

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8月号》

景気は緩やかに回復傾向？

(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 今月のテーマ
日本経済は緩やかに回復傾向？（図表1～2）
- 06 ~ 07 Column
住宅着工が回復している理由は何か？（図表3）
- 08 ~ 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4～9）
- 16 早耳、地獄耳、馬耳東風
コロナ禍で業績が回復した外食企業とは？
- 18 ~ 19 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10～12）
- 20 ~ 21 Coffee Time
日本のメダル獲得数とオリンピック後の景気見通し（図表13）
- 22 暮らしの流れ
- 24 ~ 27 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14～16）
- 28 ~ 29 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17～20）
- 30 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。

今月のテーマ：日本経済の実態



【日本経済は緩やかに回復傾向？】

我が国の2021年第2四半期（4～6月）のGDP成長率は前期比0.3%増、年率換算で1.3%増と2四半期ぶりにプラス転換となりました。民間最終消費支出（個人消費）が前期比0.8%増と2四半期ぶりに増加しましたが、緩慢な回復にとどまりました。民間住宅投資が同2.1%増、設備投資が同1.7%増と伸びましたが、公共投資は2四半期連続マイナスとなりました。輸出高は欧米及び中国向けに増加、輸入高は原油高やワクチンの購入等によってそれぞれ増加しました（図表1参照）。

2021年の世界経済の実質GDP成長率をみると、国別には強弱感がみられます。すなわち、4月から7月に掛けて成長率を減額修正したのは、インド、日本、中国等であり、上方修正したのは、イギリス、カナダ、ブラジル、アメリカ等となっています（図表2参照）。我が国は消費をせずに預金ばかり増えているといった見方がありますが、本年4月以降の動向をみると、家計消費支出は増加。預金の増加率は鈍化。消費支出については、2019年の水準に比べるとやや回復といった状況になっているものの、家計収入がある程度安定してきたことが下支え要因となっています。

諸外国に比べて我が国の景気回復が遅れているのは、GDPの半分以上を占める個人消費が弱いことが大きく影響しています。確かに、定額給付金や補助金などによって個人消費の落ち込みはある程度回避できましたが、諸外国に比べて、我が国の政策支援は十分ではありません。**このような状況下で必要なことは、個人消費を十分に刺激することであり、コロナ収束後に向けて、使い勝手の良い「Go To（トラベル、イート）、新たな消費刺激策」を準備しておくことが必要になります。**既に経済が回復期入りしている米国、中国では消費喚起のために個人に対する給付金支給、商品券の配布等を拡大しています。

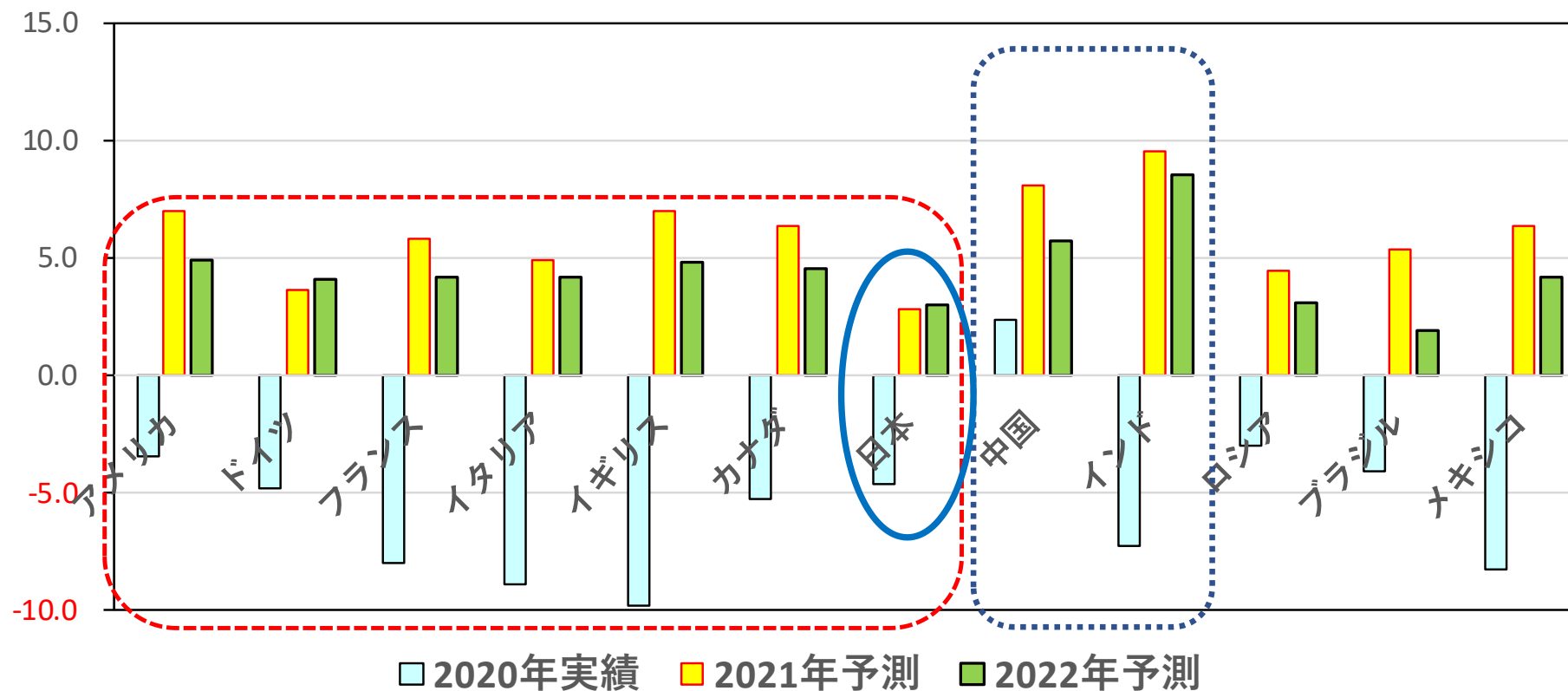
(図表1) 我が国の四半期毎の実質GDP成長率（前期比）の推移

(単位：%)

	2019年 第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	2020年 第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	2021年 第1四半期	第2四半期
実質GDP成長率	0.6	0.5	0.0	▲ 1.9	▲ 0.5	▲ 8.1	5.3	2.8	▲ 1.3	0.3
(前期比年率)	2.6	2.1	0.0	▲ 7.3	▲ 1.9	▲ 28.6	22.9	11.6	▲ 5.1	1.3
国内民需										
民間最終消費支出	0.1	0.5	0.4	▲ 2.9	▲ 0.8	▲ 8.3	5.1	2.2	▲ 1.4	0.8
民間住宅投資	1.5	▲ 0.3	1.2	▲ 2.5	▲ 3.7	0.6	▲ 5.7	0.1	1.1	2.1
民間企業設備投資	▲ 0.5	0.9	0.2	▲ 4.8	1.3	▲ 6.1	▲ 2.1	4.3	▲ 1.4	1.7
国内官公需										
政府最終消費支出	▲ 0.2	1.5	0.7	0.2	▲ 0.1	0.2	2.9	1.8	▲ 1.8	0.5
公的資本形成 (公共投資)	2.3	1.7	1.0	0.5	0.6	2.1	0.7	1.1	▲ 1.1	▲ 1.5
財貨・サービスの輸出	▲ 1.8	0.2	▲ 0.6	0.4	▲ 4.7	▲ 17.5	7.3	11.7	2.3	2.9
財貨・サービスの輸入	▲ 4.5	1.8	0.7	▲ 2.4	▲ 3.0	▲ 0.7	▲ 8.2	4.8	4.0	5.1
米国GDP成長率（前期比年率）	2.4	3.2	2.8	1.9	▲ 5.1	▲ 31.2	33.8	4.5	6.4	6.5
中国GDP成長率（前年同期比）	6.4	6.2	6.0	6.0	▲ 6.8	3.2	4.9	6.5	18.3	7.9
英国GDP成長率（前年同期比）	1.8	1.2	1.0	1.1	▲ 1.6	▲ 21.7	▲ 9.6	▲ 7.8	▲ 6.1	22.2

(出所) 内閣府ホームページ等より筆者作成。2021年第2四半期は8月16日発表の速報値による。

(図表2) IMFによる世界経済見通し（実質GDP成長率）



(出所) 2021年7月発表のIMF資料より筆者作成。

(注記) インドについては年度（4月から翌年5月）で表示されている。それ以外は暦年ベース。

Column：新設住宅着工市場の見方



【住宅着工が回復している理由は何か？】

2020年度の我が国の新設住宅着工戸数は前年度比8.1%減の81.2万戸と、2018年度の95.3万戸、2019年度の88.4万戸と比較すると大きく落ち込みました。この背景として、①2020年4～5月の緊急事態宣言発令時の住宅展示場の閉鎖など、営業活動の制限が販売不振を招いたこと、②コロナ禍による雇用・所得環境の悪化懸念から住宅購入が慎重化したこと、③需要の先行き不透明感から個人建築主の貸家建設が減少したこと、④金融機関の貸し出し姿勢が慎重化したこと、などが挙げられます。

2021年4～6月期の新設住宅着工戸数は前年比8.1%増となり、9四半期ぶりにプラス転換を記録し、持ち直しの動きを示すようになりました（図表3参照）。この背景として、①**昨春の緊急事態宣言時の買い控えの反動が出ていること、②政府支援策もあり全般的な雇用・所得環境は当初懸念されたほど悪化しなかったこと、③住宅ローン金利が低水準で推移していること、④住宅ローン減税適用のための契約および入居期限の延長など住宅取得支援策が奏功していること、**といった要因が挙げられます。

住宅需要に関する先行きを展望すると、雇用環境に対する消費者の意識は回復途上にありますが、このまま増勢が続くとみるのは早計だと思われます。第一に、所得についてみると、賃上げの見送りや賞与の下振れなど、本格的な改善は期待し難い状況にあります。第二に、コロナ禍で在宅時間が増えたことから、持ち家への関心が高まっているものの、資金負担の大きい住宅購入を決断するには相応の時間を要するとみられます。第三に、特例的な住宅取得支援策の多くは2021年末が適用期限となっています（財政難から適用延長の可能性は小さい）。**こうしたことから、住宅市場に明るい動きが出てきたとはいえ、住宅着工の先行きについては楽観視するのではなく、慎重にみておく必要があるのではないのでしょうか。**

(図表3) 我が国の新設住宅着工戸数の推移

(単位：戸、%)

	新設住宅着工戸数全体		持家着工戸数		貸家着工戸数		給与住宅着工戸数		分譲住宅着工戸数		貸家着工比率 (B/A)
	(A)	前年比		前年比	(B)	前年比		前年比		前年比	

※リーマンショック局面（2007年度から2009年度に掛けて）の住宅着工動向

2007年度	1,035,598	△ 19.4	311,800	△ 12.3	430,855	△ 19.9	10,311	13.3	282,632	△ 26.1	41.6
2008年度	1,039,214	0.3	310,670	△ 0.4	444,848	3.2	11,089	7.5	272,607	△ 3.5	42.8
2009年度	775,277	△ 25.4	286,993	△ 7.6	311,463	△ 30.0	13,231	19.3	163,290	△ 40.1	40.2
2010年度	819,020	5.6	308,514	7.5	291,840	△ 6.3	6,580	△ 50.3	212,083	29.9	35.6
2011年度	841,246	2.7	304,822	△ 1.2	289,762	△ 0.7	7,576	15.1	239,086	12.7	34.4

※コロナショック局面（2019年度から2020年度に掛けて）の住宅着工動向

2018年度	952,936	0.7	287,710	2.0	390,093	△ 4.9	7,958	46.4	267,175	7.5	40.9
2019年度	883,687	△ 7.3	283,338	△ 1.5	334,509	△ 14.2	6,108	△ 23.2	259,732	△ 2.8	37.9
2020年度	812,164	△ 8.1	263,097	△ 7.1	303,018	△ 9.4	6,908	13.1	239,141	△ 7.9	37.3
2020年ⅠQ（1～3月）	194,175	△ 9.9	59,921	△ 8.3	73,330	△ 9.6	1,486	△ 16.4	59,438	△ 11.8	37.8
2020年ⅡQ（4～6月）	204,508	△ 12.4	64,365	△ 18.2	76,086	△ 11.9	1,554	△ 23.7	62,503	△ 6.0	37.2
2020年ⅢQ（7～9月）	209,531	△ 10.1	66,960	△ 9.9	80,417	△ 9.7	1,700	28.4	60,451	△ 11.7	38.4
2020年ⅣQ（10～12月）	207,126	△ 7.0	69,842	△ 0.9	76,917	△ 10.4	2,491	97.5	57,876	△ 11.4	37.1
2021年ⅠQ（1～3月）	190,999	△ 1.6	61,930	3.4	69,595	△ 5.1	1,163	△ 21.7	58,311	△ 1.9	36.4
2022年ⅡQ（4～6月）	221,011	8.1	71,915	11.7	83,701	10.0	1,609	3.5	63,786	2.1	37.9

(出所) 国土交通省・建築着工統計等より筆者作成。

I .ここがポイント（1）



定点観測 ⇒ 建設不動産関連統計は依然として改善傾向

- A) 建設受注は、倉庫・データセンター等民間建築が好調（図表4コメント）
- B) コロナ禍での買い控えが影響して、住宅着工は回復（図表4コメント）
- C) 首都圏マンション市場は売り手市場が定着してきた？（図表4コメント）
- D) 小売業界では、業態別で売上高回復に強弱感が顕在化（図表7コメント）
- E) 旅客運送業では、外出自粛により売上げ回復に遅れ？（図表9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4コメント）**
 - 6月の建設工事受注高は、建築受注の拡大により、6年ぶりの6カ月連続プラスに
 - **住宅着工は、持ち家、貸家着工ともに好調で、2年ぶりの8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、販売単価上昇が継続している**
- **消費活動は回復の動きが出ているものの、8月中旬以降の人流抑制に注視（図表7、8コメント）**
 - **百貨店売上高は、7月下旬以降の東京五輪の自宅観戦需要により食料品が好調に推移**
 - 但し、コロナ感染拡大に伴う8月中旬以降の大規模店舗の入場制限により売上高に不透明感？
 - **外食産業では、ハンバーガー等のテイクアウト比率の高い業態の売上高が好調**
- **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、業種別バラつきがある（図表5コメント）**
 - **有効求人倍率が高いのは、梱包・運送、製造業に集中。飲食、宿泊系の求人は厳しい**
 - 世帯主収入は業種によりバラつき。一般には、製造業堅調、サービス業低調といった構図？
 - **6月の家計消費支出は、住宅修繕工事、自動車関連支出の減少で4カ月ぶりにマイナス**

I-2. 経済活動における建設・住宅産業の動向

(図表4) 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 (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 (前年比、%)

大手50社建設工事受注高	2.5	12.5	3.3	7.4	32.3
(建築工事受注高)	2.1	19.4	-4.5	-2.1	60.6
(土木工事受注高)	3.2	0.5	16.6	26.9	-2.1
居住用建築着工床面積	-3.2	0.7	5.4	12.8	7.3
非居住用建築着工床面積	-7.2	14.9	3.0	4.9	12.6
居住用建築着工単価	-2.2	3.2	-1.7	1.7	0.4
非居住用建築着工単価	16.8	-13.5	-7.9	12.9	-12.7

コロナによる影響が一巡しつつあり、15年3月以来の6カ月連続プラスに消費増税の駆け込み影響を除くと、16年5月の60.2%増に次ぐ高い伸び7カ月振りに前年比マイナスとなったが、受注水準は高く公共事業は順調
6月の居住用床面積は4カ月連続プラス。首都圏、北関東が堅調に推移
6月は4カ月連続プラス。建て替え需要を中心に工場及び倉庫が大幅増加
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
6月の非居住用単価は工場、倉庫など低単価案件の増加によりマイナス

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	4.3	0.1	8.8	16.2	10.6
貸家着工戸数	-0.4	2.6	13.6	4.3	11.8
マンション着工戸数	-27.5	9.4	0.5	1.6	-16.6
戸建て分譲着工戸数	-4.0	-2.6	-0.6	13.6	8.5
首都圏マンション供給戸数	50.7	44.9	204.5	556.0	25.7
近畿圏マンション供給戸数	66.0	18.8	121.3	517.3	23.0

戸建て住宅需要の高まりで8カ月連続プラス、首都圏は6カ月連続2桁増
4カ月連続プラス。中部圏が前年比36.8%増、近畿圏が同19.2%増
6月は三大都市圏で前年比8.2%減、地方圏47.5%減と全般的に低調
旺盛な住宅需要を背景に、戸建て分譲住宅着工は2カ月連続で増加
6月は1,939戸 (20年6月1,543戸、19年6月2,259戸) と改善傾向
6月は1,731戸 (20年6月1,407戸、19年6月1,500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8月13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5) 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 (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	-10.2	21.8	158.3	61.9	-1.6
スーパー売上高	-2.6	-2.7	-0.9	-1.9	-2.5
コンビニ売上高	-6.6	2.5	8.2	5.3	1.7
家電量販店売上高	7.2	13.6	14.2	0.7	-19.9
ドラッグストア売上高	-8.5	-2.4	-2.8	1.9	0.9
ホームセンター売上高	-0.1	0.4	1.6	-4.7	-10.1
通信販売売上高	6.9	4.2	10.7	7.9	2.2

19年6月対比では18.6%減。時短・休業要請によるダメージが徐々に払拭か
19年6月比では0.8%増。飲食料品を除くと衣料品、家庭用品等軒並み低調
19年6月対比では3.5%減。都心部への人出が十分回復していないことが影響
19年6月比では0.6%増。カメラ類、情報家電、通信家電も伸び率が鈍化
19年6月比では7.4%増。調剤医薬品、健康食品、食料品が好調に推移
19年6月比では5.5%増。ペット及びペット用品のみ前年比プラスを維持している
21年6月は食料品7.7%増と堅調だったが、化粧品、衣料品が前年比マイナス

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	1.09	1.10	1.09	1.09	1.13
完全失業率・%	2.9	2.6	2.8	3.0	2.9
勤労者世帯主収入	-1.6	-2.6	0.7	2.9	6.3
パート・アルバイト時給	-0.2	0.7	1.2	-0.3	1.1
派遣社員の時給	4.3	-0.9	11.8	1.1	-3.2
家計消費支出	-7.1	6.0	12.4	11.5	-4.9

製造業、サービス業の求人増により、20年5月の1.18倍に次ぐ水準にまで改善
6月の失業者数は206万人と前年比17カ月連続増、自己都合が5万人増加
輸出が好調に推移している製造業を中心に世帯主収入は徐々に回復傾向へ
6月は「小売・販売」と「フード・飲食」の時給が若干増加したことでプラス転換に
6月は「医療・福祉・介護」の未経験可の求人掲載増加により前年比マイナスに
6月の消費支出は前年の水準が高かった影響もあって4カ月ぶりにマイナスを記録

(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8月13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6) 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					現状に関するコメント (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	
生産活動、物価動向の状況（前年比、%。 但し、機械受注のみ前月比 ）						
鉱工業生産指数	-2.6	4.0	15.4	22.0	22.6	6月は自動車、生産用機械、電子部品等の持ち直しで4カ月連続伸長 6月の前年同月比は18.3%増と2カ月連続2桁増。特に製造業は3割増 6月は非鉄金属、窯業・土石など川上分野の業種からの受注高が伸長 6月の販売台数は4カ月連続プラス。輸入車、トヨタ、いすゞ、三菱が好調 6月は米国向け85.7%増、西欧向け50.0%増、中国向け27.7%増 原油価格上昇により中東（UAE、サウジ等）からの輸入が139.9%増 6月は原油や牛肉の価格上昇が影響。火災・地震保険料も引き上げられた
機械受注（民需合計）	-12.0	2.7	3.7	8.5	-0.4	
機械受注（除く船舶・電力）	-8.5	3.7	0.6	7.8	-1.5	
国内乗用車販売台数	-2.2	2.4	22.2	30.9	9.2	
貿易統計・輸出額（金額）	-4.5	16.1	38.0	49.6	48.6	
貿易統計・輸入額（金額）	11.9	5.7	12.8	27.9	32.7	
消費者物価指数（15年基準）	-0.4	-0.2	-0.4	-0.1	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	-8.8	-5.5	-3.1	26.7	0.6	14カ月ぶりにプラスとなったが、19年6月比較では0.4%減と微減となった 流出者は11カ月連続増加。19年6月比較では14.0%増と2桁の増加に 6月は2カ月連続で転出超過であり、東京都からの人口流出が続いている オンライン申請件数は19年5月比6.1%増、20年5月比14.0%増と伸長 6月の売買代金は前年比微減、前月比では3.2%増と膠着となっている 7月中旬以降の日経平均は28,000円台を割り込み、下値模索の展開
東京都からの人口流出者	14.1	10.6	0.6	23.7	8.9	
東京都の人口流入超過人数	-1,838	27,803	2,348	-661	-583	
不動産登記件数	-16.7	4.2	14.8	11.5	8月下旬公表	
東証一部株式売買代金	12.3	-5.3	2.8	17.7	-0.1	
日経平均株価（月末値）	28,966	29,179	28,813	28,860	28,792	

(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8月18日までに発表のもの。

※2021年7月1日現在の東京都の人口は1,404万9,146人 (前月比2,418人減) となり、ピークであった2020年5月の1,408万9,945人に比べると40,799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7) 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					現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)
	21年3月	21年4月	21年5月	21年6月	21年7月	
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	31.3	646.3	390.9	6.3	16.6	19年7月対比では7.3%減。東京五輪の自宅観戦需要で食料品が好調
松屋（銀座店、浅草店）	44.4	575.3	421.4	4.7	8.6	19年7月比では33.2%減。入店客数は前年比6.6%増と回復傾向に
そごう・西武	25.7	294.4	123.1	-1.7	5.0	7月は食料品売上の回復により19年比では12.2%減とマイナス幅縮小
高島屋	29.5	205.4	57.3	2.7	7.3	19年7月対比では13.6%減。宝飾品、スポーツ用品、食料品が好調
イオンリテール	-7.6	-16.3	-5.7	0.5	-2.9	19年7月比では5.7%減となったが、食品部門及びスポーツ製品は堅調
ドン・キホーテ	-4.6	-5.4	-6.6	-5.2	2.2	19年7月比では、売上高7.6%減、客数8.6%減とマイナス幅は縮小傾向
イトーヨーカ堂（SC計）	2.2	34.9	10.3	-7.2	0.3	19年7月対比では、売上高で0.9%減、客数は5.1%減と回復基調に
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	3.1	5.1	1.8	-0.3	2.7	19年7月比では売上高2.5%減、客数11.7%減、客単価10.2%増
ファミリーマート	0.0	9.1	7.4	3.3	6.5	19年7月比では売上高5.0%減、客数12.8%減、客単価9.1%増
ローソン	-0.8	4.2	4.5	-0.9	5.0	19年7月比では売上高4.3%減、客数13.2%減、客単価10.3%増
ユニクロ（カジュアル）	40.2	84.5	-0.6	-19.2	0.1	19年7月比では売上高4.4%増、客数5.3%増、客単価0.7%減
ワークマン（カジュアル）	11.3	24.5	18.9	-17.5	5.4	19年7月比では売上高28.0%増、客数23.0%増、客単価3.9%増
青山商事（紳士服）	18.7	111.8	46.6	-4.5	6.3	19年7月比では売上高24.7%減、客数14.1%減、客単価3.2%減

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2021年8月17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8) 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				
	21年3月	21年4月	21年5月	21年6月	21年7月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

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	-1.1	1.6	2.9	0.8	-3.2
サンドラッグ	-2.6	-2.4	-0.7	-1.6	2.2
ウエルシアHD	1.8	-1.3	4.3	2.3	4.1

4か月振りのマイナス。19年7月比で9.2%減。ドラッグストア業界での劣勢続く
19年7月比で5.8%増。ドラッグ事業の低迷をディスカウント事業好調でカバー
19年7月比で8.5%増。7月の客数は1.6%増と8か月振りにプラス転換記録

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	-6.3	64.6	28.6	-7.5	0.3
サイゼリヤ	-8.7	92.3	39.7	-1.1	1.1
ロイヤルホスト	3.2	91.6	48.8	-0.3	-2.8
マクドナルド	7.5	9.2	5.7	14.7	21.0
ケンタッキー	14.5	-9.1	4.4	8.2	-0.4
モスバーガー	9.3	12.6	20.5	11.0	13.4
すき家	4.6	14.2	18.1	8.9	8.7
吉野家	-10.5	-10.1	-0.6	-0.4	-4.1
松屋フーズ	-8.6	8.9	12.2	-1.2	-4.6

19年7月比では売上高26.2%減、客数32.9%減、客単価9.7%増
19年7月比では売上高26.3%減、客数26.4%減、客単価0.3%増
19年7月比では売上高16.3%減、客数27.7%減、客単価15.7%増
7月の客数は12.3%増（19年7月比2.5%減）、客単価は7.7%増
7月の客数は2.9%増（19年7月比16.7%増）、客単価は3.2%減
7月の客数は10.2%増（19年7月比1.2%増）、客単価は2.9%増
7月の客数は6.9%増と5か月連続プラス、客単価も1.7%増と伸長継続
7月の客数は3.1%減と16か月連続マイナス、客単価も1.0%減と低調
7月の客数は7.6%減と2か月連続減少、客単価は3.2%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8月17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9) 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 (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	
交通機関の利用状況（前年比、％）						
新幹線乗車率（JR東海）	-69.0	-4.0	349.0	253.0	125.0	19年6月比較では64％減、7月速報は57％減と依然として低調な状況 19年6月比較では51.9％減。6月定期収入は19年比17.3％減まで回復 19年6月との比較では運賃収入は28.7％減、輸送人員は24.5％減 19年との比較で72.7％減。座席利用率は41.7％と依然として低調 19年との比較では94.0％減。貨物重量は19年比で7.9％増と堅調 緊急事態宣言発令の影響により19年6月との比較では11.8％減と低調
JR東日本定期外収入	-57.2	6.8	386.3	261.8	124.9	
小田急線定期外収入	-33.5	7.7	162.1	113.5	20.5	
国内線旅客数・ANA	-77.8	-19.3	268.5	320.4	37.9	
国際線旅客数・ANA	-95.2	-86.2	8.7	73.3	58.6	
パーク24売上高・前年比	-18.1	2.9	30.4	23.0	1.3	
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：％、 但し、ホテル及び旅館稼働率は水準 ）						
国内旅行取扱高・日本人	-76.6	163.3	397.5	454.5	8月下旬公表	5月の取扱高は19年5月対比では84.9％減と依然として低調に推移 5月の取扱高は19年5月対比では97.6％減と大幅減少が継続している 人気観光地である沖縄、北海道での感染拡大により旅行に自粛ムード 東京、大阪、福岡など大都市圏での稼働率は全国平均を下回っている 東急、京都、大阪の稼働率が大きく低下。特に、京都の低稼働率は深刻 インバウンド需要喪失に加えて、コロナ禍で国内旅行マインドが大きく低下 6月は9,300人と19年6月比99.7％減。7月以降は五輪関係者が来日
海外旅行取扱高・日本人	-97.4	-79.5	179.8	145.4	8月下旬公表	
※ リゾートホテル稼働率	16.4	26.9	22.4	20.5	18.8	
※ ビジネスホテル稼働率	37.3	46.4	42.8	35.3	38.9	
※ シティホテル稼働率	23.5	32.5	29.4	23.9	28.9	
※ 旅館稼働率	15.8	22.5	17.8	17.2	15.4	
訪日外国人旅行者数	-99.3	-93.7	272.1	501.3	262.6	

(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8月13日までに発表のもの。

早耳 地獄耳 馬耳東風

【コロナ禍で業界が急回復した外食企業とは？】

コロナ禍で様々な業界がマイナス影響を受けています。代表的なものといえば、旅客運送業、外食産業、宿泊業、小売業等ですが、**なかでも外食産業では「時短営業要請」「酒類の提供自粛」等の施策により大きな痛手を被りました。これに対して、自治体などでは各店舗に協力金を支払っていますが、この協力金の体系に問題があるようです。**協力金とは、飲食店許可を受けている店舗を対象に、緊急事態宣言下での営業時間短縮の要請への協力金として、地方自治体（財源の8割は政府）から一定額（1日当たり4～6万円）が給付されるというものです。

ここで問題なのは、協力金の受給基準として飲食店の売上げ規模を考慮していないことです。基本的には、1日当たりの売上高が1万円であっても50万円であっても同額の協力金が支払われるという仕組みとなっています。小規模な飲食店であればともかく、大手飲食店では家賃、人件費等が嵩むため、協力金だけでは経営が立ちいかなくなってしまいます。

こうしたなかで、飲食事業を営む「グローバルダイニング（上場会社）」は、時短営業要請に従わず通常営業を続けました。この結果、**同社の2021/12期上期（1～6月）決算は、売上高47億円（前年比92.3%増）、営業利益4.6億円（前年同期は8.5億円の赤字）と大幅に好転しました。**同社が時短営業要請に従わなかった点については様々な意見がありますが、このまま時短営業を続けていけば、株主資本の毀損、キャッシュフローの大幅悪化等を通じて企業の存続が危ぶまれる状況にありました。行政当局は、「時短営業要請に従わないのはけしからん」で片づけるのではなく、「企業（事業）の存続」と「感染症対策」を両立されるためにスピード感と公平感をもって取り組むことが必要なのではないのでしょうか。

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) 家計動向は好転したが、企業・雇用動向は悪化（図表10コメント）
- B) 家計動向では、コロナ後の景気回復に不透明感（図表10コメント）
- C) 企業動向では、非製造業の不安感が払しょくされていない
- D) 引き続き半導体や木材不足問題については尾を引いている
- E) 雇用動向では、営業職種を中心に求人数が着実に増えている

Ⅱ-1.景気ウォッチャー動向調査

(図表10) 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2月	21年3月	21年4月	21年5月	21年6月	21年7月	(前月差)
景気の現状判断DI	35.8	45.6	45.3	47.0	↑ 41.3	↗ 49.0	↘ 39.1	↘ 38.1	↗ 47.6	↗ 48.4	0.8
家計動向調査	36.8	45.5	43.2	46.5	↑ 38.9	↗ 47.3	↓ 35.4	↘ 33.5	↑ 44.6	↗ 47.2	2.6
小売関連	37.4	44.8	41.6	46.6	↑ 40.8	↗ 49.7	↓ 36.6	↘ 35.0	↗ 44.6	↗ 47.9	3.3
飲食関連	33.9	43.6	40.6	46.7	↑ 31.6	↑ 43.8	↓ 23.3	↘ 18.9	↑ 37.8	↗ 40.4	2.6
サービス関連	36.6	47.7	47.0	47.5	↑ 35.7	↗ 43.3	↘ 34.0	↘ 31.6	↑ 46.3	↗ 48.3	2.0
住宅関連	34.4	44.1	43.8	40.5	↗ 44.1	↗ 46.1	↘ 44.5	↗ 45.8	↘ 44.1	↘ 43.6	-0.5
企業動向調査	36.0	46.4	46.0	45.4	↗ 45.8	↗ 50.8	↘ 45.8	↗ 46.9	↗ 53.1	↘ 49.4	-3.7
製造業	37.1	47.1	46.9	44.8	↗ 48.5	↗ 51.4	↘ 47.6	↗ 50.2	↗ 56.5	↘ 52.8	-3.7
非製造業	34.5	45.5	45.2	45.6	↗ 43.6	↗ 50.6	↘ 44.4	↗ 44.6	↗ 50.3	↘ 46.7	-3.6
雇用関連	29.3	44.2	58.4	54.9	↑ 47.3	↗ 56.9	↘ 49.4	↗ 49.6	↗ 56.1	↘ 53.7	-2.4

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

【百貨店】○東京都では緊急事態宣言が再発出され、さらに8月末まで延長されたが、百貨店への休業要請がなかったこともあり、来客数は前月よりも伸びている (家計動向)

【旅行代理店】○9～11月に掛けて、徐々に団体旅行の見積り依頼が増えてきたが、緊急事態宣言の解除時期が見通せず、依然として不透明な状況が続くだろう (家計動向)

【輸送業】□ワクチン接種が進んでいるものの、まだ数カ月はコロナ感染者の増加と減少を繰り返す不安定な状態が続くとみられ、景気は現状と大きく変わらない (企業動向)

【建設業】▲木材、鉄骨等の材料関係の供給が、3カ月先も安定してこないと見込まれ、且つ仕入れコスト増が予想されるため、業況が徐々に悪くなっている (企業動向)

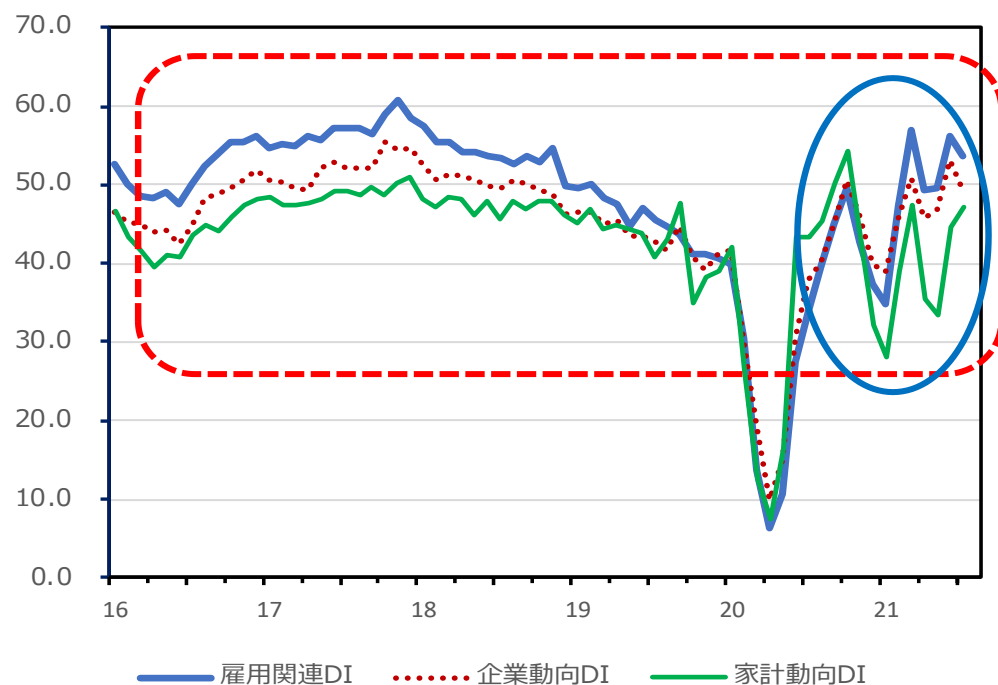
【人材派遣会社】□コロナ感染再拡大により、飲食、宿泊、アパレル系の求人はほとんど見られないものの、営業、IT系の求人数は着実に増えている (雇用関連)

(出所) 内閣府データ等により作成。直近データは2021年8月10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。

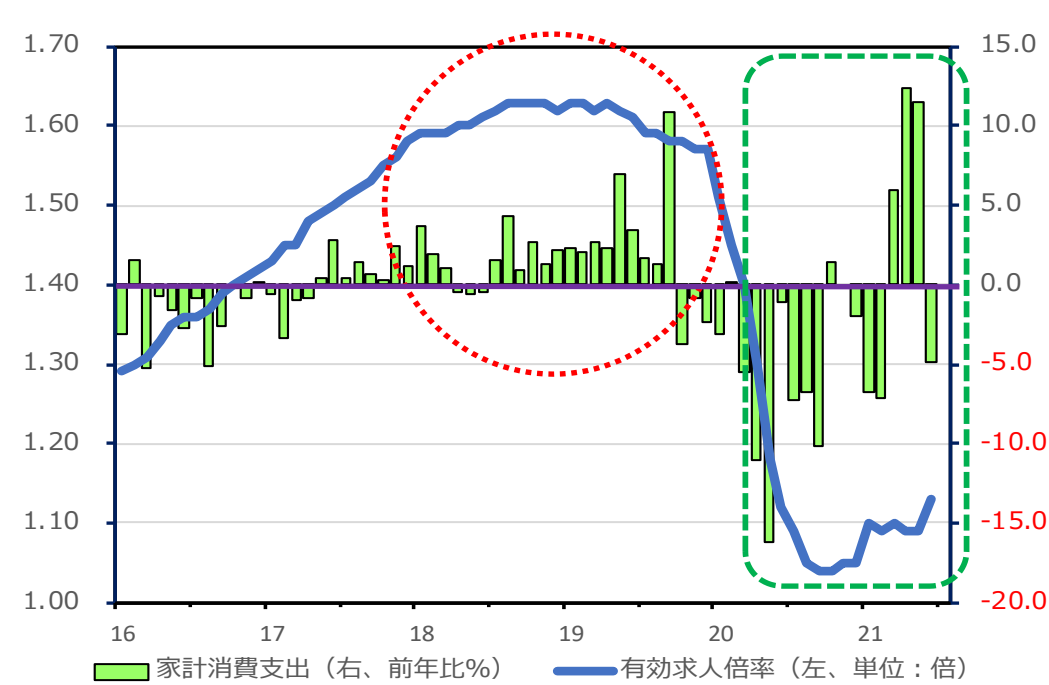
(注記) ↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↓印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

- 1) 7月の景気ウォッチャー判断DIは、家計動向が回復、企業動向及び雇用動向は低調と対照的な構図
- 2) 家計動向では、コロナ感染者拡大局面にもかかわらず小売業、旅行業等で期待感が高まっている？
- 3) 企業及び雇用判断DIはやや悪化したものの、高水準を継続しており、悲観するほどの落ち込みではない

(図表11) 景気ウォッチャー判断DIの推移



(図表12) 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8月13日までに発表のもの。

Ⅱ-2. Coffee Time



【日本のメダル獲得数とオリンピック後の景気見通し】

東京オリンピック開催にあたっては賛否両論がありました。パンデミック（世界的な感染症の大流行）下で国際的スポーツ大会が開催されたわけですが、ほとんどの競技が無観客開催となったことでコロナ前に期待していた経済効果が得られなかったことに加えて、強行開催によってコロナ感染者が拡大したとの見方もあり、今回のオリンピックについては十分な検証が必要でしょう。

今回の東京オリンピックでの我が国の金メダル獲得数は27個（国別順位は3位）、総メダル獲得数は58個（同5位）といずれも過去最高となりました（図表13参照）。自国選手の活躍により、自宅でのテレビ観戦者が増えて、結果的に外出自粛に繋がったことはオリンピック効果だったのかもしれませんが。

オリンピック後のテーマは「感染症対策」と「景気回復」に集約されます。足元でコロナ感染者数が大きく増えていますが、**「変異株」の影響もあって、年内はコロナとの闘いが続くことになりそうです**。また、景気については緩やかな回復をたどるとの見方もありますが、現下の経済指標を勘案すると、依然として不透明感は拭えません。

オリンピック効果としては、海外メディアを中心に、「オリンピック運営に対する評価」と「ボランティア活動を通じた我が国のホスピタリティ」が高まっていることが挙げられます。このため、コロナ収束後に各競技の世界大会を日本で開催するプランが出てきています。また、渡航制限解除後は、**インバウンド需要が回復に向かい、我が国の景気にとってプラスに作用するといった明るいシナリオも考えられます**。インバウンドはGDPの1%を占める経済インパクトの大きな産業です。いずれにせよ、オリンピックを契機に国際交流が復活することを期待したいと思います。

(図表13) 各国における過去の夏季3大会における国別オリンピックメダル獲得数とコロナ感染状況

(単位：人、個)

順位	国名	100万人当 死亡者数	100万人当 感染者数	死亡率 (単位：%)	2021年東京2020大会				2016年リオデジャネイロ大会				2012年ロンドン大会			
					 金メダル	 銀メダル	 銅メダル	 メダル総数	 金メダル	 銀メダル	 銅メダル	 メダル総数	 金メダル	 銀メダル	 銅メダル	 メダル総数
	世界全体	557	26,514	2.1												
1	 アメリカ	1,917	113,262	1.7	39	41	33	113	46	37	38	121	46	29	29	104
2	 中国	3	66	4.9	38	32	18	88	26	18	26	70	38	27	22	87
3	 日本	122	9,203	1.3	27	14	17	58	12	8	21	41	7	14	17	38
4	 イギリス	1,918	92,194	2.1	22	21	22	65	27	23	17	67	29	17	19	65
5	 ROC (ロシア)	1,179	45,495	2.6	20	28	23	71	19	18	19	56	24	25	33	82
6	 オーストラリア	37	1,552	2.4	17	7	22	46	8	11	10	29	7	16	12	35
7	 オランダ	1,043	110,850	0.9	10	12	14	36	8	7	4	19	10	12	14	36
8	 フランス	1,723	98,980	1.7	10	12	11	33	10	18	14	42	11	11	12	34
9	 ドイツ	1,099	45,571	2.4	10	11	16	37	17	10	15	42	11	19	14	44
10	 イタリア	2,128	73,628	2.9	10	10	20	40	8	12	8	28	8	9	11	28
11	 カナダ	701	38,201	1.8	7	6	11	24	4	3	15	22	1	5	12	18
12	 ブラジル	2,658	95,115	4.7	7	6	8	21	7	6	6	19	3	5	9	17

(出所) WHO及びIOC(国際オリンピック委員会) データ等により作成。2021年8月17日現在(GMT)。

(注記1) 100万人当たり死亡者数：1,700人以上は赤字、300人以下は青字。100万人当たり陽性者数：9万人以上は赤字、1万人以下は青字。死亡率とは、死亡者数/感染者(陽性者)数により算出。

(注記2) 2021年東京2020大会における、金メダル>銀メダル>銅メダル獲得数の多い順にランキングしたもの。総メダル獲得数は考慮していない

Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 9月 1日（水）：防災の日 ⇒ 1923年、震度7の関東大震災が発生。防災用具の使用期限を点検しましょう。
- 9月 2日（木）：宝くじの日 ⇒ 過去1年間のハズレ券を対象に再抽選し、タンブラーなどが当たります。
- 9月 9日（木）：救急の日 ⇒ 救急医療・業務に対して理解と認識を深め、医療従事者に感謝しましょう。
- 9月11日（土）：警察相談の日 ⇒ ストーカー、DV、悪質商法等の悩み事を「#9110」で相談しましょう。
- 9月20日（祝・月）：敬老の日 ⇒ 日本は世界屈指の長寿国。お年寄りの話から学ぶことは多いですね。
- 9月21日（火）：仲秋の名月：仲秋の名月は、英語でHarvest moon（収穫の月）と呼ばれています。
- 9月23日（祝・木）：秋分の日 ⇒ 真東から昇った太陽が真西に沈む日。この日を境に秋？

- 台風シーズン：9月は台風シーズンの始まりです。8月から始まった台風の準備を心掛けましょう。9月の台風の特徴は、①本州を直撃しやすいコースをたどる、②スピードが速い、③秋雨前線とのダブルパンチ、といった点であり、大災害が発生しやすくなります。
- 食中毒多発期：9月は食中毒多発期と呼ばれています。この理由は、①厳しい残暑による免疫力の低下、②気温の寒暖差による体調の変化、③食欲の秋ゆえの暴飲暴食、④行楽シーズンのため野外で食事をする機会が多い、などです。体調が悪く感じたら、躊躇なく医療機関を受診しましょう。

Ⅲ.ここがポイント (3)



資本市場と実体経済の動き ⇒ 株式市場は下値模索の展開

- A) 建築着工は、首都圏各県でまだら模様の展開 (図表14コメント)
- B) 小売売上高は、6月に入ってモメンタムが鈍化 (図表15コメント)
- C) 日経平均は、調整局面にあり、下値模索の展開 (図表19コメント)
- D) 景気回復に関してはコロナ第5波の影響の長期化が不安要因
- E) オリンピック後の個人消費動向はどうなるのか？

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

- 東京オリンピックはスケジュール通りに幕を閉じましたが、コロナ感染者数は連日拡大を続けています。コロナ感染者数の大幅増加については、変異種拡大が影響しているとみられており、欧米各国、中国等でも同様に動きになりつつあります。少なくとも向こう半年から1年でコロナが収束するというシナリオは現実的ではなく、これからは「コロナとの共存（Withコロナ）」を前提とした政策を考えていかなければなりません。**具体的には、「定額給付金など個人向け給付の実施」、「景気効果の大きい住宅取得施策の拡充」、「全国ベースでの医療体制の整備」に取り組むことが大切です。**
- 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14～16）
 - **住宅着工が全国的な回復が継続しており、持家、貸家ともにポジティブな状況が継続**
 - **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17～20）
 - 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) 6月の建築着工床面積は、首都圏で物流、工場等の着工増が寄与したが、まだら模様の展開となった

2) 6月の新設住宅着工戸数は、持家、貸家ともに着工が増加しており、全体としてポジティブな状況

(図表14) 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3月	21年4月	21年5月	21年6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	34.6	27.4	-44.9	-3.8
茨城県	-37.3	20.9	-21.3	-14.8	-2.6	-42.6	-4.8	-29.6	-1.2	-13.9	104.0	-11.1
埼玉県	-12.2	4.5	-6.2	3.5	34.5	-4.2	-24.3	-23.2	5.4	22.9	-25.1	-2.8
千葉県	-2.1	-4.1	-1.1	-18.6	-16.5	-43.6	55.5	2.8	37.2	55.0	-24.0	91.0
東京都	-18.1	-0.2	-14.5	25.3	-9.3	17.9	32.8	-45.6	-10.5	11.1	55.4	-1.6
神奈川県	-2.9	11.7	3.8	-39.1	2.6	-29.8	22.2	-0.9	94.8	-20.2	113.8	14.9
全国	-1.5	-4.7	-8.5	-4.8	-1.3	-16.0	-2.4	-11.4	6.1	4.4	9.4	9.3
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	15.8	4.8	-8.9	-14.6
茨城県	-5.0	-10.5	-7.8	-27.9	0.0	-20.6	-0.9	-1.7	0.6	31.3	20.4	5.7
埼玉県	-2.3	-14.2	-3.5	-17.2	-8.6	-9.8	-4.9	-6.7	9.7	-8.9	19.6	-0.5
千葉県	-7.9	-6.3	-2.8	1.2	-0.1	-1.4	-8.5	3.5	7.2	7.7	-27.6	22.5
東京都	4.5	-8.6	-1.8	4.5	-19.2	3.2	0.9	-14.1	9.4	4.8	12.5	0.5
神奈川県	-1.7	-3.9	-12.8	-29.3	-10.6	-20.1	-23.1	-10.8	8.3	-22.9	56.6	17.2
全国	0.7	-7.3	-8.1	-7.9	-7.6	-12.8	-9.9	-9.0	1.5	7.1	9.9	7.3

(出所) 国土交通省データ等により作成。2021年8月13日までに発表のもの。ブルー枠は直近3カ月でポジティブな数値。

Ⅲ-3.地域別経済統計②：小売売上高、家計消費支出

- 1) 6月の小売売上高は4カ月ぶりに減少したものの、減少幅は軽微であり、過度に懸念する必要はない
- 2) **家計消費支出は住宅修繕費、自動車購入費等が前年同月に比べて減ったため全国的に減少した**

(図表15) 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2月	21年3月	21年4月	21年5月	21年6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	-6.2	-2.4	9.0	4.0	-2.7
茨城県	0.4	4.7	-1.6	1.9	8.3	0.9	4.1	1.6	1.8	1.4	-1.3	-2.9
埼玉県	-0.8	5.7	-2.8	0.3	5.3	-2.0	3.1	3.0	-0.5	5.6	5.4	-2.5
千葉県	-0.0	8.4	-1.4	-1.5	3.5	-6.9	0.2	-1.4	1.3	9.1	5.8	-2.6
東京都	-1.6	14.3	-2.3	-18.1	-12.0	-22.7	-9.4	-7.7	5.0	38.6	16.4	0.4
神奈川県	-2.1	9.2	-4.5	-5.9	0.1	-10.8	-1.1	-0.9	2.5	13.4	10.0	1.9
全国	-0.3	10.5	-2.8	-8.8	-2.3	-12.8	-3.4	-3.3	2.9	15.5	5.7	-2.2
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	36.2	18.1	5.5	38.2	5.5
水戸市	-5.2	11.0	-11.5	-13.8	9.6	3.0	-0.8	21.0	23.3	2.0	-1.3	-11.5
さいたま市	-0.9	13.6	10.5	12.9	19.8	-9.0	-8.2	-16.2	-11.4	-0.7	-8.2	-24.1
千葉市	-6.1	26.1	-9.0	17.5	9.7	-23.0	0.2	3.9	-11.1	43.4	-5.7	-2.9
東京都区部	14.3	8.5	-6.5	-5.2	-4.4	-7.7	12.0	-3.1	17.5	28.7	20.4	-7.8
横浜市	-6.6	26.8	7.9	9.1	8.6	-23.3	-16.6	-12.3	-14.8	5.9	16.5	-3.5
全国	3.5	10.8	-2.4	-5.5	-1.1	-10.2	-2.0	-7.1	6.0	12.4	11.5	-4.9

（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8月13日までに発表のもの。ブルー枠は直近3カ月でポジティブな数値。

Ⅲ-4.地域別経済統計③：有効求人倍率、家計実収入

- 1) 有効求人倍率は緩やかに改善しているものの、依然として首都圏各県は1倍割れの水準が続いている
- 2) 家計実収入が地域によってマチマチなのは、業種・職種・企業規模の違いが影響しているため

(図表16) 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2月	21年3月	21年4月	21年5月	21年6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	1.25	1.27	1.29	1.34
茨城県	1.49	1.59	1.60	1.48	1.33	1.20	1.19	1.28	1.32	1.33	1.33	1.43
埼玉県	1.33	1.30	1.30	1.15	1.02	0.87	0.85	0.93	0.92	0.94	0.94	0.98
千葉県	1.33	1.30	1.30	1.15	0.97	0.85	0.83	0.84	0.83	0.85	0.88	0.88
東京都	2.11	2.07	2.08	1.86	1.33	1.21	1.18	1.19	1.17	1.14	1.12	1.15
神奈川県	1.19	1.17	1.18	1.16	0.86	0.77	0.75	0.76	0.74	0.76	0.78	0.80
全国	1.61	1.59	1.57	1.40	1.12	1.04	1.05	1.09	1.10	1.09	1.09	1.13
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	-1.1	5.3	1.4	9.9	8.5
水戸市	-21.7	-3.9	-4.0	7.9	54.7	-1.3	-6.9	5.4	-0.8	-7.9	-5.8	-15.0
さいたま市	24.7	20.9	28.4	-1.5	-13.8	-10.8	-17.0	2.4	4.6	3.1	5.5	4.9
千葉市	10.5	-1.2	-12.8	-1.3	-5.0	3.2	-6.4	3.5	-1.7	-2.9	-14.9	-10.5
東京都区部	-5.3	11.4	23.8	12.8	-3.8	-1.8	11.1	10.9	2.6	4.1	26.4	16.5
横浜市	13.4	11.2	13.9	19.3	8.7	-2.4	-3.8	2.8	-19.7	-17.5	-7.4	-21.7
全国	9.1	2.0	4.5	2.6	-1.7	1.3	-3.6	-1.1	-2.1	2.5	2.9	5.9

（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8月13日までに発表のもの。イエロー枠は直近3カ月でネガティブな数値。

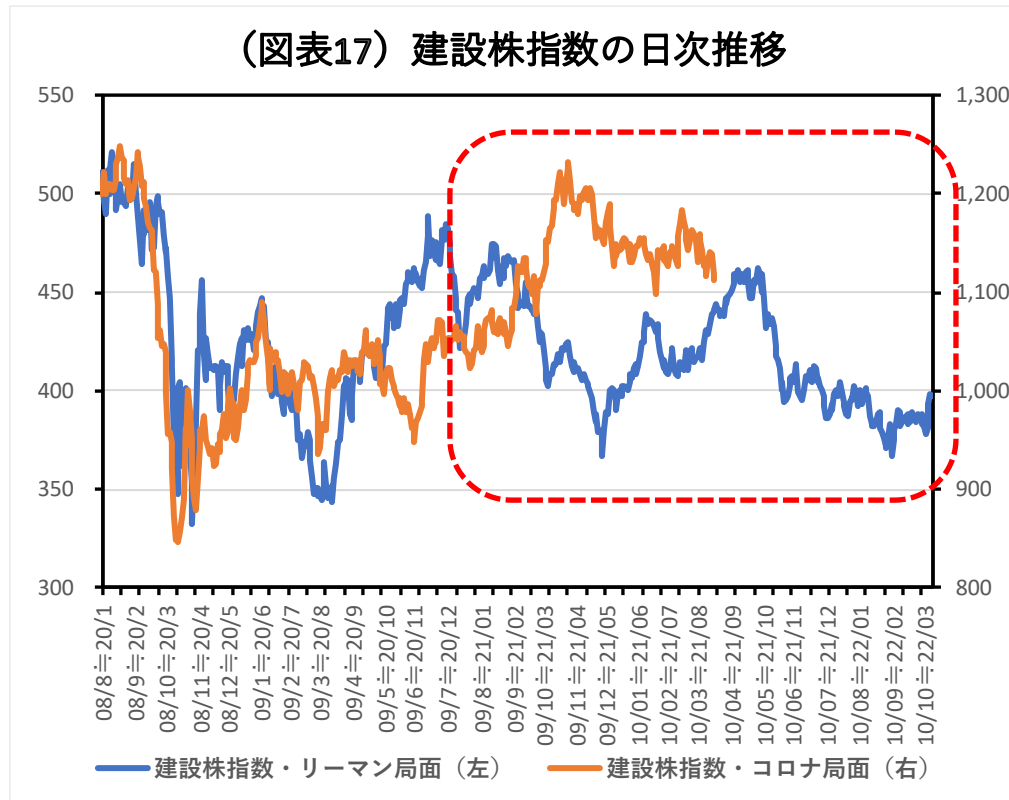
（注記1）産業別にみると、新規卒業者を除くベースで求人が増えているのは建設業くらいであり（といっても四半期に一度）、求人数は軒並み減少している。

（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に含まれていない。

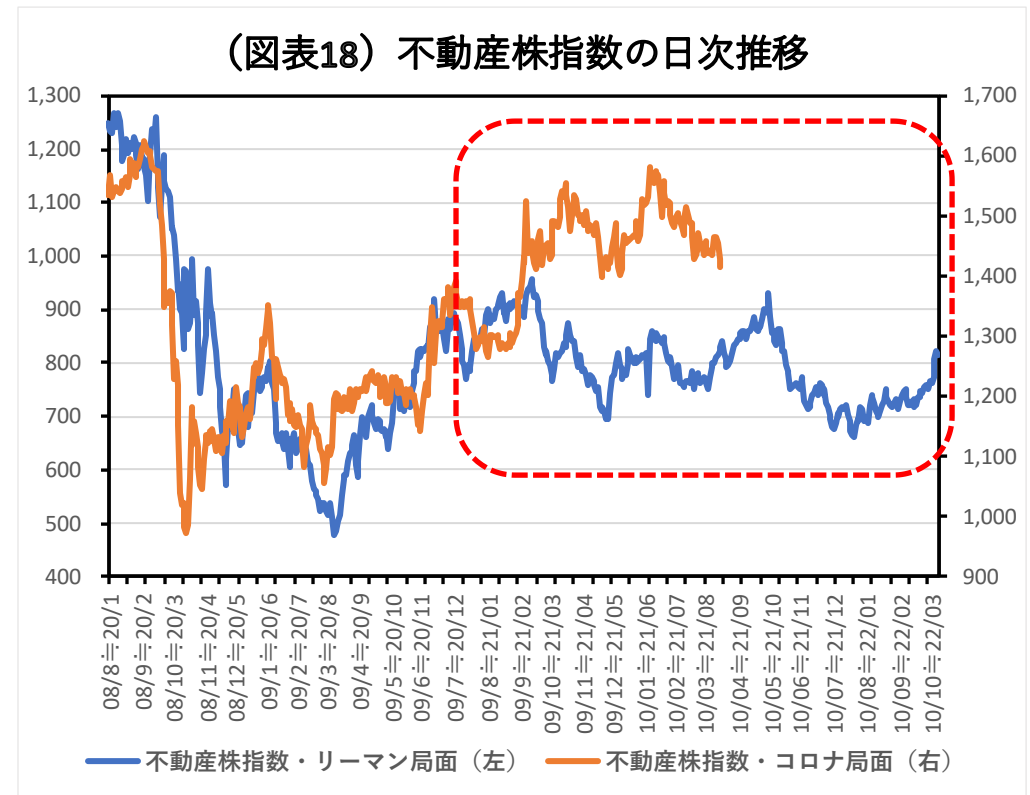
Ⅲ-5. 株価指数の推移①：建設株指数、不動産株指数

- 1) 建設株は、ゼネコンを中心としたネガティブな1Q決算を反映して下値模索の展開となっている
- 2) 不動産株は、オフィスや店舗需要低迷の長期化を懸念して底入れを探る展開となっている

(図表17) 建設株指数の日次推移



(図表18) 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。8月17日終値ベース。

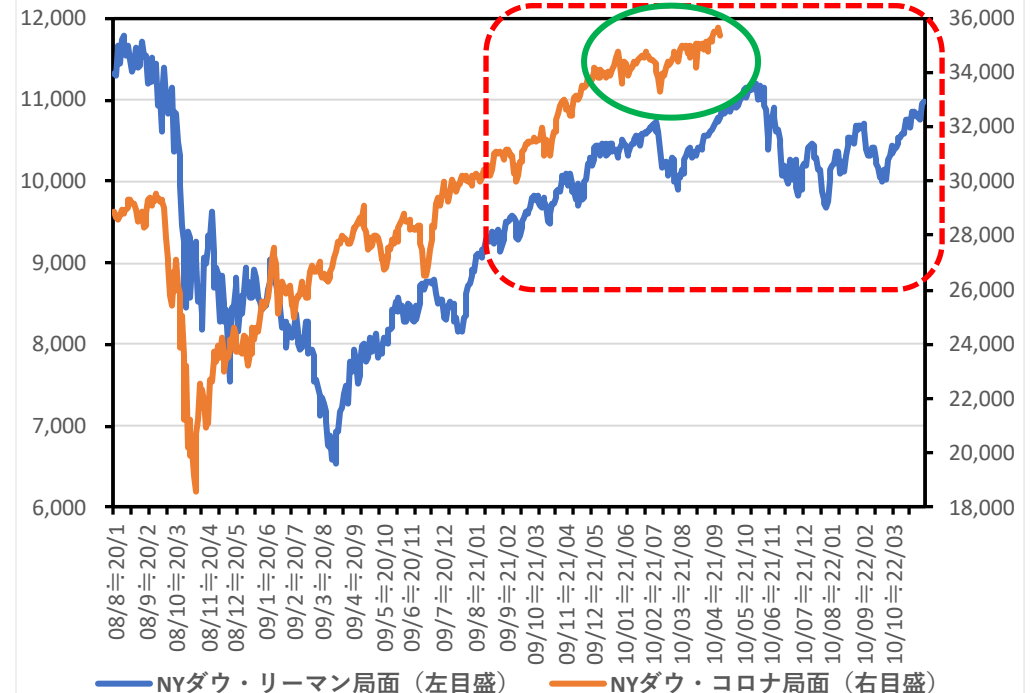
Ⅲ-6. 株価指数の推移②：日経平均株価、ニューヨークダウ

- 1) 日経平均は、コロナ感染拡大に伴う秋以降の景気不透明感を嫌気して下値模索の展開をたどっている
- 2) 米国では、コロナ後の景気回復に対する期待感が高まっているが、感染拡大で短期的には調整局面も

(図表19) 日経平均株価の日次推移 (円)



(図表20) 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。8月17日終値ベース。

Ⅲ-8.専門用語の解説コーナー

- **実質GDP成長率（国内総生産、国全体の経済実態を表す指標）・図表1、図表2参照**

国内で生産されたモノ・サービスを時価で示した名目GDPから物価変動の影響を除いて算出されます。実質GDPが2%成長したことは、前年に比べて2%経済規模が大きくなったことを示しています。GDPは、個人消費、設備投資、公共投資、住宅投資、輸出・輸入で構成されており、何が成長に寄与したのか、足を引っ張ったのかを分析できます。また、諸外国との比較によって国全体の経済力が把握できます。

- **新設住宅着工統計（国土交通省が毎月公表している統計）・図表3参照**

国土交通省では、毎月月末に建築着工統計を公表しています。新設住宅着工統計では、届け出のあった住宅工事のうち、新規に着工された住宅件数及び床面積を発表しています。住宅の売れ行きは、国民の購買意欲として表れるので、景気の先行きを読む一つの目安とされています。住宅着工の大幅な増減は、建設や建材といった関連企業や、住宅購入に伴い買い替え需要を発生する家具、家電、自動車などの消費にも多大な影響を及ぼすので、GDP成長率を変動させる要因となります。

- **勤労者世帯主収入（全国の世帯を調査対象とする家計調査項目の一つ）・図表5参照**

勤労者世帯とは、世帯主が会社、官公庁、学校、工場、商店などに勤めている世帯を言います。ただし、世帯主が社長、取締役、理事など会社団体の役員である世帯は、「勤労者・無職以外の世帯」としています。なお、家計収入は、①勤め先収入（世帯主・他の世帯員収入）、②事業・内職収入、③他の経常収入（財産収入、社会保障収入、仕送り金）、④受贈金、などで構成されています。

- 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

東京オリンピックが閉幕いたしました。選手の皆様の活躍は勿論のこと、スタッフ、ボランティア、関係者のご尽力に心から感謝したいと思います。一方、コロナ感染者数は連日過去最高を更新しており、秋口からはコロナ対策と経済回復に対する重点施策を執ることが益々重要になってきています。

プロフィール

2000年、国際証券（現三菱UFJモルガンスタンレー証券）入社。証券アナリストとして企業調査に従事。2007～2017年、米国金融専門誌・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8月号》

2021年8月18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