

## 遠くの日和を待つ海路

景気が回復に向かっている、との見方が広がっている。株式市場が、金融相場から業績相場へ移行しつつあるのがその象徴だ。ただ、企業業績は輸出産業主導で回復してきているものの、国民生活領域では、地域格差を残したままだ。

輸出主導の回復構造は脆弱だ。急速な円高が、輸出主導の景気回復に水をさす可能性があるからだ。これに代わり得るのは内需。昨年の米国景気は自動車と住宅による内需牽引だった。より広く、快適な住まいは、新たな消費を生む。住宅は、その突破口として重要だ。

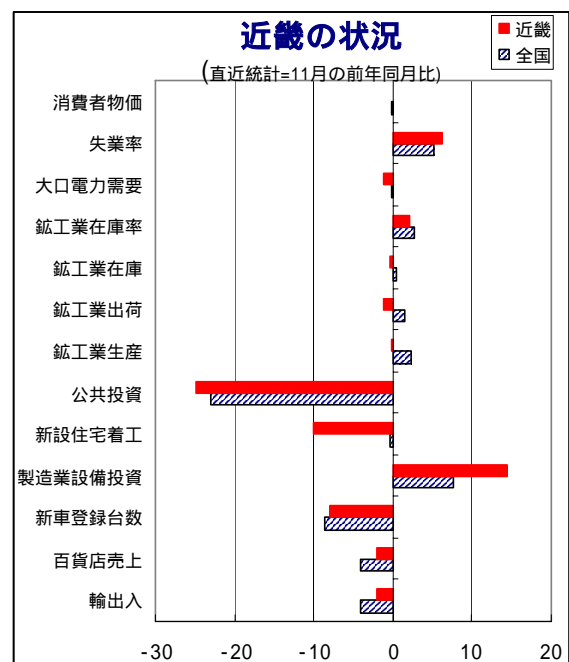
2004年度からは、住宅ローン控除の延長や個人の長期土地譲渡所得の税率引き下げが行われる。全体として、新しい住宅税制は、団塊ジュニア層による住宅取得を支援することになるが、短期的な刺激にはなりにくい。

それでも、欧州に対して優位となってきた為替も加わって、輸出主導による回復歩調は続く。同時に、為替への警戒心もあり、「懐疑的な回復感」が目先の風景になる。回復の風景は細い画鋏で止められた書き割り状態。2月の空は明るく、しかし足元は雪解けの泥道かもしれない。

### 大企業からは回復の声

近畿経済は輸出型製造業主導での回復感を強めている。大阪税関の輸出は11月で20ヵ月連続の増加。輸出の6割がアジア向けで、これは米国向けの3.8倍。アジア向けは21ヵ月連続の拡大だ。輸出の代表品目は半導体等電子部品で、全体の10.2%を占めている。

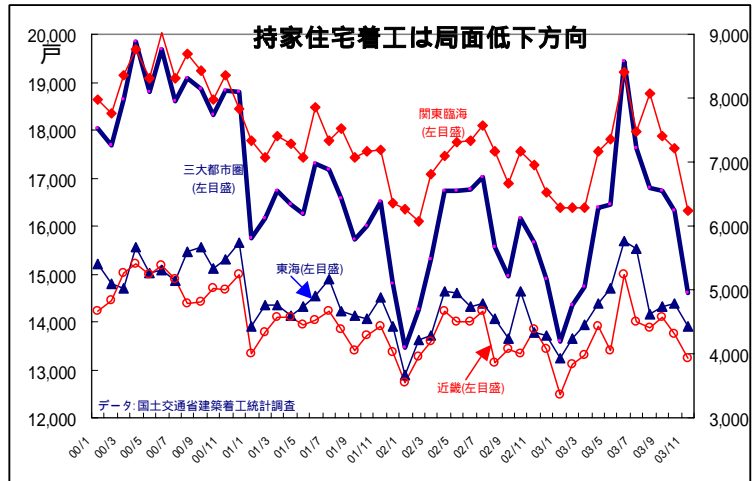
近畿の鉱工業生産指数を在庫循環図で見ると在庫積み増し局面に差し掛かっている。統計で見ると、景気回復は順調だ。ただ、失業率は高いままだし、消費マインドも低調だ。関西生産性本部の調べでは、労組幹部の62%が12月時点で、景気低迷が続いていると判断



している。3月末の失業率は、経営者の48%が改善すると見ているのに、労組幹部の48%は現在と同水準、と見方は正反対だ（関西生産性本部定期調査1月21日）。

住宅税制でプラスになる面

04年度の税制改正で、現行住宅ローン減税の1年延長が決まった。同時に、段階

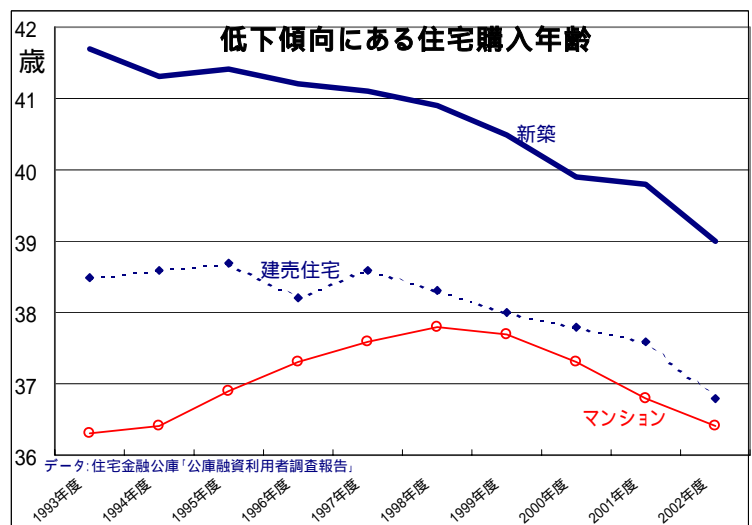


的縮小も決まったが、04年度中は、最大で500万円の控除が続く。

段階的縮小とは、2005年から最大控除額が圧縮されること。2008年

からはローン残高の控除上限が2,500万円以下へ引下げられる。他方、1～8年目までの、ローン残高に対する控除率は1%が据え置かれる。今回の改正では、持家を売って賃貸へ入居する人でも、居住用財産の繰越控除制度を利用できるようになった。買い替えでなくても譲渡損失を4年間、課税所得から控除できる制度の創設で、含み損資産保有者による賃貸住宅需要も生まれ得る。一連の施策は、住宅需要の下支えになる可能性がある。

住宅取得年齢の低下は、市場萎縮を防ぐ



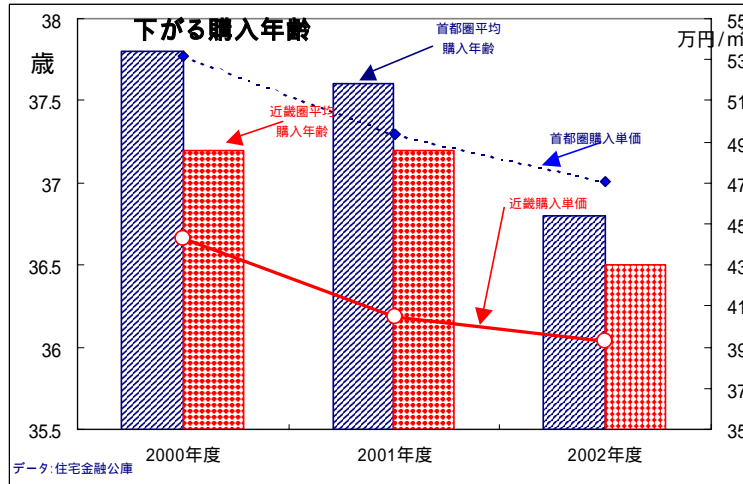
住宅市場では購入者年齢の低下と住宅価格の低下で購入者層が拡大してきている。これまで、住宅取得は40歳目前世代の話題だった。

しかし、最近では30歳台半ばにまで低

下してきた。建売りとマンションではこの傾向が顕著だ。これで、団塊ジュニア層

までが、潜在的取得層として想定される状況になってきた。

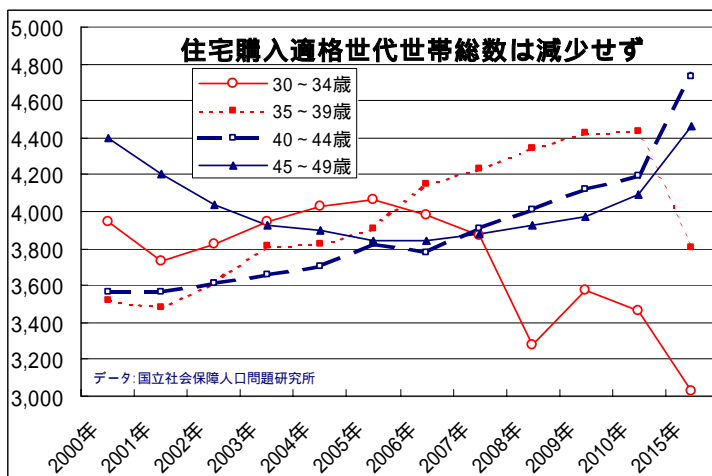
**住宅取得が刺激される可能性、制度面の理由**



この傾向は近畿で鮮明。首都圏との比較では、購入年齢も購入価格も先行低下している。マンションの場合、2002年度の近畿圏平均購入価格は2,945万円、首都圏は3,485万円だった(住宅金融公庫利用者)。いずれの場合とも、全額をローンにしても、控除上限の5,000万円には距離がある。控除上限が05年に4,000万円、07年に2,500万円へ引き下げられても、平均的なマンション購入層には影響が殆どない。ローン残高が4,000万円を越す購入者は全体の10%程度でしかない。

税制改正で、控除上限に変更が加えられたマイナス効果は薄く、控除率が1%のまま据え置かれたプラス効果は大きい。団塊ジュニア層にすれば、住宅・土地税制の改革も、住宅ローン減税が延長されたように感じられるだけだろう。

**住宅取得が刺激される可能性、市場面の理由**

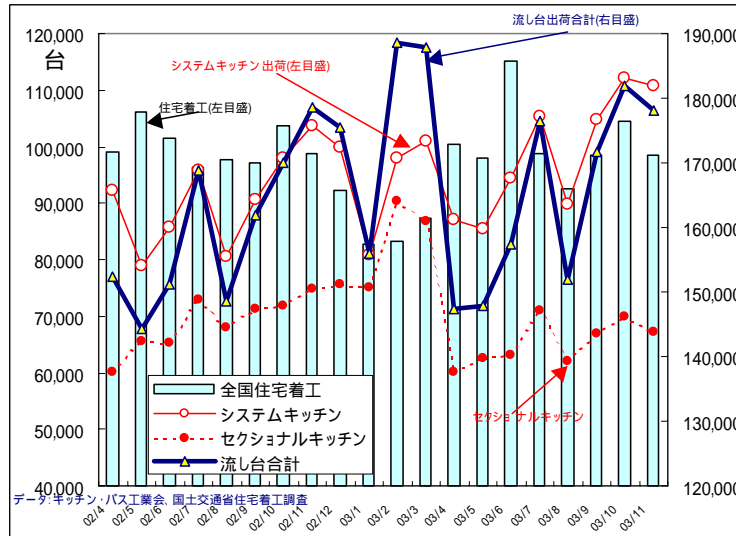


団塊ジュニア世代が対象に入ってきたことで、潜在的な住宅購入適格世帯数は厚みを増す。全国ベースで世代別世帯数を見た場合、30~34歳

層こそ2005年を峠に減少するが、その他の世代は増加する。市場で、買い手の数は減少しない。当面、全体としてはむしろ増加を迎える。

住宅取得が刺激される可能性、その質的理由

住宅市場では、潜在購入層の拡大と、住宅の質的向上市場が期待できる。流し台

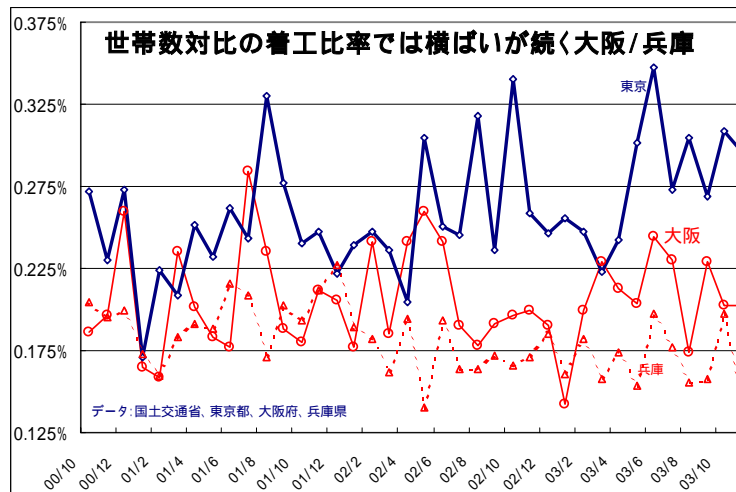


は、住宅着工戸数以上に出荷されている。牽引しているのはシステムキッチンで、増改築市場が拡大していると推定される。若年層は新規購入、高齢層は高質住宅を求めている。この動

きと、住宅購入完了者による消費が拡大すれば、内需は盛り上がると思われる。ただ、そこへ到達するまでの時間は長い。

住宅は局地的、輸出も局部的。細いピンを支える政治的理由

実際の住宅取得行動は鈍い。東京では拡大の動きを見せているものの、阪神では



微動状態。実体心理としては、なおも先行きデフレ感が残っている。となれば、政治面での景気浮揚への期待だけが先行する。

このため、年央

にかけては、選挙を想定しての政治的理由による景気浮揚感が出てくる可能性も否定できない。我が国では、小泉首相の、「会期の延長を行わない」との明言が言行一致なら、参院選挙の投票日は7月11日に設定されるだろう。

米国大統領選挙は11月2日。7月26日から29日まで民主党大会(ボストン)、8月30日～9月2日まで共和党大会(ニューヨーク)が開かれる。 (神保)

本資料は、参考情報の提供を目的としたものです。記載内容は、1月23日までに公表された資料に基づいて作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。主張や結論は、作成時点での執筆者の判断によるもので、資料発行/配布機関の公式見解を表明するものではありません。見解は、その後の状況に応じて予告なく変更されます。より詳細なデータ、記載内容に対するお問い合わせは、池田銀行東京事務所 03-3284-1253 /神保 敬明、もしくは jimbow@ikedabank.co.jp までお願いします。