【2026年11月版】おすすめ不動産投資会社19社のランキング根拠

プロパリー編集部では「不動産投資おすすめ」を紹介する記事において、ランキングを掲載しております。

1位：RENOSY 43点
2位：トーシンパートナーズ 38点
3位：JPリターンズ 37点
4位：ベルテックス 36点
5位：明光トレーディング 33点
6位：日本財託 31点
7位：REISM 30点
8位：プロパティエージェント 26点
9位：メイクス 24点（同点）
9位：スカイコート 24点（同点）
11位：シノケンハーモニー 23点（同点）
11位：シノケンプロデュース 23点（同点）
13位：インヴァランス 21点
14位：FJネクスト 17点（同点）
14位：グッドコムアセット 17点（同点）
16位：和不動産 16点
17位：グローバル・リンク・マネジメント 13点（同点）
17位：TFDコーポレーション 13点（同点）
19位：INVASE 12点

本ランキングは、不動産投資に関心がある方に向けて、数ある不動産投資会社の中から比較検討しやすいサービスを、複数の客観指標と独自調査に基づく仮説によってスコアリング・比較したものです。

各不動産投資会社のデータについては、2026年11月6日時点で確認できたものになります。

不動産投資会社の評価基準と点数化

分類	評価項目
購入時の条件	提携金融機関数、投資開始時の自己資金
会社の基本情報	上場区分、販売・運営法人の設立年
賃貸管理の実績	入居率、賃貸管理戸数・国内管理契約数、家賃滞納率
購入後のサポート	オーナー向けアプリの有無、設備保証、原状回復費用の負担、売却支援、確定申告サポート

各項目は5点満点です。数値で比較する項目は所定の点数帯に当てはめ、サービスは確認できた対応範囲に応じて採点しました。

公開情報で採点に必要な条件を確認できなかった項目は保留とし、合計点から除外しました。順位は確認できた項目の合計点で決めています。採点できた項目数は会社ごとに異なります。各評価表の「—」は採点保留を示します。

入居率や管理戸数などの集計時点・対象範囲は、会社や項目によって異なります。

項目別の採点基準

項目別の採点基準は以下のとおりです。

入居率

各社が公表する賃貸物件の入居率を評価します。

配点	評価基準
5点	99.6%以上
4点	99.1%以上99.6%未満
3点	98.0%以上99.1%未満
2点	95.0%以上98.0%未満
1点	95.0%未満

上記の採点基準に基づく各社の評価は以下のとおりです。

会社・サービス	公表値・確認内容	評価点
RENOSY	99.6%	5
トーシンパートナーズ	98.49%	3
JPリターンズ	99.98%	5
ベルテックス	99.8%	5
明光トレーディング	99%（入居稼働率）	3
日本財託	99.55%（全体）	4
REISM	99.2%（入居稼働率）	4
プロパティエージェント	99.94%	5
メイクス	96%（自社マンションの地域別最低値）	2
スカイコート	97%（シリーズ管理物件）	2
シノケンハーモニー	99.0%（年間平均）	3
シノケンプロデュース	99.0%（年間平均）	3
インヴァランス	98.84%	3
FJネクスト	99.0%（グループ）	3
グッドコムアセット	99.97%	5
和不動産	100%	5
グローバル・リンク・マネジメント	99.17%（年間平均）	4
TFDコーポレーション	99.52%	4
INVASE	未確認	—

補足：集計時点や対象物件、空室の数え方は会社によって異なります。メイクスは自社マンションの公表2地域のうち低い値を採用しました。

提携金融機関数

物件購入者向けの融資提携先として確認できた金融機関を、重複を除いて数えます。

配点	評価基準
5点	30社以上
4点	20～29社
3点	10～19社
2点	5～9社
1点	4社以下

上記の採点基準に基づく各社の評価は以下のとおりです。

会社・サービス	公表値・確認内容	評価点
RENOSY	4社（主要提携先の掲載数）	1
トーシンパートナーズ	主要取引先11社掲載／購入者向け融資提携先数は未確認	—
JPリターンズ	10社（掲載数）	3
ベルテックス	16行	3
明光トレーディング	10社以上（正確な総数未確認）	—
日本財託	8社（主要提携先の掲載数）	2
REISM	未確認	—
プロパティエージェント	取扱／提携の掲載14社（提携数は保留）	—
メイクス	10社（提携先掲載数）	3
スカイコート	未確認	—
シノケンハーモニー	未確認	—
シノケンプロデュース	未確認	—
インヴァランス	取引金融機関13社／融資提携数は未確認	—
FJネクスト	未確認	—
グッドコムアセット	11社（住宅ローン提携先掲載数）	3
和不動産	10社以上（正確な総数未確認）	—
グローバル・リンク・マネジメント	未確認	—
TFDコーポレーション	未確認	—
INVASE	未確認	—

補足：主要提携先のみ公表している場合は掲載数を採用しました。会社の取引金融機関は、購入者向けの融資提携先と確認できた場合に数えています。

投資開始時の自己資金

各社が案内する投資開始時の自己資金を評価します。

配点	評価基準
5点	5万円未満
4点	5万円以上10万円以下
3点	10万円超50万円以下
2点	50万円超100万円以下
1点	100万円超

上記の採点基準に基づく各社の評価は以下のとおりです。

会社・サービス	公表値・確認内容	評価点
RENOSY	100,000円～	4
トーシンパートナーズ	未確認	—
JPリターンズ	100,000円～	4
ベルテックス	頭金10,000円～	5
明光トレーディング	0円も可能（諸費用込みローン）	5
日本財託	未確認	—
REISM	未確認	—
プロパティエージェント	未確認	—
メイクス	未確認	—
スカイコート	未確認	—
シノケンハーモニー	未確認	—
シノケンプロデュース	未確認	—
インヴァランス	未確認	—
FJネクスト	未確認	—
グッドコムアセット	未確認	—
和不動産	未確認	—
グローバル・リンク・マネジメント	未確認	—
TFDコーポレーション	未確認	—
INVASE	未確認	—

補足：物件や融資審査によって条件が変わり、税金や保険料などの諸費用が別途かかる場合があります。

上場区分

サービスの運営法人または物件の販売法人について、国内取引所の市場区分を評価します。

配点	評価基準
5点	東証プライム
4点	東証スタンダード
3点	東証グロース
2点	その他の上場
1点	非上場

上記の採点基準に基づく各社の評価は以下のとおりです。

会社・サービス	公表値・確認内容	評価点
RENOSY	プライム（GA technologies）	5
トーシンパートナーズ	非上場	1
JPリターンズ	非上場	1
ベルテックス	スタンダード（623A）	4
明光トレーディング	非上場	1
日本財託	非上場	1
REISM	非上場	1
プロパティエージェント	非上場（上場は親会社ミガロHD）	1
メイクス	非上場	1
スカイコート	非上場	1
シノケンハーモニー	非上場（シノケングループ100%出資）	1
シノケンプロデュース	非上場（シノケングループ100%出資）	1
インヴァランス	非上場（大東建託100%出資）	1
FJネクスト	非上場（上場はFJネクストHD）	1
グッドコムアセット	プライム（福証本則にも上場）	5
和不動産	非上場	1
グローバル・リンク・マネジメント	プライム（3486）	5
TFDコーポレーション	非上場	1
INVASE	非上場（運営はコンドミニアム社）	1

補足：親会社の上場区分は参考情報です。

販売・運営法人の設立年

2026年から販売・運営法人の設立年を引いて算出します。

配点	評価基準
5点	30年以上
4点	20～29年
3点	10～19年
2点	5～9年
1点	4年以下

上記の採点基準に基づく各社の評価は以下のとおりです。

会社・サービス	公表値・確認内容	評価点
RENOSY	2013年3月12日設立	3
トーシンパートナーズ	1989年2月18日設立	5
JPリターンズ	2002年11月設立	4
ベルテックス	2010年12月7日設立	3
明光トレーディング	1990年7月設立	5
日本財託	1990年10月設立	5
REISM	2005年12月2日設立	4
プロパティエージェント	2004年2月6日設立	4
メイクス	2006年3月設立	4
スカイコート	1969年4月5日設立	5
シノケンハーモニー	2011年5月24日設立	3
シノケンプロデュース	2007年5月30日設立（事業創業1990年）	3
インヴァランス	2004年5月設立	4
FJネクスト	2021年4月設立	2
グッドコムアセット	2005年11月設立	4
和不動産	1978年10月設立	5
グローバル・リンク・マネジメント	2005年3月設立	4
TFDコーポレーション	1977年6月設立	5
INVASE	2018年設立（現運営法人）	2

補足：設立月日による満年数の調整は行っていません。前身やグループの創業年は別に扱っています。

賃貸管理戸数・国内管理契約数

賃貸管理の規模を評価します。

配点	評価基準
5点	30,000以上
4点	10,000～29,999
3点	5,000～9,999
2点	2,000～4,999
1点	1,999以下

上記の採点基準に基づく各社の評価は以下のとおりです。

会社・サービス	公表値・確認内容	評価点
RENOSY	40,905件	5
トーシンパートナーズ	11,038戸	4
JPリターンズ	7,711件	3
ベルテックス	5,259戸	3
明光トレーディング	3,564戸	2
日本財託	35,137戸	5
REISM	2,728戸	2
プロパティエージェント	6,603戸	3
メイクス	5,701戸	3
スカイコート	約9,000戸	3
シノケンハーモニー	53,000戸以上（グループ管理会社）	5
シノケンプロデュース	53,000戸以上（グループ管理会社）	5
インヴァランス	6,500戸台	3
FJネクスト	20,307戸（グループ賃貸管理）	4
グッドコムアセット	未確認	—
和不動産	未確認	—
グローバル・リンク・マネジメント	2,727戸（過去実績）	—
TFDコーポレーション	9,857戸	3
INVASE	未確認	—

補足：グループ管理会社の実績や国内管理契約数を採用した場合は、対象法人や単位を区別しています。建物管理戸数や累計販売戸数は集計から除いています。

家賃滞納率

入居者が家賃を滞納した割合を評価します。

配点	評価基準
5点	0%
4点	0%超0.1%以下
3点	0.1%超0.5%以下
2点	0.5%超1.0%以下
1点	1.0%超

上記の採点基準に基づく各社の評価は以下のとおりです。

会社・サービス	公表値・確認内容	評価点
RENOSY	未確認	—
トーシンパートナーズ	0.01%	4
JPリターンズ	未確認（送金遅延は0%）	—
ベルテックス	未確認	—
明光トレーディング	未確認	—
日本財託	未確認	—
REISM	未確認	—
プロパティエージェント	0.05%	4
メイクス	未確認	—
スカイコート	未確認	—
シノケンハーモニー	1%未満（グループ管理会社）	2
シノケンプロデュース	1%未満（グループ管理会社）	2
インヴァランス	未確認	—
FJネクスト	未確認	—
グッドコムアセット	未確認	—
和不動産	未確認	—
グローバル・リンク・マネジメント	未確認	—
TFDコーポレーション	未確認	—
INVASE	未確認	—

補足：オーナーへの送金遅延率や家賃保証による補償割合は別の指標です。「1%未満」など範囲で公表される場合は、その範囲内で確実に付けられる点数を採用しました。

オーナー向けアプリの有無

オーナーが物件や収支などを確認できるスマートフォン向けアプリを評価します。

配点	評価基準
5点	アプリあり
1点	アプリなしと確認

上記の採点基準に基づく各社の評価は以下のとおりです。

会社・サービス	確認できたサービス内容	評価点
RENOSY	有（RENOSYアプリ）	5
トーシンパートナーズ	有（グループ：LENZ OWNER）	5
JPリターンズ	有（外部：WealthPark）	5
ベルテックス	有（ベルテックス オーナーアプリ）	5
明光トレーディング	有（外部：WealthPark）	5
日本財託	有（日本財託オーナーアプリ）	5
REISM	有（REISMサンカク）	5
プロパティエージェント	未確認	—
メイクス	有（makes100年不動産アプリ）	5
スカイコート	オーナー専用WEBサイトの案内あり	—
シノケンハーモニー	有（グループ：オーナー専用アプリ）	5
シノケンプロデュース	有（グループ：オーナー専用アプリ）	5
インヴァランス	有（IoTアプリ・チャット対応）	5
FJネクスト	未確認	—
グッドコムアセット	未確認	—
和不動産	N-RICOS／オーナー専用WEBサイトあり	—
グローバル・リンク・マネジメント	所有者用アプリの存在を確定できず	—
TFDコーポレーション	未確認	—
INVASE	有（インベースアプリ）	5

補足：自社アプリと外部アプリは同じ配点です。専用Webサイトの提供だけを確認できた場合は保留としています。

設備保証

給湯器やエアコンなどの故障時に、修理・交換をどこまで保証するかを評価します。

配点	評価基準
5点	修理・交換を保証し、対象・期間・上限・利用料を確認
4点	修理・交換を保証し、対象・期間を確認
3点	修理・交換の保証あり。期間などの詳細は未確認
2点	修理手配または割引のみ
1点	保証なしと明示

上記の採点基準に基づく各社の評価は以下のとおりです。

会社・サービス	確認できたサービス内容	評価点
RENOSY	安心サポート+・プレミア+で設備修理交換	3
トーシンパートナーズ	SUSTAIN：7項目を引渡しから10年保証	4
JPリターンズ	定額制オプションで修理・交換。首都圏限定	3
ベルテックス	未確認	—
明光トレーディング	修理・設備交換のオプションあり	3
日本財託	有料で設備修理・交換、上限10万円	3
REISM	Plusで設備修理・交換費用を会社負担	3
プロパティエージェント	設備保証サービスの案内あり／条件未確認	—
メイクス	製造から最長20年・修理交換上限10万円	4
スカイコート	そなエールで対象設備の修理・交換を保証	3
シノケンハーモニー	未確認	—
シノケンプロデュース	未確認	—
インヴァランス	未確認	—
FJネクスト	未確認	—
グッドコムアセット	未確認	—
和不動産	未確認	—
グローバル・リンク・マネジメント	未確認	—
TFDコーポレーション	未確認	—
INVASE	未確認	—

補足：有料オプションも対象です。対象設備・保証期間・上限・利用料の確認状況に応じて採点しています。

原状回復費用の負担

退去後、通常の使用で生じた傷みを直す費用について、会社の負担範囲を評価します。

配点	評価基準
5点	全管理プランで会社が負担
4点	明示された対象プランで会社が負担
3点	会社負担あり。対象プランは未確認
2点	一部補助または割引のみ
1点	全プランで所有者負担

上記の採点基準に基づく各社の評価は以下のとおりです。

会社・サービス	確認できたサービス内容	評価点
RENOSY	安心サポート以上の4プランは会社負担	4
トーシンパートナーズ	借上は会社負担／管理代行は所有者負担	4
JPリターンズ	会社負担の案内あり。対象プランは未確認	3
ベルテックス	未確認	—
明光トレーディング	リフォームサポートで退室時費用を会社負担	4
日本財託	リフォーム費用削減の説明あり	—
REISM	Basic・Plusで原状回復費用を会社負担	4
プロパティエージェント	初回空室時に10万円の負担案内あり／現行条件は保留	—
メイクス	保証対象の原状回復を最大10万円まで補助	2
スカイコート	そなエール加入時に対象工事費用を全額保証	4
シノケンハーモニー	未確認	—
シノケンプロデュース	未確認	—
インヴァランス	貸主・借主の原状回復負担額を算出	—
FJネクスト	未確認	—
グッドコムアセット	未確認	—
和不動産	社内で原状回復を低価格提供	—
グローバル・リンク・マネジメント	サブリース・集金代行、清掃リフォーム対応	—
TFDコーポレーション	原状回復の手配・敷金精算を代行	—
INVASE	未確認	—

補足：全管理プランで会社負担と判定する際は、対象工事・除外条件・上限まで確認します。

売却支援

購入後の売却について、相談・査定・直接買取・仲介の対応範囲を評価します。

配点	評価基準
5点	買取・仲介の両方に対応
4点	買取または仲介に対応
3点	査定と相談に対応
2点	相談窓口のみ
1点	売却支援なしと明示

上記の採点基準に基づく各社の評価は以下のとおりです。

会社・サービス	確認できたサービス内容	評価点
RENOSY	買取と仲介を併用するハイブリッド売却	5
トーシンパートナーズ	売却査定・チャット相談に対応	3
JPリターンズ	買取対応。買取時の仲介手数料無料を案内	4
ベルテックス	投資用区分マンションの買取	4
明光トレーディング	売却依頼の販売活動と即金買取の両方	5
日本財託	ワンルームマンションの買取	4
REISM	直接買取と仲介の両方に対応	5
プロパティエージェント	物件買取と買替えを支援	4
メイクス	売却まで自社で提供と説明	—
スカイコート	区分・一棟物件を直接買取	4
シノケンハーモニー	専属チームが売却相談を受け付け	2
シノケンプロデュース	専属チームが売却相談を受け付け	2
インヴァランス	売却査定・相談を受け付け	3
FJネクスト	自社買取と仲介契約の両方	5
グッドコムアセット	土地・専有物件の買取窓口あり／適用範囲未確認	—
和不動産	所有物件の査定と売却相談	3
グローバル・リンク・マネジメント	未確認	—
TFDコーポレーション	未確認	—
INVASE	運営会社の中古マンション売買仲介	4

補足：売却価格、成約率、売却までの日数は採点対象外です。

確定申告サポート

税務相談、経費整理、申告書の作成・提出など、利用できる支援の範囲を評価します。

配点	評価基準
5点	税理士が申告書の作成・提出を代行
4点	申告書作成を個別に支援
3点	経費整理・申告用のツールを提供
2点	税務・申告相談、または確定申告に関する税理士紹介
1点	申告支援なしと明示

上記の採点基準に基づく各社の評価は以下のとおりです。

会社・サービス	確認できたサービス内容	評価点
RENOSY	無料アプリで経費登録・確定申告準備	3
トーシンパートナーズ	税理士による申告書作成・提出代行（有料）	5
JPリターンズ	税務相談あり。申告書作成・提出代行は未確認	2
ベルテックス	申告書類の個別チェックを無料で依頼可能	4
明光トレーディング	年間収支表をアプリで出力	—
日本財託	税理士相談・無料説明会・専用ダイヤル	2
REISM	税理士によるセミナー・個別相談	2
プロパティエージェント	提携税理士法人が有料で作成から提出まで対応	5
メイクス	未確認	—
スカイコート	税理士の個別相談と申告セミナー	2
シノケンハーモニー	確定申告にあたり税理士を紹介	2
シノケンプロデュース	確定申告にあたり税理士を紹介	2
インヴァランス	購入後の税金相談に対応	2
FJネクスト	カスタマーサポートで確定申告・税務の相談受付	2
グッドコムアセット	未確認	—
和不動産	税理士等の専門家を紹介し確定申告を支援	2
グローバル・リンク・マネジメント	未確認	—
TFDコーポレーション	税務アドバイス事業の説明のみ	—
INVASE	未確認	—

補足：有料サービスも対象です。年間収支表などの書類提供は、申告書の作成や提出の代行と区別しています。