

【長谷工ライブネット】
第6回「不動産投資に関する調査(2025年6月)」を実施
不動産投資市場は前年よりも好調に推移、特にシングルタイプへの投資意欲は上昇継続

株式会社長谷工ライブネット(本社:東京都港区 代表取締役社長:松田隆幸)は、2025年6月にアセットマネジメント会社・オーナー様等を対象に「不動産投資に関する調査(以下、「本調査」)」を実施しました。本調査は2020年から実施しており、今回が第6回目になります。

本調査の結果によると、不動産投資市場の市況感は「とても良い」・「良い」の回答が前年より1.4倍に増加し、好調さが窺えます。住宅系への投資意欲は高く、特にシングルタイプへの投資意欲は上昇継続。不動産投資を「重点的に検討」するエリアとしては、東京都心が5割を継続、東京23区が5割を超え、大阪市も5割近くまで大幅上昇し、他のエリアより高い結果となりました。住宅不動産の今後1年の賃料動向については、首都圏全域・大阪市ではシングル・ファミリーともに「賃料上昇」を見込む回答が概ね9割以上で、「5%以上の上昇」が増加。福岡市でも「賃料上昇」を見込む回答が8割以上に増加しました。

また、契約更新時の賃料増額は8割以上が実施。実施率は都市部ほど高く、首都圏では「50%以上」と約半数が回答。増額率も都市部ほど高く、東京都心部では「10%以上の増額」が約3割を占めています。賃料を増額する際には専有部の設備交換や共用部・外構の改修の対応(または検討)等、バリューアップ工事による付加価値をエンドユーザーに訴求し賃料アップに繋げる姿勢が窺えます。

本調査の結果を踏まえ、アセットマネジメント会社・オーナー様への提案や資産運用・商品企画に活用して参ります。

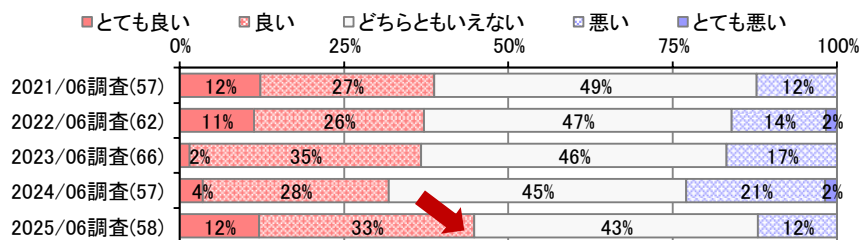
※エリア区分

都市部: 東京都心・東京都心以外23区・東京都下・他首都圏中核都市・大阪市・神戸市・京都市・名古屋市・札幌市・仙台市・静岡市・広島市・福岡市
 東京都心: 千代田区・中央区・港区・新宿区・文京区・渋谷区・豊島区
 他首都圏中核都市: 横浜市・さいたま市・千葉市

■調査結果

Q1 現在の不動産投資市場(物件購入・新規開発、ファンド組成など)についてどのように捉えていますか？

☆前年よりも「とても良い」+「良い」の回答が1.4倍に増加し、好調だったコロナ禍を超える水準



()内に記載の数値はN値

【回答理由】

<とても良い>

- ・賃貸マンションの売却時に簿価を2~3割ほど上回る価格で売却できる。
- ・レジデンスに関しここ数年賃料が上がっているため NOI の上昇を行っている。

<良い>

- ・売り手が目線を下げない一方で買い手はその目線についていっている印象がある。
- ・引き続き、高額取引(低利回り)が続いているが流動性は確保できている。
- ・1月に私募ファンド第1号を組成した。仕込みも順調であり第2号以降も予定している。
- ・期初より具体的なファンド組成や案件相談が増加している。

<どちらともいえない>

- ・住宅・オフィス・ホテルとも何とか前々期の投資額は上回ったものの、建築費高騰もあり情報数・投資件数は減少している。
- ・投資総額は増えているが金利上昇によるファイナンスコストの増加により IRR 目標が厳しくなってきた。
- ・賃貸マンションは賃料上昇基調の為、アップサイドが見込めるアセットだが、購入価格も上昇している為、目線にあった物件がなかなかない。
- ・物件売却についてはマーケットが良いと考えるが、取得・開発はコストアップしている。
- ・金利上昇による投資家の期待利回りの高まりや建設費高騰の影響を受け、賃料のアップサイドが期待できるレジ物件を中心に検討している。また、ブリッジ期間中や期中運用でのバリューアップを前提とした物件の取得が多くなっている。

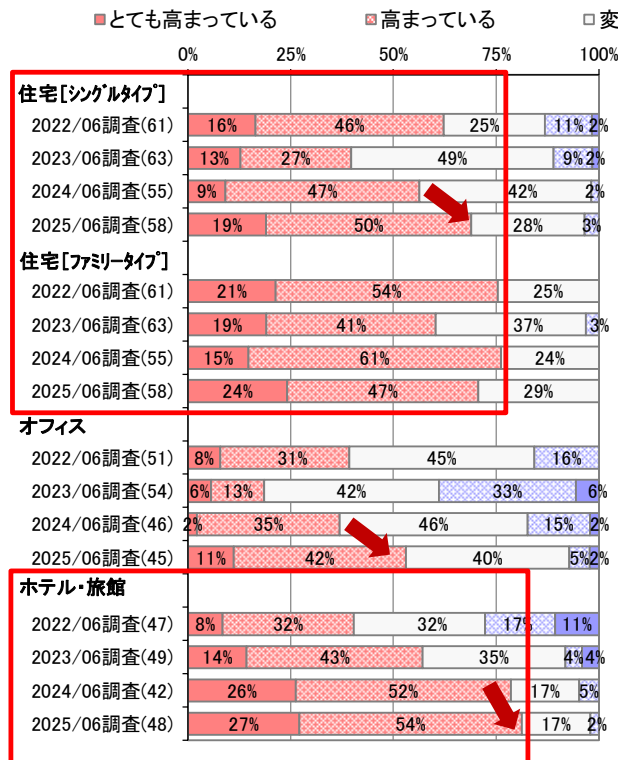
<悪い>

- ・不動産価格、賃料が上がり過ぎており、当社の査定とマーケットとの乖離が大きく、取得判断が難しい状況になっている。

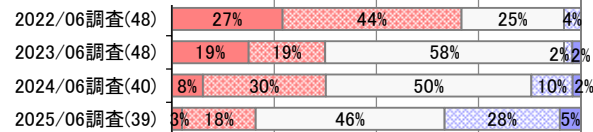
Q2 投資家・オーナーの不動産投資（物件購入・新規開発）意欲について各種別ごとにお選び下さい。

☆住宅系、特にシングルタイプへの投資意欲は上昇継続。ホテルへの投資意欲も上昇継続で高い

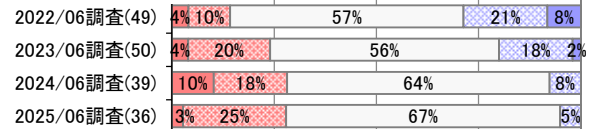
※ 日本国内の取引



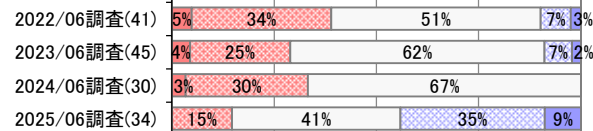
物流施設



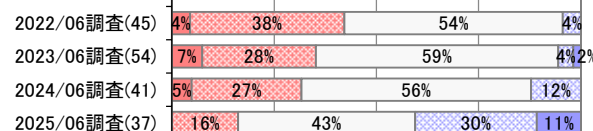
商業施設



高齢者施設



寮・社宅(学生寮)

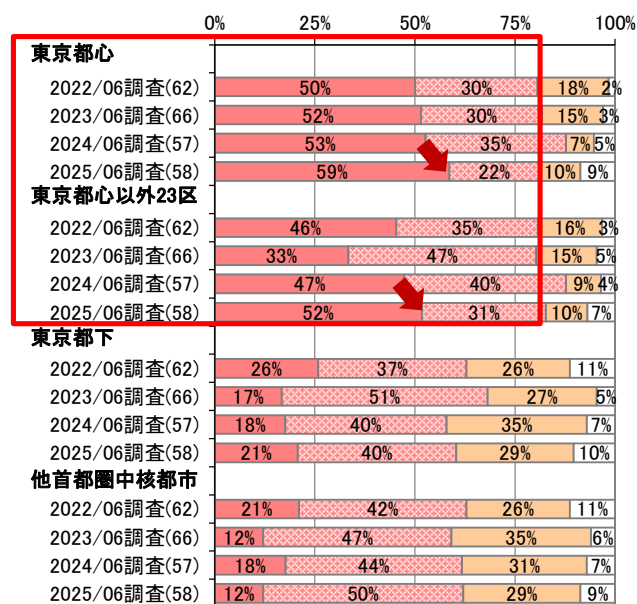


Q3 不動産投資・開発するエリアの重点度をお選び下さい。

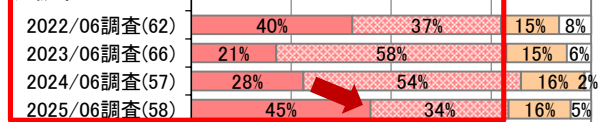
☆東京都心や他 23 区は重点検討が上昇し半数超。大阪も上昇し半数に迫る。福岡も 21% に上昇

■ 重点的に検討 ■ 原則検討 ■ 条件次第で検討 □ 検討エリア外

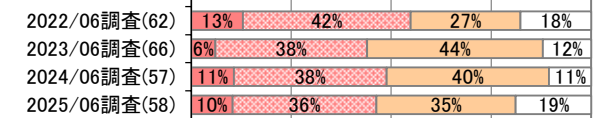
※ 都心:千代田・中央・港・新宿・文京・渋谷・豊島区



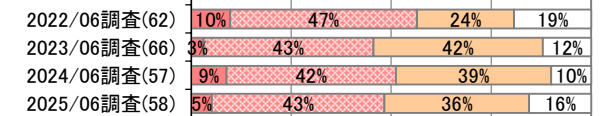
大阪市



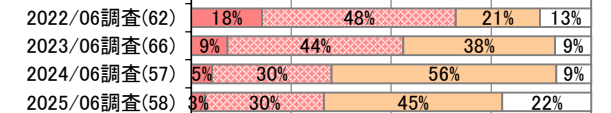
神戸市



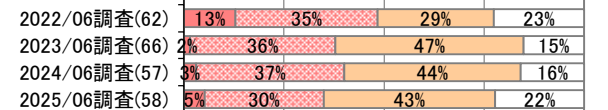
京都市



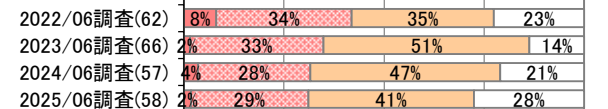
名古屋市



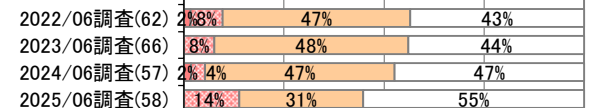
札幌市



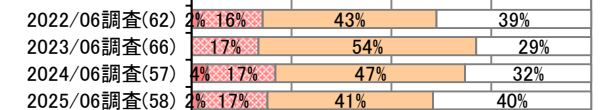
仙台市



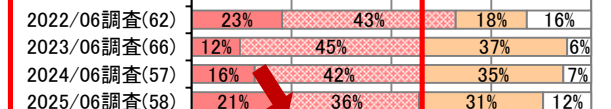
静岡市



広島市



福岡市



Q4 住宅不動産の今後1年の賃料動向についてどのように捉えていますか？タイプ・エリア別にお選び下さい。

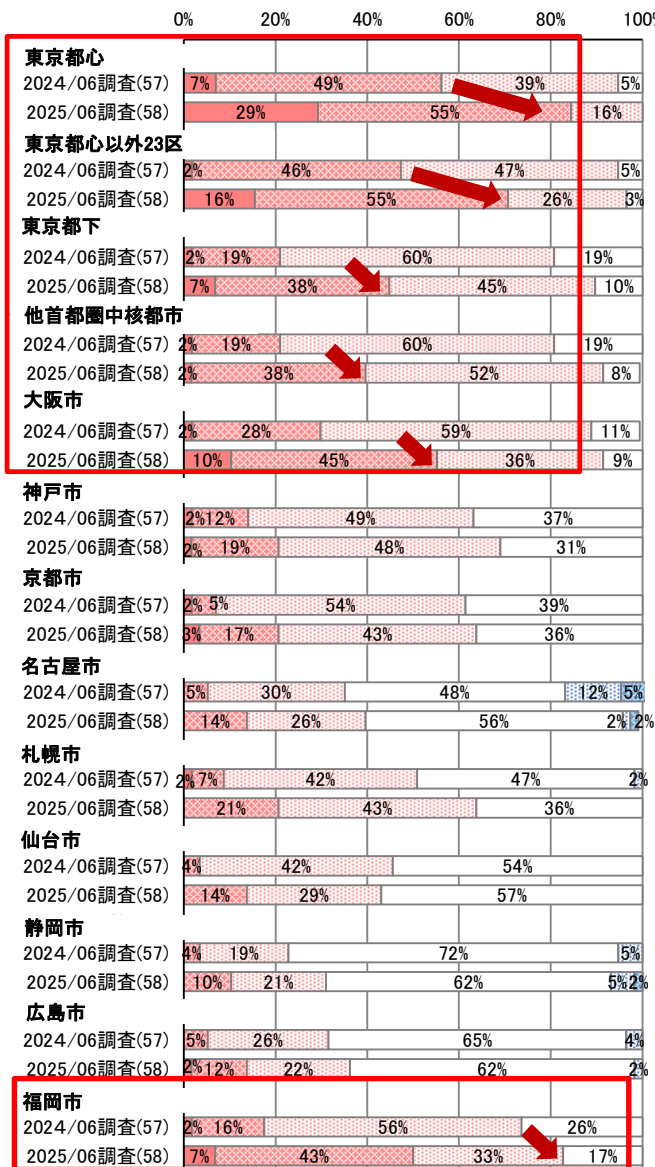
☆首都圏全域・大阪市ではシングル・ファミリーともに「賃料上昇」を見込む回答が概ね9割以上、「5%以上上昇」が増加

☆地方中核都市では、福岡市で「賃料上昇」を見込む回答が8割以上に増加

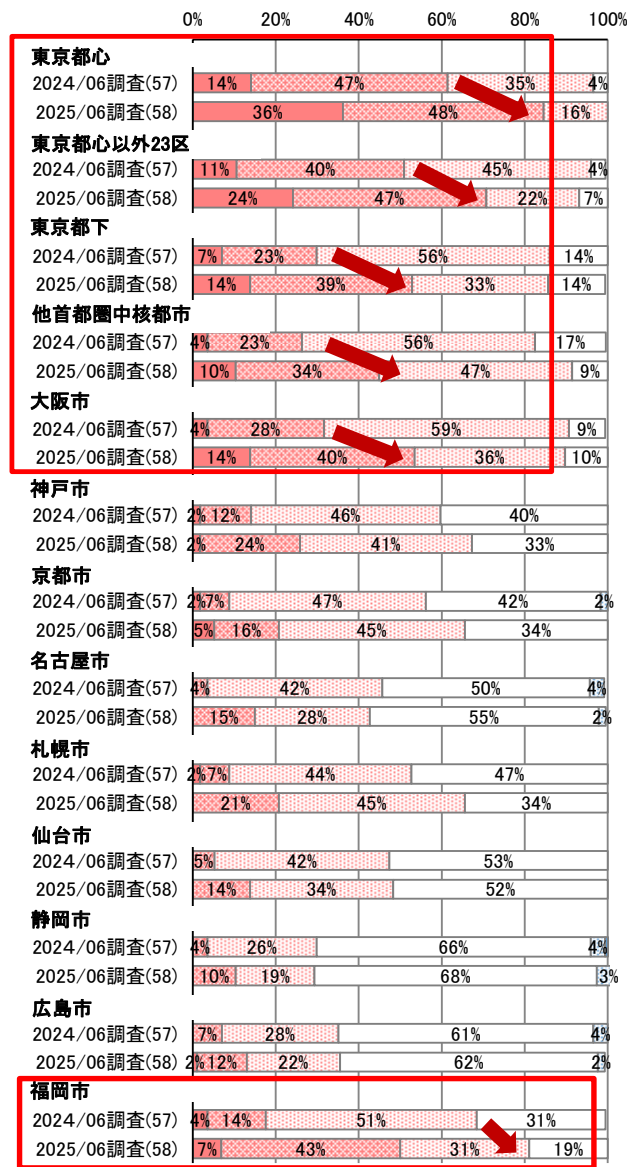
※ 築10年以内を想定

■10%以上上昇 ■5%以上上昇 □1%以上上昇 □変わらない □1%以上低下 ■5%以上低下 ■10%以上低下

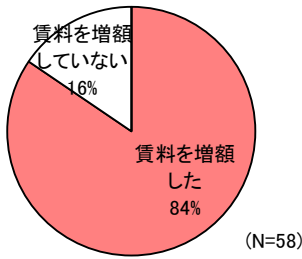
<シングルタイプ>



<ファミリータイプ>



Q5 過去 1 年間で、賃貸マンションの契約更新時に賃料増額した実績をお聞かせ下さい。



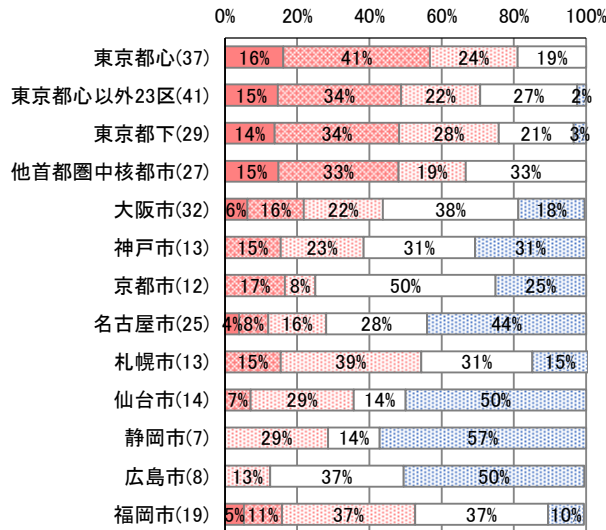
☆8 割以上が契約更新時に賃料増額を実施

☆実施率は都市部ほど高く、首都圏では「実施率 50%以上」が約半数

☆賃料増額率も都市部ほど高く、東京都心部では「10%以上の増額」が約 3 割を占める

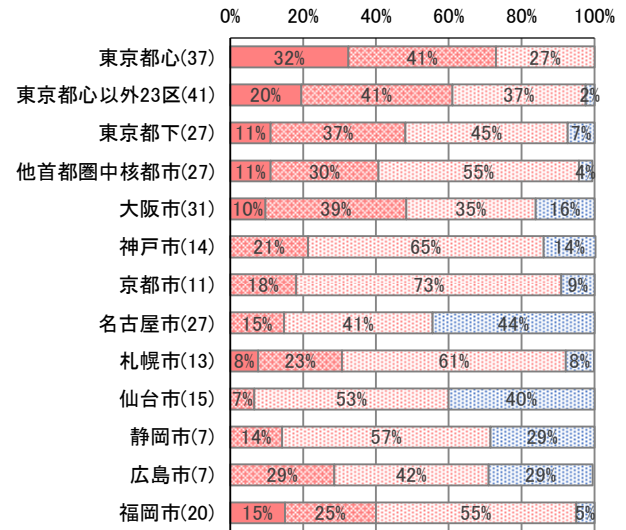
＜賃料増額の実施率＞ ※「賃料を増額した」回答者
該当エリアに物件がある

■75%以上 ■50%以上 ■25%以上 □25%未満 □増額していない



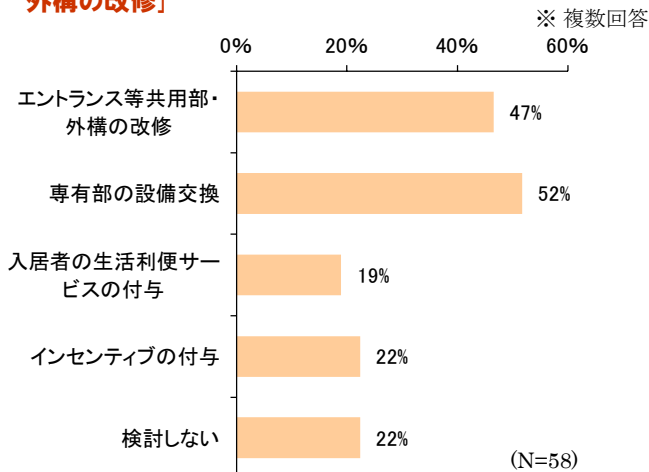
＜賃料増額率＞ ※「賃料を増額した」回答者
該当エリアに物件がある

■10%以上 ■5%以上 □1%以上 □増額していない



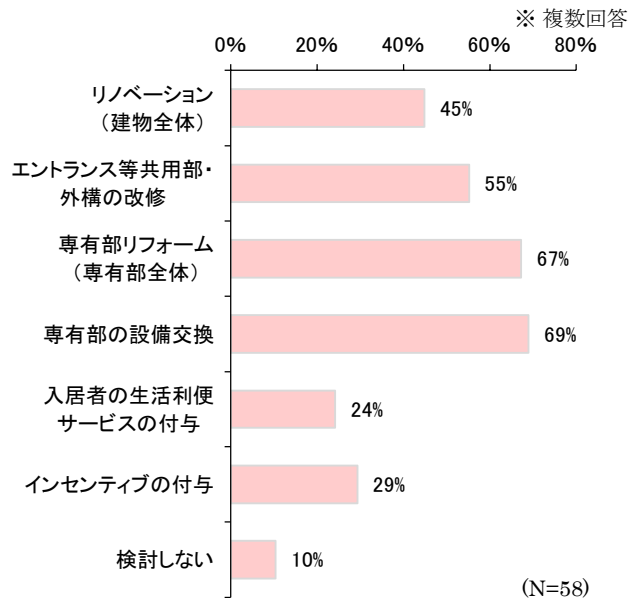
Q6 契約更新時の賃料増額に伴い、実施及び検討したい施策・サービスをお選び下さい。

☆「専有部の設備交換」が 52%で最多、以下「共用部・外構の改修」



Q7 今後、再募集時に賃料増額する為に検討する施策・サービスをお選び下さい。

☆「専有部の設備交換」が 69%で最多、以下「専有部リフォーム」「共用部・外構の改修」



■調査概要

- ・調査期間:2025/6/2～2025/6/23
- ・回答社数:58 社
- ・調査方法:WEB 回答方式

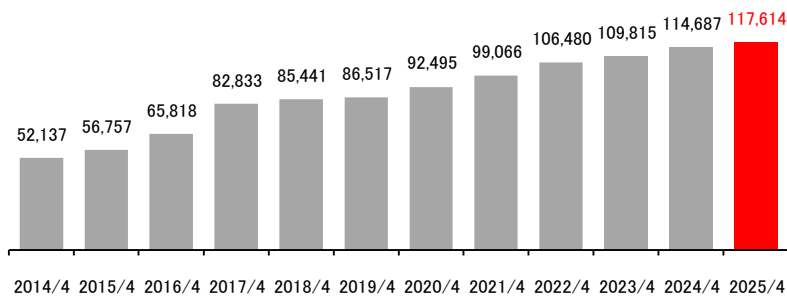
- ・回答企業のアセットカテゴリー割合:
リート:28%、私募リート:29%、ファンド 34%、事業会社:38%
(※1 社で複数カテゴリーを業務とするケースがあるため合計が 100%になりません)

【会社概要】

株式会社長谷工ライブネット

- ・代表取締役社長: 松田 隆幸
- ・資本金: 10 億円
- ・本 社: 東京都港区芝三丁目 8 番 2 号
芝公園ファーストビル
- ・主事業: 不動産賃貸借の管理受託および
コンサルタント業務など
- ・URL: <https://www.haseko-hln.com/>

【管理戸数推移(戸)】



※ 月刊プロパティマネジメント J-REIT 資産 PM 受託企業ランキング(住居) 7 年連続 全国 1 位(2018 年～2024 年)

長谷工ライブネットでは、賃貸マンションの総合管理で培われたノウハウや実績、市場データ、入居者データを基にした各種カスタマイズデータ・オーダーメニュー提供により、様々なステークホルダー様の要望に貢献して参ります。

ご利用料金等の詳細につきましては市場調査部(TEL:03-5419-0671 E メール:info_hlnmarket@haseko.co.jp)までお問合せ下さい。

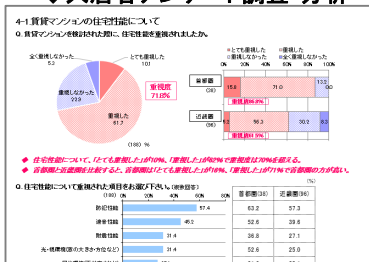
◆計画地周辺マーケット調査



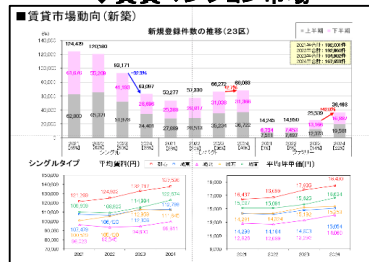
◆入居者の属性傾向



◆入居者アンケート調査・分析



◆賃貸マンション市場

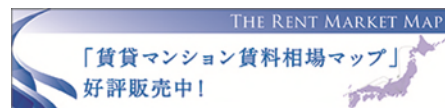


《最新》首都圏賃料相場マップ 2025 年度版新発売！！新築物件の賃料データを新たに掲載しました
(近畿圏・東海圏・中核都市版も好評販売中)

【ご注文について】

- ご案内ページ: <https://www.haseko-hln.com/customer/owner/service/analysis/#rent-market-map>
- 注文フォーム: https://www.haseko-hln.com/form/map_input.html

※長谷工ライブネット HP トップページ下段の右記バナーからも
ご確認頂けます。



注文フォーム QR コード



※料金については、注文フォーム
をご参照ください。