

30分で読める！

最近の経済・建設・不動産動向

《定点観測：2020年8月号》

（公社）全日本不動産協会 東京都本部

中央支部 流通推進委員会発行

創刊号

INDEX

03 ~ 04	Column マネタリーベースの増加が不動産価格押し上げに寄与する（図表1~2）
05 ~ 10	定点観測 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3~5） 消費活動、生産活動、所得・雇用環境、人出の状況など（図表6~8）
11 ~ 12	Coffee Time 東京オリンピック・パラリンピックは無事に開催されるのか（図表9）
13	暮らしの流れ
14 ~ 17	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10~12）
18 ~ 19	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13~16）
20	早耳、地獄耳、馬耳東風
21	専門用語の解説コーナー



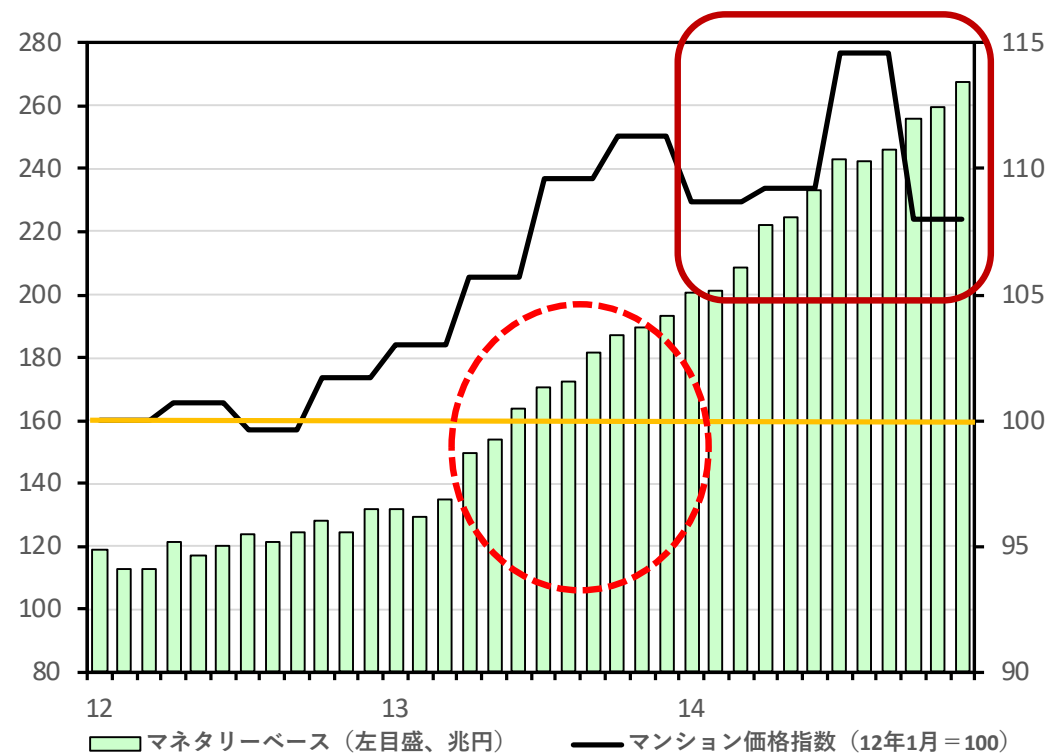
【マネタリーベースの増加が不動産価格押し上げに寄与する】

新型コロナウイルス感染症拡大に伴う外出自粛によって経済活動が低迷しています。しかも、今のところ感染症対策に決定打が無いため、こうした状況はしばらく続くとみられています。経済活動の低迷は、資産価格（不動産、株価、貴金属など）の下落に繋がるというのがセオリーですが、実際の動きはそうならないようです。

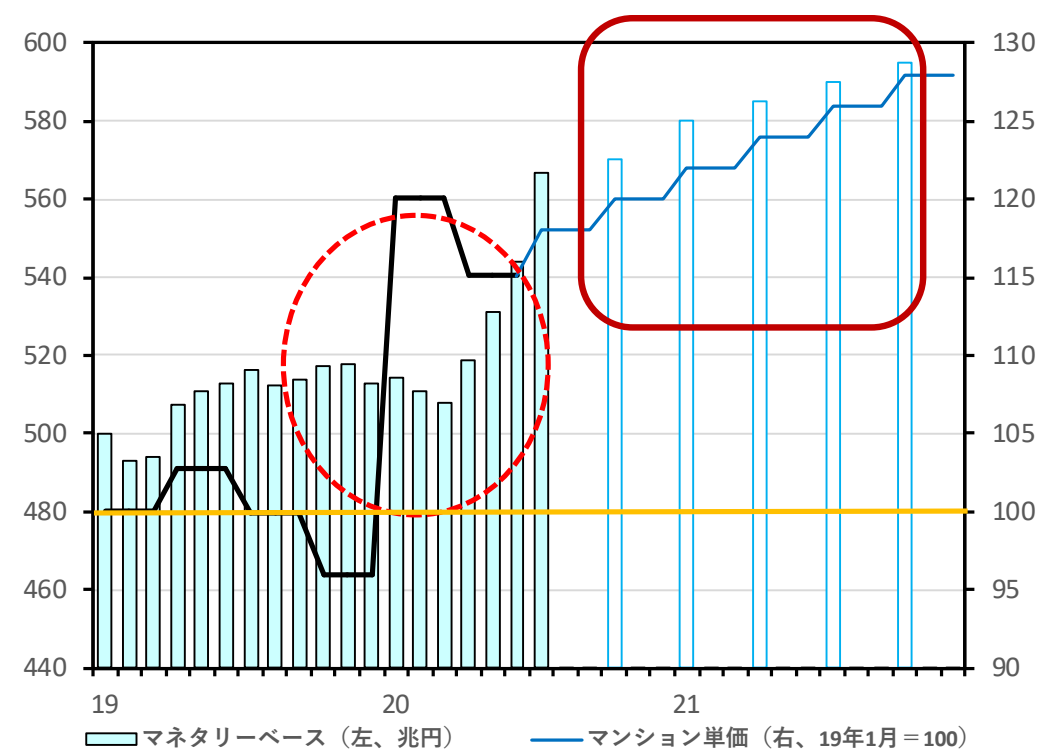
日本銀行が発表しているマネタリーベース残高をみると、今年3月末の508兆円から7月末には567兆円と約60兆円増加しました。マネタリーベースとは、市中に供給されるお金の総量を示しています。家計への特別定額給付金、企業への持続化給付金、金融機関による融資、企業の手元資金の確保によって増え続けてきたわけです。こうしたお金の増加によって、不動産価格や株価が押し上げられてきました。

2013年から2014年に掛けてマネタリーベースは増加しました。2013年1月末に132兆円だった残高は、2014年12月末には267兆円へと倍増しました。この結果、当時は不動産価格、株価ともに上昇基調をたどったわけです。資産価格は実体経済の動きとは別物であるということは、数々の歴史が証明しています。マネタリーベースの動きは資産価格にとってのひとつの指針となるとみられます。

(図表1) マネタリーとマンション単価①



(図表2) マネタリーとマンション単価②



(出所) 日本銀行、不動産経済研究所データより作成。月次ベース。図表2の青い棒グラフ、折れ線グラフは予想ベース。

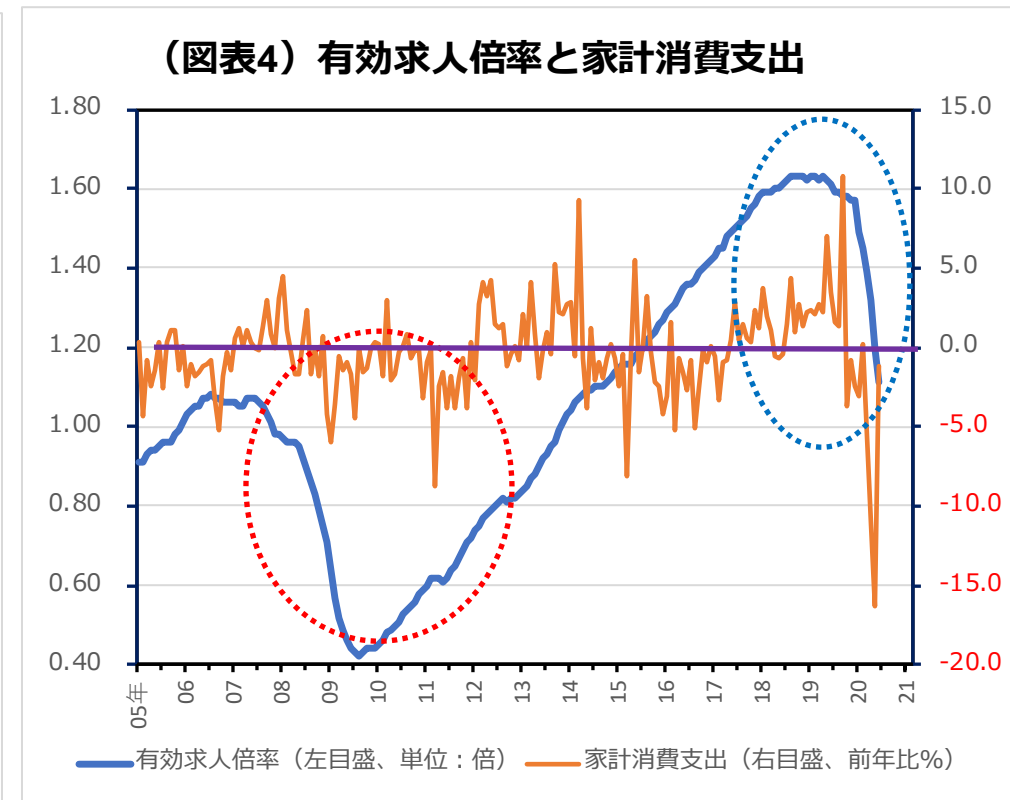
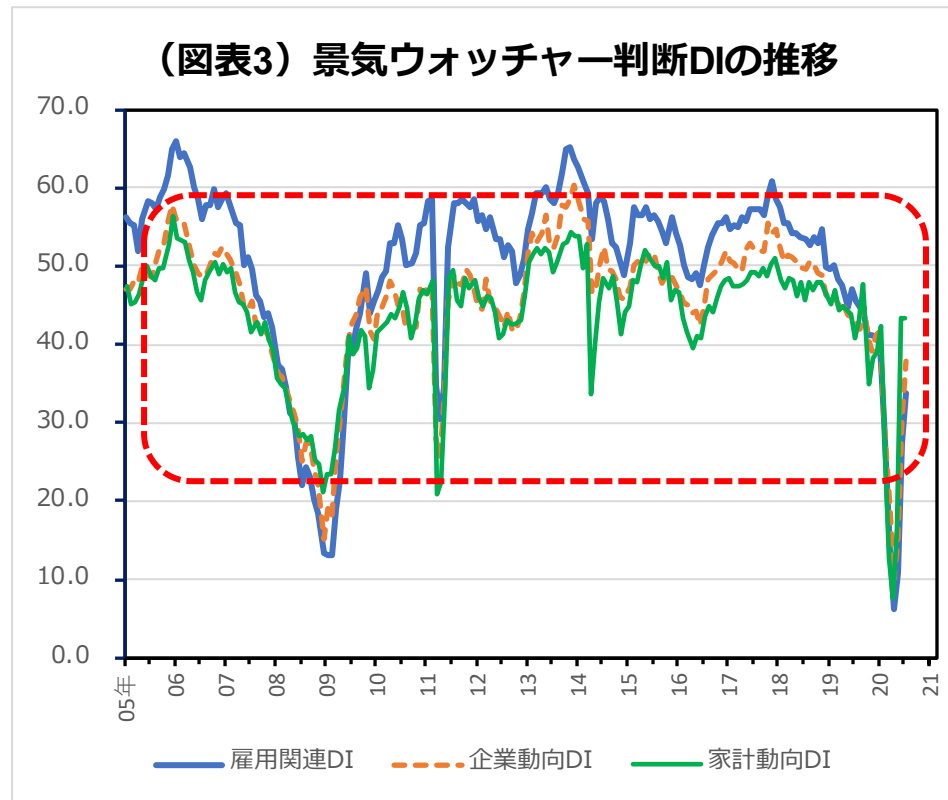
(注記1) 図表1は2012年1月～2014年12月の数値。2013年4月に発表した日本銀行の異次元緩和によるマネタリー増加とマンション単価上昇に注目。

(注記2) 図表2は2019年1月～2020年7月の数値。コロナ経済対策に伴う2020年4月以降のマネタリー増加が今後のマンション価格上昇を示唆していると推察。

定点観測：経済動向を知ることは一丁目一番地

- **景気ウォッチャー判断DI（現場の景況感を判断する指標）はV字回復している**
 - 4月をボトムに急回復し、7月にはコロナショック前の1月の水準にまで回復
 - 項目別では、家計動向、企業動向の回復に比べて雇用関連の回復感が弱い
 - **コスト削減に伴う人員削減、採用抑制の動きは長期化しそうな情勢である**
- **消費動向はまだら模様ながらも、百貨店売上高の戻りが鈍い**
 - 百貨店では、子供用品、寝具、ブランド商品、お中元需要が売り上げ回復に寄与
 - しかし、インバウンド減少で化粧品、時計・バッグ関連商品の売上高は蒸発
 - **コロナ禍での外出自粛によって、外商、通信販売部門の売り上げは好調に推移**
- **雇用・所得環境が大きく悪化しており、景気回復の足を引っ張っている**
 - **有効求人倍率（求人者/求職者）は一気に悪化し、首都圏では1倍割れの地域も**
 - 現金給与は2カ月連続で減少しており、特に残業代の落ち込みが大きい
 - 大企業では来年度の新卒採用の抑制などの動きが広がっている

- 1) 景気ウォッチャー判断DIは急回復を示しているが、先行きに関しては弱気な見方が増えている
- 2) 有効求人倍率が急低下している一方、家計消費支出は急回復しているという定石外の動き



(出所) 内閣府、総務省データより作成。月次ベース

(図表5) 景気ウォッチャー調査 ～ 景気の現状判断DI (季節調整値)

国 名	リーマンショック		東日本大震災		コロナショック (月次動向)						
	08年12月	09年3月	11年3月	11年6月	20年2月	20年3月	20年4月	20年5月	20年6月	20年7月	(前月差)
景気の現状判断DI	15.9	35.8	27.7	49.6	27.4	14.2	7.9	15.5	38.8	41.1	2.3
家計動向調査	18.2	36.8	25.3	49.8	26.1	12.6	7.5	16.4	43.3	43.3	0.0
小売関連	16.0	37.4	27.4	49.9	26.7	16.0	10.5	19.4	47.0	43.3	-3.7
飲食関連	19.8	33.9	15.9	48.2	16.0	0.7	-3.1	8.6	39.6	41.3	1.7
サービス関連	22.9	36.6	21.6	50.8	25.3	7.4	3.5	11.9	39.0	45.0	6.0
住宅関連	17.2	34.4	32.9	46.8	36.3	19.0	9.4	17.2	32.1	37.8	5.7
企業動向調査	12.4	36.0	30.6	47.3	30.1	19.2	9.9	15.0	30.4	37.8	7.4
製造業	11.8	37.1	34.6	48.8	31.0	21.7	12.1	16.6	30.0	36.9	6.9
非製造業	12.6	34.5	27.1	53.4	29.9	17.5	8.3	13.9	30.3	38.5	8.2
雇用関連	8.5	29.3	37.3	44.2	30.4	13.6	6.3	10.7	27.4	33.8	6.4

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

【家計動向】 ○7月は国内の個人旅行が少し回復してきている。Go To Travel キャンペーン効果は限定的で、団体旅行、海外旅行は依然として厳しい (旅行代理店)

【家計動向】 ▲新型コロナと長梅雨の影響を受け、客の動きが鈍くなっている。テレワークはパソコン関連商材需要を喚起し、テレビ需要も回復傾向 (家電量販店)

【企業動向】 ▲新型コロナウイルスの影響で大変な苦境に陥っているが、そう簡単に良くなれないことをひしひしと感じている (その他製造業「靴」)

【企業動向】 ○新車効果やボーナス月で販売量が増えてきており、復調傾向にある (乗用車販売店)

【雇用関連】 ▲航空会社大手2社の採用中止は、旅行、観光、ホテル業などに影響を及ぼしている。採用数が多い業界へ波及するのではないか (民間職業紹介機関)

(出所) 内閣府データ等により作成。直近データは2020年8月11日に発表。

(図表6) 主な経済統計の推移 ～消費活動、生産活動、所得・雇用環境～

対象項目	コロナショック局面における月次動向				
	20年2月	20年3月	20年4月	20年5月	20年6月

現状に関するコメント

(現状認識及び特徴点)

消費活動（前年比、%）

百貨店売上高	-11.8	-32.7	-71.5	-64.1	-18.4
スーパー売上高	6.0	2.6	3.7	6.7	4.7
コンビニ売上高	3.4	-5.4	-10.7	-9.6	-5.1
ドラッグストア売上高	19.1	7.6	10.8	6.4	6.5

特別定額給付金により子供用品、寝具関連、ブランド品が好調

外出自粛に伴う買いだめ需要も一巡し、日常営業に戻ってきた

テレワークに伴う出勤減少を背景に早朝、夜間の売上高が落ち込む

コロナ特需は一巡したが、利益は着実に上がっている

生産活動（前年比、%）

鉱工業生産指数	-5.7	-5.2	-15.0	-25.9	-17.7
新設住宅着工戸数	-12.3	-7.6	-12.9	-12.3	-12.8
建設工事受注高	0.7	-14.3	-14.2	-6.1	-13.4
新車登録台数	-10.9	-10.6	-13.4	-18.0	-19.3

リーマンショック時は最大で前年比34.8%減までマイナス幅が拡大

リーマンショック時の16カ月連続マイナスに続く12カ月連続マイナス

4カ月連続減少だが、リーマンショック時は13カ月連続マイナスを記録

リーマンショック時（09年4月）は前年比32.2%減まで落ち込んだ

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、%）

有効求人倍率・倍	1.45	1.39	1.32	1.20	1.11
完全失業率・%	2.39	2.49	2.62	2.97	2.84
月間現金給与額	0.7	0.1	-0.7	-2.8	-2.8
家計消費支出	0.2	-5.5	-11.0	-16.2	-1.2

リーマンショック時（09年6月）には0.46倍まで落ち込んだ

6月の失業率低下は外出自粛により求職活動を始めた人が減ったため

6月は所定外給与（残業代）は前年比24.6%減と大きく落ち込む

巣ごもり需要に伴うパソコン、ゲーム関連、食料品支出が消費を牽引

（出所）経済産業省、国土交通省、厚生労働省、総務省データ等により作成。2020年8月11日までに発表のもの。

(図表7) 経済活動における消費動向等 ～ 小売業の状況、住宅・不動産・金融市場動向 ～

対象項目	コロナショック局面における月次動向				
	20年3月	20年4月	20年5月	20年6月	20年7月

小売・外食企業の売上高状況（前年比、%）

すかいらーくグループ	-22.2	-57.2	-46.6	-29.2	-25.2
サイゼリヤ	-21.6	-67.0	-55.1	-33.4	-27.1
マクドナルド	0.5	6.7	15.4	-2.8	1.4
セブンイレブン	-3.2	-5.6	-5.3	-0.1	-5.5
ユニクロ	-27.8	-56.5	-18.1	26.2	4.4
三越銀座店	-55.1	-94.9	-95.4	-45.3	-50.9

住宅・不動産及び金融市場動向（前年比、%）

持ち家着工戸数	-0.3	-17.4	-20.7	-16.7	-
貸家着工戸数	-6.6	-15.4	-8.1	-13.0	-
マンション着工戸数	-28.7	2.3	-0.3	-2.0	-
戸建て分譲着工戸数	-1.0	-8.1	-12.8	-11.0	-
不動産登記件数	-7.4	-11.8	-20.9	-	-
株式売買代金	57.0	10.9	-4.3	39.7	6.4

現状に関するコメント

（現状認識及び特徴点）

外出自粛緩和に伴う営業時間延長とテイクアウト効果が回復要因

客単価は前年比横ばいで推移しているが、客数の回復が鈍い

新商品投入とサイドメニュー効果で客単価が前年比2桁増と伸長

客単価は上昇しているものの、7月以降は客数のマイナス幅が拡大

テレワークや巣ごもり人口の増加を背景に普段着需要が堅調に推移

インバウンド需要依存度が高く、三越のなかでも落ち込み幅は最大

2014年の消費増税時には11カ月連続2ケタ減少と最大の落ち込み

22カ月連続マイナスとリーマンショック時の20カ月連続マイナスを上回る

前年比微減だが、着工戸数水準は低下しており、回復感乏しい

戸建て分譲住宅は、コロナ禍での着工遅延の影響が出ている模様

コロナ禍で不動産登記件数のマイナス幅が拡大している

3月以降は個人投資家の売買活発化で売買代金が膨らんでいる

（出所）各社ホームページ、国土交通省、法務省、取引所データ等より作成。2020年8月11日までに発表のもの。

（注記）すかいらーく売上高は、ガスト、バーミヤン、ジョナサンなどグループ全体の売上高。ユニクロ売上高は、既存店+Eコマース売上高。

(図表8) 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 ～

対象項目	コロナショック局面における月次動向				
	20年3月	20年4月	20年5月	20年6月	20年7月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

交通機関の利用状況 (前年比、%)

※ 新幹線乗車率 (JR東海)	-60.0	-90.0	-90.0	-72.0	-68.0
※ JR東日本定期外収入	-54.6	-89.3	-85.1	-61.5	-61.9
※ 小田急線定期外収入	-36.3	-73.0	-70.6	-40.8	-
※ 国内線旅客数・ANA	-59.0	-90.0	-94.0	-80.2	-
※ 国際線旅客数・ANA	-72.1	-95.8	-97.1	-96.2	-
※ パーク24売上高・前年比	-10.2	-32.2	-33.5	-12.9	-

全国的なコロナ感染者増加によってお盆シーズンの予約は低調
乗車率は全方面で低調であり、特に新幹線など中長距離で顕著
箱根登山鉄道が運転再開、マイクロツーリズム需要を取り込めるか
コロナ禍での国内旅行自粛機運の高まりによって追加減便を決定
全国観光地では、コロナ禍での外国人観光客受け入れに苦慮
感染リスク拡大に対応して外出時の自家用車利用が増えている

国内海外旅行、飲食宿泊、小売業等の利用状況 (水準または前年比、%)

※ 国内旅行取扱高・日本人	-63.7	-93.6	-96.6	-	-
※ 海外旅行取扱高・日本人	-84.7	-98.3	-99.0	-	-
リゾートホテル稼働率	24.5	5.9	3.3	11.6	-
ビジネスホテル稼働率	42.6	24.7	20.3	32.1	-
シティホテル稼働率	29.7	11.9	8.5	18.3	-
※ 訪日外国人旅行者数	-93.0	-99.9	-99.9	-99.9	-

7月以降は、Go To Travel キャンペーン効果で回復基調にある
世界的な感染者数の再増加傾向で入出国要件緩和を見直す動き
感染者の全国的拡大によって依然として稼働率は低迷を続けている
国内出張再開とコロナ感染症軽症者受入れで徐々に稼働率向上
ニューオータニ等ではテレワーク対象のデイクースプランで稼働率改善
入国制限継続により6月単月は2,600人と、9カ月連続で前年割れ

(出所) 各社ホームページ、観光庁データ等より作成。※印は前年同期比ベース。2020年8月11日までに発表のもの。

Coffee Time



【2021年夏の東京オリンピック・パラリンピックは無事に開催されるのか】

最優先すべきはコロナ対策であり、オリンピックに費用を掛けるのであればコロナ対策に回すべきといった意見が増えつつあります。有事の状況下では、「決める」ことにリスクが伴い、「優先順位」をどうするのか？という議論に向かうのではないのでしょうか。今後は国民の価値観の共有度合いが、開催是非の決め手となります。

オリンピックは予定通り開催されるという見方もあります。この点についてはコロナ感染症の収束状況、ワクチンなど治療薬の開発状況にもよりますが、メダル候補者を擁する国の動向が注目されます。オリンピックファンも、予選落ちするような選手がメダルを手にする表彰式なんて見たくはないでしょう。

オリンピックは、商業主義の蔓延、開催費用の増大、アスリート軽視といった様々な批判を受けてきました。さらに、パンデミック（感染症の世界的流行）による健康面・安全面の確保という課題が突き付けられています。2020年冬季オリンピックの開催地は北京。開催まで約1年半（2022年2月4日から2月20までの17日間）。新型コロナウイルスの発生地は武漢。香港問題も重なり、中国に対する各国の対応を不確定要因として注視する必要があります。

来年の夏、東京オリンピックが開催されても、渡航制限により有力選手が来日できないかもしれない。折角、オリンピックで金メダルを獲ったのに有力選手不在でメダルの価値が下がってしまわないか心配だ。やっぱりオリンピック大会は有力選手が一堂に集まって、世界記録ラッシュを夢見たいものである。

(図表9) 東京オリンピック・日本選手の金メダル有力選手とライバル選手の所属する国の感染状況

競技種目・エントリー種目		日本人選手名	世界選手権など過去の戦績	ライバル選手名	主な過去の戦績	所属国	国旗	コロナ死亡者	コロナ感染者
水泳	男子400M個人メドレー	瀬戸 大也	2019年世界選手権金メダル	チェース・ケイリッシュ	リオ五輪銀メダル	アメリカ		167,589	5,304,378
体操	男子個人総合、団体総合	内村 航平	2012年、2016年五輪金メダル	オルグ・ベルニャエフ	リオ五輪銀メダル	ウクライナ		1,915	83,115
卓球	女子シングルス・団体	伊藤 美誠	2018年ワールドC団体金メダル	丁 寧 (ディン・ニン)	リオ五輪金メダル	中国		4,634	84,712
柔道	男子73キログラム級	大野 将平	2016年リオ五輪金メダル	ルスタン・オルジョフ	リオ五輪銀メダル	アゼルバイジャン		495	33,731
陸上	男子400Mリレー	桐生 祥秀他	2016年リオ五輪銀メダル	ウサイン・ボルト他	リオ五輪金メダル	ジャマイカ		14	1,031
空手道	女子 形 (演舞種目)	清水 希容	世界空手道選手権優勝2回	サイドラ・サンチェス	世界選手権優勝	スペイン		28,581	373,692
バドミントン	男子シングルス	桃田 賢斗	2019年世界選手権金メダル	ビクトル・アクセルセン	リオ五輪銅メダル	デンマーク		621	14,959
クライミング	女子ボルダリング	野口 啓代	ワールドカップ優勝4回	ジェシカ・ピルツ	18年WC優勝	オーストリア		723	22,245
トランポリン	女子トランポリン	森 ひかる	2019年世界選手権個人優勝	ロザンナ・マクレナン	リオ五輪金メダル	カナダ		8,991	120,421

(出所) IOC、JOC、WHOデータ等により作成。(注記) 黄色のシャドウは前回五輪金メダル。コロナ死亡者、感染者は当該国のもの(2020年8月11日GMT)。

暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 9月1日（月）：防災の日 ⇒ 防災用具の使用期限を点検しましょう。
- 9月2日（火）：宝くじの日 ⇒ 一等を当てて富裕層になりましょう。
- 9月9日（水）：救急の日 ⇒ 救急医療・業務に対する理解を深めましょう。
- 9月11日（金）：警察相談の日 ⇒ 困りごと相談は、窓口#9110に掛けましょう。
- 9月21日（祝・月）：敬老の日 ⇒ お年寄りの経験に耳を傾けましょう。
- 9月22日（祝・火）：秋分の日 ⇒ 墓参帰りに紅葉を楽しみましょう。
- 9月23日（水）：不動産の日 ⇒ 23フドーサンの語呂合わせ。9月は不動産取引が活発に。

- 台風シーズン：台風の発生、上陸が多い月。一昨年、昨年ともに29件（年間）。必ず来る台風。
もれなく発生する災害。まずは自衛。十分な防災で暮らしに安心感を。
- 食中毒多発期：年間の3分の1近くが9月に発生しています。意識して過ごしましょう。

ニッチな視点：地域別にみた経済動向、株式市場の動き

- 新型コロナウイルス感染者拡大の影響で、首都圏を中心に経済活動が大きく変動している。コロナによる重篤率、死亡率は下がっているが、感染者拡大によって、外出自粛が浸透し、巣ごもり消費が台頭している。
- 地域別にみた実体経済（住宅設備、自動車購入など耐久財消費が好調）（図表10～12）
 - 6月に家計支出が大きく改善したのは、住宅設備、自動車などの耐久財消費が牽引役
 - 埼玉、千葉、神奈川等の首都圏各地で、住宅リフォーム工事、自動車購入が急増
 - **巣ごもり需要で自宅を改装したり、自動車を買替えたりといった動きが出ている**
 - 一方、交際費、教養娯楽費、外食費、交通費は大きく減少している
- 日本及び米国の株式市場動向（図表13～16）
 - 日米株式市場は、中央銀行の資金供給による株価買い支え効果が続いている
 - 企業収益は悪化しているが、キャッシュの確保により倒産を回避する動き
 - **建設、不動産株はオフィス需要減少に伴う収益悪化懸念から株価の戻りが弱い**

- 1) 6月に入り家計消費支出が大きく改善、特に首都圏郊外での巣ごもり関連支出が大幅に伸長
- 2) なかでも、自宅の改装などの住宅リフォーム、自動車購入、パソコン関連といった需要が好調

(図表10) 地域別経済統計の推移 ～ ①消費活動 ～

都県名	2017年度	2018年度	2019年度	19年6月	19年9月	19年12月	20年2月	20年3月	20年4月	20年5月	20年6月
小売売上高 (前年比、%)											
茨城県	-2.1	1.8	-0.1	0.4	4.7	-1.6	4.7	1.9	4.9	9.0	-
埼玉県	0.4	0.2	-0.8	-0.8	5.7	-2.8	6.1	0.3	-2.1	1.3	-
千葉県	-0.1	-3.4	0.1	-0.0	8.4	-1.4	5.3	-1.5	-6.6	-2.5	-
東京都	1.2	0.1	-2.9	-1.6	14.3	-2.3	-3.4	-18.1	-39.7	-35.7	-
神奈川県	-0.1	-1.3	-2.5	-2.1	9.2	-4.5	2.4	-5.9	-12.5	-8.1	-
全国	0.5	-0.4	-1.6	-0.3	10.5	-2.8	0.3	-8.8	-18.6	-13.6	-
家計消費支出・市区単位・二人以上世帯 (前年比、%)											
水戸市	3.9	-6.5	-1.3	-5.2	11.0	-11.5	-18.9	-13.8	-19.1	6.4	9.6
さいたま市	-8.3	7.5	10.3	-0.9	13.6	10.5	0.5	12.9	2.9	-7.0	19.8
千葉市	-5.5	8.6	-4.3	-6.1	26.1	-9.0	-17.0	17.5	-6.5	19.6	9.7
東京都区部	3.7	-2.1	1.9	14.3	8.5	-6.5	5.5	-5.2	-12.2	-24.4	-4.4
横浜市	2.0	-9.3	2.1	-6.6	26.8	7.9	0.1	9.1	9.4	-12.0	8.6
全国	0.3	1.5	2.1	3.5	10.8	-2.4	0.2	-5.5	-11.0	-16.2	-1.1

(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。2020年8月11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) 東京都、埼玉県、千葉県の新設住宅着工戸数が堅調なのは物流系案件への投資拡大によるもの
- 2) 昨今の住宅需要に適しているのは、通勤便利型からテレワーク対応型物件へとシフトしている

(図表11) 主な地域別経済統計の推移 ～ ②生産活動 ～

都県名	2017年度	2018年度	2019年度	19年6月	19年9月	19年12月	20年2月	20年3月	20年4月	20年5月	20年6月
非居住用建築着工床面積（前年比、%）											
茨城県	30.6	-37.3	20.9	74.0	12.5	-14.8	-17.6	-2.6	-1.0	-31.7	-42.6
埼玉県	17.6	-12.2	4.5	-1.4	33.7	3.5	-24.0	34.5	-29.1	5.6	-4.2
千葉県	24.2	-2.1	-4.1	65.2	-17.0	-18.6	13.6	-16.5	-1.7	41.3	-43.6
東京都	-2.8	-18.1	-0.2	-35.7	12.5	25.3	-23.1	-9.3	-18.9	-31.0	17.9
神奈川県	16.6	-2.9	11.7	8.7	-27.8	-39.1	71.5	2.6	2.2	-36.0	-29.8
全国	-0.9	-1.5	-4.7	4.1	-7.6	-4.8	-7.8	-1.3	-11.0	-10.5	-16.0
新設住宅着工戸数（前年比、%）											
茨城県	-8.4	-5.0	-10.5	15.9	-17.0	-27.9	-0.9	0.0	-9.0	-21.8	-20.6
埼玉県	4.3	-2.3	-14.2	-18.6	3.8	-17.2	-8.6	-8.6	-6.1	-10.0	-9.8
千葉県	2.3	-7.9	-6.3	-11.8	2.3	1.2	-19.9	-0.1	-11.5	71.2	-1.4
東京都	-7.6	4.5	-8.6	-10.5	-0.4	4.5	-6.0	-19.2	-4.0	-1.9	3.2
神奈川県	-3.3	-1.7	-3.9	27.5	-8.9	-29.3	-15.7	-10.6	-30.4	-39.2	-20.1
全国	-2.8	0.7	-7.3	0.3	-4.9	-7.9	-12.3	-7.6	-12.9	-12.3	-12.8

（出所）国土交通省データ等により作成。2020年8月11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) コロナ禍に伴う需要喪失によって、首都圏を中心に有効求人倍率が急降下している
- 2) 家計収入は、残業代の減少、ボーナス縮小を反映して、しばらくは減少局面が続く見通し

(図表12) 主な地域別経済統計の推移 ～ ③雇用所得環境 ～

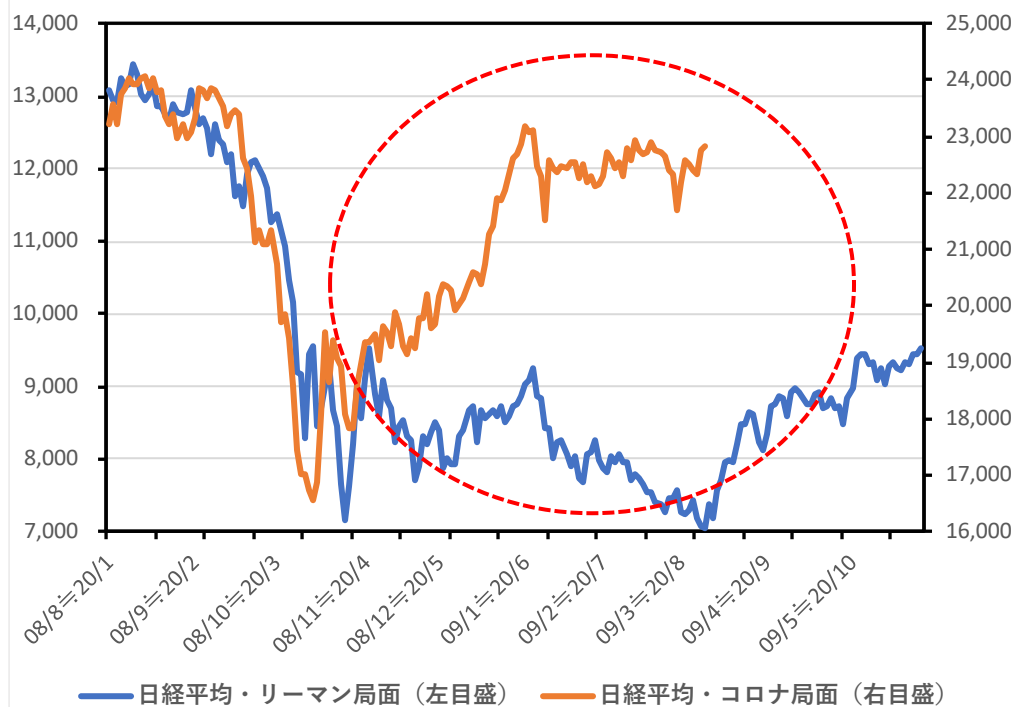
都県名	2017年度	2018年度	2019年度	19年6月	19年9月	19年12月	20年2月	20年3月	20年4月	20年5月	20年6月
有効求人倍率・受理地別・季調値（水準、%）											
茨城県	1.50	1.62	1.58	1.49	1.59	1.60	1.51	1.47	1.41	1.36	1.30
埼玉県	1.26	1.33	1.28	1.33	1.30	1.30	1.20	1.17	1.15	1.07	0.98
千葉県	1.28	1.33	1.29	1.33	1.30	1.30	1.21	1.16	1.10	1.00	0.93
東京都	2.09	2.13	2.05	2.11	2.07	2.08	1.96	1.87	1.73	1.55	1.35
神奈川県	1.18	1.20	1.15	1.19	1.17	1.18	1.06	1.07	1.03	0.95	0.85
全国	1.54	1.62	1.55	1.61	1.59	1.57	1.45	1.39	1.32	1.20	1.11
家計実収入・市区単位・二人以上世帯の世帯合算値（前年比、%）											
水戸市	14.8	-2.9	-3.5	-21.7	-3.9	-4.0	1.7	7.9	20.6	7.8	54.7
さいたま市	1.0	3.5	20.3	24.7	20.9	28.4	-17.9	-1.5	5.0	-5.1	-13.8
千葉市	0.4	10.6	5.8	10.5	-1.2	-12.8	-3.3	-1.3	14.6	9.4	-5.0
東京都区部	-3.9	10.1	5.6	-5.3	11.4	23.8	14.4	12.8	9.6	4.1	-3.8
横浜市	-5.3	-0.3	6.5	13.4	11.2	13.9	-2.2	19.3	9.2	11.5	8.7
全国	1.2	3.8	4.6	9.1	2.0	4.5	1.7	2.6	0.8	2.7	-1.7

（出所）厚生労働省、総務省データ等により作成。家計実収入は暦年ベース。2020年8月11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。

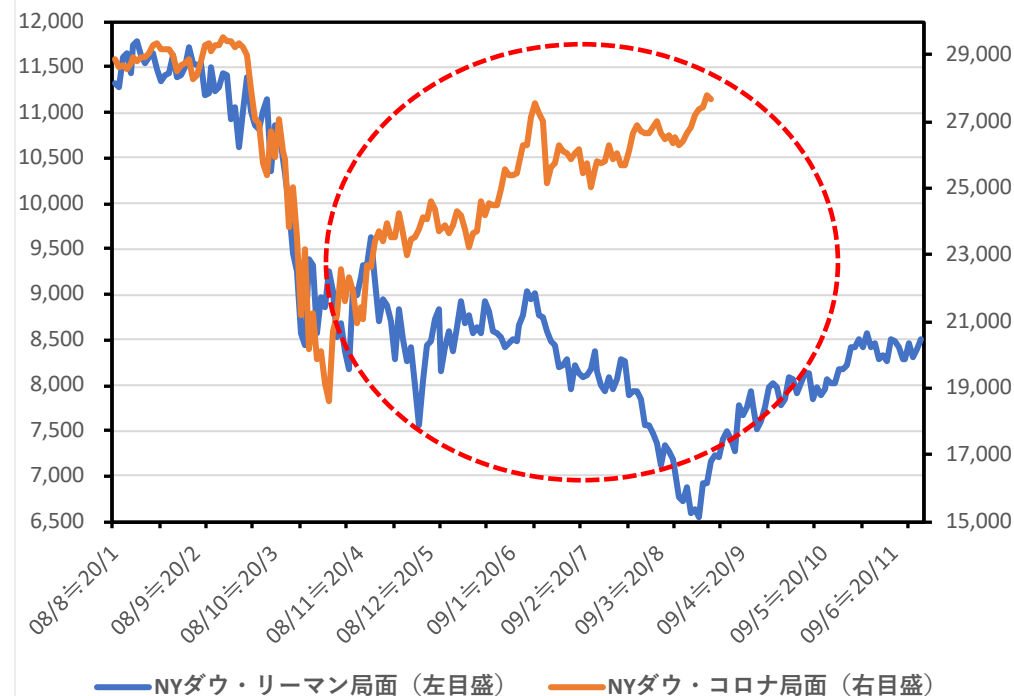
（注記）家計実収入は勤労者世帯の勤労収入がベースであり、財産収入、預貯金引出、クレジット購入借入金は含まれていない。

- 1) 日経平均、NYダウともに3月末をボトムに株価は急回復したが、6月以降は調整局面にあった
- 2) 8月に入ると、コロナ感染症拡大下にもかかわらず、再び高値をうかがう展開となっている
- 3) **日米ともに、当局による流動性供給など株価下支え効果が奏功しているといえる**

(図表13) 日経平均株価の日次推移



(図表14) ニューヨークダウの日次株価



(出所) 取引所データより筆者作成。8月11日終値ベース。

- 1) 本年1月以降の建設株指数、不動産株指数はリーマンショック時の動きと類似している
- 2) 建設株は、先行きの受注工事高減少が懸念されるが、配当性向が高く見直し機運が出てきている
- 3) **不動産株は、テレワーク推進による空室率上昇、賃料値下げ圧力を嫌気している**

(図表15) 建設株指数の日次推移



(図表16) 不動産株指数の日次株価



(出所) 取引所データより筆者作成。東証業種別指数。8月11日終値ベース。

早耳



地獄耳



馬耳東風



【オンラインの波が押し寄せている】

Go To トラベル キャンペーンが不評だ。仕組みが分かりにくいこともあるが、コロナ感染者が増え続けている最中に実施することが良くない。最近はオンラインブームであり、「オンライン会議」「オンライン営業」「オンライン飲み会」が流行っていて、わざわざ出かける必要もなくなっている。

旅行といえば、オンラインツアーなるものが流行っているようだ。オンラインツアーとはバーチャル旅行のことだが、意外と参加層が増えている。現地に移動することなく、観光名所を巡って、夜は参加者との交流会となる。あらかじめ送っておいてもらった、現地の特産品とお酒を片手にワイワイガヤガヤ。自宅で参加しているので「三密」の心配も無し、飲み過ぎることが玉にキズといったところか。

世の中どんどんオンライン化が進み、近いうちに「オンライン株主総会」「オンライン選挙」が普通になりそうだ。オンライン選挙になれば、選挙費用は掛からないが「皆様のお力でなにとぞ当選させてください」と連呼ばかりしている候補者は果たして当選できるのだろうか。これからの世の中は、オンラインに対応できるかどうかが成功の秘訣といえる。いっそのこと、議会もオンラインでやればコストが減っていいかもしれない。

専門用語の解説コーナー



- **マネタリーベース（世の中のお金の流通量を示す指標）・図表1～2参照**

日本銀行が世の中に直接的に供給するお金のこと。具体的には、市中に出回っているお金である流通現金（日本銀行券発行高＋貨幣流通高）と日本銀行当座預金の合計値である。日本銀行がお金を大量に作り、市中にそのお金を流すことで経済活動を活発化しようという政策である。

- **景気ウォッチャー判断DI（現場の景況感を判断する指標）・図表3、図表5参照**

タクシーの運転手、飲食店経営者、不動産屋さんなど幅広い業種・職種で、地域の景気に関連の深い動きを観察できる立場にある人々の協力を得て、景気動向判断の基礎資料とするもの。現場の声を反映していることが特徴となっており、毎月上旬に内閣府が発表している。DI（Diffusion Index）とは、景気の現状または先行きを5段階で評価してもらい指数化したもの。

- **有効求人倍率（労働市場の需給状態を判断する指標）・図表4参照**

求職者（仕事を探している人）1人当たり何件の求人があるかを示すもの。求職者100人に対して150件の求人がある場合、有効求人倍率は1.50倍となる。有効求人倍率が高いと、景気が拡大しているとされ、低いと景気が悪化しているとされる。コロナショックで、有効求人倍率は急速に低下している。構造的に有効求人倍率が高いのは、医療・介護、警備員などといわれている。

- 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

氏名（一社）不動産総合戦略協会 客員研究員 水谷敏也

分析

新型コロナによって、経済実態、日常生活、人びとのマインドが大きく変わってしまいました。これからは過去の経済統計から何を学ぶかではなく、新しい発想で将来を予測するかが大切だと思います。

プロフィール

2000年、国際証券（現三菱UFJモルガンスタンレー証券）入社。証券アナリストとして企業調査に従事。2007～2017年、米国金融誌専門誌・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。

最近の経済・建設・不動産動向《定点観測：2020年8月号》

2020年8月18日発行

発行者 （公社）全日本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
〒103-0031 東京都中央区京橋三丁目12番5号
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

「全日ラビー少額短期保険」の代理店を始めてみませんか？

全日ラビーの保険は充実の補償と安心サービスで万一の時に大家さんと入居者の方をしっかりとサポートします

全日グループの **信頼・安心・満足** のサービス!!

賃貸住宅用保険、事務所・小売店舗用テナント総合保険を取扱い!!

＜大家さんからの**信頼**＞



備え付けの特定 設備も補償

借戸室に備え付けの洗面台の損傷と水道管の凍結による破損時の修理費用をお支払いします



孤独死も補償

※住宅用のみ

借戸室内での死亡（自殺も補償）により損害が発生した場合には清掃・修理費用をお支払いします



網入りガラスの 損傷も補償

※住宅用のみ

急激な温度差を原因とした熱割れによる破損をお支払いします
(枚数制限・免責なし)

＜入居者の方への**安心**＞



必要な補償が セットで安心

入居者の方に必要な家財・費用補償・賠償責任補償がワンセットで安心です



24 緊急駆けつけ サービスで安心

水まわり・カギ・ガラスの緊急トラブルも24時間駆けつけサービスで安心です



全国どこでも迅速な 事故対応で安心

事故受付は24時間365日専門スタッフの対応で安心です
保険金のお支払もスピーディー

＜代理店の皆様も**満足**＞

満足 1

代理店業務の 負担軽減に 満足

お手持ちのパソコンを使って簡単な操作で申込書の作成・領収証の発行が可能です

満足 2

異動解約の 事務負担 軽減に満足

契約内容の変更や解約事務は案内のみ
保険料返還手続きも不要です

満足 3

都度口座 振替で手数料 受領が早い

専用口座は不要。全国ほとんどの金融機関で口座振替による精算が可能です

満足 4

管理物件の 事前登録にも 満足

管理物件情報の自動登録機能を使って契約申込書がスムーズに作成出来ます

満足 5

更新時も 同額の 手数料に満足

継続的な収益確保で代理店経営も安定します
賃貸住宅用保険
手数料 **51% - 56%**

多くの全日会員の皆様にご好評をいただき、

代理店数は **2,000 社** を突破 (2020 年 6 月) !

代理店皆様のご協力で売上高も順調に伸びています!

業界最高水準の手数料 **51%-56%** (賃貸住宅用保険) で

全日会員の皆様にバックアップします!



全日ラビー少短

＜お問合せ先＞

全日ラビー少額短期保険株式会社 Tel.03-3261-2201 〒102-0093 東京都千代田区平河町 1-8-13 全日東京会館

L-R-2020001