

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：2024年1月号》

賃金上昇が景気回復の最大のポイント！

(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 ～ 09 今月のテーマ（賃金上昇が景気回復の最大のポイント！）
 (1) 長期的にみた我が国における賃金の推移！（図表1）
 (2) 産業別賃金水準はどうなっているのか？（図表2）
 (3) 正規雇用と非正規雇用の賃金格差の状況（図表3）
- 10 ～ 11 Column
 パート・アルバイト、派遣社員の職種別賃金はどうなっているのか？（図表4）
- 12 ～ 19 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5～10）
- 20 早耳、地獄耳、馬耳東風
 ミシュランガイドにみる我が国の多様な飲食店に対する評価！
- 21 ～ 23 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11～13）
- 24 ～ 25 Coffee Time
 備えあれば憂いなし、地震に対する基礎知識！（図表14）
- 26 暮らしの流れ
- 27 ～ 31 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15～17）
- 32 ～ 33 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18～21）
- 34 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(1)：我が国の賃金動向！



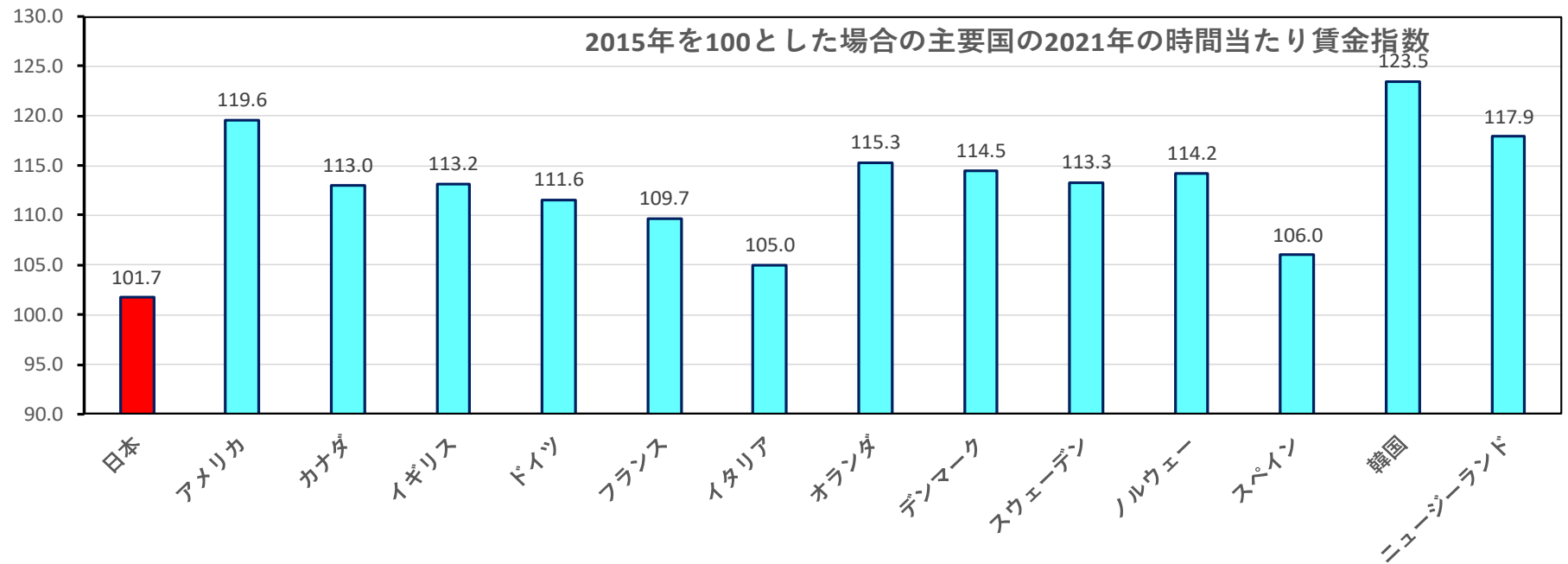
【我が国の構造問題のひとつは賃金水準が上がらないこと！】

我が国における構造的な問題として、「経済の長期低迷」と「賃金の長期停滞」が挙げられます。経済の低迷と賃金の停滞は密接な関係を持っていて、「鶏が先か卵か先か」の議論に行きつきます。そもそも経済成長は何によってもたらされるかと言えば、実体経済におけるお金の流通量で決まります。すなわち、人々が消費を活発に行って、企業がドンドン設備投資をすれば経済成長率は高まり、一国の経済力は強くなるのです。残念ながら我が国は、バブル崩壊後、真逆のことを行ってきました。人々は消費を抑制し、企業は設備投資を縮小してきたのです。

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、国力を示す経済指標であるGDP（国内総生産）は一国の所得に左右されるからです。**GDPの成長がその国の国民にとって望ましいことなのかどうかという点については異論があるかもしれませんが、一定程度経済成長することで、人々の生活を豊かにして、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ります。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・ダムといったさまざまなインフラ施設の建設し、防衛や災害に対する備えがしっかり出来るようになるからです。**主要国の賃金動向をみると、我が国は2005年以降ほとんど上がっていないことがわかります（図表1-1参照）。こうした状況は1990年代から30年余にわたって変わっていません。我が国は、過去30年余にわたって「賃金が上がらない国」となってしまったのです。**

我が国にとっての将来不安とは、賃金の上昇が限定的で暮らし向きが良くなならないこと、そして老後の生活資金に対する不安ということになります。こうした問題は各国とも抱えています。とりわけ我が国の場合、社会全体で閉塞感がまん延している印象が強くなっています。**この処方箋のひとつとして、賃金が増える社会に変貌して、適度なインフレ、適度な経済成長を目指すことを検討してみてもいいでしょうか。**我が国では、アベノミクスによる異次元緩和と流動性供給により低成長からの脱却を図ろうとしましたが、上手くいきませんでした。その最大の障害は、賃金上昇を伴わなかったために人々の消費マインドが盛り上がらなかったためとみられています。閉塞感の時代に必要なのは、「先ず魄（かい）より始めよ」という考え方なのではないでしょうか（図表1-2参照）。

(図表1-1) 時間当たり実質賃金指数（製造業）の国際比較



国名	2005年	2010年	2015年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
日本	99.5	96.7	100.0	102.0	103.5	103.7	99.6	101.7
アメリカ	83.2	93.5	100.0	105.0	108.2	111.3	114.5	119.6
イギリス	78.0	91.5	100.0	104.3	106.7	109.1	109.1	113.2
ドイツ	79.5	87.3	100.0	105.0	107.5	109.8	111.0	111.6
イタリア	76.4	89.0	100.0	101.2	102.1	103.1	103.9	105.0
韓国	66.3	82.3	100.0	106.4	113.6	116.2	115.5	123.5

(出所) OECD資料等を基に筆者作成。

(図表1-2) 賃金上昇または下落による様々な角度からのメリットとデメリット

【我が国の賃金が低迷が続いていた背景・要因に関する考察】

- (1) バブル崩壊後の1990年代半ばを境に、名目賃金が上がらない状況が続いている。先進国のなかでも日本だけが特異な状況
- (2) 賃金停滞が続いていた要因は、①内部留保の強化に伴う人件費の抑制、②経済成長率低下による賃金原資の減少などによる
- (3) 特に、2000年以降は、デフレ経済の長期化によって賃金抑制・物価抑制＜雇用確保といった政策が優先されてきた
- (4) また、企業が人件費抑制のためにパート・アルバイト・派遣社員といった非正規雇用の拡大を推進してきたことも賃金抑制につながったものと考えられる。⇒賃金抑制が企業の競争力向上に結びついたかについては異論のあるところか？

	賃金が増える場合のメリットとデメリット		賃金が下落する場合のメリットとデメリット	
	メリット（ポジティブな面）	デメリット（ネガティブな面）	メリット（ポジティブな面）	デメリット（ネガティブな面）
(1) 勤労者（給与所得者）	給与が上がって生活が楽になる	税金や社会保険料等が増える	税金や社会保険料等が減る	給与が下がって生活が苦しくなる
(2) 消費マインド（購買行動）	消費マインドが向上する	不必要なものまで購入してしまう	商品購入を厳選するようになる	消費マインドが減退する
(3) 企業経営者（給与支払者）	従業員のモチベーションが上がる	固定費≒人件費負担が増す	固定費≒人件費負担が低減する	従業員のモチベーションが下がる
(4) 消費マインドの変化	耐久消費財が売れるようになる	衝動買いが家計を圧迫する	計画的な消費行動を行う	耐久消費財が売れないようになる
(5) （国全体としての）税収	税収増で財政収支が好転する	税収増により財政規律が緩む	税収減で財政規律を意識する	税収減で財政収支が悪化する
(6) 国債など債務残高への影響	国債発行残高の増加が一巡する	インフレ期待で金利が上昇する	デフレ懸念で金利が低下する	国債発行残高が増え続ける
(7) 株式市場に与える影響	個人の投資資金流入が増える	短期的・投機的な動きが増える	短期的・投機的な動きが減る	個人の投資資金流入が減る
(8) 世の中全体に対するマインド	経済・消費活動が活発化する	（賃金）インフレ傾向が強まる	（賃金）デフレ傾向が強まる	経済・消費活動が減退する

（出所）各種資料等より筆者作成。

今月のテーマ(2)：産業別の賃金水準



【産業別賃金水準をみると大きな格差が生じている！】

図表2は、厚生労働省の資料を基に、2022年の産業別及び男女別賃金水準（月給ベース）を比較したものです。まず、産業別賃金動向をみると、大きな格差があることがわかります。**産業別で最も賃金水準が高いのは、「電気・ガス・熱供給・水道業」の402千円であり、「宿泊業・飲食サービス業」の257千円に対して1.56倍となっています。「電気・ガス・熱供給・水道業」は、人々が生活するうえで欠かすことのできない公益事業です。このため、社員は一定程度の経験年数が必要であり、且つ定着率が高いことが特徴となっています。**次いで、「情報通信業」「金融業・保険業」「学術研究、専門・技術サービス業」「教育・学習支援業」といった産業も比較的賃金水準が高くなっています。こうした産業は、監督官庁の許認可が必要とされているため、参入障壁が高く、ある程度安定した収益が見込まれることが、賃金水準が高いことにつながっていると思われます。

ここで、男女別の産業別賃金水準をみると、ほぼ同様な結果となっていることがわかります。すなわち、**男性の賃金水準が高い産業（「電気・ガス・熱供給・水道業」「情報通信業」「金融業・保険業」「学術研究、専門・技術サービス業」「教育・学習支援業」）は女性においても同様であり、男性の賃金水準が低い産業（「宿泊業、飲食サービス業」「運輸業・郵便業」「生活関連サービス業、娯楽業」）は女性においても同様といった状況となっています。こうした状況は、男性、女性にかかわらず、そもそもその産業自体の賃金水準が低いことに起因していると思われます。**

一方、産業別に男性と女性の賃金格差をみると、全ての産業で男性の賃金が女性を上回っています。平均的には、男性の賃金は女性の1.3倍程度となっていますが、「金融業・保険業」は1.67倍、「製造業」は1.42倍と大きく開いています。「金融業・保険業」では男性は営業職、女性は事務職、「製造業」では男性は生産現場、女性は事務職といった職種の違いが反映しているのではないのでしょうか。もっとも、最近では女性も営業職や生産現場で働くケースが増えているので、職種による差異は小さくなっていくのかもしれませんが、**賃金水準が高い産業においては、頻繁に出店・閉店を繰り返す可能性は低く、家賃支払い能力は高いと考えられます。このため、不動産のテナントを誘致する場合、賃金水準の高い産業をターゲットに募集するのも一考だと思われます。**

(図表2) 2022年(令和4年)における産業別賃金動向(月給ベース)

(単位: 千円、%)

	男女計			勤続年数 (年)	男性社員			女性社員		
	賃金	前年比%	平均年齢		賃金	前年比%	平均年齢	賃金	前年比%	平均年齢
鉱業、採石業、砂利採取業	347.4	7.5	47.8	14.2	357.9	7.4	48.2	276.9	10.9	45.2
建設業	335.4	0.7	45.0	12.8	350.9	1.5	45.4	251.0	-0.8	43.1
製造業	301.5	2.2	43.5	14.8	326.3	2.3	43.4	229.3	3.5	43.1
電気・ガス・熱供給・水道業	402.0	-4.2	43.2	18.6	413.7	-4.6	43.5	326.5	-0.4	41.4
情報通信業	378.8	1.4	40.2	12.0	402.2	2.5	41.5	314.5	-0.3	36.8
運輸業、郵便業	285.4	2.5	47.5	12.7	293.1	1.9	48.2	240.3	5.8	43.1
卸売業、小売業	314.6	2.1	43.3	13.8	351.0	2.2	44.0	246.4	2.9	41.9
金融業、保険業	374.0	-2.5	43.2	13.9	480.6	-0.9	43.4	287.8	-1.7	43.0
不動産業、物品賃貸業	339.5	4.1	43.3	10.4	378.0	4.6	44.2	266.6	3.1	41.5
学術研究、専門・技術サービス業	385.5	-0.4	42.7	12.1	416.2	-0.5	43.8	312.3	1.5	39.9
宿泊業、飲食サービス業	257.4	-0.1	43.5	10.0	291.4	1.6	43.9	216.1	0.5	43.0
生活関連サービス業、娯楽業	271.6	1.3	41.9	10.5	304.8	1.6	43.3	231.8	1.7	40.3
教育、学習支援業	377.7	1.0	43.9	11.4	436.6	0.8	46.7	316.5	1.5	40.9
医療、福祉	296.7	1.7	42.9	9.1	358.2	0.8	42.5	271.7	2.4	43.0
複合サービス事業	298.8	0.7	44.0	16.3	325.3	1.3	44.8	243.6	1.5	42.3
サービス業	268.4	1.1	45.2	9.1	285.4	0.7	46.6	237.4	2.9	42.7

(出所) 厚生労働省資料を基に筆者作成。(注記) 太字は各項目のベスト5の産業を示している。

今月のテーマ(3)：雇用形態別賃金



【正規雇用と非正規雇用の賃金格差は産業によってマチマチである！】

我が国における賃金格差の問題点として、「男性と女性の賃金格差」、「正社員（正規雇用社員）と非正社員（非正規雇用社員）の賃金格差」が挙げられます。そもそも、1980年代半ばまでは、女性社員は男性社員の補助的な役割であり、職場は結婚するまでの腰かけといった位置づけでした。しかし、1985年に男女雇用機会均等法が施行されると、企業は積極的に女性を採用するようになり、徐々に男性と女性の仕事内容の差がなくなってきました。**とはいえ、管理職や経営層は相変わらず男性優位の状況であり、女性の登用、女性活躍の仕組みこそが我が国の経済が再生する有力な方法であると言われていますが、実際のところはどうでしょうか？**（図表3参照）。

次に、正規雇用と非正規雇用の動きを見てみましょう。非正規雇用とは、パート、アルバイト、派遣社員、契約社員、期間社員などの有期契約労働者を指しています。1995年頃までは、就業者全体に占める非正規雇用者の割合は20%程度でしたが、2000年に30%台に乗せ、2019年には38%と過去最高を記録しました。我が国就業者の10人のうち4人は非正規雇用者ということになります。勿論、「会社に縛られたくない」、「隙間時間で仕事をしたい」といった自発的理由で非正規雇用を選んだケースはありますが、**正社員として働く機会がなく、仕方なく非正規で働いているといった就業者も一定程度いるとみられています。働き方については個人の選択次第なのですが、問題は正規雇用と非正規雇用の賃金に格差があることです。**

産業による違いはありますが、非正社員の賃金は正社員の賃金の6割から8割程度となっています。我が国では、同一労働同一賃金が原則とされています。仮に同じ仕事に就いている非正社員の賃金が正社員の賃金の6割の水準に甘んじているのであれば、人手不足社会では好条件を求めて辞めてしまうことは容易に想像ができます。正社員と非正社員の賃金格差を放置している業界、企業、店舗に関しては、いずれ従業員が集まらなくなって事業の継続が難しくなるのではないのでしょうか。**このため、不動産業界としては、賃金改定に積極的で人材が集まってくる企業、店舗をターゲットにテナント誘致する姿勢が益々大切になってくると思われます。**

(図表3) 2022年(令和4年)における雇用形態別賃金動向

(単位: 千円、%)

	男性女性合計				男性				女性			
	正社員	前年比	非正社員	前年比	正社員	前年比	非正社員	前年比	正社員	前年比	非正社員	前年比
鉱業、採石業、砂利採取業	350.1	6.6	309.2	16.2	360.5	6.8	322.0	14.0	281.3	8.8	203.4	14.6
建設業	342.1	1.8	267.7	-7.5	355.6	2.1	295.0	-4.0	261.7	1.7	191.9	-7.7
製造業	314.5	1.9	211.5	3.6	334.5	2.1	239.9	4.1	244.4	3.0	181.7	3.2
電気・ガス・熱供給・水道業	412.3	-4.9	241.0	3.5	421.5	-5.4	259.5	5.7	347.2	-0.1	200.8	3.5
情報通信業	385.6	1.5	283.3	-2.8	406.6	2.7	321.2	-2.8	324.2	-0.7	234.8	0.4
運輸業、郵便業	294.4	2.2	221.4	5.8	300.1	1.8	232.4	5.3	254.8	5.2	192.6	3.9
卸売業、小売業	336.5	1.7	206.0	2.2	362.7	1.7	241.6	3.8	273.0	2.6	184.7	1.9
金融業、保険業	383.7	-2.8	242.1	-1.7	491.3	-0.9	297.4	-3.1	294.5	-2.1	210.8	-1.3
不動産業、物品賃貸業	355.3	3.2	228.4	1.8	391.9	3.1	249.1	4.2	279.4	2.9	207.0	0.9
学術研究、専門・技術サービス業	394.2	0.3	309.5	3.5	422.3	-0.1	353.4	0.8	323.5	1.4	240.3	0.8
宿泊業、飲食サービス業	285.3	2.8	185.0	-2.7	307.2	2.4	207.0	-2.3	246.5	4.8	175.2	-0.8
生活関連サービス業、娯楽業	296.3	2.7	194.5	1.4	325.3	2.7	207.3	2.4	253.7	3.4	186.3	0.8
教育、学習支援業	393.9	0.8	270.6	4.8	449.2	0.6	324.6	7.4	332.2	1.5	236.1	1.9
医療、福祉	307.0	1.8	221.3	1.6	369.7	1.3	249.8	-3.1	280.6	2.4	212.8	2.9
複合サービス事業	330.8	0.7	217.4	1.4	353.7	1.1	236.9	2.3	273.9	1.7	190.0	1.3
大企業	375.3	1.2	228.1	1.8	405.2	2.8	256.3	2.4	307.8	2.5	206.0	1.5
中企業	318.7	1.6	2221.6	2.7	343.2	1.1	247.2	3.6	273.8	2.5	198.0	1.7
小企業	293.5	4.1	208.6	2.4	314.3	1.4	233.3	1.8	251.8	2.6	187.6	3.9

(出所) 厚生労働省資料を基に筆者作成。(注記) 賃金は単位千円、前年比は単位%。太字は各項目のベスト5の産業を示している。

Column : パート・アルバイトの職種別賃金



【パート・アルバイト、派遣社員の職種別賃金はどうなっているのか？】

ここで、パート・アルバイト、派遣社員の職種別賃金動向をみてみましょう。職種を大別すると、①専門性が求められる専門職、特段のスキルを求められない一般職、②資格を必要とする職種（医療系、建設系など）、資格を必要としない職種、③労働集約的職種、デスクワーク中心の職種、④営業職、事務職、などに分類されます。**一般に、賃金が高いのは、資格を必要とし、専門性の高い仕事となります。特に、医療系の場合、人の命を預かるという仕事なので誰でも仕事に就けるとは限らないのです。**一方、清掃、物流、小売といった特段の資格や経験を要しない仕事では、希望すれば仕事に就くことができます。

まず、パート・アルバイトの職種賃金状況をみると、2023年11月のパート・アルバイトの賃金は全ての職種で上昇していますが、とりわけ化粧品販売、ファーストフード、警備員・監視員の時給が大きく増えています。化粧品販売、ファーストフードについてはコロナ禍収束によって外出機会が増えたため、来店客数が回復してきたことが影響していると思われます。一方、**警備員・監視員の時給が大きく上昇したのは、人流の増加とともに、事故や犯罪件数の増加に対応して警備員などを増やす必要が高まったことに加えて、そもそもの時給の低かったために時給を引き上げて募集しなければ人が集まらなかったためと思われます。**こうしたなかで、看護師の平均時給をみると、一定の資格と経験が必要なため時給水準が突出して高くなっていることがわかります（図表4参照）。

次に、2023年11月の派遣社員の職種別賃金状況をみると、パート・アルバイト同様に上昇していますが、通訳・翻訳、看護師は前年同月比で減少しています。**通訳・翻訳の場合、スマホなどのアプリで対応できるようになってきたため、特段の専門知識が必要とされる分野以外ではAIに取って代わられているのではないかと推察されます。**また、看護師については、派遣社員よりも正社員の募集を増やしていることが影響しているのではないかと考えられます。他方、「接客・ショールーム」「デザイナー」「ヘルプデスク」「スーパーバイザー」等に関しては、景気回復とともに求人数が増えていることに加えて、AIや自動化への代替が難しいことが時給アップの要因の一つになっているのではないのでしょうか。**パート・アルバイト、派遣社員の時給に共通していることは、人間が対応しなければならないような労働集約的業務については時給アップが続きそうだと考えられることです。**

(図表4) パート・アルバイト、派遣社員の平均時給

(単位：円／時、％)

【パート・アルバイト】		22年11月	23年10月	23年11月	前年比
販売・サービス系	化粧品販売	1,038	1,103	1,103	6.3
	ホテルフロント	1,203	1,217	1,224	1.7
	イベントスタッフ	1,260	1,266	1,317	4.5
フード系	ホールスタッフ	1,101	1,141	1,151	4.5
	ファーストフード	1,085	1,167	1,163	7.2
	食品製造・販売	1,084	1,123	1,136	4.8
製造・物流・清掃系	構内作業	1,322	1,367	1,379	4.3
	ドライバー	1,181	1,220	1,228	4.0
	警備員・監視員	1,135	1,205	1,244	9.6
事務系全体		1,229	1,254	1,241	1.0
営業系全体		1,188	1,219	1,228	3.4
専門職系	看護師	1,808	1,769	1,837	1.6
	介護スタッフ	1,187	1,244	1,254	5.6
	美容師・理容師	1,104	1,145	1,148	4.0
	保育士	1,273	1,203	1,215	-4.6
	プログラマー	1,163	1,196	1,222	5.1

【派遣社員】		22年11月	23年10月	23年11月	前年比
オフィスワーク系	一般事務	1,547	1,560	1,568	1.4
	通訳・翻訳	1,923	1,821	1,771	-7.9
	経理・会計	1,642	1,672	1,678	2.2
営業・販売・サービス系	接客・ショールーム	1,427	1,486	1,513	6.0
	スーパーバイザー	1,548	1,594	1,613	4.2
	販売・サービス系	1,395	1,429	1,433	2.7
製造・物流・清掃系	構内作業	1,415	1,443	1,451	2.5
	ドライバー	1,340	1,395	1,394	4.0
	清掃・クリーニング	1,439	1,482	1,471	2.2
IT・技術系	プログラマー	2,565	2,658	2,646	3.2
	ヘルプデスク	1,882	1,966	1,967	4.5
	CADオペレーター	1,900	1,932	1,948	2.5
クリエイティブ系ほか	デザイナー	1,602	1,644	1,690	5.5
	編集・制作・校正	1,822	1,838	1,849	1.5
	医療事務	1,368	1,394	1,401	2.4
	看護師	2,223	2,149	2,147	-3.4

(出所) リクルート「ジョブズリサーチセンター」資料により筆者作成。対象は三大都市圏であり、金額は募集時平均時給。(注記) 太字は前年比で4%超の伸び率を示している。

I .ここがポイント（1）



定点観測 ⇒ 建設工事受注高は2カ月連続でプラス！

- A) 建設受注は民間部門の受注増で2カ月連続でプラス（図表5コメント）
- B) 持家は24カ月連続マイナス、貸家は4カ月連続で減少（図表5コメント）
- C) 11月の東京都の人口は11カ月連続で転入超過を達成！（図表7コメント）
- D) 小売売上高は、都心部を中心にコロナ前水準を上回る（図表8コメント）
- E) 旅客輸送量、ホテル稼働率は回復傾向にあり、売上高はコロナ禍前を上回る水準に！一方、人手不足問題が影を落としている（図表10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）では、建設受注は回復の兆候、住宅着工は失速傾向が継続？**
 - 11月の建設工事受注高は民間建築部門の回復によって**全体では2カ月連続でプラス**となった
 - **持ち家着工は24カ月連続マイナス**となり、住宅価格上昇を背景に全国的に落ち込んでいる！
 - **貸家着工は全国合計で4カ月連続マイナス**。但し、首都圏はプラス、近畿圏はマイナスと明暗
- **激減緩和措置等の影響により消費者物価が落ち着きつつあるが、インフレの芽は残っている？**
 - 企業物価指数は、資源価格の落ち着きによって輸入物価指数は**8カ月連続でマイナス**へ
 - 11月の消費者物価指数は、16カ月振りに前年比3%割れの水準にまで低下している
(但し、生鮮食品を中心とした食料品価格については、依然として高い伸び率が続いている)
 - **2024年は米国による利下げが期待されるが、円安への転換は我が国の物価上昇圧力に**
- **働き方改革等の影響によって実質収入が減っているため、家計支出を抑制する傾向が続いている**
 - **勤労者世帯主収入は11カ月連続減少。配偶者収入も7カ月連続で減少するなど家計収入減が継続**
 - **11月の家計支出は9カ月連続でマイナス**。特に、食料品が14カ月連続減少しているのが特徴！
 - **東京都は11カ月連続で転入超過となっており、コロナ禍後の都市部への人口回帰が顕著に！**

I-2. 経済活動における建設・住宅産業の動向

【図表5】 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	直近5ヵ月における月次動向				
	23年7月	23年8月	23年9月	23年10月	23年11月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

1. 建設受注動向及び建設物価指数の状況（前年比、%）

大手50社建設工事受注高	8.7	-4.3	-3.0	4.2	33.6
（建築工事受注高）	-14.4	-7.5	13.9	9.2	38.9
（土木工事受注高）	59.6	5.0	-33.7	-7.7	21.1
建設物価指数・オフィス	6.6	5.4	5.2	4.6	4.9
建設物価指数・工場	6.1	5.5	5.5	4.7	5.0
建設物価指数・マンション	6.2	6.1	6.4	5.3	5.3
建設物価指数・住宅	2.8	2.5	2.8	2.3	2.6

11月は2カ月連続でプラス。国内民間受注高の拡大と海外受注の回復が牽引役に
11月の受注は製造業は前年比9.7%増、非製造業は同56.4%増と形勢逆転！
11月は国の機関からの受注高が1.0%減、地方自治体からの受注高が13.7%減
11月のオフィス・工事原価上昇率はモメンタム上昇。前月比では0.5%増と反発も！
11月の工場・工事原価の上昇率は10カ月連続モメンタム低下。前月比は0.1%減
11月のマンション・工事原価の上昇率は前月比横ばい。前月比では0.2%増を記録
11月の住宅・工事原価は5カ月連続2%台を維持。前月比は0.2%増と僅かに増加

2. 用途別住宅着工戸数・新築マンション供給戸数の状況（前年比、%）

持ち家着工戸数	-7.8	-5.9	-12.3	-17.2	-17.3
貸家着工戸数	1.6	-6.2	-2.9	-1.0	-5.3
マンション着工戸数	-28.0	-26.4	-2.8	9.4	-5.2
戸建て分譲着工戸数	-11.2	-6.1	-10.4	-8.8	-4.3
首都圏マンション供給戸数	14.2	26.4	4.1	-46.3	-4.3
同㎡当たり単価・万円/㎡	144.9	114.9	101.8	101.0	128.0
近畿圏マンション供給戸数	-39.1	-17.1	4.6	-39.0	-43.2

住宅価格上昇の影響で24カ月連続減少。持ち家着工の落ち込みは全国的に拡大
4カ月連続マイナス。首都圏3.3%増、近畿圏16.5%減、地方5.2%減とマチマチ
11月は2カ月振りにマイナス転換。三大都市圏1.9%増に対して地方圏34.4%減
地方圏での戸建て住宅需要一巡で低調。着工戸数は13カ月連続減少と減速継続
11月は2,743戸と2カ月連続で減少。都下と千葉県の初月契約率は8割を突破！
首都圏の㎡単価は前年比42.4%上昇。23区の平均価格は7月以来の1億円台
11月は1,021戸と2カ月連続マイナス。契約率は62.4%と4カ月振りに70%割と低調

（出所）国土交通省、建設物価調査会、不動産経済研究所データ等より作成。2024年1月19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6) 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	直近5ヵ月における月次動向				
	23年7月	23年8月	23年9月	23年10月	23年11月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

1. 消費活動 (既存店ベース、前年比、%)

百貨店売上高	8.8	12.1	9.4	6.3	7.7
スーパー売上高	4.3	4.2	2.8	2.8	3.1
コンビニ売上高	5.2	6.3	4.0	2.2	0.1
家電量販店売上高	5.0	3.9	-0.4	-3.4	3.3
ドラッグストア売上高	10.2	7.6	10.2	10.3	9.0
ホームセンター売上高	5.2	0.9	-0.8	-1.5	3.1
通信販売売上高	-3.1	-4.5	1.6	-4.6	0.8

19年11月比では 4.9%増 。前年比では衣料品売上高が2ケタ増と回復が顕著に！
19年11月比では 5.5%増 。食堂・喫茶、家庭用品、電気機械機器が牽引している
19年11月比では 4.4%増 。 サービス売上高 が前年比 31.3%減 と足を引っ張っている
19年11月比では 16.1%増 。ネットワークに接続できる 通信家電 が好調に推移！
19年11月比では 27.2%増 。インフルエンザ拡大で調剤医薬品、OTC医薬品が好調
19年11月比では 4.8%増 。前年比では電気用品、カー用品・アウトドアが牽引！
19年11月比では 9.0%増 。消費者行動が多様化するなかで前年比では一進一退

2. 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、派遣社員の時給は三大都市圏・全職種平均)

有効求人倍率・倍	1.29	1.29	1.29	1.30	1.28
完全失業率・%	2.7	2.7	2.6	2.5	2.5
失業者数・万人	183	186	182	175	169
勤労者世帯主収入・実質	-6.0	-6.9	-5.8	-5.2	-4.7
パート・アルバイト時給	2.6	1.9	1.8	2.3	2.5
派遣社員の時給	2.3	2.4	1.4	2.4	2.3
家計消費支出・実質	-5.0	-2.5	-2.8	-2.5	-2.9

求人数は 4.8%減 。製造業 10.5%減 、建設業 7.3%減 、宿泊・飲食業 12.8%減
年齢階層別にみると、 15～24歳が4.3% 、25～34歳が3.5%、65歳以上は2.1%
失業者数は3ヵ月連続減少 。正規従業員数は前年比23万人増と 2ヵ月振りの増加
世帯主収入は 11ヵ月連続減少 、配偶者も 7ヵ月連続減少 。消費性向が上昇傾向
11月は前年比で 31ヵ月連続上昇 。働く時間を限定するなど募集内容が多様化！
11月は前年比で 20ヵ月連続増加 。職種や業種に関わりなくインバウンド需要が増加
11月は 9ヵ月連続マイナス 。特に、食料品が14ヵ月連続で減少しているのが特徴！

(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、リクルートデータ等により作成。2024年1月19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7) 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	直近5ヵ月における月次動向				
	23年7月	23年8月	23年9月	23年10月	23年11月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

1. 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)	-2.0	0.0	0.2	1.0	-0.9
機械受注 (民需合計)	26.6	-23.7	4.9	-1.9	-7.4
機械受注 (除く船舶・電力)	-1.1	-0.5	1.4	0.7	-4.9
国内新車販売台数	18.3	19.4	12.5	14.9	15.1
貿易統計・輸出額 (金額)	-0.3	-0.8	4.3	1.6	-0.2
貿易統計・輸入額 (金額)	-13.5	-17.7	-16.4	-12.5	-11.9
消費者物価指数 (20年基準)	3.3	3.2	3.0	3.3	2.8
企業物価指数 (20年基準)	3.6	3.4	2.2	0.9	0.3

11月は前月比低下。自動車工業、電気・情報通信、汎用・業務用機械工業が低下
11月は2カ月連続マイナス。情報通信機械、金属製品、電力、不動産業等が減少
11月は3カ月振りのマイナス。製造業7.9%減、非製造業0.4%減と何れもマイナス
11カ月連続増。普通乗用車が31.2%増と牽引役に、1月からの累計でも31.6%増
11月は米国向け5.3%増、西欧1.1%増、ASEAN5.6%減、中国2.2%減と明暗
11月は7カ月連続減少。原油、天然ガス、原油等エネルギー品の輸入額が2桁減!
11月は生鮮食品が10.4%増となったが、全体的にはやや落ち着いた傾向がみられる
11月は輸入物価が8カ月連続マイナスとなり、全体でも一段と伸び率が低下している!

2. 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	4.9	-5.1	-1.2	6.8	2.9
東京都からの人口流出者	-1.3	-8.6	-8.6	0.1	-4.4
東京都の人口流入超過人数	1,286	1,433	2,796	2,132	729
不動産登記件数	-2.0	-1.3	3.0	4.1	1.2
プライム市場株式売買代金	30.1	27.3	32.2	24.3	23.3
日経平均株価 (月末値)	33,172	32,619	31,858	30,859	33,487

2カ月連続のプラスで、21年11月比1.3%増、19年11月比では0.0%減で推移!
2カ月振りのマイナスであり、21年11月比12.7%減、19年11月比では6.4%増
11月は11カ月連続転入超過。前年同月の1,166人の転出超過から転入超過に!
11月は前年比では3カ月連続プラス。19年11月比では8.4%減と1桁のマイナス
売買代金は8カ月連続でプラス。21年比で34.5%増、20年比で41.3%増と拡大
下値切り上げの展開によって、12月には年初来高値を更新するなどポジティブな展開

(出所) 経済産業省、日本自動車工業会、財務省、総務省、日本銀行、法務省、取引所データ等より作成。2024年1月19日までに発表のもの。

※2023年12月1日現在の東京都の人口は1,410万9,648人(前月比1,085人減)となり、コロナ禍のピークであった2020年5月の1,407万4,043人に比べると35,605人増加。

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8) 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	直近5か月における月次動向					現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)
	23年8月	23年9月	23年10月	23年11月	23年12月	

1. 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	21.2	21.8	13.5	12.0	13.1	19年12月比では 28.0%増 。特に、三越銀座店は4月からの累計では 37.0%増 ！
松屋（銀座本店）	59.9	35.5	28.6	21.1	19.0	19年12月比では 35.6%増 。ブランド品、宝飾品はコロナ禍前比で88%増～2.9倍
大丸・松坂屋	18.6	17.7	13.6	11.0	8.0	19年12月比では 6.9%増 。大丸心齋橋、札幌店の売上高は前年比20%超の伸び
高島屋	14.7	14.0	11.4	11.7	10.1	19年12月比で 14.7%増 。大阪、京都などを中心に関西エリアの店舗売上が伸長！
イオンリテール	3.6	2.2	2.3	1.8	0.3	19年12月比では売上高 3.6%増 。年末商戦に向けての各種イベント強化が奏功！
イトーヨーカ堂（商品計）	0.7	-2.6	-3.0	-1.5	-2.9	19年12月比では売上高 2.3%減 、客数 7.4%減 、客単価 4.2%増 と客数低調！
ヤオコー（食品スーパー）	6.9	8.1	8.8	7.5	7.0	19年12月比では売上高 21.4%増 、客数 1.6%減 、客単価 23.2%増 と単価上昇

2. 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	5.0	2.4	2.7	1.2	0.6	19年12月比で売上高 4.3%増 、客数 9.5%減 、客単価 15.2%増 と客単価が上昇
ファミリーマート	8.2	6.4	6.0	3.1	4.7	19年12月比で売上高 7.9%増 、客数 5.3%減 、客単価 13.9%増 と客単価は上昇
ローソン	6.5	4.1	2.4	3.4	3.9	19年12月比では売上高 3.8%増 、客数 9.3%減 、客単価 14.6%増 と客数低調
ユニクロ（カジュアル）	7.1	-4.6	-8.5	10.0	-15.4	19年12月比で売上高 6.6%減 、客数 17.3%減 、客単価 12.9%増 と単価上昇！
ワークマン（カジュアル）	3.9	-6.0	-12.2	11.6	-11.8	19年12月比では売上高 18.7%増 、客数 10.1%増 、客単価 2.4%増 と堅調！
良品計画（無印良品）	6.4	-0.7	12.9	22.6	-9.0	19年12月比では売上高 5.5%減 、客数 0.6%増 、客単価 5.7%減 と客単価低下
青山商事（紳士服）	14.5	9.2	-1.2	5.1	7.9	19年12月比では売上高 1.0%減 、客数 11.0%減 、客単価 11.2%増 と客数減少

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2024年1月19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) 西武・そごうは米国投資ファンドに売却したため、セブン&アイHDの開示対象から外れた。西武・そごうは最終的にはヨドバシが取得して、店舗展開する見通し。

I -6. 経済活動における消費の状況②～小売・外食産業等の月次売上高

(図表9) 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	直近5カ月における月次動向					現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)
	23年8月	23年9月	23年10月	23年11月	23年12月	
1. 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	5.4	8.1	6.8	4.0	-1.0	22年12月比では売上高 1.0%減 、客数 1.3%減 、客単価 0.3%増 と足踏み状態！ 19年12月比では 10.9%増 。客数の増加と単価上昇効果を背景に売上高が増加！ 19年12月比では売上高 16.6%増 、客数 2.0%増 、客単価 14.4%増 と好調持続
サンドラッグ	2.9	1.2	4.1	4.4	0.4	
ウエルシアHD	2.1	5.2	4.3	1.3	-1.0	
2. 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	18.6	19.5	11.6	13.8	13.0	19年12月比では売上高 3.1%増 、客数 15.1%減 、客単価 24.1%増 と単価上昇 19年12月比では売上高 15.0%増 、客数 2.5%減 、客単価 10.1%増 と復調傾向 19年12月比では売上高 14.4%増 、客数 3.7%減 、客単価 19.0%増 と客数減少 19年12月比では売上高 37.2%増 、客数 3.3%減 、客単価 41.8%増 と単価急伸 19年12月比では売上高 22.3%増 、客数 2.3%減 、客単価 25.3%増 と単価上昇 19年12月比では売上高 25.4%増 、客数 0.1%減 、客単価 25.6%増 と単価上昇 19年12月比では売上高 39.2%増 、客数 12.3%増 、客単価 23.9%増 と客数増 19年12月比では売上高 6.5%増 、客数 14.3%減 、客単価 22.4%増 と客数鈍化 19年12月比では売上高 12.0%増 、客数 10.3%減 、客単価 24.7%増 と客数低調 19年12月比では売上高 11.1%増 。傘下のやよい軒は前年比 14.1%増 と好調！ 19年12月比では売上高 15.8%増 、客数 8.2%減 、客単価 25.9%増 と客足低調
サイゼリヤ	26.4	21.7	18.7	21.3	23.4	
ロイヤルホスト	19.7	10.6	8.6	6.0	0.5	
マクドナルド	8.4	8.6	3.9	3.3	8.5	
ケンタッキー	6.2	15.7	0.9	3.1	9.6	
モスバーガー	2.7	8.3	0.7	4.5	3.5	
すき家	18.8	16.6	12.5	17.2	10.3	
吉野家	14.9	16.2	7.7	8.0	6.9	
松屋フーズ	14.4	11.2	15.3	15.5	19.0	
ほっともっと	3.3	9.0	0.5	2.7	-0.1	
トリドール（丸亀製麺）	12.7	7.3	9.6	6.9	7.0	

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2024年1月19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10) 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	直近 5 ヲ月における月次動向					現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)
	23年7月	23年8月	23年9月	23年10月	23年11月	
1. 交通機関の利用状況 (前年比、%)						
新幹線輸送量 (JR東海)	33.0	39.0	32.0	23.0	21.0	19年11月比では5%減、12月速報は22年比16%増、19年比では4%減と復調！
JR東日本・定期外収入	36.8	37.9	24.2	18.8	19.3	19年11月比5.6%減。定期収入は22年比6.6%増と回復、19年比15.8%減
小田急電鉄・定期外収入	18.6	22.1	15.7	10.3	11.2	19年11月比では運賃収入は1.1%増、輸送人員 (定期外) は3.0%減と低調！
東急電鉄・定期外収入	28.1	30.4	24.6	20.9	21.7	19年11月比では運賃収入は13.5%増、輸送人員 (定期外) は1.9%減と一服
京成電鉄・定期外収入	47.0	48.6	43.7	36.6	36.9	19年11月比では運賃収入は0.2%減、輸送人員 (定期外) は0.4%減とプレーキ
国内線旅客数・ANA	23.5	23.5	28.2	17.2	8.4	19年11月比では11.1%減。利用率は74.9%と19年11月比1.1ポイント減と低下
国際線旅客数・ANA	87.7	86.6	94.6	88.7	58.5	19年11月比30.2%減。利用率は78.0%と19年11月比1.1ポイント増と回復！
2. 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、旅行取扱高は2019年同月比較。ホテル及び旅館稼働率は水準)						
国内旅行取扱高・日本人	-17.0	-27.2	-17.5	-8.7	-15.7	国内旅行の募集型取扱高は2019年比22.8%減と依然として低調に推移している
海外旅行取扱高・日本人	-48.1	-44.4	-40.4	-44.4	-36.9	海外旅行の募集型取扱高は2019年比71.0%減と企画型旅行の低迷が継続！
※ リゾートホテル稼働率	54.1	60.2	53.6	57.5	55.9	稼働率トップは大阪府、次いで千葉、福井、広島、香川、沖縄と西日本地域が好調
※ ビジネスホテル稼働率	69.4	73.4	72.9	74.5	76.0	トップの東京都の稼働率は84.7%。熊本、佐賀、長野、青森、島根など地方が好調
※ シティホテル稼働率	69.1	71.3	70.8	75.0	76.2	稼働率トップの香川県をはじめ岩手、島根、高知、富山といった上位県は意外な印象
※ 旅館稼働率	37.1	44.2	37.8	40.8	41.8	京都がトップで、次いで熊本、広島、香川、滋賀、神奈川と温泉地が名を連ねている
訪日外国人旅行者数	16.1倍	12.7倍	10.6倍	5.0倍	2.6倍	11月は244万人と2019年比0.0%減と横ばい。中国は同65.6%減と依然低調！

(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。2024年1月19日までに発表のもの。

早耳



地獄耳



馬耳東風



【ミシュランガイドにみる我が国の多様な飲食店に対する評価！】

2023年12月、「ミシュランガイド東京2024」が発表されました。ミシュランガイド東京は今回で17回目の発表となります。今回の特徴としては、①3年振りに新三ツ星が誕生した、②掲載数は過去最多の504件となった、といった点が挙げられます。ちなみに、ミシュランの定義では「三ツ星は、そのために旅行する価値のあるレストラン」、「二ツ星は遠回りしてでも訪れる価値のあるレストラン」、「一つ星は近くに來たら訪れる価値のあるレストラン」とされており、このほか、「ビブグルマン：価格以上の満足感が得られる料理」、「セレクトエッヂレストラン」を公表しています。

ミシュランの星の授与に関しては、公式の評価基準の詳細は非公開となっていますが、おおよそ以下の5つのポイントが評価の鍵とも言われています。すなわち、①使用する食材の質が最上、②調理技術の熟練度と洗練された味付け、③料理の独自性や創造性、④価格に対する価値、いわゆるコストパフォーマンス、⑤料理の一貫性とその安定性、となります。ミシュランの星を手に入れることは、レストランにとって名誉であり、顧客を引きつける大きな要素となります。多くのシェフやレストランスタッフがこの名誉ある星を得るために日夜努力を続けているのです。**我が国は、ミシュランの星を獲得したレストランの数はトップであり、まさに世界屈指の星の数を持つ美食の国として知られています。ミシュランの星を獲得したレストランは周辺の不動産価値を高めることにもつながります。**

ちなみに、2023年時点のミシュランガイドで星を獲得した国別ランキングでは、日本296軒、フランス245軒、アメリカ198軒、イタリア195軒、スペイン169軒、ドイツ158軒、イギリス125軒、スイス117軒、中国109軒となっています。一方、都市別では、東京200軒、パリ118軒、ニューヨーク106軒、シドニー103軒、ミラノ99軒、大阪72軒（11位）、京都67軒（13位）となっています。**特に、東京は世界中の都市と比べて星の数が際立っています。このほか大阪、京都、福岡といった主要都市に加えて、北海道、神奈川県、兵庫県、愛知県といった地域でも、星を獲得したレストランが次々と現れています。ミシュランの評価基準は謎に包まれており、もしかしたら今通っているレストランも将来はミシュランの星を獲得するかもしれません。**

Ⅱ.ここがポイント（２）



景気ウォッチャー調査 ⇒ 12月調査は前月比若干の上昇となった

- A) 家計動向は前月比0.6pt上昇し、50pointを上回った（図表11コメント）
- B) サービス関連は年末商戦の好調で1.3pt上昇した（図表11コメント）
- C) 企業動向は企業活動の回復により5カ月振りに上昇（図表11コメント）
- D) 雇用動向は5カ月振りに上昇し、50pointを上回った（図表11コメント）
- E) 人流の増加、生産活動の回復、サービス・販売価格上昇などを背景に明るいコメントが増えてきているが、コストアップの進展は頭の痛いところ

Ⅱ-1.景気ウォッチャー動向調査

(図表11) 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		直近6カ月の動き (月次動向)						
	17年11月	17年12月	20年3月	20年4月	23年7月	23年8月	23年9月	23年10月	23年11月	23年12月	(前月差)
景気の現状判断DI	↗ 54.1	↘ 53.9	↓ 14.2	↘ 7.9	↗ 54.4	↘ 53.6	↘ 49.9	↘ 49.5	→ 49.5	↗ 50.7	1.2
家計動向調査	↗ 52.7	↘ 52.3	↓ 12.6	↘ 7.5	↗ 54.5	↘ 54.0	↘ 49.5	→ 49.5	↗ 50.1	↗ 50.7	0.6
小売関連	↗ 52.6	↘ 52.5	↓ 16.0	↘ 10.5	↗ 53.6	↗ 54.3	↘ 48.2	↘ 47.8	↗ 49.0	↗ 49.3	0.3
飲食関連	↗ 51.3	↘ 51.1	↓ 0.7	↘ -3.1	↘ 55.8	↘ 52.6	↗ 52.9	↗ 57.2	↗ 58.2	↗ 58.8	0.6
サービス関連	↗ 53.5	↘ 52.2	↓ 7.4	↘ 3.5	↘ 57.5	↘ 55.8	↘ 52.4	↗ 52.5	↘ 51.8	↗ 53.1	1.3
住宅関連	↘ 51.4	↗ 52.8	↓ 19.0	↘ 9.4	↘ 47.7	↘ 44.7	↘ 44.1	↘ 41.9	↗ 42.4	↗ 43.5	1.1
企業動向調査	↘ 55.3	↗ 55.7	↓ 19.2	↘ 9.9	↗ 53.5	↘ 51.7	↘ 50.5	↘ 49.0	↘ 48.0	↗ 50.7	2.7
製造業	↘ 54.8	↗ 56.9	↘ 21.7	↘ 12.1	↗ 50.2	↘ 48.8	↘ 48.1	↘ 47.6	↘ 47.1	↗ 49.4	2.3
非製造業	↘ 55.8	↘ 54.5	↓ 17.5	↘ 8.3	↗ 56.4	↘ 53.8	↘ 52.1	↘ 50.2	↘ 48.8	↗ 52.0	3.2
雇用関連	↗ 61.3	↘ 60.7	↓ 13.6	↘ 6.3	↗ 55.7	↘ 54.7	↘ 51.5	↘ 50.4	↘ 48.7	↗ 50.2	1.5

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

【観光型ホテル】○アジアや欧米、オーストラリアなど、いずれの国からも予約が増加しており、高単価、高稼働が見込めるため、今後の景気はやや良くなるとみている (家計動向)

【衣料専門店】□コストが高くなり、小売価格が上がっている。ついで買いが減っているが、この先増えてくとは思えないので、現状維持ではないか (家計動向)

【タクシー運転手】◎コロナ禍から抜け出して人の動きが戻ってきている。配車アプリの稼働が活発になり、師走から年初にかけて忙しくなっている (企業動向)

【木材製品製造業】▲受注量が減少している。資材高騰の影響を受けて住宅価格が大幅に上昇している。その結果、住宅着工件数が減少し、分譲住宅にも影響が出ている (企業動向)

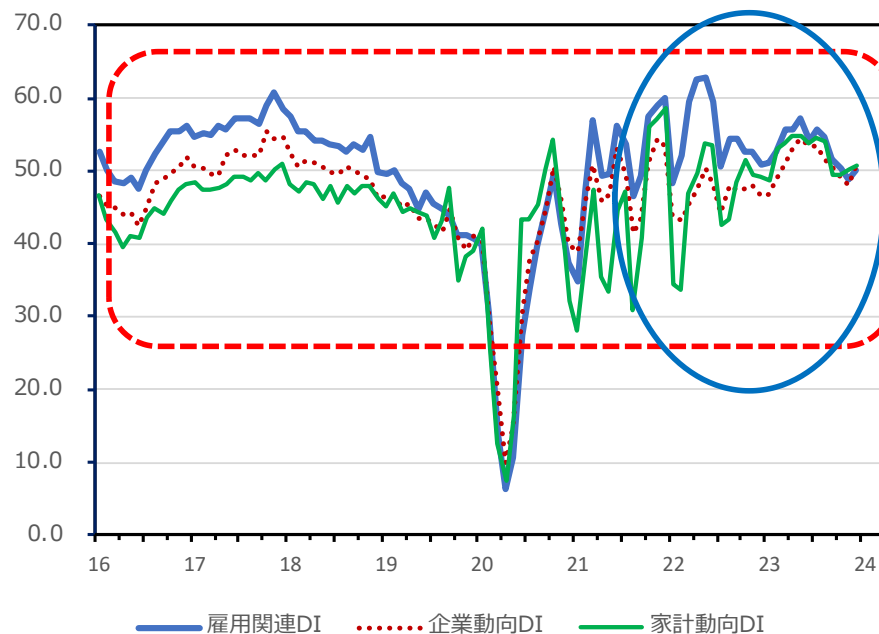
【専門学校】○全国的に人手不足ということもあり、首都圏で採用が厳しい企業が地方への採用へ、中途採用のみだった企業が新卒採用へ幅を広げている状況にある (雇用関連)

(出所) 内閣府データ等により作成。直近データは2024年1月12日に発表。コメントは、2024年2月以降の先行きに対する内容を重点的に紹介している。

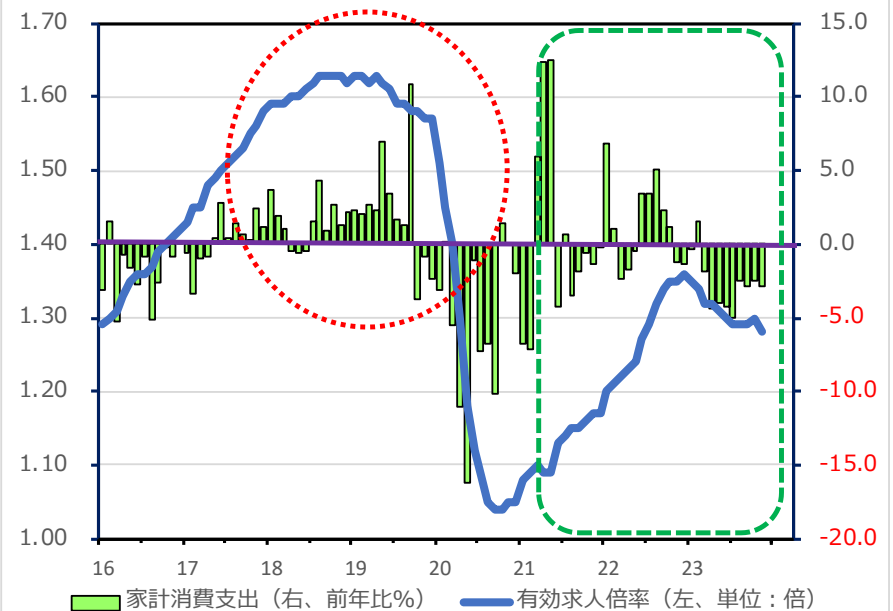
(注記) ↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↓印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

- 1) 12月の景気ウォッチャー判断DIは、家計動向、企業動向、雇用関連は何れも前月比で上昇を示した
- 2) なかでも、忘年会の復活などを契機に飲食関連DIは58ポイントとコロナ禍前のピークを更新している！
- 3) 一方、雇用関連DIは人手不足環境にもかかわらず、賃金上昇への対応で力強い回復とはなっていない

(図表12) 景気ウォッチャー判断DIの推移



(図表13) 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。2024年1月19日までに発表のもの。

Ⅱ-2. Coffee Time



【備えあれば憂いなし、地震に関する基礎知識！】

今年は元日早々、能登半島を震源とする震度7の大きな地震がありました。ここでは、地震に関する基礎知識をまとめてみました。地球の表面は10数枚の巨大な岩盤で覆われています（頭蓋骨を連想）。この岩盤（プレート）は別々の方向に年間数センチ動いています。プレートの境界付近にひずみが溜まり、「ずれ」「跳ね上がり」によって地震が起こります。日本は4枚のプレート（北米プレート、太平洋プレート、ユーラシアプレート、フィリピン海プレート）の境界に位置しており、最悪の状況にあります。日本の陸地面積は世界の1%未満ですが、世界で発生する地震の約10%が日本付近で起こっています。地震は、2つのプレートが違う方向に長い間動いてエネルギーが溜まります。その境界（断層、トラフと言います）が水平または垂直に動く（ズレまたは跳ね上がり）時に地震が発生します。

マグニチュードとは震源におけるエネルギーの大きさであり、震度とはある地点における「揺れ」の大きさになります。震度は震源からの距離の二乗に反比例することがわかっています。震源に近く、地盤が柔らかい場所ほど大きく揺れることになります。一般に、地震保険が発動するような損害が起こるのは震度6強以上からとされています。震度6弱は、立っていることが困難になり、固定していない家具の大半が移動し、倒れるものもあり、ドアが開かなくなることがあります。**震度6強は、這わないと動くことができません。固定していない家具のほとんどが移動し、倒れるものが多くなります。震度7は、耐震性の低い木造建物は、傾くものや倒れるものがさらに多くなり、耐震性の低い鉄筋コンクリート造りの建物では、倒れるものが多くなる、といった状況となります。**

海溝型地震とは、震源が海底にある地震であり、プレートに数百年単位のエネルギーが蓄積され、突然バネの様に跳ねる地震です。マグニチュードが巨大となる可能性があります。一方、直下型地震とは、震源が陸地の真下にある地震であり、断層がずれる→震源の至近に強烈な震度をもたらす地震です。海溝型地震の代表例は、関東大震災、東日本大震災であり、今後は東海、東南海、南海地震などが想定されています。また、直下型地震の代表例は、阪神淡路大震災、新潟中越地震、熊本地震であり、今後は首都直下型地震が想定されています。**なお、首都直下型、南海トラフは、今後30年以内に70%程度の確率で起こると言われていますが、地震のタイミング（いつ起きるか）についての予測は難しいようです。**

(図表14) マグニチュードと震度の違い

M	状況・具体例
3.0	日本国内で起きれば必ず検出できる下限
4.0	2006年の北朝鮮の核実験で観測された地震
5.0	これくらいから余震が発生する
6.0	これより大きくなると津波が発生する場合がある
6.8	新潟県中越地震（2004年）
7.3	阪神淡路大震災（1995年）
7.6	能登半島大震災（2024年）
7.9	関東大震災（1923年）
9.0	東日本大震災（2011年）
9.1	スマトラ島沖地震（2004年）
9.5	チリ地震（1960年、観測史上最大の巨大地震）
10.0	地球上で発生し得る最大の地震
12.0	地球が真っ二つに割れた場合

震度	状況・具体例
1	室内で静かにしている人の中には、揺れをわずかに感じる人がいる
2	室内で静かにしている人の大半が、揺れを感じる
3	室内にいるほとんどが、揺れを感じる
4	ほとんどの人が、驚く。電灯等のつり下げ物は大きく揺れる 座りの悪い置物が、倒れることがある
5弱	大半の人が恐怖を覚え、物につかまりたいと感じる
5強	物につかまらなさと歩くことが見難しい
6弱	立っていることが困難になる 固定していない家具の大半が移動し、倒れることもある
6強	這わないと動くことができない、飛ばされることもある 固定していない家具のほとんどが移動し、倒れるものが多くなる
7	耐震性の低い木造建物は、傾くものや、倒れるものがさらに多くなる 低申請の低い鉄筋コンクリート造りの建物では、倒れるものが多くなる

（出所）日本損害保険協会資料等を基に筆者作成。⇒ **地震保険が発動するような揺れは、震度6強以上からと言われている**

Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 2月 1日（木）：テレビ放送記念日 ⇒ 配信方法が変化することによって、コンテンツの楽しみ方はテレビからYouTube、TikTok、NETFLIX、ABEMA、Amazon Videoなどへとシフトしています。
- 2月 3日（土）：節分 ⇒ 2024年の恵方巻は東北東の方角に向いて食べましょう。
- 2月11日（祝・日）：建国記念の日 ⇒ 1966年制定。日本神話の登場人物である初代天皇とされる神武天皇が即位した日（旧暦の1月1日）。明治に入って新暦に換算した日付が2月11日となっています。
- 2月16日（金）：天気図記念日 ⇒ 1883年（明治16年）のこの日、日本で初めて天気図が作られました。気象庁では、1日7回（3、6、9、12、15、18、21時）の観測データをもとに、日本周辺域における実況天気図の解析を行い、観測時刻の約2時間10分後に発表しています。
- 2月23日（祝・金）：天皇誕生日 ⇒ 日本の象徴たる天皇陛下（徳仁天皇）の生誕を国民皆でお祝いする日です。「天皇誕生日」のこの日には、天皇の住居である皇居内の宮中において、祝賀の儀、宴会の儀、茶会の儀、一般参賀が行われます。

- 生活習慣病予防月間：2月は生活習慣病予防月間です。2024年のテーマは、「少食で腸活！～腹八分目、バランスの良い食事で腸内フローラを整える～」です。生活習慣病やがん、認知症などのリスクを予防するために、どのような食生活を目指すべきなのでしょうか。
- 旬の食材：「魚介類」ではタラ、マグロ、白魚、ワカサギ、「野菜」では芽キャベツ、小松菜、明日葉（アシタバ）、春菊、ちぢみほうれん草。寒さが厳しいほど美味しくなる旬の食材を食べましょう。

Ⅲ.ここがポイント（3）



資本市場と実体経済 ⇒ 株価は高値圏で推移しているが？

- A) 建築着工は首都圏での着工増で9カ月振りに増加（図表15コメント）
- B) 小売売上高の回復は21カ月連続プラスと順調（図表16コメント）
- C) 株価動向は日米ともに高値圏で推移しているが…（図表20コメント）
- D) 人手不足が続いているが、人件費上昇で2024年の雇用環境改善は？
- E) 物価上昇については、徐々に落ち着きつつあるが、2024年は人件費の増加がサービス・商品価格に反映されるのではないか？

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

- 新年早々、元日の能登半島地震、2日の日航機と海保機との衝突事故と大きな出来事が起こってしまいました。地震については、改めて災害に対する備えが必要なことを思い起こさせてくれました。地震については、さまざまな研究がなされていますが、「いつ起きるか」について予測することは難しいとされています。但し、**いざ起こったときにどのように対処して、救助活動や避難生活をサポートするかについては周到な準備が必要だ**と思います。
- 一方、今回の航空機事故については、ヒューマンエラーを防ぐためにどのような対策が必要なのかということを提起してくれたように思います。航空機事故にとって大切なことは、犯人探しではなく、事故が起こった背景を分析することで次の事故を防ぐことを優先すべきであると言われています。それにしても、**日航機の乗客乗員が全員脱出できたことには驚きを隠せませんでした。まさに、日頃の訓練の賜物だと思われる**。
- **地域別にみた実体経済（月次統計をみると、住宅着工関連の落ち込みが長期化している！）（図表17～19）**
 - 住宅着工は、**持ち家着工の長期低迷（24カ月連続）**が続いており、落ち込みは全国的に広がっている！
 - 消費動向は、**全体的にポジティブな傾向が見て取れるが、実質賃金低下の影響を軽視すべきではない！**
 - 家計収入は、世帯主収入の減少に加えて配偶者収入も減少傾向⇒**2024年の賃上げ動向への注視が必要！**
- **日本及び米国の株式市場動向（日米ともに史上最高値をうかがう展開となっている！）（図表20～23）**
 - **日経平均は、34年11カ月振りの戻り高値を更新するなど、史上最高値更新をうかがう動きにある！**
 - **米国株は、インフレ収束と金利低下期待を織り込みつつ、史上最高値をうかがう動きが続いている！**

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15) 主な地域別経済統計の推移 ～ ①生産活動 ～

都県名	2020年度	2021年度	2022年度	2020年6月	2020年12月	2021年6月	2021年12月	2022年6月	2022年12月	2023年6月	2023年10月	2023年11月
1. 建築着工床面積 (前年比、%)												
宮城県	-1.8	11.3	-16.0	-19.6	-21.3	-3.8	73.6	-0.2	-15.8	16.2	-7.8	-21.3
茨城県	-21.3	84.5	-30.2	-42.6	-29.6	-11.1	138.5	8.6	-62.3	5.4	-45.4	2.8
埼玉県	-6.2	-3.9	3.1	-4.2	-23.2	-2.8	21.8	6.2	-11.1	0.2	16.1	-5.3
千葉県	-1.1	21.7	-21.6	-43.6	2.8	91.0	-10.3	-41.8	6.5	-34.8	12.8	-3.5
東京都	-14.5	28.4	-20.0	17.9	-45.6	-1.6	60.8	-11.3	-24.9	1.5	19.2	-24.1
神奈川県	3.8	-16.7	4.9	-29.8	-0.9	14.9	21.0	54.5	-5.2	-42.6	81.1	8.8
全国	-8.5	7.1	-3.1	-16.0	-11.4	9.3	16.1	1.8	-15.8	-16.9	9.7	-11.0
2. 新設住宅着工戸数 (前年比、%)												
宮城県	-10.8	14.8	4.5	-1.1	-12.8	-14.6	42.2	-6.3	-11.8	37.8	2.3	-22.2
茨城県	-7.8	18.4	-9.7	-20.6	-1.7	5.7	-5.4	-1.4	12.6	-20.6	4.6	-7.7
埼玉県	-3.5	7.2	1.6	-9.8	-6.7	-0.5	5.9	-2.6	7.3	11.3	17.0	13.2
千葉県	-2.8	6.5	3.6	-1.4	3.5	22.5	5.8	-0.9	13.7	-16.0	-6.0	-2.2
東京都	-1.8	0.9	0.9	3.2	-14.1	0.5	6.6	-5.5	-37.0	-5.2	-21.7	-13.4
神奈川県	-12.8	6.3	2.6	-20.1	-10.8	17.2	34.3	-9.3	-14.6	-13.4	23.5	20.7
全国	-8.1	6.6	-0.6	-12.8	-9.0	7.3	4.2	-2.2	-1.7	-4.8	-6.3	-8.5

(出所) 国土交通省データ等により作成。2024年1月19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) 11月の建築着工床面積は、全国ベースでは2カ月振りに減少。47都道府県のうち、前年比プラスとなったのは13都県にとどまる。
- (2) 11月の新設住宅着工戸数は、全国的には6カ月連続で減少。持ち家着工がプラスとなったのは福岡県のみであり、全国的に低迷。
- (3) 埼玉県、神奈川県が前年比2桁プラスとなったのは、貸家及び分譲マンションの着工が大幅に増えたことが影響している。

Ⅲ-3.地域別経済統計②：小売売上高、家計消費支出

(図表16) 地域別経済統計の推移 ～ ②消費活動 ～

都県名	2020年度	2021年度	2022年度	20年6月	20年12月	21年6月	21年12月	22年6月	22年12月	23年6月	23年10月	23年11月
1. 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	-2.6	-0.6	-0.6	1.0	-0.1	-2.7	-1.3	-1.8	1.8	2.1	3.4	3.1
茨城県	6.2	0.6	0.6	8.3	4.1	-2.9	0.5	-0.9	2.2	1.5	0.7	1.9
埼玉県	3.4	1.6	1.6	5.3	3.1	-2.5	-0.2	-1.6	3.3	3.9	4.1	3.7
千葉県	0.6	1.8	1.8	3.5	0.2	-2.6	0.3	-1.2	3.1	4.5	3.4	3.4
東京都	-14.7	6.0	6.0	-12.0	-9.4	0.4	4.7	5.2	5.3	7.9	6.5	7.8
神奈川県	-2.1	2.4	2.4	0.1	-1.1	1.9	-0.1	-0.3	1.8	2.1	1.4	2.2
全国	-5.1	1.9	1.9	-3.4	-3.4	-2.3	1.4	1.3	3.6	4.1	3.7	4.2
2. 家計消費支出・市区単位・二人以上世帯（前年比、%）												
仙台市	-4.1	7.3	1.3	-6.8	-7.9	5.5	6.4	15.4	-1.1	-4.8	59.6	-4.8
水戸市	-4.3	0.5	8.1	9.6	-0.8	-11.5	11.9	9.9	4.4	15.2	-10.4	-8.0
さいたま市	-3.3	-3.5	3.1	19.8	-8.2	-24.1	1.4	37.5	-6.5	-19.9	17.1	49.7
千葉市	-1.2	2.7	-2.2	9.7	0.2	-2.9	8.6	12.9	4.6	-21.1	6.3	8.7
東京都区部	-2.3	-0.7	-0.4	-4.4	12.0	-7.8	-7.2	-3.1	4.7	10.8	11.2	-8.0
横浜市	-3.8	1.4	0.4	8.6	-16.6	-3.5	6.1	8.4	7.1	-9.1	-3.0	14.6
全国	-5.3	0.4	4.2	-1.1	-2.0	-4.9	0.7	6.4	3.4	-0.5	1.3	0.3

（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。2024年1月19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。

- 11月の小売売上高は全国ベースで22カ月連続プラスと順調に推移。地域別では東京都などの都市部の好調が全体を牽引している。
- 11月の消費支出は全国ベースで4カ月連続で増加。さいたま市が大幅に増加したのは、住宅リフォーム支出が大きく増えたため。

Ⅲ-4.地域別経済統計③：有効求人倍率、家計実収入

【図表17】主な地域別経済統計の推移 ～ ③雇用所得環境 ～

都県名	2020年度	2021年度	2022年度	2020年6月	2020年12月	21年6月	21年12月	22年6月	22年12月	23年6月	23年10月	23年11月
1. 有効求人倍率・受理地別・季調値（水準、%）												
宮城県	1.20	1.33	1.40	1.24	1.14	1.30	1.31	1.36	1.43	1.36	1.34	1.32
茨城県	1.27	1.38	1.49	1.33	1.19	1.39	1.34	1.48	1.52	1.35	1.42	1.37
埼玉県	0.94	0.94	1.05	1.02	0.85	0.96	0.93	1.03	1.08	1.08	1.06	1.03
千葉県	0.90	0.86	1.00	0.97	0.83	0.87	0.84	0.97	1.01	1.01	0.99	0.96
東京都	1.27	1.22	1.60	1.33	1.18	1.17	1.23	1.45	1.71	1.78	1.84	1.77
神奈川県	0.80	0.80	0.90	0.86	0.75	0.79	0.78	0.87	0.93	0.91	0.93	0.92
全国	1.10	1.16	1.31	1.12	1.05	1.13	1.17	1.27	1.36	1.30	1.30	1.28
2. 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	-4.5	9.0	9.3	10.9	-12.3	8.5	9.1	38.7	8.0	-13.9	10.3	10.7
水戸市	3.7	3.8	-9.2	54.7	-6.9	-15.0	15.5	-17.8	-7.8	51.5	7.9	8.1
さいたま市	-6.7	-0.0	11.8	-13.8	-17.0	4.9	0.6	26.8	-9.1	-8.4	4.0	18.7
千葉市	1.7	-1.0	5.1	-5.0	-6.4	-10.5	13.3	36.1	16.1	-32.6	13.8	21.9
東京都区部	4.8	1.6	-6.5	-3.8	11.1	16.5	-17.0	-8.8	13.3	-24.8	7.2	0.8
横浜市	4.4	-3.6	8.7	8.7	-3.8	-21.7	13.0	12.3	1.7	30.0	-4.9	-1.3
全国	0.1	2.6	2.4	-1.7	-3.6	5.9	2.3	1.2	8.0	-2.9	-2.6	-1.8

（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。2024年1月19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。

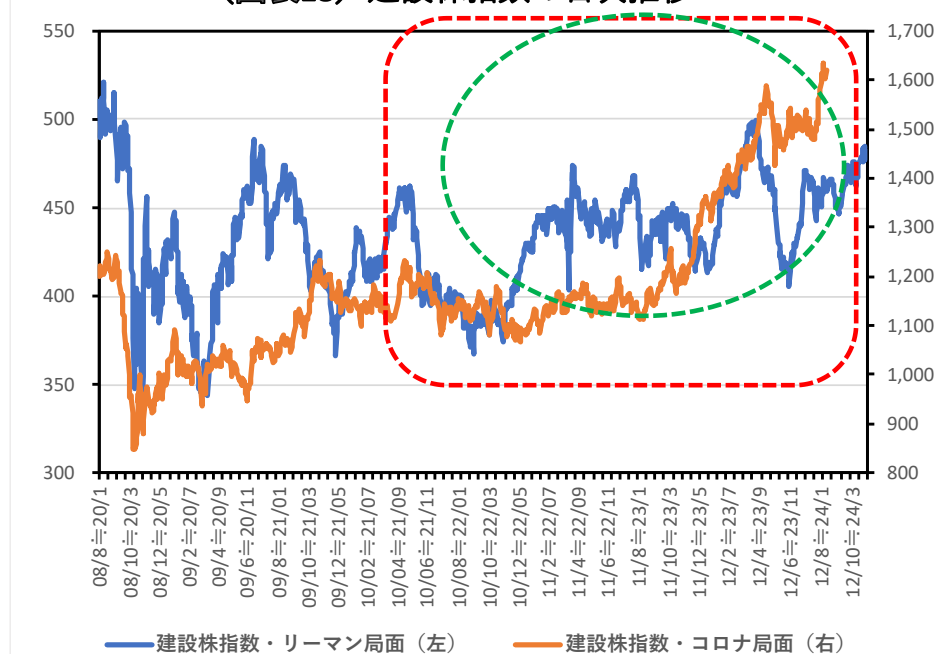
（注記2）家計実収入は勤労者世帯の勤労収入がベースであり、財産収入、預貯金引出、クレジット購入借入金は含まれていない。

- 有効求人倍率が前年同月比で改善したのは、47都道府県中、宮崎、山梨、佐賀、静岡、奈良、徳島の6県にとどまっている。
- 11月の家計実収入は、全国平均で4カ月連続で減少したが、首都圏では配偶者の収入増によってプラス地域が広がっている。

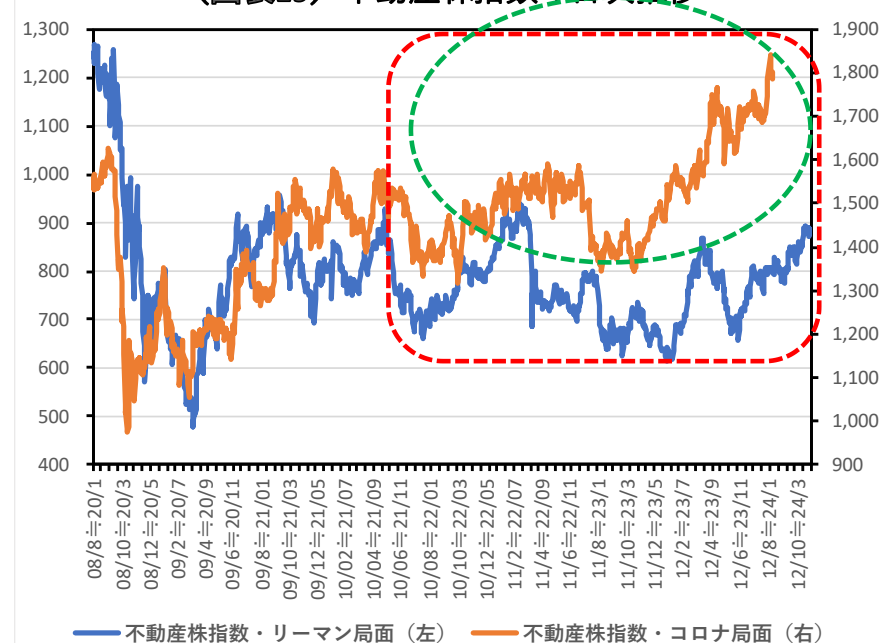
Ⅲ-5. 株価指数の推移①：建設株指数、不動産株指数

- 1) 建設株は、来期の業績回復と株主還元強化に対する期待感を背景に年初来高値を更新する動きが継続
- 2) 不動産株は、金利上昇懸念の後退と景気回復期待の高まりによって年初来高値を更新する動きにある

(図表18) 建設株指数の日次推移



(図表19) 不動産株指数の日次推移

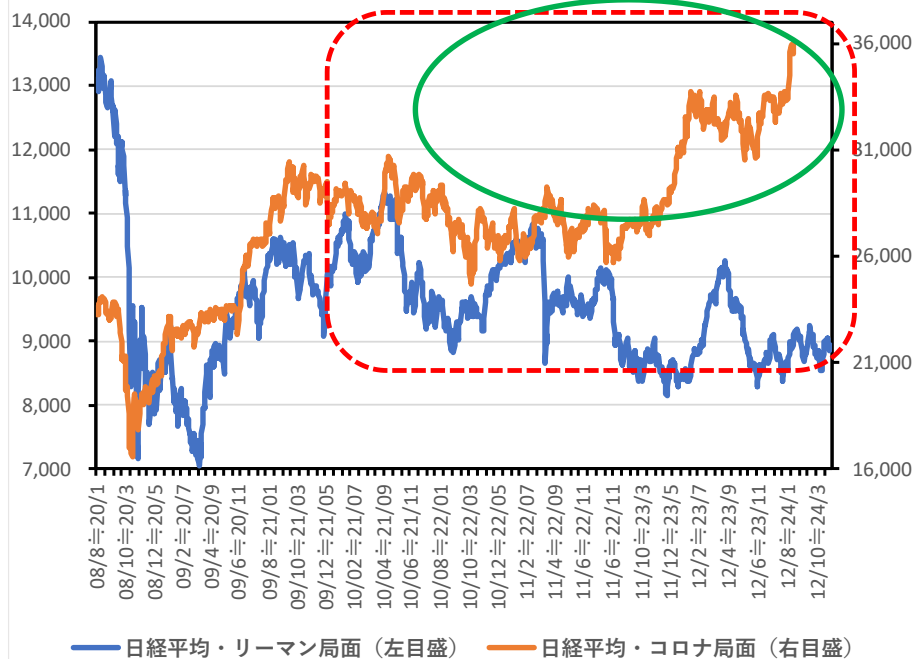


(出所) 取引所データより筆者作成。東証業種別指数。1月19日終値ベース。

Ⅲ-6. 株価指数の推移②：日経平均株価、ニューヨークダウ

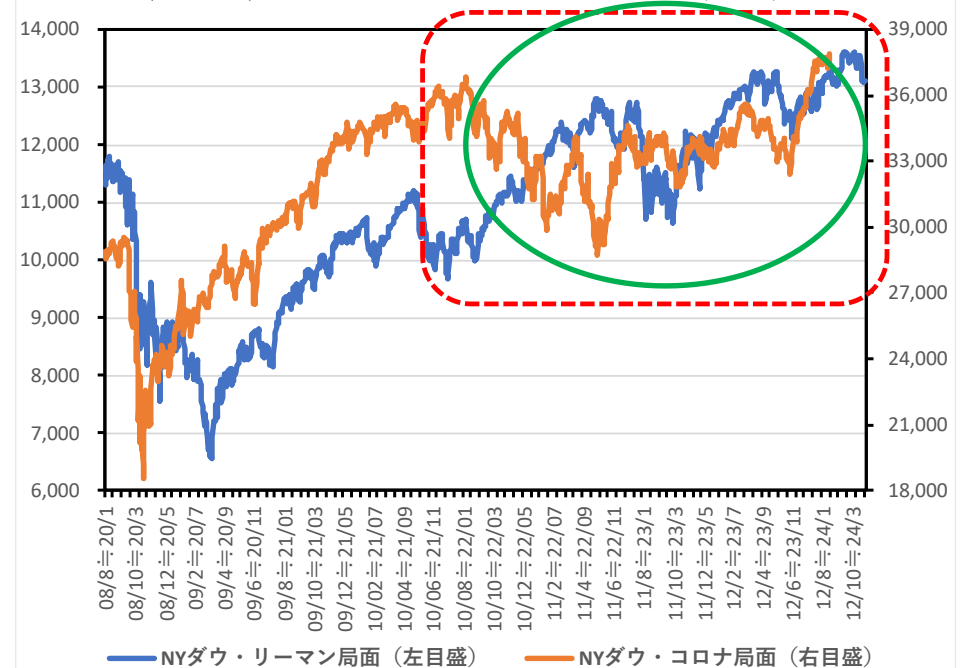
- 1) 日経平均は、34年11カ月振りの戻り高値を更新するなど、史上最高値更新をうかがう動きにある！
- 2) 米国株は、インフレ収束と金利低下期待を織り込みつつ、史上最高値をうかがう動きが続いている！

(図表20) 日経平均株価の日次推移 (円)



(出所) 取引所データより筆者作成。1月19日終値ベース。

(図表21) ニューヨークダウの日次推移 (ドル)



Ⅲ-7.専門用語の解説コーナー



- **賃金（労働者が労働の対価として受け取るお金のこと）・3ページ参照**

「賃金」とは、労働者が労働の対価として受け取るお金のことを指します。一方、「給与」とは、企業や雇用主が労働者に対して支払うお金のことを指します。この2つの言葉は似ているようで、異なる意味を持っています。

「賃金」には、給料、各種手当、賞与、通勤交通費などが含まれます。一方、「給与」には、基本給に諸手当を加えたものが含まれます。諸手当には、残業代や休日出勤手当、家族手当、住宅手当、地域手当、役職手当、資格手当、業績手当、退職金などがあります。

- **パート・アルバイトと派遣社員の違い（「雇用形態」と「雇用期間」）・10ページ及び11ページ図表4参照**

派遣とパート・アルバイトの違いは、「雇用形態」と「雇用期間」の2つにあります。派遣会社と雇用契約を結び、一定期間に限り派遣先の企業で業務にあたるのが派遣社員となります。一方、勤務先で直接雇用契約を結ぶのが、パート・アルバイトとなります。パート・アルバイトの場合、雇用期間が有期でないケースもあり、10年以上にわたって同じ職場で働くケースもあります。また、一般には主婦は「パート」、学生は「アルバイト」といった呼び分けが定着しているようです。

- **ミシュランガイド（世界中のレストランを評価するガイドブック）・20ページ参照**

フランスのタイヤメーカー「ミシュラン」が発行するレストランを評価するガイドブックです。ミシュランガイドは、世界中の16,000軒以上のレストランを紹介し、星やビブグルマンによる料理の評価、持続可能なレストランに光をあてるミシュラングリーンスターによってユーザーのレストラン選びをサポートしています。ミシュランガイドは、1900年にフランスで初めて発行され、当初はドライバーのために作られたガイドブックでした。2007年に「ミシュランガイド東京（2011年からは東京・横浜・鎌倉版）」、2009年「京都・大阪版（2011年からは京都・大阪・神戸版）」が出版されました。

- 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

2024年は株高でスタートしました。日経平均株価は34年11カ月振りに戻り高値を更新し、いよいよ史上最高値である38,915円が射程圏に入ってきました。我が国は、バブル崩壊後、失われた30年としてデフレ経済に苦しむ長いトンネルに入っていましたが、ようやくトンネルの出口が見えてきたようです。引き続き、災害対策、少子高齢化の進展、デジタル化の遅れなど課題は山積ですが、2024年こそは希望の見える年にしていかなければならないと思います。

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：2024年1月号》

2024年1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