

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11月号》

コロナ感染者減少を背景に景況感が改善？

(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 2022/3期中間決算が示唆するものは何か？（図表1～2）
06 ~ 07	Column 我が国は物価上昇社会へ転換するのか？（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 成長と分配政策をどう捉えれば良いのか？
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 コロナ禍でも労働市場が安定しているのは何故か？（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



【2022/3期第2四半期決算発表にみる主要企業の明暗】

10月下旬から上場企業の2022/3期第2四半期（4～9月）決算発表が行われました。全体としてみるとコロナ禍での混乱が収束し、企業業績は改善傾向を示しています。業種別では、製造業の業績が順調に回復しているのに対して、非製造業の業績回復が遅れているといった印象になっています。期初会社計画を減額修正した要因としては、コロナ禍での行動制限によって売上高回復が遅れた、コロナ禍の長期化に伴って工事採算が悪化した、仕入れ価格上昇を販売価格に転嫁できなかった、といった点が挙げられます。**これに対して期初会社計画を増額修正した要因としては、①需要好調に伴う価格転嫁（鉄鋼会社）、②コロナ禍での物流量の増大（物流会社）、③円安効果（自動車会社）、④不動産事業の拡大（電鉄会社）、等が挙げられます**（図表1参照）。同じ業種であっても、経営の巧拙が業績の明暗を分けたといえるのではないのでしょうか。

ここで、第2四半期の主要ゼネコンの完工総利益率をみると、総じて悪化傾向を示しました。特に、大手ゼネコン（大成、大林、清水、鹿島）の建築部門の完工総利益率は軒並み低下し、準大手各社が安定していた状況とは対照的な状況となりました。利益率悪化要因は各社によって異なりますが、総じていえることは、コロナ禍での業績悪化によって発注者の姿勢が厳しくなったことに起因しているようです。建設工事の場合、追加工事や設計変更といった形で追加契約を獲得し、そのことが利益率改善に結び付いていました。ところが、発注者の業績悪化によって従来のような交渉に応じなくなりました。**ゼネコンの最大の発注者である不動産会社の業績は今のところ堅調に推移していますが、下期以降の賃料引き下げ圧力、空室率上昇を懸念してゼネコンに優位な価格交渉が難しくなってきたのです。こうした動きがゼネコン業界全体に広がっていくのかについては現時点ではわかりません**（図表2参照）。

(図表1) 2022/3期第2四半期決算(4~9月)にみる主要企業の業績比較

(単位: 億円、%)

業 種		企業名	2022/3期第2四半期		営業利益 前期実績	2022/3期通期営業利益			増額修正或いは減額修正の主たる要因
			営業利益	前年比		期初計画	修正計画	前期比	
建設・不動産	減額修正	大林組	193	-64.8	1,232	950	345	-72.0	同社が関与する超大型民間建築案件で受注採算が大きく低下
	増額修正	鹿島建設	564	-21.6	1,272	1,040	1,095	-13.9	米国での不動産事業における売却益が想定以上に拡大している
	減額修正	三井住友建設	-152	赤字転落	156	185	-83	赤字転落	大型建築工事における想定以上の採算低下に伴う引当金の計上
製造業	増額修正	日本製鉄	4,778	黒字転換	1,100	4,500	8,000	627.0	製造業、建設業での需要好調で鋼材の値上げが順調に浸透
	増額修正	小松製作所	1,363	125.9	1,673	2,250	2,820	68.5	資源価格の上昇を受けて採算性の高い鉱山会社向け機械が好調
	増額修正	ソニー	5,985	11.5	9,718	9,300	10,400	7.0	音楽事業とエレクトロニクス事業の好調で営業利益は初の1兆円大台へ
	増額修正	トヨタ	17,474	236.1	21,977	25,000	28,000	27.4	国内及び北米での販売増と為替が想定以上に円安に振れたため
物流運送業	増額修正	SGHD(佐川)	589	12.1	1,017	1,070	1,250	22.9	eコマースの定着、BtoBの取扱個数の増加により売上高が伸長
	増額修正	日本郵船	1,179	606.6	715	1,500	2,200	207.5	世界的な輸送需要の急拡大によるコンテナ不足で運賃が高騰
航空運送業	減額修正	ANAHD	-1,160	赤字縮小	-4,647	280	-1,250	赤字縮小	人員削減を伴う抜本的な事業構造改革に取り組む方針を打ち出す
	減額修正	日本航空	-1,518	赤字縮小	-3,983	未公表	-1,980	赤字縮小	緊急事態宣言長期化による国内需要回復が予想以上に遅れている
鉄道運送業	増額修正	東急電鉄	249	黒字転換	-317	200	250	7.8	鉄道、小売り、ホテル事業の不振を不動産販売業の好調でカバー
	減額修正	JR東日本	-1,158	赤字縮小	-5,203	740	-1,150	赤字縮小	鉄道事業の落ち込みを商業施設、ホテル等の回復でカバーできず
	減額修正	JR東海	-341	赤字縮小	-1,847	1,060	370	黒字転換	新幹線利用客の減少で減額修正。最終損益は2期連続で赤字決算

(出所) 各社ホームページ等により筆者作成。(注記) 日本航空はIFRSを採用(営業利益=財務・法人所得税前利益)。修正計画は会社公表値に基づいている。

【図表2】 足元の決算にみる主要ゼネコン各社の完工総利益率

業 種	企業名	完成工事総利益率2Q決算実績			完成工事総利益率実績・会社計画		
		20/9期2Q	21/9期2Q	前年差異	21/3通期	22/3通期	前年差異
土木工事	大成建設	18.9	14.1	-4.8	21.3	18.2	-3.1
	大林組	19.9	10.3	-9.6	20.2	14.7	-5.5
	清水建設	20.2	10.4	-9.8	24.6	13.7	-10.9
	鹿島建設	17.6	14.7	-2.9	15.5	15.1	-0.4
	安藤ハザマ	18.0	16.5	-1.5	17.1	16.2	-0.9
	西松建設	10.6	17.6	7.0	16.5	15.4	-1.1
	五洋建設	15.7	6.8	-8.9	10.6	6.8	-3.8
建築工事	大成建設	12.5	8.3	-4.2	12.4	8.2	-4.2
	大林組	10.7	8.2	-2.5	11.2	3.2	-8.0
	清水建設	9.9	5.6	-4.3	8.7	6.1	-2.6
	鹿島建設	13.9	10.3	-3.6	12.7	10.5	-2.2
	長谷工	17.3	17.6	0.3	17.0	17.0	0.0
	安藤ハザマ	10.4	11.5	1.1	10.8	9.0	-1.8
	戸田建設	9.7	10.0	0.3	9.9	9.4	-0.5

【主たる発注企業】

(単位：億円、%)

業 種	企業名	連結営業利益実績		
		20/9期2Q	21/9期2Q	前年比
不動産会社	三井不動産	642	1,010	57.3
	三菱地所	981	1,117	13.9
	住友不動産	1,328	1,362	2.5
	東急不動産HD	170	335	97.5
	野村不動産HD	242	404	66.9
鉄道会社	東武鉄道	-166	67	黒字転換
	東急電鉄	-204	249	黒字転換
	小田急電鉄	-192	28	黒字転換
	JR東日本	-2,953	-1,159	赤字縮小
	JR東海	-1,136	-341	赤字縮小
電力会社	東京電力HD	1,814	970	-46.5
	中部電力	1,045	541	-48.3
	関西電力	1,495	1,111	-25.7
	九州電力	910	765	-15.9

(出所) 各社ホームページ等により筆者作成。(注記) 22/3通期は会社計画による。完工総利益率の基準は必ずしも統一されたものではない。

※完工総利益率悪化要因：大型工事での受注時採算低下、建設資材価格上昇、労務コスト上昇、（発注者の事業環境の変化に伴う）追加工事や設計変更交渉の不調

※東急不動産HDの大幅増益要因は、再生可能エネルギーの稼働増加、不動産売買仲介の好調によるもの。野村不動産HDの大幅増益要因は、収益不動産の売却益が増加したため

Column：物価上昇に変調の兆し



【我が国は物価上昇社会に転換するのか？】

コロナ禍で世界的に物価上昇が起っています。主たる要因としては、①原油をはじめとしたエネルギー価格の上昇、②半導体を中心とした部品及び部材の不足、③物流の停滞に伴うコストの上昇（国境移動制限によるトラック運転手不足）、といったことが挙げられます。米国の10月の消費者物価上昇率は前年同月比6.2%増と1990年以来31年振りの6%台を記録。また、中国では消費者物価指数は同1.5%増にとどまりましたが、生産者物価指数は同13.5%増と急加速を示しました。中国の場合、災害等に伴う電力不足に加えて、天候不順による食料品価格上昇が物価高に繋がっているといえそうです。**欧州でもエネルギー価格上昇とコロナ禍からの経済活動回復を背景に物価上昇が起っており、インフレリスク台頭は世界的な問題になっているといえそうです。**

さて、長年デフレに苦しんでいる我が国はどうなのでしょう。我が国の場合、2013年に始まったアベノミクスにより金融緩和を推進し、物価上昇率2%を目指していましたが、国内需要の低迷から未だに実現できていません。政府では、緩やかな物価上昇によって、国内景気を活性化し、賃金上昇を図ることで税収を増やし、財政赤字問題の解決を進めようというシナリオを描いていました。しかし、現実には思うように物価は上昇せず、コロナ禍では再び物価上昇率がマイナスとなってしまいました。

こうしたなかで21年9月の消費者物価指数は1年6カ月にプラス転換しました。特に、光熱・水道費が前年同月比4%台のプラスとなったことに加えて、住居費、家具・家事用品費、教育費等はプラス傾向が続いています（図表3参照）。さらに、10月の企業物価指数は前年同月比8%増と40年ぶりの高い伸び率となりました。**企業物価指数は、必ずしも消費者物価に直結するものではありませんが、企業間取引の価格上昇がタイムラグをおいて小売り価格に転嫁されることは十分にありうるシナリオであり、今後の消費者物価動向に注意する必要があります。**

(図表3) 全国消費者物価上昇率の推移

	2018年	2019年	2020年
--	-------	-------	-------

総合指数の動き（前年比、%）

総合指数	1.0	0.5	0.0
生鮮食品を除く総合	0.9	0.6	-0.2
生鮮食品及びエネルギーを除く総合	0.4	0.6	0.2

10大品目指数の動き（前年比、%）

食料費	1.4	0.4	1.4
（生鮮食品）	3.8	-3.1	3.3
住居費	-0.1	0.3	0.6
光熱・水道費	4.0	2.3	-2.4
家具・家事用品費	-1.1	2.2	2.3
被服及び履物費	0.1	0.4	1.1
保健・医療費	1.5	0.7	0.3
交通・通信費	1.4	-0.7	-0.2
教育費	0.4	-1.5	-7.8
教養娯楽	0.8	1.6	-0.6
諸雑費	0.5	0.0	-2.0

（出所）総務省統計局データ等より筆者作成。

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	21年9月
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

※ブルー枠は直近3カ月でポジティブな数値。

-0.7	-0.5	-0.4	-1.1	-0.8	-0.5	-0.3	-0.4	0.2
-0.7	-0.5	-0.3	-0.9	-0.6	-0.5	-0.2	0.0	0.1
0.0	0.0	0.0	-0.9	-0.9	-0.9	-0.6	-0.5	-0.5

※ブルー枠は直近3カ月でポジティブな数値。

-0.2	-0.1	-0.4	-1.3	-1.0	0.0	-0.6	-1.1	0.9
0.2	0.6	-1.5	-7.3	-5.3	0.7	-4.2	-8.8	2.2
0.5	0.6	0.6	0.6	0.5	0.6	0.6	0.7	0.7
-6.5	-6.0	-5.0	-2.7	-0.1	1.0	2.2	2.5	4.4
1.9	2.2	2.6	2.2	1.9	1.6	2.4	2.9	1.7
0.8	0.8	0.8	0.2	0.4	0.6	0.7	0.8	0.0
-0.1	0.3	0.4	0.1	0.4	0.0	-0.1	0.6	0.7
-1.7	-1.1	-0.6	-5.8	-5.2	-5.4	-5.4	-6.6	-6.4
-3.3	-3.2	-3.2	0.7	1.2	1.4	1.1	1.2	1.2
0.0	-0.4	-0.5	-0.3	-0.2	0.0	1.9	3.7	3.3
1.2	1.2	1.4	1.5	1.5	1.2	1.5	1.6	1.5

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、民間工事の増加で3カ月振りにプラス（図4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割増（図表4コメント）
- C) 東京都の人口減少が続いており、ピーク比6万人減に（図表6コメント）
- D) 小売業の売上減少が続いているが、一部に底入れ感も（図表7コメント）
- E) コロナ収束で、ホテル稼働率は10月以降に注目？（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（建設受注、住宅着工）は持ち直しの動きが続いている**
 - 9月の建設工事受注高は、オフィスビル案件の大幅増により3カ月振りにプラス転換
 - **住宅着工では、持ち家が11カ月連続プラス、貸家が7カ月連続プラスと引き続き好調**
 - 首都圏マンション供給は2カ月振りに減少、近畿圏が2カ月連続でマイナスを記録
- **消費活動は全体として回復感が弱く、リベンジ消費に対する過度な期待は禁物か？**
 - **10月の小売り売上高は回復基調にあるが、来店客数はコロナ禍前の水準には戻っていない**
 - 緊急事態宣言が長期化するなかで、外出自粛、節約意識が日常化してしまった？
 - **外食系企業では、客単価の上昇が続いているファーストフードの売上伸長が継続**
- **有効求人倍率や失業率などの雇用環境は小動きな状況が続いている**
 - **有効求人倍率、失業率は底堅い動きだが、就業者数は6カ月振りに減少している**
 - **8月の家計消費支出は、2カ月振りに減少したものの、大きな変化はみられない**
 - 東京都からの人口流出者超過が続いているが、流出者、流入者ともに3カ月連続減少

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	コロナ禍における月次動向				
	21年5月	21年6月	21年7月	21年8月	21年9月

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	7.4	32.3	-3.4	-2.0	27.3
（建築工事受注高）	-2.1	60.6	6.4	6.3	43.9
（土木工事受注高）	26.9	-2.1	-19.3	-18.2	-6.3
居住用建築着工床面積	12.8	7.3	12.6	11.4	1.1
非居住用建築着工床面積	4.9	12.6	5.9	-14.6	-4.9
居住用建築着工単価	1.7	0.4	-0.2	-1.7	-5.3
非居住用建築着工単価	12.9	-12.7	3.0	25.3	-13.0

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	16.2	10.6	14.8	14.5	14.9
貸家着工戸数	4.3	11.8	5.5	3.8	12.8
マンション着工戸数	1.6	-16.6	9.2	-15.0	-39.4
戸建て分譲着工戸数	13.6	8.5	13.1	24.6	14.6
首都圏マンション供給戸数	556.0	25.7	-6.3	16.2	-6.7
近畿圏マンション供給戸数	517.3	23.0	111.7	-35.1	-1.5

現状に関するコメント

（現状認識及び特徴点）

不動産業によるオフィスビル受注等の大幅増加により3カ月振りに大幅増加
 9月は製造業からが前年比**20.9%減**に対して非製造業からは**64.5%増**
 9月は地方自治体での道路などの発注が減少したことから**4カ月連続マイナス**
 9月の居住用床面積は**7カ月連続プラス**となったが、**モメンタムは大きく低下**
 9月は**2カ月連続マイナス**だが、工事受注残高は一定程度確保されている？
 居住用単価は、**3カ月連続マイナス**。安価な貸家や分譲比率の影響か？
 9月は倉庫など単価の低い案件の構成比が高まったため、**3カ月振りのマイナス**

戸建て住宅需要の高まりで11カ月連続プラス、**首都圏は21.6%増**と伸長
 7カ月連続プラス。**近畿圏18.2%増、中部圏15.5%増、首都圏9.0%増**
 9月は**首都圏63.8%減、近畿圏9.3%増、地方圏3.0%増**と首都圏が苦戦
 旺盛な住宅需要を背景に、戸建て分譲住宅着工は4カ月連続で増加
 9月は2,311戸（20年9月2,477戸）と2カ月振りに減少、契約率は67.7%
 9月は1,210戸（20年9月1,228戸）と2カ月連続で減少、契約率は59.4%

（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11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	コロナ禍における月次動向				
	21年5月	21年6月	21年7月	21年8月	21年9月

消費活動（既存店ベース、前年比、%）

百貨店売上高	61.9	-1.6	4.6	-11.3	-4.2
スーパー売上高	-1.9	-2.5	0.2	-3.0	-0.3
コンビニ売上高	5.3	1.7	6.1	-1.2	1.1
家電量販店売上高	0.7	-19.9	-2.9	-18.3	-3.3
ドラッグストア売上高	1.9	0.9	2.2	0.5	3.0
ホームセンター売上高	-4.7	-10.1	-2.4	-14.0	-3.2
通信販売売上高	7.9	2.2	-0.7	-2.6	2.1

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、

有効求人倍率・倍	1.09	1.13	1.15	1.14	1.16
完全失業率・%	3.0	2.9	2.8	2.8	4.7
勤労者世帯収入	-2.7	-11.3	-2.6	4.9	2.7
パート・アルバイト時給	-1.1	0.5	2.3	2.8	-3.1
派遣社員の時給	-1.5	-4.5	-3.4	-0.5	-1.0
家計消費支出	12.5	-4.3	0.7	-3.5	-1.9

現状に関するコメント

（現状認識及び特徴点）

19年9月比では**35.0%減**。緊急事態宣言延長で来店客数の減少が継続
 19年9月比では**5.0%減**。飲食料品を除くとすべてのカテゴリーでの減少が続く
 19年9月対比では**2.0%減**。コロナ禍での外出自粛の影響が色濃く反映している
 19年9月比では**31.3%減**。通信家電（スマホ、ゲーム等）を除くと軒並み減少
 19年9月比では**5.4%減**。調剤医薬品、健康食品の売上高は堅調に推移
 19年9月比では**12.8%減**。園芸・エクステリア、ペット用品を除くと軒並み減少
 19年9月比では**21.4%増**。前年比では家庭用品、食料品、衣料品等が増加

派遣社員の時給は全国・全職種平均)

受理地別でみると、東京都を除く首都圏各県はコロナ禍で1倍割れが続いている
 就業者数は、宿泊・飲食・サービスを中心に前年比10万人減と6か月振りの減少
 世帯主収入は6か月連続増加したが、配偶者収入は6か月振りに減少と明暗
 9月は単価の低い「小売業」と「フード・飲食」の求人増加により4か月振りに減少
 9月は派遣案件の求人数減少の影響を受けて5か月連続でマイナスを記録
 9月は教育、保険医療が増加したが、食料品、交通通信費、教養娯楽が減少

（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11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	コロナ禍における月次動向					現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)
	21年5月	21年6月	21年7月	21年8月	21年9月	
生産活動、物価動向の状況（前年比、%。 但し、鉱工業生産指数、機械受注は前月比 ）						
鉱工業生産指数（季調値）	-6.5	6.5	-1.5	-3.6	-5.4	9月は3カ月連続減少。コロナ禍でのアジアからの部品調達難で自動車が減産 8月は2カ月振りにマイナスとなり、特に製造業は 13.4%減 と大幅に落ち込む 8月は2カ月振りマイナス。需要先別では電気、自動車からの受注が一進一退 9月の新車販売台数は部品調達難による減産の影響で 7カ月振りにマイナス 9月は ASEAN向け31.7%増、中国向け10.3%増、米国向け3.3%減 9月は原油など資源価格全般のの単価上昇が輸入額の増大に繋がっている 9月速報は原油高等の影響で前年比 0.2%増 と1年6カ月振りにプラス転換
機械受注（民需合計）	8.5	-0.4	1.3	-7.2	11月中旬公表	
機械受注（除く船舶・電力）	7.8	-1.5	0.9	-2.4	11月中旬公表	
国内新車販売台数	30.9	9.2	3.3	4.4	-30.0	
貿易統計・輸出額（金額）	49.6	48.6	37.0	26.2	13.0	
貿易統計・輸入額（金額）	27.9	32.7	28.5	44.7	38.6	
消費者物価指数（15年基準）	-0.1	-0.5	-0.3	-0.4	0.2	
東京都の人口移動及び金融市場の動き（前年比、%。人）						
東京都への人口流入者	26.7	0.6	-6.2	-2.9	-6.9	3カ月連続マイナスであり、19年9月比較では 17.8%減 と一段と減少が鮮明 流出者は3カ月連続減少。19年9月比では 5.3%増 と2カ月連続で増加 9月は4カ月連続で転出超過であり、月間で3,000人前後の転出超過が続く 8月の申請件数は19年8月比では 17.7%減 と2カ月連続2桁マイナスに 9月の売買代金は前年比 49%増 となるなど旺盛な売買意欲を反映している 10月に入ってからの日経平均は29,000円前後で堅調な展開が続いている
東京都からの人口流出者	23.7	8.9	-4.3	-6.1	-6.4	
東京都の人口流入超過人数	-661	-583	-2,964	-3,363	-3,533	
不動産登記件数	11.5	4.9	0.6	3.2	11月下旬公表	
東証一部株式売買代金	17.7	-0.1	1.8	17.0	49.4	
日経平均株価（月末値）	28,860	28,792	27,284	28,090	29,453	

(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11月12日までに発表のもの。

※2021年10月1日現在の東京都の人口は1,402万8,589人(前月比9,283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61,356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				
	21年6月	21年7月	21年8月	21年9月	21年10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	6.3	16.6	-7.2	4.7	9.5
松屋本店（銀座、浅草）	4.7	8.6	-5.7	6.1	5.4
そごう・西武	-1.7	5.0	-12.8	-5.7	11月中旬公表
高島屋	2.7	5.4	-9.1	-2.5	5.6
イオンリテール	-5.3	1.0	-4.5	-3.4	11月中旬公表
ドン・キホーテ	-5.2	2.2	-5.8	-0.5	5.0
イトーヨーカ堂（SC計）	-7.2	0.3	-6.7	-1.2	11月中旬公表

10月は全国百貨店平均6.4%増を上回る。19年10月対比では 7.6%増
19年10月比では 7.9%減 。海外ブランド、化粧品、衣料品売上高が牽引役
19年9月比では 33.9%減 。緊急事態宣言長期化の影響が続いている
19年10月比では 7.6%増 。日本橋、新宿など都心店は2桁増と復調気配
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10月比では売上高 4.7%減 、客数 5.8%減 、客単価 1.2%増
19年9月対比では売上高 12.3%減 、客数 10.3%減 、客単価 2.3%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	-0.3	2.7	-3.1	-0.2	-1.0
ファミリーマート	3.3	6.5	-0.7	1.6	2.7
ローソン	-0.9	5.0	-2.4	0.7	1.5
ユニクロ（カジュアル）	-19.2	0.1	-38.9	-19.1	-4.8
ワークマン（カジュアル）	-17.5	5.4	-5.8	2.7	-1.1
青山商事（紳士服）	-4.5	6.3	-3.9	-0.1	3.7

19年10月比では売上高 6.9%減 、客数 11.9%減 、客単価 5.6%増
19年10月比では売上高 3.6%減 、客数 10.7%減 、客単価 8.1%増
19年10月比では売上高 5.5%減 、客数 13.1%減 、客単価 8.9%増
19年10月比では売上高 10.6%増 、客数 13.6%減 、客単価 14.8%増
19年10月比では売上高 33.0%増 、客数 27.3%増 、客単価 4.1%増
19年10月比では売上高 2.4%増 、客数 2.5%減 、客単価 5.2%増

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2021年11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8）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					現状に関するコメント (現状認識及び特徴点)
	21年6月	21年7月	21年8月	21年9月	21年10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	-7.5	0.3	-16.7	-20.6	-7.1	19年10月比では売上高 17.9%減 、客数 18.8%減 、客単価 1.1%増
サイゼリヤ	-1.1	1.1	-16.6	-23.3	-1.3	19年10月比では売上高 11.1%減 、客数 16.7%減 、単価 6.8%増
ロイヤルホスト	-0.3	-2.8	-14.1	-14.9	0.2	19年10月比では売上高 4.5%減 、客数 14.6%減 、客単価 11.9%増
マクドナルド	14.7	21.0	5.3	14.7	13.4	19年10月比では売上高 25.5%増 、客数 0.8%増 、客単価 24.5%増
ケンタッキー	8.2	-0.4	3.7	20.9	2.2	19年10月比では売上高 14.6%増 、客数 8.7%増 、客単価 5.4%増
モスバーガー	11.0	13.4	11.5	17.3	15.1	19年10月比では売上高 24.0%増 、客数 7.6%増 、客単価 15.2%増
すき家	8.9	8.7	0.5	3.0	5.4	19年10月比では売上高 10.6%増 、客数 9.0%増 、客単価 1.3%増
吉野家	-0.4	-4.1	7.3	2.2	-1.3	19年10月比では売上高 0.9%減 、客数 7.0%減 、客単価 6.6%増
松屋フーズ	-1.2	-4.5	-3.9	-7.0	-10.5	19年10月比では売上高 13.1%減 、客数 24.0%減 、客単価 14.4%増
スシロー	-4.7	3.5	-3.6	-10.0	-6.0	19年10月比では売上高 2.0%減 、客数 9.6%減 、客単価 8.5%増
くら寿司	-6.5	13.1	-5.2	-25.2	-19.9	19年10月比では売上高 1.0%増 、客数 7.0%減 、客単価 8.5%増
かっぱ寿司	-0.2	6.7	-10.8	-11.7	10.6	19年10月比では売上高 0.9%減 、客数 9.6%減 、客単価 9.7%増

（出所）各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2021年11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)

		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
対象項目		21年5月	21年6月	21年7月	21年8月	21年9月	(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）		153.0	25.0	30.0	25.0	-13.0	19年9月比では 67%減 、10月速報は 同51%減 と低調な状況が続いている
JR東日本定期外収入		61.8	24.9	29.5	4.5	-10.0	19年9月比で 58.0%減 。定期収入は19年比 49.5%減 、20年比 4.9減
小田急線定期外収入		113.5	20.5	19.6	-2.2	-6.8	19年9月比では運賃収入は 34.2%減 、輸送人員（定期外）は 30.0%減
国内線旅客数・ANA		320.4	37.9	31.9	32.8	-11.5	19年9月比では 71.7%減 。座席利用率は37.4%と本年1月以来の低水準
国際線旅客数・ANA		73.3	58.6	93.7	101.9	78.5	19年9月比では 93.2%減 。貨物重量は19年比で 10.4%増 と好調持続
パーク24売上高・前年比		23.0	1.3	1.2	0.0	-5.2	緊急事態宣言発令の延長により19年9月比では 15.4%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		454.5	156.6	160.1	108.0	11月中旬公表	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
海外旅行取扱高・日本人		145.4	264.3	278.5	172.0	11月中旬公表	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
※	リゾートホテル稼働率	20.5	18.6	31.8	34.8	26.2	徳島県、茨城県、島根県、山口等緊急事態宣言以外の地域が高稼働率
※	ビジネスホテル稼働率	35.3	39.0	48.3	43.8	40.3	福井県、秋田県、新潟県、青森県等地方圏での稼働率が 60%程度 を記録
※	シティホテル稼働率	23.9	28.2	39.8	35.6	31.4	沖縄県、京都府、大阪府、栃木県等主要観光地の稼働率低迷が続いている
※	旅館稼働率	17.2	15.8	25.1	27.0	19.1	島根県、和歌山、和歌山県、三重県など少感染地域でも稼働率は低水準
訪日外国人旅行者数		501.3	262.6	1,251.1	199.1	23.9	9月は17,700人。20年9月比29.3%増、19年9月比では 99.2%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11月12日までに発表のもの。

早耳 地獄耳 馬耳東風

【岸田政権の掲げる成長と分配政策とは何か？】

岸田政権が誕生して1カ月が経過いたしました。この間、衆議院総選挙があり、自由民主党は選挙前の議席数を減らしたものの、単独で国会を安定的に運営するための「絶対安定多数」を確保しました。岸田首長は、就任当初より「成長と分配」を掲げています。成長と分配とは、適度な経済**成長**を実現して、その果実を国民全体に適切に**分配**するという政策です。まずは、適度な経済成長によって税収を増大して、財政赤字問題に一定の方向性を示すことが重要になります。適度な経済成長率がどの程度かについてはさまざまな議論がありますが、名目ベースで年率2～3%の経済成長によって賃金も物価も同程度上昇するという考え方が大勢なのではないでしょうか。

まず、経済成長をどのように実現するのでしょうか。アベノミクスでは、①金融緩和に伴う設備投資増大、②財政支出による国内需要刺激、③成長戦略による企業収益強化、を目指しました。それぞれ一定の成果はありましたが、そもそも人口減少社会において国内消費が盛り上がらなかったという構造的問題によって頓挫してしまいました。**国内消費が盛り上がらなかった最大の要因は、将来不安によって全世代で消費を抑制しようという意識が定着したことに起因しているものと考えられます。**したがって経済成長の最大の処方箋は将来不安の解消ということになります。

一方、分配については、給与の増加が最大の焦点となります。消費を抑制した最大の原因は、将来にわたって収入が増えないという予測によるものです。仮に、毎年3%ずつ収入が増えれば、10万円の月給は5年後には11.6万円、10年後には13.4万円となります。こうした現実が見えるようになれば、「成長と分配の好循環」が生まれることになるわけです。**継続的に収入が増えるようにする政策としては、「公的機関が関与する給与基準（最低賃金、公務員、医療福祉施設の職員）を改定する」、「民間企業については税制面及び補助金などでサポートする」、「低所得者に対しては給付金制度を拡充する」、といったことが求められると思われます。**

Ⅱ.ここがポイント（２）



景気ウォッチャー調査 ⇒ コロナ収束期待でマインドが大幅に改善

- A) コロナ収束期待で家計動向が10年振りの高水準に（図表10コメント）
- B) なかでも飲食、サービスの改善ぶりが大きく牽引（図表10コメント）
- C) 企業動向は、製造業の改善傾向は緩やかな印象（図表10コメント）
- D) 企業動向では、物価上昇と部品調達問題が影響か？（図表10コメント）
- E) 雇用動向も、コロナ後を睨んだ採用活動が活発化しつつあることを好感

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 ～ 景気の状態判断DI (季節調整値)

項 目	リーマンショック		東日本大震災		コロナショック (月次動向)						
	09年3月	09年6月	11年9月	11年12月	21年5月	21年6月	21年7月	21年8月	21年9月	21年10月	(前月差)
景気の状態判断DI	35.8	45.6	45.3	47.0	↘ 38.1	↗ 47.6	↗ 48.4	↓ 34.7	↗ 42.1	↑ 55.5	13.4
家計動向調査	36.8	45.5	43.2	46.5	↘ 33.5	↑ 44.6	↗ 47.2	↓ 31.3	↗ 40.9	↑ 56.3	15.4
小売関連	37.4	44.8	41.6	46.6	↘ 35.0	↗ 44.6	↗ 47.9	↓ 32.7	↗ 41.6	↑ 54.1	12.5
飲食関連	33.9	43.6	40.6	46.7	↘ 18.9	↑ 37.8	↗ 40.4	↓ 21.1	↑ 33.9	↑ 65.1	31.2
サービス関連	36.6	47.7	47.0	47.5	↘ 31.6	↑ 46.3	↗ 48.3	↓ 29.2	↑ 39.9	↑ 60.5	20.6
住宅関連	34.4	44.1	43.8	40.5	↗ 45.8	↘ 44.1	↘ 43.6	↘ 41.3	↗ 46.8	↗ 47.5	0.7
企業動向調査	36.0	46.4	46.0	45.4	↗ 46.9	↗ 53.1	↘ 49.4	↘ 40.6	↗ 42.6	↗ 51.2	8.6
製造業	37.1	47.1	46.9	44.8	↗ 50.2	↗ 56.5	↘ 52.8	↘ 44.3	↗ 45.0	↗ 50.1	5.1
非製造業	34.5	45.5	45.2	45.6	↗ 44.6	↗ 50.3	↘ 46.7	↘ 37.4	↗ 40.7	↑ 52.3	11.6
雇用関連	29.3	44.2	58.4	54.9	↗ 49.6	↗ 56.1	↘ 53.7	↘ 44.8	↗ 49.3	↑ 59.7	10.4

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

【一般レストラン】◎緊急事態宣言が解除され。酒を出せるようになったため、週末は今までの2～3倍の客が来店している。急に忙しくなり、少々疲れ気味である (家計動向)

【スーパー】▲新型コロナが終息してきているものの、ガソリンや光熱費、各社食品の値上がりなどが家計を圧迫。消費者の節約ムードが強まることが懸念される (家計動向)

【旅行業】○今後の新規感染者数が減少していくと思われ、外出や遠出する人が徐々に増加すると予想している。売上高は徐々に回復して、前年を上回るとみている (企業動向)

【輸送用機械器具製造業】▲主要取引先の自動車メーカーが部品調達不足で減産している。当社の稼働日を減らすなどして対応しているにも影響が出ている (企業動向)

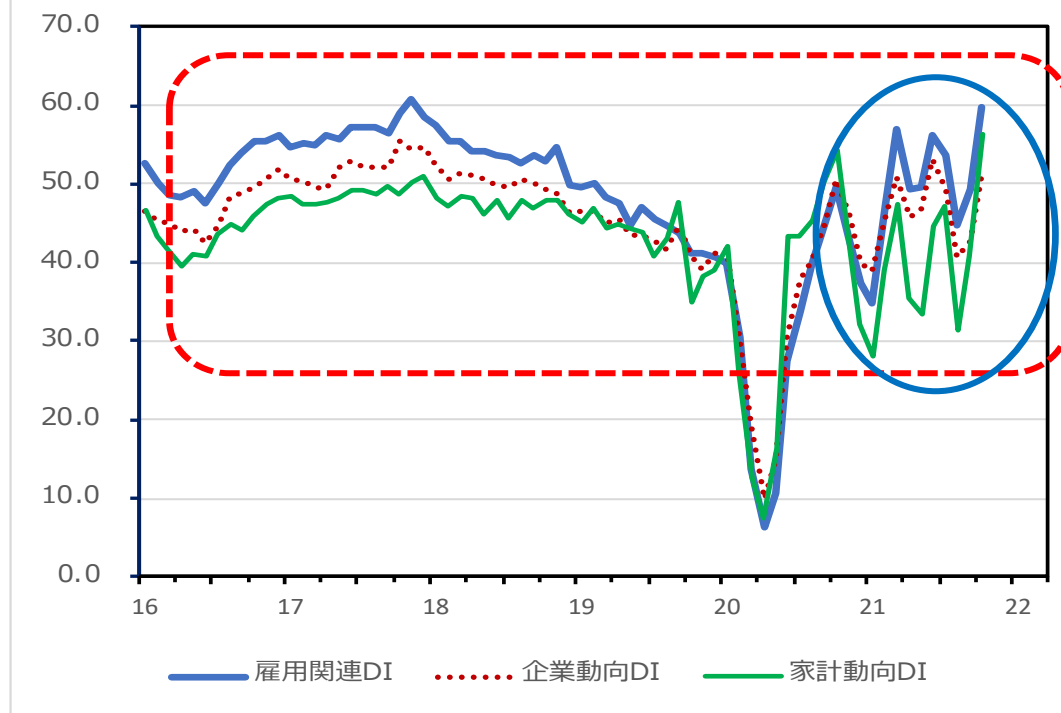
【職業安定所】○新規求人が増加傾向にある。また、正社員求人の割合も増加しており、アフターコロナを見越した採用活動が本格化しつつある (雇用関連)

(出所) 内閣府データ等により作成。直近データは2021年11月9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。

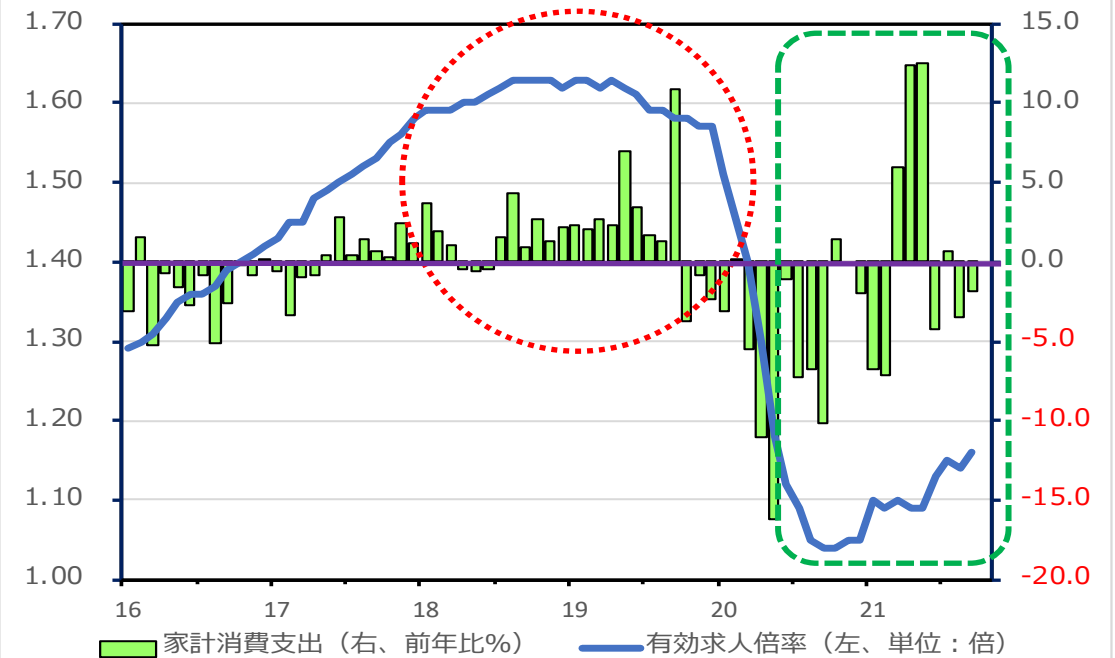
(注記) ↑印は前月比10ポイント以上の上昇、↗印は同10ポイント未満の上昇、↓印は同10ポイント以上の低下、↘印は同10ポイント未満の低下を示す。

- 1) 10月の景気ウォッチャー判断DIは、家計・企業・雇用動向ともに想定を大きく上回る急回復を示した
- 2) 家計動向では、過去10年間で最高値を更新。飲食、ホテル、サービス関連のマインドが急上昇？
- 3) 企業動向、雇用動向もコロナ禍前の水準を回復しており、全方位で景気マインドが快晴となっている

(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11月11日までに発表のもの。

Ⅱ-2. Coffee Time



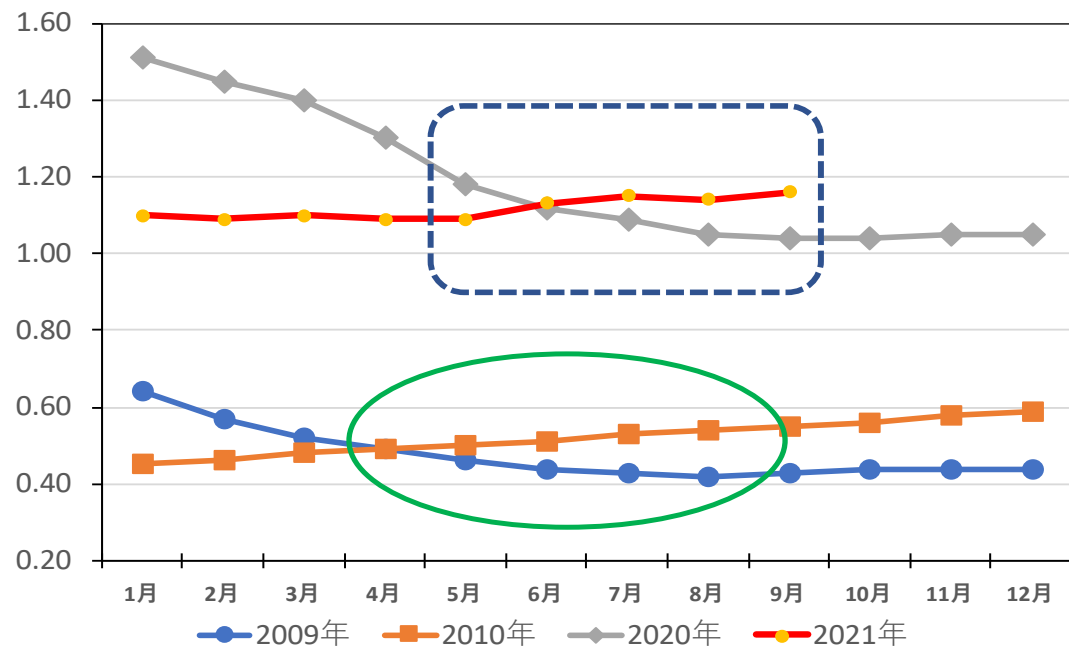
【コロナ禍でも労働市場が安定しているのは何故か？】

リーマンショックやコロナ禍のような世界的混乱下で最も懸念されるのは、失業者増加と社会不安増大となります。経済状態が極端に悪くなると、人々は食べるのにも困る状況となり、困窮して犯罪に入るケースも出てきてしまいます。昨今の鉄道を舞台とする事件は憂慮される事態であるといえます。

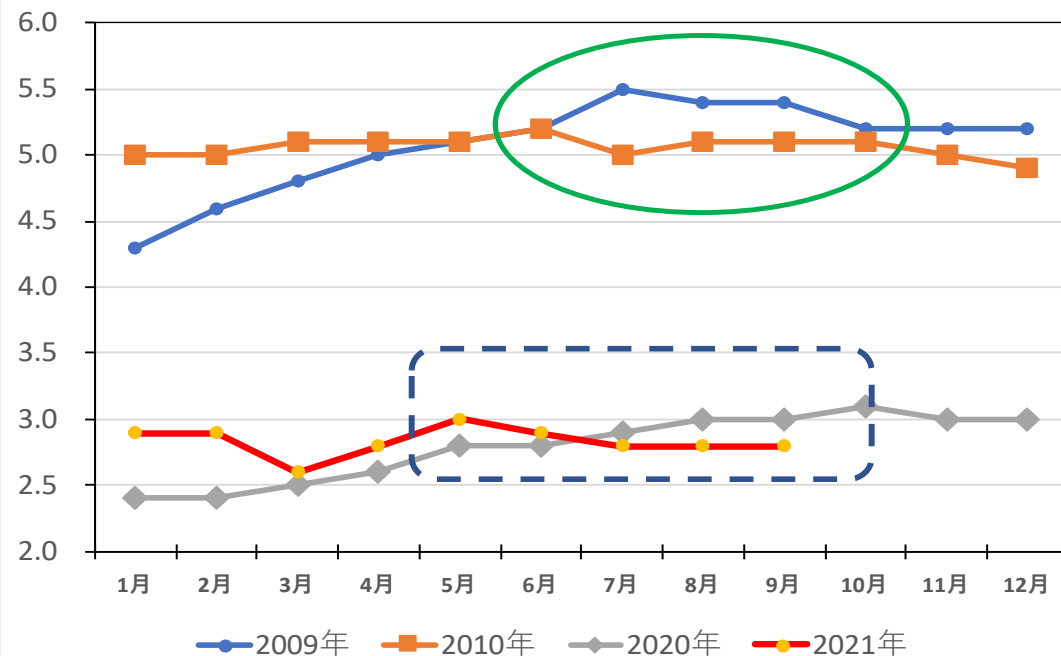
さて、こうしたなかで有効求人倍率（求人数／求職数）は安定して推移しています。リーマンショックの有効求人倍率は0.4倍まで低下し、1つの仕事を2.5人で奪い合うといった状況でした。これに対して、今回は1倍台を維持しており1人に対して1つ以上の求職がある水準を維持しています。この背景には、日本国内での慢性的な人手不足が挙げられますが、産業別には温度差があるようです。**人手不足の代表的産業である建設業では、コロナ禍が拡大していた2020年9月でも求人数は増加していました。直近2021年9月の統計では、生産活動の再開に伴って製造業の求人数が急増、医療・福祉、不動産でも求人数が増えています。**これに対して、飲食・宿泊業の求人数は依然として前年比マイナスであり、産業別にはまだら模様の動きとなっています。飲食・宿泊業については、インバウンド需要が消滅していることが大きく影響しているものと思われます（図表13-1参照）。

一方、コロナ禍では完全失業率の低位安定基調で推移していましたリーマンショック時（2009～2010年）には、5%台にまで高まった完全失業率ですが、今回は3%前後で推移しています。完全失業者もリーマンショック時には300万人を超えていましたが、現在は200万人以下の水準となっています。コロナショック当初に心配されていた、大不況に陥って街に失業者が溢れるといった事態は杞憂に終わったわけです。**失業統計の中身を見ると、「男性よりも女性の失業率が低い」、「2021年になって労働力人口が減っている」の2点が注目されます。このことは、持続化給付金など公助によって仕事をしなくても食べていけるといった状況が醸し出しているのかもしれませんが。**いわゆる労働市場からの退出であり、社会全体の勤労構造という点では決して好ましくないといえます（図表13-2参照）。

(図表13-1) 有効求人倍率の推移 (単位: 倍)



(図表13-2) 完全失業率の推移 (単位: %)



【主な産業別求人状況】

(単位: 万人、%)	19年9月	前年比	20年9月	前年比	21年9月	前年比
建設業	77,671	0.4	82,256	5.9	86,978	5.7
製造業	91,139	-11.0	66,770	-26.7	88,429	32.4
不動産業	17,833	-9.5	15,097	-15.3	16,065	6.4
飲食、宿泊業	80,854	-2.8	54,790	-32.2	50,704	-7.5
医療・福祉	219,219	4.5	202,082	-7.8	211,029	4.4

(出所) 厚生労働省、総務省ホームページ等より筆者作成

【労働力人口、完全失業者数、完全失業率】

(単位: 万人、%)	09年12月	10年12月	20年12月	21年7月	8月	9月
労働力人口	6,626	6,626	6,887	6,899	6,866	6,835
就業者数	6,290	6,307	6,683	6,708	6,676	6,648
完全失業者	340	321	210	190	191	189
男性の完全失業率	5.3	5.2	3.2	3.1	3.1	2.9
女性の完全失業率	5.0	4.4	2.8	2.4	2.5	2.6

Ⅱ-3.暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 12月 1日（水）：下仁田ネギの日 ⇒ 「焼きネギ」「すき焼き」「ホイル焼き」「かき揚げ」は如何？
- 12月 7日（火）：大雪（たいせつ）⇒ 本格的に雪が降り始めるころです。今年は、ラニーニャ現象（海面水温が低い状態）によって全国各地で例年以上の寒波や大雪が予想されています。
- 12月13日（月）：煤払い（すすはらい）⇒ 歳神様（としがみさま）をお迎えするための「大掃除の日」。
- 12月18日（土）：納めの観音 ⇒ 浅草寺、清水寺などで1年を締めくくる観音様の縁日のこと。
- 12月21日（火）：冬至（とうじ）⇒ 冬至 = 「湯治」。湯治は「ゆず湯」で温まりましょう。ゆず湯には、ゆずは「融通がきく」という語呂合わせがあります。
- 12月25日（土）：クリスマス ⇒ コロナでもソリに乗ってサンタクロースはやってきます。
- 12月31日（金）：大晦日 ⇒ 歳神様をお迎えするため、一晩中寝ずに起きておくという習わしがあります。

- お歳暮：今年一年お世話になった人に対して、心からの感謝の気持ちを込めて渡す贈り物のこと。
- 年越しそば：そばは細く長く伸びるので、寿命を延ばし、家運を伸ばすという願いが込められています。そばは切れやすいので、コロナ禍での一年の苦労や厄災をさっぱり断ち切って、新年を迎えたいと思います。
- 旬の食材：河豚（ふぐ）、白菜、鱈（タラ）、りんご、クエ、大根、百合根（ユリネ）、みかん、かぶ、柚子、マッシュルーム、白菜、牡蠣、キンキ、鮫鯨（あんこう）など季節が感じられる食材が食卓を彩ります。

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14コメント)
- B) 小売売上高は、感染状況収束で回復基調にある (図表15コメント)
- C) 日経平均は、企業業績回復を好感して回復途上 (図表19コメント)
- D) コロナ第5波収束により、消費マインドはどの程度回復するのか？
- E) 岸田政権での「成長と分配の好循環」は、本当に実現できるのか？

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

- 岸田政権は、「成長と分配の好循環」を打ち出しています。選挙後に発表された子供給付金については、対象世帯の9割に支給されること、給付金のかなりの部分は貯蓄に回るとみられること等から「バラマキ」批判が出ています。本来の政策としては、生活困窮者など本当に困った人を対象に絞って、迅速且つ簡素化して実行することだと思います。**政策の優先順位としては、第一に困った人を公助でサポートする、第二に収入アップなどの政策サポートを実行する、そして第三に経済成長のための施策に取り組むこととなります。**経済成長のための施策としては、起業サポート、企業誘致、雇用創出、海外資金の呼び込みが重要です。ある政党が、富裕層への課税強化を打ち出しましたが、そんなことをすれば富裕層は逃げ出してしまいます。そうではなく富裕層を呼び込むことこそ大切な政策であると思われます。
- 地域別にみた実体経済（コロナ禍による影響は徐々に収束か？）（図表14～16）
 - **住宅着工は全国的に回復が継続しているが、地域によってバラツキが出ている**
 - **コロナ禍から1年半以上が経過し、経済への影響も徐々に収束傾向にある（19年比較が大切）**
 - 有効求人倍率は依然として安定基調にあり、家計収入も落ち着きを取り戻しつつある
- 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17～20）
 - 日経平均株価は、企業業績の改善を好感して、10月中旬以降は回復基調にある？
 - **ニューヨークダウは、企業業績の回復を背景に最高値水準を維持している**

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

(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6月	21年8月	21年9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	-9.0	37.9
茨城県	-37.3	20.9	-21.3	-14.8	-2.6	-42.6	-4.8	-29.6	-1.2	-11.1	39.6	54.7
埼玉県	-12.2	4.5	-6.2	3.5	34.5	-4.2	-24.3	-23.2	5.4	-2.8	-10.7	5.0
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	-15.4
東京都	-18.1	-0.2	-14.5	25.3	-9.3	17.9	32.8	-45.6	-10.5	-1.6	18.0	-39.8
神奈川県	-2.9	11.7	3.8	-39.1	2.6	-29.8	22.2	-0.9	94.8	14.9	-22.8	-31.3
全国	-1.5	-4.7	-8.5	-4.8	-1.3	-16.0	-2.4	-11.4	6.1	9.3	1.3	-1.2
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	29.0	21.0
茨城県	-5.0	-10.5	-7.8	-27.9	0.0	-20.6	-0.9	-1.7	0.6	5.7	15.4	26.6
埼玉県	-2.3	-14.2	-3.5	-17.2	-8.6	-9.8	-4.9	-6.7	9.7	-0.5	0.4	-1.8
千葉県	-7.9	-6.3	-2.8	1.2	-0.1	-1.4	-8.5	3.5	7.2	22.5	40.2	-7.9
東京都	4.5	-8.6	-1.8	4.5	-19.2	3.2	0.9	-14.1	9.4	0.5	-13.0	-17.1
神奈川県	-1.7	-3.9	-12.8	-29.3	-10.6	-20.1	-23.1	-10.8	8.3	17.2	-3.3	-4.4
全国	0.7	-7.3	-8.1	-7.9	-7.6	-12.8	-9.9	-9.0	1.5	7.3	7.5	4.3

（出所）国土交通省データ等により作成。2021年11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。

- (1) 9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首都圏中心部よりも周辺地域での着工が大きく増加
- (2) 特に、宮城県、茨城県での着工床面積が大きく伸びたのは、首都圏をターゲットとした大型物流施設が着工が相次いだため
- (3) 9月の新設住宅着工戸数は、賃貸住宅着工増で茨城県、宮城県の着工が増加した半面、東京都の着工は2カ月連続3桁マイナス

Ⅲ-3.地域別経済統計②：小売売上高、家計消費支出

(図表15) 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8月	21年9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	-4.7	-3.4
茨城県	1.8	-0.1	6.2	-1.6	1.9	8.3	0.9	4.1	1.8	-2.9	-2.5	1.5
埼玉県	0.2	-0.8	3.4	-2.8	0.3	5.3	-2.0	3.1	-0.5	-2.5	-3.4	0.8
千葉県	-3.4	0.1	0.6	-1.4	-1.5	3.5	-6.9	0.2	1.3	-2.6	-4.4	0.2
東京都	0.1	-2.9	-14.7	-2.3	-18.1	-12.0	-22.7	-9.4	5.0	0.4	-6.6	0.8
神奈川県	-1.3	-2.5	-2.1	-4.5	-5.9	0.1	-10.8	-1.1	2.5	1.9	-5.0	0.3
全国	-0.4	-1.6	-5.1	-2.8	-8.8	-2.3	-12.8	-3.4	2.9	-2.3	-4.8	-0.7
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	-17.3	2.8
水戸市	-6.5	-1.3	-4.3	-11.5	-13.8	9.6	3.0	-0.8	23.3	-11.5	7.1	-23.6
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	8.6	4.4
千葉市	8.6	-4.3	-1.2	-9.0	17.5	9.7	-23.0	0.2	-11.1	-2.9	-10.6	-2.5
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	-11.1	-1.2
横浜市	-9.3	2.1	-3.8	7.9	9.1	8.6	-23.3	-16.6	-14.8	-3.5	4.8	25.6
全国	1.5	2.1	-5.3	-2.4	-5.5	-1.1	-10.2	-2.0	6.0	-4.9	-3.5	-1.7

（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11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。

- (1) 9月の小売売上高は3カ月連続マイナスとなったが、最大消費地である首都圏及び首都圏郊外部ではプラス地域が広がっている
- (2) 9月の水戸市の家計消費支出が大きく減ったのは、コロナ禍で支出が増えた住宅修繕費、自動車関連購入費が減少したため
- (3) 逆に、9月の横浜市の家計消費支出が大きく増えたのは、住宅修繕費（リフォーム）、自動車関連購入費等の支出が増えたため

Ⅲ-4.地域別経済統計③：有効求人倍率、家計実収入

(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	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8月	21年9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	1.37	1.36
茨城県	1.62	1.58	1.27	1.60	1.48	1.33	1.20	1.19	1.32	1.43	1.40	1.36
埼玉県	1.33	1.28	0.94	1.30	1.15	1.02	0.87	0.85	0.92	0.98	0.93	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	0.86	0.85
東京都	2.13	2.05	1.27	2.08	1.86	1.33	1.21	1.18	1.17	1.15	1.18	1.20
神奈川県	1.20	1.15	0.80	1.18	1.16	0.86	0.77	0.75	0.74	0.80	0.84	0.83
全国	1.62	1.55	1.10	1.57	1.40	1.12	1.04	1.05	1.10	1.13	1.14	1.16
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	4.0	10.9
水戸市	-2.9	-3.5	3.7	-4.0	7.9	54.7	-1.3	-6.9	-0.8	-15.0	18.1	38.9
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	-5.7	-1.1
千葉市	10.6	5.8	1.7	-12.8	-1.3	-5.0	3.2	-6.4	-1.7	-10.5	-5.9	-5.1
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	6.2	3.3
横浜市	-0.3	6.5	4.4	13.9	19.3	8.7	-2.4	-3.8	-19.7	-21.7	-5.0	0.8
全国	3.8	4.6	0.1	4.5	2.6	-1.7	1.3	-3.6	-2.1	5.9	6.4	3.4

（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11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。

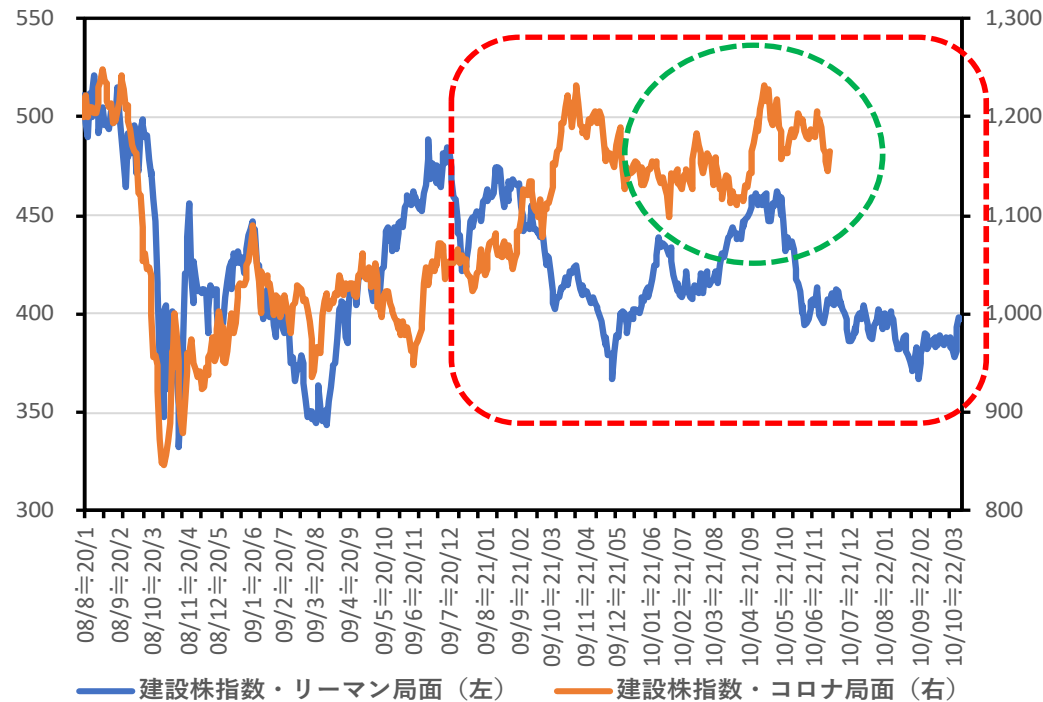
（注記2）家計実収入は勤労者世帯の勤労収入がベースであり、財産収入、預貯金引出、クレジット購入借入金は含まれていない。

- （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倍割れの水準にあり、改善傾向はみられない
- （2）家計実収入（勤め先からの収入）は、全国ベースでは3カ月連続プラスとなったが、地域別（水戸市、仙台市等）では大幅増も

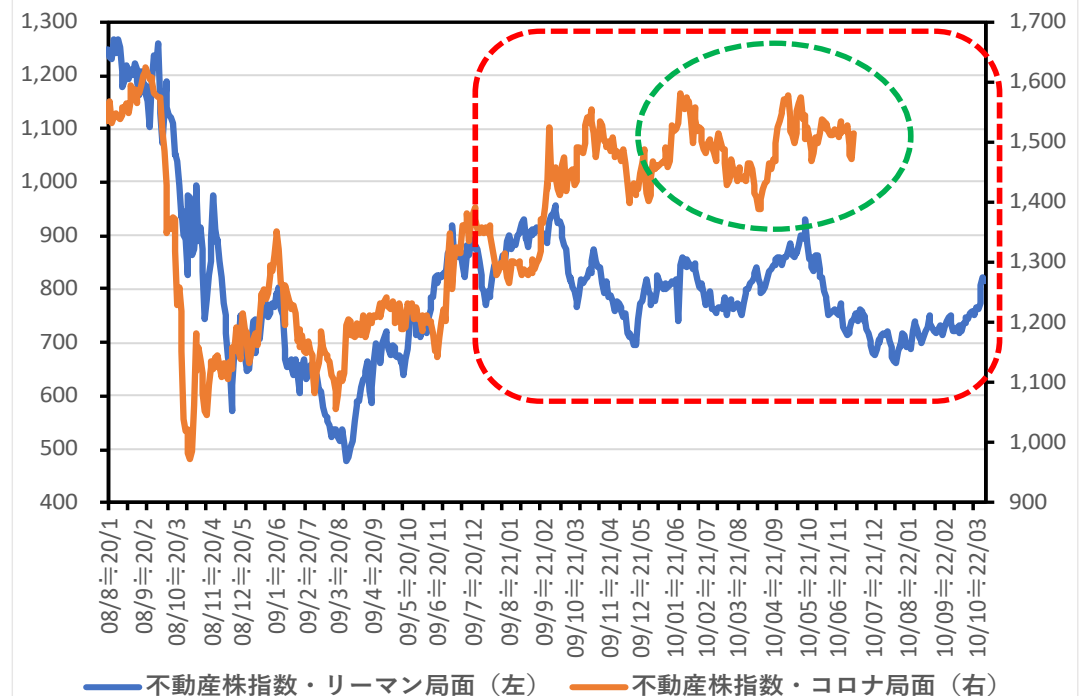
Ⅲ-5.株価指数の推移①：建設株指数、不動産株指数

- 1) 建設株は、大手ゼネコンの完工利益率低下と通期業績予想減額修正を嫌気して下値模索の展開に
- 2) 不動産株は、下期以降のオフィス賃料低下と空室率上昇を懸念して上値の重い相場となっている

(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

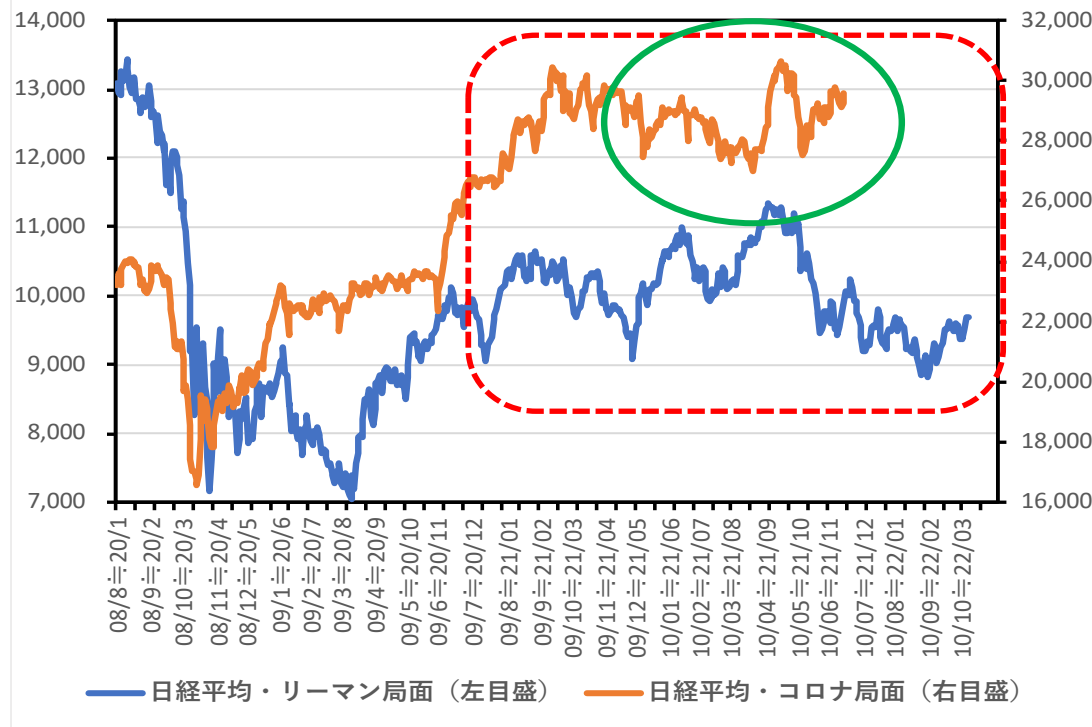


(出所) 取引所データより筆者作成。東証業種別指数。11月12日終値ベース。

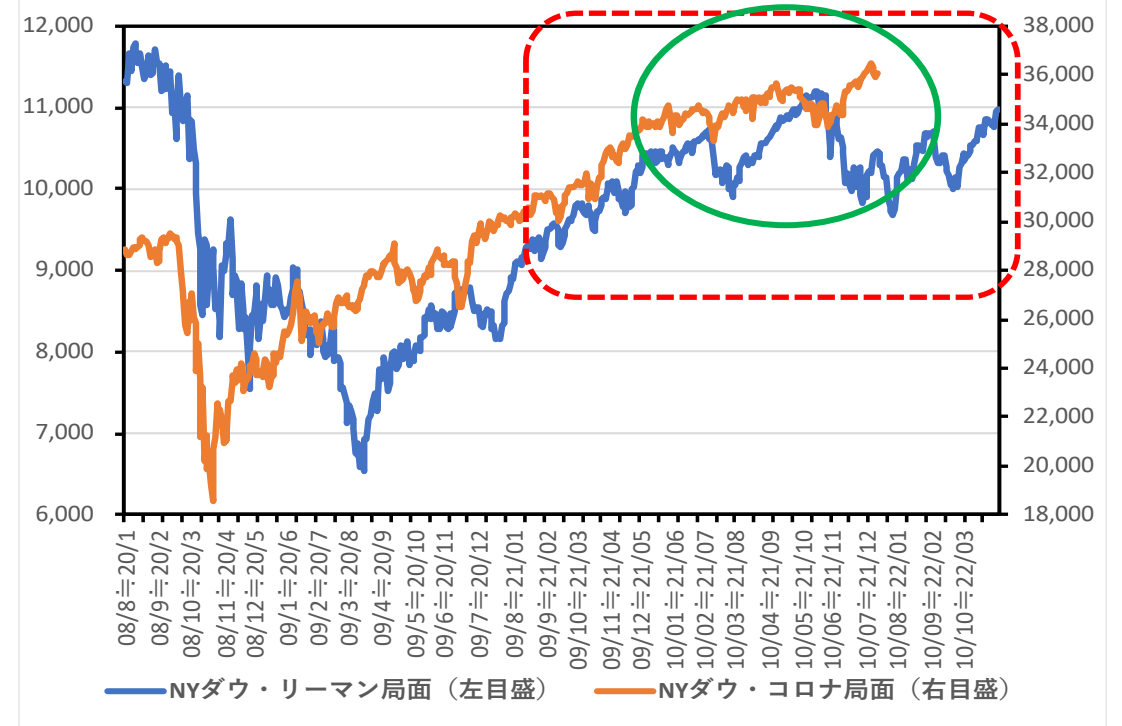
Ⅲ-6.株価指数の推移②：日経平均株価、ニューヨークダウ

- 1) 10月下旬以降の日経平均は、企業業績の回復期待により徐々に下値を切り上げる展開となっている
- 2) 米国株は金利上昇リスクを織り込みつつ、好調な企業業績を好感して、最高値更新の動きが続いている

(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。11月12日終値ベース。

Ⅲ-7.専門用語の解説コーナー

- **消費者物価指数（総務省が毎月公表している物価の動きを把握するための指標）・図表3参照**

消費者物価指数とは、消費者が購入するモノやサービスなどの物価の動きを把握するための統計指標です。全ての商品を総合した「総合指数」のほか、価格変動の大きい生鮮食品を除いた500品目以上の値段を集計して算出されている「生鮮食品を除く総合指数」も発表されます。消費者物価指数の変化をもって物価の変動を見ることがができますので、物価の変動がわかる消費者物価指数は「経済の体温計」とも呼ばれていて、さまざまな国内の経済政策を決めるうえで、非常に重要な指数として使われています。

- **有効求人倍率（厚生労働省が毎月公表している労働市場に関する基本的な統計）・図表13-1参照**

有効求人倍率とは、有効求職者数に対する有効求人数の割合で、雇用動向を示す重要指標のひとつです。景気とほぼ一致して動くので、景気動向指数の一致指数となっています。厚生労働省が全国のハローワークの求職者数、求人数をもとに算出し、「一般職業紹介状況（職業安定業務統計）」で毎月発表しています。有効求人数を有効求職者数で割って算出し、倍率が1を上回れば求職者の数よりも人を探している企業数が多く、下回れば求職者の数の方が多いことを示します。地域別及び産業別動向を把握することも重視されています。

- **完全失業率（総務省が毎月公表している労働市場の状況を判断する統計）・図表13-2参照**

完全失業率とは、労働力人口（15歳以上の働く意欲のある人）のうち、完全失業者（職がなく、求職活動をしている人）が占める割合で、雇用情勢を示す重要指標のひとつです。総務省が「労働力調査」で毎月発表しています。完全失業者数を労働力人口で割って算出し、数値が高いほど仕事を探している人が多いことを示します。注意すべき点は、求職活動をしている人が対象であり、何らかの事情で求職活動をしていない人（仕事を求めている人）は対象となっていないことです。

- 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

衆議院選挙において、自由民主党が絶対安定多数を確保したことによって政権基盤は安定しました。政策の第一優先は、医療逼迫状況を回避しつつ、経済回復を進めるということになります。世論調査等をみると、バラマキ型政策には懐疑的であり、サステナブル（持続可能）な政策を求めているように感じます。デジタル化による行政のスピードアップ、規制緩和の推進、手続きの簡素化が必要不可欠です。

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11月号》

2021年11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