

30分で読める！

最近の経済・建設・不動産動向

《定点観測：2020年11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
 コロナ禍で、何故、銀行預金残高が増えているのか（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
 何故、企業から不祥事がなくならないのか（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



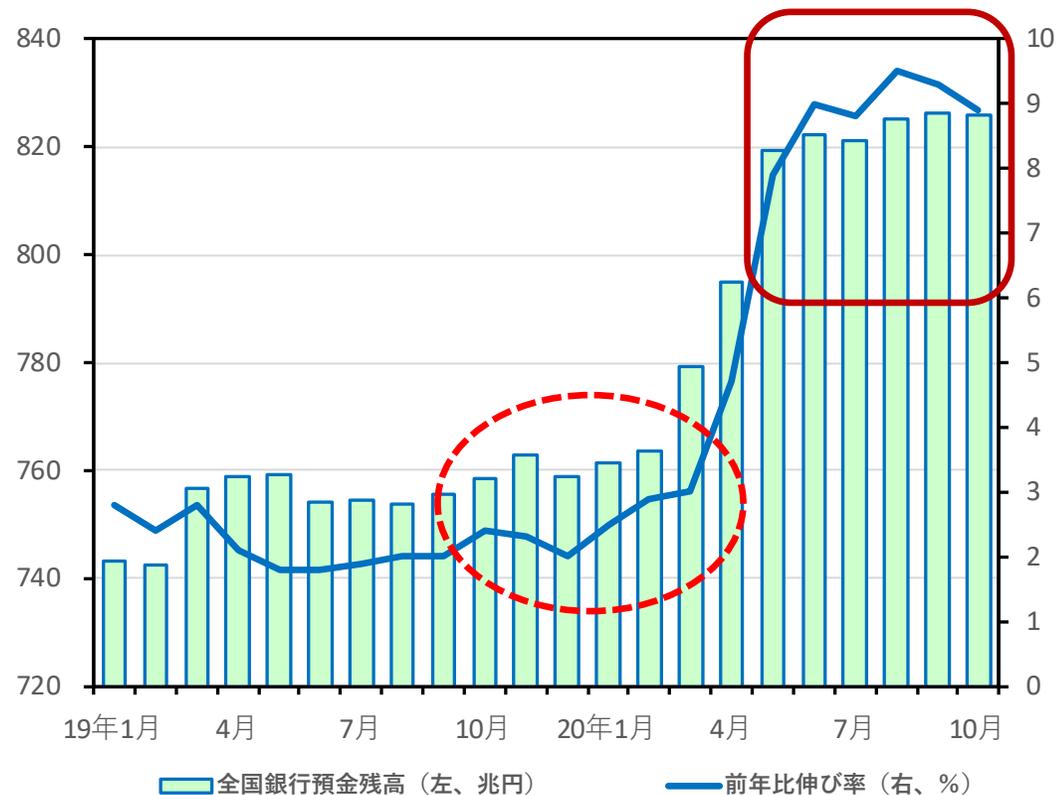
【コロナ禍において、何故、銀行預金残高が増えているのか】

麻生財務大臣は、ある講演会で「新型コロナ対策のための一律10万円の特別定額給付金を配ったのは消費喚起のためだったのに、その分だけ貯金が増えてしまった」とコメントしたと伝えられています。麻生大臣からすると、「貯金が増えるくらいなら、給付金を配らなければよかった」ということなのでしょうが、本当にそうなのでしょうか。実態を整理してみたいと思います。

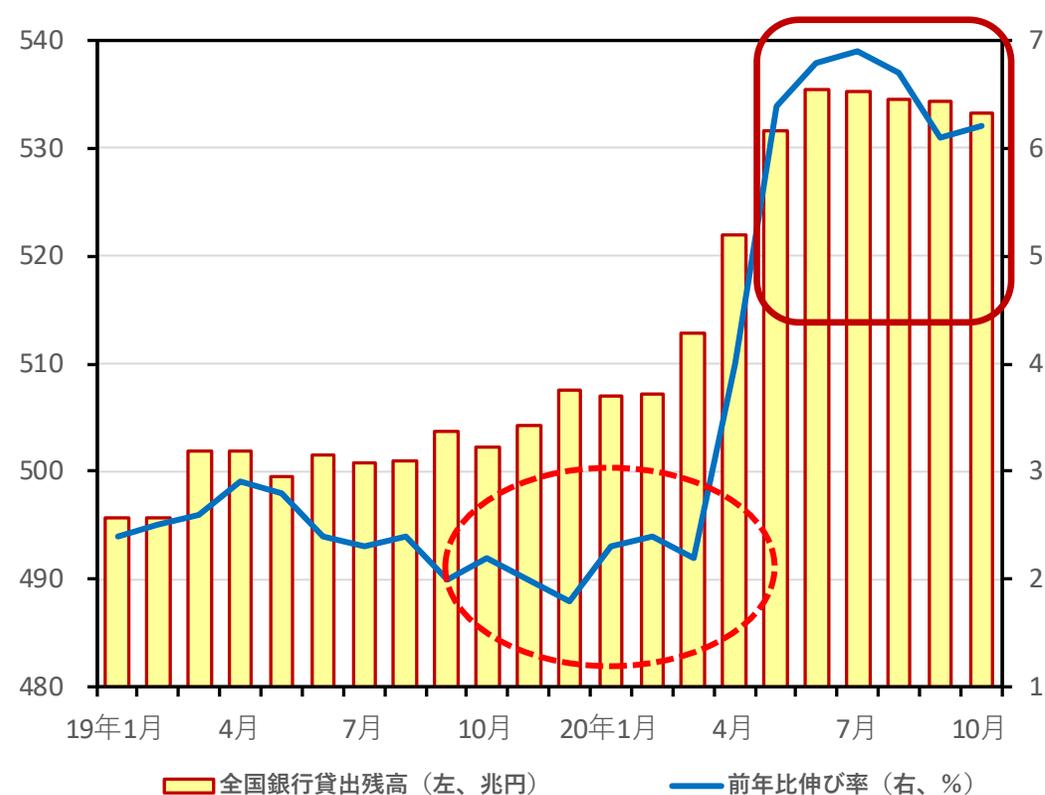
全国銀行の預金残高は2019年4月から2020年2月までは760兆円前後で推移していましたが、3月から増えはじめ、10月末には826兆円となりました。コロナ感染症が拡大を続けていた4月から10月の半年間で30兆円ほど銀行預金が増えたこととなります。特別定額給付金の合計額は12兆円余りなので、それを上回る預金の増加がみられたわけです。GDPは個人や企業がお金を使った額の合計ですから、人々が貯蓄に励んでいたなら経済は良くなりません。それでは、何故、銀行預金が増えたのでしょうか。

第一にコロナの影響でボーナスや給与が減る可能性があること、第二にコロナ禍での消費行動の変容が起こったこと、の2点が挙げられます。近い将来、所得が減る可能性があることながら貯蓄を増やそうとするので銀行預金は増えることとなります。消費行動については、コロナ禍特有の動きとして感染対策のために外出を自粛してきました。総務省のデータをみると、4月以降、消費項目で大きく減ったのは「外食費」「教養娯楽サービス」「交通費」の3項目です。これらを刺激するための、Go To キャンペーンは理にかなった政策と言えますが、残念ながら銀行預金が増える兆しはみえていません。

(図表1) 銀行預金残高の推移 (月末値)



(図表2) 銀行貸出残高の推移 (月末値)



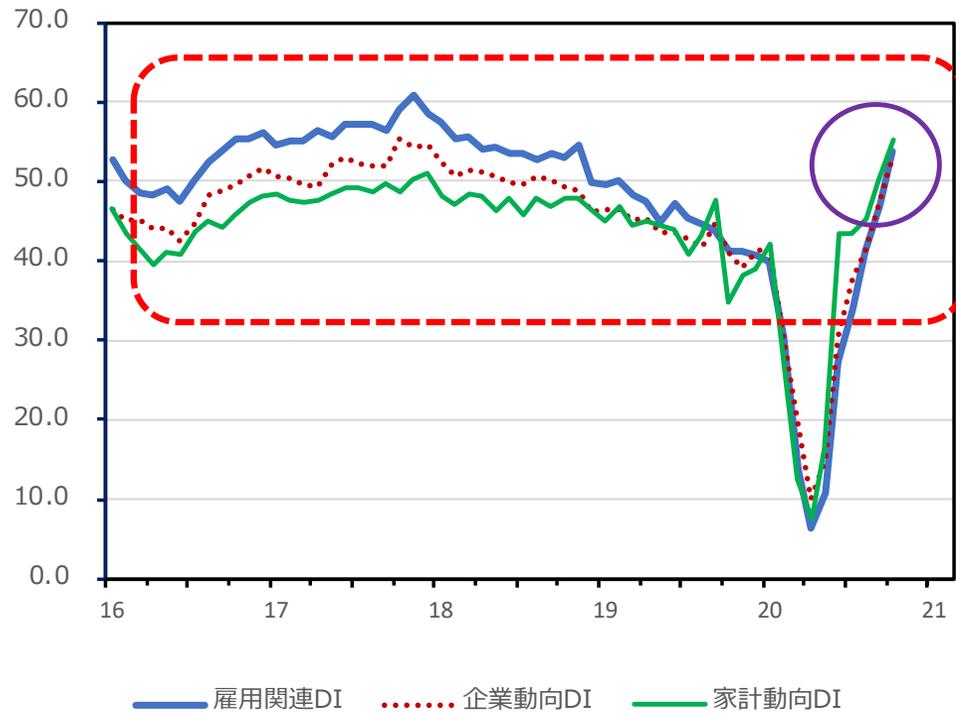
(出所) 一般社団法人全国銀行協会データより作成。月末ベース。2020年11月13日までに発表のもの。

定点観測：景況感の改善が顕在化しつつある

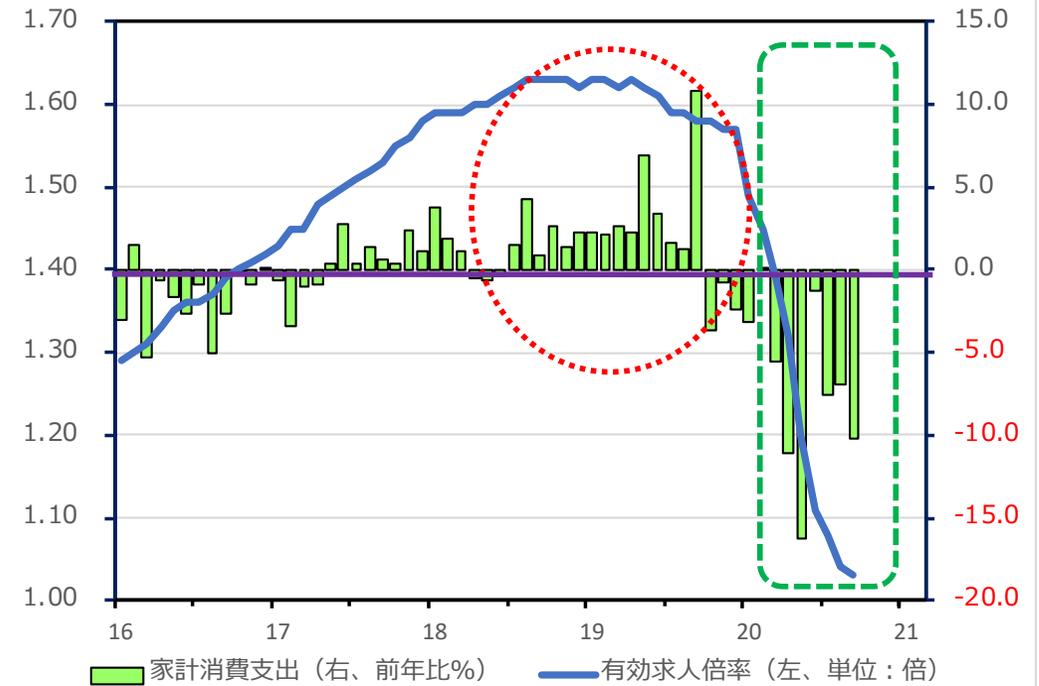
- **景気ウォッチャー判断DI（現場の景況感を判断する指標）は一段と改善**
 - 街角景気のマインドを表す景気ウォッチャー指数は2017年末の水準にまで回復
 - 中央銀行による資金供給、Go To Travel効果等により経済実態は底入れの兆し
 - **住宅関連指数が前月比マイナスとなったのは、購入を躊躇している動きを反映か**
- **これまで牽引してきたスーパーとドラッグストアの売上高マイナスは消費増税の反動**
 - 生活に密接しているスーパー、ドラッグストアの9月売上高がマイナスに転じた
 - スーパーは衣料品、ドラッグストアは化粧品の売り上げ不振が響いている
 - **9月の売上減少は、前年の消費増税に伴う駆け込み需要の反動によるものと推察**
- **雇用・所得環境は落ち着いているが、今後の動きについては不透明感が残る**
 - 有効求人倍率は都市部悪化、地方圏健闘といった二極化の様相を呈しつつある
 - 大手企業による希望退職募集の動きはあるものの、一段と広がるか否かは不透明
 - **求人情報は徐々に回復しており、リーマン後のような厳しい状況は回避される可能性**

- 1) 10月の景気ウォッチャー判断DIは雇用、企業、家計何れも回復し、好景気とされる50を超えてきた
- 2) 実体経済とは裏腹に、Go To Travel 効果等によって景気に対するマインドは良くなっている

(図表3) 景気ウォッチャー判断DIの推移



(図表4) 有効求人倍率と家計消費支出



(出所) 内閣府、総務省データより作成。月次ベース

(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5月	20年6月	20年7月	20年8月	20年9月	20年10月	(前月差)
景気の現状判断DI	15.9	35.8	27.7	49.6	15.5	38.8	41.1	43.9	49.3	54.5	5.2
家計動向調査	18.2	36.8	25.3	49.8	16.4	43.3	43.3	45.3	50.3	55.1	4.8
小売関連	16.0	37.4	27.4	49.9	19.4	47.0	43.3	46.6	47.6	53.7	6.1
飲食関連	19.8	33.9	15.9	48.2	8.6	39.6	41.3	36.9	55.0	60.4	5.4
サービス関連	22.9	36.6	21.6	50.8	11.9	39.0	45.0	45.5	54.2	58.2	4.0
住宅関連	17.2	34.4	32.9	46.8	17.2	32.1	37.8	42.3	52.5	48.3	-4.2
企業動向調査	12.4	36.0	30.6	47.3	15.0	30.4	37.8	41.1	47.4	53.0	5.6
製造業	11.8	37.1	34.6	48.8	16.6	30.0	36.9	41.1	49.5	53.5	4.0
非製造業	12.6	34.5	27.1	53.4	13.9	30.3	38.5	40.9	45.3	52.2	6.9
雇用関連	8.5	29.3	37.3	44.2	10.7	27.4	33.8	41.2	47.0	53.8	6.8

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】 ◎10月からGo To Travelキャンペーンの地域共通クーポンが発行され、東京発着も対象になり、個人客を中心に連年並みの集客ができています (観光型旅館)

【家計動向】 ▲分譲マンションのモデルルームへの来場者の多くが購入に慎重であるなど、様子見の客が多い (住宅販売会社)

【企業動向】 ○3カ月前から比べると35%売上が増大している。自動車、産業輸送関係部品が在庫切れと聞いている (精密機械器具製造業)

【企業動向】 □コロナの影響で工事延期や規模縮小となる案件が散見される一方で、一部設備投資を再開する客もあり、一概に悪化しているとも言い切れない (建設業)

【雇用関連】 ○新聞広告に旅行会社が復活した。観光業を中心に人手不足が強まり、非正規中心ではあるが、募集の動きが出てきている (新聞社「求人広告」)

(出所) 内閣府データ等により作成。直近データは2020年11月10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5月	20年6月	20年7月	20年8月	20年9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	-64.1	-18.5	-19.8	-21.3	-34.0
スーパー売上高	6.7	4.8	4.5	5.6	-3.0
コンビニ売上高	-9.6	-5.1	-7.9	-5.6	-3.1
ドラッグストア売上高	6.4	6.4	5.6	9.1	-8.2

10月は前年の消費増税に伴う減少の反動で、13カ月ぶりにプラス転換 コロナ禍でもプラスが続いていたが、衣料品の不振により8カ月ぶりにマイナス 9月はサービス売上高低迷に対して、商品販売は前年比1%減まで回復 化粧品、トイレットリーの大幅減少により15年3月以来66カ月ぶりにマイナス
--

生産活動 (前年比、%)

鉱工業生産指数	-26.3	-18.2	-16.1	-13.3	-9.0
新設住宅着工戸数	-12.3	-12.8	-11.4	-9.1	-9.9
建設工事受注高	-6.1	-13.4	-22.9	28.5	-10.6
新車登録台数	-18.0	-19.3	-19.9	19.5	-19.0

9月は前月比では4カ月連続プラス。自動車工業の上昇寄与が大きかった リーマンショック時の16カ月連続マイナスに迫る15カ月連続マイナスを記録 公共工事は8カ月連続プラスだが、民間工事の延期・保留がマイナス要因 トヨタ、スズキ、スバルが健闘しているのに対して、日産、三菱、マツダは苦戦
--

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	1.20	1.11	1.08	1.04	1.03
完全失業率・%	2.97	2.84	2.88	2.99	3.04
勤労者世帯実収入	9.8	15.7	9.5	1.4	2.6
家計消費支出	-16.2	-1.2	-7.6	-6.9	-10.2

9月も一段と低下したが、新規求人数は前月比ではプラス基調にある 完全失業者数は8カ月連続で増加。失業率は徐々に上昇し3%台に 世帯主収入は4カ月連続で減少したが、配偶者収入が前年比2ケタ増 コロナ禍で増加していた家具・家事用品、保健・医療も2桁マイナスに転じる

(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11月13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6月	20年7月	20年8月	20年9月	20年10月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

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	-29.2	-25.2	-25.9	-21.0	-11.0
サイゼリヤ売上高	-33.4	-27.1	-29.2	-22.4	-9.2
マクドナルド売上高	-2.8	1.4	12.9	6.8	11.2
セブンイレブン売上高	-0.1	-5.5	-0.9	1.1	-4.0
ユニクロ売上高	26.2	4.4	29.8	10.0	16.2
ワークマン売上高	44.0	27.9	16.3	15.7	43.2
三越銀座店売上高	-45.3	-50.9	-47.8	-47.8	-26.9

「Go To Travel」「Go To Eat」キャンペーンで前年比減少率が減少 客単価のプラス効果もあり、売上高は3月以降では初の1桁マイナスに ダブチシリーズ好調で、客単価は7カ月連続で前年比15%超の伸び 客単価はプラス基調が続くが、都心部店舗での客数が戻りきらない 気温の低下とともにリアル店舗、ECともに秋冬商品の販売が好調に推移 「#ワークマン女子」の開店、防寒機能性ウェアの伸長が売上増に寄与 10月売上高は日本橋本店が前年比4%増とコロナ禍でプラス転換

住宅・不動産及び金融市場動向 (前年比、%)

持ち家着工戸数	-16.7	-13.6	-8.8	-7.0	-
貸家着工戸数	-13.0	-8.8	-5.4	-14.8	-
マンション着工戸数	-2.0	-2.9	-7.7	-0.4	-
戸建て分譲着工戸数	-11.0	-17.2	-22.7	-15.6	-
不動産登記件数	-9.6	-15.1	-20.3	-	-
東証一部株式売買代金	39.7	6.6	0.7	2.4	-

2014年の消費増税時を上回る14カ月連続前年同月比マイナス 25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 マンション販売戸数は低調だが、着工水準は微減にとどまっている 戸建て分譲住宅は人気化の観測があるが、物件・地域でバラツキも コロナ禍の影響により6月以降は再びマイナス幅が拡大している 売買代金は前年比プラス基調が続いているが、変化率は大きくない
--

(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11月13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5月	20年6月	20年7月	20年8月	20年9月

交通機関の利用状況（前年比、%）

※ 新幹線乗車率（JR東海）	-90.0	-72.0	-68.0	-75.0	-62.0
※ JR東日本定期外収入	-85.1	-61.5	-62.0	-63.6	-53.4
※ 小田急線定期外収入	-70.6	-40.8	-38.5	-38.8	-29.4
※ 国内線旅客数・ANA	-94.0	-80.2	-73.2	-75.3	-68.0
※ 国際線旅客数・ANA	-97.1	-96.2	-96.3	-96.0	-96.2
※ パーク24売上高・前年比	-33.5	-12.9	-13.7	-18.8	-10.8

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	-96.6	-87.9	-78.4	-76.3	-62.8
※ 海外旅行取扱高・日本人	-99.0	-98.8	-98.8	-98.3	-98.3
リゾートホテル稼働率	3.3	11.7	24.4	33.7	34.1
ビジネスホテル稼働率	20.3	33.0	38.3	37.2	43.9
シティホテル稼働率	8.5	17.6	25.0	28.2	34.5
旅館稼働率	5.9	12.9	22.5	28.9	29.2
※ 訪日外国人旅行者数	-99.9	-99.9	-99.9	-99.7	-99.4

現状に関するコメント

（現状認識及び特徴点）

Go To Travel 効果で、10月の乗車率は前年比50%減まで回復
 近距離路線（除く新幹線）の収入は前年比33%減まで回復
 外出自粛ムードの後退により売上高は前年比30%マイナスまで回復
 Go To Travel 効果、国内出張回復により緩やかにマイナス幅が縮小
 ビジネス客、学生などの往来再開はあるものも依然として超低水準
 経済活動再開に伴う自動車利用の増加により売上高は回復傾向へ

10月はGo To Travel キャンペーン効果で回復の様相を呈している
 徐々に渡航制限が緩和されつつあるが、海外渡航自粛ムードは続く
 Go To Travel効果はあるものの、稼働率は30%台にとどまっている
 国内出張再開、旅行マインド回復により9月の稼働率は40%台に
 ホテル側のラグジュアリー感のある特別料金設定が集客力を高めている
 9月は静岡県、埼玉県、千葉県、神奈川県など首都圏近郊が好調
 9月の訪日外国人数は13,700人と6カ月ぶりに1万人を超えた

（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11月13日までに発表のもの。

Coffee Time



【何故、企業による不祥事は後を絶たないのか】

警察のお仕事は、犯人を捕まえて検挙することであり、刑罰の手続きや決定については検察や裁判所のお仕事となっています。こうしたなかで、警察庁の管轄である警察大学では、企業の不祥事に関して、①何故、不祥事が起こったのか、②不祥事に至る企業文化は何だったのか、③企業における危機管理が働いていたか、について調査・研究をして捜査活動に役立てています。

企業による不祥事には大きく二つがあります。ひとつは、組織的或いは経営トップ個人による意図的に不祥事です。この背景として、「風通しの悪い社風（物が言いにくい）」、「社長がワンマン」、「業績が悪く粉飾決算に手を染める」、「利益第一主義」などが挙げられます。パワハラやセクハラを含めて、警察ではそこに至る深層を探ることから始めるわけです。警察では、企業による不祥事の大半がこのケースであり、企業犯罪の原因は「企業文化」に起因しているとみています。

もうひとつは、意図せざる不祥事です。最近ではこのケースが増えている印象があります。保険会社による過剰な勧誘、金融機関による不正融資、不動産会社による建築基準法違反など枚挙にいとまがありません。冷静になって考えてみればおかしな話ばかりなのですが、当事者にしてみれば、営業成績を上げるために後先考えずにガムシャラに営業活動をした結果といった受け止め方なのではないでしょうか。現場の小さな声が経営層まで届いていなかった可能性があります。不祥事を無くすには、経営トップが現場の声に耳を傾けることが必要なのではないでしょうか。

(図表9) 最近における日本企業の主な不祥事

	企業名(業種)	事件簿	原因①	原因②	原因③	原因④	原因⑤	具体的な事例、原因或いは事件の顛末
2019年	かんぽ生命 (金融業)	保険の不適切販売			○		○	事例：かんぽ生命への契約で不利益を被った事例が2万件超 原因：営業社員に対する厳しいノルマが招いた強引な営業
2019年	レオパレス (不動産業)	建築基準法違反	○		○		○	事例：建築基準法で定められた防音性、防火性が未達であった 顛末：建替え費用、空室率上昇等の影響で債務超過に陥る
2018年	日産自動車 (輸送機器)	ゴーン事件	○	○	○	○		事例：ゴーン代表取締役に係る役員報酬を有証に不正計上 顛末：ゴーン氏は2019年末に密出国し、現在国際指名手配中
2018年	KYB (輸送機器)	免振装置データ改ざん		○		○		事例：子会社が建物用免振装置の検査データ偽装を公表 原因：社内告発での発覚だが、傍流部門として関心が低かった
2018年	スルガ銀行 (金融業)	不正融資	○	○	○	○	○	事例：個人による投資目的の不動産融資に対してデータ改ざん 顛末：金融機関としての融資姿勢、審査機能の欠如が露呈
2017年	てるみくらぶ (旅行業)	粉飾決算、詐欺事件	○		○	○	○	事例：放漫経営による自転車操業で経営破綻に追い込まれた 顛末：旅行中の旅行者のサポートを放棄するなど悪質な不祥事
2015年	東芝 (電気機器)	不適切会計事件	○		○		○	事例：2009年から2014年まで1,518億円の利益水増し決算 顛末：粉飾決算により経営危機に陥り、人員削減などを断行

(出所) 各社ホームページ、報道資料等より作成。コメントについては推計の範囲であることに留意したい。

(注記) 原因①：経営トップが絡む、原因②：特定分野で起きる、原因③：企業文化に根ざす、原因④：個人に起因、原因⑤：組織的不祥事、であると思われる。

暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 12月 1日（火）：映画の日 ⇒ 10月に公開された「鬼滅の刃」はアジア諸国でも大人気。
 - 12月 7日（月）：大雪（たいせつ） ⇒ 本格的に雪が降り始めるころ。スキー場がオープンします。
 - 12月13日（日）：煤払い（すすはらい） ⇒ 新年を気持ちよく迎えるための「大掃除の日」です。
 - 12月18日（金）：納めの観音 ⇒ 浅草寺、清水寺などで1年を締めくくる観音様の縁日のこと。
 - 12月21日（月）：冬至（とうじ） ⇒ 夜が最も長く、昼が短い日。柚子の湯で温まりましょう。
 - 12月25日（火）：クリスマス ⇒ コロナでもソリに乗ってサンタクロースはやってきます。
 - 12月31日（土）：大晦日 ⇒ 紅白歌合戦、年越しそば、おせち料理の準備ですね。
-
- お歳暮：今年一年お世話になった人に対して、感謝の気持ちを込めて渡す贈り物のこと。
 - 年越しそば：そばは細く長く伸びるので、寿命を延ばし、家運を伸ばすという願いが込められています。
そばは切れやすいので、一年の苦労や厄災をさっぱり断ち切って、新年を迎えましょう。
 - 旬の食材：大根、かぶ、白菜、牡蠣、キンキ、鮫鱈（あんこう）など鍋の食材を工夫しよう。

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については、北半球が冬場を迎えるにあたって、第三波がやってきたようです。欧州諸国では、再度のロックダウンを実施しており、年末にかけての経済活動停滞が懸念されます。我が国の感染者数も第二波を上回ってきました
- 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）
 - 9月の大幅マイナスは、前年の消費増税に伴う駆け込み需要の反動によるもの
 - 10月以降は、人出増加が寄与するため、ある程度の消費回復が見込まれている
 - **有効求人倍率は、雇用環境の落ち着きを反映して、下落トレンドが緩やかに**
 - 家計収入は、世帯主の収入減を配偶者や家族の収入増でカバーしている構図
- 日本及び米国の株式市場動向（図表13～16）
 - 日米ともに株価は上昇基調にあり、米国大統領選挙後にコロナ前の高値を更新
 - 日本市場では、トヨタなど製造業の業績底入れを契機に投資家のマインドが好転
 - **米国市場では、新政権によるコロナ対策、国際協調路線への転換等を好感している**

- 1) 9月の小売り売上高は、前年の消費増税に伴う駆け込み需要の反動で4カ月ぶりに前年比2桁減少
- 2) 水戸市の9月の消費支出がプラスだったのは、自動車購入費用と仕送り金の増加によるもの

(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	20年9月
小売売上高 (百貨店・スーパー、前年比、%)											
茨城県	-2.1	1.8	-0.1	4.7	-1.6	4.9	9.0	8.3	8.6	10.7	0.9
埼玉県	0.4	0.2	-0.8	5.7	-2.8	-2.1	1.3	5.3	5.3	9.7	-2.0
千葉県	-0.1	-3.4	0.1	8.4	-1.4	-6.6	-2.5	3.5	3.8	6.4	-6.9
東京都	1.2	0.1	-2.9	14.3	-2.3	-39.7	-35.7	-12.0	-13.8	-10.8	-22.7
神奈川県	-0.1	-1.3	-2.5	9.2	-4.5	-12.5	-8.1	0.1	-0.3	3.4	-10.8
全国	0.5	-0.4	-1.6	10.5	-2.8	-18.6	-13.6	-2.3	-3.2	-1.2	-12.8
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	11.0	-11.5	-19.1	6.4	9.6	-6.7	-7.0	3.0
さいたま市	-8.3	7.5	10.3	13.6	10.5	2.9	-7.0	19.8	-13.6	-9.1	-9.0
千葉市	-5.5	8.6	-4.3	26.1	-9.0	-6.5	19.6	9.7	4.1	-1.0	-23.0
東京都区部	3.7	-2.1	1.9	8.5	-6.5	-12.2	-24.4	-4.4	-8.3	-1.2	-7.7
横浜市	2.0	-9.3	2.1	26.8	7.9	9.4	-12.0	8.6	5.1	-13.2	-23.3
全国	0.3	1.5	2.1	10.8	-2.4	-11.0	-16.2	-1.1	-7.3	-6.7	-10.2

(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11月13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) 千葉県の新非居住用建築着工が大きく増えたのは、前年同月に台風災害で着工中止・延期の反動
- 2) 住宅着工戸数動向では、東京都が都心近郊の貸家及び社宅の増加傾向を背景に相対的に健闘

(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	20年9月
非居住用建築着工床面積 (前年比、%)											
茨城県	30.6	-37.3	20.9	12.5	-14.8	-1.0	-31.7	-42.6	-6.6	-12.6	-4.8
埼玉県	17.6	-12.2	4.5	33.7	3.5	-29.1	5.6	-4.2	-6.7	13.9	-24.3
千葉県	24.2	-2.1	-4.1	-17.0	-18.6	-1.7	41.3	-43.6	-34.6	-11.0	55.5
東京都	-2.8	-18.1	-0.2	12.5	25.3	-18.9	-31.0	17.9	-16.6	-51.0	32.8
神奈川県	16.6	-2.9	11.7	-27.8	-39.1	2.2	-36.0	-29.8	-9.8	20.3	22.2
全国	-0.9	-1.5	-4.7	-7.6	-4.8	-11.0	-10.5	-16.0	-19.0	-15.7	-2.4
新設住宅着工戸数 (前年比、%)											
茨城県	-8.4	-5.0	-10.5	-17.0	-27.9	-9.0	-21.8	-20.6	-23.4	-11.5	-0.9
埼玉県	4.3	-2.3	-14.2	3.8	-17.2	-6.1	-10.0	-9.8	-5.6	-3.4	-4.9
千葉県	2.3	-7.9	-6.3	2.3	1.2	-11.5	71.2	-1.4	-12.8	-33.4	-8.5
東京都	-7.6	4.5	-8.6	-0.4	4.5	-4.0	-1.9	3.2	-0.3	1.7	0.9
神奈川県	-3.3	-1.7	-3.9	-8.9	-29.3	-30.4	-39.2	-20.1	-5.4	-3.2	-23.1
全国	-2.8	0.7	-7.3	-4.9	-7.9	-12.9	-12.3	-12.8	-11.4	-9.1	-9.9

(出所) 国土交通省データ等により作成。2020年11月13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) 有効求人倍率は引き続き低下傾向をたどっているが、特に東京都以外の首都圏各県の状況が厳しい
- 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4月	20年5月	20年6月	20年7月	20年8月	20年9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	1.41	1.36	1.30	1.27	1.19	1.19
埼玉県	1.26	1.33	1.28	1.33	1.30	1.30	1.15	1.07	0.98	0.93	0.87	0.86
千葉県	1.28	1.33	1.29	1.33	1.30	1.30	1.10	1.00	0.93	0.88	0.84	0.85
東京都	2.09	2.13	2.05	2.11	2.07	2.08	1.73	1.55	1.35	1.29	1.22	1.19
神奈川県	1.18	1.20	1.15	1.19	1.17	1.18	1.03	0.95	0.85	0.79	0.75	0.74
全国	1.54	1.62	1.55	1.61	1.59	1.57	1.32	1.20	1.11	1.08	1.04	1.03
家計実収入・市区単位・二人以上世帯の世帯合算値 (前年比、%)				イエロー枠は直近3カ月でネガティブな数値。								
水戸市	14.8	-2.9	-3.5	-21.7	-3.9	-4.0	20.6	7.8	54.7	-17.5	-15.1	-1.3
さいたま市	1.0	3.5	20.3	24.7	20.9	28.4	5.0	-5.1	-13.8	-2.4	-12.5	-10.8
千葉市	0.4	10.6	5.8	10.5	-1.2	-12.8	14.6	9.4	-5.0	0.5	15.4	3.2
東京都区部	-3.9	10.1	5.6	-5.3	11.4	23.8	9.6	4.1	-3.8	-3.6	-3.2	-1.8
横浜市	-5.3	-0.3	6.5	13.4	11.2	13.9	9.2	11.5	8.7	11.1	-2.6	-2.4
全国	1.2	3.8	4.6	9.1	2.0	4.5	0.8	2.7	-1.7	-0.1	0.5	1.3

(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11月13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。

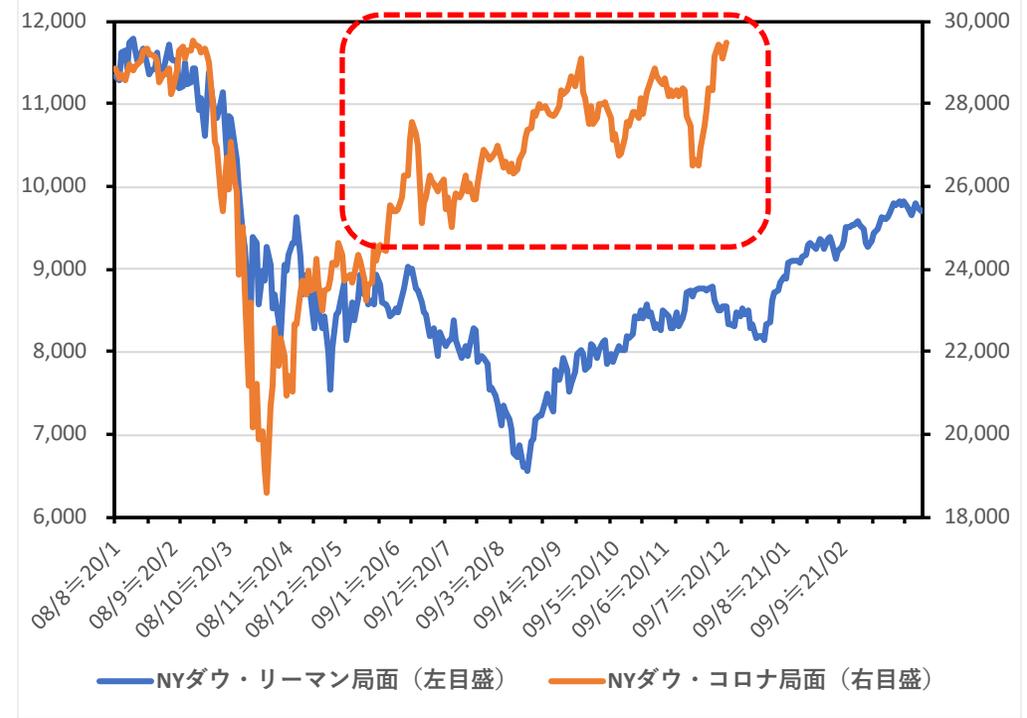
(注記) 家計実収入は勤労者世帯の勤労収入がベースであり、財産収入、預貯金引出、クレジット購入借入金は含まれていない。

- 1) 米国の大統領選挙を踏まえて、日米ともに株価が年初来高値を更新（政権交代後への期待感）
- 2) 日本では、コロナ禍での企業業績の回復感が出始めており、日経平均は29年ぶりの水準を更新
- 3) **米国は、新政権による景気対策、コロナ対策、国際協調への期待が株価を押し上げていると推察**

(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。11月13日終値ベース。

- 1) 日本市場の業種別株価指数の動きをみると、建設株、不動産株は戻りが弱い状況が続いていた
- 2) 建設株は、民間建築受注の減少に伴う業績悪化を懸念していたが、11月に入ってから反発の展開
- 3) **不動産株の株価回復は、株式の好需給関係によるものであり、業界実体が改善されたわけではない**

(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。11月13日終値ベース。

早耳 地獄耳 馬耳東風

【年末年始のフィッシング詐欺に注意しよう】

昨今、フィッシング詐欺が流行っています。フィッシング詐欺とは、メールやショートメッセージを利用して個人情報抜き取る詐欺のことであり、コロナ禍でのネット取引増大を背景に急増しているようです。実在の企業やサービスを装ってメールを送信し、メッセージ内の偽リンクに誘導し、会員情報等を入力させるのが代表的な手口となっています。フィッシング詐欺に引っかかると、クレジットカードの不正利用や、スマホにウイルスを感染させられるなどの被害に遭う恐れがあります。

彼らの手口は実に巧妙です。「アカウントに不正なログインがありました」「クレジットカードが不正利用されました」などと警告し、「セキュリティ強化のためにこちらのリンクから会員情報を更新してください」などとアクセスを促すわけです。また、宅配業者や郵便局を装って「不在連絡メッセージ」を送ってくるものもあります。

フィッシング詐欺を見抜く方法として、①送り主のアドレスが不自然である、②身に覚えのないタイミングで送られてくる、③日本語が怪しい、④不安をあおるタイトル・文面になっている、といった点が挙げられます。特に、メールの文言に「支払い情報を更新しないとサービスが使えなくなります」などと不安をあおる内容が記載されていれば詐欺の可能性は高いと言えます。被害に遭わないためには、詐欺かどうか判断できない場合は、直接問い合わせてみるのが最も大切だと思います。ちなみに、**警視庁では平日の8時30分から17時15分までサイバー犯罪に係る電話相談を受け付けています（03-5805-1731）。**

専門用語の解説コーナー



- **銀行預金残高・貸出金（銀行の活動状況を示す代表的な指標）・図表1～2参照**

全国銀行（都市銀行む、地方銀行、第二地方銀行、信託銀行など）の報告を受けて、全国銀行協会が毎月公表しています。銀行は、預金として集めた資金を企業や個人に貸し出すことによって収益をあげています。預金や貸出金の動きは、その時々を経済状況に左右されるため、経済活動の水準、景気の状態を判断するうえで参考になる指標といわれています。

- **百貨店、スーパー、コンビニ、ドラッグストア売上高（消費動向をみる指標）・図表6参照**

経済産業省が商業動態統計として毎月公表しています。業態別、品目別、地域別データを発表しているが、昨今は「巣ごもり」により、衣料品や化粧品の売上高が大きく減っている。なお、2020年9月の売上高が各業態ともに大きく減少しているのは、前年10月に消費税が10%に引き上げられた際の駆け込み需要の反動によるものであり、10月以降は回復するとみられています。

- **訪日外国人旅行者数（外国人がビジネス・観光目的でどの程度来日したかをみる指標）・図表8参照**

毎月、国・地域別に訪日外客数を公表しています。どこの国・地域との人的交流が活発であるのか、或いはどこの国からの来日が増えているのかといった状況を把握し、観光・飲食・サービス産業におけるマーケティングデータとして活用しています。2011年の622万人から2019年には3,188万人まで増えましたが、2020年4月以降はコロナの影響で約2,000万人の需要が消失しました。

- 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

意外なことにコロナ禍で銀行預金残高が増え続けています。もちろん定額給付金効果もありますが、将来の収入源や雇用の不安定さに対応して、人びとの防衛本能が働いているのではないのでしょうか。「外食費」「教養娯楽サービス」「交通費」の減少が貯蓄に回ったという見方ができます。

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11月号》 2020年11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

24h 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!



<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