

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5月号》

マンション市場のパラダイムシフトを探る！

(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 ~ 09 今月のテーマ（不動産市場に影響を与えるマンション市場の動向）
（1）時系列でみた首都圏マンション価格・単価・面積の推移！（図表1）
（2）マンション市場はどのように変化してきたのか？（図表2）
（3）今後のマンション建て替え需要をどう読んだらよいのか？（図表3）
- 10 ~ 11 Column
建設業の倒産件数の推移、工務店の事業継承は進んでいるのか？（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
物価上昇への対応などを理由に中小企業でも賃上げが本格化？
- 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
アフターコロナ時代において人手不足感が益々深刻化している！（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)：首都圏マンション統計



【首都圏における新築マンション供給戸数、平均価格、坪単価の推移！】

2022年度（2022年4月～2023年3月）の首都圏マンション市場統計が出揃いました。2022年度の新規供給戸数は2万8,632戸と前年比3.8%減となりました。首都圏の新規供給戸数が3万戸を下回ったのは、コロナ禍の影響が大きかった2021年度の2万9,032戸以来となります。不動産経済研究所では、2023年度の首都圏新築マンション供給戸数を3万2,000戸と予想していますが、実際はどうなるでしょうか。**東京都区部を中心にマンション価格上昇が続いており、住宅ローン金利上昇も予想されています。首都圏新築マンションでは1億円以上の物件の割合が増えています。首都圏新築マンション市場をみるうえでは、今後如何にして魅力ある物件（価格・立地・広さ・設備）を厳選して供給し、販売していけるかがポイントになると思われます**（図表1-1参照）。

首都圏新築マンションの平均価格の推移をみると、都区部を除くと5,000万円台でピーク感が出ている印象となっています。これまで首都圏マンション市場を牽引してきた都区部（東京23区）では平均価格が9,000万円近くとなり、2023年3月の供給物件では平均価格が1.4億円と過去最高を記録しました。建築費の上昇に加えて、建設労働者確保のために一定程度賃金を上げなければなりませんし、物流コストも上がっています。**不動産会社も利益を確保しなければならぬので、マンション価格の値上げは今後も続くと考えておいた方が良くもありません。バブル崩壊後に見られたような面積を小さくして販売価格を抑制するという方法も限界にきていると思われます。**

マンション市場に関わる昨今の動きをみていると、世帯主が頭金を用意し、残金を銀行借り入れで長期に渡って返済するという購入スタイルが変わってきているのではないのでしょうか。**昨今の購入者は、従来のような「世帯主による購入」に加えて、「ダブルインカム（夫婦共働き）による世帯年収をベースとした購入」、「親子ローンによる購入」、「贈与や相続に伴う自己資金割合の増加」、「住宅価格上昇に伴う60歳代以上による買い替え需要」などさまざまとなっています。マンションを終の棲家として購入するのではなく、生活をエンジョイするための拠点といった考え方が広がりつつあるのではないのでしょうか**（図表1-2参照）。

(図表1-1) 地域別にみた首都圏における新築マンション市場の推移

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

1. 首都圏の地域別新築マンション供給戸数 (単位：戸)

東京都区部	16,393	15,452	13,131	11,131	13,169	10,692
東京都都下	3,744	3,395	2,454	3,122	3,091	2,253
神奈川県	9,058	8,284	6,413	6,523	8,016	6,750
埼玉県	3,970	4,868	3,624	3,573	4,533	4,733
千葉県	3,672	4,642	2,933	4,683	4,063	4,204
首都圏合計	36,837	36,641	28,555	29,032	32,872	28,632

2. 首都圏の地域別新築マンションの平均価格 (単位：万円)

東京都区部	7,008	7,320	7,400	7,564	8,449	8,988
東京都都下	5,072	5,304	5,460	5,414	5,137	5,218
神奈川県	5,661	5,362	5,231	5,513	5,209	5,456
埼玉県	4,314	4,493	4,414	4,571	4,929	5,135
千葉県	4,310	4,254	4,366	4,404	4,383	4,529
首都圏平均	5,921	5,927	6,056	5,994	6,360	6,907

3. 首都圏の地域別新築マンションの平均床面積 (単位：㎡/戸)

東京都区部	64.8	63.0	64.3	61.9	64.6	59.9
東京都都下	70.4	70.3	68.9	67.7	68.6	64.7
神奈川県	71.7	70.7	68.9	67.4	66.9	66.3
埼玉県	71.3	70.0	70.1	68.6	68.1	66.9
千葉県	72.3	74.1	71.6	71.8	70.5	68.5
首都圏平均	68.5	67.7	67.2	66.2	66.7	66.5

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

4. マンション供給戸数の前年比 (単位：%)

-5.7	-15.0	-15.2	18.3	-18.8	-8.2
-9.3	-27.7	27.2	-1.0	-27.1	-9.7
-8.5	-22.6	1.7	22.9	-15.8	-5.7
22.6	-25.6	-1.4	26.9	4.4	3.6
26.4	-36.8	59.7	-13.2	3.5	2.7
-0.5	-22.1	1.7	13.2	-12.9	-4.9

5. マンション平均価格の前年比 (単位：%)

4.5	1.1	2.2	11.7	6.4	5.1
4.6	2.9	-0.8	-5.1	1.6	0.6
-5.3	-2.4	5.4	-5.5	4.7	-0.7
4.1	-1.8	3.6	7.8	4.2	3.5
-1.3	2.6	0.9	-0.5	3.3	1.0
0.1	2.2	-1.0	6.1	8.6	3.1

6. マンション平均床面積の前年比 (単位：%)

-2.7	2.1	-3.6	4.3	-7.2	-1.5
-0.1	-2.0	-1.8	1.3	-5.7	-1.7
-1.3	-2.6	-2.2	-0.8	-0.9	-1.5
-1.9	0.1	-2.0	-0.8	-1.8	-1.3
2.5	-3.4	0.4	-1.9	-2.8	-1.1
-1.2	-0.8	-1.6	0.9	-0.4	-0.6

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

(図表1-2) 長期でみた首都圏における新築マンション市場の推移

※新規供給戸数、期末在庫戸数、平均価格、初月契約率

	新規供給戸数 (A:戸)	前年比 (%)	期末在庫数 (戸)	前年比 (%)	平均価格 (万円)	前年比 (%)	初月契約率 (%)
2008年	43,733	-28.3	12,427	15.5	4,775	2.8	62.7
2009年	36,376	-16.8	7,389	-40.5	4,535	-5.0	69.4
2010年	44,535	22.4	5,600	-24.2	4,716	4.0	78.4
2011年	44,499	-0.1	6,166	10.1	4,578	-2.9	77.8
2012年	45,602	2.5	5,347	-13.3	4,540	-0.8	76.3
2013年	56,478	23.8	5,090	-4.8	4,929	8.6	79.5
2014年	44,913	-20.5	6,042	18.7	5,060	2.7	75.1
2015年	40,449	-9.9	6,431	6.4	5,518	9.1	74.5
2016年	35,772	-11.6	7,160	11.3	5,490	-0.5	68.8
2017年	35,898	0.4	7,106	-0.8	5,908	7.6	68.1
2018年	37,132	3.4	9,552	34.4	5,871	-0.6	62.1
2019年	31,238	-15.9	9,095	-4.8	5,980	1.9	62.6
2020年	27,228	-12.8	8,905	-2.1	6,083	1.7	66.0
2021年	33,636	23.5	6,848	-23.1	6,260	2.9	73.3
2022年	29,569	-12.1	5,919	-13.6	6,288	0.4	70.4

※高層マンションの供給戸数

供給戸数 (B:戸)	前年比 (%)	高層比率 (B/A)
7,089	-16.0	16.2
5,248	-26.0	14.4
7,606	44.9	17.1
6,112	-19.6	13.7
6,505	6.4	14.3
11,254	73.0	19.9
8,442	-25.0	18.8
7,429	-12.0	18.4
3,918	-47.3	11.0
5,279	34.7	14.7
6,366	20.6	17.1
4,815	-24.4	15.4
4,326	-10.2	15.9
4,528	4.7	13.5
4,386	-3.1	14.8

(出所) 不動産経済研究所及び国土交通省資料等を基に筆者作成。年は暦年ベース(1~12月)による。太字はポジティブな数値を示している。

(注記1) 新規供給戸数の太字は40,000戸未満、販売価格の太字は5,000万円超、初月契約率(発売初月に契約された割合)の太字は70%超を表している。

(注記2) 高層マンションとは20階建て以上のマンションを指しており、高層マンション比率とは「高層マンション竣工戸数/新規発売戸数」で計算している。

今月のテーマ(2)：マンション市場の推移



【マンション市場はどのように変化してきたのか？】

次に、国土交通省の資料を基に、地域別にマンションの築年数別ストックの推移を見てみましょう。**この統計は、管理組合を対象としたものであり、マンション市場全体の2割程度しか網羅していないとみられますが**、傾向をみるうえでは参考になるでしょう。年代別特徴では、築40年以上を経過しているマンションは三大都市圏に集中しており、民間デベロッパーと自治体、住宅公団などが共同開発した物件が多くなっています。**次いで築30年超～40年未満の物件では、三大都市圏から全国へと市場が拡大していきました。当時は、バブル期に向かっていた時代であり、大手デベロッパーや総合商社系デベロッパーによる大規模分譲マンションに加えて、新興デベロッパーによる市街地型の小規模物件が大きく増加しました**（図表2参照）。なお、1981年12月までに竣工したマンションは旧耐震基準により施工されています。

さらに、築20年超～30年未満の物件になると、マンション分譲価格が一段と上昇し、平均単価上昇に伴って規模と面積が縮小傾向をたどることになりました。物件規模は100戸以下の物件が多く、面積も60平米台に縮小してしまいました。一方、築10年超～20年未満になると、バブル崩壊に伴う地価の下落によって分譲価格が低下したため、マンション需要が一気に拡大しました。**この局面では、低金利政策の実施、住宅金融公庫の融資枠拡大、住宅取得ローン減税等の施策によって首都圏で年間8万戸台の供給がなされるようになりました。「居室の広さ」に加えて、セキュリティの完備、ラウンジやゲストルームといった共有スペースの充実が図られるようになりました。**

そして築10年未満の物件になると、供給戸数400戸超といった物件の大型化、ベイエリアや都心部、地方中核都市での超高層物件が供給されるようになりました。特に、**2016年頃からはマンション供給戸数が絞られるなかで、販売価格がドンドンと上昇傾向をたどり、2023年に入ると東京都で供給されるマンションのうち10戸に1戸は1億円以上といった状況になりました。もはや、新築分譲マンションは一般の勤労者が、住宅ローンを組んで普通に購入できる状況ではなくなってきたのかもしれない。**

(図表2) 地域別にみた築年数別のマンション物件数の推移

合 計		築40年超（～1977年）		築30年超（～1987年）		築20年超（～1997年）		築10年超（～2007年）		築10年以下（2007年～）			
		完成物件	構成比	完成物件	構成比	完成物件	構成比	完成物件	構成比	完成物件	構成比		
地 域 別	北海道	89	100.0	6	6.7	21	23.6	29	32.6	20	22.5	11	12.4
	東北	180	100.0	6	3.3	15	8.3	58	32.2	65	36.1	27	15.0
	関東	441	100.0	79	17.9	71	16.1	83	18.8	119	27.0	75	17.0
	北陸・中部	299	100.0	23	7.7	33	11.0	81	27.1	107	35.8	47	15.7
	近畿	291	100.0	34	11.7	40	13.7	71	24.4	84	28.9	50	17.2
	中国・四国	218	100.0	6	2.8	20	9.2	47	21.6	97	44.5	40	18.3
	九州・沖縄	138	100.0	5	3.6	18	13.0	40	29.0	46	33.3	22	15.9
都 市 圏 別	東京圏	362	100.0	74	20.4	68	18.8	55	15.2	96	26.5	57	15.7
	名古屋圏	78	100.0	19	24.4	17	21.8	15	19.2	15	19.2	10	12.8
	京阪神圏	222	100.0	30	13.5	36	16.2	42	18.9	64	28.8	41	18.5
	その他地域	1,026	100.0	37	3.6	100	9.7	303	29.5	368	35.9	168	16.4
全 体	1,688	100.0	160	9.5	221	13.1	415	24.6	543	32.2	276	16.4	

(出所) 国土交通省資料等を基に筆者作成。ちなみに、イエローの枠は、当該地域における完成棟数の構成比が最も大きかった時期を表している。

- (1) 本表は、2017年を起点にマンションの完成年次の分布を地域別にみたもの。1977年以前の物件は築40年超（現時点では築45年超）となる。
- (2) 当該数値はあくまでも物件数ベースであり、供給棟数或いは供給戸数ベースでないことに留意したい。一般に東京圏は大規模物件が多いとされる。
- (3) 当該数値は国土交通省によるマンション管理組合を通じた調査結果に基づくものであり、回答割合はマンションストックの2割程度と推察される。

今月のテーマ(3)：マンション建て替え需要

【今後のマンション建て替え需要をどう読んだらよいのか？】

国土交通省のデータを見ると、我が国のマンション供給は、1960年代から本格化し、1970年代には全国で年間10万戸の供給がなされました。さらに1990年代から2000年代にかけての供給戸数は、全国で年間20万戸にまで増加しましたが、2010年以降は全国10万戸程度で推移しています。この結果、2021年末のマンションストック総数は約685万戸となり、1世帯当たり平均人員2.21を掛けると約1,516万人となり、**国民の1割強がマンションに居住していることとなります。さらに、最近の特徴としては、三大都市圏（首都圏、中部圏、近畿圏）に集中していたマンション供給の地域が、地方圏へ広がりを見せていることです。耐震性、居住性、利便性の向上からマンションを選好する人々が増えていることの証左なのかもしれません。**

国土交通省によれば、2021年末のマンションストックのうち築30年以上を経過したマンションは249万戸であり、このうち築50年以上が21万戸、築40年以上50年未満が94万戸となります。築40年以上のマンションは1982年以前に建てられたものであり、建築基準法の耐震基準が1981年に改正されたことを勘案すると、**築40年以上のマンションは、耐震工事が必要とされる旧耐基準であるといえます。**また、築40年後のマンションは、10年後には249万戸、20年後には425万戸に達すると試算されています。それでは、**老朽化したマンションは建て替えば良いということになりますが、マンション1棟には数十から数百の所有者がいて、専有部分（各戸）だけではなく、共有部分（廊下、エレベーター、集会所、ゴミ集積所など）もあるため、合意形成を図ることが難しいという問題を抱えています。**

マンション建替えに関わる問題点として、①住民の合意形成をはかる必要がある、②解体費用、建築費用に関わる資金負担が生じる、③一時的に住居移転を迫られる、といった点が挙げられます。国土交通省によるアンケート結果を基にマンション建て替えの状況を見ると、一定水準を維持していますが、過去10年間で大きな変化は見られません（図表3参照）。やはり、住民による費用負担が大きな障害となっていると思われます。ちなみに、**現行では、建て替えの合意の要件は「住民の5分の4の合意で可能」とされていますが、政府では「住民の4分の3の合意で可能」に引き上げることを検討している模様であり、それが実現されれば建て替え需要は一段と増加するとみられています。**

(図表3) マンション建て替えの実施状況

※年次ベース

実施準備中 (建替決議等)	実施中A (マン建法)	実施中B	実施中 (A+B)	工事完了済C (マン建法)	工事完了済D	工事完了済 (C+D)
------------------	----------------	------	--------------	------------------	--------	----------------

2010年4月初	9	9	8	17	9	7	16
2011年4月初	8	12	8	20	3	5	8
2012年4月初	11	15	4	19	3	11	14
2013年4月初	11	17	7	24	3	5	8
2014年4月初	4	20	10	30	8	3	11
2015年4月初	8	18	6	24	5	6	11
2016年4月初	8	14	3	17	9	6	15
2017年4月初	12	20	4	24	3	1	4
2018年4月初	9	23	4	27	5	1	6
2019年4月初	11	21	2	23	4	3	7
2020年4月初	11	29	1	30	6	4	10
2021年4月初	8	30	2	32	9	0	9
2022年4月初	5	35	6	41	7	0	7

※累計ベース

工事完了済E (マン建法)	工事完了済F	工事完了済 (E+F)
------------------	--------	----------------

40	120	160
43	125	168
46	136	182
49	141	190
57	144	201
62	150	212
71	156	227
74	157	231
79	158	237
83	161	244
89	165	254
98	165	263
105	165	270

(出所) 国土交通省資料等を基に筆者作成。当該数値は国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計。

(注記1) 当該数値には、阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え(計115件)は含んでいない。

(注記2) マン建法とは、マンション建替法による建替えスキームのことであり、「区分所有法」と「円滑化法」の規定に基づいて行われている。

Column : 建設業の倒産件数が増加



【建設業の倒産件数の推移、工務店の事業継承は進んでいるのか？】

東京商工リサーチによると、2022年度の全国企業倒産（負債総額1,000万円以上）は、件数、負債総額ともに前年比で増加しました（図表4-1参照）。**倒産件数は、2020年度以降、コロナ禍の資金繰り支援策で記録的な低水準を続けてきましたが、2022年4月から増勢に転じ、2022年度は3年振りに前年度を上回りました。一方、負債総額は5年振りに前年度を上回りました。**これは、自動車部品大手のマレリホールディングスの大型倒産によるものであり、同社の負債額は負債総額全体の48.7%を占めました（図表4-1参照）。

負債総額1億円未満が5,007件（前年度比12.1%増）、1億円以上5億円未満が1,466件（同27.1%増）、同5億円以上10億円未満が234件（同23.1%）と零細・中小規模の倒産が増加していることが特徴となっています。また、新型コロナウイルス関連倒産は、2,602件（前年度比46.4%増）と大幅に増加し、倒産件数全体の37.8%を占める結果となりました。**産業別には、2008年度以来14年振りに14産業すべてで前年度を上回りました。記録的な物価高を背景に、高止まりする燃料代や人手不足が深刻な運輸業が351件（前年度比43.8%増）と大幅に増加し、円安などで原材料価格が高騰した製造業も802件（同24.1%増）と大きく増えました（図表4-2参照）。**

こうしたなかで、**建設業の倒産件数が増加傾向を続けています。**建設業の倒産理由としては、①人手不足、②資材高、③工期長期化の3つが挙げられています。人手不足という点では、産業界全体の人手不足倒産のうち4件に1件は建設業が占めているとみられています。**建設業の場合、現場での重労働が多いのに対して賃金水準が十分ではなく、新たな人材を確保できないといった問題を抱えています。このため、公共工事を中心に労務賃金引き上げの動きが進んでいますが、現場の労働力不足はなかなか解消されていません。また、建設業のなかでは後継者難で事業を畳むケースも増えているようです。**建設業の場合、製造業のように資産を保有しているわけではなく、労働力の提供を生業としているため、人手不足状態を解消するメドが立たなければ事業の継承は困難になってしまうかもしれません。結局のところ、建設労働者の不足は、不動産業はじめとするあらゆる業界にマイナス影響を及ぼすことになりかねません。

(図表4-1) 倒産件数及び負債総額の推移

倒産件数		負債総額	
	前年比%		前年比%

2012年度	11,719	-4.7	3,075,710	6.7
2013年度	10,536	-10.1	2,774,992	-9.8
2014年度	9,543	-9.4	1,868,605	-32.7
2015年度	8,684	-9.0	2,035,843	8.9
2016年度	8,381	-3.5	1,950,899	-4.2
2017年度	8,367	-0.2	3,083,725	58.1
2018年度	8,110	-2.0	1,618,731	-53.1
2019年度	8,631	6.4	1,264,732	-21.9
2020年度	7,163	-17.0	1,208,411	-4.5
2021年度	5,980	-16.5	1,167,974	-3.3
2022年度	6,880	15.1	2,324,379	99.0

(図表4-2) 2022年度における産業別にみた倒産件数と負債総額の推移

年度（4～3月）の倒産件数			年度（4～3月）の負債総額（百万円）		
2021年度	2022年度	前年比%	2021年度	2022年度	前年比%

農・林・漁・鉱業	60	91	51.7	9,626	91,002	845.4
建設業	1,105	1,274	15.3	105,456	126,692	20.1
製造業	646	802	24.1	160,899	220,057	36.8
卸売業	803	825	2.7	247,305	186,699	-24.5
小売業	708	764	7.9	98,173	133,355	35.8
金融・保険業	18	26	44.4	6,264	3,301	-47.3
不動産業	211	244	15.6	50,476	69,591	37.9
運輸業	244	351	43.9	31,032	76,105	145.2
情報通信業	213	258	21.1	22,639	31,795	40.4
サービス業他	1,972	2,245	13.8	439,104	1,385,782	215.6
休廃業・解散合計	5,980	6,880	15.1	1,167,974	2,324,379	99.0

(出所) 東京商工リサーチホームページ等より筆者作成。ちなみに、倒産は赤字・債務超過であり、休廃業・解散は黒字・資産超過と定義されている。

- (1) 2022年度の我が国の倒産件数（負債総額1,000万円以上）は6,880件と3年振りに増加に転じものの、コロナ禍前（2019年度）の水準には及ばなかった。
- (2) 2022年度の倒産件数はサービス業他、建設業、卸売業の水準が高く、負債総額ではサービス業他、製造業、卸売業、小売業、建設業の水準が高くなっている。
- (3) 2022年度の最大負債額は、自動車部品大手のマレリホールディングス（旧カルソニックカンセイ・負債総額1.1兆円）で、経営破綻の理由は販売不振による。
- (4) 2022年度の「新型コロナウイルス」関連倒産は、2,602件（前年比46.4%増）。それ以外では「人手不足倒産」、「燃料費など原価高騰に伴う倒産」が主因。

I.ここがポイント (1)



定点観測 ⇒ 建設受注、住宅着工は基調としては強い印象？

- A) 建設受注は、選別発注の影響で2カ月振りにマイナス (図表5コメント)
- B) 持家は16カ月連続マイナス、貸家は25カ月連続プラス (図表5コメント)
- C) 3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) 小売売上高は回復基調にあり、コロナ前の水準を回復 (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に近い水準にまで回復してきた (図表10コメント)

I -1.生産活動・消費活動・マクロ経済指標の現下の動き

- **生産活動（建設受注、住宅着工）では、建設受注、住宅着工ともに好調に推移している？**
 - **3月の建設工事受注高は民需（製造業、非製造業）の減少により2カ月振りにマイナスとなった**
 - **持ち家着工は16カ月連続マイナスとなり、全国的にマイナス幅が拡大傾向にあることに留意！**
 - **貸家着工は全国では25カ月連続プラスとなったが、地方の減少によりモメンタムが大きく鈍化**

- **賃上げ機運の高まりによって、労働コスト上昇が経営の重荷となる懸念も台頭している**
 - **パート・アルバイト、派遣社員の時給が上昇しており、人手不足はあらゆる業界・職種に波及！**
 - **一方、人手不足にもかかわらず、賃金アップの影響で求人数が伸び悩んでいる状況にある？**
(賃金アップの原資に乏しい零細・中小企業では求人数を縮小或いは求人を見断する動きがある)
 - **企業にとって、労働コストの上昇を価格転嫁できるか否かが経営の最大のポイントになろう！**

- **家計支出は食料品、教育費、住居費、家具・家事用品などみの減少の影響で2カ月振りに減少した**
 - **勤労者世帯主収入は3カ月連続で減少。配偶者収入アップにより家計収入全体は増加した**
 - **3月の家計支出は2カ月振りにマイナス。インフレ進行により選別消費が進んでいるのでは？**
 - **東京都はさまざまな職種での求人情報が多く、人口流入の増加により人口回帰現象が顕著に！**

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				
	22年11月	22年12月	23年1月	23年2月	23年3月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

1. 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	-9.7	8.5	-14.0	22.3	-4.1
(建築工事受注高)	-0.7	5.9	-14.3	10.2	-9.4
(土木工事受注高)	-25.5	16.8	-13.4	53.7	6.3
建設物価指数・オフィス	8.9	9.1	9.2	9.1	8.6
建設物価指数・工場	8.1	8.7	8.7	8.6	8.2
建設物価指数・マンション	10.1	9.9	9.8	9.7	9.1
建設物価指数・住宅	11.8	7.7	7.6	7.2	7.1

3月は2カ月振りにマイナス。新年度を控えて発注タイミングを考慮している印象か？
3月は製造業の受注高が前年比1.0%減、非製造業は13.9%減と何れも減少
3月は国の機関からの受注高が26.1%増、地方自治体は13.0%増と共に順調
3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0.2%増に
3月の工場・工事原価の上昇率は鈍化した、前月比では0.3%増とプラス転換
3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0.5%増とプラス転換
3月の住宅・工事原価は4カ月連続7%台。前月比では0.0%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	-15.1	-13.0	-8.3	-4.6	-13.6
貸家着工戸数	11.4	6.4	4.2	4.7	0.9
マンション着工戸数	-1.8	14.5	69.6	0.2	7.2
戸建て分譲着工戸数	-1.1	-5.9	-3.9	-3.3	-3.9
首都圏マンション供給戸数	-47.4	-13.4	-37.1	-20.4	-2.1
近畿圏マンション供給戸数	-14.4	5.0	-27.5	-39.6	12.4

住宅価格上昇の影響で16カ月連続減少。再び全国的にマイナス幅が拡大傾向
25カ月連続で増加。首都圏4.7%増、近畿圏20.8%増、その他10.8%減
3月は伸び率回復。三大都市圏は前年比5.0%減、その他地域は69.4%増に
分譲価格上昇により全国的に需要が弱く、4カ月連続減少と主には減退基調へ
4月速報は1,690戸と6カ月連続で減少。平米単価は前年比23.7%とアップ
4月速報は836戸と2カ月振りに減少。販売価格は平均で前年比30.4%増！

(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5月22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				
	22年11月	22年12月	23年1月	23年2月	23年3月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

1. 消費活動 (既存店ベース、前年比、%)

百貨店売上高	4.3	4.0	14.8	20.3	9.9
スーパー売上高	1.6	3.5	1.6	-0.0	0.7
コンビニ売上高	7.9	3.9	4.1	6.2	6.0
家電量販店売上高	0.3	2.5	-0.3	1.3	-4.6
ドラッグストア売上高	7.9	11.1	5.0	5.6	7.8
ホームセンター売上高	-1.3	2.9	-1.4	0.1	0.3
通信販売売上高	-0.8	6.7	-3.7	-2.8	-4.3

19年3月比では 4.9%減 。地方都市の百貨店の閉鎖が影響しているのか？
19年3月比では 0.3%減 。主力商品である飲食品の売上高が冴えない動き
19年3月比では 4.5%増 。食品関連を中心に 値上げ効果 が売上高増加に寄与
19年3月比では 0.6%増 。テレビ、スマホ等AV・通信家電の売上伸び率は鈍化
19年3月比では 18.4%増 。調剤医薬品、OTC医薬品の2ケタ増が続いている！
19年3月比で 1.9%増 。園芸・エクステリア、ペット、カー用品等の売上高は堅調
19年3月比では 0.3%増 。外出機会の増加により広い分野で前年割れが継続

2. 雇用・所得環境 (有効求人倍率と完全失業率は水準、そのほかは前年比、%。パート・アルバイト、派遣社員の時給は三大都市圏・全職種平均)

有効求人倍率・倍	1.35	1.35	1.35	1.34	1.32
完全失業率・%	2.5	2.5	2.4	2.6	2.8
勤労者世帯主収入	-2.2	1.3	-2.8	-3.0	-5.1
パート・アルバイト時給	3.4	3.3	2.9	2.1	2.1
派遣社員の時給	1.8	2.0	2.2	2.3	3.4
家計消費支出	-1.2	-1.3	-0.3	1.6	-1.9

求人数は 前年比0.7%増 。宿泊業・飲食サービス業は 同5.9%増と大幅に鈍化
失業者数は21ヵ月振りに増加 。非正規従業員数は14ヵ月連続で増加している
世帯主収入は3ヵ月連続減少 。配偶者は 14ヵ月連続増加し家計を支えている
3月は前年比で 23ヵ月連続上昇 。人材不足を背景にフード系の時給が増加！
3月は前年比で 12ヵ月連続増加し過去最高を更新 。IT・技術系の上昇が影響
3月は 2ヵ月振りにマイナス 。食料品、教育費、住居費、家具・家事用品が減少

(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、リクルートデータ等により作成。2023年5月22日までに発表のもの。

(注記) OTCとは、英語の「Over The Counter : オーバー・ザ・カウンター」の略で、処方箋無しでカウンター越しに薬品を購入できる形に由来している。

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11月	22年12月	23年1月	23年2月	23年3月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

1. 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	0.3	-4.6	4.5	0.8
機械受注 (民需合計)	-0.7	-1.2	12.0	3.1	-12.3
機械受注 (除く船舶・電力)	-8.3	1.6	9.5	-4.5	-3.9
国内新車販売台数	1.0	-4.4	10.8	26.3	15.7
貿易統計・輸出額 (金額)	20.0	11.5	3.5	6.5	4.3
貿易統計・輸入額 (金額)	30.3	20.7	17.8	8.3	7.3
消費者物価指数 (20年基準)	3.8	4.0	4.3	3.3	3.2

3月は2カ月連続で増加。自動車、生産機械、化学工業、医薬品等が増加!
3月は3カ月振りに減少。電力の落ち込みが大きく、一般民需は比較的堅調!
3月は2カ月連続のマイナス。製造業2.4%減、非製造業4.5%減と低調!
3月は3カ月連続で増加。いすゞ2倍、スズキ31.5%増、トヨタ27.9%増と好調
3月は全体で4.3%増。米国9.4%増、アジア1.1%減、中国7.7%減と明暗
3月は全体で7.3%増。エネルギー輸入額が鈍化したが、17カ月連続で赤字
4月速報は食品値上げの影響により前年比3.4%増と伸び率が拡大している

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	-1.7	5.3	4.0	11.2	2.6
東京都からの人口流出者	-8.7	-4.1	-5.3	-0.7	-5.4
東京都の人口流入超過人数	-1,196	-1,294	2,887	3,902	39,305
不動産登記件数	-2.8	-4.9	-5.5	4.6	-3.9
プライム市場株式売買代金	9.1	7.2	-10.9	-4.4	-5.4
日経平均株価 (月末値)	27,969	26,095	27,327	27,446	28,041

4カ月連続のプラスであり、21年3月比4.2%増、19年3月比では4.9%増!
6カ月連続マイナスであり、21年3月比10.7%減、19年3月比では8.8%増!
3月は3カ月連続転入超過。転入超過人数は前年の33,171人から増加!
3月は前年比では2カ月振りにマイナス。19年3月比では9.1%減と依然低調
売買代金は3カ月連続マイナス。20年比で8.7%減、21年比では3.6%減
3月以降の世界的な金融不安の影響を徐々に吸収し、下値切り上げ型展開?

(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5月22日までに発表のもの。

※2023年4月1日現在の東京都の人口は1,406万3,564人 (前月比35,524人増) 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10,479人の減少。

I-5. 経済活動における消費の状況①～小売業の企業別月次売上高

(図表8) 経済活動における消費の状況①～小売業の企業別月次売上高動向～(数値は、前年同月比較)

対象項目	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)
	22年12月	23年1月	23年2月	23年3月	23年4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	14.6	26.8	35.8	22.9	23.2	19年4月対比では 73.5%増 。高付加価値商品の売上高が大幅に伸長！
松屋本店(銀座、浅草)	29.9	44.1	46.3	29.8	41.0	19年4月比では 9.8%増 。富裕層向けに化粧品、ブランド品、時計が好調！
西武・そごう	0.5	10.8	20.5	9.7	未公表	19年3月比では 5.3%減 。外出ニーズの復活により衣料品が前年比で2桁増
高島屋	5.1	17.4	20.4	10.5	10.3	19年4月比で 25.8%増 。新宿店、大阪店、京都店、日本橋店が全社を牽引
イオンリテール	4.6	3.8	3.4	2.2	3.8	19年4月比では売上高 0.8%増 。外出機会の増加を背景に衣料品が回復
イトーヨーカ堂(商品計)	0.8	-0.4	-0.8	-1.1	1.1	19年4月比では売上高 1.0%増 、客数 6.5%減 、客単価 8.0%増 と底入れ？
ヤオコー(食品スーパー)	6.3	3.0	1.3	2.2	6.5	19年4月比では売上高 22.0%増 、客数 3.5%減 、客単価 26.1%増
2. 小売業の企業別売上高状況②：コンビニ、衣類専門店(既存店ベース、単位：%)						
セブンイレブン	4.7	4.1	3.9	4.8	4.4	19年4月比では売上高 6.0%増 、客数 7.7%減 、客単価 14.9%増
ファミリーマート	4.2	3.7	4.8	5.6	5.3	19年4月比では売上高 0.7%増 、客数 11.1%減 、客単価 13.0%増
ローソン	3.9	5.3	8.4	6.6	6.0	19年4月比では売上高 1.2%減 、客数 13.7%減 、客単価 14.3%増
ユニクロ(カジュアル)	16.9	10.9	21.3	11.9	1.7	19年4月比では売上高 5.5%減 、客数 15.8%減 、客単価 12.3%増
ワークマン(カジュアル)	8.1	-5.2	-1.5	4.2	-0.3	19年4月比では売上高 45.5%増 、客数 34.4%増 、客単価 8.8%増
青山商事(紳士服)	0.5	7.9	19.7	1.5	10.2	19年4月比では売上高 12.8%減 、客数 6.4%減 、客単価 6.9%減

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2023年5月22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)
	22年12月	23年1月	23年2月	23年3月	23年4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	9.7	2.8	5.1	4.9	6.6	22年4月比では売上高 6.6%増 、客数 3.0%増 、客単価 3.5%増 と復調 19年4月比では売上高 12.7%増 、客数 1.0%増 、客単価 10.4%増
ウエルシアHD	10.4	2.8	3.1	4.2	3.7	
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	2.1	21.7	38.8	26.6	18.9	19年4月比では売上高 9.5%減 、客数 29.4%減 、客単価 26.6%増
サイゼリヤ	7.0	19.3	33.7	17.2	14.7	19年4月比では売上高 1.8%増 、客数 7.4%減 、客単価 9.7%増
ロイヤルホスト	21.5	14.1	39.2	24.7	21.1	19年4月比では売上高 16.7%増 、客数 2.8%減 、客単価 19.9%増
マクドナルド	15.2	14.6	3.0	6.4	9.1	19年4月比では売上高 41.2%増 、客数 1.1%増 、客単価 39.8%増
ケンタッキー	5.6	0.1	5.5	7.4	13.2	19年4月比では売上高 41.9%増 、客数 18.4%増 、客単価 19.5%増
モスバーガー	7.7	-2.2	2.5	8.9	6.3	19年4月比では売上高 33.3%増 、客数 2.1%増 、客単価 30.8%増
すき家	5.4	7.9	9.8	13.4	22.0	19年4月比では売上高 32.9%増 、客数 9.3%増 、客単価 21.6%増
吉野家	4.5	6.4	8.1	7.4	7.6	19年4月比では売上高 3.6%増 、客数 13.4%減 、客単価 20.0%増
松屋フーズ	7.2	14.0	16.5	11.9	12.1	19年4月比では売上高 0.3%増 、客数 16.2%減 、客単価 19.7%増
ほっともっと	9.4	5.0	1.0	3.7	3.5	19年4月比では売上高 14.8%増 。傘下のやよい軒は前年比 13.9%増
トリドール（丸亀製麺）	17.3	14.8	23.1	13.0	15.7	19年4月比では売上高 13.1%増 、客数 6.7%減 、客単価 21.2%増

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2023年5月22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11月	22年12月	23年1月	23年2月	23年3月	

1. 交通機関の利用状況 (前年比、%)

新幹線輸送量 (JR東海)	33.0	23.0	46.0	122.0	66.0
JR東日本・定期外収入	18.3	12.2	44.4	81.4	63.1
小田急電鉄・定期外収入	6.0	4.0	18.3	32.0	21.6
東急電鉄・定期外収入	4.3	3.1	16.3	30.1	24.4
京成電鉄・定期外収入	26.7	31.8	50.2	77.7	59.2
国内線旅客数・ANA	58.4	40.3	80.6	195.6	72.9
国際線旅客数・ANA	461.7	360.3	425.2	536.8	321.4

19年3月比では 11%減 、4月速報は22年比 46%増 、19年比では 14%減
19年3月比 10.3%減 。定期収入は22年比 1.3%増 、19年比 22.0%減
19年3月比では運賃収入は 6.6%減 、輸送人員 (定期外) は 7.0%減
19年3月比では運賃収入は 4.1%増 、輸送人員 (定期外) は 3.4%減
19年3月比では運賃収入は 6.1%減 、輸送人員 (定期外) は 5.4%減
19年3月比では 10.6%減 。利用率は73.7%と19年3月比1.1ポイント向上
19年3月比 40.2%減 。貨物重量は19年比 11.8%減 、22年比 15.2%減

2. 国内海外旅行、宿泊施設の稼働率、訪日外国人旅行者数 (単位: %、但し、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	-0.9	-3.3	-28.9	-18.8	75.7
海外旅行取扱高・日本人	-72.7	-74.4	-70.4	-63.1	-60.0
※ リゾートホテル稼働率	53.9	50.8	42.7	50.6	53.8
※ ビジネスホテル稼働率	67.8	64.7	56.5	64.8	66.4
※ シティホテル稼働率	68.2	67.6	56.3	65.8	70.8
※ 旅館稼働率	41.7	36.8	29.2	33.9	37.4
訪日外国人旅行者数	45.2倍	113.3倍	82.3倍	86.2倍	25.5倍

国内旅行取扱高は急速に回復。ここにきて旅行代理店経由の取扱いが急増?
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、次いで奈良県、大阪府。最下位は鳥取県、島根県
国内出張及び個人旅行の回復により東京都の稼働率は70%台後半に急上昇
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80%超に上昇
香川県、大分県、熊本県、静岡県、鹿児島県、愛媛県が稼働率上位6位の県
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5月22日までに発表のもの。

(注記) ホテルの稼働率は、「稼働 (販売できる) 部屋数」に対する稼働率のこと。従業員の確保難でフル稼働できないホテルも多いとみられている。

早耳 地獄耳 馬耳東風

【物価上昇への対応などを理由に中小企業でも賃上げが本格化？】

先ごろ日本商工会議所と東京商工会議所が発表した「最低賃金および中小企業の賃金・雇用に関する調査」（共同調査）の結果によると、2023年度の賃上げについて、中小企業の6割が実施を予定していると回答しました。賃上げを予定する理由として、「物価上昇への対応」との回答割合が約5割に及んでいるが、その理由として考えられるのが、物価上昇に対応する賃上げを行わなければ、従業員確保もままならないためと考えられます。2023年度の最低賃金について、4割以上の企業が額を引き上げるべきと答えました。

賃上げ実施予定企業（「業績が好調・改善しているため賃上げを実施予定」もしくは「業績の改善がみられないが賃上げを実施予定」と回答した企業）を100とした場合の「前向きな賃上げ」と「（従業員確保のための）防衛的な賃上げ」の割合をみると、「前向きな賃上げ」が37.8%なのに対し、「防衛的な賃上げ」は前年同時期より7.2ポイント減少したものの62.2%を占めており、中小企業の苦しい経営状況がうかがえる結果となっています。賃上げの実施を予定している企業における2023年度の賃上げ率見通しをみると、近年の中小企業賃上げ率（2%弱）を上回る「2%以上」と答えた企業が6割近く（58.6%）に達し、足元の消費者物価上昇率（総合指数の前年同月比。2023年1月は4.3%、2月は3.3%、3月は3.2%、4月は3.4%）をおおむねカバーする「4%以上」と回答した企業も18.7%と2割近くにのぼりました。

賃上げを予定している理由をみると（複数回答）、「従業員のモチベーション向上」が77.7%で最も割合が高く、次いで「人材の確保・採用」（58.8%）、「物価上昇への対応」（51.6%、前回調査比26.7ポイント上昇）などとなっています。賃上げ原資を確保するために取り組んでいる内容をみると（複数回答）、「既存の商品・サービスの値上げ、価格適正化」が37.0%で最も高く、「売上増に向けた新たな販路の拡大」（35.2%）が次いで高くなりました。中小企業が自発的・持続的に賃上げできる環境整備のための支援策についての回答では、「景気対策を通じた企業業績の向上」（43.5%）に次いで「取引価格の適正化・円滑な価格転嫁」（41.1%）が高いという結果となりました。基本的には、商品やサービス価格の値上げを通じて適切な利益を確保し、従業員のモチベーション向上のために前向きな賃上げを予定或いは実行していくということなのでしょう。

Ⅱ.ここがポイント (2)



景気ウォッチャー調査 ⇒ 4月調査は3カ月連続で上昇

- A) 家計動向は小幅ながら3カ月連続で上昇した (図表11コメント)
- B) 飲食関連は小幅ながら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4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が弱まり、全国的にポジティブな意見が増えている
印象

Ⅱ-1.景気ウォッチャー動向調査

(図表11) 景気ウォッチャー調査～景気の現状判断DI (季節調整値)

項目	コロナ禍前のピーク		コロナ禍のボトム		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11月	22年12月	23年1月	23年2月	23年3月	23年4月	(前月差)
景気の現状判断DI	↗ 54.1	↘ 53.9	↘ 14.2	↘ 7.9	↘ 49.4	↘ 48.7	↘ 48.5	↗ 52.0	↗ 53.3	↗ 54.6	1.3
家計動向調査	↗ 52.7	↘ 52.3	↘ 12.6	↘ 7.5	↘ 49.4	↘ 49.2	↘ 48.6	↗ 52.9	↗ 53.7	↗ 54.9	1.2
小売関連	↗ 52.6	↘ 52.5	↘ 16.0	↘ 10.5	↘ 48.3	↗ 49.3	↘ 48.3	↗ 51.3	↗ 51.3	↗ 53.2	1.9
飲食関連	↗ 51.3	↘ 51.1	↘ 0.7	↘ -3.1	↘ 50.7	↘ 48.6	↗ 48.9	↑ 60.2	↗ 62.5	↘ 59.9	-2.6
サービス関連	↗ 53.5	↘ 52.2	↘ 7.4	↘ 3.5	↘ 52.4	↘ 50.3	↘ 50.0	↗ 56.6	↗ 57.9	↗ 59.1	1.2
住宅関連	↘ 51.4	↗ 52.8	↘ 19.0	↘ 9.4	↗ 44.1	↘ 42.5	↗ 44.5	↘ 42.0	↗ 45.9	↗ 46.1	0.2
企業動向調査	↘ 55.3	↗ 55.7	↘ 19.2	↘ 9.9	↗ 48.0	↘ 46.4	↗ 46.8	↗ 48.7	↗ 51.1	↗ 53.2	2.1
製造業	↘ 54.8	↗ 56.9	↘ 21.7	↘ 12.1	↗ 47.3	↘ 45.4	↗ 45.8	↗ 47.7	↗ 50.4	↘ 49.6	-0.8
非製造業	↘ 55.8	↘ 54.5	↘ 17.5	↘ 8.3	↗ 48.7	↘ 47.3	↗ 48.4	↗ 50.2	↗ 52.0	↗ 56.7	4.7
雇用関連	↗ 61.3	↘ 60.7	↘ 13.6	↘ 6.3	↘ 52.6	↘ 50.9	↗ 51.0	↗ 52.6	↗ 55.6	↗ 55.8	0.2

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

【レジャー施設】◎新型コロナウイルス感染症の五類への分類変更により、企業の従業員に対する行動規制がなくなることが想定され、会食や団体旅行復活が予想される(家計動向)

【旅行代理店】◎新型コロナウイルス新規感染者数も落ち着きを見せており、特に、外国人の来訪者数が顕著に伸びている。街中の動き、特に、飲食店関係は活性化している(家計動向)

【居酒屋】▲4月以降、例年と比べて平日の入客数が落ちている。週末は満席になっているものの、連休前は地元客の買い控えが影響しているなど、繁閑差が顕著である(家計動向)

【経営コンサルタント】○コロナ禍による社会の諸活動及び人心面への影響が縮小している。企業の生産活動もコロナ禍前の水準に戻り、設備投資も積極的になってきている(企業動向)

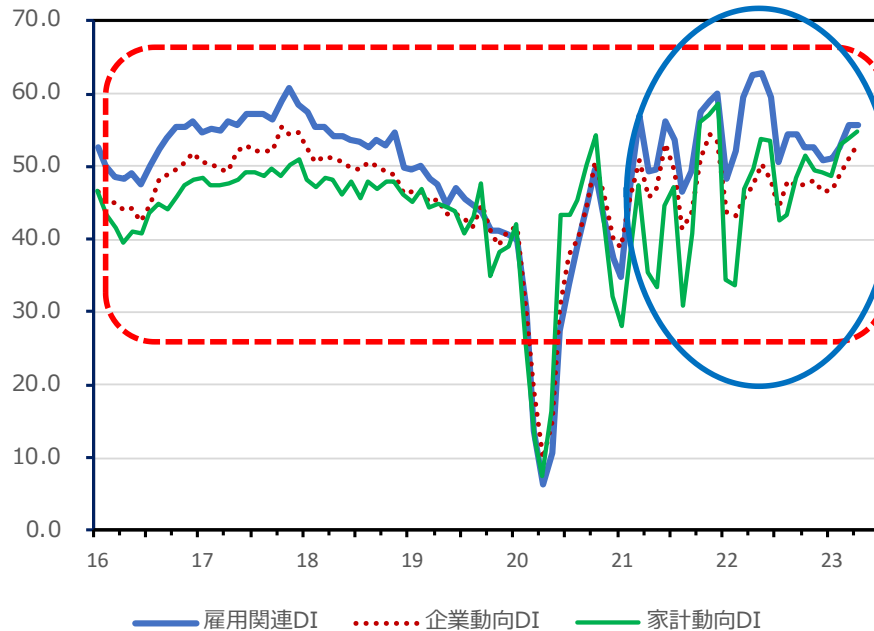
【職業安定所】○募集側が提示する年収の範囲と求職者が希望する年収が一致しなかった場合、上限年収を引き上げても内定を出すケースが徐々に増え始めている(雇用関連)

(出所) 内閣府データ等により作成。直近データは2023年5月11日に発表。コメントは、2023年5月以降の先行きに対する内容を重点的に紹介している。

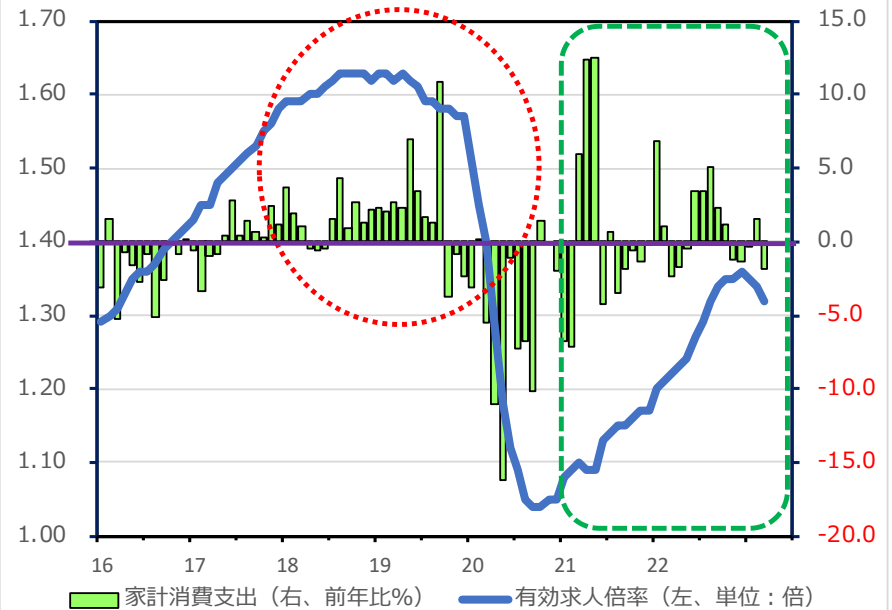
(注記) ↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↘印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

- 1) 4月の景気ウォッチャー判断DIは家計動向、企業動向、雇用関連何れも上昇基調を継続している
- 2) ポジティブな見方では、コロナ感染症分類の5類への移行によって消費マインドが改善するとの期待
- 3) ネガティブな見方では、物価高に伴う消費マインドの停滞、買い控え、安値志向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5月22日までに発表のもの。

Ⅱ-2. Coffee Time



【アフターコロナ時代において人手不足感が益々深刻化している！】

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。最近の4月に調査結果をみると、人流の回復に伴い正社員、非正社員ともに回復傾向を示しており、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。特に、**正社員は過去最高水準を記録した2018年11月に迫る勢いであり、様々な業種・職種で人手不足感が顕著になっているといえます。人手不足問題は、我が国にとって最大の問題のひとつであり、このことが景気回復の足かせになるのではないかと**言われています。

正社員の人手不足企業の割合は、51.4%となりました。業種別では「旅館・ホテル」が75.5%と最も高く、次いで「情報サービス」74.2%、「メンテナンス・警備・検査」67.6%、「建設」65.3%、「人材派遣・紹介」64.3%と続いています。「情報サービス」については、慢性的なIT人材の不足により、「案件が多いものの人手が足りない、という状況が継続している」といった声が聞かれています。特に、**残業規制が適用される2024年問題を抱えている「建設」、「運輸・倉庫」、「医療・福祉・保健衛生」については、ここにきて正社員の人手不足の割合が高まっています。2024年問題とは、これまで猶予されていた時間外労働の上限規制が適用されることで、一段と人手不足が深刻化するというものであり、各社ともに頭を悩ましています**（図表14-1参照）。

一方、非正社員の人手不足企業の割合は30.7%と、過去最高であった2018年4月の32.1%に近づいています。業種別では、「飲食店」が85.2%、「旅館・ホテル」で78.0%と突出して高くなっています（図表14-2参照）。アフターコロナに向けての動きが本格化するなかで、企業の人手不足感が高止まり状況にあることがうかがわれます。企業からは「新型コロナ禍で抑制されていた人流の活性化や旅行支援、イベントやスポーツ大会の正常化など高稼働の状態が続いているが、人手不足で十分な対応ができない」といった声が聞かれています。**こうした業種では、賃金アップによる求職者数の増加とともに、DXなどによる合理化投資が求められますが、特に飲食業は個人事業或いは小規模経営が多いため、大掛かりな設備投資が難しい状況となっています。**

(図表14-1) 正社員の人手不足割合 (上位10業種)

	2021年4月	2022年4月	2023年4月
1 旅館・ホテル	23.5	↑ 52.4	↑ 75.5
2 情報サービス	54.1	↑ 64.6	↑ 74.2
3 メンテナンス・警備・検査	55.6	↑ 60.1	↑ 67.6
4 建設	54.5	↑ 59.4	↑ 65.3
5 人材派遣・紹介	37.1	↑ 58.0	↑ 64.3
6 自動車・同部品小売	50.0	↑ 58.4	↑ 64.1
7 運輸・倉庫	52.3	↑ 52.2	↑ 63.1
8 飲食店	27.6	↑ 56.9	↑ 61.3
9 リース・賃貸	34.7	↑ 46.5	↑ 60.7
10 医療・福祉・保険衛生	44.4	↓ 43.4	↑ 58.3

(図表14-2) 非正社員の人手不足割合 (上位10業種)

	2021年4月	2022年4月	2023年4月
1 飲食店	50.0	↑ 77.3	↑ 85.2
2 旅館・ホテル	27.3	↑ 56.1	↑ 78.0
3 飲食料品小売	38.8	↑ 48.7	↑ 58.7
4 人材派遣・紹介	37.0	↑ 53.6	↑ 58.3
5 各種商品小売	45.2	↑ 52.3	↑ 56.9
6 繊維・繊維製品・服飾品小売	17.9	↑ 42.9	↑ 52.0
7 農・林・水産	37.9	↑ 43.3	↑ 49.5
8 メンテナンス・警備・検査	42.8	↑ 43.9	↑ 49.0
9 娯楽サービス	33.3	↑ 42.6	↑ 47.2
10 専門商品小売	30.3	↑ 37.1	↑ 46.0

(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。

- (1) 2023年4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**51.4%**と4月としては**過去最高**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30.7%と4月としては4年振りに30%超の水準に上昇(過去最高は2018年の32.1%)。
- (3) **正社員の人手不足割合の業種別トップは、旅館・ホテルで75.5%となった。**6ヵ月連続で業種別トップとなり、深刻な人手不足が続いている。
- (4) **非正社員の人手不足割合の業種別トップは飲食店であり、唯一80%を超える結果**となった。飲食店は非正社員の就業者の7割以上を占めている。

Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 6月 3日（土）：測量の日 ⇒ 1949年（昭和24年）、測量を正確、円滑に行うことを目的とし、基本測量や公共測量の定義などを定めた「測量法」が公布されました。測量は不動産売買にとって必要不可欠です。
- 6月 6日（火）：楽器の日 ⇒ 習い事・芸事は6歳の6月6日から始めると上達するという言い伝えがあります。
- 6月14日（水）：世界献血者デー ⇒ 国際輸血学会が2004年に制定。献血者に感謝するとともに、人の血液から製造される血液製剤を必要とする患者のために献血が欠かせないことを知ってもらう日です。
- 6月16日（金）：麦とろの日 ⇒ 「むぎ（6）とろ（16）」と読む語呂合わせ。「麦とろごはん」の美味しさや栄養バランスの良さを多くの人に知ってもらうことが目的です。夏バテ対策にも優れた食べ物です。
- 6月18日（日）：父の日 ⇒ 「母の日」の花がカーネーションなのに対して、「父の日」の花はバラです。
- 6月23日（木）：オリンピックデー ⇒ 128年前の1894年にIOC（国際オリンピック委員会）が創設された日です。
- 6月27日（火）：零細・中小企業デー ⇒ 零細・中小企業は、定義は国や業種によって異なりますが、世界中のほとんどの経済の基幹であり、世界中で重要な雇用と所得創出の機会と責任を担っています。

- 衣替え：明治時代に洋服が取り入れられると、役人や軍人などが制服を着るようになり、暦も新暦に変わったため、夏服と冬服を年に2回替えるようになりました。6月1日～9月末が夏服、10月1日～5月末が冬服となります。
- 旬の食材：6月は夏に旬を迎える食材が出回る時期です。アスパラガス、らっきょう、トウモロコシ、新生姜、ズッキーニ、鮎（あゆ）、鱈（あじ）、イサキ、きびなご、カワハギ、カンパチなどの食材が出回ります。また、梅、あんず、さくらんぼ、夏みかん、びわなどのフルーツ類も食卓を彩ります。

Ⅲ.ここがポイント (3)



資本市場と実体経済 ⇒ 株式市場は戻り歩調にある？

- A) 建築着工は大型案件の一巡で2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

- ゴールデンウィークを迎えて、人流が増加し、経済活動も回復基調を強めてきました。全国の観光地は観光客が賑わって、都心部の百貨店ではコロナ禍前の売上高水準を回復し、新幹線、飛行機、ホテルも予約が取りにくくなってきました。5月に発表された企業の決算も概ね順調で、過去最高利益を計上する企業が散見されました。こうしたなかで、企業は「人手不足」「賃金アップ」「インフレ対策」に取り組まなければなりません。特に、人手不足問題に関しては、景気回復とともに一部の業種では深刻な問題となっており、人手不足によって思うように事業に取り組めないといった事態が起っています。特に、**飲食、旅館・ホテル、建設といった分野では、人手不足を背景に収益機会を逸してしまっているといった状況も聞かれます。こうした業種では、賃金アップによる求職者の増加が喫緊の課題となっているわけですが、そもそも中小企業では賃金アップのための原資に苦慮しているといった声も聞こえており、問題解決は一筋縄ではいかないようです。**
- **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、持家系低調、貸家系好調の流れが定着しているが、全体としてみると失速感が台頭している？**
 - **消費動向は、全国的にポジティブな傾向が見て取れるが、特に都心中心部での好調が継続している印象か？**
 - **家計収入は、配偶者収入の増加で世帯全体では8カ月連続で増加としているが、5月以降の動きに注目！**
- **日本及び米国の株式市場動向（日米ともに下値を切り上げつつある展開か？）（図表20～23）**
 - **日経平均は、企業業績回復と株主還元への取り組み強化を好感し、バブル崩壊後の高値奪回！**
 - **米国株は、財政赤字問題のリスクが高まっているものの、物価落ち着きを好感した展開か？**

Ⅲ-2.地域別経済統計①：建築着工床面積、新設住宅着工戸数

(図表15) 主な地域別経済統計の推移 ～ ①生産活動～

都県名	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1月	2023年2月	2023年3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	-0.3	3.8	-22.8
茨城県	-21.3	84.5	-30.2	-42.6	-29.6	-11.1	138.5	8.6	-62.3	-30.4	-39.4	-15.5
埼玉県	-6.2	-3.9	3.1	-4.2	-23.2	-2.8	21.8	6.2	-11.1	62.5	-3.4	-17.0
千葉県	-1.1	21.7	-21.6	-43.6	2.8	91.0	-10.3	-41.8	6.5	22.5	-22.7	2.5
東京都	-14.5	28.4	-20.0	17.9	-45.6	-1.6	60.8	-11.3	-24.9	11.5	51.1	-6.2
神奈川県	3.8	-16.7	4.9	-29.8	-0.9	14.9	21.0	54.5	-5.2	7.8	-18.9	15.8
全国	-8.5	7.1	-3.1	-16.0	-11.4	9.3	16.1	1.8	-15.8	7.6	-2.2	-12.2
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	-2.3	47.1	-26.1
茨城県	-7.8	18.4	-9.7	-20.6	-1.7	5.7	-5.4	-1.4	12.6	-40.2	13.0	-13.4
埼玉県	-3.5	7.2	1.6	-9.8	-6.7	-0.5	5.9	-2.6	7.3	21.1	0.6	-14.6
千葉県	-2.8	6.5	3.6	-1.4	3.5	22.5	5.8	-0.9	13.7	-11.7	-0.5	7.4
東京都	-1.8	0.9	0.9	3.2	-14.1	0.5	6.6	-5.5	-37.0	25.2	-10.7	-1.0
神奈川県	-12.8	6.3	2.6	-20.1	-10.8	17.2	34.3	-9.3	-14.6	-7.6	-5.2	14.5
全国	-8.1	6.6	-0.6	-12.8	-9.0	7.3	4.2	-2.2	-1.7	6.6	-0.3	-3.2

(出所) 国土交通省データ等により作成。2023年5月22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) 3月の建築着工床面積は、全国的には2カ月連続で減少したが、神奈川県、千葉県でプラスに転じるなど明るさも見え始めている
- (2) 3月の新設住宅着工戸数は、全国的には2カ月連続減少。持ち家が全国合計で前年比13.6%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	2020年12月	21年6月	21年12月	22年6月	22年12月	23年1月	23年2月	23年3月
1. 小売売上高 (百貨店・スーパー、既存店ベースの前年比、%)												
宮城県	-1.5	-2.6	-0.6	1.0	-0.1	-2.7	-1.3	-1.8	1.8	1.3	2.8	2.5
茨城県	-0.1	6.2	0.6	8.3	4.1	-2.9	0.5	-0.9	2.2	1.0	-0.4	0.5
埼玉県	-0.8	3.4	1.6	5.3	3.1	-2.5	-0.2	-1.6	3.3	2.3	2.0	2.7
千葉県	0.1	0.6	1.8	3.5	0.2	-2.6	0.3	-1.2	3.1	2.9	2.7	3.7
東京都	-2.9	-14.7	6.0	-12.0	-9.4	0.4	4.7	5.2	5.3	10.1	9.8	6.3
神奈川県	-2.5	-2.1	2.4	0.1	-1.1	1.9	-0.1	-0.3	1.8	2.3	2.0	2.1
全国	-1.6	-5.1	1.9	-3.4	-3.4	-2.3	1.4	1.3	3.6	4.9	4.7	3.2
2. 家計消費支出・市区単位・二人以上世帯 (前年比、%)												
仙台市	0.6	-4.1	7.3	-6.8	-7.9	5.5	6.4	15.4	-1.1	0.8	6.3	-18.4
水戸市	-1.3	-4.3	0.5	9.6	-0.8	-11.5	11.9	9.9	4.4	15.5	6.3	-12.9
さいたま市	4.1	-3.3	-3.5	19.8	-8.2	-24.1	1.4	37.5	-6.5	-17.6	14.0	0.9
千葉市	-4.3	-1.2	2.7	9.7	0.2	-2.9	8.6	12.9	4.6	10.9	-4.4	24.1
東京都区部	1.9	-2.3	-0.7	-4.4	12.0	-7.8	-7.2	-3.1	4.7	10.7	11.3	8.4
横浜市	2.1	-3.8	1.4	8.6	-16.6	-3.5	6.1	8.4	7.1	6.6	14.8	14.9
全国	2.1	-5.3	0.4	-1.1	-2.0	-4.9	0.7	6.4	3.4	6.7	2.4	1.8

(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5月22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) 3月の小売売上高は全国ベースで18カ月連続プラスと順調に推移。消費の回復は東京都から首都圏、全国へと広がってきている
- (2) 3月の消費支出は全国ベースで12カ月連続増加。千葉市では、住宅リフォーム、交際費、贈与金支出などの増加が影響した

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	20年6月	20年12月	21年6月	21年12月	22年6月	22年12月	23年1月	23年2月	23年3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	1.42	1.45	1.41
茨城県	1.58	1.27	1.38	1.33	1.19	1.39	1.34	1.48	1.52	1.50	1.52	1.46
埼玉県	1.28	0.94	0.94	1.02	0.85	0.96	0.93	1.03	1.08	1.07	1.06	1.04
千葉県	1.29	0.90	0.86	0.97	0.83	0.87	0.84	0.97	1.01	1.02	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	1.72	1.76	1.77
神奈川県	1.15	0.80	0.80	0.86	0.75	0.79	0.78	0.87	0.93	0.92	0.91	0.90
全国	1.55	1.10	1.16	1.12	1.05	1.13	1.17	1.27	1.36	1.35	1.34	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	21.7	-0.1	-7.1
水戸市	-3.5	3.7	3.8	54.7	-6.9	-15.0	15.5	-17.8	-7.8	-2.2	-3.8	6.1
さいたま市	20.3	-6.7	-0.0	-13.8	-17.0	4.9	0.6	26.8	-9.1	-18.7	-21.6	-27.1
千葉市	5.8	1.7	-1.0	-5.0	-6.4	-10.5	13.3	36.1	16.1	-0.7	2.6	21.3
東京都区部	5.6	4.8	1.6	-3.8	11.1	16.5	-17.0	-8.8	13.3	22.7	23.8	1.8
横浜市	6.5	4.4	-3.6	8.7	-3.8	-21.7	13.0	12.3	1.7	-8.2	-4.7	13.7
全国	4.6	0.1	2.6	-1.7	-3.6	5.9	2.3	1.2	8.0	5.0	3.8	0.9

(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5月22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。

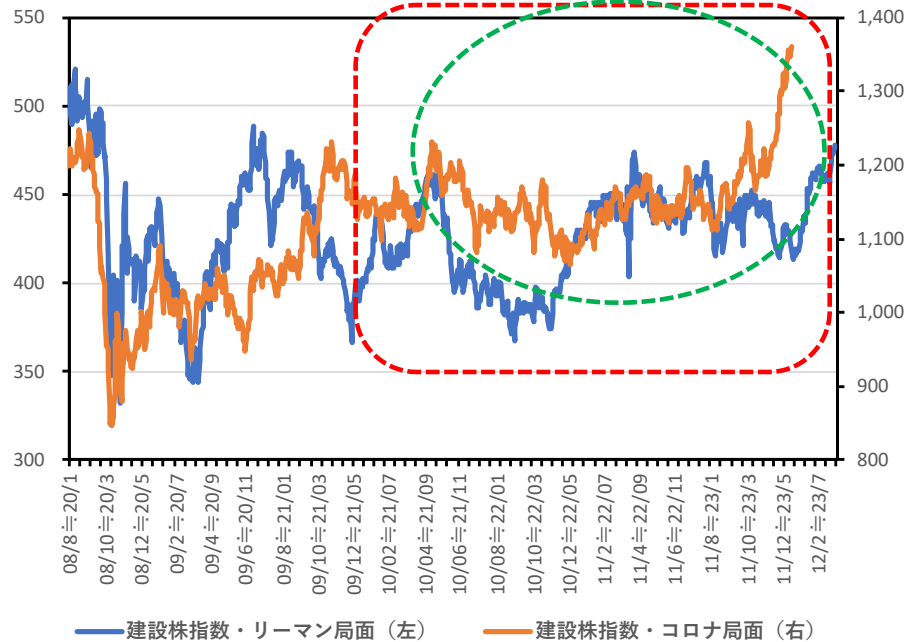
(1) 有効求人倍率の上位は福井県1.78倍、東京都1.77倍、石川県1.62倍、島根県1.61倍の順位。1倍割れは神奈川県の0.90倍のみ

(2) 3月の家計実収入は、全国平均で8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5分の1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

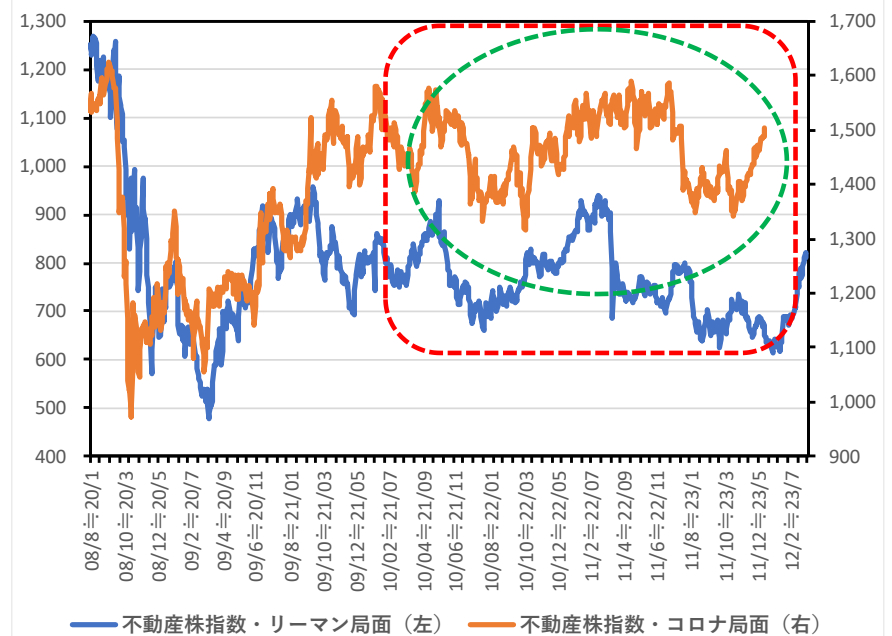
- 1) 建設株は、株主還元強化と海外投資家による経営改善期待を背景に、一段と上昇基調を強めている？
- 2) 不動産株は、日銀の政策変更（金利上昇）が織り込み、景気回復期待から回復基調を強めている？

(図表18) 建設株指数の日次推移



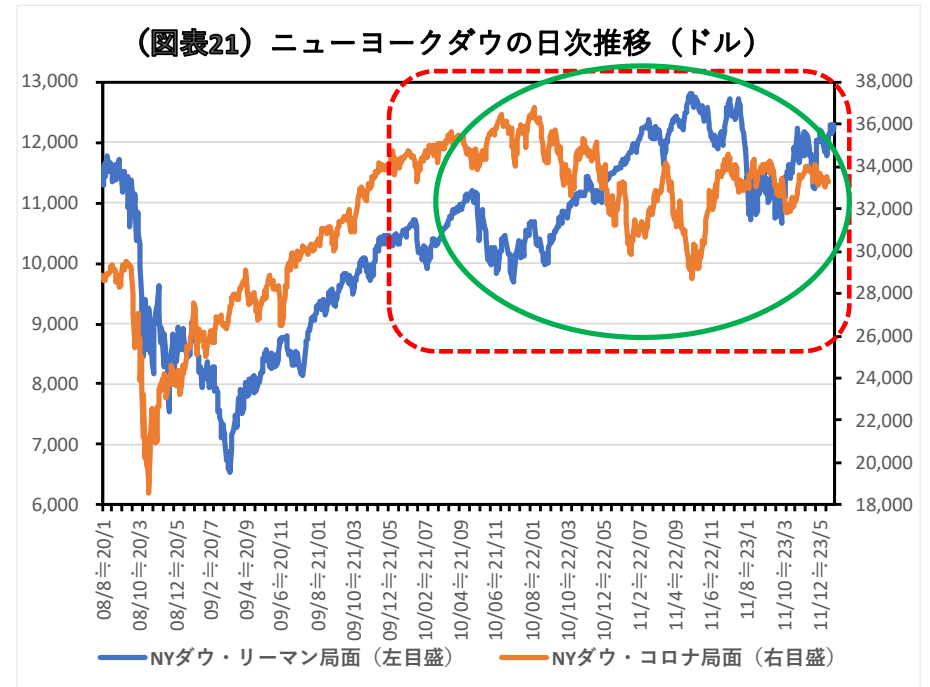
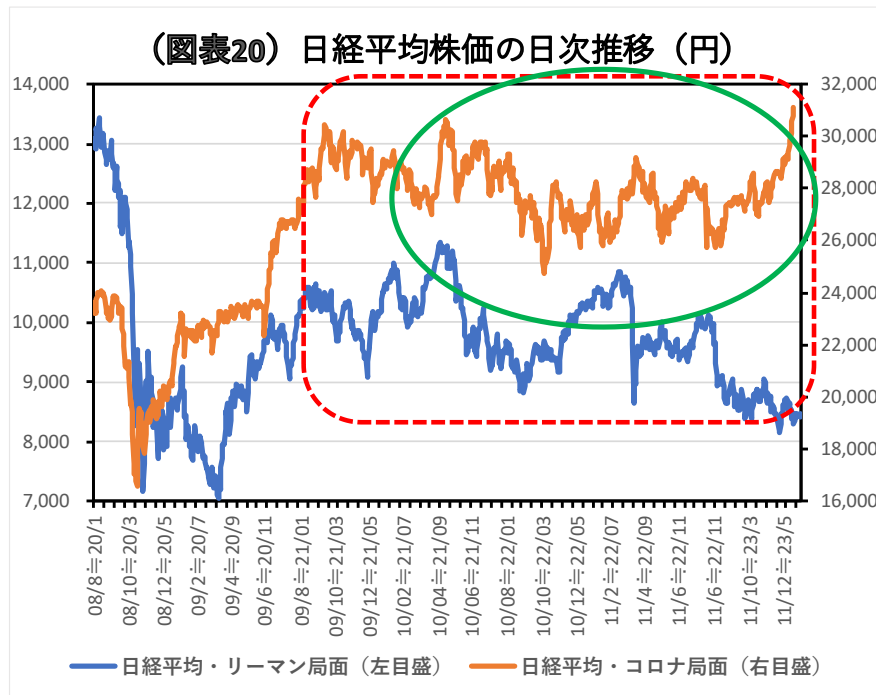
(出所) 取引所データより筆者作成。東証業種別指数。5月22日終値ベース。

(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、企業業績の回復と増配など株主還元への取り組み強化を好感しバブル崩壊後の高値奪回！
- 2) 米国株は、財政赤字問題のリスクが高まっているものの、物価落ち着きを好感した展開となっている？



(出所) 取引所データより筆者作成。5月22日終値ベース。

Ⅲ-7. 専門用語の解説コーナー



- **倒産（主に企業が経済的に破綻した場合に使われる用語）・10ページ図表4-1、図表4-2参照**

倒産という言葉自体は、法律用語ではありません。日本において倒産法について規定した法律としては、破産法、民事再生法、会社更生法、会社法（第二編第九章第二節「特別清算」）、更生特例法、特定調停法などがあり、国際倒産に関しては外国倒産処理手続の承認援助に関する法律があります。また、裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律と産業活力再生特別措置法は事業再生ADRの根拠法となっています。

- **賃上げ（企業が従業員に支払う賃金を引き上げることを意味する用語）・20ページ参照**

賃上げには、定期昇給とベースアップという2つの考え方があります。定期昇給（定昇）とは、企業が定めた基準に沿って定期的に行われる昇給のことであり、主に従業員の勤続年数や年齢、評価結果等に基づいて昇給額が決定されます。一方、ベースアップ（ベア）とは、全従業員に対して一律で行われるベース（基本給）の底上げりことです。インフレ時、物価に対して賃金の水準が低く、労働者の生活への支障が懸念される場合に行われます。昨今では、インフレに対応して、久しぶりにベースアップに踏み切る企業が増えているようです。

- **人手不足（求人需要に対して労働者の供給が不足している状態のこと）・25ページ図表14-1、図表14-2参照**

人手不足とは、企業が求める人材の数に対し、働きたい人が少ない状態を意味しています。これによって就職売り手市場が起こり、企業の採用難にもつながっているのです。人手不足には、大きく二つの要因があると考えられています。一つ目が、景気回復によって、労働力の需要が増加したことです。そして二つ目が、少子高齢化の影響で労働人口が減少したことです。人手不足は特に建設、介護、保育、看護などの分野で著しく、政府も頭を悩ませています。人手不足解消の方法としては、賃金アップによる求職者の増加、ITやデジタル化導入による合理化への取り組み、福利厚生充実による魅力的な職場づくりといった点が挙げられます。

- 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

5月は3月決算企業の決算発表が行われました。業種や企業による強弱はありましたが、全体としては好決算であり、配当を増やした企業も増加しました。また、2023年度予想も概ねポジティブな状況であり、ようやくコロナ禍から正常な経済活動へと回帰する動きが読み取れます。企業が取り組むべき課題は、「物価高」「人手不足」「金利や為替変動」の3点に集約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5月号》

2023年5月23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