



グローバル都市不動産研究所
レポート第21弾

2023.6.5

第3回 不動産投資に対する意識調査

～不動産価格高騰で投資リスクに敏感～

- 01** 一般消費者の投資・不動産投資に対する興味
- 02** 投資用不動産保有のきっかけ・目的
- 03** 不動産投資家の注目エリア・物件
- 04** 都市政策の専門家 市川宏雄所長による分析結果総括

01

一般消費者の投資・不動産投資に対する興味

「投資に興味あり」3年連続上昇
一方で、不動産投資は価格高騰の影響かリスクを懸念する意識が顕著に



不動産投資の意識を経年比較

グローバル都市不動産研究所（以下、「当研究所」）では、全国の20代～60代の1万人以上を対象に、投資や不動産投資に対する興味・関心を尋ねる内容と、投資用不動産所有者400人に

対して投資目的・投資意向を尋ねる調査を実施しました。

当研究所では同様の調査を2021年から実施しています。今回が3回目となり、経年比較を中心にまとめました。

調査概要

■調査方法：インターネット調査

■調査期間：2023年1月11日～16日

■調査対象：

①全国の一般消費者 11,629人

- ・年代 20代791人、30代2,555人、40代4,658人、50代2,160人、60代1,465人
- ・職業 経営者・役員169人、会社員4,326人、公務員280人、自営業・自由業740人、専業主婦・主夫2,605人、パート・アルバイト2,178人、その他1,331人
- ・年収 500万円未満4,302人、500万円以上1,000万円未満4,097人、1000万円以上1,332人、未回答1,898人

②投資用不動産保有者 400名

- ・年代 20代52人、30代120人、40代120人、50代54人、60代54人
- ・職業 経営者・役員21人、会社員229人、公務員17人、自営業・自由業30人、専業主婦・主夫48人、パート・アルバイト36人、その他19人
- ・年収 500万円未満111人、500万円以上1,000万円未満152人、1000万円以上137人

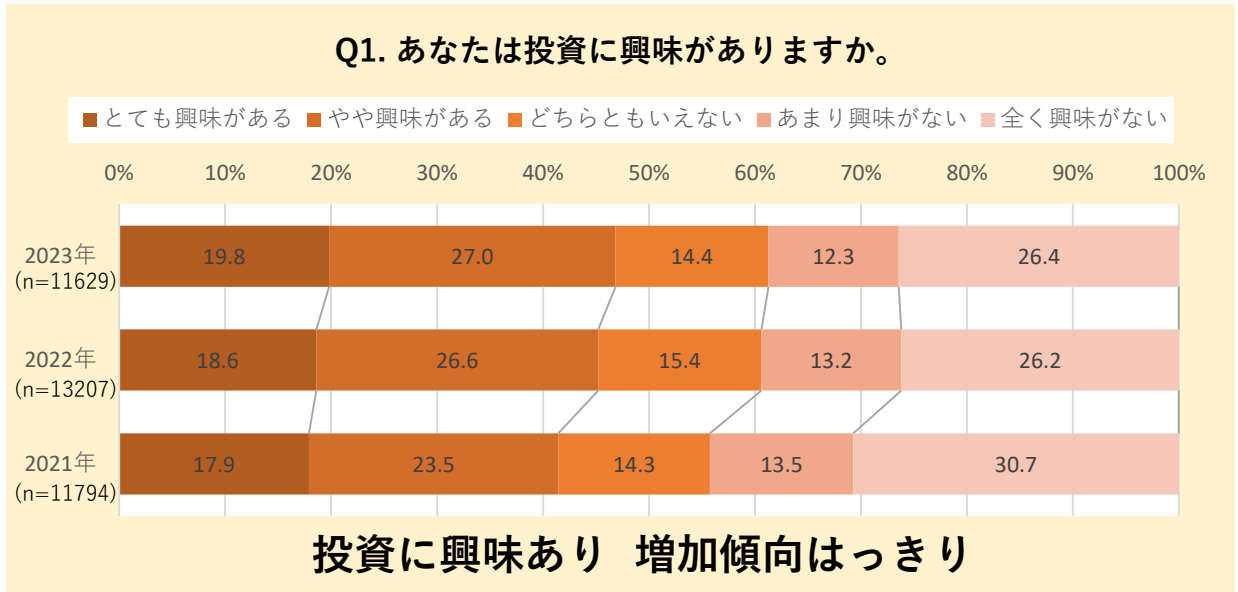
①【一般】投資に対する興味

投資への興味が増す傾向

投資に対する興味を尋ねたところ、「とても興味がある」(19.8%)、「やや興味がある」(27.0%)をあわせた46.8%が投資に「興味がある」と回答していました。「興味がある」は、一前年の41.4%から年々増えています。

属性別にみると、性別では男性、年代では若年層、年収では高額所得層の方が投資に興味が高い傾向は過去の結果と変わりありません。

属性別に前年と比べると、30代~40代で「とても興味がある」が増加しています。子育て世代において、将来の子どもの進学費用や年金不安から投資に興味が増している可能性があります。



属性別クロス集計結果 (今年度) ※単位%

各属性の変動 (今回-前回)

	回答数	今年度					変動 (今回-前回)					
		とても興味がある	やや興味がある	どちらともいえない	あまり興味がない	全く興味がない	とても興味がある	やや興味がある	どちらともいえない	あまり興味がない	全く興味がない	
全体	11629	19.8	27.0	14.4	12.3	26.4	1.2	0.4	-1.0	-0.9	0.2	
性別	男性	3451	30.6	27.4	13.3	8.3	20.4	0.5	1.1	-0.1	-1.5	0.0
	女性	8178	15.3	26.9	14.9	13.9	28.9	1.5	0.2	-1.2	-0.7	0.3
年代	25~29歳	791	23.6	30.3	14.5	8.7	22.8	-1.1	0.9	1.7	-2.3	0.6
	30~39歳	2555	24.2	27.1	14.0	10.5	24.2	1.9	-1.1	-0.4	0.4	-0.8
	40~49歳	4658	20.4	27.2	14.8	11.4	26.1	2.5	0.3	-2.0	-1.9	1.1
	50~59歳	2160	15.0	24.8	15.0	14.8	30.4	0.2	0.5	0.6	-1.0	-0.3
	60~69歳	1465	15.5	28.1	13.0	16.2	27.2	0.4	4.2	-2.4	-0.4	-1.8
居住地	北海道	486	13.0	26.1	15.4	13.6	31.9	-0.6	3.3	-1.4	0.3	-1.6
	東北	583	16.1	24.9	15.6	14.8	28.6	-1.5	-0.8	-1.0	-1.4	4.6
	関東	5231	22.1	28.0	13.5	11.7	24.7	1.0	0.9	-0.7	-0.7	-0.5
	中部	1681	16.9	26.5	15.6	12.6	28.4	1.1	-0.7	-0.5	-0.8	0.9
	関西	2088	20.5	26.7	15.0	12.0	25.9	2.5	-0.3	-0.5	-2.6	1.0
	中国・四国	757	17.3	26.4	13.2	14.5	28.5	0.6	2.0	-4.8	-0.1	2.1
	九州・沖縄	803	18.9	25.4	16.6	11.5	27.6	1.5	-1.1	0.9	0.3	-1.6
年収	500万円未満	4302	17.6	26.0	14.0	12.5	29.8	0.8	-0.6	-0.5	-1.6	1.8
	500~700万円未満	2012	20.4	29.7	13.7	12.7	23.5	1.0	-0.2	-1.2	-1.2	1.5
	700~1,000万円未満	2085	24.9	32.2	12.4	11.8	18.8	0.0	0.9	-1.6	-0.4	1.1
	1,000~2,000万円未満	1188	32.9	29.8	10.9	9.3	17.1	-1.6	2.1	-1.2	0.4	0.2
	2,000万円以上	144	41.0	30.6	8.3	3.5	16.7	-2.5	1.6	4.3	0.3	-3.5

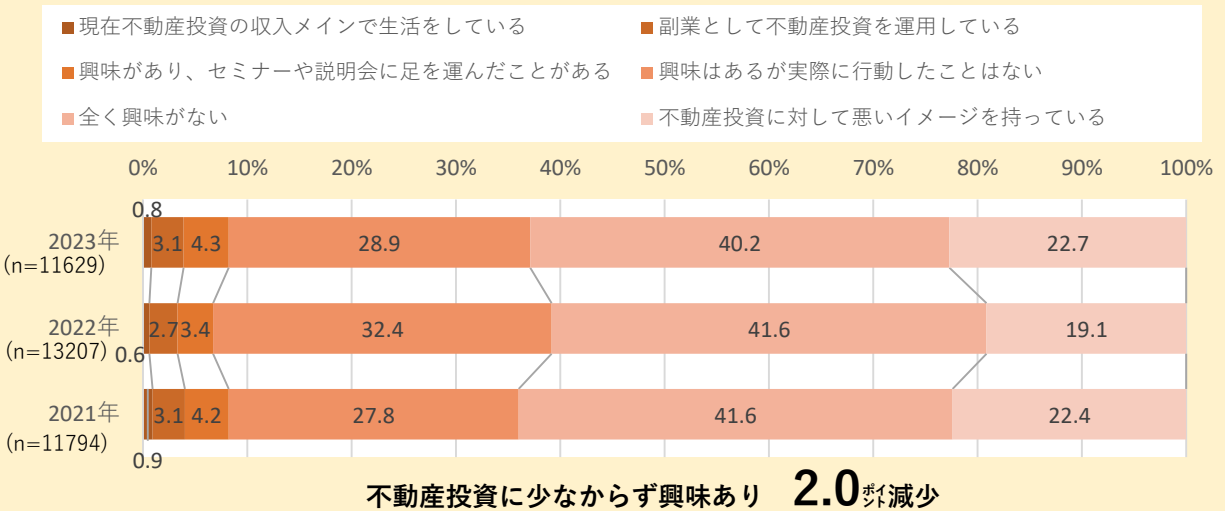
②【一般】不動産投資に対する興味
 不動産投資に対する意識が大きく変化

不動産投資に投資に対する行動や興味を尋ねたところ、「現在不動産投資の収入メインで生活をしている」(0.8%)、「副業として不動産投資を運用している」(3.1%)、「興味があり、セミナーや説明会に足を運んだことがある」(4.3%)、

「興味はあるが実際に行動したいことはない」(28.9%)で、少なからず興味を持っている層は37.1%（前年39.1%）でした。

属性別で前年と比較すると、全体的に「不動産投資に対して悪いイメージを持っている」が増えています。後述の分析のとおり不動産価格高騰の影響がありそうです。

Q2. あなたは不動産投資に対し、どの程度興味がありますか。



属性別クロス集計結果（今年度） ※単位%

	回答数	現在不動産投資の収入メイン	副業として不動産投資を運用	興味があり、セミナーや説明会に足を運んだことがある	興味はあるが実際に行動したことはない	全く興味がない	不動産投資に対して悪いイメージを持っている
全体	11629	0.8	3.1	4.3	28.9	40.2	22.7
性別							
男性	3451	1.6	5.4	6.4	29.4	35.3	22.0
女性	8178	0.5	2.2	3.4	28.7	42.3	22.9
年代							
25～29歳	791	2.3	4.8	6.2	34.3	35.1	17.3
30～39歳	2555	1.5	3.8	5.4	32.3	33.7	23.2
40～49歳	4658	0.4	2.6	4.2	29.1	39.4	24.4
50～59歳	2160	0.3	2.6	3.2	25.8	44.8	23.3
60～69歳	1465	0.8	3.7	2.9	24.0	50.4	18.1
居住地							
北海道	486	0.4	2.3	4.1	26.1	44.0	23.0
東北	583	1.5	2.4	3.6	26.9	40.3	25.2
関東	5231	0.9	3.6	4.7	30.0	38.8	22.0
中部	1681	0.7	3.0	3.1	26.7	44.1	22.4
関西	2088	1.0	3.1	4.2	28.4	39.6	23.8
中国・四国	757	0.3	2.8	3.8	29.3	40.3	23.5
九州・沖縄	803	0.5	1.6	4.6	30.9	40.8	21.5
年収							
500万円未満	4302	0.8	2.1	3.6	30.0	41.5	21.9
500～700万円未満	2012	0.4	3.2	5.6	31.1	37.9	21.8
700～1,000万円未満	2085	1.0	3.6	5.6	30.8	37.0	22.0
1,000～2,000万円未満	1188	1.5	7.7	6.1	29.1	33.8	21.6
2,000万円以上	144	3.5	12.5	6.9	29.9	29.2	18.1

各属性の変動（今回ー前回）

	現在不動産投資の収入メイン	副業として不動産投資を運用	興味があり、セミナーや説明会に足を運んだことがある	興味はあるが実際に行動したことはない	全く興味がない	不動産投資に対して悪いイメージを持っている
全体	0.2	0.4	0.9	-3.5	-1.4	3.6
性別						
男性	0.5	0.9	1.0	-2.4	0.8	-0.7
女性	0.1	0.2	0.8	-3.9	-2.3	5.2
年代						
25～29歳	0.7	1.8	1.9	-8.1	2.6	1.1
30～39歳	0.9	0.0	0.9	-3.7	-2.0	3.7
40～49歳	-0.1	0.4	1.2	-4.8	-2.0	5.4
50～59歳	-0.1	0.3	0.1	0.6	-2.7	1.9
60～69歳	-0.2	0.2	0.3	0.2	-1.2	0.7
居住地						
北海道	0.1	-0.9	0.9	-2.7	-2.1	4.7
東北	0.9	0.2	-0.3	-3.6	-3.9	6.7
関東	0.2	0.5	0.8	-2.7	-1.2	2.4
中部	0.3	0.6	0.4	-4.3	1.5	1.6
関西	0.5	0.3	1.1	-4.2	-1.9	4.3
中国・四国	-0.5	1.4	0.6	-4.2	-3.7	6.4
九州・沖縄	-0.5	-1.2	1.6	-4.9	-1.2	6.1
年収						
500万円未満	0.2	0.4	0.8	-3.8	-1.3	3.6
500～700万円未満	-0.3	0.4	2.0	-3.6	-0.8	2.4
700～1,000万円未満	0.5	-0.5	1.0	-5.9	1.5	3.4
1,000～2,000万円未満	0.5	-0.3	-1.1	-2.6	-0.6	4.0
2,000万円以上	-1.3	0.4	-6.0	0.1	5.8	1.2

③【一般】不動産投資をしていない理由

価格高騰で投資リスク判断が敏感に

不動産投資に対して非積極的な層に絞って、不動産投資をしていない理由（最もあてはまるものをひとつ）を尋ねました。

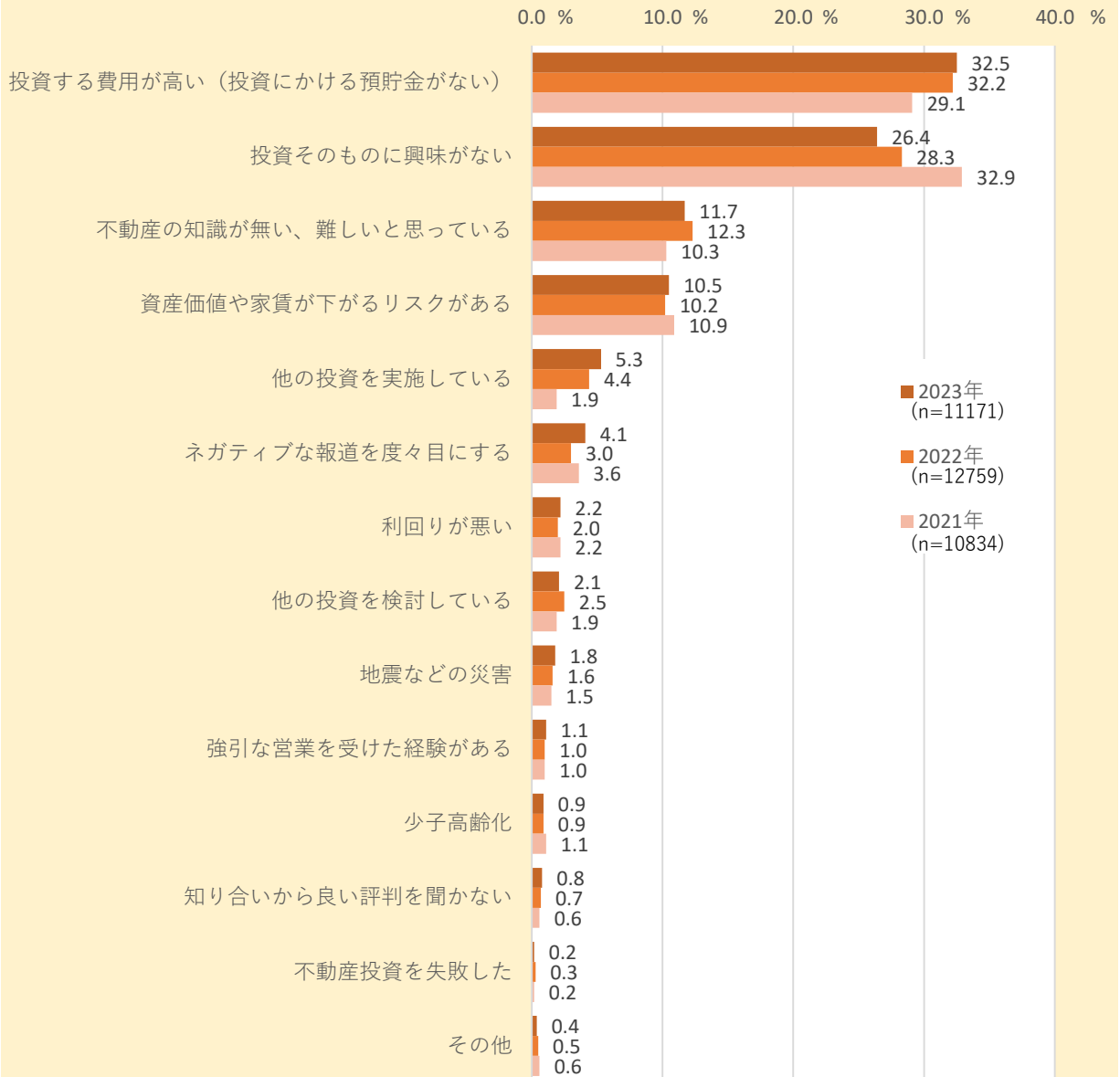
この結果、「投資する費用が高い（投資にける預貯金がない）」（32.5%）が前年同様に1位で、回答比率は微増しました。2位「投資そのものに興味がない」、3位「不動産の知識が無い、

難しいと思っている」も順位こそ前年と変わりませんが、回答比率はいずれも減少しています。

一方で、続く「資産価値や家賃が下がるリスクがある」の比率は微増しました。また「地震などの災害」「少子高齢化」なども前年よりも増えており、投資自体への関心や知識は高まる反面、価格面および中長期的な所有リスクを懸念していることがわかります。

Q3. あなたが不動産投資をしていない理由として、最もあてはまる理由をお知らせください。

※「興味はあるが実際に行動したことはない」「全く興味がない」「不動産投資に悪いイメージを持っている」と回答した人



「投資する費用がない」や「資産価値や家賃が下がるリスクがある」が微増

属性別にみても、全体の回答比率と傾向は似ており、「投資する費用が高い（投資にける預貯金がない）」が高くなっています。また、「投資そのものに興味がない」の比率は概ねどの属性においても減少しています。

全体的に、不動産価格が高騰するなかで、投資にみあった運用ができるのか、リスクが大きくなっていると考えている傾向が確認できました。

属性別クロス集計結果（今年度） ※単位%

		に投資する費用が高い（投資）	投資そのものに興味がない	不動産の知識が無い、難しい	資産価値や家賃が下がる	他の投資を実施している	ネガティブな報道を度々目にする	利回りが悪い	他の投資を検討している	地震などの災害	強引な営業を受けた経験がある	少子高齢化	知らないから良い評判を聞かない	不動産投資を失敗した	その他	
全体	11171	32.5	26.4	11.7	10.5	5.3	4.1	2.2	2.1	1.8	1.1	0.9	0.8	0.2	0.4	
性別	男性	3211	32.2	22.4	8.0	11.5	9.2	4.0	2.9	2.5	2.1	2.1	1.3	0.9	0.2	0.6
	女性・その他	7960	32.6	28.0	13.1	10.2	3.7	4.1	2.0	1.6	0.7	0.7	0.8	0.2	0.4	
年代	25～29歳	735	36.2	28.7	11.0	6.8	3.7	3.8	3.0	2.9	1.6	0.8	0.4	0.5	0.3	0.3
	30～39歳	2418	37.1	24.4	12.1	9.9	3.6	4.0	2.5	1.7	1.9	0.9	0.8	0.7	0.0	0.3
	40～49歳	4521	33.3	25.8	11.5	10.8	5.0	4.0	2.5	2.0	1.5	1.3	0.8	0.9	0.1	0.4
	50～59歳	2098	29.6	28.0	11.4	11.3	5.5	4.7	1.7	2.5	2.1	1.0	1.0	0.7	0.1	0.4
	60～69歳	1399	24.2	27.8	12.0	11.7	9.3	3.8	1.4	2.4	2.1	1.1	1.5	1.0	0.7	1.1
居住地	北海道	473	34.9	34.2	8.9	8.5	4.0	3.6	2.3	0.8	1.1	0.4	-	0.6	0.2	0.4
	東北	560	32.1	30.9	13.2	8.9	4.1	3.8	1.3	2.0	1.6	0.5	0.7	0.7	-	0.2
	関東	4996	31.6	24.0	11.9	11.7	5.6	4.6	2.5	2.1	1.9	1.5	0.9	0.9	0.2	0.5
	中部	1619	33.7	28.2	11.5	9.3	5.5	3.1	2.0	2.5	1.1	0.6	1.2	0.7	0.1	0.6
	関西	2003	31.7	26.3	11.8	10.4	5.7	4.0	2.0	2.4	2.4	1.0	0.9	0.7	0.3	0.4
	中国・四国	734	33.9	28.3	12.0	10.1	4.5	3.1	1.6	1.9	1.6	1.0	1.0	0.8	-	0.1
年収	九州・沖縄	786	35.4	28.0	10.1	8.8	3.8	5.0	2.8	2.2	1.1	0.6	0.5	0.6	0.5	0.6
	500万円未満	4175	39.1	26.8	10.6	8.1	4.3	3.5	2.0	1.8	1.5	0.6	0.8	0.5	0.2	0.3
	500～700万円未満	1939	33.6	22.4	13.5	10.9	5.7	4.1	2.2	2.0	2.2	1.1	0.7	0.9	0.2	0.5
	700～1,000万円未満	1988	28.7	19.7	12.9	14.5	6.3	5.5	2.7	2.7	2.3	2.0	1.0	1.1	0.1	0.7
	1,000～2,000万円未満	1078	22.8	19.0	12.2	16.6	9.3	5.9	3.4	2.3	2.7	2.4	1.5	1.1	0.3	0.4
2,000万円以上	121	15.7	23.1	15.7	14.0	14.0	7.4	3.3	0.8	1.7	0.8	1.7	1.7	-	-	

各属性の変動（今年－前年）

		に投資する費用が高い（投資）	投資そのものに興味がない	不動産の知識が無い、難しい	資産価値や家賃が下がる	他の投資を実施している	ネガティブな報道を度々目にする	利回りが悪い	他の投資を検討している	地震などの災害	強引な営業を受けた経験がある	少子高齢化	知らないから良い評判を聞かない	不動産投資を失敗した	その他
全体	11171	0.3	-1.9	-0.6	0.3	0.9	1.1	0.2	-0.4	0.2	0.1	0.0	0.1	-0.1	-0.1
性別	男性	-0.4	-0.9	-1.7	0.7	2.0	0.4	0.0	-0.6	0.5	0.0	-0.2	0.2	-0.2	0.1
	女性・その他	0.6	-2.2	-0.3	0.3	0.4	1.3	0.4	-0.3	0.0	0.1	0.0	0.1	0.0	-0.1
年代	25～29歳	-1.3	4.9	-2.0	-0.7	0.4	0.9	-0.5	-0.9	0.2	0.3	-0.6	-0.5	0.2	-0.4
	30～39歳	3.0	-2.0	-1.6	0.0	0.0	1.6	-0.1	-1.1	0.5	0.1	-0.2	0.1	-0.3	-0.1
	40～49歳	0.0	-2.5	-1.1	1.3	1.2	0.9	0.6	-0.4	-0.1	0.1	-0.1	0.2	0.0	-0.1
	50～59歳	1.0	-3.3	0.3	-0.4	1.0	0.8	0.2	0.3	0.8	-0.2	0.0	-0.2	-0.1	-0.2
	60～69歳	-1.4	-2.5	1.7	-1.0	0.6	0.8	0.5	0.4	0.5	0.3	0.7	0.3	-0.3	0.5
居住地	北海道	5.0	-2.4	-4.5	1.8	0.0	1.4	0.6	-1.2	-0.1	-0.1	-	0.3	-0.1	-0.6
	東北	-4.0	3.7	1.8	-0.2	-0.2	0.9	0.0	-0.3	-0.3	-0.4	-0.2	0.0	-	-0.5
	関東	-0.2	-2.0	-0.2	0.5	0.9	1.4	0.2	-0.7	0.1	0.1	-0.1	-0.1	0.1	0.0
	中部	1.2	-1.2	-2.0	0.0	1.1	0.3	0.0	0.4	-0.2	-0.3	0.4	0.2	0.0	0.3
	関西	2.9	-2.7	0.0	-1.2	1.2	0.7	0.5	-0.1	0.7	0.2	-0.1	0.3	0.0	0.3
	中国・四国	0.6	-3.0	-1.8	2.8	0.7	0.0	-0.4	0.6	0.2	0.4	-0.2	-0.2	0.0	-0.3
年収	九州・沖縄	-0.5	-1.7	-1.1	0.5	1.1	2.4	0.6	-0.3	-0.1	0.0	-0.4	-0.3	0.0	0.0
	500万円未満	1.1	-0.8	-1.2	-0.1	1.0	1.1	0.3	-0.4	-0.3	0.0	0.0	-0.2	-0.1	-0.3
	500～700万円未満	0.9	-1.7	1.0	-1.0	1.3	0.3	-0.4	-0.7	0.8	-0.4	-0.5	0.4	0.0	-0.1
	700～1,000万円未満	-1.8	0.1	-1.9	0.9	-0.2	1.2	0.9	0.1	0.5	0.1	0.0	0.2	-0.2	0.3
	1,000～2,000万円未満	1.7	-0.6	-3.6	-0.3	-0.6	2.7	0.2	-1.9	1.5	1.0	0.1	-0.2	-0.1	0.1
2,000万円以上	1.1	1.7	4.0	-4.4	5.3	-1.3	-2.5	-2.1	-2.2	-	-	-1.2	-	-	

02

投資用不動産保有のきっかけ・目的

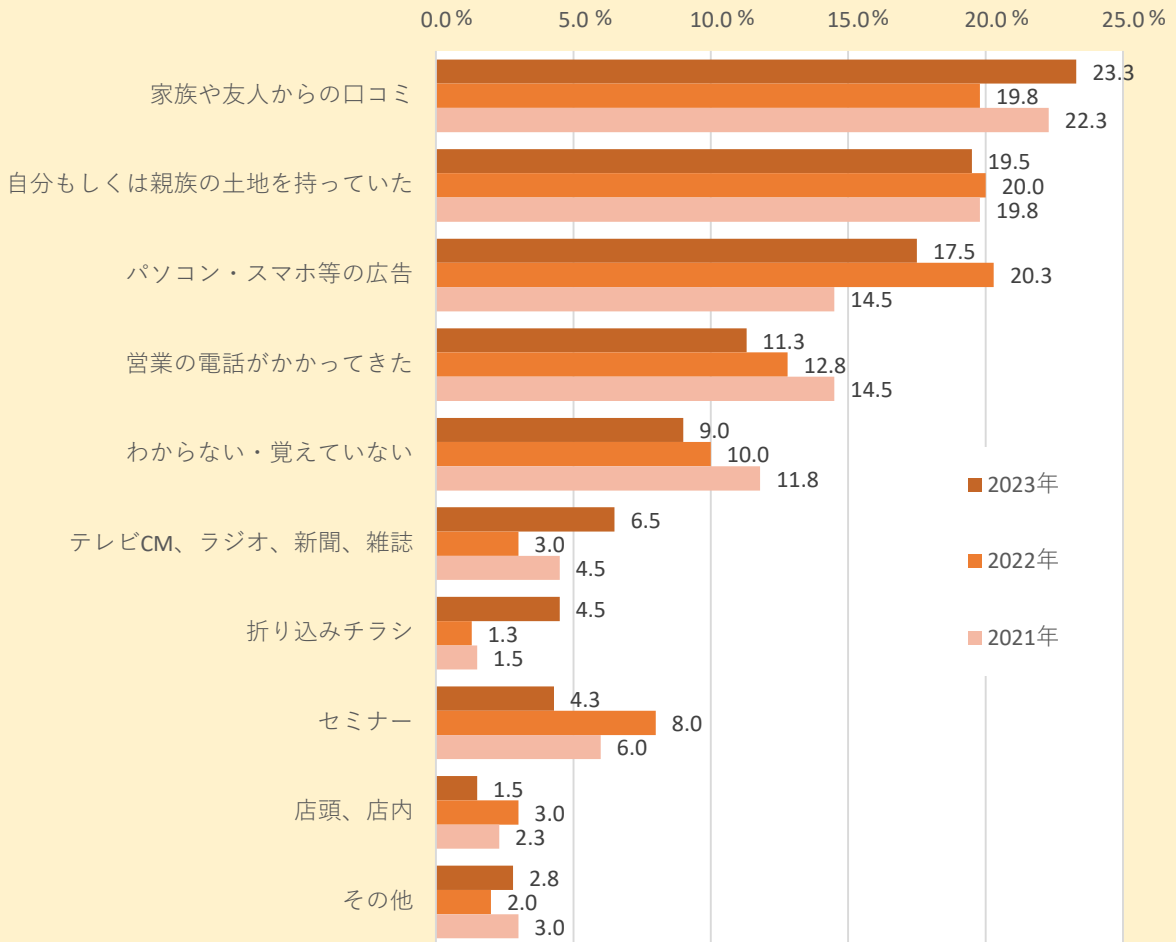
きっかけは「家族や友人からの口コミ」が2年ぶりに1位
50代の「老後の年金対策」が増加

④不動産投資を始めたきっかけ 口コミが1位に返り咲き

投資用不動産所有者に絞って、不動産投資を始めたきっかけを尋ねたところ、「家族や友人からの口コミ」が3.5ポイント増の23.3%で1位でした。

2位は「自分もしくは親族の土地を持っていた」が19.5%でした。前年に1位だった「パソコン・スマホ等の広告」は17.5%で3位に低下しており、「営業の電話がかかってきた」は年々低下傾向にあります。

Q4. あなたが不動産投資を始めたきっかけをお知らせください。(n=400)



属性別にみると、若年層は「家族や友人からの口コミ」が高く、年代があがると「自分もしくは親族の土地を持っていた」が高くなる傾向がみられます。例年同様の傾向があり、若年層

は中長期的な資産形成に関する口コミの影響が大きく、50代前後から相続が本格化するものと考えられます。

属性別クロス集計結果（今年度） ※単位%

		全 体	コ ミ	家 族 や 友 人 か ら の 口	土 地 を も つ つ て は 親 族 の	自 分 も し く は 親 族 の	の 広 告	バ ン コ ン ・ ス マ ホ 等	て き た	営 業 の 電 話 が か か っ	い な い わ か ら な い ・ 覚 え て	オ 、 新 聞 、 雑 誌	テ レ ビ C M 、 ラ ジ	折 り 込 み チ ラ シ	セ ミ ナ ー	店 頭 、 店 内	そ の 他
全 体		400	23.3	19.5	17.5	11.3	9.0	6.5	4.5	4.3	1.5	2.8					
性別	男性	200	21.5	15.5	18.5	14.0	9.0	7.0	4.5	5.5	2.0	2.5					
	女性	200	25.0	23.5	16.5	8.5	9.0	6.0	4.5	3.0	1.0	3.0					
年代	25～29歳	52	34.6	1.9	25.0	13.5	13.5	3.8	7.7	-	-	-					
	30～39歳	120	29.2	14.2	20.0	15.0	5.8	5.8	3.3	5.0	0.8	0.8					
	40～49歳	120	20.8	18.3	15.8	10.8	6.7	8.3	5.8	7.5	2.5	3.3					
	50～59歳	54	13.0	29.6	18.5	3.7	18.5	7.4	1.9	1.9	-	5.6					
	60～69歳	54	14.8	40.7	7.4	9.3	7.4	5.6	3.7	1.9	3.7	5.6					
居住地	北海道	11	27.3	18.2	36.4	9.1	9.1	-	-	-	-	-					
	東北	20	35.0	15.0	20.0	20.0	5.0	5.0	-	-	-	-					
	関東	210	23.3	18.6	17.1	11.9	9.0	5.7	4.8	4.8	1.9	2.9					
	中部	55	23.6	23.6	16.4	5.5	3.6	9.1	5.5	7.3	1.8	3.6					
	関西	70	21.4	18.6	15.7	15.7	11.4	5.7	4.3	4.3	-	2.9					
	中国・四国	19	15.8	26.3	26.3	5.3	10.5	5.3	5.3	-	5.3	-					
年収	九州・沖縄	15	20.0	20.0	6.7	-	20.0	20.0	6.7	-	-	6.7					6.7
	500万円未満	111	25.2	15.3	22.5	12.6	11.7	5.4	4.5	0.9	0.9	0.9					
	500～700万円未満	69	23.2	23.2	11.6	13.0	4.3	11.6	4.3	1.4	2.9	4.3					
	700～1,000万円未満	83	21.7	15.7	18.1	13.3	4.8	6.0	6.0	9.6	2.4	2.4					
	1,000～2,000万円未満	96	27.1	19.8	17.7	6.3	7.3	6.3	4.2	6.3	1.0	4.2					
2,000万円以上	18	11.1	44.4	11.1	11.1	11.1	-	5.6	5.6	-	-						

各属性の変動（今年－前年）

		全 体	コ ミ	家 族 や 友 人 か ら の 口	土 地 を も つ つ て は 親 族 の	自 分 も し く は 親 族 の	の 広 告	バ ン コ ン ・ ス マ ホ 等	て き た	営 業 の 電 話 が か か っ	い な い わ か ら な い ・ 覚 え て	オ 、 新 聞 、 雑 誌	テ レ ビ C M 、 ラ ジ	折 り 込 み チ ラ シ	セ ミ ナ ー	店 頭 、 店 内	そ の 他
全 体		400	3.5	-0.5	-2.8	-1.5	-1.0	3.5	3.2	-3.7	-1.5	0.8					
性別	男性	200	2.5	-0.5	-6.5	-0.5	1.0	3.5	2.5	-3.0	0.0	1.0					
	女性	200	4.5	-0.5	1.0	-2.5	-3.0	3.5	4.0	-4.5	-3.0	0.5					
年代	25～29歳	52	3.8	-1.9	-1.9	2.0	-1.9	0.0									
	30～39歳	120	6.7	5.0	-8.3	1.7	-0.9	2.5	1.6	-5.8	-0.9	-1.7					
	40～49歳	120	2.5	-2.5	-1.7	0.0	-5.8	5.0	5.0	-1.7	-1.7	0.8					
	50～59歳	54	-3.7	-5.6	5.5	-14.8	14.8		0.0	-3.7	3.7						
	60～69歳	54	5.5	-1.9	-1.9	-1.8	-5.6	1.9	1.8	-3.7	1.8	3.7					
居住地	北海道	11	9.1	4.6	13.7	4.6	-4.5										
	東北	20	23.9	3.9	-13.3	-7.8	-0.6										
	関東	210	5.5	-4.1	-6.7	2.7	-0.2	4.6	3.7	-6.6	-0.3	1.3					
	中部	55	-5.8	9.9	-1.2	-8.2	-4.2	5.2	3.5	1.4	-2.1	1.6					
	関西	70	-2.0	0.4	1.4	-5.1	1.0	-0.8		1.7		1.6					
	中国・四国	19	8.1	10.9	10.9	-10.1	-4.9	-10.1									
年収	九州・沖縄	15	2.4	-9.4	-5.1		5.3		3.8								3.8
	500万円未満	111	6.2	4.3	-2.5	-1.4	-1.3	0.4	1.5	-2.1	-3.1	-2.1					
	500～700万円未満	69	2.7	2.7	-7.6	3.4	-6.7	10.2	2.9	-8.2	-2.6	2.9					
	700～1,000万円未満	83	1.2	-0.2	-4.6	-1.5	-4.3	2.6		-0.6	1.3	0.1					
	1,000～2,000万円未満	96	6.3	-8.3	0.0	-6.2	4.2	4.2		-5.2	-1.1	2.1					
2,000万円以上	18	-5.6	5.5	5.5	0.0	5.5		0.0	-5.5								

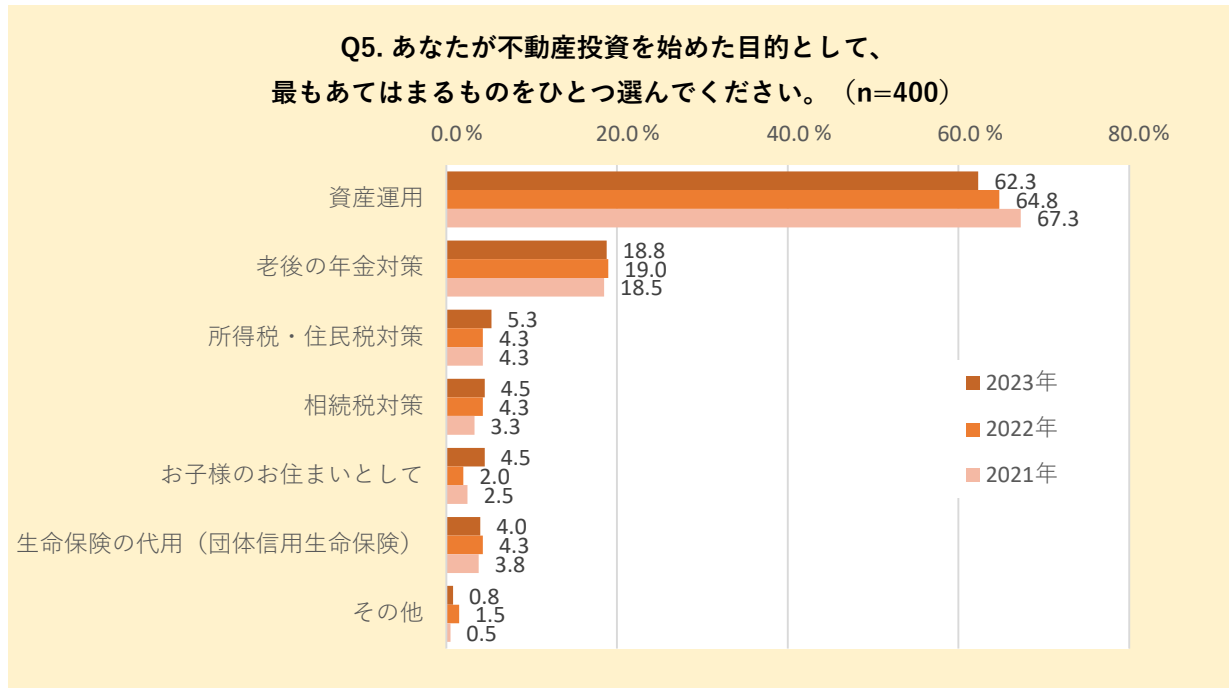
⑤不動産投資の目的

資産運用目的が大半

投資用不動産所有者に、不動産投資を始めた目的（最もあてはまるもの）を尋ねたところ、「資産運用」が62.3%で大半を占めています。「資産運用」は一前年の67.3%から5.0%減少

しています。「老後の年金対策」が18.8%で続いています。

属性別にみると、50代で前年から「資産運用」が減って「老後の年金対策」が増えており、50代から年金問題を意識する人が増加している傾向が確認できました。



属性別クロス集計結果 (今年度) ※単位%

	全 体	資 産 運 用	老 後 の 年 金 対 策	所 得 税 ・ 住 民 税 対 策	相 続 税 対 策	し て お 子 様 の お 住 ま い と	体 信 用 生 命 保 険 の 代 用 (団	そ の 他
全 体	400	62.3	18.8	5.3	4.5	4.5	4.0	0.8
性別								
男性	200	63.0	19.0	7.5	4.5	2.5	3.5	-
女性	200	61.5	18.5	3.0	4.5	6.5	4.5	1.5
年代								
25～29歳	52	63.5	15.4	1.9	1.9	11.5	5.8	-
30～39歳	120	63.3	17.5	7.5	1.7	2.5	7.5	-
40～49歳	120	68.3	17.5	5.0	4.2	1.7	2.5	0.8
50～59歳	54	59.3	24.1	5.6	5.6	3.7	-	1.9
60～69歳	54	48.1	22.2	3.7	13.0	9.3	1.9	1.9
居住地								
北海道	11	81.8	9.1	9.1	-	-	-	-
東北	20	75.0	10.0	5.0	-	-	10.0	-
関東	210	59.5	19.5	5.7	5.2	5.7	4.3	-
中部	55	63.6	23.6	5.5	3.6	-	1.8	1.8
関西	70	62.9	17.1	5.7	2.9	5.7	4.3	1.4
中国・四国	19	52.6	21.1	-	10.5	10.5	5.3	-
九州・沖縄	15	73.3	13.3	-	6.7	-	-	6.7
年収								
500万円未満	111	67.6	15.3	6.3	2.7	5.4	2.7	-
500～700万円未満	69	59.4	18.8	2.9	7.2	2.9	7.2	1.4
700～1,000万円未満	83	60.2	15.7	10.8	4.8	1.2	6.0	1.2
1,000～2,000万円未満	96	55.2	27.1	2.1	3.1	9.4	2.1	1.0
2,000万円以上	18	88.9	-	-	5.6	-	5.6	-

各属性の変動 (今年ー前年)

	資 産 運 用	老 後 の 年 金 対 策	所 得 税 ・ 住 民 税 対 策	相 続 税 対 策	し て お 子 様 の お 住 ま い と	体 信 用 生 命 保 険 の 代 用 (団	そ の 他
全 体	-2.5	-0.2	1.0	0.2	2.5	-0.3	-0.7
性別							
男性	1.5	-2.0	2.5	1.0	1.0	-3.5	-
女性	-6.5	1.5	-0.5	-0.5	4.0	3.0	-1.0
年代							
25～29歳	0.0	-1.9	-7.7	-	-	-3.8	-
30～39歳	-3.4	-0.8	3.3	0.0	-0.8	4.2	-
40～49歳	3.3	0.8	1.7	-1.6	-1.6	-3.3	-
50～59歳	22.2	11.1	3.7	-	-	-	0.0
60～69歳	3.7	-11.1	0.0	-1.8	-	-	-1.8
居住地							
北海道	13.6	-9.1	4.6	-	-	-	-
東北	25.0	23.3	-0.6	-	-	-1.1	-
関東	-2.1	-2.7	0.8	0.3	3.5	0.5	-
中部	-1.1	11.8	-0.4	-0.3	-	-8.0	-0.2
関西	-12.4	5.4	1.8	-1.0	4.4	3.0	-1.2
中国・四国	-1.2	25.1	-	-	-	-	-
九州・沖縄	5.7	1.5	-	-	-	-	-
年収							
500万円未満	2.6	-5.7	3.3	0.7	4.4	-3.3	-
500～700万円未満	-2.2	-3.1	-3.9	4.5	3.1	1.5	-1.3
700～1,000万円未満	-8.0	-0.2	6.3	1.4	-1.1	1.5	0.1
1,000～2,000万円未満	-8.3	7.3	-1.0	-3.2	7.3	-2.1	0.0
2,000万円以上	11.1	-	0.0	-	-	-	-

03

不動産投資家の注目エリア・物件

保有物件 ワンルーム区分マンションが3年連続で増加
注目エリア 東京都内や横浜・川崎に注目

⑥保有している物件

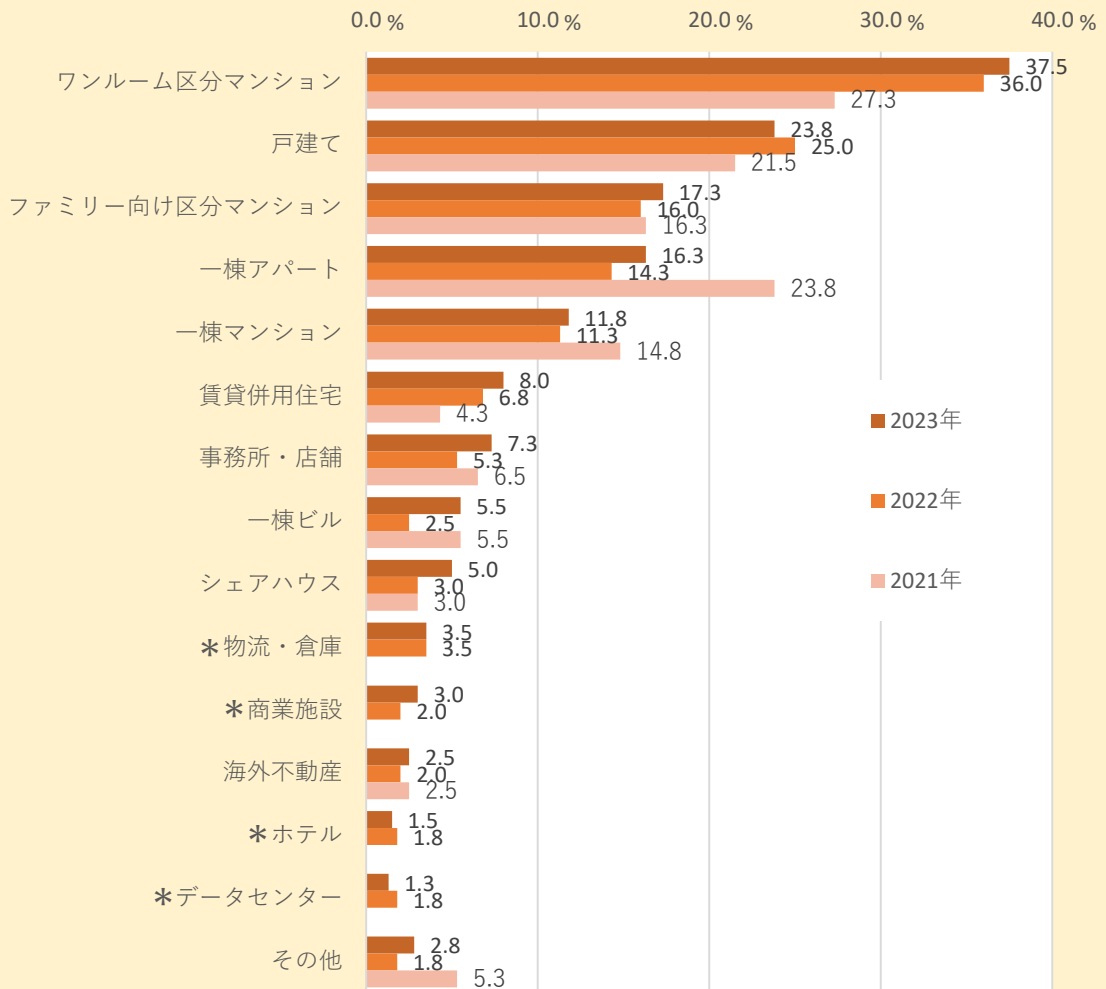
ワンルーム区分マンションが大幅増加

投資用不動産保有者に保有している物件の種別を尋ねたところ、「ワンルーム区分マンション」(37.5%)が前年に続いて1位、比率も前年から増加しています。「一棟アパート」や「一棟

マンション」は前年から微増となりましたが、個人の不動産投資行動は、一棟から区分にシフトする傾向が続いていることがわかりました。都区部を中心にマンションの高騰が続いているため、購入しやすさと運用益への期待から区分単位で投資を進めていると考えられます。

Q6. あなたが保有している投資用物件の種別をお知らせください。

(複数選択) (n=400)



* 2022年から追加

⑦興味のある投資用物件

ワンルーム区分マンションに強い興味

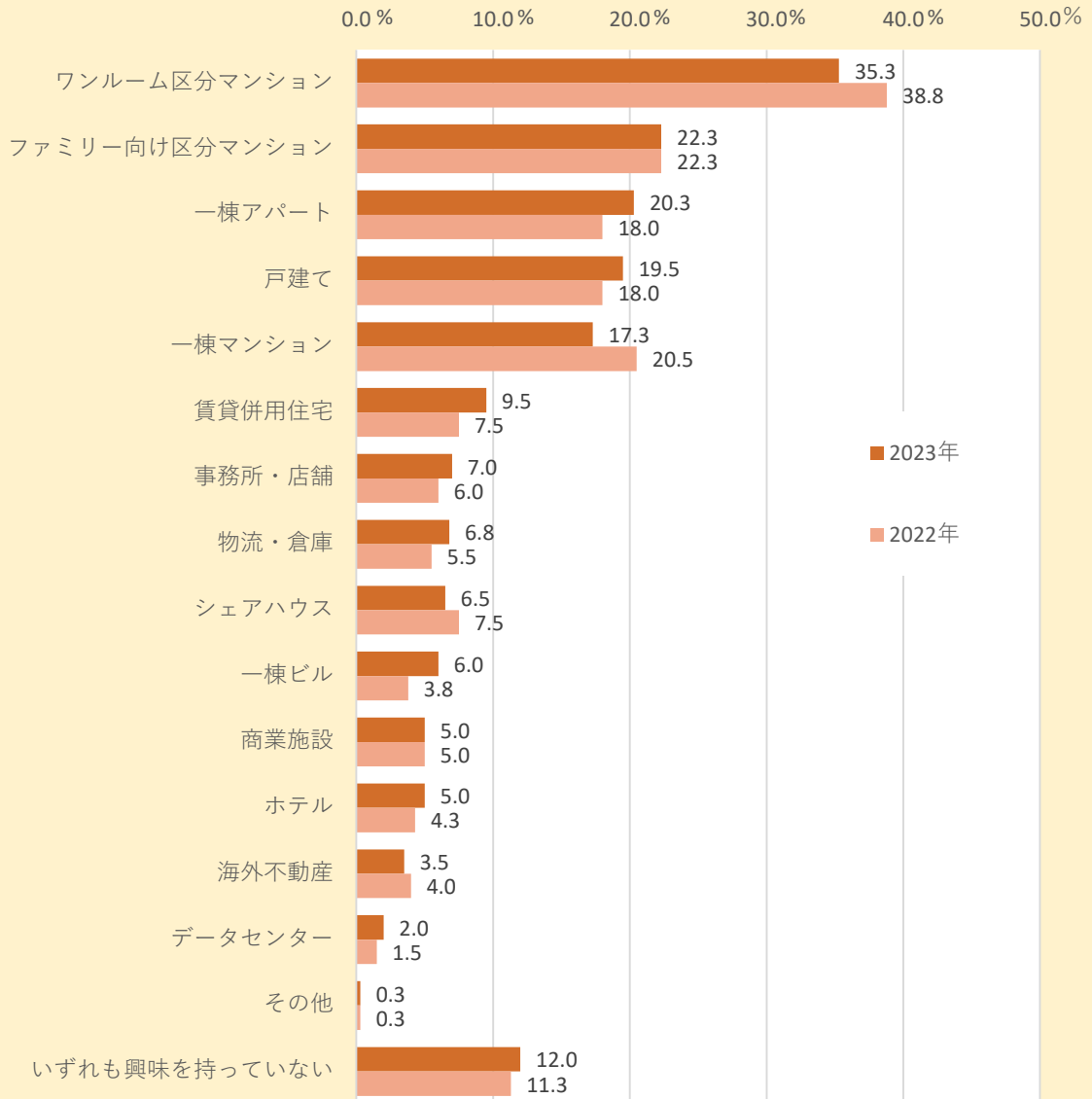
投資用不動産所有者に、興味を持っている投資用物件の種別を尋ねたところ、「ワンルーム区分マンション」がもっとも多く35.3%でした。

これに「ファミリー向け区分マンション」「一棟アパート」「戸建て」が続いており、レジデンス物件が上位を占めています。

レジデンス以外では、「事務所・店舗」が7.0%で高く、「物流・倉庫」が6.8%で次いでいます。

Q7. あなたが興味を持っている投資用物件の種別をお知らせください。

(複数選択) (n=400)



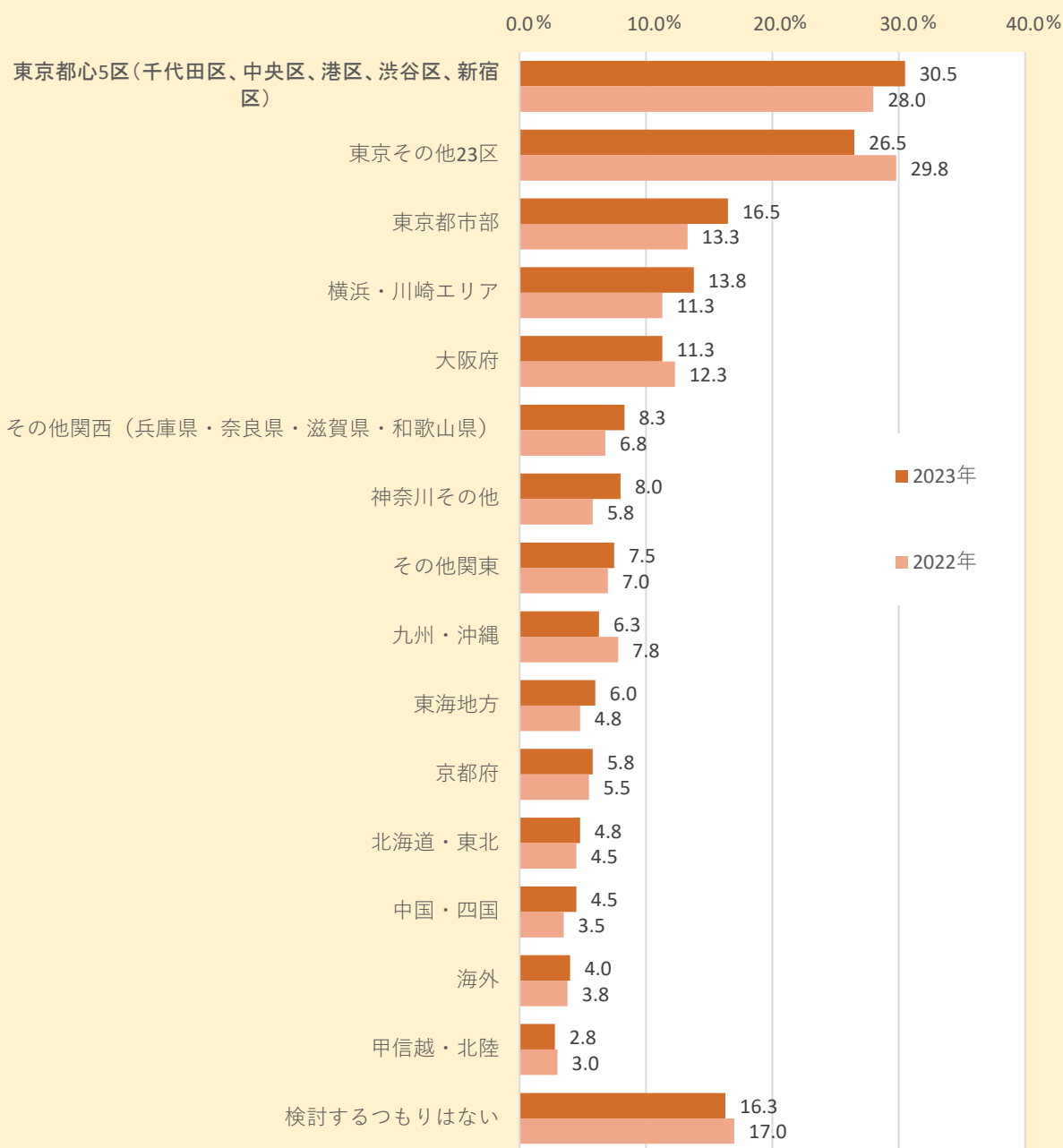
⑧購入を検討したいエリア

東京都心5区への興味が高まる

投資用不動産所有者に、購入を検討したい投資用物件のエリアを尋ねたところ、「東京都心5区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区）」がもっとも多く30.5%でした。前年に1位だった

「東京その他23区」（26.5%）を抜いています。また人口増加傾向のある「東京都市部」（16.5%）、「横浜・川崎エリア」（13.8%）や「神奈川その他」（8.0%）はそれぞれ2～3割増加しています。

Q8. あなたがこれから購入を検討したい投資用物件は、どのエリアのものですか。（複数選択）（n=400）



04

都市政策の専門家 市川宏雄所長による分析結果統括



不動産価格の高騰により資金調達や投資リスクを懸念
投資家は資産価値の高い都心5区や横浜・川崎エリアに注目

今回で3回目となる不動産投資への意識調査では、46.8%が投資に「興味がある」と回答しており、過去2年間で5.4%増加しました。特に30代～40代、エリアでは関西地区で興味が強く出ました。ただし、不動産投資をするとなると、興味はあるが実際に行動したことはないが3割弱、全く興味が無いが約4割あり、すでに不動産投資をしたり、説明会に足を運んでいる人が1割に満たない状況は変わりません。

不動産投資に対して積極的でない層にその理由を尋ねると、投資する費用が高いと考える人が3割強で最多となりました。また、資産価値や家賃の低下リスク、災害や少子高齢化を懸念する人は前年より増加しています。不動産価格が高騰するなかで、投資に見合った運用ができるのかと不安を抱えていることが分かります。

投資用不動産の所有者が投資を始めたきっかけは、家族や友人からの口コミが23.3%で、これに自分もしくは親族の土地を持っていたが19.5%で続きます。

パソコン・スマホ等の広告や、営業の電話は低下傾向にあります。なお、投資を始めた目的は資産運用が6割を超えており、老後の年金対策が2割弱で続きます。ただし、50代では資産運用が減って老後の年金対策が増えています。

保有している物件はワンルーム区分マンションが3分の1を占めて増加しています。個人の不動産投資行動は、マンション価格の高騰により一棟から区分にシフトする傾向が続いています。また、購入を検討したいエリアは東京都心5区がトップとなり、さらに都下、横浜・川崎エリアにも興味が向いています。

人々の不動産投資への意識は高まりながらも、ここ数年の不動産価格高騰が影響して、資金調達や投資リスクを懸念するという姿がこの調査で垣間見えます。ただし、資産価値の高い都心5区の物件に興味を示すなど、投資意欲は低下していないことが分かります。



取材可能事項

本件に関して、下記2名へのインタビューが可能です。
ご取材をご希望の際は、グローバル・リンク・マネジメントの経営企画室 広報担当までお問い合わせください。



・氏名 : 市川 宏雄 (いちかわ ひろお)
・生年月日 : 1947年 東京生まれ (75歳)
・略歴 : 早稲田大学工学部建築学科、同大学院修士課程、博士課程(都市計画)を経て、カナダ政府留学生として、カナダ都市計画の権威であるウォータールー大学大学院博士課程(都市地域計画)を修了(Ph.D.)。一級建築士。世界の都市間競争の視点から大都市の将来を構想し、東京の政策には30年間にわたり関わってきた東京研究の第一人者。
現在、明治大学名誉教授、日本危機管理防災学会・会長、日本テレワーク学会・会長、大都市政策研究機構・理事長、日本危機管理士機構・理事長、森記念財団都市戦略研究所・業務理事、町田市・未来づくり研究所長、Steering Board Member of Future of Urban Development and Services Committee, World Economic Forum (ダボス会議) in Switzerlandなど、要職多数。



・氏名 : 金 大仲 (きむ てじゅん)
・役職 : 株式会社グローバル・リンク・マネジメント 代表取締役
・生年月日 : 1974年 横浜生まれ (49歳)
・略歴 : 神奈川大学法学部法律学科卒業。新卒で金融機関に入社。その後、家業の飲食店を経て大手デベロッパー企業に転職し年間トップセールスを達成。そこでの経験を経て30歳の時に独立し、グローバル・リンク・マネジメントを設立。

会社概要

会社名 : 株式会社グローバル・リンク・マネジメント
会社HP : <https://www.global-link-m.com/>
所在地 : 東京都渋谷区道玄坂1丁目12番1号渋谷マークシティウエスト21階
代表者 : 代表取締役 金 大仲
設立年月日 : 2005年3月
証券コード : 3486 (東証プライム)
資本金 : 553百万円 (2022年12月末現在)
業務内容 : 不動産ソリューション事業 (投資用不動産の開発、販売、賃貸管理)
免許登録 : 宅地建物取引業 東京都知事(4)第84454号
所属加盟団体 : (社)東京都宅地建物取引業協会、(社)全国宅地建物取引業保証協会、(社)全国住宅産業協会、(財)東日本不動産流通機構、(社)首都圏中高層住宅協会

【本件に関する報道関係の皆様からのお問い合わせ先】

株式会社グローバル・リンク・マネジメント 経営企画室：竹内・近藤・中里
TEL：03-6821-5944 MAIL：glmirinfo@global-link-m.com