

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8月号》

**外国人居住者及び観光客が日本経済に与える影響！**

(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（外国人居住者及び観光客が日本経済・社会に与える影響）  
（1）国内人口は日本人の減少を外国人の増加でカバーしている！（図表1）  
（2）東京23区において外国人居住者は増加を続けている！（図表2）  
（3）東京23区においては国別外国人居住者の地域特性がみられる！（図表3）
- 10 ~ 11 Column  
外国人観光客を国籍別にみると訪問地に違いがある！（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  
ラーメン店の倒産件数が前年比倍増ペース、過去最高を更新する見通し！
- 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  
首都圏マンション価格にピークアウトの兆しが出ている？（図表14）
- 26 暮らしの流れ
- 27 ~ 31 ニッチな視点  
地域別に見た経済動向…消費・住宅・雇用・収入（図表15~17）
- 32 ~ 33 株式市場の動き  
日米株価指数の動き、建設株と不動産株の動き（図表18~21）
- 34 専門用語の解説コーナー

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

# 今月のテーマ(1)：日本国内の人口動態



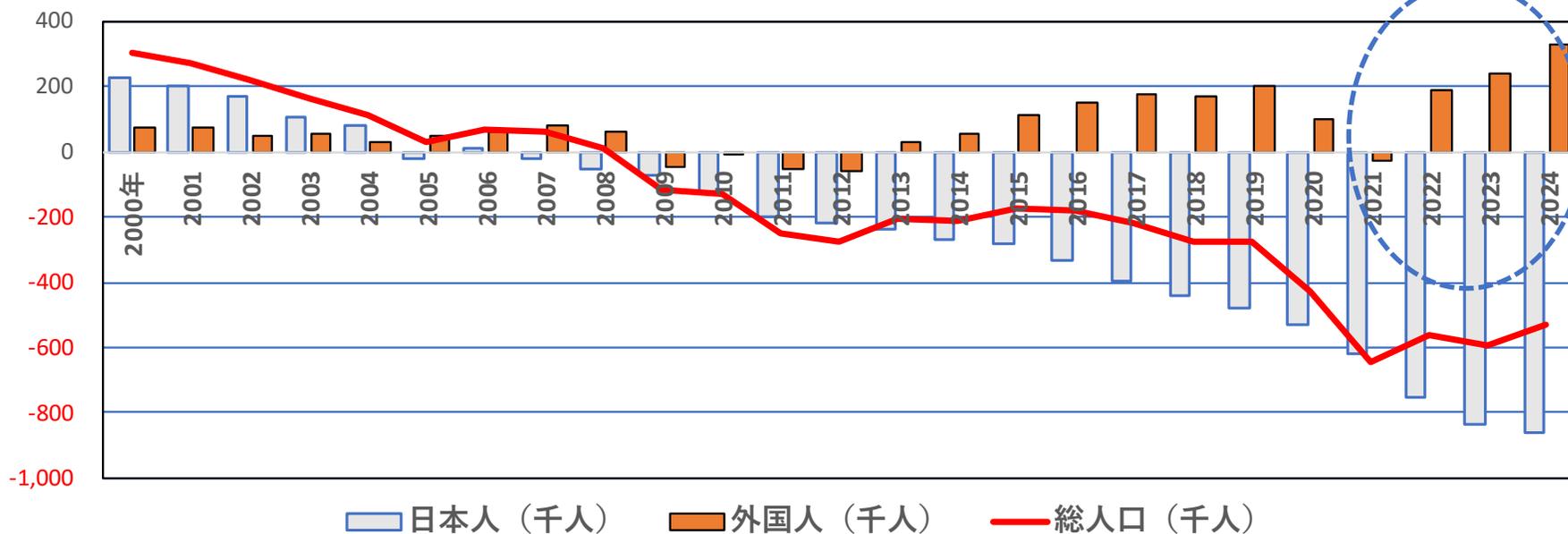
## 【国内人口は日本人の減少を外国人の増加でカバーしている！】

わが国の総人口は、2008年をピークに漸減傾向をたどっています。厚生労働者によると、わが国の人口は2008年に1億2,808万人でピークを迎え、この年以降は人口減少社会に突入しました。その後も人口は減少傾向をたどり、2024年1月末現在の人口は1億2,488万人とピークに比べて320万人減少しました。人口減少の背景は、出生率の低下と死亡者の増加、そして移民流入の少なさが大きく影響しています。**出生率については2008年以降も低下傾向をたどり、2023年の合計特殊出生率は（1人の女性が一生のうちに生む子供の数の指標）は1.20、出生数は72万人と1947年に統計を取り始めてから最も少なくなりました。**

総人口は日本人の人口と在留外国人の人口から成り立っています。日本人の人口は2004年までは増加傾向にありましたが、2011～2015年に掛けては毎年20万人超の減少が続いていました。さらに、2020年は52万人、2021年は61万人、2022年は75万人、2023年は83万人と加速度的に減少人数が増えています。これは、前述の出生数の減少に加えて、高齢化により死亡者数が増えているためです。1965～1989年の年間死亡者数は60～70万人台で推移していましたが、2015年に100万人台に乗せると年々増加傾向をたどり、2023年には159万人と過去最大を記録しました。死亡者数の増加と出生数の減少によって日本人人口は減り続けているというのが実態です。**こうした傾向は今後も続き、2100年の日本人の人口は現在の半分の6,000万人程度となると予測されています**（図表1参照）。

一方、日本人の人口減少をカバーしているのが在留外国人です。在留外国人とは、日本の国籍を持たない外国人のことであり、日本に入国して在留資格を取得している人のことを指しています。在留外国人は年々増え続けており、2017年には200万人台乗せとなり、**2024年には330万人と過去最高を記録**しています。在留外国人は、東日本大震災による影響があった2009～2012年、新型コロナウイルス感染拡大の影響があった2021年を除くと増加傾向を続けており、2024年1月1日現在では前年比33万人増となりました。**このことは、日本人の人口減少を外国人の人口増加でカバーしているという構図が浮かび上がってくることとなります。今や外国人労働者無くして日本社会は成り立たなくなっているのです。勿論、在留外国人が増えることによって、文化や習慣の違いによる軋轢は避けられませんが、お互いの多様性を認めることで、より良い社会を作っていくことが求められているのではないのでしょうか。**

(図表1) 国内における日本人・外国人別人口増減数



(出所) 総務省統計局資料等より筆者作成。各年10月1日時点での前年比増減人数を示している。

(注記) 2024年の統計については1月1日時点での前年比増減人数を示している。

## 今月のテーマ(2)：外国人居住者の動向

### 【東京23区において外国人居住者は増加を続けている！】

さて、東京23区における外国人居住者の動向を見てみましょう。2000年から2024年に掛けて外国人居住者は増え続け、東京23区合計では2000年の24.1万人から2024年には54.2万人と2.24倍に増加しました。23区毎の増加率をみると、1位中央区、2位江東区、3位葛飾区、4位江戸川区、5位墨田区となっています。このうち、中央区と江東区については、過去24年、過去14年、過去4年と何れも高い伸び率を示しており、断続的に外国人居住者が増え続けていることをうかがわせています。一方、**渋谷区、目黒区では外国人居住者の増加は限定的となっています。こうした地域では外国人向けのコミュニティが限定的であったり、日本人の富裕層による地域社会が形成されていることが影響しているのではないかと推察されます**（図表2参照）。

次に、23区毎の外国人居住者数をみると、1位新宿区、2位江戸川区、3位足立区、4位江東区、5位豊島区となります。何れも中国人居住者が一定数いることが特徴となっていますが、中国人を除くと、新宿区は韓国人、江戸川区はインド人、足立区はベトナム人の外国人居住者が多くなっています。新大久保駅周辺には韓国料理店が並び、東西線の西葛西駅周辺にはインド料理店、北千住駅周辺にはベトナム人が集まるようになってきました。**外国人が海外で生活をする場合、自然と同胞が集まってコミュニティが形成されるようになります。**

一方、23区毎の居住者に占める外国人の割合をみると、どこの区においても上昇傾向にあります。2024年現在での1位は新宿区、2位は豊島区となっています。新宿区、豊島区では居住者のうち10人に1人以上が外国人となっています。外国人居住者が増えると「犯罪が増える」と言われていますが、実際はどうなのでしょう。この点に関しては、必ずしも外国人居住者が増えると犯罪が増えるといった傾向が示されているわけではないようです。むしろ、**犯罪率の増加は失業者の増加との相関性が高く、「失業する⇒犯罪に走る」といった傾向は日本人であっても外国人であってもそれほど変わらないようです。但し、外国人のなかには、偽装結婚、在留資格の不正取得、不法就労といった不法滞在者が含まれていることに留意しなければなりません。**こうした不法滞在者をあぶり出すためには、日頃から日本人と外国人居住者との交流活動、情報交換によって良好な関係を構築し、維持することが大切になります。

(図表2) 東京23区における外国人居住者の推移

【外国人居住者人数(単位:人)】

【伸び率(単位:%)】

◇居住者に占める外国人の割合(単位:%)

23区	2000年	2010年	2020年	2024年	2024年順位	過去24年	過去14年	過去4年	過去14年順位
(A)	(B)	(C)	(D)	(D/A)	(D/B)	(D/C)			
1 千代田区	1,455	2,660	3,228	3,858		165.2	45.0	19.5	
2 中央区	1,673	4,909	8,474	10,370		519.8	111.2	<b>22.4</b>	<b>1位</b>
3 港区	14,727	21,826	20,314	21,278		44.5	<b>-2.5</b>	4.7	
4 新宿区	22,384	35,211	42,598	43,897	<b>1位</b>	96.1	24.7	3.0	
5 渋谷区	9,891	10,381	11,266	11,935		20.7	15.0	5.9	
6 文京区	5,567	7,276	11,635	14,036		152.1	92.9	<b>20.6</b>	<b>2位</b>
7 台東区	7,097	12,411	15,757	18,485		160.5	48.9	17.3	
8 墨田区	5,805	9,558	12,979	15,663		169.8	63.9	<b>20.7</b>	
9 江東区	9,554	20,331	31,021	37,006	<b>4位</b>	287.3	82.0	19.3	<b>4位</b>
10 品川区	8,524	11,872	13,900	15,485		81.7	30.4	11.4	
11 目黒区	7,688	7,667	9,673	10,548		37.2	37.6	9.0	
12 大田区	13,589	18,770	25,287	28,397		109.0	51.3	12.3	
13 世田谷区	13,820	16,026	23,034	25,537		84.8	59.3	10.9	
14 中野区	10,629	12,185	20,095	21,213		99.6	74.1	5.6	
15 杉並区	10,379	11,524	18,576	19,178		84.8	66.4	3.2	
16 豊島区	14,026	18,575	29,672	32,732	<b>5位</b>	133.4	76.2	10.3	<b>5位</b>
17 北区	10,771	16,176	23,550	27,362		154.0	69.2	16.2	
18 荒川区	10,363	15,508	19,298	21,251		105.1	37.0	10.1	
19 板橋区	12,522	18,471	28,782	32,351		158.4	75.1	12.4	
20 練馬区	10,410	13,999	21,490	23,195		122.8	65.7	7.9	
21 足立区	17,864	23,291	34,040	39,331	<b>3位</b>	120.2	68.9	15.5	
22 葛飾区	8,630	14,527	23,126	26,838		211.0	84.7	16.1	<b>3位</b>
23 江戸川区	14,540	25,703	38,172	42,918	<b>2位</b>	195.2	67.0	12.4	
区部	241,908	348,857	485,967	542,864		124.4	55.6	11.7	

2000年	2010年	2020年	2024年	2024年順位
(前年比%)				
3.7	5.6	4.9	5.6	
2.2	4.3	5.0	5.9	
9.5	10.8	7.8	8.0	<b>5位</b>
8.5	12.5	12.2	12.6	<b>1位</b>
5.3	5.3	4.9	5.2	
3.3	3.8	5.1	6.0	
4.7	7.4	7.8	8.7	<b>4位</b>
2.7	4.0	4.7	5.5	
2.6	4.6	5.9	6.9	
2.7	3.4	3.5	3.8	
3.2	3.0	3.4	3.8	
2.1	2.8	3.4	3.9	
1.8	1.9	2.5	2.8	
3.6	4.1	6.0	6.3	
2.1	2.2	3.2	3.3	
6.0	7.6	10.2	11.2	<b>2位</b>
3.4	5.1	6.7	7.6	
6.1	8.3	8.9	9.7	<b>3位</b>
2.5	3.6	5.0	5.6	
1.6	2.0	2.9	3.1	
2.9	3.6	4.9	5.7	
2.1	3.4	5.0	5.7	
2.4	3.9	5.5	6.2	
3.1	4.1	5.1	5.6	

(出所) 東京都総務局統計部人口統計課データ等により筆者作成。(注記1) 「増減率が1.5%以上の地域」及び「外国人比率が5%以上の地域」はそれぞれ太字でハイライトしている。

## 今月のテーマ(3)：国別外国人居住者の特性

### 【東京23区においては国別外国人居住者の地域特性がみられる！】

次に、東京23区における出身国別外国人居住者の特性を見てみましょう。東京23区では2000年以降、どこの地域でも外国人居住者が増えましたが、区によって出身国の違いに特徴がみられます。出身国別外国人居住者をみると、第二次世界大戦以前からの歴史的経緯もあって、中国或いは朝鮮半島（韓国）出身者は一大勢力を占めていました。中国及び朝鮮半島出身者は、勉学や仕事を求めて日本に居住して生活基盤を築いてきました。**2000年頃までは、東京23区における外国人居住者の3分の2は中国及び朝鮮半島出身者でしたが、出身国の多様化により、2024年には55%程度にまで低下してしまいました**（図表3-1参照）。

この点については、中国や韓国は経済発展によって自国での経済力が向上したため、日本への移住人口が減ってきたことが影響していると考えられます。代わって、ベトナム、フィリピン、インドからの移住人口が増えており、ベトナム人居住者は「実習制度」の拡充によって2015年以降急激に増加した結果、日本全体での出身国別外国人居住者人数では、韓国を抜いて中国に次ぐ第二位となっています。**インド出身者については、そもそもインドはITスキルを持つ就業者が多く、ITスキルを活かして在日企業（含む外資系）で就労するケースが増えていることが居住者の増加に繋がっているようです**。他方、米国出身者は港区、渋谷区、世田谷区といったどちらかと言えば閑静な住宅街に居住することを好んでいるようです。米国出身者のなかでも外資系企業に勤務する層は、職場に近い場所に住居を構えることが一般的であり、ハイソサエティ（上流階級）な生活を送っているケースが多いようです（図表3-2参照）。

一方、地域別（大陸）割合をみると、アジア出身者の割合が圧倒的であり、次いでヨーロッパ、北米となっています。アフリカ、南米、オセアニア出身者の割合は少数にとどまっています。こうしたなかで、港区、渋谷区、目黒区におけるアジア出身者の割合は6割程度にとどまっており、これらの区では外国人居住者の多様化が進んでいると言えます。また、外国人居住者の男性女性の割合をみると、ほとんどの区で男性の割合が高くなっていますが、**墨田区、練馬区、足立区、板橋区、江東区等で女性の割合が高くなっています**。これらの地域では、本国から呼び寄せて家族で居住していたり、女性の一人暮らしが多かったりといった事例が多いのではないかと推察されます。

(図表3-1) 東京23区における外国人居住者動向

【2024年1月1日現在・国籍別外国人居住者人数】

23区	全体	中国	韓国	ベトナム	フィリピン	台湾	米国	インド
1 千代田区	3,858	2,101	457	93	68	263	187	78
2 中央区	10,370	5,094	1,573	257	171	559	460	286
3 港区	21,278	6,214	3,512	207	964	900	<b>2,663</b>	<b>484</b>
4 新宿区	43,897	<b>17,240</b>	<b>9,021</b>	2,474	658	<b>1,829</b>	<b>1,145</b>	275
5 渋谷区	11,935	3,090	1,824	254	300	622	<b>1,438</b>	186
6 文京区	14,036	7,639	1,622	528	210	619	440	118
7 台東区	18,485	9,031	2,816	954	776	653	330	<b>775</b>
8 墨田区	15,663	7,848	1,910	763	1,324	586	252	160
9 江東区	37,006	<b>18,639</b>	<b>4,515</b>	1,187	1,685	868	545	<b>3,810</b>
10 品川区	15,485	5,506	2,513	673	793	819	644	382
11 目黒区	10,548	2,543	1,593	271	553	587	<b>1,080</b>	180
12 大田区	28,397	9,122	3,389	<b>2,446</b>	<b>2,874</b>	<b>1,094</b>	703	469
13 世田谷区	25,537	7,460	<b>4,202</b>	1,126	1,043	<b>1,154</b>	<b>2,157</b>	<b>602</b>
14 中野区	21,213	7,927	2,721	1,728	557	934	594	125
15 杉並区	19,178	6,414	2,570	1,520	551	925	841	139
16 豊島区	32,732	<b>15,296</b>	2,371	<b>2,691</b>	508	<b>1,186</b>	533	193
17 北区	27,362	13,053	2,379	2,099	868	692	338	176
18 荒川区	21,251	8,475	<b>4,433</b>	1,726	560	501	198	121
19 板橋区	32,351	<b>15,780</b>	3,249	<b>2,120</b>	<b>1,616</b>	<b>1,108</b>	413	177
20 練馬区	23,195	9,407	4,147	1,323	1,218	825	629	135
21 足立区	39,331	<b>16,790</b>	<b>6,811</b>	<b>3,199</b>	<b>3,853</b>	787	343	260
22 葛飾区	26,838	12,658	2,986	1,960	<b>1,882</b>	538	215	208
23 江戸川区	42,918	16,348	3,949	<b>3,389</b>	<b>3,223</b>	832	384	<b>6,881</b>
区部	542,864	223,675	74,563	32,988	26,255	18,881	16,532	16,220

◇外国人居住者に占める国籍別割合

中国	韓国	ベトナム	フィリピン	台湾	米国	インド
<b>54.5</b>	<b>11.8</b>	2.4	1.8	6.8	4.8	2.0
<b>49.1</b>	<b>15.2</b>	2.5	1.6	5.4	4.4	2.8
<b>29.2</b>	<b>16.5</b>	1.0	4.5	4.2	<b>12.5</b>	2.3
<b>39.3</b>	<b>20.6</b>	5.6	1.5	4.2	2.6	0.6
<b>25.9</b>	<b>15.3</b>	2.1	2.5	5.2	12.0	1.6
<b>54.4</b>	<b>11.6</b>	3.8	1.5	4.4	3.1	0.8
<b>48.9</b>	<b>15.2</b>	5.2	4.2	3.5	1.8	4.2
<b>50.1</b>	<b>12.2</b>	4.9	8.5	3.7	1.6	1.0
<b>50.4</b>	<b>12.2</b>	3.2	4.6	2.3	1.5	<b>10.3</b>
<b>35.6</b>	<b>16.2</b>	4.3	5.1	5.3	4.2	2.5
<b>24.1</b>	<b>15.1</b>	2.6	5.2	5.6	<b>10.2</b>	1.7
<b>32.1</b>	<b>11.9</b>	8.6	<b>10.1</b>	3.9	2.5	1.7
<b>29.2</b>	<b>16.5</b>	4.4	4.1	4.5	8.4	2.4
<b>37.4</b>	<b>12.8</b>	8.1	2.6	4.4	2.8	0.6
<b>33.4</b>	<b>13.4</b>	7.9	2.9	4.8	4.4	0.7
<b>46.7</b>	7.2	8.2	1.6	3.6	1.6	0.6
<b>47.7</b>	8.7	7.7	3.2	2.5	1.2	0.6
<b>39.9</b>	<b>20.9</b>	8.1	2.6	2.4	0.9	0.6
<b>48.8</b>	<b>10.0</b>	6.6	5.0	3.4	1.3	0.5
<b>40.6</b>	<b>17.9</b>	5.7	5.3	3.6	2.7	0.6
<b>42.7</b>	<b>17.3</b>	8.1	9.8	2.0	0.9	0.7
<b>47.2</b>	<b>11.1</b>	7.3	7.0	2.0	0.8	0.8
<b>38.1</b>	9.2	7.9	7.5	1.9	0.9	<b>16.0</b>
<b>41.2</b>	<b>13.7</b>	6.1	4.8	3.5	3.0	3.0

(出所) 東京都総務局統計部人口統計課データ等により筆者作成。(注記) 国籍別外国人居住者人数で太字でハイライトしているのは、当該国籍出身者が多く居住している区を示している。

(図表3-2) 東京23区における外国人居住者動向

【2024年1月1日現在・性別及び地域（大陸）別外国人居住者人数】

23区	全体	男性	女性	アジア	ヨーロッパ	アフリカ	北米	南米	オセアニア
	(A)	(B)	(C)						
1 千代田区	3,858	2,067	1,791	3,261	297	6	236	19	38
2 中央区	10,370	5,158	5,212	8,587	894	32	603	98	152
3 港区	21,278	10,883	10,395	13,639	<b>3,331</b>	215	<b>3,117</b>	389	571
4 新宿区	43,897	22,944	20,953	39,139	<b>2,646</b>	137	<b>1,410</b>	333	211
5 渋谷区	11,935	6,505	5,430	7,277	<b>2,345</b>	72	<b>1,709</b>	202	325
6 文京区	14,036	6,899	7,137	12,213	1,034	63	556	70	95
7 台東区	18,485	9,410	9,075	16,921	915	34	432	100	75
8 墨田区	15,663	7,266	8,397	14,352	659	99	329	152	64
9 江東区	37,006	18,048	18,958	34,140	<b>1,547</b>	177	759	211	156
10 品川区	15,485	7,806	7,679	13,097	1,081	100	826	231	145
11 目黒区	10,548	5,551	4,997	6,907	<b>1,761</b>	96	<b>1,329</b>	175	276
12 大田区	28,397	13,922	14,475	25,585	1,267	144	871	364	146
13 世田谷区	25,537	13,244	12,293	18,243	<b>3,476</b>	251	<b>2,674</b>	403	476
14 中野区	21,213	11,166	10,047	18,615	1,335	100	769	237	143
15 杉並区	19,178	9,771	9,407	16,087	1,484	81	<b>1,079</b>	245	190
16 豊島区	32,732	16,958	15,774	29,983	<b>1,622</b>	92	722	186	107
17 北区	27,362	13,861	13,501	25,569	1,034	90	416	160	81
18 荒川区	21,251	10,503	10,748	20,112	685	47	266	96	33
19 板橋区	32,351	15,685	16,666	29,961	1,283	192	556	250	89
20 練馬区	23,195	11,032	12,163	20,705	1,096	150	815	293	126
21 足立区	39,331	18,941	20,390	37,186	919	283	488	346	84
22 葛飾区	26,838	13,169	13,669	25,381	587	326	292	166	55
23 江戸川区	42,918	21,407	21,511	40,581	1,186	211	538	288	81
区部	542,864	272,196	270,668	477,541	32,484	2,998	20,792	5,014	3,719

◇外国人居住者に占める性別及び地域別割合

男性	女性	アジア	ヨーロッパ	アフリカ	北米	南米	オセアニア
(B/A)	(C/A)	⇒ 51.0%超は太字で記載					
53.6	46.4	84.5	7.7	0.2	6.1	0.5	1.0
49.7	50.3	82.8	8.6	0.3	5.8	0.9	1.5
51.1	48.9	64.1	<b>15.7</b>	1.0	<b>14.6</b>	1.8	2.7
52.3	47.7	89.2	6.0	0.3	3.2	0.8	0.5
54.5	45.5	61.0	<b>19.6</b>	0.6	<b>14.3</b>	1.7	2.7
49.2	50.8	87.0	7.4	0.4	4.0	0.5	0.7
50.9	49.1	91.5	4.9	0.2	2.3	0.5	0.4
46.4	<b>53.6</b>	91.6	4.2	0.6	2.1	1.0	0.4
48.8	<b>51.2</b>	92.3	4.2	0.5	2.1	0.6	0.4
50.4	49.6	84.6	7.0	0.6	5.3	1.5	0.9
52.6	47.4	65.5	<b>16.7</b>	0.9	<b>12.6</b>	1.7	2.6
49.0	<b>51.0</b>	90.1	4.5	0.5	3.1	1.3	0.5
51.9	48.1	71.4	<b>13.6</b>	1.0	<b>10.5</b>	1.6	1.9
52.6	47.4	87.8	6.3	0.5	3.6	1.1	0.7
50.9	49.1	83.9	7.7	0.4	5.6	1.3	1.0
51.8	48.2	91.6	5.0	0.3	2.2	0.6	0.3
50.7	49.3	93.4	3.8	0.3	1.5	0.6	0.3
49.4	50.6	94.6	3.2	0.2	1.3	0.5	0.2
48.5	<b>51.5</b>	92.6	4.0	0.6	1.7	0.8	0.3
47.6	<b>52.4</b>	89.3	4.7	0.6	3.5	1.3	0.5
48.2	<b>51.8</b>	94.5	2.3	0.7	1.2	0.9	0.2
49.1	50.9	94.6	2.2	1.2	1.1	0.6	0.2
49.9	50.1	94.6	2.8	0.5	1.3	0.7	0.2
50.1	49.9	88.0	6.0	0.6	3.8	0.9	0.7

(出所) 東京都総務局統計部人口統計課データ等により筆者作成。(注記) 太字でハイライトしているのは、ヨーロッパ、北米からの外国人居住者、国籍別割合が多い区を表している。

## Column : インバウンド需要の実態を整理



### 【外国人観光客を国籍別にみると訪問地に違いがある！】

コロナ禍が終わってから外国人観光客が大きく増えており、訪日外国人の数は日本全体では3月から6月まで4カ月連続で月間300万人超を記録しました。このままの勢いで行くと、2024年の訪日外国人数はそれまでの過去最高であった2019年の3,188万人を大きく上回る3,500万人程度になるとみられています。**訪日外国人数が大きく増えている背景として、「円安効果」が挙げられています。勿論、円安効果もその一翼を担っているでしょうが、基本的には「治安の良さ（安全）」「食事の美味しさ（食文化）」「バラエティに富んだ観光施設や自然（観光資源）」に魅力を感じて日本を訪問する外国人が増えているのだと思います。**こうしたなかで、外国人観光客における国籍・地域別訪問パターンと特性について見てみたいと思います（図表4参照）。

まず、国籍別外国人観光客の訪問地をみると、東京都、大阪府、京都府がベスト3であり、なかでも東京都の順位が高いことが特徴となっています。こうしたなかで韓国からの観光客は福岡県、台湾からの訪問客は沖縄県がそれぞれ第一位となっています。これは、本国からの距離が近いことに加えて、LCC（格安航空会社）の就航によって気軽に訪問できることが後押ししていると考えられます。また、**当該訪問地への訪問回数では、アジア圏（韓国、台湾、香港、中国）からの観光客が2回以上との回答割合が多いのに対して、欧米からの観光客は1回目の割合が高くなっています。このことは、アジア圏からの観光客はリピーターが多く、欧米からの観光客は初めて来日するケースが多いことを示しています。**

また、最近の傾向としては個人旅行の割合が高くなっていることが特徴であり、かつてのように「観光バスで観光地を巡る」といったスタイルは少数派となっているようです。他方、外国人観光客に対して訪問地別の満足度及び再訪意向を尋ねたところ、満足度では特に東京都の満足度が高い評価となりました。再訪意向でも東京都は他の訪問地に比べて高い結果となりました。**東京都の場合、「チームラボプラネッツ TOKYO DMM」「東京スカイツリー」「浅草寺」「東京タワー」「ワーナーブラザーズ スタジオツアー東京」「サンシャインシティ」「明治神宮」といった人気観光施設に加えて、デパートやディスカウントストアでの買い物、街中での食事などさまざまな体験が出来ることが満足度の高い評価に繋がっていると言えるのではないのでしょうか。**

(図表4) 外国人観光客における国籍・地域別訪問パターンと特徴

	訪問地順位と構成比			当該訪問地への訪問回数			個人旅行 の割合	満足度		再訪意向	
	順位	訪問地	構成比	1回目	2~5回	6回以上		大変満足	満足	必ず来たい	来たい
①韓国からの訪問パターンと属性	1位	福岡県	14.4%	20.4%	50.8%	<b>28.9%</b>	95.9%	54.0%	40.5%	60.4%	36.4%
	2位	大阪府	13.0%	<b>36.1%</b>	50.9%	12.9%	93.7%	61.0%	34.8%	65.8%	29.8%
	3位	東京都	12.3%	22.8%	<b>59.7%</b>	17.5%	<b>97.0%</b>	<b>72.8%</b>	24.9%	<b>73.0%</b>	23.8%
②台湾からの訪問パターンと属性	1位	沖縄県	10.4%	<b>13.0%</b>	<b>50.6%</b>	36.4%	75.5%	48.8%	40.6%	76.7%	21.8%
	2位	北海道	10.4%	8.0%	47.3%	<b>44.7%</b>	64.4%	62.6%	31.1%	77.2%	20.8%
	3位	東京都	9.0%	11.3%	44.5%	44.2%	<b>81.6%</b>	<b>78.0%</b>	26.3%	<b>86.2%</b>	13.8%
③香港からの訪問パターンと属性	1位	東京都	12.0%	<b>13.1%</b>	39.7%	47.2%	<b>94.7%</b>	<b>60.5%</b>	36.7%	<b>78.9%</b>	19.9%
	2位	沖縄県	7.8%	10.8%	<b>43.5%</b>	45.7%	85.5%	40.3%	50.0%	75.7%	20.2%
	3位	大阪府	6.9%	9.7%	40.8%	<b>49.5%</b>	91.6%	48.8%	46.5%	69.2%	26.9%
④中国からの訪問パターンと属性	1位	東京都	13.8%	34.5%	40.6%	24.8%	98.4%	<b>64.9%</b>	32.0%	72.1%	23.5%
	3位	京都府	6.3%	<b>40.5%</b>	39.8%	19.6%	<b>100.0%</b>	50.0%	40.3%	75.6%	20.7%
	4位	大阪府	5.7%	17.9%	<b>50.3%</b>	<b>31.8%</b>	95.8%	59.4%	30.6%	<b>78.3%</b>	17.9%
⑤欧州からの訪問パターンと属性	3位	東京都	8.2%	64.0%	<b>25.4%</b>	<b>10.6%</b>	<b>93.0%</b>	<b>89.8%</b>	10.2%	<b>83.8%</b>	12.2%
	4位	大阪府	7.7%	79.5%	20.5%	0.0%	89.0%	88.4%	11.6%	82.2%	14.8%
	5位	京都府	4.2%	<b>84.6%</b>	14.1%	0.3%	78.5%	87.1%	12.9%	72.8%	20.2%
⑥米国からの訪問パターンと属性	2位	東京都	14.7%	62.9%	<b>31.0%</b>	6.1%	<b>97.4%</b>	87.8%	12.2%	<b>83.5%</b>	11.5%
	3位	大阪府	9.2%	<b>82.2%</b>	16.5%	<b>13.3%</b>	93.7%	88.8%	11.2%	79.1%	15.1%
	5位	京都府	7.3%	75.2%	24.2%	0.6%	95.6%	<b>91.7%</b>	8.3%	81.9%	13.1%

(出所) 観光庁ホームページを基に筆者作成。(注記1) 再訪意向については宿泊を伴って訪問する場合のみならず、日帰りで訪問する場合を含んでいる。

(注記2) 中国、欧州、米国からの訪問については複数箇所(3箇所或いは4箇所)を訪問しているケースが多いため、東京都、大阪府といった単独訪問地の順位が下がっている。

## I .ここがポイント (1)



### 定点観測 ⇒ 建設工事受注高は4カ月振りにマイナス！

- A) 建設受注は施工能力を勘案して4カ月振りにマイナス (図表5コメント)
- B) 持ち家は31カ月連続減少、貸家は2カ月連続で減少 (図表5コメント)
- C) 6月の東京都の人口は18カ月連続で転入超過を達成！ (図表7コメント)
- D) 小売業は売上拡大が継続しているが業態別には温度差 (図表8コメント)
- E) 6月の訪日外国人数は4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4カ月振りのマイナス、持家着工は長期停滞継続！**
  - 6月の建設工事受注高は建設会社の受注能力などを勘案して、**4カ月振りにマイナスとなった！**
  - **持ち家着工は31カ月連続マイナス**となり、最大の市場である首都圏では2桁マイナスを記録！
  - **貸家着工は2カ月連続マイナス**。住宅価格上昇を嫌気してマイナス地域は全国に広がっている！
- **小売業界では業態を問わず、引き続き売上高の拡大基調が続いているが、持続性には懐疑的な見方も**
  - **外出機会の増加により、衣料品、身の回り品、化粧品、カメラ類の売上高が伸びている**  
(衣料品は百貨店と一部の専門店では好調だが、スーパーの衣料品売上高は引き続き低調)
  - 国内宿泊は外国人主導型の状況が続いており、都内のビジネスホテルでは1泊3万円の声も？
  - **新幹線、航空機の利用客数も改善傾向にあり、便によっては予約が取りにくくなっている！**
- **今後の注目ポイントは人手不足に伴う「雇用環境の動向」と「企業の倒産状況」の2点である？**
  - 人手不足にもかかわらず、求人数が減り続けているのは労使ミスマッチの影響なのか？
  - **最近では、労働統計の基礎となる求職者によるハローワーク利用率は30%程度とみられている**
  - **人手不足、物価高、後継者不足によって企業倒産件数の増加傾向が続いていることに留意**

# 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2月	24年3月	24年4月	24年5月	24年6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	-11.0	31.4	26.4	2.1	-19.7
(建築工事受注高)	-17.6	25.2	19.5	-0.6	-17.6
(土木工事受注高)	1.3	41.8	43.4	7.3	-24.0
建設物価指数・オフィス	5.4	6.1	6.0	6.5	5.3
建設物価指数・工場	5.3	5.7	5.7	6.4	5.4
建設物価指数・マンション	6.0	7.0	6.9	7.5	6.7
建設物価指数・住宅	2.8	5.1	5.0	5.4	4.7

6月は4カ月振りのマイナス。建設会社の受注能力等を勘案して受注高抑制の動き？
6月の受注は製造業が前年比20.7%減、非製造業が同20.0%減と何れも減少！
6月の受注は国の機関が前年比49.8%減、地方自治体が同48.0%増と明暗！
6月のオフィス・工事原価上昇率はモメンタム低下。前月比では0.5%増と上昇機運
6月の工場・工事原価の上昇率は2カ月振りに6%割れに。前月比は0.5%増と上昇
6月のマンション・工事原価は2カ月振りに6%台に低下。前月比は0.7%増と上昇へ
6月の住宅・工事原価の上昇率は4カ月振りに5%割れに。前月比は0.2%増と続伸

## 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	-11.2	-4.8	-3.9	-8.7	-5.6
貸家着工戸数	1.0	-13.4	20.6	-5.2	-6.2
マンション着工戸数	-23.3	-21.1	69.0	13.2	-2.1
戸建て分譲着工戸数	-13.3	-12.7	-14.4	-13.0	-13.8
首都圏マンション供給戸数	-27.6	0.5	-42.5	-19.9	-12.8
同㎡当たり単価・万円/㎡	108.4	113.5	120.1	114.0	121.8
近畿圏マンション供給戸数	27.1	1.7	31.0	2.6	-25.6

住宅価格上昇と金利先高観で31カ月連続減少。首都圏は2カ月連続2桁マイナス
2カ月連続減少。首都圏7.2%減、中部圏4.2%減、近畿圏16.4%減と低調継続
6月は3カ月振りに減少。首都圏71.2%増、近畿圏41.7%増、地方圏75.5%減
着工戸数は20カ月連続で減少。特に、中部圏、地方圏でマイナス状況となっている
6月は1,662戸と2カ月連続3桁減。初月契約率は66.4%と70%割れの水準継続
首都圏の㎡単価は前年比17.0%増。23区の平均価格は1億1,679万円と高水準
6月は7カ月振りにマイナス。契約率は75.3%と堅調、㎡単価108万円(35.2%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8月21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2月	24年3月	24年4月	24年5月	24年6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	13.7	9.8	8.5	13.9	13.5
スーパー売上高	4.9	5.1	0.6	0.6	3.9
コンビニ売上高	5.4	0.4	0.3	1.3	1.6
家電量販店売上高	-1.4	6.3	3.5	0.6	10.3
ドラッグストア売上高	11.4	8.9	6.1	6.8	7.5
ホームセンター売上高	1.3	2.5	0.9	1.0	4.6
通信販売売上高	0.2	1.5	0.3	1.2	3.4

百貨店の主力商品の衣料品が前年比 <b>20.8%増</b> に対して飲食料品は同 <b>0.4%増</b>
飲食料品が前年比 <b>4.3%増</b> に対して衣料品は専門店へのシフトで同 <b>0.6%減と低調</b>
サービス売上高が前年比 <b>2.1%減</b> に対して商品売上高は同 <b>1.7%増</b> と対照的な動き
通信家電が前年比 <b>22.8%増</b> 、カメラ類が同 <b>14.0%増</b> 、生活家電が同 <b>11.8%増</b>
化粧品・小物が前年比 <b>16.1%増</b> 、調剤医薬品 <b>5.6%増</b> 、OTC医薬品 <b>5.4%増</b> !
カー用品が前年比 <b>10.4%増</b> 、電気が <b>8.2%増</b> 、家庭用品・日用品 <b>4.5%増</b> と牽引
6月は5ヵ月連続で増加となり、前年比伸び率は <b>23年12月以来の3%超</b> を記録した

## 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	1.26	1.28	1.26	1.24	1.23
完全失業率・%	2.6	2.6	2.6	2.6	2.5
失業者数・万人	177	185	193	193	181
勤労者世帯主収入・実質	-2.1	-1.4	-0.3	2.0	3.6
パート・アルバイト時給	4.4	3.9	3.8	3.1	2.0
派遣社員の時給	1.1	0.4	1.7	1.5	1.3
家計消費支出・実質	-0.5	-1.2	0.5	-1.8	-1.4

求人数は <b>9.4%減</b> 。製造業 <b>14.6%減</b> 、建設業 <b>12.8%減</b> 、宿泊飲食業 <b>10.1%減</b>
就業者数は <b>23ヵ月連続増加</b> している一方で、自己都合による離職は3万人の増加!
前年比で <b>3ヵ月連続増加</b> 。正規従業員数は前年比31万人増と <b>8ヵ月連続で増加</b> !
世帯主収入は <b>2ヵ月連続プラス</b> 、物価上昇分を考慮しない <b>名目ベースは7.0%増</b>
6月は前年比で <b>38ヵ月連続上昇</b> 。特に、化粧品販売、ホテルスタッフの伸び率が高い
6月は前年比で <b>27ヵ月連続増加</b> 。運用管理・保守、IT・技術系等は前月比マイナス
6月は <b>2ヵ月連続マイナス</b> 。住居費(設備更新・維持)の大幅マイナスが影響している

(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8月21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2月	24年3月	24年4月	24年5月	24年6月

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

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

鉱工業生産指数 (季調値)	-0.1	3.8	-0.1	-3.1	-3.6
機械受注 (民需合計)	7.0	5.0	6.6	17.4	-20.6
機械受注 (除く船舶・電力)	7.7	2.9	-2.9	-3.2	2.1
国内新車販売台数	-16.0	-19.9	-5.7	-2.4	-7.0
貿易統計・輸出額 (金額)	7.8	7.3	8.3	13.5	5.4
貿易統計・輸入額 (金額)	-0.5	-4.9	8.3	9.5	3.2
消費者物価指数 (20年基準)	2.8	2.7	2.5	2.8	2.8
企業物価指数 (20年基準)	0.7	0.9	1.2	2.6	2.9

6月は3ヵ月連続 <b>前月比低下</b> 。自動車工業、生産用機械工業等全ての業種で低下
6月は <b>5ヵ月振りにマイナス</b> 。非鉄金属、紙パ、食品製造業等が前月比で大幅に減少
6月は <b>3ヵ月振りにプラス</b> 。製造業 <b>0.3%減</b> 、非製造業 <b>2.4%増</b> と対照的な展開続く
<b>6ヵ月連続マイナス</b> 。マツダ <b>51.9%減</b> 、三菱 <b>23.2%減</b> 、日産 <b>17.7%減</b> と大幅減少
6月は米国向け <b>11.0%増</b> 、西欧 <b>12.0%減</b> 、ASEAN <b>2.3%増</b> 、 <b>中国向け7.2%増</b>
6月は <b>3ヵ月連続で増加</b> 。一般機械、非鉄金属等の原料品の輸入額は増えている
6月は生鮮食品が <b>8.0%増</b> 、水道・光熱費は前月の <b>6.6%増</b> から <b>7.5%増</b> と続伸へ
6月は輸出物価が円安の影響で <b>前年比11.1%増</b> 。8月以降は円高反転でどうか？

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	0.5	-2.3	12.6	0.7	-2.5
東京都からの人口流出者	-1.4	-6.9	7.3	-4.8	-7.5
東京都の人口流入超過人数	4,450	41,308	12,612	4,956	2,785
円/ドルレート (月末値)	149.98	151.31	157.80	157.31	160.93
プライム市場株式売買代金	84.2	52.2	78.6	35.8	-6.1
日経平均株価 (月末値)	39,166	40,369	38,406	38,488	39,583

<b>3ヵ月振りのマイナス</b> で、22年6月比 <b>2.5%減</b> 、20年6月比 <b>2.0%減</b> と若干低調か？
<b>2ヵ月連続マイナス</b> であり、22年6月比 <b>11.0%減</b> 、20年6月比 <b>6.0%減</b> と減少傾向
6月は <b>18ヵ月連続転入超過</b> 。前年同月の1,439人の転入超過から1,346人増加！
7月に入ると日銀による利上げ観測により円高傾向へと進み、25日には151円を付けた
売買代金は <b>15ヵ月振りにマイナス</b> 。22年比 <b>23.3%増</b> 、20年比 <b>50.1%増</b> と急拡大
2024年7月11日に <b>史上最高値42,460円を付けた</b> が、その後は調整局面入りへ

(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8月21日までに発表のもの。

※2024年7月1日現在の東京都の人口は1,417万6,774人 (前月比399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102,731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3月	24年4月	24年5月	24年6月	24年7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	17.3	15.2	23.4	24.2	11.3	<b>三越銀座店は26.0%増</b> 、伊勢丹新宿店は13.3%増、三越日本橋店は6.5%増 化粧品 <b>54%増</b> 、ブランド品 <b>65%増</b> 、時計20%増、宝飾40%増と過去最高水準に 大丸札幌店 <b>25.3%増</b> 、心齋橋店18.3%増、京都店12.2%増が牽引している構図 大阪店、京都店、新宿店が <b>10%超の伸び</b> 。免税売上高は前年比8.1%増と鈍化 売上高は2か月連続プラスとなったが、 <b>GMSからの客離れ</b> により伸び率は低調に推移！ 客数 <b>5.2%減</b> 、客単価 <b>2.5%減</b> 。 <b>客数は11か月連続、客単価は4か月連続マイナス</b> 客数 <b>1.4%増</b> 、客単価 <b>1.9%増</b> と順調。客数の伸びは13か月振りに1%台に低下！
松屋(銀座本店)	35.0	31.5	40.8	31.6	36.9	
大丸・松坂屋	14.3	13.5	20.5	19.8	10.0	
高島屋	21.2	17.3	21.7	17.2	7.4	
イオンリテール	5.3	0.8	-0.5	7.0	0.5	
イトーヨーカ堂(商品計)	-2.0	-7.8	-6.7	-3.3	-7.5	
ヤオコー(食品スーパー)	9.3	7.7	6.0	8.8	3.4	
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	-0.2	0.1	0.0	-0.5	0.6	客数 <b>0.2%減</b> 、客単価 <b>0.4%減</b> 。コンビニ大手3社のなかで同社の苦戦が目立っている 客数 <b>0.0%増</b> 、客単価 <b>1.6%増</b> 。既存店日商は35か月連続で前年比増加を記録！ 客数 <b>2.1%増</b> 、客単価 <b>0.9%増</b> 。 <b>客数は19か月連続、客単価は2か月連続プラス</b> 既存店+Eコマースの売上高 <b>8.1%増</b> 、客数 <b>1.1%増</b> 、客単価 <b>6.8%増</b> と客数増加 客数 <b>0.7%減</b> 、客単価 <b>3.6%増</b> 。4月から累計は売上高 <b>1.3%増</b> 、客足 <b>0.2%減</b> ！ 客数 <b>10.3%減</b> 、客単価 <b>3.2%増</b> 。4～7月の客数は <b>1.4%減</b> と低調に推移している 客数 <b>8.4%減</b> 、客単価 <b>0.4%増</b> と低調。猛暑の影響もあり、客数が低迷状態にある
ファミリーマート	4.1	4.1	3.0	2.9	1.6	
ローソン	3.7	3.0	1.8	4.9	3.0	
ユニクロ(カジュアル)	-1.5	18.9	8.4	14.9	8.1	
ワークマン(カジュアル)	-2.8	1.1	-4.2	4.0	2.8	
アオキ(紳士服)	8.6	-2.4	1.4	13.9	-7.5	
青山商事(紳士服)	6.1	-3.6	-0.1	3.5	-8.0	

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2024年8月21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3月	24年4月	24年5月	24年6月	24年7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	1.8	1.8	2.2	2.2	-0.1	客数 <b>2.8%減</b> 、客単価 <b>2.7%増</b> 。客数は <b>5カ月連続減</b> 、客単価は <b>22カ月連続増加</b>
サンドラッグ	5.8	-0.2	1.2	4.4	0.0	ドラッグストア事業 <b>0.8%減</b> 、ディスカウント事業 <b>1.0%増</b> 。4月以降の新規出店12店
ウエルシアHD	1.1	1.4	0.4	2.4	0.3	客数 <b>1.0%減</b> 、客単価 <b>1.3%増</b> 。 <b>物販2.4%減</b> 、 <b>調剤11.5%増</b> と調剤部門が牽引
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	14.4	8.7	11.1	16.1	4.5	客数 <b>4.0%減</b> 、客単価 <b>8.8%増</b> 。客数の減ったのは昨年6月以来13か月振りのこと!
サイゼリヤ	29.1	22.0	22.1	31.9	18.0	客数 <b>13.5%増</b> 、客単価 <b>4.0%増</b> 。 <b>外食業界のなかでも客数の伸び率が高水準!</b>
ロイヤルホスト	5.4	4.9	3.5	10.3	-3.5	客数 <b>6.9%減</b> 、客単価 <b>3.6%増</b> 。既存店売上高は <b>34か月振りにマイナス</b> に転じる!
マクドナルド	9.6	6.3	4.9	10.5	-1.6	客数 <b>2.1%減</b> 、客単価 <b>0.5%増</b> 。客数は23年11月以来8か月振りのマイナスを記録
ケンタッキー	9.4	-11.4	-0.2	8.2	2.7	客数 <b>6.5%減</b> 、客単価 <b>9.8%増</b> 。客数は <b>11カ月連続減少</b> となり、単価上昇でカバー
モスバーガー	4.9	0.8	-6.3	3.6	-1.6	客数 <b>1.8%減</b> 、客単価 <b>0.2%増</b> 。客数は <b>4カ月連続減少</b> (23年度は8か月減少)
すき家	12.7	9.2	7.9	9.7	6.8	客数 <b>0.5%減</b> 、客単価 <b>7.3%増</b> 。客数は <b>17か月振り減少</b> 。 <b>猛暑の影響によるもの?</b>
吉野家	8.7	4.4	3.6	3.3	7.1	客数 <b>0.6%増</b> 、客単価 <b>6.4%増</b> 。客数は <b>2か月振りに増加</b> 、客単価は <b>33か月連続増</b>
松屋フーズ	24.5	11.4	17.2	20.1	16.5	客数 <b>9.0%増</b> 、客単価 <b>6.9%増</b> 。店舗数は <b>前年同月末比52店増</b> の1,053店へ!
ほっともっと	1.3	1.8	2.3	2.8	-0.5	<b>7か月振りに減少</b> 。傘下のやよい軒は前年比 <b>10.8%増</b> と19か月連続で2桁の伸び率
トリドール(丸亀製麺)	13.5	9.8	5.5	17.9	9.2	客数 <b>5.7%減</b> 、客単価 <b>15.9%増</b> 。4月以降は、出店14店、閉店1店と拡大基調へ

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2024年8月21日までに発表のもの。(注記) すかいらーくは、ガスト、バーミヤンなどグループ全体の売上高。

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

(図表10) 経済活動における人出の状況～交通機関の利用状況、ホテル稼働率等～ (数値は、前年同月比較)

対象項目	直近5ヵ月における月次動向					現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)
	24年2月	24年3月	24年4月	24年5月	24年6月	

## 1. 交通機関の利用状況 (前年比、%)

新幹線輸送量 (JR東海)	22.0	9.0	9.0	6.0	9.0
JR東日本・定期外収入	16.5	7.3	6.5	5.9	5.7
東急電鉄・定期外収入	20.9	9.9	4.9	4.5	3.8
京浜急行・定期外収入	19.0	14.1	12.8	13.9	15.3
京成電鉄・定期外収入	29.2	20.0	24.3	23.4	22.8
国内線旅客数・ANA	0.4	3.3	-2.0	-0.2	5.7
国際線旅客数・ANA	40.0	22.5	17.4	16.2	14.9

前年比では <b>のぞみ13%増</b> 、こだま5%増。7月速報は <b>のぞみ6%増</b> と引き続き堅調！
旅行・出張需要回復で新幹線は東北9%増、上越11%増、 <b>北陸17%増</b> と拡大へ！
定期収入は <b>2.9%増</b> 。輸送人員は定期が <b>5.6%増</b> 、定期外が <b>3.8%増</b> と回復感！
定期収入は <b>13.1%増</b> 。輸送人員は定期が <b>2.4%増</b> 、定期外が <b>3.4%増</b> と回復感
定期収入は <b>8.3%増</b> 。成田空港特急は運輸収入 <b>41.8%増</b> 、輸送人員 <b>39.8%増</b>
座席利用率は70.9%と前年比 <b>4.7ポイント改善</b> ！貨物重量は <b>10.0%増</b> と増加へ
座席利用率は78.9%と前年比 <b>0.2ポイント低下</b> ！貨物重量は <b>4.6%増</b> と回復基調

## 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	3.2	-2.3	0.3	-4.7	-1.6
延べ宿泊者数・外国人	94.2	72.0	46.9	50.4	37.8
延べ宿泊者数・全体	16.3	8.7	10.1	5.0	6.3
※ リゾートホテル稼働率	52.8	53.9	49.3	52.1	52.6
※ ビジネスホテル稼働率	72.1	74.6	74.0	72.7	71.9
※ シティホテル稼働率	70.2	73.3	74.3	71.8	72.3
※ 旅館稼働率	34.8	36.2	34.4	35.6	33.1
訪日外国人旅行者数	89.0	69.6	56.1	60.1	51.2

5月は4,034万泊、6月は同3,720万泊 (19年同月比2.7%増) と <b>緩やかに回復</b>
5月は1,356万泊、6月は1,319万泊 (19年同月比37.6%増) と <b>依然として好調</b>
5月は5,390万泊、6月は5,039万泊 (19年同月比10.0%増) と <b>高水準を継続</b> ！
稼働率トップは千葉県76.0%。次いで神奈川県、大阪府、山梨県、広島県の順番
稼働率トップは東京都 <b>83.3%</b> 、次いで島根県、京都府、神奈川県、大阪府が上位
トップは香川県の <b>80.1%</b> 。次いで富山県、東京都、島根県、高知県、千葉県の前！
トップは香川県。次いで島根県、神奈川県、広島県、栃木県、滋賀県と全国に分散
6月は313万人と4ヵ月連続で月間300万人突破。中国人は19年比で <b>25.0%減</b> ！

(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8月21日までに発表のもの。

# 早耳



# 地獄耳



# 馬耳東風



## 【ラーメン店の倒産件数が前年比倍増ペース、過去最高を更新する見通し！】

帝国データバンクによると、2024年1～7月までに発生した「ラーメン店」の倒産件数（負債金額1,000万円以上、法的整理）は49件となりました。**前年同期の29件に対しては69%増であり、このままでは初の年間100件台に達する可能性が出ています。**ちなみに、1～7月の倒産件数の過去最高は2020年の40件であり、年間では同年の54件が過去最高となっています。2020年は新型コロナウイルス感染拡大によって、人々が外出・外食を控えた時期であり、ラーメン店の倒産理由としては、**客数の（大幅）減少に伴う売上高の低迷**が主たるものでした。

これに対して、今回の倒産理由としては、人件費や電気代などの店舗運営コストの上昇に加えて、ラーメン原価の負担増が大きいとみられています。**ラーメンで利用する原材料については、中華麺はもとより、チャーシューや豚骨ガラで欠かせない豚肉などの仕入れ価格は、過去2年間で2割近く上昇しています。また、海苔、メンマ、卵、ネギといったラーメンには欠かせない具材についても不作や円安で価格が高騰しています。スープにこだわるお店では、24時間加熱するケースもあり、光熱費の値上げによる負担ものしかかかってきます。**但し、「味」を守るためにコストを削ることは難しく、ラーメン価格を値上げして対応するしかないのが実情となっています。さらに、人件費の増加も頭の痛い問題です。ラーメン店の規模にもよりますが、20人程度収容のお店では、少なくともホールに1人、調理場や洗い場に2人程度の人員が必要となります。社員1人、アルバイト2人を雇うとしてもそれなりの人件費が掛かりますし、社会全体の人手不足によって以前のような時給で雇用することは難しくなっています。

こうしたコストアップを吸収してラーメン店経営を維持していくためには、「値上げ」の道しか残されていません。東京都心などでは、ラーメン1杯=1,000円という「1,000円の壁」が課題とされてきました。このため、最近では、**ラーメン本体にはチャーシュー、メンマ、ネギのみを具材**にして、タマゴ、ワンタン、海苔、追加チャーシューなどはトッピングとするやり方が広がっているようです。また、**ラーメン店では、餃子、チャーハンといった脇役の存在も欠かせません。トッピングや脇役が人気メニューとなっているラーメン店では、客単価が上昇することによって「1,000円の壁」を突破し、お客様の支持を得ることに繋がっていくわけです。**

## Ⅱ .ここがポイント (2)



景気ウォッチャー調査 ⇒ 7月調査は前月比で2カ月連続で上昇した

- A) 家計動向は前月比0.2pt上昇し、47.2pointとなった (図表11コメント)
- B) 飲食関連は値上げを嫌気して前月比2point低下した (図表11コメント)
- C) 企業動向では製造業は低下、非製造業は改善と明暗 (図表11コメント)
- D) 雇用動向は2カ月連続で改善したが50point割れ継続 (図表11コメント)
- E) 景気マインドは不安定であり、依然として、①物価高、②金利上昇、③為替リスク、④賃上げ問題、⑤人手不足問題などが課題となっている！

## 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	24年2月	24年3月	24年4月	24年5月	24年6月	24年7月	(前月差)
景気の現状判断DI	↗ 54.1	↘ 53.9	↘ 14.2	↘ 7.9	↗ 51.3	↘ 49.8	↘ 47.4	↘ 45.7	↗ 47.0	↗ 47.5	0.5
家計動向調査	↗ 52.7	↘ 52.3	↘ 12.6	↘ 7.5	↗ 50.9	↘ 49.4	↘ 46.6	↘ 44.9	↗ 47.0	↗ 47.2	0.2
小売関連	↗ 52.6	↘ 52.5	↘ 16.0	↘ 10.5	↗ 49.5	↘ 47.7	↘ 45.1	↘ 43.7	↗ 46.2	↗ 46.2	0.0
飲食関連	↗ 51.3	↘ 51.1	↘ 0.7	↘ -3.1	↗ 52.9	↗ 53.1	↘ 47.8	↘ 44.1	↗ 46.5	↘ 44.5	-2.0
サービス関連	↗ 53.5	↘ 52.2	↘ 7.4	↘ 3.5	↗ 53.4	↘ 52.4	↘ 49.4	↘ 47.2	↗ 49.3	↗ 50.1	0.8
住宅関連	↘ 51.4	↗ 52.8	↘ 19.0	↘ 9.4	↗ 50.1	↘ 47.1	↘ 46.7	↘ 46.7	↘ 45.3	↗ 45.5	0.2
企業動向調査	↘ 55.3	↗ 55.7	↘ 19.2	↘ 9.9	↗ 52.0	↘ 50.0	↘ 48.9	↘ 47.9	↘ 47.3	↗ 48.7	1.4
製造業	↘ 54.8	↗ 56.9	↘ 21.7	↘ 12.1	↘ 50.9	↘ 47.8	↘ 46.1	↘ 45.5	↗ 47.0	↘ 46.8	-0.2
非製造業	↘ 55.8	↘ 54.5	↘ 17.5	↘ 8.3	↗ 53.1	↘ 51.9	↘ 51.6	↘ 50.1	↘ 47.6	↗ 50.1	2.5
雇用関連	↗ 61.3	↘ 60.7	↘ 13.6	↘ 6.3	↘ 52.2	↗ 52.5	↘ 50.0	↘ 46.0	↗ 46.2	↗ 47.1	0.9

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】○インバウンドの増加や夏休みに伴う需要により、高稼働が続いている。客室単価についても、8月は前年実績を大きく上回っている状況である (家計動向)

【家電量販店】□7月に入り、梅雨明けと同時に猛暑が続いており、季節商材の動きが良い。また、国内需要も定額減税、ボーナス商戦で高額の耐久消費財の動きも良い (家計動向)

【家電量販店】▲猛暑の影響に加えて、毎回オリンピック閉会後の消費は悪いこともあり、各地で大雨等による災害が発生しているため、そちらも心配している (家計動向)

【宝石・貴金属】▲小売店を回ってみたが、6～7月と商況は厳しい。材料価格の高騰でジュエリー価格が急激に上昇したことから、特に若い層のジュエリー離れが進んでいる (企業動向)

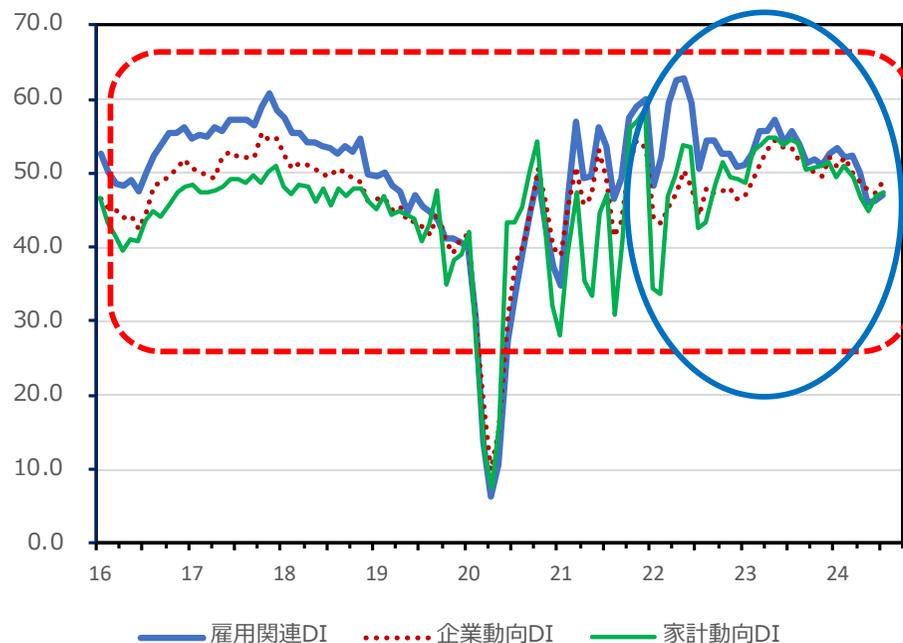
【職業安定所】□時給のみで判断する求職者が多く、採用されたものの上手いかわりに再び求職活動する者がいる。企業側でもスキル等も含めて判断を慎重にすべきである (雇用関連)

(出所) 内閣府データ等により作成。直近データは2024年8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。

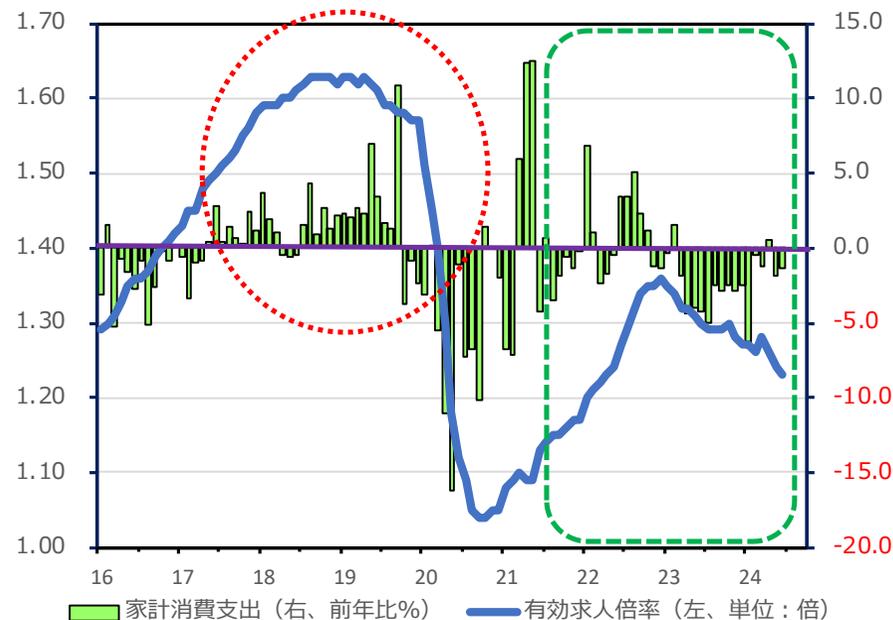
(注記) ↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↓印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

- 1) 7月の景気ウォッチャー判断DIは、**底入れ機運が台頭しているものの、依然として低空飛行の状態！？**
- 2) 4月以降、飲食関連が低迷しているのは、**値上げなどの影響により客数の減少が広がっているため！**
- 3) 雇用関連DIは、求職者と求人企業との間で**ミスマッチ（待遇、スキル、職種等）**が起こっている？

(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8月21日までに発表のもの。

## Ⅱ-2. Coffee Time



### 【首都圏マンション価格にピークアウトの兆しが出ている？】

首都圏新築分譲マンション価格の高止まりが続いています。なかでも、東京都区部（東京23区）における新築マンション価格は2023年以降1億円超えの状況となっており、かつて言われていた「億ション（1億円以上のマンション）」が当たり前のように供給され、成約に至っているというのが東京都区部の新築分譲マンション市場の実態なのです。とはいえ、**東京都区部で供給されているマンションのうち1億円超の物件は、全体の3分の1程度であり、残り3分の2は1億円未満の物件であり、8,000万円前後の価格帯が最多となっています。すなわち、超高額価格帯の物件が平均価格を押し上げているのであり、平均価格と最多価格帯とは必ずしも一致していないことに留意すべきです。**

さて、首都圏新築分譲マンションの地域別供給戸数をみると、ほとんど地域で2021年または2022年にピークをつけて、その後は減少傾向にあることがわかります。これは、マンション事業者が極力在庫を抱えることを回避し、売れるものだけ作って売るといった戦略を取っているためと思われます（**供給戸数を絞る戦略**）。また、都心部に行くにつれてマンション開発用地も不足しており、2023年から2024年に掛けては千葉県、神奈川県といったと郊外圏での供給が増えたことに繋がっているようです。一方、地域別分譲マンションの平均価格動向をみると、東京都区部の平均価格が下落に転じているのに対して、千葉県、神奈川県での平均価格は依然として上昇しています。**住宅ローン金利や住宅価格が上昇している環境下では、ますます住宅取得のハードルが高くなってきましたが、富裕層などを除いた一般勤労者にとっては、どうやら5,000～6,000万円程度が購入できる価格帯であると言えるのではないのでしょうか（図表14参照）。**

わが国もインフレ環境に転じており、今後とも年率5%程度はマンション価格が上がる可能性があります。とすると、現在5,000万円で購入できるマンションは5年後には6,400万円程度になってしまいます。また、仮に100円/\$の時に50万ドル（5,000万円）で購入したマンションを、150円/\$で購入しようとするれば7,500万円の物件を購入することができる計算となります。**マンション市場については、実需では「売れない状況」が懸念されるものの、インフレ環境や外貨に基づく投資目的を含めると「買える状況」となっており、引き続き底堅い状況が続きそうです。**

## (図表14) 首都圏新築分譲マンション市場動向～上期(1～6月)実績に基づく

【首都圏新築分譲マンションの地域別供給戸数と首都圏市場全体に占める割合】

(単位：戸、%)

	東京23区		都下(23区以外)		神奈川県		埼玉県		千葉県		首都圏合計	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
2021年上期	<b>5,816</b>	43.8	963	7.3	<b>3,566</b>	26.9	1,303	9.8	1,629	12.3	<b>13,277</b>	100.0
2022年上期	5,386	42.4	<b>1,023</b>	8.0	3,066	24.1	<b>1,685</b>	13.3	1,552	12.2	12,712	100.0
2023年上期	4,902	46.7	834	7.9	1,954	18.6	1,295	12.3	1,517	14.4	10,502	100.0
2024年上期	3,319	36.6	877	9.7	2,162	23.8	891	9.8	<b>1,817</b>	20.0	9,066	100.0

【首都圏新築分譲マンションの地域別平均価格と前年同期比伸び率】

(単位：戸、%)

	東京23区		都下(23区以外)		神奈川県		埼玉県		千葉県		首都圏合計	
	万円	伸び率	万円	割合	万円	割合	万円	割合	万円	割合	万円	割合
2021年上期	8,041	-1.8	5,388	-1.1	5,438	5.5	4,932	0.1	4,535	-2.2	6,414	-3.9
2022年上期	8,091	0.6	5,418	0.6	5,343	-1.7	5,887	19.4	4,727	4.2	6,510	1.5
2023年上期	<b>12,962</b>	60.2	5,609	3.5	5,748	7.6	<b>6,018</b>	2.2	4,766	0.8	<b>8,873</b>	36.3
2024年上期	10,855	-16.3	<b>5,704</b>	1.7	<b>6,188</b>	7.7	5,161	-14.2	<b>5,831</b>	22.3	7,677	-13.5

【原価変動、為替変動に伴うマンション価格の推移】⇒当初価格を5,000万円と仮定した場合……

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	
(1) 原価変動に伴うマンション価格：毎年、原価≒販売価格が5%ずつ上昇すると仮定	5,000	5,250	5,513	5,788	6,078	6,381
(2) 原価変動に伴うマンション価格：毎年、原価≒販売価格が10%ずつ上昇すると仮定	5,000	5,500	6,050	6,655	7,321	8,053

⇒毎年5%ずつインフレが進む(資産価格が上昇)するならば、早めにおいての方が良い。⇒「実需」よりも「投資(資産価値の増大)」に基づく考え方による。

	100円/\$	120円/\$	130円/\$	140円/\$	150円/\$	160円/\$
(3) 為替変動によるマンション価格：5,000万円のマンションは何ドルで買えるか？単位千\$	500	417	385	357	333	313
(4) 為替変動によるマンション価格：500千\$で幾らのマンションが買えるか？単位万円	5,000	6,000	6,500	7,000	<b>7,500</b>	<b>8,000</b>

⇒ドル建てで考えると、1ドル100円の5,000万円は、1ドル150円ならば7,500万円の感覚となる。⇒円安に伴う円建て資産(不動産)価値の下落を意味している。

(出所) 不動産経済研究所データを基に筆者作成。(注記) 太字は当該期間におけるピークを表している。

## Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 9月 1日（日）：大腸がん検診の日 ⇒ 「大腸がん検診」は、男女ともに40歳以上が対象者です。がんによる死亡原因の上位である大腸がんは、早期発見・早期治療で95%以上の方が治ると言われています。
- 9月 3日（火）：ベッドの日 ⇒ 「ぐっすり眠る」の「ぐっすり」は「good sleep」に由来しているとの説があります。
- 9月11日（水）：警察相談の日 ⇒ 警察庁が1999年に制定。警察への電話相談番号「#9110」に由来しています。ストーカーや家庭内暴力、悪質商法、振り込め詐欺など生活の安全に関わる悩みごとは警察に相談しましょう。
- 9月 15日（日）：国際民主主義デー ⇒ 2007年、国連総会にて制定。「民主主義」とは、人民が権力を所有し行使するという政治原理・形態を意味します。世界的には、「専制君主」「極右勢力」の台頭で民主主義が揺らいでいます。
- 9月16日（祝・月）：敬老の日 ⇒ 日本は世界屈指の長寿国。人生経験が豊かなお年寄りの話に耳を傾けましょう。
- 9月19日（木）：秋の彼岸：彼岸の行事は日本独自のものであり、インドや中国の仏教にはありません。
- 9月23日（祝・月）：秋分の日 ⇒ 彼岸の中日とも言います。仏教では、「三途の川をはさんで、私たちが住んでいる現世を此岸（しがん）、ご先祖様がいらっしゃる極楽浄土を彼岸（ひがん）」とされています。
- 9月27日（金）：世界観光の日 ⇒ 自由に旅行を楽しみたいのですが、ホテルや航空代金が高騰しているのが悩みです。
  
- 台風シーズン：9月は秋雨シーズンとともに台風が最も多い月とされています。最近では線状降水帯、ゲリラ豪雨等によって大きな被害が出るケースが増えています。日頃から、天気予報で台風の勢力や進路をチェックして、大雨や荒天に備えて、ハザードマップや非常持ち出し袋の確認をしておくことが大切になります。
- 食欲の秋：まだまだ残暑が厳しい9月は、多くの作物が旬を迎える時期です。9月が旬の食材には、カボチャ、マイタケ、里芋、サンマ、鮭などがあります。また、果物では、梨、巨峰、栗などが美味しい季節です。サンマは、漢字で「秋刀魚」と書くように、秋が旬の魚です。旬のサンマは脂がのっていて美味しく、栄養の塊とされています。

### 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調整局面へ！

- A) 建築着工は8カ月連続減少だが、増加した地域も (図表15コメント)
- B) 小売売上高の回復は29カ月連続プラスと順調 (図表16コメント)
- C) 家計収入は地域によるバラつきが目立っている (図表20コメント)
- D) 株価動向は日米ともに調整局面となっている… (図表20コメント)
- E) 株式市場では、①米国景気動向、②為替動向、③日米金利政策、④米  
国大統領選挙の行方、⑤企業業績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月末の日銀政策決定会合を受けて、金利上昇観測が広がり、為替相場は一時141円/ドルを付けました。これを受けて東京株式市場は急落し、8月5日の日経平均株価は過去最大の下落幅を記録しました。その後、**株価は持ち直しましたが、①米国景気後退リスク、②日本の金融政策に対する不安定さ、③円高リスクへの警戒などから依然として不安定な状況が続いています。**
- 一方、米国大統領選挙では、民主党のハリス氏（大統領候補）＆ワルツ氏（副大統領候補）と共和党のトランプ氏（大統領候補）＆ヴァンス氏（副大統領候補）との一騎打ちの様相を呈しています。当初、バイデン現大統領の撤退によってトランプ氏優位といった見方もありましたが、民主党の候補者が決まったことで、いよいよ本選挙に向けて盛り上がってきています。**ワルツ氏は庶民派政治家と言われており、どれだけ中間層や無党派層を取り込めるかが勝利に向けてのカギとなりそうです。**
- **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、底入れが見えていない）（図表17～19）**
  - 住宅着工は、**持ち家着工の長期低迷（31カ月連続）**が続いているが、依然として底入れが見えていない！
  - 消費動向は、全体的にポジティブな傾向が進んでいるものの、地域毎及び業態別により温度差がみられる？
  - **家計収入全体では底入れの兆しが出始めており、物価上昇分を差し引いた実質賃金はプラスに転じている！**
- **日本及び米国の株式市場動向（日米ともに外部要因を警戒して不安定な動きとなっている）（図表20～23）**
  - **日経平均株価は、日銀の利上げ決定、想定外の円高進行を契機に暴落し、歴史的な下落を記録した！**
  - **米国株は、米国景気悪化、中東情勢の緊迫化などを受けて下落に転じ、調整局面入りしていたが…！**

## 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4月	24年5月	24年6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	26.2	-11.5	-40.2
茨城県	43.6	-21.4	-11.2	-11.1	138.5	8.6	-62.3	5.4	50.1	-1.6	20.2	-11.7
埼玉県	2.9	0.9	-13.0	-2.8	21.8	6.2	-11.1	0.2	-17.0	-14.2	-11.9	-28.8
千葉県	12.1	-9.2	-8.0	91.0	-10.3	-41.8	6.5	-34.8	-23.9	22.8	-28.0	42.1
東京都	14.5	-7.0	-0.0	-1.6	60.8	-11.3	-24.9	1.5	70.4	8.7	-7.3	-11.4
神奈川県	-0.8	1.9	-8.9	14.9	21.0	54.5	-5.2	-42.6	1.2	15.0	-1.9	14.8
全国	7.1	-3.1	-8.8	9.3	16.1	1.8	-15.8	-16.9	-2.9	-2.0	-7.1	-4.0
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	105.9	32.1	-16.1
茨城県	18.4	-9.7	-9.9	5.7	-5.4	-1.4	12.6	-20.6	-8.5	15.8	-0.1	-6.3
埼玉県	7.2	1.6	2.9	-0.5	5.9	-2.6	7.3	11.3	-1.1	0.8	-9.6	-12.0
千葉県	6.5	3.6	-8.9	22.5	5.8	-0.9	13.7	-16.0	0.3	41.4	-21.9	12.2
東京都	0.9	0.9	-7.8	0.5	6.6	-5.5	-37.0	-5.2	-0.2	6.5	-10.9	-8.0
神奈川県	6.3	2.6	-3.6	17.2	34.3	-9.3	-14.6	-13.4	16.3	12.0	12.4	21.5
全国	6.6	-0.6	-7.0	7.3	4.2	-2.2	-1.7	-4.8	-4.0	13.9	-5.3	-6.7

(出所) 国土交通省データ等により作成。2024年8月21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) 6月の建築着工床面積は、全国ベースでは8カ月連続減少となったが、増加したエリアは前月の12都道府県から20都道府県へ増加。
- (2) 6月の新設住宅着工戸数は、全国的には2カ月連続減少したが、持ち家着工の増加県は前月の7府県から14県へと大幅に増加した。
- (3) 一方、貸家は都道府県によりマチマチな動きであったが、山形、群馬、鳥取、島根、佐賀、熊本は前年同月比倍増と大きく伸長。

## 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4月	24年5月	24年6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	-0.8	0.9	2.4
茨城県	-0.1	0.4	1.5	-2.9	0.5	-0.9	2.2	1.5	0.0	-1.1	-0.7	2.2
埼玉県	0.6	1.0	4.2	-2.5	-0.2	-1.6	3.3	3.9	2.9	1.3	1.8	4.6
千葉県	0.7	1.7	4.0	-2.6	0.3	-1.2	3.1	4.5	2.1	0.7	0.8	3.9
東京都	5.6	9.5	7.6	0.4	4.7	5.2	5.3	7.9	5.4	5.7	9.2	10.0
神奈川県	1.6	1.1	2.6	1.9	-0.1	-0.3	1.8	2.1	1.1	0.7	1.9	3.9
全国	1.6	3.9	4.6	-2.3	1.4	1.3	3.6	4.1	2.5	2.7	4.1	6.6
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	20.0	9.1	5.5
水戸市	0.5	8.1	3.3	-11.5	11.9	9.9	4.4	15.2	-16.1	4.3	26.9	-4.7
さいたま市	-3.5	3.1	5.9	-24.1	1.4	37.5	-6.5	-19.9	6.9	18.1	-6.4	4.8
千葉市	2.7	-2.2	0.8	-2.9	8.6	12.9	4.6	-21.1	-4.1	9.3	8.6	15.6
東京都都区部	-0.7	-0.4	6.1	-7.8	-7.2	-3.1	4.7	10.8	3.6	3.7	13.1	0.4
横浜市	1.4	0.4	1.7	-3.5	6.1	8.4	7.1	-9.1	-7.9	12.4	9.4	5.9
全国	0.4	4.2	1.1	-4.9	0.7	6.4	3.4	-0.5	0.4	3.4	1.4	1.9

(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8月21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) 6月の小売売上高は全国ベースで29カ月連続プラス。富山県を除く46都道府県で前年比プラスと売上高拡大が広がっている印象。
- (2) 6月の消費支出は全国ベースで5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4月	24年5月	24年6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	1.28	1.24	1.22
茨城県	1.38	1.49	1.37	1.39	1.34	1.48	1.52	1.40	1.34	1.38	1.36	1.34
埼玉県	0.94	1.05	1.05	0.96	0.93	1.03	1.08	1.08	1.02	1.03	1.02	1.00
千葉県	0.86	1.00	0.99	0.87	0.84	0.97	1.01	1.01	0.98	0.97	0.97	0.98
東京都	1.22	1.60	1.73	1.17	1.23	1.45	1.71	1.78	1.77	1.73	1.75	1.82
神奈川県	0.80	0.90	0.91	0.79	0.78	0.87	0.93	0.91	0.88	0.92	0.92	0.93
全国	1.16	1.31	1.29	1.13	1.17	1.27	1.36	1.30	1.27	1.26	1.24	1.23
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	8.4	-3.0	22.7
水戸市	3.8	-9.2	11.6	-15.0	15.5	-17.8	-7.8	51.5	10.4	17.8	18.6	-2.9
さいたま市	-0.0	11.8	-9.2	4.9	0.6	26.8	-9.1	-8.4	6.0	12.1	-2.7	1.6
千葉市	-1.0	5.1	-0.4	-10.5	13.3	36.1	16.1	-32.6	-9.3	20.4	15.8	41.3
東京都区部	1.6	-6.5	4.7	16.5	-17.0	-8.8	13.3	-24.8	0.6	17.9	12.1	53.5
横浜市	-3.6	8.7	1.8	-21.7	13.0	12.3	1.7	30.0	-10.1	21.6	10.7	-9.3
全国	2.6	2.4	-1.6	5.9	2.3	1.2	8.0	-2.9	-4.3	3.7	6.5	7.5

(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8月21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。

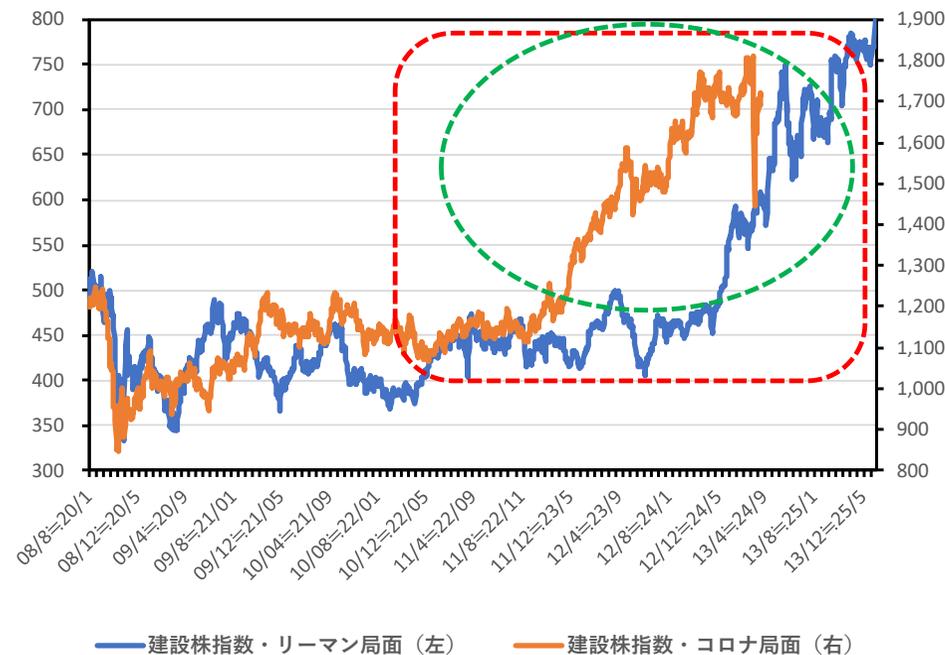
(注記2) 家計実収入は勤労者世帯の勤労収入がベースであり、財産収入、預貯金引出、クレジット購入借入金は含まれていない。

- (1) 有効求人倍率で1倍割れの都道府県の数、2023年6月の1件に対して2023年12月2件、2024年6月6件と増加傾向を示している。
- (2) 仙台市、千葉市、東京都区部など家計実収入が大幅に伸びたのは、臨時収入、夏季賞与などが大きく増えた影響によるものと推察。

## 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、人手不足問題、建設資機材価格上昇に伴う利益率低下を懸念して調整局面となっている？
- 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、8月に入って大幅に下落している

(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。8月21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、日銀の利上げ決定、想定外の円高進行を契機に暴落し、歴史的な下落を記録した！
- 2) 米国株は、米国景気悪化、中東情勢の緊迫化などを受けて下落に転じ、調整局面入りしていたが…！



(出所) 取引所データより筆者作成。8月21日終値ベース。



## Ⅲ-7. 専門用語の解説コーナー



### ● 合計特殊出生率（1人の女性が生涯のうちに産む子どもの数の平均）・3ページ参照

1人の女性が生涯のうちに産む子どもの数の平均のことです。15～49歳の女性が産んだ子どもの数を、それぞれの年齢別の人口で割って合算します。専門家によって用法に違いはありますが、1.5未満が「超少子化」とされ、1.3未満はさらに深刻な区分となります。日本は終戦直後は4.0を超えていました。1947～49年生まれの「団塊世代」が20代後半になった75年に2を割り込み、低下傾向が続いています。95年に1.5を下回り、05年には過去最低の1.26を記録しました。近年は1.3台で推移しています。人口を維持するには2.06～07が必要とされています。日本は国境を越える人口移動が乏しく、将来の人口規模は出生率でほぼ決まると言われています。

### ● 外国人居住者（日本に住所または居所を有するが日本国籍がない個人）・5ページ及び図表2参照

外国人居住者は、日本での所得に対して課税されますが、非永住者として扱われる場合は、日本国外での所得に対しては課税されません。外国人居住者は、日本と外国の両方で居住者と判定されることがありますが、その場合は、日本と外国の間の租税条約によって課税の優先順位が決まります。居住者とは、日本国内に「住所」があるかまたは現在まで引き続いて1年以上「居所」がある人のことを言います。

### ● インバウンド需要（外国から日本にやってくる観光客などの需要や消費）・10ページ及び図表4参照

インバウンド需要とは、外国から日本にやってくる観光客などの需要や消費のことです。インバウンド需要は日本の経済にとって重要な要素であり、インバウンドに対応した企業は投資家からも注目されています。昨今のインバウンド需要の傾向としては、モノ消費よりもコト消費のほうが人気が高まっています。インバウンド需要によって、宿泊施設（ホテル、旅館）、飲食店（レストラン、居酒屋）、小売業（百貨店、コンビニ、ドラッグストア、土産物店）、交通機関（航空機、鉄道、バス、タクシー）等が恩恵を享受するとみられています。

- 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

2024年パリオリンピックは盛況のうちに幕を下ろしました。日本選手はいろいろな競技で活躍をして、多くのメダルを獲得しました。スポーツと経済との因果関係は証明されているわけではありませんが、少なくともオリンピックをはじめとする国際大会で自国選手が活躍することは、景気マインドや社会にとってプラス効果をもたらすのではないのでしょうか。今後のオリンピック効果に期待したいと思います。

## 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8月号》

2024年8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