

30分で読める！

# 仕事に活かす経済・不動産レポート

《定点観測：2022年1月号》

## オミクロン株拡大に警戒感？

(公社) 全日本不動産協会 東京都本部

中央支部 流通推進委員会発行

## INDEX

- 03 ~ 05 今月のテーマ  
オミクロン株拡大と実態経済への影響（図表1~2）
- 06 ~ 07 Column  
不動産市場を取り巻く5つのキーワードとは何か？（図表3）
- 08 ~ 15 定点観測  
消費活動、生産活動、所得・雇用環境、人出の状況など（図表4~9）
- 16 早耳、地獄耳、馬耳東風  
2022年はコロナ破綻に注意しなければならない
- 18 ~ 19 景気ウォッチャー判断動向、有効求人倍率と家計消費支出（図表10~12）
- 20 ~ 21 Coffee Time  
2022年は環境関連の多くのイベントが予定されている（図表13）
- 22 暮らしの流れ
- 24 ~ 27 ニッチな視点  
地域別に見た経済動向…消費・住宅・雇用・収入（図表14~16）
- 28 ~ 29 株式市場の動き  
日米株価指数の動き、建設株と不動産株の動き（図表17~20）
- 30 専門用語の解説コーナー

（注記）コメント欄のポジティブな内容は青字、ネガティブな内容は赤字、現状維持は緑字で表記している。

# 今月のテーマ：オミクロン株拡大



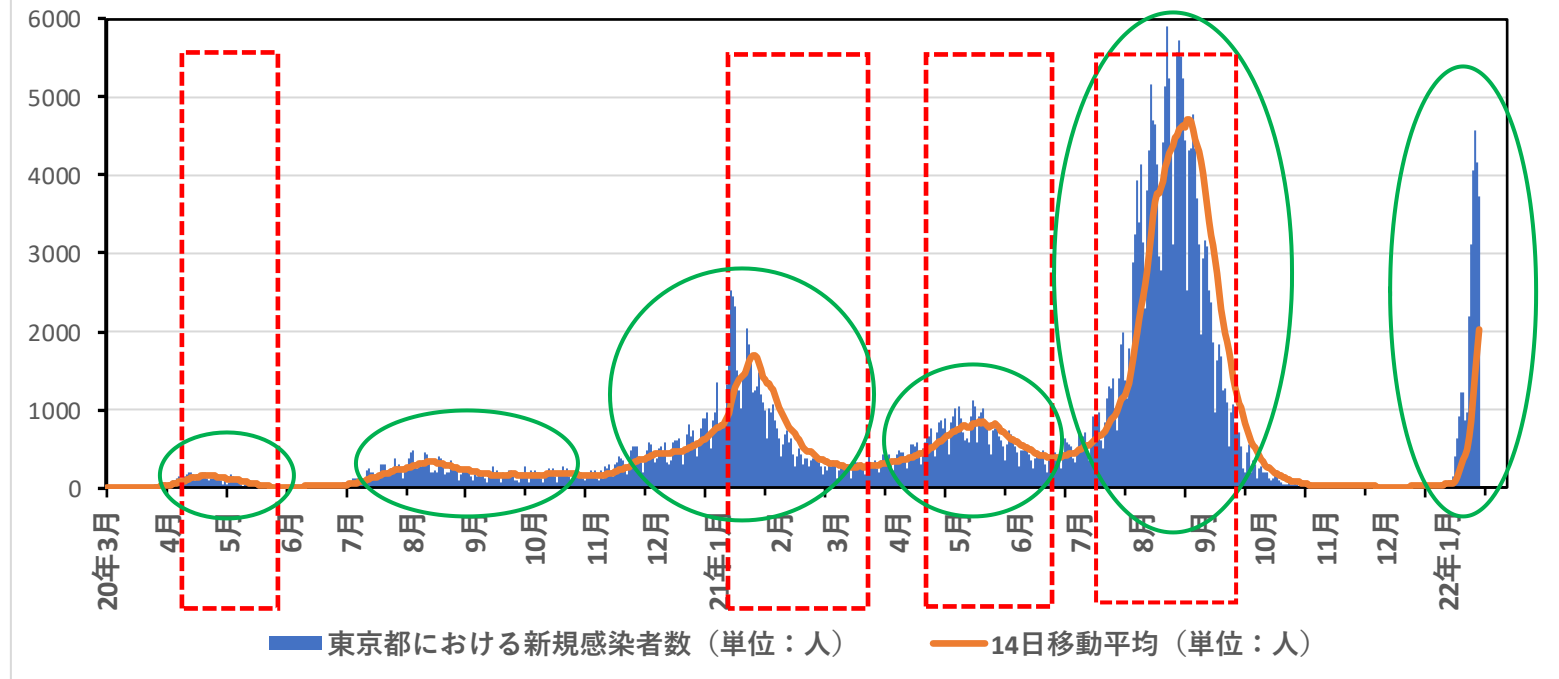
## 【オミクロン株の拡大で経済回復にブレーキが掛かるのか？】

2021年11月に南アフリカでは発生し、感染者が急拡大した新型コロナウイルス・オミクロン株ですが、欧州各国、米国を経て年明けとともに日本、韓国、中国といった東アジア地域でも猛威を放っています。メディアなどによると、**オミクロン株は感染拡大スピードが非常に早く、感染者数を爆発的に増加される一方で、重症者や死亡者の数はそれほど増えていないようです。南アフリカでは、既にピークアウトしたとの見方もあり、感染拡大も感染縮小も想像以上のスピードで起こっていることが特徴となっています。**

我が国では、米軍基地からオミクロン株が拡散したとされており、沖縄をはじめとする一部の県では、飲食店舗の営業時間や酒類の提供を制限する「まん延防止等重点措置」が発せられました。今後、こうした動きが他の都道府県に広がっていくのかどうか予断を許しませんが、医療関係者がオミクロン株に罹患することで、医療提供体制がひっ迫するといった懸念が高まっています。なお、**重症者が増大しているケースはみられませんが、コロナ感染による入院基準を緩和しなければ、必要な人が必要な治療を受けられなくなる可能性が指摘されています**（図表1、図表2参照）。

さて、コロナ感染者拡大で経済活動はどうなるのでしょうか。2022年1月中旬現在では、コロナ感染によって人出が大きく減ったという報告は限定的であり、観光地、繁華街、デパートなどでも人流への影響はそれほど出ていません。しかし、一段と感染者数が増えたり、重症者数が増えるといった状況になると、人々の消費マインドは委縮してくるかもしれません。**2月から3月に掛けて、感染者数がピークアウトするかどうか勝負となります。**

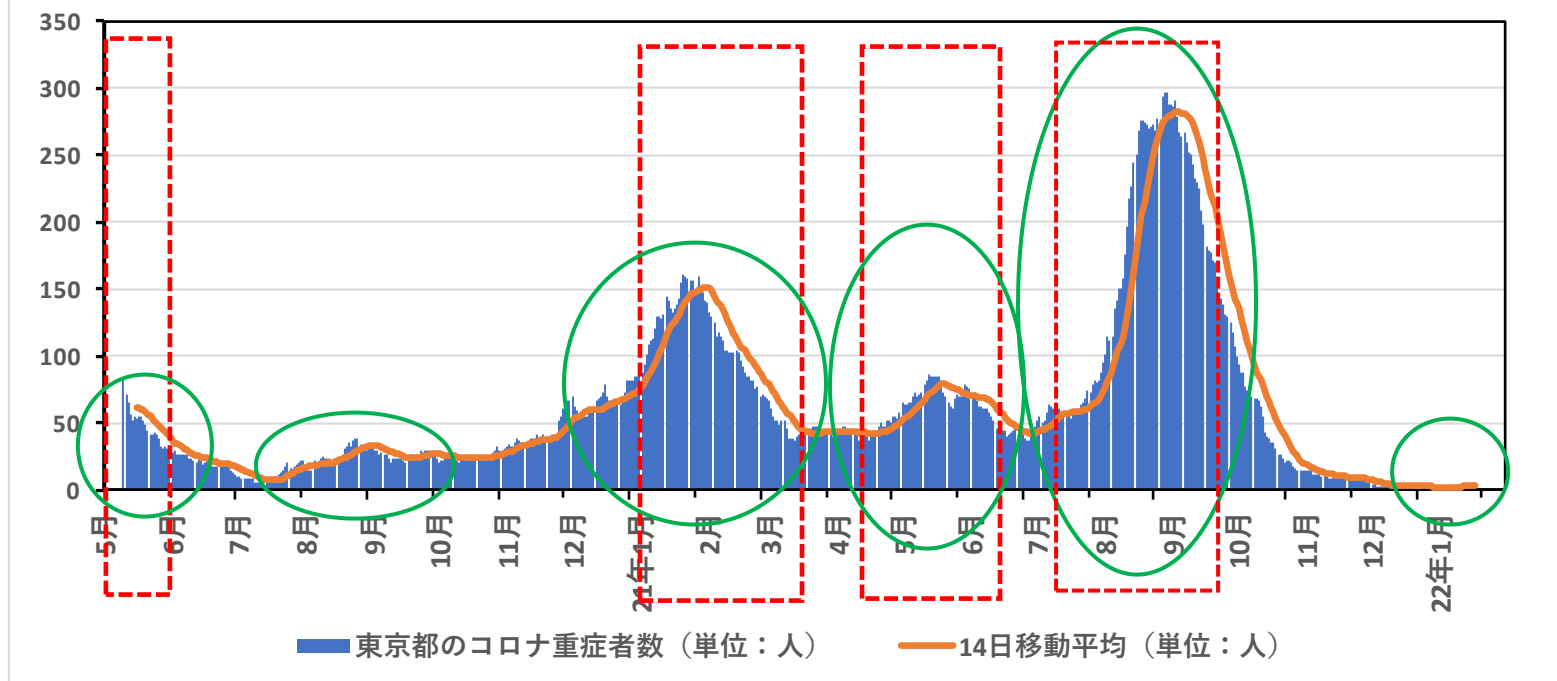
(図表1) 東京都のコロナ新規感染者(陽性者)数の推移・日次ベース



(出所) 厚生労働省オープンデータより筆者作成。2022年1月17日までの公表値による。

(注記) 緑の丸枠は第1波から第6波の期間を示している。赤の四角枠は緊急事態宣言発出の期間を表している。

(図表2) 東京のコロナ重症者（重篤患者）数の推移・日次ベース



(出所) 厚生労働省オープンデータより筆者作成。2022年1月17日までの公表値による。

(注記) 緑の丸枠は第1波から第6波の期間を示している。赤の四角枠は緊急事態宣言発出の期間を表している。

# Column : 不動産市場のキーワード



## 【2022年の不動産市場を取り巻く5つのキーワードに注視しよう】

新型コロナウイルスは世界経済及び社会に大きな影響を及ぼしました。特に、感染拡大の原因とされる人と人との接触を低減するために、外出制限であったり、飲食・小売店に対する休業要請、企業や学校の閉鎖、航空機や鉄道の運行制限といった処置があるゆるところで取られることになりました。コロナ禍による2年が経過し、行動制限は海外渡航制限を除くと随分と緩和されてきましたが、それでもコロナ禍前の状況に戻る姿は見ていません。ここでは2022年の不動産市場を取り巻く5つのキーワードを整理したいと思います（図表3参照）。

**不動産**と言え、**物件を仕入れて販売或いは賃貸して、物件管理・リフォーム・設備修繕等に対応するというのがビジネスモデルです。**これまで物件価値としては、①築年数、②立地条件（駅からの利便性等）、③躯体及び内装の品質、④管理会社の対応、⑤販売会社またはオーナーのブランド力、といった点が重視されてきました。勿論、こうした点は**コロナ後であっても重視されることは言うまでもありません。**

しかし、コロナ後はこうした従来の基準による不動産価値に加えて新たな見方も重視されるようになるのではないのでしょうか。第一に、コロナとの共存による経済の回復です。第二に、投資家によるサステナビリティ（持続可能性等）要求水準の高度化です。第三に、流動性とインフレ率上昇への対応です。第四に、気候変動に対する計画と行動です。そして最後に、構造的変化に基づく長期需要への対応ということになります。とりわけ、**最後の構造的変化に基づく長期需要への対応という点では、人口動態、テクノロジー、都市化、環境といった4つの長期的需要が不動産市場に及ぼす影響を注視する必要があります。**残念ながら、我が国の株式市場では不動産株は不人気株の代表となってしまいました。大手不動産会社のなかには、株価が解散価値と言われる1株当たり純資産を割り込むケースも出てきました。株価回復を通じた不動産市場の復権を願わずにはられません。

**(図表3) 2022年の不動産市場を取り巻く5つのキーワード**

<p>第1のキーワード： パンデミックからエンデミックへ</p>	<p>◇<b>コロナ終息は見込み難しいものの、パンデミックからエンデミックへの変化していく</b></p> <p>◇ワクチン接種拡大、治療薬の投入で世界経済は正常な姿へと復帰していくと予想</p>
<p>第2のキーワード： 投資家による要求水準の高度化</p>	<p>◇<b>株式投資家同様に不動産投資家も「ESG基準」「サステナビリティ」を重視する</b></p> <p>◇省エネ、再生エネルギーへの転換などによって物件の付加価値を高める努力が必要</p>
<p>第3のキーワード： 流動性とインフレ率の上昇</p>	<p>◇中央銀行による流動性供給によって不動産市場に対する資金流入が続くと想定</p> <p>◇<b>インフレ率上昇 ≡ 金利上昇は、国や地域で温度差があるが、リスク要因として認識</b></p>
<p>第4のキーワード： 気候変動</p>	<p>◇気候変動リスクに対する関心が世界的に高まっており、不動産市場も例外ではない</p> <p>◇温暖化ガス排出量の削減のために、投資家は企業行動に目を光らせている</p>
<p>第5のキーワード： 構造的変化に基づく長期需要の維持</p>	<p>◇<b>人口動態、テクノロジー、都市化、環境の4つの長期的需要が不動産市場に影響</b></p> <p>◇建設・不動産市場の構造的変化にどのように対応できるかが長期的需要を左右する</p> <p>◇特に、不動産におけるテクノロジーの活用とそれがもたらす需要の変化に注視すべき</p>

(出所) メディアなどの報道、各種資料等より筆者作成。

※公衆衛生上の用語で、「パンデミック」が感染症の世界的流行を指しているのに対して、「エンデミック」は流行が特定の地域で繰り返されることを指している。エンデミックに移行すれば、インフルエンザ等と同様に扱われるとみられている。

# I .ここがポイント (1)



## 定点観測 ⇒ 住宅着工の堅調に推移している

- A) 建設受注は、官民ともに増加し、3カ月連続プラス (図表4コメント)
- B) 住宅着工はプラスが続いているが、伸び率は鈍化 (図表4コメント)
- C) 東京都の人口減少が続いており、ピーク比7万人減に (図表6コメント)
- D) 小売業の売上高は、底入れ感が広がってきている (図表7コメント)
- E) オミクロン株への政府、メディアの対応により暗雲が漂っている



## I-1.生産活動・消費活動・マクロ経済指標の現下の動き

- **生産活動（建設受注、住宅着工）は依然として持ち直しの動きが続いている**
  - **11月の建設工事受注高は、民間、官公需共に増加したことで3カ月連続プラスを記録**
  - **住宅着工では、持ち家が13カ月連続プラス、貸家が9カ月連続プラスと依然として好調**
  - **首都圏マンション供給は3カ月振りに増加、近畿圏は2カ月連続増加と好調が続いている**
- **消費活動はコロナ感染者数の減少に伴って売上高が回復基調にあったが、業態別に明暗か？**
  - **コロナ感染者数の減少で都心部の百貨店、スーパーなどでは売上高、客数が回復の兆し**
  - **業態別には、コンビニ、ホームセンターは低調、家電量販店、通信販売は好調と明暗**
  - **コンビニ、外食チェーン、衣料専門店では客単価、商品単価の上昇が顕在化している**
- **有効求人倍率や失業率などの雇用環境は安定基調だが、家計消費支出はマイナス傾向が続いている**
  - **雇用環境が安定しているのは、求職者数が減少しているためであり、求人数は増加している**
  - **大企業における離職者数は増加傾向にある模様であり、今後の潜在失業者となる可能性も**
  - **東京都からの人口流出者超過人数が続いているが、流入者・流出者ともには5カ月振りに増加**

# I-2. 経済活動における建設・住宅産業の動向

(図表4) 経済活動における建設・住宅産業の動向～建設業の受注及び着工の状況、住宅着工戸数・マンション供給戸数～(数値は、2020年同月比較)

対象項目	コロナ禍における月次動向				
	21年7月	21年8月	21年9月	21年10月	21年11月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)
---------------------------

建設受注動向及び建築着工床面積・着工単価の状況(前年比、%)

大手50社建設工事受注高	-3.4	-2.0	27.3	2.1	11.6
(建築工事受注高)	6.4	6.3	43.9	4.7	11.0
(土木工事受注高)	-19.3	-18.2	-6.3	-3.4	12.8
居住用建築着工床面積	12.6	11.4	1.1	13.2	6.5
非居住用建築着工床面積	5.9	-14.6	-4.9	46.6	10.9
居住用建築着工単価	-0.2	-1.7	-5.3	2.8	2.7
非居住用建築着工単価	3.0	25.3	-13.0	15.0	-5.7

11月は民需、官公需共に増加したことから3カ月連続増加、2カ月振りに2桁増
11月は製造業からが前年比 <b>24.2%増</b> に対して非製造業からは <b>12.3%増</b>
11月は地方自治体からの発注増(+74.4%)が寄与し6カ月振りに増加
11月の居住用床面積は持ち家着工の好調を背景に <b>8カ月連続プラス</b> を記録
11月は物流施設など大型案件の着工増により <b>前年比2桁プラス</b> が続いている
居住用単価は、単価の高い持ち家着工の増加を背景に <b>2カ月連続プラス</b> に
11月は単価の低い倉庫、工場案件の構成比向上により、 <b>2カ月振りにマイナス</b>

用途別住宅着工戸数・マンション供給戸数の状況(前年比、%)

持ち家着工戸数	14.8	14.5	14.9	16.6	5.5
貸家着工戸数	5.5	3.8	12.8	14.5	1.4
マンション着工戸数	9.2	-15.0	-39.4	-14.9	2.4
戸建て分譲着工戸数	13.1	24.6	14.6	15.4	10.0
首都圏マンション供給戸数	-6.3	16.2	-6.7	-38.8	95.4
近畿圏マンション供給戸数	111.7	-35.1	-1.5	3.0	30.4

戸建て住宅需要の高まりで13カ月連続プラス、 <b>首都圏は3.1%増</b> と伸び率鈍化
9カ月連続プラス。 <b>首都圏5.2%減、近畿圏11.5%増、中部圏2.7%減</b>
11月は <b>首都圏10.3%減、近畿圏40.5%減、地方圏121.5%増</b> と明暗
旺盛な住宅需要を背景に戸建て分譲着工は6カ月連続増、5カ月連続2桁増
11月の供給戸数はHARUMI FLAG等の寄与で大幅増、契約率は79.9%に
11月の供給戸数は2カ月連続増加。平米単価は30.6%増、契約率は65.6%

(出所) 国土交通省、不動産経済研究所データ等より作成。2022年1月14日までに発表のもの。

# I-3. 主な経済統計の推移～消費活動、所得・雇用環境

(図表5) 主な経済統計の推移 ～消費活動、所得・雇用環境～ (数値は、2020年同月比較)

対象項目	コロナ禍における月次動向				
	21年7月	21年8月	21年9月	21年10月	21年11月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)
---------------------------

消費活動 (既存店ベース、前年比、%)

百貨店売上高	4.6	-11.3	-4.2	3.0	8.1
スーパー売上高	0.2	-3.0	-0.4	0.1	-1.1
コンビニ売上高	6.1	-1.2	1.1	-0.2	-1.0
家電量販店売上高	-2.9	-18.3	-3.3	1.9	-10.6
ドラッグストア売上高	2.2	0.5	3.2	4.7	1.3
ホームセンター売上高	-2.4	-14.0	-3.2	0.4	-3.8
通信販売売上高	-0.7	-2.6	2.1	-2.7	-0.3

19年11月比では <b>6.6%減</b> 。外出機会の増加により婦人・子供・紳士服が回復
19年11月比では <b>0.7%増</b> 。飲食料品、家具部門を除くと総じて低調な動き
19年11月対比では <b>3.4%減</b> 。日配食品、加工食品の減少傾向が続いている
19年11月比では <b>12.0%増</b> 。通信家電 (スマホ、同関連製品等) の好調続く
19年11月比では <b>8.4%増</b> 。調剤医薬品、食料品、日用消耗品などが順調
19年11月比では <b>3.2%増</b> 。園芸、ペット用品、DIY用具、カー用品以外は低調
19年11月比では <b>18.5%増</b> 。前年比では事務用品、教育サービス等が減少

雇用・所得環境 (有効求人倍率と完全失業率は水準、そのほかは前年比、%。パート・アルバイト、

派遣社員の時給は全国・全職種平均)

有効求人倍率・倍	1.15	1.14	1.16	1.15	1.15
完全失業率・%	2.8	2.8	2.8	2.7	2.8
勤労者世帯収入	-2.6	4.9	2.7	0.5	1.8
パート・アルバイト時給	2.3	2.8	-3.1	-4.3	-1.5
派遣社員の時給	-3.4	-0.5	-1.0	-1.4	-2.6
家計消費支出	0.7	-3.5	-1.9	-0.6	-1.3

求人数は <b>前年比12.3%増</b> と堅調。製造業からの求人は <b>同38.0%増</b> と大幅増
失業者数は5カ月連続減少したが、自発的離職 (自己都合) が大幅に増加
世帯主収入は8カ月連続増加したが、配偶者・世帯員収入は3カ月連続減少
11月は前年比では3カ月連続減少したが、前月比では2.5%増と2カ月連続増
11月は前年比では7カ月連続減少したが、前月比では横ばい状態が続いている
11月は交通通信費、被服費が増加したが、設備修繕費、教育娯楽費等が減少

(出所) 経済産業省、(公社) 日本通信販売協会、厚生労働省、総務省データ等により作成。2022年1月14日までに発表のもの。

# I -4. 主な経済統計の推移～生産活動、物価動向、金融市場等

(図表6) 主な経済統計の推移～生産活動、物価動向、東京都の人口移動、金融市場等の動き～ (数値は、2020年同月比較)

対象項目	コロナ禍における月次動向				
	21年7月	21年8月	21年9月	21年10月	21年11月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)
---------------------------

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)	-1.5	-3.6	-5.4	1.1	7.2
機械受注 (民需合計)	1.3	-7.2	3.8	19.0	-6.1
機械受注 (除く船舶・電力)	0.9	-2.4	-0.0	3.8	3.4
国内新車販売台数	3.3	4.4	-30.0	-30.2	-13.4
貿易統計・輸出額 (金額)	37.0	26.2	13.0	9.4	20.5
貿易統計・輸入額 (金額)	28.5	44.7	38.6	26.7	43.8
消費者物価指数 (15年基準)	-0.3	-0.4	0.2	0.1	0.5

11月は自動車前月比43.1%増と急回復し、伸び率は過去最大を記録
11月は3か月振りにマイナス。造船業、窯業・土石製品、化学工業が伸長
11月は2か月連続プラス。製造業は <b>12.9%増</b> 、非製造業は <b>0.8%減</b>
11月の新車販売台数は部品調達難による減産の影響で <b>3か月連続2桁減</b>
11月はアセアン向け <b>24.7%増</b> 、中国向け <b>16.0%増</b> 、米国向け <b>10.0%増</b>
11月は中東、大洋州からの原油、液化天然ガス、エネルギー製品等が急増
11月速報はガソリン価格値上がりで3か月連続プラス。物価上昇リスクが台頭

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	-6.2	-2.9	-6.9	-7.0	5.9
東京都からの人口流出者	-4.3	-6.1	-6.4	-4.6	2.3
東京都の人口流入超過人数	-2,964	-3,363	-3,533	-3,262	-3,254
不動産登記件数	0.6	3.2	0.8	-0.0	2月中旬公表
東証一部株式売買代金	1.8	17.0	49.4	50.0	5.1
日経平均株価 (月末値)	27,284	28,090	29,453	28,893	27,822

5か月振りのプラスであり、19年11月比較では <b>1.3%減</b> と8か月連続で減少
5か月振りのプラスであり、19年11月比では <b>22.0%増</b> と4か月連続で増加
11月は7か月連続で転出超過。月間で3,000人台の転出超過が続いている
10月は19年10月比で <b>4.4%減</b> 、20年10月比では <b>0.02%減</b> にまで回復
11月の売買代金は米国金利上昇を懸念して市場への資金流入がやや細った
11月下旬からは、オミクロン株拡大と景気先行き不透明感から調整局面入り

(出所) 経済産業省、日本自動車工業会、財務省、総務省、法務省、取引所データ等より作成。2022年1月17日までに発表のもの。

※2021年12月1日現在の東京都の人口は1,399万8,001人 (前月比4,562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76,042人減少。

# I-5. 経済活動における消費の状況①～小売業の企業別月次売上高

(図表7) 経済活動における消費の状況①～小売業の企業別月次売上高動向～(数値は、2020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				
	21年8月	21年9月	21年10月	21年11月	21年12月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)
---------------------------

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	-7.2	4.7	9.5	14.5	14.0
松屋本店(銀座、浅草)	-5.7	6.1	5.4	11.9	19.7
そごう・西武	-12.8	-5.7	0.2	7.7	5.9
高島屋	-9.1	-2.5	5.6	8.9	9.9
イオンリテール	-4.5	-3.4	0.3	0.8	-0.8
ドン・キホーテ	-5.8	-0.5	5.0	-1.5	1.2
イトーヨーカ堂(SC計)	-6.7	-1.2	-1.3	-1.3	-0.3

19年12月対比では <b>1.3%減</b> 。三越銀座店、伊勢丹新宿店は前年比2割増
19年12月比では <b>12.3%減</b> 。時計、宝飾、化粧品など主力アイテムが大幅増
19年12月比では <b>4.3%減</b> 。前年の大幅減(9.6%減)をカバーできなかった
19年12月比では <b>19.4%減</b> 。基幹店である新宿店、大阪店、横浜店が牽引
19年12月比では売上高 <b>1.3%減</b> 。クリスマス、年末商戦は前年を上回った
19年12月比では売上高 <b>9.9%減</b> 、客数 <b>9.3%減</b> 、客単価 <b>0.5%減</b>
19年12月比では売上高 <b>0.2%減</b> 、客数 <b>5.2%減</b> 、客単価 <b>5.2%増</b> と復調

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	-3.1	-0.2	-1.0	-1.1	0.8
ファミリーマート	-0.7	1.6	2.7	1.1	4.3
ローソン	-2.4	0.7	1.5	-0.7	2.0
ユニクロ(カジュアル)	-38.9	-19.1	-4.8	-4.6	-11.1
ワークマン(カジュアル)	-5.8	2.7	-1.1	4.5	-1.6
青山商事(紳士服)	-3.9	-0.1	3.7	6.2	18.9

19年12月比では売上高 <b>1.0%減</b> 、客数 <b>9.6%減</b> 、客単価 <b>9.5%増</b>
19年12月比では売上高 <b>1.1%減</b> 、客数 <b>9.9%減</b> 、客単価 <b>9.8%増</b>
19年12月比では売上高 <b>1.3%増</b> 、客数 <b>1.5%減</b> 、客単価 <b>2.9%増</b>
19年12月比では売上高 <b>5.6%減</b> 、客数 <b>4.9%減</b> 、客単価 <b>0.9%減</b>
19年12月比では売上高 <b>4.4%増</b> 、客数 <b>6.1%増</b> 、客単価 <b>1.4%減</b>
19年12月比では売上高 <b>8.7%減</b> 、客数 <b>14.7%減</b> 、客単価 <b>7.1%増</b>

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2022年1月17日までに発表のもの。(注記) ユニクロ売上高は既存店及びEコマース売上高。

# I -6. 経済活動における消費の状況②～外食産業等の企業別月次売上高

(図表8) 経済活動における消費の状況②～小売業、外食産業の企業別月次売上高動向～ (数値は、2020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)
	21年8月	21年9月	21年10月	21年11月	21年12月	
すかいらーくグループ	-16.7	-20.6	-7.1	-4.7	14.4	19年12月比では売上高 <b>10.7%減</b> 、客数 <b>10.9%減</b> 、客単価 <b>0.3%増</b>
サイゼリヤ	-16.6	-23.3	-1.3	4.6	15.8	19年12月比では売上高 <b>12.9%減</b> 、客数 <b>17.2%減</b> 、単価 <b>5.2%増</b>
ロイヤルホスト	-14.1	-14.9	0.2	5.9	17.4	19年12月比では売上高 <b>6.3%減</b> 、客数 <b>16.8%減</b> 、客単価 <b>12.7%増</b>
マクドナルド	5.3	14.7	13.4	5.4	2.4	19年12月比では売上高 <b>9.8%増</b> 、客数 <b>6.8%減</b> 、客単価 <b>17.9%増</b>
ケンタッキー	3.7	20.9	2.2	-2.7	4.8	19年12月比では売上高 <b>5.8%増</b> 、客数 <b>2.4%増</b> 、客単価 <b>3.3%増</b>
モスバーガー	11.5	17.3	15.1	-2.5	-1.5	19年12月比では売上高 <b>12.5%増</b> 、客数 <b>0.7%増</b> 、客単価 <b>11.8%増</b>
すき家	0.5	3.0	5.4	4.6	18.2	19年12月比では売上高 <b>19.7%増</b> 、客数 <b>10.8%増</b> 、客単価 <b>7.9%増</b>
吉野家	7.3	2.2	-1.3	8.7	7.4	19年12月比では売上高 <b>4.6%減</b> 、客数 <b>13.8%減</b> 、客単価 <b>10.7%増</b>
松屋フーズ	-3.9	-7.0	-10.3	-0.9	-3.7	19年12月比では売上高 <b>12.4%減</b> 、客数 <b>20.2%減</b> 、客単価 <b>9.6%増</b>
スシロー	-3.6	-10.0	-6.0	-3.7	0.1	19年12月比では売上高 <b>1.2%減</b> 、客数 <b>9.9%減</b> 、客単価 <b>9.6%増</b>
くら寿司	-5.2	-25.2	-19.9	-17.8	17.5	19年12月比では売上高 <b>11.2%増</b> 、客数 <b>2.1%減</b> 、客単価 <b>13.5%増</b>
かっぱ寿司	-10.8	-11.7	10.6	-10.3	4.0	19年12月比では売上高 <b>7.4%減</b> 、客数 <b>15.8%減</b> 、客単価 <b>10.0%増</b>

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2022年1月17日までに発表のもの。

(注記) すかいらーく売上高は、ガスト、バーミアン、ジョナサンなどグループ全体の売上高。

# I-7. 経済活動における人出の状況～交通機関の利用状況、ホテル稼働率等

(図表9) 経済活動における人出の状況～交通機関の利用状況、ホテル稼働率等～(数値は、2020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				
	21年7月	21年8月	21年9月	21年10月	21年11月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)
---------------------------

交通機関の利用状況(前年比、%)

新幹線輸送量(JR東海)	30.0	25.0	-13.0	8.0	18.0
JR東日本定期外収入	29.5	4.5	-10.0	1.2	21.5
小田急線定期外収入	19.6	-2.2	-6.8	1.9	10.2
国内線旅客数・ANA	31.9	32.8	-11.5	-2.1	3.8
国際線旅客数・ANA	93.7	101.9	78.5	56.8	64.0
パーク24売上高・前年比	1.2	0.0	-5.2	-0.3	2.9

19年11月比では <b>41%減</b> 、12月速報は20年比 <b>58%増</b> 、19年比 <b>35%減</b>
19年11月比 <b>31.6%減</b> 。定期収入は20年比 <b>1.6%減</b> 、19年比 <b>22.1%減</b>
19年11月比では運賃収入は <b>14.2%減</b> 、輸送人員(定期外)は <b>12.8%減</b>
19年11月比では <b>51.7%減</b> 。座席利用率は54.1%と20年11月以来の水準
19年11月比で <b>92.1%減</b> 。貨物重量は20年比 <b>33.4%増</b> 、19年比 <b>3.4%増</b>
緊急事態宣言解除により3カ月振りにプラス転換。19年11月比では <b>4.1%減</b>

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	60.1	8.0	-5.2	-25.4	-16.5
海外旅行取扱高・日本人	178.5	72.0	98.6	93.5	167.0
※ リゾートホテル稼働率	31.8	34.8	25.2	36.2	41.2
※ ビジネスホテル稼働率	48.3	43.8	40.3	51.7	56.9
※ シティホテル稼働率	39.8	35.6	31.1	41.3	50.6
※ 旅館稼働率	25.1	27.0	19.1	29.6	34.1
訪日外国人旅行者数	1,251.1	199.1	23.9	-19.3	-63.5

19年11月比では <b>37.9%減</b> 。12月は感染者減少で回復するものの、1月は?
19年11月比では <b>95.6%減</b> 。依然として厳しい入国制限措置が影響している
20年3月以降のコロナ禍での最高水準を記録したが、人気観光地は回復途上
国内出張及び旅行の再開を背景にコロナ禍での最高水準を一気に更新した
沖縄県、京都府、東京都、大阪府、北海道などホテル集積地の回復力は弱い
山口県、秋田県、島根県、栃木県といった地方圏での予約が増えている模様
11月は20,700人。1月からの累計では前年比 <b>94.2%減</b> の23.3万人と低調

(出所) 各社ホームページ、観光庁データ等より作成。※印は水準(利用部屋数/利用可能部屋数)を表す。2022年1月14日までに発表のもの。

# 早耳 地獄耳 馬耳東風

## 【2022年はコロナ破綻に注視しなければならない】

2021年の全国企業倒産は、新型コロナウイルス対応の資金繰り支援が絶大な抑制効果を発揮し、歴史的な低水準で推移しました。2021年の企業倒産は、5,526件（前年同期7,215件）、負債総額は1兆575億円（同1兆815億2,800万円）となり、1964年（4,212件）に次ぐ57年ぶりの低水準となりました。一方、負債総額も前年（1兆2,200億円）を下回る可能性が出てきました。負債1億～5億円未満、10億円以上の増加が年後半に目立ちましたが、同1億円未満が全体の約7割を占める点に変化はありませんでした。

但し、コロナ禍の影響は小・零細規模から中堅規模にも波及する兆しが見えています。これを裏付けるように、11月の「新型コロナ」関連倒産は月間最多を更新し、全倒産に占める構成比は33.7%となりました。3社に1社がコロナ禍に背中を押された格好となっています。緊急事態宣言などの全面解除で企業活動は再開し、運転資金の需要が活発になっています。しかし、喜んでばかりいる訳にはいきません。これは「黒字倒産」を招きかねず、注意が必要です。**さらに、タイミングを合わせるように円安進行、原油価格の高騰、原材料・資材価格の上昇、物流停滞など、新たな懸念材料も顕在化しています。**

コロナ禍が収束すると、資金繰り支援の活用で背負った債務解消への動きが本格化します。コロナが猛威を振るうなかでは将来予測ができないため、合理的な再建策を立案できず、返済棚上げで凌いだ企業も、今後は現実を直視することが必要となります。**こうした状況を背景に、自力再建、事業譲渡、M&A、廃業、私的整理、法的整理など、企業はそれぞれの運命をたどることになり、2022年にはこうした動きが顕在化してくると思われれます。**



## Ⅱ.ここがポイント (2)



### 景気ウォッチャー調査 ⇒ コロナ収束期待でマインドは高水準継続

- A) 家計動向のマインドは依然として高水準が継続 (図表10コメント)
- B) 但し、小売はポジティブ、飲食系はネガティブ (図表10コメント)
- C) 企業動向では、部材不足の影響が浸透している (図表10コメント)
- D) 企業物価上昇は2022年の最大の経営課題か? (図表10コメント)
- E) 雇用動向は、採用意欲は回復しているものの人手不足問題は継続

## Ⅱ-1.景気ウォッチャー動向調査

(図表10) 景気ウォッチャー調査～景気の現状判断DI (季節調整値)

項目	リーマンショック		東日本大震災		コロナショック (月次動向)						
	09年3月	09年6月	11年9月	11年12月	21年7月	21年8月	21年9月	21年10月	21年11月	21年12月	(前月差)
景気の現状判断DI	35.8	45.6	45.3	47.0	↗ 48.4	↓ 34.7	↗ 42.1	↑ 55.5	↗ 56.3	↗ 56.4	0.1
家計動向調査	36.8	45.5	43.2	46.5	↗ 47.2	↓ 31.3	↗ 40.9	↑ 56.3	↗ 56.5	↗ 57.2	0.7
小売関連	37.4	44.8	41.6	46.6	↗ 47.9	↓ 32.7	↗ 41.6	↑ 54.1	↘ 53.7	↗ 56.7	3.0
飲食関連	33.9	43.6	40.6	46.7	↗ 40.4	↓ 21.1	↑ 33.9	↑ 65.1	↗ 68.2	↘ 62.1	-6.1
サービス関連	36.6	47.7	47.0	47.5	↗ 48.3	↓ 29.2	↑ 39.9	↑ 60.5	↗ 60.9	↘ 59.3	-1.6
住宅関連	34.4	44.1	43.8	40.5	↘ 43.6	↘ 41.3	↗ 46.8	↗ 47.5	↘ 47.0	↘ 46.7	-0.3
企業動向調査	36.0	46.4	46.0	45.4	↘ 49.4	↘ 40.6	↗ 42.6	↗ 51.2	↗ 54.5	↘ 52.1	-2.4
製造業	37.1	47.1	46.9	44.8	↘ 52.8	↘ 44.3	↗ 45.0	↗ 50.1	↗ 55.0	↘ 51.5	-3.5
非製造業	34.5	45.5	45.2	45.6	↘ 46.7	↘ 37.4	↗ 40.7	↑ 52.3	↗ 54.0	↘ 52.5	-1.5
雇用関連	29.3	44.2	58.4	54.9	↘ 53.7	↘ 44.8	↗ 49.3	↑ 59.7	↘ 59.0	↗ 60.2	1.2

景気判断理由の概要 (コメント) 印の見方: ◎良、○やや良、□不変、▲やや悪、×悪

【一般小売店】 □年末年始にかけてオミクロン株による感染者数が増えてきているため、緊急事態宣言の再発出に繋がるのではないかと懸念している (家計動向)

【百貨店】 ◎緊急事態宣言が解除されてから人流が回復し、2年振りの購入というキーワードが目立っている。年末年始商戦も好調に推移している (家計動向)

【住宅設備機器】 ▲半導体不足の影響で、給湯器が故障しても修理も交換もできない。交換できるのは2022年3月以降とのことで、これから寒くなるのに最悪である (企業動向)

【建設業】 ▲材料が入らないため引き渡しや納品ができずに資金がショートしやすい。コロナ関連の助成金などの返済が始まり経営が苦しくなると予想している (企業動向)

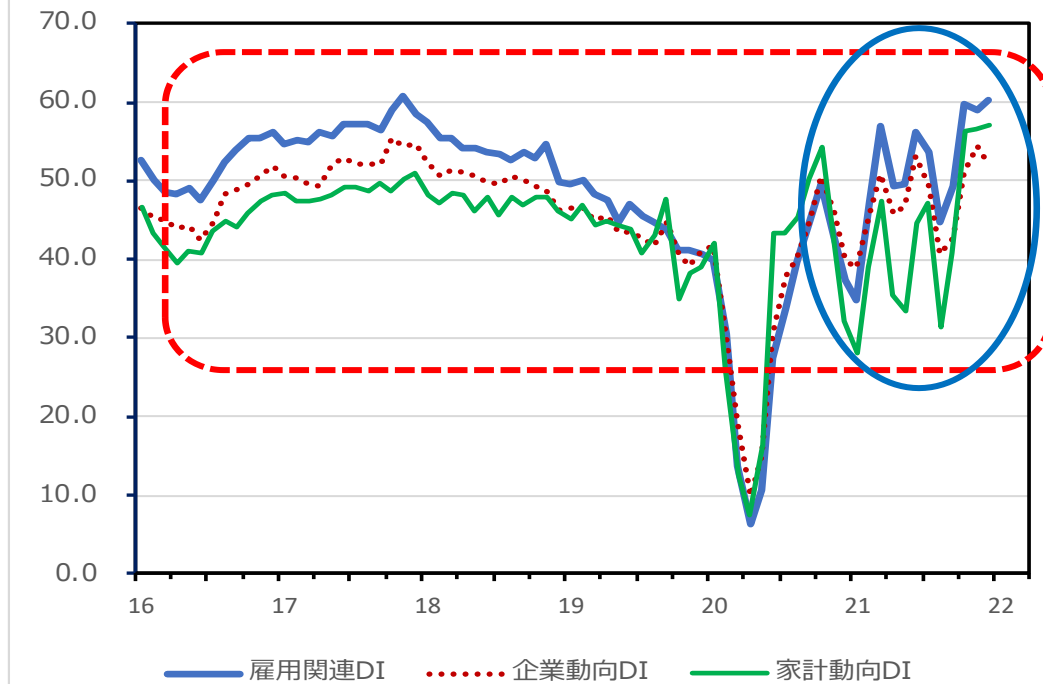
【人材派遣会社】 □求人数はコロナ発生前くらいの戻ってきているものの、足元の変異株の影響により企業活動の停滞、人材需要の低下が懸念されている (雇用関連)

(出所) 内閣府データ等により作成。直近データは2022年1月12日に発表。コメントは、2022年1月以降の先行きに対する内容を重点的に紹介している。

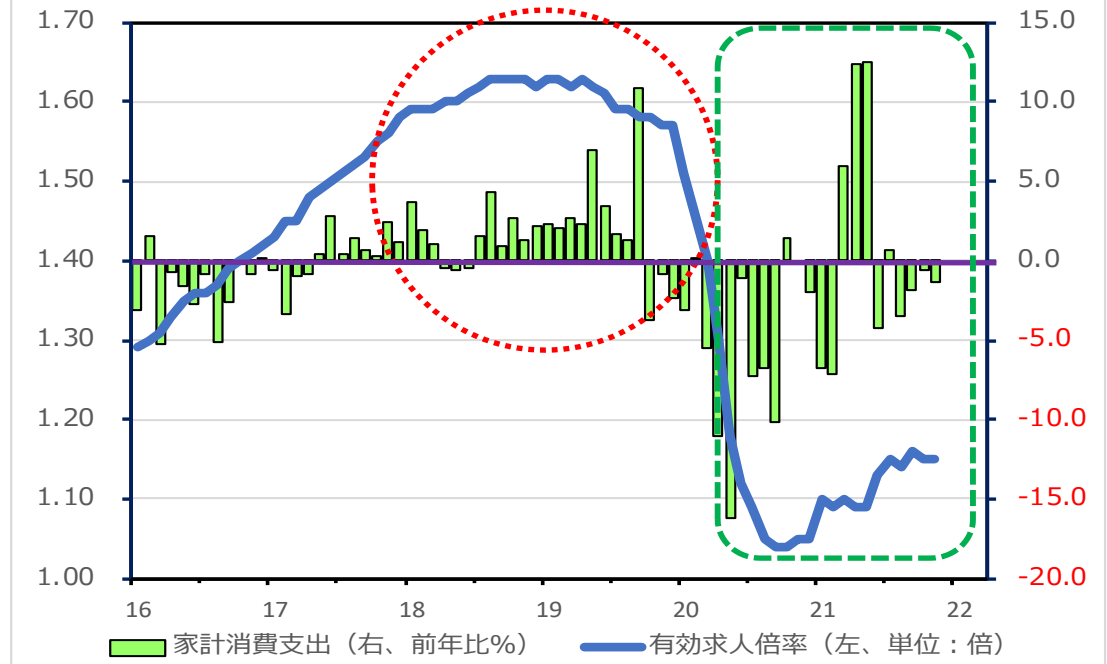
(注記) ↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↓印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

- 1) 12月の景気ウォッチャー判断DIは、家計・企業・雇用動向ともに、11月の高水準を維持している
- 2) 家計動向では、小売のマインド改善に対して、飲食、サービス（ホテル、観光業等）はマインドが低下
- 3) 企業動向では、半導体不足や部材納入遅れなどの影響が建設、住宅分野に広がっている印象である

(図表11) 景気ウォッチャー判断DIの推移



(図表12) 有効求人倍率と家計消費支出



(出所) 内閣府、総務省データより作成。月次ベース。2022年1月14日までに発表のもの。

## Ⅱ-2. Coffee Time



### 【2022年は多くの環境関連のイベントが予定されている】

残念ながら、2022年も新型コロナと共存する世界が続くような情勢となってきました。主要イベントを整理すると、我が国では4月に東京証券取引所の市場区分再編が予定されています。現行の東証1部、東証2部、マザーズ、ジャスダックの4市場を、「プライム」「グロース」「スタンダード」の3市場に再編するというもので、これにより株式市場の参加者を増やして活性化することを目的としています。そもそもは、主要市場である東証1部の上場企業数が2,200社近くと多すぎて、市場としての魅力が低下していたことから、上場銘柄数を絞ることによって「プライム市場」を基幹市場として育てたいとのことでしたが、当初プライム市場に1,800社程度残る見通しとなっており、当局の思惑とは違った状態でのスタートとなりそうです。

2022年のイベントで目につくのが、ESG（環境・社会・企業統治）に関わるイベント、特に環境に関連したイベントが数多く予定されていることです。我が国では4月4日に、プラスチック資源循環促進法が施行される予定になっています。**同法はリサイクルを促進する法律であり、外食産業で使われてきたプラスチック製ストロー、スプーン、フォーク、ナイフなども姿を消してしまうかもしれません。ホテルに泊まっても、常備品であったヘアブラシ、くし、歯ブラシ、シャワー用キャップなどが置いていないといった事態が予想されます。これからは、身一つで旅行や出張に行くこともできなくなるかもしれません。**

また、2022年は選挙の年でもあります。我が国では7月に参議院選挙、フランスでは5月に大統領選挙、米国では11月に中間選挙が予定されています。フランスも米国も政権基盤が揺らいでおり、選挙結果が今後の経済対策や外交政策に影響を及ぼすものとみられています。また、中国では2月から3月に掛けて、冬季オリンピック・パラリンピックが開催されます。**秋に予定されている中国共産党大会では、「習近平氏の第3次政権誕生」と「後継者の姿」に注目が集まっています。否応なしに、中国経済の影響力が一段と高まっていることは疑いようがありません。**

(図表13) 2022年における政治・経済・気候変動に関連したイベントカレンダー

2022年に予定されているイベント (1~5月)		2022年に予定されているイベント (6月以降)	
1月 11日	東京証券取引所が、企業が新たに所属する新市場区分の選択結果を公表	6月 20~24日	3月決算企業の株主総会集中日
17~21日	世界経済フォーラムが年度総会(ダボス会議)を開催	20~25日	ドイツで主要7カ国首脳会議(G7サミット)が開催 <b>IFRS(国際会計基準)財団の国際サステナビリティ基準審議会が気候変動に関する情報開示基準を策定</b>
2月 4~20日	北京2022冬季オリンピック開催	7月 25日	参議院議員選挙(任期満了日)
21日	<b>気候変動に関する政府間パネルが第6次評価・第2作業部会報告書を公表</b>	10月 3日	<b>気候変動に関する政府間パネルが、第6次評価・統合報告書を公表</b>
3月 4~13日	北京2022冬季パラリンピック開催	30~31日	G20(主要20カ国)首脳会議がインドネシア・バリ島で開催
21日	<b>気候変動に関する政府間パネルが第6次評価・第3作業部会報告書を公表</b>	11月 7~18日	<b>気候変動枠組み条約第27回締約国会議(COP27)がエジプトで開催。25年以降の先進国から途上国への資金支援についての交渉が始まる</b>
	国際金融公社などが策定した「インパクト投資①の運用原則」の開示開始	8日	米国中間選挙
4月 4日	東京証券取引所が「プライム」「スタンダード」「グロース」の3市場に <b>プラスチック資源循環促進法が施行</b> <b>改正省エネ法が施行、「フィードインプレミアム制度②」開始</b> <b>1000kW以上の太陽光発電等一定規模以上の省エネ電源の新規認定開始</b>	12月	(年末まで)ドイツが原子力発電を終了 (年末まで)丸紅など13社、秋田県で建設する着床式洋上風力発電所で 合計14万kWの風車が運転を開始
4月25日~5月8日	<b>国際生物多様性条約第15回締約国会議(COP15)第2部が中国で開催</b> ⇒生物多様性の次期世界目標「ポスト2020生物多様性枠組」を採択へ	年内	自然関連財務指情報開示タスクフォースのパイロット開示が始まる セブン&アイ・ホールディングスなど3社が、ペットボトルのリサイクル ル向上を西日本地区で稼働開始
5月	フランス大統領選挙 <b>英国がプラスチック包装税③を導入</b> <b>経済産業省、環境省がカーボンプライシング導入の議論を取りまとめ</b>		

(出所) メディア情報等により筆者作成。(注記) ブルーの太字は気候変動に関わる会議、イベントなどを示している

- ※①インパクト投資とは、財務的リターンと並行して、ポジティブで測定可能な社会的及び環境的インパクトを同時に生み出すことを意図する投資行動を指している。
- ※②フィードインプレミアム制度とは、発電事業者みずからが電力市場で電気を売ることが原則とする制度。売電に際して、変動する市場価格にプレミアムを上乗せするという仕組み。
- ※③英国におけるプラスチック包装税の課税対象となるのは、プラスチック製包装材の生産者と輸入業者。但し、リサイクル材を30%以上含む放送などについては課税対象外とする。

## Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 2月 1日（火）：プロ野球チャンピオン ⇒ 新庄ビッグボス（日本ハム）は優勝争いができるでしょうか。
- 2月 3日（木）：節分 ⇒ 江戸時代以降は特に立春（毎年2月4日頃）の前日を指す場合が多い。伝統的な行事として豆まきが行われています。
- 2月 4日（金）～20日（日）：中国・北京で冬季オリンピックが開幕。フィギアS・羽生選手の三連覇に期待。
- 2月11日（祝・金）：建国記念日 ⇒ 1966年制定。日本神話の登場人物である初代天皇とされる神武天皇が即位した日（旧暦の1月1日）。明治に入って新暦に換算した日付が2月11日となっています。
- 2月14日（月）：聖バレンタインデー ⇒ 自由結婚禁止政策に反対したバレンタイン司教が殉教した日。
- 2月16日（水）：所得税の確定申告（～3月15日） ⇒ 納税は国民の義務です。今はネットでも対応できます。
- 2月23日（祝・水）：天皇誕生日 ⇒ 日本の象徴たる天皇陛下（徳仁天皇）の生誕を国民皆でお祝いする日です。
- 生活習慣病予防週間：2月1日～7日。2月は寒冷期で、特に脳卒中が多発する時期であることから、厚生労働省では、30歳代以上の世代の国民に対して長年にわたる生活習慣を見直すよう呼び掛けています。
- 棚卸セール：小売業は2月決算企業が多く、今でも在庫処分セールを開催するケースが多くみられます。
- 旬の食材：「魚介類」ではタラ、マグロ、白魚、ワカサギ、「野菜」では芽キャベツ、小松菜、明日葉（アシタバ）、春菊。寒さが厳しいほど美味しくなる旬の食材を食べましょう。

### Ⅲ.ここがポイント (3)



## 資本市場と実体経済の動き ⇒ 株式市場は膠着状態か？

- A) 建築着工は、地方圏で着工床面積が増加している (図表14コメント)
- B) 小売売上高は、都市部で回復傾向が広がっている (図表15コメント)
- C) 日経平均は、物価高を懸念して下値模索の展開 (図表19コメント)
- D) オミクロン株は強い感染力と重症化率の低いことが特徴か？
- E) 濃厚接触者の隔離基準を見直さないと社会活動が支障が出てくる？

## 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

- 2022年が明けると、オミクロン株の急拡大で再びコロナリスクが意識されています。1月9日には、沖縄、広島、山口の3県を対象に「まん延防止等重点措置」が適用されることになりました。**オミクロン株については、従来のデルタ株等比べて感染力が非常に強いものの、重症化や死亡リスクが非常に低いことが特徴となっています。感染者のほとんどが軽傷または無症状と伝えられています。したがって、酸素吸入が必要な重症者はそれほど増えていないようです。**こうした状況に対応し、欧米各国では感染者或いは濃厚接触者に対する隔離期間を短縮して、速やかに日常の社会活動に復帰できるよう対応しています。我が国でも、「感染対策」と「経済・社会活動」の両立を進められるよう舵取りを変えていかなければならないと思います。
- 地域別にみた実体経済（コロナ禍による影響は徐々に収束か？）（図表14～16）
  - **住宅着工は持ち家を中心に地方圏に回復が広がりつつあるが、地域によって温度差がある**
  - **消費動向は、地方圏に比べてコロナ禍での自粛が続いていた都心部の回復度合いが大きい**
  - **有効求人倍率は依然として安定基調にあるが、東京都の回復傾向が顕在化しつつある印象**
- 日本及び米国の株式市場動向（日米ともに株価は上値の重い展開、）（図表17～20）
  - **日経平均株価は、オミクロン株拡大による経済への悪影響を嫌気して下値模索の展開か？**
  - **ニューヨークダウは、年明け以降の金利高観測を懸念して上値の重い展開となっている**



## 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14) 主な地域別経済統計の推移 ～ ①生産活動～

都県名	2018年度	2019年度	2020年度	19年12月	20年3月	20年6月	20年9月	20年12月	21年3月	21年6月	21年9月	21年11月
建築着工床面積（前年比、%）												
宮城県	2.6	-19.9	-1.8	-25.1	3.5	-19.6	-17.4	-21.3	34.6	-3.8	37.9	25.0
茨城県	-37.3	20.9	-21.3	-14.8	-2.6	-42.6	-4.8	-29.6	-1.2	-11.1	54.7	15.4
埼玉県	-12.2	4.5	-6.2	3.5	34.5	-4.2	-24.3	-23.2	5.4	-2.8	5.0	83.4
千葉県	-2.1	-4.1	-1.1	-18.6	-16.5	-43.6	55.5	2.8	37.2	91.0	-15.4	-7.2
東京都	-18.1	-0.2	-14.5	25.3	-9.3	17.9	32.8	-45.6	-10.5	-1.6	-39.8	-7.1
神奈川県	-2.9	11.7	3.8	-39.1	2.6	-29.8	22.2	-0.9	94.8	14.9	-31.3	-2.5
全国	-1.5	-4.7	-8.5	-4.8	-1.3	-16.0	-2.4	-11.4	6.1	9.3	-1.2	8.0
新設住宅着工戸数（前年比、%）												
宮城県	-7.0	-16.6	-10.8	-33.2	-21.3	-1.1	13.7	-12.8	15.8	-14.6	21.0	13.6
茨城県	-5.0	-10.5	-7.8	-27.9	0.0	-20.6	-0.9	-1.7	0.6	5.7	26.6	16.3
埼玉県	-2.3	-14.2	-3.5	-17.2	-8.6	-9.8	-4.9	-6.7	9.7	-0.5	-1.8	13.0
千葉県	-7.9	-6.3	-2.8	1.2	-0.1	-1.4	-8.5	3.5	7.2	22.5	-7.9	14.6
東京都	4.5	-8.6	-1.8	4.5	-19.2	3.2	0.9	-14.1	9.4	0.5	-17.1	-8.2
神奈川県	-1.7	-3.9	-12.8	-29.3	-10.6	-20.1	-23.1	-10.8	8.3	17.2	-4.4	-9.3
全国	0.7	-7.3	-8.1	-7.9	-7.6	-12.8	-9.9	-9.0	1.5	7.3	4.3	3.7

(出所) 国土交通省データ等により作成。2022年1月12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) 11月の建築着工床面積は、首都圏中心部（東京都、神奈川県等）は低調であり、関東外環部及び地方での着工増加が目立った
- (2) 11月の新設住宅着工戸数は、首都圏中心部は低調であり、関東外環部及び地方での着工が前年比2桁となるなど二極化の様相
- (3) 持ち家の地域別住宅着工戸数をみると、中部、九州、中国、関東がプラス基調であり、東北、近畿、四国が低調といった構図

## Ⅲ-3.地域別経済統計②：小売売上高、家計消費支出

(図表15) 地域別経済統計の推移 ～ ②消費活動 ～

都県名	2018年度	2019年度	2020年度	19年12月	20年3月	20年6月	20年9月	20年12月	21年3月	21年6月	21年9月	21年11月
小売売上高（百貨店・スーパー、前年比、%）												
宮城県	0.3	-1.5	-2.6	-3.5	-4.9	1.0	-8.0	-0.1	-2.4	-2.7	-3.4	-2.0
茨城県	1.8	-0.1	6.2	-1.6	1.9	8.3	0.9	4.1	1.8	-2.9	1.5	-0.9
埼玉県	0.2	-0.8	3.4	-2.8	0.3	5.3	-2.0	3.1	-0.5	-2.5	0.8	-0.3
千葉県	-3.4	0.1	0.6	-1.4	-1.5	3.5	-6.9	0.2	1.3	-2.6	0.2	-0.1
東京都	0.1	-2.9	-14.7	-2.3	-18.1	-12.0	-22.7	-9.4	5.0	0.4	0.8	4.5
神奈川県	-1.3	-2.5	-2.1	-4.5	-5.9	0.1	-10.8	-1.1	2.5	1.9	0.3	4.2
全国	-0.4	-1.6	-5.1	-2.8	-10.0	-3.4	-13.9	-3.4	2.9	-2.3	-1.3	1.4
家計消費支出・市区単位・二人以上世帯（前年比、%）												
仙台市	-2.0	0.6	-4.1	2.1	-8.6	-6.8	-19.4	-7.9	18.1	5.5	2.8	25.9
水戸市	-6.5	-1.3	-4.3	-11.5	-13.8	9.6	3.0	-0.8	23.3	-11.5	-23.6	-7.9
さいたま市	7.5	4.1	-3.3	10.5	12.9	19.8	-9.0	-8.2	-11.4	-24.1	4.4	-2.4
千葉市	8.6	-4.3	-1.2	-9.0	17.5	9.7	-23.0	0.2	-11.1	-2.9	-2.5	16.0
東京都区部	-2.1	1.9	-2.3	-6.5	-5.2	-4.4	-7.7	12.0	17.5	-7.8	-1.2	-10.4
横浜市	-9.3	2.1	-3.8	7.9	9.1	8.6	-23.3	-16.6	-14.8	-3.5	25.6	2.4
全国	1.5	2.1	-5.3	-2.4	-5.5	-1.1	-10.2	-2.0	6.0	-4.9	-1.7	-0.6

(出所) 経済産業省、総務省データ等により作成。家計消費支出は暦年ベース。2022年1月12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) 11月の小売売上高は2カ月連続プラスとなり、都心部への人流の増加により最大消費地である東京都の伸び率が改善している
- (2) 11月の仙台市、千葉市の家計消費支出が大きく増えたのは、自動車購入費、教育費、交際費などの支出が大きく増えたため
- (3) 逆に、11月の東京都区部の家計消費支出が大きく減ったのは、食料品、光熱水道費、家具家庭用品など万遍なく減少したため

# Ⅲ-4.地域別経済統計③：有効求人倍率、家計実収入

(図表16) 主な地域別経済統計の推移 ～ ③雇用所得環境 ～

都県名	2018年度	2019年度	2020年度	19年12月	20年3月	20年6月	20年9月	20年12月	21年3月	21年6月	21年9月	21年11月
有効求人倍率・受理地別・季調値（水準、%）												
宮城県	1.69	1.57	1.20	1.60	1.37	1.24	1.13	1.14	1.25	1.34	1.36	1.28
茨城県	1.62	1.58	1.27	1.60	1.48	1.33	1.20	1.19	1.32	1.43	1.36	1.34
埼玉県	1.33	1.28	0.94	1.30	1.15	1.02	0.87	0.85	0.92	0.98	0.93	0.93
千葉県	1.33	1.29	0.90	1.30	1.15	0.97	0.85	0.83	0.83	0.88	0.85	0.84
東京都	2.13	2.05	1.27	2.08	1.86	1.33	1.21	1.18	1.17	1.15	1.20	1.23
神奈川県	1.20	1.15	0.80	1.18	1.16	0.86	0.77	0.75	0.74	0.80	0.83	0.79
全国	1.62	1.55	1.10	1.57	1.40	1.12	1.04	1.05	1.10	1.13	1.16	1.15
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	-1.5	8.2	-4.5	22.3	5.7	10.9	1.7	-12.3	5.3	8.5	10.9	32.0
水戸市	-2.9	-3.5	3.7	-4.0	7.9	54.7	-1.3	-6.9	-0.8	-15.0	38.9	2.7
さいたま市	3.5	20.3	-6.7	28.4	-1.5	-13.8	-10.8	-17.0	4.6	4.9	-1.1	0.2
千葉市	10.6	5.8	1.7	-12.8	-1.3	-5.0	3.2	-6.4	-1.7	-10.5	-5.1	2.6
東京都区部	10.1	5.6	4.8	23.8	12.8	-3.8	-1.8	11.1	2.6	16.5	3.3	-16.2
横浜市	-0.3	6.5	4.4	13.9	19.3	8.7	-2.4	-3.8	-19.7	-21.7	0.8	25.2
全国	3.8	4.6	0.1	4.5	2.6	-1.7	1.3	-3.6	-2.1	5.9	3.4	2.3

(出所) 厚生労働省、総務省データ等により作成。家計実収入は暦年ベース。2022年1月12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。

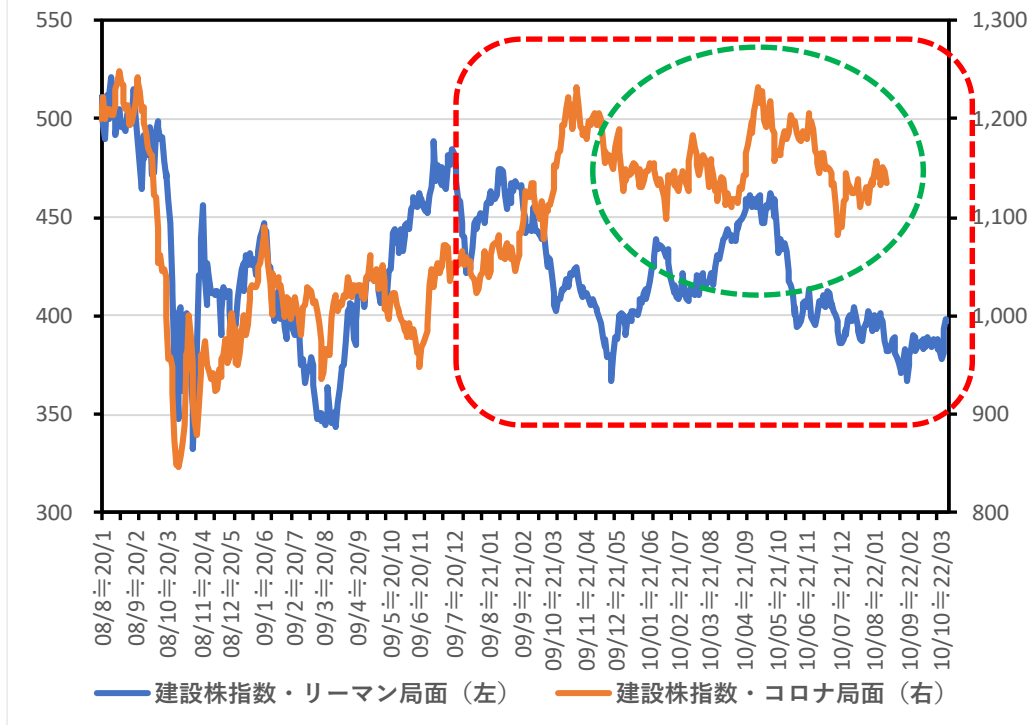
(注記2) 家計実収入は勤労者世帯の勤労収入がベースであり、財産収入、預貯金引出、クレジット購入借入金は含まれていない。

- (1) 首都圏では埼玉県、千葉県、神奈川県の有効求人倍率が1倍割となっているのに対して、東京都は徐々に改善傾向を示している
- (2) 家計実収入（勤め先からの収入）は、全国ベースでは8カ月連続プラスであり、仙台市、横浜市は地域経済回復により大幅増加

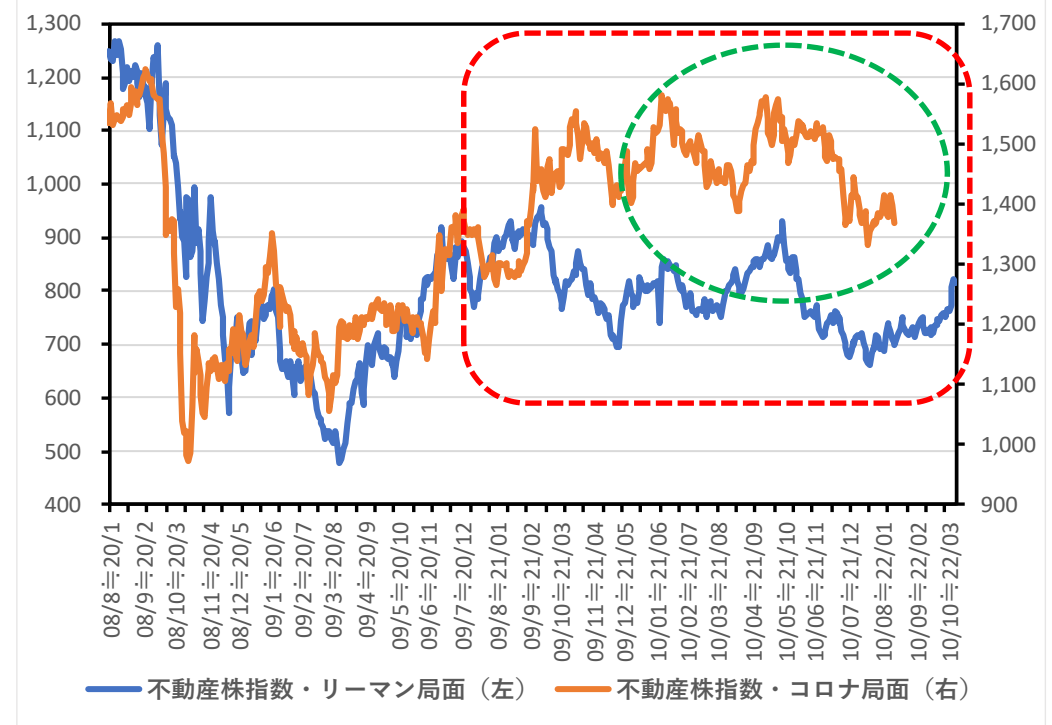
## Ⅲ-5. 株価指数の推移①：建設株指数、不動産株指数

- 1) 10月以降の建設株は、下期の業績悪化懸念、資材価格上昇などコストアップを嫌気して軟調な展開
- 2) 不動産株では、大手不動産がPBR1倍割となるなど海外及び機関投資家からの人気離散が続いている

(図表17) 建設株指数の日次推移



(図表18) 不動産株指数の日次推移

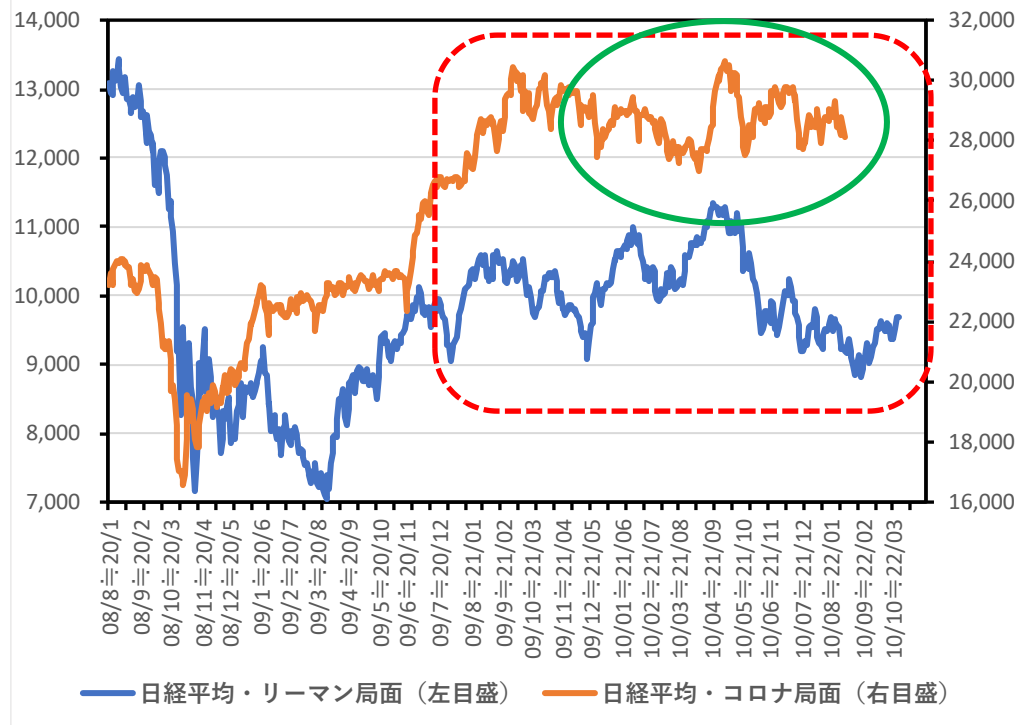


(出所) 取引所データより筆者作成。東証業種別指数。1月14日終値ベース。

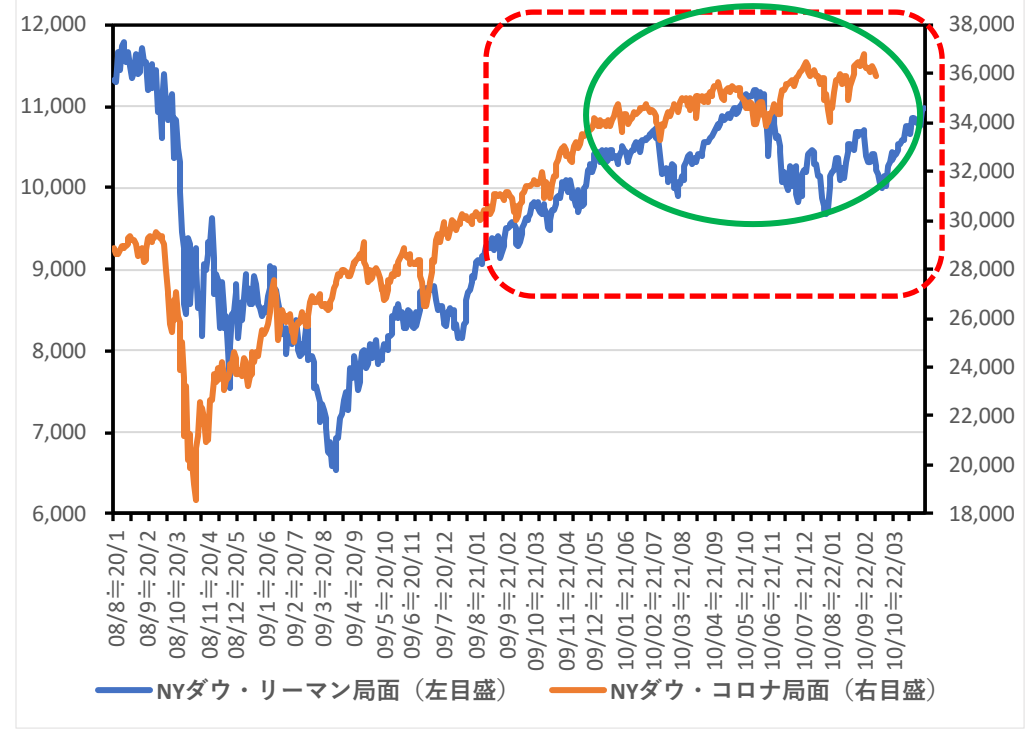
## Ⅲ-6. 株価指数の推移②：日経平均株価、ニューヨークダウ

- 1) 日経平均は、円安に伴う企業物価上昇及び景気回復の遅れ等を懸念して膠着状態となっているが…
- 2) 米国株は史上最高値を更新しており、Appleの時価総額が東証1部全体の半分にまで高まっている

(図表19) 日経平均株価の日次推移 (円)



(図表20) ニューヨークダウの日次推移 (ドル)



(出所) 取引所データより筆者作成。1月14日終値ベース。

## Ⅲ-7. 専門用語の解説コーナー



- **まん延防止等重点措置（都道府県内の特定区画・市町村単位での感染対策）・3ページ参照**

新型コロナウイルスをはじめとする感染症の、特定地域からのまん延を防ぐための措置です。緊急事態宣言が発出される前でも感染拡大防止策を集中的に講じられる措置となっており、特徴には、①休業要請はできないが、対象地域では営業時間変更などの「要請」ができる、②要請に応じなかった場合には「命令」ができる、③命令にも応じなかった場合には罰則が設けられている、④要請や命令を行なうにあたり、必要があれば立ち入り検査なども行える、等が挙げられます。なお、まん延防止等重点措置の発出自体は首相が行ないますが、具体的にどの区画や市区町村を対象にするかなどは各都道府県の知事が指定します。

- **気候変動リスク（二酸化炭素など温暖化ガスの排出で、経済や社会が被るリスクを指す）・図表3参照**

気候変動とは、長い時間で見たと気候の変動や変化のことです。近年は、化石燃料の大量消費による大気中の二酸化炭素濃度の増加に起因すると言われている地球温暖化への懸念から、人為的要因による気候変動への関心が高まっています。気候変動の影響は、降水量減少などによる水資源賦存量の減少、水力発電の機能低下、気温上昇による作物生産の減少、健康への悪影響など、水環境や生態系、食料、国民の生活・都市生活など幅広い分野で世界の至る所で現れると予測されています。このため、業種や企業規模を問わず、企業活動に行うにあたってこうした気候変動リスクにどのように対応していくかが求められています。

- **勤労者世帯主収入（総務省が毎月公表している家計調査に記載されている項目）・図表5参照**

「勤労者世帯」とは、世帯主が会社、官公庁、学校、工場、商店などに勤めている二人以上の世帯を指しています。ここでの収入は税込み収入（＝実収入）であり、いわば現金収入のことになります。実収入から、税金、社会保険料などの「非消費支出」を差し引いた額が、「可処分所得（手取り収入）」となります。

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

## レポート担当

(一社) 不動産総合戦略協会 客員研究員 水谷敏也

## 分析

我が国では2022年初からオミクロン株も猛威にさらされており、1月9日には、沖縄、山口、広島各県に「まん延防止等重点措置」が発出されました。2022年は景気回復の年と期待していましたが、腰を折られた格好です。岸田政権には、できるだけ早く感染者を抑えて、景気対策に着手し、経済回復の道標を示す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：2022年1月号》

2022年1月15日発行

発行者 (公社) 全日本不動産協会東京都本部  
中央支部 支部長 和光 隆信  
流通推進委員会 委員長 本多 敏展  
〒103-0061 東京都中央区銀座1-20-14  
銀座NKビル10階  
電話番号 03-5159-7331  
発行形態 中央支部ホームページ／ダウンロード  
メール配信登録者／メール配信