

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11月号》

2023年の不動産市場を展望する！

(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 首都圏不動産市場を取り巻く2023年の予想天気図とは？（図表1～2）
06 ~ 07	Column 2023年の経済、株価、為替、金利動向をどうみるか？（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 内部告発の潮流が社会を浄化するのは本当なのか？
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 パート、アルバイト、派遣社員の募集時時給動向について！（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：不動産予想天気図



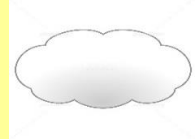
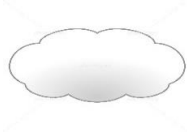
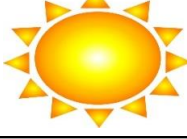
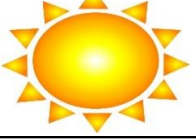
【不動産市場を取り巻く2023年の予想天気図とは？】

新型コロナウイルス感染症が発生して3年が経過しようとしています。コロナ禍によって多くの人々が罹患し、さまざまな分野で行動制限が課せられることになりました。コロナ感染対策の効果的な手段は人との接触をできるだけ避けることとされています。**このため、業種や企業を問わず、出張や視察の見直し、テレワークの推奨、オンライン会議の浸透といった状況が進展しました。コロナ発生当初、人々は自宅に籠り、極力外出を避けていたので、都心部の繁華街では火が消えたようになってしまいました。**

あれから3年が経過し、少しずつコロナ禍前に戻りつつありますが、完全にコロナ禍前の状況に戻ることは考えられません。ここでは不動産業における分野別にみた、2023年の予想天気図を整理してみたいと思います。基本的には、快晴が続くのは物流施設のみであり、それ以外の分野では天候は回復しますが、雨模様若しくは曇りがちの天気が予想されます。2023年に掛けての不動産業の課題は、「インフレ対策」と「人手不足対応」です。インバウンド復活で期待されているホテルですが、人手不足による従業員確保の難しさから、コロナ禍前のような飛ぶ鳥を落とす勢いでの成長は難しくなっています。まずはこうした課題克服に取り組むことが大切です（図表1参照）。

一方、アフターコロナ時代の「ニューノーマル」を考えると、人々の意識や生活様式、社会構造の変化によって不動産に求められるものも変わってくると思われます。第一に、オフィスに定期的に出社するというパターンが少なくなってくると予想されます。第二に、懇親会、旅行、余暇の過ごし方は大人数から少人数へとシフトし、屋内より屋外志向が強くなっていくのではないのでしょうか。**第三に、価格志向から品質志向に変わってくるとみられます。高価格であっても高サービスを享受したいという層が増えていくことが期待されます**（図表2参照）。

(図表1) 首都圏不動産市場を取り巻く2023年の予想天気図

	2022年上期	2022年下期	2023年上期	2023年下期	2023年以降に予想されるそれぞれの市場の特徴、課題
オフィス ⇒「雨のち曇り」から「曇り」へ					1) テレワークの定着で都心部のオフィス需要が縮小中 2) 賃貸スペース縮小、賃料下げ圧力の増大が継続
賃貸マンション ⇒「曇り」から「曇りのち晴れ」へ					1) 建て替え需要と人口移動の回復で着工戸数が増加 2) 稼働率の高い学生向け賃貸マンション需要が好調
戸建て住宅 ⇒「雨」から「雨のち曇り」に向かう					1) 原料高による住宅価格上昇で購入者マインドが低下 2) 住宅ローン金利上昇による購入予算の見直し
ホテル ⇒「雨のち曇り」から回復基調へ					1) 国内旅行・出張復活、インバウンド需要回復の恩恵 2) 人手不足に伴う稼働率回復の遅れ、サービスの低下
商業施設 ⇒「雨」から「雨のち曇り」へ					1) コロナ禍収束により一部の飲食・物販店の売上高が回復 2) 原材料価格の高騰に伴うメニューの値上げ
物流施設 ⇒「晴れ」が続く見通し					1) コロナ禍でイーコマース需要が定着、設備投資増へ 2) 案件が大型化しており、新たな適正用地取得が課題

(出所) 各種資料等より筆者作成。

(図表2) コロナ禍の影響による「パラダイムシフト」

	ビフォーコロナの一般的な社会情勢（～2020年）	コロナ禍の影響によるパラダイムシフト（2023年～）
仕事の仕方	毎日、決まった場所・決まった時間に定期的に出社	テレワーク活用などにより働く場所・時間は流動的
会議・セミナー	オフィスなど決められた場所で一堂に会して行う	WEB会議の活用により遠隔地からでも自由に参加
接待・懇親会	決められた場所・時間に大勢で集まって行う	接待はさらに低迷、懇親会は少人数化
働き方	① 毎日の通勤 、② 深夜残業	① 時差出勤 、② テレワーク 、③ クラウド環境の浸透
セールス方法	①電話営業、②ダイレクトメール、③戸別訪問	①WEB広告、②SNS広告、③インフルエンサー
出張・旅行	国内・海外の出張及び旅行に積極的に行く	出張需要は一定程度の戻り、旅行需要の回復に期待
余暇の過ごし方	ファミレスでの食事、スポーツ観戦、映画鑑賞など外出主体	キャンプ等のアウトドア、お家時間の増加
インバウンド	中国、韓国、台湾、香港に依存した需要構造	欧米諸国を始め入国者が多様化。量より質を重視へ
社会の優先度	低価格 > 大量・スピード > 高サービス > 高品質	高品質 > 高サービス > 個別対応 > 正確性

（出所）各種資料等より筆者作成。太字の枠はパラダイムシフトで特に大きく変わってくるとみられる項目。

Column : 2023年の経済・市場展望



【2023年の経済、株価、為替、金利動向をどうみるか？】

2023年はコロナ禍から4年を迎えることになります。既に行動自粛や入国制限が撤廃され、2023年は少しずつコロナ禍前の日常に回帰していくと予想されます。しかし、世界的なインフレの進行、我が国の人手不足問題、長期にわたる経済停滞といった問題は、依然として払拭されていません。ここでは、2023年の経済、市場（株価、為替、金利）動向について展望してみたいと思います（図表3参照）。

まず、経済全体については、コロナ禍前に比べると大きく変化してくるのではないのでしょうか。第一に、デフレからインフレ社会への転換です。第二に、人手不足があらゆる業界、職種に広がってくるとみられています。第三に、賃金アップに動く企業が増えていくと予想されることです。賃金アップについては、業種や企業によって対応力は違いますが、労働者から選ばれない企業は淘汰されてしまいます。また、**ミクロベースでは海外投資資金の流入が拡大し、観光客・ビジネスマンの往来が増加すると予想されます。外国人好みの不動産の価格は一段と上昇するとみられます。インバウンド需要回復によって、ホテル・飲食・小売り・航空といった観光産業は息を吹き返すことになるでしょう。**

市場動向に目を向けると、2022年は世界的なインフレ経済への転換によって、金利上昇、株価下落、ドル高といった展開になりました。恐らくインフレ環境が落ち着くのは2024年になるとみられているので、2023年は正常化に向かう調整の年ということになるのではないのでしょうか。米国では金利上昇スピードが鈍り、ピークアウトを好感して2023年半ばには株価の底入れが期待されます。**我が国でも、日米金利格差が縮小するとの期待から2023年春頃までには円安傾向に歯止めが掛かり、円高傾向へと反転する公算が出てくるとみられます。そして、我が国では徐々に超低金利から正常金利への転換を模索することになるでしょう。**

(図表3) 2023年に向けた経済、株価、為替、金利の見方

	2022年の状況（実績に基づいたコメント）	2023年の見方（個人的な見解）
マクロ経済の見方		
(1) 実質GDP成長率 (2) 物価上昇率 (3) 有効求人倍率 (4) 賃金上昇率	我が国のGDP水準はコロナ前を回復していない 食料品、エネルギー価格中心にインフレ進行 構造的な人手不足により有効求人倍率が上昇へ 賃金は依然として横ばい、賃金より雇用重視か	GDPは回復するが、個人消費と輸出が不安材料 デフレ社会からインフレ社会への転機を迎える 人手不足があるゆる業界、職種に広がっていく 大企業は賃金アップ、中小企業は不透明
ミクロ経済の見方		
(1) 不動産価格 (2) 小売り売上高 (3) 宿泊施設の稼働率 (4) 訪日外国人	全国平均の住宅地価が40年振りに上昇に転換 秋口以降、インフレによる買い控え意識が浸透 行動制限緩和により秋口以降、稼働率が回復へ 入国制限緩和により10月以降入国者が増加	海外投資家による投資資金流入で一段と上昇へ インフレと原材料高騰による買い控えがさらに浸透 国内旅行マインドが大きく改善し稼働率向上へ インバウンド需要が本格的に回復に向かう
株価、為替、金利の見方		
(1) 株式市場の動向 (2) 為替市場の動向 (3) 金利の見方	米国の金利上昇を背景に世界的な調整局面に 32年振りに1ドル150円台となるなど円安傾向 欧米は金利上昇、我が国は低金利政策を継続	米国の金利上昇のピークアウトを好感し株価底入れへ 日米金利格差縮小期待から円高傾向の反転の公算 我が国でも低金利から正常金利への転換を模索

（出所）内閣府資料等を基に筆者作成。

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6カ月連続で増加（図表4コメント）
- B) 持家は10カ月連続マイナス、貸家は19カ月連続プラス（図表4コメント）
- C) 9月の東京都の人口は2カ月連続で転入超過となっており、都心部への人口流入者は2カ月連続2桁増と都心回帰の動きが顕在化！（図表6コメント）
- D) 小売売上高は、コロナ禍前の水準を上回る動きも（図表7コメント）
- E) 旅客輸送量、ホテル稼働率は引き続き回復傾向にはあるものの、回復スピードは業態によってやや鈍化している（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
 - 9月の建設工事受注は、6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10カ月連続マイナスであり、住宅価格上昇で全国的に落ち込みが広がっている！
 - 貸家着工は19カ月連続プラスとなり、9月については三大都市圏での増加が目立っている
- 9月の消費活動が19年同月比で落ち込んだのは消費増税前の駆け込み需要が大きかったため！
 - 百貨店業界では、都心店を中心に化粧品、ブランド品、高級時計等の売上高回復が続いている
 - 一方、スーパー、ホームセンターでは、日用品、食料品で値上げに伴う買い控えが継続中？
 - 外食業界では、人手不足要因もあって客数の減少が継続している（席数減少の影響か？）
- 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6カ月連続マイナスだったが、配偶者収入は8カ月連続で増加している
 - 9月の家計支出は4カ月連続増加。家具・家事用品、教養娯楽費、被服及び履物などが増えている
 - 9月の東京都への人口流入超は2カ月連続で転入超過となり、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5月	22年6月	22年7月	22年8月	22年9月	
1. 建設受注動向及び建設物価指数・工事原価の状況（前年比、％）						
大手50社建設工事受注高	19.5	15.5	2.8	17.9	36.6	9月は6カ月連続プラスとなり、官公庁受注回復が受注高を押し上げた格好
（建築工事受注高）	37.4	25.8	4.0	22.7	16.6	9月は製造業の受注高が前年比131.1％増、非製造業は10.1％減と対照的
（土木工事受注高）	-8.8	-5.0	0.3	5.8	99.0	9月は国の機関の受注が115.9％増、地方自治体は32.7％増と何れも復調
建設物価指数・オフィス	8.0	8.4	7.6	8.6	9.6	9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	8.1	8.2	7.5	7.9	8.7	9月の工場・工事原価は資材価格上昇の影響を受けて、再び増勢に転じている
建設物価指数・マンション	7.3	8.3	8.2	8.5	9.5	9月のマンション・工事原価は前年比9.5％増とコロナ禍で最大の伸び率を記録
建設物価指数・住宅	13.2	16.0	15.5	15.3	11.8	9月の住宅・工事原価はやや落ち着いたものの、依然として前年比2桁増が続く
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	-6.9	-11.3	-14.1	-11.2	-13.3	住宅価格上昇の影響で10カ月連続減少。全国的に落ち込みが広がっている
貸家着工戸数	3.5	1.6	1.5	8.9	8.1	19カ月連続でプラス。首都圏17.1％増、中部圏10.5％増、近畿圏6.8％増
マンション着工戸数	-19.9	11.8	-11.7	34.6	15.5	9月は首都圏41.7％増、近畿圏1.1％減、その他地域11.7％増とマチマチ
戸建て分譲着工戸数	0.9	0.3	1.8	4.7	6.8	旺盛な住宅需要で17カ月連続増。とりわけ、首都圏でのプラス効果が大きい
首都圏マンション供給戸数	-4.3	-1.1	16.2	-40.1	-11.9	10月速報は前年比34.7％増の2,768戸、契約率71.9％、平均価格も上昇
近畿圏マンション供給戸数	4.4	-27.2	-29.5	0.9	10.1	10月速報は前年比45.5％増の2,120戸、契約率は74.4％、㎡単価も上昇

(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11月24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)
	22年5月	22年6月	22年7月	22年8月	22年9月	
1. 消費活動（既存店ベース、前年比、%）						
百貨店売上高	56.0	11.6	9.4	25.4	19.9	19年9月比では 27.2%減 。売上高は回復しているが、インバウンドは依然低調
スーパー売上高	-1.9	-2.1	0.5	-1.4	-0.5	19年9月比では 5.6%減 。価格値上げに伴って飲食料品の買い控え傾向が続く
コンビニ売上高	3.5	4.2	3.4	5.2	2.3	19年9月比では 0.2%増 。人流回復に伴いチケットなどのサービス売上高が回復
家電量販店売上高	-3.3	3.5	-3.3	-1.7	7.1	19年9月比では 26.4%減 。外出機会増加によりAV家電が大きく落ち込んでいる
ドラッグストア売上高	1.7	3.4	6.8	5.3	5.6	19年9月比では 0.1%増 。全体としてはコロナ禍前の売上高水準を回復している
ホームセンター売上高	-3.9	-0.7	-2.2	-1.1	-3.1	19年9月比で 15.4%減 。19年9月は消費税引き上げに伴う駆け込み需要発生
通信販売売上高	-4.4	-1.2	-0.7	3.0	-2.3	19年9月比では 5.1%減 。家庭用品、雑貨、化粧品、健康食品等が落ち込んだ
2. 雇用・所得環境（有効求人倍率と完全失業率は水準、そのほかは前年比、%。パート・アルバイト、派遣社員の時給は全国・全職種平均）						
有効求人倍率・倍	1.24	1.27	1.29	1.32	1.34	求人数は 前年比13.6%増 。飲食・サービス・宿泊業が 同28.5%増と大幅増
完全失業率・%	2.6	2.6	2.6	2.5	2.6	失業者数は15カ月連続減少 。非正規従業員数は8カ月連続で増加している
勤労者世帯主収入	-2.7	-2.9	-6.8	-3.4	-2.2	世帯主収入は6カ月連続で減少したが、配偶者の収入は8カ月連続で増加
パート・アルバイト時給	4.8	4.8	3.2	6.5	6.0	9月は前年比で 10カ月連続増加 。2カ月連続1,100円台と水準が上がっている
派遣社員の時給	-2.4	0.6	1.7	2.4	1.5	9月は前年比で 4カ月連続増加 。フード・飲食の時給が大幅に上昇している
家計消費支出	-0.5	3.5	3.4	5.1	2.3	9月は 4カ月連続増加 。 家具・家事用品、教養娯楽費、被服及び履物が増加

(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11月24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5月	22年6月	22年7月	22年8月	22年9月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

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

鉱工業生産指数(季調値)	-7.2	8.9	1.0	2.7	-1.6
機械受注(民需合計)	-9.0	2.2	6.2	-5.0	-9.0
機械受注(除く船舶・電力)	-5.6	0.9	5.3	-5.8	-4.6
国内新車販売台数	-16.7	-15.8	-13.4	-13.3	17.8
貿易統計・輸出額(金額)	15.8	4.0	19.0	22.0	28.9
貿易統計・輸入額(金額)	48.9	46.1	47.2	49.9	45.9
消費者物価指数(20年基準)	2.5	2.4	2.6	3.0	3.0

9月は4カ月振りのマイナス。経産省では、10月は低下、11月は上昇を予想
9月は2カ月連続マイナス。但し、前年同月比では7カ月連続で増加している
9月は2カ月連続マイナス。製造業8.5%減、非製造業4.4%増と対照的
9月は13カ月振りにプラス転換。トラックメーカー、輸入車以外は前年比増加
9月は米国向け45.7%増、アセアン向け32.8%増、中国向け17.1%増
9月は原油、天然ガス、石炭等の輸入額が倍増。11カ月連続で貿易赤字
10月速報は3.7%増は円安、原材料価格高騰で40年振りの高い伸び率

2. 東京都の人口移動及び金融市場の動き(前年比、%。人)

東京都への人口流入者	15.1	-0.2	7.4	17.6	12.5
東京都からの人口流出者	10.1	-3.1	-1.6	3.2	-4.0
東京都の人口流入超過人数	720	289	-506	370	758
不動産登記件数	7.2	-3.2	-3.8	2.4	-0.7
プライム市場株式売買代金	21.2	21.8	16.9	16.7	-16.0
日経平均株価(月末値)	27,280	26,393	27,802	28,092	25,937

3カ月連続のプラスであり、19年9月比7.5%減、20年9月比4.8%増
2カ月振りのマイナスであり、19年9月比1.1%増、20年9月比10.1%減
9月に転入超過となったのは2019年以来3年振り。コロナ禍前に回帰している
9月は前年比では2カ月振りにマイナス。19年9月比では20.4%減と低調
売買代金は15カ月振りのマイナス。19年比28.4%増、20年比25.4%増
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11月24日までに発表のもの。

※2022年10月1日現在の東京都の人口は1,404万732人(前月比3,589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33,311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				
	22年6月	22年7月	22年8月	22年9月	22年10月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

1. 小売業の企業別売上高状況①：百貨店、総合スーパー（既存店ベース、単位：％）

三越伊勢丹HD	15.6	22.2	46.5	30.2	25.1
松屋本店（銀座、浅草）	38.4	31.0	42.7	37.6	36.4
そごう・西武	7.2	12.5	18.4	13.8	10.9
高島屋	13.5	10.6	23.4	20.1	14.2
イオンリテール	-0.8	1.0	1.3	3.0	1.8
イトーヨーカ堂（SC計）	-2.9	-1.1	-3.4	0.1	0.1
ヤオコー（食品スーパー）	-0.5	2.5	-1.3	-1.0	3.8

19年10月対比では 34.7%増 。 伊勢丹新宿、三越銀座・日本橋店が牽引役
19年10月比では 25.6%増 。富裕層を中心に国内顧客売上高が大きく回復
19年10月比では 18.0%増 。池袋、横浜など都心店の売上高回復が貢献
19年10月比では 24.9%増 。免税売上高は19年同月比で34.1%減迄回復
19年10月比では売上高 8.7%増 。外出機会増加により衣料品売上が回復
19年10月比では売上高 5.3%増 、客数 2.5%減 、客単価 8.0%増 と低調
19年10月比では売上高 11.5%増 、客数 6.9%減 、客単価 19.5%増

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	2.9	3.6	4.7	0.4	8.0
ファミリーマート	5.2	3.7	4.9	2.1	5.1
ローソン	2.3	2.3	5.0	1.0	5.7
ユニクロ（カジュアル）	-10.2	6.4	14.9	11.0	12.8
ワークマン（カジュアル）	14.1	5.8	-4.0	-1.2	3.3
青山商事（紳士服）	26.5	20.7	21.7	27.3	14.7

19年10月比では売上高 0.5%増 、客数 11.1%減 、客単価 12.9%増
19年10月比では売上高 1.4%増 、客数 8.7%減 、客単価 11.0%増
19年10月比では売上高 0.1%減 、客数 13.1%減 、客単価 15.0%増
19年10月比では売上高 24.8%増 、客数 2.3%減 、客単価 27.7%増
19年10月比では売上高 37.4%増 、客数 30.9%増 、客単価 4.8%増
19年10月比では売上高 17.5%増 、客数 9.7%増 、客単価 7.2%増

（出所）各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2022年11月24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				
	22年6月	22年7月	22年8月	22年9月	22年10月

1. 小売業の企業別売上高状況③：ドラッグストア（既存店ベース、単位：％）

マツキヨ&ココカラ	-1.7	1.4	-0.3	-0.8	1.6
ウエルシアHD	1.6	4.8	4.5	4.1	4.6

2. 外食産業の企業別売上高状況：ファミレス、ファーストフード、牛丼チェーン、テイクアウト弁当等（既存店ベース、単位：％）

すかいらーくグループ	26.1	18.0	26.1	31.4	19.4
サイゼリヤ	36.1	24.0	38.4	47.6	20.8
ロイヤルホスト	27.0	21.6	31.9	34.8	23.3
マクドナルド	10.2	8.1	3.3	4.9	9.0
ケンタッキー	-5.4	-2.7	-5.7	-5.1	13.0
モスバーガー	1.8	11.5	5.8	2.5	5.9
すき家	9.2	7.4	8.1	13.4	11.3
吉野家	6.3	10.5	-0.6	2.2	8.1
松屋フーズ	10.9	12.1	12.3	13.9	10.2
ほっともっと	-0.7	2.6	1.7	-1.2	4.6
トリドール（丸亀製麺）	7.5	2.1	18.6	10.2	9.3

現状に関するコメント

（現状認識及び特徴点）

21年10月比では売上高**1.6%増**、客数**1.2%減**、客単価**2.8%増**

19年10月比では売上高**18.7%増**、客数**5.0%増**、客単価**13.3%増**

19年10月比では売上高**1.9%減**、客数**14.8%減**、客単価**14.9%増**

19年10月比では売上高**7.4%増**、客数**2.6%減**、客単価**10.3%増**

19年10月比では売上高**17.7%増**、客数**1.2%増**、客単価**16.4%増**

19年10月比では売上高**36.8%増**、客数**2.2%増**、客単価**33.8%増**

19年10月比では売上高**29.3%増**、客数**17.4%増**、客単価**10.1%増**

19年10月比では売上高**31.3%増**、客数**10.1%増**、客単価**19.3%増**

19年10月比では売上高**23.1%増**、客数**8.5%増**、客単価**13.4%増**

19年10月比では売上高**7.1%増**、客数**10.5%減**、客単価**19.6%増**

19年10月比では売上高**4.0%減**、客数**18.0%減**、客単価**17.0%増**

19年10月比では売上高**11.0%増**。傘下のやよい軒は**前年比23.2%増**

19年10月比では売上高**5.7%増**、客数**5.8%減**、客単価**12.3%増**

（出所）各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2022年11月24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)
	22年5月	22年6月	22年7月	22年8月	22年9月	
1. 交通機関の利用状況 (前年比、%)						19年9月比では 29%減 、10月速報は21年比 60%増 、19年比では 23%減 19年9月比で 24.1%減 。定期収入は21年比 3.0%増 、19年比 18.6%減 19年9月比では運賃収入は 17.0%減 、輸送人員 (定期外) は 14.3%減 19年9月比では 32.4%減 。座席利用率は60.2%と回復基調を示している 19年9月比で 63.7%減 。貨物重量は19年比 7.9%減 、21年比 16.6%減 6か月連続プラス となり徐々に復調傾向が継続している。19年比では 7.3%減
新幹線輸送量 (JR東海)	158.0	94.0	61.0	100.0	108.0	
JR東日本定期外収入	81.7	59.5	43.1	67.4	72.4	
小田急線定期外収入	35.5	23.7	14.0	29.2	27.1	
国内線旅客数・ANA	134.0	133.2	103.7	114.5	138.8	
国際線旅客数・ANA	446.1	402.3	408.4	361.1	431.4	
パーク24売上高・前年比	15.1	8.7	4.3	10.1	9.5	
2. 国内海外旅行、宿泊施設の稼働率、訪日外国人旅行者数 (単位：%、 但し、ホテル及び旅館稼働率は水準)						19年9月比では 21.0%減 。10月以降も全国旅行支援効果で回復が続く 19年9月比で 77.9%減 。入国制限緩和効果と航空運賃値上げとの綱引きか コロナ感染者の高止まり、全国旅行支援実施前の手控えを受けて一服感も 青森県、北海道、栃木県、島根県、長野県では好況とされる70%超を記録 10月以降は入国制限緩和で全国的に稼働率が回復傾向に向かうと予想 静岡県、栃木県、群馬県など大都市圏近郊の稼働率が回復傾向にある 9月は206,500人。10月速報は498,600人、19年比で 80.0%減 まで回復。
国内旅行取扱高・日本人	266.0	270.6	187.3	127.5	94.1	
海外旅行取扱高・日本人	388.4	393.0	572.8	521.8	669.1	
※ リゾートホテル稼働率	40.7	41.2	46.3	54.8	47.5	
※ ビジネスホテル稼働率	54.1	56.3	58.0	59.4	56.1	
※ シティホテル稼働率	48.0	49.3	48.7	52.1	51.8	
※ 旅館稼働率	33.6	32.4	32.9	41.3	34.5	
訪日外国人旅行者数	1,364.9	1,201.5	183.0	555.2	1,065.3	

(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11月24日までに発表のもの。

早耳 地獄耳 馬耳東風

【内部告発の潮流が社会を浄化するのは本当なのか？】

我が国では、20年ほど前までは、内部告発は裏切り者といった風潮がありました。洋の東西を問わず、「沈黙は金なり（イギリス）」、「物言えば唇寒し」、「口は災いの元（日本）」といった格言があります。黙っていることが自分の身を守るという捉え方です。それでは、密告と内部告発とはどう違うのでしょうか？**密告者は、「お上（おかみ）のために行動する」、「自分の利益のために行動する」という意識があります。これに対して内部告発者は、「自分の利益を犠牲にして、一般市民（他人）のために行動する」、「権威主義に対抗する」という意識があります。このこそが、密告者と内部告発者との違いではないかと言われています。**

我が国では、2004年に公益通報者保護法が制定されました。当時、「三菱自動車によるリコール隠し問題」、「雪印食品の牛肉偽装問題」、「白い恋人の賞味期限問題」、「赤福の賞味期限問題」など、内部告発により企業の不祥事が次々と発覚しました。牛肉の生産地が違っていたり、賞味期限が多少切れていても商品価値には大きな影響がないと考えていた社員がいたのかもしれませんが、しかし、こうした偽装を放置しておくことは、社会的に許されないという良心のある社員によって告発されたのでした。何れの事件も経営者が陳謝をし、商品は回収され、企業ブランドは大きく傷つくことになりました。

内部通報者保護法では、内部通報をした当事者が、企業や社会から不利益を被らないよう保護することを目的としています。しかし、我が国では、内部通報案件はできれば企業内で解決して欲しいという主旨になっているので、通報者の保護が十分ではないといった指摘があります。**内部通報問題に関しては、企業に任せるのではなく、消費者庁による行政関与、米国のような報奨金制度導入によって内部通報をしやすい環境を整えることが必要なのではないでしょうか。**

Ⅱ.ここがポイント（2）



景気ウォッチャー調査 ⇒ 10月調査は小幅ながら上昇継続

- A) 家計動向は小幅ながら3カ月連続で上昇を示した（図表10コメント）
- B) 但し、住宅関連は値上げの影響で2カ月振りに低下（図表10コメント）
- C) 企業動向は、企業物価上昇の影響で一進一退の動き（図表10コメント）
- D) 雇用動向は求人と求職のミスマッチにより前月比低下（図表10コメント）
- E) 物価高の影響を受けて、シニア層や女性の求職者が増えている

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5月	22年6月	22年7月	22年8月	22年9月	22年10月	(前月差)
景気の現状判断DI	↗ 54.1	↘ 53.9	↘ 14.2	↘ 7.9	↗ 54.0	↘ 52.9	↘ 43.8	↗ 45.5	↗ 48.4	↗ 49.9	1.5
家計動向調査	↗ 52.7	↘ 52.3	↓ 12.6	↘ 7.5	↗ 53.8	↘ 53.4	↓ 42.6	↗ 43.8	↗ 48.8	↗ 51.4	2.6
小売関連	↗ 52.6	↘ 52.5	↓ 16.0	↘ 10.5	↗ 50.2	↘ 49.5	↘ 43.3	↗ 44.7	↗ 47.6	↗ 48.8	1.2
飲食関連	↗ 51.3	↘ 51.1	↓ 0.7	↘ -3.1	↗ 62.2	↘ 62.0	↓ 30.8	↗ 37.1	↗ 56.7	↗ 61.0	4.3
サービス関連	↗ 53.5	↘ 52.2	↓ 7.4	↘ 3.5	↗ 60.1	↗ 61.1	↓ 44.3	↗ 44.6	↗ 50.3	↗ 56.8	6.5
住宅関連	↘ 51.4	↗ 52.8	↓ 19.0	↘ 9.4	↗ 48.2	↘ 44.2	↘ 40.9	↘ 39.4	↗ 44.1	↘ 39.7	-4.4
企業動向調査	↘ 55.3	↗ 55.7	↓ 19.2	↘ 9.9	↗ 50.4	↘ 48.0	↘ 44.3	↗ 47.5	↘ 45.5	↗ 46.1	0.6
製造業	↘ 54.8	↗ 56.9	↘ 21.7	↘ 12.1	↗ 48.4	↘ 46.2	↘ 44.1	↗ 47.0	↘ 44.1	↗ 45.4	1.3
非製造業	↘ 55.8	↘ 54.5	↓ 17.5	↘ 8.3	↗ 52.0	↘ 49.7	↘ 44.8	↗ 48.0	↘ 46.8	↘ 46.6	-0.2
雇用関連	↗ 61.3	↘ 60.7	↓ 13.6	↘ 6.3	↗ 62.9	↘ 59.6	↘ 50.7	↗ 52.5	↘ 52.0	↘ 47.8	-4.2

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

【ドラッグストア】▲10月以降、各種の値上げにより今まで使っていた化粧品などのランクを下げる動きが出てきている。値引きによって前年並みの売上高を確保している (家計動向)

【百貨店】□人の動きや消費意欲は確実に改善されてきているが、物価上昇による生活防衛意識の高まりや、年末に向けて予想されるコロナ感染第8波など不安要素は多い (家計動向)

【住宅リフォーム】▲リフォームの問い合わせが止まってしまっている。原材料高などを含めた総工費の高騰や昨今の円安報道により生活防衛意識が高まっているためと推察 (家計動向)

【プラスチック製品製造業】□向こう3カ月の景気動向については、政府の経済政策や値上げの状況がわかるまでは余り好転することはないのではないか (企業動向)

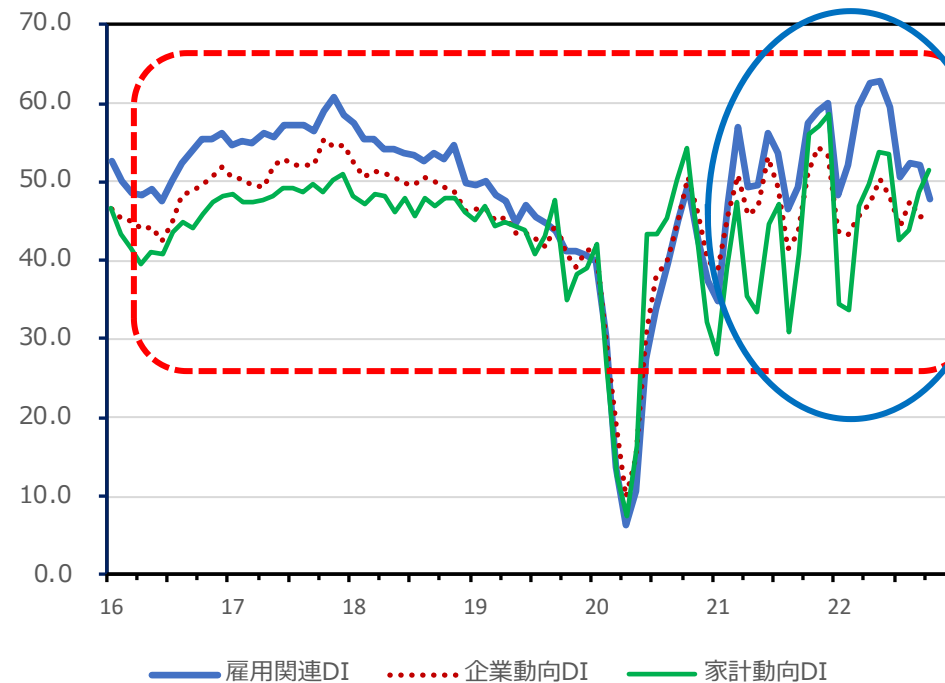
【職業安定所】▲物価高の影響によってシニア層や女性の求職者が増えてきている。業種によってバラつきがみられ、製造業が減少する一方でサービス業は増加している (雇用関連)

(出所) 内閣府データ等により作成。直近データは2022年11月9日に発表。コメントは、2022年11月以降の先行きに対する内容を重点的に紹介している。

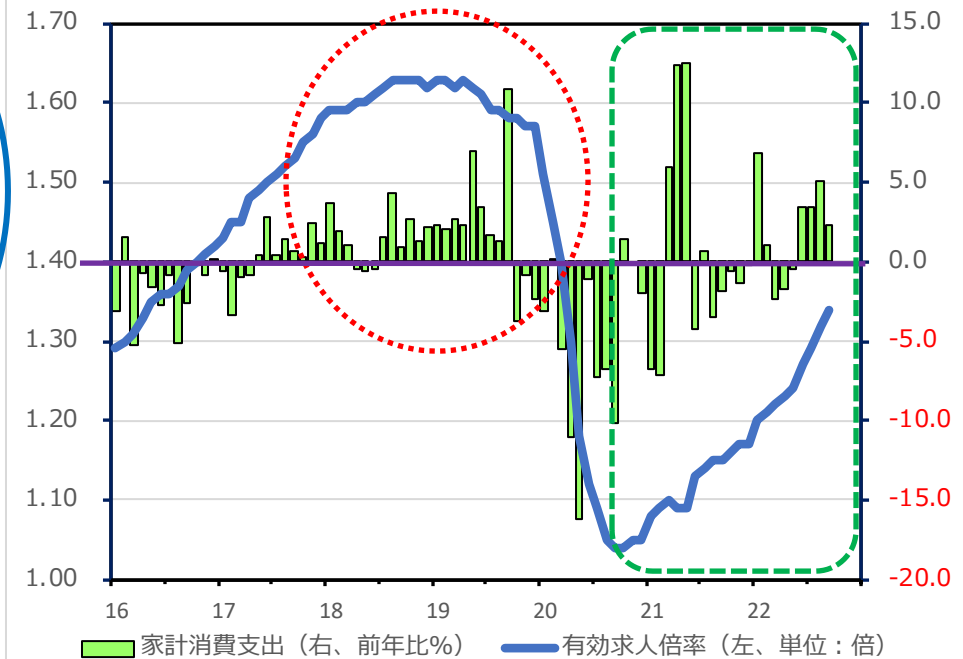
(注記) ↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↓印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

- 1) 10月の景気ウォッチャー判断DIは家計動向、企業動向は改善したが、雇用関連は2カ月連続悪化した
- 2) 家計動向では、住宅価格及び住宅設備価格の値上げ、金利の先高観を背景に住宅関連DIが悪化した
- 3) 一方、企業動向は、物価上昇リスクの高まり、半導体不足、人手不足から足踏み状態となっている

(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11月24日までに発表のもの。

Ⅱ-2. Coffee Time



【三大都市圏におけるパート・アルバイト・派遣社員の時給は上昇傾向にある！】

アフターコロナにおける最大の課題はインフレ対策と人手不足社会への対応であることは言うまでもありません。何れも賃金の上昇が不可欠となります。インフレすなわち物価上昇対策としては、ある程度物価が上がっても賃金上昇率が物価上昇率を上回れば、生活水準を上げることが出来ます。今回は、我が国の従業者の4割を占めるパート・アルバイト・派遣社員の募集時時給相場（以下、時給と表記）の動きを見ていきたいと思います。

パート・アルバイト社員の時給は年率2%増ペースで推移してきました。**2022年9月の動きをみると、多くの職種で前年水準を上回っており、なかでも介護福祉士、電話対応は前年比10%超の高い伸び率となりました。介護福祉士は、介護業界での慢性的人手不足を反映したものであり、電話対応はコールセンターの需要が高まったためと思われます。このほか、コロナ禍で需要が大きく落ち込んでしまったホテルやイベントスタッフ、飲食系の時給も前年比5%超の伸びとなっています。**こうしたなかで、コンビニスタッフ、パチンコホール、美容師・理容師については市場が飽和状態にあるため、時給が伸び悩んでいます。また、保育士については、2021年時点で既に時給が上がっていたために、2022年は減少してしまいました。

さて、コロナ禍前と直近2022年9月の職種別時給を比較してみましょう。介護福祉士、一般事務、組立工は4年間で20%を超える高い伸び率であり、次いで電話対応、保育士、清掃・クリーニングとなっています。福祉士や保育士は利用者の増加で慢性的に人手不足が続いていることが背景になっているようです。組立工、一般事務についてはロボット化、AI化の進展でむしろ人手は余剰になるとみられていましたが、現実的には時給が増加しています。**これは、工場労働者や一般事務においても人と人とのコミュニケーションが求められている、後進に仕事のやり方を伝承するという人間ならではの仕事のやり方が見直されていることが影響しているのかもしれませんが（図表13参照）。**

(図表13) 三大都市圏（首都圏、東海、関西地域）におけるパート・アルバイト・派遣社員の募集時時給相場

(単位：円、%)

	バイト時給	派遣社員時給	パート・アルバイトの募集時時給		18年9月	19年9月	20年9月	21年9月	22年9月	前年比	18年比
2017年9月	1,013	1,644	販売・サービス系	コンビニスタッフ	968	989	1,005	984	986	0.2	1.9
2018年9月	1,036	1,640		パチンコホール	1,238	1,243	1,260	1,269	1,263	-0.5	2.0
2019年9月	1,063	1,633		ホテルスタッフ	1,018	1,069	1,038	1,071	1,126	5.1	10.6
2020年9月	1,091	1,690		イベントスタッフ	1,127	1,180	1,164	1,175	1,236	5.2	9.7
2021年9月	1,110	1,725	フード系	ホールスタッフ	1,007	1,036	1,024	1,021	1,077	5.5	7.0
2022年9月	1,141	1,748		調理・コック・板前	992	1,023	1,020	1,013	1,068	5.4	7.7
【前年比：％】				ファストフード	982	1,008	1,001	1,007	1,062	5.5	8.1
2018年9月	2.3	-0.2	製造・物流・清掃系	組立工	1,004	1,051	1,053	1,160	1,215	4.7	21.0
2019年9月	2.6	-0.4		清掃・クリーニング	1,014	1,043	1,056	1,106	1,124	1.6	10.8
2020年9月	2.6	3.5		警備員・監視員	1,065	1,092	1,074	1,097	1,123	2.4	5.4
2021年9月	1.7	2.1	事務系	一般事務	1,059	1,101	1,145	1,249	1,283	2.7	21.2
2022年9月	2.8	1.3		電話対応	1,092	1,105	1,131	1,164	1,287	10.6	17.9
【過去から2022年9月までの変化率：％】				医療事務	1,003	1,037	1,048	1,039	1,085	4.4	8.2
17年9月対比	112.6	106.3	専門職系	看護師	1,703	1,668	1,679	1,678	1,790	6.7	5.1
19年9月対比	107.3	107.0		介護福祉士	1,138	1,154	1,177	1,224	1,416	15.7	24.4
21年9月対比	102.8	101.3		美容師・理容師	1,039	1,066	1,100	1,098	1,115	1.5	7.3
※バイト時給、派遣社員時給は、三大都市圏における全体の平均値に基づいている。				保育士	1,087	1,086	1,118	1,285	1,209	-5.9	11.2
三大都市圏 全体の平均値					1,036	1,063	1,091	1,110	1,141	2.8	10.1

(出所) リクルート、ジョブズリサーチセンター資料などを基に筆者作成。ブルーのシャドウは10%超の伸び率、イエローのシャドウは5%超の伸び率を示している。

Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 12月 1日（木）：一万円札発行の日 ⇒ 発行当時（昭和33年、1958年）の大卒初任給は1万3,000円ほどでした。
- 12月 3日（土）：個人タクシーの日 ⇒ 1959年（昭和34年）、初めて個人タクシーの営業許可が下りました。
- 12月 9日（金）：国際腐敗防止デー ⇒ 2003年、国連総会において制定。公務員や国際機関職員などによる贈収賄・横領などの汚職・腐敗行為から生じる経済犯罪を防止するために設立されました。
- 12月18日（日）：国際移民デー ⇒ 2000年の国連総会で制定されました。今日では世界中で国際移住が進んでいます。
- 12月22日（木）：冬至（とうじ） ⇒ 冬至 = 「湯治」。ユズを浮かべた「柚子湯」に入り、カボチャを食べると風邪を引かないと言われています。また、ゆずは「融通がきく」という語呂合わせがあります。
- 12月25日（日）：クリスマス ⇒ 「Christ（キリスト）のMass（ミサ）」に由来します。宗教を超えた国民行事です。
- 12月30日（金）：地下鉄記念日 ⇒ 1927年（昭和2年）、上野～浅草間に我が国初の地下鉄が開業しました。
- 12月31日（土）：大晦日 ⇒ 「年越しそば」を食べて、そばのように長く幸福にと願いながら新年を迎えます。

- お歳暮：今年一年お世話になった人に対して、心からの感謝の気持ちを込めて渡す贈り物のことです。お歳暮の由来は、年末に先祖の霊への供物を親族や近所の人に配ったことが原型と言われています。
- 旬の食材：寒さが強まる12月は、体があたたまる鍋やスープがおいしい時期です。鱈（タラ）、牡蠣、鮫鰯（あんこう）、小松菜、野沢菜、芽キャベツ、みかん、ゆずなど季節が感じられる食材が食卓を彩ります。

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、景気悪化懸念で戻りの弱い展開か？（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

- 我が国において物価上昇の波が強まりつつあります。すでに、企業間取引の価格動向を示す企業物価指数は前年比で9%前後の高い伸び率となっていますが、消費者物価指数も30年振りの高い伸び率を示しています。**先日発表された10月の東京都消費物価指数は40年振りの伸び率となりました。何れ、東京都の状況が全国に波及していくものとみられています。**また、足元では人手不足と物価高によって企業倒産件数が増加に転じています。人手不足と物価高を放置すれば、事業そのものが立ちいかなって来るケースも増えてくるかもしれません。**コロナ禍後はインバウンド需要や国内観光需要回復が期待されていますが、人手不足によって現場が回らないといった事態を想定しておく必要があると思います。**
- 地域別にみた実体経済（景気の下振れリスクを意識する必要？）（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、業態や地域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、9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から戻り局面へ？）（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戻りの弱い展開が続いている**
 - **米国株は、金利上昇リスクは継続しているものの、インフレ率低下を受けて戻り高値を試す展開か？**

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	22年9月
1. 建築着工床面積 (前年比、%)												
宮城県	-19.9	-1.8	11.3	-21.3	-3.8	37.9	73.6	-25.4	-0.2	-11.7	19.8	-9.4
茨城県	20.9	-21.3	84.5	-29.6	-11.1	54.7	138.5	71.2	8.6	41.0	-12.6	-37.1
埼玉県	4.5	-6.2	-3.9	-23.2	-2.8	5.0	21.8	-11.6	6.2	-3.9	52.5	9.8
千葉県	-4.1	-1.1	21.7	2.8	91.0	-15.4	-10.3	-10.5	-41.8	72.8	2.1	-36.9
東京都	-0.2	-14.5	28.4	-45.6	-1.6	-39.8	60.8	-14.9	-11.3	-9.3	-11.0	42.3
神奈川県	11.7	3.8	-16.7	-0.9	14.9	-31.3	21.0	-54.4	54.5	-10.3	34.6	43.6
全国	-4.7	-8.5	7.1	-11.4	9.3	-1.2	16.1	-6.2	1.8	5.5	9.2	-2.7
2. 新設住宅着工戸数 (前年比、%)												
宮城県	-16.6	-10.8	14.8	-12.8	-14.6	21.0	42.2	18.2	-6.3	10.5	25.4	7.2
茨城県	-10.5	-7.8	18.4	-1.7	5.7	26.6	-5.4	28.9	-1.4	7.9	13.1	-4.9
埼玉県	-14.2	-3.5	7.2	-6.7	-0.5	-1.8	5.9	16.5	-2.6	-12.5	23.3	-0.2
千葉県	-6.3	-2.8	6.5	3.5	22.5	-7.9	5.8	-11.1	-0.9	11.6	8.9	6.9
東京都	-8.6	-1.8	0.9	-14.1	0.5	-17.1	6.6	-3.5	-5.5	-7.1	2.1	9.9
神奈川県	-3.9	-12.8	6.3	-10.8	17.2	-4.4	34.3	3.1	-9.3	31.6	-2.5	35.4
全国	-7.3	-8.1	6.6	-9.0	7.3	4.3	4.2	6.0	-2.2	-5.4	4.6	1.0

(出所) 国土交通省データ等により作成。2022年11月24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) 9月の建築着工床面積は、建築価格上昇や大型案件の着工タイミングなどの影響により4か月振りに前年同月比マイナスとなった
- (2) 9月の新設住宅着工戸数は、マンション着工増などが寄与し、首都圏を中心に都市部での着工戸数が大きく増加した結果となった

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	22年9月
1. 小売売上高 (百貨店・スーパー、既存店ベースの前年比、%)												
宮城県	-1.5	-2.6	-0.6	-0.1	-2.7	-3.4	-1.3	-1.4	-1.8	0.5	0.1	1.1
茨城県	-0.1	6.2	0.6	4.1	-2.9	1.5	0.5	1.2	-0.9	2.1	-1.8	-0.9
埼玉県	-0.8	3.4	1.6	3.1	-2.5	0.8	-0.2	0.5	-1.6	1.9	-0.6	-0.6
千葉県	0.1	0.6	1.8	0.2	-2.6	0.2	0.3	1.1	-1.2	1.9	1.0	1.5
東京都	-2.9	-14.7	6.0	-9.4	0.4	0.8	4.7	5.4	5.2	7.8	13.2	11.0
神奈川県	-2.5	-2.1	2.4	-1.1	1.9	0.3	-0.1	-0.3	-0.3	1.5	0.4	0.5
全国	-1.6	-5.1	1.9	-3.4	-2.3	-1.3	1.4	1.5	1.3	2.8	3.8	4.1
2. 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	5.5	2.8	6.4	24.0	15.4	7.9	3.9	-2.9
水戸市	-1.3	-4.3	0.5	-0.8	-11.5	-23.6	11.9	-0.2	9.9	17.8	3.0	15.7
さいたま市	4.1	-3.3	-3.5	-8.2	-24.1	4.4	1.4	8.1	37.5	15.6	3.3	-3.1
千葉市	-4.3	-1.2	2.7	0.2	-2.9	-2.5	8.6	-16.7	12.9	-8.9	24.2	20.9
東京都区部	1.9	-2.3	-0.7	12.0	-7.8	-1.2	-7.2	-15.4	-3.1	5.5	12.9	2.6
横浜市	2.1	-3.8	1.4	-16.6	-3.5	25.6	6.1	12.6	8.4	-15.5	-5.6	-4.2
全国	2.1	-5.3	0.4	-2.0	-4.9	-1.7	0.7	-0.8	6.4	6.6	8.8	5.9

(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11月24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) 9月の小売売上高は全国ベースで12カ月連続プラス。なかでも、東京、神奈川など都心部での百貨店売上高が全体を牽引している

(2) 9月の消費支出で、千葉市、水戸市が大幅に増加したのは、自動車購入・維持費、家具・家事用品等の支出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	2020年12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	22年9月
1. 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	1.30	1.36	1.31	1.37	1.37	1.38	1.40	1.39
茨城県	1.58	1.27	1.38	1.19	1.39	1.37	1.34	1.45	1.51	1.51	1.51	1.48
埼玉県	1.28	0.94	0.94	0.85	0.96	0.94	0.93	0.96	1.05	1.07	1.07	1.10
千葉県	1.29	0.90	0.86	0.83	0.87	0.85	0.84	0.90	1.00	0.99	0.99	0.99
東京都	2.05	1.27	1.22	1.18	1.17	1.22	1.23	1.34	1.44	1.53	1.59	1.67
神奈川県	1.15	0.80	0.80	0.75	0.79	0.79	0.78	0.82	0.90	0.91	0.92	0.92
全国	1.55	1.10	1.16	1.05	1.13	1.15	1.17	1.22	1.27	1.29	1.32	1.34
2. 家計実収入(勤め先収入)・市区単位・二人以上世帯の世帯合算値(前年比、%)												
仙台市	8.2	-4.5	9.0	-12.3	8.5	10.9	9.1	21.6	38.7	-11.2	2.0	-4.4
水戸市	-3.5	3.7	3.8	-6.9	-15.0	38.9	15.5	-15.5	-17.8	-5.4	-11.7	-20.8
さいたま市	20.3	-6.7	-0.0	-17.0	4.9	-1.1	0.6	16.6	26.8	30.0	32.9	19.1
千葉市	5.8	1.7	-1.0	-6.4	-10.5	-5.1	13.3	-8.9	36.1	-27.3	17.0	11.4
東京都区部	5.6	4.8	1.6	11.1	16.5	3.3	-17.0	-14.2	-8.8	-18.5	-0.1	0.4
横浜市	6.5	4.4	-3.6	-3.8	-21.7	0.8	13.0	32.6	12.3	-7.5	5.7	5.5
全国	4.6	0.1	2.6	-3.6	5.9	3.4	2.3	3.0	1.2	-2.1	1.6	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11月24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。

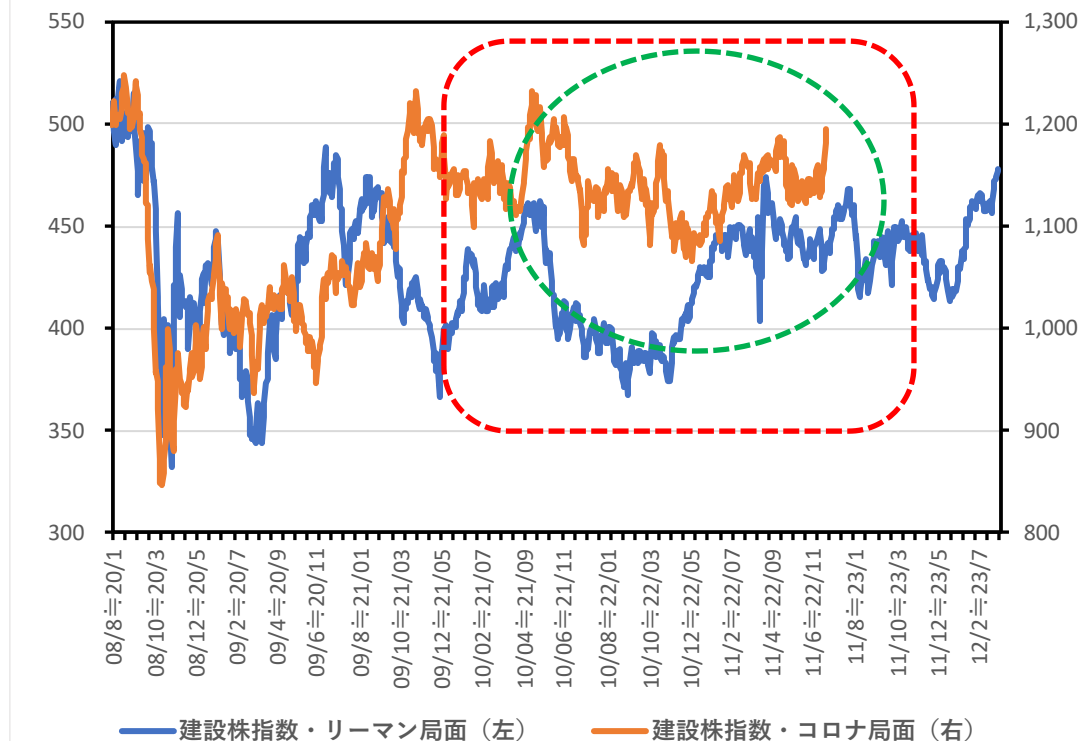
(1) 有効求人倍率は全体として改善傾向が続いており、全国で9月の1倍割れの地域は千葉県、神奈川県、沖縄県の3県となっている

(2) 9月の家計実収入は、全国平均では2カ月連続で増加。さいたま市、千葉市の実収入が大幅増となったのは配偶者収入が増えたため

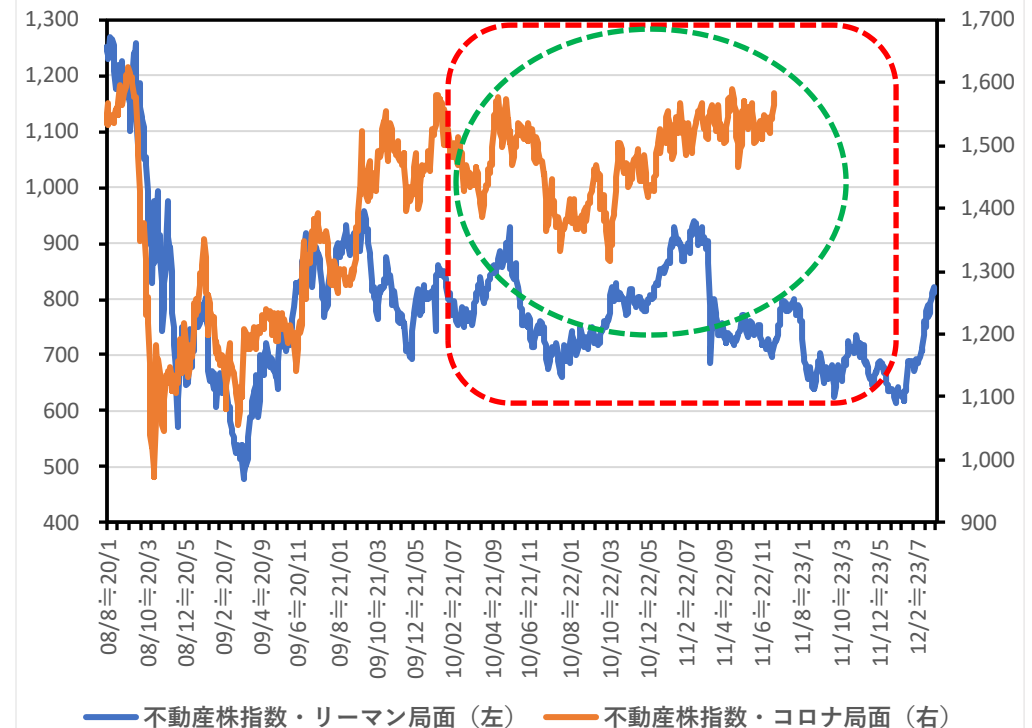
Ⅲ-5.株価指数の推移①：建設株指数、不動産株指数

- 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2四半期決算はネガティブな印象
- 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

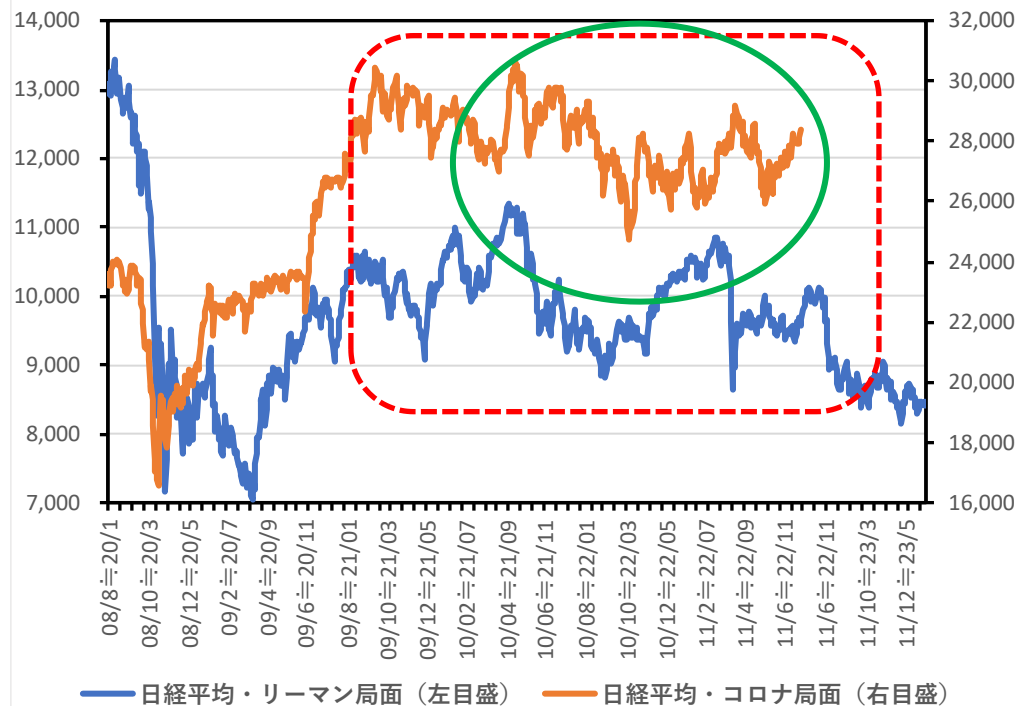


(出所) 取引所データより筆者作成。東証業種別指数。11月24日終値ベース。

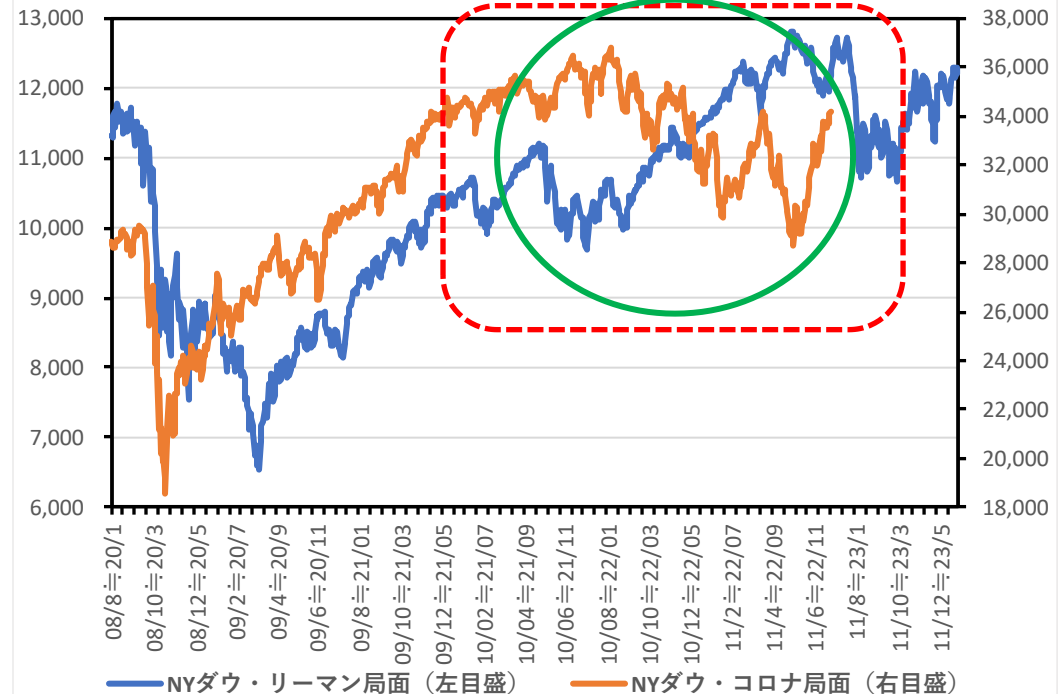
Ⅲ-6. 株価指数の推移②：日経平均株価、ニューヨークダウ

- 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戻りの弱い展開となっている
- 2) 米国株は、金利上昇リスクは継続しているものの、インフレ率低下を受けて戻り高値を試す展開か？

(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。11月24日終値ベース。

Ⅲ-7.専門用語の解説コーナー

- **インフレーション（物価上昇を表す重要な経済統計。物価指数は総務省が毎月公表している）・3ページ参照**

インフレーションとは、私たちが普段買っている日用品やサービスの値段（物価）が上がることをいいます。良いインフレの下では、企業が販売価格の上昇で儲かり、社員の給料が増え、消費者は物価上昇による生活費の増加を給料アップで吸収してもっと商品を買うようになり、商品がたくさん売れて企業が儲かる…というサイクルで景気は良くなります。一方、商品の仕入れ価格の上昇ほど商品価格に上乗せできず、企業の業績が悪くなり、賃金が上がらないのに身の回りの商品が値上がりして家計を圧迫する、といった悪循環をもたらすのが悪いインフレです。

- **内部告発（組織内の人間が、その組織の悪事や不正を公にすること）・16ページ参照**

内部告発とは、組織（企業）内部の人間が、公益保護を目的に、所属組織の（法令違反など）悪事や不正を、外部の監督機関（監督官庁など）や報道機関などへ知らせる行為のことです。組織の不祥事やその隠ぺいは、内部告発によって明らかになるケースが多いとされています。最近では、内部告発者を守る公益通報者保護制度が設けられており、加重労働など労働問題が取りざたされる事例が増えています。

- **賃金（労働の対償として使用者が労働者に支払うすべてのもの）・20ページ参照**

賃金の定義とは賃金、給料、手当、賞与その他名称のいかんを問わず、労働の対償として使用者が労働者に支払うすべてのものを意味します。家族手当など一見福利厚生と思われるようなもの（労働とは直接関係がないようなもの）であっても、労働の対償として使用者が労働者に支払うものはすべて賃金となります。あらかじめ支給条件が明確である場合の退職手当、結婚祝金、死亡弔慰金、災害見舞金、通勤手当等及び通勤乗車券、休業手当、労働者が負担すべき所得税や社会保険料を事業主が労働者に代わりに負担した金額なども賃金に含まれます。

- 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

世界的な物価上昇が続いており、実体経済への影響が広がっています。我が国でも食料品、エネルギー価格はもとより、耐久消費財、公共料金などあらゆる分野で値上げが浸透しています。今後は金利上昇の可能性も取り沙汰されています。IMF（国際通貨基金）による経済見通しでは、2023年の世界景気は停滞（成長率が低下）するとみられており、景気後退への備えが必要になっています。

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11月号》

2022年11月25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