

【長谷エライブネット】
第7回「不動産投資に関する調査(2026年6月)」を実施
金利上昇・中東情勢の影響はあるものの、住宅系不動産への投資意欲は変わらず

株式会社長谷エライブネット(本社:東京都港区 代表取締役社長:松田隆幸、以下「当社」)は、2026年6月にアセットマネジメント会社・オーナー様などを対象に「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年から継続して実施しており、今回は第7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、前年と比べて「とても良い」の回答が減少し、「どちらともいえない」の回答が増加しました。また、中東情勢の事業への影響については、「既に影響が生じている」「一部で影響が生じている」の回答が7割弱に達しました。影響が大きい分野としては、全体では「大規模修繕工事など既築物件の建築コスト上昇・工事遅延」、事業会社では「新築工事における建築コストの上昇」が最も高い結果となりました。一方で、今後の投資・開発スタンスについては「変化なし」の回答が9割を占めており、賃料上昇を吸収できる商品組成や、エリアの厳選、事業収支の見直しや工事内容の見直し・延期・縮小などにより対応する姿勢がうかがえます。

住宅系不動産への投資意欲については、「変わらない」の回答が増加しました。賃料動向では首都圏・大阪市・名古屋・福岡市で「賃料上昇」を見込む回答が増加し、契約更新時の賃料増額の実施率・増額率も同エリアで上昇。金利動向には引き続き注視が必要なもの、賃料収入のアップサイドが期待できる住宅系の不動産投資市場は好調を堅持しています。一方で取得価格の上昇により事業化の見極めに苦慮がうかがえ、賃料アップが可能なエリア選定や競争力ある商品企画の重要性が一層高まっていると考えられます。

当社は、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力強化を図るとともに、資産運用・商品企画のさらなる高度化に活用してまいります。

※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

■調査概要

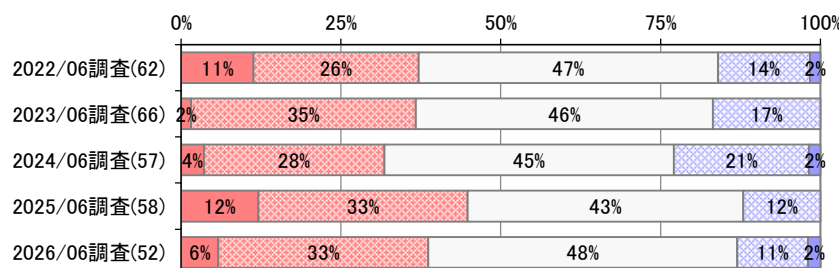
- ・調査期間:2026/6/1～2026/6/22 ・回答社数:52社 ・調査方法:WEB 回答方式
 - ・回答企業のアセットカテゴリー割合:リート:21%、私募リート:23%、ファンド42%、事業会社:31%
- (※1社で複数カテゴリーを業務とするケースがあるため合計が100%になりません)

■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」の回答が減少、「どちらともいえない」が増加

■とても良い ■良い □どちらともいえない ■悪い ■とても悪い



【回答理由】

<とても良い・良い>

- ・賃料収入のアップサイドが期待できるアセット(住宅・オフィス・ホテル)を中心に着実な投資実行ができています。
- ・仕入れは順調で前年度を大きく上回った。賃貸マンションやホテルの売却も好調。

<どちらともいえない>

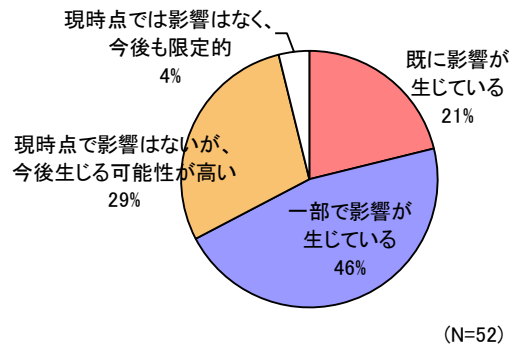
- ・流動性が高く流通面では良いと感じるが、価格高騰が過剰な側面を感じる場面も多い。
- ・住宅は賃料が上がって好況だが、ファンドレベルでは変動金利での調達では金利上昇により、さほど大きなプラスにはなっていない。

<悪い>

- ・金利上昇に賃料UPが追いついていないことが多い。また、取得後も普通借が多い物件では、レントギャップを埋めるのは難しい。

Q2 中東情勢は事業に影響がありますか？

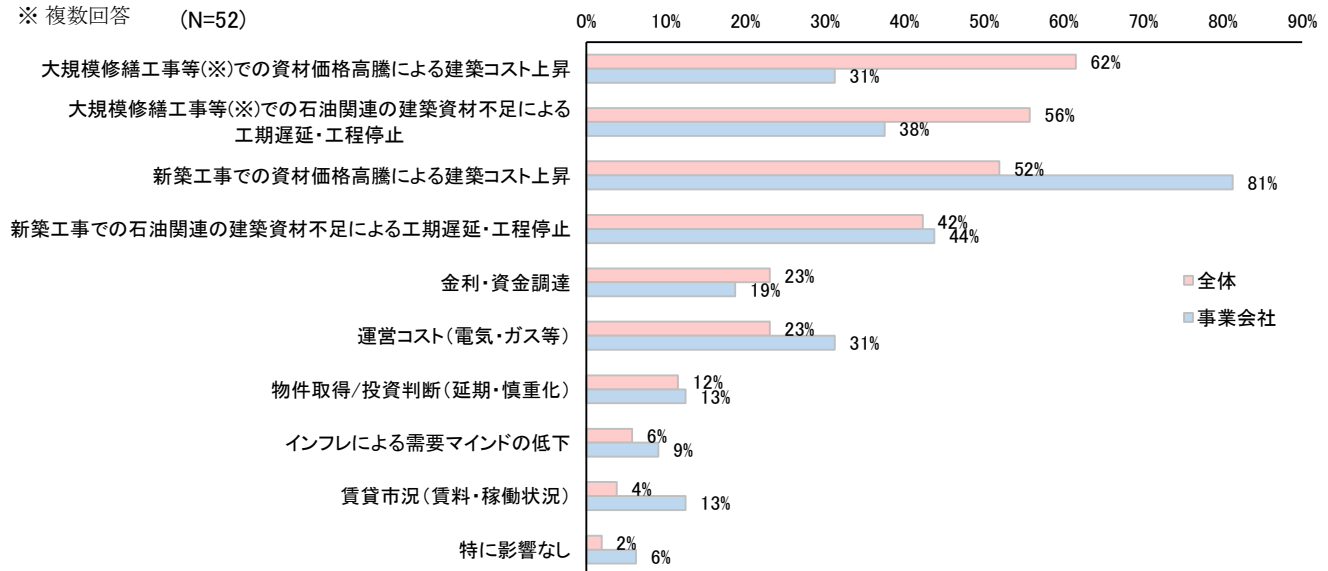
☆「影響が生じている」の回答が 7 割弱



Q3 中東情勢の影響が多い分野はどれですか？

☆全体では大規模修繕工事等の既築物件の建築コスト上昇・工期遅延の影響が見られる
事業会社の回答のみでは「新築工事での建築コスト上昇」の影響がトップ

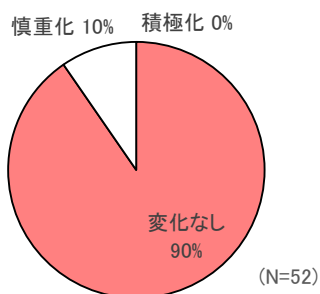
※ 複数回答 (N=52)



※: 大規模修繕・リフォーム・原復工事

Q4 中東情勢を踏まえて、今後の投資・開発スタンスに変化はありますか？

☆今後の投資・開発スタンスは「変化なし」の回答



[賃貸マンション事業の今後の対応方針] (自由回答)

<工事費・資材価格上昇への対応(投資判断・事業収支見直し)>

- ・インフレ加速による物件価格上昇を吸収できる商品組成および投資家開拓の継続。
- ・エリアの厳選化。建築費上昇に対しては厳選投資で対応。
- ・事業収支の見直し。工事金額の上昇、工期の長期化が懸念で、厚めの予備費や利回りを想定する可能性がある。

<工事内容の見直し・延期・縮小>

- ・建築資材価格や施工コストの上昇が運用に影響。特に外壁改修や専有部リノベーションは、案件ごとに工事の前倒し・後倒しを適切に判断していく必要がでてくる。
- ・専有部のバリューアップ工事の納期が未定の場合には、通常の前倒し・後倒しに切り替えて対応していく。
- ・引き続き、賃料を引き上げていくと同時に、一時的に工事延期なども検討必要。

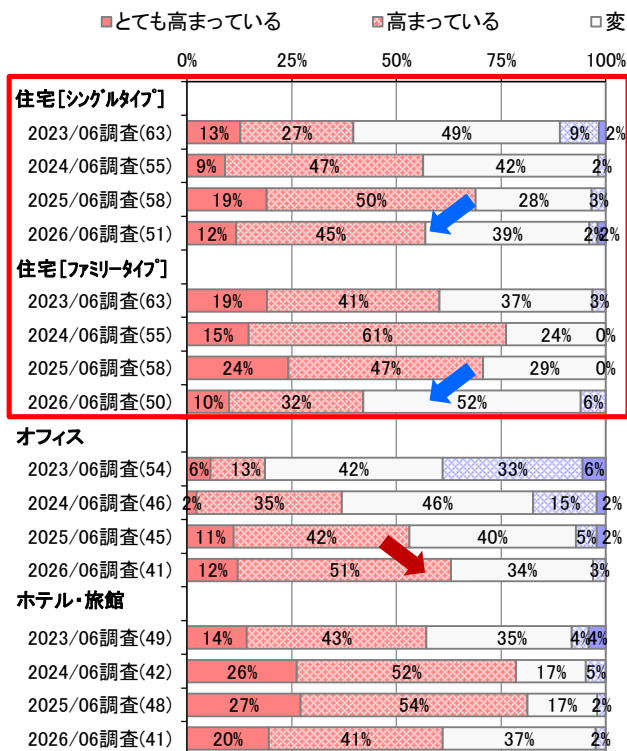
<資材確保・早期発注・代替品対応>

- ・今まで以上に早く見積を取得し、代替品への切り替え等も検討。
- ・早期発注により、完工時期の期ズレ防止。

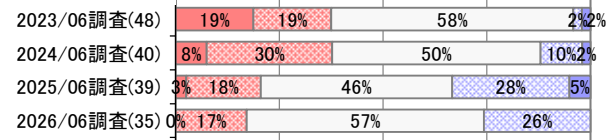
Q5 投資家・オーナーの不動産投資（物件購入・新規開発）意欲について各種別ごとにお選び下さい。

☆住宅系への投資意欲は「変わらない」が上昇、オフィスは「高まっている」が上昇

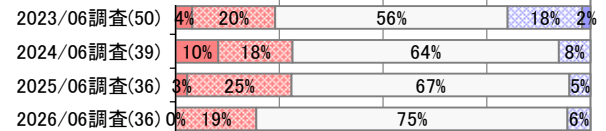
※ 日本国内の取引



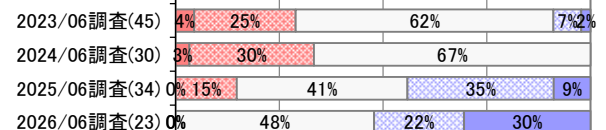
物流施設



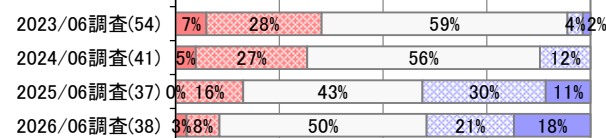
商業施設



高齢者施設



寮・社宅(学生寮)



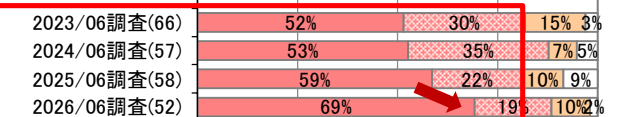
Q6 不動産投資・開発するエリアの重点度をお選び下さい。

☆東京都心や他 23 区は重点検討が上昇し半数超、大阪市は大幅低下、福岡市も低下

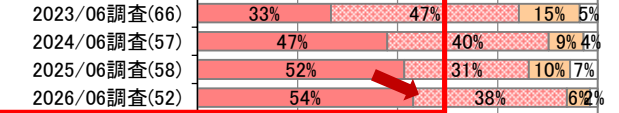
■重点的に検討 □原則検討 ■条件次第で検討 □検討エリア外

※ 都心:千代田・中央・港・新宿・文京・渋谷・豊島区

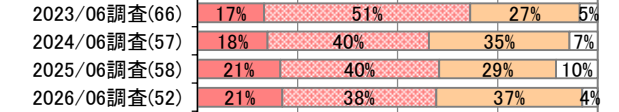
東京都心



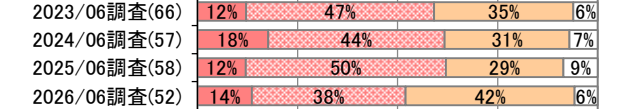
東京都心以外23区



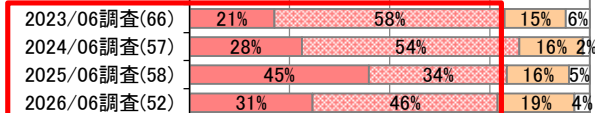
東京都下



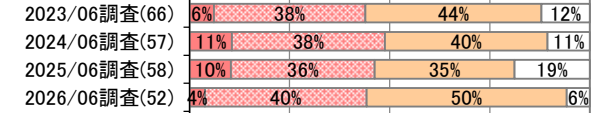
他首都圏中核都市



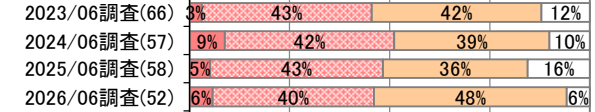
大阪市



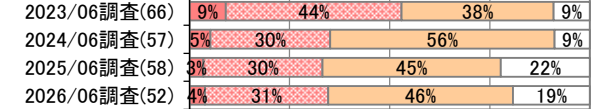
神戸市



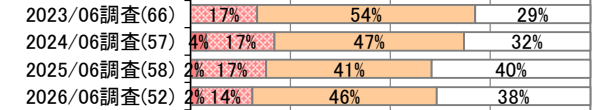
京都市



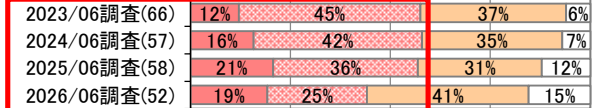
名古屋市



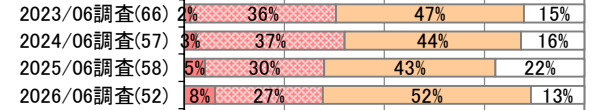
広島市



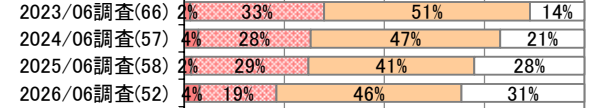
福岡市



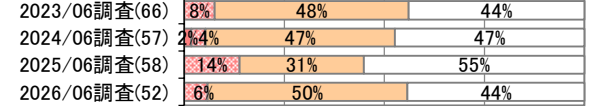
札幌市



仙台市



静岡市



Q7 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「賃料上昇」を見込む回答が概ね9割以上で、シングルタイプは各エリアで「5%以上の上昇」が増加

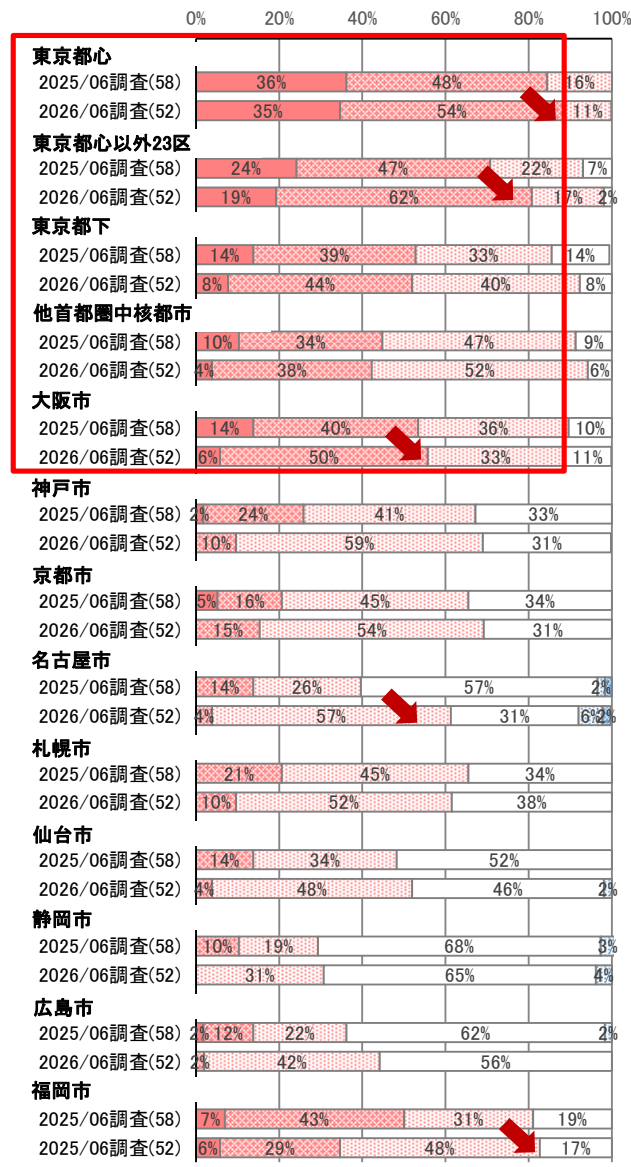
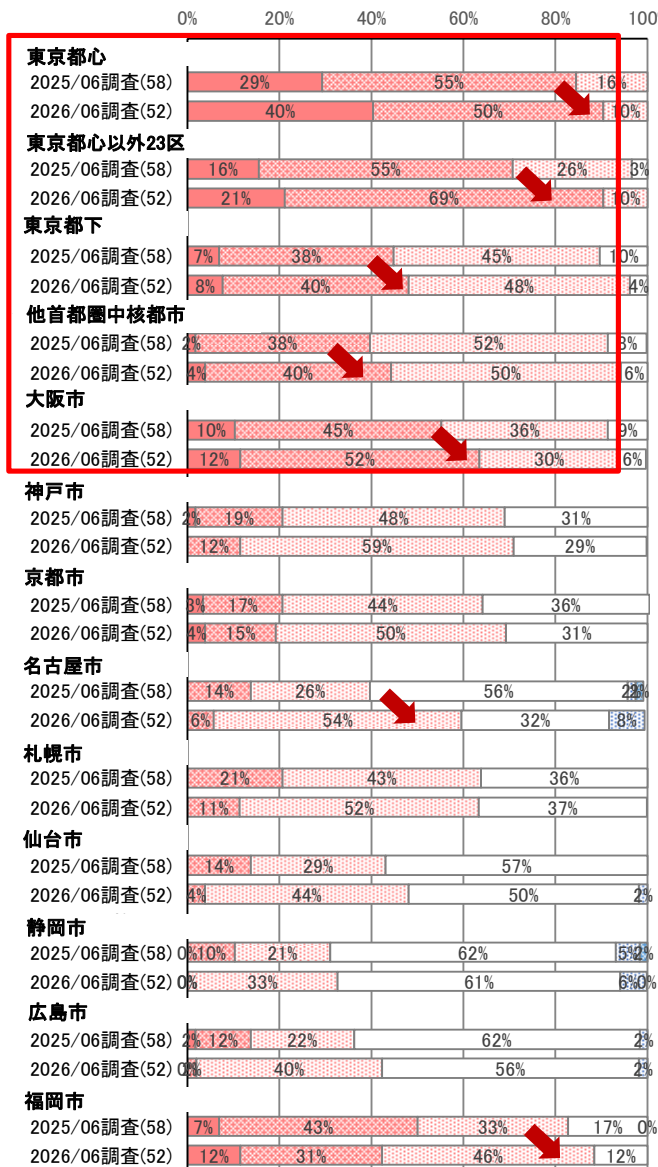
☆名古屋市は「5%以上の上昇」が大幅増加、地方中核都市では、福岡市で「賃料上昇」を見込む回答が増加継続

■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

※ 築10年以内を想定

＜シングルタイプ＞

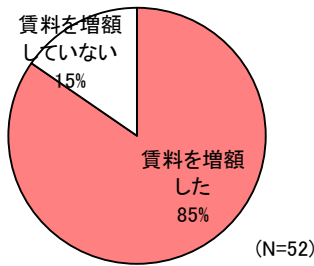
＜ファミリータイプ＞



【賃料動向の理由や意見】

- ・都心部、主要都市は更に上昇すると予想。
- ・間取り、面積にかかわらず全タイプで賃料単価が上昇しており、東京(首都圏エリア含む)・大阪・大都市圏では顕著な上昇局面。
- ・23区内におけるファミリータイプの在庫は少ない印象のため、賃料上昇は強く見込める想定。
- ・建築コストも高騰しており、東京都区内および福岡は引き続き好調を維持すると判断。
- ・地方都市の中で、福岡は人口等を考慮したらまだ上がる可能性がある。
- ・住宅賃料は既にピークを迎えていると思うが、まだ上がり基調にある。
- ・東京都心部においては賃料アップが見えてきている物件も出てきていると思われる。

Q8 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。

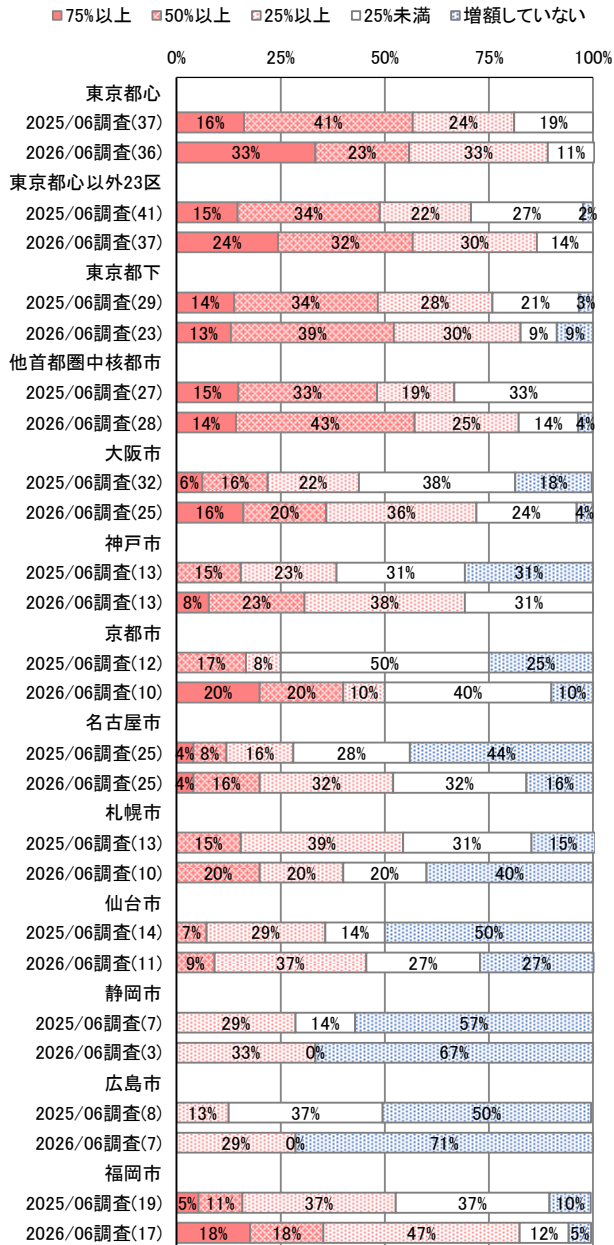


☆85%が契約更新時に賃料増額を実施

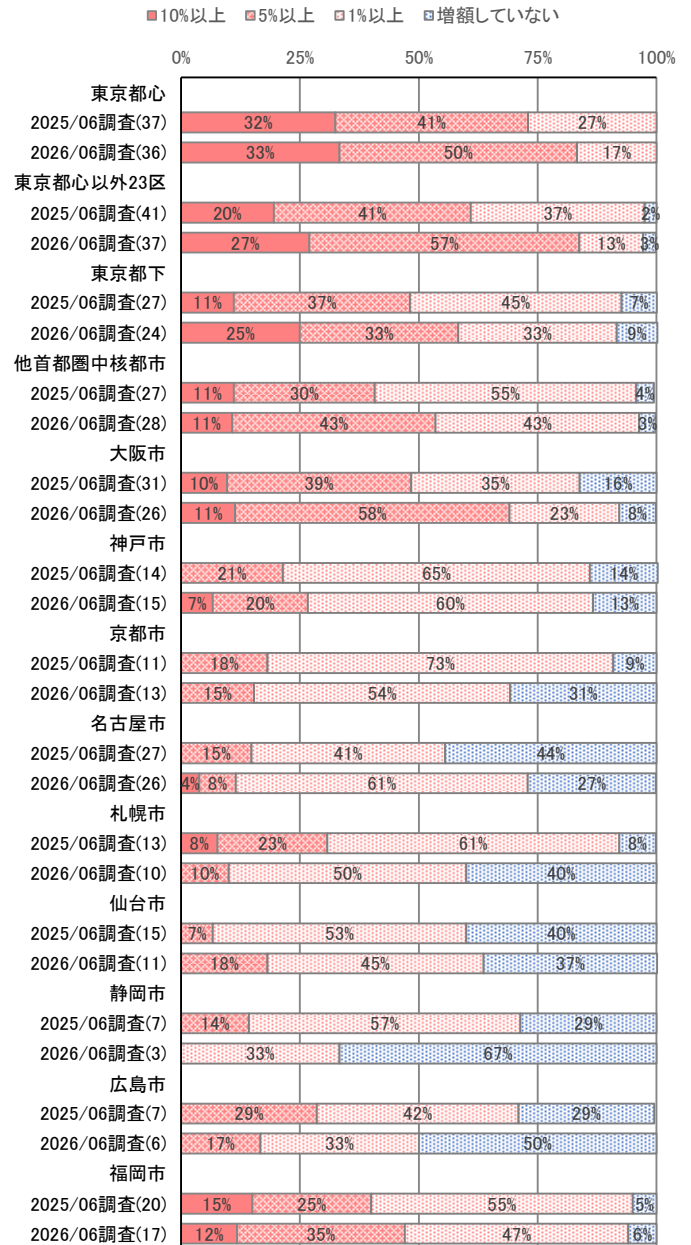
☆実施率は都市部ほど高く、首都圏では「実施率 50%以上」が約半数

☆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、都心以外の 23 区・東京都下で 20%台後半を占める

＜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



＜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

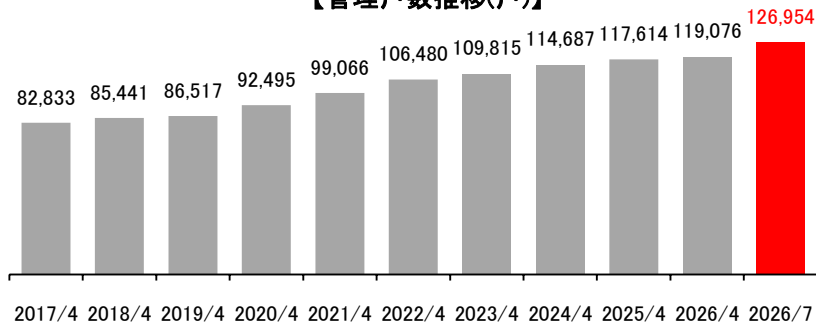


【会社概要】

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) 8 年連続 全国 1 位(2018 年～2025 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。

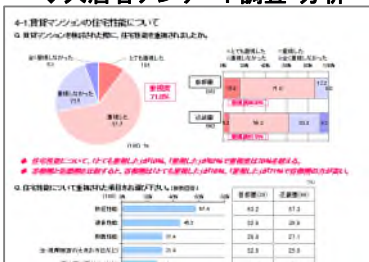
◆計画地周辺マーケット調査



◆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 2026 年度版新発売！！

(2025 年度近畿圏・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。

