

2026年10月6日
楽待株式会社

「キャッシュフローが半減」金利上昇に苦しむ大家 6割超が家賃値上げに動く 楽待調べ

ローンを利用する不動産投資家の78%が「この1年で金利が上がった」

本リリースのポイント

- ・不動産投資のローンを利用している人の77.8%が「この1年で金利が上がった」と回答。
返済額が増えた人の毎月の増加額は中央値で1万5000円
- ・大家さんの63.6%が家賃を「すでに値上げした」または「値上げを検討中・予定あり」と回答
- ・新たな投資物件の購入に「慎重になった」は44.0%

国内最大の不動産投資サイト「楽待」(<https://www.rakumachi.jp/>)を運営する楽待株式会社（本社：東京都中央区、東証スタンダード、証券コード：6037）は、不動産投資家を対象に「金利動向に関するアンケート」を実施し、339人から得た回答結果を公表いたします。アンケートでは「この1年でローン金利は上がったか」「毎月の返済額はいくら増えたか」「家賃を値上げしたか」「物件購入への姿勢は変わったか」などを尋ねました。アンケートの詳細は、当社が運営するウェブメディア「楽待新聞」から確認できます。

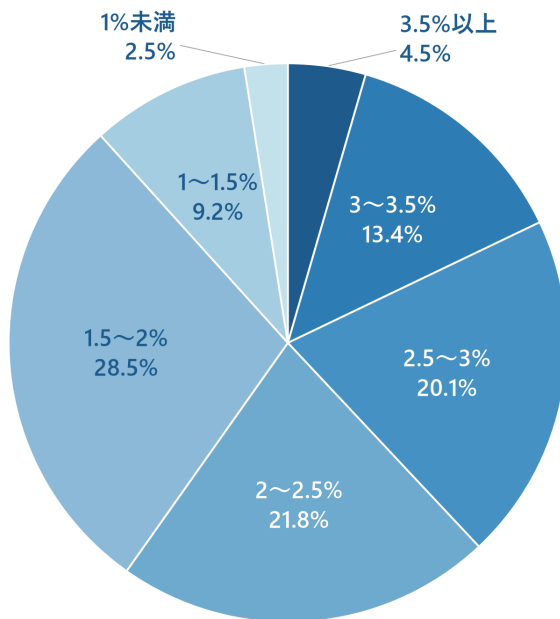
<https://www.rakumachi.jp/news/column/407349>

ローン利用者の77.8%が「この1年で金利が上がった」

不動産投資のローンを利用している239人に「この1年でローン金利は上がったか」と尋ねたところ、「借入先の全てで上がった」が54.4%、「一部の金融機関で上がった」が23.4%で、合わせて77.8%が金利の上昇を経験していました。

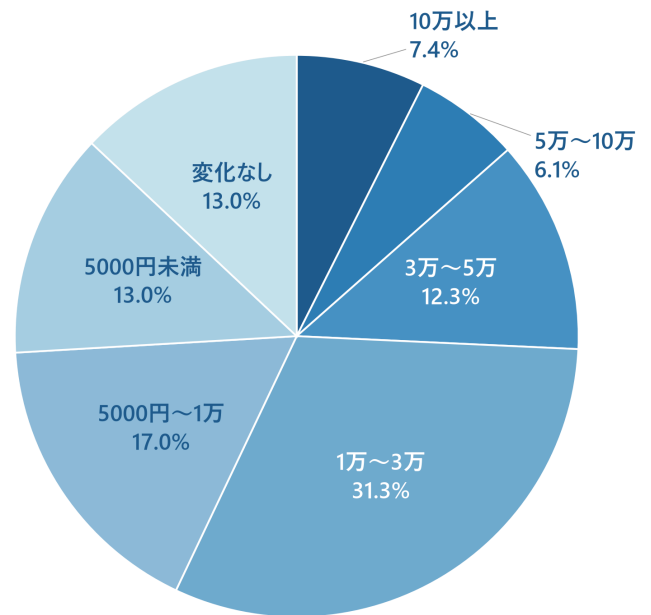
現在のローン金利の水準（複数の借入がある場合はその平均）を尋ねたところ、「1.5%以上2.0%未満」が28.5%で最も多く、「2.0%以上2.5%未満」が21.8%、「2.5%以上3.0%未満」が20.1%と続きました。さらに、この1年で実際に金利が上がった人に、借入のうち最も金利が上がった1件について具体的に聞いたところ、1年間の上昇幅は平均0.625ポイントでした。（n=123）

現在の平均調達金利



n=239

月々の返済増加額



n=149

毎月の返済額は1万5000円増、5万円以上増えた人も13.3%

毎月の返済額がいくら増えたかを答えた149人のうち、実際に返済額が増えた130人の増加額の中央値は1万5000円でした。149人の内訳は「1万～3万円未満」が30.9%で最も多く、「5万～10万円未満」が6.0%、「10万円以上」が7.3%と、毎月5万円以上増えた人も13.3%いました。

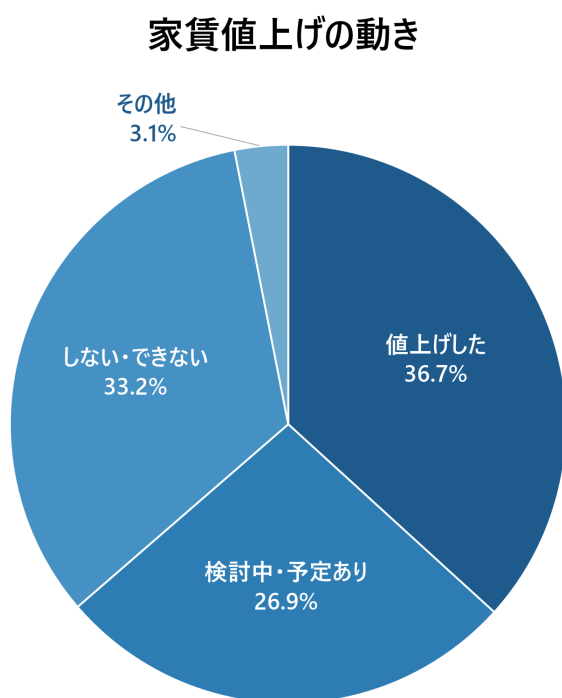
賃貸経営への影響を尋ねる質問には、次のような声が寄せられました。

- ・「実質キャッシュフロー（家賃収入から返済や経費を差し引いた手残り）が半減した。一部元金の繰上げ返済を行った」（東京都／ローン金利1ポイント上昇）
- ・「イールドギャップ（物件の利回りとローン金利の差）が限りなくゼロに近づいた。返済額が据え置きなので元本が全然減らない。（中略）単体で見ると投資効果が限りなくゼロの状態正直苦しいが、他物件の家賃アップなど、総合力で耐えるつもり」（東京都／ローン金利0.5ポイント上昇）
- ・「元金の占める割合が減少（利息が占める割合が上昇）し、残債が減るスピードが明らかに遅くなっており、不安」（千葉県／ローン金利0.6ポイント上昇）

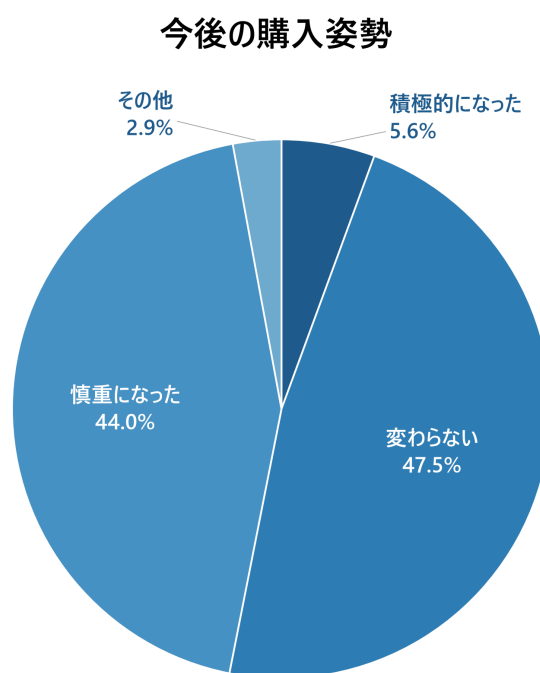
大家さんの63.6%が家賃値上げに動く

物件を所有する大家さん286人に家賃の値上げについて尋ねたところ、「すでに値上げした」が36.7%、「検討中・予定あり」が26.9%で、合わせて63.6%が値上げに動いていました。「しない・できない」は33.2%でした。

値上げの理由には、金利の上昇のほか、「周辺の家賃相場が上がって割安になっていた」「固定資産税・修繕費・光熱費の上昇」など、複数の要因が挙げられました。



n=286



n=339

物件購入に「慎重になった」は44.0%

「昨今の情勢を踏まえて、物件購入への姿勢は変わったか」という質問では、「慎重になった」が44.0%、「変わらない」が47.5%でした。「慎重になった」理由には、物件価格や建築費の値上がりに金利上昇が重なり、採算が合う物件が減ったという声が並びました。

金利の上昇は、多くの不動産投資家の経営をすでに圧迫しています。家賃の値上げに動く人がいる一方で、物件購入に慎重になる人もいます。「楽待」は今後も、不動産投資家の判断に役立つ調査と情報発信を続けてまいります。

金利動向に関するアンケート 調査概要

調査時期：2026年8月20日～9月8日

調査対象：不動産サイト「楽待」に会員登録している不動産投資家ら

調査方法：インターネットリサーチ

有効回答数：339件

調査主体：楽待株式会社（楽待新聞編集部）

不動産投資の「楽待」概要

2006年3月に開設した「楽待」は、月間168万人が訪れる、収益物件数・使いやすさ・利用者数No.1（※）の不動産投資プラットフォームです。全国5900社の不動産会社が毎日物件情報を登録しており、ユーザーは自身の希望条件で絞り込んで、目当ての物件を探すことができます。

また、不動産投資専門メディア「楽待新聞」を通じ、業界のニュースや不動産投資の成功談・失敗談などを発信。YouTube「楽待 RAKUMACHI」はチャンネル登録者数173万人、総再生回数は14億回にのぼります。（2026年10月時点）

2022年6月には有料会員サービス「楽待プレミアム」を開始。登録することで、「賃貸経営マップ」やプレミアム会員限定動画が見放題になります。

「公正な不動産投資市場を創造する」というビジョンのもと、不動産投資家・加盟不動産会社の双方にとって使いやすい機能やサービスの提供に努めてまいります。

【会社概要】

社名：楽待株式会社

URL：<https://rakumachi.co.jp/>

上場市場：東証スタンダード（証券コード：6037）

本社：東京都中央区八丁堀三丁目3番5号 住友不動産八丁堀ビル5階

設立：2005年8月23日

事業内容：不動産投資プラットフォーム「楽待」の運営

楽待

【本件の問い合わせ】

楽待株式会社 広報担当 尾藤

携帯電話：080-4129-5743

固定電話：03-6833-9438

E-mail：rakumachi@rakumachi.co.jp

※『収益物件数 No.1』：自社調べ（2026年8月）

『使いやすさ No.1』：ゴメス・コンサルティング調べ（2025年8月）

『利用者数 No.1』：Similarweb調べ（2026年8月）

