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10月号》

コロナ禍後の最大の課題は人手不足！

（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
　　コロナ禍後は人手不足がますます深刻化する？（図表1～2）
06 ～ 07　Column
　　倒産件数は増加傾向にある！？（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
　　ハラスメントの横行が社会を不安定にする？
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
　　地価の回復傾向は本物なのか！？（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：人手不足問題

【アフターコロナの最大の課題は人手不足問題か？】

我が国において、アフターコロナの最大の課題は「人手不足問題」であるといっても過言ではありません。人手不足問題の原因は、①少子高齢化の進展によって働き手が減っている、②低賃金の常態化によって地方から都市部への労働移動が進んでいる、③生産性向上の遅れによって依然としてマンパワーで業務を行っている、といった3点に集約化されます。**我が国の人手不足問題は、コロナ禍前から問題視されてきましたが、コロナ禍後は経済回復にとって大きな足かせとなる可能性が出てきました。**

人手不足の代表的な業種は、「建設業」「運輸業」「介護・看護業」とされていますが、「宿泊・飲食業」「情報サービス業」でも人手不足感は強まっています。人手不足業種の共通点として、長時間・重労働、低賃金、労働市場の重層構造といった点が挙げられます。**最近では、こうした業種でも働き方改革を進め、賃金水準を見直すなど労働力確保のための施策に取り組む企業が増えていますが、まだまだ改善の余地は大きいと思われます。**コロナ禍で、医療供給体制の問題が露呈しましたが、医療・福祉など公共性の高い業種については、労働力確保、賃金水準見直しといった問題に政府として取り組むことも必要なのかもしれません（図表1参照）。

それでは、人手不足を解消するためにはどうしたら良いのでしょうか。日本・東京商工会議所による調査では、「正社員の採用」と「賃金の引き上げ」への取り組みが最も多い回答となりました。また、「福利厚生の充実」「業務プロセスの見直し」「IT等の設備投資」への取り組みも検討課題として取り上げられています。**人手不足問題は社会全体の問題です。大企業、中小企業、零細企業或いは業種を問わず、人手不足問題に真剣に取り組むことこそが、経済回復そして適度な経済成長にとって必要不可欠な取り組みであると言えるでしょう**（図表2参照）。

（図表1）我が国における人手不足の状況（単位：%）

※「人手が不足している」と回答した企業の割合は、前年調査と比べて15.0ポイント、前回調査と比べて4.2ポイント増加した。
※過去調査で最高であった66.4%には至らなかったが、再び人手不足の状況に戻っていることがうかがわれる。

※業種別でみると「建設業（77.6%）」「運輸業（76.6%）」において「人手が不足している」と回答した割合が高い。
※コロナによる深刻な影響を受けた「宿泊・飲食業」においても7割を超える企業が人手不足と回答している。

全体・調査時期	不足している	過不足はない	過剰である
2016年調査	55.6	39.7	3.8
2017年調査	60.6	35.8	2.3
2018年調査	65.0	33.0	1.6
2019年調査	66.4	31.5	1.7
2020年2～3月調査	60.5	36.0	2.4
2020年7～8月調査	36.4	48.6	6.9
2021年2月調査	44.4	45.5	8.3
2021年7～8月調査	49.9	39.2	3.8
2022年2～3月調査	60.7	34.6	4.2
2022年7～8月調査	64.9	32.7	2.1

業種別	不足している	過不足はない
建設業	77.6	**21.0**
運輸業	76.6	**19.7**
介護・看護業	74.5	**25.5**
宿泊・飲食業	73.9	25.5
情報通信サービス	71.6	27.5
その他サービス業	66.7	**32.7**
製造業	58.5	**37.2**
卸売・小売業	57.4	**40.6**
金融・保健・不動産	54.4	**45.6**
その他	63.4	36.6

（出所）日本・東京商工会議所資料を基に筆者作成。無回答があるため合計は100にはならない。

（図表2）人手不足に関する対策及び新卒採用の状況など

（1）人手不足への対策として実施・検討している取り組みとは何か？

①「正社員の採用」との回答割合が83.8%と最も高く、「有期雇用社員の採用」に比べて35.7ポイント高かった。

②その他、「業務プロセスの見直しによる業務の効率化」（38.7%）、「社員の能力開発による生産性向上」（32.4%）、「IT化等設備投資による生産性向上」（29.8%）となった。

（2）求職者に対して魅力ある企業・職場となるための取り組みとは何か？

①賃上げの実施、募集賃金の引き上げと回答した企業の割合が57.0%と最も多く、次いで「福利厚生の充実」（45.9%）、「人材育成・研修制度の充実」（41.1%）も4割を超える。待遇の改善に対する取り組みが多い。

②「多様で柔軟な時間設定による働き方の推進」（21.0%）、「場所にとらわれない柔軟な働き方の推進」（11.0%）など、求職者に対する魅力向上のため、柔軟で多様な働き方導入に取り組む企業が増えつつある。

（3）2021年度の新卒採用の状況についいて

全体を100とすると、「募集し、予定人数を採用できた」が23.3%、「募集したが予定人数を採用出来なかった」が17.6%、「募集したが全く採用できなかった」が10.1%、「募集しなかった」が48.3%だった。

（4）インターンシップの実施状況について

①2021年度に新卒採用の募集した企業のうち、学生を対象したインターンシップを実施した企業は48.4%。

②実施した期間は「2～4日」が最も多く44.1%、「5日以上実施」した企業は28.7%となった。

（出所）日本・東京商工会議所資料等を基に筆者作成。

Column：倒産件数は増加傾向？

【円安の影響も加わり、倒産件数が増えつつある】

東京商工リサーチによると、2022年度上期（2022年4～9月）の全国企業倒産（負債額１,000万円以上）は、3,141件（前年同期比6.9%増）、負債総額は1兆7,420億円（同203.1%増）となりました。件数は3年振りに前年同期を上回り、半期ベースでは2年振りに3,000件台に乗せました。また、負債総額が半期ベースで1兆円を超えたのは、2017年度上期以来5年振りのことであり、これは自動車部品大手のマレリホールディングス（日産系自動車部品会社、旧カルソニックカンセイ、負債総額1兆1,330億円）の大型倒産が影響しています（図表3-1参照）。

産業別に倒産件数をみると、農・林・漁・鉱業が前年同期比42.9%増、運輸業が同42.1%増、建設業が同14.6%増、金融保険業が同8.3%増、製造業が同7.9%増となりました。倒産件数が増えた業種の共通項としては、人手不足と後継者不足、エネルギー価格上昇や円安に伴うコストの上昇等が主たる要因になっていると推察されます。**このため、これらの産業では、下期以降も円安進行や人手不足問題から一定程度の水準で倒産が続く可能性があるとみられています**（図表3-2参照）。

なお、2022年度上期の新型コロナウイルス関連倒産は、前年同期比36.3%の1,121件となりましたが、9月は過去最多の210件となっており、次第に増勢のピッチが上がってきています。上場会社の倒産はテラが8月に破産しており、コロナ禍での上場会社の倒産は3件となりました。ちなみに、リーマンショック時の上場会社の倒産件数は53件であり、コロナ禍での3件は極めて低位であったことがうかがわれます。**しかし、今後は想定以上の円安進行、コロナ禍でのゼロゼロ融資に関わる返済期限の到来、コロナ関連補助金の一巡、景気悪化に伴う売上高減少といった要因により、倒産件数が増えていくことが懸念されています。**

（図表3-1）倒産件数及び負債総額の推移

	倒産件数	前年比%	負債総額	前年比%
17年度上期	4,220	**0.1**	2,117,378	**219.7**
17年度下期	4,147	**-0.4**	966,347	**-25.0**
18年度上期	4,124	**-2.3**	837,569	**-60.4**
18年度下期	3,986	**-3.9**	781,162	**-19.2**
19年度上期	4,256	**3.2**	594,872	**-29.0**
19年度下期	4,375	**9.8**	669,860	**-14.2**
20年度上期	3,858	**-9.4**	599,119	**0.7**
20年度下期	3,305	**-24.5**	609,292	**-9.0**
21年度上期	2,937	**-23.9**	574,626	**-4.1**
21年度下期	3,043	**-7.9**	593,348	**-2.6**
22年度上期	3,141	**6.9**	1,742,085	**203.2**

（図表3-2）2022年度上期における産業別にみた倒産件数と負債総額の推移

	上期（4～9月）の倒産件数			上期（4～9月）の負債総額（百万円）		
	2021年度	2022年度	前年比%	2021年度	2022年度	前年比%
農・林・漁・鉱業	28	40	**42.9**	3,093	44,904	1,351.8
建設業	527	604	**14.6**	51,653	66,577	28.9
製造業	316	341	**7.9**	94,709	102,932	8.7
卸売業	388	387	**-0.3**	95,252	104,191	9.4
小売業	349	343	**-1.7**	34,774	68,711	97.6
金融・保険業	12	13	**8.3**	1,134	2,896	155.4
不動産業	110	104	**-5.5**	23,031	29,341	27.4
運輸業	114	162	**42.1**	13,684	45,242	230.6
情報通信業	107	114	**6.5**	17,242	14,632	-15.1
サービス業他	986	1,033	**4.8**	240,054	1,262,659	426.0
休廃業・解散合計	2,937	3,141	**6.9**	574,626	1,742,085	203.2

（出所）東京商工リサーチホームページ等より筆者作成。ちなみに、倒産は赤字・債務超過であり、休廃業・解散は黒字・資産超過と定義されている。

（1）我が国の倒産件数（負債総額1,000万円以上）は半期で4,000件程度で推移していたが、2020年度下期以降は3,000件前後で推移している。

（2）負債総額も減少傾向にあり、大型倒産の事例もみられなかった（22年度上期はマレリホールディングス・負債額1.1兆円が負債総額を押し上げた）。

（3）22年度上期は産業別では運輸業、建設業、製造業等で倒産件数が増加し、半期では2019年度下期以来5半期振りに前年比プラスとなった。

（4）22年度上期の最大負債額は、自動車部品大手のマレリホールディングス（旧カルソニックカンセイ）であり、経営破綻の理由は販売不信によるもの。

Ⅰ.ここがポイント（1）

定点観測 ⇒ 建設受注、住宅着工は順調だが一部に斑模様も

A) 建設受注は、**民間建築部門の好調で5カ月連続で増加**（図表4コメント）

B) **持家は9カ月連続マイナス、貸家は18カ月連続プラス**（図表4コメント）

C) **8月の東京都の人口は2カ月振りに転入超過となっており、都心部からの転出者が落ち着きつつある一方で転入者が増加！**（図表6コメント）

D) 小売売上高は、**コロナ禍前の水準をうかがう動き**（図表7コメント）

E) **旅客輸送量、ホテル稼働率は回復傾向に向かっている**（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）は全般的にポジティブな動きを示している**
  - **8月の建設工事受注は、5カ月連続プラスとなり、モメンタム（勢い）を改善させている**
  - **持ち家着工は9カ月連続マイナスであり、三大都市圏での落ち込みが大きくなっている！**
  - **貸家着工は18カ月連続プラスとなり、8月については三大都市圏での回復が目立っている**

- **消費活動は業態別差異はあるものの、コロナ禍前の水準をうかがう展開となっている？**
  - **百貨店業界では、富裕層効果で、都心店での化粧品、ブランド品、時計等の売上高が回復**
  - **一方、スーパー、ドラッグストア、ホームセンターでは、値上げに伴う買い控えが継続中？**
  - **外食業界では、値上げを嫌気して客数減少が継続している（テイクアウトは堅調）**

- **コロナ収束に向けて、家計支出などは増えているものの、賃金上昇が追いついていない印象？**
  - **勤労者世帯主収入は5カ月連続マイナスだったが、配偶者収入は７カ月連続で増加している**
  - **8月の家計支出は3カ月連続増加。教養娯楽費、保健医療費、交通通信費などが増えている**
  - **8月の東京都への人口流入超は2カ月振りに転入超過となり、転入者数は前年同月比で2桁増**

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）
	22年4月	22年5月	22年6月	22年7月	22年8月	
建設受注動向及び建築物価指数・工事原価の状況（前年比、%）						
大手50社建設工事受注高	30.5	19.5	**15.5**	**2.8**	**17.9**	8月は**5カ月連続プラス**となり、民間工事受注の回復によりモメンタムは大きく改善
（建築工事受注高）	49.8	37.4	**25.8**	**4.0**	**22.7**	8月は製造業からの受注高が前年比**51.2%増**、非製造業は**21.5%増と順調**
（土木工事受注高）	3.3	-8.8	**-5.0**	**0.3**	**5.8**	8月は国の機関からの受注が**16.3%減**、地方自治体は**55.7%減**と何れも低調
建設物価指数・オフィス	7.7	8.0	**8.4**	**7.7**	**8.7**	8月のオフィス・工事原価は労務不足も影響し、**コロナ禍で最大の伸び率を更新**
建設物価指数・工場	7.8	8.1	**8.2**	**7.5**	**7.9**	8月の工場・工事原価は仕様変更等が寄与し、やや伸び率が抑えられている印象
建設物価指数・マンション	6.5	7.3	**8.3**	**8.2**	**8.5**	8月のマンション・工事原価は前年比8.5%増と**コロナ禍で最大の伸び率を記録**
建設物価指数・住宅	13.3	13.2	**16.0**	**15.5**	**15.3**	8月の住宅・工事原価は木材製品、設備機器等の値上がりで**9カ月連続2ケタ増**
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	-8.0	-6.9	**-11.3**	**-14.1**	**-11.2**	住宅価格上昇の影響により**9カ月連続減少。三大都市圏の落ち込みが大きい**
貸家着工戸数	2.4	3.5	**1.6**	**1.5**	**8.9**	18カ月連続でプラス。**首都圏7.5%増、中部圏10.4%増、近畿圏9.3%増**
マンション着工戸数	17.7	-19.9	**11.8**	**-11.7**	**34.6**	8月は**首都圏26.1%増、近畿圏114.5%増、その他地域31.0%増と好調**
戸建て分譲着工戸数	7.4	0.9	**0.3**	**1.8**	**4.7**	旺盛な住宅需要を背景に**16カ月連続増。中部圏以外はプラス地域が広がる**
首都圏マンション供給戸数	16.1	-4.3	**-1.1**	**16.2**	**-40.1**	8月供給戸数は23区、都下、神奈川県の大幅減で**前年比4割減、単価も下落**
近畿圏マンション供給戸数	5.0	4.4	**-27.2**	**-29.5**	**0.9**	8月の供給戸数は**3カ月振りにプラスとなったものの低調に推移。単価は下落**

（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。2022年10月20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 22年4月	22年5月	22年6月	22年7月	22年8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	18.6	56.0	**11.6**	**9.4**	**25.4**	19年8月比では**11.0%減**。依然として衣料品の売上高回復基調が続いている
スーパー売上高	-0.3	-1.9	**-2.1**	**0.5**	**-1.4**	19年8月比では**0.8%減**。価格値上げに伴って飲食料品の買い控えが顕在化
コンビニ売上高	2.7	3.5	**4.2**	**3.4**	**5.2**	19年8月比では**1.8%減**。人流回復に伴い都心店の売上高も回復傾向を示す
家電量販店売上高	1.4	-3.3	**3.5**	**-3.3**	**-1.7**	19年8月比では**12.1%減**。AV家電、生活家電の売上高が低調に推移
ドラッグストア売上高	3.1	1.7	**3.4**	**6.8**	**5.4**	19年8月比では**15.6%増**。調剤医薬品、ビューティケア（含む化粧品）が伸長
ホームセンター売上高	-1.5	-3.9	**-0.7**	**-2.2**	**-1.1**	19年8月比で**4.3%減**。前年比ではカー用品、アウトドア用品、園芸品がプラス
通信販売売上高	-4.1	-4.4	**-1.2**	**-0.7**	**3.0**	19年8月比では**8.3%増**。家庭用品、食料品、健康食品等が安定的に伸長
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	1.23	1.24	**1.27**	**1.29**	**1.32**	求人数は**前年比14.7%増**。飲食・サービス・宿泊業からが**同51.1%増と急増**
完全失業率・%	2.5	2.6	**2.6**	**2.6**	**2.5**	**失業者数は14カ月連続減少。**非正規職員が7カ月連続で増加している
勤労者世帯主収入	-2.7	-2.7	**-2.9**	**-6.8**	**-3.4**	**世帯主収入は5カ月連続で減少したが**、**配偶者の収入は7カ月連続で増加**
パート・アルバイト時給	2.6	4.8	**4.8**	**3.2**	**6.5**	8月は前年比では**9カ月連続増加**。2021年1月以降では初めて1,100円台に
派遣社員の時給	-3.2	-2.4	**0.6**	**1.7**	**2.4**	8月は前年比で**3カ月連続増加**。クリエイティブ・エンジニアの時給は1,800円台に
家計消費支出	-1.7	-0.5	**3.5**	**3.4**	**5.1**	8月は**3カ月連続増加。教養娯楽費、保健医療費、交通通信費が2桁の増加**

（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10月20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 22年4月	22年5月	22年6月	22年7月	22年8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）	-1.3	-7.2	**8.9**	**1.0**	**2.7**	8月は**3カ月連続プラス**。経済産業省では、9月、10月ともに上昇を予測
機械受注（民需合計）	23.8	-9.0	**2.2**	**6.2**	**-5.0**	8月は**3カ月振りのマイナス**。化学工業、造船業、卸売・小売業が好調
機械受注（除く船舶・電力）	10.8	-5.6	**0.9**	**5.3**	**-5.8**	8月は**3カ月振りのマイナス**。製造業**10.2%増**、非製造業**21.4%減**と明暗
国内新車販売台数	-15.0	-16.7	**-15.8**	**-13.4**	**-13.3**	8月は**12カ月連続2桁減**。**三菱、スズキ、マツダ、スバルは前年比2ケタ増**
貿易統計・輸出額（金額）	12.5	15.8	**4.0**	**19.0**	**22.0**	8月は米国向け**34.9%増**、アセアン向け**36.5%増**、中国向け**13.4%増**
貿易統計・輸入額（金額）	28.3	48.9	**46.1**	**47.2**	**49.9**	8月は中東諸国と豪州からの輸入額が前年比倍増。**10カ月連続貿易赤字**
消費者物価指数（20年基準）	2.5	2.5	**2.4**	**2.6**	**3.0**	**9月速報も3.0%増、生鮮食料品を除く総合では31年振りに3.0%の伸び**
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	-2.2	15.1	**-0.2**	**7.4**	**17.6**	**2カ月連続のプラス**であり、19年8月比**1.1%増**、20年8月比**14.2%増**
東京都からの人口流出者	-5.9	10.1	**-3.1**	**-1.6**	**3.2**	**3カ月振りのプラス**であり、19年8月比**13.2%増**、20年8月比で**3.1%減**
東京都の人口流入超過人数	4,374	720	**289**	**-506**	**370**	8月は**2カ月振りの転入超過**。転出者が落ち着いている一方で転入者が増加
不動産登記件数	-10.1	7.2	**-3.2**	**-3.8**	**2.4**	8月は前年比では**3カ月振りにプラス**。19年8月比では**15.8%減と低調**
プライム市場株式売買代金	1.6	21.2	**21.8**	**16.9**	**7.9**	売買代金は堅調に推移。7月は19年比で**37.5%増**、20年比で**20.2%増**
日経平均株価（月末値）	26,848	27,280	**26,393**	**27,802**	**28,092**	インフレリスクの高まりと景気後退懸念により9月以降は調整局面に向かう

（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10月20日までに発表のもの。

※2022年9月1日現在の東京都の人口は1,403万7,143人（前月比207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36,900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）
	22年5月	22年6月	22年7月	22年8月	22年9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	89.2	15.6	**22.2**	**46.5**	**30.2**	19年9月対比では**11.0%減**。**伊勢丹新宿、三越銀座・日本橋店が牽引役**
松屋本店（銀座、浅草）	95.0	38.4	**31.0**	**42.7**	**37.6**	19年9月比では**7.4%減**。売場面積拡大で化粧品売上高が前年比53%増
そごう・西武	33.6	7.2	**12.5**	**18.4**	**13.8**	19年9月比では**24.8%減**。売上高は回復基調にあるものの回復力は弱い
高島屋	63.3	13.5	**10.6**	**23.4**	**20.1**	19年9月比では**22.6%減**。新宿店、大阪店、日本橋店以外は回復に遅れ
イオンリテール	2.2	-0.8	**1.0**	**1.3**	**3.0**	19年9月比では売上高**17.0%減**。買い控えの影響で生活必需品以外が低調
イトーヨーカ堂（SC計）	-2.7	-2.9	**-1.1**	**-3.4**	**0.1**	19年9月比では売上高**8.1%減**、客数**10.4%減**、客単価**2.6%増**と低調
ヤオコー（食品スーパー）	-1.9	-0.5	**2.5**	**-1.3**	**-1.0**	19年9月比では売上高**9.6%増**、客数**9.3%減**、客単価**20.7%増**
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	2.6	2.9	**3.6**	**4.7**	**0.4**	19年9月比では売上高**2.6%増**、客数**10.9%減**、客単価**15.2%増**
ファミリーマート	4.4	5.2	**3.7**	**4.9**	**2.1**	19年9月比では売上高**1.1%減**、客数**11.6%減**、客単価**11.8%増**
ローソン	3.0	2.3	**2.3**	**5.0**	**1.0**	19年9月比では売上高**3.9%減**、客数**15.8%減**、客単価**14.1%増**
ユニクロ（カジュアル）	17.5	-10.2	**6.4**	**14.9**	**11.0**	19年9月比では売上高**1.2%減**、客数**14.7%減**、客単価**15.9%増**
ワークマン（カジュアル）	2.3	14.1	**5.8**	**-4.0**	**-1.2**	19年9月比では売上高**11.2%増**、客数**12.6%増**、客単価**1.3%減**
青山商事（紳士服）	22.7	26.5	**20.7**	**21.7**	**27.3**	19年9月比では売上高**25.3%減**、客数**19.9%減**、客単価**6.8%減**

（出所）各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2022年10月20日までに発表のもの。（注記）ユニクロ売上高は既存店及びEコマース売上高。

（注記）ドン・キホーテはPPHI（Pan Pacific International Holdings）が月次会社基準を変更したため、7月統計より食品スーパー大手のヤオコーを採用。

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）
	22年5月	22年6月	22年7月	22年8月	22年9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	-1.1	-1.7	**1.4**	**-0.3**	**-1.0**	2021年10月の経営統合後、**売上高がプラスとなったのは本年7月のみ**
ウエルシアHD	0.1	1.6	**4.8**	**4.5**	**4.1**	19年9月比では売上高**0.2%減**、客数**4.6%減**、**客単価4.6%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	22.0	26.1	**18.0**	**26.1**	**31.4**	19年9月比では売上高**18.3%減**、客数**25.1%減**、客単価**8.9%増**
サイゼリヤ	38.8	36.1	**24.0**	**38.4**	**47.6**	19年9月比では売上高**10.9%減**、客数**16.9%減**、客単価**7.3%増**
ロイヤルホスト	30.7	27.0	**21.6**	**31.9**	**35.5**	19年9月比では売上高**3.7%減**、客数**17.2%減**、客単価**16.1%増**
マクドナルド	5.1	10.2	**8.1**	**3.3**	**4.9**	19年9月比では売上高**27.9%増**、客数**1.8%減**、客単価**30.2%増**
ケンタッキー	-15.8	-5.4	**-2.7**	**-5.7**	**-5.1**	19年9月比では売上高**20.2%増**、客数**10.2%増**、客単価**9.0%増**
モスバーガー	-6.0	1.8	**11.5**	**5.8**	**2.5**	19年9月比では売上高**20.6%増**、客数**0.8%減**、客単価**21.5%増**
すき家	6.3	9.2	**7.4**	**8.1**	**13.4**	19年9月比では売上高**14.9%増**、客数**1.9%増**、客単価**13.0%増**
吉野家	9.8	6.3	**10.5**	**-0.6**	**2.2**	19年9月比では売上高**5.2%減**、客数**14.4%減**、客単価**11.6%増**
松屋フーズ	7.8	10.9	**12.1**	**12.3**	**10.5**	19年9月比では売上高**12.3%減**、客数**24.6%減**、客単価**16.4%増**
ほっともっと	-4.1	-0.7	**2.6**	**1.7**	**-1.2**	19年9月比では売上高**10.5%増。**傘下のやよい軒は**前年比27.6%増**
トリドール（丸亀製麺）	14.5	7.5	**2.1**	**18.6**	**10.2**	19年9月比では売上高**0.7%増**、客数**10.8%減**、客単価**12.7%増**

（出所）各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2022年10月20日までに発表のもの。（注記）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。

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 22年4月	22年5月	22年6月	22年7月	22年8月	現状に関するコメント（現状認識及び特徴点）
交通機関の利用状況（前年比、%）						
新幹線輸送量（JR東海）	62.0	158.0	**94.0**	**61.0**	**61.0**	19年8月比では**37%減**、9月速報は21年比**112%増**、19年比では**32%減**
JR東日本定期外収入	52.2	81.7	**59.5**	**43.1**	**67.5**	19年8月比で**37.3%減**。定期収入は21年比**7.3%増**、19年比**21.7%減**
小田急線定期外収入	16.5	35.5	**23.7**	**14.0**	**29.2**	19年8月比では運賃収入は**22.6%減**、輸送人員（定期外）は**19.8%減**
国内線旅客数・ANA	61.4	134.0	**133.2**	**103.7**	**114.5**	19年8月比では**29.8%減**。座席利用率は67.5%と回復基調を示している
国際線旅客数・ANA	419.6	446.1	**402.3**	**408.4**	**361.1**	19年8月比で**62.9%減**。貨物重量は19年比**1.8%減**、21年比**10.7%減**
パーク24売上高・前年比	5.7	15.1	**8.7**	**4.3**	**10.1**	**5カ月連続プラス**となり徐々に復調傾向が継続している。19年比では**10.6%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	84.1	266.0	**270.6**	**187.3**	**127.5**	19年8月比では**40.0%減**。10月以降はコロナ感染収束に伴い需要が急回復
海外旅行取扱高・日本人	218.4	388.4	**393.0**	**572.8**	**521.8**	19年8月比で**83.0%減**。10月からは入国制限緩和により大幅増加の見込み
※ リゾートホテル稼働率	36.1	40.7	**41.2**	**46.3**	**54.9**	回復傾向にあり、コロナ禍では初の50%台を回復。愛媛県、沖縄県は60%超
※ ビジネスホテル稼働率	55.5	54.1	**56.3**	**58.0**	**58.0**	青森県、北海道、岩手県、徳島県、長野県では好況とされる70%超を記録
※ シティホテル稼働率	45.1	48.0	**49.3**	**48.7**	**59.8**	大分県、岩手県、和歌山の**稼働率は繁忙水準である70%超にまで回復**
※ 旅館稼働率	28.3	33.6	**32.4**	**32.9**	**40.6**	北海道、香川県、東京都、宮崎県の稼働率が比較域高いが**50%未満の水準**
訪日外国人旅行者数	1,185.4	1,364.9	**1,201.5**	**183.0**	**555.2**	9月速報は206,500人。21年比では**10.6倍と急増**、19年比では**90.9%減**。

（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10月20日までに発表のもの。

早耳 地獄耳 馬耳東風

【ハラスメントの横行が社会を不安定にする？】

昨今、「〇〇ハラスメント」という言葉をよく耳にするようになりました。「ハラスメント（harassment）」とは、嫌がらせ、いじめ、苦しめる、悩ませる、迷惑、困惑といった意味を持つ英語ですが、現在の日本では一般的な用語として幅広く使われています。なかでも、パワーハラスメントはハラスメントの代表的なものとされており、今日において、自治体から警察、学校、企業まで、パワハラのニュースを聞かない日はありません。パワハラとは、「強い立場の者が、その力を利用して、より低い立場の者に嫌がらせやいじめを行う職場のいじめ」を意味します。

それでは、ハラスメントを放置していると企業はどうなるのでしょうか。まず、法的責任を問われることになります。さらに、モチベーションの低下によって、定職率が低下し、離職率が増えることになります。優秀な人材ほど早く見切りをつけて辞めてしまうかもしれません。優秀な人材が減ると、業績の悪化が始まるかもしれません。**昨今では、SNSなどによる内部告発もあるので、企業イメージが低下し、取引先との関係や採用活動にも悪影響を及ぼすかもしれません。ハラスメントが横行し、放置している企業で働きたいという人は少なく、取引先もトラブルに巻き込まれたくないので取引見直しを検討する可能性があります。**

それではハラスメントの無い社会を目指すにはどうしたら良いのでしょうか。ハラスメント根絶は、法制度を整えるだけで済む話ではありません。社会全体が、上下関係に縛られないフラットな関係性を持って、失敗を許せる寛容な社会を目指すことが必要なのだと思います。どんな場面でも相手をリスペクトして、**様々な分野で自分の意思で生活できる社会の実現こそが新たなイノベーション開発、企業改革、社会の変革に繋がるのだと考えられます。今まさに我々は、寛容な社会を目指すのか、息苦しくギスギスした社会を許容するのかという選択に迫られているのだと思います。**

Ⅱ.ここがポイント（2）

景気ウォッチャー調査 ⇒ 9月調査はコロナ感染減少により回復傾向へ

A) **コロナ感染者数の減少により家計動向が改善傾向に**（図表10コメント）

B) **なかでも、飲食関連は前月比19.6ポイント向上…**（図表10コメント）

C) **サービス関連、住宅関連も底入れの傾向を示している**（図表10コメント）

D) **一方、企業動向は円安、コスト増の影響で前月比低下**（図表10コメント）

E) **雇用動向は、求人側（企業）と求職者側とのミスマッチが継続している**

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	コロナ禍前のピーク		コロナ禍のボトム		コロナショック（月次動向）						
	17年11月	17年12月	20年3月	20年4月	22年4月	22年5月	22年6月	22年7月	22年8月	22年9月	（前月差）
景気の現状判断DI	↗ **54.1**	↘ 53.9	↓ **14.2**	↘ **7.9**	↗ 50.4	↗ 54.0	↘ 52.9	↘ **43.8**	↗ **45.5**	↗ **48.4**	2.9
家計動向調査	↗ **52.7**	↘ 52.3	↓ **12.6**	↘ **7.5**	↗ 49.6	↗ 53.8	↘ 53.4	↓ **42.6**	↗ **43.8**	↗ **48.8**	5.0
小売関連	↗ **52.6**	↘ 52.5	↓ **16.0**	↘ **10.5**	↗ 47.7	↗ 50.2	↘ 49.5	↘ **43.3**	↗ **44.7**	↗ **47.6**	2.9
飲食関連	↗ **51.3**	↘ 51.1	↓ **0.7**	↘ **-3.1**	↗ 52.8	↗ 62.2	↘ 62.0	↓ **30.8**	↗ **37.1**	↗ **56.7**	19.6
サービス関連	↗ **53.5**	↘ 52.2	↓ **7.4**	↘ **3.5**	↗ 53.5	↗ 60.1	↗ 61.1	↓ **44.3**	↗ **44.6**	↗ **50.3**	5.7
住宅関連	↘ 51.4	↗ 52.8	↓ **19.0**	↘ **9.4**	↗ 45.7	↗ 48.2	↘ 44.2	↘ **40.9**	↘ **39.4**	↗ **44.1**	4.7
企業動向調査	↘ 55.3	↗ 55.7	↓ **19.2**	↘ **9.9**	↗ 47.4	↗ 50.4	↘ 48.0	↘ **44.3**	↗ **47.5**	↘ **45.5**	-2.0
製造業	↘ 54.8	↗ 56.9	↘ 21.7	↘ **12.1**	↗ 47.9	↗ 48.4	↘ 46.2	↘ **44.1**	↗ **47.0**	↘ **44.1**	-2.9
非製造業	↘ 55.8	↘ 54.5	↓ **17.5**	↘ **8.3**	↗ 47.1	↗ 52.0	↘ 49.7	↘ **44.8**	↗ **48.0**	↘ **46.8**	-1.2
雇用関連	↗ **61.3**	↘ 60.7	↓ **13.6**	↘ **6.3**	↗ 62.6	↗ 62.9	↘ 59.6	↘ **50.7**	↗ **52.5**	↘ **52.0**	-0.5

景気判断理由の概要（コメント）　　印の見方：◎良、○やや良、□不変、▲やや悪、×悪

【旅行代理店】◎10月から全国旅行支援が開始されること、海外からの個人旅行が解禁されるなどプラス要因が多々あるので旅行需要の増加に大いに期待している（家計動向）

【居酒屋】◎来客1組当たりの人数が増えており、団体予約も若干ではあるが増えてきている。1～2人で席が埋まるのと、4～5人で埋まるのとでは賑わい方が違う（家計動向）

【電気機械器具製造業】▲10月以降も鋼材値上げの話があり、値上げ幅も3～5割となっている。価格転嫁せざるを得ない状況であり、今後、販売に影響が出る見通し（企業動向）

【食料品製造業】×仕入れ価格は全て上がり、販売価格に転嫁できていない。同業では、価格転嫁出来ないことを理由に廃業するところも増えてきている（企業動向）

【職業安定所】□新規求人数は、飲食、宿泊業を中心に大幅に改善している。一方、給与水準の見直しは進んでおらず、求職者側の希望とのミスマッチが継続している（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10月11日に発表。**コメントは、2022年9月以降の先行きに対する内容を重点的に紹介している。**

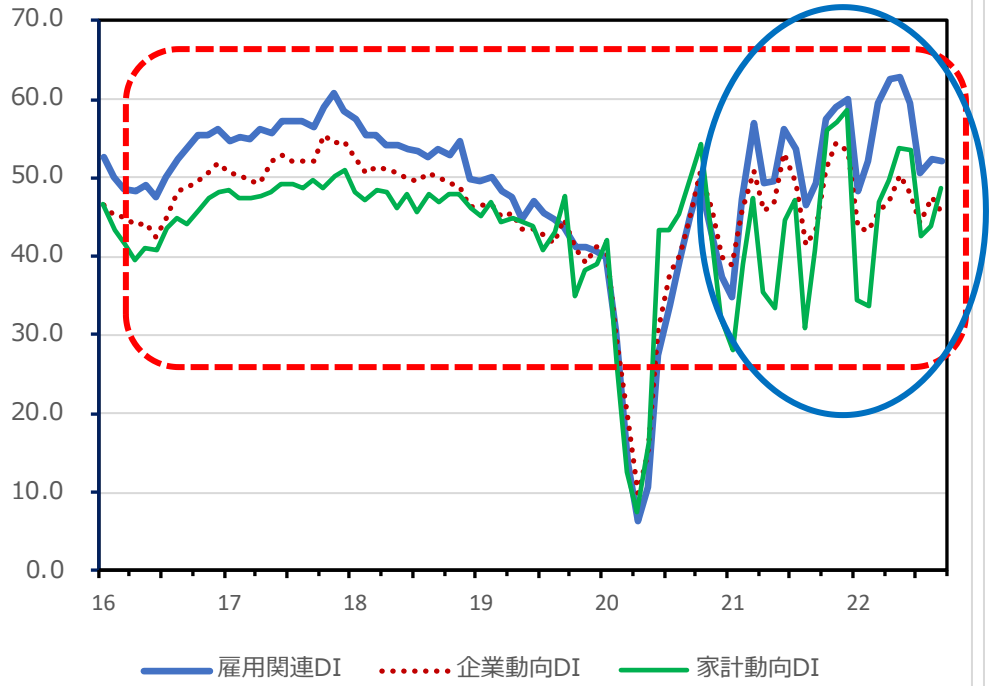
（注記）↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↓印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

1）9月の景気ウォッチャー判断DIは家計動向は改善したが、企業動向、雇用関連は僅かながら悪化した。

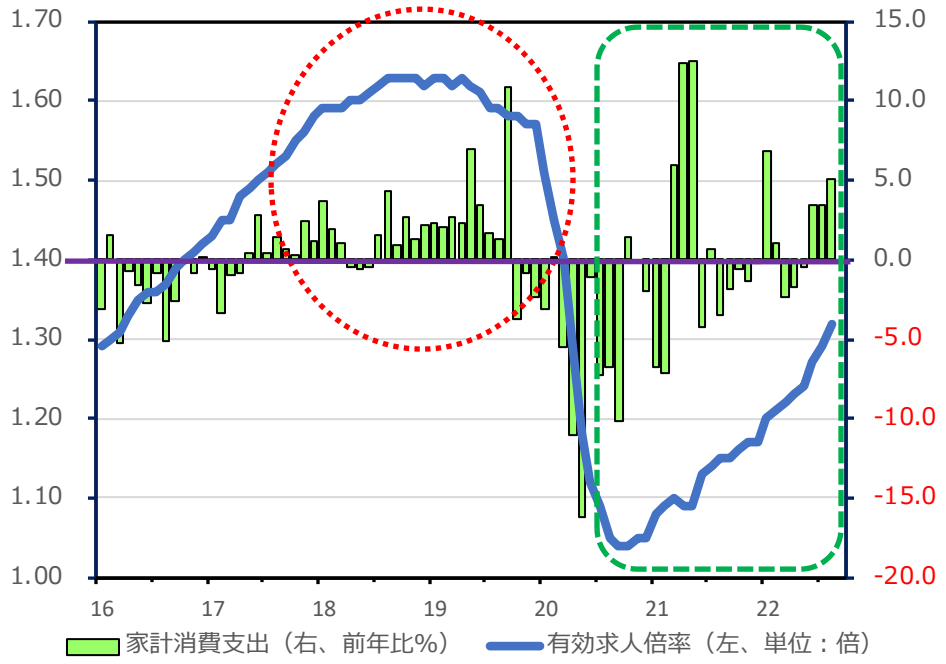
2）家計動向では、コロナ感染者数がピークから減少傾向に向かったことから飲食関連DIが大きく改善した

3）一方、企業動向は、物価上昇リスクの高まり、半導体不足、人手不足から全体として悪化傾向を示した

（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10月19日までに発表のもの。

Ⅱ-2. Coffee Time

【地価の回復傾向は本物なのか！？】

9月に発表された「令和4年の都道府県地価調査」によると、**経済活動の正常化が進むなかで、新型コロナウイルス感染症の影響等により弱含んでいた住宅・店舗等の需要は回復傾向にあり、地価動向は全国平均で住宅地、商業地とも上昇に転じました。特に、住宅地では、東京圏、名古屋圏、地方四市等を中心に地価の回復傾向が全国的に進んだことがうかがわれます。**

三大都市圏の住宅地では、東京圏、名古屋圏が2年連続で上昇率し上昇率が拡大、大阪圏では3年振りに下落から上昇に転じました。また、商業地では、東京圏、名古屋圏で上昇が継続し上昇率が拡大、大阪圏では2年振りに下落から上昇に転じました。一方、地方圏では、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）で、住宅地、商業地何れも上昇が継続しましたが、地方四市を除くその他の地域では、住宅地、商業地ともに下落が継続しています（図表13-1参照）。コロナ禍での地価が上昇に転じたのは、**世界的なカネ余りに伴う流動性増大によって不動産市場への資金流入が続いていたことが大きく影響したものとみられます。但し、2022年に入ってからの米国の金利上昇世界的に流動性縮小の可能性が出ていることから、今後とも地価上昇が継続するのかについては懐疑的に見方も出てきていることに注意しなければなりません。**

ここで、令和4年における半年ごとの地価変動率をみると、住宅地、商業地ともに前半（令和3年7～12月）よりも後半（令和4年1～6月）のモメンタム（勢い）が改善していることがわかります。但し、地方四市の住宅地は前半、後半ともにほぼ同率、地方四市の商業地は後半に伸び率がやや鈍化しています。全体としてみると、住宅地より商業地の上昇率が高く、下落地点も各地で減少傾向を示しています。また、**令和4年の地価の下落地点は、前年比で大きく減少しており、地価回復が全国的に波及し始めているとみられています。**

（図表13-1） 令和4年都道府県地価調査・全用途平均

（単位：前年比、%）

	2013年 H25調査	2014年 H26調査	2015年 H27調査	2016年 H28調査	2017年 H29調査	2018年 H30調査	2019年 R元調査	2020年 R2調査	2021年 R3調査	**2022年 R4調査**
全　国	-1.9	-1.2	-0.9	-0.6	-0.3	0.1	0.4	-0.6	-0.4	**0.3**
三大都市圏	-0.1	0.8	0.9	1.0	1.2	1.7	2.1	0.0	0.1	**1.4**
東京圏	0.1	0.9	1.0	1.1	1.3	1.8	2.2	1.0	**0.2**	**1.5**
大阪圏	-0.3	0.4	0.6	0.8	1.1	1.4	1.9	0.0	-0.3	**0.7**
名古屋圏	0.7	1.0	1.1	1.1	1.2	1.5	1.9	-0.8	0.5	**1.8**
地 方 圏	-2.6	-1.9	-1.5	-1.2	-0.9	-0.6	-0.3	-0.8	-0.6	**-0.2**
地方四市			2.4	4.0	4.6	5.8	6.8	4.5	**4.4**	**6.7**
その他			-1.7	-1.4	-1.1	-0.8	-0.5	-1.0	-0.8	**-0.4**

(出所)国土交通省資料より作成。(注記)地方四市とは、札幌市・仙台市・広島市・福岡市。空欄は非開示。

（図表13-2） 令和4年都道府県地価調査・半年ごとの地価変動率と下落地点の割合

【住宅地】　【商業地】　（単位：前年比・構成比、%）

	令和4年の住宅地の地価変動率			下落地点の構成比		令和4年の住宅地の地価変動率			下落地点の構成比	
	前半	後半	年間	R3調査	**R4調査**	前半	後半	年間	R3調査	**R4調査**
全　国	0.6	0.9	1.6	55.4	**48.1**	0.5	1.1	1.6	54.9	**42.1**
三大都市圏	0.6	1.0	1.6	32.4	**18.5**	0.7	1.5	2.2	34.7	**9.1**
東京圏	0.7	1.1	1.8	30.3	**14.2**	0.7	1.4	2.1	33.4	**7.7**
大阪圏	0.3	0.5	0.8	38.5	**28.7**	0.2	1.6	1.9	40.6	**10.5**
名古屋圏	1.0	1.1	2.4	29.5	**17.6**	1.1	1.5	2.6	30.8	**12.3**
地 方 圏	0.7	0.9	1.6	64.4	**59.8**	0.3	0.6	0.9	63.6	**56.0**
地方四市	2.8	2.9	5.8	5.4	**5.4**	3.6	3.3	7.0	4.4	**2.2**
その他	0.5	0.7	1.2	66.3	**61.6**	0.0	0.3	0.3	66.3	**58.8**

(出所)国土交通省資料より作成。(注記)地方四市とは、札幌市・仙台市・広島市・福岡市。

Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～

- 11月　3日（木・祝）：文化の日 ⇒ 皇居で文化勲章の親授式が行われます。戦前は明治天皇の誕生日でした。
- 11月　8日（火）：ロシア革命記念日 ⇒ 1917年、ロシア革命でソビエト連邦が樹立されました。当時の指導者はウラジーミル・レーニン氏、現在の指導者はウラジーミル・プーチン氏。歴史は繰り返されるでしょうか。
- 11月　9日（水）：119番の日 ⇒ 11月に入ると空気が乾燥してくるために火災が起こりやすくなりますね。日頃から防災意識を高めて、防災グッズ、防火対策を見直しておきましょう。
- 11月15日（月）：七五三の日 ⇒ 3歳で言葉を理解し、5歳で知恵がつき、7歳で乳歯が生え替わる、という子供の成長の節目の歳を祝う日です。今日では、11月15日にこだわらず、10～11月の間に行われています。
- 11月23日（水・祝）：勤労感謝の日 ⇒ 天皇が新しく収穫した新穀を食べて、その年の収穫を感謝する日。
- 11月27日（土）：ノーベル賞制定記念日 ⇒ 日本は非欧米諸国のなかで最も多い28名の受賞者を輩出。21世紀に入ってからは自然科学部門の国別では日本は米国に次ぐ世界第2位の受賞者数を誇っています。

- 11月が旬の食材：マグロ、サクラエビ、ししゃも、白菜、ほうれん草、ブロッコリー、長芋、キウイ、ざくろ、ラフランス（西洋梨）。寒い冬に向けて、栄養価の高い食材を堪能して体調管理に努めましょう。
- サクラエビ：春と秋の年に２回旬があり、秋は11月ごろから旬を迎えます。とくに、秋のサクラエビは、殻が柔らかく、カルシウムが豊富なため、生食で食べるのもお勧めです。また、かき揚げにしたり、パスタに入れたりするととても美味しくいただけます。

Ⅲ.ここがポイント（3）

資本市場と実体経済 ⇒ 株式市場は戻り高値を試す展開？

A) 建築着工は、**物流倉庫や生産施設の拡大が牽引**（図表14コメント）

B) 小売売上高は、**百貨店が好調の東京都が牽引**（図表15コメント）

C) 日経平均は、**円安、景気悪化懸念で調整局面へ**（図表19コメント）

D) 有効求人倍率は、全体として改善傾向にあり、雇用環境は堅調

E) 政策の優先課題は、物価高対策＞景気回復対策＞雇用対策の順番か？

Ⅲ-1.ニッチな視点：地域別にみた経済動向、株式市場の動き

- 円ドル相場は10月20日に32年振りに150円台を付けるなど一段の円安が進んでいます。円安は輸出企業にとってプラスに作用しますが、インバウンド再開によって外国人観光客による国内消費の押し上げが期待されています。**10月11日の入国制限撤廃によって、外国人観光客が大きく増えていますが、円安進行によって我が国の消費財に対する割安感が一段と台頭し、小売店舗や観光地での「爆買い」が期待されています。**為替水準の見方についてはいろいろな議論がありますが、少なくとも消費喚起は景気回復の呼び水になるといえそうです。一方、**我が国の9月の企業物価指数（企業間取引おける物価指数）は市場予想を大きく上回り、前年同月比9.7%増と19カ月連続上昇しました。また、9月の消費者物価指数（生鮮食料品を除く総合指数）は31年振りに3%台の上昇を示しました。いよいよ本格的な物価上昇局面へと入りつつある印象です。**

- 地域別にみた実体経済（全体的にネガティブな傾向が出始めている？）（図表14～16）
  - **住宅着工は、持ち家は落ち込みが続いているものの、貸家、分譲住宅は堅調に推移している**
  - **消費動向は、全体としては回復傾向だが、業態によって回復度合いに温度差がみられる**
  - **家計収入は、地域によるバラつきが大きく、8月に大きく増えた地域は配偶者収入の増加が寄与**

- 日本及び米国の株式市場動向（日米ともに株価は調整局面入れを示している？）（図表17～20）
  - **日経平均は、想定以上の円安進行、景気後退、企業収益悪化を嫌気して下値模索の展開となっている**
  - **米国株は、金利上昇リスクの継続、景気後退局面入りを警戒して大幅な調整局面が継続している**

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	2019年度	2020年度	2021年度	20年12月	21年3月	21年6月	21年9月	21年12月	22年3月	22年6月	22年7月	22年8月
建築着工床面積（前年比、%）												
宮城県	-19.9	-1.8	11.3	-21.3	34.6	-3.8	37.9	73.6	-25.4	**-0.2**	**-11.7**	**19.8**
茨城県	20.9	-21.3	84.5	-29.6	-1.2	-11.1	54.7	138.5	71.2	**8.6**	**41.0**	**-12.6**
埼玉県	4.5	-6.2	-3.9	-23.2	5.4	-2.8	5.0	21.8	-11.6	**6.2**	**-3.9**	**52.5**
千葉県	-4.1	-1.1	21.7	2.8	37.2	91.0	-15.4	-10.3	-10.5	**-41.8**	**72.8**	**2.1**
東京都	-0.2	-14.5	28.4	-45.6	-10.5	-1.6	-39.8	60.8	-14.9	**-11.3**	**-9.3**	**-11.0**
神奈川県	11.7	3.8	-16.7	-0.9	94.8	14.9	-31.3	21.0	-54.4	**54.5**	**-10.3**	**34.6**
全国	-4.7	-8.5	7.1	-11.4	6.1	9.3	-1.2	16.1	-6.2	**1.8**	**5.5**	**9.2**
新設住宅着工戸数（前年比、%）												
宮城県	-16.6	-10.8	14.8	-12.8	15.8	-14.6	21.0	42.2	18.2	**-6.3**	**10.5**	**25.4**
茨城県	-10.5	-7.8	18.4	-1.7	0.6	5.7	26.6	-5.4	28.9	**-1.4**	**7.9**	**13.1**
埼玉県	-14.2	-3.5	7.2	-6.7	9.7	-0.5	-1.8	5.9	16.5	**-2.6**	**-12.5**	**23.3**
千葉県	-6.3	-2.8	6.5	3.5	7.2	22.5	-7.9	5.8	-11.1	**-0.9**	**11.6**	**8.9**
東京都	-8.6	-1.8	0.9	-14.1	9.4	0.5	-17.1	6.6	-3.5	**-5.5**	**-7.1**	**2.1**
神奈川県	-3.9	-12.8	6.3	-10.8	8.3	17.2	-4.4	34.3	3.1	**-9.3**	**31.6**	**-2.5**
全国	-7.3	-8.1	6.6	-9.0	1.5	7.3	4.3	4.2	6.0	**-2.2**	**-5.4**	**4.6**

（出所）国土交通省データ等により作成。2022年10月20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）8月の建築着工床面積は、引き続きイーコマース関連の物流倉庫や生産施設など大型案件の着工が寄与し、全体を押し上げている

（2）8月の新設住宅着工戸数は、貸家及び分譲住宅（マンション）の着工増により全国的に前年比プラスとなった地域が広がった

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	2019年度	2020年度	2021年度	20年12月	21年3月	21年6月	21年9月	21年12月	22年3月	22年6月	22年7月	22年8月
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	-1.5	-2.6	-0.6	-0.1	-2.4	-2.7	-3.4	-1.3	-1.4	**-1.8**	**0.5**	**0.1**
茨城県	-0.1	6.2	0.6	4.1	1.8	-2.9	1.5	0.5	1.2	**-0.9**	**2.1**	**-1.8**
埼玉県	-0.8	3.4	1.6	3.1	-0.5	-2.5	0.8	-0.2	0.5	**-1.6**	**1.9**	**-0.6**
千葉県	0.1	0.6	1.8	0.2	1.3	-2.6	0.2	0.3	1.1	**-1.2**	**1.9**	**1.0**
東京都	-2.9	-14.7	6.0	-9.4	5.0	0.4	0.8	4.7	5.4	**5.2**	**7.8**	**13.2**
神奈川県	-2.5	-2.1	2.4	-1.1	2.5	1.9	0.3	-0.1	-0.3	**-0.3**	**1.5**	**0.4**
全国	-1.6	-5.1	1.9	-3.4	2.9	-2.3	-1.3	1.4	1.5	**1.3**	**2.8**	**3.8**
家計消費支出・市区単位・二人以上世帯（前年比、%）												
仙台市	0.6	-4.1	7.3	-7.9	18.1	5.5	2.8	6.4	24.0	**15.4**	**7.9**	**3.9**
水戸市	-1.3	-4.3	0.5	-0.8	23.3	-11.5	-23.6	11.9	-0.2	**9.9**	**17.8**	**3.0**
さいたま市	4.1	-3.3	-3.5	-8.2	-11.4	-24.1	4.4	1.4	8.1	**37.5**	**15.6**	**3.3**
千葉市	-4.3	-1.2	2.7	0.2	-11.1	-2.9	-2.5	8.6	-16.7	**12.9**	**-8.9**	**24.2**
東京都区部	1.9	-2.3	-0.7	12.0	17.5	-7.8	-1.2	-7.2	-15.4	**-3.1**	**5.5**	**12.9**
横浜市	2.1	-3.8	1.4	-16.6	-14.8	-3.5	25.6	6.1	12.6	**8.4**	**-15.5**	**-5.6**
全国	2.1	-5.3	0.4	-2.0	6.0	-4.9	-1.7	0.7	-0.8	**6.4**	**6.6**	**8.8**

（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10月20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）8月の小売売上高は全国ベースで11カ月連続プラス。なかでも、百貨店売上高が好調に推移している東京都が牽引している

（2）8月の消費支出で、千葉市、東京都区部が大幅に増加したのは、外出機会の増加で教養娯楽費、交際費などが大きく増えたため

Ⅲ-4.地域別経済統計③：有効求人倍率、家計実収入

（図表16）主な地域別経済統計の推移 ～ ③雇用所得環境 ～

都県名	2019年度	2020年度	2021年度	20年12月	21年3月	21年6月	21年9月	21年12月	22年3月	22年6月	22年7月	22年8月
有効求人倍率・受理地別・季調値（水準、%）												
宮城県	1.57	1.20	1.33	1.14	1.24	1.30	1.36	1.31	1.37	**1.37**	**1.38**	**1.40**
茨城県	1.58	1.27	1.38	1.19	1.32	1.39	1.37	1.34	1.45	**1.51**	**1.51**	**1.51**
埼玉県	1.28	0.94	0.94	0.85	0.91	0.96	0.94	0.93	0.96	**1.05**	**1.07**	**1.07**
千葉県	1.29	0.90	0.86	0.83	0.84	0.87	0.85	0.84	0.90	**1.00**	**0.99**	**0.99**
東京都	2.05	1.27	1.22	1.18	1.17	1.17	1.22	1.23	1.34	**1.44**	**1.53**	**1.59**
神奈川県	1.15	0.80	0.80	0.75	0.76	0.79	0.79	0.78	0.82	**0.90**	**0.91**	**0.92**
全国	1.55	1.10	1.16	1.05	1.10	1.13	1.15	1.17	1.22	**1.27**	**1.29**	**1.32**
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	8.2	-4.5	9.0	-12.3	5.3	8.5	10.9	9.1	21.6	**38.7**	**-11.2**	**2.0**
水戸市	-3.5	3.7	3.8	-6.9	-0.8	-15.0	38.9	15.5	-15.5	**-17.8**	**-5.4**	**-11.7**
さいたま市	20.3	-6.7	-0.0	-17.0	4.6	4.9	-1.1	0.6	16.6	**26.8**	**30.0**	**32.9**
千葉市	5.8	1.7	-1.0	-6.4	-1.7	-10.5	-5.1	13.3	-8.9	**36.1**	**-27.3**	**17.0**
東京都区部	5.6	4.8	1.6	11.1	2.6	16.5	3.3	-17.0	-14.2	**-8.8**	**-18.5**	**-0.1**
横浜市	6.5	4.4	-3.6	-3.8	-19.7	-21.7	0.8	13.0	32.6	**12.3**	**-7.5**	**5.7**
全国	4.6	0.1	2.6	-3.6	-2.1	5.9	3.4	2.3	3.0	**1.2**	**-2.1**	**1.6**

（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10月20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改善傾向にあるが、8月の首都圏では千葉県、神奈川県が依然として1倍割れでありネガティブな状況

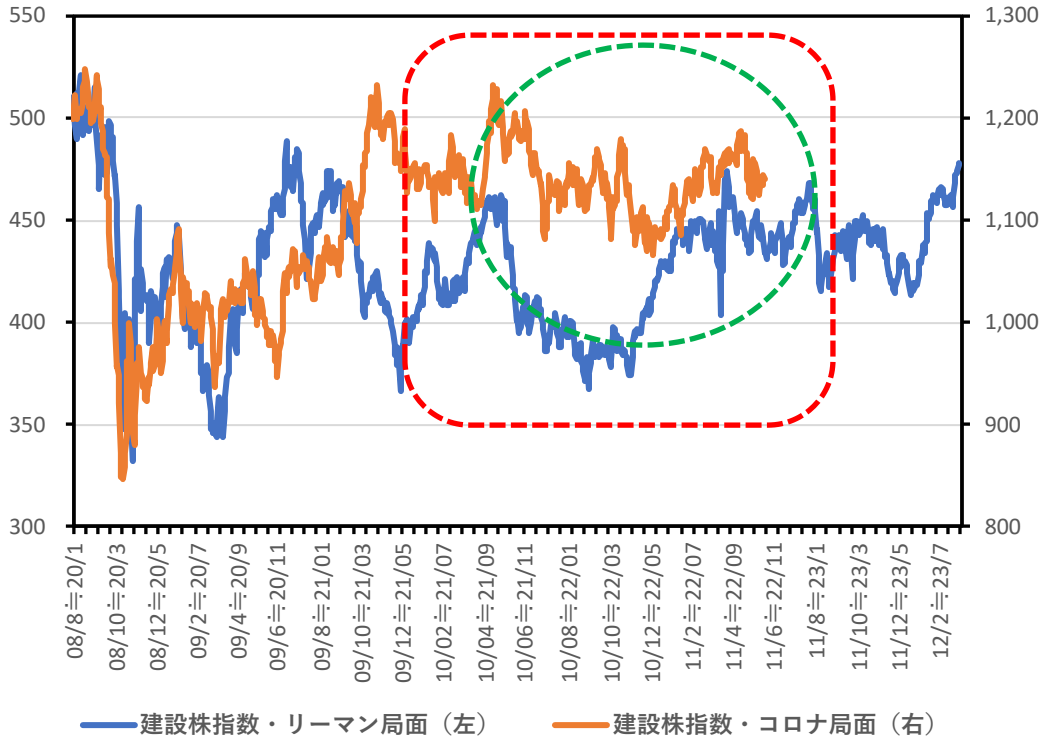
（2）8月の家計実収入は、全国平均では2カ月振りにプラス転換。さいたま市、千葉市で大きく増えたのは配偶者収入の増加が寄与

Ⅲ-5.株価指数の推移①：建設株指数、不動産株指数

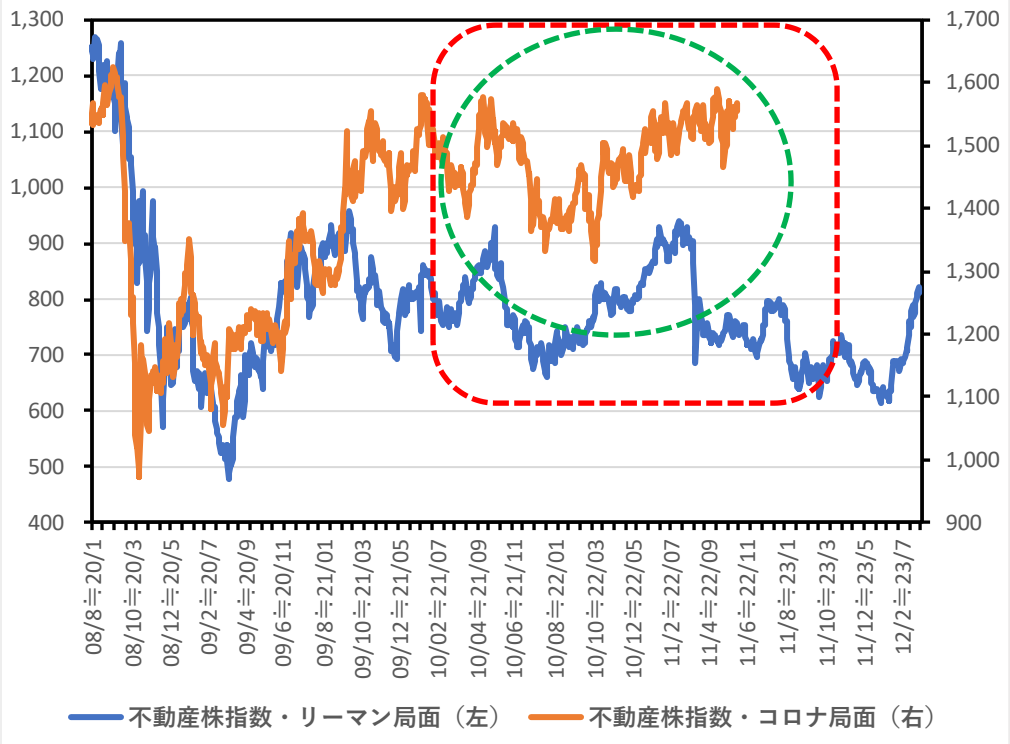
1）建設株は、景気後退、企業収益悪化を嫌気して上値の重い展開。第2四半期決算に注目したい？

2）不動産株は、足元はピーク感もあるものの、インフレ期待から下値切り上げの展開となっている？

（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



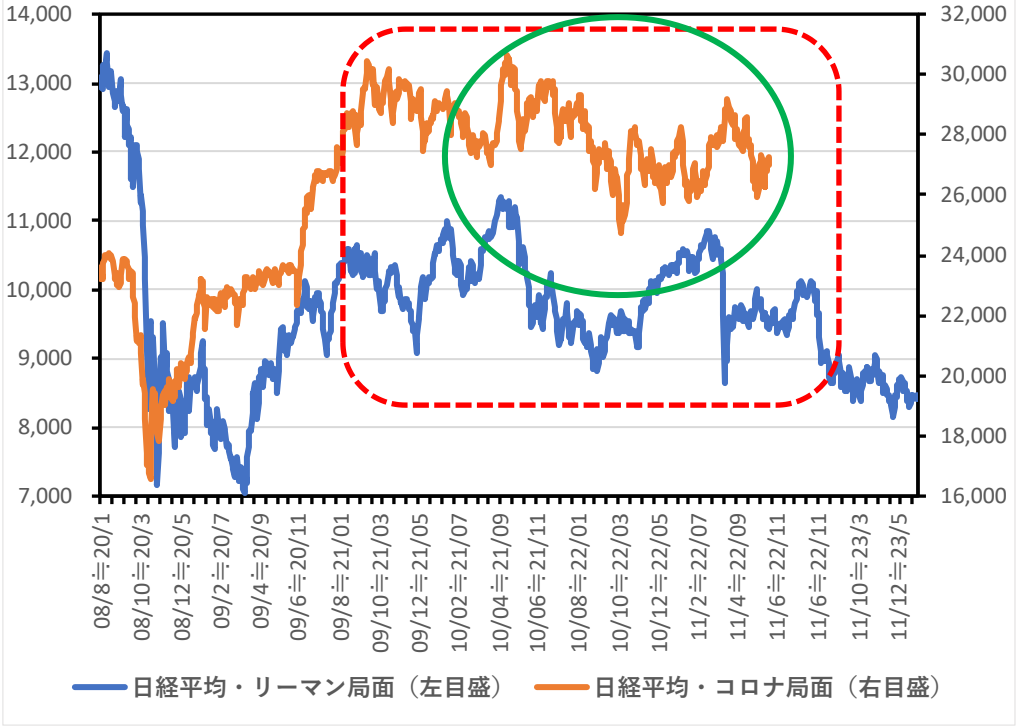
（出所）取引所データより筆者作成。東証業種別指数。10月20日終値ベース。

Ⅲ-6.株価指数の推移②：日経平均株価、ニューヨークダウ

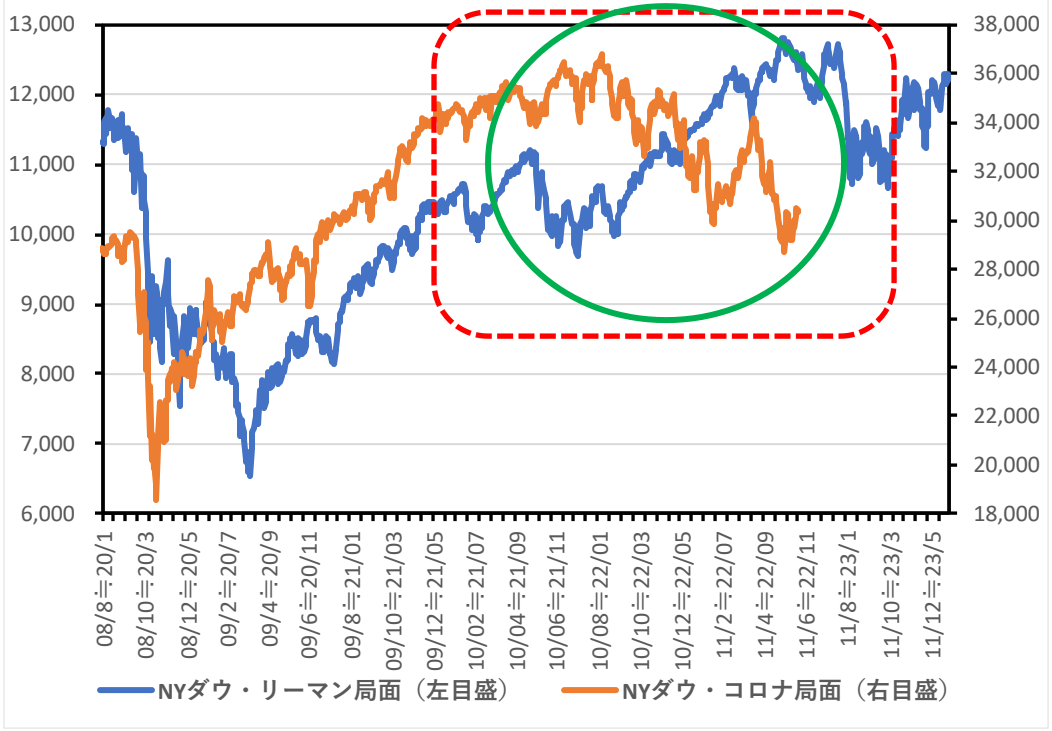
1）日経平均は、想定以上の円安進行、景気後退、企業収益悪化を嫌気して下値模索の展開となっている

2）米国株は、金利上昇リスクの継続、景気後退局面入りを警戒して大幅な調整局面が継続している

（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。10月20日終値ベース。

Ⅲ-7.専門用語の解説コーナー 🕮 🕮 🕮

- **人手不足（企業経営を続けるうえで必要な従業員が不足し事業が行えない状況になること）・3ページ参照**

　人手不足が進むと、製品やサービスに対する需要に対して、生産や提供を行う企業側の供給が間に合わないという現象が発生します。さらに、一人当たりの従業員にかかる業務の負担が増えるといった弊害もあります。そのような労働環境が続くと、労働環境が悪化し、従業員の離職が増えることになります。それにより、さらに人手不足が深刻化して、ますます生産が間に合わない、サービスの提供が間に合わない、、、といった負の連鎖を生む場合が出てきてしまいます。そうなると、人手不足倒産といった事態に陥るかもしれません。

- **ハラスメント（英語：harassment。職場やコミュニティなどでの「嫌がらせ」を意味する）・16ページ参照**

　ハラスメントというワードが定着する以前は、セクシャルハラスメント（セクハラ）ばかり注目されていました。次第にパワーハラスメント（パワハラ）、マタニティハラスメント（マタハラ）など、さまざまな種類のハラスメントが定義づけされ、ハラスメントは、職場環境づくりにおいて要注意の要素として認識されるようになっています。都道府県労働局の相談窓口にて寄せられた「嫌がらせ、いじめ」の相談件数は、令和元年において8万件を超えており、10年前にあたる平成21年の約3.5万件の2倍以上となっています。

- **都道府県地価調査（国土交通省が毎年公表している地価に関する基本的な統計）・20ページ参照**

　都道府県地価調査は、国土利用計画法による土地取引の規制を適正に実施するため、国土利用計画法施行令第9条にもとづき、都道府県知事が毎年9月下旬に公表する土地評価です。評価対象は全国の約2万地点の「基準地」となっています。同調査では、毎年7月1日を基準日として各基準地につき1名以上の不動産鑑定士等の鑑定評価を求め、これを審査・調整し、毎年9月下旬に公報しています。

- 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
コロナ感染拡大は収束の兆しを見せていますが、経済環境及び金融市場は依然として不安定な動きが続いています。世界的なインフレの進行と金利上昇が視界を悪くしています。さらに、長期化しつつあるロシア・ウクライナ紛争（戦争）も世界景気回復の重しとなっています。年内には戦争が終結して、霧が晴れ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10月号》
2022年10月21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