

関西経済レポート

（2017 年 8 月）

～緩やかな景気回復が継続～

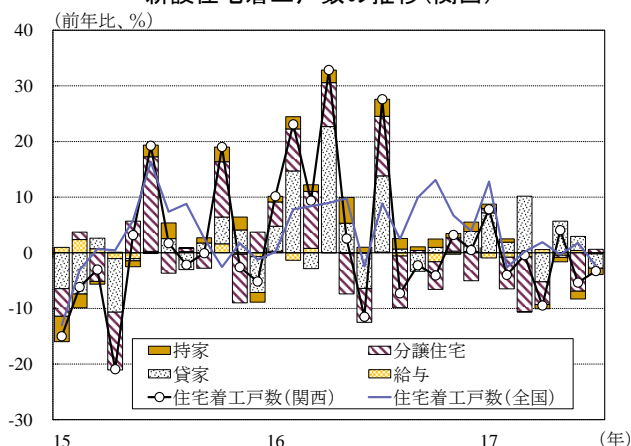
【足元の経済情勢と当面の見通し】

- ◇ 関西経済は、緩やかな景気回復が続いている。
- ◇ 企業部門では、生産が回復しており、輸出も増加している。企業収益は、昨年後半に進んだ円安や海外経済の回復・安定化に伴う輸出の持ち直し等により改善しており、設備投資も前年度を上回る計画となっている。
- ◇ 家計部門では、百貨店販売額が訪日外国人客増加や株価回復を受けて前年を大きく上回る一方、スーパー販売額は弱含みで推移する等、個人消費はまちまちの動き。雇用・所得環境は引き続き堅調に推移している。
- ◇ 先行き、関西では生産・輸出の回復が続くとともに、インバウンド消費の拡大が景気を後押しすると見込まれる。リスク要因としてはトランプ政権の政策運営や地政学的リスクの高まり等が貿易や為替変動に与える影響であり、引き続き注意を要する。

【今月の経済指標】新設住宅着工戸数

- ◇ 関西の新設住宅着工戸数は、7月に前年比▲3.3%と2ヵ月連続で減少した。利用関係別にみると、持家は同▲4.5%と5ヵ月連続で減少、貸家は同▲6.0%と3ヵ月ぶりに減少した一方、分譲住宅は同+1.9%と6ヵ月ぶりに増加した。
- ◇ 関西では分譲マンションの着工戸数が昨年後半頃から減少傾向となっており、住宅着工全体の伸び率も全国を下回って推移している。

新設住宅着工戸数の推移(関西)



(資料)国土交通省統計より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

【トピックス】関西の住宅着工及びマンション市場について

1. 関西の住宅着工の動向

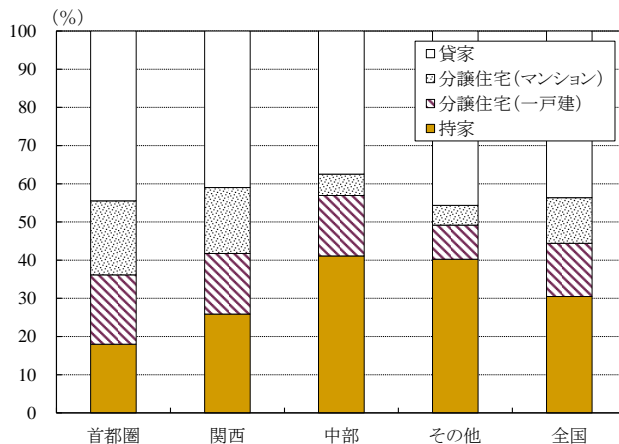
関西の新設住宅着工戸数（2016年）についてみると、全国シェアは約15%（第1表）、利用関係別の構成比は、持家（注文住宅）が26%、分譲住宅（一戸建）が16%、分譲住宅（マンション）が17%、貸家が41%となっている（第1図）。我が国第二の経済圏として人口が集積する関西は、中部やその他地域と比べて持家の比率が低い一方、分譲マンションの比率は高く、首都圏に次ぐ都市圏としての特徴を有している。

第1表：新設住宅着工戸数（2016年）

地域	戸数	構成比 (%)	地域	戸数	構成比 (%)
首都圏	336,882	34.8	中部	108,397	11.2
東京都	148,275	15.3	愛知県	62,377	6.4
神奈川県	77,054	8.0	静岡県	24,951	2.6
埼玉県	61,981	6.4	三重県	10,548	1.1
千葉県	49,572	5.1	岐阜県	10,521	1.1
関西	141,646	14.6	その他地域	380,312	39.3
大阪府	69,466	7.2	合計	967,237	100.0
兵庫県	34,224	3.5			
京都府	17,017	1.8			
滋賀県	9,399	1.0			
奈良県	6,734	0.7			
和歌山県	4,806	0.5			

(資料)国土交通省統計より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

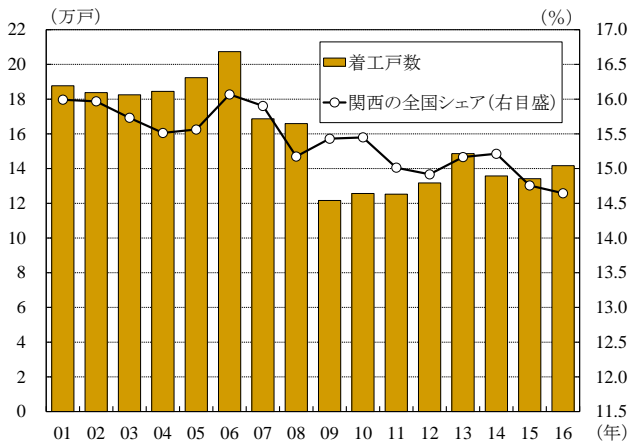
第1図：新設住宅着工戸数の構成比（2016年）



(資料)国土交通省統計より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

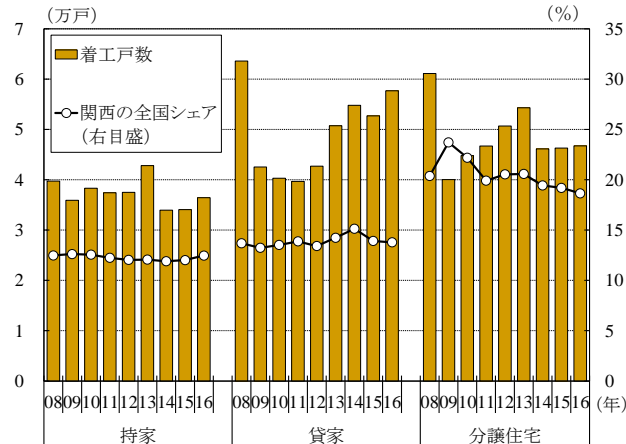
関西の住宅着工の水準は、世帯数の伸びの鈍化や高齢化の進展等を背景として、中長期的な減少傾向にあるとともに、関西の全国シェアも低下している（第2図）。利用関係別にみると、持家と分譲住宅では、2014年4月の消費税率引上げ前後で駆け込み需要とその反動減がみられた。一方、貸家は、相続税対策（2015年1月より課税強化）や低金利等を背景として増加傾向が続いている（第3図）。

第2図：新設住宅着工戸数の推移（関西）



(資料)国土交通省統計より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

第3図：新設住宅着工戸数の推移（関西）

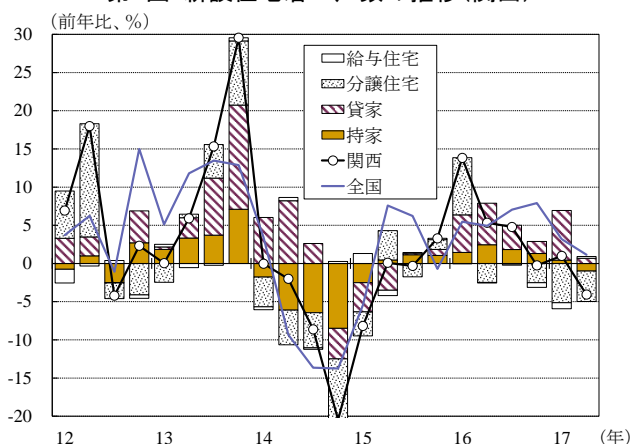


(資料)国土交通省統計より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

足元の関西の住宅着工についてみると、昨年後半から全国の伸び率を下回って推移しており、2017年4-6月期は前年比▲4.1%と2四半期ぶりに減少に転じた（第4図）。利用関係別にみると、貸家は前年を上回って推移している一方、分譲住宅（特にマンション）が減少して全体を下押ししている（第2表）。

関西のマンション市場は、足元では初月契約率が80%近くに達する等、需要面は首都圏と比べても好調である（後述）。一方、インバウンド需要拡大に伴う地価の上昇やホテルとの競合で、マンション用地の取得が困難になっているとの指摘があり、供給面の要因も影響しているとみられる。

第4図：新設住宅着工戸数の推移（関西）



（資料）国土交通省統計より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

第2表：新設住宅着工戸数の推移

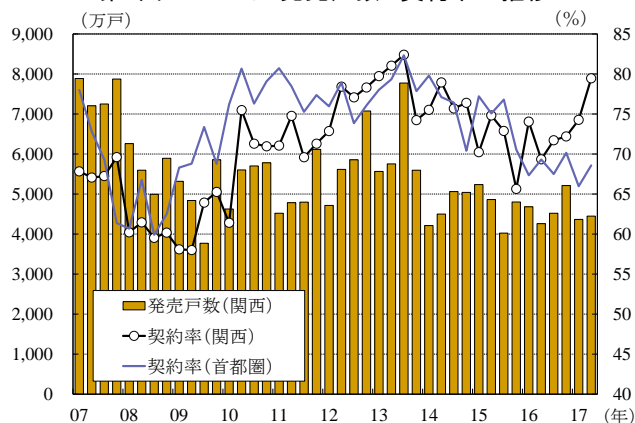
		持家		貸家		分譲住宅	
		関西	全国	関西	全国	関西	全国
年	2015	0.3	▲ 0.7	▲ 3.8	4.6	0.4	1.6
	2016	7.0	3.1	9.5	10.5	0.9	3.9
	2017上期	▲ 1.3	▲ 0.6	8.7	4.7	▲ 12.9	1.5
四半期	2016 1Q	5.6	1.7	13.0	6.0	21.6	9.3
	2016 2Q	10.3	2.1	14.1	11.0	▲ 6.6	▲ 0.5
	2016 3Q	7.0	3.9	7.9	11.2	▲ 0.2	3.6
	2016 4Q	5.1	4.6	3.9	13.0	▲ 7.6	3.8
	2017 1Q	1.8	▲ 0.8	17.3	10.0	▲ 13.8	▲ 2.0
	2017 2Q	▲ 4.0	▲ 0.5	1.6	0.3	▲ 12.0	4.7

（資料）国土交通省統計より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

2. 関西のマンション市場

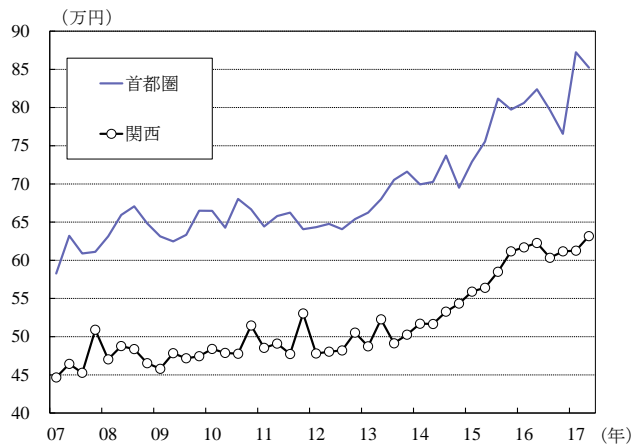
関西のマンション市場についてみると、発売戸数は2014年以降、概ね横ばいで推移しており、初月契約率は2016年半ば頃まで低下傾向を辿った（第5図）。消費税引き上げ（2014年4月）の反動に加えて、建築資材の値上がりや人手不足に伴う人件費上昇により、販売価格が上昇したことも消費者心理に影響したとみられる（第6図）。

第5図：マンション発売戸数と契約率の推移



（注）（初月）契約率＝初月売却戸数÷新規発売戸数
（資料）不動産経済研究所統計より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

第6図：マンション1㎡当たり分譲単価の推移

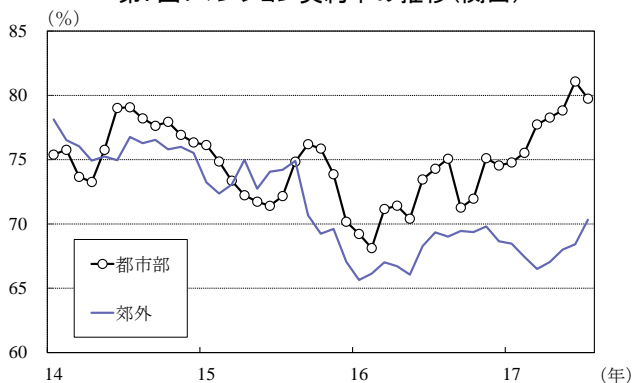


（資料）不動産経済研究所統計より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

2016 年後半以降、首都圏では契約率の低下傾向が続き、好不調の目安となる 70%を下回っているのに対し、関西の契約率は足元 80%近くに達する等、好調に推移している（前掲第 5 図）。

ただし、契約率が上昇しているのは主に都市部であり、郊外との間に乖離が生じている点は注意を要する（第 7 図）。また、都市部についても、近年、低金利を背景として大阪市を中心にワンルーム等の投資用マンションが増加しており（1 戸当たりの平均占有面積は減少、第 8 図）、これが都市部の契約率の押し上げに寄与している点を考慮してみる必要がある。

第7図: マンション契約率の推移(関西)

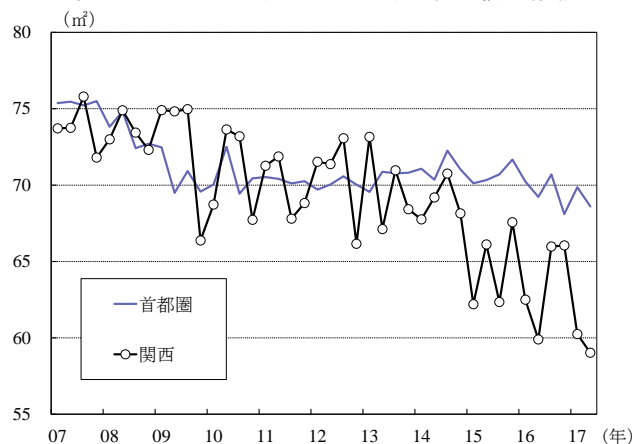


(注) 1. 6ヵ月後方移動平均

2. 「都市部」: 大阪市、神戸市、京都市。「郊外」: 大阪府下、兵庫県下、京都府下、滋賀県、奈良県、和歌山県。

(資料) 不動産経済研究所統計より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

第8図: マンション1戸当たり平均占有面積の推移



(資料) 不動産経済研究所統計より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

(平成 29 年 9 月 4 日 吉村 晃 akira_2_yoshimura@mufg.jp)

関西経済主要指標一覧

		2015 年度	2016 年度	2017 年度	2016年			2017年						
					10-12	1-3	4-6	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
景況感	日銀短観(業況判断DI) 全規模・全産業	関西	-	-	-	4	7	12	-	-	-	-	-	-
		全国	-	-	-	7	10	12	-	-	-	-	-	-
	景気ウォッチャー調査 (現状判断DI) 季節調整値	関西	49.9	46.9	-	51.3	49.8	49.9	50.1	48.3	47.9	50.1	51.7	52.1
		全国	48.8	46.4	-	50.4	48.6	48.9	48.6	47.4	48.1	48.6	50.0	49.7
生産・在庫	鉱工業生産(※) 上段:季節調整済前月比% 下段:前年比%	関西	▲1.2	2.2	-	3.1	▲0.3	0.7	2.1	▲0.3	2.3	▲4.1	2.3	-
		全国	▲0.9	1.1	-	4.3	3.6	5.4	5.3	0.4	6.0	4.5	5.5	-
	在庫(※) 上段:季節調整済前月比% 下段:前年比% 年度、四半期は期末値	関西	1.1	▲1.0	-	▲7.2	4.8	3.8	0.3	1.7	4.6	1.1	▲1.9	-
		全国	1.1	▲4.0	-	▲5.1	▲1.0	1.4	▲2.6	▲1.0	3.0	3.0	1.4	-
		関西				▲2.4	2.2	▲0.5	0.7	1.5	1.5	0.0	▲2.0	▲1.2
		全国				▲5.3	▲4.0	▲2.9	▲3.9	▲4.0	▲1.1	▲1.3	▲2.9	▲2.4
貿易	輸出金額(円ベース) 前年比%	関西	▲1.9	▲3.7	-	▲1.5	7.5	8.6	12.8	10.4	5.9	12.4	8.0	10.8
		全国	▲0.7	▲3.5	-	▲1.9	8.5	10.5	11.3	12.0	7.5	14.9	9.7	13.4
	輸入金額(円ベース) 前年比%	関西	▲8.9	▲9.6	-	▲10.3	5.5	13.0	▲6.0	12.3	11.2	13.4	14.5	16.7
		全国	▲10.2	▲10.2	-	▲9.3	8.6	16.2	1.3	15.9	15.2	17.9	15.5	16.3
設備投資	日銀短観(設備投資計画) 全規模・全産業、前年度比%	関西	▲3.5	1.3	6.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	全国	3.9	0.3	5.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
法人企業統計 (大企業設備投資) 前年比%	関西	-	-	-	1.6	4.8	4.2	-	-	-	-	-	-	
全国	-	-	-	4.2	1.2	▲0.8	-	-	-	-	-	-	-	
雇用	完全失業率 年度、四半期:原数値 月次:季節調整値、%	関西	3.7	3.4	-	3.0	3.1	3.0	3.2	3.2	3.1	3.2	2.9	2.9
		全国	3.3	3.0	-	2.9	2.9	3.0	2.8	2.8	2.8	3.1	2.8	2.8
	雇用者数 前年比、万人	関西	5	18	-	22	7	18	16	0	14	13	26	36
		全国	58	80	-	91	55	67	48	58	57	57	87	96
有効求人倍率 季節調整値、倍	関西	1.15	1.31	-	1.33	1.35	1.44	1.35	1.36	1.41	1.44	1.46	1.47	
	全国	1.24	1.39	-	1.41	1.44	1.49	1.43	1.45	1.48	1.49	1.51	1.52	
個人消費	名目消費支出額 (家計調査ベース) 二人以上の世帯、前年比%	関西	▲2.1	▲2.6	-	▲4.7	▲2.7	2.5	▲3.4	▲1.0	▲1.2	3.9	5.5	▲5.0
		全国	▲0.9	▲1.6	-	▲0.3	▲1.6	0.7	▲3.4	▲1.0	▲0.9	0.4	2.8	0.4
	消費支出額 (家計消費指数参考統計) 前年比%	関西	▲2.9	▲2.3	-	▲3.0	▲1.1	2.3	▲1.1	0.1	1.4	2.8	2.8	-
		全国	▲1.9	▲1.5	-	▲0.9	▲0.8	0.9	▲3.6	0.6	0.1	1.4	1.4	-
	百貨店・スーパー販売額(※) 全店ベース、前年比%	関西	2.9	▲1.6	-	▲1.4	▲1.0	0.1	▲1.2	▲1.4	0.4	▲0.5	0.3	▲0.1
		全国	2.7	▲1.1	-	▲0.7	▲1.5	0.1	▲2.6	▲0.9	0.8	▲0.6	0.1	▲0.2
消費者態度指数 原数値	関西	40.9	41.6	-	40.8	42.3	43.1	41.7	43.1	43.1	43.0	43.2	43.2	
	全国	41.5	42.2	-	41.7	43.3	43.6	42.7	44.1	43.1	43.9	43.8	43.9	
住宅投資	新設住宅着工戸数 前年比%	関西	3.9	2.7	-	▲0.3	1.0	▲4.1	▲4.0	▲0.4	▲9.5	4.1	▲5.4	▲3.3
		全国	4.6	5.8	-	7.9	3.2	1.1	▲2.6	0.2	1.9	▲0.3	1.7	▲2.3
	マンション供給戸数 前年比%	近畿圏	▲7.4	▲0.1	-	8.5	▲6.8	4.5	▲15.0	▲26.5	5.4	22.2	▲12.9	29.6
		首都圏	▲14.4	▲4.4	-	0.0	10.6	▲5.0	3.3	26.6	38.6	▲13.3	▲25.1	3.3

(注)設備投資は、ソフトウェアを含む。ただし、日銀短観(設備投資計画)2016年度、2017年度(計画)はソフトウェア・研究開発含む。

関西の完全失業率(月次)は当室にて季節調整。有効求人倍率の年度は季節調整値の単純平均。

「関西」は、特に指定のない限り2府4県(滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)。

また、指標を発表している省庁などが「近畿」としている場合も「関西」に統一。(※)は福井県を含む2府5県。

(資料)日本銀行大阪支店、日本銀行、内閣府、近畿経済産業局、経済産業省、大阪税関、財務省、近畿財務局、総務省、厚生労働省、国土交通省、不動産経済研究所資料等より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

照会先：三菱東京UFJ銀行 経済調査室（大阪）

吉村 晃 akira_2_yoshimura@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、金融商品の販売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、すべてお客様御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います。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。また、当資料全文は、弊行ホームページでもご覧いただけます。