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4月号》

ウクライナ情勢が我が国の景気回復に影？

（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
　建設資材価格上昇と建設コストの行方は？（図表1～2）
06 ～ 07　Column
　総世帯数、単独世帯からみた不動産市場の未来（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
　日本とロシアとの経済的繋がり～自動車、カニ、天然資源が焦点に
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
　日本は外国人にとって移住したい国とみられている（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：建設コストの動向

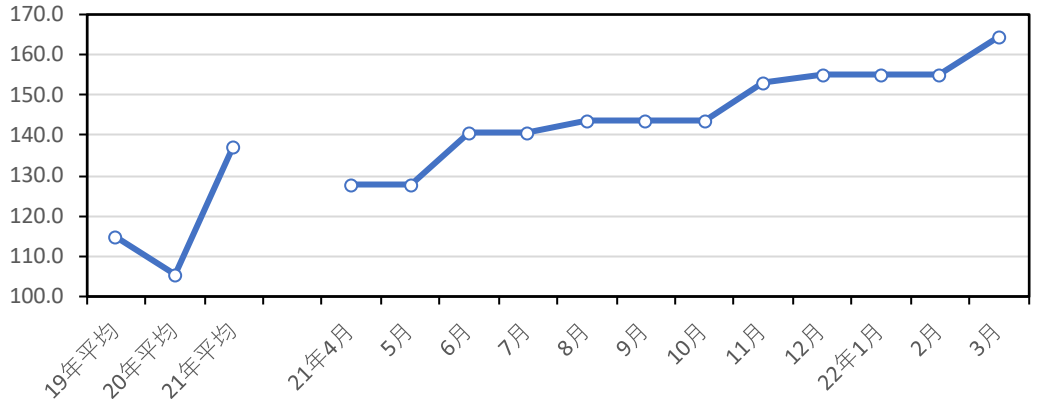
【建設資材価格上昇と建設コストの行方は？】

世界的にインフレ傾向が顕著になっています。我が国の企業物価指数（企業間の取引に関わる価格変動）は41年振りの高い伸び率を示しています。なかでも、建設物価は2021年半ばから伸び率を高めており、2022年3月時点では2011年以降の最高値を更新する動きとなっています。さらに、2022年に起こったマグニチュード7.4（最大震度6）の福島沖地震の影響による建設コスト上昇も懸念されています。

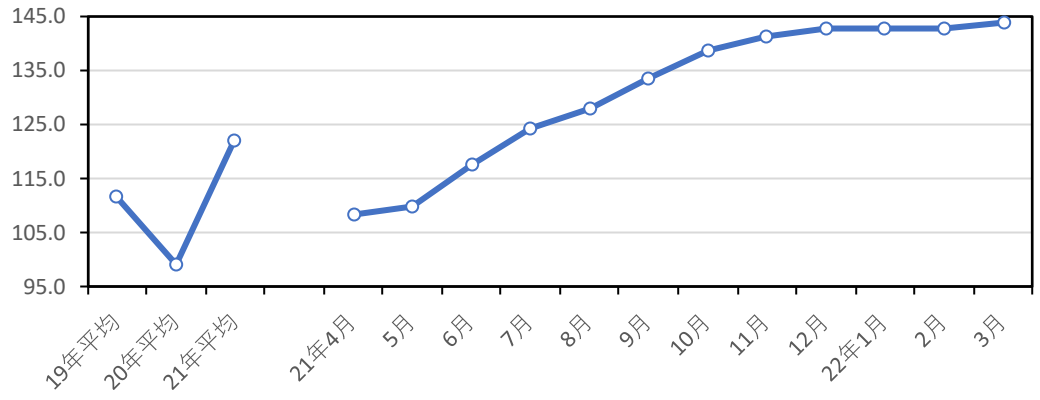
今回の物価上昇は、コロナ禍に起因しています。新型コロナ感染者数拡大によって世界的に人手不足が顕著になりました。鉄鉱石を採掘する労働者、船舶の乗務員、港湾作業員、トラックの運転手、工場労働者、建設労働者等人手不足はあらゆる分野に広がりました。さらに、2021年以降は原油価格を中心に、世界的にエネルギー価格の上昇が顕著になってきました。**エネルギー価格上昇は、生産活動、物流コスト上昇として製品価格に跳ね返ってきます。さらに、ロシアによるウクライナ侵攻によって、西側先進国がロシア産原油や石炭等の購入を停止・縮小するとしたことから、さまざまな分野で生産・物流コストが一段と上昇するとみられています。**

一方、我が国に目を転じてみると、2021年以降、建設資材価格が大きく上昇しています。建設資材物価指数は、建設投資が活況だった1992年にピークを付け、その後2004年にボトムを記録しました。2010年代は、円安の影響による輸入資材の高騰、震災復興・公共事業の増加等により1990年代を上回る水準で推移しました。2022年に入ると、過去40年間での最高値で推移している品目が散見されるようになりました。**足元では、一部の建設資材価格の上昇率が鈍化していますが、エネルギー価格の上昇、世界的なインフレ傾向等を勘案するとまだまだ予断を許しません**（図表1参照）。こうしたなかで、ゼネコン各社の建築部門の利益率も低下傾向を示しつつあり、来期以降の工事採算が心配されるところとなっています（図表2参照）。

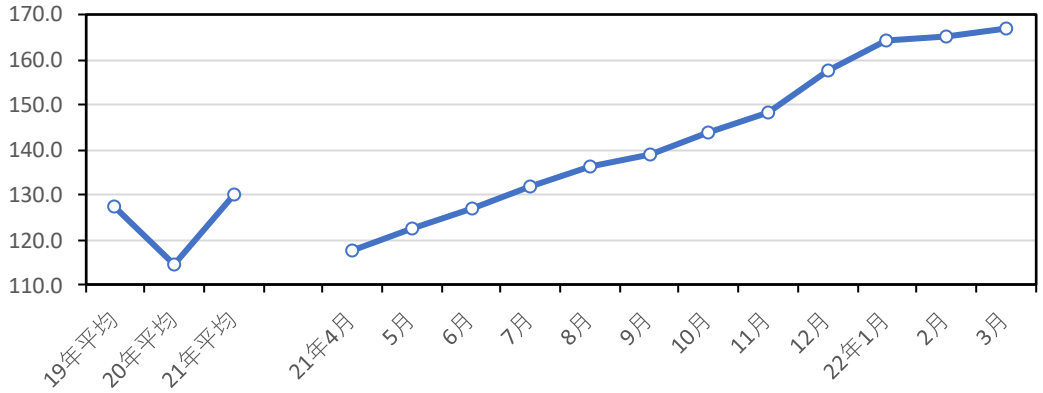
（図表1-1）異形棒鋼･建築費指数



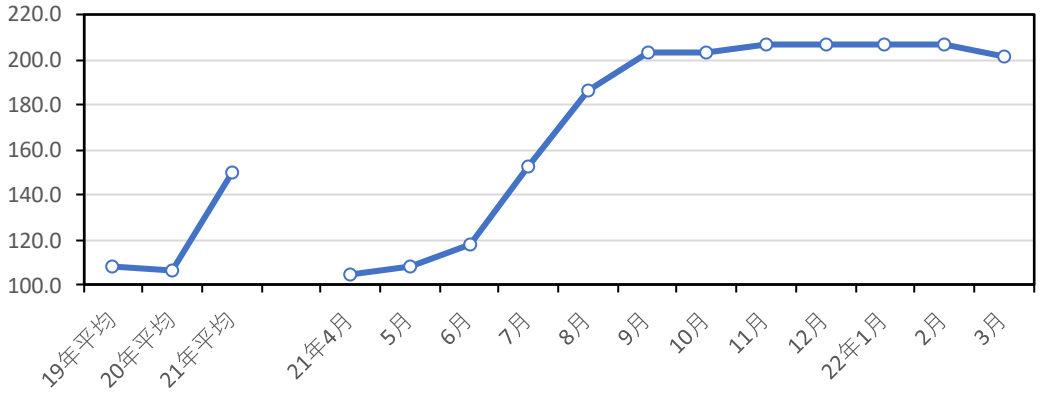
（図表1-2）H形鋼･建築費指数



（図表1-3）コンクリート型枠合板･建築費指数



（図表1-4）杉正角･建築費指数



イ）建設資材物価指数をみると、コロナ禍で2020年は落ち着いていたが、2021年半ばからは燃料高、人手不足を背景に上昇局面に転換

ロ）2022年に入ると上昇率は鈍化してきたものの、世界的なインフレ傾向を影響を受けて高止まりの様相を見せつつある（現状認識）

（出所）建設物価調査会資料等より筆者作成。2011年（平成23年）＝100として指数化したもの。

（図表2）主なゼネコン各社の完成工事総利益率

【建築部門：ビル、マンション、工場、倉庫等】

決算期	2019/3期 通期実績	2020/3期 通期実績	2021/3期 通期実績	2022/3期 3Q累計	2022/3期 会社計画
大成建設 (1801)	12.6	11.3	12.4	9.2	8.2
大林組 (1802)	12.2	11.2	11.2	6.9	3.2
清水建設 (1803)	11.6	11.4	8.7	6.3	6.1
鹿島建設 (1812)	12.5	13.2	12.7	10.3	10.3
大手ゼネコン4社平均	12.2	11.7	11.2	8.1	6.8
東急建設 (1720)	9.8	11.9	8.5	6.9	6.5
長谷工 (1808)	18.6	17.6	17.0	17.6	17.0
三井住友建設 (1821)	9.6	8.1	6.9	-10.6	-5.4
戸田建設 (1860)	12.5	11.8	9.9	11.1	9.4
建築系準大手4社平均	14.0	13.5	12.2	10.0	9.9
安藤ハザマ (1719)	8.8	9.3	10.8	11.0	10.5
西松建設 (1820)	10.8	7.2	9.5	9.5	9.3
熊谷組 (1861)	10.9	9.5	10.0	9.8	10.5
五洋建設 (1893)	7.2	6.1	7.2	6.7	7.0
土木系準大手4社平均	9.5	8.1	9.6	9.4	9.5

【土木部門：道路、トンネル、ダム、橋梁等】

決算期	2019/3期 通期実績	2020/3期 通期実績	2021/3期 通期実績	2022/3期 3Q累計	2022/3期 会社計画
大成建設 (1801)	19.2	17.0	21.3	16.3	18.2
大林組 (1802)	18.1	19.7	20.2	12.6	15.2
清水建設 (1803)	16.7	19.0	24.6	11.8	13.7
鹿島建設 (1812)	19.0	14.0	15.5	15.8	15.6
大手ゼネコン4社平均	18.3	17.4	20.1	14.2	15.8
東急建設 (1720)	14.1	9.3	8.0	-11.0	-2.2
長谷工 (1808)	-	-	-	-	-
三井住友建設 (1821)	14.8	12.3	10.3	13.2	13.1
戸田建設 (1860)	17.7	15.6	14.8	12.2	15.3
建築系準大手4社平均	15.6	12.6	11.6	8.8	11.0
安藤ハザマ (1719)	20.3	17.7	17.1	17.0	16.8
西松建設 (1820)	14.5	16.4	12.4	18.1	17.3
熊谷組 (1861)	12.5	10.9	11.3	10.0	11.2
五洋建設 (1893)	12.4	14.8	16.4	16.9	16.3
土木系準大手4社平均	14.7	15.0	14.6	16.0	15.6

（出所）会社ホームページなどより筆者作成。2022/3期会社計画は2022年4月12日時点までに発表のもの。単位：%。3Q累計は4～12月の累計ベース。

（注記）データは何れも単独決算ベースによる。長谷工コーポレーションは土木部門の売上高が少ないため割愛。熊谷組、五洋建設は国内部門の数値。

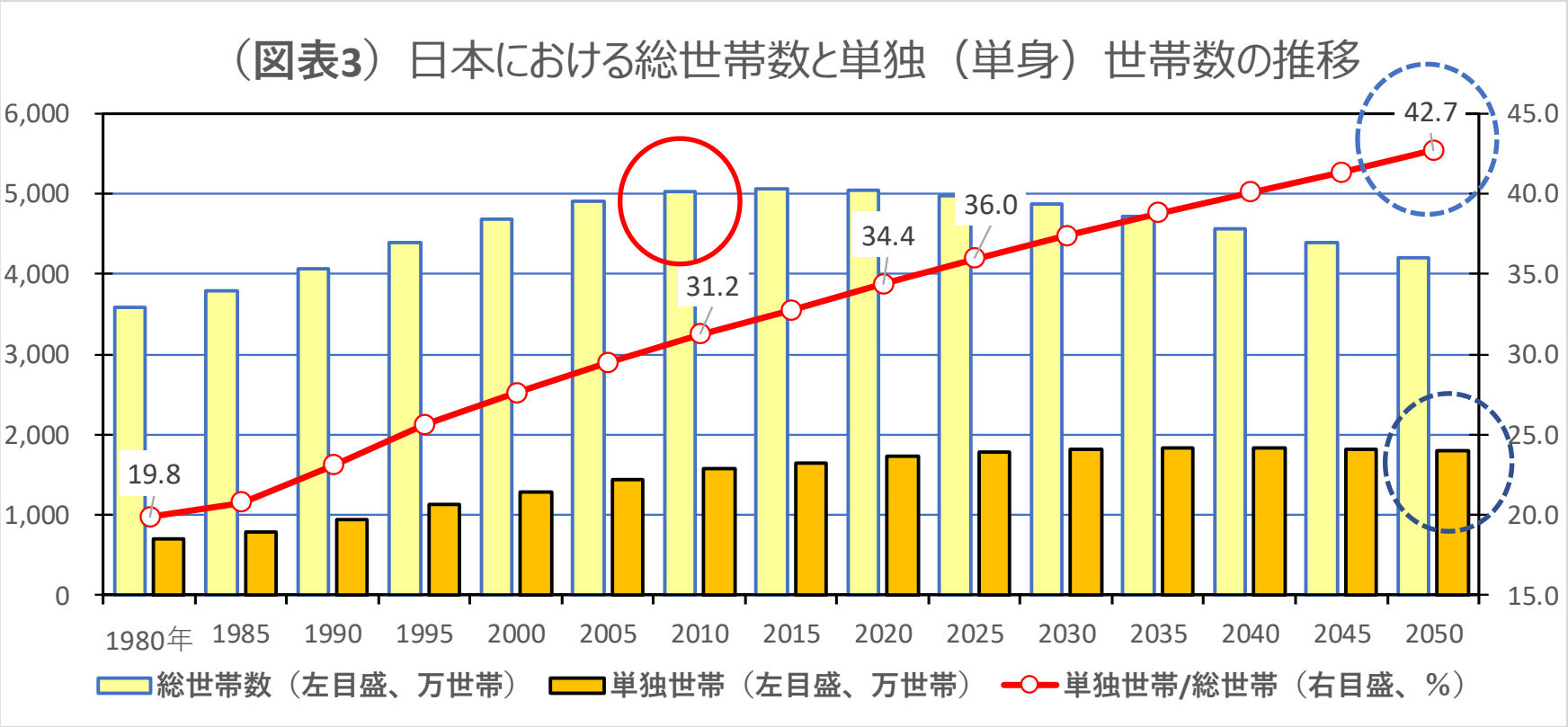
Column：単独世帯数は引き続き増加

【総世帯数、単独世帯からみた不動産市場の未来？】

不動産市場を見るうえで、人口動態、世帯数の動向は最も重要な指標となります。人口や世帯数が増えて、経済が成長している国や地域の不動産市況は好調であり、人口や世帯数が減って、経済成長率が低迷している国や地域の不動産市況は停滞するというのが定石となっています。我が国の人口は、2010年の1億2,806万人をピークに減少傾向に入り、2030年には1億2,000万人、2050年には1億人を割り込むと試算されています。今後、出生率の改善、平均寿命の変化、外国人居住者の増減により予測値が変わってくる可能性がありますが、我が国の人口減少が続くことは間違いないといえそうです。

一方、世帯数の推移をみると、我が国の総世帯数は2015年の5,060万世帯をピークに減少傾向に入り、2040年には4,561万世帯とピークから1割程度減少すると見込まれるています。2020年の総世帯数5,044万世帯を分類すると、全体の34.4%に当たる1,733万世帯が単独（単身）世帯であり、次いで夫婦と子の世帯が1,239万世帯、夫婦のみの世帯が1,004万世帯などとなっています。2005年頃までは夫婦と子の世帯が最大でしたが、その後、単独世帯が最大となってきました。**総世帯数に占める単独世帯の割合は、1980年には19.8%だったのが、2010年に31.2%となり、2030年に37.4%、2040年に40.1%、2050年には42.7%にまで高まると予想されています**（図表3参照）。

単独世帯の場合、二人以上世帯に比べて住み替え行動が活発で、中古物件に対する抵抗感も少ないとみられています。また、単独世帯は外食や中食（テイクアウト）で食事をするケースが多く、仕事のあとに趣味の仲間と集まるといった傾向が見られます。このことは、家族に気兼ねなく自由に行動できるという単独世帯の特徴となります。**我が国全体の人口や世帯数はピークを打ちましたが、成長市場である単独世帯に的を絞った住宅、店舗、オフィス、医療施設などを如何にして提供できるかが、これからの不動産ビジネスを展開するうえでのポイントになるといえそうです。**



（出所）総務省「国勢調査報告」「国土の長期展望」等より筆者作成。2025年以降は予想ベース

Ⅰ.ここがポイント（1）

定点観測 ⇒ 建設受注、住宅着工は堅調だが、一部に変調も

A) 建設受注は、**官公庁土木減少で6カ月振りのマイナス**（図表4コメント）

B) 持家は3カ月連続マイナス、貸家は12カ月連続プラス（図表4コメント）

C) 2月の東京都の人口は2カ月連続で流入超過（図表6コメント）

D) 小売業の売上高は、**コロナ禍で緩やかな回復基調か？**（図表7コメント）

E) 旅客輸送量、ホテル稼働率は春先以降の回復に期待？（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）は堅調に推移しているが、一部に変調の動きもみられる**
  - **2月の建設工事受注高は、官公庁土木分野の減少で6カ月振りにマイナスとなった**
  - **住宅着工では、持ち家は3カ月連続マイナスとなったが、貸家は12カ月連続プラス**
  - 貸家は首都圏、中部圏で大幅に増加したものの、近畿圏ではマイナスとなるなど跛行色も

- **年明け以降、消費活動は回復基調にあるものの、客数の減少傾向が続いており、回復力は弱い？**
  - **外食・小売店では、徐々に客足が戻りつつあるが、コロナ禍前に比べると8割程度の回復の印象**
  - **外食・小売業では、コスト転嫁により商品単価、メニュー単価の上昇が広がりつつある**
  - **航空運賃、鉄道運賃、ホテル利用料などでもコロナ禍後を睨んで値上げの動きが浸透している**

- **まん延防止等重点措置の影響で人流は増えていないが、家計支出は増加の兆しが出てきている**
  - **勤労者世帯主収入は11カ月連続でプラスを維持しており、家族員の収入も２カ月振りに増加**
  - **家計消費支出は前年比で2カ月連続でプラス**となったが、外食費、教育費などは依然として低迷
  - **2月の東京都からの人口は2カ月連続で転入超過**となったが、流入者・流出者ともに減少した

Ⅰ-2.経済活動における建設・住宅産業の動向

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

対象項目	コロナ禍における月次動向					現状に関するコメント（現状認識及び特徴点）
	21年10月	21年11月	21年12月	22年1月	22年2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	2.1	11.6	**4.8**	**11.0**	**-2.3**	2月は官公庁土木の減少で**6カ月振りのマイナス**、4月からの累計では**8.8%増**
（建築工事受注高）	4.7	11.0	**13.4**	**41.4**	**13.6**	2月は製造業からの受注高が前年比**90.9%増**とほぼ倍増、2カ月連続2桁増
（土木工事受注高）	-3.4	12.8	**-15.5**	**-24.7**	**-28.2**	2月は国の機関からの受注が**31.3%減**、地方自治体からは**29.1%減**と低調
居住用建築着工床面積	13.2	6.5	**5.3**	**7.4**	**5.0**	2月の居住用床面積は新設住宅着工の増加により**12カ月連続プラスを記録**
非居住用建築着工床面積	46.6	10.9	**33.2**	**-3.8**	**10.9**	2月は倉庫、店舗の大型案件の着工増加により**2カ月振りに2桁プラスに転じた**
居住用建築着工単価	2.8	2.7	**3.0**	**9.1**	**5.4**	居住用単価は、資材価格上昇に伴う住宅価格上昇により**5カ月連続プラスに**
非居住用建築着工単価	15.0	-5.7	**-10.5**	**-8.0**	**-12.7**	2月は単価の低い倉庫、店舗案件の構成比向上により、**4カ月連続でマイナス**
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	16.6	5.5	**-0.4**	**-5.6**	**-5.6**	建築部材の納入遅れで**3カ月連続減。近畿圏、地方圏での落ち込みが大きい**
貸家着工戸数	14.5	1.4	**3.3**	**16.6**	**4.6**	12カ月連続プラス。**首都圏18.6%増、中部圏41.1%増、近畿圏14.3%減**
マンション着工戸数	-14.9	2.4	**15.3**	**-19.4**	**43.5**	2月は**首都圏91.1%増、中部圏47.3%増、地方圏27.0%増**と首都圏好調
戸建て分譲着工戸数	15.4	10.0	**12.4**	**7.7**	**10.7**	旺盛な住宅需要を背景に戸建て分譲着工は**9カ月連続増。地方圏が堅調**
首都圏マンション供給戸数	-38.8	95.4	**-9.7**	**-14.9**	**2.0**	2月の供給戸数は2,287戸と**3カ月振りに増加。契約率は73.3%と復調気配**
近畿圏マンション供給戸数	3.0	30.4	**-9.4**	**14.0**	**-19.8**	2月の供給戸数は1,378戸と**2カ月振りにマイナス。契約率は79.2%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4月12日までに発表のもの。

Ⅰ-3.主な経済統計の推移～消費活動、所得・雇用環境

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

対象項目	コロナ禍における月次動向					現状に関するコメント（現状認識及び特徴点）
	21年10月	21年11月	21年12月	22年1月	22年2月	
消費活動（既存店ベース、前年比、%）						
百貨店売上高	3.0	8.1	**8.9**	**15.4**	**-0.8**	20年2月比では**10.9%減**。まん延防止等重点措置の影響で売上回復が鈍い
スーパー売上高	0.1	-1.1	**-1.5**	**-1.0**	**0.4**	20年2月比では**2.2%減**。飲食料品は堅調、衣料品・家庭用品は低調と明暗
コンビニ売上高	-0.2	-1.0	**3.8**	**2.9**	**0.6**	20年2月対比では**6.0%減**。外出機会の減少で都心店の売上高が低調に推移
家電量販店売上高	1.9	-10.6	**-8.3**	**-1.7**	**-0.8**	20年2月比では**6.3%増**。通信家電と生活家電（家事・調理家電）は堅調
ドラッグストア売上高	4.6	1.1	**1.2**	**5.7**	**4.5**	20年2月比では**4.3%減**。調剤医薬品、ヘルスケア用品、家庭用品等が好調
ホームセンター売上高	0.0	-4.0	**-4.3**	**-2.6**	**-4.1**	20年2月比では**4.4%減**。園芸、インテリア、カー用品、アウトドア用具等が低調
通信販売売上高	-2.7	-0.3	**1.4**	**1.1**	**-0.8**	20年2月比では**6.0%増**。前年比では化粧品、健康食品、衣料品がブレーキに
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	1.16	1.17	**1.17**	**1.20**	**1.21**	求人数は**前年比9.5%増**。宿泊業・飲食サービス業からの求人は**同28.4%増**
完全失業率・%	2.7	2.8	**2.7**	**2.8**	**2.7**	**失業者数は8カ月連続減少。正規の職員・従業員は△12万人と2カ月連続減**
勤労者世帯主収入	0.5	1.8	**2.1**	**2.5**	**1.5**	**世帯主収入は11カ月連続増加。配偶者の収入も2カ月振りに増加に転じた**
パート・アルバイト時給	-4.3	-1.5	**1.9**	**3.1**	**2.8**	2月は前年比では**3カ月連続増加**。フード・飲食の求人数が増えていることが特徴
派遣社員の時給	-1.4	-2.6	**-0.3**	**-1.0**	**-5.9**	2月は前年比では**10カ月連続減少**。医療・看護・介護のカテゴリーは堅調に推移
家計消費支出	-0.6	-1.3	**-0.2**	**6.9**	**1.1**	2月は20年比では**5.5%減**。**外食費、教育費・保健医療費が依然として低迷**

（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4月12日までに発表のもの。

Ⅰ-4.主な経済統計の推移～生産活動、物価動向、金融市場等

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

対象項目	コロナ禍における月次動向					現状に関するコメント（現状認識及び特徴点）
	21年10月	21年11月	21年12月	22年1月	22年2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）	1.1	7.2	**-1.0**	**0.0**	**0.1**	2月は前月比微増。自動車、輸送機械、汎用・業務用機械工業が上昇
機械受注（民需合計）	22.0	-11.3	**6.2**	**-9.9**	**4月中旬公表**	1月は2カ月振りにマイナス。金属製品、化学工業、情報サービス業は好調
機械受注（除く船舶・電力）	2.5	2.4	**3.1**	**-2.0**	**4月中旬公表**	1月は4カ月振りにマイナス。製造業は**4.8%減**、非製造業は**1.9%減**
国内新車販売台数	-30.2	-13.4	**-10.2**	**-15.0**	**-18.6**	2月の新車販売台数は部品調達難による減産の影響で**6カ月連続2桁減**
貿易統計・輸出額（金額）	9.4	20.5	**17.5**	**9.6**	**19.1**	2月は米国向け**16.2%増**、アセアン向け**20.1%増**、中国向け**25.8%増**
貿易統計・輸入額（金額）	26.7	43.8	**41.1**	**39.6**	**34.1**	2月は鉱物性燃料（原油、天然ガス）が**79.0%増**、原料品が**38.9%増**
消費者物価指数（20年基準）	0.1	0.6	**0.8**	**0.5**	**0.9**	2月は生鮮食品（野菜・魚介）、光熱費が前年比2桁上昇で5カ月連続増
東京都の人口移動及び金融市場の動き（前年比、%。人）						
東京都への人口流入者	-7.0	5.9	**-1.2**	**8.9**	**-1.2**	2カ月振りのマイナスであり、20年2月比較では**9.9%減**と11か月連続で減少
東京都からの人口流出者	-4.6	2.3	**-4.0**	**0.6**	**-9.3**	2カ月振りのマイナスであり、20年2月比較では**3.5%増**と7カ月連続で増加
東京都の人口流入超過人数	-3,262	-3,254	**-3,770**	**491**	**624**	2月は**2月連続転入超**。流出者の減少率が転入者の減少率を大きく上回った
不動産登記件数	-0.0	8.9	**4.8**	**3.8**	**4月下旬公表**	1月は前年比では３カ月連続プラスとなったが、20年比では**11.0%減と低調**
東証一部株式売買代金	50.0	5.1	**7.0**	**6.2**	**4.4**	売買代金は22年1月で底入れの兆し。2月は20年比では**17.2%増と好調**
日経平均株価（月末値）	28,893	27,822	**28,792**	**27,002**	**26,527**	ウクライナ侵攻の長期化とインフレリスク上昇により3月以降は不安定な展開へ

（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4月12日までに発表のもの。

※2022年3月1日現在の東京都の人口は1,397万2,039人（前月比8,446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102,004人減少。

Ⅰ-5.経済活動における消費の状況①～小売業の企業別月次売上高

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

対象項目	コロナショック局面における月次動向					現状に関するコメント（現状認識及び特徴点）
	21年11月	21年12月	22年1月	22年2月	22年3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	14.5	14.0	**31.2**	**9.0**	**13.0**	20年3月対比では**48.4%増**。首都圏店では７カ月連続前年比プラスを記録
松屋本店（銀座、浅草）	11.9	19.7	**26.0**	**12.3**	**11.4**	20年3月比では**60.9%増**。雑貨、衣料品を皮切りに春物商材が好調に推移
そごう・西武	7.7	5.9	**19.7**	**0.9**	**4月中旬公表**	20年2月比では**11.8%減**。前年の大幅減（11.0%減）をカバーできなかった
高島屋	8.9	9.8	**22.9**	**2.8**	**6.1**	20年3月比では**37.4%増**。新宿店、日本橋店は前年比2桁増と全社を牽引
イオンリテール	0.8	-0.8	**1.0**	**-1.1**	**4月中旬公表**	20年2月比では売上高**5.0%減**。オミクロン株拡大で低空飛行が続いている
ドン・キホーテ	-1.5	1.9	**1.6**	**-2.0**	**4月中旬公表**	20年2月比では売上高**13.2%減**、客数**18.0%減**、客単価**5.9%増**と低調
イトーヨーカ堂（SC計）	-1.3	-0.3	**-1.2**	**-0.4**	**4月中旬公表**	20年2月比では売上高**4.8%減**、客数**11.8%減**、客単価**7.9増**と低迷
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	-1.1	0.8	**0.9**	**-0.5**	**4月中旬公表**	20年2月比では売上高**2.6%減**、客数**15.3%減**、客単価**15.0%増**
ファミリーマート	1.1	4.3	**2.2**	**2.9**	**4月中旬公表**	20年2月比では売上高**3.6%減**、客数**13.8%減**、客単価**11.7%増**
ローソン	-0.7	2.0	**2.9**	**-0.3**	**4月中旬公表**	20年2月比では売上高**5.8%減**、客数**17.0%減**、客単価**13.6%増**
ユニクロ（カジュアル）	-4.6	-11.1	**-7.1**	**-14.0**	**-10.7**	20年3月比では売上高**25.2%増**、客数**23.7%増**、客単価**1.4%増**
ワークマン（カジュアル）	4.5	-1.6	**-1.6**	**2.7**	**-0.4**	20年3月比では売上高**10.8%増**、客数**6.5%増**、客単価**4.1%増**
青山商事（紳士服）	6.2	18.9	**20.7**	**4.8**	**4月中旬公表**	20年2月比では売上高**20.0%減**、客数**24.5%減**、客単価**5.9%増**

（出所）各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2022年4月12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11月	21年12月	22年1月	22年2月	22年3月	
小売業の企業別売上高状況③：ドラッグストア（既存店ベース、単位：％）						
ウエルシアHD	2.8	1.3	**7.5**	**3.4**	**2.9**	20年3月比では売上高**4.8%増**、客数**12.9%減**、客単価**18.1%増**
外食産業の企業別売上高状況：ファミレス、ファーストフード、牛丼チェーン、テイクアウト弁当等（既存店ベース、単位：％）						
すかいらーくグループ	-4.7	14.4	**15.8**	**-7.0**	**-1.0**	20年3月比では売上高**7.2%減**、客数**7.7%減**、客単価**0.7%増**
サイゼリヤ	4.6	15.8	**25.3**	**9.1**	**17.0**	20年3月比では売上高**6.8%増**、客数**0.1%増**、客単価**6.7%増**
ロイヤルホスト	5.9	17.4	**40.6**	**4.9**	**10.6**	20年3月比では売上高**14.1%増**、客数**1.1%増**、客単価**12.9%増**
マクドナルド	5.4	2.4	**1.2**	**15.3**	**12.6**	20年3月比では売上高**21.0%増**、客数**5.4%増**、客単価**14.8%増**
ケンタッキー	-2.7	4.8	**10.6**	**10.0**	**-7.3**	20年3月比では売上高**6.2%増**、客数**6.9%増**、客単価**0.7%減**
モスバーガー	-2.5	-1.5	**13.7**	**-2.4**	**1.5**	20年3月比では売上高**10.9%増**、客数**8.9%増**、客単価**1.9%増**
すき家	4.6	18.2	**10.9**	**11.4**	**11.4**	20年3月比では売上高**16.5%増**、客数**3.2%増**、客単価**12.7%増**
吉野家	8.7	7.4	**4.0**	**6.1**	**11.9**	20年3月比では売上高**0.2%増**、客数**11.5%減**、客単価**13.2%増**
松屋フーズ	-0.9	-3.5	**0.2**	**-3.2**	**2.2**	20年3月比では売上高**6.4%減**、客数**13.3%減**、客単価**8.0%増**
ほっともっと	0.5	-3.4	**3.8**	**4.7**	**3.7**	20年3月比では売上高**9.9%増。**傘下のやよい軒は**前年比14.5%増**
ほっかほっか亭	-6.0	-6.7	**-4.1**	**-4.6**	**4月中旬公表**	20年2月比では売上高**6.8%減。**同業の「ほっともっと」に対して劣勢が継続
トリドール（丸亀製麺）	1.4	4.8	**12.0**	**4.1**	**10.4**	20年3月比では売上高**9.8%増**、客数**3.9%増**、客単価**5.7%増**

（出所）各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2022年4月12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、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10月	21年11月	21年12月	22年1月	22年2月	
交通機関の利用状況（前年比、%）						
新幹線輸送量（JR東海）	8.0	18.0	**74.0**	**112.0**	**34.0**	19年2月比では**62%減**、3月速報は21年比**39%増**、19年比では**48%減**
JR東日本定期外収入	1.2	21.6	**61.2**	**65.8**	**25.5**	20年2月比で**46.2%減**。定期収入は21年比**0.7%減**、20年比**30.3%減**
小田急線定期外収入	1.9	10.2	**21.9**	**35.3**	**10.5**	20年2月比では運賃収入は**26.5%減**、輸送人員（定期外）は**24.3%減**
国内線旅客数・ANA	-2.1	3.9	**51.4**	**118.8**	**45.9**	20年2月比では**67.6%減**。座席利用率は35.3%と本年度最低水準となった
国際線旅客数・ANA	56.8	64.0	**95.2**	**89.4**	**142.0**	20年2月比で**88.4%減**。貨物重量は21年比**5.6%増**、19年比**14.6%増**
パーク24売上高・前年比	-0.3	2.9	**7.0**	**6.7**	**-2.1**	**4カ月振りのマイナス**であり、回復基調にも一服感か。19年比では**14.0%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	-25.4	-16.5	**131.4**	**260.0**	**94.0**	19年2月比では**54.6%減**。ゴールデンウィークの国内旅行予約は前年比7割増
海外旅行取扱高・日本人	93.5	167.0	**133.9**	**103.7**	**113.8**	19年2月比では**94.4%減**。依然として厳しい渡航制限が海外往来にブレーキ
※ リゾートホテル稼働率	36.2	43.4	**42.8**	**30.3**	**26.3**	1月以降は全国的なオミクロン株急拡大により旅行自粛ムードが継続している
※ ビジネスホテル稼働率	51.7	57.7	**57.4**	**43.5**	**45.0**	相対的に大都市近郊の稼働率は高く、観光地の稼働率は低いといった状況
※ シティホテル稼働率	41.3	50.7	**53.2**	**33.9**	**32.6**	大分県、福島県、和歌山県、佐賀県、高知県、岩手県の稼働率が安定的
※ 旅館稼働率	29.6	36.2	**32.7**	**24.0**	**19.7**	佐賀県、宮城県、静岡県、宮城県、群馬県、栃木県の稼働率が相対的に高い
訪日外国人旅行者数	-19.3	-63.5	**-79.4**	**-61.7**	**127.1**	2月は16,700人。入国制限の継続により観光客は266人と依然として低調

（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。2022年4月12日までに発表のもの。

【日本とロシアとの経済的繋がりはそれほど強くないが、海産物では強い繋がり】

ウクライナへの軍事侵攻を続けるロシアに対する追加制裁では、半導体などハイテク製品、工作機械など軍事転用可能な品目については輸出を禁止する一方で、水産品などの輸入品については禁輸を見送るなど、対ロ貿易を巡る日本政府の対応は流動的となっています。それでは、日本とロシアとの経済的繋がりはどの程度なのでしょうか。

2021年のデータによると、日本からロシアへの輸出額は8,623億円、輸入額は1兆5,488億円であり、貿易収支は6,865億円の赤字となっています。日本全体の輸出に占めるロシアのシェアは1.0%、輸入シェアは1.8%に過ぎません。主たる輸出品目は、自動車、機械類、自動車部品、ダイヤ・チューブ、金属製品であり、主たる輸入品目はLNG、石炭、原油、パラジウム、魚介類です。**輸出品目では自動車関連が多く、輸入品目では資源・エネルギー関連が多いことが特徴となっています。自動車に関しては中古自動車の最大の輸出先がロシアとなっています。**

我が国では、ロシアから多くの海産物を輸入しています。タラ（スケソウダラ）は、日本国内消費量の約半分がロシア産となっています。タラバガニは、その名の通りタラが獲れる場所でとれるカニ（鱈場蟹）ですのでロシア産がほとんどとなります。鮭は、シロザケ、ベニザケなど天然鮭の輸入物の半分がロシア産です。鮭のほぐし身はオニギリに入っています。ウニは、国内のウニ漁獲量とほぼ匹敵する活ウニをロシアから輸入しています。また、さかなの身でなくても副産物として出てくる部位を我々は食べています。例えば、①イクラ、スジコ（鮭の卵です）、②カマボコやチクワ（スケトウダラはスリミの原料になります）、③タラコ（スケトウダラの卵を塩漬けにしたもの）、④メンタイコ（スケトウダラの卵でしか辛子明太子は作れません）、などです。スケトウダラは、アメリカとロシアが同じぐらい漁獲しているので、漁獲の半分が無くなると考えると、なかなか厳しい状況です。ちょっとした空腹を満たすのにおにぎりは欠かせませんが、おにぎりの具材にロシア産の海産物が入っていると思うと複雑な気持ちとなります。

Ⅱ.ここがポイント（2）

景気ウォッチャー調査 ⇒ まん延防止等解除で景気マインドは急回復

A) 飲食、サービス中心に家計動向のマインドは急回復（図表10コメント）

B) 春先以降の旅行需要回復の期待する声が大きい（図表10コメント）

C) ウクライナ情勢の影響で、景気悪化懸念が台頭（図表10コメント）

D) 建設業では建築費高騰でコストアップが進行？（図表10コメント）

E) 雇用環境では、求人情報の増加により人手不足感が強くなっている

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10月	21年11月	21年12月	22年1月	22年2月	22年3月	（前月差）
景気の現状判断DI	**35.8**	**45.6**	**45.3**	**47.0**	↑ 55.1	↗ 56.8	↗ 57.5	↓ **37.9**	↘ **37.7**	↑ **47.8**	**10.1**
家計動向調査	**36.8**	**45.5**	**43.2**	**46.5**	↑ 56.0	↗ 57.2	↗ 58.5	↓ **34.5**	↘ **33.7**	↑ **46.8**	**13.1**
小売関連	**37.4**	**44.8**	**41.6**	**46.6**	↑ 53.9	↗ 54.9	↗ 58.5	↓ **37.0**	↘ **35.6**	↑ **46.7**	**11.1**
飲食関連	**33.9**	**43.6**	**40.6**	**46.7**	↑ 65.8	↗ 67.2	↘ 63.4	↓ **23.6**	↘ **19.9**	↑ **46.9**	**27.0**
サービス関連	**36.6**	**47.7**	**47.0**	**47.5**	↑ 59.4	↗ 61.1	↘ 59.2	↓ **30.6**	↗ **32.1**	↑ **47.5**	**15.4**
住宅関連	**34.4**	**44.1**	**43.8**	**40.5**	↗ 47.7	↗ 48.4	↗ 48.6	↘ **41.7**	↘ **39.6**	↗ **44.6**	**5.0**
企業動向調査	36.0	46.4	46.0	45.4	↗ 51.2	↗ 54.5	↘ 53.3	↘ **43.8**	↘ **43.1**	↗ **45.5**	**2.4**
製造業	37.1	47.1	46.9	44.8	↗ 50.0	↗ 54.7	↘ 52.1	↘ **44.5**	↘ **44.4**	↗ **45.5**	**1.1**
非製造業	34.5	45.5	45.2	45.6	↑ 52.4	↗ 54.3	↘ 54.2	↓ **43.7**	↘ **42.1**	↗ **45.7**	**3.6**
雇用関連	29.3	44.2	58.4	54.9	↗ 57.5	↘ 59.0	↗ 59.9	↓ **48.2**	↗ **52.1**	↗ **59.5**	**7.4**

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

【百貨店】○気温が上昇していることに加えて、まん延防止等重点措置が解除されたことで来客数が多くなっている。但し、依然として本格的な回復とまでは言えない（家計動向）

【旅行代理店】○5月頃からGo To Travel（仮称・ワクワクイベント）キャンペーン再開という話も聞こえてきているので、冷え込んだ需要の回復に期待している（家計動向）

【建設業】▲2～3カ月後には、ウクライナ情勢による影響が現状よりも大きく出てくると予想される。取引先訪問時にも話題に上ることが多く、苦慮していると感じる（企業動向）

【住宅販売】▲地価の高止まり、建築費の高騰などかなり厳しい状況が続いている。ロシアに対する経済制裁等の影響してくると思うので、今後の景気は悪くなる（企業動向）

【人材派遣会社】○派遣先企業からの派遣依頼件数や人員数が増えている。一方で求職者からの派遣登録数は減少しており、人手不足感が強くなっている（雇用関連）

（出所）内閣府データ等により作成。直近データは2022年4月8日に発表。**コメントは、2022年4月以降の先行きに対する内容を重点的に紹介している。**

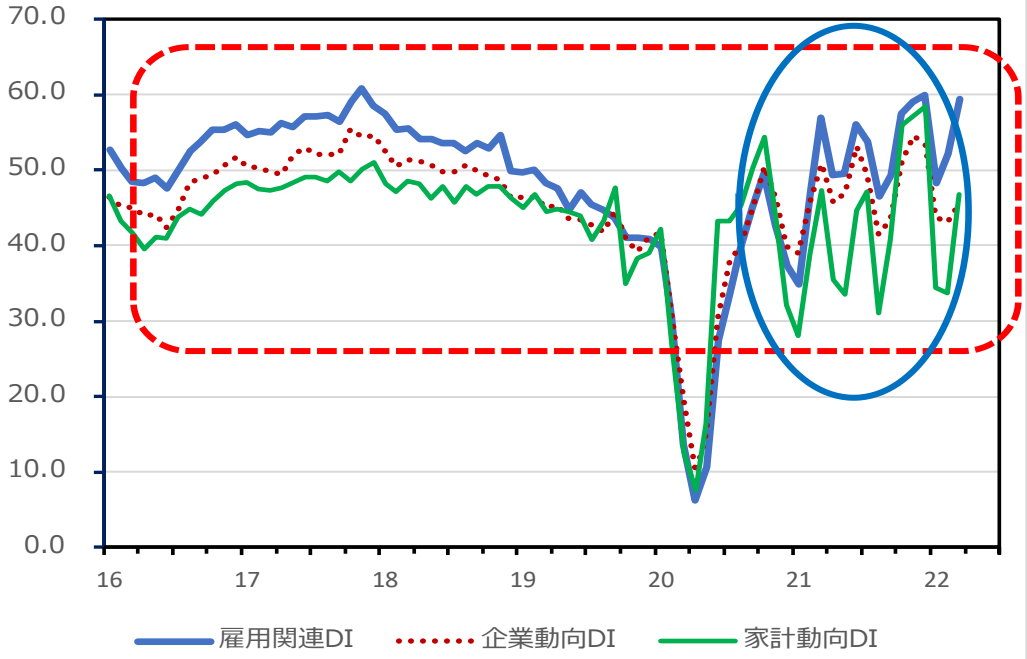
（注記）↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↓印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

1）3月の景気ウォッチャー判断DIは、長期化していたまん延防止等重点措置の解除により急激に回復

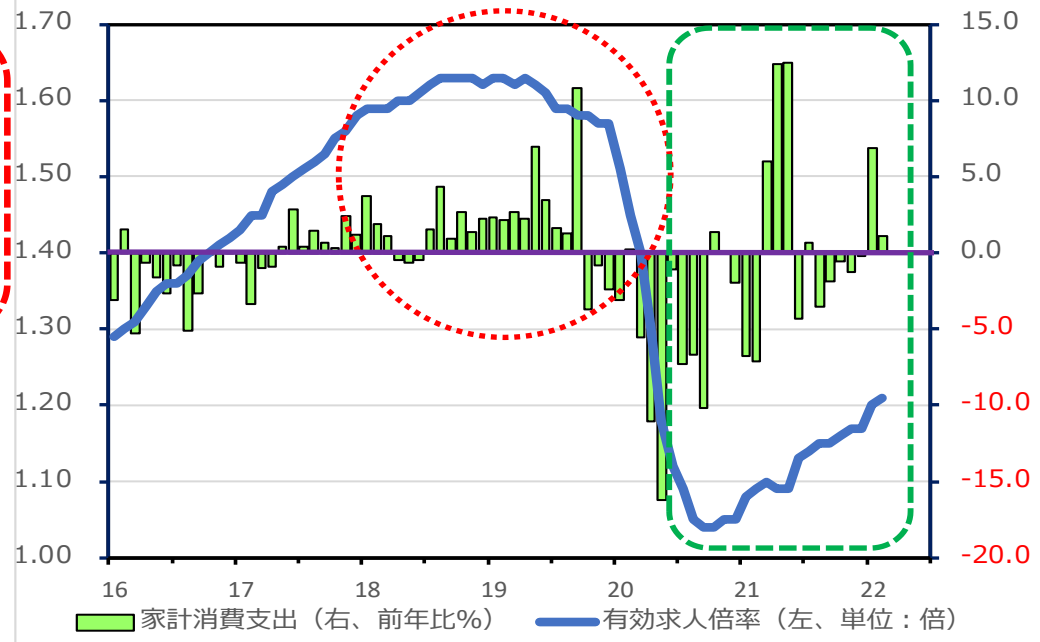
2）特に、家計動向DIは、時短営業の解消によって、飲食、サービス業での景気マインドが大きく改善した

3）但し、企業動向については、ウクライナ情勢の影響に伴う物価上昇を懸念する見方が台頭している

（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4月12日までに発表のもの。

Ⅱ-2. Coffee Time

【日本は外国人にとって移住したい国とみられている？】

人口問題という点では、我が国をはじめとした先進国では人口減少に悩まされています。各国では、出生率を高めたり、子育てしやすい環境を整えたりしていますが、即効薬はありません。こうしたなかで、どこの国でも移民問題は避けて通れない問題となっているのです。メディア等では、グローバルな国際移住の潮流からすると、我が国は「目指されない国」になっていると言われていますが、本当にそうなのでしょうか。

我が国の場合、外国籍で日本国内に居住している人を在留外国人と称しています。在留外国人は2020年時点で288万人に達しており、総人口の2.3%を占めています。在留外国人の人数は平成元年から30年で2.7倍に膨らみました。在留外国人の出身国別動向をみると、トップは中国で、次いでベトナム、韓国、フィリピン、ブラジルと続いています。伸び率をみると中国及び韓国の伸び率が鈍化或いは減少に転じたのに対して、ベトナム、ネパールが大きく増えています。**こうした国々からは、技能実習生、留学生が多く来日しており、日本に仕事を求めてやってきていることがうかがわれます（図表13-1参照）。**総人口に占める生産年齢人口の比率が低い我が国では、労働力不足が構造的且つ深刻な問題となっていることを意識しなければなりません。我が国の場合、**総人口に占める移民（在留外国人）の比率は2.3%と国際的には非常に低いレベルであり、移民を増やせる余地は十分にあると考えられます**（図表13-2参照）。

アジア諸国からの移住希望先をみると、日本は米国に次いで第2位となっています。我が国の場合、活発な新卒採用市場を背景に、主に教育課程を通じた移住過程による外国人の流入、定住化が進んでいるといった傾向がみられます。国境を超える労働市場は益々広まっていき、日本市場はその中心国のひとつとなっていくと予想されます。国際的には日本について「移民政策が不在の国」という指摘は当たっていません。移民政策については、様々な考え方がありますが、一定の経済成長率を維持し、安定的な社会を維持するためには、我が国でも否応なしに移民政策に向き合わざるを得ない状況にあると思われます。

（図表13-1）日本における在留外国人の国別動向

	2012年度	2020年度	構成比	成長率
中国	653	778	27.0	2.2
ベトナム	52	448	15.5	30.8
韓国	489	427	14.8	-1.7
フィリピン	203	280	9.7	4.1
ブラジル	191	209	7.2	1.1
ネパール	24	96	3.3	18.9
インドネシア	36	67	2.3	8.2
台湾	23	56	1.9	11.9
米国	48	56	1.9	1.8
タイ	40	53	1.8	3.6
その他	285	418	14.5	4.9
総人数	2,034	2,887	100.0	4.5

（出所）総務省ホームページなどより筆者作成。単位：**千人**、%

（注記1）構成比は2020年度の外国籍定住者に占める各国の割合。

（注記2）成長率は2012年度から2020年度の年平均伸び率。

（図表13-2）2020年における主要国の移民数の動向

		2015年	2020年	人口比	成長率
1	アメリカ	4,281	5,063	15.3	3.4
2	ドイツ	1,076	1,576	18.8	7.9
3	サウジアラビア	729	1,345	38.6	13.0
4	ロシア	1,227	1,164	8.0	△ 1.0
5	イギリス	646	636	9.4	△ 0.3
6	アラブ首長国連邦	329	872	88.2	21.5
7	フランス	668	852	13.1	5.0
8	カナダ	720	805	21.3	2.3
9	オーストラリア	471	769	30.2	10.3
10	スペイン	638	684	14.6	1.4
11	イタリア	446	605	10.0	6.3
24	日本	218	288	2.3	5.8

（出所）OECDホームページなどより筆者作成。単位：**万人**、%

（注記1）構成比は2020年の各国人口に占める移民数の割合。

（注記2）成長率は2015年から2020年の年平均伸び率。

Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～

- 5月　3日（祝・火）：憲法記念日 ⇒「国民主権、平和主義、基本的人権の尊重」の三つを基本原則としています。
- 5月　4日（祝・水）：みどりの日 ⇒ 昭和天皇をしのび、「自然に親しむとともにその恩恵に感謝し、豊かな心をはぐくむ」ことを目的として、2007年にみどりの日と名づけられました。
- 5月　5日（祝・木）：子どもの日 ⇒ 鯉のぼりを掲げて、五月人形を飾って、柏餅、ちまきをいただきましょう。
- 5月　8日（日）：母の日 ⇒ 大切なお母さんに感謝を伝える日。サプライズプレゼントは如何ですか。
- 5月12日（水）：看護の日 ⇒ ナイチンゲールの誕生日。コロナ禍で医療関係者に感謝の気持ちを伝えましょう。
- 5月15日（日）：沖縄本土復帰記念日 ⇒ 1972年（昭和47年）、沖縄県が日本に復帰。今年で50周年となります。
- 5月17日（火）：パック旅行の日 ⇒ 1861年、イギリスで世界初のパック（団体）旅行が行われました。宿泊・交通・食事等がセットになっており、当時は旅行会社へのお任せが人気を博しました。
- 5月29日（日）：こんにゃくの日 ⇒ 整腸作用、便秘解消だけでなく、肥満や生活習慣病の予防・改善に役立ちます。
- 5月30日（月）：消費者の日 ⇒ 消費者保護基本法の公布・施行日（1968年）。お客様を大切にしよう。

- 5月病：新入社員や大学の新入生などが、新しい環境に適応できないことによって、体調不良、やる気が出ない、食欲がないといった症状が特徴です。自分で抱え込まずに勇気を出して病院に行きましょう。
- 旬の食材：5月は初夏に旬を迎える食材が数多く出回ります。タケノコ、メロン、アスパラガス、アジ、行者ニンニク、サザエ、タラの芽などが人気です。イワシ、鰆（サワラ）、トビウオ、ホタルイカも欠かせません。

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、**物流倉庫や工場・生産施設が牽引**（図表14コメント）

B) 小売売上高は、**まん延防止の長期化で伸び率鈍化**（図表15コメント）

C) 日経平均は、**金利高を懸念して上値が重い状況**（図表19コメント）

D) コロナ禍、ウクライナ危機によってインフレリスクが高まっている？

E) IMFでは2022年の我が国の経済成長率を3.3%から2.4%へ下方修正

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

- 2月24日に始まったロシアよるウクライナ侵攻ですが、戦闘は長期化の様相を呈してきました。現地での民間人の犠牲者の増大もさることながら、西側先進国とロシアとの経済及び金融取引の停止によって世界経済にダメージが醸成されつつあります。**特に、原油や石炭といった資源取引の縮小に加えて、小麦や海産物といった食料品の供給が滞っていることから、世界的なインフレ傾向を助長する可能性が高まっています。インフレ進行は、企業活動や個人の生活費に関わるコストアップとなって跳ね返ってきます。**我が国でも公共料金をはじめ、さまざまな分野で値上げの春を迎えています。生活防衛のためにこれまでとは違った対応が求められてくるのではないでしょうか。

- 地域別にみた実体経済（地域別に温度差がみられる状況が続いている？）（図表14～16）
  - **住宅着工は全体としては堅調に推移しているが、2月は首都圏での好調ぶりが目立っている**
  - **消費動向は、小売売上高が5カ月連続プラスとなったが、2月は首都圏での好調に転じている**
  - **家計収入は世帯主収入は安定しており、家族員の収入の多寡が家計に影響している状況**

- 日本及び米国の株式市場動向（日米ともに株価は下値模索の展開が続いている）（図表17～20）
  - **日経平均株価は、金利先高観、ウクライナ情勢の長期化を背景に上値の重い展開となっている**
  - **米国株は、金利先高観とウクライナ危機の長期化を懸念して戻りの弱い展開が続いている**

Ⅲ-2.地域別経済統計①：建築着工床面積、新設住宅着工戸数

（図表14） 主な地域別経済統計の推移 ～ ①生産活動 ～

都県名	2018年度	2019年度	2020年度	20年3月	20年6月	20年12月	21年3月	21年6月	21年9月	21年12月	22年1月	22年2月
建築着工床面積（前年比、%）												
宮城県	2.6	-19.9	-1.8	3.5	-19.6	-21.3	34.6	-3.8	37.9	**73.6**	**28.9**	**59.8**
茨城県	-37.3	20.9	-21.3	-2.6	-42.6	-29.6	-1.2	-11.1	54.7	**138.5**	**119.4**	**9.7**
埼玉県	-12.2	4.5	-6.2	34.5	-4.2	-23.2	5.4	-2.8	5.0	**21.8**	**-26.8**	**-14.0**
千葉県	-2.1	-4.1	-1.1	-16.5	-43.6	2.8	37.2	91.0	-15.4	**-10.3**	**9.9**	**51.7**
東京都	-18.1	-0.2	-14.5	-9.3	17.9	-45.6	-10.5	-1.6	-39.8	**60.8**	**-5.5**	**-2.6**
神奈川県	-2.9	11.7	3.8	2.6	-29.8	-0.9	94.8	14.9	-31.3	**21.0**	**4.5**	**26.9**
全国	-1.5	-4.7	-8.5	-1.3	-16.0	-11.4	6.1	9.3	-1.2	**16.1**	**2.9**	**7.3**
新設住宅着工戸数（前年比、%）												
宮城県	-7.0	-16.6	-10.8	-21.3	-1.1	-12.8	15.8	-14.6	21.0	**42.2**	**34.1**	**-1.8**
茨城県	-5.0	-10.5	-7.8	0.0	-20.6	-1.7	0.6	5.7	26.6	**-5.4**	**56.6**	**-6.9**
埼玉県	-2.3	-14.2	-3.5	-8.6	-9.8	-6.7	9.7	-0.5	-1.8	**5.9**	**5.8**	**10.4**
千葉県	-7.9	-6.3	-2.8	-0.1	-1.4	3.5	7.2	22.5	-7.9	**5.8**	**-2.7**	**44.9**
東京都	4.5	-8.6	-1.8	-19.2	3.2	-14.1	9.4	0.5	-17.1	**6.6**	**-11.0**	**19.3**
神奈川県	-1.7	-3.9	-12.8	-10.6	-20.1	-10.8	8.3	17.2	-4.4	**34.3**	**12.2**	**17.5**
全国	0.7	-7.3	-8.1	-7.6	-12.8	-9.0	1.5	7.3	4.3	**4.2**	**2.1**	**6.3**

（出所）国土交通省データ等により作成。2022年4月12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、物流倉庫や工場・生産施設など大型案件の着工で宮城県、千葉県、神奈川県の伸び率が大きく伸長

（2）2月の新設住宅着工戸数は、貸家及び分譲住宅（含むマンション）の好調で東京都を中心に首都圏各県が高くなっている

（3）地域別にみると、首都圏、中部圏、北陸の伸び率が高く、北海道、東北、近畿圏、四国、沖縄はマイナス基調が続いている

Ⅲ-3.地域別経済統計②：小売売上高、家計消費支出

（図表15） 地域別経済統計の推移 ～ ②消費活動 ～

都県名	2018年度	2019年度	2020年度	20年3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	22年1月	22年2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	-4.9	-8.0	-0.1	-2.4	-2.7	-3.4	**-1.3**	**-0.1**	**-3.9**
茨城県	1.8	-0.1	6.2	1.9	0.9	4.1	1.8	-2.9	1.5	**0.5**	**1.1**	**1.1**
埼玉県	0.2	-0.8	3.4	0.3	-2.0	3.1	-0.5	-2.5	0.8	**-0.2**	**0.8**	**0.1**
千葉県	-3.4	0.1	0.6	-1.5	-6.9	0.2	1.3	-2.6	0.2	**0.3**	**0.8**	**0.8**
東京都	0.1	-2.9	-14.7	-18.1	-22.7	-9.4	5.0	0.4	0.8	**4.7**	**8.6**	**2.0**
神奈川県	-1.3	-2.5	-2.1	-5.9	-10.8	-1.1	2.5	1.9	0.3	**-0.1**	**1.2**	**-0.6**
全国	-0.4	-1.6	-5.1	-10.0	-13.9	-3.4	2.9	-2.3	-1.3	**1.4**	**2.6**	**0.1**
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	-8.6	-19.4	-7.9	18.1	5.5	2.8	**6.4**	**13.6**	**-14.2**
水戸市	-6.5	-1.3	-4.3	-13.8	3.0	-0.8	23.3	-11.5	-23.6	**11.9**	**1.8**	**-15.6**
さいたま市	7.5	4.1	-3.3	12.9	-9.0	-8.2	-11.4	-24.1	4.4	**1.4**	**4.8**	**12.8**
千葉市	8.6	-4.3	-1.2	17.5	-23.0	0.2	-11.1	-2.9	-2.5	**8.6**	**-12.4**	**9.3**
東京都区部	-2.1	1.9	-2.3	-5.2	-7.7	12.0	17.5	-7.8	-1.2	**-7.2**	**4.0**	**-9.6**
横浜市	-9.3	2.1	-3.8	9.1	-23.3	-16.6	-14.8	-3.5	25.6	**6.1**	**13.9**	**0.9**
全国	1.5	2.1	-5.3	-5.5	-10.2	-2.0	6.0	-4.9	-1.7	**0.7**	**5.6**	**5.3**

（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。2022年4月12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5カ月連続プラスとなったが、まん延防止等重点措置の長期化により全国的に伸び率が鈍化

（2）2月の仙台市、水戸市の家計消費支出が大きく減ったのは、自動車購入費、住宅修繕費等が大きく減ったことが影響している

（3）逆に、2月のさいたま市、千葉市の家計消費支出が増えたのは、教育関係費、旅行費用、自動車購入費等が増えたことによる

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	20年3月	20年6月	20年12月	21年3月	21年6月	21年9月	21年12月	22年1月	22年2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	1.37	1.24	1.14	1.24	1.30	1.36	**1.31**	**1.34**	**1.36**
茨城県	1.62	1.58	1.27	1.48	1.33	1.19	1.32	1.39	1.37	**1.34**	**1.38**	**1.42**
埼玉県	1.33	1.28	0.94	1.15	1.02	0.85	0.91	0.96	0.94	**0.93**	**0.93**	**0.94**
千葉県	1.33	1.29	0.90	1.15	0.97	0.83	0.84	0.87	0.85	**0.84**	**0.85**	**0.89**
東京都	2.13	2.05	1.27	1.86	1.33	1.18	1.17	1.17	1.22	**1.23**	**1.26**	**1.28**
神奈川県	1.20	1.15	0.80	1.16	0.86	0.75	0.76	0.79	0.79	**0.78**	**0.77**	**0.80**
全国	1.62	1.55	1.10	1.40	1.12	1.05	1.10	1.13	1.15	**1.17**	**1.20**	**1.21**
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	5.7	10.9	-12.3	5.3	8.5	10.9	**9.1**	**19.5**	**25.4**
水戸市	-2.9	-3.5	3.7	7.9	54.7	-6.9	-0.8	-15.0	38.9	**15.5**	**6.4**	**-12.8**
さいたま市	3.5	20.3	-6.7	-1.5	-13.8	-17.0	4.6	4.9	-1.1	**0.6**	**2.1**	**1.2**
千葉市	10.6	5.8	1.7	-1.3	-5.0	-6.4	-1.7	-10.5	-5.1	**13.3**	**0.6**	**-1.7**
東京都区部	10.1	5.6	4.8	12.8	-3.8	11.1	2.6	16.5	3.3	**-17.0**	**-18.2**	**-21.1**
横浜市	-0.3	6.5	4.4	19.3	8.7	-3.8	-19.7	-21.7	0.8	**13.0**	**10.6**	**23.8**
全国	3.8	4.6	0.1	2.6	-1.7	-3.6	-2.1	5.9	3.4	**2.3**	**0.1**	**0.7**

（出所）厚生労働省、総務省データ等により作成。家計実収入は暦年ベース。2022年4月12日までに発表のもの。イエロー枠は直近3カ月でネガティブな数値。

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

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

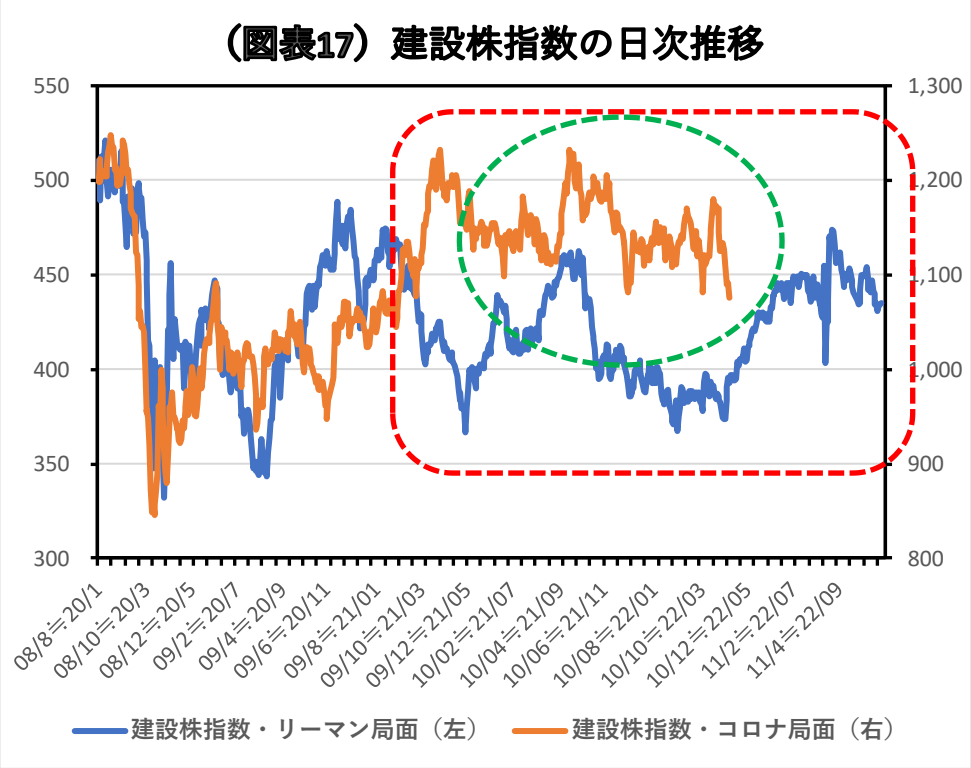
（1）有効求人倍率は全体としては緩やかな改善傾向にあるが、神奈川県、千葉県、埼玉県では依然として1倍割れの状況が続いている

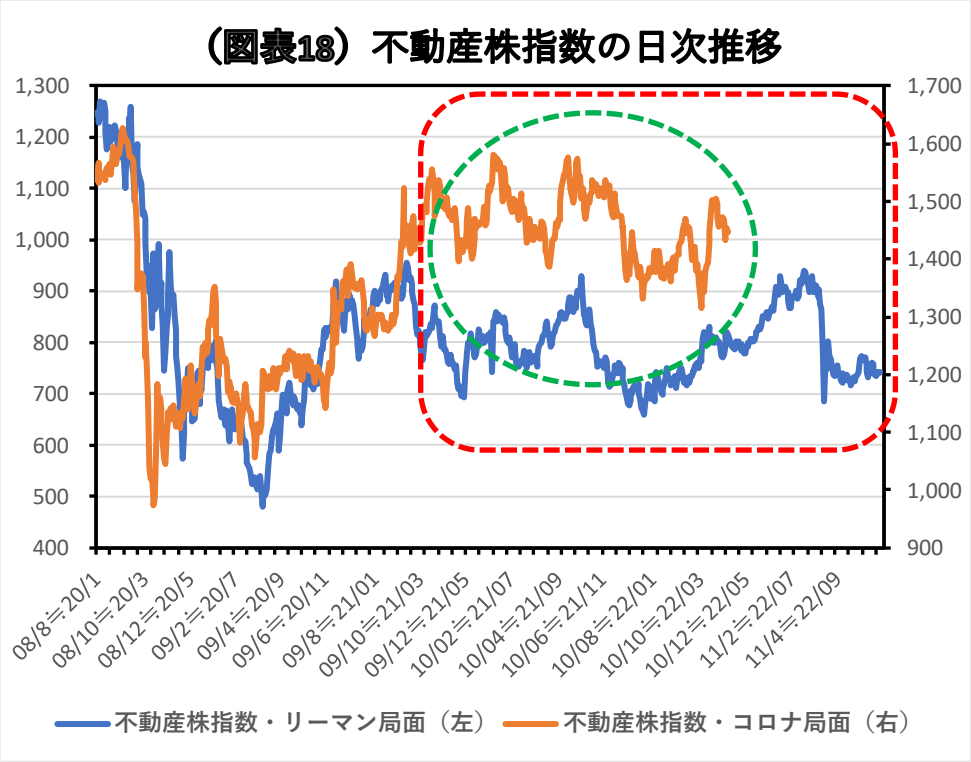
（2）家計実収入（勤め先からの収入）は、全国平均では10カ月連続増加したが、配偶者・世帯員収入の増減によりバラつきがみられる

Ⅲ-5.株価指数の推移①：建設株指数、不動産株指数

1）ウクライナ情勢の長期化を懸念して、金利上昇 ⇒ 景気低迷 ⇒ 内需株売り のパターンとなっている

2）年初からの動きでは、円安傾向を背景にハイテク（輸出）株優位、内需株劣位の展開が続いている



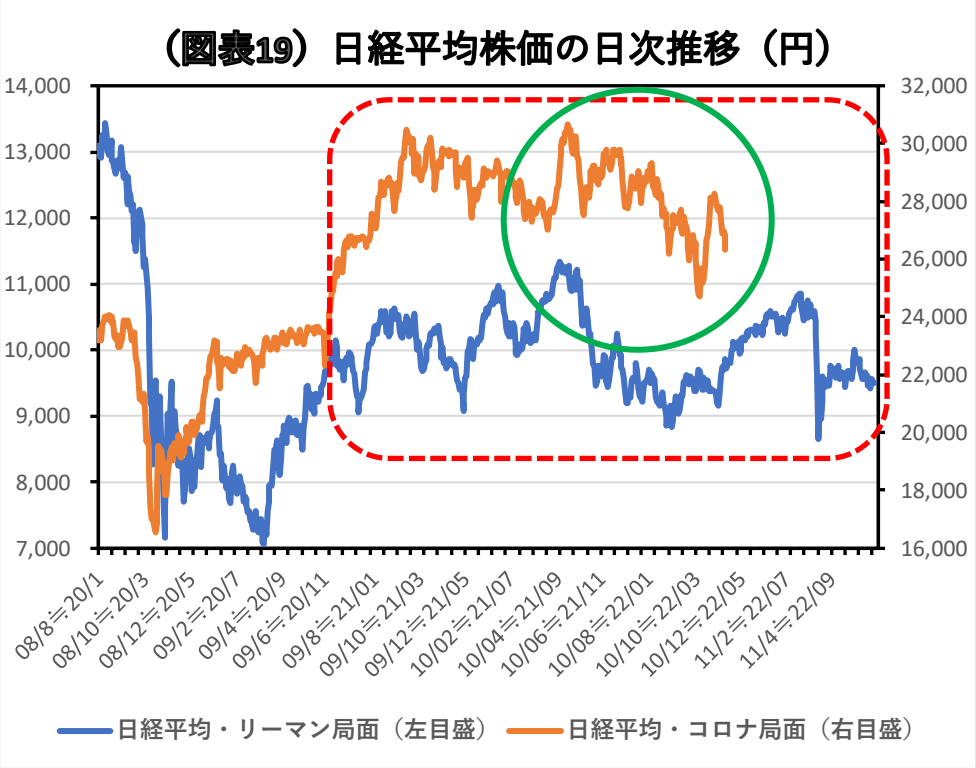


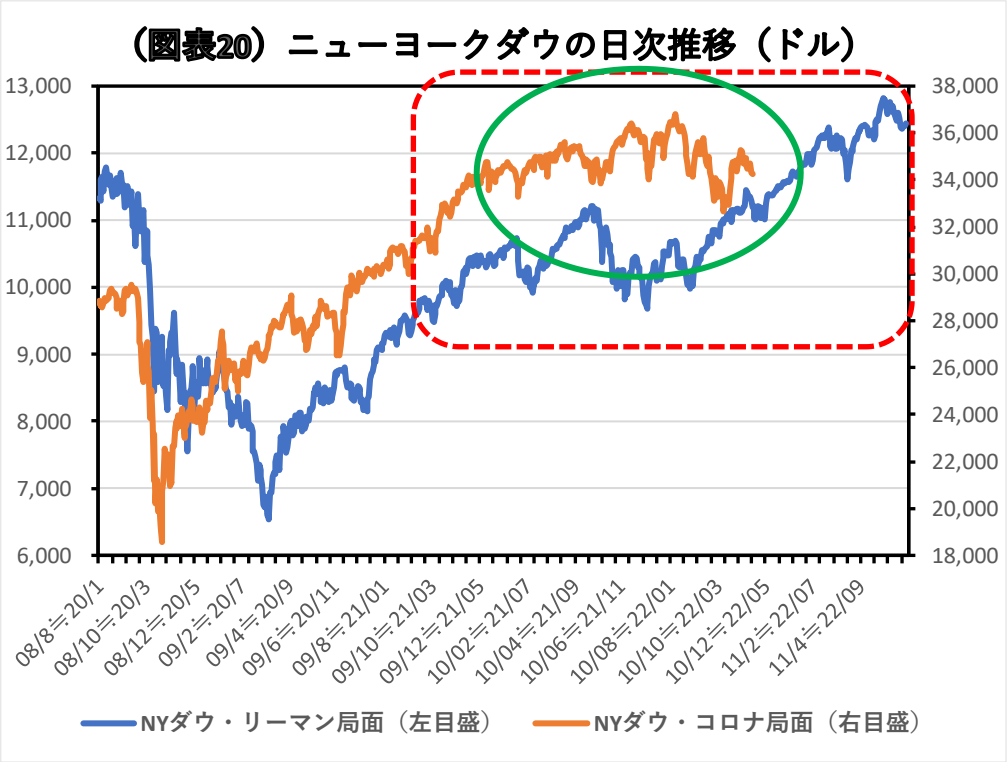
（出所）取引所データより筆者作成。東証業種別指数。4月12日終値ベース。

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、世界的な金利上昇、ウクライナ情勢悪化、景気減速懸念を背景に戻り売りの展開か？

2）米国株は、地政学リスクの高まりによるグローバル企業の収益減速懸念を背景に反発力は限定的か？





（出所）取引所データより筆者作成。4月12日終値ベース。

Ⅲ-7.専門用語の解説コーナー

- **建設資材物価指数（国土交通省の外郭団体である建設物価調査会が毎月発表）・3ページ参照**

　建設資材物価指数とは、建設工事で使用される資材の総合的な価格動向を明らかにしたものです。メーカー、問屋、特約店等に大口需要者向けの渡し価格を調査し、2011年の価格を100として指数化しています。過去40年の建設資材物価指数をみると、建設投資が活況だった1992年にピークを付け、その後2004年にボトムを記録しました。2010年代は、円安の影響による輸入資材の高騰、震災復興・公共事業の増加等により1990年代を上回る水準で推移しました。2021年後半からは過去最高水準を上回る状況となっています。

- **単独世帯（一人で一戸を構えて暮らしている人、寮・寄宿舎、下宿屋に住んでいる単身者の世帯）・6ページ参照**

　世帯構造の分類（世帯の家族累計の区分）の一つで、具体的には、未婚のほか、離別や死別、子供の独立などにより、単身（ひとり）で暮らす人を指しています。なお、世帯とは、社会生活上の単位で、住居及び整形を共にする者の集まり、または独立して住居を維持する単身者、若しくは独立して生計を営む単身者をいい、それに変更があった場合は、役所に届け出をする必要があります。

- **在留外国人（法務省が毎年発表している外国人統計に基づく日本国内の居住者）・20ページ参照**

　在留外国人とは、法務省の定義では中長期在留者と特別永住者のことを指しています。観光客など3カ月以下の短期滞在者は在留外国人に含まれません。中長期滞在者とは在留資格を有し、在留カードが交付される人とのことです。政府関係者や各国の要人は「外交」までは「公用」の在留資格を有しています。特別永住者とは、主に在日韓国人、在日朝鮮人、在日台湾人の方のことです。1952年のサンフランシスコ平和条約によって日本国籍を離脱した後も日本で暮らしていた人やその子孫は、出入国管理に関する特例法によって特別永住者として日本国内に居住しています。

- 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
ウクライナでの戦闘が長期化する可能性が出てきました。ウクライナ問題は我々日本にとって遠い地での出来事ですが、世界的な物価上昇、経済活動の停滞、食料需給のひっ迫、避難民に対するサポートなど身近な問題に影響を及ぼしつつあります。ともかく、一般市民を巻き込んだ戦闘行為が一刻も早く収束することを願ってやみません。

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4月号》
2022年4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