

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10月号》

人手不足社会の進展に伴う不動産市場への影響！

(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（人手不足に伴う不動産市場への影響を考察する）
（1）建設労働者不足に伴う建築・住宅着工の遅れ！（図表1）
（2）正社員、非正社員ともに人手不足感が一段と進んでいる！（図表2）
（3）あらゆる業種で人手不足が深刻化している！（図表3）
- 10 ~ 11 Column
人手不足関連倒産は過去最高を更新する見通し！（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
新幹線サービスの変化によって旅行、出張はどのように変わっていくのか？
- 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
中国経済長期停滞の懸念、失われた30年が訪れるのか？（図表14）
- 26 暮らしの流れ
- 27 ~ 31 ニッチな視点
地域別に見た経済動向…消費・住宅・雇用・収入（図表15~17）
- 32 ~ 33 株式市場の動き
日米株価指数の動き、建設株と不動産株の動き（図表18~21）
- 34 専門用語の解説コーナー

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

今月のテーマ(1)：人手不足と建設業界

【建設労働者不足に伴う建築・住宅着工の遅れ！】

我が国ではさまざまな分野で「人手不足」が深刻な問題となっていますが、なかでも建設業は「人手不足」の代表的な業種と言われています。建設業の人手不足の原因としては、①労働人口の減少、②給与水準の低さによる新規雇用の減少、③建設需要の拡大といった要因が影響しています。**建設業における就業者数は1997年の685万人をピークに漸減傾向が続いており、2022年にはピーク比30%減の479万人となりました。また、建設業就業者の場合、55歳以上が36%、29歳以下が12%となっており、全産業に比べると高齢化が著しく高くなっていることも特徴です。**ちなみに、全産業ベースでみると、全就業者に占める55歳以上の割合は26.5%となっています。

ここで、建設技能労働者不足率の推移をみると、2022年半ばから上昇傾向にあり、今年8月には過去最高水準に近づいています。建設技能労働者とは、鉄筋工、型枠工、左官、とび工、大工、配管工などビルや住宅を建設する一定の技能を有する就業者のことです。建設業就業者のうち3分の1が建設技能労働者と言われています。残りの3分の1は営業、経理、設計、総務、人事といった現場以外の就業者になります。建設技能労働者不足率については、一般に2～3%を上回ると需給ひっ迫感が強まり、マイナスの局面では労働需給が緩む（人余り）と言われています。**リーマンショック時の2009年にマイナスとなって以降ほぼ一貫してプラス傾向が続いているのは、建設業における就業者の減少が影響しているものと思われます。特に、今年の5月以降、ビルなどの非居住床面積が前年比2桁減を続けているのは、建設技能労働者不足が影響しているものと考えられます**（図表1-1参照）。

また、新設住宅着工も前年比マイナスが続いており、特に持ち家着工の落ち込みが大きくなっています。持ち家の場合、経済波及効果が大きく着工水準の盛衰は経済全体に大きな影響を与えます。**持ち家の取得は、住宅建設のみならず、自動車、家具、電気製品等の需要も誘発するからです。また、住宅ローン、自動車ローンなどによって金融機関も契約が増えてビジネスの拡大に繋がります。**建設技能労働者のなかでは、大工の減少スピードが速く、若い世代の流入が進んでいないことが問題視されています。大工技能者数は1995年の76万人から2020年には30万人と6割以上減ってしまいました。**今後10年間ではさらに10万人減少するといった予測もあり、大工不足によって住宅を建てたくても建てられないという時代になってくると予想されています**（図表1-2参照）。

(図表1-1) 建設技能労働者不足率（労働需給の代表的指標）の推移

	土木型枠	建築型枠	左官	とび工	土木鉄筋	建築鉄筋	6種計	電工	配管工	8種計	居住着工	非居住着工
2006年	1.0	2.0	0.3	-0.5	2.2	6.0	1.8	0.3	0.5	1.2	3.0	1.3
2009年	-0.8	-2.3	-1.8	-1.4	-3.2	-4.8	-2.2	-0.2	-0.2	-1.5	-23.4	-24.5
2012年	0.9	1.3	0.7	1.1	1.8	3.5	1.6	0.2	0.1	1.0	5.3	7.7
2015年	1.3	0.8	0.4	1.2	0.7	0.5	0.8	0.5	0.4	0.7	4.6	6.8
2018年	1.5	1.5	0.7	1.2	2.0	2.7	1.6	0.7	1.1	1.3	-0.6	-0.9
2019年	1.9	1.3	1.5	1.9	2.3	0.6	1.6	1.1	1.4	1.4	-0.2	-0.8
2020年	0.8	0.6	0.6	1.0	0.6	-0.4	0.5	0.5	1.1	0.6	-9.8	-6.4
2021年	1.0	0.7	0.6	0.4	0.5	0.6	0.6	0.3	0.7	0.5	8.3	5.7
2022年	1.2	2.4	1.8	0.9	1.0	3.2	1.6	0.4	0.9	1.2	1.4	5.4
2023年4月	1.3	1.4	1.2	0.9	0.9	-0.1	1.0	0.5	0.2	0.7	-6.9	10.1
2023年5月	1.5	0.6	3.8	0.8	-0.1	-0.2	0.8	1.2	1.2	1.0	15.2	-7.2
2023年6月	1.2	3.1	1.9	1.6	0.3	2.3	1.9	1.3	1.6	1.7	14.0	-15.0
2023年7月	1.4	2.0	2.8	1.6	0.2	2.7	1.8	1.2	1.3	1.6	1.6	-7.7
2023年8月	2.3	2.6	4.1	2.8	1.1	-0.5	2.2	1.4	1.8	1.9	3.2	-5.6

(出所) 国土交通省資料を基に筆者作成。(注記) 技能労働者不足率2%超はブルーの太字でハイライトしている。居住着工、非居住着工は床面積の前年比ベース。

※建設技能労働者不足率は、(確保できなかった労働者数) ÷ (確保が必要な労働者数) によって求められる。すなわち、100人の労働者が必要な現場で98人しか集まらなかった場合、不足率は**2.0%**となる。逆に、100人の労働者が必要な現場で102人確保できる場合、不足率は**-2.0%**となる。

※一般に、好景気局面では不足率は上昇し、不景気局面では不足率は低下するが、昨今では**慢性的な人手不足によって不足率が上昇傾向**にあることが特徴。

(図表1-2) 用途別にみた住宅着工戸数、建築着工床面積の前年比推移 (太字の赤字は前年比2桁マイナス)

(単位：前年比%)

	住宅着工	持家	貸家	給与	マンション	分譲戸建て	非住宅着工	事務所	店舗	工場	倉庫	宿泊・飲食
2006年	4.4	1.5	7.8	-3.3	4.0	0.3	2.5	-9.2	-2.0	11.4	16.1	11.0
2009年	-27.9	-10.6	-30.8	32.9	-58.0	-21.2	-33.2	-20.0	-33.8	-50.6	-43.0	-38.2
2012年	5.8	2.0	11.4	-27.3	5.5	5.0	7.2	10.8	22.8	21.2	12.1	13.5
2015年	1.9	-0.7	4.6	-18.4	4.7	-1.4	-2.8	21.7	-20.5	21.1	3.2	14.1
2018年	-2.3	-0.4	-5.5	29.4	-3.8	3.0	0.6	-5.8	0.3	10.0	6.8	7.7
2019年	-4.0	1.9	-13.7	-14.3	6.6	3.6	-7.5	-3.5	-18.1	-12.9	-6.3	-12.4
2020年	-9.9	-9.6	-10.4	13.0	-8.4	-11.4	-8.9	-2.2	-10.6	-33.5	26.7	-29.0
2021年	5.0	9.4	4.8	-22.7	-6.1	7.9	10.5	36.7	9.6	17.9	14.8	-16.0
2022年	0.4	-11.3	7.4	1.5	6.8	3.5	-0.5	-27.4	-2.7	27.4	1.3	-5.8
2023年4月	-11.9	-11.6	-2.8	-48.9	-43.0	-0.8	-3.5	-15.1	-18.7	-8.0	13.0	-53.4
2023年5月	3.5	-11.5	10.5	78.8	28.2	-2.5	-22.5	-4.5	-10.7	-48.7	-25.4	-17.6
2023年6月	-4.8	-12.4	-0.6	13.6	7.2	-8.5	-35.1	-25.0	-33.0	-44.8	-45.4	15.2
2023年7月	-6.7	-7.8	1.6	6.1	-28.0	-11.2	-31.1	-27.2	-34.4	-22.6	-45.0	-40.8
2023年8月	-9.4	-5.9	-6.2	-52.4	-26.4	-6.1	-11.5	-30.7	7.3	-46.2	1.5	42.0

(出所) 国土交通省資料を基に筆者作成。(注記) 住宅着工は「住宅着工戸数」、非住宅着工は「非住宅着工床面積」のそれぞれ前年比伸び率を表している。

※2009年は2008年秋のリーマンショックの影響を受けて住宅、非住宅分野ともに前年比2桁超の大幅マイナスを記録した(給与住宅=社宅を除く)。

※2023年に入ると、持家着工及び非住宅着工の落ち込みが長期化の様相を呈している。その要因の一つとして、「建設労働者不足」が影響していると推察。

今月のテーマ(2)：人手不足社会が進展



【正社員、非正社員ともに人手不足感が一段と進んでいる！】

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。今年7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。人手不足感は正社員で51.4%と7月としては過去最高を記録し、非正社員でも5年振りに3割超の水準となりました。**正社員の人手不足感は2018年の50.9%を5年振りに更新、非正社員の人手不足感は30.5%と2018年の33.0%に次ぐ水準となっています。**

正社員の人手不足率を業種別にみると、「情報・サービス」が74.0%で最も高く、次いで「旅館・ホテル」が72.6%、「建設」が68.3%と続きます。**「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、「新型コロナの影響で企業によるIT投資が重視される認識が広まったこと」や「インボイス制度や電帳法などの改正に伴い、システム改修案件が増加していること」などが人手不足に拍車をかけている模様です。**一方、「旅館・ホテル」では、コロナ収束に伴い旅行者の動きが活発化していることに加えて、旅館やホテルの就業者が減ってしまったことが人手不足を深刻化しているようです。ホテル勤務の責任者だった方によると、長年培ったスキルと慢性的な人手不足によって定年後に再雇用されて、現在ではコロナ禍前より忙しくなっているようです（図表2-1参照）。

一方、非正社員の人手不足率を業種別にみると、「飲食店」が83.5%と唯一8割を上回りました。**「飲食店」の場合、雇用の7割以上が非正社員という特徴があり、コロナ禍で離職した非正社員が多く、コロナ以前の就業者数まで戻っていません。新規求人数は増えているものの、満足のいく時給が得られないため非正規社員が集まりにくい状況となっています。**非正社員不足率第2位である「旅館・ホテル」、第3位の「人材派遣・紹介」も6割を超える不足率となっています（図表2-2参照）。ちなみに、「建設」や「医療・福祉・保健衛生」については専門資格を要するために非正社員の割合は少なく、必ずしも不足率は高くなっていません。今後の人手不足を解消する手段としては、AIやロボット化によって如何にシステム化、省人化を進められるかであり、こうした取り組みの巧拙によって企業が生き残れるかどうかにかかっていると懸念されます。

(図表2-1) 正社員の人手不足割合（上位10業種）

	2021年7月	2022年7月	2023年7月
1 情報サービス	54.7	↑ 64.9	↑ 74.0
2 旅館・ホテル	22.5	↑ 66.7	↑ 72.6
3 建設	57.5	↑ 62.7	↑ 68.3
4 メンテナンス・警備・検査	53.8	↑ 59.8	↑ 68.2
5 飲食店	43.6	↑ 54.1	↑ 66.3
6 運輸・倉庫	47.1	↑ 59.4	↑ 64.3
7 医療・福祉・保険衛生	43.5	↑ 52.9	↑ 62.3
8 金融	41.2	↑ 56.5	↑ 60.9
9 自動車・同部品小売	57.1	↑ 57.8	↑ 59.5
10 人材派遣・紹介	43.8	↑ 52.2	↑ 58.9

(図表2-2) 非正社員の人手不足割合（上位10業種）

	2021年7月	2022年7月	2023年7月
1 飲食店	56.4	↑ 73.0	↑ 83.5
2 旅館・ホテル	39.5	↑ 55.3	↑ 68.1
3 人材派遣・紹介	41.8	↑ 55.4	↑ 65.8
4 各種商品小売	48.8	↑ 56.5	↑ 56.6
5 飲食料品小売	41.4	↑ 54.5	↓ 53.6
6 農・林・水産	34.4	↑ 48.5	↑ 52.1
7 メンテナンス・警備・検査	44.0	↑ 45.9	↑ 50.3
8 娯楽サービス	31.7	↑ 40.8	↑ 50.0
9 金融	22.9	↑ 33.1	↑ 48.7
10 専門商品小売	31.7	↑ 40.9	↑ 44.7

(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7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7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30.5%と7月としては5年振りに30%超の水準に上昇（過去最高は2018年の33.0%）。
- (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74.0%となった。9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であり、唯一80%を超える結果**となった。飲食店は雇用者の7割以上を非正社員が占めている。

今月のテーマ(3)：人手不足の深刻化

【あらゆる業種で人手不足が深刻化している！】

9月28日、日本商工会議所・東京商工会議所では、「人手不足の状況に関わる調査結果」を発表しました。**今年7～8月の調査結果によると、「人手不足」との回答が7割近く（68.0%）に達し、全ての業種で5割を超えました。このうち6割以上が「非常に深刻」（人手不足を理由とした廃業等、今後の事業継続に不安）または「深刻」（事業運営に支障）と回答しています**（図表3参照）。

人手不足の状況を業種別にみると、「人手が不足している」との回答割合は、介護・看護業（86.0%）、建設業（82.3%）、宿泊・飲食業（79.4%）で約8割となり、最も低い製造業でも6割近くになっています（58.8%）。一方、人材不足の深刻度では、「非常に深刻」と「深刻」の合計は、介護・看護業（88.4%）、宿泊・飲食（82.7%）で8割超と非常に高くなっています。**2024年問題**を抱える運輸業（75.0%）、建設業（65.6%）でも7割前後と高い割合となりました。また、従業員規模が小さい企業ほど「非常に深刻」と回答する割合が高く、5人以下の企業では、「非常に深刻」（事業継続に不安）が2割（20.7%）、「深刻」と合わせると75.9%に達しています。**このようにあらゆる業種で人手不足が深刻化しており、なかでも中小・零細企業ではより深刻度合いを増しています。**

「人手不足」の事業への影響については、「現有人員で工夫してやりくりしている」との回答が約8割（77.2%）となっている一方で、「事業運営の具体的な支障が生じている（納期遅れ、品質・サービスの低下等）」（21.6%）、「事業の拡大（新規顧客や新規市場の開拓）を見送った」（18.7%）との回答も2割程度みられます。また、求職者に対して魅力ある企業・職場となるための取組は「**賃上げの実施、募集賃金の引上げ**」と回答した企業が57.0%と最も多く、次いで「福利厚生充実」（45.9%）と、待遇の改善による取組が多くなっています。その他、「人材育成・研修制度の充実」（41.1%）も4割を超えています。「**多様で柔軟な時間設定による働き方の推進**」、「**場所にとられない柔軟な働き方の推進**」といった「**柔軟で多様な働き方**」導入に取り組む企業の割合は、**26.1%となりました。**いずれにせよ、**人手不足解消のためには企業による働き方の変革が必要であるといえそうです。**

(図表3) 人手不足の状況に関わる調査結果(上位10業種)

調査実施時期	不足している	過不足なし	過剰その他
2019年	66.4%	31.5%	2.1%
2020年2月～3月	60.5%	36.0%	3.5%
2020年7月～8月	36.4%	48.6%	15.0%
2021年2月	44.4%	45.5%	10.1%
2021年7月～8月	49.9%	39.2%	10.9%
2022年2月	60.7%	34.6%	4.7%
2022年7月～8月	64.9%	32.7%	2.4%
2023年2月	64.3%	32.9%	2.8%
2023年7月～8月	68.0%	29.7%	2.3%

		人手不足の状況		人手不足の深刻度	
		不足している	過不足はない	非常に深刻	深刻である
1	介護・看護業	86.0%	14.0%	18.6%	69.8%
2	建設業	82.3%	16.8%	9.6%	56.0%
3	宿泊・飲食業	79.5%	18.5%	12.7%	70.0%
4	情報通信・情報サービス業	77.7%	21.5%	3.0%	48.5%
5	運輸業	77.1%	22.1%	9.3%	65.7%
6	その他サービス業	70.1%	28.7%	7.2%	60.4%
7	金融・保険・不動産業	61.5%	35.6%	1.6%	54.7%
8	卸売・小売業	59.3%	38.6%	5.0%	52.5%
9	製造業	58.8%	36.6%	4.9%	54.5%
10	その他	62.5%	35.7%	4.3%	54.3%

(出所) 日本商工会議所・東京商工会議所資料を基に筆者作成。ちなみに、ブルーの枠は、人手不足が深刻化する60%超の業種を表している。

- (1) 調査地域は全国47都道府県、調査対象は中小企業6,013社(回答企業数3,120社、回答率51.9%)、調査期間は2023年7月18日～8月10日。
 (2) 調査目的は、中小企業における人手不足の状況と対策、女性のキャリアアップ支援、仕事と育児の両立、外国人材の受入について、中小企業の実態を把握することで、当会議所の意見・要望活動に活かすためとしています。

※「非常に深刻」は人手不足を理由とした廃業等、今後の事業継続に不安がある、「深刻」とは事業運営に支障が生じているとの要因によるもの

Column : 人手不足関連倒産の動向



【人手不足関連倒産は過去最高を更新する見通し！】

コロナ禍が落ち着いて経済活動が動き出すと同時に、企業の人手不足が深刻さを増しています。人手不足に起因する企業倒産は、2023年1～7月累計で83件（前年同期比159.3%増）発生し大幅に増加しています。**これは前年同期（32件）の2.5倍の増加であり、すでに2022年の1年間（62件）を上回っています。このペースは、年間最多の2019年の156件を更新する勢いです。**特に、前年は発生がなかった「人件費高騰」が29件発生し、収益力の低い中小企業にとっては売上回復と賃上げが大きな負担となっています（東京商工リサーチ調べ。図表4参照）。

コロナ禍による市場縮小で人員過剰感が強まりましたが、2023年に入ると一転して人手不足が深刻さを増してきました。「人手不足」関連倒産の内訳は、「求人難」が35件（前年同期20件）、「人件費高騰」が29件（同ゼロ）、「従業員退職」が19件（同12件）で、「人件費高騰」が突出しています。人手不足が深刻だった2019年同期の「人手不足」関連倒産は94件発生しましたが、コロナ禍の2020年同期は64件、2021年同期は37件、2022年同期は32件と、減少の一途をたどっていました。コロナ禍が落ち着いても、一度去った働き手は戻ってきません。コロナ禍に人員削減した企業の6割が人手不足というデータを裏付けた格好です。**特に、賃上げ機運に乗った「人件費高騰」が29件発生し、資金余力が乏しい中小・零細企業ほど業績と連動しない人件費上昇の影響が大きくなっています。**

産業別の「人手不足」関連倒産件数にみると、運輸業と建設業が目立っています。運輸業は2021年6件、2022年4件に対して2023年は24件と急増、建設業は同6件、7件に対して2023年は17件とそれぞれ急増しています。また、サービス業では訪問介護事業、受託開発ソフトウェア業などが増えています。運輸業では特にトラックドライバーの不足が目立っていますが、バスの運転手も人手不足であり、路線バスが減便となる路線も増えているようです。人手不足倒産の形態を見ると、「破産」がほとんどを占めています。**業種や規模に関わりなく、企業は「ヒト」によって成り立っているので、人手不足倒産は「更生」や「再生」が非常に難しいことを示唆しているのだと思います。なお、8月以降も同様な傾向が続いており、2023年の人手不足倒産は過去最高水準を更新するとみられています。**

(図表4) 人手不足関連倒産の状況

倒産理由	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	前年比	19年比
人件費高騰	4	11	18	15	10	14	17	15	7	0	29	-	70.6
従業員退職	10	7	5	10	9	11	26	22	19	12	19	58.3	-26.9
求人難	4	15	16	11	23	25	51	27	11	20	35	75.0	-31.4
合計	18	33	39	36	42	50	94	64	37	32	83	159.4	-11.7

【人件費不足関連倒産に関わる理由の構成比 (%)】

人件費高騰	22.2%	33.3%	46.2%	41.7%	23.8%	28.0%	18.1%	23.4%	18.9%	0.0%	34.9%
従業員退職	55.6%	21.2%	12.8%	27.8%	21.4%	22.0%	27.7%	34.4%	51.4%	37.5%	22.9%
求人難	22.2%	45.5%	41.0%	30.6%	54.8%	50.0%	54.3%	42.2%	29.7%	62.5%	42.2%

(出所) 東京商工リサーチ資料を基に筆者作成。(注記) データは各年1~7月の累計値による。ブルーのシャドウしているの欄の太字は50%超の項目

- (1) 2023年1~7月における人手不足に起因する倒産は、前年同期の32件に対して83件と大幅に増加している。過去最高の2019年に迫る勢い。
- (2) なかでも前年は発生が無かった「人件費高騰」が29件発生し、収益力の低い中小企業には売上高回復と賃上げが大きな負担となっている。
- (3) 産業別にみると、**最多が運輸業の24件であり、次いでサービス業23件、建設業17件**と続いている。これらは慢性的な人手不足業界である。
- (4) サービス業のなかでは、医療・福祉事業、飲食業、娯楽業、洗濯業、エステティック業、劇団といった幅広い分野で倒産が発生している。
- (5) 8月以降も人手不足倒産件数は一段と増加しており、**2023年暦年では過去最高となった2019年の156件を更新する見通し**となっている。

※コロナ禍で人員削減を実施した企業の6割が人手不足となっているとみられており、以前の条件では人が集まらなくなっているのではないか。

I.ここがポイント (1)



定点観測 ⇒ 建設受注は5カ月ぶりにマイナスを記録！

- A) 建設受注は、製造業の発注減で5カ月ぶりにマイナス (図表5コメント)
- B) 持家は21カ月連続マイナス、貸家は2カ月振りに減少 (図表5コメント)
- C) 8月の東京都の人口は8カ月連続で転入超過に！ (図表7コメント)
- D) 小売売上高は、コロナ前水準を回復する動きが継続！ (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、売上高はコロナ禍前水準を上回る動きも？ホテルの宿泊単価は上昇傾向にある (図表10コメント)

I -1.生産活動・消費活動・マクロ経済指標の現下の動き

- 生産活動（建設受注、住宅着工）では、建設受注にブレーキ、住宅着工は失速傾向が継続か？
 - 8月の建設工事受注高は民間製造業のマイナスにより5カ月ぶりにマイナスとなった
 - 持ち家着工は21カ月連続マイナスとなり、全国的にマイナスが広がっている状況にある
 - 貸家着工は全国合計で2カ月ぶりのマイナスと一進一退。特に近畿圏と地方が落ち込んでいる
- 消費活動の動きをみるとカテゴリー別に温度差がみられることが特徴となっている！
 - 百貨店の売上高は全体的に回復しているが、好調店（都心店）と不調店（地方店）が交錯
 - スーパー、コンビニ、ドラッグストアの売上高は値上げ効果によりコロナ禍前を上回っている！（特に、ドラッグストアは調剤薬局を含めた医薬品売上高が全社売上高を牽引している！）
 - 一方、家電量販店、ホールセンターは取扱商品の競合によって苦戦が続いている？
- 家計支出では食料品が11カ月連続で減少、交際費など不要不急の項目が減少傾向を継続している
 - 勤労者世帯主収入は8カ月連続で減少。配偶者の収入も4カ月連続で減少し、家計収支は厳しい
 - 8月の家計支出は6カ月連続でマイナス。インフレ進行により家計支出を抑制する動きも？
 - 東京都は人口回帰現象が堅調であり、東京都への転入者は8カ月連続で増加傾向にある

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4月	23年5月	23年6月	23年7月	23年8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	16.2	4.2	8.6	8.7	-4.3
(建築工事受注高)	23.0	-2.6	-0.1	-14.4	-7.5
(土木工事受注高)	2.3	20.4	31.7	59.6	5.0
建設物価指数・オフィス	7.4	6.9	6.8	6.6	5.4
建設物価指数・工場	6.8	6.2	6.3	6.1	5.6
建設物価指数・マンション	7.7	6.8	6.4	6.2	6.1
建設物価指数・住宅	7.1	6.8	3.1	2.8	2.5

8月は5カ月振りにマイナス。民間製造業からの減少基調が全体の足を引っ張っている
8月の受注は製造業は前年比28.5%減、非製造業は1.9%増と依然として対照的
8月は国の機関からの受注高が0.5%増、地方自治体は155.3%増と地方が好調
8月のオフィス・工事原価上昇率は一段と伸び率鈍化。前月比では0.3%増と反転
8月の工場・工事原価の上昇率は8カ月連続モメンタム低下。前月比では0.4%増
8月のマンション・工事原価は10カ月連続モメンタムが低下。前月比では0.7%増に
8月の住宅・工事原価は2カ月連続2%台を維持。前月比は0.3%増と反転の兆し

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	-11.6	-11.5	-12.4	-7.8	-5.9
貸家着工戸数	-2.8	10.5	-0.6	1.6	-6.2
マンション着工戸数	-43.0	28.2	7.2	-28.0	-26.4
戸建て分譲着工戸数	-0.8	-2.5	-8.5	-11.2	-6.1
首都圏マンション供給戸数	-30.3	-21.5	-0.4	14.2	26.4
同平米単価・万円/㎡	115.9	120.6	104.1	144.9	114.9
近畿圏マンション供給戸数	-27.2	-25.7	9.8	-39.1	-17.1

住宅価格上昇の影響で21カ月連続減少。全国的にマイナス地域が広がっている状況
2カ月振りにマイナス。首都圏3.4%増、近畿圏16.0%減、地方12.8%減と明暗
8月は2カ月連続減少。三大都市圏25.2%減、地方圏32.0%減と全国的に低調
郊外戸建て住宅需要一巡で需要低調。着工戸数は10カ月連続減少と減退傾向へ
8月は1,469戸と2カ月連続増。初月契約率は68.6%と2カ月振りの60%台と低調
首都圏の㎡単価は前年比19.3%上昇。平均価格は7,195万円と同17.9%増!
8月は878戸と2カ月連続減少。契約率は78.2%と好調で、在庫圧縮も進んでいる

(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10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カ月における月次動向				
	23年4月	23年5月	23年6月	23年7月	23年8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	8.9	6.6	7.1	8.8	12.0
スーパー売上高	3.4	2.3	2.9	4.3	4.2
コンビニ売上高	5.3	5.5	3.6	5.2	6.3
家電量販店売上高	-3.9	-4.7	-6.3	5.0	3.9
ドラッグストア売上高	9.0	9.0	9.4	10.2	7.6
ホームセンター売上高	0.4	-2.0	-1.8	5.2	0.9
通信販売売上高	-4.8	-1.5	-1.7	-3.1	-4.5

19年8月比では 0.3%減 。コロナ禍前との比較では好調店と不調店が鮮明化している
19年8月比では 3.3%増 。値上げ効果で客単価が上昇しているが客数は減少傾向?
19年8月比では 4.3%増 。加工食品、日配品が 値上げ効果 で全社売上高を牽引!
19年8月比では 8.6%減 。半導体不足と値上げの影響で売上高は予想外に低調!
19年8月比では 24.2%増 。調剤医薬品が牽引しており、コロナ禍での勝ち組業態!
19年8月比では 3.5%減 。ペット・ペット用品は堅調だが、園芸・エクステリアが低調!
19年8月比では 3.5%増 。店舗売上高の回復によって前年比では 8カ月連続マイナス

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	1.32	1.31	1.30	1.29	1.29
完全失業率・%	2.6	2.6	2.5	2.7	2.7
失業者数・万人	190	188	179	183	186
勤労者世帯主収入・実質	-4.6	-7.0	-7.7	-6.0	-6.9
パート・アルバイト時給	2.1	2.4	2.8	2.6	1.9
派遣社員の時給	2.3	5.4	2.3	2.3	2.4
家計消費支出・実質	-4.4	-4.0	-4.2	-5.0	-2.5

求人数は 1.0%増 。製造業 7.5%減 、建設業 3.8%減 、宿泊・飲食業 9.8%増!
年齢階層別にみると、15～24歳が3.7%、25～34歳が3.8%、65歳以上は1.9%
失業者数は2カ月連続増加 。正規従業員数は前年比48万人増と 2カ月振りに増加
世帯主収入は 8カ月連続減少 。配偶者も 4カ月連続減少 となり、消費支出に直結か
8月は前年比で 28カ月連続上昇 。フード系では期限限定の高時給を設定する動きも
8月は前年比で 17カ月連続増加 。IT・技術系、医療介護・教育系で募集が活発化
8月は 6カ月連続マイナス 。食料品は11カ月連続減少、交際費などの減少傾向継続

(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10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					現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)
	23年4月	23年5月	23年6月	23年7月	23年8月	

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)	-0.4	-1.6	2.0	-2.0	0.0
機械受注(民需合計)	8.5	-5.3	3.2	26.6	-23.7
機械受注(除く船舶・電力)	5.5	-7.6	2.7	-1.1	-0.5
国内新車販売台数	23.1	28.1	31.5	18.3	19.4
貿易統計・輸出額(金額)	2.6	0.6	1.5	-0.3	-0.8
貿易統計・輸入額(金額)	-2.3	-9.8	-12.9	-13.5	-17.7
消費者物価指数(20年基準)	3.5	3.2	3.3	3.3	3.2
企業物価指数(20年基準)	5.8	5.1	4.1	3.4	3.2

8月は前月比横ばい。石油・石炭製品、電気・情報通信機械、金属製品等が上昇!
8月は 3カ月振りのマイナス 。業種別では食品、非鉄金属、電力、金融等が大幅減!
8月は 2カ月連続マイナス 。製造業 2.2%増 、非製造業 3.8%減 と対照的な動き!
8カ月連続増 。いすゞ 73.1%増 、トヨタ 48.4%増 、ホンダ 14.9%減 、日産 5.8%減
8月は 米国向け5.1%増 、 EU18.9%増 、 ASEAN9.2%減 、 中国11.0%減!
8月はインフレの落ち着きで 4カ月連続減少 。貿易赤字は9,305億円と 赤字幅縮小 へ
8月は、生鮮食料品を除く食料が高い伸び。水道・光熱費は 激減緩和対策で減少!
8月は、輸入物価が前年比14.4%減と大幅マイナスにより 8カ月連続で伸び率鈍化

2. 東京都の人口移動及び金融市場の動き(前年比、%。人)

東京都への人口流入者	5.9	4.4	0.0	4.9	-5.1
東京都からの人口流出者	-2.1	-3.4	-4.0	-1.3	-8.6
東京都の人口流入超過人数	8,825	3,244	1,439	1,286	1,433
不動産登記件数	0.7	3.5	-2.5	-2.0	-1.3
プライム市場株式売買代金	3.2	13.1	31.2	30.1	27.3
日経平均株価(月末値)	28,856	30,888	33,189	33,172	32,619

9カ月ぶりのマイナス で、21年8月比 10.6%増 、19年8月比では 2.4%減 と小動き!
12カ月連続マイナス であり、21年8月比 5.1%減 、19年7月比では 5.9%増!
8月は 8カ月連続転入超過 。前年同月の 370人の転出超過から4倍増の転入超過
8月は前年比では 3カ月連続のマイナス 。19年8月比では 16.8%減 と2桁のマイナス
売買代金は 5カ月連続でプラス 。21年比で 48.5%増 、20年比で 73.8%増 と 拡大
6月には 33年振りの高値を更新したが 、7月以降は高値ボックス圏での展開が続く!

(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。2023年10月20日までに発表のもの。

※2023年9月1日現在の東京都の人口は**1,409万5,231人(前月比2,607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**21,188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5月	23年6月	23年7月	23年8月	23年9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	19.1	14.3	19.3	21.2	21.8
松屋(銀座本店)	39.4	36.6	49.0	59.9	35.5
大丸・松坂屋	11.3	13.4	11.6	21.4	18.9
高島屋	8.0	8.2	13.4	14.7	14.0
イオンリテール	2.4	2.0	5.6	3.6	2.2
イトーヨーカ堂(商品計)	-1.1	0.2	2.1	0.7	-2.6
ヤオコー(食品スーパー)	6.1	6.3	8.0	6.9	8.1

19年9月比では 8.4%増 。 三越銀座、伊勢丹新宿店は好調だが 、地方店が低迷
19年9月比では 25.4%増 。富裕層を中心に化粧品、ラグジュアリーブランドが牽引!
19年9月比では 17.1%減 。コロナ禍初期(20年9月)の売上高減少が響いている
19年9月比で 11.7%減 。大阪、京都、日本橋店は好調だが、地方店が低調に推移
19年9月比では売上高 13.4%減 。値上げの影響もあって客数の回復が緩慢な状態
19年9月比では売上高 10.5%減 、客数 11.2%減 、客単価 0.7%増 と客数低調!
19年9月比では売上高 18.5%増 、客数 5.7%減 、客単価 25.4%増 と順調に推移

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	5.4	3.6	4.9	5.0	2.4
ファミリーマート	6.2	4.4	6.5	8.2	6.4
ローソン	5.9	3.9	5.1	6.5	4.1
ユニクロ(カジュアル)	4.4	-3.4	8.7	7.1	-4.6
ワークマン(カジュアル)	-2.3	-2.2	8.2	3.9	-6.0
良品計画(無印良品)	-15.9	0.4	8.1	6.4	-0.7
青山商事(紳士服)	6.7	4.7	12.2	14.5	9.2

19年9月比で売上高 5.1%増 、客数 7.0%減 、客単価 15.2%増 と客単価が上昇
19年9月比で売上高 5.2%増 、客数 6.9%減 、客単価 13.0%増 と単価上昇効果
19年9月比では売上高 0.4%増 、客数 12.1%減 、客単価 13.7%増 と客数が低調
19年9月比では売上高 5.8%減 、客数 10.6%減 、客単価 18.6%増 と客単価上昇
19年9月比では売上高 4.5%増 、客数 5.2%増 、客単価 0.6%減 と客単価低下!
19年9月比では売上高 19.8%減 、客数 6.4%減 、客単価 14.4%減 と客数は減少
19年9月比では売上高 34.2%減 、客数 16.1%減 、客単価 2.8%減 と客数は低迷

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2023年10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5月	23年6月	23年7月	23年8月	23年9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	5.2	7.2	7.4	5.4	8.0
サンドラッグ	2.6	2.0	3.6	2.9	1.2
ウエルシアHD	4.3	4.2	4.8	2.1	5.2

22年9月比では売上高**8.0%増**、客数**3.9%増**、客単価**4.0%増**と復調の兆し!
 19年9月比では**13.0%減**。コロナ禍初期(20年9月)の売上高減少が響いている
 19年9月比では売上高**5.0%増**、客数**1.6%減**、客単価**6.8%増**と客数伸び悩み

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	14.6	12.0	18.4	18.6	19.5
サイゼリヤ	12.8	13.7	22.7	26.4	21.7
ロイヤルホスト	12.3	12.3	19.5	19.7	10.6
マクドナルド	5.2	5.7	6.6	8.4	8.6
ケンタッキー	10.1	10.6	3.7	6.2	15.7
モスバーガー	14.1	8.1	2.4	2.7	8.3
すき家	15.2	19.8	16.9	18.8	16.6
吉野家	7.9	16.6	11.0	14.9	16.2
松屋フーズ	5.8	11.2	11.8	14.4	11.2
ほっともっと	6.9	8.6	4.3	3.3	9.0
トリドール(丸亀製麺)	10.8	8.2	17.6	12.7	7.3

19年9月比では売上高**2.4%減**、客数**16.5%減**、客単価**17.0%増**と客数が2桁減
 19年9月比では売上高**6.9%増**、客数**1.3%減**、客単価**13.8%増**と復調の兆しも
 19年9月比では売上高**5.9%増**、客数**9.9%減**、客単価**17.4%増**と回復傾向か?
 19年9月比では売上高**38.9%増**、客数**2.5%減**、客単価**42.4%増**と単価大幅増
 19年9月比では売上高**39.1%増**、客数**15.9%増**、客単価**20.0%増**と客数増加
 19年9月比では売上高**30.6%増**、客数**3.6%増**、客単価**26.0%増**と単価上昇!
 19年9月比では売上高**34.0%増**、客数**11.7%増**、客単価**19.5%増**と好調維持
 19年9月比では売上高**10.2%増**、客数**4.9%減**、客単価**15.8%増**と客数鈍化
 19年9月比では売上高**0.5%増**、客数**17.8%減**、客単価**22.3%増**と客数低調
 19年9月比では売上高**20.4%増**。傘下のやよい軒は前年比**18.7%増**と依然好調
 19年9月比では売上高**8.0%増**、客数**11.6%減**、客単価**22.2%増**と客足に陰り

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2023年10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ヵ月における月次動向				
	23年4月	23年5月	23年6月	23年7月	23年8月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

1. 交通機関の利用状況 (前年比、%)

新幹線輸送量 (JR東海)	40.0	34.0	25.0	33.0	39.0
JR東日本・定期外収入	39.3	29.2	20.8	36.8	38.1
小田急電鉄・定期外収入	16.7	13.9	10.8	18.6	22.1
東急電鉄・定期外収入	25.6	22.5	20.4	28.1	30.4
京成電鉄・定期外収入	45.9	43.4	41.0	47.0	48.6
国内線旅客数・ANA	54.0	50.7	37.8	23.5	23.3
国際線旅客数・ANA	166.5	137.2	114.8	87.7	86.6

19年8月比では 12%減 、9月速報は22年比 35%増 、19年比では 7%減 と堅調
19年8月比 13.7%減 。定期収入は22年比で 8.5%増 と回復、19年比 16.6%減
19年8月比では運賃収入は 5.5%減 、輸送人員 (定期外) は 7.5%減 まで回復
19年8月比では運賃収入は 11.0%増 、輸送人員 (定期外) は 3.9%減 まで回復
19年8月比では運賃収入は 0.4%減 、輸送人員 (定期外) は 3.9%減 ともう一息
19年8月比では 17.9%減 。利用率は77.9%と19年7月比5.5ポイント減まで回復
19年8月比 34.3%減 。利用率は80.2%と 19年7月比5.1ポイント減 まで回復!

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	-29.9	-18.1	-10.6	-17.0	-27.2
海外旅行取扱高・日本人	-67.5	-57.3	-53.7	-48.1	-44.4
※ リゾートホテル稼働率	47.7	50.4	49.5	54.1	59.6
※ ビジネスホテル稼働率	68.5	68.6	68.4	69.4	73.5
※ シティホテル稼働率	67.7	67.8	68.3	69.1	71.7
※ 旅館稼働率	32.7	37.9	34.0	37.1	44.0
訪日外国人旅行者数	13.9倍	12.9倍	17.2倍	16.1倍	12.7倍

国内旅行取扱高は、 ネット購入増加によって大手代理店のシェア低下傾向が継続?
募集型企画旅行 (団体旅行) の取扱高は 2019年比77.1%減 と大きく落ち込む
稼働率トップは大阪府、次いで千葉、沖縄、茨城、徳島県と好調地域が拡大中!
北海道の稼働率は84.2%と全国トップ。2位は佐賀県、3位は東京都、4位熊本県
トップは北海道で稼働率82.2%。次いで岩手県、埼玉県、群馬県と東日本が健闘
北海道、神奈川県、栃木県、香川県、群馬県、宮城県、青森県が高稼働率上位
8月は215万人と 2019年同月比14.4%減 まで回復。中国は 同63.6%減 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。2023年10月20日までに発表のもの。

早耳 地獄耳 馬耳東風

【新幹線サービスの変化によって旅行、出張はどのように変わっていくのか？】

JR東海とJR西日本では、今年の年末年始（2023年12月28日～2024年1月4日）から、3大ピーク時（年末年始、ゴールデンウィーク、お盆）において、東海道・山陽新幹線「のぞみ」号を自由席の設定のない「全車指定席」にすると発表しました。この背景として、3大ピーク時には、指定席が早い段階から満席となり、始発駅以外から乗車した場合、着席・乗車できないケースがあるためとしています。**全車指定席化により、のぞみ号の指定席が1列車あたり2割増加し、待ち時間の短縮とスムーズな乗降、そして定時運行にもつながるとみられます。なお全車指定席の間も、普通車のデッキなどを立席利用する場合に限っては、自由席特急券で乗車できます。そのため、繁忙期であってもデッキが混雑する可能性はありますが、「座れなかったから立っている」という乗客は減ることが予想されます。**

指定席のみならず、このところ新幹線をめぐっては、変化が相次いでいます。東海道新幹線での車内販売は2023年10月末をもって終了すると発表されています。グリーン車では、スマートフォンなどからの注文販売が提供されますが、ワゴン販売は姿を消すこととなります。代替手段として、ホーム上などの自動販売機のラインアップが拡充されることとなります。**「シンカンセンスゴイカタイアイス」**の愛称で親しまれる、スジャータのカップアイスクリームなどは、乗車前の入手が中心となりそうです。サービス変更の理由としては、飲食物や車内環境の変化に加えて、**「将来にわたる労働力不足への対応」**が挙げられていました。

一方、東海道・山陽・九州新幹線では10月から、最大1年先の指定席予約が可能になります。これまでは乗車日の1カ月前に指定席券が発売されていましたが、「人気の舞台やコンサート等に合わせ、ご旅行の行程を早く決めたいというお客様のニーズ」に応えるために、発売を前倒しすることにしたといいます。新幹線の予約が早まることは「旅行の予定が早く決まる」という点で、航空機やホテルなどの予約にも影響を与えることとなります。**駅近の人気ホテルや飲食店の予約は、今までよりも早く予約で埋まってしまうかもしれません。より需給に対応した価格設定をすることにより、優良テナントを抱える不動産物件の価値は益々高まっていくものと思われます。**

Ⅱ.ここがポイント (2)



景気ウォッチャー調査 ⇒ 9月調査は2カ月連続で低下した

- A) 家計動向は2カ月連続で低下し、50pointを下回る (図表11コメント)
- B) 小売関連は消費活動停滞により6point強の大幅低下 (図表11コメント)
- C) 企業動向はインフレ環境を勘案し2カ月連続で低下 (図表11コメント)
- D) 雇用動向は2カ月連続低下したが、50pointを維持 (図表11コメント)
- E) コロナ禍収束で経済社会活動は回復しているが、物価高に伴う実質賃金減少、人手不足問題、企業収益の不透明さ等でネガティブなコメントが多い

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4月	23年5月	23年6月	23年7月	23年8月	23年9月	(前月差)
景気の現状判断DI	↗ 54.1	↘ 53.9	↘ 14.2	↘ 7.9	↗ 54.6	↗ 55.0	↘ 53.6	↗ 54.4	↘ 53.6	↘ 49.9	-3.7
家計動向調査	↗ 52.7	↘ 52.3	↘ 12.6	↘ 7.5	↗ 54.9	↗ 54.9	↘ 53.6	↗ 54.5	↘ 54.0	↘ 49.5	-4.5
小売関連	↗ 52.6	↘ 52.5	↘ 16.0	↘ 10.5	↗ 53.2	↘ 53.1	↘ 50.1	↗ 53.6	↗ 54.3	↘ 48.2	-6.1
飲食関連	↗ 51.3	↘ 51.1	↘ 0.7	↘ -3.1	↘ 59.9	↗ 61.1	↘ 57.4	↘ 55.8	↘ 52.6	↗ 52.9	0.3
サービス関連	↗ 53.5	↘ 52.2	↘ 7.4	↘ 3.5	↗ 59.1	↗ 59.2	↗ 60.7	↘ 57.5	↘ 55.8	↘ 52.4	-3.4
住宅関連	↘ 51.4	↗ 52.8	↘ 19.0	↘ 9.4	↗ 46.1	↘ 45.4	↗ 48.5	↘ 47.7	↘ 44.7	↘ 44.1	-0.6
企業動向調査	↘ 55.3	↗ 55.7	↘ 19.2	↘ 9.9	↗ 53.2	↗ 54.3	↘ 53.3	↗ 53.5	↘ 51.7	↘ 50.5	-1.2
製造業	↘ 54.8	↗ 56.9	↘ 21.7	↘ 12.1	↘ 49.6	↘ 51.2	↘ 50.1	↗ 50.2	↘ 48.8	↘ 48.1	-0.7
非製造業	↘ 55.8	↘ 54.5	↘ 17.5	↘ 8.3	↗ 56.7	↗ 56.8	↘ 55.8	↗ 56.4	↘ 53.8	↘ 52.1	-1.7
雇用関連	↗ 61.3	↘ 60.7	↘ 13.6	↘ 6.3	↗ 55.8	↗ 57.1	↘ 54.1	↗ 55.7	↘ 54.7	↘ 51.5	-3.2

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

【都市型ホテル】○法人宴会、インバウンドに伴う宿泊、株高でのレストラン利用など追い風が吹く状態が続いている。しばらくはこの状況が続くと期待している (家計動向)

【スーパー】▲値上げの影響か、見切り品や特売価格に対する意識が強まっている印象である。遅い時間に来店して、見切り品を購入する客が増えている (家計動向)

【建設業】▲単価上昇のほか、施工者不足もマイナス要因となっている。施工できる案件が限定されることで建設を見送る状況も発生しており、案件の見送りが増加している (企業動向)

【会計事務所】▲物価高が続き節約志向が強くなっているのか、単価が下落している。一方で仕入れ価格は上がっており、最低賃金の引上げ等で収益は悪化傾向をたどる予想 (企業動向)

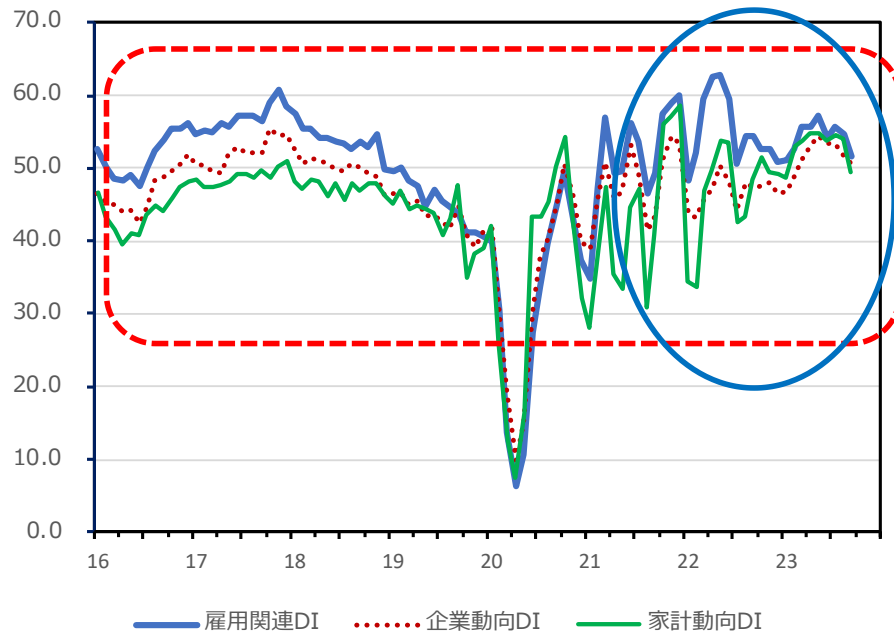
【人材派遣会社】□秋のイベントから年末商戦に向けた求人数は増加傾向にあるが、若年層の減少が続いているため、シニア人材の活用を強く推奨している (雇用関連)

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

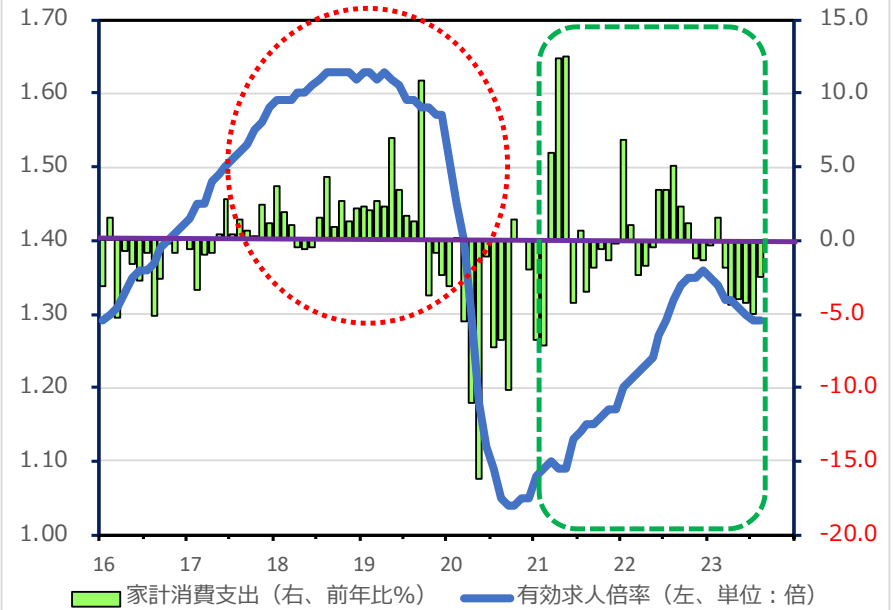
(注記) ↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↘印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

- 1) 9月の景気ウォッチャー判断DIは、家計動向、企業動向、雇用関連は何れも前月比で一定程度低下した
- 2) 特に、家計動向DIは8カ月振りに50を下回っており、物価高と人手不足に伴う個人消費低迷を示唆！
- 3) 一方で、法人宴会の回復、インバウンド需要の好調、株高効果などポジティブな見方も広がっている

(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。2023年10月20日までに発表のもの。

Ⅱ-2. Coffee Time



【中国経済長期停滞の懸念、失われた30年が訪れるのか？】

中国経済が変調をきたしています。中国では、ゼロコロナ政策解除後の景気回復に急ブレーキがかかり、先行きに対する不透明感が増しています。**足元の中国は、デフレ、就職氷河期、不動産不況といったバブル崩壊後の日本とよく似た経済現象がみられており、「日本における失われた30年」と同様の長期停滞に陥る懸念が高まっています。**いうまでもなく、日本と中国は経済・政治体制も異なり、世界的には30年前のバブル期とは比べものにならないほどグローバル化、情報化が進んでいるため同じ道をたどると判断するのは早計だと思います。とはいえ、**世界第二位の経済大国である中国経済が停滞局面に向かう可能性については注視しなければなりません。**

中国における最大の懸念要因は、不動産市場の現状です。バブル当時の日本の土地時価総額はGDPの5倍程度に膨らんだとみられていますが、現在の中国の住宅価格もバブル期の日本と同様にGDPの5～6倍程度に達しているとみられています。**中国の場合、国家財政の8割以上を地方政府が担うという仕組みとなっており、地方政府の財政収入の4割程度が土地利用権売却益によって捻出されています。したがって、不動産価格の下落、不動産取引の減少は財政悪化に直結することになります。**また、GDPに占める不動産向け債務残高は、バブル期の日本が20%程度であったのに対して現在の中国は40%以上に達しているとの見方もあります。加えて、シャドウバンキング（貸付信託、受託債券、受取手形、信用状等）によるデベロッパ等の資金調達のGDP比10%程度存在していると推察されていますが、このあたりは情報が公開されていないのでわかりません（図表14参照）。

バブル崩壊後の日本では、「就職氷河期」を迎え、デフレ経済によって経済成長が止まってしまいました。一方、最近の中国では新卒の半数が就職難に陥り、特に若年層の失業率が20%を超える状況になっていると言われています。**こうした状況下で必要な政策は、「雇用の創出」「イノベーション強化による成長力の向上」「将来不安の解消」の3点となります。仮に、物価下落予想が高まれば、家計は消費の先送りを選択することになり、デフレ圧力は益々強まることとなります。今の中国には、適切な情報を公開し、国内外からの投資資金を呼び込む政策が最も必要であり、そのことが不動産不況を緩和する手段になると考えられます。**

(図表14) 現在の中国とバブル崩壊後から今日にかけて（1990～2023年）の日本の類似点

デフレ傾向の高まり	<p>(1) 日本の消費者物価上昇率は1990～1996年に掛けて伸び率が低下し、その後はマイナス局面が継続</p> <p>(2) 中国はコロナ禍で物価上昇率が低下傾向となり、2023年7月には2年半振りにマイナスとなった</p> <p>(3) 2022年以降は世界的にインフレが進行しているなかで、中国ではデフレ圧力が急速に高まっている？</p>
雇用の不安定化	<p>(1) 日本の若年層（16～24歳）の失業率は1994～2003年に掛けて上昇傾向を辿り、10%強を記録した</p> <p>(2) 中国では2018年以降、若年層の失業率が高まり、2023年6月には21.4%に達している</p> <p>(3) 日本では、企業が採用を絞ったことでバブル崩壊後は「就職氷河期」となった（中国も同様か？）</p> <p>⇒日本では、非正規社員の増加、低賃金の定着によりデフレ経済が長期化した結果、未婚世代が増加？</p>
不動産市場の現状	<p>(1) 日本の土地時価総額はバブル期に膨張し、GDPの5倍程度にまで膨らんだと推察される（現状2倍程度）</p> <p>⇒バブル崩壊によって、企業も家計も債務返済を優先したため経済成長率が低下傾向をたどった</p> <p>(2) 中国の住宅時価は、GDP対比で5～6倍に達しているとみられており、バブル期の日本に匹敵している？</p> <p>(3) 中国の場合、地方政府の財政収入のうち約4割が土地利用権売却益によって捻出するという仕組み</p> <p>⇒不動産事業に依存した地方政府の財政悪化をどのように改善していくか。ノンバンク問題も課題か？</p>
政府/企業/個人の債務	<p>(1) 我が国ではバブル期は企業は過大債務、政府は健全財政、現在、企業は健全財政、政府は過大債務</p> <p>(2) 現在の中国の政府債務残高はGDP比1.5倍程度と日本の2倍に次ぐ高債務国と推察されている！</p> <p>(3) また、中国の場合、住宅取得の積極化と住宅価格高騰によって家計債務の脆弱性が指摘されている</p>

(出所) 各種資料等より筆者作成。

Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 11月 3日（金・祝）：文化の日 ⇒ 皇居で文化勲章の親授式が行われます。戦前は明治天皇の誕生日でした。
- 11月 7日（火）：ロシア革命記念日 ⇒ 1917年、ロシア革命でソビエト連邦が樹立されました。当時の指導者はウラジーミル・レーニン氏、現在の指導者はウラジーミル・プーチン氏。ウクライナ紛争の結末は如何に？
- 11月 8日（水）：立冬 ⇒ 秋が深まり冬の気配が経ち始める頃。多くの地域では紅葉の見どころの時期となります。
- 11月15日（水）：七五三の日 ⇒ 3歳で言葉を理解し、5歳で知恵がつき、7歳で乳歯が生え替わる、という子供の成長の節目の歳を祝う日です。今日では、11月15日にこだわらず、10～11月の間に行われています。
- 11月16日（木）：ボジョレーヌーボー解禁日 ⇒ 今年は平年より日照量が多くボジョレーらしい酸味が期待できます。
- 11月17日（金）：将棋の日 ⇒ 今年は藤井聡太竜王・名人が王座戦で勝利し、将棋界初の八冠独占を果たしました。
- 11月23日（木・祝）：勤労感謝の日 ⇒ 勤労感謝の日は新嘗祭（にいなめさい）に由来します。新嘗祭は宮中恒例祭典の中で最も重要なものであり、天皇が新しく収穫した新穀を食べて、その年の収穫を感謝する日です。
- 11月27日（土）：ノーベル賞制定記念日 ⇒ ノーベルの遺産を元にした基金168万ポンドの利子が、物理学・化学・生理学医学・文学・平和・経済の6分野に貢献した人に贈られます。日本は非欧米諸国のなかで最も多い28名の受賞者を輩出。2000年以降の自然科学部門の国別では米国に次ぐ世界第2位の受賞者数を誇っています。

- 11月が旬の食材：マグロ、サクラエビ、ししゃも、白菜、ほうれん草、ブロッコリー、大根、長芋、キウイ、ざくろ、ラフランス（西洋梨）。寒い冬に向けて、栄養価の高い食材を堪能して体調管理に努めましょう。
- 11月が旬の食材を使ったレシピ：主菜としては、①ブリ大根、②かに玉、③鱧（はも）の照り焼き、④キンキとジャガイモの煮付け、⑤鮭（さけ）の白菜巻きなどが挙げられます。汁物では、ミネストローネ、なめこと大根のスープ、副菜では、白菜のナムル、アボカドとサーモンのサラダなどもお勧めです

Ⅲ.ここがポイント (3)



資本市場と実体経済 ⇒ 株価は高値圏で推移しているが？

- A) 建築着工は大型案件の一巡で6カ月連続で減少 (図表15コメント)
- B) 小売売上高の回復は20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高値圏で推移しているが… (図表20コメント)
- D) 国内の人手不足が続いているが、人件費上昇で雇用環境改善は？
- E) 物価上昇については、年内一杯は政府による物価高騰対策が続く見通しであり、10月以降も急激なコストアップは回避できる見通し

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

- 10月10日、国際通貨基金（IMF）は世界経済見通し改訂版を発表しました。それによると、2023年は前回見通しと変わらず、2024年は若干の下方修正となりました。但し、国ごとに見ると米国で上方修正、ユーロ圏や中国では下方修正という上下双方の効果が相殺された形となっています。なお、**世界成長率は、2023年、2024年いずれも過去平均（2000～2019年）の成長率3.8%を大きく下回っています。**
- 米国経済は、雇用の底堅さを背景とした消費の底堅さ及び投資の強さを反映してポジティブな予想となっています。一方、中国は不動産危機の影響により投資が鈍化するとみて予想を下方修正しています。また、日本はベントアップ需要（景気回復期に物品購入やサービスの需要を控えていた消費者が一気に需要を満たそうとする行動）、自動車産業の供給制約の緩和を受けて2023年の成長率が上方修正されています。
- **地域別にみた実体経済（月次統計をみると、住宅関連の低調が長期化している！）（図表17～19）**
 - 住宅着工は、**持ち家着工の長期低迷（21カ月連続）**が続いており、全国的に失速感が広がっている印象？
 - 消費動向は、**全国的にポジティブな傾向が見て取れるが、実質賃金の減少から先行きは不透明な状況か？**
 - 家計収入は、**世帯全体では3カ月振りに増加したものの、地域によるバラつきが大きくなっている！**
- **日本及び米国の株式市場動向（日米ともにポジティブな展開となっている！）（図表20～23）**
 - **日経平均は、調整局面にあるものの下値は底堅く、秋口以降は年初来の戻り高値を試す展開か？**
 - **米国株は、依然として金利高リスクが残っているものの、引き続き高値圏を維持している**

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6月	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7月	23年8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	16.2	-13.5	13.1
茨城県	-21.3	84.5	-30.2	-42.6	-29.6	-11.1	138.5	8.6	-62.3	5.4	-23.8	21.3
埼玉県	-6.2	-3.9	3.1	-4.2	-23.2	-2.8	21.8	6.2	-11.1	0.2	-26.4	-30.4
千葉県	-1.1	21.7	-21.6	-43.6	2.8	91.0	-10.3	-41.8	6.5	-34.8	-41.5	64.8
東京都	-14.5	28.4	-20.0	17.9	-45.6	-1.6	60.8	-11.3	-24.9	1.5	3.0	-12.7
神奈川県	3.8	-16.7	4.9	-29.8	-0.9	14.9	21.0	54.5	-5.2	-42.6	-40.2	-3.9
全国	-8.5	7.1	-3.1	-16.0	-11.4	9.3	16.1	1.8	-15.8	-16.9	-17.7	-10.7
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	37.8	-14.8	-1.3
茨城県	-7.8	18.4	-9.7	-20.6	-1.7	5.7	-5.4	-1.4	12.6	-20.6	-9.8	-29.5
埼玉県	-3.5	7.2	1.6	-9.8	-6.7	-0.5	5.9	-2.6	7.3	11.3	4.1	-11.8
千葉県	-2.8	6.5	3.6	-1.4	3.5	22.5	5.8	-0.9	13.7	-16.0	-17.8	-22.4
東京都	-1.8	0.9	0.9	3.2	-14.1	0.5	6.6	-5.5	-37.0	-5.2	-1.3	-8.4
神奈川県	-12.8	6.3	2.6	-20.1	-10.8	17.2	34.3	-9.3	-14.6	-13.4	-36.5	29.9
全国	-8.1	6.6	-0.6	-12.8	-9.0	7.3	4.2	-2.2	-1.7	-4.8	-6.7	-9.4

(出所) 国土交通省データ等により作成。2023年10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) 8月の建築着工床面積は、全国ベースでは7カ月連続減少となり、大型案件の着工により前年比2桁増減の地域が広がっている
- (2) 8月の新設住宅着工戸数は、全国的には3カ月連続で減少。持ち家着工の低迷で茨城県、埼玉県、千葉県などは前年比2桁マイナス
- (3) 神奈川県が大きく増えたのは、人口流入の増加を背景に貸家、給与住宅(社宅)、分譲マンションなどの着工が大きく増えたため

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6月	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7月	23年8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	1.0	-0.1	-2.7	-1.3	-1.8	1.8	2.1	3.2	4.8
茨城県	6.2	0.6	0.6	8.3	4.1	-2.9	0.5	-0.9	2.2	1.5	2.4	2.7
埼玉県	3.4	1.6	1.6	5.3	3.1	-2.5	-0.2	-1.6	3.3	3.9	5.3	5.0
千葉県	0.6	1.8	1.8	3.5	0.2	-2.6	0.3	-1.2	3.1	4.5	5.0	4.4
東京都	-14.7	6.0	6.0	-12.0	-9.4	0.4	4.7	5.2	5.3	7.9	9.9	7.9
神奈川県	-2.1	2.4	2.4	0.1	-1.1	1.9	-0.1	-0.3	1.8	2.1	2.8	4.0
全国	-5.1	1.9	1.9	-3.4	-3.4	-2.3	1.4	1.3	3.6	4.1	5.5	6.0
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	-6.8	-7.9	5.5	6.4	15.4	-1.1	-4.8	0.1	11.1
水戸市	-4.3	0.5	8.1	9.6	-0.8	-11.5	11.9	9.9	4.4	15.2	20.2	-2.1
さいたま市	-3.3	-3.5	3.1	19.8	-8.2	-24.1	1.4	37.5	-6.5	-19.9	-2.6	10.6
千葉市	-1.2	2.7	-2.2	9.7	0.2	-2.9	8.6	12.9	4.6	-21.1	2.1	-11.9
東京都区部	-2.3	-0.7	-0.4	-4.4	12.0	-7.8	-7.2	-3.1	4.7	10.8	3.4	-20.4
横浜市	-3.8	1.4	0.4	8.6	-16.6	-3.5	6.1	8.4	7.1	-9.1	7.8	9.8
全国	-5.3	0.4	4.2	-1.1	-2.0	-4.9	0.7	6.4	3.4	-0.5	-1.3	1.1

(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10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) 8月の小売売上高は全国ベースで19カ月連続プラスと順調。東京を中心とした都心部から全国各地で伸び率が高まりつつある
- (2) 8月の消費支出は全国ベースで5カ月振りに増加。全国的には物価高の影響を受けて食料品価格の上昇が支出増に繋がっている

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6月	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7月	23年8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	1.24	1.14	1.30	1.31	1.36	1.43	1.36	1.35	1.33
茨城県	1.27	1.38	1.49	1.33	1.19	1.39	1.34	1.48	1.52	1.35	1.37	1.36
埼玉県	0.94	0.94	1.05	1.02	0.85	0.96	0.93	1.03	1.08	1.08	1.07	1.08
千葉県	0.90	0.86	1.00	0.97	0.83	0.87	0.84	0.97	1.01	1.01	0.99	1.00
東京都	1.27	1.22	1.60	1.33	1.18	1.17	1.23	1.45	1.71	1.78	1.79	1.84
神奈川県	0.80	0.80	0.90	0.86	0.75	0.79	0.78	0.87	0.93	0.91	0.92	0.92
全国	1.10	1.16	1.31	1.12	1.05	1.13	1.17	1.27	1.36	1.30	1.29	1.29
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	10.9	-12.3	8.5	9.1	38.7	8.0	-13.9	26.2	29.4
水戸市	3.7	3.8	-9.2	54.7	-6.9	-15.0	15.5	-17.8	-7.8	51.5	5.1	9.8
さいたま市	-6.7	-0.0	11.8	-13.8	-17.0	4.9	0.6	26.8	-9.1	-8.4	-13.4	-9.5
千葉市	1.7	-1.0	5.1	-5.0	-6.4	-10.5	13.3	36.1	16.1	-32.6	28.8	-1.7
東京都区部	4.8	1.6	-6.5	-3.8	11.1	16.5	-17.0	-8.8	13.3	-24.8	21.5	-3.0
横浜市	4.4	-3.6	8.7	8.7	-3.8	-21.7	13.0	12.3	1.7	30.0	1.6	13.3
全国	0.1	2.6	2.4	-1.7	-3.6	5.9	2.3	1.2	8.0	-2.9	0.1	-4.2

(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10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。

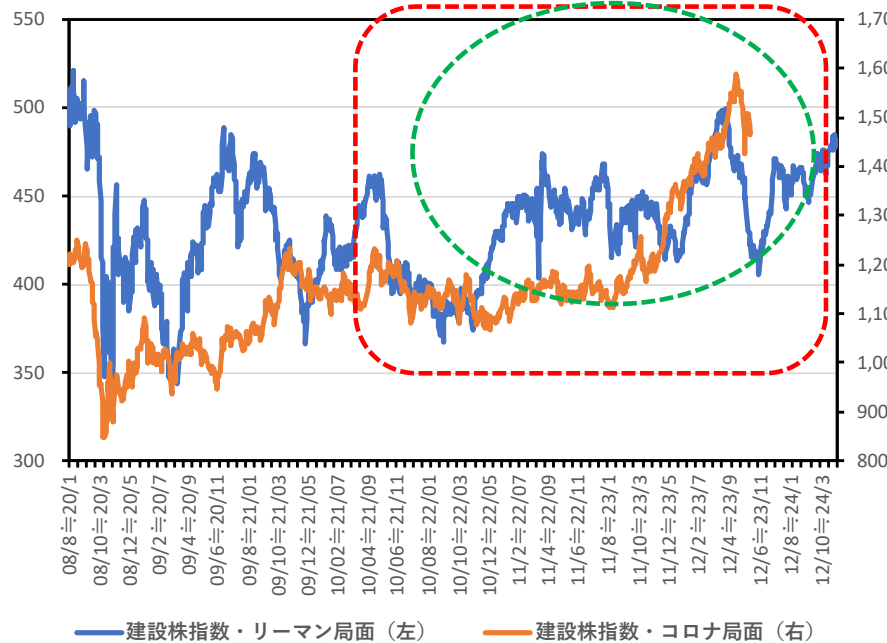
(注記2) 家計実収入は勤労者世帯の勤労収入がベースであり、財産収入、預貯金引出、クレジット購入借入金は含まれていない。

- (1) 有効求人倍率の1倍割れは神奈川県0.92倍、兵庫県0.99倍。上位は東京都1.84倍、福井県1.76倍、新潟、石川、岐阜県の1.57倍
- (2) 8月の家計実収入は、全国平均で2カ月振りに減少。地域によってバラつきがあるが、定期収入が減少している傾向がみられる

Ⅲ-5. 株価指数の推移①：建設株指数、不動産株指数

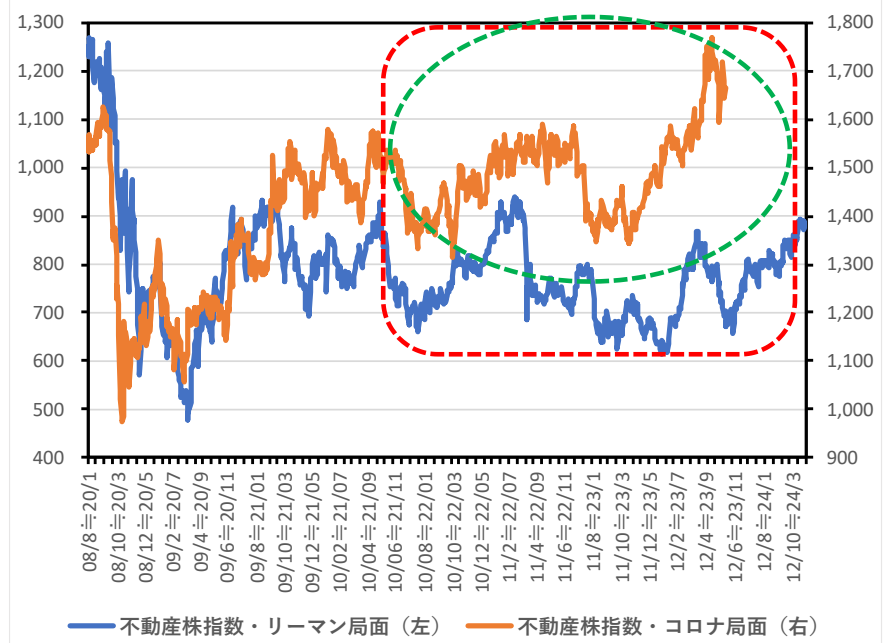
- 1) 建設株は、足元の受注減速とコストアップを背景に急ピッチでの上昇から調整色を強めている？
- 2) 不動産株は、空室率上昇懸念と販売価格上昇による住宅販売低迷の観測等を背景に調整局面にある？

(図表18) 建設株指数の日次推移



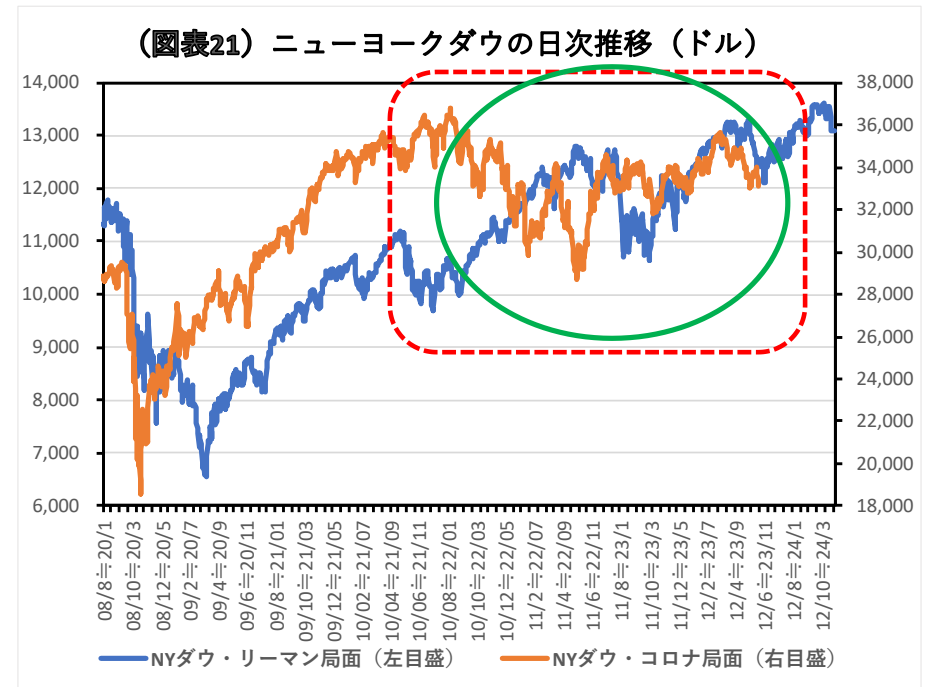
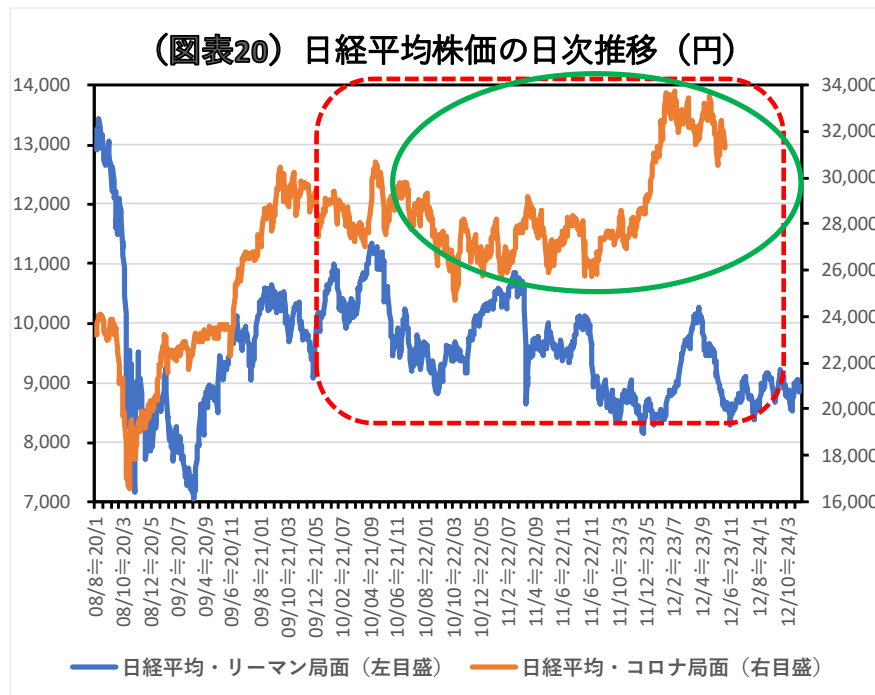
(出所) 取引所データより筆者作成。東証業種別指数。10月20日終値ベース。

(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、調整局面にあるものの下値は底堅く、秋口以降は年初来の戻り高値を試す展開か？
- 2) 米国株は、依然として金利高リスクが残っているものの、引き続き高値圏を維持している



(出所) 取引所データより筆者作成。10月20日終値ベース。

Ⅲ-7. 専門用語の解説コーナー



- **建設技能労働者（一定の技能を有している建設工事の作業を行う人）・3ページ及び4ページ図表1-1参照**

国土交通省では、技能労働者の定義はなされていません。労働力調査においては、「建設業の生産工程従事者、建設・採掘従事者、輸送・機械運転従事者」を技能者としており、建設業従事者の3分の2程度を占めているとされています。技能労働者とは、建設工事の直接的な作業を行う、技能を有する労働者とされています。一方、技術者とは施工管理を行う者であり、直接的な作業は基本的には行いません。10年以上の実務経験を有している技能労働者は技術者としての資格を得ることが可能となります。

- **2024年問題（2024年4月から全産業に適用される残業時間の上限規制）・8ページ及び9ページ図表3参照**

2024年4月からトラック運転手、建設業、医師などの残業時間の上限規制が始まることに伴う社会問題のことです。物流業界では、人手不足や配送の遅れが懸念されているほか、企業は追加雇用や配送量減などを迫られることとなります。労働時間が減るドライバーも、働きやすくなる一方で収入が減る懸念があります。労働時間の調整で年度末に配送が滞りやすくなるといった見方もあります（自動車運転業の残業時間の上限は960時間）。また、建設業や医師でも同時に上限規制が始まります。建設業は年720時間までで、災害復旧時は特例的に月間の上限を撤廃します。医師は地域医療の維持などの理由があれば最大で年1,860時間まで残業が可能です（原則の残業時間上限は960時間）。この場合、病院が事前に都道府県の指定を受ける必要があります。

- **失われた30年（日本経済のバブル崩壊後の約30年間の低迷期間）・24ページ及び25ページ図表14参照**

失われた30年とは、バブル崩壊後の90年代初頭から現在までの期間を指しています。この30年間は高度経済成長期や安定成長期のような成長が見られず、経済の低迷や景気の横ばいが続いていました。この期間は成長が停滞し、デフレや少子高齢化などの社会問題が深刻化しました。失われた30年の原因や終わりの見通しについては、様々な議論がありますが、適切な政策発動やデジタル資本主義への対応の遅れ等が指摘されています。

- 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

世界経済は全体的には回復基調にありますが、米国一人勝ちの様相を呈しています。ユーロ圏はエネルギー価格上昇、中国は不動産不況の影響が成長率を下押ししています。日本はといえば、リベンジ消費、設備投資回復などによりデフレ脱却の道が見え始めてきましたが、まだまだ予断を許しません。但し、株価が意外と堅調であり、内外の投資資金が国内市場に流入していることをうかがわせています。

プロフィール

2000年、国際証券（現三菱UFJモルガンスタンレー証券）入社。証券アナリストとして企業調査に従事。2007～2017年、米国金融専門誌・Institutional Investor誌、日本株・建設部門アナリストランキングで11年連続第一位を獲得（2016年に殿堂入り）。2019年より経営コンサルタントとして、講演活動、原稿執筆などに従事している。

仕事に活かす経済・不動産レポート

《定点観測：2023年10月号》

2023年10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