

30分で読める！

月刊 仕事に活かす経済・不動産レポート

《定点観測：2022年8月号》

世界経済見通しを下方修正！

(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 円安は不動産業界にどのような影響を及ぼすか？（図表1～2）
06 ~ 07	Column 世界経済見通しを下方修正！景気回復は2023年以降か？（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 何故、持ち家着工の減少傾向が続いているのか？
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 我が国で副業・兼業文化は浸透するか？（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：円安と不動産市場



【円安は不動産市場にどのような影響を及ぼすか？】

米国の金利引き上げを契機に今年3月くらいから円安が進行しています。今後の為替の見方については、「一段と円安が進む」という見方と「現在の円安水準は行き過ぎなので何れ円高方向に反転する」といった見方に分かれています。為替水準はさまざまな要因によって決まるため、40年振りの世界的インフレという環境下で今後の見通しを予測することは極めて難しくなっています。とはいえ、**日米金利差などを勘案すると、しばらくは一定程度の円安水準（130円台）が続くといった見方が増えつつあるようです。**

さて、円安が進むと不動産市場にはどのような影響があるのでしょうか。まず、「良い影響」としては、円の価値が下がる（円安）ことによって**海外投資家が日本の不動産を買いやすくなって購入機会が増えることが挙げられます。また、外国人観光客が増えて、ホテル、飲食、サービス、交通系企業の売上増大が期待されます。**一方、「悪い影響」としては、輸入木材などの価格が上がり、住宅価格が上昇することが挙げられます。さらに、円安が進行することによって、**国内景気が後退し、企業の設備投資や個人の不動産取得マインドが冷え込むことが予想されます。この結果、不動産流通量が低迷し、不動産価格が弱くなってしまうといったことが懸念されます**（図表1参照）。

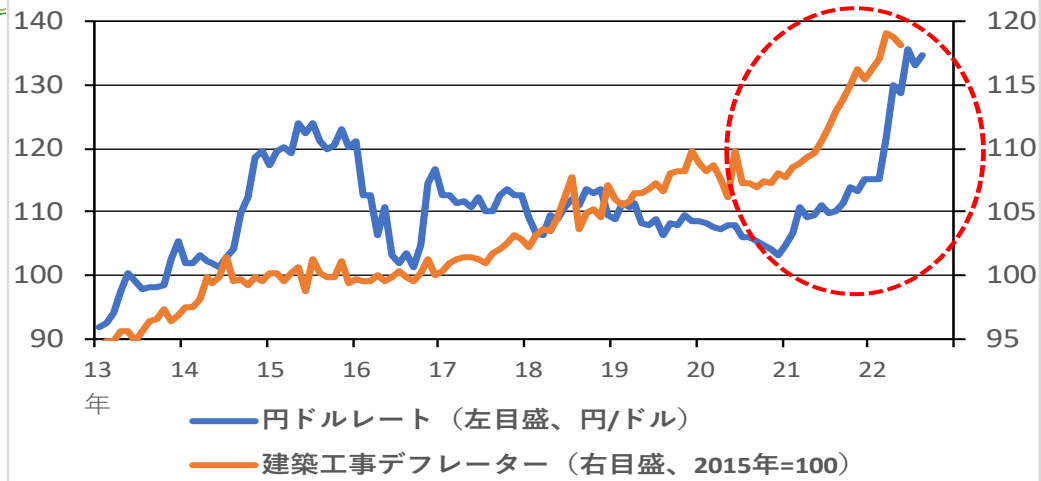
また、円安によって引き起こされることとして、①デフレーター（物価動向を示すひとつの指標）が上昇傾向を示す（図表2-1参照）、②企業物価が上昇する（図表2-2参照）、③持ち家着工が減少する（図表2-3参照）、④不動産取引件数が減少する（図表2-4参照）といった点があります。勿論、これら事象の変化は、必ずしも為替レートの変動によってのみもたらされるものではありません。とはいえ、**急激な円安は、インフレリスク上昇を通じて心理的に景気を冷え込ませ、短期的には不動産や住宅市場に悪影響を及ぼすと見ておいた方がよさそうです。**

（図表1）円安が不動産流通市場に及ぼす良い影響、悪い影響

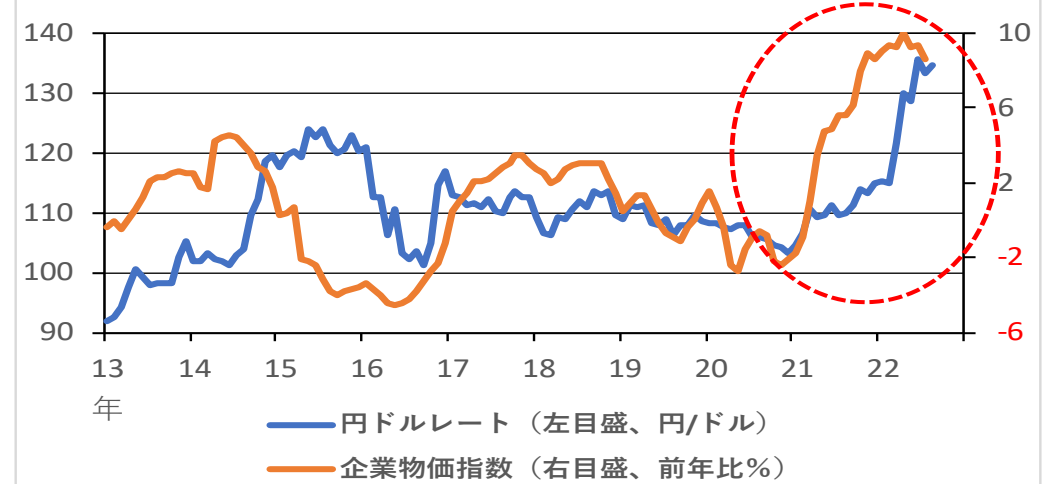
(1) 良い影響 《一般論》	①円の価値が下がることによって、海外の投資家・富裕層・企業から「日本の不動産は割安だ」と判断されて、日本の不動産を購入する可能性が高くなる。 ②海外投資家・富裕層・企業は、不動産投資に関する投資（購買）判断として自国通貨ベースで考えることが多く、急激な円安は投資（購入）のチャンスと捉えられている。
(2) 良い影響 《企業にとって》	①海外顧客に対応できる人的資源や人脈を持っている不動産会社にとっては大きく成長するチャンスとなる（海外顧客との取引拡大）。 ②円安進行で外国人観光客や出張に伴う入国者が増えると予想される。このため、ホテルの稼働率が高まり、飲食・サービス・交通系企業の売上増大が期待できる。
(3) 悪い影響 《一般論》	①日本の不動産が海外投資家・富裕層に買い占められてしまう（文化の侵略?）。 都心部のみならず、水源地、京都の町家、観光地では海外投資家の不動産取得が増加 ②円安進行に伴う金利上昇によって国内景気が後退し、企業の設備投資抑制、個人の住宅購入マインドが低下する。この結果、不動産流通量が縮小し、不動産取引高が減少する。
(4) 悪い影響 《企業にとって》	①円安によって、輸入木材の価格が上がり、住宅建築価格が上昇する結果、住宅販売が低迷してしまう可能性が高まる。⇒住宅建設・販売会社にとってビジネスチャンスの縮小。 ②円安進行に伴う内外金利差拡大によって、「金利上昇」や「流動性供給の縮小」が現実化する可能性が高まる。新築・中古市場ともに不動産流通市場が低迷局面に入る。

（出所）国土交通省、メディア情報等を基に筆者作成。

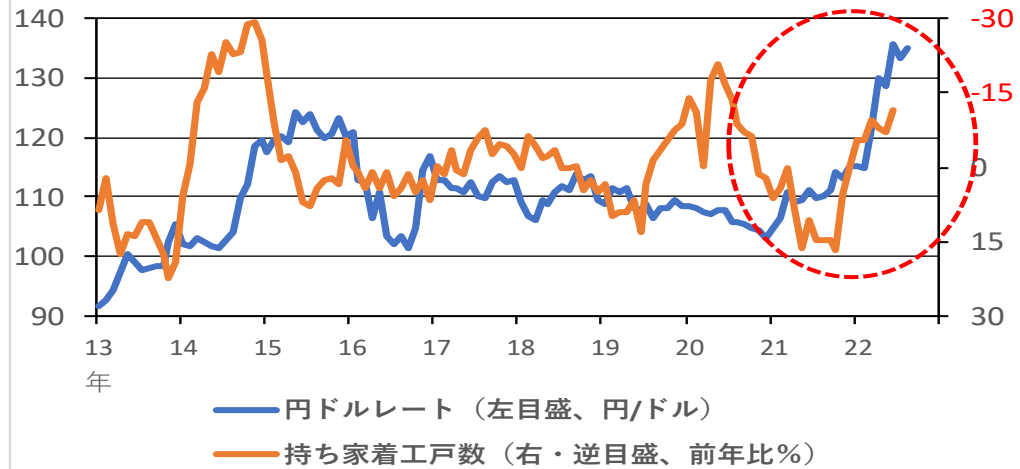
(図2-1) 為替レートとデフレーター



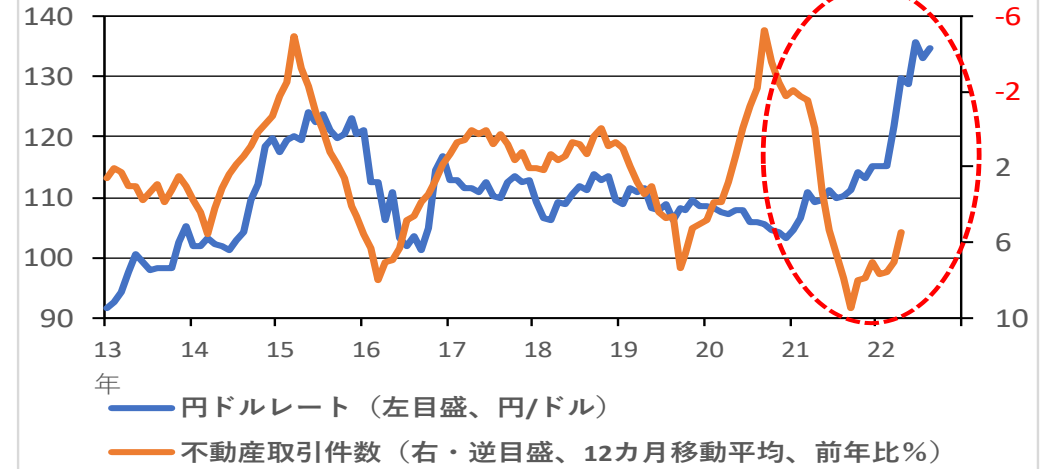
(図2-2) 為替レートと企業物価指数



(図2-3) 為替レートと持ち家着工戸数



(図2-4) 為替レートと不動産取引件数



(出所) 国土交通省資料等より筆者作成

Column : 景気後退局面に突入か？



【世界経済見通しを下方修正、景気回復は2023年以降か？】

7月に発表されたIMFによる世界経済改訂見通しでは、世界経済の成長率は2022年が+3.2%、2023年が+2.9%となり、前回4月時点の予想に比べてそれぞれ▲0.4ポイント、▲0.7ポイントの下方修正となりました。成長率が3%前後ということは、世界経済にとっては「失速寸前」の水準と言えるのではないのでしょうか（図表3参照）。**既に、ある程度の経済水準に達している先進国で、何故、経済成長が必要か**という点、①**経済成長を実現しないと政権基盤が不安定になる**、②**国民の高齢化によって医療費、年金といった財政負担が増える**、③**インフラが老朽しているため、公共投資を増やす必要がある（②と③は経済成長による税収増が財源）**、といった点が挙げられます。

世界的に経済成長率が低下している背景として、①新型コロナウイルスによるパンデミック（感染爆発）は3年目になっても終息の見通しが立っていないこと、②40年ぶりのインフレが世界各地で猛威を放っていること、③アメリカのFRB（連邦準備制度理事会）は全力で金融引き締めにあたっていること、といった要因が考えられます。さらに、④**ウクライナにおける戦争は開戦から半年が経過しても終結が見通せないこと、⑤西側諸国が仕掛けた対ロシア制裁はあまり効果を上げていないように見えること、等も影響しているとみられます。**

こうしたなかで、日本経済の先行きをみると、GDP水準では、来年（2023年）末にようやくコロナ禍前の水準に届く予想となっています。日本の場合、他の欧米先進国に比べると経済の減速感それほど大きくありません。とはいえ、**ウクライナ戦争と対ロシア経済制裁の影響は、日本のような「持たざる国」を直撃することになります。特に、米国経済成長率の低下といった「リスクシナリオ」が実現した場合は、日本経済も少なからず影響を受けることになります。その点、エネルギーや食糧、さらには武器・弾薬をも輸出する側のアメリカは、対ロシア経済制裁でエネルギー産業、農業、軍需産業はむしろ潤うかもしれません。残念ながら、日本ではこうした恩恵を享受する可能性はほとんどありません。**

(図表3) 主要国・地域における実質GDP成長率

(単位：％、ポイント)

	ビフォアコロナ禍の局面			コロナ禍の局面		2022年4月時点の予想		2022年7月時点の予想		成長率予想の変化		2019年起点の変化	
	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	22年予:A	23年予:B	22年予:C	23年予:D	C-A	D-B	2022年予	2023年予
世界GDP	3.7	3.6	2.9	-3.2	6.1	3.6	3.6	3.2	2.9	-0.4	-0.7	106.0	109.1
先進国・地域	2.4	2.2	1.7	-4.6	5.2	3.3	2.4	2.5	1.4	-0.8	-1.0	102.9	104.3
アメリカ	2.3	2.9	2.3	-3.5	5.7	3.7	2.3	2.3	1.0	-1.4	-1.3	104.3	105.4
ユーロ圏	2.4	1.8	1.2	-6.5	5.4	2.8	2.3	2.6	1.2	-0.2	-1.1	101.1	102.3
ドイツ	2.5	1.5	0.6	-4.8	2.9	2.1	2.7	1.2	0.8	-0.9	-1.9	99.1	99.9
フランス	2.3	1.5	1.3	-8.0	6.8	2.9	1.4	2.3	1.0	-0.6	-0.4	100.5	101.5
イタリア	1.5	0.9	0.3	-8.9	6.6	2.3	1.7	3.0	0.7	0.7	-1.0	100.0	100.7
スペイン	3.1	2.5	2.0	-10.8	5.1	4.8	3.3	4.0	2.0	-0.8	-1.3	97.5	99.4
日本	1.7	0.8	0.7	-4.7	1.7	2.4	2.3	1.7	1.7	-0.7	-0.6	98.6	100.2
イギリス	1.7	1.4	1.4	-9.8	7.4	3.7	1.2	3.2	0.5	-0.5	-0.7	100.0	100.5
カナダ	3.0	1.8	1.6	-5.3	4.5	3.9	2.8	3.4	1.8	-0.5	-1.0	102.3	104.2
新興国・途上国	4.7	4.5	3.7	-2.1	6.8	3.8	4.4	3.6	3.9	-0.2	-0.5	108.3	112.5
中国	6.9	6.6	6.1	2.3	8.1	4.4	5.1	3.3	4.6	-1.1	-0.5	114.2	119.5
インド	6.7	7.1	4.2	-7.3	8.7	8.2	6.9	7.4	6.1	-0.8	-0.8	108.2	114.8
ロシア	1.5	2.3	1.3	-3.0	4.7	-8.5	-2.3	-6.0	-3.5	2.5	-1.2	95.5	92.1
ブラジル	1.0	1.1	1.1	-4.1	4.6	0.8	1.4	1.7	1.1	0.9	-0.3	102.0	103.1

(出所)IMF（国際通貨基金）による「世界経済見通し」に基づき筆者作成。（注記）2019年起点の変化とは、2019年を100とした場合の2022年、2023年の各国GDP水準を試算したもの。

I .ここがポイント（1）



定点観測 ⇒ 建設受注、住宅着工は順調だが一部に失速感も

- A) 建設受注は、民間建築部門の好調で3カ月連続大幅増（図表4コメント）
- B) 持家は7カ月連続マイナス、貸家は16カ月連続プラス（図表4コメント）
- C) 6月の東京都の人口は6カ月連続流入超となっており、都心部の人口は増加傾向へと転じているのか？（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牽引（図表7コメント）
- E) 旅客輸送量、ホテル稼働率の回復は依然として低調？（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
 - 6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3カ月連続で大幅プラスとなった
 - 持ち家着工は7カ月連続マイナスであり、住宅ローン減税改訂のマイナス影響の可能性も？
 - 貸家は16カ月連続プラスとなったが、景況感の悪化により全国的に伸び率が鈍化している？
- 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？
 - 都心部での人流は回復傾向にあり、百貨店では化粧品、ブランド品、時計等が売れ行き好調
 - 外食業界では、業態による温度差はあるものの、全般的に客足の回復は鈍い印象である
 - 小売、外食業界では、販売単価改訂、容量見通し等による実質値上げの動きが進んでいる
- 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3カ月連続マイナス。大企業と中小・零細企業との格差が広がっている？
 - 6月の家計支出は4カ月振りに増加したが、大口支出が増加するなど一時的要因の影響か？
 - 東京都への人口流入超は6カ月連続だが、コロナ禍前に比べると流入超過人数が大きく減少

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)

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	-2.3	-21.2	30.5	19.5	15.5
（建築工事受注高）	13.6	-22.6	49.8	37.4	25.8
（土木工事受注高）	-28.2	-3.7	3.3	-8.8	-5.0
居住用建築着工床面積	5.0	0.0	0.9	-5.9	-4.8
非居住用建築着工床面積	10.9	-15.1	15.6	-8.4	12.0
居住用建築着工単価	5.4	-1.2	6.1	-0.6	3.0
非居住用建築着工単価	-12.7	3.2	8.5	-5.7	1.1

6月は民間製造業からの大幅伸長が牽引し、 3カ月連続で大幅プラスとなった
6月は製造業からの受注高が前年比 80.0%増 、非製造業も 11.4%増 と好調
6月は国の機関からの受注が 17.7%減 、地方自治体 46.1%減 と何れも低調
6月の居住用床面積は床面積の大きい持ち家着工の不振で 2カ月連続マイナス
6月は工場及び物流倉庫案件の着工増を受けて 2カ月振りにプラスとなった
6月は住宅価格上昇の影響を受けて平均単価が下落し 2カ月振りのプラス転換
6月は資材価格上昇による建築費全般の上昇を背景に 2カ月振りにプラス転換

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	-9.4	-8.0	-6.9	-11.3
貸家着工戸数	4.6	18.6	2.4	3.5	1.6
マンション着工戸数	43.5	2.2	17.7	-19.9	11.8
戸建て分譲着工戸数	10.7	9.9	7.4	0.9	0.3
首都圏マンション供給戸数	2.0	-19.7	16.1	-4.3	-1.1
近畿圏マンション供給戸数	-19.8	-30.2	5.0	4.4	-27.2

建築部材の納入遅れ等で 7カ月連続減少 。首都圏は 2カ月連続2桁マイナス
16カ月連続でプラス。首都圏 0.3%増 、中部圏 9.3%増 、近畿圏 2.3%増
6月は 首都圏19.5%減 、近畿圏 24.1%増 、その他地域 2.6倍 とマチマチ
旺盛な住宅需要を背景に 14カ月連続増 。但し、首都圏、中部圏は減速の兆し
6月の供給戸数は 2カ月連続減少 したが、坪当たり単価は 3カ月振りに上昇
6月の供給戸数は 3カ月振りに減少 。契約率は 2カ月連続で70%を上回った

（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8月22日までに発表のもの。

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)

消費活動（既存店ベース、前年比、%）

百貨店売上高	-0.8	4.4	18.6	56.0	11.6
スーパー売上高	0.4	0.4	-0.3	-1.9	-2.1
コンビニ売上高	0.6	1.7	2.7	3.5	1.2
家電量販店売上高	-0.8	2.6	1.4	-3.3	3.5
ドラッグストア売上高	4.5	4.6	3.1	1.7	3.4
ホームセンター売上高	-4.1	-2.2	-1.5	-3.9	-0.7
通信販売売上高	-0.8	0.0	-4.1	-4.4	-1.2

19年6月比では 9.1%減 。外出機会増加で衣料品、食堂・喫茶の売上が回復
19年6月比では 1.3%減 。商品価格値上げに伴う買い控えが影響している
19年6月比では 2.3%減 。人流の回復が鈍い都心と観光地での売上回復が鈍い
19年6月比では 4.1%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6月比では 11.0%増 。調剤医薬品、ビューティケア（含む化粧品）が伸長
19年6月比で 4.7%増 。前年比では電気製品、カー用品、アウトドア用品がプラス
19年6月比では 11.9%増 。リアル店舗の回復で家庭用品、衣料品売上が減少

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	1.21	1.22	1.23	1.24	1.27
完全失業率・%	2.7	2.6	2.5	2.6	2.6
勤労者世帯主収入	1.5	2.2	-2.7	-2.7	-2.9
パート・アルバイト時給	2.8	2.2	5.9	4.8	4.8
派遣社員の時給	-5.9	-2.0	-3.2	-2.4	0.6
家計消費支出	1.1	-2.3	-1.7	-0.5	3.5

求人数は 前年比12.0%増 。飲食・サービス業（含宿泊業）から 30.9%増
失業者数は12カ月連続減少 。非正規職員が5カ月連続で増加している
世帯主収入は3カ月連続減少したが、配偶者の収入は5カ月連続で増加
6月は前年比では 7カ月連続増加 。倉庫作業、介護スタッフの求人が増えている
6月は前年比では 14カ月振りにプラス転換 。前月ベースでは横ばいが続いている
6月は 4カ月振りに増加 。 交通通信費、住居費、教養娯楽費、医療費が増加

（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8月22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)

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)	0.1	0.3	-1.3	-7.2	8.9
機械受注 (民需合計)	-6.4	-0.4	23.8	-9.0	2.2
機械受注 (除く船舶・電力)	-9.8	7.1	10.8	-5.6	0.9
国内新車販売台数	-18.6	-14.8	-15.0	-16.7	-15.8
貿易統計・輸出額 (金額)	19.1	14.7	12.5	15.8	19.3
貿易統計・輸入額 (金額)	34.1	31.2	28.3	48.9	46.1
消費者物価指数 (20年基準)	0.9	1.2	2.5	2.5	2.4

6月は3カ月振りにプラス。自動車、電気・情報通信機械、電子部品が上昇
6月は2カ月振りのプラス。石油製品、化学工業、電気機械、造船業が好調
6月は2カ月振りのプラス。製造業5.4%増、非製造業0.0%減と対照的
6月は10カ月連続2桁減。三菱、マツダ、スズキ、ホンダ等は前年比プラスに
6月は米国向け15.7%増、アセアン向け29.6%増、中国向け7.4%増
6月は円安、資源価格・食料品価格の上昇を背景に8カ月連続貿易赤字
6月は生鮮食品 (野菜・魚介) が6.5%増、光熱・水道費が14.0%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	-1.2	1.5	-2.2	15.1	-0.2
東京都からの人口流出者	-9.3	-5.6	-5.9	10.1	-3.1
東京都の人口流入超過人数	624	33,171	4,374	720	289
不動産登記件数	4.3	-2.0	-10.1	7.2	-3.2
プライム市場株式売買代金	4.4	2.0	1.6	21.2	21.8
日経平均株価 (月末値)	26,527	27,821	26,848	27,280	26,393

2カ月振りのマイナスであり、19年6月比で0.5%減、20年6月比で0.4%増
2カ月振りのマイナスであり、19年6月比10.4%増、20年6月比で5.5%増
6月は6カ月連続転入超だったが、コロナ禍前に比べると大きく落ち込んでいる
6月は前年比では2カ月振りのマイナス。19年5月比では5.6%減と低調
売買代金は堅調に推移。6月は19年比で70.0%増、20年比で21.7%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8月22日までに発表のもの。

※2022年7月1日現在の東京都の人口は1,403万6,078人 (前月比6,352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37,965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				
	22年3月	22年4月	22年5月	22年6月	22年7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①：百貨店、総合スーパー（既存店ベース、単位：％）

三越伊勢丹HD	13.0	20.2	89.2	15.6	22.2
松屋本店（銀座、浅草）	11.4	32.5	95.0	38.4	31.0
そごう・西武	3.1	11.6	33.6	7.2	12.5
高島屋	6.1	22.6	63.3	13.5	10.6
イオンリテール	0.1	1.8	2.2	-0.8	1.0
イトーヨーカ堂（SC計）	-1.5	0.7	-2.7	-2.9	-1.1
ヤオコー（食品スーパー）	0.8	0.3	-1.9	-0.5	2.5

19年7月対比では 3.6%増 とコロナ禍前水準を回復。銀座店が牽引役に
19年7月比では 12.5%減 。前年比では化粧品、ブランド品、時計等が好調
19年7月比では 8.3%減 。人流は回復しているものの、売上回復が遅れている
19年7月比では 5.5%減 。新宿店は好調だが、それ以外の店舗は回復に陰り
19年7月比では売上高 0.9%減 。物価上昇に伴う買い控えの高まりが影響？
19年7月比では売上高 2.6%減 、客数 8.3%減 、客単価 6.1%増 と低調
19年7月比では売上高 17.3%増 、客数 5.3%減 、客単価 23.8%増

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：％）

セブンイレブン	0.8	1.7	2.6	2.9	3.6
ファミリーマート	3.6	2.9	4.4	5.2	3.7
ローソン	0.7	1.1	3.0	2.3	2.3
ユニクロ（カジュアル）	-10.7	15.8	17.5	-10.2	6.4
ワークマン（カジュアル）	-0.4	11.5	2.3	14.1	10.5
青山商事（紳士服）	6.2	17.9	22.7	26.5	20.7

19年7月比では売上高 1.0%増 、客数 12.2%減 、客単価 14.8%増
19年7月比では売上高 1.5%減 、客数 11.1%減 、客単価 10.9%増
19年7月比では売上高 2.1%減 、客数 14.0%減 、客単価 13.8%増
19年7月比では売上高 8.5%増 、客数 2.0%減 、客単価 10.9%増
19年7月比では売上高 41.4%増 、客数 35.9%増 、客単価 3.9%増
19年7月比では売上高 9.2%減 、客数 3.4%減 、客単価 5.9%減 と底入れ

（出所）各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2022年8月22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。

（注記）ドン・キホーテはPPHI（Pan Pacific International Holdings）が月次会社基準を変更したため、今月より食品スーパー大手のヤオコーを採用。

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					現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)
	22年3月	22年4月	22年5月	22年6月	22年7月	

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	-0.9	-3.8	-1.1	-1.7	1.4	経営統合後初めて、 売上高がプラス計上。化粧品、雑貨が回復の兆しも 19年7月比では売上高 13.7%増 、客数 2.7%増 、客単価 10.7%増
ウエルシアHD	2.9	1.8	0.1	1.6	4.8	

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	-1.0	10.6	22.0	26.1	18.0	19年7月比では売上高 12.9%減 、客数 19.0%減 、客単価 7.3%増
サイゼリヤ	17.0	24.4	38.8	36.1	24.0	19年7月比では売上高 8.6%減 、客数 14.6%減 、客単価 7.0%増
ロイヤルホスト	10.0	19.5	30.7	27.0	22.6	19年7月比では売上高 2.6%増 、客数 13.9%減 、客単価 19.0%増
マクドナルド	12.6	11.3	5.1	10.2	8.1	19年7月比では売上高 32.1%増 、客数 0.3%減 、客単価 32.4%増
ケンタッキー	-7.3	3.6	-15.8	-5.4	-2.7	19年7月比では売上高 23.5%増 、客数 11.2%増 、客単価 11.0%増
モスバーガー	1.5	7.4	-6.0	1.8	11.5	19年7月比では売上高 34.8%増 、客数 9.2%増 、客単価 23.4%増
すき家	11.4	8.3	6.3	9.2	7.4	19年7月比では売上高 19.9%増 、客数 4.3%増 、客単価 14.9%増
吉野家	11.9	11.6	9.8	6.3	10.5	19年7月比では売上高 0.1%減 、客数 12.9%減 、客単価 14.8%増
松屋フーズ	2.2	5.7	7.8	10.9	12.0	19年7月比では売上高 5.4%減 、客数 18.5%減 、客単価 15.9%増
ほっともっと	3.7	2.5	-4.1	-0.7	2.5	19年7月比では売上高 10.8%増 。傘下のやよい軒は 前年比25.2%増
トリドール（丸亀製麺）	10.4	5.6	14.5	7.5	2.1	19年7月比では売上高 1.6%増 、客数 8.7%減 、客単価 11.1%増

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2022年8月22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)

		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
対象項目		22年2月	22年3月	22年4月	22年5月	22年6月	(現状認識及び特徴点)
交通機関の利用状況（前年比、％）							
新幹線輸送量（JR東海）		34.0	34.0	62.0	158.0	94.0	19年6月比では 29%減 、7月速報は21年比 59%増 、19年比では 30%減 19年6月比で 23.8%減 。定期収入は21年比 0.7%減 、19年比 13.7%減 19年6月比では運賃収入は 11.8%減 、輸送人員（定期外）は 9.6%減 19年6月比では 36.3%減 。座席利用率は55.5%と回復基調を示している 19年6月比で 71.6%減 。貨物重量は19年比 5.3%減 、21年比 8.4%減 3か月連続プラス となり、徐々に復調傾向を示している。19年比では 4.1%減
JR東日本定期外収入		25.3	13.5	52.2	81.7	59.5	
小田急線定期外収入		10.5	12.0	16.5	35.5	23.7	
国内線旅客数・ANA		53.4	56.5	61.4	134.0	133.2	
国際線旅客数・ANA		142.0	267.3	419.6	446.1	402.3	
パーク24売上高・前年比		-2.1	-0.1	5.7	15.1	8.7	
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		86.2	109.8	84.1	266.0	270.6	19年6月比では 20.8%減 。旅行マインドの改善で、取扱高は回復傾向へ 19年6月比で 85.3%減 。前年比は増加しているが、依然として緩やかな回復 稼働率は回復基調にあるが、リゾート地での感染拡大がブレーキとなっている模様 稼働率は高水準にあるが、コロナ感染リスクを警戒して回復テンポが鈍化している 大分県、三重県、富山県、佐賀県、鳥取県での 稼働率は70%超にまで回復 香川県、島根県、群馬県、栃木県の稼働率が比較域高いが 50%未満の水準 6月は120,400人。19年6月比では 95.8%減 。入国受入の環境整備を推進
海外旅行取扱高・日本人		112.5	85.2	218.4	388.4	393.0	
※	リゾートホテル稼働率	26.1	37.2	36.1	40.7	41.3	
※	ビジネスホテル稼働率	45.1	52.8	55.5	54.1	54.8	
※	シティホテル稼働率	32.4	40.3	45.1	48.0	50.6	
※	旅館稼働率	20.2	26.6	28.3	33.6	32.2	
訪日外国人旅行者数		127.1	438.1	1,185.4	1,364.9	1,201.5	

(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8月22日までに発表のもの。

早耳 地獄耳 馬耳東風

【何故、持ち家着工は減少傾向が続いているのか？】

コロナ禍での持ち家着工動向をみると、2021年度は増加しましたが、**2021年12月から前年比マイナスに転じています（2022年6月までで7カ月連続マイナス）**。新築戸建住宅売買業において、**2020年のピークから低下傾向にある背景には、需要の一巡に加え2021年年央から顕在化した、世界的な木材価格の高騰・建築資材不足が考えられます**。この木材価格の高騰は「ウッドショック」と呼ばれ、木造が大半となる戸建住宅の建築に大きな影響を与えています。木材・木製品の価格推移を国内企業物価指数でみると、2021年5月以降前年同月比で50%以上の上昇が続いています。

新築戸建住宅売買業に影響を与えている木材価格の高騰は、建設工事費にも影響が及んでいると考えられます。建設工事費の投入コストを把握することができる建設工事費デフレーターで2020年以降の住宅の建設工事費の推移をみると、木造住宅と非木造住宅の対比では、ともに建設工事費は上昇傾向にあるものの、足下では木造住宅の建設工事費が非木造住宅を上回る推移を示しています。これは、2021年年央から顕在化した木材価格の高騰により、木造住宅の建設工事費の上昇率が、非木造住宅の上昇率を上回っているためと思われます。企業物価指数の動きをみると、2021年5月から木造住宅の建設工事費デフレーターが、非木造住宅を超える水準で推移しています。

さらに、持ち家着工が低迷しているもう一つの要因としては、コロナ禍において持ち家住宅需要をけん引した助成金や減税等の支援制度が、2021年末に経過措置が終了し、2022年度のローン減税控除率の引き下げ等の税制改正の影響もあると思われます。**2021年までの住宅ローン減税は、年末残高に対して1.0%（最長10年）でしたが、2022年からは同0.7%（13年）へと変更されました。**

Ⅱ.ここがポイント（2）



景気ウォッチャー調査 ⇒ 7月調査は感染拡大により急低下

- A) 感染急拡大により景気マインドが大きく落ち込む（図表10コメント）
- B) 2月をボトムに続けてきた家計動向は7月は急低下…（図表10コメント）
- C) 感染拡大により、飲食・サービス関連が大幅失速へ（図表10コメント）
- D) 企業動向はコスト増の影響はあるが、低下幅は軽微（図表10コメント）
- E) 雇用動向は、コロナ禍後を睨んで飲食、旅行業で求人数が増加しつつある

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2月	22年3月	22年4月	22年5月	22年6月	22年7月	(前月差)
景気の現状判断DI	↗ 54.1	↘ 53.9	↓ 14.2	↘ 7.9	↘ 37.7	↑ 47.8	↗ 50.4	↗ 54.0	↘ 52.9	↘ 43.8	-9.1
家計動向調査	↗ 52.7	↘ 52.3	↓ 12.6	↘ 7.5	↘ 33.7	↑ 46.8	↗ 49.6	↗ 53.8	↘ 53.4	↓ 42.6	-10.8
小売関連	↗ 52.6	↘ 52.5	↓ 16.0	↘ 10.5	↘ 35.6	↑ 46.7	↗ 47.7	↗ 50.2	↘ 49.5	↘ 43.3	-6.2
飲食関連	↗ 51.3	↘ 51.1	↓ 0.7	↘ -3.1	↘ 19.9	↑ 46.9	↗ 52.8	↗ 62.2	↘ 62.0	↓ 30.8	-31.2
サービス関連	↗ 53.5	↘ 52.2	↓ 7.4	↘ 3.5	↗ 32.1	↑ 47.5	↗ 53.5	↗ 60.1	↗ 61.1	↓ 44.3	-16.8
住宅関連	↘ 51.4	↗ 52.8	↓ 19.0	↘ 9.4	↘ 39.6	↗ 44.6	↗ 45.7	↗ 48.2	↘ 44.2	↘ 40.9	-3.3
企業動向調査	↘ 55.3	↗ 55.7	↓ 19.2	↘ 9.9	↘ 43.1	↗ 45.5	↗ 47.4	↗ 50.4	↘ 48.0	↘ 44.3	-3.7
製造業	↘ 54.8	↗ 56.9	↘ 21.7	↘ 12.1	↘ 44.4	↗ 45.5	↗ 47.9	↗ 48.4	↘ 46.2	↘ 44.1	-2.1
非製造業	↘ 55.8	↘ 54.5	↓ 17.5	↘ 8.3	↘ 42.1	↗ 45.7	↗ 47.1	↗ 52.0	↘ 49.7	↘ 44.8	-4.9
雇用関連	↗ 61.3	↘ 60.7	↓ 13.6	↘ 6.3	↗ 52.1	↗ 59.5	↗ 62.6	↗ 62.9	↘ 59.6	↘ 50.7	-8.9

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】▲生鮮食品の相場の上昇や、メーカーの値上げによる商品単価の上昇がみられるものの、買い控えによってお客様一人当たりの買い上げ単価は低下している (家計動向)

【百貨店】□7月に入り、新型コロナウイルスの新規感染者数が急増したが、客の購買意欲や来客数にはそれほど影響が無いと感じる。高額品の動きも相変わらず順調である (家計動向)

【都市型ホテル】▲新型コロナ感染拡大の第7波の影響で、企業の出張控えが進んでおり、予約数が減少している。また、既に入っている予約のキャンセルも増えている (企業動向)

【建設業】▲民間、官公庁ともに案件数が半減と大きく減ってきている。建設資材価格高騰のため、案件の見送りも増えており、景気が良くなる雰囲気を感じられない (企業動向)

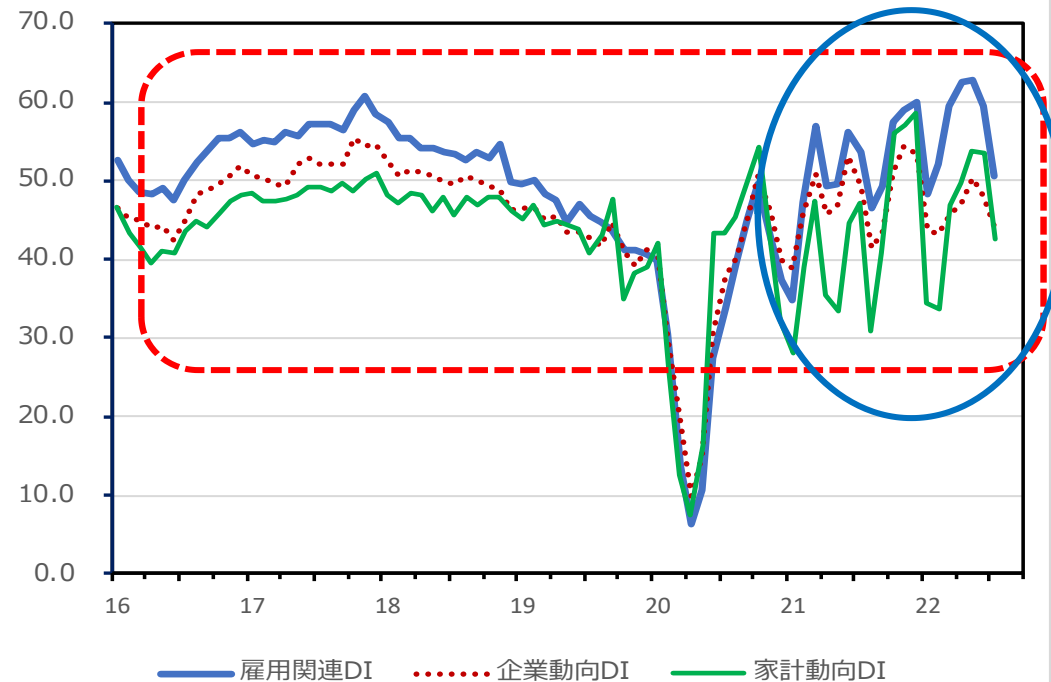
【職業安定所】○新規求人数は前年比で23%増加している。特に、新型コロナウイルス感染症の影響で求人数減少が長期化していた飲食、旅行業で大幅に増加している (雇用関連)

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

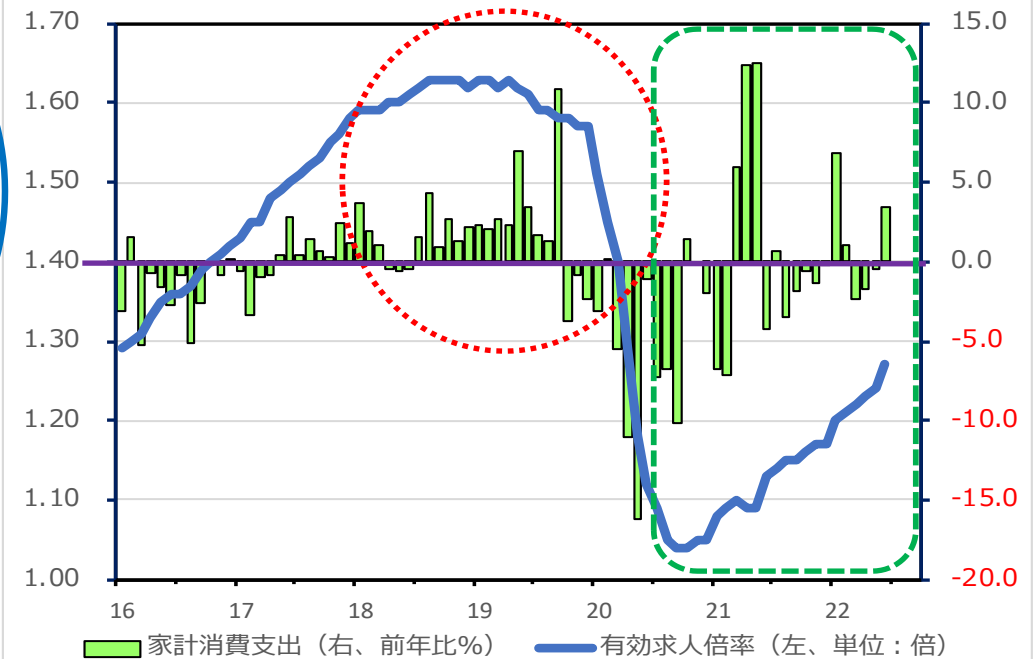
(注記) ↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↓印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

- 1) 7月の景気ウォッチャー判断DIは、家計動向、企業動向、雇用関連何れも前月比で大きく低下した
- 2) 特に、コロナ感染者数の大幅な増加によって飲食関連、サービス関連のDIは年初の水準にまで低下した
- 3) 雇用関連DIは、慢性的人手不足とコロナ禍後の採用確保を睨んで比較的落ち込み幅が小さかった

(図表11) 景気ウォッチャー判断DIの推移



(図表12) 有効求人倍率と家計消費支出



(出所) 内閣府、総務省データより作成。月次ベース。2022年8月22日までに発表のもの。

Ⅱ-2. Coffee Time



【我が国で、副業・兼業文化は浸透するか？】

これまでの我が国の勤労者は、会社に一生を捧げることを良しとしてきました。人生イコール会社生活といった社員も多かったのではないのでしょうか。しかし、バブル崩壊によってそれまで約束されていた昇給、昇格といったご褒美が無くなると、勤労者の意識も変わってきました。特に、2015年くらいからは、本業一本槍から副業・兼業を奨励するといった文化が浸透し始めています。**こうしたなかで、厚生労働省では、「副業解禁を企業に促す」政策へと舵を切ってきました。この背景には、働き方の多様化によって、雇用の流動化を後押ししようといった思惑があるようです。**

日本の企業の多くは、本業が疎かになるなどの理由でこれまで副業・兼業の解禁には消極的でした。しかし、社会経済情勢や働き方の慣習が変わってきたことによって、幅広い業種で副業を積極的に後押ししようといった動きが広がりつつあります。**副業に対する課題としては、①加重労働への対応（労務管理の徹底）、②業務秘密の保持、③業務上の競合の回避、④就労先の名誉や信用の確保、といった点が挙げられます。②については、副業を行う従業員に対して「秘密保持契約」を締結することで抑止できると思われます。また、③については、さすがに同業他社での副業については道義的に許容できないと考えられます。**

副業・兼業のコンセプトは、本業で得た知見を流動化することで、個人、企業、社会全体がそれぞれメリットを享受することにあります（図表13参照）。ある調査によると、2社以上の企業と契約する兼業の形で働いている国内労働者は推計で800万人を超えるとされています。前年比で15%程度の高い伸びとなっている模様です。とはいえ、大企業での副業・兼業の解禁は緒に就いたばかりです。**働き手、働く場所が流動化することで、不動産ビジネスの在り方もオフィス分散化、シェアオフィスの方向が益々強まっていくのではないのでしょうか。また、ワーケーション等が普及することで、地方圏での活性化に繋がるかもしれません。**

(図表13) 副業・兼業に関する企業と労働者のメリットと留意点

(1) 労働者側のメリット	①離職せずに別の仕事に就けるため、スキルや経験を得ることでキャリア形成ができる。 ②本業の所得を活かして、自分のやりたいことに挑戦でき、自己実現を追求できる。 ③本業を続けつつ、よりリスクの小さい形で将来の計画に向けた準備・試行ができる。
(2) 労働者側の留意点	①就業時間が長くなる可能性があるため、自身による就業時間や健康管理が必要になる。 ②職務専念義務、秘密保持義務、競業避止義務を意識することが必要になる。 ③所定労働時間が短い業務を複数行う場合には、雇用保険等の適用が無い場合がある。
(3) 企業側のメリット	①就業者の自律性・自主性を促すことが出来る。 ②就業者が外部で得た新たな知識・情報や人脈を社内に活かすことが出来る。
(4) 企業側の留意点	①必要な就業時間の把握・管理や健康管理への対応及び職務専念義務、秘密保持義務、競業義務等への対応が必要になる。

(出所) 厚生労働省資料等を基に筆者作成。

Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 9月 1日（木）：防災の日 ⇒ 1923年、震度7の関東大震災が発生。最近、地震の頻度が上がっています。備えあれば憂いなし。食料・飲料を備蓄し、防災用具の使用期限を点検しましょう。
 - 9月 2日（金）：宝くじの日 ⇒ 1億円以上の当選者は年間350人くらいであり、1日当たり1人の計算となります。
 - 9月 11日（日）：米国同時多発テロ ⇒ 2001年に発生。この日を境に世界で「テロとの戦い」が始まりました。
 - 9月15日（木）：国際民主主義デー ⇒ 「民主主義」と「専制君主」との争いが世界を混乱に陥れています。
 - 9月19日（祝・月）：敬老の日 ⇒ 日本は世界屈指の長寿国。お年寄りの話から学ぶことは実に多いですね。
 - 9月20日（火）：仲秋の名月：仲秋の名月は、英語圏では「Harvest moon（収穫の月）」と表現されています。
 - 9月23日（祝・金）：秋分の日 ⇒ 真東から昇った太陽が真西に沈む日。この日を境に秋となります？
 - 9月27日（火）：世界観光の日 ⇒ 早くコロナが収束して、自由に気ままな旅行を楽しみたいと思います。
-
- 台風シーズン：9月は秋雨シーズンとともに台風シーズンでもあります。9月は台風が本州付近を進むことが多くなります。また、最近では線状降水帯、ゲリラ豪雨等によって大きな被害が出るケースが増えています。日頃から、大雨や荒天に備えて、ハザードマップや非常持ち出し袋の確認をしておきましょう。
 - 食欲の秋：9月に入ると、たくさんの食材が旬を迎え、秋の味覚を楽しむことができます。野菜では、かぼちゃ、里芋、マイタケ、銀杏。魚介類では、カツオ、サンマ、アサリ。果物では、梨、栗などとなります。秋に旬を迎えた食材は、ビタミンなどの栄養が豊富で、猛暑で疲れた体を癒してくれるでしょう。

Ⅲ.ここがポイント (3)



資本市場と実体経済 ⇒ 株式市場は戻り高値を試す展開？

- A) 建築着工は、大型案件の着工タイミングで変動 (図表14コメント)
- B) 小売売上高は、東京都が牽引役となっている (図表15コメント)
- C) 日経平均は、インフレ下で戻り高値を試す展開 (図表19コメント)
- D) 有効求人倍率は、1倍割れが神奈川県と沖縄県の2県のみとなった
- E) 政策の優先課題は、インフレ対策＞コロナ対策＞雇用対策か？

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

- 原材料高に伴う価格への転嫁によって物価が上がってきています。**我が国の7月の企業物価指数（企業間取引おける物価指数）は前年同月比8.6%増と17カ月連続上昇しました。**ロシアによるウクライナ侵攻の長期化に伴う供給制約への懸念で、幅広い分野で原材料価格が上昇していることに加えて、円安が物価押し上げ要因となっています。こうしたなかで、秋口からは国内で食料品や日用品などの値上げが本格化する見通しです。原材料高の影響を受けた企業による消費者への価格転嫁ということになります。**価格転嫁によって消費者の買い控えが顕著になり、消費が落ち込むのか落ち込まないのか、景気動向をみるうえで見極める必要があると思います。**
- 地域別にみた実体経済（全体的にネガティブな傾向が出始めている？）（図表14～16）
 - **住宅着工は、住宅価格上昇に伴う持ち家着工の落ち込みが全国的に波及する兆しが出ている**
 - 消費動向は、小売売上高が9カ月連続プラスとなったが、**東京都を除くとマイナス地域が拡大**
 - **家計収入は、地域によるバラつきが大きく、6月に大きく増えたの前年の賞与が大きく減った影響**
- 日本及び米国の株式市場動向（日米ともに株価は戻り高値を試している？）（図表17～20）
 - **日経平均は、上値は重いものの、好調な企業収益を背景に戻り高値を試す展開が見込まれる？**
 - **米国株は、金利上昇リスクを織り込みつつあり、戻り高値を試す展開が予想される？**

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	20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	22年6月
建築着工床面積（前年比、%）												
宮城県	-19.9	-1.8	11.3	-21.3	34.6	-3.8	37.9	73.6	-25.4	-14.1	8.0	-0.2
茨城県	20.9	-21.3	84.5	-29.6	-1.2	-11.1	54.7	138.5	71.2	-6.0	-13.1	8.6
埼玉県	4.5	-6.2	-3.9	-23.2	5.4	-2.8	5.0	21.8	-11.6	-4.9	17.5	6.2
千葉県	-4.1	-1.1	21.7	2.8	37.2	91.0	-15.4	-10.3	-10.5	-2.6	-21.0	-41.8
東京都	-0.2	-14.5	28.4	-45.6	-10.5	-1.6	-39.8	60.8	-14.9	-8.5	-39.0	-11.3
神奈川県	11.7	3.8	-16.7	-0.9	94.8	14.9	-31.3	21.0	-54.4	21.5	-39.7	54.5
全国	-4.7	-8.5	7.1	-11.4	6.1	9.3	-1.2	16.1	-6.2	6.8	-6.9	1.8
新設住宅着工戸数（前年比、%）												
宮城県	-16.6	-10.8	14.8	-12.8	15.8	-14.6	21.0	42.2	18.2	-2.3	28.5	-6.3
茨城県	-10.5	-7.8	18.4	-1.7	0.6	5.7	26.6	-5.4	28.9	-26.6	-2.5	-1.4
埼玉県	-14.2	-3.5	7.2	-6.7	9.7	-0.5	-1.8	5.9	16.5	20.3	-1.5	-2.6
千葉県	-6.3	-2.8	6.5	3.5	7.2	22.5	-7.9	5.8	-11.1	1.1	1.4	-0.9
東京都	-8.6	-1.8	0.9	-14.1	9.4	0.5	-17.1	6.6	-3.5	-3.4	-12.5	-5.5
神奈川県	-3.9	-12.8	6.3	-10.8	8.3	17.2	-4.4	34.3	3.1	28.0	-16.3	-9.3
全国	-7.3	-8.1	6.6	-9.0	1.5	7.3	4.3	4.2	6.0	2.2	-4.3	-2.2

（出所）国土交通省データ等により作成。2022年8月22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) 6月の建築着工床面積は、物流倉庫や生産施設など大型案件の着工タイミングにより千葉県、神奈川県での変動率が大きかった
- (2) 6月の新設住宅着工戸数は、住宅価格上昇に伴う持ち家住宅の着工減が響いて首都圏各県での軒並み前年同月比マイナスとなった

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	22年6月
小売売上高（百貨店・スーパー、既存店ベースの前年比、%）												
宮城県	-1.5	-2.6	-0.6	-0.1	-2.4	-2.7	-3.4	-1.3	-1.4	-1.1	-1.5	-1.8
茨城県	-0.1	6.2	0.6	4.1	1.8	-2.9	1.5	0.5	1.2	0.6	0.1	-0.9
埼玉県	-0.8	3.4	1.6	3.1	-0.5	-2.5	0.8	-0.2	0.5	-0.6	-2.2	-1.6
千葉県	0.1	0.6	1.8	0.2	1.3	-2.6	0.2	0.3	1.1	1.4	-1.2	-1.2
東京都	-2.9	-14.7	6.0	-9.4	5.0	0.4	0.8	4.7	5.4	11.2	26.4	5.2
神奈川県	-2.5	-2.1	2.4	-1.1	2.5	1.9	0.3	-0.1	-0.3	1.3	-0.6	-0.3
全国	-1.6	-5.1	1.9	-3.4	2.9	-2.3	-1.3	1.4	1.5	4.0	8.5	1.3
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	-7.9	18.1	5.5	2.8	6.4	24.0	8.8	-12.1	15.4
水戸市	-1.3	-4.3	0.5	-0.8	23.3	-11.5	-23.6	11.9	-0.2	13.7	7.1	9.9
さいたま市	4.1	-3.3	-3.5	-8.2	-11.4	-24.1	4.4	1.4	8.1	2.6	4.8	37.5
千葉市	-4.3	-1.2	2.7	0.2	-11.1	-2.9	-2.5	8.6	-16.7	-32.2	-17.8	12.9
東京都区部	1.9	-2.3	-0.7	12.0	17.5	-7.8	-1.2	-7.2	-15.4	-9.4	-8.5	-3.1
横浜市	2.1	-3.8	1.4	-16.6	-14.8	-3.5	25.6	6.1	12.6	-4.1	0.0	8.4
全国	2.1	-5.3	0.4	-2.0	6.0	-4.9	-1.7	0.7	-0.8	1.2	2.4	6.4

（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8月22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) 6月の小売売上高は全国ベースで9カ月連続プラスとなったが、物価高の影響もあって東京都を除くとマイナス地域が広がっている
- (2) 6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	22年6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	1.14	1.24	1.30	1.36	1.31	1.37	1.35	1.35	1.37
茨城県	1.58	1.27	1.38	1.19	1.32	1.39	1.37	1.34	1.45	1.44	1.48	1.51
埼玉県	1.28	0.94	0.94	0.85	0.91	0.96	0.94	0.93	0.96	1.02	1.03	1.05
千葉県	1.29	0.90	0.86	0.83	0.84	0.87	0.85	0.84	0.90	0.94	0.95	1.00
東京都	2.05	1.27	1.22	1.18	1.17	1.17	1.22	1.23	1.34	1.39	1.44	1.44
神奈川県	1.15	0.80	0.80	0.75	0.76	0.79	0.79	0.78	0.82	0.87	0.88	0.90
全国	1.55	1.10	1.16	1.05	1.10	1.13	1.15	1.17	1.22	1.23	1.24	1.27
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	-12.3	5.3	8.5	10.9	9.1	21.6	14.5	13.1	38.7
水戸市	-3.5	3.7	3.8	-6.9	-0.8	-15.0	38.9	15.5	-15.5	-10.0	-10.1	-17.8
さいたま市	20.3	-6.7	-0.0	-17.0	4.6	4.9	-1.1	0.6	16.6	8.3	32.6	26.8
千葉市	5.8	1.7	-1.0	-6.4	-1.7	-10.5	-5.1	13.3	-8.9	-7.0	12.6	36.1
東京都区部	5.6	4.8	1.6	11.1	2.6	16.5	3.3	-17.0	-14.2	-21.8	-20.0	-8.8
横浜市	6.5	4.4	-3.6	-3.8	-19.7	-21.7	0.8	13.0	32.6	22.8	24.5	12.3
全国	4.6	0.1	2.6	-3.6	-2.1	5.9	3.4	2.3	3.0	0.4	0.7	1.2

(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8月22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。

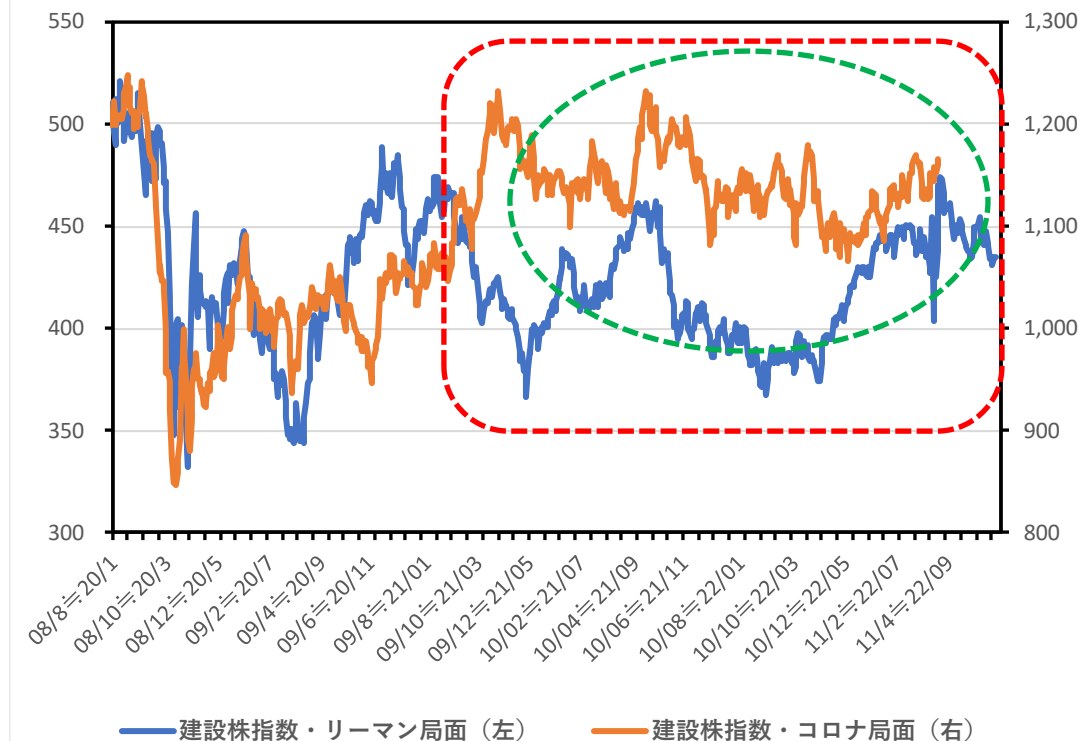
(1) 有効求人倍率は全体として改善傾向にあり、6月に全国で1倍割れとなったのは神奈川、沖縄(0.90倍、図表には未記載)の2県

(2) 6月の家計実収入は、全国平均では15カ月連続増加。仙台市、さいたま市、千葉市が大きく増えたのは賞与が大幅に増えたため

Ⅲ-5.株価指数の推移①：建設株指数、不動産株指数

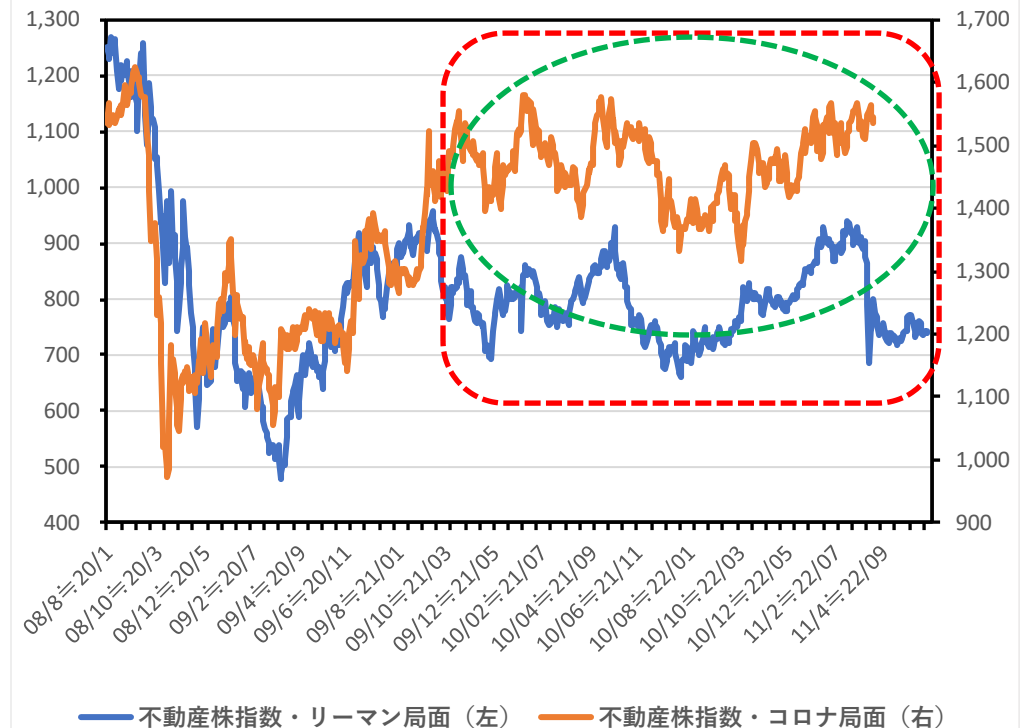
- 1) 建設株は、1Q決算における受注高の伸長、受注時採算改善期待により底入れの兆しが出ている？
- 2) 不動産株は、円安進行に伴う海外投資家・富裕層による資金流入に伴う収益改善期待を先取りか？

(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。8月22日終値ベース。

(図表18) 不動産株指数の日次推移



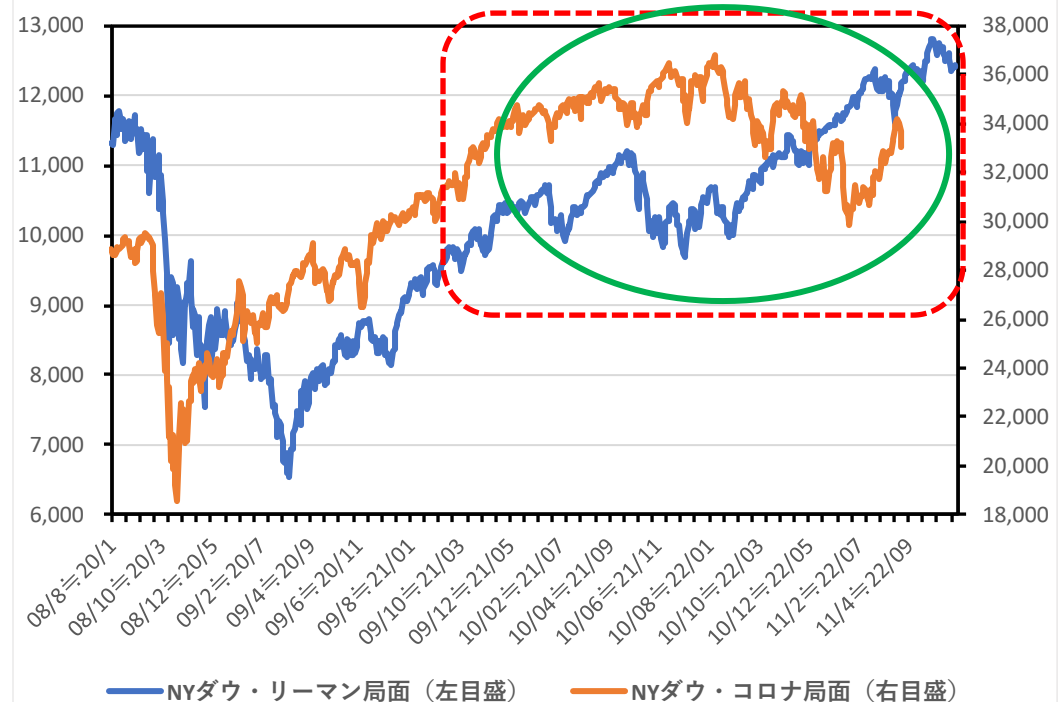
Ⅲ-6. 株価指数の推移②：日経平均株価、ニューヨークダウ

- 1) 日経平均は、引き続き上値は重いものの、好調な企業収益を背景に戻り高値を試す展開が見込まれる？
- 2) 米国株は、金利上昇リスクを織り込みつつあり、下値を固めながら戻り高値を試す展開が予想される？

(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。8月22日終値ベース。

Ⅲ-7.専門用語の解説コーナー



- **デフレーター（主な種類として、GDPデフレーター、建設工事デフレーター等がある）・3ページ参照**

デフレーターとは、「気球のように膨らんだものから空気を抜く」「しばませる」という意味を語源とする言葉です。物価が上昇した分だけ膨らんでしまった名目GDPを、GDPデフレーターを用いてしばませることにより実質GDPを算出します。物価が上昇している場合には、「名目GDP＞実質GDP」となりますが、物価が下落している場合には、物価の下落分をGDPデフレーターにより膨らませるため、反対に「名目GDP＜実質GDP」となります。デフレーターが上昇しているときはインフレ局面、下落している時はデフレ局面とみられています。

- **住宅ローン減税（住宅ローン残高に対して予め決められた範囲で税額控除ができる仕組み）・16ページ参照**

住宅ローン減税（控除）とは、一定の要件を満たして、住宅ローンを組んでマイホームを購入等した場合、確定申告や年末調整により、年末時点での住宅借入金残高の0.7%が最長13年間、所得税等から還付される制度です。所得税だけで控除できない場合には、住民税からも一定金額、控除を受けられます。新築はもちろんですが、中古住宅の購入や、工事費が100万円超など一定の要件を満たしたリフォームも対象となります。

- **副業（本業以外の仕事で収入を得ること。兼業・サイドビジネスとも呼ばれる）・20ページ参照**

副業とは、収入、要する時間、労力が本業と比べると少なく、大きな責任が伴わないことが多いのが一般的です。また、複業とは、複数の本業を持っているのが複業の特徴です。幾つかの病院に努めている医師・看護師等が該当します。一方、業務にかかる時間や労力は限りなく本業に近く、本業を掛け持ちしているといった印象でしょうか。また、兼業とは、本業以外に自ら事業を持つことをいいます。複業に近い概念ですが、会社に勤務しながら自分でも事業を営み、本格的にビジネスをしているという特徴があります。

- 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

コロナ感染症第7波は過去最高水準の感染者が続いています。一方、世界的にはインフレリスクの高まりを背景に金利上昇局面にあり、今年から来年に掛けての経済成長率は各国ともに前回予想比下方修正となっています（IMF予想）。我が国では、春先以降の円安進行によって、景気後退が懸念されており、財政出動が求められる状況となっています。

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8月号》

2022年8月24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