

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12月号》

建設、住宅・不動産会社の決算動向を探る！

(公社) 全日本不動産協会 東京都本部

(一社) 全国不動産協会 東京都本部

中央支部 流通推進委員会発行

## INDEX

- 03 ～ 09    今月のテーマ（建設、住宅・不動産会社の決算動向を探る！）  
              (1) 主要ゼネコン、サブコン各社の受注高動向（図表1）  
              (2) 主要ゼネコン、サブコン各社の営業利益、売上高営業利益率動向（図表2）  
              (3) 主要不動産、住宅、住宅設備機器各社の営業利益動向（図表3）
- 10 ～ 11    Column  
              主要不動産会社のセグメント（部門）別売上高、利益動向！（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  
              犯罪件数の増加により、我が国の治安悪化が懸念されている！
- 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  
              国内の移住希望地は静岡県が4年連続で一番人気！（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)：建設受注工事動向



## 【主要ゼネコン、サブコン各社の受注高動向～大幅に増加した企業が多かった印象！】

11月上旬から中旬に掛けて建設会社の2025/3期第2四半期（2024年4～9月）決算が出揃いました。決算内容は各社各様でしたが、全体としては受注高、営業利益ともに前年同期比で増加した企業が多く、比較的明るい状況であったことがうかがわれます。建設会社は2020年以降のコロナ禍での建設計画見直し、2022年以降の建設コスト増大に伴う工事利益率低下によって厳しい決算を強いられてきましたが、ここにきてようやく明るい兆しが出てきたと言えます。また、**今回の決算発表時において、「受注時採算は改善傾向にある」「下期以降も建設需要は強い」といったコメントが発表されており、向こう2～3年はポジティブな事業環境が続くものと思われます。**まずは、ゼネコン（総合建設会社）及びサブコン（設備工事会社）の2025/3期第2四半期受注高を見てみましょう（図表1参照）。

ゼネコン各社の2025/3期第2四半期受注高は各社各様だったものの、全体としては増加傾向を示していた印象が強かったと言えます。昨今の特徴として、一件当たり工事規模が大型化しているために受注高の変動率が大きくなっていることが挙げられます。民間建築工事については、需要は旺盛であり、各社ともに受注時採算は改善傾向にあるとみられています。こうしたなかで、自社の施工能力、工事案件の採算性、サブコンの確保などを勘案して受注案件を選別していると思われます。2025/3通期会社側受注計画を増額修正した主な企業は、清水建設、鹿島建設などですが、それ以外のゼネコンも、年度会社計画に対する2025/3期第2四半期進捗率を勘案すると増額の余地が大きいと言えます。但し、**施工能力などを勘案して現時点では敢えて受注計画を引き上げなかったのではないかと推察されます。**

一方、サブコン各社の2025/3期第2四半期受注高も総じて好調に推移しました。昨今の特徴としては、これまでのようなオフィスビル案件が受注を牽引するのではなく、工場、データセンター、倉庫・物流施設といった案件が受注拡大に貢献しているようです。**2025/3期第2四半期の受注高は、ゼネコンに比べると伸び率が高くない印象となっていますが、これは、サブコン工程は工事の終盤（後工程）が多いため、どちらかという下期に受注が偏重する傾向があるためです。ちなみに、2025/3期第2四半期決算発表時点で、関電工、高砂熱学工業、ダイダンが2025/3通期会社側受注計画を期初計画比で増額修正しています。**但し、ダイダンの場合、新規連結子会社の影響によるものであり、必ずしも受注額を積み増すといった姿勢を反映しているわけではなさそうです。

(図表1) 建設会社の単独受注高の推移(建設工事、付帯事業を含む総受注高)

(単位: 億円、%)

|                                         | 2019/3期 | 2021/3期 | 2023/3期 | 2024/3期 | 2025/3期予 | 修正予想   | 前年比   | 5年成長率 | 23/3期2Q | 24/3期2Q | 25/3期2Q | 前年比   |
|-----------------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------|--------|-------|-------|---------|---------|---------|-------|
| 【ゼネコン: 総合建設会社】 (修正後)                    |         |         |         |         |          |        |       |       |         |         |         |       |
| 大成建設                                    | 13,366  | 13,215  | 14,725  | 15,830  | 14,200   |        | -10.3 | 3.4   | 7,685   | 5,293   | 6,459   | 22.0  |
| 大林組                                     | 13,276  | 15,300  | 14,939  | 16,016  | 16,750   |        | 4.6   | 3.8   | 5,633   | 5,396   | 9,053   | 67.8  |
| 清水建設                                    | 17,255  | 12,010  | 15,159  | 18,522  | 10,700   | 13,200 | -28.7 | 1.4   | 6,117   | 10,583  | 6,294   | -40.5 |
| 鹿島建設                                    | 14,444  | 12,652  | 15,357  | 19,440  | 14,100   | 17,000 | -12.6 | 6.1   | 7,719   | 9,155   | 7,843   | -14.3 |
| 大手平均                                    | 14,585  | 13,294  | 15,045  | 17,452  | 13,938   |        | -12.4 | 3.7   | 6,788   | 7,607   | 7,412   | -2.6  |
| 安藤ハザマ                                   | 4,277   | 3,009   | 3,482   | 3,512   | 3,750    |        | 6.8   | -3.9  | 2,140   | 1,424   | 1,899   | 33.3  |
| 長谷工                                     | 4,855   | 4,303   | 4,813   | 5,369   | 5,800    |        | 8.0   | 2.0   | 1,624   | 2,036   | 3,071   | 50.8  |
| 西松建設                                    | 3,403   | 3,123   | 3,274   | 3,512   | 4,300    |        | 22.4  | 0.6   | 1,416   | 1,167   | 2,161   | 85.1  |
| 戸田建設                                    | 5,492   | 4,289   | 4,456   | 5,234   | 5,400    |        | 3.2   | -1.0  | 1,952   | 1,583   | 2,367   | 49.5  |
| 熊谷組                                     | 4,541   | 2,834   | 3,486   | 3,756   | 3,480    |        | -7.3  | -3.7  | 1,192   | 1,299   | 1,763   | 35.7  |
| 五洋建設                                    | 5,014   | 5,053   | 6,691   | 5,927   | 6,205    |        | 4.7   | 3.4   | 3,374   | 2,763   | 2,288   | -17.2 |
| 準大手平均                                   | 4,597   | 3,768   | 4,367   | 4,552   | 4,823    |        | 5.9   | -0.2  | 1,950   | 1,712   | 2,258   | 31.9  |
| 【サブコン: 設備工事会社。但し、高砂熱学工業、大気社、ダイダンは連結ベース】 |         |         |         |         |          |        |       |       |         |         |         |       |
| 関電工                                     | 4,961   | 5,075   | 4,933   | 5,725   | 5,440    | 5,960  | 4.1   | 2.9   | 2,521   | 2,978   | 3,617   | 21.5  |
| きんでん                                    | 5,044   | 5,072   | 5,583   | 5,604   | 5,400    |        | -3.6  | 2.1   | 3,434   | 3,533   | 3,789   | 7.2   |
| 九電工                                     | 4,059   | 3,252   | 4,405   | 4,409   | 4,520    |        | 2.5   | 1.7   | 2,473   | 2,451   | 2,279   | -7.0  |
| 高砂熱学工業                                  | 3,339   | 2,875   | 3,728   | 4,031   | 3,650    | 4,000  | -0.8  | 3.8   | 2,239   | 1,628   | 2,006   | 23.2  |
| 大気社                                     | 2,419   | 2,005   | 2,886   | 2,635   | 2,800    |        | 6.2   | 1.7   | 1,620   | 1,272   | 1,282   | 0.8   |
| ダイダン                                    | 1,585   | 1,765   | 2,063   | 2,531   | 2,500    | 2,600  | 2.7   | 9.8   | 1,250   | 1,285   | 1,379   | 7.3   |

(出所) 各社ホームページ及び日本証券取引所資料等を基に筆者作成。(注記) 2025/3期は会社計画に基づく。5年成長率とは2019/3期から2024/3期の年平均成長率を示している。

※2025/3期2Q決算の前年比欄の太字は前年比20%以上の伸びを達成した企業、2025/3通期の前年比、5年成長率の太字は前年比5%以上の伸び率を示している。  
 ※2025/3期通期受注計画を増額修正したのは、清水建設、鹿島建設、関電工、高砂熱学工業、ダイダンであり、他社も比較的増額含みとのコメントを発している。

## 今月のテーマ(2)：営業利益動向



**【主要ゼネコン、サブコン各社の営業利益～利益水準は底入れを示しているが、企業スタンスは慎重姿勢か？】**

次に、主要ゼネコン及びサブコン各社の営業利益動向を見てみましょう。ゼネコン各社の2025/3期第2四半期営業利益は各社マチマチでしたが、総じて順調に推移しました。三井住友建設は過年度に受注した国内建築大型案件の損失拡大の影響により大幅減益となりましたが、それ以外で減益となったゼネコンについては、不動産利益の減少或いは建設工事の売上計上タイミング等によるものであり、特段ネガティブ視する必要はなさそうです。**2025/3通期営業利益予想を増額修正したのは、清水建設と鹿島建設ですが、それ以外のゼネコンも増額含みではあるものの、現時点では建設コスト上昇など不透明要因を勘案して期初計画を据え置いているといった見方が大勢のようです**（図表2-①参照）

一方、サブコン各社の2025/3期第2四半期営業利益は前年同期比大幅増益となった企業が大半でした。大気社が減益となったのは、空調設備工事の売上高が減少したためであり、この点は期初時点で織り込み済みでした。むしろ期初会社計画に対しては、塗装システム部門の収益改善で増額着地となっています。また、2025/3通期については、関電工、きんでん、高砂熱学工業、ダイダンが期初会社計画比を増額修正しています。何れも工事の進捗が順調であり、工事利益率が改善傾向にある見通しとなっているためです。昨今では、工場、データセンター、倉庫・物流施設といった案件の建設需要が増大しています。こうした案件はオフィスビルなどに比べるとサブコン工程（サブコンが関わる工事）の割合が大きく、場合によってはゼネコン工程の割合を上回るケースもあるようです。そうすると、**オフィスビルのようにゼネコンが元請け契約をして、下請け工事としてサブコンと契約するという関係が成立しにくくなってきます。サブコンは自社の努力によって営業利益を増大できる余地が大きくなっていると言えます**（図表2-1参照）。

また、売上高営業利益率の動きをみると、ゼネコン、サブコンともに2023/3期、2024/3期をボトムに改善傾向にあると言えます。一般に、建設会社の売上高営業利益率は5%超が求められているとされていますが、ゼネコンは2025/3期予想では5%超の企業が半数程度であるのに対して、**サブコンは全ての企業が5%超であり、7%超の企業も散見されています。このことは、受注高や売上高といった「量的拡大」を重視しているのではなく、利益率向上という「質的改善」を重視していることを表しているのではないのでしょうか**（図表2-②参照）。

(図表2-1) 主要建設会社の連結営業利益の推移

(単位：億円、%)

|               | 2019/3期 | 2021/3期 | 2023/3期 | 2024/3期 | 2025/3期予 | 修正予想  | 前年比   | 5年成長率 | 23/3期2Q | 24/3期2Q | 25/3期2Q | 前年比   |
|---------------|---------|---------|---------|---------|----------|-------|-------|-------|---------|---------|---------|-------|
| 【ゼネコン：総合建設会社】 |         |         |         |         |          |       |       |       | (修正後)   |         |         |       |
| 大成建設          | 1,533   | 1,305   | 547     | 265     | 870      |       | 228.5 | -29.6 | 224     | 131     | 405     | 210.1 |
| 大林組           | 1,555   | 1,232   | 938     | 794     | 930      |       | 17.2  | -12.6 | 418     | 308     | 455     | 47.5  |
| 清水建設          | 1,297   | 1,002   | 546     | -247    | 410      | 560   | 黒字転換  | -     | 112     | 2       | 177     | 206倍  |
| 鹿島建設          | 1,426   | 1,273   | 1,235   | 1,362   | 1,320    | 1,400 | 2.8   | -0.9  | 649     | 664     | 481     | -27.6 |
| 大手平均          | 1,453   | 1,203   | 817     | 544     | 883      |       | 73.0  | -17.9 | 351     | 276     | 380     | 37.4  |
| 安藤ハザマ         | 237     | 274     | 199     | 186     | 229      |       | 23.2  | -4.7  | 79      | 52      | 97      | 86.0  |
| 長谷工           | 1,004   | 729     | 902     | 857     | 820      |       | -4.4  | -3.1  | 377     | 433     | 354     | -18.1 |
| 西松建設          | 249     | 210     | 126     | 188     | 180      |       | -4.4  | -5.5  | 97      | 99      | 91      | -7.8  |
| 戸田建設          | 345     | 277     | 141     | 179     | 300      |       | 67.5  | -12.3 | 5       | 32      | 60      | 87.7  |
| 熊谷組           | 265     | 281     | 115     | 126     | 150      |       | 18.6  | -13.7 | 28      | 38      | 12      | -67.1 |
| 五洋建設          | 292     | 305     | 41      | 292     | 325      |       | 11.5  | -0.1  | 67      | 133     | 151     | 13.2  |
| 準大手平均         | 399     | 346     | 254     | 305     | 334      |       | 9.6   | -5.2  | 109     | 131     | 128     | -2.7  |

【サブコン：設備工事会社】

|        |     |     |     |     |     |     |       |     |     |     |     |       |
|--------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-----|-----|-----|-----|-------|
| 関電工    | 300 | 300 | 327 | 409 | 370 | 430 | 5.0   | 6.4 | 136 | 157 | 254 | 61.5  |
| きんでん   | 404 | 429 | 374 | 427 | 440 | 470 | 10.1  | 1.1 | 66  | 91  | 129 | 41.0  |
| 九電工    | 367 | 330 | 321 | 380 | 395 |     | 3.9   | 0.7 | 103 | 137 | 183 | 33.3  |
| 高砂熱学工業 | 172 | 123 | 153 | 242 | 257 | 285 | 17.8  | 7.0 | 16  | 82  | 98  | 19.2  |
| 大気社    | 140 | 117 | 116 | 183 | 140 |     | -23.4 | 5.4 | 38  | 74  | 63  | -15.5 |
| ダイダン   | 77  | 88  | 84  | 109 | 150 | 175 | 60.9  | 7.3 | 37  | 30  | 68  | 123.8 |

(出所) 各社ホームページ及び日本証券取引所資料等を基に筆者作成。(注記) 2025/3期は会社計画に基づく。5年成長率とは2019/3期から2024/3期の年平均成長率を示している。

※2025/3期2Q決算の前年比欄の太字は前年比30%以上の伸びを達成した企業、2025/3通期の前年比欄の太字は前年比10%以上の伸び率を計画している企業。

※2025/3期通期営業利益計画を増額修正したのは、清水建設、鹿島建設、関電工、きんでん、高砂熱学工業、ダイダンであり、他社も比較的増額含みである。

(図表2-2) 主要建設会社の連結売上高営業利益率の推移

(単位：億円、%)

|               | 2019/3期 | 2021/3期 | 2023/3期 | 2024/3期 | 2025/3期予 | 修正予想 | 前年差異 | 5年前差異 | 23/3期2Q | 24/3期2Q | 25/3期2Q | 前年差異 |
|---------------|---------|---------|---------|---------|----------|------|------|-------|---------|---------|---------|------|
| 【ゼネコン：総合建設会社】 |         |         |         |         | (修正後)    |      |      |       |         |         |         |      |
| 大成建設          | 9.3     | 8.8     | 3.3     | 1.5     | 4.4      |      | 2.9  | -7.8  | 3.1     | 1.8     | 4.3     | 2.5  |
| 大林組           | 7.6     | 7.0     | 4.7     | 3.4     | 3.7      |      | 0.3  | -4.2  | 4.5     | 2.9     | 3.7     | 0.8  |
| 清水建設          | 7.8     | 6.9     | 2.8     | -1.2    | 2.3      | 3.0  | 4.2  | -9.0  | 1.4     | 0.0     | 2.1     | 2.1  |
| 鹿島建設          | 7.2     | 6.7     | 5.2     | 5.1     | 4.7      | 5.0  | -0.1 | -2.1  | 5.7     | 5.1     | 3.6     | -1.4 |
| 大手平均          | 7.9     | 7.3     | 4.1     | 2.5     | 3.9      |      | 4.1  | -5.4  | 3.9     | 2.7     | 3.5     | 0.8  |
| 安藤ハザマ         | 6.6     | 7.8     | 5.3     | 4.7     | 5.6      |      | 0.9  | -1.9  | 4.8     | 2.9     | 5.2     | 2.3  |
| 長谷工           | 11.3    | 9.0     | 8.8     | 7.8     | 6.9      |      | -0.9 | -3.4  | 8.4     | 8.3     | 6.3     | -1.9 |
| 西松建設          | 7.1     | 6.2     | 3.7     | 4.7     | 5.2      |      | 0.5  | -2.4  | 6.2     | 5.2     | 5.3     | 0.1  |
| 戸田建設          | 6.8     | 5.5     | 2.6     | 3.4     | 5.0      |      | 1.6  | -3.3  | 0.2     | 1.4     | 2.5     | 1.1  |
| 熊谷組           | 6.8     | 6.2     | 2.8     | 2.9     | 3.2      |      | 0.4  | -3.9  | 1.5     | 1.9     | 0.6     | -1.4 |
| 五洋建設          | 5.4     | 6.5     | 0.8     | 4.7     | 5.0      |      | 0.2  | -0.7  | 2.9     | 4.8     | 4.6     | -0.2 |
| 準大手平均         | 7.9     | 7.1     | 4.8     | 5.3     | 5.5      |      | 0.2  | -2.6  | 4.6     | 4.9     | 4.5     | -0.4 |
| 【サブコン：設備工事会社】 |         |         |         |         |          |      |      |       |         |         |         |      |
| 関電工           | 5.3     | 5.4     | 6.0     | 6.8     | 6.2      | 7.2  | 0.3  | 1.5   | 5.8     | 6.0     | 8.9     | 2.9  |
| きんでん          | 7.7     | 7.7     | 6.1     | 6.5     | 6.7      | 7.1  | 0.6  | -1.2  | 2.6     | 3.4     | 4.3     | 0.9  |
| 九電工           | 9.0     | 8.4     | 8.1     | 8.1     | 7.9      |      | -0.2 | -0.9  | 6.1     | 6.8     | 8.3     | 1.5  |
| 高砂熱学工業        | 5.4     | 4.5     | 4.5     | 6.7     | 6.9      | 7.7  | 1.0  | 1.3   | 1.0     | 5.0     | 6.1     | 1.1  |
| 大気社           | 6.2     | 5.8     | 5.4     | 6.2     | 5.4      |      | -0.8 | -0.0  | 4.5     | 5.7     | 5.5     | -0.2 |
| ダイダン          | 4.9     | 5.6     | 4.5     | 5.5     | 6.0      | 6.8  | 1.3  | 0.6   | 4.4     | 3.3     | 6.4     | 3.1  |

(出所) 各社ホームページ及び日本証券取引所資料等を基に筆者作成。(注記) 2025/3期は会社計画に基づく。5年前差異とは2019/3期から2024/3期の売上高営業利益率の差異を示している。

※2025/3期2Q決算、2025/3通期の太字は売上高営業利益率5%の実績或いは計画の企業。前年差異の太字は1ポイント以上改善した或いは改善見込みの企業。

※ゼネコンの売上高営業利益率は低下傾向をたどっていたが、2024/3期をボトムに改善傾向にある。一方、サブコンの売上高営業利益率は5%超の企業が大半に。

# 今月のテーマ(3)：不動産、住宅企業動向

## 【主要不動産、住宅、住宅設備機器各社の営業利益動向】

さて、主要不動産、住宅、住宅設備機器各社の2025/3期第2四半期及び2025/3期通期会社計画による営業利益動向を見てみましょう。2025/3期第2四半期決算は、建設会社（ゼネコン、サブコン）に比べると営業利益の伸び率は低く、増益企業と減益企業が混在した形となっています。建設会社と不動産・住宅・住宅設備機器会社との違いは、建設会社の発注者が企業（法人）がほとんどあるのに対して、不動産・住宅・住宅設備機器会社の発注者は個人が主体となっていることです。勿論、不動産会社は企業に対してオフィスビルを貸したり、不動産を売却したりしていますが、建設会社に比べると個人に対して一定程度のビジネスを展開していることが特徴です。

2025/3期第2四半期の不動産会社の営業利益は増減益マチマチでしたが、保有不動産に関わる売却益の増減や分譲住宅事業の好不調が影響したようです。2025/3通期会社計画については、期初会社計画を減額修正した企業は皆無であり、増額修正或いは期初会社計画据え置きとなっています。また、2018/3期以降の営業利益の推移をみると、各社ともに安定成長を続けてきたことがうかがわれます。**不動産会社の場合、各社ともにオフィスビルや物流倉庫といった賃貸部門を抱えていて安定収益源としての役割を果たしています。賃貸用不動産は都心部が中心であり、賃料は安定的に推移しています。昨今では、商業施設などの運営に関わるケースも増えており、営業利益は年率で6～8%程度の成長を遂げています**（図表3参照）

一方、住宅会社の営業利益は2025/3期第2四半期実績及び2025/3通期ともに高い伸び率を示しています。住宅市場では、大工不足などを背景に企画力や販売力に勝る大手住宅会社のシェアが高まっており、収益を押し上げています。なお、住友林業が高い伸び率を続けているのは、米国市場への注力によって米国住宅事業が牽引しているためです。また、大和ハウスの場合、コンビニ、ドラッグストア、保育園、小規模オフィスといった非住宅建設が収益を牽引する構図となっています。こうしたなかで**住宅設備機器会社の業績は冴えない状況が続いています。TOTOは景気悪化を背景に中国事業が不振であり、LIXLEグループは国内新築住宅市場の停滞及び海外不動産市場の低迷により売上高の伸び率が鈍化していることが響いて、収益低迷を余儀なくされています。**

(図表3) 主要不動産会社、住宅建設会社、住宅設備機器会社の連結営業利益の推移

(単位：億円、%)

|                | 2019/3期 | 2021/3期 | 2023/3期 | 2024/3期 | 2025/3期予 | 修正予想  | 前年比 | 5年変化率 | 23/3期2Q               | 24/3期2Q | 25/3期2Q | 前年比   |
|----------------|---------|---------|---------|---------|----------|-------|-----|-------|-----------------------|---------|---------|-------|
| 【不動産会社：デベロッパー】 |         |         |         |         |          |       |     |       | ※前年比2桁増益はブルーの太字でハイライト |         |         |       |
| 三井不動産          | 2,621   | 2,038   | 3,054   | 3,397   | 3,400    |       | 0.1 | 5.3   | 1,315                 | 1,797   | 1,695   | -5.7  |
| 三菱地所           | 2,292   | 2,244   | 2,967   | 2,786   | 3,000    |       | 7.7 | 4.0   | 1,421                 | 903     | 999     | 10.6  |
| 住友不動産          | 2,204   | 2,192   | 2,413   | 2,547   | 2,670    |       | 4.8 | 2.9   | 1,380                 | 1,498   | 1,559   | 4.1   |
| ※ヒューリック        | 756     | 1,006   | 1,261   | 1,462   | 1,530    | 1,570 | 7.4 | 14.1  | 773                   | 910     | 888     | -2.4  |
| 野村不動産          | 792     | 863     | 996     | 1,121   | 1,140    |       | 1.7 | 7.2   | 489                   | 614     | 684     | 11.4  |
| 東急不動産          | 802     | 565     | 1,104   | 1,202   | 1,300    | 1,350 | 8.1 | 8.4   | 459                   | 580     | 505     | -12.9 |
| ※東京建物          | 468     | 469     | 645     | 705     | 750      | 775   | 6.4 | 8.6   | 551                   | 431     | 616     | 43.1  |
| 不動産平均          | 1,419   | 1,340   | 1,777   | 1,889   | 1,970    |       | 5.2 | 5.9   | 912                   | 962     | 992     | 3.2   |

【住宅建設会社及び住宅設備機器会社】

|           |       |       |       |       |       |       |      |      |       |       |       |       |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|-------|-------|-------|-------|
| ※住友林業     | 492   | 1,137 | 1,583 | 1,468 | 1,615 | 1,800 | 22.7 | 24.4 | 1,111 | 976   | 1,429 | 46.4  |
| 大和ハウス     | 3,722 | 3,571 | 4,654 | 4,402 | 4,400 | 4,400 | -0.0 | 3.4  | 1,546 | 1,912 | 2,347 | 22.8  |
| ※積水ハウス    | 1,892 | 1,865 | 2,615 | 2,710 | 2,800 | 3,200 | 18.1 | 7.4  | 1,464 | 1,249 | 1,571 | 25.8  |
| ※オープンハウス  | 578   | 1,011 | 1,423 | 1,191 | 1,300 |       | 9.2  | 15.6 | 600   | 697   | 557   | -20.0 |
| 飯田グループ    | 971   | 1,213 | 1,023 | 592   | 752   |       | 27.1 | -9.4 | 650   | 367   | 379   | 3.3   |
| 大東建託      | 1,270 | 867   | 1,000 | 1,048 | 1,100 | 1,200 | 14.5 | -3.8 | 516   | 520   | 711   | 36.6  |
| 住宅会社平均    | 1,488 | 1,611 | 2,050 | 1,902 | 1,995 |       | 10.9 | 5.0  | 981   | 953   | 1,166 | 22.3  |
| TOTO      | 402   | 414   | 491   | 427   | 480   |       | 12.5 | 1.2  | 206   | 66    | 99    | 49.0  |
| LIXILグループ | -150  | 358   | 249   | 164   | 250   |       | 52.9 | -    | 100   | 137   | 183   | 33.3  |
| リンナイ      | 309   | 407   | 414   | 394   | 480   |       | 21.9 | 5.0  | 191   | 101   | 210   | 107.5 |

(出所) 各社ホームページ及び日本証券取引所資料等を基に筆者作成。(注記1) 2025/3期は会社計画に基づく。5年成長率とは2019/3期から2024/3期の年平均成長率を示している。

(注記2) ヒューリック、東京建物、住友林業は12月決算、上期決算は3Q累計決算、積水ハウスは1月決算、上期決算は2Q累計決算、オープンハウスは9月決算、上期決算は2Q累計を採用。

※2025/3期2Q決算の前年比欄の太字は前年比30%以上の伸びを達成した企業、2025/3通期の前年比欄の太字は前年比10%以上の伸び率を計画している企業。

※2025/3期通期営業利益計画を増額修正したのは、清水建設、鹿島建設、関電工、きんでん、高砂熱学工業、ダイダンであり、他社も比較的増額含みとのコメント。

# Column : 不動産会社のセグメント別動向



## 【主要不動産会社のセグメント（部門）別売上高、利益動向！】

ここで、主要不動産会社にセグメント（部門）別売上高及び事業利益の動向を見てみましょう。不動産会社のセグメントは、①ビルなどの賃貸事業、②マンション・戸建て住宅などの販売事業（含む物件売却）、③ホテル・仲介・商業施設などのその他部門に大別されます。各社によってセグメントの定義はマチマチですが、総じて賃貸事業の売上高及び利益は安定的に推移しており、高い利益率を計上しています。これに対して、分譲系部門（ビルなどの売却を含む）は物件による販売・売却タイミングや利益率の違いにより売上高及び利益ともに変動する傾向があります。また、最近ではグループぐるみでホテルや商業施設などの運営に関わるケースも増えてきています（図表4参照）。

賃貸事業については、三井不動産、三菱地所、住友不動産の大手3社が売上高、事業利益ともに他社を圧倒しています。そもそも三井不動産は日本橋、三菱地所は丸の内を拠点に賃貸ビル事業を展開しており、住友不動産は2000年以降、急激なオフィスビル投資を進めてきた結果、都心の「大家さん」として確固たる地位を築いてきました。**コロナ禍でテレワークの普及が拡大していた時期は、これからは都心部のオフィスは空室率が上昇し、賃料下げ圧力が高まると言われていましたが、コロナ禍が落ち着くにつれて出社率が高まり、賃料は都心大型ビルでは下げ止まりの兆しも出てきています**。やはり、ビジネスを成長するうえでは、都心の一等地に本社を構えることは必然になっているのかもしれない。さらに、日系企業の場合、かつては1人当たり執務スペースが狭く、仕事に集中できないといったことが言われていましたが、最近では従業員満足度を高めるために、1人当たり執務スペースを拡げたり、オンライン会議室を設置したり、リフレッシュルームを作ったりといったスペース拡張の動きが出てきているようです。

分譲事業については、各社ともに安定的な売上高、利益を計上しています。大手不動産会社の場合、土地の仕入れから企画・開発・売却に掛けて長期にわたって取り組んでいるため、リーマンショックのような想定外の出来事に見舞われなければ一定の利益を上げられる構図となっています。また、**その他部門についてはホテルや商業施設といった景気動向に左右される事業を抱えているために、コロナ禍のような外出が控えられていた局面では赤字決算を余儀なくされるなど苦戦しました**。但し、総合デベロッパーを標榜するならば、あらゆる視点で不動産ビジネスに関わることが求められていることは言うまでもありません。

(図表4) 主要不動産会社のセグメント別売上高、事業利益動向

(単位: 億円、%)

|                     |       | 24/3期2Q | 25/3期2Q | 前年比  | 賃貸系部門 | 24/3期2Q | 25/3期2Q | 前年比   | 分譲系部門 | 24/3期2Q | 25/3期2Q | 前年比   | その他部門    | 24/3期2Q | 25/3期2Q | 前年比   |
|---------------------|-------|---------|---------|------|-------|---------|---------|-------|-------|---------|---------|-------|----------|---------|---------|-------|
| 【主要不動産会社のセグメント別売上高】 |       |         |         |      |       |         |         |       |       |         |         |       |          |         |         |       |
| 三井不動産               | 全社ベース | 11,652  | 11,624  | -0.2 | 賃貸部門  | 3,990   | 4,197   | 5.2   | 分譲部門  | 3,195   | 2,676   | -16.3 | 施設営業他    | 4,467   | 4,752   | 6.4   |
| 三菱地所                | 全社ベース | 5,879   | 6,411   | 9.0  | 丸の内事業 | 1,916   | 1,900   | -0.8  | 住宅事業  | 1,213   | 1,524   | 25.7  | コマース等    | 2,751   | 2,987   | 8.6   |
| 住友不動産               | 全社ベース | 5,052   | 5,396   | 6.8  | 賃貸部門  | 2,202   | 2,312   | 5.0   | 分譲部門  | 1,709   | 1,987   | 16.2  | 流通事業他    | 1,141   | 1,097   | -3.9  |
| ※ヒューリック             | 全社ベース | 2,785   | 3,150   | 13.1 | 賃貸・管理 | 735     | 823     | 12.0  | 不動産売却 | 1,740   | 1,871   | 7.6   | ホテル部門他   | 311     | 456     | 46.8  |
| 野村不動産               | 全社ベース | 3,683   | 3,813   | 3.5  | 資産運用  | 73      | 76      | 4.1   | 分譲部門  | 2,943   | 3,040   | 3.3   | 仲介部門他    | 667     | 697     | 4.5   |
| 東急不動産               | 全社ベース | 4,907   | 5,033   | 2.6  | 都市開発  | 1,423   | 1,264   | -11.2 | 不動産流通 | 1,473   | 1,714   | 16.4  | 管理運営他    | 2,011   | 2,055   | 2.2   |
| ※東京建物               | 全社ベース | 2,381   | 3,598   | 51.1 | 賃貸部門  | 920     | 1,117   | 21.4  | 分譲部門  | 881     | 1,967   | 123.3 | アセットサービス | 580     | 514     | -11.4 |
| 不動産平均               | 全社ベース | 5,192   | 5,575   | 7.4  | 賃貸系部門 | 1,608   | 1,670   | 3.8   | 分譲系部門 | 1,879   | 2,111   | 12.4  | その他部門    | 1,704   | 1,794   | 5.3   |

|                      |       |       |       |       |       |     |     |       |       |     |     |       |          |     |     |         |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|-----|-------|-------|-----|-----|-------|----------|-----|-----|---------|
| 【主要不動産会社のセグメント別事業利益】 |       |       |       |       |       |     |     |       |       |     |     |       |          |     |     |         |
| 三井不動産                | 全社ベース | 1,849 | 1,731 | -6.4  | 賃貸部門  | 889 | 857 | -3.6  | 分譲部門  | 801 | 631 | -21.3 | 施設営業他    | 159 | 244 | 53.8    |
| 三菱地所                 | 全社ベース | 903   | 999   | 10.6  | 丸の内事業 | 517 | 484 | -6.4  | 住宅事業  | -10 | 37  | 黒字転換  | コマース等    | 396 | 477 | 20.5    |
| 住友不動産                | 全社ベース | 1,498 | 1,559 | 4.1   | 賃貸部門  | 892 | 951 | 6.6   | 分譲部門  | 556 | 601 | 8.0   | 流通事業他    | 50  | 8   | -84.5   |
| ※ヒューリック              | 全社ベース | 910   | 888   | -2.4  | 賃貸・管理 | 423 | 442 | 4.4   | 不動産売却 | 551 | 491 | -10.9 | ホテル部門他   | 3   | 46  | 1,371.0 |
| 野村不動産                | 全社ベース | 614   | 689   | 12.2  | 運営管理  | 45  | 48  | 6.7   | 分譲部門  | 494 | 564 | 14.2  | 仲介部門他    | 75  | 77  | 2.7     |
| 東急不動産                | 全社ベース | 580   | 505   | -12.9 | 都市開発  | 234 | 193 | -17.5 | 不動産流通 | 217 | 271 | 24.9  | 管理運営他    | 129 | 41  | -68.2   |
| ※東京建物                | 全社ベース | 464   | 618   | 33.2  | 賃貸部門  | 248 | 249 | 0.4   | 分譲部門  | 173 | 374 | 116.2 | アセットサービス | 43  | -5  | 赤字転落    |
| 不動産平均                | 全社ベース | 974   | 999   | 2.5   | 賃貸系部門 | 464 | 460 | -0.7  | 分譲系部門 | 398 | 424 | 6.7   | その他部門    | 122 | 127 | 3.9     |

|                          |       |      |      |        |       |      |      |        |       |      |      |        |          |      |      |        |
|--------------------------|-------|------|------|--------|-------|------|------|--------|-------|------|------|--------|----------|------|------|--------|
| 【主要不動産会社のセグメント別売上高事業利益率】 |       |      |      |        |       |      |      |        |       |      |      |        |          |      |      |        |
|                          |       |      |      | (前年差異) |       |      |      | (前年差異) |       |      |      | (前年差異) |          |      |      | (前年差異) |
| 三井不動産                    | 全社ベース | 15.9 | 14.9 | -1.0   | 賃貸部門  | 22.3 | 20.4 | -1.9   | 分譲部門  | 25.1 | 23.6 | -1.5   | 施設営業他    | 3.6  | 5.1  | 1.6    |
| 三菱地所                     | 全社ベース | 15.4 | 15.6 | 0.2    | 丸の内事業 | 27.0 | 25.5 | -1.5   | 住宅事業  | -0.8 | 2.5  | 3.3    | コマース等    | 14.4 | 16.0 | 1.6    |
| 住友不動産                    | 全社ベース | 29.6 | 28.9 | -0.7   | 賃貸部門  | 40.5 | 41.1 | 0.6    | 分譲部門  | 32.6 | 30.2 | -2.3   | 流通事業他    | 4.4  | 0.7  | -3.7   |
| ※ヒューリック                  | 全社ベース | 32.7 | 28.2 | -4.5   | 賃貸・管理 | 57.6 | 53.7 | -3.9   | 不動産売却 | 31.7 | 26.2 | -5.4   | ホテル部門他   | 1.0  | 10.0 | 9.0    |
| 野村不動産                    | 全社ベース | 16.7 | 18.1 | 1.4    | 運営管理  | 61.6 | 63.2 | 1.5    | 分譲部門  | 16.8 | 18.6 | 1.8    | 仲介部門他    | 11.2 | 11.0 | -0.2   |
| 東急不動産                    | 全社ベース | 11.8 | 10.0 | -1.8   | 都市開発  | 16.4 | 15.3 | -1.2   | 不動産流通 | 14.7 | 15.8 | 1.1    | 管理運営他    | 6.4  | 2.0  | -4.4   |
| ※東京建物                    | 全社ベース | 19.5 | 17.2 | -2.3   | 賃貸部門  | 27.0 | 22.3 | -4.7   | 分譲部門  | 19.6 | 19.0 | -0.6   | アセットサービス | 7.4  | -1.0 | -8.4   |
| 不動産平均                    | 全社ベース | 18.8 | 17.9 | -0.8   | 賃貸系部門 | 28.8 | 27.6 | -1.3   | 分譲系部門 | 21.2 | 20.1 | -1.1   | その他部門    | 7.2  | 7.1  | -0.1   |

(出所) 各社ホームページ及び日本証券取引所資料等を基に筆者作成。(注記) ヒューリック、東京建物の上期決算は3Q累計決算実績による。セグメントの定義は各社によって異なることに留意したい。

## I .ここがポイント（1）



### 定点観測 ⇒ 建設工事受注高は2カ月振りに大幅プラス！

- A) 建設受注は非製造業減少により2月振りに大幅プラスに（図表5コメント）
- B) 持ち家は35カ月振りにプラス、貸家は2カ月振り減少（図表5コメント）
- C) 10月の東京都の人口は22カ月連続で転入超過を達成！（図表7コメント）
- D) 小売業は売上動向がマチマチで、息切れ感の台頭も？（図表8コメント）
- E) 10月の訪日外国人数は単月として過去最高を更新。2024年暦年は3,600万人乗せも。ホテルは高稼働率・宿泊料金上昇継続（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カ月振りに大幅プラス、持家着工もプラン転換！**
  - 10月の建設工事受注高は建設需要好調を背景に全部門で増加し、**2カ月振りに大幅プラス**に
  - **持ち家着工は35カ月振りにプラス転換**した。地方圏及び中部圏での着工増加が牽引している！
  - **貸家着工は2カ月振りマイナス**となり、近畿圏を中心に三大都市圏では何れもマイナスとなった
- **小売業界では久しぶりにマイナスとなる業態が散見されるなど先行きに不透明感も台頭している？**
  - **百貨店の売上高は32か月振りにマイナス**。三大都市圏以外の地方での売れ行きが低迷している
  - **コンビニ、ドラッグストアは依然として売上増が続いている**が、商品・サービスによって明暗も
  - **訪日外国人旅行者は10月までの実績で3,000万人を突破**。単月ベースでも過去最高更新が継続（ホテル宿泊料の高騰が続いており、日本人客から外国人客へのシフトが続いている？）
- **就業者は増加傾向、失業者は減少傾向となっており、雇用環境はポジティブに推移している！**
  - **パート・アルバイト、派遣社員の時給は職種による差異はあるものの、上昇傾向が続いている**
  - 「103万円の壁」見直しによって、「働き控え」の問題が解消されることはポジティブな事象
  - 但し、**実態は物価上昇に賃金上昇が追いついていない**状況が続いており、消費停滞の可能性も

## 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6月         | 24年7月 | 24年8月 | 24年9月 | 24年10月 |

|                           |
|---------------------------|
| 現状に関するコメント<br>(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 | -19.7 | 62.8  | 8.7  | -21.3 | 44.6 |
| (建築工事受注高)    | -17.6 | 132.5 | -2.1 | -32.7 | 41.3 |
| (土木工事受注高)    | -24.0 | -19.6 | 36.6 | 14.8  | 53.7 |
| 建設物価指数・オフィス  | 5.4   | 6.3   | 6.1  | 5.4   | 5.2  |
| 建設物価指数・工場    | 5.6   | 6.3   | 5.8  | 5.2   | 5.0  |
| 建設物価指数・マンション | 6.9   | 7.5   | 6.8  | 6.5   | 6.2  |
| 建設物価指数・住宅    | 4.9   | 5.4   | 5.1  | 5.1   | 4.9  |

|                                                            |
|------------------------------------------------------------|
| 10月は非製造業が大幅プラスとなり全体を牽引。事務所庁舎、倉庫流通施設が寄与                     |
| 10月の受注は製造業が前年比 <b>3.9%増</b> 、非製造業が同 <b>43.3%増</b> と何れも拡大！  |
| 10月の受注は国の機関が前年比 <b>17.0%増</b> 、地方自治体が <b>36.7%増</b> と何れも拡大 |
| 10月のオフィス・工事原価上昇率は <b>モメンタム低下</b> 。前月比では <b>0.2%減</b> と再び低下 |
| 10月の工場・工事原価の上昇率は3ヵ月連続 <b>5%台</b> に。前月比では <b>0.2%減</b> と低下  |
| 10月のマンション・工事原価の上昇率は3ヵ月連続 <b>6%台</b> 。前月比は <b>0.1%減</b> と低下 |
| 10月の住宅・工事原価の上昇率は4ヵ月振りに <b>4%台に低下</b> 。前月比は横這い水準            |

### 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       | -5.6   | -4.0   | -6.6  | -0.9  | 9.0   |
| 貸家着工戸数        | -6.2   | 4.6    | -1.4  | 4.4   | -6.7  |
| マンション着工戸数     | -2.1   | 4.7    | -5.0  | -6.1  | -13.1 |
| 戸建て分譲着工戸数     | -13.8  | -9.9   | -17.4 | -8.2  | -7.5  |
| 首都圏マンション供給戸数  | -12.8  | -42.3  | -50.4 | -13.7 | 23.4  |
| 同㎡当たり単価・万円/㎡  | 121.8  | 120.3  | 146.8 | 114.8 | 137.9 |
| 東京23区の平均価格・万円 | 11,679 | 10,874 | 9,532 | 7,739 | 9,239 |
| 近畿圏マンション供給戸数  | -25.6  | 82.1   | -28.0 | -8.1  | -10.5 |

|                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|
| 住宅価格上昇と金利先高観で <b>35ヵ月振りにプラス転換</b> 。地方圏及び中部圏が牽引                              |
| <b>2ヵ月振りマイナス</b> 。需要の先食いの影響？で近畿圏と地方圏が足を引っ張っている！                             |
| 10月は <b>3ヵ月連続で減少</b> 。首都圏 <b>4.0%減</b> 、近畿圏 <b>43.0%減</b> 、地方圏 <b>3.1%減</b> |
| 着工戸数は <b>23ヵ月連続で減少</b> 。戸建て分譲着工は全国的に低調な動きに終始か？                              |
| 10月は1,833戸と <b>7ヵ月振りに増加</b> 。初月契約率は83.3%と本年最高水準を記録                          |
| 首都圏の単価は <b>前年比36.5%増</b> 。億ションの割合は29.5%に（前月は15.5%）                          |
| 23区の平均価格は1億2,940万円と前年比48.6%増。 <b>億ションの割合は58.1%に</b>                         |
| 10月は <b>3ヵ月連続マイナス</b> 。契約率は71.4%と好調、㎡単価88.7万円(12.3%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12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6月         | 24年7月 | 24年8月 | 24年9月 | 24年10月 |

|                           |
|---------------------------|
| 現状に関するコメント<br>(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     | 13.8 | 5.3  | 3.8  | 2.2 | -0.8 |
| スーパー売上高    | 3.8  | -0.6 | 4.4  | 1.4 | -0.3 |
| コンビニ売上高    | 1.6  | 0.7  | 0.7  | 0.6 | 2.0  |
| 家電量販店売上高   | 10.3 | 1.6  | 3.6  | 0.2 | -2.4 |
| ドラッグストア売上高 | 7.5  | 4.5  | 7.4  | 3.8 | 4.3  |
| ホームセンター売上高 | 4.6  | -1.5 | 7.9  | 2.2 | -3.3 |
| 通信販売売上高    | 3.4  | 0.9  | -0.9 | 2.9 | -5.6 |

|                                            |
|--------------------------------------------|
| 32か月振りのマイナス。衣料品が前年比2.0%減、飲食料品が同1.6%減と低調！   |
| 25か月振りのマイナス。飲食料品が前年比0.7%増に対して衣料品は同17.0%減   |
| 35か月連続プラス。サービス売上高が前年比4.6%減、商品売上高は同2.3%増    |
| 8か月振りにマイナス。通信家電が前年比4.4%増、生活家電同5.3%減と対照的    |
| 42か月連続プラス。調剤医薬品が12.7%増、ビューティケアが8.8%増と牽引役に  |
| 3か月振りにマイナス。インテリア、園芸・エクステリア、DIY用品・素材等全部門で減少 |
| 10月は2か月振りにマイナス転換。イーコマース業界も大手シフトが進んでいる可能性   |

## 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    | 1.23 | 1.24 | 1.23 | 1.24 | 1.25 |
| 完全失業率・%     | 2.5  | 2.7  | 2.5  | 2.4  | 2.5  |
| 失業者数・万人     | 181  | 188  | 175  | 173  | 170  |
| 勤労者世帯主収入・実質 | 3.6  | 5.5  | 2.0  | -1.6 | 1.1  |
| パート・アルバイト時給 | 2.0  | 2.6  | 2.9  | 2.8  | 3.0  |
| 派遣社員の時給     | 1.3  | 2.5  | 1.5  | 3.1  | 1.4  |
| 家計消費支出・実質   | -1.4 | 0.1  | -1.9 | -1.1 | -1.3 |

|                                           |
|-------------------------------------------|
| 求人数全体は1.2%増と3か月振りプラス。情報通信6.4%増、医療・福祉3.4%増 |
| 就業者数は27か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3か月連続減少。正規従業員数は前年比42万人増と12か月連続増加！     |
| 世帯主収入は2か月振りに増加、物価上昇分を考慮しない名目ベースは3.7%増！    |
| 10月は前年比42か月連続上昇。職種別では介護福祉士、保育士が前年比2桁増     |
| 10月は前年比で31か月連続増加。看護師、データ入力、企画営業などが高い伸び    |
| 10月は3か月連続マイナス。教育費、被服・履物、住居費など2桁減少項目が増加！   |

(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12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6月         | 24年7月 | 24年8月 | 24年9月 | 24年10月 |

|                           |
|---------------------------|
| 現状に関するコメント<br>(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)   | -3.6  | 2.8  | -3.3 | 1.4  | 1.6  |
| 機械受注 (民需合計)     | -20.6 | -4.1 | -4.2 | 1.1  | 25.4 |
| 機械受注 (除く船舶・電力)  | 2.1   | -0.1 | -1.9 | -0.7 | 2.1  |
| 国内新車販売台数        | -7.0  | 3.9  | -2.4 | 0.8  | 6.6  |
| 貿易統計・輸出額 (金額)   | 5.4   | 10.2 | 5.6  | -1.7 | 3.1  |
| 貿易統計・輸入額 (金額)   | 3.3   | 16.6 | 2.3  | 2.1  | 0.4  |
| 消費者物価指数 (20年基準) | 2.8   | 2.8  | 3.0  | 2.5  | 2.3  |
| 企業物価指数 (20年基準)  | 2.6   | 3.1  | 2.6  | 3.1  | 3.4  |

|                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 10月は2ヵ月連続で前月比上昇。生産用機械、自動車、金属製品工業等で上昇                                                    |
| 10月は2ヵ月連続プラス。業種別では電力、紙パ、非鉄金属、運輸業が大幅増加                                                   |
| 10月は4ヵ月振りにプラス。製造業12.5%増、非製造業1.2%減と製造業が好調！<br>2ヵ月連続でプラス。いすゞ29.0%増、ダイハツ17.9%増、トヨタ、日産が好調組！ |
| 10月は米国向け6.2%減、西欧7.2%減、ASEAN7.5%増、中国1.4%増と明暗                                             |
| 10月は7ヵ月連続で増加。原油価格低迷を背景に鉱物性燃料の輸入高が2桁減！                                                   |
| 10月は食料が3.5%増 (前月3.4%増)、光熱水道費が3.2%増 (同8.8%増)                                             |
| 10月は輸入物価が円安の影響もあって前月比3.0%増と3ヵ月振りにプラスに転じた                                                |

## 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    | -2.5   | 10.6   | -2.6   | 5.9    | -4.5   |
| 東京都からの人口流出者   | -7.5   | 6.3    | -5.7   | 5.2    | -1.8   |
| 東京都の人口流入超過人数  | 2,785  | 2,685  | 2,285  | 3,132  | 1,248  |
| 円/ドルレート (月末値) | 160.93 | 149.98 | 146.16 | 143.62 | 152.03 |
| プライム市場株式売買代金  | -6.1   | 38.9   | 40.5   | 10.0   | 19.9   |
| 日経平均株価 (月末値)  | 39,583 | 39,102 | 38,648 | 37,920 | 39,277 |

|                                             |
|---------------------------------------------|
| 2ヵ月振りのマイナスで、22年10月比2.0%増、21年10月比12.1%増と増加傾向 |
| 2ヵ月振りのマイナスで、22年10月比1.6%減、21年10月比4.5%減と減速傾向  |
| 10月は21ヵ月連続転入超。前年同月の2,132人の転入超過から884人減少した    |
| 10月に入ると日銀の利上げ観測後退により円安傾向へと進んだが、11月には反転も     |
| 売買代金は4ヵ月連続プラス。22年比49.1%増、21年比44.9%増と大幅拡大    |
| 10月には一時4万円台を回復したものの、業績不安を背景に上値の重い展開が継続      |

(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12月19日までに発表のもの。

※2024年11月1日現在の東京都人口は1,420万2,581人 (前月比10,357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128,538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 |       |       |        |        |
|------|---------------|-------|-------|--------|--------|
|      | 24年7月         | 24年8月 | 24年9月 | 24年10月 | 24年11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       | 11.3 | 16.7 | 2.4  | 4.5  | 10.4 |
| 松屋（銀座本店）      | 36.9 | 15.9 | 1.0  | 14.0 | 18.9 |
| 大丸・松坂屋        | 10.0 | 6.8  | 6.2  | 1.6  | 4.9  |
| 高島屋           | 7.4  | 7.3  | 11.9 | 3.0  | 8.4  |
| イオンリテール       | 0.5  | 5.8  | 2.6  | -1.5 | 4.6  |
| イトーヨーカ堂（商品計）  | -7.5 | -0.8 | -3.5 | -8.1 | -1.2 |
| セリア（100円ショップ） | 2.1  | 8.3  | 5.6  | 0.1  | 3.5  |
| ヤオコー（食品スーパー）  | 3.4  | 7.3  | 4.6  | 3.6  | 7.7  |

## 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 | 0.4   | 0.3  |
| ファミリーマート     | 1.6  | 1.2  | 0.1  | 2.3   | 5.3  |
| ローソン         | 3.0  | 2.2  | 2.9  | 4.8   | 4.2  |
| ユニクロ（カジュアル）  | 8.1  | 25.3 | 22.1 | -7.5  | 12.2 |
| ワークマン（カジュアル） | 2.8  | 8.0  | 1.5  | -15.6 | 1.9  |
| アオキ（紳士服）     | -7.5 | 4.0  | 3.1  | -5.3  | 8.1  |
| 青山商事（紳士服）    | -8.0 | 3.6  | 2.9  | -7.6  | 4.7  |

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2024年12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。

### 現状に関するコメント

(現状認識及び特徴点)

伊勢丹新宿店は**15.8%増**、三越銀座店は**12.1%増**、三越日本橋店は**4.2%増**  
 婦人服**45%増**、化粧品**29%増**、ブランド品**20%増**、免税売上高は**44%増**と伸長  
 大丸梅田店**12.5%増**、神戸店**9.7%増**、博多大丸**9.5%増**、東京店**9.3%増**！  
 日本橋店**12.1%増**、新宿店**10.3%増**、大阪店**9.3%増**、京都店**9.0%増**と好調  
 日用品の値下げ及びブラックフライデーセールが奏功し、売上高は**4%超の伸び率**に！  
 客数**1.2%減**、客単価**0.1%減**。客数は**15カ月連続減**、客単価は**3か月連続減少**  
 客数**4.5%増**、客単価**0.9%減**。客数は15カ月連続プラス、客数は**2か月連続減少**  
 客数**3.5%増**、客単価**3.9%増**と順調。客数は20カ月連続で前年比プラスを記録！

客数**0.5%増**、客単価**0.2%減**。客数は2カ月連続プラスとなったが、依然として低調  
 客数**1.2%増**、客単価**4.1%増**。既存店日商は39カ月連続で前年比増加を記録！  
 客数**2.0%増**、客単価**2.1%増**。客数は**4カ月連続増加**、客単価は**6カ月連続増加**  
 気温の低下により冬物商品の販売が好調で、客数**7.2%増**、客単価**4.7%増**と回復  
 客数**0.0%増**、客単価**1.9%増**。4月から累計では売上高**0.1%減**、客数**1.5%減**  
 客数**0.1%減**、客単価**8.2%増**。4～11月の客数は**2.8%減**と低調な状況が継続  
 客数**6.5%増**、客単価**1.7%減**。客数は**2カ月振り増加**、客単価は**2カ月振り減少**

# 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<br>(現状認識及び特徴点)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------|-------|-------|--------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | 24年7月         | 24年8月 | 24年9月 | 24年10月 | 24年11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                                                     | -0.1          | 1.2   | -0.6  | -0.1   | 3.0    | 客数 <b>1.0%増</b> 、客単価 <b>2.0%増</b> 。客数は <b>9カ月振り増加</b> 、客単価は <b>26カ月連続増</b><br>ドラッグストア事業 <b>2.4%増</b> 、ディスカウント事業 <b>2.9%増</b> 。4月以降の出店増は27店<br>客数 <b>1.5%増</b> 、客単価 <b>1.4%増</b> 。客数は一進一退、客単価は <b>2カ月連続でプラス！</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| サンドラッグ                                                        | 0.0           | 4.5   | -0.1  | 0.3    | 2.6    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ウエルシアHD                                                       | 0.3           | 3.1   | -0.7  | 1.0    | 2.9    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 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                                                    | 4.6           | 13.4  | 11.0  | 7.0    | 13.6   | 客数 <b>6.8%増</b> 、客単価 <b>6.4%増</b> 。13か月振りに減少した7月を除くと <b>客数の回復継続</b><br>客数 <b>19.7%増</b> 、客単価 <b>2.8%増</b> 。低価格戦略が奏功し <b>客数の2桁増が続いている</b><br>客数 <b>3.3%減</b> 、客単価 <b>4.8%増</b> 。客単価は増加傾向だが、客数は <b>2か月連続で減少</b><br>客数 <b>9.5%増</b> 、客単価 <b>2.0%増</b> 。客単価は21年6月以来 <b>42か月連続プラス</b> を記録<br>客数 <b>9.6%増</b> 、客単価 <b>2.9%増</b> 。客数は4か月連続増加、客単価は <b>2か月振り増加</b><br>客数 <b>7.2%増</b> 、客単価 <b>3.0%増</b> 。客数は <b>35か月連続増加し、外食企業で最も好調</b><br>客数 <b>0.5%増</b> 、客単価 <b>4.5%増</b> 。メニュー刷新効果で客単価は <b>42か月連続で増加</b><br>客数 <b>2.2%増</b> 、客単価 <b>6.9%増</b> 。客数は <b>5か月連続増加</b> 、客単価は <b>36か月連続増</b><br>客数 <b>0.3%減</b> 、客単価 <b>8.4%増</b> 。客数は <b>2か月振り減少</b> 、客単価は <b>37か月連続増</b><br>客数 <b>4.3%増</b> 、客単価 <b>10.8%増</b> 。期間限定商品の寄与で客数は18か月連続増加<br>客数 <b>3.4%増</b> 、客単価 <b>10.0%増</b> 。客数は <b>2か月連続増</b> 、客単価は <b>40か月連続増</b><br>客数 <b>1.0%減</b> 、客単価 <b>0.4%増</b> 。客数は減少傾向で、客単価は <b>25か月連続で増加</b><br>客数 <b>5.3%増</b> 、客単価 <b>2.5%増</b> 。客数は <b>16か月連続増</b> 、客単価は <b>2か月連続増加</b> |
| サイゼリヤ                                                         | 18.0          | 22.3  | 25.0  | 17.4   | 23.0   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ロイヤルホスト                                                       | -3.2          | 3.2   | 7.1   | 0.8    | 1.4    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| マクドナルド                                                        | -1.6          | 5.3   | 2.8   | 2.3    | 11.6   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| モスバーガー                                                        | -1.6          | 7.1   | 6.1   | 0.6    | 12.8   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 日高屋（町中華）                                                      | 9.1           | 9.5   | 11.2  | 10.4   | 10.4   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 餃子の王将（町中華）                                                    | 4.4           | 11.4  | 7.4   | 4.1    | 5.0    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| すき家                                                           | 6.8           | 12.1  | 8.5   | 9.2    | 9.3    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 吉野家                                                           | 7.1           | 11.9  | 7.3   | 16.4   | 8.1    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 松屋フーズ                                                         | 16.5          | 20.8  | 17.5  | 13.6   | 15.6   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| トリドール（丸亀製麺）                                                   | 9.2           | 10.4  | 9.3   | 14.1   | 13.7   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| くら寿司                                                          | -5.4          | 1.5   | 5.8   | -0.4   | -0.6   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| スシロー                                                          | 7.5           | 9.2   | 13.8  | 12.0   | 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12月19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 |       |       |       |        |
|------|---------------|-------|-------|-------|--------|
|      | 24年6月         | 24年7月 | 24年8月 | 24年9月 | 24年10月 |

|                           |
|---------------------------|
| 現状に関するコメント<br>(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  | 2.0  | -5.0 | 4.0  | 5.0  |
| JR東日本・定期外収入   | 5.7  | 5.0  | 1.0  | 5.0  | 4.5  |
| 東急電鉄・定期外収入    | 3.8  | 3.0  | 1.4  | 2.2  | 3.8  |
| 京浜急行・定期外収入    | 15.3 | 13.4 | 12.1 | 14.7 | 5.8  |
| 京成電鉄・定期外収入    | 22.8 | 20.1 | 16.6 | 18.2 | 17.6 |
| 国内線旅客数・ANA    | 5.7  | 10.7 | 9.0  | 13.5 | 8.0  |
| 国際線旅客数・ANA    | 14.9 | 8.7  | 8.2  | 10.0 | 10.6 |

|                                           |
|-------------------------------------------|
| 前年比ではのぞみ9%増、ひかり6%減。11月速報はのぞみ7%増と依然として伸長   |
| 旅行・出張需要回復で新幹線は東北11%増、上越13%増、北陸16%増と拡大!    |
| 定期収入は3.2%増。輸送人員は定期が2.9%増、定期外が4.7%増と増勢継続   |
| 定期収入は8.3%増。輸送人員は定期が2.0%増、定期外が5.9%増と回復感!   |
| 定期収入は8.9%増。成田有料特急は運輸収入32.0%増、輸送人員29.8%増   |
| 座席利用率は79.3%と前年比4.4ポイント上昇! 貨物重量は8.7%増と拡大傾向 |
| 座席利用率は79.5%と前年比1.5ポイント上昇! 貨物重量は3.3%増と増加傾向 |

## 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   | -2.4 | -3.3 | -3.7 | 0.1  | 2.8  |
| 延べ宿泊者数・外国人   | 40.7 | 33.0 | 24.9 | 18.3 | 22.4 |
| 延べ宿泊者数・全体    | 6.3  | 4.1  | 1.0  | 3.6  | 7.1  |
| ※ リゾートホテル稼働率 | 50.9 | 56.9 | 63.0 | 56.3 | 61.0 |
| ※ ビジネスホテル稼働率 | 72.0 | 73.9 | 75.2 | 75.6 | 80.0 |
| ※ シティホテル稼働率  | 72.3 | 72.4 | 71.9 | 71.6 | 77.5 |
| ※ 旅館稼働率      | 33.6 | 36.4 | 44.0 | 38.3 | 40.9 |
| 訪日外国人旅行者数    | 51.2 | 41.9 | 36.0 | 31.5 | 31.6 |

|                                                |
|------------------------------------------------|
| 9月は4,133万泊、10月は同4,481万泊 (19年同月比12.6%増) と増加傾向に  |
| 9月は1,238万泊、10月は1,529万泊 (19年同月比49.0%増) と依然として好調 |
| 9月は5,371万泊、10月は6,011万泊 (19年同月比20.1%増) と高水準継続!  |
| 稼働率トップは千葉県76.6%。次いで大阪府、茨城県、神奈川県、福島県の順番         |
| 稼働率トップは北海道の84.7%、次いで長野県、佐賀県、東京都、福岡県が上位         |
| トップは北海道の82.8%。次いで長野県、広島県、鳥取県、香川県、富山県の順!        |
| トップは北海道の53.5%。次いで栃木県、香川県、神奈川県、青森県と全国に分散        |
| 10月は331万人と単月として過去最高。1月からの累計では3,019万人と大台乗せへ     |

(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12月19日までに発表のもの。

早耳



地獄耳



馬耳東風



## 【犯罪件数の増加により、我が国の治安悪化が懸念されている！】

昨今、我が国の犯罪件数が増加傾向にあります。2023年の犯罪件数（刑法犯認知件数）は70万3,351件と2年連続で増加しました。また、検挙率は前年の41.6%に対して38.3%と低下し、4年振りに40%を下回りました。犯罪件数は2024年も増加傾向が続いており、我が国の治安情勢は悪化していると言えるでしょう。最近の特徴としては、詐欺被害の急増、そして凶悪犯罪の増加が挙げられます。**犯罪件数の7割は自転車泥棒、家屋侵入といった窃盗犯ですが、近年では、振込詐欺などの知能犯、殺人・強盗・放火といった凶悪犯が増えつつあります。もはや、日本は安心して暮らせる社会ではなくなってきたのかもしれない。**

このところ目立っているのが、詐欺による被害であり、2023年は前年比85.4%増の1,625億円に達しました。なかでも通信アプリやSNSを利用した事例が増えています。ネットを悪用した詐欺の被害は過去2年間で倍増となっていますが、検挙率は低下傾向にあります。詐欺犯罪のパターンとしては、固定電話または携帯電話に連絡がきて、「被害者の息子や孫になりきって、急にお金が必要だと言い、金銭を要求する」「警察官や銀行協会職員を名乗り、暗証番号を聞き出しキャッシュカードをだまし取る」「税金還付などに必要な手続きを装って被害者にATMから送金させる」などがあります。最近では、**メールやラインなどに「あなたのカードが不正利用されている」「プライム会員資格が一時停止された」「国税庁から未払い税金のお知らせ」といった不安を煽る内容を送り付けて、偽物のサイトに誘導し、クレジットカード番号や銀行口座の番号を入力させるといった事例が多発しているようです。**

また、昨今は「闇バイト」による凶悪犯罪が問題視されています。闇バイトとは、犯罪に抵触する行為と引き換えに報酬を得るアルバイトのことであり、特殊詐欺の受け子や出し子、強盗の実行犯など犯罪組織の実行犯をアルバイトと称して募集しているものです。場合によっては、強盗、傷害、殺人といった重犯罪に加担するケースすらあるようです。かつては、隣近所でフランクな付き合いができていた日本社会ですが、最近では近所付き合いが希薄となり、戸締りは勿論のこと、さまざまな防犯対策が重要になってきました。**こうした社会情勢の変化を受けて、居住地を選ぶうえで、犯罪が少なく治安の良い地域に対する価値は益々高まっていくものと考えられます。**

## Ⅱ.ここがポイント（2）



景気ウォッチャー調査 ⇒ 11月調査は前月比で3カ月振りに上昇した

- A) 家計動向は前月比3.2pt上昇し、49.6ptとなった（図表11コメント）
- B) 小売関連は49.2pointと9カ月振りに49pt台乗せへ（図表11コメント）
- C) 企業動向では製造業、非製造業ともに低下した（図表11コメント）
- D) 雇用動向は6カ月振りに低下したが、一定水準を維持（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物価高の進行、②人手不足の広がり、③トランプリスクによる不透明感、などに直面している！

## 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6月           | 24年7月  | 24年8月  | 24年9月  | 24年10月 | 24年11月 | (前月差) |
| 景気の現状判断DI | ↗ 54.1    | ↘ 53.9 | ↓ 14.2   | ↘ 7.9  | ↗ 47.0          | ↗ 47.5 | ↗ 49.0 | ↘ 47.8 | ↘ 47.5 | ↗ 49.4 | 1.9   |
| 家計動向調査    | ↗ 52.7    | ↘ 52.3 | ↓ 12.6   | ↘ 7.5  | ↗ 47.0          | ↗ 47.2 | ↗ 49.0 | ↘ 47.0 | ↘ 46.4 | ↗ 49.6 | 3.2   |
| 小売関連      | ↗ 52.6    | ↘ 52.5 | ↓ 16.0   | ↘ 10.5 | ↗ 46.2          | ↗ 46.2 | ↗ 47.7 | ↘ 45.9 | ↘ 44.0 | ↗ 49.2 | 5.2   |
| 飲食関連      | ↗ 51.3    | ↘ 51.1 | ↓ 0.7    | ↘ -3.1 | ↗ 46.5          | ↘ 44.5 | ↗ 50.9 | ↗ 51.5 | ↘ 49.9 | ↗ 50.9 | 1.0   |
| サービス関連    | ↗ 53.5    | ↘ 52.2 | ↓ 7.4    | ↘ 3.5  | ↗ 49.3          | ↗ 50.1 | ↗ 51.6 | ↘ 48.1 | ↗ 51.8 | ↘ 51.1 | -0.7  |
| 住宅関連      | ↘ 51.4    | ↗ 52.8 | ↓ 19.0   | ↘ 9.4  | ↘ 45.3          | ↗ 45.5 | ↗ 47.3 | ↘ 46.8 | ↘ 41.2 | ↗ 44.3 | 3.1   |
| 企業動向調査    | ↘ 55.3    | ↗ 55.7 | ↓ 19.2   | ↘ 9.9  | ↘ 47.3          | ↗ 48.7 | ↘ 48.4 | ↗ 49.3 | ↗ 49.5 | ↘ 48.5 | -1.0  |
| 製造業       | ↘ 54.8    | ↗ 56.9 | ↘ 21.7   | ↘ 12.1 | ↗ 47.0          | ↘ 46.8 | ↘ 46.1 | ↗ 48.6 | ↗ 49.3 | ↘ 48.2 | -1.1  |
| 非製造業      | ↘ 55.8    | ↘ 54.5 | ↓ 17.5   | ↘ 8.3  | ↘ 47.6          | ↗ 50.1 | ↗ 50.2 | ↘ 50.0 | ↘ 49.6 | ↘ 48.7 | -0.9  |
| 雇用関連      | ↗ 61.3    | ↘ 60.7 | ↓ 13.6   | ↘ 6.3  | ↗ 46.2          | ↗ 47.1 | ↗ 49.7 | ↗ 49.8 | ↗ 50.2 | ↘ 49.9 | -0.3  |

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

【家電量販店】○物価上昇による値上げに対する消費者の意識が変化してきており、必要な物にはおカネを使うことから、消費活動はそれほど冷え込まないのではないか (家計動向)

【高級レストラン】◎欧米系の外国人客の増加に加えて、会合や人が集まるイベントも新型コロナ感染症前に戻っていることから、予約状況が良くなってきている (家計動向)

【観光名所】◎前年と比べると、来客数が約20%増加している。特に国内観光客では高齢者層、インバウンドでは台湾からの団体客が好調に推移している (家計動向)

【百貨店】□冬物商材の動きは本格化しているため活気はあるものの、客の堅実な購買動向は変わらない。高額品購入もあるが、衝動買いといった動きは見られない。 (家計動向)

【電機機械器具製造業】▲半導体向けのパッケージ基板の需要は増加傾向にあるものの、車載製品や操作パネル製品は顧客の生産調整が続き、減少している (企業動向)

【輸送業】□物価や光熱費、人件費は上昇傾向であるが、荷主に値上げ交渉をしても満額回答を得られるケースは少ない。コロナ禍前より景気は良くなっているが… (企業動向)

【求人広告会社】▲求人若干広がりが出てきているが、広告を掲載しても応募がなく、多くの企業から苦戦しているという声を聞く。人手不足が顕著になっている (雇用関連)

(出所) 内閣府データ等により作成。直近データは2024年12月9日に発表。コメントは、2024年12月以降の先行きに対する内容を重点的に紹介している。

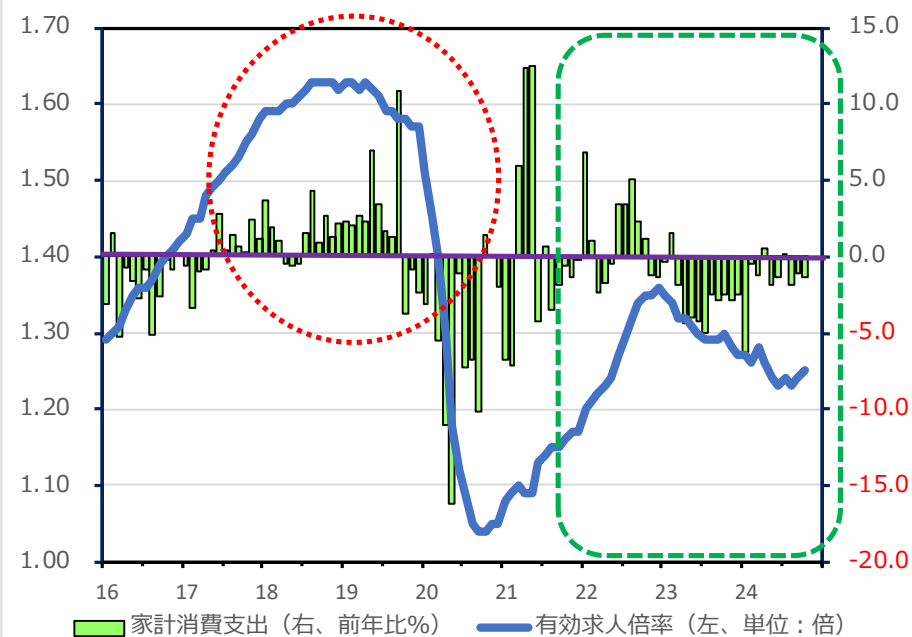
(注記) ↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↓印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

- 1) 11月の景気ウォッチャー判断DIは、分野ごとにマチマチな動きであるが、家計動向DIが回復を示している
- 2) 家計動向DIは、手取り増による期待を背景に、**小売関連、飲食関連を中心に明るい兆し**が出てきている？
- 3) 雇用関連DIは、人手不足の進行はあるものの、**求人と求職のミスマッチ**により改善傾向が緩やかな印象！

(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12月19日までに発表のもの。

## Ⅱ-2. Coffee Time



### 【国内の移住希望地は静岡県が4年連続で一番人気！】

全国の移住相談ができる窓口となっている「ふるさと回帰支援センター」によると、移住相談件数は年々増加傾向にあり、2023年の移住相談件数の合計は3年連続で過去最高を更新しています。勿論、相談件数と実際の移住件数は必ずしもリンクしているわけではありませんが、**移住に関する関心が高まっていることは間違いなさそうです。移住先についての制約はありませんが、基本的には、都市部から地方への移住相談がベースとなっています。**なお、ふるさと回帰支援センターは、東京都有楽町に拠点を構える認定NPO法人であり、2002年に創立されました。

現在住んでいるところから引っ越しをする理由としては、①転勤や転職など仕事の関係、②結婚や子育てなど人生のステージの変化、③働き方や暮らし方を変えたい、④気候や自然環境の恵まれたところで暮らしたい、⑤実家や家業を継ぐため、などさまざまな理由が考えられます。それでは、移住先として、どこの都道府県の人気が高くなっているのでしょうか。過去の記録をみると、静岡県、長野県、栃木県、山梨県、群馬県などが上位に名を連ねています。基本的には東京近郊であり且つ自然豊かな県の人気が高いようです。意外な場所としては、福岡県が毎年ベスト10に顔を出しています。生活のし易さと食事の美味しさ、東京とのアクセスの良さなどが人気の背景なのかもしれません。

ふるさと回帰支援センターによると、**2020年以降、4年連続で静岡県がトップとなっています。静岡県は、中部地方に位置しており、神奈川、山梨、長野、愛知の4県に隣接しています。北側には南アルプスの峰々がつらなり、南側には「駿河湾」や「遠州灘」と、山と海に囲まれ、自然に恵まれた環境となっています。**静岡県の気候は、山に囲まれていて冷たい湿った気流が届きにくいいため、県内の中部～西部にかけては雪が降りづらく、寒さが苦手な方には住みやすい環境かと思われます。晴れの日が多く、日照時間も長く、一年を通して温暖な気候です。県の南側の駿河湾には、「沼津港」や「焼津港」など漁港も多く、静岡県の公式ホームページによると金目鯛やキハダマグロの漁獲量においては全国1位を誇り、新鮮で美味しい魚介類を安価で手に入れることができます。また、静岡県は水質に優れていて水道水が美味しい県としても有名です。実は、**伊豆半島も静岡県であり、熱海は富裕層の別荘地として高い人気を誇っています。やはり都心から1時間圏内という近さも魅力になっているのではないのでしょうか**（図表14参照）

(図表14) ふるさと回帰支援センター 移住希望地ランキング

| 2018年 |     | 2019年 |      | 2020年 |      | 2021年 |      | 2022年 |      | 2023年 |      |
|-------|-----|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|
| 1位    | 長野県 | 1位    | 長野県  | 1位    | 静岡県  | 1位    | 静岡県  | 1位    | 静岡県  | 1位    | 静岡県  |
| 2位    | 静岡県 | 2位    | 広島県  | 2位    | 山梨県  | 2位    | 福岡県  | 2位    | 長野県  | 2位    | 群馬県  |
| 3位    | 北海道 | 3位    | 静岡県  | 3位    | 長野県  | 3位    | 山梨県  | 3位    | 栃木県  | 3位    | 栃木県  |
| 4位    | 山梨県 | 4位    | 北海道  | 4位    | 福岡県  | 4位    | 長野県  | 4位    | 山梨県  | 4位    | 長野県  |
| 5位    | 新潟県 | 5位    | 山梨県  | 5位    | 宮城県  | 5位    | 群馬県  | 5位    | 福岡県  | 5位    | 宮城県  |
| 6位    | 広島県 | 6位    | 福岡県  | 6位    | 広島県  | 6位    | 広島県  | 6位    | 広島県  | 6位    | 福岡県  |
| 7位    | 福岡県 | 7位    | 新潟県  | 7位    | 北海道  | 7位    | 宮城県  | 7位    | 宮城県  | 7位    | 北海道  |
| 8位    | 富山県 | 8位    | 佐賀県  | 8位    | 和歌山県 | 8位    | 岐阜県  | 8位    | 和歌山県 | 8位    | 山梨県  |
| 9位    | 宮崎県 | 9位    | 高知県  | 9位    | 神奈川県 | 9位    | 栃木県  | 9位    | 群馬県  | 9位    | 山口県  |
| 10位   | 福島県 | 10位   | 愛媛県  | 10位   | 群馬県  | 10位   | 神奈川県 | 9位    | 神奈川県 | 10位   | 広島県  |
| 10位   | 佐賀県 | 11位   | 大分県  | 10位   | 岐阜県  | 11位   | 福島県  | 11位   | 岐阜県  | 11位   | 和歌山県 |
| 10位   | 大分県 | 12位   | 福島県  | 10位   | 茨城県  | 12位   | 和歌山県 | 12位   | 北海道  | 12位   | 福島県  |
| 13位   | 高知県 | 13位   | 和歌山県 | 13位   | 栃木県  | 13位   | 山口県  | 13位   | 富山県  | 13位   | 富山県  |
| 14位   | 群馬県 | 13位   | 香川県  | 14位   | 福島県  | 14位   | 鹿児島県 | 14位   | 熊本県  | 14位   | 神奈川県 |
| 14位   | 山口県 | 15位   | 群馬県  | 14位   | 長崎県  | 15位   | 富山県  | 15位   | 山口県  | 15位   | 千葉県  |

(出所) 「ふるさと回帰支援センター資料」を基に筆者作成。ブルー枠は大都市圏、イエロー枠は首都圏近郊地域を示す。

(注記) 2020年以降のランキングは窓口相談件数の多い順であり、セミナー参加者のランキングとは異なっている。

## Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 1月 1日（祝・水）：元旦 ⇨ 「あらたまの 年の若水 くむ今朝は そぞろにものの 嬉しかりけり（樋口一葉）」  
意味：今日は元旦。今朝は若水（元旦の朝に初めて汲む水）を汲んでいます。なんとなくですが心うれしいものです。
- 1月 6日（月）：取引所大発表 ⇨ 2024年は34年振りに日経平均株価が最高値を更新しました。2025年はどうでしょう。
- 1月10日（木）：明太子の日 ⇨ 1949年（昭和24年）のこの日、福岡名産「辛子明太子」が初めて店頭に並びました。
- 1月13日（祝・月）：成人の日 ⇨ 2022年（令和4年）4月1日に成人年齢が20歳から18歳に引き下げられましたが、18歳は就職・進学・部活動等で忙しいため、成人式の対象年齢を引き続き20歳とする自治体が多くなっています。
- 1月17日（金）：災害とボランティアの日 ⇨ 1995年に発生した「阪神・淡路大震災」にちなんで制定されました。
- 1月20日（月）：大寒（だいかん） ⇨ 寒気を利用した食物である凍り豆腐、寒天、酒、味噌等を仕込む時期。
- 1月21日（火）：料理番組の日 ⇨ 1963年、日本テレビで「キューピー3分クッキング」の放送が開始された日。「3分クッキング」は日テレ系で月～土曜日の11:45～11:55に放送。2025年で63年目を迎える超長寿番組となります。
- 1月26日（日）：文化財防火デー ⇨ 1949年（昭和24年）のこの日、世界最古の木造建築である奈良・法隆寺の金堂で漏電による出火？によって火災が発生し、世界的にも有名であった金堂の壁画のほとんどが焼失してしまいました。
  
- 初売り：年が変わって最初にモノを売り出すことであり、通常1月2日に行われます。最近では、オンラインショッピングが日常化していることから、元旦からオンラインのプラットフォームで行われることが増えているようです。
- 旬の食材：1月の旬の食材は、冬の厳しい寒さを乗り越えるために栄養が凝縮されています。野菜では、白菜、ダイコン、セロリ、ブロッコリー、春菊、魚介類では、ブリ、キンメダイ、ふぐ、わかさぎ、ヤリイカ、果物では、いよかん、キウイ、イチゴなどとなります。キンメダイの塩焼き、わかさぎのから揚げなどはとても美味しそうです。

### 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12カ月連続減少したが、強弱斑模様（図表15コメント）
- B) 小売売上高は33カ月振りにマイナスと小休止か（図表16コメント）
- C) 家計収入は10カ月連続増加するなど回復感が継続（図表20コメント）
- D) 株価動向は米国は最高値更新、日本は高値圏…（図表20コメント）
- E) 株式市場では、①米国景気動向、②金利水準の行方、③企業業績の動向、④為替水準（円安傾向）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

- 21世紀になってから四半世紀が経過しようとしています。特に、この5年間は新型コロナウイルス感染拡大、世界的なインフレ進行、ロシア・ウクライナ戦争、イスラエルとハマスによる紛争と歴史的な出来事が相次ぎました。  
**2025年1月にはトランプ氏が第47代米国大統領に就任します。世界唯一の超大国として、どのような指導力を発揮してくれるのでしょうか。**世界の人々は固唾（かたず）を飲んで見守っていると思います。
- 一方、我が国では、2025年問題を意識しなければなりません。2025年問題とは、団塊の世代が75歳以上の後期高齢者となり、医療や介護といった社会保障費の増大が懸念される問題です。このほか、2025年問題としては、  
**「後継者不足によって中小企業の廃業が増える」と予想されているほか、「既存のIT基幹システムの老朽化」、「医療・介護体制における人手不足問題の深刻化」「都心部の過密化と地方の過疎問題の深刻化」**などが挙げられています。何れも、社会全体の問題として取り組まなければならないと思います。
- 地域別にみた実体経済（持ち家着工は35か月振りにプラス転換となるなど底入れを示す動き）（図表17～19）**
  - 住宅着工は、持ち家着工の底入れ（**35か月振りにプラス転換**）によって2025年にはやや明るさも！
  - 消費動向は、ポジティブな傾向が継続しているが、都心部堅調、地方低迷といった構図が定着か？
  - **家計収入は10カ月連続プラスとなっているが、地域によってバラつきがあり、依然として回復途上か？**
- 日本及び米国の株式市場動向（日米ともにデカップリング（切り離し）の様相を呈している？）（図表20～23）**
  - **日経平均株価は、為替及び金利動向、企業業績などを睨んで、高値更新には時間を有する可能性…？**
  - **米国株は、トランプ政権誕生によって投資マインドが好転しており、高値圏での推移が続く見通しか？**

## 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12月 | 22年6月 | 22年12月 | 23年6月 | 23年12月 | 24年6月 | 24年8月 | 24年9月 | 24年10月 |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|-------|-------|--------|
| 1. 建築着工床面積（前年比、%）  |        |        |        |        |       |        |       |        |       |       |       |        |
| 宮城県                | 12.6   | -8.0   | -8.3   | 73.6   | -0.2  | -15.8  | 16.2  | -40.1  | -40.2 | -16.5 | 64.7  | -4.3   |
| 茨城県                | 43.6   | -21.4  | -11.2  | 138.5  | 8.6   | -62.3  | 5.4   | 50.1   | -11.7 | -33.4 | -33.5 | 55.8   |
| 埼玉県                | 2.9    | 0.9    | -13.0  | 21.8   | 6.2   | -11.1  | 0.2   | -17.0  | -28.8 | -5.3  | 27.1  | -17.9  |
| 千葉県                | 12.1   | -9.2   | -8.0   | -10.3  | -41.8 | 6.5    | -34.8 | -23.9  | 42.1  | -47.3 | 41.7  | -6.0   |
| 東京都                | 14.5   | -7.0   | -0.0   | 60.8   | -11.3 | -24.9  | 1.5   | 70.4   | -11.4 | -12.0 | 6.0   | -17.4  |
| 神奈川県               | -0.8   | 1.9    | -8.9   | 21.0   | 54.5  | -5.2   | -42.6 | 1.2    | 14.8  | -26.9 | 0.2   | -23.9  |
| 全国                 | 7.1    | -3.1   | -8.8   | 16.1   | 1.8   | -15.8  | -16.9 | -2.9   | -4.0  | -10.9 | -3.2  | -16.2  |
| 2. 新設住宅着工戸数（前年比、%） |        |        |        |        |       |        |       |        |       |       |       |        |
| 宮城県                | 14.8   | 4.5    | -11.0  | 42.2   | -6.3  | -11.8  | 37.8  | -13.5  | -16.1 | -9.2  | -0.9  | -18.9  |
| 茨城県                | 18.4   | -9.7   | -9.9   | -5.4   | -1.4  | 12.6   | -20.6 | -8.5   | -6.3  | -2.0  | -25.7 | -15.4  |
| 埼玉県                | 7.2    | 1.6    | 2.9    | 5.9    | -2.6  | 7.3    | 11.3  | -1.1   | -12.0 | -22.2 | -6.1  | -10.0  |
| 千葉県                | 6.5    | 3.6    | -8.9   | 5.8    | -0.9  | 13.7   | -16.0 | 0.3    | 12.2  | 21.9  | 5.3   | -13.5  |
| 東京都                | 0.9    | 0.9    | -7.8   | 6.6    | -5.5  | -37.0  | -5.2  | -0.2   | -8.0  | -4.4  | 12.4  | 9.4    |
| 神奈川県               | 6.3    | 2.6    | -3.6   | 34.3   | -9.3  | -14.6  | -13.4 | 16.3   | 21.5  | -14.8 | 31.0  | -1.6   |
| 全国                 | 6.6    | -0.6   | -7.0   | 4.2    | -2.2  | -1.7   | -4.8  | -4.0   | -6.7  | -5.1  | -0.6  | -2.9   |

(出所) 国土交通省データ等により作成。2024年12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) 10月の建築着工床面積は12カ月連続減。物流倉庫、データセンター等大型案件の着工タイミングで変動率が大きくなっている。
- (2) 10月の新設住宅着工戸数は全国的には5カ月連続減少したが、持ち家着工は35か月振りにプラス転換した（局面の変化か？）
- (3) 持ち家着工が増加したのは前月の23都府県から40都道府県へと大きく増加し、前年比2桁増加したのは23都道府県を記録した。

## 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12月 | 22年6月 | 22年12月 | 23年6月 | 23年12月 | 24年6月 | 24年8月 | 24年9月 | 24年10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    | -1.3   | -1.8  | 1.8    | 2.1   | 1.4    | 2.4   | 1.6   | 0.9   | -1.9   |
| 茨城県                             | -0.1   | 0.4    | 1.5    | 0.5    | -0.9  | 2.2    | 1.5   | 0.0    | 2.2   | 3.3   | 1.4   | -0.8   |
| 埼玉県                             | 0.6    | 1.0    | 4.2    | -0.2   | -1.6  | 3.3    | 3.9   | 2.9    | 4.6   | 4.5   | 1.9   | -0.8   |
| 千葉県                             | 0.7    | 1.7    | 4.0    | 0.3    | -1.2  | 3.1    | 4.5   | 2.1    | 3.9   | 3.8   | 1.3   | -0.5   |
| 東京都                             | 5.6    | 9.5    | 7.6    | 4.7    | 5.2   | 5.3    | 7.9   | 5.4    | 10.0  | 5.8   | 0.6   | 0.0    |
| 神奈川県                            | 1.6    | 1.1    | 2.6    | -0.1   | -0.3  | 1.8    | 2.1   | 1.1    | 3.9   | 3.4   | 1.4   | -0.6   |
| 全国                              | 1.6    | 3.9    | 4.6    | 1.4    | 1.3   | 3.6    | 4.1   | 2.5    | 6.6   | 4.3   | 1.6   | -0.4   |
| 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    | 6.4    | 15.4  | -1.1   | -4.8  | 23.6   | 5.5   | -8.5  | -0.2  | -27.9  |
| 水戸市                             | 0.5    | 8.1    | 3.3    | 11.9   | 9.9   | 4.4    | 15.2  | -16.1  | -4.7  | 7.8   | -36.6 | 7.7    |
| さいたま市                           | -3.5   | 3.1    | 5.9    | 1.4    | 37.5  | -6.5   | -19.9 | 6.9    | 4.8   | -10.2 | -2.2  | 3.1    |
| 千葉市                             | 2.7    | -2.2   | 0.8    | 8.6    | 12.9  | 4.6    | -21.1 | -4.1   | 15.6  | 4.2   | -3.1  | 7.4    |
| 東京都区部                           | -0.7   | -0.4   | 6.1    | -7.2   | -3.1  | 4.7    | 10.8  | 3.6    | 0.4   | -2.5  | 4.8   | -12.0  |
| 横浜市                             | 1.4    | 0.4    | 1.7    | 6.1    | 8.4   | 7.1    | -9.1  | -7.9   | 5.9   | 4.2   | -0.4  | 11.3   |
| 全国                              | 0.4    | 4.2    | 1.1    | 0.7    | 6.4   | 3.4    | -0.5  | 0.4    | 1.9   | 1.5   | 1.8   | 1.3    |

(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12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) 10月の小売売上高は全国ベースで**33カ月振りのマイナス**となり、プラス地域は北海道、大阪府、福岡県、沖縄県など限定的。

(2) 10月の消費支出は全国ベースで10カ月連続増。仙台市の2桁マイナスは自動車購入、東京都区部は教育費、娯楽費が膨らんだ影響。

## 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12月 | 22年6月 | 22年12月 | 23年6月 | 23年12月 | 24年6月 | 24年8月 | 24年9月 | 24年10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   | 1.31   | 1.36  | 1.43   | 1.37  | 1.30   | 1.22  | 1.22  | 1.22  | 1.22   |
| 茨城県                                              | 1.38   | 1.49   | 1.37   | 1.34   | 1.48  | 1.52   | 1.40  | 1.34   | 1.34  | 1.31  | 1.34  | 1.34   |
| 埼玉県                                              | 0.94   | 1.05   | 1.05   | 0.93   | 1.03  | 1.08   | 1.08  | 1.02   | 1.00  | 1.01  | 1.01  | 1.02   |
| 千葉県                                              | 0.86   | 1.00   | 0.99   | 0.84   | 0.97  | 1.01   | 1.01  | 0.98   | 0.98  | 0.98  | 1.01  | 1.02   |
| 東京都                                              | 1.22   | 1.60   | 1.73   | 1.23   | 1.45  | 1.71   | 1.78  | 1.77   | 1.82  | 1.76  | 1.72  | 1.77   |
| 神奈川県                                             | 0.80   | 0.90   | 0.91   | 0.78   | 0.87  | 0.93   | 0.91  | 0.88   | 0.93  | 0.91  | 0.90  | 0.91   |
| 全国                                               | 1.16   | 1.31   | 1.29   | 1.17   | 1.27  | 1.36   | 1.30  | 1.27   | 1.23  | 1.23  | 1.24  | 1.25   |
| 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    | 9.1    | 38.7  | 8.0    | -13.9 | 25.3   | 22.7  | -1.7  | 20.7  | 9.3    |
| 水戸市                                              | 3.8    | -9.2   | 11.6   | 15.5   | -17.8 | -7.8   | 51.5  | 10.4   | -2.9  | 13.5  | 4.1   | -0.1   |
| さいたま市                                            | -0.0   | 11.8   | -9.2   | 0.6    | 26.8  | -9.1   | -8.4  | 6.0    | 1.6   | -10.3 | -25.0 | -11.3  |
| 千葉市                                              | -1.0   | 5.1    | -0.4   | 13.3   | 36.1  | 16.1   | -32.6 | -9.3   | 41.3  | 1.6   | -6.9  | -10.3  |
| 東京都区部                                            | 1.6    | -6.5   | 4.7    | -17.0  | -8.8  | 13.3   | -24.8 | 0.6    | 53.5  | 13.2  | -0.4  | -1.1   |
| 横浜市                                              | -3.6   | 8.7    | 1.8    | 13.0   | 12.3  | 1.7    | 30.0  | -10.1  | -9.3  | -18.6 | -15.0 | -8.8   |
| 全国                                               | 2.6    | 2.4    | -1.6   | 2.3    | 1.2   | 8.0    | -2.9  | -4.3   | 7.5   | 4.7   | 1.3   | 2.8    |

(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12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。

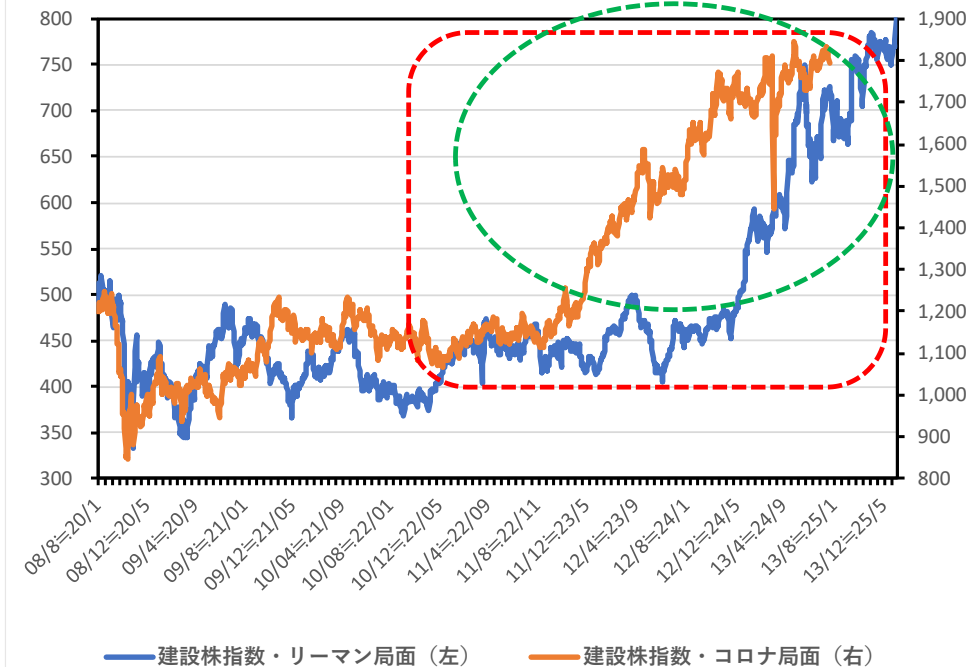
(1) 有効求人倍率が高い都道府県は、東京都1.77倍、福井県1.77倍、石川県1.59倍、岐阜県1.54倍、新潟県1.48倍と地方に集中。

(2) 家計収入は10カ月連続プラスと堅調。家計実収入が大幅に減った地域は、「103万円の壁」などを意識した働き控えの影響か？

## Ⅲ-5.株価指数の推移①：建設株指数、不動産株指数

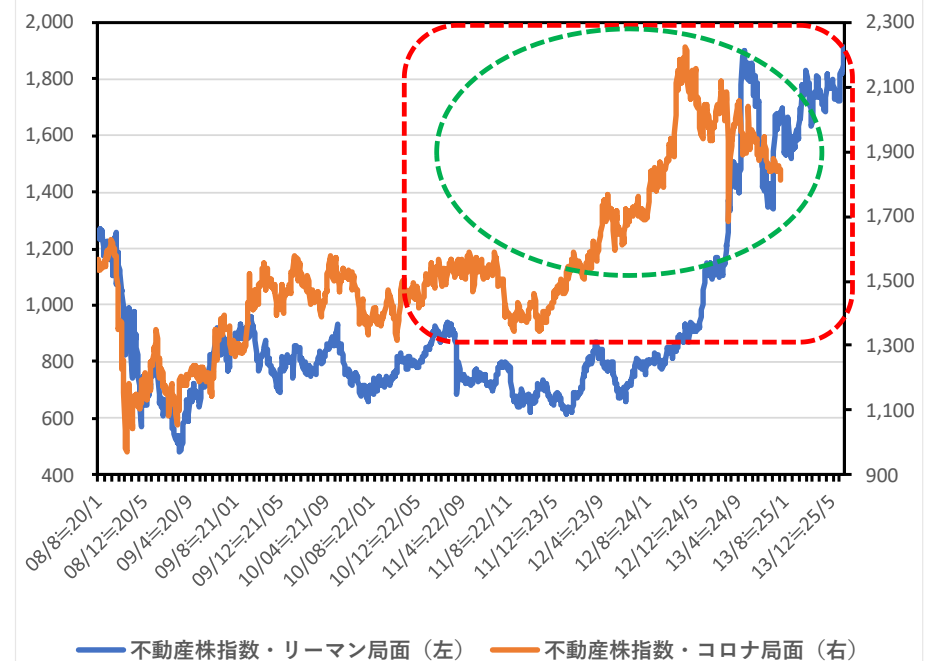
- 1) 建設株は、来期以降の業績回復期待と株主還元拡充を好感して、最高値更新をうかがう動きにある！
- 2) 不動産株は、金利上昇の影響、株主還元の弱さ、業績停滞などを懸念して上値の重い展開が継続か？

(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。12月19日終値ベース。

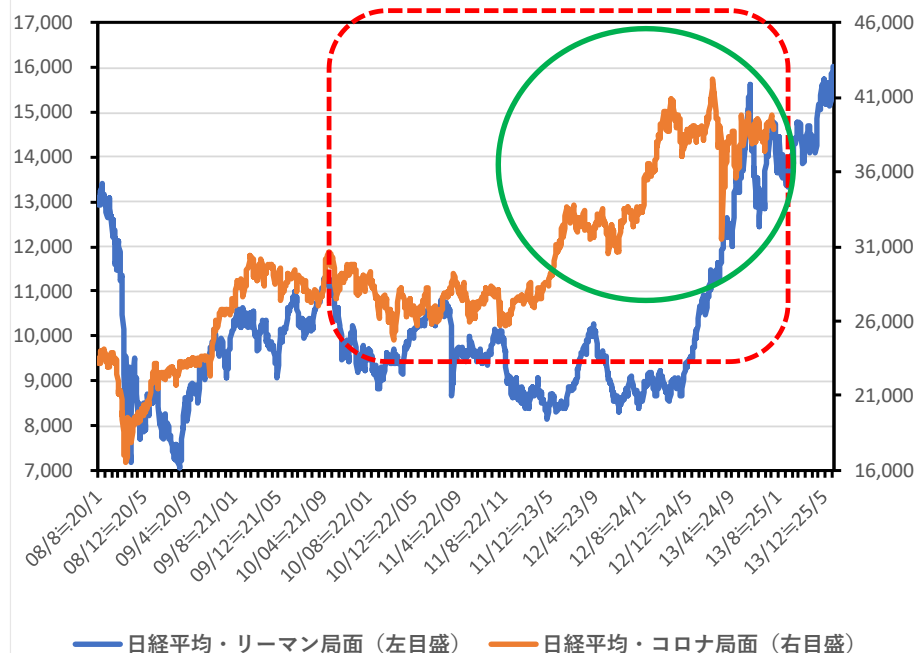
(図表19) 不動産株指数の日次推移



## 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、為替及び金利動向、企業業績などを高値更新にはある程度の時間を要する可能性も…？
- 2) 米国株は、トランプ政権誕生によって投資マインドが好転しており、高値圏での推移が続く見通しか？

(図表20) 日経平均株価の日次推移 (円)



(出所) 取引所データより筆者作成。12月19日終値ベース。

(図表21) ニューヨークダウの日次推移 (ドル)



## Ⅲ-7.専門用語の解説コーナー



- **受注高（建設業界では建設工事における請負計画額のことを指している） ・ 3ページ、図表1参照**

受注高は大きく、元請工事受注高と下請工事受注高とに分かれます。「元請工事受注高」は発注者（施主）から直接請け負った建設工事の受注高を表す一方、「下請工事受注高」は元請業者などから下請として請け負った建設工事の受注高を表しています。一般に、ゼネコンは元請業者であり、サブコンは下請業者とされています。「受注高」は施工前の工事が発注された時点で全額計上されるので、建設会社の観点では工事を受注した時点で手持ち工事高となり、将来的には出来高（工事の出来上がった部分）となって売上に計上されることになります。

- **営業利益（企業が本業で稼いだ利益を表している） ・ 5ページ、図表2-1参照**

営業利益とは、売上高から売上原価を差し引いた「売上総利益」から、さらに「販売費および一般管理費（販管費）」を差し引いて計算します。建設業であれば、建設工事が主たる事業です。建設工事売上高から建設工事に関わる工事原価を差し引いた額が「完成工事総利益」となります。さらに、完成工事総利益から、工事原価以外に関わる間接部門の人件費、広告費、交通通信費、本支店経費といった「販売費および一般管理費」を差し引くと本業で稼いだ「営業利益」が計算できることになります。

- **刑法犯認知件数（警察など捜査機関によって犯罪の発生が認知された件数） ・ 20ページ参照**

刑法犯認知件数とは、警察など捜査機関によって犯罪の発生が認知された件数を言います。犯罪の認知（件数）とは、犯罪の発生を確認した件数に過ぎず、全国で発生したすべての犯罪件数（発生件数）ではありません。警察統計では、昭和40年（1965年）までは「発生件数」という用語が使われていましたが、昭和41年（1966年）に名称が「認知件数」と変更されました。そもそも、社会事象の発生をすべて観察することは不可能であるため、発生件数という用語は誤解を生じることにつながると言われています。

- 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

2025年はどんな年になるのでしょうか。世界各地では戦争や紛争が絶えません。また、富の格差、貧困問題、政治的な分断、専制国家による人権に対する弾圧など世界はさまざまな問題を抱えています。わが国でも、少子高齢化の進展によって、社会構造が大きく変化しており、人手不足問題をはじめ、年金・保健・教育・働き方などの見直しを迫られています。2025年は変革元年にしなければならないといえるでしょう。

## 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12月号》

2024年12月20日発行

発行者 (公社) 全日本不動産協会東京都本部  
(一社) 全国不動産協会東京都本部  
中央支部 支部長 和光 隆信  
流通推進委員会 委員長 本多 敏展  
〒103-0061 東京都中央区銀座1-20-14  
銀座NKビル10階  
電話番号 03-5159-7331  
発行形態 中央支部ホームページ／ダウンロード  
メール配信登録者／メール配信