

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7月号》

## そろそろコロナ後を意識すべき時か？

(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 ~ 05 | Column<br>家計消費支出の回復が鮮明になっている（図表1～2）       |
| 06 ~ 13 | 定点観測<br>消費活動、生産活動、所得・雇用環境、人出の状況など（図表3～8）  |
| 14      | 早耳、地獄耳、馬耳東風<br>ワクチン接種によってコロナ感染症は終息するのか？   |
| 16 ~ 17 | 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9～11）        |
| 18 ~ 19 | Coffee Time<br>何故、日本の労働生産性は低いのか（図表12）     |
| 20      | 暮らしの流れ                                    |
| 22 ~ 25 | 二ツちな視点<br>地域別に見た経済動向…消費・住宅・雇用・収入（図表13～15） |
| 26 ~ 27 | 株式市場の動き<br>日米株価指数の動き、建設株と不動産株の動き（図表16～19） |
| 28      | 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。



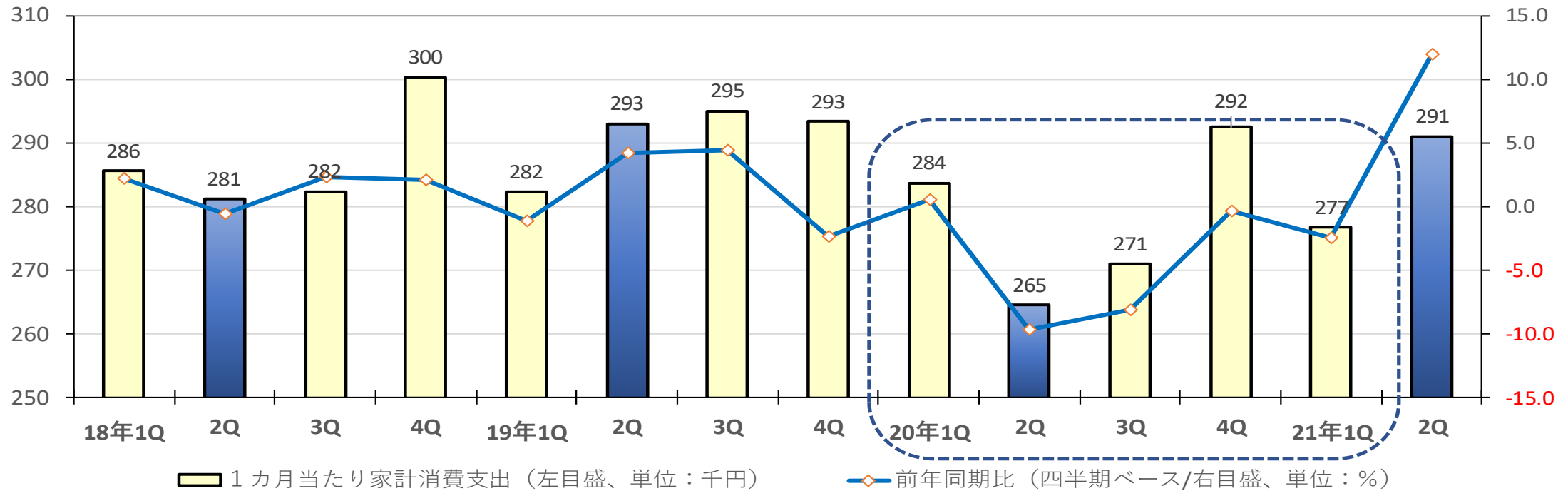
## 【家計消費支出の回復基調が鮮明になっている】

総務省が毎月公表している「家計調査」によると、2021年5月の2人以上世帯の消費支出は前年同月比11.5%増の28万1,063円と3カ月連続で増加しました。これは、2020年5月はコロナ禍での1回目の緊急事態宣言が発出されていた影響によるものであり、2019年5月との比較では6.6%減となっています。2019年5月は、ゴールデンウィーク10連休が設定され、令和時代の幕が開けた月であり、お祝いムードで財布の紐が緩んだ時期でした。したがって、**2021年5月以降の消費支出はコロナ禍を乗り越えて、順調に回復しているといっていでしょう（図表1参照）。**

さて、全国ベースと東京都区部を比べてみましょう。2021年3月以降の消費支出の伸び率は、全国、東京都区部ともに前年同月比プラスが続いていますが、より東京都区部の伸び率が高くなっています。これは、2020年のコロナ感染症による消費抑制の傾向は、全国平均に比べて東京都区部の人流抑制の動きがより大きかったことが影響していると思われます。2020年においては、**外食費、旅行費用、交通費といった外出を伴う消費支出が大きく減ったことが消費支出全体の抑制に繋がりました。**一方、巣ごもり需要を反映して、食料品、家具購入に係る支出は増加しました。

コロナ感染者拡大が続いているにもかかわらず、消費行動は回復方向に変化が出始めています。特に、東京都区部では、今年3月以降、教養娯楽費、その他の消費支出が大きく伸びています。その水準はコロナ前の2019年のレベルを超えているほどです。**ワクチン接種を終えた高齢者が財布の紐を緩めているといった傾向にあり、コロナ後の消費爆発が期待されています（図表2参照）。**

(図表1) 2人以上世帯の家計支出額と前年比伸び率 (四半期ベース)



| (前年比、%) | 19年1Q | 19年2Q | 19年3Q | 19年4Q | 20年1Q | 19年2Q | 19年3Q | 19年4Q | 19年1Q | 19年2Q |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 家計支出    | -1.1  | 4.2   | 4.5   | -2.3  | 0.5   | -9.7  | -8.1  | -0.3  | -2.5  | 12.0  |
| 食料品     | 0.2   | 3.0   | 2.3   | 1.4   | 2.6   | -0.1  | 1.4   | 2.4   | -1.2  | 0.9   |
| 保健医療費   | -0.5  | 4.8   | 12.1  | 5.3   | 4.3   | -2.1  | 1.3   | 4.4   | -2.1  | 6.5   |
| 教養娯楽費   | 3.9   | 10.1  | 7.2   | 4.4   | -8.3  | -29.2 | -20.8 | -9.8  | -8.5  | 19.5  |
| その他消費支出 | 2.2   | 2.8   | 2.1   | -4.4  | -4.6  | -15.6 | -15.4 | -6.8  | -6.5  | 13.5  |

(出所) 総務省統計局「家計調査統計」等より筆者作成。数値は全国ベースによる。21年2Qは5月までの公表値を基にした推計値。

(図表2) 家計消費支出の品目別内訳の推移

(単位：円、%)

|  | 2021年2月 | 2021年3月 | 2021年4月 | 2021年5月 |
|--|---------|---------|---------|---------|
|--|---------|---------|---------|---------|

【全国平均・二人以上の世帯】

|          |         |         |         |         |
|----------|---------|---------|---------|---------|
| 家計消費支出合計 | 252,451 | 309,800 | 301,043 | 281,063 |
| 食料品      | 69,829  | 75,662  | 73,095  | 76,555  |
| 住居費      | 15,136  | 21,636  | 19,538  | 18,558  |
| 水道光熱費    | 26,590  | 27,400  | 22,797  | 20,773  |
| 保健医療     | 13,152  | 15,021  | 13,936  | 14,080  |
| 教養娯楽費    | 20,725  | 27,063  | 26,072  | 24,785  |
| その他消費支出  | 42,823  | 61,965  | 57,392  | 52,410  |

| 2019/2月比 | 2019/3月比 | 2019/4月比 | 2019/5月比 |
|----------|----------|----------|----------|
|----------|----------|----------|----------|

|       |      |       |       |
|-------|------|-------|-------|
| -6.9  | 0.2  | -0.0  | -6.6  |
| 2.6   | 0.2  | -0.1  | 0.5   |
| 5.5   | 34.5 | 31.2  | -0.7  |
| -9.2  | 2.1  | -2.8  | -10.6 |
| 0.7   | 7.8  | 6.1   | 7.5   |
| -18.7 | -8.7 | -14.4 | -20.0 |
| -13.8 | -1.9 | -5.7  | -8.6  |

| 2020/2月比 | 2020/3月比 | 2020/4月比 | 2020/5月比 |
|----------|----------|----------|----------|
|----------|----------|----------|----------|

|       |      |      |      |
|-------|------|------|------|
| -7.1  | 6.0  | 12.4 | 11.5 |
| -3.3  | -0.6 | 1.0  | 0.5  |
| 1.2   | 28.7 | 17.4 | 31.0 |
| -2.5  | 2.6  | -7.8 | -2.7 |
| -7.0  | 6.7  | 9.2  | 15.1 |
| -16.3 | 12.3 | 25.3 | 25.3 |
| -14.0 | 9.4  | 20.6 | 16.7 |

【東京都区部・二人以上の世帯】

|          |         |         |         |         |
|----------|---------|---------|---------|---------|
| 家計消費支出合計 | 300,145 | 367,109 | 379,391 | 331,727 |
| 食料品      | 85,317  | 92,310  | 89,255  | 92,350  |
| 住居費      | 29,533  | 28,426  | 24,500  | 21,162  |
| 水道光熱費    | 24,679  | 25,929  | 22,650  | 18,969  |
| 保健医療     | 15,174  | 20,695  | 20,667  | 17,154  |
| 教養娯楽費    | 25,876  | 33,266  | 31,134  | 30,139  |
| その他消費支出  | 52,540  | 71,568  | 77,114  | 65,660  |

|       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|
| 2.3   | 11.4  | 13.0  | -9.0  |
| 7.4   | 4.6   | 3.9   | 3.3   |
| 71.8  | 52.1  | 9.3   | -25.1 |
| -13.2 | -1.7  | -6.5  | -14.7 |
| -0.6  | 20.7  | 47.2  | 12.8  |
| -13.8 | -16.0 | -15.4 | -20.9 |
| 3.8   | 19.2  | 30.3  | 11.7  |

|       |      |       |      |
|-------|------|-------|------|
| -3.1  | 17.5 | 28.7  | 20.4 |
| -2.9  | 0.7  | 6.4   | 3.5  |
| -16.7 | 4.8  | -17.3 | -9.0 |
| -8.9  | -2.1 | -12.6 | -9.5 |
| -13.1 | 11.1 | 35.6  | 33.1 |
| -18.2 | 9.7  | 32.4  | 30.8 |
| 13.5  | 25.7 | 113.3 | 61.7 |

(出所) 総務省ホームページ等より筆者作成。

(注記) 「住居費」は家賃地代、設備更新・維持費、「教養娯楽費」は書籍購入、旅行代、月謝類、「その他消費支出」は、交際費、仕送り金、理美容サービス、小遣い等を対象としている。

# I .ここがポイント (1)



## 定点観測 ⇒ 建設不動産関連統計は改善傾向が続いている

- A) 建設受注は、コロナ禍でのマイナス影響を払拭 (図表3コメント)
- B) 持ち家着工の回復は、首都圏の住宅需要が影響？ (図表3コメント)
- C) 首都圏においてマンション価格が一段と上昇？ (図表3コメント)
- D) 小売業界では、2年前の売上高水準に戻っていない (図表6コメント)
- E) ホテルは、秋の行楽シーズンの予約が増加中？ (図表8コメント)

## I-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（図表3コメント）**
  - 5月の建設工事受注高は、土木受注の拡大により、6年ぶりの5カ月連続プラスに
  - **住宅着工では、首都圏を中心に持ち家着工が好調で、7カ月連続プラスとなった**
  - **マンション供給戸数は、首都圏、近畿圏ともに好調で、在庫水準も低減傾向へ**
- **消費活動は徐々に回復の動きが出ているものの、6月に掛けて減速の兆しも（図表6、7コメント）**
  - **百貨店売上高は、高級品、食料品の売り上げは好調だが、6月に掛けて減速傾向？**
  - ワークマン、ユニクロの2桁マイナスは、2020年の水準が高かった影響による
  - **緊急事態宣言の長期化により、ファミリーレストランの客足が戻らない**
- **有効求人倍率や失業率などの雇用環境は比較的堅調だが、収入は伸び悩み（図表4コメント）**
  - **有効求人倍率、失業率といった雇用指標は、依然として底堅い動きを続けている**
  - 世帯主収入に加えて、パート・アルバイト、派遣時給も頭打ちになりつつある？
  - **5月の家計消費支出は、前年に落ち込んだ影響もあるが、2カ月連続で前年比2桁増**

## I-2. 経済活動における建設・住宅産業の動向

(図表3) 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 ～ (数値は、2020年同月比較)

| 対象項目 | コロナショック局面における月次動向 |       |       |       |       |
|------|-------------------|-------|-------|-------|-------|
|      | 21年1月             | 21年2月 | 21年3月 | 21年4月 | 21年5月 |

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

建設受注動向及び建築着工床面積・着工単価の状況 (単位: %)

|              |      |      |       |      |      |
|--------------|------|------|-------|------|------|
| 大手50社建設工事受注高 | 14.1 | 2.5  | 12.5  | 3.3  | 7.4  |
| (建築工事受注高)    | 4.1  | 2.1  | 19.4  | -4.5 | -2.1 |
| (土木工事受注高)    | 28.7 | 3.2  | 0.5   | 16.6 | 26.9 |
| 居住用建築着工床面積   | -0.0 | -3.2 | 0.7   | 5.4  | 12.8 |
| 非居住用建築着工床面積  | 13.2 | -7.2 | 14.9  | 3.0  | 4.9  |
| 居住用建築着工単価    | 1.6  | -2.2 | 3.2   | -1.7 | 1.7  |
| 非居住用建築着工単価   | 7.4  | 16.8 | -13.5 | -7.9 | 12.9 |

|                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| コロナによる影響から脱却しつつあり、15年3月以来の5カ月連続プラスに<br>2カ月連続マイナスとなったが、小幅な落ち込みであり建築需要は堅調<br>14年8月以来の6カ月連続プラスであり、公共工事発注は順調と推察<br>5月の居住用床面積は3カ月連続プラス。首都圏が大きく伸びている<br>5月の居住用床面積は3カ月連続プラス。店舗、工場などが牽引役<br>居住用単価の水準は、昨年11月以降、一進一退の動きが続いている<br>5月の非居住用単価は倉庫など低単価案件の構成比低下でプラス転換 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

用途別住宅着工戸数・マンション供給戸数の状況 (単位: %)

|              |       |       |      |       |       |
|--------------|-------|-------|------|-------|-------|
| 持ち家着工戸数      | 6.4   | 4.3   | 0.1  | 8.8   | 16.2  |
| 貸家着工戸数       | -18.0 | -0.4  | 2.6  | 13.6  | 4.3   |
| マンション着工戸数    | 29.3  | -27.5 | 9.4  | 0.5   | 1.6   |
| 戸建て分譲着工戸数    | -6.1  | -4.0  | -2.6 | -0.6  | 13.6  |
| 首都圏マンション供給戸数 | 7.1   | 50.7  | 44.9 | 204.5 | 556.0 |
| 近畿圏マンション供給戸数 | 11.9  | 66.0  | 18.8 | 121.3 | 517.3 |

|                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 戸建て住宅需要の高まりで7カ月連続プラス、首都圏は5カ月連続2桁増<br>3カ月連続プラス。中部圏が前年比37.3%増、首都圏が同10.4%増<br>5月は三大都市圏で前年5.6%減、地方圏で37.0%増と対照的な動き<br>戸建て分譲住宅着工は21カ月ぶりにプラス転換。全国万遍なく好調に<br>5月は2,578戸 (20年5月393戸、19年5月2,206戸) と順調に回復<br>5月は1,321戸 (20年5月214戸、19年5月1,388戸) と高水準維持 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(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7月12日までに発表のもの。

# I-3. 主な経済統計の推移～消費活動、所得・雇用環境

(図表4) 主な経済統計の推移 ～消費活動、所得・雇用環境～ (数値は、2020年同月比較)

| 対象項目 | コロナショック局面における月次動向 |       |       |       |       |
|------|-------------------|-------|-------|-------|-------|
|      | 21年1月             | 21年2月 | 21年3月 | 21年4月 | 21年5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、単位：%)

|            |       |       |      |       |        |
|------------|-------|-------|------|-------|--------|
| 百貨店売上高     | -28.8 | -10.2 | 21.8 | 158.3 | 61.9   |
| スーパー売上高    | 3.1   | -2.6  | -2.7 | -0.9  | -1.9   |
| コンビニ売上高    | -4.4  | -6.6  | 2.5  | 8.2   | 5.3    |
| 家電量販店売上高   | 11.4  | 7.2   | 13.6 | 14.2  | 0.7    |
| ドラッグストア売上高 | 3.0   | -8.5  | -2.4 | -2.8  | 1.8    |
| ホームセンター売上高 | 10.7  | -0.1  | 0.4  | 1.6   | -4.6   |
| 通信販売売上高    | 15.4  | 6.9   | 4.2  | 10.7  | 7月中旬公表 |

|                                       |
|---------------------------------------|
| 19年5月比では41.1%減。7月の緊急事態宣言でどう動くか注視したい   |
| 19年5月比では2.4%減であるが、地元買物志向で持ちこたえている可能性  |
| 19年5月対比では4.8%減であり、都心店を中心に十分に集客が戻っていない |
| 19年5月比では9.6%増。カメラ類、通信家電は引き続き高い伸び率を維持  |
| 19年5月比では8.3%増。健康食品、ビューティケア、調剤医薬品等が好調  |
| 19年5月比では6.3%増。ペット用品、オフィス備品等を除くと総じて低調  |
| 4月は緊急事態宣言下で衣料品が22.3%増、家庭用品が16.7%増と伸長  |

雇用・所得環境 (有効求人倍率と完全失業率は水準、そのほかは単位：%。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    | 1.10 | 1.09 | 1.10 | 1.09 | 1.09 |
| 完全失業率・%     | 2.9  | 2.9  | 2.6  | 2.8  | 3.0  |
| 勤労者世帯主収入    | -5.0 | -1.6 | -2.6 | 0.7  | -0.2 |
| パート・アルバイト時給 | 1.0  | -0.2 | 0.7  | 1.2  | -0.3 |
| 派遣社員の時給     | 2.5  | 4.3  | -0.9 | 11.8 | 1.1  |
| 家計消費支出      | -6.8 | -7.1 | 6.0  | 12.4 | 11.5 |

|                                     |
|-------------------------------------|
| 5月は1.09倍と前月と同水準。製造業、生活関連サービス等で求人数増加 |
| 5月の完全失業者数は211万人と16カ月連続、前年同月比13万人の増加 |
| 残業代の減少などにより世帯主収入は依然として厳しい状況にある      |
| 5月は首都圏での飲食案件の募集減により微減となったが、前月比では横ばい |
| 5月の伸び率が低下したのは、「医療・福祉・介護」の求人が減少したため  |
| 5月は緊急事態宣言発出により前年水準が低かった影響で2桁増を記録    |

(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7月12日までに発表のもの。

# I -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5) 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～(数値は、2020年同月比較)

| 対象項目 | コロナショック局面における月次動向 |       |       |       |       |
|------|-------------------|-------|-------|-------|-------|
|      | 21年1月             | 21年2月 | 21年3月 | 21年4月 | 21年5月 |

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

生産活動、物価動向の状況(単位: %。但し、機械受注のみ前月比)

|                |      |       |      |      |        |
|----------------|------|-------|------|------|--------|
| 鉱工業生産指数        | -5.2 | -2.6  | 4.0  | 15.4 | 22.0   |
| 機械受注(民需合計)     | -4.9 | -12.0 | 2.7  | 3.7  | 7月中旬公表 |
| 機械受注(除く船舶・電力)  | -4.5 | -8.5  | 3.7  | 0.6  | 7月中旬公表 |
| 国内乗用車販売台数      | 6.8  | -2.2  | 2.4  | 22.2 | 30.9   |
| 貿易統計・輸出額(金額)   | 6.4  | -4.5  | 16.1 | 38.0 | 49.6   |
| 貿易統計・輸入額(金額)   | -9.4 | 11.9  | 5.7  | 12.8 | 27.9   |
| 消費者物価指数(15年基準) | -0.6 | -0.4  | -0.2 | -0.4 | 0.1    |

|                                     |
|-------------------------------------|
| 5月は半導体不足等の影響で減産業種が拡大し、前月比では5.9%減    |
| 4月は民需2.7%増、官公需2.7%減、外需46.2%減と海外が牽引役 |
| 4月の製造業は前月比10.9%増、非製造業11.0%減とマチマチな動き |
| 5月の販売台数は3カ月連続プラス。スバル、三菱、スズキ、輸入車が快走  |
| 5月は米国向け87.9%増、西欧向け69.9%増、中国向け23.6%増 |
| 西欧諸国から輸入が38.1%増。医薬品(ワクチン)は84.7%増と伸長 |
| 5月の速報はガソリン価格上昇等で0.1%増と1年1カ月振りにプラス転換 |

東京都の人口移動及び金融市場の動き(単位: 人、%)

|              |        |        |        |        |        |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 東京都への人口流入者   | -12.4  | -8.8   | -5.5   | -3.1   | 26.7   |
| 東京都からの人口流出者  | 5.7    | 14.1   | 10.6   | 0.6    | 23.7   |
| 東京都の人口流入超過人数 | -1,490 | -1,838 | 27,803 | 2,348  | -661   |
| 不動産登記件数      | -14.2  | -16.7  | 4.2    | 14.8   | 7月中旬公表 |
| 東証一部株式売買代金   | 31.4   | 12.3   | -5.3   | 2.8    | 17.7   |
| 日経平均株価(月末値)  | 27,663 | 28,966 | 29,179 | 28,813 | 28,860 |

|                                         |
|-----------------------------------------|
| 14カ月ぶりにプラスとなったが、19年5月比では19.3%減と2割弱のマイナス |
| 流出者は10カ月連続増加。19年5月比では5.5%減と微減にとどまっている   |
| 5月は3カ月ぶりに転出超過となったが、転出超過人数は前年比38.2%減     |
| 20年4月比では2ケタ増となったが、19年4月比でも1.2%増とプラス水準   |
| 5月の売買代金は前年比2桁増と売買意欲は旺盛。前月比でも4.0%増       |
| 4月以降の日経平均は28,000～29,700円のボックス圏で推移している   |

(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7月12日までに発表のもの。

※2021年6月1日現在の東京都の人口は1,395万7,977人(前月比5,079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44,996人減少。

# I -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6) 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 ～ (数値は、2020年同月比較)

| 対象項目 | コロナショック局面における月次動向 |       |       |       |       |
|------|-------------------|-------|-------|-------|-------|
|      | 21年2月             | 21年3月 | 21年4月 | 21年5月 | 21年6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、単位：％）

|              |       |      |       |       |        |
|--------------|-------|------|-------|-------|--------|
| 三越伊勢丹HD      | -7.2  | 31.3 | 646.3 | 390.9 | 7.3    |
| 松屋（銀座店、浅草店）  | -13.5 | 44.4 | 575.3 | 421.4 | 4.7    |
| そごう・西武       | -11.0 | 25.7 | 294.4 | 123.1 | 7月中旬公表 |
| 高島屋          | -5.6  | 29.5 | 205.4 | 57.3  | 2.6    |
| イオンリテール      | -3.9  | 1.9  | 14.6  | 1.8   | -5.8   |
| ドン・キホーテ      | -11.4 | -4.6 | -5.4  | -6.6  | 4.8    |
| イトーヨーカ堂（SC計） | -5.4  | 2.2  | 34.9  | 10.3  | 7月中旬公表 |

|                                     |
|-------------------------------------|
| 19年6月対比では16.8%減。時計、宝飾、ハンドバッグ等が好調を維持 |
| 19年6月比では32.8%減。入店客数は前年比2割増と回復基調を示す  |
| 5月は時短要請と一部フロア休業で伸び率鈍化。19年比では28.4%減  |
| 19年6月対比では14.2%減。特選衣料雑貨、宝飾品、食料品が好調   |
| 19年6月比では5.4%減となったが、食品部門売上は内食志向で伸長   |
| 19年6月比では、売上高14.1%減、客数12.0%減と依然として低調 |
| 19年5月対比でみると、売上高で5.4%減、客数は8.6%減と回復途上 |

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、単位：％）

|              |       |      |       |      |        |
|--------------|-------|------|-------|------|--------|
| セブンイレブン      | -0.7  | 3.1  | 5.1   | 1.8  | -0.3   |
| ファミリーマート     | -6.4  | 0.0  | 9.1   | 7.4  | 7月中旬公表 |
| ローソン         | -3.6  | -0.8 | 4.2   | 4.5  | 7月中旬公表 |
| ユニクロ（カジュアル）  | 0.4   | 40.2 | 84.5  | -0.6 | -17.3  |
| ワークマン（カジュアル） | -3.7  | 11.3 | 24.5  | 18.9 | -17.5  |
| 青山商事（紳士服）    | -23.7 | 18.7 | 111.8 | 46.6 | -4.5   |

|                                      |
|--------------------------------------|
| 19年6月比では売上高0.7%増、客数8.4%減、客単価9.9%増    |
| 19年5月比では売上高4.4%減、客数13.1%減、客単価10.1%増  |
| 19年5月比では売上高6.2%減、客数16.2%減、客単価11.9%増  |
| 19年6月比では売上高4.4%増、客数7.2%増、客単価2.7%減    |
| 19年6月比では売上高13.2%増、客数12.3%増、客単価0.7%増  |
| 19年6月比では売上高37.7%減、客数24.9%減、客単価17.1%減 |

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2021年7月12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。

# I -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7) 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 ～ (数値は、2020年同月比較)

| 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) |
|------|-------------------|-------|-------|-------|-------|---------------------------|
|      | 21年2月             | 21年3月 | 21年4月 | 21年5月 | 21年6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、単位：％）

|         |       |      |      |      |        |
|---------|-------|------|------|------|--------|
| マツモトキヨシ | -16.8 | -1.1 | 1.6  | 2.9  | 7月下旬公表 |
| サンドラッグ  | -9.3  | -2.6 | -2.4 | -0.7 | 7月中旬公表 |
| ウエルシアHD | -7.8  | 1.8  | -1.3 | 4.3  | 2.3    |

19年5月比では11.2%減。医薬品・化粧品低迷、雑貨等好調と二極化  
19年5月比では5.8%増。郊外店は好調、駅前店は客数減少で低調  
6月は客数1.4%減、客単価3.7%増となり、客数は7カ月連続で減少

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、単位：％）

|            |       |       |       |      |      |
|------------|-------|-------|-------|------|------|
| すかいらーくグループ | -29.1 | -6.3  | 64.6  | 28.6 | -7.6 |
| サイゼリヤ      | -32.9 | -8.7  | 92.3  | 39.7 | -1.1 |
| ロイヤルホスト    | -23.6 | 3.2   | 91.6  | 48.8 | -0.3 |
| マクドナルド     | 1.0   | 7.5   | 9.2   | 5.7  | 14.7 |
| ケンタッキー     | 7.6   | 14.5  | -9.1  | 4.4  | 8.2  |
| モスバーガー     | 10.0  | 9.3   | 12.6  | 20.5 | 11.0 |
| すき家        | -7.9  | 4.6   | 14.2  | 18.1 | 8.9  |
| 吉野家        | -17.1 | -10.5 | -10.1 | -0.6 | -0.4 |
| 松屋フーズ      | -19.3 | -8.6  | 8.9   | 12.2 | -1.3 |

19年6月比では売上高35.9%減、客数40.4%減、客単価7.5%増  
19年6月比では売上高34.2%減、客数33.1%減、客単価1.6%減  
19年6月比では売上高22.0%減、客数31.1%減、客単価13.3%増  
6月の客数は12.3%増（19年6月比10.9%減）、客単価は2.2%増  
6月の客数は9.3%増（19年6月比1.3%増）、客単価は1.1%減  
6月の客数は10.6%増（19年6月比0.1%減）、客単価は0.3%増  
6月の客数は6.7%増と4カ月連続プラス、客単価も2.1%増と伸長継続  
6月の客数は1.3%減と15カ月連続マイナス、客単価は0.9%増と堅調  
6月の客数は6.0%減と3カ月振りに減少、客単価は5.0%増と増加継続

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2021年7月12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。

# I-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～(数値は、2020年同月比較)

| 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)                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------|-------|-------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | 21年1月             | 21年2月 | 21年3月 | 21年4月 | 21年5月  |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 交通機関の利用状況（前年比、％）                                          |                   |       |       |       |        |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 新幹線乗車率（JR東海）                                              | -75.0             | -69.0 | -4.0  | 349.0 | 253.0  | 19年との比較では5月は73％減、6月速報は69％減と依然として低調<br>19年5月比較では61.1％減。5月の定期収入は19年比で26.6％減<br>19年5月との比較では運賃収入は19.2％減、輸送人員は32.4％減<br>19年との比較では74.8％減。座席利用率は41.1％と依然として低調<br>19年との比較では95.0％減。貨物重量は19年比で7.2％増と堅調<br>緊急事態宣言発令の影響により19年4月との比較では18.2％減と低迷                                 |
| JR東日本定期外収入                                                | -66.1             | -57.2 | 6.8   | 386.3 | 262.6  |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 小田急線定期外収入                                                 | -43.5             | -33.5 | 7.7   | 162.1 | 113.5  |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 国内線旅客数・ANA                                                | -78.1             | -77.8 | -19.3 | 268.5 | 320.4  |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 国際線旅客数・ANA                                                | -94.8             | -95.2 | -86.2 | 8.7   | 73.3   |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| パーク24売上高・前年比                                              | -21.5             | -18.1 | 2.9   | 30.4  | 23.0   |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 国内海外旅行、宿泊施設の稼働率、訪日外国人旅行者数（単位：％、 <b>但し、ホテル及び旅館稼働率は水準</b> ） |                   |       |       |       |        |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 国内旅行取扱高・日本人                                               | -80.0             | -76.6 | 163.3 | 397.5 | 7月中旬公表 | 4月の取扱高は19年4月対比では74.8％減と依然として低調に推移<br>4月の取扱高は19年4月対比では97.2％減と大幅減少が継続している<br>4月中旬以降は人気観光地である沖縄、北海道などの感染拡大が影響<br>ビジネスホテルの稼働率は企業による出張抑制施策が足を引っ張っている<br>客室稼働率低下もさることながら宴会、イベントの延期・中止が深刻化<br>旅館の稼働率最高は島根県だが、それでも稼働率は29％にとどまっている<br>5月は10,000人と19年5月比99.6％減。6月以降は五輪関係者が来日 |
| 海外旅行取扱高・日本人                                               | -96.5             | -97.4 | -79.5 | 179.8 | 7月中旬公表 |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ※ リゾートホテル稼働率                                              | 14.6              | 16.4  | 26.9  | 22.4  | 20.6   |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ※ ビジネスホテル稼働率                                              | 32.4              | 37.3  | 46.4  | 42.8  | 35.4   |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ※ シティホテル稼働率                                               | 20.5              | 23.5  | 32.5  | 29.4  | 24.5   |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ※ 旅館稼働率                                                   | 13.4              | 15.8  | 22.5  | 17.8  | 17.8   |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 訪日外国人旅行者数                                                 | -98.3             | -99.7 | -99.6 | -99.6 | -99.6  |                                                                                                                                                                                                                                                                    |

(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7月12日までに発表のもの。

# 早耳 地獄耳 馬耳東風

## 【ワクチン接種によってコロナ感染症は終息するのか？】

我が国でもコロナウイルスに関するワクチン接種が進んでおり、コロナ収束に向けた期待感が高まっています。一方、ワクチン接種をためらう動きもあり、今後、どの程度ワクチン接種が進んでいくのか注目されるところです。ワクチン接種に関しては、先行している欧米諸国でも人口比で60～70%程度で頭打ちとなっている模様であり、如何にして接種率を高めるかが課題となっているようです。

ワクチン接種の効果については、ワクチンを接種することにより発症や重症化を予防するだけでなく、社会全体で感染症がこれ以上拡大するのを防ぐこととされています。多くの人々が接種を受けることによって、重症者や死亡者を減らすことができれば、医療機関の負担を軽くし、平常の医療体制に戻ることが期待できるわけです。我が国でも6月以降、ワクチン接種が進み、65歳以上の高齢者のなかには2回目の接種を終えた人が増えてきました。**彼らは、2回目の接種が終わると、「もうこれでコロナウイルスに感染することはない」とばかりに、街に繰り出してアクティブに動き回っているようです。果たして本当に大丈夫なのでしょうか？**

そもそも、ワクチン効果とは、発症や重症化を抑制するものであり、接種したからといってコロナに感染しないというものではありませんし、他人に感染させないということでもありません。仮に、感染症に掛かったら重症化する可能性もあるのです。ワクチンは治療薬とも違いますので、感染症状を改善するものでもありません。どうもこのあたりに誤解があるようですが、**感染症にとって最も大切なことは、「治療薬」と「治療方法」の確立であり、この点については現在進行形となっています。ワクチン接種で全てが解決したという認識は大きな間違いであることを理解しなければなりません。**

## Ⅱ.ここがポイント（2）



### 景気ウォッチャー調査 ⇒ ワクチン接種の進展でマインドが好転

- A) 家計動向は大きく好転、企業・雇用動向も改善（図表9コメント）
- B) 飲食店は、緊急事態宣言以外の地域で好転（図表9コメント）
- C) 雇用環境もコロナ後を睨んで採用活動を活発化
- D) 半導体や木材不足などが物価上昇の引き金となる懸念も
- E) 秋の行楽シーズンに向けて、予約件数が増えつつあったが？

## Ⅱ-1.景気ウォッチャー動向調査

(図表9) 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) |        |        |        |        |        |       |
|-----------|----------|-------|--------|--------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
|           | 09年3月    | 09年6月 | 11年9月  | 11年12月 | 21年1月          | 21年2月  | 21年3月  | 21年4月  | 21年5月  | 21年6月  | (前月差) |
| 景気の現状判断DI | 35.8     | 45.6  | 45.3   | 47.0   | ↘ 31.2         | ↑ 41.3 | ↗ 49.0 | ↘ 39.1 | ↘ 38.1 | ↗ 47.6 | 9.5   |
| 家計動向調査    | 36.8     | 45.5  | 43.2   | 46.5   | ↘ 28.0         | ↑ 38.9 | ↗ 47.3 | ↓ 35.4 | ↘ 33.5 | ↑ 44.6 | 11.1  |
| 小売関連      | 37.4     | 44.8  | 41.6   | 46.6   | ↘ 30.8         | ↑ 40.8 | ↗ 49.7 | ↓ 36.6 | ↘ 35.0 | ↗ 44.6 | 9.6   |
| 飲食関連      | 33.9     | 43.6  | 40.6   | 46.7   | ↘ 15.1         | ↑ 31.6 | ↑ 43.8 | ↓ 23.3 | ↘ 18.9 | ↑ 37.8 | 18.9  |
| サービス関連    | 36.6     | 47.7  | 47.0   | 47.5   | ↘ 22.8         | ↑ 35.7 | ↗ 43.3 | ↘ 34.0 | ↘ 31.6 | ↑ 46.3 | 14.7  |
| 住宅関連      | 34.4     | 44.1  | 43.8   | 40.5   | ↗ 42.0         | ↗ 44.1 | ↗ 46.1 | ↘ 44.5 | ↗ 45.8 | ↘ 44.1 | -1.7  |
| 企業動向調査    | 36.0     | 46.4  | 46.0   | 45.4   | ↘ 39.0         | ↗ 45.8 | ↗ 50.8 | ↘ 45.8 | ↗ 46.9 | ↗ 53.1 | 6.2   |
| 製造業       | 37.1     | 47.1  | 46.9   | 44.8   | ↘ 43.7         | ↗ 48.5 | ↗ 51.4 | ↘ 47.6 | ↗ 50.2 | ↗ 56.5 | 6.3   |
| 非製造業      | 34.5     | 45.5  | 45.2   | 45.6   | ↘ 35.7         | ↗ 43.6 | ↗ 50.6 | ↘ 44.4 | ↗ 44.6 | ↗ 50.3 | 5.7   |
| 雇用関連      | 29.3     | 44.2  | 58.4   | 54.9   | ↘ 34.9         | ↑ 47.3 | ↗ 56.9 | ↘ 49.4 | ↗ 49.6 | ↗ 56.1 | 6.5   |

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

【旅行代理店】○中高年層の新型コロナウイルスのワクチン接種が進みつつあり、夏から秋にかけての旅行商品が、徐々にではあるが売れ始めている (家計動向)

【百貨店】○新型コロナウイルスのワクチン接種が進み、消費行動が改善傾向に向かうのではないかと。すでに現状においてもお出掛けマインドが上昇している (家計動向)

【輸送用機械器具製造業】▲半導体不足、木材不足など物価上昇傾向にあり、物がなくなってきていることによって生産調整に繋がりがねないことが怖い (企業動向)

【輸送業】○ネット通販の需要がかなり増加し、定着の傾向がみられる。ウイルス禍で外出を自粛した消費者が、改めて電子商取引の利便性に気づいてきている (企業動向)

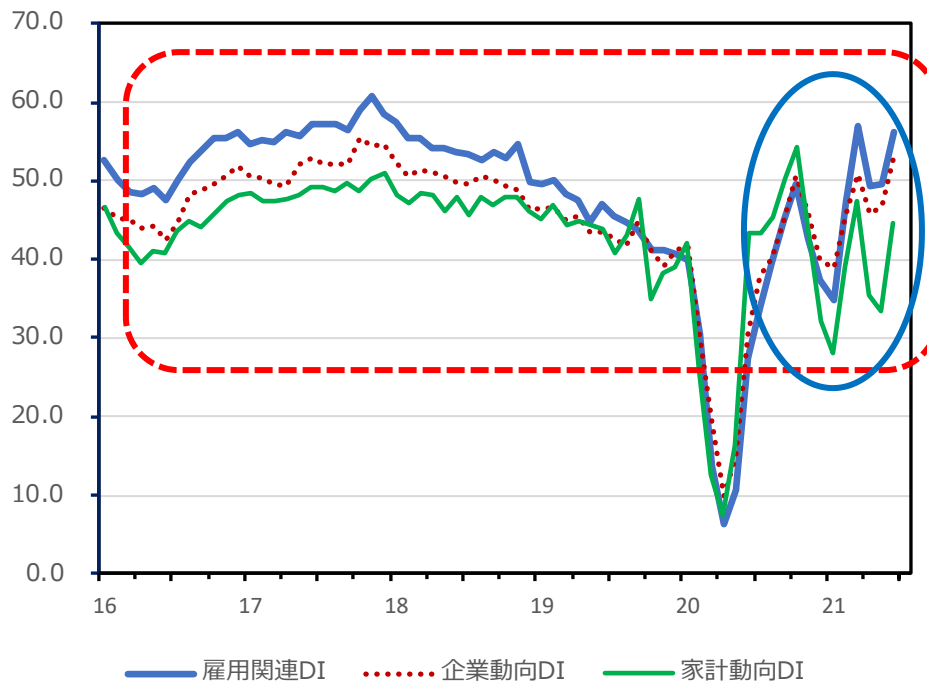
【民間職業紹介機関】□東京オリンピックが終わり、ワクチン接種が進む年末から、企業活動が活発になるだろう。インターンシップ募集には積極的である (雇用関連)

(出所) 内閣府データ等により作成。直近データは2021年7月8日に発表。コメントは、コロナ後の先行きに対する内容を重点的に紹介している。

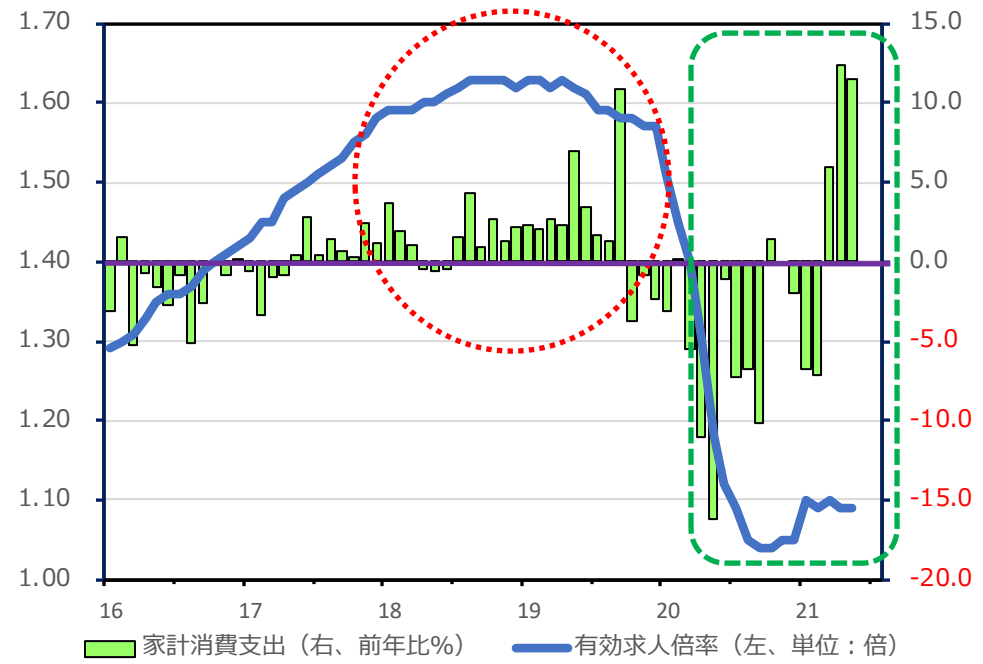
(注記) ↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↓印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

- 1) **6月の景気ウォッチャー判断DIは、これまで低迷していた飲食、小売り、サービス関連で大きく改善**
- 2) 現状はいずれも厳しい事業環境が続いているが、コロナ後の景気回復を睨んでのマインド改善か？
- 3) **5月の消費支出は前年比11.5%増と回復基調が続いており、消費低迷懸念は後退しつつある？**

(図表10) 景気ウォッチャー判断DIの推移



(図表11) 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7月12日までに発表のもの。

## Ⅱ-2. Coffee Time



### 【何故、日本の労働生産性は低いのか？】

一国の経済が成長する条件は、「就業者の増加」と「労働生産性の向上」の2つです。我が国の場合、少子高齢化の進展で、生産年齢人口と言われる16歳以上65歳未満の人口減少によって、働き手がドンドン少なくなってきました。こうした状況を鑑みて、政府では70歳定年制などを提唱して、企業に対しては高齢者の雇用を推奨していますが、企業は固定費となる正社員を長期雇用することには躊躇する受け止め方が強いようです。

さて、主要国における1991年以降の就業者1人当たりGDPの伸び率と2019年時点での水準を見てみましょう。それによると、**我が国は先進7カ国中最下位であり、トップの米国とは1.6倍もの開きがあります。**一方、**労働時間当たりGDP水準は先進7カ国の中で劣後しているものの、伸び率は上位を続けています。**これは、過去30年間で1人当たり労働時間が大きく減ったことによって、労働時間当たりGDPが増えたためです。労働時間が減少した要因は、残業時間の減少とともに、パート・アルバイト、派遣社員といった時間契約の就業者が増えたことが影響していると思われます（図表11-1、11-2参照）。

我が国の労働生産性が低い理由の一つに、医療・福祉、小売、飲食といった付加価値の低いサービス部門での雇用者が増えたことが挙げられます。それでは、どうすれば、労働生産性が上がるのでしょうか？  
**勿論、AIやロボットを導入して、サービス部門の生産性を引き上げる努力は必要ですが、何よりも大切なことは労働やサービスに対する対価（サービス料、時給）を引き上げることだと思います。**良いものを安く売るとは消費者にとっては歓迎すべきことですが、国際的にみて余りにも安い状況が続くと、結局は国力の低下という形で跳ね返ってくるということを改めて考えなければなりません。

(図表12-1) 就業者1人当たりGDPの伸び率推移 (年平均)

|      | 1991～<br>2019年 | 1991～<br>2000年 | 2000～<br>2010年 | 2010～<br>2019年 | 2019年の<br>1人当GDP① |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|
| 日本   | 0.7            | 0.9            | 0.8            | 0.3            | 78,055            |
| カナダ  | 1.0            | 0.7            | 1.5            | 0.7            | 93,588            |
| フランス | 1.0            | 1.5            | 0.3            | 1.1            | 111,109           |
| ドイツ  | 0.9            | 1.8            | 0.3            | 0.7            | 104,899           |
| イタリア | 0.4            | 2.2            | -0.5           | -0.4           | 108,762           |
| 英国   | 1.3            | 2.4            | 1.0            | 0.5            | 93,324            |
| 米国   | 1.5            | 2.0            | 1.7            | 0.8            | 127,378           |
| 世界平均 | 2.0            | 1.4            | 2.2            | 2.2            | 39,499            |

(図表12-2) 労働時間当たりGDPの伸び率推移 (年平均)

|        | 1991～<br>2019年 | 1991～<br>2000年 | 2000～<br>2010年 | 2010～<br>2019年 | 2019年の<br>1時間当GDP② |
|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|
| 日本     | 1.4            | 2.2            | 1.2            | 0.9            | 46.6               |
| カナダ    | 1.2            | 1.8            | 0.9            | 1.0            | 52.7               |
| フランス   | 1.2            | 1.9            | 0.9            | 0.9            | 67.5               |
| ドイツ    | 1.2            | 1.9            | 0.9            | 0.9            | 66.4               |
| イタリア   | 0.6            | 1.8            | 0.0            | 0.2            | 53.4               |
| 英国     | 1.5            | 2.8            | 1.3            | 0.3            | 58.4               |
| 米国     | 1.6            | 1.9            | 2.2            | 0.7            | 71.8               |
| OECD平均 | N.A            | N.A            | 1.5            | 1.0            | 54.5               |

(出所) World Bank「GDP per person employed (constant 2017 PPP \$)」、OECD「GDP per hour worked (constant 2010 PPP \$)」より筆者作成。

(注記1) 2019年の1人当たりGDP①は、2019年の就業者1人当たりのGDP（購買力平価ベース：PPP、単位：ドル）を表している。

(注記2) 2019年の1人当たりGDP②は、2019年の労働時間当たりのGDP（購買力平価ベース：PPP、単位：ドル）を表している。

## Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 8月 6日（金）：広島原爆の日 ⇒ 1945年8月6日、人類史上初めての原子爆弾が広島に投下されました。
- 8月 8日（日）：山の日 ⇒ 山に親しむ機会を得て、山の恩恵に感謝する日です。2016年に制定されました。
- 8月 9日（月）：振替休日 ⇒ 同日は長崎原爆の日です。犠牲者に想いを馳せて黙禱しましょう。
- 8月 9日（月）：全国高校野球選手権大会開幕日：甲子園球場にて開催。決勝戦は8月25日（水）の予定。
- 8月13日（金）～16日（月）：お盆 ⇒ 先祖の魂が里帰りしてくる時期です。ご先祖様に感謝しましょう。
- 8月15日（日）：終戦記念日 ⇒ 「戦没者を追悼し平和を祈念する日」とされています。
- 8月24日（土）：パラリンピック開会式の日 ⇒ 9月5日が閉会式の予定。パラスポーツを楽しみましょう。
  
- お盆：日本で夏季に行われる祖先の霊を祀る（まつる）一連の行事です。お盆の期間は一般的には8月13～16日とされています。お盆の時期にはご先祖様が帰ってくるとされ、故人の霊をお迎えするためのお供えや儀式を行うことで、生きている人も幸福を得られると言われています。
- 旬の食材：8月は、体に溜まった熱気を取り除き、夏を乗り越えるための「暑気払い」が大切となります。体を冷やし利尿作用のあるビール、古くから暑気払いに効く食べ物として重宝されていた瓜（西瓜、胡瓜、冬瓜、苦瓜、南瓜）、夏ならではの風物詩でもある氷（かき氷・氷菓子）等が定番です。

### Ⅲ.ここがポイント (3)



## 資本市場と実体経済の動き ⇒ 株式市場が調整局面にある

- A) 建築着工は、首都圏各県で回復基調にある (図表13コメント)
- B) 小売売上高、東京都の回復傾向が続いている (図表14コメント)
- C) 日経平均は、調整局面にあり、上値の重い展開 (図表18コメント)
- D) コロナ収束と景気回復に関してはコロナ第5波の影響が不安
- E) オリンピック後の経済・不動産市場はどうなるのか？

## 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

- コロナ感染者数ですが、オリンピック開幕を控えて増加の傾向にあります。7月12日からは東京都など首都圏を対象に4回目の「緊急事態宣言」が発出され、人流に依存している業態では経営の先行きに対する不安感が増しています。一方で、ワクチン接種も進んでおり、「コロナ収束」と「経済回復」とのイタチごっこの様相を呈しています。**コロナ収束のタイミングによっては、日本の景気回復は2023年以降にずれ込む可能性もあることに留意しなければなりません（6月号レポート参照）。また、半導体や木材不足に起因する原材料価格上昇には注意が必要です。**
- 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13～15）
  - **住宅着工が全国的に持ち直しており、持家、貸家ともに一段とプラス地域が拡大**
  - **コロナ禍から1年が経過し、前年比プラスとなる指標が増加（19年比較が大切）**
  - 有効求人倍率は、依然として、首都圏など都市部低調、地方圏堅調の流れが常態化
- 日本及び米国の株式市場動向（日米ともに株価は上値の重い展開、）（図表16～19）
  - 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下値を模索する展開
  - **ニューヨークダウは、コロナ後の景気回復期待と金利上昇懸念が交錯している**

## 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) 5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、神奈川県、東京都で増加

2) 5月の新設住宅着工戸数は、持家、貸家ともに着工水準が増加しており、ポジティブな状況が継続

(図表13) 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9月 | 20年12月 | 21年2月 | 21年3月 | 21年4月 | 21年5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 | -17.4 | -21.3  | -14.6 | 34.6  | 27.4  | -44.9 |
| 茨城県             | -37.3  | 20.9   | -21.3  | -14.8  | -2.6  | -42.6 | -4.8  | -29.6  | 37.2  | -1.2  | -13.9 | 104.0 |
| 埼玉県             | -12.2  | 4.5    | -6.2   | 3.5    | 34.5  | -4.2  | -24.3 | -23.2  | 25.3  | 5.4   | 22.9  | -25.1 |
| 千葉県             | -2.1   | -4.1   | -1.1   | -18.6  | -16.5 | -43.6 | 55.5  | 2.8    | -24.3 | 37.2  | 55.0  | -24.0 |
| 東京都             | -18.1  | -0.2   | -14.5  | 25.3   | -9.3  | 17.9  | 32.8  | -45.6  | 11.0  | -10.5 | 11.1  | 55.4  |
| 神奈川県            | -2.9   | 11.7   | 3.8    | -39.1  | 2.6   | -29.8 | 22.2  | -0.9   | -56.1 | 94.8  | -20.2 | 113.8 |
| 全国              | -1.5   | -4.7   | -8.5   | -4.8   | -1.3  | -16.0 | -2.4  | -11.4  | -4.8  | 6.1   | 4.4   | 9.4   |
| 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  | 13.7  | -12.8  | -6.8  | 15.8  | 4.8   | -8.9  |
| 茨城県             | -5.0   | -10.5  | -7.8   | -27.9  | 0.0   | -20.6 | -0.9  | -1.7   | -4.0  | 0.6   | 31.3  | 20.4  |
| 埼玉県             | -2.3   | -14.2  | -3.5   | -17.2  | -8.6  | -9.8  | -4.9  | -6.7   | -1.3  | 9.7   | -8.9  | 19.6  |
| 千葉県             | -7.9   | -6.3   | -2.8   | 1.2    | -0.1  | -1.4  | -8.5  | 3.5    | -18.6 | 7.2   | 7.7   | -27.6 |
| 東京都             | 4.5    | -8.6   | -1.8   | 4.5    | -19.2 | 3.2   | 0.9   | -14.1  | 1.9   | 9.4   | 4.8   | 12.5  |
| 神奈川県            | -1.7   | -3.9   | -12.8  | -29.3  | -10.6 | -20.1 | -23.1 | -10.8  | -11.8 | 8.3   | -22.9 | 56.6  |
| 全国              | 0.7    | -7.3   | -8.1   | -7.9   | -7.6  | -12.8 | -9.9  | -9.0   | -3.7  | 1.5   | 7.1   | 9.9   |

(出所) 国土交通省データ等により作成。2021年7月12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) 5月の小売売上高は3カ月連続増加したが、首都圏を対象とした緊急事態宣言の影響で伸び率は鈍化
- 2) **東京都区部、千葉県の家計消費支出は教育費、教養娯楽費、仕送り金などの増加で大幅増加となった**

(図表14) 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3月 | 20年6月 | 20年9月 | 20年12月 | 21年1月 | 21年2月 | 21年3月 | 21年4月 | 21年5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 | -4.9  | 1.0   | -8.0  | -0.1 | -3.5  | -6.2 | -2.4 | 9.0  | 4.0  |
| 茨城県  | 0.4  | 4.7  | -1.6 | 1.9   | 8.3   | 0.9   | 4.1  | 5.9   | 1.6  | 1.8  | 1.4  | -1.3 |
| 埼玉県  | -0.8 | 5.7  | -2.8 | 0.3   | 5.3   | -2.0  | 3.1  | 5.1   | 3.0  | -0.5 | 5.6  | 5.4  |
| 千葉県  | -0.0 | 8.4  | -1.4 | -1.5  | 3.5   | -6.9  | 0.2  | 1.5   | -1.4 | 1.3  | 9.1  | 5.8  |
| 東京都  | -1.6 | 14.3 | -2.3 | -18.1 | -12.0 | -22.7 | -9.4 | -16.7 | -7.7 | 5.0  | 38.6 | 16.4 |
| 神奈川県 | -2.1 | 9.2  | -4.5 | -5.9  | 0.1   | -10.8 | -1.1 | -0.2  | -0.9 | 2.5  | 13.4 | 10.0 |
| 全国   | -0.3 | 10.5 | -2.8 | -8.8  | -2.3  | -12.8 | -3.4 | -5.8  | -3.3 | 2.9  | 15.5 | 5.7  |

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   | -8.6  | -6.8 | -19.4 | -7.9  | -12.1 | 36.2  | 18.1  | 5.5  | 38.2 |
| 水戸市   | -5.2  | 11.0 | -11.5 | -13.8 | 9.6  | 3.0   | -0.8  | -3.3  | 21.0  | 23.3  | 2.0  | -1.3 |
| さいたま市 | -0.9  | 13.6 | 10.5  | 12.9  | 19.8 | -9.0  | -8.2  | -2.8  | -16.2 | -11.4 | -0.7 | -8.2 |
| 千葉市   | -6.1  | 26.1 | -9.0  | 17.5  | 9.7  | -23.0 | 0.2   | -3.5  | 3.9   | -11.1 | 43.4 | -5.7 |
| 東京都区部 | 14.3  | 8.5  | -6.5  | -5.2  | -4.4 | -7.7  | 12.0  | -3.3  | -3.1  | 17.5  | 28.7 | 20.4 |
| 横浜市   | -6.6  | 26.8 | 7.9   | 9.1   | 8.6  | -23.3 | -16.6 | -13.9 | -12.3 | -14.8 | 5.9  | 16.5 |
| 全国    | 3.5   | 10.8 | -2.4  | -5.5  | -1.1 | -10.2 | -2.0  | -6.8  | -7.1  | 6.0   | 12.4 | 11.5 |

（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7月12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) **横浜市の家計実収入が3カ月連続2桁減となったのは、飲食、交通、観光などの従事者が多いため**

(図表15) 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3月 | 20年6月 | 20年9月 | 20年12月 | 21年1月 | 21年2月 | 21年3月 | 21年4月 | 21年5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   | 1.37  | 1.24  | 1.13  | 1.14   | 1.22  | 1.22  | 1.25  | 1.27  | 1.29  |
| 茨城県                                   | 1.49  | 1.59  | 1.60   | 1.48  | 1.33  | 1.20  | 1.19   | 1.26  | 1.28  | 1.32  | 1.33  | 1.33  |
| 埼玉県                                   | 1.33  | 1.30  | 1.30   | 1.15  | 1.02  | 0.87  | 0.85   | 0.88  | 0.93  | 0.92  | 0.94  | 0.94  |
| 千葉県                                   | 1.33  | 1.30  | 1.30   | 1.15  | 0.97  | 0.85  | 0.83   | 0.85  | 0.84  | 0.83  | 0.85  | 0.88  |
| 東京都                                   | 2.11  | 2.07  | 2.08   | 1.86  | 1.33  | 1.21  | 1.18   | 1.23  | 1.19  | 1.17  | 1.14  | 1.12  |
| 神奈川県                                  | 1.19  | 1.17  | 1.18   | 1.16  | 0.86  | 0.77  | 0.75   | 0.75  | 0.76  | 0.74  | 0.76  | 0.78  |
| 全国                                    | 1.61  | 1.59  | 1.57   | 1.40  | 1.12  | 1.04  | 1.05   | 1.10  | 1.09  | 1.10  | 1.09  | 1.09  |
| 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   | 5.7   | 10.9  | 1.7   | -12.3  | -19.6 | -1.1  | 5.3   | 1.4   | 9.9   |
| 水戸市                                   | -21.7 | -3.9  | -4.0   | 7.9   | 54.7  | -1.3  | -6.9   | -14.7 | 5.4   | -0.8  | -7.9  | -5.8  |
| さいたま市                                 | 24.7  | 20.9  | 28.4   | -1.5  | -13.8 | -10.8 | -17.0  | -10.3 | 2.4   | 4.6   | 3.1   | 5.5   |
| 千葉市                                   | 10.5  | -1.2  | -12.8  | -1.3  | -5.0  | 3.2   | -6.4   | 5.5   | 3.5   | -1.7  | -2.9  | -14.9 |
| 東京都区部                                 | -5.3  | 11.4  | 23.8   | 12.8  | -3.8  | -1.8  | 11.1   | 1.8   | 10.9  | 2.6   | 4.1   | 26.4  |
| 横浜市                                   | 13.4  | 11.2  | 13.9   | 19.3  | 8.7   | -2.4  | -3.8   | -8.9  | 2.8   | -19.7 | -17.5 | -7.4  |
| 全国                                    | 9.1   | 2.0   | 4.5    | 2.6   | -1.7  | 1.3   | -3.6   | -2.9  | -1.1  | -2.1  | 2.5   | 2.9   |

（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7月12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。

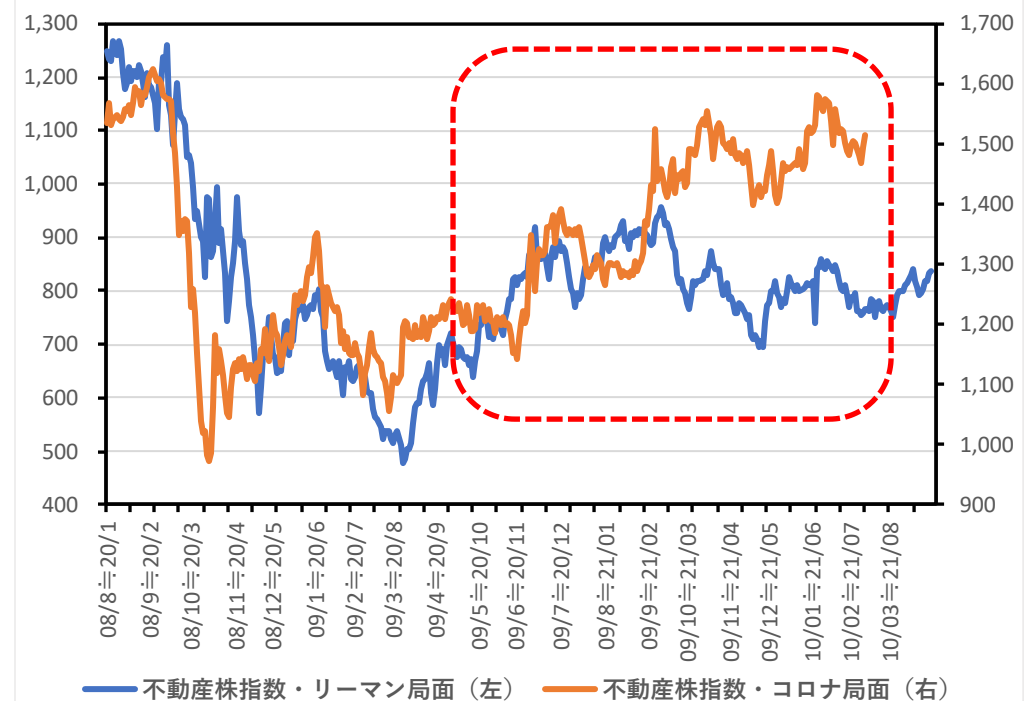
## Ⅲ-5.株価指数の推移①：建設株指数、不動産株指数

- 1) 建設株は、下げ止まり感はあるものの、業績悪化を警戒してやや軟調な展開となっている
- 2) 不動産株は、住宅市況の好転を背景に、6月に入ってから、コロナ禍での戻り高値を試す動き

(図表16) 建設株指数の日次推移



(図表17) 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。7月12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) 日経平均が出遅れているのは、コロナ後の景気回復の遅れに対する懸念が台頭しているためと推察
- 2) 米国では、コロナ後の消費拡大、景気回復に対する期待感が高まっているが、短期的には調整局面も

(図表18) 日経平均株価の日次推移 (円)



(図表19) 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。7月12日終値ベース。

## Ⅲ-8. 専門用語の解説コーナー

- **家計消費支出（家計における消費動向を判断する指標）・図表1参照**

総務省では、全国1万件の2人以上の世帯に対して家計調査を実施し、勤労や事業の対価としての実収入、項目別の消費支出を公表しています（月次ベース）。消費支出は目的や用途により、食料費、住居費、水道光熱費、被服費、教育費、教養娯楽費、交通通信費、保健医療費などの項目に分けられます。ちなみに、非消費支出とは、税金や社会保険料など世帯の自由にならない支出のことを言いますが、商品購入と一体となって徴収される消費税、自動車取得税は消費支出として計上されています。

- **商業動態統計（経済産業省が毎月公表している統計）・図表4参照**

経済産業省では、毎月月末に商業動態統計調査結果を公表しています。百貨店、スーパー、コンビニエンスストア、家電大型専門店、ドラッグストア、ホームセンターを対象に、品目別及び地域別売上げ動向を調査し、発表しています。コロナ禍でどのような小売り業態が伸びており、こういった商品が売れ筋なのかといった点を理解することができます。

- **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8参照**

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。

- 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

東京都では、4回目の緊急事態宣言が発出されることになりました。東京オリンピックに関しては、1都3県では無観客での開催となりました。政策の是非はいろいろとありますが、東京オリンピック・パラリンピックが無事に終わることを願ってやみません。コロナ後の景気回復に期待したいと思います。

## 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7月号》

2021年7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  
〒103-0061 東京都中央区銀座1-20-14  
銀座NKビル10階  
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