%と高い水準を維持しており、「変わらない」（10.4%）や「下がった」（3.5%）を大きく上回った。



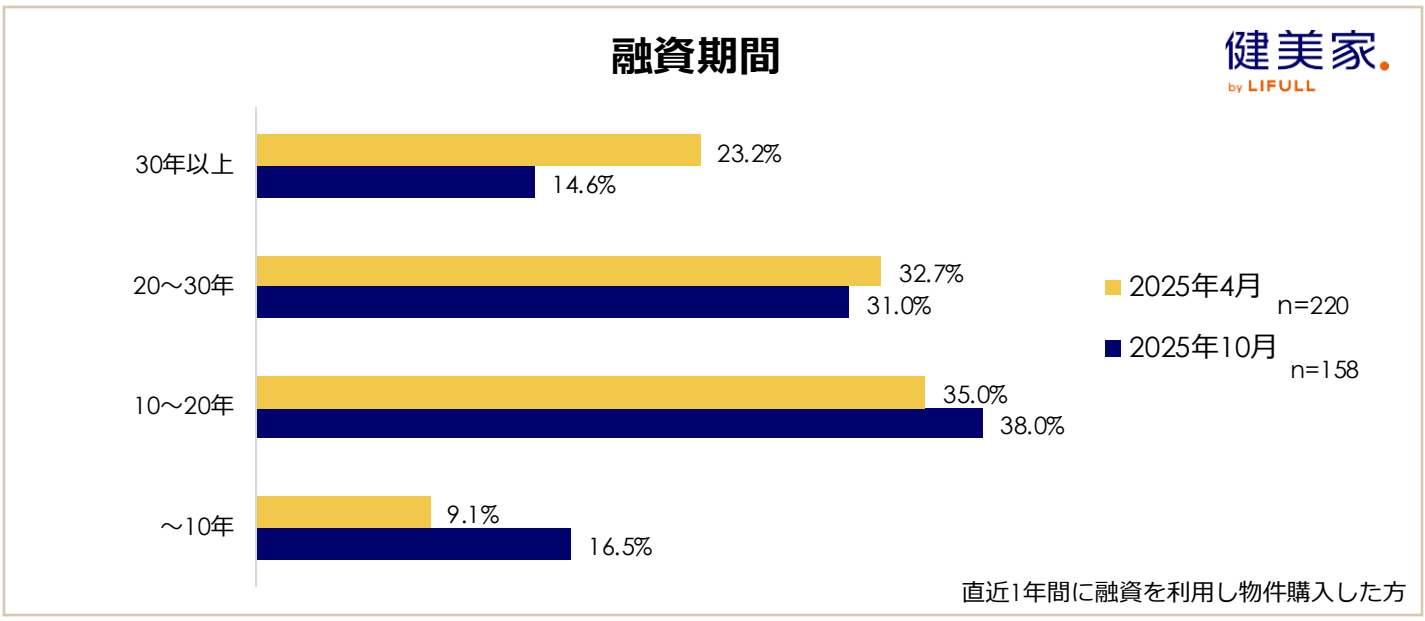


「融資を活用した」と回答した方への質問

Q 融資期間はどのくらいですか？

「10～20年」が最多
「30年以上」減少「10年未満」増加で短期化傾向

融資期間は「10～20年」が38.0%で最多。一方で2025年4月に23.2%だった「30年以上」（14.6%）は-8.6ポイントと大幅に減少し、「10年未満」は+7.4ポイントと16.5%に増加

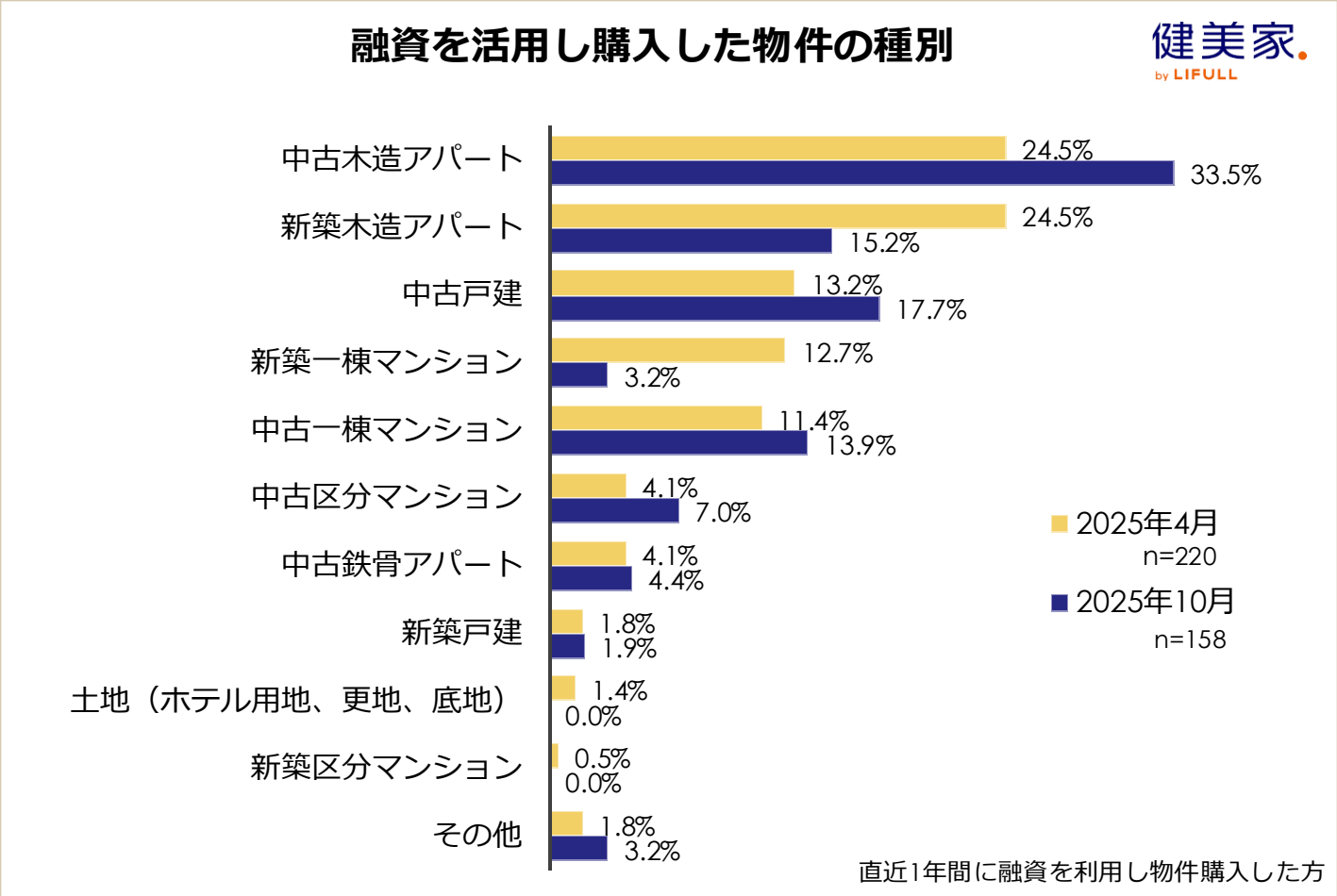


「融資を活用した」と回答した方への質問

Q 物件種類はどのようなものですか？

融資活用、「中古木造アパート」が最多
新築の2倍超となり「中古シフト」鮮明

融資を活用して購入した物件の最多は、「中古木造アパート」の33.5% 。2025年4月（24.5%）に同率1位だった「新築木造アパート」（15.2%）に2倍以上の差がついた。また、「一棟マンション」は「新築」が2025年4月の12.7%から3.2%へ急減し「中古」（13.9%）が逆転。



【その他の回答】

- 事務所
- ビル
- 老人ホーム

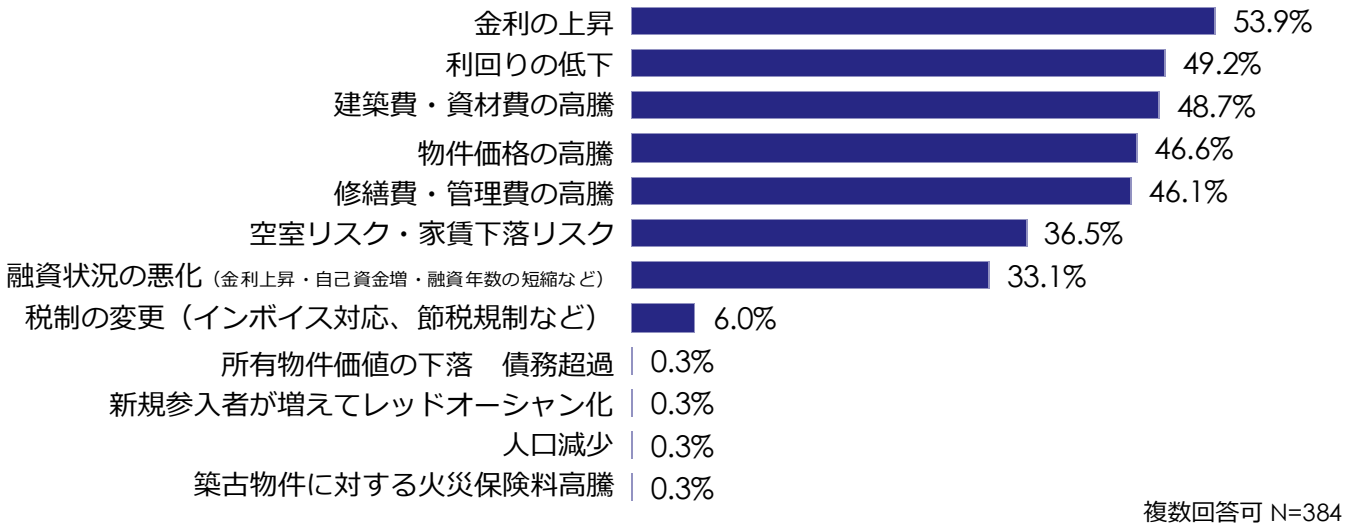
など

Q 不動産投資を行う上で、特に懸念していることは何ですか？（複数回答）

懸念事項は「金利の上昇」（53.9%）が最多

不動産投資を行う上で特に懸念していることの最多は「金利の上昇」53.9%。続いて「利回りの低下」が49.2%、「建築費・資材費の高騰」が48.7%、「物件価格の高騰」が46.6%、「修繕費・管理費の高騰」が46.1%と、金利の上昇とコスト高騰や価格上昇に関する懸念が上位を占めた。

不動産投資の懸念事項

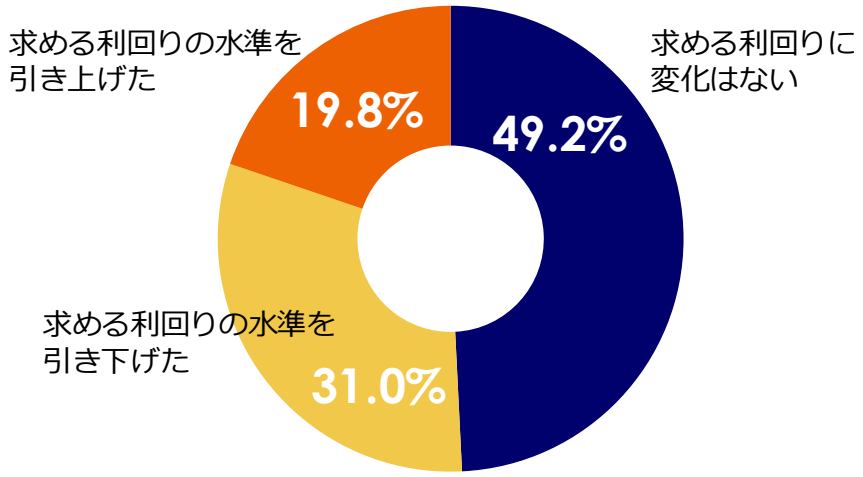


複数回答可 N=384

Q 金利上昇やコスト高騰を受け、求める（表面）利回りに変化はありましたか？

求める利回りに「変化はない」が最多の49.2%

求める（表面）利回りへの意識変化

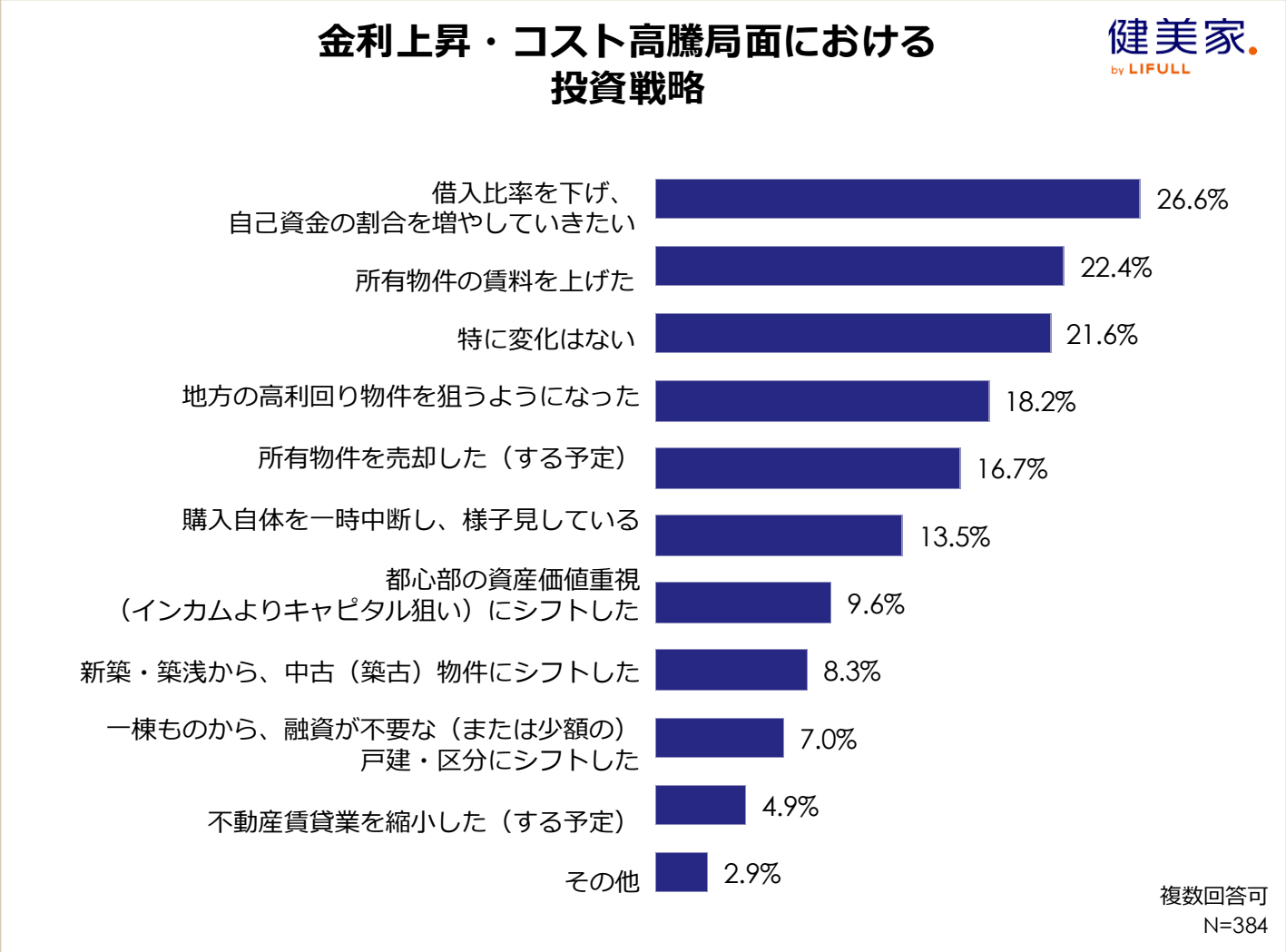


N=384

Q 金利上昇やコスト高騰を受け、ご自身の投資戦略 どのように変化しましたか？

投資戦略の変化は「借入比率を下げ、自己資金の割合を増やしたい」が最多

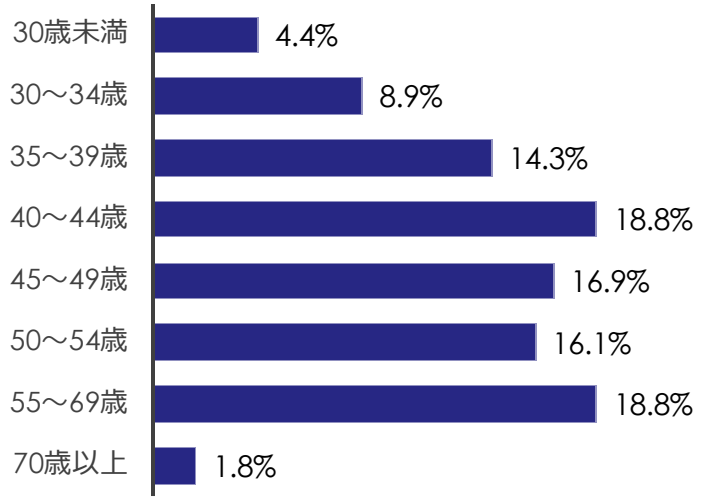
金利上昇やコスト高騰を受け、どのように投資戦略を変化させたかという回答で最も多かったのは、「借入比率を下げ、自己資金の割合を増やしていきたい」26.6%。続いて「所有物件の賃料を上げた」が22.4%、「特に変化はない」が21.6%となった。



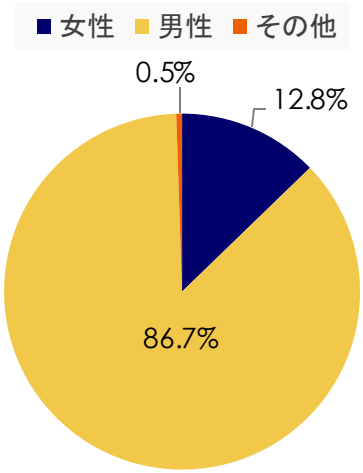
【その他の回答】

- エリアの変更をした
- 人口流入の見込めない地方物件を投資対象から外した
- 一旦、民泊にシフト／高い利回りを狙える民泊をしながら様子見／別の事業（宿泊業）を拡大した
- 新築・築浅と中古をバランスよく組み合わせる
- 早めに借り切りたい
- 築古から新築・築浅にシフトした／中古物件を見ていたが、新築を意識するようになった
- 当面は所有物件の運営と改善策にフォーカスしたい。次物件の情報収集は継続。
- 副業を頑張る

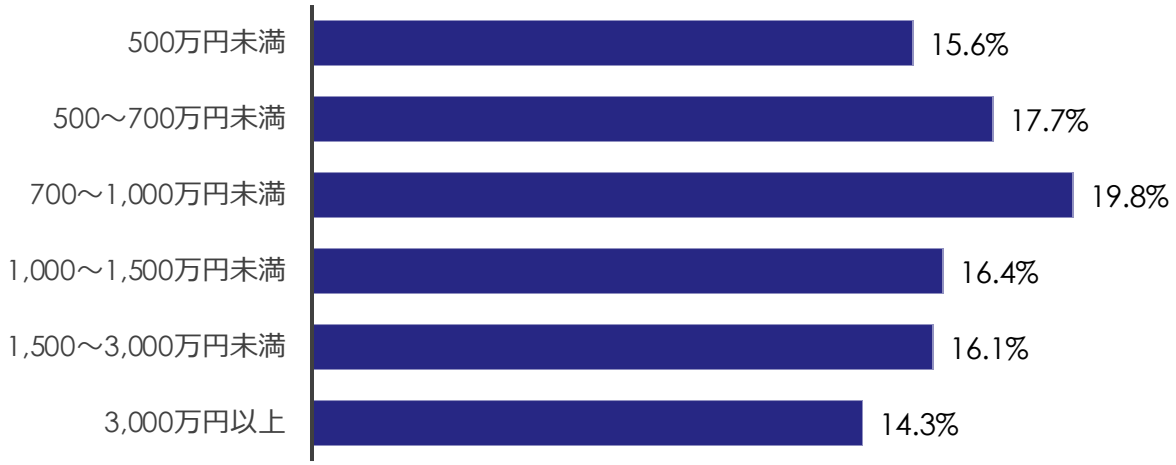
■ 年齢



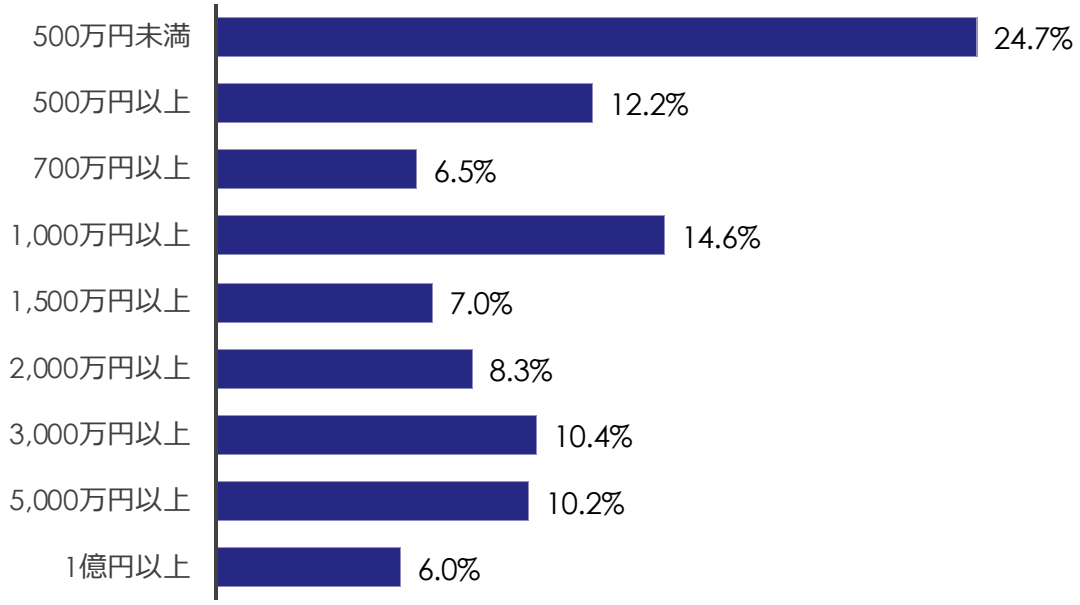
■ 性別



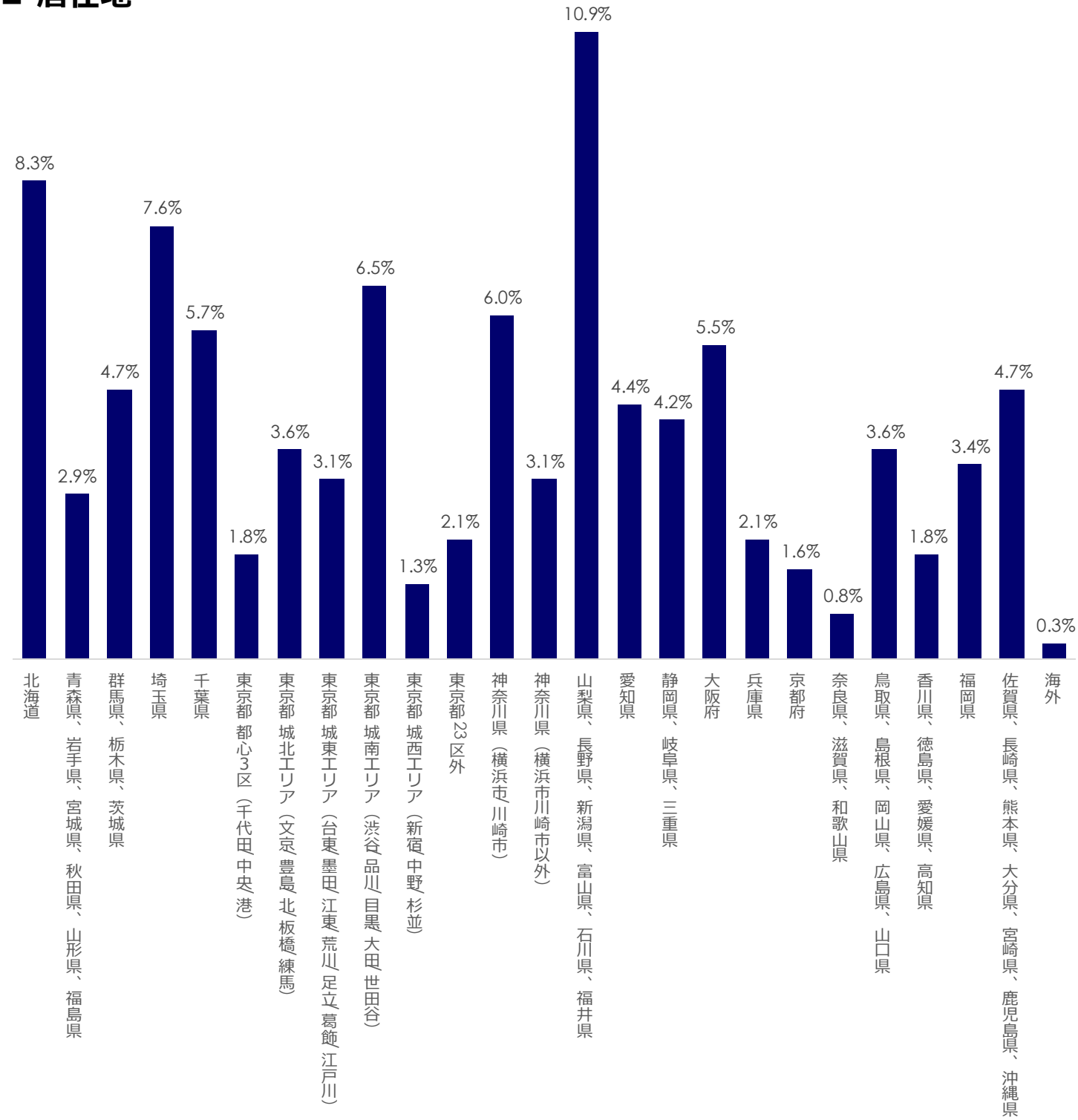
■ 年収（家賃収入も含む）

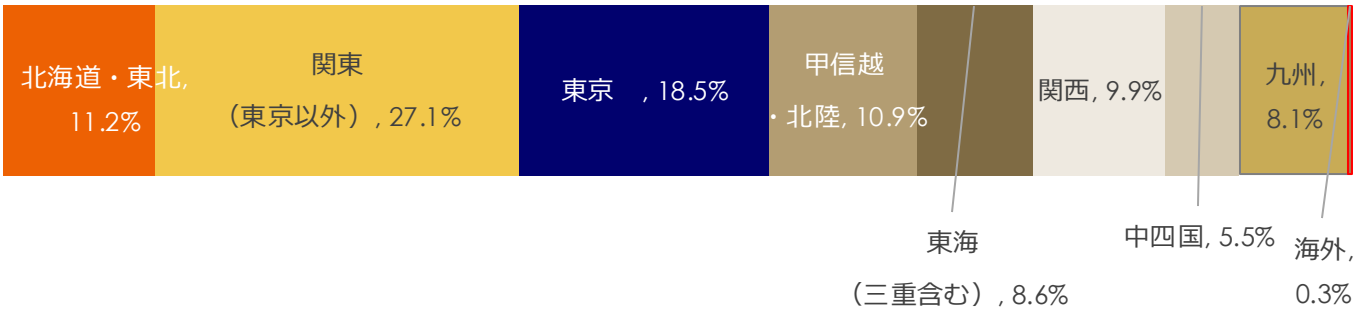


■ 自己資金

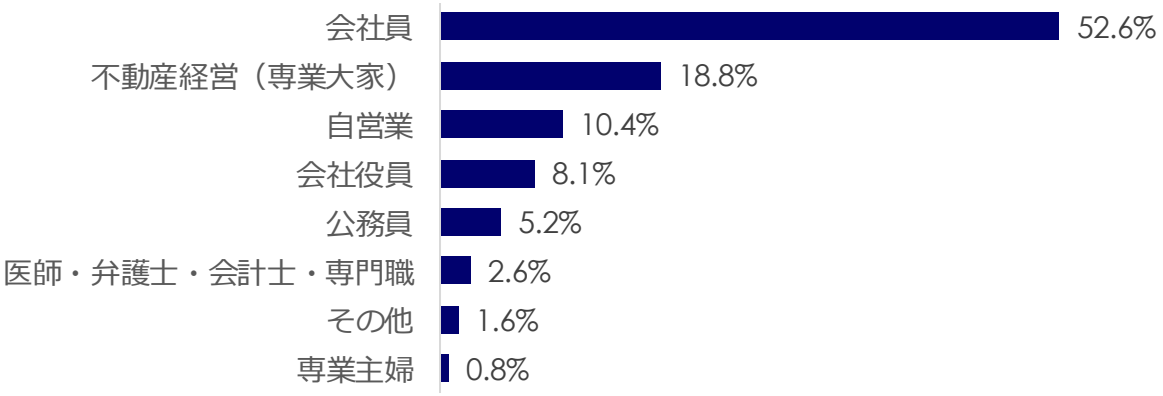


■ 居住地

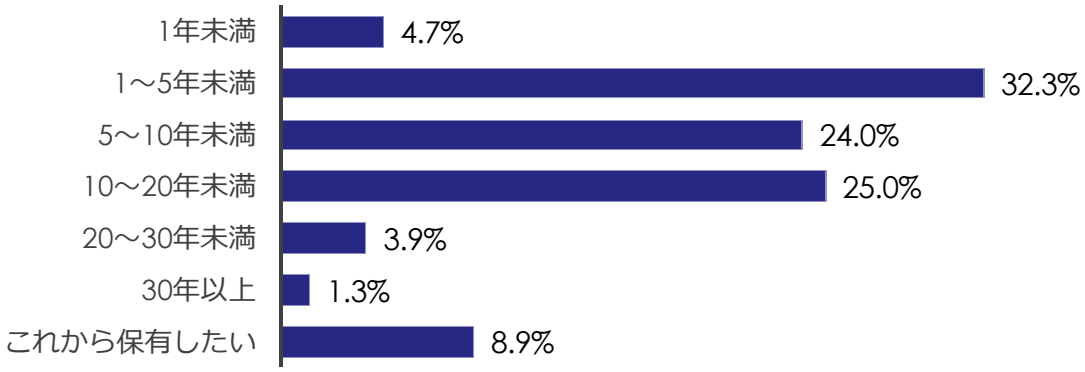

8.3%
2.9%
4.7%
7.6%
5.7%
1.8%
3.6%
3.1%
6.5%
1.3%
2.1%
6.0%
3.1%
10.9%
4.4%
4.2%
5.5%
2.1%
1.6%
0.8%
3.6%
1.8%
3.4%
4.7%
0.3%
北海道
青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
群馬県、栃木県、茨城県
埼玉県
千葉県
東京都 都心3区（千代田 中央 港）
東京都 城北エリア（文京 豊島 北 板橋 練馬）
東京都 城東エリア（台東 墨田 江東 荒川 足立 葛飾 江戸川）
東京都 城南エリア（渋谷 品川 目黒 大田 世田谷）
東京都 城西エリア（新宿 中野 杉並）
東京都23区外
神奈川県（横浜市 川崎市）
神奈川県（横浜市川崎市以外）
山梨県、長野県、新潟県、富山県、石川県、福井県
愛知県
静岡県、岐阜県、三重県
大阪府
兵庫県
京都府
奈良県、滋賀県、和歌山県
鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県
香川県、徳島県、愛媛県、高知県
福岡県
佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県
海外


北海道・東北, 11.2%
関東（東京以外）, 27.1%
東京 , 18.5%
甲信越・北陸, 10.9%
関西, 9.9%
九州, 8.1%
東海（三重含む）, 8.6%
中四国, 5.5%
海外, 0.3%

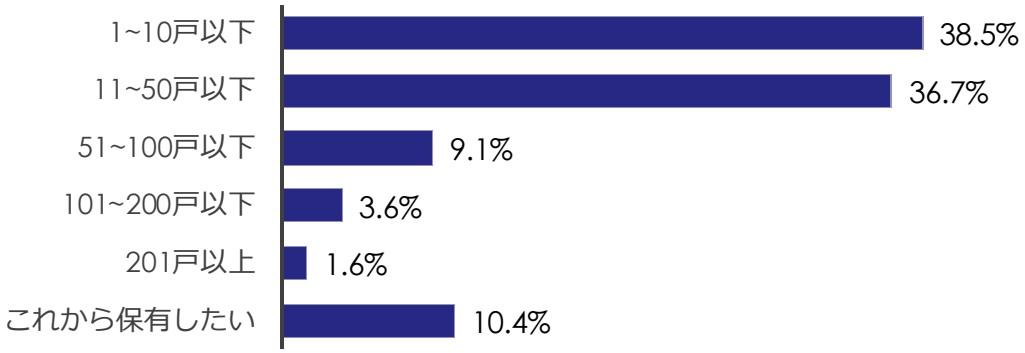
■ 職業


会社員 52.6%
不動産経営（専業大家） 18.8%
自営業 10.4%
会社役員 8.1%
公務員 5.2%
医師・弁護士・会計士・専門職 2.6%
その他 1.6%
専業主婦 0.8%

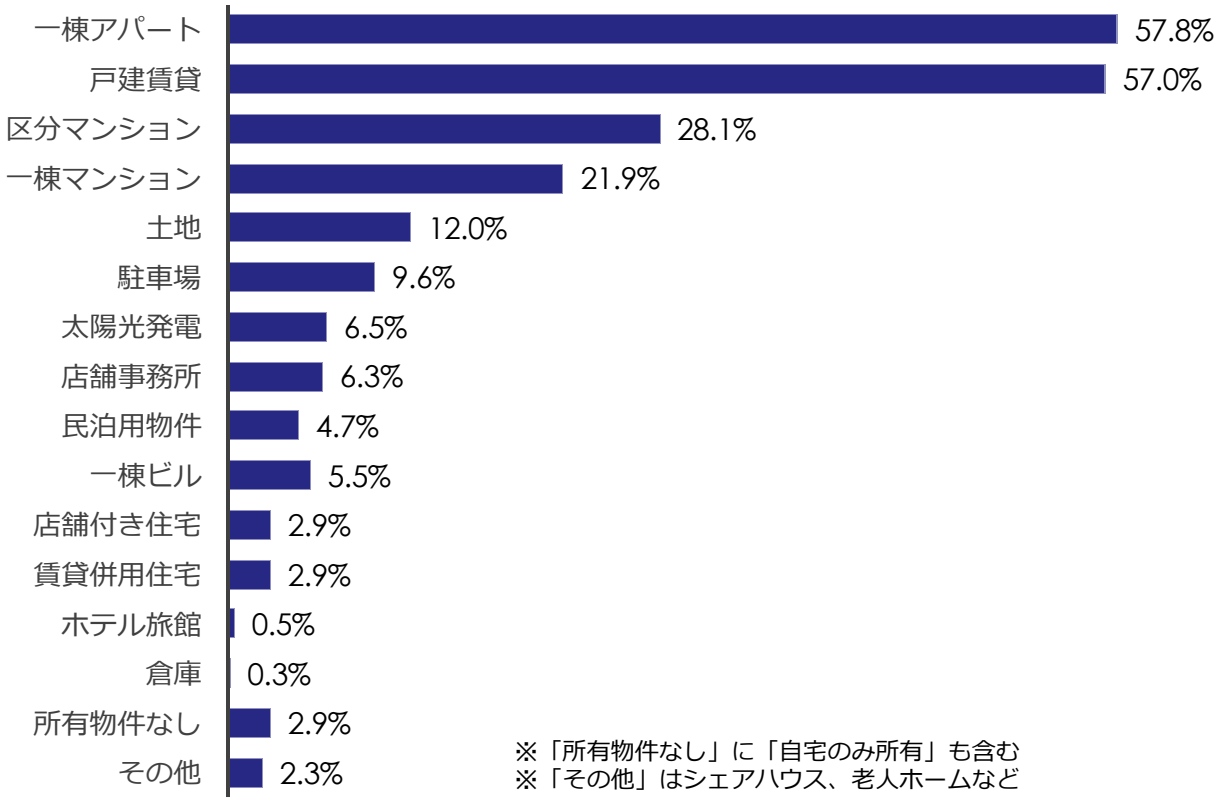
■ 投資歴


1年未満 4.7%
1～5年未満 32.3%
5～10年未満 24.0%
10～20年未満 25.0%
20～30年未満 3.9%
30年以上 1.3%
これから保有したい 8.9%

■ 所有戸数


1~10戸以下 38.5%
11~50戸以下 36.7%
51~100戸以下 9.1%
101~200戸以下 3.6%
201戸以上 1.6%
これから保有したい 10.4%

■ 所有物件種別 （複数回答可）



※「所有物件なし」に「自宅のみ所有」も含む
※「その他」はシェアハウス、老人ホームなど