

30分で読める！

# 仕事に活かす経済・不動産レポート

《定点観測：2021年5月号》

## アフターコロナに備えるとき

(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

- 04 ～ 05 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1～3）
- 06 ～ 07 Column  
コロナ禍で不動産事業が収益を支えた鉄道会社（図表4）
- 09 ～ 15 定点観測  
消費活動、生産活動、所得・雇用環境、人出の状況など（図表5～10）
- 16 ～ 17 Coffee Time  
有効求人倍率は意外と堅調だが、求人状況は産業別によって温度差（図表11）
- 18 暮らしの流れ
- 20 ～ 23 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12～14）
- 24 ～ 25 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15～18）
- 26 早耳、地獄耳、馬耳東風  
新線開通や再開発計画が不動産価格上昇の起爆剤になる？
- 27 専門用語の解説コーナー

（注記）コメント欄のポジティブな内容は青字、ネガティブな内容は赤字、現状維持は緑字で表記している。

## I .ここがポイント (1)



景気は良くなっていくのか ⇒ 緊急事態宣言解除の時期？

- A) コロナ感染拡大により景気見通しは急速に悪化 (図表1)
- B) 特に、飲食業界では事実上の休業要請が大きな痛手 (図表1)
- C) 景気ウォッチャー判断D.Iは一進一退の動き (図表2)
- D) 世の中全体がコロナ感染症の情報に振り回されている
- E) 有効求人倍率や消費支出に持ち直しの兆し (図表3)

# I-1.景気ウォッチャー動向調査

(図表1) 景気ウォッチャー調査 ～ 景気の状態判断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) |        |        |        |        |        |       |
|-----------|----------|-------|--------|--------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
|           | 09年3月    | 09年6月 | 11年9月  | 11年12月 | 20年11月         | 20年12月 | 21年1月  | 21年2月  | 21年3月  | 21年4月  | (前月差) |
| 景気の状態判断DI | 35.8     | 45.6  | 45.3   | 47.0   | ↘ 43.8         | ↘ 34.3 | ↘ 31.2 | ↑ 41.3 | ↗ 49.0 | ↘ 39.1 | -9.9  |
| 家計動向調査    | 36.8     | 45.5  | 43.2   | 46.5   | ↓ 43.2         | ↓ 32.1 | ↘ 28.0 | ↑ 38.9 | ↗ 47.3 | ↓ 35.4 | -11.9 |
| 小売関連      | 37.4     | 44.8  | 41.6   | 46.6   | ↘ 43.1         | ↘ 36.0 | ↘ 30.8 | ↑ 40.8 | ↗ 49.7 | ↓ 36.6 | -13.1 |
| 飲食関連      | 33.9     | 43.6  | 40.6   | 46.7   | ↓ 34.6         | ↓ 16.1 | ↘ 15.1 | ↑ 31.6 | ↑ 43.8 | ↓ 23.3 | -20.5 |
| サービス関連    | 36.6     | 47.7  | 47.0   | 47.5   | ↓ 45.7         | ↓ 27.1 | ↘ 22.8 | ↑ 35.7 | ↗ 43.3 | ↘ 34.0 | -9.3  |
| 住宅関連      | 34.4     | 44.1  | 43.8   | 40.5   | ↘ 43.0         | ↘ 37.4 | ↗ 42.0 | ↗ 44.1 | ↗ 46.1 | ↘ 44.5 | -1.6  |
| 企業動向調査    | 36.0     | 46.4  | 46.0   | 45.4   | ↘ 46.0         | ↘ 39.9 | ↘ 39.0 | ↗ 45.8 | ↗ 50.8 | ↘ 45.8 | -5.0  |
| 製造業       | 37.1     | 47.1  | 46.9   | 44.8   | ↘ 47.4         | ↘ 45.3 | ↘ 43.7 | ↗ 48.5 | ↗ 51.4 | ↘ 47.6 | -3.8  |
| 非製造業      | 34.5     | 45.5  | 45.2   | 45.6   | ↘ 44.7         | ↘ 36.0 | ↘ 35.7 | ↗ 43.6 | ↗ 50.6 | ↘ 44.4 | -6.2  |
| 雇用関連      | 29.3     | 44.2  | 58.4   | 54.9   | ↘ 42.6         | ↘ 37.4 | ↘ 34.9 | ↑ 47.3 | ↗ 56.9 | ↘ 49.4 | -7.5  |

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

【都市型ホテル】×まん延防止等重点措置の適用や三度目の緊急事態宣言発出等の影響により、宿泊、飲食ともに客足が途絶えている (家計動向)

【商店街店主】▲新型コロナウイルスワクチン接種の進捗状況が良くないなか、先行きはまだまだ不透明であり、景気回復には時間を要するのではないかと (家計動向)

【広告代理店】▲4月以降はイベント関連も開催に向けた準備で動き出していたが、新型コロナ第4波の影響で、5～6月のイベントはほとんどが中止になっている (企業動向)

【食料品製造業】×酒屋なので、これまでも時短営業で非常に悪かったが、ここにきて酒を飲むこと自体を駄目とされているので、最悪である (企業動向)

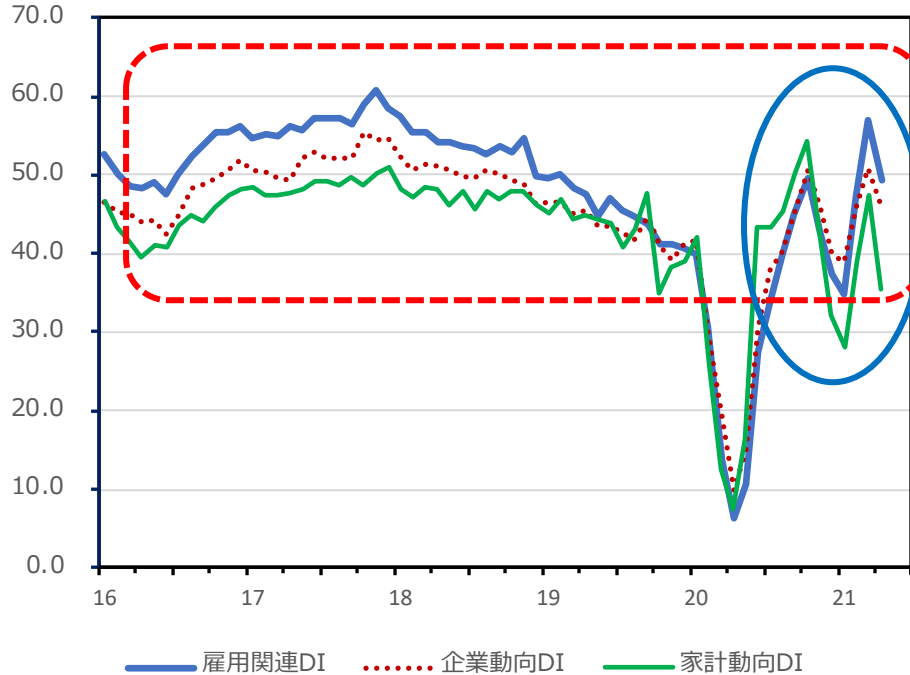
【職業安定所】▲新型コロナウイルス感染拡大の影響で、長期にわたって採用を抑制する企業が増えている。特に、飲食、宿泊、生活関連サービスで顕著である (雇用関連)

(出所) 内閣府データ等により作成。直近データは2021年5月13日に発表。

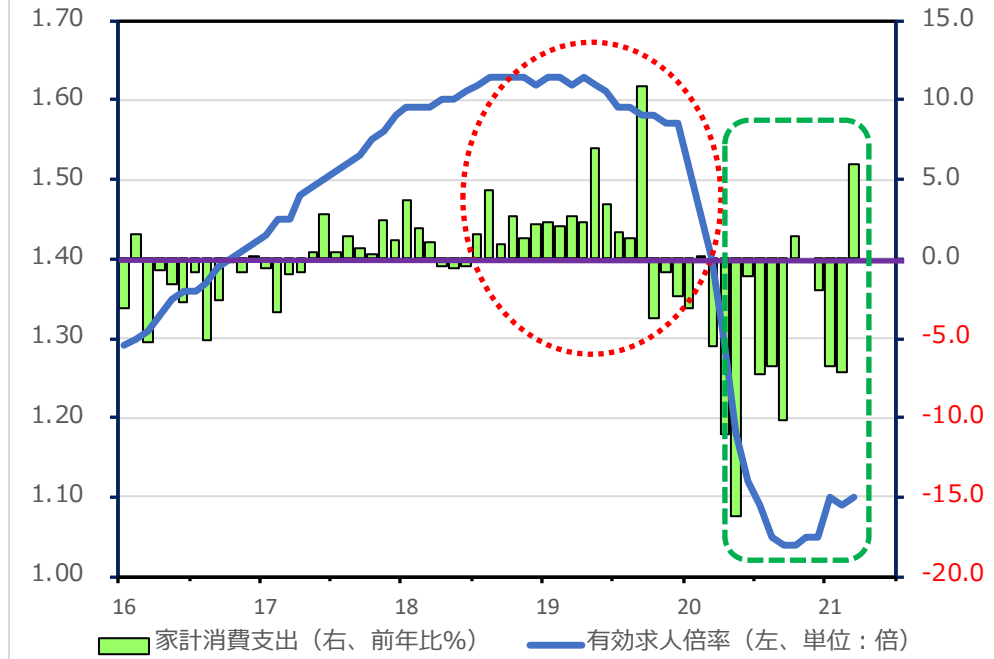
(注記) ↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↓印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

- 1) **4月の景気ウォッチャー判断DIは、飲食関連、小売関連、サービス関連を中心に急速に悪化した**が、**、**。
- 2) 大型店舗に対する一部売り場への休業要請、イベント開催の中止・延期要請が景況感を悪化させている
- 3) 3月の消費支出は前年比6.0%増と回復、19年3月対比でも0.2%増となっており、復調の兆しか？

(図表2) 景気ウォッチャー判断DIの推移



(図表3) 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。2021年5月14日までに発表のもの。



### 【コロナ禍で不動産事業が収益を下支えした鉄道会社】

コロナ禍で最も大きくマイナス影響を受けた業態と言えば、①飲食業、②宿泊業、③旅客輸送業（鉄道、航空、バス、タクシー）となります。もちろん、小売業も大きな影響を受けましたが、食品スーパーやホームセンターなどは比較的好調に推移していたことから、業態のなかでも温度差があります。業績が大きく悪化した業態に共通しているのは、**「人流（人々の動き）」に左右されやすいビジネスモデルであり、コロナ禍での外出自粛や移動抑制のお願いが事業環境にとって大きな逆風になったことです。**

さて、鉄道輸送会社は3つの「R」を事業の柱としています。すなわち、「鉄道（Railway）」「流通（Retail）」「不動産（Real Estate）」の3つです。さらに、最近ではホテル、レジャー、レストランといった周辺事業への展開によって、まさにコングロマリット化しつつあります。こうした取り組みが、沿線住民の利便性に繋がり、利用客の増加によって企業グループの付加価値を高めてきました。ところが、**コロナ禍によって、鉄道利用客は激減し、ホテルの稼働率も大きく落ち込んでしまいました。**

こうした中で、鉄道会社の収益を下支えしているのが不動産事業です。鉄道会社の不動産事業は住宅分譲事業とビルなどの賃貸事業に大別されますが、何れもコロナ前とほぼ同程度の利益を稼いでおり、部門別では最も高い収益率を示しています。**鉄道会社の場合、自社で保有している不動産を活用して宅地開発を進めるとともに、沿線に商業施設や学校などを誘致し、鉄道やバスなどの利用者の増加を図ってきました。また、駅ビルなどは立地条件の良さから安定的な賃料水準を維持しており、こうした不動産事業の強化こそが鉄道会社のブランド価値を高めてきたと言えるでしょう。**

(図表4) 鉄道会社のセグメント別営業利益と売上高営業利益率

|                         | 過去・2020/3期実績 (コロナ前) |      |       |       | 現在・2021/3期実績 (コロナ禍) |        |       |        | 未来・2022/3期予想 (アフターコロナ) |       |       |         |
|-------------------------|---------------------|------|-------|-------|---------------------|--------|-------|--------|------------------------|-------|-------|---------|
|                         | 運輸部門                | 流通部門 | 不動産部門 | その他部門 | 運輸部門                | 流通部門   | 不動産部門 | その他部門  | 運輸部門                   | 流通部門  | 不動産部門 | その他部門   |
| 【連結ベース営業利益 (単位: 億円)】    |                     |      |       |       |                     |        |       |        |                        |       |       |         |
| JR東日本                   | 2,506               | 344  | 846   | 239   | ▲ 5,323             | ▲ 135  | ※ 151 | 147    | ▲ 400                  | 420   | 580   | 160     |
| JR東海                    | 6,176               | 74   | 190   | 135   | ▲ 1,833             | ▲ 122  | 130   | 13     | 2,050                  | ▲ 30  | 150   | 10      |
| JR西日本                   | 1,053               | 38   | 349   | 197   | ▲ 2,521             | ▲ 150  | 292   | ▲ 51   | ▲ 96                   | ▲ 14  | 271   | ▲ 7     |
| 東武鉄道                    | 377                 | 34   | 145   | 85    | ▲ 52                | ▲ 54   | 137   | ▲ 156  | 151                    | ▲ 32  | 129   | ▲ 43    |
| 相模鉄道                    | 58                  | 17   | 162   | 26    | ▲ 39                | 22     | 135   | ▲ 149  | 12                     | 17    | 130   | ▲ 93    |
| 東急電鉄                    | 270                 | 42   | 290   | 77    | ▲ 260               | ▲ 38   | 289   | ▲ 312  | ▲ 38                   | ▲ 32  | 249   | ▲ 47    |
| 小田急電鉄                   | 216                 | 44   | 129   | 21    | ▲ 259               | ▲ 17   | 165   | ▲ 130  | 58                     | 42    | 156   | ▲ 61    |
| 京王電鉄                    | 133                 | 44   | 91    | 100   | ▲ 164               | ▲ 0    | 104   | ▲ 140  | 22                     | 31    | 102   | 154     |
| 京阪電鉄                    | 109                 | 33   | 169   | 4     | ▲ 97                | 12     | 186   | ▲ 122  | ▲ 105                  | 9     | 182   | ▲ 127   |
| 【連結ベース売上高営業利益率 (単位: %)】 |                     |      |       |       |                     |        |       |        |                        |       |       |         |
| JR東日本                   | 12.6                | 6.8  | 24.3  | 23.5  | ▲ 48.6              | ▲ 4.2  | ※ 5.6 | 18.5   | ▲ 2.5                  | 12.5  | 18.5  | 22.2    |
| JR東海                    | 43.2                | 2.8  | 23.8  | 5.0   | ▲ 34.4              | ▲ 7.0  | 18.8  | 0.5    | 20.7                   | ▲ 2.4 | 20.0  | 0.4     |
| JR西日本                   | 11.3                | 1.7  | 21.1  | 10.7  | ▲ 52.9              | ▲ 10.5 | 20.0  | ▲ 3.8  | ▲ 1.4                  | ▲ 0.9 | 18.3  | ▲ 0.3   |
| 東武鉄道                    | 17.8                | 1.3  | 28.4  | 6.6   | ▲ 3.3               | ▲ 2.5  | 25.3  | ▲ 12.2 | 8.5                    | ▲ 1.3 | 20.3  | ▲ 2.8   |
| 相模鉄道                    | 14.7                | 1.7  | 22.5  | 4.0   | ▲ 12.8              | 2.2    | 20.4  | ▲ 40.3 | 3.2                    | 1.8   | 23.6  | ▲ 19.2  |
| 東急電鉄                    | 12.6                | 0.9  | 13.8  | 2.4   | ▲ 17.1              | ▲ 0.9  | 14.6  | ▲ 13.7 | ▲ 2.9                  | ▲ 0.9 | 11.5  | ▲ 2.1   |
| 小田急電鉄                   | 12.5                | 2.1  | 16.1  | 1.9   | ▲ 22.3              | ▲ 1.1  | 22.6  | ▲ 19.1 | 3.9                    | 3.8   | 20.8  | ▲ 7.0   |
| 京王電鉄                    | 10.3                | 2.7  | 20.1  | 7.1   | ▲ 18.6              | ▲ 0.0  | 21.7  | ▲ 15.4 | 2.0                    | 3.0   | 20.4  | 12.3    |
| 京阪電鉄                    | 11.6                | 3.3  | 15.3  | 1.2   | ▲ 14.7              | 1.4    | 16.9  | ▲ 95.6 | ▲ 16.1                 | 1.1   | 16.7  | ▲ 101.6 |

(出所)各社ホームページ等より筆者作成。2022/3期は会社計画ベース。(注記) 太字はセグメント別で最も収益性が高い部門を示す。

※JR東日本のみホテル事業が不動産部門に含まれているため、2021/3期の不動産部門の落ち込みが大きい(他社のホテル事業はその他部門に含まれている)。

## Ⅱ.ここがポイント（2）



### 定点観測 ⇒ コロナ前の2019年の数値との比較が適切

- A) 建設受注は土木好調、建築低調と対照的な動き（図表5）
- B) 住宅着工、マンション販売は持ち直しの様相（図表5）
- C) 百貨店は復調しているが、売上回復の持続性は？（図表6）
- D) 外食産業ではマクドナルドが独り勝ち（最高益）（図表9）
- E) 新幹線・航空利用者は19年比較では6～7割減（図表10）

※定点観測の定義については、27ページの「専門用語の解説コーナー」を参照のこと

## Ⅱ-1.生産活動・消費活動・マクロ経済指標の現下の動き

- **生産活動は持ち直しの動きが続いている**
  - 3月の建設工事受注高は、営業活動が徐々に再開され、3年ぶりの3カ月連続プラスに
  - 住宅着工では、貸家着工が30カ月振りにプラスに転じる等明るさが出始めている
  - 首都圏郊外での大規模案件の寄与により、マンション市場も明るさを取り戻している
- **消費活動は徐々に回復の動きが出ているものの、売上高はコロナ前に比べると1～2割減**
  - コロナ禍でダメージの大きかった百貨店では、食料品とブランド品を中心に回復へ
  - 売上伸長が続いているワークマンでは、衣替えの時期を迎えて夏物の機能商品に期待
  - 外食チェーンではハンバーガーチェーンの（テイクアウト）売上が引き続き好調
- **有効求人倍率や失業率などの雇用環境は堅調だが、所得環境が悪化傾向にある**
  - 有効求人倍率は意外と底堅く、建設業、医療・福祉、製造業では求人数が増加
  - 世帯主収入は7カ月連続減少しているが、雇用調整助成金、給付金等でカバー？
  - 「ステイホーム」関連の支出増により、消費支出は5カ月振りに前年比で増加

## Ⅱ-2.経済活動における建設・住宅産業の動向

(図表5) 経済活動における建設・住宅産業の動向 ～ 建設業の受注及び着工の状況、住宅着工戸数・マンション供給戸数 ～

| 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<br>(現状認識及び特徴点)                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------|-------------------|--------|-------|-------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | 20年11月            | 20年12月 | 21年1月 | 21年2月 | 21年3月 |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 建設受注動向及び建築着工床面積・着工単価の状況（前年比、％） |                   |        |       |       |       |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 大手50社建設工事受注高                   | -4.7              | -1.3   | 14.1  | 2.5   | 12.5  | 営業活動が順次再開されつつあり、17年3月以来の3カ月連続プラスに<br>設備投資回復により製造業、非製造業ともに民間建築案件が増加した<br>公共事業の発注は13カ月連続増加となったが、モメンタムは低下傾向<br>3月の居住用床面積は19カ月振りにプラス転換したが、水準は高くはない<br>倉庫が90.4％増と急増し、非居住用床面積の37％を占めるに至っている<br>居住用単価は2カ月ぶりにプラス転換。着工単価は一進一退が継続中<br>非居住用単価は低単価の倉庫の構成比向上により4カ月振りのマイナス |
| （建築工事受注高）                      | -0.4              | -4.3   | 4.1   | 2.1   | 19.4  |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| （土木工事受注高）                      | -11.4             | 6.8    | 28.7  | 3.2   | 0.5   |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 居住用建築着工床面積                     | -5.0              | -9.0   | -0.0  | -3.2  | 0.7   |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 非居住用建築着工床面積                    | -10.1             | -14.8  | 13.2  | -7.2  | 14.9  |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 居住用建築着工単価                      | -1.9              | -0.6   | 1.6   | -2.2  | 3.2   |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 非居住用建築着工単価                     | -6.8              | 6.9    | 7.4   | 16.8  | -13.5 |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 用途別住宅着工戸数・マンション供給戸数の状況（前年比、％）  |                   |        |       |       |       |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 持ち家着工戸数                        | 1.5               | 2.4    | 6.4   | 4.3   | 0.1   | 戸建て住宅需要の高まりで5カ月連続プラス、首都圏は3カ月連続2桁増<br>30カ月振りにプラス。三大都市圏は2カ月連続プラス、地方はマイナス継続<br>首都圏マンション供給戸数が増加傾向にあり、4月以降も着工増の見込み<br>分譲住宅着工は三大都市圏低迷、地方圏好調と対照的な状況が続く<br>3月は横浜市港北区、流山市で200戸以上の大型物件の供給が寄与<br>大阪市西区での超高層、尼崎市での大規模物件の供給により2桁増に                                        |
| 貸家着工戸数                         | -8.1              | -11.5  | -18.0 | -0.4  | 2.6   |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| マンション着工戸数                      | 0.7               | -31.3  | 29.3  | -27.5 | 9.4   |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 戸建て分譲着工戸数                      | -10.5             | -8.9   | -6.1  | -4.0  | -2.6  |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 首都圏マンション供給戸数                   | -15.3             | 15.2   | 7.1   | 50.7  | 44.9  |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 近畿圏マンション供給戸数                   | 7.9               | -3.9   | 11.9  | 66.0  | 18.8  |                                                                                                                                                                                                                                                              |

(出所) 国土交通省、不動産経済研究所データ等より作成。2021年5月14日までに発表のもの。

## Ⅱ-3. 主な経済統計の推移～消費活動、所得・雇用環境

(図表6) 主な経済統計の推移 ～消費活動、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11月            | 20年12月 | 21年1月 | 21年2月 | 21年3月 |

| 現状に関するコメント<br>(現状認識及び特徴点) |
|---------------------------|
|---------------------------|

消費活動（既存店ベース、前年比、%）

|            |       |       |       |       |      |
|------------|-------|-------|-------|-------|------|
| 百貨店売上高     | -13.6 | -13.0 | -28.8 | -10.2 | 21.8 |
| スーパー売上高    | 1.8   | 1.7   | 3.1   | -2.6  | -2.7 |
| コンビニ売上高    | -2.4  | -3.8  | -4.4  | -6.6  | 2.5  |
| 家電量販店売上高   | 25.3  | 14.7  | 11.4  | 7.2   | 13.6 |
| ドラッグストア売上高 | 7.0   | 5.0   | 3.0   | -8.5  | -2.6 |
| ホームセンター売上高 | 7.3   | 7.6   | 10.7  | -0.1  | 0.3  |
| 通信販売売上高    | 9.3   | 11.2  | 15.4  | 6.9   | 4.2  |

|                                         |
|-----------------------------------------|
| 19年3月対比では19.6%減。4月以降の時短・休業要請により再び低迷へ    |
| 飲食料品が2.2%減と微減。商品の販売価格（単価）が下がった影響か？      |
| 弁当など日配商品が減少しているのは、売れ残りを警戒しての仕入れ減か？      |
| カメラ類が25.2%増、通信家電が24.3%増、パソコン等が20.7%増と牽引 |
| 家庭用品、ヘルスケアが減少したのに対して、健康食品、調剤医薬品は伸長      |
| 園芸・エクステリアは13.6%増となったが、家庭用品・日用品が9.6%減と一巡 |
| 3月は食料品7.7%増に対して化粧品1.3%増、衣料品0.4%増と明暗     |

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、%。パート・アルバイト、派遣社員の時給は全国・全職種平均）

|             |      |       |      |      |      |
|-------------|------|-------|------|------|------|
| 有効求人倍率・倍    | 1.05 | 1.05  | 1.10 | 1.09 | 1.10 |
| 完全失業率・%     | 3.0  | 3.0   | 2.9  | 2.9  | 2.6  |
| 勤労者世帯主収入    | -3.5 | -5.0  | -5.0 | -1.6 | -2.6 |
| パート・アルバイト時給 | 7.9  | 2.0   | 1.0  | -0.2 | 0.7  |
| 派遣社員の時給     | -5.7 | -10.9 | 2.5  | 4.3  | -0.9 |
| 家計消費支出      | -0.0 | -2.0  | -6.8 | -7.1 | 6.0  |

|                                     |
|-------------------------------------|
| 3月の有効求人倍率は1.10倍と横ばい。求人数は建設業、製造業で増加  |
| 3月の失業率が改善したのは労働市場から退出した人が多かったためと推察  |
| 7カ月連続減少。雇用調整助成金、休業支援金特例措置を6月末まで延長   |
| 時給相場の低い「フード・飲食・小売」の求人増で前月比では4カ月連続低下 |
| 「システム系」業界からの求人増により、首都圏の前月比では3カ月連続上昇 |
| 19年3月比較では0.2%増。住居費、光熱費、保健医療費、家具等が増加 |

（出所）経済産業省、（公社）日本通信販売協会、厚生労働省、総務省データ等により作成。2021年5月14日までに発表のもの。

## Ⅱ-4. 主な経済統計の推移～生産活動、物価動向、金融市場等

(図表7) 主な経済統計の推移～生産活動、物価動向、東京都の人口移動、金融市場等の動き～

| 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<br><br>(現状認識及び特徴点)                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | 20年11月            | 20年12月 | 21年1月  | 21年2月  | 21年3月  |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 生産活動、物価動向の状況（前年比、%。 <b>但し、機械受注のみ前月比</b> ） |                   |        |        |        |        |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 鉱工業生産指数                                   | -3.9              | -2.6   | -5.2   | -2.6   | 4.0    | 3月は自動車の増産が寄与し、前月比2.2%増と2カ月振りにプラスとなった<br>2月の民需は2桁マイナスだったが、官公需は17.0%増、外需は76.2%増<br>2月の製造業は前月比5.5%減、非製造業は同10.9%減と何れも低調<br>3月の販売台数は2カ月振りにプラス転換。輸入車の増加傾向が継続<br>3月の中国向けは37.5%増（構成比22.1%）、一般機械が牽引役に<br>西欧諸国からが19.4%増、中国からは10.0%増、中東からは11.8%減<br>前月比では0.2%上昇。水道・光熱費、交通通信費、授業料等が下落 |
| 機械受注（民需合計）                                | -0.4              | 7.7    | -4.9   | -12.0  | 5月中旬公表 |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 機械受注（除く船舶・電力）                             | 1.1               | 5.3    | -4.5   | -8.5   | 5月中旬公表 |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 国内乗用車販売台数                                 | 6.4               | 8.2    | 8.0    | -2.7   | 2.3    |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 貿易統計・輸出額（金額）                              | -4.2              | 2.0    | 6.4    | -4.5   | 16.1   |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 貿易統計・輸入額（金額）                              | -11.0             | -11.5  | -9.4   | 11.9   | 5.7    |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 消費者物価指数（15年基準）                            | -0.9              | -1.2   | -0.6   | -0.4   | -0.2   |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 東京都の人口移動及び金融市場の動き（前年比、%。人）                |                   |        |        |        |        |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 東京都への人口流入者                                | -6.8              | -6.9   | -12.4  | -8.8   | -5.5   | 東京都への人口流入者は12カ月連続減少。東京の人口吸引力は低下<br>東京都からの人口流出者は8カ月連続増。郊外・地方移住が続いている<br>3月は9カ月ぶりに転出超となったが、転出超過者数は前年比30.8%減<br>緊急事態宣言発出により2021年1月以降は前年比2桁マイナスが継続<br>3月の売買代金は5カ月振りに減少。19年3月比では48.6%増と活況<br>4月以降の日経平均は28,000円～29,800円のボックス圏で推移                                                |
| 東京都からの人口流出者                               | 19.3              | 17.1   | 5.7    | 14.1   | 10.6   |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 東京都の人口流入超過人数                              | -4,033            | -4,648 | -1,490 | -1,838 | 27,803 |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 不動産登記件数                                   | -14.5             | -2.7   | -14.2  | -16.7  | 5月下旬公表 |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 東証一部株式売買代金                                | 21.5              | 23.7   | 31.4   | 12.3   | -5.3   |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 日経平均株価（月末値）                               | 26,434            | 27,444 | 27,663 | 28,966 | 29,179 |                                                                                                                                                                                                                                                                           |

（出所）経済産業省、日本自動車工業会、財務省、総務省、法務省、取引所データ等より作成。2021年5月14日までに発表のもの。

※2021年4月1日現在の東京都の人口は1,395万7,179人（前月比15,155人増）となり、ピークであった2020年5月の1,400万2,973人に比べると45,794人減少。

## Ⅱ-5.経済活動における消費の状況①～小売業の企業別月次売上高

(図表8) 経済活動における消費の状況① ～ 小売業の企業別月次売上高動向 ～

| 対象項目 | コロナショック局面における月次動向 |       |       |       |       |
|------|-------------------|-------|-------|-------|-------|
|      | 20年12月            | 21年1月 | 21年2月 | 21年3月 | 21年4月 |

|                           |
|---------------------------|
| 現状に関するコメント<br>(現状認識及び特徴点) |
|---------------------------|

小売業の企業別売上高状況①：百貨店、総合スーパー（既存店ベース、前年比、%）

|              |       |       |       |      |        |
|--------------|-------|-------|-------|------|--------|
| 三越伊勢丹HD      | -13.4 | -33.2 | -7.2  | 31.3 | 646.3  |
| そごう・西武       | -9.6  | -26.8 | -11.0 | 25.7 | 294.4  |
| 高島屋          | -9.7  | -28.4 | -5.6  | 29.5 | 205.4  |
| イオンリテール      | -0.5  | -2.8  | -3.9  | 1.9  | 14.6   |
| ドン・キホーテ      | -11.0 | -7.7  | -11.4 | -4.6 | -5.4   |
| イトーヨーカ堂（SC計） | -1.1  | -1.1  | -5.4  | 2.2  | 5月中旬公表 |

|                                     |
|-------------------------------------|
| 前年4月に臨時休業を行った影響で大幅増。19年比較では26.9%減   |
| 4月25日から都内店で生活必需品を除き休業。19年比では25.2%減  |
| 臨時休業があった前年4月との比較では大幅増。19年比では26.2%減  |
| 19年4月対比だと4.1%減となったが、食品部門の売上は引き続き好調  |
| 19年4月対比でみると、売上高で10.6%減、客数は13.0%減と低調 |
| 3月は客単価が3.4%増、テナント売上高が9.2%増と回復の兆候を示す |

小売業の企業別売上高状況②：コンビニ、衣類専門店（既存店ベース、前年比、%）

|              |       |       |       |      |       |
|--------------|-------|-------|-------|------|-------|
| セブンイレブン      | -1.8  | -2.1  | -0.7  | 3.1  | 5.1   |
| ファミリーマート     | -5.2  | -4.9  | -6.4  | 0.0  | 9.1   |
| ローソン         | -5.7  | -7.1  | -3.6  | -0.8 | 4.2   |
| ユニクロ（カジュアル）  | 6.2   | 2.0   | 0.4   | 40.2 | 84.5  |
| ワークマン（カジュアル） | 6.1   | 10.4  | -3.7  | 11.3 | 24.5  |
| 青山商事（紳士服）    | -23.2 | -31.2 | -23.7 | 18.7 | 211.8 |

|                                      |
|--------------------------------------|
| 19年4月対比だと0.2%減と復調を示す。客数は18カ月振りにプラス転換 |
| 19年4月対比だと7.0%減。客数は10.2%増と都心部を中心に回復   |
| 売上高は15カ月振りにプラス転換。19年4月対比だと7.8%減にとどまる |
| 19年4月対比でみると、売上高で5.5%減、客数は6.3%減と回復途上  |
| 19年4月対比では31.6%増、アパレル系企業のなかで独り勝ちの様相   |
| 4月は19年比較では売上高32.9%減、客数21.4%減と依然として低調 |

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2021年5月14日までに発表のもの。(注記) ユニクロ売上高は既存店及びEコマース売上高。

## Ⅱ-6.経済活動における消費の状況②～外食産業等の企業別月次売上高

(図表9) 経済活動における消費の状況② ～ ドラッグストア及び外食産業の企業別月次売上高動向 ～

| 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<br><br>(現状認識及び特徴点) |
|------|-------------------|-------|-------|-------|-------|-------------------------------|
|      | 20年12月            | 21年1月 | 21年2月 | 21年3月 | 21年4月 |                               |

|                                     |      |       |       |      |        |
|-------------------------------------|------|-------|-------|------|--------|
| 小売業の企業別売上高状況③：ドラッグストア（既存店ベース、前年比、%） |      |       |       |      |        |
| マツモトキヨシ                             | -6.7 | -11.6 | -16.8 | -1.1 | 5月中旬公表 |
| サンドラッグ                              | 6.0  | 5.8   | -9.3  | -2.6 | -2.4   |
| ウエルシアHD                             | 5.3  | 2.2   | -7.8  | 1.8  | -1.3   |

|                                                   |       |       |       |       |        |
|---------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 外食産業の企業別売上高状況：ファミレス、ファーストフード、牛丼チェーン（既存店ベース、前年比、%） |       |       |       |       |        |
| すかいらーくグループ                                        | -21.9 | -33.5 | -29.1 | -6.3  | 5月中旬公表 |
| サイゼリヤ                                             | -24.8 | -38.0 | -32.9 | -8.7  | 92.3   |
| ロイヤルホスト                                           | -20.2 | -30.5 | -23.6 | 3.2   | 91.6   |
| マクドナルド                                            | 7.2   | 18.7  | 1.0   | 7.5   | 9.2    |
| ケンタッキー                                            | 0.8   | 10.5  | 7.6   | 14.5  | -8.1   |
| モスバーガー                                            | 14.2  | 8.9   | 10.0  | 9.3   | 12.6   |
| すき家                                               | 1.3   | -0.2  | -7.9  | 4.6   | 14.2   |
| 吉野家                                               | -11.2 | -9.5  | -17.1 | -10.5 | -10.1  |
| 松屋フーズ                                             | -9.0  | -15.1 | -19.3 | -8.6  | 8.8    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 花粉用薬（目薬・鼻炎治療薬）、デリケートスキンケアの売上高が伸長<br>外出機会の減少により、本年2月以降、売上高のマイナス基調が継続<br>3月は客数10.5%減、客単価9.2%増となり、客数減少が継続している                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 19年3月比では29.1%減。3月はデリバリー50%増、テイクアウト90%増<br>4月売上高は19年4月対比では25.8%減、客数は同28.7%減の水準<br>19年3月比では売上高19.3%減、客数29.5%減、客単価14.4%増<br>4月の客数は20.9%増（20年4月は18.9%増）、客単価は9.7%減<br>4月の客数は4.7%増だったが、客単価が13.3%減と客単価が低調<br>4月の客数は20.8%増（前年4月は18.3%減）、客単価は6.8%減<br>4月の客数は11.6%増と2カ月連続プラス、客単価は2.3%増と伸長<br>4月の客数は前年比18.4%減と一段と落ち込む。客単価は同10.2%増<br>4月の客数は前年比3.5%増、客単価は同5.0%増と回復基調を示す |

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2021年5月14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。

## Ⅱ-7. 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

(図表10) 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11月            | 20年12月 | 21年1月 | 21年2月 | 21年3月 |

|                           |
|---------------------------|
| 現状に関するコメント<br>(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) | -50.0 | -60.0 | -75.0 | -69.0 | -4.0  |
| JR東日本定期外収入    | -43.7 | -54.6 | -66.1 | -57.2 | 6.8   |
| 小田急線定期外収入     | -22.1 | -27.5 | -43.5 | -33.5 | 7.7   |
| 国内線旅客数・ANA    | -50.2 | -58.4 | -78.1 | -77.8 | -19.3 |
| 国際線旅客数・ANA    | -95.2 | -94.2 | -94.8 | -95.2 | -86.2 |
| パーク24売上高・前年比  | -12.4 | -15.1 | -21.5 | -18.1 | 2.9   |

|                                     |
|-------------------------------------|
| 4月速報は19年4月との比較で61%減だが、在来線は26%減まで回復  |
| 19年3月との比較では51.5%減。年度ベースの定期収入は26.1%減 |
| 19年3月との比較では運賃収入は31.4%減、輸送人員は26.4%減  |
| 19年3月との比較では66.9%減。座席利用率は54.0%と改善傾向に |
| 貨物事業シフトで3月の貨物重量は前年比16.7%増と3か月連続プラス  |
| コロナ禍前の19年3月との比較では7.6%減であり依然として水面下   |

国内海外旅行、宿泊施設の稼働率、訪日外国人旅行者数 (水準または前年比、%)

|              |       |       |       |       |        |
|--------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 国内旅行取扱高・日本人  | -25.8 | -38.0 | -80.0 | -76.6 | 5月中旬公表 |
| 海外旅行取扱高・日本人  | -97.2 | -96.7 | -96.5 | -97.4 | 5月中旬公表 |
| ※ リゾートホテル稼働率 | 47.5  | 35.8  | 14.6  | 16.4  | 26.0   |
| ※ ビジネスホテル稼働率 | 55.0  | 46.7  | 32.4  | 37.3  | 45.5   |
| ※ シティホテル稼働率  | 49.5  | 38.4  | 20.5  | 23.5  | 32.0   |
| ※ 旅館稼働率      | 39.3  | 28.2  | 13.4  | 15.8  | 22.7   |
| 訪日外国人旅行者数    | -97.7 | -97.7 | -98.3 | -99.3 | -93.6  |

|                                      |
|--------------------------------------|
| 新型コロナ感染拡大に伴うイベント延期・中止が大きく足を引っ張っている   |
| 旅行業者の取扱高は前年比80%近く減っており、事業継続に懸念       |
| 4月中旬以降の全国的なコロナ感染者拡大（第4波）で急ブレーキも      |
| ビジネスホテルの稼働率は全国万遍なく回復してきたが、4月以降に暗雲    |
| ラグジュアリーホテルによる割安プランなどが一部の需要を喚起している    |
| 宿泊施設のなかでも旅館の低調が際立っている（特に、京都、沖縄）      |
| 3月の訪日外国人数は12,300人と低調。19年3月対比では99.6%減 |

(出所) 各社ホームページ、観光庁データ等より作成。※印は水準（利用部屋数/利用可能部屋数）を表す。2021年5月13日までに発表のもの。

## Ⅱ-8. Coffee Time



### 【有効求人倍率は意外と堅調だが、求人状況は産業別によって温度差がある】

リーマンショック時には0.42倍まで低下した有効求人倍率ですが、コロナショックでは依然として1倍台を維持しています。この理由として、①そもそも日本の社会全体が慢性的な人手不足となっていた、②リーマンショック時に比べると製造業のダメージが小さかった、③ハローワークを利用しない求人活動が増えている（有効求人倍率算出のベースはハローワークの統計）、といったことが考えられます。とはいえ、地域別或いは産業別にみると相当程度の温度差があることがうかがわれます（図表11参照）。

2021年3月単月の有効求人倍率（就業地別）をみると、道府県別では最高が福井県の1.70倍、最低が沖縄県の0.76倍でした。東京都は0.88倍と8カ月連続で1倍を割り込みました。コロナ禍での特徴としては、首都圏（東京、神奈川、埼玉、千葉）、近畿圏（大阪、京都、兵庫）、福岡県といった大都市圏での有効求人倍率が1倍を下回っているのに対して、秋田県、福井県、岐阜県、島根県、香川県、愛媛県といった地方での有効求人倍率が1倍を上回っていることが挙げられます。**地方から都市部への人口移動によって、必要とされる仕事に対して人手が確保できない状況が続いているのではないのでしょうか。**

一方、産業別の求人状況を見るとバラつきがあることが分かります。コロナ禍でも一貫して求人数が増えていたのは建設業でしたが、3月に入って一段と求人数が増えています。また、それまで減り続けていた教員、学習支援業、サービス業の求人数もプラスに転じてきました。**最大の求人数となっているのが、医療・福祉業界ですが、コロナ禍でのハードな仕事と処遇改善の遅れに嫌気して退職者が増えており、その補充目的で求人数が増えているとみられています。**

(図表11) 一般職業紹介状況 ～ 有効求職者数・有効求人数・有効求人倍率と産業別新規求人数の推移

(単位：人、%)

|  | 月間有効求職者数 |     | 月間有効求人数 |     | 有効求人倍率 |
|--|----------|-----|---------|-----|--------|
|  | (A)      | 前年比 | (B)     | 前年比 |        |
|  |          |     |         |     | (B/A)  |

|             |           |       |                   |        |      |
|-------------|-----------|-------|-------------------|--------|------|
| 2016年度      | 1,844,891 | △ 5.6 | 2,569,726         | 6.4    | 1.39 |
| 2017年度      | 1,770,685 | △ 4.0 | 2,725,327         | 6.1    | 1.54 |
| 2018年度      | 1,716,557 | △ 3.1 | 2,782,421         | 2.1    | 1.62 |
| 2019年度      | 1,714,280 | △ 0.1 | 2,662,894         | △ 4.3  | 1.55 |
| 2020年度      | 1,882,657 | 9.8   | 2,069,548         | △ 22.3 | 1.10 |
|             |           |       | 四半期毎の有効求人倍率は季節調整値 |        |      |
| 2019年 4～ 6月 | 1,803,934 | △ 2.3 | 2,715,649         | △ 1.5  | 1.62 |
| 2019年 7～ 9月 | 1,713,546 | 1.1   | 2,694,705         | △ 1.4  | 1.60 |
| 2019年10～12月 | 1,650,368 | △ 0.2 | 2,699,413         | △ 3.7  | 1.57 |
| 2020年 1～ 3月 | 1,689,271 | 1.0   | 2,541,870         | △ 10.4 | 1.45 |
| 2020年 4～ 6月 | 1,792,084 | △ 0.7 | 2,021,737         | △ 25.6 | 1.20 |
| 2020年 7～ 9月 | 1,905,692 | 11.2  | 1,978,190         | △ 26.6 | 1.60 |
| 2020年10～12月 | 1,924,666 | 16.6  | 2,102,858         | △ 22.1 | 1.04 |
| 2021年 1～ 3月 | 1,908,187 | 13.0  | 2,175,528         | △ 14.4 | 1.10 |

(出所) 厚生労働省 職業安定局雇用政策課資料等より筆者作成。

※主要産業における新規求人数の前年同月比の推移（新規学卒者除く）

|                   | 20年6月  | 20年9月  | 20年12月 | 21年3月  | 新規求人数   |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 合計                | △ 18.3 | △ 17.3 | △ 18.6 | △ 0.7  | 828,752 |
| 建設業               | 2.6    | 5.9    | 6.5    | 16.3   | 84,233  |
| 製造業               | △ 34.2 | △ 26.7 | △ 18.0 | 8.5    | 77,485  |
| 情報通信業             | △ 19.7 | △ 21.8 | △ 26.8 | △ 11.0 | 19,204  |
| 運輸業・郵便業           | △ 26.8 | △ 25.1 | △ 25.2 | △ 6.7  | 42,806  |
| 卸売業・小売業           | △ 26.9 | △ 28.3 | △ 28.3 | △ 12.6 | 99,271  |
| 学術研究、専門技術サービス業    | △ 15.7 | △ 14.8 | △ 18.9 | 5.7    | 21,492  |
| 宿泊業、飲食サービス業       | △ 29.4 | △ 32.2 | △ 31.4 | △ 6.0  | 53,778  |
| 生活関連サービス業、娯楽業     | △ 34.8 | △ 32.9 | △ 30.8 | △ 14.8 | 25,421  |
| 教員、学習支援業          | △ 14.7 | △ 0.2  | △ 9.2  | 0.1    | 18,082  |
| 医療、福祉             | △ 9.0  | △ 7.8  | △ 12.0 | △ 1.3  | 208,157 |
| サービス業（他に分類されないもの） | △ 22.6 | △ 18.9 | △ 16.5 | 7.0    | 108,972 |
| 不動産業、物品賃貸業        | △ 18.2 | △ 15.3 | △ 15.8 | △ 4.6  | 16,404  |

(注記1) ブルー枠の太字は前年同月比でプラスとなった産業を示す。

(注記2) イエロー枠の太字は前年同月比で20%超のマイナスとなった産業を示す。

(注記3) 新規求人数は2021年3月の数値であり、常用、臨時・季節、パートタイムを含んでいる。

## Ⅱ-9.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 6月 5日（土）：環境の日 ⇒ 国連が定めた世界環境デー。環境保全について真剣に考えましょう。
  - 6月 7日（月）：寄席の日 ⇒ 6月の第1月曜日は江戸の寄席の発祥日です。寄席の規制はよせ！
  - 6月13日（日）：小さな親切の日 ⇒ 日頃から小さな親切を積み重ねていきましょう。
  - 6月16日（水）：和菓子の日 ⇒ 将軍が大名や旗本に菓子を配ったという行事が由来といわれています。
  - 6月20日（日）：父の日 ⇒ 1910年、米軍人の娘が牧師協会に嘆願して制定されたのが発端です。
  - 6月23日（水）：オリンピックデー ⇒ 127年前にIOC（国際オリンピック委員会）が創設された日です。
  - 6月28日（月）：貿易記念日 ⇒ 江戸幕府が米英仏蘭露と友好通商条約を結んで、自由貿易を許可した日。
- 
- 梅雨：6月から7月に掛けて、1カ月以上の長い期間に渡って雨が降り続ける現象のこと。この時期には、ちょうど梅の実が熟すことから「梅」という漢字が使われるようになったという説があります。
  - 旬の食材：6月は梅雨の憂鬱を吹き飛ばす食材が魅力的です。イカ、タコ、ホタテ、オクラ、インゲン、ゴボウ、夏ミカンなどが旬の食材です。ソーメンの消費も増え始めます。

### Ⅲ.ここがポイント (3)



## 資本市場と実体経済の動き ⇒ 気迷い気分が漂っている

- A) 生産・消費活動は東京都で盛り返している (図表12、13)
- B) 有効求人倍率は、首都圏低調・地方堅調の構図 (図表14)
- C) 日経平均株価は、調整局面にあるが、 (図表17)
- D) コロナ収束と景気回復に対する期待と不安が交錯
- E) そろそろ東京オリンピックが開催されなかった場合の影響を考える必要がある

## Ⅲ-1. ニッチな視点：地域別にみた経済動向、株式市場の動き

- コロナ感染症第4波拡大が続いており、「緊急事態宣言対象地域の拡大」、「まん延防止等重点措置適用の追加」といった対策が取られています。しかし、感染拡大は全国に広がっており、5月14日現在で収束のメドは立っていません。一方、**ワクチン接種が始まっていますが、予約時の混乱、医療関係者の確保といった課題が山積しています。開会式まで2カ月と迫った東京オリンピックですが、コロナ感染状況を勘案すると、開催の是非を巡っては直前まで不透明な状況が続くのではないのでしょうか。**
- 地域別にみた実体経済（コロナ禍から1年経過でプラス基調が散見）（図表12～14）
  - **コロナ禍から1年が経過し、前年比プラスとなる指標が散見されるようになった**
  - **全国的に住宅着工が持ち直しており、持家はプラス継続、貸家もプラス転換に**
  - 有効求人倍率は、首都圏など都市部低調、地方圏堅調の流れが定着している
- 日本及び米国の株式市場動向（日米ともに株価は強い）（図表15～18）
  - 日経平均株価は、金利上昇懸念、企業収益回復の遅れを嫌気して調整局面入りへ
  - **但し、潤沢な流動性供給等を背景に、大きく下落する可能性は小さいのではないかと**

## Ⅲ-2.地域別経済統計①：建築着工床面積、新設住宅着工戸数

1) 3月の建築着工床面積は、首都圏での物流、工場等の着工増が寄与し、大幅プラスが散見されている

**2) 新設住宅着工戸数は、持家、貸家ともに着工水準が増加傾向にあり、ポジティブな事業環境を示す**

(図表12) 主な地域別経済統計の推移 ～ ①生産活動 ～

| 都県名             | 2018年度 | 2019年度 | 2020年度 | 19年12月 | 20年3月 | 20年6月 | 20年10月 | 20年11月 | 20年12月 | 21年1月 | 21年2月 | 21年3月 |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|
| 建築着工床面積（前年比、%）  |        |        |        |        |       |       |        |        |        |       |       |       |
| 宮城県             | 2.6    | -19.9  | -1.8   | -25.1  | 3.5   | -19.6 | -22.1  | 3.6    | -21.3  | -10.2 | -14.6 | 34.6  |
| 茨城県             | -37.3  | 20.9   | -21.3  | -14.8  | -2.6  | -42.6 | -15.9  | -14.6  | -29.6  | -6.3  | 37.2  | -1.2  |
| 埼玉県             | -12.2  | 4.5    | -6.2   | 3.5    | 34.5  | -4.2  | 13.5   | -28.3  | -23.2  | 31.4  | 25.3  | 5.4   |
| 千葉県             | -2.1   | -4.1   | -1.1   | -18.6  | -16.5 | -43.6 | -4.9   | -7.3   | 2.8    | 20.9  | -24.3 | 37.2  |
| 東京都             | -18.1  | -0.2   | -14.5  | 25.3   | -9.3  | 17.9  | -1.5   | -14.8  | -45.6  | 48.2  | 11.0  | -10.5 |
| 神奈川県            | -2.9   | 11.7   | 3.8    | -39.1  | 2.6   | -29.8 | -20.6  | -21.2  | -0.9   | 10.4  | -56.1 | 94.8  |
| 全国              | -1.5   | -4.7   | -8.5   | -4.8   | -1.3  | -16.0 | -9.4   | -6.9   | -11.4  | 4.9   | -4.8  | 6.1   |
| 新設住宅着工戸数（前年比、%） |        |        |        |        |       |       |        |        |        |       |       |       |
| 宮城県             | -7.0   | -16.6  | -10.8  | -33.2  | -21.3 | -1.1  | -23.0  | -10.0  | -12.8  | 11.1  | -6.8  | 15.8  |
| 茨城県             | -5.0   | -10.5  | -7.8   | -27.9  | 0.0   | -20.6 | -14.3  | 20.4   | -1.7   | 7.5   | -4.0  | 0.6   |
| 埼玉県             | -2.3   | -14.2  | -3.5   | -17.2  | -8.6  | -9.8  | 22.4   | -11.7  | -6.7   | -9.8  | -1.3  | 9.7   |
| 千葉県             | -7.9   | -6.3   | -2.8   | 1.2    | -0.1  | -1.4  | -4.3   | -0.2   | 3.5    | 16.7  | -18.6 | 7.2   |
| 東京都             | 4.5    | -8.6   | -1.8   | 4.5    | -19.2 | 3.2   | -14.7  | -10.2  | -14.1  | 2.2   | 1.9   | 9.4   |
| 神奈川県            | -1.7   | -3.9   | -12.8  | -29.3  | -10.6 | -20.1 | -19.7  | 7.4    | -10.8  | 24.7  | -11.8 | 8.3   |
| 全国              | 0.7    | -7.3   | -8.1   | -7.9   | -7.6  | -12.8 | -8.3   | -3.7   | -9.0   | -3.1  | -3.7  | 1.5   |

(出所) 国土交通省データ等により作成。2021年5月14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。

### Ⅲ-3.地域別経済統計②：小売売上高、家計消費支出

- 1) 3月の小売売上高がプラスに転じたのは、コロナの影響で20年3月の売上高が大きく落ち込んだため
- 2) **東京都区部の家計収支支出が大きく増えたのは、通信費、住居費、自動車及び教育支出が増えたため**

(図表13) 地域別経済統計の推移 ～ ②消費活動 ～

| 都県名 | 19年6月 | 19年9月 | 19年12月 | 20年4月 | 20年5月 | 20年7月 | 20年10月 | 20年11月 | 20年12月 | 21年1月 | 21年2月 | 21年3月 |
|-----|-------|-------|--------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|
|-----|-------|-------|--------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|

小売売上高（百貨店・スーパー、前年比、%）

|      |      |      |      |       |       |       |      |       |      |       |      |      |
|------|------|------|------|-------|-------|-------|------|-------|------|-------|------|------|
| 宮城県  | 0.0  | 5.1  | -3.5 | -10.4 | -5.0  | -1.9  | 5.9  | -0.0  | -0.1 | -3.5  | -6.2 | -2.4 |
| 茨城県  | 0.4  | 4.7  | -1.6 | 4.9   | 9.0   | 8.6   | 11.7 | 7.6   | 4.1  | 5.9   | 1.6  | 1.8  |
| 埼玉県  | -0.8 | 5.7  | -2.8 | -2.1  | 1.3   | 5.3   | 8.9  | 3.3   | 3.1  | 5.1   | 3.0  | -0.5 |
| 千葉県  | -0.0 | 8.4  | -1.4 | -6.6  | -2.5  | 3.8   | 5.7  | 1.1   | 0.2  | 1.5   | -1.4 | 1.3  |
| 東京都  | -1.6 | 14.3 | -2.3 | -39.7 | -35.7 | -13.8 | 0.1  | -10.4 | -9.4 | -16.7 | -7.7 | 5.0  |
| 神奈川県 | -2.1 | 9.2  | -4.5 | -12.5 | -8.1  | -0.3  | 6.4  | -3.7  | -1.1 | -0.2  | -0.9 | 2.5  |
| 全国   | -0.3 | 10.5 | -2.8 | -18.6 | -13.6 | -3.2  | 4.0  | -3.2  | -3.4 | -5.8  | -3.3 | 2.9  |

家計消費支出・市区単位・二人以上世帯（前年比、%）

|       |       |      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 仙台市   | -10.0 | 23.3 | 2.1   | -13.8 | -14.1 | 11.1  | 7.8   | 7.7   | -7.9  | -12.1 | 36.2  | 18.1  |
| 水戸市   | -5.2  | 11.0 | -11.5 | -19.1 | 6.4   | -6.7  | -0.2  | 20.6  | -0.8  | -3.3  | 21.0  | 23.3  |
| さいたま市 | -0.9  | 13.6 | 10.5  | 2.9   | -7.0  | -13.6 | -26.1 | 2.8   | -8.2  | -2.8  | -16.2 | -11.4 |
| 千葉市   | -6.1  | 26.1 | -9.0  | -6.5  | 19.6  | 4.1   | 8.9   | -23.2 | 0.2   | -3.5  | 3.9   | -11.1 |
| 東京都区部 | 14.3  | 8.5  | -6.5  | -12.2 | -24.4 | -8.3  | 17.9  | 7.5   | 12.0  | -3.3  | -3.1  | 17.5  |
| 横浜市   | -6.6  | 26.8 | 7.9   | 9.4   | -12.0 | 5.1   | 11.3  | 0.1   | -16.6 | -13.9 | -12.3 | -14.8 |
| 全国    | 3.5   | 10.8 | -2.4  | -11.0 | -16.2 | -7.3  | 1.4   | -0.0  | -2.0  | -6.8  | -7.1  | 6.0   |

（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。2021年5月14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。

## Ⅲ-4.地域別経済統計③：有効求人倍率、家計実収入

- 1) 有効求人倍率は下げ止まっているものの、依然として首都圏各県の有効求人倍率が低水準にある
- 2) **世帯主収入の減少傾向に加えて、家計全体での実収入も前年比マイナス基調が続いている**

(図表14) 主な地域別経済統計の推移 ～ ③雇用所得環境 ～

| 都県名                                   | 19年6月 | 19年9月 | 19年12月 | 20年4月 | 20年5月 | 20年7月 | 20年10月 | 20年11月 | 20年12月 | 21年1月 | 21年2月 | 21年3月 |
|---------------------------------------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|
| 有効求人倍率・受理地別・季調値（水準、%）                 |       |       |        |       |       |       |        |        |        |       |       |       |
| 宮城県                                   | 1.64  | 1.61  | 1.60   | 1.34  | 1.29  | 1.18  | 1.14   | 1.15   | 1.14   | 1.22  | 1.22  | 1.25  |
| 茨城県                                   | 1.49  | 1.59  | 1.60   | 1.41  | 1.39  | 1.28  | 1.19   | 1.20   | 1.19   | 1.26  | 1.28  | 1.32  |
| 埼玉県                                   | 1.33  | 1.30  | 1.30   | 1.16  | 1.10  | 0.96  | 0.87   | 0.86   | 0.85   | 0.88  | 0.93  | 0.92  |
| 千葉県                                   | 1.33  | 1.30  | 1.30   | 1.13  | 1.04  | 0.91  | 0.85   | 0.84   | 0.83   | 0.85  | 0.84  | 0.83  |
| 東京都                                   | 2.11  | 2.07  | 2.08   | 1.69  | 1.49  | 1.28  | 1.21   | 1.20   | 1.18   | 1.23  | 1.19  | 1.17  |
| 神奈川県                                  | 1.19  | 1.17  | 1.18   | 1.02  | 0.95  | 0.82  | 0.76   | 0.75   | 0.75   | 0.75  | 0.76  | 0.74  |
| 全国                                    | 1.61  | 1.59  | 1.57   | 1.30  | 1.18  | 1.09  | 1.04   | 1.05   | 1.05   | 1.10  | 1.09  | 1.10  |
| 家計実収入（勤め先収入）・市区単位・二人以上世帯の世帯合算値（前年比、%） |       |       |        |       |       |       |        |        |        |       |       |       |
| 仙台市                                   | -4.3  | 6.4   | 22.3   | -7.1  | -29.1 | -12.4 | -1.6   | -3.0   | -12.3  | -19.6 | -1.1  | 5.3   |
| 水戸市                                   | -21.7 | -3.9  | -4.0   | 20.6  | 7.8   | -17.5 | -12.6  | -9.2   | -6.9   | -14.7 | 5.4   | -0.8  |
| さいたま市                                 | 24.7  | 20.9  | 28.4   | 5.0   | -5.1  | -2.4  | -10.7  | -4.6   | -17.0  | -10.3 | 2.4   | 4.6   |
| 千葉市                                   | 10.5  | -1.2  | -12.8  | 14.6  | 9.4   | 0.5   | 1.9    | 8.3    | -6.4   | 5.5   | 3.5   | -1.7  |
| 東京都区部                                 | -5.3  | 11.4  | 23.8   | 9.6   | 4.1   | -3.6  | 4.4    | 6.2    | 11.1   | 1.8   | 10.9  | 2.6   |
| 横浜市                                   | 13.4  | 11.2  | 13.9   | 9.2   | 11.5  | 11.1  | 8.1    | -4.6   | -3.8   | -8.9  | 2.8   | -19.7 |
| 全国                                    | 9.1   | 2.0   | 4.5    | 0.8   | 2.7   | -0.1  | 1.7    | -1.1   | -3.6   | -2.9  | -1.1  | -2.1  |

（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。2021年5月14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1）産業別にみると、新規卒業者を除くベースで求人が増えているのは建設業くらいであり（といっても四半期に一度）、求人数は軒並み減少している。

（注記2）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。

## Ⅲ-5.株価指数の推移①：建設株指数、不動産株指数

- 1) 4月下旬以降の決算発表シーズンを受けて、建設株指数、不動産株指数ともに調整色を強めている
- 2) 建設株は、2022/3期の減益予想と受注競争に対する懸念が株価を押し下げているとみられる
- 3) 不動産株は、オフィス空室率の上昇懸念、賃料水準の引き下げ圧力などが払拭されていない

(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推移



(出所) 取引所データより筆者作成。東証業種別指数。5月14日終値ベース。

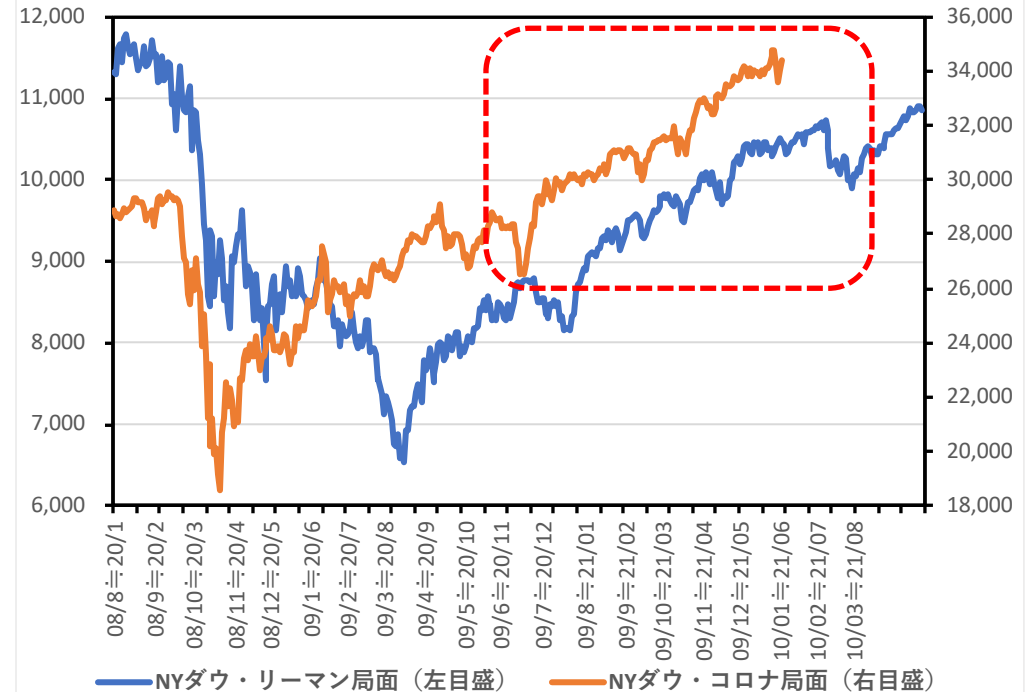
## Ⅲ-6.株価指数の推移②：日経平均株価、ニューヨークダウ

- 1) **日米ともに株価が調整色を強めてきたのは、景気回復により金利上昇リスクが高まってきたため**
- 2) また、コロナ禍の長期化により、一部業種・企業では業績回復が予想以上に遅れる可能性が出てきた
- 3) **米国の代表的なIT企業であるGAFAMに対する国際課税問題も株価にとっての重しとなっている**

(図表17) 日経平均株価の日次推移 (円)



(図表18) ニューヨークダウの日次推移 (ドル)



(出所) 取引所データより筆者作成。5月14日終値ベース。

## Ⅲ-7.早耳 地獄耳 馬耳東風

### 【新線開通や再開発計画が不動産価格上昇の起爆剤になる？】

3月23日、国土交通省より「令和3年の全国公示地価調査」が発表されました。今回のポイントは、全国ベースでは6年ぶりに下落に転じましたが、地方四市（札幌、仙台、広島、福岡）は上昇を継続したという点です。また、住宅地の上昇率上位ベスト10のうち7地点が北海道に、商業地の上昇率上位ベスト10のうち8地点が福岡県に集中するという結果となり、特定地域での上昇率が目立っています。

北海道では、2023年に日本ハムファイターズの新球場建設が予定されている北広島市が、住宅地上昇率ベスト10に4地点がランクインしています。一方、**福岡県では、①天神ビックバンなどの大型再開発計画が進行中で、②国内の大都市圏のなかでは人口流入が続いており、③地下鉄新線を建設中である福岡市が、商業地上昇率ベスト10に8地点もランクインしています。**福岡県は、空路を使えば東京からの移動も便利であり、距離的に近いアジアの成長力を取り込めるというポテンシャルをもっています。また、バスや地下鉄等の交通網も発展しており、居住コストや生活物価が安いとため、九州全域から人口が集積しています。天神ビックバンとは、容積率を緩和して老朽化したビルを建て替えるという内容ですが、地下鉄延伸などによって一段と利便性を高めようという計画となっています。

地価上昇の要因は、①交通網の整備、②再開発計画、③人口流入、の3つに集約されます。現在、都心部では、「東京メトロ豊住線（豊洲駅～住吉駅）」、「JR羽田空港アクセス線（田町～羽田空港を結ぶ新線）」、「臨海部地下鉄（東京臨海部～銀座・東京駅）」などの新線構想が打ち出されています。**新線開通によって、人口流入が増えて街が活性化すれば、地価が上昇して地域経済が活況を呈するという好循環につながることを期待されるといえるでしょう。**

## Ⅲ-8.専門用語の解説コーナー

- **定点観測（決まった場所で観測し、記録すること）・9ページ参照**

特定の場所から動かずに、物事を観察したり記録したりすること。経済統計などにおいて、特定の指標を月次、四半期、年次などで前年水準と比較し、経済実態がどのように動いているのかを判断する方法とされています。経済分野に限らず、一定の視点をもって観察し、以前のものと比較してその差異を分析することで些細な変化を感じ取り、将来予測に役立てることができます。

- **貿易統計（日本の貿易についてまとめた統計）・図表7参照**

税関に提出される輸出申告書や輸入申告書などをもとに作成され、財務省が月次で発表します。貿易に関わる商品の種類、数量、金額、相手先のほとんどを把握しているため、貿易状況を調べるうえで基礎的な資料とされています。なお、少額貨物（20万円以下の貨物）、旅客用品、無償の寄贈品、興行用品や見本市など一時的輸出入貨物は除外品目とされています。最近では、中国が最大の相手国となっており、輸出で22.9%、輸入で27.0%の構成比を占めています。

- **有効求人倍率（労働市場の需給状態を判断する指標）・図表11参照**

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、建設作業員、医療・介護、警備員などといわれています。

- 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

(一社) 不動産総合戦略協会 客員研究員 水谷敏也

## 分析

東京オリンピックまであと2カ月に迫ってきました。開催決定はギリギリまでもつれ込みそうですが、とにかく、コロナ感染者がこれまで以上に増えないことを願うばかりです。昨今では、デジタル化、カーボンニュートラル等の新しいテーマが注目されています。こうした分野への取り組みも大切になります。

## 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。

## 仕事に活かす経済・不動産レポート

《定点観測：2021年5月号》

2021年5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%

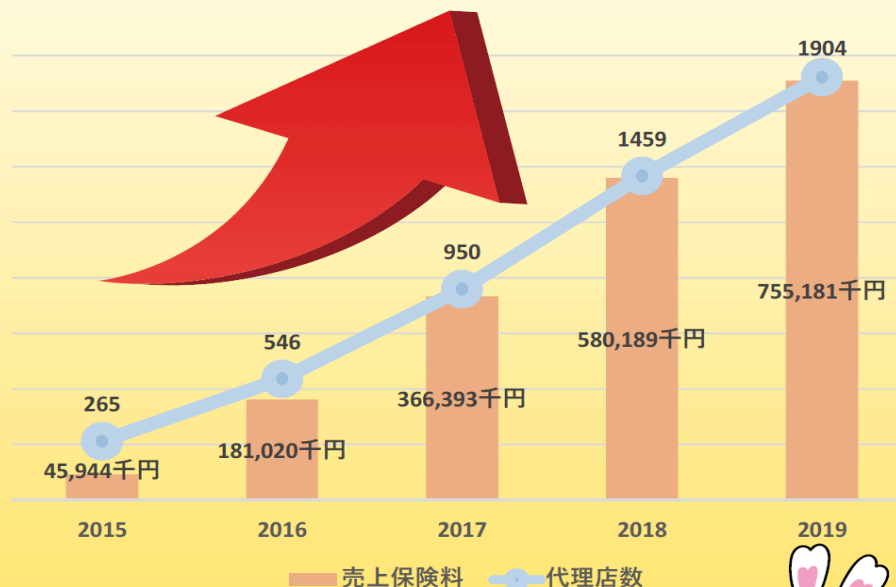
多くの全日会員の皆様にご好評をいただき、

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

### <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