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4月号》

街力・駅力と不動産市場の関係をみる！

（公社）全日本不動産協会 東京都本部

江戸川支部 流通推進委員会発行

INDEX

03 ～ 09　今月のテーマ（街力・駅力・不動産市場の関係をみる）
（1）65歳以上と外国人定住者の人口割合が街力に影響を与える！（図表1）
（2）地価上昇は街力を反映しているが、意外性のある地域で上昇！（図表2）
（3）都心部はマンション住まい、郊外は一戸建て住宅志向なのか？（図表3）
10 ～ 11　Column
駅力のバロメーターは乗降客数で決まるといって良いのではないか！（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
ラーメン屋、パン屋、新聞店、エステサロンなどでの倒産件数が過去最多に！
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
建設業における公共工事設計労務単価に見る賃金上昇の流れ！（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)：街力と人口動態

【65歳以上と外国人定住者の人口割合が街力に影響を与える！】

街力は何によって決まるのでしょうか。街力とは、街の魅力、街の経済力、街の成長力等を総称した言葉です。**基本的には、人口動態、経済力、不動産価格、文化的魅力（観光資源）、生活のしやすさ（商店街、公園、保育所、病院などの充実度）等が街力を決める要素であると考えられます。**魅力的な街というのは、若年層が多く生活をしていて、一定以上の所得層が定住していて、不動産価格が安定していて、生活がしやすいことが条件となります。文化的魅力というのは受け止め方によって人それぞれですが、文化的施設（美術館、博物館、スポーツ観戦など）の充実によって昼間人口（昼間に外部地域からヒトがやってくる地域）が多いことが条件になると思われます。

まず、東京都の市区町村における人口動態を見てみましょう。日本全体の65歳以上の人口割合28.8%に対して東京都区部は21.2%、東京都市部は25.6%とこれを下回っています。特に、**中央区、千代田区、港区、文京区などは20%を下回っており、これらの地域は街が若いことがうかがわれます。**一方、郡部、島嶼（とうしょ）部の65歳以上の人口割合は30%を大きく超えており、東村山市、町田市、八王子市、多摩市では20%台後半の割合となっています。**こうした地域では、街が成熟化することによって、消費活動や生産活動が伸び悩み、不動産価格も安定的或いは下落基調で推移するとみられます**（図表1-1参照）。

次に、東京都の市区町村における人口増加率及び外国人定住者の割合を見てみましょう。わが国全体の外国人在住者は2023年末時点で322万人（総人口の2.6%）であり、このうち**東京都は54万人（同3.9%）となっています。東京都のなかでは新宿区、豊島区の外国人在住者の割合は10%を超えており、これらの区では人口の10人に1人以上が外国人であることになります。また、荒川区、台東区、港区、北区、江戸川区といった地域でも外国人定住者割合が高くなっています**（図表1-2参照）。それぞれの地域としては、港区は欧米系ビジネスマンの割合が大きく、新宿区は中国、韓国系が多く、豊島区は中国、ミャンマー系が多く、江戸川区はインド系が多いといった特徴となっています。なかでも、江戸川区・西葛西では、IT分野に長けたインド人が多く住んでおり、インド系レストランはもとよりインド人学校等もあり、異国情緒豊かな街へと変貌しつつあります。**外国人居住者が多い町では、住宅や飲食店の需要が深まり、不動産取引が活発化する可能性が高まることになります。**

（図表1-1）東京都23区及び主要市町村統計表・基礎データその1

面積、人口、65歳以上割合、人口密度、世帯数、世帯人数（24年2月1日時点）

	自治体名称	面積	**人口**	65歳以上割合	人口密度	世帯数	世帯人数
		(㎢)	(千人)	(%)	(人/㎢)	(千世帯)	(人/世帯)
	総数	2,199.9	14,104	22.6	6,411	7,448	1.89
	区部	627.5	9,793	21.2	15,605	5,383	1.82
	市部	784.0	4,234	**25.6**	5,400	2,031	**2.08**
	郡部	375.9	54	**34.6**	144	22	**2.43**
	島嶼部	412.6	23	**36.0**	56	12	1.88
1	千代田区	11.7	68	16.7	5,869	38	1.78
2	中央区	10.2	177	14.6	17,347	98	1.80
3	港区	20.4	267	17.0	13,120	151	1.76
4	新宿区	18.2	354	19.1	19,440	232	1.53
5	文京区	11.3	246	18.8	21,751	139	1.77
6	台東区	10.1	221	21.1	21,853	136	1.63
7	墨田区	13.8	281	21.0	20,425	158	1.78
8	江東区	43.0	537	20.9	12,486	280	1.92
9	品川区	22.9	423	19.8	18,523	242	1.75
10	目黒区	14.7	286	19.8	19,462	156	1.83
11	大田区	61.9	745	22.4	12,042	410	1.82
12	世田谷区	58.1	939	20.5	16,184	497	1.89
13	渋谷区	15.1	244	18.7	16,124	152	1.60
14	中野区	15.6	347	19.9	22,272	213	1.63
15	杉並区	34.1	589	21.0	17,297	339	1.74

面積、人口、65歳以上割合、人口密度、世帯数、世帯人数（24年2月1日時点）

	自治体名称	面積	**人口**	65歳以上割合	人口密度	世帯数	世帯人数
		(㎢)	(千人)	(%)	(人/㎢)	(千世帯)	(人/世帯)
16	豊島区	13.0	306	19.4	23,518	191	1.61
17	北区	20.6	359	**23.7**	17,439	198	1.82
18	荒川区	10.2	221	22.4	21,704	117	1.88
19	板橋区	32.2	586	**23.0**	18,199	326	1.80
20	練馬区	48.1	753	22.0	15,663	384	1.96
21	足立区	53.3	696	**24.4**	13,078	361	1.93
22	葛飾区	34.8	456	**24.3**	13,091	226	**2.02**
23	江戸川区	49.9	691	21.3	13,841	340	**2.03**
	八王子市	186.4	578	**27.8**	3,099	277	**2.09**
	立川市	24.4	185	**24.8**	7,589	93	1.99
	武蔵野市	11.0	150	22.6	13,682	79	1.91
	三鷹市	16.4	195	22.1	11,887	97	**2.01**
	府中市	29.4	262	22.5	8,915	127	**2.07**
	調布市	21.6	244	21.8	11,292	126	1.93
	町田市	71.6	432	**27.3**	6,037	199	**2.17**
	小平市	20.5	200	**23.7**	9,769	94	**2.12**
	日野市	27.6	191	**24.8**	6,928	93	**2.05**
	東村山市	17.1	152	**27.1**	8,864	71	**2.15**
	多摩市	21.0	146	**29.4**	6,949	70	**2.07**
	西東京市	17.8	207	**24.3**	11,677	99	**2.09**

（出所）東京都総務局統計部人口統計課データ等により筆者作成。（注記1）当該地域における65歳以上の人口割合は2024年1月1日現在の数値、23%以上の割合は太字でハイライトしている。

（注記2）世帯人数の項目では、一世帯平均2人以上の市区町村等を太字でハイライトしている。**（注記3）世帯（せたい）とは、一つの家族として、独立して生活を営んでいる人々の集まりのこと。**

※総じて都心中心部よりも外環に位置する区部、三多摩地域、郡部等において、相対的に65歳以上の人口割合が高く、一世帯当たりの平均人数が多い傾向がうかがわれる。

（図表1-2）東京都23区及び主要市町村統計表・基礎データその2

地域別人口及び増減率（2010年⇒2024年）、外国人数、外国人比率

人口及び外国人人数は各年の1月1日時点の数値

	自治体名称	2000年	2010年	2024年	増減率	外国人数	外国人比率
		（千人）	（千人）	（千人）	（%）	（人）	（%）
	総数	11,750	12,692	13,912	0.8	547,416	3.9
	区部	7,921	8,503	9,643	1.1	430,444	4.5
	市部	3,736	4,002	4,190	0.4	102,977	2.5
	郡部	61	59	55	-0.6	1,240	2.3
	島部	32	28	24	-1.4	335	1.4
1	千代田区	39	47	68	**3.1**	3,858	**5.7**
2	中央区	76	114	177	**3.7**	10,370	**5.9**
3	港区	155	202	266	**2.3**	21,278	**8.0**
4	新宿区	263	282	349	**1.8**	43,897	**12.6**
5	文京区	169	189	232	**1.7**	14,036	**6.0**
6	台東区	152	167	212	**2.0**	18,485	**8.7**
7	墨田区	215	238	285	**1.5**	15,663	**5.5**
8	江東区	370	446	539	**1.6**	37,006	**6.9**
9	品川区	318	349	408	1.3	15,485	3.8
10	目黒区	240	253	280	0.8	10,548	3.8
11	大田区	639	675	734	0.7	28,397	3.9
12	世田谷区	780	832	918	0.8	25,537	2.8
13	渋谷区	188	196	231	1.4	11,935	**5.2**
14	中野区	295	300	337	1.0	21,213	**6.3**
15	杉並区	503	527	573	0.7	19,178	3.3
16	豊島区	235	245	292	**1.5**	32,732	**11.2**
17	北区	319	319	358	1.0	27,362	**7.6**
18	荒川区	170	187	219	1.3	21,251	**9.7**
19	板橋区	497	518	573	0.8	32,351	**5.6**
20	練馬区	647	592	742	**1.9**	23,195	3.1
21	足立区	619	642	693	0.6	39,331	**5.7**
22	葛飾区	420	432	467	0.7	26,838	**5.7**
23	江戸川区	612	652	690	0.5	42,918	**6.2**
	八王子市	515	552	561	0.1	15,465	2.8
	立川市	163	174	186	0.5	5,464	2.9
	武蔵野市	131	135	148	0.8	3,719	2.5
	三鷹市	164	177	190	0.6	4,332	2.3
	府中市	219	245	260	0.5	5,987	2.3
	調布市	196	217	238	0.8	5,109	2.1
	町田市	370	417	430	0.3	8,899	2.1
	小平市	172	180	197	0.8	5,772	2.9
	日野市	164	174	187	0.6	3,779	2.0
	東村山市	140	150	152	0.1	3,710	2.4
	多摩市	142	146	148	0.1	3,366	2.3
	西東京市	-	191	206	0.6	5,547	2.7

（出所）東京都総務局統計部人口統計課データ等により筆者作成。（注記1）「増減率が1.5%以上の地域」及び「外国人比率が5%以上の地域」はそれぞれ太字でハイライトしている。

※人口増減率については、都区部なかでも千代田区、中央区、港区といった都心3区の伸び率が高くなっているが、台東区、豊島区、練馬区といった郊外部で人口が増加していることが特筆される。

※人口に占める外国人比率は、新宿区、豊島区、荒川区、台東区、港区等の比率が高くなっています。港区は外資系企業、IT系企業に勤務する役社員や家族が定住している割合が多いと推察されます。

今月のテーマ(2)：地価上昇にみる街力

【地価上昇は街力を反映しているが、意外性のある地域で上昇！】

さて、2024年の公示地価データを基に、東京都23区の住宅地及び商業地の地価変動率を見てみましょう。一般には、**地価が上昇している地域は、経済活動が活発で、人口流入が増えて、街そのものが魅力的であり、不動産取引も活発であると思われます。**これに対して**地価が下落している或いはそれほど上昇していない地域は、経済活動が停滞していて、人口が流出し、街そのものの魅力が低下して、不動産取引も停滞しているとみられています。地価の変動率は街力のバロメーターのひとつであるといっても過言ではありません。**

第一に、東京都23区の住宅地の地価変動率をみると、総じて都心部（中央区、港区、千代田区、新宿区）の上昇率が高いことが特徴となっています。一方、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区などの地域での住宅地地価上昇率は相対的に小動きにとどまっています。こうしたなかで、文京区、目黒区、豊島区、北区、荒川区といった地域での住宅地地価上昇率が高まりつつあります。**文京区の場合、①東大に代表されるように学校が多く、閑静な住宅街である、②大学が多いために有名な大学病院が多い、③歓楽街が少なく治安が良い、といったイメージがあります。また、目黒区は、高級マンションが多く、芸能人が多く住んでおり、おしゃれなレストランが多いといったイメージがあります。**これに対して、豊島区、北区、荒川区は、比較的不動産価格や家賃が安く、若年層や外国人が居住地として選択しやすいといった特徴があります。こうした地域ではファミリー向けのマンションや団地が多く立地しており、都心部に近い割には生活費が安いといったメリットがあります（図表2参照）。

第二に、東京都23区の商業地の地価変動率をみると、2023年から都心中心部（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）よりも、郊外部（中野区、杉並区、豊島区、北区、荒川区）の地価上昇率の方が高いといった状況になっています。郊外部のエリアでは、大企業が本社を構えるケースはほとんどありませんが、**中堅企業が「都心部に比べた賃料の安さ」「都心部への交通アクセスの良さ」「地域の雰囲気や生活コスト」等を勘案して本社を移転するケースが増えつつあるようです。かつては、油まみれの工場や倉庫が乱立していた場所も、スーパーマーケットやマンションが建設されて若年層が流入するようになって、企業の進出意欲が高まってきたのではないでしょうか。**

（図表2）東京23区における住宅地、商業地の公示地価変動率

◇公示地価前年比変動率・住宅地　　【平均価格】　　◇公示地価前年比変動率・商業地

	23区	2015年	2020年	2023年	2024年	2015年	2023年	2024年	2015年比	2023年比	2015年	2020年	2023年	2024年
		（前年比%）	（前年比%）	（前年比%）	（前年比%）	（円／㎡）	（円／㎡）	（円／㎡）	（%）	（%）	（前年比%）	（前年比%）	（前年比%）	（前年比%）
1	千代田区	**6.3**	**3.1**	**3.2**	6.7	2,113,300	2,791,400	2,968,600	40.5	6.3	**5.7**	7.7	**2.1**	7.5
2	中央区	**6.4**	4.0	4.0	**7.5**	1,013,900	1,386,400	1,490,800	**47.0**	**7.5**	**7.2**	8.3	**2.1**	**5.8**
3	港区	**6.0**	6.2	3.6	**7.2**	1,475,400	2,149,700	2,297,300	**55.7**	6.9	**6.0**	**10.1**	**2.8**	6.5
4	新宿区	**3.2**	**6.9**	4.2	6.4	640,000	851,700	906,100	41.6	6.4	3.2	8.1	**3.1**	7.0
5	渋谷区	2.6	6.1	3.8	7.0	1,046,600	1,386,700	1,483,200	41.7	7.0	1.9	8.9	**2.6**	7.3
6	文京区	2.5	**7.3**	**4.4**	**7.4**	775,400	1,057,100	1,136,700	46.6	**7.5**	**3.9**	8.5	**4.6**	7.9
7	台東区	2.1	6.8	**4.8**	6.1	718,300	980,700	1,043,200	45.2	6.4	2.2	**14.9**	4.1	**9.1**
8	墨田区	1.5	5.5	4.1	6.2	372,000	461,900	490,700	31.9	6.2	2.0	9.1	3.8	6.9
9	江東区	2.3	5.7	4.1	5.6	392,200	510,200	539,400	37.5	5.7	2.4	**9.8**	4.3	6.5
10	品川区	**4.3**	5.9	4.1	7.0	654,300	905,900	971,000	**48.4**	**7.2**	**4.3**	7.2	3.9	7.8
11	目黒区	2.9	4.1	3.7	**7.3**	797,900	1,013,300	1,090,800	36.7	**7.6**	2.7	6.6	**4.6**	7.5
12	大田区	1.8	**3.4**	3.3	5.6	472,200	546,800	579,100	**22.6**	5.9	1.9	**5.8**	3.5	**5.7**
13	世田谷区	1.5	**3.5**	**2.3**	4.0	534,900	655,800	682,700	**27.6**	**4.1**	1.9	7.6	3.4	**5.2**
14	中野区	1.6	4.3	**4.6**	6.1	497,100	634,700	675,000	35.8	6.3	1.9	8.5	**5.2**	**8.2**
15	杉並区	2.0	3.8	3.7	4.9	460,200	571,100	600,200	30.4	5.1	2.8	8.6	**4.7**	**8.0**
16	豊島区	2.5	**7.5**	**4.7**	**7.8**	484,700	675,500	728,400	**50.3**	**7.8**	3.5	9.9	**4.6**	**8.0**
17	北区	**1.2**	**7.1**	**4.5**	6.2	414,900	560,900	597,400	44.0	6.5	**1.4**	**10.4**	**5.2**	7.8
18	荒川区	1.3	**8.8**	**4.4**	6.5	382,800	540,500	577,200	**50.8**	6.8	1.6	**10.1**	**5.2**	**8.3**
19	板橋区	**1.1**	5.1	3.3	5.1	359,300	448,600	472,200	31.4	5.3	**1.3**	7.2	4.1	6.7
20	練馬区	**1.2**	**3.0**	**2.8**	**4.0**	348,100	409,100	425,900	**22.3**	**4.1**	**0.9**	**4.9**	3.2	**5.0**
21	足立区	**0.5**	5.1	3.4	**4.7**	269,600	332,400	348,500	29.3	**4.8**	**1.2**	**6.5**	3.6	**5.0**
22	葛飾区	**0.6**	**2.6**	**2.8**	**4.2**	286,800	333,800	346,500	**20.8**	**3.8**	**1.3**	**5.0**	3.6	6.7
23	江戸川区	**1.1**	4.1	**3.2**	**4.6**	308,700	377,300	394,900	**27.9**	**4.7**	**1.4**	**5.4**	3.9	6.1

（出所）東京都総務部統計局、国土交通省「公示地価」データ等により筆者作成。（注記）ブルー枠は当該項目の変動率上位5区、イエロー枠は当該項目の変動率下位5区をハイライトしている。

今月のテーマ(3)：住宅選好の基準とは

【都心部はマンション住まい、郊外は一戸建て住宅志向なのか？】

ここで、東京23区における家賃相場、中古マンション相場、中古一戸建て相場、マンション及び一戸建て住宅の持ち家・賃貸比率を見てみたいと思います。全体として言えることは、家賃・中古マンション・中古一戸建て相場は何れも都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）が他区を圧倒していることがわかります。住宅形態によって違いはありますが、下位の区の相場に比べると2倍から3倍の開きがあることがわかります。このことは、**当該地域に住む住民の家賃負担力、住宅購買力に左右されていると言えます。すなわち、企業経営者、高所得者、有名人などが多く住んでいる地域では家賃負担能力、住宅購買力が高くなり、家賃や住宅販売相場が高くなる傾向があるということになるわけです。**

都心5区を除くと、家賃相場、住宅価格ともに目黒区の価格が比較的高いことがうかがわれます。目黒区は、東京23区の南西部にある区で、台地の中を二つの川の谷が走り、起伏の多い地形になっています。1932年に目黒町と碑衾（ひぶすま）町が合併してできた区で、山の手の緑ある良好な住宅地として知られています。区内には、個性的な6つのエリアがあり、**最先端のおしゃれなカフェやグルメ、インテリアなどが楽しめる街から、緑が多く静かにのんびり暮らせる街まで、さまざまな魅力があります。また、目黒川の桜並木はお花見のシーズンになると首都圏各地から多くの花見客が訪れて大変な賑わいとなっています。**

また、東京23区の形態別住宅の割合をみると、都心中心部はマンション住まいの世帯の比率が極めて高くなっています。これは、都心中心部ではそもそもマンション価格に比べて一戸建て住宅価格が圧倒的に高いためです。こうしたなかで、江東区、墨田区ではマンションに居住している世帯の比率が高くなっています。**江東区では倉庫や資材置き場を転用したマンション開発、墨田区では町工場の再開発等によってマンション建設が拡大してきました。これらの区に共通している要因としては、①人口が増えている、②都心部へのアクセスが良い、③比較的不動産相場が安定している、といった点が挙げられます**（図表3参照）。

（図表3）東京23区における家賃相場、中古マンション相場、中古一戸建て相場、マンション及び一戸建て住宅の持ち家・賃貸比率

	23区	不動産相場価格（2024年時点） 家賃相場①	家賃相場②	家賃相場③	中古マンション	中古一戸建て	マンション及び一戸建て住宅の持ち家・賃貸比率 持ち家比率	マンション	うち持ち家	うち賃貸	一戸建て	うち持ち家	うち賃貸
		（万円）	（万円）	（万円）	（万円/70㎡）	（万円/100㎡）	（%）	（%）	（%）	（%）	（%）	（%）	（%）
1	千代田区	**13.78**	**22.03**	**32.53**	**12,001**	未公表	**35.7**	**93.0**	31.6	61.4	**2.3**	2.3	0.0
2	中央区	**12.12**	**20.44**	**29.53**	**9,260**	未公表	39.4	**93.7**	36.5	57.2	**2.8**	2.5	0.3
3	港区	**13.28**	**26.66**	**39.64**	**9,261**	**18,056**	41.5	**86.8**	37.1	49.7	**3.9**	3.6	0.3
4	新宿区	**11.50**	19.46	**28.64**	**7,097**	**11,046**	**32.6**	76.4	23.9	52.5	**8.5**	8.0	0.5
5	渋谷区	**12.54**	**23.08**	**36.75**	**8,558**	**14,149**	**35.9**	79.9	26.7	53.2	**9.3**	8.4	0.9
6	文京区	10.82	18.52	25.73	7,696	**12,155**	41.6	79.6	27.2	52.4	14.3	13.4	0.9
7	台東区	11.02	17.32	22.44	6,500	8,354	42.1	79.5	30.0	49.5	12.1	11.0	1.1
8	墨田区	9.97	15.70	20.94	5,509	8,240	40.0	**82.1**	25.5	56.6	14.9	14.0	0.9
9	江東区	10.33	15.88	23.99	5,126	7,254	**46.4**	**87.1**	37.1	50.0	9.6	8.9	0.7
10	品川区	10.31	18.15	25.89	6,648	8,007	40.0	79.2	26.3	52.9	13.6	12.9	0.7
11	目黒区	11.71	**20.43**	31.38	7,107	**9,927**	41.3	73.0	23.8	49.2	17.1	15.9	1.2
12	大田区	8.84	13.95	21.44	4,957	7,103	41.6	71.9	22.2	49.7	20.2	19.0	1.2
13	世田谷区	9.51	16.20	23.52	5,728	8,953	**35.9**	**68.1**	20.5	47.6	21.6	20.3	1.3
14	中野区	9.25	15.72	22.53	5,845	8,374	**31.9**	74.6	15.0	59.6	16.6	15.5	1.1
15	杉並区	9.60	15.26	21.44	5,571	7,548	38.0	68.4	15.5	52.9	21.7	20.6	1.1
16	豊島区	10.28	16.98	26.79	6,836	8,433	36.2	78.2	22.2	56.0	14.0	13.2	0.8
17	北区	8.85	14.85	20.59	5,101	5,867	36.3	75.8	18.4	57.4	19.1	17.7	1.4
18	荒川区	8.51	15.71	22.08	5,093	**5,827**	**48.6**	71.1	27.1	44.0	**22.7**	21.1	1.6
19	板橋区	**8.46**	**12.86**	**19.55**	**4,437**	**5,483**	38.7	77.9	22.2	55.7	16.6	15.8	0.8
20	練馬区	**7.73**	**12.68**	**16.41**	**4,522**	5,912	**44.3**	**65.0**	14.5	50.5	**29.5**	28.3	1.2
21	足立区	**7.27**	**11.10**	**15.84**	**3,467**	**4,219**	**46.0**	**64.8**	18.8	46.0	**27.7**	26.8	0.9
22	葛飾区	**6.99**	**13.12**	**20.15**	**3,659**	**4,567**	**49.7**	**60.8**	19.0	41.8	**32.0**	30.5	1.5
23	江戸川区	**7.53**	**12.87**	**17.05**	**3,943**	**4,374**	**44.3**	**66.0**	16.6	49.4	**28.4**	27.3	1.1

（出所）LIFULL HOMES、「平成30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）データ等を加工して筆者作成。（注記1）ブルー枠は当該項目上位5区、イエロー枠は当該項目下位5区を表す。

（注記2）家賃相場①はワンルーム・1K・1DK、家賃相場②は1LDK・2K・2DK、家賃相場③2LDK・3K・3DK、駅徒歩10分以内賃貸物件の平均賃料（管理費・駐車場代などを除く）

Column：駅力は乗降客数によって決まる

【駅力のバロメーターは乗降客数で決まるといって良いのではないか！】

街力の源泉となっているのは「駅力」であると言えるのではないでしょうか。「駅力」とは、その言葉の通り鉄道の駅が持つ力のことであり、乗降客数、駅前の商業力（小売店舗の充実）、当該駅に乗り入れている鉄道会社の利用者数の動き等によって決まります。**わが国は全国に鉄道網が張り巡らされていますが、特に首都圏の経済は鉄道が支えているといっても過言ではありません。コロナ禍で、鉄道利用者は減少しましたが、それでも2024年に入るとコロナ禍前の95～97%程度の水準にまで回復してきました。**

鉄道会社の利用客数をみると、東京メトロ、東急電鉄といった都心中心部に多くの路線を持っている鉄道会社の利用客数が多くなっています。このほか、東武鉄道、小田急電鉄の利用客数も多くなっていますが、これらの鉄道会社は路線が長く、沿線に学校や企業等を誘致してきたことも影響していると考えられます。各社ともに共通している点は、定期外のお客様（切符を購入して乗車するお客様）に比べて定期のお客様（定期券を購入して乗車するお客様）の回復力が鈍いことが挙げられます。この点については、**コロナ禍でテレワークやオンライン会議等が浸透したため、オフィスや作業所など職場への出社頻度が低下したためと推察されます。ちなみに、定期券を購入した場合、週に3.5回鉄道を利用すると元が取れる計算となるため、週に3回以下の出社であれば切符を購入した方がお得ということになります**（図表4参照）。

次に、鉄道会社別の駅別乗降客の状況を見てみましょう。上位に登場するのは、池袋、新宿、渋谷といった都内屈指のターミナル駅となります。新宿駅の場合、京王電鉄と小田急電鉄とで大きく開いているのは、小田急電鉄で都心部に向かうケースでは代々木上原駅経由で向かう利用客が一定程度いるためと推察されます。これに対して、京王電鉄で都心部に向かうケースではほとんどが新宿駅を利用するためと思われます。また、各鉄道会社の乗降客数をみると、意外性のある駅が注目されます。**東武鉄道では北千住駅、西武鉄道では練馬駅、京成電鉄では日暮里駅、小田急電鉄では町田駅、東京メトロでは豊洲駅などが挙げられます。これらの駅は、多くの鉄道会社乗り入れていて都心部へのアクセスが良い、商業エリアが充実している、住宅開発が進んでいて人口が増えている、といった特徴がみられます。不動産市場にとっても魅力的であると言えるでしょう。**

（図表4）首都圏における鉄道利用者の推移

※2022年度（2022年4月～2023年3月）はコロナ禍の影響を受けていることに留意したい。

◇首都圏における鉄道会社別利用者数の推移

鉄道会社		2019年度	2021年度	2022年度	2019年度比	2021年度比
		（千人）	（千人）	（千人）	（%）	（%）
東武鉄道	定期外	315,305	251,971	290,536	**-7.9**	15.3
	定期	605,670	483,013	507,884	-16.1	5.1
西武鉄道	定期外	242,268	195,756	223,540	**-7.7**	14.2
	定期	419,719	312,310	335,521	-20.1	7.4
京成電鉄	定期外	119,014	89,353	106,763	-10.3	**19.5**
	定期	173,808	135,961	144,445	-16.9	6.2
京王電鉄	定期外	267,814	213,565	245,480	-8.3	14.9
	定期	404,751	287,659	308,409	-23.8	7.2
小田急電鉄	定期外	287,589	230,695	266,998	**-7.2**	**15.7**
	定期	477,738	349,917	381,658	-20.1	9.1
東急電鉄	定期外	464,980	389,396	445,985	**-4.1**	14.5
	定期	722,283	507,606	542,898	-24.8	7.0
京急電鉄	定期外	212,854	160,198	192,176	-9.7	**20.0**
	定期	269,333	200,099	212,264	-21.2	6.1
東京メトロ	定期外	1,156,999	826,555	1,005,435	-13.1	**21.6**
	定期	1,608,003	1,077,227	1,166,475	-27.5	8.3
相鉄	定期外	80,009	66,285	75,129	**-6.1**	13.3
	定期	153,642	117,794	123,961	-19.3	5.2
都営地下鉄	定期外	89,200	65,754	76,377	-14.4	**16.2**
	定期	84,189	76,571	78,914	-6.3	3.1
JR東日本	定期外	58,710	35,071	48,450	-17.5	38.1
	定期	76,675	56,179	59,027	-23.0	5.1
JR東海	定期外	281,000	156,000	227,000	-19.2	45.5
	定期	287,000	240,000	246,000	-14.3	2.5

◇首都圏鉄道会社の駅別乗降者数にみたランキング（2022年度1日平均）

順位	駅名	乗降客数	順位	駅名	乗降客数	順位	駅名	乗降客数
		（人）			（人）			（人）
1位	池袋	388,238	3位	和光	152,949	5位	柏	135,064
2位	**北千住**	**382,081**	4位	朝霞台	143,856	6位	新越谷	134,580
1位	池袋	397,892	3位	西武新宿	135,139	**5位**	**練馬**	**110,966**
2位	高田馬場	250,377	4位	小竹向原	122,362	6位	国分寺	104,586
1位	押上	188,833	**3位**	**日暮里**	**83,830**	5位	京成津田沼	54,899
2位	京成高砂	90,137	4位	京成船橋	82,828	6位	勝田台	45,600
1位	新宿	613,639	3位	吉祥寺	122,831	5位	下北沢	102,137
2位	渋谷	274,505	**4位**	**調布**	**109,110**	6位	橋本	82,307
1位	新宿	410,970	3位	代々木上原	237,023	5位	登戸	146,926
2位	**町田**	**246,459**	4位	藤沢	150,074	6位	海老名	123,222
1位	渋谷	552,163	**3位**	**目黒**	**223,329**	5位	武蔵小杉	140,551
2位	横浜	308,749	4位	中目黒	155,782	6位	溝の口	134,736
1位	横浜	277,855	3位	上大岡	122,376	**5位**	**羽田空港**	**89,728**
2位	品川	214,527	4位	京急川崎	112,923	6位	金沢文庫	58,934
1位	池袋	461,392	3位	北千住	215,800	5位	新宿	180,278
2位	大手町	277,497	4位	銀座	188,770	**6位**	**豊洲**	**176,881**
1位	横浜	305,183	3位	海老名	89,216	5位	鶴ヶ峰	47,661
2位	大和	85,234	4位	二俣川	68,149	6位	三ツ境	46,531
1位	**馬喰横山**	**96,253**	3位	大手町	88,646	5位	新宿	84,501
2位	九段下	95,386	4位	巣鴨	82,086	6位	日本橋	78,113
1位	新宿	602,558	3位	東京	346,658	5位	渋谷	292,631
2位	池袋	458,791	4位	横浜	340,536	6位	品川	248,650
1位	名古屋	286,117	3位	東京	90,681	5位	新大阪	77,967
2位	金山	114,555	4位	静岡	85,178	6位	豊橋	68,682

（出所）各社ホームページの公表データを基に筆者作成。（注記1）ブルー枠は当該項目上位5を表している（除くJR東日本、JR東海）。（注記2）駅名の太字は都内の意外性のある駅名を示している。

（注記3）除くJR東日本の利用客数の単位は、人数ではなくて百万人キロであることに留意したい。京急電鉄の羽田空港駅とは羽田空港第1、第2ターミナルのこと。

Ⅰ.ここがポイント（1）

定点観測 ⇒ 建設工事受注高は5カ月振りにマイナス！

A) 建設受注は官公庁部門の停滞で**5カ月振りにマイナス**（図表5コメント）

B) 持ち家は27カ月連続減少、貸家は2カ月連続でプラス（図表5コメント）

C) 2月の東京都の人口は14カ月連続で転入超過を達成！（図表7コメント）

D) 小売売上高はコロナ禍前を上回る状況が継続している（図表8コメント）

E) インバウンド需要はコロナ禍前を上回る状況であり、ホテルの稼働率・宿泊料金はコロナ禍前を上回る水準が広がっている（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５カ月振りにマイナス、持家着工は停滞局面継続！**
  - 2月の建設工事受注高は民間非製造業及び官公庁部門の低迷で**全体では5カ月振りのマイナス**
  - 現場の声①：**マイナス金利政策の解除が消費者の住宅取得マインドを下げる可能性が高い**
  - 現場の声②：**個人住宅及びオフィスビルなど投資建築案件の相談件数の減少傾向が続いている**

- **小売業界では業態を問わず、値上げ効果の影響で売上高上昇しているが、客数は減っている**
  - **業態別では、ドラッグストアがコロナ禍前である2019年の売上高水準を3割上回っている**
    （地方では、ドラッグストアによる地域スーパーの買収等が進んでいる模様）
  - 一方、百貨店では都心店（銀座、新宿、心斎橋等）の好調、地方店の低調が一段と進展している
  - **インバウンド効果に加えて、株高によって富裕層による消費マインドが改善している模様**

- **春先に最も注目される経済指標は「賃上げ」に伴う「実質賃金の上昇」である？**
  - 勤労者世帯主の実質収入は**14カ月連続減少だが**、配偶者の収入が増加するなど明るい兆しも
  - **今年の春闘の賃上げ率は33年振りの高い伸び率となったが、中小企業の動きに注目したい**
  - **2月の家計支出は12カ月連続マイナス。**但し、食料品は17カ月振りに増加するなど改善の兆しも

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					現状に関するコメント（現状認識及び特徴点）
	23年10月	23年11月	23年12月	24年1月	24年2月	
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	4.2	33.6	**0.4**	**9.1**	**-11.0**	2月は**5カ月振りにマイナス**。民間製造業と海外部門を除いて全ての部門でマイナスに
（建築工事受注高）	9.2	38.9	**-0.4**	**11.5**	**-17.6**	2月の受注は製造業が前年比**51.7%増**、非製造業が同**25.7%減**と対照的な動き
（土木工事受注高）	-7.7	21.1	**2.5**	**3.8**	**1.3**	2月の受注は国の機関が前年比**0.3%減**、地方自治体が同**55.5%減**と低調に推移
建設物価指数・オフィス	4.6	5.0	**5.1**	**5.2**	**5.3**	2月のオフィス・工事原価上昇率は**モメンタムに底入れ感**。前月比では**0.1%増**を記録
建設物価指数・工場	4.7	5.0	**4.9**	**5.2**	**5.3**	2月の工場・工事原価の上昇率は**一進一退の動き**。前月比では**0.0%増**と横ばい圏
建設物価指数・マンション	5.3	5.4	**5.6**	**5.8**	**5.8**	2月のマンション・工事原価は前年比横ばい。前月比は**0.0%減**と若干の低下を記録
建設物価指数・住宅	2.3	2.6	**2.5**	**2.5**	**2.7**	2月の住宅・工事原価は**8カ月連続2%台を維持**。前月比は**0.0%減**とやや弱含み
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	-17.2	-17.3	**-13.8**	**-11.0**	**-11.2**	住宅価格上昇と金利先高観で**27カ月連続減少**。マイナス地域が広がっている印象
貸家着工戸数	-1.0	-5.3	**-3.6**	**2.7**	**1.0**	**2カ月連続プラス**。首都圏**1.3%増**、中部圏**18.6%増**、地方圏**4.1%減**とマチマチ
マンション着工戸数	9.4	-5.2	**19.8**	**-24.8**	**-23.3**	2月は**2カ月連続減少**。首都圏**23.8%減**、中部圏**94.7%増**、近畿圏**43.5%減**
戸建て分譲着工戸数	-8.8	-4.3	**-4.2**	**-6.7**	**-13.3**	着工戸数は**16カ月連続で減少**。特に、近畿圏、地方圏での落ち込み幅が大きい
首都圏マンション供給戸数	-46.3	-4.3	**3.8**	**56.6**	**-27.6**	2月は1,319戸と**3カ月振りの減少**。初月契約率は低下、在庫は減少傾向にあるが
同㎡当たり単価・万円／㎡	101.0	128.0	**107.2**	**115.4**	**108.4**	首都圏の㎡単価は**前年比6.9%上昇**。23区の平均価格は9,110万円と高水準！
近畿圏マンション供給戸数	-39.0	-43.2	**31.7**	**26.7**	**27.1**	2月は**3カ月連続プラス**。契約率は77.1%と好調、㎡単価117.3万円（＋47.2%）

（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4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					現状に関するコメント（現状認識及び特徴点）
	23年10月	23年11月	23年12月	24年1月	24年2月	
1．消費活動（既存店ベース、前年比、%）						
百貨店売上高	6.3	7.5	**5.8**	**7.8**	**13.7**	19年2月比では**9.1%増**。外出機会の増加により**衣料品売上高が前年比で2桁増**
スーパー売上高	2.8	2.9	**1.1**	**1.7**	**4.9**	19年2月比では**8.0%増**。値上げ効果が寄与し、**飲食料品**の売上増が牽引している
コンビニ売上高	2.2	0.1	**4.2**	**1.8**	**5.4**	19年2月比では**8.8%増**。値上げ効果により、**加工食品、日配食品**の売上高が伸長
家電量販店売上高	-3.4	3.3	**-3.4**	**-6.0**	**-1.4**	19年2月比では**11.7%増**。旅行及び外出マインド改善で**カメラ類**の売上高が伸長
ドラッグストア売上高	10.3	9.0	**5.9**	**7.4**	**11.4**	19年2月比では**34.0%増**。調剤及びOTC医薬品、健康食品の売上高は2桁増！
ホームセンター売上高	-1.5	3.1	**-2.2**	**-1.0**	**1.3**	19年2月比では**6.6%増**。前年比では家庭用品・日用品、ペット用品が堅調に推移
通信販売売上高	-4.6	0.8	**-1.7**	**-4.3**	**0.2**	19月2月比では**0.6%増**。対面販売の回復を背景に通信販売売上高は一進一退
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	1.30	1.28	**1.27**	**1.27**	**1.26**	求人数は**3.6%減**。製造業**8.7%減**、建設業**2.4%減**、宿泊・飲食業**8.4%減！**
完全失業率・%	2.5	2.5	**2.4**	**2.4**	**2.6**	就業者数は19カ月連続増加している一方で、非自発的な離職の人数は減少傾向に
失業者数・万人	175	169	**156**	**163**	**177**	前年比で**3カ月振りに増加**。正規従業員数は前年比49万人増と**4カ月連続で増加**
勤労者世帯主収入・実質	-5.2	-4.7	**-6.7**	**-2.0**	**-2.1**	世帯主収入は**14カ月連続減少**だが、配偶者は**10カ月振りに増加**するなど明るさも
パート・アルバイト時給	2.3	2.5	**2.3**	**3.3**	**4.4**	2月は前年比で**34カ月連続上昇**。販売・サービス、専門職系で過去最高額を更新！
派遣社員の時給	2.4	2.3	**1.1**	**3.0**	**1.1**	2月は前年比で**23カ月連続増加**。派遣から正社員への転換が進展している影響か？
家計消費支出・実質	-2.5	-2.9	**-2.5**	**-6.3**	**-0.5**	2月は**12カ月連続マイナス**。但し、食料品は17カ月振りに増加するなど改善の兆しも

（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4月19日までに発表のもの。

（注記）消費活動（業態別小売り売上高動向）を2019年2月と比較しているのは、コロナ禍前（2020年2月以前）の動向と比較することが適切と考えたため。

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					現状に関するコメント（現状認識及び特徴点）
	23年10月	23年11月	23年12月	24年1月	24年2月	
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）	1.0	-0.9	**1.8**	**-7.5**	**-0.1**	2月は２カ月連続**前月比低下**。自動車工業における工場稼働停止が尾を引いている
機械受注（民需合計）	-1.9	-7.4	**19.8**	**-11.0**	**7.0**	2月は**2カ月振りにプラス**。製造業**9.4%増**、非製造業**9.1%増**と何れも好調に推移
機械受注（除く船舶・電力）	0.7	-4.9	**2.7**	**-1.7**	**7.7**	2月は**2カ月振りにプラス**。食品業は６カ月連続プラスとなるなど好調を継続している
国内新車販売台数	14.9	15.1	**11.1**	**-5.5**	**-16.0**	**2カ月連続マイナス**。ホンダ**49.0%増**、SUBARU**25.4%増**、スズキ**10.6%増！**
貿易統計・輸出額（金額）	1.6	-0.2	**9.7**	**11.9**	**7.8**	2月は**米国向け18.4%増**、**西欧15.7%増**、**ASEAN0.4%減**、**中国2.5%増！**
貿易統計・輸入額（金額）	-12.5	-11.9	**-6.9**	**-9.6**	**-0.5**	2月は**10カ月連続減少**。天然ガス、石炭、医薬品、半導体等電子部品が2桁減！
消費者物価指数（20年基準）	3.3	2.8	**2.6**	**2.2**	**2.8**	2月は水道・光熱費が前月の13.9%減から3.0%減とマイナス幅が縮小した影響か
企業物価指数（20年基準）	1.1	0.5	**0.2**	**0.2**	**0.6**	2月は輸入物価が円安の影響で**前年比8.8%増**と上昇へ。4月以降の動向に注視
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	6.8	2.9	**2.4**	**2.9**	**0.5**	**5カ月連続のプラス**で、22年2月比**11.7%増**、20年2月比**0.7%増**と増加が続く
東京都からの人口流出者	0.1	-4.4	**-3.6**	**0.4**	**-1.4**	**2カ月振りのマイナス**であり、22年2月比**2.1%減**、20年2月比では**1.3%増**で推移
東京都の人口流入超過人数	2,132	729	**307**	**3,572**	**4,450**	2月は**14カ月連続転入超過**。前年同月の3,902人の転入超過が550人程度増加
プライム市場株式売買代金	24.3	23.3	**27.5**	**59.8**	**84.2**	売買代金は**11カ月連続でプラス**。22年比**76.0%増**、21年比**106.2%増**と急拡大
日経平均株価（月末値）	30,859	33,487	**33,464**	**36,287**	**39,166**	2024年2月22日の**バブル期の最高値更新**以降、3月は**4万円台定着**の展開継続も

（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4月19日までに発表のもの。

※2024年3月1日現在の東京都の人口は1,410万1,583人（前月比1,968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27,540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11月	23年12月	24年1月	24年2月	24年3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	12.0	13.1	**12.6**	**26.4**	**17.3**	19年3月比では**36.2%増**。三越銀座店は4月からの累計では前年比**35.6%増！**
松屋（銀座本店）	21.1	19.2	**24.1**	**35.6**	**35.0**	19年3月比では**68.2%増**。免税売上高の割合は**前年比の17%から37%に上昇**
大丸・松坂屋	11.0	8.0	**12.2**	**22.0**	**14.3**	19年3月比では**5.0%増**。大丸心斎橋店の売上高は前年比42.7%増だったが…。
高島屋	11.7	10.1	**11.4**	**18.5**	**21.2**	19年3月比で**20.8%増**。大阪、京都、日本橋、玉川店は前年比20%超の伸び率
イオンリテール	1.8	0.3	**1.3**	**4.5**	**5.3**	19年3月比では売上高**1.5%増**。21カ月連続で既存店売上高は前年を上回った！
イトーヨーカ堂（商品計）	-1.5	-2.9	**-3.5**	**-0.6**	**-2.0**	19年3月比では売上高**9.1%減**、客数**11.9%減**、客単価**3.3%増**と客数2桁減！
ヤオコー（食品スーパー）	7.5	7.0	**6.7**	**11.8**	**9.3**	19年3月比では売上高**25.0%増**、客数**4.4%減**、客単価**30.4%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	1.2	0.6	**0.0**	**0.6**	**4.8**	19年3月比で売上高**4.8%増**、客数**12.6%減**、客単価**19.7%増**と客数が2桁減
ファミリーマート	3.1	4.7	**3.6**	**3.6**	**4.1**	19年3月比で売上高**5.2%増**、客数**12.1%減**、客単価**19.3%増**と客単価上昇
ローソン	3.4	3.9	**3.3**	**4.2**	**3.7**	19年3月比で売上高**4.7%増**、客数**7.8%減**、客単価**11.4%増**と客単価は上昇
ユニクロ（カジュアル）	10.0	-15.4	**0.4**	**7.2**	**-1.5**	19年3月比で売上高**0.4%減**、客数**22.3%減**、客単価**28.4%増**と客単価上昇！
ワークマン（カジュアル）	11.6	-11.8	**0.9**	**9.4**	**-2.8**	19年3月比では売上高**32.1%増**、客数**21.6%減**、客単価**8.8%増**と拡大基調！
良品計画（無印良品）	22.6	-9.0	**-7.3**	**7.7**	**16.1**	19年3月比では売上高**17.6%増**、客数**19.4%増**、客単価**2.2%減**と回復基調？
青山商事（紳士服）	5.1	7.9	**6.6**	**1.1**	**6.1**	19年3月比では売上高**20.2%減**、客数**20.4%減**、客単価**0.2%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4月19日までに発表のもの。（注記1）ユニクロ売上高は既存店及びEコマース売上高。

（注記2）各社別売上高動向を2019年3月と比較しているのは、コロナ禍前（2020年2月以前）の動向と比較することが適切と考えたため。

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11月	23年12月	24年1月	24年2月	24年3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	4.0	-1.0	**3.4**	**6.3**	**1.8**	23年3月比では売上高**1.8%増**、客数**1.9%減**、客単価**3.8%増**と客数が減少！
サンドラッグ	4.4	0.4	**1.9**	**5.5**	**5.8**	19年3月比では**0.6%増**。コロナ禍初期（2020～21年）のマイナスが影響している！
ウエルシアHD	1.3	-1.0	**0.3**	**6.2**	**1.1**	19年3月比では売上高**17.1%増**、客数**1.5%減**、客単価**15.9%増**と単価が上昇
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	13.8	13.0	**10.5**	**14.5**	**14.4**	19年3月比では売上高**2.2%増**、客数**20.8%減**、客単価**29.3%増**と客数2桁減
サイゼリヤ	21.3	23.4	**22.6**	**24.0**	**29.1**	19年3月比では売上高**26.9%増**、客数**10.6%増**、客単価**14.5%増**と復調傾向
ロイヤルホスト	6.0	0.5	**4.6**	**8.8**	**5.4**	19年3月比では売上高**18.9%増**、客数**4.3%減**、客単価**24.3%増**と単価が上昇
マクドナルド	3.3	8.5	**5.4**	**5.8**	**9.6**	19年3月比では売上高**52.7%増**、客数**6.4%増**、客単価**43.8%増**と単価上昇！
ケンタッキー	3.1	9.6	**12.6**	**1.4**	**9.4**	19年3月比では売上高**35.1%増**、客数**12.6%増**、客単価**20.1%増**と客足増加！
モスバーガー	4.5	3.5	**2.9**	**11.4**	**4.9**	19年3月比では売上高**27.9%増**、客数**3.7%増**、客単価**23.5%増**と単価上昇！
すき家	17.2	10.3	**12.7**	**15.3**	**12.7**	19年3月比では売上高**37.3%増**、客数**11.1%増**、客単価**24.8%増**と客数増加
吉野家	8.0	6.9	**10.4**	**8.7**	**8.7**	19年3月比では売上高**12.8%増**、客数**8.6%減**、客単価**23.4%増**と客数低調！
松屋フーズ	15.5	18.7	**13.1**	**18.1**	**24.5**	19年3月比では売上高**22.6%増**、客数**3.1%減**、客単価**26.6%増**と客数低調！
ほっともっと	2.7	-0.1	**0.5**	**0.6**	**1.3**	19年3月比では売上高**14.7%増**。傘下のやよい軒は前年比**13.5%増**と好調！
トリドール（丸亀製麺）	6.9	7.0	**9.5**	**13.6**	**13.5**	19年3月比では売上高**21.9%増**、客数**5.5%減**、客単価**28.8%増**と客足低調！

（出所）各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2024年4月19日までに発表のもの。（注記1）すかいらーくは、ガスト、バーミアンなどグループ全体の売上高。

（注記2）各社別売上高動向を2019年3月と比較しているのは、コロナ禍前（2020年2月以前）の動向と比較することが適切と考えたため。

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ヵ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10月	23年11月	23年12月	24年1月	24年2月	
1．交通機関の利用状況（前年比、%）						
新幹線輸送量（JR東海）	23.0	21.0	**15.0**	**17.0**	**22.0**	19年2月比では**2%減**、3月速報は23年比**7%増**、19年比では**4%減**と復調継続
JR東日本・定期外収入	18.8	19.3	**16.0**	**12.6**	**16.6**	19年2月比では**1.4%増**。定期収入は23年比**8.1%増**と回復、19年比**16.6%減**
東急電鉄・定期外収入	20.9	21.7	**22.2**	**19.8**	**20.9**	19年2月比では運賃収入は**22.1%増**、輸送人員（定期外）は**5.6%増**と回復感
京浜急行・定期外収入	15.5	17.2	**18.7**	**17.0**	**19.0**	19年2月比では運賃収入は**5.5%増**、輸送人員（定期外）は**3.0%増**と復調傾向
京成電鉄・定期外収入	36.6	36.9	**29.1**	**26.7**	**29.2**	19年2月比では運賃収入は**0.9%減**、輸送人員（定期外）は**9.6%減**と一服感！
国内線旅客数・ANA	17.2	8.6	**4.5**	**-4.1**	**0.3**	19年2月比では**9.7%減**。利用率は72.4%と19年2月比で**0.7ポイントの改善**！
国際線旅客数・ANA	88.7	58.5	**38.1**	**31.8**	**40.0**	19年2月比では**26.4%減**。主に中国路線での利用客減少が大きく影響している！
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、延べ宿泊者数は2019年同月比較。ホテル及び旅館稼働率は水準）						
延べ宿泊者数・日本人	4.3	1.1	**1.3**	**2.8**	**7.1**	1月は前年同月比**2.9%増**の3,441万泊、2月は同**4.2%増**の3,670万泊と回復
延べ宿泊者数・外国人	19.5	31.1	**34.0**	**22.0**	**23.4**	1月は前年同月比**85.5%増**の1,124万泊、2月は同**93.0%増**の1,144万泊！
延べ宿泊者数・全体	7.4	6.6	**7.6**	**6.9**	**10.6**	1月は前年同月比**15.6%増**の4,565万泊、2月は同**17.0%増**の4,815万泊！
※ リゾートホテル稼働率	57.5	55.4	**50.7**	**47.1**	**54.2**	地震の影響で石川県の稼働率は27.2%に低下。トップは千葉県、次いで大阪府
※ ビジネスホテル稼働率	74.5	76.7	**69.7**	**62.9**	**72.2**	稼働率トップは石川県の76.6%、次いで東京都、福岡、佐賀、愛知、神奈川が上位
※ シティホテル稼働率	75.0	75.7	**71.3**	**61.3**	**70.1**	トップは石川県の75.4%、利用可能部屋数の減少と震災復旧需要増加の影響か？
※ 旅館稼働率	40.8	42.1	**35.0**	**29.8**	**34.7**	トップは大分県で、次いで神奈川、佐賀、群馬、滋賀、静岡、北海道と全国に分散
訪日外国人旅行者数	5.0倍	2.6倍	**99.5**	**0.0**	**7.1**	2月は279万人と23年比89.0%増。中国人は19年比で**36%減と**依然として低調

（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4月19日までに発表のもの。

（注記2）交通機関の利用状況を2019年2月と比較しているのは、コロナ禍前（2020年2月以前）の動向と比較することが適切と考えたため。

【ラーメン屋、パン屋、新聞店、エステサロンなどでの倒産件数が過去最多に！】

東京商工リサーチによると、原材料や人件費の高騰などが原因で、2023年度（2023年4月～2024年3月）はラーメン店やパン屋など複数の業種で倒産件数が過去最多になったことがわかりました。それによると、**昨年度のラーメン店の倒産（負債1,000万円以上）は63件で、前年度の2.7倍と大幅に増加しました。また、パン屋の倒産は前年度比85.0%増の37件となり、何れも倒産件数は過去最多を更新しました。5類への移行で新型コロナウイルスの影響が少なくなった一方で、小麦などの原材料価格や人件費、光熱費の上昇が経営に影響したためとみられています。**

ラーメン店は1杯の値段を1,000円以下に抑える、いわゆる「1,000円の壁」で物価上昇分を価格に転嫁しにくいという問題を抱えているといわれています。一方、インバウンド需要が急回復するなど飲食業界での競争環境が変化していて、「コスト高をカバーする魅力を提供できないラーメン店は生き残りが厳しい時代に突入している」との見方もあります。フードコンサルタントでは、「**平成も令和も、ランチは1,000円に心理的な壁がある**」としたうえで、「ラーメンとカレーチェーン店は少し似ている。どちらも国民食で、カレーにはレトルトやルー、ラーメンにはカップ麺や袋麺があり、値段が上がると違う味だけど自分で作っちゃおうとなる。また、**日本の食は汁物文化と言われる。うどんやそば、みそ汁もそうだが、価格面も含めて身近でいてほしいという思いがある**」と見ているようです。しかし、これからは**値上げをしても客足が衰えない魅力的なメニュー開発、サービス提供が求められるようになるのではないでしょうか。**

このほか発行部数減少や人手不足が影響する新聞販売店（前年度比56.0%増の39件）やコロナ禍以降客足が戻らないエステサロン（同69.6%増の95件）でも倒産件数が過去最多となりました。新聞販売店はネット媒体の情報発信拡大によって新聞発行部数が一段と減少している問題に加えて、配送にかかる燃料費、人件費などのコストアップが経営を直撃していることが影響しています。また、エステティック業は参入障壁が低く、小資本での開業も可能です。但し、**競合先が多いほか、回数券方式によって顧客の前払い金を事業拡大の原資にするビジネスモデルが問題視されています。**このため、一定の規制が必要な時期を迎えているといった見方が増えているようです。

Ⅱ.ここがポイント（2）

景気ウォッチャー調査 ⇒ 3月調査は前月比で2カ月振りに低下

A) **家計動向は前月比1.5pt低下し、50pointを下回った**（図表11コメント）

B) **飲食関連は外食機会の増加を背景に0.2pt上昇した**（図表11コメント）

C) **企業動向では製造業、非製造業ともに低下した**（図表11コメント）

D) **雇用動向は2カ月振りに上昇した**が、横ばい圏で推移（図表11コメント）

E) **全体としてみると景気マインドは横ばいでが、物価高の動き、金利上昇懸念、働き方改革による影響、賃金アップ、人手不足問題などが注目点**

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10月	23年11月	23年12月	24年1月	24年2月	24年3月	（前月差）
景気の現状判断DI	↗ **54.1**	↘ 53.9	↓ **14.2**	↘ **7.9**	→ 50.7	↗ 50.8	↗ **51.8**	↘ **50.2**	↗ **51.3**	↘ **49.8**	**-1.5**
家計動向調査	↗ **52.7**	↘ 52.3	↓ **12.6**	↘ **7.5**	↗ 50.7	↗ 51.1	↗ **51.6**	↘ **49.5**	↗ **50.9**	↘ **49.4**	**-1.5**
小売関連	↗ **52.6**	↘ 52.5	↓ **16.0**	↘ **10.5**	↘ 48.9	↗ 49.8	↗ **50.0**	↘ **48.8**	↗ **49.5**	↘ **47.7**	**-1.8**
飲食関連	↗ **51.3**	↘ 51.1	↓ **0.7**	↘ **-3.1**	↗ 57.9	↗ 58.3	↗ **58.4**	↘ **50.6**	↗ **52.9**	↗ **53.1**	**0.2**
サービス関連	↗ **53.5**	↘ 52.2	↓ **7.4**	↘ **3.5**	↗ 54.1	↘ 53.4	↗ **54.5**	↘ **51.2**	↗ **53.4**	↘ **52.4**	**-1.0**
住宅関連	↘ 51.4	↗ 52.8	↓ **19.0**	↘ **9.4**	↘ 42.8	↗ 43.2	↗ **44.2**	↗ **47.6**	↗ **50.1**	↘ **47.1**	**-3.0**
企業動向調査	↘ 55.3	↗ 55.7	↓ **19.2**	↘ **9.9**	↘ 50.1	↘ 49.6	↗ **52.1**	↘ **50.9**	↗ **52.0**	↘ **50.0**	**-2.0**
製造業	↘ 54.8	↗ 56.9	↘ 21.7	↘ **12.1**	↗ 48.6	↘ 48.3	↗ **50.6**	↗ **51.3**	↘ **50.9**	↘ **47.8**	**-3.1**
非製造業	↘ 55.8	↘ 54.5	↓ **17.5**	↘ **8.3**	↘ 51.4	↘ 50.8	↗ **53.6**	↘ **51.1**	↗ **53.1**	↘ **51.9**	**-1.2**
雇用関連	↗ **61.3**	↘ 60.7	↓ **13.6**	↘ **6.3**	↗ 51.9	↘ 51.2	↗ **52.7**	↗ **53.3**	↘ **52.2**	↗ **52.5**	**0.3**

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

【一般レストラン】▲中小企業や地方で賃金が上がらない間は、外食も控えるだろう。物価高に加えて金利が上がるかもしれないので、財布のひもは固くなる一方である（家計動向）

【土産物屋】○大手企業で見込みを上回るベースアップの動きがみられること、中小企業の人手不足が深刻なことから、中小企業でもある程度のベースアップを期待できそう（家計動向）

【輸送業】▲運送業界では2024年問題（残業規制）によって、いままでと同じ体制では今までと同じ仕事量はこなせない。人は急に増やせず、売上原価が上がって頭が痛い（企業動向）

【鋼材卸売】□今後、ドライバーの人手不足や働き方改革の影響で、商品の配送に遅れが生じることが懸念される。取引先から、集荷などの時短を要請されることも心配される（企業動向）

【求人情報誌】▲新卒・中途採用共に人材が不足しており、採用の目途が立っていない。さらに、採用コストの上昇により、利益が圧迫されている中小企業も多くみられる（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4月8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。**

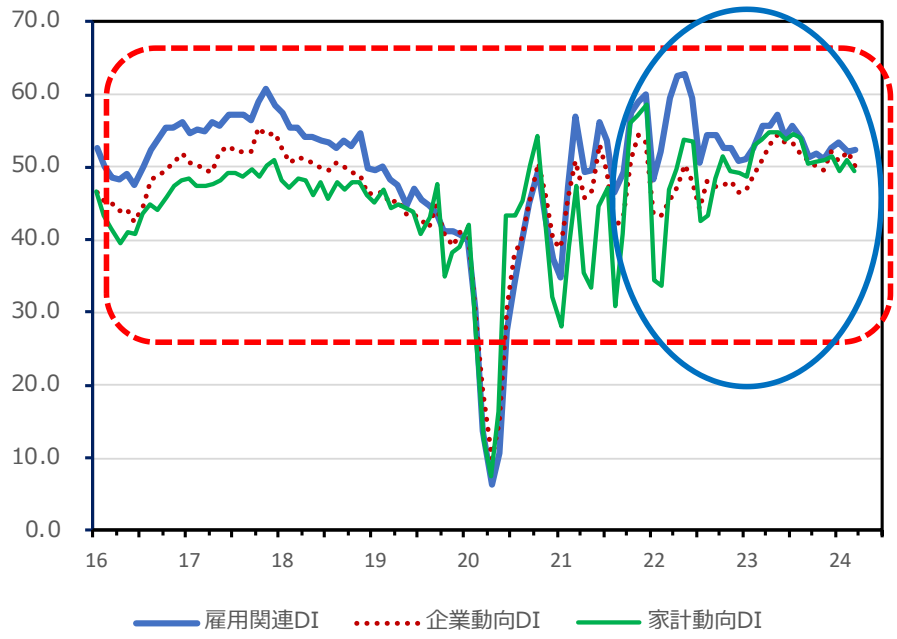
（注記）↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↓印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

1）**3月の景気ウォッチャー判断DIは、物価高や人手不足を背景に全体としてはやや低下傾向を示している**

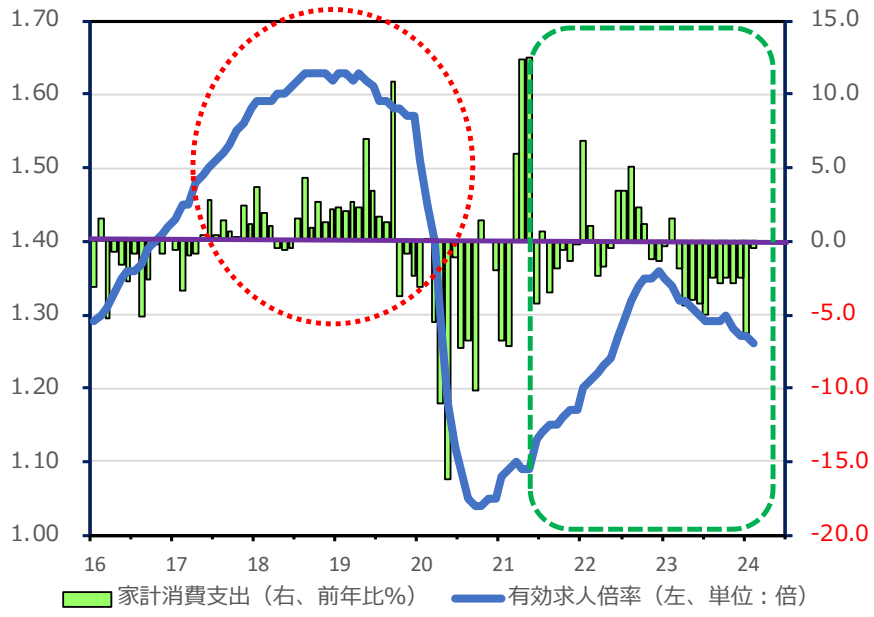
2）特に、中小企業や地方では、賃金アップ対応、人手不足の深刻化、2024年問題等が影を落としている！

3）**雇用関連DIは、人手不足のよる採用コストの増加、人員採用の難しさが事業継続を困難にしている？**

（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4月19日までに発表のもの。

【建設業における公共工事設計労務単価にみる賃金上昇の流れ】

最近、工事費が想定以上に高くなっている或いは高止まりしているといった声が聞こえてきます。この要因として、世界的な物価上昇に伴う建設資材及び設備機器の価格上昇に加えて、建設労働者の賃金が上がっていることが影響しています。建設業の場合、公共工事において職種及び地域によって設計労務単価が決められています。**設計労務単価とは、公共工事の発注にあたって適用される建設労働者に支払われる賃金のことです。民間工事の場合、必ずしも公共工事の労務単価が踏襲されるわけではありませんが、公共工事の労務単価が一つの指標となっているとみられます。このため、公共工事の労務単価は建設工事全体に影響するとみてよいでしょう**（図表14参照）。

さて、国土交通省では、令和6年（2024年）3月から適用される公共工事設計労務単価（日当分）を公表しました。それによると、それぞれの職種で4～7%台の上昇となりました。全職種の平均単価は回復基調にあり、12年前の2012年に比べて75.3%増えたことになります。他業種に比べて賃金上昇率が高くなっていますが、2012年当時の建設業の賃金は製造業の工場労働者の3分の2程度といわれており、ようやく全産業平均並みになったというのが実態ではないでしょうか。建設労働者に対する低すぎる賃金が過去10年間で是正されたとみることが適切なのかもしれません。かつて、**建設業の職場は3K（危険、汚い、きつい）といわれていました。残念ながら、現在でも労働災害率は高い水準にあり、工事現場での死傷事故は後を絶ちません。**労働時間の管理徹底、女性の建設労働者受け入れ、賃金アップなどによって労働環境は随分と改善してきましたが、いまだ改善途上であるといえそうです。

今後の見方ですが、**引き続き建設労務単価は上昇していくとみられています。というのは、2024年４月からは「働き方改革」関連法案の実施によって、これまで猶予されてきた建設業に対しても月45時間、年間360時間という残業規制が適用されるからです。建設業の場合、現場の作業員は日当で賃金を受け取っているケースが多く、残業規制や休日取得の義務化は生活をするうえで死活問題となってしまいます。**また、コンクリート打設などの屋外作業は、天候によっては現場作業ができないといった可能性もあります。こうした、建設業特有の事情を考えると今後とも建設労務単価は上がり続けるとみておいた方がよさそうです。

（図表14）令和6年（2024年）3月から適用された公共工事設計労務単価（日当ベース）

令和6年（2024年）の公共工事設計労務単価改定に関わるポイント

- ✓ 最近の労働市場の**実勢価格を適切・迅速に反映**し、47都道府県・51職種別に公共工事設計労務単価を設定した
- ✓ ４月から適用される**時間外労働の上限規制に対応するために必要な費用**を反映した内容となっている
- ※ 当該労務単価には、**超過勤務手当（残業代）、事業者が負担すべき法定福利費、労務管理費、現場経費などは含まれていない**
- **※ 手取りベース（除く健康保険、社会保険、所得税・住民税等）では8割程度の水準（日当28,000円の場合22,000円程度）**
- **✓ 全職種平均は、23,600円、令和5年比＋５．９％、平成24年比（2012年：設計労務単価のボトム）で＋７５．３％**
- **✓ 主要12職種平均は、22,100円、令和5年比＋６．２％、平成24年比（2012年：設計労務単価のボトム）で＋７５．７％**

職種	全国平均値	**令和5年比**	職種	全国平均値	**令和5年比**
特殊作業員	25,598円	＋６．２％	運転手（一般）	23,454円	＋７．２％
普通作業員	21,818円	＋５．５％	型枠工	28,891円	＋６．６％
軽作業員	16,929円	＋６．３％	大工	27,721円	＋４．９％
とび工	28,461円	＋６．２％	左官	27,414円	＋5．０％
鉄筋工	28,352円	＋６．６％	交通誘導警備員A	16,961円	＋６．４％
運転手（特殊）	26,856円	＋６．３％	交通誘導警備員B	14,909円	＋７．７％

（出所）国土交通省　不動産・建設経済局・建設市場整備課の資料等を基に筆者作成。

（注記）交通誘導警備員Aとは、交通誘導業務検定1級または2級に合格した警備員のことであり、交通誘導警備員Bとは、こうした資格を有していない警備員を指している。但し、交通誘導業務を行ううえで必ずしも資格取得が必要なわけではない。

Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～

- 5月　1日（水）：八十八夜 ⇒ 「雑節」の一つで、「立春」（2月4日頃）を起算日として88日目（立春の87日後の日）にあたる日。農家では「八十八夜」を種まきや茶摘み、その他の農作業開始の基準としています。
- 5月　5日（祝・日）：端午の節句 ⇒ 五月人形とも呼ばれる武者人形や甲冑を飾り、外には鯉のぼりや旗を立て、柏餅やちまきを食べ、菖蒲湯（しょうぶゆ）に入って男の子の成長を祝う行事が行われてきました。
- 5月　8日（水）：世界赤十字デー ⇒赤十字の創設者であるアンリ・デュナン（1828～1910年）の誕生日にちなんでいます。今年4月、天皇家の長女・愛子さまは日本赤十字社に常勤の嘱託職員として就職されました。
- 5月12日（日）：母の日 ⇒ 1908年、アメリカ人のアンナ・ジャービスが亡き母を偲び、母が長年教鞭をとっていた教会で「母の日」を祝う会が催され、母が好きだった白いカーネーションの花を祭壇に捧げたことが母の日の起源とされています。
- 5月17日（金）：パック旅行の日 ⇒ 1861年のこの日、イギリスで世界初のパック旅行が行われました。パック旅行とは、旅行会社が企画・計画し、募集する旅行のことで、宿泊・交通・食事などの料金がセットになっている団体旅行のことですが、近年はネットを利用した個人旅行が主流になりつつあります。

- ゴールデンウィーク：今年は4月27日がスタート。4月27日から5月6日の間にある平日3日間に有期休暇を取ると10日間の特大休暇になりますね。
- 旬の食材：脂が乗った甘い「春しらす」、味と香りのアクセントの「行者ニンニク」、赤身のサッパリとした味わいを楽しめる「初ガツオ」、栄養満点の皮まで食べやすい「新じゃが」、旬の果物「いちごやビワ」などが旬を迎えます。

Ⅲ.ここがポイント（3）

資本市場と実体経済 ⇒ 株価は高値更新後も堅調な展開！

A) 建築着工は**首都圏での着工減少で4カ月連続減少**（図表15コメント）

B) 小売売上高の回復は**24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) 我が国にとっての注目点は、春闘の賃上げ率がどの程度になるか？

E) 外国人投資家は、中国から日本への資金シフトを継続。株式市場、不動産市場、製造業の設備投資などが恩恵を受けている！

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

- 2024年2月に34年2カ月過去最高値を更新した日経平均株価は、その後4万円台を付けましたが、4月に入ると下値を模索する展開となっています。ニューヨークダウも同様であり、日米ともに株価は調整局面にあると言えそうです。**この背景としては、①今年に入ってから急ピッチで上昇を続けてきた、②原油価格上昇によって景気にブレーキが掛かるとの懸念が出てきた、③一時落ち着いたかに見えたインフレが再燃する可能性が出てきた、といった要因が挙げられます。特に、②と③についてはしばらく続きそうな情勢となっています。**

- 日米ともに、賃金上昇が大きなテーマとなっていますが、日本の場合、実質賃金（名目賃金上昇率－物価上昇率）がマイナスであり、物価上昇率を上回る賃金上昇が実現できていないことが大きな問題となっています。**今年の春闘は33年振りの賃上げ率となった模様ですが、こうした状況が中小・零細企業にまで広がり、来年以降も継続できるかどうかは今後の日本経済を考えるうえで大きなポイントとなりそうです。**

- **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（27カ月連続）**が続いており、マイナス地域が広がっている印象！
  - 消費動向は、**全体的にポジティブな傾向が見て取れるが、実質賃金低下の長期化で消費マインドに変化も？**
  - 家計収入は、世帯主収入減少はつづいているものの世帯収入は**底入れの兆しが出始めている可能性も？**

- **日本及び米国の株式市場動向（日米ともに高値更新後も比較的堅調に推移している！）（図表20～23）**
  - **日経平均株価は、34年2カ月振りの最高値更新後は調整局面にあるが、比較的堅調に推移している！**
  - **米国株は、高値更新後は金利低下の先送り懸念の台頭によって、スピード調整の局面となっている！**

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 ～

1．建築着工床面積（前年比、%）

都県名	2020年度	2021年度	2022年度	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12月	24年1月	24年2月
宮城県	-1.8	11.3	-16.0	-21.3	-3.8	73.6	-0.2	-15.8	16.2	**-40.1**	**-26.3**	**-38.0**
茨城県	-21.3	84.5	-30.2	-29.6	-11.1	138.5	8.6	-62.3	5.4	**50.1**	**-7.1**	**8.1**
埼玉県	-6.2	-3.9	3.1	-23.2	-2.8	21.8	6.2	-11.1	0.2	**-17.0**	**-34.5**	**-5.5**
千葉県	-1.1	21.7	-21.6	2.8	91.0	-10.3	-41.8	6.5	-34.8	**-23.9**	**-18.6**	**-6.1**
東京都	-14.5	28.4	-20.0	-45.6	-1.6	60.8	-11.3	-24.9	1.5	**70.4**	**7.3**	**-25.9**
神奈川県	3.8	-16.7	4.9	-0.9	14.9	21.0	54.5	-5.2	-42.6	**1.2**	**-45.8**	**-13.0**
全国	-8.5	7.1	-3.1	-11.4	9.3	16.1	1.8	-15.8	-16.9	**-2.9**	**-14.3**	**-13.7**

2．新設住宅着工戸数（前年比、%）

宮城県	-10.8	14.8	4.5	-12.8	-14.6	42.2	-6.3	-11.8	37.8	**-13.5**	**-14.8**	**-11.3**
茨城県	-7.8	18.4	-9.7	-1.7	5.7	-5.4	-1.4	12.6	-20.6	**-8.5**	**15.7**	**-12.5**
埼玉県	-3.5	7.2	1.6	-6.7	-0.5	5.9	-2.6	7.3	11.3	**-1.1**	**-8.0**	**9.5**
千葉県	-2.8	6.5	3.6	3.5	22.5	5.8	-0.9	13.7	-16.0	**0.3**	**16.1**	**-28.6**
東京都	-1.8	0.9	0.9	-14.1	0.5	6.6	-5.5	-37.0	-5.2	**-0.2**	**-1.8**	**-3.2**
神奈川県	-12.8	6.3	2.6	-10.8	17.2	34.3	-9.3	-14.6	-13.4	**16.3**	**-24.1**	**-14.8**
全国	-8.1	6.6	-0.6	-9.0	7.3	4.2	-2.2	-1.7	-4.8	**-4.0**	**-7.5**	**-8.2**

（出所）国土交通省データ等により作成。2024年4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）2月の建築着工床面積は、全国ベースでは4ヵ月連続減少。工事物件の大型化によって前年比変動率が増幅されていることが特徴。

（2）地域別では、長野、静岡、奈良、熊本県等が前年比50%超の高い伸び率。熊本県はTSMCによる大型投資の波及効果が継続か。

（3）2月の新設住宅着工戸数は、全国的には9ヵ月連続で減少。持ち家着工が増加したのは秋田、群馬、奈良など8県にとどまる。

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12月	21年6月	21年12月	22年6月	22年12月	23年6月	23年12月	24年1月	24年2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	-2.7	-0.7	0.4	-0.1	-2.7	-1.3	-1.8	1.8	2.1	**1.4**	**2.0**	**5.8**
茨城県	1.1	-0.1	0.4	4.1	-2.9	0.5	-0.9	2.2	1.5	**0.0**	**-0.6**	**3.2**
埼玉県	0.2	0.6	1.0	3.1	-2.5	-0.2	-1.6	3.3	3.9	**2.9**	**2.7**	**5.3**
千葉県	-1.9	0.7	1.7	0.2	-2.6	0.3	-1.2	3.1	4.5	**2.1**	**2.2**	**5.5**
東京都	-15.6	5.6	9.5	-9.4	0.4	4.7	5.2	5.3	7.9	**5.4**	**6.0**	**11.6**
神奈川県	-2.9	1.6	1.1	-1.1	1.9	-0.1	-0.3	1.8	2.1	**1.1**	**1.4**	**4.9**
全国	-6.3	1.6	3.9	-3.4	-2.3	1.4	1.3	3.6	4.1	**2.5**	**3.3**	**7.2**
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	-7.9	5.5	6.4	15.4	-1.1	-4.8	**23.6**	**28.3**	**14.5**
水戸市	-4.3	0.5	8.1	-0.8	-11.5	11.9	9.9	4.4	15.2	**-16.1**	**10.8**	**7.2**
さいたま市	-3.3	-3.5	3.1	-8.2	-24.1	1.4	37.5	-6.5	-19.9	**6.9**	**20.1**	**15.5**
千葉市	-1.2	2.7	-2.2	0.2	-2.9	8.6	12.9	4.6	-21.1	**-4.1**	**7.3**	**16.9**
東京都区部	-2.3	-0.7	-0.4	12.0	-7.8	-7.2	-3.1	4.7	10.8	**3.6**	**-1.6**	**3.2**
横浜市	-3.8	1.4	0.4	-16.6	-3.5	6.1	8.4	7.1	-9.1	**-7.9**	**6.5**	**22.8**
全国	-5.3	0.4	4.2	-2.0	-4.9	0.7	6.4	3.4	-0.5	**0.4**	**-4.0**	**2.8**

（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4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）2月の小売売上高は全国ベースで25カ月連続プラスとなり、うるう年効果もあって前年比伸び率が高まった地域がほとんどだった。

（2）2月の消費支出は全国ベースで6カ月振りに減少。首都圏では自動車購入費や教育費（入学金？）等が家計支出を押し上げた格好。

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	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12月	24年1月	24年2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	1.14	1.30	1.31	1.36	1.43	1.37	**1.30**	**1.33**	**1.29**
茨城県	1.27	1.38	1.49	1.19	1.39	1.34	1.48	1.52	1.40	**1.34**	**1.31**	**1.33**
埼玉県	0.94	0.94	1.05	0.85	0.96	0.93	1.03	1.08	1.08	**1.02**	**1.01**	**1.02**
千葉県	0.90	0.86	1.00	0.83	0.87	0.84	0.97	1.01	1.01	**0.98**	**0.95**	**0.95**
東京都	1.27	1.22	1.60	1.18	1.17	1.23	1.45	1.71	1.78	**1.77**	**1.74**	**1.76**
神奈川県	0.80	0.80	0.90	0.75	0.79	0.78	0.87	0.93	0.91	**0.88**	**0.89**	**0.90**
全国	1.10	1.16	1.31	1.05	1.13	1.17	1.27	1.36	1.30	**1.27**	**1.27**	**1.26**
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	-12.3	8.5	9.1	38.7	8.0	-13.9	**25.3**	**4.1**	**17.1**
水戸市	3.7	3.8	-9.2	-6.9	-15.0	15.5	-17.8	-7.8	51.5	**10.4**	**13.1**	**26.1**
さいたま市	-6.7	-0.0	11.8	-17.0	4.9	0.6	26.8	-9.1	-8.4	**6.0**	**25.1**	**20.9**
千葉市	1.7	-1.0	5.1	-6.4	-10.5	13.3	36.1	16.1	-32.6	**-9.3**	**11.1**	**7.6**
東京都区部	4.8	1.6	-6.5	11.1	16.5	-17.0	-8.8	13.3	-24.8	**0.6**	**6.2**	**5.3**
横浜市	4.4	-3.6	8.7	-3.8	-21.7	13.0	12.3	1.7	30.0	**-10.1**	**-0.8**	**0.3**
全国	0.1	2.6	2.4	-3.6	5.9	2.3	1.2	8.0	-2.9	**-4.3**	**0.4**	**1.4**

（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4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。

（1）有効求人倍率が前年同月比0.3ポイント以上改善したのは、香川、和歌山、福井、奈良、広島、鹿児島と地方圏に広がっている。

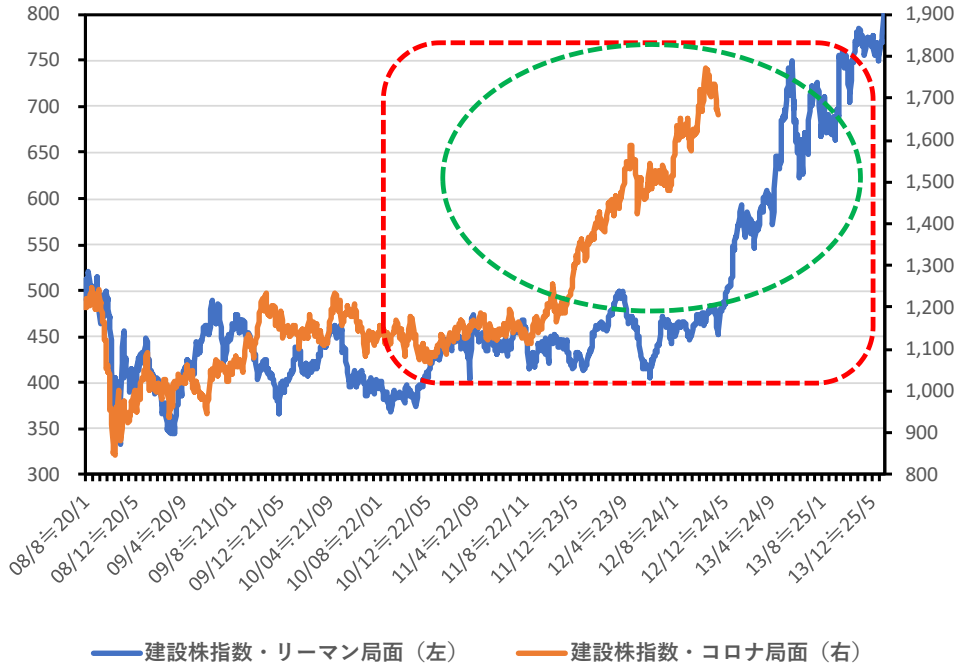
（2）2月の家計実収入は全国的に前年プラスが広がっているが、物価上昇分を加味した実質ベースでは依然としてマイナスで推移。

Ⅲ-5.株価指数の推移①：建設株指数、不動産株指数

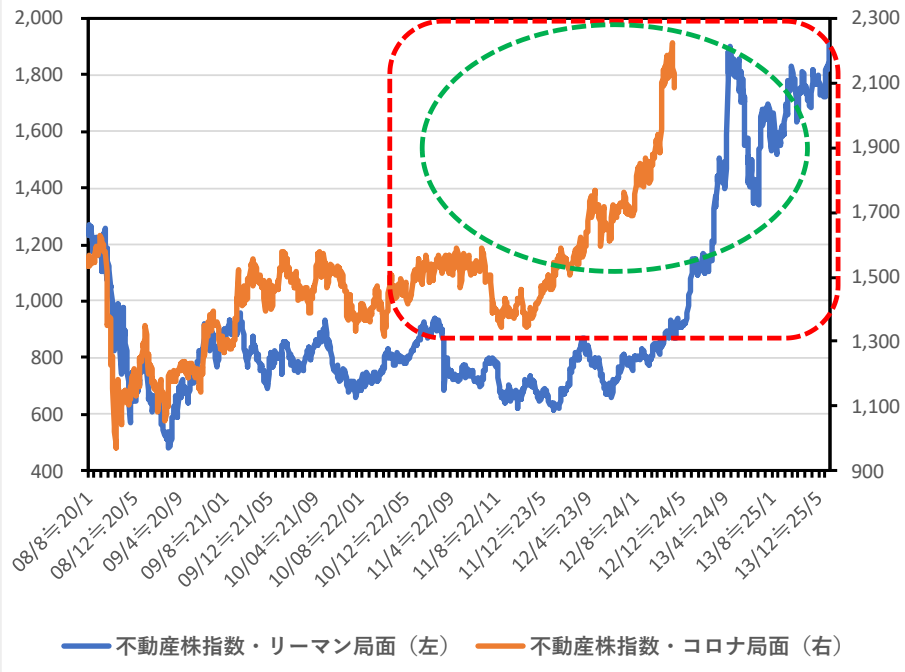
1）建設株は、来期の業績回復と株主還元強化に対する期待感を背景に引き続き高値圏で推移している

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高値をうかがう動きとなっている

（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



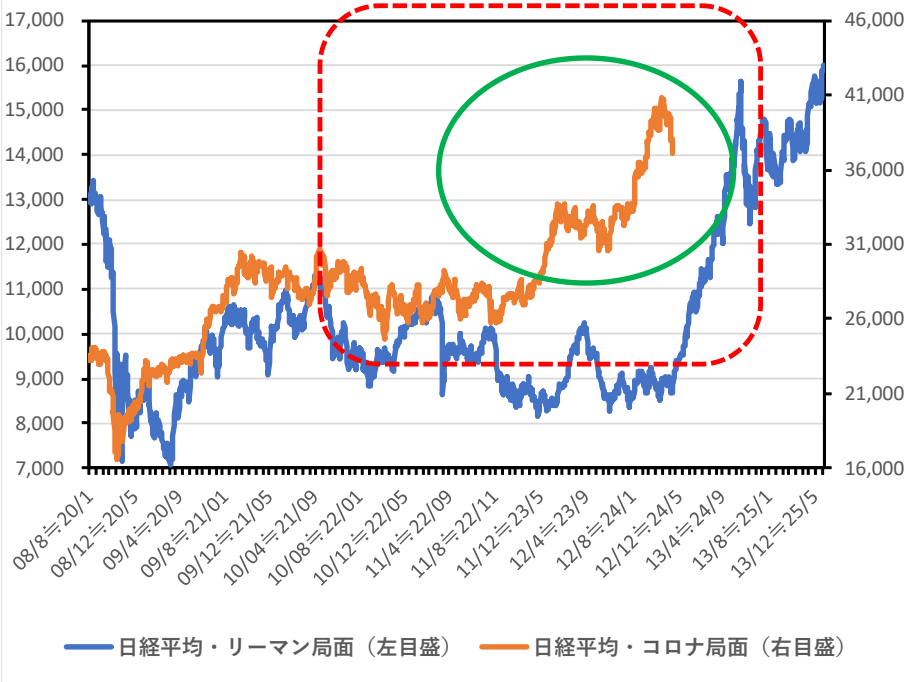
（出所）取引所データより筆者作成。東証業種別指数。4月19日終値ベース。

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）日経平均株価は、34年2カ月振りの最高値更新後は調整局面にあるが、比較的堅調に推移している！

2）米国株は、高値更新後は金利低下の先送り懸念の台頭によって、スピード調整の局面となっている！

（図表20）日経平均株価の日次推移（円）



（図表21）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。4月19日終値ベース。

Ⅲ-7.専門用語の解説コーナー

- **公示地価（不動産取引及び評価のための指針となるの統計）・3ページ及び図表1-1、1-2、1-3参照**

　公示地価は、国土交通省土地鑑定委員会が、適正な地価の形成に寄与するために、毎年1月1日時点における標準地（全国に定めた個別地点）の正常な価格を3月に公示するものです。2024年の地価公示では、2万6,000地点で実施されました。公示地価の主な役割は、一般の土地取引に対して指標を与えることや不動産鑑定の基準になること、また土地の相続評価や固定資産税評価についての規準にもなっています。2024年の公示地価は33年ぶりの上昇となり、郊外エリアの上昇が加速していることが特徴となっています。

- **家賃相場（ここのエリアで部屋を借りるならいくらなのか？という平均の家賃）・8ページ及び図表3参照**

　家賃相場とは、「ここのエリアで部屋を借りるならいくらなのか？」という平均の家賃のことです。既存の賃貸物件を対象にして算出されます。相場感覚が養われると、部屋探しをするのもずいぶん楽になりますし、掘り出し物件があったときにもそれが安いのかどうか、パッと判断できるようになります。また、希望条件と予算が折り合わないときにも、どの条件を変更したらいくらくらい安くなるのか、といった相場が分かっていれば、部屋探しも上手にできるようになります。一般的に、「家賃の目安は月収の3分の1」と言われていますが、実際には月収がいくらであっても同じように「月収の3分の1が目安」というわけではありません。

- **公共工事設計労務単価（職人など建設技能者の日額の労務単価のこと）・24ページ及び図表14参照**

　「公共工事設計労務単価（以下、設計労務単価）」とは、公共工事における建設労働者の賃金単価を指しています。これは、工事費を積算する際の基礎となる重要な指標であり、公共工事に参加するすべての会社にとって重要です。設計労務単価は、国土交通省や農林水産省が毎年設定しており、公共工事の発注に際して工事費の算出に使用されます。この単価は、公共工事の工事費の積算に用いられるため、建設プロジェクトに携わる企業や労働者にとって、適正な報酬を確保する上で重要な役割を果たしています。

- 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
４月末から5月中旬に掛けては、上場企業の3月決算が相次いで発表される見通しです。最大の注目点は、インフレ時代が到来しているなかで、会社側が次期（2025/3期）業績予想をどのように発表してくるかだと思います。また、人件費アップの考え方、コストアップに対する対処、将来のための設備投資計画、株主還元のための配当政策といった動きにも注目していきたいと思います。

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4月号》
2024年4月22日発行

発行者　（公社）全日本不動産協会東京都本部
江戸川支部　支部長　瀬戸口　久夫
流通推進委員会　委員長　石井　隆
〒132-0033 江戸川区東小松川2-28-15
江戸川グリーンハイツ202号
電話番号 03-5663-7704
発行形態　江戸川支部ホームページ／ダウンロード
メール配信登録者／メール配信