



ナビが教えぬ分岐点

中間決算の発表を終えて、下期の計画進捗を詰める 例年の師走はそんな月の筈だ。これに加えて今年の12月は、上場企業経営者の多忙さが増す。17日に西武鉄道が上場廃止となるが、これを引鉄に、有価証券報告書提出企業には記載の誤記点検を行い、金融庁へ報告する作業が加わった。報告期限は16日にやってくる。証券市場では、13日に店頭市場が取引所へ衣替える。

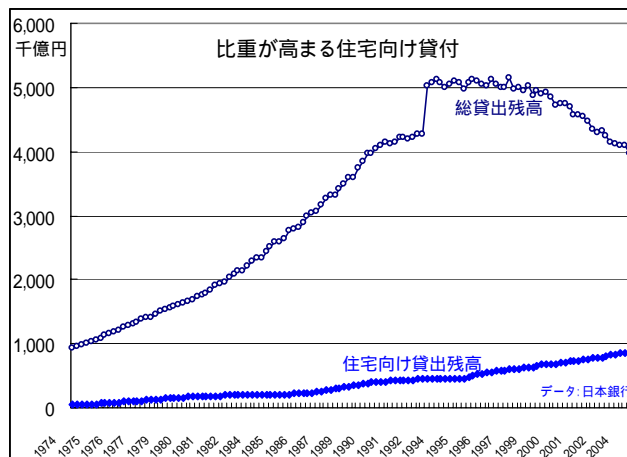
経営計画の策定も、複雑な前提を置くことになる。景気と環境が転換点にあるからだ。11日は、中国政府がWTO加盟時に約束していた3年目の貿易権開放日。変化は、これによって生じる中国貿易の枠組みだけではない。景気の拡大速度が低下しているのは、既に共通認識となっている。次の焦点は低下速度ではなく、いつ回復するのかへ移っている。これらの読み方が、来期にかけての計画策定を複雑にする。

傾向的には銀行の貸金減少速度が鈍化し、局地・局面としては増加に転じている。この側面からは、国内景気に底固さが出てきた。しかし、貸金増加を牽引している一要因は個人向けの住宅ローンだ。住宅需要は中心地への回帰指向で刺激されていたが、実態は特定地域への一極集中であるのが鮮明になってきている。点が面となって住宅一般への需要が底上げされていないとすれば、景気回復感の一端を担いできた部分にも停滞感が出てくることになる。

景気や株価の回復期待などの経済面からは、好調だった今年の終幕を惜しむ心理がある。半面、災害や政治的混乱からは、早くこの一年に幕を下ろして気持ちを新たにしたいと思う人も多いはずだ。景気水準としては踊り場に到達した12月は、地域経済の多様性が鮮明になり、今後への見方が大きく分かれる事案が多い月になると言える。

背景にあるのは資金需要の回復感

金融機関の貸出は、全体としてみれば減少幅が縮小してきている。大手行では減少



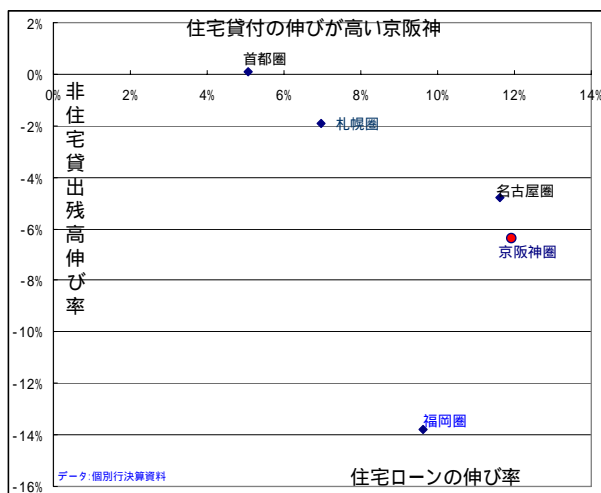
が目立つものの、地域金融機関では増加に転じているところも多い。このことは、地域によっては資金需要が増加に転じている可能性を示唆している。

ただ、この増加を大きく牽引しているのは住宅ローンだ。法人向け設備資金需要が減少を続けている中で住宅市場は、単価

低落、金利安の追い風に乗って急速に膨らんできた。景気回復感が、こうした住宅市場の支えに依存していたとすれば、この傾向が持続するのかどうかは、当面の景気動向を読む上で重要なポイントとなってくる。

住宅ローンの伸びが高い京阪神

この傾向が大きいのは京阪神圏だ。グラフに見たのは2004年3月期と2003年3月期で



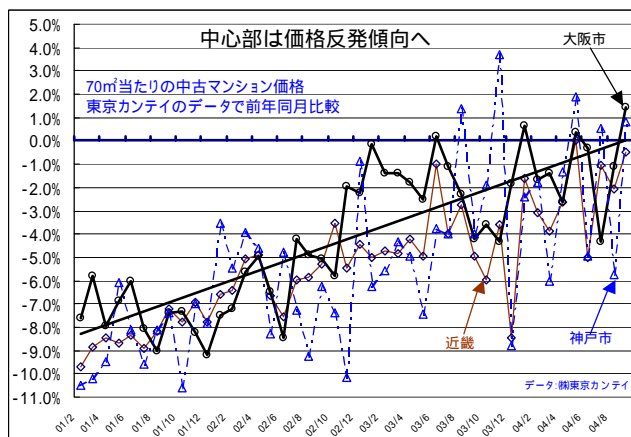
の比較で住宅ローンと、これを除いた貸出金残高の伸びを見たもの。対象としたのは上場している地銀で、地域別に合計した。

経済圏別で見ると、京阪神(比較可能な上場地銀7行合計)地区は名古屋圏(5行)や福岡圏(4行)よりも、住宅ローン依存度が高まっている。京阪神にとって住宅ローンへの需

要が続くかどうかは、当面の景気にとっては大きな要因となる。

中古マンションは価格安定化から、中心地上昇へ

中古マンションの価格は安定化傾向を見せ始めた。東京カンテイの調査によれば、



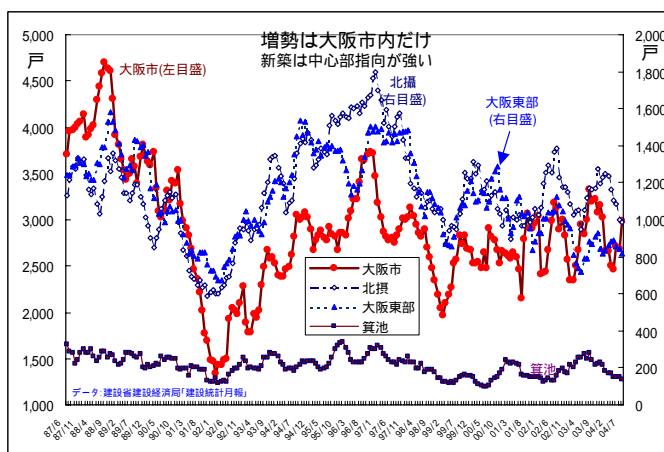
9月の首都圏価格は2,547万円となった。前月比で1.3%上昇だったが、これで3ヵ月連続の上昇となった。

これに対して近畿圏は0.5%の上昇に止どまり、安定化傾向ながらも上昇率は首都圏よりも低い状態が続いている。

ただ、中心部となる大阪市では1.2%、神戸市でも2.4%の上昇だった。中心部に限れば首都圏並みの上昇を見せ始めている。人口集積地への移住指向は強まっている。

新築住宅増勢の波、高いのは大阪市内

この動きは、新築住宅についても言える。大阪府下の地域別に見た住宅着工動向によれば、大阪市が増勢にあるのに対してこれまでは郊外住宅地として人気が高かった地域での動きが鈍い。

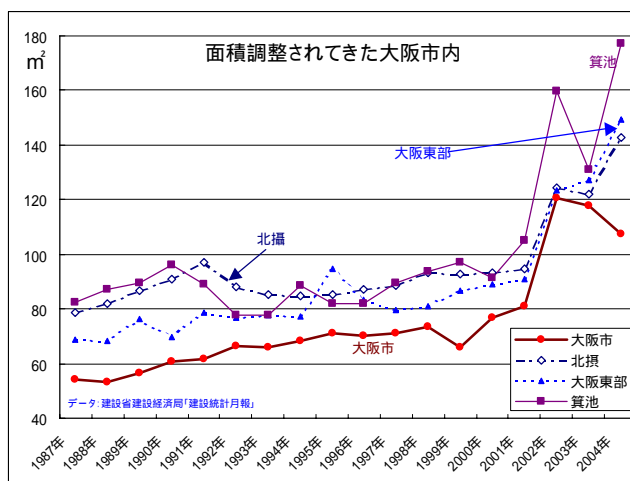


左のグラフに見るように、箕面、池田市の2市合計、箕池では着工の絶対戸数がここ20年間は横ばい圏で推移している。両市を除く北摂(豊中、吹田、高槻、茨木の4市合計)は、新興住宅地として90年代後半には急激な増加を見せたが、現状は減少傾向にある。同じ動きを見せていた

大阪東部(八尾、東大阪、門真、枚方の4市合計)はそれよりも早く減少を見せてきた。傾向的な増勢にあるのは大阪市内だ。

郊外地は広く、中心地は狭く、による価格調整

着工件数が増加している大阪市内では、平均着工床面積が狭小化傾向にある。しか



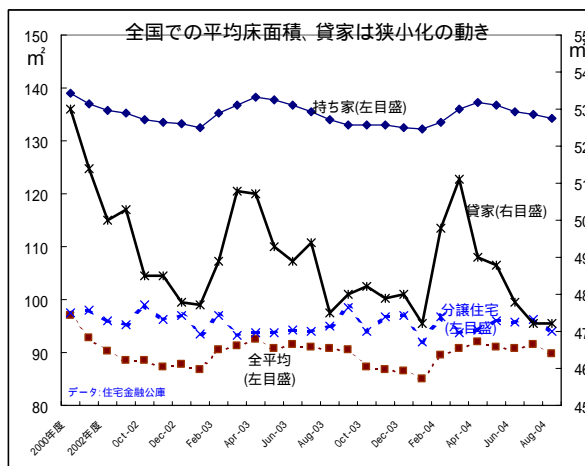
し、その他の全ての地域では拡大化してきている。

建設費指数によれば、今年1~6月平均の、大阪での指数は98.7(2000年平均=100、建設工業経営研究会)。建築価格は低下してきている、と考えられる。

しかも、大阪市内では面積によって価格調整されている。新

築住宅を取得し易い設定価格が、中心地では生まれている。

収益物件住宅と、欲しい住宅の方向が鮮明に



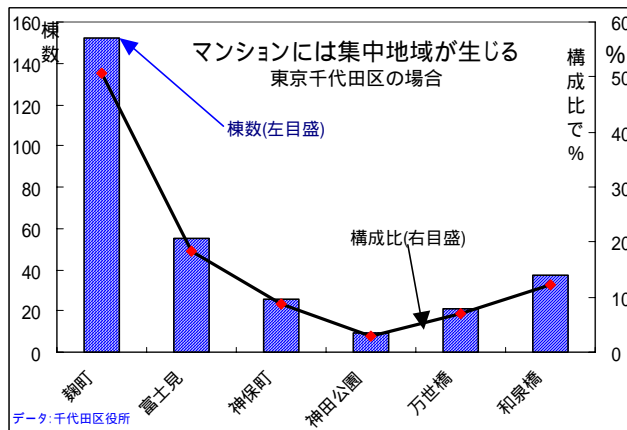
全国平均の傾向で見れば、一戸当りの面積が明確に狭小化して来ているのは賃貸目的の物件。給与住宅(いわゆる社宅)も同様な傾向にある。しかし、持家と分譲の場合には大きな変化が見られない。

この動きを考えれば、大阪での動向は郊外地で安定的に邸宅志向の

需要が出ている一方、中心地では居住環境よりも立地条件を重視した物件への需要が高まっていると言える。

部分沸騰状態にある東京

住宅需要が強い地域の代表は東京だ。とりわけワンルーム型マンションは「都心回



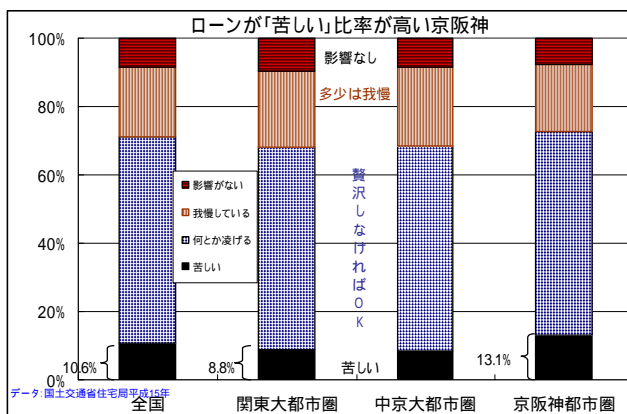
帰」から「都心一極集中」への動きを見せている。東京カンテイが10月28日に公表したデータによれば、投資用ワンルームマンションの供給が、97年比で今年の9月までで、中央区が26.3倍、千代田区で11.5倍、港区で3.2倍に増えた。中身は都心への

集中という、特定点への集中傾向だ。平均床面積は22.61㎡となっている。

マンションの町別分布を千代田区の場合で見たのが上のグラフ。区間で大きな格差が生じているが、同じ区内でも町によって開きの大きい様子が分かる。需要は一点集中化している。この結果、ワンルームマンションの建築規制を打ち出している区が目立つ一方で、家族型マンションの急増で教育施設の供給が追いつかないために、ワンルーム型の建設には歓迎姿勢を見せている区もある。東京の状況は部分沸騰だ。

住宅ローン負担、「苦しい」家計比率が高い京阪神

同様の状況が、規模の差こそあれ大阪でも生じている可能性がある。住宅需要実態



調査(国土交通省住宅局2004年9月3日)によれば、住宅取得者で返済負担によって家計が「生活必需品を切り詰めるほど苦しい」とする人の比率は、京阪神が最も高い。

他方で、京阪神は、持家・借家での所有形態や、構造、環境にこだわらない人の比率が最も高い。このことは、通勤に便利な立地で、面積調整を行った住宅供給がこの地区で増加する可能性を示唆している。そんな市場での住み替え需要動向は、景気の一翼を担っている。(神保)

本資料は、参考情報の提供を目的としたものです。いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。記載内容は、11月24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。