



グローバル都市不動産研究所
レポート第29弾

2024.08.23

第4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 都市政策の第一人者 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」4年連続上昇
不動産投資への興味は3年連続で減少、物件価格高騰と株高の影響か



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・関心を尋ねる調査を行い、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4回目となり、本レポートでは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：2024年1月12日～16日

■調査対象：

①全国の一般消費者 10,844人

・年代 20代432人、30代3,314人、40代4,504人、50代1,669人、60代925人

・職業 経営者・役員145人、会社員4,256人、公務員315人、自営業・自由業654人、専業主婦・主夫2,265人、パート・アルバイト2,140人、その他1,119人

・年収 500万円未満3,989人、500万円以上1,000万円未満3,708人、1000万円以上1,210人、無回答1,937人

②投資用不動産保有者 400名

・年代 20代32人、30代150人、40代150人、50代34人、60代34人

・職業 経営者・役員16人、会社員235人、公務員20人、自営業・自由業43人、専業主婦・主夫33人、パート・アルバイト39人、その他14人

・年収 500万円未満103人、500万円以上1,000万円未満158人、1000万円以上120人、無回答19人

①【一般】投資に対する興味

投資への興味 4年連続増加

投資に対する興味を尋ねたところ、「とても興味がある」(22.9%)、「やや興味がある」(26.9%)を合わせ49.8%が投資に「興味がある」と回答していました。「興味がある」は、初回調査の41.4%から4年連続で増加しています。属性別にみると、性別では男性、年代では

若年層、年収ではより所得の高い方が投資に興味強い傾向は過去の結果と同様です。

属性別に前年と比べると、年収2,000万円以上の層で「とても興味がある」と「興味がない」(「あまり興味がない」「全く興味がない」計)の双方が増加。高所得者層においては、不動産投資に対する関心を強く持つ人とそうでない人とで二極化しつつあるといえるでしょう。

Q1. あなたは投資に興味がありますか。

■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

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%



投資に興味あり 4年連続増加で半数近くに

属性別クロス集計結果 (今年度) ※単位%

		回答数	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		10844	22.9	26.9	13.4	11.3	25.4
性別	男性	2912	35.0	26.8	11.5	7.4	19.3
	女性・その他	7932	18.4	27.0	14.1	12.8	27.7
年代	25~29歳	432	29.2	29.2	11.8	9.3	20.6
	30~39歳	3314	24.9	28.2	13.6	9.3	24.0
	40~49歳	4504	23.7	26.9	12.6	11.0	25.7
	50~59歳	1669	18.5	25.5	15.9	12.7	27.4
	60~69歳	925	16.8	23.9	13.1	18.4	27.9
居住地	北海道	476	16.4	23.9	15.3	11.8	32.6
	東北	532	16.5	24.8	15.2	10.7	32.7
	関東	4914	25.6	27.2	12.5	10.4	24.3
	中部	1560	19.8	29.5	14.9	11.5	24.2
	関西	1942	22.8	25.7	13.4	12.3	25.8
	中国・四国	717	20.8	26.8	12.4	13.2	26.8
	九州・沖縄	703	22.5	26.3	15.1	12.8	23.3
年収	500万円未満	3989	19.3	25.9	13.0	12.4	29.3
	500~700万円未満	1846	25.4	30.8	11.8	11.3	20.7
	700~1,000万円未満	1862	31.0	31.7	11.4	9.2	16.6
	1,000~2,000万円未満	1080	36.3	30.4	9.4	8.7	15.3
	2,000万円以上	130	48.5	18.5	6.9	6.9	19.2

各属性の変動 (今回一前回)

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
3.1	-0.1	1.0	1.0	1.0
4.4	0.6	1.8	0.9	
3.1	0.1	0.8	1.1	1.2
5.6	1.1	2.7	0.6	2.2
0.7	1.1	-0.4	1.2	0.2
3.3	0.3	2.2	0.4	0.4
3.5	0.7	0.9	2.1	3.0
1.3	4.2	0.1	2.2	0.7
3.4	2.2	-0.1	1.8	0.7
0.4	-0.1	-0.4	4.1	4.1
3.5	0.8	1.0	1.3	0.4
2.9	3.0	0.7	1.1	4.2
2.3	1.0	1.6	0.3	0.1
3.5	0.4	0.8	1.3	1.7
3.6	0.9	1.5	1.3	4.3
1.7	-0.1	1.0	-0.1	0.5
5.0	1.1	1.9	1.4	2.8
6.1	0.5	1.0	2.6	2.2
3.4	0.6	1.5	0.6	1.8
7.5	-2.1	1.4	3.4	2.5

②【一般】不動産投資に対する興味 不動産投資への関心層 3年連続で減少

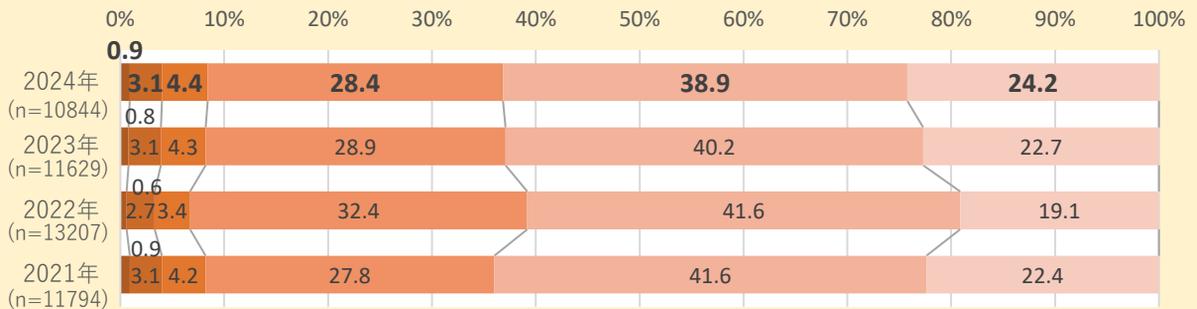
不動産投資に投資に対する行動や興味を尋ねたところ、「現在不動産投資の収入メインで生活をしている」は0.9%、「副業として不動産投資を運用している」は3.1%、「興味があり、セミナーや説明会に足を運んだことがある」は4.4%、「興味はあるが実際に行動したことはない」28.4%となりました。少なからず興味を持っている層は

36.8%と前年比で微減しており、3年連続で減少しました。

属性別に前年と比較すると、年収2,000万円以上の層において、不動産投資から現在収入を得ている人と「不動産投資に対して悪いイメージを持っている」人の双方が増加しました。前問同様、高所得者層では不動産投資への印象がポジ・ネガにはっきり分かれる傾向がみられます。

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。

- 現在不動産投資の収入メインで生活をしている
- 副業として不動産投資を運用している
- 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



不動産投資に少なからず興味あり **3年連続で減少**

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で	副業として不動産投資を運用し	興味があり、セミナーや説明会	興味はあるが実際に行動した	全く興味がない	イメージが悪い
全体	10844	0.9	3.1	4.4	28.4	38.9	24.2
性別							
男性	2912	1.9	5.7	6.5	28.8	32.8	24.3
女性・その他	7932	0.6	2.1	3.6	28.3	41.2	24.2
年代							
25～29歳	432	2.8	5.1	7.9	33.1	35.2	16.0
30～39歳	3314	1.4	3.4	5.2	32.6	33.5	24.0
40～49歳	4504	0.5	3.2	4.6	27.0	39.0	25.8
50～59歳	1669	0.7	1.7	2.6	26.1	44.8	24.2
60～69歳	925	1.2	3.0	2.3	22.5	49.5	21.5
居住地							
北海道	476	0.6	1.9	3.2	25.8	47.1	21.4
東北	532	0.8	1.9	3.6	25.8	42.9	25.2
関東	4914	1.0	3.5	5.0	30.1	36.5	24.0
中部	1560	0.8	3.0	3.3	25.8	41.3	25.7
関西	1942	0.9	3.2	4.7	26.5	38.9	25.8
中国・四国	717	1.0	2.4	2.5	30.7	40.4	23.0
九州・沖縄	703	1.4	2.8	5.0	29.4	40.5	20.8
年収							
500万円未満	3989	0.8	2.0	3.4	28.8	41.0	23.9
500～700万円未満	1846	0.9	3.6	5.1	31.1	37.2	21.9
700～1,000万円未満	1862	1.3	3.5	6.4	32.7	33.6	22.4
1,000～2,000万円未満	1080	0.9	8.1	7.5	30.0	31.3	22.2
2,000万円以上	130	9.2	14.6	4.6	24.6	20.8	26.2

各属性の変動（今回－前回）

	現在不動産投資の収入メインで	副業として不動産投資を運用し	興味があり、セミナーや説明会	興味はあるが実際に行動した	全く興味がない	イメージが悪い
全体	0.1	0.0	0.1	-0.5	-1.3	1.5
性別						
男性	0.3	0.3	0.1	-0.6	-2.5	2.3
女性・その他	0.1	-0.1	0.2	-0.4	-1.1	1.3
年代						
25～29歳	0.5	0.3	1.7	-1.2	0.1	-1.3
30～39歳	-0.1	-0.4	-0.2	0.3	-0.2	0.8
40～49歳	0.1	0.6	0.4	2.1	-0.4	1.4
50～59歳	0.4	-0.9	-0.6	0.3	0.0	0.9
60～69歳	0.4	-0.7	-0.6	-1.5	-0.9	3.4
居住地						
北海道	0.2	-0.4	-0.9	-0.3	3.1	-1.6
東北	-0.7	-0.5	0.0	-1.1	2.6	0.0
関東	0.1	-0.1	0.3	0.1	-2.3	2.0
中部	0.1	0.0	0.2	-0.9	-2.8	3.3
関西	-0.1	0.1	0.5	-1.9	-0.7	2.0
中国・四国	0.7	-0.4	-1.3	1.4	0.1	-0.5
九州・沖縄	0.9	1.2	0.4	-1.5	-0.3	-0.7
年収						
500万円未満	0.0	-0.1	-0.2	-1.2	-0.5	2.0
500～700万円未満	0.5	0.4	-0.5	0.0	-0.7	0.1
700～1,000万円未満	0.3	-0.1	0.8	1.9	-3.4	0.4
1,000～2,000万円未満	-0.6	0.4	1.4	0.9	-2.5	0.6
2,000万円以上	5.7	2.1	-2.3	-5.3	-8.4	8.1

③【一般】不動産投資をしていない理由 株高と物件価格高騰から他の手段に興味か

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。

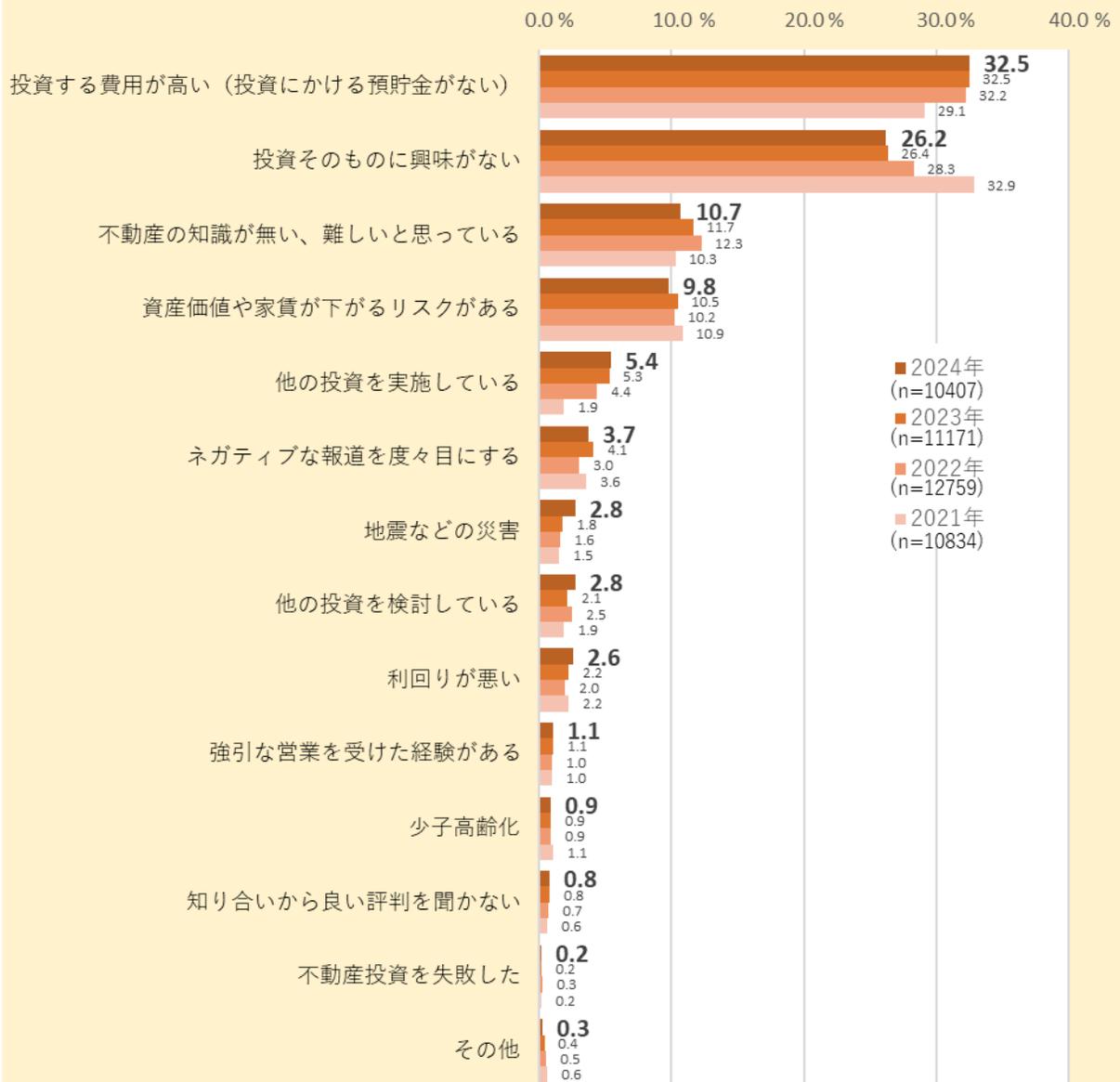
この結果、「投資する費用が高い（投資にかかる預貯金がない）」（32.5%）が前年同様に1位でした。前回2位の「投資そのものに興味がない

い」は、毎年減少傾向が続いています。

投資全体への興味や経験を持つ人は増えつつあるものの、他の投資手段と比較して不動産投資の優位性が低めに見積られる傾向が確認されました。背景として、高騰の著しいマンション価格や、平均株価が歴史的な高値を続けるなかでの株式投資への注目の高まりなどが考えられそうです。

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



属性別に見ても、全体の回答比率と似た傾向で、「投資する費用が高い（投資にかかる預貯

金がない）」「投資そのものに興味がない」が高い結果でした。

属性別クロス集計結果（今年度） ※単位%

		全 体	に か け る 預 貯 金 が 高 い （ 投 資	投 資 そ の も の に 興 味 が な い	難 し い と 思 っ て い る	不 動 産 の 知 識 が 無 い	リ ス ク が あ る	資 産 価 値 や 家 賃 が 下 が る	他 の 投 資 を 実 施 し て い る	目 に す る	ネ ガ テ ィ ブ な 報 道 を 度 々	地 震 な ど の 災 害	他 の 投 資 を 検 討 し て い る	利 回 り が 悪 い	あ る	強 引 な 営 業 を 受 け た 経 験 が	少 子 高 齢 化	間 か な い	知 り 合 い か ら 良 い 評 判 を	不 動 産 投 資 を 失 敗 し た	そ の 他
全 体		10407	32.5	26.2	10.7	9.8	5.4	3.7	2.8	2.8	2.6	1.1	0.9	0.8	0.2	0.3					
性別	男性	2689	31.7	21.8	7.5	10.6	9	4.1	3.1	3.4	3.4	2.3	1.2	0.8	0.5	0.4					
	女性・その他	7718	32.7	27.8	11.8	9.6	4.2	3.6	2.7	2.6	2.3	0.7	0.8	0.8	0.2	0.2					
年代	25～29歳	398	40.5	25.1	8.5	8.3	2	3	2.3	3.8	3.8	1	1	0.5	0.3	0					
	30～39歳	3156	34.6	26.5	11.9	8.2	3.8	3.7	2.9	2.2	2.9	0.9	1.1	0.8	0.3	0.3					
	40～49歳	4337	32.9	25.1	10.5	10.3	5.6	3.9	2.7	3.3	2.7	1.2	0.8	0.7	0.1	0.2					
	50～59歳	1630	29.9	27.5	9.9	10.7	6.9	4.1	2.6	2.8	1.9	1.5	0.8	0.9	0.3	0.3					
	60～69歳	886	24.4	29.1	10.3	12.8	9.3	2.5	4	2.3	1.6	1	0.8	0.9	0.8	0.5					
居住地	北海道	464	32.8	36.6	10.3	4.7	4.5	2.4	2.4	2.8	0.9	1.1	0.4	0.9	0.2	0					
	東北	518	33.2	32.2	11.6	9.5	3.9	1.7	1.9	1.9	1.7	0.6	1	0.2	0.6	0					
	関東	4696	31.7	23.9	11.1	10.7	5.5	4.3	3.1	3	3	1.4	1	0.7	0.3	0.3					
	中部	1500	34.6	25.6	10.2	9.3	6.1	3.4	2.3	3.3	2.8	0.9	0.7	0.6	0.1	0.2					
	関西	1863	31.1	26.8	10.1	11	5.6	3.8	3.1	2.5	2.3	1.2	0.9	1.2	0.2	0.2					
	中国・四国	693	33.2	29.6	11.1	8.4	4.8	2.7	2.6	2	2.6	0.7	1.2	1	0	0.1					
	九州・沖縄	673	35.5	27	10.3	7.4	5.5	4	2.7	2.2	2.4	0.7	0.9	0.6	0.1	0.6					
年収	500万円未満	3878	38.4	26.3	9.9	7.8	4.4	3.1	2.3	2.6	2.3	0.7	0.9	0.8	0.3	0.3					
	500～700万円未満	1762	34.6	21.9	10.7	11.3	5.3	4.5	3	3	3	1.1	0.5	0.7	0.2	0.3					
	700～1,000万円未満	1771	30.9	17.7	13.7	12.3	6.8	3.9	3.8	2.9	3.3	2.1	1.2	0.8	0.3	0.2					
	1,000～2,000万円未満	983	23.7	17.4	12.9	16	9.4	5.4	3.3	3.2	4	2.1	1.3	1	0.2	0.2					
	2,000万円以上	99	14.1	23.2	8.1	20.2	12.1	6.1	5.1	3	2	3	2	1	0	0					

各属性の変動（今年－前年）

		全 体	に か け る 預 貯 金 が 高 い （ 投 資	投 資 そ の も の に 興 味 が な い	難 し い と 思 っ て い る	不 動 産 の 知 識 が 無 い	リ ス ク が あ る	資 産 価 値 や 家 賃 が 下 が る	他 の 投 資 を 実 施 し て い る	目 に す る	ネ ガ テ ィ ブ な 報 道 を 度 々	地 震 な ど の 災 害	他 の 投 資 を 検 討 し て い る	利 回 り が 悪 い	あ る	強 引 な 営 業 を 受 け た 経 験 が	少 子 高 齢 化	間 か な い	知 り 合 い か ら 良 い 評 判 を	不 動 産 投 資 を 失 敗 し た	そ の 他
全 体		10407	0.0	0.2	1.0	0.7	0.1	0.4	1.0	0.7	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0					
性別	男性	2689	0.5	0.6	0.5	0.9	0.2	0.1	1.0	0.9	0.5	0.2	0.1	0.3	0.2	0.2					
	女性・その他	7718	0.1	0.2	1.3	0.6	0.5	0.5	1.1	0.6	0.3	0.0	0.1	0.0	0.0	0.2					
年代	25～29歳	398	4.3	3.6	2.5	1.5	1.7	0.8	0.7	0.9	0.8	0.2	0.6	0.0	0.0	0.3					
	30～39歳	3156	2.5	2.1	0.2	1.7	0.2	0.3	1.0	0.5	0.4	0.0	0.3	0.1	0.3	0.0					
	40～49歳	4337	0.4	0.7	1.0	0.5	0.6	0.1	1.2	1.3	0.2	0.1	0.0	0.2	0.0	0.2					
	50～59歳	1630	0.3	0.5	1.5	0.6	1.4	0.6	0.5	0.3	0.2	0.5	0.2	0.2	0.2	0.1					
	60～69歳	886	0.2	1.3	1.7	1.1	0.0	1.3	1.9	0.1	0.2	0.1	0.2	0.1	0.1	0.6					
居住地	北海道	464	2.1	2.4	1.4	3.8	0.5	1.2	1.3	2.0	1.4	0.7	0.4	0.3	0.0	0.4					
	東北	518	1.1	1.3	1.6	0.6	0.2	2.1	0.3	0.1	0.4	0.1	0.3	0.5	0.6	0.2					
	関東	4696	0.1	0.1	0.8	1.0	0.1	0.3	1.2	0.9	0.5	0.1	0.1	0.2	0.1	0.2					
	中部	1500	0.9	2.6	1.3	0.0	0.6	0.3	1.2	0.8	0.8	0.3	0.5	0.1	0.0	0.4					
	関西	1863	0.6	0.5	1.7	0.6	0.1	0.2	0.7	0.1	0.3	0.2	0.0	0.5	0.1	0.2					
	中国・四国	693	0.7	1.3	0.9	1.7	0.3	0.4	1.0	0.1	1.0	0.3	0.2	0.2	0.0	0.0					
	九州・沖縄	673	0.1	1.0	0.2	1.4	1.7	1.0	1.6	0.0	0.4	0.1	0.4	0.0	0.4	0.0					
年収	500万円未満	3878	0.7	0.5	0.7	0.3	0.1	0.4	0.8	0.8	0.3	0.1	0.1	0.3	0.1	0.0					
	500～700万円未満	1762	1.0	0.5	2.8	0.4	0.4	0.4	0.8	1.0	0.8	0.0	0.2	0.2	0.0	0.2					
	700～1,000万円未満	1771	2.2	2.0	0.8	2.2	0.5	1.6	1.5	0.2	0.6	0.1	0.2	0.3	0.2	0.5					
	1,000～2,000万円未満	983	0.9	1.6	0.7	0.6	0.1	0.5	0.6	0.9	0.6	0.3	0.2	0.1	0.1	0.2					
	2,000万円以上	99	1.6	0.1	7.6	6.2	1.9	1.3	3.4	2.2	1.3	2.2	0.3	0.7	0.0	0.0					

02

投資用不動産保有のきっかけ・目的

“損をしない”投資から“増やす”ための投資へ
不動産投資の目的 資産運用対策が増加し、各種税金対策が減少

④不動産投資を始めたきっかけ

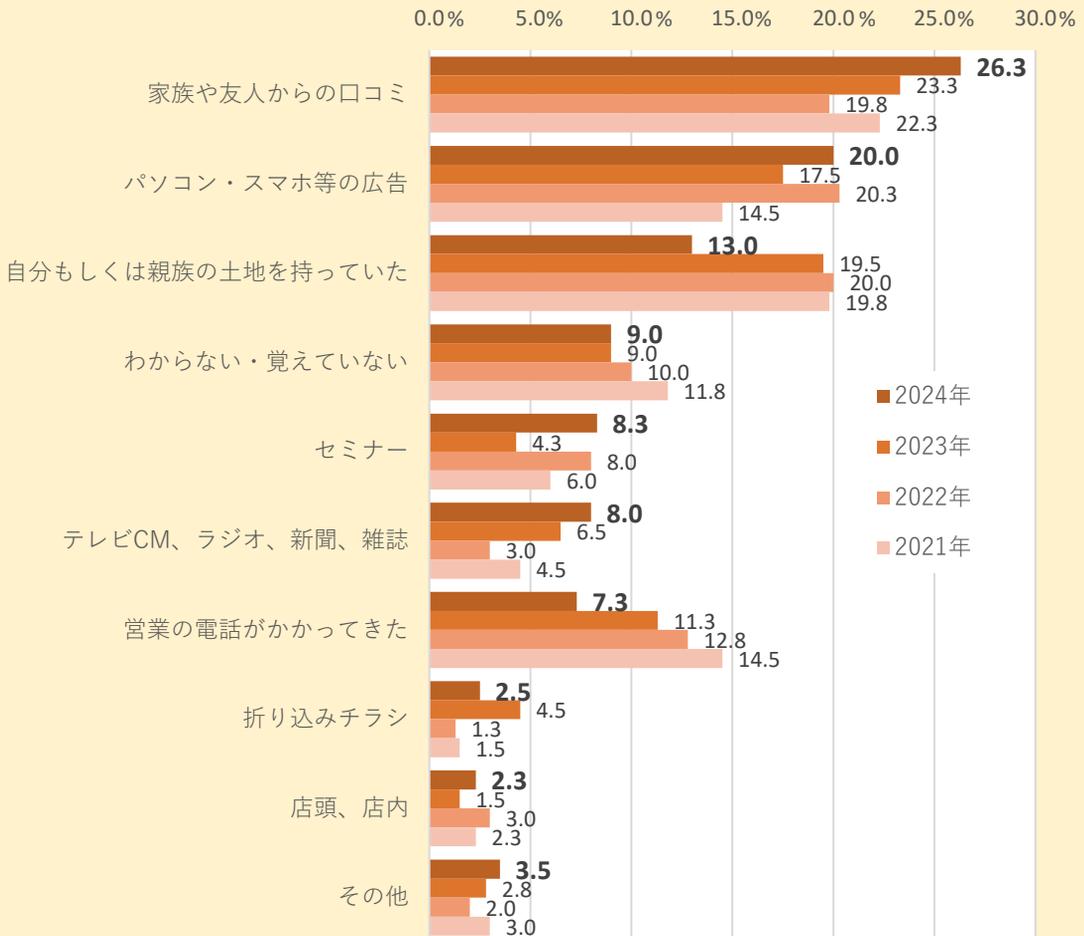
電話以外のメディアや口コミや伸長

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26.3%で2年連続の1位でした。前年は3位に後退した「パソコン・スマホ等の広告」が20%と再び増加し、前年比6.5%増となった「自分もしくは親族の土地を持ってい

た」を上回りました。

また、前回調査で5%未満にとどまった「セミナー」が8.3%となり、5位に上昇。3年連続で増加した「テレビCM、ラジオ、新聞、雑誌」が8.0%で続き、調査開始以降減少を続ける「営業の電話がかかってきた」を上回りました。電話以外のメディアや営業チャネルの影響度が高まっていることがうかがえます。

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



属性別にみると、例年同様に年代が高いほど「自分もしくは親族の土地を持っていた」が高くなっています。他方、「家族や友人からの口コミ」は60歳以上を除くすべての年代で23%以上を占め、より世代を問わず口コミが大きな影響をもつようになっているものとみられます。なお性別では、男性よりも女性の方が口コミを

きっかけとする割合が約10%高くなっています。

また、前回比で全体順位が上昇した「パソコン・スマホ等の広告」「テレビCM、ラジオ、新聞、雑誌」は60歳以上を除くと年代間の比率差は5割未満となっています。電話以外のメディアや営業チャンネルについても、世代を問わず影響力を増す傾向にあるといえるでしょう。

属性別クロス集計結果（今年度） ※単位%

	全 体	口 コ ミ	家 族 や 友 人 か ら の	広 告 パ ソ ン コ ン ・ ス マ ホ 等 の	土 地 を 持 っ て い た	自 分 も し く は 親 族 の	い な い ・ 覚 え て	わ か ら な い ・ 覚 え て	セ ミ ナ ー	新 聞 、 雑 誌	テ レ ビ C M 、 ラ ジ オ 、	き た の 電 話 が か か っ て	営 業 の 電 話 が か か っ て	折 り 込 み チ ラ シ	店 頭 、 店 内	そ の 他	
全 体	400	26.3	20.0	13.0	9.0	8.3	8.0	7.3	2.5	2.3	3.5						
性別																	
男性	200	21.5	24.0	10.5	8.0	9.5	11.0	8.0	2.5	2.0	3.0						
女性・その他	200	31.0	16.0	15.5	10.0	7.0	5.0	6.5	2.5	2.5	4.0						
年代																	
25～29歳	32	28.1	21.9	0.0	6.3	6.3	9.4	12.5	3.1	3.1	9.4						
30～39歳	150	29.3	22.7	6.7	10.0	6.0	10.0	9.3	3.3	2.0	0.7						
40～49歳	150	27.3	20.7	11.3	8.0	13.3	6.7	5.3	2.7	1.3	3.3						
50～59歳	34	23.5	17.6	26.5	11.8	5.9	8.8	2.9	0.0	0.0	2.9						
60～69歳	34	8.8	5.9	47.1	8.8	0.0	2.9	5.9	0.0	8.8	11.8						
居住地																	
北海道	10	10.0	30.0	10.0	10.0	0.0	30.0	10.0	0.0	0.0	0.0						
東北	13	46.2	15.4	7.7	0.0	0.0	7.7	15.4	0.0	0.0	7.7						
関東	203	24.1	19.2	15.8	11.3	11.3	4.4	5.9	2.5	1.5	3.9						
中部	52	38.5	23.1	3.8	5.8	9.6	7.7	1.9	3.8	3.8	1.9						
関西	74	23.0	16.2	14.9	4.1	6.8	9.5	14.9	4.1	4.1	2.7						
中国・四国	22	22.7	27.3	13.6	13.6	0.0	9.1	4.5	0.0	4.5	4.5						
九州・沖縄	26	26.9	23.1	7.7	11.5	0.0	23.1	3.8	0.0	0.0	3.8						
年収																	
500万円未満	103	19.4	23.3	10.7	14.6	4.9	8.7	8.7	1.9	3.9	3.9						
500～700万円未満	74	29.7	23.0	13.5	0.0	9.5	9.5	8.1	1.4	0.0	5.4						
700～1,000万円未満	84	33.3	17.9	10.7	8.3	7.1	10.7	7.1	2.4	1.2	1.2						
1,000～2,000万円未満	90	24.4	24.4	12.2	5.6	12.2	5.6	6.7	4.4	1.1	3.3						
2,000万円以上	30	30.0	6.7	26.7	6.7	10.0	3.3	3.3	3.3	3.3	6.7						

各属性の変動（今年一前年）

	全 体	口 コ ミ	家 族 や 友 人 か ら の	広 告 パ ソ ン コ ン ・ ス マ ホ 等 の	土 地 を 持 っ て い た	自 分 も し く は 親 族 の	い な い ・ 覚 え て	わ か ら な い ・ 覚 え て	セ ミ ナ ー	新 聞 、 雑 誌	テ レ ビ C M 、 ラ ジ オ 、	き た の 電 話 が か か っ て	営 業 の 電 話 が か か っ て	折 り 込 み チ ラ シ	店 頭 、 店 内	そ の 他	
全 体	400	3.0	2.5	-6.5	0.0	4.0	1.5	-4.0	-2.0	0.8	0.7						
性別																	
男性	200	0.0	5.5	-5.0	-1.0	4.0	4.0	-6.0	-2.0	0.0	0.5						
女性・その他	200	6.0	-0.5	-8.0	1.0	4.0	-1.0	-2.0	-2.0	1.5	1.0						
年代																	
25～29歳	32	-6.5	-3.1	-1.9	-7.2	6.3	5.6	-1.0	-4.6	3.1	9.4						
30～39歳	150	0.1	2.7	-7.5	4.2	1.0	4.2	-5.7	0.0	1.2	-0.1						
40～49歳	150	6.5	4.9	-7.0	1.3	5.8	-1.6	-5.5	-3.1	-1.2	0.0						
50～59歳	34	10.5	-0.9	-3.1	-6.7	4.0	1.4	-0.8	-1.9	0.0	-2.7						
60～69歳	34	-6.0	-1.5	6.4	1.4	-1.9	-2.7	-3.4	-3.7	5.1	6.2						
居住地																	
北海道	10	-17.3	-6.4	-8.2	0.9	0.0	30.0	0.9	0.0	0.0	0.0						
東北	13	1.2	-4.6	-7.3	-5.0	0.0	2.7	-4.6	0.0	0.0	7.7						
関東	203	0.8	2.1	-2.8	2.3	6.5	-1.3	-6.0	-2.3	-0.4	1.0						
中部	52	14.9	6.7	19.8	2.2	2.3	-1.4	-3.6	-1.7	2.0	-1.7						
関西	74	1.6	0.5	-3.7	-7.3	2.5	3.8	-0.8	-0.2	4.1	-0.2						
中国・四国	22	6.9	1.0	12.7	3.1	0.0	3.8	-0.8	-5.3	-0.8	4.5						
九州・沖縄	26	6.9	16.4	-12.3	-8.5	0.0	3.1	3.8	-6.7	0.0	-2.9						
年収																	
500万円未満	103	-5.8	0.8	-4.6	2.9	4.0	3.3	-3.9	-2.6	3.0	3.0						
500～700万円未満	74	6.5	11.4	-9.7	-4.3	8.1	-2.1	-4.9	-2.9	-2.9	1.1						
700～1,000万円未満	84	11.6	-0.2	-5.0	3.5	-2.5	4.7	-6.2	-3.6	-1.2	-1.2						
1,000～2,000万円未満	90	-2.7	6.7	-7.6	-1.7	5.9	-0.7	0.4	0.2	0.1	-0.9						
2,000万円以上	30	18.9	-4.4	17.7	-4.4	4.4	3.3	-7.8	-2.3	3.3	6.7						

⑤不動産投資の目的

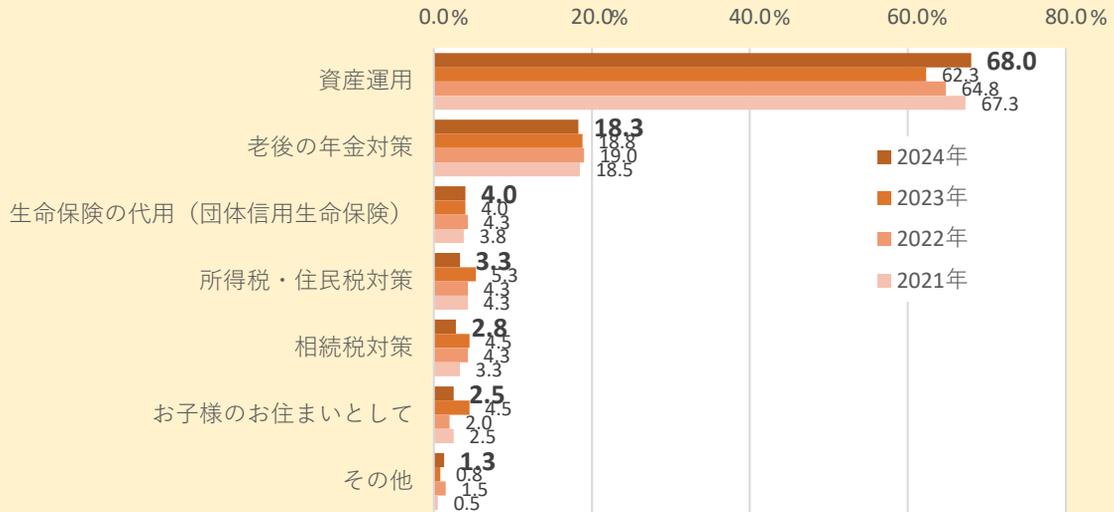
資産運用目的が7割弱 “増やす”意識に高まり

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68.0%で4年連続のトップでした。割合は3年連続で減少を続けていたものの、前年から5.7ポイント増となっています。一方で、所得税・住民

税・相続税の各種税金対策の割合は、いずれも前回より減少しました。

属性別にみても、性別・年代・所得を問わず「資産運用」が5割以上を占めてトップになっています。あらゆる属性において、“損をしない”ための投資から“増やす”ための投資へと目的意識がシフトしつつあるものと読み取れます。

Q5.あなたが不動産投資を始めた目的として、もっともあてはまるものをひとつ選んでください。(n=400)



属性別クロス集計結果 (今年度) ※単位%

各属性の変動 (今年-前年)

		全体	資産運用	老後の年金対策	生命保険の代用 (団体信用生命保険)	所得税・住民税対策	相続税対策	お子様のお住まいとして	その他
全体		400	68.0	18.3	4.0	3.3	2.8	2.5	1.3
性別	男性	200	71.5	13.5	5.0	5.5	2.5	1.5	0.5
	女性・その他	200	64.5	23.0	3.0	1.0	3.0	3.5	2.0
年代	25~29歳	32	65.6	18.8	9.4	3.1	0.0	3.1	0.0
	30~39歳	150	72.0	14.7	5.3	2.7	2.0	2.7	0.7
	40~49歳	150	68.7	18.0	3.3	4.0	2.0	2.7	1.3
	50~59歳	34	64.7	29.4	0.0	2.9	2.9	0.0	0.0
	60~69歳	34	52.9	23.5	0.0	2.9	11.8	2.9	5.9
居住地	北海道	10	80.0	0.0	10.0	0.0	0.0	10.0	0.0
	東北	13	76.9	7.7	15.4	0.0	0.0	0.0	0.0
	関東	203	67.0	19.2	3.9	2.0	3.0	3.0	2.0
	中部	52	69.2	17.3	1.9	7.7	3.8	0.0	0.0
	関西	74	60.8	23.0	4.1	6.8	2.7	2.7	0.0
	中国・四国	22	68.2	22.7	4.5	0.0	0.0	0.0	4.5
	九州・沖縄	26	84.6	7.7	0.0	0.0	3.8	3.8	0.0
年収	500万円未満	103	70.9	22.3	3.9	1.0	0.0	0.0	1.9
	500~700万円未満	74	68.9	18.9	4.1	4.1	1.4	2.7	0.0
	700~1,000万円未満	84	65.5	16.7	4.8	4.8	2.4	4.8	1.2
	1,000~2,000万円未満	90	65.6	17.8	5.6	4.4	3.3	2.2	1.1
	2,000万円以上	30	66.7	10.0	0.0	3.3	13.3	3.3	3.3

		資産運用	老後の年金対策	生命保険の代用 (団体信用生命保険)	所得税・住民税対策	相続税対策	お子様のお住まいとして	その他
全体		5.7	-0.5	0.0	2.0	1.7	2.0	0.5
性別	男性	8.5	-5.5	1.5	2.0	2.0	1.0	0.5
	女性・その他	3.0	4.5	1.5	2.0	1.5	3.0	0.5
年代	25~29歳	2.1	3.4	3.6	1.2	1.9	8.4	0.0
	30~39歳	8.7	2.8	2.2	4.8	0.3	0.2	0.7
	40~49歳	0.4	0.5	0.8	1.0	2.2	1.0	0.5
	50~59歳	3.4	3.3	0.0	2.7	2.7	3.7	1.9
	60~69歳	4.8	1.3	1.9	0.8	1.2	6.4	4.0
居住地	北海道	1.8	9.1	0.0	9.1	0.0	0.0	0.0
	東北	1.9	2.3	3.4	5.0	0.0	0.0	0.0
	関東	7.5	-0.3	0.4	3.7	2.2	2.7	2.0
	中部	5.6	6.3	0.1	2.2	0.2	0.0	1.8
	関西	2.1	3.9	0.2	1.1	0.2	3.0	1.4
	中国・四国	5.6	1.6	0.8	0.0	0.5	0.5	4.5
	九州・沖縄	1.3	5.6	0.0	0.0	2.9	3.8	6.7
年収	500万円未満	3.3	7.0	1.2	5.3	2.7	5.4	1.9
	500~700万円未満	9.5	0.1	3.1	1.2	5.8	0.2	1.4
	700~1,000万円未満	3.3	1.0	1.2	6.0	2.4	3.6	0.0
	1,000~2,000万円未満	10.4	9.3	3.5	2.3	0.2	7.2	0.1
	2,000万円以上	-22.2	10.0	-3.6	3	7.7	3	3

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 初の4割超え
注目エリア 東京への関心はより都心に集中 横浜・川崎への熱視線も続く

⑥保有している物件

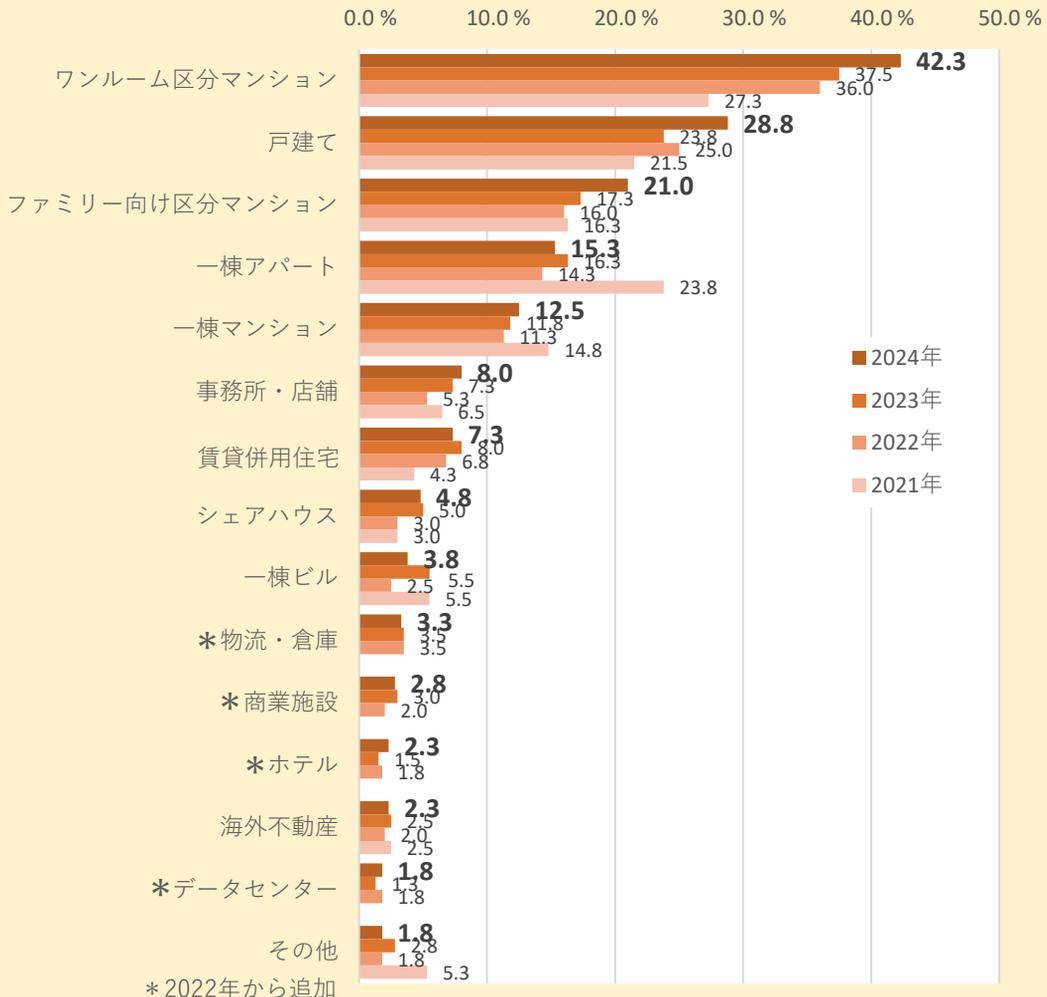
区分マンション・戸建ての伸びが顕著に

投資用不動産保有者に保有している物件の種類を尋ねたところ、「ワンルーム区分マンション」（42.3%）が前年に続き1位で、比率も3年連続で増加して初めて4割を超えました。さらに、「戸建て」と「ファミリー向け区分マンション」が次ぎ、いずれも前回比4割以上増となっています。

また、初回調査では約24%を占め2位だった「一棟アパート」は微減し15.3%で4位、「一棟マンション」は前回比では微増するも5位となっています。さらに「事務所・店舗」は2年連続増の一方で「一棟ビル」や「物流・倉庫」「商業施設」はいずれも微減。投資物件の居住用・商用を問わず、個人の不動産投資行動は、大規模から小規模、一棟から区分にシフトする傾向が一層強まっているといえそうです。

Q6.あなたが保有している投資用物件の種類をお知らせください。

(複数選択) (n=400)



⑦保有していないが興味のある投資用物件 大規模・商用物件中心に幅広く旺盛な関心

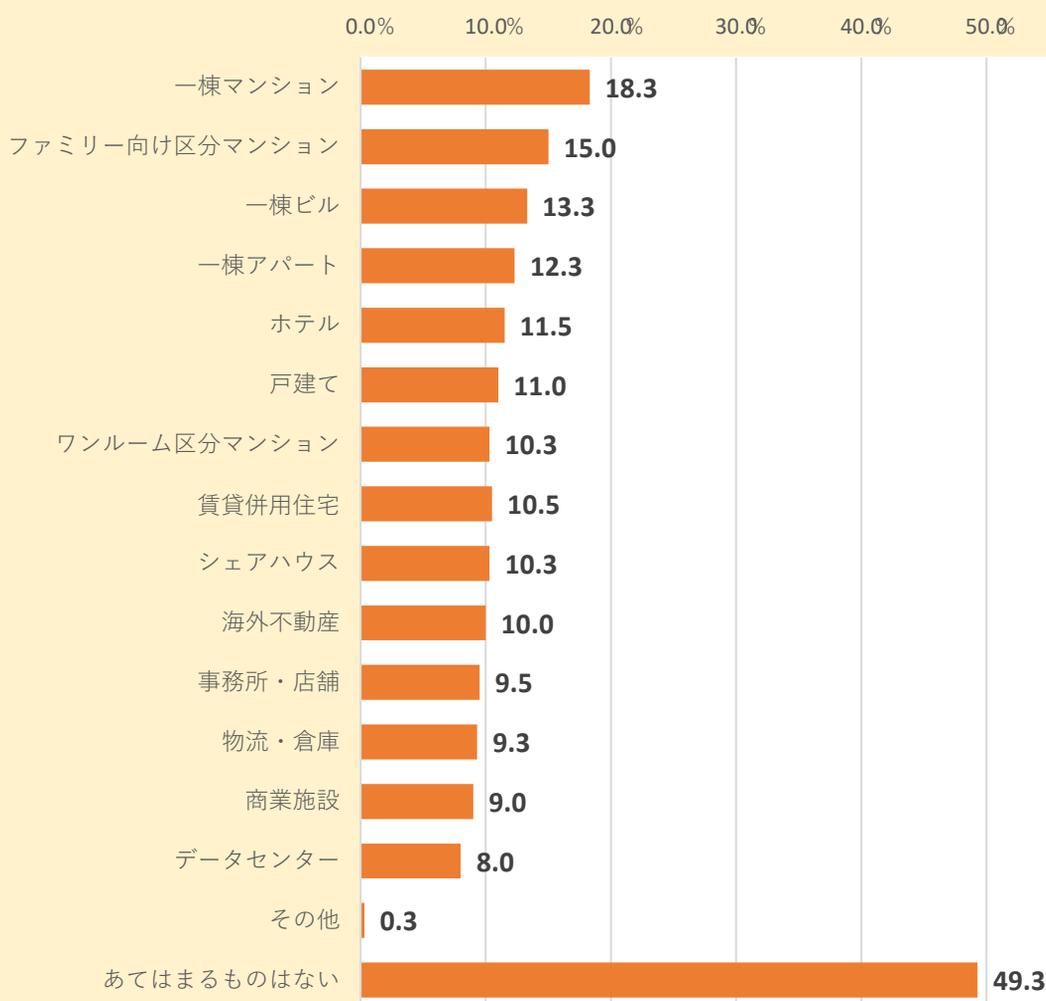
投資用不動産所有者に、現在は保有していないが興味を持っている投資用物件の種別を尋ねたところ、「一棟マンション」がもっとも多く18.3%でした。約3割の僅差で2位となった「ファミリー向け区分マンション」を除き、「一棟ビル」「一棟アパート」「ホテル」と大規模ないし商用の物件が上位を占めています。

一方、『保有している物件』でトップの「ワンルーム区分マンション」は10.3%で7位に、同

じく保有物件で2位の「戸建て」は11.5%で6位となっています。これらのレジデンスは比較的小規模・低価格帯であるため、興味を持つ投資家はすでに保有していると考えられそうです。

さらに、「あてはまるものはない」が約49%にとどまることから、現在は保有していない物件種別にも興味を持っている投資家は半数以上にのぼると捉えられます。トップ10以上の物件の割合がいずれも10%超で、比較的僅差になっていることもふまえると、幅広い対象への旺盛な投資意欲がうかがえるといえるでしょう。

Q7.あなたが、保有していない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

東京都心への高い注目度に横浜・川崎が追随

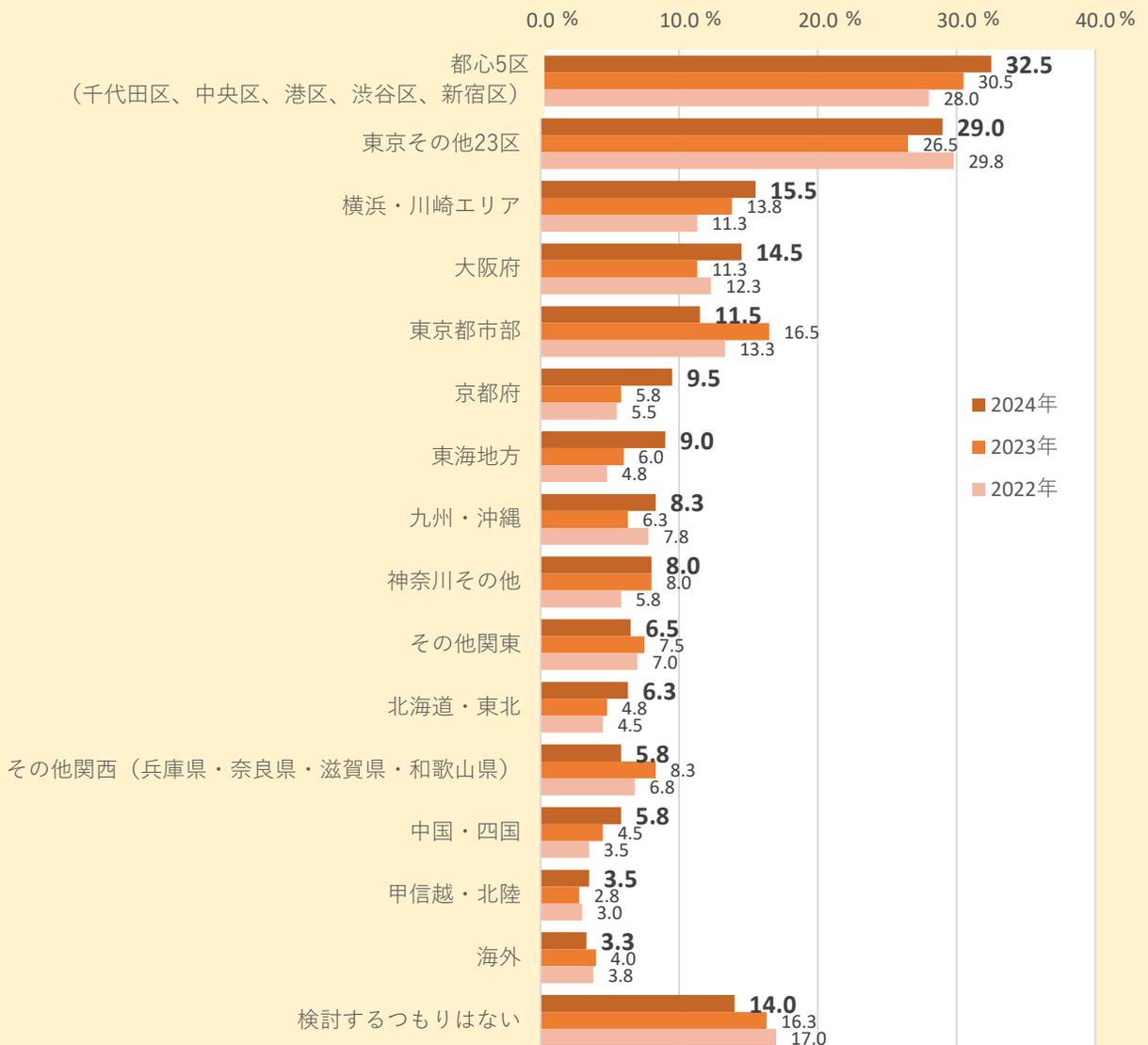
投資用不動産所有者に、購入を検討したい投資用物件のエリアを尋ねたところ、1位は「東京都心5区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区）」（32.5%）、2位は「東京その他23区」（29.0%）で、いずれも前年より2.5%増加しました。

さらに、前年比5%減の「東京都市部」（11.5%）は3位か5位へと下落し、3年連続増加となった「横浜・川崎エリア」（15.5%）3位に上昇しました。背景のひとつとして、2023年3月に相鉄線・

東急線の相互直通運転が開始し、横浜・川崎エリアから都心方面へのアクセスが大きく向上したことなども考えられそうです。

なお、「検討するつもりはない」は14.0%で3年連続減少しており、物件種別同様、投資家の投資意欲の高まりがうかがえます。加えて、大阪府・京都府を中心に東海や九州・沖縄といった国内各地方のスコアが軒並み増加しました。都内では都心への注目度がさらに高まった一方で、全国レベルでみると関東首都圏以外の各地への投資も幅広く検討されているといえるでしょう。

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

都市政策の第一人者 市川宏雄所長による分析結果総括



**コロナ禍を過ぎ、都心を中心に不動産投資意欲に回復の兆し
財産保全としての確実性と購買可能価格との折り合いが投資行動のカギに**

一般消費者の投資・不動産投資に対する興味は年々増加する傾向にあり、投資に興味ありと回答した人は、ほぼ5割となりました。4年間で8.4%の上昇です。

しかし、現実には不動産投資をするとすると、その興味は3年連続で減少し、回答者の3割強です。実際に不動産を保有している人は全体の4%ですが、投資への興味の減少は不動産価格の高騰で購買行動がにぶる一方で、高値を続ける株式への投資に向かうことなどが影響しているようです。

では、投資用不動産を保有するきっかけや目的は何でしょう。きっかけは家族や友人からの口コミが26.3%で女性に多く、これにパソコン・スマホ等の広告が20%と続きます。セミナーが8.3%、テレビ等マスメディアの広告は8.0%でした。

不動産投資の目的は資産運用が68.0%で4年連続のトップとなりました。老後の年金対策は18.3%、所得税・住民税・相続税対策は6.1%で生命保険の代用(4.0%)を上回りました。不動産所有者は、損をしない投資から増やすための投資へと意識を高めつつあります。

不動産投資家の保有物件のトップはワンルーム区分マンションで、42.3%と初めて4割を超え、4年連続増加しました。それに続くのが戸建て28.8%、ファミリー向け区分マンション21.0%となっています。住宅以外の事務所・店舗は3年連続で増加する一方で、一棟ビルや物流・倉庫、商業施設はいずれも微減です。

投資用不動産所有者がこれから投資物件として注目しているエリアは東京都心5区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区）で32.5%と1位、2位はその他23区で29.0%でした。いずれも前年より2.5割の増加で、コロナ禍を経て、改めて23区とさらに都心への関心が高まっています。これに続くのが横浜・川崎エリアで、地方では大阪です。

東京だけでなく国内各地方のスコアも軒並み増加しており、コロナ禍で停滞していた投資意欲が回復の兆しを示していることが分かります。投資・不動産投資に対する興味を持つ人が増える中で、具体的に不動産の購買に行動に移るためには、財産保全としての確実性と購買可能な価格の折り合いがポイントとなり、物件とエリアの選別につながるといえるでしょう。



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部 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（76歳）
・略歴：早稲田大学理工学部建築学科、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 代表取締役社長
・生年月日：1974年 横浜生まれ（50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：代表取締役社長 金 大仲
設立年月日：2005年3月
資本金：5億68百万円（2023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
賃貸住宅管理業 国土交通大臣(01)第0001837号
不動産特定共同事業 東京都知事 第114号

【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 経営企画部：近藤・中里
TEL：03-6821-5944 MAIL：glmirinfo@global-link-m.com