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9月号》

コロナ第5波収束へ。景気回復は？

（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
　コロナ第5波は収束へ。景気回復はどうなるのか？（図表1～2）
06 ～ 07　Column
　世界の潮流である無形資産をどう評価するか？（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
　アフターコロナで贅沢な消費が選好される可能性はあるのか？
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
　ワクチン接種後の行動変容（消費行動、生活様式、働き方）（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。

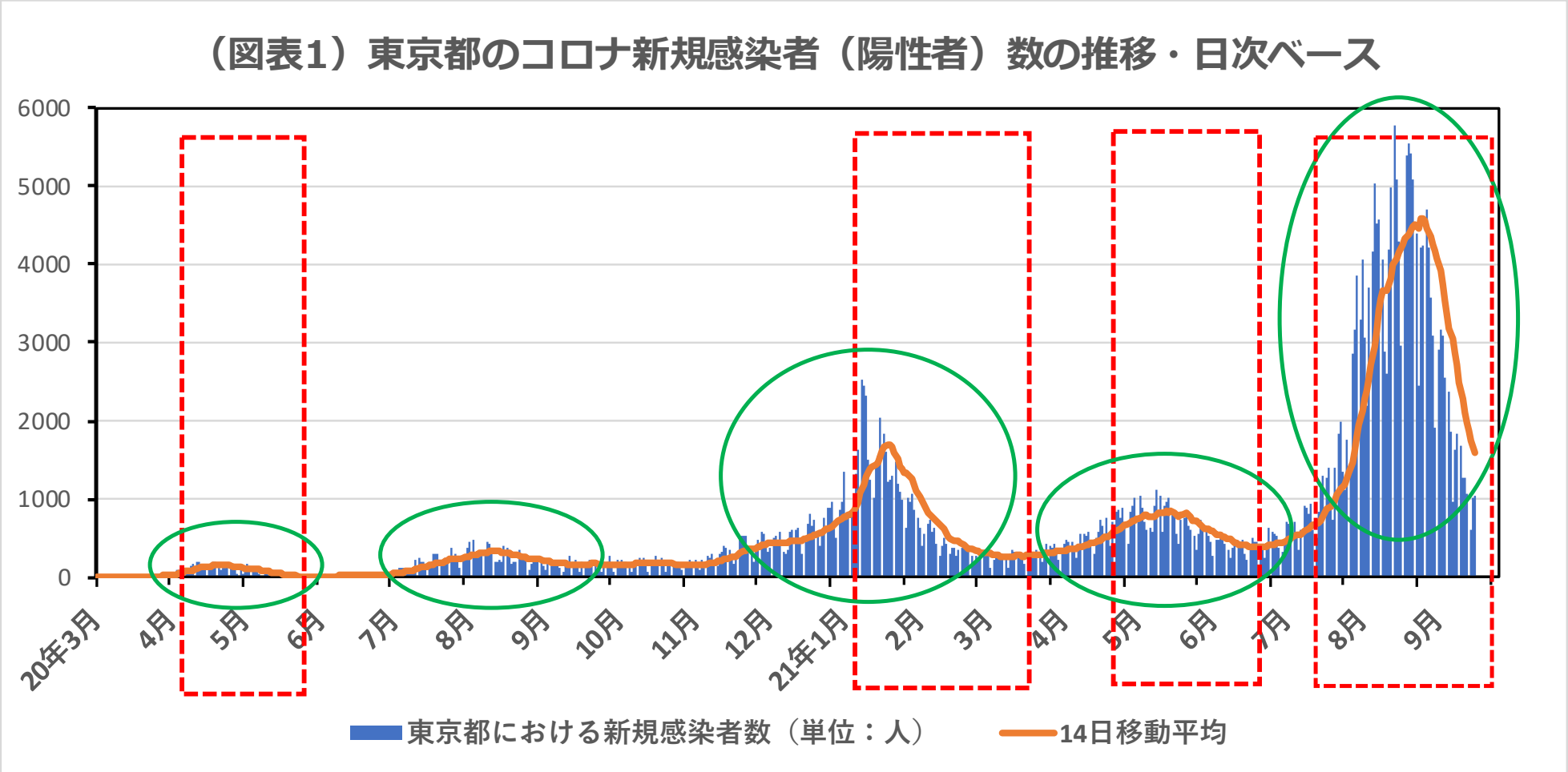
今月のテーマ：コロナと経済実態

【コロナ収束で経済は良くなっていくのか？】

新型コロナウイルス第5波も収束に向かい始めています。第5波は、オリンピック、パラリンピック開催期間と重なっていたこともあり、医療供給体制の崩壊、経済への大きなダメージが心配されていたものの、何とか収束の方向が見えてきたことで、こうした懸念要因が後退しつつある印象です。**冬場以降訪れるとされている第6波に対応した病床逼迫への警戒は必要ですが、まずはワクチン接種率の拡大、治療薬の開発、経済再生への道標（みちしるべ）に取り組むことが大切であると思われます**（図表1参照）。

コロナ禍での経済・社会状況をみると、東京都では今年1月以降、断続的に「緊急事態宣言」が発令されました。今回の緊急事態宣言は9月末までとのことですが、これまでの緊急事態宣言発令はGDP全体の概ね3分の1に影響を及ぼしたとみられます。景気ウォッチャー調査では、コロナの影響による将来の家計収入への不安が家計動向DIの水準を下押ししました。また、**雇用動向DIは一定水準を維持していますが、これは雇用調整助成金、持続化給付金等が一定の成果を上げたためと思われます。**

一方、景気動向DI指数では、コロナ禍で先行指数及び一致指数が健闘していることが示されています。先行指数は、「最終消費財在庫指数」「新規求人数」「実質機械受注」「マネーストック」「東証株価指数」「投資環境指数」等で構成されており、コロナ禍でも比較的ポジティブな状況であったことを表しています。他方、遅行指数は、「第三次産業（サービス業）活動指数」「家計消費支出」「決まって支給される給与」等で構成されており、コロナ禍での消費活動収縮を反映しています。こうしたことから、**コロナ後の経済を回復させるためには、「（低所得層に対する）給付金の支給」「地元経済活性化のための商品券配布」等の個人消費を喚起する政策が求められているといえそうです（図表2参照）。**



（出所）厚生労働省オープンデータより筆者作成。2021年9月15日までの公表値による。

（注記）緑の丸枠は第1波から第5波の期間を示している。赤の四角枠は緊急事態宣言発出の期間を表している。

（図表2）コロナ禍での東京都の新型コロナウイルス感染状況と経済状況の推移

（単位：人、%）

	コロナ新規感染者数		景気ウォッチャー動向・現状判断DI			景気動向DI指数（マクロ統計）			緊急事態宣言発令	備考:国内海外における
	月初感染者数	同14日移動	家計動向	企業動向	雇用動向	先行指数	一致指数	遅行指数	期間（東京都対象）	主たる出来事
2020年3月	2	1	12.8	20.6	16.1	18.2	10.0	11.1		東京オリパラの延期を決定
2020年4月	67	34	8.3	12.1	10.3	18.2	0.0	11.1	第1回緊急事態宣言	百貨店等に休業要請
2020年5月	165	112	17.2	17.6	14.6	9.1	0.0	0.0	（4/7～5/25）	
2020年6月	13	10	44.0	32.2	29.7	18.2	10.0	22.2		
2020年7月	67	47	44.8	37.7	34.7	63.6	80.0	44.4		
2020年8月	472	281	45.6	40.2	39.6	**100.0**	**90.0**	61.1		安倍首相退陣
2020年9月	170	208	49.0	45.1	45.0	**100.0**	70.0	38.9		菅内閣誕生
2020年10月	234	169	**54.4**	**50.5**	49.6	**100.0**	**90.0**	33.3		
2020年11月	116	160	43.2	46.0	42.6	**100.0**	**95.0**	38.9		米大統領バイデン氏当選
2020年12月	370	435	32.1	39.9	37.4	**81.8**	**100.0**	27.8		
2021年1月	793	781	28.0	39.0	34.9	72.7	70.0	38.9	第2回緊急事態宣言	米国バイデン大統領就任
2021年2月	393	973	38.9	45.8	47.3	72.7	60.0	55.6	（1/8～3/21）	
2021年3月	121	299	47.3	**50.8**	**56.9**	**81.8**	**90.0**	**100.0**		
2021年4月	475	346	35.4	45.8	49.4	**81.8**	**80.0**	**83.3**	第3回緊急事態宣言	
2021年5月	1,050	756	33.5	46.9	49.6	**81.8**	55.0	44.4	（4/25～6/20）	G7サミット（イギリス）
2021年6月	470	574	44.6	**53.1**	**56.1**	**81.8**	70.0	55.6		
2021年7月	673	481	47.2	49.4	**53.7**	44.4	37.5	75.0	第4回緊急事態宣言	東京オリンピック開催
2021年8月	3,058	2,279	31.3	40.6	44.8	10月上旬公表予定			（7/12～9/30）	東京パラリンピック開催
2021年9月	3,168	3,920	10月上旬公表予定			11月上旬公表予定				自民党総裁選

（出所）厚生労働省、内閣府、東京都ホームページ等より筆者作成。（注記）青地はポジティブな数値を示している。

※景気動向DIを構成する経済指標のうち、上昇を示している指標の割合が数カ月連続して50%を上回っているときは景気拡大、50%を下回っているときは景気が後退していると判断する材料になります。景気動向指数は数カ月先の景気の動きを示す先行指数、景気の現状を示す一致指数、半年から1年遅れで反応する遅行指数と3つの指数に大別されます。

Column：無形資産に眼を向けるべき

【無形資産を評価する動きは世界の潮流なのか？】

企業を評価するときには、「資産内容」「収益力」「キャッシュフロー」の3つを検証することが重要であるとされています。このうち、資産内容については、①現預金の残高、②土地・建物等不動産の保有状況、③借入金残高、④債権債務の推移、といった点を検証することがポイントとなります。**こうしたなかで、目に見える「有形資産」のみならず、目に見えない「無形資産」を評価しようという動きが世界的に高まってきています。**

世界の株価市場おける評価の推移をみると、無形資産のウエイトがどんどん高まっています。2020年のデータによると、米国の代表的株価指数であるS&P500の株式価値の90%は無形資産で評価されていると試算されています。これは、無形資産が生み出すであろう売上高、付加価値が株価に織り込まれた結果であるといえるのではないでしょうか。これに対して、我が国の代表的株価指数である日経平均をみると、無形資産で評価されている割合は32%に過ぎません（図表3参照）。

無形資産とは、「事業に関わる仕組み（ビジネスモデル）」「サービス内容」「ブランド力」に起因する対価であるといえます。例えば、facebookのビジネスモデル、エルメスやルイヴィトンのブラント価値、ホテルなどのサービス内容は無形資産で成り立っています。一方、有形資産の代表格である不動産の場合、「立地条件（眺望、気候）」「（地震や台風等）災害への耐久力」「交通アクセス」が無形資産の価値ということになります。無形資産の場合、現時点での価値が低くても、将来の価値を織り込んで評価されることもあるわけです。**無形資産を評価することは本当に難しいことですが、これからは企業にとっての無形の価値というものが評価軸の柱となっていくように思われます。**

（図表3）企業価値（≒株式価値）に占める無形資産の割合

	米国株・S&P500		ヨーロッパ・EU350		中国株・上海総合300		日本株・日経平均225	
	有形資産	無形資産	有形資産	無形資産	有形資産	無形資産	有形資産	無形資産
1975年	83%	17%	-	-	-	-	-	-
1985年	68%	32%	-	-	-	-	-	-
1995年	32%	**68%**	-	-	-	-	-	-
2005年	-	**-**	29%	71%	68%	32%	48%	52%
2010年	83%	**80%**	33%	67%	47%	53%	85%	**15%**
2015年	16%	**84%**	30%	71%	65%	35%	69%	**31%**
2020年	10%	**90%**	26%	74%	56%	44%	68%	**32%**

（出所）WWW.OCEANTOMO.COM/INTANGIBLE-ASSET-MARKET-VALUE-STUDYより筆者作成。（注記）－ の欄は非開示項目。

機関投資家が重視する無形資産投資とは……？

①IT投資（デジタル投資）、②研究開発投資（商品開発等）、③人材投資（福利厚生、社員教育等）

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、**官公庁、民間ともに発注の一巡で一服**（図表4コメント）

B) 建て替え案件を中心に、**住宅着工の回復が続いている**（図表4コメント）

C) 転入者減によって東京都の人口はピーク比10万人減（図表6コメント）

D) 小売業界では、**幅広い業態で売上高減少が止まらない**（図表7コメント）

E) ホテル業界では、**個人旅行回復で稼働率が改善傾向？**（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）**
  - 7月の建設工事受注高は、官公庁、民間ともに発注の一巡で7カ月連振りのマイナスに
  - **住宅着工は、持ち家、貸家着工ともに堅調で、5年ぶりの5カ月連続プラスとなった**
  - **住宅着工については、住宅取得減税、エコ減税など来年以降の支援策の動向が注目材料**

- **消費活動は回復の動きが出ているものの、緊急事態宣言継続で不透明感（図表7、8コメント）**
  - **百貨店売上高は、食料品は堅調だが、高級ブランド品、化粧品などに一服感が出ている**
  - **低温の影響で、アパレル系の猛暑対策商品が空振り。外出自粛ムードで来店客数も減少か？**
  - **外食産業では、オリンピック自宅観戦で来店客が減少、テイクアウト比率は一段と上昇か？**

- **旅館・ホテルの稼働率は依然として低水準だが、底入れの兆しが出てきている（図表9コメント）**
  - **（リゾート、ビジネス、シティ）ホテルの稼働率は2019年水準の6割程度まで戻っている**
  - リゾートホテルは、個人旅行の回復により一部では予約を取りにくいといわれているが……
  - **ビジネスホテルでも、対面志向回復による企業の国内出張の増加が稼働率を改善させている**

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					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	
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	12.5	3.3	**7.4**	**32.3**	**-3.4**	コロナ禍で延期されていた案件の発注が一巡したことで7カ月振りにマイナス
（建築工事受注高）	19.4	-4.5	**-2.1**	**60.6**	**6.4**	7月は倉庫流通施設、データセンター等大型案件の発注減で伸び率が鈍化
（土木工事受注高）	0.5	16.6	**26.9**	**-2.1**	**-19.3**	7月はオリンピック開催に伴って国の機関による発注業務が滞ったのではないか
居住用建築着工床面積	0.7	5.4	**12.8**	**7.3**	**12.6**	7月の居住用床面積は5カ月連続プラス。テレワーク浸透で広めの住宅が人気?
非居住用建築着工床面積	14.9	3.0	**4.9**	**12.6**	**5.9**	7月は5カ月連続プラス。引き続き建て替え案件を中心に引き合いは強い
居住用建築着工単価	3.2	-1.7	**1.7**	**0.4**	**-0.2**	居住用単価は、過去1年間では年率で前年比1%程度の上昇にとどまっている
非居住用建築着工単価	-13.5	-7.9	**12.9**	**-12.7**	**3.0**	7月の非居住用単価は事務所ビルの着工増が寄与し前年比若干のプラスに
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	0.1	8.8	**16.2**	**10.6**	**14.8**	戸建て住宅需要の高まりで9カ月連続プラス、首都圏は7カ月連続2桁増
貸家着工戸数	2.6	13.6	**4.3**	**11.8**	**5.5**	5カ月連続プラス。地域別では**中部圏で16.7%増、近畿圏で10.1%増**
マンション着工戸数	9.4	0.5	**1.6**	**-16.6**	**9.2**	7月は**三大都市圏で前年比10.1%増**、地方圏4.9%増と全般的に好調
戸建て分譲着工戸数	-2.6	-0.6	**13.6**	**8.5**	**13.1**	旺盛な住宅需要を背景に、戸建て分譲住宅着工は3カ月連続で増加
首都圏マンション供給戸数	44.9	204.5	**556.0**	**25.7**	**-6.3**	7月は1,952戸（20年7月2,083戸）と8カ月振りに減少、契約率は68.3%
近畿圏マンション供給戸数	18.8	121.3	**517.3**	**23.0**	**111.7**	7月は1,950戸（20年7月921戸）と7カ月連続増加、契約率は73.4%

（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9月15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					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	
消費活動（既存店ベース、前年比、%）						
百貨店売上高	21.8	158.3	**61.9**	**-1.6**	**4.6**	19年7月比では14.9%減。食料品を除くと低調に推移している
スーパー売上高	-2.7	-0.9	**-1.9**	**-2.5**	**0.2**	19年7月比では3.2%増。飲食料品を除くと衣料品、家庭用品等軒並み減少
コンビニ売上高	2.5	8.2	**5.3**	**1.7**	**6.1**	19年7月対比では2.3%減。弁当、ファーストフード等の日配食品が回復基調
家電量販店売上高	13.6	14.2	**0.7**	**-19.9**	**-2.9**	19年7月比では8.8%増。好調だったカメラ類、情報家電は6月以降マイナスに
ドラッグストア売上高	-2.4	-2.8	**1.9**	**0.8**	**2.2**	19年7月比では7.8%増。食料品、調剤医薬品、化粧品の売上高は堅調
ホームセンター売上高	0.4	1.6	**-4.7**	**-10.1**	**-2.4**	19年7月比では7.9%増。**カー用品・アウトドア製品が前年比16%増**と牽引
通信販売売上高	4.2	10.7	**7.9**	**2.2**	**-0.7**	19年7月比では8.5%増。食料品は増加したが、家具・家庭用品が減少
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	1.10	1.09	**1.09**	**1.13**	**1.15**	新規求人数はコロナ禍前の19年7月に比べると22.7%減と厳しい状況が続く
完全失業率・%	2.6	2.8	**3.0**	**2.9**	**2.8**	就業者の増加により7月の失業者数は191万人と前年比で18カ月振りに減少
勤労者世帯主収入	-2.6	0.7	**2.9**	**6.3**	**7.5**	世帯主収入は増加傾向にあるものの、社会保障給付、内職収入等が減少
パート・アルバイト時給	0.7	1.2	**-0.3**	**1.1**	**0.5**	7月は「小売・販売」と「フード・飲食」の時給上昇で2カ月連続で前年比増加
派遣社員の時給	-0.9	11.8	**1.1**	**-3.2**	**-2.8**	7月は夏休みに伴う求人数の減少を受けて2カ月連続で前年比マイナス
家計消費支出	6.0	12.4	**11.5**	**-4.9**	**0.3**	7月は耐久財の支出が増加したが、保健医療、教育費、家事用品等が減少

（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9月15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3月	21年4月	21年5月	21年6月	21年7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	4.0	15.4	**22.0**	**22.6**	**11.6**	7月は自動車工業、電子部品・デバイス工業等の好調で5カ月連続伸長
機械受注（民需合計）	2.7	3.7	**8.5**	**-0.4**	**1.3**	7月は2カ月振りにプラスとなったが、製造業は6.7%増と４カ月連続増加
機械受注（除く船舶・電力）	3.7	0.6	**7.8**	**-1.5**	**0.9**	7月は2カ月振りにプラス。需要先別では不動産業からの受注高が伸長
国内乗用車販売台数	2.4	22.2	**30.9**	**9.2**	**3.3**	7月の販売台数は5カ月連続プラス。輸入車、トヨタを除くと全体的に低調
貿易統計・輸出額（金額）	16.1	38.0	**49.6**	**48.6**	**37.0**	7月は**ASEAN向け57.1%増、西欧向け34.5%増、北米向け28.1%増**
貿易統計・輸入額（金額）	5.7	12.8	**27.9**	**32.7**	**28.5**	鉄鉱石、原油、石炭、天然ガス等原料品、鉱物性燃料の輸入高が大幅増
消費者物価指数（15年基準）	-0.4	-1.1	**-0.8**	**-0.5**	**-0.3**	7月は光熱・水道費等は上昇したが、通信費、生鮮野菜の下落が影響した
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	-5.5	-3.1	**26.7**	**0.6**	**-6.2**	3カ月振りのマイナスであり、19年7月比較では18.2%減と大幅減となった
東京都からの人口流出者	10.6	0.6	**23.7**	**8.9**	**-4.3**	流出者は12カ月振りの減少。19年7月比では5.7%減と転出増に一服感
東京都の人口流入超過人数	27,803	2,348	**-661**	**-583**	**-2,964**	7月は3カ月連続で転出超過であり、月次ベースの転出超過数は本年最大
不動産登記件数	4.2	14.8	**11.5**	**4.9**	**9月下旬公表**	6月の申請件数は19年6月比では5.2%減にとどまっている
東証一部株式売買代金	-5.3	2.8	**17.7**	**-0.1**	**1.8**	7月の売買代金は前年比微増にとどまったが、依然として売買意欲は強い
日経平均株価（月末値）	29,179	28,813	**28,860**	**28,792**	**27,284**	9月に入ってからの日経平均は30,000円大台を回復。上値志向の展開へ

（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9月15日までに発表のもの。

※2021年8月1日現在の東京都の人口は1,399万3,721人（前月比5,903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96,224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4月	21年5月	21年6月	21年7月	21年8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	646.3	390.9	**6.3**	**16.6**	**-7.2**	緊急事態宣言延長で6カ月ぶりのマイナス。19年8月対比では36.8%減。
松屋本店（銀座、浅草）	575.3	421.4	**4.7**	**8.6**	**-5.7**	19年8月比では39.3%減。食品フロア等への入店制限の影響は限定的
そごう・西武	294.4	123.1	**-1.7**	**5.0**	**-12.8**	19年8月比では20.5%減。緊急事態宣言長期化の影響を受けている
高島屋	205.4	57.3	**2.7**	**5.4**	**-9.1**	19年8月比では26.6%減。高崎、岡山、岐阜など地方店の不調が顕著
イオンリテール	14.6	1.8	**-5.8**	**1.2**	**-5.2**	19年8月比では7.9%減。コロナ感染拡大と気温低下など天候不順が影響
ドン・キホーテ	-5.4	-6.6	**-5.2**	**2.2**	**-5.8**	19年8月比では売上高14.3%減、客数14.3%減、客単価±0%
イトーヨーカ堂（SC計）	34.9	10.3	**-7.2**	**0.3**	**-6.7**	19年8月対比では売上高6.8%減、客数9.7%減、客単価9.9%増
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	5.1	**1.8**	**-0.3**	**2.7**	**-3.1**	19年8月比では売上高3.1%減、客数12.4%減、**客単価10.6%増**
ファミリーマート	9.1	**7.4**	**3.3**	**6.5**	**-0.7**	19年8月比では売上高8.3%減、客数16.6%減、客単価9.8%増
ローソン	4.2	**4.5**	**-0.9**	**5.0**	**-2.4**	19年8月比では売上高10.9%減、客数18.9%減、客単価9.8%増
ユニクロ（カジュアル）	84.5	**-0.6**	**-19.2**	**0.1**	**-38.9**	19年8月比では売上高20.7%減、客数18.4%減、客単価2.9%減
ワークマン（カジュアル）	24.5	**18.9**	**-17.5**	**5.4**	**-5.8**	19年8月比では売上高4.5%増、客数10.3%増、客単価5.3%減
青山商事（紳士服）	111.8	**46.6**	**-4.5**	**6.3**	**-3.9**	19年8月比では売上高35.6%減、客数26.7%減、客単価12.1%減

（出所）各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2021年9月15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 ～ 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（現状認識及び特徴点）
	21年4月	21年5月	21年6月	21年7月	21年8月	
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、回転寿司（既存店ベース、単位：%）						
すかいらーくグループ	64.6	28.6	**-7.5**	**0.3**	**-16.7**	19年8月比では売上高39.0%減、客数40.9%減、客単価3.0%増
サイゼリヤ	92.3	39.7	**-1.1**	**1.1**	**-16.6**	19年8月比では売上高40.4%減、客数38.2%減、客単価3.6%減
ロイヤルホスト	91.6	48.8	**-0.3**	**-2.8**	**-14.1**	19年8月比では売上高30.2%減、客数39.3%減、**客単価14.9%増**
マクドナルド	9.2	5.7	**14.7**	**21.0**	**5.3**	19年8月比では売上高18.4%増、客数7.5%減、**客単価27.8%増**
ケンタッキー	-9.1	4.4	**8.2**	**-0.4**	**3.7**	19年8月比では売上高7.4%増、客数7.4%増、客単価9.8%増と堅調
モスバーガー	12.6	20.5	**11.0**	**13.4**	**11.5**	19年8月比では売上高14.7%増、客数5.0%減、**客単価20.9%増**
すき家	14.2	18.1	**8.9**	**8.7**	**0.5**	19年8月比では売上高0.7%減、客数3.9%減、客単価3.3%増
吉野家	-10.1	-0.6	**-0.4**	**-4.1**	**7.3**	19年8月比では売上高10.7%減、客数14.0%減、客単価3.8%増
松屋フーズ	8.9	12.2	**-1.2**	**-4.5**	**-4.1**	19年8月比では売上高15.8%減、客数24.5%減、**客単価11.4%増**
スシロー	78.0	12.6	**-4.7**	**3.5**	**-3.6**	19年8月比では売上高15.5%減、客数24.9%減、**客単価12.7%増**
くら寿司	74.2	12.7	**-6.5**	**13.1**	**-5.1**	19年8月比では売上高10.2%減、客数23.0%減、**客単価16.7%増**
かっぱ寿司	73.2	17.4	**-0.2**	**6.7**	**-10.8**	19年8月比では売上高27.1%減、客数34.7%減、**客単価11.6%増**

（出所）各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2021年9月15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3月	21年4月	21年5月	21年6月	21年7月	
交通機関の利用状況（前年比、%）						
新幹線輸送量（JR東海）	-4.0	**349.0**	**253.0**	**125.0**	**130.0**	19年7月比では57%減、8月速報は同69%減と再びマイナス幅が拡大
JR東日本定期外収入	6.8	**386.3**	**261.8**	**124.9**	**129.5**	19年7月比では50.9%減。7月定期収入は19年比28.6%減と低調
小田急線定期外収入	7.7	**162.1**	**113.5**	**20.5**	**19.6**	19年7月比では運賃収入は26.4%減、輸送人員は22.8%減
国内線旅客数・ANA	-19.3	**268.5**	**320.4**	**37.9**	**31.9**	19年7月比では64.7%減。機材小型化等により座席利用率はやや改善
国際線旅客数・ANA	-86.2	**8.7**	**73.3**	**58.6**	**93.7**	19年7月比では94.0%減。貨物重量は19年比で**11.4%増**と好調持続
パーク24売上高・前年比	2.9	**30.4**	**23.0**	**1.3**	**1.2**	緊急事態宣言発令の影響により19年7月比では6.3%減と依然として低調
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	163.3	**397.5**	**454.5**	**156.6**	**160.1**	19年7月比では65.3%減だったが、徐々にマイナス幅は縮小傾向にある
海外旅行取扱高・日本人	-79.5	**179.8**	**145.4**	**264.3**	**278.5**	19年7月比では96.8%減。渡航制限の継続でと依然として超低空飛行
※ リゾートホテル稼働率	26.9	**22.4**	**20.5**	**18.6**	**32.6**	緊急事態宣言以外の地域への個人旅行が回復。ホテル稼働率は堅調
※ ビジネスホテル稼働率	46.4	**42.8**	**35.3**	**39.0**	**48.4**	オリンピック関係者等の宿泊増により、稼働率は昨年11月以来の水準に回復
※ シティホテル稼働率	32.5	**29.4**	**23.9**	**28.2**	**40.3**	日本人、外国人の宿泊客増加（前年比32.3%増）により稼働率が改善
※ 旅館稼働率	22.5	**17.8**	**17.2**	**15.8**	**25.3**	島根県、秋田県、岩手県など感染者の少ない地域での旅館の稼働率が改善
訪日外国人旅行者数	-93.7	**272.1**	**501.3**	**262.6**	**1,251.1**	7月は五輪関係者来日で51,000人。19年7月比では98.3%減と低迷

（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9月15日までに発表のもの。

早耳 地獄耳 馬耳東風

【アフターコロナで贅沢な消費が選好される可能性はあるのか？】

我が国では新型コロナウイルスワクチン接種が進んでおり、政府は感染拡大地域での行動制限の緩和策をまとめたロードマップを策定し、ワクチン接種が進んだ10～11月の段階で緊急事態宣言の発令地域でも接種済みの人の外出や県境をまたぐ移動も原則認めることを検討している模様です。そうなれば、飛行機や鉄道を利用して遠出をすることが可能となり、苦境に立たされている観光業界や百貨店等も潤うことになります。すでに、**観光業ではワクチン接種者を対象とした旅行プラン等が実施されており、行動宣言が緩和されれば、利用者は増えることが期待されています。**

経済産業省のデータによれば、直近の旅行や鉄道、航空の活動指数および百貨店販売額指数の季節調整値はコロナショック前の2019年１月からそれぞれ大きく落ち込んでおり、当面は活動が低迷することが見込まれています。しかし、新型コロナウイルスの感染拡大地域での行動制限の緩和されれば、それぞれの需要も徐々に回復に向かうことが予想されるわけです。

とはいえ、ワクチン接種をしても完全に感染を防御できるわけではないため、早期にコロナショック前の水準に消費需要が戻ることは考えにくい状況です。しかし、**特に旅行等は人間の根源的な欲求であり、オンライン化で代替することができないことからすれば、コロナショック以降も旅行に対する潜在的な需要は大きく変わらないでしょう。**このため、コロナ禍で事業縮小を余儀なくされながらも耐え抜いた企業は、コロナショック以前よりも業績を改善できることが期待されています。特にコロナ禍では、消費活動の制約によって、日銀では家計に20兆円規模の強制貯蓄が発生したと試算しています。このため、**アフターコロナではコロナショック前よりも比較的贅沢な消費が選好される可能性があるかもしれません。**

Ⅱ.ここがポイント（2）

景気ウォッチャー調査 ⇒ コロナ感染拡大でマインドが悪化

A) **コロナ感染拡大を背景に家計動向が大きく悪化**（図表10コメント）

B) **なかでも飲食、サービスは本年1月以来の低水準に**（図表10コメント）

C) **住宅関連は、マインド低下が軽微にとどまっている**（図表10コメント）

D) **企業動向では、部品調達問題で自動車生産に影響**（図表10コメント）

E) 雇用動向では、**コロナ後を睨んでの採用活動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3月	21年4月	21年5月	21年6月	21年7月	21年8月	（前月差）
景気の現状判断DI	**35.8**	**45.6**	**45.3**	**47.0**	↗ 49.0	↘ 39.1	↘ **38.1**	↗ **47.6**	↗ **48.4**	↓ **34.7**	**-13.7**
家計動向調査	**36.8**	**45.5**	**43.2**	**46.5**	↗ 47.3	↓ 35.4	↘ **33.5**	↑ **44.6**	↗ **47.2**	↓ **31.3**	**-15.9**
小売関連	**37.4**	**44.8**	**41.6**	**46.6**	↗ 49.7	↓ 36.6	↘ **35.0**	↗ **44.6**	↗ **47.9**	↓ **32.7**	**-15.2**
飲食関連	**33.9**	**43.6**	**40.6**	**46.7**	↑ 43.8	↓ 23.3	↘ **18.9**	↑ **37.8**	↗ **40.4**	↓ **21.1**	**-19.3**
サービス関連	**36.6**	**47.7**	**47.0**	**47.5**	↗ 43.3	↘ 34.0	↘ **31.6**	↑ **46.3**	↗ **48.3**	↓ **29.2**	**-19.1**
住宅関連	**34.4**	**44.1**	**43.8**	**40.5**	↗ 46.1	↘ 44.5	↗ **45.8**	↘ **44.1**	↘ **43.6**	↘ **41.3**	**-2.3**
企業動向調査	36.0	46.4	46.0	45.4	↗ 50.8	↘ 45.8	↗ **46.9**	↗ **53.1**	↘ **49.4**	↘ **40.6**	**-8.8**
製造業	37.1	47.1	46.9	44.8	↗ 51.4	↘ 47.6	↗ **50.2**	↗ **56.5**	↘ **52.8**	↘ **44.3**	**-8.5**
非製造業	34.5	45.5	45.2	45.6	↗ 50.6	↘ 44.4	↗ **44.6**	↗ **50.3**	↘ **46.7**	↘ **37.4**	**-9.3**
雇用関連	29.3	44.2	58.4	54.9	↗ 56.9	↘ 49.4	↗ **49.6**	↗ **56.1**	↘ **53.7**	↘ **44.8**	**-8.9**

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】○ワクチン接種率の拡大で、8～9月がコロナ禍による影響のピークと予想され、街への人出回復も期待される。年末に向けてのご褒美消費に期待したい（家計動向）

【観光ホテル】×沖縄県では、依然として感染者水準が高く、10～11月の予約が入ってこない。修学旅行のキャンセル、飲食や宴会の予約ゼロの状態が続いている（家計動向）

【自動車販売店】□半導体不足の影響は薄まるものの、コロナ禍で東南アジアからの部品調達に問題。自動車生産に影響が出ており、納車ができない状態にある（企業動向）

【学習塾】▲子供への感染力が強い変異株の流行で、この先は不透明な状況が続くと予想されるため、影響の長期化は避けられないのではないか（企業動向）

【人災派遣会社】○コロナ後を睨んで、企業の採用意欲が高まっており、コロナ禍で採用に慎重だった姿勢に変化。スキルよりも人物像をみる傾向が出ている（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9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。**

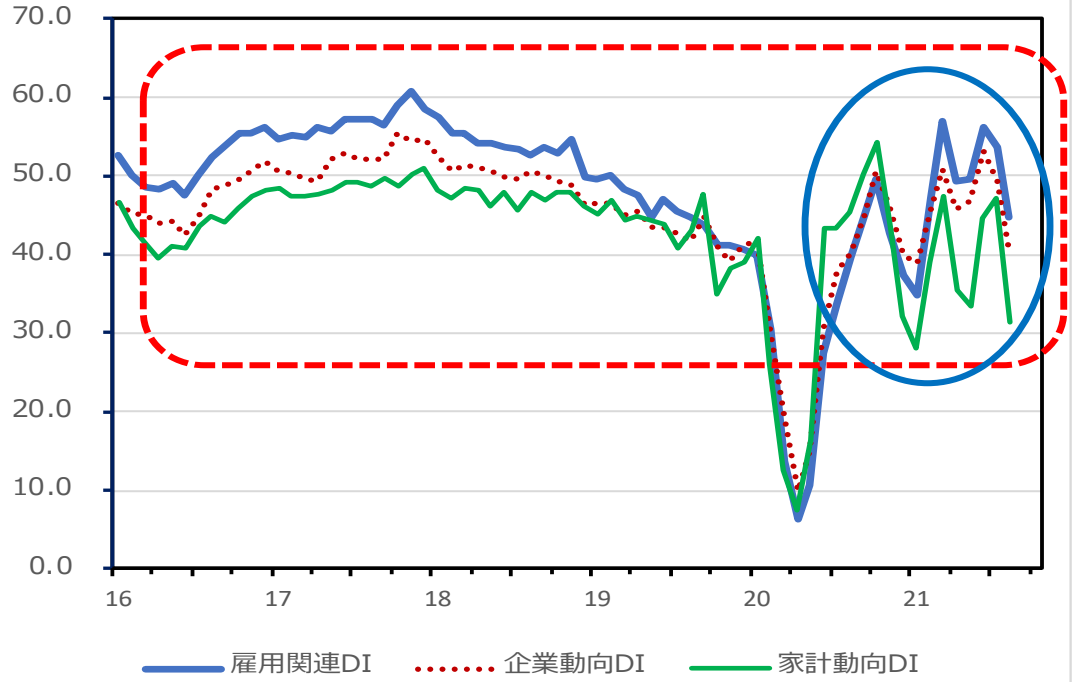
（注記）↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↓印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

1）**8月の景気ウォッチャー判断DIは、家計・企業・雇用動向ともに悪化。なかでも家計動向の悪化が顕著**

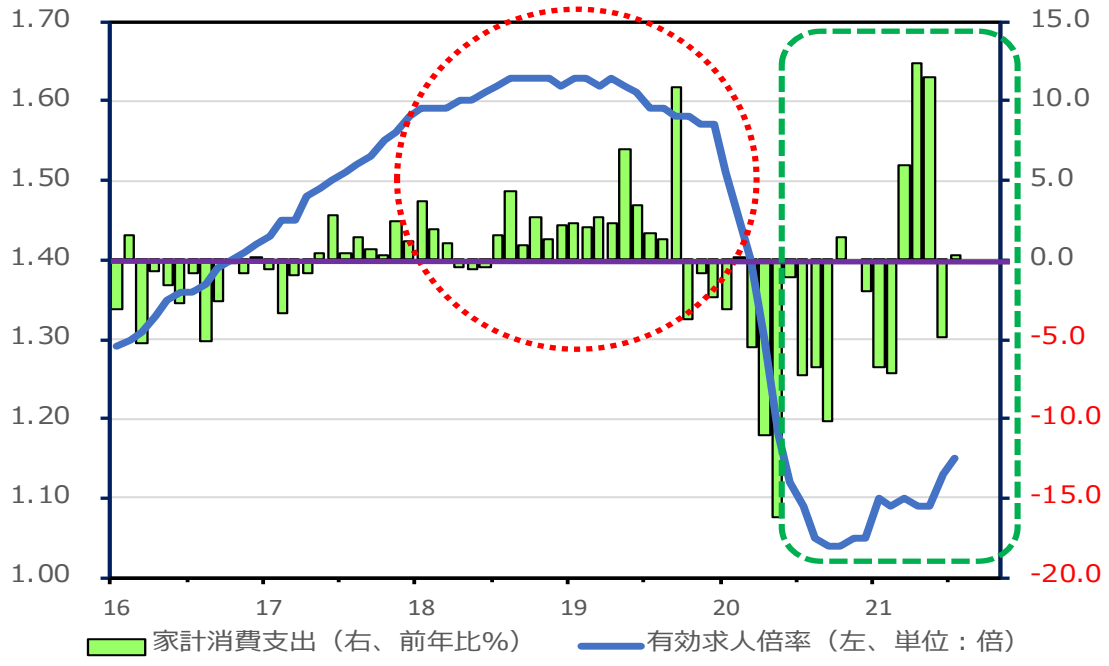
2）**家計動向では、コロナ感染者拡大に伴う外出自粛による消費マインド低下の影響が広がっている？**

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、9月以降の改善が予想される**

（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9月10日までに発表のもの。

Ⅱ-2. *Coffee Time*

【ワクチン接種後の行動変容】

政府は、10～11月に希望者全員の新型コロナウイルスのワクチン接種完了を目指しています。感染力の強い変異種の影響など依然として不透明要因はあるものの、ワクチン接種が進むことで、コロナウイルスとの新たな戦い方が見えてくるのではないでしょうか。今回は、コロナ禍後における行動変容（消費行動、生活様式、働き方）についての世の中の見方を整理してみました（図表13参照）。

まず、ワクチン接種が進んだ後、外食や旅行の外出型消費行動については、半数程度は「コロナ前と同じように」と思っているものの、**実際には「感染対策を施したうえで」との条件付きで再開されるものと思われます。**ラッシュ時の電車・バスの利用を避けたり、大勢で会食してドンちゃん騒ぎをするといった行動は少なくなるといわれています。

次に、生活様式・価値観については、マスク着用や社会的距離を取ることの習慣は、ワクチン接種が進んでもある程度現状のスタイルを踏襲するものと思われます。**ワクチン接種の有無によって差別や分断が生まれるといった点については、あってはならないことですが、経口剤の治療薬等が社会に出回れば、そうした意識は低下していくものと期待されます。**いずれにせよ、多くの国民は数年のうちにコロナウィルスが撲滅されるとは考えておらず、ウイルスとの共存を前提に生活していくとみているようです。

最後に、働き方では、出張が減りオンライン会議が増えたり、出社が減りテレワークと併用した働き方が主流になるとの見方が多くなっているようです。**医療、介護、建設現場などテレワーク導入が難しい業種はあるものの、テレワークが長引くことによって、従来取られていた社員間のコミュニケーション機会が失われ、人々が生み出す生産性向上に限界が生じてしまうかもしれません。**

（図表13）ワクチン接種が進んだ後の消費行動、生活様式・価値観、働き方についての考え方

		そう思う ⇔ そう思わない
外出型消費行動	コロナ前と同じように外食を楽しむようになる	
	コロナ前と同じように旅行やレジャーを楽しむようになる	
	コロナ前と同じように店頭で買い物をするようになる	
	コロナ前と同じように電車やバスなどの公共交通機関を利用するようになる	
	コロナ前と同じように友人・知人と会うようになる	
生活様式・価値観	マスク着用や社会的距離を保つなど、新しい生活様式が定着する	
	国民の疾病予防や健康維持への関心が高まり、健康状態がよくなる	
	ワクチン接種済み証明の有無によって差別や分断が生まれる	
	時を待たずして、新たな感染症が流行する	
働き方	コロナ前に比べて出社が減り、テレワークと併用した働き方が主流となる	
	コロナ前と比べて出張が減り、遠隔地とのオンライン会議が増える	
	コロナ前と同じように勤め先での飲み会や会合が実施されるようになる	

（出所）メディア各種報道などにより筆者作成。（注記）5段階評価は筆者の考え方に基づいている。

Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～

- 10月　7日（木）：ミステリーの日 ⇒ エドカー・アラン・ポーの命日。世の中、奇怪なことばかりです。
- 10月10日（日）：目の愛護デー ⇒ パソコンや携帯電話など目を酷使しがちです。目を大切にしましょう。
- 10月14日（木）：鉄道の日 ⇒ 明治5年にわが国初の鉄道が開通。速度は馬車と同じ時速32キロでした。
- 10月18日（月）：冷凍食品の日 ⇒ オリンピック村では海外選手に冷凍食品（ギョウザ等）が好評でした。
- 10月24日（日）：国際連合の日 ⇒ 発足当初の加盟国は51カ国。2021年6月現在193カ国（現存196カ国）。
- 10月29日（金）：トラフグの日 ⇒ と（10）らふ（2）ぐ（9）の語呂合わせです。
- 10月31日（日）：ハロウィン ⇒ 悪霊を追い払うと信じられている「くり抜いたカボチャの顔」が有名。

- スポーツの秋：10月でも真夏日（気温30度超）となるなど、スポーツには汗ばむ季節。コロナ禍でスポーツイベントの延期・縮小が続いていますが、まずは身近なウォーキングから始めましょうか。
- 秋の味覚：新鮭、イクラ、カマス、サンマ、牡蠣等の魚介類、マツタケ、シメジ、シイタケ等の茸（きのこ）類、サツマイモ、梨、カボチャ、栗、ぶどう、柿等の野菜・フルーツ類が旬を迎えます。コメは新米に、ソバは新蕎麦に変わり、気候の変化とともに食べ物がとても美味しく感じられる季節です。

Ⅲ.ここがポイント（3）

資本市場と実体経済の動き ⇒ 株式市場は戻り高値挑戦へ

A) 建築着工は、**大型案件の増加で堅調な展開**（図表14コメント）

B) 小売売上高は、**緩やかながら増加傾向にある**（図表15コメント）

C) 日経平均は、**9月に入って戻り高値挑戦の展開**（図表19コメント）

D) コロナ第5波収束により、年末商戦への期待感が醸成される？

E) 自民党総裁選挙、衆議院選挙の結果で政権運営はどうなるのか？

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

- オリンピック、パラリンピックが閉幕するとともに、コロナ感染者が減少。医療逼迫状況も緩和傾向に向かいつつあるようです。こうしたなかで、自民党総裁選挙、首班指名（総理大臣指名）、衆議院選挙と一気に選挙ムードが高まってきました。現時点（9月15日）では、選挙結果は明らかでありませんが、**新政権には「コロナ対策の徹底・深化」と「具体的な景気対策の立案と実行」の両立が求められています。経済を回復する最善の施策は、財政規律を守ることではなく、財政出動によって景気を良くして、将来の税収増を目指すことは言うまでもありません。この点は国際的なコンセンサスとなっています。**

- 地域別にみた実体経済（コロナ禍による影響は徐々に収斂か？）（図表14～16）
  - **住宅着工が全国的な回復が継続しているが、来年の持家着工の見方には懐疑的**
  - **コロナ禍から1年半が経過し、経済指標への影響も徐々に収束か（19年比較が大切）**
  - 有効求人倍率が底入れの兆しを見せているが、依然として予断を許さない状況

- 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、9月に入っての政権交代ムードを好感して一気に3万円台大台を回復
  - **ニューヨークダウは、景気停滞リスクと金利上昇懸念を背景に上値の重い展開**

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）7月の建築着工床面積は、建て替えに伴う首都圏での物流、工場の大型案件の着工増が寄与している

2）7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、引き続きポジティブな状況

（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5月	21年6月	21年7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	**-44.9**	**-3.8**	**48.8**
茨城県	-37.3	20.9	-21.3	**-14.8**	**-2.6**	**-42.6**	-4.8	-29.6	-1.2	**104.0**	**-11.1**	**2.1**
埼玉県	-12.2	4.5	-6.2	**3.5**	**34.5**	**-4.2**	-24.3	-23.2	5.4	**-25.1**	**-2.8**	**18.0**
千葉県	-2.1	-4.1	-1.1	**-18.6**	**-16.5**	**-43.6**	55.5	2.8	37.2	**-24.0**	**91.0**	**-3.4**
東京都	-18.1	-0.2	-14.5	**25.3**	**-9.3**	**17.9**	32.8	-45.6	-10.5	**55.4**	**-1.6**	**35.5**
神奈川県	-2.9	11.7	3.8	**-39.1**	**2.6**	**-29.8**	22.2	-0.9	94.8	**113.8**	**14.9**	**28.2**
全国	-1.5	-4.7	-8.5	**-4.8**	**-1.3**	**-16.0**	-2.4	-11.4	6.1	**9.4**	**9.3**	**9.9**
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	**-8.9**	**-14.6**	**19.2**
茨城県	-5.0	-10.5	-7.8	**-27.9**	**0.0**	**-20.6**	-0.9	-1.7	0.6	**20.4**	**5.7**	**22.9**
埼玉県	-2.3	-14.2	-3.5	**-17.2**	**-8.6**	**-9.8**	-4.9	-6.7	9.7	**19.6**	**-0.5**	**20.4**
千葉県	-7.9	-6.3	-2.8	**1.2**	**-0.1**	**-1.4**	-8.5	3.5	7.2	**-27.6**	**22.5**	**10.0**
東京都	4.5	-8.6	-1.8	**4.5**	**-19.2**	**3.2**	0.9	-14.1	9.4	**12.5**	**0.5**	**5.9**
神奈川県	-1.7	-3.9	-12.8	**-29.3**	**-10.6**	**-20.1**	-23.1	-10.8	8.3	**56.6**	**17.2**	**-15.6**
全国	0.7	-7.3	-8.1	**-7.9**	**-7.6**	**-12.8**	-9.9	-9.0	1.5	**9.9**	**7.3**	**9.9**

（出所）国土交通省データ等により作成。2021年9月15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）7月の小売売上高は2カ月振りにプラス転換。前年比では微増程度と落ち着いた動きとなっている

2）**家計消費支出は住宅修繕費、自動車購入費といった大型支出の有無によって地域別でまだら模様**

（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3月	21年4月	21年5月	21年6月	21年7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	-2.4	9.0	4.0	-2.7	0.5
茨城県	0.4	4.7	-1.6	1.9	8.3	0.9	4.1	1.8	1.4	-1.3	-2.9	-0.6
埼玉県	-0.8	5.7	-2.8	0.3	5.3	-2.0	3.1	-0.5	5.6	5.4	-2.5	0.1
千葉県	-0.0	8.4	-1.4	-1.5	3.5	-6.9	0.2	1.3	9.1	5.8	-2.6	0.4
東京都	-1.6	14.3	-2.3	-18.1	-12.0	-22.7	-9.4	5.0	38.6	16.4	0.4	3.7
神奈川県	-2.1	9.2	-4.5	-5.9	0.1	-10.8	-1.1	2.5	13.4	10.0	1.9	0.5
全国	-0.3	10.5	-2.8	-8.8	-2.3	-12.8	-3.4	2.9	15.5	5.7	-2.3	1.3
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	18.1	5.5	38.2	5.5	-9.7
水戸市	-5.2	11.0	-11.5	-13.8	9.6	3.0	-0.8	23.3	2.0	-1.3	-11.5	-9.0
さいたま市	-0.9	13.6	10.5	12.9	19.8	-9.0	-8.2	-11.4	-0.7	-8.2	-24.1	-7.1
千葉市	-6.1	26.1	-9.0	17.5	9.7	-23.0	0.2	-11.1	43.4	-5.7	-2.9	9.3
東京都区部	14.3	8.5	-6.5	-5.2	-4.4	-7.7	12.0	17.5	28.7	20.4	-7.8	-10.3
横浜市	-6.6	26.8	7.9	9.1	8.6	-23.3	-16.6	-14.8	5.9	16.5	-3.5	0.7
全国	3.5	10.8	-2.4	-5.5	-1.1	-10.2	-2.0	6.0	12.4	11.5	-4.9	0.3

（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9月15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、依然として首都圏各県は1倍割れの水準が続いているが、底入れ感も出てきている**

2）**家計実収入（勤め先からの収入）は全国で4カ月連続プラス、地域別でもプラス地域が広がってきた**

（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3月	21年4月	21年5月	21年6月	21年7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	1.25	1.27	**1.29**	**1.34**	**1.36**
茨城県	1.49	1.59	1.60	**1.48**	**1.33**	**1.20**	1.19	1.32	1.33	**1.33**	**1.43**	**1.43**
埼玉県	1.33	1.30	1.30	**1.15**	**1.02**	**0.87**	0.85	0.92	0.94	**0.94**	**0.98**	**0.96**
千葉県	1.33	1.30	1.30	**1.15**	**0.97**	**0.85**	0.83	0.83	0.85	**0.88**	**0.88**	**0.89**
東京都	2.11	2.07	2.08	**1.86**	**1.33**	**1.21**	1.18	1.17	1.14	**1.12**	**1.15**	**1.19**
神奈川県	1.19	1.17	1.18	**1.16**	**0.86**	**0.77**	0.75	0.74	0.76	**0.78**	**0.80**	**1.82**
全国	1.61	1.59	1.57	**1.40**	**1.12**	**1.04**	1.05	1.10	1.09	**1.09**	**1.13**	**1.15**
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	5.3	1.4	**9.9**	**8.5**	**22.6**
水戸市	-21.7	-3.9	-4.0	**7.9**	**54.7**	**-1.3**	-6.9	-0.8	-7.9	**-5.8**	**-15.0**	**13.9**
さいたま市	24.7	20.9	28.4	**-1.5**	**-13.8**	**-10.8**	-17.0	4.6	3.1	**5.5**	**4.9**	**-4.1**
千葉市	10.5	-1.2	-12.8	**-1.3**	**-5.0**	**3.2**	-6.4	-1.7	-2.9	**-14.9**	**-10.5**	**4.2**
東京都区部	-5.3	11.4	23.8	**12.8**	**-3.8**	**-1.8**	11.1	2.6	4.1	**26.4**	**16.5**	**9.4**
横浜市	13.4	11.2	13.9	**19.3**	**8.7**	**-2.4**	-3.8	-19.7	-17.5	**-7.4**	**-21.7**	**1.4**
全国	9.1	2.0	4.5	**2.6**	**-1.7**	1.3	-3.6	-2.1	2.5	**2.9**	**5.9**	**7.2**

（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9月15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。

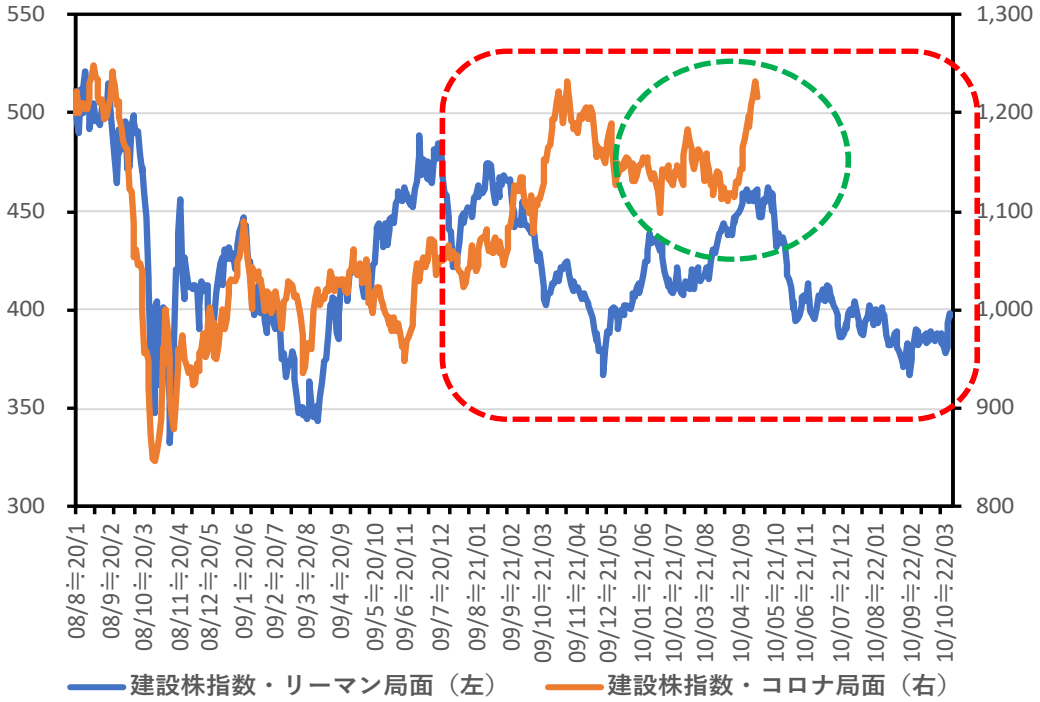
（注記2）家計実収入は勤労者世帯の勤労収入がベースであり、財産収入、預貯金引出、クレジット購入借入金は含まれていない。

Ⅲ-5.株価指数の推移①：建設株指数、不動産株指数

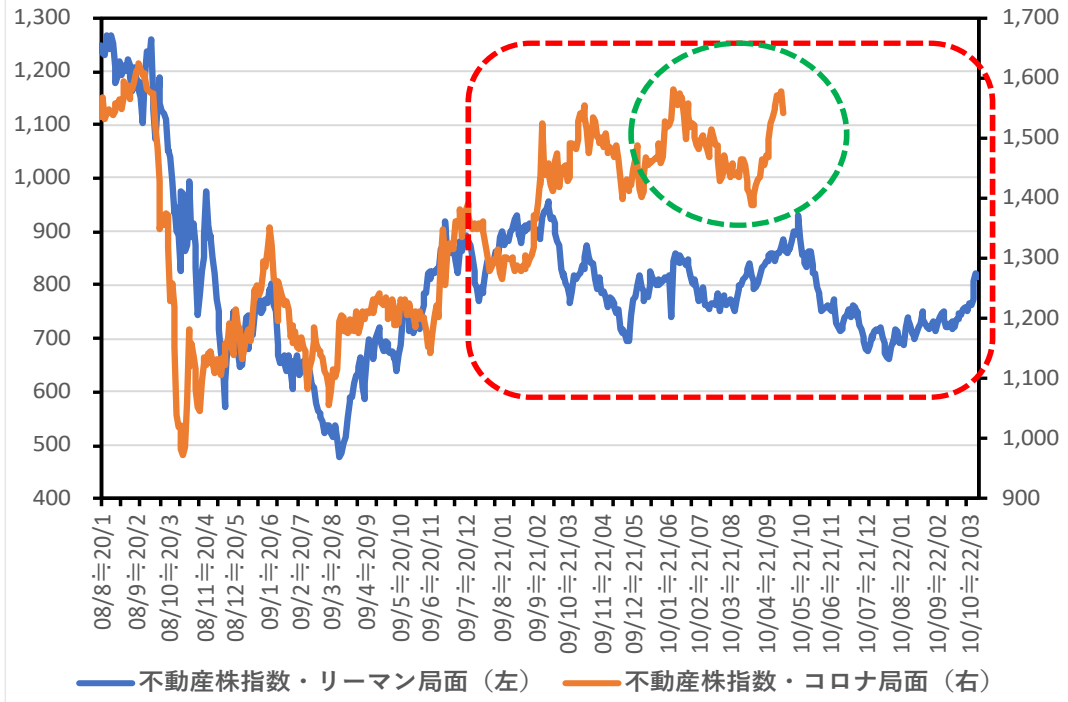
1）9月に入ってからの建設株は、ゼネコンを中心に出遅れ感を反映して、急反発の展開となっている

2）不動産株も、株式市場全体の株価回復を好感して、年初来高値をうかがう動きとなっている

（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



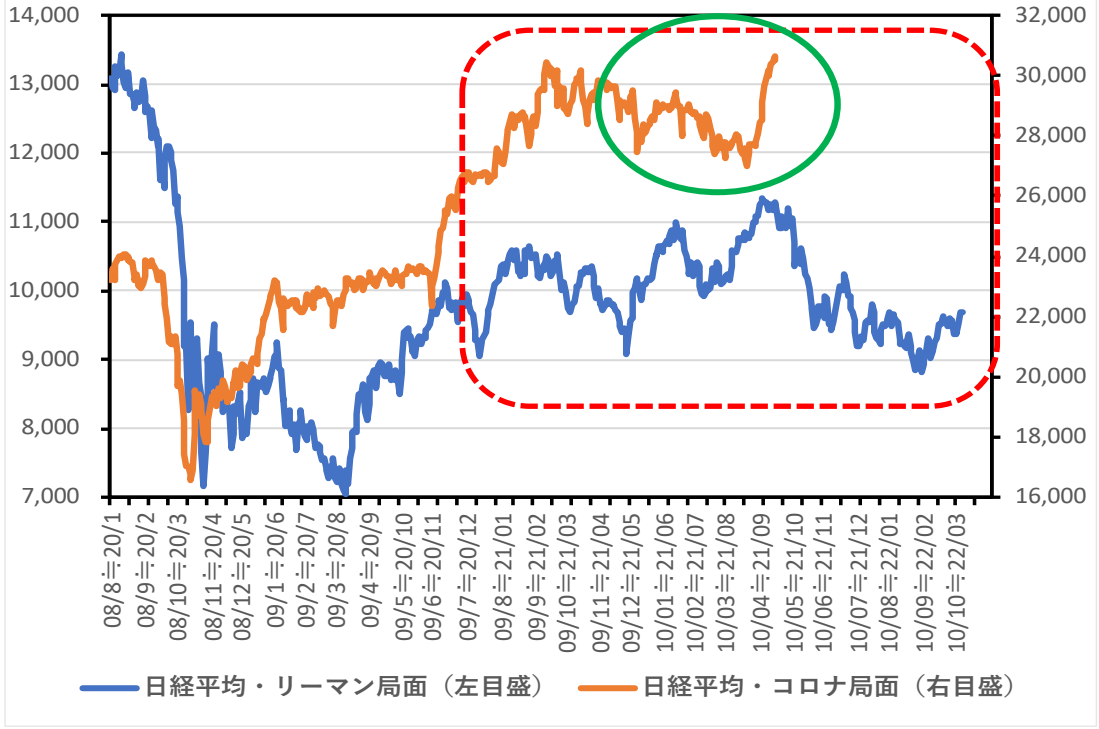
（出所）取引所データより筆者作成。東証業種別指数。9月15日終値ベース。

Ⅲ-6.株価指数の推移②：日経平均株価、ニューヨークダウ

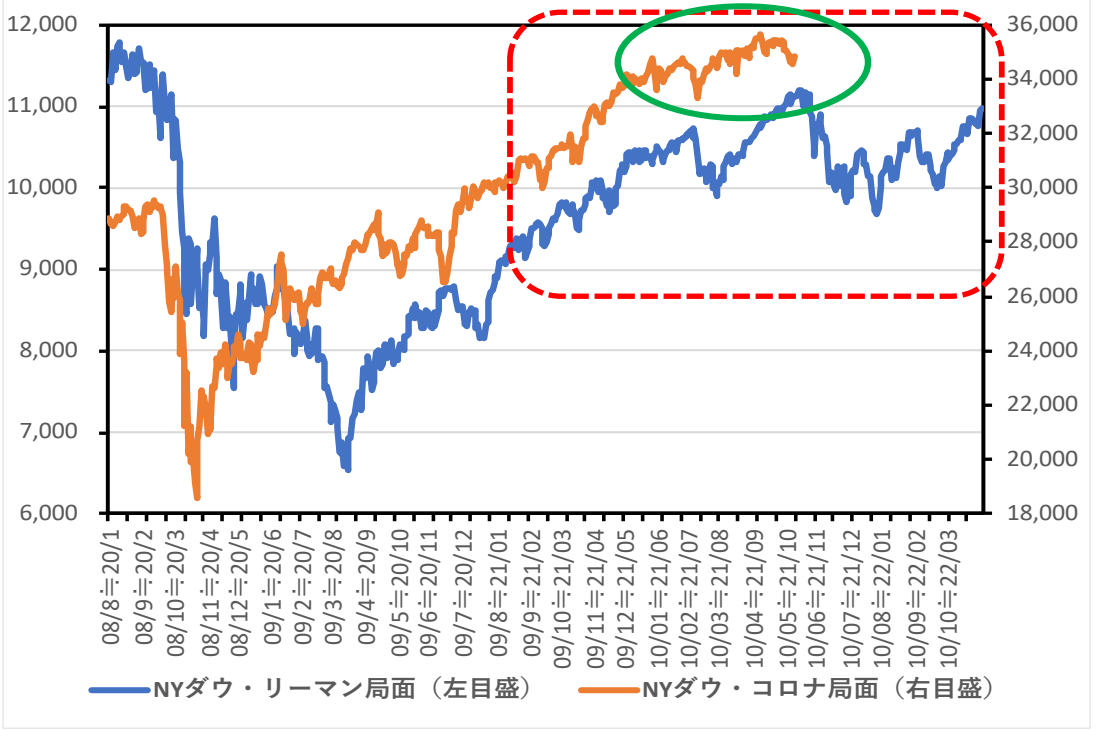
1）日経平均は、自民党総裁選挙による政策議論の活発化を期待して急反発し、3万円大台を回復した

2）米国株は、コロナ感染再拡大、金利上昇リスク、アフガニスタン情勢の不透明感によって調整局面も

（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。9月15日終値ベース。

Ⅲ-8.専門用語の解説コーナー 📖 📖 📖

- **景気ウォッチャー動向・現状判断DI（内閣府が毎月公表している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。

- **景気動向指数（内閣府が毎月公表している景気に関する総合的な統計）・図表1参照**

  景気動向指数とは、景気全体の現状を知ったり、将来の動向を予測したりするときに使われる経済指標です。産業、金融、労働等、経済に重要且つ景気に敏感な景気指標を基に指数が産出されています。景気動向DIでは、上昇を示している指数の割合が数カ月連続で50%を上回っているときは景気拡大、50%を下回っているときは景気が後退していると判断する材料となります。景気動向指数は、数カ月先の景気の動きを示す先行指数、景気の現状を示す一致指数、半年から1年遅れで反応する遅行指数に大別されています。

- **無形資産（物的な実態の存在しない資産。有形資産と対比して評価されている）・図表3参照**

  無形資産とは、特許、商標権、書作兼といった知的資産、従業員の持つ技術や能力などの人的資産、企業分野や経営管理プロセスなどといったインフラストラクチャー資産が無形資産とされています。無形資産は会計上は反映されませんが、上場企業においては株価に反映されるなど具体的価値として数値的に評価されています。

- 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

オリパラ閉幕を契機に、自民党総裁選挙、首班指名（総理大臣指名）、衆議院議員選挙と政治の季節がやってきました。足元では、コロナ感染者数がピークアウトしつつあり、秋口以降は景気対策に軸足を置いた政策の提言・実行・検証が望まれます。

プロフィール

2000年、国際証券（現三菱UFJモルガンスタンレー証券）入社。証券アナリストとして企業調査に従事。2007～2017年、米国金融専門誌・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9月号》
2021年9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