

東海経済レポート（2011年9月）

～引き続き、輸出環境の悪化が懸念材料～

経済調査室（名古屋）

1. 足元の経済情勢

東海地域の景気は、大震災の痛手からはほぼ抜け出しつつある。電力需要のピーク期も過ぎ、今夏に関しては中部電力管内の電力供給は大きな問題とならずに峠を越した。ただ輸出依存度の高い東海経済にとって、円高と欧米の景気急減速により、輸出の腰折れ・投資再開の動きが頓挫するリスクの高まりを注視する必要がある。

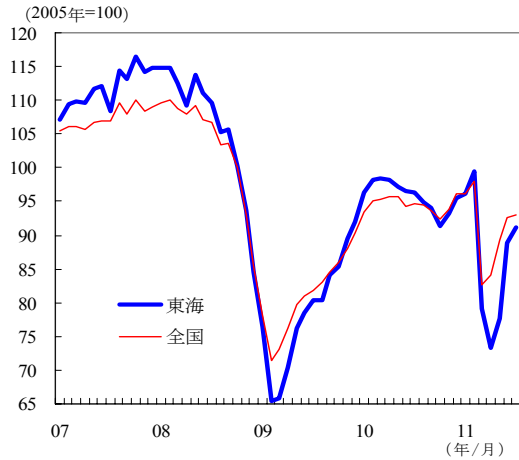
- ✓ 生産は、自動車的大幅増産から急速に改善し、7月は前月比+2.7%と3ヵ月連続の増加。
- ✓ 輸出は、生産の急回復と歩調を合わせ、7月の輸出額は前年比▲4.1%と震災直後の同▲22.4%から減少幅は急速に縮小。
- ✓ 設備投資は、先行指標である工作機械の国内受注が、6月に今回復サイクルでピークとなる416億円を実現したが、7月以降小反落し底ばい。
- ✓ 雇用は、自動車増産体制の早期構築に伴う期間従業員等の新規採用の動きなどから、愛知県の有効求人倍率は2008年12月以来の水準まで上昇。
- ✓ 個人消費は戻りの鈍かった大型小売販売店も安定してきた。住宅着工は大震災後弱含みで推移していたが、住宅エコポイント期限切れを前にした駆け込み需要もあり7月は前年比大幅増となった。

2. 当面の注目点・リスク要因

- ✓ 輸出は、基調としては自動車生産の下期増産とともに改善傾向を維持すると見込まれる。ただ、海外経済の減速で、全体としては回復ペースの鈍化を余儀なくされる可能性が高い。円高の影響も懸念される。
- ✓ 当面、欧米の財政金融動向が焦点となろう。特に、ギリシャ緊縮財政計画の進捗やEU・IMFによる同国向け融資の実行、EFSF拡充の進捗が注目される。本質的には、ギリシャのソルベンシー改善の手立てが取られることが、欧州ソブリン・金融問題の鎮静化にとって重要となつてこよう。

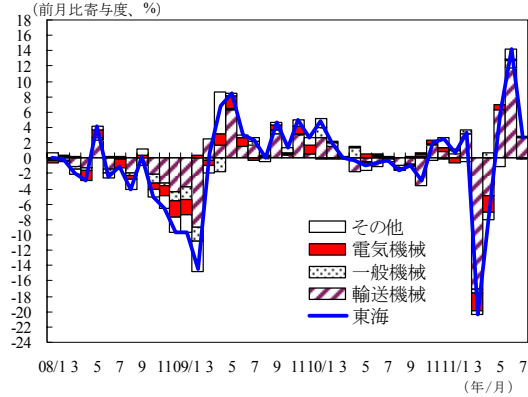
トピックス「基準地価と住宅市場の動向」

生産① 7月の鉱工業生産指数は前月比+2.7%と増加し、3ヵ月連続の改善。



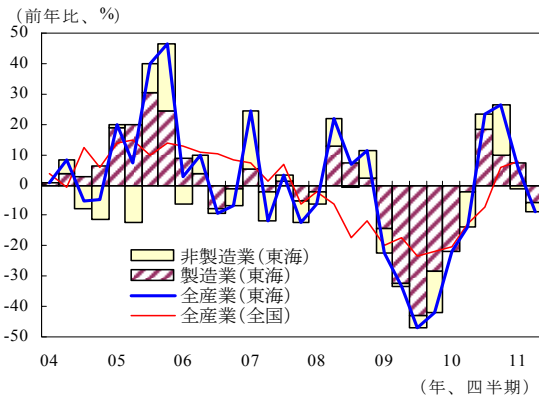
(注) 東海は愛知・岐阜・三重の3県
(資料) 中部経済産業局「管内鉱工業の動向」等より
三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

生産② 業種別では、輸送機械と電気機械が増加した。



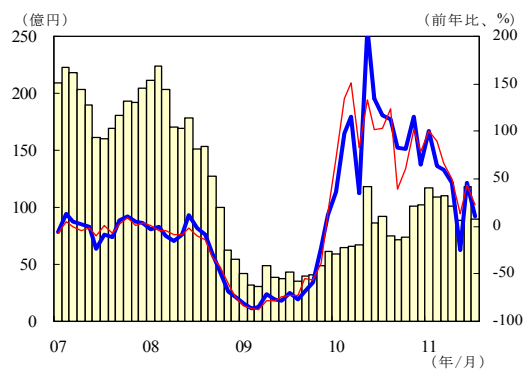
(注) 1. 季節調整値
2. 東海は愛知・岐阜・三重の3県
3. 電気機械は電子部品・デバイス等を含む旧分類
(資料) 中部経済産業局「管内鉱工業の動向」より
三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

設備投資 4-6月期の資本金10億円以上の大企業の設備投資(除くソフトウェア)は、前年比▲8.8%とマイナスに転じた。



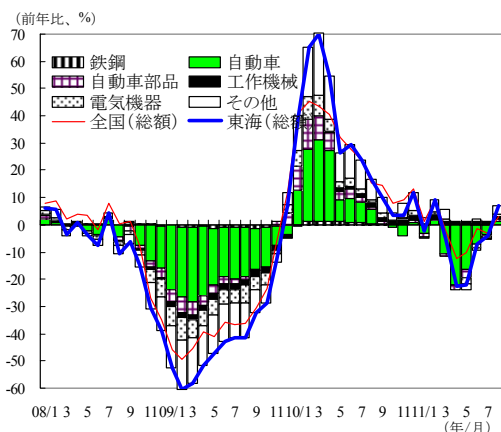
(注) 1. 東海は、愛知、岐阜、三重、静岡の4県
2. 資本金10億円以上の企業を対象
(資料) 東海財務局「四半期別法人企業統計調査」より
三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

金属工作機械受注 設備投資の先行指標とされる金属工作機械の国内受注額は、7月は前年比+10.8%と、伸び率が鈍化した。



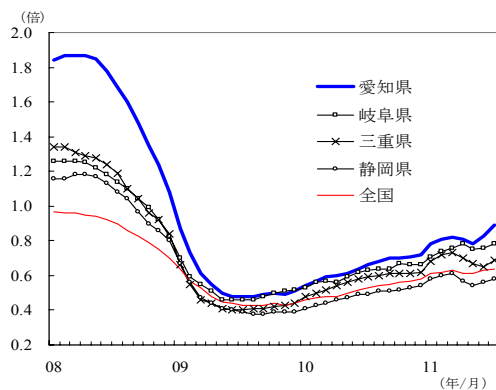
(注) 1. 東海は中部経済産業局管内の主要8社
2. 受注額は当室による季節調整値
(資料) 中部経済産業局「金属工作機械受注状況」等より
三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

輸出 大震災の影響により8月の輸出額は前年比+7.1%と6ヶ月ぶりに増加した。生産の回復の影響がうかがえる。



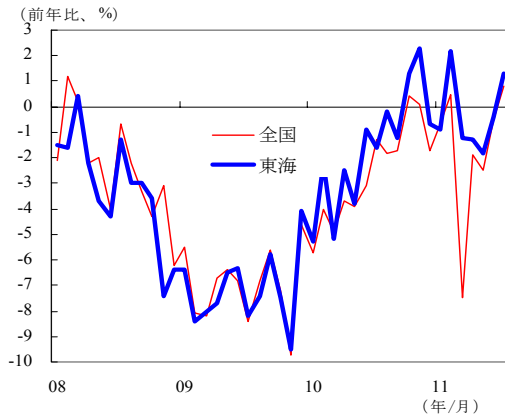
(資料) 財務省「貿易統計」、名古屋税関「管内貿易概況」より
三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

雇用 7月の愛知県有効求人倍率は0.89倍と2008年12月以来の高水準。自動車産業回復の恩恵の大きい愛知の他、他県も上昇。



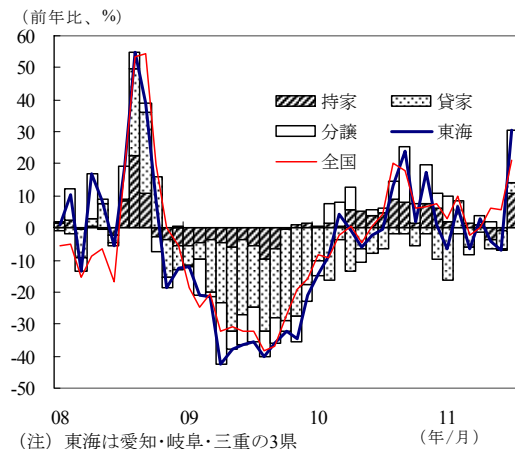
(注) 1. 有効求人倍率=有効求人数/有効求職者数
2. 季節調整値
(資料) 厚生労働省「一般職業紹介状況」より
三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

個人消費 7月の大型小売店販売額(既存店)は前年比+1.3%と5ヵ月ぶりに増加に転じた。大震災の影響から脱し安定化しつつある。



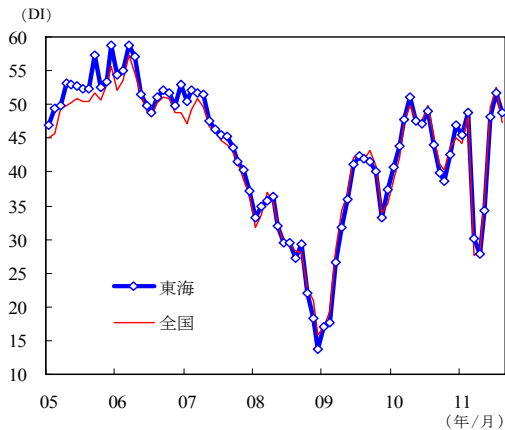
(注) 東海は愛知・岐阜・三重・富山・石川の5県
(資料) 中部経済産業局「管内大型小売店販売概況」より
三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

住宅投資 7月の住宅着工戸数は前年比+30.3%と、3ヵ月ぶりに大幅な増加となった。持家、分譲、マンションが大きく増加。



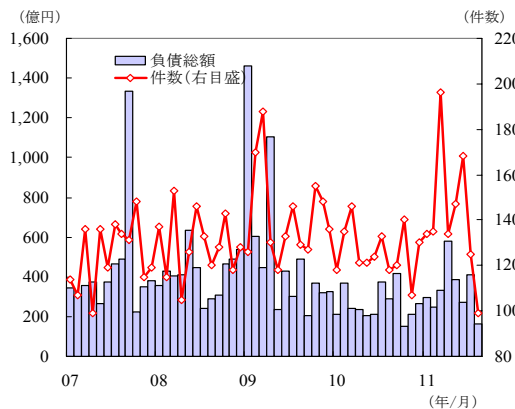
(注) 東海は愛知・岐阜・三重の3県
(資料) 国土交通省「建築着工統計」より
三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

景気ウォッチャー調査 8月の景気現状判断DIは48.9と5ヵ月ぶりに下降したが、大震災前の水準は維持されている。



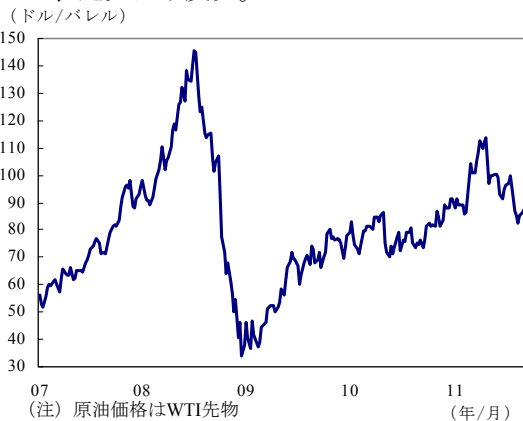
(資料) 内閣府「景気ウォッチャー調査」より
三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

倒産件数 8月の企業倒産件数は99件(前年比▲16.1%)と前月よりさらに減少。負債総額は同▲44.2%と大幅に減少した。



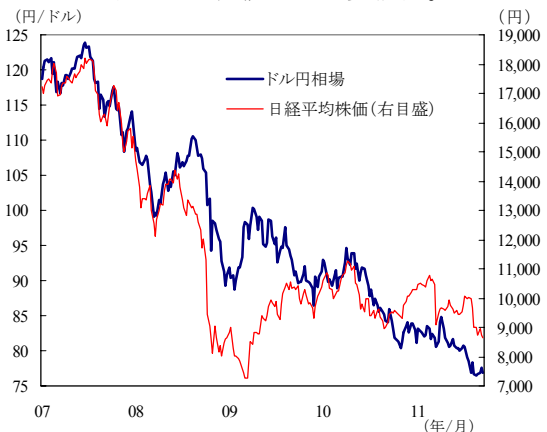
(注) 愛知・岐阜・三重・静岡・長野の5県
(資料) 東京商工リサーチ「倒産月報」より
三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

原油価格 米欧の景気急減速とリスク資産回避の動きを背景に80ドル前半まで下落したが、足元は小反発。



(注) 原油価格はWTI先物
輸入物価指数は契約通貨建てベース
(資料) 日本銀行「企業物価指数」、Bloombergより
三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

円相場・株価 米欧の景気急減速とソブリン問題から円資産へ資金が逃避する動きとなり、円は76円/ドルの円高水準を維持。リスク回避の動きから株価もじり安傾向。



(資料) Bloombergより三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

<トピックス> 基準地価と住宅市場の動向

▶ 名古屋圏の基準地価は、住宅地・商業地ともに下落幅が前年から大きく縮小

9月20日に発表された「平成23年都道府県地価調査(基準地価)」によると、7月1日時点の地価は住宅地・商業地ともに下落が続いているが、三大都市圏では、景気の緩やかな持ち直しを映じて下落幅は前年から縮小している(第1表)。一方、三大都市圏を除く地方では、住宅地の下落幅は拡大し、また商業地の下落幅も横ばいのままである。地方では、人口減少や中心市街地の活力低下といった構造的な要因によって、地価の下落圧力が依然として強い。

名古屋圏では、住宅地は2010年：前年比▲1.3%→2011年：同▲0.7%、商業地は2010年：同▲2.9%→2011年：同▲1.1%と、いずれも3年連続で下落しているが、下落幅は前年から縮小した。

第1表：用途別・圏域別の基準地価

【住宅地】	(前年比、%)						【商業地】	(前年比、%)					
	06年	07年	08年	09年	10年	11年		06年	07年	08年	09年	10年	11年
名古屋圏	▲0.1	2.4	1.5	▲4.2	▲1.3	▲0.7	名古屋圏	2.4	7.2	1.9	▲7.3	▲2.9	▲1.1
東京圏	0.7	4.8	1.6	▲6.5	▲3.0	▲1.9	東京圏	3.9	12.1	4.0	▲8.9	▲4.1	▲2.3
大阪圏	0.0	2.9	1.0	▲4.5	▲3.6	▲1.8	大阪圏	3.6	8.0	2.8	▲7.1	▲5.3	▲2.6
地方平均	▲3.1	▲2.3	▲2.1	▲3.4	▲3.6	▲3.7	地方平均	▲4.3	▲2.6	▲2.5	▲4.9	▲4.8	▲4.8
全国平均	▲2.3	▲0.7	▲1.2	▲4.0	▲3.4	▲3.2	全国平均	▲2.1	1.0	▲0.8	▲5.9	▲4.6	▲4.0

(注) 1. 7月1日時点。

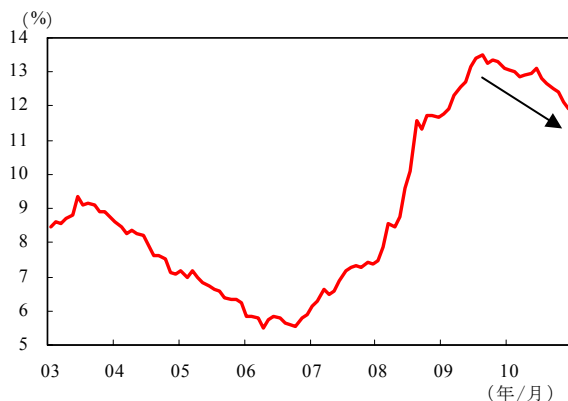
2. 名古屋圏は愛知県(蒲郡市以東の5市3町村を除く)及び三重県(四日市市、桑名市、いなべ市等)

(資料) 国土交通省「都道府県地価調査」より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

名古屋圏の商業地では、ほぼ全域で下落幅の縮小がみられたほか、地下鉄桜通線の延伸(2011年3月開業)から名古屋市緑区(前年比+2.5%)は2年連続で上昇し、また金山駅周辺地域が好調だった熱田区(同+0.2%)は上昇に転じた。

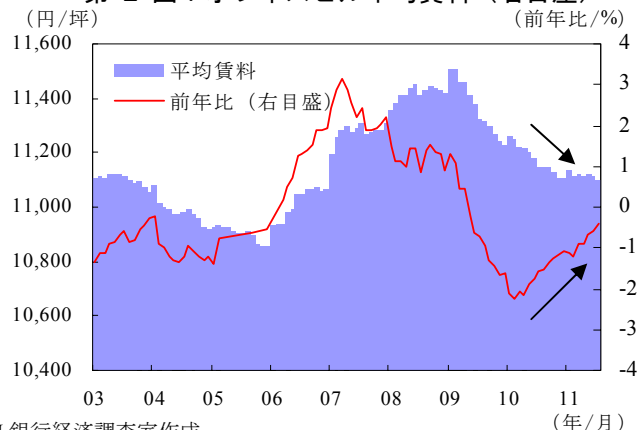
地価との関連が深いオフィスビルの需給動向をみると、空室率は依然として高水準だが、2009年のピークからは低下傾向にある(第1図)。また、オフィス賃料は前年比の下落幅が縮小し、下げ止まりが視野に入りつつある(第2図)。リーマンショック後にオフィスの需要は急激に落ち込んだが、足元では景気が緩やかに持ち直すなかで、オフィスビルの収益環境にも改善の兆しがみられる。

第1図：オフィスビル空室率(名古屋)



(資料) 三鬼商事「全国のオフィスビル市況」より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

第2図：オフィスビル平均賃料(名古屋)



住宅地については、多くの地域で下落幅が縮小するとともに上昇地点もみられ、住宅地の上昇率上位10地点のうち5地点が名古屋圏であった（第2表）。商業地と同様に地下鉄延伸の影響で名古屋市緑区が上昇率3位から7位を占めた。

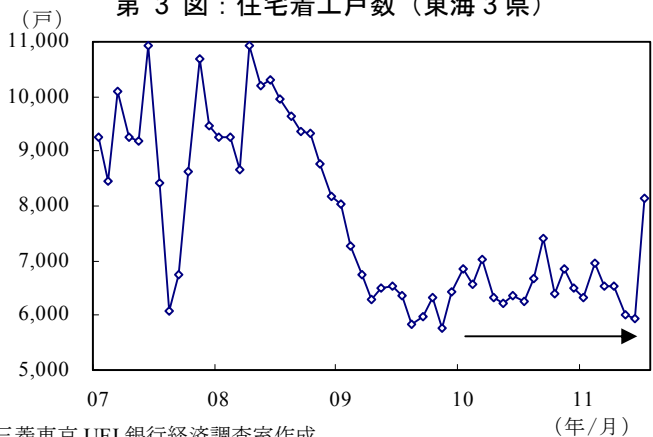
なお、住宅着工の動きをみると、大震災後低迷が続いていたが足元急反発している（第3図）。自動車産業の大幅増産を背景に雇用・所得環境の見通しが改善し、マインドが好転しつつある可能性もあるが、基本的には住宅エコポイントが7月末に終了することに伴う駆け込み需要が一時的に押し上げたとみられる。短期的には、反動減の影響を注視する必要があるだろう。

第2表：住宅地の上昇率上位10地点（全国）

順位	都道府県	標準地の所在地	変動率 (前年比、%)
1	熊本県	熊本市春日5丁目144番1『春日5-5-14』	4.8
2	熊本県	熊本市下江津8丁目3番9『下江津8-3-16』	4.2
3	愛知県	名古屋市緑区鶴が沢1丁目1710番	3.8
4	愛知県	名古屋市緑区鳴丘1丁目2325番	3.7
5	愛知県	名古屋市緑区桃山2丁目129番	3.4
6	愛知県	名古屋市緑区ほら貝2丁目313番	3.2
7	愛知県	名古屋市緑区鳴子町5丁目20番	3.1
8	北海道	旭川市神楽2条7丁目420番21『神楽2条7-1-18』	2.0
9	兵庫県	芦屋市川西町65番9『川西町10-18』	1.9
10	兵庫県	芦屋市大原町75番2『大原町17-7』	1.9

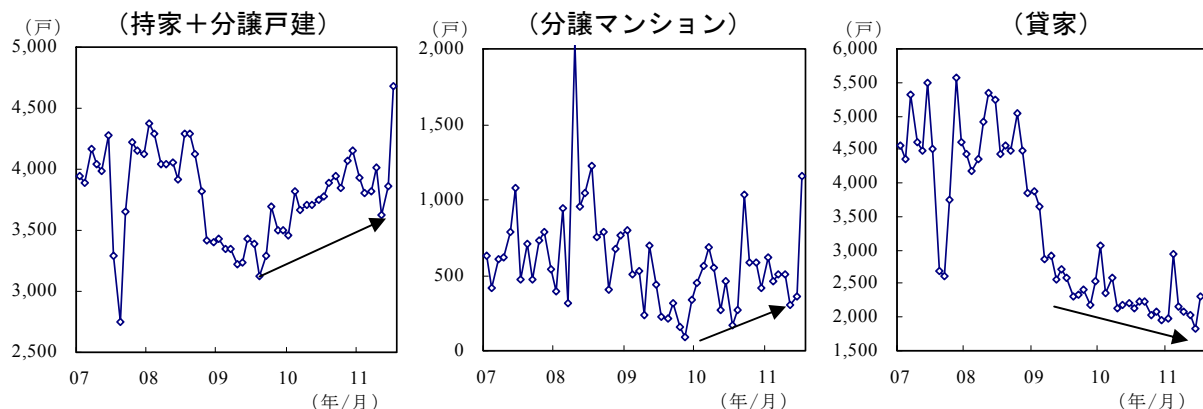
(注) 第3図は季節調整値。愛知・岐阜・三重の3県。

(資料) 国土交通省「都道府県地価調査」「建築着工統計」より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

第3図：住宅着工戸数（東海3県）


➤ 住宅着工の回復ペースは当面緩やかとみられ、構造的な下押し圧力も

続いて、住宅着工の動向を利用関係別にみると（第4図）、持家・戸建て系は雇用・所得環境の改善や景気対策の下支えによって、持ち直しが続いている。また、分譲マンションは、振れは大きいもののリーマンショック時の大底からは緩やかに回復してきているようにみえる。一方、貸家については、リーマンショック以前に高水準の着工が続いて過剰感が強い上、個人の住宅購入を対象とする住宅ローン減税等の景気対策の恩恵が受けられず、漸減傾向が続いている。

第4図：住宅着工戸数（東海3県）


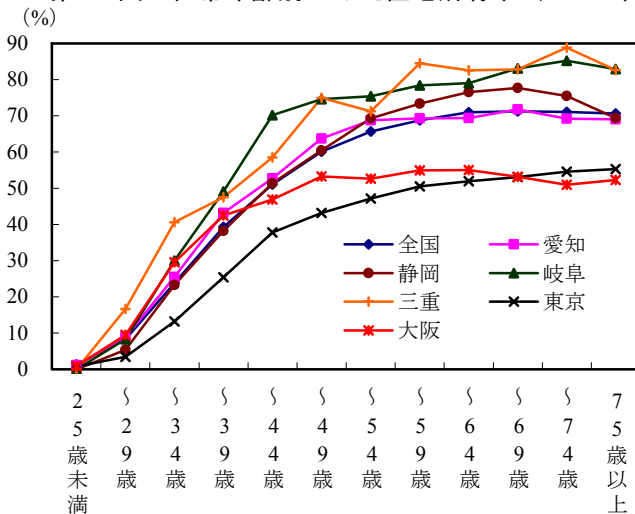
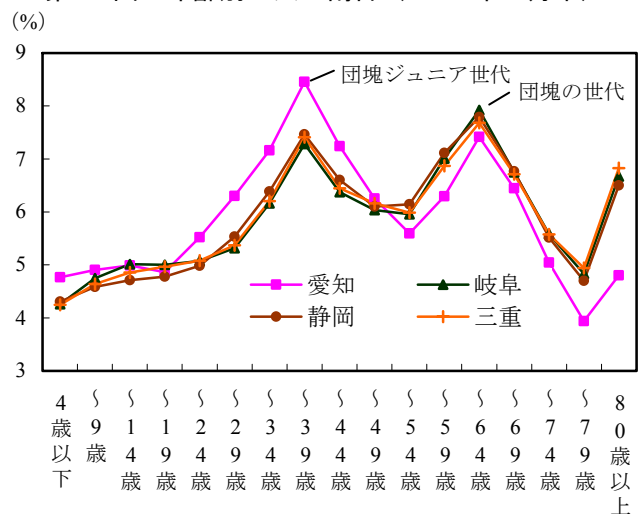
(注) 季節調整値。愛知・岐阜・三重の3県。

(資料) 国土交通省「建築着工統計」より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

雇用・所得環境の本格的な回復にはしばらく時間を要するとみられ、住宅着工の回復ペースは当面、緩やかなものとどまる公算が大きい。加えて、円高と世界景気の減速により消費者のマインド低下が懸念されるとともに、2011年後半以降、景気対策の効果が一巡または縮小（住宅ローン減税及び住宅取得資金の贈与税非課税枠の一部縮小）することも、住宅着工の下振れリスクとして注意を要する。

また、少子高齢化の進展や世帯数の伸びの低下といった要因によって、住宅市場には構造的な下押し圧力がかかると考えられる。

住宅所有率を世帯年齢別にみると、地域ごとに水準の差はあるが、いずれの地域も30歳代から40歳代後半にかけて所有率が高まっており（第5図）、特に新規の住宅購入については30歳代後半までにピークを迎えるとされる。これまでは、いわゆる“団塊ジュニア”世代（＝現在30歳代後半）による住宅の一次取得が住宅着工を押し上げていたが、今後はこの層の一次取得がピークを過ぎるため、住宅の新築需要は低下トレンドを辿る可能性が高い（第6図）。

第5図：世帯年齢別にみた住宅所有率（2008年）

第6図：年齢別の人口割合（2010年3月末）


（資料）総務省「住宅土地統計調査」「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」より
三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

こうしたなか、グレードの高い中古住宅市場の整備や、省エネ住宅の普及に向けて、高気密・高断熱住宅の整備・拡充へ向けた政策の本格的導入が望まれている。東日本大震災の発生により家庭での節電策が種々検討される中、二重サッシや高断熱材の導入により住宅の躯体そのものを高気密・高断熱にし、また熱線の進入を妨げるLow-Eガラスを装備することなどは、費用対効果の高い策であろう。

その点、7月末に終了した住宅エコポイントが第3次補正予算案に盛り込まれ、年内にも復活する方向性となったことは評価できよう。さらには、短期的な景気対策で終わらせることなく、家庭における省エネの重要な手段として位置づ

けるためにも、固定資産税の軽減などと組み合わせるなど、長期的な環境整備に向けた取り組みが望まれよう。

(H23.9.26 富田 潤 jiyun_tomida@mufg.jp)

当資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、金融商品の売買や投資など何らかの行動を勧誘するものではありません。ご利用に関しては、すべてお客様自身でご判断下さいますよう、宜しくお願い申し上げます。当資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成されていますが、当室はその正確性を保証するものではありません。内容は予告なしに変更することがありますので、予めご了承下さい。また、当資料は著作物であり、著作権法により保護されております。全文または一部を転載する場合は出所を明記してください。