

30分で読める！

最近の経済・建設・不動産動向

《定点観測：2021年1月号》

(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 ~ 04 Column
日銀短観にみる景況感の実態（図表1~2）
- 05 ~ 13 定点観測
景気ウォッチャー判断DI、有効求人倍率と家計消費支出（図表3~5）
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）
- 14 ~ 15 Coffee Time
医療体制崩壊リスクを考える（図表12）
- 16 暮らしの流れ
- 17 ~ 20 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13~15）
- 21 ~ 22 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16~19）
- 23 早耳、地獄耳、馬耳東風
コロナ禍で死亡者数が減っている怪
- 24 専門用語の解説コーナー

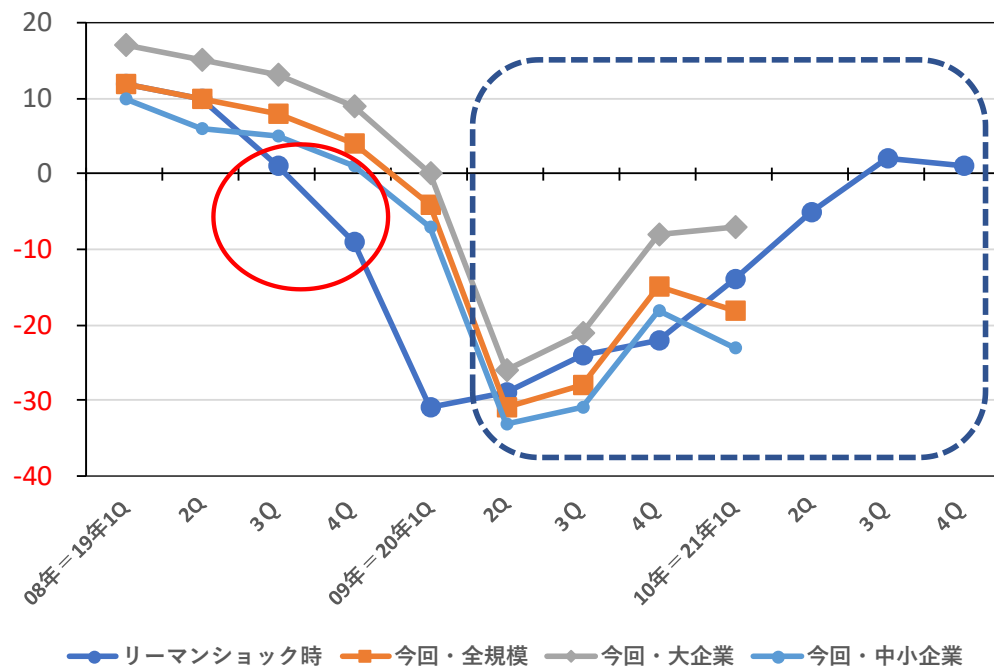


【日銀短観にみる景況感の実態】

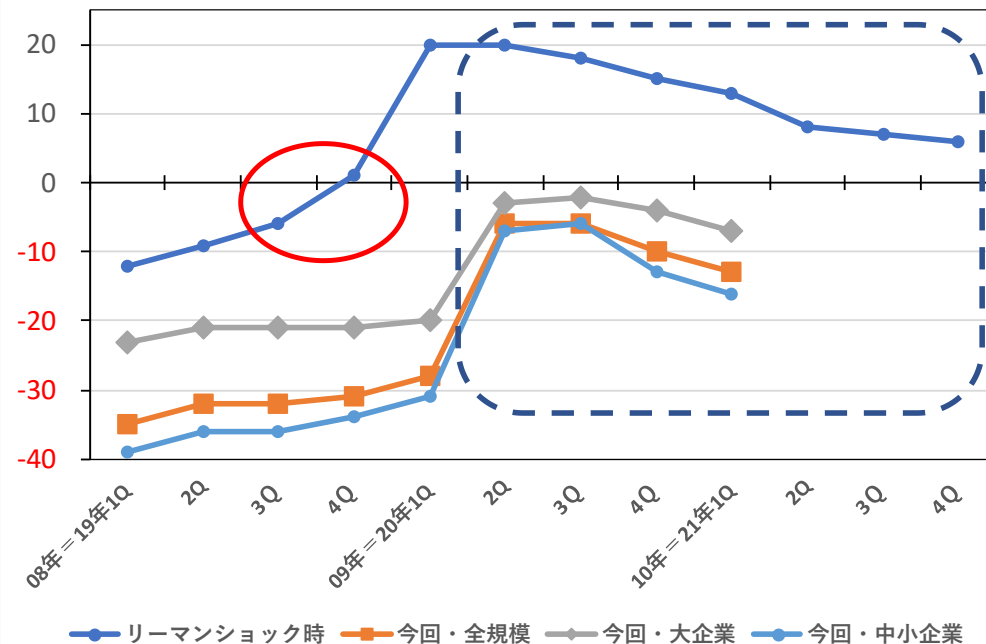
12月14日に公表された日銀短観「2020年第4四半期の業況判断指数DI（Diffusion Index：「良い」から「悪い」を引いた値）」は、内外経済の持ち直しを背景に、全体として改善傾向を示しました。非製造業では、ほぼ全ての業種で改善またはプラスとなりましたが、建設業はコロナ禍での建設投資計画の延期・見直しといった動きを受けてマイナスに転じました。但し、大幅なマイナスではなく、一時的なものともみられています。2021年も回復基調が続くとみられますが、リーマンショック当時の状況を振り返ると、リーマンショック前の水準まで回復するには2～3年程度掛かったもので、今回も2021年に一気にコロナ前の水準に回復する可能性は小さいのではないかと考えられます（図表1参照）。

一方、雇用状況については、それほど大きな悪化はみられていません。雇用人員DIについては、プラスが「人員余剰」、マイナスが「人手不足」を表しています。今回の局面では、我が国はそもそも人手不足状態であったことに加えて、アルバイトなどを担っていた外国人労働者が帰国してしまったため、一部の業種・職種では人手不足感が一段と高まる状況を引き起こしてしまいました。非製造業でみると、宿泊・飲食以外の業種では依然として人手不足が解消されていない状況が続いています。人手不足という点では、大江戸線の運転士が、コロナ感染症のクラスターにより、年末年始の運転を間引かなければならなくなったことは驚きでした。如何に、現場の職員の方々がギリギリの体制で対応しているのかという現実を突きつけられた思いがする出来事でした。こうしたことは、これからも起こり得ると考えることが大切だと思います（図表2参照）。

(図表1) 日銀短観・業況判断DIの推移



(図表2) 日銀短観・雇用人員DIの推移



(DI、ポイント)	19年4Q	20年1Q	20年2Q	20年3Q	20年4Q	21年1Q
製造業	-4	-12	-39	-37	-20	-19
建設業	26	20	7	9	-2	-9
不動産業	21	17	-15	-9	4	14
小売業	-8	-14	-27	-10	1	-8
情報サービス	34	35	13	10	6	-1
宿泊・飲食	-8	-59	-90	-79	-48	-56

(DI、ポイント)	19年4Q	20年1Q	20年2Q	20年3Q	20年4Q	21年1Q
製造業	-17	-15	11	10	5	0
建設業	-51	-52	-41	-39	-43	-43
不動産業	-22	-23	-12	-12	-14	-12
小売業	-36	-39	-20	-19	-23	-26
情報サービス	-46	-45	-29	-26	-30	-29
宿泊・飲食	-67	-32	27	24	-3	-1

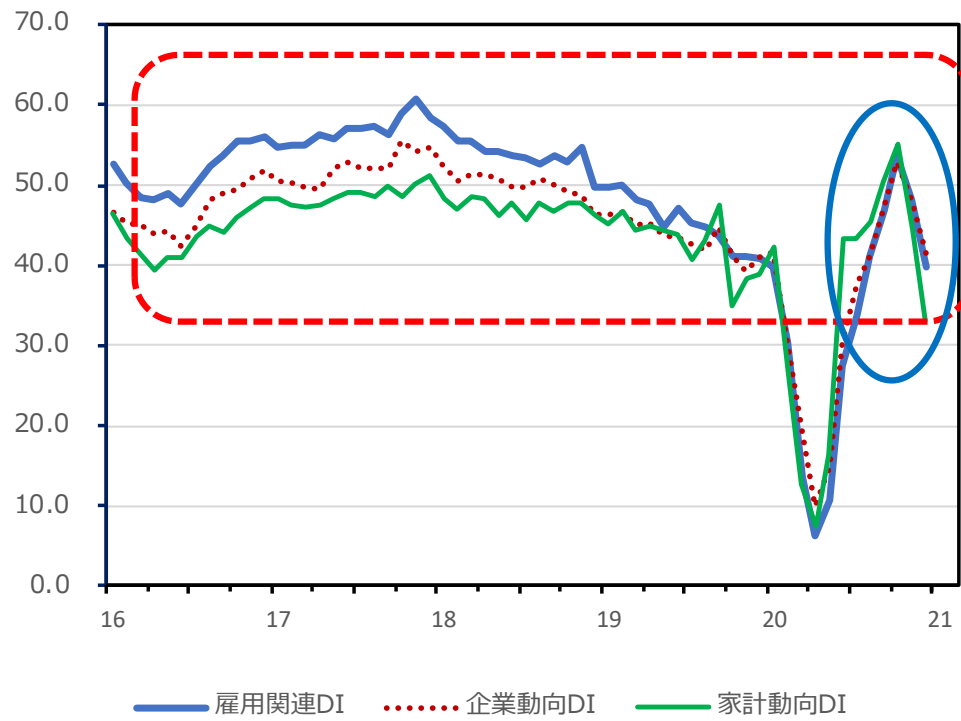
(出所) 日本銀行等のデータより筆者作成。(注記) リーマンショック時のグラフは非製造業対象。数値表記のカテゴリーは全規模ベース。21年1Qは予想ベース

定点観測：コロナ感染拡大により景気回復にブレーキ

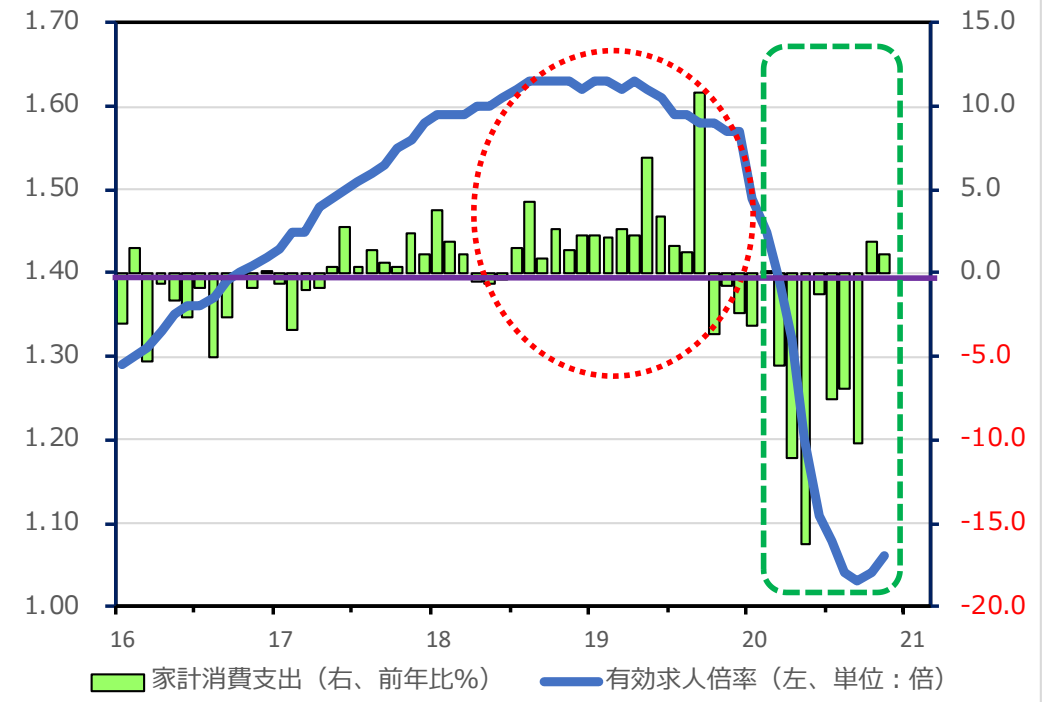
- **景気ウォッチャー判断DI（現場の景況感を判断する指標）は急速に低下**
 - 景気ウォッチャー指数は12月以降のコロナ感染者数の増加とともに急速に低下
 - 特に、外出自粛や各種イベントの中止で飲食関連、サービスが大きく落ち込んだ
 - **時期通常国会での「特措法改正（罰則と休業補償）」による影響に注視したい**
- **消費活動は12月以降大幅な落ち込みの様相を見せ始めている**
 - 12月以降、小売及び外食チェーン店での売上高の落ち込みが顕著になっている
 - 11月に回復の兆しを見せていたファーストフード、牛丼チェーンは急ブレーキ
 - **カジュアル衣料店では、気温の低下とともに冬物衣料が好調に推移している**
- **雇用・所得環境は意外と底堅い動きだが、年明け以降の状況には注意が必要**
 - 大企業では、一部業種で年明けから希望退職など雇用調整が本格化する見通し
 - 家族のパート・アルバイト時給は上昇しているが、世帯主の収入減少は続いている
 - **有効求人倍率、失業率が悪化していないのは、慢性的な人手不足を反映した動き**

- 1) 12月の景気ウォッチャー判断DIは雇用、企業、家計何れも前月比で大幅低下し、景況感は大きく悪化
- 2) 特に、飲食関連DIはコロナ感染拡大第一波（2020年3～5月）の水準にまで一気に落ち込んでいる
- 3) 英国等で発見された感染力の強い変異種が拡大する懸念から、経済回復に暗雲が立ち込めている

(図表3) 景気ウォッチャー判断DIの推移



(図表4) 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1月12日までに発表のもの。

(図表5) 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)						
	08年12月	09年3月	11年3月	11年6月	20年7月	20年8月	20年9月	20年10月	20年11月	20年12月	(前月差)
景気の現状判断DI	15.9	35.8	27.7	49.6	41.1	43.9	49.3	54.5	45.6	↓ 35.5	-10.1
家計動向調査	18.2	36.8	25.3	49.8	43.3	45.3	50.3	55.1	44.4	↓ 33.0	-11.4
小売関連	16.0	37.4	27.4	49.9	43.3	46.6	47.6	53.7	44.3	↘ 37.6	-6.7
飲食関連	19.8	33.9	15.9	48.2	↗ 41.3	↘ 36.9	↑ 55.0	↗ 60.4	↓ 35.9	↓ 15.4	-20.5
サービス関連	22.9	36.6	21.6	50.8	↗ 45.0	↗ 45.5	↗ 54.2	↗ 58.2	↓ 46.6	↓ 26.7	-19.9
住宅関連	17.2	34.4	32.9	46.8	37.8	42.3	52.5	48.3	45.3	↘ 38.8	-6.5
企業動向調査	12.4	36.0	30.6	47.3	37.8	41.1	47.4	53.0	48.1	↘ 41.5	-6.6
製造業	11.8	37.1	34.6	48.8	36.9	41.1	49.5	53.5	48.6	↘ 46.6	-2.0
非製造業	12.6	34.5	27.1	53.4	38.5	40.9	45.3	52.2	47.6	↘ 37.9	-9.7
雇用関連	8.5	29.3	37.3	44.2	33.8	41.2	47.0	53.8	48.1	↘ 39.8	-8.3

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

【家計動向】 ▲コロナ感染拡大や、Go To Travelキャンペーン一時停止の影響で、新規の申込みがなく、申込済みの旅行の取り消しも多発している (旅行代理店)

【家計動向】 ×本来なら宴会、飲み会などで、1年で一番夜の大人数の来客がある月なのだが、今年はほぼゼロに近い (一般レストラン)

【企業動向】 ▲店舗系テナントからの賃料値下げ要望が後を絶たない。オフィステナントからも事務所の縮小要望が出始めており、貸し手は疲弊している (賃貸ビル業)

【企業動向】 ×新型コロナウイルス感染第3波の影響で、2021年2～3月に予定していたイベント等が軒並み中止になっている (広告代理店)

【雇用関連】 ×有効求職者数の増加、新規求人数の減少傾向が続くなかで、就職件数の減少幅は2割超から3割超となり、減少傾向に拍車が掛かっている (職業安定所)

(出所) 内閣府データ等により作成。直近データは2021年1月12日に発表。

(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。

(図表6) 主な経済統計の推移 ～消費活動、所得・雇用環境～

対象項目	コロナショック局面における月次動向				
	20年8月	20年9月	20年10月	20年11月	20年12月

消費活動（既存店ベース、前年比、%）

百貨店売上高	-20.0	-32.1	-0.8	-13.6	1月下旬公表
スーパー売上高	3.7	-4.7	4.5	1.8	1月下旬公表
コンビニ売上高	-5.6	-3.1	-3.3	-2.4	1月下旬公表
ドラッグストア売上高	9.1	-8.2	7.3	7.1	1月下旬公表
ホームセンター売上高	12.5	-9.9	9.7	7.3	1月下旬公表
通信販売売上高	8.0	-4.9	18.9	9.3	2月中旬公表

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	1.04	1.03	1.04	1.06	1月下旬公表
完全失業率・%	2.99	3.04	3.11	2.91	1月下旬公表
勤労者世帯主収入	-2.0	-1.3	-1.0	-3.5	2月上旬公表
パート・アルバイト時給	1.0	3.3	6.0	7.9	2.0
派遣社員の時給	0.8	-0.7	-2.0	-5.7	-10.9
家計消費支出	-6.7	-10.2	1.9	1.1	2月上旬公表

現状に関するコメント

（現状認識及び特徴点）

11月は衣料品（紳士・婦人・子供）の落ち込みが大きく、再び2桁マイナス
 11月は衣料品の厳しさを、主力の飲食料品の増加でカバーしプラスを維持
 外出自粛によるビジネスマン、学生の利用減で都心店は苦戦が続いている
 介護・ベビー用品は好調だが、ビューティケア（化粧品・小物）は低調に推移
 家庭用品・日用品、園芸・エクステリア及びペット用品の売上が2桁プラス
 健康食品を除く食料品、家庭用品、雑貨関連の売上高が伸長している

派遣社員の時給は全国・全職種平均)

11月の有効求人倍率は2カ月連続改善。特に地方圏での改善が寄与した
 情報通信、医療・福祉業界の採用増により完全失業者数は前月比減少
 世帯主収入は6カ月連続で減少したが、配偶者、他の世帯員収入が増加
 時給相場の低い「フード・飲食」の求人の減少により、平均時給相場が上昇
 幅広い業種における派遣契約の縮小で時給の低下が発生している
 2カ月連続増加。光熱・水道、家庭用品、教育費など在宅関連支出が増加

（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1月12日までに発表のもの。

(図表7) 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 ～

対象項目	コロナショック局面における月次動向				
	20年7月	20年8月	20年9月	20年10月	20年11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	-15.5	-13.8	-9.0	-3.0	-3.4
機械受注 (民需合計)	12.2	-0.9	-0.3	5.7	1月中旬公表
機械受注 (除く船舶・電力)	6.3	0.2	-4.4	17.1	1月中旬公表
国内乗用車販売台数	-19.6	-16.1	-16.0	34.5	6.4
消費者物価指数 (15年基準)	0.3	0.2	0.0	-0.4	-0.9
(生鮮食品を除く総合)	0.0	-0.4	-0.3	-0.7	-0.9

11月は前月比横ばい。生産・業務用機械、鉄鋼・非鉄金属が上昇 回復の動きはみられるが、依然として受注水準は戻り切っていない 民間設備投資の先行指標であり、2021年の設備投資増加に期待 11月の販売台数は2カ月連続プラス。トヨタ、ホンダ、スバルが好調に推移 生鮮野菜、宿泊料、光熱費が下落する一方、携帯電話通信料は上昇 電気代、都市ガス代、石油製品などエネルギー価格の下落が下押し要因

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	-12.8	-11.5	-11.7	-7.8	-6.8
東京都からの人口流出者	-1.5	16.7	12.5	10.6	19.3
東京都の人口流入超過人数	-2,522	-4,514	-3,638	-2,715	-4,033
不動産登記件数	-15.1	-20.3	-20.5	-4.4	1月下旬公表
東証一部株式売買代金	6.6	0.7	2.4	-8.8	21.5
日経平均株価 (月末値)	21,710	23,140	23,185	22,977	26,434

2020年4月以降、コロナの影響で東京都への人口流入が減少している 2020年8月以降、東京都から関東圏、地方圏への移住が増えている コロナ禍での東京都からの転出者増加によって5カ月連続で転出超過 コロナ禍で前年比マイナスが続いているが、マイナス幅は縮小してきた 投資マインドの改善により11月の売買代金は前年比21.5%増と急増 12月の日経平均は30年ぶりの水準を回復するなどポジティブに推移

(出所) 経済産業省、日本自動車工業会、総務省、法務省、取引所データ等より作成。2021年1月12日までに発表のもの。

※2020年12月1日現在の東京都の人口は1,396万2,725人(前月比1,026人減)となり、ピークであった2020年5月の1,400万2,973人に比べると40,248人減少。

(図表8) 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 ～

対象項目	コロナショック局面における月次動向				
	20年7月	20年8月	20年9月	20年10月	20年11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	-22.9	28.5	-10.6	-0.1	-4.7
(建築工事受注高)	-29.6	40.0	-18.5	-6.9	-0.4
(土木工事受注高)	-8.8	10.8	11.4	18.3	-11.4
居住用建築着工床面積	-16.4	-19.9	-7.9	-10.7	-5.0
非居住用建築着工床面積	-22.6	-8.2	7.8	-7.3	-10.1
居住用建築着工単価	-0.5	-9.2	5.9	-3.7	-1.9
非居住用建築着工単価	-6.8	-8.8	11.7	-8.9	-6.8

コロナによる影響は一巡しつつあるが、9月以降3か月連続でマイナス 民間事業者による設備投資計画の延期・見直し・中止が響いている 公共事業発注の増加でコロナ禍でも前年比プラス基調となっている 15か月連続マイナスだが、徐々にマイナス幅は縮小傾向に向っている コロナ禍の影響により、オフィス、店舗は低調、工場、倉庫は堅調 建設会社の受注高減少の影響を受けて、工事単価が弱含んでいる 2021年は着工の端境期の予想であり、工事単価は上がりにくい状況

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	-13.6	-8.8	-7.0	-6.1	1.5
貸家着工戸数	-8.8	-5.4	-14.8	-11.5	-8.1
マンション着工戸数	-2.9	-7.7	-0.4	-0.9	0.7
戸建て分譲着工戸数	-17.2	-22.7	-15.6	-16.3	-10.5
首都圏マンション供給戸数	7.8	-8.2	5.0	67.3	-15.3
近畿圏マンション供給戸数	-54.1	20.6	-12.7	11.3	7.9

コロナ禍での郊外住宅需要の高まりを受けて16か月ぶりにプラス転換 27か月連続マイナスとリーマンショック時の20か月連続を大きく上回る マンション販売は低調に推移しているが、着工水準は微減にとどまっている 戸建て分譲の低迷は、土地取得が想定通り進んでいないことが影響 11月は都下、千葉県、川崎市などが好調、下町エリアは低調と斑模様 京都市における40㎡程度/戸のコンパクトマンションの供給増加が貢献

(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1月12日までに発表のもの。

(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 ～

対象項目	コロナショック局面における月次動向				
	20年8月	20年9月	20年10月	20年11月	20年12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、前年比、%）

三越伊勢丹HD	-28.3	-34.7	-1.7	-13.3	1月中旬公表
そごう・西武	-8.8	-29.9	6.2	-10.5	1月中旬公表
高島屋	-20.2	-33.9	3.6	-10.6	1月中旬公表
イオンリテール	-3.3	-14.8	6.5	0.1	1月中旬公表
ドン・キホーテ	-9.0	-23.4	-9.2	-10.7	-11.0
イトーヨーカ堂（SC計）	-0.1	-11.0	6.9	0.7	1月15日公表

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、前年比、%）

セブンイレブン	0.0	2.4	-6.0	-2.4	-1.8
ファミリーマート	-7.7	-4.7	-6.1	-4.6	-5.2
ローソン	-8.7	-5.5	-6.9	-4.7	-5.7
ユニクロ（カジュアル）	29.8	10.0	16.2	0.5	6.2
ワークマン（カジュアル）	10.9	9.6	34.5	0.8	6.1
青山商事（紳士服）	-33.0	-41.3	-1.2	-6.5	-23.2

（出所）各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2021年1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。

現状に関するコメント （現状認識及び特徴点）

三越日本橋店が9.0%減、伊勢丹新宿店が10.7%減と基幹店が低調
高級ダウンやギフト用バッグ・革小物の伸長で、ブランド品は10%増
11月は食料品は前年比5.5%減だったが、衣料品と化粧品が不振
イエナカ需要が続く中、農産、水産、畜産の食品各部門が売上を牽引
12月は免税売上高の蒸発を考慮すると前年比3.3%減にとどまっている
11月中旬以降の寒さが和らいだことにより、冬物商品が伸び悩んだ

テレワークの浸透により都心店が低調、客数は15カ月連続前年比減少
13カ月連続マイナス。客単価は上がっているが、客数がなかなか戻らない
11カ月連続売上高マイナス、傘下の成城石井は11カ月連続プラス
12月中旬以降の急激な気温低下で、家で着用できる防寒衣料が好調
気温の低下とともに、厚手・薄手ともに防寒アウターが好調に推移
外出自粛要請や出勤頻度の減少でスーツやコートが低調に推移した

(図表10) 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 ～

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)
	20年8月	20年9月	20年10月	20年11月	20年12月	
小売業の企業別売上高状況③：ドラッグストア（既存店ベース、前年比、%）						
マツモトキヨシ	-1.8	-21.6	4.4	-4.2	1月中旬公表	都市型店舗のインバウンド需要の消失を、郊外型店舗の健闘でカバー 国道・幹線道路沿いに立地する「郊外型店舗」の売上高が堅調に推移 調剤薬局併設型店舗によって、地域密着型を前面に打ち出している
サンドラッグ	7.5	-15.9	18.1	12.2	1月中旬公表	
ウエルシアHD	10.3	-6.3	10.5	7.9	1月中旬公表	
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、前年比、%）						
すかいらーくグループ	-26.8	-21.7	-11.6	-14.9	-21.9	11月下旬からのコロナ感染者数の増加に伴って再びマイナス幅が拡大 12月の客単価は上昇しているが、客数が前年比3割近い落ち込み 他店に比べると値段は高いが美味しい、との評判でコロナ禍でも健闘 期間限定商品投入で客単価が前年比15.7%増、客数は同7.4%減 首都圏をはじめとする緊急事態宣言を受けて客足が鈍化してきた 12月の客数は、前年比2.0%増と緊急事態宣言下でもプラスを維持 牛丼チェーンのなかではいち早くプラス基調に転換、3カ月連続プラス 冬の定番「牛すき鍋膳」は野菜類もふんだんで、コスパが良いと評判 客単価はプラス基調が続いている。傘下の「とんかつ店」はお得感満載
サイゼリヤ	-28.5	-22.7	-9.9	-16.0	-24.8	
ロイヤルホスト	-18.8	-16.5	-4.7	-9.2	-20.2	
マクドナルド	12.4	6.3	10.7	9.6	7.2	
ケンタッキー	13.6	4.8	12.2	18.7	0.8	
モスバーガー	2.9	0.3	7.7	23.5	14.2	
すき家	-1.2	-1.6	4.9	0.5	1.3	
吉野家	-16.8	-9.2	0.4	-6.6	-11.2	
松屋フーズ	-12.4	-14.7	-2.9	-8.9	-9.1	

(出所) 各社ホームページ、流通ニュース等より作成。2021年1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、バーミヤン、ジョナサンなどグループ全体の売上高。

(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 ～

対象項目	コロナショック局面における月次動向				
	20年7月	20年8月	20年9月	20年10月	20年11月

交通機関の利用状況（前年比、%）

新幹線乗車率（JR東海）	-68.0	-75.0	-62.0	-54.0	-50.0
JR東日本定期外収入	-62.0	-63.6	-53.4	-35.0	-43.7
小田急線定期外収入	-38.5	-38.8	-29.4	-13.0	-22.1
国内線旅客数・ANA	-73.2	-75.3	-68.0	-56.7	-50.3
国際線旅客数・ANA	-96.3	-96.0	-96.2	-95.8	-95.2
パーク24売上高・前年比	-13.7	-18.8	-10.8	-8.5	-6.8

国内海外旅行、宿泊施設の稼働率、訪日外国人旅行者数（水準または前年比、%）

国内旅行取扱高・日本人	-78.4	-76.3	-62.8	-38.7	1月中旬公表
海外旅行取扱高・日本人	-98.8	-98.3	-98.3	-97.9	1月中旬公表
※ リゾートホテル稼働率	24.4	33.7	35.1	45.0	47.1
※ ビジネスホテル稼働率	38.3	37.2	44.2	51.0	54.7
※ シティホテル稼働率	25.0	28.2	35.0	44.3	50.6
※ 旅館稼働率	22.5	28.9	29.4	36.5	39.1
訪日外国人旅行者数	-99.9	-99.7	-99.4	-98.9	-97.7

現状に関するコメント

（現状認識及び特徴点）

Go To Travel 停止の影響で年末年始の利用状況は低調であった
お正月の帰省自粛、旅行見合わせの影響で年末年始は急ブレーキ
コロナ感染拡大により、楽しみにしていた温泉旅行の延期・中止が広がる
Go To Travel 効果、国内出張再開により前年比50%減まで回復
11月の訪日外客数は実習目的のベトナムからの入国者数が急回復
感染症拡大に配慮して、移動手段として自動車の利用が増えている

年末年始はGo To Travel 停止などの影響で再びマイナス幅拡大へ
コロナ変異種の拡大で出入国規制が厳しくなり、海外渡航制限継続
Go To Travel 効果で稼働率は回復してきたが、12月以降は再び暗雲
出張及び旅行マインドが回復してきたが、コロナ拡大で急ブレーキの様相
コロナ感染者の少ない岩手、秋田、鳥取、島根県は70%超を記録
11月は秋田、石川、鳥取、山口、愛媛、香川県など地方圏が好調
11月の訪日外国人数は56,700人と6カ月連続で前月比増となった

（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1月12日までに発表のもの。

Coffee Time



【医療体制崩壊リスクを考える】

年末から年始にかけて、医療逼迫危機が叫ばれていました。我が国の場合、国民皆保険で人口当たりの病床数の多く、医療技術も優れているので医療崩壊といったこととは無縁だと思っていました。現に、インバウンド需要の主要テーマとして「医療ツーリズム」が散々もてはやされていたくらいです。先進国のなかで日本の医療体制はどのようになっているのか、客観的データでみていきたいと思えます。

日本の医療体制の特徴は、人口当たり病床数が充実していて、比較的安価で医療サービスが受けられることにあります。また、他の先進国に比べると、外来診察回数が多く、平均在院日数（入院期間）が極めて長くなっています。このことは、診察費や治療費が安いいため、気軽に病院に行くケースが多いのではないかと推察されます。人口当たりの臨床看護職員数は他国と遜色がありませんが、病床当たりの臨床看護職員数が極端に少なく、人工呼吸器やエクモといった熟練のマンパワーが必要な患者さんが増えてくると、現場が逼迫して立ちいかなくなってしまおうといった傾向がみられます（図表12参照）。

それではどうすればいいのかというと、なるべく入院に頼らない医療体制にシフトすることが大切なのだと思います。今回のコロナのような感染症の場合、軽症者や無症状者が多くみられることから、自宅やホテル療養を基本にして、ベッドは重篤者・重傷者のために空けておくといった考え方が大切です。また、日帰り手術の奨励や外来診察回数を減らすことも必要となります。そして、医師、看護師に対する処遇を改善するなど、医療現場関係者のモチベーションを維持する施策は喫緊の課題であると思われれます。

(図表12) 2017年の主要国における医療体制比較

	アメリカ	イギリス	ドイツ	フランス	スウェーデン	日本
人口千人当たり総病床数	2.8	2.5	8.0	6.0	2.2	13.1
人口千人当たり急性期医療病床数	2.4	2.1	6.0	3.1	2.0	7.8
人口千人当たり臨床医師数	2.6	2.8	4.3	3.2	4.1	2.4
病床百床当たり臨床医師数	93.5	110.8	53.1	52.8	176.0	18.5
人口千人当たり臨床看護職員数	11.7	7.8	12.9	10.5	10.9	11.3
病床百床当たり臨床看護職員数	419.9	308.5	161.6	175.3	466.1	86.5
平均在院（入院）日数	6.1	6.9	8.9	9.9	5.7	28.2
平均在院（入院）日数（急性期）	5.5	5.9	7.5	5.6	5.5	16.2
人口一人当たり外来診察回数（年間）	4.0	5.0	9.9	6.1	2.8	12.6
女性医師割合（%）	36.1	47.6	46.6	44.5	48.0	21.0
一人当たり医療費（米ドル）	10,207	3,943	5,848	4,931	5,264	4,630
総医療費の対GDP比（%）	17.1	9.6	11.2	11.3	11.0	10.9
平均寿命（男性）（歳）	76.1	79.5	78.7	79.6	80.8	81.1
平均寿命（女性）（歳）	81.1	83.1	83.4	85.6	84.1	87.3

(出所) OECD Health Data 2019, OECD Stat Extracts、厚労省資料等により筆者作成。(注記) ブルー枠はベスト1、イエロー枠はワースト1を表す。

暮らしの流れ ～ 知って得する冠の日 ～



- 2月 1日（月）：テレビ放送記念日 ⇒ 1953年、NHK東京放送局が日本初のテレビ放送を行いました。
 - 2月 2日（火）：節分 ⇒ 「鬼は外、福は内」の豆まきイベント。今年は例年よりも1日早くなります。
 - 2月11日（祝・木）：建国記念日 ⇒ 1966年制定。建国をしのび、国を愛する心を養う日とされています。
 - 2月12日（金）：春節 ⇒ 中国の旧正月。今年の期間は11～17日。来日は自粛されるでしょうか？
 - 2月14日（日）：聖バレンタインデー ⇒ 自由結婚禁止政策に反対したバレンタイン司教が殉教した日。
 - 2月16日（火）：所得税の確定申告（～3月15日） ⇒ 納税は国民の義務です。早めに対応しましょう。
 - 2月23日（祝・火）：天皇誕生日 ⇒ 日本の象徴たる天皇陛下（徳仁天皇）の生誕をお祝いする日です。
-
- 節分：季節の変わり目には、病気になりやすく、病魔や悪鬼を追い払うイベントとして定着しました。
 - 棚卸セール：小売業は2月決算企業が多く、在庫処分セールを開催するケースが多くみられます。
 - 旬の食材：「魚介類」ではタラ、マグロ、白魚、ワカサギ、「野菜」ではふきのとう、チンゲンサイ、小松菜、菜の花、「果物」ではりんご。寒さが厳しくなる頃が最盛期の食材を食べましょう。

ニッチな視点：地域別にみた経済動向、株式市場の動き

- 新型コロナウイルス感染者の再拡大により、年明けから緊急事態宣言を発出する地域が広がりを見せています。緊急事態宣言は2月上旬に解除することを目途としていますが、感染状況によっては延長となる可能性が高いと考えておいた方がよさそうです。変異株の状況によっては、緊急事態宣言解除の時期が見えなくなる可能性があると思われます。
- 地域別にみた実体経済（地域別にまだら模様の動きが続いている）（図表13～15）
 - 小売売上高及び家計支出は地域によってバラツキがあるが、全体としては低調の推移
 - 有効求人倍率は、埼玉県、千葉県、神奈川県において1倍割れの状況が続いている
 - 11月に東京都区部、千葉市の家計収入が増えたのは、貯蓄の取り崩し等によるもの
- 日本及び米国の株式市場動向（図表16～19）
 - 日経平均株価は、企業業績の底入れ期待からバブル後の戻り高値を30年ぶりに更新
 - **NYダウは、新政権によるコロナ対策、中間層への景気対策、国際協調路線を好感**

- 1) 11月の小売売上高は、前年の消費増税に伴う反動増が一巡したため、再びマイナスに陥った
- 2) 11月の千葉市の消費支出が大幅マイナスだったのは、住宅リフォーム、自動車購入の減少による

(図表13) 地域別経済統計の推移 ～ ①消費活動 ～

都県名	2017年度	2018年度	2019年度	19年6月	19年9月	19年12月	20年6月	20年7月	20年8月	20年9月	20年10月	20年11月
小売売上高 (百貨店・スーパー、前年比、%)												
茨城県	-2.1	1.8	-0.1	0.4	4.7	-1.6	8.3	8.6	10.7	0.9	11.7	7.6
埼玉県	0.4	0.2	-0.8	-0.8	5.7	-2.8	5.3	5.3	9.7	-2.0	8.9	3.3
千葉県	-0.1	-3.4	0.1	-0.0	8.4	-1.4	3.5	3.8	6.4	-6.9	5.7	1.1
東京都	1.2	0.1	-2.9	-1.6	14.3	-2.3	-12.0	-13.8	-10.8	-22.7	0.1	-10.4
神奈川県	-0.1	-1.3	-2.5	-2.1	9.2	-4.5	0.1	-0.3	3.4	-10.8	6.4	-3.7
全国	0.5	-0.4	-1.6	-0.3	10.5	-2.8	-2.3	-3.2	-1.2	-12.8	4.0	-3.5
家計消費支出・市区単位・二人以上世帯 (前年比、%)												
水戸市	3.9	-6.5	-1.3	-5.2	11.0	-11.5	9.6	-6.7	-7.0	3.0	-0.2	20.6
さいたま市	-8.3	7.5	10.3	-0.9	13.6	10.5	19.8	-13.6	-9.1	-9.0	-26.1	2.8
千葉市	-5.5	8.6	-4.3	-6.1	26.1	-9.0	9.7	4.1	-1.0	-23.0	8.9	-23.2
東京都区部	3.7	-2.1	1.9	14.3	8.5	-6.5	-4.4	-8.3	-1.2	-7.7	17.9	7.5
横浜市	2.0	-9.3	2.1	-6.6	26.8	7.9	8.6	5.1	-13.2	-23.3	11.3	0.1
全国	0.3	1.5	2.1	3.5	10.8	-2.4	-1.1	-7.3	-6.7	-10.2	1.4	-0.0

(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1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) 11月の非居住用建築着工は、着工計画見直し等を背景に全国的にマイナスとなった地域が多かった
- 2) 新設住宅着工戸数は、東京都から首都圏郊外エリアへの移住等を反映した動きとなっている

(図表14) 主な地域別経済統計の推移 ～ ②生産活動 ～

都県名	2017年度	2018年度	2019年度	19年6月	19年9月	19年12月	20年6月	20年7月	20年8月	20年9月	20年10月	20年11月
非居住用建築着工床面積（前年比、%）												
茨城県	30.6	-37.3	20.9	74.0	12.5	-14.8	-42.6	-6.6	-12.6	-4.8	-15.9	-14.6
埼玉県	17.6	-12.2	4.5	-1.4	33.7	3.5	-4.2	-6.7	13.9	-24.3	13.5	-28.3
千葉県	24.2	-2.1	-4.1	65.2	-17.0	-18.6	-43.6	-34.6	-11.0	55.5	-4.9	-7.3
東京都	-2.8	-18.1	-0.2	-35.7	12.5	25.3	17.9	-16.6	-51.0	32.8	-1.5	-14.8
神奈川県	16.6	-2.9	11.7	8.7	-27.8	-39.1	-29.8	-9.8	20.3	22.2	-20.6	-21.2
全国	-0.9	-1.5	-4.7	4.1	-7.6	-4.8	-16.0	-19.0	-15.7	-2.4	-9.4	-6.9
新設住宅着工戸数（前年比、%）												
茨城県	-8.4	-5.0	-10.5	15.9	-17.0	-27.9	-20.6	-23.4	-11.5	-0.9	-14.3	20.4
埼玉県	4.3	-2.3	-14.2	-18.6	3.8	-17.2	-9.8	-5.6	-3.4	-4.9	22.4	-11.7
千葉県	2.3	-7.9	-6.3	-11.8	2.3	1.2	-1.4	-12.8	-33.4	-8.5	-4.3	-0.2
東京都	-7.6	4.5	-8.6	-10.5	-0.4	4.5	3.2	-0.3	1.7	0.9	-14.7	-10.2
神奈川県	-3.3	-1.7	-3.9	27.5	-8.9	-29.3	-20.1	-5.4	-3.2	-23.1	-19.7	7.4
全国	-2.8	0.7	-7.3	0.3	-4.9	-7.9	-12.8	-11.4	-9.1	-9.9	-8.3	-3.7

(出所) 国土交通省データ等により作成。2021年1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) 有効求人倍率は地域による温度差はあるものの、全体としては下げ止まりの様相をみせ始めている
- 2) 世帯主の収入は6カ月連続で減少しているが、配偶者や家族の収入増で家計収入をカバーしている

(図表15) 主な地域別経済統計の推移 ～ ③雇用所得環境 ～

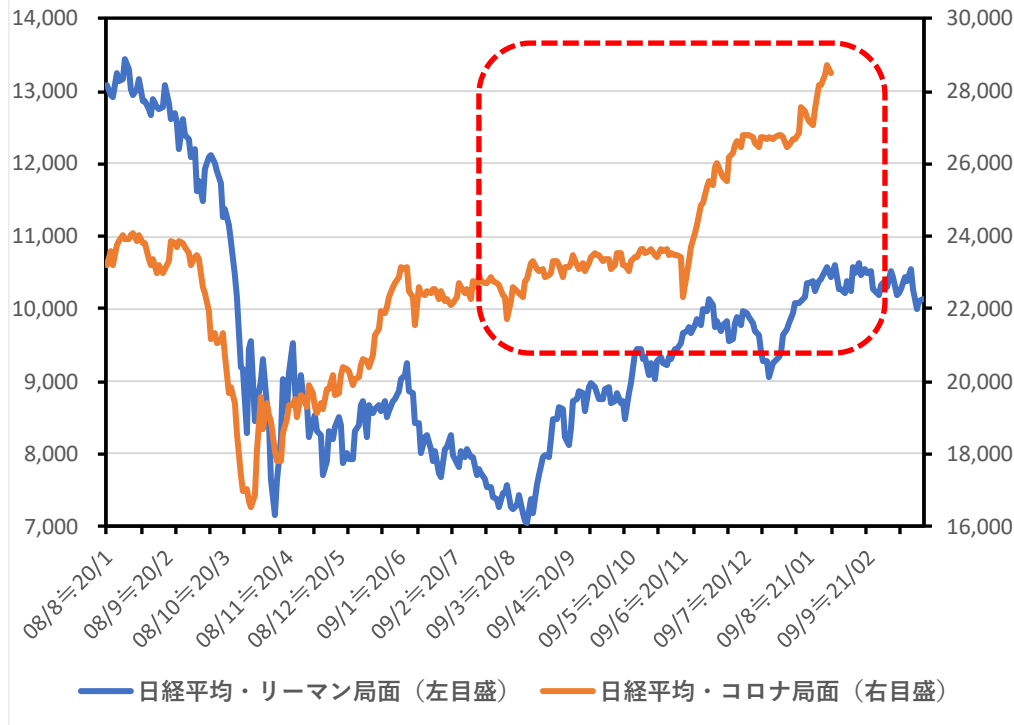
都県名	2017年度	2018年度	2019年度	19年6月	19年9月	19年12月	20年6月	20年7月	20年8月	20年9月	20年10月	20年11月
有効求人倍率・受理地別・季調値(水準、%)				イエロー枠は直近3カ月でネガティブな数値。								
茨城県	1.50	1.62	1.58	1.49	1.59	1.60	1.30	1.27	1.19	1.19	1.19	1.23
埼玉県	1.26	1.33	1.28	1.33	1.30	1.30	0.98	0.93	0.87	0.86	0.88	0.89
千葉県	1.28	1.33	1.29	1.33	1.30	1.30	0.93	0.88	0.84	0.85	0.86	0.86
東京都	2.09	2.13	2.05	2.11	2.07	2.08	1.35	1.29	1.22	1.19	1.19	1.19
神奈川県	1.18	1.20	1.15	1.19	1.17	1.18	0.85	0.79	0.75	0.74	0.75	0.75
全国	1.54	1.62	1.55	1.61	1.59	1.57	1.11	1.08	1.04	1.03	1.04	1.06
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、%)				イエロー枠は直近3カ月でネガティブな数値。								
水戸市	14.8	-2.9	-3.5	-21.7	-3.9	-4.0	54.7	-17.5	-15.1	-1.3	-12.6	-9.2
さいたま市	1.0	3.5	20.3	24.7	20.9	28.4	-13.8	-2.4	-12.5	-10.8	-10.7	-4.6
千葉市	0.4	10.6	5.8	10.5	-1.2	-12.8	-5.0	0.5	15.4	3.2	1.9	8.3
東京都区部	-3.9	10.1	5.6	-5.3	11.4	23.8	-3.8	-3.6	-3.2	-1.8	4.4	6.2
横浜市	-5.3	-0.3	6.5	13.4	11.2	13.9	8.7	11.1	-2.6	-2.4	8.1	-4.6
全国	1.2	3.8	4.6	9.1	2.0	4.5	-1.7	-0.1	0.5	1.3	1.7	-1.1

(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1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。

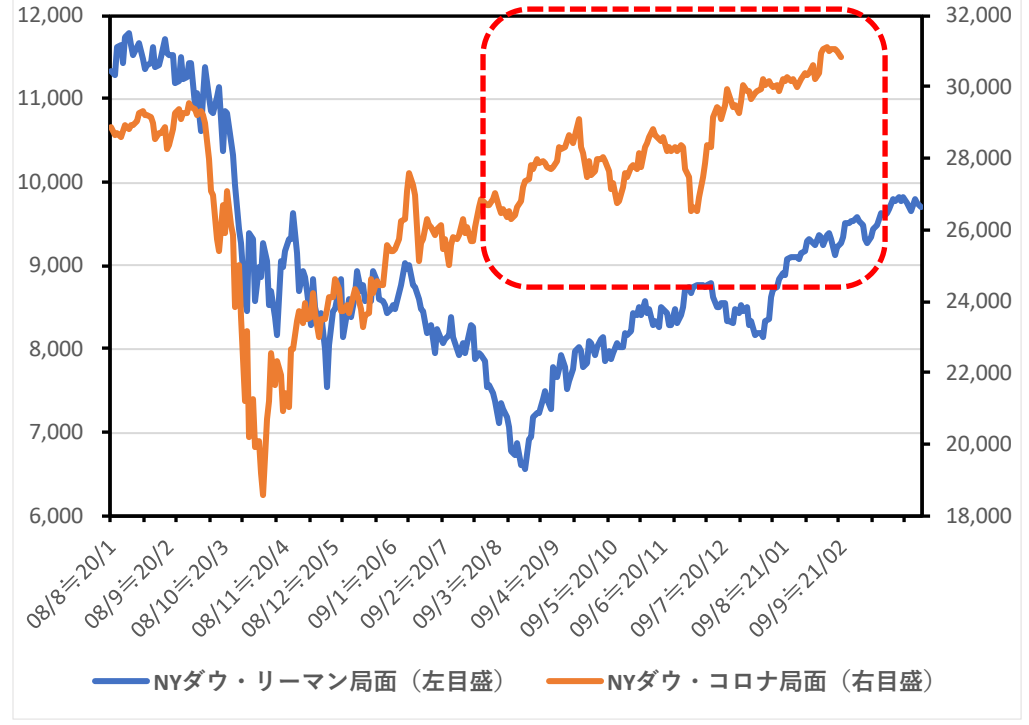
(注記) 家計実収入は勤労者世帯の勤労収入がベースであり、財産収入、預貯金引出、クレジット購入借入金は含まれていない。

- 1) 日経平均、ニューヨークダウが高値圏で推移しているのは、ワクチン開発、景気回復を先取りした動き
- 2) 日経平均は、バブル崩壊後の高値を30年ぶりに回復するなど真空地帯を駆け上がる動きを示している
- 3) **2021年のポイントは、需給関係、金融政策、企業業績であり、日経平均は意外高が起こる可能性も**

(図表16) 日経平均株価の日次推移 (円)

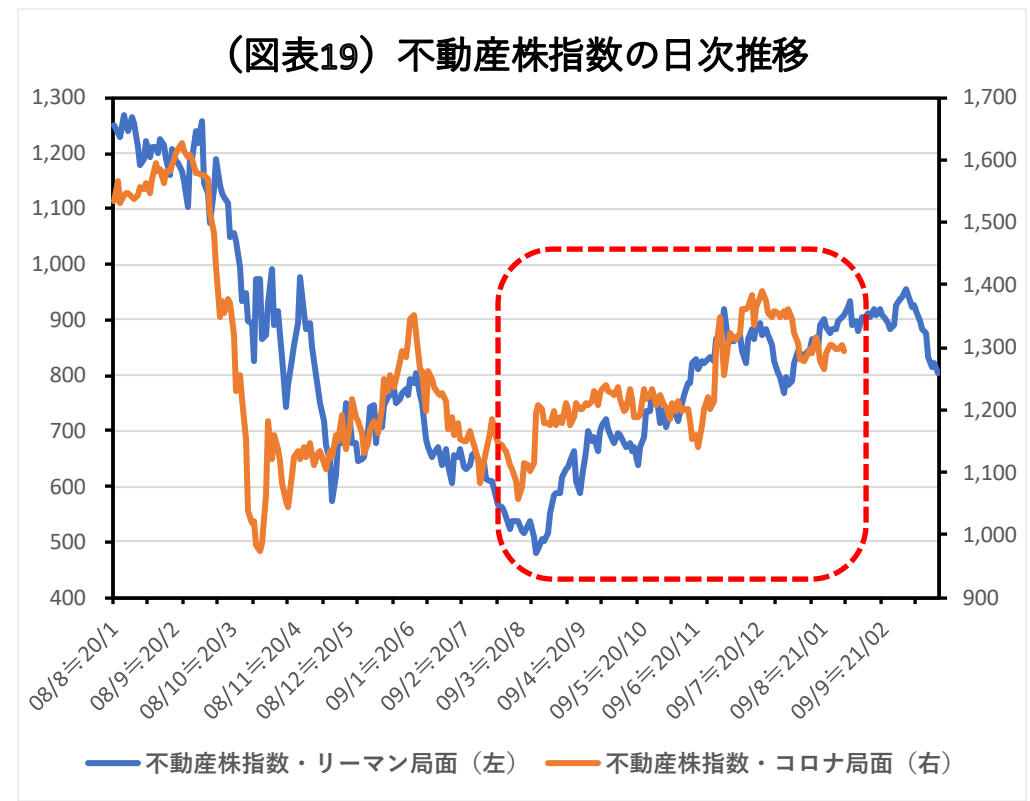
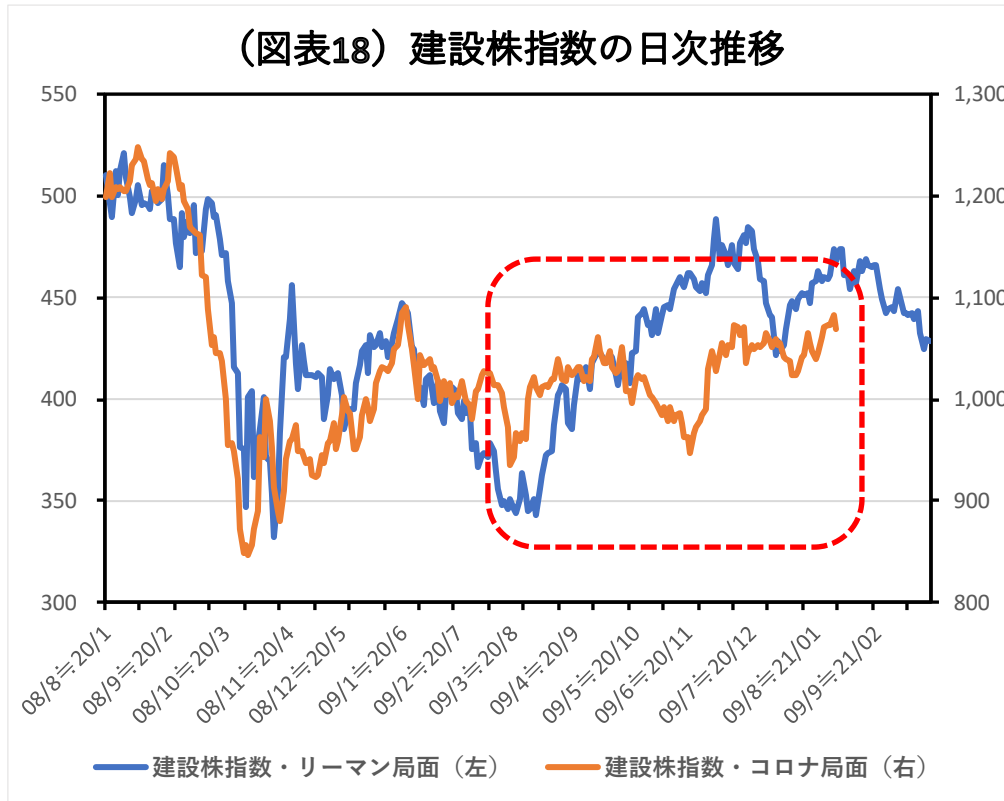


(図表17) ニューヨークダウの日次推移 (ドル)



(出所) 取引所データより筆者作成。1月15日終値ベース。

- 1) 建設株指数、不動産株指数ともに回復基調を示しているものの、市場全体に比べると見劣り感が残る
- 2) 2021年の不動産株は、都心部空室率上昇、賃料引き下げ圧力動向、住宅需要の回復感がポイント
- 3) **2021年の建設株は、公共投資拡充、民間設備投資回復、受注（着工）単価動向の3点がポイント**



(出所) 取引所データより筆者作成。東証業種別指数。1月15日終値ベース。

早耳



地獄耳



馬耳東風



【コロナ禍で死亡者数が減っている怪】

昨年4月の緊急事態宣言下で、コロナ分科会のメンバーによって、ある前提によりコロナウイルスによって最大42万人が死亡するかもしれないという見方が出されました。これは、ひとつの見方に過ぎなかったわけですが、メディアはこぞってこのニュースを取り上げました。こうした見方の是非は兎も角、果たしてメディアの役割として冷静且つ客観的な報道がなされたかどうか疑問が残ります。現時点でのコロナによる死亡者はアメリカで約40万人、日本で4,000人超となっています（21年1月15日現在）。センセーショナルなニュースに飛びついて報道するという、極端から極端に走ってしまったメディアは、世の中の動きに関わる責任の一旦を担っていることを理解しなければなりません。

ところで、我が国の死因を整理すると、第一位はガン、第二位は心疾患であり、第三位が呼吸器系の疾患となっています。2019年のデータでは呼吸器系疾患で亡くなった方は19万3,234人であり、このうちインフルエンザによるものが3,575人となっています。コロナの死亡者数は年間で4,000人程度と推察されることから、コロナの死亡者数が突出しているわけではありません。年間の死因を分析すると、側溝に落ちて亡くなった方が約1,500人、餅が喉につかえて亡くなった方が約3,000人とされています。ちなみに、2020年1～9月における我が国の死亡者数は前年同期比で18,000人程度減っているとみられています。インフルエンザ（感染症）対策をしっかりとやって、外出を自粛した結果と言えるでしょう。不幸なのは自殺者が増加していることです。これこそ社会のセーフティネットが必要とされている重要な証左であると言えるのではないのでしょうか。

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実施・公表する統計調査）・図表1～2参照**

日銀短観とは、「全国企業短期経済観測調査」のことであり、国内の資本金2,000万円以上の企業（1万社超）を対象に、業績、設備投資、雇用状況などの調査を行い、四半期に一度にペースで発表する景気関連の経済指標のことを言います。全国の企業動向を把握し、金融政策の適切な運営に資することを統計上の目的としています。

- **パート・アルバイトの時給（雇用市場における需給関係を変化をみるための指標）・図表6参照**

パートやアルバイトの募集時における平均時給の最新値を、リクルートグループが調査・公表しています。リーマンショック後、2015年まではボックス圏にあったものの、2016年以降はほぼ一貫して上がり続けています。コロナ禍で、飲食・宿泊系の雇用市場は大きく悪化しましたが、こうした業種の時給は相対的に低いので、パート・アルバイト全体の時給は上昇基調が続いています。

- **機械受注（除く船舶・電力）（民間設備投資の先行指標で内閣府が調査・公表）・図表7参照**

機械受注統計調査は、機械製造業者の受注する設備用機械類の受注状況を調査し、設備投資動向を早期に把握して、経済動向分析するための基礎資料です。船舶や電力業からの受注は景気局面との対応性が薄く、不規則且つ多額であるため、需要者別受注額において「船舶・電力を除く民需」の統計値をもって判断材料としています。調査時点は毎月月末であり、翌々月上旬に公表されています。

- 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

氏名 (一社) 不動産総合戦略協会 客員研究員 水谷敏也

分析

2021年はコロナとともに新年を迎えることになってしまいました。年始はといえば、初詣も年始回りもせずに静かにホームステイをして過ごしました。ようやく回復の芽が出てきた経済活動も暗雲が立ち込めていますが、希望を失わずに前向きな気持ちで一年を過ごしたいと思います。

プロフィール

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

最近の経済・建設・不動産動向《定点観測：2021年1月号》

2021年1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

〒103-0031 東京都中央区京橋三丁目12番5号

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

「全日ラビー少額短期保険」の代理店を始めてみませんか？

全日ラビーの保険は充実の補償と安心サービスで万一の時に大家さんと入居者の方をしっかりとサポートします

全日グループの信頼・安心・満足のサービス!!

賃貸住宅用保険、事務所・小売店舗用テナント総合保険を取扱い!!

<大家さんからの信頼>



備え付けの特定設備も補償

借戸室に備え付けの洗面台の損傷と水道管の凍結による破損時の修理費用をお支払いします



孤独死も補償

※住宅用のみ

借戸室内での死亡（自殺も補償）により損害が発生した場合には清掃・修理費用をお支払いします



網入りガラスの損傷も補償

※住宅用のみ

急激な温度差を原因とした熱割れによる破損をお支払いします（枚数制限・免責なし）

<入居者の方への安心>



必要な補償がセットで安心

入居者の方に必要な家財・費用補償・賠償責任補償がワンセットで安心です



24 緊急駆けつけサービスで安心

水まわり・カギ・ガラスの緊急トラブルも24時間駆けつけサービスで安心です



全国どこでも迅速な事故対応で安心

事故受付は24時間365日専門スタッフの対応で安心です。保険金のお支払もスピーディー

<代理店の皆様も満足>

満足 1

代理店業務の負担軽減に満足

お手持ちのパソコンを使って簡単な操作で申込書の作成・領収証の発行が可能です

満足 2

異動解約の事務負担軽減に満足

契約内容の変更や解約事務は案内のみ。保険料返還手続きも不要です

満足 3

都度口座振替で手数料受領が早い

専用口座は不要。全国ほとんどの金融機関で口座振替による精算が可能です

満足 4

管理物件の事前登録にも満足

管理物件情報の自動登録機能を使って契約申込書がスムーズに作成出来ます

満足 5

更新時も同額の手数料に満足

継続的な収益確保で代理店経営も安定します。賃貸住宅用保険手数料 **51% - 56%**

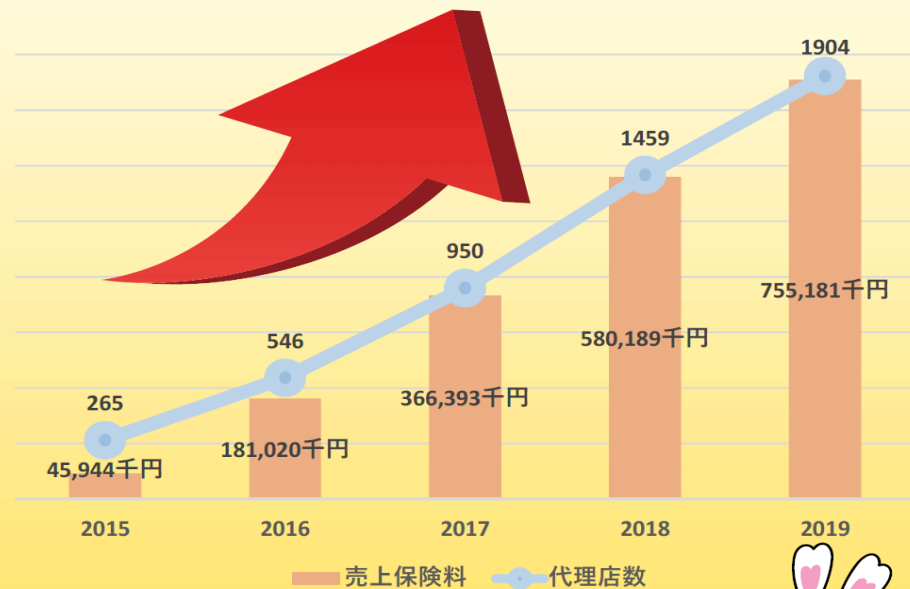
多くの全日会員の皆様にご好評をいただき、

代理店数は **2,000社** を突破 (2020年6月) !

代理店皆様のご協力で売上高も順調に伸びています!

業界最高水準の手数料 **51%-56%** (賃貸住宅用保険) で

全日会員の皆様にバックアップします!



全日ラビー少短

<お問合せ先>

全日ラビー少額短期保険株式会社 Tel.03-3261-2201 〒102-0093 東京都千代田区平河町1-8-13 全日東京会館

L-R-2020001