

# 関西経済レポート

## （2020年8月）

～依然として厳しい状況にあるが、足元では持ち直しに転じている～

### 【足元の経済情勢と当面の見通し】

- ◇ 関西経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により依然として厳しい状況にあるが、足元では持ち直しに転じている。企業部門では、海外の経済活動再開を受けて輸出が5月を底として持ち直しており、生産も下げ止まりの動きがみられる。家計部門では、雇用面は労働需給が急速に緩和しており、住宅投資も弱含んでいる一方、個人消費は5月下旬の緊急事態宣言解除等を受けていったん持ち直している。なお、インバウンド消費は、大幅な減少が続いている。
- ◇ 先行きについては、当面は回復基調が続くと見込まれるが、公衆衛生措置の緩和は段階的であることに加え、企業や家計が実施する感染抑止のための取り組みが経済活動の下押し圧力として残るため、回復ペースは緩慢なものに止まるだろう。
  - 景況感は、7月の景気ウォッチャー調査の現状判断DIが41.1と、3ヵ月連続で改善した。
  - 鉱工業生産は、6月に前月比+2.0%と5ヵ月ぶりに増加した。生産用機械が同+27.7%、電気・情報通信機械も同+7.8%と増加した。
  - 輸出額（円ベース）は、7月に前年比▲11.8%と5ヵ月連続で減少したが、減少幅は5月を底として縮小している。
  - 設備投資（資本金10億円以上の大企業、ソフトウェアを含む）は、1-3月期に前年比▲12.5%と大幅に減少した。うち製造業が同▲13.0%、非製造業も同▲12.2%と減少した。
  - 雇用面は、6月の有効求人倍率が1.12倍（前月比▲0.08ポイント）と6ヵ月連続で低下した。労働需給は急速に緩和している。
  - 個人消費は、6月の百貨店・スーパー販売額が前年比▲7.8%と9ヵ月連続で減少したが、前月（同▲23.9%）から減少幅は縮小した。5月下旬の緊急事態宣言解除や特別定額給付金の効果等もあり、個人消費はいったん持ち直している。
  - 住宅投資は、6月の住宅着工が前年比▲3.0%と3ヵ月連続で減少した。また、7月のマンション市場は新規販売戸数が同▲48.5%と4ヵ月連続で大幅に減少した。
  - インバウンド消費は、コロナ禍に伴う入国制限措置により、7月の外国人入国者数（関西国際空港）は前年比▲99.9%、7月の百貨店免税売上高（関西）も同▲88.0%と、大幅な減少が続いている。

## 【トピックス】関西の地価動向（地価 LOOK レポート）

国土交通省が四半期毎に公表している「主要都市の高度利用地地価動向報告（地価 LOOK レポート）」は、全国の主要 100 地区について、不動産市場の動向に関する情報を元に不動産鑑定評価に準じた方法によって先行的な地価動向を把握し、レポートとしてまとめている。

8月21日に公表された地価 LOOK レポート（2020年第2四半期）によると、本年4月1日から7月1日までの3ヵ月間において、大阪圏（大阪、京都、兵庫、奈良）の主要25地区のうち17地区について、地価の下落傾向が示された（第1表）。大阪圏で地価の下落傾向が示されたのは、2012年第4四半期以来、7年半ぶりである。

大阪圏の各地区の地価変動率をみると、4地区で▲3～▲6%と大幅な下落傾向となった（第2表）。コロナ禍における外出自粛や外国人観光客の急減のため売上が減少した商業施設・店舗の賃料低下や、これまで地価上昇を牽引してきたホテル需要の減退等が主な要因としてあげられている。大阪圏の商業地の公示地価（1月1日時点）は、インバウンド需要が牽引して2016年以降、5年連続で東京圏の上昇率を上回って推移しているが、こうした動きが今後は反転する可能性がある。

第1表：大阪圏主要地区の地価変動率の分布

四半期		上昇			横ばい	下落	
		6%以上	3～6%	0～3%	0%	0～▲3%	▲3～▲6%
2018年	1Q	0	4	21	0	0	0
	2Q	0	4	21	0	0	0
	3Q	0	4	21	0	0	0
	4Q	0	13	12	0	0	0
2019年	1Q	0	14	11	0	0	0
	2Q	3	11	11	0	0	0
	3Q	3	11	11	0	0	0
	4Q	3	8	14	0	0	0
2020年	1Q	0	3	22	0	0	0
	2Q	0	0	0	8	13	4

(注)1. 大阪圏主要25地区の地価の四半期変動率の分布。

2. 大阪圏は大阪府、京都府、兵庫県、奈良県。

(資料)国土交通省資料より三菱UFJ銀行経済調査室作成

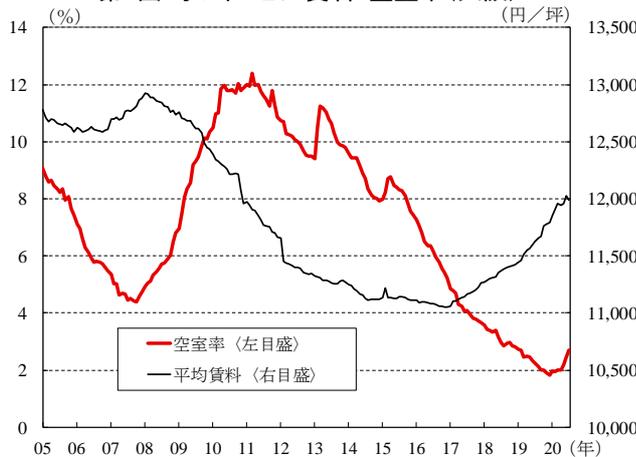
第2表：大阪圏主要地区の地価変動率（2020年第2四半期）

変動率	区分	都市名	地区
▲3～▲6% (下落)	商業	大阪市	(北区)茶屋町、(中央区)心斎橋、なんば
		神戸市	(中央区)三宮駅前
0～▲3% (下落)	商業	大阪市	(北区)西梅田、中之島西、(中央区)北浜、OBP (淀川区)新大阪、(阿倍野区)阿倍野
		吹田市	江坂
		京都市	(下京区)京都駅周辺、(中京区)河原町、烏丸
		西宮市	阪急西宮北口駅周辺
		大阪市	(福島区)福島
		京都市	(中京区)二条
0% (横ばい)	住宅	大阪市	(天王寺区)天王寺
		豊中市	豊中
		京都市	(左京区)下鴨、(西京区)桂
		神戸市	(灘区)六甲
		西宮市	甲子園口
		芦屋市	JR芦屋駅周辺
		奈良市	奈良登美ヶ丘

(資料)国土交通省資料より三菱UFJ銀行経済調査室作成

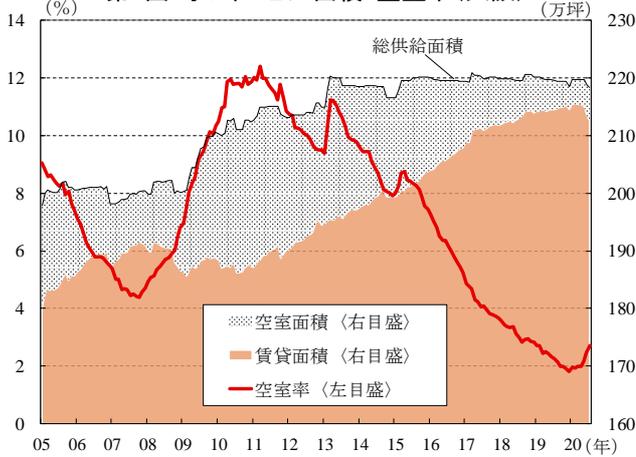
他方、今回の地価 LOOK レポートは、リーマンショック時と比較して「マンションやオフィスの需給バランスに大きな変化は見られていない」と指摘している。このうち、大阪のオフィスビル市況についてみると、コロナ禍におけるオフィス拡張計画の見合わせや店舗の閉店等に伴い、空室率は3ヵ月連続で上昇し、2016年末頃から上昇してきた平均賃料も足元では伸びがやや鈍化している（次頁第1図）。もっとも、大阪では2014年頃からオフィスの新規供給が抑制され、足元のオフィス需給は引き続き逼迫している（次頁第2図）。2021年まで新規供給は限られる見込みであり、オフィス市況は軟調に推移しつつも、リーマンショック後のように供給面から急激に悪化することは避けられるとみられる。

第1図: オフィスビル賃料・空室率(大阪)



(資料)三鬼商事統計より三菱UFJ銀行経済調査室作成

第2図: オフィスビル面積・空室率(大阪)



(資料)三鬼商事統計より三菱UFJ銀行経済調査室作成

中長期的には、2025年の大阪・関西万博や“うめきた2期(JR大阪駅北再開発)”等の大規模計画が控えるなか、在宅勤務等の行動変容がどこまで不可逆的に拡がり、オフィスの役割やニーズが見直されるかが注目されよう。

以上

(令和2年8月26日 吉村 晃 akira\_2\_yoshimura@mufg.jp)

### 【日銀短観】

業況判断 DI (6月調査) は▲36%ポイントと、前回調査比▲26%ポイントの悪化。

日銀短観(業況判断DI)

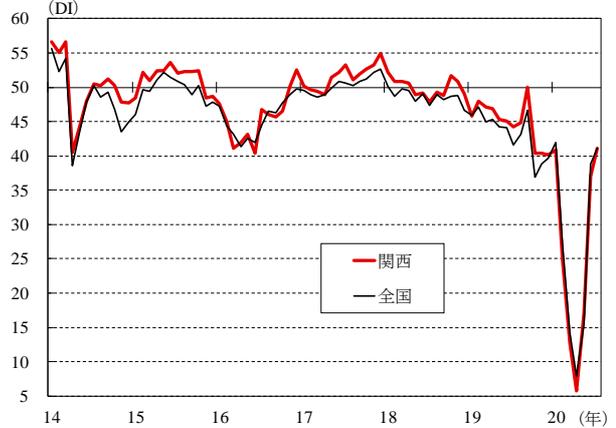


(注) 全産業・全規模ベース。  
(資料) 日本銀行統計より三菱UFJ銀行経済調査室作成

### 【景気ウォッチャー調査】

現状判断 DI (7月) は 41.1 と、前月比+4.1ポイント、3ヵ月連続の上昇。

景気ウォッチャー調査(現状判断DI)

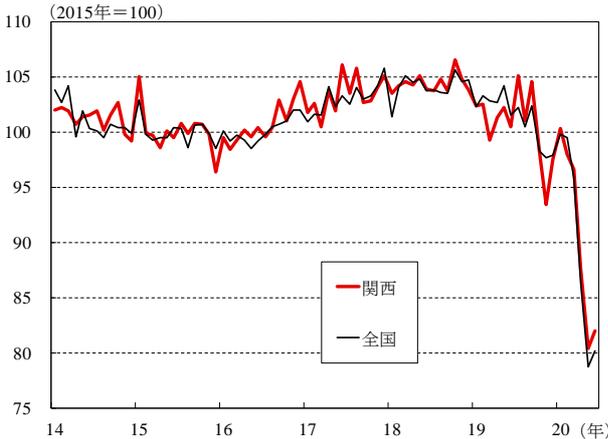


(資料) 内閣府統計より三菱UFJ銀行経済調査室作成

### 【生産①】

鉱工業生産指数 (6月) は前月比 2.0%と 5ヵ月ぶりの上昇。

鉱工業生産指数

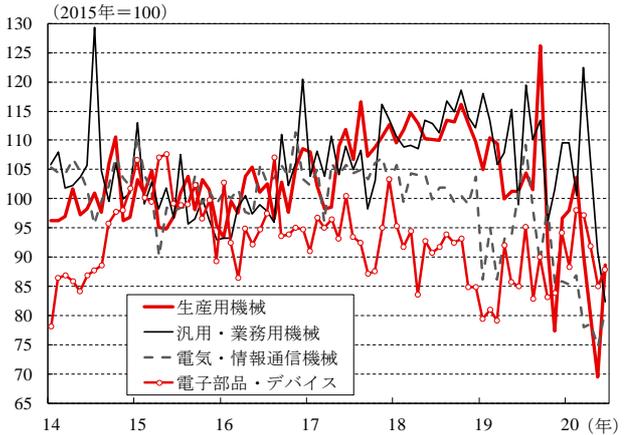


(資料) 近畿経済産業局統計より三菱UFJ銀行経済調査室作成

### 【生産②】

6月は生産用機械が前月比+27.7%、電気・情報通信機械も同+7.8%の上昇。

鉱工業生産指数(業種別、関西)

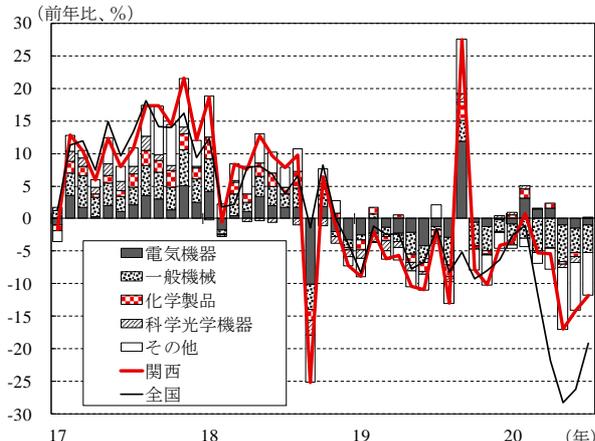


(資料) 近畿経済産業局統計より三菱UFJ銀行経済調査室作成

### 【輸出】

輸出額 (7月、円ベース) は前年比▲11.8%と 5ヵ月連続の減少。

輸出額(関西)

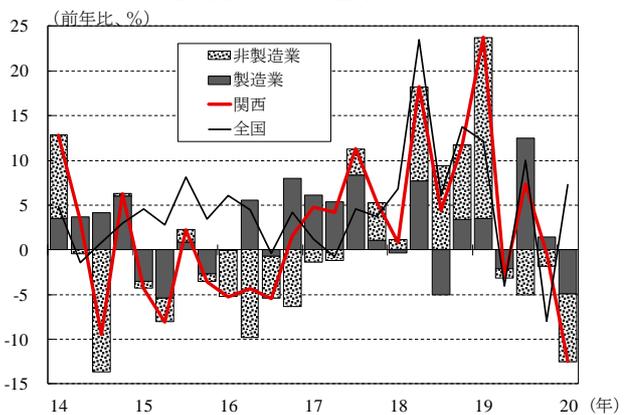


(資料) 大阪税関統計より三菱UFJ銀行経済調査室作成

### 【設備投資】

設備投資額 (1-3月期) は前年比▲12.5%と 2四半期連続の減少。

設備投資額(大企業、関西)

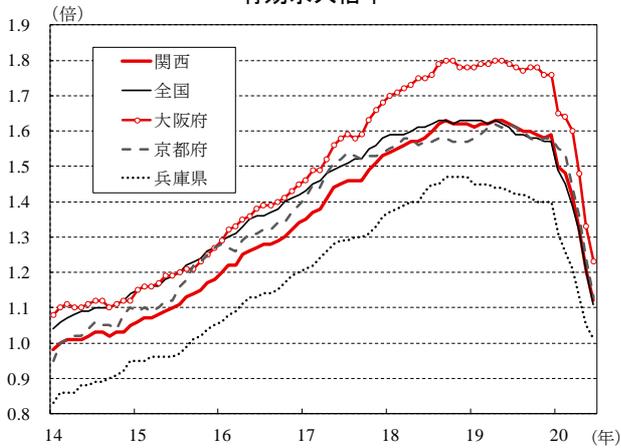


(注) 資本金10億円以上、含むソフトウェア。  
(資料) 近畿財務局統計より三菱UFJ銀行経済調査室作成

### 【雇用】

有効求人倍率（6月）は1.12倍と、前月比▲0.08ポイント、6ヵ月連続の低下。

有効求人倍率

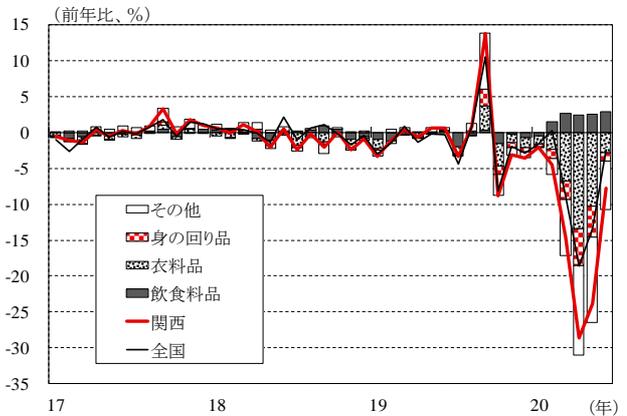


(資料)厚生労働省統計より三菱UFJ銀行経済調査室作成

### 【個人消費】

百貨店・スーパー販売額（6月）は前年比▲7.8%と9ヵ月連続の減少。

百貨店・スーパー販売額(関西)



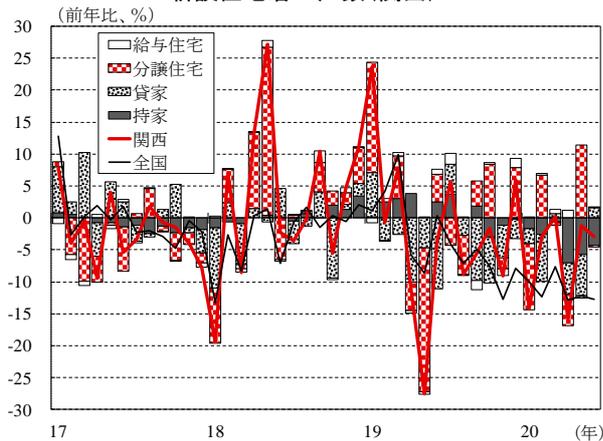
(注)「関西」は福井を含む2府5県。

(資料)近畿経済産業局統計より三菱UFJ銀行経済調査室作成

### 【住宅投資】

新設住宅着工戸数（6月）は前年比▲3.0%と3ヵ月連続の減少。

新設住宅着工戸数(関西)

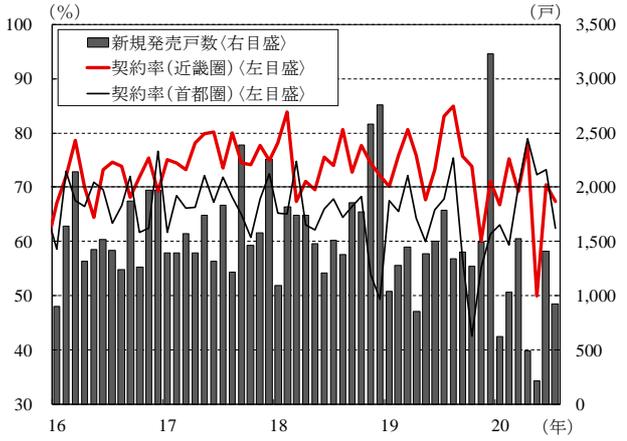


(資料)国土交通省統計より三菱UFJ銀行経済調査室作成

### 【マンション販売】

7月の新規発売戸数は前年比▲48.5%と4ヵ月連続で大幅に減少。

新築マンション発売戸数と契約率(関西)



(資料)不動産経済研究所統計より三菱UFJ銀行経済調査室作成

### 【百貨店免税売上高】

百貨店免税売上高（7月）は前年比▲88.0%と6ヵ月連続で大幅に減少。

百貨店免税売上高(関西)



(注)「関西」は大阪、京都、神戸の百貨店における消費税免税物品の購入額。

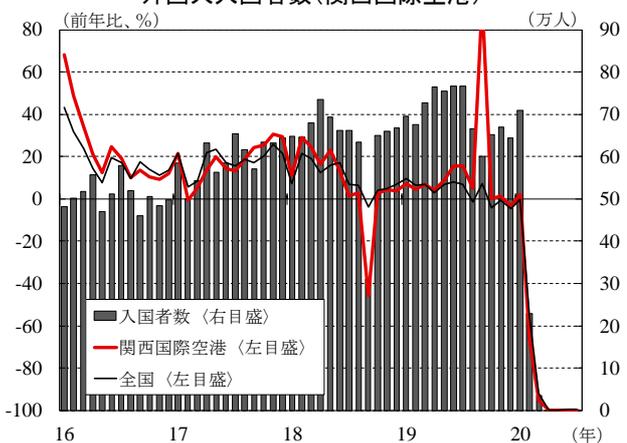
(資料)日本銀行大阪支店及び日本百貨店協会統計より

三菱UFJ銀行経済調査室作成

### 【外国人入国者数】

関西国際空港の外国人入国者数（7月）は前年比▲99.9%と6ヵ月連続で大幅に減少。

外国人入国者数(関西国際空港)



(資料)法務省統計より三菱UFJ銀行経済調査室作成

関西経済主要指標一覧

		2018年度	2019年度	2020年度	2019年			2020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	-	-	-	2	▲10	▲36	-	-	-	-	-	-
		全国	-	-	-	4	▲4	▲31	-	-	-	-	-	-
	景気ウォッチャー調査 (現状判断DI) 季節調整値	関西	48.9	39.7	-	40.3	26.2	20.0	25.1	12.7	5.8	17.1	37.0	41.1
		全国	47.8	38.7	-	38.5	27.8	20.7	27.4	14.2	7.9	15.5	38.8	41.1
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	▲0.3	▲3.8	-	▲6.9	2.0	▲15.2	▲2.3	▲1.4	▲9.2	▲8.3	2.0	-
		全国	0.2	▲3.7	-	▲8.2	▲2.4	▲17.1	▲4.2	▲1.2	▲12.5	▲22.9	▲15.8	-
	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	▲0.2	3.1	-	1.2	1.6	▲2.0	▲2.0	7.4	5.7	11.0	▲4.2	-
		全国	0.2	2.9	-	3.0	3.1	▲2.1	7.6	11.9	25.2	39.6	20.8	-
貿易	輸出金額(円ベース) 前年比%	関西	▲0.1	▲4.5	-	▲7.4	▲2.8	▲12.0	0.8	▲5.2	▲5.4	▲17.0	▲14.1	▲11.8
		全国	1.9	▲6.0	-	▲7.8	▲5.5	▲25.3	▲1.0	▲11.7	▲21.9	▲28.3	▲26.2	▲19.2
	輸入金額(円ベース) 前年比%	関西	2.3	▲6.1	-	▲12.3	▲9.4	▲8.3	▲17.5	▲4.2	▲2.1	▲19.6	▲2.2	▲18.5
		全国	7.2	▲6.3	-	▲11.9	▲7.2	▲16.0	▲13.9	▲5.0	▲7.1	▲26.1	▲14.4	▲22.3
設備投資	日銀短観 ソフトウェア・研究開発を含む、 全規模・全産業、前年度比%	関西	6.9	3.2	5.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		全国	5.1	1.6	0.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	法人企業統計 ソフトウェアを含む、 資本金10億円以上、前年比%	関西	-	-	-	▲0.4	▲12.5	-	-	-	-	-	-	-
		全国	-	-	-	▲8.0	0.3	-	-	-	-	-	-	-
雇用	完全失業率 年度、四半期:原数値 月次:季節調整値、%	関西	2.8	2.6	-	2.3	2.7	3.0	2.7	3.0	3.1	3.0	2.9	-
		全国	2.4	2.3	-	2.2	2.4	2.8	2.4	2.5	2.6	2.9	2.8	-
	雇用者数 前年比、万人	関西	12	16	-	11	24	▲1	27	29	7	▲3	▲6	-
		全国	107	65	-	64	63	▲68	64	61	▲36	▲73	▲94	-
有効求人倍率 季節調整値、倍	関西	1.61	1.57	-	1.58	1.47	1.22	1.48	1.42	1.33	1.20	1.12	-	
	全国	1.62	1.56	-	1.57	1.44	1.21	1.45	1.39	1.32	1.20	1.11	-	
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	0.9	▲1.7	-	▲5.5	▲4.2	▲11.7	4.3	▲9.9	▲13.0	▲18.5	▲2.6	-
		全国	1.6	0.8	-	▲2.3	▲2.9	▲9.7	0.2	▲5.5	▲11.0	▲16.2	▲1.1	-
	百貨店・スーパー販売額(※) 全店ベース、前年比%	関西	▲1.1	▲2.2	-	▲5.0	▲7.1	▲20.0	▲4.5	▲14.5	▲28.6	▲23.9	▲7.8	-
		全国	▲0.4	▲1.6	-	▲4.1	▲3.6	▲11.4	0.3	▲8.8	▲18.6	▲13.6	▲2.4	-
消費者態度指数 原数値	関西	42.4	37.4	-	37.5	35.6	23.7	37.7	30.3	19.6	23.1	28.5	28.5	
	全国	42.8	37.7	-	38.0	36.2	24.6	38.2	31.1	21.3	24.1	28.5	29.5	
住宅投資	新設住宅着工戸数 前年比%	関西	6.6	▲6.5	-	▲1.8	▲5.6	▲9.0	▲2.9	0.2	▲15.7	▲1.2	▲3.0	-
		全国	0.7	▲7.3	-	▲9.4	▲9.9	▲12.6	▲12.3	▲7.6	▲12.9	▲12.3	▲12.8	-
	マンション発売戸数 前年比%	近畿圏	1.2	▲13.1	-	▲15.8	▲50.2	▲39.9	▲19.2	5.5	▲42.0	▲84.6	▲6.2	▲48.5
		首都圏	▲0.5	▲22.0	-	▲15.1	▲62.0	▲63.0	▲35.7	▲35.8	▲51.7	▲82.2	▲31.7	7.8
倒産	企業倒産件数 前年比%	関西	▲6.4	7.0	-	12.4	6.8	▲65.7	11.2	3.7	7.2	▲60.8	42.5	17.0
		全国	▲3.1	6.4	-	6.9	12.9	▲64.2	10.7	11.8	15.2	▲54.8	6.3	▲1.6

(注) 1. 「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)。指標を発表している省庁などが「近畿」としている場合は「関西」に統一。(※)は福井県を含む2府5県。  
 2. 日銀短観の設備投資額は、2018年度及び2019年度は実績、2020年度は計画。  
 3. 関西の完全失業率(月次)は当室にて季節調整。  
 4. 名目消費支出額(家計調査)前年比は、調査方法の変更の影響による変動を調整していない。  
 (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、東京商工リサーチ資料より三菱UFJ銀行経済調査室作成

照会先：三菱 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。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。