

東海経済レポート（2010年9月）

～先行き、輸出・生産の減速感が強まる～

経済調査室（名古屋）

1. 足元の経済情勢

東海地域の景気は、緩やかな持ち直しが続いているが、輸出や生産の回復ペースは鈍化している。

- ✓ 輸出は、8月は前年比+16.5%と増加したが、増加幅は前月から縮小した。アジア向け輸出の増加が一服し、足元の伸びは鈍化している。
- ✓ 生産は、7月は前月比+1.1%と3ヵ月ぶりに増加した。エコカー補助金終了前の駆け込み需要によって輸送機械が同+3.0%と5ヵ月ぶりに増加した。
- ✓ 設備投資は、先行指標である金属工作機械受注（国内向け）をみると、低水準ながら持ち直しつつある。
- ✓ 雇用は、当地域の有効求人倍率をみると改善の動きがみられるが、厳しい状態が続いている。企業の新規雇用へのスタンスは依然として慎重である。
- ✓ 個人消費は、自動車・家電等における景気対策の効果や雇用・所得環境の改善によって、全体として持ち直しつつあるが、円高・株安を受けて消費者マインドの低下がみられる。住宅着工は、持家は緩やかに持ち直しているが、貸家は減少が続いている。

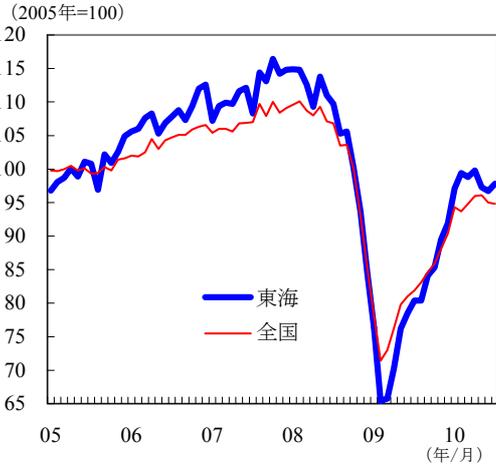
2. 当面の注目点・リスク要因

- ✓ エコカー補助金が9月に終了したため、その反動で10月以降は自動車の減産が見込まれている。当地域は自動車産業が集積しており、反動の大きさや期間には注意を要する。
- ✓ また、9月21日のFOMC（連邦公開市場委員会）において米国の追加金融緩和の姿勢が示され、再び円高圧力が高まりつつある。日本政府の介入姿勢も含め、為替動向には引き続き注目が集まろう。

トピックス「基準地価と住宅市場の動向」

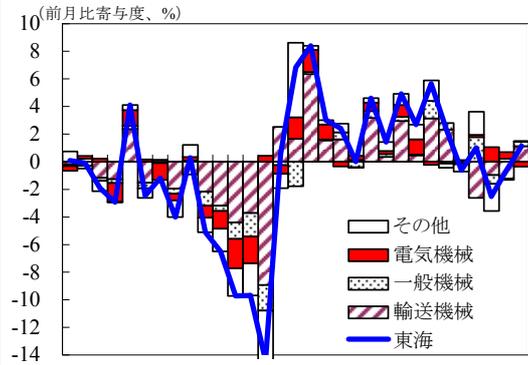
当資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、金融商品の売買や投資など何らかの行動を勧誘するものではありません。ご利用に関しては、すべてお客様自身でご判断下さいませよう、宜しく願い申し上げます。当資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成されていますが、当室はその正確性を保証するものではありません。内容は予告なしに変更することがありますので、予めご了承下さい。また、当資料は著作物であり、著作権法により保護されております。全文または一部を転載する場合は出所を明記してください。

生産① 8月の鉱工業生産指数は前月比+1.1%と、3ヵ月ぶりに増加した。



(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 業種別にみると、輸送機械は自動車の駆け込み需要によって5ヵ月ぶりに増加に転じた。



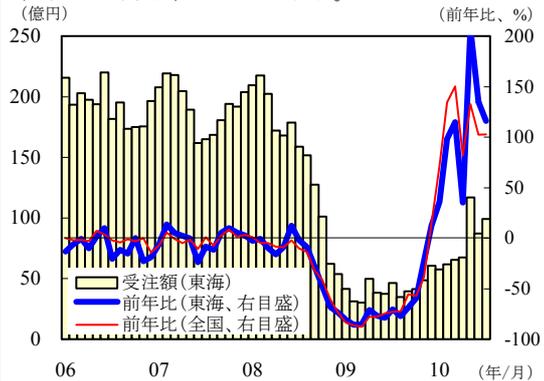
08/13 5 7 9 11 09/13 5 7 9 11 10/13 5 7
(注) 1. 季節調整値
2. 東海は愛知・岐阜・三重の3県
3. 電気機械は電子部品・デバイス等を含む旧分類
(資料) 中部経済産業局「管内鉱工業の動向」より
三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

設備投資 日銀短観6月調査によれば、2010年度の設備投資計画は前年比+17.4%と、大幅に増加する見込み。ただし、前年の落ち込みからの反動による影響が大きい。業種別にみると、製造業は同+20.5%、非製造業は同+14.9%。

	東海		全国	
	2009年度	2010年度(計画)	2009年度	2010年度(計画)
全産業	(▲25.9) ▲32.0	(1.9) 17.4	(▲14.9) ▲17.6	(▲1.3) 3.9
製造業	(▲45.2) ▲48.9	(▲1.8) 20.5	(▲29.2) ▲31.0	(▲1.4) 4.2
非製造業	(2.2) ▲7.2	(4.8) 14.9	(▲7.5) ▲10.5	(▲1.3) 3.8

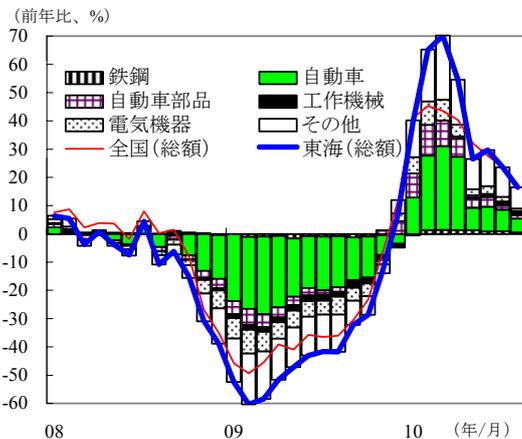
(注) 1. 東海は愛知、岐阜、三重の3県
2. ソフトウェアを含む設備投資額(除く土地投資額)
3. ()内は前回3月調査
(資料) 日本銀行名古屋支店「管内企業短期経済観測調査」より
三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

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+116.2%と増加した。国内受注額は低水準ながら持ち直しつつある。



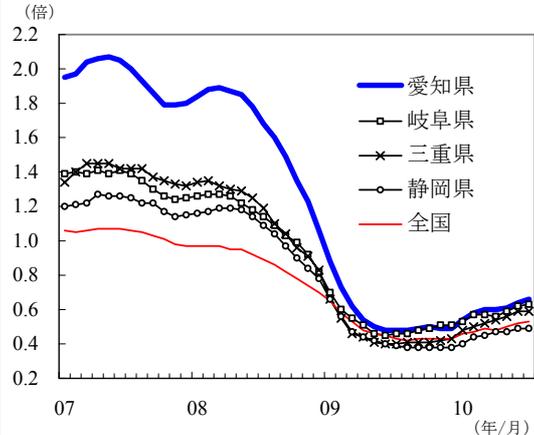
(注) 1. 東海は中部経済産業局管内の主要8社
2. 受注額は当室による季節調整値
(資料) 中部経済産業局「金属工作機械受注状況」等より
三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

輸出 8月の輸出額は前年比+16.5%と、増加幅は前月から縮小した。



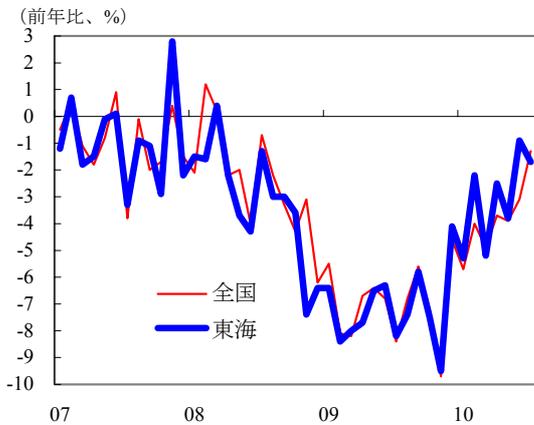
(資料) 財務省「貿易統計」、名古屋税関「管内貿易概況」より
三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

雇用 7月の愛知県の有効求人倍率は0.66倍と、前月から0.02ポイント改善した。



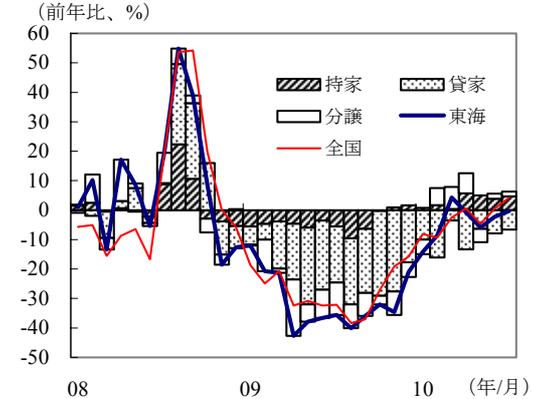
(注) 1. 有効求人倍率=有効求人数/有効求職者数
2. 季節調整値
(資料) 厚生労働省「一般職業紹介状況」より
三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

個人消費 7月の大型小売店販売額(既存店)は前年比▲1.7%と減少した。減少幅は縮小傾向にある。



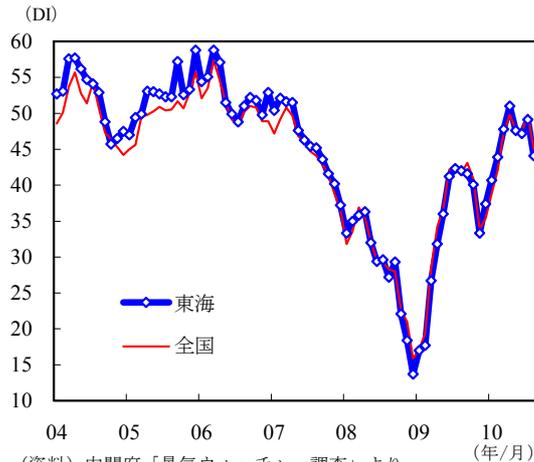
(注) 東海は愛知・岐阜・三重・富山・石川の5県 (年/月)
 (資料) 中部経済産業局「管内大型小売店販売概況」より
 三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

住宅投資 7月の住宅着工戸数は前年比▲0.3%と、減少幅は前月から縮小した。持家は増加している一方、貸家は減少が続いている。



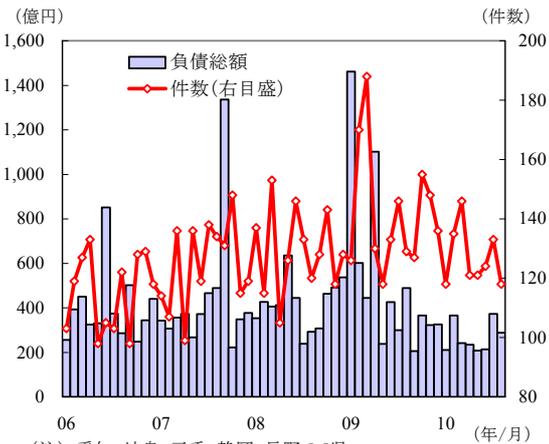
(注) 東海は愛知・岐阜・三重の3県 (年/月)
 (資料) 国土交通省「建築着工統計」より
 三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

景気ウォッチャー調査 8月の景気の現状判断DIは44.1と、前月から5.0ポイント低下した。



(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118件(前年比▲8.5%)と減少、負債総額は同▲41.0%と減少した。



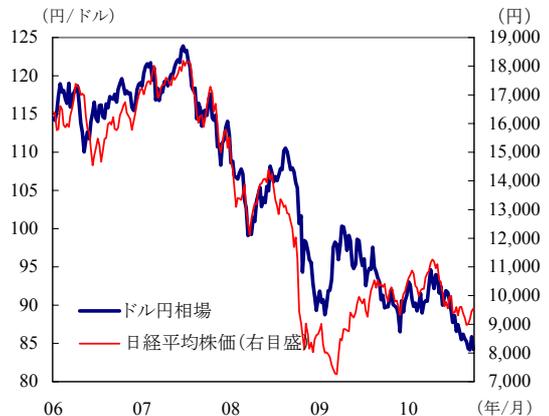
(注) 愛知・岐阜・三重・静岡・長野の5県 (年/月)
 (資料) 東京商工リサーチ「倒産月報」より
 三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

原油価格 世界経済の減速懸念が強まるなか、足元では75ドル前後で推移している。



(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 政府の為替介入によって急激な円高は一服したが、引き続き円高圧力は強い。



(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22日に発表された「平成22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ており、商業地の下落幅も小幅縮小にとどまっている。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2009年：前年比▲4.2%→2010年：同▲1.3%、商業地は2009年：同▲7.3%→2010年：同▲2.9%と、いずれも2年連続で下落しているが、下落幅は前年から大きく縮小した。

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、%)					
	05年	06年	07年	08年	09年	10年		05年	06年	07年	08年	09年	10年
名古屋圏	▲2.5	▲0.1	2.4	1.5	▲4.2	▲1.3	名古屋圏	▲2.1	2.4	7.2	1.9	▲7.3	▲2.9
東京圏	▲2.4	0.7	4.8	1.6	▲6.5	▲3.0	東京圏	▲1.5	3.9	12.1	4.0	▲8.9	▲4.1
大阪圏	▲3.7	0.0	2.9	1.0	▲4.5	▲3.6	大阪圏	▲3.3	3.6	8.0	2.8	▲7.1	▲5.3
地方平均	▲4.1	▲3.1	▲2.3	▲2.1	▲3.4	▲3.6	地方平均	▲6.1	▲4.3	▲2.6	▲2.5	▲4.9	▲4.8
全国平均	▲3.8	▲2.3	▲0.7	▲1.2	▲4.0	▲3.4	全国平均	▲5.0	▲2.1	1.0	▲0.8	▲5.9	▲4.6

(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)が予定されている名古屋市緑区(前年比+0.8%)や駅前の再開発が進む愛知県刈谷市(同+0.5%)では上昇に転じた。

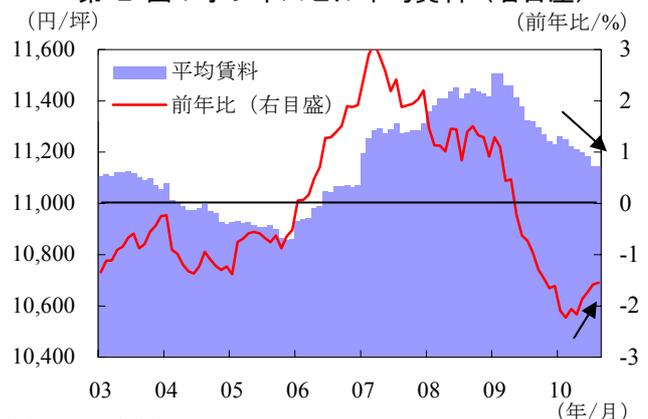
地価との関連が深いオフィスビルの需給動向をみると、空室率は依然として高水準だが、足元ではピークアウトしつつある(第1図)。また、オフィス賃料は下落が続いているが、前年比の下落幅は縮小しつつある(第2図)。リーマンショック後にオフィスの需要は急激に落ち込んだが、足元では景気が緩やかに持ち直すなかで、オフィスビルの収益環境にも改善の兆しがみられる。

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7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トップとなったほか、名古屋への通勤が便利で値ごろ感があるJR西岐阜駅周辺や観光客が増加している白川郷付近で地価が上昇した。

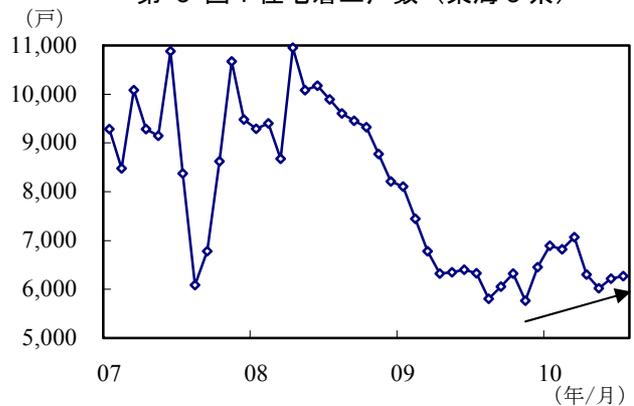
なお、足元の住宅着工の動きをみると、低水準ながらも持ち直しの動きがみられる（第3図）。雇用・所得環境の改善や景気対策（住宅取得資金の贈与税非課税枠拡大等）によって住宅需要が緩やかながらも回復してきたことも、地価の下落幅縮小に寄与したといえよう。

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	愛知県	名古屋市緑区鶴が沢1丁目1710番	5.6
2	愛知県	名古屋市緑区ほら貝2丁目313番	4.7
3	愛知県	名古屋市緑区鳴丘1丁目2325番	4.6
4	愛知県	名古屋市緑区桃山2丁目129番	4.3
5	神奈川県	川崎市中原区小杉御殿町2丁目144番1	2.8
6	熊本県	熊本市春日5丁目144番1『春日5-5-14』	2.5
7	岐阜県	岐阜市西荘3丁目19番16	1.8
8	岐阜県	岐阜市今嶺2丁目1番4『今嶺2-1-3』	1.7
9	岐阜県	大野郡白川村大字鳩谷字北長514番1	1.7
10	神奈川県	川崎市中原区上丸子山王町2丁目1319番4	1.2

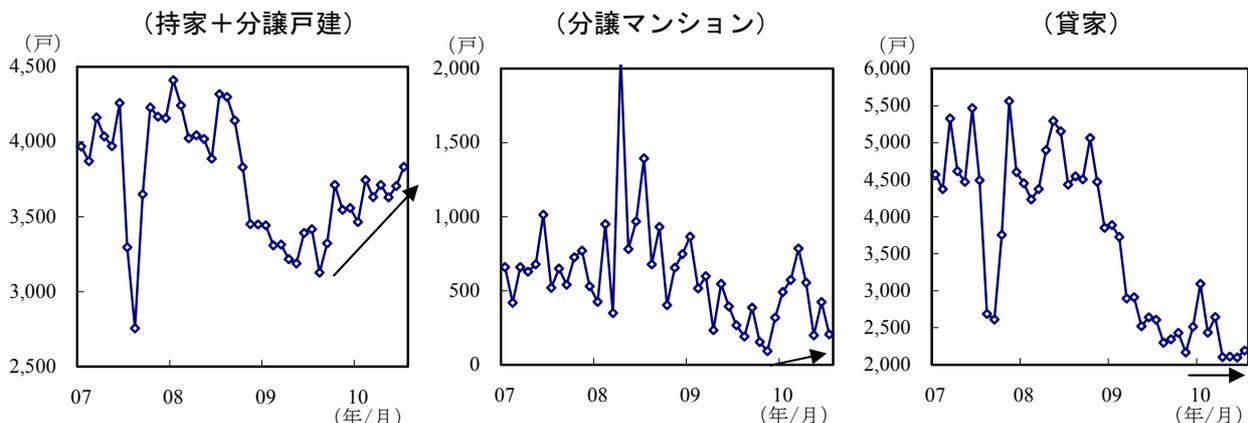
（注）第3図は季節調整値。愛知・岐阜・三重の3県。

（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。一方、分譲マンションは今年初めに持ち直しの動きがみられたが、足元では再び低水準で推移している。また、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、前年を下回る水準にまで落ち込んでいく。

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。

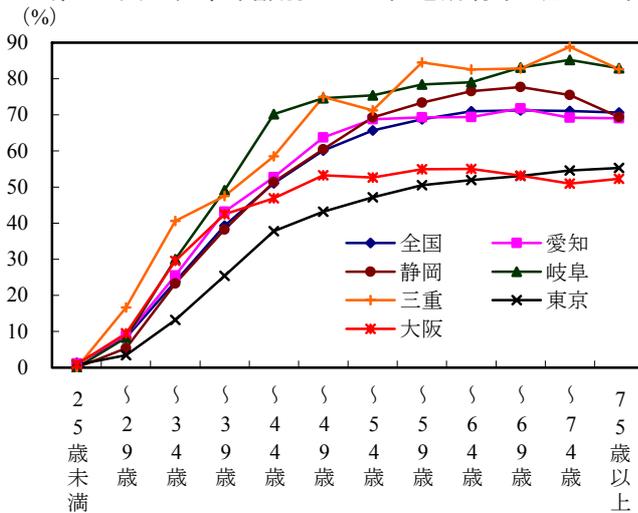
（資料）国土交通省「建築着工統計」より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

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、緩やかなものにとどまる公算が大きい。加えて、景気の先行き不透明感の強まりによって消費者のマインド低下が懸念されるとともに、2011年以降、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。

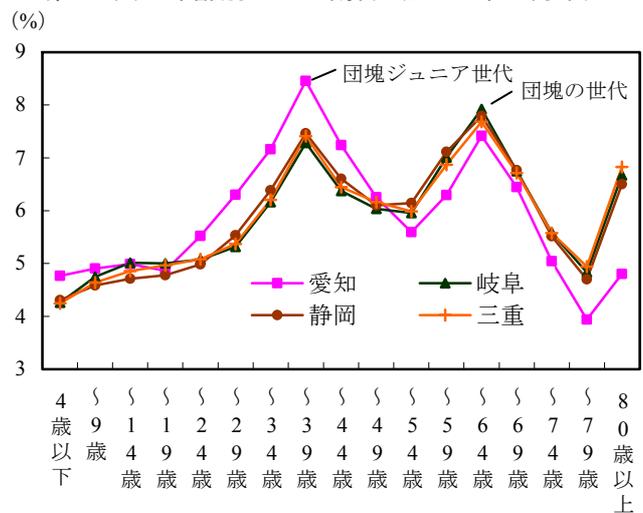
また、少子高齢化の進展や世帯数の伸びの低下といった要因によって、住宅市場には構造的な下押し圧力がかかると考えられる。

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、住宅市場の活性化に向けて、今後は新築住宅のみならず、中古住宅の流通市場の整備やリフォーム市場の拡大が望まれており、国においても、住宅履歴情報の整備・普及といった環境整備に取り組んでいる。また、景気対策・環境対策として導入された「住宅エコポイント」は、新築に加えてリフォームも対象としており、リフォーム市場拡大への側面もある。市場環境の整備には国の役割が重要であり、引き続き、環境整備に向けた取り組みが望まれよう。

(H22.9.28 吉村 晃 akira_2_yoshimura@mufg.jp)