

調査レポート

三重県経済の回顧と展望 ～リフォームを通じた「質の高い住宅ストック」の形成に向けて～

2006年度の三重県経済を振り返ると、生産活動の活発化や設備投資の好調など、企業部門が引き続き景気回復の牽引役となった反面、家計部門の中心となる個人消費は、所得の伸び悩みなどを背景に、「まだら模様」の状況を脱し切れませんでした。もっとも、県内の労働市場における人手不足感が高まっていることを踏まえれば、消費回復の要となる所得環境は、回復ペースがこれまで以上に強まる展開が考えられます。

そこで今回は、三重県経済の動向について、2006年度を供給面・需要面の双方から振り返り、2007年度を展望することにより、三重県における景気回復の状況を確認したうえで、個人消費と並ぶ家計部門の支出項目として、近年好調さの目立つ住宅投資に着目し、好調の背景を探るとともに、先行きについても検討してみました。

要旨

1. 2006年度の三重県経済の回顧

2006年度の三重県経済を振り返ると、生産活動が活発化したうえ、設備投資も好調に推移したことから、企業部門が引き続き景気回復の牽引役となりました。その反面、所得の伸びが緩慢であったことなどを背景に、個人消費は品目ごとに好不調が分かれるなど、家計部門はやや力強さを欠く展開となりました。

2. 2007年度の三重県経済の展望

現状を踏まえ、2007年度の三重県経済を展望すると、生産活動が一段と活発化することが見込まれるもとで、企業部門を主役に景気回復基調が持続するとみられます。その一方、消費回復の要となる所得環境も、県内の労働市場における人手不足感が高まっていることを踏まえれば、回復ペースがこれまで以上に強まると考えられます。

3. 三重県の住宅投資の現状と見通し

三重県の新設住宅着工は、①工場立地などに伴う人口流入、②所得環境の持ち直し、③地価の下げ止まり、④人口構造要因による押し上げ効果、などを背景に、貸家を中心として足元好調さが目立っています。

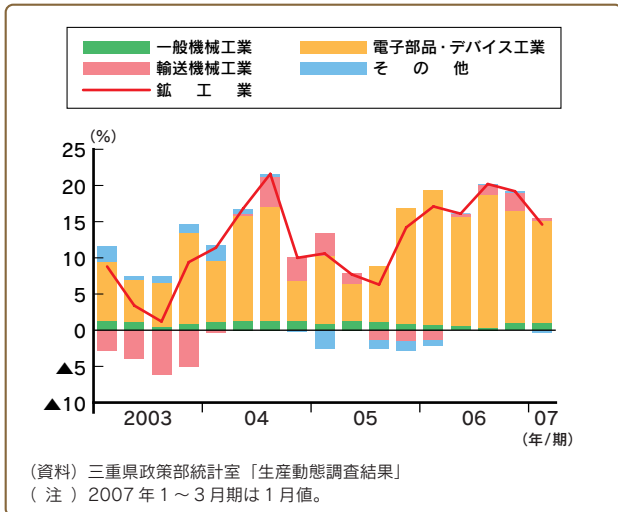
もっとも、新設着工がこれまで以上に増勢を強める展開が見込みがたいなか、今後は、「バリアフリーの推進」「耐震性能の向上」を主要なテーマとした「リフォーム」に対する需要の拡大を通じて、「質の高い住宅ストック」の形成が一段と進むことが期待されます。

1. 2006年度の三重県経済の回顧

(1) 供給面からみた三重県経済

はじめに、2006年度の三重県経済を供給面から振り返るに当たって、鉱工業生産の動向をみると(図表1)、2005年夏頃まで続いた生産調整の動きが一巡し、2006年は年間を通じて前年比2桁の伸びを記録するなど、回復傾向が明確化してきています。これを業種別にみると、まず、イ) 電子部品・デバイス工業は、県内で大型液晶テレビ向けの液晶パネルを製造する工場が稼動したことに加え、携帯電話・携帯型音楽プレーヤー向けの「NAND型フラッシュメモリ」と呼ばれる半導体集積回路の生産が好調であったことなどを背景に、2006年10～12月期には、同部門の生産が生産全体の伸び(19.2%)の8割強を占めるなど、牽引力の強さが目立ちました。さらに、ロ) 輸送機械工業は、小型車を中心とした北米向け乗用車輸出の好調などを映じて、2006年4～6月期から持ち直しに転じたほか、ハ) 一般機械工業も、産業機械や工作機械の生産が引き続き堅調に推移しました。

図表1 三重県の鉱工業生産の推移(前年比)



このように、供給面からみた2006年度の三重県経済は、2005年度半ばにかけての減速傾向を抜け出し、再び回復力が強まってきたと判断できます。

(2) 需要面からみた三重県経済

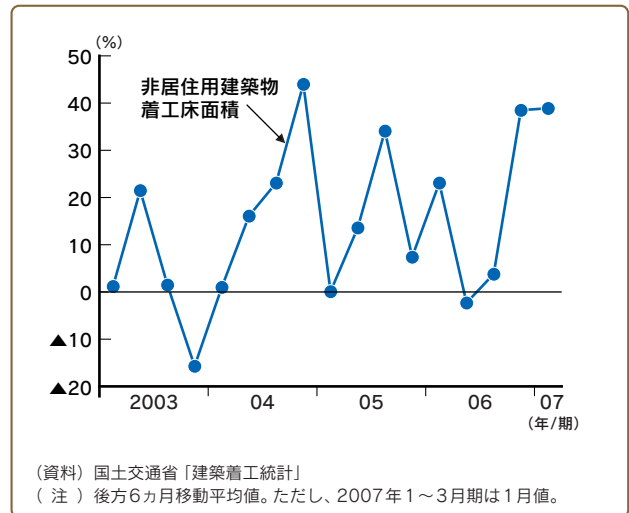
一方、需要面から回顧するうえで、県内総生産に占めるシェアの高い設備投資と個人消費の動向

をみると、イ) 設備投資は、生産活動の活発化を反映し、増加傾向で推移した一方で、ロ) 個人消費は、持ち直しの動きが窺われたものの、その勢いはやや力強さに欠けるものとなりました。それぞれの動向について詳しくみると、以下の通りです。

①設備投資の動向

まず、三重県における設備投資の動向をみると(図表2)、非居住用建築物の着工床面積は、やや振れを伴いつつも、前年比で増加基調を辿っています。これを用途別にみると、非製造業のうち情報通信業や金融・保険業、不動産業などが幾分弱めとなる一方で、運輸業や卸売・小売業などが好調な動きとなっています。加えて、製造業が引き続き増勢を保ち、県全体を牽引しています。その主な背景として、製造業では生産活動の活発化に伴って、県内に立地する大手メーカーを中心に能力増強投資が積極的に行われたほか、競争力強化を目的とした研究開発投資なども増加したという点を指摘することができます。

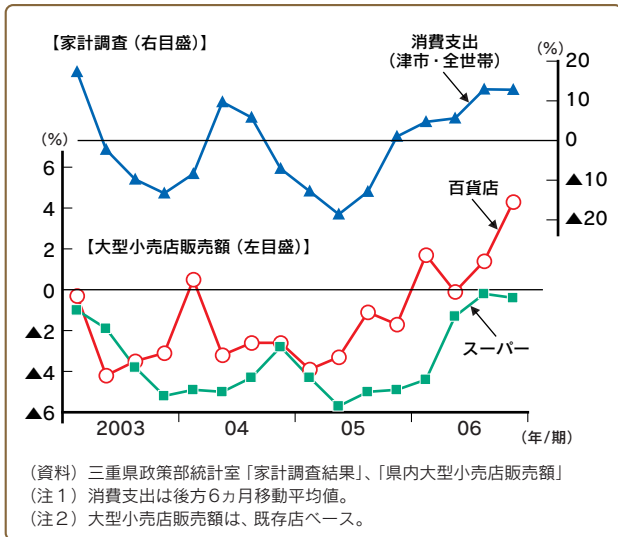
図表2 三重県の非居住用建築物着工床面積(前年比)



②個人消費の動向

次に、個人消費の動向をみると(次頁、図表3)、横ばいから一部で持ち直しの動きが窺われます。すなわち、支出者側の統計である「家計調査」より、津市の消費支出を前年比で見ると、2006年は年間を通じてプラスで推移しています。品目別では、夏場の天候不順や冬場の暖冬傾向などを背景に、「被服及び履物」への支出が前年を下回る状況が続いているものの、外食をはじめとする「食料」への

図表3 三重県の消費関連指標の推移〈前年比〉



支出が増加しているほか、家屋の修繕を中心とした「住居」や、白物家電などの「家具・家事用品」、デジタル家電といった「教養娯楽」など、比較的多額の支出を伴う品目のプラス傾向が目立っています。なかでも、三重県を含む東海地域の家電販売に関して、中部経済産業局の調査をみると、薄型テレビなどのデジタル家電が好調を維持しているうえ、エアコンや洗濯機などの白物家電も販売が好調であると指摘されています。

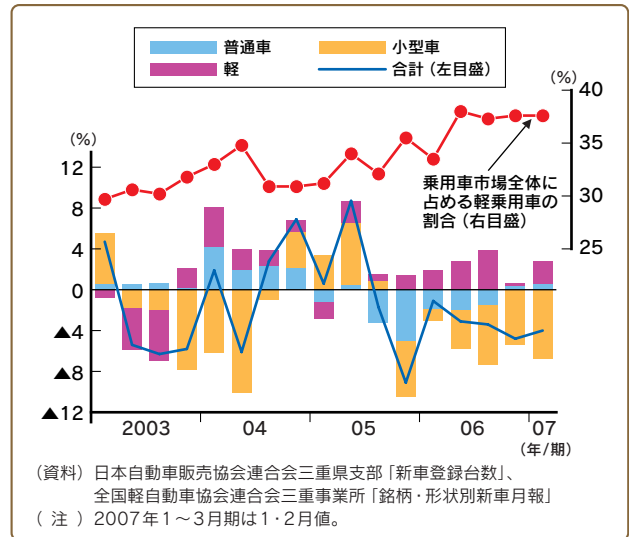
その一方、販売者側の統計である「県内大型小売店販売額」をみると、概ね家計調査と同様のトレンドを辿っているものの、百貨店が前年比プラスに転じる一方、スーパーは依然として水面下から脱することができないなど、「まだら模様」の様相を呈しています。

こうした動きの背景には、消費者が「節約できる部分は出費を切り詰め、こだわりのある商品には出費を惜しまない」という「メリハリ型消費」の傾向を強めていることなどが指摘されています。

このほか、乗用車販売の状況についてみると(図表4)、軽乗用車の好調さが目立つ一方、小型車が大幅マイナスとなるなど、総じて低調な動きとなっています。ちなみに、2006年の小型車販売は約38,000台にとどまる一方、軽乗用車は34,000台超にまで増加し、三重県の乗用車市場全体に占める軽乗用車の割合も、足元で37.6%に上昇しています。

以上を総じてみると、2006年度の三重県経済は、

図表4 三重県の新車乗用車販売台数の推移〈前年比〉



製造業を中心とした企業部門が主役となり、景気回復の足取りを強めてきた反面、家計部門はやや盛り上がり乏しい状況であったと総括することができます。

2. 2007年度の三重県経済の展望

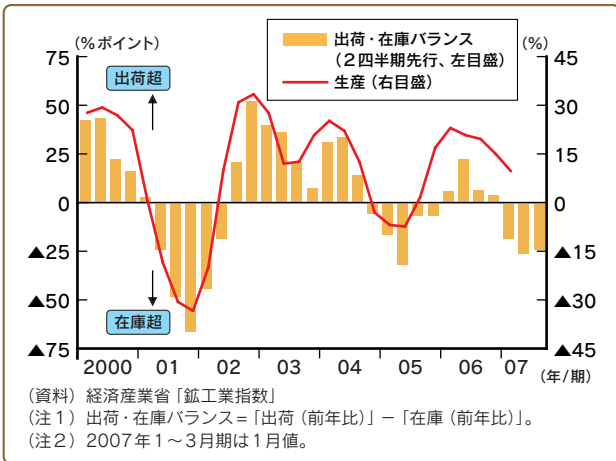
このような現状を踏まえ、2007年度の三重県経済を展望すると、企業の活発な生産活動が続くと見込まれるなかで、基本的には、景気回復基調が持続すると予想されます。これについて詳しくみると、以下の通りです。

(1) 供給面から見た今後の展望

供給面から三重県経済を展望するに当たって、これまで県内経済を牽引してきた電子部品・デバイス工業の「出荷・在庫バランス」について、わが国全体の動向をみることにします。なお、一般的に、イ) 景気回復局面では、需要の拡大に伴って出荷が増加する一方で在庫は減少するため、出荷・在庫バランスは改善し、ロ) 景気後退局面では、需要の縮小に伴って出荷が減少する一方で在庫は積み上がるため、出荷・在庫バランスは悪化します。さらに、この出荷・在庫バランスは、生産動向に1～2四半期程度先行するという傾向が認められます。

このことを踏まえ、足元の動きをみると(次頁、図表5)、パソコン向け半導体などに対する需要の伸び悩みなどを受けて、出荷・在庫バランスはマ

図表5 電子部品・デバイス工業の「出荷・在庫バランス」と生産の関係〈全国・前年比〉



イナスに転じており、先行き生産活動の減速を示唆する内容となっています。

ただし、三重県では、大手液晶・半導体メーカーの主力工場において、1,000億円規模の建設費を投じた、大規模・最先端の生産施設が年内に相次いで稼動することにより(図表6)、これらの工場での生産が電子部品・デバイス工業の生産をさらに押し上げると見込まれます。したがって、三重県の生産活動全体の水準は、一段と切り上がっていくことが予想されます。

図表6 三重県内で2007年内に稼動予定の主なデバイス関連工場

社名	工場名	製造品目	投資額(億円)	稼動時期	
シャープ	亀山第2工場	第2期ライン	液晶パネル	2,000	2007年1月
		第3期ライン	同上	2,000	2007年7月
東芝	四日市工場	第4製造棟	NAND型フラッシュメモリ	3,000	2007年10~12月
富士通	三重工場	第2棟	システムLSI	1,200	2007年4月

(資料) 各社プレスリリース等

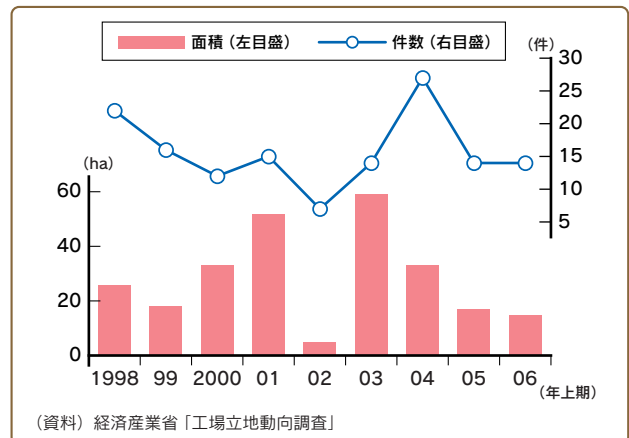
(2) 需要面からみた今後の展望

①設備投資の展望

次に、需要面について、今後の設備投資を展望すると、県全体を牽引している製造業において、生産活動の活発化に伴い、製造設備の稼働率が高い水準を維持するもと、更新投資や能力増強投資に対する積極姿勢が維持されるとみられるものの、以下の要因を踏まえれば、増勢は徐々にスローダウンしていくと見込まれます。

まず、イ) 電子デバイス部門では、前述の通り、半導体需要の伸び悩みに伴う市況の軟化などを受けて、新規の設備投資を手控える動きがみられ始めたとの指摘があります。このほか、ロ) 三重県における工場立地動向を上期ごとにみても(図表7)、製造拠点の「国内回帰」などの流れを受けて、全国的には増加トレンドとなっているのとは対照的に、2003~04年をピークに伸び悩んでいる傾向が窺えます。その主な要因として、企業の進出ニーズの強い北勢地域や伊賀地域などで既存の工場用地が完売状態となり、用地不足が顕在化してきたことが挙げられます。

図表7 三重県の工場立地動向〈上期ごと〉



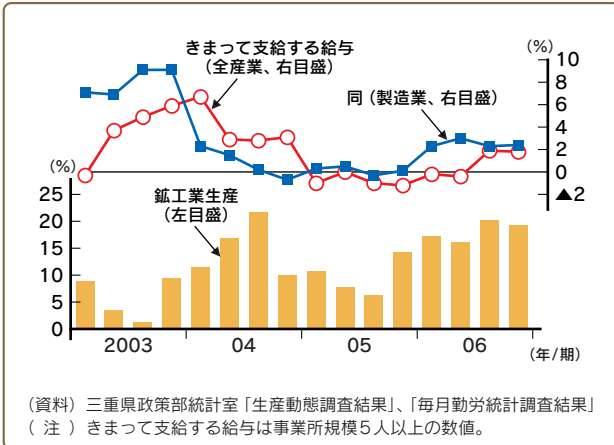
こうした点を踏まえれば、新規用地取得を伴う工場の新設・増設といった大規模な設備投資の増加ペースが一巡するとみられ、これに伴い、設備投資全体の伸びも鈍化していく公算が高いと見込まれます。

②個人消費の展望

最後に、個人消費の先行きを展望すると、企業の生産活動が一段と活発化するのに伴い、採用市場における人手不足感が強まっていることを勘案すれば、消費回復の要となる所得環境は、足元で緩慢な回復にとどまっているものの、今後は回復ペースが高まることも期待されます。具体的にみると、以下の通りです。

まず、三重県における所得環境を生産活動との関係でみると(次頁、図表8)、生産が2005年10~12月期より回復基調を辿るとともに、製造業を中心に所得環境も持ち直しに転じています。ただし、前年比でみたプラス幅は足元で2%程度にとどまって

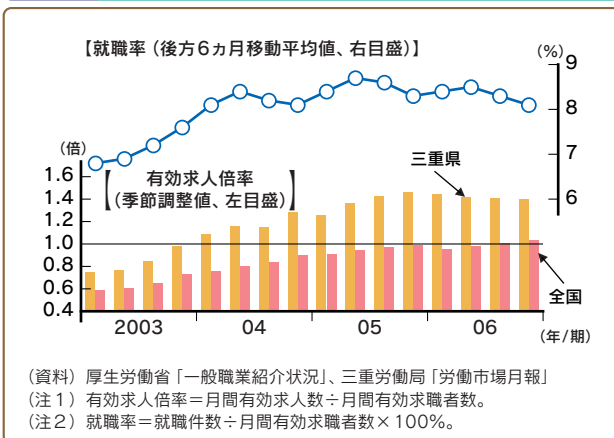
図表8 三重県の鉱工業生産と所得情勢〈前年比〉



おり、前年比2桁増となっている生産の回復状況と比べれば、所得環境の回復は緩やかであると言えます。その背景としては、国際的な事業展開を行う大手企業を中心に、競争力の維持・強化の観点から、賃上げに対して慎重なスタンスを崩していないためと考えられます。

その一方、雇用環境の動向から所得の先行きを展望すると(図表9)、求職者数に対する求人数の比率である「有効求人倍率」は全国平均を大きく上回っているうえ、求職者数に対する就職件数である「就職率」も、2004年1～3月期以降8%近辺で推移しています。さらに、総務省統計局の試算によると、2006年10～12月期における三重県の完全失業率は2.3%と、福井県に次いで全国で2番目の低さとなっているほか、2007年度高校新卒者の就職内定率は、2007年1月現在で95.3%と、岐阜県と並んで全国2位の高さとなっています。これらを踏まえれば、県内の採用市場では、人手不

図表9 三重県の一般職業紹介状況



足感が高まっていると判断できます。

こうしたもと、県内企業を対象としたアンケートによると、今後の経営上の課題として、労働力人口の減少や団塊世代の大量退職を見据え、「人材の確保」を挙げる企業の割合が上昇傾向にあります。したがって、今後は優秀な人材の採用や繋ぎ止めなどを目的に、初任給の引き上げやベースアップなどの賃金改善に取り組む企業が徐々に増えることが期待でき、三重県の所得環境は、回復の動きがこれまで以上に強まると考えられます。

以上をまとめると、2007年度の三重県経済は、生産活動の活発さが持続するもとの、引き続き回復基調を辿ると見込まれます。需要面では、設備投資の増勢が減速すると予想されるほか、所得環境が緩やかな回復にとどまる可能性もあるものの、雇用情勢の逼迫を背景に、所得回復の動きが一段と明確になることにより、民間需要のもう一つの柱である個人消費の回復力が強まる展開が想定されます。

3. 三重県の住宅投資の現状と見通し

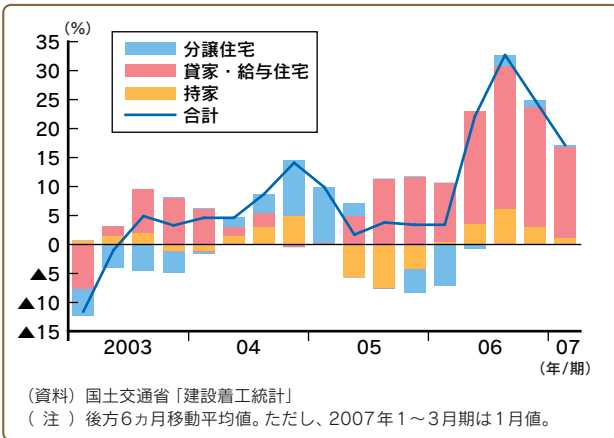
(1) 三重県の住宅着工動向

このように、三重県では、所得環境の更なる改善が、民間需要の中心である個人消費の回復に繋がることが見込まれるほか、個人消費と並ぶ家計部門の支出項目である住宅投資に対しても、好影響が及ぶことが期待されます。

この点について、三重県の県内総生産に占める住宅投資の割合は3.5%程度にとどまるものの、住宅投資は建設業や不動産業、林業などへの波及効果が大きいだけでなく、耐久消費財などの消費を誘発する効果も指摘されています。例えば、2003年の住宅金融支援機構(旧・住宅金融公庫)の調査をみると、持家・分譲住宅を取得した世帯が、住宅取得後約1年以内に購入した耐久消費財の金額は平均で173.4万円、移転に伴う引越費用は平均で20.6万円との結果が出ています。

そこで、三重県の新設住宅着工の動向を四半期ごとにみると(次頁、図表10)、ここ数年は増加傾向で推移しており、足元では前年比10～30%

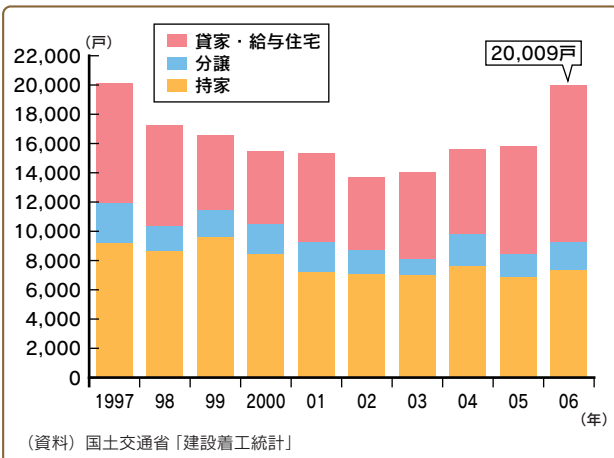
図表10 三重県の利用関係別新設住宅着工戸数の推移〈四半期別・前年比〉



台での増加となっています。これを利用関係別にみると、2005年にかけて弱めの動きが続いていた「持家」が持ち直してきたほか、とりわけ「貸家・給与住宅」の牽引力が高まっています。

この結果、年間の着工戸数は2002年の13,682戸を底に4年連続で増加し、2006年の年間着工戸数は20,009戸と、前年の15,831戸より大きく水準を切り上げ、1997年(20,122戸)以来9年ぶりとなる20,000戸超えを記録しました(図表11)。ここで、先述の住宅金融支援機構の調査結果を、2006年の持家・分譲住宅の着工戸数である9,210戸に当てはめると、約180億円の消費が誘発されていることとなります。実際には貸家などに対しても同種の効果を発揮するとみられ、住宅投資全体の消費誘発額はさらに大きくなると考えられます。

図表11 三重県の利用関係別新設住宅着工戸数の推移〈年別・実数〉



(2) 好調の背景

こうした住宅着工の好調の背景としては、主に

次の4つの要因を指摘することができます。

①工場立地などに伴う人口流入

第一は、工場立地などに伴う人口流入です。

2000～05年にかけての都道府県の人口増加率と、同期間における住宅着工の増加率を比較すると、緩やかな相関関係を確認することができます。この時期、少子高齢化などを背景に、半数を超える道府県が人口減少に転じるなか、三重県では工場立地などが相次ぎ、他の都道府県からの転入者が増加したことから、人口が増加しています。そうしたもとの、単身者向けのアパート建設などが増えたとみられます。

②所得環境の持ち直し

第二は、所得環境の持ち直しです。

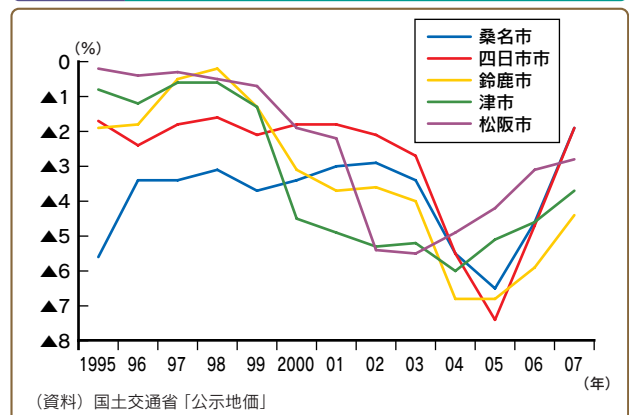
三重県では、前述の通り、電子部品・デバイス工業や輸送用機械をはじめとする企業の生産活発化、それに伴う企業収益の改善などに伴い、所得環境が緩やかに持ち直しつつあります。さらに、今後も生産活動の好調が持続するとの見方が、所得の先行きに対するマインドを明るくし、県民の住宅取得意欲が高まったと考えられます。

③地価の下げ止まり

第三は、地価の下げ止まりです。

県内における住宅地の公示地価を前年比で見ると(図表12)、大都市圏の地価上昇が徐々に地方へと波及するもと、三重県でも、2006～07年にかけて、人口上位5市(桑名市・四日市市・鈴鹿市・

図表12 三重県内主要都市の公示地価の前年比騰落率〈住宅地〉



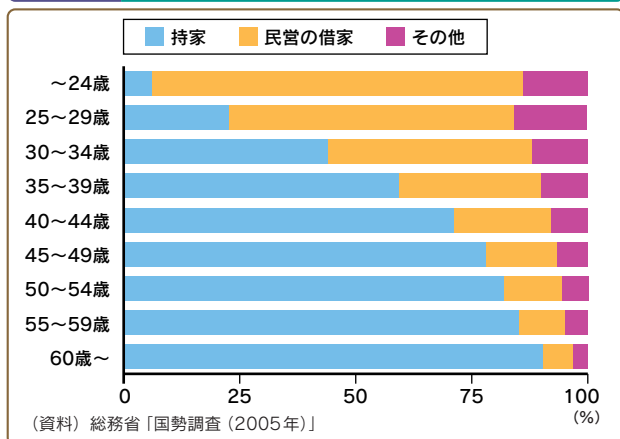
津市・松阪市) の下落幅が全て縮小しています。このことが、住宅価格の底入れなどに繋がったほか、中部経済産業局の「地域経済産業調査」で指摘されているような、投資を目的とした貸家の建築意欲が高まる一因になったとみられます。

④人口構造要因による押し上げ効果

第四は、人口ボリュームの大きい団塊ジュニア世代や団塊世代による、戸建て住宅やマンションへの需要の増加です。

三重県では、「団塊ジュニア世代」と呼ばれる1971～74年生まれの世代の人口は11万人強と、その前の4年間に生まれた世代より1万4,000人以上多くなっています。三重県における住宅の所有区分を世帯主の年齢別にみると(図表13)、30代から40代にかけて持家の割合が高まるという傾向があり、これらの世代が住宅取得適齢期の入り口となる30代前半に差し掛かってきています。

図表13 三重県における世帯主の年齢別住宅の所有区分割合



加えて、団塊ジュニア世代の親に当たる「団塊世代(1947～49年生まれ)」でも、退職に伴ってまとまった額の退職一時金を得た世帯が、子供の独立とともに郊外の一戸建てから、利便性の高い駅前周辺のマンションへと移り住む動きが徐々に顕在化してきたとみられます。

(3) 今後の見通し

①新設住宅着工の動向

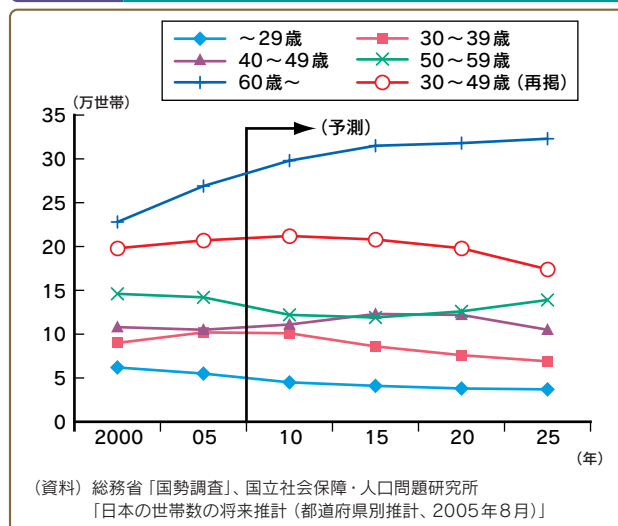
それでは、こうした住宅着工の好調さはどこまで続くと予想されるのでしょうか。結論を先取りすれば、当面は増加傾向が持続するものの、これまで以上に

増勢を強める展開は見込みがたいと考えられます。このことを貸家と持家に分けてみると、以下の通りです。

まず、足元の好調を牽引している貸家の先行きを展望すると、企業活動の活発な名古屋市周辺の通勤圏の一角である北勢地域を中心に、当面はアパートやマンションを建設する動きが続くと見込まれるものの、ハイペースの増加は一巡すると見込まれます。その背景としては、イ) 交通至便な場所での建設が相次いで進められたなかで、今後は用地不足が「ボトルネック」として作用する可能性があることや、ロ) 工場立地の伸び悩みなどを背景に、県内への転入者の増勢が鈍化してきたことなどが挙げられます。

次に、持家の先行きを展望すると、当面は堅調な動きを辿るとみられるものの、今後の世帯数の動向を踏まえれば、2010年代半ば頃からは減少に転じると予想されます。すなわち、持家取得のコアとなる30～40代の世帯数の将来推計をみると(図表14)、三重県ではこれらの世帯が2010年代初め頃まで緩やかに増加した後、減少傾向が徐々に明確化していくと見込まれます。

図表14 三重県の世帯数の推計(世帯主の年齢別)



以上を踏まえれば、住宅着工は前年比2桁に達する大幅な増加基調がこれからも続くとの展開は期待しにくいと言えます。

②既存ストックの活用

したがって、今後の住宅市場は、新設着工の増加といった「量を追い求める時代」から、住宅の耐久

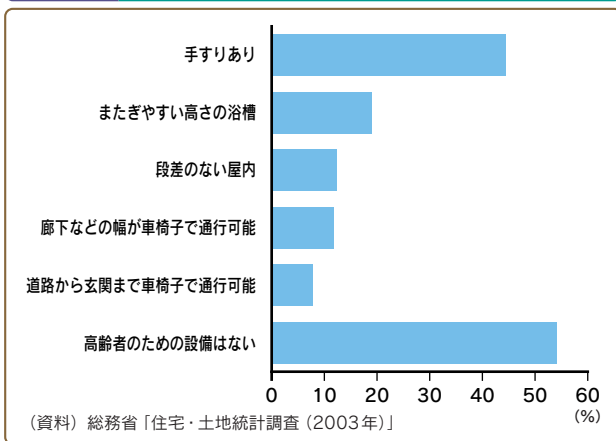
性や安全性の強化などを通じた「質を重視する時代」へと、変化を迫られることになると見込まれます。具体的には、既存の住宅ストックを活用し、より長く使うための「リフォーム」に対する需要が高まると考えられます。

ここで、三重県が実施した「住宅需要実態調査(2003年)」をみると、県民の住宅に対する不満度の高い点として、「高齢者等への配慮」や「地震・台風時の安全性」を挙げる意見が多いことから、今後のリフォーム市場においては、次の2点が主要なテーマになると見込まれます。

一つ目は「バリアフリーの推進」です。三重県でバリアフリー設備を備えた住宅の割合をみると(図表15)、手すりを備えた住居は5割近くに達しているものの、それ以外の設備の普及状況は2割にも満たず、バリアフリーに対応した住宅の普及率は、未だ高いとは言えません。

三重県では、団塊世代の高齢者人口(65歳以上)入りなどを契機に、2010年代半ば以降、高齢化のスピードが一段と速まると予想されていることなども踏まえれば、今後はバリアフリーに対するニーズがいつそう拡大すると考えられます。

図表15 三重県における「高齢者のための設備のある住居」の割合

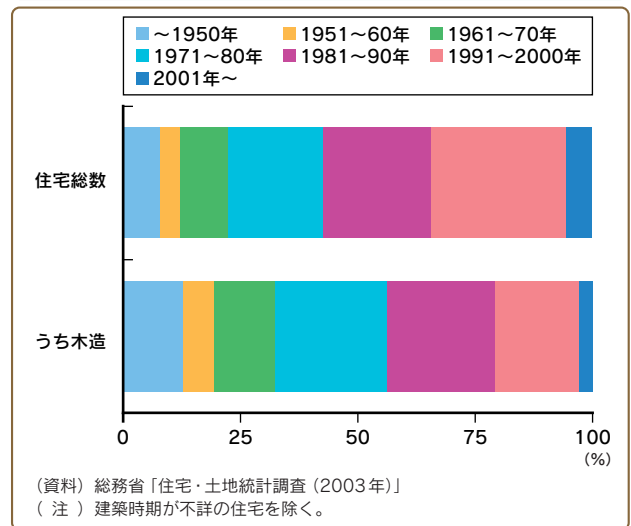


二つ目は「耐震性能の向上」です。建築基準法の改正に基づく「新耐震基準」が適用される1981年以前に建設された住宅は、新基準適用後に建設された住宅と比べて、大地震に伴う倒壊や損傷のリスクが相対的に高いと考えられます。こうしたなか、1981年以前に建設された住宅は県内でおおよそ26万戸と、県内の住宅総数の4割以上を占めているうえ、

木造に限ってみれば5割を超えています(図表16)。その一方、1981年以前に建設された持家のうち、耐震工事を実施済なのは約2%となっており、耐震工事の実施状況は低水準にとどまっていると言えます。

東海・東南海地震などへの警戒が続くもと、住宅の耐震性に対する関心が高まっており、住宅を最新の耐震基準に適合させるべく、建て替えや耐震改修への需要が徐々に高まると予想されます。

図表16 三重県の建築時期別住宅割合



(4) リフォームを通じた「質の高い住宅ストック」の形成に向けて

以上のような状況下、三重県は、県民の住生活の安定確保などに関する基本的な計画となる「三重県住生活基本計画」を現在策定しています。この計画では、「既存住宅ストックの活用」にスポットを当てたうえで、「県民しあわせプラン第2次戦略計画」などとの整合性を図りつつ、住宅の耐震化などに関する数値目標を定めることとしています。したがって、こうした安全で暮らしやすい住まいづくりを進めていくためには、既存住宅のリフォームは必要不可欠になると見込まれます。

さらに、そういった取り組みを通じて、ライフスタイルの変化などから、住生活に対するニーズが多様化するなかで、地域において次世代に受け継ぐべき財産となる「質の高い住宅ストック」の形成が一段と進むことが期待されます。

(07.3.26)

渡辺 洋介