

報道関係者各位

2025年1月27日

ホームコンサルティングソリューションズ株式会社

**不動産投資の拡大「ワンルームマンション」が最多
年収1000万円以上の富裕層の4割「戸建て」投資も上位に**

不動産コンサルティングのホームコンサルティングソリューションズ株式会社（愛知県名古屋市、代表・小林大祐）は、資産運用を行っている年収1,000万円以上の全国の男女25～60歳の300名を対象に、今年一年間の不動産投資に関する実態調査を実施しました。

調査の結果、資産運用を行っている方のうち、今年一年間で不動産投資を実施しないと回答した方は76.3%となりました。理由として「リスクが高そうだから」と回答した方が最も多い結果となりました。また、現在不動産投資を行っている方の中で80%の方が今年一年間でさらに不動産投資を拡大予定で、最も多い回答は「ワンルームマンション」となりました。不動産投資を拡大する理由として「投資物件の決算書が黒字化したから」が最も多い回答となりました。

ホームコンサルティングソリューションズ代表の小林大祐は「ワンルームマンションは、一棟アパートや一棟マンションに比べて金額が低く初めて不動産投資をする人が取り組むことが多い。ただ人口減少社会にも関わらず物件数は多く競争が激しい。最初のうちは黒字でも、ローンの返済が終わる頃には築古物件となり買い手がつかないことも珍しくなく、初心者は失敗しやすいので注意が必要だ」と指摘します。



■調査結果サマリー

- ・不動産投資を行う方の中で、「80%」の方が今年一年間でさらに拡大予定と回答
- ・拡大予定の不動産投資は「ワンルームマンション」が最多

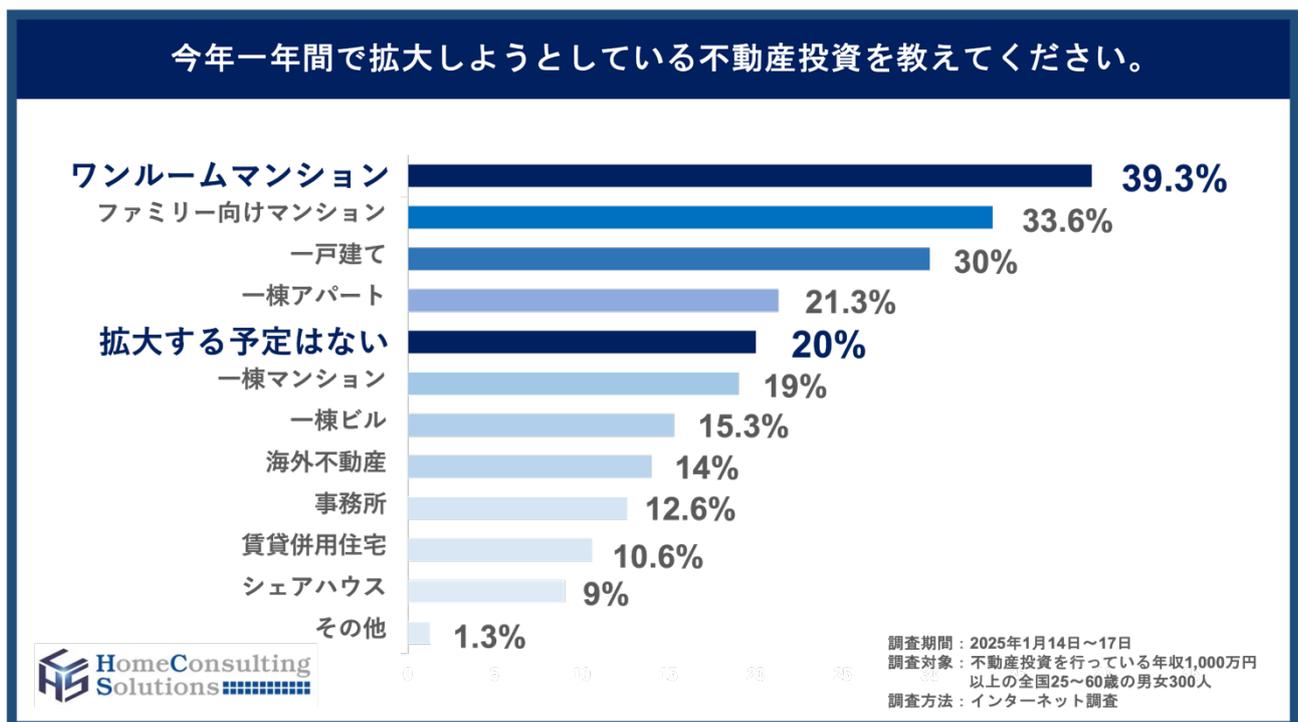
- ・ 拡大する理由は「投資物件の決算書が黒字化したから」が最も多い結果に
- ・ 資産運用を行っている方のうち、今年新たに不動産投資にチャレンジする方は「23.7%」
- ・ 不動産投資を行っていない理由は「リスクが高そうだから」が最多

■調査概要

- ・ 調査期間：2025年1月14日～1月17日
- ・ 調査手法：インターネット調査
- ・ 調査地域：全国
- ・ 調査対象：資産運用を行っている、年収1,000万円以上の全国25～60歳の男女
- ・ サンプル数：300人
- ・ 調査会社：アイブリッジ株式会社

■調査詳細

Q. 今年一年間で拡大しようとしている不動産投資を教えてください。（複数回答可）



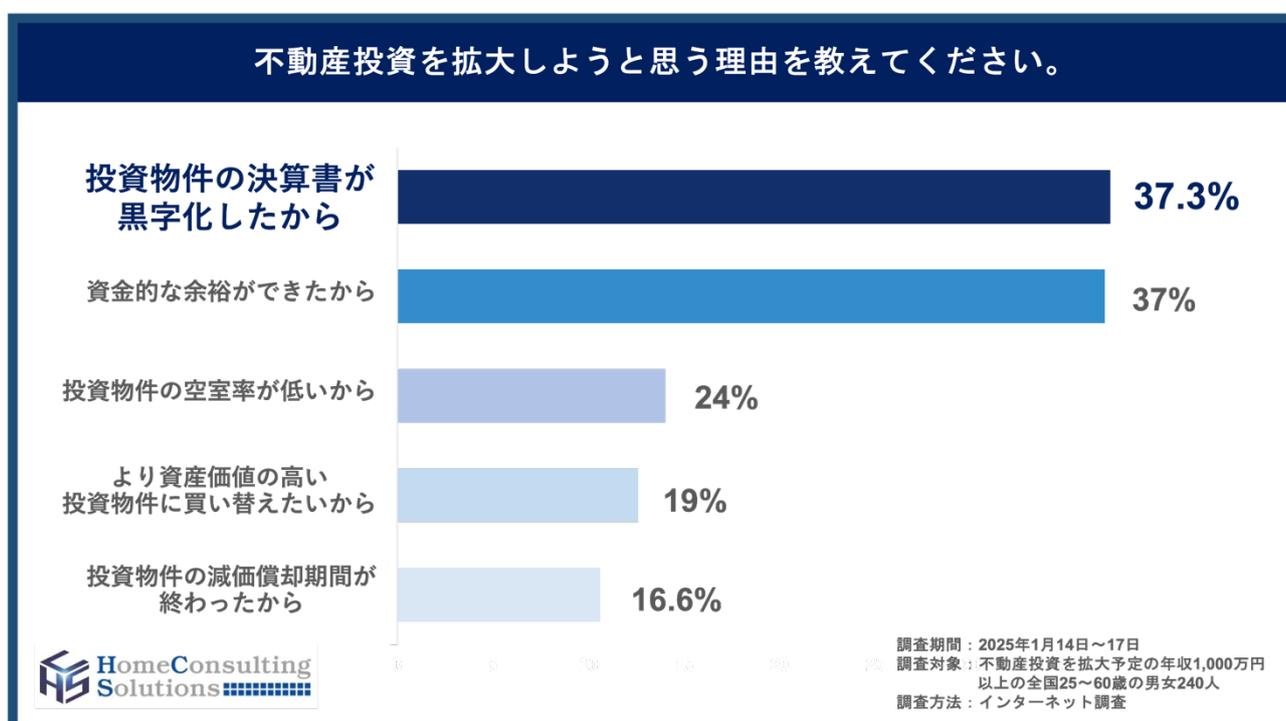
不動産投資を行っている、年収1,000万円以上の全国の男女25～60歳の300名を対象に、今年一年間で拡大しようとしている不動産投資について聞いたところ、最も多い回答は「ワンルームマンション（39.3%）」となりました。また、「拡大する予定はない」と回答した方が20%であったことから、80%の方は今年一年間で拡大予定であることがわかりました。その他、「ファミリー向けマンション（33.6%）」「一戸建て（30%）」などの回答も上位となりました。

ワンルームマンションは数百万円程度の価格帯のものもあり、不動産投資の中では比較的少ない金額から始めることができます。年収1000万円以上の富裕層であれば、銀行からの借り入れもやすく、中には複数のワンルームマンションを購入する人も少なくありません。また近年のインフレや、外国人投資家の需要により都心の不動産価格は高騰しており、

ワンルームマンション以外に手が出しにくくなっているという背景もありそうです。「一戸建て（30%）」も上位となりました。住宅価格高騰により賃貸戸建ての需要も増えていることや、少子化の影響で空き家が増加していることなどを背景に、一戸建てでも投資用物件として販売されるケースが増えています。

一方で「拡大する予定はない」という回答も20%にのぼりました。その理由について、ホームコンサルティングソリューションズ代表の小林大祐は「不動産価格が高騰し、金融機関の審査が厳しくなっていることなどから、2件目の借入れが難しくなっている。そもそも一つ目の投資物件が黒字となっていないと、拡大したくてもできないことということも多い」と分析します。

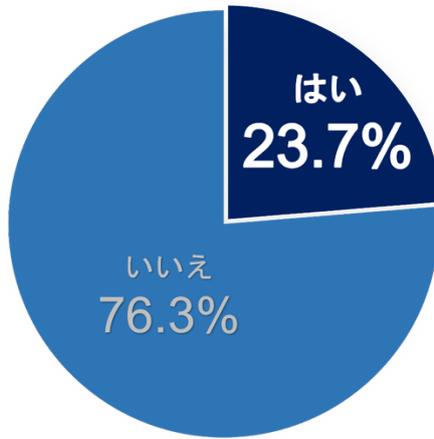
Q. 不動産投資を拡大しようと思う理由を教えてください。（複数回答可）



また、今年一年間で不動産投資を拡大予定と回答した240人に対し、拡大しようと思う理由について聞いたところ、「投資物件の決算書が黒字化したから（37.3%）」が最も多い回答となりました。物件の買い増しにあたって金融機関から融資を受ける際は、過去のキャッシュフローに基づいて審査されることとなります。そのため、キャッシュフロー実績が黒字であれば金融機関からみても収益性の高い不動産経営が期待できるため、融資を受けやすくなります。その他の回答として、「資金的な余裕ができたから（37%）」も上位の回答となりました。

Q. 不動産投資を行っていない方にお聞きします。今年一年間で、新たに不動産投資を実施しようと思いませんか？（単一回答）

今年一年間で、新たに不動産投資を実施しようと思いませんか？

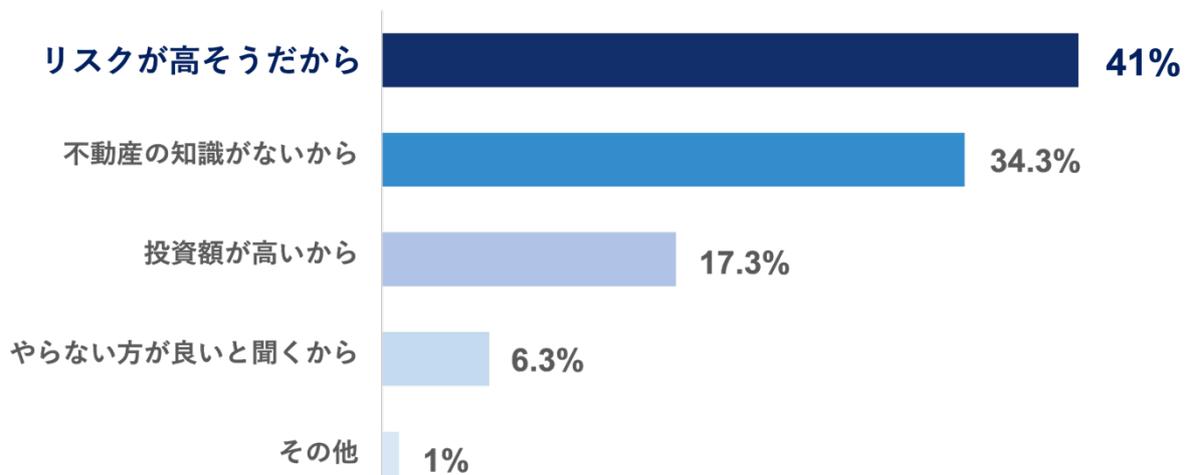


調査期間：2025年1月14日～17日
調査対象：資産運用を行っている年収1,000万円以上の全国25～60歳の男女300人
調査方法：インターネット調査

次に、現在何かしらの資産運用を行なっているものの、不動産投資は実施していない年収1,000万円以上の全国の男女25～60歳の300名を対象に、今年一年間で新たに不動産投資を実施しようと思うかを聞いたところ、「はい」と回答した方は23.7%となりました。一方、年収1000万円以上の富裕層でも8割近い方は不動産投資に後ろ向きであることがわかりました。

Q. 不動産投資を行っていない方にお聞きします。不動産投資を実施していない理由を教えてください。（複数回答可）

不動産投資を実施していない理由を教えてください。



調査期間：2025年1月14日～17日
調査対象：資産運用を行っている年収1,000万円以上の全国25～60歳の男女300人
調査方法：インターネット調査

現在不動産投資を行っていない方に、その理由について聞いたところ、最も多い回答は「リスクが高そうだから（41%）」となりました。不動産投資には家賃滞納リスクや空室リスク、災害リスクなど様々なリスクが存在します。そのため、あらゆるリスクに備えるには多くの費用や手間がかかってしまいます。

不動産コンサルとして20年以上、投資用不動産の市況を見てきたホームコンサルティングソリューションズ代表の小林大祐は、「数千万円～1億円近い借金をする不動産投資はそもそもリスクが大きい。購入後も空室リスクや設備故障のリスクなど金銭的な負担だけでなく、時間も手間もかかる。家族の状況やライフステージによって投資ができるタイミングは人それぞれのため、誰も気軽にチャレンジできるものではない。投資を検討している人でもこうしたリスクに対して正しく評価することが重要だ」と解説しています。また、「不動産の知識がないから（34.3%）」「投資額が高いから（17.3%）」などの回答も挙がりました。

■調査結果のまとめ【資産運用を行うハイクラス層の、不動産投資についての実態調査】

ワンルームマンションは数百万円程度で購入できることから、「不動産投資の入り口」として購入する人が少なくありません。年収1000万円以上の富裕層であれば、複数物件を購入しやすく、投資規模を拡大しようとする人もいます。ただリスクは決して小さくありません。

ホームコンサルティングソリューションズ代表の小林大祐は経営者向けの不動産コンサルティングに20年従事した経験があり、ワンルームマンション投資をした人から相談を受けることも多いといいます。「広告や営業マンが紹介するワンルームマンションに投資した人は赤字に陥るか、物件がなかなか売却できないで困っている人がほとんど」と指摘します。

ワンルームは入居スパンが平均2年程度で入居者の入れ替わりが頻繁に起き、空室率が上がりやすく、修繕費用も多くかかる傾向にあります。長期的には人口減少により借り手の需要が細る一方、新築アパートやマンションの供給は無くなることはなく、競合物件に対抗するために家賃を下げざるを得ないのが一般的です。小林は「築古になればなるほど、家賃は下がり売却価格も下がる。購入前の経営シミュレーションで既に赤字の場合は、大きな損失を被る可能性が高い」と解説しています。

空き家や新築戸建てへの投資も、物件のある場所の賃貸需要をしっかりと見極める必要があるといいます。

小林は「不動産投資をしたいのであれば、始める前にリスクや賃貸経営についてしっかりと勉強をしないといけない。不動産業者の勧められるがままに安易に手を出して、多くの人々が失敗している。自分に合わないと思ったら安易に投資をしてはいけない。株や為替と比較して、不動産は金額の規模が大きい、土地建物が残る、堅牢性が高く、価格の動きも穏やか。ただ株や為替と違って、不動産投資は不動産『経営』であり、副業で楽して儲かると安易な考えで始めると、時間やコストがかかる現実に直面する。経営者としての覚悟や知識が必要」とであると解説しています。

当社代表の小林大祐は、YouTubeチャンネル『不動産アニキの非常識な投資学』を2023年11月から開始し、不動産アニキとして親しまれています。金無しコネ無し知識無しの会社員から、資産30億円への道のりを築いた不動産投資で損をしない為のリアルな情報を投稿し、今まで培った経営ノウハウから確立された投資方法をもとに発信することで、「不動産業者からは聞けない話が学べる」と人気を集めており、2025年1月には登録者数77,600人を突破しました。

「不動産アニキの非常識な投資学」 https://www.youtube.com/@hudousananiki_kobayashi



■ホームコンサルティングソリューションズ株式会社 代表 小林大祐について



1976年6月7日生まれ。47歳。大学卒業後、富士ゼロックス関連会社に就職。富士ゼロックス本社に移籍。

企業戦士となるが、「株式会社は株主の為に存在する事」に気づき27歳の時に兼業で創業しました。

金無しコネ無し知識無しの全くのゼロから、総資産30億円を築きます。

現在迄「グループ企業7社」を保有運用し、ゼロイチの事業設計と、事業経営者に不可欠な経営者マインドを、「不動産」を入口として入会した会員へ経営アドバイスを営みます。

小林大祐が代表取締役を務める「ホームコンサルティングソリューションズ株式会社」は、2005年創業・完全審査制で通年60組程の企業・経営者の会員がいます。

小林大祐 X (旧ツイッター) : <https://twitter.com/Daisuke19760607>

【会社概要】



会社名：ホームコンサルティングソリューションズ株式会社

所在地：

〔本社〕 愛知県名古屋市名東区宝が丘 288 番地 センチュリーコート宝が丘 106

〔関東オフィス〕 神奈川県川崎市中原区小杉町 3-1501-2 プラウドタワー武蔵小杉 4502

会社 URL：<https://hcs20061.xsrv.jp/hcs/>

業務内容：収益不動産に特化した家主、大家の為に「コスト削減サービス」の展開

自らの賃貸経営ノウハウに基づく「セミナー、DVD コンテンツ」による知識・ノウハウの供与
不動産賃貸業

代表：代表取締役 小林大祐

設立：2005 年 4 月

※小林大祐の取材や出演依頼等を受付けております※

【本件に関するお問い合わせ先】

ホームコンサルティングソリューションズ株式会社 広報事務局 担当：金子

メールアドレス：k.kaneko414@gmail.com 電話：050-5469-8978