30分で読める!

最近の経済・建設・不動産動向 《定点観測:2020年9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

INDEX

03 ~ 04	Column
	東京都は転出超過に転落、人口移動が始まったのか(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
	ロックダウン(都市封鎖)無しでコロナ対策に挑んだスウェーデン(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

Column











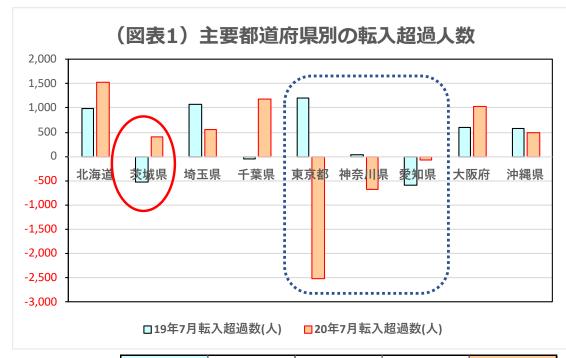
【新型コロナウイルス感染症の影響によって東京都の人口が減り始めている】

総務省統計局が公表している「住民基本台帳人口移動報告」によると、これまで転入超過を続けていた東京都への人口移動に変化の兆しが出ています。東京都の人口は、本年5月に東日本大震災の影響があった2011年7月以来の転出超過となりました。さらに、7月も転出超過となっており、首都である東京都の人口が減り始めていることを示唆しています。

東京都の人口は戦後一貫して増え続けてきましたが、1988~1995年はマイナス基調でした。当時は、 地価高騰の影響を受けて都内での住宅取得を諦めたり、家賃の安い首都圏近郊に移住したケースが見られました。今回の場合、コロナ感染症が増えている東京都に対する地方からの転入者が大きく減ったことが東京都の人口減少につながっています。

東京都の転出超過者数(転出者数 – 転入者数)を年齢階層別にみると、30~49歳が大きく増えています。これらの年齢層は、テレワークなど働き方改革の進展によって東京都から脱出していることがうかがわれます。20歳代は依然として転入超過の状態ですが、転入超過数が減ってきています。東京都の人口移動状況については、次号以降で傾向が見えてくると思われます。

出典:総務省「住民基本台帳人口移動報告」より



	(図表2)東京都・10歳階級転入超過人数
3,500 T	
3,000 -	
2,500 -	
2,000 -	
1,500 -	
1,000 -	
500 -	•••••••••••••••••••••••••••••••••••••••
0 -	
-500 -	COMPE TOWN TOWN TOWN TOWN TOWN TOWN TOWN TOWN
-1,000	cities south to the south to th
-1,500 -	\$0°
-2,000 <u></u>	***************************************
	□19年7月転入超過数(人) □20年7月転入超過数(人)

(人)	19年7月	20年4月	20年5月	20年6月	20年7月
茨城県	-522	-1,321	57	299	404
埼玉県	1,085	2,570	1,012	1,061	553
千葉県	-47	860	861	803	1,189
東京都	1,199	4,532	-1,069	1,689	-2,522
神奈川県	38	5,093	363	725	-679

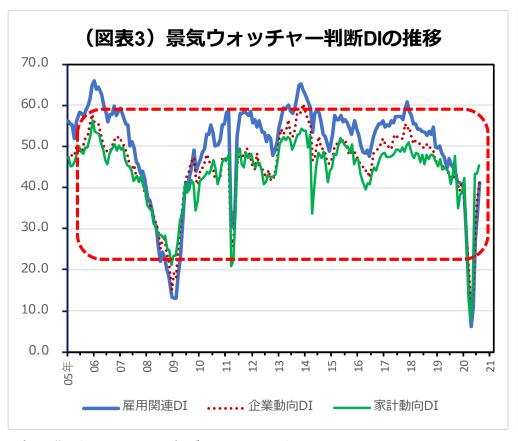
(人)	19年7月	20年4月	20年5月	20年6月	20年7月
0~19歳	-522	250	-348	614	-319
20~29歳	1,085	6,398	1,793	3,291	1,864
30~49歳	-47	-503	-1,188	-975	-2,063
50~69歳	1,199	-1,037	-866	-753	-1,397
70歳以上	38	-505	-404	-446	-526

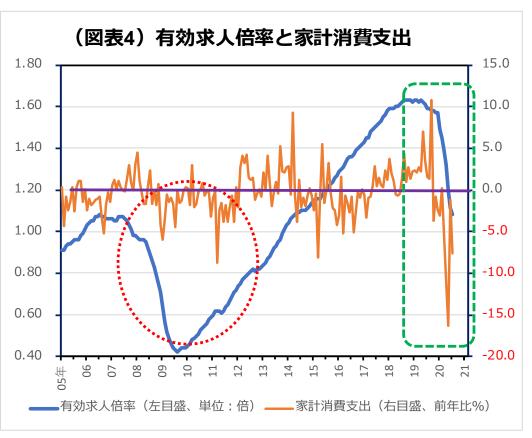
(出所)総務省「住民基本台帳人口移動報告」より作成。月次ベース

定点観測:最悪期は脱したが、方向感が見出しにくい展開

- 景気ウォッチャー判断DI(現場の景況感を判断する指標)は回復を続けている
 - 4月をボトムに回復し、8月にはコロナショック前の水準を上回った(全国ベース)
 - > 8月には雇用DIが回復し、介護業界、建設業界での求人情報が増えている
 - ▶ 飲食関連は全体的には厳しいが、接待や少人数利用に回復の傾向がみられる
- 消費動向はまだら模様ながらも、個別企業では月次売上高大幅伸長の事例も出ている
 - 小売店ではマクドナルドとユニクロの8月月次売上高が前年同月比で大幅に伸長
 - ▶ ユニクロはエアリズム商品など夏物コア商品の販売好調が大きく寄与している
 - ▶ 外食チェーンの低迷はコロナ感染症対策による客席数の減少が影響している
- 雇用環境が悪化傾向にあり、首都圏各県の有効求人倍率は1倍割れと深刻な状況
 - ▶ 有効求人倍率(求人者/求職者)は悪化傾向にあり、首都圏各県では1倍割れに
 - 6月に回復の兆しを見せた消費支出は、7月には再びマイナス幅が拡大した
 - 勤労世帯収入はプラス基調が続いているが、自営業世帯の収入は厳しくなっている。

- 1) 景気ウォッチャー判断DIは雇用DI、企業DI、家計DIともに回復しており、コロナ前の水準を上回った
- 2) 有効求人倍率は急低下を続けており、家計消費支出も再びマイナス幅が拡大傾向となっている





(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)

(凶衣3) 泉丸ワオッテパー調査 ~ 泉丸の現仏刊町DI (孝即調金値)											
	リーマン	ショック		東日本	大震災						
国 名	08年12月	年12月 09年3月		11年3月	11年6月		2				
景気の現状判断DI	15.9	35.8		27.7	49.6						
家計動向調査	18.2	36.8		25.3	49.8						
小売関連	16.0	37.4		27.4	49.9						
飲食関連	19.8	33.9		15.9	48.2						
サービス関連	22.9	36.6		21.6	50.8						
住宅関連	17.2	34.4		32.9	46.8	7					
企業動向調査	12.4	36.0		30.6	47.3						
製造業	11.8	37.1		34.6	48.8						
非製造業	12.6	34.5		27.1	53.4						
雇用関連	8.5	29.3		37.3	44.2						

	コロナショック(月次動向)											
20年3月	20年4月	20年5月	20年6月	20年7月	20年8月	(前月差)						
14.2	7.9	15.5	38.8	41.1	43.9	2.8						
12.6	7.5	16.4	43.3	43.3	45.3	2.0						
16.0	10.5	19.4	47.0	43.3	46.6	3.3						
0.7	-3.1	8.6	39.6	41.3	36.9	-4.4						
7.4	3.5	11.9	39.0	45.0	45.5	0.5						
19.0	9.4	17.2	32.1	37.8	42.3	4.5						
19.2	9.9	15.0	30.4	37.8	41.1	3.3						
21.7	12.1	16.6	30.0	36.9	41.1	4.2						
17.5	8.3	13.9	30.3	38.5	40.9	2.4						
13.6	6.3	10.7	27.4	33.8	41.2	7.4						

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】○新型コロナウイルスの影響で、来客数は減っているものの、客単価だけは上がっている(コンビニ)

【家計動向】□フリー客は大分戻ってきているが、10人以上集まる会食などの予約はなかなか入らないので、3カ月前と同じ状況である(一般レストラン)

【企業動向】〇一部の取引先では、緊急事態宣言中に工場の操業を止めた反動で、秋口の増産計画が動き出している(一般機械器具製造業)

【企業動向】▲相変わらずイベント、集会などが開かれず、注文や販売数が低いままである。猛暑も重なり、6月よりも悪化している(食料品製造業)

【雇用関連】○新型コロナウイルスの感染拡大初期よりも求人数が増えてきている(人材派遣会社)

(出所)内閣府データ等により作成。直近データは2020年9月8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 ~

					-	
	コロナショッ	ク局面におり	ける月次動向		現状に関するコメント	
20年3月	20年4月	20年5月	20年6月	20年7月		(現状認識及び特徴点)
				<u>.</u>		
-32.7	-71.5	-64.1	-18.5	-19.8		衣料品、家具、家庭用品は専門店にお客が奪われている影響が深刻
2.6	3.7	6.7	4.8	4.5		衣料品はマイナス基調だが、飲食料品は巣ごもり需要を背景にプラス
-5.4	-10.7	-9.6	-5.1	-7.9		テレワークに伴う出勤減少によって早朝、夜間時間帯の売上高が低迷
7.6	10.8	6.4	6.4	5.6	,	コロナ特需は一巡したが、マスク、消毒及び抗菌商品が引き続き好調
					_	
-5.2	-15.0	-26.3	-18.2	-16.1		前年比では10カ月連続マイナスだが、前月比では2カ月連続プラス
-7.6	-12.9	-12.3	-12.8	-11.4		リーマンショック時の16カ月連続マイナスに続く13カ月連続マイナス
-14.3	-14.2	-6.1	-13.4	-22.9		公共工事は6カ月連続プラスだが、民間受注のマイナスが足を引っ張る
-10.6	-13.4	-18.0	-19.3	19.5		小型乗用車に比べて普通乗用車の落ち込みの大きい状況が常態化
音率と完全失業	業率は水準、そ	そのほかは前年	年比、%)			
1.39	1.32	1.20	1.11	1.08		7月の有効求人倍率は東京以外の首都圏各県で1倍を割り込んでいる
2.49	2.62	2.97	2.84	2.88		非正規従業員の失業を正規従業員の増加でカバーしている状況
1.5	0.9	9.8	15.6	9.5		5月以降は特別定額給付金効果で前年比伸び率が押し上げられている
-5.5	-11.0	-16.2	-1.2	-7.6		巣ごもりによって交通費、交際費、教育娯楽費のマイナスが続いている
	-32.7 2.6 -5.4 7.6 -5.2 -7.6 -14.3 -10.6 音率と完全失動 1.39 2.49 1.5	20年3月20年4月-32.7-71.52.63.7-5.4-10.77.610.8-7.6-15.0-7.6-12.9-14.3-14.2-10.6-13.4音率と完全失業率は水準、1.322.492.621.50.9	20年3月20年4月20年5月-32.7-71.5-64.12.63.76.7-5.4-10.7-9.67.610.86.4-5.2-15.0-26.3-7.6-12.9-12.3-14.3-14.2-6.1-10.6-13.4-18.0音率と完全失業率は水準、そのほかは前41.391.321.202.492.622.971.50.99.8	-32.7 -71.5 -64.1 -18.5 2.6 3.7 6.7 4.8 -5.4 -10.7 -9.6 -5.1 7.6 10.8 6.4 6.4 -5.2 -15.0 -26.3 -18.2 -7.6 -12.9 -12.3 -12.8 -14.3 -14.2 -6.1 -13.4 -10.6 -13.4 -18.0 -19.3 音率と完全失業率は水準、そのほかは前年比、%) 1.39 1.32 1.20 1.11 2.49 2.62 2.97 2.84 1.5 0.9 9.8 15.6	20年3月 20年4月 20年5月 20年6月 20年7月 -32.7 -71.5 -64.1 -18.5 -19.8 2.6 3.7 6.7 4.8 4.5 -5.4 -10.7 -9.6 -5.1 -7.9 7.6 10.8 6.4 6.4 5.6 -5.2 -15.0 -26.3 -18.2 -16.1 -7.6 -12.9 -12.3 -12.8 -11.4 -14.3 -14.2 -6.1 -13.4 -22.9 -10.6 -13.4 -18.0 -19.3 19.5 音率と完全失業率は水準、そのほかは前年比、%) 1.39 1.32 1.20 1.11 1.08 2.49 2.62 2.97 2.84 2.88 1.5 0.9 9.8 15.6 9.5	20年3月 20年4月 20年5月 20年6月 20年7月 -32.7 -71.5 -64.1 -18.5 -19.8 2.6 3.7 6.7 4.8 4.5 -5.4 -10.7 -9.6 -5.1 -7.9 7.6 10.8 6.4 6.4 5.6 -7.6 -12.9 -12.3 -18.2 -16.1 -7.6 -12.9 -12.3 -12.8 -11.4 -14.3 -14.2 -6.1 -13.4 -22.9 -10.6 -13.4 -18.0 -19.3 19.5 音率と完全失業率は水準、そのほかは前年比、%) 1.39 1.32 1.20 1.11 1.08 2.49 2.62 2.97 2.84 2.88 1.5 0.9 9.8 15.6 9.5

(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9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 ~

		コロナショッ	ック局面におり	ける月次動向				
対象項目	20年4月	20年5月	20年6月	20年7月	20年8月			

小売店舗の利用状況(全店ベース、前年比、%)

すかいらーく売上高	-57.2	-46.6	-29.2	-25.2	-25.9
サイゼリヤ売上高	-67.0	-55.1	-33.4	-27.1	-29.2
マクドナルド売上高	6.7	15.4	-2.8	1.4	12.9
セブンイレブン売上高	-5.6	-5.3	-0.1	-5.5	-0.9
ユニクロ売上高	-56.5	-18.1	26.2	4.4	29.8
三越銀座店売上高	-94.9	-95.4	-45.3	-50.9	-47.8

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

営業時間短縮、猛暑による外出控え、立ち寄り需要の減少が影響 客単価は前年比プラスに転じたが、客数が前年比3割減と不振 帰省自粛により都市部でのイートインが回復し、客単価は16%増 8月は客数のマイナス幅縮小と客単価上昇により前年並み水準に回復 記録的な猛暑によりエアリズム商品など夏物コア商品の販売が好調 インバウンド需要蒸発で前年比50%減からの回復力が弱い

住宅・不動産及び金融市場動向(前年比、%)

持ち家着工戸数	-17.4	-20.7	-16.7	-13.6	-
貸家着工戸数	-15.4	-8.1	-13.0	-8.9	-
マンション着工戸数	2.3	-0.3	-2.0	-2.9	-
戸建て分譲着工戸数	-8.1	-12.8	-11.0	-17.2	-
不動産登記件数	-11.8	-20.9	-9.6	-	
株式売買代金	10.9	-4.3	39.7	6.6	_

2014年の消費増税時を上回る12カ月連続2ケタマイナスを継続中23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、着工戸数水準低下により回復感は乏しい戸建て分譲住宅の需要は堅調だが、コロナ禍での着工遅延が影響コロナ禍で大きく悪化していたマイナス幅が5月から6月に掛けて改善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9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、バーミアン、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 ~

		コロナショッ		現状に関するコメント		
対象項目	20年3月	20年4月	20年5月	20年6月	20年7月	(現状認識及び特徴点)
交通機関の利用状況(前年は	%)					
※ 新幹線乗車率(JR東海)	-60.0	-90.0	-90.0	-72.0	-68.0	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
※ JR東日本定期外収入	-54.6	-89.3	-85.1	-61.5	-61.9	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
※ 小田急線定期外収入	-36.3	-73.0	-70.6	-40.8	-38.5	箱根登山鉄道が運転再開したが、客数・収入ともに回復力は弱い
※ 国内線旅客数・ANA	-59.0	-90.0	-94.0	-80.2	-73.2	Go To Traveの効果は大きくなく、観光旅行自粛ムードが続いてい
※ 国際線旅客数・ANA	-72.1	-95.8	-97.1	-96.2	-96.3	大幅減便が続いているが、学生、ビジネス、政府関係者に一定の需要
※ パーク24売上高・前年比	-10.2	-32.2	-33.5	-12.9	-13.7	感染者数増加に伴う地方自治体の警戒レベル引き上げがブレーキ
 国内海外旅行、飲食宿泊、小	売業等の利用物	犬況(水準また	には前年比、9	%)		
※ 国内旅行取扱高・日本人	-63.7	-93.6	-96.6	-87.9	-	7月以降は、Go To Travel キャンペーン効果で一定程度の回復
※ 海外旅行取扱高・日本人	-84.7	-98.3	-99.0	-98.8	-	感染者数再増加で海外出張・旅行の回復には時間を要する見込み
リゾートホテル稼働率	24.5	5.9	3.3	11.7	24.4	感染対策等が奏功し、稼働率は緩やかながら回復基調にある
ビジネスホテル稼働率	42.6	24.7	20.3	33.0	39.5	稼働率は改善しているが、都心部低調・地方圏堅調といった構図
シティホテル稼働率	29.7	11.9	8.5	17.6	25.4	ビジネスホテル同様に感染者の多い都市部での稼働率は低水準
※ 訪日外国人旅行者数	-93.0	-99.9	-99.9	-99.9	-99.9	入国制限継続により7月単月は3,800人と、10カ月連続で前年割

(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9月11日までに発表のもの。

Coffee Time











【ロックダウン(都市封鎖)をしなくても経済は大きく落ち込まなかった】

スウェーデンは、コロナ感染症対策として有効とみられているロックダウンを実施しませんでした。スウェーデンは日本の1.2倍にあたる45万平方キロの国土を有し、約1,000万人の人口を抱える北欧の国です。スウェーデンといえば、毎年12月に行われるノーベル賞授賞式で有名ですが、H&M(アパレル)、イケア(インテリア)、ボルボ(自動車)など世界的な企業を多数輩出しています。

スウェーデンは、コロナ禍にあってロックダウンを実施した国(スペイン、フランス、フランス、イタリア、ドイツ)に比べて人口当たりの感染者数、死亡者数が特段多いという状況にはなりませんでした。一方、欧州各国の2020年第2四半期のGDP成長率が軒並み前期比2桁となったなかで、スウェーデンは同8.3%減と健闘しており、経済の落ち込みは最小限にとどめることが出来ました。

スウェーデンのほとんどの都市は人口10万人以下の小都市であり、「密」が起こりにくい状況でした。 こうしたなかで、スウェーデン政府は社会的距離(ソーシャルディスタンス)の要請はしましたが、他国 のようなマスク着用の義務化、職場の閉鎖、学校の休校といった強制力の高い施策はとりませんでした。 この結果、6月以降、感染者数、死亡者数ともに漸減傾向をたどっており、他国でみられた第二波が回避 されているという点には注目しなければなりません。

(図表9) 各国における新型コロナウイルス感染症の死亡者数・感染者数の状況と経済実態

(単位:人)

順			人口	100万人当	100万人当	100万人当	死亡率	感染率	死亡者数	感染者数	検査数	実質GI	DP成長率(前期	比·%)
位		国 名	(百万人)	死亡者数	感染者数	検査人数	A/B:%	B/C:%	(A)	(B)	(C)	20年2Q	2020年予	2021年予
		世界全体	7,794.8	118.1	3,680		3.2		920,316	28,687,168		-9.8	-9.3	-
1		アメリカ	331.4	595.8	20,029	274,146	3.0	7.3	197,435	6,637,240	90,848,749	-9.1	-8.0	4.5
2	●	インド	1,382.7	56.1	3,373	39,915	1.7	8.5	77,537	4,663,930	55,189,226	-25.2	-4.5	6.0
3		ブラジル	212.9	613.0	20,126	68,147	3.0	29.5	130,474	4,283,978	14,505,652	-9.7	-9.1	4.1
4		ロシア	145.9	126.7	7,245	275,447	1.7	2.6	18,484	1,057,362	40,200,000	% 0.3	-6.6	4.1
9	101	スペイン	46.8	636.2	12,334	213,594	5.2	5.8	29,747	576,697	9,987,326	-18.5	-12.8	6.3
13		フランス	65.3	474.5	5,564	153,134	8.5	3.6	30,983	363,350	10,000,000	-13.8	-12.5	7.3
14		イギリス	68.0	612.4	5,322	283,905	11.5	1.9	41,614	361,667	19,293,329	-20.4	-10.2	6.3
19		イタリア	60.4	588.9	4,712	159,706	12.5	3.0	35,597	284,796	9,653,269	-12.8	-12.8	6.3
21		ドイツ	83.8	112.4	3,098	160,266	3.6	1.9	9,423	259,725	13,436,301	-9.7	-7.8	5.4
38		スウェーデン	10.1	578.1	8,555	123,666	6.8	6.9	5,846	86,505	1,250,488	-8.3	-7.8	-
39	★ **	中国	1,439.3	3.2	59	111,163	4.7	0.1	4,634	85,174	160,000,000	11.5	1.0	8.2
44		日本	126.4	11.2	585	13,337	1.9	4.4	1,412	73,901	1,685,711	-7.9	-5.8	2.4

(出所)WHO、IMF及びOECDデータ等により作成。2020年9月12日現在(GMT)。予想はIMF予想に基づく。

(注記1) 赤字・グリーン枠は当該項目でワースト5となっている項目。(注記2) ロシアの20年第2四半期GDPは未発表のため、同第1四半期数値を代用。

(注記3) 四半期GDPの発表は、前期比(欧州諸国)、前年同期比(中国)、前期比年率(米国、日本)と基準がマチマチなため、ここでは前期比で統一して比較している。

暮らしの流れ ~ 知って得する冠の日 ~







- □ 10月 1日(木):国際コーヒーの日 ⇒ 2015年にコーヒー普及促進のために制定。
- □ 10月 4日(日):証券投資の日⇒株価が下がらないのは日銀の買い支え効果?
- □ 10月 9日(金):世界郵便デー ⇒ ネットが普及しているからこそ直筆の手紙を見直そう。
- □ 10月14日(水):鉄道の日 ⇒ 鉄チャンが終結する日、明治5年にわが国初の鉄道が開通。
- □ 10月18日(日):統計の日 ⇒ 統計データが多すぎて考え込んでしまう日。
- □ 10月20日(月):新聞広告の日 ⇒ 広告が文化を創り出している。
- □ 10月31日(土):ハロウィーン ⇒ 英語圏を中心とした宗教行事、何故か日本語圏でも大ヒット。
- □ スポーツの秋:10月でも真夏日(気温30度超)となるなど、スポーツをするには汗ばむ季節。
- □ 食欲の秋:新鮭、イクラ、カマス、牡蠣等の魚介類、マツタケ、シメジ、シイタケ等の茸(きのこ)
 - 類、コメは新米に、ソバは新蕎麦に変わり、食べ物がとても美味しく感じられます。
- □ 紅葉狩り:秋の一日、今年は何時頃になるかな。

ニッチな視点:地域別にみた経済動向、株式市場の動き

- 新型コロナ感染者拡大の影響で、首都圏を中心に経済活動が停滞していたが、東京都以外は 小売売上高が回復しており、家計消費支出も意外としっかりした動きとなっている。東京都 は外出自粛ムードの高まりによって消費マインドにブレーキが掛かっている。
- 地域別にみた実体経済(地域によってまだら模様の動き) (図表10~12)
 - 7月に家計支出が再び悪化したのは、感染拡大に伴う引き続きの自粛ムード
 - ▶ 地域別では、都心区部の不振に対して、千葉市、横浜市は好調と対照的な状況
 - ▶ 自宅での生活時間が長くなり、インテリア、家電製品などの売れ行きが好調
 - ▶ 一方、外出を伴う交際費、外食費、交通費、旅行支出は減少傾向が続いている
- 日本及び米国の株式市場動向(図表13~16)
 - 日米株式市場は、中央銀行による株価買い支え効果でコロナ前の高値を回復
 - ▶ 上期の企業収益は大幅に悪化したが、下期の収益回復を先取りする動き
 - ▶ 建設、不動産株はオフィス需要減少など事業環境悪化が懸念されている

- 1)6月以降、小売売上高が回復基調にあるが、東京都は依然として前年比2桁マイナスと低調
- 2) 家計消費支出は地域によりまだら模様だが、インテリア、パソコン、家電製品への支出が増加

(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3月	20年4月	20年5月	20年6月	20年7月
小売売上高(前年	比、%)			_								
茨城県	-2.1	1.8	-0.1		0.4	4.7	-1.6	1.9	4.9	9.0	8.3	8.6
埼玉県	0.4	0.2	-0.8		-0.8	5.7	-2.8	0.3	-2.1	1.3	5.3	8.3
千葉県	-0.1	-3.4	0.1		-0.0	8.4	-1.4	-1.5	-6.6	-2.5	3.5	3.8
東京都	1.2	0.1	-2.9		-1.6	14.3	-2.3	-18.1	-39.7	-35.7	-12.0	-13.8
神奈川県	-0.1	-1.3	-2.5		-2.1	9.2	-4.5	-5.9	-12.5	-8.1	0.1	-0.3
全国	0.5	-0.4	-1.6		-0.3	10.5	-2.8/	-8.8	-18.6	-13.6	-2.3	-3.2
家計消費支出・市	区単位・二人	、以上世帯(前	前年比、%)									
水戸市	3.9	-6.5	-1.3		-5.2	11.0	-11.5	-13.8	-19.1	6.4	9.6	-6.7
さいたま市	-8.3	7.5	10.3		-0.9	13.6	10.5	12.9	2.9	-7.0	19.8	-13.6
千葉市	-5.5	8.6	-4.3		-6.1	26.1	-9.0	17.5	-6.5	19.6	9.7	4.1
東京都区部	3.7	-2.1	1.9		14.3	8.5	-6.5	-5.2	-12.2	-24.4	-4.4	-8.3
横浜市	2.0	-9.3	2.1		-6.6	26.8	7.9	9.1	9.4	-12.0	8.6	5.1
全国	0.3	1.5	2.1		3.5	10.8	-2.4/	-5.5	-11.0	-16.2	-1.1	-7.3

(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。2020年9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) 非居住用建築着工は依然として低調であり、建設着工計画の延期・見直しといった動きも台頭
- 2) 住宅着工は工程遅延等の影響を受けているものの、東京都が意外と健闘していることが特徴

(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3月	20年4月	20年5月	20年6月	20年7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	-2.6	-1.0	-31.7	-42.6	-6.6
埼玉県	17.6	-12.2	4.5		-1.4	33.7	3.5	34.5	-29.1	5.6	-4.2	-6.7
千葉県	24.2	-2.1	-4.1		65.2	-17.0	-18.6	-16.5	-1.7	41.3	-43.6	-34.6
東京都	-2.8	-18.1	-0.2		-35.7	12.5	25.3	-9.3	-18.9	-31.0	17.9	-16.6
神奈川県	16.6	-2.9	11.7		8.7	-27.8	-39.1	2.6	2.2	-36.0	-29.8	-9.8
全国	-0.9	-1.5	-4.7		4.1	-7.6	-4.8	-1.3	-11.0	-10.5	-16.0	-19.0
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	0.0	-9.0	-21.8	-20.6	-23.4
埼玉県	4.3	-2.3	-14.2		-18.6	3.8	-17.2	-8.6	-6.1	-10.0	-9.8	-5.6
千葉県	2.3	-7.9	-6.3		-11.8	2.3	1.2	-0.1	-11.5	71.2	-1.4	-12.8
東京都	-7.6	4.5	-8.6		-10.5	-0.4	4.5	-19.2	-4.0	-1.9	3.2	-0.3
神奈川県	-3.3	-1.7	-3.9		27.5	-8.9	-29.3	-10.6	-30.4	-39.2	-20.1	-5.4
全国	-2.8	0.7	-7.3		0.3	-4.9	-7.9/	-7.6	-12.9	-12.3	-12.8	-11.4

(出所)国土交通省データ等により作成。2020年9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) コロナ禍に伴う雇用喪失で、東京都以外の首都圏各県の有効求人倍率が引き続き1倍割れの状況
- 2)6月以降の家計収入は、残業代の減少、ボーナス縮小を特別定額給付金でカバーする構図である

(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3月	20年4月	20年5月	20年6月	20年7月
有効求人倍率・受理地別・季調値(水準、%) イエロー枠は直近3カ月でネガティブな数値。												
茨城県	1.50	1.62	1.58		1.49	1.59	1.60	1.47	1.41	1.36	1.30	1.27
埼玉県	1.26	1.33	1.28	<u> </u>	1.33	1.30	1.30	1.17	1.15	1.07	0.98	0.93
千葉県	1.28	1.33	1.29		1.33	1.30	1.30	1.16	1.10	1.00	0.93	0.88
東京都	2.09	2.13	2.05	<u> </u>	2.11	2.07	2.08	1.87	1.73	1.55	1.35	1.29
神奈川県	1.18	1.20	1.15		1.19	1.17	1.18	1.07	1.03	0.95	0.85	0.79
全国	1.54	1.62	1.55		1.61	1.59	1.57	1.39	1.32	1.20	1.11	1.08
家計実収入・市区	単位・二人以	(上世帯の世帯	哈算值(前年	≕比、	%)							
水戸市	14.8	-2.9	-3.5		-21.7	-3.9	-4.0	7.9	20.6	7.8	54.7	-17.5
さいたま市	1.0	3.5	20.3		24.7	20.9	28.4	-1.5	5.0	-5.1	-13.8	-2.4
千葉市	0.4	10.6	5.8		10.5	-1.2	-12.8	-1.3	14.6	9.4	-5.0	0.5
東京都区部	-3.9	10.1	5.6		-5.3	11.4	23.8	12.8	9.6	4.1	-3.8	-3.6
横浜市	-5.3	-0.3	6.5		13.4	11.2	13.9	19.3	9.2	11.5	8.7	11.1
全国	1.2	3.8	4.6		9.1	2.0	4.5	2.6	0.8	2.7	-1.7	-0.1

(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9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、ニューヨークダウともに9月初めにはコロナ前の高値を更新し、堅調に推移している
- 2) 何れも、当局による流動性供給に加えて、コロナ第二波に対する収束を期待しての動きと推察される
- 3) しかし、今後の景気動向は不透明であり、一本調子の上げ相場は期待しにくいのではないか





(出所)取引所データより筆者作成。9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、不動産株ともに、空室率上昇、賃料値下げ圧力に伴うオフィス需要悪化を懸念している
- 3) 年度後半からは、来期の業績回復を先取りする形で建設株、不動産株は回復するのではないか





(出所)取引所データより筆者作成。東証業種別指数。9月11日終値ベース。

早耳。即即地獄耳。即馬耳東風。即即

【銀行は全ての手数料を無料にすることこそが生き残る道といえる】

2021年1月以降、紙の通帳を発行する際に手数料が課されることになりそうです。これは、新規口座開設時に通帳発行を希望する場合に1,100円(税込)の手数料が徴収されるというものです。今のところ、紙の通帳有料化を表明しているのはみずほ銀行だけですが、恐らく他行も追随してくると思われます。こうした動きの背景には、低金利の長期化で銀行の収益環境が悪化していることが挙げられます。

イギリスの大手銀行では通帳不発行型の口座が一般的となっています。アプリが発達していて、リアルタイムに決済され、残高も確認できるようです。振込もATMで24時間対応で即時入金、銀行間手数料も口座維持管理料もありません。まさに個人にとって夢のような世界が実現できているわけです。

これに対して、わが国の銀行は手数料を取ることに躍起になっています。銀行のビジネスは、振込手数料は勿論のこと、両替手数料、投資信託の販売手数料など、あらゆるところに手数料が仕掛けられた手数料ビジネスであるといえます。本来の銀行の姿は、イギリスのように口銭ビジネスの手数料を撤廃し、法人部門からリスクに見合った適切な貸出金利を徴収するとともに、法人や個人のお客様に対するコンサルタント事業で適切な収益を上げるべきではないでしょうか。銀行の最大の付加価値は、情報収集と情報やビジネスのマッチングを通じた問題解決力であることはいうまでもありません。

専門用語の解説コーナー Ш Ш Ш

• 住民基本台帳人口移動報告(住民票で人の動きを把握する指標)・図表1~2参照

市区町村長が作成する住民基本台帳により、人口の移動を明らかにすることを目的としたもの。これまで、東京を中心とした大都市圏では人口流入、地方圏では人口流出が続いていた。人口移動の要因として、地域の経済力、地価動向、就職状況、子育て・教育環境等が挙げられていたが、今回のコロナ感染症拡大によって、地域の感染率や医療体制が注目されている。

• 景気ウォッチャー動向調査(現場の状況を判断するアンケート調査)・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。

• 実質GDP成長率(国内総生産、国全体の経済実態を表す指標)・図表9参照

国内で生産されたモノ・サービスを時価で示した名目GDPから物価変動の影響を除いて算出される。 実質GDPが2%成長したことは、前年に比べて2%経済規模が大きくなったことを示している。GDPは、 個人消費、設備投資、公共投資、住宅投資、輸出・輸入で構成されており、何が成長に寄与したのか、 足を引っ張ったのかを分析できる。また、諸外国との比較によって国全体の経済力が把握できる。

- 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

東京都の人口が転入超過から転出超過へと転じています。こうした動きが一過性なものなのか、構造的変化を反映したものなのか注視する必要があります。東京 一極集中が是正されることになるかもしれません。

プロフィール

2000年、国際証券(現三菱UFJモルガンスタンレー証券)入社。証券アナリストとして企業調査に従事。2007~2017年、米国金融誌専門誌・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9月号》 2020年9月15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!!

く大家さんからの信頼〉



借用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



借用戸室内での死亡(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

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)

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

全日会員の皆様をバックアップします!

〈入居者の方への安心〉〉



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



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

満足 3

可能です

都度口座

振替で手数料

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

受領が早い

、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〉

代理店業務の

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 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 4

管理物件の 事前登録にも

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 司額の 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 %



全日ラビー少短