

30分で読める！

仕事に活かす経済・不動産レポート

《定点観測：2022年7月号》

景気回復に息切れ感？

(公社) 全日本不動産協会 東京都本部

中央支部 流通推進委員会発行

INDEX

03 ~ 05	今月のテーマ 賃金上昇は国も国民も豊かになる最重要課題！（図表1～2）
06 ~ 07	Column インフレによる住宅・不動産市場への影響とは？（図表3）
08 ~ 15	定点観測 消費活動、生産活動、所得・雇用環境、人出の状況など（図表4～9）
16	早耳、地獄耳、馬耳東風 安倍元首相暗殺事件が四方八方に与える影響とは？
18 ~ 19	景気ウォッチャー判断動向、有効求人倍率と家計消費支出（図表10～12）
20 ~ 21	Coffee Time 何故、日本の食料自給率は低いのか？（図表13）
22	暮らしの流れ
24 ~ 27	ニッチな視点 地域別に見た経済動向…消費・住宅・雇用・収入（図表14～16）
28 ~ 29	株式市場の動き 日米株価指数の動き、建設株と不動産株の動き（図表17～20）
30	専門用語の解説コーナー

（注記）コメント欄のポジティブな内容は青字、ネガティブな内容は赤字、現状維持は緑字で表記している。

今月のテーマ：賃金問題を考える



【賃金上昇は国も国民も豊かになる最重要課題！】

我が国は世界でも例の見ない形で、長年にわたって「賃金の上昇しない社会」となってしまいました。賃金水準や賃金の増減は一人一人にとって大切な問題ですが、社会全体にとっても大きな問題です。何故ならば、賃金の上昇を通じて経済が成長し、健康で文化的な生活が送れるようになるという考え方があるからです。経済が成長することで、警察・消防・医療・教育といった公益サービスを享受できることに加えて、道路・橋梁・ダムといった様々なインフラ施設の建設、防衛や災害に対する備えがしっかり出来るようになるわけです。

さて、我が国の賃金水準の推移をみると、1995年頃まではほぼ毎年上昇を続けていました。世の中では物価は上がっていましたが、賃金の上昇が物価高を吸収していた時代だったのです。ところが、こうした状況はいつまでも続きませんでした。**2000年代に入ると、平均月収は頭打ちとなり、社会全体でみると賃金上昇が止まってしまったのです。月給そのものが増えなくなってしまったので消費が盛り上がるはずはありません**（図表1-1参照）。

主要国の賃金水準の推移をみると、我が国だけが、過去30年間でほとんど上がっていないことが分かります。図表2は主要国の賃金水準の推移を示したものです。1990年を起点とすると、2020年時点で韓国が189、イギリスが148、アメリカが142、フランスが135、ドイツが134となっているのに対して、我が国は106にとどまっています。これは、日本人特有の価格志向が企業による価格競争を長期化させ、企業は収益確保のために人件費抑制に走り、消費者は家計を守るために倹約志向を強め、結果として消費者心理を冷え込ませるという「負のスパイラル」が続いてきたからではないでしょうか。**足元では、40年振りにインフレの波が押し寄せています。こうした環境の変化は賃金上昇を実現して、経済成長率を高めるチャンスかもしれません。賃金上昇こそが景気回復の道になるのではないのでしょうか。**

（図表1-1）我が国の給与、労働時間等の推移

	平均月収 (円)	労働時間 (時間)	就業者数 (万人)	物価上昇率 (%)
1960年	24,375	187.6	4,436	4.0
1970年	75,670	187.7	5,094	7.7
1980年	263,386	177.7	5,536	8.0
1985年	317,091	177.5	5,807	2.0
1990年	370,169	173.4	6,249	3.0
1995年	408,864	161.5	6,457	-0.3
2000年	398,069	156.2	6,446	1.6
2005年	381,807	152.5	6,356	-0.4
2010年	361,864	149.8	6,298	-0.8
2015年	361,684	148.7	6,402	1.0
2020年	365,100	140.4	6,710	0.0

（出所）厚生労働省資料等を基に筆者作成。

（注記1）平均月収は事業規模30人以上の月間現金給与。

（注記2）物価上昇率は年間ベースの消費者物価上昇率。

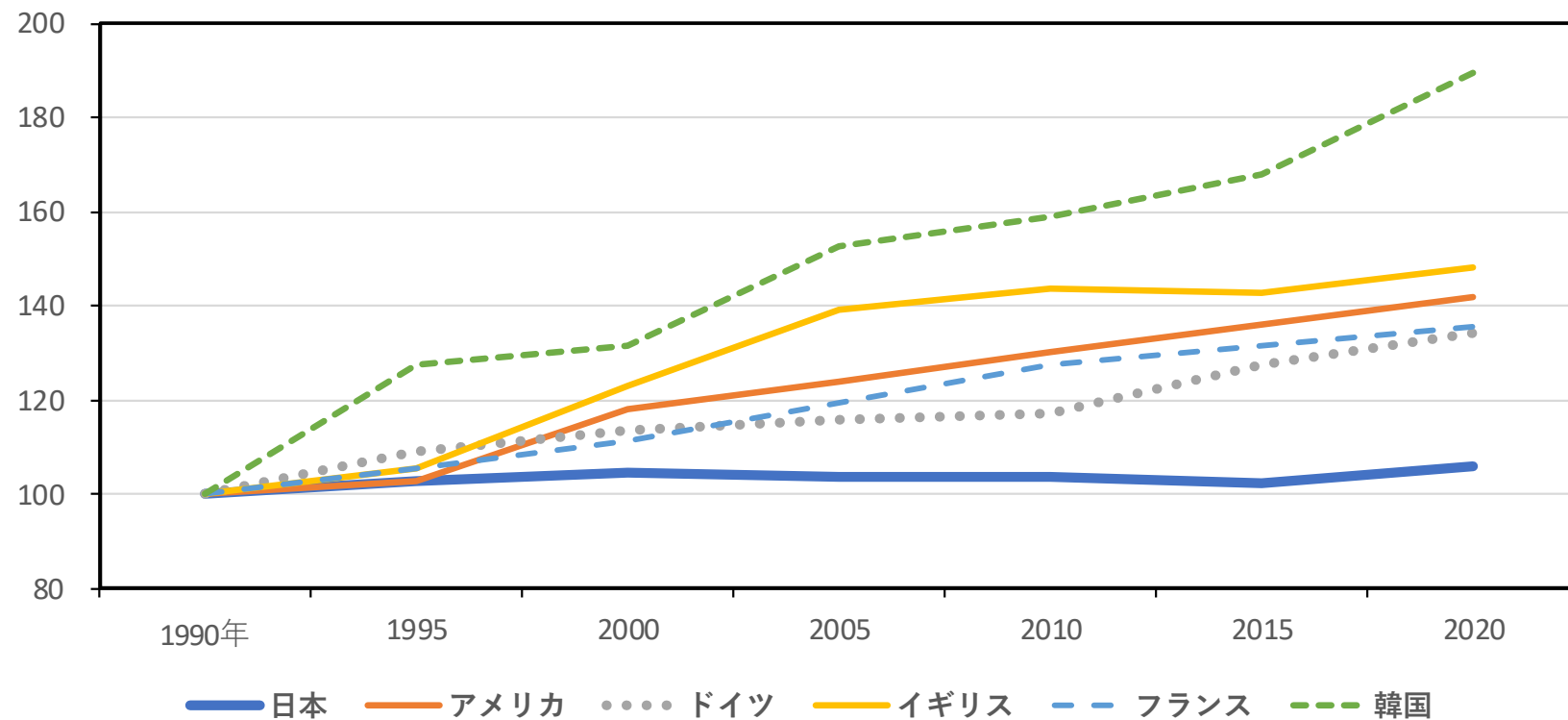
（注記3）太字は当該項目での最高値を表す。

（図表1-2）OECD各国の賃金ランキング・2020年

	平均年収 (米ドル)	円ベース (万円)	最低年収 (米ドル)	最低時給 (米ドル)	円ベース (円)
アメリカ	69,392	769	15,080	7.3	809
ルクセンブルク	65,854	730	26,909	12.6	1,396
オランダ	58,828	652	25,455	11.3	1,252
カナダ	55,342	613	21,824	10.5	1,163
オーストラリア	55,206	612	25,465	12.6	1,396
ベルギー	54,327	602	23,140	11.2	1,241
ドイツ	53,745	595	24,435	12.0	1,330
アイルランド	49,474	548	21,526	10.3	1,141
イギリス	47,147	522	23,045	11.1	1,230
フランス	45,581	505	22,212	12.2	1,352
韓国	41,960	465	22,207	8.9	986
日本	38,515	427	16,990	8.2	909
スペイン	37,922	420	18,886	9.1	1,008
イタリア	37,769	418	-	-	-
ポーランド	32,527	360	16,598	8.0	886

（出所）OECD資料等を基に筆者作成。平均年収順にランキング。シャドウはG7

(図表2) 主要国の賃金推移・1990年を起点とした指数ベース



(出所) OECD資料等を基に筆者作成。

(注記) 1990年=100。購買力平価によるドルベース。

Column : インフレ時代への対処方法



【インフレによる住宅・不動産市場への影響とは？】

2022年に入って世界的にインフレ環境が進んできています。インフレとは、物価が上昇する現象のことであり、①ダイヤモンドプル・インフレ、②コストプッシュ・インフレ、③ボトルネック・インフレ、の3つに大別されます。ダイヤモンドプル・インフレとは需要が供給を上回るときに発生するものであり、やがて賃金も上昇し、人々の生活は豊かになるので「良いインフレ」と言われています。これに対して、コストプッシュ・インフレとは賃金や原材料等コスト増によって発生するものであり、ボトルネック・インフレとはある分野のコストアップ（例えば物流コスト）が波及する状態のときに発生するものであり、「悪いインフレ」と言われています。**残念ながら、現在起こっているインフレは、②と③が複合的に発生している「悪いインフレ」と言われるものです。**

それでは、インフレ環境下で世の中はどのように変化していくのでしょうか。まず、過度なインフレ進行を止めるために金利を引き上げることになります。金利を引き上げると、生産活動が減速し物価上昇が落ち着いてきます。それでも物価上昇が落ち着かなければ、さらに金利を引き上げることになります。余り金利を引き上げ過ぎると、景気が悪くなって人々の生活が苦しくなるので政府は難しい舵取りを迫られます。そして、**金利上昇の影響を最も大きく受ける業界のひとつが住宅・不動産業界と言われています。これらの業界は、借入金によって住宅を購入したり、ビルを建てたりといったビジネスモデルだからです**（図表3参照）。

インフレ時代の住宅・不動産市場への影響としては、建築コストの上昇を通じて不動産価格が上がることが予想されます。しかし、個人も企業も借入余力が縮小するので、購買力は低下することになります。このため、**住宅面積を縮小したり、郊外での開発が進んだり、中古物件が売れたりといった現象が起こります。事業用不動産も同様であり、大規模開発よりも小規模開発といった傾向が強まってくるのではないのでしょうか。**

(図表3) インフレなど外部環境の変化と住宅・不動産市場への影響

(1) インフレの進行	コロナ禍による物流の停滞、ロシア・ウクライナ先行による資源価格上昇などがインフレの背景
(2) 米国金利の上昇	米国では消費者物価指数の伸び率が40年振りの高い水準となり、今年になって長期金利が大きく上昇
(3) 日本の物価上昇	日本では企業物価上昇率が10%程度まで上昇、消費者物価上昇率は2%台にとどまっているが、
(4) 円安の進行	内外金利差（米国＝金利高、日本＝金利安）、貿易収支の赤字といった状況を反映して円安が進行
(5) 円安によるデメリット	円安進行によって、エネルギー、食料、原材料などを輸入に頼っている日本では輸入価格が上昇
(6) 今後のシナリオ	電気・ガス代、食料品価格の値上げによって消費活動が停滞する。賃金上がるかどうかポイント

◇インフレ環境下での住宅・不動産市場への影響

(7) 金利上昇と不動産価格	金利上昇で住宅ローンの返済額が増えるため、借入可能額が減り、不動産価格が下がる可能性が高まる
(8) インフレと不動産価格	エネルギーや原材料価格上昇によって建築費が上昇するため、価格転嫁ができるかがポイントとなる
(9) 円安と不動産価格	円安は輸入材の価格上昇を通じて建築費を押し上げる。特に、住宅設備機器は海外生産比率が高い
(10) 地価と不動産価格	コロナ禍での行動制限が一巡し、地価が上昇に転じている。 住環境に優れたエリアでの上昇が顕著
(11) 中古物件に注目	建築費上昇で新築住宅は戸建て、マンションともに上昇傾向が続く見通し。 中古物件の魅力が高まる
(12) 人気エリアは	都心部への移動の利便性、買い物・育児・教育環境がポイント。西より東、南より北といった見方も

(出所) メディア情報等を基に筆者作成。

I .ここがポイント（1）



定点観測 ⇒ 建設受注、住宅着工は好調だが斑模様の展開

- A) 建設受注は、**民間建築部門の好調で2カ月連続大幅増**（図表4コメント）
- B) **持家は6カ月連続マイナス、貸家は15カ月連続プラス**（図表4コメント）
- C) **5月の東京都の人口は5カ月連続で流入超と都心回帰**（図表6コメント）
- D) 小売売上高は、**都心部における百貨店の回復が顕著**（図表7コメント）
- E) **旅客輸送量、ホテル稼働率の回復感は緩やかな印象？**（図表9コメント）

I -1.生産活動・消費活動・マクロ経済指標の現下の動き

- 生産活動（建設受注、住宅着工）は分野による強弱はあるものの、基本的には堅調に推移している
 - 5月の建設工事受注高は、発注者による早期契約を反映して2カ月連続で大幅プラスとなった
 - 持ち家着工は6カ月連続マイナスであり、住宅ローン減税改訂の影響が出ている可能性も？
 - 貸家は15カ月連続プラスとなったが、首都圏がマイナスとなるなど先行きに陰りも出ている？
- 消費活動はコロナ感染者が増加に転じたにもかかわらず、回復基調が続いている？
 - 富裕層の消費マインド回復を背景に都心中心部（銀座、日本橋、新宿等）の百貨店売上高が回復
 - 外食業界では、物価高（メニューの値上げ）を嫌気してファミレスなどの客足の戻りに陰り
 - 都心コンビニ店の閉店が増えており、社会全体での消費購買力が低下しているのではないか
- コロナ感染者数の増加によって、景気回復に不透明感が漂い始めているのではないか？
 - 勤労者世帯主収入は2カ月連続マイナスとなるなど、家計収入が伸び悩む懸念が出ている
 - インフレ進行で食料品をはじめ生活必需品などの購買については節約ムードが高まっている
 - 住宅関連コスト上昇などを嫌気して、東京都への人口流入者数が回復しきれていない

I-2. 経済活動における建設・住宅産業の動向

(図表4) 経済活動における建設・住宅産業の動向 ～ 建設業の受注及び着工の状況、住宅着工戸数・マンション供給戸数 ～ (数値は、前年同月比較)

対象項目	コロナ禍における月次動向				
	22年1月	22年2月	22年3月	22年4月	22年5月

建設受注動向及び建築着工床面積・着工単価の状況 (前年比、%)

大手50社建設工事受注高	11.0	-2.3	-21.2	30.5	19.5
(建築工事受注高)	41.4	13.6	-22.6	49.8	37.4
(土木工事受注高)	-24.7	-28.2	-3.7	3.3	-8.8
居住用建築着工床面積	7.4	5.0	0.0	0.9	-5.9
非居住用建築着工床面積	-3.8	10.9	-15.1	15.6	-8.4
居住用建築着工単価	9.1	5.4	-1.2	6.1	-0.6
非居住用建築着工単価	-8.0	-12.7	3.2	8.5	-5.7

用途別住宅着工戸数・マンション供給戸数の状況 (前年比、%)

持ち家着工戸数	-5.6	-5.6	-9.4	-8.0	-6.9
貸家着工戸数	16.6	4.6	18.6	2.4	3.5
マンション着工戸数	-19.4	43.5	2.2	17.7	-19.9
戸建て分譲着工戸数	7.7	10.7	9.9	7.4	0.9
首都圏マンション供給戸数	-14.9	2.0	-19.7	16.1	-4.3
近畿圏マンション供給戸数	14.0	-19.8	-30.2	5.0	4.4

(出所) 国土交通省、不動産経済研究所データ等より作成。2022年7月20日までに発表のもの。

現状に関するコメント

(現状認識及び特徴点)

5月は民間建築部門の大幅伸長により、**2カ月連続で大幅増加を記録した**
 5月は製造業からの受注高が前年比**114.1%増**、非製造業も**25.7%増**と好調
 5月は国の機関からの受注が**55.0%減**、地方自治体**63.0%減**と何れも低調
 5月の居住用床面積は床面積の大きい持ち家着工のマイナスで**前年比減少**した
 5月は店舗、宿泊施設等大型案件の着工一巡で**2カ月振りにマイナス**となった
 5月は単価の低い貸家着工の増加により平均単価が下落し**2カ月振りにマイナス**
 5月は単価の低い工場、倉庫のウエイトが高まったことから**3カ月振りにマイナス**

建築部材の納入遅れ等で**6カ月連続減少**。特に、**首都圏のマイナス**が大きい
15カ月連続プラス。首都圏**1.9%減**、近畿圏**11.1%増**、地方圏**10.5%増**
 5月は**首都圏29.0%減**、中部圏**12.1%減**、近畿圏**15.9%減**と何れも低調
 旺盛な住宅需要を背景に**13カ月連続増**。但し、**首都圏、近畿圏は減速の兆し**
 6月の供給戸数は**前年比1.1%減**と**2カ月連続減少**。初月契約率は**67.7%**
 6月の供給戸数は**前年比27.2%減**と**3カ月振りに減少**。初月契約率は**70.3%**

I-3. 主な経済統計の推移～消費活動、所得・雇用環境

(図表5) 主な経済統計の推移 ～消費活動、所得・雇用環境～ (数値は、前年同月比較)

対象項目	コロナ禍における月次動向				
	22年1月	22年2月	22年3月	22年4月	22年5月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

消費活動（既存店ベース、前年比、%）

百貨店売上高	15.4	-0.8	4.4	18.6	56.0
スーパー売上高	-1.0	0.4	0.4	-0.3	-2.0
コンビニ売上高	2.9	0.6	1.7	2.7	3.5
家電量販店売上高	-1.7	-0.8	2.6	1.4	-3.3
ドラッグストア売上高	5.7	4.5	4.6	3.1	1.6
ホームセンター売上高	-2.6	-4.1	-2.2	-1.5	-3.9
通信販売売上高	1.1	-0.8	0.0	-4.1	-4.4

19年5月比では**8.8%減**。コロナ禍で大きく落ち込んでいた衣料品売上が回復
 19年5月比では**0.2%増**。衣料品売上は回復したが、飲食料品売上が減少
 19年5月比では**1.5%減**。売上高は回復しているが、コロナ禍前には戻っていない
 19年5月比では**5.9%増**。外出機会の増加でカメラ類と通信家電の売上が回復
 19年5月比では**10.2%増**。外出機会の増加で化粧品、医薬品の売上が復調
 19年5月比で**1.8%増**。前年比ではインテリア、DIY用品、電気製品がマイナス
 19年5月比では**10.7%増**。リアル店舗の回復で衣料品、雑貨売上高が減少

雇用・所得環境（有効求人倍率と完全失業率は水準、そのほかは前年比、%。パート・アルバイト、派遣社員の時給は全国・全職種平均）

有効求人倍率・倍	1.20	1.21	1.22	1.23	1.24
完全失業率・%	2.8	2.7	2.6	2.5	2.6
勤労者世帯主収入	2.5	1.5	2.2	-2.7	-2.7
パート・アルバイト時給	3.1	2.8	2.2	5.9	4.8
派遣社員の時給	-1.0	-5.9	-2.0	-3.2	-2.4
家計消費支出	6.9	1.1	-2.3	-1.7	-0.5

求人数は**前年比17.2%増**。飲食・サービス業（含宿泊業）からの求人が急増
失業者数は11カ月連続減少したが、就業率が上昇したため失業率が悪化
世帯主収入は2カ月連続減少したが、配偶者の収入は4カ月連続で増加
 5月は前年比では**6カ月連続増加**。「家事・保育、飲食・小売」の時給が上昇
 5月は前年比では**13カ月連続減少**。前月ベースでは横ばいの状況が続いている
 5月は**3カ月連続で減少**。**教育費、住居費は減少したが、教養娯楽費は増加**

（出所）経済産業省、（公社）日本通信販売協会、厚生労働省、総務省データ等により作成。2022年7月20日までに発表のもの。

I -4.主な経済統計の推移～生産活動、物価動向、金融市場等

(図表6) 主な経済統計の推移 ～ 生産活動、物価動向、東京都の人口移動、金融市場等の動き ～ (数値は、前年同月比較)

対象項目	コロナ禍における月次動向				
	22年1月	22年2月	22年3月	22年4月	22年5月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

生産活動、物価動向の状況 (前年比、%。但し、鉱工業生産指数、機械受注は前月比)

鉱工業生産指数 (季調値)	0.0	0.1	0.3	-1.3	-7.2
機械受注 (民需合計)	-9.9	-6.4	-0.4	23.8	-9.0
機械受注 (除く船舶・電力)	-2.0	-9.8	7.1	10.8	-5.6
国内新車販売台数	-15.0	-18.6	-14.8	-15.0	-16.7
貿易統計・輸出額 (金額)	9.6	19.1	14.7	12.5	15.8
貿易統計・輸入額 (金額)	39.6	34.1	31.2	28.3	48.9
消費者物価指数 (20年基準)	0.5	0.9	1.2	2.5	2.5

5月は2カ月連続マイナス。半導体不足が響き、自動車、情報通信が低迷
5月は2カ月振りのマイナス。非鉄金属、鉄鋼、造船、建設、不動産が好調
5月は2カ月振りのマイナス。製造業9.8%減、非製造業4.1%減と減速
5月は9カ月連続2桁減。三菱、ホンダ、日産の3社のみは前年比プラスに
5月は米国向け11.1%増、アセアン向け27.2%増、中国向け0.2%減
5月は鉱物性燃料 (原油等) が2.5倍、半導体等70.7%増と一段と増加
5月は生鮮食品 (野菜・魚介) が12.3%増、光熱・水道費が14.4%増

東京都の人口移動及び金融市場の動き (前年比、%。人)

東京都への人口流入者	8.9	-1.2	1.5	-2.2	15.1
東京都からの人口流出者	0.6	-9.3	-5.6	-5.9	10.1
東京都の人口流入超過人数	491	624	33,171	4,374	720
不動産登記件数	3.8	4.3	-2.0	-10.1	7.2
プライム市場株式売買代金	6.2	4.4	2.0	1.6	21.2
日経平均株価 (月末値)	27,002	26,527	27,821	26,848	27,280

2カ月振りのプラスであり、19年5月比で7.1%減、20年5月比で45.8%増
4カ月振りのプラスであり、19年5月比で4.0%増、20年5月比では36.2%増
5月は5カ月連続転入超となったが、コロナ禍前に比べると依然として低水準
5月は前年比では3カ月振りのプラス。19年5月比では5.4%減と依然低調
売買代金は堅調に推移。5月は19年比で36.5%増、20年比で42.7%増
ウクライナ侵攻長期化とインフレリスク上昇によりボックス圏での推移が続いている

(出所) 経済産業省、日本自動車工業会、財務省、総務省、法務省、取引所データ等より作成。2022年7月20日までに発表のもの。

※2022年6月1日現在の東京都の人口は1,402万9,726人 (前月比12,780人増) となり、ピークであった2020年5月の1,407万4,043人に比べると44,317人減少。

I -5.経済活動における消費の状況①～小売業の企業別月次売上高

（図表7）経済活動における消費の状況① ～ 小売業の企業別月次売上高動向 ～（数値は、前年同月比較）

対象項目	コロナショック局面における月次動向					現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)
	22年2月	22年3月	22年4月	22年5月	22年6月	
小売業の企業別売上高状況①：百貨店、総合スーパー（既存店ベース、単位：％）						19年6月対比では 2.4%減 。銀座、日本橋、新宿など都心店の回復が顕著 19年6月比では 7.0%減 。化粧品、ラグジュアリーブランド、宝飾・時計が好調 19年6月比では 10.9%増 。人流の増加によって都心店の売上高が回復 19年6月比では 2.4%減 。新宿、日本橋、横浜店といった首都圏各店が好調 19年6月比では売上高 7.2%減 。物価上昇に伴う節約志向の高まりが影響？ 19年6月比では売上高 10.2%減 、客数 11.8%減 、客単価 1.5%増 と低迷 19年6月比では売上高 4.4%減 、客数 8.6%減 、客単価 4.5%増 と低調
三越伊勢丹HD	9.0	13.0	20.2	89.2	15.6	
松屋本店（銀座、浅草）	12.3	11.4	32.5	95.0	38.4	
そごう・西武	0.9	3.1	11.6	33.6	7.2	
高島屋	2.8	6.1	22.6	63.3	13.5	
イオンリテール	-1.1	0.1	1.8	2.2	-0.8	
ドン・キホーテ	-2.0	2.3	3.0	0.5	4.6	
イトーヨーカ堂（SC計）	-0.4	-1.5	0.7	-2.7	-2.9	
小売業の企業別売上高状況②：コンビニ、衣類専門店（既存店ベース、単位：％）						19年6月比では売上高 2.2%増 、客数 8.5%減 、客単価 13.2%増 19年6月比では売上高 0.2%減 、客数 9.3%減 、客単価 10.2%増 19年6月比では売上高 4.5%減 、客数 14.7%減 、客単価 11.8%増 19年6月比では売上高 8.4%減 、客数 12.0%減 、客単価 4.1%増 19年6月比では売上高 29.1%増 、客数 23.7%増 、客単価 4.3%増 19年6月比では売上高 21.2%減 、客数 13.9%減 、客単価 9.4%減
セブンイレブン	-0.5	0.8	1.7	2.6	2.9	
ファミリーマート	2.9	3.6	2.9	4.4	5.2	
ローソン	-0.3	0.7	1.1	3.0	2.3	
ユニクロ（カジュアル）	-14.0	-10.7	15.8	17.5	-10.2	
ワークマン（カジュアル）	2.7	-0.4	11.5	2.3	14.1	
青山商事（紳士服）	4.8	6.2	17.9	22.7	26.5	

（出所）各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2022年7月20日までに発表のもの。（注記）ユニクロ売上高は既存店及びEコマース売上高。

I -6.経済活動における消費の状況②～外食産業等の企業別月次売上高

(図表8) 経済活動における消費の状況② ～ 小売業、外食産業の企業別月次売上高動向 ～ (数値は、前年同月比較)

対象項目	コロナショック局面における月次動向				
	22年2月	22年3月	22年4月	22年5月	22年6月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

小売業の企業別売上高状況③：ドラッグストア（既存店ベース、単位：％）

マツキヨ&ココカラ	-2.9	-0.9	-3.8	-1.1	-1.8
ウエルシアHD	3.4	2.9	1.8	0.1	1.6

21年10月の経営統合後の売上高はマイナスが継続。マツキヨの苦戦が続く
19年6月比では売上高 10.8%増 、客数 0.4%減 、客単価 10.4%増

外食産業の企業別売上高状況：ファミレス、ファーストフード、牛丼チェーン、テイクアウト弁当等（既存店ベース、単位：％）

すかいらーくグループ	-7.0	-1.0	10.6	22.0	26.0
サイゼリヤ	9.1	17.0	24.4	38.8	36.1
ロイヤルホスト	4.9	10.0	19.5	31.3	27.6
マクドナルド	15.3	12.6	11.3	5.1	10.2
ケンタッキー	10.0	-7.3	3.6	-15.8	-5.4
モスバーガー	-2.4	1.5	7.4	-6.0	1.8
すき家	11.4	11.4	8.3	6.3	6.3
吉野家	6.1	11.9	11.6	9.8	9.8
松屋フーズ	-3.2	2.2	5.7	7.8	10.8
ほっともっと	4.7	3.7	2.5	-4.1	-0.8
トリドール（丸亀製麺）	4.1	10.4	5.6	14.5	7.5

19年6月比では売上高 19.1%減 、客数 23.9%減 、客単価 6.4%増
19年6月比では売上高 10.5%減 、客数 15.4%減 、客単価 6.0%増
19年6月比では売上高 0.5%減 、客数 13.8%減 、客単価 15.6%増
19年6月比では売上高 22.4%増 、客数 2.5%減 、客単価 25.6%増
19年6月比では売上高 1.5%増 、客数 3.2%減 、客単価 4.8%増
19年6月比では売上高 20.0%増 、客数 4.2%増 、客単価 15.2%増
19年6月比では売上高 8.6%増 、客数 4.3%減 、客単価 13.6%増
19年6月比では売上高 7.1%減 、客数 20.3%減 、客単価 16.5%増
19年6月比では売上高 8.8%減 、客数 19.8%減 、客単価 13.7%増
19年6月比では売上高 7.2%増 。傘下のやよい軒は 前年比20.7%増
19年6月比では売上高 0.1%減 、客数 10.8%減 、客単価 12.1%増

（出所）各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2022年7月20日までに発表のもの。（注記）すかいらーくは、ガスト、バーミヤンなどグループ全体の売上高。

I-7. 経済活動における人出の状況～交通機関の利用状況、ホテル稼働率等

(図表9) 経済活動における人出の状況 ～ 交通機関の利用状況、ホテル稼働率等 ～ (数値は、前年同月比較)

対象項目		コロナショック局面における月次動向					現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)
		22年1月	22年2月	22年3月	22年4月	22年5月	
交通機関の利用状況（前年比、％）							
新幹線輸送量（JR東海）	112.0	34.0	34.0	62.0	158.0	19年5月比では 31%減 、6月速報は21年比 112%増 、19年比では 34%減	
JR東日本定期外収入	65.8	25.3	13.5	52.3	81.5	19年5月比で 29.4%減 。定期収入は21年比 6.6%増 、19年比 19.4%減	
小田急線定期外収入	35.3	10.5	12.0	16.5	35.5	19年5月比では運賃収入は 15.0%減 、輸送人員（定期外）は 11.8%減	
国内線旅客数・ANA	118.9	53.4	56.5	61.4	134.0	19年5月比では 41.1%減 。座席利用率は53.7%と回復基調を示している	
国際線旅客数・ANA	89.4	142.0	267.3	419.6	446.1	19年5月比で 72.6%減 。貨物重量は19年比 0.8%増 、 21年比6.1%減	
パーク24売上高・前年比	6.7	-2.1	-0.1	5.7	15.1	2カ月連続プラス となり、徐々に回復傾向を示している。19年比では 5.8%減	
国内海外旅行、宿泊施設の稼働率、訪日外国人旅行者数（単位：％、 但し、ホテル及び旅館稼働率は水準 ）							
国内旅行取扱高・日本人	260.0	86.2	109.8	84.1	266.0	19年5月比で 44.0%減 。旅行マインドは改善してるが、依然として慎重な姿勢	
海外旅行取扱高・日本人	103.7	112.5	85.2	218.4	388.4	19年5月比では 87.2%減 。渡航制限緩和で国際線航空便数も回復傾向へ	
※ リゾートホテル稼働率	30.3	26.1	37.2	36.1	43.5	全国的に旅行マインドが好転しており、5月は コロナ禍での最高水準 にまで回復	
※ ビジネスホテル稼働率	43.5	45.1	52.8	55.5	56.4	企業による出張要件の緩和等を受けて、5月は コロナ禍の最高水準 にまで改善	
※ シティホテル稼働率	33.9	32.4	40.3	45.1	51.2	埼玉県は 稼働率70%超 。次いで大分県、三重県、佐賀県、鳥取県と続く	
※ 旅館稼働率	24.0	20.2	26.6	28.3	35.5	香川県、島根県に次いで東京都、群馬県、神奈川県などの稼働率が高い	
訪日外国人旅行者数	-61.7	127.1	438.1	1,185.4	1,364.9	6月は120,400人（21年6月は9,251人）。19年4月比では 95.7%減 。	

(出所) 各社ホームページ、観光庁データ等より作成。※印は水準 (利用部屋数/利用可能部屋数) を表す。2022年7月20日までに発表のもの。

早耳 地獄耳 馬耳東風

【安倍元首相暗殺事件が四方八方に与える影響とは？】

7月8日午後、奈良県で応援演説を行っていた安倍晋三元首相が銃撃され、命を落とされました。**安倍元首相暗殺事件は、世界的にも大きな影響を及ぼす可能性を秘めています。日本の首相が暗殺されたのは安倍元首相を含めて7人、暗殺未遂事件は9件とされています。我が国の場合、銃規制のため他国に比べると銃犯罪は少なかったのが実態ですが、政治家の暗殺という点では他国に引けを取りません。**もっとも、暗殺事件のほとんどは戦前に起きたことですが、今回の事件が今後の社会に及ぼす影響が懸念されます。

さて、安倍元首相暗殺事件による影響ですが、まず外交面での影響が考えられます。安倍元首相は、「地球儀を俯瞰する外交」として世界各地を飛び回り、各国要人たちと親密な関係を築き上げてきました。首相在任中は国際的紛争やテロは撲滅できませんでしたが、ロシアによるウクライナ侵攻といった大規模紛争には至りませんでした。**また、米国、欧州、アジア、アフリカ諸国の首脳との距離を縮めることで、さまざまな経済協力関係を作り上げました。このことは我が国の経済・外交にとってプラスの作用をもたらしたと評価されます。**

一方、国内ではアベノミクスによる経済回復を進めました。アベノミクスによって、いろいろな問題が解決されたかと言えば異論のあるところですが、①インバウンド需要を高めた、②株価水準が回復し年金運用収支が改善した、③コーポレートガバナンス改革により企業収益が向上した、といった点は評価できると思います。しかし、**コロナ禍で状況は大きく変わってしまいました。インバウンド需要は消滅し、株価水準回復も一巡してしまっただけがあります。こうしたなかで、現政権はインフレ下での「金利政策の変更（金利高の容認）」や「円安対策」にどのように取り組んでいくのでしょうか。まさにポスト安倍の力量が試されています。**

Ⅱ.ここがポイント（2）



景気ウォッチャー調査 ⇒ 6月調査は高水準ながらも一服感

- A) 2月をボトムに続いてきた家計動向の回復に陰りが…（図表10コメント）
- B) 但し、サービス業のマインドは改善が継続している（図表10コメント）
- C) 企業動向は、コスト増の影響顕在化でネガティブに（図表10コメント）
- D) 原材料調達難による納期の遅れが幅広く浸透？（図表10コメント）
- E) 求人情報は、人手不足でも採用枠を抑制する動きも出てきている模様

Ⅱ-1.景気ウォッチャー動向調査

(図表10) 景気ウォッチャー調査 ～ 景気の現状判断DI (季節調整値)

項 目	コロナ禍前のピーク		コロナ禍のボトム		コロナショック (月次動向)						
	17年11月	17年12月	20年3月	20年4月	22年1月	22年2月	22年3月	22年4月	22年5月	22年6月	(前月差)
景気の現状判断DI	↗ 54.1	↘ 53.9	↓ 14.2	↘ 7.9	↓ 37.9	↘ 37.7	↑ 47.8	↗ 50.4	↗ 54.0	↘ 52.9	-1.1
家計動向調査	↗ 52.7	↘ 52.3	↓ 12.6	↘ 7.5	↓ 34.5	↘ 33.7	↑ 46.8	↗ 49.6	↗ 53.8	↘ 53.4	-0.4
小売関連	↗ 52.6	↘ 52.5	↓ 16.0	↘ 10.5	↓ 37.0	↘ 35.6	↑ 46.7	↗ 47.7	↗ 50.2	↘ 49.5	-0.7
飲食関連	↗ 51.3	↘ 51.1	↓ 0.7	↘ -3.1	↓ 23.6	↘ 19.9	↑ 46.9	↗ 52.8	↗ 62.2	↘ 62.0	-0.2
サービス関連	↗ 53.5	↘ 52.2	↓ 7.4	↘ 3.5	↓ 30.6	↗ 32.1	↑ 47.5	↗ 53.5	↗ 60.1	↗ 61.1	1.0
住宅関連	↘ 51.4	↗ 52.8	↓ 19.0	↘ 9.4	↘ 41.7	↘ 39.6	↗ 44.6	↗ 45.7	↗ 48.2	↘ 44.2	-4.0
企業動向調査	↘ 55.3	↗ 55.7	↓ 19.2	↘ 9.9	↘ 43.8	↘ 43.1	↗ 45.5	↗ 47.4	↗ 50.4	↘ 48.0	-2.4
製造業	↘ 54.8	↗ 56.9	↘ 21.7	↘ 12.1	↘ 44.5	↘ 44.4	↗ 45.5	↗ 47.9	↗ 48.4	↘ 46.2	-2.2
非製造業	↘ 55.8	↘ 54.5	↓ 17.5	↘ 8.3	↓ 43.7	↘ 42.1	↗ 45.7	↗ 47.1	↗ 52.0	↘ 49.7	-2.3
雇用関連	↗ 61.3	↘ 60.7	↓ 13.6	↘ 6.3	↓ 48.2	↗ 52.1	↗ 59.5	↗ 62.6	↗ 62.9	↘ 59.6	-3.3

景気判断理由の概要 (コメント)

印の見方：◎良、○やや良、□不変、▲やや悪、×悪

【スーパー】 ▲生活必需品や電気・ガス等のエネルギー価格上昇により、生活防衛のために少しでも価格の安い商品を買う傾向が強まっている (家計動向)

【住宅リフォーム】 □住宅設備機器ではエアコンの需要期に入り、問い合わせが増えている。リフォームは資材、商品の納品遅れの影響が続くとみている (家計動向)

【食品製造業】 ▲秋口から商品の値上げを実施するが、消費のダウンが怖い。まだまだ原材料費も値上げしそうであり、秋の値上げだけではコストを吸収しきれない (家計動向)

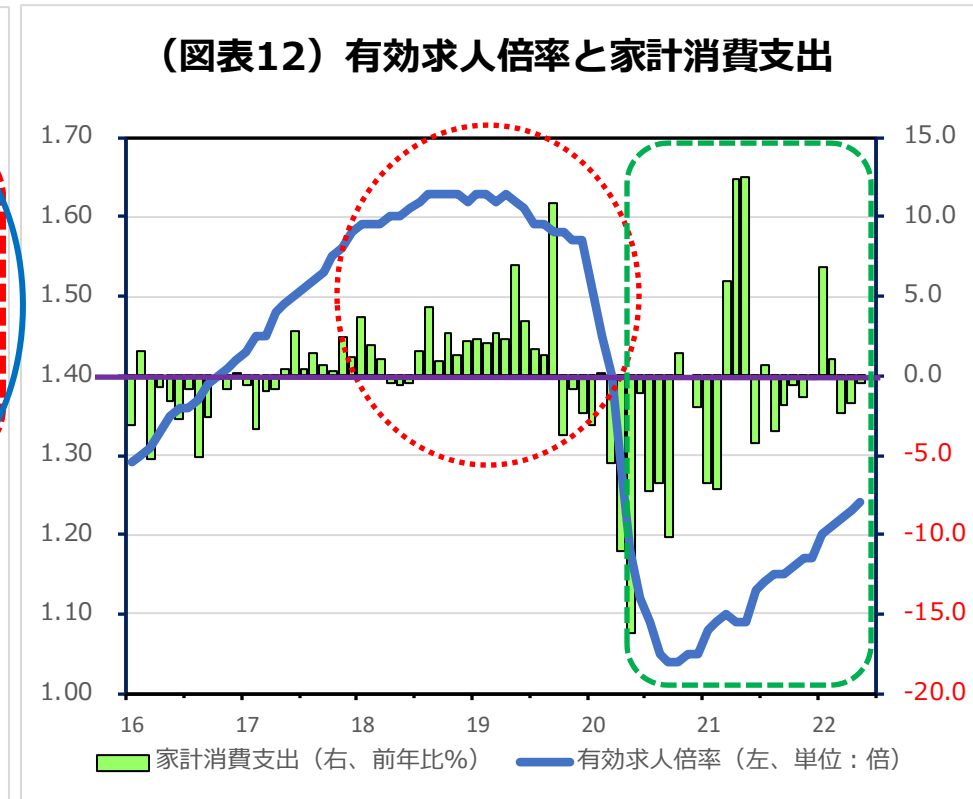
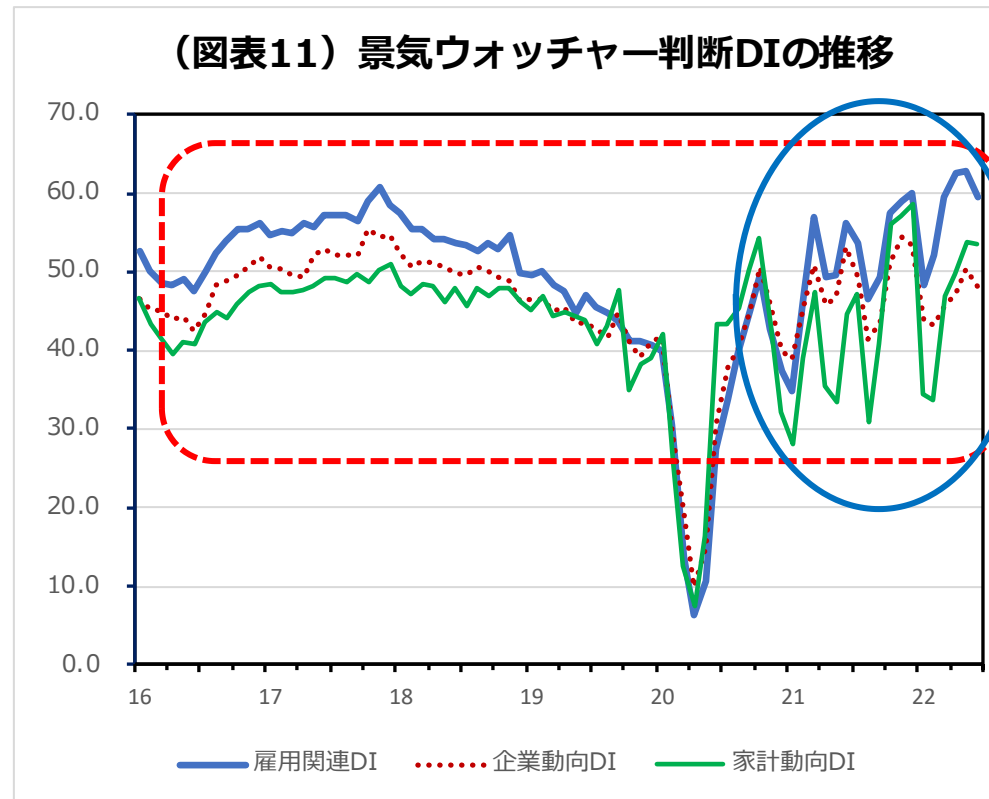
【通信業】 ▲IT業界では半導体不足による通信、サーバー機器などの納期の遅れがみられ始めている。今後、業績への影響がますます大きくなるとみられている (企業動向)

【人材派遣会社】 □製造業では原材料費の高騰や納期遅延が続いていることから、人手不足でも採用枠は抑制傾向にあるが、小売業や物流業からの派遣依頼は増えている (雇用関連)

(出所) 内閣府データ等により作成。直近データは2022年7月8日に発表。コメントは、2022年7月以降の先行きに対する内容を重点的に紹介している。

(注記) ↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↓印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

- 1) 6月の景気ウォッチャー判断DIは、家計動向、企業動向、雇用関連何れも高水準ながらも若干の低下
- 2) 家計動向DIは、サービス関連DIは上昇したものの、金利上昇懸念を受けて住宅関連DIが低下した
- 3) 雇用関連DIは、慢性的人手不足を背景に高水準が続いているものの、コロナ感染者増加で一服感も



(出所) 内閣府、総務省データより作成。月次ベース。2022年7月20日までに発表のもの。

Ⅱ-2. Coffee Time



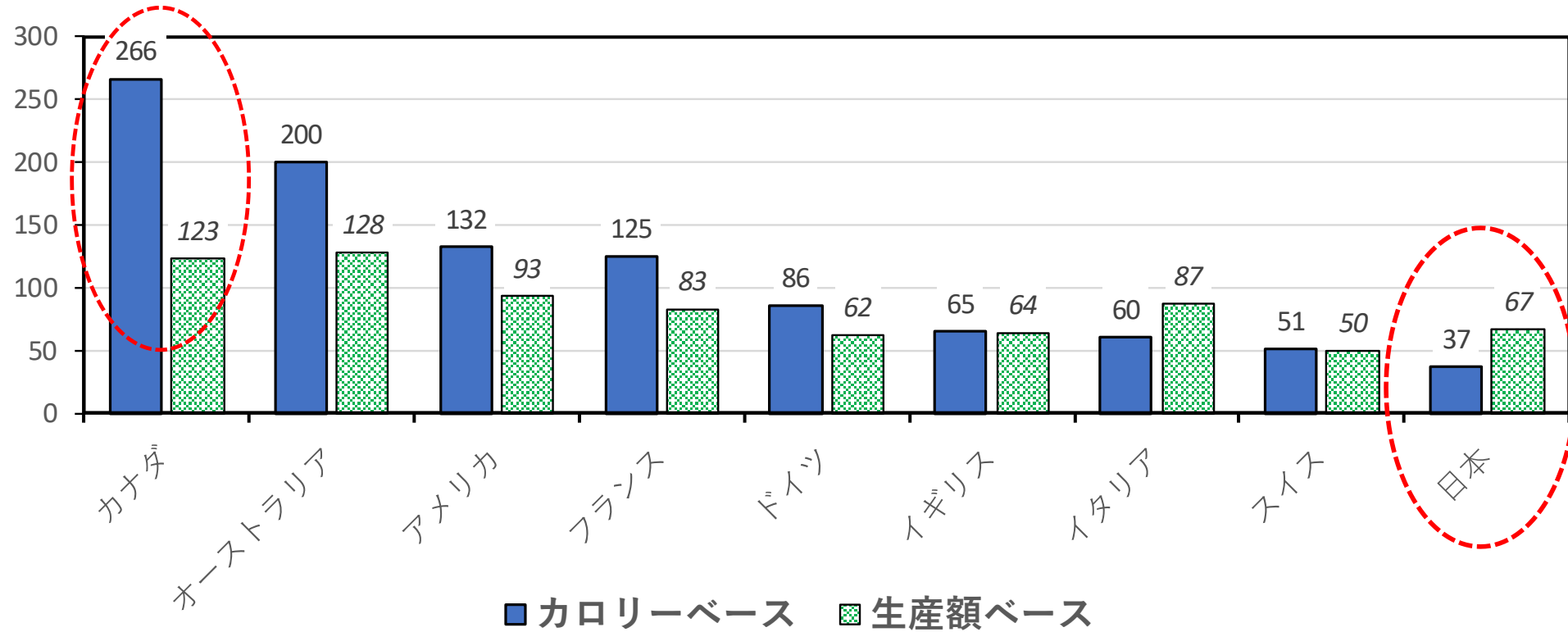
【何故、日本の食料自給率は低いのか？】

ロシアによるウクライナ侵攻によって、世界的に食料問題への関心が高まっています。この背景は、ロシア、ウクライナともに世界の穀物市場で圧倒的な供給量を誇っているため、戦争の長期化によって、輸入依存国は十分な食料調達が出来ない、或いは食料価格が上昇するといった懸念が起こっているからです。

ここで、主要国の食料自給率を見てみましょう。食料自給率とは、当該国の食料供給に対する国内生産の割合を示す指標です。食料自給率の算出には、カロリーベースと生産額ベースの2つがあります。カロリーベースとは、「一人が一日に摂取したカロリーのうち、何%が国産のものだったか」という方法です。これに対して生産額ベースとは、「食料の国内生産額÷食料の国内消費額」で求めることになります。カロリーベースでは、国産の肉や乳製品であっても、飼育に使用した飼料が輸入品であれば、国産供給としてカウントされません。また、実際に食べられずに破棄された食料も分母に含まれるので、大量の食品ロスが問題となっている日本では、実際よりも自給率が低く算出されます。**これまで我が国の食料自給率は低いと言われてきましたが、それはカロリーベースのことであり、生産額ベースではドイツ、イギリスよりも高くなっています（図表13参照）。欧米先進国では、生産額ベースで食料自給率を論じていますので、我が国もそうすべきではないでしょうか。**

とはいえ、人々が安心して生活していくためには、生産額ベースでももう一段食料自給率を高める必要があります。1960年代までは、我が国の食料自給率は今より高い水準でした。しかし、減反政策の推進、農業従事者の減少、農業投資の減退などによって農業生産額は頭打ちとなってしまいました。**こうしたなかで、農業分野に投資をしようという動きが世界的に醸成されつつあるようです。「農業は収益を生み出す不動産である」というコンセプトのもと、投資家から資金を集めて収益性の高い農業ビジネスを展開し、投資家には配当を支払うという仕組みです。食料自給率を高めるためには、優良な土地の手当てと農業の生産性向上を進める必要があると思われます。**

(図表13) 主要国の食料自給率の比較



(出所) 農林水産省資料等を基に筆者作成。日本以外は2018年ベース。日本は2020年度ベース。

Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 8月 6日（土）：広島平和記念日 ⇒ 1945年8月6日、人類史上初めての原子爆弾が広島に投下された日。
当時の広島：人口約35万人、死者数約14万人。長崎は人口約24万人、死者数約7.4万人
- 8月 6日（土）：全国高校野球選手権（17日間） ⇒ 日本の夏の風物詩。今年はどんなドラマが生まれるか。
- 8月 9日（火）：ながさき平和の日（長崎原爆忌） ⇒ 犠牲者に想いを馳せて黙禱しましょう。
- 8月10日（水）～12日（金）：旧盆 ⇒ 先祖の魂が里帰りしてくる時期です。ご先祖様に感謝しましょう。
- 8月11日（木・祝）：山の日 ⇒ 山に親しむ機会を得て、山の恩恵に感謝する日。2016年に制定されました。
- 8月15日（月）：終戦記念日 ⇒ 全国戦没者追悼式。戦没者を追悼し、本気で平和を祈念しましょう。
- 8月21日（日）：献血記念日 ⇒ 全ての輸血用血液を献血により確保する体制が確立しました。
2027年には献血者の減少による輸血用血液不足で、「病院に行っても助からない」事態に
- お盆：日本で夏季に行われる祖先の霊を祀る（まつる）一連の行事です。お盆の期間は一般的には8月13～16日とされています。お盆の時期にはご先祖様が帰ってくるとされ、もっとも多くの人生まれ育ったふるさとを思い出す日です。今年はコロナを気にせず帰省できるか、気になりますね。
- 旬の食材：8月は、気温も湿度も高いため熱中症になり易い季節です。旬の美味しい食材を食べて夏を乗り切りましょう。野菜ではゴーヤ、トウモロコシ、オクラ、枝豆、ズッキーニ、魚介類ではアユ、太刀魚、ハモ、真鯛、果物ではぶどう、マンゴー、モモ、メロン等が定番です。

Ⅲ.ここがポイント (3)



資本市場と実体経済の動き ⇒ 株式市場は調整局面継続？

- A) 建築着工は、物件大型化で月次変動率が大い (図表14コメント)
- B) 小売売上高は、東京都の回復力が極めて大い (図表15コメント)
- C) 日経平均は、インフレ環境下で下値模索の展開 (図表19コメント)
- D) 有効求人倍率は緩やかながら回復傾向が継続している
- E) コロナ禍再拡大とインフレ進行で政策の舵取りが難しくなっている

Ⅲ-1. ニッチな視点：地域別にみた経済動向、株式市場の動き

- インフレと円安進行によって政策変更の可能性が出てきています。**我が国の6月の企業物価指数は前年同月比9.2%増と16カ月連続上昇しました。現時点では、消費者物価上昇率は前年比2%台にとどまっていますが、企業物価上昇を反映して、夏場以降、消費者物価が一段と上昇する可能性が高まっています。**現在、日銀では低金利、金融緩和政策を維持していますが、このことが円安、インフレ進行の原因のひとつとなっているとの見方もあり、一定程度の金利引き上げの容認、金融引き締め政策への変更といった政策変更もあるのではないのでしょうか。但し、規模（金利引き上げ幅）、タイミングを誤ると景気にマイナス影響を与えてしまいますので、慎重な対応が求められます。
- 地域別にみた実体経済（地域別なバラツキが広がっている？）（図表14～16）
 - **住宅着工は全体としては堅調だが、東京都、神奈川県といった都心部での落ち込みが大きい**
 - **消費動向は、小売売上高が8カ月連続プラスとなったが、特に東京都など都心部の回復感が顕著**
 - **家計収入は世帯主収入は安定しているが、3月以降については東京都の落ち込みが大きい**
- 日本及び米国の株式市場動向（日米ともに株価は下値模索の展開が続いている）（図表17～20）
 - **日経平均は、インフレ環境に進行に伴う経済へのダメージを懸念して戻りの弱い展開が続いている**
 - **米国株は、金利上昇の継続、企業業績の悪化懸念など背景に、下値模索の可能性が続いている**

Ⅲ-2.地域別経済統計①：建築着工床面積、新設住宅着工戸数

(図表14) 主な地域別経済統計の推移 ～ ①生産活動 ～

都県名	2019年度	2020年度	2021年度	2020年6月	2020年12月	21年3月	21年6月	21年9月	21年12月	22年3月	22年4月	22年5月
建築着工床面積（前年比、%）												
宮城県	-19.9	-1.8	11.3	-19.6	-21.3	34.6	-3.8	37.9	73.6	-25.4	-14.1	8.0
茨城県	20.9	-21.3	84.5	-42.6	-29.6	-1.2	-11.1	54.7	138.5	71.2	-6.0	-13.1
埼玉県	4.5	-6.2	-3.9	-4.2	-23.2	5.4	-2.8	5.0	21.8	-11.6	-4.9	17.5
千葉県	-4.1	-1.1	21.7	-43.6	2.8	37.2	91.0	-15.4	-10.3	-10.5	-2.6	-21.0
東京都	-0.2	-14.5	28.4	17.9	-45.6	-10.5	-1.6	-39.8	60.8	-14.9	-8.5	-39.0
神奈川県	11.7	3.8	-16.7	-29.8	-0.9	94.8	14.9	-31.3	21.0	-54.4	21.5	-39.7
全国	-4.7	-8.5	7.1	-16.0	-11.4	6.1	9.3	-1.2	16.1	-6.2	6.8	-6.9
新設住宅着工戸数（前年比、%）												
宮城県	-16.6	-10.8	14.8	-1.1	-12.8	15.8	-14.6	21.0	42.2	18.2	-2.3	28.5
茨城県	-10.5	-7.8	18.4	-20.6	-1.7	0.6	5.7	26.6	-5.4	28.9	-26.6	-2.5
埼玉県	-14.2	-3.5	7.2	-9.8	-6.7	9.7	-0.5	-1.8	5.9	16.5	20.3	-1.5
千葉県	-6.3	-2.8	6.5	-1.4	3.5	7.2	22.5	-7.9	5.8	-11.1	1.1	1.4
東京都	-8.6	-1.8	0.9	3.2	-14.1	9.4	0.5	-17.1	6.6	-3.5	-3.4	-12.5
神奈川県	-3.9	-12.8	6.3	-20.1	-10.8	8.3	17.2	-4.4	34.3	3.1	28.0	-16.3
全国	-7.3	-8.1	6.6	-12.8	-9.0	1.5	7.3	4.3	4.2	6.0	2.2	-4.3

(出所) 国土交通省データ等により作成。2022年7月20日までに発表のもの。ブルー枠は直近3カ月でポジティブな数値。

- (1) 5月の建築着工床面積は、物流倉庫や工場・生産施設など大型案件の着工一巡により首都圏各県で2桁減となる地域が多かった
- (2) 5月の新設住宅着工戸数は、持ち家、貸家、戸建て分譲住宅の好不調の影響を受けて地域によって伸び率にバラつきがみられる
- (3) 東京都、神奈川県といった首都圏中心部では、用地取得難等による持ち家着工の減少が全体の着工戸数を押し下げている

Ⅲ-3.地域別経済統計②：小売売上高、家計消費支出

(図表15) 地域別経済統計の推移 ～ ②消費活動 ～

都県名	2019年度	2020年度	2021年度	2020年9月	2020年12月	21年3月	21年6月	21年9月	21年12月	22年3月	22年4月	22年5月
小売売上高（百貨店・スーパー、前年比、%）												
宮城県	-1.5	-2.6	-0.6	-8.0	-0.1	-2.4	-2.7	-3.4	-1.3	-1.4	-1.1	-1.5
茨城県	-0.1	6.2	0.6	0.9	4.1	1.8	-2.9	1.5	0.5	1.2	0.6	0.1
埼玉県	-0.8	3.4	1.6	-2.0	3.1	-0.5	-2.5	0.8	-0.2	0.5	-0.6	-2.2
千葉県	0.1	0.6	1.8	-6.9	0.2	1.3	-2.6	0.2	0.3	1.1	1.4	-1.2
東京都	-2.9	-14.7	6.0	-22.7	-9.4	5.0	0.4	0.8	4.7	5.4	11.2	26.4
神奈川県	-2.5	-2.1	2.4	-10.8	-1.1	2.5	1.9	0.3	-0.1	-0.3	1.3	-0.6
全国	-1.6	-5.1	1.9	-13.9	-3.4	2.9	-2.3	-1.3	1.4	1.5	4.0	8.5
家計消費支出・市区単位・二人以上世帯（前年比、%）												
仙台市	0.6	-4.1	7.3	-19.4	-7.9	18.1	5.5	2.8	6.4	24.0	8.8	-12.1
水戸市	-1.3	-4.3	0.5	3.0	-0.8	23.3	-11.5	-23.6	11.9	-0.2	13.7	7.1
さいたま市	4.1	-3.3	-3.5	-9.0	-8.2	-11.4	-24.1	4.4	1.4	8.1	2.6	4.8
千葉市	-4.3	-1.2	2.7	-23.0	0.2	-11.1	-2.9	-2.5	8.6	-16.7	-32.2	-17.8
東京都区部	1.9	-2.3	-0.7	-7.7	12.0	17.5	-7.8	-1.2	-7.2	-15.4	-9.4	-8.5
横浜市	2.1	-3.8	1.4	-23.3	-16.6	-14.8	-3.5	25.6	6.1	12.6	-4.1	0.0
全国	2.1	-5.3	0.4	-10.2	-2.0	6.0	-4.9	-1.7	0.7	-0.8	1.2	2.4

（出所）経済産業省、総務省データ等により作成。家計消費支出は暦年ベース。2022年7月20日までに発表のもの。ブルー枠は直近3カ月でポジティブな数値。

- (1) 5月の小売売上高は全国ベースで8カ月連続プラスとなったが、特に人流の増加によって東京都の売上高回復が牽引役となっている
- (2) 5月の消費支出で地域によってバラツキがみられるのは、住宅リフォーム、自動車購入といった大型支出の増減が影響したため

Ⅲ-4.地域別経済統計③：有効求人倍率、家計実収入

(図表16) 主な地域別経済統計の推移 ～ ③雇用所得環境 ～

都県名	2019年度	2020年度	2021年度	2020年6月	2020年12月	21年3月	21年6月	21年9月	21年12月	22年3月	22年4月	22年5月
有効求人倍率・受理地別・季調値（水準、%）												
宮城県	1.57	1.20	1.33	1.24	1.14	1.24	1.30	1.36	1.31	1.37	1.35	1.35
茨城県	1.58	1.27	1.38	1.33	1.19	1.32	1.39	1.37	1.34	1.45	1.44	1.48
埼玉県	1.28	0.94	0.94	1.02	0.85	0.91	0.96	0.94	0.93	0.96	1.02	1.03
千葉県	1.29	0.90	0.86	0.97	0.83	0.84	0.87	0.85	0.84	0.90	0.94	0.95
東京都	2.05	1.27	1.22	1.33	1.18	1.17	1.17	1.22	1.23	1.34	1.39	1.44
神奈川県	1.15	0.80	0.80	0.86	0.75	0.76	0.79	0.79	0.78	0.82	0.87	0.88
全国	1.55	1.10	1.16	1.12	1.05	1.10	1.13	1.15	1.17	1.22	1.23	1.24
家計実収入（勤め先収入）・市区単位・二人以上世帯の世帯合算値（前年比、%）												
仙台市	8.2	-4.5	9.0	10.9	-12.3	5.3	8.5	10.9	9.1	21.6	14.5	13.1
水戸市	-3.5	3.7	3.8	54.7	-6.9	-0.8	-15.0	38.9	15.5	-15.5	-10.0	-10.1
さいたま市	20.3	-6.7	-0.0	-13.8	-17.0	4.6	4.9	-1.1	0.6	16.6	8.3	32.6
千葉市	5.8	1.7	-1.0	-5.0	-6.4	-1.7	-10.5	-5.1	13.3	-8.9	-7.0	12.6
東京都区部	5.6	4.8	1.6	-3.8	11.1	2.6	16.5	3.3	-17.0	-14.2	-21.8	-20.0
横浜市	6.5	4.4	-3.6	8.7	-3.8	-19.7	-21.7	0.8	13.0	32.6	22.8	24.5
全国	4.6	0.1	2.6	-1.7	-3.6	-2.1	5.9	3.4	2.3	3.0	0.4	0.7

（出所）厚生労働省、総務省データ等により作成。家計実収入は暦年ベース。2022年7月20日までに発表のもの。イエロー枠は直近3カ月でネガティブな数値。

（注記1）産業別にみると、新規卒業者を除くベースで求人が増えているのは建設業くらいであり（といっても四半期に一度）、求人数は軒並み減少している。

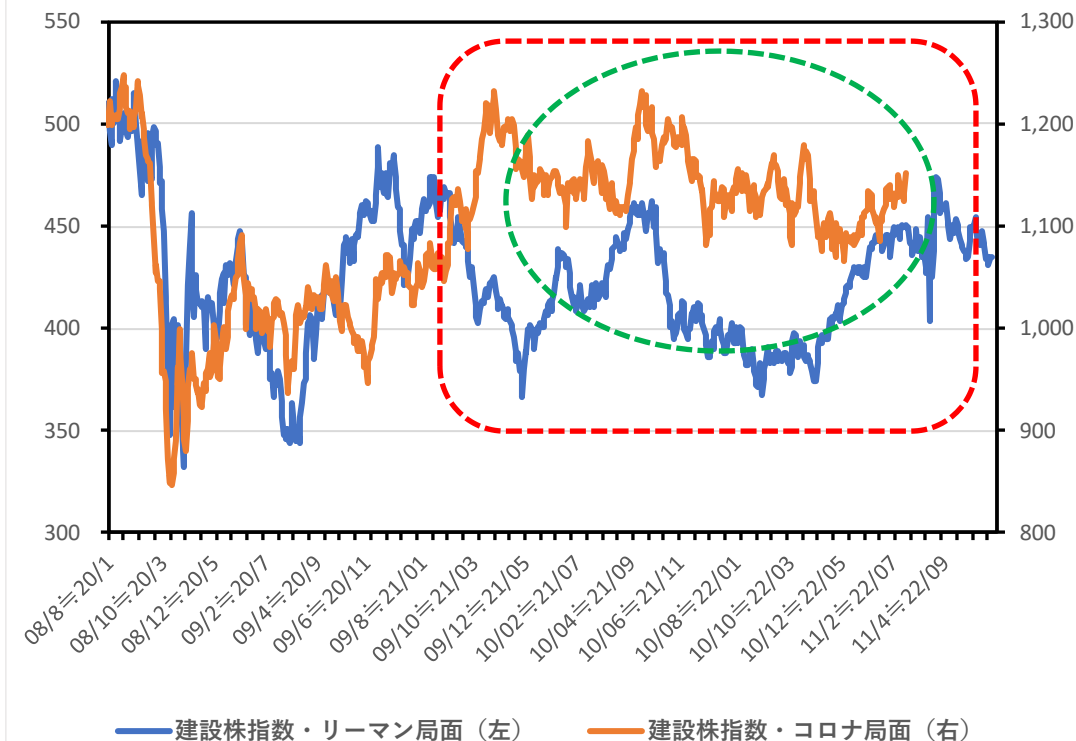
（注記2）家計実収入は勤労者世帯の勤労収入がベースであり、財産収入、預貯金引出、クレジット購入借入金は含まれていない。

- （1）有効求人倍率は全体としては緩やかな改善傾向にあるが、神奈川県、千葉県、埼玉県では依然として1倍割れの状況が続いている
- （2）家計実収入（勤め先からの収入）は、全国平均では14カ月連続増加したが、配偶者・世帯員収入の増減により地域差がみられる

Ⅲ-5.株価指数の推移①：建設株指数、不動産株指数

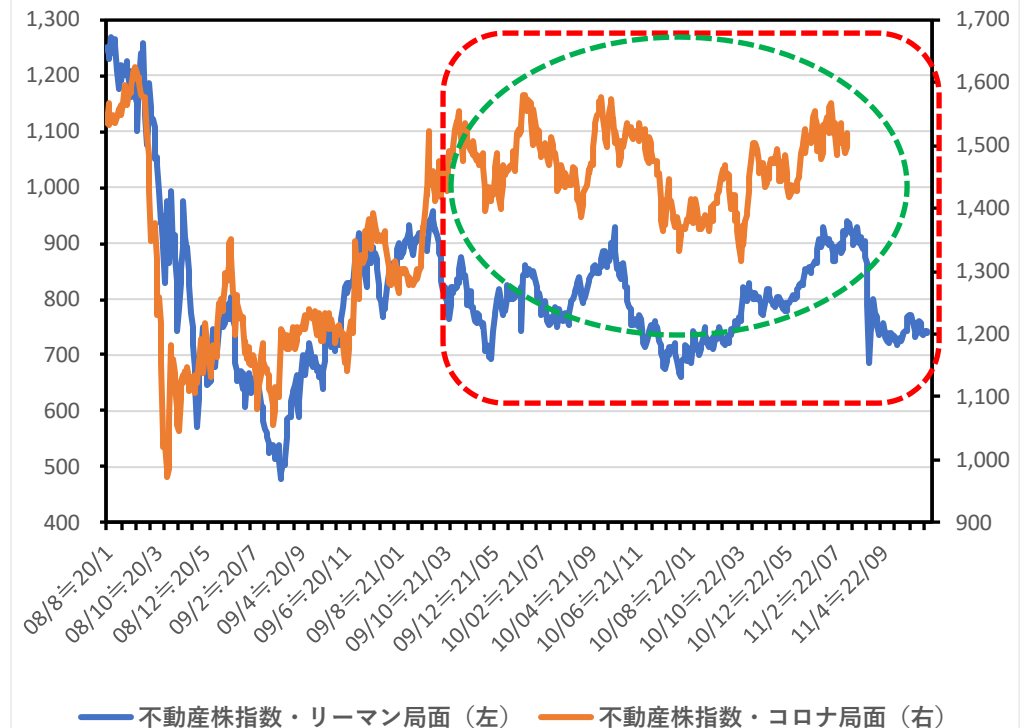
- 1) 建設株は、割安感の台頭、株主還元の拡充、受注環境の改善期待により底入れの兆しが出ている？
- 2) 不動産株は、インフレ環境の高まりによって不動産市況好転⇒収益拡大のシナリオを好感している？

(図表17) 建設株指数の日次推移



(出所) 取引所データより筆者作成。東証業種別指数。7月20日終値ベース。

(図表18) 不動産株指数の日次推移



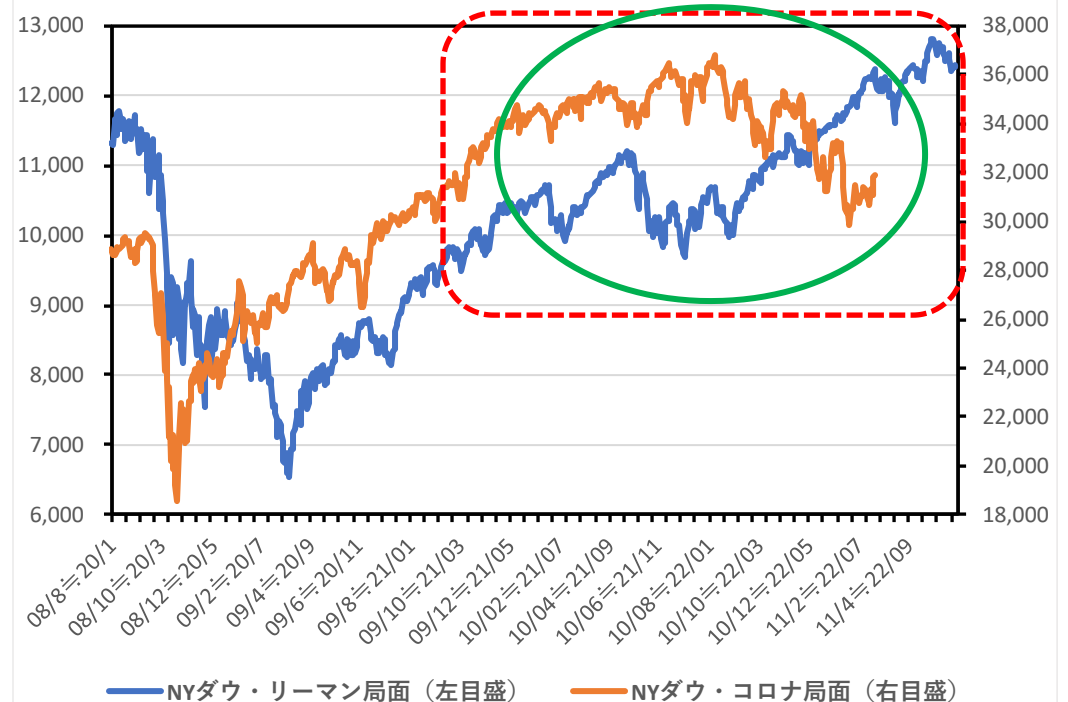
Ⅲ-6. 株価指数の推移②：日経平均株価、ニューヨークダウ

- 1) 日経平均は、インフレ環境に進行に伴う経済へのダメージを懸念して戻りの弱い展開が続いている？
- 2) 米国株は、金利上昇の継続、企業業績の悪化懸念など背景に、下値模索の展開が続いている？

(図表19) 日経平均株価の日次推移 (円)



(図表20) ニューヨークダウの日次推移 (ドル)



(出所) 取引所データより筆者作成。7月20日終値ベース。

Ⅲ-7.専門用語の解説コーナー

- **賃金（労働の対償として使用者が労働者に支払うすべてのもの）・3ページ参照**

賃金の定義とは賃金、給料、手当、賞与その他名称のいかんを問わず、労働の対償として使用者が労働者に支払うすべてのものを意味します。家族手当など一見福利厚生と思われるようなもの（労働とは直接関係がないようなもの）であっても、労働の対償として使用者が労働者に支払うものはすべて賃金となります。あらかじめ支給条件が明確である場合の退職手当、結婚祝金、死亡弔慰金、災害見舞金、通勤手当等及び通勤乗車券、休業手当、労働者が負担すべき所得税や社会保険料を事業主が労働者に代わりに負担した金額なども賃金に含まれます。

- **インフレーション（物価上昇を表す重要な経済統計。物価指数は総務省が毎月公表している）・6ページ参照**

インフレーションとは、私たちが普段買っている日用品やサービスの値段（物価）が上がることをいいます。良いインフレの下では、企業が販売価格の上昇で儲かり、社員の給料が増え、消費者は物価上昇による生活費の増加を給料アップで吸収してもっと商品を買うようになり、商品がたくさん売れて企業が儲かる…というサイクルで景気は良くなります。一方、商品の仕入れ価格の上昇ほど商品価格に上乗せできず、企業の業績が悪くなり、賃金が上がらないのに身の回りの商品が値上がりして家計を圧迫する、といった悪循環をもたらすのが悪いインフレです。

- **食料問題（飢餓、栄養不足、食料の大量破棄といったさまざまな問題を抱えている）・20ページ参照**

ロシアのウクライナ危機によって食料問題が注目されています。これによる影響としては、アフリカ諸国など飢餓に苦しんでいる地域に食料が行き渡らないこと、そして先進国での食料価格が上昇することの2点が挙げられます。世界的な輸送コスト上昇も影響して、既に穀物を中心とした食料価格の値上げが広がっています。このため、日本人が口にする麺類（うどん、蕎麦、ラーメン）の価格が上昇傾向にあります。

- 本資料は、情報提供を目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料の内容には、将来の予測に関する記述が含まれていますが、かかる記述は将来の業績、財務内容、経営結果等を保証するものではありません。
- 本資料において提供している情報については、その正確性及び完全性を保証するものではなく、本資料に記載される情報を更新する責任を負うものではありません。また、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合があります。
- 本資料の中の意見は、執筆者個人のものであり、所属する組織とは関係がありません。
- 事前の承諾なく、本資料の内容の全部若しくは一部を引用、複製又は転用することを禁止します。

レポート担当

(一社) 不動産総合戦略協会 客員研究員 水谷敏也

分析

春先から続いていた景気回復基調でしたが、インフレ懸念の台頭、消費回復の一巡などから息切れ感が漂い始めてきました。一方、コロナ禍は第7波に突入しており、当初期待されていた旅行需要の回復にも水を差しそうな雲行きです。早急に求められるのは、景気回復のための財政出動と政策発動だと思います。

プロフィール

2000年、国際証券（現三菱UFJモルガンスタンレー証券）入社。証券アナリストとして企業調査に従事。2007～2017年、米国金融専門誌・Institutional Investor誌、日本株・建設部門アナリストランキングで11年連続第一位を獲得（2016年に殿堂入り）。2019年より経営コンサルタントとして、講演活動、原稿執筆などに従事している。

仕事に活かす経済・不動産レポート

《定点観測：2022年7月号》

2022年7月22日発行

発行者 (公社) 全日本不動産協会東京都本部
中央支部 支部長 和光 隆信
流通推進委員会 委員長 本多 敏展
〒103-0061 東京都中央区銀座1-20-14
銀座NKビル10階
電話番号 03-5159-7331
発行形態 中央支部ホームページ／ダウンロード
メール配信登録者／メール配信