2023年日本の景気動向と不動産市況に関するアンケート調査

金東煥（キムドンファン）
明海大学不動産学部

2023年9月13日

2023年度日本建築学会大会（近畿）
建築社会システム（建築生産）

※本発表の内容は個人の見解であり、組織を代表するものではありません。

目次

1. 調査概要
2. 調査結果
3. 結論

1. 調査概要

◻ 調査背景・目的

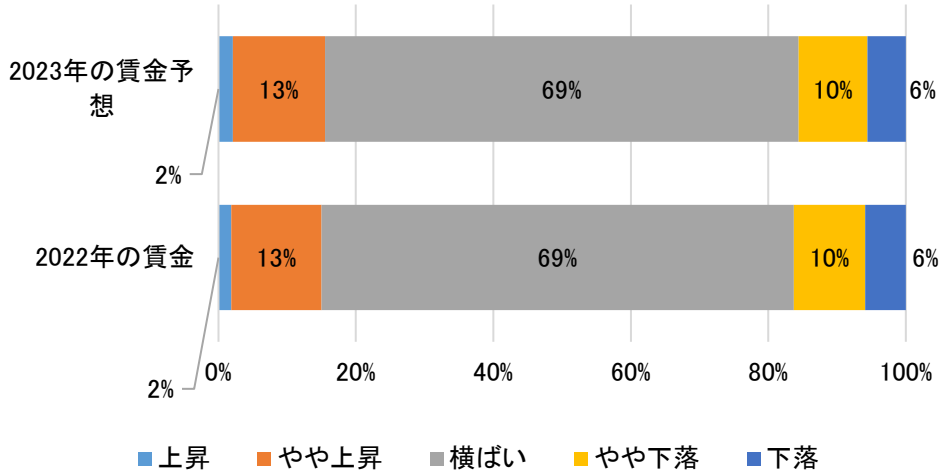
- 日本のマクロ経済：2020年からの新型コロナ禍のウィズコロナ時代に移行
- 米国の政策金利引き上げ、円安、消費者物価高騰などで日本の異次元金融緩和の正常化が問われる状況
- 目的：本研究では、2023年2月時点（2022年と略す）の日本マクロ経済状況が日本首都圏の不動産市況とマクロ経済に与える影響について、アンケート調査実施

◻ アンケート調査概要

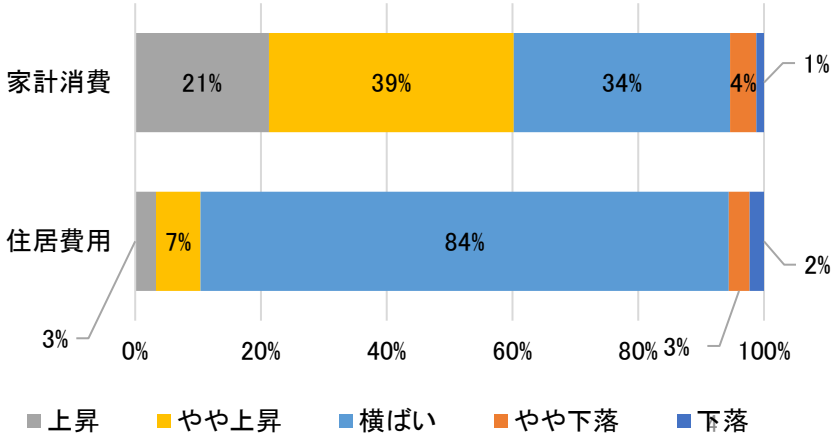
・調査対象：首都圏1000人（男：500人、女：500人）
・調査方法：インターネットアンケート調査
・調査期間：2023年2月24日～2月27日
・調査データの属性：首都圏居住かつ職業を持っている男女1000人（居住地：東京都区部：560人、東京都市部：175人、埼玉県：88人、千葉県：82人、神奈川県：95人）

2. 調査結果

- 2022年賃金の変化と2023年の賃金予想について
  - ✓ 69%：賃金の変化なし、13%：賃金上昇、10%：下落など
  - ➢ 世界的資源エネルギーや食料の物価上昇が続くマクロ経済状況を考慮すると、賃金の変化なしは、実質賃金は下落を意味



- 住居費用の変化と家計消費動向について
  - ✓ 84%：住居費用（家賃、住宅ローン）変化なし。
  - ➢ 異次元金融緩和政策の維持による結果
  - ✓ 60%：家計消費増加、34%：変化なし。
  - ➢ 物価上昇の影響で家計消費が増加し、消費余力の縮小につながる。

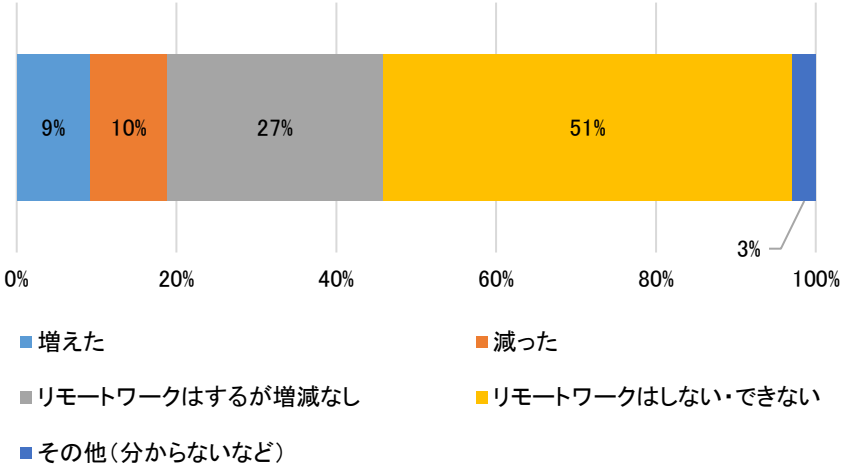


2. 調査結果

● リモートワークの動向

✓ 51%：リモートワークしない・できない、27%：リモートワーク増減ない

➢ リモートワークができない職業が概ね5割程度。リモートワーク期間の変化がない割合も大きい➡リモートワークが商業用不動産市場に与える影響が大きくないと推測可能。



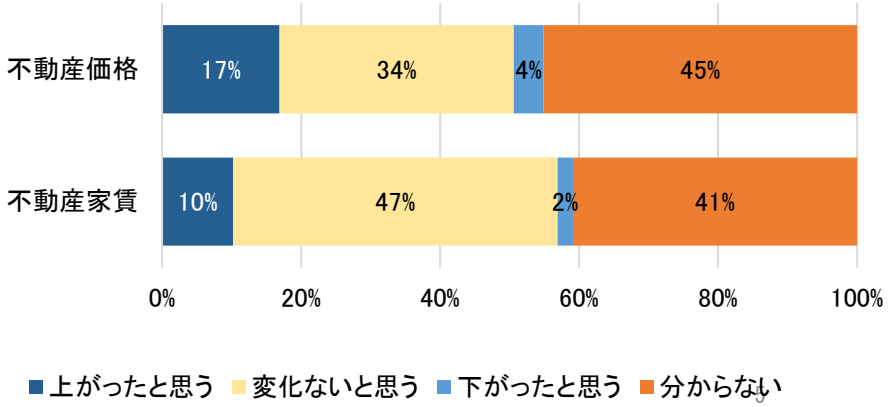
● 不動産利用コストの変化

✓ 職場の不動産賃料（オフィス、店舗など）➡47%：変化なし、10%：賃料上昇、2%：下落など

➢ 賃料は上昇割合が下落割合より大きい➡物価上昇に伴う賃料引き上げ改定の動きの可能性ある。

✓ 価格➡17%上昇、4%下落

➢ 不動産価格上昇の影響が賃料上昇につながる可能性ある。

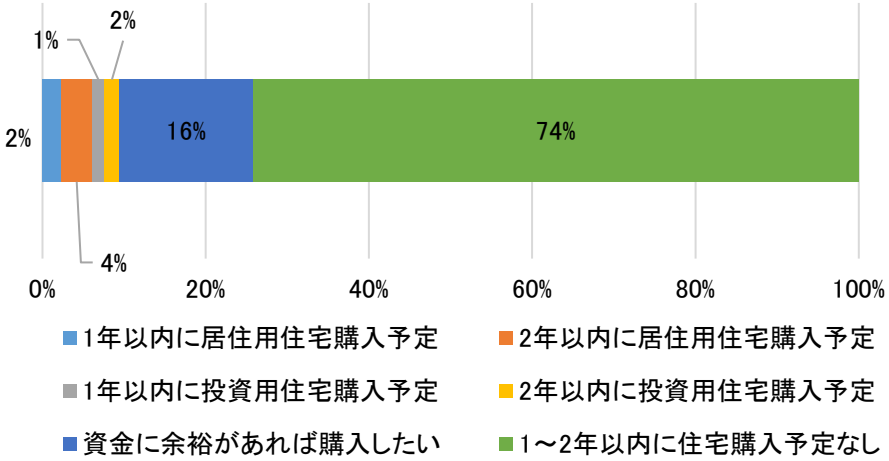


2. 調査結果

- 今後の住宅購入意思（全体の60%住宅未所有者対象）

✓ 74%：今後1～2年以内に住宅購入の予定なし、26%:資金余裕があれば、居住用・投資用の住宅購入意思ある。

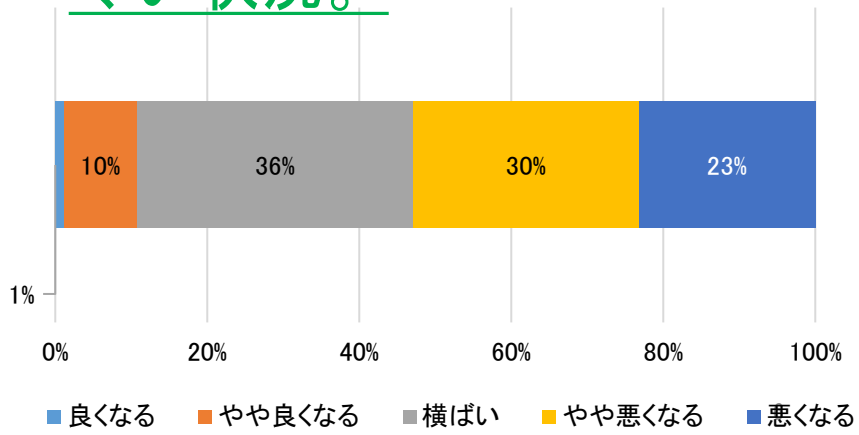
- 2023年マクロ経済状況下では、多くの人々は住宅購入予定がなく、今後の不動産需要減少につながる可能性ある。



- 今後の日本の景気予想

✓ 53%：今後の日本景気が悪くなると予想、36%：現状維持予想、11%:良くなると予想

➢ 多くが景気の現状維持および景気悪化を予想➡消費縮小につながり、2023年日本のマクロ経済状況に負の影響を与える。結果、2023年日本の景気は、良くなりにくい状況。



3. 結論

- 本研究では、2023年現在の不動産市況とマクロ経済についてアンケート調査を実施

✓ 世界的な資源エネルギーや食料の物価上昇下で日本の賃金はあまり上昇してない。

✓ 居住費用や職場の不動産利用コストは実質的に増加

✓ この状況は、消費者の不動産購入余力を縮小し、不動産需要減少につながる可能性がある。

➢ 結果、物価上昇に伴い家計消費が増える現状で、賃金が増えないマクロ経済の現況が今後の日本の景気に負の影響を与える可能性を示唆

【考察】賃金上昇に伴う消費余力拡大などが必要であると考えられる。

ご清聴ありがとうございます。