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26回）

結果報告書

健美家株式会社

2026年11月25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

■ 目次

1. 投資用不動産の市況について p.03 ー p.10
2. 物件購入について p.11 ー p.14
3. 物件購入時の融資環境について p.15 ー p.19
4. 保有物件の売却について p.20 ー p.22
5. 回答者の属性 p.23 ー p.25

■ 調査対象
健美家（けんびや）登録会員　約20万名

■ 有効回答数
340名

■ 調査期間
2026年10月15日（木）～10月29日（木）

■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】

1. 現在の不動産投資市況について
・1年前と比べ「価格が上昇している」が57.4%で最多となり過半数を維持。一方、「価格が下降している」は前回調査（2026年4月）の6.4%から14.1%へと2倍以上に増加し、下降を意識する層の増加がうかがえる（p.3）
・上昇の背景は「建設費や資材価格が高騰しているから」が87.2%で最多（p.4）。一方、下降の背景は「融資状況が悪くなっているから」が75.0%で最多となった（p.5）
・1年後の価格予想は「価格は下降する」が38.5%となり、2026年4月調査（14.9%）から23.6ポイント増加して「価格は上昇する」の36.5%（同55.3%）を逆転（p.7）。価格上昇予想の理由としては「建設費や資材価格が上がっていくから」が90.3%で最多（p.8）。価格下降の予想理由としては「融資状況が悪くなっていくから」が67.2%で最多となった（p.9）

2. 物件購入について
・物件購入で重視していることは「利回り」（68.2%）に次いで、「キャッシュフロー」と「価格」（各60.0%）が同率2位に（p.11）
・現在、物件を「積極的に探している」投資家は48.5%（p.12）、2026年4月以降に物件を「購入した」投資家は36.2%（p.14）
・実際に購入された物件種別は「一棟アパート」（43.1%）と「戸建賃貸」（39.0%）の上位2種別に集中（p.14）。また現在「積極的に探している」種別でも「一棟アパート」が77.0%で突出（p.12）
・積極的に探している地域は「神奈川・千葉・埼玉」が41.8%で最多となり、「東京」（37.0%）を含む一都三県へ投資需要が集中（p.13）

3. 物件購入時の融資環境について
・物件購入時の資金調達は「融資を活用」が59.3%で多数派を維持するも、2020年以降で最も高かった2025年10月調査（71.5%）をピークに2回連続で減少し、2022年10月調査以来、4年ぶりに6割を下回った（p.15）
・利用した金融機関は「地方銀行」が45.2%で最多を維持し、「信用金庫・組合」が28.8%で続く（p.16）。自己資金割合は47.9%が「必要なし（フルローン）」で最多。融資金利は「2%台」が54.8%で過半数を占めた（p.17）。
・金利が1年前と比べて「上がった」との回答は91.8%に達し、前回調査（85.3%）からさらに増加（p.18）

4. 保有物件の売却について
・物件を所有する投資家のうち直近1年に保有物件を「売却した」「現在売却活動中・検討中」は合わせて約半数の48.0%（p.20）。主な売却理由は「資金繰り・手元キャッシュ確保」「他の物件を購入する」が各39.2%で同率首位に（p.21）。売却のハードルは「物件の融資付けが難しい」が35.0%で最多（p.21）。売却益の使い道は「次の収益不動産の購入資金」が76.9%で突出する（p.22）。
・当面売却しない理由は「家賃収入・キャッシュフローを重視している」が69.0%でトップに（p.22）

※本調査は年2回実施しており、設問によって、前回調査（2026年4月）または前年調査（2025年10月）等と比較を行っています。
※集計データは小数点第二位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

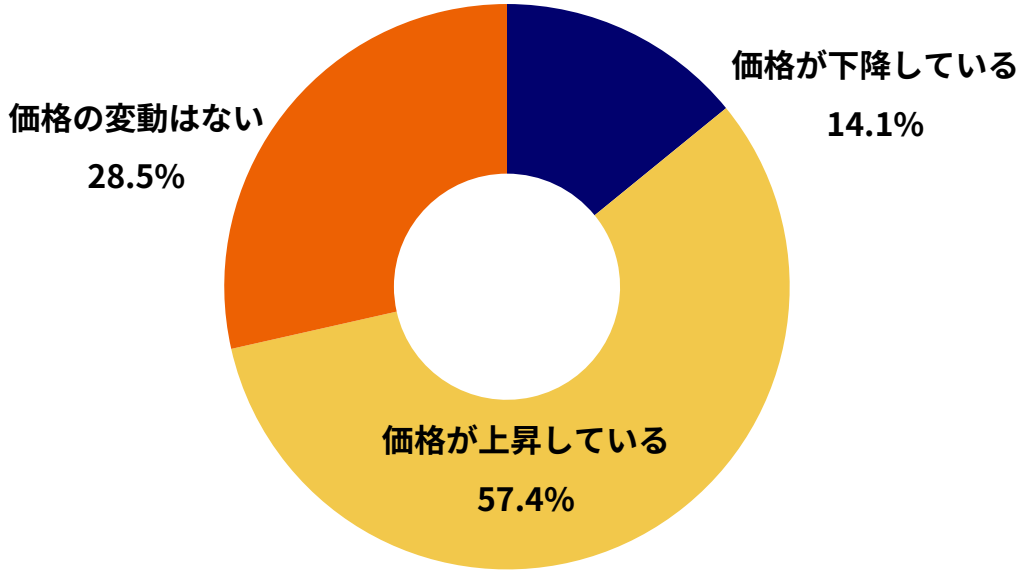
1. 投資用不動産の市況について

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？

投資用不動産価格の体感「上昇」基調続くも、「下降」を意識する層が急増

現在の投資用不動産の価格について、1年前と比べ「価格が上昇している」との回答が57.4%で最多。2026年4月調査（66.2%）から減少したものの、依然として過半数を維持。一方、「価格が下降している」は前回調査の6.4%から14.1%へと2倍以上に増加。「変動はない」（28.5%・同27.4%）が横ばいで推移する中、下降を意識する投資家が確実に増えている。

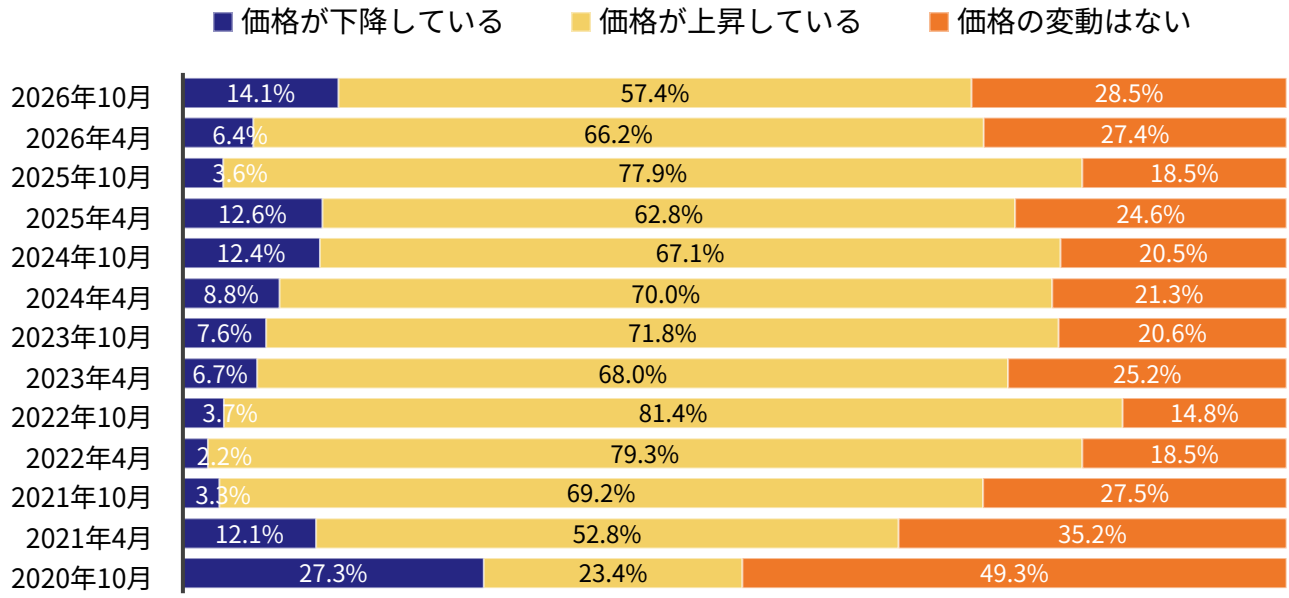
1年前と比較した投資用不動産の価格



健美家 by LIFULL

N=340

【経年変化】

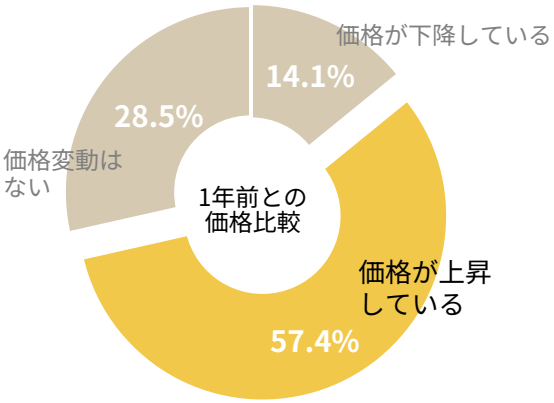


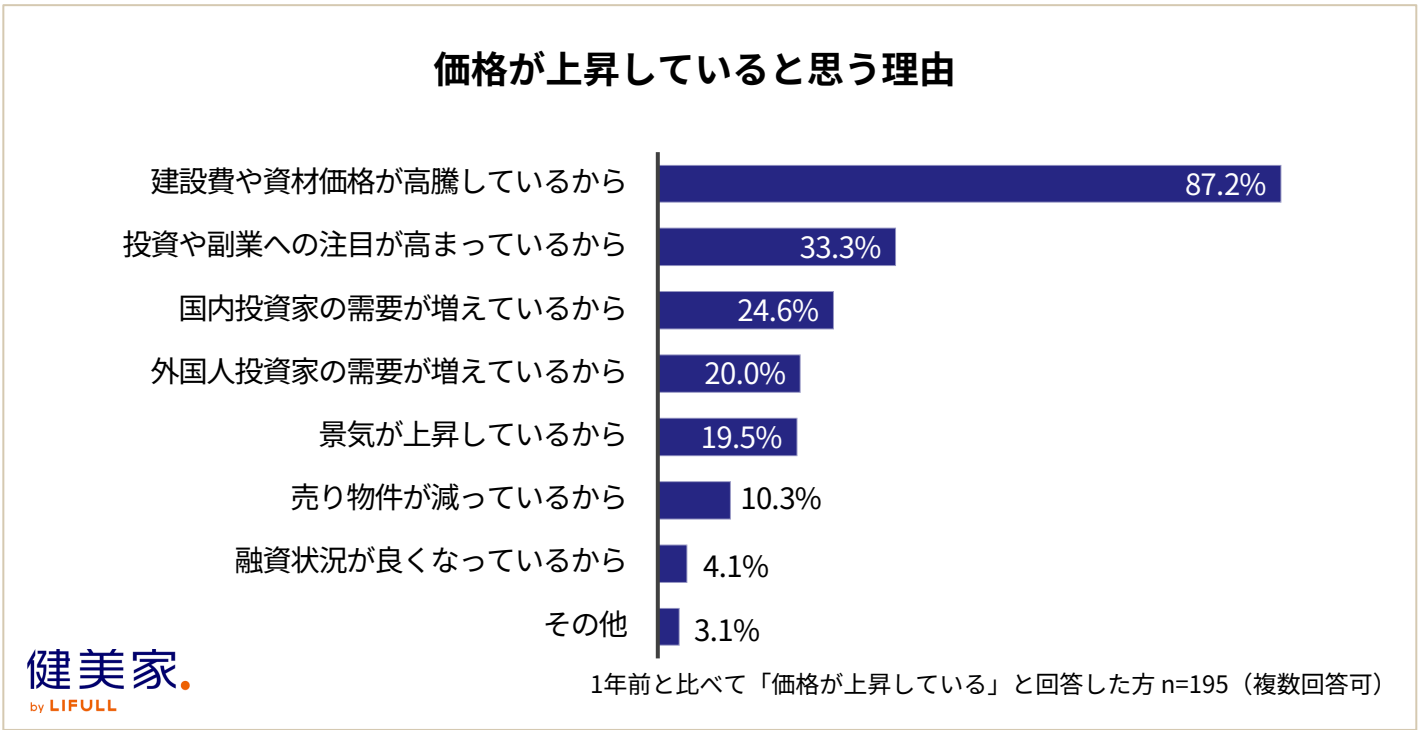
1年前と比べて「価格が上昇している」と回答した方への質問

Q 価格が上昇していると思う理由は何ですか？

「価格が上昇している」理由は「建設費や資材価格が高騰しているから」が87.2%で最多

1年前と比べて「価格が上昇している」と回答した理由の最多は、「建設費や資材価格が高騰しているから」の87.2%で、2番目に多い「投資や副業への注目が高まっているから」の33.3%を大きく引き離す結果となった。





【その他の回答】

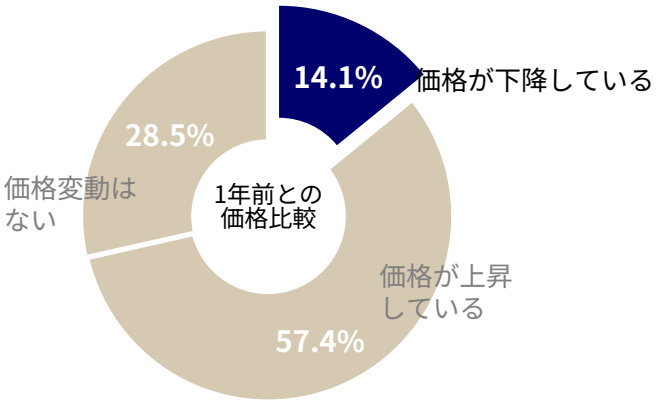
- 金利上昇
- 人件費の高騰
- 物価が上昇しているから
- 土地の値上がりが凄い
- 中古物件では建築費上昇の影響が新築より少ないのに、流通量が減ったことで業者が高値付けしていると勘ぐってます。金利上昇傾向は直接的に影響してるように感じます。
- 家賃が上がっているから

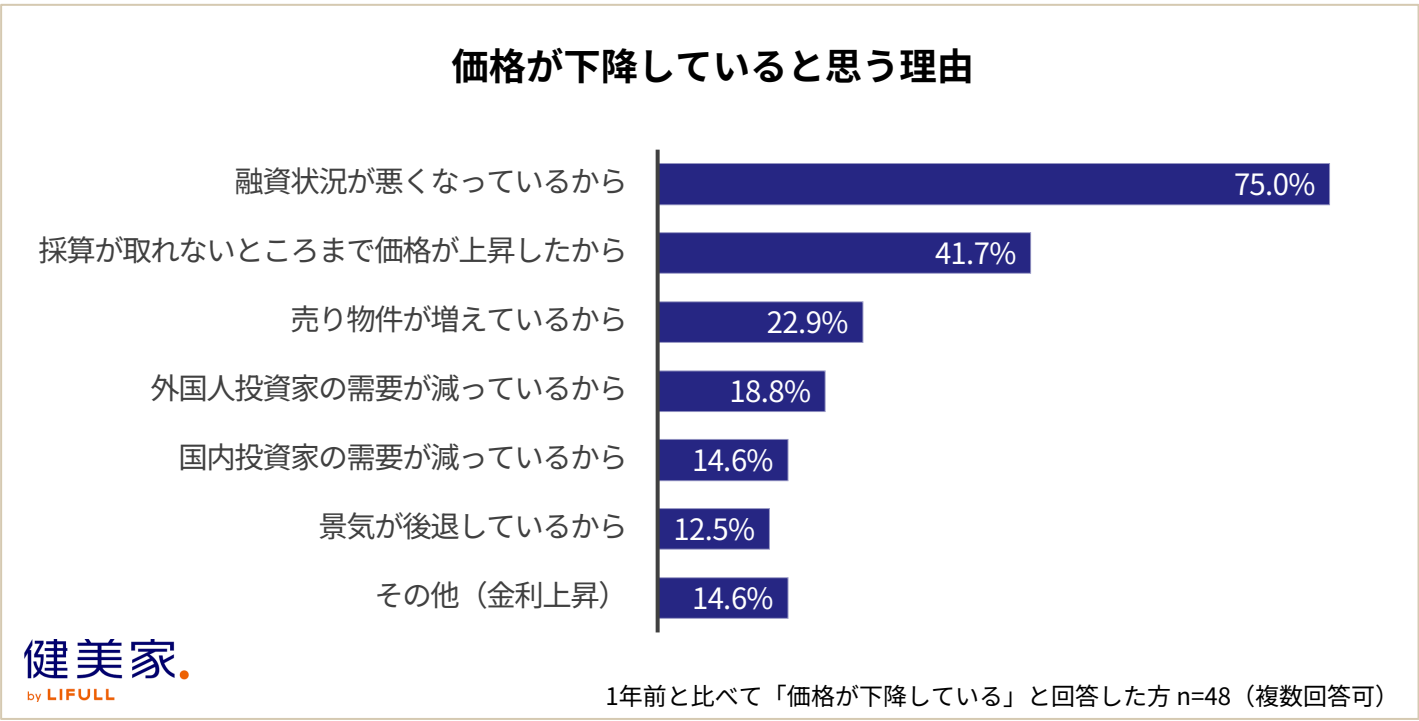
1年前と比べて「価格が下降している」と回答した方への質問

Q 価格が下降していると思う理由は何ですか？

「価格が下降している」理由は「融資状況が悪くなっているから」が最多で75.0%

1年前と比べて「価格が下降している」と回答した理由の最多は、「融資状況が悪くなっているから」の75.0%。2番目に多い「採算が取れないところまで価格が上昇したから」（41.7%）を大きく引き離す結果となった。





【その他の回答】

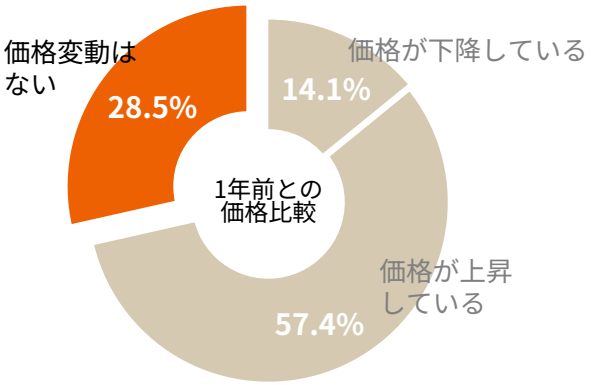
- 金利が上がっているから　14.6%

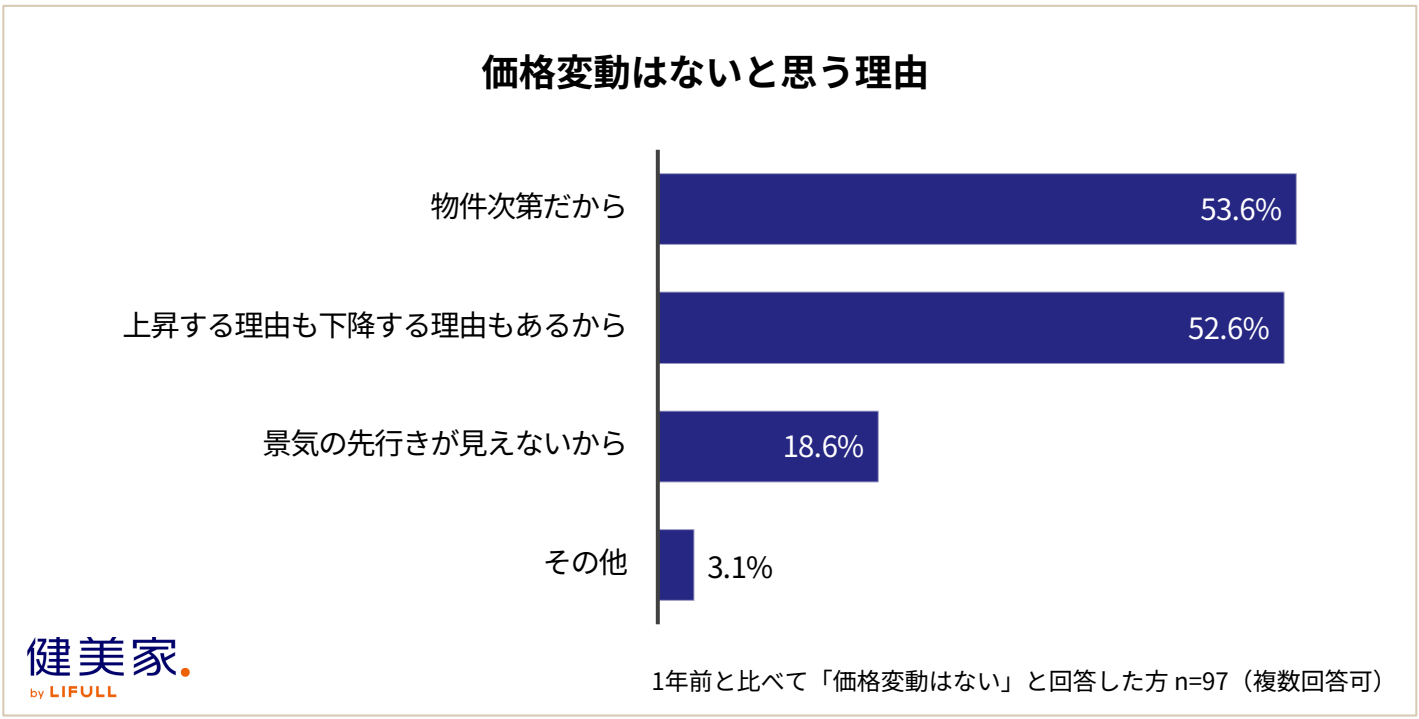
1年前と比べて「価格変動はない」と回答した方への質問

Q 価格変動はないと思う理由は何ですか？

「価格変動はない」理由は「物件次第だから」が最多で53.6%

1年前と比べて「価格変動はない」と回答した理由は、「物件次第だから」が53.6%で最多。僅差で「上昇する理由も下降する理由もあるから」が52.6%で続いた。





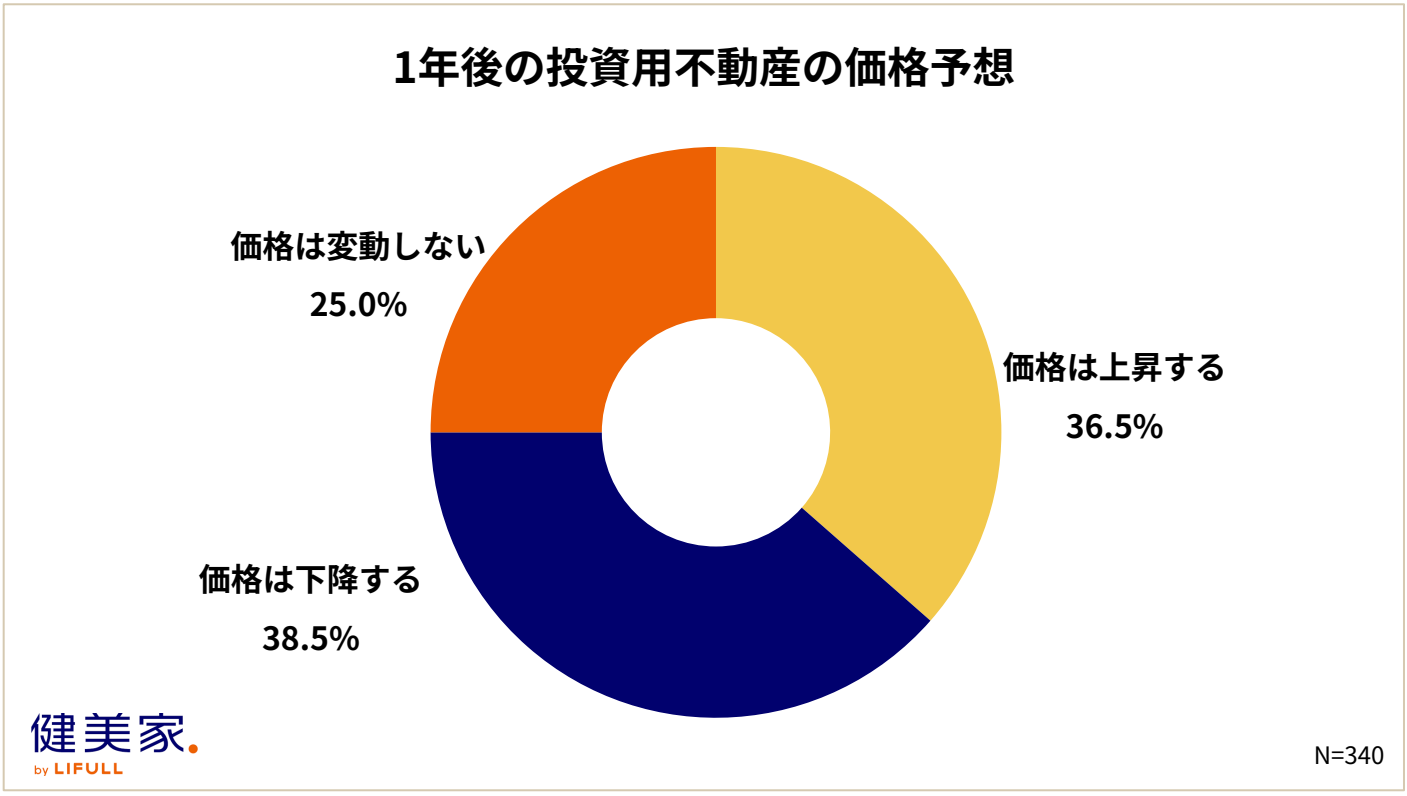
【その他の回答】

- 地域次第だから
- 田舎だから（まで）影響が届いていない
- 金利上昇トレンドと、人口減少が同時進行しているため。

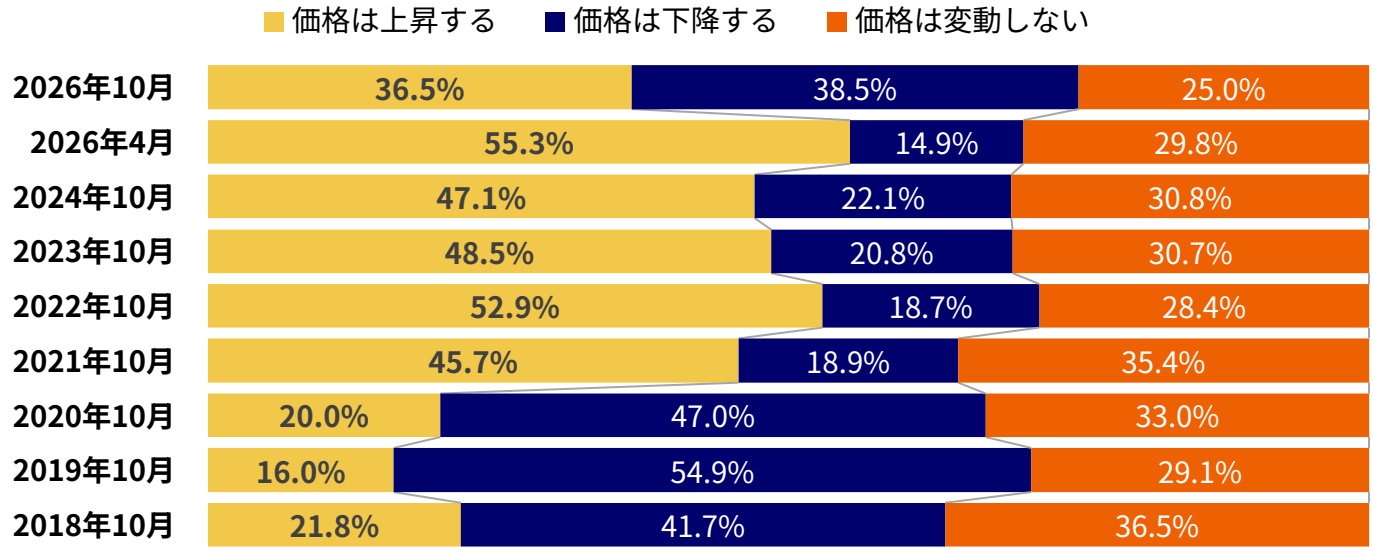
Q 投資用不動産の価格は1年後、どうなると思いますか？

1年後「価格は下降する」が14.9%から38.5%となり最多に逆転

1年後の投資用不動産の価格予想について、「価格は下降する」が前回調査の14.9%から38.5%へと急増。一方で、「価格は上昇する」との回答は同55.3%から36.5%となり、下降予想が上昇予想を上回る結果となった。



【経年変化】

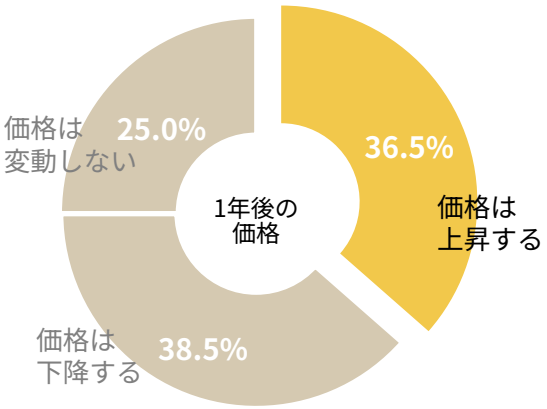


1年後「価格は上昇する」と回答した方への質問

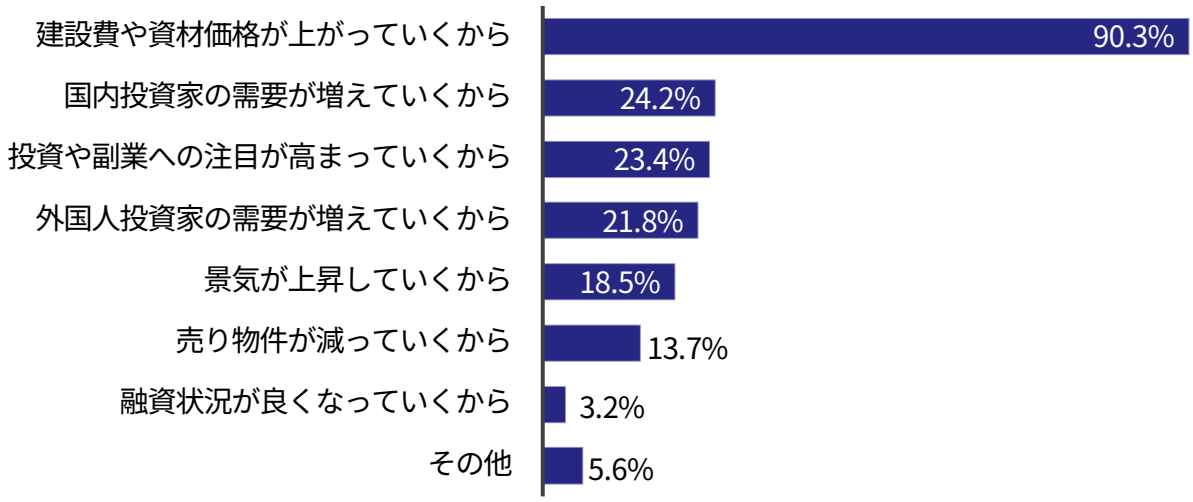
Q 価格は上昇すると思う理由は何ですか？

1年後「価格は上昇する」と思う理由は「建設費や資材価格が上がっていくから」が最多で90.3%

1年後に「価格は上昇する」と回答した理由の最多は、「建設費や資材価格が上がっていくから」の90.3%で、2番目に多い「国内投資家の需要が増えていくから」（24.2%）を大きく引き離す結果となった。



1年後「価格は上昇する」と思う理由



1年後「価格は上昇する」と回答した方 n=124（複数回答可）

【その他の回答】

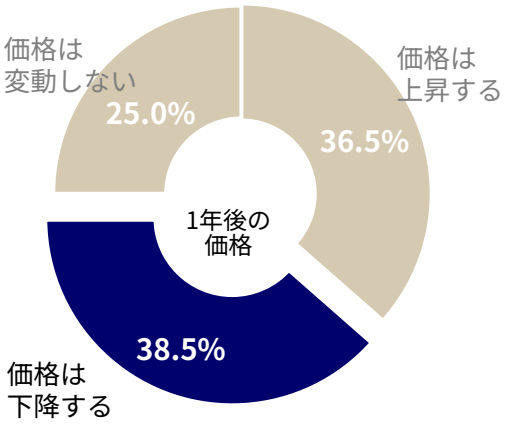
- 金利上昇
- インフレ
- 空き家対策により、物件のリフォームの加速、および個人間の民宿の加速
- 人件費、大工の環境因子
- 土地の値上がりが半端ない
- プライマリーバランス年2%ずつ上昇を国が進めているから
- 家賃が物価に追いつくから

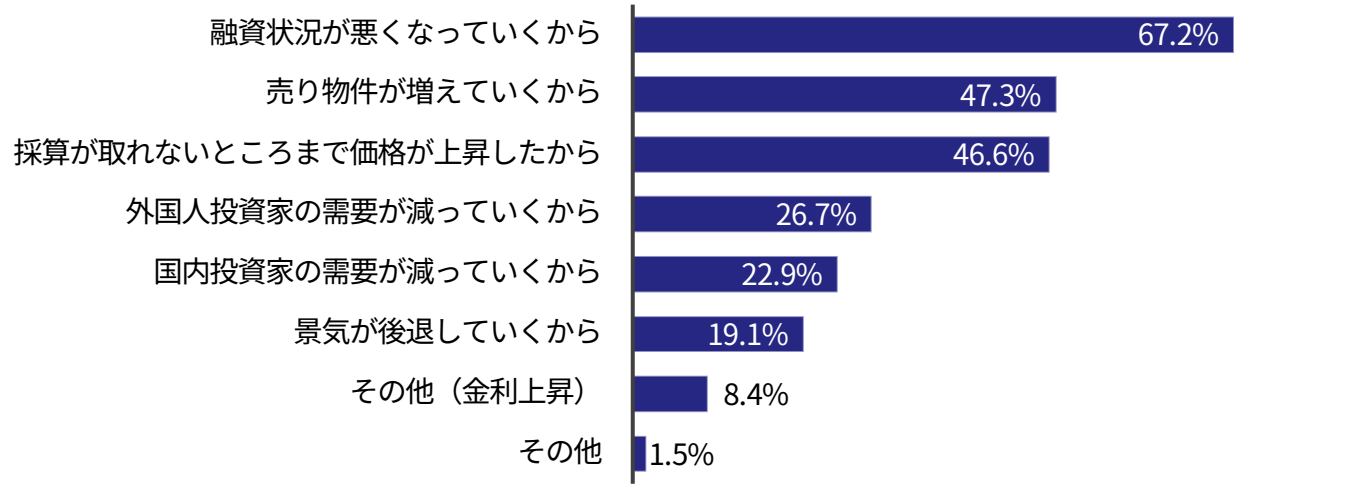
1年後「価格は下降する」と回答した方への質問

Q 価格は下降すると思う理由は何ですか？

1年後「価格は下降する」と思う理由は「融資状況が悪くなっていくから」が最多で67.2%

1年後に「価格は下降する」と回答した理由の最多は、「融資状況が悪くなっていくから」の67.2%。続いて、「売り物件が増えていくから」（47.3%）、「採算が取れないところまで価格が上昇したから」（46.6%）となった。





1年後「価格は下降する」と回答した方 n=131（複数回答可）

【その他の回答】

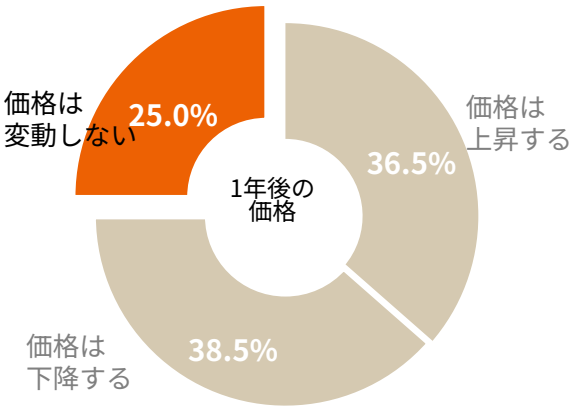
- 人口減少
- 物価値上がり（建築資材）

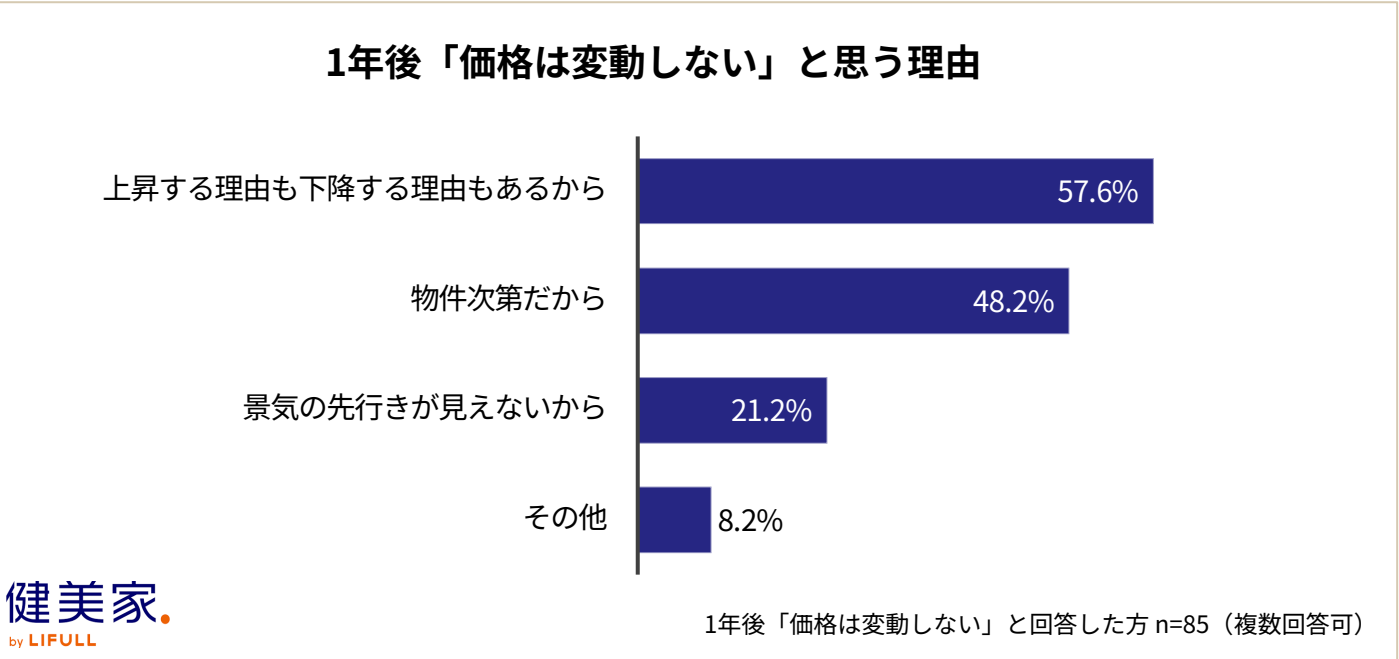
1年後「価格は変動しない」と回答した方への質問

Q 価格が変動しないと思う理由は何ですか？

1年後「価格は変動しない」と思う理由は「上昇する理由も下降する理由もあるから」が最多で57.6%

1年後に「価格は変動しない」と回答した理由の最多は、「上昇する理由も下降する理由もあるから」（57.6%）。次いで、「物件次第だから」（48.2%）となった。





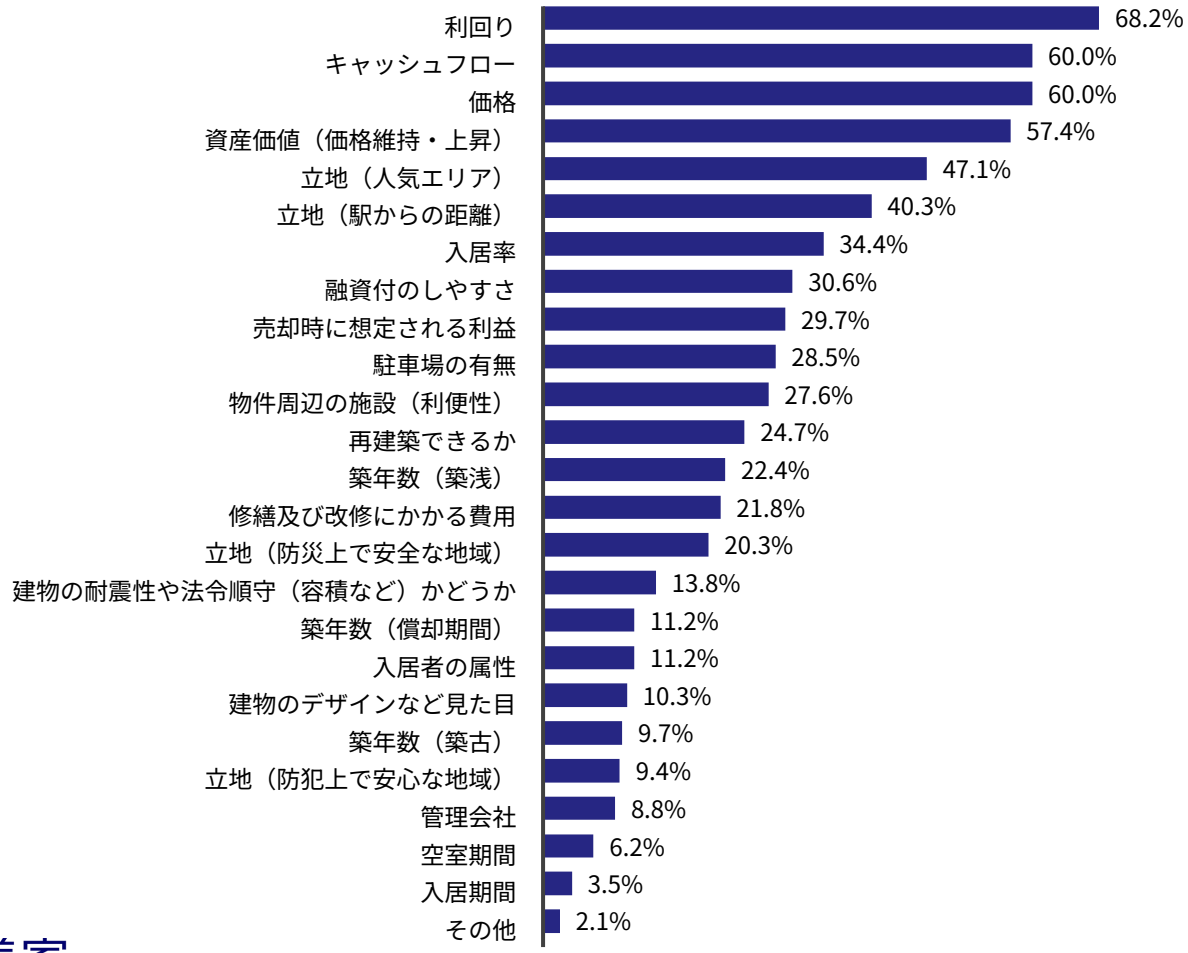
【その他の回答】

- 上がらないでもらいたい
- 金利の上昇
- 金利が上がったとしても、下落を感じられるまでにはタイムラグがあると思われるため。
- 高止まり感が強い
- 地域により二極化するから
- 価格が上がり過ぎると売れなくなるから
- 高く売りたい業者の存在

Q 物件の購入で重視していることは何ですか？

物件の購入で重視していることは「利回り」が68.2%で最多、「キャッシュフロー」「価格」が各60.0%で続く

「利回り」が68.2%で最多となった。次いで「キャッシュフロー」と「価格」が各60.0%で同率2番目に多く、「資産価値（価格維持・上昇）」が57.4%、「立地（人気エリア）」が47.1%で続いた。



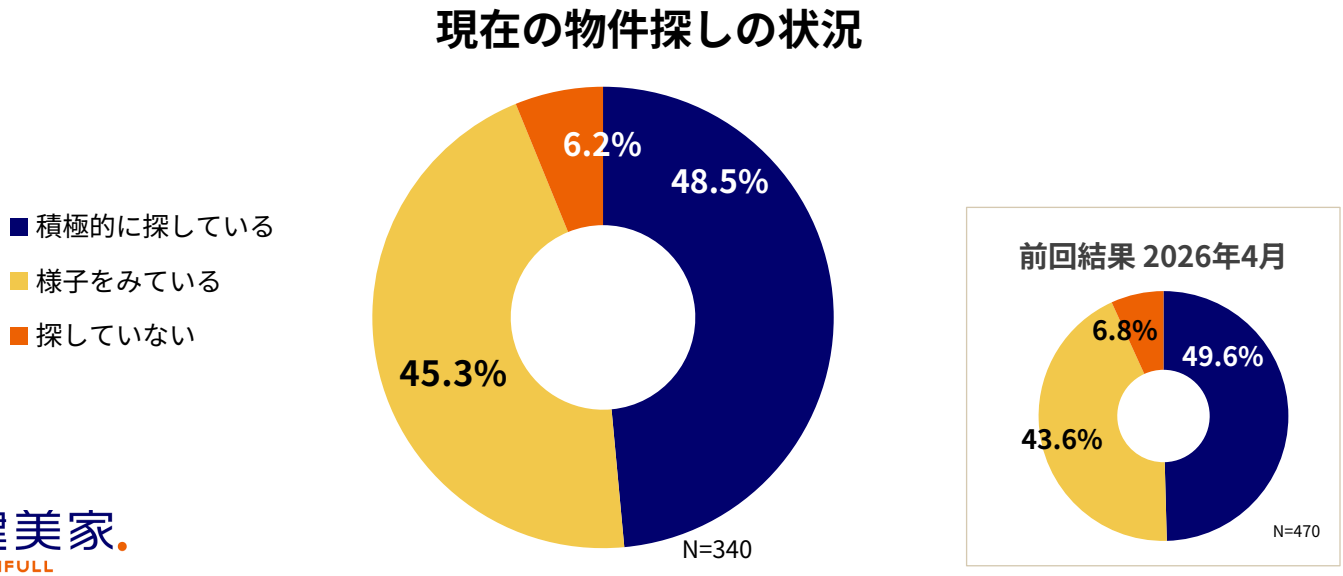
【その他の回答】

- 自宅からの近さ
- なるべく手がかからず儲かる物件
- 街の将来性
- ハザードマップ
- 所有権
- ドミナントエリア

Q 現在、物件を探していますか？

物件を「積極的に探している」48.5%

物件探しの状況は「積極的に探している」が48.5%で最多となり、前回調査からさらに差を縮め「様子をみている」（45.3%）と拮抗する結果となった。

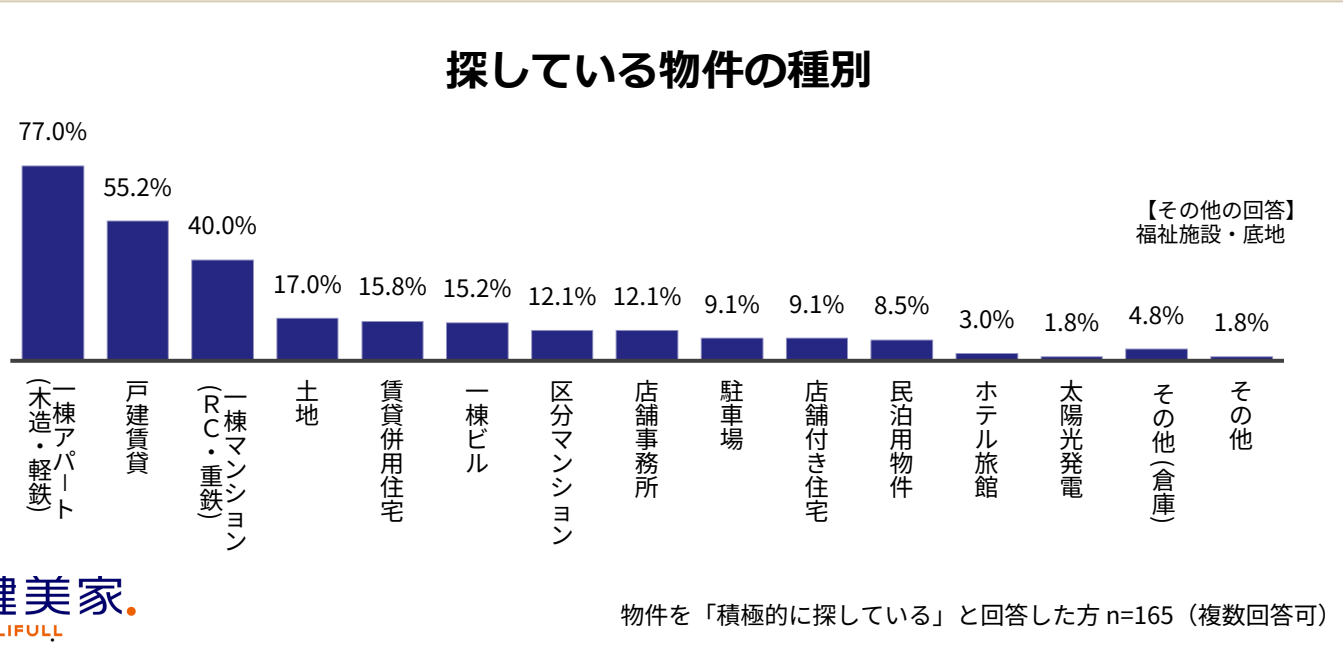


物件を「積極的に探している」と回答した方への質問

Q 探している物件種別は何ですか？

探している種別「一棟アパート」77.0%

探している物件種別の最多は「一棟アパート」（77.0%）で「戸建賃貸」（55.2%）、「一棟マンション」（40.0%）が続いた。



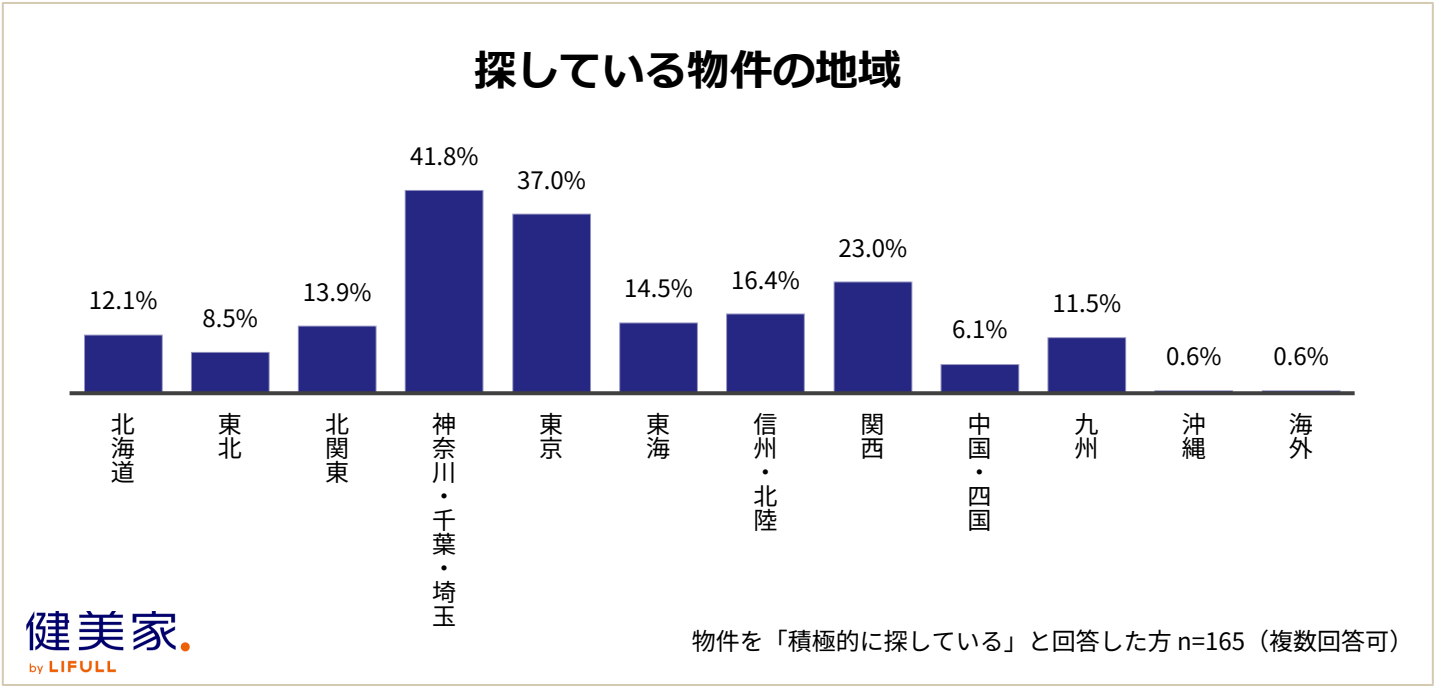
物件を「積極的に探している」と回答した方 n=165（複数回答可）

物件を「積極的に探している」と回答した方への質問

Q 探している物件の地域はどこですか？

探している物件は「神奈川・千葉・埼玉」が41.8%で最多、「東京」が37.0%で続く

探している地域は「神奈川・千葉・埼玉」が41.8%で最多。続いて「東京」が37.0%となり、依然として一都三県への高い投資需要が集中している結果となった。

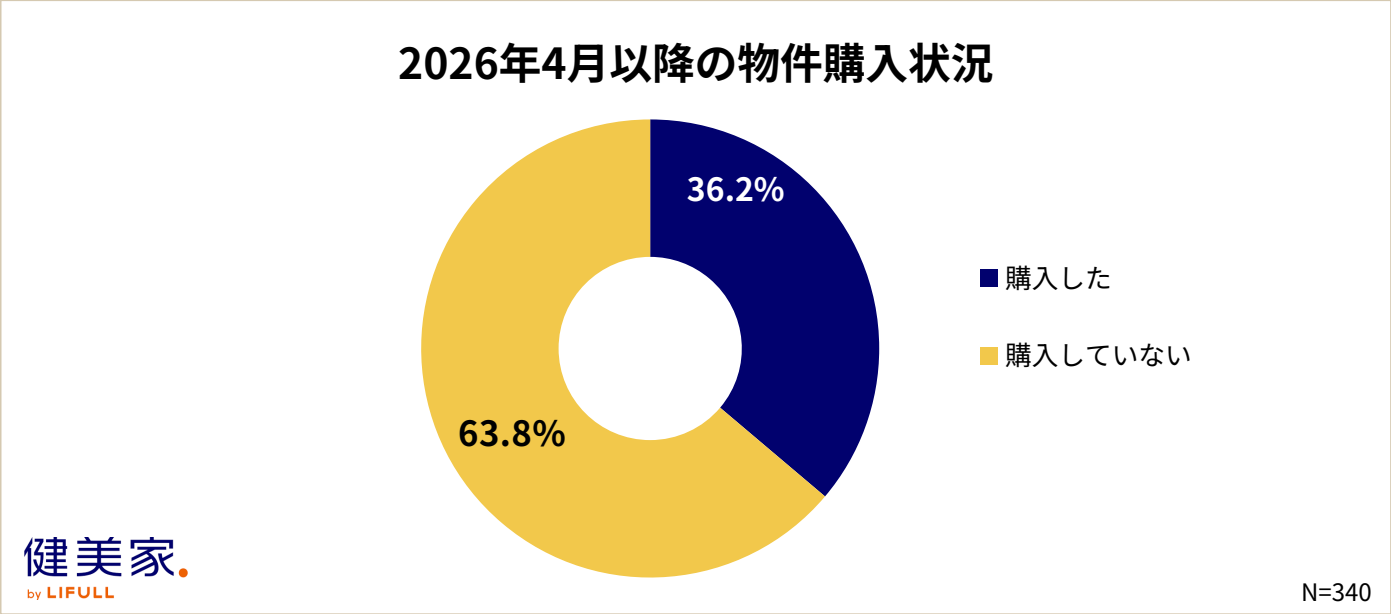


物件を「積極的に探している」と回答した方 n=165（複数回答可）

Q 前回調査（2026年4月)以降に物件を購入しましたか？

物件を「購入した」36.2%

2026年4月以降（過去約半年間）の物件購入状況について、「購入した」との回答は36.2%となり、3人に1人以上が直近半年間で実際に物件を購入している実態が明らかとなった。

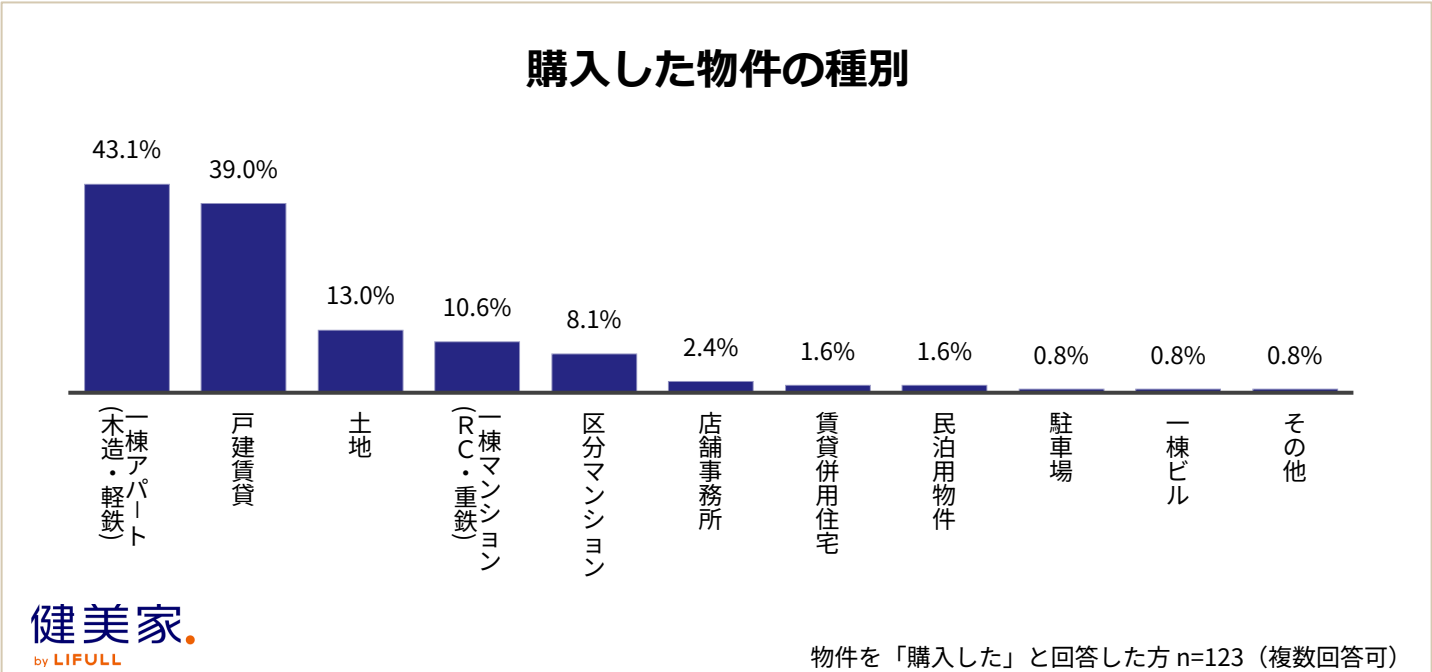


物件を「購入した」と回答した方への質問

Q 購入した物件の種別は何ですか？

「一棟アパート」が43.1%で最多、「戸建賃貸」が39.0%で続く

購入した物件種別は、「一棟アパート」が43.1%で最多となり、僅差の「戸建賃貸」（39.0%）と合わせた上位2種別に集中。3位の「土地」（13.0%）以下を大きく引き離す結果となった。

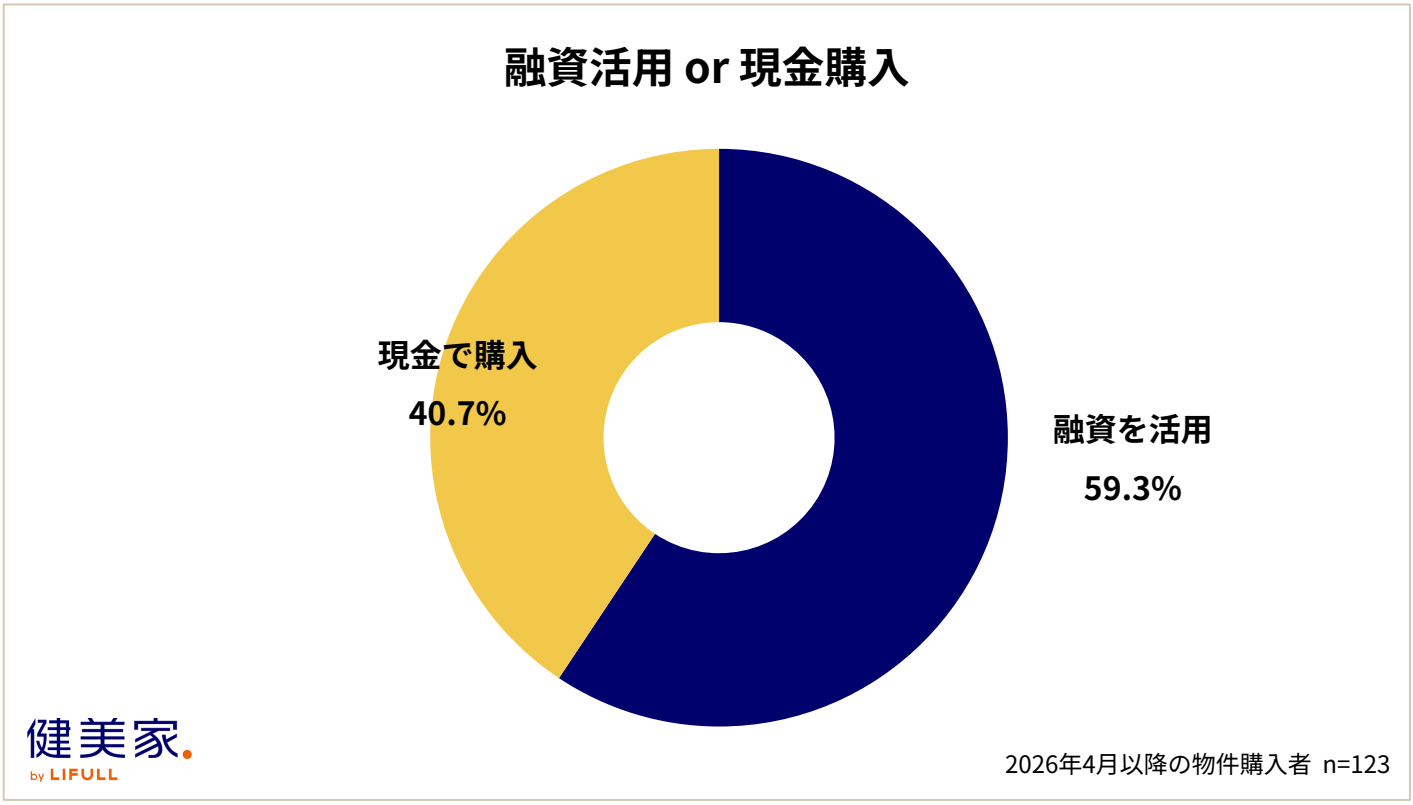


物件を「購入した」と回答した方への質問

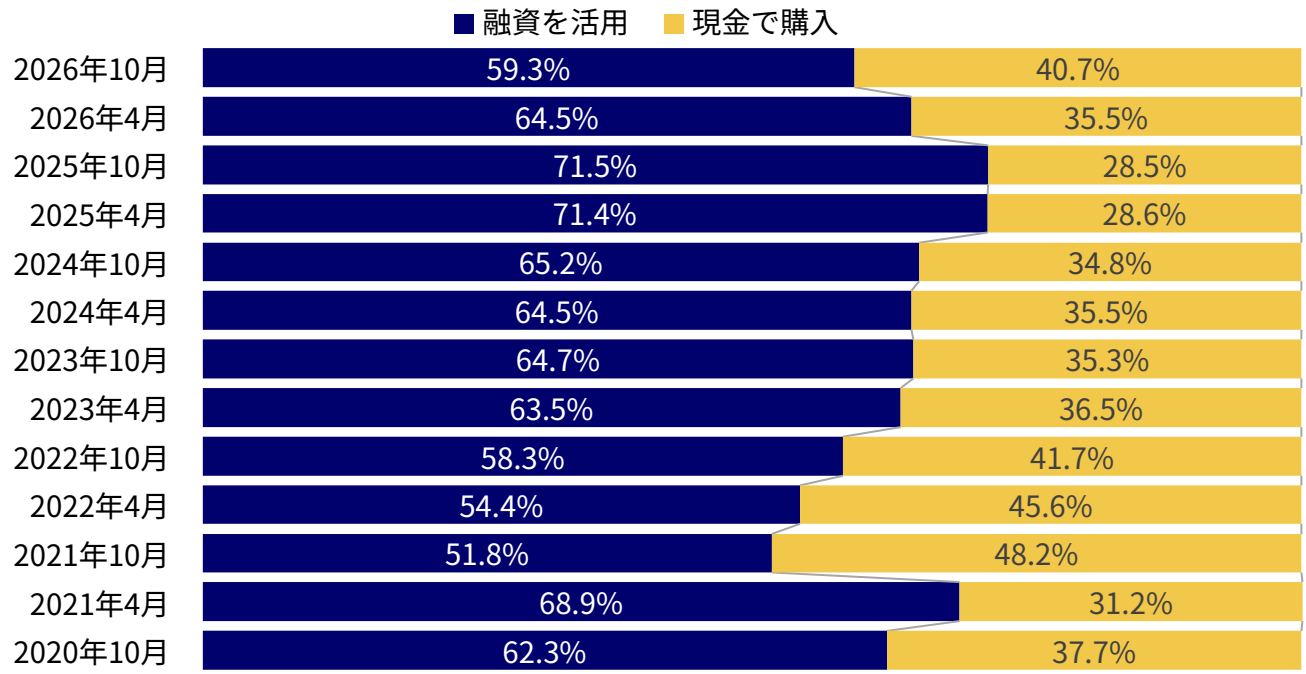
Q 融資を活用しましたか？

購入方法は「融資を活用」が59.3%で多数派を維持も 4年ぶりに6割を割る結果に

物件購入時の資金調達は、「融資を活用」が59.3%で多数派を維持するも、2020年以降で最も高かった2025年10月調査（71.5%）をピークに2回連続で減少。2022年10月調査以来、4年ぶりに6割を下回った。



【経年変化】

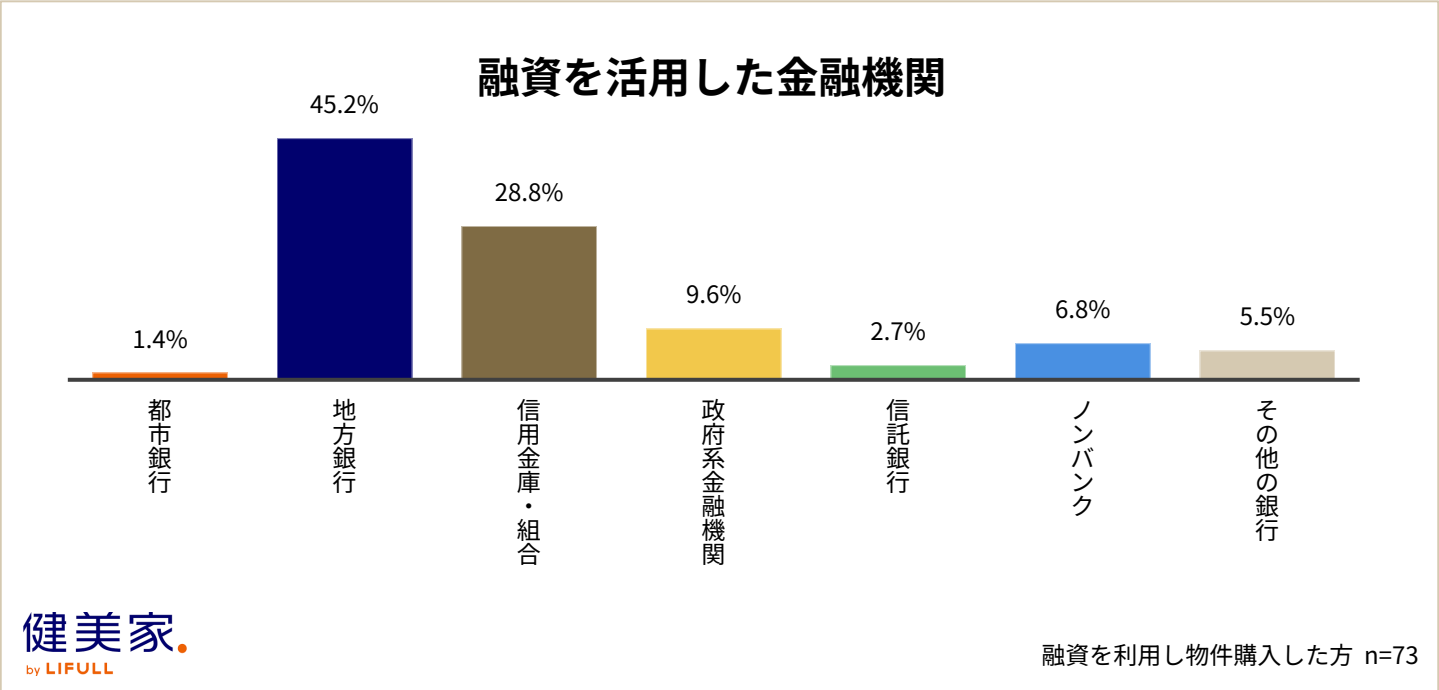


「融資を活用した」と回答した方への質問

Q 融資はどの金融機関を活用しましたか？

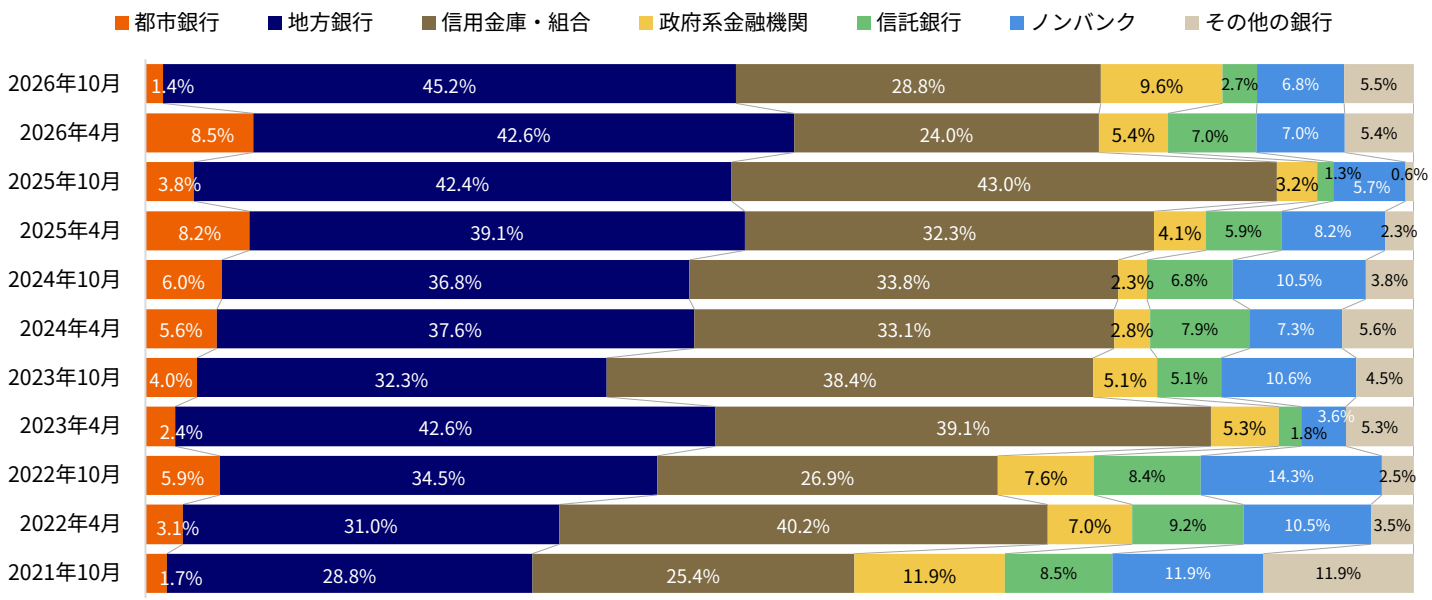
融資金融機関は「地方銀行」が45.2%で最多、「信用金庫・組合」が28.8%で続く

融資を利用した金融機関は、「地方銀行」が45.2%で最多を維持。次いで「信用金庫・組合」が28.8%、「政府系金融機関」が9.6%、「ノンバンク」が6.8%と続いた。



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

【経年変化】

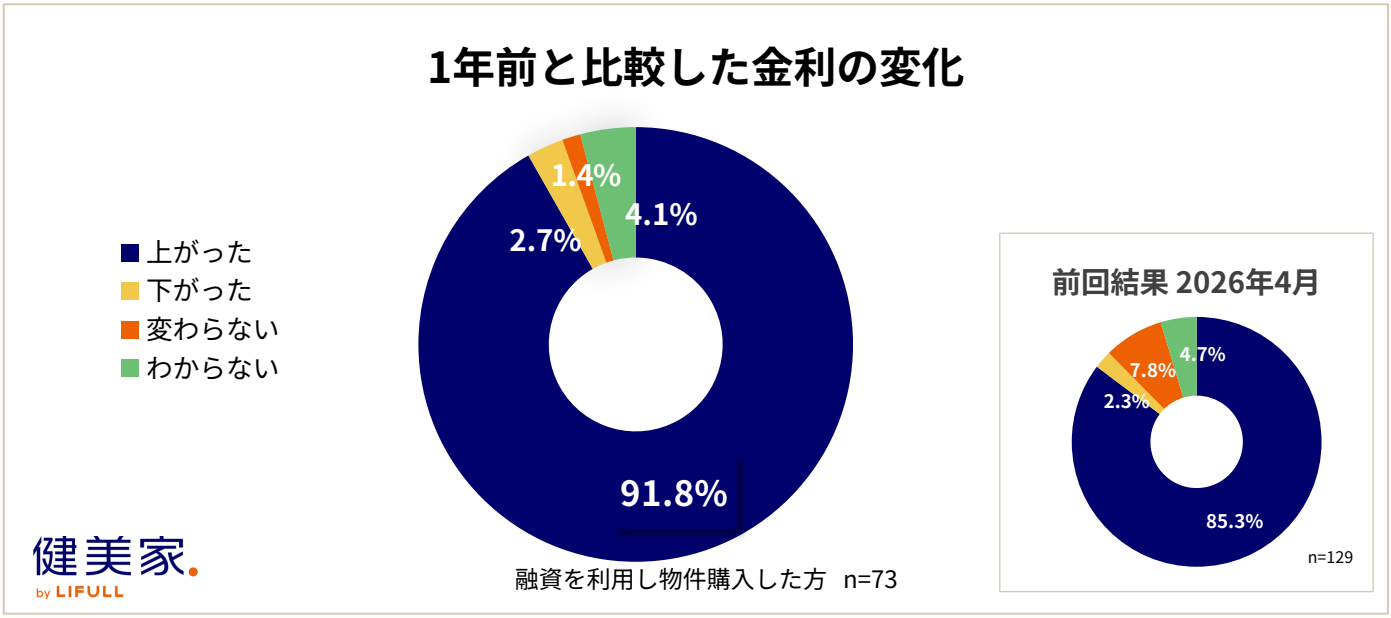


「融資を活用した」と回答した方への質問

Q 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91.8%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91.8%に達した。2026年4月調査（85.3%）からさらに増加し、金利上昇の実感が一段と強まる結果となった。

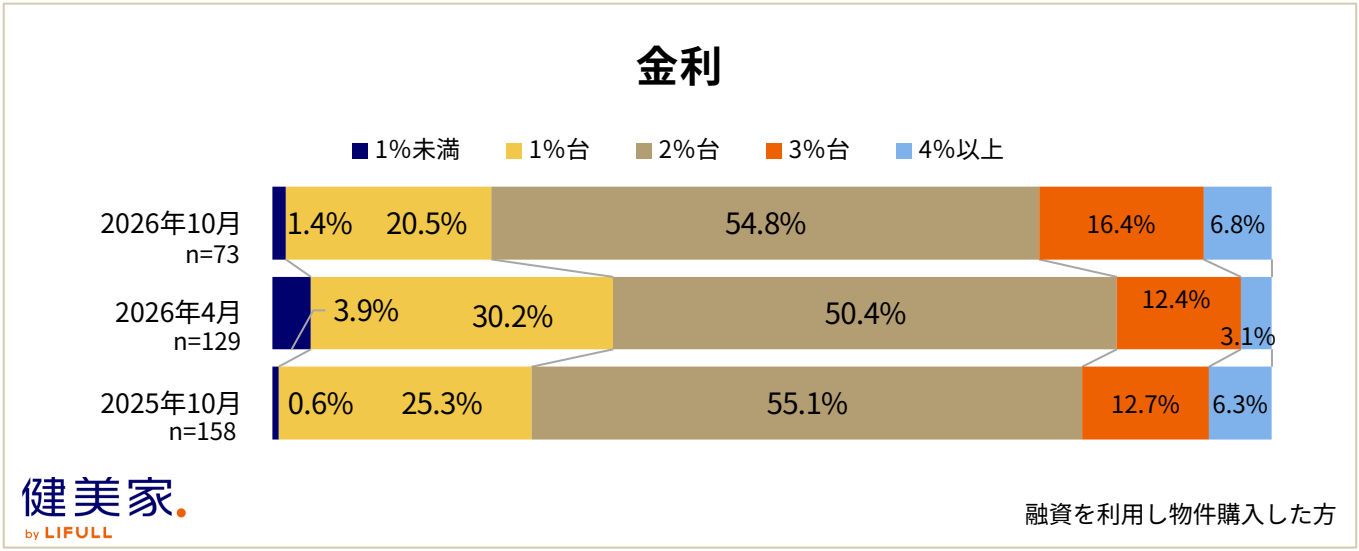


「融資を活用した」と回答した方への質問

Q 金利は何パーセント台でしたか？

融資金利は「2%台」が54.8%で最多

融資金利は「2%台」が54.8%で最多となり、前年調査以降過半数を維持している。

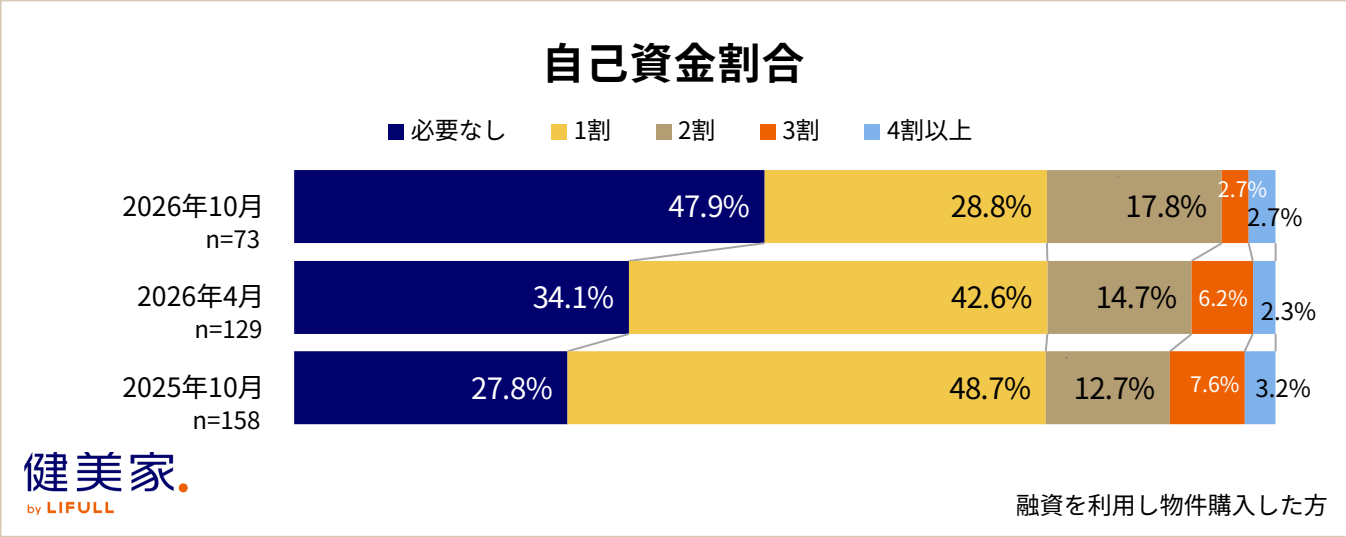


「融資を活用した」と回答した方への質問

Q 自己資金はいくら必要でしたか？

自己資金は「必要なし」が47.9%で最多、前回調査から13.8ポイント増加

物件購入時の自己資金の割合は「必要なし」が47.9%で最多となり、前回調査（34.1%）から増加した。一方で、同調査で42.6%と最多だった「1割」は28.8%へと減少した。

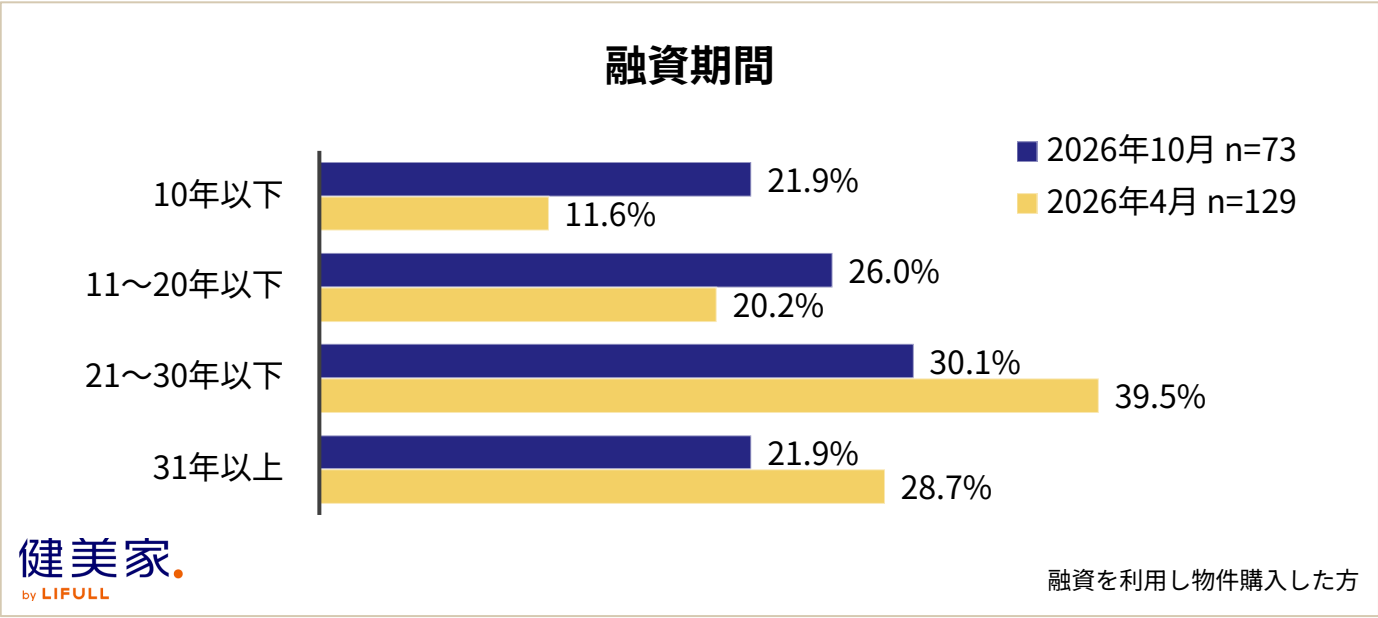


「融資を活用した」と回答した方への質問

Q 融資期間はどのくらいですか？

融資期間は「21～30年以下」が30.1%で最多

融資期間は「21～30年以下」が30.1%で最多となったものの、前回調査（39.5%）から減少。同様に21年以上の長期融資は減少し、20年以下の中短期融資は増加した。



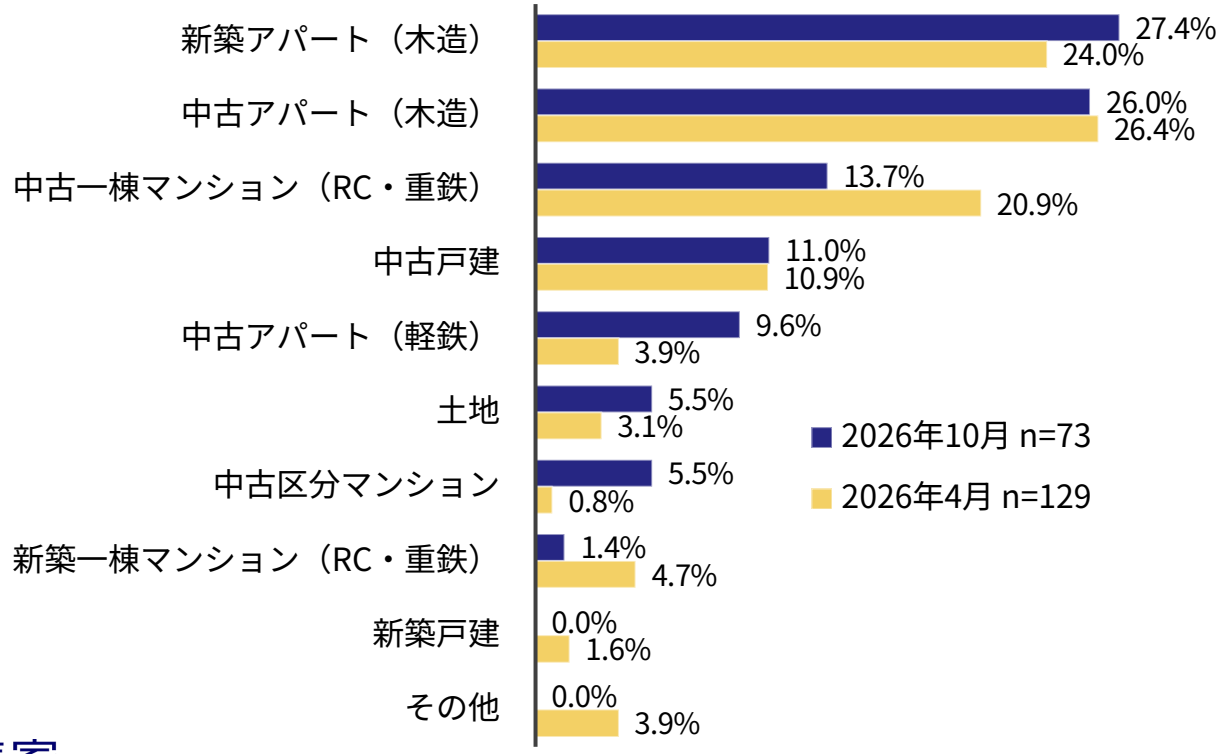
「融資を活用した」と回答した方への質問

Q 物件種類はどのようなものですか？

融資活用、「新築木造アパート」27.4%で最多
「中古木造アパート」が僅差で続く

融資を活用して購入した物件種別は、「新築アパート（木造）」が27.4%（前回調査24.0%）で最多となり、僅差で「中古アパート（木造）」が26.0%（同26.4%）で続き、上位2つを木造アパートが占めた。一方、「中古一棟マンション（RC・重鉄）」は13.7%（同20.9%）と大きく減少する結果となった。

融資を活用し購入した物件の種別

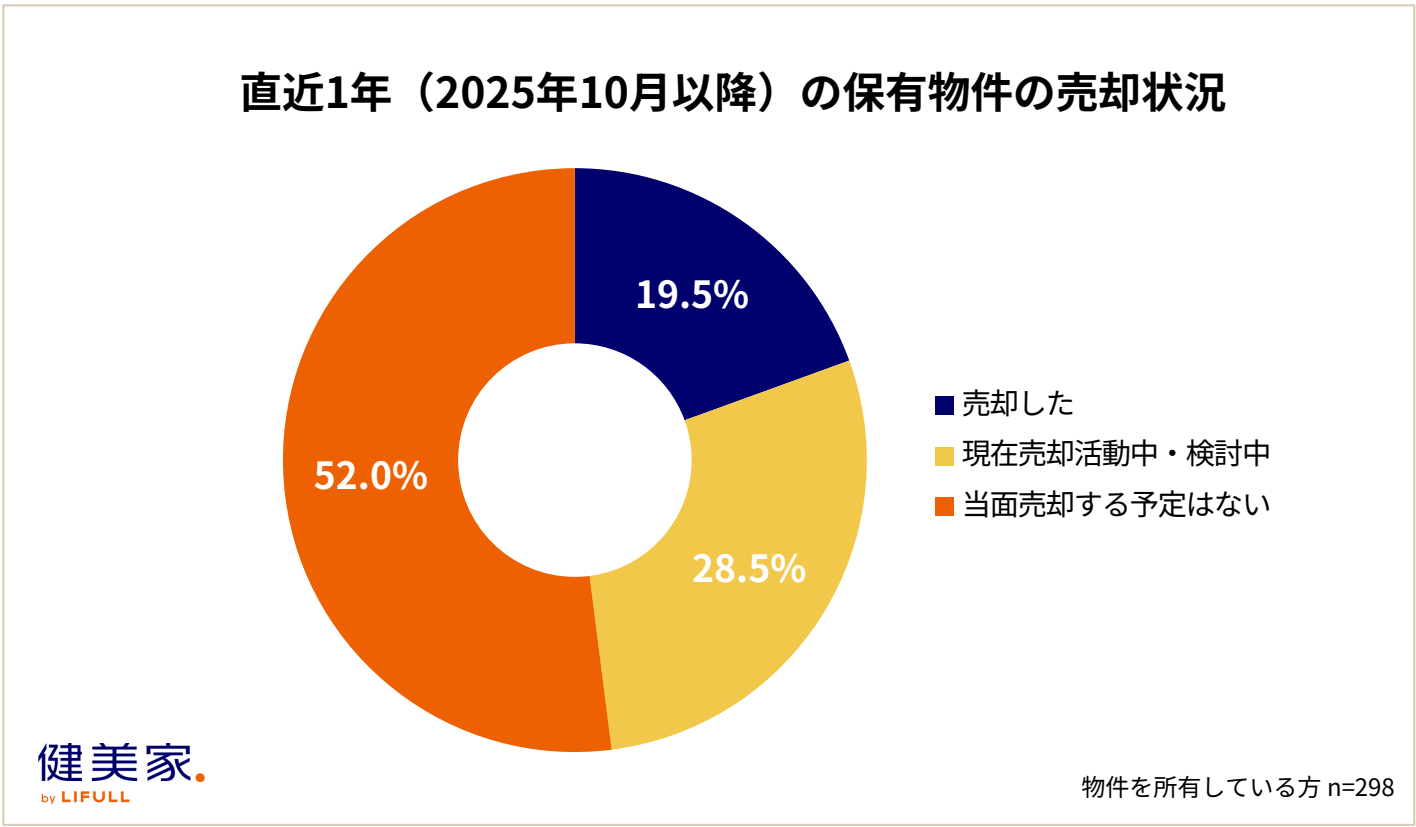


融資を利用し物件購入した方

Q 直近1年（2025年10月以降）に保有物件の「売却」を行いましたか、
または現在売却活動・検討をしていますか？

保有物件の「売却・検討中」は約半数

「売却した」が19.5%、「現在売却活動中・検討中」が28.5%となり、合わせて約半数（48.0%）に上った。一方で、「当面売却する予定はない」との回答が52.0%で最多を占めた。



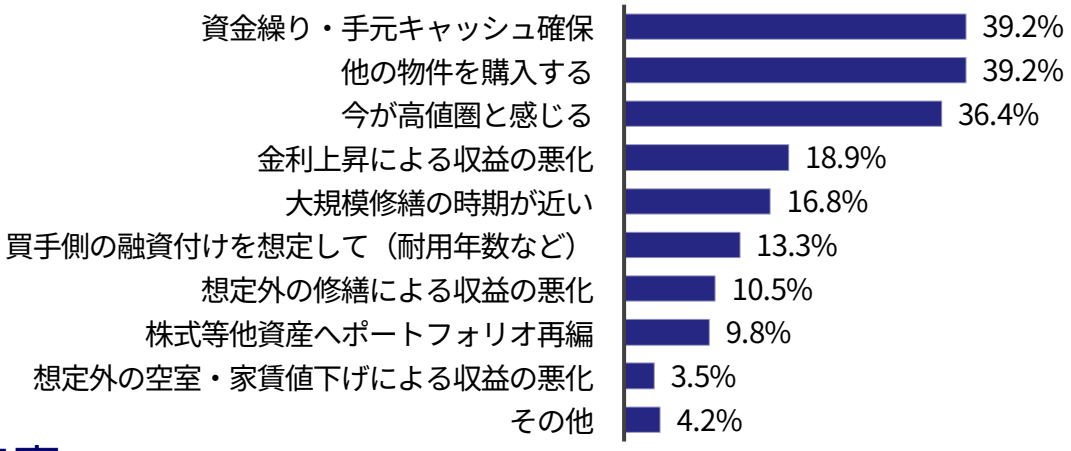
直近1年に保有物件を「売却した」「現在活動中・検討中」と回答した方への質問

Q 売却を決意・検討している大きな理由は何ですか（複数回答可）

売却理由「キャッシュ確保」「他物件購入」同率最多

売却理由は、「資金繰り・手元キャッシュ確保」「他の物件を購入する」が各39.2%で並び最多となった。次いで「今が高値圏と感じる」が36.4%、「金利上昇による収益の悪化」が18.9%、「大規模修繕の時期が近い」が16.8%で続いた。

売却を実施、決意・検討している大きな理由



直近1年以内に「売却済 /活動・検討中」と回答した方 n=143（複数回答可）

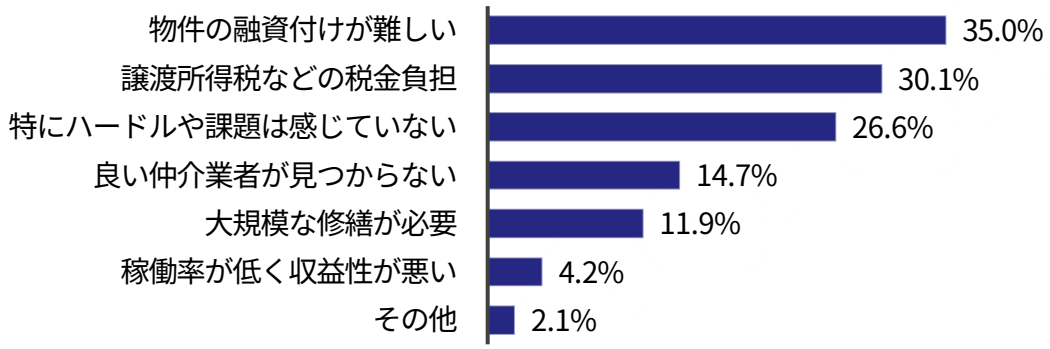
直近1年に保有物件を「売却した」「現在活動中・検討中」と回答した方への質問

Q 売却を進める上で、ハードル・課題と感じた（感じている）ことは何ですか（複数選択可）

売却の課題は「物件の融資付けが難しい」35.0%

売却活動・検討におけるハードルは、「物件の融資付けが難しい」が35.0%で最多、次いで「譲渡所得税などの税金負担」が30.1%となった。一方、「特にハードルや課題は感じていない」も26.6%を占めた。

売却における課題



直近1年以内に「売却済 /活動・検討中」と回答した方 n=143（複数回答可）

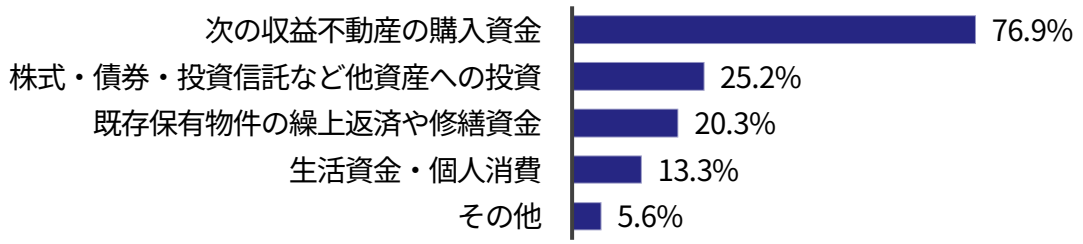
直近1年に保有物件を「売却した」「現在活動中・検討中」と回答した方への質問

Q 売却で得た（得る予定の）売却益の主な使い道は何ですか（複数選択可）

売却益の使い道は「次の収益不動産の購入資金」が76.9%で突出

売却益の主な使い道は、「次の収益不動産の購入資金」が76.9%で圧倒的多数を占めた。次いで「株式・債券・投資信託など他資産への投資」が25.2%、「既存保有物件の繰上返済や修繕資金」が20.3%で続いた。

売却益の主な使い道



直近1年以内に「売却済 /活動・検討中」と回答した方 n=143（複数回答可）

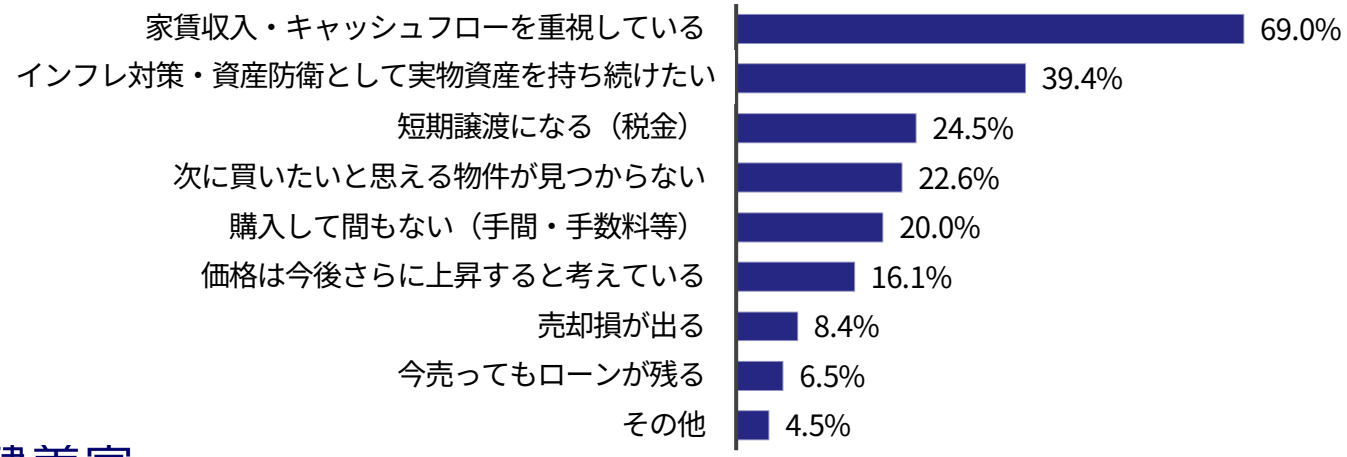
保有物件を「当面売却する予定はない」と回答した方への質問

Q 売却しない（持ち続ける）大きな理由は何ですか（複数選択可）

売却しない理由は「家賃収入重視」69.0%がトップ

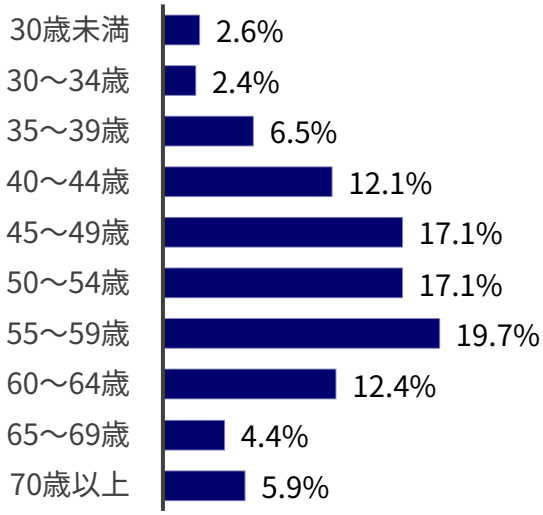
当面売却しない理由は、「家賃収入・キャッシュフローを重視している」が69.0%で最多となり、2番目に多い「インフレ対策・資産防衛として実物資産を持ち続けたい」（39.4%）に約30ポイントの大差をつけた。次いで「短期譲渡になる（税金）」が24.5%で続いた。

売却しない理由

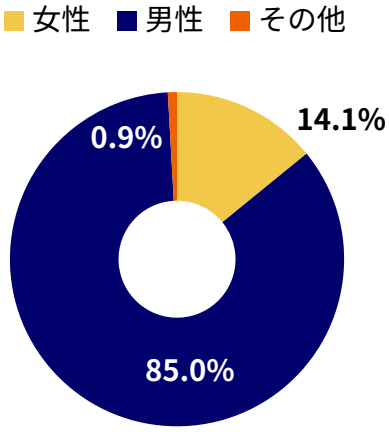


保有物件を「当面売却する予定はない」と回答した方 n=155（複数回答可）

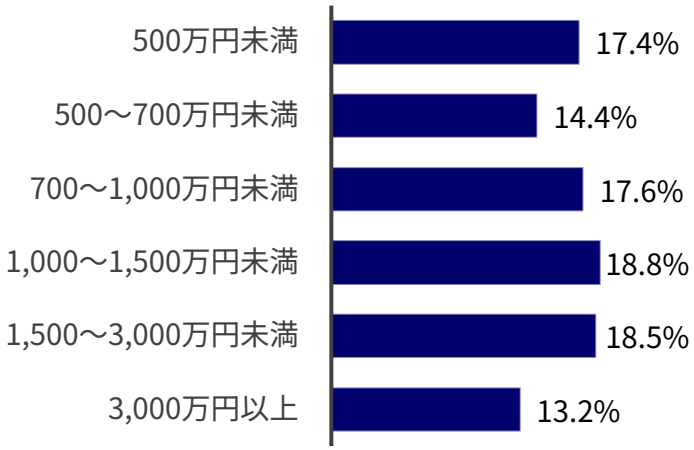
■ 年齢



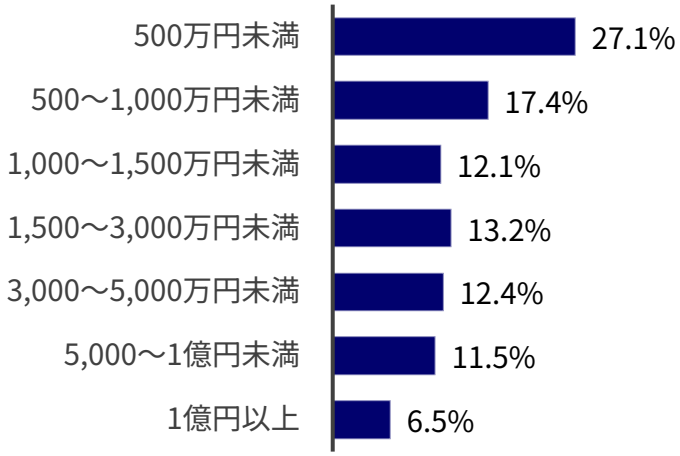
■ 性別



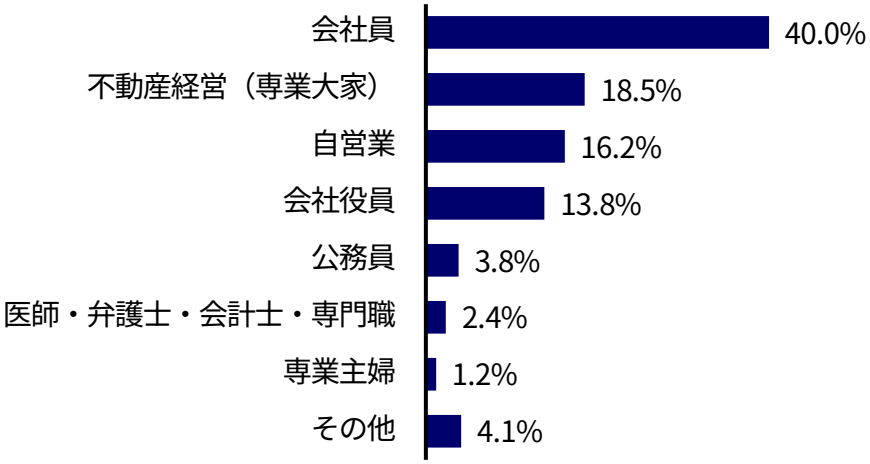
■ 年収（家賃収入も含む）



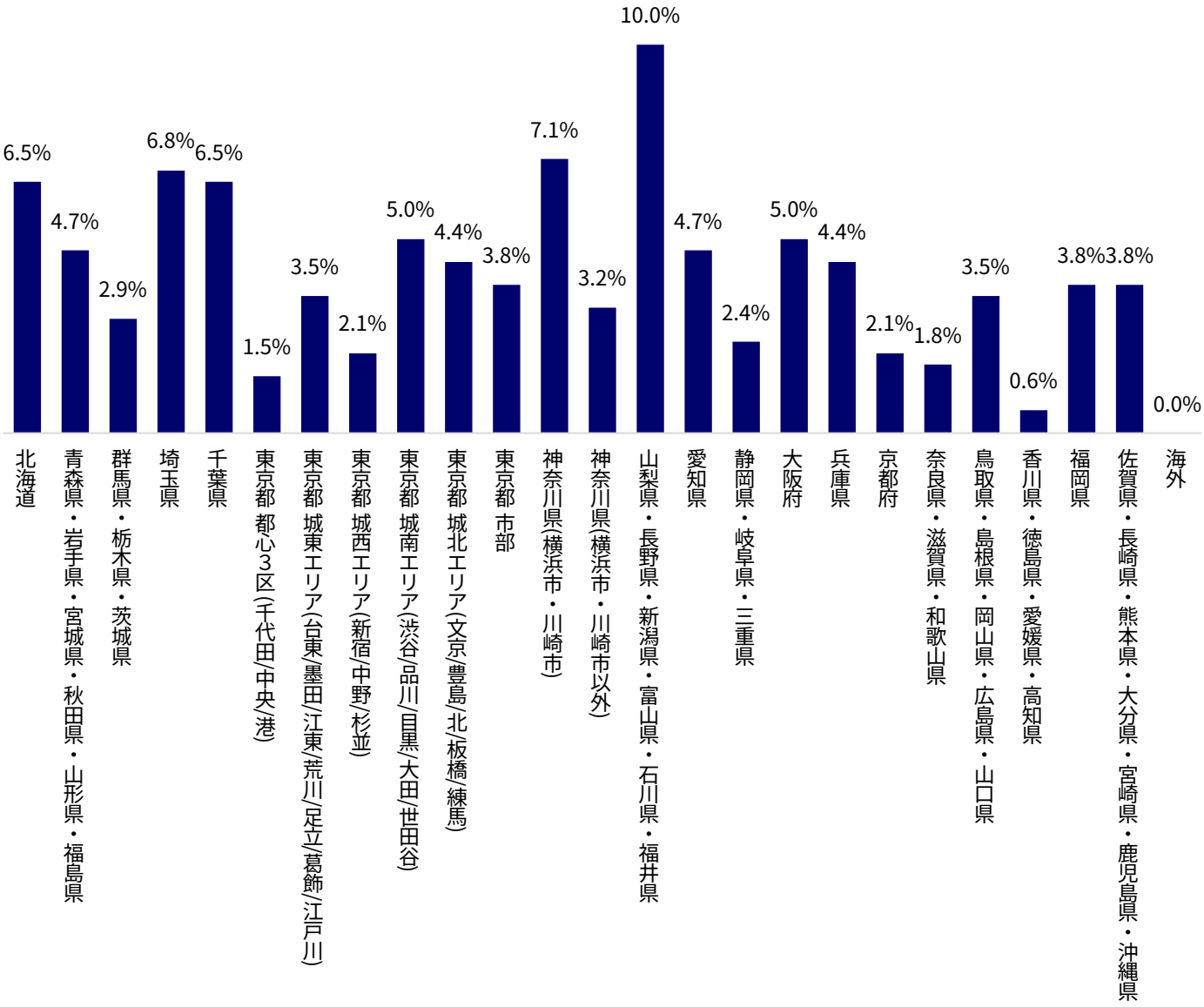
■ 自己資金

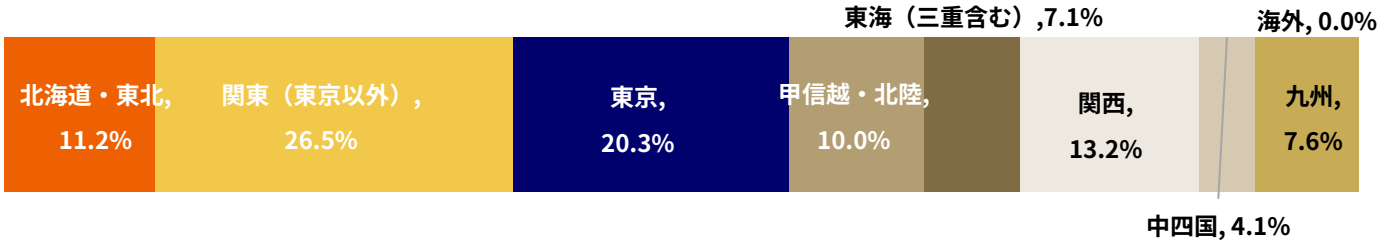


■ 職業

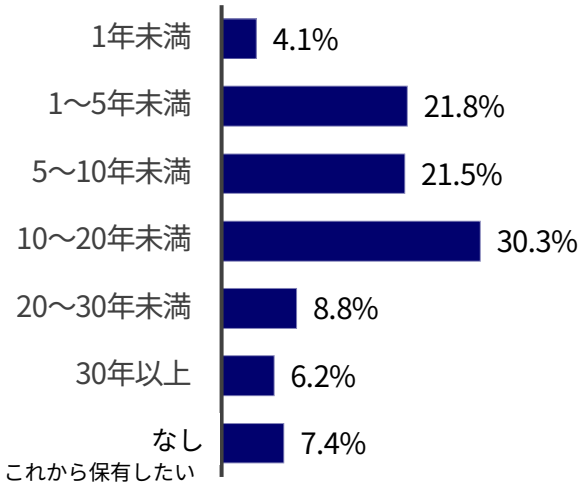


■ 居住地

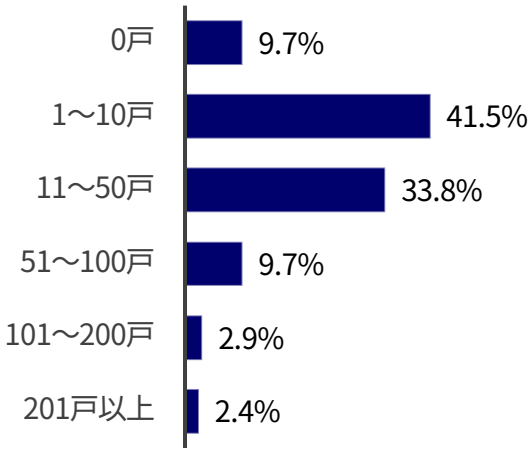

6.5%
4.7%
2.9%
6.8%
6.5%
1.5%
3.5%
2.1%
5.0%
4.4%
3.8%
7.1%
3.2%
10.0%
4.7%
2.4%
5.0%
4.4%
2.1%
1.8%
3.5%
0.6%
3.8%
3.8%
0.0%
北海道
青森県・岩手県・宮城県・秋田県・山形県・福島県
群馬県・栃木県・茨城県
埼玉県
千葉県
東京都 都心3区(千代田/中央/港)
東京都 城東エリア(台東/墨田/江東/荒川/足立/葛飾/江戸川)
東京都 城西エリア(新宿/中野/杉並)
東京都 城南エリア(渋谷/品川/目黒/大田/世田谷)
東京都 城北エリア(文京/豊島/北/板橋/練馬)
東京都 市部
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）, 26.5%
東京, 20.3%
甲信越・北陸, 10.0%
東海（三重含む）, 7.1%
関西, 13.2%
中四国, 4.1%
九州, 7.6%
海外, 0.0%

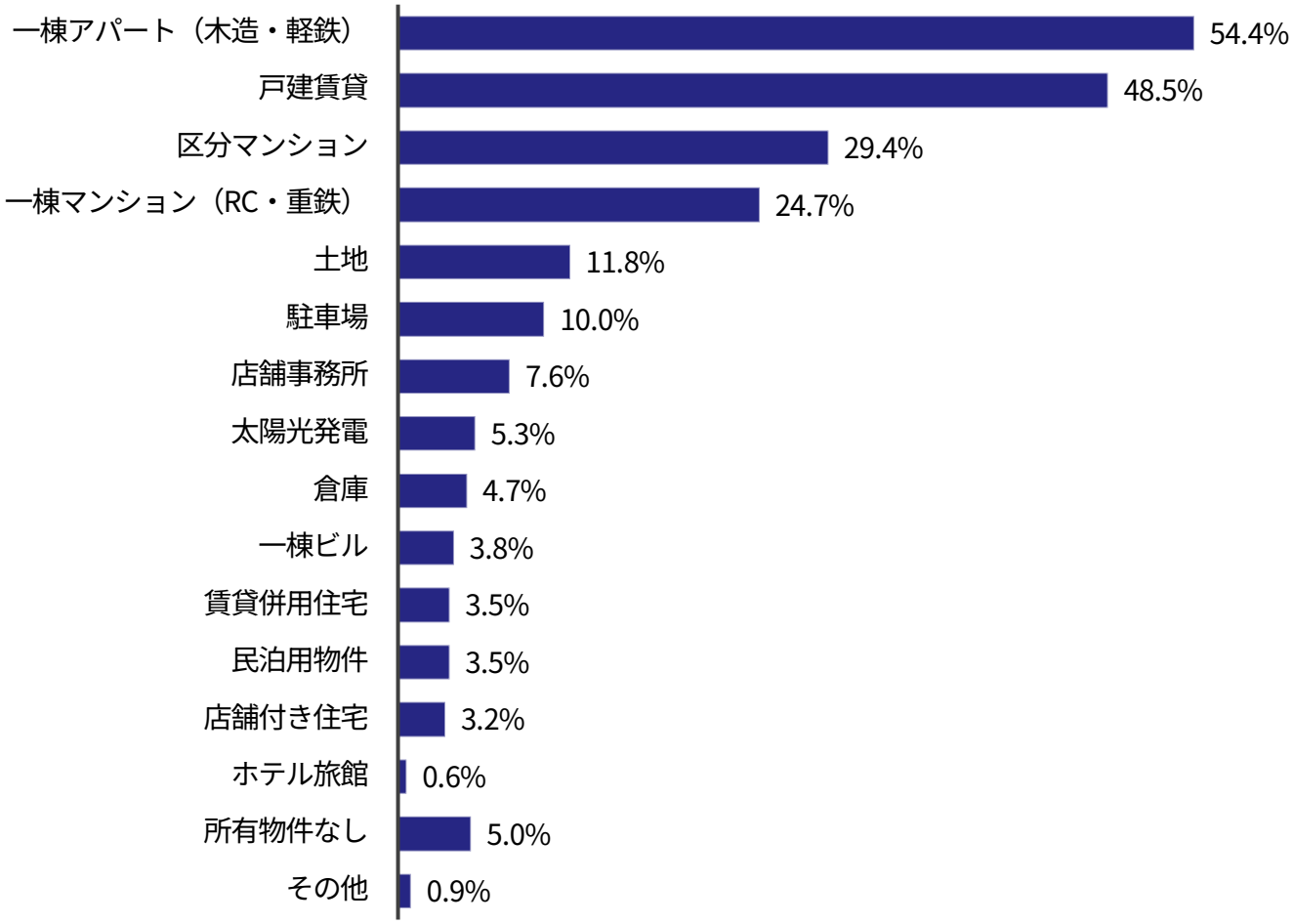
■ 投資歴



■ 所有戸数



■ 所有物件種別 複数回答可



※「所有物件なし」に「REIT」も含む
※「その他」は老人ホーム、シェアハウス、トランクルーム