

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：2023年2月号》

首都圏における地域経済の動向を探る

(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 ～ 09 今月のテーマ（地域別に見た経済活動の動き）
 (1) 首都圏及び外環地域における地域経済の動き（図表1）
 (2) 首都圏及び外環地域における人口流出・流入の動き（図表2）
 (3) 首都圏における新築マンション供給戸数、平均価格、坪単価の推移（図表3）
- 10 ～ 11 Column
 IMFによる世界経済見通しでは2023年を若干の上方修正！（図表4）
- 12 ～ 19 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5～10）
- 20 早耳、地獄耳、馬耳東風
 値上げしても売れるもの、値上げしたら売れなくなるものとは何か？
- 21 ～ 23 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11～13）
- 24 ～ 25 Coffee Time
 2022年の倒産件数・負債総額は増加に転じたが、今後の見通しは？（図表14）
- 26 暮らしの流れ
- 27 ～ 31 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15～17）
- 32 ～ 33 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18～21）
- 34 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(1)：地域経済の動き



【首都圏及び外環地域における地域経済の動き】

コロナ禍で経済の動きはどのように変わってきたのでしょうか。ここでは、首都圏及び外環地域（群馬県、茨城県、山梨県、長野県、静岡県）の動きを、新設住宅着工戸数（持ち家、貸家）、小売売上高、有効求人倍率といった統計を基に探ってみたいと思います。毎月の統計だけでは、必ずしも適切な変化点を把握することはできませんが、時系列でみることによって傾向やトレンドを掴むことが出来ると思われます。

第一に新設住宅着工戸数についてみると、持ち家では、コロナ禍で群馬県、茨城県、山梨県、長野県といった外環地域で着工が増えている或いは相対的に減少率が小さいといった傾向が読み取れます。コロナ禍の長期化に伴う外環地域への居住選好、住宅価格上昇による郊外型住宅取得ニーズの高まりといったことが背景になっていると思われます。これに対して、貸家の着工動向はマチマチですが、2021年から2022年に掛けて着工戸数が増加しています。貸家の場合、過去の着工ピークがほぼ30年前であることから、建て替えニーズが高まっていることに加えて、移住者の増加によって貸家需要が増えていることがうかがわれます。**コロナ禍で持ち家住宅の価格が上昇していることから、相対的に貸家志向が高まっているといえるのではないのでしょうか**（図表1-1参照）。

第二に小売売上高動向をみると、コロナ禍で全国的に低調に推移していましたが、2022年に入るとプラス基調が定着してきました。地域別では、百貨店の売上高回復が牽引している東京都の伸び率が高くなっています。コロナ禍での消費行動の特徴としては、イーコマースの利用率が大きく高まったこと、食品スーパーに代表される専門店の利用が増えたこと、近隣での買い物頻度が高まったことなどが挙げられると思います。第三に、有効求人倍率の動きをみると、2021年以降改善傾向を辿っていることがうかがわれます。**地域別では東京都が牽引役となっていますが、群馬県、長野県、茨城県など外環地域の有効求人倍率も高くなっています。こうした地域では、医療・福祉、飲食サービス、宿泊施設といった労働集約的職種での人手不足感が深刻化している模様です**（図表1-2参照）。

(図表1-1) 主な地域別経済統計の推移 ～ 新設住宅着工戸数動向・持ち家及び貸家着工戸数の前年比 ～

都県名	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	20年6月	20年12月	21年6月	21年12月	22年6月	22年10月	22年11月	22年12月
-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	-------	--------	-------	--------	--------	--------

1. 新設住宅着工戸数・持ち家（前年比、%）

群馬県	-4.3	2.5	-13.4	10.7	-10.6	-21.5	13.4	23.3	-6.8	-23.3	-4.1	-6.5	-5.8
茨城県	1.2	-0.9	-10.4	13.5	-13.4	-16.3	13.8	10.9	-5.2	-14.4	-24.8	-22.7	-7.9
埼玉県	-2.8	3.4	-8.1	15.3	-9.5	-15.5	7.1	13.8	0.5	-10.6	-16.6	-16.7	-14.8
千葉県	-0.7	1.5	-3.2	12.4	-13.0	-8.7	27.2	18.3	-5.4	-13.1	-23.6	-24.5	-16.1
東京都	2.9	-0.5	-3.7	11.3	-10.0	-4.6	1.1	10.7	-3.7	-9.7	-14.3	-12.9	-13.3
神奈川県	-3.1	7.2	-10.5	14.1	-11.4	-21.2	1.1	17.5	23.0	-13.5	-22.4	-11.2	-31.7
全国	-0.4	1.9	-9.6	9.4	-11.3	-16.7	2.4	10.6	-0.4	-11.3	-18.7	-15.1	-13.0
山梨県	2.7	8.7	-12.2	9.8	-5.8	-33.5	17.6	19.7	14.6	16.1	0.4	0.4	-27.1
長野県	2.9	1.9	-8.2	12.3	-7.9	-4.2	10.1	9.0	-9.5	-17.7	-24.9	-12.3	3.8
静岡県	-0.9	2.1	-12.2	8.4	-12.9	-17.1	-0.6	7.0	0.0	-12.7	-22.8	-21.5	-15.4

2. 新設住宅着工戸数・貸家（前年比、%）

群馬県	-23.0	-27.5	-30.5	4.5	10.1	-51.8	69.7	59.8	2.4	-10.3	4.1	44.7	-31.0
茨城県	-20.9	-23.8	-14.6	8.0	7.9	-48.9	-24.6	27.5	-8.8	8.8	3.0	1.6	77.3
埼玉県	-4.9	-29.0	-8.2	4.6	6.2	-28.4	3.8	13.7	4.0	4.8	15.6	-0.3	26.8
千葉県	-13.9	-18.0	-1.7	6.4	13.0	4.4	-2.8	13.8	29.4	23.0	6.9	17.4	-24.4
東京都	-0.0	-12.2	-0.0	4.1	5.2	6.8	-6.7	-0.5	-1.8	-1.7	-8.4	21.7	2.9
神奈川県	-8.8	-3.8	-17.4	-2.4	18.7	-29.1	-25.2	2.6	38.4	-12.6	4.1	1.5	-9.5
全国	-5.5	-13.7	-10.4	4.8	7.4	-13.0	-11.5	11.8	3.3	1.7	7.3	11.4	6.4
山梨県	-11.3	-10.6	-19.1	17.8	29.3	1.5	-7.9	33.3	62.9	12.0	29.7	403.1	89.5
長野県	9.4	-4.5	-13.6	-5.7	10.8	18.3	-46.8	3.8	-35.2	-12.5	-11.1	56.1	155.6
静岡県	-4.7	-12.4	-7.7	3.0	0.7	-39.2	-16.0	4.9	-12.6	3.5	-22.9	14.4	30.8

（出所）国土交通省総合政策局建設経済統計調査室データ等より作成。ブルー枠はポジティブな数値（前年比で10%超の伸び率）

(図表1-2) 主な地域別経済統計の推移 ～ 小売売上高動向、有効求人倍率 ～

都県名	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	20年6月	20年12月	21年6月	21年12月	22年6月	22年10月	22年11月	22年12月
-----	--------	--------	--------	--------	--------	-------	--------	-------	--------	-------	--------	--------	--------

3. 小売売上高（百貨店・スーパー、既存店ベースの前年比、%）

群馬県	0.8	-0.6	-1.1	0.2	0.1	4.3	0.0	-2.2	-2.4	-1.4	0.1	1.1	1.4
茨城県	0.0	-0.1	-0.3	1.1	-0.1	4.3	1.2	-2.9	0.5	2.1	1.7	0.8	2.2
埼玉県	0.5	-1.2	-0.9	0.2	0.6	3.9	1.0	-2.5	-0.2	-1.4	2.5	2.5	3.3
千葉県	2.7	-0.4	-0.8	-1.9	0.7	1.3	-0.4	-0.3	0.3	-1.1	3.3	2.2	3.1
東京都	1.2	-0.7	-2.8	-15.6	5.6	-12.5	-9.4	-0.4	0.9	0.2	4.2	2.2	5.3
神奈川県	0.5	-2.3	-2.2	-2.9	1.6	-0.3	0.4	-1.9	-0.1	-0.2	2.9	1.0	1.8
全国	0.5	-1.0	-1.9	-6.3	1.6	-3.4	-3.4	-2.3	1.4	1.3	4.1	2.4	3.6
山梨県	-0.1	-2.3	-1.5	1.0	0.3	0.2	1.6	-3.6	-0.8	3.1	3.7	2.6	5.1
長野県	-1.2	-0.5	0.3	-1.1	-0.6	2.4	-1.5	-4.1	0.2	-0.7	0.3	-0.2	1.4
静岡県	-0.8	-1.3	-2.2	-2.2	0.3	-0.5	-0.2	-2.2	0.3	-1.6	0.5	-0.7	2.6

4. 有効求人倍率・受理地別・季調値（倍：求人数／求職者数）

群馬県	1.62	1.74	1.64	1.18	1.32	1.17	1.16	1.27	1.31	1.50	1.53	1.51	1.51
茨城県	1.50	1.62	1.58	1.27	1.38	1.30	1.23	1.43	1.34	1.51	1.48	1.49	1.49
埼玉県	1.26	1.33	1.28	0.94	0.94	0.98	0.89	0.98	0.93	1.05	1.09	1.06	1.06
千葉県	1.28	1.33	1.29	0.90	0.86	0.93	0.86	0.88	0.84	1.00	1.02	1.01	0.99
東京都	2.09	2.13	2.05	1.27	1.22	1.35	1.16	1.15	1.23	1.44	1.65	1.69	1.68
神奈川県	1.18	1.20	1.15	0.80	0.80	0.85	0.76	0.80	0.78	0.90	0.91	0.91	0.91
全国	1.54	1.62	1.55	1.10	1.16	1.11	1.06	1.13	1.17	1.27	1.35	1.35	1.35
山梨県	1.41	1.46	1.37	1.01	1.26	0.97	1.07	1.26	1.28	1.44	1.45	1.43	1.41
長野県	1.63	1.69	1.54	1.13	1.39	1.03	1.18	1.40	1.41	1.61	1.59	1.61	1.57
静岡県	1.58	1.68	1.48	0.97	1.15	0.96	0.96	1.14	1.14	1.31	1.32	1.31	1.29

（出所）経済産業省、総務省データ等より作成。ブルー枠は直近3カ月でポジティブな数値（小売売上高は前年比3.0%町の伸び率、有効求人倍率は1.5倍以上）。

今月のテーマ(2)：首都圏人口回帰



【首都圏及び外環地域における人口流出・流入の動き】

コロナ禍の初期において、都市部から地方への移住が増えるといった見方がありました。実際のところ、パソナグループが淡路島に本社を移したり、テレワークの浸透によって企業が郊外にサテライトオフィスを開設したりといった動きがありました。こうした状況を背景に、都心部ではオフィス面積が縮小し、都心から郊外への人口移動が進むといった動きが進展しました。この結果、コロナ禍によって東京一極集中が是正されるのではないかと見方が増えましたが、**2022年になると東京都の求心力が回復し、東京都への人口流入者がコロナ禍前に戻りつつあります。**

ここで各都県の転入超過人数（転入者数－転出者数）の動きを見てみましょう。コロナ禍前は年間8万人以上の転入超過人数を誇っていた東京都は、コロナ禍の影響で2021年には5,000人台にまで減少してしまいました。ところが、2022年の転入超過人数は4万人弱にまで回復、2023年は一段と東京都への人口流入者数が増えると言われています。**結局のところ、東京都には企業、文化、交通網、教育機関が集中しており、生活するのに便利であるといった根強い意識があるのではないのでしょうか。**

一方、東京都以外の転入超過者数の動きをみると、埼玉県、神奈川県はコロナ禍でほぼ変わりませんでした。千葉県は、コロナ禍で転入超過者数が増えましたが、2022年にはコロナ禍前の水準に回帰しています。こうしたなかで、コロナ禍前は転出超過が定着していた茨城県、山梨県、長野県が転入超過県となっています。但し、これらの県がこれからも転入超過県として定着していくのかどうかは不透明です。**茨城県、山梨県、長野県の場合、都心中心部から2時間程度で移動することができるため、テレワークの浸透で月に数回程度しか都心部に出向かないといった人にとっては魅力的なようです。或いは、家族は茨城県、山梨県、長野県に居住して、本人は平日は都心部の賃貸マンション、週末は家族と過ごすといったパターンもあるようです。**コロナ禍後の人口移動は、それぞれの生活意識やスタイルによってさまざまな形態になるものと思われます（図表2参照）。

【図表2】住民基本台帳にみる首都圏及び外環地域における人口移動の推移

都県名	2019年	2020年	2021年	2022年	2019年	2020年	2021年	2022年	2019年	2020年	2021年	2022年
1. 他都道府県からの転入者数（単位：人）					2. 転入者数の前年比（前年比、%）				3. 転入超過人数（単位：人）			
群馬県	33,927	33,369	34,443	36,452	-1.3	-1.6	3.2	5.8	-2,208	-323	303	-386
茨城県	52,816	53,079	56,580	59,752	0.6	0.5	6.6	5.6	-7,495	-2,744	2,029	460
埼玉県	193,481	186,289	189,683	191,931	2.5	-3.7	1.8	1.2	26,654	24,271	27,807	25,364
千葉県	165,140	159,632	160,128	163,761	0.8	-3.3	0.3	2.3	9,538	14,273	16,615	8,568
東京都	466,849	432,930	420,167	439,787	1.4	-7.3	-2.9	4.7	82,982	31,125	5,433	38,023
神奈川県	237,890	232,772	236,157	237,839	2.2	-2.2	1.5	0.7	29,609	29,574	31,844	27,564
全国	2,568,086	2,463,992	2,476,640	2,553,434	1.3	-4.1	0.5	3.1	-	-	-	-
山梨県	14,087	14,109	15,967	16,157	2.5	0.2	13.2	1.2	-2,933	-1,449	686	704
長野県	28,486	29,222	31,189	32,942	-2.0	2.6	6.7	5.6	-4,306	-1,823	-142	595
静岡県	58,616	56,313	56,529	59,075	1.1	-3.9	0.4	4.5	-6,129	-4,395	-3,978	-4,658
4. 他都道府県への転出者数（単位：人）					5. 転出者数の前年比（前年比、%）				6. 転入超過人数の前年差異（単位：人）			
群馬県	36,135	33,692	34,140	36,838	3.4	-6.8	1.3	7.9	-1,646	1,885	626	-689
茨城県	60,311	55,823	54,551	59,292	0.1	-7.4	-2.3	8.7	249	4,751	4,773	-1,569
埼玉県	166,827	162,018	161,876	166,567	1.7	-2.9	-0.1	2.9	2,002	-2,383	3,536	-2,443
千葉県	155,602	145,359	143,513	155,193	2.5	-6.6	-1.3	8.1	-2,351	4,735	2,342	-8,047
東京都	383,867	401,805	414,734	401,764	0.8	4.7	3.2	-3.1	3,138	-51,857	-25,692	32,590
神奈川県	208,281	203,198	204,313	210,275	-0.5	-2.4	0.5	2.9	6,126	-35	2,270	-4,280
全国	2,568,086	2,463,992	2,476,640	2,553,434	1.3	-4.1	0.5	3.1	-	-	-	-
山梨県	17,020	15,558	15,281	15,453	-0.8	-8.6	-1.8	1.1	472	1,484	2,135	18
長野県	32,792	31,045	31,331	32,347	2.0	-5.3	0.9	3.2	-1,230	2,483	1,681	737
静岡県	64,745	60,708	60,507	63,733	1.9	-6.2	-0.3	5.3	-546	1,734	417	-680

（出所）総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」等より作成。ブルー枠はポジティブな数値（転入者数は前年比5%超、転入超過及びの転入超過人数は前年比増加）。

今月のテーマ(3)：マンション市場



【首都圏における新築マンション供給戸数、平均価格、坪単価の推移！】

2022年の首都圏マンション市場統計が出揃いました。2022年の新規供給戸数は2万9,569戸と前年比3.8%減となりました。首都圏の新規供給戸数が3万戸を下回ったのは、コロナ禍の影響が大きかった2020年の2万7,228戸以来となります。不動産経済研究所では、2023年の首都圏新築マンション供給戸数を3万2,000戸と予想していますが、実際はどうなるのでしょうか。**東京都区部を中心にマンション価格上昇が続いており、住宅ローン金利上昇も予想されています。首都圏新築マンションの8%が1億円以上の物件となっています。少なくとも跳ぶように売れるという時代ではなくなっています。首都圏新築マンション市場をみるうえでは、今後如何にして魅力ある物件（価格・立地・広さ・設備）を販売していけるかがポイントになると思われます**（図表3参照）。

首都圏新築マンションの平均価格の推移をみると、都区部を除くと5,000万円台でピーク感が出ている印象となっています。これまで首都圏マンション市場を牽引してきた都区部でも、さすがに8,000万円台で販売価格が頭打ちになりつつあります。建築費の上昇もあって、マンション販売会社は利益を確保するのに苦慮しています。購入者も際限なく予算があるわけではありません。こうなると、一定程度の販売価格を維持するためには、床面積を小さくするしかないということになります。以前であれば、1戸当たりの床面積は70～80㎡がひとつのスタンダードになっていましたが、最近では60㎡台のマンションも珍しくありません。

ある程度大規模なマンションであれば、パーティールームやミーティングルーム、外来者の宿泊施設などが揃っているのも、自宅は家族と過ごすための場所と割り切れば専用面積の狭さはそれほど気にならないのかもしれませんが。一方、**自宅でのテレワーク時間が増えたり、家族のプライベートスペースを重視するのであれば、郊外型の広いマンションに住むというのも選択肢となります。人々の生活スタイルも益々多様化しています。マンションに求める考え方もいろいろとあって良いのではないのでしょうか。**

(図表3) 地域別にみた首都圏新築マンション市場の推移

都県名	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------

1. 首都圏の地域別新築マンション供給戸数 (単位: 戸)

東京都区部	16,017	15,957	13,737	10,911	13,290	10,797
東京都都下	4,016	3,666	2,537	3,242	2,921	2,360
神奈川県	8,540	8,212	7,183	5,586	8,609	7,403
埼玉県	3,956	4,294	4,581	3,367	4,451	4,716
千葉県	3,369	5,003	3,200	4,122	4,365	4,293
首都圏合計	35,898	37,132	31,238	27,228	33,636	29,569

2. 首都圏の地域別新築マンションの平均価格 (単位: 万円)

東京都区部	7,089	7,142	7,286	7,712	8,293	8,236
東京都都下	5,054	5,235	5,487	5,460	5,061	5,233
神奈川県	5,524	5,457	5,295	5,436	5,270	5,411
埼玉県	4,365	4,305	4,513	4,565	4,801	5,267
千葉県	4,099	4,306	4,399	4,377	4,314	4,603
首都圏平均	5,908	5,871	5,980	6,083	6,260	6,288

3. 首都圏の地域別新築マンションの平均床面積 (単位: m²/戸)

東京都区部	65.5	62.8	64.9	61.6	64.7	63.9
東京都都下	71.0	70.3	69.2	67.8	68.3	65.7
神奈川県	71.6	71.0	69.9	66.5	67.6	66.3
埼玉県	71.4	69.5	70.5	68.4	67.9	67.8
千葉県	71.9	73.6	72.7	71.6	70.0	69.5
首都圏平均	68.8	67.6	68.0	65.8	66.9	66.1

2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	平均成長率
-------	-------	-------	-------	-------	-------

4. マンション供給戸数の前年比 (単位: %)

-0.4	-13.9	-20.6	21.8	-18.8	-7.6
-8.7	-30.8	27.8	-9.9	-19.2	-10.1
-3.8	-12.5	-22.2	54.1	-14.0	-2.8
8.5	6.7	-26.5	32.2	6.0	3.6
48.5	-36.0	28.8	5.9	-1.6	5.0
3.4	-15.9	-12.8	23.5	-12.1	-3.8

5. マンション平均価格の前年比 (単位: %)

0.7	2.0	5.8	7.5	-0.7	3.0
3.6	4.8	-0.5	-7.3	3.4	0.7
-1.2	-3.0	2.7	-3.1	2.7	-0.4
-1.4	4.8	1.2	5.2	9.7	3.8
5.1	2.2	-0.5	-1.4	6.7	2.3
-0.6	1.9	1.7	2.9	0.4	1.3

6. マンション平均床面積の前年比 (単位: %)

-4.1	3.4	-5.0	4.9	-1.1	-0.5
-1.0	-1.5	-2.0	0.7	-3.7	-1.5
-1.0	-1.6	-4.9	1.7	-1.9	-1.5
-2.6	1.4	-2.9	-0.8	-0.2	-1.0
2.4	-1.2	-1.5	-2.2	-0.7	-0.7
-1.8	0.7	-3.3	1.7	-1.1	-0.8

(出所) 不動産経済研究所「新築マンション市場動向」等より作成。ブルー枠はポジティブな数値(前年比5%超の伸び率)。平均成長率とは過去5年間の年平均成長率。

Column : 世界経済の行方を考える



【IMFによる世界経済見通しでは2023年を若干の上方修正！】

IMF（国際通貨基金）は、1月末に世界経済見通しの改定版を発表しました。それによると、世界の実質GDP成長率は2022年の3.4%から2023年に2.9%へと鈍化し、2024年には3.1%に回復すると予想しています。前回（2022年10月）の予想と比較すると、2023年で0.2%ポイントの上方修正、2024年で0.1%ポイントの下方修正となります。この要因として、労働市場の力強さ、家計消費と設備投資の底堅さ、エネルギー危機に対する欧州の適応力、インフレ率の改善などが挙げられています（図表4参照）。

2023年の経済成長率をみると、新興・途上国地域では4.0%と前年から緩やかな上昇がみられますが、先進国地域では1.2%に減速するなど明暗が分かれています。IMFでは、2023年の経済成長は中国とインドが牽引し、両国で世界経済成長の半分を占めると指摘しています。一方、先進国の成長率の低さは、インフレ抑制を目的とした金利上昇とロシアによるウクライナ侵攻が影響していると分析しています。但し、**米国では底堅い内需とインフレ率の低減、欧州ではエネルギー価格の落ち着き、政府の財政支援効果などが寄与し前回予想を何れも上方修正しています。また、日本の経済成長率も、個人消費や設備投資の回復を支えに2022年比、前回予想比で上方修正となっており、ようやくコロナ禍前の経済水準を超えてくる見通しとなっています。**

世界のインフレ率は、各国の引き締め政策によりインフレ抑制の兆しがみられており、インフレ率は2022年の8.8%をピークに、2023年に6.6%、2024年には4.3%へと鈍化するとみられています。とはいえ、インフレ率は新型コロナウイルスのパンデミック前の水準より高く、インフレーションが落ち着くまでにはしばらく時間が掛かるとみているようです。**今後の下振れ要因としては、中国の新型コロナウイルス感染状況の悪化、インフレ率の高止まりによる金融政策のさらなる引き締め、ロシアによるウクライナ侵攻の激化・長期化によるエネルギー及び食料価格の価格上昇圧力が挙げられます。**

(図表4) 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10月時点の予想		2023年1月時点の予想		予想成長率の変化		2019年起点の変化	
	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	23年予:A	24年予:B	23年予:C	24年予:D	C-A	D-B	2023年予	2024年予
世界GDP	3.6	2.9	-3.2	6.1	3.4	2.7	3.2	2.9	3.1	0.2	-0.1	109.3	112.7
先進国・地域	2.2	1.7	-4.6	5.2	2.7	1.1	1.6	1.2	1.4	0.1	-0.2	104.3	105.8
アメリカ	2.9	2.3	-3.5	5.7	2.0	1.0	1.2	1.4	1.0	0.4	-0.2	105.5	106.6
ユーロ圏	1.8	1.2	-6.5	5.3	3.5	0.5	1.8	0.7	1.6	0.2	-0.2	102.6	104.3
ドイツ	1.5	0.6	-4.8	2.6	1.9	-0.3	1.5	0.1	1.4	0.4	-0.1	99.6	101.0
フランス	1.5	1.3	-8.0	6.8	2.6	0.7	1.6	0.7	1.6	0.0	0.0	101.5	103.1
イタリア	0.9	0.3	-8.9	6.7	3.9	-0.2	1.3	0.6	0.9	0.8	-0.4	101.6	102.5
スペイン	2.5	2.0	-10.8	5.5	5.2	1.2	2.6	1.1	2.4	-0.1	-0.2	100.1	102.5
日本	0.8	0.7	-4.7	2.1	1.4	1.6	1.3	1.8	0.9	0.2	-0.4	100.4	101.3
イギリス	1.4	1.4	-9.8	7.6	4.1	0.3	0.6	-0.6	0.9	-0.9	0.3	100.4	101.3
カナダ	1.8	1.6	-5.3	5.0	3.5	1.5	1.6	1.5	1.5	0.0	-0.1	104.5	106.0
新興国・途上国	4.5	3.7	-2.1	6.7	3.9	3.7	4.3	4.0	4.2	0.3	-0.1	112.9	117.6
中国	6.6	6.1	2.3	8.4	3.0	4.4	4.5	5.2	4.5	0.8	0.0	120.2	125.6
インド	7.1	4.2	-7.3	8.7	6.8	6.1	6.8	6.1	6.8	0.0	0.0	114.2	121.9
ロシア	2.3	1.3	-3.0	4.7	-2.2	-2.3	1.5	0.3	2.1	2.6	0.6	99.6	101.7
ブラジル	1.1	1.1	-4.1	5.0	3.1	1.0	1.9	1.2	1.5	0.2	-0.4	105.1	106.6

(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2023年、2024年の各国GDP水準を試算したもの。

I .ここがポイント（1）



定点観測 ⇒ 建設受注、住宅着工はまだら模様の展開か？

- A) 建設受注は、製造業の増加が寄与し2カ月振りのプラス（図表5コメント）
- B) 持家は13カ月連続マイナス、貸家は22カ月連続プラス（図表5コメント）
- C) 12月の東京都の人口は2カ月連続で転出超過！（図表7コメント）
- D) 小売売上高は、コロナ禍前の水準を上回りつつある（図表8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あるが、旅客輸送量はコロナ禍前に比べて1割減の水準にとどまっている（図表10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）では、建設受注、住宅着工ともに斑模様の展開か？
 - 12月の建設工事受注は、民間部門の旺盛な建設投資を背景に2カ月振りにプラス転換した
 - 持ち家着工は13カ月連続マイナスであり、回復の糸口が見出しにくい状況となっている！
 - 貸家着工は22カ月連続プラスとなったが、最大市場の首都圏が低調であり、今後の行方に注視！
- 景気回復に向けたポイントは、幅広い業種・職種において賃金上昇が実現できるかどうかである
 - パート・アルバイト、派遣社員の時給は上昇傾向を続け、22年12月には過去最高水準に
 - 家計収入では、賞与の増加で世帯主収入が増えているが、4月以降のベースアップに注目
 - 運送業界などでは、人材確保のために料金値上げによって賃金をアップする方針を表明
- 家計収入は増加し、家計支出は減少しているが、一時的な現象かどうか見極めが必要となろう！
 - 勤労者世帯主収入は賞与の増加で9カ月振りに増加、配偶者収入も引き続き増加している
 - 12月の家計支出は2カ月連続でマイナス。住居費（修繕）、食料、交際費などが減少している
 - 東京都は2カ月連続で転出超過となったが、前年に比べると転出超過人数は減少している

I-2. 経済活動における建設・住宅産業の動向

(図表5) 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				
	22年8月	22年9月	22年10月	22年11月	22年12月

1. 建設受注動向及び建築着工床面積・工事原価の状況 (前年比、%)

大手50社建設工事受注高	17.9	36.6	7.9	-9.7	8.5
(建築工事受注高)	22.7	16.6	8.7	-0.7	5.9
(土木工事受注高)	5.8	99.0	5.9	-25.5	16.8
建設物価指数・オフィス	8.7	9.6	9.4	8.8	9.1
建設物価指数・工場	7.9	8.7	8.8	8.1	8.8
建設物価指数・マンション	8.5	9.5	10.8	10.1	9.9
建設物価指数・住宅	15.3	11.8	12.2	11.9	7.9

2. 用途別住宅着工戸数・新築マンション供給戸数の状況 (前年比、%)

持ち家着工戸数	-11.1	-13.3	-18.7	-15.1	-13.0
貸家着工戸数	8.9	8.4	7.3	11.4	6.4
マンション着工戸数	34.6	15.7	10.2	-1.8	14.5
戸建て分譲着工戸数	4.7	6.9	1.4	-1.1	-5.9
首都圏マンション供給戸数	-40.1	-11.9	34.7	-47.4	-13.4
近畿圏マンション供給戸数	0.9	10.1	45.5	-14.4	5.0

現状に関するコメント

(現状認識及び特徴点)

12月は2カ月振りのプラス。国内製造業と地方自治体からの受注好調が牽引役
 12月は製造業の受注高が前年比122.0%増、非製造業は11.2%減と対照的
 12月は国の機関からの受注高が0.6%減、地方自治体は33.7%増と明暗
 12月のオフィス・工事原価上昇率は引き続き伸長。前月比では0.9%増と増勢に
 12月の工場・工事原価の上昇率は再び伸び率が高まる。前月比では1.3%増に
 12月のマンション・工事原価は10%前後の高い伸び率。前月比では1.0%増に
 12月の住宅・工事原価は13カ月振りに1桁の伸びに鈍化。前月比では0.7%増

住宅価格上昇の影響で13カ月連続減少、7カ月連続2桁マイナスと低調に推移
 22カ月連続プラス計上。首都圏1.0%減、近畿圏37.0%増、地方圏2.3%増
 12月は2カ月振りにプラス。三大都市圏は17.8%増、その他の地域は1.8%増
 近畿圏、地方圏の減少が響いて2カ月連続マイナス。首都圏、中部圏はプラスに
 12月は東京23区などが落ち込み2カ月連続減少。初月契約率74.8%と回復へ
 12月は2カ月振りにプラス転換。初月契約率は74.8%と5カ月連続70%超に

(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。2023年2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6) 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8月	22年9月	22年10月	22年11月	22年12月

1. 消費活動（既存店ベース、前年比、%）

百貨店売上高	25.4	19.9	11.2	4.3	4.0
スーパー売上高	-1.4	-0.5	1.6	1.6	3.5
コンビニ売上高	5.2	2.3	6.5	7.9	3.9
家電量販店売上高	-1.7	6.4	0.1	0.3	2.5
ドラッグストア売上高	5.3	5.6	6.1	7.9	11.1
ホームセンター売上高	-1.1	-3.2	1.7	-1.3	2.8
通信販売売上高	3.0	-2.3	3.9	-0.8	6.7

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、派遣社員の時給は三大都市圏・全職種平均）

有効求人倍率・倍	1.32	1.34	1.35	1.35	1.35
完全失業率・%	2.5	2.6	2.6	2.5	2.5
勤労者世帯主収入	-3.4	-2.2	-2.3	-2.2	1.3
パート・アルバイト時給	2.3	3.1	3.0	3.4	3.3
派遣社員の時給	3.4	1.4	1.6	1.8	2.0
家計消費支出	5.1	2.3	1.2	-1.2	-1.3

（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、リクルートデータ等により作成。2023年2月20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）

19年12月比では**1.5%減**。外出機会増加で身の回り品、婦人・子供服が好調
 19年12月比では**3.7%増**。飲食料品の売上高回復は値上げ効果の影響か？
 19年12月比では**3.7%増**。日配、加工食品の値上げ効果が売上拡大に寄与
 19年12月比では**7.8%増**。パソコン、スマホなどの情報家電・通信家電が伸長
 19年12月比では**18.1%増**。調剤医薬品、OTC医薬品の売上高が2桁増加
 19年12月比で**5.9%増**。園芸・エクステリア、ペット用品、カー用品などが好調
 19年12月比では**20.3%増**。物価高の影響で食料品が前年比で36.5%増

求人数は**前年比4.2%増**。生活関連サービス・娯楽業が**同18.5%増と増加**
失業者数は18カ月連続減少。非正規従業員数は11カ月連続で増加している
世帯主収入は賞与の増加で9カ月振りに増加。配偶者は**11カ月連続で増加**
 12月は前年比で**20カ月連続上昇し過去最高に**。販売・物流・清掃系が好調
 12月は前年比で**9カ月連続増加**。営業・物流・清掃・IT・技術系は過去最高に
 12月は**2カ月連続マイナス**。住居費（修繕・維持）、食料、交際費などが減少

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7) 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8月	22年9月	22年10月	22年11月	22年12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)	3.4	-1.7	-3.2	0.2	-0.1
機械受注 (民需合計)	-5.0	-9.0	-0.2	-0.7	-1.2
機械受注 (除く船舶・電力)	-5.8	-4.6	5.4	-8.3	1.6
国内新車販売台数	-13.3	17.8	19.7	1.0	-4.4
貿易統計・輸出額 (金額)	22.0	28.9	25.3	20.0	11.5
貿易統計・輸入額 (金額)	49.9	45.9	53.5	30.3	20.7
消費者物価指数 (20年基準)	3.0	3.0	3.7	3.8	4.0

12月は2カ月振りにマイナス。幅広い業種において生産活動は弱含んでいる
12月は5カ月連続マイナス。石油製品、非鉄金属、自動車、造船等が増加
12月は2カ月振りにプラス転換。製造業2.1%増、非製造業2.5%減と明暗
12月は4カ月振りの減少。スズキ44.1%増、三菱34.4%増、いすゞ28.2%増
12月は米国向け16.9%増、アセアン向け15.3%増、中国向け6.2%減
12月は円高転換によりエネルギー輸入価格が低下。14カ月連続で貿易赤字
12月は41年振りの上げ幅、光熱・水道費は前年比15.2%増と一段と拍車

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	17.6	12.5	10.0	-1.7	5.3
東京都からの人口流出者	3.2	-4.0	-3.0	-8.7	-4.1
東京都の人口流入超過人数	370	758	222	-1,196	-1,294
不動産登記件数	2.4	-0.7	-8.5	-2.8	-4.9
プライム市場株式売買代金	16.7	-16.0	-2.8	9.1	7.2
日経平均株価 (月末値)	28,092	25,937	27,587	27,969	26,095

2カ月振りのプラスであり、19年12月比3.1%減、20年12月比4.0%増
4カ月連続マイナスであり、19年12月比7.9%増、20年12月比7.9%減
12月は2カ月連続の転出超過だったが、前年に比べると転出超過人数は減少
12月は前年比では4カ月連続マイナス。19年12月比では3.0%減と低調
売買代金は2カ月連続でプラス。19年比42.0%増、20年比14.8%増
日銀による金利上昇リスク台頭、円高への回帰により調整局面となっている？

(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。2023年2月20日までに発表のもの。

※2023年1月1日現在の東京都の人口は1,403万4,861人 (前月比7,266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39,182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8) 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9月	22年10月	22年11月	22年12月	23年1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	30.2	25.1	15.2	14.6	26.8
松屋本店（銀座、浅草）	37.6	36.4	25.5	29.9	44.1
そごう・西武	13.8	10.9	0.4	0.5	10.8
高島屋	20.3	14.7	6.6	5.1	17.2
イオンリテール	3.0	1.8	1.1	4.6	3.8
イトーヨーカ堂（商品計）	0.1	0.1	-1.3	0.8	-0.4
ヤオコー（食品スーパー）	-1.0	3.8	5.8	6.3	3.0

20年1月対比では 7.1%増 。全国百貨店売上高を上回る状況が続いている
20年1月比では 3.9%増 。化粧品、ブランド品はコロナ禍前に比べても5割増
20年1月比では 2.9%減 。富裕層の高級商材消費拡大を享受できていない
20年1月比では 1.2%減 。免税売上高は20年1月比で24.6%減まで回復
20年1月比では売上高 1.9%増 。年始に好調だった食料品の売上高が牽引
20年1月比では売上高 2.2%増 、客数 6.3%減 、客単価 9.0%増 と低調
20年1月比では売上高 21.7%増 、客数 0.8%減 、客単価 22.4%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	0.4	8.0	6.2	4.7	4.1
ファミリーマート	2.1	5.1	7.1	4.2	3.7
ローソン	1.0	5.7	5.0	3.9	5.3
ユニクロ（カジュアル）	11.0	12.8	-3.8	16.9	10.9
ワークマン（カジュアル）	-1.2	3.3	-8.8	8.1	-5.2
青山商事（紳士服）	27.3	14.7	-3.8	0.5	7.9

20年1月比では売上高 2.8%増 、客数 10.8%減 、客単価 15.3%増
20年1月比では売上高 1.5%増 、客数 10.2%減 、客単価 13.0%増
20年1月比では売上高 0.0%増 、客数 13.6%減 、客単価 15.7%増
20年1月比では売上高 5.1%増 、客数 5.4%減 、客単価 11.2%増
20年1月比では売上高 5.9%増 、客数 8.4%増 、客単価 2.2%減
20年1月比では売上高 10.4%減 、客数 10.9%減 、客単価 0.5%増

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2023年2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。

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9) 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9月	22年10月	22年11月	22年12月	23年1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	-0.8	1.6	3.8	9.7	2.8	22年1月比では売上高 2.8%増 、客数 0.1%増 、客単価 2.7%増
ウエルシアHD	4.1	4.6	4.2	10.4	2.8	20年1月比では売上高 12.9%増 、客数 0.4%増 、客単価 12.1%増

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	31.4	19.4	7.6	2.1	21.7	20年1月比では売上高 6.3%減 、客数 24.6%減 、客単価 24.4%増
サイゼリヤ	47.6	20.8	10.0	7.0	19.3	20年1月比では売上高 7.3%減 、客数 12.7%減 、客単価 6.3%増
ロイヤルホスト	34.8	22.7	10.8	21.5	14.2	20年1月比では売上高 11.6%増 、客数 7.3%減 、客単価 18.0%増
マクドナルド	4.9	9.0	13.3	15.2	14.6	20年1月比では売上高 37.7%増 、客数 0.5%増 、客単価 37.1%増
ケンタッキー	-5.1	13.0	6.7	5.6	0.1	20年1月比では売上高 22.3%増 、客数 12.0%増 、客単価 9.3%増
モスバーガー	2.5	5.9	3.5	7.7	-2.2	20年1月比では売上高 21.1%増 、客数 1.6%増 、客単価 19.2%増
すき家	13.4	11.3	11.3	5.4	7.9	20年1月比では売上高 19.4%増 、客数 1.6%増 、客単価 17.6%増
吉野家	2.2	8.1	3.0	4.5	6.4	20年1月比では売上高 0.1%増 、客数 15.0%減 、客単価 17.9%増
松屋フーズ	13.9	10.2	5.2	7.3	14.1	20年1月比では売上高 2.9%減 、客数 17.5%減 、客単価 17.7%増
ほっともっと	-1.2	4.6	7.5	9.4	5.0	20年1月比では売上高 14.8%増 。傘下のやよい軒は 前年比23.5%増
トリドール（丸亀製麺）	10.2	9.3	6.6	17.3	14.8	20年1月比では売上高 0.3%増 、客数 12.8%減 、客単価 15.2%増

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2023年2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10) 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8月	22年9月	22年10月	22年11月	22年12月	

1. 交通機関の利用状況 (前年比、%)

新幹線輸送量 (JR東海)	100.0	108.0	58.0	33.0	23.0
JR東日本・定期外収入	67.4	72.4	39.7	18.3	12.2
小田急電鉄・定期外収入	29.2	27.1	15.7	6.0	4.0
東急電鉄・定期外収入	20.0	20.2	10.7	4.3	3.1
京成電鉄・定期外収入	43.5	46.6	34.2	26.7	31.8
国内線旅客数・ANA	114.5	138.8	90.5	58.4	40.3
国際線旅客数・ANA	361.1	431.4	485.0	461.7	360.3

19年12月比では 17%減 、1月速報は22年比 44%増 、20年比では 20%減
19年12月比 17.8%減 。定期収入は21年比 0.3%増 、19年比 15.5%減
19年12月比では運賃収入は 8.1%減 、輸送人員 (定期外) は 8.2%減
19年12月比では運賃収入は 5.3%減 、輸送人員 (定期外) は 5.6%減
19年12月比では運賃収入は 18.2%減 、輸送人員 (定期外) は 10.0%減
19年12月比では 11.5%減 。旅客数回復により2023/3期業績予想を増額
19年12月比 47.4%減 。貨物重量は19年比 16.0%減 、21年比 24.8%減

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)

国内旅行取扱高・日本人	127.5	94.1	78.8	56.0	110.8
海外旅行取扱高・日本人	521.8	669.1	531.0	517.8	704.4
※ リゾートホテル稼働率	54.8	47.7	52.2	53.9	51.9
※ ビジネスホテル稼働率	59.4	59.6	64.0	67.8	63.4
※ シティホテル稼働率	52.1	54.3	60.2	68.2	67.4
※ 旅館稼働率	41.3	35.9	39.4	41.7	36.8
訪日外国人旅行者数	6.6倍	11.7倍	22.5倍	45.2倍	113.3倍

19年12月比では 3.3%減 。国内旅行マインドはコロナ禍前の水準にまで回復
19年12月比で 74.4%減 。航空チケット、ホテル代の値上げが回復にブレーキか
大阪府、奈良県、徳島県が高く、北海道は新規開業の影響?で低稼働率か
客室稼働率は 7カ月振りに低下 したが、人手不足の影響も出ているのではないか
インバウンド再開によってコロナ禍前水準に肉薄。採算ラインの 60%を超えている
香川県、島根県、大阪府、大分県、鳥取県、熊本県の稼働率が 高い傾向
1月速報は149.7万人と19年比 44.3%減 まで回復。中国人旅行者は低調

(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。2023年2月20日までに発表のもの。

早耳 地獄耳 馬耳東風

【値上げしても売れるもの、値上げしたら売れなくなるものとは何か？】

いよいよ値上げが当たり前の時代となってきました。ちょっと前までは100円そこそこで売られていた袋麺が150円以上に値上がりし、ペットボトルのお茶も10%以上値上げ、ファーストフードに行ってもどの商品も値上げしてしまいました。あれっ、価格据え置きだと喜んでいたら容量が小さくなっていました。この春からは、鉄道、バスといった公共交通機関の料金が値上がりします。テーマパーク、劇場やコンサートなどの入場料も値上げの方向です。最近では、値上げの言葉を聞かない日は無いと言っても良いかもしれません。

それでは、値上げしても売れるものは何なのでしょう。まずは「強いブランド力」のある商品・サービスということになります。次いで「代替が効かないもの」「付加価値の高いもの」「過度な価格競争にさらされないニッチな商品」ということになります。例えば、宝石やブランド品は値上げしても売れ行きは落ちません。希少価値の高いものは値上げすることによって商品価値が高まるのです。どうしても見たいアーティストであれば、チケットが5万円から6万円に値上げされても足を運ぶでしょう。どうしても泊まりたいホテルであれば、1泊10万円でも泊まるかもしれません。非日常を楽しむのであれば、2泊3日で25万円といった高額ツアーも魅力的です。

逆に値上げしたら売れなくなるものとは何なのでしょう。ブランド力のないもの、代替の効くもの、付加価値の低いもの、過度な価格競争にさらされているものということになります。すなわち、値上げしても売れるものの裏返しになるわけです。別の角度から見ると、定期的には買わないもの、必需品ではないもの（嗜好品）ということになります。食品類では、ガム、アメ、ジャム、冷凍食品、プリン・ゼリーが最近買わなくなったもののトップ5に挙げられています。また、栄養ドリンク、ワイン、日本酒、焼酎といったドリンク・アルコール系の売れ行きも落ちている模様です。冷凍食品については、総菜系は引き続き売っていますが、「ご飯系（炒飯やおにぎり）」「冷凍野菜」「冷凍麺類」については売れ行きが落ちているようです。ちなみに、「米」「卵」「豆腐」「醤油」「塩」「マヨネーズ」を買わなくなったという人はほとんどいないようです。

Ⅱ.ここがポイント（2）



景気ウォッチャー調査 ⇒ 1月調査は3カ月連続で低下

- A) 家計動向は小幅ながら3カ月連続で低下した（図表11コメント）
- B) 但し、飲食関連、住宅関連は僅かながら上昇した（図表11コメント）
- C) 企業動向は物価高の影響を吸収し2カ月振りに上昇（図表11コメント）
- D) 雇用動向はやや上昇したが、一進一退の動きが継続（図表11コメント）
- E) コロナ終息が見えてきたが、全体として景気不透明感が漂っている印象

Ⅱ-1.景気ウォッチャー動向調査

(図表11) 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) ・ 直近 6 カ月の動き						
	17年11月	17年12月	20年3月	20年4月	22年8月	22年9月	22年10月	22年11月	22年12月	23年1月	(前月差)
景気の現状判断DI	↗ 54.1	↘ 53.9	↓ 14.2	↘ 7.9	↗ 45.5	↗ 48.9	↗ 50.8	↘ 49.4	↘ 48.7	↘ 48.5	-0.2
家計動向調査	↗ 52.7	↘ 52.3	↓ 12.6	↘ 7.5	↗ 43.4	↗ 48.5	↗ 51.5	↘ 49.4	↘ 49.2	↘ 48.6	-0.6
小売関連	↗ 52.6	↘ 52.5	↓ 16.0	↘ 10.5	↗ 44.1	↗ 47.4	↗ 49.0	↘ 48.3	↗ 49.3	↘ 48.3	-1.0
飲食関連	↗ 51.3	↘ 51.1	↓ 0.7	↘ -3.1	↗ 35.7	↗ 53.7	↗ 60.8	↘ 50.7	↘ 48.6	↗ 48.9	0.3
サービス関連	↗ 53.5	↘ 52.2	↓ 7.4	↘ 3.5	↗ 44.7	↗ 50.3	↗ 56.4	↘ 52.4	↘ 50.3	↘ 50.0	-0.3
住宅関連	↘ 51.4	↗ 52.8	↓ 19.0	↘ 9.4	↘ 40.3	↗ 44.5	↘ 41.3	↗ 44.1	↘ 42.5	↗ 44.5	2.0
企業動向調査	↘ 55.3	↗ 55.7	↓ 19.2	↘ 9.9	↗ 48.0	↘ 47.3	↗ 47.6	↗ 48.0	↘ 46.4	↗ 46.8	0.4
製造業	↘ 54.8	↗ 56.9	↘ 21.7	↘ 12.1	↗ 46.6	↘ 45.7	↗ 46.5	↗ 47.3	↘ 45.4	↗ 45.8	0.4
非製造業	↘ 55.8	↘ 54.5	↓ 17.5	↘ 8.3	↗ 49.4	↘ 48.9	↘ 48.6	↗ 48.7	↘ 47.3	↗ 48.4	1.1
雇用関連	↗ 61.3	↘ 60.7	↓ 13.6	↘ 6.3	↗ 54.3	↗ 54.4	↘ 52.7	↘ 52.6	↘ 50.9	↗ 51.0	0.1

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

【都市型ホテル】○5月にコロナ感染症の分類を5類に引き下げる効果で、客の意識が良い方向に向かうと予想している。中国人以外のインバウンドにも期待がもてる (家計動向)

【衣料専門店】□円安に関しては多少落ち着きを見せているものの、物価上昇の流れはさらに加速化し、消費者の財布のヒモは依然として固いままである (家計動向)

【電気機械器具製造業】▲半導体製品の在庫調整に加えて、減産が顕著になっているように感じられ、これまで以上に景気に悪影響を与えることが予想される (企業動向)

【輸送業】□今 (コロナ禍前) までは見られなかったが、海外生産から国内の生産に切り替える流れがみられる。この結果、衣料品の国内生産が増えている (企業動向)

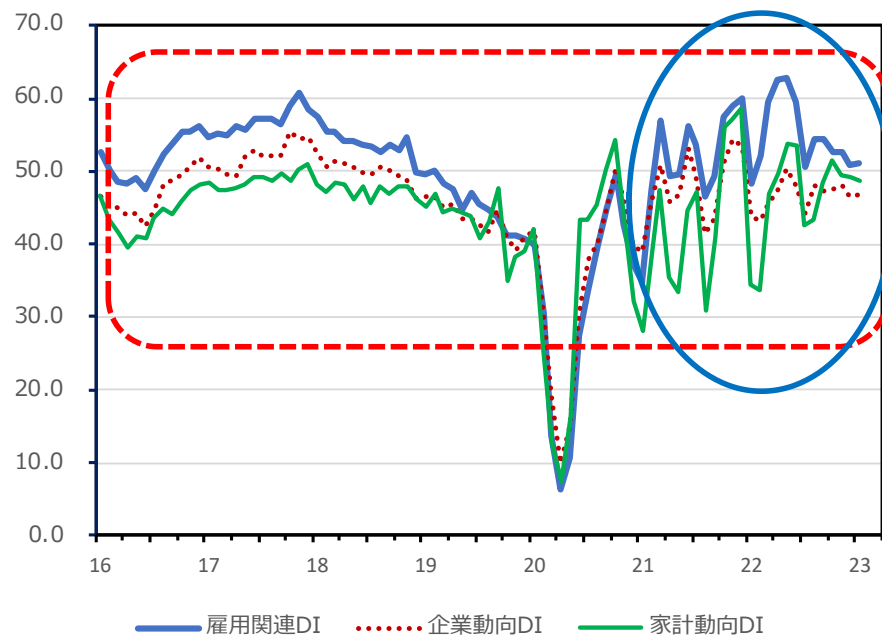
【人材派遣会社】▲求人数の動きにやや下振れの傾向がある。景気後退の懸念から長期の採用計画に弱気になっている企業が多い。全体的には景気回復に弱さがみられる (雇用関連)

(出所) 内閣府データ等により作成。直近データは2023年2月8日に発表。コメントは、2023年2月以降の先行きに対する内容を重点的に紹介している。

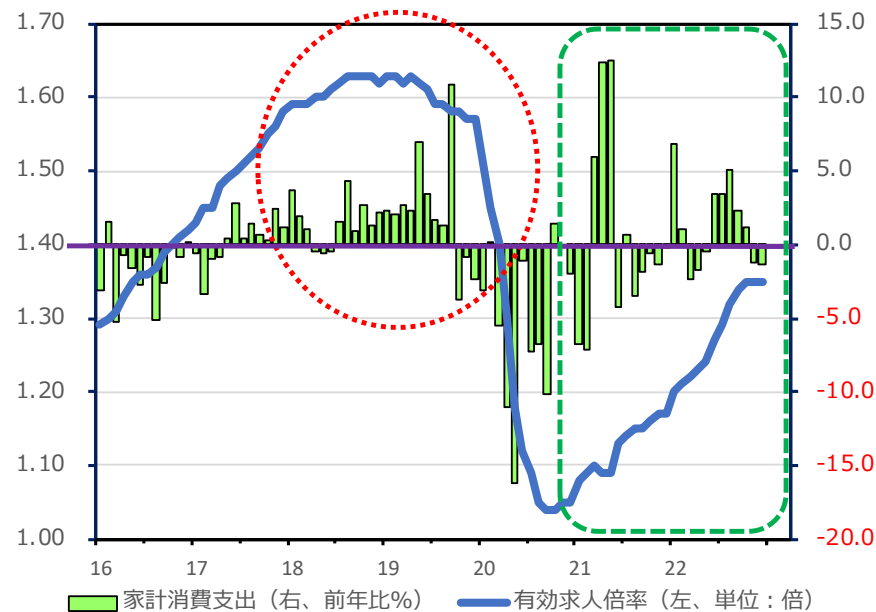
(注記) ↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↓印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

- 1) 1月の景気ウォッチャー判断DIは家計動向は低下したが、企業動向、雇用関連は僅かながら上昇した
- 2) ポジティブな見方では、コロナ感染症の分類を5類に引き下げることによる消費マインドの回復を期待
- 3) ネガティブな見方では、物価高に伴う企業収益の悪化、消費マインドの減退が挙げられている

(図表12) 景気ウォッチャー判断DIの推移



(図表13) 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。2023年2月20日までに発表のもの。

Ⅱ-2. Coffee Time



【2022年の倒産件数・負債総額は増加に転じたが、今後の見通しは？】

東京商工リサーチによると、2022年の全国企業倒産（負債総額1,000万円以上）は、件数、負債総額ともに前年比で増加しました（図表14-1参照）。負債100億円以上1,000億円未満が13件（前年9件）、同5億円以上10億円未満が229件（同189件）、同1億円以上5億円未満が1,368件（同1,167件）と中堅規模の倒産が増加していることが特徴となっています。但し、負債1億円未満の倒産件数が4,661件と全体の72.5%を占めており、小規模倒産を主体とする状況に大きな変わりはありません。**倒産理由としては、人手不足関連倒産のうち「後継者難」が増加しており、経営者の高齢化により、こうした傾向は2023年以降も続くものとみられています。**

業種別には、飲食料品製造・販売、トラック輸送、老人・福祉介護事業、建設業などが増加しています。**これらの業種に共通しているのは、労働集約的産業であり人手不足により必要な労働力を確保できなかったことが倒産の引き金になったものと推察されます。**一方、コロナ禍で注目された飲食業（2021年648件→2022年522件）、宿泊業（同86件→76件）の倒産件数は減少しています（図表14-2参照）。これらの業種は、既に2021年までにある程度淘汰されたことに加えて、行動制限緩和によって2022年半ばから利用客が回復傾向をたどってきたことが影響していると考えられます。また、地域別の倒産件数をみると、全国9地区（北海道、東北、関東、中部、北陸、近畿、中国、四国、九州・沖縄）のうち6地区で前年を上回りました。このうち、北海道は前年比42.4%増、東北は42.0%増と突出しています。サービス業、運輸業を中心に人手不足に起因する倒産が大きく増えたことが影響しています。

2022年の状況を踏まえると、2023年も一段と倒産件数は増加するとみられています。企業が倒産する要因は、「人手不足（後継者難）」「原材料高」「販売不振」の3つに大別されます。販売不振による倒産はコロナ禍前にもありましたが、コロナ禍後は「人手不足」と「原材料高」に伴う収益の悪化、キャッシュの不足が大きな問題となります。**人手不足解消のためには一定程度の賃金アップが欠かせません。事業を行う上でのコストアップを如何にして販売価格やサービス価格改定につなげられるかが倒産を回避するうえでのポイントとなるでしょう。**

(図表14-1) 倒産件数及び負債総額の推移

	倒産件数		負債総額	
		前年比%		前年比%

2012暦年	12,124	-4.7	3,834,563	6.7
2013暦年	10,855	-10.5	2,782,347	-27.4
2014暦年	9,731	-10.4	1,874,065	-32.6
2015暦年	8,812	-9.4	2,112,382	12.7
2016暦年	8,446	-4.2	2,006,119	-5.0
2017暦年	8,405	-0.5	3,167,637	57.9
2018暦年	8,235	-2.0	1,485,469	-53.1
2019暦年	8,383	1.8	1,423,238	-4.2
2020暦年	7,773	-7.3	1,220,046	-14.3
2021暦年	6,030	-22.4	1,150,703	-5.7
2022暦年	6,428	6.6	2,331,443	102.6

(図表14-2) 2022年における産業別にみた倒産件数と負債総額の推移

	暦年（1～12月）の倒産件数			暦年（1～12月）の負債総額（百万円）		
	2021年	2022年	前年比%	2021年	2022年	前年比%

農・林・漁・鉱業	55	90	63.6	7,051	92,230	1,208.0
建設業	1,065	1,194	12.1	105,017	119,357	13.7
製造業	664	722	8.7	177,024	171,070	-3.4
卸売業	806	834	3.5	198,810	220,738	11.0
小売業	730	718	-1.6	125,779	144,885	15.2
金融・保険業	23	17	-26.1	3,660	3,016	-17.6
不動産業	235	216	-8.1	68,552	59,979	-12.5
運輸業	239	324	35.6	28,346	65,335	130.5
情報通信業	206	238	15.5	28,147	28,457	1.1
サービス業他	2,007	2,075	3.4	408,317	1,426,379	249.3
休廃業・解散合計	6,030	6,428	6.6	1,150,703	2,331,443	102.6

(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) 2022年の我が国の倒産件数（負債総額1,000万円以上）は3年振りに増加に転じたが、2年連続6,000件台にとどまった。倒産件数は比較的落ち着いている。
- (2) 2022年の倒産件数は農・林・漁・鉱業、運輸業、建設業の増加率が高く、負債総額ではサービス業他、農・林・漁・鉱業の急増が全体を押上げている。
- (3) 2022年の最大負債額は、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・負債総額1.1兆円）であり、経営破綻の理由は販売不振による。
- (4) 2022年の「新型コロナウイルス」関連倒産は、2,290件（前年比36.7%増）。それ以外では「人手不足倒産」、「燃料費など原価高騰に伴う倒産」が主因。

Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 3月 4日（土）：三線の日 ⇒ 沖縄県の琉球放送が制定。「さん（3）し（4）ん」の語呂合わせ。三線は沖縄の楽器で、琉球から大阪の堺に持ち込まれ、改良されて本土の三味線となり、その後北上して津軽三味線になりました。
- 3月 6日（月）：世界一周記念日 ⇒ 1967（昭和42）年、日本航空の世界一周路線が営業を開始した日。
- 3月11日（金）：命の日 ⇒ 命の尊さを思い、命の大切さを考え、震災で学んだことを風化させず災害に備えます。
- 3月14日（火）：マシュマロデー ⇒ 福岡の菓子店が、バレンタインデーの返礼にマシュマロを贈る日として制定。
- 3月15日（水）：靴の日 ⇒ 1870（明治3）年、東京・築地入船町に日本初の西洋靴の工場が開設されました。
- 3月21日（祝・火）：春分の日 ⇒ 春分にあたり自然をたたえ、生物をいつくしむ日。春の彼岸の御中日。
- 3月23日（木）：世界気象デー ⇒ 2022年のテーマは「早めの警戒、早めの行動」でした。2023年は「もっと警戒、もっと早めに行動？」
- 3月29日（水）：マリモの日 ⇒ 1952（昭和27）年、北海道阿寒湖のマリモが特別天然記念物に指定されました。
- 桜前線：日本各地の桜（主にソメイヨシノ）の開花予想日を結んだ線。今年は、平年並みからやや早めの開花になると予想されています。福岡は3月19日頃、東京は3月22日頃、札幌は4月26日頃の開花予定です。
- 旬の食材：春を代表する食材が「旬」を迎えます。あさり、ハマグリ、さわら、白魚、しらすなどの魚介類、春キャベツ、しいたけ（春子）、ふきのとう、タケノコ、菜の花等の野菜が人気です。「菜の花とあさりのパスタ」「筍の木の芽田楽」「春キャベツの蒸し焼き」など旬の料理に舌鼓（したつづみ）を打ちましょう。

Ⅲ.ここがポイント（3）



資本市場と実体経済 ⇒ 株式市場は上値の重い展開か？

- A) 建築着工は、大型物件の一巡で4カ月連続で減少（図表15コメント）
- B) 小売売上高の回復は全国的な広がりを見せている（図表16コメント）
- C) 株価動向は、日米ともに底入れから戻り高値へ（図表20コメント）
- D) 有効求人倍率は、全体として改善傾向にあるが、やや頭打ち感か？
- E) 物価上昇は一段と本格化する予想であり、賃金上昇の動きが顕在化？

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

- コロナ感染症の分類がゴールデンウィーク明けにも現在の二類から五類に変更される予定となりました。五類になるとインフルエンザ同様の対応になるため、医療機関のひっ迫リスクが低下し、行動自粛要請やマスク着用要請といった動きも大きく変わってきそうです。ようやくコロナ禍は「収束」から「終息」に向かって動き出したといえるでしょう。**しかし、コロナ禍が終息したとしても、社会が抱えている課題・問題が解決されるわけではありません。**確かに感染症対策は峠を越すと思われますが、「人手不足問題」「物価上昇問題」「少子高齢化問題」といった大きな問題が横たわっています。人手不足問題は賃金問題でもあります。我が国の構造的問題は、賃金が安くて労働力確保がままならないことです。**商品やサービス価格が安いため、外国人観光客にとっては「天国」ですが、その結果として経済力が低下し「貧乏な国」になってしまったのです。物価高と賃金アップ（年金支給額の増加）を同時に進める政策こそが、我が国にとって必要な政策であるといえるでしょう。**
- 地域別にみた実体経済（景況感が見通しにくい状況にある？）（図表17～19）
 - **住宅着工は、持家系低調、貸家系好調の流れが定着。全体的には価格上昇と金利上昇で膠着観が出ている**
 - **消費動向は、全体としては回復傾向にあり、一時の東京心部集中の傾向からはやや変化が出始めたか？**
 - **家計収入は、世帯主収入の回復に加えて配偶者収入の増加によって世帯全体では増加傾向にある**
- 日本及び米国の株式市場動向（日米ともに戻り高値を試している展開か？）（図表20～23）
 - **日経平均は、円安進行の一巡により戻り高値を試したものの、景気悪化を懸念して回復力は弱い**
 - **米国株は、物価上昇率の落ち着きと金利上昇のリスク後退により上値を試す展開となってきたか？**

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15) 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6月	21年12月	22年6月	22年9月	22年10月	22年11月	22年12月
1. 建築着工床面積（前年比、%）												
宮城県	-19.9	-1.8	11.3	-19.6	-21.3	-3.8	73.6	-0.2	-9.4	0.9	-34.0	-15.8
茨城県	20.9	-21.3	84.5	-42.6	-29.6	-11.1	138.5	8.6	-37.1	1.5	-39.4	-62.3
埼玉県	4.5	-6.2	-3.9	-4.2	-23.2	-2.8	21.8	6.2	9.8	-21.6	-37.5	-11.1
千葉県	-4.1	-1.1	21.7	-43.6	2.8	91.0	-10.3	-41.8	-36.9	-22.8	-9.9	6.5
東京都	-0.2	-14.5	28.4	17.9	-45.6	-1.6	60.8	-11.3	42.3	-44.5	41.3	-24.9
神奈川県	11.7	3.8	-16.7	-29.8	-0.9	14.9	21.0	54.5	43.6	-18.1	-14.7	-5.2
全国	-4.7	-8.5	7.1	-16.0	-11.4	9.3	16.1	1.8	-2.7	-18.1	-5.5	-15.8
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	-14.6	42.2	-6.3	7.2	7.0	-0.2	-11.8
茨城県	-10.5	-7.8	18.4	-20.6	-1.7	5.7	-5.4	-1.4	-4.9	-16.7	-24.1	12.6
埼玉県	-14.2	-3.5	7.2	-9.8	-6.7	-0.5	5.9	-2.6	-0.2	-7.9	-3.5	7.3
千葉県	-6.3	-2.8	6.5	-1.4	3.5	22.5	5.8	-0.9	6.9	10.7	-5.0	13.7
東京都	-8.6	-1.8	0.9	3.2	-14.1	0.5	6.6	-5.5	9.9	2.3	23.9	-37.0
神奈川県	-3.9	-12.8	6.3	-20.1	-10.8	17.2	34.3	-9.3	35.4	-5.4	0.9	-14.6
全国	-7.3	-8.1	6.6	-12.8	-9.0	7.3	4.2	-2.2	1.0	-1.8	-1.4	-1.7

(出所) 国土交通省データ等により作成。2023年2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) 12月の建築着工床面積は、首都圏周辺は総じて冴えないものの、製造業の設備投資回復を受けて地方では大幅プラス地域が散見
- (2) 12月の新設住宅着工戸数で、茨城県、埼玉県、千葉県がプラスとなったのは、貸家、マンション、戸建て分譲着工が増えたため

Ⅲ-3.地域別経済統計②：小売売上高、家計消費支出

(図表16) 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	2020年6月	2020年12月	21年6月	21年12月	22年6月	22年9月	22年10月	22年11月	22年12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	1.0	-0.1	-2.7	-1.3	-1.8	1.1	0.8	-0.6	1.8
茨城県	-0.1	6.2	0.6	8.3	4.1	-2.9	0.5	-0.9	-0.9	1.7	0.8	2.2
埼玉県	-0.8	3.4	1.6	5.3	3.1	-2.5	-0.2	-1.6	-0.6	2.6	2.5	3.3
千葉県	0.1	0.6	1.8	3.5	0.2	-2.6	0.3	-1.2	1.5	3.4	2.2	3.1
東京都	-2.9	-14.7	6.0	-12.0	-9.4	0.4	4.7	5.2	11.0	8.8	4.2	5.3
神奈川県	-2.5	-2.1	2.4	0.1	-1.1	1.9	-0.1	-0.3	0.5	2.9	1.0	1.8
全国	-1.6	-5.1	1.9	-3.4	-3.4	-2.3	1.4	1.3	4.1	4.1	2.4	3.6
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	-6.8	-7.9	5.5	6.4	15.4	-2.9	-3.9	-15.5	-1.1
水戸市	-1.3	-4.3	0.5	9.6	-0.8	-11.5	11.9	9.9	15.7	35.2	12.3	4.4
さいたま市	4.1	-3.3	-3.5	19.8	-8.2	-24.1	1.4	37.5	-3.1	-18.6	-13.9	-6.5
千葉市	-4.3	-1.2	2.7	9.7	0.2	-2.9	8.6	12.9	20.9	-15.7	-4.9	4.6
東京都区部	1.9	-2.3	-0.7	-4.4	12.0	-7.8	-7.2	-3.1	2.6	6.9	9.5	4.7
横浜市	2.1	-3.8	1.4	8.6	-16.6	-3.5	6.1	8.4	-4.2	2.8	-6.7	7.1
全国	2.1	-5.3	0.4	-1.1	-2.0	-4.9	0.7	6.4	5.9	5.7	3.2	3.4

（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。2023年2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) 12月の小売売上高は全国ベースで15カ月連続プラス。物価高に伴う値上げ効果によって売上高が伸びているのではないかと推察
- (2) 12月の消費支出が全体的に増えたのは、物価高を背景に食料費、水道光熱費、日用品に関わる購入費が増えたことが影響している

Ⅲ-4.地域別経済統計③：有効求人倍率、家計実収入

(図表17) 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6月	2020年12月	21年6月	21年12月	22年6月	22年9月	22年10月	22年11月	22年12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	1.24	1.14	1.30	1.31	1.37	1.39	1.39	1.39	1.41
茨城県	1.58	1.27	1.38	1.33	1.19	1.39	1.34	1.51	1.48	1.48	1.49	1.49
埼玉県	1.28	0.94	0.94	1.02	0.85	0.96	0.93	1.05	1.10	1.09	1.06	1.06
千葉県	1.29	0.90	0.86	0.97	0.83	0.87	0.84	1.00	0.99	1.02	1.01	0.99
東京都	2.05	1.27	1.22	1.33	1.18	1.17	1.23	1.44	1.67	1.65	1.69	1.68
神奈川県	1.15	0.80	0.80	0.86	0.75	0.79	0.78	0.90	0.92	0.91	0.91	0.91
全国	1.55	1.10	1.16	1.12	1.05	1.13	1.17	1.27	1.34	1.35	1.35	1.35
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	10.9	-12.3	8.5	9.1	38.7	-4.4	-11.9	-7.3	8.0
水戸市	-3.5	3.7	3.8	54.7	-6.9	-15.0	15.5	-17.8	-20.8	-1.0	7.9	-7.8
さいたま市	20.3	-6.7	-0.0	-13.8	-17.0	4.9	0.6	26.8	19.1	8.3	-11.9	-9.1
千葉市	5.8	1.7	-1.0	-5.0	-6.4	-10.5	13.3	36.1	11.4	12.3	-8.1	16.1
東京都区部	5.6	4.8	1.6	-3.8	11.1	16.5	-17.0	-8.8	0.4	14.2	18.3	13.3
横浜市	6.5	4.4	-3.6	8.7	-3.8	-21.7	13.0	12.3	5.5	36.8	-8.1	1.7
全国	4.6	0.1	2.6	-1.7	-3.6	5.9	2.3	1.2	3.0	4.2	4.1	8.0

(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。2023年2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が含まれていない。

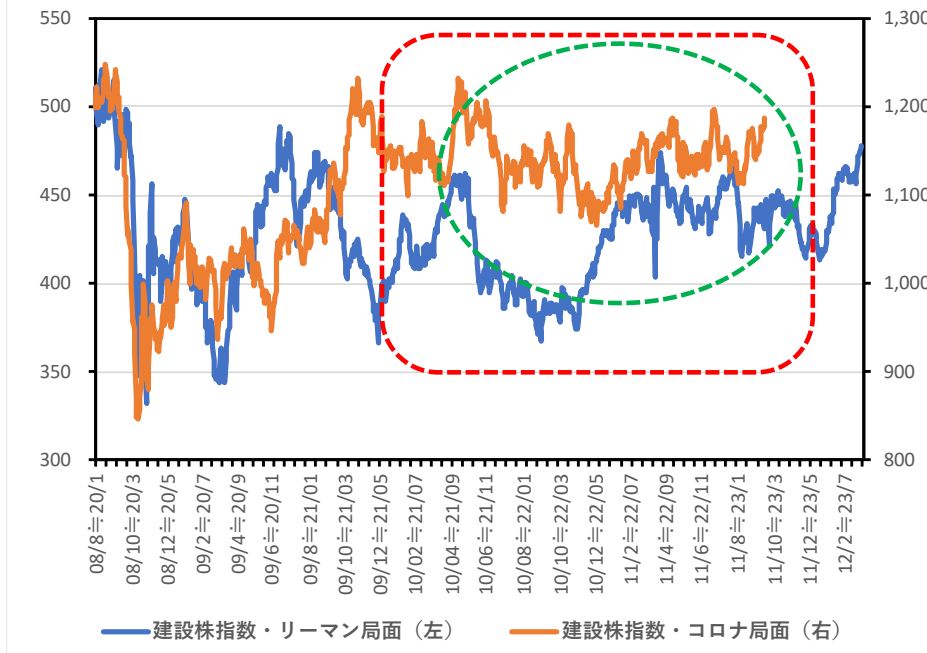
(1) 有効求人倍率は安定的に推移しているがやや頭打ちの印象。有効求人倍率が1倍を割れているのは、千葉県、神奈川県、沖縄県

(2) 12月の家計実収入は、全国平均で5カ月連続増加。千葉市、東京都区部の収入が大きく増えたのは賞与と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

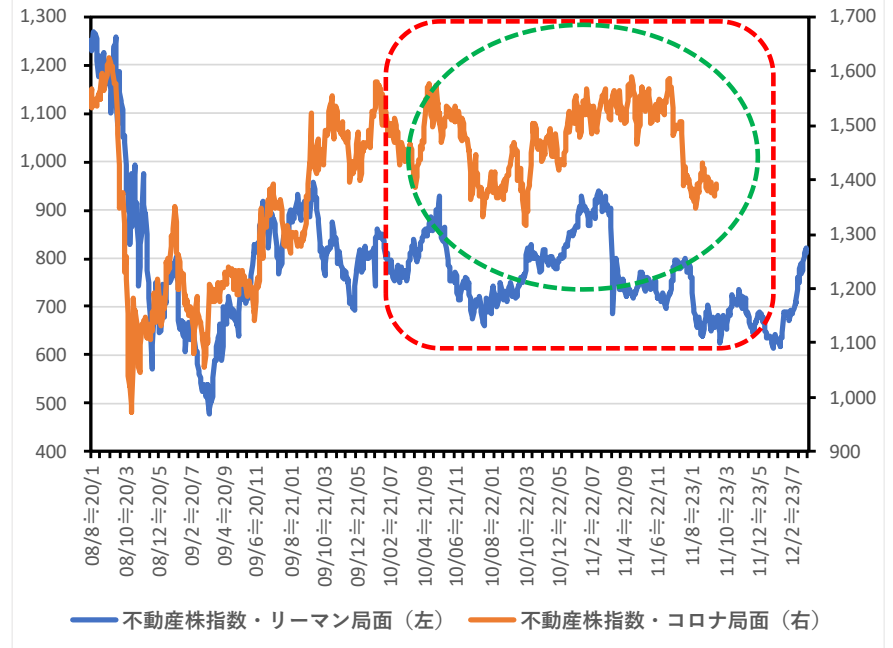
- 1) 建設株は、第3四半期決算で工事採算低下に歯止めが掛かっていないことから膠着局面が継続か？
- 2) 不動産株は、日銀の政策変更（金利上昇容認）を契機に大幅下落したが、その後は下値を模索中？

(図表18) 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。2月20日終値ベース。

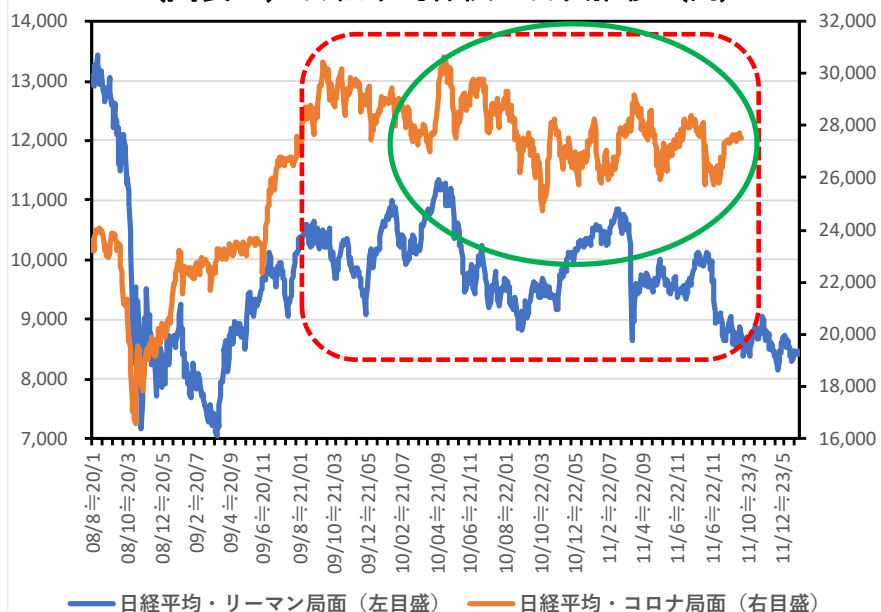
(図表19) 不動産株指数の日次推移



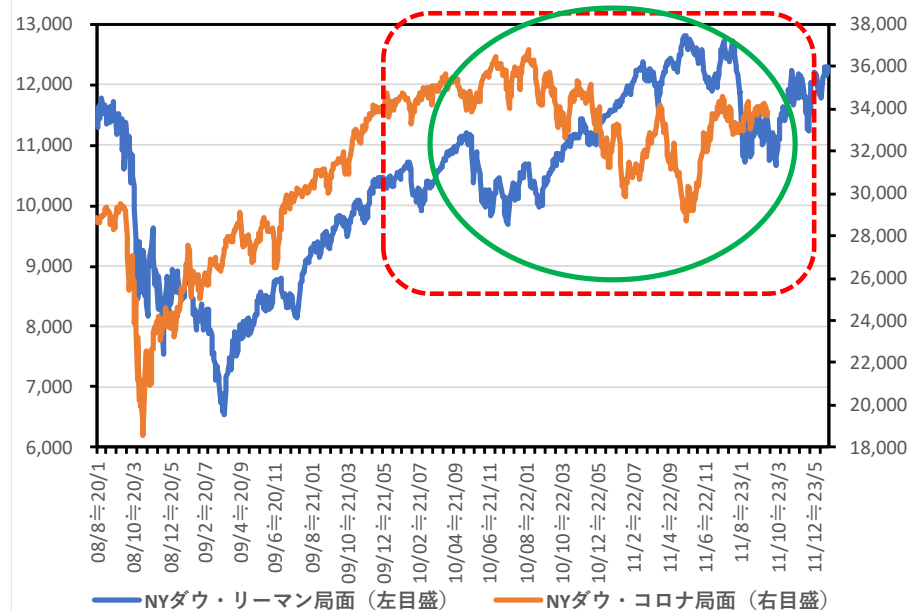
Ⅲ-6. 株価指数の推移②：日経平均株価、ニューヨークダウ

- 1) 日経平均は、円安進行の一巡により戻り高値を試したものの、景気悪化を懸念して回復力は弱い
- 2) 米国株は、物価上昇率の落ち着きと金利上昇のリスク後退により上値を試す展開となってきたか？

(図表20) 日経平均株価の日次推移 (円)



(図表21) ニューヨークダウの日次推移 (ドル)



(出所) 取引所データより筆者作成。2月20日終値ベース。

Ⅲ-7.専門用語の解説コーナー

- **新設住宅着工戸数（国土交通省が毎月公表している住宅投資の動向を把握するための指標）・4ページ図表1-1参照**

新設住宅着工戸数とは、届け出のあった住宅工事のうち、新築、増改築によって住宅の「戸」が新たに増加した工事を対象にしています。住宅着工統計は、景気を先取りして変化すると考えられている景気動向・先行指標の一つとして採用されており、景気の先行きを予測する判断材料の一つとされています。住宅着工の大幅な増減は、建設や建材といった関連企業や、住宅購入に伴い買い替え需要が発生する家具や家電、自動車などの消費にも多大な影響を及ぼすので、GDPを上下させる要因ともなります。

- **住民基本台帳（総務省が管轄している住民に関する事務処理の基本となるもの）・7ページ図表2参照**

住民基本台帳とは、氏名、生年月日、性別、住所などが記載された住民票を編成したものです。住民基本台帳の閲覧や住民票の写しの交付などにより、住民の居住関係を公証するとともに、①選挙人名簿への登録、②国民健康保険、国民年金の被保険者の資格の確認、③児童手当の受給資格の確認、④学齢簿の作成、⑤生活保護及び予防接種に関する事務、⑥印鑑登録に関する事務、といった事務処理のために利用されています。また、人口移動報告として自治体ごとの人口移動の状況を把握して毎月公表しています。

- **派遣社員（派遣会社（派遣元）と雇用契約を結んで、実際に働く企業で就業する働き方）・15ページ図表6参照**

派遣社員の場合、雇用主は雇用契約を結ぶ派遣会社になるため、給与の支払い、福利厚生などは派遣会社が行います。就業先の紹介や就業中のサポート、交渉なども派遣会社がフォローしてくれます。これに対してパート・アルバイトは求人情報を探して、応募・面接・勤務条件などの交渉は全て自分自身で行います。また、派遣会社と正社員との違いは雇用期間にあります。一般に正社員の場合、雇用期間が定められておらず一つの会社で定年までは働くことが出来ることがメリットとなります。

- 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

中国によるゼロコロナ政策解除によって、コロナ感染症もようやく終息の兆しが見えてきました。我が国でも、ゴールデンウィーク明けには、コロナ感染症の分類を現在の二類からインフルエンザ相当の五類に変更する予定となっています。そうなれば医療機関の逼迫は解消され、マスクの無い生活へと戻っていくこととなります。2023年は名実ともにアフターコロナ時代の幕開けになると思われます。

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：2023年2月号》

2023年2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