

30分で読める！！

最近の経済・建設・不動産動向

《定点観測：2020年10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

- 03 ~ 04 Column
有効求人倍率が悪化、新規求人者数も広範囲で減少（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
Go To Travel で行くべき穴場観光名所はどこか（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



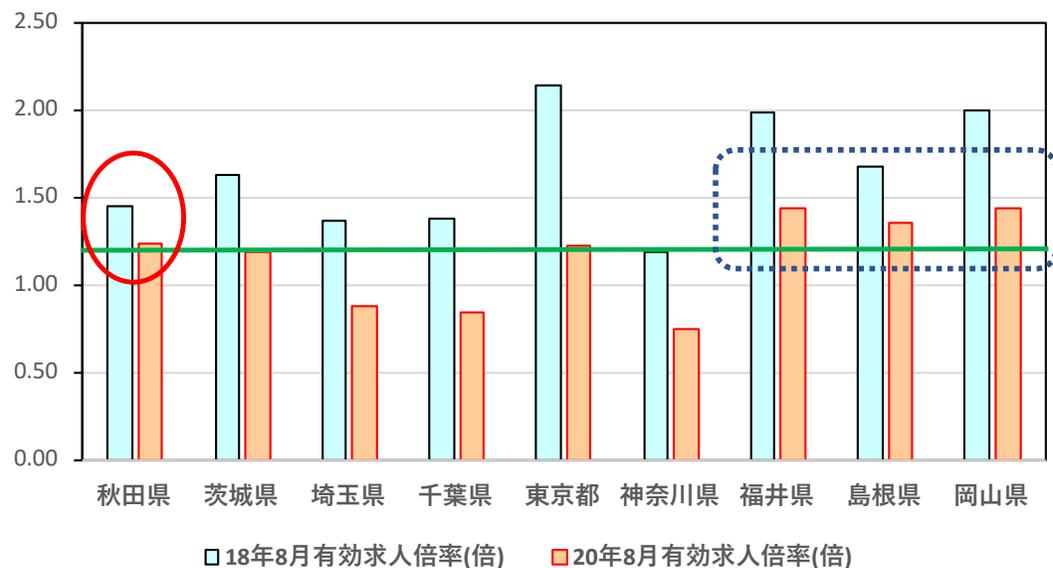
【有効求人倍率が急速に低下、求人数も広範囲にわたって減少傾向】

厚生労働省が公表している「一般職業紹介状況」によると、これまで堅調に推移していた労働市場がコロナ禍で大きく悪化しています。8月の有効求人倍率（求人数/求職者数）は、全国平均で1.04にまで低下し、東京都を除く首都圏各県では何れも1倍を割り込んでいます。ちなみに、リーマンショック時の有効求人倍率は0.42倍まで低下し、1件の求人を2人以上で取り合う状況でした。今回の場合、政府が「Go To キャンペーン」政策を打ち出しており、国内景気改善に伴う求人の回復をはかっているため、リーマンショック当時ほどの落ち込みは回避できるとみられます。

こうしたなかで、地方圏（秋田県、福井県、島根県、岡山県など）の有効求人倍率が東京都の水準を上回っていることが注目されます。これらの地域は、若年層を中心に都心部への移住が進んだ結果、必要とされる仕事量に対してなかなか人が集まりません。ちなみに、8月の求人数は東京都の24万人に対して秋田、福井、島根、岡山4県合計で9万人強（有効求人倍率1.36倍）となっています。現実的には、仕事を探すのであれば東京都にとどまっているより、地方圏に移住した方が見つけやすいといえます。

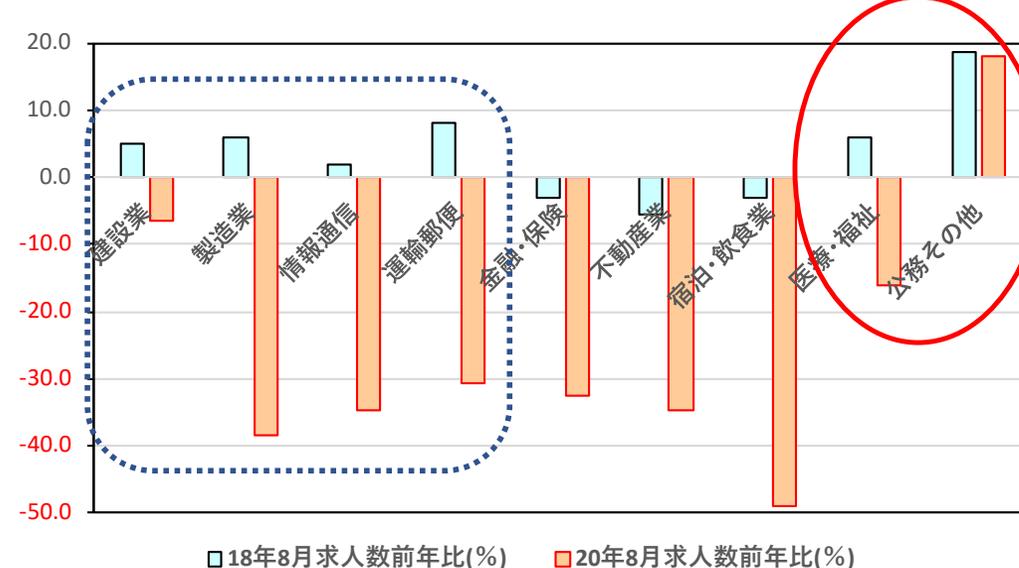
業種別には広範囲にわたって求人数が減少していますが、建設業、医療福祉、公務員については求人の減少が軽微となっています。特に、介護福祉施設などでは慢性的に人手不足状態が続いており、求職活動をすれば仕事が見つかるといった環境が続いています。地域別及び業種別求人状況が大きく変化していることによって、これからは職を求めての人口移動が活発化してくると考えられます。

(図表1) 主要都道府県別の有効求人倍率



(倍)	18年8月	19年11月	20年2月	20年5月	20年8月
茨城県	1.62	1.61	1.51	1.36	1.19
埼玉県	1.32	1.29	1.20	1.07	0.87
千葉県	1.32	1.29	1.21	1.00	0.84
東京都	2.10	2.07	1.96	1.55	1.22
神奈川県	1.18	1.17	1.06	0.95	0.75

(図表2) 新卒を除く求人数・前年比



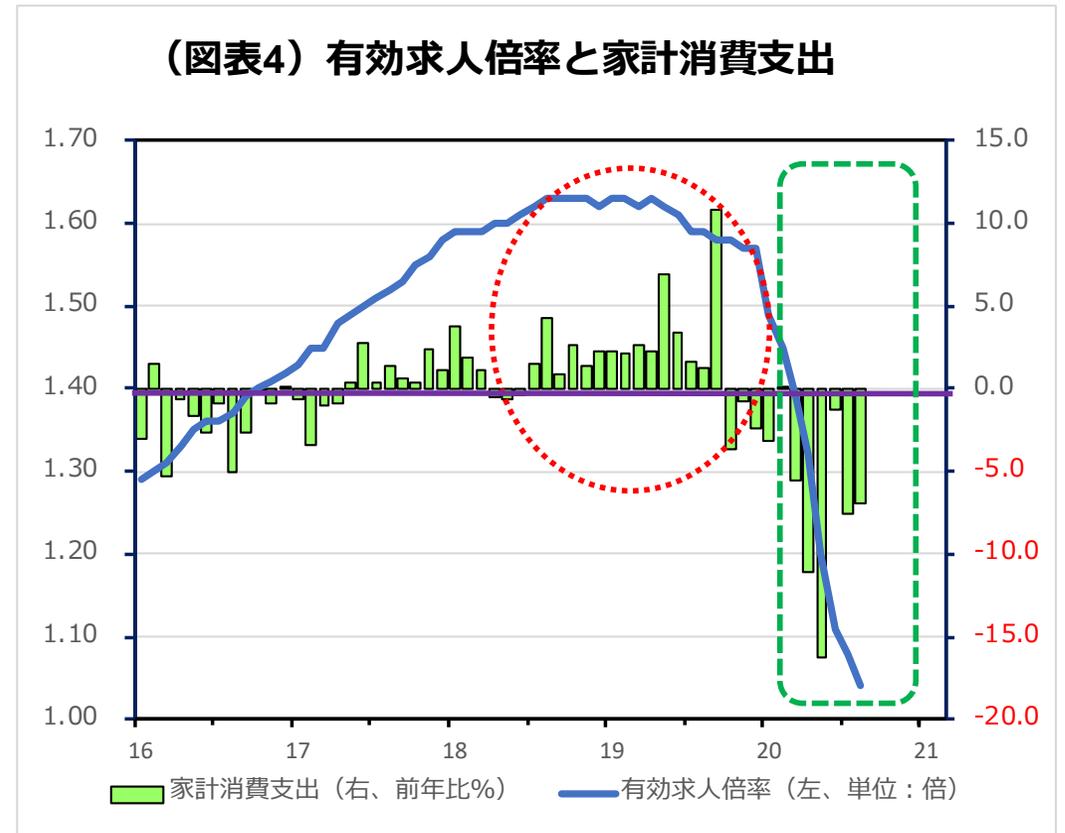
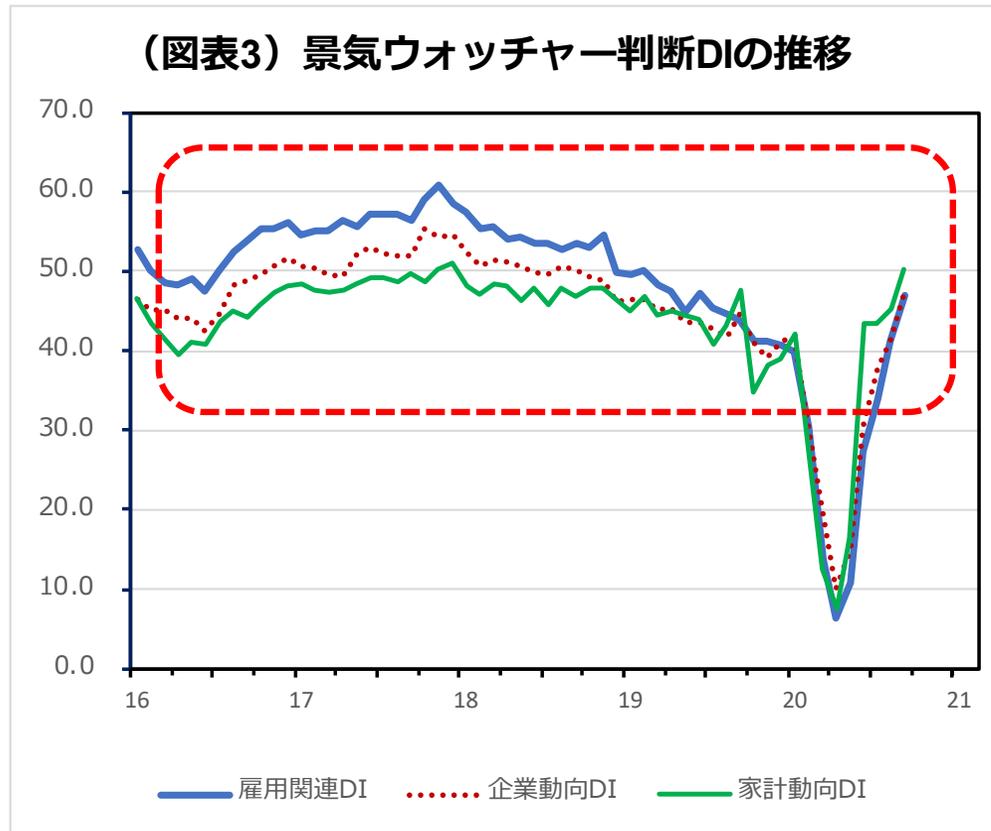
(%)	18年8月	19年11月	20年2月	20年5月	20年8月
建設業	5.0	-4.5	-11.9	-11.3	-6.4
金融・保険	-3.0	-6.3	-16.4	-29.4	-32.4
不動産業	-5.5	-4.9	-17.7	-39.8	-34.8
宿泊・飲食業	3.0	-0.7	-11.8	-55.9	-49.1
医療・福祉	18.5	-1.8	-7.0	-17.9	-16.0

(出所) 厚生労働省「一般職業紹介状況」より作成。月次ベース。有効求人倍率は受理地別・季節調整値

定点観測：景況感の改善が顕在化しつつある

- **景気ウォッチャー判断DI（現場の景況感を判断する指標）は本年最高水準にまで回復**
 - 飲食関連が前月比18.1ポイント増、住宅関連が同10.2ポイント増とマインドが向上
 - 飲食店利用では、少人数や高級店での会食など人々の行動様式が変化してきている
 - **雇用環境は改善しているが、パートや派遣の増加などが寄与している**
- **消費動向は売上形態で明暗が分かれている**
 - 生活に密接しているスーパー、ドラッグストアの売上伸長が続いている
 - 小売業全体では、店舗での売り上げ低迷に対して、ECは伸びている
 - **ホテル稼働率は回復との報道。ホテルによっては宿泊料が大幅に上昇**
- **雇用・所得環境は悪化傾向にあるが、意外と健闘しているとの見方も**
 - **東京都以外の首都圏の有効求人倍率（求人者/求職者）は1倍を割り込んでいる**
 - 一部の業種による人手不足を背景に、完全失業率は急激な上昇には至っていない
 - コロナ禍でも、物流系、医療・福祉系、IT系企業は採用意欲が強い

- 1) 9月の景気ウォッチャー判断DIは雇用、企業、家計、何れもコロナショック前を上回る水準まで回復
- 2) 有効求人倍率は低下を続けているが、求職活動制限の影響もあって実態はもっと悪いのではないか



(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 ～ 景気の状態判断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4月	20年5月	20年6月	20年7月	20年8月	20年9月	(前月差)
景気の状態判断DI	15.9	35.8	27.7	49.6	7.9	15.5	38.8	41.1	43.9	49.3	5.4
家計動向調査	18.2	36.8	25.3	49.8	7.5	16.4	43.3	43.3	45.3	50.3	5.0
小売関連	16.0	37.4	27.4	49.9	10.5	19.4	47.0	43.3	46.6	47.6	1.0
飲食関連	19.8	33.9	15.9	48.2	-3.1	8.6	39.6	41.3	36.9	55.0	18.1
サービス関連	22.9	36.6	21.6	50.8	3.5	11.9	39.0	45.0	45.5	54.2	8.7
住宅関連	17.2	34.4	32.9	46.8	9.4	17.2	32.1	37.8	42.3	52.5	10.2
企業動向調査	12.4	36.0	30.6	47.3	9.9	15.0	30.4	37.8	41.1	47.4	6.3
製造業	11.8	37.1	34.6	48.8	12.1	16.6	30.0	36.9	41.1	49.5	8.4
非製造業	12.6	34.5	27.1	53.4	8.3	13.9	30.3	38.5	40.9	45.3	4.4
雇用関連	8.5	29.3	37.3	44.2	6.3	10.7	27.4	33.8	41.2	47.0	5.8

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】 ○8月ほどではないが宿泊稼働も50%近くまで回復してきている。特に、9月の4連休はほぼ満室の状況が続き、久しぶりに忙しかった (都市型ホテル)

【家計動向】 □テレワークの普及によるものか、郊外の建て売り住宅の現場見学来場者数は増加してきているものの、なかなか購入決定には至らない (住宅販売会社)

【企業動向】 ×公共工事も少なく、民間も設備投資意欲がなくなっている。前年に比べて受注が50%以上減少している (建設業)

【企業動向】 □新型コロナウイルスの影響で、医療品容器の受注は機種の偏りが目立ち、化粧品容器は低迷したままの状況が続いている (プラスチック製品製造業)

【雇用関連】 ▲派遣受注と成約数は回復してきたが、人材紹介の受注と成約数は伸び悩んでいる。新たな雇用に対しては消極的な企業が増えてきている (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10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～

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

消費活動（前年比、%）

百貨店売上高	-71.5	-64.1	-18.5	-19.8	-21.3
スーパー売上高	3.7	6.7	4.8	4.5	5.6
コンビニ売上高	-10.7	-9.6	-5.1	-7.9	-5.6
ドラッグストア売上高	10.8	6.4	6.4	5.6	9.1

生産活動（前年比、%）

鉱工業生産指数	-15.0	-26.3	-18.2	-16.1	-13.3
新設住宅着工戸数	-12.9	-12.3	-12.8	-11.4	-9.1
建設工事受注高	-14.2	-6.1	-13.4	-22.9	28.5
新車登録台数	-13.4	-18.0	-19.3	-19.9	19.5

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	1.32	1.20	1.11	1.08	1.04
完全失業率・%	2.62	2.97	2.84	2.88	2.99
勤労者世帯実収入	1.0	9.8	15.7	9.5	1.4
家計消費支出	-11.0	-16.2	-1.2	-7.6	-6.9

現状に関するコメント
(現状認識及び特徴点)

衣料品、家電製品が前年比2割減となったなかで、家具は1割減にとどまる
衣料品はマイナス基調が続いているが、飲食料品は前年比9%増と好調
8月はファーストフード及び日配食品（総菜系）が前年比7%減と低調
ヘルスケア・介護・ベビー用品が前年比42%増、食品も同13%増と牽引

8月は前月比では3カ月連続プラスであり、9月以降も工業生産上昇予測
リーマンショック時の16カ月連続マイナスに続く14カ月連続マイナス
8月は公共工事が前年比66%増。民間部門の不振をカバーしている
ダイハツが前年比4割増と絶好調、日産と三菱は大幅な落ち込みが継続

8月も一段と低下したが、新卒求人倍率は1.82倍と依然として高水準
自己都合が微増に対して、勤め先や事業の都合による失業が大幅増
世帯主収入が3カ月連続減少している状況を配偶者収入の増加でカバー
教育娯楽、交通・通信の減少が長期化している一方で保険・医療は増加

(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10月9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5月	20年6月	20年7月	20年8月	20年9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	-46.6	-29.2	-25.2	-25.9	-21.0
サイゼリヤ売上高	-55.1	-33.4	-27.1	-29.2	-22.4
マクドナルド売上高	15.4	-2.8	1.4	12.9	6.8
セブンイレブン売上高	-5.3	-0.1	-5.5	-0.9	-
ユニクロ売上高	-18.1	26.2	4.4	29.8	10.0
三越銀座店売上高	-95.4	-45.3	-50.9	-47.8	-47.8

住宅・不動産及び金融市場動向（前年比、%）

持ち家着工戸数	-20.7	-16.7	-13.6	-8.8	-
貸家着工戸数	-8.1	-13.0	-8.8	-5.4	-
マンション着工戸数	1.3	-2.0	-2.9	-7.7	-
戸建て分譲着工戸数	-12.8	-11.0	-17.2	-22.7	-
不動産登記件数	-20.9	-9.6	-15.1	-	-
東証一部株式売買代金	-4.3	39.7	6.6	0.7	-

（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10月9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。

現状に関するコメント （現状認識及び特徴点）

Go To Travel キャンペーンに伴う観光需要の喚起で持ち直しつつある
客単価は3か月連続プラスだが、客数が依然として前年比2割超減少
月見バーガーシリーズ等の好調により客単価は3か月連続で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
在宅需要に支えられて9月の客数は前年比8.5%増と3か月連続プラス
インバウンド需要消滅で依然として前年比50%減からの回復力が弱い

2014年の消費増税時を上回る13か月連続前年同月比マイナス
24か月連続マイナスとリーマンショック時の20か月連続マイナスを上回る
マンション需給バランスの好影響を受けて、思ったほど減っていない
引き合いは増えているが、コロナ禍での職人確保難で工期遅延が影響
コロナ禍の影響により依然として前年比マイナス基調が続いている
売買代金は前年比プラス基調が続いているが、モメンタムは低下傾向

(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4月	20年5月	20年6月	20年7月	20年8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)	-90.0	-90.0	-72.0	-68.0	-75.0
※ JR東日本定期外収入	-89.3	-85.1	-61.5	-62.0	-63.6
※ 小田急線定期外収入	-73.0	-70.6	-40.8	-38.5	-38.8
※ 国内線旅客数・ANA	-90.0	-94.0	-80.2	-73.2	-75.3
※ 国際線旅客数・ANA	-95.8	-97.1	-96.2	-96.3	-96.0
※ パーク24売上高・前年比	-32.2	-33.5	-12.9	-13.7	-18.8

Go To Travel効果により、9月以降はマイナス幅が縮小傾向にある
乗車率は全方面で低調だが、9月以降は回復の兆しが出始めている
箱根登山鉄道の運転再開により、10月以降の観光シーズンに期待
Go To Travel 効果、国内出張回復により9月以降はマイナス幅縮小
ビジネス客、学生などの往来再開で減便計画は徐々に縮小に向かう
感染者数の増加に伴う夏季休暇での外出自粛の浸透がブレーキ

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	-93.6	-96.6	-87.9	-78.4	-
※ 海外旅行取扱高・日本人	-98.3	-99.0	-98.8	-98.8	-
リゾートホテル稼働率	5.9	3.3	11.7	24.4	34.2
ビジネスホテル稼働率	24.7	20.3	33.0	38.3	37.5
シティホテル稼働率	11.9	8.5	17.6	25.0	28.2
旅館稼働率	7.1	5.9	12.9	22.5	28.6
※ 訪日外国人旅行者数	-99.9	-99.9	-99.9	-99.9	-99.7

8月後半以降のGo To Travel キャンペーン効果による回復を注視
10月以降、渡航制限緩和によりマイナス幅が縮まってくると予想
Go To Travel キャンペーン効果により旅行マインドが上向いている
国内出張再開、旅行マインド回復により稼働率は上向き傾向にある
インバウンド需要消滅に加えて、企業部門のイベント自粛が響いている
8月の稼働率ベスト5は福島県、群馬県、石川県、秋田県、福井県
月次では6月2,565人、7月3,800人、8月8,700人と右肩上がり

(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10月9日までに発表のもの。

Coffee Time



【Go To Travel キャンペーンでどこに行けばよいのか】

10月1日から「Go To Travel キャンペーン」が東京都民にも適用されたことで旅行業界が活況を呈しつつあります。同キャンペーンは、①国内旅行を対象にホテル宿泊代が最大1人1泊14,000円（35%引き）、②現地で使える上限6,000円のクーポン券がもらえる仕組みです。①と②を合わせて、旅行代が実質半額で楽しめるというもので、日本在住者が対象となっています。同キャンペーン効果で、旅館・ホテルの稼働率改善はもとより、航空機・鉄道の予約率も上向きになりつつあります

それでは、どこに行ったら良いのでしょうか。できることなら、コロナに感染するのは避けたいところです。そこで、人口当たりのコロナウィルス陽性者数が少なく、意外と穴場で屋外で楽しめるといった条件で観光地をリストアップしてみました（図表9参照）。それによると、四国・東北エリアが多く名を連ねていることがうかがわれます。ちなみに、東京都でコロナ陽性者となるのはスキー場で怪我をする確率、四国や東北でコロナ陽性者となる確率は宝くじで10万円が当たる確率に相当します。

離島といえば、石垣島や宮古島といったリゾート地が思い浮かびますが、小豆島や佐渡島などの昭和の香り漂う島巡りは如何でしょうか。また、山形県や岩手県のような人里離れたお寺、青森県や秋田県のような雄大な自然観光はリフレッシュできると思います。旅行の醍醐味のひとつは「穴場」を探すことです。とにかく、「密」にならずに、ゆったりと旅行を楽しみたいと思います。

(図表9) 主要都道府県における人口密度、新型コロナ陽性者率と観光名所 ～ 10万人当たり陽性者数ランキング ～

順位	国名	人口 (千人)	人口密度 (人/Km ²)	10万人当 陽性者数	10万人当 PCR検査数	陽性者数 (人)	PCR検査数 (人)	有名な観光地 (注記) じゃらん、トリップアドバイザーズ、フォートラベル等の情報を参考に記載
	日本全体	126,167	336	69	1,627	87,191	2,052,473	
1	東京都	13,921	6,354	196	3,593	27,320	500,147	世界自然遺産「小笠原諸島」は、過去に一度も陸地とつながったことが無い海洋島
9	沖縄県	1,453	637	187	2,967	2,710	43,113	世界遺産に「琉球王国のグスク(城跡)」を巡って琉球の風を感じ取ろう
2	大阪府	8,809	4,624	126	2,260	11,057	199,072	「百舌鳥・古市古墳群(もず・ふるいちこふんぐん)」は令和初の世界文化遺産
42	香川県	956	509	10	1,193	93	11,409	昭和初期の村を再現した「二十四の瞳映画村」(小豆島)は一見の価値あり
41	愛媛県	1,339	236	9	310	115	4,157	開場は縄文時代、聖徳太子も訪れ、日本最古の温泉といわれる「道後温泉」は必見
36	岡山県	1,890	266	9	458	163	8,654	「岡山後樂園」は水戸の偕楽園、金沢の兼六園と並ぶ日本三名園に数えられる
35	新潟県	2,223	175	8	728	176	16,176	佐渡島の「佐渡西三川ゴールドパーク」では、貴重な砂金採りが体験できる
43	山形県	1,078	116	8	489	81	5,276	松尾芭蕉の句でも知られている「宝珠山立石寺」は、四季折々の雰囲気を楽しめる
46	鳥取県	674	101	5	819	36	5,517	11月に解禁される山陰の冬の名物・美味しいズワイガニ、松葉ガニを堪能しよう
44	秋田県	966	83	6	239	58	2,309	田沢湖や男鹿半島などの広大な自然に加えて、日本有数の秘湯の地としても有名
45	青森県	1,246	82	3	208	37	2,590	世界自然遺産「白神山地」は美しいブナの原生林で、登山初心者向け散策コースも
47	岩手県	1,227	80	2	375	24	4,599	世界文化遺産「中尊寺・弁慶堂(弁慶立往生の像)」は見る人を圧倒(平泉町)

(出所) 厚生労働省、総務省データ等により作成。2020年10月9日現在。順位は陽性者数の都道府県別ランキング。人口統計は2019年のデータ。

暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 11月 3日（火・祝）：文化の日 ⇒ 日本国憲法が公布された日、日本国憲法を読み直そう。
- 11月 8日（日）：いい歯の日 ⇒ 歯周病に気をつけて、認知症を予防しよう。
- 11月15日（日）：七五三の日 ⇒ 7歳、5歳、3歳の子供の成長と健康を願うために神社へ参拝します。
- 11月19日（木）：ボジョレーヌーボー解禁日 ⇒ 全生産量のおよそ半分は日本に輸出されている。
- 11月23日（月・祝）：勤労感謝の日 ⇒ 勤労を尊び、生産を祝い、国民がたがいに感謝しあう日。
- 11月24日（火）：和食の日 ⇒ 五穀豊穡、実りの秋を迎えて「和食（無形文化遺産）」を堪能しよう。
- 11月27日（土）：ノーベル賞制定記念日 ⇒ ノーベルさんはスウェーデンの発明家であり企業家。

- 冬への準備：マフラー、手袋、セーター、コート、フリース、ダウンなど冬の防寒品を準備しよう。
- 健康管理に注意：冬に向かって風邪やインフルエンザが流行の兆しを見せ始めます。コロナの再拡大も心配です。マスク、うがい、手洗い、消毒を徹底しましょう。
- 紅葉狩り：多くの日本の地域にて行う、紅葉を見物する行楽を目的とした季節の風習。

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が続いているが、重傷者及び死亡者数の増加率は鈍化しており、感染対策をしながらの経済回復を模索している。10月以降は、東京都を含むGo To Travelの推進、Go To Eat及びGo To Eventなどの展開によって経済活動が刺激されると思われる。
- 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）
 - マイナスが続いている家計消費支出だが、9月以降は徐々に持ち直す見通し
 - 東京都の新設住宅着工戸数が堅調だが、戸建て分譲住宅と社宅が牽引している
 - **6月以降、東京都以外の首都圏各県の有効求人倍率は1倍割れの状況が続いている**
 - 家計収入も徐々に厳しくなっており、配偶者の収入増加が家計を支えている状況
- 日本及び米国の株式市場動向（図表13～16）
 - 日本、米国ともに株式市場は、好需給環境に支えられてコロナ前の高値圏で推移
 - 日本株式市場の11月以降の注目点は、中間決算動向、菅政権の景気対策など
 - **米国株式市場の11月以降の注目点は、大統領選挙の結果、コロナ状況、米中貿易摩擦**

- 1) 家計消費支出は都道府県によりマチマチな動きが続いているが、全般的にはネガティブな状況
- 2) 月によって変動率が大きいのは、自動車関連、旅行関連の支出計上タイミングによるもの

(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4月	20年5月	20年6月	20年7月	20年8月
小売売上高 (前年比、%)											
茨城県	-2.1	1.8	-0.1	0.4	4.7	-1.6	4.9	9.0	8.3	8.6	-
埼玉県	0.4	0.2	-0.8	-0.8	5.7	-2.8	-2.1	1.3	5.3	8.3	-
千葉県	-0.1	-3.4	0.1	-0.0	8.4	-1.4	-6.6	-2.5	3.5	3.8	-
東京都	1.2	0.1	-2.9	-1.6	14.3	-2.3	-39.7	-35.7	-12.0	-13.8	-
神奈川県	-0.1	-1.3	-2.5	-2.1	9.2	-4.5	-12.5	-8.1	0.1	-0.3	-
全国	0.5	-0.4	-1.6	-0.3	10.5	-2.8	-18.6	-13.6	-2.3	-3.2	-
家計消費支出・市区単位・二人以上世帯 (前年比、%)											
水戸市	3.9	-6.5	-1.3	-5.2	11.0	-11.5	-19.1	6.4	9.6	-6.7	-7.0
さいたま市	-8.3	7.5	10.3	-0.9	13.6	10.5	2.9	-7.0	19.8	-13.6	-9.1
千葉市	-5.5	8.6	-4.3	-6.1	26.1	-9.0	-6.5	19.6	9.7	4.1	-1.0
東京都区部	3.7	-2.1	1.9	14.3	8.5	-6.5	-12.2	-24.4	-4.4	-8.3	-1.2
横浜市	2.0	-9.3	2.1	-6.6	26.8	7.9	9.4	-12.0	8.6	5.1	-13.2
全国	0.3	1.5	2.1	3.5	10.8	-2.4	-11.0	-16.2	-1.1	-7.3	-6.7

(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10月9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だが、一部地域では前年比プラスの動きが出始めている
- 2) 住宅着工戸数動向では、東京都が貸家及び社宅の増加傾向を背景に相対的に健闘している印象

(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4月	20年5月	20年6月	20年7月	20年8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	-1.0	-31.7	-42.6	-6.6	-12.6
埼玉県	17.6	-12.2	4.5	-1.4	33.7	3.5	-29.1	5.6	-4.2	-6.7	13.9
千葉県	24.2	-2.1	-4.1	65.2	-17.0	-18.6	-1.7	41.3	-43.6	-34.6	-11.0
東京都	-2.8	-18.1	-0.2	-35.7	12.5	25.3	-18.9	-31.0	17.9	-16.6	-51.0
神奈川県	16.6	-2.9	11.7	8.7	-27.8	-39.1	2.2	-36.0	-29.8	-9.8	20.3
全国	-0.9	-1.5	-4.7	4.1	-7.6	-4.8	-11.0	-10.5	-16.0	-19.0	-15.7
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	-9.0	-21.8	-20.6	-23.4	-11.5
埼玉県	4.3	-2.3	-14.2	-18.6	3.8	-17.2	-6.1	-10.0	-9.8	-5.6	-3.4
千葉県	2.3	-7.9	-6.3	-11.8	2.3	1.2	-11.5	71.2	-1.4	-12.8	-33.4
東京都	-7.6	4.5	-8.6	-10.5	-0.4	4.5	-4.0	-1.9	3.2	-0.3	1.7
神奈川県	-3.3	-1.7	-3.9	27.5	-8.9	-29.3	-30.4	-39.2	-20.1	-5.4	-3.2
全国	-2.8	0.7	-7.3	0.3	-4.9	-7.9	-12.9	-12.3	-12.8	-11.4	-9.1

(出所) 国土交通省データ等により作成。2020年10月9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環境の悪化によって、特に神奈川県の有効求人倍率の悪化状況が著しい
- 2) 9月以降の家計収入は、残業代の減少、ボーナス縮小、特別定額給付金の一巡で厳しくなると予想

(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	20年8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	1.19
埼玉県	1.26	1.33	1.28	1.33	1.30	1.30	1.17	1.15	1.07	0.98	0.93	0.87
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	0.84
東京都	2.09	2.13	2.05	2.11	2.07	2.08	1.87	1.73	1.55	1.35	1.29	1.22
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	0.75
全国	1.54	1.62	1.55	1.61	1.59	1.57	1.39	1.32	1.20	1.11	1.08	1.04
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	7.9	20.6	7.8	54.7	-17.5	-15.1
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	-12.5
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	15.4
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	-3.2
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	-2.6
全国	1.2	3.8	4.6	9.1	2.0	4.5	2.6	0.8	2.7	-1.7	-0.1	0.5

(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10月9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。

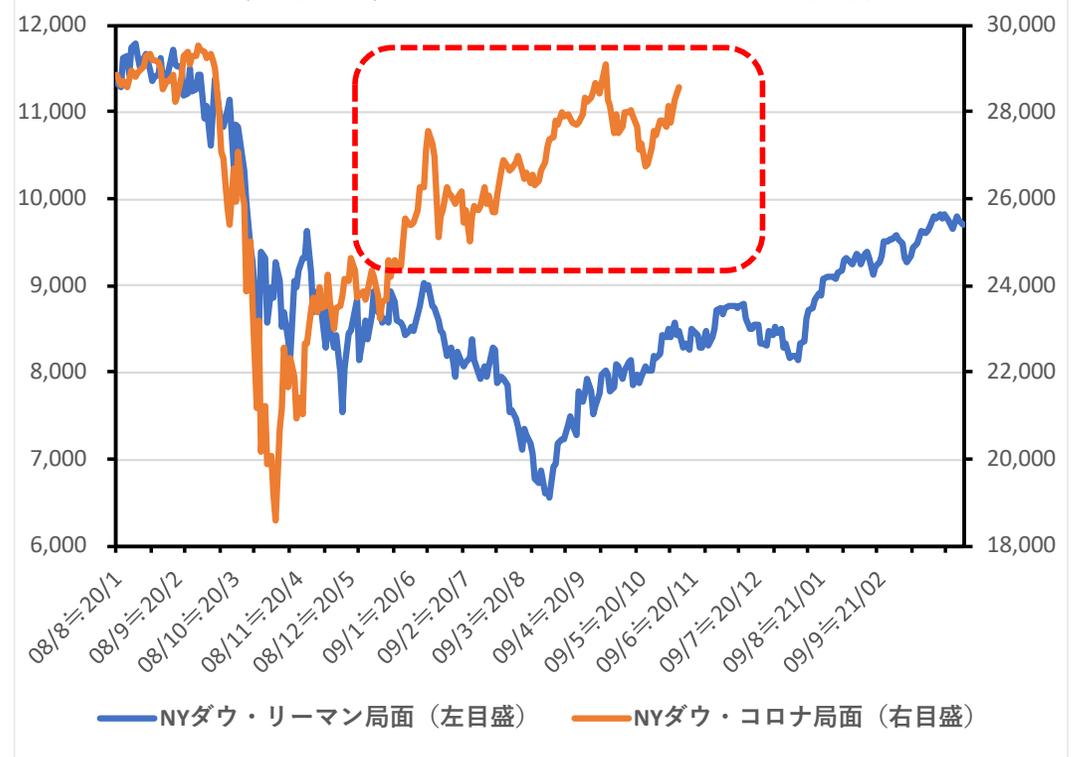
(注記) 家計実収入は勤労者世帯の勤労収入がベースであり、財産収入、預貯金引出、クレジット購入借入金は含まれていない。

- 1) コロナ禍では日経平均、ニューヨークダウともにリーマンショック時とは異なった動きを示している
- 2) 米国株のカタリスト（刺激を与える要因）は、大統領選挙の結果、コロナの状況、米中貿易摩擦の3点
- 3) **日本株のカタリストは、菅政権下での規制緩和、来年度以降の企業収益動向、株主還元姿勢の3点**

(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。10月9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

(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。10月9日終値ベース。

早耳 地獄耳 馬耳東風

【新婚世帯に対する最大60万円の補助をもらえる世帯は限られている】

少子化対策の一環として、政府は来年度から、年齢や年収の条件を緩和して対象を拡大するとともに、補助額の上限をこれまでの倍に当たる60万円に引き上げる「結婚新生活支援事業」を打ち出しています。これは、経済的な理由で結婚や出産をあきらめるケースを減らそうというもので、新婚夫婦が新たな生活をスタートする際の費用の一部を支援する取り組みです。

ところが、この制度は条件を満たした全ての新婚世帯に適用されるわけではありません。この制度はもともと極めて限定された対象設定がなされており、全国1,967のうち281の市区町村しか選定されていません（2020年7月現在）。ちなみに、首都圏、主要都市部はほとんど対象外であり、東京都内で選定された自治体は一つもありません。したがって、補助金をもらうためには「結婚新生活支援事業」の選定を受けている自治体に住む必要があるということになります。

今回のコロナ禍で、事業者に対する持続化給付金、個人に対する定期給付金、生活費用などの貸付、住宅確保給付金、社会保険などの支払い猶予、休業支援金などさまざまな経済的支援が用意されました。ところが、こうした支援策は国や自治体から案内されるわけではなく、申請者が自ら調べて自己申告する仕組みとなっています。仕組みを理解していなかったり、申請期限を過ぎたり、書類に不備があると「自己責任」として取り合ってくれません。うまい話には裏がある、ということでしょうか。

専門用語の解説コーナー



- **有効求人倍率（労働市場の需給状態を判断する指標） ・ 図表1～2参照**

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倍となります。景気拡大期には有効求人倍率が高く、景気後退期には有効求人倍率が低くなります。コロナショックで、有効求人倍率は急速に低下しています。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ます。

- **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作成するもので、景気動向判断の基礎資料といわれています。現場の声を反映していることが特徴となっており、毎月上旬に内閣府から発表されます。DI（Diffusion Index）とは、景気の現状または先行きを5段階で評価し、指数化したものです。

- **ホテル稼働率（稼働している客室の割合を表す指標） ・ 図表8参照**

ホテル内で使用可能であった客室のうち実際に宿泊客が利用した客室の割合のことを示しています。ホテルの場合、リゾートホテル、ビジネスホテル、シティホテルに大別されますが、リゾートホテルの場合、季節によって稼働率が大きく変動します。一般には、60%の稼働率が損益分岐点であり、稼働率が80%を超えると予約がしにくくなるといわれています。

- 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

氏名 (一社) 不動産総合戦略協会 客員研究員 水谷敏也

分析

コロナ禍によって雇用環境が悪化傾向にあります。構造的な人手不足により、歴史的な高水準を維持していた有効求人倍率はコロナ禍で急速に低下。労働需給のミスマッチにより、地方圏よりも都市部の方が仕事が見つかりにくいといった状況になっています。

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10月号》 2020年10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!!

〈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