

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5月号》

物価上昇が世界経済回復に悪影響か？

(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 街の格差を考える～東京23区はいろいろな顔を持っている（図表1～2）
06 ~ 07	Column 何故、公共工事は減少しているのか？（図表3）
08 ~ 15	定点観測 消費活動、生産活動、所得・雇用環境、人出の状況など（図表4～9）
16	早耳、地獄耳、馬耳東風 金融市場では、世界的に不安定な状況が続いている
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 世界各国の経済成長率が想定以上に低下している？（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：街の格差を考える



【東京23区はそれぞれにいろいろな顔を持っている】

東京23区は世界的にも大都市であり、政治・経済・社会的機能が集積しています。とはいえ、東京23区はそれぞれにいろいろな顔を持っており、そのことが街の特徴となっています。最近の例でいえば、新型コロナワクチン接種方法や時期についても23区はそれぞれのやり方で対応していました。**人々が居住地を選ぶ理由は千差万別ですが、都心に近く、買い物に便利で、子育てがやすく、家賃や住宅価格が安いといったことがポイントになるのではないのでしょうか。また、騒音、治安、飲食店といった生活環境も大きなポイントになるといえそうです。**

23区別人口ランキングは図表1の通りですが、過去10年間の人口増加率をみると、千代田区、中央区、港区、台東区、江東区の順となります。これらの区では、タワーマンションをはじめとした大規模開発が進み、他の地域からの移住者が大きく増えたことが効いています。また、**人口増減の原因をみると、他の地域から移住してきた「社会増減」と海外からの移住を中心とした「その他」の動きが注目されます。新宿区、豊島区、荒川区、台東区、北区では海外からの移住者が定住人口を左右するといった構図となっています。**

次に、年収の動きをみると、2013年時点も2020年時点も大きな順位の差は見られませんが、全体として年収は下がっています。日本全体がデフレ経済のなかにあったためといえるでしょう。また、不動産相場価格をみると、23区の中でも大きな違いがあることが分かります。マンション価格の上昇率をみると、台東区、墨田区、足立区、江東区、江戸川区等がそれなりの上昇を示しています。こうした地域は、都心部に近く、通勤時間も30～1時間圏内で、買い物や生活の利便性が評価されているものと思われます。一方、千代田区や港区のマンション価格は大きく上昇していますが、不動産価格そのものが高いために、気軽に居住するといった地域ではありません。**どこの街に住むかは人それぞれであり、結局のところ「住めば都」となるのではないのでしょうか**（図表2参照）。

(図表1) 東京都23区ランキング・基礎データ（東京都ホームページ等より作成）

人口ランキング（2018年）

23区	人口	面積	人口密度
	(千人)	(km ²)	(千人/km ²)
1 世田谷区	942	58.1	16.2
2 練馬区	743	48.1	15.5
3 大田区	739	61.9	11.9
4 江戸川区	692	49.9	13.9
5 足立区	683	53.3	12.8
6 杉並区	585	34.1	17.2
7 板橋区	583	32.2	18.1
8 江東区	524	43.0	12.2
9 葛飾区	454	34.8	13.0
10 品川区	416	22.8	18.2
11 北区	354	20.6	17.2
12 新宿区	346	18.2	19.0
13 中野区	342	15.6	21.9
14 豊島区	298	13.0	22.9
15 目黒区	288	14.7	19.6
16 墨田区	271	13.8	19.7
17 港区	258	20.4	12.7
18 渋谷区	235	15.1	15.6
19 文京区	236	11.3	20.9
20 荒川区	218	10.2	21.5
21 台東区	210	10.1	20.8
22 中央区	170	10.2	16.7
23 千代田区	67	11.7	5.8

（注記）人口及び人口動態ランキングは5年に1度の国勢調査を基に推計。次回公表は2023年の予定。

人口動態の原因別増減数ランキング（2018年）

23区	増減数	社会増減	自然増減	その他
	(人)	(人)	(人)	(人)
1 世田谷区	7,572	5,376	830	1,366
2 中央区	7,183	5,347	1,194	642
3 江東区	6,686	4,598	618	1,470
4 大田区	6,046	5,453	-548	1,141
5 杉並区	5,539	3,971	162	1,406
6 品川区	4,861	3,681	749	431
7 練馬区	4,768	3,440	-138	1,466
8 板橋区	4,404	2,657	-353	2,100
9 港区	4,397	1,495	1,574	1,328
10 足立区	4,166	4,645	-1,795	1,316
11 江戸川区	3,852	779	254	2,819
12 新宿区	3,809	-2,965	82	6,692
13 墨田区	3,660	2,524	22	1,114
14 葛飾区	3,530	2,886	-920	1,564
15 文京区	3,450	2,259	558	633
16 中野区	3,223	1,075	-44	2,192
17 目黒区	3,076	2,025	612	439
18 北区	2,881	1,346	-564	2,099
19 豊島区	2,804	-95	-208	3,107
20 渋谷区	2,402	1,712	549	141
21 台東区	2,312	824	-263	1,751
22 荒川区	1,531	362	-240	1,409
23 千代田区	1,481	901	273	307

（注記）社会増減とは転入・転出による人口増減。事前増減とは出生・死亡による人口増減。その他増減とは出入国、帰化、国籍離脱等。

高齢化比率と外国人比率ランキング（2020年）

23区	高齢人口	高齢化比率	外国人	外国人比率
	(人)	(%)	(人)	(%)
1 足立区	171,378	24.8	34,040	4.9
2 北区	87,402	24.7	23,550	6.7
3 葛飾区	113,774	24.5	23,126	5.0
4 荒川区	50,157	23.1	19,298	8.9
5 板橋区	131,697	23.0	28,782	5.0
6 台東区	46,146	22.8	15,757	7.8
7 大田区	166,110	22.6	25,287	3.4
8 墨田区	61,119	22.2	12,979	4.7
9 練馬区	160,491	21.7	21,490	2.9
10 江東区	112,327	21.5	31,021	5.9
11 江戸川区	147,484	21.1	38,172	5.5
12 杉並区	119,576	20.8	18,576	3.2
13 品川区	81,813	20.4	13,900	3.5
14 中野区	67,892	20.3	20,095	6.0
15 世田谷区	184,244	20.1	23,034	2.5
16 豊島区	57,435	19.8	29,672	10.2
17 目黒区	55,220	19.6	9,673	3.4
18 新宿区	67,588	19.4	42,598	12.2
19 文京区	43,221	19.1	11,635	5.1
20 渋谷区	42,889	18.7	11,266	4.9
21 港区	44,051	16.9	20,314	7.8
22 千代田区	11,113	16.9	3,228	4.9
23 中央区	24,945	14.8	8,474	5.0

（注記）高齢化人口とは65歳以上の人口。

(図表2) 東京都23区ランキング・年収及び不動産データ

年収ランキング (2013年、2020年)

23区	2013年	2020年	上昇率
	(万円)	(万円)	(%)
1 港区	1,185	1,163	-1.8
2 千代田区	985	1,006	2.1
3 渋谷区	912	886	-2.9
4 中央区	712	684	-4.0
5 目黒区	639	636	-0.4
6 文京区	624	621	-0.5
7 世田谷区	572	565	-1.2
8 新宿区	561	556	-1.1
9 品川区	517	505	-2.3
10 杉並区	478	470	-1.8
11 豊島区	466	460	-1.2
12 江東区	462	448	-3.1
13 台東区	446	442	-1.0
14 大田区	445	433	-2.7
15 中野区	432	422	-2.4
16 練馬区	430	419	-2.5
17 墨田区	405	394	-2.9
18 荒川区	388	379	-2.3
19 北区	385	378	-2.0
20 江戸川区	378	371	-1.9
21 板橋区	377	369	-2.3
22 葛飾区	357	353	-1.0
23 足立区	357	347	-2.8

不動産相場・マンション価格上昇率ランキング (2020年時点)

23区	マンション	上昇率	一戸建	家賃相場	住宅地地価
	(万円/戸)	(%)	(万円/戸)	(万円/戸)	(万円/m)
1 千代田区	10,100	62.9	18,000	20.03	585.82
2 台東区	7,550	62.7	9,150	11.67	149.97
3 新宿区	8,300	56.4	10,200	13.57	333.48
4 港区	9,200	54.7	18,000	24.53	401.60
5 渋谷区	12,200	51.8	13,500	21.43	454.73
6 品川区	8,650	47.7	11,500	13.55	124.02
7 文京区	8,000	47.0	11,000	12.25	128.01
8 豊島区	8,150	45.0	8,850	10.64	153.47
9 墨田区	6,350	44.7	7,900	9.31	65.40
10 中央区	8,450	44.2	14,500	17.78	795.14
11 荒川区	5,700	43.1	7,650	9.53	66.92
12 目黒区	10,800	42.6	12,500	13.06	127.00
13 北区	7,200	41.5	8,000	9.08	72.25
14 足立区	4,100	41.5	5,400	7.11	39.92
15 板橋区	5,800	40.8	6,900	8.47	50.38
16 江東区	6,650	40.0	8,700	9.76	63.64
17 葛飾区	4,250	38.5	5,800	7.17	37.74
18 江戸川区	5,350	33.3	6,700	7.46	41.33
19 中野区	9,150	33.2	8,150	10.07	89.52
20 大田区	6,350	31.0	10,150	10.20	66.32
21 杉並区	8,150	30.7	8,300	9.92	66.43
22 世田谷区	8,450	29.9	10,100	11.20	72.75
23 練馬区	6,200	26.1	6,850	8.33	45.22

持ち家比率ランキング (2018年)

23区	持家比率	民間貸家比率	世帯人員
	(%)	(%)	(人/世帯)
1 千代田	54.9	33.6	2.17
2 中央区	51.9	43.0	1.78
3 港区	51.8	40.3	2.05
4 新宿区	50.8	33.2	2.14
5 文京区	50.4	42.7	1.93
6 台東区	50.1	27.2	2.05
7 墨田区	49.7	38.4	1.86
8 江東区	48.1	45.7	1.89
9 品川区	47.8	46.7	1.80
10 目黒区	47.7	39.8	1.95
11 大田区	47.3	43.6	2.11
12 世田谷区	46.8	41.6	2.20
13 渋谷区	46.0	39.7	1.78
14 中野区	44.9	47.2	1.94
15 杉並区	44.0	46.8	1.82
16 豊島区	43.9	42.4	1.78
17 北区	43.2	45.7	1.91
18 荒川区	42.7	52.5	1.80
19 板橋区	42.3	51.6	1.65
20 練馬区	41.5	40.1	1.90
21 足立区	36.3	55.2	1.62
22 葛飾区	34.7	61.3	1.65
23 江戸川区	32.8	61.9	1.66

(出所) 総務省統計局ホームページ、東京都ホームページ等、住宅・土地統計調査より筆者作成。(注記1) マンション価格は、80㎡、築10年の相場価格。上昇率は2013年から2020年の上昇率。

(注記2) 戸建価格は、建物80㎡、土地面積100㎡、築10年の相場価格。(注記3) 家賃相場は、1LDK～2DK・駅10分圏内の平均家賃。(注記4) 住宅地価は公示地価に基づく。

Column : 建設工事受注統計の見方



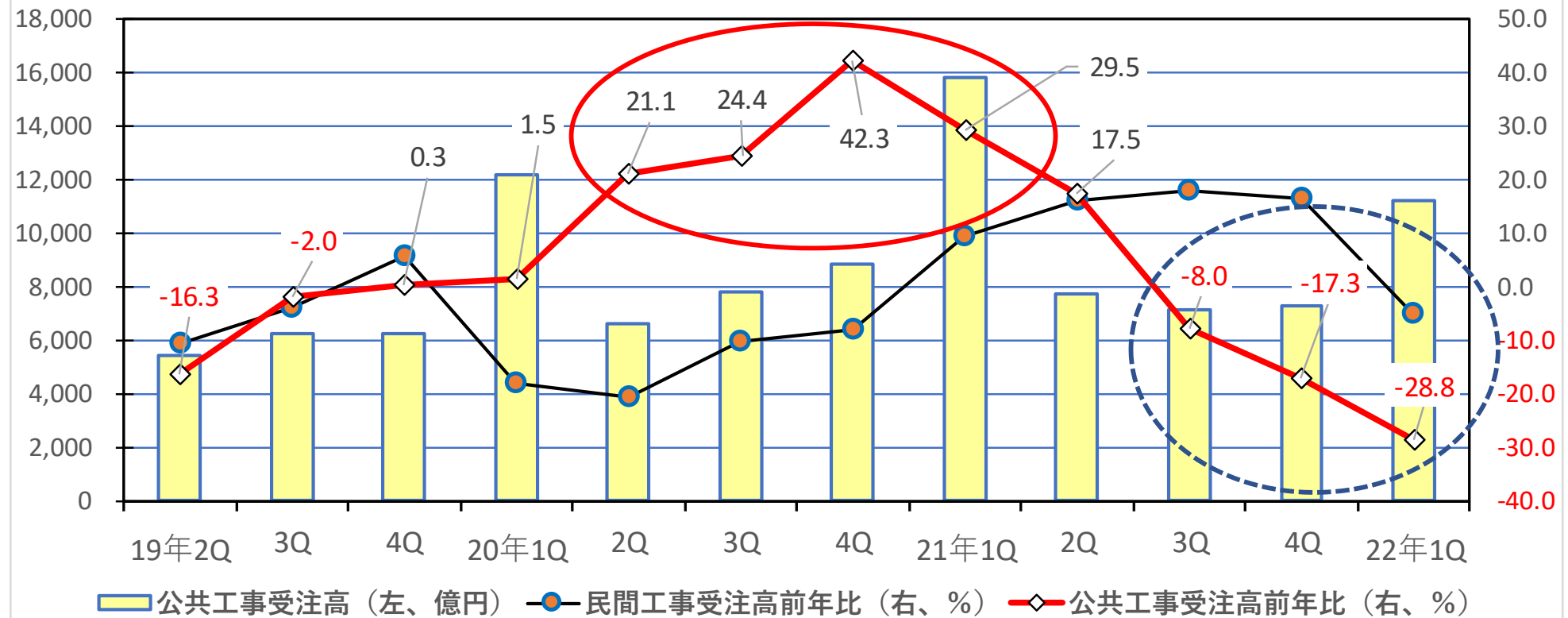
【何故、公共工事は減少しているのか？】

建設市場を見るうえで、建設工事受注統計は重要な指標とみられています。建設工事の場合、建設会社は当該工事に関わる設計及び積算を行い、発注者と工事受注契約を締結し、工事に関わる建設資材を調達し、工事に関わる管理者および現場作業員を確保して工事に取り掛かります。**軽微なリフォーム工事の場合はともかく、ある程度の規模の工事であれば、工事途中で仕様が変更になったり、資材や労務に関わるコストが変動するケースがあります。**

さて、建設工事は公共工事と民間工事とに大別されます。一方、公共工事は政府による発注、地方自治体による発注、高速道路会社など政府系企業による発注とさまざまです。公共工事と民間工事との違いは、公共工事は道路、ダム、トンネル、橋梁といった土木工事が主体であり、民間工事はビル、マンション、工場、倉庫、店舗、学校、病院といった建築工事が主体となっています。**公共工事の場合、発注者による利益の追求よりも住民サービスを優先して工事を進めることになっています。このため、建設会社にとっては、一定程度の利益が見込まれるほか、工事途中段階での資材や労務に関わるコスト上昇に対しても発注者が追加負担に応じてくれるケースが多くなっています。**

2019年第2四半期（4～6月）以降の公共工事と民間工事の受注高推移をみると、コロナ禍で民間工事が減っていた2020年第2四半期から2021年第2四半期まで公共工事受注が大きく伸びています。いわば民間工事の減少を公共工事でカバーした格好となっていたのです。しかし、**2021年第3四半期以降は公共工事の受注高はマイナス傾向となっています。これは、建設会社の施工能力等を加味して、発注量をコントロールしてきたことが影響しているものと思われます。公共工事は、景気の調整弁としての役割も担っています。現在のような景気が弱い状況であれば、景気を良くするために公共工事の発注高（建設会社からみると受注高）が増えていく可能性があります。**したがって、2022年第3四半期以降の公共工事受注高は再び上向いていくものと予想されます（図表3参照）。

(図表3) 公共工事と民間工事受注の推移・四半期ベース



(出所) 国土交通省による大手ゼネコン50社ベース建設工事受注統計より筆者作成。

I .ここがポイント（1）



定点観測 ⇒ 建設受注、住宅着工は年度末要因で減速感も

- A) 建設受注は、官公庁土木減少で2カ月連続でマイナス（図表4コメント）
- B) 持家は4カ月連続マイナス、貸家は13カ月連続プラス（図表4コメント）
- C) 3月の東京都の人口は3カ月連続で流入超と回復基調（図表6コメント）
- D) 小売業の売上高は、2019年比の水準を上回る業態も（図表7コメント）
- E) 旅客輸送量、ホテル稼働率は4月以降に回復感台頭？（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、3月は年度末要因で減速感もみられる
 - 3月の建設工事受注高は、官公庁土木分野の減少で2カ月連続でマイナスとなった
 - 住宅着工では、持ち家は4カ月連続マイナスとなったが、貸家は13カ月連続プラス
 - 住宅需要は全国的に堅調だが、用地仕入れ難、建築部材納入遅れ等の影響が出ている模様
- 年明け以降、消費活動は回復基調にあり、コロナ禍前の2019年の水準をうかがう動きとなっている
 - 小売業では、都心部の百貨店、住宅地のスーパー、家電量販店、通信販売が好調組
 - 一方、都心部のコンビニ、ドラッグストア、ホームセンターは売上高回復が遅れている
 - 外食産業では、同じ業態でも企業間優劣が広がっている印象であり、経営力が問われている
- 勤労者世帯で収入が安定化していることを背景に、家計支出は一定の水準を維持している
 - 勤労者世帯主収入は12カ月連続でプラスを維持しており、家族員の収入も2カ月連続で増加
 - 家計消費支出は前年比で3カ月振りにマイナスとなったが、光熱費等の経常支出は増加傾向に
 - 3月の東京都からの人口は3カ月連続で転入超過であり、流入者が徐々に戻りつつある印象

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				
	21年11月	21年12月	22年1月	22年2月	22年3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	11.6	4.8	11.0	-2.3	-21.2
（建築工事受注高）	11.0	13.4	41.4	13.6	-22.6
（土木工事受注高）	12.8	-15.5	-24.7	-28.2	-3.7
居住用建築着工床面積	6.5	5.3	7.4	5.0	0.0
非居住用建築着工床面積	10.9	33.2	-3.8	10.9	-15.1
居住用建築着工単価	2.7	3.0	9.1	5.4	-1.2
非居住用建築着工単価	-5.7	-10.5	-8.0	-12.7	3.2

用途別住宅着工戸数・マンション供給戸数の状況（前年比、%）

持ち家着工戸数	5.5	-0.4	-5.6	-5.6	-9.4
貸家着工戸数	1.4	3.3	16.6	4.6	18.6
マンション着工戸数	2.4	15.3	-19.4	43.5	2.2
戸建て分譲着工戸数	10.0	12.4	7.7	10.7	9.9
首都圏マンション供給戸数	95.4	-9.7	-14.9	2.0	-19.7
近畿圏マンション供給戸数	30.4	-9.4	14.0	-19.8	-30.2

（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5月16日までに発表のもの。

現状に関するコメント
（現状認識及び特徴点）

3月は官公庁土木の減少で 2カ月連続マイナス 。4月からの累計では 1.5%増
3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
3月は国の機関からの受注が 38.0%減 、地方自治体からは 3.7%減 と低調
3月の居住用床面積は貸家、社宅、分譲住宅の着工増で 13カ月連続プラス
3月は倉庫、店舗の大型案件の着工減少により 2カ月振りにマイナス となった
居住用単価は、着工単価の低い貸家の構成比向上により 6カ月振りにマイナス
3月は単価の低い倉庫、店舗案件の構成比低下により、 5カ月振りにプラス転換

建築部材の納入遅れ等により 4カ月連続減少 。 全国的にマイナスが広がっている
13カ月連続プラス。 首都圏17.5%増、中部圏14.4%増、地方圏23.9%増
3月は 首都圏27.5%減 に対して、 中部圏22.7%増、近畿圏63.7%増
旺盛な住宅需要を背景に 10カ月連続増 。 首都圏低調、地方圏好調と対照的
3月の供給戸数は2,492戸と 2カ月振りの減少 。 契約率は75.2%と好調維持
3月の供給戸数は1,267戸と 2カ月連続マイナス 。 契約率は72.9%と堅調推移

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				
	21年11月	21年12月	22年1月	22年2月	22年3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	8.1	8.9	15.4	-0.8	4.4
スーパー売上高	-1.1	-1.5	-1.0	0.4	0.4
コンビニ売上高	-1.0	3.8	2.9	0.6	1.7
家電量販店売上高	-10.6	-8.3	-1.7	-0.8	2.6
ドラッグストア売上高	1.1	1.2	5.7	4.5	4.5
ホームセンター売上高	-4.0	-4.3	-2.6	-4.1	-2.2
通信販売売上高	-0.3	1.4	1.1	-0.8	0.0

20年3月比では**27.2%増**。まん延防止等重点措置の解除により売上高急回復
 20年3月比では**2.3%減**。飲食料品は堅調だが、衣料品の低調が続いている
 20年3月対比では**4.2%増**。外出機会の増加で飲食料品の売上高が回復傾向
 20年3月比では**16.9%増**。通信家電（通信周辺機器等）の売上高が好調
 20年3月比では**2.0%増**。季節の変わり目で調剤薬品、ヘルスケア用品が好調
 20年3月比では**1.9%減**。インテリア、ペット用品、DIY用品、園芸用品が低調
 20年3月比では**4.2%増**。前年比では食料品が伸長した一方で雑貨は大幅減

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	1.17	1.17	1.20	1.21	1.22
完全失業率・%	2.8	2.7	2.8	2.7	2.6
勤労者世帯主収入	1.8	2.1	2.5	1.5	2.2
パート・アルバイト時給	-1.5	1.9	3.1	2.8	2.2
派遣社員の時給	-2.6	-0.3	-1.0	-5.9	-2.0
家計消費支出	-1.3	-0.2	6.9	1.1	-2.3

求人数は**前年比7.5%増**。製造業、情報通信業、運輸業からの求人は2桁増
失業者数は9カ月連続減少。正規職員・従業員は**+7万人と2カ月振りに増加**
世帯主収入は12カ月連続増加と順調。配偶者の収入も**2カ月連続で増加した**
 3月は前年比では**4カ月連続増加**。フード・飲食の求人件数は過去最高水準に
 3月は前年比では**11カ月連続減少**。前月比では一進一退の動きに終始している
 3月は**3カ月振りに減少**。**住居費、教育費、家具・家事用品等の減少が影響**

(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5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、前年同月比較)

対象項目	コロナ禍における月次動向				
	21年11月	21年12月	22年1月	22年2月	22年3月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

生産活動、物価動向の状況(前年比、%。但し、鉱工業生産指数、機械受注は前月比)

鉱工業生産指数(季調値)	7.2	-1.0	0.0	0.1	-1.7
機械受注(民需合計)	-11.3	6.2	-9.9	-6.4	5月中旬公表
機械受注(除く船舶・電力)	2.4	3.1	-2.0	-9.8	5月中旬公表
国内新車販売台数	-13.4	-10.2	-15.0	-18.6	-14.8
貿易統計・輸出額(金額)	20.5	17.5	9.6	19.1	14.7
貿易統計・輸入額(金額)	43.8	41.1	39.6	34.1	31.2
消費者物価指数(20年基準)	0.6	0.8	0.5	0.9	1.2

3月は前月比0.3%増。生産用機械、化学、輸送機械(除自動車)が上昇
2月は2カ月連続マイナス。不動産業、情報通信、紙パ、造船業等が低調
2月は2カ月連続マイナス。製造業は1.8%減、非製造業は14.4%減
3月の新車販売台数は部品調達難による影響の継続で7カ月連続2桁減
3月は米国向け23.6%増、アセアン向け19.9%増、中国向け2.9%増
3月は鉱物性燃料(原油、天然ガス)が80.5%増、原料品が38.9%増
3月は生鮮食品(野菜・魚介)が2桁上昇。日銀は物価見通しを上方修正

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	5.9	-1.2	8.9	-1.2	1.5
東京都からの人口流出者	2.3	-4.0	0.6	-9.3	-5.6
東京都の人口流入超過人数	-3,254	-3,770	491	624	33,171
不動産登記件数	8.9	4.8	3.8	4.3	5月下旬公表
東証一部株式売買代金	5.1	7.0	6.2	4.4	2.0
日経平均株価(月末値)	27,822	28,792	27,002	26,527	27,821

2カ月振りのプラスであり、19年3月比では2.2%増、20年3月比では4.1%減
2カ月連続マイナス。19年3月比では15.0%増、20年3月比では4.5%増
3月は3カ月連続転入超。コロナ禍前の2019年3月の水準にまで戻ってきた
2月は前年比では4カ月連続プラスとなったが、20年比では13.2%減と低調
売買代金は22年1月で底入れとなったが、3月は20年比では3.4%減と減速
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月以降は一進一退の展開

(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5月16日までに発表のもの。

※2022年4月1日現在の東京都の人口は1,399万5,439人(前月比23,430人増)となり、ピークであった2020年5月の1,407万4,043人に比べると78,604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12月	22年1月	22年2月	22年3月	22年4月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

小売業の企業別売上高状況①：百貨店、総合スーパー（既存店ベース、単位：％）

三越伊勢丹HD	14.0	31.2	9.0	13.0	20.2
松屋本店（銀座、浅草）	19.7	26.0	12.3	11.4	32.5
そごう・西武	5.9	19.7	0.9	3.1	11.6
高島屋	9.8	22.9	2.8	6.1	22.6
イオンリテール	-0.8	1.0	-1.1	0.1	1.8
ドン・キホーテ	1.9	1.6	-2.0	2.3	3.0
イトーヨーカ堂（SC計）	-0.3	-1.2	-0.4	-1.5	0.7

19年4月対比では 3.1%増 。首都圏店では8カ月連続前年比プラスを記録
19年4月比では 22.2%減 。インバウンド売上を除くとコロナ前の売上高を回復
19年4月比では 4.0%減 。売上高は回復しているが、 依然として赤字が残る
19年4月比では 11.0%減 。外出機会の増加により衣料品売上が回復の兆し
19年4月比では売上高 1.3%減 。食品売上伸長とトラベル商品の回復が寄与
19年4月比では売上高 12.5%減 、客数 17.5%減 、客単価 7.0%増 と低迷
19年4月比では売上高 0.1%減 、客数 6.7%減 、客単価 7.1%増 と低調

小売業の企業別売上高状況②：コンビニ、衣類専門店（既存店ベース、単位：％）

セブンイレブン	0.8	0.9	-0.5	0.8	1.7
ファミリーマート	4.3	2.2	2.9	3.6	2.9
ローソン	2.0	2.9	-0.3	0.7	1.1
ユニクロ（カジュアル）	-11.1	-7.1	-14.0	-10.7	15.8
ワークマン（カジュアル）	-1.6	-1.6	2.7	-0.4	11.5
青山商事（紳士服）	18.9	20.7	4.8	6.2	17.9

19年4月比では売上高 1.5%増 、客数 9.2%減 、客単価 11.9%増
19年4月比では売上高 4.4%減 、客数 13.2%減 、客単価 9.9%増
19年4月比では売上高 6.8%減 、客数 16.5%減 、客単価 11.9%増
19年4月比では売上高 7.1%減 、客数 11.0%増 、客単価 4.5%増
19年4月比では売上高 46.7%増 、客数 38.4%増 、客単価 6.1%増
19年4月比では売上高 20.8%減 、客数 11.2%減 、客単価 10.9%減

（出所）各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2022年5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12月	22年1月	22年2月	22年3月	22年4月	

小売業の企業別売上高状況③：ドラッグストア（既存店ベース、単位：％）						
マツキヨ＆ココカラ	-4.8	-0.3	-2.9	-0.9	-3.8	21年10月の経営統合後の売上高はマイナスが継続。特に、マツキヨが苦戦 19年4月比では売上高 8.7%増 、客数 2.6%減 、客単価 10.4%増
ウエルシアHD	1.3	7.5	3.4	2.9	1.8	

外食産業の企業別売上高状況：ファミレス、ファーストフード、牛丼チェーン、テイクアウト弁当等（既存店ベース、単位：％）						
すかいらーくグループ	14.4	15.8	-7.0	-1.0	10.6	19年4月比では売上高 23.9%減 、客数 32.9%減 、客単価 13.4%増
サイゼリヤ	15.8	25.3	9.1	17.0	24.4	19年4月比では売上高 7.7%減 、客数 15.3%減 、客単価 8.9%増
ロイヤルホスト	17.4	40.6	4.9	10.6	20.0	19年4月比では売上高 3.2%減 、客数 17.3%減 、客単価 17.1%増
マクドナルド	2.4	1.2	15.3	12.6	11.3	19年4月比では売上高 29.4%増 、客数 1.9%増 、客単価 27.1%増
ケンタッキー	4.8	10.6	10.0	-7.3	3.6	19年4月比では売上高 25.3%増 、客数 15.6%増 、客単価 8.2%増
モスバーガー	-1.5	13.7	-2.4	1.5	7.4	19年4月比では売上高 25.5%増 、客数 4.8%増 、客単価 19.8%増
すき家	18.2	10.9	11.4	11.4	8.3	19年4月比では売上高 9.0%増 、客数 4.0%減 、客単価 13.6%増
吉野家	7.4	4.0	6.1	11.9	11.6	19年4月比では売上高 3.7%減 、客数 13.6%減 、客単価 11.5%増
松屋フーズ	-3.5	0.2	-3.2	2.2	5.7	19年4月比では売上高 10.4%減 、客数 19.0%減 、客単価 10.5%増
ほっともっと	-3.4	3.8	4.7	3.7	2.5	19年4月比では売上高 5.3%増 。傘下のやよい軒は 前年比16.9%増
トリドール（丸亀製麺）	4.8	12.0	4.1	10.4	19.1	19年4月比では売上高 10.0%増 、客数 7.5%減 、客単価 20.3%増

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2022年5月16日までに発表のもの。(注記) すかいらーくは、ガスト、バーミヤンなどグループ全体の売上高。

I-7. 経済活動における人出の状況～交通機関の利用状況、ホテル稼働率等

(図表9) 経済活動における人出の状況 ～ 交通機関の利用状況、ホテル稼働率等 ～ (数値は、前年同月比較)

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	

交通機関の利用状況 (前年比、%)

新幹線輸送量 (JR東海)	18.0	74.0	112.0	34.0	34.0
JR東日本定期外収入	21.6	61.2	65.8	25.3	13.5
小田急線定期外収入	10.2	21.9	35.3	10.5	12.0
国内線旅客数・ANA	3.9	51.4	118.9	53.4	56.5
国際線旅客数・ANA	64.0	95.2	89.4	142.0	267.3
パーク24売上高・前年比	2.9	7.0	6.7	-2.1	-0.1

19年3月比では**47%減**、4月速報は19年比**39%減**、5月速報は**26%減**
 20年3月比で**21.2%増**。定期収入は21年比**4.6%減**、20年比**19.3%減**
 20年3月比では運賃収入は**20.5%増**、輸送人員 (定期外) は**20.3%増**
 20年3月比では**26.3%増**。座席利用率は51.0%と回復基調を示している
 20年3月比で**49.2%減**。貨物重量は21年比**3.8%減**、20年比**12.2%増**
2カ月連続マイナスだが、ほぼ横ばいの水準まで回復。19年比では**7.6%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	-16.5	131.4	260.0	86.2	5月下旬公表
	海外旅行取扱高・日本人	167.0	133.9	103.7	112.5	5月下旬公表
※	リゾートホテル稼働率	43.4	42.8	30.3	26.1	37.9
※	ビジネスホテル稼働率	57.7	57.4	43.5	45.1	54.5
※	シティホテル稼働率	50.7	53.2	33.9	32.4	43.4
※	旅館稼働率	36.2	32.7	24.0	20.2	26.2
	訪日外国人旅行者数	-63.5	-79.4	-61.7	127.1	438.1

19年2月比では**64.4%減**。ゴールデンウィークの国内旅行予約は前年比7割増
 19年2月比では**96.3%減**。依然として厳しい渡航制限が海外往来にブレーキ
 まん延等重点措置の解除によって全国的に旅行マインドが好転傾向を示している
 企業による出張要件の緩和等を受けて全国的に稼働率が上昇基調にある
 大分県、宮崎県、佐賀県、高知県、岩手県の稼働率が比較的高水準で推移
 静岡県、神奈川県、千葉県、栃木県、群馬県等首都圏近郊の稼働率が高い
 3月は66,100人。観光目的以外の入国条件緩和により8カ月振りの5万人超

(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5月16日までに発表のもの。

早耳 地獄耳 馬耳東風

【金融市場では、世界的に不安定な状況が続いている】

2022年に入って、金融市場では世界的に不安定な状況が続いています。年初来高値からの動きをみると、日経平均株価は16%、ニューヨークダウは14%の下落となっています。過去の相場調整局面に比べるとそれほど大きな下落ではありませんが、コロナ禍においても順調に推移していた株式市場が変調をきたしていることは疑いようがありません。今回の場合、**GAFAM（Google、Apple、Facebook、Amazon、Microsoft）やテスラといったアメリカを代表するIT系企業が組み入れているナスダック指数が高値から20%以上下落していることが特徴となっています。このことによって、これまでの上昇相場が終焉しまったのではないかとみられているわけです。**

今回の世界的な株式市場下落には大きく二つの要因が挙げられます。一つ目はコロナ禍を契機とする世界的なインフレリスクの高まりです。そしてもう一つはロシアによるウクライナ侵攻です。コロナ禍前までは世界的にみると、比較的物価は落ち着いて推移していました。しかし、コロナ禍を契機に、さまざまな行動制限によって世界各地で生産、物流の動きが停滞し、モノの供給が停滞してしまったことから物価上昇が起きてしまいました。物価上昇を抑えるための施策は、金利を引き上げることと世の中の通貨供給量を絞ることになります。**特に、世界最大の経済大国であるアメリカは、この春以降、年間数回にわたる金利引き上げを政策決定しました。金利引き上げは景気を冷やすことになり、特に企業業績を反映する株式市場にとっては重荷となります。**

一方、ロシアによるウクライナ侵攻に関しては、原油や天然ガスなどの資源供給の停止、小麦をはじめとした農産物生産の減少といったことが世界経済を大きく冷え込ませることが懸念されています。さらに、この戦争が第三次世界大戦に発展するのではないかとといった危機感が増幅されています。戦闘が広がれば経済活動どころではなくなってしまう。世界経済及び金融市場の発展は、平和の配当によってもたらされてきたことを肝に銘じたいと思います。

Ⅱ.ここがポイント（2）



景気ウォッチャー調査 ⇒ コロナ禍の水準が視野に入りつつある

- A) 家計動向は感染収束期待により回復傾向をたどる（図表10コメント）
- B) 特に、百貨店、旅行などの個人消費の回復感が顕著（図表10コメント）
- C) 企業動向は、円安及び原材料価格上昇の影響が浸透（図表10コメント）
- D) 中国でのロックダウン、ウクライナ問題も懸念？（図表10コメント）
- E) 求人情報は回復感が出ており、新卒、中途市場ともに活性化の動きも

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11月	21年12月	22年1月	22年2月	22年3月	22年4月	(前月差)
景気の現状判断DI	35.8	45.6	45.3	47.0	↗ 56.8	↗ 57.5	↓ 37.9	↘ 37.7	↑ 47.8	↗ 50.4	2.6
家計動向調査	36.8	45.5	43.2	46.5	↗ 57.2	↗ 58.5	↓ 34.5	↘ 33.7	↑ 46.8	↗ 49.6	2.8
小売関連	37.4	44.8	41.6	46.6	↗ 54.9	↗ 58.5	↓ 37.0	↘ 35.6	↑ 46.7	↗ 47.7	1.0
飲食関連	33.9	43.6	40.6	46.7	↗ 67.2	↘ 63.4	↓ 23.6	↘ 19.9	↑ 46.9	↗ 52.8	5.9
サービス関連	36.6	47.7	47.0	47.5	↗ 61.1	↘ 59.2	↓ 30.6	↗ 32.1	↑ 47.5	↗ 53.5	6.0
住宅関連	34.4	44.1	43.8	40.5	↗ 48.4	↗ 48.6	↘ 41.7	↘ 39.6	↗ 44.6	↗ 45.7	1.1
企業動向調査	36.0	46.4	46.0	45.4	↗ 54.5	↘ 53.3	↘ 43.8	↘ 43.1	↗ 45.5	↗ 47.4	1.9
製造業	37.1	47.1	46.9	44.8	↗ 54.7	↘ 52.1	↘ 44.5	↘ 44.4	↗ 45.5	↗ 47.9	2.4
非製造業	34.5	45.5	45.2	45.6	↗ 54.3	↘ 54.2	↓ 43.7	↘ 42.1	↗ 45.7	↗ 47.1	1.4
雇用関連	29.3	44.2	58.4	54.9	↘ 59.0	↗ 59.9	↓ 48.2	↗ 52.1	↗ 59.5	↗ 62.6	3.1

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】◎客の購買行動をみると、消費に対する前向きなマインドが戻りつつある。感染状況が落ち着けば、ファッション、雑貨、旅行用品への需要が強まると予想 (家計動向)

【旅行代理店】○県民割など旅行への補助も出るようになり、国内個人旅行の動きが活発になってきている。特に、近場の客が少し遠出をする傾向がみられる (家計動向)

【スーパー】▲円安などの影響で食料品全体の価格が上昇しており、消費者の間での物価上昇が続くという見方によって、確実に財布の紐が固くなり始めている (家計動向)

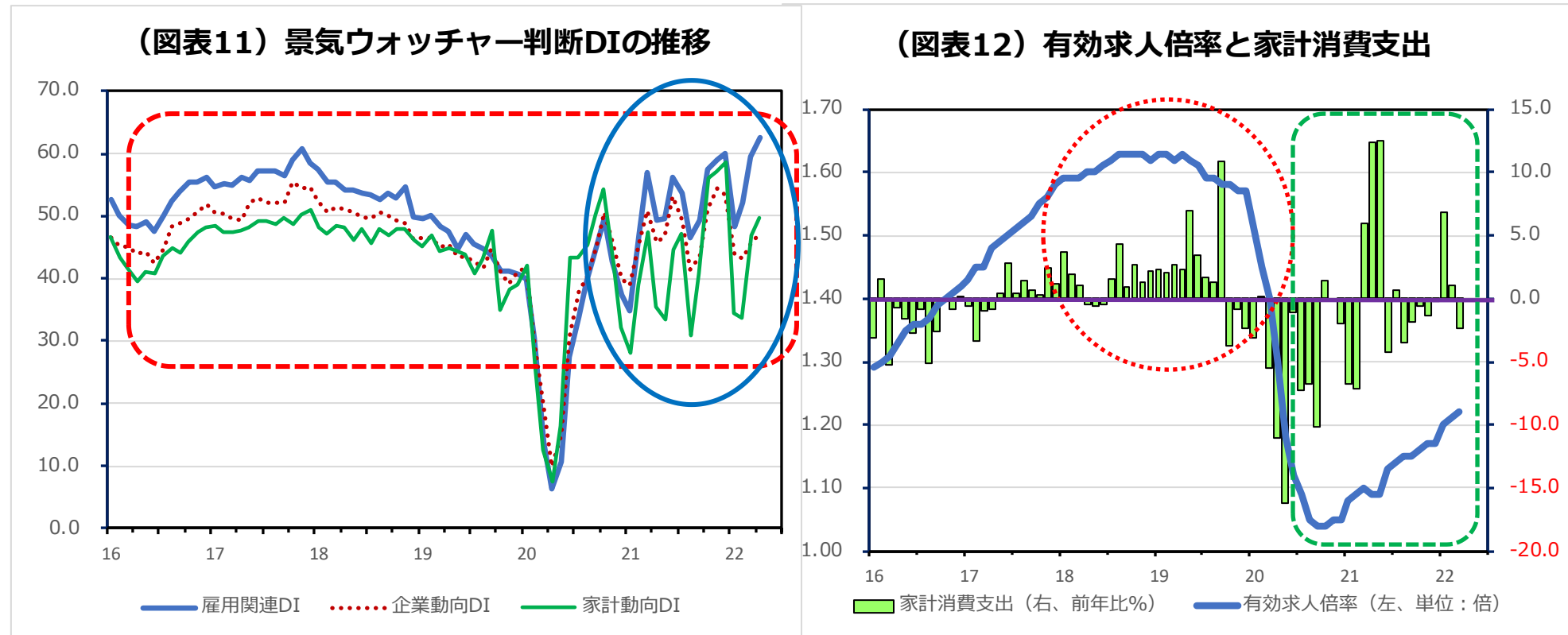
【電気機械製造】▲原材料価格の高騰や部品不足により収益を圧迫している。中国のロックダウン、ウクライナ問題の長期化でさらなる悪影響が懸念される (企業動向)

【専門学校】◎大手企業を中心に各企業の新卒採用が始まっており、多くの求人が届いている。初めての企業からのアプローチもあり、需要の強さを実感している (雇用関連)

(出所) 内閣府データ等により作成。直近データは2022年5月12日に発表。コメントは、2022年5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) 4月の景気ウォッチャー判断DIは、家計動向、企業動向、雇用関連何れもコロナ禍前の水準を回復した
- 2) 家計動向DIは、コロナ陽性者の動向に一喜一憂して、2020年半ば以降はジクザクの動きが続いている
- 3) 雇用関連DIは、コロナ禍後の景気回復と慢性的人手不足を背景に2017年11月以来の60超えの水準に



(出所) 内閣府、総務省データより作成。月次ベース。2022年5月13日までに発表のもの。

Ⅱ-2. Coffee Time



【世界各国の経済成長率が想定以上に低下している？】

IMF（国際通貨基金）では、年間4回、世界経済見通しを公表しています。4月19日に発表された世界経済見通しでは、2022年の実質GDP成長率を3.6%と前回1月の予測から0.8ポイント引き下げました。また、2023年の実質GDP成長率は3.6%と前回予測比0.2ポイント引き下げました。**ロシアによるウクライナ侵攻が資源高を通じたインフレを加速させ、インフレ抑制に向けた各国の利上げが経済を冷やすという構図となっています。ウクライナ問題が長引けば、世界経済は一段と低迷する恐れがあるとみられています。**

2022年の経済成長率予想の修正幅は、国・地域によって異なりますが、特に、ドイツ、イタリア、スペインといったユーロ圏での下方修正が目立っています。ユーロ圏ではロシア、ウクライナからの資源や部品供給が滞るとみられており、2023年も回復力の弱い状況になるとみられています。米国の経済成長率も2022年、2023年ともに下方修正となっています。**米国では4月の消費者物価が前年比8.3%増と40年振りの高い伸び率となりましたが、現下の経済環境を考えると、消費者物価は当面高止まりが続くとみられます。我が国でも4月の企業物価指数が前年比10%増と41年振りの高い伸び率となっており、物価上昇は国内外で大きな問題となっています**（図表13参照）。

2023年の経済成長率は各国ともに回復力の弱い展開になるとみられています。我が国の経済成長率が前回予想比上方修正となっているのは、コロナ禍での行動制限が緩和するプラス影響を織り込んでいるためとみられます。また、ロシアは2022年、2023年ともにマイナス成長であり、ウクライナの2022年GDPは前年比半分以下の水準にまで落ち込むとの観測があります。また、これまで世界経済を牽引してきた中国ですが、2022年に入ってから大都市部でのロックダウン（都市封鎖）の影響もあって、想定以上に経済成長率が落ち込む可能性があります。唯一、経済が好調なのは資源高の恩恵を受ける中東各国となりますが、世界的経済停滞により資源取引高が減少するリスクをはらんでいることに留意しなければなりません。

(図表13) 主要国・地域における実質GDP成長率

(単位：％、ポイント)

	ビフォアコロナ禍の局面			コロナ禍の局面		2022年1月時点の予想		2022年4月時点の予想		成長率予想の変化		2019年起点の変化	
	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	22年予:A	23年予:B	22年予:C	23年予:D	C-A	D-B	2022年予	2023年予
世界GDP	3.7	3.6	2.9	-3.2	5.9	4.4	3.8	3.6	3.6	-0.8	-0.2	106.2	110.0
先進国・地域	2.4	2.2	1.7	-4.6	5.0	3.9	2.6	3.3	2.4	-0.6	-0.2	103.5	106.0
アメリカ	2.3	2.9	2.3	-3.5	5.6	4.0	2.6	3.7	2.3	-0.3	-0.3	105.7	108.1
ユーロ圏	2.4	1.8	1.2	-6.5	5.2	3.9	2.5	2.8	2.3	-1.1	-0.2	101.1	103.4
ドイツ	2.5	1.5	0.6	-4.8	2.7	3.8	2.5	2.1	2.7	-1.7	0.2	99.8	102.5
フランス	2.3	1.5	1.3	-8.0	6.7	3.5	1.8	2.9	1.4	-0.6	-0.4	101.0	102.4
イタリア	1.5	0.9	0.3	-8.9	6.2	3.8	2.2	2.3	1.7	-1.5	-0.5	99.0	100.7
スペイン	3.1	2.5	2.0	-10.8	4.9	5.8	3.8	4.8	3.3	-1.0	-0.5	98.1	101.3
日本	1.7	0.8	0.7	-4.7	1.6	3.3	1.8	2.4	2.3	-0.9	0.5	99.1	101.4
イギリス	1.7	1.4	1.4	-9.8	7.2	4.7	2.3	3.7	1.2	-1.0	-1.1	100.3	101.5
カナダ	3.0	1.8	1.6	-5.3	4.7	4.1	2.8	3.9	2.8	-0.2	0.0	103.0	105.9
新興国・途上国	4.7	4.5	3.7	-2.1	6.5	4.8	4.7	3.8	4.4	-1.0	-0.3	108.2	113.0
中国	6.9	6.6	6.1	2.3	8.1	4.8	5.2	4.4	5.1	-0.4	-0.1	115.5	121.3
インド	6.7	7.1	4.2	-7.3	9.0	9.0	7.1	8.2	6.9	-0.8	-0.2	109.3	116.9
ロシア	1.5	2.3	1.3	-3.0	4.5	2.8	2.1	-8.5	-2.3	-11.3	-4.4	92.7	90.6
ブラジル	1.0	1.1	1.1	-4.1	4.7	0.3	1.6	0.8	1.4	0.5	-0.2	101.2	102.6

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

Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 6月 5日（日）：環境の日 ⇒ 国連が定めた世界環境デー。日頃から地球環境を意識した生活を送りましょう。
 - 6月 6日（月）：寄席の日 ⇒ 6月の第1月曜日は江戸の寄席の発祥日です。東京の寄席は半額で楽しめます。
 - 6月10日（金）：時の記念日 ⇒ 「時は金なり」といいます。誰にでも平等に与えられた「時」を大切にしましょう。
 - 6月13日（月）：小さな親切の日 ⇒ 親切には「相手に直に接して親しくする」という意味が込められています。
 - 6月16日（木）：和菓子の日 ⇒ 厄除け・招福を願って菓子を食う「嘉祥菓子」の風習が現代に伝わっています。
 - 6月19日（日）：父の日 ⇒ 1910年、米軍人の娘が牧師協会に嘆願して制定されたのが発端です。
 - 6月23日（木）：オリンピックデー ⇒ 128年前の1894年にIOC（国際オリンピック委員会）が創設された日です。
 - 6月28日（火）：貿易記念日 ⇒ 江戸幕府が米英仏蘭露と友好通商条約を結んで、自由貿易を許可した日です。
-
- 梅雨：6月から7月に掛けて、1カ月以上の長い期間に渡って雨が降り続ける現象のこと。この時期には、ちょうど梅の実が熟すことから「梅」という漢字が使われるようになったという説があります。
 - 旬の食材：6月といえば梅雨があり、初夏と呼ばれる夏の始まりの季節です。アジ、アナゴ、鮎、イワシ、カワハギ、キュウリ、トウモロコシ、トマト、オクラ、メロン、梅、すももなど旬の食材が出回ります。アジは年間を通して獲れる魚ですが、夏に向かって脂の乗りが良くなり、まさに旬を迎えます。

Ⅲ.ここがポイント (3)



資本市場と実体経済の動き ⇒ 株式市場は調整長期化か？

- A) 建築着工は、物流倉庫や工場・生産施設が一巡 (図表14コメント)
- B) 小売売上高は、回復期に入ったが伸び率は鈍化 (図表15コメント)
- C) 日経平均は、金利高を懸念して下値模索の展開 (図表19コメント)
- D) コロナ禍、ウクライナ危機によって世界的にインフレリスクが台頭？
- E) ロックダウンにより中国の経済成長率が大幅に鈍化するとの観測も？

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

- ロシアによるウクライナ侵攻の長期化懸念を受けて、フィンランド、スウェーデンといった中立国もNATO加盟を表明するなど欧州での経済、政治の混乱が長期化しそうな雲行きとなってきました。**すでに、資源価格、食料品はもとより、あらゆる分野で物価上昇が現実化しつつあります。主要国では想定以上のインフレに対応して金利を引き上げる動きが広がっています。金利上昇は景気の過熱感を抑えるとともに、お金の流れを抑制して株価の上値を抑えることになります。**2022年は、コロナとの闘いに加えて、物価高との闘い、景気後退との闘いをしなければならない年になるのではないのでしょうか。社会全体で、早期の物価対策、賃金対策の必要性が高まっていると思われます。
- 地域別にみた実体経済（地域別にみてバラツキがみられる？）（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、首都圏郊外での好調ぶりが目立っている**
 - **消費動向は、小売売上高が6カ月連続プラスとなったが、特に東京都での回復度合いが顕著**
 - **家計収入は世帯主収入は安定しているが、家族員の収入の多寡が家計に大きく影響している**
- 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下値模索の展開となっている**
 - **米国株は、金利先高観とウクライナ危機の長期化によって投資マインドが冷え込んでいる？**

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	2019年度	2020年度	2021年度	2020年6月	2020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	22年3月
建築着工床面積（前年比、%）												
宮城県	-19.9	-1.8	11.3	-19.6	-21.3	34.6	-3.8	37.9	73.6	28.9	59.8	-25.4
茨城県	20.9	-21.3	84.5	-42.6	-29.6	-1.2	-11.1	54.7	138.5	119.4	9.7	71.2
埼玉県	4.5	-6.2	-3.9	-4.2	-23.2	5.4	-2.8	5.0	21.8	-26.8	-14.0	-11.6
千葉県	-4.1	-1.1	21.7	-43.6	2.8	37.2	91.0	-15.4	-10.3	9.9	51.7	-10.5
東京都	-0.2	-14.5	28.4	17.9	-45.6	-10.5	-1.6	-39.8	60.8	-5.5	-2.6	-14.9
神奈川県	11.7	3.8	-16.7	-29.8	-0.9	94.8	14.9	-31.3	21.0	4.5	26.9	-54.4
全国	-4.7	-8.5	7.1	-16.0	-11.4	6.1	9.3	-1.2	16.1	2.9	7.3	-6.2
新設住宅着工戸数（前年比、%）												
宮城県	-16.6	-10.8	14.8	-1.1	-12.8	15.8	-14.6	21.0	42.2	34.1	-1.8	18.2
茨城県	-10.5	-7.8	18.4	-20.6	-1.7	0.6	5.7	26.6	-5.4	56.6	-6.9	28.9
埼玉県	-14.2	-3.5	7.2	-9.8	-6.7	9.7	-0.5	-1.8	5.9	5.8	10.4	16.5
千葉県	-6.3	-2.8	6.5	-1.4	3.5	7.2	22.5	-7.9	5.8	-2.7	44.9	-11.1
東京都	-8.6	-1.8	0.9	3.2	-14.1	9.4	0.5	-17.1	6.6	-11.0	19.3	-3.5
神奈川県	-3.9	-12.8	6.3	-20.1	-10.8	8.3	17.2	-4.4	34.3	12.2	17.5	3.1
全国	-7.3	-8.1	6.6	-12.8	-9.0	1.5	7.3	4.3	4.2	2.1	6.3	6.0

(出所) 国土交通省データ等により作成。2022年5月13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) 3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一巡により首都圏各県で軒並み2桁減となった
- (2) 3月の新設住宅着工戸数は、貸家及び戸建て分譲住宅の好調で埼玉県、茨城県、宮城県などでの伸び率が高くなっている
- (3) 地域別にみると、東北、近畿、中国、九州の伸び率が高く、北海道、四国はマイナス基調、関東は横ばい傾向を示している

Ⅲ-3.地域別経済統計②：小売売上高、家計消費支出

(図表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	2020年9月	2020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	22年3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	-8.0	-0.1	-2.4	-2.7	-3.4	-1.3	-0.1	-3.9	-1.4
茨城県	1.8	-0.1	6.2	0.9	4.1	1.8	-2.9	1.5	0.5	1.1	1.1	1.2
埼玉県	0.2	-0.8	3.4	-2.0	3.1	-0.5	-2.5	0.8	-0.2	0.8	0.1	0.5
千葉県	-3.4	0.1	0.6	-6.9	0.2	1.3	-2.6	0.2	0.3	0.8	0.8	1.1
東京都	0.1	-2.9	-14.7	-22.7	-9.4	5.0	0.4	0.8	4.7	8.6	2.0	5.4
神奈川県	-1.3	-2.5	-2.1	-10.8	-1.1	2.5	1.9	0.3	-0.1	1.2	-0.6	-0.3
全国	-0.4	-1.6	-5.1	-13.9	-3.4	2.9	-2.3	-1.3	1.4	2.6	0.1	1.5
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	-19.4	-7.9	18.1	5.5	2.8	6.4	13.6	-14.2	24.0
水戸市	-6.5	-1.3	-4.3	3.0	-0.8	23.3	-11.5	-23.6	11.9	1.8	-15.6	-0.2
さいたま市	7.5	4.1	-3.3	-9.0	-8.2	-11.4	-24.1	4.4	1.4	4.8	12.8	8.1
千葉市	8.6	-4.3	-1.2	-23.0	0.2	-11.1	-2.9	-2.5	8.6	-12.4	9.3	-16.7
東京都区部	-2.1	1.9	-2.3	-7.7	12.0	17.5	-7.8	-1.2	-7.2	4.0	-9.6	-15.4
横浜市	-9.3	2.1	-3.8	-23.3	-16.6	-14.8	-3.5	25.6	6.1	13.9	0.9	12.6
全国	1.5	2.1	-5.3	-10.2	-2.0	6.0	-4.9	-1.7	0.7	5.6	5.3	-0.8

（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。2022年5月13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) 3月の小売売上高は全国ベースで6カ月連続プラスとなったが、景況感の先行きを懸念して全国的に伸び率は低迷している
- (2) 3月の仙台市、横浜市の家計消費支出が大きく増えたのは、自動車購入費、住宅修繕費等が大幅に増加したことが影響している
- (3) 逆に、3月の千葉市、東京都区部の家計消費支出が減ったのは、住宅リフォーム、自動車維持費、交際費等が減少したため

Ⅲ-4.地域別経済統計③：有効求人倍率、家計実収入

(図表16) 主な地域別経済統計の推移 ～ ③雇用所得環境 ～

都県名	2018年度	2019年度	2020年度	2020年6月	2020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	22年3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	1.24	1.14	1.24	1.30	1.36	1.31	1.34	1.36	1.37
茨城県	1.62	1.58	1.27	1.33	1.19	1.32	1.39	1.37	1.34	1.38	1.42	1.45
埼玉県	1.33	1.28	0.94	1.02	0.85	0.91	0.96	0.94	0.93	0.93	0.94	0.96
千葉県	1.33	1.29	0.90	0.97	0.83	0.84	0.87	0.85	0.84	0.85	0.89	0.90
東京都	2.13	2.05	1.27	1.33	1.18	1.17	1.17	1.22	1.23	1.26	1.28	1.34
神奈川県	1.20	1.15	0.80	0.86	0.75	0.76	0.79	0.79	0.78	0.77	0.80	0.82
全国	1.62	1.55	1.10	1.12	1.05	1.10	1.13	1.15	1.17	1.20	1.21	1.22
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	10.9	-12.3	5.3	8.5	10.9	9.1	19.5	25.4	21.6
水戸市	-2.9	-3.5	3.7	54.7	-6.9	-0.8	-15.0	38.9	15.5	6.4	-12.8	-15.5
さいたま市	3.5	20.3	-6.7	-13.8	-17.0	4.6	4.9	-1.1	0.6	2.1	1.2	16.6
千葉市	10.6	5.8	1.7	-5.0	-6.4	-1.7	-10.5	-5.1	13.3	0.6	-1.7	-8.9
東京都区部	10.1	5.6	4.8	-3.8	11.1	2.6	16.5	3.3	-17.0	-18.2	-21.1	-14.2
横浜市	-0.3	6.5	4.4	8.7	-3.8	-19.7	-21.7	0.8	13.0	10.6	23.8	32.6
全国	3.8	4.6	0.1	-1.7	-3.6	-2.1	5.9	3.4	2.3	0.1	0.7	3.0

（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5月13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。

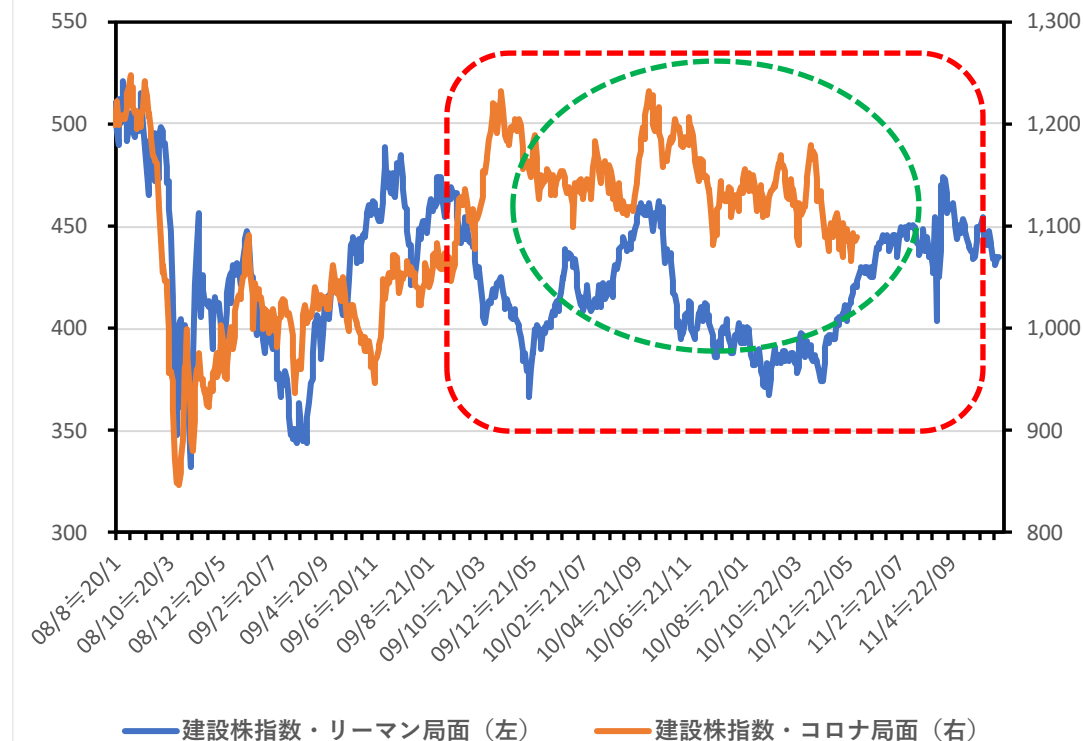
（1）有効求人倍率は全体としては緩やかな改善傾向にあるが、神奈川県、千葉県、埼玉県では依然として1倍割れの状況が続いている

（2）家計実収入（勤め先からの収入）は、全国平均では12カ月連続増加したが、配偶者・世帯員収入の増減により地域差がみられる

Ⅲ-5.株価指数の推移①：建設株指数、不動産株指数

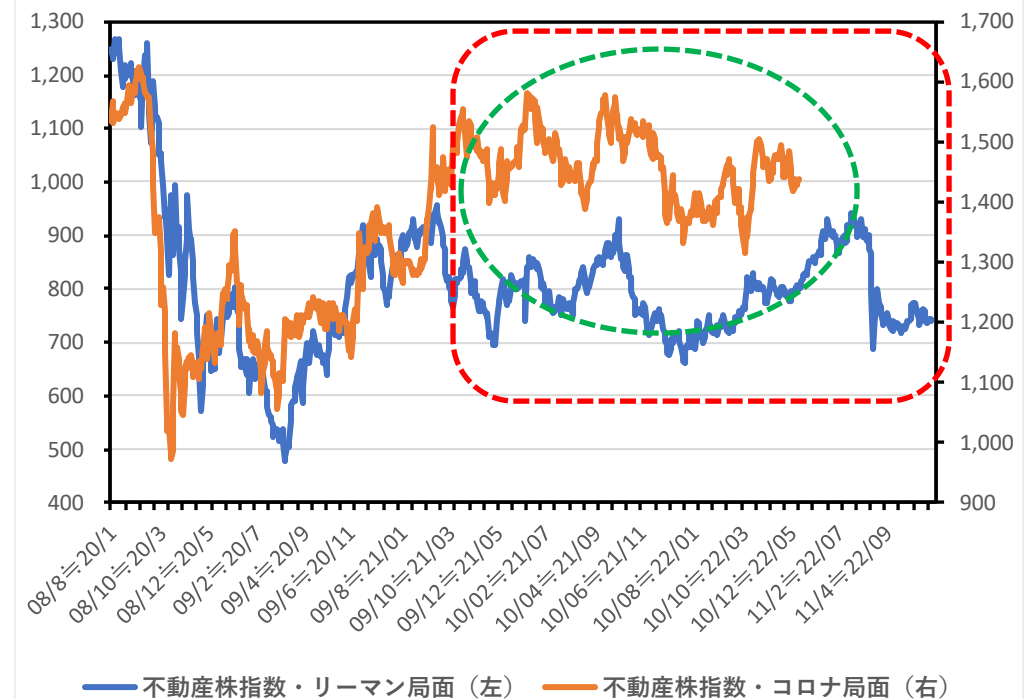
- 1) 建設株の下落要因は、建設コスト上昇 ⇒ 受注環境の悪化 ⇒ 収益率低下の懸念が高まっているため
- 2) 不動産株は、空室率上昇リスク、賃料下落リスク、住宅需要減退といったシナリオが嫌気されている

(図表17) 建設株指数の日次推移



(出所) 取引所データより筆者作成。東証業種別指数。5月18日終値ベース。

(図表18) 不動産株指数の日次推移



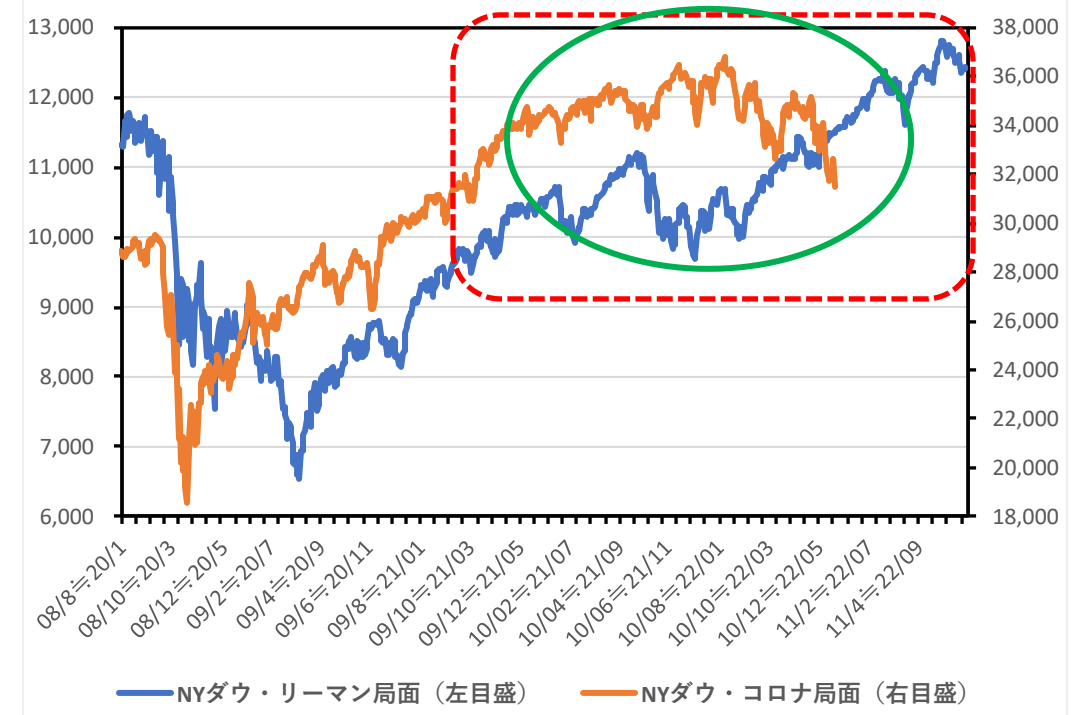
Ⅲ-6. 株価指数の推移②：日経平均株価、ニューヨークダウ

- 1) 日経平均は、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下値模索型展開か？
- 2) 米国株は、金利上昇局面での株式投資マインドの冷え込みを背景に、2022年は調整局面の可能性？

(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。5月18日終値ベース。

Ⅲ-7.専門用語の解説コーナー

- **公共工事（受注、施工等に関わる詳細な統計は国土交通省が毎月発表）・6ページ参照**

公共工事とは、国や都道府県、市町村などの国の機関や独立行政法人などが発注者となる公益工事のことです。社会公共の利益を図るための事業である公共工事については、公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律や建設業法等で決められています。公共工事には、道路や港湾、河川などの整備を行う土木工事や修繕リフォームなど営繕（えいぜん）工事などがあります。公共工事は、社会資本を整備することで生産性向上、安全性向上、生活の質向上をはかることに加えて、雇用や生産、消費など経済を拡大される効果があります。

- **消費者物価指数（総務省及び東京都が毎月発表している国内物価の動きを示す指標）・12ページ図表6参照**

消費者物価指数とは、消費者が購入するモノやサービスなどの物価の動きを把握するための統計指標で、総務省から毎月発表されています。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」のほか、「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。

- **IMFによる世界経済見通し（四半期に一度、世界経済見通しを公表）・21ページ図表13参照**

IMF世界経済見通しは、世界経済とその成長見通しに関する詳細な分析を提示するものです。世界的な金融の混乱のマクロ経済への影響といった問題を扱うとともに、各国の財政政策や金融政策が国境を越えて他国に与える影響にも焦点を当てながら、世界的波及効果を評価しています。具体的には、主要国及び主要地域のGDP成長率見通しを4月と10月の年2回公表し、7月と1月にそれらの改訂版を公表しています。IMF世界経済見通しは、G20財務大臣・中央銀行総裁会議やIMF世銀年次総会での議論のための資料になることが多いとされています。

- 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

世界的なインフレ傾向が強くなり、物価上昇圧力が増えています。ロシアによるウクライナ侵攻も長期化しそうな雲行きであり、まさに2022年は不確実な時代に突入してしまいました。4月に発表されたIMFによる世界経済見通しでは、1月時点に比べて世界経済の成長率予想を引き下げており、世界的な経済低迷が色濃くなっています。

プロフィール

2000年、国際証券（現三菱UFJモルガンスタンレー証券）入社。証券アナリストとして企業調査に従事。2007～2017年、米国金融専門誌・Institutional Investor誌、日本株・建設部門アナリストランキングで11年連続第一位を獲得（2016年に殿堂入り）。2019年より経営コンサルタントとして、講演活動、原稿執筆などに従事している。

仕事に活かす経済・不動産レポート

《定点観測：2022年5月号》

2022年5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