

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6月号》

定点観測からみたパラダイムシフトを考察する！

(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（定点観測からみたパラダイムシフトを考察する）
 (1) 何故、持ち家着工は長期に渡ってマイナスを続けているのか？（図表1）
 (2) コロナ禍における東京都の住民基本台帳に基づく人口移動状況！（図表2）
 (3) コロナ禍における主な業態別小売業の売上高推移！（図表3）
- 10 ～ 11 Column
 パート・アルバイトの募集時賃金は過去最高水準に！（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
 不動産市場に異変！地方圏で不動産バブル発生か？今後の行方は？
- 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
 観光DI及び項目別内訳、日本人及び外国人の宿泊者数の推移（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)：持ち家着工の推移



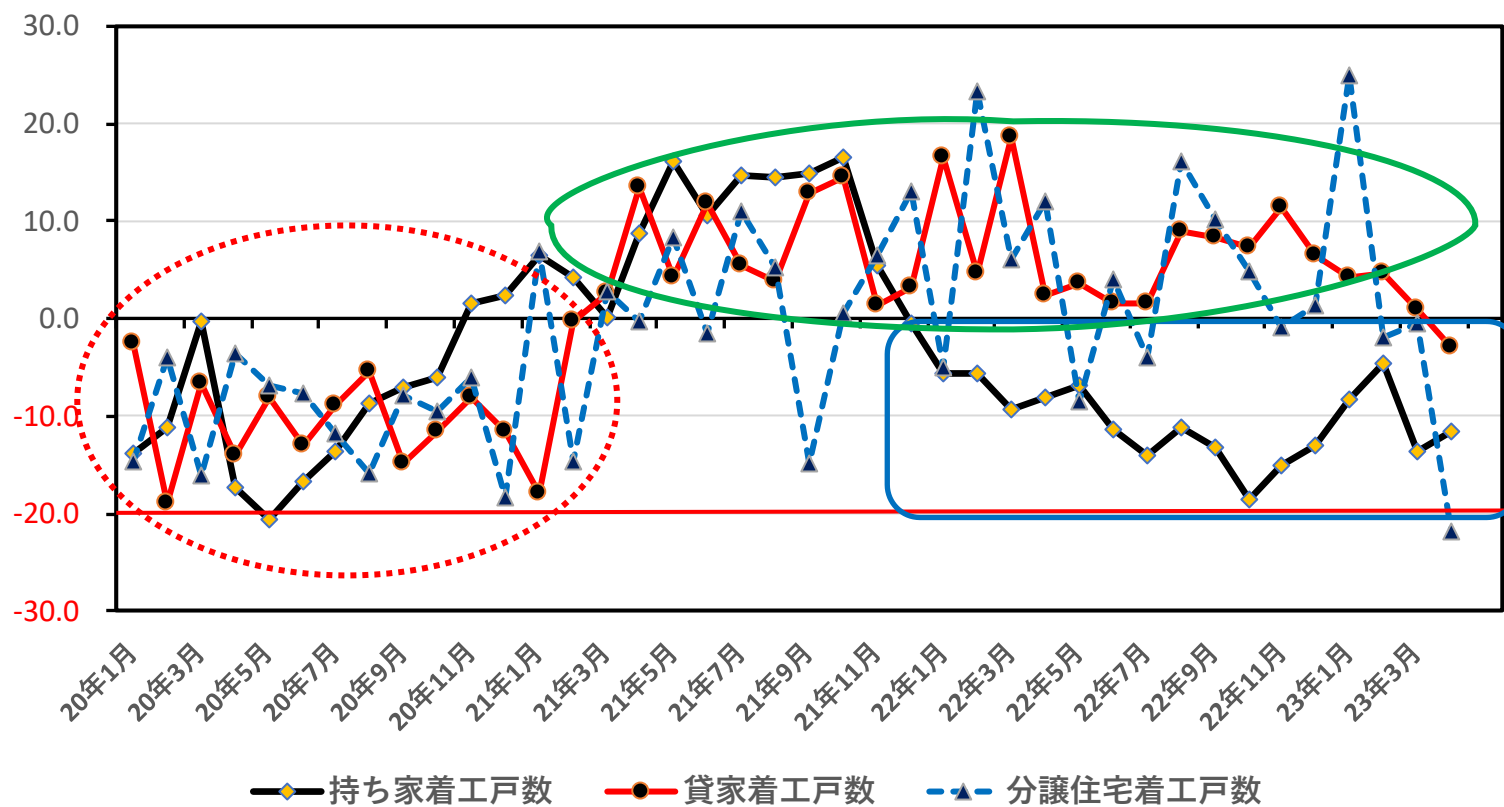
【何故、持ち家着工は長期に渡ってマイナスが続いているのか？】

利用形態別新設住宅着工戸数をみると持ち家着工の低迷が続いていることがわかります。持ち家着工戸数の前年同月比の動きは、コロナ禍初期の2020年10月まで15ヵ月連続マイナスだったのが、2020年11月から2021年11月までは13ヵ月連続プラスとなりました。これは、コロナ感染者数の拡大によって郊外型戸建て住宅に対する需要が高まったことに加えて、テレワークの浸透により「仕事部屋」を確保するための増築需要が顕在化したためとみられています。しかし、**2021年12月以降の持ち家着工戸数はマイナス傾向が続き、2023年4月までで17ヵ月連続マイナスとなっています。17ヵ月連続マイナスはリーマンショック時（2007年2月～2008年6月）の17ヵ月連続マイナスと同じであり、如何に今回の持ち家着工が低迷しているかということになります**（図表1-1参照）。

持ち家着工戸数が落ち込んでいる要因としては、①住宅の一次取得層（住宅を初めて購入する層）である30歳代から40歳代半ばの世帯数が減少していること、②非正規雇用者の増加で雇用・所得環境が不安定となり、住宅ローンを組むことを躊躇するようになってきたこと、③ウッドショック等を契機に住宅価格が上昇したこと、などが挙げられます。また、**住宅を建設する職人不足も持ち家着工戸数の減少に影響していると考えられます。職人と称される建設技能労働者は慢性的な人手不足が続いており、処遇を改善しても若い入職者が増えないという状況になっています。持ち家着工の落ち込みは職人不足で受注したくてもできないといった状況を反映しているものと思われる。**

それでは、地域別の持ち家着工動向を見てみましょう。持ち家着工戸数は全国的に落ち込んでいますが、2022年10月以降は特に首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の落ち込みが大きいことがうかがわれます。中部圏、近畿圏も同様な落ち込みを見せていますが、一方で三大都市圏を除くその他地域では2023年に入ると落ち込み率が低減しています。これは、**①コロナ禍を契機に一定程度の割合で都市部から地方への移住者が増えている、②地方における住宅の老朽化に伴う建て替え需要の拡大、③需要振興として住宅会社による地方市場への注力、といった要因が影響しているものと思われる**（図表1-2参照）。

(図表1-1) コロナ禍の利用形態別新設住宅着工戸数（前年同月比、%）



(出所) 国土交通省ホームページ等より筆者作成。分譲住宅とは分譲マンションと戸建て分譲住宅との合計値。

(図表1-2) 地域別にみた新設持ち家住宅着工戸数の推移

全国着工戸数			首都圏		中部圏		近畿圏		その他地域	
(戸)			(戸)	前年比 (%)	(戸)	前年比 (%)	(戸)	前年比 (%)	(戸)	前年比 (%)
2018年度	287,710	2.0	57,662	1.6	43,099	2.8	36,088	4.2	150,861	1.4
2019年度	283,338	-1.5	57,329	-0.6	42,940	-0.4	36,544	1.3	146,525	-2.9
2020年度	263,097	-7.1	56,141	-2.1	38,853	-9.5	33,755	-7.6	134,348	-8.3
2021年度	281,279	6.9	61,265	9.1	41,495	6.8	35,795	6.0	142,724	6.2
2022年度	248,132	-11.8	53,138	-13.3	36,769	-11.4	32,146	-10.2	126,079	-11.7

2022年	5月	21,314	-6.9	4,422	-12.1	3,154	-0.7	2,528	-10.8	11,210	-5.4
	6月	23,196	-11.3	4,912	-11.6	3,320	-14.1	3,034	-5.1	11,930	-1.8
	7月	22,430	-14.0	4,970	-8.8	3,252	-16.7	2,903	-6.5	11,305	-16.9
	8月	22,302	-11.1	4,756	-12.5	3,299	-8.1	2,822	-10.2	11,425	-11.6
	9月	22,258	-13.3	4,951	-9.6	3,226	-9.7	2,830	-16.3	11,251	-14.9
	10月	21,834	-18.7	4,723	-19.0	3,179	-18.3	2,948	-14.5	10,984	-19.7
	11月	21,511	-15.1	4,386	-16.2	3,207	-17.5	2,897	-11.5	11,021	-14.8
	12月	19,768	-13.0	4,090	-19.5	2,943	-11.2	2,499	-16.5	10,236	-9.8
2023年	1月	16,627	-8.3	3,658	-17.1	2,612	-5.4	2,145	-11.4	8,212	-3.8
	2月	18,368	-4.6	4,082	-11.4	2,859	-7.2	2,579	8.5	8,848	-3.8
	3月	17,484	-13.6	3,644	-16.2	2,617	-12.0	2,277	-11.9	8,946	-13.4
	4月	18,597	-11.6	3,703	-18.5	2,681	-13.5	2,309	-14.0	9,904	-7.5

(出所) 国土交通省資料等を基に筆者作成。年度は前年4月から翌年3月の累計ベースによる。太字はネガティブな数値（前年比2桁マイナス）を示している。

(注記) その他地域とは三大都市圏（首都圏、中部圏、近畿圏）を除いた地域の合計値を表している。都市部対地方圏の構図をみるために地域分類をしている。

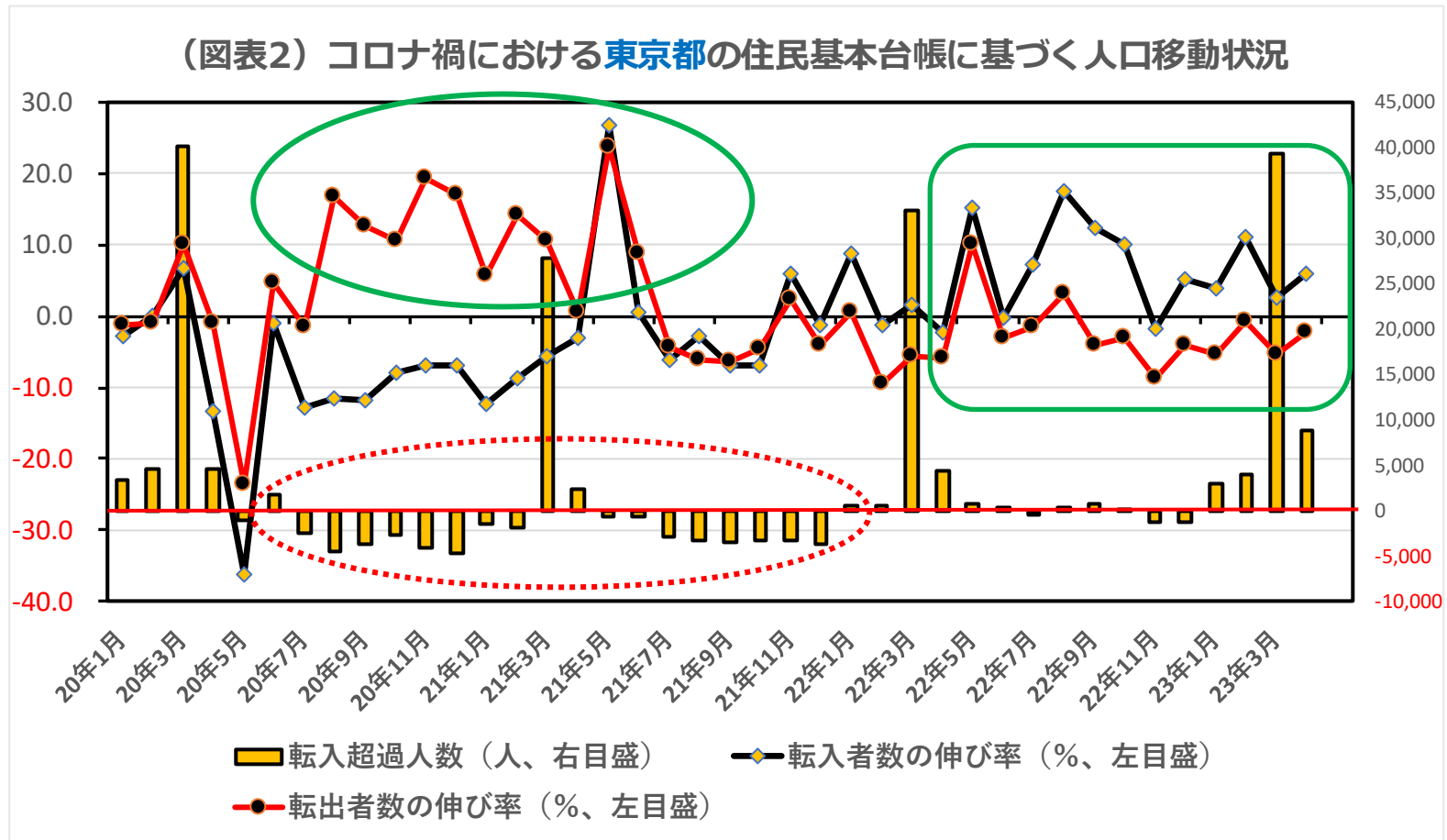
今月のテーマ(2)：東京都の人口移動

【コロナ禍における東京都の住民基本台帳に基づく人口移動状況！】

東京都は日本における政治・経済・社会の中心であり、戦後一貫して人口が増えてきました。バブル崩壊後の1990年代半ばには、地価高騰に伴う住宅価格上昇によって、東京都の人口が減った時期がありましたが、2000年代に入ると再び東京一極集中の動きが加速化することになりました。こうしたなかで、2020年以降の東京都の人口動態を見ると、テレワークの推奨、都心部から郊外への人口移動、住宅価格の上昇といった要因により東京都の人口が頭打ちになってしまいました。コロナ禍によって、東京一極集中が是正されるかといった見方が出てきましたが、コロナ禍が終息に向かう2023年になると、再び東京一極集中の流れに戻ってきています。

コロナ禍における東京都の人口移動についてみてみましょう。東京都への転入者（他の道府県から東京都に引っ越してきた人数）は、2020年4月から2021年4月まで13カ月連続で前年比マイナスとなりました。一方、東京都からの転出者（東京都から他の道府県へ引っ越した人数）は、2020年8月から2021年6月まで11カ月連続で前年比プラスとなりました。この結果、2020年7月から2021年2月までの7カ月間は東京都の人口は転出超過となりました。さらに、2021年5月から12月に掛けても8カ月連続で東京都の人口は転出超過となっています。**このことは、東京都から郊外都市及び地方圏への人口移動が起こったことを示しています**（図表2参照）。

いよいよコロナ禍によって東京一極集中から人口分散が始まるかと思われましたが、2022年に入ると状況が一変してきました。月によってバラつきはありますが、コロナ禍以前と同様に、東京都への転入者は増加傾向となり、東京都からの転出者は減少基調へと変化してきたのです。こうした状況は2023年になると一層顕著になっています。東京都への転入者数は2022年12月以降5カ月連続で前年比プラスとなっており、東京都からの転出者数は2022年9月以降8カ月連続で前年比マイナスとなっています。この結果、東京都への転入超過人数は回復傾向をたどり、コロナ禍前の9割程度にまで戻ってきました。結局のところ、コロナ禍を契機に期待された人口分散というマインドセットの変化は起こらなかったということなのかもしれません。



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に筆者作成。

今月のテーマ(3)：小売業の業態別動向



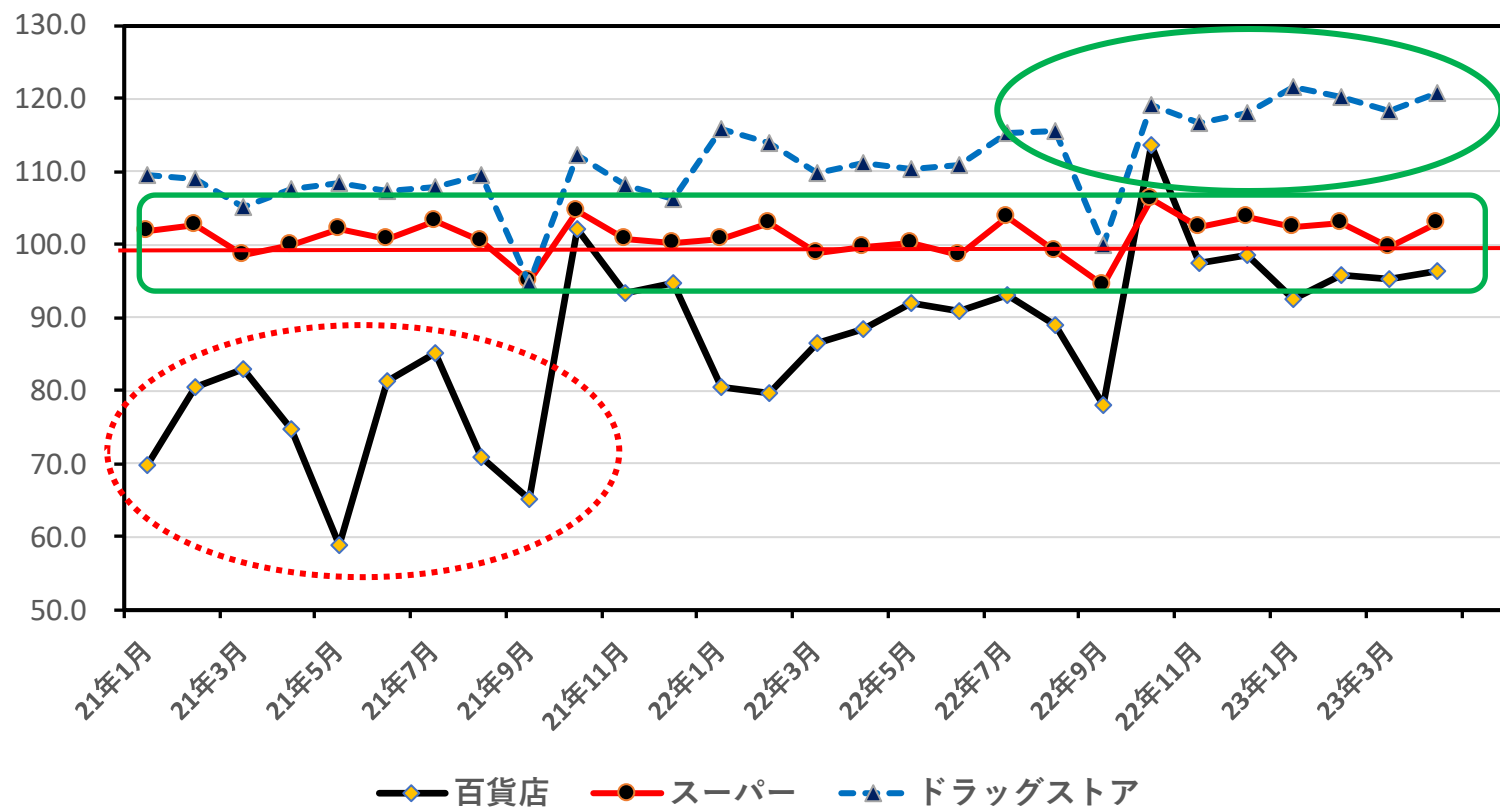
【コロナ禍における主な業態別小売業の売上高推移！】

コロナ禍で大きく変化してきた業界のひとつに小売業界が挙げられます。小売業とは、最終消費者に販売する事業を営んでいる会社あるいはお店のことであり、仕入れて売ることを生業としています。小売業は我々消費者が日常生活をするうえで欠かすことのできない業態であるといえます。小売業界の業態別売上高動向をみると、コロナ禍前にはドラッグストア、コンビニエンスストア、家電量販店が業界の成長を牽引しており、百貨店、スーパーマーケットは低成長に甘んじていました。**ドラッグストア、コンビニ、家電量販店は、インバウンド需要拡大に伴う免税売上が大きく伸びたことが寄与したものとされますが、弁当など日配品の好調（コンビニ）、スマホ関連売上高の増大（家電量販店）といった貢献も無視できません。**

こうしたなかでコロナ禍を経て、業態別小売業の動きをみると、ドラッグストアの成長率が高まり、スーパーマーケットは堅調、百貨店は回復基調といった動きとなっています（図表3参照）。ドラッグストアは、病院で処方してもらう調剤医薬品、OTC医薬品（処方箋無しで購入できる大衆薬）といった医薬品分野に注力したことが成長を加速化させています。スーパーマーケットでは食品専門スーパー、業務用スーパーといった専門分野に特化した業態が伸びています。また、**百貨店では銀座、日本橋、新宿、梅田、心斎橋といった都心店の売上高成長が大きく、それ以外の地方都市に立地している店舗では大きな回復はみられていません。百貨店の場合、ブランド品、宝飾品、時計、化粧品といった高付加価値商品が売上高を牽引しており、他の業態との差別化が大きなポイントとなっています。**

一方、コンビニ、家電量販店、ホームセンターについては、一定程度売上高は戻っているものの、その要因は値上げ効果によるものであり、客数はコロナ禍の水準を下回る状況が続いています。日常生活に必要なものは一通り購入してあるといった世帯が多いことありますが、**コンビニ、家電量販店、ホームセンターでは、飲食料品を中心に商品価格が割高に感じられることがブレーキになっているのではないのでしょうか。**また、コンビニはスーパーマーケットや100円ショップとの競合、家電量販店は通信販売会社や携帯ショップ、ホームセンターとの競合によって**力二張り（共食い）現象**が起こっている可能性が取りざたされています。

(図表3) コロナ禍における主な業態別小売業の売上高推移



(出所) 経済産業省ホームページ等より筆者作成。 (注記) 2019年の当月水準を100とした数値。

Column : アルバイト賃金が過去最高に



【パート・アルバイトの募集時賃金は過去最高水準に！】

パート・アルバイトの賃金上昇が続いています。リクルートの調査研究機関である「ジョブズリサーチセンター」によると、三大都市圏（首都圏、中部圏、近畿圏）における2023年4月のパート・アルバイトの募集時平均時給は過去最高を更新しました。なかでも、フード系は2021年4月以降、25カ月連続で前年比プラスを続けています。フード系については、時短営業や酒類提供の自粛といった影響によりコロナ禍で最もダメージを受けた職種となります。コロナ禍が収束に向かうなか、飲食店の営業はコロナ禍前の状況に戻ってきましたが、**もともとフード系は、他の職種に比べてパート・アルバイトのなかで時給水準が低かったため、時給を上げなければ従業員を確保できないという状況が強まってきたわけです**（図表4参照）。

一方、販売・サービス系、製造・物流・清掃系といった職種の時給水準も順調に上がっています。こうした職種は一般には資格や経験などは必要とされていませんが、エッセンシャルワーカー（社会にとって欠くことのできない仕事に従事している人）と言われていて労働条件が厳しいとみられています。**こうした職種に従事している人たちは、立ち仕事であったり、重いものを運んだり、汚れている場所で仕事をしたりといった、人が嫌がる仕事に従事して社会を支えているわけです。しかも、ロボットなどに代替できる作業も限定的であり、人に頼らざるを得ないといった状況にあります。このようなエッセンシャルワーカーの時給上昇が、パート・アルバイトの時給全体を押し上げているといえそうです。**

他方、元々時給水準が高かった事務系、営業系、専門職系といった職種の時給は、2023年に入ってから前年比で減少傾向に転じています。人手不足はあらゆる業種、職種に広がっていますが、事務系、営業系、専門職系については、IT導入によって代替或いは省人化したり、業務を外注（アウトソーシング）したりといった対応が進んでいる模様です。最近の動きをみると、コールセンタースタッフ、スポーツインストラクター、プログラマーといった職種の時給が下がっていますが、**資格を要する美容師・理容師、保育士、医療事務などの時給は増えています。**

(図表4) 三大都市圏におけるアルバイト・パート募集時平均時給

平均時給			販売・サービス系		フード系		製造・物流・清掃系		事務系		営業系		専門職系	
前年比			前年比		前年比		前年比		前年比		前年比		前年比	
2020年 3月	1,082	3.6	1,063	2.6	1,035	2.9	1,084	4.0	1,129	4.1	1,307	3.1	1,198	2.9
9月	1,091	2.6	1,062	1.0	1,018	-0.9	1,083	2.5	1,140	2.9	1,308	2.3	1,287	0.6
2021年 3月	1,101	0.4	1,052	-2.2	1,010	-2.3	1,087	-2.2	1,192	1.3	1,229	5.3	1,281	1.6
9月	1,110	2.0	1,085	4.2	1,018	0.6	1,110	1.6	1,222	4.1	1,203	5.2	1,283	-0.3
2022年 3月	1,119	1.6	1,089	3.5	1,046	3.6	1,122	3.2	1,241	4.1	1,263	2.8	1,318	2.9
4月	1,120	1.5	1,087	1.8	1,051	3.6	1,121	2.2	1,242	3.5	1,304	5.5	1,347	3.9
5月	1,123	2.8	1,085	2.9	1,055	4.6	1,120	2.3	1,255	4.5	1,272	4.3	1,339	5.1
6月	1,127	1.8	1,084	0.6	1,059	4.5	1,133	2.9	1,245	2.6	1,287	1.7	1,322	3.0
7月	1,126	1.2	1,085	0.8	1,062	4.4	1,134	3.2	1,247	1.5	1,294	5.6	1,306	-0.6
8月	1,134	2.3	1,084	0.2	1,062	4.5	1,137	2.7	1,271	4.7	1,304	6.7	1,339	3.7
9月	1,141	2.8	1,086	0.1	1,069	5.0	1,139	2.6	1,258	2.9	1,290	7.2	1,379	7.5
10月	1,151	3.0	1,108	1.7	1,088	5.3	1,162	3.4	1,261	1.6	1,287	0.8	1,352	5.0
11月	1,149	3.4	1,107	1.5	1,094	5.1	1,170	3.8	1,229	1.6	1,188	-4.3	1,338	4.2
12月	1,158	3.3	1,110	1.2	1,093	4.5	1,176	3.4	1,240	0.4	1,196	-1.5	1,370	6.0
2023年 1月	1,142	2.9	1,104	2.5	1,099	5.0	1,152	3.3	1,217	-1.1	1,214	-5.7	1,297	2.9
2月	1,142	2.1	1,110	2.1	1,098	5.3	1,153	2.9	1,207	-3.2	1,212	-5.1	1,320	1.7
3月	1,143	2.1	1,106	1.6	1,100	5.2	1,156	3.0	1,220	-1.7	1,204	-4.7	1,322	0.3
4月	1,143	2.1	1,107	1.8	1,107	5.3	1,144	2.1	1,217	-2.0	1,185	-9.1	1,319	-2.1

(出所) リクルートデータを基に筆者作成。太字はポジティブな数値（前年比で3%超以上）を表している。

I.ここがポイント (1)



定点観測 ⇒ 建設受注は強いが、住宅着工は軟調な展開か？

- A) 建設受注は、民間案件の発注増で2カ月振りにプラス（図表5コメント）
- B) 持家は17カ月連続マイナス、貸家は26カ月振りに減少（図表5コメント）
- C) 4月の東京都の人口は4カ月連続で転入超過に！（図表7コメント）
- D) 小売売上高は、多くの業態でコロナ前水準を回復！（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、国内における人流はコロナ禍前の水準を回復、外国入国者数は回復途上と明暗（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、建設受注は好調、住宅着工は低調と明暗が分かれている
 - 4月の建設工事受注高は民需（製造業、非製造業）案件の増加により2カ月振りにプラスとなった
 - 持ち家着工は17カ月連続マイナスとなり、特に首都圏が前年比18.5%減と大きく落ち込む！
 - 貸家着工は全国では26カ月振りにマイナスとなり、特に、近畿圏での落ち込みが大きかった
- これまで住宅市場をリードして貸家着工戸数が26カ月振りにマイナスとなった点はエポックメイキング
 - 貸家ストックの状況から貸家は供給過剰が懸念されており、特に近畿圏の落ち込みが大きい！
 - 貸家供給過剰の背景は、これまでの相続税対策に加えて不動産投資市場が拡大したため！
（流動性拡大に伴う個人投資家の資金が株式市場から投資用不動産市場へ広がっている？）
 - 一方、企業収益回復、賃金上昇期待、景気回復に伴う人口移動は貸家需要にとっては追い風！
- 家計支出は食料品、教育費、住居費、被服・履物、家事用品の減少で2カ月連続マイナスとなった
 - 勤労者世帯主収入は4カ月連続で減少。配偶者収入アップによって家計収入を支えている構図
 - 4月の家計支出は2カ月連続でマイナス。実質収入の減少により財布のヒモが固くなっている
 - 経済活動回復とともに東京都への人口流入者が増えており、人口回帰現象が顕著になってきた！

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	直近5ヵ月における月次動向					現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)
	22年12月	23年1月	23年2月	23年3月	23年4月	
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	8.5	-14.0	22.3	-4.1	16.2	4月は2カ月振りにプラス。新年度に入って民間案件の発注が増加している印象？
(建築工事受注高)	5.9	-14.3	10.2	-9.4	23.0	4月の受注は製造業は前年比6.8%減、非製造業は42.3%増と対照的な動き
(土木工事受注高)	16.8	-13.4	53.7	6.3	2.3	4月は国の機関からの受注高が20.8%減、地方自治体は9.2%増と対照的！
建設物価指数・オフィス	9.4	9.3	9.3	8.7	7.7	4月のオフィス・工事原価上昇率は前年比で伸び率鈍化、前月比では0.1%減に
建設物価指数・工場	9.0	8.9	8.8	8.3	7.0	4月の工場・工事原価の上昇率は鈍化し、前月比では0.0%増と変化なしの状況
建設物価指数・マンション	10.0	9.9	9.7	9.1	8.1	4月のマンション・工事原価は4カ月連続1桁台。前月比では同水準を維持している
建設物価指数・住宅	8.5	8.4	8.0	7.8	7.5	4月の住宅・工事原価は2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	-13.0	-8.3	-4.6	-13.6	-11.6	住宅価格上昇の影響で17カ月連続減少。首都圏は18.5%減と大幅に落ち込む
貸家着工戸数	6.4	4.2	4.7	0.9	-2.8	26カ月振りに減少。首都圏1.4%増、中部圏5.9%増、近畿圏20.5%減
マンション着工戸数	14.5	69.6	0.2	7.2	-43.0	4月は9カ月振りに前年比2桁マイナス。とりわけ、三大都市圏の落ち込みが大きい
戸建て分譲着工戸数	-5.9	-3.9	-3.3	-3.9	-0.8	分譲価格上昇により全国的に需要が弱く、着工戸数は5カ月連続減少と減退へ
首都圏マンション供給戸数	-13.4	-37.1	-20.4	-2.1	-30.3	4月は1,690戸と6カ月連続で減少。23区の平均価格は1.17億円と大幅上昇
近畿圏マンション供給戸数	5.0	-27.5	-39.6	12.4	-27.2	4月は836戸と2カ月振りに減少。初月契約率は67.8%とやや低調、単価は上昇

(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。2023年6月21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	直近5カ月における月次動向				
	22年12月	23年1月	23年2月	23年3月	23年4月

1. 消費活動（既存店ベース、前年比、%）

百貨店売上高	4.0	14.8	20.3	9.9	8.9
スーパー売上高	3.5	1.6	-0.0	0.7	3.4
コンビニ売上高	3.9	4.1	6.2	6.0	5.3
家電量販店売上高	2.5	-0.3	1.3	-4.6	-3.9
ドラッグストア売上高	11.1	5.0	5.6	7.8	8.8
ホームセンター売上高	2.9	-1.4	0.1	0.3	0.4
通信販売売上高	6.7	-3.7	-2.8	-4.3	-4.8

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	1.34	1.32	1.32
完全失業率・%	2.5	2.4	2.6	2.8	2.6
勤労者世帯主収入	1.3	-2.8	-3.0	-5.1	-4.6
パート・アルバイト時給	3.3	2.9	2.1	2.1	2.1
派遣社員の時給	2.0	2.2	2.3	3.4	2.3
家計消費支出	-1.3	-0.3	1.6	-1.9	-4.4

現状に関するコメント

(現状認識及び特徴点)

19年4月比では**3.6%減**。飲食、衣料品は好調だが、家具、家庭用品が低調
 19年4月比では**3.1%増**。値上げ効果もあって主力の飲食料品売上高が伸長
 19年4月比では**4.5%増**。日配食品、加工食品を中心に**値上げ効果**が寄与？
 19年4月比では**1.3%増**。外出機会の増加を背景にカメラ類の売上高が回復
 19年4月比では**20.8%増**。調剤医薬品、OTC医薬品、化粧品の好調が続く
 19年4月比で**4.6%増**。ペット・ペット用品、カー用品、アウトドア等は堅調を維持
 19年4月比では**6.5%増**。外出機会の増加により広い分野で前年割れが継続

求人数は**前年比0.9%減**。建設業**9.6%減**、製造業**9.3%減**、医療**1.2%減**
失業者数は190万人と2カ月連続増加。非正規従業員数は**17カ月振りに減少**
世帯主収入は4カ月連続減少。配偶者は**15カ月連続増加し家計を支えている**
 4月は前年比で**24カ月連続上昇**。フード系の時給は販売・サービス系と同額に！
 4月は前年比で**13カ月連続増加し過去最高更新**。IT・技術系は引き続き上昇
 4月は**2カ月連続マイナス**。教育費、住居費、被服・履物、家事用品が大幅減少

(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6月21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	直近5ヵ月における月次動向				
	22年12月	23年1月	23年2月	23年3月	23年4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)	0.3	-4.6	4.5	0.8	-0.4
機械受注 (民需合計)	-1.2	12.0	3.1	-12.3	8.5
機械受注 (除く船舶・電力)	1.6	9.5	-4.5	-3.9	5.5
国内新車販売台数	-4.4	10.8	26.3	15.7	23.1
貿易統計・輸出額 (金額)	11.5	3.5	6.5	4.3	2.6
貿易統計・輸入額 (金額)	20.7	17.8	8.3	7.3	-2.3
消費者物価指数 (20年基準)	4.0	4.3	3.3	3.2	3.5

4月は3カ月振りに減少。生産用機械、鉄鋼・非鉄金属、輸送用機械が低下
4月は2カ月振りにプラス。化学、非鉄金属、金融・保険、不動産業が好調!
4月は3カ月振りにプラス。製造業3.0%減、非製造業11.0%増と対照的!
4月は4カ月連続で増加。マツダ2倍、いすゞ57.7%増、スズキ56.5%増と好調
4月は全体で2.6%増。米国10.5%増、アジア6.3%減、中国2.9%減と明暗
4月の輸入額は原油高影響一巡で27カ月振りに減少。18か月連続貿易赤字
4月は、食料品、外食費、家電製品、洗濯用洗剤等の値上げで上昇率拡大!

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	5.3	4.0	11.2	2.6	5.9
東京都からの人口流出者	-4.1	-5.3	-0.7	-5.4	-2.1
東京都の人口流入超過人数	-1,294	2,887	3,902	39,305	8,825
不動産登記件数	-4.9	-5.5	4.6	-3.9	0.7
プライム市場株式売買代金	7.2	-10.9	-4.4	-5.4	3.2
日経平均株価 (月末値)	26,095	27,327	27,446	28,041	28,856

5カ月連続のプラスであり、21年4月比3.6%増、19年4月比では12.9%減!
8カ月連続マイナスであり、21年4月比7.9%減、19年4月比では8.3%減!
4月は4カ月連続転入超過。転入超過人数は前年の4,374人からほぼ倍増
4月は前年比では2カ月振りにプラス。19年4月比では8.3%減と依然低調
売買代金は4カ月振りにプラス転換。20年比で7.8%増、21年比で4.8%増
4月以降の金融不安の影響後退により、下値切り上げ型相場展開の様相か?

(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6月21日までに発表のもの。

※2023年5月1日現在の東京都の人口は1,408万5,336人 (前月比21,772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11,293人の増加。

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	直近5か月における月次動向					現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)
	23年1月	23年2月	23年3月	23年4月	23年5月	
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：％）						19年5月対比では 57.5%増 。宝飾、ハンドバッグ、財布、化粧品が特に好調 19年5月比では 17.6%増 。化粧品、ブランド品、時計、免税売上が牽引！ 19年5月比では 3.1%減 。富裕層向けに化粧品、ブランド品、時計が好調！ 19年5月比で 16.8%増 。新宿店、大阪店、京都店を除くと伸び率が鈍化！ 19年5月比では売上高 2.6%増 。外出機会の増加でトラベルグッズが好調！ 19年5月比では売上高 4.6%減 、客数 10.4%減 、客単価 6.4%増 と低調 19年5月比では売上高 21.2%増 、客数 5.2%減 、客単価 27.6%増
三越伊勢丹HD	26.8	35.8	22.9	23.2	19.1	
松屋（銀座本店）	44.1	46.3	29.8	41.0	39.4	
大丸・松坂屋	20.2	26.4	16.7	15.7	11.5	
高島屋	17.4	20.4	10.9	12.3	8.0	
イオンリテール	3.8	3.4	2.2	3.8	4.6	
イトーヨーカ堂（商品計）	-0.4	-0.8	-1.1	1.1	-1.1	
ヤオコー（食品スーパー）	3.0	1.3	2.2	6.5	6.1	
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：％）						19年5月比では売上高 3.9%増 、客数 12.2%減 、客単価 18.2%増 19年5月比では売上高 6.0%増 、客数 6.8%減 、客単価 13.9%増 19年5月比では売上高 2.4%増 、客数 12.1%減 、客単価 16.5%増 19年5月比では売上高 0.1%減 、客数 13.6%減 、客単価 15.5%増 19年5月比では売上高 11.7%増 、客数 21.6%増 、客単価 8.2%増 19年5月比では売上高 19.0%減 、客数 16.5%減 、客単価 3.0%減
セブンイレブン	4.1	3.9	4.8	4.4	5.4	
ファミリーマート	3.7	4.8	5.6	5.3	6.2	
ローソン	5.3	8.4	6.6	6.0	5.9	
ユニクロ（カジュアル）	10.9	21.3	11.9	1.7	4.4	
ワークマン（カジュアル）	-5.2	-1.5	4.2	-0.3	-2.3	
青山商事（紳士服）	7.9	19.7	1.5	10.2	6.7	

（出所）各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2023年6月21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）西武・そごうは米国投資ファンドに売却したため、セブン&アイHDの開示対象から外れた。現在、株式の譲渡価格が低すぎるとして株主代表訴訟を受けている。

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	直近5カ月における月次動向					現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)
	23年1月	23年2月	23年3月	23年4月	23年5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	2.8	5.1	4.9	6.6	5.3	22年5月比では売上高 5.3%増 、客数 0.6%増 、客単価 4.7%増 と復調 19年5月比では売上高 14.3%増 、客数 1.2%減 、客単価 15.5%増
ウエルシアHD	2.8	3.1	4.2	3.7	4.3	
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	21.7	38.8	26.6	18.9	14.6	19年5月比では売上高 6.1%減 、客数 27.2%減 、客単価 28.9%増
サイゼリヤ	19.3	33.7	17.2	14.7	12.8	19年5月比では売上高 4.5%増 、客数 4.0%減 、客単価 9.0%増
ロイヤルホスト	14.1	39.2	24.7	21.1	12.4	19年5月比では売上高 18.5%増 、客数 0.2%減 、客単価 18.0%増
マクドナルド	14.6	3.0	6.4	9.1	5.2	19年5月比では売上高 34.6%増 、客数 2.6%減 、客単価 38.1%増
ケンタッキー	0.1	5.5	7.4	13.2	10.1	19年5月比では売上高 33.2%増 、客数 10.1%増 、客単価 21.0%増
モスバーガー	-2.2	2.5	8.9	6.3	14.1	19年5月比では売上高 45.0%増 、客数 24.9%増 、客単価 29.5%増
すき家	7.9	9.8	13.4	22.0	15.2	19年5月比では売上高 31.3%増 、客数 9.9%増 、客単価 19.7%増
吉野家	6.4	8.1	7.4	7.6	7.9	19年5月比では売上高 9.2%増 、客数 7.6%減 、客単価 17.8%増
松屋フーズ	14.0	16.5	11.9	11.6	6.1	19年5月比では売上高 0.2%減 、客数 17.6%減 、客単価 21.1%増
ほっともっと	5.0	1.0	3.7	3.5	6.9	19年5月比では売上高 17.5%増 。傘下のやよい軒は前年比 10.8%増
トリドール（丸亀製麺）	14.8	23.1	13.0	15.7	10.8	19年5月比では売上高 19.3%増 、客数 7.5%減 、客単価 29.0%増

（出所）各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2023年6月21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	直近5ヵ月における月次動向					現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)
	22年12月	23年1月	23年2月	23年3月	23年4月	

1. 交通機関の利用状況 (前年比、%)

新幹線輸送量 (JR東海)	23.0	46.0	122.0	66.0	40.0
JR東日本・定期外収入	12.2	44.4	81.4	63.1	39.3
小田急電鉄・定期外収入	4.0	18.3	32.0	21.6	16.7
東急電鉄・定期外収入	3.1	16.3	30.1	24.4	25.6
京成電鉄・定期外収入	31.8	50.2	77.7	59.2	45.9
国内線旅客数・ANA	40.3	80.6	195.6	72.9	53.6
国際線旅客数・ANA	360.3	425.2	536.8	321.4	166.5

19年4月比では 21%減 、5月速報は22年比 32%増 、19年比では 7%減
19年4月比 9.6%減 。定期収入は22年比 14.6%増 、19年比 14.8%減
19年4月比では運賃収入は 3.8%減 、輸送人員 (定期外) は 6.0%減
19年4月比では運賃収入は 11.7%増 、輸送人員 (定期外) は 3.2%減
19年4月比では運賃収入は 3.0%減 、輸送人員 (定期外) は 2.5%減
19年4月比では 8.1%減 。利用率は66.5%と19年4月比1.4ポイント向上
19年4月比 37.9%減 。貨物重量は19年比 27.6%減 、22年比 17.7%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、旅行取扱高は2019年同月比較。ホテル及び旅館稼働率は水準)

国内旅行取扱高・日本人	110.8	-28.9	-18.8	75.7	-29.9
海外旅行取扱高・日本人	704.4	-70.4	-63.1	-60.0	-67.5
※ リゾートホテル稼働率	50.8	42.7	50.6	54.0	48.0
※ ビジネスホテル稼働率	64.7	56.5	64.8	69.1	67.7
※ シティホテル稼働率	67.6	56.3	65.8	70.9	68.2
※ 旅館稼働率	36.8	29.2	33.9	38.2	33.3
訪日外国人旅行者数	113.3倍	82.3倍	86.2倍	25.5倍	13.0倍

国内旅行取扱高は大幅に減少。ネットでの購入が増えているのではないかな？
対面での代理店以外のネット購入が増えているのに対して、対面販売は低調！
稼働率トップは千葉県、次いで徳島県、愛媛県、大分県と西日本地域が好調。
東京都の稼働率は80%超であり、旅行、出張に伴う移動が大きく伸びている！
外資系ラグジュアリーホテルの新規開業により大分県の稼働率は85%にまで上昇
香川県、大分県、大阪府、神奈川県、鹿児島県、広島県が稼働率上位6位県
4月速報は194.9万人 (19年比33.4%減) と 200万人台に迫る水準へ

(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6月21日までに発表のもの。

【不動産市場に異変！地方圏で不動産バブル発生か？今後の行方は？】

不動産市場に異変が起こっています。3月に発表された公示地価をみると、全国ベースでは2年連続上昇し、なかでも地方四市（札幌、仙台、広島、福岡）は10年連続で上昇しました。これまで、地価上昇と言えば、東京、大阪といった大都市圏が主役でしたが、ここに来て地方圏での好調が目立っています。この要因としては、**コロナ禍を経て幾つかの構造的変化が起こったことが影響していると考えられます。**

なかでも大きな変化は都市部から地方への人口移動です。コロナ禍初期に期待された都市部から地方への人口分散については、残念ながら道半ばといった状況となっています。その最大の要因は、「地方には仕事がない」といったことに尽きると思います。こうしたなかで、大手人材派遣会社のパソナグループは2020年に本社機能の一部を淡路島に移転する計画を発表しました。元々はテレワークの普及により地方でも仕事ができるということに着目したわけですが、**淡路島は自然が豊かな地域であり、ストレスから解放された職場環境と、自然や食材に恵まれた住環境にあります。淡路市では、コロナ禍で転出より転入が上回るといった人口の社会増が起こっており、この結果、税収が増え全国的に知名度が高まりました。**

人口が増えると住宅不足が顕在化します。淡路島では物件不足が深刻化しており、家賃も2～3割アップしたようです。パソナグループは、淡路島でレストランやアニメパークのニジゲンノモリ、人気キャラクター「ハローキティ」といった世界観が満喫できる施設のほか、大自然の中で禅体験ができる「禅坊靖寧」などを相次いでオープンさせ、いまや島の一大観光事業者となっています。こうした観光資源を目当てに観光客が増え、宿泊施設や飲食店も増えているようです。**宿泊施設や飲食店が増えれば、そこで働く従業員が定住するので住居が益々足りなくなってくるという構図です。淡路島の場合、単なるパソナグループの移転のみならず、観光施設を充実させたことによって観光客が増えたことが不動産価格の上昇に繋がっています。実需に裏打ちされているという点では不動産バブルとはいえないと思いますが、過度なインバウンド需要はバブルに繋がるかもしれません。**

Ⅱ.ここがポイント（2）



景気ウォッチャー調査 ⇒ 5月調査は4カ月連続で上昇

- A) 家計動向は3カ月連続上昇で止まったが高水準持続（図表11コメント）
- B) 小売関連は小幅ながら4カ月振りに低下した（図表11コメント）
- C) 企業動向は物価高の影響を吸収し4カ月連続で上昇（図表11コメント）
- D) 雇用動向は人手不足を背景に5カ月連続で上昇（図表11コメント）
- E) コロナに対する危機感は弱まったものの、物価高に起因する実質賃金の減少、労働力不足などを背景にネガティブなコメントも散見される印象

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		直近6カ月の動き (月次動向)						
	17年11月	17年12月	20年3月	20年4月	22年12月	23年1月	23年2月	23年3月	23年4月	23年5月	(前月差)
景気の現状判断DI	↗ 54.1	↘ 53.9	↓ 14.2	↘ 7.9	↘ 48.7	↘ 48.5	↗ 52.0	↗ 53.3	↗ 54.6	↗ 55.0	0.4
家計動向調査	↗ 52.7	↘ 52.3	↓ 12.6	↘ 7.5	↘ 49.2	↘ 48.6	↗ 52.9	↗ 53.7	↗ 54.9	↗ 54.9	0.0
小売関連	↗ 52.6	↘ 52.5	↓ 16.0	↘ 10.5	↗ 49.3	↘ 48.3	↗ 51.3	↗ 51.3	↗ 53.2	↘ 53.1	-0.1
飲食関連	↗ 51.3	↘ 51.1	↓ 0.7	↘ -3.1	↘ 48.6	↗ 48.9	↑ 60.2	↗ 62.5	↘ 59.9	↗ 61.1	1.2
サービス関連	↗ 53.5	↘ 52.2	↓ 7.4	↘ 3.5	↘ 50.3	↘ 50.0	↗ 56.6	↗ 57.9	↗ 59.1	↗ 59.2	0.1
住宅関連	↘ 51.4	↗ 52.8	↓ 19.0	↘ 9.4	↘ 42.5	↗ 44.5	↘ 42.0	↗ 45.9	↗ 46.1	↘ 45.4	-0.7
企業動向調査	↘ 55.3	↗ 55.7	↓ 19.2	↘ 9.9	↘ 46.4	↗ 46.8	↗ 48.7	↗ 51.1	↗ 53.2	↗ 54.3	1.1
製造業	↘ 54.8	↗ 56.9	↘ 21.7	↘ 12.1	↘ 45.4	↗ 45.8	↗ 47.7	↗ 50.4	↘ 49.6	↘ 51.2	1.6
非製造業	↘ 55.8	↘ 54.5	↓ 17.5	↘ 8.3	↘ 47.3	↗ 48.4	↗ 50.2	↗ 52.0	↗ 56.7	↗ 56.8	0.1
雇用関連	↗ 61.3	↘ 60.7	↓ 13.6	↘ 6.3	↘ 50.9	↗ 51.0	↗ 52.6	↗ 55.6	↗ 55.8	↗ 57.1	1.3

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

【高級レストラン】○レストランへの来客数、予約数も増え、トレンドとしては回復傾向にあるものの、コロナ禍前に比べて人員が不足しているため受け入れきれていない (家計動向)

【スーパー】□食料品を中心に値上げが続いている状況で、客が割引デーに集中し、まとめ買いをする傾向が強くなっている。節約志向が強くなり販売点数にも影響している (家計動向)

【輸送業】□エアコン、除湿器など季節家電の輸送量は例年並みを確保できそうである。しかし、ドライバーの労働時間制限や車両不足の影響で手配が厳しくなりそうである (企業動向)

【情報サービス】○受注件数、金額ともに増加傾向にあり、収益も改善されると思われる。また、商談件数も増加しており、取引先のマインドに変化がみられる (企業動向)

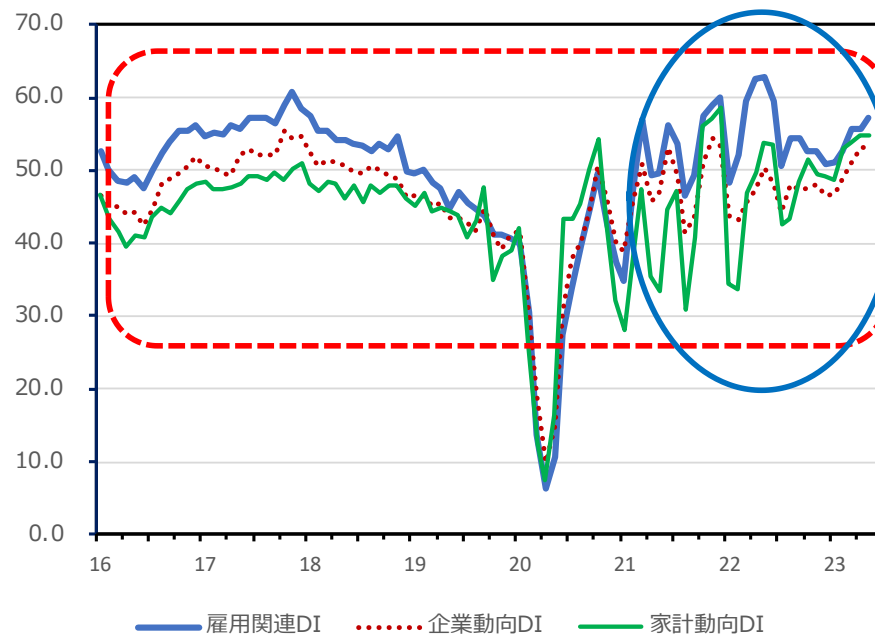
【人材派遣会社】□育成型の派遣を強化することなどで成約は増えてくると思われるが、求人要件は即戦力を求める傾向がより強まっており、マッチする人材が少ない (雇用関連)

(出所) 内閣府データ等により作成。直近データは2023年6月8日に発表。コメントは、2023年6月以降の先行きに対する内容を重点的に紹介している。

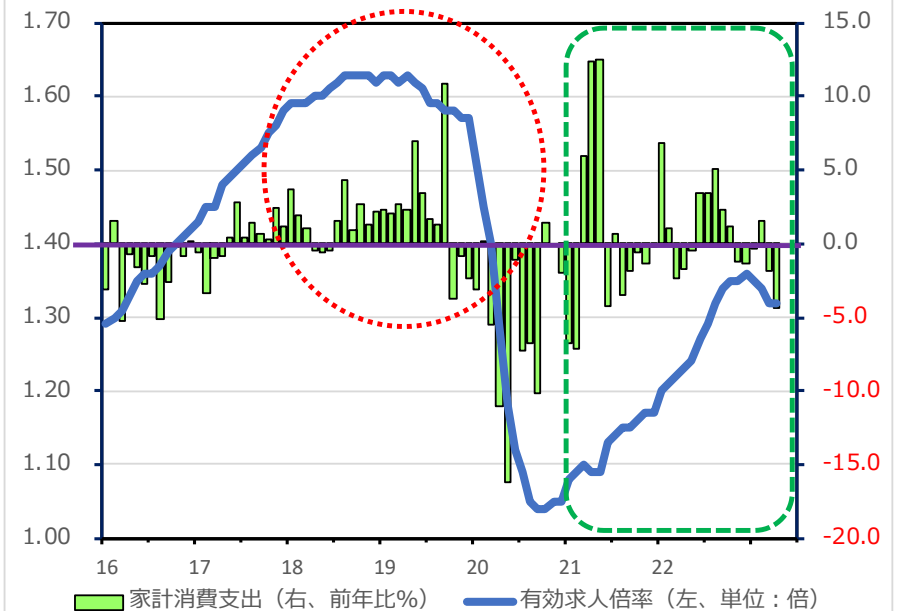
(注記) ↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↓印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

- 1) 5月の景気ウォッチャー判断DIは企業動向、雇用関連何れも上昇基調を継続したが、家計調査は横ばい
- 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マインドが改善傾向にある！
- 3) ネガティブな見方では、人手不足に起因する供給の制約、物価高に伴う買い控えなどがみられている

(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6月21日までに発表のもの。

Ⅱ-2. Coffee Time



【観光DI及び項目別内訳、日本人及び外国人の宿泊者数の推移！】

帝国データバンクでは、毎月「全国景気動向調査」を実施しています。今回は、このなかで観光業にフォーカスしてみたいと思います。観光業の景況感は、調査開始以降で最高を記録しました。旺盛なインバウンド需要や人出の増加に伴い、2023年5月の観光DIは全体平均で49.9となりました。観光DIとは、「良い」から「悪い」を引いたものであり0～100の値を取るようになります。50より上であれば景気が「良い」、下であれば景気が「悪い」を意味し、50が判断の分かれ目となります。

観光DIの中身をみると、「飲食サービス」が55.7と過去最高を更新したほか、「宿泊サービス」が59.8、「旅客輸送サービス／輸送設備レンタルサービス」が52.3、「旅行代理店その他の予約サービス」が55.1、「文化サービス／スポーツ・娯楽サービス」が56.1と何れも50を上回っています。**唯一、「小売」の観光DIが50を下回っていますが、これは、観光目的がコロナ禍前の「モノ」から「コト」へとシフトしていることが影響しているのではないかと思います。また、日本人の宿泊者は既にコロナ禍前を上回っていますが、外国人宿泊者は中国からの旅行客が戻っていないため、コロナ禍前の8割程度の水準にとどまっています**（図表14参照）。ちなみに、「モノ」は商品に価値を見出すという考え方であるのに対して、「コト」は体験や経験に価値を見出すという考え方です。異なる文化を体験したり、世界遺産などの鑑賞やスポーツ観戦を楽しむといった行為は「コト」になります。

企業からのコメントとしては、「新型コロナが五類になり、国内外の旅行が戻りつつある。地元の会議・宴会も徐々に復活してきている（旅館）」、「**インバウンドの復活が本格化した。新型コロナの影響で中止になる団体も皆無で、要員不足に拍車がかかっている（一般貸切旅客自動車輸送）**」、「新型コロナからの回復と、本格的な旅行シーズンに入ったことにより、受注が多くなってきている（国内旅行）」、「新型コロナ禍も徐々に落ち着いており、集客も良くなってきている（料理品小売）」、「**インバウンドが増え、新型コロナの制限がなくなってきたことから、平日も客足が伸びてきた（中華・東洋料理店）**」といった声が聞かれています。観光業界全体として、インバウンド需要の増加を背景にポジティブな見方が広がっていますが、一方で人手不足に起因する要員不足は観光業におけるさまざまな分野で広がっているようです。

(図表14) 観光DI及び項目別内訳、日本人及び外国人の宿泊者数の推移

	観光DI	宿泊	飲食	旅客輸送	旅行代理店	文化・スポーツ	小売	日本人宿泊者数		外国人宿泊者数	
	全体	サービス	サービス	サービス	サービス	娯楽サービス	サービス	(万人)	2019年比	(万人)	2019年比
2022年 1月	28.5	12.9	26.3	28.0	8.0	38.5	33.3	28,216	84.3	220	2.4
2月	25.0	12.0	19.8	25.0	3.6	34.7	31.0	23,072	67.3	205	2.2
3月	28.8	18.1	25.7	28.6	8.3	40.0	32.2	33,125	79.6	331	3.5
4月	32.7	28.3	33.1	33.7	12.0	43.3	33.3	33,102	83.9	531	4.7
5月	35.9	33.0	35.3	36.5	20.2	49.4	36.2	36,066	86.5	674	6.9
6月	37.5	33.3	37.5	42.5	25.0	51.1	36.5	33,836	93.4	636	6.6
7月	35.5	30.3	35.0	37.2	29.8	45.1	35.5	39,128	95.5	696	6.4
8月	34.8	38.0	29.8	39.2	21.4	43.8	35.8	46,722	86.9	728	7.7
9月	35.5	37.4	32.3	39.2	22.3	49.6	35.6	38,600	95.3	816	9.9
10月	41.0	53.3	38.6	45.6	40.0	48.9	36.3	42,153	105.9	2,118	20.6
11月	42.0	54.8	40.1	44.4	40.8	50.8	37.8	42,268	104.1	3,824	42.2
12月	42.7	52.2	42.3	46.0	36.2	54.0	37.0	40,924	107.8	5,981	65.1
2023年 1月	40.1	48.3	38.9	41.0	32.9	47.9	37.2	33,437	99.9	6,058	65.8
2月	41.1	48.0	41.7	45.8	36.2	53.5	36.5	35,210	102.8	5,930	63.9
3月	46.5	59.5	48.6	50.0	46.6	56.7	39.4	43,131	103.6	7,547	79.3
4月	48.4	62.1	50.0	47.9	48.4	59.8	41.9	37,244	94.4	8,558	75.8
5月	49.9	59.8	55.7	52.3	55.1	56.1	42.6				

(出所) 帝国データバンクホームページ、観光庁データ等より筆者作成。ちなみに、太字のブルーの枠は前月に比べて数値が良くなった項目を表している。

(注記1) 観光DIとは、「良いと判断」―「悪いと判断」で計算されるものであり、0～100の範囲で推移します。50より上であれば景気が良いとされている。

(注記2) 日本人及び外国人宿泊者数(延べ宿泊数)の2019年比とは、2019年同月を100とした数値。太字のイエローの枠は2019年同月を上回った月を表している。

Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 7月 4日（火）：米国独立記念日 ⇒ 1776年にアメリカ独立宣言が公布された日。アメリカ国旗の赤と白の13本の線は、独立当時の13州を意味し、50個の白い星は現在の50州を表しています。
- 7月 7日（金）：ピアノの日 ⇒ 1823年、ドイツ人医師シーボルトが我が国に初めてピアノを持ち込んだ日。
- 7月15日（土）：ホッピーの日 ⇒ 1948年、東京・赤坂において「ホッピー」の製造・販売を開始しました。
ホッピーとは、麦芽とホップで旨味を追求した清涼飲料水で、お酒の割り材として普及しています。
- 7月17日（月・祝）：海の日 ⇒ 世界の国々中で「海の日」を国民の祝日としている国は唯一日本だけです。
- 7月20日（木）：Tシャツの日 ⇒ 「T」がアルファベットの20番目の文字であることから制定されました。
- 7月30日（日）：土用丑の日 ⇒ 暑い夏を乗り切るために栄養価の高いウナギを食べる習慣は、奈良時代の万葉集にも詠まれています。江戸時代に医者平賀源内（ひらがげんない）が発案したと言われています。

- お中元：もともとは中国で生まれたものが日本に伝わり、お世話になった人などに贈り物を贈る習慣として定着したといわれています。我が国のお中元の市場規模は1兆5,000億円程度であり、人気商品ランキングは、一位洋和菓子、二位カタログギフト、三位酒類、四位肉加工品、五位フルーツとなっています。
- 旬の食材：7月の旬の野菜には、ズッキーニやゴーヤなどのほかに、ビールのあてに欠かせない枝豆やネバネバ系のオクラがあります。また、カンパチ、キス、タチウオは旬の魚であり、カンパチはカルパッチョ、キスはてんぷら、タチウオはムニエルで調理するととても美味しくいただくことができます。そして、夏の果物の風物詩と言えば、美容やダイエット効果のある栄養素を含んでいるスイカとなります。

Ⅲ.ここがポイント（3）



資本市場と実体経済 ⇒ 株式市場はバブル後高値を更新！

- A) 建築着工は大型案件の一巡で3カ月連続で減少（図表15コメント）
- B) 小売売上高の回復は18カ月連続プラスと順調（図表16コメント）
- C) 株価動向は、日米ともに戻り高値を試す展開か？（図表20コメント）
- D) 国内の人手不足状況は続いているが、雇用環境は安定化の兆しも？
- E) 物価上昇については、政府による物価高騰対策支援金による効果で本年1月をピークに伸び率が鈍化しつつある

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

- 6月以降、日本の株式市場が非常に強い展開となっています。日経平均株価は33年振りにバブル崩壊後の高値を更新し、一段と先高感が強まっています。**強気な見方では、年内にもバブル期の最高値38,915円を更新し、4万円に乗せるのではないかといいた声も聞こえてきます。**実際問題、株式市場は過熱感があり、このまま一本調子で上げていくとは考えにくいと思われますが、投資家のマインドが大きく好転してきたことは間違いなさそうです。
- 何故、日本の株式市場が再評価されるようになったかという点、外国人による買いがきっかけとみられています。その要因として、**①我が国の企業が経営改革により収益力を改善する期待が高まってきた、②株主還元に向き合ってきた、③中国経済の失速によって我が国経済に対する評価が再認識されてきた、④デフレからの脱却によって潜在成長率が高まるとの見方が出てきた、**といった点が挙げられます。
- 地域別にみた実体経済（月次統計をみると、景況感の先行きが不透明な状況？）（図表17～19）
 - **住宅着工は、持ち家に加えて貸家も前年比マイナスとなり、全体的に失速感が広がっている印象？**
 - **消費動向は、全国的にポジティブな傾向が見て取れるが、実質賃金の減少からブレーキが掛かっている？**
 - **家計収入は、世帯全体では9カ月連続で増加となっているが、世帯主の賃金アップが浸透していない印象！**
- 日本及び米国の株式市場動向（日米ともにポジティブな展開となっている！）（図表20～23）
 - **日経平均は、外国人による日本株への積極買いを好感し、33年振りにバブル崩壊後の高値を奪回！**
 - **米国株は、依然として金利高リスクが残っているものの、好需給を反映して高値圏で推移している**

Ⅲ-2.地域別経済統計①：建築着工床面積、新設住宅着工戸数

(図表15) 主な地域別経済統計の推移 ～ ①生産活動 ～

都県名	2020年度	2021年度	2022年度	2020年6月	2020年12月	2021年6月	2021年12月	2022年6月	2022年12月	2023年2月	2023年3月	2023年4月
1. 建築着工床面積 (前年比、%)												
宮城県	-1.8	11.3	-16.0	-19.6	-21.3	-3.8	73.6	-0.2	-15.8	3.8	-22.8	-21.1
茨城県	-21.3	84.5	-30.2	-42.6	-29.6	-11.1	138.5	8.6	-62.3	-39.4	-15.5	-13.8
埼玉県	-6.2	-3.9	3.1	-4.2	-23.2	-2.8	21.8	6.2	-11.1	-3.4	-17.0	-14.5
千葉県	-1.1	21.7	-21.6	-43.6	2.8	91.0	-10.3	-41.8	6.5	-22.7	2.5	-24.0
東京都	-14.5	28.4	-20.0	17.9	-45.6	-1.6	60.8	-11.3	-24.9	51.1	-6.2	-9.4
神奈川県	3.8	-16.7	4.9	-29.8	-0.9	14.9	21.0	54.5	-5.2	-18.9	15.8	-20.1
全国	-8.5	7.1	-3.1	-16.0	-11.4	9.3	16.1	1.8	-15.8	-2.2	-12.2	-8.6
2. 新設住宅着工戸数 (前年比、%)												
宮城県	-10.8	14.8	4.5	-1.1	-12.8	-14.6	42.2	-6.3	-11.8	47.1	-26.1	-27.2
茨城県	-7.8	18.4	-9.7	-20.6	-1.7	5.7	-5.4	-1.4	12.6	13.0	-13.4	-3.3
埼玉県	-3.5	7.2	1.6	-9.8	-6.7	-0.5	5.9	-2.6	7.3	0.6	-14.6	-5.7
千葉県	-2.8	6.5	3.6	-1.4	3.5	22.5	5.8	-0.9	13.7	-0.5	7.4	-18.2
東京都	-1.8	0.9	0.9	3.2	-14.1	0.5	6.6	-5.5	-37.0	-10.7	-1.0	-5.7
神奈川県	-12.8	6.3	2.6	-20.1	-10.8	17.2	34.3	-9.3	-14.6	-5.2	14.5	-8.4
全国	-8.1	6.6	-0.6	-12.8	-9.0	7.3	4.2	-2.2	-1.7	-0.3	-3.2	-11.9

(出所) 国土交通省データ等により作成。2023年6月21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) 4月の建築着工床面積は、全国的には3カ月連続で減少、前年比2桁マイナスは昨年9月以来7カ月振りと調整局面にあると認識
- (2) 大規模物流施設など大型案件一巡効果に加えて、技能労働者、施工管理士の不足により施工量を抑制している影響と推察される
- (3) 4月の新設住宅着工戸数は、全国的には3カ月連続減少。持ち家が全国合計で前年比11.6%減と大きく落ち込んだことが影響

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	21年2月	21年6月	21年12月	22年6月	22年12月	23年2月	23年3月	23年4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	-6.2	-2.7	-1.3	-1.8	1.8	2.8	1.9	4.0
茨城県	-0.1	6.2	0.6	8.3	1.6	-2.9	0.5	-0.9	2.2	-0.4	-0.1	1.6
埼玉県	-0.8	3.4	1.6	5.3	3.0	-2.5	-0.2	-1.6	3.3	2.0	1.9	4.7
千葉県	0.1	0.6	1.8	3.5	-1.4	-2.6	0.3	-1.2	3.1	2.7	2.3	4.7
東京都	-2.9	-14.7	6.0	-12.0	-7.7	0.4	4.7	5.2	5.3	9.8	7.4	9.0
神奈川県	-2.5	-2.1	2.4	0.1	-0.9	1.9	-0.1	-0.3	1.8	2.0	0.7	2.5
全国	-1.6	-5.1	1.9	-3.4	-4.8	-2.3	1.4	1.3	3.6	4.7	3.2	4.8
静岡県	-1.0	-0.5	0.4	0.5	-1.0	-1.8	-0.3	-1.5	2.6	0.1	0.1	2.7
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	36.2	5.5	6.4	15.4	-1.1	6.3	-18.4	-2.3
水戸市	-1.3	-4.3	0.5	9.6	21.0	-11.5	11.9	9.9	4.4	6.3	-12.9	-2.8
さいたま市	4.1	-3.3	-3.5	19.8	-16.2	-24.1	1.4	37.5	-6.5	14.0	0.9	-6.4
千葉市	-4.3	-1.2	2.7	9.7	3.9	-2.9	8.6	12.9	4.6	-4.4	24.1	11.1
東京都区部	1.9	-2.3	-0.7	-4.4	-3.1	-7.8	-7.2	-3.1	4.7	11.3	8.4	9.8
横浜市	2.1	-3.8	1.4	8.6	-12.3	-3.5	6.1	8.4	7.1	14.8	14.9	-2.8
全国	2.1	-5.3	0.4	-1.1	-7.1	-4.9	0.7	6.4	3.4	2.4	1.8	-0.5

(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6月21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) 4月の小売売上高は全国ベースで19カ月連続プラスと順調。消費回復地域が東京都から首都圏、全国へと拡張傾向を示している
- (2) 4月の消費支出は全国ベースで13カ月振りに減少。千葉市、東京都区部が増加したのは交際費、教育費、外食費等が増加したため

Ⅲ-4.地域別経済統計③：有効求人倍率、家計実収入

(図表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12月	23年2月	23年3月	23年4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	1.43	1.45	1.41	1.41
茨城県	1.58	1.27	1.38	1.33	1.19	1.39	1.34	1.48	1.52	1.52	1.46	1.41
埼玉県	1.28	0.94	0.94	1.02	0.85	0.96	0.93	1.03	1.08	1.06	1.04	1.05
千葉県	1.29	0.90	0.86	0.97	0.83	0.87	0.84	0.97	1.01	1.06	1.06	1.06
東京都	2.05	1.27	1.22	1.33	1.18	1.17	1.23	1.45	1.71	1.76	1.77	1.79
神奈川県	1.15	0.80	0.80	0.86	0.75	0.79	0.78	0.87	0.93	0.91	0.90	0.90
全国	1.55	1.10	1.16	1.12	1.05	1.13	1.17	1.27	1.36	1.34	1.32	1.32
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	8.0	-0.1	-7.1	1.4
水戸市	-3.5	3.7	3.8	54.7	-6.9	-15.0	15.5	-17.8	-7.8	-3.8	6.1	2.2
さいたま市	20.3	-6.7	-0.0	-13.8	-17.0	4.9	0.6	26.8	-9.1	-21.6	-27.1	-19.5
千葉市	5.8	1.7	-1.0	-5.0	-6.4	-10.5	13.3	36.1	16.1	2.6	21.3	-5.8
東京都区部	5.6	4.8	1.6	-3.8	11.1	16.5	-17.0	-8.8	13.3	23.8	1.8	17.5
横浜市	6.5	4.4	-3.6	8.7	-3.8	-21.7	13.0	12.3	1.7	-4.7	13.7	1.9
全国	4.6	0.1	2.6	-1.7	-3.6	5.9	2.3	1.2	8.0	3.8	0.9	0.4

(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6月21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。

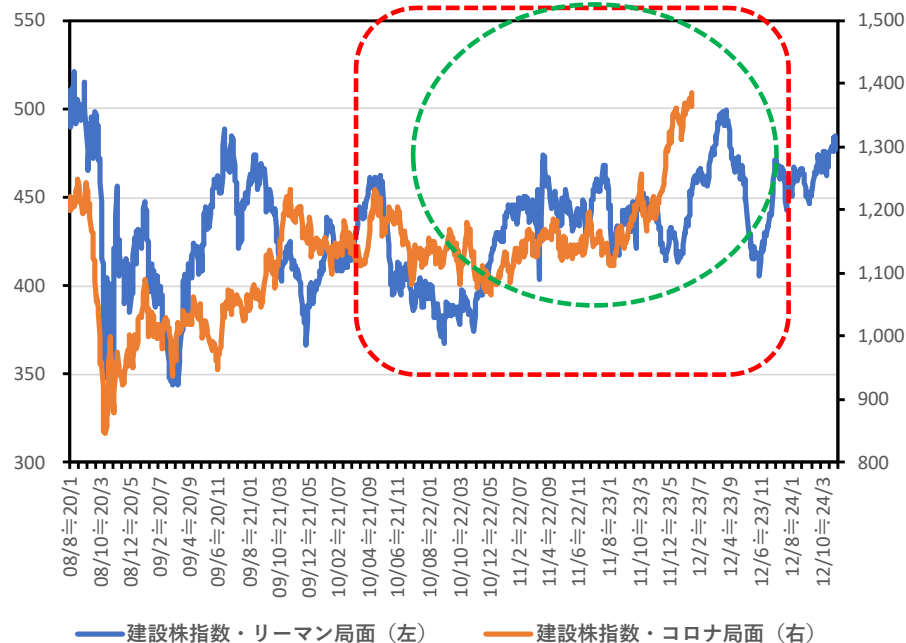
(注記2) 家計実収入は勤労者世帯の勤労収入がベースであり、財産収入、預貯金引出、クレジット購入借入金は含まれていない。

- (1) 有効求人倍率の上位は福井県1.84倍、東京都1.79倍、石川県1.65倍、島根県1.69倍の順位。上位都道府県と下位都道府県に開き
- (2) 4月の家計実収入は、全国平均で9カ月連続増加。さいたま市が大きく減ったのは、臨時収入・賞与の金額が大幅に減ったため

Ⅲ-5.株価指数の推移①：建設株指数、不動産株指数

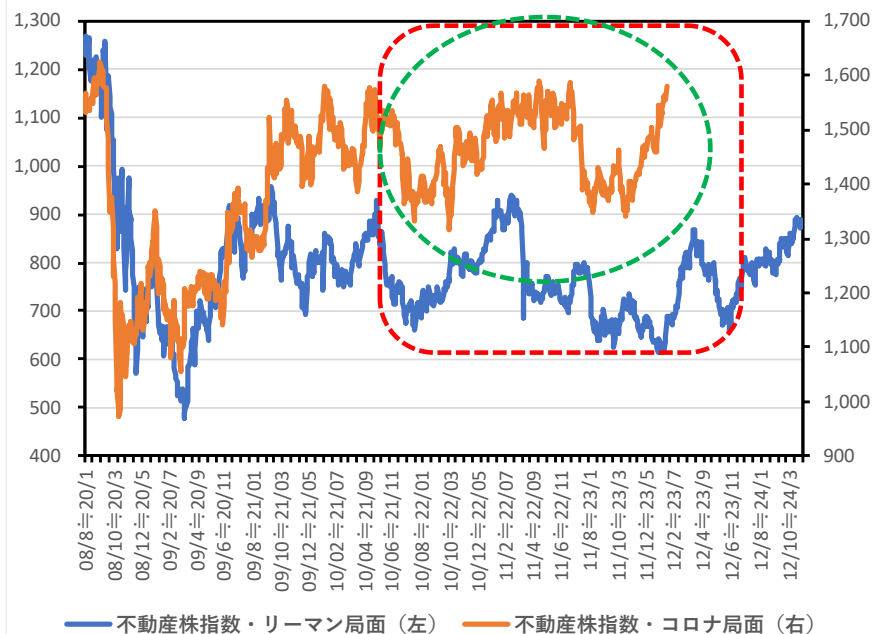
- 1) 建設株は、株主還元強化と海外投資家による経営改善期待を背景に、一段と上昇基調を強めている？
- 2) 不動産株は、日銀の政策変更（金利上昇）を織り込み、コロナ禍後の戻り高値を更新する勢い！

(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。6月21日終値ベース。

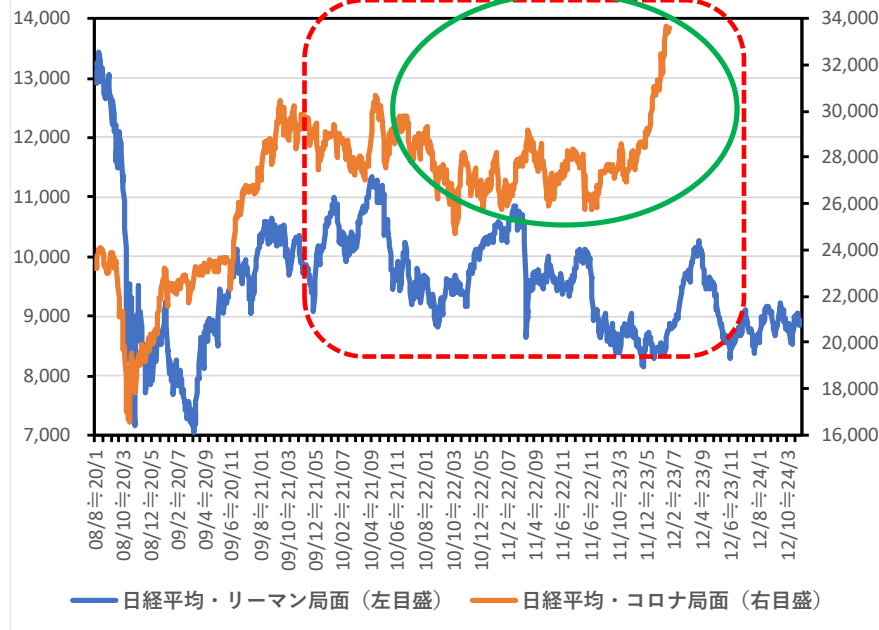
(図表19) 不動産株指数の日次推移



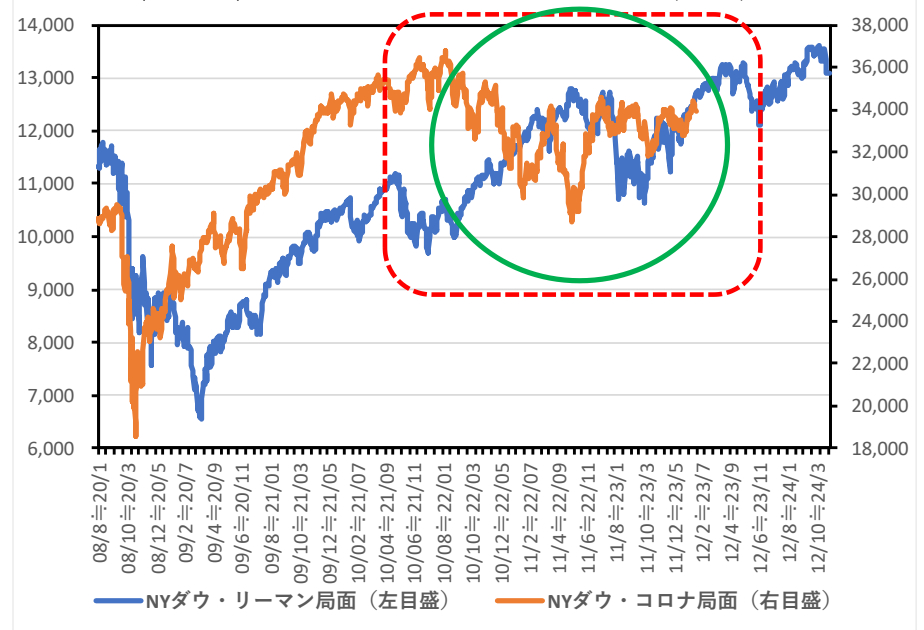
Ⅲ-6. 株価指数の推移②：日経平均株価、ニューヨークダウ

- 1) 日経平均は、外国人による日本株への積極買いを好感し、33年振りにバブル崩壊後の高値を奪回！
- 2) 米国株は、依然として金利高リスクが残っているものの、好需給を反映して高値圏で推移している

(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。6月21日終値ベース。

Ⅲ-7.専門用語の解説コーナー



- **持ち家（持ち家とは、その人が所有する家のこと）・3ページ及び4ページ図表1-1、5ページ図表1-2参照**

持ち家とは、自宅の区分として持ち家か、賃貸かという場面で使われることが多い言葉です。一戸建てでもマンションの場合でも、所有している家の場合には持ち家と呼びますが、国土交通省の統計で使われる「持ち家」とは一戸建ての持ち家を指しています。持ち家を有するメリットは、自己所有物である点やローンを支払い終われば月々の支払いは不要になるという点が挙げられます。一方、デメリットとしては、固定資産税などの費用が掛かること、近隣のトラブルや周辺の環境変化に伴い暮らしぶらく可能性があるといった点が挙げられます。

- **住民基本台帳（当該市町村・都道府県に居住する住民に関わる個人情報管理するもの）・6ページ参照**

地方自治法上の住民については、日本人に限定されず、外国人についても含まれる概念とされています。こうしたなかで、住民基本台帳法上の住民概念は、地方自治法上の住民概念のうち、日本人の部分のみを活用しています。外国人台帳制度の対象となる者は日本国籍以外の者ですが、住民基本台帳の住民に相当する者として、地方自治法上の住民概念に包含されています。住民基本台帳には、氏名、生年月日、性別、本籍、住所、選挙人名簿の登録、被保険者資格（国民健康保険、国民年金）、マイナンバー、住民票コードが記載されています。

- **観光業（観光に関連する業種や産業の総称のこと）・24ページ及び25ページ図表14参照**

具体的には、旅行会社、観光向け旅館・ホテル等、飲食業、観光向けの運輸業（航空会社、鉄道会社、バス会社・タクシー会社等）、お土産や名産品の製造業、観光地の娯楽・レジャー産業など極めて多岐にわたる業種・産業を指しています。観光業を国の主要産業として位置づけている国も多く、外国からの観光客を受け入れることに成功し、外国人観光客が国内で消費行動をとってくれば、国としては外貨を獲得できることになります。ちなみに、コロナ禍前は、世界全体のGDPにおける旅行・観光産業が占める割合は10%前後でした。

- 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

株式市場の活況が続いています。日経平均株価は33年振りに高値を更新するなど先高感も強まっています。1990年初夏、我が国はバブルに浮かれていました。その後、失われた30年に突入してしまったわけですが、経済や社会は悲観するほど悪くなったわけではありません。勿論、取り組むべき課題は山積ですが、これからはさまざまな分野で自由化が進み、多様性を意識した健全な社会が形成されるのではないのでしょうか。

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6月号》

2023年6月22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
流通推進委員会 委員長 佐藤 修
〒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