30分で読める！

最近の経済・建設・不動産動向
《定点観測：2020年12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

コロナ禍における住宅受注高の回復は本物か（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

コロナによって企業の真の実力があぶり出されてきた（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

ニューノーマル時代の初詣をどうするか考えてみよう

21　専門用語の解説コーナー

Column

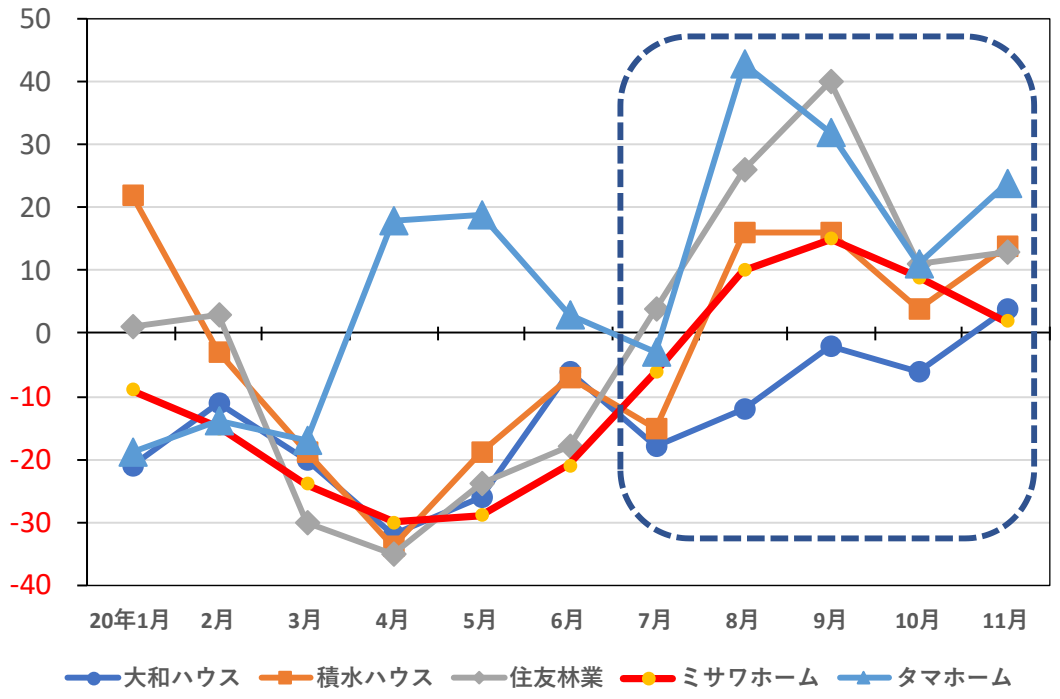
【コロナ禍における住宅受注高の回復は本物か】

コロナ禍において住宅受注高が回復を示しています。月次受注高を公表している主な住宅建設会社の受注動向をみると、戸建て住宅、賃貸住宅ともに3～5月をボトムに回復基調を示しています。但し、戸建て住宅が8月以降前年比でプラス傾向を示している企業が多いのに対して、賃貸住宅は依然として前年比マイナスにとどまっている状況にあります（図表1、図表2参照）。

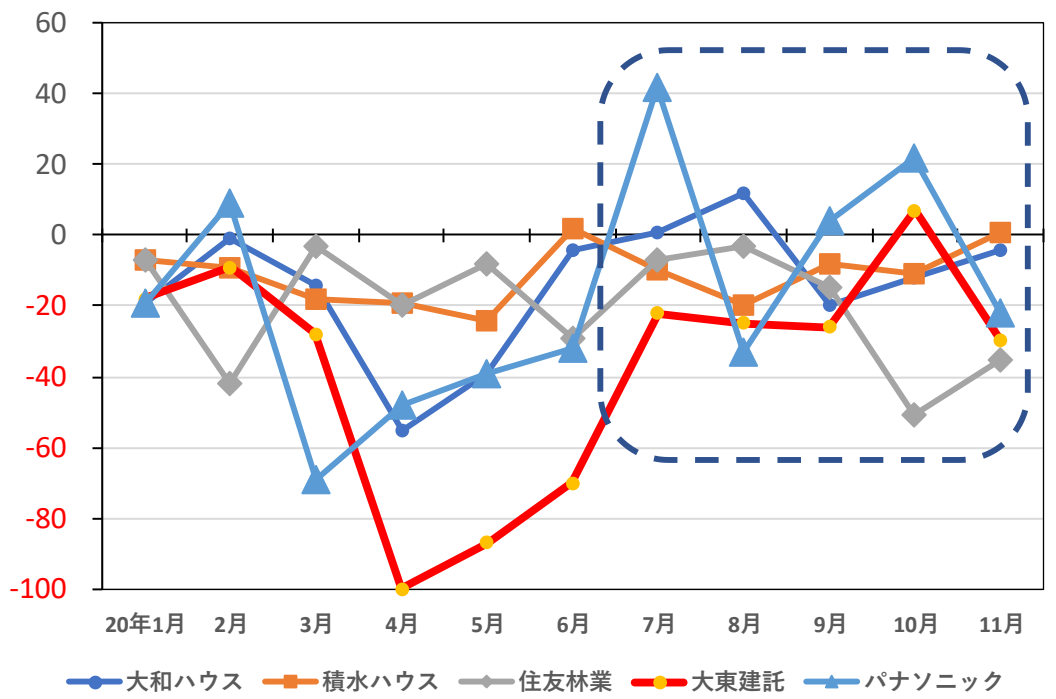
3～6月に掛けての日本経済は、外出自粛要請等の影響により経済活動が低迷しました。なかでも、住宅分野は十分な営業活動が出来なかったため、大きく受注を減らしてしまいました。こうしたなかで、戸建て住宅の受注高では、タマホームの受注好調ぶりが目立っています。同社は、注文住宅を主体とする中堅住宅会社ですが、コロナ禍で大きく受注高を伸ばしました。この要因として、地域限定商品などの注文住宅をマーケットニーズに応じた価格戦略で展開していることが挙げられます。また、カスタマイズされた住宅を提供しており、テレワークの浸透により注文住宅というコンセプトが見直されたことも追い風となっているようです。同社は、売上規模、利益水準では同業他社に見劣りしますが、コロナ禍では、こうした企業こそが社会に求められていると言えるのではないでしょうか。

一方、賃貸住宅の受注高については各社とも苦戦を強いられました。賃貸住宅市場では、供給過剰感が強かったことに加えて、一部の金融機関による不適切融資問題、一部の賃貸住宅会社での施工不良と隠ぺい事件等が足を引っ張っているようです。但し、10月以降は受注高が前年比でプラスに転じた企業も出てきており、年末から来年にかけての回復に期待したいところです。

（図表1）主要住宅会社の戸建て住宅受注高



（図表2）主要住宅会社の賃貸住宅受注高



（前年比、%）	20年6月	7月	8月	9月	10月	11月
大和ハウス	-6	-18	-12	-2	-6	4
積水ハウス	-7	-15	**16**	**16**	**4**	**14**
住友林業	-18	4	**26**	**40**	**11**	**13**
ミサワホーム	-21	-6	**10**	**15**	**9**	**2**
タマホーム	3	-3	**43**	**32**	**11**	**24**

（出所）各社ホームページ等の月次受注情報より作成

（前年比、%）	20年6月	7月	8月	9月	10月	11月
大和ハウス	-4	1	12	**-20**	**-12**	**-4**
積水ハウス	2	-10	**-20**	**-8**	**-11**	1
住友林業	-29	-7	**-3**	**-15**	**-51**	**-35**
大東建託	-70	-22	**-25**	**-26**	7	**-30**
パナソニック	-32	42	**-33**	4	22	**-22**

（注記）大東建託の4月はキャンセルの影響で受注高がマイナスとなった。

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）の回復感が一服**
  - 街角景気のマインドを表す景気ウォッチャー指数は4月をボトムに回復していた
  - しかし、11月はコロナ感染者の増加によって、飲食関連が大きく落ち込んだ
  - **11月中旬からのコロナ感染者数拡大を受けて、景気マインドが冷え込んでいる**

- **消費活動は10月は幅広い分野で回復を示したが、11月以降は暗雲が立ち込めている**
  - 10月は百貨店売上高が前年比2.5%減まで回復したが、11月以降は再びブレーキ
  - 新車販売台数は13カ月ぶりにプラス転換となり、自家用車による移動が増えている
  - **ホテル稼働率は改善してきたが、第三波の影響で年末年始の予約状況に暗雲**

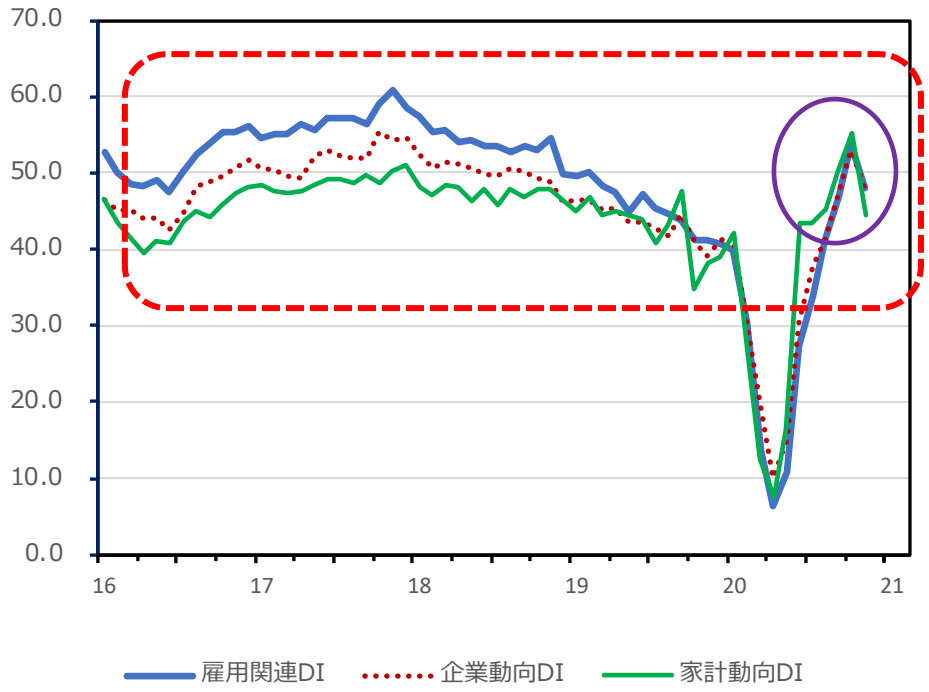
- **雇用・所得環境は悪化傾向が出ており、年末年始の動きには注意が必要**
  - 大企業では、年明けから希望退職など雇用調整が本格化する見通しにある
  - 想定以上の企業業績悪化によって、残業代、ボーナスなど世帯主収入が減少
  - **求人情報は建設、警備、医療・介護などに集中しており、全体としては低調**

1）11月の景気ウォッチャー判断DIは雇用、企業、家計何れも前月比悪化し、景気回復傾向とは言い難い

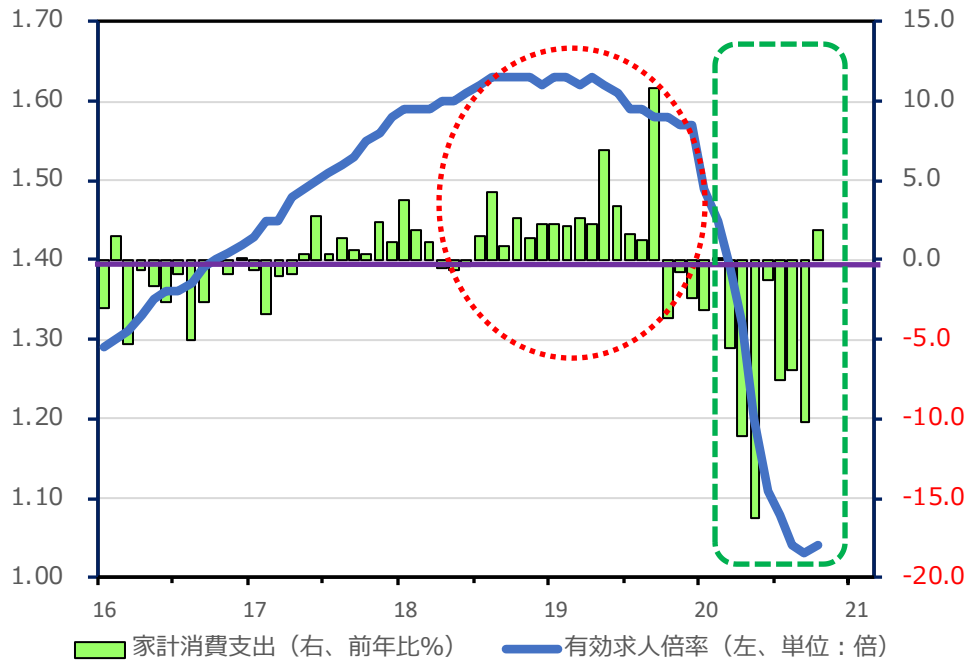
2）コロナ感染者数だけでなく、ワクチンの効果にも消費者マインドが反応する動きになるだろう

3）米国や英国の治療効果は、世界経済の先行きにとって重要な先行指標になるかもしれない

（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。2020年12月11日までに発表のもの。

（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）

項　目	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6月	20年7月	20年8月	20年9月	20年10月	20年11月	（前月差）
景気の現状判断DI	**15.9**	**35.8**	**27.7**	**49.6**	38.8	41.1	43.9	**49.3**	**54.5**	**45.6**	**-8.9**
家計動向調査	**18.2**	**36.8**	**25.3**	**49.8**	43.3	43.3	45.3	**50.3**	**55.1**	**44.4**	**-10.7**
小売関連	**16.0**	**37.4**	**27.4**	**49.9**	47.0	43.3	46.6	**47.6**	**53.7**	**44.3**	**-9.4**
飲食関連	**19.8**	**33.9**	**15.9**	**48.2**	↑ 39.6	↗ 41.3	↘ 36.9	↑ **55.0**	↗ **60.4**	↓ **35.9**	**-24.5**
サービス関連	**22.9**	**36.6**	**21.6**	**50.8**	↑ 39.0	↗ 45.0	↗ 45.5	↗ **54.2**	↗ **58.2**	↓ **46.6**	**-11.6**
住宅関連	**17.2**	**34.4**	**32.9**	**46.8**	32.1	37.8	42.3	**52.5**	**48.3**	**45.3**	**-3.0**
企業動向調査	12.4	36.0	30.6	47.3	30.4	37.8	41.1	**47.4**	**53.0**	**48.1**	**-4.9**
製造業	11.8	37.1	34.6	48.8	30.0	36.9	41.1	**49.5**	**53.5**	**48.6**	**-4.9**
非製造業	12.6	34.5	27.1	53.4	30.3	38.5	40.9	**45.3**	**52.2**	**47.6**	**-4.6**
雇用関連	8.5	29.3	37.3	44.2	27.4	33.8	41.2	**47.0**	**53.8**	**48.1**	**-5.7**

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】□11月は祝日もあり、前半は回復傾向にあった。後半は3連休があり、気温も高かったにもかかわらず、厳しい状況が継続している（コンビニ）

【家計動向】▲新型コロナウイルス感染拡大の第三波により、客足も少ない。忘年会も早くから中止が進んでいる（高級レストラン）

【企業動向】○これまで低迷していた指導者関連部品がV字回復し、11月は前年並みにまで戻ってきている（金属製品製造業）

【企業動向】□スナックの居抜き物件等についての引き合いが多くなってきた印象である。アパート、マンションについてはほとんど動きがない（住宅販売会社）

【雇用関連】□冬の就活イベントが活発になってきているが、新規感染者数がまた増え始めたことで、延期や中止もあるのではないかと感じている（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12月8日に発表。

（注記）↑印は前月比10ポイント以上上昇、↗印は同10ポイント未満上昇、↓印は同10ポイント以上低下、↘印は同11ポイント未満低下を示す。

（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					現状に関するコメント（現状認識及び特徴点）
	20年6月	20年7月	20年8月	20年9月	20年10月	
消費活動（前年比、%）						
百貨店売上高	-18.5	-19.8	**-21.3**	**-34.0**	**-2.5**	10月は消費増税影響の一巡、消費マインドの好転により前年水準を回復
スーパー売上高	4.8	4.5	**5.6**	**-3.0**	**5.8**	9月のマイナスは一過性であり、飲食料品の好調で再びプラス基調に復帰
コンビニ売上高	-5.1	-7.9	**-5.6**	**-3.1**	**-3.3**	都心部への出勤が増加しなければ売上高の回復は難しい情勢となっている
ドラッグストア売上高	6.4	5.6	**9.1**	**-8.2**	**7.3**	ビューティケア（化粧品・小物）は、マスク着用の影響で不調が続いている
生産活動（前年比、%）						
鉱工業生産指数	-18.2	-15.5	**-13.8**	**-9.0**	**-3.2**	10月は前月比では5カ月連続プラス。自動車、電気・情報通信機械が寄与
新設住宅着工戸数	-12.8	-11.4	**-9.1**	**-9.9**	**-8.3**	リーマンショック時と並ぶ16カ月連続マイナスだが、この状況は長期化しそう
建設工事受注高	-13.4	-22.9	**28.5**	**-10.6**	**-0.1**	公共工事は9カ月連続プラスであり、国・地方自治体からの受注高は大幅増
新車販売台数	-26.0	-20.4	**-18.5**	**-15.6**	**34.5**	10月は13カ月ぶりにプラス。特に、ダイハツは「ロッキー」と「トール」が売れている
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	1.11	1.08	**1.04**	**1.03**	**1.04**	10月は有効求人数の増加で就職件数が増え、有効求人倍率が若干上昇
完全失業率・%	2.84	2.88	**2.99**	**3.04**	**3.11**	完全失業者数は9カ月連続増加。勤め先や事業の都合による離職が増加
勤労者世帯実収入	15.7	9.5	**1.4**	**2.6**	**2.0**	世帯主収入は5カ月連続で減少したが、配偶者、他の世帯員収入が増加
家計消費支出	-1.2	-7.6	**-6.9**	**-10.2**	**1.9**	13カ月ぶりにプラス転換。食料品、衣類、教育娯楽費が久々に前年比増加

（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12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					現状に関するコメント（現状認識及び特徴点）
	20年7月	20年8月	20年9月	20年10月	20年11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	-25.2	-25.9	-21.0	-11.1	-15.7	11月下旬からのコロナ感染者数の増加に伴って客足が鈍化してきた
サイゼリヤ売上高	-27.1	-29.2	-22.4	-9.2	-15.3	11月の客単価は上昇しているが、客数が前年比2割近い落ち込み
マクドナルド売上高	1.4	12.9	6.8	11.2	10.2	ドライブスルー、デリバリー、モバイルオーダーなど感染対策販売が奏功
セブンイレブン売上高	-5.5	-0.9	1.1	-4.0	-3.1	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
ユニクロ売上高	4.4	29.8	10.0	16.2	0.5	11月下旬の気温が高かったことにより、冬物コア商品の販売が苦戦
ワークマン売上高	27.9	16.3	15.7	43.2	8.6	11月中旬以降の寒さがやわらいだことにより、冬物商品が伸び悩んだ
三越銀座店売上高	-50.9	-47.8	-47.8	-26.9	-31.7	11月売上高は厳しい状況となったが、広島、高松など地方店は健闘
住宅・不動産及び金融市場動向（前年比、%）						
持ち家着工戸数	-13.6	-8.8	-7.0	-6.1	12月25日公表	2014年の消費増税時を上回る15カ月連続前年同月比マイナス
貸家着工戸数	-8.8	-5.4	-14.8	-11.5	12月25日公表	26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
マンション着工戸数	-2.9	-7.7	-0.4	-0.9	12月25日公表	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
戸建て分譲着工戸数	-17.2	-22.7	-15.6	-16.3	12月25日公表	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
不動産登記件数	-15.1	-20.3	-20.5	12月下旬公表	-	コロナ禍の影響により8月、9月と前年比20%のマイナスとなっている
東証一部株式売買代金	6.6	0.7	2.4	-8.8	12月中旬公表	10月の売買代金は5カ月ぶりのマイナスだが、新興市場は引き続き増加

（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12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 ～

	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）
交通機関の利用状況（前年比、%）							
※	新幹線乗車率（JR東海）	-72.0	-68.0	**-75.0**	**-62.0**	**-56.0**	Go To Travel 効果で、10月の乗車率は前年比50%減まで回復
※	JR東日本定期外収入	-61.5	-62.0	**-63.6**	**-53.4**	**-35.2**	近距離路線収入は前年比21%減まで回復、定期収入はプラス転換
※	小田急線定期外収入	-40.8	-38.5	**-38.8**	**-29.4**	**-13.0**	Go To Travel 効果により、10月の収入は前年比13%減まで回復
※	国内線旅客数・ANA	-80.2	-73.2	**-75.3**	**-68.0**	**-56.7**	Go To Trave 効果、国内出張再開により前年比50%減まで回復
※	国際線旅客数・ANA	-96.2	-96.3	**-96.0**	**-96.2**	**-95.8**	10月の訪日外客数はベトナム、中国、韓国、台湾で過半を占めている
※	パーク24売上高・前年比	-12.9	-13.7	**-18.8**	**-10.8**	**-8.5**	経済活動再開に伴う自動車利用の増加で前年比1桁減まで改善
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	-87.9	-78.4	**-76.3**	**-62.8**	**12月中旬公表**	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
※	海外旅行取扱高・日本人	-98.8	-98.8	**-98.3**	**-98.3**	**12月中旬公表**	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
	リゾートホテル稼働率	11.7	24.4	**33.7**	**35.1**	**44.9**	Go To Trave効果により、本年3月以来7カ月ぶりの40%乗せとなった
	ビジネスホテル稼働率	33.0	38.3	**37.2**	**44.2**	**51.4**	国内出張再開、旅行マインド回復により10月の稼働率は50%大台に
	シティホテル稼働率	17.6	25.0	**28.2**	**35.0**	**43.9**	秋田県、山口県は採算ラインといわれる60%を大きく突破した
	旅館稼働率	12.9	22.5	**28.9**	**29.4**	**35.4**	10月は北海道、岩手県、秋田県、山口県、石川県など地方圏が好調
※	訪日外国人旅行者数	-99.9	-99.9	**-99.7**	**-99.4**	**-98.9**	10月の訪日外国人数は27、400人と7カ月ぶりに2万人を超えた

（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12月11日までに発表のもの。

Coffee Time

【コロナによって企業の真の実力があぶり出されてきた】

コロナ禍で企業業績が悪化しています。その最たるものは、航空、旅行・ホテル、レジャー、紳士・婦人服、鉄道、小売り、外食といった業種ですが、これらに共通しているのは、外出自粛などによって人々の移動が大きく減ったことによる売上高の減少です。一方、医療機器、医薬品、ネット通販、ゲーム、テレワークに関連した企業の業績は好調です。日用品、食品、IT・ソフトウェア、建設、不動産といった業種については、企業によってコロナの影響はマチマチですが、それほど深刻な影響は受けていません。

こうしたなかで、11月中旬に掛けて上場会社の2021/3期第2四半期累計（4～9月）決算が発表されました。全体としてみると厳しい決算でしたが、①第1四半期（4～6月）から第2四半期（7～9月）に掛けて業績回復を示した企業が多かった、②同じ業種のなかでも業績の明暗が分かれた、といった点が注目されます。①は、コロナ禍での経営の舵取りが少しずつ上手くいっていることを示していると言えます。②については、コロナによって「企業の真の実力」「危機への対応力」といったことがあぶり出されてきたのではないでしょうか。企業の優勝劣敗が進む「下克上の時代」になってきたと言えそうです。

図表9は、主な業種の優勝劣敗の一例を示したものですが、創業者会長が経営を牽引する「日本電産」、EV（電気自動車）時代に向けて強い危機感を抱いている「トヨタ自動車」、衣料業界冬の時代にあって急成長している「ワークマン」、総合商社トップの座を狙う「伊藤忠商事」等が注目されます。これらの企業は経営陣と現場が一体となり、常に危機感を有していることが特徴であり、そうした企業こそが変革の時代に生き残れることを示唆しているのではないかと思われます。

（図表9）2021/3期第二四半期決算（4～9月）にみる主要企業の業績比較

（単位：億円、%）

業　種		企業名	売上高	前年比	営業利益	**前年比**	通期営業利益	前年比	業績好調或いは業績不調の要因
建設業界	好調組	鹿島建設	9,216	-3.7	720	**20.5**	1,150	-12.9	土木工事部門の完工高の増加及び完成工事利益率の改善
（ゼネコン）	不調組	東急建設	954	-48.0	12	**-92.7**	40	-80.3	渋谷再開発の一巡等大型工事の端境期に伴う売上高の減少
住宅業界	好調組	飯田グループ	7,383	12.4	526	**12.0**	900	7.8	分譲戸建住宅への需要が堅調で、販売棟数は前年比12.2%増
（含む住設）	不調組	リクシルグループ	6,605	-13.0	120	**-64.3**	70	-78.1	コロナ感染症拡大で販売が大きく減少したが、底入れ感も
不動産業界	好調組	住友不動産	5,151	-11.1	1,328	**-3.4**	2,130	-9.1	東京都心を中心とした分譲マンション及び賃貸ビル事業拡大
	不調組	東急不動産	3,839	-6.9	170	**-46.4**	440	-44.5	ウェルネス事業やハンズ事業等を中心とした集客低下の影響
電気業界	好調組	日本電産	7,218	0.1	692	**12.0**	1,400	29.0	車載向け製品の好調で通期営業利益を1,250億円から増額修正
	不調組	東芝	13,714	-19.9	31	**-94.0**	1,100	-15.7	コロナ影響や構造改革費用を考慮すれば増益と予想している
自動車業界	好調組	トヨタ自動車	113,752	-25.9	5,200	**-62.8**	13,000	-45.8	自動車販売回復で営業利益を期初計画の5,000億円から増額
	不調組	日産自動車	30,927	-38.2	-1,588	**赤字転落**	-3,400	**赤字拡大**	内外自動車市場に底入れ感は出ているが、収益環境は厳しい
小売業界	好調組	ワークマン	487	16.3	110	**28.1**	218	14.0	出店増、客数及び客単価の上昇で売上高が前年比2桁伸長
	不調組	青山商事	611	-40.1	-139	**赤字継続**	-128	**赤字転落**	テレワーク等の進展で、ビジネスウェアのカジュアル化が加速
総合商社	好調組	伊藤忠商事	49,177	-10.4	1,909	**-12.6**	4,000	-20.2	エネルギー・化学品、食料、情報・金融部門が収益を牽引
	不調組	三菱商事	57,283	-25.8	867	**-64.2**	2,000	-62.6	天然ガス、金属資源、自動車、電力事業等で収益が大幅悪化

（出所）各社ホームページ等により筆者作成。通期営業利益は2021/3期会社計画。（注記）リクシルグループはIFRSを採用。総合商社の営業利益は純利益。

暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～

- 1月　1日（祝・金）：元旦 ⇒ コロナ禍解消、旅行復活、収入倍増、ポジティブに迎えましょう。
- 1月　7日（木）：七草粥 ⇒ 無病息災を祈って七草粥を食べましょう。
- 1月11日（祝・月）：成人の日 ⇒ 満20歳を迎えたお祝いをします。両親に感謝しましょう。
- 1月17日（日）：阪神大震災記念日 ⇒ 1995年発生、不意の地震に備えて防災グッズを確認しましょう。
- 1月20日（水）：大寒（だいかん） ⇒ 寒さが厳しくなります。春が待ち遠しいです。
- 1月21日（木）：アメリカ大統領就任式（現地時間20日） ⇒ 新大統領の就任演説に注目です。
- 1月27日（水）：国旗制定記念日 ⇒ 1894年、「日の丸」が日本の国旗として制定されました。

- お年玉：新年を祝うため贈られる金品のことであり、目上の者が目下の者に贈ります。
- 福袋：年始（正月）の初売りなどで、いろいろなものを詰めて販売する袋のこと。袋のなかに何が入っているか伏せられており、一般には価格以上の商品が入っていて射幸心を煽っているようです。
- 旬の食材：伊勢海老、エゾアワビ、アンコウ、カニ、伊予柑、シークヮーサーなど魚介類と果実が人気。

ニッチな視点：地域別にみた経済動向、株式市場の動き

- 新型コロナ感染者の再拡大により、年末から年始にかけての景況感に暗雲が立ち込めています。とはいえ、Go To キャンペーン（トラベル、イート、イベント等）も全面停止するのではなく、地域を絞った対応を採ることにより、経済活動と感染症対策を両立させようという政策が取られるようです。建設・住宅統計は低調に推移していますが、公共事業増大、コロナ後の住宅需要回復期待等により徐々に持ち直してくると考えられます。

- 地域別にみた実体経済（地域別にまだら模様の動きが続いている）（図表10～12）
  - 9月から10月に掛けて小売売上高は回復してきたが、東京都は依然として低調
  - 有効求人倍率は、埼玉県、千葉県、神奈川県の1倍割れの状況が続いている
  - 10月に東京都ね神奈川県の家計収入が増えたのは、貯蓄の取り崩し等が増加要因

- 日本及び米国の株式市場動向（図表13～16）
  - 日経平均株価は、企業業績の底入れ期待からバブル後の戻り高値を29年ぶりに更新
  - **NYダウは、新政権によるコロナ対策、中間層への景気対策、国際協調路線を好感**

1）10月の小売売上高は、前年の消費増税に伴う減少の反動で本年2月以来8カ月ぶりにプラス転換

2）東京都区部の10月の消費支出が大幅プラスだったのは、住宅リフォーム費用の増加によるもの

（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6月	19年9月	19年12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
小売売上高（百貨店・スーパー、前年比、%）												
茨城県	-2.1	1.8	-0.1	0.4	4.7	-1.6	9.0	8.3	8.6	10.7	0.9	11.7
埼玉県	0.4	0.2	-0.8	-0.8	5.7	-2.8	1.3	5.3	5.3	9.7	-2.0	8.9
千葉県	-0.1	-3.4	0.1	-0.0	8.4	-1.4	-2.5	3.5	3.8	6.4	-6.9	5.7
東京都	1.2	0.1	-2.9	-1.6	14.3	-2.3	-35.7	-12.0	-13.8	-10.8	-22.7	0.1
神奈川県	-0.1	-1.3	-2.5	-2.1	9.2	-4.5	-8.1	0.1	-0.3	3.4	-10.8	6.4
全国	0.5	-0.4	-1.6	-0.3	10.5	-2.8	-13.6	-2.3	-3.2	-1.2	-12.8	3.8
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	-5.2	11.0	-11.5	6.4	9.6	-6.7	-7.0	3.0	-0.2
さいたま市	-8.3	7.5	10.3	-0.9	13.6	10.5	-7.0	19.8	-13.6	-9.1	-9.0	-26.1
千葉市	-5.5	8.6	-4.3	-6.1	26.1	-9.0	19.6	9.7	4.1	-1.0	-23.0	8.9
東京都区部	3.7	-2.1	1.9	14.3	8.5	-6.5	-24.4	-4.4	-8.3	-1.2	-7.7	17.9
横浜市	2.0	-9.3	2.1	-6.6	26.8	7.9	-12.0	8.6	5.1	-13.2	-23.3	11.3
全国	0.3	1.5	2.1	3.5	10.8	-2.4	-16.2	-1.1	-7.3	-6.7	-10.2	1.4

（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12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）埼玉県の非居住用建築着工が前年比2桁増となったのは、郊外型倉庫案件等の着工が寄与したため

2）住宅着工戸数動向では、東京都からの転出組の一部が埼玉県で住宅取得をした動きを反映している

（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5月	20年6月	20年7月	20年8月	20年9月	20年10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	-31.7	-42.6	-6.6	-12.6	-4.8	-15.9
埼玉県	17.6	-12.2	4.5	-1.4	33.7	3.5	5.6	-4.2	-6.7	13.9	-24.3	13.5
千葉県	24.2	-2.1	-4.1	65.2	-17.0	-18.6	41.3	-43.6	-34.6	-11.0	55.5	-4.9
東京都	-2.8	-18.1	-0.2	-35.7	12.5	25.3	-31.0	17.9	-16.6	-51.0	32.8	-1.5
神奈川県	16.6	-2.9	11.7	8.7	-27.8	-39.1	-36.0	-29.8	-9.8	20.3	22.2	-20.6
全国	-0.9	-1.5	-4.7	4.1	-7.6	-4.8	-10.5	-16.0	-19.0	-15.7	-2.4	-9.4
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	-21.8	-20.6	-23.4	-11.5	-0.9	-14.3
埼玉県	4.3	-2.3	-14.2	-18.6	3.8	-17.2	-10.0	-9.8	-5.6	-3.4	-4.9	22.4
千葉県	2.3	-7.9	-6.3	-11.8	2.3	1.2	71.2	-1.4	-12.8	-33.4	-8.5	-4.3
東京都	-7.6	4.5	-8.6	-10.5	-0.4	4.5	-1.9	3.2	-0.3	1.7	0.9	-14.7
神奈川県	-3.3	-1.7	-3.9	27.5	-8.9	-29.3	-39.2	-20.1	-5.4	-3.2	-23.1	-19.7
全国	-2.8	0.7	-7.3	0.3	-4.9	-7.9	-12.3	-12.8	-11.4	-9.1	-9.9	-8.3

（出所）国土交通省データ等により作成。2020年12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）有効求人倍率は引き続き低下傾向をたどってきたが、9月から10月に掛けて下げ止まりの傾向

2）世帯主の収入は5カ月連続で減少しているが、配偶者や家族の収入増で家計収入をカバーしている

（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5月	20年6月	20年7月	20年8月	20年9月	20年10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**	1.36	1.30	1.27	**1.19**	**1.19**	**1.19**
埼玉県	1.26	1.33	1.28	**1.33**	**1.30**	**1.30**	1.07	0.98	0.93	**0.87**	**0.86**	**0.88**
千葉県	1.28	1.33	1.29	**1.33**	**1.30**	**1.30**	1.00	0.93	0.88	**0.84**	**0.85**	**0.86**
東京都	2.09	2.13	2.05	**2.11**	**2.07**	**2.08**	1.55	1.35	1.29	**1.22**	**1.19**	**1.19**
神奈川県	1.18	1.20	1.15	**1.19**	**1.17**	**1.18**	0.95	0.85	0.79	**0.75**	**0.74**	**0.75**
全国	1.54	1.62	1.55	**1.61**	**1.59**	**1.57**	1.20	1.11	1.08	**1.04**	**1.03**	**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**	7.8	54.7	-17.5	**-15.1**	**-1.3**	**-12.6**
さいたま市	1.0	3.5	20.3	**24.7**	**20.9**	**28.4**	-5.1	-13.8	-2.4	**-12.5**	**-10.8**	**-10.7**
千葉市	0.4	10.6	5.8	**10.5**	**-1.2**	**-12.8**	9.4	-5.0	0.5	**15.4**	**3.2**	**1.9**
東京都区部	-3.9	10.1	5.6	**-5.3**	**11.4**	**23.8**	4.1	-3.8	-3.6	**-3.2**	**-1.8**	**4.4**
横浜市	-5.3	-0.3	6.5	**13.4**	**11.2**	**13.9**	11.5	8.7	11.1	**-2.6**	**-2.4**	**8.1**
全国	1.2	3.8	4.6	**9.1**	**2.0**	**4.5**	2.7	-1.7	-0.1	**0.5**	**1.3**	**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12月11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）日経平均、ニューヨークダウともに、米国大統領選後の11月後半にコロナ後の高値を更新してきた

2）依然としてコロナ感染症拡大が続いているが、ワクチン開発、経済回復等を先取りした動きと推察

3）日経平均は、バブル崩壊後の真空地帯に入っており、2021年は意外高が起こる可能性がある

（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。12月11日終値ベース。

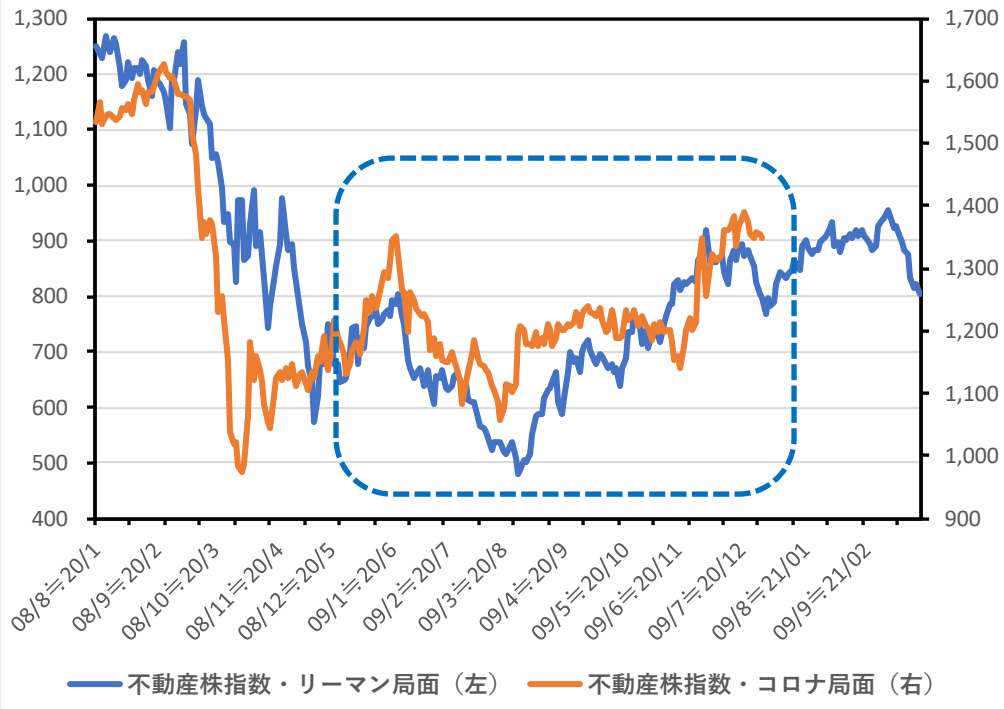
1）意外なことに、11月に入ってからは建設株指数、不動産株指数ともに回復基調を示している

2）不動産株の強さは、来期以降の住宅・不動産市場及び企業業績回復を先取りした動きと推察

3）建設株の強さは、公共投資による業績下支え効果、株主還元期待が醸成されているためではないか

（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。12月11日終値ベース。

早耳 地獄耳 馬耳東風

【ニューノーマル時代の初詣をどうするか考えてみよう】

お正月といえば初詣が欠かせません。家族揃って或いはお友達とお寺や神社にお参りをして、1年間無事に過ごせた感謝と、今年も無事に過ごせますようにと新年のご挨拶と幸せの願掛けをするのです。一般には、家内安全、健康、長寿、商売繁盛など願うのですが、受験や就職の年には、無事に合格しますようにとか良い仕事に就けますようにといった切実なお願いごともあるわけです。さしづめ、2021年はコロナが収束しまうようにお願いすることになるのでしょうか。

初詣と言えば「密」になることは避けられません。初詣は一般には正月3が日の間に行くというのが定説となっているようですが、現代では1月7日松の内まで行くのが望ましいとされているようです。これ以外にも、年明け最初の参拝として、1月中にすれば良いという考え方もあるようです。感染症対策のこともあるので、出来るだけ混んでいない時期や場所を見計らって参拝したいものです。

初詣のお願いごとのやり方に決まりはありませんが、「過去の感謝を祈る」「私利私欲にまみれたお願い事はしない」「出来るだけ多くの人の幸せにつながることを祈る」ことが良いとされています。金持ちになりたいとか出世したいといった願い事は神様とは波長が合わないとされているそうです。出来るだけ多くの人の幸せにつながることを祈ることが大切であり、これは神様と自分の意思が疎通するとされています。「祈り」は「意乗り」とも評されます。ニューノーマル時代の初詣は、混雑する3カ日を避けて、一刻も早いコロナの収束を静かに祈りたいと思います。

専門用語の解説コーナー 🕮 🕮 🕮

- **住宅建設会社の月次受注高（各社の売上高予想の前提となる先行指標）・図表1～2参照**

　住宅建設会社（上場会社）は、ホームページ上で月次受注動向を公表しています。各社によって分類が異なりますが、主に戸建て住宅（注文住宅、分譲住宅）、賃貸住宅の受注高を前年同月比で示しています。また、受注高は新規受注高からキャンセル分を控除しているのが一般的です。なお、月次受注高の公表は、任意開示項目であるため、開示している企業は限られています。

- **有効求人倍率（労働市場の需給状態を判断する指標）・図表6参照**

　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。リーマンショック時の有効求人倍率は0.42倍まで低下しましたが、構造的な人手不足を背景に、今回は今のところ1倍台を維持しています。

- **ホテル稼働率（旅行及び出張客がどの程度ホテルを利用したかをみる指標）・図表8参照**

　観光庁では、毎月、業態別（リゾートホテル、シティホテル、ビジネスホテル、旅館、簡易宿舎等）宿泊施設の稼働率を公表しています。業態、地域、価格により違いはありますが、60%の稼働率で利益が出るようになり、80%を超えると予約がし難くなると言われています。現状40～50%程度まで回復しましたが、日本人の利用に限るとピーク比8割水準まで回復しているようです。

- 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

コロナ第三波により年末年始の経済・社会活動に暗雲が漂っています。とはいえ、経済統計を追いかけてみると、徐々にではありますが回復の芽が育ってきていることも事実です。2021年は、「WITH CORONA（コロナとともに）」時代として、経済・社会を回していく元年になるのではないかと思われます。

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12月号》
2020年12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

孤独死も補償 ※住宅用のみ

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

全日会員の皆様を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

全日ラビー少短

L-R-2020001