

PRESS RELEASE

報道関係者各位

2025 年 7 月 23 日
野村不動産ソリューションズ株式会社

リリースカテゴリ

仲介・CRE

投資用・事業用不動産サイト「ノムコム・プロ」

2025 年度 第 17 回「不動産投資に関する意識調査」結果のお知らせ

本プレスリリースのポイント

1. 価格の高騰感、金利上昇が予測されることを受け、「買い時はしばらく来ないと思う」が半数超となり、1 年後の不動産価格は引き続き天井圏であるとの見方が続く。
2. 金融機関の融資審査は、金利が高くなったことをはじめ厳しさは増している。
3. 物価上昇の影響で建物の維持管理費が上昇している一方、家賃の値上げや空き室数の低下といった、不動産投資の追い風要素も見られ、中長期的には買い替えを含む購入意向は 7 割となり、前向きな姿勢が続く。

野村不動産ソリューションズ株式会社（東京都新宿区／代表取締役社長：日比野勇志、以下「当社」）は、2025 年 6 月 9 日～6 月 19 日、第 17 回「不動産投資に関する意識調査」を実施し、調査結果がまとまりましたのでお知らせいたします。本調査は、当社の運営する投資用・事業用不動産サイト「ノムコム・プロ」の会員を対象に、年 1 回、投資用不動産の買い時感をはじめとする市況の見方や投資についての考え方をインターネット上のアンケート形式でお聞きしているものです。調査結果につきましては、以下サイトでより詳しくご覧いただけます。

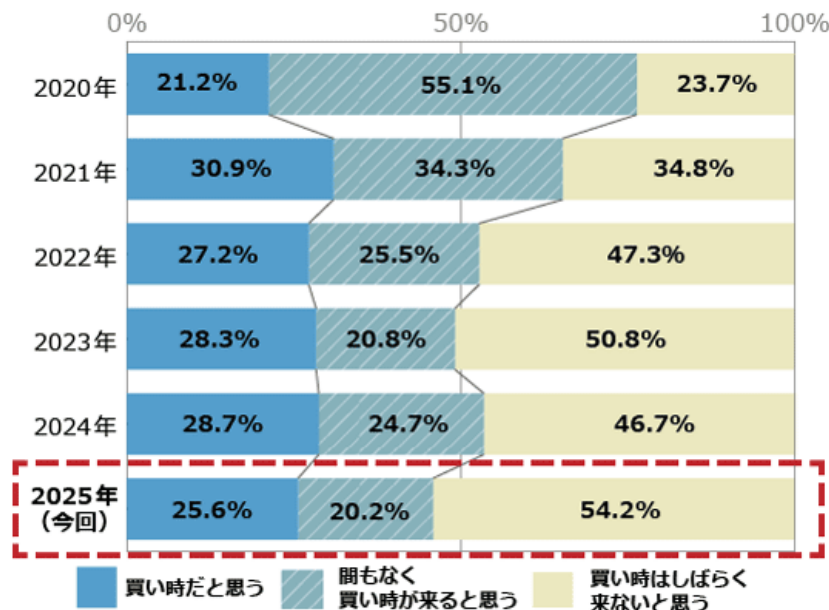
■ 投資用・事業用不動産サイト「ノムコム・プロ」 不動産投資に関する意識調査

URL <https://www.nomu.com/pro/news/>

1. 調査結果

(1) 投資用不動産の買い時感

Q. 今、投資用不動産は買い時だと思いますか



あしたを、つなぐ

PRESS RELEASE

【サマリ】

- ・「買い時はしばらく来ないと思う」が半数超となった。
- ・一方で、賃貸需要の増加や、「買いたい時が買い時」との姿勢を理由に「買い時だと思う」とする声もあった。

【フリーコメント】一部抜粋

■ 買い時だと思う理由

- ・買いたい人が多く、下がれば買う人がいるため価格が下がらない
- ・分譲マンションや住宅が高値で買い辛いので、暫く賃貸で我慢する人が少なく無いと推測できるから
- ・結局は行動力の問題で、買うと決めた時が買い時

■ 間もなく買い時がくると思う理由

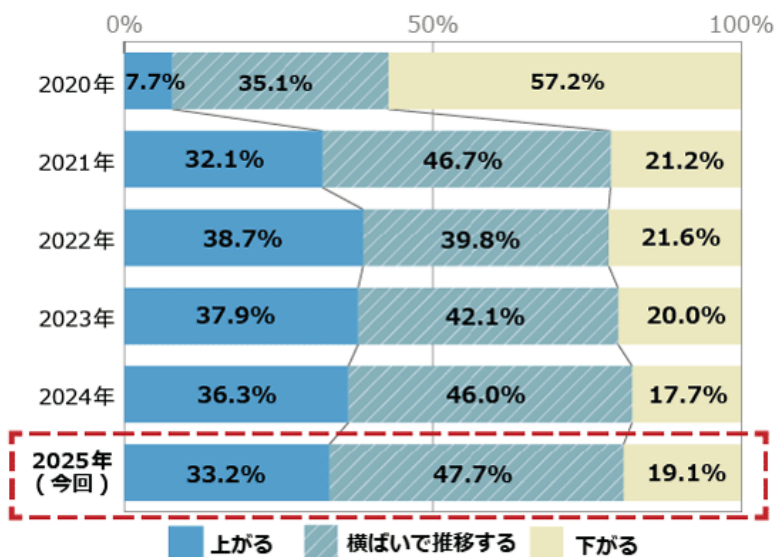
- ・金利上昇、物価高等で不動産を手放さなければならない方が出てくる
- ・実需に沿った価格形成に移っていくと予測するから
- ・金利上昇に伴い、円高で外国人による投資の手控え、住宅ローン金利上昇によるパワーカップルの買入余力低下により、不動産価格も落ち着いてくる可能性がある

■ 買い時はしばらくこないと思う理由

- ・物件の高止まり、利回り低下、借入金利の上昇
- ・金利上昇と物件価格高騰に家賃が追いついておらず運用利回りが低下している
- ・借入金利が高い状態はしばらく続き、本当の富裕層でキャッシュで購入できる人しか買えないから

(2) 1年後の不動産価格

Q. 1年後、不動産価格はどうなるとお考えですか



あしたを、つなぐ

PRESS RELEASE

【サマリ】

- ・「横ばいで推移する」が+1.7pt 増加し 47.7%となった一方で「上がる」が-3.1pt 減少し 33.2%。
- ・2021 年以降は不動産価格が天井圏であるという見方が続いている。

【フリーコメント】一部抜粋

■ 上がると思う理由

- ・株式等金融市場の混乱が続く限り不動産市場への投資は継続されると思われるから
- ・円安と海外マネーの流入
- ・建材価格や人件費が高騰しているため

■ 横ばいで推移すると思う理由

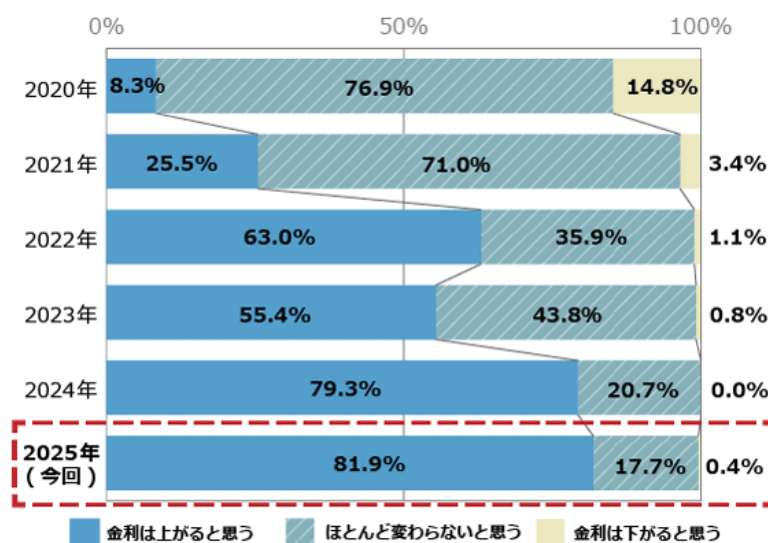
- ・物件価額がほぼ上限まできているものと思われる
- ・国内の個人投資家は買い控えをするが、海外投資家の存在が価格の下落を抑えてしまう
- ・中国マネーや金利、為替等を鑑みると大幅な上昇も下落も想定しづらいため

■ 下がると思う理由

- ・所得が増えない中で買い控えが始まるため
- ・円高が進み円が強くなり、外国人が買い控えるようになる
- ・アメリカの景気後退、イスラエルと周辺諸国との地政学リスクを端を発するショックで景気後退に陥るリスクがある

(3) 金融機関の融資姿勢

Q. 1 年後、不動産投資に対する融資金利はどうなと思いますか



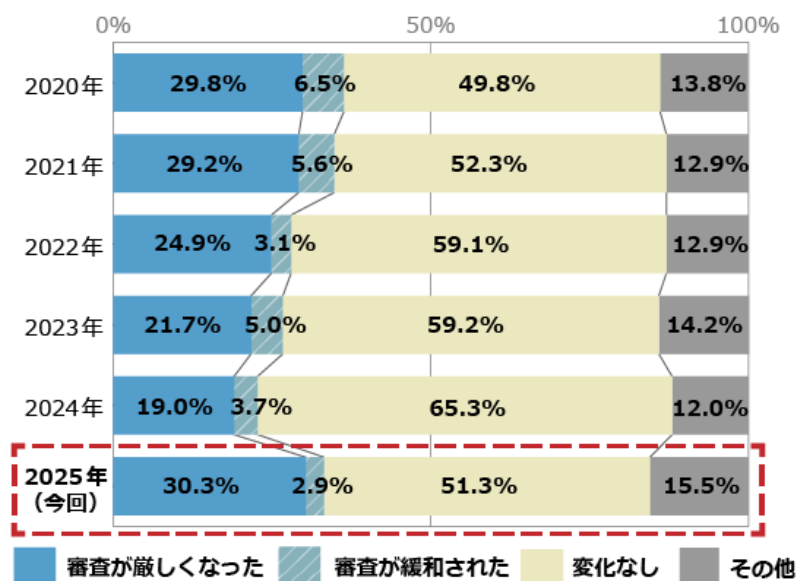
【サマリ】

- ・昨年に引き続き「金利は上がると思う」という予測が 8 割超。

あしたを、つなぐ

PRESS RELEASE

Q. 直近 6 か月の金融機関の融資姿勢について、どのような変化を感じますか

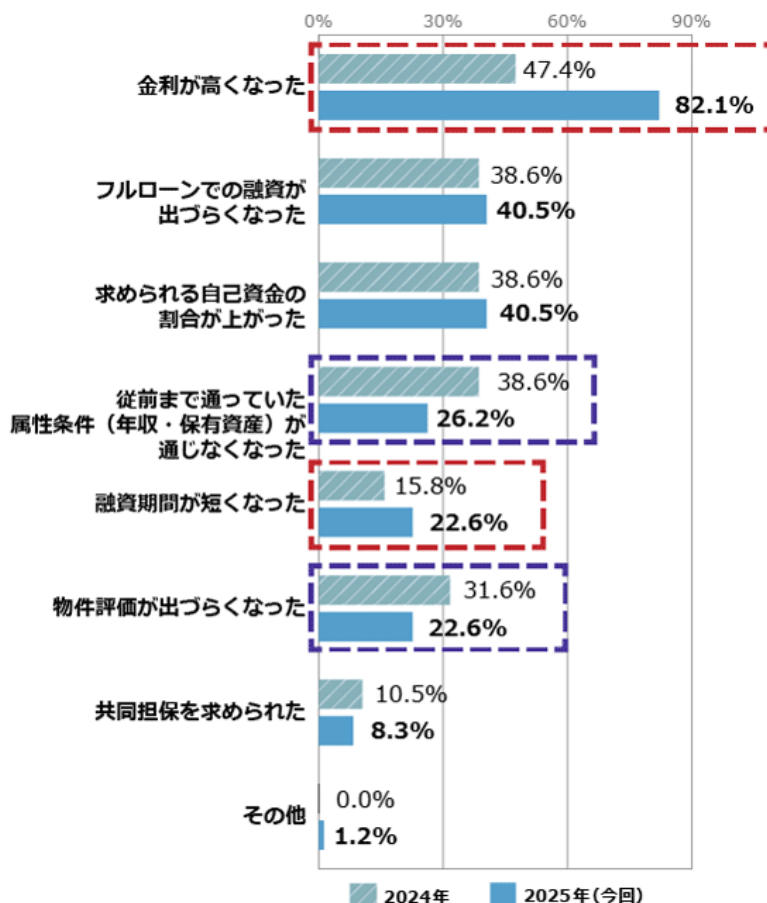


【サマリ】

- ・昨年までは減少傾向であった「審査が厳しくなった」が+ 11.3pt の 30.3%となり、大きく増加。
- ・「変化なし」が－ 14pt と大きく減少し、直近 6 か月の融資姿勢が変化してきている可能性がある。

Q. なぜ、厳しくなったと感じますか

※上記で「審査が厳しくなった」と回答した方のみ。複数選択可。



あしたを、つなぐ

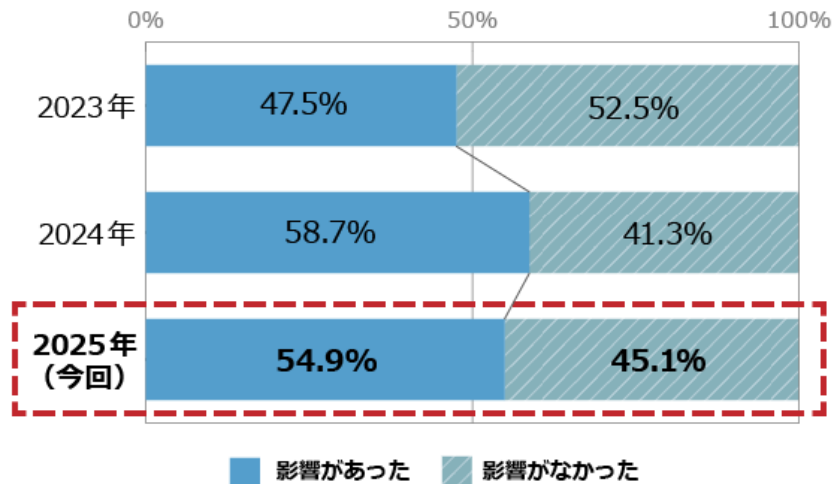
PRESS RELEASE

【サマリ】

- ・昨年に比べ「金利が高くなった」が+34.7pt と大幅増に加え、「融資期間が短くなった」が+6.8pt。
- ・その一方で「属性条件が通じなくなった」や「物件評価が出づらくなった」は昨年から減少。
- ・金融機関の融資が厳しくなったと感じる理由の上位
 - 1 位：金利が高くなった 82.1% （昨年比+34.7pt）
 - 2 位：フルローンでの融資が出づらくなった 40.5% （昨年比+1.9pt）
 - 2 位：求められる自己資金の割合が上がった 40.5% （昨年比+1.9pt）

（4）物価上昇による不動産投資への影響

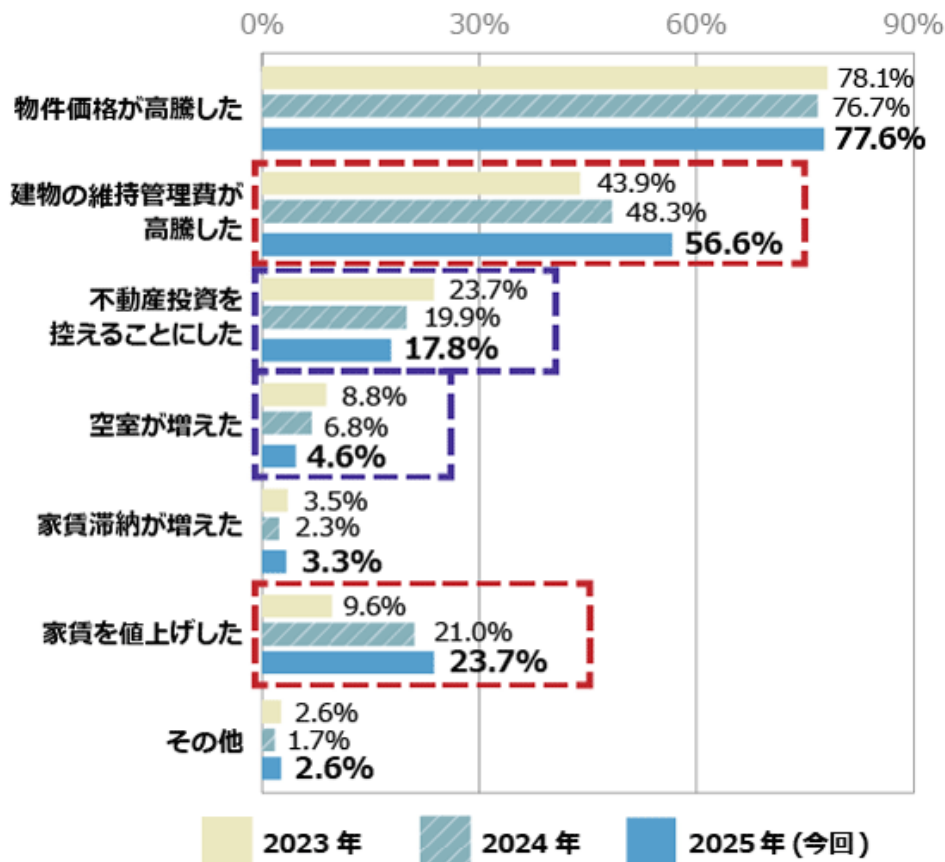
Q. 昨今の物価上昇による不動産投資への影響はありましたか



PRESS RELEASE

Q. 具体的にどのような影響がありましたか

※上記で「影響があった」と回答した方のみ。複数選択可。



【サマリ】

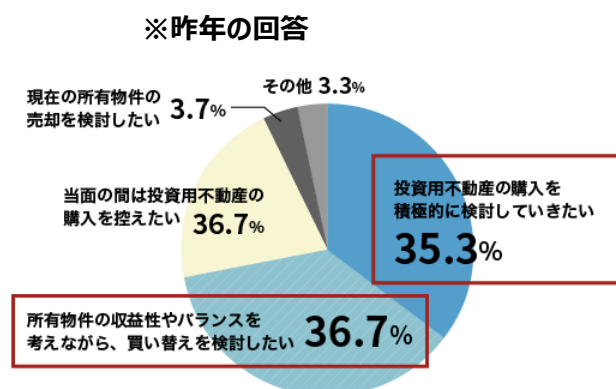
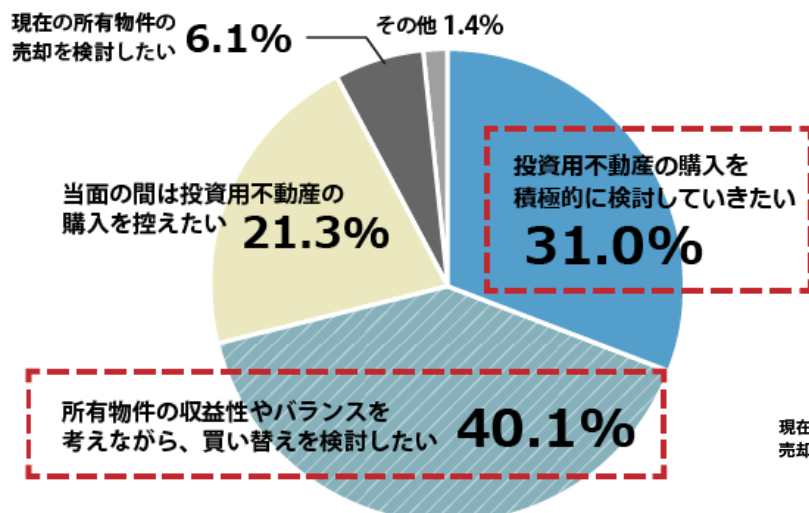
- ・昨年比で「建物の維持管理費の高騰」が+8.3pt となる一方、「不動産投資を控えることにした」が-2.1pt となった。
- ・「家賃を値上げした」が+2.7pt と増加し、「空室が増えた」が-2.2pt と減少（空き室は減った）。
- ・維持管理費の支出増加に対し、家賃の値上げや空き室数の減少により収益も増加している可能性がある。

あしたを、つなぐ

PRESS RELEASE

(5) 不動産投資へのスタンスについて

Q. 不動産投資に対する、今後の中長期的な展望は？



【サマリ】

- ・「購入を積極的に検討したい」が昨年から－4.3%となった。
- ・「買い替えを検討したい」は昨年から＋3.4ptとなり、資産の入れ替えの意向がやや高まった。
- ・「売却を検討したい」は昨年から＋2.5%となり、売却の意向がやや高まった。

2. 調査概要

調査名称 : 投資用・事業用不動産サイト「ノムコム・プロ」不動産投資に関する意識調査（第17回）
調査時期 : 2025年6月9日（月）～6月19日（木）
調査対象 : 「ノムコム・プロ」会員（会員数 約27,000人 ※2025年6月時点）
有効回答数 : 277人（投資用不動産の保有者：217人、非保有者：60人）
調査方法 : インターネット上でのアンケート回答

あしたを、つなぐ

PRESS RELEASE

【ご参考】

野村不動産グループ 2030 年ビジョン「まだ見ぬ、Life & Time Developer へ」の実現を目指し、グループ全体で、人びとの「幸せ」と社会の「豊かさ」の最大化を追求するため、2025 年 4 月に新たな経営計画を公表しました。

＜経営計画に定める 3 カ年計画の方針概要＞

基本方針		グループ全体で事業量の拡大を図り、持続的な成長を実現しながら、バランスシートを適切にマネジメントし、高い利益成長と高い資産・資本効率を両立する。
事業方針	基幹事業	分譲住宅事業・オフィス事業において、デベロップメント分野とサービス・マネジメント分野の連携を一層強化しながら商品企画力とサービス力を向上させ、確固たるポジションを構築する。
	注力領域	持続的な成長に向けて、以下5つに注力する。
		1 成長事業（賃貸住宅、ホテル、シニア住宅、物流施設）への重点的な投資
		2 開発事業、賃貸事業における投資家資金の導入
		3 グループ内連携、野村グループとの連携の強化
		4 海外事業の将来収益拡大に向けた取り組み
		5 戦略投資（M&A）による成長の加速

※3 カ年計画は長期経営方針を基に、特に注力する事業方針と戦略を示したものになります。

※経営計画の詳細は【[野村不動産グループ 経営計画](#)】をご確認ください。

本件に関するお問い合わせ窓口

野村不動産ソリューションズ株式会社 経営企画部 担当：藤沼・下村
TEL 03-3345-7779 / E-mail: un-keieikikaku@nomura-re.co.jp

あしたを、つなぐ