

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4月号》

人口移動と地価・住宅動向は密接に関わっている！

(公社) 全日本不動産協会 東京都本部

城東第二支部 流通推進委員会発行

INDEX

- 03 ~ 09 今月のテーマ（人口移動と地価動向との関係）
（1）主要都道府県における人口流入超過人数と地価動向の関係（図表1）
（2）主要都道府県別にみた人口流入超過人数と持ち家、貸家着工動向！（図表2）
（3）東京23区における人口・面積・人口密度、公示地価変動率（図表3）
- 10 ~ 11 Column
公共工事設計労務単価にみる建設労働者賃金の動きとは？（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
あなたは何歳まで働きたいですか？
- 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
富裕層は着実に増加しており、今後も保有資産額は増加傾向へ！（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)：人口動態と地価



【主要都道府県における人口流入超過人数と地価動向の関係】

主要都道府県における人口流入超過人数（人口流入者数－人口流出者数）と地価動向の関係をみると、人口流入者数が多いほど地価上昇率が高いことが分かります。その代表的な地域は首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）となっています。首都圏は全国随一の人口吸引地域であり、日本経済全体を牽引し、これまで公示地価は上昇傾向を続けてきました。**住宅地、商業地ともに相対的に高い伸び率を続けてきましたが、地価そのものの水準がかなり上がってしまったために、過去10年間でみると首都圏の地価上昇率が他の地域に比べて突出して高いといった状況はなくなってきました。**むしろ地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の伸び率が首都圏を上回るケースが増えてきています（図表1-1参照）

首都圏以外の地域の動きをみると、宮城県、茨城県、山梨県、長野県が、コロナ禍前の人口流出超過から人口流入超過と変化してきました。宮城県を除くと地価上昇率は必ずしも高いわけではありませんが、今後とも人口流入超過傾向が続けば、地価上昇率は高まっていくのではないのでしょうか。こうしたなかで、**福岡県、北海道は東京都を上回る地価の上昇を示しています。福岡県は大型再開発の進展、九州全域からの人口流入により地価が上昇しています。また、北海道は地域差がありますが、札幌市及び札幌郊外都市における人口流入によって地価が上昇しており、住宅地、商業地ともに地価上昇率上位地点では、北海道が独占している状態となっています。**

次に、コロナ禍前と現在の主要都道府県における転入者及び転出者の動向をみると、茨城県、山梨県、長野県、群馬県などの転入者数が増加傾向にあることが分かります。こうした地域は、東京に近いエリアに位置しており、テレワークの浸透、交通アクセスの良さ等を背景に都心部からの定住者が増えているとみられます。**一方、転出者の動きをみると、コロナ禍で東京都からの転出者が増加傾向にありましたが、2022年は減少に転じています。果たして東京都の人口吸引力は低下してきたのかどうか、2023年の動きに注目したいと思います。一方、栃木県、山梨県、高知県といった転出者が増加傾向にあった地域の2023年以降の動向にも注視したいと思います**（図表1-2参照）。

(図表1-1) 主要都道府県における人口移動（転入超過人数：他の都道府県からの転入者－転出者）と公示地価の動き

◆住民台帳にみる人口転入超過人数

	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
--	-------	-------	-------	-------	-------

北海道	-6,214	-5,568	-1,316	-2,025	-3,476
宮城県	-1,331	-1,983	-241	-728	637
茨城県	-7,744	-7,495	-2,744	2,029	460
栃木県	-5,674	-5,775	-1,862	-549	-296
群馬県	-562	-2,208	-323	303	-386
埼玉県	24,652	26,654	24,271	27,807	25,364
千葉県	11,889	9,538	14,273	16,615	8,568
東京都	79,844	82,982	31,125	5,433	38,023
神奈川県	23,483	29,609	29,574	31,844	27,564
山梨県	-3,405	-2,933	-1,449	686	704
長野県	-3,076	-4,306	-1,823	-142	595
静岡県	-5,583	-6,129	-4,395	-3,978	-4,658
愛知県	3,112	-1,931	-7,296	-2,747	-7,910
京都府	-2,536	-2,688	-3,947	-3,874	-2,034
大阪府	2,388	8,064	13,356	5,622	6,539
広島県	-6,057	-8,018	-5,270	-7,159	-9,207
高知県	-2,307	-2,458	-1,897	-1,528	-1,398
福岡県	2,889	2,925	6,782	5,792	4,869
沖縄県	-934	695	1,685	-207	-1,351

◆住宅地の公示地価変動率

	2020年	2021年	2022年	2023年
--	-------	-------	-------	-------

	2.2	1.5	4.6	7.6
	3.5	1.0	2.8	4.0
	-0.5	-0.6	-0.4	0.0
	-0.8	-1.2	-0.7	-0.6
	-0.6	-1.0	-0.9	-0.8
	1.0	-0.6	0.5	1.6
	0.7	0.1	0.7	2.3
	2.8	-0.6	1.0	2.6
	0.3	-0.6	0.2	1.4
	-0.8	-0.9	-0.7	-0.6
	-0.1	-0.4	-0.2	0.1
	-0.7	-1.5	-0.8	0.5
	1.1	-1.0	1.0	2.3
	0.7	-0.6	0.1	0.7
	0.4	-0.5	0.1	0.7
	1.3	-0.4	0.2	0.6
	-0.5	-0.8	-0.6	-0.5
	3.5	1.5	3.2	4.2
	9.5	1.0	2.0	3.6

◆商業地の公示地価変動率

	2020年	2021年	2022年	2023年
--	-------	-------	-------	-------

	3.1	-0.8	0.4	1.8
	6.2	1.2	2.2	3.6
	-0.4	-0.6	-0.3	0.1
	-0.5	-1.1	-0.6	-0.5
	-0.1	-1.1	-1.1	-0.9
	2.0	-0.9	0.2	1.6
	3.4	0.5	1.2	2.9
	7.2	-1.9	0.6	3.3
	2.7	-0.1	1.0	2.9
	-0.3	-0.8	-0.6	-0.4
	-0.4	-1.1	-0.9	-0.5
	0.1	-1.8	-0.8	-0.2
	4.1	-1.7	1.7	3.4
	8.1	-1.8	0.5	2.5
	7.7	-2.1	-0.2	2.5
	3.9	-0.9	0.8	1.7
	-0.5	-1.2	-1.0	-0.8
	6.7	2.4	4.1	5.3
	13.3	0.2	0.7	2.7

(出所) 総務省統計局「住民基本台帳にみる人口移動報告」、国土交通省「公示地価」等より筆者作成。ブルー枠はポジティブな数値、イエロー枠はネガティブな数値を表している。

(図表1-2) 主要都道府県における人口移動（他の都道府県からの転入者数、他の都道府県への転出者数）の動き

◆住民台帳にみる人口転入者数

2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	前年比	2019年比
-------	-------	-------	-------	-------	-----	--------

北海道	51,195	52,570	51,845	52,468	54,415	3.7	3.5
宮城県	48,030	47,367	46,030	46,052	47,379	2.9	0.0
茨城県	52,495	52,816	53,079	56,580	59,752	5.6	13.1
栃木県	35,918	36,313	35,512	36,298	38,400	5.8	5.7
群馬県	34,384	33,927	33,369	34,443	36,452	5.8	7.4
埼玉県	188,769	193,481	186,289	189,683	191,931	1.2	-0.8
千葉県	163,749	165,140	159,632	160,128	163,761	2.3	-0.8
東京都	460,628	466,849	531,930	420,167	439,787	4.7	-5.8
神奈川県	232,777	237,890	232,772	236,157	237,839	0.7	-0.0
山梨県	13,747	14,087	14,109	15,967	16,157	1.2	14.7
長野県	29,058	28,486	29,222	31,189	32,942	5.6	15.6
静岡県	57,951	58,616	56,313	56,529	59,075	4.5	0.8
愛知県	129,902	129,384	117,382	120,423	123,833	2.8	-4.3
京都府	57,531	58,657	56,653	57,010	59,246	3.9	1.0
大阪府	168,552	175,702	172,563	168,009	173,710	3.4	-1.1
広島県	48,028	48,017	45,747	45,392	45,717	0.7	-4.8
高知県	9,214	9,109	8,857	9,302	9,481	1.9	4.1
福岡県	104,561	105,868	102,420	102,269	106,149	3.8	0.3
沖縄県	27,086	28,917	28,522	26,844	27,615	2.9	-4.5

◆住民台帳にみる人口転出者数

2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	前年比	2019年比
-------	-------	-------	-------	-------	-----	--------

北海道	57,409	58,138	53,161	54,493	57,891	6.2	-0.4
宮城県	49,361	49,350	46,271	46,780	46,742	-0.1	-5.3
茨城県	60,239	60,311	55,823	54,551	59,292	8.7	-1.7
栃木県	41,493	42,088	37,374	36,847	38,696	5.0	-8.1
群馬県	34,946	36,135	33,692	34,140	36,838	7.9	1.9
埼玉県	164,117	166,827	162,018	161,876	166,567	2.9	-0.2
千葉県	151,860	155,602	145,359	143,513	155,193	8.1	-0.3
東京都	380,784	383,867	401,805	414,734	401,764	-3.1	4.7
神奈川県	209,294	208,281	203,198	204,313	210,275	2.9	1.0
山梨県	17,152	17,020	15,558	15,281	15,453	1.1	-9.2
長野県	32,134	32,792	31,045	31,331	32,347	3.2	-1.4
静岡県	63,534	64,745	60,708	60,507	63,733	5.3	-1.6
愛知県	126,790	131,315	124,678	123,170	131,743	7.0	0.3
京都府	60,067	61,345	60,600	60,884	61,280	0.7	-0.1
大阪府	166,163	167,638	159,207	162,387	167,171	2.9	-0.3
広島県	54,085	56,035	51,017	52,551	54,925	4.5	-2.0
高知県	11,521	11,567	10,754	10,830	10,879	0.5	-5.9
福岡県	101,672	102,973	95,638	96,477	101,280	5.0	-1.6
沖縄県	28,020	28,222	26,837	27,051	28,966	7.1	2.6

(出所) 総務省統計局「住民基本台帳にみる人口移動報告」、国土交通省「公示地価」等より筆者作成。ブルー枠はポジティブな数値、イエロー枠はネガティブな数値を表している。

今月のテーマ(2)：人口動態と住宅着工

【主要都道府県別にみた人口流入超過人数と持ち家、貸家着工動向！】

次に、主要都道府県別に人口流入超過人数と持ち家及び貸家着工の動きを見てみましょう。基本的には、人口流入超過人数が多い地域では、貸家着工が増える傾向にあります。他県から移住してくる人々は、独身世帯或いは子育て世帯が多いことが特徴となっています。**こうした世帯では、まず住居を確保することが最優先であり、貸家契約をすることになります。勿論、持ち家やマンションを購入して移住するといったケースもありますが、人口増大はまずは貸家着工の増加に結び付くことになります。逆に言えば、人口が減少している地域での貸家着工はそれほど増えないということになるわけです**（図表2参照）。

ところで、人口流入超過人数と持ち家着工にはどの程度の相関性があるのでしょうか。人口が増えれば住宅着工が増えるというのがかつてのパターンでしたが、現在では少し様相が異なっています。この理由は、土地代の高騰及び資材・住設機器価格の上昇によって住宅価格が想定以上に上がってしまったために、新築住宅が購入しにくくなってきたためとみられています。**ここ数年、中古マンションの成約件数が新築マンションの契約件数を上回る状況となっていることは、新築住宅を諦めて中古住宅を購入するといった需要が高まっていることを示しています。以前は、マンションは寿命50年といわれていましたが、最近では築後50年以上経過したマンションでも、立地条件、物件の管理体制、耐震性、リノベーションの有無などによって買い手がつくケースが増えているようです。**

なお、貸家については、人口流入超過人数との相関性が高いことは事実ですが、もうひとつ貸家着工に影響を与える要因があります。それは、建て替え需要です。一般に貸家需要の場合、建て替えサイクルは30～40年程度とみられています。貸家の場合、木造アパートが主体であり、鉄筋コンクリート構造のマンションはまだまだ少ないのが実情です。**前回の貸家着工のピークは1990年代前半であり、そろそろ建て替えサイクルを迎えつつあります。このため、2030年に向けて貸家着工は増勢をたどるといった見方があります。とはいえ、人口減少地域での建て替え需要はそれほど見込めないため、地域による温度差が出てくることが予想されます。**

(図表2) 主要都道府県における人口移動（転入超過人数：他の都道府県からの転入者－転出者）と住宅着工戸数の動き

◆住民台帳にみる人口転入超過人数

2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
-------	-------	-------	-------	-------

北海道	-6,214	-5,568	-1,316	-2,025	-3,476
宮城県	-1,331	-1,983	-241	-728	637
茨城県	-7,744	-7,495	-2,744	2,029	460
栃木県	-5,674	-5,775	-1,862	-549	-296
群馬県	-562	-2,208	-323	303	-386
埼玉県	24,652	26,654	24,271	27,807	25,364
千葉県	11,889	9,538	14,273	16,615	8,568
東京都	79,844	82,982	31,125	5,433	38,023
神奈川県	23,483	29,609	29,574	31,844	27,564
山梨県	-3,405	-2,933	-1,449	686	704
長野県	-3,076	-4,306	-1,823	-142	595
静岡県	-5,583	-6,129	-4,395	-3,978	-4,658
愛知県	3,112	-1,931	-7,296	-2,747	-7,910
京都府	-2,536	-2,688	-3,947	-3,874	-2,034
大阪府	2,388	8,064	13,356	5,622	6,539
広島県	-6,057	-8,018	-5,270	-7,159	-9,207
高知県	-2,307	-2,458	-1,897	-1,528	-1,398
福岡県	2,889	2,925	6,782	5,792	4,869
沖縄県	-934	695	1,685	-207	-1,351

◆持ち家着工戸数の前年比

2019年	2020年	2021年	2022年
-------	-------	-------	-------

4.5	-6.9	8.3	-19.9
-10.2	-12.0	9.9	-13.7
-0.9	-10.4	13.5	-13.4
1.5	-8.7	6.0	-11.6
2.5	-13.4	10.7	-10.6
3.4	-8.1	15.3	-9.5
1.5	-3.2	12.4	-13.0
-0.5	-3.7	11.3	-10.0
7.2	-10.5	14.1	-11.4
8.7	-12.2	9.8	-5.8
1.9	-8.2	12.3	-7.9
2.1	-12.2	8.4	-12.9
3.0	-10.0	6.5	-10.1
5.9	-9.2	8.5	-13.4
9.4	-11.6	9.4	-13.3
2.6	-9.8	9.2	-14.9
9.2	-12.7	8.5	-6.0
2.9	-11.6	12.1	-12.3
8.4	-20.0	19.0	1.4

◆貸家着工戸数の前年比

2019年	2020年	2021年	2022年
-------	-------	-------	-------

-22.1	-2.9	-1.9	-4.4
-16.6	-25.8	19.1	20.3
-23.8	-14.6	8.0	7.9
-27.3	-7.0	-12.3	5.2
-27.5	-30.5	4.5	10.1
-29.0	-8.2	4.6	6.2
-18.0	-1.7	6.4	13.0
-12.2	-0.0	4.1	5.2
-3.5	-17.4	-2.4	18.7
-10.6	-19.1	17.8	29.3
-4.5	-13.6	-5.7	10.8
-12.4	-7.7	3.0	0.7
-16.0	-22.1	11.8	5.0
-14.3	2.1	26.4	-6.6
-10.7	7.4	13.1	10.5
-12.0	-11.3	14.7	17.4
-13.0	2.2	-27.0	10.5
-8.5	-11.4	9.3	14.4
-18.2	-38.4	-22.6	-17.1

(出所) 総務省統計局「住民基本台帳にみる人口移動報告」、国土交通省「建築着工統計」等より筆者作成。ブルー枠はポジティブな数値、イエロー枠はネガティブな数値を表している。

今月のテーマ(3)：東京23区の動き

【東京23区における人口・面積・人口密度、公示地価変動率】

ここで、東京23区における人口・面積・人口密度、公示地価変動率の動きを見てみましょう。東京23区はほぼ一貫して人口が増えてきましたが、地域によってバラつきがあります。東京23区における2015年から2023年にかけての人口増加率をみると、中央区、千代田区、文京区、渋谷区、台東区の人口増加率が高く、江戸川区、葛飾区、目黒区、荒川区、大田区の人口増加率は低くなっています（図表3参照）。**中央区の場合、湾岸地域での大規模マンション開発によって人口流入者数が増えたことが影響しています。千代田区、文京区、渋谷区などでは人口増加のために住環境を整備したり、子育て支援施策の強化、医療・公共サービスの推進といった政策を実行していることが定住人口の増加に繋がっています。**

一方、江戸川区、葛飾区、荒川区などでは2015年以降の人口は増えているものの、2020年以降の人口は減少しています。この理由として、①こうした地域では高齢化進展によって自然減による人口減少が起こっている、②人口流入の起爆剤となる再開発計画が限られている、③コロナ禍で住宅着工が遅れていた、といった要因が考えられます。こうしたなかで、居住先として人気エリアとみられている新宿区、港区が今後どういった方向に進んでいくのか注目されます。新宿区は外国人定住者が都内随一であり、港区は富裕層の定住者が多く平均所得が高いといった特徴を持っています。これらの地域は2015年頃まで地価の上昇率が高かったものの現在では上昇率は落ち着いています。

他方、直近にかけて人口増加率が減少或いは人口がマイナスとなった地域はどうでしょうか。2020年から2023年にかけて人口がマイナスとなった地域は、コロナ禍による入国規制によって外国人移住者が減ったことが影響したものと思われます。**こうした地域では、人口増加率の高い地域に比べると地価上昇率が低い傾向にあります。地価の上昇にとって必要なことは、①定住人口が増えている、②平均所得が高いなど経済的に恵まれている、③企業の立地が多い、④再開発計画などに伴って資金流入が進んでいる、といった要件が揃うことが求められています。企業といっても必ずしも大企業とは限りません。ベンチャー企業であっても、雑貨屋さんであっても、飲食店であっても、そこに人々が集まって経済活動が活発になれば地価は上昇し、経済が拡大することになります。**

(図表3) 東京23区における人口・面積・人口密度、公示地価変動率

◇東京23区の人口・面積・人口密度 (1月1日時点)

23区	2015年	2020年	2023年	15年比	20年比	面積 (km ²)	人口密度 (千人/km ²)
	(千人)			(%)			
1 千代田区	58	66	68	15.7	2.5	11.7	5.8
2 中央区	141	168	173	22.6	3.2	10.2	17.0
3 港区	243	260	262	7.8	0.9	20.4	12.9
4 新宿区	334	350	351	5.3	0.4	18.2	19.3
5 渋谷区	220	235	242	10.0	3.3	15.1	16.0
6 文京区	220	236	243	10.6	3.0	11.3	21.5
7 台東区	198	209	216	9.0	3.1	10.1	21.3
8 墨田区	256	270	276	7.9	2.3	13.8	20.0
9 江東区	498	519	531	6.5	2.2	43.0	13.0
10 品川区	387	412	419	8.3	1.8	22.8	18.4
11 目黒区	278	288	285	2.5	-1.1	14.7	19.2
12 大田区	717	740	740	3.2	0.1	61.9	12.1
13 世田谷区	903	939	937	3.7	-0.2	58.1	16.1
14 中野区	328	342	343	4.6	0.3	15.6	22.0
15 杉並区	564	585	587	4.1	0.3	34.1	17.2
16 豊島区	291	301	303	4.1	0.6	13.0	23.3
17 北区	341	354	355	4.2	0.3	20.6	17.2
18 荒川区	212	219	218	2.6	-0.4	10.2	21.4
19 板橋区	562	584	582	3.5	-0.3	32.2	18.1
20 練馬区	722	743	751	4.0	1.1	48.1	15.4
21 足立区	670	683	693	3.5	1.5	53.3	13.0
22 葛飾区	443	455	453	2.3	-0.4	34.8	13.3
23 江戸川区	681	696	689	1.1	-1.0	49.9	13.8

◇公示地価変動率・住宅地

23区	2015年	2020年	2023年
	(前年比%)		
1 千代田区	6.3	3.1	3.2
2 中央区	6.4	4.0	4.0
3 港区	6.0	6.2	3.6
4 新宿区	3.2	6.9	4.2
5 渋谷区	2.6	6.1	3.8
6 文京区	2.5	7.3	4.4
7 台東区	2.1	6.8	4.8
8 墨田区	1.5	5.5	4.1
9 江東区	2.3	5.7	4.1
10 品川区	4.3	5.9	4.1
11 目黒区	2.9	4.1	3.7
12 大田区	1.8	3.4	3.3
13 世田谷区	1.5	3.5	2.3
14 中野区	1.6	4.3	4.6
15 杉並区	2.0	3.8	3.7
16 豊島区	2.5	7.5	4.7
17 北区	1.2	7.1	4.5
18 荒川区	1.3	8.8	4.4
19 板橋区	1.1	5.1	3.3
20 練馬区	1.2	3.0	2.8
21 足立区	0.5	5.1	3.4
22 葛飾区	0.6	2.6	2.8
23 江戸川区	1.1	4.1	3.2

◇公示地価変動率・商業地

23区	2015年	2020年	2023年
	(前年比%)		
1 千代田区	5.7	7.7	2.1
2 中央区	7.2	8.3	2.1
3 港区	6.0	10.1	2.8
4 新宿区	3.2	8.1	3.1
5 渋谷区	1.9	8.9	2.6
6 文京区	3.9	8.5	4.6
7 台東区	2.2	14.9	4.1
8 墨田区	2.0	9.1	3.8
9 江東区	2.4	9.8	4.3
10 品川区	4.3	7.2	3.9
11 目黒区	2.7	6.6	4.6
12 大田区	1.9	5.8	3.5
13 世田谷区	1.9	7.6	3.4
14 中野区	1.9	8.5	5.2
15 杉並区	2.8	8.6	4.7
16 豊島区	3.5	9.9	4.6
17 北区	1.4	10.4	5.2
18 荒川区	1.6	10.1	5.2
19 板橋区	1.3	7.2	4.1
20 練馬区	0.9	4.9	3.2
21 足立区	1.2	6.5	3.6
22 葛飾区	1.3	5.0	3.6
23 江戸川区	1.4	5.4	3.9

(出所) 東京都総務部統計局、国土交通省「公示地価」データ等により筆者作成。(注記) ブルー枠は当該項目上位5区、イエロー枠は当該項目5区を表す。地価変動率は前年比3%超の変動率をハイライト。



【公共工事設計労務単価にみる建設労働者賃金の動きとは？】

最近、工事費が想定以上に高くなっている或いは高止まりしているといった声が聞こえてきます。この要因として、世界的な物価上昇に伴う建設資材及び設備機器の価格上昇に加えて、建設労働者の賃金が上がっていることが影響しています。建設業の場合、公共工事において職種及び地域によって設計労務単価が決められています。設計労務単価とは、公共工事の発注にあたって適用される建設労働者に支払われる賃金のことです。**民間工事の場合、必ずしも公共工事の労務単価が踏襲されるわけではありませんが、公共工事の労務単価が一つの指標となっているとみられます。このため、公共工事の労務単価は建設工事全体に影響するとみてよいでしょう（図表4参照）。**

さて、国土交通省では、令和5年（2023年）3月から適用される公共工事設計労務単価（日当分）を公表しました。それによると、それぞれの職種で3～7%台の上昇となりました。全職種の平均単価は回復基調にあり、11年前の2012年に比べて65.5%増えたこととなります。他業種に比べて賃金上昇率が高くなっていますが、2012年当時の建設業の賃金は製造業の工場労働者の3分の2程度といわれており、ようやく全産業平均並みになったというのが実態です。建設労働者に対する低すぎる賃金が過去10年間で是正されたとみることが適切なのかもしれません。**かつて、建設業の職場は3K（危険、汚い、きつい）といわれていました。残念ながら、現在でも労働災害率は高い水準にあります。労働時間の管理徹底、女性の建設労働者受け入れ、賃金アップなどによって随分と改善してきました。**

今後の見方ですが、引き続き建設労務単価は上昇していくとみられています。というのは、2024年4月からは「働き方改革」関連法案の実施によって、これまで猶予されてきた建設業、運輸業、医療などの職種に対しても月45時間、年間360時間という残業規制が適用されるからです。**建設業の場合、現場の作業員は日当で賃金を受け取っているケースが多く、残業規制や休日取得の義務化は生活をするうえで死活問題となってしまいます。また、コンクリート打設などの屋外作業は、天候によっては現場作業ができないといった可能性もあります。こうした、建設業特有の事情を考えるとしばらくは賃金が上がり続けるとみておいた方がよさそうです。**

(図表4) 令和5年(2023年)3月から適用される公共工事設計労務単価(日当ベース)

令和5年(2023年)の公共工事設計労務単価改定に関わるポイント

- ✓ 最近の労働市場の**実勢価格を適切・迅速に反映**し、47都道府県・51職種別に公共工事設計労務単価を設定した
- ✓ **必要な法定福利費相当額**(健康保険、年金等)や**義務化分の有給休暇取得に要する費用**のほか、**時間外労働時間を短縮するために必要な費用**(⇒労働時間が短縮しても手取りが減らないよう配慮)を反映している
- ✓ 全職種平均は、22,227円、令和4年比+5.2%、平成24年比(2012年:設計労務単価のボトム)で+65.5%
- ✓ 主要12職種平均は、20,822円、令和4年比+5.0%、平成24年比(2012年:設計労務単価のボトム)で+65.5%

職種	全国平均値	令和4年比	職種	全国平均値	令和4年比
特殊作業員	24,074円	+4.0%	運転手(一般)	21,859円	+5.8%
普通作業員	20,662円	+5.7%	型枠工	27,162円	+3.8%
軽作業員	15,874円	+6.3%	大工	26,657円	+4.9%
とび工	26,764円	+4.8%	左官	25,658円	+4.0%
鉄筋工	26,730円	+3.6%	交通誘導警備員A	15,967円	+7.1%
運転手(特殊)	25,249円	+5.7%	交通誘導警備員B	13,814円	+6.3%

(出所) 国土交通省 不動産・建設経済局・建設市場整備課の資料等を基に筆者作成。

(注記) 交通誘導警備員Aとは、交通誘導業務検定1級または2級に合格した警備員のことであり、交通誘導警備員Bとは、こうした資格を有していない警備員を指している。但し、交通誘導業務を行ううえで必ずしも資格取得が必要なわけではない。

I.ここがポイント (1)



定点観測 ⇒ 建設受注、住宅着工は基調としては強い印象？

- A) 建設受注は、選別発注の影響で2カ月振りにプラス (図表5コメント)
- B) 持家は15カ月連続マイナス、貸家は24カ月連続プラス (図表5コメント)
- C) 2月の東京都の人口は3カ月連続で転入超過に！ (図表7コメント)
- D) 小売売上高は回復基調にあり、特に百貨店が牽引役！ (図表8コメント)
- E) 旅客輸送量、ホテル稼働率は回復傾向にあり、ゴールデンウィークにはコロナ禍前の水準にまで回復するとの見方もある (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、住宅着工ともに好調に推移している？
 - 2月の建設工事受注は、公共工事と民間非製造業の好調により2カ月振りの前年比プラスに
 - 持ち家着工は15カ月連続でマイナスとなったが、マイナス幅は2カ月連続で1桁にとどまった！
 - 貸家着工は24カ月連続プラスとなったが、首都圏が低調に推移していることが懸念材料か！
- 賃上げ機運の高まりによって4月以降の賃金上昇率がどうなるのかが注目点
 - パート・アルバイト時給の上昇が続いており、販売・サービス系では過去最高水準を記録！
 - 家計収入では、世帯主収入の減少を今後の賃上げで転換してくるかどうかに注目したい！
 - 従業員の賃金アップに対応できる企業と対応できない企業との格差がどうなっていくのか？
- 家計支出は水道光熱費、外出機会増加に伴う衣類、娯楽費、交際費等の項目が増加傾向にある
 - 勤労者世帯主収入は2カ月連続で減少。配偶者収入アップにより家計収入全体は増加した
 - 2月の家計支出は4カ月振りにプラス。水道光熱費、被服及び履物、教育娯楽費が2桁増に
 - 2月の東京都は2カ月振りに転入超過となり、転入超過人数は前年の624人に対して3,902人

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10月	22年11月	22年12月	23年1月	23年2月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

1. 建設受注動向及び建設物価指数の状況(前年比、%)

大手50社建設工事受注高	7.9	-9.7	8.5	-14.0	22.3
(建築工事受注高)	8.7	-0.7	5.9	-14.3	10.2
(土木工事受注高)	5.9	-25.5	16.8	-13.4	53.7
建設物価指数・オフィス	9.4	8.9	9.1	9.1	9.0
建設物価指数・工場	8.8	8.1	8.7	8.7	8.6
建設物価指数・マンション	10.8	10.1	9.9	9.8	9.6
建設物価指数・住宅	12.3	11.8	7.8	7.6	7.6

2月は2カ月振りのプラス。公共工事と民間非製造業の案件の大型化が牽引役に
2月は製造業の受注高が前年比19.7%減、非製造業は4.1%増と対照的!
2月は国の機関からの受注高が88.8%増、地方自治体は3.1倍と全体して好調
2月のオフィス・工事原価上昇率は高水準だが、前月比では0.0%増と伸び率鈍化
2月の工場・工事原価の上昇率は高水準だが、前月比では0.0%増と勢い低下!
2月のマンション・工事原価は3カ月連続1桁台。前月比では0.1%減とマイナスに
2月の住宅・工事原価は3カ月連続7%台。前月比では0.1%減とピーク台頭か?

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	-18.7	-15.1	-13.0	-8.3	-4.6
貸家着工戸数	7.3	11.4	6.4	4.2	4.7
マンション着工戸数	10.2	-1.8	14.5	69.6	0.2
戸建て分譲着工戸数	1.4	-1.1	-5.9	-3.9	-3.3
首都圏マンション供給戸数	34.7	-47.4	-13.4	-37.1	-20.4
近畿圏マンション供給戸数	45.5	-14.4	5.0	-27.5	-39.6

住宅価格上昇の影響で15カ月連続減少だが、マイナス幅は縮小傾向を辿っている
24カ月連続で増加。首都圏10.9%減、近畿圏33.4%増、その他23.1%増
2月は前年並み。三大都市圏は前年比1.4%減、その他地域は7.0%増と明暗
分譲価格上昇により全国的に需要が弱く、3カ月連続減少。基調はマイナス基調
3月速報は前年比2.1%減の2,439戸と5カ月連続減。平均価格は1.4億円
3月速報は前年比12.4%増の1,424戸と3カ月振り増加。初月契約率は73.7%

(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4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10月	22年11月	22年12月	23年1月	23年2月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

1. 消費活動 (既存店ベース、前年比、%)

百貨店売上高	11.2	4.3	4.0	14.8	20.3
スーパー売上高	1.6	1.6	3.5	1.6	-0.0
コンビニ売上高	6.5	7.9	3.9	4.1	6.2
家電量販店売上高	0.1	0.3	2.5	-0.3	1.3
ドラッグストア売上高	6.1	7.9	11.1	5.0	5.6
ホームセンター売上高	1.7	-1.3	2.9	-1.4	0.1
通信販売売上高	3.9	-0.8	6.7	-3.7	-2.8

19年2月比では 4.1%減 。都心店は好調だが、地方・郊外店は不調と二極化
19年2月比では 3.0%増 。客数の減少を値上げによる客単価上昇でカバー?
19年2月比では 3.2%増 。商品価格の値上げ効果が売上高を牽引している!
19年2月比では 13.3%増 。パソコン、スマホ等情報・通信家電の売上高が牽引
19年2月比では 20.3%増 。調剤医薬品、OTC医薬品、化粧品関連が牽引!
19年2月比で 13.3%増 。園芸・エクステリア、ペット、カー用品等の売上高は伸長
19年2月比では 1.9%増 。家庭用品、食料品等幅広い分野に渡って前年割れ

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	1.35	1.35	1.35	1.35	1.34
完全失業率・%	2.6	2.5	2.5	2.4	2.6
勤労者世帯主収入	-2.3	-2.2	1.3	-2.8	-3.0
パート・アルバイト時給	3.0	3.4	3.3	2.9	2.1
派遣社員の時給	1.6	1.8	2.0	2.2	2.3
家計消費支出	1.2	-1.2	-1.3	-0.3	1.6

求人数は 前年比10.4%増 。宿泊業・飲食サービス業は 同37.2%増と大幅増
失業者数は20カ月連続減少 。非正規従業員数は13カ月連続で増加している
世帯主収入は3カ月連続減少 。配偶者は 13カ月連続増加し家計を支えている
2月は前年比で 22カ月連続上昇 。販売・サービス系で過去最高額を更新!
2月は前年比で 11カ月連続増加 。製造・物流・清掃、IT・技術系は過去最高
2月は 4カ月振りにプラス 。水道光熱費、被服及び履物、教育娯楽費が 2桁増

(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4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10月	22年11月	22年12月	23年1月	23年2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)	-3.2	0.2	0.3	-4.6	4.5
機械受注(民需合計)	-0.2	-0.7	-1.2	12.0	3.1
機械受注(除く船舶・電力)	5.4	-8.3	1.6	9.5	-4.5
国内新車販売台数	19.7	1.0	-4.4	10.8	26.3
貿易統計・輸出額(金額)	25.3	20.0	11.5	3.5	6.5
貿易統計・輸入額(金額)	53.5	30.3	20.7	17.8	8.3
消費者物価指数(20年基準)	3.7	3.8	4.0	4.3	3.3

2月は2カ月振りに増加。自動車、生産機械、電子部品・デバイス等が増加!
2月は2カ月連続で増加。石油製品、非鉄金属、電力業、通信業が増加基調
2月は2カ月振りのマイナス。製造業10.2%増、非製造業14.7%減と明暗
2月は2カ月連続で増加。トヨタ56.2%増、スズキ46.8%増、日産4.7%増
3月速報は全体で4.3%増。米国9.4%増、アジア1.1%減、中国7.7%減
3月速報は全体で7.3%増。エネルギー輸入額が鈍化。17カ月連続貿易赤字
3月速報は、政府の「激減緩和措置」の効果で前年比3.2%増と伸び率鈍化

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	10.0	-1.7	5.3	4.0	11.2
東京都からの人口流出者	-3.0	-8.7	-4.1	-5.3	-0.7
東京都の人口流入超過人数	222	-1,196	-1,294	2,887	3,902
不動産登記件数	-8.5	-2.8	-4.9	-5.5	4.6
プライム市場株式売買代金	-2.8	9.1	7.2	-10.9	-4.4
日経平均株価(月末値)	27,587	27,969	26,095	27,327	27,446

3カ月連続のプラスであり、20年2月比0.2%増、22年2月比では9.8%増!
6カ月連続マイナスであり、20年2月比2.8%増、22年2月比では9.9%減!
2月は2カ月連続転入超過。転入超過人数は前年比の624人から急増した
2月は前年比では6カ月振りにプラス。19年2月比では25.7%減と依然低調
売買代金は2カ月連続マイナス。20年比で12.0%増、21年比では0.2%減
3月以降の世界的な金融不安の影響は一時的であり、ボックス相場が継続?

(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4月24日までに発表のもの。

※2023年3月1日現在の東京都の人口は1,402万8,040人(前月比2,990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46,003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11月	22年12月	23年1月	23年2月	23年3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	15.2	14.6	26.8	35.8	22.9
松屋本店(銀座、浅草)	25.5	29.9	44.1	46.3	29.8
そごう・西武	0.4	0.5	10.8	20.5	9.7
高島屋	6.6	5.1	17.4	20.4	10.5
イオンリテール	1.1	4.6	3.8	3.4	2.2
イトーヨーカ堂(商品計)	-1.3	0.8	-0.4	-0.8	-1.1
ヤオコー(食品スーパー)	5.8	6.3	3.0	1.3	2.2

19年3月対比では 16.2%増 。 三越銀座店と伊勢丹新宿店が大幅に伸長
19年3月比では 23.9%増 。免税品、化粧品、ブランド品が売上高を牽引
19年3月比では 5.3%減 。外出ニーズの復活により衣料品が前年比で2桁増
19年3月比で 0.7%減 。日本橋、大阪、京都等基幹店以外の回復力が弱い
19年3月比では売上高 3.6%減 。依然としてコロナ前の水準は回復していない
19年3月比では売上高 8.3%減 、客数 11.4%減 、客単価 3.5%増 と低調
19年3月比では売上高 14.3%増 、客数 7.5%減 、客単価 23.4%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	6.2	4.7	4.1	3.9	4.8
ファミリーマート	7.1	4.2	3.7	4.8	5.6
ローソン	5.0	3.9	5.3	8.4	6.6
ユニクロ(カジュアル)	-3.8	16.9	10.9	21.3	11.9
ワークマン(カジュアル)	-8.8	8.1	-5.2	-1.5	4.2
青山商事(紳士服)	-3.8	0.5	7.9	19.7	1.5

19年3月比では売上高 5.4%増 、客数 8.0%減 、客単価 14.6%増
19年3月比では売上高 1.1%増 、客数 9.6%減 、客単価 11.8%増
19年3月比では売上高 1.0%増 、客数 11.8%減 、客単価 14.6%増
19年3月比では売上高 1.2%増 、客数 15.8%減 、客単価 20.4%増
19年3月比では売上高 36.0%増 、客数 23.8%増 、客単価 9.9%増
19年3月比では売上高 24.8%減 、客数 21.6%減 、客単価 4.2%減

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2023年4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。

I -6. 経済活動における消費の状況②～小売・外食産業等の月次売上高

(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11月	22年12月	23年1月	23年2月	23年3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	3.8	9.7	2.8	5.1	4.9	22年3月比では売上高 4.9%増 、客数 1.0%増 、客単価 3.8%増 と復調 19年3月比では売上高 15.8%増 、客数 0.1%減 、客単価 13.1%増
ウエルシアHD	4.2	10.4	2.8	3.1	4.2	
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	7.6	2.1	21.7	38.8	26.6	19年3月比では売上高 10.6%減 、客数 29.4%減 、客単価 26.9%増
サイゼリヤ	10.0	7.0	19.3	33.7	17.2	19年3月比では売上高 1.7%減 、客数 9.0%減 、客単価 7.9%増
ロイヤルホスト	10.8	21.5	14.1	39.2	24.6	19年3月比では売上高 12.7%増 、客数 5.9%減 、客単価 19.8%増
マクドナルド	13.3	15.2	14.6	3.0	6.4	19年3月比では売上高 28.7%増 、客数 4.2%減 、客単価 34.5%増
ケンタッキー	6.7	5.6	0.1	5.5	7.4	19年3月比では売上高 23.5%増 、客数 13.5%増 、客単価 8.8%増
モスバーガー	3.5	7.7	-2.2	2.5	8.9	19年3月比では売上高 21.9%増 、客数 3.0%増 、客単価 18.5%増
すき家	11.3	5.4	7.9	9.8	13.4	19年3月比では売上高 21.8%増 、客数 2.5%増 、客単価 18.8%増
吉野家	3.0	4.5	6.4	8.1	7.4	19年3月比では売上高 5.6%増 、客数 9.6%減 、客単価 16.7%増
松屋フーズ	5.2	7.2	14.0	16.5	11.9	19年3月比では売上高 1.1%減 、客数 16.0%減 、客単価 18.0%増
ほっともっと	7.5	9.4	5.0	1.0	3.7	19年3月比では売上高 13.2%増 。傘下のやよい軒は前年比 15.3%増
トリドール (丸亀製麺)	6.6	17.3	14.8	23.1	13.0	19年3月比では売上高 7.4%増 、客数 10.3%減 、客単価 19.5%増

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2023年4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				
	22年10月	22年11月	22年12月	23年1月	23年2月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

1. 交通機関の利用状況 (前年比、%)

新幹線輸送量 (JR東海)	58.0	33.0	23.0	46.0	121.0
JR東日本・定期外収入	39.7	18.3	12.2	44.4	81.3
小田急電鉄・定期外収入	15.7	6.0	4.0	18.3	32.0
東急電鉄・定期外収入	10.7	4.3	3.1	16.3	30.1
京成電鉄・定期外収入	34.2	26.7	31.8	50.2	77.7
国内線旅客数・ANA	90.5	58.4	40.3	80.6	195.5
国際線旅客数・ANA	485.0	461.7	360.3	425.2	536.8

19年2月比では 20%減 、3月速報は22年比 69%増 、19年比では 12%減
19年2月比 11.5%減 。定期収入は22年比 8.6%増 、19年比 21.4%減
19年2月比では運賃収入は 7.9%減 、輸送人員 (定期外) は 5.7%減
19年2月比では運賃収入は 0.1%減 、輸送人員 (定期外) は 0.4%減
19年2月比では運賃収入は 18.3%減 、輸送人員 (定期外) は 11.1%減
19年2月比では 4.0%減 。利用率は75.0%と19年2月比較で2.4ポイント向上
19年2月比 45.0%減 。貨物重量は19年比 4.6%増 、22年比 17.2%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	78.8	56.0	110.8	-28.9	-18.8
海外旅行取扱高・日本人	531.0	517.8	704.4	-70.4	-63.1
※ リゾートホテル稼働率	52.2	53.9	50.8	42.7	51.0
※ ビジネスホテル稼働率	64.0	67.8	64.7	56.5	63.3
※ シティホテル稼働率	60.2	68.2	67.6	56.3	64.2
※ 旅館稼働率	39.4	41.7	36.8	29.2	33.6
訪日外国人旅行者数	22.5倍	45.2倍	113.3倍	82.3倍	86.2倍

国内旅行取扱高は減速感 。旅行代理店を通さないネット取扱が増えている？
依然として低調に推移している一方で、 外国人旅行取扱高も45%減にとどまる
利用料金上昇の影響もあってか、客室稼働率は50%強で高止まりしている
国内出張回復により、東京都、神奈川県といった大都市圏での稼働率が回復
外資系ラグジュアリーホテルでの新規開業により地方圏での稼働率が改善を示す
大分県、滋賀県、神奈川県、群馬県など温泉観光地での稼働率が高い
2月速報は147.5万人と19年比 43.4%減 。4月には200万人台との見方も

(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4月24日までに発表のもの。

早耳 地獄耳 馬耳東風

【あなたは何歳まで働きたいですか？】

ある調査会社が、30～59歳を対象に「あなたは何歳まで働きたいですか？」というアンケート調査を実施しました。それによると、最も多かったのが「働けるならいつまでも」という回答で、全体の46%となりました。次いで「65歳まで」「70歳まで」「75歳まで」という順番であり、「60歳まで」或いは「60歳未満」という回答は少数でした。

「働けるならいつまでも」という回答割合は各年代ともにトップでしたが、特に働き盛りといわれている40～44歳では52%と半数を超えていました。また、「65歳まで働く予定」との回答割合は全体で20%となりました。定年延長の浸透などを背景に、年金受給開始年齢までは頑張って働こうということなのでしょう。

次に、老後の生活費に対して年金だけでまかないきれないと考えている人が多くいることが分かりました。「年金のみでまかなえる予定」との割合は各年代とも少数であり、最も多い回答割合は「働いて生活費を稼ぐ予定」でした。年代別にみると、「働いて生活費を稼ぐ予定」の回答割合は50歳以上に多く、定年に近づきつつある年代では年金だけでは生活が苦しく、働いて生活費を稼ごうといった意識が高くなるものと思われます。**生活費といっても日常の飲食費、住居費、衣類などの日用品、水道光熱費にとどまりません。税金、社会保険料、冠婚葬祭、交際費、耐久消費財の購入などを考えると、年金だけで老後の生活費をまかなえるという人は少ないでしょう。**このほか、「年金の不足分を補う資産がある」「どうすればよいか分からず困っている」「考えたことがない」といった回答割合が一定数ありました。

働き方は、会社員として企業に雇用されて給与をもらうことだけが選択肢とは限りません。副業したり独立開業するという選択肢もあります。現在、副業や独立開業している割合は全世帯で20%以上であり、現在検討中の割合を含めると50歳以上では70%に達しました。独立開業をすると、社会保険や税務申告の関係を自分でやらなければなりません。また、収入が大きく減ってしまうかもしれません。**しかし、独立開業のメリットとしては、「元気であれば自分の意思で何歳までも働ける」ということになります。これまで培ってきた、ご自身の職務経験、人脈、ノウハウなどを活かして独立開業するという人は今後益々増えてくるの**かもしれません。

Ⅱ.ここがポイント（2）



景気ウォッチャー調査 ⇒ 3月調査は2カ月連続で上昇

- A) 家計動向は小幅ながら2カ月連続で上昇した（図表11コメント）
- B) 住宅関連は先月の低下から上昇に転じた（図表11コメント）
- C) 企業動向は物価高の影響を吸収し3カ月連続で上昇（図表11コメント）
- D) 雇用動向は新年度を睨んで3カ月連続で上昇した（図表11コメント）
- E) コロナ終息に向けて全体的にポジティブな意見が増えている

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10月	22年11月	22年12月	23年1月	23年2月	23年3月	(前月差)
景気の現状判断DI	↗ 54.1	↘ 53.9	↘ 14.2	↘ 7.9	↗ 50.8	↘ 49.4	↘ 48.7	↘ 48.5	↗ 52.0	↗ 53.3	1.3
家計動向調査	↗ 52.7	↘ 52.3	↘ 12.6	↘ 7.5	↗ 51.5	↘ 49.4	↘ 49.2	↘ 48.6	↗ 52.9	↗ 53.7	0.8
小売関連	↗ 52.6	↘ 52.5	↘ 16.0	↘ 10.5	↗ 49.0	↘ 48.3	↗ 49.3	↘ 48.3	↗ 51.3	↗ 51.3	0.0
飲食関連	↗ 51.3	↘ 51.1	↘ 0.7	↘ -3.1	↗ 60.8	↘ 50.7	↘ 48.6	↗ 48.9	↑ 60.2	↗ 62.5	2.3
サービス関連	↗ 53.5	↘ 52.2	↘ 7.4	↘ 3.5	↗ 56.4	↘ 52.4	↘ 50.3	↘ 50.0	↗ 56.6	↗ 57.9	1.3
住宅関連	↘ 51.4	↗ 52.8	↘ 19.0	↘ 9.4	↘ 41.3	↗ 44.1	↘ 42.5	↗ 44.5	↘ 42.0	↗ 45.9	3.9
企業動向調査	↘ 55.3	↗ 55.7	↘ 19.2	↘ 9.9	↗ 47.6	↗ 48.0	↘ 46.4	↗ 46.8	↗ 48.7	↗ 51.1	2.4
製造業	↘ 54.8	↗ 56.9	↘ 21.7	↘ 12.1	↗ 46.5	↗ 47.3	↘ 45.4	↗ 45.8	↗ 47.7	↗ 50.4	2.7
非製造業	↘ 55.8	↘ 54.5	↘ 17.5	↘ 8.3	↘ 48.6	↗ 48.7	↘ 47.3	↗ 48.4	↗ 50.2	↗ 52.0	1.8
雇用関連	↗ 61.3	↘ 60.7	↘ 13.6	↘ 6.3	↘ 52.7	↘ 52.6	↘ 50.9	↗ 51.0	↗ 52.6	↗ 55.6	3.0

景気判断理由の概要 (コメント)

印の見方：◎良、○やや良、□不変、▲やや悪、×悪

【百貨店】◎マスク着用が個人の判断に委ねられたことに伴い、行動制限が緩やかになり、化粧品等の販売量が増加するなど、一定程度消費が上向いていると感じられる (家計動向)

【旅行代理店】○新型コロナウイルス感染症の分類が五類に移行することで、今まで海外旅行を控えていた層が動き出している。海外旅行の復活にも期待している (家計動向)

【家電量販店】▲新生活や引っ越しでの新生活セットの販売量が想定より少なく、売り筋も一番安い価格帯に偏っている。前年と比べて落ち込みが顕著になっている (家計動向)

【一般機械器具製造業】◎自動車の生産ばん回計画も動き始め、増産体制が本格化する見込みである。また、ロボット関連の新規増産が立ち上がる予定である (企業動向)

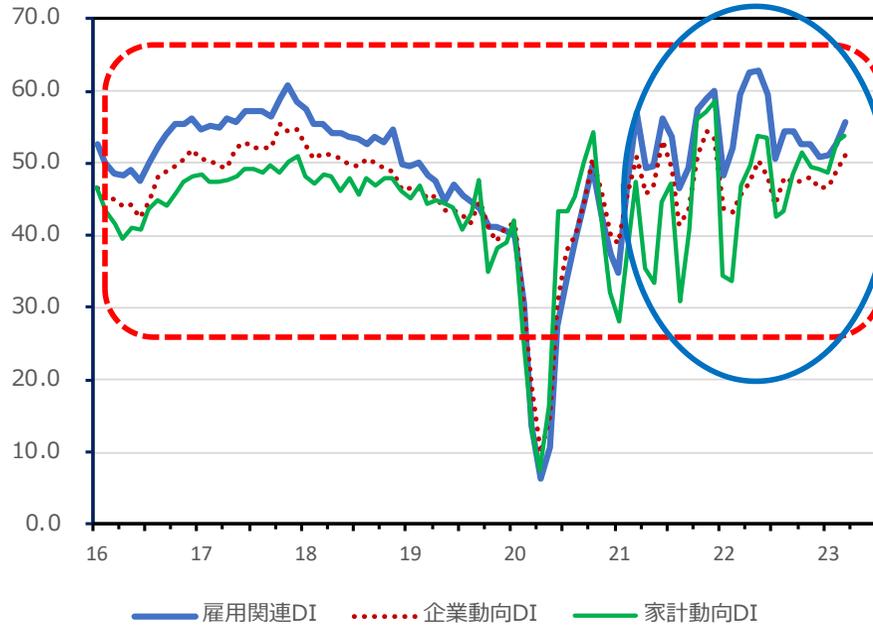
【職業安定所】○求人数の充足からみて、観光関連業種の回復に伴い、人の取り合いになるため、賃金等の条件を改善できるかによって明暗が分かれてくると予測している (雇用関連)

(出所) 内閣府データ等により作成。直近データは2023年4月10日に発表。コメントは、2023年4月以降の先行きに対する内容を重点的に紹介している。

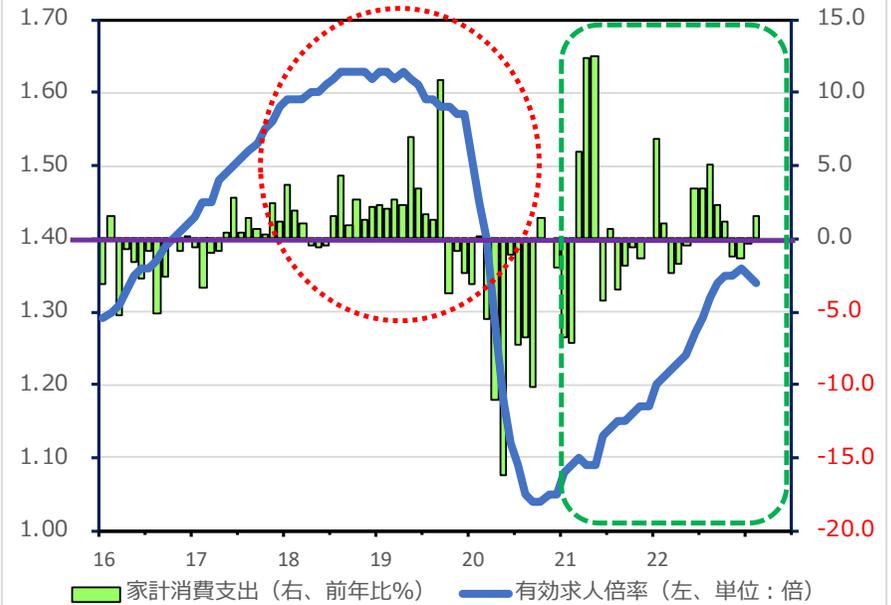
(注記) ↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↘印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

- 1) 3月の景気ウォッチャー判断DIは家計動向、企業動向、雇用関連何れも上昇基調を継続している
- 2) ポジティブな見方では、コロナ感染症分類の5類への移行によって消費活動や旅行が活発化すると期待
- 3) ネガティブな見方では、物価高に伴う消費者の安値志向、客足の鈍化等が指摘されている

(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4月24日までに発表のもの。

Ⅱ-2. Coffee Time



【富裕層は着実に増加しており、今後も保有資産額は増加傾向をたどると予想！】

野村総合研究所では、3月初めに各種データに基づく推計により「2021年の純金融資産保有額の階層別にみた保有資産規模と世帯数」を発表しました。当該推計は2005年に開始したものであり、2年ごとに公表しています。当該調査は、預貯金、株式、債券、投資信託、一時払い生命保険や年金保険など、世帯として保有する金融資産の合計額から不動産購入に伴う借入金などの負債を差し引いた「純金融資産額」を基に、総世帯を5つの階層に分類し、それぞれの世帯数と資産保有額を推計したものです。**純資産額が1億円以上5億円未満の「富裕層」及び純資産額が5億円以上の「超富裕層」を合わせると148.5万世帯と過去最高になりました。前回の2019年調査からは15.8万世帯増加したことになります（図表14参照）。**

2019年から2021年にかけて、富裕層及び超富裕層の純金融資産保有額は、それぞれ9.7%、8.2%増加し、両者の合計額は9.3%（333兆円から364兆円）増えました。また、富裕層及び超富裕層の純金融資産保有額は2013年以降一貫して増加を続けています。過去10年にわたって富裕層・超富裕層の世帯数及び純金融資産保有額が増加している背景は、株式等の資産価格の上昇により、富裕層・超富裕層の保有資産額が増大したことに加えて、金融資産を運用している準富裕層の一部が富裕層に、そして富裕層の一部が超富裕層に移行したためと考えられます。**2021年はコロナ禍にもかかわらず、日経平均株価はバブル崩壊後の高値を更新するなど運用環境が良好で、海外株式市場も好調に推移したことが影響していると思われる。**

さて、今後の見方ですが、2023年以降も富裕層・超富裕層の純金融資産保有額は増加傾向をたどると予想されます。その要因として、**①コロナ禍後の景気回復期待を背景に2023年以降、株式市場の投資環境が良くなること、②2024年度から新NISAなど非課税金融制度が拡充されること、③金融機関が資産形成コンサルタント事業に傾注していること、**といった点が挙げられます。富裕層による保有資産の増加によって消費活動が活発化し、消費支出拡大、賃金上昇を通じて経済全体へ好循環が波及することが望ましい姿であるといえそうです。

(図表14) 我が国の金融資産と世帯数の推移

	2007年	2009年	2011年	2013年	2015年	2017年	2019年	2021年	年平均成長率 (%)	
									19→21年	11→21年
超富裕層										
純金融資産 (兆円)	65	45	44	73	75	84	97	105	8.2	9.1
世帯数 (万世帯)	6.1	5.0	5.0	5.4	7.3	8.4	8.7	9.0	3.4	6.1
1世帯当たり純金融資産 (万円)	106,557	90,000	88,000	135,185	102,740	100,000	111,494	116,667	4.6	2.9
富裕層										
純金融資産 (兆円)	189	150	144	168	197	215	236	259	9.7	6.0
世帯数 (万世帯)	84	80	76	95	114	118	124	140	12.5	6.3
1世帯当たり純金融資産 (万円)	22,447	18,868	18,947	17,629	17,220	18,174	19,032	18,566	-2.4	-0.2
準富裕層										
純金融資産 (兆円)	195	181	196	242	245	247	255	258	1.2	2.8
世帯数 (万世帯)	271	270	269	315	315	322	342	325	-4.8	1.9
1世帯当たり純金融資産 (万円)	7,193	6,709	7,294	7,678	7,780	7,666	7,461	7,929	6.3	0.8
アッパーマス層										
純金融資産 (兆円)	254	225	254	264	282	320	310	332	7.1	2.7
世帯数 (万世帯)	660	639	638	652	681	720	712	726	2.0	1.3
1世帯当たり純金融資産 (万円)	3,850	3,520	3,979	4,051	4,142	4,443	4,353	4,571	5.0	1.4
マス層										
純金融資産 (兆円)	470	480	500	539	603	673	656	678	3.4	3.1
世帯数 (万世帯)	3,940	4,016	4,048	4,183	4,173	4,203	4,216	4,213	-0.1	0.4
1世帯当たり純金融資産 (万円)	1,193	1,195	1,235	1,289	1,445	1,601	1,556	1,609	3.4	2.7
日本全体の数値										
純金融資産 (兆円)	1,173	1,081	1,138	1,286	1,402	1,539	1,554	1,632	5.0	3.7
世帯数 (万世帯)	4,961	5,009	5,036	5,250	5,290	5,372	5,402	5,413	0.2	0.7
1世帯当たり純金融資産 (万円)	2,364	2,158	2,260	2,449	2,650	2,865	2,877	3,015	4.8	2.9

出典：野村総合研究所などのデータを基に筆者作成。

定義：超富裕層・世帯の純金融資産（金融資産-負債額）保有額5億円以上、富裕層・同1億円以上5億円未満、準富裕層・同5,000万円以上1億円未満、アッパーマス層・同3,000万円以上5,000万円未満、マス層・同3,000万円未満。

Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 5月 1日（月）：メーデー ⇒ 世界で働く人々が団結する日。夏の訪れを祝う祭りがヨーロッパ各地で催されてきたことが転換して、1890年から欧米各地で「May Day」が開催されることになりました。
- 5月 3日（祝・水）：憲法記念日 ⇒ 最近では時代の変化に合わせた「憲法改正」の議論が活発化しています。
- 5月 5日（祝・金）：子どもの日 ⇒ 日本における子供（15歳未満）の数は41年連続で減少しています。
- 5月 8日（月）：世界赤十字デー ⇒ 1859年、イタリア北部でのソルフェリーノの戦いで、多くの放置された死傷者の姿を見て、中立・博愛の団体として赤十字が創設されたとされています。
- 5月12日（金）：看護の日 ⇒ ナイチンゲールの誕生日。コロナ禍で医療関係者には大変お世話になりました。
- 5月14日（日）：母の日 ⇒ 1913年（大正2年）、青山学院で日本で初めて母の日礼拝が行われました。
- 5月16日（火）：旅の日 ⇒ 1689年（元禄元年）、俳人・松尾芭蕉が江戸を立ち「奥の細道」へ旅立ちました。
- 5月21日（日）：リンドバーグ翼の日 ⇒ 1927年、アメリカ人・リンドバーグがニューヨーク～パリの太平洋無着陸横断飛行に成功しました。「翼よ、あれがパリの灯だ」は名言とされています。
- 5月30日（月）：消費者の日 ⇒ 消費者保護基本法制定の日（1968年）。振り込め詐欺に注意しましょう。

- 5月病：新入社員や新入生などが、新しい環境に適応できないことによって、体調不良、やる気が出ない、食欲がないといった症状が特徴です。特にゴールデンウィーク明けには注意しましょう。
- 旬の食材：5月は魚介類ではカツオ、アジ、サザエ、ホタルイカ、野菜ではアスパラガス、新じゃがいも、山菜、フキ、果物ではメロン、マンゴー、さくらんぼなどが旬を迎えます。初カツオで初夏の訪れを感じましょう。

Ⅲ.ここがポイント (3)



資本市場と実体経済 ⇒ 株式市場は調整色を強めている？

- A) 建築着工は大型案件の一巡で2カ月振りに減少 (図表15コメント)
- B) 小売売上高の回復は17カ月連続プラスと順調 (図表16コメント)
- C) 株価動向は、日米ともに調整色を強めつつある (図表20コメント)
- D) 人手不足はあらゆる業界に広がっており、求人手段が多様化？
- E) 物価上昇は、あらゆる品目に広がっており、値上がり途上といった状況。値上がり対象は物品からサービス価格へとシフトしつつある！

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

- 新年度に入って、世の中はアフターコロナの様相を呈してきました。入社式や入学式では、マスク着用を任意とする動きも広がり、街中ではノーマスクの人々も少しずつ増えてきています。**観光地や都内の百貨店では、外国人、日本人問わずコロナ禍前の賑わいが戻ってきました。スポーツ観戦も声出し応援を許容する動きとなり、プロ野球をはじめ各種スポーツ会場は盛況が続いています。**こうしたなか、我が国の構造的問題である「少子化対策」については解決の方向が見えていません。現政権が打ち出している少子化対策にしても、「わかりやすさ」と「使い勝手の良さ」という点でその効果に対して疑問符が持たれています。いっそのこと、①相続税は少子化対策限定に使う、②健康保険の自己負担比率を引き上げる、③国会議員・地方議員の定数を半分にする、といった思い切った政策を示しても良いのではないのでしょうか。**少子化対策に取り組んで出生率が改善した自治体では、「議会の定数削減」「住民負担の増加」「子育てしやすい環境」がポイントとなっているようです。**
- **地域別にみた実体経済（景況感の先行きが不透明な状況？）（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しているが、全体としてみると一進一退の動きか？**
 - **消費動向は、全体としては回復傾向にあるが、東京23区を中心とした都心部に集中している印象か？**
 - **家計収入は、配偶者収入の増加で世帯全体では7カ月連続で増加としている、4月以降の動きに注目！**
- **日本及び米国の株式市場動向（日米ともに調整色を強めつつある？）（図表20～23）**
 - **日経平均は、景気回復期待と物価上昇に伴うコストアップによりボックス相場の様相を呈している？**
 - **米国株は、金融不安拡大は抑えられつつあるものの、依然として金融リスクは払拭されていない？**

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	20年6月	20年12月	21年6月	21年12月	22年6月	22年11月	22年12月	23年1月	23年2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	-34.0	-15.8	-0.3	3.8
茨城県	20.9	-21.3	84.5	-42.6	-29.6	-11.1	138.5	8.6	-39.4	-62.3	-30.4	-39.4
埼玉県	4.5	-6.2	-3.9	-4.2	-23.2	-2.8	21.8	6.2	-37.5	-11.1	62.5	-3.4
千葉県	-4.1	-1.1	21.7	-43.6	2.8	91.0	-10.3	-41.8	-9.9	6.5	22.5	-22.7
東京都	-0.2	-14.5	28.4	17.9	-45.6	-1.6	60.8	-11.3	41.3	-24.9	11.5	51.1
神奈川県	11.7	3.8	-16.7	-29.8	-0.9	14.9	21.0	54.5	-14.7	-5.2	7.8	-18.9
全国	-4.7	-8.5	7.1	-16.0	-11.4	9.3	16.1	1.8	-5.5	-15.8	7.6	-2.2
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	-0.2	-11.8	-2.3	47.1
茨城県	-10.5	-7.8	18.4	-20.6	-1.7	5.7	-5.4	-1.4	-24.1	12.6	-40.2	13.0
埼玉県	-14.2	-3.5	7.2	-9.8	-6.7	-0.5	5.9	-2.6	-3.5	7.3	21.1	0.6
千葉県	-6.3	-2.8	6.5	-1.4	3.5	22.5	5.8	-0.9	-5.0	13.7	-11.7	-0.5
東京都	-8.6	-1.8	0.9	3.2	-14.1	0.5	6.6	-5.5	23.9	-37.0	25.2	-10.7
神奈川県	-3.9	-12.8	6.3	-20.1	-10.8	17.2	34.3	-9.3	0.9	-14.6	-7.6	-5.2
全国	-7.3	-8.1	6.6	-12.8	-9.0	7.3	4.2	-2.2	-1.4	-1.7	6.6	-0.3

（出所）国土交通省データ等により作成。2023年4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）2月の建築着工床面積は、全国的には2カ月振りに減少に転じた。東京都を除く首都圏及び関東地方全域でマイナスが広がった
- （2）2月の新設住宅着工戸数は、全国的には2カ月振りの減少。前年比で増加した県では貸家着工の増加が着工戸数全体を押し上げた

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11月	22年12月	23年1月	23年2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	-0.6	1.8	1.3	2.8
茨城県	-0.1	6.2	0.6	8.3	4.1	-2.9	0.5	-0.9	0.8	2.2	1.0	-0.4
埼玉県	-0.8	3.4	1.6	5.3	3.1	-2.5	-0.2	-1.6	2.5	3.3	2.3	2.0
千葉県	0.1	0.6	1.8	3.5	0.2	-2.6	0.3	-1.2	2.2	3.1	2.9	2.7
東京都	-2.9	-14.7	6.0	-12.0	-9.4	0.4	4.7	5.2	4.2	5.3	10.1	9.8
神奈川県	-2.5	-2.1	2.4	0.1	-1.1	1.9	-0.1	-0.3	1.0	1.8	2.3	2.0
全国	-1.6	-5.1	1.9	-3.4	-3.4	-2.3	1.4	1.3	2.4	3.6	4.9	4.7
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	-15.5	-1.1	0.8	6.3
水戸市	-1.3	-4.3	0.5	9.6	-0.8	-11.5	11.9	9.9	12.3	4.4	15.5	6.3
さいたま市	4.1	-3.3	-3.5	19.8	-8.2	-24.1	1.4	37.5	-13.9	-6.5	-17.6	14.0
千葉市	-4.3	-1.2	2.7	9.7	0.2	-2.9	8.6	12.9	-4.9	4.6	10.9	-4.4
東京都区部	1.9	-2.3	-0.7	-4.4	12.0	-7.8	-7.2	-3.1	9.5	4.7	10.7	11.3
横浜市	2.1	-3.8	1.4	8.6	-16.6	-3.5	6.1	8.4	-6.7	7.1	6.6	14.8
全国	2.1	-5.3	0.4	-1.1	-2.0	-4.9	0.7	6.4	3.2	3.4	6.7	2.4

(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4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) 2月の小売売上高は全国ベースで17カ月連続プラスと順調に推移。引き続き東京都を中心とした大都市圏が全体を牽引している
- (2) 2月の消費支出は全国ベースで11カ月連続増加。東京都区部、横浜市、千葉市などの大都市部では外出機会増加で前年比2桁増

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11月	22年12月	23年1月	23年2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	1.36	1.41	1.43	1.42	1.45
茨城県	1.58	1.27	1.38	1.33	1.19	1.39	1.34	1.48	1.52	1.52	1.50	1.52
埼玉県	1.28	0.94	0.94	1.02	0.85	0.96	0.93	1.03	1.08	1.08	1.07	1.06
千葉県	1.29	0.90	0.86	0.97	0.83	0.87	0.84	0.97	1.02	1.01	1.02	1.06
東京都	2.05	1.27	1.22	1.33	1.18	1.17	1.23	1.45	1.69	1.71	1.72	1.76
神奈川県	1.15	0.80	0.80	0.86	0.75	0.79	0.78	0.87	0.92	0.93	0.92	0.91
全国	1.55	1.10	1.16	1.12	1.05	1.13	1.17	1.27	1.35	1.36	1.35	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	10.9	-12.3	8.5	9.1	38.7	-7.3	8.0	21.7	-0.1
水戸市	-3.5	3.7	3.8	54.7	-6.9	-15.0	15.5	-17.8	7.9	-7.8	-2.2	-3.8
さいたま市	20.3	-6.7	-0.0	-13.8	-17.0	4.9	0.6	26.8	-11.9	-9.1	-18.7	-21.6
千葉市	5.8	1.7	-1.0	-5.0	-6.4	-10.5	13.3	36.1	-8.1	16.1	-0.7	2.6
東京都区部	5.6	4.8	1.6	-3.8	11.1	16.5	-17.0	-8.8	18.3	13.3	22.7	23.8
横浜市	6.5	4.4	-3.6	8.7	-3.8	-21.7	13.0	12.3	-8.1	1.7	-8.2	-4.7
全国	4.6	0.1	2.6	-1.7	-3.6	5.9	2.3	1.2	4.1	8.0	5.0	3.8

(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4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。

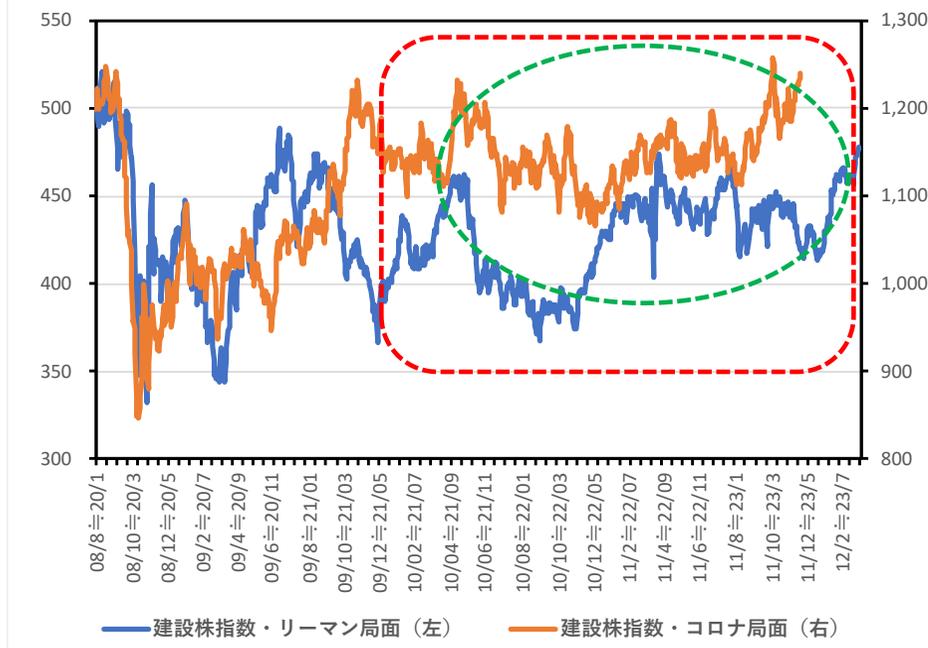
(注記2) 家計実収入は勤労者世帯の勤労収入がベースであり、財産収入、預貯金引出、クレジット購入借入金に含まれていない。

- (1) 有効求人倍率の上位は福井県1.81倍、東京都1.76倍、島根県1.71倍、石川県1.63倍の順位。1倍を割れは神奈川県の0.91倍のみ
- (2) 2月の家計実収入は、全国平均で7カ月連続増加。東京都区部の収入が大きく増えたのは世帯主及び配偶者の賃金上昇によるもの

Ⅲ-5. 株価指数の推移①：建設株指数、不動産株指数

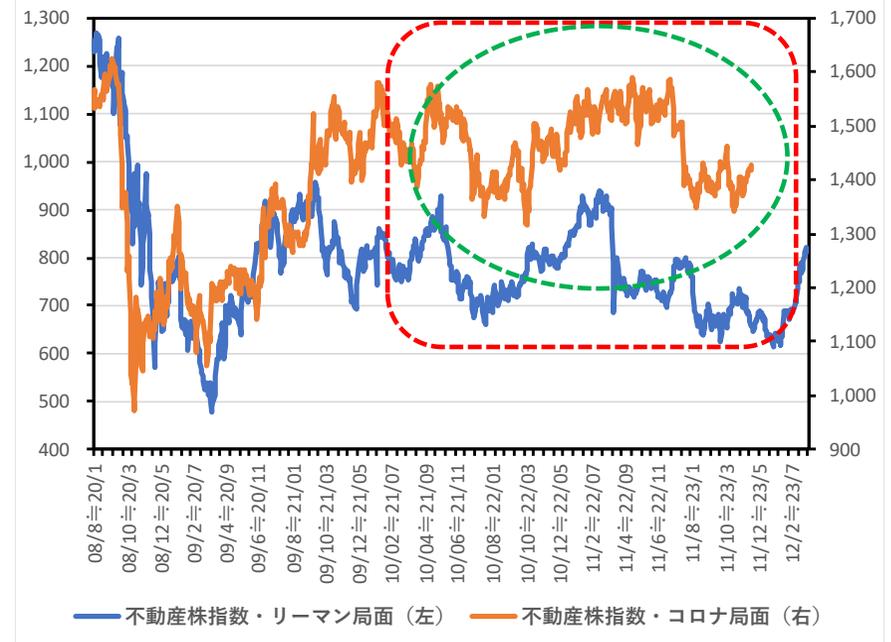
- 1) 建設株は、足元での建設受注増加と建設物価上昇を好感し、昨年来高値水準まで回復してきたが…？
- 2) 不動産株は、日銀の政策変更（金利上昇）が織り込まれつつあるものの、依然として不安定な展開？

(図表18) 建設株指数の日次推移



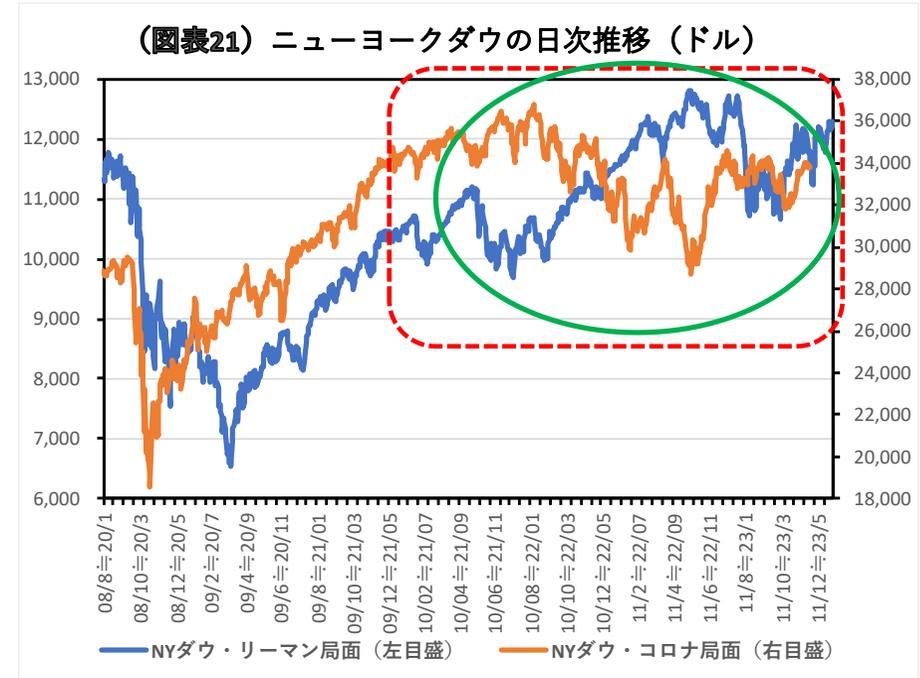
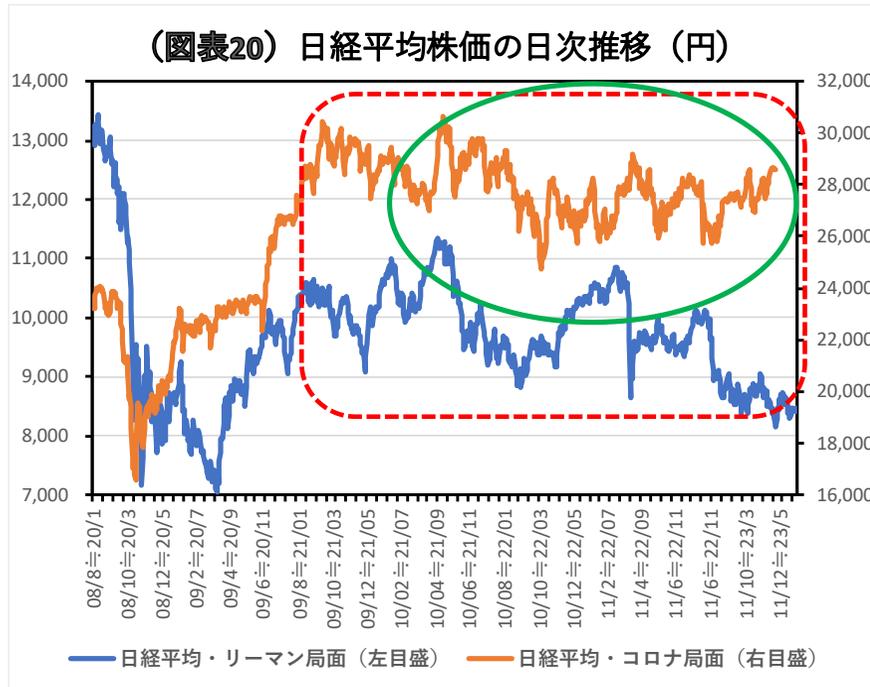
(出所) 取引所データより筆者作成。東証業種別指数。4月24日終値ベース。

(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、景気回復期待と物価上昇に伴うコストアップによりボックス相場の様相を呈している？
- 2) 米国株は、金融不安拡大は抑えられつつあるものの、依然として金融リスクは払拭されていない？



(出所) 取引所データより筆者作成。4月24日終値ベース。

Ⅲ-7. 専門用語の解説コーナー



- **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）・4ページ図表1-1参照**

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。

- **公示地価（国土交通省が毎年発表している土地の目安の価格のこと）・11ページ図表4参照**

公示地価は、国土交通省土地鑑定委員会が、適正な地価の形成に寄与するために、毎年1月1日時点における標準地（全国に定めた個別地点）の正常な価格を3月に公示するものです。2023年の地価公示では、2万6,000地点で実施されました。公示地価の主な役割は、一般の土地取引に対して指標を与えることや不動産鑑定の基準になること、また土地の相続評価や固定資産税評価についての規準にもなっています。

- **日経平均株価（東証上場銘柄のうち、代表的な225銘柄のもとに計算されている）・33ページ図表20参照**

日経平均株価とは、日本経済新聞社が発表する株価指数のことで、東証上場銘柄のうち、代表的な225銘柄をもとに計算されています。日本の株式市場の大きな動きを把握する代表的な指標として用いられ、投資信託や先物取引などの商品にも利用されています。日本の代表的な銘柄を選定して指標としているため、定期的に組み入れ銘柄の見直しが行われていますが、分母（除数）の修正などで株式分割や銘柄入れ替えなど市況変動以外の要因を除去して指数値の連続性を保っています。日本の株式市場の代表的な指標として、日経平均株価の他にはTOPIXなどの株価指数があります。

- 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

新年度に入り、日銀総裁が10年振りに交代し、連日のように賃上げや物価上昇のニュースが伝えられています。こうしたなかで、少子化対策、産業構造の転換、金融不安台頭への対峙など政府が取り組むべき政策は目白押しです。政治・経済・社会の安定は勿論のことですが、東アジアにおける地政学リスクに対してもキチンと対処することが求められています。

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：2023年4月号》

2023年4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 委員長 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