

Hokuyo Investigation Report

ほくよう 調査レポート

No.321

2023

6

- 道内経済の動き
- 2023年 道内企業の雇用動向と新卒採用
- 物価上昇の道内企業への影響と賃上げ対応について
- 経営のアドバイス
最近の不動産市況
- コラム 人生100年時代を生きる（第3回）



北洋銀行

www.hokuyobank.co.jp

● 目 次 ●

道内経済の動き……………	1
特別調査：2023年 道内企業の雇用動向と新卒採用…………	6
経営のポイント：新卒採用に苦戦、中途採用・外国人への期待高まる……………	12
臨時調査：物価上昇の道内企業への影響と賃上げ対応について……………	15
経営のポイント：経営の重石となる物価高は、賃上げを促す一面も……………	20
経営のアドバイス：最近の不動産市況……………	23
コラム：人生100年時代を生きる（第3回）……………	30
主要経済指標……………	31



道内経済の動き

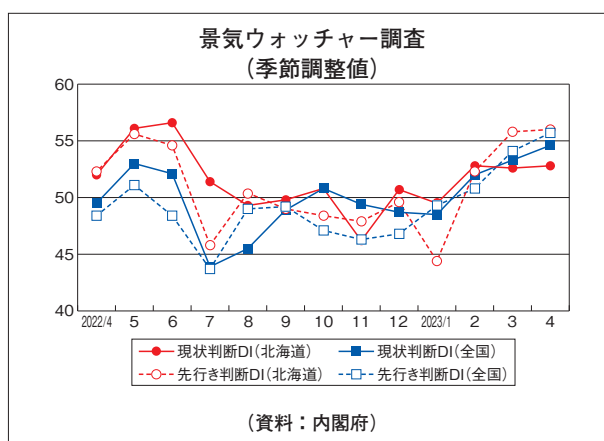
道内景気は、一部に弱さが残るものの、緩やかに持ち直している。生産活動は、弱い動きとなっている。需要面では、住宅投資は、減少している。公共投資は、下げ止まりの動きがみられる。個人消費は、緩やかに増加している。設備投資は、持ち直しの動きがみられる。輸出は、持ち直している。観光は、持ち直しが続いている。

雇用情勢は、有効求人倍率は前年を上回っているものの、新規求人数は前年を下回った。企業倒産は、負債総額が前年を下回ったものの、件数は前年を上回った。消費者物価は、21か月連続で前年を上回った。

1. 景気の現状判断DI～2か月ぶりに上昇

景気ウォッチャー調査による、4月の景気の現状判断DI（北海道）は前月を0.2ポイント上回る52.8と2か月ぶりに上昇した。好不況の分かれ目となる50を3か月連続で上回った。

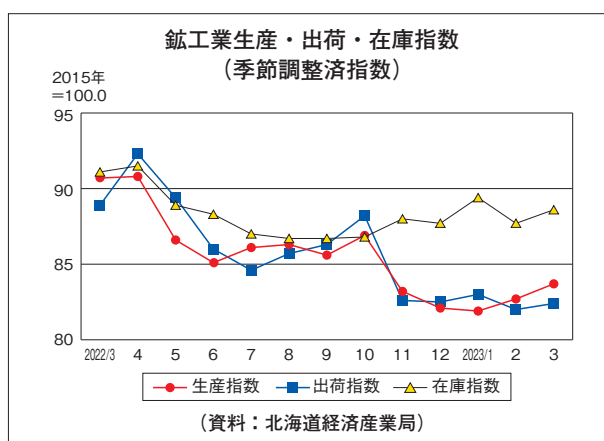
景気の先行き判断DI（北海道）は、前月を0.2ポイント上回る56.0となった。



2. 鉱工業生産～2か月連続で上昇

3月の鉱工業生産指数は83.7（季節調整済指数、前月比+1.2%）と2か月連続で上昇した。前年比（原指数）では▲7.8%と11か月連続で低下した。

業種別では、輸送機械工業など9業種が前月比上昇となった。電気機械工業など6業種が前月比低下となった。



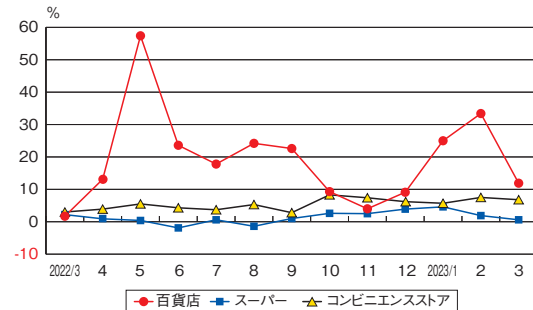
3. 百貨店等販売額～13か月連続で増加

3月の百貨店・スーパー販売額（全店ベース、前年比+2.5%）は、13か月連続で前年を上回った。

百貨店（前年比+11.9%）は、すべての品目が前年を上回った。スーパー（同+0.6%）は、身の回り品、飲食料品が前年を上回った。

コンビニエンスストア（前年比+6.8%）は、17か月連続で前年を上回った。

百貨店等販売額（前年比）



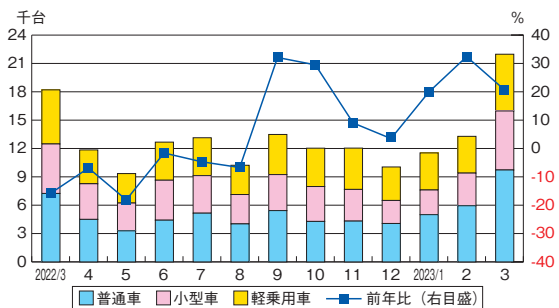
（資料：北海道経済産業局）

4. 乗用車新車登録台数～7か月連続で増加

3月の乗用車新車登録台数は、21,976台（前年比+20.7%）と7か月連続で前年を上回った。車種別では、普通車（同+34.3%）、小型車（同+19.2%）、軽乗用車（同+4.9%）となった。

4～3月累計（2022年度）は、151,633台（前年比+8.4%）と前年を上回った。内訳は普通車（同+15.0%）、小型車（同+4.3%）、軽乗用車（同+4.6%）となった。

乗用車新車登録台数



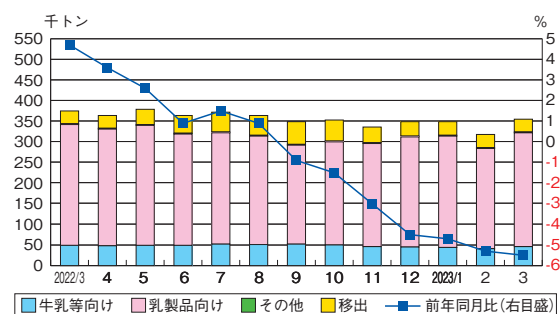
（資料：(社)日本自動車販売協会連合会、(社)全国軽自動車協会連合会）

5. 生乳生産量～7か月連続で減少

3月の生乳生産量は、355,005トン（前年比▲5.5%）と7か月連続で前年を下回った。内訳は、牛乳等向け（同▲6.0%）、乳製品向け（同▲6.0%）、その他（同+9.2%）、道外への移出（同▲0.6%）となった。

4～3月累計（2022年度）は、4,253,607トン（前年比▲1.3%）と前年を下回った。

生乳生産量

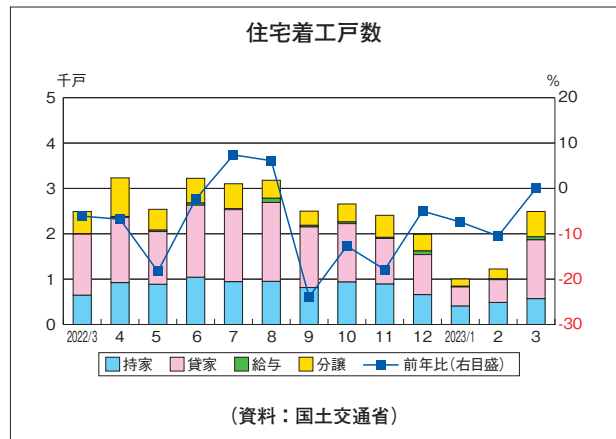


（資料：農林水産省）

6. 住宅投資～7か月連続で減少

3月の住宅着工戸数は2,491戸（前年比▲0.0%）と7か月連続で前年を下回った。利用関係別では、持家（同▲11.6%）、貸家（同▲3.7%）、給与（同+871.4%）、分譲（同+12.8%）となった。

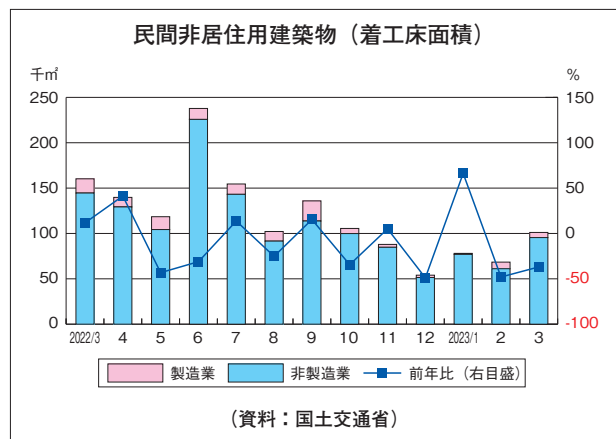
4～3月累計（2022年度）は、29,576戸（前年比▲7.8%）と前年を下回った。利用関係別では、持家（同▲18.2%）、貸家（同▲2.0%）、給与（同▲10.7%）、分譲（同▲1.0%）となった。



7. 建築物着工床面積～2か月連続で減少

3月の民間非居住用建築物着工床面積は、101,118㎡（前年比▲36.9%）と2か月連続で前年を下回った。業種別では、製造業（同▲63.9%）、非製造業（同▲34.0%）であった。

4～3月累計（2022年度）は、1,383,747㎡（前年比▲20.1%）と前年を下回った。業種別では、製造業（同▲27.8%）、非製造業（同▲19.4%）となった。

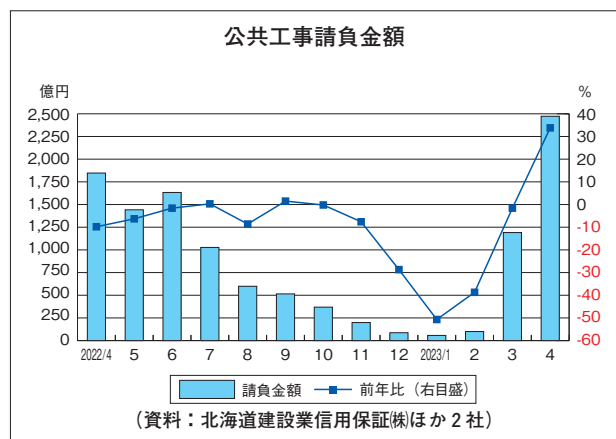


8. 公共投資～7か月ぶりに増加

4月の公共工事請負金額は2,473億円（前年比+33.8%）と7か月ぶりに前年を上回った。

発注者別では、国（前年比+15.0%）、独立行政法人（同+33.6%）、道（同+19.0%）、市町村（同+27.6%）、地方公社（同+13,842.9%）、その他（同+156.4%）全てで前年を上回った。

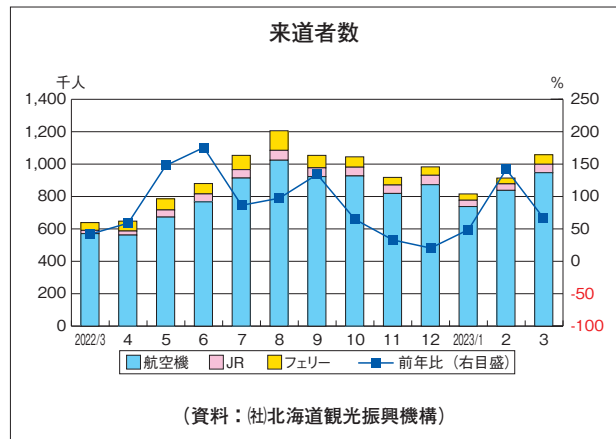
1～4月累計は、3,824億円（前年比+14.4%）と前年を上回った。



9. 来道者数～17か月連続で増加

3月の国内輸送機関利用による来道者数は、1,058千人（前年比+65.5%）と17か月連続で前年を上回った。輸送機関別では、航空機（同+66.0%）、JR（同+155.9%）、フェリー（同+22.6%）となった。

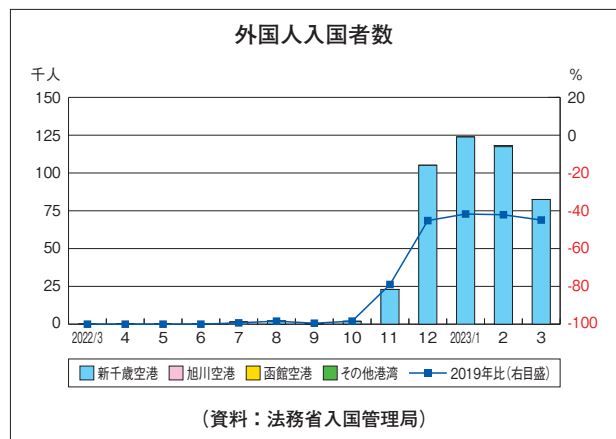
4～3月累計（2022年度）は、11,360千人（同+78.2%）と前年を上回った。



10. 外国人入国者数～9か月連続で増加

3月の道内空港・港湾への外国人入国者数は、82,479人（前年比全増）と9か月連続で前年を上回った。コロナ禍前の2019年同月比では、▲44.9%となった。

1～3月累計は、324,468人（前年比全増）と前年を上回っているが、2019年同期比では▲42.7%と下回っている。



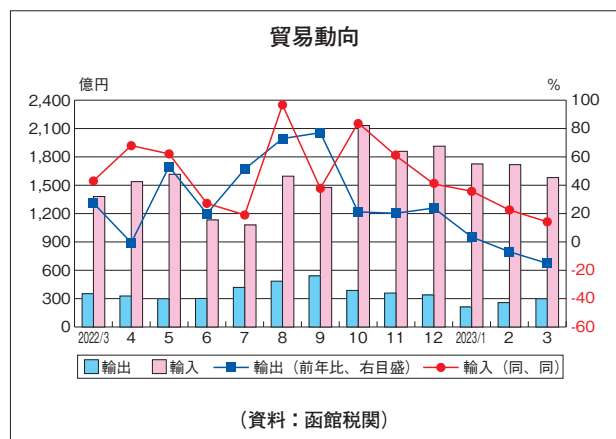
11. 貿易動向～輸出が2か月連続で減少

3月の貿易額は、輸出が299億円（前年比▲15.1%）、輸入が1,581億円（同+14.2%）だった。

輸出は、魚介類・同調製品、自動車などが増加したが、鉄鋼、鉄鋼くず、石油製品などが減少した。

輸入は、石炭、石油製品、再輸入品などが増加した。

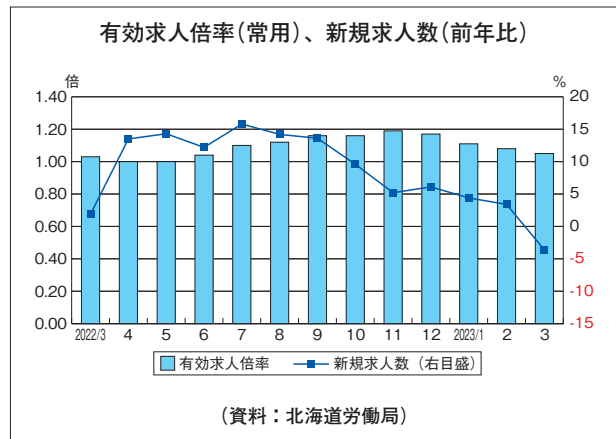
4～3月累計（2022年度）の輸出は、4,230億円（前年比+25.6%）と前年を上回った。



12. 雇用情勢～有効求人倍率が前年を上回る

3月の有効求人倍率（パートを含む常用）は、1.05倍（前年比+0.02ポイント）と前年を上回った。

新規求人数は、前年比▲3.6%と25か月ぶりに前年を下回った。業種別では、サービス業（同+8.9%）、卸売業・小売業（同+5.3%）などが前年を上回ったが、建設業（同▲18.8%）、製造業（同▲12.3%）などが前年を下回った。

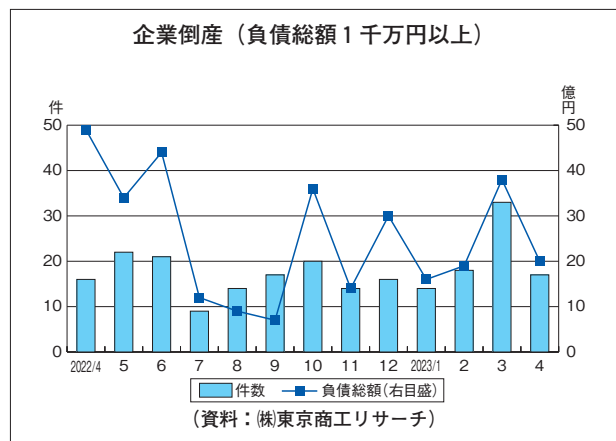


13. 倒産動向～倒産件数が5か月連続で前年を上回る

4月の企業倒産件数は、17件（前年比+6.3%）と5か月連続で前年を上回った。業種別では建設業が7件、サービス・他が4件などとなった。

新型コロナウイルス関連の倒産件数は5件、エネルギーや原材料価格の高騰を原因とした倒産件数は6件であった。

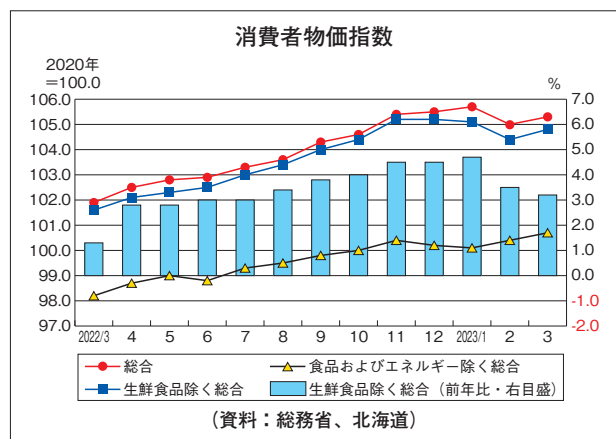
倒産企業の負債総額は、20億円（同▲58.8%）と3ヶ月連続で前年を下回った。



14. 消費者物価指数～21か月連続で前年を上回る

3月の消費者物価指数（生鮮食品を除く総合指数）は、104.8（前月比+0.4%）となった。前年比は+3.2%と21か月連続で前年を上回った。

石油製品の価格は調査基準日（3月10日）時点で、灯油価格が114.3円/ℓ（前月比▲0.2%、前年同月比▲3.1%）、ガソリン価格が163.0円/ℓ（前月比±0.0%、前年同月比▲6.3%）であった。





アフターコロナを見据え人手不足感強まる

2023年 道内企業の雇用動向と新卒採用

要 約

1. 従業員の過不足感

雇用人員判断DI（△55、「過剰企業の割合」－「不足企業の割合」）は前年比15ポイント低下し、人手不足感は2年連続で強まった。全ての業種で雇用人員判断DIがマイナス（不足）となり、特に、建設業、運輸業、ホテル・旅館業は不足感が強い。＜図1＞＜図4＞

2. 今春の新卒採用状況

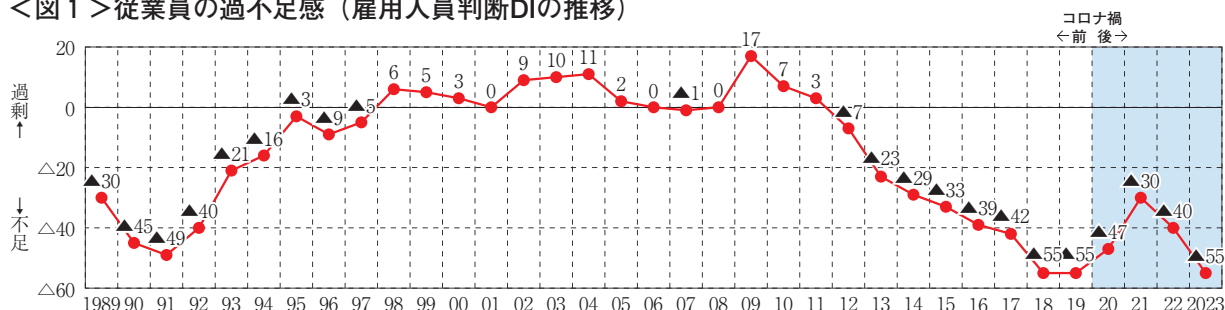
今春に「新卒採用した企業」(40%)は前年から1ポイント上昇した。＜図2＞
採用予定人数に対する充足率は、「予

定通り」の企業が32%（前年比△14ポイント）と低い水準になった。製造業は前年を上回ったものの、非製造業は前年を大きく下回る結果となった。＜表3＞＜図6＞

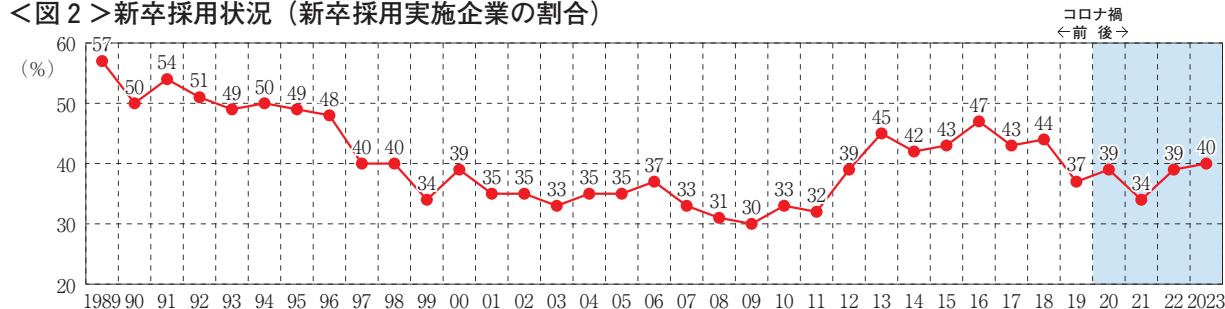
3. 今後1年間の従業員の増減見通し

雇用方針DI（「増員する企業の割合」－「減員する企業の割合」）は+29（前年比+11）に上昇した。特に、食料品製造業、卸売業、運輸業、ホテル・旅館業が大きく上昇している。＜図3＞＜表8＞

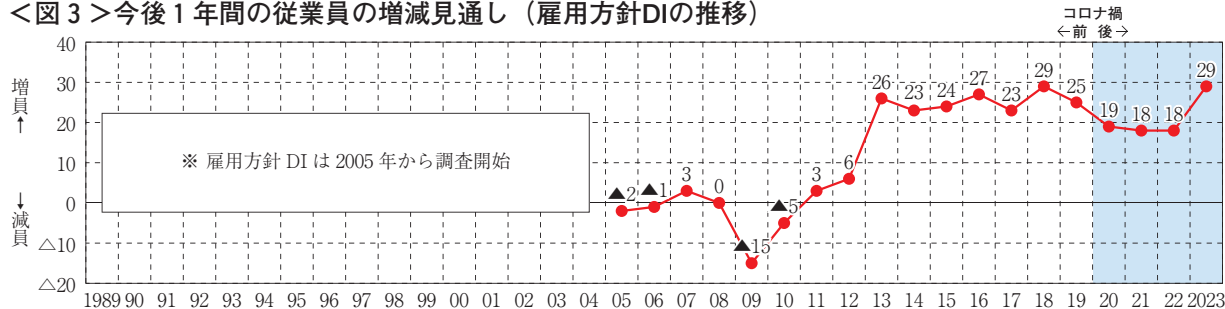
＜図1＞従業員の過不足感（雇用人員判断DIの推移）



＜図2＞新卒採用状況（新卒採用実施企業の割合）



＜図3＞今後1年間の従業員の増減見通し（雇用方針DIの推移）



<表1>項目別の要点

(項 目)	要 点
(1)従業員の過不足感 <図4>	雇用人員判断DI(△55)は前年比15ポイント低下した。全ての業種で人手不足感が強まった。特に建設業(△69)、運輸業(△76)の不足感が強まっている。ホテル・旅館業(△67)は人員過剰から不足に転じた。
(2)今春の新卒採用状況 <図5>	「今春新卒採用を実施した」企業の割合(40%)は前年比1ポイント上昇した。製造業(前年比△5ポイント)は食料品(同比+3ポイント)を除いて低下、非製造業(同比+3ポイント)は運輸業(同比△9ポイント)を除いて上昇した。
(3)新卒採用内定者の評価 <表2>	「良い人材を採用できた」企業の割合(48%)は前年比5ポイント低下した。特に小売業(前年比△31ポイント)、ホテル・旅館業(同比△20ポイント)、卸売業(同比△15ポイント)など非製造業(同比△10ポイント)が低下した。
(4)採用予定人数に対しての充足率 <表3>	「予定通り」の企業の割合(32%)は前年比14ポイント低下した。製造業(39%)は2ポイント上昇したものの、非製造業(30%)は20ポイント低下した。ホテル・旅館業は前年比△47ポイントと新卒採用に苦戦している。
(5)企業の新卒採用決定要因 <表4>	「将来の人手不足に備える」(77%)は前年比11ポイント上昇し、ホテル・旅館業を除くすべての業種で1位になった。「人材確保の好機である」(48%)は卸売業を除くすべての業種が3位以内に挙げた。
(6)今春新卒採用しなかった企業の理由 <表5>	「随時、中途採用する」(56%)が3ポイント低下したが、すべての業種で1位となり、中途採用への指向性が窺われる。「現従業員で十分である」(22%)は前年比5ポイント低下したが2位は変わらず。
(7)新卒採用実施企業の中途採用計画 <表6>	「必要があれば随時、中途採用する」(92%)は前年比5ポイント上昇し、高水準が続いている。すべての業種で中途採用への積極姿勢が窺われる。
(8)採用する際の重視項目 <表7>	「協調性」(84%)は製造業・非製造業ともに1位。以下、製造業では「誠実性」(77%)、非製造業では「コミュニケーション能力」(78%)が続いている。前年2位の「積極性」(70%)は6ポイント低下し4位に後退した。
(9)今後1年間の従業員の増減見通し <表8>	雇用方針DI(+29)は前年比11ポイント上昇した。特に、食料品製造業(前年比+19ポイント)、卸売業(同比+25ポイント)、運輸業(同比+16ポイント)、ホテル・旅館業(同比+18ポイント)が上昇している。

調 査 要 項

■ 調査の目的と対象

アンケート方式による道内企業の経営動向把握。

■ 調査方法

調査票を配付し、郵送または電子メールにより回収。

■ 調査内容

2023年の雇用動向と新卒採用について

■ 回答期間

2023年2月中旬～3月中旬

■ 本文中の略称

(A)雇用人員判断DI

「過剰企業の割合」－「不足企業の割合」

(B)雇用方針DI

「従業員を増員する割合」－「従業員を減員する割合」

(C)n (number)

有効回答数

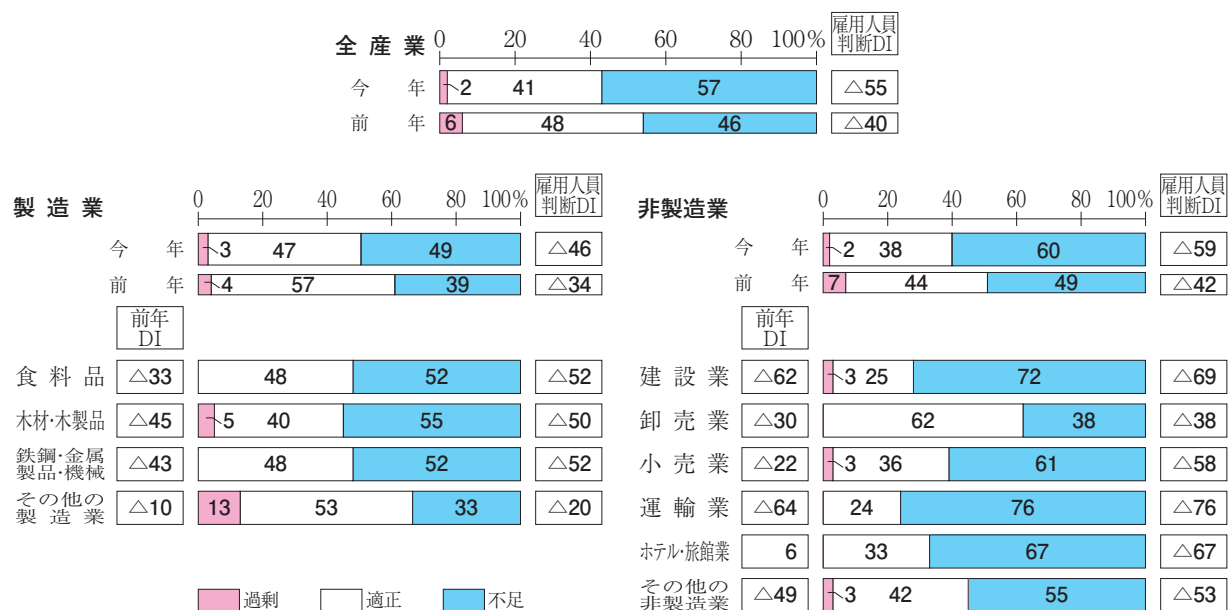
■ 地域別回答企業社数

	企業数	構成比	地 域
全 道	335	100.0%	
札幌市	111	33.1	道央は札幌市を除く石狩、後志、胆振、日高の各地域、空知地域南部
道 央	77	23.0	
道 南	35	10.4	渡島・檜山の各地域
道 北	50	14.9	上川・留萌・宗谷の各地域、空知地域北部
道 東	62	18.5	釧路・十勝・根室・オホーツクの各地域

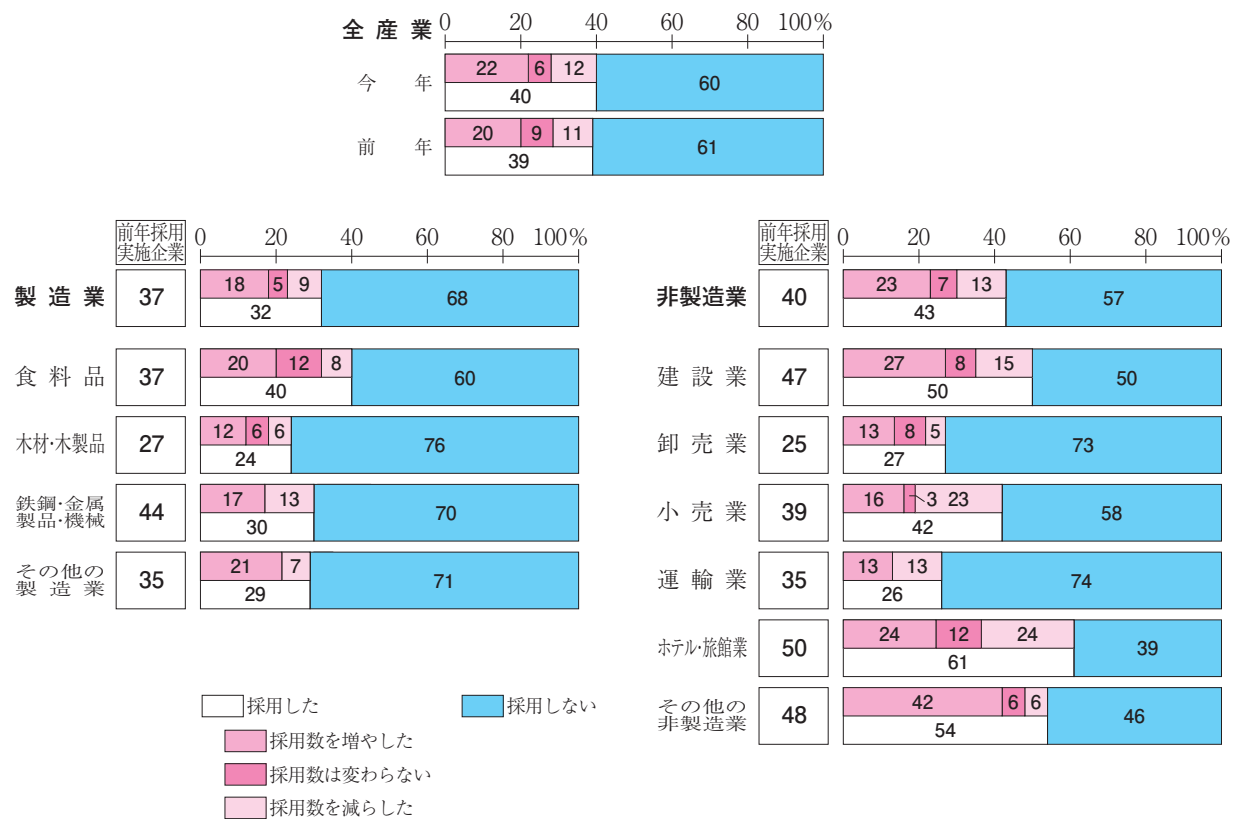
■ 業種別回答状況

	調査企業社数	回答企業社数	回答率
全 産 業	695	335	48.2%
製 造 業	199	101	50.8
食 料 品	68	30	44.1
木 材 ・ 木 製 品	33	22	66.7
鉄鋼・金属製品・機械	60	33	55.0
そ の 他 の 製 造 業	38	16	42.1
非 製 造 業	496	234	47.2
建 設 業	139	72	51.8
卸 売 業	100	51	51.0
小 売 業	93	34	36.6
運 輸 業	50	21	42.0
ホ テ ル ・ 旅 館 業	33	18	54.5
そ の 他 の 非 製 造 業	81	38	46.9

＜図４＞従業員の過不足感（雇用人員判断DI）（n=320）



＜図５＞今春の新卒採用状況（n=322）



※四捨五入の関係により合計が100%とならない場合がある。

<表 2> 新卒採用内定者の評価 (n=126)

(単位: %)

(項 目)	全産業	製造業	食料品	木材・木製品	鉄鋼・金属製品・機械	その他の製造業	非製造業	建設業	卸売業	小売業	運輸業	ホテル・旅館業	その他の非製造業
(1)良い人材を採用できた	48 (53)	57 (46)	50 (46)	80 (40)	56 (47)	50 (50)	45 (55)	55 (66)	31 (46)	29 (60)	40 (38)	36 (56)	55 (47)
(2)従来と変わらない	42 (42)	27 (46)	25 (54)	20 (20)	22 (47)	50 (50)	47 (40)	36 (31)	62 (46)	64 (40)	40 (63)	64 (44)	35 (42)
(3)良い人材を採用できず	10 (5)	17 (8)	25 (-)	- (40)	22 (7)	- (-)	8 (4)	9 (3)	8 (9)	7 (-)	20 (-)	- (-)	10 (11)

※今春に新卒採用を実施した企業の数値、() 内は前年実績、四捨五入の関係により合計が100%とならない場合がある。

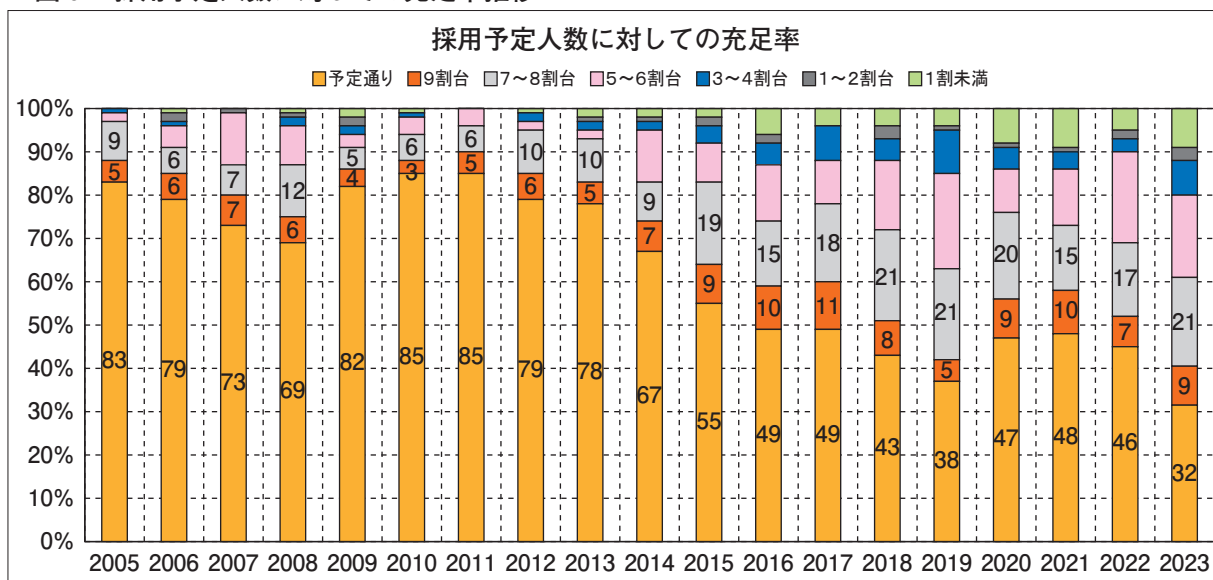
<表 3> 採用予定人数に対しての充足率 (n=127)

(単位: %)

(項 目)	全産業	製造業	食料品	木材・木製品	鉄鋼・金属製品・機械	その他の製造業	非製造業	建設業	卸売業	小売業	運輸業	ホテル・旅館業	その他の非製造業
(1)予定通り	32 (46)	39 (37)	50 (31)	40 (17)	20 (40)	50 (57)	30 (50)	36 (52)	31 (67)	21 (47)	40 (33)	9 (56)	35 (42)
(2)9割台	9 (7)	3 (10)	- (15)	- (-)	- (13)	25 (-)	10 (5)	12 (10)	- (8)	21 (-)	- (-)	18 (-)	5 (5)
(3)7～8割台	21 (17)	10 (15)	17 (15)	- (33)	10 (13)	- (-)	24 (18)	15 (23)	46 (8)	29 (20)	20 (11)	9 (11)	30 (21)
(4)5～6割台	19 (21)	26 (29)	25 (31)	60 (17)	20 (27)	- (43)	17 (17)	15 (13)	8 (17)	21 (20)	20 (33)	36 (22)	10 (11)
(5)3～4割台	8 (3)	3 (2)	- (8)	- (-)	- (-)	25 (-)	9 (3)	9 (3)	8 (-)	7 (-)	- (11)	27 (11)	5 (-)
(6)1～2割台	3 (2)	7 (5)	- (-)	- (17)	20 (7)	- (-)	2 (1)	- (-)	8 (-)	- (7)	- (-)	- (-)	5 (-)
(7)1割未満	9 (5)	13 (2)	8 (-)	- (17)	30 (-)	- (-)	7 (6)	12 (-)	- (-)	- (7)	20 (11)	- (-)	10 (21)

※今春に新卒採用を実施した企業の数値、() 内は前年実績、四捨五入の関係により合計が100%とならない場合がある。

<図 6> 採用予定人数に対しての充足率推移



<表4>企業の新卒採用決定要因（複数回答n=127）

（単位：％）

（項 目）	全産業	製造業	食料品	木材・木製品	鉄鋼・金属製品・機械	その他の製造業	非製造業	建設業	卸売業	小売業	運輸業	ホテル・旅館業	その他の非製造業
(1)将来の人手不足に備える	① 77 (66)	① 74 (62)	① 50 (39)	① 80 (67)	① 90 (75)	① 100 (71)	① 78 (68)	① 89 (67)	① 85 (67)	① 79 (67)	① 60 (67)	③ 56 (56)	① 70 (80)
(2)年齢構成の改善を図る	② 55 (49)	③ 45 (48)	① 50 (54)	③ 40 (33)	② 50 (50)	25 (43)	② 58 (50)	② 54 (49)	② 39 (58)	② 71 (40)	③ 40 (22)	② 67 (44)	① 70 (70)
(3)人材確保の好機である	③ 48 (50)	② 55 (50)	① 50 (62)	② 60 (67)	② 50 (38)	② 75 (43)	③ 46 (50)	③ 40 (55)	15 (50)	③ 64 (47)	① 60 (33)	① 78 (78)	③ 45 (40)
(4)生産販売部門の強化を図る	31 (31)	42 (55)	42 (54)	20 (67)	40 (50)	② 75 (57)	27 (21)	26 (27)	15 (25)	43 (40)	20 (－)	33 (－)	25 (15)
(5)事業の拡大を図る	23 (19)	19 (26)	25 (23)	－ (33)	30 (25)	－ (29)	24 (16)	17 (12)	③ 31 (17)	36 (27)	③ 40 (33)	22 (11)	20 (10)
(6)業績の推移を重視する	22 (32)	26 (36)	33 (31)	③ 40 (17)	10 (44)	25 (43)	21 (31)	23 (30)	8 (25)	29 (27)	0 (33)	0 (56)	35 (25)
(7)景気動向を重視する	9 (14)	10 (7)	8 (－)	20 (－)	10 (13)	－ (14)	8 (16)	6 (27)	15 (－)	14 (－)	－ (33)	－ (11)	10 (15)
(8)退職者の補充にとどめる	7 (12)	13 (14)	33 (23)	－ (－)	－ (6)	－ (29)	5 (11)	3 (3)	－ (17)	－ (13)	－ (11)	－ (11)	20 (20)
(9)その他	－ (1)	－ (2)	－ (－)	－ (17)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)

※今春に新卒採用を実施した企業の数値、○内数字は業種内の順位、（ ）内は前年実績。

<表5>今春新卒採用しなかった企業の理由（複数回答n=191）

（単位：％）

（項 目）	全産業	製造業	食料品	木材・木製品	鉄鋼・金属製品・機械	その他の製造業	非製造業	建設業	卸売業	小売業	運輸業	ホテル・旅館業	その他の非製造業
(1)随時、中途採用する	① 56 (59)	① 52 (62)	① 59 (59)	① 50 (81)	① 50 (65)	① 50 (39)	① 57 (57)	① 66 (53)	① 47 (61)	① 65 (46)	① 71 (67)	① 43 (56)	① 47 (62)
(2)現従業員で十分である	② 22 (27)	② 23 (32)	18 (36)	19 (31)	② 32 (35)	20 (23)	② 21 (24)	3 (8)	② 39 (25)	② 24 (42)	7 (22)	14 (44)	② 29 (24)
(3)募集したが、採用したい人材がいなかった	18 (19)	15 (14)	6 (9)	19 (13)	14 (15)	② 30 (23)	20 (22)	② 37 (42)	11 (17)	18 (21)	7 (17)	14 (－)	18 (10)
(4)教育・訓練に時間がかかる	12 (12)	11 (11)	12 (5)	19 (13)	5 (5)	10 (31)	13 (13)	20 (16)	8 (6)	6 (13)	14 (17)	14 (22)	12 (14)
(5)パート・アルバイトを活用する	12 (12)	14 (13)	② 24 (27)	13 (6)	5 (－)	20 (15)	10 (11)	11 (3)	6 (8)	12 (21)	7 (－)	② 29 (33)	12 (19)
(6)採用する余裕がない	12 (11)	20 (16)	18 (18)	② 25 (13)	14 (5)	② 30 (31)	7 (9)	9 (5)	3 (8)	12 (8)	7 (6)	14 (22)	6 (14)
(7)その他	6 (6)	3 (3)	－ (5)	6 (－)	5 (5)	－ (－)	8 (8)	6 (16)	8 (8)	－ (4)	② 21 (6)	14 (－)	6 (－)

※今春に新卒採用を実施しなかった企業の数値、○内数字は業種内の順位、（ ）内は前年実績。

<表 6>新卒採用実施企業の中途採用計画 (n=129)

(単位: %)

(項 目)	全産業	製造業	食料品	木材・木製品	鉄鋼・金属製品・機械	その他の製造業	非製造業	建設業	卸売業	小売業	運輸業	ホテル・旅館業	その他の非製造業
(1)必要があれば随時中途採用する	92 (87)	94 (86)	92 (85)	80 (100)	100 (75)	100 (100)	91 (87)	91 (94)	77 (67)	86 (80)	100 (100)	100 (100)	95 (81)
(2)中途採用はしない	1 (4)	— (5)	— (8)	— (—)	— (6)	— (—)	1 (3)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	5 (14)
(3)未定	8 (10)	7 (10)	8 (8)	20 (—)	— (19)	— (—)	8 (10)	9 (6)	23 (33)	14 (20)	— (—)	— (—)	— (5)

※今春に新卒採用を実施した企業の数値、()内は前年実績、四捨五入の関係により合計が100%とならない場合がある。

<表 7>採用する際の重視項目 (複数回答n=128)

(単位: %)

(項 目)	全産業	製造業	食料品	木材・木製品	鉄鋼・金属製品・機械	その他の製造業	非製造業	建設業	卸売業	小売業	運輸業	ホテル・旅館業	その他の非製造業
(1)協調性	① 84 (81)	① 81 (91)	① 92 (85)	① 60 (67)	① 80 (100)	② 75 (100)	① 86 (76)	① 82 (81)	① 85 (83)	① 93 (73)	① 80 (78)	② 82 (56)	① 90 (75)
(2)コミュニケーション能力	② 73 (73)	55 (57)	67 (46)	40 (67)	50 (56)	50 (71)	② 78 (79)	② 77 (88)	① 85 (67)	71 (73)	① 80 (78)	① 91 (78)	③ 75 (80)
(3)誠実性	② 73 (63)	② 77 (69)	② 83 (85)	① 60 (67)	② 70 (56)	① 100 (71)	71 (61)	68 (59)	③ 69 (58)	① 93 (60)	③ 60 (44)	③ 55 (56)	③ 75 (75)
(4)積極性	70 (76)	58 (81)	67 (85)	20 (67)	② 70 (75)	50 (100)	③ 73 (73)	② 77 (88)	③ 69 (67)	③ 86 (67)	③ 60 (78)	③ 55 (56)	③ 75 (65)
(5)責任感	61 (60)	③ 68 (60)	② 83 (62)	① 60 (50)	60 (44)	50 (100)	59 (61)	53 (63)	54 (67)	71 (53)	60 (67)	27 (33)	② 80 (70)
(6)一般常識	42 (33)	45 (21)	58 (23)	40 (17)	20 (19)	② 75 (29)	41 (38)	32 (41)	39 (42)	64 (33)	③ 60 (44)	36 (22)	40 (40)
(7)自立性	27 (19)	16 (14)	17 (8)	20 (—)	10 (19)	25 (29)	30 (22)	32 (31)	31 (8)	36 (27)	20 (22)	18 (—)	30 (20)
(8)専門知識	13 (11)	3 (14)	— (—)	20 (17)	— (19)	— (29)	17 (9)	27 (19)	8 (8)	7 (7)	40 (—)	— (—)	15 (5)
(9)リーダーシップ	5 (10)	7 (7)	8 (—)	20 (17)	— (6)	— (14)	4 (11)	— (9)	— (25)	7 (7)	20 (11)	— (—)	10 (15)
(10)地元出身者である	4 (5)	7 (5)	— (—)	20 (33)	10 (—)	— (—)	3 (5)	3 (3)	— (17)	7 (—)	— (—)	9 (11)	— (5)
(11)学業成績	3 (2)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	4 (3)	9 (6)	— (—)	7 (7)	— (—)	— (—)	— (—)
(12)公的資格がある	2 (4)	— (5)	— (—)	— (17)	— (—)	— (14)	2 (4)	— (9)	— (—)	— (7)	20 (—)	— (—)	5 (—)
(13)その他	2 (3)	3 (5)	8 (—)	— (17)	— (—)	— (14)	1 (2)	3 (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (10)

※今春に新卒採用を実施した企業の数値、○内数字は業種内の順位、()内は前年実績。

<表 8>今後1年間の従業員の増減見通し (雇用方針DI) (n=321)

(単位: %)

(項 目)	全産業	製造業	食料品	木材・木製品	鉄鋼・金属製品・機械	その他の製造業	非製造業	建設業	卸売業	小売業	運輸業	ホテル・旅館業	その他の非製造業
(A)増員する	37	30	29	23	46	7	41	45	42	30	35	35	46
(B)変わらない	54	60	64	68	46	71	52	46	56	58	50	53	51
(C)減員する	8	10	7	9	9	21	8	9	2	12	15	12	3
雇用方針DI (A-C)	29	20	22	14	36	△14	33	36	40	18	20	24	43
前年同時期DI	18	10	3	18	28	△15	22	28	15	29	4	6	34

※四捨五入の関係により合計が100%とならない場合がある。

新卒採用に苦戦、中途採用・外国人への期待高まる 〈企業の生の声〉

今回の調査では、人手不足に直面しながらも採用に苦戦する声が聞かれています。新卒採用については、会社の将来を見据え必要性を感じてはいるが計画通りに採用できない現状や育成面の課題、コミュニケーションのあり方などに苦慮する声が聞かれました。一方で、即戦力として経験者、専門的な知識を求めて中途採用に期待する声や外国人の採用に期待する声が聞かれました。

以下に、企業から寄せられた生の声を紹介します。

1. 食料品製造業

＜食料品製造業＞ 次世代を担う人材の確保はもちろんですが、将来的な人生設計の役に立てるような会社でありたいと考えています。特に新卒の方はどのような職業に就いたら良いかを迷っている場合が多く、仕事を通じて適性を見つけてあげる事も必要と思います。まずはコミュニケーションの場を増やし、人間性を見極めて採用したいと考えております。(道南)

＜水産加工業＞ 人口の少ない地域であり、若手社員の出身校へ訪問する等、繋がりを大切にしながら魅力ある人材が定期的に入社してくれる流れをつくる事が望ましいと考えています。(道東)

2. 木材・木製品製造業

＜製材業＞ 弊社は札幌近郊にあるが、札幌市内の会社と比べて応募者が少ないと感じている。ネット検索などで初めから除外されていないかと危惧している。(道央)

3. 鉄鋼・金属製品・機械製造業

＜鉄鋼製造業＞ 製造業は雇用環境が悪化しており、採用がかなり難しく感じている。今後は給与待遇について他業界を上回るような提示をしなければ、採用は改善されないよう

に思う。(道東)

＜金属製品製造業＞ 技術等の継承を考えると新規採用もしたいところですが、当社の仕事は他社での仕事を経験して入社した方が長続きするように思われます。新卒の方には、ものづくりの面白さがわかるような動画等でアピールしていくことが必要かと考えます。(道東)

＜金属製品製造業＞ 高齢者が多い人員構成なので若年層の採用が課題だが、募集しても中々応募がない。他業界でも若年層が集まらず困っているとの記事を散見するが若年層はどこに行ってしまったのかと思う。(札幌)

4. 建設業

＜建設業＞ 人材不足が顕在化しており、外国人労働者を活用しているが、今後、ますます外国人労働者の構成割合を増やしていかなければならない局面に入っている。(道北)

＜建設業＞ 業界全体での人手不足もある中、いかに優秀で将来につながる技術者を獲得していくかは、広い意味での市場競争の問題と考える。ベテラン技術者が担ってきた主軸となる大型工事の施工能力についても、中堅社員を含め底上げを図る必要があり、継続

的な育成・教育を行っていく。(札幌)

<電気通信工業> 日本人を採用したいが応募がなく、外国人採用に転換している。外国人は教育・訓練に時間がかかるが、業務態度はまじめで真剣に取り組んでくれる。(道央)

<土工工業> 新規採用は、長期の視点で行う予定である。事務処理の電子化およびアウトソーシングにより事務員の補充は必要がない。機械化、合理化を進め少人数での体制づくりに取り組んでいる。今後は、より専門的な技術や経営能力の高い人員を採用していく。(道央)

<内装工業> コロナ禍が落ち着いてきたので新卒・中途採用を積極的に行います。特定技能外国人、外国人技能実習生を現地調査して受け入れた。4週8休のなかで社員教育を行い、定着を進めることが大きな課題です。(札幌)

<土木建設業> 土木建築を学ぶ技術系志望の学生の絶対数が不足している状況で採用に苦慮している。普通科卒業生を時間をかけて育てることもやむを得ない。(札幌)

<建設業> 現状は、技術者確保のため中途採用を優先しており、新卒採用ができていない。今後は、新卒者を採用して人材育成に力を入れていきたい。(道央)

<建設業> 新規に採用した年代と既存の職員との世代間ギャップが発生してきている。コミュニケーションを密にしてギャップを取

り除く努力が必要だと考える。(道南)

<鉄筋工業> 大手・中堅ゼネコンの囲い込みがすごく、地元学生の獲得に数年来苦戦している。製造現場では外国人技能実習生の受け入れを開始した。3Kのイメージは依然払拭されていないような気がする。(道央)

5. 卸売業

<食料品卸売業> 労働条件が特殊な業界であるので、人材確保は経営上の重要課題ととらえています。そのため、良い人材を長期雇用できるように、業績を安定させ、雇用環境の整備および優位な雇用条件の提示を行えるよう努めていきたい。(札幌)

<穀物卸売業> 個人差はあると思いますが、最近の新卒者は、まじめではあるが、積極性に乏しく、指示待ちが多く、慎重に扱うように気を使い、これで良いのかと自問自答しています。(道北)

<包装用品卸売業> 新卒採用は将来の人員構成を念頭に実施している。中途採用は退職者の補充が中心であるが、年齢構成の是正も併せて実施したいと考えている。今後のデジタル化対応のため、専門家とまでは言わないがシステム関係の業務に対応できる人材も確保していきたいと考えている。(道央)

6. 小売業

<食品スーパー> 今後数年は、定年退職者が多く出る見込みである。新卒採用は、定年退職者を埋めるほどではないが、コンスタントに採用して年齢構成のゆがみを防止したい。また、システム関連など専門性の高い分

野で人材不足が生じる可能性があり、その場合は中途採用で対応する。(札幌)

<自動車販売店> 過去に社員の年齢構成や学校との関係から採用をストップして後々まで影響したことがあったため、会社の業績や景気に関わらず一定数の採用を続けることが必要かつ大切と考えています。(道南)

7. 運輸業

<貨物運輸業> 長期雇用を考えれば新卒採用を増やしたいが、採用者を指導する人材に余裕がないため、即戦力の経験者を雇用している。年齢構成や会社の将来を考えれば、新卒採用は必須事項であろう。(道央)

8. ホテル・旅館業

<ビジネスホテル> 業績に左右されず新卒採用を実施している。コロナ禍以降は宿泊などのサービス業が敬遠され気味であり、給与などの条件を引き上げたが、採用状況は大変厳しくなっている。(札幌)

<観光ホテル> 主婦・パートも重要な戦力になっているが、年収103万円、130万円の壁のために、特に年末に人手不足に拍車がかかる。また、労働時間を減らすことになるため、時給を上げることも賞与を出すこともできない。女性の就労を阻害する年収の壁を撤廃して欲しい。(道央)

9. その他非製造業

<ソフトウェア開発業> 社内の高齢化が進み、新卒や若い人材の採用が急務となっている。しかし一方で、採用した人材が中々定着しない現状もあり、雇用だけではなく人材の

定着という点も非常に重要視しなくてはいけないと感じている。高齢化が進むことで、業績や収益の低下、ひいては組織の存続を危惧している。(道東)

<建設コンサルタント> 新卒採用を行ってきたが、中堅社員が少なく教育する方の余力がないのが実態。しかし、少子化やベテラン層の退職は続くため、新卒採用は継続する必要がある、今後も力を入れていく。(札幌)

<広告業> 雇用についてコストがかかる時代になったが、早い段階で離職者が発生するため、コストに見合った結果が出ていない。(札幌)

<廃棄物処理業> デジタル化とともに新卒の方々は就職に対する姿勢がとてもデリケートになっていると思います。そうしたことを踏まえて求人情報会社と打ち合わせをして戦略を立て、求人広告を発信したいと考えています。(道央)

価格転嫁の進捗は業種によって大きな差

物価上昇の道内企業への影響と賃上げ対応について

<要約>

1. 物価上昇が経営に及ぼす影響 〈図表1〉

「かなり悪い影響がある」(48%)、「多少は悪い影響がある」(47%) と合わせ、95%が物価上昇により悪い影響を受けていると回答した（全産業）。

2. 物価上昇の対策 〈図表2〉

物価上昇対策として最も多く取られているのは、「販売価格への転嫁（値上げ）」(34%)であった。次いで、「仕入先・購入先との価格交渉」(21%)、「人件費以外の諸経費の削減」(20%)となった（全産業）。

3. 物価上昇のうち、価格転嫁できた割合 〈図表3〉

「ほぼすべて転嫁できている」のは10%となった。「かなり転嫁できている」(26%)、「半分転嫁できている」(25%)、「少し転嫁できている」(23%)の3つのレンジで大半を占め、「全く転嫁できていない」のは14%となった（全産業）。

価格転嫁が最も進んでいる業種は、卸売業（「ほぼすべて転嫁できている」(24%)、「かなり転嫁できている」(38%))であった。価格転嫁が進んでいない業種は、運輸業（「ほぼすべて転嫁できている」(6%)、「かなり転嫁できている」(0%))であり、業種によって価格転嫁の進捗に大きな差がみられた。

4. 価格転嫁が進まない理由 〈図表4〉

価格転嫁が進まない理由として最も多く挙げたのは、「同業他社との価格競争力の低下」(44%)であった。次いで「取引先や顧客の理解が得られない」(33%)、「代替品・類似品へ流出する懸念」(9%)となった（全産業）。

5. 物価上昇を賃上げに反映させているか 〈図表5〉

物価上昇を受け、賃上げした（予定含む）企業は、65%であった（全産業）。賃上げの手段として、主に「ベースアップ（予定含む）」42%、主に「一時的な支給（予定含む）」23%となった。

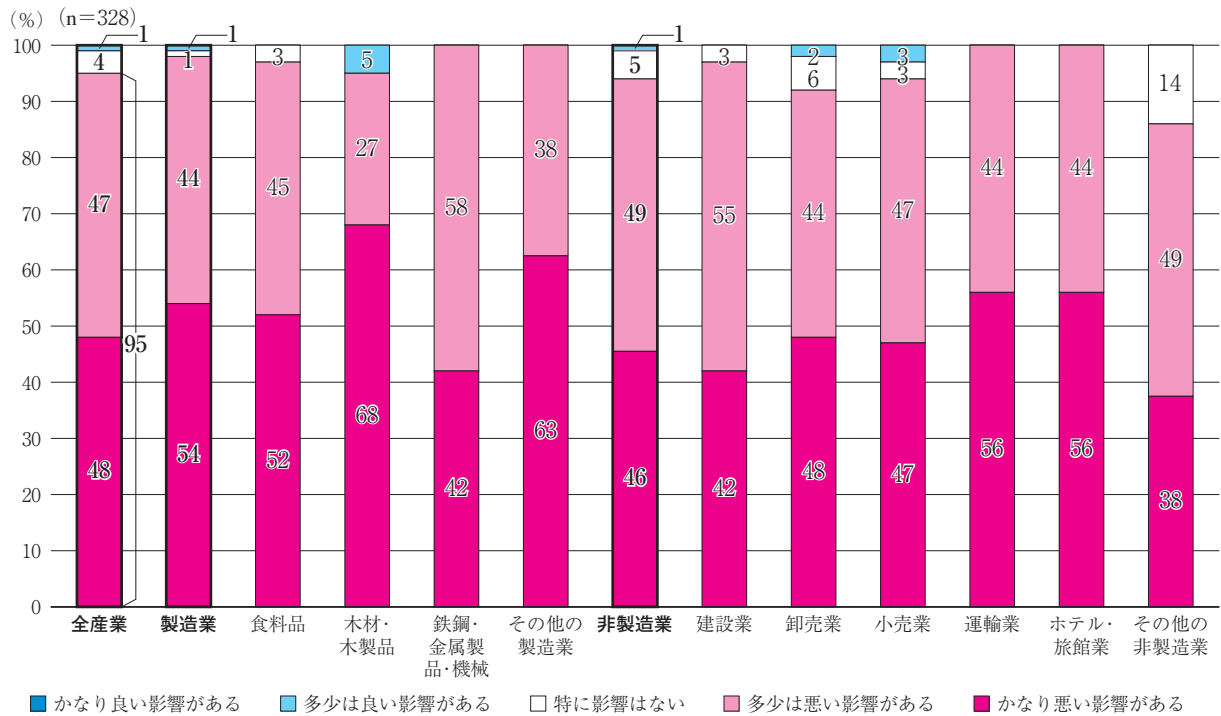
6. 月例賃金引上げ予定企業の賃上げ率（全産業）〈図表6〉

ベースアップや定期昇給等により月例賃金を上げる企業のうち、賃上げ率を3～4%未満と回答した企業がもっとも多く、21.4%であった。次いで5～6%未満が16.0%、2～3%未満が15.0%となった。

7. 一時的支給引上げ予定企業の平均年間増加額 〈図表7〉

インフレ手当、賞与等一時的支給を上げる企業の平均増加額は、単身世帯で87千円、2人以上世帯で100千円であった（全産業）。産業別では、製造業（単身世帯72千円、2人以上世帯84千円）に比べ、非製造業（単身世帯94千円、2人以上世帯107千円）の増加額が高い結果となった。

〈図表1〉物価上昇が経営に及ぼす影響



※四捨五入の関係から合計が100とならない場合がある。

〈図表2〉物価上昇の対策（複数回答）

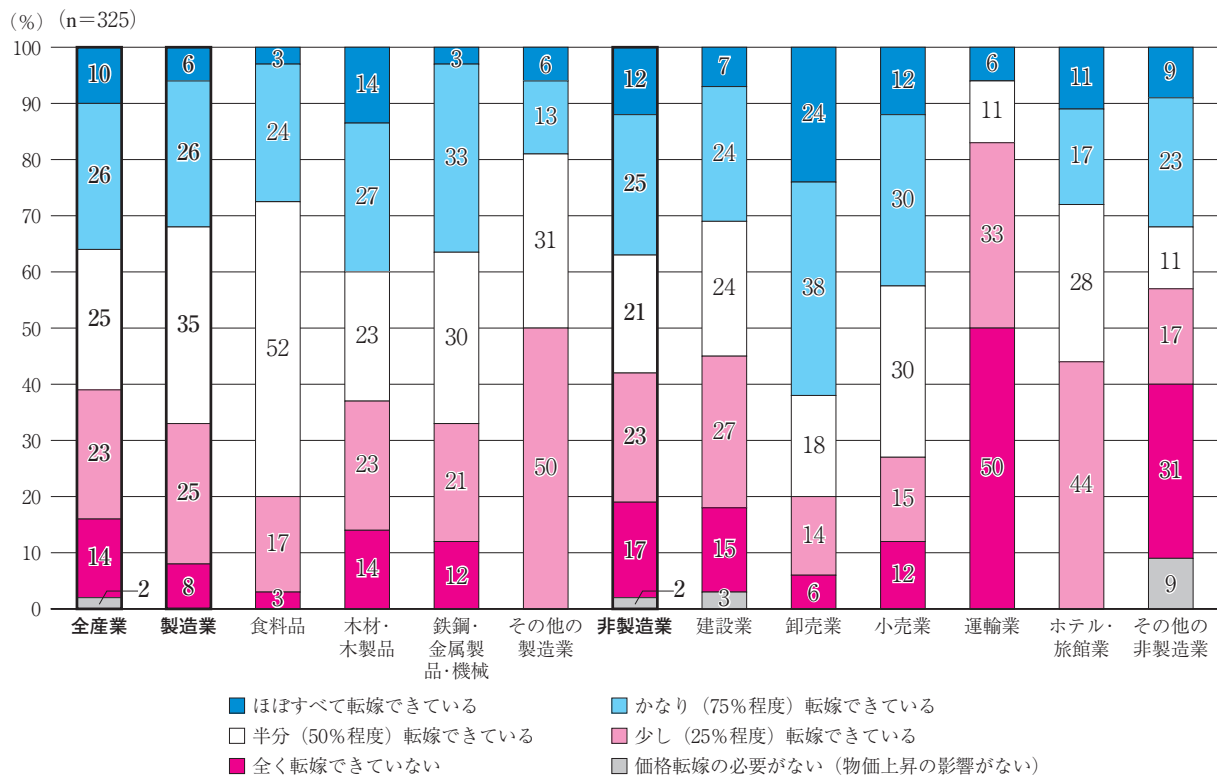
(n=329)

(単位：%)

(項 目)	全産業	製造業	食料品	木材・木製品	鉄鋼・金属製品・機械	その他の製造業	非製造業	建設業	卸売業	小売業	運輸業	ホテル・旅館業	その他の非製造業
(1)販売価格への転嫁(値上げ)	① 34	① 38	① 38	① 33	① 41	① 37	① 32	① 28	① 38	① 31	① 36	① 33	① 29
(2)仕入先・購入先との価格交渉	② 21	② 20	③ 14	② 24	② 28	③ 16	② 21	② 28	② 21	③ 17	③ 22	② 19	③ 15
(3)人件費以外の諸経費の削減	③ 20	③ 19	② 18	③ 17	③ 19	② 24	③ 21	③ 18	③ 18	② 26	② 27	③ 14	② 23
(4)商品・サービス内容の見直し	9	7	13	7	3	5	9	6	9	14	4	③ 14	12
(5)仕入先・購入先の変更、見直し	7	7	11	5	6	3	7	7	9	6	9	10	4
(6)代替的な原材料、部品への切替	5	6	6	7	1	13	5	5	6	2	0	10	7
(7)特に対策していない	2	1	1	2	1	0	2	5	0	0	0	0	5
(8)人件費の削減	2	1	0	2	0	3	2	3	0	3	2	0	3
(9)その他	0	0	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0	1

※○内数字は業種内の順位

〈図表3〉物価上昇のうち、価格転嫁できた割合



※四捨五入の関係から合計が100とならない場合がある。

〈図表4〉価格転嫁が進まない理由(複数回答)

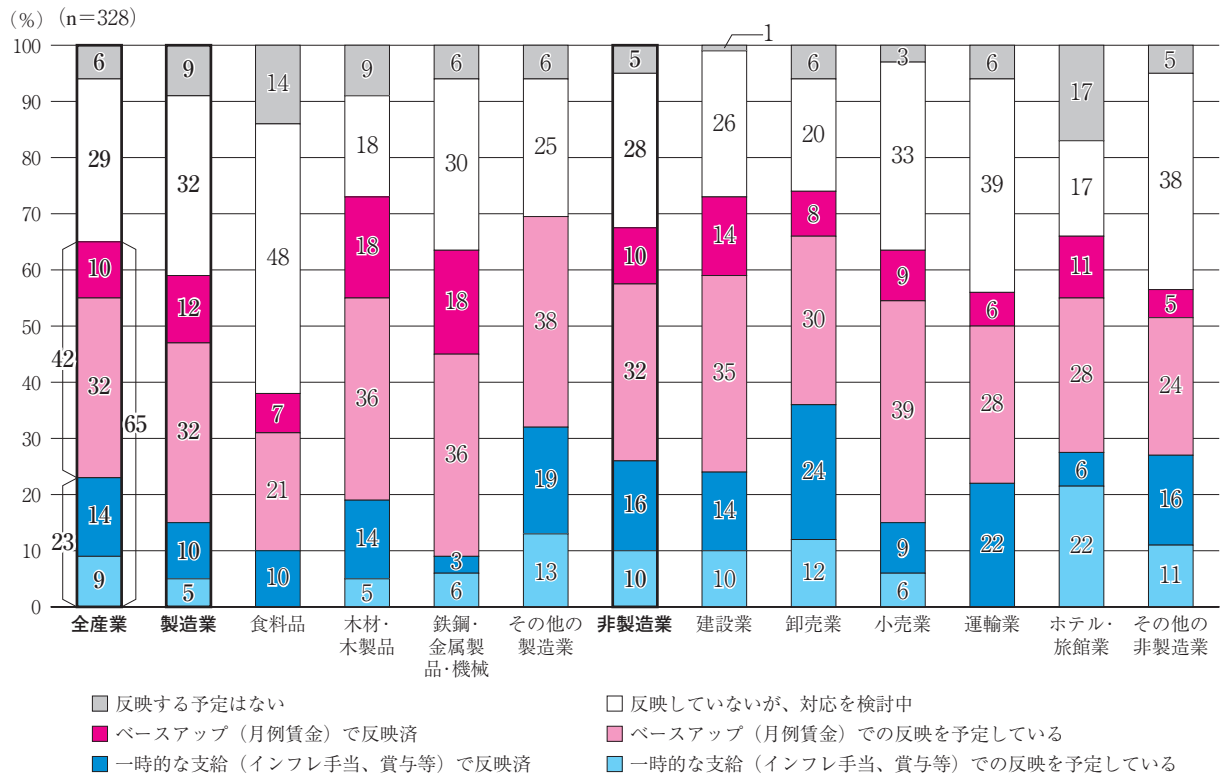
(n=285)

(単位: %)

(項 目)	全産業	製造業	食料品	木材・木製品	鉄鋼・金属製品・機械	その他の製造業	非製造業	建設業	卸売業	小売業	運輸業	ホテル・旅館業	その他の非製造業
同業他社との価格競争力(1)の低下(同種の商品・製品・サービス)	① 44	① 42	① 44	① 42	① 47	① 32	① 45	① 42	① 44	① 61	② 24	① 59	② 35
(2)取引先や顧客の理解が得られない	② 33	② 27	③ 18	② 21	② 37	① 32	② 36	② 33	② 42	② 24	① 38	② 35	① 44
(3)代替品・類似品へ流出する懸念	③ 9	③ 17	② 21	② 21	③ 8	③ 20	③ 6	1	③ 10	③ 9	③ 10	③ 6	3
コスト削減により物価上昇分を吸収した。または、これから吸収する予定	6	6	9	8	0	8	5	③ 11	2	7	0	0	3
価格転嫁の必要がない(5)(物価上昇の影響がない)	2	0	0	0	0	0	3	5	0	0	0	0	③ 12
(6)その他	6	8	9	8	8	8	5	7	2	0	29	0	3

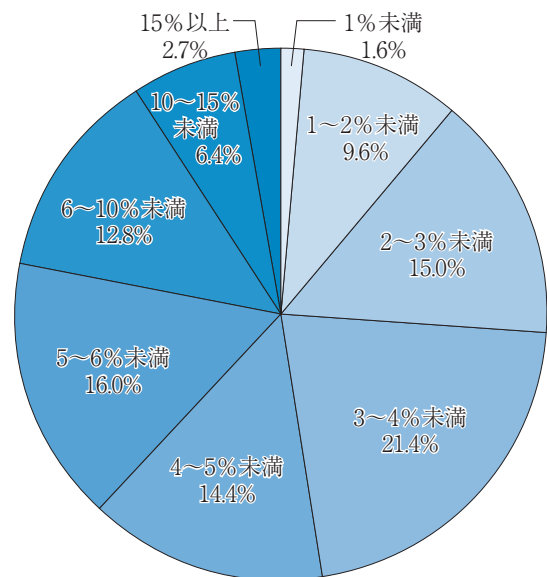
※○内数字は業種内の順位

〈図表5〉物価上昇を賃上げに反映させているか



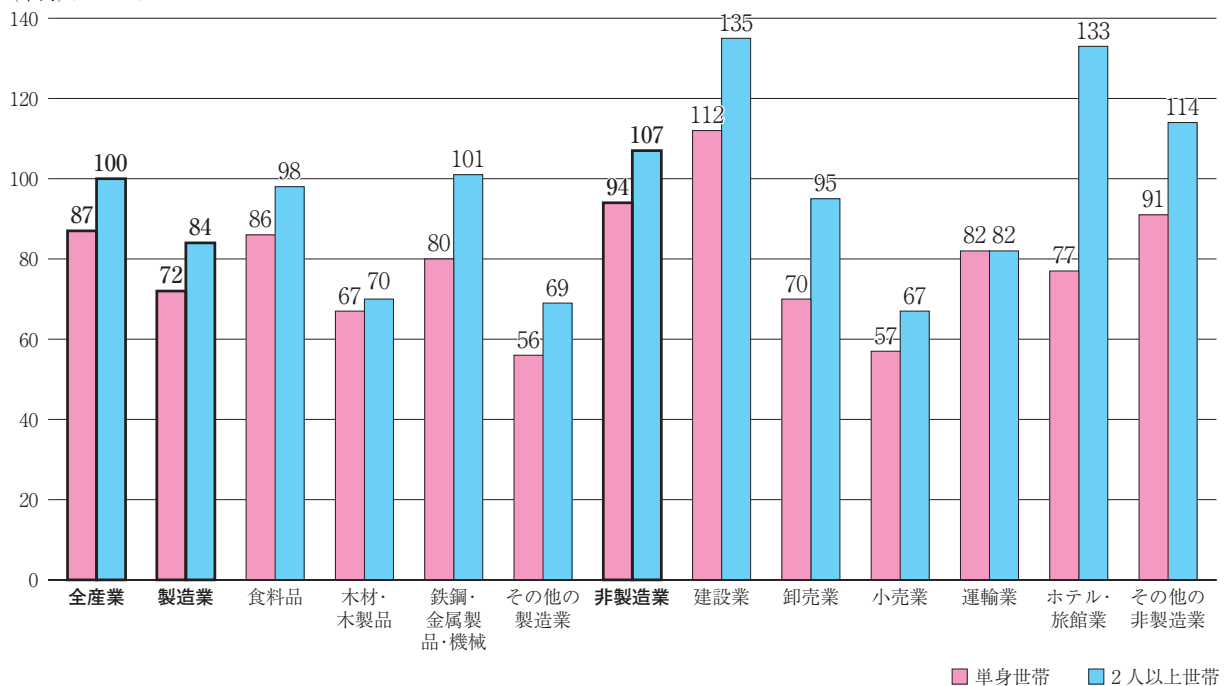
〈図表6〉月例賃金引上げ予定企業の賃上げ率（全産業）

賃上げ率	回答社数	構成比
1%未満	3	1.6%
1～2%未満	18	9.6%
2～3%未満	28	15.0%
3～4%未満	40	21.4%
4～5%未満	27	14.4%
5～6%未満	30	16.0%
6～10%未満	24	12.8%
10～15%未満	12	6.4%
15%以上	5	2.7%
計	187	100.0%



〈図表 7〉一時的支給引上げ予定企業の平均年間増加額

(千円)(n=113)



調査要項

■ 調査の目的と対象：アンケート方式による道内企業の経営動向把握

■ 調査方法：調査票を配布し、郵送または電子メールにより回収

■ 調査内容：物価上昇の道内企業への影響と賃上げ対応について

■ 回答期間：2023年2月中旬～3月中旬

■ 本文中の略称

n (number)

有効回答数

■ 地域別回答企業社数

	企業数	構成比	地 域
全 道	335	100.0%	
札幌市	111	33.1	道央は札幌市を除く石狩、後志、
道 央	77	23.0	胆振、日高の各地域、空知地域南部
道 南	35	10.4	渡島・檜山の各地域
道 北	50	14.9	上川・留萌・宗谷の各地域、空知地域北部
道 東	62	18.5	釧路・十勝・根室・オホーツクの各地域

■ 業種別回答状況

	調査企業数	回答企業数	回答率
全 産 業	695	335	48.2%
製 造 業	199	101	50.8
食 料 品	68	30	44.1
木 材 ・ 木 製 品	33	22	66.7
鉄鋼・金属製品・機械	60	33	55.0
そ の 他 の 製 造 業	38	16	42.1
非 製 造 業	496	234	47.2
建 設 業	139	72	51.8
卸 売 業	100	51	51.0
小 売 業	93	34	36.6
運 輸 業	50	21	42.0
ホ テ ル ・ 旅 館 業	33	18	54.5
そ の 他 の 非 製 造 業	81	38	46.9

経営の重石となる物価高は、賃上げを促す一面も 〈企業の生の声〉

今回実施した物価上昇に関する調査では、道内企業の多くが物価高による悪影響を受けるなか、行政の対応に期待する声が多く寄せられました。賃金については、収益の改善がなければ上げることは難しいとの声がある一方、物価高が経営の重石となりつつも前向きに賃上げを検討する声もあり、企業によって対応に差がみられました。

以下で、企業から寄せられた生の声を紹介します。

1. 食料品製造業

＜水産加工業＞ 円安や需給バランス等の影響により販売単価が上昇している商材は対策できないが、そうでないものについては、価格転嫁やコスト削減に努めたい。(道東)

2. 木材・木製品製造業

＜製材業＞ 車両燃料費や電気料が重く、運搬費の上昇も経営にとって痛手となっている。行政の支援策を厚くして欲しい。(道南)

＜製材業＞ 電気料金の値上がりは一方的で交渉の余地はないため、生産性の向上によってコストを下げ、経費高を吸収したい。(道北)

3. 鉄鋼・金属製品・機械製造業

＜金属製品製造業＞ 現時点では、ガソリン価格が政府による補助金の効果で昨年よりも低価格に収まっているなど、道の事業継続緊急支援金（物価・エネルギー）や国の節電支援により物価高の軽減効果がみられている。しかし4月以降の再値上げ、特に電力の上げ幅が大きく、確実に当社の利益を圧迫してくる。政府は電力会社への支援を、電力各社は自助努力を尽くしてから値上げ申請してほしい。(札幌)

＜鉄骨製造業＞ 燃料費・光熱費の高騰により、素材メーカーから仕入れる材料費が非常に高い水準で硬直している。これらの相場環境を考えると、価格が低下する可能性が低いと思われるため、今後もコストとして反映せざるを得ないのは理解できる。一方で、公共事業等でも極端な競争から非常に安値で元請が受注しているため、一次下請業者は厳しい指値を提示されている。公共事業は特に適正工期と価格を確保してほしい。(道東)

＜鉄鋼業＞ 原材料の高騰と来年度の電気料金値上げにより、収益がますます圧迫されると危惧している。価格転嫁も100%とはいかないなかで、従業員の賃金も上げなければならず、大変厳しい状況にある。(札幌)

4. その他の製造業

＜皮製品製造業＞ 生活必需品（食料・水道光熱費）の物価上昇は、弊社商品（ハンドバッグ、財布等）の消費意欲低下を招く懸念があり、百貨店等店舗売上が苦勞している。購買意欲が高い現役世代への政策的な支援が必要と考える。(道北)

＜化学製品製造業＞ 物価上昇に対応するために、助成金の種類や金額の枠を増やしてもらいたい。(札幌)

5. 建設業

<土木建設業> 官公庁の工事は、受注後であっても単品スライド等により物価高の大部分が反映される。しかし民間の工事は、厳しい価格競争やオーナーの理解が得られづらいことから、物価高を工事費に反映させることは困難である。(札幌)

<鉄筋工事業> 主原料の鋼材価格に加え、水道光熱費（電気料金）も恐ろしいほどに上昇している。物価上昇の抑制は難しいと承知しているが、エネルギーインフラの急騰は非常に辛いので、行政へは何らかの対策を希望する。(道央)

<住宅建築業> 光熱費の高騰が住宅販売の売上に大きな影響を及ぼす可能性が高い。光熱費が安くすむ高性能な住宅に対して、補助金を充実させてほしい。(道央)

6. 卸売業

<工業用品卸売業> 企業としては、仕入価格の上昇をいかに販売価格へ転嫁できるかが課題である。また、燃料高騰による輸送コスト、光熱費上昇も気がかりである。家庭としては、光熱費上昇の負担感が大きくなっている。今後さらなる値上げ見込みもあり、ベースアップ等ではカバーしきれない部分がある。企業、家庭ともに燃料高騰に対する補助拡大を望む。(札幌)

<食料品卸売業> 物価上昇分の販売価格への転嫁は、競合他社との兼ね合いから不可能と考えている。取引先と折り合いを付けるほかなく、複数社で物価上昇分を吸収しながら耐えるしかない状態である。商品自体の価格

高騰は許せても、エネルギー価格高騰によるコスト増は、行く末がわからず認めがたい。エネルギー価格高騰に対する支援が十分あれば、今後の見通しが立てやすくなり、値上がりを許容しやすくなると思う。(札幌)

<電気製品卸売業> 賃金のベースアップを実施すると、長期にわたって会社の収支へ影響を及ぼすことになるため、当社としては負担が大きく許容しがたい。(札幌)

<食料品卸売業> 卸売業は商品自体の値上がりに関しては売価へ転嫁しやすいが、間接的な経費（運送費や保管料等）の値上がりに関しては、各営業担当者が的確に把握しきれていないところがあり、粗利率の低下を招いている。(札幌)

7. 小売業

<釣具販売店> 従業員から物価上昇で生活に影響が出ているとの声が聞こえている。昨今の急激な物価上昇における従業員の生活の安定を考えると、賃金水準の維持やアップの検討は必要と考えている。(札幌)

<食品スーパー> 物価高→企業業績向上→賃金引上げ→消費拡大→物価高、というサイクルが回り始めるのであれば、一概に物価高＝悪、とは言えない。物価高を賃上げにつなげられる体力が企業側にあるかどうかのカギになる。(札幌)

<リサイクルショップ> 昨今の物価高により、電気料金はいくら節電しても下がることがないと感じている。行政には一時しのぎにならないような対策をお願いしたい。電気料

金の高騰を販売価格に転嫁しようにも、値上げする理由がなかなか見つからない。(道北)

8. 運輸業

<運輸業> 燃料費の高騰をどの程度運賃収入に転嫁できるのかは不透明であり、今後に不安がある。一方で労働基準法改定もあり、乗務員の労働環境の改善は必須となっている。これらは企業単体で交渉するより、業界全体で足並みを揃えて考えていくべきではないだろうか。(道央)

9. ホテル・旅館業

<観光ホテル> 商品物価のみならず、特に電気代とガス代を国や道や市で何とかしてほしい。これらはすでに前年比2倍近く上がっている。くわえて、電気代は今年4月1日からさらに値上がりするので、厳しい経営環境が続くと感じている。(道南)

10. その他の非製造業

<廃棄物処理業> 工場稼働時の電気料金や、廃棄物回収車両の燃料代、備品消耗品のすべてが値上がりしている。こうした状況を考えると、6月を目途に処理単価の改定をせざるをえない。(道央)

<広告業> 物価高への対応策として賃金アップを実施するにしても、現状のままだと営業利益を減らすだけになる。現状をキープしながらでも賃金を上げるには粗利を上げなければならないが、諸々すべてを販売価格に転嫁できないので、賃金アップは難しい問題である。(札幌)

<建築コンサルタント> 賃上げや資材価格の高騰を背景に、物価高が続いている。今後は取引先の理解を得たうえで、どれだけ自社商品の販売価格に転嫁できるかが最重要課題だと認識している。そのために、取引先とのコミュニケーションをより密に行う必要がある。(札幌)



最近の不動産市況

一般財団法人 日本不動産研究所 北海道支社
支社長 石川 勝利

コロナ禍の影響が薄らいできている最近の不動産市況について、令和5年3月23日に公表された「Ⅰ. 令和5年地価公示の結果」及び「Ⅱ. 主要都市の高度利用地価動向報告～地価LOOKレポート～」から、全国・北海道・札幌市の土地価格がどのような傾向であるのかを見ていきます。次に、不動産投資市場がどのような状況であるのか「Ⅲ. 第47回「不動産投資家調査」(※)の結果」からみていくこととします。

(※) 弊所(一般財団法人日本不動産研究所)が毎年4月と10月の年2回調査を実施しております。

Ⅰ. 令和5年地価公示の結果

令和5年地価公示は、令和5年1月1日時点における全国26,000地点(継続地点25,641地点)について全国の不動産鑑定士が不動産の鑑定評価によって「更地として」の土地価格を求め、国土交通省が令和5年3月23日に公表したものです。

1. 全国

令和3年1月1日時点の地価公示価格の平均変動率は、コロナ禍対策として度々実施された行動制限等を背景に不動産市場の停滞を余儀なくされたことから、それまでの地価上昇トレンドから、工場地を除き地価下落に転じました。その後の不動産市況は徐々に回復の兆しが鮮明となり、令和5年1月1日時点の地価公示価格の平均変動率は2年連続で上昇し、上昇率を拡大させています。コロナ禍の影響をさほど受けなかった工業地については7年連続で平均変動率が上昇を続けるとともに、住宅地・商業地と同様に上昇率を拡大させています。

令和4年1月1日から令和5年1月1日までの年間変動率を「R4.1.1～R4.7.1」までの前半と、「R4.7.1～R5.1.1」までの後半で分けると、住宅地・商業地ともに後半の上昇率が拡大しており、コロナ禍の影響が薄らいでいることが窺えます。

次に、三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)、札幌市を含む地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)、その他市町村の土地価格の動きをみると、住宅地・商業地・工業地の全ての用途で変動率は上昇し、上昇幅は拡大する結果となっています。

特に地方四市の上昇率は大きく、住宅地では、中心部の地価上昇に伴い住宅需要が郊外

【地価変動率(全国)】

年月日 用途	R5.1.1	R4.1.1	R3.1.1	R2.1.1	H31.1.1
住宅地	1.4%	0.5%	-0.4%	0.8%	0.6%
商業地	1.8%	0.4%	-0.8%	3.1%	2.8%
工業地	3.1%	2.0%	0.8%	1.8%	1.3%
全用途	1.6%	0.6%	-0.5%	1.4%	1.2%

資料：国土交通省HP「令和5年地価公示」

【都道府県地価調査との共通地点における
半年ごとの地価変動率の推移(全国)】

期間 用途	年間 R4.1.1～R5.1.1	前半 R4.1.1～R4.7.1	後半 R4.7.1～R5.1.1
住宅地	2.1%	0.9%	1.1%
商業地	2.5%	1.0%	1.4%

資料：国土交通省HP「令和5年地価公示」

【地価変動率(三大都市圏・地方四市・その他)】

地域 用途	三大都市圏※1	地方四市※2	その他
住宅地	1.7% (0.5%)	8.6% (5.8%)	0.4% (-0.1%)
商業地	2.9% (0.7%)	8.1% (5.7%)	0.1% (-0.5%)
工業地	4.3% (2.7%)	9.6% (7.4%)	1.4% (0.8%)
全用途	2.1% (0.7%)	8.5% (5.8%)	0.4% (-0.1%)

※1 三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏

※2 地方四市：札幌市、仙台市、広島市、福岡市

() 内の数値は前年の変動率

資料：国土交通省HP「令和5年地価公示」

部や周辺市町村へ波及し、地方四市周辺の市町村では上昇率が拡大しています。商業地では、三大都市圏や地方四市のなかでも再開発事業等が進展している地域では、利便性や繁華性の向上への期待感から地価上昇が継続するとともに上昇率は拡大しています。工業地では、eコマース市場の拡大を背景に、高速道路I.C.や幹線道路等への交通アクセスが良好な物流施設適地を中心として地価上昇が継続し、上昇率は拡大しています。

2. 北海道

北海道では、道内1,367地点（内訳として住宅地944地点・宅地見込地2地点・商業地366地点・工業地55地点）の全用途平均で+6.8%の上昇となり、前年の+3.9%から上昇幅が拡大する結果となりました。札幌市及び札幌市を除く道内市町別に主要用途である住宅地と商業地の平均変動率についてみると、住宅地では、札幌市及び札幌市を除く市でそれぞれ上昇率が拡大する一方で、町では下落率が縮小したものの、-0.4%と下落傾向が続いています。

商業地でも、住宅地と同様に札幌市及び札幌市を除く市でそれぞれ上昇幅が拡大する一方で、町では下落率が縮小したものの-2.4%と下落傾向が続いています。

区分	全道					全国			
	標準地数	継 続 標準地数	平均変動率			平均価格 (円/㎡)	平均変動率		
			R5. 1. 1	R4. 1. 1	R3. 1. 1		R5. 1. 1	R4. 1. 1	R3. 1. 1
住宅地	944	939	7.6%	4.6%	1.5%	46,800	1.4%	0.5%	-0.4%
宅地見込地	2	2	1.1%	-1.1%	0.0%	4,700	0.1%	-0.2%	-0.6%
商業地	366	363	4.9%	2.5%	0.6%	178,700	1.8%	0.4%	-0.8%
工業地	55	54	4.7%	2.4%	1.0%	25,100	3.1%	2.0%	0.8%
全用途	1,367	1,358	6.8%	3.9%	1.2%	81,200	1.6%	0.6%	-0.5%

区分	住宅地					商業地				
	標準地数	平均変動率			平均価格 (円/㎡)	標準地数	平均変動率			平均価格 (円/㎡)
		R5. 1. 1	R4. 1. 1	R3. 1. 1			R5. 1. 1	R4. 1. 1	R3. 1. 1	
札幌市	309	15.0%	9.3%	4.3%	102,200	151	9.7%	5.8%	2.9%	376,800
市※	464	5.6%	3.5%	0.6%	23,100	164	2.8%	1.1%	-0.4%	46,400
町	171	-0.4%	-0.9%	-1.3%	10,800	51	-2.4%	-3.0%	-2.9%	17,700
全道	944	7.6%	4.6%	1.5%	46,800	366	4.9%	2.5%	0.6%	178,700

※ 市は札幌市を除く

資料：北海道HP「北海道地価調査・地価公示」

道内の住宅地と商業地の上昇率・下落率のトップ10の地区は下表のとおりです。

住宅地・商業地ともに上昇率上位には、札幌市近郊の北広島市、江別市、恵庭市、千歳市が位置しています。住宅地は、札幌市中心部などでの土地価格の上昇から、相対的な割安感のある上記各市内で住宅取得を求める動きが強いこと、また今年3月に開業したエスコンフィールド北海道や今後予定されている新駅開設の動き、北広島駅周辺整備事業が行われていることによる生活利便性向上への期待感等が、北広島市やその周辺市で住宅地の価格を上昇させていると考えられます。商業地は、上記各市での定住世帯数の増加や、エスコンフィールド北海道等の核となる商業施設の開業に伴い今後期待される交流人口の増加が、土地価格を上昇させていると考えられます。

一方、住宅地・商業地ともに下落率上位には、人口・世帯数が減少し過疎化の進む市町が位置しています。

【住宅地 上昇率トップ10】

順位	標準地 番号	所在 市町村	公示価格(円/㎡)		対前年 変動率	全国 順位
			R5.1.1	R4.1.1		
1(1)	北広島-1	北広島市	59,800	46,000	30.0%(26.0%)	1
2(2)	北広島-4	北広島市	60,800	47,000	29.4%(23.7%)	2
3(3)	北広島-6	北広島市	38,500	29,800	29.2%(21.6%)	3
4(15)	北広島-14	北広島市	69,500	53,800	29.2%(19.6%)	4
5(51)	江別-2	江別市	11,100	8,600	29.1%(17.8%)	5
6(21)	江別-3	江別市	60,000	46,500	29.0%(19.2%)	6
6(21)	恵庭-9	恵庭市	32,000	24,800	29.0%(19.2%)	6
8(56)	恵庭-10	恵庭市	25,800	20,000	29.0%(17.6%)	8
9(6)	北広島-9	北広島市	36,500	28,300	29.0%(19.9%)	9
10(86)	江別-1	江別市	42,500	33,000	28.8%(15.8%)	10

【商業地 上昇率トップ10】

順位	標準地 番号	所在 市町村	公示価格(円/㎡)		対前年 変動率	全国 順位
			R5.1.1	R4.1.1		
1(1)	北広島5-2	北広島市	86,000	67,000	28.4%(19.6%)	1
2(2)	北広島5-1	北広島市	55,000	44,000	25.0%(18.3%)	2
3(3)	恵庭5-4	恵庭市	49,200	39,500	24.6%(16.2%)	3
4(6)	江別5-5	江別市	29,800	24,000	24.2%(14.3%)	4
5(19)	江別5-6	江別市	37,200	30,000	24.0%(12.4%)	5
6(4)	恵庭5-3	恵庭市	27,000	21,800	23.9%(14.7%)	6
7(8)	江別5-7	江別市	50,000	40,500	23.5%(14.1%)	7
8(11)	千歳5-2	千歳市	59,000	48,000	22.9%(13.7%)	8
9(19)	恵庭5-6	恵庭市	49,000	40,000	22.5%(12.4%)	9
10(23)	江別5-1	江別市	33,000	27,000	22.2%(12.0%)	10
10(24)	江別5-3	江別市	55,000	45,000	22.2%(11.1%)	10

【住宅地 下落率トップ10】

順位	標準地 番号	所在 市町村	公示価格(円/㎡)		対前年 変動率	全国 順位
			R5.1.1	R4.1.1		
1(4)	奈井江-2	空知郡奈井江町	3,300	3,550	-7.0%(-6.6%)	1
2(5)	赤平-3	赤平市	2,700	2,900	-6.9%(-6.5%)	3
3(12)	室蘭-18	室蘭市	9,450	10,100	-6.4%(-5.6%)	8
4(7)	芦別-3	芦別市	4,400	4,700	-6.4%(-6.0%)	9
5(2)	深川-3	深川市	5,900	6,300	-6.3%(-6.7%)	10
6(10)	深川-1	深川市	9,300	9,900	-6.1%(-5.7%)	
7(22)	室蘭-15	室蘭市	8,750	9,300	-5.9%(-5.1%)	
8(13)	美唄-1	美唄市	4,900	5,200	-5.8%(-5.5%)	
9(51)	安平-1	勇払郡安平町	3,350	3,550	-5.6%(-4.1%)	
10(87)	登別-9	登別市	8,400	8,900	-5.6%(-3.3%)	

【商業地 下落率トップ10】

順位	標準地 番号	所在 市町村	公示価格(円/㎡)		対前年 変動率	全国 順位
			R5.1.1	R4.1.1		
1(4)	むかわ5-1	勇払郡むかわ町	12,600	13,500	-6.7%(-6.9%)	2
2(1)	夕張5-1	夕張市	3,550	3,800	-6.6%(-7.3%)	3
3(7)	赤平5-1	赤平市	5,700	6,100	-6.6%(-6.2%)	5
4(20)	室蘭5-1	室蘭市	24,500	26,200	-6.5%(-4.7%)	6
5(14)	浦河5-1	浦河郡浦河町	15,900	17,000	-6.5%(-5.6%)	7
6(2)	洞爺湖5-1	虻田郡洞爺湖町	18,800	20,100	-6.5%(-6.9%)	8
7(9)	芦別5-1	芦別市	5,900	6,300	-6.3%(-6.0%)	9
8(10)	美唄5-1	美唄市	13,300	14,200	-6.3%(-6.0%)	10
9(11)	砂川5-1	砂川市	13,400	14,300	-6.3%(-5.9%)	
10(18)	深川5-1	深川市	12,700	13,500	-5.9%(-4.9%)	

※ 順位の()内の数値は前年の順位、変動率の()内の数値は前年変動率
資料：北海道HP「令和5年地価公示」

3. 札幌市

札幌市の住宅市場は、コロナ禍による行動制限が緩和され、通常の社会・経済活動が回復しつつあるなかで、建築費の上昇や住宅ローン金利の上昇懸念等が高まっています。その一方で、金融機関の融資姿勢に大きな変化はみられず、依然低水準の借入コストであるほか、北海道の政治・経済の中心であり、生活利便性が年々向上していることもあって札幌市内中心部等での住宅需要は底堅いものがあります。特に根強い人気の中央区では、供給物件が少なく価格も高額となっていることから、生活利便性が高い住宅地へと需要が分散する傾向にあり、相対的に割安感や値頃感のみられる札幌市中央区の周辺区等で高い上昇率がみられます。

商業地についても同様に、新型コロナウイルス感染拡大防止策が数度にわたって実施され、すすきの地区等の飲食店や大型商業施設での売上減少や、観光需要の減少によりホテル稼働率が低下していた令和4年1月1日時点の地価公示から、行動制限が緩和され人流の回復とともに社会・経済活動の回復傾向がみられ、不動産市場も活発化したため商業地の上昇率は拡大したと考えられます。

札幌市内の住宅地と商業地の価格上位トップ10は以下のとおりです。

【住宅地 価格上位トップ10】

順位	標準地 番号	所在区	公示価格(円/㎡)		対前年 変動率	全国 順位
			R5.1.1	R4.1.1		
1(1)	札幌中央-23	札幌市中央区	700,000	650,000	7.7%(6.0%)	1
2(2)	札幌中央-1	札幌市中央区	418,000	397,000	5.3%(3.4%)	2
3(4)	札幌中央-24	札幌市中央区	298,000	267,000	11.6%(6.0%)	3
4(3)	札幌中央-21	札幌市中央区	292,000	268,000	9.0%(8.1%)	4
5(5)	札幌中央-12	札幌市中央区	282,000	251,000	12.4%(6.8%)	5
6(6)	札幌東-15	札幌市東区	275,000	246,000	11.8%(5.1%)	6
7(7)	札幌中央-19	札幌市中央区	239,000	221,000	8.1%(5.7%)	7
8(9)	札幌中央-13	札幌市中央区	235,000	205,000	14.6%(9.0%)	8
8(9)	札幌中央-17	札幌市中央区	235,000	205,000	14.6%(8.5%)	9
10(8)	札幌北-8	札幌市北区	219,000	214,000	2.3%(1.4%)	10

【商業地 価格上位トップ10】

順位	標準地 番号	所在区	公示価格(円/㎡)		対前年 変動率
			R5.1.1	R4.1.1	
1(1)	札幌中央5-34	札幌市中央区	6,050,000	5,570,000	8.6%(4.1%)
2(2)	札幌中央5-1	札幌市中央区	6,000,000	5,550,000	8.1%(6.7%)
3(3)	札幌中央5-4	札幌市中央区	3,120,000	2,880,000	8.3%(5.5%)
4(4)	札幌北5-7	札幌市北区	2,700,000	2,500,000	8.0%(4.2%)
5(5)	札幌中央5-3	札幌市中央区	2,440,000	2,260,000	8.0%(3.7%)
6(6)	札幌中央5-12	札幌市中央区	2,050,000	1,900,000	7.9%(4.4%)
7(7)	札幌中央5-2	札幌市中央区	1,280,000	1,230,000	4.1%(-1.6%)
8(8)	札幌北5-4	札幌市北区	1,140,000	1,040,000	9.6%(6.1%)
9(9)	札幌中央5-5	札幌市中央区	1,040,000	958,000	8.6%(5.3%)
10(10)	札幌中央5-7	札幌市中央区	950,000	880,000	8.0%(5.4%)

※ 順位の()内の数値は前年の順位、変動率の()内の数値は前年変動率
資料：北海道HP「令和5年地価公示」

Ⅱ. 主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～

主要都市の高度利用地地価動向報告（以下、地価LOOKレポート）は、三大都市圏及び地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区の地価動向を、四半期毎に不動産鑑定士が不動産鑑定評価に準じた方法によって把握し、その結果を国土交通省が集約して公表しているものです。なお、地価LOOKレポートでは、調査地区の具体的な価格が示される訳ではなく、調査地区の地価動向を四半期毎に変動率として9区分（※）で表示したものです。ここでは、コロナ禍の2020年1月1日～2023年1月1日までの3年間の地価LOOKレポートから、札幌市等の主要地方都市や東京・大阪・名古屋の三大都市の地価動向について、四半期毎の推移をみていきます。

（※）変動率 上 昇：6％以上、3％以上6％未満、0％超3％未満 横 這 い：0％
下 落：0％超3％未満、3％以上6％未満、6％以上9％未満、9％以上12％未満、12％以上

1. 住宅地

令和2年第1四半期（2020／1／1～4／1）～令和4年第4四半期（2022／10／1～2023／1／1）までの、札幌・仙台・広島・福岡の主要地方都市における高度利用地の「住宅地（マンション）」における地価動向は、令和2年第1四半期に福岡で価格下落が見られたのを除き、主要地方都市の札幌・仙台・広島では価格下落することなく0％横這い～3％以上6％未満の上昇となっています。

三大都市では、東京（千代田区番町）が価格下落することなく、0％横這い～0％超3％未満の上昇となっています。名古屋（東区大曽根）が令和2年第2・第3四半期の2期連続で0％超3％未満の下落をしたものの、その後は、0％超3％未満の上昇を続けています。大阪（福島区福島）が令和2年第2～第4四半期まで3期連続で0％超3％未満の下落となったものの、その後は一貫して0％超3％未満の上昇となっています。

地価変動率 0％ 横這い 0％超～3％未満の上昇 3％以上～6％未満の上昇 0％超～3％未満の下落

都市名 行政区地区	2020年				2021年				2022年			
	令和2年 第1四半期	令和2年 第2四半期	令和2年 第3四半期	令和2年 第4四半期	令和3年 第1四半期	令和3年 第2四半期	令和3年 第3四半期	令和3年 第4四半期	令和4年 第1四半期	令和4年 第2四半期	令和4年 第3四半期	令和4年 第4四半期
	2020/1/1 ～ 2020/4/1	2020/4/1 ～ 2020/7/1	2020/7/1 ～ 2020/10/1	2020/10/1 ～ 2021/1/1	2021/1/1 ～ 2021/4/1	2021/4/1 ～ 2021/7/1	2021/7/1 ～ 2021/10/1	2021/10/1 ～ 2022/1/1	2022/1/1 ～ 2022/4/1	2022/4/1 ～ 2022/7/1	2022/7/1 ～ 2022/10/1	2022/10/1 ～ 2023/1/1
札幌 中央区宮の森	横這い	横這い	横這い	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇
仙台 青葉区錦町	上昇	横這い	横這い	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇
広島 中区白鳥	上昇	横這い	横這い	横這い	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇
福岡 中央区大濠	下落	横這い	横這い	横這い	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇
東京※ 千代田区番町	横這い	横這い	横這い	横這い	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇
名古屋※ 東区大曽根	上昇	下落	下落	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇
大阪※ 福島区福島	上昇	下落	下落	下落	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇

※ 東京・名古屋・大阪は複数地点が設定されているため上記地点を記載

資料：国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～」

2. 商業地

札幌・仙台・広島・福岡の主要地方都市における高度利用地の「商業地（オフィス）」における地価動向は、価格下落することなく一貫して0％横這い～3％以上6％未満の上昇となっています。

三大都市の東京（千代田区丸の内）は、令和2年第3四半期及び令和3年第2～第4四半期で0%超3%未満の下落となりましたが、その後は、0%横這いで推移しています。名古屋（中村区名駅駅前）は、令和2年第2・第3四半期で0%超3%未満の下落となった後、令和2年第4四半期に横這いを経て、令和3年第1四半期以降は0%超3%未満の上昇を継続しています。大阪（北区西梅田）は、令和2年第1四半期に3%以上6%未満の上昇となったものの、その後は令和2年第2～令和3年第3四半期までの6期連続で0%超3%未満の下落となりましたが、令和3年第4四半期に0%横ばいとなって以降、下落することなく、現在は0%超3%未満の上昇を継続しています。

商業地については、主要地方都市と三大都市では大きく異なる地価変動がみられ、地価の高い大都市ほどコロナ禍の影響を強く受けたことが考えられます。コロナ禍の影響が薄らいで来た令和4年の第1四半期以降は三大都市の各地点とも0%横ばい又は0%超3%未満で推移しており、上昇トレンドへと変化していることが窺えます。

地価変動率 0% 横這い 0%超～3%未満の上昇 3%以上～6%未満の上昇 0%超～3%未満の下落

都市名 行政区地区	2020年				2021年				2022年			
	令和2年 第1四半期	令和2年 第2四半期	令和2年 第3四半期	令和2年 第4四半期	令和3年 第1四半期	令和3年 第2四半期	令和3年 第3四半期	令和3年 第4四半期	令和4年 第1四半期	令和4年 第2四半期	令和4年 第3四半期	令和4年 第4四半期
	2020/1/1 ～ 2020/4/1	2020/4/1 ～ 2020/7/1	2020/7/1 ～ 2020/10/1	2020/10/1 ～ 2021/1/1	2021/1/1 ～ 2021/4/1	2021/4/1 ～ 2021/7/1	2021/7/1 ～ 2021/10/1	2021/10/1 ～ 2022/1/1	2022/1/1 ～ 2022/4/1	2022/4/1 ～ 2022/7/1	2022/7/1 ～ 2022/10/1	2022/10/1 ～ 2023/1/1
札幌 中央区駅前通	横這い	横這い	上昇	横這い	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇
仙台 青葉区中央1丁目	上昇	上昇	横這い	上昇	横這い	横這い	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇
広島 中区紙屋町	上昇	横這い	横這い	横這い	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇
福岡 博多区博多駅周辺	上昇	横這い	横這い	横這い	横這い	横這い	横這い	横這い	横這い	横這い	横這い	上昇
東京※ 千代田区丸の内	上昇	横這い	下落	横這い	横這い	下落	下落	下落	横這い	横這い	横這い	横這い
名古屋※ 中村区名駅駅前	上昇	下落	下落	横這い	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇	上昇
大阪※ 北区西梅田	上昇	下落	下落	下落	下落	下落	下落	横這い	横這い	上昇	上昇	上昇

※ 東京・名古屋・大阪は複数地点が設定されているため上記地点を記載

資料：国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～」

Ⅲ. 第47回「不動産投資家調査」の結果

第47回「不動産投資家調査」は、下記の方法で実施し弊所HP上で公表しました。

(https://www.reinet.or.jp/?page_id=172)

- 調査方法：アンケート調査（原則として、電子メールまたは郵送）
- 調査対象：アセット・マネージャー、アレンジャー、開発業（デベロッパー）、保険会社（生損保）、商業銀行・レンダー、投資銀行、年金基金、不動産賃貸等の188社
- 調査時点：2022年10月1日（前回2022年4月1日、第1回1999年4月1日）
- 回答社数：146社（前回調査141社） ※回答率77.7%
- 利用上の留意点：集計結果の代表値として、中央値を採用している。
- 用語の定義

期待利回り：投資価値の判断（計算）に使われる還元利回りを指す。通常、純収益（NOI）を期待利回りで割ったものが投資価値となる。

取引利回り：市場での還元利回り。純収益（NOI）を市場価値で割ったものを指す。

（※）期待利回り・取引利回りの低下は、不動産価格の上昇を意味し、期待利回り・取引利回りの上昇は不動産価格の下落を意味します。

調査結果

1. 投資用不動産の利回りの動向

【全国的な傾向】

- ・オフィスは、米国FRBの金融引き締めの影響により世界的に金利上昇の局面にあるが、国内では緩和的な金融政策が維持されていることや東京都心で注目度の高い大型の取引があったことなどが不動産投資家の期待利回りの低下に影響した。
- ・住宅は、東京をはじめ多くの地方都市で期待利回りの低下がみられた。
- ・商業店舗は、前回比で「低下」と「横ばい」が混在した。
- ・物流施設は、コロナ禍やeコマース進展の影響で、前回同様、多くの地区で期待利回りが低下した。
- ・ホテルは、行動制限や水際対策の緩和を背景とした観光需要の回復期待などから「東京」や主要な観光都市で期待利回りが低下した。

【札幌市の傾向】

- ・Aクラスビル（オフィスビル）の期待利回りは、札幌市中心部で行われている再開発事業の進展や老朽化したオフィスビルの建替事業が進められている一方で、オフィス賃料は上昇・空室率は低下傾向にあることから主な政令指定都市のなかでも札幌市の期待利回りが大きく低下した。
- ・賃貸住宅一棟の期待利回りは、札幌市内の堅調な賃貸住宅ニーズを反映し、ワンルームタイプ、ファミリータイプともに低下した。
- ・商業店舗の期待利回りは、コロナ禍における行動制限の緩和等の影響から、商業店舗の売上高は回復・増加傾向にあることから郊外型ショッピングセンターで低下した。
- ・宿泊特化型ホテルの期待利回りは、行動制限の緩和や観光需要の回復から低下した。

(1) Aクラスビル（オフィスビル）の期待利回り

【期待利回り：主な政令指定都市】

	札幌	仙台	横浜	名古屋	京都	大阪 御堂筋	大阪 梅田	広島	福岡
第46回（2022年04月）	5.2%	5.3%	4.5%	4.6%	5.0%	4.4%	4.2%	5.5%	4.6%
第47回（2022年10月）	5.0%	5.2%	4.5%	4.5%	4.9%	4.3%	4.1%	5.4%	4.5%
前回差	-0.2%	-0.1%	0.0%	-0.1%	-0.1%	-0.1%	-0.1%	-0.1%	-0.1%

(2) 賃貸住宅一棟の期待利回り

【期待利回り：ワンルームタイプ】

	東京 城南	札幌	仙台	横浜	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第46回（2022年04月）	4.0%	5.3%	5.3%	4.5%	4.8%	4.9%	4.5%	5.0%	5.5%	4.8%
第47回（2022年10月）	3.9%	5.0%	5.1%	4.5%	4.7%	4.8%	4.5%	4.8%	5.2%	4.7%
前回差	-0.1%	-0.3%	-0.2%	0.0%	-0.1%	-0.1%	0.0%	-0.2%	-0.3%	-0.1%

【期待利回り：ファミリータイプ】

	東京 城南	札幌	仙台	横浜	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第46回（2022年04月）	4.1%	5.4%	5.4%	4.7%	4.9%	5.0%	4.7%	5.0%	5.5%	5.0%
第47回（2022年10月）	4.0%	5.2%	5.2%	4.5%	4.8%	4.9%	4.5%	5.0%	5.5%	4.8%
前回差	-0.1%	-0.2%	-0.2%	-0.2%	-0.1%	-0.1%	-0.2%	0.0%	0.0%	-0.2%

(3) 商業店舗の期待利回り

【期待利回り：都心型高級専門店】

	東京	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第46回（2022年04月）	3.5%	5.5%	5.5%	4.8%	5.0%	4.5%	5.1%	5.5%	4.8%
第47回（2022年10月）	3.5%	5.5%	5.5%	4.7%	4.9%	4.5%	5.0%	5.5%	4.8%
前回差	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	-0.1%	0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%

【期待利回り：郊外型ショッピングセンター】

	東京	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第46回（2022年04月）	5.3%	6.4%	6.4%	5.8%	6.0%	5.5%	6.0%	6.4%	6.0%
第47回（2022年10月）	5.2%	6.3%	6.4%	5.8%	6.0%	5.5%	6.0%	6.4%	5.9%
前回差	-0.1%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%

(4) 物流施設・倉庫（マルチテナント型）の期待利回り

【期待利回り：物流施設・倉庫（マルチテナント型 湾岸部）】

	東京（江東区）	名古屋（名古屋港）	大阪（大阪港）	福岡（博多港）
第46回（2022年04月）	4.0%	4.6%	4.5%	4.7%
第47回（2022年10月）	4.0%	4.5%	4.4%	4.6%
前回差	0.0%	-0.1%	-0.1%	-0.1%

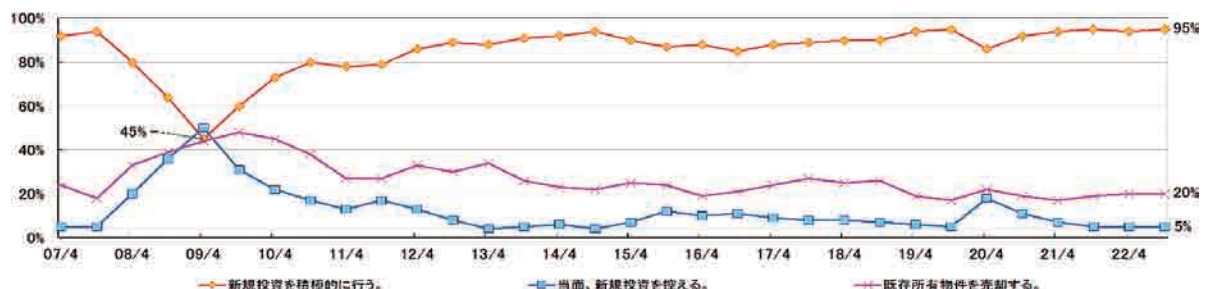
(5) 宿泊特化型ホテルの期待利回り

【期待利回り：宿泊特化型ホテル】

	東京	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	福岡	那覇
第46回（2022年04月）	4.6%	5.5%	5.7%	5.3%	5.1%	5.0%	5.2%	5.5%
第47回（2022年10月）	4.5%	5.4%	5.6%	5.3%	5.0%	5.0%	5.1%	5.5%
前回差	-0.1%	-0.1%	-0.1%	0.0%	-0.1%	0.0%	-0.1%	0.0%

2. 今後1年間の不動産投資に関する考え方

- ・「新規投資を積極的に行う。」との回答が95%で、前回比1ポイント上昇した。一方、「当面、新規投資を控える。」との回答は5%で、前回と同じであった。



Ⅳ. おわりに

コロナ禍の影響が薄らいでいるなかでの不動産市場についてみてきました。人流回復とそれに伴う社会・経済活動の回復が進むなかで、不動産市場は現在のところ堅調に推移しています。一方で、不動産市場に影響を及ぼす建築費の高騰、米国FRBによる金融引き締めや日銀による金融政策の変更、ロシアや台湾情勢等の地政学上の問題等は、不動産市場を取り巻くネガティブ要素として認識されています。こうした不確実性の高まりや、その発現によって不動産市場は大きく左右されることが十分に予想されますので、これまで以上に不動産市況とその動向については、注意深く見ていく必要があると感じています。

お父さんの健康を守るには健康な前立腺が必要 たかが・・・、されど・・・

第3回 がんの拡がりの評価と前立腺がんの治療法（1）

1. がんの拡がりの評価

前立腺針生検でがんと診断された場合には次にがんの拡がりを確認します。これは治療法を決めるうえでも重要です。がんの拡がりとは、直腸診、超音波、MRI、CT（コンピューター断層法）、骨シンチグラフィにより決定します(1)。骨の検査を行うのは前立腺がんでは骨への転移が多いからです。最終的ながんの拡がりとは、①前立腺の中にとどまっている（早期がん）、②前立腺の外にでているが転移はない（局所進展がん）、③転移がある（転移がん）、と大きく分類します。以下の治療法の説明にもこの分け方を 사용합니다。

表1 前立腺がんの治療法

治療法	備考
監視療法	PSA、直腸診、前立腺生検で経過を観察
手術治療	・ロボット支援手術が一般的 ①手術時間が短縮できる ②術後尿失禁、勃起障害も軽減できる
放射線治療	
外照射	体外から照射
IMRT	・早期がんに対する効果は手術と同等
陽子線治療	・術直後の合併症リスクは手術に比べて小さい
重粒子線治療	・照射による合併症（直腸、膀胱）、晩期合併症は軽減される
組織内照射	前立腺内に照射源を挿入
永久挿入密封小線源治療	治療期間が短く、合併症が少ない
高線量率組織内照射	
アイソトープ内用治療	骨転移のみを対象とする
局所治療	凍結療法など
薬物治療	ホルモン治療、抗がん剤治療

2. 前立腺がんの治療法

前立腺がんの治療法は大別すると表1のようになります(1)。がんの拡がりや治療法の関係については次回で触れます。

2-1) 監視療法

すぐに治療を開始するのではなく、定期的なPSA検査と直腸診、および数年に1度の前立腺生検で経過をみる治療法です。経過の途中でPSAの上昇などがあつた場合には通常の治療法を考慮します。早期がんの中でもその経過が非常に良好と思われるものを治療の対象にします。

2-2) 手術治療

手術治療と次に述べる放射線治療は早期がんに対する標準治療です。手術治療では、前立腺と骨盤内のリンパ節を摘出します。最近ではどの施設でもロボット支援手術が一般的となっています。手術に要する時間も次第に短縮され、手術そのものは1時間前後で終了します。ロボット支援手術で以前より手術後の尿失禁、勃起障害が改善され、全体的に手術による体への負担も軽減されています(1)。

2-3) 放射線治療

放射線治療には体外から照射する外照射と前立腺の中に放射線源を挿入して体内から照射する組織内照射があります。外照射には強度変調放射線治療（IMRT）、陽子線治療、重粒子線治療などがあります。早期のがんに対する効果は手術治療と同等と言われています。照射による合併症は以前より減少しています。治療終了までに時間がかかる（4～8週）こと、また、治療3か月以降の晩期合併症が起こることが欠点ですが、後者は少なくなっています。組織内照射では永久挿入密封小線源治療は、早期がんのうちさらに経過が良いと思われる症例を選んで行われます。治療期間が短いこと、消化器、尿路、性機能への影響が少ないことが特徴です。また、骨転移のみを対象とした治療もあります。

2-4) 局所治療

凍結療法などがありますが、対象にできる患者さんは限られるようです。

2-5) 薬物治療

薬物治療にはホルモン治療と抗がん剤治療とがありますが、ホルモン治療が主役です。次回、詳しく説明します。

参考文献

(1) 日本泌尿器科学会 編、2016年版 前立腺癌 診療ガイドライン、メディカルレビュー社、2016。

2023年5月10日 北海道二十一世紀総合研究所 塚本 泰司
(前 札幌医科大学 理事長・学長)



主要経済指標（１）

年月	鉱工業指数											
	生産指数				出荷指数				在庫指数			
	北海道		全国		北海道		全国		北海道		全国	
	2015年=100 季調値	前 期 比 (%)	2015年=100 季調値	前 期 比 (%)	2015年=100 季調値	前 期 比 (%)	2015年=100 季調値	前 期 比 (%)	2015年=100 季調値	前 期 比 (%)	2015年=100 季調値	前 期 比 (%)
2019年度	92.6	△ 5.7	99.9	△ 3.8	92.1	△ 6.2	98.9	△ 3.6	108.8	7.5	101.7	2.8
2020年度	83.3	△10.0	90.3	△ 9.6	83.3	△ 9.6	89.2	△ 9.8	85.4	△21.5	91.5	△10.0
2021年度	88.6	6.4	95.5	5.8	89.5	7.4	93.3	4.6	87.8	2.8	97.7	6.8
2022年度	p 85.0	△ 4.1	95.3	△ 0.2	p 85.3	△ 4.7	93.3	0.0	p 85.4	△ 2.7	100.5	2.9
2022年 1～3月	88.8	2.9	95.7	0.8	88.4	1.8	92.9	0.5	91.1	2.2	100.9	1.0
4～6月	87.5	△ 1.5	93.1	△ 2.7	89.2	0.9	92.0	△ 1.0	88.3	△ 3.1	99.6	△ 1.3
7～9月	86.0	△ 1.7	98.5	5.8	85.5	△ 4.1	95.8	4.1	86.8	△ 1.7	103.8	4.2
10～12月	84.1	△ 2.2	95.5	△ 3.0	84.4	△ 1.3	93.2	△ 2.7	87.6	0.9	103.2	△ 0.6
2023年 1～3月	p 82.8	△ 1.5	93.8	△ 1.8	p 82.5	△ 2.3	91.8	△ 1.5	p 88.6	1.1	103.7	0.5
2022年 3月	90.7	4.0	96.5	0.3	88.9	1.7	93.3	0.6	91.1	1.9	100.9	△ 0.4
4月	90.8	0.1	95.1	△ 1.5	92.3	3.8	93.0	△ 0.3	91.5	0.4	98.6	△ 2.3
5月	86.6	△ 4.6	88.0	△ 7.5	89.4	△ 3.1	89.2	△ 4.1	88.9	△ 2.8	97.7	△ 0.9
6月	85.1	△ 1.7	96.1	9.2	86.0	△ 3.8	93.7	5.0	88.3	△ 0.7	99.6	1.9
7月	86.1	1.2	96.9	0.8	84.6	△ 1.6	94.8	1.2	87.0	△ 1.5	100.2	0.6
8月	86.3	0.2	100.2	3.4	85.7	1.3	97.5	2.8	86.7	△ 0.3	100.9	0.7
9月	85.6	△ 0.8	98.5	△ 1.7	86.3	0.7	95.1	△ 2.5	86.8	0.1	103.8	2.9
10月	86.9	1.5	95.3	△ 3.2	88.2	2.2	93.5	△ 1.7	86.8	0.0	103.3	△ 0.5
11月	83.2	△ 4.3	95.5	0.2	82.6	△ 6.3	93.4	△ 0.1	88.0	1.4	103.6	0.3
12月	82.1	△ 1.3	95.8	0.3	82.4	△ 0.2	92.6	△ 0.9	87.6	△ 0.5	103.2	△ 0.4
2023年 1月	81.9	△ 0.2	90.7	△ 5.3	83.0	0.7	89.2	△ 3.7	89.4	2.1	102.2	△ 1.0
2月	r 82.7	1.0	94.9	4.6	r 82.0	△ 1.2	92.7	3.9	r 87.7	△ 1.9	103.5	1.3
3月	p 83.7	1.2	95.9	1.1	p 82.4	0.5	93.4	0.8	p 88.6	1.0	103.7	0.2
資料	経済産業省、北海道経済産業局											

■ 鉱工業生産指数の年度は原指数による。

■ 「p」は速報値、「r」は修正値。

年月	百貨店・スーパー販売額											
	百貨店・スーパー計				百貨店				スーパー			
	北海道		全国		北海道		全国		北海道		全国	
	百万円	前年同月比(%)	億円	前年同月比(%)	百万円	前年同月比(%)	億円	前年同月比(%)	百万円	前年同月比(%)	億円	前年同月比(%)
2019年度	956,606	△ 1.4	193,457	△ 1.6	186,290	△ 7.1	60,425	△ 5.6	770,317	0.1	133,032	0.2
2020年度	970,241	△ 3.4	196,297	△ 5.1	135,152	△27.5	45,612	△24.5	835,089	2.0	150,685	2.9
2021年度	978,041	0.8	199,978	1.9	144,763	7.1	49,683	8.9	833,277	△ 0.2	150,295	△ 0.3
2022年度	1,016,255	3.9	208,918	4.5	171,697	18.6	56,738	14.2	844,558	1.4	152,180	1.3
2022年 1～3月	238,488	0.6	48,856	1.9	35,493	△ 1.2	12,389	5.6	202,995	0.9	36,466	0.7
4～6月	242,249	3.5	49,787	5.1	37,921	29.0	13,058	25.3	204,328	△ 0.2	36,729	△ 0.6
7～9月	246,634	2.9	50,778	4.1	39,741	21.3	12,939	16.6	206,893	0.0	37,839	0.4
10～12月	276,185	3.9	57,182	4.0	50,702	7.6	16,683	5.8	225,483	3.1	40,499	3.3
2023年 1～3月	251,188	5.3	51,170	4.7	43,334	22.1	14,057	13.5	207,854	2.4	37,113	1.8
2022年 3月	83,490	2.1	17,053	2.1	13,930	1.7	4,711	4.2	69,560	2.2	12,342	1.3
4月	79,982	2.6	16,243	4.6	12,214	13.1	4,181	18.2	67,768	0.9	12,062	0.6
5月	81,658	6.4	16,809	9.1	12,724	57.4	4,301	55.3	68,934	0.4	12,509	△ 1.1
6月	80,609	1.5	16,735	1.9	12,982	23.6	4,577	11.2	67,627	△ 1.9	12,158	△ 1.2
7月	84,690	3.1	17,704	3.3	14,241	17.8	4,854	8.9	70,449	0.6	12,850	1.3
8月	82,264	1.7	16,776	4.3	12,136	24.2	3,869	24.7	70,127	△ 1.4	12,907	△ 0.5
9月	79,680	4.1	16,299	4.7	13,364	22.6	4,217	19.1	66,316	1.0	12,083	0.5
10月	83,262	3.7	17,326	4.9	14,599	9.3	4,730	10.9	68,663	2.6	12,595	2.8
11月	84,248	2.8	17,590	3.0	14,869	4.0	5,177	4.1	69,379	2.5	12,413	2.6
12月	108,674	4.9	22,266	4.1	21,233	9.1	6,776	3.7	87,441	3.9	15,490	4.2
2023年 1月	87,341	7.6	17,681	5.5	15,023	25.0	4,764	14.4	72,318	4.6	12,916	2.5
2月	78,283	6.0	15,820	5.2	12,729	33.4	4,176	18.8	65,554	1.9	11,644	1.1
3月	85,564	2.5	17,669	3.6	15,581	11.9	5,117	8.6	69,982	0.6	12,553	1.7
資料	経済産業省、北海道経済産業局											

■ 百貨店・スーパー販売額の前年同月比は全店ベースによる。

■ 2020年3月に対象事業所の見直しを行ったため、これに関わる前年（度、同期、同月）比増減率は、ギャップを調整するリンク係数で処理した数値で計算している。

主要経済指標（２）

年月	専門量販店販売額											
	家電大型専門店				ドラッグストア				ホームセンター			
	北海道		全国		北海道		全国		北海道		全国	
	百万円	前年同月比(%)	億円	前年同月比(%)	百万円	前年同月比(%)	億円	前年同月比(%)	百万円	前年同月比(%)	億円	前年同月比(%)
2019年度	149,070	2.8	45,211	2.2	283,490	6.6	70,096	7.1	133,409	△ 0.4	33,010	0.7
2020年度	155,961	4.6	49,172	8.4	281,690	△ 0.6	72,342	3.2	140,449	5.3	35,211	6.7
2021年度	151,468	△ 2.9	46,757	△ 4.9	282,274	0.2	73,922	2.2	138,437	△ 1.4	33,683	△ 4.3
2022年度	148,484	△ 2.0	46,665	△ 0.2	293,364	3.9	78,206	5.8	138,186	△ 0.2	33,395	△ 0.9
2022年 1～3月	38,879	△ 2.1	12,115	△ 0.9	68,718	2.1	18,202	4.9	25,824	△ 4.4	7,422	△ 2.9
4～6月	36,534	5.2	11,138	△ 0.1	71,174	0.9	18,846	2.7	39,992	△ 1.0	8,897	△ 2.1
7～9月	35,893	△ 9.1	11,641	△ 0.3	75,153	2.5	19,906	5.9	34,388	△ 3.4	8,186	△ 2.1
10～12月	37,469	△ 2.4	11,950	1.1	74,096	6.3	20,133	8.4	37,619	2.8	8,915	1.2
2023年 1～3月	38,588	△ 0.7	11,936	△ 1.5	72,941	6.1	19,321	6.1	26,187	1.4	7,397	△ 0.3
2022年 3月	15,885	6.8	4,493	1.6	21,352	1.9	6,225	4.6	9,407	△ 7.5	2,671	△ 2.2
4月	12,562	8.8	3,555	0.7	23,943	2.2	6,189	3.1	13,432	4.8	2,986	△ 1.5
5月	12,313	6.9	3,681	△ 3.9	23,318	2.8	6,284	1.7	14,478	0.0	3,101	△ 3.9
6月	11,659	△ 0.2	3,902	2.8	23,913	△ 2.1	6,373	3.3	12,082	△ 7.8	2,810	△ 0.7
7月	12,904	△ 12.3	4,250	△ 3.9	24,578	2.3	6,764	6.8	12,487	△ 5.2	2,874	△ 2.2
8月	10,948	△ 13.6	3,614	△ 2.3	25,834	2.8	6,774	5.3	11,373	△ 2.0	2,742	△ 1.1
9月	12,041	△ 0.4	3,777	6.4	24,741	2.5	6,369	5.6	10,528	△ 2.8	2,569	△ 3.2
10月	11,668	△ 1.2	3,516	0.1	23,845	4.1	6,446	6.0	11,887	2.7	2,846	1.7
11月	11,376	△ 3.9	3,589	0.3	24,707	7.4	6,373	7.9	11,182	△ 0.1	2,673	△ 1.3
12月	14,425	△ 2.0	4,845	2.5	25,544	7.2	7,314	11.1	14,550	5.3	3,396	2.9
2023年 1月	13,424	5.2	4,184	△ 0.3	26,338	10.2	6,482	5.0	8,945	△ 1.2	2,469	△ 1.4
2月	10,691	4.5	3,467	1.3	23,955	2.1	6,126	5.6	7,363	0.0	2,248	0.1
3月	14,473	△ 8.9	4,285	△ 4.6	22,648	6.1	6,713	7.8	9,879	5.0	2,680	0.3
資料	経済産業省、北海道経済産業局											

年月	コンビニエンスストア販売額				消費支出（二人以上の世帯）				来道者数		外国人入国者数	
	北海道		全国		北海道		全国		北海道		北海道	
	百万円	前年同月比(%)	億円	前年同月比(%)	円	前年同月比(%)	円	前年同月比(%)	千人	前年同月比(%)	千人	前年同月比(%)
2019年度	582,414	1.6	121,748	1.0	272,976	7.0	291,235	0.8	13,267	△ 2.1	1,584	△ 15.9
2020年度	562,664	△ 3.4	115,600	△ 5.0	264,590	△ 3.1	276,167	△ 5.2	4,601	△ 65.3	0	△ 100.0
2021年度	573,792	2.0	118,043	2.4	263,733	△ 0.3	280,935	1.7	6,376	38.6	0	△ 57.1
2022年度	605,785	5.6	123,530	4.6	284,288	7.8	293,671	4.5	11,360	78.2 p	458	7640366.7
2022年 1～3月	136,169	3.4	28,218	1.8	271,384	7.2	284,316	2.8	1,565	66.8	0	△ 100.0
4～6月	146,125	4.6	30,093	3.5	265,182	△ 0.3	289,694	3.2	2,314	121.6	0	—
7～9月	159,740	3.9	31,770	3.7	268,374	9.6	285,429	7.1	3,313	103.8	4	68133.3
10～12月	154,669	7.3	31,916	6.0	319,672	17.2	304,022	4.1	2,945	37.6	130	—
2023年 1～3月	145,251	6.7	29,751	5.4	283,926	4.6	295,539	3.9	2,788	78.2 p	324	—
2022年 3月	47,424	3.0	9,960	1.7	280,027	△ 4.7	307,261	△ 0.8	639	41.9	0	—
4月	47,300	3.9	9,873	2.7	282,457	3.8	304,510	1.2	648	58.9	0	—
5月	49,093	5.5	10,078	3.5	258,836	△ 4.4	287,687	2.4	785	147.9	0	—
6月	49,732	4.3	10,141	4.2	254,252	△ 0.4	276,885	6.4	881	175.6	0	—
7月	54,511	3.7	10,844	3.4	260,247	1.7	285,313	6.6	1,054	86.4	1	46700.0
8月	53,998	5.3	10,720	5.2	279,402	15.9	289,974	8.8	1,205	97.4	2	—
9月	51,231	2.8	10,206	2.3	265,473	11.6	280,999	5.9	1,053	134.1	0	14833.3
10月	51,478	8.3	10,577	6.5	295,245	22.4	298,006	5.7	1,044	64.7	2	—
11月	49,069	7.4	10,324	7.9	326,444	21.9	285,947	3.2	918	33.0	23	—
12月	54,122	6.2	11,014	3.9	337,327	9.1	328,114	3.4	983	20.4	105	—
2023年 1月	48,782	5.7	9,924	4.1	273,006	0.5	301,646	4.8	816	48.9	124	—
2月	45,798	7.5	9,265	6.2	275,903	5.1	272,214	5.6	915	141.9	118	—
3月	50,671	6.8	10,562	6.0	302,869	8.2	312,758	1.8	1,058	65.5 p	82	—
資料	経済産業省、北海道経済産業局				総務省、北海道				北海道観光振興機構		法務省	

■コンビニエンスストア販売額の前年同月比は全店ベースによる。 ■年度及び四半期の数値は月平均値。 ■「p」は速報値。

年月	公共工事請負金額				有効求人倍率 (常用)		新規求人数 (常用)				完全失業率	
	北海道		全国		北海道	全国	北海道		全国		北海道	全国
	百万円	前年同 月比(%)	億円	前年同 月比(%)	倍 原数値		人	前年同 月比(%)	人	前年同 月比(%)	%	原数値
2019年度	956,227	11.5	150,255	6.8	1.19	1.41	32,091	△ 2.7	827,467	△ 4.5	2.5	2.4
2020年度	981,951	2.7	153,658	2.3	0.96	1.01	27,775	△13.4	658,838	△20.4	3.1	2.9
2021年度	962,717	△ 2.0	140,503	△ 8.6	0.98	1.05	29,623	6.7	718,719	9.1	3.1	2.8
2022年度	906,498	△ 5.8	139,937	△ 0.4	1.09	1.19	32,248	8.9	784,749	9.2	—	2.6
2022年 1～3月	148,989	10.7	25,605	△ 8.5	1.01	1.14	31,407	5.8	774,773	9.4	3.1	2.7
4～6月	492,178	△ 6.2	49,296	△ 4.4	1.01	1.07	32,677	13.3	766,556	13.2	3.7	2.7
7～9月	214,040	△ 2.1	37,471	△ 1.8	1.13	1.17	33,190	14.5	777,613	11.9	3.1	2.6
10～12月	65,461	△ 7.4	23,802	△ 5.4	1.17	1.27	31,328	7.1	779,002	7.0	2.7	2.4
2023年 1～3月	134,818	△ 9.5	29,368	14.7	1.08	1.26	31,794	1.2	815,826	5.3	—	2.6
2022年 3月	121,013	8.6	14,499	△ 4.3	1.03	1.13	33,763	1.9	798,736	7.3	↓	2.6
4月	184,734	△ 9.8	20,105	△ 4.0	1.00	1.06	34,810	13.5	772,695	11.9	↑	2.7
5月	144,186	△ 6.3	12,672	△10.3	1.00	1.06	29,853	14.3	726,747	16.6	3.7	2.8
6月	163,257	△ 1.6	16,519	0.1	1.04	1.09	33,369	12.2	800,227	11.5	↓	2.7
7月	102,650	0.3	12,924	△ 7.0	1.10	1.15	34,649	15.8	772,249	11.9	↑	2.5
8月	59,855	△ 8.6	11,562	△ 0.1	1.12	1.18	30,415	14.2	755,697	13.9	3.1	2.6
9月	51,534	1.5	12,985	2.4	1.16	1.20	34,507	13.6	804,892	10.1	↓	2.7
10月	36,857	△ 0.2	10,558	△ 1.9	1.16	1.23	35,017	9.6	831,603	7.6	↑	2.6
11月	19,921	△ 7.6	6,961	△ 7.6	1.19	1.27	30,201	5.2	767,641	8.0	2.7	2.4
12月	8,682	△28.8	6,283	△ 8.4	1.17	1.31	28,766	6.1	737,762	5.4	↓	2.3
2023年 1月	5,726	△50.7	5,088	△ 2.3	1.11	1.29	31,424	4.4	821,973	4.9	—	2.4
2月	10,031	△38.7	8,978	52.2	1.08	1.27	31,401	3.4	820,272	10.5	—	2.5
3月	119,060	△ 1.6	15,301	5.5	1.05	1.22	32,558	△ 3.6	805,234	0.8	—	2.8
資料	北海道建設業信用保証(株)ほか2社				厚生労働省 北海道労働局		厚生労働省 北海道労働局				総務省	

■年度及び四半期の数値は、月平均値。■年度及び四半期の数値は、月平均値。■年度の数値は四半期の平均値。

年月	消費者物価指数（生鮮食品除く総合）				企業倒産件数 （負債総額1,000万円以上）				円相場 （東京市場）	日経 平均 株価
	北海道		全国		北海道		全国			
	2020年＝100	前 年 同 月 比（％）	2020年＝100	前 年 同 月 比（％）	件	前 年 同 月 比（％）	件	前 年 同 月 比（％）	円／ドル	月（期）末
2019年度	100.5	0.8	100.3	0.6	207	△ 7.6	8,631	6.4	108.68	18,917
2020年度	99.8	△ 0.7	99.9	△ 0.4	166	△19.8	7,163	△17.0	106.04	29,179
2021年度	100.2	0.5	99.9	0.1	144	△13.3	5,980	△16.5	112.36	27,821
2022年度	103.9	3.6	103.0	3.0	214	48.6	6,880	15.1	135.40	28,041
2022年 1～3月	101.0	1.0	100.5	0.6	49	11.4	1,504	△ 3.2	116.18	27,821
4～6月	102.3	2.9	101.6	2.1	59	78.8	1,556	4.4	129.56	26,393
7～9月	103.5	3.4	102.5	2.7	40	42.9	1,585	9.5	138.34	25,937
10～12月	104.9	4.4	103.8	3.8	50	47.1	1,783	15.9	141.46	26,095
2023年 1～3月	104.8	3.8	104.0	3.5	65	32.7	1,956	30.1	132.24	28,041
2022年 3月	101.6	1.3	100.9	0.8	27	22.7	593	△ 6.5	118.51	27,821
4月	102.1	2.8	101.4	2.1	16	33.3	486	1.9	126.04	26,848
5月	102.3	2.8	101.6	2.1	22	144.4	524	11.0	128.78	27,280
6月	102.5	3.0	101.7	2.2	21	75.0	546	0.9	133.86	26,393
7月	103.0	3.0	102.2	2.4	9	0.0	494	3.8	136.63	27,802
8月	103.4	3.4	102.5	2.8	14	133.3	492	5.6	135.24	28,092
9月	104.0	3.8	102.9	3.0	17	30.8	599	18.6	143.14	25,937
10月	104.4	4.0	103.4	3.6	20	66.7	596	13.5	147.01	27,587
11月	105.2	4.5	103.8	3.7	14	△ 6.7	581	13.9	142.44	27,969
12月	105.2	4.5	104.1	4.0	16	128.6	606	20.2	134.93	26,095
2023年 1月	105.1	4.7	104.3	4.2	14	75.0	570	26.1	130.20	27,327
2月	104.4	3.5	103.6	3.1	18	28.6	577	25.7	132.68	27,446
3月	104.8	3.2	104.1	3.1	33	22.2	809	36.4	133.85	28,041
資料	総務省				(株)東京商工リサーチ				日本銀行	日本経済新聞社

■年度及び四半期の数値は、月平均値。

■円相場は対米ドル、インターバンク中心相場の月中平均値。



ほくよう調査レポート 2023.6月号(No.321)

令和5年(2023年)5月発行

発行 株式会社 北洋銀行

企画・制作 株式会社 北海道二十一世紀総合研究所 調査部

電話 (011)231-8681

＜本誌は、情報の提供のみを目的としています。投資などの最終判断は、ご自身でなされるようお願いいたします。＞