

経済指標レポート 第249号

(社) 関西経済連合会 経済調査部 (担当: 田村)

Tel: 06-6441-0102 Fax: 06-6441-0443

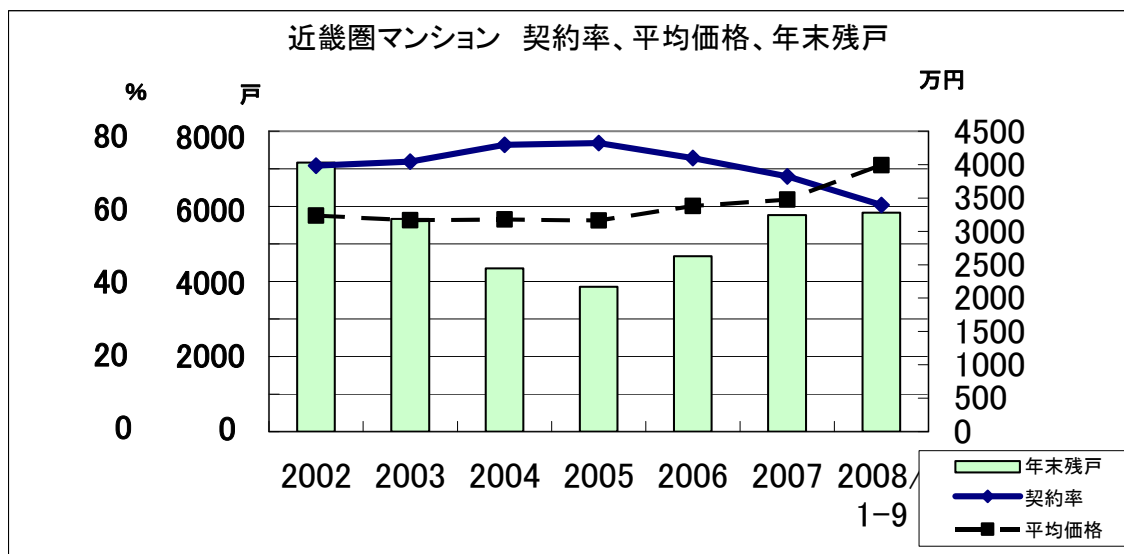
マンション、オフィスビル需給悪化の懸念

(株)不動産経済研究所が10月15日に発表した9月度近畿圏のマンション市場動向によると、9月の契約率は62.4%(前年同月比▲7.3%)、1戸あたりの販売単価は3,581万円(前年同月比+18万円)、1㎡当り単価は48.1万円(前年同月比+1.8万円)となった。契約率は、2008年1月以降、好不調の目安とされる70%を切り不振が続く。また、2008年1~9月の平均価格は3,993万円と、建築費の高騰等から上昇傾向が続き、前年同期間(3,417万円)と比して16.9%上昇した。

契約率の低下は、販売単価に割高感があったこと(一般的に年収の5倍といわれる購入の目安を超えている)や、物価の上昇及び米国発金融不安など先行き不安による消費者心理の冷え込みから様子見する消費者が多いことが、要因になっている。

一方、三鬼商事(株)が発表した、大阪ビジネス地区の平均空室率は、9月末時点で5.89%(前年同月比+1.48%)となり、前年11月から緩やかな上昇傾向が続いている。前年上昇傾向にあった平均賃料も、2008年2月以降平均空室率が5%を超え、上昇に歯止めがかかってきた。新築ビルについては募集状況も堅調であるが、中・小型ビルについては継続賃料が低下傾向にある等、二極化が見られるようになっている。

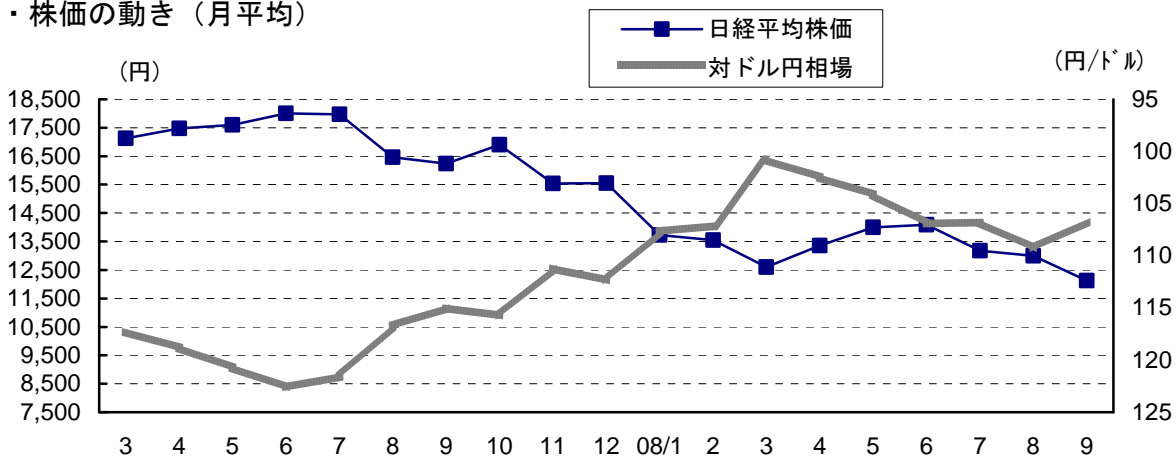
今のところ、大阪市内ではマンションやオフィスビルの建設に目立った計画変更の動きは見られず、今後、供給過剰による需給の悪化が懸念される。米国発の金融危機が实体经济にどこまで影響するか、引き続き注視していく必要がある。



出所: 不動産経済研究所資料を基に経済調査部にて作成

主要経済指標

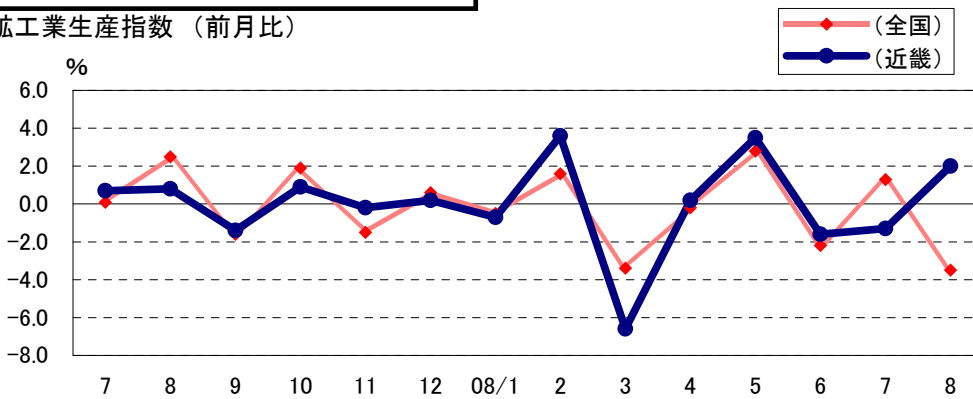
円・株価の動き（月平均）



出所：日本経済新聞社

生産・機械受注 弱含みで推移

鉱工業生産指数（前月比）

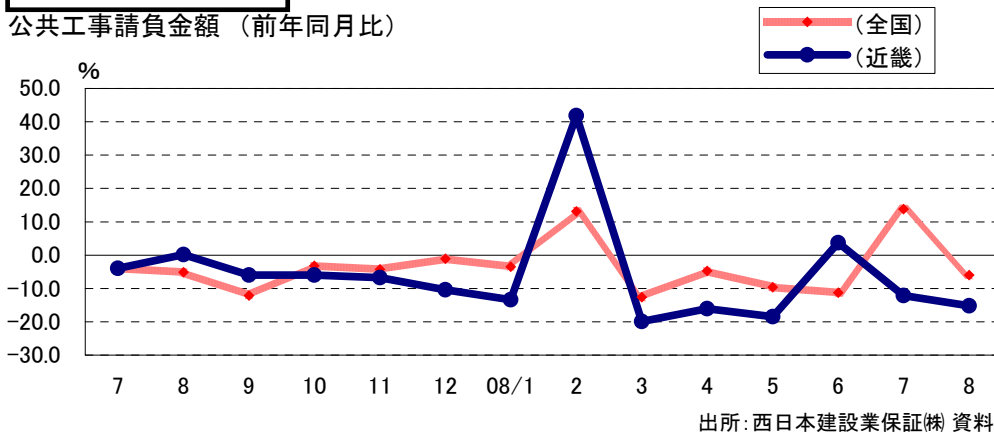


出所：近畿経済産業局 資料

◇近畿は前月比 2.0%増、3ヶ月ぶりの上昇。業種別では、一般機械工業、化学工業(除、医薬品)、電気機械工業などが上昇。品目別では、ガスタービン、コンベヤ、セパレート型エアコンの順に上昇に寄与。

公共事業 減少

公共工事請負金額（前年同月比）

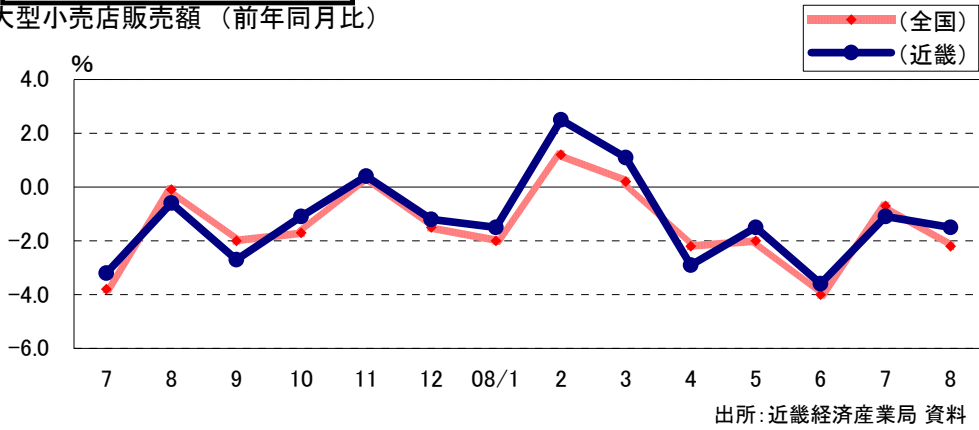


出所：西日本建設業保証(株) 資料

◇近畿は前年同月比 15.2%減。地域別での請負金額は、奈良で市町村の大型工事(奈良市/鴻ノ池陸上競技場)が寄与し大幅増となったものの、そのほかの府県は大幅減となり、全体では前年を下回った。

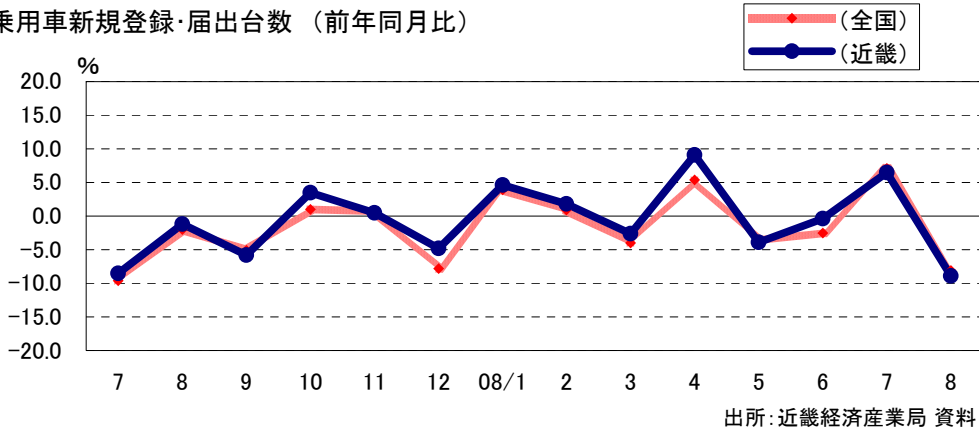
消費・住宅 弱い動き

大型小売店販売額（前年同月比）



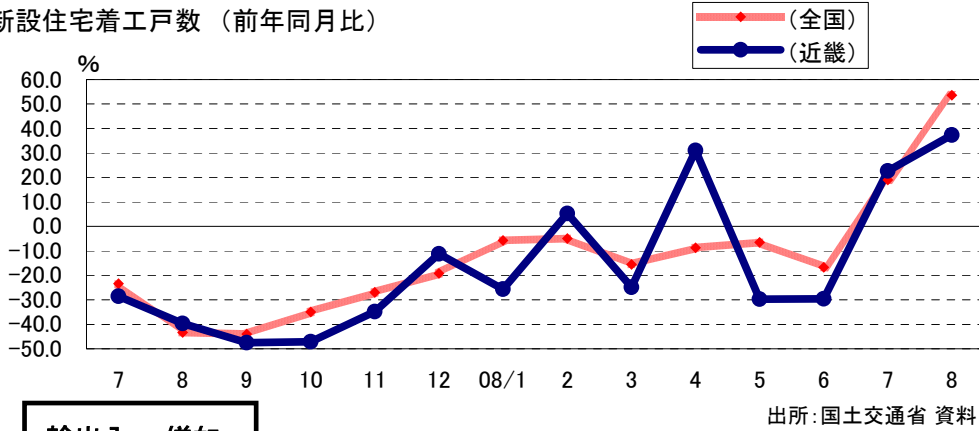
◇近畿は既存店ベースで前年同月比 1.5%減と 5 ヶ月連続の減少。商品別にみると、「飲食料品」のみが前年を上回った。業態別では、百貨店が同 2.5%減で 6 ヶ月連続のマイナス、スーパーは同 0.8%減と 2 ヶ月ぶりのマイナス。

乗用車新規登録・届出台数（前年同月比）



◇近畿は前年同月比 8.9%減と 2 ヶ月ぶりに前年を下回った。軽四車は 2 ヶ月連続で前年を上回ったものの、普通車は 14 ヶ月ぶり、小型車は 2 ヶ月ぶりに前年を下回った。

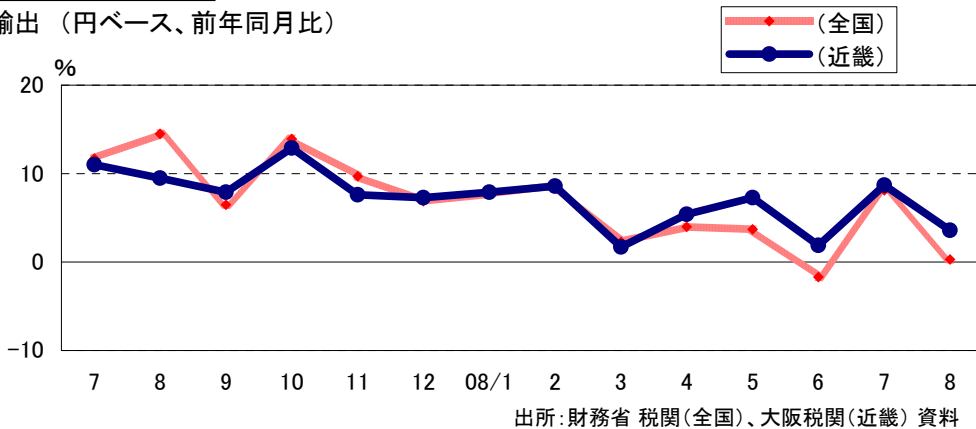
新設住宅着工戸数（前年同月比）



◇近畿は前年同月比 37.4%増と 2 ヶ月連続の増加(ただし、昨年 8 月は、改正建築基準法施行の影響で着工戸数が大幅減)。持家、分譲住宅、貸家とも 2 ヶ月連続で前年を上回った。

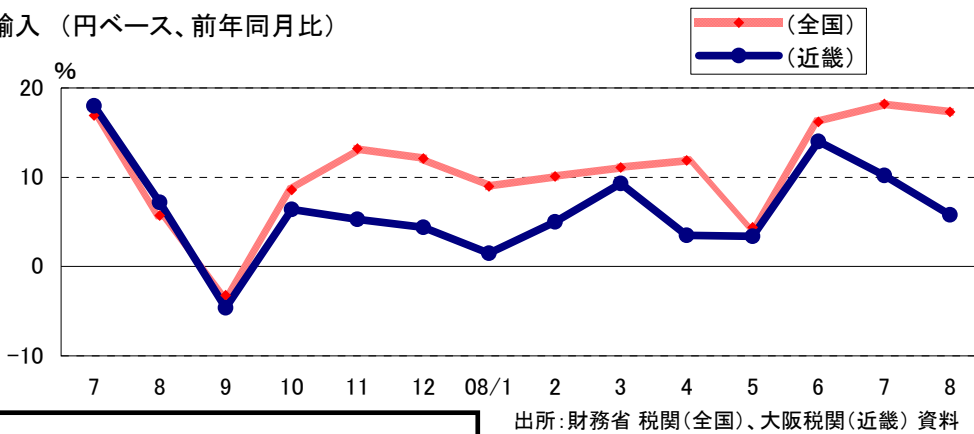
輸出入 増加

輸出（円ベース、前年同月比）



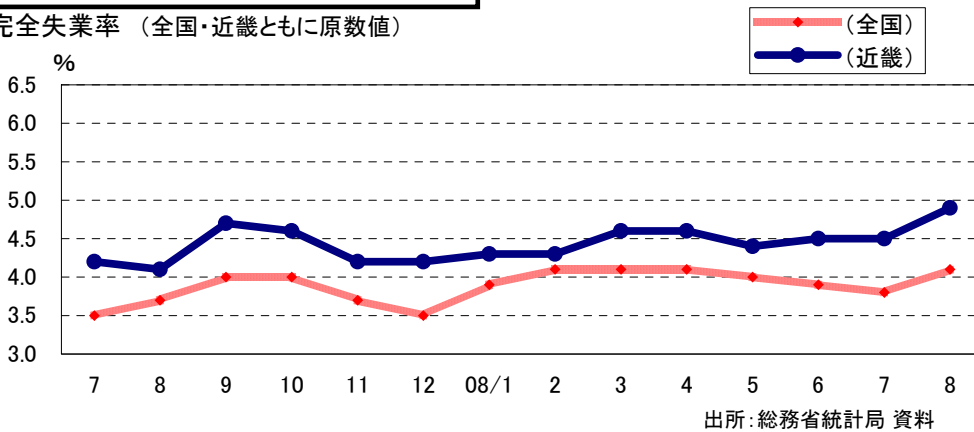
◇近畿は前年同月比 3.6%増で 77 ヶ月連続のプラス。特に、アジア向け鉱物性燃料、鉄鋼が増加。米国向けは 10 ヶ月連続のマイナス。EU 向けは 4 ヶ月ぶりのプラス。アジア向けは 78 ヶ月連続のプラス。

輸入（円ベース、前年同月比）

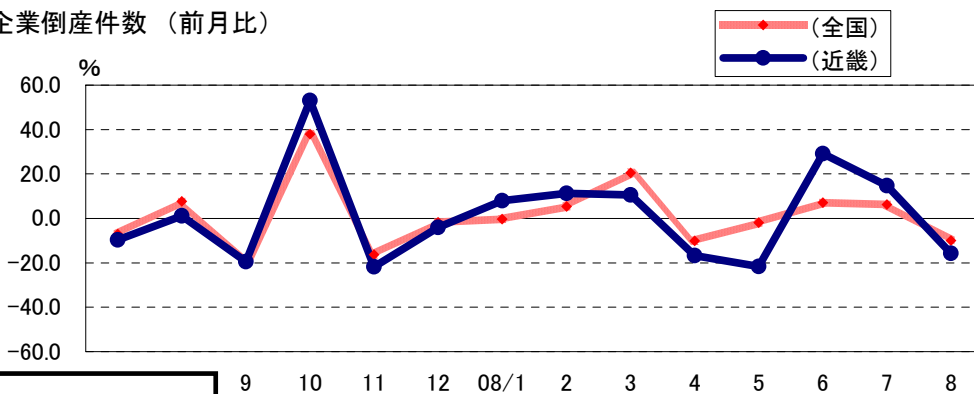


雇用・倒産 雇用はやや弱い動き

完全失業率（全国・近畿ともに原数値）

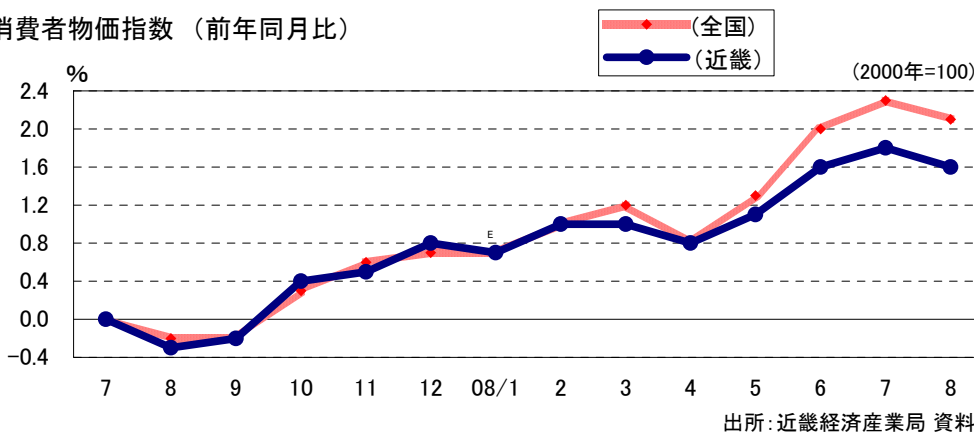


企業倒産件数（前月比）



物価 上昇

消費者物価指数（前年同月比）



◇近畿は前年同月比 5.8%増となり、11ヶ月連続のプラス。要因は、中東・ロシアからの原粗油単価の上昇。アジアは3ヶ月ぶりのマイナス、中国は2ヶ月ぶりのマイナス。EUは、2ヶ月連続、米国は、2ヶ月連続のマイナス

◇近畿の完全失業率は4.9%、4ヶ月連続で前年を上回った。全国は4.1%。

有効求人倍率は、近畿0.87倍となり前月から低下した。新規求人倍率は、1.28倍と前月(1.30倍)から下降した。

◇近畿の倒産件数(法的整理による倒産)は前月比15.7%減。業種別構成比で建設業が30%、次いでサービス業が22.2%と両者でほぼ半数を占めている。

◇近畿は102.0で前年同月比1.6%増。11ヶ月連続の上昇。品目別では、食料、交通・通信、光熱・水道が上昇。