

## 【長谷エライブネット】 第5回「不動産投資に関する調査(2024年6月)」を実施 市況感は堅調が継続、住宅系の投資マインドは反転上昇に

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)は、2024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5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堅調な環境が継続。住宅系への投資意欲は前年から反転上昇。ホテル・旅館への投資意欲は拡大継続。不動産投資を検討する重点エリアは、東京23区や大阪市が引き続き8割台で他のエリアより高い結果となりました。一方、今後の懸念材料は「資材・建築費の高騰」「物件価格の高騰」「金利の上昇」であり、政策金利の年内引き上げ予想が大半であることや、今後1年の賃料は上昇を見込む回答が東京23区で9割超・大阪市で9割前後であることから、投資商品として成立が容易でない環境下にあることが確認できました。

また、賃料を増額する際に検討する施策としては、専有部(全体)リフォームが最多で、続いて専有部の設備交換、共用部・外構の改修等の対応検討をあげており、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。

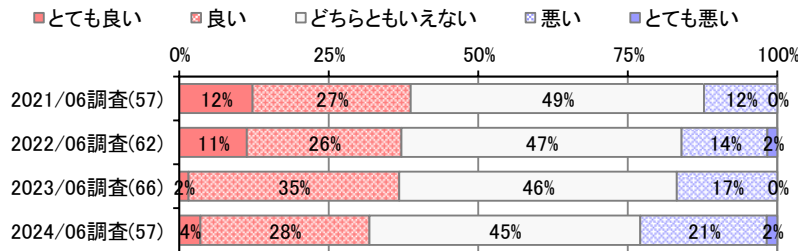
本調査の結果を踏まえ、アセットマネジメント会社・オーナー様への提案や資産運用・商品企画に活用して参ります。

### ■調査結果

( )内に記載の数値はN値

#### 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「良い」が減少、「悪い」が上昇しているが、依然「良い」が「悪い」を上回っており、堅調な市場環境が継続

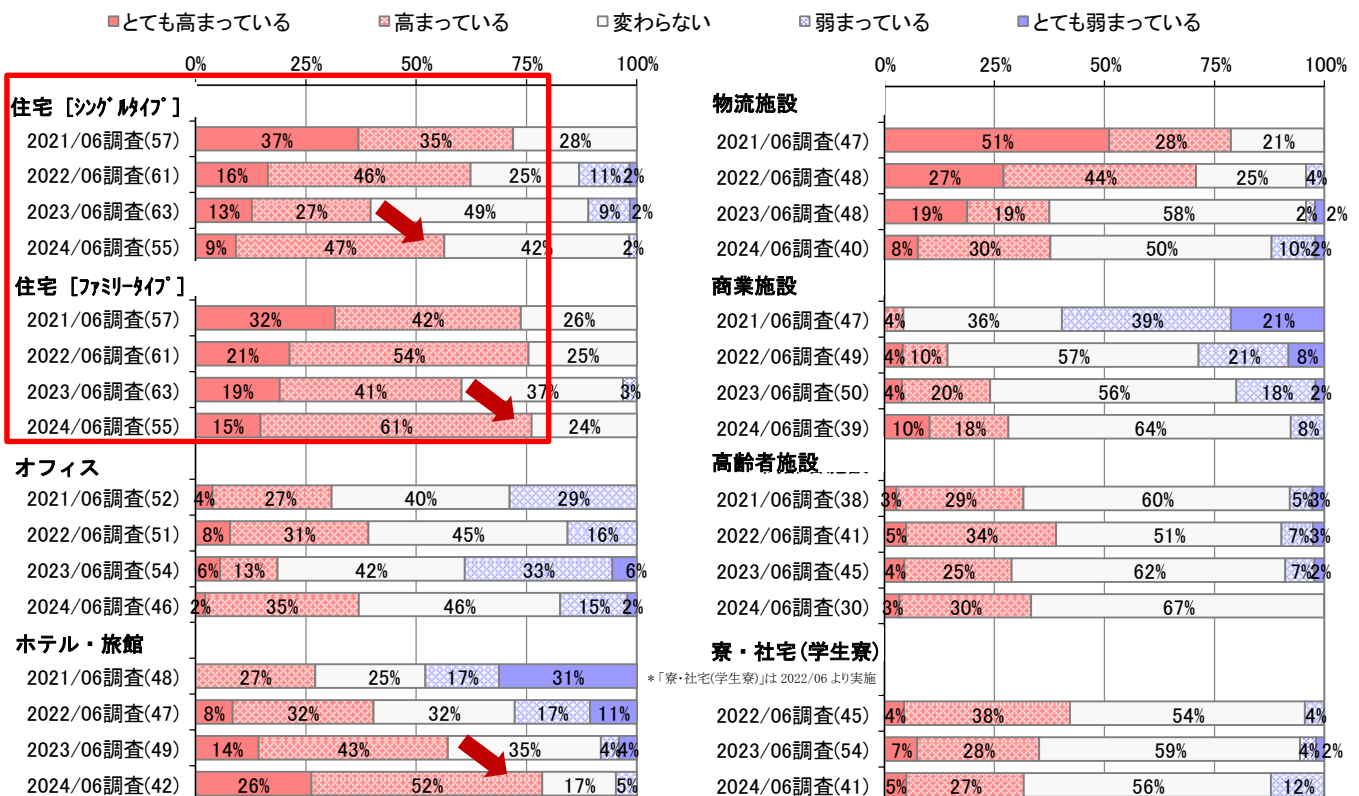


#### Q2 投資家・オーナーの不動産投資(物件購入・新規開発)意欲について各種別ごとにお選び下さい。

☆住宅系への投資意欲は前年から反転上昇

☆ホテル・旅館への投資意欲は拡大継続

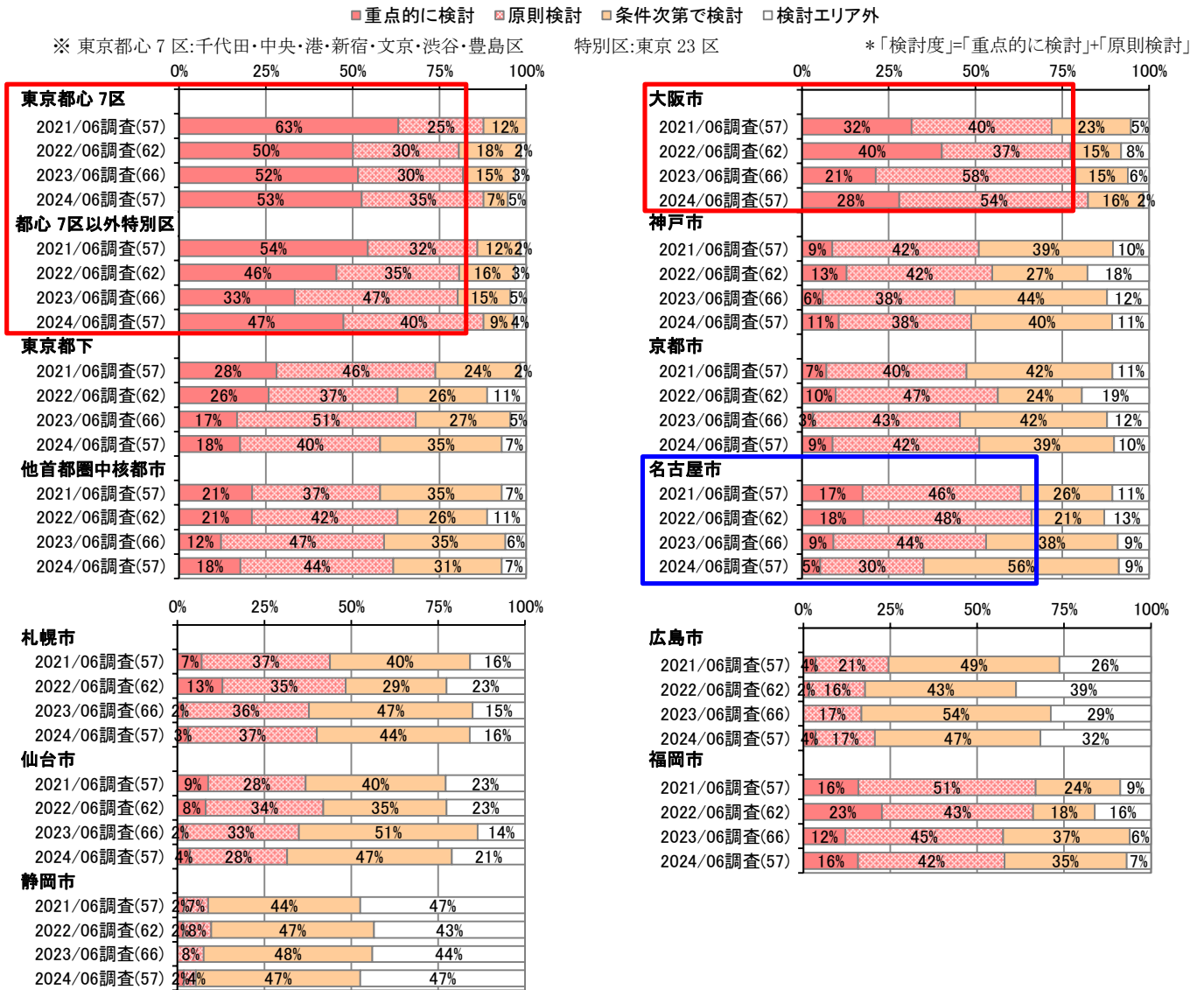
※日本国内の取引



\*「寮・社宅(学生寮)」は2022/06より実施

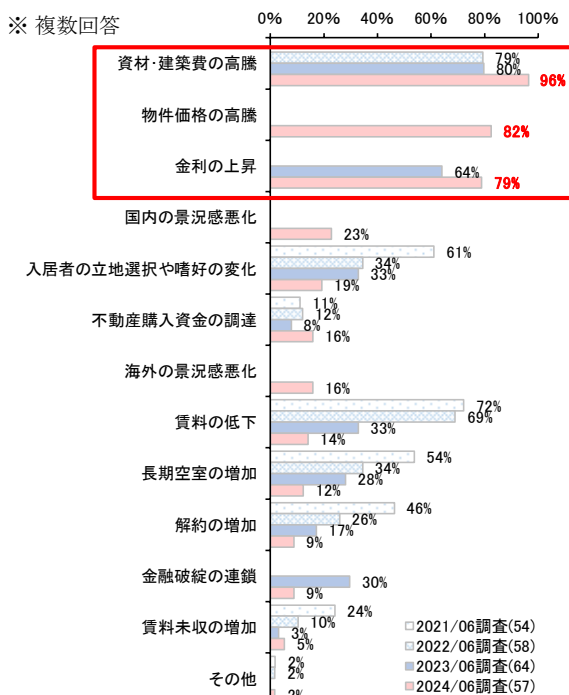
**Q3 不動産投資・開発するエリアの重点度をお選び下さい。**

☆重点エリアの傾向変わらず=「東京都心」「他 23 区」「大阪市」 ☆名古屋市の重点度はやや下がる



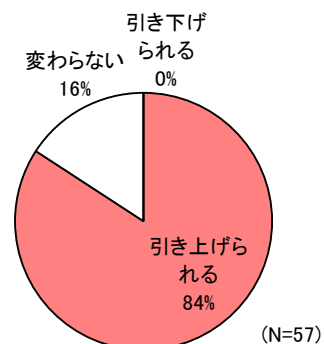
**Q4 今後懸念している事をお選び下さい。**

☆「資材・建築費の高騰」「物件価格の高騰」「金利の上昇」がTOP3



**Q5 年内の政策金利について、どのようにお考えですか。**

☆政策金利の引き上げ予想が大半

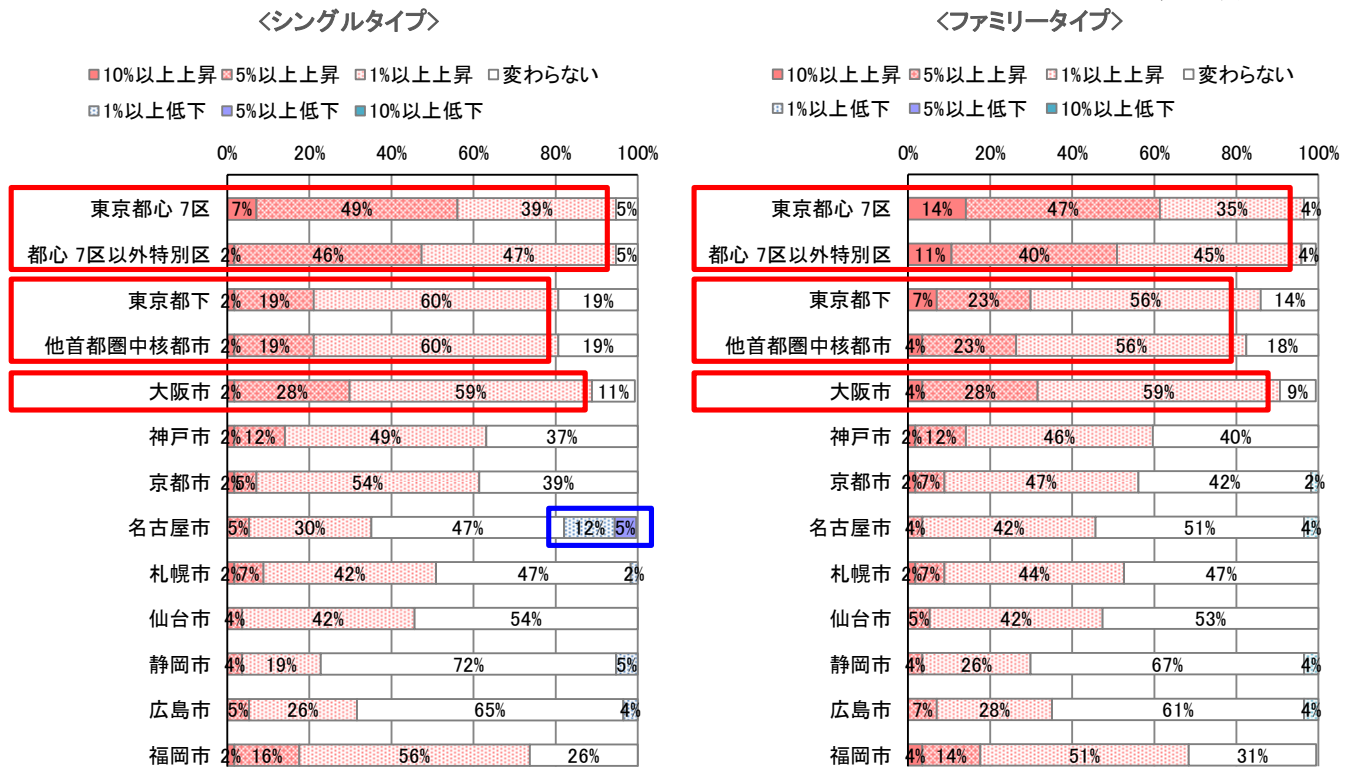


\*「資材・建築費の高騰」は 2022/06、「金利の上昇」「金融破綻の連鎖」は 2023/06  
「物件価格の高騰」「国内の景況感悪化」「海外の景況感悪化」は 2024/06 より実施

**Q6 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。**

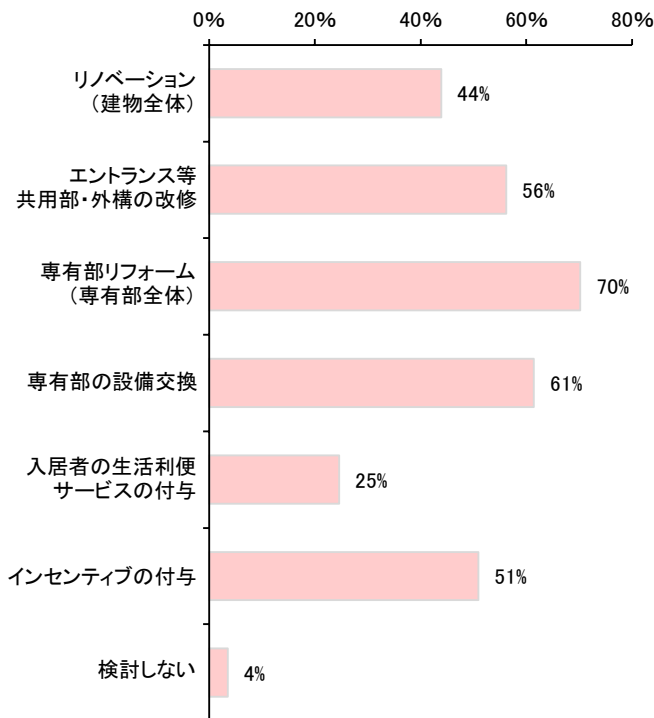
☆東京都心・他 23 区で 9 割超え、都下・他首都圏で 8 割超え、大阪市で 9 割前後が「賃料上昇」を見込む回答  
 特にファミリータイプでは東京都心で 14%、他 23 区で 11%が「10%以上の上昇」を見込む  
 ☆名古屋市のシングルタイプでは「低下予想」の回答が 2 割弱

※ 築 10 年以内を想定



**Q7 賃貸マンションで賃料増額する場合に、検討する施策をお選びください。**

☆「専有部リフォーム」が最多、以下「専有部の設備交換」「共用部・外構の改修」が続く



**【具体的な工事・改修内容】**

<専有部リフォーム (専有部全体)>

- ・水廻り含め専有部の全体リフォーム
- ・和室から洋室への変更等の専有部リフォーム
- ・部屋数を増やす (1L→2LDK へ等) 間取り変更
- ・大規模修繕や一部の利便性向上では賃料増額には繋がりにくいので、専有部内の住宅設備機器の入替え・フローリング交換などが良い。

<専有部の設備交換>

- ・水廻り、陳腐化設備の更新
- ・省エネ対応の給湯器やエアコンの交換、フローリングの張替え等、部分的な交換を検討。

<エントランス等共用部・外構の改修>

- ・大規模修繕や一部の利便性向上では賃料増額には繋がりにくいので、目に見える共用部改修が良い。
- ・外観・共用分清掃、防水などの基本的なポテンシャルの維持を主とした工事を実施。
- ・テレワーク用スペースの設置

<その他の意見>

- ・分譲と違い賃貸の場合生活利便サービスの付与がどこまで有効なのか疑問がある。

**調査概要**

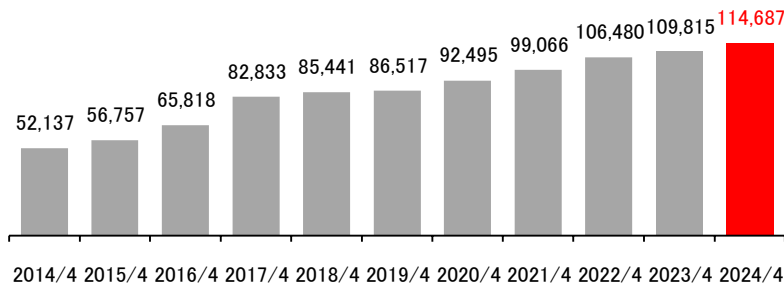
- ・調査期間: 2024/6/3～2024/6/24
- ・回答社数: 57 社
- ・調査方法: WEB 回答方式
- ・回答企業のアセットカテゴリー割合:  
 リート: 16%、私募リート: 26%、ファンド 42%、事業会社: 32%、その他 2%  
 (※1社で複数カテゴリーを業務とするケースがあるため合計が 100%になりません)

**【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)】**

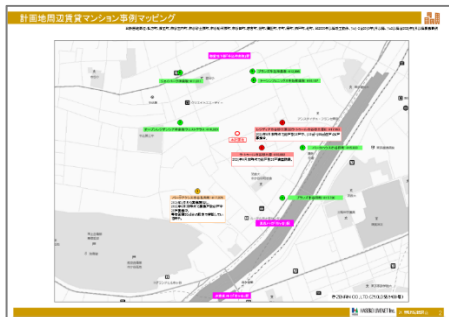


※ 月刊プロパティマネジメント J-REIT 資産 PM 受託企業ランキング(住居) 6年連続 全国 1 位(2018 年~2023 年)

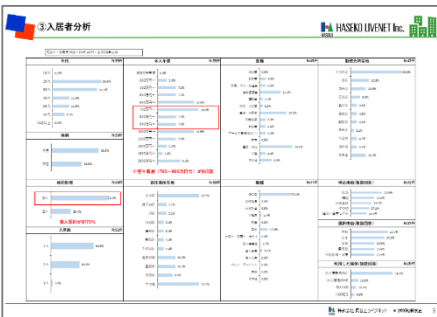
長谷工ライブネットでは、賃貸マンションの総合管理で培われたノウハウや実績、市場データ、入居者データを基にした各種カスタマイズデータ・オーダーメニュー提供により、様々なステークホルダー様の要望に貢献して参ります。

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。

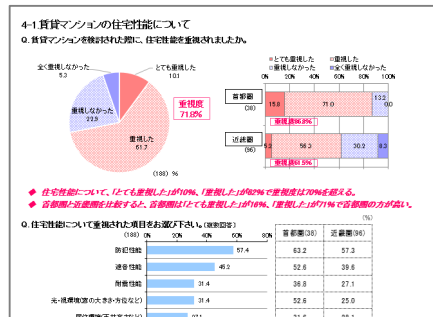
**◆エリア周辺の賃貸マンション市場動向**



**◆入居者の属性傾向分析**



**◆入居者アンケート調査・分析**



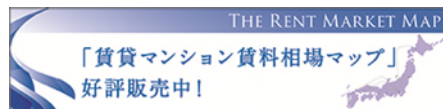
**《最新》首都圏賃料相場マップ 2024 年版 好評発売中！！** (近畿圏・東海圏・中核都市版も好評販売中)

**【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](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。