

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10月号》

首都圏マンション市場の現状と今後の行方！

(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（首都圏マンション市場の現状と今後の行方！）
 (1) 首都圏マンション市場①～供給戸数、地域別動向、契約率の整理！（図表1）
 (2) 首都圏マンション市場②～地域別販売価格動向の特徴！（図表2）
 (3) 首都圏マンション市場③～超高層マンションの動きをどう見るか？（図表3）
- 10 ～ 11 Column
 首都圏における新築マンションと中古マンションの動向！（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は大幅増加、中華料理店の倒産は低水準と対照的な動き！
- 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
 人手不足なのに求人数が増えていない現象をどう読むのか？（図表14）
- 26 暮らしの流れ
- 27 ～ 31 ニッチな視点
 地域別に見た経済動向…消費・住宅・雇用・収入（図表15～17）
- 32 ～ 33 株式市場の動き
 日米株価指数の動き、建設株と不動産株の動き（図表18～21）
- 34 専門用語の解説コーナー

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

今月のテーマ(1)：マンション供給戸数



【首都圏新築分譲マンション市場①～供給戸数、地域別動向、初月契約率の整理！】

首都圏新築分譲マンション市場は、供給戸数の減少傾向が続いています。暦年ベースでの首都圏マンション供給戸数の推移をみると、2021年にコロナ禍が落ち着いた影響で大幅に増加した局面を除くと、毎年減少或いは横這い傾向が続いています。2000年の首都圏マンション供給戸数が9万5,635戸であったのに対して、2019年以降はピーク時の3分の1程度の水準である3万戸前後にとどまっています。**2000年代前半のマンション供給戸数は、メジャー7（住友不動産、野村不動産、三菱所レジデンス、三井不動産レジデンシャル、東急不動産、大京、東京建物）のシェアが25%程度であったのに対して、新興デベロッパーのシェアは40%程度あったと推定されています。今日では、メジャー7のシェアが50%近くに高まり、新興デベロッパーのシェアは30%程度にまで低下しています。**

2024年上期の首都圏マンションの地域別供給戸数の推移を見ると、これまで牽引してきた都区部（東京23区）の減少が目立っています。**これは、マンション販売価格の上昇によって、デベロッパーが都区部での供給を絞ってきたためと思われます。こうした状況は7月以降も一段と顕著になっており、都区部の供給戸数は7月が前年比60.5%減、8月59.8%減と急減しています。**一方、神奈川県、千葉県といった首都圏周辺エリアでのマンション供給は比較的順調に推移しています。このことは、デベロッパーが、販売価格の動向を見極めながら、都区部主体の供給から、神奈川県、千葉県などの物件に注力していることを示しているのではないのでしょうか（図表1-1参照）。

また、地域別販売割合をみると、都区部が概ね40%を維持していることが特徴となっています。但し、2024年上期は36.6%にまで低下していることから、今後は都区部中心のマンション市場から首都圏内での分散型マンション市場へとシフトしていく可能性があると思われます。特に、**生活の利便性や交通アクセスの良さなどから神奈川県の販売割合が高まっているようです。**また、初月契約率についてみると、一定水準の水準は維持するものの、2024年上期は低下傾向を示した地域が多くなっています。初月契約率は、一般的には70%が好不調のボーダーラインとされていますが、2024年上期では千葉県以外は70%を割り込んでしまいました。マンション価格上昇に加えて、金利の先高観の台頭、株式市場の不安定な動き等を背景に物件選びに慎重になっているのではないかと思います。但し、**中古マンション市場は堅調に推移していることから、必ずしもマンションの購買マインドが低下しているわけではなさそうです**（図表1-2参照）。

（図表1-1）首都圏新築分譲マンション市場動向その1～供給戸数（販売戸数）と前年比

※供給戸数（単位：戸）

	都区部	都下	神奈川県	埼玉県	千葉県	首都圏計
--	-----	----	------	-----	-----	------

【暦年（1～12月）ベース】

2015年	18,472	5,427	7,964	4,415	4,171	40,449
2016年	14,764	4,069	8,774	3,897	4,268	35,772
2017年	16,017	4,016	8,540	3,956	3,369	35,898
2018年	15,957	3,666	8,212	4,294	5,003	37,132
2019年	13,737	2,537	7,183	4,581	3,200	31,238
2020年	10,911	3,242	5,586	3,367	4,122	27,228
2021年	13,290	2,921	8,609	4,451	4,365	33,636
2022年	10,797	2,360	7,403	4,716	4,293	29,569
2023年	11,909	2,269	5,962	3,030	3,703	26,873

【上期（1～6月）実績】

2020年上期	3,845	761	1,554	498	831	7,489
2021年上期	5,816	963	3,566	1,303	1,629	13,277
2022年上期	5,386	1,023	3,066	1,685	1,552	12,712
2023年上期	4,902	834	1,954	1,295	1,517	10,502
2024年上期	3,319	877	2,162	891	1,817	9,066

（出所）不動産経済研究所ホームページ等を基に筆者作成。（注記1）首都圏とは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の1都3県を指している。

（注記2）「都区部」とは東京都23区のこと、「都下」とは東京都23区以外の吉祥寺市、三鷹市、八王子市、立川市、町田市などを指している。

※前年比増減率（単位：％）

都区部	都下	神奈川県	埼玉県	千葉県	首都圏計
-----	----	------	-----	-----	------

（注記）太字は前年比2桁増となった地域・期間を示している

-11.1	22.6	-21.3	-1.3	-18.5	-9.9
-20.1	-25.0	10.2	-11.7	2.3	-11.6
8.5	-1.3	-2.7	1.5	-21.1	0.4
-0.4	-8.7	-3.8	8.5	48.5	3.4
-13.9	-30.8	-12.5	6.7	-36.0	-15.9
-20.6	27.8	-22.2	-26.5	28.8	-12.8
21.8	-9.9	54.1	32.2	5.9	23.5
-18.8	-19.2	-14.0	6.0	-1.6	-12.1
10.3	-3.9	-19.5	-35.8	-13.7	-9.1

（注記）太字は前年比2桁増となった地域・期間を示している

-29.6	-40.5	-53.3	-74.8	-40.1	-44.3
51.3	26.5	129.5	161.6	96.0	77.3
-7.4	6.2	-14.0	29.3	-4.7	-4.3
-9.0	-18.5	-36.3	-23.1	-2.3	-17.4
-32.3	5.2	10.6	-31.2	19.8	-13.7

(図表1-2) 首都圏新築分譲マンション市場動向その2～地域別割合と初月契約率

※地域別販売(≒供給)割合：当該地域／首都圏計(単位：%)

	都区部	都下	神奈川県	埼玉県	千葉県	首都圏計
【暦年(1～12月)ベース】						
2015年	45.7	13.4	19.7	10.9	10.3	100.0
2016年	41.3	11.4	24.5	10.9	11.9	100.0
2017年	44.6	11.2	23.8	11.0	9.4	100.0
2018年	43.0	9.9	22.1	11.6	13.5	100.0
2019年	44.0	8.1	23.0	14.7	10.2	100.0
2020年	40.1	11.9	20.5	12.4	15.1	100.0
2021年	39.5	8.7	25.6	13.2	13.0	100.0
2022年	36.5	8.0	25.0	15.9	14.5	100.0
2023年	44.3	8.4	22.2	11.3	13.8	100.0

【上期(1～6月)実績】

2020年上期	51.3	10.2	20.8	6.6	11.1	100.0
2021年上期	43.8	7.3	26.9	9.8	12.3	100.0
2022年上期	42.4	8.0	24.1	13.3	12.2	100.0
2023年上期	46.7	7.9	18.6	12.3	14.4	100.0
2024年上期	36.6	9.7	23.8	9.8	20.0	100.0

※初月契約率：初月契約戸数／販売戸数(単位：%)

都区部	都下	神奈川県	埼玉県	千葉県	首都圏計
(注記) 太字は70%超となった地域・期間を示している					
-	-	-	-	-	74.5
-	-	-	-	-	68.8
-	-	-	-	-	68.1
-	-	-	-	-	62.1
-	-	-	-	-	62.6
66.2	49.6	70.0	61.2	77.1	66.0
72.5	74.8	71.8	70.6	80.3	73.3
69.2	64.9	72.4	69.9	73.1	70.4
71.0	71.8	68.5	61.0	77.7	70.3

(注記) 太字は70%超となった地域・期間を示している

66.1	64.5	73.0	59.0	79.2	68.3
73.8	69.5	71.2	68.7	75.1	72.5
72.2	66.3	71.0	72.9	76.9	72.1
75.3	63.4	71.9	62.6	79.2	72.7
63.4	61.6	68.0	60.3	78.3	67.0

(出所) 不動産経済研究所ホームページ等を基に筆者作成。(注記1) 太字は前年(同期)比で3ポイント以上上昇した地域・期間を示している。

(注記2) 初月契約率とは、その月に発売された新築マンションのうち、売買契約が結ばれた(つまり、売れた)住戸の割合を示すもの。70%超は太字でハイライトしている。

今月のテーマ(2)：マンション販売価格



【首都圏新築分譲マンション市場②～地域別販売価格動向の特徴！】

次に、首都圏新築分譲マンション市場における販売価格について見てみましょう。首都圏新築分譲マンション価格は2019年までは比較的安定的に推移していましたが、2020年以降上昇基調に転じ、2023年以降は一段とその傾向を強めています。特に、その傾向が強かったのが、都区部（東京23区）であり、平均販売価格は2018～2020年では7,000万円台だったのが、2021、2022年は8,000万円台、さらに2023年には1億1,000万円台にまで跳ね上がっています。但し、2024年上期の都区部の平均価格は前年比16.3%減となっており、ピークアウトの兆しが見え始めています。**実態はというと、1億円超の「億ション」の販売割合が低下した影響によるものであり、1億円超の物件を除いた平均価格では8,000万円台と依然として高水準を維持しています**（図表2参照）。

都区部を除いた平均価格をみると、ジリジリと上がっていますが、4,000～5,000万円台が中心となっています。マンション価格を見る場合、①立地条件、②占有面積の広さ、③スペックなどがポイントとなります。コロナ禍前は、駅近、急行停車駅、生活利便性などがマンション購入の決め手となっていました。ところが、こうした条件に合致する物件は値段が高くなってしまいました。このため、**最近では急行停車駅以外の郊外駅からのバス便であっても買い手がつくようです。また、専有面積についても、かつては80㎡/戸程度を求めていましたが、最近では小家族化もあって65㎡/戸程度であっても許容されるようになってきています。要するに、予算の範囲内で探すか、立地・交通アクセス・占有面積など譲れる範囲で購入条件を変更するといった層が増えているのではないのでしょうか。**

なお、これまで比較的落ち着いた千葉県のマンション販売価格ですが、2024年に入って大きく上昇しています。この点については、個別物件の影響もありますが、建築コストの上昇を販売価格に転嫁している影響が出ているのではないのでしょうか。そして、**予算がオーバーして新築マンションの購入を諦めた層は、中古マンションの購入を検討したり、リフォーム工事をするることによって現在の住居に住み続けるといった選択をすることになるわけです。今後、賃金上昇が期待できる環境になりつつありますが、一方で金利上昇による住宅ローン支払いの増大が見込まれることから新築分譲マンション市場については依然として厳しい環境が続く可能性がありそうです。**

(図表2) 首都圏新築分譲マンション市場動向その3～地域別販売価格と前年比

※地域別販売価格：(単位：万円)

	都区部	都下	神奈川県	埼玉県	千葉県	首都圏計
--	-----	----	------	-----	-----	------

【暦年(1～12月) ベース】

2015年	6,732	4,564	4,953	4,146	3,910	5,518
2016年	6,629	4,985	5,039	4,255	4,085	5,490
2017年	7,089	5,054	5,524	4,365	4,099	5,908
2018年	7,142	5,235	5,457	4,305	4,306	5,871
2019年	7,286	5,487	5,295	4,513	4,399	5,980
2020年	7,712	5,460	5,436	4,565	4,377	6,083
2021年	8,293	5,061	5,270	4,801	4,314	6,260
2022年	8,236	5,233	5,411	5,267	4,603	6,288
2023年	11,483	5,411	6,069	4,870	4,786	8,101

【上期(1～6月) 実績】

2020年上期	8,190	5,449	5,155	4,929	4,639	6,671
2021年上期	8,041	5,388	5,438	4,932	4,486	6,414
2022年上期	8,091	5,418	5,343	5,887	4,727	6,510
2023年上期	12,962	5,609	5,748	5,019	4,766	8,873
2024年上期	10,855	5,704	6,188	5,161	5,831	7,677

(出所) 不動産経済研究所ホームページ等を基に筆者作成。

※地域別販売価格の前年比(単位：%)

都区部	都下	神奈川県	埼玉県	千葉県	首都圏計
-----	----	------	-----	-----	------

(注記) 太字は5%超となった地域・期間を示している

12.3	-3.4	13.0	5.5	0.8	9.1
-1.5	9.2	1.7	2.6	4.5	-0.5
6.9	1.4	9.6	2.6	0.3	7.6
0.7	3.6	-1.2	-1.4	5.1	-0.6
2.0	4.8	-3.0	4.8	2.2	1.9
5.8	-0.5	2.7	1.2	-0.5	1.7
7.5	-7.3	-3.1	5.2	-1.4	2.9
-0.7	3.4	2.7	9.7	6.7	0.4
39.4	3.4	12.2	-7.5	4.0	28.8

(注記) 太字は5%超となった地域・期間を示している

7.1	-3.4	-2.8	1.6	2.3	8.7
-1.8	-1.1	5.5	0.1	-3.3	-3.9
0.6	0.6	-1.7	19.4	5.4	1.5
60.2	3.5	7.6	-14.7	0.8	36.3
-16.3	1.7	7.7	2.8	22.3	-13.5

今月のテーマ(3)：超高層マンション市場

【首都圏マンション市場③～超高層マンションの動きをどう見るか？】

ここで、首都圏における超高層マンションの動向を見てみましょう。超高層マンションとは高さ60メートル以上、20階建て以上のマンションを指しています。超高層マンションは、外環がタワー（塔）のように見えることから「タワーマンション」、略して「タワマン」とも呼称されています。最近では100メートルを超えるタワーマンションも多く建設されており、特に地方都市においてタワマン需要が高まっています。**タワーマンションに住みたい理由として、最も大きいのが、眺めの良さです。街を見渡せる眺望は素晴らしく、都市部ではきらびやかな夜景も楽しめます。また、高層階は周りに日差しを遮るものが少ないため、日当たりが良い物件が多いのも特徴です。眺望の良さからステータスを感じる人も多く、高層階に行けば行くほど物件価格や家賃が高くなる傾向があります。**

第二の理由としては、トレーニングジムなど入居者が利用できる特別な施設が完備されていることが挙げられます。第三の理由では、防犯カメラや多重オートロックを採用しているところも多く、セキュリティ性が高いことが特徴です。住人以外の人が入居することができないようになっています。そして、第四の理由としては、**資産価値が高い物件が多いことが挙げられます。タワーマンションは駅の近くに建てられることが多く、なかには駅に直結しているタワーマンションもあります。人気の立地に建つ超高層マンションは、資産価値が下がりにくく、購入時よりも高く売却できるケースが多くなっています。憧れのタワーマンションとして、周囲に認知されている物件であれば、ステータス性も高く、極端に人気がなくなることもなさそうです。**

首都圏における超高層マンションの70%前後は都区部に集中していました。ところが、最近では神奈川県、千葉県といったエリアでも超高層マンションが建つようになってきました。この要因としては、都区部に超高層マンションに適した用地が少なくなっていることに加えて、神奈川県、千葉県においても一定程度の需要があるとみられているからです。また、**最近では資産形成や相続対策のために超高層マンションを購入するといったケースも増えつつあり、超高層マンションは「住むための住宅」から「資産形成のための住宅」といった側面も有していると言えるのではないのでしょうか（図表3参照）。**

（図表3）首都圏マンション市場の超高層マンション完成（予定）戸数

※供給戸数（単位：戸）

	都区部	都下	神奈川県	埼玉県	千葉県	首都圏計
2015年	10,233	72	2,284	0	1,035	13,624
2016年	5,300	476	813	638	630	7,857
2017年	4,000	0	1,454	446	0	5,900
2018年	2,703	819	1,043	0	1,115	5,680
2019年	7,457	283	807	0	0	8,547
2020年	2,891	792	2,109	200	1,585	7,577
2021年	4,509	0	848	466	1,028	6,851
2022年	2,511	520	539	0	231	3,801
2023年	5,939	0	609	654	397	7,599
2015～2019年	29,693	1,650	6,401	1,084	2,780	41,608
2020～2024年	15,850	1,312	4,105	1,320	3,241	25,828
2024年予定	5,228	664	919	522	1,366	8,699
2025年予定	7,174	0	1,576	0	150	8,900
2026年予定	7,984	1,834	5,212	525	3,441	18,996
2027年予定	4,533	0	702	866	836	6,937

※地域別販売割合：当該地域／首都圏計（単位：％）

都区部	都下	神奈川県	埼玉県	千葉県	首都圏計
75.1	0.5	16.8	0.0	7.6	100.0
67.5	6.1	10.3	8.1	8.0	100.0
67.8	0.0	24.6	7.6	0.0	100.0
47.6	14.4	18.4	0.0	19.6	100.0
87.2	3.3	9.4	0.0	0.0	100.0
38.2	10.5	27.8	2.6	20.9	100.0
65.8	0.0	12.4	6.8	15.0	100.0
66.1	13.7	14.2	0.0	6.1	100.0
78.2	0.0	8.0	8.6	5.2	100.0
71.4	4.0	15.4	2.6	6.7	100.0
61.4	5.1	15.9	5.1	12.5	100.0
60.1	7.6	10.6	6.0	15.7	100.0
80.6	0.0	17.7	0.0	1.7	100.0
42.0	9.7	27.4	2.8	18.1	100.0
65.3	0.0	10.1	12.5	12.1	100.0

（出所）不動産経済研究所ホームページ等を基に筆者作成。（注記）太字は15%以上の割合の地域を示している。2024年以降は2024年3月までの判明分。

Column : 新築マンションと中古マンション動向



【首都圏における新築マンションと中古マンションの動向！】

ところで、首都圏における新築マンションと中古マンションの動向はどうなっているのでしょうか。首都圏マンション市場は、これまで新築マンションが中心であり、中古マンションが補完しているといった構図でした。ところが、2016年に新築マンション供給戸数と中古マンション成約件数が逆転し、その後はドンドンその差が広がってきました。2023年の統計によれば新築マンション26,873戸に対して中古マンションは35,997戸となっており、戸数ベースでは中古マンション市場は新築マンション市場の1.34倍にまで膨らんでいるのです。さらに、**2024年上期（1～6月）では新築マンション9,066戸に対して中古マンション19,226戸と2.12倍となっています。今や中古マンション市場は、新築マンション市場と並ぶ重要なマンション市場であると言っても良いでしょう**（図表4参照）。

一方、マンション価格については新築マンション（分譲価格）と中古マンション（成約価格）は何れも上昇傾向が続いています。新築マンションの平均価格は2015年の5,518万円から2023年には8,101万円と46.8%上昇しました。これに対して中古マンションの平均価格は2015年の2,892万円から2023年には4,575万円へと58.2%上昇しました。この傾向は2024年に入ってからも続いています。新築マンションの値上がり要因については、都心部での億ションの販売割合が増えたことに加えて、マンション建設に関わる建設資材、建設就業者の人件費が上がったことが影響しています。他方、**中古マンションの値上がり要因については、新築マンションの品薄感及び割高感によって中古マンション市場の需給がひっ迫してきたことが影響していると考えられます。この間、所得が大きく増えた訳ではないので、「中古マンションは割安である」といった見方は少なくなってきたと言えます。**

中古マンションの平均築年数は年々伸びており、最新の2024年8月では25.8年となっています。すなわち、2000年前後に建てられたマンションが中古マンション市場の中心となっているわけです。2000年前後といえば、**企業収益の悪化から都心部に保有する土地を売却するケースが多く、比較的駅近で300戸を超える大型物件が増えていた印象があります。また、床暖房、食器洗い機、温水洗浄便座などが標準装備されており、住民のためのパーティールームやゲストルームの整備が広がっていました。**こうした物件は需要が高く、勤労者が手の届く4,000万円前後の価格帯が売れ筋で、買い手が付きやすくなっていると思われます。

(図表4) 首都圏における新築マンション及び中古マンション市場の推移

	単位	2019年	2021年	2023年	23年上期	24年上期	24年8月
--	----	-------	-------	-------	-------	-------	-------

1. 首都圏の地域別新築マンション供給戸数、平均価格、契約率、販売残戸数

供給戸数	戸	31,238	33,636	26,873	10,502	9,066	728
東京23区	戸	13,737	13,290	11,909	4,902	3,319	345
東京都下	戸	2,537	2,921	2,269	834	877	68
神奈川県	戸	7,183	8,609	5,962	1,954	2,162	142
平均価格	万円	5,980	6,260	8,101	8,873	7,677	9,532
m単価	万円	87.9	93.6	122.6	132.1	115.7	146.8
契約率	%	62.6	73.3	70.3	72.7	67.0	63.5
販売残戸数	戸	5,110	5,110	4,389	4,951	5,418	5,110

23年上期	24年上期	24年8月
-------	-------	-------

前年比 (単位: %)

-17.4	-13.7	-50.4
-9.0	-32.3	-59.8
-18.5	5.2	-9.3
-36.3	10.6	-54.9
36.3	-13.5	32.5
35.2	-12.4	27.8
0.8	-7.8	-5.1
-2.4	9.4	8.4

2. 首都圏の中古マンション取引概況 (単位: 万円)

成約件数	件	38,109	39,812	35,987	18,065	19,226	2,299
新規登録件数	件	204,891	161,474	196,490	99,591	97,937	14,572
在庫件数	件	47,051	35,718	46,528	45,872	44,722	45,192
成約価格	万円	3,442	3,869	4,575	4,461	4,892	4,651
成約m単価	万円	53.5	59.8	71.9	70.1	76.6	74.8
新規登録m単価	万円	57.4	64.5	72.9	73.2	74.2	79.5
築年数	年	21.6	22.7	23.8	23.8	24.3	25.8

前年比 (単位: %)

-1.2	6.4	-2.9
22.0	-1.7	-0.9
23.4	-2.5	-1.7
6.6	9.7	-2.4
6.8	9.4	0.9
3.1	1.3	10.8
2.6	2.1	6.9

(出所) 不動産経済研究所「新築マンション市場動向」、東日本不動産流通機構資料等より作成。契約率の前年比は前年差異を示している。

(注記) 中古マンションとは、一度でも誰かが入居したことがある物件をいいます。また未入居物件については、竣工後1年以上を中古としています。

※新築及び中古マンション購入者の現在の住まいの形態割合は、賃貸住宅50%程度、持家マンション30%程度、持家一戸建て20%程度と推定。

I .ここがポイント（1）



定点観測 ⇒ 建設工事受注高は2カ月連続でプラス計上！

- A) 建設受注は民間非製造業拡大により2カ月連続プラスに（図表5コメント）
- B) 持ち家は33カ月連続減少、貸家は2カ月振りマイナス（図表5コメント）
- C) 8月の東京都の人口は20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一部で伸び率鈍化（図表8コメント）
- E) 8月の訪日外国人数は6カ月振りに300万人台を割ったが引き続き高水準。
ホテルの稼働率・宿泊料金はコロナ禍前を上回る状況（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カ月連続でプラス、持家着工は長期停滞継続！**
 - 8月の建設工事受注高は官公庁回復と民間非製造業の堅調を背景に**2カ月連続プラスとなった！**
 - **持ち家着工は33カ月連続マイナス**となり、首都圏も2カ月振りにマイナス転換となった！
 - **貸家着工は2カ月振りにマイナス**となり、地域によって強弱バラつきがある印象となっている！
- **小売業界では全体としては売上高の拡大基調が続いているが、品目別では明暗が分かれている**
 - 衣料品は**百貨店、専門店では売れている**ものの、**スーパーでの売れ行きが良くない**状況が継続
 - 相変わらず**ドラッグストアの売上高が好調**に推移しており、店舗増効果も牽引している模様か
 - このところの**宿泊客は外国人主導**となっており、**日本人の宿泊者数は4カ月連続でマイナス**
(宿泊料金の値上げにより日本人の旅行マインドが低下しているのではないか？)
- **所得環境の改善を背景に、インフレ率を加味した「実質賃金」の上昇傾向の持続性に注目？**
 - 実質賃金上昇が大企業から中小企業、零細企業へと波及していくかについては懐疑的な見方も？
 - **昨今の人手不足を背景に、パート・アルバイト、派遣社員の時給が上がり続けている**
 - **石破新政権誕生により、株式市場がネガティブな反応をしている点には注意が必要であろう**

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4月	24年5月	24年6月	24年7月	24年8月

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	26.4	2.1	-19.7	62.8	8.7
(建築工事受注高)	19.5	-0.6	-17.6	132.5	-2.1
(土木工事受注高)	43.4	7.3	-24.0	-19.6	36.6
建設物価指数・オフィス	6.0	6.6	5.4	6.3	5.9
建設物価指数・工場	5.7	6.5	5.6	6.3	5.7
建設物価指数・マンション	6.9	7.6	6.9	7.5	6.7
建設物価指数・住宅	5.0	5.6	4.9	5.5	5.1

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	-3.9	-8.7	-5.6	-4.0	-6.6
貸家着工戸数	20.6	-5.2	-6.2	4.6	-1.4
マンション着工戸数	69.0	13.2	-2.1	4.7	-5.0
戸建て分譲着工戸数	-14.4	-13.0	-13.8	-9.9	-17.4
首都圏マンション供給戸数	-42.5	-19.9	-12.8	-42.3	-50.4
同㎡当たり単価・万円/㎡	120.1	114.0	121.8	120.3	146.8
東京23区の平均価格・万円	9,674	10,326	11,679	10,874	9,532
近畿圏マンション供給戸数	31.0	2.6	-25.6	82.1	-28.0

現状に関するコメント

(現状認識及び特徴点)

8月は民間部門の伸び率鈍化により減速したものの、建設需要自体は堅調と認識！

8月の受注は製造業が前年比28.1%減、非製造業が同7.8%増と対照的な動き

8月の受注は国の機関が前年比28.6%増、地方自治体が16.8%増と何れも増加

8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0.0%減と低下機運も

8月の工場・工事原価の上昇率は2ヵ月振りに5%超に。前月比では0.1%減と低下

8月のマンション・工事原価の上昇率は2ヵ月振りに6%台に低下。前月比も0.0%減

8月の住宅・工事原価の上昇率は2ヵ月連続5%超に。前月比は0.0%増と横這い

住宅価格上昇と金利先高観で33ヵ月連続減。首都圏は2ヵ月振りにマイナス転換

2ヵ月振りにマイナス。首都圏5.4%増、中部圏27.2%減、近畿圏8.2%増と明暗

8月は2ヵ月振りに減少。首都圏20.8%減、近畿圏51.3%増、地方圏15.5%増

着工戸数は22ヵ月連続で減少。戸建て分譲着工の減少は首都圏で顕著な動き！

8月は728戸と5ヵ月連続2桁減。初月契約率は63.5%と2ヵ月振りに70%台割れ

首都圏の単価は前年比27.8%増。億ションの割合は22.5%に(前月は19.3%)

23区の平均価格は1億3,948万円と前年比62.2%増。億ションの割合は46.4%に

8月は2ヵ月振りにマイナス。契約率は72.2%と好調、㎡単価83.9万円(13.4%増)

(出所) 国土交通省、建設物価調査会、不動産経済研究所データ等より作成。2024年10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4月	24年5月	24年6月	24年7月	24年8月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

1. 消費活動 (既存店ベース、前年比、%)

百貨店売上高	8.5	14.0	13.8	5.3	3.8
スーパー売上高	0.6	0.6	3.8	-0.6	4.6
コンビニ売上高	0.3	1.3	1.6	0.7	0.7
家電量販店売上高	3.5	0.6	10.3	1.6	3.6
ドラッグストア売上高	6.1	6.8	7.5	4.5	7.4
ホームセンター売上高	0.9	1.0	4.6	-1.5	7.9
通信販売売上高	0.3	1.2	3.4	0.9	-0.9

百貨店の主力商品の衣料品が前年比 5.4%増 に対して飲食料品は同 0.8%減 ！
飲食料品が前年比 5.0%増 に対して衣料品は同 3.0%減 と対照的な動きが継続！
サービス売上高が前年比 9.9%減 に対して商品売上高は同 1.2%増 と対照的な動き
通信家電が前年比 17.5%増 、情報家電同 1.9%増 、カメラ類同 1.4%増 とマチマチ
ビューティケアが前年比 12.3%増 、食品同 11.7%増 、調剤医薬品 8.4%増 と好調
電気が前年比 19.3%増 、カー用品 13.9%増 、DIY用品・素材が 9.4%増 と牽引！
8月は 7ヵ月振りに減少 。リアル店舗の回復により通信販売の利用が鈍化しつつある？

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	1.26	1.24	1.23	1.24	1.23
完全失業率・%	2.6	2.6	2.5	2.7	2.5
失業者数・万人	193	193	181	188	175
勤労者世帯主収入・実質	-0.3	2.0	3.6	5.5	2.0
パート・アルバイト時給	3.8	3.1	2.0	2.6	2.9
派遣社員の時給	1.7	1.5	1.3	2.5	1.5
家計消費支出・実質	0.5	-1.8	-1.4	0.1	-1.9

求人数 6.5%減 。宿泊・飲食 23.5%減 、製造業 10.5%減 、建設 8.3%減 と深刻
就業者数は 25ヵ月連続増加 している一方で、自己都合による離職は9万人の減少！
前年比で 5ヵ月振りに減少 。正規従業員数は前年比22万人増と 10ヵ月連続増加 ！
世帯主収入は 4ヵ月連続でプラス 、物価上昇分を考慮しない 名目ベースは5.6%増
8月は前年比 40ヵ月連続上昇 。個人や能力に合わせた時給設定をするなどの動きも
8月は前年比で 29ヵ月連続増加 。一般事務、受付などのオフィスワーク系が伸長傾向
8月は 2ヵ月振りにマイナス 。家具・家事用品、被服・履物、食料、保険医療が増加

(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10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、楽天などの大手企業の取扱高が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					現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)
	24年4月	24年5月	24年6月	24年7月	24年8月	
1. 生産活動、物価動向の状況（前年比、%。但し、鉱工業生産指数、機械受注は前月比）						
鉱工業生産指数（季調値）	-0.1	-3.1	-3.6	2.8	-3.3	8月は2ヵ月振りに前月比低下。自動車工業、電気・情報通信、生産用機械で低下
機械受注（民需合計）	6.6	17.4	-20.6	-4.1	-4.2	8月は3ヵ月連続マイナス。機種別では造船業、航空機、産業機械が前月比大幅減
機械受注（除く船舶・電力）	-2.9	-3.2	2.1	-0.1	-1.9	8月は2ヵ月連続マイナス。製造業2.5%減、非製造業7.7%減と何れもマイナスに！
国内新車販売台数	-5.7	-2.4	-7.0	3.9	-2.4	2ヵ月振りにマイナス。ホンダ22.8%増、SUBARU22.3%増、ダイハツ13.4%増！
貿易統計・輸出額（金額）	8.3	13.5	5.4	10.2	5.6	8月は米国向け0.7%減、西欧6.1%減、ASEAN6.1%増、中国5.2%増と明暗
貿易統計・輸入額（金額）	8.3	9.5	3.3	16.6	2.3	8月は5ヵ月連続で増加。円高の影響もあって、鉱物性燃料などの輸入高が横這い！
消費者物価指数（20年基準）	2.5	2.8	2.8	2.8	3.0	8月は生鮮食品が7.8%増、水道・光熱費は15.0%増とモメンタム（勢い）上昇へ
企業物価指数（20年基準）	0.9	2.3	2.6	3.0	2.5	8月は輸入物価が円高の影響で前年比2.6%増と伸び率鈍化（7月は10.8%増）
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	12.6	0.7	-2.5	10.6	-2.6	2ヵ月振りのマイナスで、22年8月比7.6%減、21年8月比8.7%増と一進一退か？
東京都からの人口流出者	7.3	-4.8	-7.5	6.3	-5.7	2ヵ月振りのマイナスで、22年8月比13.8%減、21年8月比11.0%減と減速傾向
東京都の人口流入超過人数	12,612	4,956	2,785	2,685	2,285	8月は20ヵ月連続転入超過。前年同月の1,433人の転入超過から852人増加！
円／ドルレート（月末値）	157.80	157.31	160.93	149.98	146.18	8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、一時は140円台を付けた
プライム市場株式売買代金	78.6	35.9	-6.1	38.9	40.5	売買代金は2ヵ月連続プラス。22年比78.8%増、21年比108.7%増と大幅拡大
日経平均株価（月末値）	38,406	38,488	39,583	39,102	38,648	2024年8月5日に史上最大の下落幅を記録した後は上値の重い展開が続いている！

(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10月21日までに発表のもの。

※2024年9月1日現在の東京都の人口は1,418万3,261人 (前月比3,915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109,218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5月	24年6月	24年7月	24年8月	24年9月	
1. 小売業の企業別売上高状況①：百貨店、総合スーパー（既存店ベース、単位：％）						
三越伊勢丹HD	23.4	24.2	11.3	16.7	2.4	三越銀座店は12.2%増、三越日本橋店は2.9%増、伊勢丹新宿店は0.7%増 化粧品30%増、ブランド品32%増、時計25%増、免税売上高は60%増と伸長！ 大丸札幌店14.5%増、梅田店12.5%増、松坂屋上野店18.9%増などが牽引役 京都店18.4%増、日本橋店14.8%増、横浜店9.1%増、大阪店8.7%増と好調 猛暑に伴う外出自粛で売上高は4カ月連続プラス。特に食品関連、空調家電が好調 客数2.0%減、客単価1.6%減。客数は13カ月連続減、客単価は6か月振り減少 客数5.2%増、客単価0.4%増と順調。客数は13カ月連続で前年比プラスと堅調！ 客数3.0%増、客単価1.4%増と順調。客数の伸びは18カ月連続で前年比プラス！
松屋（銀座本店）	40.8	31.6	36.9	15.9	15.9	
大丸・松坂屋	20.5	19.8	10.0	6.5	5.1	
高島屋	21.7	17.2	7.4	7.3	10.0	
イオンリテール	-0.5	7.0	0.5	5.8	2.8	
イトーヨーカ堂（商品計）	-6.7	-3.3	-7.5	-0.8	-3.5	
セリア（100円ショップ）	5.0	8.1	2.1	8.3	5.6	
ヤオコー（食品スーパー）	6.0	8.8	3.4	7.3	4.6	
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	-0.5	-0.6	-0.2	-0.1	客数0.6%増、客単価0.7%減。客数は4か月振りにプラスとなったが、依然として低迷 客数1.4%減、客単価1.5%増。既存店日商は37カ月連続で前年比増加を記録！ 客数0.2%増、客単価2.7%増。客数は2カ月連続増加、客単価は4カ月連続増加 猛暑を背景に夏物商品の好調持続。客数18.1%増、客単価3.4%増と客数増加 客数0.2%減、客単価1.8%増。4月から累計は売上高2.2%増、客足0.4%増！ 客数4.0%減、客単価7.4%増。4～9月の客数は1.8%減と依然として低調に推移 客数9.2%増、客単価5.8%減。客数は3か月振りに増加、客単価は5か月振り減少
ファミリーマート	3.0	2.9	1.6	1.2	0.1	
ローソン	1.8	4.9	3.0	2.2	2.9	
ユニクロ（カジュアル）	8.4	14.9	8.1	25.3	22.1	
ワークマン（カジュアル）	-4.2	4.0	2.8	8.0	1.5	
アオキ（紳士服）	1.4	13.9	-7.5	4.0	3.1	
青山商事（紳士服）	-0.1	3.5	-8.0	3.6	2.9	

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2024年10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				
	24年5月	24年6月	24年7月	24年8月	24年9月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

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	2.2	2.2	-0.1	1.2	-0.6
サンドラッグ	1.2	4.4	0.0	4.5	0.0
ウエルシアHD	0.4	2.4	0.3	3.1	-0.7

客数 1.2%減 、客単価 0.7%増 。客数は 7カ月連続減 、客単価は 24カ月連続増加
ドラッグストア事業 0.3%増 、ディスカウント事業 0.4%減 。4月以降の新規出店23店
客数 0.2%減 、客単価 0.5%減 。客数は一進一退、客単価は 48カ月振りにマイナス

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	11.1	16.1	4.6	13.4	11.0
サイゼリヤ	22.1	31.9	18.0	22.3	25.0
ロイヤルホスト	3.5	10.3	-3.2	3.2	6.9
マクドナルド	4.9	10.5	-1.6	5.3	2.8
モスバーガー	-6.3	3.6	-1.6	7.1	6.1
日高屋（町中華）	9.6	13.0	9.1	9.5	11.2
餃子の王将（町中華）	5.5	9.5	4.4	11.4	7.3
すき家	7.9	9.7	6.8	12.1	8.5
吉野家	3.6	3.3	7.1	11.9	7.3
松屋フーズ	17.2	20.1	16.5	20.8	17.5
トリドール（丸亀製麺）	5.5	17.9	9.2	10.4	9.3
スシロー	7.0	15.2	7.5	9.2	13.8

客数 6.8%増 、客単価 3.9%増 。13か月振りに減少した7月を除くと 客数は回復傾向
客数 20.8%増 、客単価 3.5%増 。低価格戦略が奏功し 客数の2桁増が続いている
客数 2.5%増 、客単価 4.3%増 。客単価は増加傾向だが、 客数は3か月振りプラス
客数 0.2%増 、客単価 2.7%増 。客単価は21年6月以来 40か月連続プラス を記録
客数 4.9%増 、客単価 1.1%増 。客数は 2か月連続増加 するなど客足に回復の兆し
客数 8.7%増 、客単価 2.3%増 。客数は 34か月連続増加 し、 外食企業で最も好調
客数 0.0%増 、客単価 7.3%増 。メニュー刷新効果で客単価は 40か月連続で増加
客数 2.0%増 、客単価 6.3%増 。4月からの累計は客数2.5%増、客単価6.3%増
客数 5.2%減 、客単価 13.2%増 。客数は 3か月振り減少 、客単価は 35か月連続増
客数 8.1%増 、客単価 8.7%増 。期間限定商品の寄与で客数は16か月連続で増加
客数 0.2%減 、客単価 9.6%増 。客数の減少は台風などに伴う時短営業等の影響
客数 15.1%増 、客単価 1.1%減 。客数は 14か月連続増加 、 客単価は微減の傾向

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2024年10月21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) ケンタッキーは上場廃止のため今月より非開示。ほっともっとは小動きに終始しているため今月より採用停止、代わって、日高屋、王将の月次統計を採用した。

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				
	24年4月	24年5月	24年6月	24年7月	24年8月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

1. 交通機関の利用状況 (前年比、%)

新幹線輸送量 (JR東海)	9.0	6.0	9.0	2.0	-5.0
JR東日本・定期外収入	6.5	5.9	5.7	5.0	1.1
東急電鉄・定期外収入	4.9	4.5	3.8	2.8	1.5
京浜急行・定期外収入	12.8	13.9	15.3	13.4	12.1
京成電鉄・定期外収入	24.3	23.4	22.8	20.1	16.6
国内線旅客数・ANA	-2.0	-0.2	5.7	10.7	8.9
国際線旅客数・ANA	17.4	16.2	14.9	8.7	8.2

前年比ではのぞみ3%減、こだま9%減。9月速報はのぞみ1%減と天候の影響か？
旅行・出張需要回復で新幹線は東北2%増、上越9%増、北陸14%増と拡大継続
定期収入は3.4%増。輸送人員は定期が4.3%増、定期外が1.4%増と回復継続
定期収入は14.0%増。輸送人員は定期が2.6%増、定期外が2.2%増と回復感
定期収入は9.6%増。成田空港特急は運輸収入29.9%増、輸送人員28.9%増
座席利用率は85.2%と前年比5.9ポイント上昇！貨物重量は3.4%増と増加基調
座席利用率は81.2%と前年比0.9ポイント上昇！貨物重量は1.3%増と回復基調

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	0.3	-4.7	-2.4	-3.3	-0.8
延べ宿泊者数・外国人	46.9	50.4	40.7	33.0	20.9
延べ宿泊者数・全体	10.1	5.0	6.3	4.1	2.7
※ リゾートホテル稼働率	49.3	52.1	50.9	56.9	63.7
※ ビジネスホテル稼働率	74.0	72.7	72.0	73.9	74.8
※ シティホテル稼働率	74.3	71.8	72.3	72.4	72.3
※ 旅館稼働率	34.4	35.6	33.6	36.4	43.6
訪日外国人旅行者数	56.1	60.1	51.2	41.9	36.0

7月は4,196万泊、8月は同5,330万泊 (19年同月比0.8%減) と依然として低調
7月は1,470万泊、8月は1,281万泊 (19年同月比36.1%増) と依然として好調
7月は5,666万泊、8月は6,611万泊 (19年同月比4.5%増) と高水準を継続！
稼働率トップは千葉県79.6%。次いで大阪府、沖縄県、神奈川県、山梨県の順番
稼働率トップは北海道の88.4%、次いで東京都、大阪府、長野県、秋田県が上位
トップは北海道の81.4%。次いで東京都、香川県、福岡県、高知県、大阪府の順！
トップは北海道の58.8%。次いで栃木県、神奈川県、千葉県、島根県と全国に分散
8月は293万人と依然として高水準 (19年同月比16.4%増)。中国人も回復基調

(出所) 各社ホームページ、観光庁データ等より作成。※印は水準 (利用部屋数/利用可能部屋数) を表す。2024年10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は大幅増加、中華料理店の倒産は低水準と対照的な動き！】

ラーメン店の倒産が過去最高ペースとなっているのに対して、中華料理店の倒産は低水準で推移しています。東京商工リサーチによると、**2024年1～8月のラーメン店の倒産件数は44件（前年同期比57.1%増）となり、2009年からの統計では同期間で最多だった2020年の31件を大幅に上回っています。一方、同期間の中華料理店の倒産件数は7件（同36.3%減）となり、コロナ禍の資金繰り支援で最少だった2022年の4件に次ぐ低水準となりました。ちなみに、当該統計は負債総額1,000万円以上の件数を集計しています。**何れも、食材に肉や野菜を使い、調理には火力が必要のために物価高の影響を大きく受けていますが、何故、このような違いが起こっているのでしょうか。

ここでの「ラーメン店」とは、主としてラーメンをその場で飲食させる事業所であり、「中華料理店」とは主として中華料理をその場で飲食させる事業所であり、中華料理店、上海料理店、北京料理店、ぎょうざ店、ちゃんぽん店などが含まれています。2009年以降の倒産動向をみると、ラーメン店は2013年に29件を記録したものの、インバウンド（訪日外国人客）の来店増や、若い人を中心としたラーメンブームなどで2016年は16件まで減少しました。しかし、新規参入が相次いで熱い激戦市場になったことや、2020年はコロナ禍の休業要請などもあり、倒産は年間最多の31件に急増しました。その後、ゼロゼロ融資など官民あがての資金繰り支援の効果もあり、2022年は8件まで減少しました。しかし、**ラーメンの形態はテイクアウトに不向きです。さらに、物価高の直撃を受けても、提供価格は「1,000円の壁」が立ちはだかっています。**

一方、中華料理店の倒産は2010年までラーメン店より多かったのが実態です。しかし、テレビやマスコミで中華料理が取り上げられ、四川料理や町中華の人气が盛り上がると、本場の味を求める「ガチ中華」客が中華料理店に押し寄せるようになりました。**中華料理店の場合、ラーメン店にない多彩なメニューがポイントとなっています。担々麺などの麺類から回鍋肉などの肉料理、野菜炒めなど多種の料理を提供できることも強みになっているようです。王将フードサービスや日高屋といった大手チェーン店は客数の伸びを背景に売上高が順調に伸びています。**中華料理店は、ラーメン店よりも新規参入のハードルが高いとされていますが、今後はどのような展開をたどるのでしょうか。

Ⅱ.ここがポイント（2）



景気ウォッチャー調査 ⇒ 9月調査は前月比で4カ月振りに低下した

- A) 家計動向は前月比2.0pt低下し、47.0pointとなった（図表11コメント）
- B) 飲食関連は51.5pointと2カ月連続で50ptを維持（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4カ月連続で改善したが50point割れ継続（図表11コメント）
- E) 景気マインドは緩やかに回復しているが、①需要の先行きが不透明、②値上げによる影響、③人手不足問題、などの課題に直面している！

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	24年4月	24年5月	24年6月	24年7月	24年8月	24年9月	(前月差)
景気の現状判断DI	↗ 54.1	↘ 53.9	↓ 14.2	↘ 7.9	↘ 47.4	↘ 45.7	↗ 47.0	↗ 47.5	↗ 49.0	↘ 47.8	-1.2
家計動向調査	↗ 52.7	↘ 52.3	↓ 12.6	↘ 7.5	↘ 46.6	↘ 44.9	↗ 47.0	↗ 47.2	↗ 49.0	↘ 47.0	-2.0
小売関連	↗ 52.6	↘ 52.5	↓ 16.0	↘ 10.5	↘ 45.1	↘ 43.7	↗ 46.2	↗ 46.2	↗ 47.7	↘ 45.9	-1.8
飲食関連	↗ 51.3	↘ 51.1	↓ 0.7	↘ -3.1	↘ 47.8	↘ 44.1	↗ 46.5	↘ 44.5	↗ 50.9	↗ 51.5	0.6
サービス関連	↗ 53.5	↘ 52.2	↓ 7.4	↘ 3.5	↘ 49.4	↘ 47.2	↗ 49.3	↗ 50.1	↗ 51.6	↘ 48.1	-3.5
住宅関連	↘ 51.4	↗ 52.8	↓ 19.0	↘ 9.4	↘ 46.7	→ 46.7	↘ 45.3	↗ 45.5	↗ 47.3	↘ 46.8	-0.5
企業動向調査	↘ 55.3	↗ 55.7	↓ 19.2	↘ 9.9	↘ 48.9	↘ 47.9	↘ 47.3	↗ 48.7	↘ 48.4	↗ 49.3	0.9
製造業	↘ 54.8	↗ 56.9	↘ 21.7	↘ 12.1	↘ 46.1	↘ 45.5	↗ 47.0	↘ 46.8	↘ 46.1	↗ 48.6	2.5
非製造業	↘ 55.8	↘ 54.5	↓ 17.5	↘ 8.3	↘ 51.6	↘ 50.1	↘ 47.6	↗ 50.1	↗ 50.2	↘ 50.0	-0.2
雇用関連	↗ 61.3	↘ 60.7	↓ 13.6	↘ 6.3	↘ 50.0	↘ 46.0	↗ 46.2	↗ 47.1	↗ 49.7	↗ 49.8	0.1

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

【高級レストラン】○国内観光客が好調をキープしていることもあって、8月以降、来客数が高止まりしている。インバウンド需要が増加していることもプラスである (家計動向)

【百貨店】□10月から食品、電気料金等が値上げされるため、なかなか消費が増えるとは考えづらい。ただし、富裕層については、順調に販売金額が増えている (家計動向)

【都市型ホテル】▲10月から多くの品目において値上げがあり、個人消費はかなり落ちるとみている。旅行に関しても多少控えめになるのではないかとみている (家計動向)

【プラスチック製品製造業】○インバウンドを狙った商品開発の案件が入ってきている。起死回生の案件とはならないが、売上増加に繋がるため、活気が出てきている (企業動向)

【建設】□発注量が多いものの、設計や施工の人手不足で受注できないケースが増えており、発注量の調整が行われている。景気が上向いている訳ではないと認識している (企業動向)

【人材派遣会社】□年末の求人は順調に発生しているものの、直接雇用の求人も増加しているため、新規登録者の求職者数が減少している。このためマッチングは苦戦している (雇用関連)

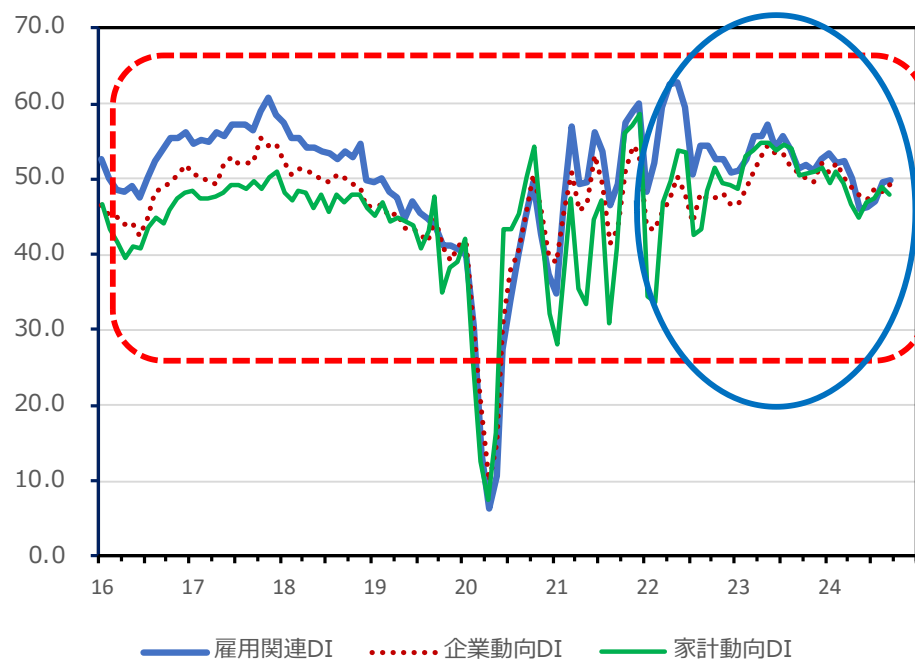
【職業安定所】□新規求職申込件数及び新規求人数が減少している。ただし、求人数の減少が景気の悪化に直結しているわけではないので、今後も景気は変わらない (雇用関連)

(出所) 内閣府データ等により作成。直近データは2024年10月8日に発表。コメントは、2024年10月以降の先行きに対する内容を重点的に紹介している。

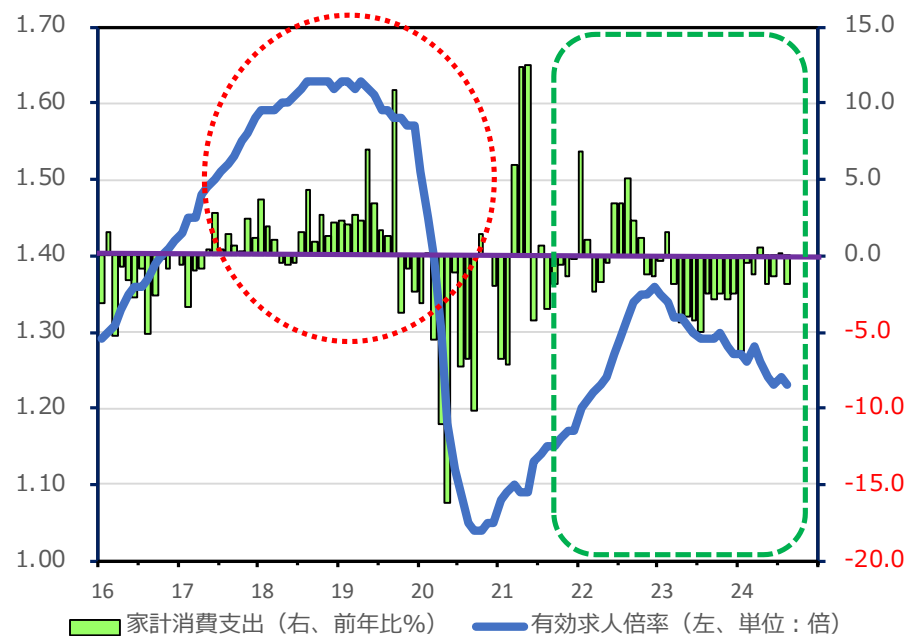
(注記) ↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↓印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

- 1) 9月の景気ウォッチャー判断DIは、分野ごとに温度差はあるものの全体としては**一進一退の動き**にある！
- 2) 4月以降、低迷を続けていた飲食関連だが、メニュー単価改定が浸透した結果、**景況感は回復基調**にある！
- 3) 企業関連DIは、円高進行、インフレ進行といった不安定な外部要因を反映して**製造業DIが低調に推移か？**

(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10月21日までに発表のもの。

Ⅱ-2. Coffee Time



【人手不足なのに求人数が増えていない現象をどう読むのか？】

雇用状況を把握するうえでの代表的な経済統計である「一般職業紹介状況」の最近の動きをみると、月間の有効求職者数（仕事を探している人）は190万人程度で推移しています。一方、月間有効求人数（企業が求めている就業者の人数）は230～250万人程度で推移しています。この割合（有効求人数/有効求職者数）が、有効求人倍率となります。このところの有効求人倍率は1.2～1.3倍程度で推移しています。このことは、求職者1人に対して1.2～1.3件の求人情報がきていることを表しています。すなわち、**仕事を選ばなければ何らかの仕事に就くことができるという状態なのです。わが国の労働市場を一言でいえば、「人手不足市場」であると言えるでしょう。**こうしたなかで、新規求人数（企業が新規に求人する人数）が2023年以降減少傾向にあることが特徴となっています。本来であれば、ドンドン雇用者を増やしたいはずなのに何故こうした状況になっているのでしょうか。このことは、わが国の企業経営の在り方にも深くかかわっていると考えられます（図表1参照）。

求人数が減っている要因としては、第一に、人件費の増加によって、従業員を増やすことに対して企業が慎重になっていることが挙げられます。インフレ環境や賃金水準の引き上げによって企業の人件費負担が増大しており、企業側では求人数を絞っている動きが出ているようです。第二に、**ハローワークを経由しない民間企業による転職・斡旋市場が成長していることが挙げられます。わが国の転職者（新卒採用を除く）は、年間およそ300万人程度と推定されていますが、そのうちハローワークを利用した転職者は4割程度とみられています。**残りの6割は民間企業による転職サービスによって転職するというパターンになっていると推察されます。

これまで述べてきたように、**厚生労働省が発表している「一般職業紹介状況」だけを見て、わが国の労働市場を理解することは適切ではない状況になっているのかもしれない。**その背景としては、①かつてのような新卒採用・定年まで同じ企業で勤め上げるという労働慣習が変わってきたこと、②人手不足社会の進展によって企業が中途採用に積極的になってきたこと、③以前に比べて民間企業による就職・斡旋市場への関与が高まってきたこと、④転職に対する就業者による意識が変化してきたこと、などが挙げられます。

(図表14) 一般職業紹介状況・ハローワークにおける求職、求人などの状況に関わる指標

	2022年6月	2022年12月	2023年6月	2023年12月	2024年3月	2024年6月	2024年8月
月間有効求職者数 (人:A)	2,041,289	1,745,584	1,992,582	1,795,885	1,940,597	2,021,057	1,906,785
前年同月比 (%)	2.3	-6.5	-2.4	2.9	0.1	1.4	0.0
月間有効求人数 (人:B)	2,439,048	2,533,876	2,442,374	2,454,218	2,513,587	2,336,101	2,336,666
前年同月比 (%)	15.1	7.9	0.1	-3.1	-4.4	-4.4	-4.5
有効求人倍率 (倍:B/A)	1.19	1.45	1.23	1.37	1.30	1.16	1.23
新規求人数 (人)	892,164	849,073	873,826	821,016	831,231	791,867	792,456
前年同月比 (%)	12.0	4.8	-2.1	-3.3	-7.4	-9.4	-6.5

【主要産業別一般新規求人状況 (新規学卒者を除く、但しパートタイムを含んでいる)

(単位: 人)

建設業	88,276	76,230	81,935	72,005	74,260	71,445	65,056
製造業	94,662	85,658	84,268	76,680	77,565	71,959	72,289
不動産業、物品賃貸業	17,809	18,239	19,177	17,671	17,684	16,547	14,171
宿泊業、飲食サービス業	68,889	61,664	69,789	61,083	64,952	62,737	58,337
医療、福祉	222,304	218,274	224,306	221,135	215,198	206,444	216,200

※前年同月比伸び率

(単位: %)

建設業	2.1	-6.2	-7.2	-5.5	-8.6	-12.8	-8.3
製造業	16.9	-0.1	-11.0	-10.5	-10.8	-14.6	-10.5
不動産業、物品賃貸業	11.5	16.0	7.7	-3.1	-8.0	-13.7	-9.6
宿泊業、飲食サービス業	30.9	6.9	1.3	-0.9	-8.5	-10.1	-23.5
医療、福祉	9.4	2.1	0.9	1.3	-4.0	-8.0	-1.4

(出所) 厚生労働省「一般職業紹介状況」を基に筆者作成。(注記) ブルーの欄は前年比5%超の伸び率、イエローの欄は同5%超のマイナスを示している。

Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 11月 1日（金）：すしの日 ⇒ 歌舞伎の演目のひとつ「義経千本桜」に登場する「鮎屋の弥助」が改名した日付に由来。
- 11月 3日（日・祝）：サンドウィッチの日 ⇒ イギリスの貴族、第4代サンドウィッチ伯爵の誕生日に由来している。
- 11月 6日（水）：アパート記念日 ⇒ 1910年（明治43年）のこの日、東京上野に日本初の木造アパートが完成しました。
- 11月 9日（土）：119番の日 ⇒ 消防庁が1987年に制定。この日から一週間は「秋の全国防災予防運動」の期間です。
- 11月11日（月）：世界平和記念日 ⇒ 第一次世界大戦終結の日。ロシア・ウクライナ戦争はいつ終結するのでしょうか。
- 11月16日（土）：国際寛容の日 ⇒ 1996年の国連総会で制定。心が広くて、人の言動を受け入れて、他人の欠点などを厳しく責めないという「寛容」の精神は、世界の平和と発展のためにどれだけ重要なことでしょうか。
- 11月21日（木）：ボジョレーヌーボー解禁の日 ⇒ ボジョレーヌーヴォーとは、フランス・ブルゴーニュ地方の南部の丘陵地帯、ボジョレー地方で作られる赤ワインの新酒のことです。1985年に11月第3木曜日と制定されました。
- 11月23日（土・祝）勤労感謝の日 ⇒ 農業国家である日本は、古くから神々に五穀の収穫を祝う風習がありました。この日は戦前において宮中祭祀の一つ「新嘗祭」（にいなめさい・しんじょうさい）の日でした。
- 11月26日（火）：ペンの日：1935年（昭和10年）のこの日、日本ペンクラブが創立されました。ペンクラブは、文学を通じて諸国民の相互理解を深め、表現の自由を擁護するための国際的な文学者の団体とされています。

- 紅葉の季節：関東地方の紅葉の見ごろは11月下旬から12月上旬です。都内では、小石川後樂園、六義園（文京区）、水元公園（葛飾区）、代々木公園、日比谷公園、上野公園、浜離宮恩賜庭園、新宿御苑等が紅葉スポットです。
- 11月が旬の食材：食欲の秋も終盤になる11月には様々な魚介類やキノコ類、根菜、果物などの食材が旬を迎えます。旬のレシピとしては、①桜エビのかき揚げ、②子持ちシシャモ、③かに玉、④キンキとジャガイモの煮付け、⑤鮭とホウレンソウのクリーム煮、⑥白菜と春雨のトロトロ煮、⑦西洋梨の生ハム巻きなどがお勧めです

Ⅲ.ここがポイント（3）



資本市場と実体経済 ⇒ 株価は日米ともに堅調な展開か？

- A) 建築着工は10カ月連続減少だが、強弱マチマチ（図表15コメント）
- B) 小売売上高の回復は31カ月連続プラスと順調（図表16コメント）
- C) 家計収入は8カ月連続増加するなど回復感が浸透（図表20コメント）
- D) 株価動向は日米ともに高値を目指す展開だが…（図表20コメント）
- E) 株式市場では、①米国景気動向、②米国大統領選挙の行方、③日本での政権運営、④企業業績などに注視する動きが続きそう？

Ⅲ-1. ニッチな視点：地域別にみた経済動向、株式市場の動き

- 10月1日に誕生した石破政権によって、為替及び株式市場は激震に見舞われました。これまでの株式市場は、新政権が誕生すると「ご祝儀相場」として株高になることが多かったのですが、今回は就任直後に大幅下落に見舞われました。この点については、**石破政権は「党内基盤が弱い」「裏金議員の公認問題によって総選挙で大きく議席を減らす」「政治の混迷が経済に悪影響を及ぼす」といった点が懸念されているからではないでしょうか。**
- 一方、米国大統領選挙では、11月5日（現地時間）の一般有権者による投票に向けて激しい戦いが続いています。**現時点での優劣は分かりませんが、大統領候補であるハリス氏（民主党）とトランプ氏（共和党）の支持率は拮抗していると伝えられており、予断を許さない状況となっている模様です。**また、イスラエルによる中東紛争は、世界経済や原油価格動向にとって不安定要因となっており、これ以上戦火が広がることなく、収束に向けた動きが出てくることが望まれます。
- **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、底入れの兆しも？）（図表17～19）**
 - 住宅着工は、**持ち家着工の長期低迷（33カ月連続）**が続いており、長期停滞となる懸念が台頭している！
 - 消費動向は、ポジティブな傾向が進んでいるものの、インフレ進行を嫌気して伸び率が鈍化している？
 - 家計収入では改善の兆しが出始めているが、**物価上昇分を考慮した実質賃金は依然として不安定な状況！**
- **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、為替及び金利動向、企業業績などをにらんでやや不安定な動きが続いているが…？**
 - **米国株は、米国金利低下の継続と海外からの資金流入によって、依然として高値圏で推移している…！**

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6月	24年7月	24年8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	-40.2	28.9	-16.5
茨城県	43.6	-21.4	-11.2	-11.1	138.5	8.6	-62.3	5.4	50.1	-11.7	-14.4	-33.4
埼玉県	2.9	0.9	-13.0	-2.8	21.8	6.2	-11.1	0.2	-17.0	-28.8	25.8	-5.3
千葉県	12.1	-9.2	-8.0	91.0	-10.3	-41.8	6.5	-34.8	-23.9	42.1	-31.0	-47.3
東京都	14.5	-7.0	-0.0	-1.6	60.8	-11.3	-24.9	1.5	70.4	-11.4	0.8	-12.0
神奈川県	-0.8	1.9	-8.9	14.9	21.0	54.5	-5.2	-42.6	1.2	14.8	8.8	-26.9
全国	7.1	-3.1	-8.8	9.3	16.1	1.8	-15.8	-16.9	-2.9	-4.0	-5.8	-10.9
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	-16.1	8.7	-9.2
茨城県	18.4	-9.7	-9.9	5.7	-5.4	-1.4	12.6	-20.6	-8.5	-6.3	-4.4	-2.0
埼玉県	7.2	1.6	2.9	-0.5	5.9	-2.6	7.3	11.3	-1.1	-12.0	2.2	-22.2
千葉県	6.5	3.6	-8.9	22.5	5.8	-0.9	13.7	-16.0	0.3	12.2	-14.7	21.9
東京都	0.9	0.9	-7.8	0.5	6.6	-5.5	-37.0	-5.2	-0.2	-8.0	-2.1	-4.4
神奈川県	6.3	2.6	-3.6	17.2	34.3	-9.3	-14.6	-13.4	16.3	21.5	46.1	-14.8
全国	6.6	-0.6	-7.0	7.3	4.2	-2.2	-1.7	-4.8	-4.0	-6.7	-0.2	-5.1

(出所) 国土交通省データ等により作成。2024年10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) 8月の建築着工床面積は、全国ベースでは10カ月連続減少。19都道府県が2桁マイナスとなるなど停滞地域が広がっている印象。
- (2) 8月の新設住宅着工戸数は、全国的には4カ月連続減少したが、持ち家着工が増加したのは前月の14道府県から11都府県へ減少。
- (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、千葉、東京、京都、大阪、福岡など大都市圏での伸長が目立っている。

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6月	24年7月	24年8月
1. 小売売上高 (百貨店・スーパー、既存店ベースの前年比、%)												
宮城県	-0.7	0.4	3.2	-2.7	-1.3	-1.8	1.8	2.1	1.4	2.4	-2.5	1.6
茨城県	-0.1	0.4	1.5	-2.9	0.5	-0.9	2.2	1.5	0.0	2.2	-1.2	3.3
埼玉県	0.6	1.0	4.2	-2.5	-0.2	-1.6	3.3	3.9	2.9	4.6	-0.9	4.5
千葉県	0.7	1.7	4.0	-2.6	0.3	-1.2	3.1	4.5	2.1	3.9	-0.9	3.8
東京都	5.6	9.5	7.6	0.4	4.7	5.2	5.3	7.9	5.4	10.0	3.9	5.8
神奈川県	1.6	1.1	2.6	1.9	-0.1	-0.3	1.8	2.1	1.1	3.9	0.0	3.4
全国	1.6	3.9	4.6	-2.3	1.4	1.3	3.6	4.1	2.5	6.6	1.1	4.3
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	5.5	-1.2	-8.5
水戸市	0.5	8.1	3.3	-11.5	11.9	9.9	4.4	15.2	-16.1	-4.7	-13.3	7.8
さいたま市	-3.5	3.1	5.9	-24.1	1.4	37.5	-6.5	-19.9	6.9	4.8	2.0	-10.2
千葉市	2.7	-2.2	0.8	-2.9	8.6	12.9	4.6	-21.1	-4.1	15.6	10.1	4.2
東京都区部	-0.7	-0.4	6.1	-7.8	-7.2	-3.1	4.7	10.8	3.6	0.4	6.8	-2.5
横浜市	1.4	0.4	1.7	-3.5	6.1	8.4	7.1	-9.1	-7.9	5.9	13.1	4.2
全国	0.4	4.2	1.1	-4.9	0.7	6.4	3.4	-0.5	0.4	1.9	3.3	1.5

(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10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) 8月の小売売上高は全国ベースで31カ月連続プラスとなり、物価高などの影響により売上高の伸び率は前月比で高まっている。
- (2) 8月の消費支出は全国ベースで7カ月連続増加。住居費（修繕費、管理費）、水道光熱費などが家計支出を押し上げている構図。

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6月	24年7月	24年8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	1.22	1.22	1.22
茨城県	1.38	1.49	1.37	1.39	1.34	1.48	1.52	1.40	1.34	1.34	1.31	1.31
埼玉県	0.94	1.05	1.05	0.96	0.93	1.03	1.08	1.08	1.02	1.00	1.01	1.01
千葉県	0.86	1.00	0.99	0.87	0.84	0.97	1.01	1.01	0.98	0.98	0.98	0.98
東京都	1.22	1.60	1.73	1.17	1.23	1.45	1.71	1.78	1.77	1.82	1.84	1.76
神奈川県	0.80	0.90	0.91	0.79	0.78	0.87	0.93	0.91	0.88	0.93	0.93	0.91
全国	1.16	1.31	1.29	1.13	1.17	1.27	1.36	1.30	1.27	1.23	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	22.7	-0.4	-1.7
水戸市	3.8	-9.2	11.6	-15.0	15.5	-17.8	-7.8	51.5	10.4	-2.9	14.3	13.5
さいたま市	-0.0	11.8	-9.2	4.9	0.6	26.8	-9.1	-8.4	6.0	1.6	-17.7	-10.3
千葉市	-1.0	5.1	-0.4	-10.5	13.3	36.1	16.1	-32.6	-9.3	41.3	4.5	1.6
東京都区部	1.6	-6.5	4.7	16.5	-17.0	-8.8	13.3	-24.8	0.6	53.5	8.0	13.2
横浜市	-3.6	8.7	1.8	-21.7	13.0	12.3	1.7	30.0	-10.1	-9.3	-6.7	-18.6
全国	2.6	2.4	-1.6	5.9	2.3	1.2	8.0	-2.9	-4.3	7.5	6.4	4.7

(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10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。

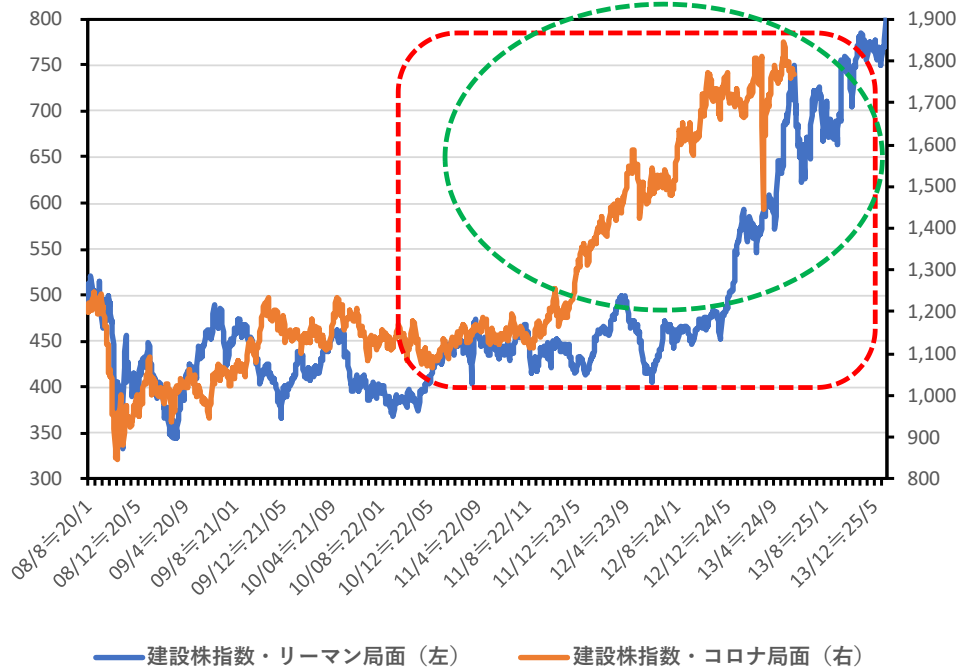
(注記2) 家計実収入は勤労者世帯の勤労収入がベースであり、財産収入、預貯金引出、クレジット購入借入金は含まれていない。

- (1) 有効求人倍率が高い都道府県は、福井県1.87倍、香川県1.60倍、島根県1.58倍、大分県1.56倍、富山県1.55倍と地方に集中。
- (2) 家計収入は8カ月連続プラス。東京都区部での家計実収入が増加傾向にあるのは、ベースアップ効果と配偶者収入の増加が寄与。

Ⅲ-5.株価指数の推移①：建設株指数、不動産株指数

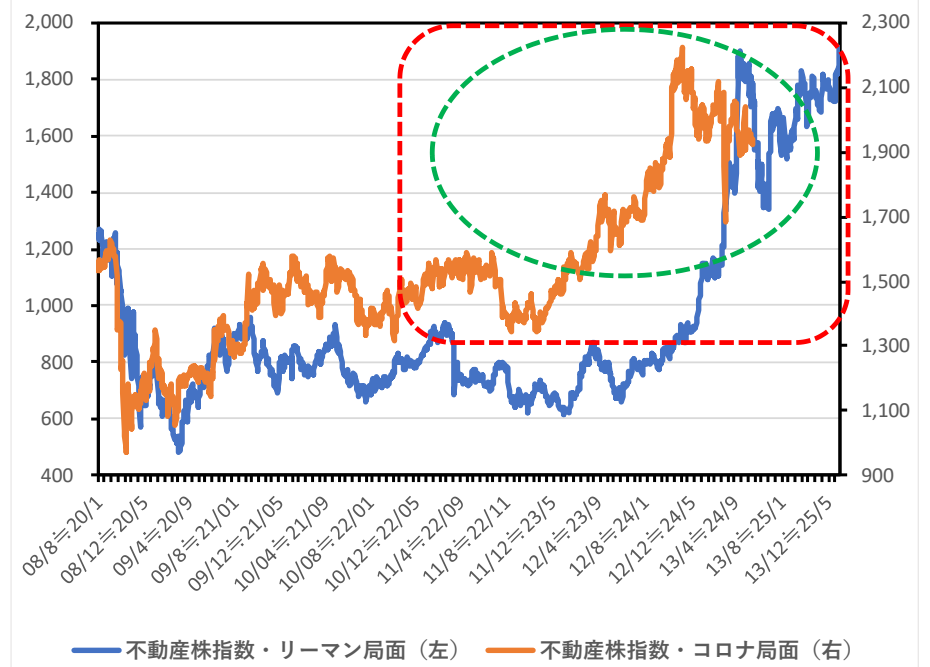
- 1) 建設株は、8月初めの日銀ショックによる暴落後は値を戻しており、直近では高値圏で推移している！
- 2) 不動産株は、急落後は値を戻しているものの、金利上昇の影響を懸念して上値の重い展開が続いている

(図表18) 建設株指数の日次推移



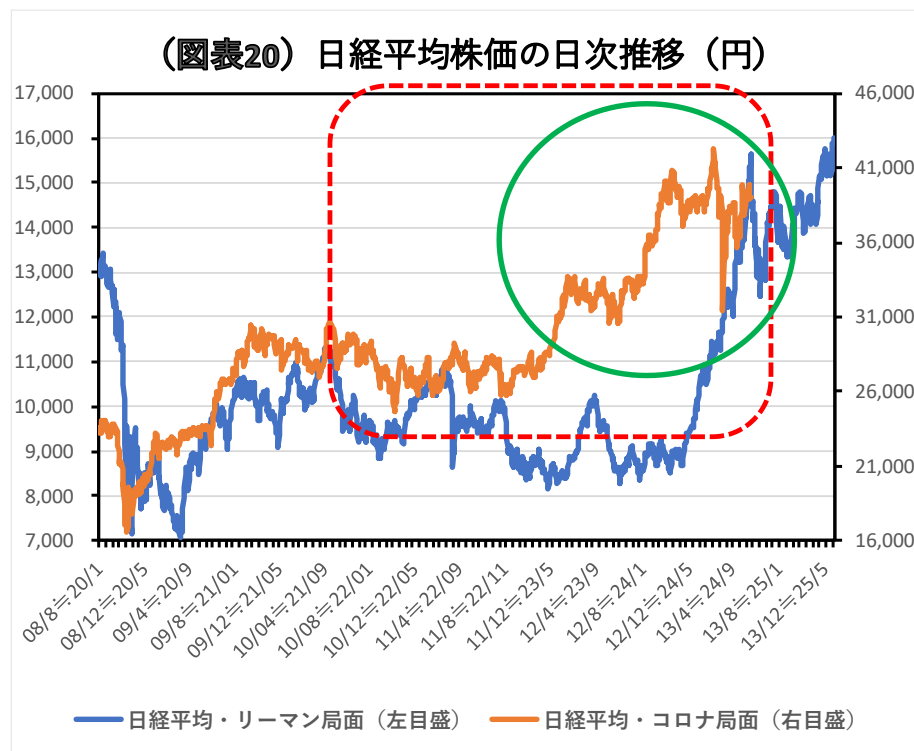
(出所) 取引所データより筆者作成。東証業種別指数。10月21日終値ベース。

(図表19) 不動産株指数の日次推移

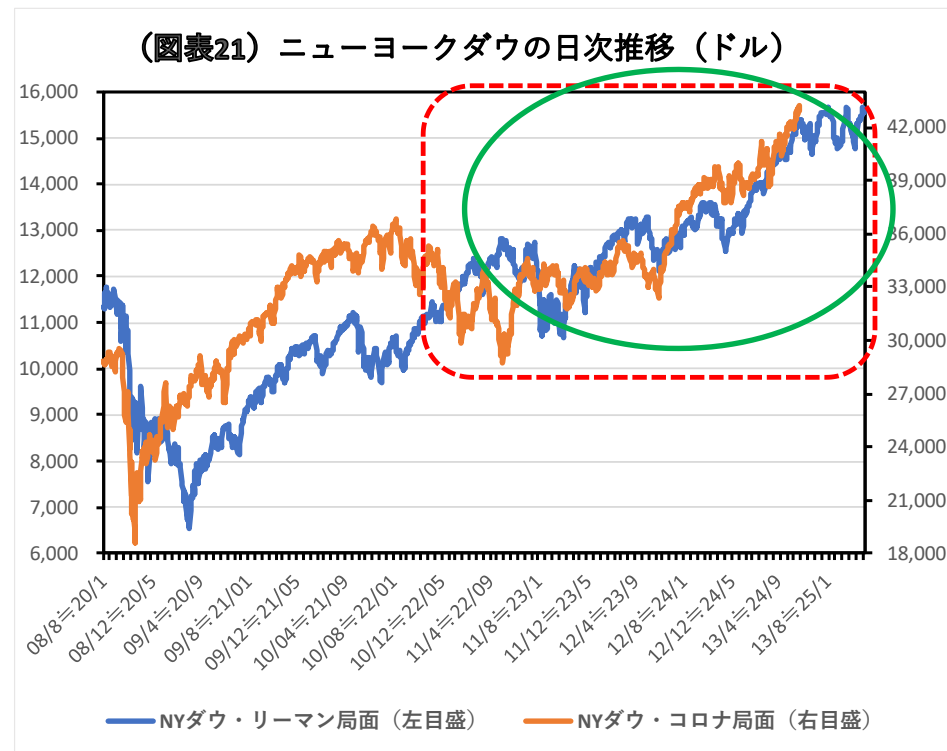


Ⅲ-6. 株価指数の推移②：日経平均株価、ニューヨークダウ

- 1) 日経平均株価は、為替及び金利動向、企業業績などをにらんでやや不安定な動きが続いているが…？
- 2) 米国株は、米国金利低下の継続と海外からの資金流入によって、依然として高値圏で推移している…！



(出所) 取引所データより筆者作成。10月21日終値ベース。



Ⅲ-7.専門用語の解説コーナー



- **マンション契約率（発売戸数に対して、発売月中に契約が成立した戸数の割合） ・ 3ページ参照**

民間調査機関の不動産経済研究所では、毎月、首都圏と近畿圏のマンション市場動向について発売戸数、平均価格などのデータを分析していますが、そのなかには（初月）契約率も含まれています。初月契約率とは、発売戸数に対して、発売月中に契約が成立した戸数の割合を示すもので、一般的には70%が好不調のボーダーラインといわれています。70%を超えればまずまず好調で、80%、90%なら絶好調、反対に70%を切ると不調で、50%を切れば絶不調ということになるとされています。

- **高層マンションと超高層マンション（高さによる違いが基準となっている） ・ 8ページ参照**

建築基準法や消防法などでは、建築物の高さによって、さまざまな制限がかかります。その区分は31メートル、60メートル、100メートルとされていて、高ければ高いほど基準が厳しくなっていくのです。そのなかで、31メートル超の建築物は「高層建築物」と呼ばれています。階数はおおよそ10階以上です。このことから、31メートルを超えるマンションは高層建築物となり、「高層マンション」と呼ばれることになったのです。一方、高さ60メートルを超えるマンション（20階以上）は、超高層マンションと呼ばれています。超高層マンションは、高層マンションと比べると、約倍の高さになるので、周辺のマンションのなかでもひととき目立つ存在になります。

- **中古マンション（一度でも誰かが入居したことがあるマンションのこと） ・ 10ページ参照**

中古マンションとは、一度でも誰かが入居したことがある物件を指しています。また、未入居物件については、竣工後1年以上を中古としています。中古住宅は新築物件の税制優遇を受けることはできません。ただし、築浅の中古住宅は、他の人が住んだことがないため、内装はほぼ無傷の状態であることが多くなっています。中古マンションのメリットとしては、①比較的に価格が安い、②個人が売主だと消費税かからない、③現物をみれて判断できる、④隣人関係がわかる、⑤リフォームができる、⑥管理状況が判断できる、などが挙げられます。

- 本資料は、情報提供を目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料の内容には、将来の予測に関する記述が含まれていますが、かかる記述は将来の業績、財務内容、経営結果等を保証するものではありません。
- 本資料において提供している情報については、その正確性及び完全性を保証するものではなく、本資料に記載される情報を更新する責任を負うものではありません。また、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合があります。
- 本資料の中の意見は、執筆者個人のものであり、所属する組織とは関係がありません。
- 事前の承諾なく、本資料の内容の全部若しくは一部を引用、複製又は転用することを禁止します。

レポート担当

(一社) 不動産総合戦略協会 客員研究員 水谷敏也

分析

自民党総裁選挙において石破茂氏が総裁に選出され、10月1日の臨時国会で第102代首相に指名されました。その後、石破内閣が誕生しましたが、27日には衆議院総選挙が予定されています。各党の勢力図を受けて与党の構成はどうか、また政策の優先度をどのようにするのか、景気対策、外交問題（特に米国、中国との関係）、災害対策など、まさに問題山積の状況であり、政治の混乱・停滞は許されません。

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10月号》

2024年10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