

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7月号》

街力・駅力と不動産市場・第二弾！

(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（街力・駅力と不動産市場の関係を多面的にみる）
（1）東京都区部の人口、世帯数の増加率は地域によってマチマチ！（図表1）
（2）駅力のバロメーターは乗降客数と伸び率が重要な指標となる！（図表2）
（3）首都圏主要鉄道会社の旅客輸送量と鉄道運賃収入の推移！（図表3）
- 10 ~ 11 Column
首都圏鉄道会社の収益を牽引しているのは不動産事業！（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
2023年度末の個人金融資産が過去最高額を更新！
- 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
夏の猛暑日（35℃以上）は日常となってしまった！（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)：都区部の人口動態



【東京都区部の人口、世帯数の増加率は地域によってマチマチ！】

わが国の人口は、2008年をピークに漸減傾向をたどっています。こうしたなかで、東京都の人口は増え続けており、世帯数、外国人居住者、生産年齢人口（15～64歳）などは依然として増加傾向を示しています。とはいえ、東京都のなかでも強弱感が強まっており、特に、都心3区（千代田区、中央区、港区）及び台東区、墨田区、江東区といった地域での人口増加が目立っています。人口が増加する背景は、街に魅力があり、仕事の機会が多く、日常の買い物等で生活しやすいといったことが条件になると思われます。

まず、東京都区部における人口動態を見てみましょう。2000年以降の人口増加率をみると、都心5区（千代田区、港区、新宿区、渋谷区）を除くと、江東区、台東区、文京区、墨田区、荒川区といった地域での増加率が高くなっています。特に、江東区、墨田区、台東区では2010年以降も比較的高い伸び率を続けており、こうした地域には他の地域からの人口流入が進んでいることがうかがわれます。特に、**江東区、墨田区については2003年の地下鉄半蔵門線による延伸効果によって一段と人口流入が進んだものと思われます。それまでの半蔵門線は水天宮駅が終点でしたが、延伸開業によって、清澄白河駅、錦糸町駅、押上駅を經由して東武伊勢崎線の久喜駅、南栗橋駅まで直通運転されるようになりました。**地下鉄半蔵門線の主要駅には大手町、九段下、表参道、渋谷駅等があります。延伸開業前までは何度か乗り換えることで都市部にアクセスしていた江東区、墨田区の人々が大手町、渋谷といった都心部にダイレクトにアクセス出来るようになったことで居住人口が増えたものとみられています。**人口流入の最大のトリガーは交通網の拡充であり、なかでも鉄道開設・延伸効果は非常に大きいと思われる**（図表1-1参照）。

次に、東京都区部における世帯数の状況を見てみましょう。世帯数はどこの地域でも伸びていますが、都心5区を除くと、江東区、台東区、墨田区、文京区、荒川区といった地域での増加率が高くなっています。なかでも人口増加率以上に世帯数が増加しているのは、単身世帯の割合が高まっていることが影響していると考えられます。単身世帯の背景としては、親世帯からの独立、他地域からの編入が大きな割合を占めています。**東京都区部の世帯数ランキングをみると、足立区、新宿区、墨田区、台東区、江東区等の順位が上がっていますが、こうした地域は、比較的賃貸住宅家賃が低く、生活の利便性が高いことが影響しているものと思われる**（図表1-2参照）。

(図表1-1) 東京都23区における人口推移及び世帯数の推移

【1月1日現在の人口】

23区	2000年	2010年	2020年	2024年	2000年比	2010年比	2020年比
	(A)	(B)	(C)	(D)	(D/A)	(D/B)	(D/C)
1 千代田区	39,297	47,138	65,942	68,755	75.0	45.9	4.3
2 中央区	76,325	113,871	168,361	176,835	131.7	55.3	5.0
3 港区	155,394	201,543	260,379	266,306	71.4	32.1	2.3
4 新宿区	263,417	282,144	348,452	349,226	32.6	23.8	0.2
5 渋谷区	187,948	195,911	229,671	230,609	22.7	17.7	0.4
6 文京区	168,979	189,286	226,114	232,177	37.4	22.7	2.7
7 台東区	151,889	166,984	202,431	212,388	39.8	27.2	4.9
8 墨田区	214,978	238,356	274,896	284,555	32.4	19.4	3.5
9 江東区	369,621	446,393	521,835	539,108	45.9	20.8	3.3
10 品川区	317,516	348,590	401,704	408,280	28.6	17.1	1.6
11 目黒区	239,637	253,022	281,474	279,520	16.6	10.5	-0.7
12 大田区	639,372	674,527	734,493	733,634	14.7	8.8	-0.1
13 世田谷区	779,974	831,654	917,486	918,141	17.7	10.4	0.1
14 中野区	294,594	299,562	335,234	337,377	14.5	12.6	0.6
15 杉並区	503,156	527,158	574,118	572,843	13.8	8.7	-0.2
16 豊島区	234,638	244,637	290,246	291,650	24.3	19.2	0.5
17 北区	319,484	318,711	353,908	357,701	12.0	12.2	1.1
18 荒川区	170,108	186,906	217,146	219,268	28.9	17.3	1.0
19 板橋区	497,336	518,116	571,357	572,927	15.2	10.6	0.3
20 練馬区	646,729	692,450	739,435	741,540	14.7	7.1	0.3
21 足立区	618,644	641,888	691,298	693,223	12.1	8.0	0.3
22 葛飾区	420,334	431,796	464,550	467,000	11.1	8.2	0.5
23 江戸川区	612,106	651,884	700,079	689,961	12.7	5.8	-1.4
区部合計	7,921,476	8,502,527	9,570,609	9,643,024	21.7	13.4	0.8

【東京都23区における区別人口ランキング】

	2000年		2010年		2020年		2023年
1 世田谷区	779,974	世田谷区	831,654	世田谷区	917,486	世田谷区	918,141
2 練馬区	646,729	練馬区	692,450	練馬区	739,435	練馬区	741,540
3 大田区	639,372	大田区	674,527	大田区	734,493	大田区	733,634
4 足立区	618,644	江戸川区	651,884	江戸川区	700,079	足立区	693,223
5 江戸川区	612,106	足立区	641,888	足立区	691,298	江戸川区	689,961
6 杉並区	503,156	杉並区	527,158	杉並区	574,118	板橋区	572,927
7 板橋区	497,336	板橋区	518,116	板橋区	571,357	杉並区	572,843
8 葛飾区	420,334	江東区	446,393	江東区	521,835	江東区	539,108
9 江東区	369,621	葛飾区	431,796	葛飾区	464,550	葛飾区	467,000
10 北区	319,484	品川区	348,590	品川区	401,704	品川区	408,280
11 品川区	317,516	北区	318,711	北区	353,908	北区	357,701
12 中野区	294,594	中野区	299,562	新宿区	348,452	新宿区	349,226
13 新宿区	263,417	新宿区	282,144	中野区	335,234	中野区	337,377
14 目黒区	239,637	目黒区	253,022	豊島区	290,246	豊島区	291,650
15 豊島区	234,638	豊島区	244,637	目黒区	281,474	墨田区	284,555
16 墨田区	214,978	墨田区	238,356	墨田区	274,896	目黒区	279,520
17 渋谷区	187,948	港区	201,543	港区	260,379	港区	266,306
18 荒川区	170,108	渋谷区	195,911	渋谷区	229,671	文京区	232,177
19 文京区	168,979	文京区	189,286	文京区	226,114	渋谷区	230,609
20 港区	155,394	荒川区	186,906	荒川区	217,146	荒川区	219,268
21 台東区	151,889	台東区	166,984	台東区	202,431	台東区	212,388
22 中央区	76,325	中央区	113,871	中央区	168,361	中央区	176,835
23 千代田区	39,297	千代田区	47,138	千代田区	65,942	千代田区	68,755

※ブルー枠は前回比ランキングアップ、イエロー枠は前回比ランキングダウンの区を示している。

(出所) 東京都ホームページ「住民基本台帳による東京都の世帯の人口(令和6年)」などを基に筆者作成。(注記) 1月1日の人口欄のブルー枠は当該項目のベスト5を示している。

(図表1-2) 東京都23区における人口推移及び世帯数の推移

【1月1日現在の世帯数】

23区	2000年	2010年	2020年	2024年	2000年比	2010年比	2020年比
	(A)	(B)	(C)	(D)	(D/A)	(D/B)	(D/C)
1 千代田区	18,654	25,914	37,152	39,207	110.2	51.3	5.5
2 中央区	38,482	65,786	94,807	100,917	162.2	53.4	6.4
3 港区	81,578	114,816	147,693	152,545	87.0	32.9	3.3
4 新宿区	143,677	169,573	221,720	227,339	58.2	34.1	2.5
5 渋谷区	103,894	117,103	139,725	142,443	37.1	21.6	1.9
6 文京区	84,089	101,803	123,849	128,475	52.8	26.2	3.7
7 台東区	74,407	92,656	121,489	133,471	79.4	44.1	9.9
8 墨田区	98,761	123,891	153,656	167,020	69.1	34.8	8.7
9 江東区	167,873	221,922	270,818	289,908	72.7	30.6	7.0
10 品川区	158,972	189,946	225,190	233,659	47.0	23.0	3.8
11 目黒区	124,910	140,005	158,223	159,667	27.8	14.0	0.9
12 大田区	301,672	344,808	396,961	410,030	35.9	18.9	3.3
13 世田谷区	388,875	432,941	487,174	496,436	27.7	14.7	1.9
14 中野区	158,960	175,932	207,909	213,350	34.2	21.3	2.6
15 杉並区	262,093	291,990	325,606	329,488	25.7	12.8	1.2
16 豊島区	127,287	144,007	180,595	184,969	45.3	28.4	2.4
17 北区	152,184	167,842	198,711	207,041	36.0	23.4	4.2
18 荒川区	77,796	94,378	117,228	122,010	56.8	29.3	4.1
19 板橋区	235,916	266,100	314,492	327,308	38.7	23.0	4.1
20 練馬区	287,745	332,307	377,837	389,715	35.4	17.3	3.1
21 足立区	263,535	300,892	352,835	371,942	41.1	23.6	5.4
22 葛飾区	181,338	203,087	236,600	248,433	37.0	22.3	5.0
23 江戸川区	265,076	303,029	345,833	353,487	33.4	16.7	2.2
区部合計	3,797,774	4,420,728	5,236,103	5,428,860	42.9	22.8	3.7

【東京都23区における区別世帯数ランキング】

	2000年		2010年		2020年		2023年
1 世田谷区	388,875	世田谷区	432,941	世田谷区	487,174	世田谷区	496,436
2 大田区	301,672	大田区	344,808	大田区	396,961	大田区	410,030
3 練馬区	287,745	練馬区	332,307	練馬区	377,837	練馬区	389,715
4 江戸川区	265,076	江戸川区	303,029	足立区	352,835	足立区	371,942
5 足立区	263,535	足立区	300,892	江戸川区	345,833	江戸川区	353,487
6 杉並区	262,093	杉並区	291,990	杉並区	325,606	杉並区	329,488
7 板橋区	235,916	板橋区	266,100	板橋区	314,492	板橋区	327,308
8 葛飾区	181,338	江東区	221,922	江東区	270,818	江東区	289,908
9 江東区	167,873	葛飾区	203,087	葛飾区	236,600	葛飾区	248,433
10 品川区	158,972	品川区	189,946	品川区	225,190	品川区	233,659
11 中野区	158,960	中野区	175,932	新宿区	221,720	新宿区	227,339
12 北区	152,184	新宿区	169,573	中野区	207,909	中野区	213,350
13 新宿区	143,677	北区	167,842	北区	198,711	北区	207,041
14 豊島区	127,287	豊島区	144,007	豊島区	180,595	豊島区	184,969
15 目黒区	124,910	目黒区	140,005	目黒区	158,223	墨田区	167,020
16 渋谷区	103,894	墨田区	123,891	墨田区	153,656	目黒区	159,667
17 墨田区	98,761	渋谷区	117,103	港区	147,693	港区	152,545
18 文京区	84,089	港区	114,816	渋谷区	139,725	渋谷区	142,443
19 港区	81,578	文京区	101,803	文京区	123,849	台東区	133,471
20 荒川区	77,796	荒川区	94,378	台東区	121,489	文京区	128,475
21 台東区	74,407	台東区	92,656	荒川区	117,228	荒川区	122,010
22 中央区	38,482	中央区	65,786	中央区	94,807	中央区	100,917
23 千代田区	18,654	千代田区	25,914	千代田区	37,152	千代田区	39,207

※ブルー枠は前回比ランキングアップ、イエロー枠は前回比ランキングダウンの区を示している。

(出所) 東京都ホームページ「住民基本台帳による東京都の世帯の人口(令和6年)」などを基に筆者作成。(注記) 1月1日の人口欄のブルー枠は当該項目のベスト5を示している。

今月のテーマ(2)：駅力と乗降客数の関係

【駅力のバロメーターは乗降客数と伸び率が重要な指標となる！】

街力の源泉となっているのは「駅力」であるといえます。「駅力」とは、その言葉通り鉄道の駅が持つ力のことであり、乗降客数、駅前の商業力（小売店舗の充実）、当該駅に乗り入れている鉄道会社の利用者数の動き等によって決まります。わが国は全国に鉄道網が張り巡らされていますが、特に首都圏の経済は鉄道が支えているといっても過言ではありません。ここでは首都圏における主要鉄道会社の駅別にみた乗降客数の動きを見てみましょう（図表2参照）。

鉄道会社の利用客数をみると、新宿駅、渋谷駅、池袋駅といった都内屈指の私鉄ターミナル駅の乗降客数が段違いに多いことがわかります。但し、最近では、私鉄と地下鉄が相互乗り入れ運転をしているケースが多く（小田急線と千代田線、京王線と都営新宿線、西武池袋線と有楽町線など）、ターミナル駅に乗降客が過度に集中するといった状況は緩和されつつあるようです。新宿駅の場合、京王電鉄と小田急電鉄とで大きく開いているのは、小田急電鉄で都心部に向かうケースでは代々木上原駅経由で向かう利用客が一定程度いるためと推察されます。これに対して、京王線で都心部に向かうケースではほとんどが新宿駅を利用するためと思われます。

各鉄道会社の乗降客数をみると、意外性のある駅が注目されます。小田急電鉄では藤沢駅、京王電鉄では橋本駅、京成電鉄では勝田台駅、東武鉄道では朝霞台駅、西武鉄道では小竹向原駅、東京メトロでは豊洲駅などが挙げられます。これらの駅は、多くの鉄道会社が乗り入れている**都心部へのアクセスが良い、商業エリアが充実している、住宅開発が進んでいて人口が増えている**、といった特徴がみられます。このことは、ターミナル駅でなくても、一定程度人口吸引力があることを示しているのではないのでしょうか。例えば、**西武線の小竹向原駅**は、有楽町線と副都心線が乗り入れており、有楽町線を利用すると池袋まで6分程度しか掛かりません。さらに、飯田橋、有楽町、豊洲にダイレクトに行けるほか、副都心線を利用すれば、新宿三丁目、渋谷、自由が丘まで直通で行くことができます。すなわち、乗り換えなしで都心部の人気エリアに向かうことができることが最大の利点となっているわけです。**アクセスが良いことが、そのエリアの不動産価値を高め、益々利用客が増えるという好循環をもたらしているのです。乗降客が増えれば、当然のことながら駅周辺の商業施設、レストラン、職場等も増えることになり、街は益々活性化することになるわけです。**

(図表2) 首都圏における主要鉄道会社・駅別にみた乗降客数

◇首都圏鉄道会社の駅別乗降者数にみたランキング(2023年度1日平均)

鉄道会社	順位	駅名	乗降客数		伸び率		順位	駅名	乗降客数		伸び率		順位	駅名	乗降客数		伸び率	
			(人)	(%)	(人)	(%)			(人)	(%)	(人)	(%)			(人)	(%)		
JR東日本	1位	新宿	602,558	15.4	3位	東京	346,658	22.7	5位	渋谷	292,631	17.8	7位	大宮	226,249	11.4		
	2位	池袋	458,791	12.6	4位	横浜	340,536	12.1	6位	品川	248,650	17.0	8位	新橋	193,244	15.4		
小田急電鉄	1位	新宿	439,840	7.0	3位	町田	254,478	3.3	5位	登戸	155,310	5.7	7位	本厚木	123,159	7.2		
	2位	代々木上原	257,017	8.4	4位	藤沢	156,546	4.3	6位	海老名	132,467	7.5	8位	下北沢	118,852	6.0		
京王電鉄	1位	新宿	613,639	11.9	3位	吉祥寺	122,831	10.3	5位	下北沢	102,137	14.6	7位	分倍河原	80,296	7.9		
	2位	渋谷	274,505	11.9	4位	調布	109,110	10.3	6位	橋本	82,307	11.1	8位	府中	75,924	8.9		
東急電鉄	1位	渋谷	585,567	6.0	3位	目黒	254,897	14.1	5位	武蔵小杉	147,450	4.9	7位	三軒茶屋	131,986	5.6		
	2位	横浜	308,286	-0.1	4位	中目黒	170,450	9.4	6位	溝の口	139,107	3.2	8位	日吉	127,721	0.6		
京成電鉄	1位	押上	209,421	10.9	3位	日暮里	94,963	13.3	5位	京成津田沼	57,251	4.3	7位	青砥	46,937	7.0		
	2位	京成高砂	97,368	8.0	4位	京成船橋	88,095	6.4	6位	勝田台	47,512	4.2	8位	京成上野	45,083	16.9		
京浜急行	1位	横浜	277,855	12.4	3位	上大岡	122,376	8.2	5位	羽田空港	89,728	48.7	7位	横須賀中央	58,202	7.5		
	2位	品川	214,527	19.2	4位	京急川崎	112,923	9.6	6位	金沢文庫	58,934	7.2	8位	金沢八景	54,573	11.7		
東武鉄道	1位	池袋	408,382	5.2	3位	和光市	162,203	6.1	5位	柏	141,087	4.5	7位	大宮	124,558	4.8		
	2位	北千住	401,218	5.0	4位	朝霞台	148,983	3.7	6位	新越谷	139,076	3.3	8位	押上	115,366	7.8		
西武鉄道	1位	池袋	419,228	5.4	3位	西武新宿	143,181	6.0	5位	練馬	116,257	4.8	7位	所沢	101,123	6.1		
	2位	高田馬場	264,763	5.7	4位	小竹向原	130,634	6.8	6位	国分寺	108,271	3.5	8位	大泉学園	78,557	4.0		
東京メトロ	1位	池袋	500,694	8.5	3位	北千住	232,109	7.6	5位	豊洲	202,030	14.2	7位	新宿	193,170	7.2		
	2位	大手町	312,041	12.4	4位	銀座	217,244	15.1	6位	新橋	194,374	11.8	8位	東京	186,253	14.5		
都営地下鉄	1位	泉岳寺	170,671	17.9	3位	馬喰横山	96,253	11.6	5位	三田	86,130	-41.0	7位	大門	82,083	-47.4		
	2位	神保町	117,659	-40.6	4位	大手町	88,646	13.4	6位	巣鴨	82,086	13.1	8位	日本橋	78,113	12.0		

(出所) 各社ホームページの公表データを基に筆者作成。(注記1) 京急の羽田空港は第1ターミナルと第2ターミナル駅の乗降客数。(注記2) 駅名の太字は都内の意外性のある駅名を示している。

(注記3) 京王電鉄、京浜急行、都営地下鉄の数値は2022年度の数値(伸び率は2021年度比較)。都営地下鉄の大幅に減少しているのは、駅改良工事等の影響で乗り換えカウントができなくなった影響。

今月のテーマ(3)：旅客輸送量と運賃収入

【首都圏主要鉄道会社の旅客輸送量と鉄道運賃収入の推移！】

次に、首都圏における主要鉄道会社の旅客輸送量と運賃収入の動きを見てみましょう。鉄道会社はコロナ禍で最もダメージを受けた業界でした。この点については、コロナ禍でテレワークやオンライン会議等が浸透したため、オフィスや作業所など職場への出勤頻度が低下したためと推察されます。また、各種学校もオンライン授業の増加、旅行や買い物といった不急不要の外出自粛も鉄道利用客の減少に拍車を掛けることになりました。一時期はラッシュアワーという言葉が聞かれなくなるほど鉄道利用客は減少しましたが、2023年以降の定期外利用客はコロナ禍前の水準を上回るほどに回復しています（図表3参照）。

まず、旅客輸送量（利用客の状況）を見てみると、定期外輸送量（切符を購入して乗車するお客様）はほぼコロナ禍前の水準にまで回復しました。**これに対して、定期利用による輸送量（定期券を購入して乗車するお客様）は各社による違いはあるものの、概ねコロナ禍前の80%水準にとどまっています。**すなわち、定期客はコロナ禍前に比べて20%程度落ち込んだままということになるわけです。定期券を購入した場合、週に3.5回鉄道を利用すると元が取れる計算となるため、週に3回以下の出社であれば切符を購入した方がお得ということになります。企業によっては、出勤頻度は週に1～2日で、あとは自宅でテレワークといったケースもあるようです。当然のことながら、こうした就業者は定期券を購入せずに、切符を購入して出社することになります（もっとも、最近ではスイカ、PASMOなどの利用が一般的なようですが…）。

こうしたなかで、鉄道各社の運賃収入は輸送量ほどの落ち込みを見せていません。これは、運賃値上げ効果によるものであり、数量（利用客）の減少を単価（運賃）上昇でカバーしているという構図が読み取れます。ちなみに、定期外収入をみると、JR東日本以外の民鉄各社ではコロナ禍前の水準を上回っています。JR東日本の場合、運行エリアが広範囲であり、関東、東北等に有名な観光地を抱えていることが特徴となっています。その意味では、**2024年以降は、景気マインド回復とも相まって定期外輸送量及び運賃収入も回復傾向をたどるのではないのでしょうか。また、沿線に観光地を有している小田急（箱根）、東武（日光）、西武（秩父）の定期外収入増加も期待できそうです。**

(図表3) 首都圏における主要鉄道各社の旅客輸送量と鉄道運輸収入の推移

企業名	利用形態	通期ベースの旅客輸送量 (単位: 万人、%)						通期ベースの鉄道運輸収入 (単位: 百万円、%)					
		19年度	20年度	22年度	23年度	前年比	19年度比	19年度	20年度	22年度	23年度	前年比	19年度比
JR東日本	定期	76,675	57,140	59,027	61,908	4.9	80.7	509,400	379,200	391,500	417,800	6.7	82.0
	定期外	58,710	27,410	48,450	57,792	19.3	98.4	1,283,300	575,000	1,040,200	1,258,700	21.0	98.1
小田急電鉄	定期	47,774	33,196	39,669	40,281	1.5	84.3	48,354	34,290	41,488	42,238	1.8	87.4
	定期外	28,759	19,326	28,702	28,828	0.4	100.2	68,951	43,575	71,426	72,079	0.9	104.5
京王電鉄	定期	40,475	26,975	30,841	32,269	4.6	79.7	35,866	25,155	26,311	28,546	8.5	79.6
	定期外	26,781	18,090	24,548	26,100	6.3	97.5	44,801	29,614	40,819	46,570	14.1	103.9
東急電鉄	定期	72,228	47,862	54,290	57,760	6.4	80.0	64,916	44,496	46,919	55,438	18.2	85.4
	定期外	46,498	32,717	44,599	47,454	6.4	102.1	75,862	52,781	73,422	89,548	22.0	118.0
京成電鉄	定期	17,381	13,243	14,445	15,259	5.6	87.8	21,702	16,602	17,477	18,469	5.7	85.1
	定期外	11,901	7,629	10,676	12,193	14.2	102.5	43,510	19,189	34,207	46,594	36.2	107.1
京浜急行	定期	26,933	19,863	21,226	22,221	4.7	82.5	31,882	23,792	24,293	26,448	8.9	83.0
	定期外	21,285	13,627	19,218	21,104	9.8	99.1	48,189	28,157	41,703	48,370	16.0	100.4
東武鉄道	定期	60,567	45,929	50,788	52,354	3.1	86.4	67,109	51,893	55,325	59,856	8.2	89.2
	定期外	31,531	21,775	29,054	31,339	7.9	99.4	73,194	47,432	66,038	74,722	13.2	102.1
西武鉄道	定期	41,972	30,351	33,552	34,859	3.9	83.1	45,912	34,755	36,091	39,574	9.7	86.2
	定期外	24,227	16,871	22,354	23,913	7.0	98.7	53,668	36,107	49,121	55,604	13.2	103.6

(出所) 各社ホームページ等により筆者作成。(注記1) イエローは19年度比較で90割れ(10%減超)、ブルーは同100超(コロナ禍前回復)の項目を示している。

(注記2) JR東日本の旅客輸送量の単位は百万人キ口。

Column : 首都圏鉄道会社のセグメント動向



【首都圏鉄道会社の収益を牽引しているのは不動産事業！】

ここで、首都圏の鉄道会社のセグメント別収益動向を見てみましょう。コロナ禍において、鉄道各社は利用客の減少によって運輸部門（鉄道、バスなど）の収益は大きく悪化してしまいました。しかし、2024/3期には各社とも運輸部門は黒字決算となり、売上高営業利益率は10%を超える会社も散見されるようになりました。また、鉄道会社が兼営しているホテル事業（JR東日本以外はその他部門に計上）も、コロナ禍で大幅赤字を余儀なくされましたが、2024/3期には黒字転換しています。ホテル事業の場合、コロナ禍では出張・旅行需要が大きく落ち込んだことが稼働率を低下させてしまいました。**2024/3期には出張・旅行需要の回復に加えて、ホテル料金値上げ効果も収益改善に大きく寄与しているものと思われます**（図表4参照）。

さて、コロナ禍で鉄道会社の収益を支えてきたのが不動産部門です。鉄道会社の場合、沿線に住宅を建て、学校や企業を誘致し、ターミナル駅にデパートを開設し、観光地開発をすることで鉄道利用客を増やしてきました。〇〇電鉄と名がついていても、実際は運輸部門以外の収益が全体の6~7割を占めているケースがほとんどです。鉄道会社における不動産事業は、沿線での住宅開発（分譲住宅、マンション）、オフィスや店舗での賃貸事業、ホテル運営事業などに大別されます。**住宅開発は時間を掛けて展開していくものですが、コロナ禍では郊外型一戸建て住宅に対する需要が高まったため、分譲住宅事業が鉄道会社の収益に貢献することになりました。また、鉄道会社が駅前に保有している土地をテレワークの拠点として企業などに販売するケースもあったようです。いずれにせよ、鉄道部門の落ち込みを不動産事業でカバーした結果、鉄道会社が経営難に陥ることはありませんでした。**

2025/3期の鉄道会社の業績予想をみると、不動産部門が一定の利益を稼ぎ出している点に変わりはありませんが、運輸部門、流通部門（沿線でのスーパーマーケット、百貨店事業）の収益回復を見込んでいることが特徴となっています。鉄道会社の場合、運輸部門が本業であることに間違いありませんが、不動産部門、流通部門、その他部門（ホテル、レジャー、レストランなど）が相乗効果をもたらして、企業価値に結びついていくと言えるのではないのでしょうか。その意味では、**沿線でどのような不動産開発を展開していくかは鉄道会社自体のブランド戦略、ブランドイメージ、ブランド価値に繋がっていくといえるでしょう。**

(図表4) 首都圏の主要鉄道会社のセグメント別営業利益と売上高営業利益率の推移

(単位：億円)

	過去・2023/3期実績			
	運輸部門	流通部門	不動産部門	その他部門

	現在・2024/3期実績			
	運輸部門	流通部門	不動産部門	その他部門

	未来・2025/3期予想			
	運輸部門	流通部門	不動産部門	その他部門

【連結ベース営業利益 (単位：億円)】

JR東日本	△ 240	352	1,115	172
小田急電鉄	85	9	180	△ 8
京王電鉄	39	39	120	23
東急電鉄	85	110	288	△ 41
京成電鉄	8	△ 4	98	3
京浜急行	△ 7	11	66	41
東武鉄道	194	26	137	221
西武鉄道	55	-	118	41

	1,707	540 ※	1,001	219
	256	19	172	60
	131	56	120	139
	320	131	487	7
	120	4	101	28
	108	21	97	61
	299	44	162	254
	132	-	127	208

	1,880	610	1,010	220
	204	74	142	-
	143	39	156	133
	300	146	404	25
	185	7	111	34
	162	18	64	59
	301	47	108	175
	78	-	100	221

【連結ベース売上高営業利益率 (単位：%)】

JR東日本	△ 1.5	10.7	29.2	22.4
小田急電鉄	5.6	0.9	21.5	△ 0.9
京王電鉄	3.5	3.8	22.7	2.0
東急電鉄	4.6	2.1	13.1	△ 5.8
京成電鉄	0.5	△ 0.8	33.8	0.6
京浜急行	△ 0.7	1.5	13.0	5.8
東武鉄道	10.2	1.6	22.5	8.2
西武鉄道	4.0	-	15.6	1.8

	9.2	14.2 ※	24.7	24.1
	15.0	2.2	21.7	6.0
	10.6	5.0	18.3	9.2
	15.0	2.5	17.0	0.8
	6.6	0.8	30.1	4.7
	9.8	2.9	15.9	8.0
	14.3	2.7	25.8	9.2
	8.9	-	16.1	7.6

	9.7	15.8	23.5	21.8
	11.8	4.4	14.5	-
	10.9	3.8	15.0	8.2
	13.7	2.8	16.1	1.9
	9.5	1.1	31.3	4.2
	15.2	2.3	9.1	7.5
	14.2	2.8	18.4	6.5
	5.2	-	12.6	8.1

(出所)各社ホームページ等より筆者作成。2025/3期予想は会社計画ベースによる。売上高営業利益率の太字はセグメント別で最も利益率が高いセグメントを示している。

※JR東日本のみホテル事業が不動産部門、他社はその他部門に含まれている。小田急電鉄の2025/3期はセグメント変更により流通部門+その他部門を流通部門として表記している。

I .ここがポイント (1)



定点観測 ⇒ 建設工事受注高は3カ月連続でプラス！

- A) 建設受注は強弱感はあるものの全体は3カ月連続プラス (図表5コメント)
- B) 持ち家は30カ月連続減少、貸家は2カ月振りに減少 (図表5コメント)
- C) 5月の東京都の人口は17カ月連続で転入超過を達成！ (図表7コメント)
- D) 小売業は業態問わず売上拡大の動きが広がっている (図表8コメント)
- E) 5月の訪日外国人数は3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3カ月連続プラス、持家着工は長期停滞継続！**
 - 5月の建設工事受注高は民間製造業、公共事業・国の機関の増加で**3カ月連続プラスを計上**した！
 - **持ち家着工は30カ月連続マイナス**となったが、三大都市圏の一部で持ち直しの動きもみられる！
 - **貸家着工は2カ月振りにマイナス転換**。万博需要の近畿圏以外は前年比マイナスとなっている！
- **小売業界では業態を問わず、値上げ効果の影響によってコロナ禍前の売上高水準を上回っている**
 - **外出機会の増加により、コロナ禍で低迷していた衣料品、身の回り品、カメラの売上高が回復**
(観光需要の回復で、スマホではなく、カメラ類の売上高が伸長しているのは意外な動き)
 - 国内宿泊は外国人主導型の状況であり、リゾートホテル、シティホテルでは宿泊料金高騰も
 - **ホテルの稼働率は70%超のエリアも散見されることから、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				
	24年1月	24年2月	24年3月	24年4月	24年5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	9.1	-11.0	31.4	26.4	2.1
(建築工事受注高)	11.5	-17.6	25.2	19.5	-0.6
(土木工事受注高)	3.8	1.3	41.8	43.4	7.3
建設物価指数・オフィス	5.2	5.4	6.1	6.0	6.5
建設物価指数・工場	5.2	5.3	5.7	5.6	6.3
建設物価指数・マンション	5.8	6.0	7.0	6.9	7.5
建設物価指数・住宅	2.5	2.8	5.1	5.0	5.4

5月は3カ月連続でプラス。建設会社の施工能力等を勘案して一服感との見方も?
5月の受注は製造業が前年比38.4%増、非製造業が同17.1%減と対照的な動き
5月の受注は国の機関が前年比11.6%増、地方自治体が同32.6%減と明暗!
5月のオフィス・工事原価上昇率はモメンタムが上昇。前月比では0.5%増と上昇機運
5月の工場・工事原価の上昇率は10カ月振りに6%超に。前月比は0.6%増と上昇
5月のマンション・工事原価は2カ月振りに7%超の高水準。前月比は0.5%増と上昇
5月の住宅・工事原価の上昇率は3カ月連続で5%台を記録。前月比は0.2%増へ

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	-11.0	-11.2	-4.8	-3.9	-8.7
貸家着工戸数	2.7	1.0	-13.4	20.6	-5.3
マンション着工戸数	-24.8	-23.3	-21.1	69.0	13.2
戸建て分譲着工戸数	-6.7	-13.3	-12.7	-14.4	-13.0
首都圏マンション供給戸数	56.6	-27.6	0.5	-42.5	-19.9
同㎡当たり単価・万円/㎡	115.4	108.4	113.5	120.1	114.0
近畿圏マンション供給戸数	26.7	27.1	1.7	31.0	2.6

住宅価格上昇と金利先高観で30カ月連続減少。中部圏は2カ月連続プラスを記録
2カ月振り減少。首都圏13.7%減、中部圏11.4%減、近畿圏16.7%増とマチマチ
5月は2カ月連続増加。首都圏16.4%増、近畿圏3.4%減、地方圏6.4%増!
着工戸数は19カ月連続で減少。特に、近畿圏、地方圏でマイナス傾向が続いている
5月は1,550戸と2カ月連続2桁減。初月契約率は56.0%と23年1月以来の低水準
首都圏の㎡単価は前年比5.5%減。23区の平均価格は1億326万円と依然高水準
5月は6カ月連続プラス。契約率は68.7%と低調、㎡単価85.7万円(7.3%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7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				
	24年1月	24年2月	24年3月	24年4月	24年5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	7.8	13.7	9.8	8.5	13.9
スーパー売上高	1.7	4.9	5.1	0.6	0.6
コンビニ売上高	1.8	5.4	0.4	0.3	1.3
家電量販店売上高	-6.0	-1.4	6.3	3.5	0.6
ドラッグストア売上高	7.4	11.4	8.9	6.1	6.6
ホームセンター売上高	-1.0	1.3	2.5	0.9	1.1
通信販売売上高	-4.3	0.2	1.5	0.3	1.2

衣料品が前年比 21.1%増 に対して飲食料品は同 1.9%減 と対照的な動きに終始
飲食料品が前年比 1.3%増 に対して衣料品は専門店に客を奪われて同 10.1%減
サービス売上高が前年比 3.7%増 に対して、商品売上高は同 1.2%増 にとどまっている
カメラ類が前年比 19.1%増 、通信家電が同 8.3%増 と好調だが、他の商品群は低調
食品 (前年比 9.3%増)、調剤医薬品 (9.2%増)、化粧品 (7.0%増) が牽引
オフィス製品が前年比 7.4%増 、アウトドア用品同 4.1%増 だったが、全体的には低調
5月は4か月連続増加したが、対面販売の回復を背景に伸び率は低位にとどまっている

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	1.26	1.28	1.26	1.24
完全失業率・%	2.4	2.6	2.6	2.6	2.6
失業者数・万人	163	177	185	193	193
勤労者世帯主収入・実質	-2.0	-2.1	-1.4	-0.3	2.0
パート・アルバイト時給	3.3	4.4	3.9	3.8	3.1
派遣社員の時給	3.0	1.1	0.4	1.7	1.5
家計消費支出・実質	-6.3	-0.5	-1.2	0.5	-1.8

求人数は 0.6%減 。製造業 7.4%減 、建設業 3.4%減 、宿泊・飲食業 1.8%減 !
就業者数は 22か月連続増加 している一方で、非自発的な離職人数は2万人減少!
前年比で 2か月連続増加 。正規従業員数は前年比20万人増と 7か月連続で増加 !
世帯主収入は 17か月振りにプラス 、物価上昇分を考慮しない 名目ベースは5.4%増
5月は前年比で 37か月連続上昇 。フード系が牽引役で、2か月連続過去最高額更新
5月は前年比で 26か月連続増加 。通訳・翻訳、運用・管理保守などの時給はマイナス
5月は 2か月振りにマイナス 。家具・家事用品、水道光熱費、教養娯楽費が大幅減少

(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。2024年7月19日までに発表のもの。

(注記) 通信販売売上高統計には、ジャパネット、アマゾンなどの大手企業の取扱高は含まれていないことに留意されたい。

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				
	24年1月	24年2月	24年3月	24年4月	24年5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)	-7.5	-0.1	3.8	-0.1	-3.1
機械受注 (民需合計)	-11.0	7.0	5.0	6.6	17.4
機械受注 (除く船舶・電力)	-1.7	7.7	2.9	-2.9	-3.2
国内新車販売台数	-5.5	-16.0	-19.9	-5.7	-2.4
貿易統計・輸出額 (金額)	11.9	7.8	7.3	8.3	13.5
貿易統計・輸入額 (金額)	-9.6	-0.5	-4.9	8.3	9.5
消費者物価指数 (20年基準)	2.2	2.8	2.7	2.5	2.8
企業物価指数 (20年基準)	0.3	0.7	0.9	1.1	2.4

5月は3ヵ月振りに 前月比低下 。生産用機械工業、無機・有機化学工業が低下した
5月は 4ヵ月連続プラス 。造船業、情報通信機械、電力業等が前月比で大幅に増加
5月は 2ヵ月連続マイナス に。製造業 1.0%増 、非製造業 7.5%減 と対照的な動きに
5ヵ月連続マイナス 。ダイハツ 63.0%減 、マツダ 18.7%減 、三菱 13.6%減 と大幅減
5月は米国向け 23.9%増 、西欧 6.5%減 、ASEAN 6.0%増 、 中国向け17.8%増
5月は 2ヵ月連続で増加 。一般機械、食料品、石油製品、衣類・付属品が2桁増に
5月は生鮮食品が 8.8%増 、水道・光熱費は前月の 1.1%減 から 6.6%増 へ転換!
5月は輸出物価が円安の影響で 前年比10.9%増 と伸長。7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	2.9	0.5	-2.3	12.6	0.7
東京都からの人口流出者	0.4	-1.4	-6.9	7.3	-4.8
東京都の人口流入超過人数	3,572	4,450	41,308	12,612	4,956
円/ドルレート (月末値)	146.88	149.98	151.31	157.80	157.31
プライム市場株式売買代金	59.8	84.2	52.2	78.6	35.8
日経平均株価 (月末値)	36,287	39,166	40,369	38,406	38,488

2ヵ月連続のプラス で、22年5月比 5.1%増 、20年5月比 53.3%増 と回復傾向に
2ヵ月振りのマイナス であり、22年5月比 8.0%減 、20年5月比 25.3%増 となった!
5月は 17ヵ月連続転入超過 。前年同月の3244人の転入超過から1,712人増加!
2024年4月29日には160円/ドルを付け、その後は150円台後半で推移している!
売買代金は 14ヵ月連続プラス 。22年比 53.7%増 、20年比 119.3%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7月19日までに発表のもの。

※2024年6月1日現在の東京都の人口は**1,417万7,173人** (前月比**6,898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**103,130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2月	24年3月	24年4月	24年5月	24年6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	26.4	17.3	15.2	23.4	24.2	三越銀座店は39.2%増、伊勢丹新宿店は28.6%増、三越日本橋店は17.2%増 免税売上高は前年同期比135%増、 全体に占める割合は約55%（前年は32%） 大丸心齋橋店33.6%増、京都店27.1%増、東京店27.1%増と 都心店が好調！ 大阪店、京都店、新宿店が20%超の高い伸び。免税売上高は前年比 2.2倍 と急増 定額減税開始に合わせた プライベートブランドの投入 等が奏功し、6月はプラス転換 客数 2.2%減 、客単価 1.2%減 。客数は10カ月連続、客単価は3か月連続マイナス 客数 5.0%増 、客単価 3.5%増 と順調に推移。前年比で6%を超える伸びが継続中
松屋（銀座本店）	35.6	35.0	31.5	40.8	31.6	
大丸・松坂屋	22.0	14.3	13.5	20.5	19.8	
高島屋	18.5	21.2	17.3	21.7	17.2	
イオンリテール	4.5	5.3	0.8	-0.5	7.0	
イトーヨーカ堂（商品計）	-0.6	-2.0	-7.8	-6.7	-3.3	
ヤオコー（食品スーパー）	11.8	9.3	7.7	6.0	8.8	
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	0.6	-0.2	0.1	0.0	-0.5	客数 0.1%減 、客単価 0.3%減 。値上げの影響もあって客数がなかなか戻ってこない 客数 0.6%増 、客単価 2.3%増 。ファミチキ新商品やクリスマスピーチキン等が売上を牽引 客数 2.4%増 、客単価 2.4%増 。客数は18か月連続、客単価は2か月振りに プラス 既存店+ECマースの売上高 14.9%増 、客数 8.1%増 、客単価 6.3%増 と客数増加 客数 2.7%増 、客単価 1.2%増 。4月から累計は売上高 0.6%増 、客定 0.1%減！ 客数 12.7%増 、客単価 1.0%増 。4～6月の売上高は 4.1%増 と回復基調を示す 客数 1.1%増 、客単価 2.4%増 。4～6月の売上高は 0.2%減 と停滞が続いている
ファミリーマート	3.6	4.1	4.1	3.0	2.9	
ローソン	4.2	3.7	3.0	1.8	4.9	
ユニクロ（カジュアル）	7.2	-1.5	18.9	8.4	14.9	
ワークマン（カジュアル）	9.4	-2.8	1.1	-4.2	4.0	
アオキ（紳士服）	5.7	8.6	-2.4	1.4	13.9	
青山商事（紳士服）	1.1	6.1	-3.6	-0.1	3.5	

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2024年7月19日までに発表のもの。(注記) ユニクロ売上高は国内の既存店及びEコマース売上高。

I -6. 経済活動における消費の状況②～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2月	24年3月	24年4月	24年5月	24年6月	

1. 小売業の企業別売上高状況③：ドラッグストア（既存店ベース、単位：％）

マツキヨ&ココカラ	6.3	1.8	1.8	2.2	2.3
サンドラッグ	5.5	5.8	-0.2	1.2	4.4
ウエルシアHD	6.2	1.1	1.4	0.4	2.4

客数 0.1%減 、客単価 2.4%増 。客数は 4カ月連続減 、客単価は 21カ月連続増加
ドラッグストア事業 4.2%増 、ディスカウント事業 4.7%増 。4月以降の新規出店10店
客数 1.7%増 、客単価 0.7%増 。 物販2.0%増 、 調剤3.7%増 と引き続き調剤が牽引

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	14.5	14.4	8.7	11.1	16.1
サイゼリヤ	24.0	29.1	22.0	22.1	31.9
ロイヤルホスト	8.8	5.4	4.9	3.5	10.2
マクドナルド	5.8	9.6	6.3	4.9	10.5
ケンタッキー	1.4	9.4	-11.4	-0.2	8.2
モスバーガー	11.4	4.9	0.8	-6.3	3.6
すき家	15.3	12.7	9.2	7.9	9.7
吉野家	8.7	8.7	4.4	3.6	3.3
松屋フーズ	18.1	24.5	11.4	17.2	20.3
ほっともっと	0.6	1.3	1.8	2.3	2.8
トリドール（丸亀製麺）	13.6	13.5	9.8	5.5	17.9

客数 8.0%増 、客単価 7.5%増 。売上高の伸び率は今年に入ってから最高の伸び率
客数 24.7%増 、客単価 5.7%増 。 売上高30%超の伸び率は23年2月以来のこと！
客数 4.5%増 、客単価 5.5%増 。既存店売上高は 33カ月連続増加 と順調に推移！
客数 4.4%増 、客単価 5.8%増 。2024年は出店39店、閉店50店と 店舗数は減少
客数 6.5%減 、客単価 12.1%増 。客数は 10カ月連続減少 で、単価上昇でカバー
客数 0.1%減 、客単価 3.8%増 。客数は 3カ月連続減少 （23年度は8カ月減少）
客数 2.8%増 、客単価 6.7%増 。客数は 16カ月連続増加 と集客力が高いことが特徴
客数 1.2%減 、客単価 4.6%増 。客数は 4カ月振り減少 、客単価は 32カ月連続増
客数 12.3%増 、客単価 7.1%増 。店舗数は 前年同月末比41店増 の1,045店へ！
6カ月連続増加。傘下のやよい軒は前年比 15.4%増 と18か月連続で2桁の伸び率！
客数 6.6%増 、客単価 10.5%増 。2024年は出店16店、閉店5店は 店舗数拡大 へ

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2024年7月19日までに発表のもの。(注記) すかいらーくは、ガスト、パーミア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)
	24年1月	24年2月	24年3月	24年4月	24年5月	

1. 交通機関の利用状況 (前年比、%)

新幹線輸送量 (JR東海)	17.0	22.0	9.0	9.0	6.0
JR東日本・定期外収入	12.6	16.5	7.3	6.5	5.9
東急電鉄・定期外収入	19.8	20.9	9.9	4.9	4.9
京浜急行・定期外収入	17.0	19.0	14.1	12.8	13.9
京成電鉄・定期外収入	26.7	29.2	20.0	24.3	23.4
国内線旅客数・ANA	-4.1	0.4	3.3	-2.0	-0.3
国際線旅客数・ANA	31.8	40.0	22.5	17.4	16.2

前年比では**のぞみ8%増**、こだま3%増。6月速報は**のぞみ13%増**と一段と伸長へ！
 旅行・出張需要回復で新幹線は東北4%増、上越8%増、**北陸10%増**と好調継続
 定期収入は**7.6%増**。輸送人員は定期が**3.6%増**、定期外が**4.5%増**と回復感
 定期収入は**14.3%増**。輸送人員は定期が**2.9%増**、定期外が**3.5%増**と回復感
 定期収入は**9.0%増**。成田空港特急は運輸収入**44.5%増**、輸送人員**42.7%増**
 座席利用率は68.7%と前年比**0.3ポイント改善**！貨物重量は**13.0%増**と増加へ
 座席利用率は76.7%と前年比**0.8ポイント改善**！貨物重量は**8.0%増**と回復機運

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、延べ宿泊者数は前年同月比較。ホテル及び旅館稼働率は水準**)

延べ宿泊者数・日本人	2.9	3.2	-2.3	0.3	-6.8
延べ宿泊者数・外国人	85.5	94.2	72.0	46.9	36.4
延べ宿泊者数・全体	15.6	16.3	8.7	10.1	0.8
※ リゾートホテル稼働率	47.1	52.8	53.9	49.3	57.6
※ ビジネスホテル稼働率	62.9	72.1	74.6	74.0	75.2
※ シティホテル稼働率	61.3	70.2	73.3	74.3	73.7
※ 旅館稼働率	29.8	34.8	36.2	34.4	35.6
訪日外国人旅行者数	0.0	7.1	11.6	4.0	9.6

4月は3,739万泊、5月は同3,946万泊 (19年同月比5.3%減) と**不安定な動き**
 4月は1,450万泊、5月は1,230万泊 (19年同月比26.5%増) と**依然として好調**
 4月は5,190万泊、5月は5,176万泊 (19年同月比0.7%増) と高い水準を維持！
 稼働率トップは千葉県71.9%。次いで神奈川県、山梨県、大阪府、香川県の順番
 稼働率トップは石川県**86.0%**、次いで東京都、大阪府、神奈川県、京都府が上位
 トップは京都府の**85.5%**。次いで香川県、富山県、東京都、島根県、千葉県の順！
 トップは香川県。次いで神奈川県、滋賀県、島根県、大分県、栃木県と全国に分散
 5月は304万人と3ヵ月連続で月間300万人突破。中国人は19年比で**27.9%減**！

(出所) 各社ホームページ、観光庁データ等より作成。※印は水準 (利用部屋数/利用可能部屋数) を表す。2024年7月19日までに発表のもの。

早耳



地獄耳



馬耳東風



【2023年度末の個人金融資産が過去最高額を更新！】

日銀が6月末に発表した2024年1～3月期の資金循環統計によると、2024年3月末時点の家計の金融資産は前年同期比で7.1%増え、2,199兆円となりました。21年3月末（8.2%増）以来の高い伸び率となり、金融資産残高は5四半期連続で過去最高を更新しました。株高で株式や投資信託の含み益が膨らみ、金融資産残高を押し上げた格好です。株式等の残高は1年前に比べて79兆円、投資信託残高は28兆円増えました。特に、株式については日経平均株価が過去最高値を更新し、本年1月に始まった新しい少額投資非課税制度（NISA）を機に新規の口座開設が相次いだことによって、個人マネーがリスク性資産に向かったことが追い風となったようです。**家計金融資産の構成比の内訳をみると、現預金が50.9%、保険・年金・定型保証が24.6%、株式等は14.2%、投信は5.4%でした。現預金は依然として5割台で推移していますが、株式や投信が増えたことで割合は相対的に低下傾向にあります。**

ここで、インフレ時代の資産運用について考えてみましょう。デフレ時代には、物価が下落傾向をたどり、現金価値が上昇しました。株式や投資信託を持っていても下落傾向が続き、資産運用が上手くいかなかったという失敗例は枚挙にいとまがありませんでした。しかし、インフレ時代には、デフレ時代と真逆の状況が起こってしまうのです。**物価は上昇傾向をたどり、現金価値が下落してしまうのです。昨日まで100円を変えたものが、今日は110円、明日は120円といった具合にモノの値段がドンドン上がってしまうのです。こうした状況下で、必要以上の現金を抱えておくことは良いことではありません。**おカネに働いてもらって資産運用をすることが大切になります。

人生のステージ、収入、資産保有額によって違いますが、まずは手数料の低いインデックス商品等に積み立て投資をすることが大切だと思います。そして、一定規模の資産を運用するのであれば、専門家にサポートしてもらうことも検討してみても如何でしょうか。その時に重視すべきことは、「長期投資」、「分散投資」という考え方です。短期的に成果を求めるアドバイスについては疑って掛かることも必要かもしれません。**単なる運用アドバイスのみならず、税務や法制面を含めた資産全体に対するサポートがしっかりしているかを見極めることも大切になります。**

Ⅱ .ここがポイント (2)



景気ウォッチャー調査 ⇒ 6月調査は前月比で4カ月振りに改善

- A) 家計動向は前月比2.1pt上昇し、47.0pointとなった (図表11コメント)
- B) 小売、飲食、サービス関連は前月比2point以上改善 (図表11コメント)
- C) 企業動向では製造業は改善、非製造業は低下と明暗 (図表11コメント)
- D) 雇用動向は3カ月振りに改善したが50point割れ水準 (図表11コメント)
- E) 景気マインドは底入れしたものの、依然として、①物価高、②金利上昇、③円安リスク、④賃上げ問題、⑤人手不足問題などは解消されていない?

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	24年1月	24年2月	24年3月	24年4月	24年5月	24年6月	(前月差)
景気の現状判断DI	↗ 54.1	↘ 53.9	↘ 14.2	↘ 7.9	↘ 50.2	↗ 51.3	↘ 49.8	↘ 47.4	↘ 45.7	↗ 47.0	1.3
家計動向調査	↗ 52.7	↘ 52.3	↘ 12.6	↘ 7.5	↘ 49.5	↗ 50.9	↘ 49.4	↘ 46.6	↘ 44.9	↗ 47.0	2.1
小売関連	↗ 52.6	↘ 52.5	↘ 16.0	↘ 10.5	↘ 48.8	↗ 49.5	↘ 47.7	↘ 45.1	↘ 43.7	↗ 46.2	2.5
飲食関連	↗ 51.3	↘ 51.1	↘ 0.7	↘ -3.1	↘ 50.6	↗ 52.9	↗ 53.1	↘ 47.8	↘ 44.1	↗ 46.5	2.4
サービス関連	↗ 53.5	↘ 52.2	↘ 7.4	↘ 3.5	↘ 51.2	↗ 53.4	↘ 52.4	↘ 49.4	↘ 47.2	↗ 49.3	2.1
住宅関連	↘ 51.4	↗ 52.8	↘ 19.0	↘ 9.4	↗ 47.6	↗ 50.1	↘ 47.1	↘ 46.7	→ 46.7	↘ 45.3	-1.4
企業動向調査	↘ 55.3	↗ 55.7	↘ 19.2	↘ 9.9	↘ 50.9	↗ 52.0	↘ 50.0	↘ 48.9	↘ 47.9	↘ 47.3	-0.6
製造業	↘ 54.8	↗ 56.9	↘ 21.7	↘ 12.1	↗ 51.3	↘ 50.9	↘ 47.8	↘ 46.1	↘ 45.5	↗ 47.0	1.5
非製造業	↘ 55.8	↘ 54.5	↘ 17.5	↘ 8.3	↘ 51.1	↗ 53.1	↘ 51.9	↘ 51.6	↘ 50.1	↘ 47.6	-2.5
雇用関連	↗ 61.3	↘ 60.7	↘ 13.6	↘ 6.3	↗ 53.3	↘ 52.2	↗ 52.5	↘ 50.0	↘ 46.0	↗ 46.2	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

【百貨店】○インバウンド売上が過去最高を記録しており、高級ブランド店には入場待ちの行列が来ている。国内客の売上では外商客の高額品需要が非常に旺盛である(家計動向)

【レジャー施設】□3カ月前との比較では大きな変化はみられず、単価上昇に対して消費者が寛容に寄っているように見受けられる。景気悪化の懸念は見られないと感じる(家計動向)

【土産物屋】◎夏の観光シーズンを迎えて、観光需要が本格化することを期待している。修学旅行などの団体客よりも個人旅行、インバウンド需要拡大が見込まれている(家計動向)

【プラスチック製造業】▲円安がさらに進んでおり、輸入する物の価格が上がってきている。製品価格には十分に転嫁できないので、景気が悪くなっていると感じている(企業動向)

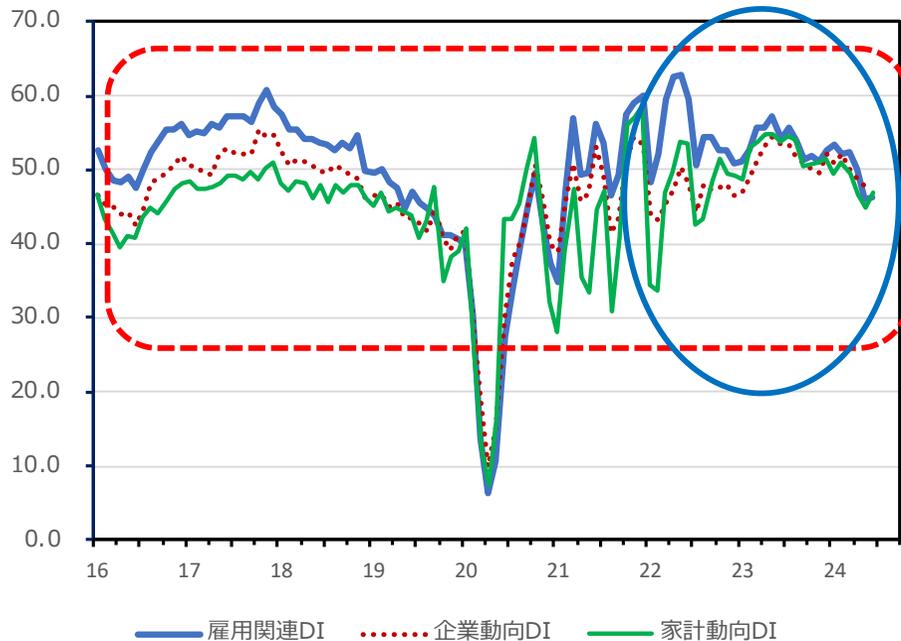
【職業安定所】▲介護事業、運輸事業において、人手不足によりフル稼働できないという声がある。建設業では元請の倒産により資金繰りに窮しているとの話も聞かれる(雇用関連)

(出所) 内閣府データ等により作成。直近データは2024年7月8日に発表。コメントは、2024年7月以降の先行きに対する内容を重点的に紹介している。

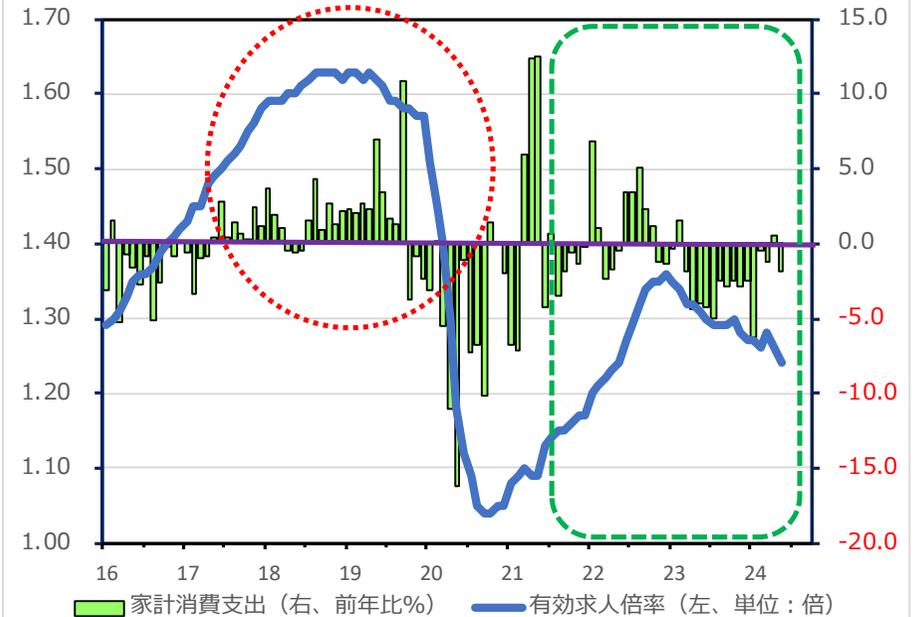
(注記) ↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↘印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

- 1) 6月の景気ウォッチャー判断DIは、**物価高や人手不足問題は変わらないものの、底入れ機運が台頭？**
- 2) **小売業における売上アップ、単価上昇の受け入れ、インバウンド需要がプラスに捉えられている模様！**
- 3) 雇用関連DIは、**人手不足によりフル稼働できないといった動きがさまざまな業界で広がっている！**

(図表12) 景気ウォッチャー判断DIの推移



(図表13) 有効求人倍率と家計消費支出



(出所) 内閣府、総務省データより作成。月次ベース。2024年7月19日までに発表のもの。

Ⅱ-2. Coffee Time



【夏の猛暑日（35℃以上）は日常となってしまった！】

過去30年で世界の化石燃料を起源とするCO2排出量は加速度的に増えてきました。CO2排出量の累積によって、これまで地球の平均気温は産業革命前と比べて1.1℃上昇してきました。最新の科学的知見によれば、「気候変動は人間活動が原因である」ということが定説となっています。すなわち、**20世紀後半以降の温暖化の主な原因は人間活動である可能性については疑う余地が無い**、とされているのです。

ここで、全国主要都市の平均気温と大雨の日数についてみてみましょう。平均気温については全国主要都市の7月、8月における1991～2020年平均及び2020年代平均の数値を整理しました。各年によってバラつきはありますが、1991～2020年平均に比べると2020年代には概ね1℃前後上がっていることがわかります。特に、大阪府では、2023年8月は平均気温35.2℃と猛暑日に当たる35℃を超える気温を観測しました。2023年8月は、東京都、名古屋市、広島市でも34℃台の平均気温を観測しており、全国的に気温上昇が進んでいたことがうかがわれます。**かつては32℃を超えると暑いといった印象でしたが、ここ最近では35℃を超えることも当たり前になっており、場合によっては36℃以上といった日もあるほどです。そういえば、いつの頃から熱中症という言葉が定着してきました。熱中症の場合、屋内に居ても罹ってしまうことがあるため、日常生活での注意が必要です**（図表14-1参照）。

また、降水量も年々増えています。1時間降水量20mmは、気象庁の基準では「道路では水溜まりが一面にできるほどの雨量」であり、連続雨量が40mm以上になると土砂災害や河川の氾濫が起こりやすい地域では、大雨注意報が発表されます。1時間降水量20mmでも6時間、12時間と降り続くと崖崩れや道路が冠水する危険性も高まります。降水量の「ミリ」というのは溜まった雨の深さだということになります。また、「1時間に50mmの雨」というのは、雨が1時間降り続いたときに、降った雨がどこにも流れ去らずにそのまま溜まった場合の水の深さのことを指します。**具体的には、1平方メートルあたり50リットルの雨がたまる規模です。この量の雨は、傘が役に立たなくなり、車の運転も危険になることがあります。大雨警報が発表されることもありますので、注意が必要です。いずれにせよ、年に数回は災害級の大雨となる日があるというのが今日の姿なのです**（図表14-2参照）。

(図表14-1) 全国主要都市の猛暑日数の推移

(単位：日数)

	東京都（千代田区）		名古屋市		大阪府		広島市		福岡市	
	6～9月	うち8月	6～9月	うち8月	6～9月	うち8月	6～9月	うち8月	6～9月	うち8月
1990年代	37	21	112	60	103	75	69	42	62	42
2000年代	36	20	152	93	153	98	63	42	50	31
2010年代	80	49	175	102	176	116	111	90	136	98
2020年代	52	28	80	54	78	53	46	35	58	38
2020年	12	11	24	22	22	20	15	13	12	11
2021年	2	2	8	6	15	7	7	6	9	4
2022年	16	6	16	8	14	8	8	3	20	13
2023年	22	9	32	18	27	18	16	13	17	10

(出所) 気象庁データより筆者作成。(注記) 猛暑日とは最高気温が35℃以上を観測した日のこと。太字は当該期間トップの都市を示している。

(図表14-2) 全国主要都市の平均気温の推移

	東京都（千代田区）		名古屋市		大阪府		広島市		福岡市	
	7月	8月	7月	8月	7月	8月	7月	8月	7月	8月
1991～2020年	29.9	31.3	31.4	33.2	31.8	33.7	30.9	32.8	31.2	32.5
2020年代平均	30.9	33.0	31.8	33.9	32.1	34.3	30.9	33.3	32.0	33.4
2020年	27.7	34.1	29.1	35.9	29.6	35.7	28.3	34.5	28.9	34.5
2021年	30.3	31.6	32.0	31.9	32.5	32.3	31.7	31.1	33.2	31.4
2022年	31.7	32.0	32.0	33.1	32.5	33.8	32.1	33.1	32.8	33.8
2023年	33.9	34.3	34.1	34.8	33.7	35.2	31.5	34.4	32.9	33.9

(出所) 気象庁データより筆者作成。(注記1) 1991～2020年平均とは30年間の平均値。太字は当該期間トップの都市を示している。

Ⅱ-3.暮らしの流れ～知って得する冠の日～



- 8月 6日（火）：広島平和記念日 ⇒ 1945年8月6日、人類史上初めての原子爆弾が広島に投下された日。
当時の広島は人口約35万人、死者数約14万人。長崎は人口約24万人、死者数約7.4万人と推計。
- 8月 7日（水）：第106回全国高校野球選手権 ⇒ 3回戦最終日、準々決勝、準決勝の翌日は休養日となっています。
- 8月 9日（金）：ながさき平和の日（長崎原爆忌） ⇒ 犠牲者に想いを馳せて黙禱しましょう。
- 8月12日（月・祝）：山の日 ⇒ 山の事故が増えています。登山に対する心構えを見直す日にしましょう。
- 8月13日（火）～16日（金）：旧盆 ⇒ 沖縄・奄美のほか、南西諸島や中国・四国・九州以西の一部地域では、
8/16（金）～8/18（日）を旧暦盆としてご先祖様をお迎えする風習があります。
- 8月15日（木）：79回目の終戦記念日 ⇒ 全国戦没者追悼式。戦没者を追悼し、本気で平和を祈念しましょう。
- 8月21日（水）：献血記念日 ⇒ 全ての輸血用血液を献血により確保する体制が確立しました。
2027年には献血者の減少による輸血用血液不足で、「病院に行っても助からない」事態に！？
- 8月28日（水）：民放テレビスタートの日 ⇒ 1953（昭和28年）、日本テレビが民間放送として初のテレビ放送を正式に開始しました。今やテレビよりもネット配信、動画配信が人気を博しているようです。

- 夏休み：夏休みと言えば、家族、カップル、女子旅、一人旅など目的に合わせて旅行に行く人が増える時期です。
人気の旅行先と言えば、北海道、沖縄、京都が定番ですが、意外なところでは千葉県・勝浦（涼しくて空いている）、東京都・奥多摩、栃木県・那須高原など近場に行ってみるのも面白いかもしれません。
- 旬の食材：8月は、気温も湿度も高いため熱中症になり易い季節です。旬の美味しい食材を食べて夏を乗り切りましょう。野菜ではゴーヤ、ピーターコーン、アスパラガス、オクラ、カボチャ、キュウリ、魚介類ではアユ、ハモ、真鯛、戻りガツオ、岩ガキ、果物ではぶどう、マンゴー、モモ、メロン等が定番です。

Ⅲ.ここがポイント (3)



資本市場と実体経済 ⇒ 株価は高値更新後も比較的堅調！

- A) 建築着工は7カ月連続減少、全国的に低調に推移 (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インフレ動向、②企業業績、③日米金利政策、④為替動向、⑤米国大統領選挙情勢などに注視している！

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～9月にかけては猛暑日が続く見通しとなっています。暑さを掛けるにはどうしたら良いのでしょうか。井戸の高い北の地域へ移住すればよいのでしょうか。結論から言うと、北国（北の地域）と南国（南の地域）という立地よりも、大陸国か海洋国かの違いで人口の猛暑に多くさらされるかが決まってくるのがわかります。陸地より海洋のほうが一日の気温差が小さくなります。**このため海に近い地域ほど一日の気温変動が小さくなり、昼の猛暑にも襲われにくくなっているのです。**
- 南北の緯度差がけっこう大きい日本列島では、当然、北の北海道・東北のほうが九州よりも猛暑日日数が少ないという傾向が認められます。ところが、一番、南に位置する沖縄では猛暑日日数が0.2日と北海道に次いで少なくなっています。**これは沖縄がきわめて海洋性の高い地域であるからと考えるよりほかありません。陸地より海洋のほうが一日の気温差が小さくなります。**
- **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（30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進んでおり、好調な地域が徐々に広がりつつある印象？**
 - **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おり、高値更新の動きが顕著）（図表20～23）**
 - **日経平均株価は、今年2月22日の最高値更新後も堅調で、7月には42,000円台にまで上昇している！**
 - **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史上最高値更新を達成している！**

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	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3月	24年4月	24年5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	42.5	26.2	-11.5
茨城県	43.6	-21.4	-11.2	-11.1	138.5	8.6	-62.3	5.4	50.1	-45.5	-1.6	20.2
埼玉県	2.9	0.9	-13.0	-2.8	21.8	6.2	-11.1	0.2	-17.0	9.1	-14.2	-11.9
千葉県	12.1	-9.2	-8.0	91.0	-10.3	-41.8	6.5	-34.8	-23.9	-20.5	22.8	-28.0
東京都	14.5	-7.0	-0.0	-1.6	60.8	-11.3	-24.9	1.5	70.4	11.8	8.7	-7.3
神奈川県	-0.8	1.9	-8.9	14.9	21.0	54.5	-5.2	-42.6	1.2	-1.9	15.0	-1.9
全国	7.1	-3.1	-8.8	9.3	16.1	1.8	-15.8	-16.9	-2.9	-4.0	-2.0	-7.1

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	-6.5	105.9	32.1
茨城県	18.4	-9.7	-9.9	5.7	-5.4	-1.4	12.6	-20.6	-8.5	-34.2	15.8	-0.1
埼玉県	7.2	1.6	2.9	-0.5	5.9	-2.6	7.3	11.3	-1.1	12.1	0.8	-9.6
千葉県	6.5	3.6	-8.9	22.5	5.8	-0.9	13.7	-16.0	0.3	-13.3	41.4	-21.9
東京都	0.9	0.9	-7.8	0.5	6.6	-5.5	-37.0	-5.2	-0.2	-23.2	6.5	-10.9
神奈川県	6.3	2.6	-3.6	17.2	34.3	-9.3	-14.6	-13.4	16.3	-14.1	12.0	12.4
全国	6.6	-0.6	-7.0	7.3	4.2	-2.2	-1.7	-4.8	-4.0	-12.8	13.9	-5.3

(出所) 国土交通省データ等により作成。2024年7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) 5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、増加したエリアは前月の22府県から12都道府県へ大きく減少。
- (2) 5月の新設住宅着工戸数は、全国的には2カ月振りに減少に転じた。持ち家着工の増加県は前月の13県から7府県へと大幅に減少。
- (3) 一方、貸家、分譲着工は都道府県によりマチマチな動きであったが、大阪府は万博工事需要を受けて大幅な増加を示している。

Ⅲ-3.地域別経済統計②：小売売上高、家計消費支出

(図表16) 地域別経済統計の推移 ～ ②消費活動 ～

都県名	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3月	24年4月	24年5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	5.2	-0.8	0.9
茨城県	-0.1	0.4	1.5	-2.9	0.5	-0.9	2.2	1.5	0.0	3.1	-1.1	-0.7
埼玉県	0.6	1.0	4.2	-2.5	-0.2	-1.6	3.3	3.9	2.9	5.8	1.3	1.8
千葉県	0.7	1.7	4.0	-2.6	0.3	-1.2	3.1	4.5	2.1	5.2	0.7	0.8
東京都	5.6	9.5	7.6	0.4	4.7	5.2	5.3	7.9	5.4	8.7	5.7	9.2
神奈川県	1.6	1.1	2.6	1.9	-0.1	-0.3	1.8	2.1	1.1	5.7	0.7	1.9
全国	1.6	3.9	4.6	-2.3	1.4	1.3	3.6	4.1	2.5	6.5	2.7	4.1
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	25.4	20.0	9.1
水戸市	0.5	8.1	3.3	-11.5	11.9	9.9	4.4	15.2	-16.1	21.2	4.3	26.9
さいたま市	-3.5	3.1	5.9	-24.1	1.4	37.5	-6.5	-19.9	6.9	13.2	18.1	-6.4
千葉市	2.7	-2.2	0.8	-2.9	8.6	12.9	4.6	-21.1	-4.1	2.4	9.3	8.6
東京都都区部	-0.7	-0.4	6.1	-7.8	-7.2	-3.1	4.7	10.8	3.6	18.7	3.7	13.1
横浜市	1.4	0.4	1.7	-3.5	6.1	8.4	7.1	-9.1	-7.9	-0.5	12.4	9.4
全国	0.4	4.2	1.1	-4.9	0.7	6.4	3.4	-0.5	0.4	1.9	3.4	1.4

(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7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) 5月の小売売上高は全国ベースで28カ月連続プラス。値上げ効果により都心部を中心に売上高の伸び率が高まりつつある印象。

(2) 5月の消費支出は全国ベースで4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3月	24年4月	24年5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	1.33	1.28	1.24
茨城県	1.38	1.49	1.37	1.39	1.34	1.48	1.52	1.40	1.34	1.35	1.38	1.36
埼玉県	0.94	1.05	1.05	0.96	0.93	1.03	1.08	1.08	1.02	1.03	1.03	1.02
千葉県	0.86	1.00	0.99	0.87	0.84	0.97	1.01	1.01	0.98	0.95	0.97	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	1.73	1.75
神奈川県	0.80	0.90	0.91	0.79	0.78	0.87	0.93	0.91	0.88	0.93	0.92	0.92
全国	1.16	1.31	1.29	1.13	1.17	1.27	1.36	1.30	1.27	1.28	1.26	1.24
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	11.5	8.4	-3.0
水戸市	3.8	-9.2	11.6	-15.0	15.5	-17.8	-7.8	51.5	10.4	13.5	17.8	18.6
さいたま市	-0.0	11.8	-9.2	4.9	0.6	26.8	-9.1	-8.4	6.0	22.5	12.1	-2.7
千葉市	-1.0	5.1	-0.4	-10.5	13.3	36.1	16.1	-32.6	-9.3	0.1	20.4	15.8
東京都区部	1.6	-6.5	4.7	16.5	-17.0	-8.8	13.3	-24.8	0.6	23.2	17.9	12.1
横浜市	-3.6	8.7	1.8	-21.7	13.0	12.3	1.7	30.0	-10.1	-9.6	21.6	10.7
全国	2.6	2.4	-1.6	5.9	2.3	1.2	8.0	-2.9	-4.3	2.7	3.7	6.5

（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7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）有効求人倍率は厚生労働省が全国のハローワークの求職者数、求人数を基に算出している。最近では民間ベースの職業斡旋サービスのシェアが上がっていることに留意。

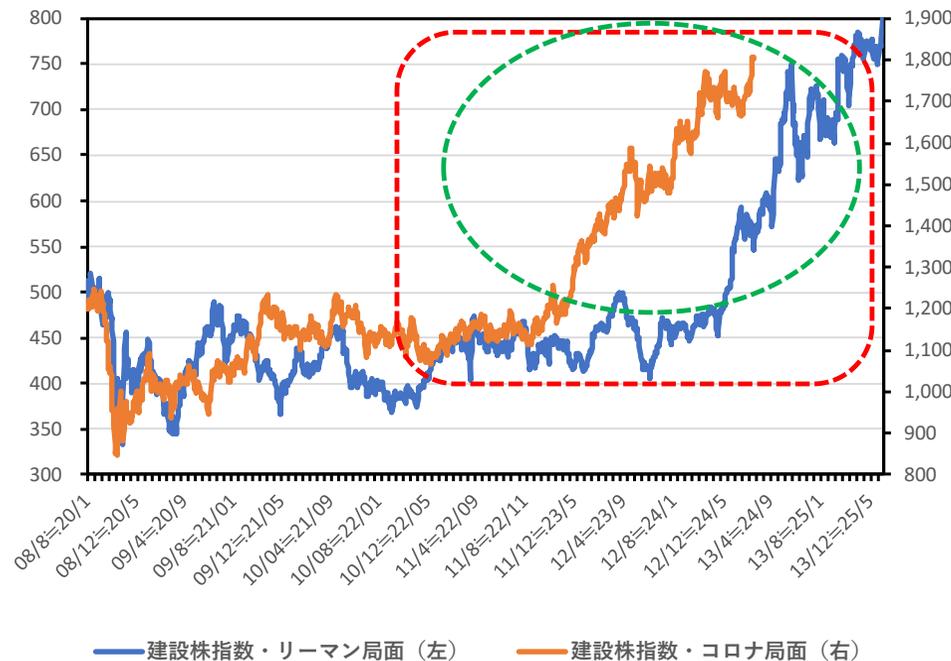
（注記2）家計実収入は勤労者世帯の勤労収入がベースであり、財産収入、預貯金引出、クレジット購入借入金は含まれていない。

- 有効求人倍率は若干の低下。5月に改善したのは、東京都、石川県、香川県、長崎県の1都3県であり、全国的に下落傾向に。
- 東京都区部など大都市の家計実収入が大きく伸びているのは、大企業による賃金上昇効果が影響しているものと推察される。

Ⅲ-5. 株価指数の推移①：建設株指数、不動産株指数

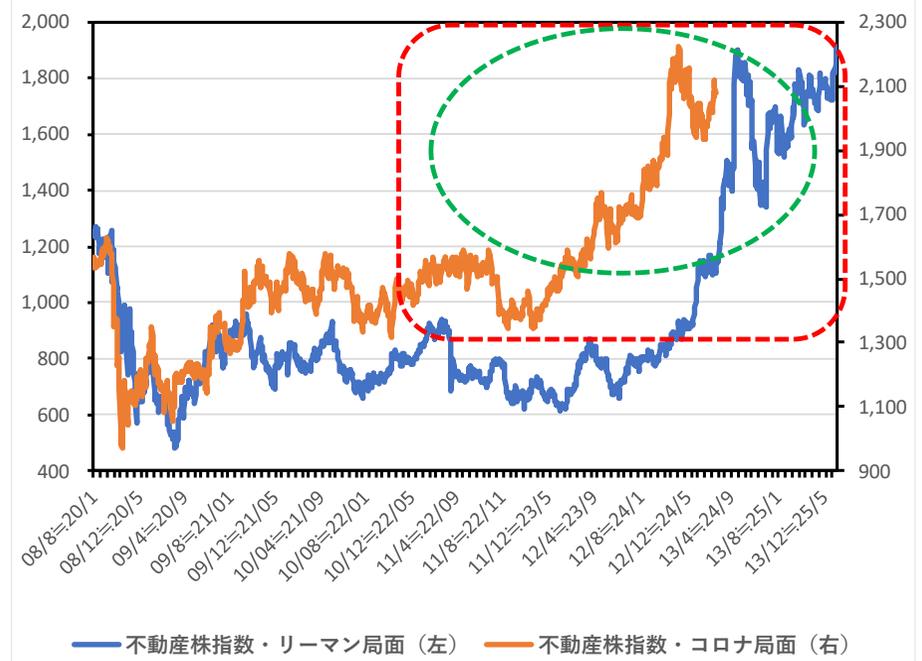
- 1) 建設株は、好需給関係に加えて、収益回復及び株主還元拡充期待によって高値をうかがう動きか？
- 2) 不動産株は、金利上昇による不動産需要低下懸念を織り込んで、足元で底入れの兆しを見せている？

(図表18) 建設株指数の日次推移



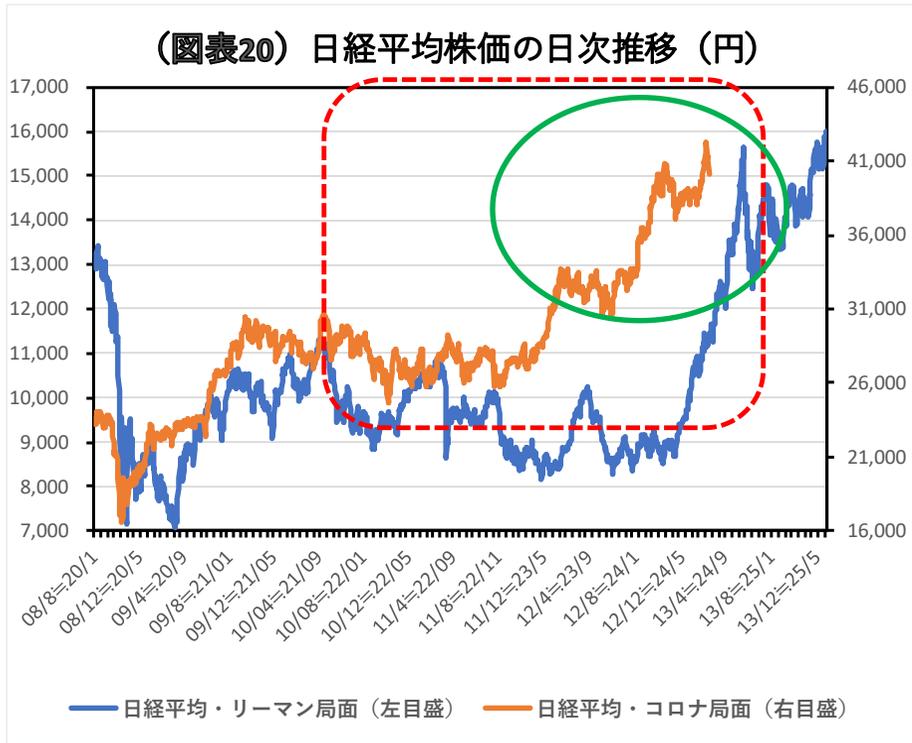
(出所) 取引所データより筆者作成。東証業種別指数。7月19日終値ベース。

(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、今年2月22日の最高値更新後も堅調で、7月には42,000円台にまで上昇している！
- 2) 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史上最高値更新を達成している！



(出所) 取引所データより筆者作成。7月19日終値ベース。

Ⅲ-7. 専門用語の解説コーナー



- **生産年齢人口（生産活動に従事する15～64歳の人口のこと）・3ページ及び図表1-2参照**

一般に生産活動に従事する年齢層の人口のことをいいます。年齢層のくぎり方にはいろいろありますが、義務教育年限、平均寿命、社会保障制度などから、先進国では15～64歳、開発途上国では15～59歳とすることが多いとされています。日本の労働力調査（総務省統計局）では15歳以上で上限はありません。生産年齢人口のうち、学生、家事従事者、病弱者、老齢などで生産活動に従事しない者を非労働力人口、それ以外を労働力人口といい、後者は就業人口と失業人口に分けられています。

- **個人金融資産（金や預貯金、有価証券などの実態をもたない資産のこと）・20ページ参照**

金融資産とは、現金や有価証券などの形で所有される経済的価値があるもの（財産）のことです。一般的な金融資産の代表例としては、通貨、株式、債券などが挙げられます。金融資産は流動性が比較的高く売買しやすい点の特徴です。また、需要と供給に応じた価値変動を利用して、資産を増やすための手段として活用されることもあります。有価証券など金融資産の種類によっては価値変動の幅が大きくなる点も特徴となっています。

- **猛暑日（最高気温が35℃以上の日のこと）・24ページ及び図表14参照**

「猛暑日（もうしょび）」は、最高気温が35℃以上の日のことです。地球温暖化の影響で35℃以上の日が増えたことから、気象庁は2007年4月に「猛暑日」を予報用語に追加しました。「夏日」は、その日の最高気温が25℃以上になる日を指します。一方、「真夏日」は、最高気温が30℃以上に達する日のことを言います。また、「熱帯夜（ねったいや）」は、最低気温が25℃を下回らない夜のことを言います。寝苦しい夜となるため、冷房や扇風機などを適切に使うなどの対策が必要です。ちなみに、気象庁では、猛暑日と「酷暑（こくしょ）」を同意語で使っており、「酷暑日は猛暑日の俗称」といった位置づけになっているようです。

- 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日に行われた東京都知事選挙は小池百合子知事が3選を果たす結果となりました。東京都は一国に匹敵する人口と経済規模を抱える巨大都市です。こうしたなかで少子・高齢化対策、教育問題、防災・防犯対策、経済格差の解消、外国人居住者との共生などさまざまな問題を抱えています。新都知事には、引き続き生活者目線で迅速且つ適切な政策の実行をお願いしたいと思います。

プロフィール

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

仕事に活かす経済・不動産レポート

《定点観測：2024年7月号》

2024年7月22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