

30分で読める！

仕事に活かす経済・不動産レポート

《定点観測：2024年6月号》

ゼネコンの人手不足の影響を多面的にみる！

(公社) 全日本不動産協会 東京都本部

(一社) 全国不動産協会 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（ゼネコンの人手不足の影響を多面的にみる）
 (1) 主要ゼネコン各社の決算概要、営業利益、建築部門の動向！（図表1）
 (2) 建設業における人手不足の状況は一段と深刻化の様相か？（図表2）
 (3) 建設労務単価は引き続き上昇傾向をたどる公算が大きい！（図表3）
- 10 ～ 11 Column
 建築着工単価は過去最高水準更新が続いている！（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
 富裕層に厳しくなるとみられる不動産に関わる税務調査？
- 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
 東京都区部における犯罪件数の動向！（図表14）
- 26 暮らしの流れ
- 27 ～ 31 ニッチな視点
 地域別に見た経済動向…消費・住宅・雇用・収入（図表15～17）
- 32 ～ 33 株式市場の動き
 日米株価指数の動き、建設株と不動産株の動き（図表18～21）
- 34 専門用語の解説コーナー

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

今月のテーマ(1)：ゼネコン業績動向



【主要ゼネコン各社の決算概要、営業利益、建築部門の動向！】

5月にゼネコン各社の決算が出揃いました。ゼネコン各社の2024/3期決算について総括すると、受注高は各社各様だったものの、建築部門を中心に前年比で増加した企業が多かった印象です。この背景としては、①国内民間企業による設備投資マインドが改善傾向にある、②インフレ傾向が強まっているために発注者が早期発注するケースが増えている、③工事規模が大型化しており、発注タイミングを前倒しする傾向がある、といった要因が考えられます。こうしたなかで、**清水建設の営業赤字転落、大成建設の大幅営業減益決算が目立っています。何れも建築部門における工事損失引当金（34ページ専門用語の解説を参照）の増加など個別案件による影響が大きいとみられています。**

2018年度以降のゼネコン各社の営業利益及び売上高営業利益率の推移をみると、2018年度或いは2019年度にピークを付けた企業が多く、その後は低落傾向をたどっています。この要因としては、①東京オリンピック特需が剥落した、②建設労務単価や建設資材価格上昇により建設コストが増大した、③コロナ禍での施工制限等によって工事進捗が遅れた、といった点が挙げられます。また、**2022年以降の世界的インフレの進展、2024年4月にスタートした「残業規制を柱とする働き方改革」によって一段と工事原価が上がったことも利益率を低下させた大きな要因になっていると言えます**（図表1-1参照）。

ゼネコンが取り組んでいる工事には、民間部門を主体とする建築部門（ビル、マンション、店舗、工場、倉庫、病院など）と公共部門を主体とする土木部門（ダム、トンネル、道路、鉄道など）に大別されます。土木部門は公共事業が主体であるため、工事量も利益率もある程度安定的に推移しています。一方、建築部門は工事量も利益率も大きく変動する傾向があります（図表1-2参照）。建築部門の発注者は不動産会社、メーカー、一般事業会社等であり、彼らは出来るだけ発注単価を抑えて、受注競争を誘発する傾向にあります。建設需要が弱く、景気が悪い局面では、ゼネコン各社は低採算受注を余儀なくされて業績に苦しむことになります。他方、**建設需要が強く、景気が良い局面では、ゼネコン各社の受注採算は改善傾向に向かい、2年程度のタイムラグをおいて業績が向上することになります。**現在は、**建設需要が強い状況であり、且つ構造的な人手不足によって、売り手市場（供給側であるゼネコンに優位な市場）になりつつあります。したがって、2024年度以降のゼネコン各社の業績は回復に向かうとみられています。**

(図表1-1) 主要ゼネコンの業績動向

【単独受注高】

(単位：百万円)

	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	18年度比
大成建設	1,336,596	1,339,685	1,321,478	1,258,793	1,472,514	1,582,994	118.4
大林組	1,327,594	1,555,926	1,529,989	1,534,281	1,493,898	1,601,552	120.6
清水建設	1,725,456	1,274,404	1,200,969	1,543,461	1,515,887	1,852,181	107.3
鹿島建設	1,444,422	1,182,065	1,265,200	1,213,441	1,535,712	1,944,029	134.6
長谷工	485,477	471,749	430,310	472,314	481,280	536,942	110.6
戸田建設	549,233	482,868	428,916	473,082	445,591	523,404	95.3
安藤ハザマ	427,651	380,281	300,869	309,843	348,220	351,204	82.1
西松建設	340,302	361,013	312,277	328,093	327,401	351,245	103.2
熊谷組	454,007	324,959	283,361	350,236	348,647	375,589	82.7
五洋建設	501,359	439,764	505,258	374,916	669,104	592,674	118.2

【連結営業利益】

(単位：百万円)

大成建設	153,323	167,755	130,516	96,077	54,740	26,480	17.3
大林組	155,480	152,871	123,161	41,051	93,800	79,381	51.1
清水建設	129,724	133,894	100,151	45,145	54,647	-24,685	赤字転落
鹿島建設	142,622	131,987	127,298	123,382	123,526	136,226	95.5
長谷工	100,369	85,925	72,909	82,702	90,162	75,747	75.5
戸田建設	34,518	35,243	27,697	24,385	14,135	17,908	51.9
安藤ハザマ	23,692	24,699	27,357	26,600	19,853	18,591	78.5
西松建設	24,928	25,313	20,950	23,540	12,615	18,827	75.5
熊谷組	26,464	25,718	28,069	22,743	11,483	12,649	47.8
五洋建設	29,232	33,161	30,460	15,939	4,119	29,152	99.7

【連結売上高】

(単位：百万円)

	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	18年度比
大成建設	1,650,877	1,751,330	1,480,141	1,543,240	1,642,712	1,765,023	106.9
大林組	2,039,685	2,073,043	1,766,893	1,922,884	1,983,888	2,325,162	114.0
清水建設	1,664,960	1,698,292	1,456,473	1,482,961	1,933,814	2,005,518	120.5
鹿島建設	1,974,269	2,010,751	1,907,176	2,079,695	2,391,579	2,665,175	135.0
長谷工	890,891	846,029	809,438	909,708	1,027,277	1,094,421	122.8
戸田建設	510,436	521,077	507,134	501,509	547,155	522,434	102.4
安藤ハザマ	359,971	378,135	352,146	340,293	372,146	394,128	109.5
西松建設	349,318	391,621	336,241	323,754	339,757	401,633	115.0
熊谷組	389,058	436,151	450,232	425,216	403,502	443,193	113.9
五洋建設	541,949	573,842	471,058	458,231	502,206	617,708	114.0

【連結売上高営業利益率：％】

18年度差異

9.3	9.6	8.8	6.2	3.3	1.5	-7.8
7.6	7.4	7.0	2.1	4.7	3.4	-4.2
7.8	7.9	6.9	3.0	2.8	-1.2	-9.0
7.2	6.6	6.7	5.9	5.2	5.1	-2.1
11.3	10.2	9.0	9.1	8.8	6.9	-4.3
6.8	6.8	5.5	4.9	2.6	3.4	-3.3
6.6	6.5	7.8	7.8	5.3	4.7	-1.9
7.1	6.5	6.2	7.3	3.7	4.7	-2.4
6.8	5.9	6.2	5.3	2.8	2.9	-3.9
5.4	5.8	6.5	3.5	0.8	4.7	-0.7

(出所) 各社ホームページ等より筆者作成。単位：百万円、％。(注記1) ブルー枠の太字は当該期間の最高水準を表している。

(注記2) 18年度比とは18年度を100とした数値⇒100を上回れば18年度を超過していることを示している。18年度差異とは「23年度の水準」-「18年度の水準」によって算出している。

(図表1-2) 主要ゼネコン各社の業績動向

【建築部門受注高】

(単位：百万円)

	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	18年度比
大成建設	1,033,442	1,012,479	956,893	926,458	1,051,446	1,024,206	99.1
大林組	1,044,333	1,205,607	1,164,086	1,187,879	1,112,012	1,198,572	114.8
清水建設	1,342,071	907,799	817,718	1,146,342	1,142,688	1,385,820	103.3
鹿島建設	1,074,060	794,967	867,291	882,275	1,102,857	1,358,535	126.5
長谷工	462,384	452,983	413,205	454,552	467,766	519,560	112.4
戸田建設	381,711	314,831	278,128	320,893	286,144	375,629	98.4
安藤ハザマ	235,473	186,706	199,341	187,250	244,946	235,579	100.0
西松建設	243,235	253,127	164,987	183,478	179,015	221,614	91.1
熊谷組	298,255	232,587	183,255	239,409	247,373	269,163	90.2
五洋建設	251,723	179,707	311,633	160,423	327,517	304,152	120.8

【建築部門完工総利益】

(単位：百万円)

大成建設	124,900	120,900	103,200	76,100	35,800	-10,500	赤字転落
大林組	132,600	124,076	103,688	37,777	87,801	78,354	59.1
清水建設	121,700	122,400	80,200	26,400	48,600	-33,800	赤字転落
鹿島建設	116,400	126,300	99,500	95,000	92,200	101,400	87.1
長谷工	100,600	92,100	73,800	72,600	72,800	63,400	63.0
戸田建設	44,412	40,386	30,947	30,013	20,118	27,426	61.8
安藤ハザマ	18,279	21,214	20,732	20,622	17,227	19,394	106.1
西松建設	22,600	16,400	18,000	16,400	3,700	10,100	44.7
熊谷組	21,300	21,900	23,800	24,200	16,000	12,200	57.3
五洋建設	12,529	13,266	11,272	12,115	8,372	12,869	102.7

【建築部門完工高】

(単位：百万円)

2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	18年度比
987,937	1,065,649	831,908	897,340	1,004,972	1,004,682	101.7
1,085,242	1,111,845	926,711	1,050,131	1,051,553	1,240,232	114.3
1,047,964	1,073,463	917,145	936,043	1,189,563	1,174,972	112.1
928,095	957,556	782,253	920,671	1,086,206	1,104,233	119.0
541,600	522,800	417,495	411,113	432,094	467,535	86.3
355,064	341,030	313,718	282,412	318,574	286,968	80.8
208,825	227,213	192,111	178,526	206,203	224,249	107.4
210,157	227,539	189,343	178,811	177,269	235,860	112.2
195,432	229,988	236,943	235,708	208,053	227,403	116.4
229,736	222,358	170,117	196,149	208,982	243,371	105.9

【建築部門完工総利益率：％】

18年度差異

12.6	11.3	12.4	8.5	3.6	-1.0	-13.7
12.2	11.2	11.2	3.6	8.3	6.3	-5.9
11.6	11.4	8.7	2.8	4.1	-2.9	-14.5
12.5	13.2	12.7	10.3	8.5	9.2	-3.4
18.6	17.6	17.7	17.7	16.8	13.6	-5.0
12.5	11.8	9.9	10.6	6.3	9.6	-3.0
8.8	9.3	10.8	11.6	8.4	8.6	-0.1
10.8	7.2	9.5	9.2	2.1	4.3	-6.5
10.9	9.5	10.0	10.3	7.7	5.4	-5.5
5.5	6.0	6.6	6.2	4.0	5.3	-0.2

(出所) 各社ホームページ等より筆者作成。単位：百万円、％。(注記1) ブルー枠の太字は当該期間の最高水準を表している。

(注記2) 18年度比とは18年度を100とした数値⇒100を上回れば18年度を超過していることを示している。18年度差異とは「23年度の水準」-「18年度の水準」によって算出している。

今月のテーマ(2)：建設人手不足問題

【建設業における人手不足の状況は一段と深刻化の様相か？】

建設業にとっての最大の問題が「人手不足問題」であることは言うまでもありません。そもそも、建設業は労働集約的産業であり、建設に関わるさまざまな職種の就業者が集まってプロジェクトを完成する仕組みとなっています。まず、現場で作業をする建設技能労働者の不足率をみると、近年は上昇傾向にあります。建設技能労働不足率は、概ね3%を上回ると不足率が顕著になり、マイナス2%以下だと過剰感が台頭することになります。**2023年の数値は何れの職種も不足感を示しており、2010年との比較では不足感が大きく上昇しています。2024年に入ってから職種を問わず不足率の上昇が強まっているのが実態です**（図表2参照）。

次に、国勢調査を基に建設業における2010年から2020年に掛けての就業者数の動きを見てみましょう。同期間で建設業従業者数全体は454万人から425万人へ6.4%減少しました。なかでも、実際の建設工事に関わる建設・採掘従事者は8%も減ってしまいました。さらに、**左官（土壁、しっくい壁などを塗る職人）は33.3%減、大工（主として木造建造物の建築・修理を行う職人）は26.0%減と大きく減っています。昨今、住宅着工戸数が減少傾向を続けている要因として、左官、大工といった住宅建築に欠かせない職人が確保できないことも影響していると思われます。**一方、専門職や技術職に関わる従事者は増えています。勿論、こうした職種は建設業にとって必要な就業者なのですが、やはり現場産業の担い手である左官、大工、型枠大工、鉄筋作業従事者、配管従事者、電気工事従事者といった職種に携わるヒトが大幅に減少していることが建設業界における人手不足問題を一段と深刻化されていると思われます（図表2参照）。

建設業の就業者におけるもう一つの問題は、女性比率が少なく、高齢化が進んでいることです。わが国では、女性の社会進出によって、全産業における女性の従業者比率は45.2%（2023年）にまで高まっています。これに対して、建設業における女性の就業者比率は18.2%にとどまっています。**建設業における女性の就業者と言えば、事務職が主体であり、現場作業の従事している割合はまだまだ限られていますが、今後は女性が安心して現場作業に従事できる環境づくりが求められています。**また、就業者の高齢化問題については、ロボット化やDX化への取り組みによって高齢者の負荷を軽減することで長く働ける仕組みを構築することが求められていると思われます。

(図表2) 主要建設技能労働者の不足率、建設業における職種別就業者数

職種	1990年	2000年	2010年	2020年	2023年	2010年差異
----	-------	-------	-------	-------	-------	---------

1. 建設技能労働者不足率（単位：％）

型枠工（土木）	6.0	0.1	-0.4	0.8	0.5	0.9
型枠工（建築）	4.4	0.1	-0.3	0.6	1.8	2.1
左官	2.1	-0.3	-2.1	0.6	1.5	3.6
とび工	4.1	-0.7	-1.6	1.0	1.1	2.7
鉄筋工（土木）	4.3	-0.2	-1.0	0.6	2.0	3.0
鉄筋工（建築）	4.1	0.7	-1.1	-0.4	6.1	7.2
6職種計	4.2	0.0	-1.0	0.5	1.6	2.6
電工	-	0.1	0.0	0.5	1.1	1.1
配管工	-	0.1	-0.1	1.1	1.6	1.7
8職種計	-	0.0	-0.6	0.6	1.4	2.0

3. 建設業と全産業就業者の女性比率、55歳以上比率の推移（単位：％）

項目	2007年	2012年	2017年	2020年	2023年	2007年差異
建設業女性比率	14.7	13.9	15.3	16.7	18.2	3.5
全産業女性比率	41.5	42.3	43.8	44.5	45.2	3.8
建設業55歳以上	31.3	33.6	34.1	36.0	36.6	5.3
全産業55歳以上	27.9	28.7	29.7	31.1	31.9	4.0

	2010年	2020年	2010年比	構成比
--	-------	-------	--------	-----

2. 建設業における主な職種別就業者数（単位：人、％）

建設業計	4,543,780	4,251,800	-6.4	100.0
会社役員	180,660	159,550	-11.7	3.8
専門的・技術的職業従事者	250,180	315,790	26.2	7.4
技術者（施工管理等）	242,480	307,240	26.7	7.2
土木測量技術者	101,150	127,760	26.3	3.0
土木従事者	504,800	441,860	-12.5	10.4
事務従事者（≒事務職）	727,840	777,300	6.8	18.3
営業職従事者	271,060	209,670	-22.6	4.9
建設・採掘従事者	2,396,840	2,205,540	-8.0	51.9
型枠大工	48,020	40,610	-15.4	1.0
とび職	98,790	109,330	10.7	2.6
鉄筋作業従事者	34,080	28,700	-15.8	0.7
大工	397,780	294,490	-26.0	6.9
左官	89,580	59,750	-33.3	1.4
電気工事従事者	452,680	412,320	-8.9	9.7
配管従事者	240,640	202,640	-15.8	4.8

（出所）2010年及び2020年国勢調査結果（総務省統計局）、国土交通省公表データを基に筆者作成。ブルーの枠は増加率ベスト3項目、イエローの枠はワースト3項目を表している。

（注記）建設技能労働者不足率とは、建設技能労働者に関する職種別過剰感、不足感を表す指標であり、マイナス数値は過剰（人余り）、プラス数値は不足（人手不足）を示している。

今月のテーマ(3)：建設労務単価動向



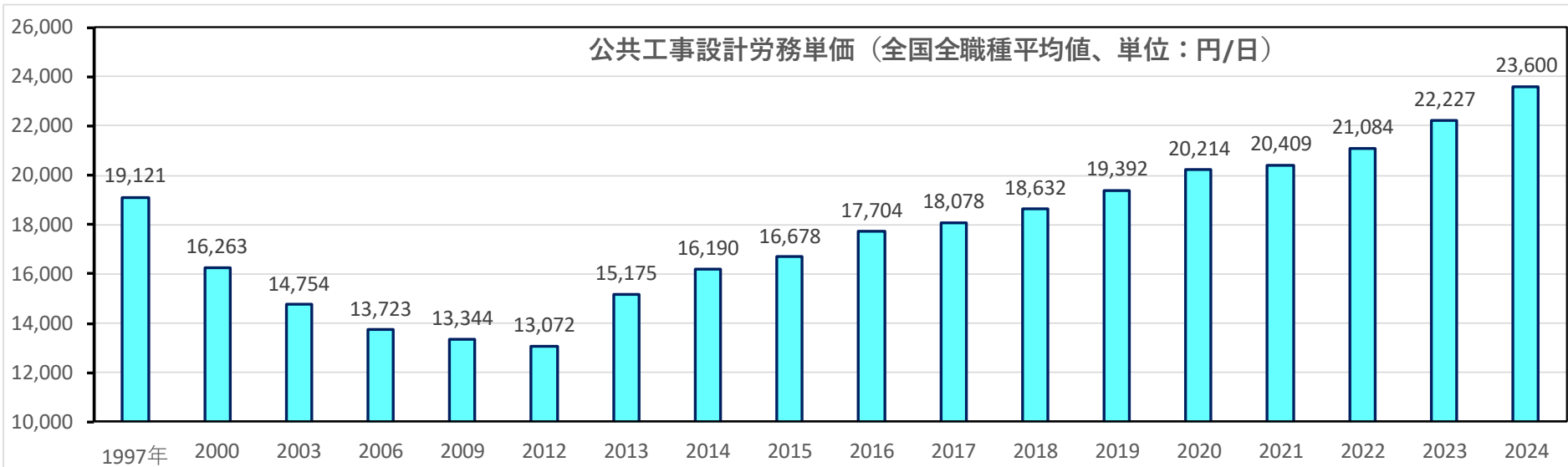
【建設労務単価は引き続き上昇傾向をたどる公算が大きい！】

最近、工事費が想定以上に高くなっており、以前に策定した見積もり価格で工事契約をすることは難しくなっています。この要因として、インフレ進行による建設資材及び設備機器の価格上昇に加えて、建設労働者の賃金が上がっていることが影響していると考えられます。建設業の場合、公共工事において職種及び地域によって設計労務単価が決められています。設計労務単価とは、公共工事の発注にあたって適用される建設労働者に支払われる賃金のことです。民間工事の場合、**必ずしも公共工事の労務単価が踏襲されるわけではありませんが、公共工事の労務単価が一つの指標となっているため、公共工事の労務単価は建設工事全体に影響するとみて良いと思われます**（図表3参照）。

さて、令和6年（2024年）3月から適用された公共工事設計労務単価（日当分）によると、それぞれの職種で4～7%台の上昇となりました。全職種の平均単価は上昇基調にあり、12年前の2012年に比べて75.3%増えたこととなります。**建設労務単価は、他業種に比べて賃金上昇率が高くなっていますが、2012年当時の建設業の賃金は製造業の工場労働者の3分の2程度に過ぎませんでした。現在では、工場労働者の2割増し程度の賃金水準にまで改善されてきたとみられています**。かつて、建設業の職場は3K（危険、汚い、きつい）といわれていました。残念ながら、現在でも労働災害率は高い水準にありますが、労働時間の管理徹底、女性の建設労働者受け入れ、賃金アップなどによって随分と改善してきたというのが実態です。

今後の見方ですが、引き続き建設労務単価は上昇していくとみられています。というのは、2024年4月からは「働き方改革」関連法案の実施によって、これまで猶予されてきた建設業、運輸業、医療などの職種に対しても月45時間、年間360時間という残業規制が適用されるようになったからです。建設業の場合、現場の作業員は日当で賃金を受け取っているケースが多く、残業規制や休日取得の義務化は生活をするうえで死活問題となってしまいます。また、コンクリート打設などの屋外作業は、天候によっては現場作業ができないといった可能性もあります。**こうした建設業特有の事情を考えるとしばらくは賃金が上がり続けるとみておいた方がよさそうです。このため、建設会社ではロボット、DXの導入により労働生産性を高める取り組みを積極化し、労務コストを抑えようとしています**が……。

(図表3) 令和6年(2024年)3月から適用された公共工事設計労務単価(日当ベース)



職種	全国平均値	令和5年比	職種	全国平均値	令和5年比
特殊作業員	25,598円	+ 6. 2 %	運転手(一般)	23,454円	+ 7. 2 %
普通作業員	21,818円	+ 5. 5 %	型枠工	28,891円	+ 6. 6 %
軽作業員	16,929円	+ 6. 3 %	大工	27,721円	+ 4. 9 %
とび工	28,461円	+ 6. 2 %	左官	27,414円	+ 5. 0 %
鉄筋工	28,352円	+ 6. 6 %	交通誘導警備員A	16,961円	+ 6. 4 %
運転手(特殊)	26,856円	+ 6. 3 %	交通誘導警備員B	14,909円	+ 7. 7 %

(出所) 国土交通省 不動産・建設経済局・建設市場整備課の資料等を基に筆者作成。

(注記) 交通誘導警備員Aとは、交通誘導業務検定1級または2級に合格した警備員のことであり、交通誘導警備員Bとは、こうした資格を有していない警備員を指している。但し、交通誘導業務を行ううえで必ずしも資格取得が必要なわけではない。

Column : 建築着工床面積と単価の動き！



【建築着工単価は過去最高水準更新が続いている！】

ここで、2008年度以降の建築着工床面積と建築着工単価の動きについてみてみましょう（図表4参照）。建築着工とは工事を始めることであり、国土交通省では、「建築確認申請」に基づいて、毎月、用途別建築着工床面積、建築着工工事予定額のデータを公表しています。このデータは、全国における建築物の建設の着工動態を明らかにし、建築及び住宅に関する基礎資料を得ることを目的としています。なお、**工事金額については建築着工金額ではなく、工事予定額となっております。建築物の建設が始まる際に計画された予算額が表記されています。そもそも、建築物の場合、施工途中での仕様変更や内装工事などの追加契約によって最終的な工事金額が変動するため、着工時に工事金額を確定することが難しいことから、着工時には「工事予定額」を表記しているわけです。**

建築着工床面積の動きをみると、居住用（マンション、アパート、一戸建て住宅）、非居住用ともに2013年度から2023年度にかけて20%以上減少しました。居住用については、マンションの用地不足、大工などの施工要員の減少が影響したものとみられます。一方、非居住用入については、用地によってマチマチな動きを示しています。学校校舎、病院診療所、店舗は過去10年間で50～60%以上もの急激な減少を示しています。学校については少子化の影響でそもそも需要が衰退しているためと思われます。病院診療所については医療施設建設に関わる補助金の減少、店舗については消費活動低迷に伴う新規出店の減少が影響しているものと推察されます。こうしたなかで、**倉庫の着工床面積が増加傾向を示しています。これは、ここ10年のイーコマース市場の成長によって、ロジスティック需要が高まったためであり、ゼネコン各社のコメントによるとこの傾向は2024年以降も続く予測されています。**

一方、建築着工単価（≡建築着工工事予定額）の動きをみると、居住用、非居住用ともに2018年度あたりからジリジリと上昇の兆しを見せ、2022年度、2023年度は上昇基調を強めています。2024年も同様な傾向にあり、建築着工単価はバブル期（1990年前後）の1.3～1.5倍程度に跳ね上がっているといった見方もあります。2024年4月のデータをみると、店舗、事務所、工場の建築着工単価は前年比30%超の大幅上昇を示しています。**発注者として、以前の工事単価をベースに工事契約をすることは極めて難しい状況になっていると言えるのではないのでしょうか。発注者も施工業者も工事単価は新たな局面になっていることを理解しなくてははいけません。**

(図表4) 建築着工床面積と着工単価の推移

用途	2008年度	2013年度	2018年度	2020年度	2023年度	13年度比
----	--------	--------	--------	--------	--------	-------

1. 建築着工床面積 (単位：千㎡)

居住用	91,831	92,197	80,064	69,378	65,518	-28.9
非居住用	59,562	56,258	51,017	44,921	42,793	-23.9
事務所	8,581	6,094	6,088	6,088	6,207	1.9
店舗	8,278	8,350	5,213	4,062	3,627	-56.6
工場	12,666	8,037	10,094	5,945	7,276	-9.5
倉庫	7,684	7,028	8,765	11,862	11,836	68.4
学校校舎	3,974	4,800	2,484	2,237	2,049	-57.3
病院診療所	2,312	4,153	1,637	1,833	1,358	-67.3

3. 建築着工床面積・前年比 (単位：%)

						24年4月
居住用	-1.7	10.5	0.4	-9.9	-8.8	10.1
非居住用	-6.6	8.1	-4.3	-6.4	-8.8	-15.8
事務所	16.1	-0.5	-8.9	-6.7	3.4	-4.1
店舗	-36.2	12.3	-5.7	-2.2	-15.0	62.5
工場	4.4	-5.2	9.8	-23.1	-16.8	-8.4
倉庫	-4.0	8.5	-11.4	18.3	-7.6	-60.2
学校校舎	3.7	4.8	6.0	-1.4	-17.8	3.7
病院診療所	-23.9	11.5	-22.2	-11.2	-27.8	5.6

2008年度	2013年度	2018年度	2020年度	2023年度	13年度比
--------	--------	--------	--------	--------	-------

2. 建築着工単価 (単位：円/㎡)

176,000	175,627	194,979	202,556	296,836	69.0
169,450	173,040	220,952	233,062	291,321	68.4
224,041	240,958	303,827	313,863	435,669	80.8
128,171	128,635	172,492	192,368	205,597	59.8
156,008	138,173	204,250	216,720	351,457	154.4
100,208	99,715	124,050	134,303	169,787	70.3
211,173	207,854	289,130	328,386	388,238	86.8
237,587	238,454	313,989	349,864	431,370	80.9

4. 建築着工単価・前年比 (単位：%)

					24年4月
5.0	2.7	-0.1	0.1	13.1	10.9
19.3	7.7	3.6	-0.0	23.0	42.6
14.1	12.3	8.0	-4.0	20.1	30.1
17.8	5.6	-6.6	12.9	5.6	47.5
28.3	8.0	12.5	6.3	33.2	37.6
5.9	13.6	2.2	1.8	19.2	26.8
3.5	0.0	7.3	9.0	20.6	26.8
3.7	6.7	8.4	4.3	21.5	17.7

(出所) 国土交通省公表データを基に筆者作成。(注記1) 2013年度比及び24年4月(単月の前年比)の太字枠は非居住用建築着工床面積・建築着工単価で伸び率のベスト3の用途。

(出所2) 店舗とは、物販や飲食といった「不特定多数の来客に向けて商品を売るお店」のことであり、小売店舗、大規模店舗、ロードサイド店舗等すべてを含んでいる。

I .ここがポイント（1）



定点観測 ⇒ 建設工事受注高は2カ月連続でプラス！

- A) 建設受注はほぼ全ての部門が増加し2カ月連続でプラス（図表5コメント）
- B) 持ち家は29カ月連続減少、貸家は2カ月振りに増加（図表5コメント）
- C) 4月の東京都の人口は16カ月連続で転入超過を達成！（図表7コメント）
- D) 小売売上高は値上げ効果によりコロナ禍前を上回る（図表8コメント）
- E) 4月の訪日外国人数は2カ月連続300万人台を記録。ホテルの稼働率・宿泊料金はコロナ禍前を上回る状況が広がっている（図表10コメント）

I -1.生産活動・消費活動・マクロ経済指標の現下の動き

- **生産活動（建設受注、住宅着工）では、建設受注は2カ月連続プラス、持家着工は長期停滞継続！**
 - 4月の建設工事受注高は地方自治体が減少した以外は**全ての部門で大幅プラスを計上**した！
 - **持ち家着工は29カ月連続マイナス**となったが、三大都市圏では持ち直しの動きもみられている！
 - **貸家着工は2カ月振りにプラス転換**。中部圏、近畿圏は前年比2桁増と大きく伸びている！
- **小売業界では業態を問わず、値上げ効果の影響によって前年比プラス傾向が続いている**
 - **外出機会の増加、旅行マインド好転により衣料品、身の回り品、カメラの売上高が回復基調**
(観光需要回復で、デジタルカメラ、一眼レフカメラなど**機能を重視した商品**が求められている)
 - 国内宿泊は外国人主導型の状況であり、リゾートホテル、シティホテルなどの宿泊料金は異常！
 - **但し、ホテルの稼働率は70%超のエリアが増えており、供給余力は限定的との見方もある！**
- **今後の注目ポイントは人手不足に伴う「供給能力の制約」と「サービスの低下」の2点である？**
 - 人手不足問題は、物流、建設、医療・福祉業界に限らず、あらゆる業種・職種に波及している！
 - **企業は、製品やサービス価格を引き上げて、処遇を改善しようという動きが広がっている模様**
 - **AIなどによって生産性を引き上げられない企業は淘汰され、企業倒産件数は増加する見通し**

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12月	24年1月	24年2月	24年3月	24年4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	0.4	9.1	-11.0	31.4	26.4
(建築工事受注高)	-0.4	11.5	-17.6	25.2	19.5
(土木工事受注高)	2.5	3.8	1.3	41.8	43.4
建設物価指数・オフィス	5.1	5.2	5.4	6.0	5.9
建設物価指数・工場	4.9	5.2	5.3	5.7	5.6
建設物価指数・マンション	5.6	5.8	6.0	7.0	6.8
建設物価指数・住宅	2.5	2.5	2.8	5.0	4.9

4月は2カ月連続で大幅プラス。単価上昇と工事規模の拡大が受注押し上げ要因！
4月の受注は製造業が前年比25.8%増、非製造業が同17.5%増と何れも好調！
4月の受注は国の機関が前年比109.3%増、地方自治体が同32.7%減と対照的
4月のオフィス・工事原価上昇率はモメンタムが若干鈍化。前月比で0.0%増と横ばい
4月の工場・工事原価の上昇率は5%超の高水準継続。前月比は0.0%増と横ばい
4月のマンション・工事原価は6%超の高水準継続。前月比は0.0%増と伸び率鈍化
4月の住宅・工事原価の上昇率は5%前後の高水準。前月比は0.0%減と減速へ

2. 用途別住宅着工戸数・新築マンション供給戸数の状況 (前年比、%)

持ち家着工戸数	-13.8	-11.0	-11.2	-4.8	-3.9
貸家着工戸数	-3.6	2.7	1.0	-13.4	20.6
マンション着工戸数	19.8	-24.8	-23.3	-21.1	69.0
戸建て分譲着工戸数	-4.2	-6.7	-13.3	-12.7	-14.4
首都圏マンション供給戸数	3.8	56.6	-27.6	0.5	-42.5
同㎡当たり単価・万円/㎡	107.2	115.4	108.4	113.5	120.1
近畿圏マンション供給戸数	31.7	26.7	27.1	1.7	31.0

住宅価格上昇と金利先高観で29カ月連続減少。三大都市圏では持ち直しの動き
2カ月振りに増加。首都圏8.2%増、中部圏25.7%増、近畿圏51.0%増と好調！
4月は4カ月振り増加。首都圏66.2%増、近畿圏73.6%増、地方圏104.8%増
着工戸数は18カ月連続で減少。特に、近畿圏、地方圏での落ち込み幅が大きい
4月は972戸と大きく落ち込む。全エリアで2桁減を記録。初月契約率は62.4%と低調
首都圏の㎡単価は前年比3.6%増。23区の平均価格は9,168万円と依然高水準
4月は5カ月連続プラス。契約率は68.1%と低調、㎡単価81.0万円(1.8%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。2024年6月19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					現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)
	23年12月	24年1月	24年2月	24年3月	24年4月	
1. 消費活動（既存店ベース、前年比、%）						
百貨店売上高	5.8	7.8	13.7	9.8	8.5	19年4月比では 4.6%増 。外出機会の増加により 衣料品、身の回り品売上高 が好調
スーパー売上高	1.1	1.7	4.9	5.1	0.6	19年4月比では 3.7%増 。飲食料品、家庭用品は堅調だが、 衣料品、家具が不振
コンビニ売上高	4.2	1.8	5.4	0.4	0.3	19年4月比では 4.8%増 。値上げの影響で、 非食品、サービス売上高 は前年比減少
家電量販店売上高	-3.4	-6.0	-1.4	6.3	3.5	19年4月比では 4.8%増 。外出及び旅行マインドの改善で カメラ類 の売上高が伸長
ドラッグストア売上高	5.9	7.4	11.4	8.9	6.2	19年4月比では 28.5%増 。調剤医薬品、トイレタリー、家庭用品の売上高が好調！
ホームセンター売上高	-2.2	-1.0	1.3	2.5	0.8	19年4月比では 5.4%増 。前年比ではカー用品、園芸・エクステリア、DIY用品が堅調
通信販売売上高	-1.7	-4.3	0.2	1.5	0.3	19年4月比では 1.3%増 。対面販売の回復を背景に通信販売売上高は伸び率鈍化
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	1.27	1.27	1.26	1.28	1.26	求人数は 2.3%減 。製造業 7.8%減 、建設業 3.9%減 、宿泊・飲食業 6.3%減 ！
完全失業率・%	2.4	2.4	2.6	2.6	2.6	就業者数は 21ヵ月連続増加 している一方で、非自発的な離職人数は6万人増加！
失業者数・万人	156	163	177	185	193	前年比で 3ヵ月振りに増加 。正規従業員数は前年比2万人増と 6ヵ月連続で増加 ！
勤労者世帯主収入・実質	-6.7	-2.0	-2.1	-1.4	-0.3	世帯主収入は 16ヵ月連続減少 だが、配偶者収入は6.0%増と 3ヵ月連続で増加 ！
パート・アルバイト時給	2.3	3.3	4.4	3.9	3.8	4月は前年比で 36ヵ月連続上昇 。フード系、販売・サービス系で過去最高額を記録！
派遣社員の時給	1.1	3.0	1.1	0.4	1.7	4月は前年比で 25ヵ月連続増加 。デザイナー、テレオペ、医療事務等が高い伸び率！
家計消費支出・実質	-2.5	-6.3	-0.5	-1.2	0.5	4月は 14ヵ月振りにプラス 。教育費、被服及び履物、住居費、冠婚葬祭費等が増加

(出所) 経済産業省、(公社) 日本通信販売協会、厚生労働省、総務省、リクルートデータ等により作成。2024年6月19日までに発表のもの。

(注記) 消費活動 (業態別小売り売上高動向) を2019年4月と比較しているのは、コロナ禍前 (2020年2月以前) の動向と比較することが適切と考えたため。

I -4.主な経済統計の推移～生産活動、物価動向、金融市場等

(図表7) 主な経済統計の推移 ～ 生産活動、物価動向、東京都の人口移動、金融市場等の動き ～ (数値は、前年同月比較)

対象項目	直近5ヵ月における月次動向				
	23年12月	24年1月	24年2月	24年3月	24年4月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

1. 生産活動、物価動向の状況 (前年比、%。但し、鉱工業生産指数、機械受注は前月比)

鉱工業生産指数 (季調値)	1.8	-7.5	-0.1	3.8	-0.1
機械受注 (民需合計)	19.8	-11.0	7.0	5.0	6.6
機械受注 (除く船舶・電力)	2.7	-1.7	7.7	2.9	-2.9
国内新車販売台数	11.1	-5.5	-16.0	-19.9	-5.7
貿易統計・輸出額 (金額)	9.7	11.9	7.8	7.3	8.3
貿易統計・輸入額 (金額)	-6.9	-9.6	-0.5	-4.9	8.3
消費者物価指数 (20年基準)	2.6	2.2	2.8	2.7	2.5
企業物価指数 (20年基準)	0.3	0.3	0.8	0.9	0.9

4月は2ヵ月振りに前月比低下。輸送機械、汎用・業務用機械工業等の低下が影響
4月は3ヵ月連続プラス。製造業11.3%減、非製造業5.9%増と対照的な動きに！
4月は3ヵ月振りのマイナスに。基調判断は「持ち直しの動きがみられる」を据え置いた
4ヵ月連続マイナス。ダイハツ89.8%減、三菱41.9%減、マツダ39.2%減と大幅減
4月は米国向け8.0%増、西欧0.8%増、ASEAN6.6%増、中国向け9.6%増！
4月は12ヵ月振りに増加。一般機械、輸送用機器、石油品、衣類・付属品が2桁増
4月は生鮮食品が前月の5.5%増から9.1%増、教養娯楽費も6.2%増と伸長した
4月は輸出物価が円安の影響で前年比10.8%増と伸長。6月以降の動向に注視

2. 東京都の人口移動及び金融市場の動き (前年比、%。人)

東京都への人口流入者	2.4	2.9	0.5	-2.3	12.6
東京都からの人口流出者	-3.6	0.4	-1.4	-6.9	7.3
東京都の人口流入超過人数	307	3,572	4,450	41,308	12,612
円/ドルレート (月末値)	141.06	146.88	149.98	151.31	157.80
プライム市場株式売買代金	27.5	59.8	84.2	52.2	78.6
日経平均株価 (月末値)	33,464	36,287	39,166	40,369	38,406

2ヵ月振りのプラスで、22年4月比19.2%増、20年4月比13.0%増と2桁増継続
3ヵ月振りのプラスであり、22年4月比5.0%増、20年4月比では0.6%減と減少！
4月は16ヵ月連続転入超過。前年同月の8,825人の転入超過から3,787人増加！
2024年4月29日には160円/ドルを付けたものの、その後は150円台に戻されている！
売買代金は13ヵ月連続でプラス。22年比84.3%増、20年比92.4%増と急拡大
2024年2月22日のバブル期の最高値更新以降、4月以降は調整局面に入っている

(出所) 経済産業省、日本自動車工業会、財務省、総務省、日本銀行、法務省、取引所データ等より作成。2024年6月19日までに発表のもの。

※2024年5月1日現在の東京都の人口は1,417万0,275人 (前月比37,189人増) 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96,232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)
	24年1月	24年2月	24年3月	24年4月	24年5月	
1. 小売業の企業別売上高状況①：百貨店、総合スーパー（既存店ベース、単位：％）						
三越伊勢丹HD	12.6	26.4	17.3	15.2	23.4	19年5月比では 94.3%増 。三越銀座店、伊勢丹新宿店は20%超の高い伸び率！
松屋（銀座本店）	24.1	35.6	35.0	31.5	40.8	19年5月比では 61.6%増 。 免税売上高は前年比199%増、全体売上高の55%
大丸・松坂屋	12.2	22.0	14.3	13.5	20.5	19年5月比で 16.5%増 。基幹店である大丸心斎橋店は前年比54.1%増と急増！
高島屋	11.4	18.5	21.2	17.3	21.7	19年5月比で 42.2%増 。大阪、京都、新宿、日本橋店などの基幹店が高い伸び率
イオンリテール	1.3	4.5	5.3	0.8	-0.5	19年5月比では売上高 0.1%減 。サービス、専門店の不振で 23カ月振りにマイナス に
イトーヨーカ堂（商品計）	-3.5	-0.6	-2.0	-7.8	-6.7	19年5月比では売上高 11.0%減 、客数 13.9%減 、客単価 3.4%増 と客数2桁減
ヤオコー（食品スーパー）	6.7	11.8	9.3	7.7	6.0	19年5月比では売上高 28.4%増 、客数 1.5%減 、客単価 29.9%増 と単価上昇！
2. 小売業の企業別売上高状況②：コンビニ、衣類専門店（既存店ベース、単位：％）						
セブンイレブン	0.0	0.6	-0.2	0.1	0.0	19年5月比で売上高 3.9%増 、客数 11.4%減 、客単価 17.2%増 と客数減少続く
ファミリーマート	3.6	3.6	4.1	4.1	3.0	19年5月比で売上高 9.2%増 、客数 4.6%減 、客単価 14.6%増 と客単価は上昇
ローソン	3.3	4.2	3.7	3.0	1.8	19年5月比で売上高 4.2%増 、客数 10.1%減 、客単価 15.9%増 と客単価は上昇
ユニクロ（カジュアル）	0.4	7.2	-1.5	18.9	8.4	19年5月比で売上高 8.3%増 、客数 14.9%減 、客単価 24.0%増 と客単価上昇！
ワークマン（カジュアル）	0.9	9.4	-2.8	1.1	-4.2	19年5月比では売上高 26.2%増 、客数 16.9%増 、客単価 7.9%増 と拡大基調！
良品計画（無印良品）	-7.3	7.7	16.1	6.0	3.5	19年5月比では売上高 37.7%減 、客数 32.9%減 、客単価 7.0%減 と大幅減少！
青山商事（紳士服）	6.6	1.1	6.1	-3.6	-0.1	19年5月では売上高 19.1%減 、客数 17.2%減 、客単価 2.3%減 と客単価が減少

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2024年6月19日までに発表のもの。(注記1) ユニクロ売上高は国内の既存店及びEコマース売上高。

(注記2) 各社別売上高動向を2019年5月と比較しているのは、コロナ禍前（2020年2月以前）の動向と比較することが適切と考えたため。

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)
	24年1月	24年2月	24年3月	24年4月	24年5月	

1. 小売業の企業別売上高状況③：ドラッグストア（既存店ベース、単位：％）

マツキヨ＆ココカラ	3.4	6.3	1.8	1.8	2.2	23年5月比では売上高 2.2%増 、客数 1.1%減 、客単価 3.3%増 と客数が減少！ 19年5月比では 4.7%増 。コロナ禍初期（2021～22年）のマイナスが影響している！ 19年5月比では売上高 14.8%増 、客数 2.0%減 、客単価 16.9%増 と単価が上昇
サンドラッグ	1.9	5.5	5.8	-0.2	1.2	
ウエルシアHD	0.3	6.2	1.1	1.4	0.4	

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	10.5	14.5	14.4	8.7	11.1	19年5月比では売上高 4.3%増 、客数 22.2%減 、客単価 34.2%増 と客数2桁減 19年5月比では売上高 27.7%増 、客数 12.5%増 、客単価 13.5%増 と復調傾向 19年5月比では売上高 12.0%増 、客数 10.0%減 、客単価 24.2%増 と単価上昇 19年5月比では売上高 41.2%増 、客数 0.3%減 、客単価 41.5%増 と単価上昇！ 19年5月比では売上高 32.9%増 、客数 5.0%増 、客単価 26.8%増 と客足増加！ 19年5月比では売上高 35.9%増 、客数 4.6%増 、客単価 29.9%増 と単価上昇！ 19年5月比では売上高 41.7%増 、客数 12.3%増 、客単価 26.4%増 と客数増加 19年5月比では売上高 13.1%増 、客数 8.5%減 、客単価 23.7%増 と客数低調！ 19年5月比では売上高 16.9%増 、客数 6.6%減 、客単価 25.0%増 と客数低調！ 19年5月比では売上高 20.2%増 。傘下のやよい軒は前年比 12.8%増 と好調！ 19年5月比では売上高 25.9%増 、客数 9.6%減 、客単価 39.1%増 と客足低調！
サイゼリヤ	22.6	24.0	29.1	22.0	22.1	
ロイヤルホスト	4.6	8.8	5.4	4.9	3.5	
マクドナルド	5.4	5.8	9.6	6.3	4.9	
ケンタッキー	12.6	1.4	9.4	-11.4	-0.2	
モスバーガー	2.9	11.4	4.9	0.8	-6.3	
すき家	12.7	15.3	12.7	9.2	7.9	
吉野家	10.4	8.7	8.7	4.4	3.6	
松屋フーズ	13.1	18.1	24.5	11.4	17.2	
ほっともっと	0.5	0.6	1.3	1.8	2.3	
トリドール（丸亀製麺）	9.5	13.6	13.5	9.8	5.5	

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2024年6月19日までに発表のもの。(注記1) 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。

(注記2) 各社別売上高動向を2019年5月と比較しているのは、コロナ禍前（2020年2月以前）の動向と比較することが適切と考えたため。

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 ヲ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12月	24年1月	24年2月	24年3月	24年4月	
1. 交通機関の利用状況 (前年比、%)						
新幹線輸送量 (JR東海)	15.0	17.0	22.0	9.0	9.0	19年4月比では6%減、5月速報は23年比3%増、19年比では3%減と復調継続 19年比は非開示。延長効果により北陸新幹線の輸送量は前年比19%増と伸長 19年4月比では運賃収入は17.2%増、輸送人員 (定期外) は1.5%増と回復感 19年4月比では運賃収入は1.6%減、輸送人員 (定期外) は3.8%減と復調傾向 19年比は非開示。定期収入は4.3%増、輸送人員の合計は3.0%増と回復基調に 19年4月比では10.6%減。利用率は66.9%と19年4月比で2.0ポイントの改善！ 19年4月比では25.1%減。利用率は76.0%と19年4月比で2.1ポイントの改善！
JR東日本・定期外収入	16.0	12.6	16.5	7.3	6.5	
東急電鉄・定期外収入	22.2	19.8	20.9	9.9	4.9	
京浜急行・定期外収入	18.7	17.0	19.0	14.1	12.8	
京成電鉄・定期外収入	29.1	26.7	29.2	20.0	4.9	
国内線旅客数・ANA	4.5	-4.1	0.4	3.3	-2.0	
国際線旅客数・ANA	38.1	31.8	40.0	22.5	17.4	
2. 国内海外旅行、宿泊施設の稼働率、訪日外国人旅行者数 (単位：%、但し、延べ宿泊者数は2019年同月比較。ホテル及び旅館稼働率は水準)						
延べ宿泊者数・日本人	1.3	2.8	6.0	1.2	-4.1	3月は前年同月比2.3%減の4,213万泊、4月は同5.0%増の3,781万泊と回復へ 3月は前年同月比72.0%増の1,298万泊、4月は同38.1%増の1,315万泊に！ 3月は前年同月比8.7%増の5,511万泊、4月は同11.9%増の5,096万泊と伸長 稼働率トップは千葉県83.1%。次いで神奈川県、大阪府、愛媛県、石川県の順番 稼働率トップは東京都86.2%、次いで石川県、神奈川県、鳥取県、兵庫県が上位 トップは香川県の83.9%。次いで島根県、三重県、石川県、千葉県、東京都の順！ トップは香川県で、次いで神奈川県、大分県、栃木県、滋賀県、愛媛県と全国に分散 4月は304万人と3月に続いて月間300万人突破。中国人は19年比で26.5%減！
延べ宿泊者数・外国人	34.0	22.0	24.2	36.4	16.5	
延べ宿泊者数・全体	7.6	6.9	9.9	7.7	0.5	
※ リゾートホテル稼働率	50.7	47.1	52.8	53.9	50.5	
※ ビジネスホテル稼働率	69.7	62.9	72.1	74.6	73.7	
※ シティホテル稼働率	71.3	61.3	70.2	73.3	73.1	
※ 旅館稼働率	35.0	29.8	34.8	36.2	33.0	
訪日外国人旅行者数	99.5	0.0	7.1	11.6	4.0	

(出所) 各社ホームページ、観光庁データ等より作成。※印は水準 (利用部屋数/利用可能部屋数) を表す。2024年6月19日までに発表のもの。

早耳



地獄耳



馬耳東風



【富裕層に厳しくなるとみられる不動産に関わる税務調査？】

富裕層にとって最大の関心事は、如何に節税をして子孫に財産を継承することだと思います。相続税を減らしたい富裕層の多くは不動産を活用します。現預金が額面通りの評価なのに対して、土地の路線価は公示価格（時価）の8割程度なので、土地を購入すれば現預金より評価を2割下げられます。さらに、借金をして、土地を貸したり。賃貸アパートを建てたりすると相続財産は一段と減らせます。ところが、**過度な節税に対する追徴課税を適法とした2022年の最高裁判決をきっかけに、税務署の「相続で取得した土地の評価に対する申告が適正かどうか」のチェックは厳しくなり、24年からはマンション評価額の計算ルールも変更になりました。**

相続税対策を行う富裕層を中心に、タワマン節税は人気がありました。しかし、区分所有マンションの評価方法が改正され、2024年（令和6年）1月1日以降の相続・贈与より、ほとんどのマンションの評価額が引き上げられることになりました。これはタワーマンションなどのマンション購入による過度な相続税の節税を問題視した国税庁により、その評価方法が見直されたためです。タワーマンションの場合、高層階であればあるほど眺望がよく需要が高いため市場価格は高くなる傾向にあります。しかし、**マンション1つにつき、1つの路線価しか設定されていません。このため、階層が異なっても、床面積が同じ部屋は、土地部分の相続税評価額は同額となります。また、建物部分も低層階と高層階の相続税評価額は大きな差はありません。したがって、マンションが高層階であればあるほど、市場価格と相続税評価額の差が広がっていき、相続税の負担を軽減する効果が高まっていくことになるわけです。**

税務調査の多くは相続税の申告書を提出した1～2年後に行われます。3年目以降に実施される場合もありますが、年数が経つにつれて調査確率が減少する傾向があります。なお、相続税の法定申告期限から5年が経過すると、相続税の時効を迎えるため、以降は税務調査は行われません。ただし、相続財産隠しなど不正行為によって税額を減らしていたことなどが発覚すれば、時効期間は7年まで延長されます。**相続税の税務調査は、税務署員が自宅や事務所などに直接来訪する「実地調査」と、電話や文書による調査をする「簡易な接触」に大別されます。これらの調査を合計すると、相続税申告をした人の2割が税務調査を受けていることとされています。**

Ⅱ.ここがポイント（2）



景気ウォッチャー調査 ⇒ 5月調査は前月比で3カ月連続低下

- A) 家計動向は前月比1.7pt低下し、44.9pointとなった（図表11コメント）
- B) 飲食関連は22年8月以来の44pointを下回る水準に（図表11コメント）
- C) 企業動向では製造業、非製造業ともに低下した（図表11コメント）
- D) 雇用動向は16カ月振りの水準にまで低下した（図表11コメント）
- E) 景気マインド低下しているのは、①物価高の継続、②金利上昇懸念、③円安リスク、④賃金アップ、⑤人手不足問題などが影響している？

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12月	24年1月	24年2月	24年3月	24年4月	24年5月	(前月差)
景気の現状判断DI	↗ 54.1	↘ 53.9	↓ 14.2	↘ 7.9	↗ 51.8	↘ 50.2	↗ 51.3	↘ 49.8	↘ 47.4	↘ 45.7	-1.7
家計動向調査	↗ 52.7	↘ 52.3	↓ 12.6	↘ 7.5	↗ 51.6	↘ 49.5	↗ 50.9	↘ 49.4	↘ 46.6	↘ 44.9	-1.7
小売関連	↗ 52.6	↘ 52.5	↓ 16.0	↘ 10.5	↗ 50.0	↘ 48.8	↗ 49.5	↘ 47.7	↘ 45.1	↘ 43.7	-1.4
飲食関連	↗ 51.3	↘ 51.1	↓ 0.7	↘ -3.1	↗ 58.4	↘ 50.6	↗ 52.9	↗ 53.1	↘ 47.8	↘ 44.1	-3.7
サービス関連	↗ 53.5	↘ 52.2	↓ 7.4	↘ 3.5	↗ 54.5	↘ 51.2	↗ 53.4	↘ 52.4	↘ 49.4	↘ 47.2	-2.2
住宅関連	↘ 51.4	↗ 52.8	↓ 19.0	↘ 9.4	↗ 44.2	↗ 47.6	↗ 50.1	↘ 47.1	↘ 46.7	→ 46.7	0.0
企業動向調査	↘ 55.3	↗ 55.7	↓ 19.2	↘ 9.9	↗ 52.1	↘ 50.9	↗ 52.0	↘ 50.0	↘ 48.9	↘ 47.9	-1.0
製造業	↘ 54.8	↗ 56.9	↘ 21.7	↘ 12.1	↗ 50.6	↗ 51.3	↘ 50.9	↘ 47.8	↘ 46.1	↘ 45.5	-0.6
非製造業	↘ 55.8	↘ 54.5	↓ 17.5	↘ 8.3	↗ 53.6	↘ 51.1	↗ 53.1	↘ 51.9	↘ 51.6	↘ 50.1	-1.5
雇用関連	↗ 61.3	↘ 60.7	↓ 13.6	↘ 6.3	↗ 52.7	↗ 53.3	↘ 52.2	↗ 52.5	↘ 50.0	↘ 46.0	-4.0

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

【コンビニ】▲電気料金の値上げや物価の高騰により、生活必需品以外の販売量が減少している。日々の生活で必要な物のみ購入されることが多くなっている (家計動向)

【旅行代理店】○客の旅行意欲や需要の増加は、この先も維持されていくと捉えている。但し、インバウンド増により需給バランスが悪く、足踏みするケースが増加している (家計動向)

【金属製品製造業】▲住宅着工棟数が前年と比べて減少傾向にあることから、景気はやや悪くなっている。原材料の値上げが進んでいることもマイナスである (企業動向)

【スーパーマーケット】▲春闘で賃上げが実現したといわれるが、物価上昇と実際の賃上げ額を比べると圧倒的に物価上昇の方が大きく、景気が良くなるとは考えられない (企業動向)

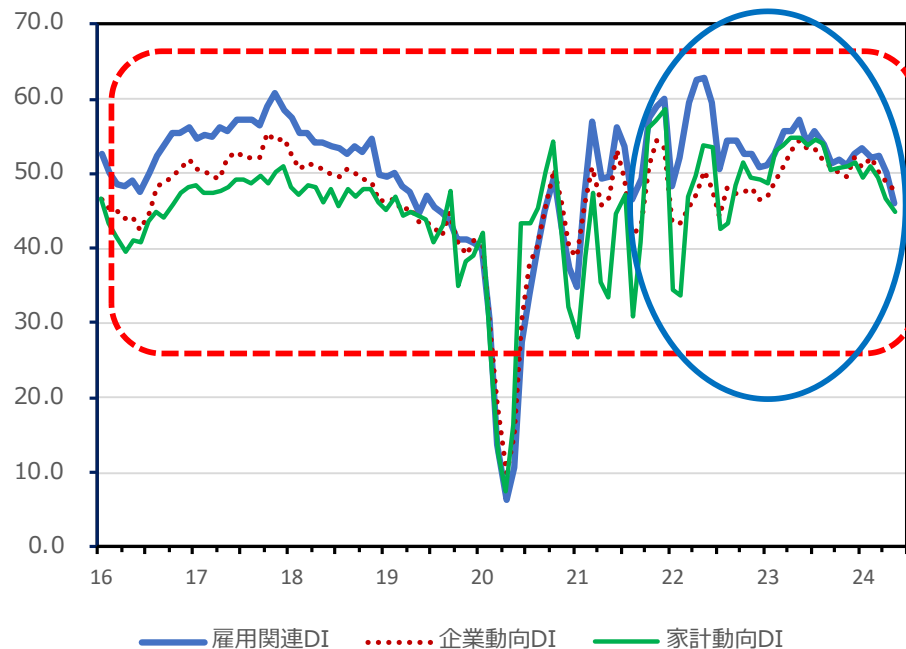
【専門学校】□円安による物価上昇がかなり影響し、消費が低迷している。雇用状況は人手不足だが、中堅・中小企業では賃金が上がらないため、悪循環になっている (雇用関連)

(出所) 内閣府データ等により作成。直近データは2024年6月10日に発表。コメントは、2024年6月以降の先行きに対する内容を重点的に紹介している。

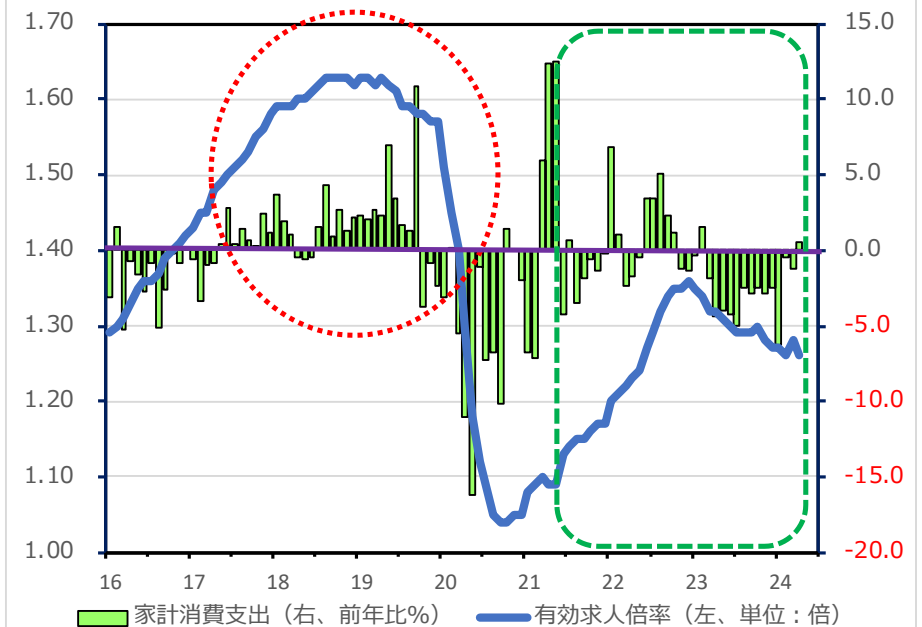
(注記) ↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↓印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

- 1) 5月の景気ウォッチャー判断DIは、**物価高や人手不足を背景に全体としては低下傾向が続いている**
- 2) 特に、円安による物価高、賃金アップ対応、人手不足の深刻化により家計調査DIが影響を受けている！
- 3) 雇用関連DIは、**人手不足による採用コストの増加、人件費アップが雇用主のマインドを悪化させている**

(図表12) 景気ウォッチャー判断DIの推移



(図表13) 有効求人倍率と家計消費支出



(出所) 内閣府、総務省データより作成。月次ベース。2024年6月19日までに発表のもの。

Ⅱ-2. Coffee Time



【東京都区部における犯罪件数をみると、区によって大きな差異が生じている！】

警視庁では、毎月、市区町村別罪種別及び手口別認知件数を公表しています。ここでは、2023年（令和5年）のデータを基に分析してみたいと思います。まず、犯罪件数では、新宿区、江戸川区、足立区、世田谷区、大田区の順となります。但し、これらの区は人口に比例して犯罪件数が多くなっているという面があります。一方、**犯罪発生率（犯罪件数／当該区の居住人口）では、千代田区、新宿区、渋谷区、台東区、豊島区の順となっています**（図表14参照）。ちなみに、外国人居住比率（当該区の外国人居住者／当該区の人口）は、**新宿区12.6%、豊島区11.2%、荒川区9.6%、台東区8.7%、港区8.0%**となっており、犯罪発生率と外国人居住比率にはある程度の相関性があると言えます。

次に犯罪の内訳をみると、どの地域でも非侵入窃盗の割合が多いことが特徴となっています。非侵入窃盗とは、住居や建物に不法に侵入することなく行われる窃盗のことです。具体的には、ひったくり、すり、自動車盗、自転車盗、万引き、置き引き、自販機狙い、車上狙い等が該当します。なかでも、**自転車盗は非侵入窃盗の代表的なものであり、大田区、世田谷区、杉並区、目黒区、板橋区、練馬区、葛飾区、江戸川区といった住宅地エリアでは、非侵入窃盗件数の過半を占めています**。また、新宿区（歌舞伎町界限）、港区（六本木界限）、渋谷区（渋谷駅界限）、台東区（上野駅界限）、豊島区（池袋駅界限）の粗暴犯件数が多いのは、繁華街で酔っ払い同士が喧嘩をするなどのトラブルが犯罪に起因していると推察されます。

また、当該区の犯罪多発地域をみると、比較的繁華街に近い地域で犯罪が多発していることがうかがわれます。やはり、ヒトが集まれば犯罪を誘発するということなのかもしれません。一方、近年では、詐欺に関わる犯罪が増えているようです。**ここでの詐欺とは、SNS等で「カードが不正に使われた」「電気料金が未払い」「代金受け取りの宅配便を預かっている」など不安を煽って、カードなどの個人情報を習得して勝手にカードを利用するというものです。場合によっては、多額の現金を振り込んでしまったというケースもあるようです。**いずれにせよ、犯罪が少なく、静かで落ち着いた地域で生活したいというのは万人が共通して想っているところです。

(図表14) 東京都23区における犯罪件数の動向

※ブルーの太字はベスト5、イエローの太字はワースト5を示している。

23区	犯罪件数	人口	外国人比率	犯罪発生率	凶悪犯	粗暴犯	侵入窃盗	非侵入窃盗	内自転車盗	その他	内詐欺	犯罪多発地域（当該区の1～3位）
	(件)	(人)	(%)	(%)	(件)	(件)	(件)	(件)	(件)	(件)	(件)	
1 千代田区	2,376	68,801	5.7	3.45	16	298	37	1,310	(182)	715	(318)	丸の内1丁目 外神田1丁目 有楽町2丁目
2 中央区	1,828	176,742	5.9	1.03	21	179	25	969	(250)	634	(371)	八重洲1丁目 銀座4丁目 銀座6丁目
3 港区	2,980	266,529	8.0	1.12	50	442	42	1,557	(373)	889	(291)	高輪3丁目 新橋2丁目 港南2丁目
4 新宿区	5,537	349,376	12.6	1.58	65	691	152	3,410	(1,074)	1,219	(356)	新宿3丁目 歌舞伎町1丁目 歌舞伎町2丁目
5 渋谷区	3,388	230,870	5.2	1.47	48	358	62	2,152	(655)	768	(216)	宇田川町 道玄坂2丁目 神宮前1丁目
6 文京区	1,104	232,319	6.0	0.48	11	108	29	636	(290)	320	(159)	湯島3丁目 後楽1丁目 春日1丁目
7 台東区	2,805	212,368	8.7	1.32	36	347	58	1,833	(771)	531	(142)	上野6丁目 上野7丁目 上野4丁目
8 墨田区	2,137	284,443	5.5	0.75	17	192	40	1,453	(665)	435	(133)	江東橋3丁目 江東橋4丁目 押上1丁目
9 江東区	3,254	539,127	6.9	0.60	22	265	48	2,149	(936)	770	(302)	亀戸5丁目 北砂2丁目 亀戸6丁目
10 品川区	2,146	408,365	3.8	0.53	11	202	42	1,346	(538)	545	(147)	大崎1丁目 大井1丁目 東五反田1丁目
11 目黒区	1,346	279,669	3.8	0.48	13	127	42	820	(434)	344	(95)	自由が丘1丁目 鷹番3丁目 上目黒3丁目
12 大田区	3,851	734,189	3.9	0.52	29	266	86	2,534	(1,426)	936	(280)	蒲田5丁目 西蒲田7丁目 大森北1丁目
13 世田谷区	4,084	918,413	2.8	0.44	35	274	100	2,642	(1,607)	1,033	(342)	北沢2丁目 南鳥山6丁目 太子堂4丁目
14 中野区	1,976	337,505	1.6	0.59	17	166	62	1,302	(780)	429	(106)	中野5丁目 中野4丁目 中央1丁目
15 杉並区	2,519	572,997	1.7	0.44	13	190	66	1,661	(952)	589	(181)	上荻1丁目 高円寺南4丁目 高円寺北3丁目
16 豊島区	3,405	291,850	11.2	1.17	50	312	43	2,297	(804)	703	(205)	南池袋1丁目 西池袋1丁目 東池袋1丁目
17 北区	2,052	357,850	7.6	0.57	21	166	52	1,313	(678)	500	(198)	赤羽1丁目 王子1丁目 赤羽2丁目
18 荒川区	1,326	219,368	9.7	0.60	8	108	15	862	(435)	333	(126)	西日暮里2丁目 西日暮里5丁目 南千住4丁目
19 板橋区	2,916	572,789	5.6	0.51	22	203	71	2,008	(1,086)	612	(200)	成増2丁目 大山町 徳丸2丁目
20 練馬区	3,480	741,820	3.1	0.47	25	220	77	2,384	(1,430)	774	(209)	光が丘5丁目 練馬1丁目 光が丘2丁目
21 足立区	4,222	693,119	5.7	0.61	35	307	106	2,806	(1,361)	968	(266)	千住2丁目 千住旭町 西新井栄町1丁目
22 葛飾区	2,853	467,245	5.7	0.61	16	191	61	1,914	(1,150)	671	(212)	新小岩1丁目 亀有3丁目 西新小岩1丁目
23 江戸川区	4,289	690,501	6.2	0.62	24	278	58	3,039	(1,771)	890	(264)	南小岩8丁目 西小岩1丁目 水江2丁目

(出所) 警視庁「市区町村別罪種別及び手口別認知件数（令和5年）」、「住民基本台帳による人口」を基に筆者作成。（注記）外国人比率とは外国人居住者の割合。犯罪発生率とは、犯罪発生件数/当該区の人口。

Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 7月 4日（木）：米国独立記念日 ⇒ 1776年にアメリカ独立宣言が公布された日。アメリカ国旗の赤と白の13本の線は、独立当時の13州を意味し、50個の白い星は現在の50州を表しています。
- 7月11日（木）：職業教育の日 ⇒ 1975年、学校教育法の改正により専修・各種学校制度が定められました。これらの学校には教養・料理・裁縫、そろばん・予備校・日本語学校・自動車教習所等が対象となっています。
- 7月15日（月・祝）：海の日 ⇒ 世界の国々中で「海の日」を国民の祝日としている国は唯一日本だけです。
- 7月17日（水）東京の日 ⇒ 1868年（慶応4年）、明治天皇の詔勅により「江戸」が「東京」に改称されました。
- 7月23日（火）：日本最高気温の日 ⇒ 2018年、埼玉県熊谷市で41.1度を観測しました。熱中症に注意ですね。
- 7月24日（水）：土用丑の日 ⇒ 暑い夏を乗り切るために栄養価の高いウナギを食べる習慣は、奈良時代の万葉集にも詠まれています。江戸時代に医者平賀源内（ひらがげんない）が発案したと言われています。
- 7月31日（水）：土地家屋調査士の日：土地家屋調査士とは、不動産の表示に関する登記の専門家のことであり、他人の依頼を受けて、土地や建物の所在・形状・利用状況などを調査して、登記の申請手続きなどを行います。

- お中元：我が国のお中元の市場規模は6,500億円程度で、虚礼廃止によって年々縮小しつつあります。一方、ギフト市場は増加傾向を示しており、贈答品市場は儀礼ではなくカジュアルな贈り物に変わりつつあるようです。
- 旬の食材：梅雨明けとともに夏本番を迎える7月は、栄養価が高く、夏バテ防止に効果のある食材を積極的に取り入れたいところです。旬の野菜には、ズッキーニやゴーヤなどのほかに、枝豆やネバネバ系のオクラがあります。また、キスのてんぷら、タチウオはムニエルで調理すると美味しくいただくことができます。

Ⅲ.ここがポイント（3）



資本市場と実体経済 ⇒ 株価は高値更新後も比較的堅調！

- A) 建築着工は5カ月連続減少したが首都圏は回復も（図表15コメント）
- B) 小売売上高の回復は27カ月連続プラスと順調（図表16コメント）
- C) 家計収入は首都圏を中心にプラスが広がっている（図表20コメント）
- D) 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）
- E) 株式市場では、①為替相場の動向、②日米金利政策、③インフレリスク、④企業収益、⑤主要国の選挙情勢などを注視している！

Ⅲ-1. ニッチな視点：地域別にみた経済動向、株式市場の動き

- 7月7日に東京都知事選挙が行われる予定です。**東京都の人口は約1,400万人、GDPは1兆ドルを超えており、経済規模はオランダを上回り、インドネシアに次ぐ水準となっています。また、東京都の予算は約15兆円に達しており、ノルウェーの国家予算に匹敵する規模となっています。**東京都知事の権限は、予算案の編成、議会に提出する条例案の作成、特別職・一般職の人事権、議会の解散権などを持っています。また、都知事は、国に対しての発言力の大きさ、全国自治体のリーダーといった役割を担っているとの見方もあります。
- 東京都と言えば、日本経済・政治・文化の中心であり、全世界からビジネス客、観光客が集まってくる魅力的な都市です。**ミシュランガイド2024によれば、東京都の3つ星レストランの数は12店と世界一（2位はパリ10店、3位は香港7店）であり、2つ星、1つ星を合わせると181店（2位パリ121店、3位京都100店）と2位以下を圧倒しています。**但し、5つ星ホテルの都市別順位では28位にとどまっており、このあたりは改善の余地がありそうです。
- **地域別にみた実体経済（住宅着工関連の落ち込みが長期化しているが、底入れが近づいている）（図表17～19）**
 - 住宅着工は、**持ち家着工の長期低迷（29カ月連続）**が続いているが、一部で持ち直しの動きもみられる！
 - 消費動向は、**全体的にポジティブな傾向が見て取れるが、業態別、地域別で温度差が広がっている？**
 - 家計収入全体では底入れの兆しが出始めており、年後半の消費マインド改善のシナリオの可能性も？
- **日本及び米国の株式市場動向（日米ともに比較的堅調に推移しているが、やや上値が重い！）（図表20～23）**
 - 日経平均株価は、34年2カ月振りの最高値更新後も堅調に推移しているが、やや上値が重い印象である！
 - **米国株は、企業業績の好調と日本、中東など外国資金流入によって高値更新をうかがう動きにある！**

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	2021年度	2022年度	2023年度	21年6月	21年12月	22年6月	22年12月	23年6月	23年12月	24年2月	24年3月	24年4月
1. 建築着工床面積（前年比、%）												
宮城県	12.6	-8.0	-8.3	-3.8	73.6	-0.2	-15.8	16.2	-40.1	-38.0	42.5	26.2
茨城県	43.6	-21.4	-11.2	-11.1	138.5	8.6	-62.3	5.4	50.1	8.1	-45.5	-1.6
埼玉県	2.9	0.9	-13.0	-2.8	21.8	6.2	-11.1	0.2	-17.0	-5.5	9.1	-14.2
千葉県	12.1	-9.2	-8.0	91.0	-10.3	-41.8	6.5	-34.8	-23.9	-6.1	-20.5	22.8
東京都	14.5	-7.0	-0.0	-1.6	60.8	-11.3	-24.9	1.5	70.4	-25.9	11.8	8.7
神奈川県	-0.8	1.9	-8.9	14.9	21.0	54.5	-5.2	-42.6	1.2	-13.0	-1.9	15.0
全国	7.1	-3.1	-8.8	9.3	16.1	1.8	-15.8	-16.9	-2.9	-13.7	-4.0	-2.0
2. 新設住宅着工戸数（前年比、%）												
宮城県	14.8	4.5	-11.0	-14.6	42.2	-6.3	-11.8	37.8	-13.5	-11.3	-6.5	105.9
茨城県	18.4	-9.7	-9.9	5.7	-5.4	-1.4	12.6	-20.6	-8.5	-12.5	-34.2	15.8
埼玉県	7.2	1.6	2.9	-0.5	5.9	-2.6	7.3	11.3	-1.1	9.5	12.1	0.8
千葉県	6.5	3.6	-8.9	22.5	5.8	-0.9	13.7	-16.0	0.3	-28.6	-13.3	41.4
東京都	0.9	0.9	-7.8	0.5	6.6	-5.5	-37.0	-5.2	-0.2	-3.2	-23.2	6.5
神奈川県	6.3	2.6	-3.6	17.2	34.3	-9.3	-14.6	-13.4	16.3	-14.8	-14.1	12.0
全国	6.6	-0.6	-7.0	7.3	4.2	-2.2	-1.7	-4.8	-4.0	-8.2	-12.8	13.9

(出所) 国土交通省データ等により作成。2024年6月19日までに発表のもの。ブルー枠は直近3カ月でポジティブな数値。

- (1) 4月の建築着工床面積は、全国ベースでは6カ月連続減少となったが、東京都など首都圏ではプラスの地域が広がりつつある。
- (2) 4月の新設住宅着工戸数は、全国的には10カ月振りに増加に転じた。持ち家着工の増加県は前月の16県から13県へ減少した。
- (3) 一方、貸家着工は47都道府県中の36都道府県で増加するなど回復感が顕著。特に、都市部及び都市部近郊での増加が目立つ。

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	2021年度	2022年度	2023年度	21年6月	21年12月	22年6月	22年12月	23年6月	23年12月	24年2月	24年3月	24年4月
1. 小売売上高（百貨店・スーパー、既存店ベースの前年比、%）												
宮城県	-0.7	0.4	3.2	-2.7	-1.3	-1.8	1.8	2.1	1.4	5.8	5.2	-0.8
茨城県	-0.1	0.4	1.5	-2.9	0.5	-0.9	2.2	1.5	0.0	3.2	3.1	-1.1
埼玉県	0.6	1.0	4.2	-2.5	-0.2	-1.6	3.3	3.9	2.9	5.3	5.8	1.3
千葉県	0.7	1.7	4.0	-2.6	0.3	-1.2	3.1	4.5	2.1	5.5	5.2	0.7
東京都	5.6	9.5	7.6	0.4	4.7	5.2	5.3	7.9	5.4	11.6	8.7	5.7
神奈川県	1.6	1.1	2.6	1.9	-0.1	-0.3	1.8	2.1	1.1	4.9	5.7	0.7
全国	1.6	3.9	4.6	-2.3	1.4	1.3	3.6	4.1	2.5	7.2	6.5	2.7
2. 家計消費支出・市区単位・二人以上世帯（前年比、%）												
仙台市	7.3	1.3	6.2	5.5	6.4	15.4	-1.1	-4.8	23.6	14.5	25.4	20.0
水戸市	0.5	8.1	3.3	-11.5	11.9	9.9	4.4	15.2	-16.1	7.2	21.2	4.3
さいたま市	-3.5	3.1	5.9	-24.1	1.4	37.5	-6.5	-19.9	6.9	15.5	13.2	18.1
千葉市	2.7	-2.2	0.8	-2.9	8.6	12.9	4.6	-21.1	-4.1	16.9	2.4	9.3
東京都区部	-0.7	-0.4	6.1	-7.8	-7.2	-3.1	4.7	10.8	3.6	3.2	18.7	3.7
横浜市	1.4	0.4	1.7	-3.5	6.1	8.4	7.1	-9.1	-7.9	22.8	-0.5	12.4
全国	0.4	4.2	1.1	-4.9	0.7	6.4	3.4	-0.5	0.4	2.8	1.9	3.4

（出所）経済産業省、総務省データ等により作成。家計消費支出は暦年ベース。2024年6月19日までに発表のもの。ブルー枠は直近3カ月でポジティブな数値。

- (1) 4月の小売売上高は全国ベースで27カ月連続プラス。但し、全国的に伸び率は低下傾向にあり消費活動の先行きは不透明な印象。
- (2) 4月の消費支出は全国ベースで3カ月連続増加。項目別では、外食費、教養娯楽費（旅行代等）などが家計支出を押し上げている。

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	2021年度	2022年度	2023年度	21年6月	21年12月	22年6月	22年12月	23年6月	23年12月	24年2月	24年3月	24年4月
1. 有効求人倍率・受理地別・季調値（水準、％）												
宮城県	1.33	1.40	1.34	1.30	1.31	1.36	1.43	1.37	1.30	1.29	1.33	1.28
茨城県	1.38	1.49	1.37	1.39	1.34	1.48	1.52	1.40	1.34	1.33	1.35	1.38
埼玉県	0.94	1.05	1.05	0.96	0.93	1.03	1.08	1.08	1.02	1.02	1.03	1.03
千葉県	0.86	1.00	0.99	0.87	0.84	0.97	1.01	1.01	0.98	0.95	0.95	0.97
東京都	1.22	1.60	1.73	1.17	1.23	1.45	1.71	1.78	1.77	1.76	1.76	1.73
神奈川県	0.80	0.90	0.91	0.79	0.78	0.87	0.93	0.91	0.88	0.90	0.93	0.92
全国	1.16	1.31	1.29	1.13	1.17	1.27	1.36	1.30	1.27	1.26	1.28	1.26
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、但し暦年ベース（前年比、％）												
仙台市	9.0	9.3	9.9	8.5	9.1	38.7	8.0	-13.9	25.3	17.1	11.5	8.4
水戸市	3.8	-9.2	11.6	-15.0	15.5	-17.8	-7.8	51.5	10.4	26.1	13.5	17.8
さいたま市	-0.0	11.8	-9.2	4.9	0.6	26.8	-9.1	-8.4	6.0	20.9	22.5	12.1
千葉市	-1.0	5.1	-0.4	-10.5	13.3	36.1	16.1	-32.6	-9.3	7.6	0.1	20.4
東京都区部	1.6	-6.5	4.7	16.5	-17.0	-8.8	13.3	-24.8	0.6	5.3	23.2	17.9
横浜市	-3.6	8.7	1.8	-21.7	13.0	12.3	1.7	30.0	-10.1	0.3	-9.6	21.6
全国	2.6	2.4	-1.6	5.9	2.3	1.2	8.0	-2.9	-4.3	1.4	2.7	3.7

（出所）厚生労働省、総務省データ等により作成。家計実収入は暦年ベース。2024年6月19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。

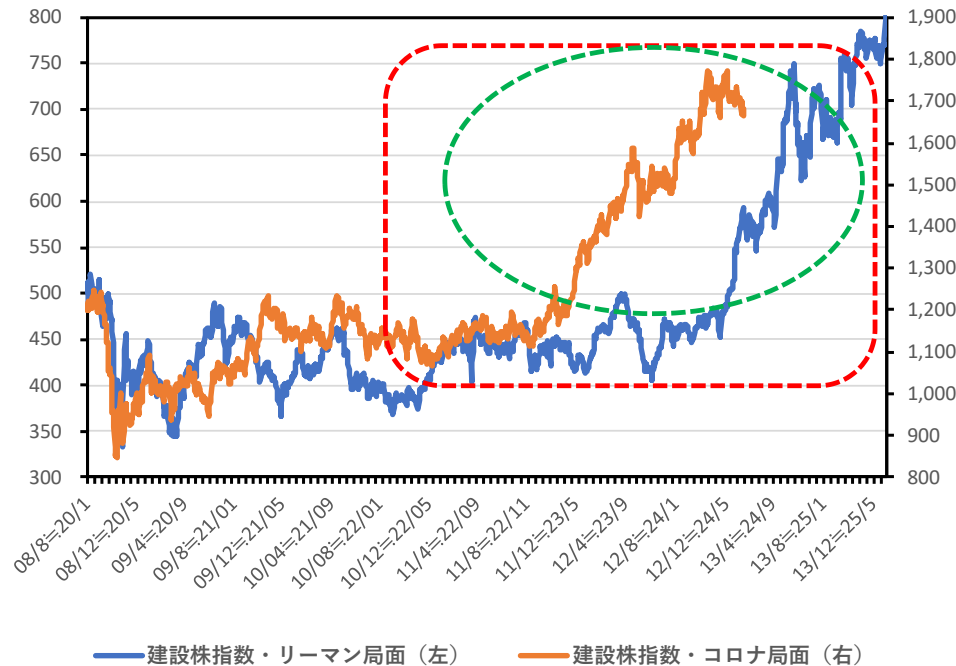
（1）有効求人倍率は若干の低下。4月に改善したのは、香川、茨城、栃木、千葉、石川、山梨、秋田、山形、佐賀、鹿児島県の10県。

（2）企業による賃金上昇を背景に4月の家計実収入は全国的に前年プラスが広がっており、且つ伸び率が高まりつつある良い兆候。

Ⅲ-5.株価指数の推移①：建設株指数、不動産株指数

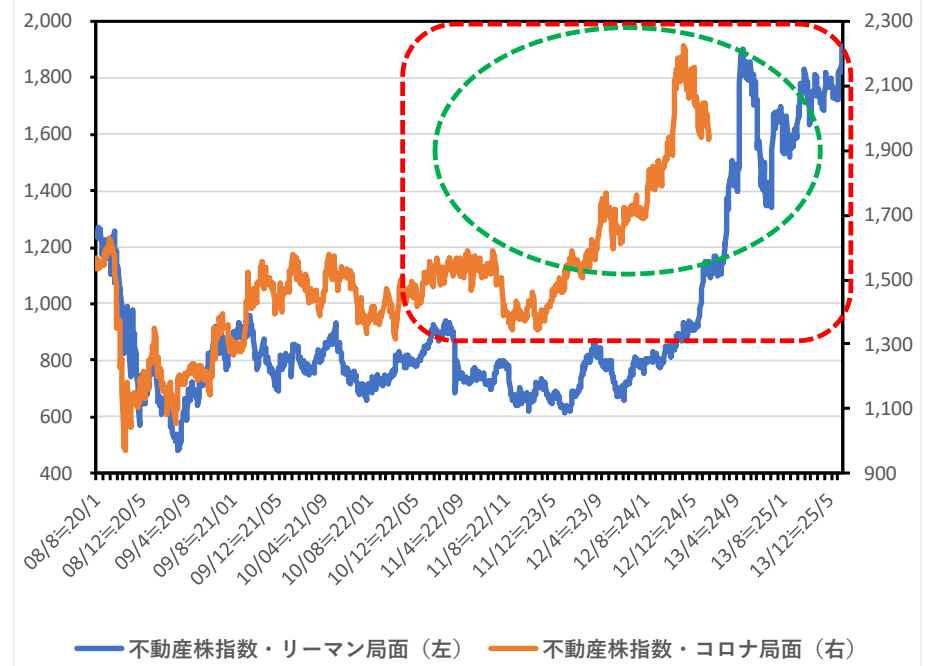
- 1) 建設株は、収益は回復傾向にあるものの、高値警戒感によってスピード調整しているのではないかな？
- 2) 不動産株は、金利上昇による不動産需要低下懸念を背景に、高値圏ながら調整局面入りしている？

(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。6月19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) 日経平均株価は、34年2カ月振りの最高値更新後は調整局面にあるが、大きな下押しとはなっていない！
- 2) 米国株は、企業業績の好調と日本など外国投資家の資金流入によって高値更新をうかがう動きにある！

(図表20) 日経平均株価の日次推移 (円)



(出所) 取引所データより筆者作成。6月19日終値ベース。

(図表21) ニューヨークダウの日次推移 (ドル)



Ⅲ-7.専門用語の解説コーナー



- **工事損失引当金（将来発生するであろう損失を当期分に計上する会計処理のこと）・3ページ参照**

工事損失引当金とは、工事契約において見積られる工事原価総額等が工事収益総額を超えることが見込まれる損失の額を、当期の費用として計上するための仮の負債のことです。工事損失の発生可能性が高く、かつその金額を合理的に見積ることができる場合に、工事損失からすでに計上された損益の額を控除した残額について工事損失引当金を計上します。工事損失引当金は、建設業会計における流動負債の勘定科目の一つです。戦略的意思決定により、受注段階で赤字が見込まれる案件において工事損失引当金を計上するケースがあります。

- **建設技能労働者不足率（建設技能労働者の過不足を表す指標）・6ページ及び図表2参照**

建設技能労働者過不足率は、(a) 確保している労働者数、(b) 確保したかったができなかった労働者数、(c) 確保したが過剰になった労働者数の3つの数値をもとに、次の計算式で求めることができます。建設技能労働者過不足率(%) = $(b - c) \div (a + b) \times 100$ となります。建設技能労働者過不足率が0より大きい場合には労働者の不足を表し、0より小さい場合には労働者の過剰を表します。その時々々の事業環境によって異なりますが、概ね3を上回ると不足感が強まり（募集しても人が集まらない）、マイナス2を下回ると過剰感（人の確保に苦労しない）といった状況になると言われています。

- **公共工事設計労務単価（職人など建設技能者の日額の労務単価のこと）・8ページ及び図表3参照**

公共工事設計労務単価（以下、設計労務単価）」とは、公共工事における建設労働者の賃金単価を指しています。これは、工事費を積算する際の基礎となる重要な指標であり、公共工事に参加するすべての会社にとって重要です。設計労務単価は、国土交通省や農林水産省が毎年設定しており、公共工事の発注に際して工事費の算出に使用されます。この単価は、公共工事の工事費の積算に用いられるため、建設プロジェクトに携わる企業や労働者にとって、適正な報酬を確保する上で重要な役割を果たしています。

- 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

7月7日に東京都知事選挙が行われる予定です。東京都知事は自治体の首長にとどまらず、都民はもとより国の機関、他の自治体に対して絶大な発言力を持っており、選挙結果は内外から大きく注目されています。また、東京都は予算規模、経済規模においてオランダ一國に匹敵する規模を誇っており、新知事による政策は非常に大きな影響を持っていることを意識する必要があります。

プロフィール

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

仕事に活かす経済・不動産レポート

《定点観測：2024年6月号》

2024年6月20日発行

発行者 (公社) 全日本不動産協会東京都本部
(一社) 全国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