

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10月号》

景気回復の足音が聞こえてくる？

(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
日銀短観にみる景況感の実態。先行きは楽観視していない？（図表1~2）
- 06 ~ 07 Column
(1) 東京都の新設住宅着工にみる住宅市場の先行きは？（図表3）
(2) コロナ禍にもかかわらず住宅地を中心に地価は底堅い動き？（図表4）
(3) セクター別に見たコロナ後の不動産業界天気図は？（図表5）
- 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6~11）
- 16 早耳、地獄耳、馬耳東風
恒大集団問題の影響は日本経済へ波及するのだろうか？
- 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12~14）
- 20 ~ 21 Coffee Time
コロナ禍で倒産件数が減っている要因は何か？（図表15）
- 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16~18）
- 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19~22）
- 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

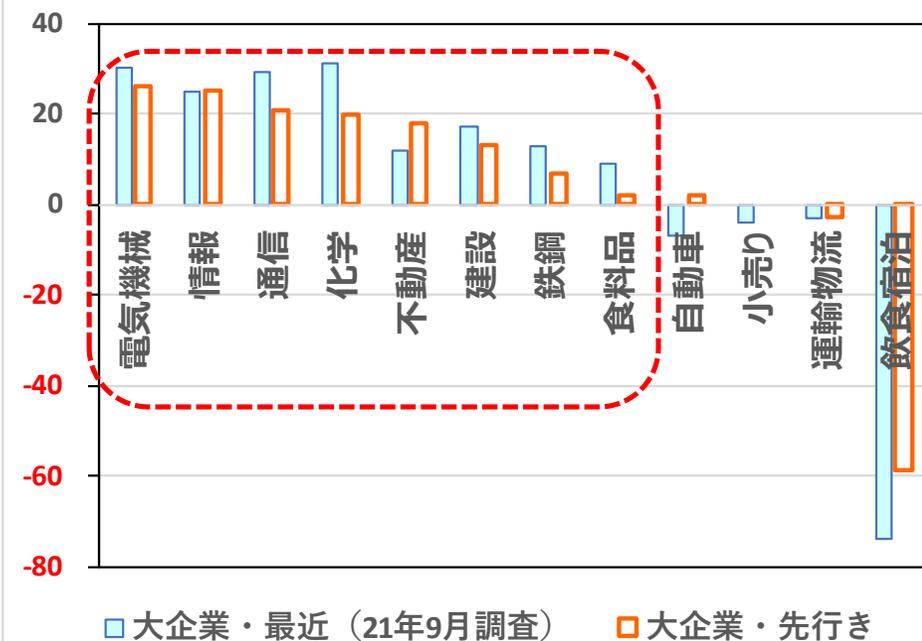


【日銀短観にみる景況感の実態】

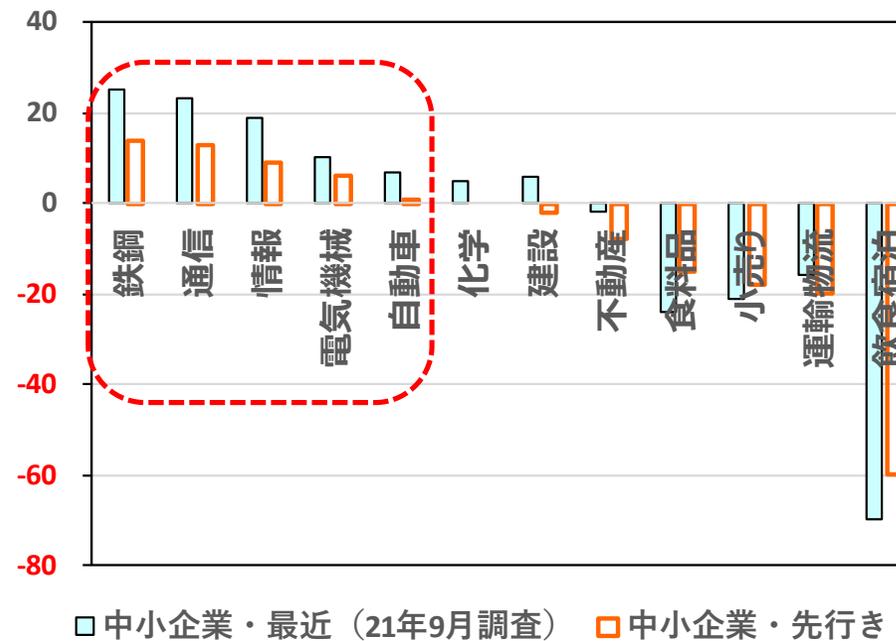
10月1日に公表された日銀短観「2021年第3四半期（7～9月）の業況判断指数DI（Diffusion Index：「良い」から「悪い」を引いた値）」は、内外経済の持ち直しを背景に、全体として改善傾向を示しました。ただし、改善傾向を示したとはいえ、改善スピードは緩やかであり、コロナ禍前である2019年の水準には遠く及びません。また、2021年第4四半期（10～12月）の見方についても、慎重な見方が多く、楽観視できない状況にあると思われます。**リーマンショック当時の状況を振り返ると、リーマンショック前の水準まで回復するには2～3年程度掛かったので、今回もコロナ前の水準に回復するのは2022年から2023年に掛けてとみるのが妥当なのではないかと考えられます**（図表1参照）。

ここで、業況判断DIを企業規模別にみると、大企業（資本金10億円以上）、中堅企業（同1億円以上10億円未満）、中小企業（同2千万円以上1億円未満）はいずれも景況感改善傾向を示していますが、大企業に比べると、中堅企業、中小企業の景況感改善にブレーキが掛かっていることがうかがわれます。この要因として、依然として人手不足感が解消されていないこと、コロナ感染拡大の影響でアジア諸国から半導体や部材等の供給が滞っていること等が挙げられます。自動車産業では、部品の納入遅れによって秋口以降の減産計画を公表しています。**さらに、建設業の業況判断DIも悪化していること、また大企業を除く不動産業の業況判断DIも低迷していることが注目されます。**この背景には、テレワークの定着によるオフィス需要の低下、イーコマースの利用拡大に伴うリアル店舗での売上減少、インバウンド需要の回復の遅れなどが影響しています（図表2参照）。

(図表1-1) 日銀短観・大企業



(図表1-2) 日銀短観・中小企業



(出所) 日銀短観より作成。3カ月ごとに実施される全国企業短期経済観測調査を参照。

※業況について全般的な判断を問う質問には、「良い」「さほど良くない」「悪い」の3つの選択肢があります。日銀短観・業況判断指数D.I.では、「良い」－「悪い」の差によって算出しています。良いが全体の50%、さほど良くないが20%、悪いが30%の場合、D.I.は20となります。計算上は最大100から最小▲100となりますが、過去のD.I.の推移をみると、60～▲60の間での推移となっており、コロナ禍で飲食宿泊が▲70台というのは相当悪いことを示しています。

(図表2) 日銀短観にみる大企業・中小企業・零細企業の業況判断指数の推移

(単位：ポイント)

	業況判断DI実績・全規模合計				業況判断DI実績・大企業			業況判断DI実績・中堅企業			業況判断DI実績・中小企業		
	全産業	建設業	不動産業	宿泊・飲食	全産業	建設業	不動産業	全産業	建設業	不動産業	全産業	建設業	不動産業
2018年3月	17	24	25	1	23	43	37	20	32	30	11	20	17
2018年6月	16	23	24	2	22	44	37	20	37	30	11	17	15
2018年9月	15	25	23	-1	21	46	32	17	35	31	12	18	15
2018年12月	16	24	25	-5	21	42	35	17	35	30	12	19	17
2019年3月	12	27	25	-3	17	46	39	13	32	30	10	22	16
2019年6月	10	26	24	1	15	39	35	13	29	31	6	22	16
2019年9月	8	28	23	-2	13	41	40	12	32	26	5	24	14
2019年12月	4	26	21	-8	9	37	35	9	26	24	1	24	13
2020年3月	-17	0	-18	-58	-11	7	0	-15	6	-11	-20	-3	-29
2020年6月	-32	-10	-27	-75	-26	-2	-12	-29	-7	-22	-35	-13	-35
2020年9月	-31	-10	-26	-75	-25	-6	2	-29	-8	-21	-34	-12	-38
2020年12月	-26	-11	-23	-56	-21	-10	-4	-15	-6	-14	-28	-11	-36
2021年3月	-22	-11	-24	-73	-15	-8	-6	-20	-9	-13	-26	-12	-36
2021年6月	-18	-10	-23	-72	-10	-2	-2	-16	-9	-12	-21	-12	-37
2021年9月	-15	-12	-19	-73	-8	-12	1	-15	-7	-15	-19	-13	-28
2021年12月	-16	-18	-20	-67	-8	-17	3	-15	-20	-19	-19	-17	-28

(出所) 日本銀行ホームページ等より筆者作成。(注記) 2021年9月迄は実績、2021年12月は2021年9月時点の予測

※業況判断指数とは、「日銀短観（日本銀行の全国企業短期経済観測調査）」で発表される景気の判断指数のことです。「景気が良い」と感じている企業の割合から、「景気が悪い」と感じている企業の割合を引いたもので、DI（Diffusion Index）とも表されます。約1万社の企業に対して、日本銀行が年4回（3月、6月、9月、12月）、景気の現状と先行きについて企業に直接アンケート調査を行い、その集計結果や分析結果をもとに日本経済を観測するものです。

※ちなみに、リーマンショック当時の業況判断D.I.（全産業）は▲60でしたので、今回の▲30はリーマンショック当時に比べると相対的に小さいことがわかります。

Column (1) : 東京都の住宅着工



【東京都の持ち家着工回復は本物か？】

東京都の新設住宅着工戸数が回復傾向を示しています。2020年度の東京都の新設住宅着工戸数は前年度比1.8%減の13.3万戸と2年連続マイナスとなりましたが、近隣3県のマイナス7.6%、全国ベースのマイナス8.1%に比べると軽微な落ち込みとなりました。この背景として、①持ち家（土地所有者による建て替えが主体）着工が増加したこと、②郊外型の戸建て分譲住宅に対する需要が拡大したこと、③貸家着工の減少が下げ止まったこと、などが挙げられます。

こうした状況は2021年4月以降も続いています。2021年8月の東京都の新設住宅着工戸数は前年比13.0%減と8カ月振りにマイナスとなりましたが、持ち家は同13.8%増と9カ月連続増加しました。一方、地域別にみると、月によるバラつきはあるものの、本年5月以降は都心3区（千代田区、中央区、港区）の着工増加が目立っています。都心3区については、持ち家とマンションの着工増加が寄与したものとみられます（図表3参照）。

もともと都心3区に居住しているのは先祖代々暮らしている、或いは富裕層といった人々が多くなっていますが、最近では一般勤労者が移住してくるケースもあるようです。すなわち、**ダブルインカム（夫婦共働き）による借入余力の増大、生前贈与等による頭金の増加等によって、マンション購入可能金額が上がっているのではないのでしょうか。また、低金利の継続によってマンション価格上昇ほど総返済額が増えていないことも購入者にとってのメリットとなっています。**金融機関からすると、住宅ローンは事業向けに比べると低リスクの貸出先であり、長期且つ安定的に返済が見込まれるという点で最も注力している分野であるといえるかもしれません。

(図表3) 東京都の住宅統計 ～ 利用関係別、建て方別、地域別新設住宅着工戸数動向

	2018年度	2019年度	2020年度
--	--------	--------	--------

利用関係別及び建て方別動向 (前年比、%)

持ち家	5.4	-2.3	-1.0
分譲住宅	6.6	-6.7	-6.7
貸家	2.3	-11.7	2.3
給与住宅(社宅)	58.0	8.0	-10.7
東京都総戸数	4.5	-8.6	-1.8
一戸建等	4.5	-11.5	-6.9
共同建	4.5	-7.2	0.5

地域別新設住宅着工戸数の推移 (前年比、%)

都心3区	32.9	-13.8	-22.8
都心10区	13.5	-4.8	-3.8
東京23区計	4.4	-5.2	-2.9
市部計	5.0	-20.8	3.0
町村・島しょ計	-7.2	24.1	-27.0
東京都計	4.5	-8.6	-1.8
(東京都着工戸数)	148,382	135,619	133,175
近隣3県	-2.2	-10.9	-7.6
全国ベース着工	0.7	-7.3	-8.1

20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	21年7月	21年8月
--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

イエロー枠は直近3カ月でポジティブな数値。

1.1	12.3	18.1	0.1	18.5	17.7	10.7	3.4	13.8
-25.9	19.9	-29.2	7.9	3.9	20.4	-3.8	22.7	-7.3
-6.7	-11.7	24.4	14.2	5.6	5.7	-0.5	-4.4	-19.9
-42.1	0.0	528.6	-33.0	-77.6	36.4	1,222.2	-41.7	-85.5
-14.1	2.2	1.9	9.4	4.8	12.5	0.5	5.9	-13.0
-7.3	2.0	-1.2	-2.5	2.1	2.5	-8.0	-3.2	14.6
-17.1	2.2	3.4	14.1	5.9	17.0	4.8	10.3	-22.2

イエロー枠は直近3カ月でポジティブな数値。

-16.2	14.8	-36.4	-13.2	-68.6	406.4	91.1	-38.0	290.8
-29.6	-0.3	35.2	-6.4	3.0	39.5	39.1	-11.1	-12.5
-16.0	-8.6	3.7	11.9	10.6	15.5	9.0	9.1	-17.1
-6.0	55.5	-6.0	-0.9	-13.1	0.2	-23.9	-7.1	8.1
21.2	-53.3	-20.0	5.3	48.8	128.6	51.9	-38.9	21.1
-14.1	2.2	1.9	9.4	4.8	12.5	0.5	5.9	-13.0
9,844	10,395	9,623	13,516	12,176	11,592	11,622	11,558	10,972
-5.6	10.7	-10.7	3.7	-10.2	15.1	12.8	1.5	8.8
-9.0	-3.1	-3.7	1.5	7.1	9.9	7.3	9.9	7.5

(出所) 東京都住宅対策本部住宅企画部企画経理課データ等より筆者作成。2021年10月11日迄に発表のもの。近隣3県とは、埼玉県、千葉県、神奈川県。

(注記) 都心3区とは、千代田区、中央区、港区。都心10区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区。

Column (2) : 地価調査の結果



【住宅地は下落率が縮小し、商業地は下落率が拡大した】

9月22日、国土交通省より「令和3年の都道府県地価調査」が発表されました。同調査は、各都道府県知事が毎年7月1日における基準値1㎡当たりの価格を調査し公表するものであり、3月に発表される公示地価調査と並んで不動産市況をみるうえでの指標になるものです。今回の結果を整理すると、①全用途平均は2020年に続いて2年連続で下落した、②**三大都市圏の住宅地では東京圏、名古屋圏では下落から上昇に転じ、大阪圏は下落率が縮小した**、③三大都市圏の商業地では東京圏で上昇率が縮小し、大阪圏は9年振りに下落に転じ、名古屋圏は下落から上昇に転じた、④地方圏では全用途平均は下落が継続しているが下落率が縮小し、住宅地は下落率が縮小し、商業地は下落率が拡大した、といった点が挙げられます。**全体としては、コロナ禍で地価は比較的落ち着いた動きであったと言えるでしょう。**

地価動向は遅効性があり、地価と実勢価格には乖離がみられることから、必ずしも実態価格を表しているとは言い難い状況にあります。2020年にコロナ感染症対策に伴う経済活動の低迷を受けて、下落に転じた地価でしたが、2021年になると下落率が縮小していることを示しています。**アフターコロナ時代にどのような不動産市場が形成されるのか（不動産市場が良くなるのか、悪くなるのか）については不透明な状況ですが、人々の行動変容がある程度定着すると、①コロナ禍前の状態に戻る可能性は低くなり、②都心部中心の就業・居住志向の意識も変化してくる、③オンラインとオフラインとの共存が進み、不動産需要に経験のない変化が生まれる、といったことが想定されるのではないのでしょうか。いずれにせよ、2022年は不動産市場にとって構造転換の真価が問われる年となりそうです。**

【図表4】令和3年都道府県地価調査・半年ごとの地価変動率と下落地点の割合

【住宅地】

	令和3年の住宅地の地価変動率			下落地点の構成比	
	前半	後半	年間	R2調査	R3調査
全 国	0.2	0.4	0.5	63.0	55.4
三大都市圏	0.1	0.2	0.3	50.2	32.4
東京圏	0.1	0.3	0.4	48.7	30.3
大阪圏	-0.1	0.0	0.0	45.9	38.5
名古屋圏	0.3	0.4	0.7	65.6	29.5
地方圏	0.3	0.6	0.9	68.0	64.4
地方四市	1.4	2.4	3.8	6.4	5.4
その他	0.2	0.4	0.5	70.0	66.3

【商業地】

(単位：前年比・構成比、%)

	令和3年の住宅地の地価変動率			下落地点の構成比	
	前半	後半	年間	R2調査	R3調査
全 国	0.0	0.0	0.0	55.5	54.9
三大都市圏	0.0	0.0	0.1	32.4	34.7
東京圏	0.0	0.2	0.2	27.4	33.4
大阪圏	-0.7	-0.4	-1.1	18.0	40.6
名古屋圏	0.9	0.4	1.3	72.9	30.8
地方圏	0.0	0.0	-0.1	64.9	63.3
地方四市	2.2	2.2	4.5	1.6	4.4
その他	-0.3	-0.3	-0.6	68.3	66.3

【住宅地】

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
	H29調査	H30調査	R元調査	R2調査	R3調査
全 国	-0.6	-0.3	-0.1	-0.7	-0.5
三大都市圏	0.4	0.7	0.9	-0.3	0.0
東京圏	0.6	1.0	1.1	-0.2	0.1
大阪圏	0.0	0.1	0.3	-0.4	-0.3
名古屋圏	0.6	0.8	1.0	-0.7	0.3
地方圏	-1.0	-0.8	-0.5	-0.9	-0.7
地方四市	2.8	3.9	4.9	3.6	4.2
その他	-1.1	-0.9	-0.7	-1.0	-0.8

【商業地】

(単位：前年比、%)

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
	H29調査	H30調査	R元調査	R2調査	R3調査
全 国	0.5	1.1	1.7	-0.3	-0.5
三大都市圏	3.5	4.2	5.2	0.7	0.1
東京圏	3.3	4.0	4.9	1.0	0.1
大阪圏	4.5	5.4	6.8	1.2	-0.6
名古屋圏	2.6	3.3	3.8	-1.1	1.0
地方圏	-0.6	-0.1	0.3	0.6	-0.7
地方四市	7.9	9.2	10.3	6.1	4.6
その他	-1.1	-0.6	-0.2	-1.0	-1.0

(出所)国土交通省資料より作成。(注記)地方四市とは、札幌市・仙台市・広島市・福岡市。

※令和3年(2021年)前半とは、2020年7月7日～2021年1月1日の変動率、令和3年後半とは、2021年1月1日～2021年7月1日の変動率をそれぞれ表している。

Column (3) : 不動産業界の天気図



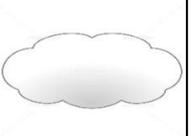
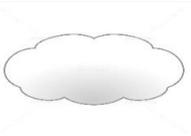
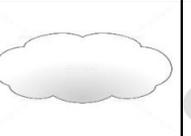
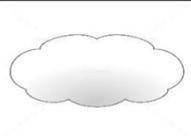
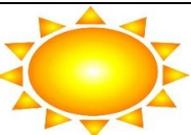
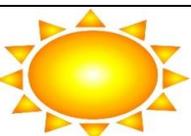
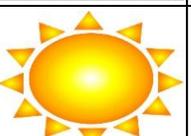
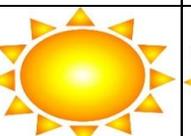
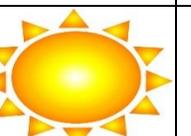
【不動産業界は2022年に向けて晴れ間が差してくるが、傘は手放せないか？】

コロナ禍で事業環境が大きく悪化した不動産業界ですが、コロナ感染者の減少とともに、2022年に向けて改善傾向に向かうとみられます。サブセクターごとに見ると、少なくとも「土砂降り」セクターはなくなり、「晴れ」或いは「曇りのち晴れ」へと変化してくるのではないのでしょうか。**2021年後半から2022年に向けてのリスク要因としては、①第5波を大きく上回るようなコロナ感染者の再拡大、②金融政策の転換などによる流動性供給の縮小、③景気停滞の長期化や景気的大幅な落ち込み、といった点が挙げられるのではないのでしょうか。**

さて、2022年に掛けて最もポジティブなセクターは「物流施設、データセンター」となります。これは、引き続きEC需要が強いことに加えて、テレワークの浸透、企業によるDX化が推進されるとみられるためです。次いで、「戸建て住宅」も「曇りのち晴れ」から「晴れ」に転じると予想されます。戸建て住宅の場合、土地仕入れ難に伴う供給不足を背景に、住宅価格の先高観もプラスに作用しそうです。また、賃貸マンションについては、一時は供給過剰が懸念されていましたが、ホテルからの転用によって「晴れ間」がみえる状況へと変化してくるのではないのでしょうか。

一方、依然として傘が手放せないセクターもあります。「オフィス」及び「ホテル」については、土砂降りの状況ではありませんが、一日中雨が降っている状態です。**「ホテル」については、国内出張や観光需要の回復で一定程度の改善が見込まれますが、「インバウンド」が本格的に回復しなければコロナ禍前の状況に戻るのには難しそうです。また、商業施設については、客数の回復が見込み難いことから雨模様の展開が続きそうです（図表5参照）。**

(図表5) 2022年に向けた不動産市場を取り巻く予想天気図

	2019年	2020年	2021年	2022年～	2022年以降に予想されるそれぞれの市場の特徴
オフィス ⇒「曇りのち雨」から「雨」へ					1) テレワークの定着度で都心部のオフィス需要に影響 2) Sクラスビル を含めて賃料値下げ圧力が増してくる
賃貸マンション ⇒「曇り」から「曇りのち晴れ」へ					1) 職住近接の見直しで都心の賃貸マンション再評価も 2) 安定投資先として投資資金が集まりやすくなっている
戸建て住宅 ⇒「曇りのち晴れ」から「晴れ」へ					1) テレワーク定着によって戸建て住宅志向が強まる 2) 土地仕入れ価格上昇で戸建て住宅価格に先高観
ホテル ⇒「土砂降り」から「雨」へ					1) 国内ビジネス・旅行客や訪日観光客が徐々に復活 2) 感染予防対策の徹底、付加価値訴求がポイント
商業施設 ⇒「雨」から「雨のち曇り」へ					1) 飲食店の宴会離れや物販店のEC重視が続く 2) テナントの賃料負担力低下によって淘汰の時代へ
物流施設、データセンター ⇒「晴れ」が続く見通し					1) コロナ禍での生活スタイル変化で、EC需要は堅調 2) 稼働物件の増加によって物流施設の優劣が問われる

(出所) 各種資料等より筆者作成。(注記) コメントは2021年から2022年に掛けての動向、特徴に関するもの。

※不動産投資の現場では、オフィスビルを「A、B、C」に分類することがあります。これらの判断基準として、①対象エリア、②延べ床面積、③築年数、④建物高さ、⑤竣工年、⑥耐震性などを考慮して決められていますが、業界で統一された基準はありません。**Sクラスビルとは、Aクラスの条件を満たしたうえで、高い耐震性、高い環境性能などを有しているビルを指しています。**

I .ここがポイント (1)



定点観測 ⇒ 住宅着工の増加傾向が続いている

- A) 建設受注は、官公需減少の影響で2カ月連続マイナス (図表6コメント)
- B) 建て替え案件を中心に、首都圏の持ち家着工が2桁増 (図表6コメント)
- C) 東京都の人口減少が続いており、ピーク比5万人減に (図表8コメント)
- D) 小売業の売上減少が続いているが、一部に増収企業も (図表9コメント)
- E) 地方圏を中心に、ホテルの稼働率に回復の兆し? (図表11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6コメント）**
 - 8月の建設工事受注高は、民間製造業からの受注高が前年比2.1倍と大きく伸びている
 - **住宅着工は、持ち家、貸家着工ともに堅調で、持ち家は10カ月連続プラスとなった**
 - **住宅取得減税、エコ減税などの住宅取得支援は来年以降も継続される公算が大きいとの観測**
- **消費活動は10月以降のリベンジ消費に期待と不安？（図表9、10コメント）**
 - **高級ブランド品を扱う百貨店や専門店の売上高は好調だが、全体売上高は19年比で2～3割減**
 - コンビニ、ファーストフード、牛丼チェーンでの共通項は、客数の減少と**客単価の上昇**
 - **客数については、ワークマン、ケンタッキー等一部の業態で前年比2桁増が続いている**
- **旅館・ホテルの稼働率は依然として低水準だが、10月以降の予約状況に注視（図表11コメント）**
 - ビジネスホテルは、国内出張再開の動きを受けて、緊急事態宣言下でも一定水準を維持
 - 10月以降の行楽シーズンを迎えて、ホテル、新幹線、航空機の予約が増え始めている模様…
 - **今後の注目点は年末年始の予約状況だが、一部のツアーでは値上げの動きもみられている**

I - 2. 経済活動における建設・住宅産業の動向

(図表6) 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	コロナ禍における月次動向				
	21年4月	21年5月	21年6月	21年7月	21年8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	3.3	7.4	32.3	-3.4	-2.0
(建築工事受注高)	-4.5	-2.1	60.6	6.4	6.3
(土木工事受注高)	16.6	26.9	-2.1	-19.3	-18.2
居住用建築着工床面積	5.4	12.8	7.3	12.6	11.4
非居住用建築着工床面積	3.0	4.9	12.6	5.9	-14.6
居住用建築着工単価	-1.7	1.7	0.4	-0.2	-1.7
非居住用建築着工単価	-7.9	12.9	-12.7	3.0	25.3

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2カ月連続でマイナス 8月は製造業からの受注高が 前年比2.1倍 と伸長、非製造業は同25.7%減 8月はオリパラ開催に伴う予算執行の遅れから発注業務が滞った可能性がある 8月の居住用床面積は 6カ月連続プラス 。持ち家も貸家も着工が増加している 8月は6カ月振りのマイナス。着工物件の大型化により変動率が大きくなっている 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 8月の非居住用単価は 大型事務所ビルの着工増が寄与し大幅上昇を記録

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	8.8	16.2	10.6	14.8	14.5
貸家着工戸数	13.6	4.3	11.8	5.5	3.8
マンション着工戸数	0.5	1.6	-16.6	9.2	-15.0
戸建て分譲着工戸数	-0.6	13.6	8.5	13.1	24.6
首都圏マンション供給戸数	204.5	556.0	25.7	-6.3	16.2
近畿圏マンション供給戸数	121.3	517.3	23.0	111.7	-35.1

戸建て住宅需要の高まりで 10カ月連続プラス 、 首都圏は8カ月連続2桁増 6カ月連続プラス。 近畿圏36.0%増、中部圏23.7%増、首都圏12.4%減 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 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 8月は1,940戸(20年8月1,669戸)と2カ月振りに増加、契約率は73.0% 8月は1,050戸(20年8月1,617戸)と8カ月振りに減少、契約率は65.0%
--

(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10月11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7) 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	コロナ禍における月次動向				
	21年4月	21年5月	21年6月	21年7月	21年8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	158.3	61.9	-1.6	4.6	-11.3
スーパー売上高	-0.9	-1.9	-2.5	0.2	-3.0
コンビニ売上高	8.2	5.3	1.7	6.1	-1.2
家電量販店売上高	14.2	0.7	-19.9	-2.9	-18.3
ドラッグストア売上高	-2.8	1.9	0.9	2.2	0.5
ホームセンター売上高	1.6	-4.7	-10.1	-2.4	-14.0
通信販売売上高	10.7	7.9	2.2	-0.7	-2.6

19年8月比では 29.0%減 。コロナ感染者増加を背景に来店客数が大幅に減少
19年8月比では 0.6%増 。自粛ムードの高まりで飲食料品を除くと軒並み2桁減
19年8月対比では 6.7%減 。弁当、ファーストフード等の都心店での減少が顕著
19年8月比では 10.5%減 。 6月以降は生活家電、カメラ類の売上高が失速
19年8月比では 9.5%増 。調剤医薬品、健康食品の売上高が牽引している
19年8月比では 3.3%減 。園芸・エクステリアはじめ幅広い商品で売上高が減少
19年8月比では 5.2%増 。前年比では化粧品、衣料品、食料品等が減少

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	1.09	1.09	1.13	1.15	1.14
完全失業率・%	2.8	3.0	2.9	2.8	2.8
勤労者世帯主収入	0.7	2.9	6.3	7.5	8.0
パート・アルバイト時給	1.2	-0.3	1.1	0.6	0.8
派遣社員の時給	11.8	1.1	-3.2	-2.8	-0.8
家計消費支出	12.4	11.5	-4.9	0.3	-3.5

受理地別では最高は福井県の1.85倍、最低は沖縄県の0.72倍といった状況
就業者は前年比17万人増。医療・福祉、卸売・小売業、製造業等が増加
世帯主収入は定期、臨時収入ともに増加しているが、社会保障給付が減少
8月は単価の低い「小売業」と「フード・飲食」の求人減少により3カ月連続増加
8月は夏休みに伴う求人数減少の影響を受けて3カ月連続マイナスを記録
8月は住居費、教育費が増加したが、食料品、交通通信費、保険医療が減少

(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10月11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8) 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	コロナ禍における月次動向				
	21年4月	21年5月	21年6月	21年7月	21年8月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

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	15.4	22.0	22.6	11.6	9.3
機械受注(民需合計)	3.7	8.5	-0.4	1.3	10月中旬公表
機械受注(除く船舶・電力)	0.6	7.8	-1.5	0.9	10月中旬公表
国内乗用車販売台数	22.2	30.9	9.2	3.3	4.4
貿易統計・輸出額(金額)	38.0	49.6	48.6	37.0	26.2
貿易統計・輸入額(金額)	12.8	27.9	32.7	28.5	44.7
消費者物価指数(15年基準)	-0.4	-0.1	-0.5	-0.3	-0.4

8月は6か月連続プラスとなったが、自動車産業が大幅減産となるなど暗雲も
7月は2か月振りにプラスとなったが、製造業は 6.7%増 と4か月連続増加
7月は2か月振りにプラス。需要先別では不動産業からの受注高が伸長
8月の販売台数は6か月連続プラス。単月では三菱、スバル、日産が好調
8月は ASEAN向け33.3%増、北米向け21.5%増、中国向け12.6%増
8月は中東、大洋州などからの資源の輸入が大幅増。中国からは 23.3%増
8月は光熱・水道費、ガソリン代は上昇したが、通信費、生鮮野菜等が下落

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	-3.1	26.7	0.6	-6.2	-2.9
東京都からの人口流出者	0.6	23.7	8.9	-4.3	-6.1
東京都の人口流入超過人数	2,348	-661	-583	-2,964	-3,363
不動産登記件数	14.8	11.5	4.9	0.6	10月下旬公表
東証一部株式売買代金	2.8	17.7	-0.1	1.8	17.0
日経平均株価(月末値)	28,813	28,860	28,792	27,284	28,090

2か月振りのマイナスであり、19年8月比較では 14.1%減 と2桁マイナスに
流出者は2か月連続減少。19年8月比では 9.6%増 と増加に転じている
8月は4か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
7月の申請件数は19年7月比では 14.6%減 と2桁マイナスとなっている
8月の売買代金は前年比 17%増 となるなど依然として売買意欲は旺盛
9月に入ってからの日経平均は6か月振りに30,000円大台を回復したが。

(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10月11日までに発表のもの。

※2021年9月1日現在の東京都の人口は1,403万7,872人(前月比5,367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52,073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9) 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5月	21年6月	21年7月	21年8月	21年9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①：百貨店、総合スーパー（既存店ベース、単位：%）

三越伊勢丹HD	390.9	6.3	16.6	-7.2	4.7
松屋本店（銀座、浅草）	421.4	4.7	8.6	-5.7	6.1
そごう・西武	123.1	-1.7	5.0	-12.8	10月中旬公表
高島屋	57.3	2.7	5.4	-9.1	-2.6
イオンリテール	1.8	-5.3	1.0	-4.5	-3.4
ドン・キホーテ	-6.6	-5.2	2.2	-5.8	-0.5
イトーヨーカ堂（SC計）	10.3	-7.2	0.3	-6.7	10月中旬公表

コロナ感染者減少で2カ月振りにプラス転換。19年9月対比では 31.6%減
19年9月比では 32.7%減 。富裕層向け海外ブランド売上高が大幅伸長
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
19年9月比では 35.6%減 。新宿、玉川、立川店は前年売上高を上回った
19年9月比では 17.7%減 。内食需要に対応した結果、食品売上は伸長
19年9月比では売上高 23.8%減 、客数 18.6%減 、客単価 6.3%減
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	1.8	-0.3	2.7	-3.1	-0.2
ファミリーマート	7.4	3.3	6.5	-0.7	1.6
ローソン	4.5	-0.9	5.0	-2.4	0.7
ユニクロ（カジュアル）	-0.6	-19.2	0.1	-38.9	-19.1
ワークマン（カジュアル）	18.9	-17.5	5.4	-5.8	2.7
青山商事（紳士服）	46.6	-4.5	6.3	-3.9	-0.1

19年9月比では売上高 2.2%増 、客数 12.2%減 、客単価 16.4%増
19年9月比では売上高 3.2%減 、客数 15.5%減 、客単価 14.5%増
19年9月比では売上高 4.8%減 、客数 17.2%減 、客単価 14.9%増
19年9月比では売上高 11.0%減 、客数 12.1%減 、客単価 1.3%増
19年9月比では売上高 12.6%増 、客数 13.5%増 、客単価 0.9%減
19年9月比では売上高 41.3%減 、客数 31.2%減 、客単価 14.8%減

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2021年10月11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10) 経済活動における消費の状況②～小売業、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5月	21年6月	21年7月	21年8月	21年9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	2.9	0.8	-3.2	-5.7	10月中旬公表
サンドラッグ	-0.7	-1.6	2.2	-2.8	10月中旬公表
ウエルシアHD	4.3	2.3	4.1	0.7	2.3

2カ月連続マイナス。19年8月比では 9.4%減 。傘下のココカラファインも低調
19年8月比では 4.5%増 。地方圏及び郊外店への新規出店効果が奏功
5カ月連続増加。19年9月比では 4.1%減 、客数 6.8%減 、客単価 2.9%増

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	28.6	-7.5	0.3	-16.7	-20.7
サイゼリヤ	39.7	-1.1	1.1	-16.6	-23.3
ロイヤルホスト	48.8	-0.3	-2.8	-14.1	-14.9
マクドナルド	5.7	14.7	21.0	5.3	14.7
ケンタッキー	4.4	8.2	-0.4	3.7	20.9
モスバーガー	20.5	11.0	13.4	11.5	17.3
すき家	18.1	8.9	8.7	0.5	3.0
吉野家	-0.6	-0.4	-4.1	7.3	2.2
松屋フーズ	12.2	-1.2	-4.5	-3.9	-7.4

19年9月比では売上高 37.9%減 、客数 33.6%減 、客単価 6.4%減
19年9月比では売上高 40.7%減 、客数 38.1%減 、客単価 4.0%減
19年9月比では売上高 28.9%減 、客数 37.2%減 、客単価 12.9%増
19年9月比では売上高 21.9%増 、客数 4.6%減 、客単価 27.7%増
19年9月比では売上高 26.9%増 、客数 16.9%増 、客単価 8.5%増
19年9月比では売上高 17.7%増 、客数 2.0%減 、客単価 20.0%増
19年9月比では売上高 1.3%増 、客数 0.3%減 、客単価 1.8%増
19年9月比では売上高 7.2%減 、客数 11.3%減 、客単価 4.6%増
19年9月比では売上高 21.0%減 、客数 29.4%減 、客単価 11.9%増

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2021年10月11日までに発表のもの。

(注記) すかいらーく売上高は、ガスト、バーミヤン、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11) 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				
	21年4月	21年5月	21年6月	21年7月	21年8月

現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)

交通機関の利用状況(前年比、%)

新幹線輸送量(JR東海)	349.0	253.0	125.0	130.0	125.0
JR東日本定期外収入	386.3	261.8	124.9	129.5	104.6
小田急線定期外収入	162.1	113.5	20.5	19.6	-2.2
国内線旅客数・ANA	268.5	320.4	37.9	31.9	32.8
国際線旅客数・ANA	8.7	73.3	58.6	93.7	101.9
パーク24売上高・前年比	30.4	23.0	1.3	1.2	0.0

19年8月比では 68%減 、9月速報は 同68%減 と依然として低調な状況
19年8月比で 61.9%減 。定期収入は19年比 29.2%減 、20年比 9.3%減
19年8月比では運賃収入は 40.1%減 、輸送人員(定期外)は 35.0%減
19年8月比では 67.1%減 。帰省利用客減少で座席利用率はやや悪化
19年8月比では 91.9%減 。貨物重量は19年比で 11.0%増 と好調持続
緊急事態宣言発令の影響により19年8月比では 18.8%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	397.5	454.5	156.6	160.1	108.0
海外旅行取扱高・日本人	179.8	145.4	264.3	278.5	172.0
※ リゾートホテル稼働率	22.4	20.5	18.6	31.8	33.9
※ ビジネスホテル稼働率	42.8	35.3	39.0	48.3	43.5
※ シティホテル稼働率	29.4	23.9	28.2	39.8	36.4
※ 旅館稼働率	17.8	17.2	15.8	25.1	26.9
訪日外国人旅行者数	272.1	501.3	262.6	1,251.1	199.1

19年8月比では 74.4%減 と、感染拡大を受けて国内旅行は一段と縮小へ
19年8月比では 97.3%減 。渡航制限の継続によって依然として超低空飛行
島根県、徳島県、奈良県、徳島県等緊急事態宣言以外の地域が高稼働率
秋田県、群馬県、福井県、島根県など地方圏での稼働率が 60%超 を記録
京都府、沖縄県、大阪府、奈良県など観光地の稼働率は 30%を切っている
島根県、秋田県、和歌山県など感染者の少ない地域での稼働率が改善
8月は五輪関係者来日で25,900人。19年8月比では 99.0%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10月11日までに発表のもの。

早耳 地獄耳 馬耳東風

【恒台集団問題は決して対岸の火事ではない？】

中国の不動産大手である恒大集団の経営危機が報じられています。恒大集団の負債総額は日本円で33兆円とみられており、これはトヨタ自動車の2021/3期売上高27兆円を上回っています。2020年の中国GDPは約101兆元（約1,750兆円と日本の約3.2倍）であり、恒大集団の負債総額は中国全体のGDPの約2%に相当するとみられています（日本のGDPの約6%）。

恒大集団の問題の発端は、2020年8月、中国政府が不動産バブルを退治すべく、不動産デベロッパーに対して財務健全性改善のために3つの財務指標を導入したことに始まります。3つの財務指標とは、①総資本に対する負債比率、②自己資本に対する負債比率、③現金に対する短期負債比率であり、恒大集団の場合、これらすべてに抵触しており、新たな資金調達が出来なくなっていました。**ちなみに、中国の多くのデベロッパーは、前述の3つ財務指標を満たすことが出来ていません。このことが、恒大集団の問題は氷山の一角であると言われている所以です。**

さらに、大きな懸念事項としては、大幅に減速した中国市場の住宅セクターとその取引先へのドミノ効果を受けて、中国経済全体が多大な影響を受けることです。中国不動産市場は、中国の経済成長に大きく貢献しており、関連産業を含めると中国経済全体の30%に貢献しているという見方があります。シンガポール、タイ、マレーシア、ベトナムといった国々は、中国経済の影響を大きく受けており、中国経済の問題が東南アジア全体の経済に影響をもたらすことになりそうです。**この点は我が国も例外ではありません。中国の経済成長率低下は、貿易取引高の減少、我が国企業における中国売上高の停滞、インバウンド需要回復の遅れ等をもたらします。我が国にとっても決して対岸の火事ではないといえるでしょう。**

Ⅱ.ここがポイント (2)



景気ウォッチャー調査 ⇒ コロナ感染収束期待でマインドが改善

- A) コロナ感染収束期待を背景に家計動向が大きく改善 (図表12コメント)
- B) なかでも飲食、サービスは8月をボトムに急回復 (図表12コメント)
- C) 企業動向は、マインド回復が緩やかになっている (図表12コメント)
- D) 企業動向では、部品調達と人手不足問題が影響か? (図表12コメント)
- E) 雇用動向では、業種・職種により人手不足・人員過剰が広がっている

Ⅱ-1.景気ウォッチャー動向調査

(図表12) 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4月	21年5月	21年6月	21年7月	21年8月	21年9月	(前月差)
景気の現状判断DI	35.8	45.6	45.3	47.0	↘ 39.1	↘ 38.1	↗ 47.6	↗ 48.4	↓ 34.7	↗ 42.1	↗ 7.4
家計動向調査	36.8	45.5	43.2	46.5	↓ 35.4	↘ 33.5	↑ 44.6	↗ 47.2	↓ 31.3	↗ 40.9	↗ 9.6
小売関連	37.4	44.8	41.6	46.6	↓ 36.6	↘ 35.0	↗ 44.6	↗ 47.9	↓ 32.7	↗ 41.6	↗ 8.9
飲食関連	33.9	43.6	40.6	46.7	↓ 23.3	↘ 18.9	↑ 37.8	↗ 40.4	↓ 21.1	↑ 33.9	↗ 12.8
サービス関連	36.6	47.7	47.0	47.5	↘ 34.0	↘ 31.6	↑ 46.3	↗ 48.3	↓ 29.2	↑ 39.9	↗ 10.7
住宅関連	34.4	44.1	43.8	40.5	↘ 44.5	↗ 45.8	↘ 44.1	↘ 43.6	↘ 41.3	↗ 46.8	↗ 5.5
企業動向調査	36.0	46.4	46.0	45.4	↘ 45.8	↗ 46.9	↗ 53.1	↘ 49.4	↘ 40.6	↗ 42.6	↗ 2.0
製造業	37.1	47.1	46.9	44.8	↘ 47.6	↗ 50.2	↗ 56.5	↘ 52.8	↘ 44.3	↗ 45.0	↗ 0.7
非製造業	34.5	45.5	45.2	45.6	↘ 44.4	↗ 44.6	↗ 50.3	↘ 46.7	↘ 37.4	↗ 40.7	↗ 3.3
雇用関連	29.3	44.2	58.4	54.9	↘ 49.4	↗ 49.6	↗ 56.1	↘ 53.7	↘ 44.8	↗ 49.3	↗ 4.5

景気判断理由の概要 (コメント)

印の見方：◎良、○やや良、□不変、▲やや悪、×悪

【都市型ホテル】◎緊急事態宣言の解除によりビジネスとレジャーの動きが活発になる。Go To トラベル再開で単価もしっかりと取れ、売り上げ増加が期待できる (家計動向)

【百貨店】□緊急事態宣言解除後も新型コロナウイルス感染対策がなくなるわけではなく、当面の間は様子を見ながら徐々に対策を緩める動きになるのではないかと (家計動向)

【建設業】▲建設資材の高騰が続いており、今後も上昇傾向が続くと予想されている。その影響で施主 (発注者) の発注意欲にも影響が出ている (企業動向)

【電気機械器具製造業】□受注量はそこそこあるが、全ての部材が入手困難で、段々と物が作れなくなっている。大手自動車メーカーでさえ、減産計画となっている (企業動向)

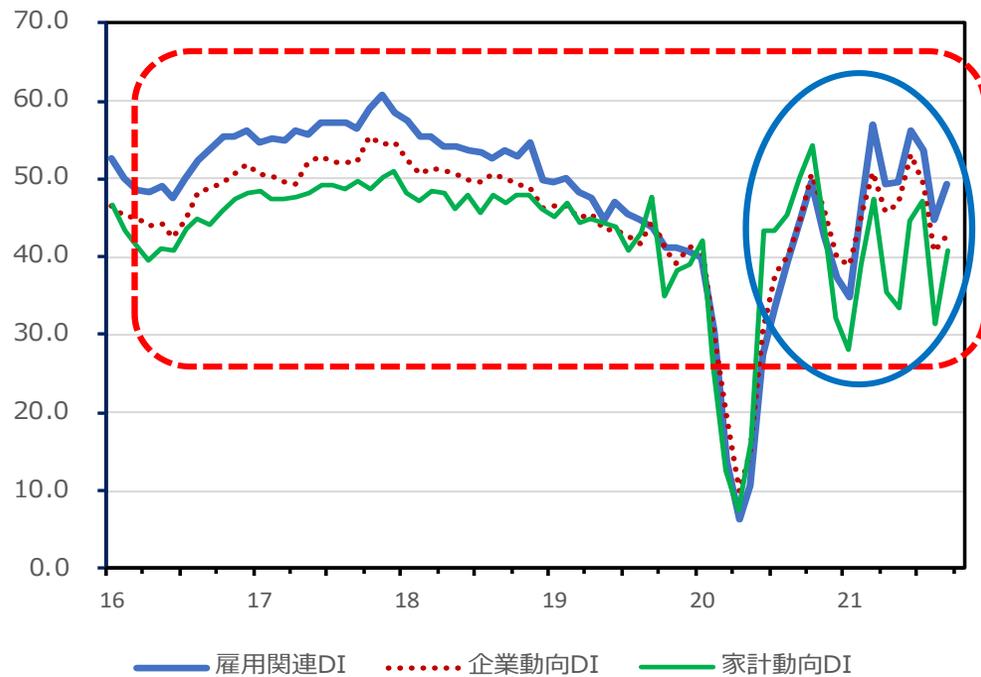
【職業安定所】○緊急事態宣言の解除によって求人が増加するとともに、求職者のマインドが上向き、求職活動が再開することで労働市場の活性化が見込まれる (雇用関連)

(出所) 内閣府データ等により作成。直近データは2021年10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。

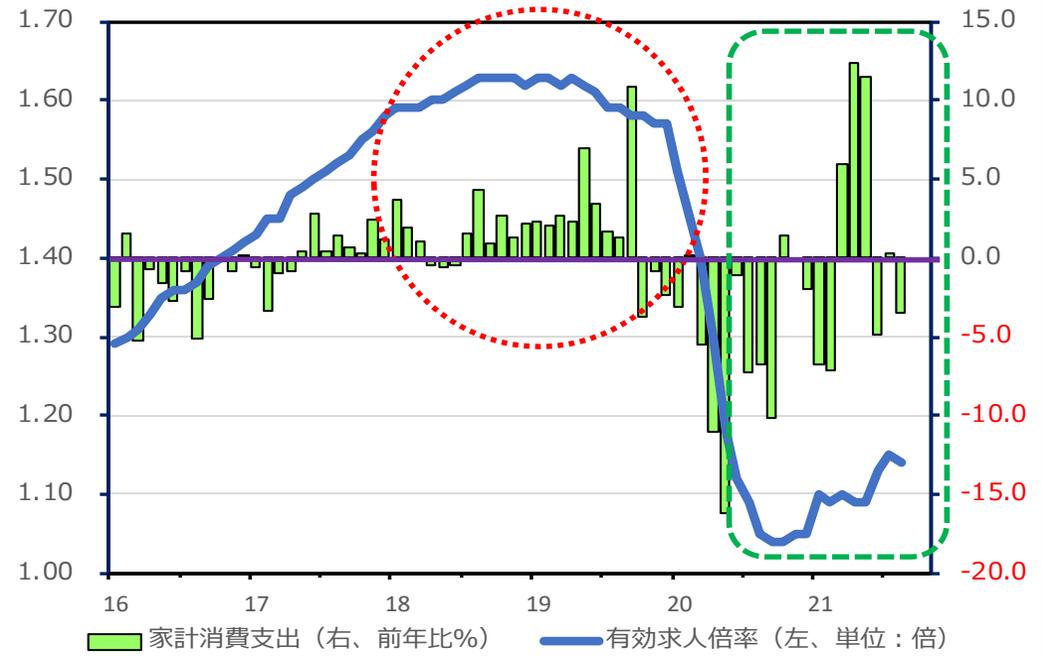
(注記) ↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↓印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

- 1) 9月の景気ウォッチャー判断DIは、家計・企業・雇用動向ともに回復。なかでも家計動向の改善が顕著
- 2) 家計動向では、コロナ感染者減少に伴う消費マインド改善が浸透、ホテル・旅行予約等も増加傾向に？
- 3) 企業動向では、仕入れに関わる物価の上昇と部材不足に伴う生産調整がマインドを冷え込ませている

(図表13) 景気ウォッチャー判断DIの推移



(図表14) 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10月11日までに発表のもの。

Ⅱ-2. Coffee Time



【コロナ禍において倒産件数が大きく減っている】

東京商工リサーチによると、2021年9月の全国企業倒産（負債額1,000万円以上）は、件数が505件（前年同月比10.6%減）、負債総額は908億円（同28.4%増）となりました。件数は4カ月連続で前年同月を下回りました。9月としては1990年の531件を下回り、1972年以降の50年間で最少を記録しました。産業別に倒産件数をみると、運輸業が前年同月比75.0%増、金融保険業が同66.7%増、建設業が22.9%増となりましたが、飲食業は同27.7%減、宿泊業は同22.2%減となりました。運輸業、金融保険業、建設業の倒産要因は、人手不足と後継者不足が主たる要因になっていると推察されます。このため、10月以降も一定程度の水準で倒産が続く可能性があると思われます。

さてここで、四半期ベースの倒産状況を見ると、コロナ禍で経済が停滞した2020年度下期（2020年10月～2021年3月）以降、倒産件数が大きく減少していることがわかります（図表15-1参照）。特に、2021年度上期においては、全ての産業において倒産件数が減少したことが特筆されます。この要因としては、持続化給付金、雇用調整助成金など公的支援の拡充に加えて、金融機関による緊急融資の実行など金融面からのサポートが実施されたことが挙げられます。ちなみに、この間、休廃業（解散）した企業は増加しており、資金面では余裕があったにもかかわらず、コロナ禍で事業継承がスムーズに進まずに、社長の高齢化が休廃業・解散を後押しした企業が増えたことがうかがわれます。なお、**昨今の特徴としては、負債額が大きく膨らむ前に倒産するケースが増えていることがあります。この点については、金融機関が適宜融資先の状況をチェックしていることに加えて、早期の倒産により事業再生を図ろうといった経営者の意識が反映しているのではないかと推察されます**（図表15-2参照）。

(図表15-1) 倒産件数及び負債総額の推移

	倒産件数		負債総額	
		前年比%		前年比%
16年度上期	4,216	-3.9	662,392	-29.3
16年度下期	4,165	-3.0	1,288,507	17.2
17年度上期	4,220	0.1	2,117,378	219.7
17年度下期	4,147	-0.4	966,347	-25.0
18年度上期	4,124	-2.3	837,569	-60.4
18年度下期	3,986	-3.9	781,162	-19.2
19年度上期	4,256	3.2	594,872	-29.0
19年度下期	4,375	9.8	669,860	-14.2
20年度上期	3,858	-9.4	599,119	0.7
20年度下期	3,305	-24.5	609,292	-9.0
21年度上期	2,937	-23.9	574,626	-4.1

(図表15-2) 2021年度上期における産業別にみた倒産件数と負債総額の推移

	上期(4~9月)の倒産件数			上期(4~9月)の負債総額(百万円)		
	2020年度	2021年度	前年比%	2020年度	2021年度	前年比%
農・林・漁・鉱業	59	28	-52.5	10,250	3,093	-69.8
建設業	565	527	-6.7	47,782	51,653	8.1
製造業	448	316	-29.5	80,364	94,709	17.9
卸売業	519	388	-25.2	88,650	95,252	7.4
小売業	544	349	-35.8	81,754	34,774	-57.5
金融・保険業	20	12	-40.0	3,740	1,134	-69.7
不動産業	135	110	-18.5	42,027	23,031	-45.2
運輸業	116	114	-1.7	27,632	13,684	-50.5
情報通信業	146	107	-26.7	10,912	17,242	58.0
サービス業他	1,306	986	-24.5	206,008	240,054	16.5
休廃業・解散合計	3,858	2,937	-23.9	599,119	574,626	-4.1

(出所) 東京商工リサーチホームページ等より筆者作成。ちなみに、倒産は赤字・債務超過であり、休廃業・解散は黒字・資産超過と定義されている。

- (1) 我が国の倒産件数(負債総額1,000万円以上)は半期で4,000件程度で推移していたが、2021年度上期には3,000件を割り込んだ。
- (2) 負債総額も減少傾向にあり、大型倒産の事例もみられない(17年度上期は製造業で戦後最大の倒産となったタカタが影響。負債総額1.5兆円)。
- (3) 21年度上期は産業別ではすべての産業で倒産件数が減少し、半期では1990年度上期の3,070件を下回り過去50年間では最低水準を記録した。
- (4) 21年度上期の最大負債額は、ホテル経営の東京商事の負債額1,004億円。なお、コロナ関連倒産は816件と前年同期比の495件から64.8%増。

Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 11月 3日（水・祝）：文化の日 ⇒ 文化祭、芸術祭が多く催される日。今年はどうでしょう？
- 11月 8日（月）：いい歯の日 ⇒ 生涯、自分の歯で楽しんで食べられるようになって思いながら過ごしませんか。
- 11月 9日（火）：119番の日 ⇒ 11月に入ると空気が乾燥してくるため、火災が起こりやすくなりますね。防災意識を改めて見直しておきましょう。
- 11月15日（月）：七五三の日 ⇒ 3歳で言葉を理解し、5歳で知恵がつき、7歳で乳歯が生え替わる、という子供の成長の節目の歳を祝う日です。
- 11月23日（火・祝）：勤労感謝の日 ⇒ 勤労を尊び、生産を祝い、国民がたがいに感謝しあう日。
- 11月24日（水）：和食の日 ⇒ 五穀豊穡、実りの秋を迎えて「和食（無形文化遺産）」を堪能しよう。
- 11月27日（土）：ノーベル賞制定記念日 ⇒ 日本は非欧米諸国のなかで最も多い29名の受賞者を輩出。21世紀に入ってから自然科学部門の国別では日本は米国に次ぐ世界第2位の受賞者数。

- 11月が旬の食材：マグロ、サクラエビ、ししゃも、白菜、ほうれん草、ブロッコリー、長芋、キウイ、ざくろ、ラフランス（西洋梨）。寒い冬に向けて、おいしい食材を堪能しましょう
- サクラエビ：春と秋の年に2回旬があり、秋は11月ごろから旬を迎えます。とくに、秋のサクラエビは、殻が柔らかいため、生食で食べるのもお勧めです。

Ⅲ.ここがポイント (3)



資本市場と実体経済の動き ⇒ 株式市場は膠着状態か？

- A) 建築着工は、大型案件の増加で変動率が大い (図表16コメント)
- B) 小売売上高は、感染状況に左右されている展開 (図表17コメント)
- C) 日経平均は、新政権発足前後で不安定な動き (図表21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高まるのか？
- E) 岸田新政権下での衆議院選挙結果、そして経済政策はどうなるのか？

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

- 岸田新政権の誕生により、経済対策、生活保障に対する関心が高まってきました。幸いなことにコロナ感染者は大きく減少しましたが、諸外国の例をみると、再び感染増加の動きもでており、予断は許されません。10月末には、衆議院選挙が予定されており、11月には新勢力での国会運営ということになります。**岸田政権には、「医療提供体制の整備・拡充」、「医療・介護・福祉など労働者賃金の引上げ」、「消費刺激策の立案と実行」が求められています。特に、最優先課題は経済回復であり、財政出動等によって景気を良くし、将来の税収増を目指すことが最良の政策となるでしょう。**
- 地域別にみた実体経済（コロナ禍による影響は徐々に改善か？）（図表16～18）
 - **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）**
 - 有効求人倍率は依然として都市部低調、地方堅調といった二極化の状況が続いている
- 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19～22）
 - 日経平均株価は、9月に入ってから下落傾向にあったが、直近では回復基調にある？
 - **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

(図表16) 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6月	21年7月	21年8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	-3.8	48.8	-9.0
茨城県	-37.3	20.9	-21.3	-14.8	-2.6	-42.6	-4.8	-29.6	-1.2	-11.1	2.1	39.6
埼玉県	-12.2	4.5	-6.2	3.5	34.5	-4.2	-24.3	-23.2	5.4	-2.8	18.0	-10.7
千葉県	-2.1	-4.1	-1.1	-18.6	-16.5	-43.6	55.5	2.8	37.2	91.0	-3.4	3.4
東京都	-18.1	-0.2	-14.5	25.3	-9.3	17.9	32.8	-45.6	-10.5	-1.6	35.5	18.0
神奈川県	-2.9	11.7	3.8	-39.1	2.6	-29.8	22.2	-0.9	94.8	14.9	28.2	-22.8
全国	-1.5	-4.7	-8.5	-4.8	-1.3	-16.0	-2.4	-11.4	6.1	9.3	9.9	1.3
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	-14.6	19.2	29.0
茨城県	-5.0	-10.5	-7.8	-27.9	0.0	-20.6	-0.9	-1.7	0.6	5.7	22.9	15.4
埼玉県	-2.3	-14.2	-3.5	-17.2	-8.6	-9.8	-4.9	-6.7	9.7	-0.5	20.4	0.4
千葉県	-7.9	-6.3	-2.8	1.2	-0.1	-1.4	-8.5	3.5	7.2	22.5	10.0	40.2
東京都	4.5	-8.6	-1.8	4.5	-19.2	3.2	0.9	-14.1	9.4	0.5	5.9	-13.0
神奈川県	-1.7	-3.9	-12.8	-29.3	-10.6	-20.1	-23.1	-10.8	8.3	17.2	-15.6	-3.3
全国	0.7	-7.3	-8.1	-7.9	-7.6	-12.8	-9.9	-9.0	1.5	7.3	9.9	7.5

(出所) 国土交通省データ等により作成。2021年10月11日までに発表のもの。ブルー枠は直近3カ月でポジティブな数値。

- (1) 8月の建築着工床面積は、物流施設、工場などの大型案件着工の影響で地域（都道府県）によってバラつきが生じている
- (2) 8月の新設住宅着工戸数は、持ち家、貸家ともに着工戸数が増加しており、首都圏郊外でポジティブな状況にある

Ⅲ-3.地域別経済統計②：小売売上高、家計消費支出

(図表17) 地域別経済統計の推移 ～ ②消費活動 ～

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6月	21年7月	21年8月
小売売上高 (百貨店・スーパー、前年比、%)												
宮城県	0.3	-1.5	-2.6	-3.5	-4.9	1.0	-8.0	-0.1	-2.4	-2.7	0.5	-4.7
茨城県	1.8	-0.1	6.2	-1.6	1.9	8.3	0.9	4.1	1.8	-2.9	-0.6	-2.5
埼玉県	0.2	-0.8	3.4	-2.8	0.3	5.3	-2.0	3.1	-0.5	-2.5	0.1	-3.4
千葉県	-3.4	0.1	0.6	-1.4	-1.5	3.5	-6.9	0.2	1.3	-2.6	0.4	-4.4
東京都	0.1	-2.9	-14.7	-2.3	-18.1	-12.0	-22.7	-9.4	5.0	0.4	3.7	-6.6
神奈川県	-1.3	-2.5	-2.1	-4.5	-5.9	0.1	-10.8	-1.1	2.5	1.9	0.5	-5.0
全国	-0.4	-1.6	-5.1	-2.8	-8.8	-2.3	-12.8	-3.4	2.9	-2.3	1.3	-4.7
家計消費支出・市区単位・二人以上世帯 (前年比、%)												
仙台市	-2.0	0.6	-4.1	2.1	-8.6	-6.8	-19.4	-7.9	18.1	5.5	-9.7	-17.3
水戸市	-6.5	-1.3	-4.3	-11.5	-13.8	9.6	3.0	-0.8	23.3	-11.5	-9.0	7.1
さいたま市	7.5	4.1	-3.3	10.5	12.9	19.8	-9.0	-8.2	-11.4	-24.1	-7.1	8.6
千葉市	8.6	-4.3	-1.2	-9.0	17.5	9.7	-23.0	0.2	-11.1	-2.9	9.3	-10.6
東京都区部	-2.1	1.9	-2.3	-6.5	-5.2	-4.4	-7.7	12.0	17.5	-7.8	-10.3	-11.1
横浜市	-9.3	2.1	-3.8	7.9	9.1	8.6	-23.3	-16.6	-14.8	-3.5	0.7	4.8
全国	1.5	2.1	-5.3	-2.4	-5.5	-1.1	-10.2	-2.0	6.0	-4.9	0.3	-3.5

(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10月11日までに発表のもの。ブルー枠は直近3カ月でポジティブな数値。

- (1) 8月の小売売上高は2カ月振りにマイナス転換となったが、あくまでも一時的な動きであると推察される
- (2) 8月の家計消費支出は、住宅修繕費、自動車関連購入費等の大型支出の有無によって地域別にみるとまだら模様の状況

Ⅲ-4.地域別経済統計③：有効求人倍率、家計実収入

(図表18) 主な地域別経済統計の推移 ～ ③雇用所得環境 ～

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6月	21年7月	21年8月
有効求人倍率・受理地別・季調値 (水準、%)												
宮城県	1.69	1.57	1.20	1.60	1.37	1.24	1.13	1.14	1.25	1.34	1.36	1.37
茨城県	1.62	1.58	1.27	1.60	1.48	1.33	1.20	1.19	1.32	1.43	1.43	1.40
埼玉県	1.33	1.28	0.94	1.30	1.15	1.02	0.87	0.85	0.92	0.98	0.96	0.93
千葉県	1.33	1.29	0.90	1.30	1.15	0.97	0.85	0.83	0.83	0.88	0.89	0.86
東京都	2.13	2.05	1.27	2.08	1.86	1.33	1.21	1.18	1.17	1.15	1.19	1.18
神奈川県	1.20	1.15	0.80	1.18	1.16	0.86	0.77	0.75	0.74	0.80	0.82	0.84
全国	1.62	1.55	1.10	1.57	1.40	1.12	1.04	1.05	1.10	1.13	1.15	1.14
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	-1.5	8.2	-4.5	22.3	5.7	10.9	1.7	-12.3	5.3	8.5	22.6	4.0
水戸市	-2.9	-3.5	3.7	-4.0	7.9	54.7	-1.3	-6.9	-0.8	-15.0	13.9	18.1
さいたま市	3.5	20.3	-6.7	28.4	-1.5	-13.8	-10.8	-17.0	4.6	4.9	-4.1	-5.7
千葉市	10.6	5.8	1.7	-12.8	-1.3	-5.0	3.2	-6.4	-1.7	-10.5	4.2	-5.9
東京都区部	10.1	5.6	4.8	23.8	12.8	-3.8	-1.8	11.1	2.6	16.5	9.4	6.2
横浜市	-0.3	6.5	4.4	13.9	19.3	8.7	-2.4	-3.8	-19.7	-21.7	1.4	-5.0
全国	3.8	4.6	0.1	4.5	2.6	-1.7	1.3	-3.6	-2.1	5.9	7.2	6.4

(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10月11日までに発表のもの。イエロー枠は直近3カ月でネガティブな数値。

(注記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。

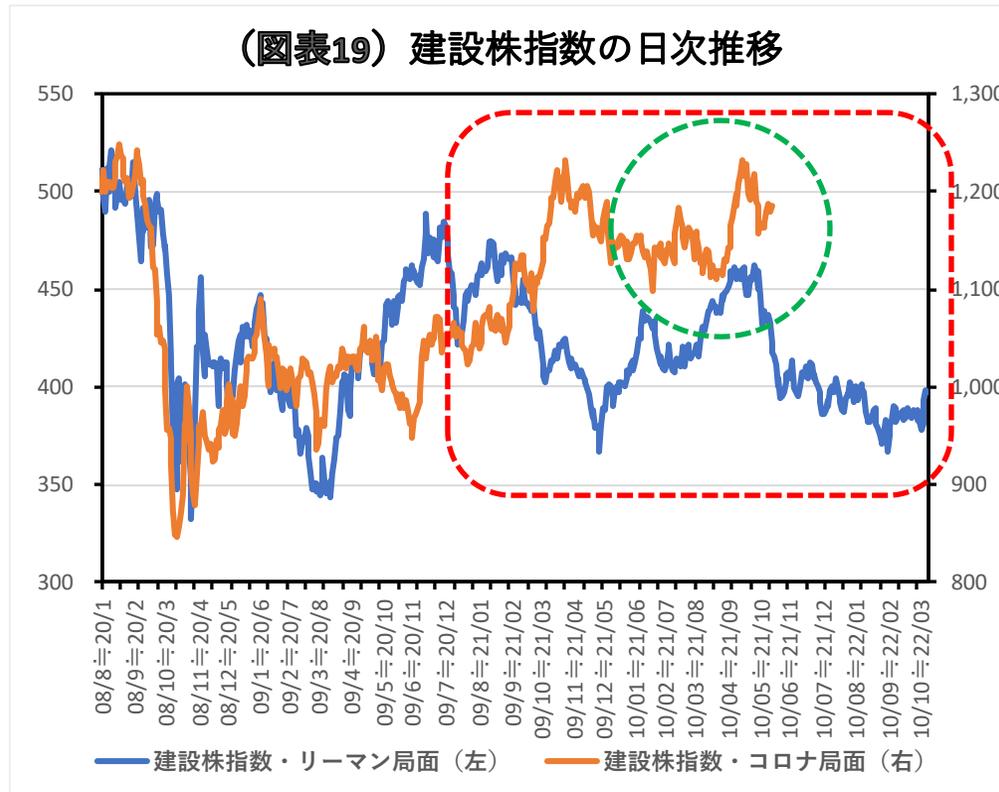
(注記2) 家計実収入は勤労者世帯の勤労収入がベースであり、財産収入、預貯金引出、クレジット購入借入金は含まれていない。

- (1) 首都圏各県（埼玉県、千葉県、神奈川県）の有効求人倍率は、依然として1倍れの水準にあり、膠着状態が続いている
- (2) 家計実収入（勤め先からの収入）は、全国ベースでは5カ月連続プラスとなったが、地域別ではまだら模様の状況

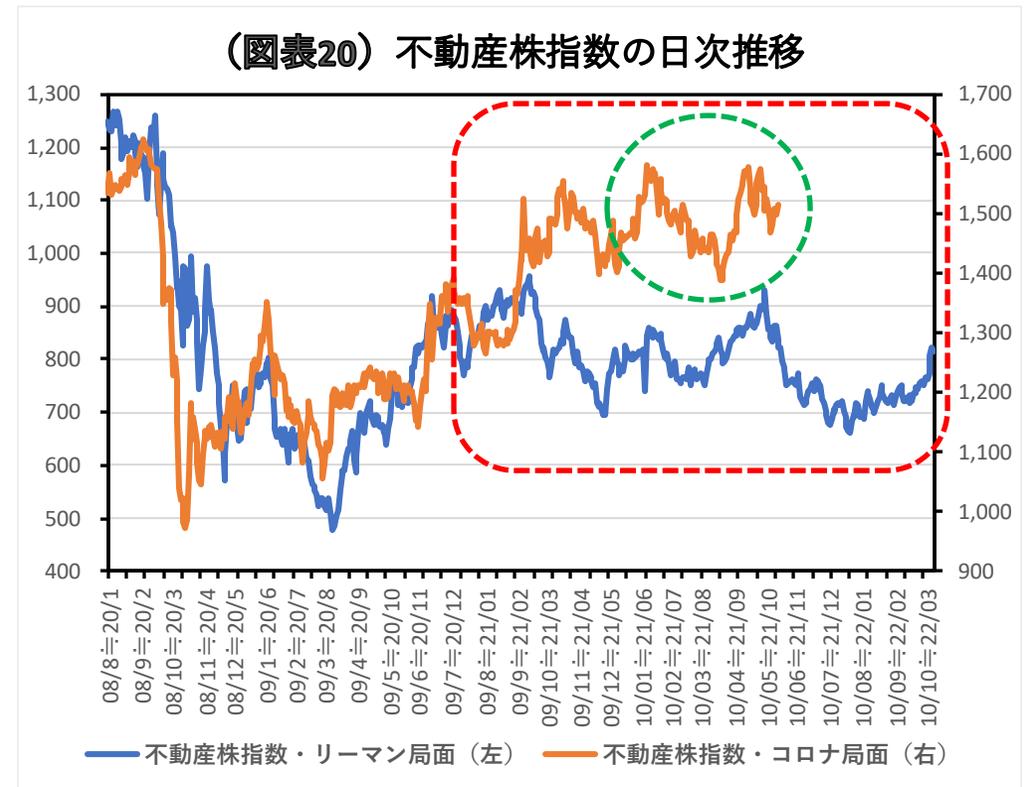
Ⅲ-5. 株価指数の推移①：建設株指数、不動産株指数

- 1) 9月に入ってからの建設株は、出遅れ感を反映して急反発したものの、中旬以降は長続きしなかった
- 2) 不動産株も、株式市場全体の株価回復を好感したが、9月中旬以降は市場下落の影響で下落基調に

(図表19) 建設株指数の日次推移



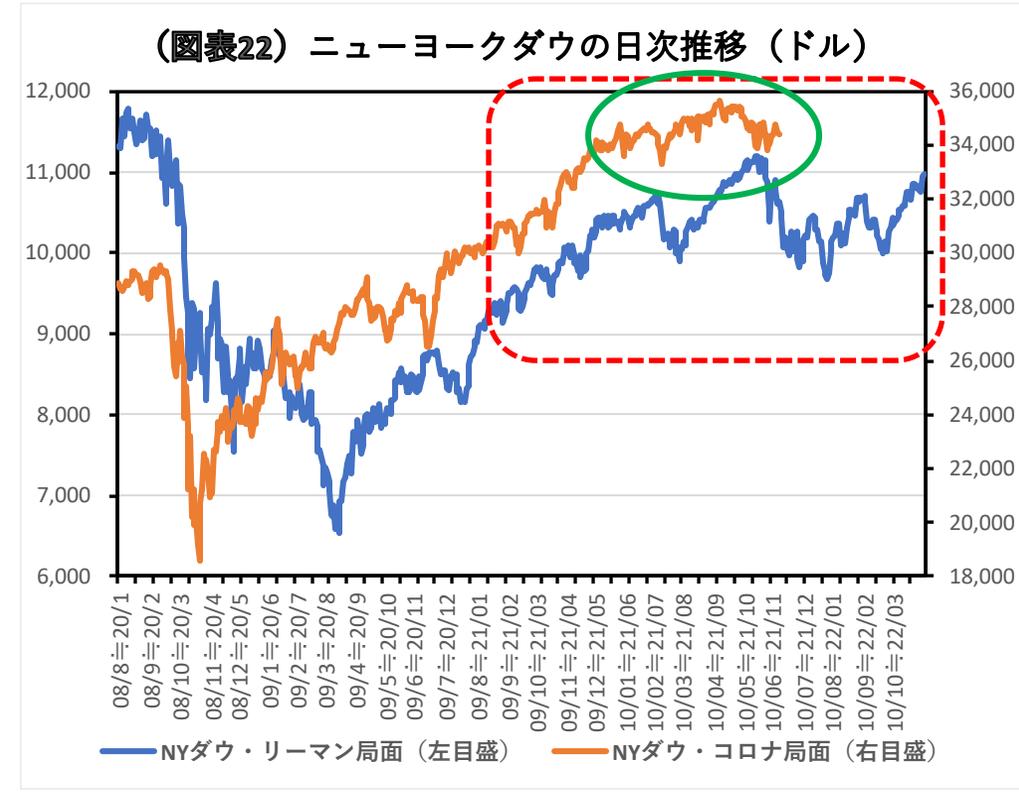
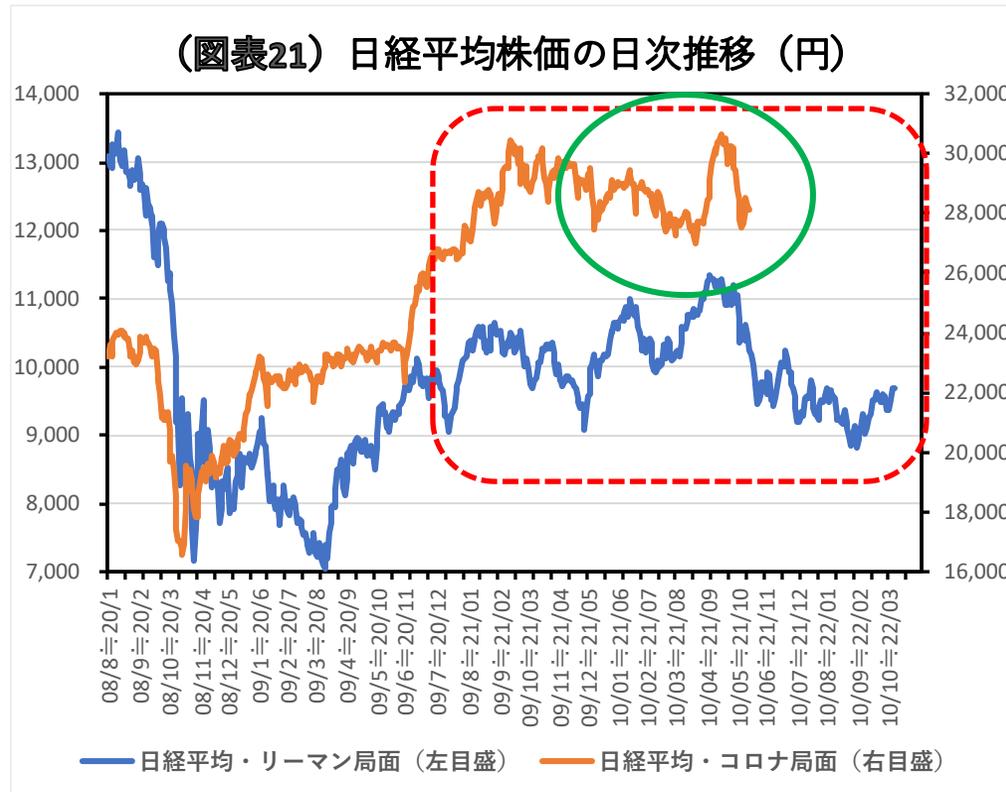
(図表20) 不動産株指数の日次推移



(出所) 取引所データより筆者作成。東証業種別指数。10月13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で3万円大台を回復したが、一時的な動きだった
- 2) 米国株は、コロナ感染再拡大、金利上昇リスク、中国経済・政治問題の不透明感によって調整局面も



(出所) 取引所データより筆者作成。10月13日終値ベース。

Ⅲ-7. 専門用語の解説コーナー



- **日銀短観（日本銀行が四半期ごとに公表している景況感を判断する指標）** ・ 図表1、図表2参照

日銀短観とは、日本銀行が年4回（3、6、9、12月）、景気の現状と先行きについて企業に直接アンケート調査をし、その集計結果や分析結果をもとに日本の経済を観測するもので、正式には「企業短期経済観測調査」といいます。調査では全国の手企業と中小企業、製造業と非製造業などで分けて、約1万社以上を対象に、業績や状況、設備投資の状況、雇用などについて実績と今後の見通しを聞きます。この結果は景気動向を占ううえで重要な経済指数となっています。

- **都道府県地価調査（国土交通省が毎年公表している地価に関する基本的な統計）** ・ 図表4参照

都道府県地価調査は、国土利用計画法による土地取引の規制を適正に実施するため、国土利用計画法施行令第9条にもとづき、都道府県知事が毎年9月下旬に公表する土地評価です。評価対象は全国の約2万地点の「基準地」となっています。同調査では、毎年7月1日を基準日として各基準地につき1名以上の不動産鑑定士等の鑑定評価を求め、これを審査・調整し、毎年9月下旬に公報しています。

- **勤労者世帯主収入（総務省が毎月公表している家計の状況を判断する統計）** ・ 図表7参照

家計調査では、全国約1万世帯を対象に、家計の収入・支出、貯蓄・負債などを調査しています。このなかで勤労者世帯とは、二人以上の世帯で、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。家計収入は、世帯主収入（定期、賞与）、配偶者収入、他の世帯員収入、社会保障給付（含む年金給付）、預貯金引出、特別収入（資産売却等）などから構成されています。

- 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

9月中旬以降、コロナ感染者が劇的に減少し、いよいよ経済対策へと舵を取ることであります。こうしたなかで、岸田新首相の下で解散総選挙が実施されることになりました。これからは、政策に関わる論戦を通じて国民目線でメリット、デメリットを提言・実行・検証してほしいと思います。

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10月号》

2021年10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