

30分で読める！

仕事に活かす経済・不動産レポート

《定点観測：2022年2月号》

コロナ第六波、収束に向かうのか？

(公社) 全日本不動産協会 東京都本部

城東第二支部 教育研修委員会発行

INDEX

03 ~ 05	今月のテーマ 全国銀行の不動産業向け貸し出し、衰える気配なしか？（図表1～2）
06 ~ 07	Column 誰が得をしたのか、不正統計による実体経済への影響は？（図表3）
08 ~ 15	定点観測 消費活動、生産活動、所得・雇用環境、人出の状況など（図表4～9）
16	早耳、地獄耳、馬耳東風 活字離れで済ましていいのか、新聞衰退の末路
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 コロナ禍のような人口移動現象は2022年も続くのか？（図表13）
22	暮らしの流れ
24 ~ 27	ニッチな視点 地域別に見た経済動向…消費・住宅・雇用・収入（図表14～16）
28 ~ 29	株式市場の動き 日米株価指数の動き、建設株と不動産株の動き（図表17～20）
30	専門用語の解説コーナー

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

今月のテーマ：不動産向け融資

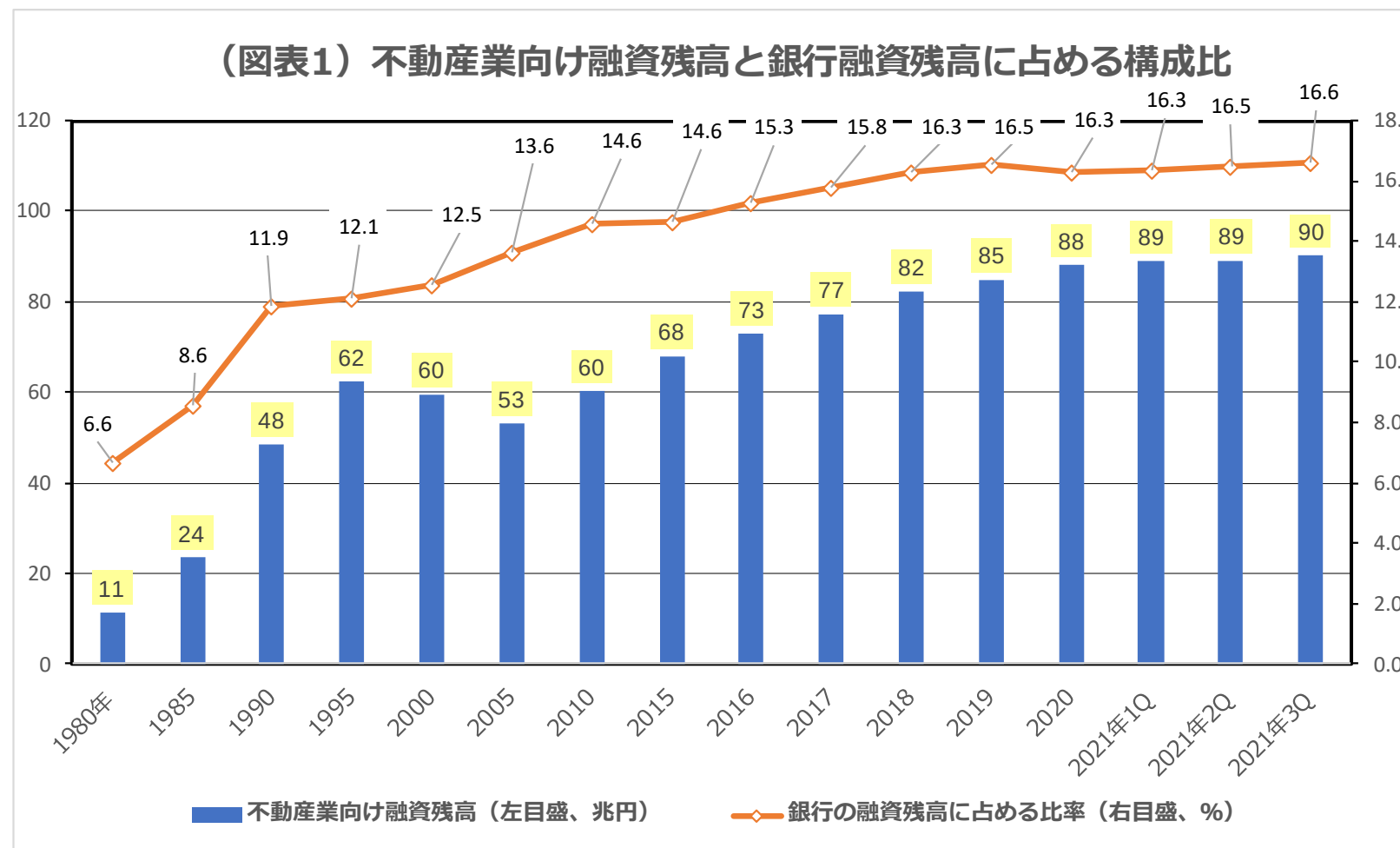


【全国銀行の不動産業向け貸し出し、衰える気配なし？】

金融機関にとっても最大の融資先は不動産業向け融資と住宅ローンです。金融機関の融資先と言えば、1980年代半ばまでは工場など生産施設に対する設備投資が大きなウエストを占めていましたが、社会全体が成熟化するにつれて、生産整備に対する融資は減少傾向をたどることになりました。代わって、融資の主役に躍り出たのが不動産業向け融資となってきたのです。

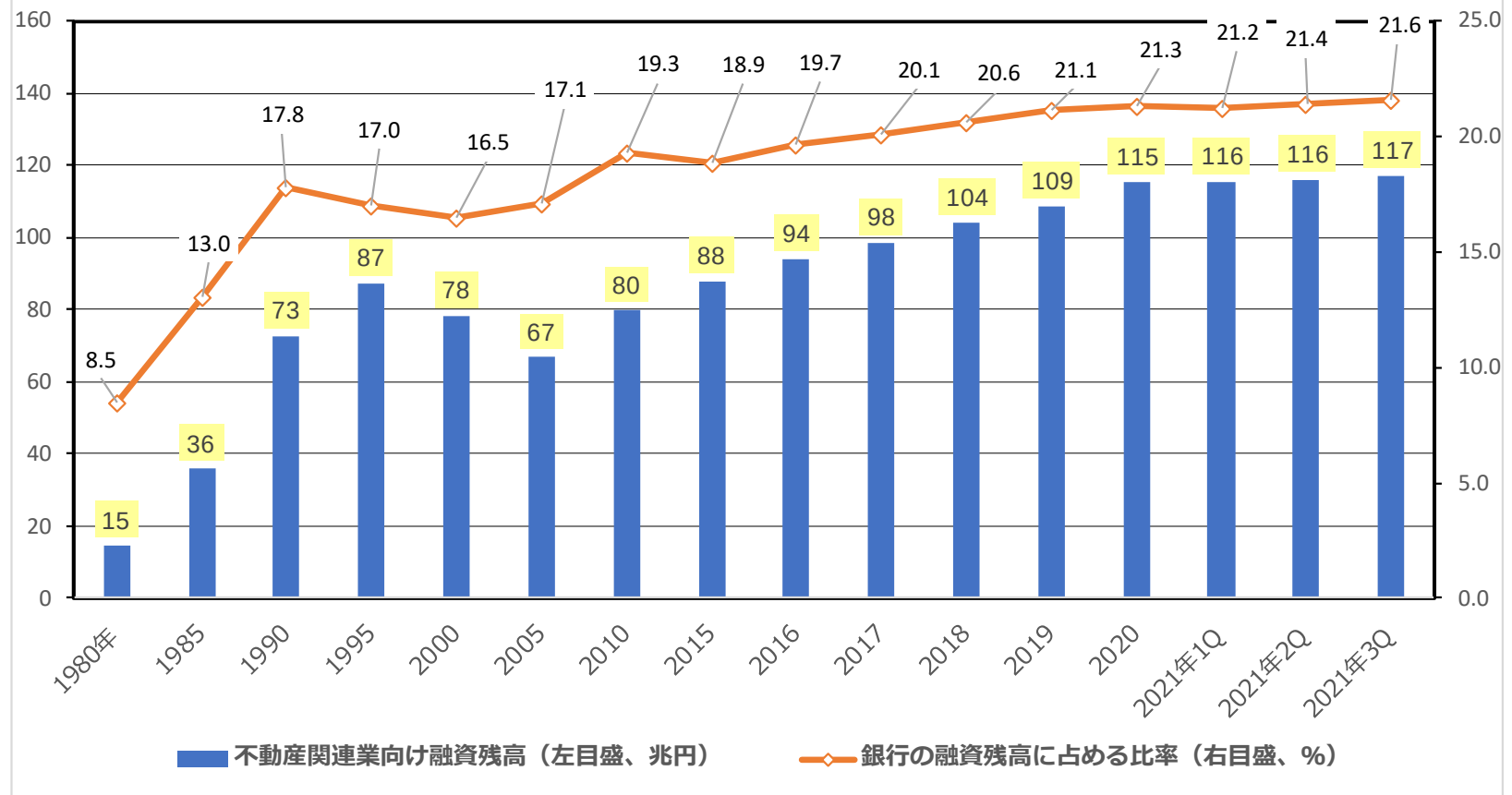
全国銀行融資残高に占める不動産業向け融資残高の比率をみると、年々上昇傾向をたどり、2018年以降は16%台で推移しています。金融機関にとって、不動産業向け融資は、①1件当たりの融資額が大きくなる傾向がある、②実物投資として担保価値等を測定しやすい、③長期融資であるため安定収益となる、といった点で望ましいとされています。一方、不動産業向け融資は不動産価格下落や空室率上昇といったリスクを抱えることとなります（図表1参照）。金融機関にとっては、もっと不動産融資を拡大したいとの意向もあるようですが、いわば金融当局及び金融業界の自主規制といった形で融資残高の16%程度というのがひとつの目安となっているようです。

一方、不動産業にSPC、宿泊業、物品賃貸業を加えた不動産関連業向け融資残高はどうでしょうか。不動産関連業向け融資残高も順調に増加しており、2019年以降では全国銀行融資残高に占める比率は21%台で推移しています（図表2参照）。コロナ禍でも融資残高が減っていないことが特徴であり、2022年以降も高水準が続くとみられています。さらに、**昨今では製造業や小売業等でも不動産取得に動くケースがみられます。金融機関の融資のうち、不動産取得及び維持を目的に融資しているのは3～4割に達しており、今後さらに増える兆候があるかもしれません。**



(出所) 日本銀行公表データより筆者作成。各期末ベースの数値による

(図表2) 不動産関連業向け融資残高と銀行融資残高に占める構成比



(出所) 日本銀行公表データより筆者作成。各期末ベースの数値による

(注記) 不動産関連業とは不動産業、SPC、宿泊業、物品賃貸業（倉庫、劇場、遊戯施設等）を指している。

Column : 不正会計問題が発覚



【誰が得をしたのか、不正統計による実体経済への影響は？】

昨年末、「建設工事受注動態統計」に関わる不正問題が発覚しました。これは、2019年の厚生労働省の毎月勤労統計（毎勤統計）の不正問題に続く、政府機関による不正統計問題となります。毎勤統計問題は政府からの給付金に影響を与えたこともあり、大きな社会問題に発展しました。本件は毎勤統計問題以上に政府統計の信頼回復への道のりは険しいことを改めて国民に意識させると共に、信頼回復に向けた新たな課題を突きつけたのではないのでしょうか。

本来、建設統計は毎月決められた日に自治体に提出し、自治体は国の機関に報告するという流れとなっています。しかし、調査票を提出する建設事業者は、業務多忙等の影響で、2カ月或いは3カ月分の調査票をまとめて自治体に提出するケースもあるようです。統計を集計する自治体は、未提出分はデータ無しと報告すればよかったのですが、国の機関から「暫定値」を提出するよう強く求められていたようです。**「暫定値」とはあくまでも仮の数値なので、本来の数値が提出された時点で、抹消して修正すれば問題は起こりませんでした。ところが、実際は過去の暫定値が修正されることはなく、「本来あるべき数値」と「過去の暫定値」が重複して計上され、結果的に統計として世に出る受注額は増幅されて過大に計上されることになったわけです**（図表3参照）。

何故、こうした問題が起こったのか、遡及訂正は煩雑な作業となるために回避したかったという意識が働いたためと推察されています。建設工事受注動態統計は、国の経済動向をみるうえで大切な指標であるGDP統計に影響を及ぼします。**建設受注統計がGDP統計に直接反映されるわけではありませんが、受注統計から導き出される出来高ベースの推計値がGDP統計に反映されるため、実体と乖離した統計は、経済統計を歪めてしまう可能性があるわけです。**この点が今回の大きな問題となっているのです。GDP統計は国の政策を決定するうえで重要な指標です。GDP統計が不正統計をベースに組み立てられているとしたら、国の信頼を大きく揺るがすことになってしまいます。

(図表3) 建設統計を巡る不正処理の流れ

	○年1月	○年2月	○年3月	○年4月	○年5月	○年6月	計上数値
(1) 本来あるべき報告と統計計上①	1月分提出	2月分提出	3月分提出	4月分提出	5月分提出	6月分提出	6か月分
(2) 本来あるべき報告と統計計上②	未提出	1月分提出 2月分提出	3月分提出	未提出	4月分提出 5月分提出	6月分提出	6か月分
(3) あってはならない処理： 今回、問題となっているケース	未提出	未提出	1月分提出 2月分提出 3月分提出	未提出	未提出	4月分提出 5月分提出 6月分提出	10か月分

⇒ 未提出分が暫定値として計上されていた場合、本来の正しい数値が提出された時点で「暫定値」を抹消することになる。

- イ) 建設会社が統計を未提出の場合、自治体が国土交通省などの指示によって「暫定値」を入力していたものと推察される。
- ロ) 2カ月未提出が続いて、3カ月目に3カ月分のデータが提出されることもあった模様（企業にとって月次データ提出は煩雑）。
- ハ) 「暫定値」を消去して、正しい数値に置き換えればよかったのだが、「暫定値」を変更せずに統計を公表していた？**

(出所) 国土交通省、メディア報道等より筆者作成。

I .ここがポイント（1）



定点観測 ⇒ 建設受注、住宅着工ともに堅調に推移

- A) 建設受注は、民間建築の増加で、4カ月連続プラス（図表4コメント）
- B) 住宅着工は堅調だが、持家は14カ月振りにマイナス（図表4コメント）
- C) 東京都の人口減少が続いており、ピーク比9万人減に（図表6コメント）
- D) 小売業の売上高は、コロナ禍前に比べて底入れ感も（図表7コメント）
- E) コロナ禍前に比べると、旅客輸送量の回復力に弱さ（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）は依然として持ち直し傾向が続いている
 - 12月の建設工事受注高は、民間建築分野の好調を背景に4カ月連続プラスを記録
 - 住宅着工では、貸家が10カ月連続プラスだったが、持ち家は14カ月振りにマイナス
 - マンション供給戸数は大規模物件の影響で首都圏、近畿圏に高水準を維持している
- 消費活動はコロナ感染拡大下でも回復基調にあるが、業態別には温度差がみられる
 - 主な小売店、外食店では客足の回復が遅れているなかで、客単価の上昇が続いている
 - 客単価の上昇は、①高付加価値品の売れ行き好調、②まとめ買い、③在宅需要に起因
 - コンビニ、外食チェーン、衣料専門店では価格改定によって客単価上昇が継続している
- 有効求人倍率や失業率などの雇用環境は良好。所得環境も概ね安定傾向が続いている
 - 雇用環境は全体的に安定しており、製造業を中心に求人情報も増えつつある状況
 - 世帯主の所得環境は概ね安定しているが、配偶者や世帯員の収入は不安定となっている
 - 東京都からの人口流出者超過人数が続いているが、流入者・流出者ともに前年で減少

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、2020年同月比較)

対象項目	コロナ禍における月次動向				
	21年8月	21年9月	21年10月	21年11月	21年12月

建設受注動向及び建築着工床面積・着工単価の状況 (前年比、%)

大手50社建設工事受注高	-2.0	27.3	2.1	11.6	4.8
(建築工事受注高)	6.3	43.9	4.7	11.0	13.4
(土木工事受注高)	-18.2	-6.3	-3.4	12.8	-15.5
居住用建築着工床面積	11.4	1.1	13.2	6.5	5.3
非居住用建築着工床面積	-14.6	-4.9	46.6	10.9	33.2
居住用建築着工単価	-1.7	-5.3	2.8	2.7	3.0
非居住用建築着工単価	25.3	-13.0	15.0	-5.7	-10.5

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	14.5	14.9	16.6	5.5	-0.4
貸家着工戸数	3.8	12.8	14.5	1.4	3.3
マンション着工戸数	-15.0	-39.4	-14.9	2.4	15.3
戸建て分譲着工戸数	24.6	14.6	15.4	10.0	12.4
首都圏マンション供給戸数	16.2	-6.7	-38.8	95.4	-9.7
近畿圏マンション供給戸数	-35.1	-1.5	3.0	30.4	-9.4

現状に関するコメント

(現状認識及び特徴点)

12月は民間建築受注の増加で4カ月連続増加、4月からの累計では**10.1%増**

12月は非製造業からの受注高が**26.7%増**と4カ月連続増、2カ月連続2桁増

12月は国の機関、地方自治体ともに公共工事発注が**前年比3割減と低調**

12月の居住用床面積は持ち家着工の好調を背景に**9カ月連続プラスを記録**

12月は物流施設など大型案件の着工増により**3カ月連続で2桁プラスを継続**

居住用単価は、単価の高い持ち家着工の増加を背景に**3カ月連続プラスに**

12月は単価の低い倉庫、工場案件の構成比向上により、**2カ月連続でマイナス**

建築部材の納入遅れなどの影響により**14カ月振りに減少**したが、減少率は軽微

10カ月連続プラス。**首都圏10.5%増、近畿圏1.6%増、中部圏0.1%減**

12月は**首都圏25.1%増、近畿圏7.7%減、地方圏16.8%増**とまだ模様

旺盛な住宅需要を背景に戸建て分譲着工は**7カ月連続増、6カ月連続2桁増**

12月の供給戸数は6,649戸と本年最大。**契約率は3カ月連続70%超と好調**

12月の供給戸数は2カ月振りにマイナスだったが、供給戸数2,812戸と高水準

(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2月16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、2020年同月比較)

対象項目	コロナ禍における月次動向				
	21年8月	21年9月	21年10月	21年11月	21年12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	-11.3	-4.2	3.0	8.1	8.9
スーパー売上高	-3.0	-0.4	0.1	-1.1	-1.6
コンビニ売上高	-1.2	1.1	-0.2	-1.0	3.8
家電量販店売上高	-18.3	-3.3	1.9	-10.6	-8.3
ドラッグストア売上高	0.5	3.2	4.7	1.2	1.2
ホームセンター売上高	-14.0	-3.2	0.4	-3.7	-4.0
通信販売売上高	-2.6	2.1	-2.7	-0.3	1.4

19年12月比では**5.3%減**。外出機会の増加により衣類品が前年比2桁プラス
 19年12月比では**0.1%増**。飲食料品、家具部門を除くと総じて低調な動き
 19年12月対比では**0.1%減**。非食品及びサービス売上高は伸長が続いている
 19年12月比では**5.2%増**。通信家電（スマホ関連等）も前年比ではマイナス
 19年12月比では**6.3%増**。調剤医薬品、食料品、日用消耗品などが伸長
 19年12月比では**3.3%増**。園芸、ペット用品、DIY用具等の落ち込みは軽微
 19年12月比では**12.8%増**。前年比では衣料品、食料品、雑貨等が増加

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	1.14	1.16	1.15	1.15	1.16
完全失業率・%	2.8	2.8	2.7	2.8	2.7
勤労者世帯主収入	4.9	2.7	0.5	1.8	2.1
パート・アルバイト時給	2.8	-3.1	-4.3	-1.5	1.9
派遣社員の時給	-0.8	-1.0	-1.4	-2.6	-0.3
家計消費支出	-3.5	-1.9	-0.6	-1.3	-0.2

求人数は**前年比12.2%増**と堅調。製造業からの求人は**同34.6%増**と大幅増
失業者数は6カ月連続減少し、正規、非正規の職員・従業員はともに増えている
世帯主収入は9カ月連続増加。配偶者の収入は4カ月振りに実質増加した
 12月は前年比では4カ月振りに増加したが、前月比では2カ月振りに減少
 12月は前年比では8カ月連続減少したが、前月比では3カ月振りに増加した
 12月は教育費、交通通信費が増加したが、家具家事用品、水道光熱費が減少

（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2月16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、2020年同月比較）

対象項目	コロナ禍における月次動向					現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)
	21年8月	21年9月	21年10月	21年11月	21年12月	
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）	-3.6	-5.4	1.1	7.2	-1.0	12月は3カ月振りの低下となったが、自動車、紙・パ、石油製品等は伸長
機械受注（民需合計）	-7.2	3.8	19.0	-6.1	4.5	12月は2カ月振りにプラス。非鉄金属、紙パルプ等の素材系業種が伸長
機械受注（除く船舶・電力）	-2.4	-0.0	3.8	3.4	3.6	12月は3カ月連続プラス。製造業は8.0%増、非製造業は0.1%減
国内新車販売台数	4.4	-30.0	-30.2	-13.4	-10.2	12月の新車販売台数は部品調達難による減産の継続で4カ月連続2桁減
貿易統計・輸出額（金額）	26.2	13.0	9.4	20.5	17.5	12月は米国向け22.1%増、アセアン向け21.6%増、中国向け10.8%増
貿易統計・輸入額（金額）	44.7	38.6	26.7	43.8	41.1	12月は原油、エネルギー産品が急増。輸入額増加の大半は価格効果による
消費者物価指数（15年基準）	-0.4	0.2	0.1	0.5	0.5	12月は生鮮食品、光熱費、ガソリン代、ホテル代等の上昇で4カ月連続プラス
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	-2.9	-6.9	-7.0	5.9	-1.2	2カ月振りのマイナスであり、19年12月比較では8.0%減と9か月連続で減少
東京都からの人口流出者	-6.1	-6.4	-4.6	2.3	-4.0	2カ月振りのマイナスであり、19年12月比では12.4%増と5カ月連続で増加
東京都の人口流入超過人数	-3,363	-3,533	-3,262	-3,254	-3,770	12月は8カ月連続で転出超過。月間で3,000人台の転出超過が続いている
不動産登記件数	3.2	0.8	-0.0	8.9	2月下旬公表	11月は20年対比で8.9%増。19年対比では6.9%減と依然としてマイナス
東証一部株式売買代金	17.0	49.4	50.0	5.1	7.0	売買代金は海外投資家の売り越しにより21年9月をピークに漸減傾向にある
日経平均株価（月末値）	28,090	29,453	28,893	27,822	28,792	年明けからは、オミクロン株拡大と景気先行き不透明感から下値模索の展開へ

（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2月16日までに発表のもの。

※2022年1月1日現在の東京都の人口は1,398万8,129人（前月比9,872人減）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85,914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				
	21年9月	21年10月	21年11月	21年12月	22年1月

小売業の企業別売上高状況①：百貨店、総合スーパー（既存店ベース、単位：％）

三越伊勢丹HD	4.7	9.5	14.5	14.0	31.2
松屋本店（銀座、浅草）	6.1	5.4	11.9	19.7	26.0
そごう・西武	-5.7	0.2	7.7	5.9	19.7
高島屋	-2.5	5.6	8.9	9.8	22.9
イオンリテール	-3.4	0.3	0.8	-0.8	1.0
ドン・キホーテ	-0.5	5.0	-1.5	1.9	1.6
イトーヨーカ堂（SC計）	-1.2	-1.3	-1.3	-0.3	-1.2

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	-0.2	-1.0	-1.1	0.8	0.9
ファミリーマート	1.6	2.7	1.1	4.3	2.2
ローソン	0.7	1.5	-0.7	2.0	2.9
ユニクロ（カジュアル）	-19.1	-4.8	-4.6	-11.1	-7.1
ワークマン（カジュアル）	2.7	-1.1	4.5	-1.6	-1.6
青山商事（紳士服）	-0.1	3.7	6.2	18.9	20.7

現状に関するコメント

（現状認識及び特徴点）

20年1月対比では**12.4%減**。時計、宝飾、バッグ等高付加価値商品が好調
 20年1月比では**29.2%減**。20年まではインバウンド売上高が3割を占めていた
 20年1月比では**12.4%減**。前年の大幅減（26.8%減）をカバーできなかった
 20年1月比では**12.7%減**。基幹店である横浜店、新宿店、日本橋店が牽引
 20年1月比では売上高**1.8%減**。オミクロン株拡大により1月中旬以降は失速
 20年1月比では売上高**6.2%減**、客数**8.9%減**、客単価**2.9%増**と低調
 20年1月比では売上高**2.7%増**、客数**4.8%減**、客単価**7.8%増**と復調

20年1月比では売上高**1.2%減**、客数**11.6%減**、客単価**11.7%増**
 20年1月比では売上高**5.1%減**、客数**15.2%減**、客単価**12.0%増**
 20年1月比では売上高**2.1%減**、客数**11.6%減**、客単価**10.7%増**
 20年1月比では売上高**5.2%減**、客数**4.0%減**、客単価**1.3%減**
 20年1月比では売上高**11.7%増**、客数**16.0%増**、客単価**3.6%減**
 20年1月比では売上高**17.0%減**、客数**17.7%減**、客単価**0.9%増**

（出所）各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2022年2月16日までに発表のもの。（注記）ユニクロ売上高は既存店及びEコマース売上高。

I -6.経済活動における消費の状況②～外食産業等の企業別月次売上高

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

対象項目	コロナショック局面における月次動向					現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)
	21年9月	21年10月	21年11月	21年12月	22年1月	

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、回転寿司（既存店ベース、単位：％）						
すかいらーくグループ	-20.6	-7.1	-4.7	14.4	15.8	20年1月比では売上高 10.7%減 、客数 10.9%減 、客単価 0.3%増
サイゼリヤ	-23.3	-1.3	4.6	15.8	25.3	20年1月比では売上高 21.1%減 、客数 24.6%減 、単価 4.5%増
ロイヤルホスト	-14.9	0.2	5.9	17.4	40.6	20年1月比では売上高 2.3%減 、客数 15.8%減 、客単価 16.0%増
マクドナルド	14.7	13.4	5.4	2.4	1.2	20年1月比では売上高 20.1%増 、客数 3.5%減 、客単価 24.5%増
ケンタッキー	20.9	2.2	-2.7	4.8	10.6	20年1月比では売上高 23.0%増 、客数 13.3%増 、客単価 8.6%増
モスバーガー	17.3	15.1	-2.5	-1.5	13.7	20年1月比では売上高 23.8%増 、客数 5.6%増 、客単価 17.3%増
すき家	3.0	5.4	4.6	18.2	10.9	20年1月比では売上高 10.7%増 、客数 2.1%減 、客単価 13.0%増
吉野家	2.2	-1.3	8.7	7.4	4.0	20年1月比では売上高 5.9%減 、客数 14.5%減 、客単価 10.2%増
松屋フーズ	-7.0	-10.3	-0.9	-3.5	0.2	20年1月比では売上高 14.9%減 、客数 20.8%減 、客単価 7.5%増
スシロー	-10.0	-6.0	-3.7	0.1	-4.0	20年1月比では売上高 8.7%減 、客数 20.1%減 、客単価 14.2%増
くら寿司	-25.2	-19.9	-17.8	17.6	23.7	20年1月比では売上高 15.5%減 、客数 24.0%減 、客単価 11.2%増
かっぱ寿司	-11.7	10.6	-10.3	4.0	18.8	20年1月比では売上高 4.0%減 、客数 15.5%減 、客単価 13.6%増

（出所）各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2022年2月16日までに発表のもの。

（注記）すかいらーく売上高は、ガスト、バーミアン、ジョナサ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、2020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)
	21年8月	21年9月	21年10月	21年11月	21年12月	
交通機関の利用状況（前年比、％）						
新幹線輸送量（JR東海）	25.0	-13.0	8.0	18.0	74.0	19年12月比では 32%減 、1月速報は21年比 114%増 、20年比 45%減
JR東日本定期外収入	4.5	-10.0	1.2	21.6	61.2	19年12月比 27.0%減 。定期収入は20年比 7.1%減 、19年比 18.7%減
小田急線定期外収入	-2.2	-6.8	1.9	10.2	21.9	19年12月比では運賃収入は 11.6%減 、輸送人員（定期外）は 10.3%減
国内線旅客数・ANA	32.8	-11.5	-2.1	3.9	51.4	19年12月比では 37.0%減 。座席利用率は58.1%と回復傾向にあるが…
国際線旅客数・ANA	101.9	78.5	56.8	64.0	95.2	19年12月比 88.8%減 。貨物重量は20年比 13.0%増 、19年比 11.6%増
パーク24売上高・前年比	0.0	-5.2	-0.3	2.9	7.0	2カ月連続プラスとなったが、1月以降は感染者増加で暗雲。19年比 2.0%減
国内海外旅行、宿泊施設の稼働率、訪日外国人旅行者数（単位：％、 但し、ホテル及び旅館稼働率は水準 ）						
国内旅行取扱高・日本人	8.0	-5.2	-25.4	-16.5	131.4	19年12月比では 19.3%減 。1月以降は感染者拡大で旅行ムードが後退か？
海外旅行取扱高・日本人	72.0	98.6	93.5	167.0	133.9	19年12月比では 96.4%減 。2月に入り、入国制限措置緩和の観測も…
※ リゾートホテル稼働率	34.8	25.2	36.2	43.4	42.0	12月下旬からは沖縄などでのオミクロン株警戒により旅行自粛ムードが台頭
※ ビジネスホテル稼働率	43.8	40.3	51.7	57.7	57.2	国内出張及び旅行の再開を背景にコロナ禍での最高水準が続いているが…
※ シティホテル稼働率	35.6	31.1	41.3	50.7	54.2	島根県での稼働率は80%超。和歌山県が79%、大分県が77%と続いている
※ 旅館稼働率	27.0	19.1	29.6	36.2	32.5	鳥取県、島根県、宮城県、山口県、佐賀県といった地方圏の稼働率が高い
訪日外国人旅行者数	199.1	23.9	-19.3	-63.5	-79.4	12月は12,100人。2021年通年では前年比 94.0%減 の24.6万人と低調

(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。2022年2月16日までに発表のもの。

早耳 地獄耳 馬耳東風

【活字離れで済ましていいのか、新聞衰退の末路】

2021年末に公表された日本新聞協会の最新データで、一般紙の総発行部数が3,000万部割れ寸前まで落ち込んだことが明らかになりました。日本の新聞は高度経済成長期の1966年に3,000万部台に乗り、1990年代末には5,000万部超まで拡大しました。しかし、その後は下降を続け、部数減が止まる気配はまったくありません。このまま進めば、2022年中に一般紙は3,000万部台を割り込むことが確実となっています。このままでは高度経済成長以前の水準にまで落ち込むのも時間の問題であるといえそうです。

スポーツ紙を含めた直近の減少率をみると、2020年は前年比7.2%減と減少幅が過去最大となりました。2021年は同5.9%減となり、新聞社の経営幹部は「思ったほど減少率が大きくなかった。減り方は鈍化したと言える。コロナ禍で人々が正確な情報を欲し、それが新聞離れに一定の歯止めになったのではないか」とコメントしています。**しかし、特定の産業の数量が5%減るとするのは非常にインパクトの大きい事象であり、読者の「紙離れ」という現実を前にしてそんな気休めが入り込む余地はないといえるのではないのでしょうか。**

ここ数年、日本では「新聞社はあと5～6年で最終局面を迎える」、「淘汰と合従連衡が本格化し、新聞のないエリアが生まれ、そこがニュース砂漠になる」といった議論が絶えません。ニュース砂漠とは、経営破綻によって新聞が存在しなくなるということであり、アメリカの地方都市では新聞社の破綻が相次いでいます。地域の議会や行政に対して恒常的に目を向ける存在がなくなることによって、社会に対する住民の関心が薄れ、政治・行政の不正や不作為などが進行する状態に陥ってしまうのです。**新聞の最大の役割は、地域密着型のリアルな情報を伝達することであり、その意味では地域情報に強みを持つ新聞こそが生き残っていくのではないのでしょうか。**

Ⅱ.ここがポイント（２）



景気ウォッチャー調査 ⇒ コロナ感染拡大でマインドが大きく悪化

- A) 感染拡大により家計動向のマインドは一挙に低下（図表10コメント）
- B) 特に、飲食系、サービス系は第5波以来の低水準に（図表10コメント）
- C) 企業動向では、部材不足によって納入遅れが顕在化（図表10コメント）
- D) 雇用環境の悪化は一時的なものと捉えているのか？（図表10コメント）
- E) オミクロン株拡大によって景気回復に水を差された格好となっている

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	リーマンショック		東日本大震災		コロナショック (月次動向)							
	09年3月	09年6月	11年9月	11年12月	21年8月	21年9月	21年10月	21年11月	21年12月	22年1月	(前月差)	
景気の現状判断DI	35.8	45.6	45.3	47.0	↓ 34.9	↗ 42.3	↑ 55.1	↗ 56.8	↗ 57.5	↓ 37.9	-19.6	
家計動向調査	36.8	45.5	43.2	46.5	↓ 31.0	↗ 40.8	↑ 56.0	↗ 57.2	↗ 58.5	↓ 34.5	-24.0	
小売関連	37.4	44.8	41.6	46.6	↓ 32.2	↗ 41.5	↑ 53.9	↗ 54.9	↗ 58.5	↓ 37.0	-21.5	
飲食関連	33.9	43.6	40.6	46.7	↓ 20.8	↑ 35.7	↑ 65.8	↗ 67.2	↘ 63.4	↓ 23.6	-39.8	
サービス関連	36.6	47.7	47.0	47.5	↓ 29.0	↑ 39.7	↑ 59.4	↗ 61.1	↘ 59.2	↓ 30.6	-28.6	
住宅関連	34.4	44.1	43.8	40.5	↘ 42.4	↗ 46.5	↗ 47.7	↗ 48.4	↗ 48.6	↘ 41.7	-6.9	
企業動向調査	36.0	46.4	46.0	45.4	↘ 41.5	↗ 43.4	↗ 51.2	↗ 54.5	↘ 53.3	↘ 43.8	-9.5	
製造業	37.1	47.1	46.9	44.8	↘ 45.5	↘ 45.0	↗ 50.0	↗ 54.7	↘ 52.1	↘ 44.5	-7.6	
非製造業	34.5	45.5	45.2	45.6	↘ 38.2	↗ 42.1	↑ 52.4	↗ 54.3	↘ 54.2	↓ 43.7	-10.5	
雇用関連	29.3	44.2	58.4	54.9	↘ 46.6	↗ 49.4	↗ 57.5	↘ 59.0	↗ 59.9	↓ 48.2	-11.7	

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

【旅行代理店】▲オミクロン株による感染拡大の影響が大きく、せっかく盛り返してきた旅客の動きが減少に転じている。イベントの中止も徐々に発表されている (家計動向)

【レストラン】×まん延防止等重点措置が適用されてからは、週末の予約も立て続けにキャンセルとなり、予約数もゼロとなってしまった。再び厳しい状況となっている (家計動向)

【輸送業】▲運転手不足や半導体不足によって売上確保に支障が生じている (企業動向)

【乗用車販売店】□自動車販売に関しては従来の部品不足に加えて、製造工場でのコロナ感染者の発生に伴い、一旦回復したい配車が再び遅れ始めている (企業動向)

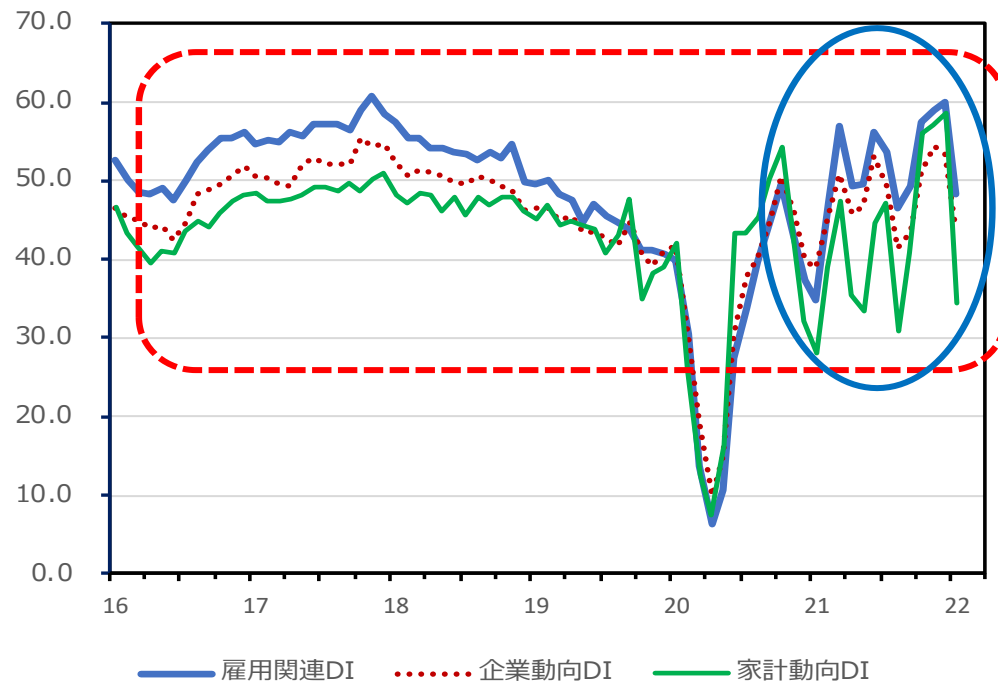
【求人情報誌制作会社】□オミクロン株感染者が増えたとしても、並行して経済活動、消費活動が回復していけば、求人数は自然と増加していくのではないかと (雇用関連)

(出所) 内閣府データ等により作成。直近データは2022年2月8日に発表。コメントは、2022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。

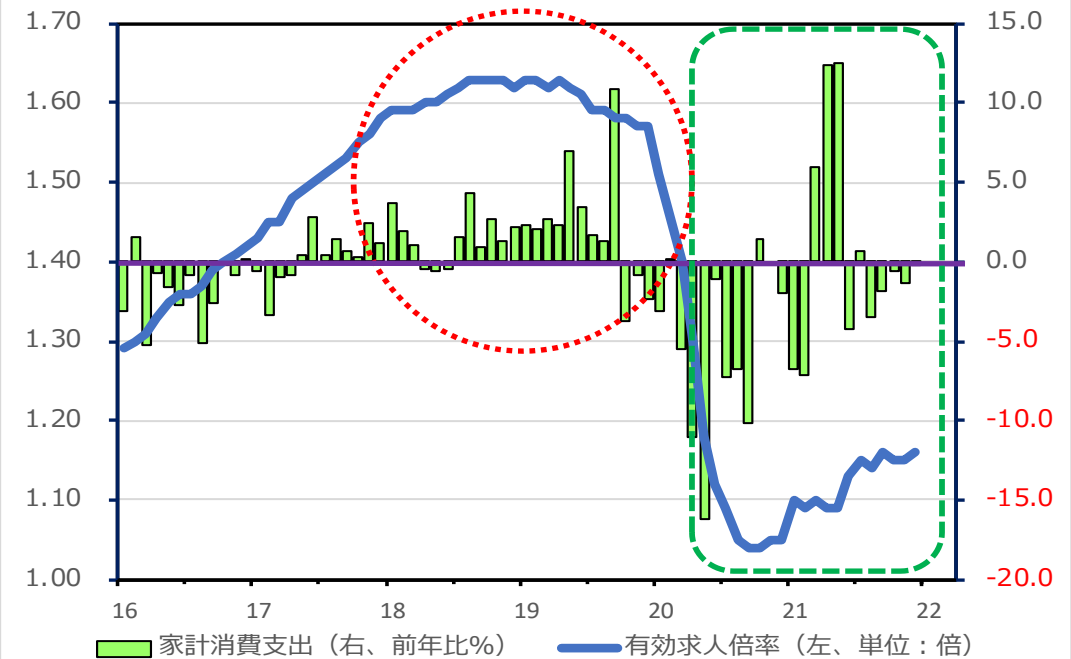
(注記) ↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↓印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

- 1) 1月の景気ウォッチャー判断DIは、家計・企業・雇用動向ともに、過去最大級の落ち込みとなった
- 2) 年明けからのオミクロン株の一挙の拡大、まん延防止等重点措置が景気マインドを冷え込ませている
- 3) 今後の景気マインドは、「オミクロン株の動向」と「政府による行動制限の政策」次第ではないか

(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2月10日までに発表のもの。

Ⅱ-2. Coffee Time



【コロナ禍のような人口移動現象は2022年も続くのか？】

総務省が発表している「住民基本台帳人口移動報告」によると、2021年の日本国内における市区長村間移動者数は524万人と前年比0.2%減となりました。日本の定住者のおよそ4%が市区町村を跨いで移住したことになります。都道府県別の動きをみると、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、福岡県が引き続き転入超過となりましたが、茨城県、山梨県、群馬県、滋賀県が前年の転出超過から転入超過に転じています。また、東京都は転入超過を維持しましたが、転入超過人数は2020年の31,125人から5,433人と大きく減少しました。

こうしたなかで、2021年の他の都道府県からの転入者数をみると、東京都や大阪府の流入人口が減って、茨城県、埼玉県、山梨県或いは滋賀県、京都府といった周辺地域での流入者が増えていることがうかがわれます。このことは、コロナ感染拡大に伴うライフスタイル、ビジネススタイルが変化した結果であると考えられます。**大都市から地方圏への移住も一つの選択肢ですが、勤務地の変更が容易ではないケースもあるので、現在の勤務地に通える程度の距離感というのが移住地選択の目安となっているのではないかと考えられます。昨今では、「移住未満」、「転居以上」といった考え方があり、二拠点移住、拠点を持たない移住といったスタイルもみられるようです。**

一方、転入超過人数の多い市町村をみると、上位5市町村の顔ぶれは昨年と変わりませんでした。何れも転入超過人数は減少しています。代わって、千葉市、藤沢市、相模原市、八王子市、町田市などが前年比で1,000人以上転入超過人数を増やしています。**これらの地域に共通していることは、①都心中心部（大手町・日本橋・銀座）からほぼ50キロ圏に位置していること、②都心部との交通アクセスが良いこと、③市の中心部には百貨店、映画館、スポーツ施設等が整備されていること、が挙げられます。テレワークの浸透で都心部の職場に通う回数が減り、自宅界隈で生活が完結するということも魅力のひとつになっていると思われます。こうした状況は2022年以降も続くと考えられますが、次はどこの市町村への人口流入が増えていくのでしょうか。**

（図表13）住民基本台帳人口移動報告にみる人口移動の状況

※主な都道府県にみる転入超過数の推移（単位：人）

都道府県	転入超過人数			他の都道府県からの転入者数		
	2021年	2020年	増減数	2021年	2020年	増減数
北海道	-2,025	-1,316	-709	52,468	51,845	623
宮城県	-728	-241	-487	46,052	46,030	22
茨城県	2,029	-2,744	4,773	56,580	53,079	3,501
埼玉県	27,807	24,271	3,536	189,683	186,289	3,394
千葉県	16,615	14,273	2,342	160,128	159,632	496
東京都	5,433	31,125	-25,692	420,167	432,930	-12,763
神奈川県	31,844	29,574	2,270	236,157	232,772	3,385
山梨県	686	-1,449	2,135	15,967	14,109	1,858
愛知県	-2,747	-7,296	4,549	120,423	117,382	3,041
京都府	-3,874	-3,947	73	57,010	56,653	357
大阪府	5,622	13,356	-7,734	168,009	172,563	-4,554
兵庫県	-5,344	-6,865	1,521	91,589	91,172	417
広島県	-7,159	-5,270	-1,889	45,392	45,747	-355
福岡県	5,792	6,782	-990	102,269	102,420	-151
沖縄県	-207	1,685	-1,892	26,844	28,522	-1,678

※転入超過人数の多い上位市町村（単位：人）

順位	市町村（都道府県）	2021年	2020年	増減数
1	さいたま市（埼玉県）	10,527	10,922	-395
2	横浜市（神奈川県）	10,123	12,447	-2,324
3	札幌市（北海道）	9,711	10,493	-782
4	大阪市（大阪府）	7,893	16,802	-8,909
5	福岡市（福岡県）	7,158	7,909	-751
6	千葉市（千葉県）	5,920	4,783	1,137
7	つくば市（茨城県）	4,643	4,052	591
8	藤沢市（神奈川県）	4,554	3,244	1,310
9	流山市（千葉県）	3,889	4,067	-178
10	相模原市（神奈川県）	3,837	2,362	1,475
11	柏市（千葉県）	3,722	3,607	115
12	八王子市（東京都）	3,563	1,773	1,790
13	町田市（東京都）	3,470	1,690	1,780
14	吹田市（大阪府）	3,072	2,162	910
15	川崎市（神奈川県）	2,768	5,587	-2,819
16	船橋市（千葉県）	2,728	2,808	-80

（出所）総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」より筆者作成。（注記）ブルーの太字は転入者超過人数が多かった（1,000人超）の都道府県、市町村を表す。

※①都道府県別では、東京都からの人口流出を茨城県、埼玉県、千葉県、神奈川県、山梨県等が受け皿となっていることがうかがわれる（⇒大都市近郊への移住の動き）

※②転入超過人数の市町村では、千葉市、藤沢市、相模原市、八王子市、町田市など東京都心部（大手町、丸の内、銀座）から50キロ圏への超過人数が増えている

Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 3月 3日（木）：桃の節句（ひな祭り）⇒ 女の子の健やかな成長を願う伝統行事。桃の花、菱餅、雛あられを供えて祀り、白酒や寿司などの飲食を楽しむ節句祭りが行われます。
- 3月 7日（月）：消防記念日⇒ 救急自動車などの緊急出動件数は年間594万件にのぼります（2020年実績）。
- 3月11日（金）：命の日⇒ 命の尊さを思い、命の大切さを考え、震災で学んだことを風化させずに災害に備える。
- 3月14日（月）：ホワイトデー⇒ 「マシュマロで包んだお菓子」を販売したことがホワイトデーの始まりとか。
- 3月21日（祝・月）：春分の日⇒ 皇室行事「春季皇霊祭（しゅんきこうりょうさい）」という祭日が名前の由来。
- 3月23日（水）：世界気象デー⇒ 2021年のテーマは「海洋と私たちの気候・天気」でした。2022年は？
- 3月24日（木）：人力車の日⇒ 1870年（明治3年）、日本橋のたもとから営業を開始。環境に優しい乗り物として150年の時を超えてクローズアップされています。

- 桜前線：日本各地の桜（主にソメイヨシノ）の開花予想日を結んだ線。今年は、東京では3月25日頃開花予定。
「から山の 風すさふなり 古さとの 墨田の櫻 今か散るらん」（正岡子規）
- 旬の食材：春を代表する食材が「旬」を迎えます。あさり、さわら、白魚、ハマグリ、しらすなどの魚介類、春キャベツ、しいたけ、ふきのとう、タケノコ、ニラなどの野菜が人気です。「あさりとキャベツの酒蒸し」「白魚のかき揚げ」など美味しい料理に舌鼓（したつづみ）を打ちましょう。

Ⅲ.ここがポイント（3）



資本市場と実体経済の動き ⇒ 株式市場は調整局面か？

- A) 建築着工は、都市部近郊での物流倉庫案件が牽引（図表14コメント）
- B) 小売売上高は、人流回復により都心中心部で回復（図表15コメント）
- C) 日経平均は、米国での金利高を懸念して下値模索（図表19コメント）
- D) コロナ禍を契機に世界的なインフレリスクが高まっている？
- E) 欧米各国は経済回復に舵を採っており、我が国の出遅れ感が目立つ

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

- 年明けから急拡大を続けていたオミクロン株感染者数ですが、2月に入ると沖縄県で減少傾向を示したのを皮切りに、東京都等でもピークアウトの兆しが出てきました。とはいえ、依然として陽性率（陽性者／検査数）は高く、且つ検査人数が十分ではないことから、隠れ感染者（陽性者）も相当程度いるのではないかとみられています。感染者が拡大している欧米各国では、経済を回すことを優先して行動制限については緩和の方針を打ち出しています。**我が国でも「水際対策（入国者の制限）の緩和」を皮切りに、「国内移動自粛の緩和」、「飲食店の営業時間制限の撤廃」、「濃厚接触者の隔離期間の短縮」といった方向に進むものと考えられます。**とはいえ、公共の場でのマスク着用と手指の消毒についてはしばらく続けていくことが望ましいのではないかと思います。
- 地域別にみた実体経済（コロナ禍による影響は徐々に収束か？）（図表14～16）
 - **住宅着工は持ち家、貸家ともに地方圏から首都圏へと回復地域が広がってきた**
 - **消費動向は、都心部の回復傾向が出てきているが、持続性には確証が持てない**
 - **有効求人倍率は、回復基調にあるが依然として回復スピードは緩やかである**
- 日本及び米国の株式市場動向（日米ともに株価は上値の重い展開、）（図表17～20）
 - **日経平均株価は、米国金利高を背景に下落したものの、底入れ感も台頭しつつある展開か？**
 - **ニューヨークダウは、今年に入ってからボラティリティ（変動率）の大きな展開となっている**

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14) 主な地域別経済統計の推移 ～ ①生産活動 ～

都県名	2018年度	2019年度	2020年度	19年12月	20年3月	20年6月	20年9月	20年12月	21年3月	21年6月	21年9月	21年12月
建築着工床面積（前年比、%）												
宮城県	2.6	-19.9	-1.8	-25.1	3.5	-19.6	-17.4	-21.3	34.6	-3.8	37.9	73.6
茨城県	-37.3	20.9	-21.3	-14.8	-2.6	-42.6	-4.8	-29.6	-1.2	-11.1	54.7	138.5
埼玉県	-12.2	4.5	-6.2	3.5	34.5	-4.2	-24.3	-23.2	5.4	-2.8	5.0	21.8
千葉県	-2.1	-4.1	-1.1	-18.6	-16.5	-43.6	55.5	2.8	37.2	91.0	-15.4	-10.3
東京都	-18.1	-0.2	-14.5	25.3	-9.3	17.9	32.8	-45.6	-10.5	-1.6	-39.8	60.8
神奈川県	-2.9	11.7	3.8	-39.1	2.6	-29.8	22.2	-0.9	94.8	14.9	-31.3	21.0
全国	-1.5	-4.7	-8.5	-4.8	-1.3	-16.0	-2.4	-11.4	6.1	9.3	-1.2	16.1
新設住宅着工戸数（前年比、%）												
宮城県	-7.0	-16.6	-10.8	-33.2	-21.3	-1.1	13.7	-12.8	15.8	-14.6	21.0	42.2
茨城県	-5.0	-10.5	-7.8	-27.9	0.0	-20.6	-0.9	-1.7	0.6	5.7	26.6	-5.4
埼玉県	-2.3	-14.2	-3.5	-17.2	-8.6	-9.8	-4.9	-6.7	9.7	-0.5	-1.8	5.9
千葉県	-7.9	-6.3	-2.8	1.2	-0.1	-1.4	-8.5	3.5	7.2	22.5	-7.9	5.8
東京都	4.5	-8.6	-1.8	4.5	-19.2	3.2	0.9	-14.1	9.4	0.5	-17.1	6.6
神奈川県	-1.7	-3.9	-12.8	-29.3	-10.6	-20.1	-23.1	-10.8	8.3	17.2	-4.4	34.3
全国	0.7	-7.3	-8.1	-7.9	-7.6	-12.8	-9.9	-9.0	1.5	7.3	4.3	4.2

(出所) 国土交通省データ等により作成。2022年2月10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) 12月の建築着工床面積は、物流倉庫などの大型物件の着工で東京都、茨城県、宮城県などで高い伸び率を示している
- (2) 12月の新設住宅着工戸数は、首都圏での回復が目立ってきている。特に分譲マンション、分譲戸建住宅が伸びている
- (3) 持ち家の地域別住宅着工戸数をみると、東北、関東、中国地方がプラス基調であり、北海道、北陸、近畿、四国が低調

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	2018年度	2019年度	2020年度	19年12月	20年3月	20年6月	20年9月	20年12月	21年3月	21年6月	21年9月	21年12月
小売売上高（百貨店・スーパー、前年比、%）												
宮城県	0.3	-1.5	-2.6	-3.5	-4.9	1.0	-8.0	-0.1	-2.4	-2.7	-3.4	-1.3
茨城県	1.8	-0.1	6.2	-1.6	1.9	8.3	0.9	4.1	1.8	-2.9	1.5	0.5
埼玉県	0.2	-0.8	3.4	-2.8	0.3	5.3	-2.0	3.1	-0.5	-2.5	0.8	-0.2
千葉県	-3.4	0.1	0.6	-1.4	-1.5	3.5	-6.9	0.2	1.3	-2.6	0.2	0.3
東京都	0.1	-2.9	-14.7	-2.3	-18.1	-12.0	-22.7	-9.4	5.0	0.4	0.8	4.7
神奈川県	-1.3	-2.5	-2.1	-4.5	-5.9	0.1	-10.8	-1.1	2.5	1.9	0.3	-0.1
全国	-0.4	-1.6	-5.1	-2.8	-10.0	-3.4	-13.9	-3.4	2.9	-2.3	-1.3	1.4
家計消費支出・市区単位・二人以上世帯（前年比、%）												
仙台市	-2.0	0.6	-4.1	2.1	-8.6	-6.8	-19.4	-7.9	18.1	5.5	2.8	6.4
水戸市	-6.5	-1.3	-4.3	-11.5	-13.8	9.6	3.0	-0.8	23.3	-11.5	-23.6	11.9
さいたま市	7.5	4.1	-3.3	10.5	12.9	19.8	-9.0	-8.2	-11.4	-24.1	4.4	1.4
千葉市	8.6	-4.3	-1.2	-9.0	17.5	9.7	-23.0	0.2	-11.1	-2.9	-2.5	8.6
東京都区部	-2.1	1.9	-2.3	-6.5	-5.2	-4.4	-7.7	12.0	17.5	-7.8	-1.2	-7.2
横浜市	-9.3	2.1	-3.8	7.9	9.1	8.6	-23.3	-16.6	-14.8	-3.5	25.6	6.1
全国	1.5	2.1	-5.3	-2.4	-5.5	-1.1	-10.2	-2.0	6.0	-4.9	-1.7	0.7

（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2月10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) 12月の小売売上高は3カ月連続プラスとなり、都心部への人流の増加により最大消費地である東京都の伸び率が改善している
- (2) 12月の水戸市の家計消費支出が大きく増えたのは、自動車購入費、住宅修繕費などの支出が大きく増えたため
- (3) 逆に、12月の東京都区部の家計消費支出が大きく減ったのは、外出自粛によって交通費、自動車関連、交際費等が減ったため

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	2018年度	2019年度	2020年度	19年12月	20年3月	20年6月	20年9月	20年12月	21年3月	21年6月	21年9月	21年12月
有効求人倍率・受理地別・季調値 (水準、%)												
宮城県	1.69	1.57	1.20	1.60	1.37	1.24	1.13	1.14	1.25	1.34	1.36	1.26
茨城県	1.62	1.58	1.27	1.60	1.48	1.33	1.20	1.19	1.32	1.43	1.36	1.31
埼玉県	1.33	1.28	0.94	1.30	1.15	1.02	0.87	0.85	0.92	0.98	0.93	0.92
千葉県	1.33	1.29	0.90	1.30	1.15	0.97	0.85	0.83	0.83	0.88	0.85	0.83
東京都	2.13	2.05	1.27	2.08	1.86	1.33	1.21	1.18	1.17	1.15	1.20	1.25
神奈川県	1.20	1.15	0.80	1.18	1.16	0.86	0.77	0.75	0.74	0.80	0.83	0.78
全国	1.62	1.55	1.10	1.57	1.40	1.12	1.04	1.05	1.10	1.13	1.16	1.16
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	-1.5	8.2	-4.5	22.3	5.7	10.9	1.7	-12.3	5.3	8.5	10.9	9.1
水戸市	-2.9	-3.5	3.7	-4.0	7.9	54.7	-1.3	-6.9	-0.8	-15.0	38.9	15.5
さいたま市	3.5	20.3	-6.7	28.4	-1.5	-13.8	-10.8	-17.0	4.6	4.9	-1.1	0.6
千葉市	10.6	5.8	1.7	-12.8	-1.3	-5.0	3.2	-6.4	-1.7	-10.5	-5.1	13.3
東京都区部	10.1	5.6	4.8	23.8	12.8	-3.8	-1.8	11.1	2.6	16.5	3.3	-17.0
横浜市	-0.3	6.5	4.4	13.9	19.3	8.7	-2.4	-3.8	-19.7	-21.7	0.8	13.0
全国	3.8	4.6	0.1	4.5	2.6	-1.7	1.3	-3.6	-2.1	5.9	3.4	2.3

(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2月10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。

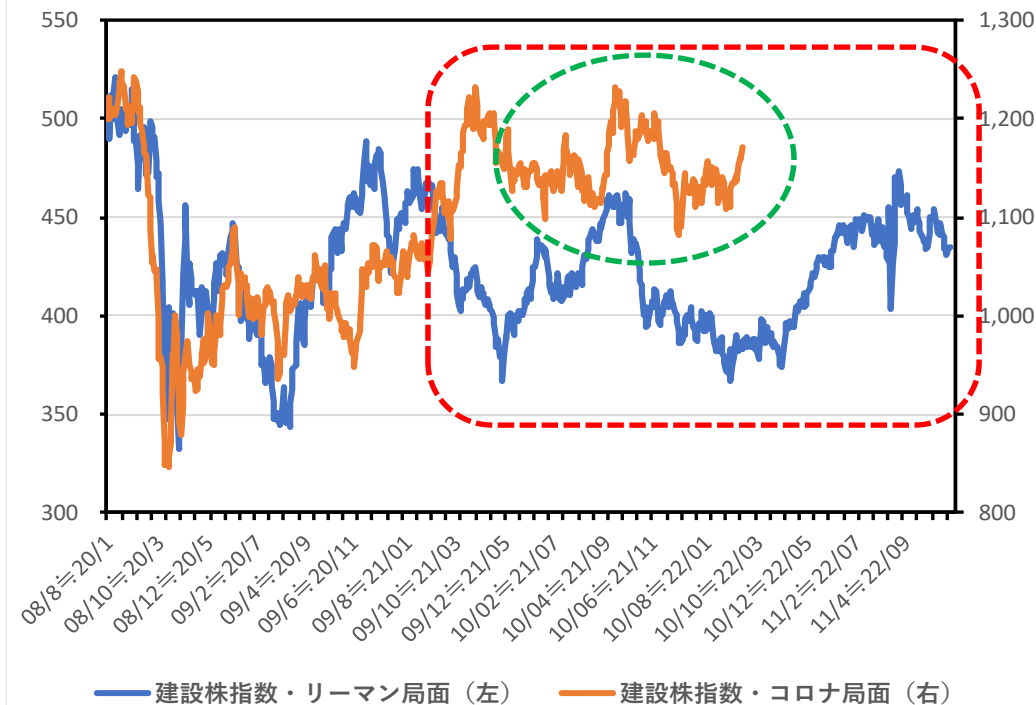
(1) 首都圏では埼玉県、千葉県、神奈川県の有効求人倍率が1倍割となっているのに対して、東京都は徐々に改善傾向を示している

(2) 家計実収入（勤め先からの収入）は、全国ベースでは9カ月連続増加したが、東京都区部は世帯主収入、配偶者収入ともに減少

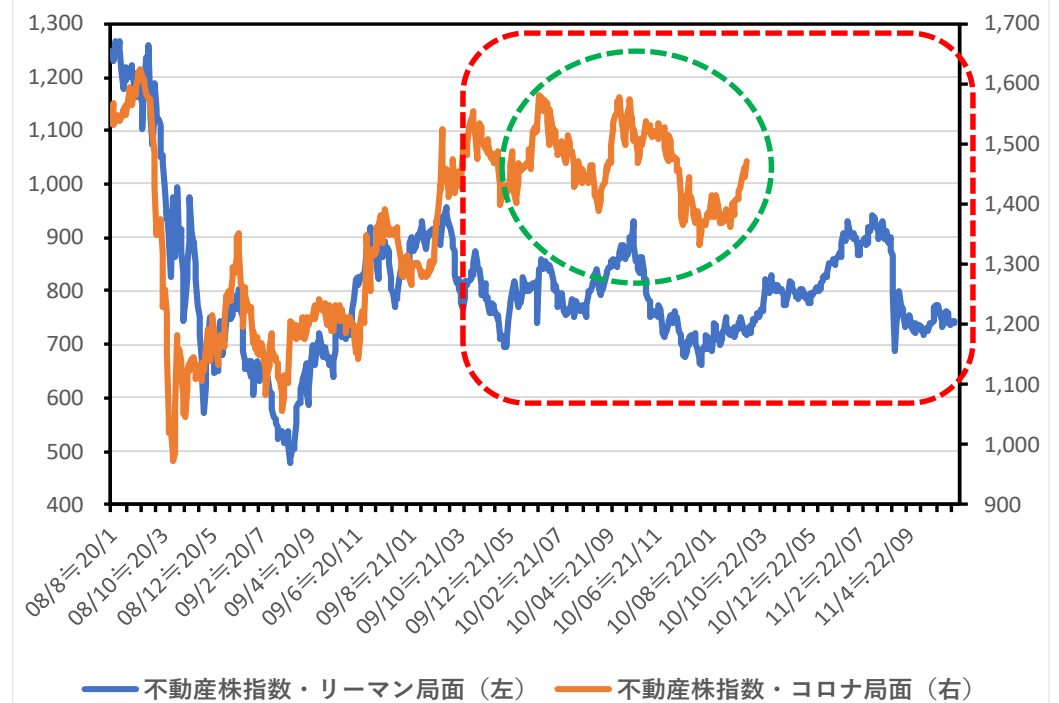
Ⅲ-5.株価指数の推移①：建設株指数、不動産株指数

- 1) 10月以降の建設株は、下期の業績悪化懸念、資材価格上昇などを嫌気して軟調な展開が続いている
- 2) 不動産株では、建設株同様に軟調な展開であり、海外及び機関投資家からの人気離散が続いている

(図表17) 建設株指数の日次推移



(図表18) 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。2月16日終値ベース。

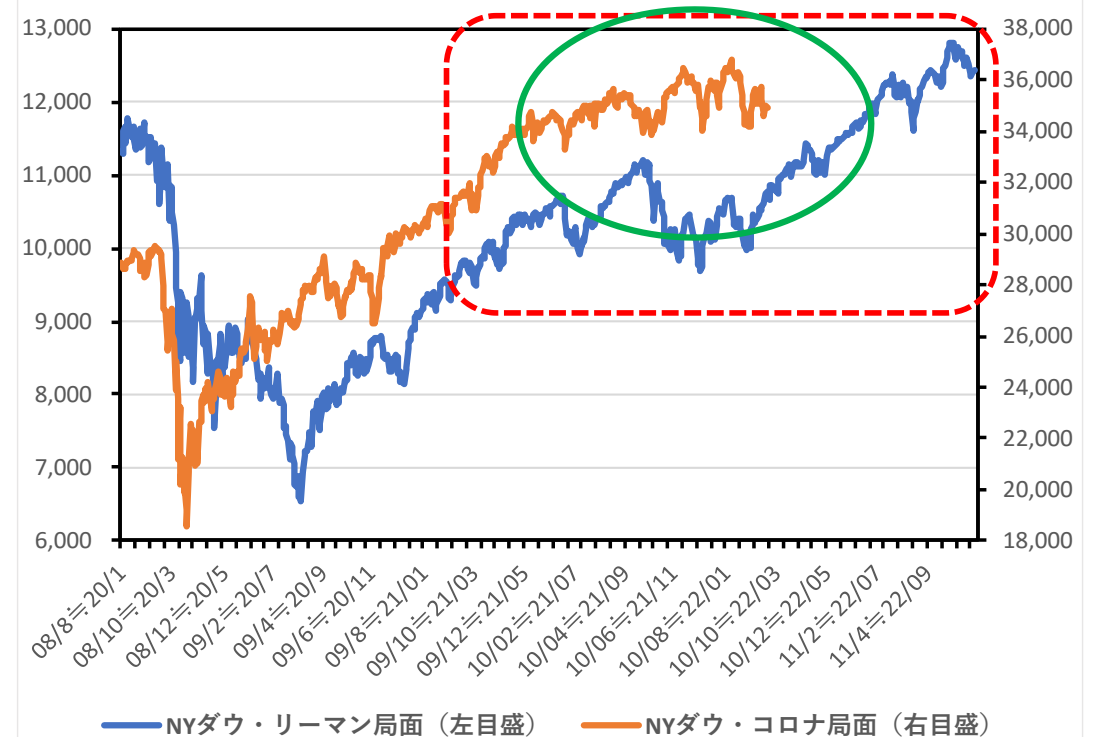
Ⅲ-6. 株価指数の推移②：日経平均株価、ニューヨークダウ

- 1) 日経平均は、円安に伴う企業物価上昇及び景気回復の遅れ等を懸念して下落後、膠着状態だが…
- 2) 米国株は、高値圏にあるものの、金利高に伴う景気後退リスクを背景に調整局面入りとなっている

(図表19) 日経平均株価の日次推移 (円)



(図表20) ニューヨークダウの日次推移 (ドル)



(出所) 取引所データより筆者作成。2月16日終値ベース。

Ⅲ-7. 専門用語の解説コーナー

- **銀行の不動産向け融資残高（日本銀行が毎月発表している統計）・3ページ参照**

銀行の不動産向け融資残高は21年9月末に前年同月比2.8%増の約90兆円と過去最高を更新しました。1回目の緊急事態宣言の直後にあたる20年6月末に4.2%増と1年3カ月ぶりの高い伸び率になり、その後もコロナ前を上回る水準で推移しています。政府と地方自治体が企業の経営や家賃支払いを給付金や無利子無担保融資で支えているため、不動産に融資する銀行にも安心感を与えています。2022年は、給付金や無利子無担保融資の効果が薄らいでくると予想されていることから、不動産向け融資のリスクが高まることが懸念されています。

- **建設受注動態統計（国土交通省が毎月公表している、建設活動の実態を把握するための統計）・図表3参照**

建設工事統計調査は、建設工事及び建設業の実態を明らかにすることを目的とし、建設工事施工統計調査及び建設工事受注動態統計調査を行っています。この調査は建設業者を対象とし、完成工事高、受注高等について発注者別、工事種別、都道府県別に調査を行い、毎月(建設工事施工統計調査は毎年)公表しています。調査から得られる結果は、各種の経済・社会施策のための基礎資料や企業の経営方針策定等における参考資料として役立てられています。また、GDP統計等マクロ統計を推計する際にも用いられています。

- **消費者物価指数（総務省が毎月公表している消費者が購入するモノやサービス等の物価統計指標）・図表6参照**

指数は、全国と東京都区部の2種類あり、東京都区部は速報で集計され当月分が発表されます。全ての商品を総合した「総合指数」の他、価格変動の大きい生鮮食品を除いた「生鮮食品を除く総合指数」も発表されます。消費者物価指数の変化をもって物価の変動を見ることができますので、消費者物価指数は、国民の生活水準を示す指標のひとつになっています。物価の変動がわかる消費者物価指数は「経済の体温計」とも呼ばれていて、さまざまな国内の経済政策を決める上で、非常に重要な指数として使われています。

- 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

2月中旬時点で、依然としてコロナ感染者数は高水準が続いていますが、増勢スピードは鈍化してきました。欧米諸国では、重症化率の低さ等から、これまで採ってきた行動制限を緩和する方向に舵を取っています。我が国でも、そろそろ、経済回復に軸足を置いた政策運営にシフトしていく時期に差し掛かっているのではないのでしょうか。

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2月号》

2022年2月15日発行

発行者 (公社) 全日本不動産協会東京都本部
城東第二支部 支部長 竹林 香代
教育研修委員会 支部長 芦埜 茂
〒130-0001 東京都墨田区吾妻橋3-3-5
安田ビル3階
電話番号 03-6658-8526

発行形態 城東第二支部ホームページ／ダウンロード