

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：2024年3月号》

コロナ禍後に企業の倒産件数が増加傾向にある！

(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（アフターコロナ時代において企業の倒産件数が増加傾向）
 (1) 2023年の倒産件数、負債総額、産業別動向の分析！（図表1）
 (2) 主な業態別にみた倒産件数及び負債総額の推移！（図表2）
 (3) 性別・年齢、開業直前の職業でみた主な業態別新規開業動向！（図表3）
- 10 ～ 11 Column
 正社員、非正社員ともに人手不足感がマチマチな状況に！（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
 経済の拡大にとって不可欠な賃金上昇は本物なのか？
- 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
 新築・中古住宅価格上昇によって住宅リフォーム市場が拡大傾向！（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)：2023年の倒産状況

【コロナ収束につれて企業の倒産件数が増えている！】

東京商工リサーチによると、**2023年の全国の企業倒産（負債総額1,000万円以上）は、件数が8,690件（前年比35.1%増）、負債総額は2兆4,026億円（同3.0%増）となりました。件数は2年連続で増加し、2019年以来4年ぶりに8,000件台に乗せました。**増加率35.1%増は1992年（前年比31.2%増）以来の高い水準になりました。また、負債総額は、負債1億円未満が6,493件（構成比74.7%）と小規模倒産が主体となっていますが、同5億円以上10億円未満が252件（同10.0%増）、同10億円以上211件（同24.1%増）と中堅規模以上での増加が目立っています。なお、同1,000億円以上は2件（前年1件）発生しました（図表1-1参照）。

2023年の産業別倒産件数は、1992年以来31年振りに10産業全てで前年実績を上回りました。最多は、サービス業他の2,940件（前年比41.6%増）で、2年連続で前年を上回り、1990年以降では、2009年（2,966件）に次いで2番目の多さになりました。次いで、人手不足や資材価格の高騰などが顕著な建設業が1,693件（前年比41.7%増）、円安による原材料やエネルギーのコストアップが続く製造業が977件（同35.3%増）と、それぞれ2年連続で前年を上回りました。また、負債総額では、製造業、金融・保険業、不動産業、建設業、運輸業などがそれぞれ大きく増加しました（図表1-2参照）。

2023年の倒産理由を整理すると、「人件費高騰」「物価高」「人手不足」に集約されると思われます。人件費高騰については、人手不足の蔓延によって、幅広い産業で賃金を引き上げなければヒトが集まらない状況になっていることが大きく影響しています。**都心部の飲食店では、今や最低時給では誰も応募してこなくなったという声も聞こえてきます。また、コロナ禍での「ゼロゼロ融資」の返済期限が到来して、資金繰りが悪化したため倒産に追い込まれたという話もあります。**そもそも「ゼロゼロ融資」とは、コロナ禍で資金繰りに窮していた中小・零細企業を対象に、非常手段として「実質無利子・無担保で融資する」という制度だったのですが、その後の経営改善が進まずに返済に苦慮しているケースがみられています。返済のピークは当初の今年4月末から6月末まで延長することになりましたが、7月以降は中小企業の経営改善や事業再生への支援が一段と強化されるとみられています。

(図表1-1) 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%

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
2023暦年	8,690	35.2	2,402,645	3.1

(図表1-2) 2023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）		
	2022年	2023年	前年比%	2022年	2023年	前年比%
農・林・漁・鉱業	90	93	3.3	92,230	17,335	-81.2
建設業	1,194	1,693	41.8	119,357	184,310	54.4
製造業	722	977	35.3	171,070	888,066	419.1
卸売業	834	960	15.1	220,738	292,359	32.4
小売業	718	939	30.8	144,885	123,356	-14.9
金融・保険業	17	35	105.9	3,016	6,200	105.6
不動産業	216	288	33.3	59,979	104,415	74.1
運輸業	324	416	28.4	65,335	94,424	44.5
情報通信業	238	349	46.6	28,457	26,048	-8.5
サービス業他	2,075	2,940	41.7	1,426,379	666,132	-53.3
休廃業・解散合計	6,428	8,690	35.2	2,331,443	2,402,645	3.1

(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) 2023年の我が国の倒産件数（負債総額1,000万円以上）は2年連続で増加し、4年振りに8,000件台となった。倒産件数は増加傾向を示している。
- (2) 2023年の倒産件数は金融・保険業、情報通信業、建設業の増加率が高く、負債総額では製造業、金融・保険業、不動産業の急増が全体を押し上げている。
- (3) 2023年の「新型コロナウイルス」関連倒産は、3,127件（前年比36.3%増）。それ以外では「人手不足倒産」、「燃料費など物価高に伴う倒産」が主因。
- (4) 2024年は、4月にゼロゼロ融資の民間返済がピークを迎えることから、資金繰りが一段と厳しくなる企業が増えることとみられることから倒産件数1万件との声も。

（図表1-3）2023年の倒産状況にみるポイント

倒産に関わる項目	具体的な状況及び前年の状況との比較など
倒産理由の特徴	✓ 「ゼロゼロ融資」利用後の倒産件数は631件（前年453件）、「物価高」倒産は645件（同285件） ✓ 「人手不足」関連倒産のうち、「人件費高騰」59件（前年7件）、「求人難」58件（同27件）
地域別の倒産状況	✓ 都道府県別では、前年を上回ったのが44都道府県、減少が3県。2年連続で増加が減少を上回った ✓ 2023年の地区別件数は、2008年以来、15年振りに9地区すべてで前年を上回った ※地区とは、北海道、東北、関東、中部、北陸、近畿、中国、四国、九州・沖縄の9地区である ✓ 増加率が大きかったのは「中国地区」の前年比57.4%増であり、産業別にみると「サービス業」、「建設業」、「卸売業」など8業種が前年水準を大きく上回った
負債額別の特徴	✓ 負債1億円未満の構成比が74.7%となったのに対して、3年連続で負債額1,000億円以上が発生した
業種別状況	✓ 2023年の産業別件数は、1992年以来31年振りに10産業すべてで前年を上回った ✓ 最多は、サービス業他の2,940件（前年比41.6%増）で、2009年（2,966件）に次いで2番目の多さ ✓ 次いで、人手不足や資材価格の高騰などが顕著な建設業が1,693件（同41.7%増）、円安による原材料やエネルギーのコストアップが続く製造業が977件（同35.3%増）と2年連続で前年を上回った
その他の特徴	✓ 従業員数10人未満の構成比は88.5%、300人以上の企業倒産は2年連続で発生した ✓ 上場会社では、東証スタンダードの（株）プロルート丸光の1件で、2年連続で発生した

（出所）東京商工リサーチホームページ等より筆者作成。

今月のテーマ(2)：業態別倒産状況

【2023年の倒産件数、負債金額はほとんどの業態で増加している】

2023年の倒産件数、負債金額をみると、大分類（建設業、製造業、小売業、運輸業、不動産業）では全ての業種で件数が大きく増加し、負債金額では小売業を除くと大きく増えていることがうかがわれます。なかでも、**建設業、運輸業については現業の就業者（現場の建設技能労働者や作業員、トラック・バス・タクシーのドライバーなど）の不足によって、人手不足倒産に追い込まれたケースが目立っているようです。**建設技能労働者やドライバーについては、一定程度のスキルと経験が求められるため、すぐに代替人員を補充するというわけにはいきません。また、ロボットやAI化による対応にしても、法制面での規制（営業車の無人化運転の規制）もあり、すぐに対応することは難しいと思われます。

次に、2023年の倒産件数をみると、業態によってマチマチな動きとなっていますが、総じて労働集約的（**人間の労働力に頼っている業務の割合が多いビジネス**）業態の増加率が大きい傾向がみられます。**代表的な業態としては、飲食店、整体・針灸（はりきゅう）、理美容室などであり、こうした業態では料理人、整体師、美容師などがいなければビジネスが成り立ちません。**また、印刷業、出版業、広告代理店などの倒産件数も増えていますが、この背景はネット配信の増加や電子書籍の浸透によって、**ビジネスの在り方が大きく変化してきたことが影響しているのではないのでしょうか。**そういえば、かつては隆盛を極めた「古本屋」「貸本屋」といった業態も、最近では余り目にするのが無くなり、ブックオフなど大手企業の寡占状態と化しています（図表2参照）。

一方、2023年の負債金額は、業態によってバラつきはあるものの、総じて前年比で増加していることがうかがわれます。なかでもパチンコ店の負債金額が急増していることが目立っています。これは、コロナ禍による客足の減少に加えて、システム投資への対応や射幸性の低い遊技機への入れ替えによって、経営体力が蝕（むしば）まれていることが影響しているのではないかとみられています。2023年のパチンコ店の倒産件数は減っていますが、廃業店舗数が増加しているため、営業店舗数は大きく減っている模様です。ちなみに、**廃業とは、倒産や破綻とは異なり、事業を続けられる状況で事業を終了することを指すものであり、事業環境の変化、後継者不足などによって事業主が自らの意思において経営を止めることです。**いわゆる「黒字倒産」とも言われており、負債を抱えた「倒産」とは一線を画しています。

(図表2) 主な業態別にみた倒産件数及び負債総額の推移

	建設業	製造業	小売業	運輸業	不動産業	労働派遣	食品関連	スーパー	酒類販売	パチンコ店	飲食店	ホテル旅館
件数・2021年	1,066	658	1,362	272	225	31	470	13	21	16	569	70
2022年	1,204	712	1,207	334	229	50	585	22	23	34	452	69
2023年	1,671	908	1,783	453	287	80	689	28	27	24	768	67
前年比・%	38.8	27.5	47.7	35.6	25.3	60.0	17.8	27.3	17.4	-29.4	69.9	-2.9
負債額・2021年	106,686	172,981	114,249	36,194	88,281	1,641	88,181	3,927	4,838	7,921	37,618	141,049
2022年	121,748	161,857	174,159	75,648	62,894	4,256	171,859	8,448	2,465	14,979	47,962	22,243
2023年	185,678	870,069	170,235	89,459	102,185	9,010	118,095	11,150	8,064	121,467	52,821	23,566
前年比・%	52.5	437.6	-2.3	18.3	62.5	111.7	-31.3	32.0	227.1	710.9	10.1	5.9

	医療機関	老人福祉	貨物運送	自動車整備	印刷業	出版業	整体・針灸	広告代理店	衣料品製造	衣料品販売	理美容室	塾・予備校
件数・2021年	33	67	169	49	47	14	57	62	29	146	128	27
2022年	41	129	238	48	55	14	54	41	44	149	124	32
2023年	41	103	315	58	92	21	78	69	34	195	169	36
前年比・%	0.0	-20.2	32.4	20.8	67.3	50.0	44.4	68.3	-22.7	30.9	36.3	12.5
負債額・2021年	9,403	13,221	16,204	2,299	10,746	6,660	1,326	4,477	3,017	29,613	5,039	3,524
2022年	18,919	12,793	35,165	1,860	9,241	986	1,402	5,153	5,152	20,395	11,586	854
2023年	25,372	12,889	60,125	4,071	24,656	4,508	2,627	12,926	2,744	36,624	31,832	846
前年比・%	34.1	0.8	71.0	118.9	166.8	357.2	87.4	150.8	-46.7	79.6	174.7	-0.9

(出所) 帝国データバンク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。負債額の単位は百万円。

- (1) 2023年の「建設業」の倒産件数(負債総額1,000万円以上)は8年振りに1,600件を超えた。倒産急増の背景は、資材の高騰と人手不足に伴う「建設コストの上昇」
- (2) また、製造業の負債額が大きく増えたのは、「パナソニック液晶ディスプレイ」(9月特別清算、負債額5,836億円)の影響が大きく、製造業負債額の67%を占めた。

今月のテーマ(3)：業態別開業動向



【業態別新規開業動向のデータは不動産業にとって有益な情報】

ここで、業態別新規開業動向をみてみましょう。2010年度以降の新規開業に関わるデータをみると、女性比率、40歳代の比率、正社員の比率がそれぞれ上昇していることがわかります。このことは、開業に対する心理的及び手続面でのハードルが下がってきたことによって、誰しも開業することができる社会になってきたことを表しているのではないのでしょうか。**40歳代と言えば、既に一定程度の会社勤務を経験している人が多く、それまでの経験・知識・人脈を活かして新しいことにチャレンジしてみようという意識が高まる年代なのかもしれません。**

新規に開業あるいは起業しようとする人のキャリアは人それぞれですが、基本的には前職に関わり合いのあるビジネス、自分自身のスキルが活かせるビジネス、自分自身が興味を持っているビジネス、市場の成長性が見込まれるビジネスを対象にするのではないのでしょうか。図表3の下段は、新規に開業した業種の割合を示したものです。どこの時点を起点にするかで、構成比の変化は変わってきますが、2010年代初めに比べると「運輸業」「医療・福祉」「サービス業」の構成比が上昇していることがわかります。**「運輸業」に関しては、ウーバーイーツ、出前館など飲食宅配サービス市場に加えて、コロナ禍でアマゾンをはじめとするイーコマース市場が拡大したため、新規参入が増えたことも影響していると思われます。**

また、「医療・福祉」の構成比が高まっているのは、高齢化の進展によって介護市場が拡大を続けていることに加えて、勤務医が開業するケースが増えているためと推察されます。勤務医の場合、働く時間、場所、現場のルールなどの制約があるため、医師としてAIや画像診断装置を活用したり、遠隔医療に取り組んだりしたいと思っても限界を感じることもあるようです。このため、自ら開業をして納得のいく医療を実現するために開業を選択することになるわけです。また、サービス業の構成比が高まっていますが、サービス業といっても千差万別です。昨今増えているのは、「整体系」「ネイルやまつ毛などの美容系」「家事代行」「ベビーシッター」「ペットの散歩」などと言われています。比較的、健康や美容に関する開業が増えており、こうした状況は今後も続くものと考えられます。

(図表3) 性別・年齢、開業直前の職業、業種別にみた主な業態別新規開業動向の推移

	【男女別割合：％】		【開業時の年齢（開業時の年齢の割合：％）】					【開業直前の職業（開業時の全体に占める割合：％）】				
	男性	女性	29歳以下	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上	常勤役員	管理職	正社員	非正社員	その他
2010年度	84.5	15.5	8.7	35.6	29.2	18.9	7.7	13.0	45.2	26.3	8.5	7.1
2015年度	83.0	17.0	7.4	35.8	34.2	15.4	7.1	11.3	40.7	29.4	10.6	8.0
2020年度	78.6	21.4	4.8	30.7	38.1	19.7	6.6	10.7	39.5	29.8	12.3	7.6
2021年度	79.3	20.7	5.4	31.3	36.9	19.4	7.0	11.2	41.3	28.3	10.7	8.4
2022年度	75.5	24.5	7.2	30.7	35.3	19.3	7.5	11.3	39.2	29.3	11.5	8.7
2023年度	75.2	24.8	5.8	30.1	37.8	20.2	6.1	10.3	40.0	30.9	11.0	7.8
前年比・ポイント	-0.3	0.3	-1.4	-0.6	2.5	0.9	-1.4	-1.0	0.8	1.6	-0.5	-0.9
2010年度比	-9.3	9.3	-2.9	-5.5	8.6	1.3	-1.6	-2.7	-5.2	4.6	2.5	0.7

	【開業業種（開業業種全体に占める割合：％）】											
	建設業	製造業	情報通信業	運輸業	卸売業	小売業	不動産業	飲食・宿泊業	医療・福祉	教育・学習	サービス	その他
2010年度	8.8	4.7	2.4	2.5	8.4	14.0	4.1	12.8	15.7	2.1	23.2	1.2
2015年度	8.6	4.1	2.6	2.0	5.1	11.9	3.7	15.9	19.5	2.6	23.2	0.7
2020年度	9.4	3.1	2.9	2.6	3.5	11.8	4.4	14.3	16.7	3.6	26.4	1.3
2021年度	7.2	2.7	2.5	4.6	4.3	11.5	3.3	14.7	17.4	2.9	28.1	0.9
2022年度	6.8	3.9	2.7	3.8	3.2	13.8	4.9	10.1	16.4	4.4	29.4	0.6
2023年度	8.8	3.6	2.8	3.2	4.2	11.9	4.5	11.0	17.0	3.3	28.6	1.2
前年比・ポイント	2.0	-0.3	0.1	-0.6	1.0	-1.9	-0.4	0.9	0.6	-1.1	-0.8	0.6
2010年度比	0.0	-1.1	0.4	0.7	-4.2	-2.1	0.4	-1.8	1.3	1.2	5.4	0.0

（出所）日本政策金融公庫総合研究所資料等より筆者作成。開業後1年以内の企業を対象（除く不動産賃貸業）。経営形態は、個人企業が約6割、法人企業が約4割。

Column : 人手不足感に関わる定点観測



【正社員、非正社員ともに人手不足感がマチマチな状況に！】

帝国データバンクでは定期的に「雇用の過不足状況に関する調査」を実施しています。今年1月の調査結果によると、人流の増加やインバウンド、レジャー需要の活発化を背景に、人手不足感が一段と高まっていることがうかがわれます。人手不足の割合は正社員で52.6%と1月としては2019年に次ぐ水準となり、非正社員でも29.9%と3割前後の水準で推移しています。**業種別にみると、人手不足感が一段と強まっている一方で、一部の業種では人手不足感が緩和している動きがみられました。この点に関しては、時給アップなど処遇の改善により入職者が増えた影響が表れているのではないかと推察されます。**

正社員の不足率を業種別にみると、「情報・サービス」が77.0%で最も高く、次いで「建設」が69.2%、「旅館・ホテル」が68.6%と続いています。「情報・サービス」の場合、デジタル人材の不足が叫ばれるなかで、15カ月連続で7割以上と高水準が続いており、過去最高を更新しました。その背景には旺盛なシステム関連需要があり、企業や自治体からは**「企業のシステム刷新のプロジェクトが相次いで発生し、人手不足の状態が続いている」、「企業の設備投資意欲が高く、人手が足りていない状況が続いている」、「システム開発の案件が増えてきているが、人材不足で対応できず受注に結びつけることができない」**といった、人手不足がボトルネックとなっている現状が多くみられています（図表4-1参照）。

一方、非正社員の不足率の割合を業種別にみると、「飲食店」が72.2%となり、前年同月から8.2ポイント減少するなど人手不足の緩和がみられたものの、引き続きトップとなっています。次いで「人材派遣・紹介」では、人手不足の高まりによって、派遣人材の不足が目立っています。以下、正社員でも上位となった「旅館・ホテル」など小売・サービス業を中心とした個人向け業種が上位に並びました（図表4-2参照）。2023年は「賃上げ」を実施する傾向が例年より色濃く表れ、2024年もこうしたトレンドが継続されると予想されています。**人材の確保・定着に欠かせない「賃上げ」については、人手不足を感じている企業ほど実施する傾向が強くなっていると思われます。また、賃金のみならず、「職場の居心地の良さ」や「人間関係の心地良さ」も人材が定着するという点において、人手不足の解消につながる大切な視点であるとみられています。**

(図表4-1) 正社員の人手不足割合（上位10業種）

	2022年1月	2023年1月	2024年1月
1 情報サービス	65.7	↑ 73.1	↑ 77.0
2 建設	62.6	↑ 65.6	↑ 69.2
3 旅館・ホテル	41.9	↑ 77.8	↓ 68.6
4 メンテナンス・警備・検査	60.8	↑ 68.7	↓ 68.4
5 リース・賃貸	44.8	↑ 54.2	↑ 66.7
6 医療・福祉・保険衛生	51.2	↑ 58.5	↑ 66.2
7 運輸・倉庫	55.4	↑ 62.2	↑ 65.3
8 金融	43.8	↑ 62.7	↑ 65.2
9 自動車・同部品小売	60.4	↑ 63.0	↓ 61.7
10 飲食店	65.1	↓ 60.9	↓ 57.8

(図表4-2) 非正社員の人手不足割合（上位10業種）

	2022年1月	2023年1月	2024年1月
1 飲食店	76.6	↑ 80.4	↓ 72.2
2 人材派遣・紹介	51.7	↑ 60.5	↑ 62.0
3 旅館・ホテル	47.6	↑ 81.1	↓ 59.6
3 各種商品小売	43.5	↑ 50.9	↑ 59.6
5 メンテナンス・警備・検査	40.8	↑ 47.9	↑ 52.0
6 飲食物品小売	49.4	↑ 56.0	↓ 51.4
7 金融	24.2	↑ 41.9	↑ 46.5
8 教育サービス	45.9	↓ 38.2	↑ 45.0
9 情報サービス	35.5	↑ 38.4	↑ 41.8
10 運輸・倉庫	33.3	↑ 38.5	↑ 41.4

（出所）帝国データバンクホームページ等より筆者作成。ちなみに、イエローの枠は、人手不足が深刻化する60%超の業種を表している。

（注記）当該調査は、調査対象企業の「人手不足である」と回答した割合。100社のうち60社が人手不足であると回答したら、人手不足割合は60%となる。

- （1）2024年1月の正社員が不足と感じている企業の割合は、全業種平均（母数が20社以上の業種）で**52.6%**と1月としては**2019年に次ぐ水準**となった。
- （2）一方、非正社員が不足していると感じている企業の割合は29.9%と引き続き30%前後の水準を維持している（**過去最高は2019年の34.4%**）。
- （3）正社員の人手不足割合の業種別トップは**情報サービスで77.0%**となった。**15カ月連続で70%超**となり、システム関連需要が高まりを反映している。
- （4）非正社員の人手不足割合の業種別トップは飲食店だったが、**前年同月比では8.2ポイント減少**。**時給値上げによる効果が浸透**していると推察される。

I .ここがポイント（1）



定点観測 ⇒ 建設工事受注高は4カ月連続でプラス！

- A) 建設受注は民間部門の受注増で4カ月連続でプラス（図表5コメント）
- B) 持ち家は26カ月連続減少、貸家は6カ月振りプラス（図表5コメント）
- C) 1月の東京都の人口は13カ月連続で転入超過を達成！（図表7コメント）
- D) 小売売上高は、免税売上高が牽引しているケースも（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るが、元日の能登半島地震の影響で一部に自粛ムードが広がっている？（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、建設受注は堅調な動き、持家着工は停滞局面が継続！**
 - 1月の建設工事受注高は民間非製造業部門の増加により**全体では4カ月連続でプラス**となった
 - **持ち家着工は26カ月連続マイナス**となり、特に地方での落ち込みが顕著になっている！
 - **貸家着工は全国合計で6カ月振りにプラス**。首都圏、中部圏は増加、近畿圏は減少と対照的
- **2023年以降、東京都への人口回帰が定着。一方、株価はバブル期の史上最高値を更新**
 - **2024年1月まで13カ月連続で東京都への人口転入超過が継続。コロナ禍前の状況に回帰か？**
 - こうした流れを受けて、都心部の百貨店、スーパー、ドラッグストア等の売上高が好調に推移
 - **2024年2月22日、日経平均株価は1989年12月29日以来の過去最高値を34年振りに更新！**
(企業業績の好調、投資尺度の適正水準、株主還元強化といった観点からは割高感は乏しい)
- **春先に最も注目される経済指標は「賃上げ」に伴う「実質賃金の上昇」である？**
 - 勤労者世帯主の実質収入（名目所得変動率－物価変動率）は**13カ月連続減少と収入減が継続**
 - **今年の春闘の賃上げ率（定昇＋ベア）は5～6%を目安とする大企業が増えている印象**
 - **1月の家計支出は11カ月連続マイナス**。必需品の食料品が16カ月連続減少していることが特徴

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				
	23年9月	23年10月	23年11月	23年12月	24年1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	-3.0	4.2	33.6	0.4	9.1
(建築工事受注高)	13.9	9.2	38.9	-0.4	11.5
(土木工事受注高)	-33.7	-7.7	21.1	2.5	3.8
建設物価指数・オフィス	5.2	4.6	5.0	5.1	5.2
建設物価指数・工場	5.5	4.7	5.0	4.9	5.2
建設物価指数・マンション	6.4	5.3	5.4	5.6	5.8
建設物価指数・住宅	2.8	2.3	2.6	2.5	2.5

1月は4ヵ月連続でプラス。民間非製造業と官公庁地方自治体からの受注増が貢献
1月の受注は製造業は前年比5.7%減、非製造業は同8.7%増と対照的な動き！
1月の受注は国の機関が前年比0.6%減、地方自治体は同64.2%増と地方が牽引
1月のオフィス・工事原価上昇率はモメンタムは底入れ感。前月比では0.1%増を記録
1月の工場・工事原価の上昇率は一進一退の動き。前月比は0.3%増と若干上昇
1月のマンション・工事原価はわずかながら上昇。前月比は0.2%増と若干上昇を記録
1月の住宅・工事原価は7ヵ月連続2%台を維持。前月比は0.0%と変わらない動き

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	-12.3	-17.2	-17.3	-13.8	-11.0
貸家着工戸数	-2.9	-1.0	-5.3	-3.6	2.7
マンション着工戸数	-2.8	9.4	-5.2	19.8	-24.8
戸建て分譲着工戸数	-10.4	-8.8	-4.3	-4.2	-6.7
首都圏マンション供給戸数	4.1	-46.3	-4.3	3.8	56.6
同㎡当たり単価・万円/㎡	101.8	101.0	128.0	107.2	115.4
近畿圏マンション供給戸数	4.6	-39.0	-43.2	31.7	26.7

住宅価格上昇の影響で26ヵ月連続減少。都市部よりも地方での落ち込みが顕著！
6ヵ月振りにプラス。首都圏8.8%増、中部圏7.1%増、近畿圏12.9%減とマチマチ
1月は2ヵ月振りにマイナス転換。三大都市圏30.8%減に対して地方は11.4%増
特に、首都圏、近畿圏での落ち込みが顕著。着工戸数は15ヵ月連続で減少している
1月は1,112戸と2ヵ月連続プラス。初月契約率は上昇、在庫は減少傾向にあるが
首都圏の㎡単価は前年比15.3%上昇。23区の平均価格は11,561万円と高水準
1月は727戸と2ヵ月連続プラス。契約率は68.5%と低調、㎡単価92.4万円と伸長

(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。2024年3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	直近5ヵ月における月次動向				
	23年9月	23年10月	23年11月	23年12月	24年1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	9.4	6.3	7.5	5.8	7.8
スーパー売上高	2.8	2.8	2.9	1.1	1.7
コンビニ売上高	4.0	2.2	0.1	4.2	1.8
家電量販店売上高	-0.4	-3.4	3.3	-3.4	-5.8
ドラッグストア売上高	10.2	10.3	9.0	5.9	7.4
ホームセンター売上高	-0.8	-1.5	3.1	-2.2	-0.4
通信販売売上高	1.6	-4.6	0.8	-1.7	-4.3

20年1月比では 1.7%増 。但し、都心店と地方店で売上回復力が二分している！
20年1月比では 5.5%増 。値上げ効果が寄与し、 飲食料品 の売上増が牽引している
20年1月比では 4.2%増 。値上げ効果により、 加工食品 の売上高が伸長している！
20年1月比では 2.8%増 。これまで牽引してきた 情報家電 、 通信家電 も一服感か！
20年1月比では 22.8%増 。調剤医薬品、健康食品、化粧品売上は前年比2桁増
20年1月比では 5.9%増 。前年比では家庭用品・日用品、ペット用品が堅調に推移
20年1月比では 7.5%増 。対面販売の回復を背景に通信販売売上高は一進一退

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	1.29	1.29	1.27	1.27	1.27
完全失業率・%	2.6	2.5	2.5	2.5	2.4
失業者数・万人	182	175	169	156	163
勤労者世帯主収入・実質	-5.8	-5.2	-4.7	-6.7	-2.0
パート・アルバイト時給	1.8	2.3	2.5	2.3	3.3
派遣社員の時給	1.4	2.4	2.3	1.1	3.0
家計消費支出・実質	-2.8	-2.5	-2.9	-2.5	-6.3

求人数は 3.0%減 。製造業 11.6%減 、建設業 3.8%減 、宿泊・飲食業 8.8%減
就業者数は18ヵ月連続増加している一方で、非自発的な離職の人数は減少傾向に
前年比で 2ヵ月連続減少 。正規従業員数は前年比31万人増と 3ヵ月連続で増加
世帯主収入は 13ヵ月連続減少 、配偶者も 9ヵ月連続減少 。 消費性向は低下傾向
1月は前年比で 33ヵ月連続上昇 。インバウンド関連需要は高く、全体を牽引している
1月は前年比で 22ヵ月連続増加 。通訳・翻訳、看護師、Webなどの職種はマイナス
1月は 11ヵ月連続マイナス 。特に、食料品が16ヵ月連続で減少していることがブレーキ

(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。2024年3月20日までに発表のもの。

I -4.主な経済統計の推移～生産活動、物価動向、金融市場等

(図表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				
	23年9月	23年10月	23年11月	23年12月	24年1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)	0.2	1.0	-0.9	1.8	-7.5
機械受注 (民需合計)	2.5	0.3	-5.7	9.6	-11.0
機械受注 (除く船舶・電力)	1.2	-0.1	-3.7	1.9	-1.7
国内新車販売台数	12.5	14.9	15.1	11.1	-5.5
貿易統計・輸出額 (金額)	4.3	1.6	-0.2	9.7	11.9
貿易統計・輸入額 (金額)	-16.4	-12.5	-11.9	-6.9	-9.6
消費者物価指数 (20年基準)	3.0	3.3	2.8	2.6	2.2
企業物価指数 (20年基準)	2.2	1.1	0.5	0.2	0.2

1月は2ヵ月振りに前月比低下。自動車工業における工場稼働停止の影響が大きい
1月は2ヵ月振りにマイナス。製造業13.2%減、非製造業11.7%減と何れも低調
1月は2ヵ月振りにマイナス。1～3月見通しは前期比4.9%増と4四半期ぶりにプラス
13ヵ月振りにマイナス転換。ホンダ62.0%増、日産10.5%増、SUBARU7.6%増
1月は米国向け15.6%増、西欧7.9%増、ASEAN1.3%減、中国29.2%増
1月は9ヵ月連続減少。天然ガス、石炭、医薬品、半導体等電子部品が2桁減!
1月は生鮮食品が4.7%増と伸び率が鈍化。水道・光熱費は政策効果で13.9%減!
1月は輸入物価が円安の影響で前年比8.9%増と上昇へ。2月以降の動向に注視

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	-1.2	6.8	2.9	2.4	2.9
東京都からの人口流出者	-8.6	0.1	-4.4	-3.6	0.4
東京都の人口流入超過人数	2,796	2,132	729	307	3,572
不動産登記件数	3.0	4.1	1.2	0.6	18.8
プライム市場株式売買代金	32.2	24.3	23.3	27.5	5.8
日経平均株価 (月末値)	31,858	30,859	33,487	33,464	36,287

4ヵ月連続のプラスで、22年1月比7.0%増、20年1月比では2.1%増と増加傾向
3ヵ月振りのプラスであり、22年1月比4.9%減、20年1月比では1.2%増で推移
1月は13ヵ月連続転入超過。前年同月の2,887人の転入超過が700人程度増加
1月は前年比では5ヵ月連続プラス。19年1月比では2.0%減と微減水準まで回復
売買代金は10ヵ月連続でプラス。22年比42.4%増、21年比98.6%増と急拡大
2024年2月22日にバブル期の最高値 (38,915円) を34年2ヵ月振りに更新!

(出所) 経済産業省、日本自動車工業会、財務省、総務省、日本銀行、法務省、取引所データ等より作成。2024年3月20日までに発表のもの。

※2024年2月1日現在の東京都の人口は1,410万3,551人 (前月比1,547人減) となり、コロナ禍のピークであった2020年5月の1,407万4,043人に比べると29,508人増加。

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10月	23年11月	23年12月	24年1月	24年2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：％）						
三越伊勢丹HD	13.5	12.0	13.1	12.6	26.4	20年2月比では 73.6%増 。特に、三越銀座店は4月からの累計では 36.7%増 ！
松屋（銀座本店）	28.6	21.1	19.2	24.1	35.6	20年2月比では 92.7%増 。免税売上高比率はコロナ禍前の25%から47%に急伸
大丸・松坂屋	13.6	11.0	8.0	12.2	22.0	20年2月比では 40.2%増 。大丸心斎橋、札幌店の売上高は前年比40%超の伸び
高島屋	11.4	11.7	10.1	11.4	18.5	20年2月比で 42.9%増 。大阪店、京都店の売上高は前年比30%超の高い伸び率
イオンリテール	2.3	1.8	0.3	1.3	4.5	20年2月比では売上高 2.7%増 。20カ月連続で既存店売上高は前年を上回った！
イトーヨーカ堂（商品計）	-3.0	-1.5	-2.9	-3.5	-0.6	20年2月比では売上高 6.1%減 、客数 12.3%減 、客単価 6.9%増 と客数低調！
ヤオコー（食品スーパー）	8.8	7.5	7.0	6.7	11.8	20年2月比では売上高 16.3%増 、客数 7.4%減 、客単価 25.4%増 と単価上昇
2. 小売業の企業別売上高状況②：コンビニ、衣類専門店（既存店ベース、単位：％）						
セブンイレブン	2.7	1.2	0.6	0.0	0.6	20年2月比で売上高 3.3%増 、客数 10.3%減 、客単価 15.1%増 と客数が2桁減
ファミリーマート	6.0	3.1	4.7	3.6	3.6	20年2月比で売上高 4.6%増 、客数 8.8%減 、客単価 14.6%増 と客単価は上昇
ローソン	2.4	3.4	3.9	3.3	4.2	20年2月比で売上高 6.4%増 、客数 7.5%減 、客単価 14.7%増 と客単価は上昇
ユニクロ（カジュアル）	-8.5	10.0	-15.4	0.4	7.2	20年2月比で売上高 12.3%増 、客数 6.7%減 、客単価 20.3%増 と客単価上昇！
ワークマン（カジュアル）	-12.2	11.6	-11.8	0.9	9.4	20年2月比では売上高 6.6%増 、客数 0.4%減 、客単価 7.3%増 と一見堅調だが…
良品計画（無印良品）	12.9	22.6	-9.0	-7.3	7.7	20年2月比では売上高 13.2%増 、客数 7.1%増 、客単価 5.8%増 と回復基調か？
青山商事（紳士服）	-1.2	5.1	7.9	6.6	1.1	20年2月比では売上高 13.2%減 、客数 9.6%減 、客単価 7.1%増 と客数減少

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2024年3月20日までに発表のもの。(注記) ユニクロ売上高は既存店及びEコマース売上高。

(注記) 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。西武・そごうは最終的にはヨドバシが取得して、店舗展開する見通し。

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10月	23年11月	23年12月	24年1月	24年2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	6.8	4.0	-1.0	3.4	6.5	23年2月比では売上高 6.5%増 、客数 2.4%増 、客単価 4.0%増 と順調に回復！ 20年2月比では 2.8%減 。コロナ禍初期（2020～21年）のマイナスが影響している！ 20年2月比では売上高 4.4%増 、客数 13.7%減 、客単価 18.6%増 と単価が上昇
サンドラッグ	4.1	4.4	0.4	1.9	5.5	
ウエルシアHD	4.3	1.3	-1.0	0.3	6.2	
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	11.6	13.8	13.0	10.5	14.5	20年2月比では売上高 4.9%増 、客数 16.9%減 、客単価 26.1%増 と客足は低調 20年2月比では売上高 21.4%増 、客数 9.6%増 、客単価 10.8%増 と復調傾向に 20年2月比では売上高 21.4%増 、客数 0.4%増 、客単価 21.1%増 と単価が上昇 20年2月比では売上高 26.9%増 、客数 5.6%減 、客単価 34.4%増 と客足低迷！ 20年2月比では売上高 26.6%増 、客数 2.0%増 、客単価 24.1%増 と単価上昇！ 20年2月比では売上高 22.6%増 、客数 2.7%増 、客単価 19.4%増 と単価上昇 20年2月比では売上高 29.6%増 、客数 5.5%増 、客単価 22.4%増 と客数増加！ 20年2月比では売上高 3.4%増 、客数 15.8%減 、客単価 22.4%増 と客数鈍化！ 20年2月比では売上高 7.6%増 、客数 13.1%減 、客単価 22.6%増 と客数低調！ 20年2月比では売上高 11.9%増 。傘下のやよい軒は前年比 15.8%増 と好調！ 20年2月比では売上高 19.4%増 、客数 5.2%減 、客単価 25.9%増 と客足低調！
サイゼリヤ	18.7	21.3	23.4	22.6	24.0	
ロイヤルホスト	8.6	6.0	0.5	4.6	8.8	
マクドナルド	3.9	3.3	8.5	5.4	5.8	
ケンタッキー	0.9	3.1	9.6	12.6	1.4	
モスバーガー	0.7	4.5	3.5	2.9	11.4	
すき家	12.5	17.2	10.3	12.7	15.0	
吉野家	7.7	8.0	6.9	10.4	8.7	
松屋フーズ	15.3	15.5	18.7	13.1	18.0	
ほっともっと	0.5	2.7	-0.1	0.5	0.6	
トリドール（丸亀製麺）	9.6	6.9	7.0	9.5	13.6	

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2024年3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	直近 5 ヶ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9月	23年10月	23年11月	23年12月	24年1月	
1. 交通機関の利用状況 (前年比、%)						
新幹線輸送量 (JR東海)	32.0	23.0	21.0	15.0	17.0	20年1月比では7%減、2月速報は23年比22%増、20年比では9%減と復調傾向
JR東日本・定期外収入	24.2	18.8	19.3	16.0	12.7	20年1月比10.9%減。定期収入は23年比7.8%増と回復、20年比18.6%減
小田急電鉄・定期外収入	15.7	10.3	11.2	11.8	10.6	20年1月比では運賃収入は0.1%減、輸送人員 (定期外) は3.6%減と低調！
東急電鉄・定期外収入	24.6	20.9	21.7	22.2	19.8	20年1月比では運賃収入は13.3%増、輸送人員 (定期外) は2.1%減と一服感
京成電鉄・定期外収入	43.7	36.6	36.9	29.1	26.7	20年1月比では運賃収入は3.6%増、輸送人員 (定期外) は1.6%減と一服感！
国内線旅客数・ANA	28.2	17.2	8.6	4.5	-4.2	19年1月比では19.0%減。利用率は61.9%と19年1月比で4.6ポイントの低下！
国際線旅客数・ANA	94.6	88.7	58.5	38.1	31.8	19年1月比では30.1%減。利用率は72.0%と19年1月比で6.7ポイントの低下！
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、延べ宿泊者数は2019年同月比較。ホテル及び旅館稼働率は水準)						
延べ宿泊者数・日本人	0.0	4.3	1.1	1.3	7.6	12月は前年同月比6.7%減の3,843万泊、1月は同7.7%増の3,601万泊と回復
延べ宿泊者数・外国人	18.9	19.5	31.1	34.0	28.9	12月は前年同月比109.3%増の1,230万泊、1月は同96.0%増の1,187万泊！
延べ宿泊者数・全体	3.2	7.4	6.6	7.6	12.2	12月は前年同月比7.8%増の5,074万泊、1月は同21.2%増の4,788万泊に！
※ リゾートホテル稼働率	53.6	57.5	55.4	50.7	47.0	能登半島地震の影響で稼働率が低下。トップは千葉県、次いで大阪府、神奈川県
※ ビジネスホテル稼働率	72.9	74.5	76.7	69.7	63.1	能登半島地震の影響で自粛ムードが広がる？東京都、神奈川県は稼働率80%超
※ シティホテル稼働率	70.8	75.0	75.7	71.3	63.4	稼働率トップは東京都の77.4%、最下位は宮崎県の29.8%と大きく開いている状況
※ 旅館稼働率	37.8	40.8	42.1	35.0	29.7	トップは大分県で、次いで京都、佐賀、神奈川、香川、滋賀、大阪と西日本が人気！
訪日外国人旅行者数	10.6倍	5.0倍	2.6倍	99.5	0.0	1月は268万人と19年比0.0%減、23年比79.5%増。中国人は19年比で45%減

(出所) 各社ホームページ、観光庁データ等より作成。※印は水準 (利用部屋数/利用可能部屋数) を表す。2024年3月20日までに発表のもの。

早耳



地獄耳



馬耳東風



【経済の拡大にとって不可欠な賃金上昇は本物なのか？】

わが国は、長らく世界的に賃金が上がらない国となってしまいましたが、2022年頃から様相が変わってきました。我が国の賃金が上がらなかったのは、経済成長率が0～1%の低成長にとどまっていたなかで企業が賃金上昇よりも雇用を優先してきたためと言われています。「**クビにしないから低賃金で我慢してくれ**」というわけです。この結果、過去30年間に於いて、他国に比べてわが国の失業者が大きく増えることはありませんでした。しかし、**低賃金によって、国内消費は低迷し経済全体の成長が止まってしまったのです**。外国人からは「**日本は安くて良質なサービスが受けられるお得感のある国**」という見方が広がって、訪日旅行者が押し寄せるようになってきたのです。

こうしたなかで、2023年に入ると状況が一変してきました。2022年2月に勃発したロシア・ウクライナ戦争を契機に世界的にエネルギー・食料価格が高騰したことによって、インフレ率が加速化してしまったのです。長らくデフレ環境に慣れ親しんできたわが国も例外ではありませんでした。値上げは食料品、外食費、光熱費、日用品、衣料品などあらゆる分野に広がってきたのです。インバウンド需要の復活で、ホテル宿泊料、航空チケット代も一変してしまいました。さらに、**2023年半ばからは社会全体の人手不足によって、給与や時給を上げなければヒトが集まらなくなってしまったのです**。人手不足は、物流、建設、医療・福祉、小売、飲食、運輸、ホテル、サービスなどあらゆる業種・職種に広がってきています。今やわが国の労働市場は、典型的な「売り手市場（求人数が多く、求職者が少ない状態のこと）」になっているのです。

今年の春闘では、賃金がどの程度上がるかに注目が集まっています。賃金はベースアップ（基本給を上げる仕組み）と定期昇給（年齢や成果に応じて昇給する仕組み）に大別されます。2023年の賃上げ率は29年振りに3%を超えて3.6%増となりました。2024年については、現在、交渉中ですが、ホンダが前年比5.2%増の満額回答、すかいらーくが同6.2%増で合意、イオンリテールが同6.4%増で妥協などが伝えられています。**産業界全体では4%超の賃上げが実現するのではないかとみられており、このことが「日本経済復活」の起爆剤になると期待されているのです**。問題は、こうした賃上げが中小企業、零細企業に波及できるかであり、今後の成り行きに注目したいと思います。

Ⅱ.ここがポイント（2）



景気ウォッチャー調査 ⇒ 2月調査は前月比で2カ月振りに上昇

- A) 家計動向は前月比1.4pt上昇し、50pointを上回った（図表11コメント）
- B) 飲食関連は能登半島地震の影響低下で2.3pt上昇した（図表11コメント）
- C) 企業動向では製造業低下、非製造業は上昇と対照的（図表11コメント）
- D) 雇用動向は3カ月振りに低下したが、50pointを維持（図表11コメント）
- E) 年初の能登半島地震による旅行や会食を自粛しようという動きは一時的で
あり、2月以降は人流の増加による景況感改善が進んでいる模様

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	23年9月	23年10月	23年11月	23年12月	24年1月	24年2月	(前月差)
景気の現状判断DI	↗ 54.1	↘ 53.9	↓ 14.2	↘ 7.9	↘ 50.7	→ 50.7	↗ 50.8	↗ 51.8	↘ 50.2	↘ 51.3	1.1
家計動向調査	↗ 52.7	↘ 52.3	↓ 12.6	↘ 7.5	↘ 50.5	↗ 50.7	↗ 51.1	↗ 51.6	↘ 49.5	↘ 50.9	1.4
小売関連	↗ 52.6	↘ 52.5	↓ 16.0	↘ 10.5	↘ 49.1	↘ 48.9	↗ 49.8	↗ 50.0	↘ 48.8	↘ 49.5	0.7
飲食関連	↗ 51.3	↘ 51.1	↓ 0.7	↘ -3.1	↗ 55.1	↗ 57.9	↗ 58.3	↗ 58.4	↘ 50.6	↘ 52.9	2.3
サービス関連	↗ 53.5	↘ 52.2	↓ 7.4	↘ 3.5	↘ 53.6	↗ 54.1	↘ 53.4	↗ 54.5	↘ 51.2	↘ 53.4	2.2
住宅関連	↘ 51.4	↗ 52.8	↓ 19.0	↘ 9.4	↘ 44.1	↘ 42.8	↗ 43.2	↗ 44.2	↗ 47.6	↗ 50.1	2.5
企業動向調査	↘ 55.3	↗ 55.7	↓ 19.2	↘ 9.9	↘ 50.9	↘ 50.1	↘ 49.6	↗ 52.1	↘ 50.9	↘ 52.0	1.1
製造業	↘ 54.8	↗ 56.9	↘ 21.7	↘ 12.1	↘ 48.5	↗ 48.6	↘ 48.3	↗ 50.6	↗ 51.3	↗ 50.9	-0.4
非製造業	↘ 55.8	↘ 54.5	↓ 17.5	↘ 8.3	↘ 52.5	↘ 51.4	↘ 50.8	↗ 53.6	↘ 51.1	↘ 53.1	2.0
雇用関連	↗ 61.3	↘ 60.7	↓ 13.6	↘ 6.3	↘ 51.3	↗ 51.9	↘ 51.2	↗ 52.7	↗ 53.3	↗ 52.2	-1.1

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

【スーパー】 □消費者には節約志向が依然として根付いており、物価高の影響で食費に対してより一層シビアになるなかでは、当面は同様の状態が続くのではないかと見られる (家計動向)

【美容室】 ○旅行やイベントなどに行く前に髪を整えるために来店し、パーマやヘアカラーをオーダーする客が増えている。行動が活発により消費意欲も高まっている模様だ (家計動向)

【不動産】 ▲スポットでの建物維持管理業務が思ったほど受注できず、売上がやや減少している。部品などの納期が未定のため、着手見込みが不明な案件もある (企業動向)

【設計事務所】 □設計の計画数に変化はない。施工単価が高騰しており、建築主である客の理解がまだ得られていない。こうした状況はしばらく続くのではないかと見られる (企業動向)

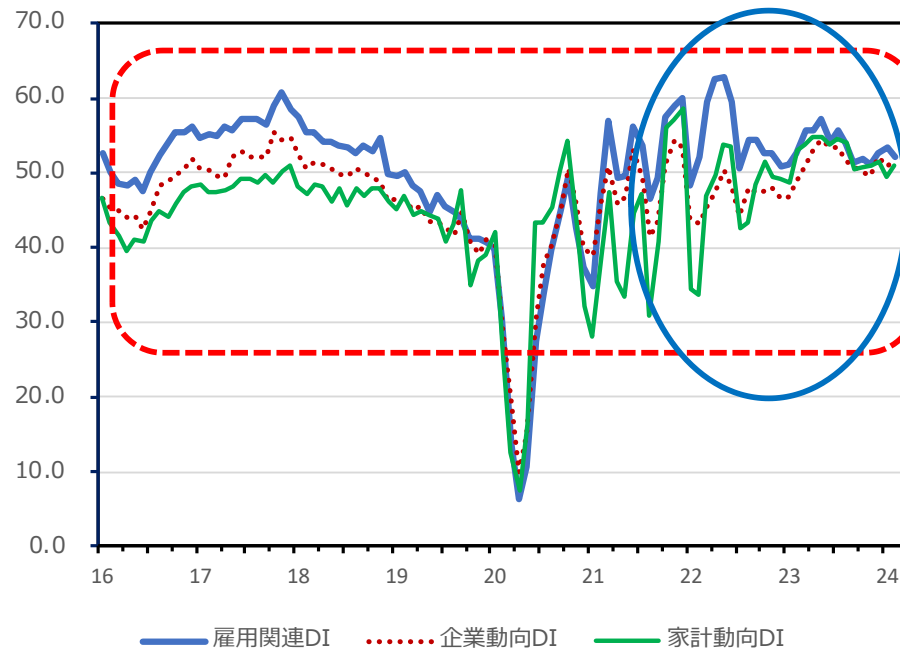
【専門学校】 ○再来年度 (2025年4月～) の求人が例年より早く動いている上に数も多くなっている。各企業が優秀な人材確保に必死になっている状況がうかがえる (雇用関連)

(出所) 内閣府データ等により作成。直近データは2024年3月8日に発表。コメントは、2024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。

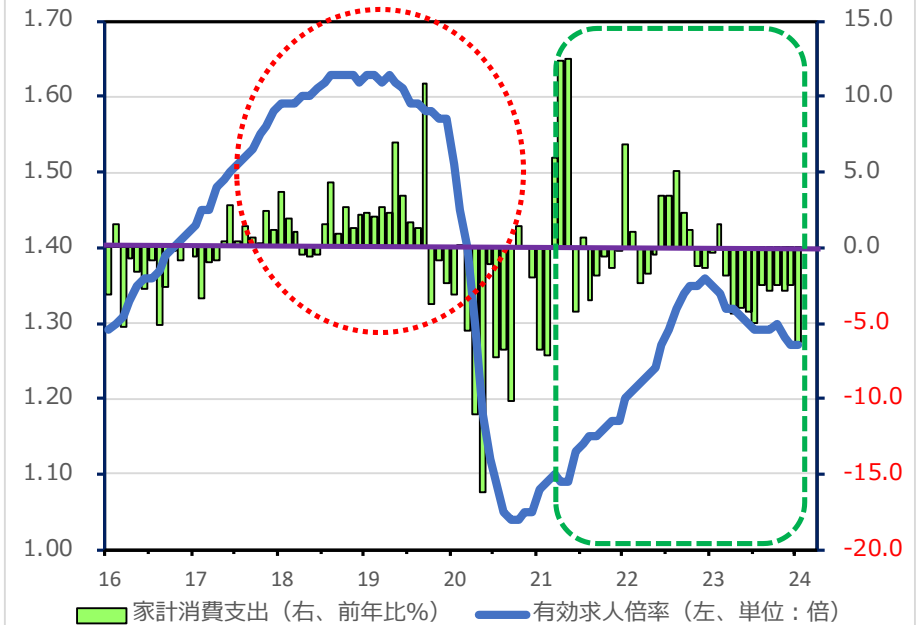
(注記) ↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↓印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

- 1) **2月の景気ウォッチャー判断DIは、株高効果もあって家計及び企業動向は前月比で若干の改善を示した**
- 2) 但し、家計消費支出は11カ月連続マイナスとなっており、消費マインドが回復しているわけではない！
- 3) **一方、雇用関連DIは人手不足環境の継続により前月比で低下。人手不足感は社会全体に広がっている？**

(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。2024年3月20日までに発表のもの。

Ⅱ-2. Coffee Time



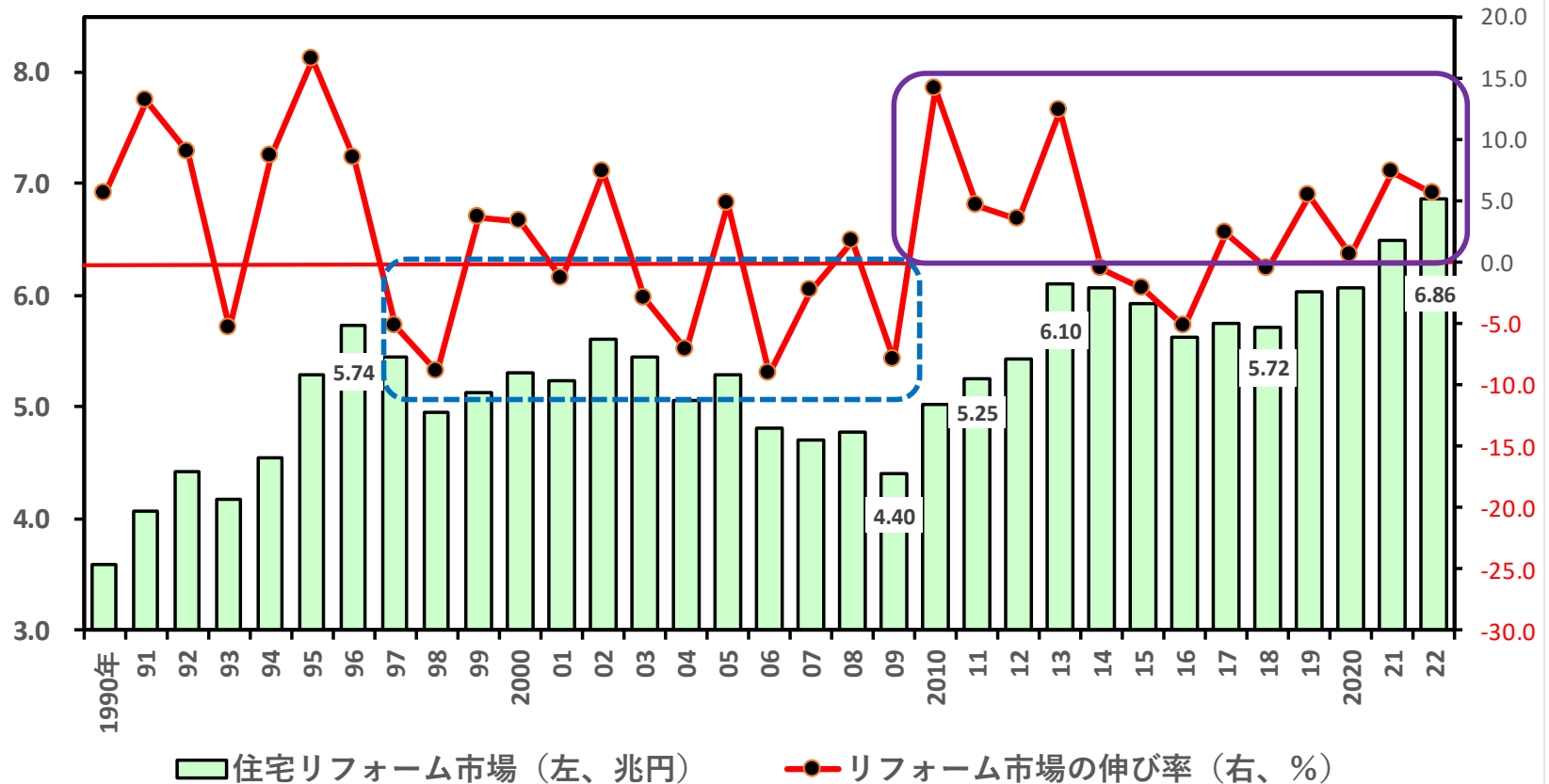
【新築・中古住宅価格上昇によって住宅リフォーム市場が拡大傾向！】

わが国の新築住宅市場をみると、新設住宅全体では着工戸数は一定水準を維持しているものの、経済効果の大きい（一戸建て）持ち家及び分譲マンションの着工は停滞しており、そのことが住宅産業全体に悪影響を及ぼしています。この背景としては、住宅価格上昇に加えて、建設技能労働者や大工といった住宅建設に関わる人手不足が影響していると考えられています。また、時代とともに「持ち家やマンションを取得することが人生の目的のひとつ」といった人々の意識が変化してきたことも挙げられると思われます。パラダイムシフト（世の中の価値観や意識の変化）によって、**住宅は資産形成の目的のために取得するのではなくて、快適に生活するための手段のひとつであって、持家・貸家、新築・中古といった形態にこだわらない**といった風潮が広がってきたのではないのでしょうか。

さて、住宅リフォーム市場の動きをみると、1996年に5.74兆円とピークをつけた後、漸減傾向をたどり、2009年には4.4兆円にまで落ち込みました。その後、2013年には6.1兆円と初の6兆円台に乗せましたが、2018年に掛けては再び漸減基調となりました。2019年以降のリフォーム市場は拡大傾向となり、2022年には過去最高の6.86兆円を記録。2023年も順調に増加していると推察されます。**この背景として、①過去20年間で住宅ストックが1,200万戸程度増加した、②新築及び中古住宅価格の上昇により増築・改築需要が高まった、③コロナ禍での在宅勤務時間の拡大で住宅に対する質の改善ニーズが増大した、といったことが考えられます。**こうした要因は2024年以降も続くと考えられるため、住宅リフォーム市場は一段と拡大傾向を強めるとみられています（図表14参照）。

わが国の住宅リフォーム市場は、エアコンや給湯器、トイレ、キッチン、お風呂といった設備機器の交換が大半であり、総改築や耐震改修といった住宅自体の質的な改修投資はむしろ縮小傾向にあります。**設備機器については、15年～20年がリフォームのタイミングと言われています。エアコンであれば冷暖房の効果が低下したり、給湯器であればお湯が出なくなったり、トイレ、キッチン、お風呂などは新しい機能が登場したりといった時期となります。**住宅リフォーム市場は、大手住宅設備機器会社や街の工務店がメインプレーヤーでしたが、昨今では家電量販店、電力・ガス会社なども注力しています。**住宅リフォーム市場は今後とも拡大を続ける見通しですが、工事従事者の不足によって、リフォーム代の上昇、工期遅延といった問題に直面している事態となっています。**

(図表14) わが国における住宅リフォーム市場の推移



(出所) 国土交通省ホームページ資料等より筆者作成。

(注記) 青破線枠はマイナス局面（1997～2009年）、紫実線枠はプラス局面（2010～2013年、2019～2022年）。

Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 4月 1日（月）：オンライントレードの日 ⇒ 1996年、大和証券が日本初のオンライントレードを開始しました。オンライン取引口座数は過去5年間（2018～2023年）で62.6%増加し、4,207万口座に達しています。
- 4月10日（水）：女性の日 ⇒ 1946年（昭和21年）、戦後初の男女普通選挙制度を採用した総選挙が行われ、初めて女性の参政権が行使されました。当時、女性は89人立候補し、39人が当選しました。あれから78年が経ちましたが、わが国はジェンダー後進国に甘んじており、特に政治の世界で顕著になっています。
- 4月13日（土）：喫茶店の日 ⇒ 1888年（明治21年）、日本初の本格的なコーヒー喫茶店が開店しました。その後、明治時代末期から大正時代に掛けて喫茶店ブームが到来し、1950年代には「ジャズ喫茶」「歌声喫茶」「名曲喫茶」などが流行りました。最近では「スターバックス」が喫茶店の主流となっています。
- 4月16日（火）：女子マラソンの日 ⇒ 1978年制定。日本人の歴代最高記録は前田穂南選手の2時間18分59秒。
- 4月20日（土）：郵政記念日 ⇒ 1871年に郵便制度がスタートしました。昨今では、手紙やハガキはメールに取って代わられていますが、心のこもった手書きの手紙や絵葉書はもらって嬉しいものですね。
- 4月23日（火）：チェルノブイリの日 ⇒ 1986年、旧ソ連のウクライナ共和国のチェルノブイリ発電所で大爆発事故が発生しました。事故の原因は、設計の欠陥、運転員の教育が不十分だったこととされています。

- イベント：4月のイベントといえばお花見です。東京周辺の桜の名所としては、「上野恩賜（おんし）公園（台東区）」「千鳥ヶ淵緑道（りょくどう）（千代田区）」「六義園（文京区）」「旧中川（江戸川区）」「隅田公園（台東区）」などが挙げられます。旧中川では五種類の桜が咲き誇る様子が眺められます。
- 旬の食材：4月に入ると「初物」の言葉とともに魚介類がドンドン出回ります。タイ、めばる、さわら、ホタルイカ、浅利、ハマグリなどが挙げられます。意外なお勧めとして、春ごぼうを使った「ごぼう牛丼」「ごぼうサラダ」「きんぴらごぼうの細巻き」などは如何でしょうか。

Ⅲ.ここがポイント（3）



資本市場と実体経済 ⇒ 株価は34年振りに最高値更新！

- A) 建築着工は首都圏での着工減少で3カ月連続減少（図表15コメント）
- B) 小売売上高の回復は23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過去最高値更新を達成…（図表20コメント）
- D) 我が国にとっての注目点は、春闘の賃上げ率がどの程度になるか？
- E) 外国人投資家は、中国から日本への資金シフトを継続。株式市場、不動産市場、製造業の設備投資などが恩恵を受けている！

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

- 2024年2月22日、**日経平均株価は過去最高値（1989年12月末の38,915円）を34年2カ月振りに更新しました。**
1929年、世界大恐慌の引き金となったニューヨーク大暴落でしたが、最高値を取り戻すのに25年掛かりました。この意味では、如何に今回の我が国の株式市場低迷が長期にわたっていたかということかと思えます。株式市場と実体経済は、必ずしもリスクしているわけではありませんが、少なくとも「失われた30年」のトンネルの先を意識しても良い状況になってきたのではないかと思います。
- **株価は、過去最高値更新後も順調に上昇し、3月初めには日経平均は4万円台に乗せました。** バブル期との明らかな違いは、①企業収益が順調である、②株主還元に積極的である、③投資尺度に割高感がみられない、といったこととなりますが、資金の流れをみると、これまで中国に向かっていったグローバル投資家の資金が日本市場に入っているとの見方があります。現に、外国人投資家は、今年に入ってから日本株を大きく買い越しています。
- **地域別にみた実体経済（月次統計をみると、住宅着工関連の落ち込みが長期化している！）（図表17～19）**
 - 住宅着工は、**持ち家着工の長期低迷（26カ月連続）**が続いており、落ち込みに歯止めが掛からない状況！
 - 消費動向は、**全体的にポジティブな傾向が見て取れるが、実質賃金低下の長期化がブレーキとなっている！**
 - 家計収入は、世帯主収入の減少に加えて配偶者収入も減少傾向⇒**2024年の春闘に対する注視が必要！**
- **日本及び米国の株式市場動向（日米ともに史上最高値をうかがう展開となっている！）（図表20～23）**
 - **日経平均株価は、企業業績の好調と好需給関係を背景に、34年2カ月振りに過去最高値を更新した！**
 - **米国株は、エヌビディアなど成長企業の業績拡大を背景に、最高値更新を更新し、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	20年12月	21年6月	21年12月	22年6月	22年12月	23年6月	23年11月	23年12月	24年1月
1. 建築着工床面積（前年比、%）												
宮城県	-1.8	11.3	-16.0	-21.3	-3.8	73.6	-0.2	-15.8	16.2	-21.3	-40.1	-26.3
茨城県	-21.3	84.5	-30.2	-29.6	-11.1	138.5	8.6	-62.3	5.4	2.8	50.1	-7.1
埼玉県	-6.2	-3.9	3.1	-23.2	-2.8	21.8	6.2	-11.1	0.2	-5.3	-17.0	-34.5
千葉県	-1.1	21.7	-21.6	2.8	91.0	-10.3	-41.8	6.5	-34.8	-3.5	-23.9	-18.6
東京都	-14.5	28.4	-20.0	-45.6	-1.6	60.8	-11.3	-24.9	1.5	-24.1	70.4	7.3
神奈川県	3.8	-16.7	4.9	-0.9	14.9	21.0	54.5	-5.2	-42.6	8.8	1.2	-45.8
全国	-8.5	7.1	-3.1	-11.4	9.3	16.1	1.8	-15.8	-16.9	-11.0	-2.9	-14.3
2. 新設住宅着工戸数（前年比、%）												
宮城県	-10.8	14.8	4.5	-12.8	-14.6	42.2	-6.3	-11.8	37.8	-22.2	-13.5	-14.8
茨城県	-7.8	18.4	-9.7	-1.7	5.7	-5.4	-1.4	12.6	-20.6	-7.7	-8.5	15.7
埼玉県	-3.5	7.2	1.6	-6.7	-0.5	5.9	-2.6	7.3	11.3	13.2	-1.1	-8.0
千葉県	-2.8	6.5	3.6	3.5	22.5	5.8	-0.9	13.7	-16.0	-2.2	0.3	16.1
東京都	-1.8	0.9	0.9	-14.1	0.5	6.6	-5.5	-37.0	-5.2	-13.4	-0.2	-1.8
神奈川県	-12.8	6.3	2.6	-10.8	17.2	34.3	-9.3	-14.6	-13.4	20.7	16.3	-24.1
全国	-8.1	6.6	-0.6	-9.0	7.3	4.2	-2.2	-1.7	-4.8	-8.5	-4.0	-7.5

(出所) 国土交通省データ等により作成。2024年3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) 1月の建築着工床面積は、全国ベースでは3カ月連続減少。工事物件の大型化によって前年比変動率が増幅されていることが特徴。
- (2) 地域別では、福井、岩手、茨城、熊本、長崎県等が前年比30%超の高い伸び率。熊本県はTSMCによる大型投資の波及効果か。
- (3) 1月の新設住宅着工戸数は、全国的には8カ月連続で減少。持ち家着工が増加したのは和歌山、鳥取、島根など9県にとどまる。

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	2020年度	2021年度	2022年度	20年12月	21年6月	21年12月	22年6月	22年12月	23年6月	23年11月	23年12月	24年1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	-2.6	-0.6	-0.6	-0.1	-2.7	-1.3	-1.8	1.8	2.1	3.1	1.4	2.0
茨城県	6.2	0.6	0.6	4.1	-2.9	0.5	-0.9	2.2	1.5	1.9	0.0	-0.6
埼玉県	3.4	1.6	1.6	3.1	-2.5	-0.2	-1.6	3.3	3.9	3.7	2.9	2.7
千葉県	0.6	1.8	1.8	0.2	-2.6	0.3	-1.2	3.1	4.5	3.4	2.1	2.2
東京都	-14.7	6.0	6.0	-9.4	0.4	4.7	5.2	5.3	7.9	7.8	5.4	6.0
神奈川県	-2.1	2.4	2.4	-1.1	1.9	-0.1	-0.3	1.8	2.1	2.2	1.1	1.4
全国	-5.1	1.9	1.9	-3.4	-2.3	1.4	1.3	3.6	4.1	4.2	2.5	3.3
2. 家計消費支出・市区単位・二人以上世帯（前年比、%）												
仙台市	-4.1	7.3	1.3	-7.9	5.5	6.4	15.4	-1.1	-4.8	-4.8	23.6	28.3
水戸市	-4.3	0.5	8.1	-0.8	-11.5	11.9	9.9	4.4	15.2	-8.0	-16.1	10.8
さいたま市	-3.3	-3.5	3.1	-8.2	-24.1	1.4	37.5	-6.5	-19.9	49.7	6.9	20.1
千葉市	-1.2	2.7	-2.2	0.2	-2.9	8.6	12.9	4.6	-21.1	8.7	-4.1	7.3
東京都区部	-2.3	-0.7	-0.4	12.0	-7.8	-7.2	-3.1	4.7	10.8	-8.0	3.6	-1.6
横浜市	-3.8	1.4	0.4	-16.6	-3.5	6.1	8.4	7.1	-9.1	14.6	-7.9	6.5
全国	-5.3	0.4	4.2	-2.0	-4.9	0.7	6.4	3.4	-0.5	0.3	0.4	-4.0

(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。2024年3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) 1月の小売売上高は全国ベースで24カ月連続プラスとなったが、都市部堅調、地方圏低調と全国的に二極化現象が進んでいる印象。
- (2) 1月の消費支出は全国ベースで6カ月振りに減少。地域によってマチマチな動きだが、都市部は増加、地方圏は減少と対照的な動き。

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	2020年度	2021年度	2022年度	20年12月	21年6月	21年12月	22年6月	22年12月	23年6月	23年11月	23年12月	24年1月
1. 有効求人倍率・受理地別・季調値（水準、%）												
宮城県	1.20	1.33	1.40	1.14	1.30	1.31	1.36	1.43	1.37	1.32	1.30	1.33
茨城県	1.27	1.38	1.49	1.19	1.39	1.34	1.48	1.52	1.40	1.36	1.34	1.31
埼玉県	0.94	0.94	1.05	0.85	0.96	0.93	1.03	1.08	1.08	1.03	1.02	1.01
千葉県	0.90	0.86	1.00	0.83	0.87	0.84	0.97	1.01	1.01	0.97	0.98	0.95
東京都	1.27	1.22	1.60	1.18	1.17	1.23	1.45	1.71	1.78	1.78	1.77	1.74
神奈川県	0.80	0.80	0.90	0.75	0.79	0.78	0.87	0.93	0.91	0.90	0.88	0.89
全国	1.10	1.16	1.31	1.05	1.13	1.17	1.27	1.36	1.30	1.27	1.27	1.27
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	-4.5	9.0	9.3	-12.3	8.5	9.1	38.7	8.0	-13.9	10.7	25.3	4.1
水戸市	3.7	3.8	-9.2	-6.9	-15.0	15.5	-17.8	-7.8	51.5	8.1	10.4	13.1
さいたま市	-6.7	-0.0	11.8	-17.0	4.9	0.6	26.8	-9.1	-8.4	18.7	6.0	25.1
千葉市	1.7	-1.0	5.1	-6.4	-10.5	13.3	36.1	16.1	-32.6	21.9	-9.3	11.1
東京都区部	4.8	1.6	-6.5	11.1	16.5	-17.0	-8.8	13.3	-24.8	0.8	0.6	6.2
横浜市	4.4	-3.6	8.7	-3.8	-21.7	13.0	12.3	1.7	30.0	-1.3	-10.1	-0.8
全国	0.1	2.6	2.4	-3.6	5.9	2.3	1.2	8.0	-2.9	-1.8	-4.3	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。2024年3月20日までに発表のもの。イエロー枠は直近3カ月でネガティブな数値。

（注記1）産業別にみると、新規卒業者を除くベースで求人が増えているのは建設業くらいであり（といっても四半期に一度）、求人数は軒並み減少している。

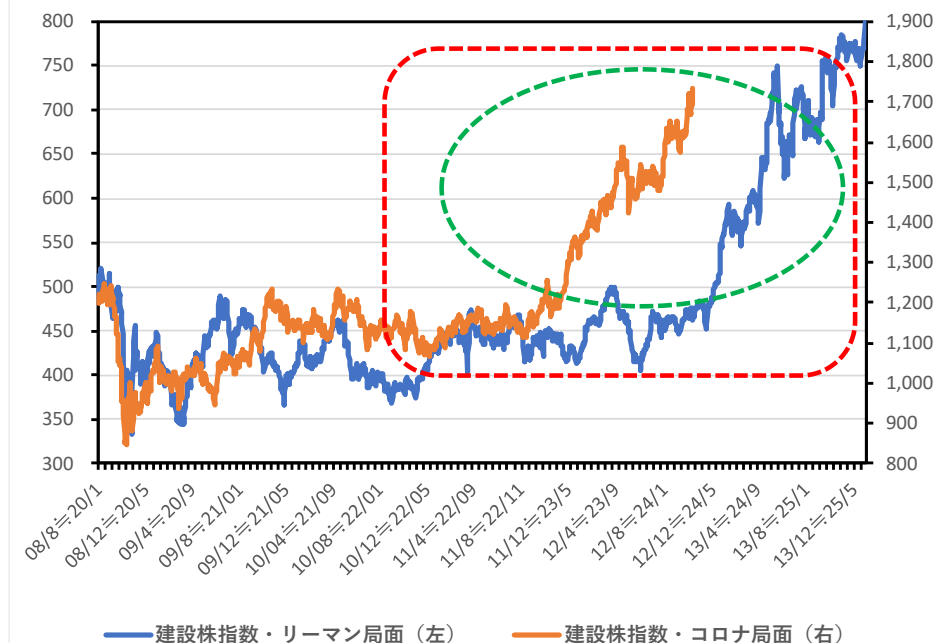
（注記2）家計実収入は勤労者世帯の勤労収入がベースであり、財産収入、預貯金引出、クレジット購入借入金は含まれていない。

- 有効求人倍率が前年同月比0.4ポイント以上改善したのは、山梨、鳥取、石川、和歌山、徳島、富山と地方圏に広がっている。
- 1月の家計実収入は全国平均で6カ月振りに増加したが、物価上昇分を加味した実質ベースでは依然としてマイナス基調。

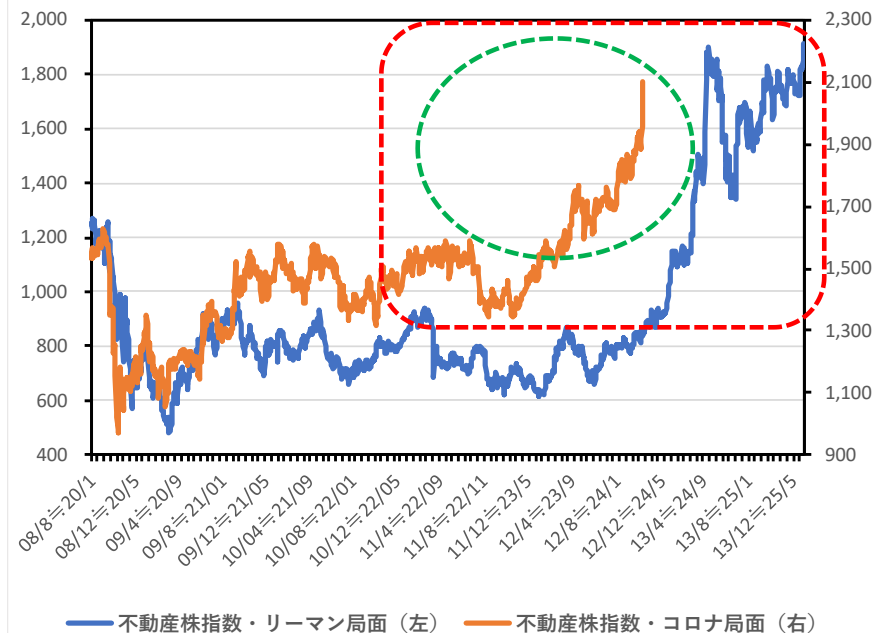
Ⅲ-5.株価指数の推移①：建設株指数、不動産株指数

- 1) 建設株は、来期の業績回復と株主還元強化に対する期待感を背景に年初来高値を更新する動きが継続
- 2) 不動産株は、金利上昇懸念の後退と景気回復期待の高まりによって年初来高値を更新する動きにある

(図表18) 建設株指数の日次推移



(図表19) 不動産株指数の日次推移

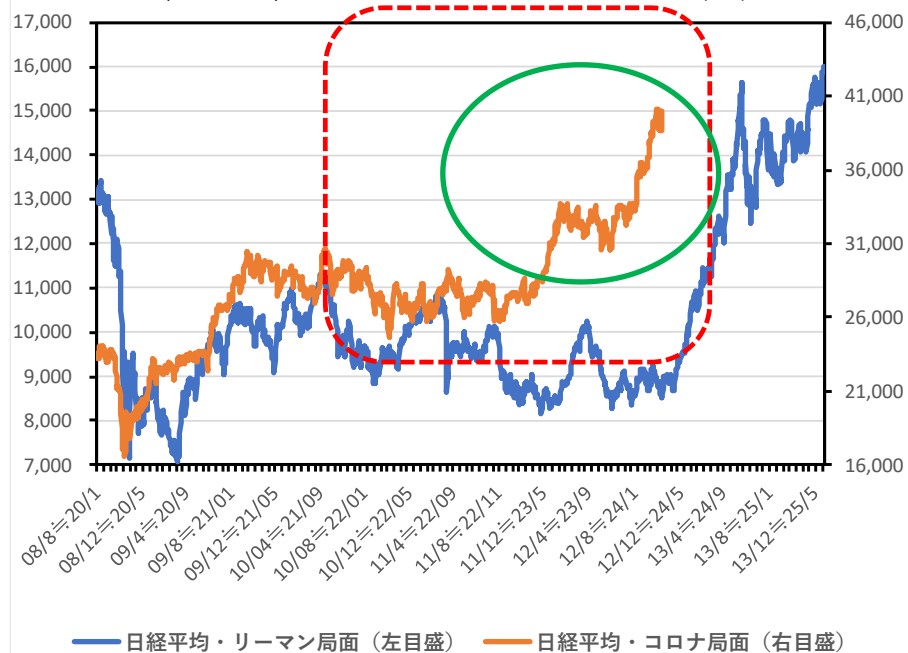


(出所) 取引所データより筆者作成。東証業種別指数。3月20日終値ベース。

Ⅲ-6. 株価指数の推移②：日経平均株価、ニューヨークダウ

- 1) 日経平均は、企業業績の好調と高需給関係を背景に、34年2カ月振りにバブル期の過去最高値を更新！
- 2) 米国株は、景気好調下のなかでインフレ収束と金利低下期待を背景に、史上最高値更新を記録している！

(図表20) 日経平均株価の日次推移 (円)



(出所) 取引所データより筆者作成。3月20日終値ベース。

(図表21) ニューヨークダウの日次推移 (ドル)



Ⅲ-7.専門用語の解説コーナー



- **倒産（これ以上経営が続けられなくなった状態のこと）・3ページ及び図表1-1、1-2、1-3参照**

会社の経営が立ち行かなくなり、借入金の返済や取引先への支払いができなくなってしまったため、これ以上経営を続けられなくなった状態のことを指します。また、それに伴う手続き全般のことを指します。これに対して「破産」とは、いくつかある「倒産」の手続きの中で、財産を債権者に分配し、会社が消滅する手続きです。破綻は経営が行き詰まった頃から業務停止までの期間を表す時に使い、破産は会社の経営が成立しない状態を表す時に使い、倒産は債務を返済できない状態を表す時に使うという違いがあります。

- **新規開業（新しく事業や商売を始めること）・8ページ及び図表3参照**

開業とは、「新しく事業を始めること」として使われる言葉です。一般的には、開業届を提出して正式に事業を開始する時に使われます。個人事業主として事業を始める時には、税務署に「個人事業の開業届出・廃業届出等手続」を提出します。法人としてスタートする場合には、「法人設立届出書」を提出しなければいけません。開業は、個人事業主でも法人でも可能です。しかし、個人事業主と法人では必要な手続きや税金の扱いが違うので、開業前によく検討するようにしなければなりません。

- **住宅リフォーム（経年劣化によって老朽化した住まいを改修すること）・24ページ及び図表14参照**

たとえば、壁紙やクロスの貼り替え、雨漏り修理、外壁の塗り替え、キッチンやトイレなどの設備交換がリフォームの例です。また、アパートやマンションなどの賃貸物件の場合、入居者が退去したあとの原状回復工事のことをリフォームと呼ぶ場合があります。これに対してリノベーションとは、一般的にリフォームよりも大規模な工事のことを指し、たとえば「増築工事をおこない、間取りを好みのデザインに変える」「間仕切りを取り払い、広々としたリビングにする」といった工事がリノベーションに当たります。昨今では、新築住宅価格の上昇によって住宅リフォームに対する需要が高まっていることが注目されています。

- 本資料は、情報提供を目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料の内容には、将来の予測に関する記述が含まれていますが、かかる記述は将来の業績、財務内容、経営結果等を保証するものではありません。
- 本資料において提供している情報については、その正確性及び完全性を保証するものではなく、本資料に記載される情報を更新する責任を負うものではありません。また、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合があります。
- 本資料の中の意見は、執筆者個人のものであり、所属する組織とは関係がありません。
- 事前の承諾なく、本資料の内容の全部若しくは一部を引用、複製又は転用することを禁止します。

レポート担当

(一社) 不動産総合戦略協会 客員研究員 水谷敏也

分析

2024年2月22日、日経平均株価は34年2カ月振りに史上最高値を更新しました。株価と実体経済の動きが必ずしも一致しているわけではありませんが、向が続いています。やはり、景気回復を実感するためには、賃金が上がって昨日より今日の生活が豊かになることを実感する必要があると思われます。その意味では、今年の春から夏に掛けて明らかになる春闘でのベースアップ、最低賃金の引上げ、年金支給額の引上げに関する動きに注目していきたいと思います。

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：2024年3月号》

2024年3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
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