

時価には、変動と変化がつきもの

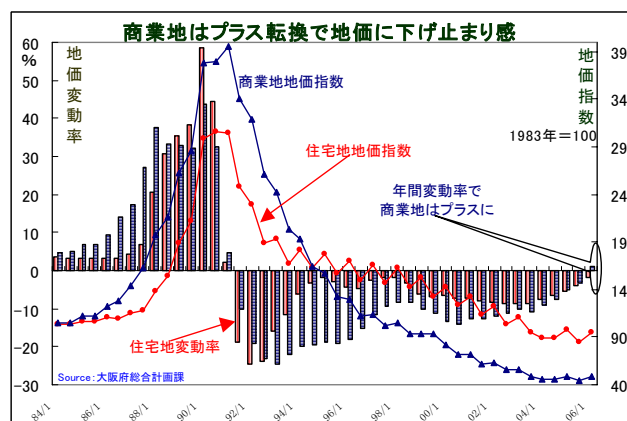
5月から始まる大転換は「時価」化への転換だろう。今月から施行される新「会社法」では片仮名交じりの文語体だった条文が、平仮名口語体へ切り替えられた。いま風への変化は、有限会社が消えて株式会社へと一本化されると同時に、合同会社や有限責任事業組合が誕生することだろう。株式会社も資本金1円での設立が可能になる。一人合名会社の設立も可能となることで起業が容易になる。大きく言えば、新たな産業国家構築への一歩が始まる。

タイミング良く、国民の気持ちは季節的にも経済的にも前向きになってきている。というのも、不動産価格の低下に歯止めがかかり始めているかに見えるからだ。不動産は、国民にとっても企業にとっても資産の中核だ。その時価評価が、部分的であれ上向き始めたことは国民の気持ちを明るくさせる。これは、新たな変化を受け容れやすくする。

勿論、新たな仕組みへの変化はどんなものであれ軋みを伴う。その軋轢の大きさと、振動を吸収できる余力の大きさによって、新たな仕組みがソフトランディングに成功できるかどうかを決める。5月は新たな産業国家構築が巧く進むのか、軌道修正の必要があるのかを試す月になる。消費、投資動向と同時に、その社会動向への配慮も必要となって来る。

資産の時価に底入れの気配

国民にとっては資産の中核を占める土地価格に下げ止まり感が出て来た。今年1



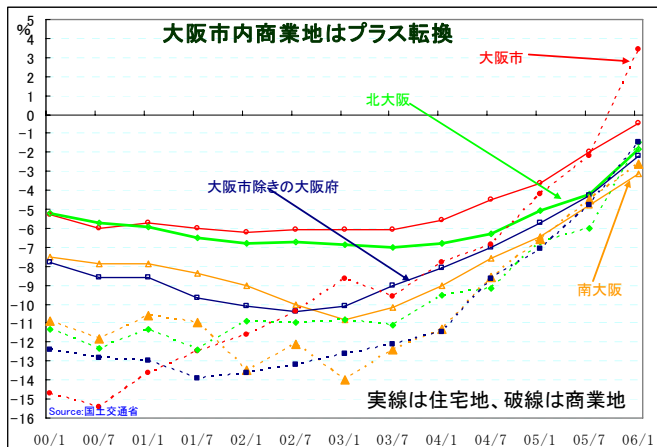
月1日時点での公示価格は、大阪府の商業地が1.2%の上昇で15年振りにプラス転換した。兵庫県では全体平均で下落が続いているものの、その幅は4年連続で小さくなってきている。また、東部3区(中央、灘、東灘)、阪神間5

市(尼崎、西宮、芦屋、伊丹、宝塚)の住宅地は15年振りにプラス転換した。商業地でも、中央区と阪神南地域(尼崎、西宮、芦屋)で上昇に転じた。

地域差が広がった土地価格

ただ、地価変動にはなおも地域差が大きい。大阪府の住宅地は調査地点の78%が下

落している。これに対して兵庫県の住宅地は下落地点比率が67%。大阪と兵庫では10

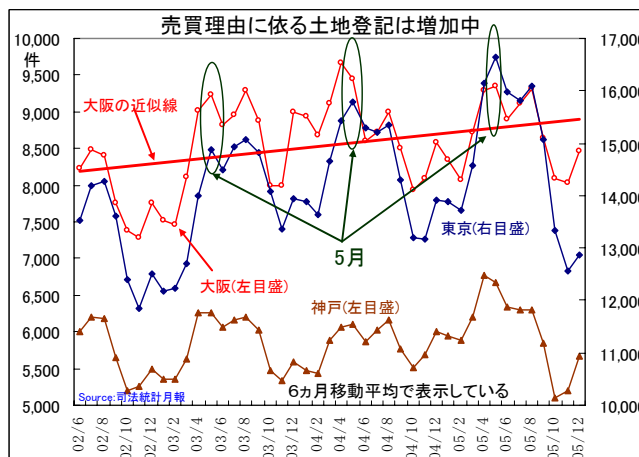


ポイント近い開きがある。ただ、平均で見ると大阪の方が上昇率は高い。商業地の上昇率で見ると大阪市北区梅田1-2(第一生命ビル)は20.4%も上昇した。一方、兵庫県の最高上昇地点である神戸市中央区三宮町1-7-6は4.5%の上昇に止ま

っている。全体の下げ止まり感は、特定地点が大きく回復する格好で表面化してきた。

動き始めている土地

土地価格が下げ止まり、部分的に反転してきたことで、土地の流動化が活発になってきた。大阪、神戸、東京の各法務局管内での月次土地登記のうち、売買を理由



とした所有権の移転登記件数の推移を見ると、傾向線は明らかに増加を辿っている。

登記件数は例年、11月を底にして5月にピークを迎える。昨年11月の件数は大阪が7,714件、神戸が6,021件だった。過去3年平均の5月まで

の増加率を当てはめれば、大阪は9,600件に迫ることになる。

オフィスビル需要も高まりつつある

不動産取引の活発化は、ビジネス用途需要へも反映されてきている。大阪ビジネス地区(梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心齋橋・難波、新大阪の6地区)での賃貸ビル空室率(三鬼商事調べで、延床面積1,000坪以上の貸事務所ビルが対象)は2003年5月に11.14%を記録した。しかし、その後は低下を続け、今年2月には6.95%と、7%台を割り込んできた。6%台になるのは7年8ヵ月振り。

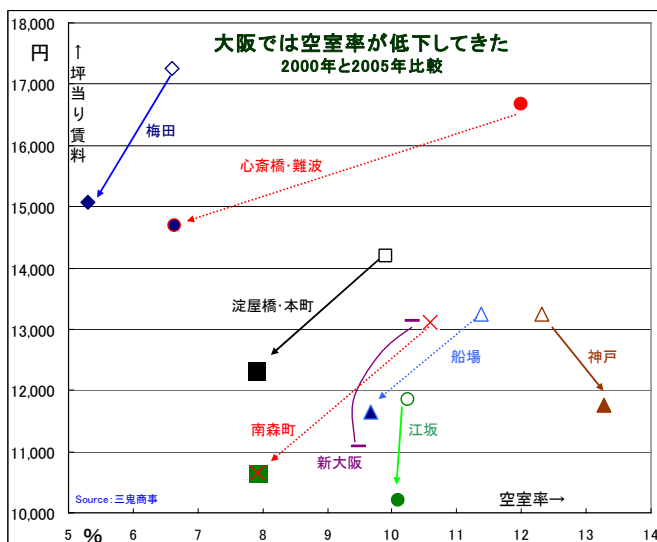
人気が高いのは新築ビル。2004年には30%を超えていた空室率が、今年2月には0%にまで低下した(3月は1.22%)。既存ビルの空室率も低下しているとは言え、その水準



は3月でなおも6%台。平均賃料が2割近く高くても新築ビルを求める傾向は、コストよりも設備や利便性を重視したビジネス中心の考え方での事務所選びが優勢になってきていることを示唆している。

その需要は局地突出型になっている

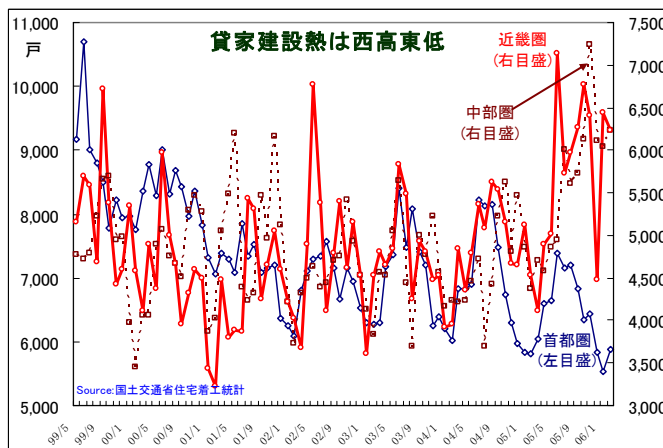
ただ、事務所需要にも地域差がある。IT景気時の2000年と昨年と比較すると、総じて平均賃料も空室率も低下している。



地域差が大きいのはその変化度だ。左図矢印の傾斜が緩やかな程賃料の上がり方は少ない。空室率が低下してきた同じ大阪市内でも、傾斜の地域差は大きい。神戸ではむしろ空室率が上昇する動きにある。景気動向は全般ではなく、局地突出型になってきている。

西高東低になっている貸家着工

不動産の動きは個人の領域でも新たな動きを生んでいる。住宅のうち持家は大阪、



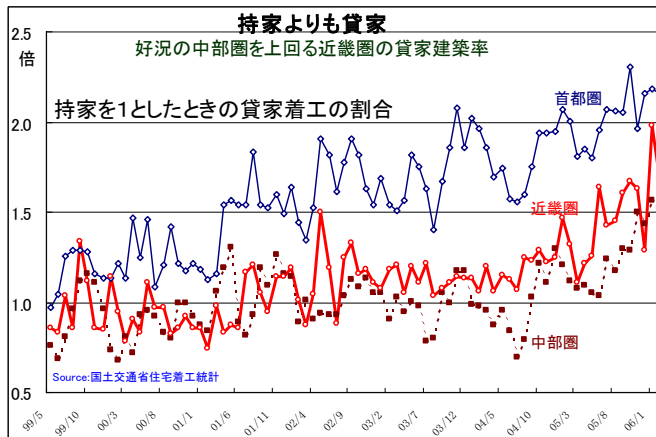
愛知、など一部都市圏では活発だが、全国的には回復感が薄い。特に東北地域ではむしろ減少が目立つ。

こうした中で活発なのは貸家だ。全国ベースでも増加している貸家は、大都市圏での着工増が著しい。この傾向

は西高東低を示している。

住宅着工の増加を牽引しているのは貸家

それでも、首都圏と比較すれば持家に対する貸家比率はなおも低い。2000年頃まで

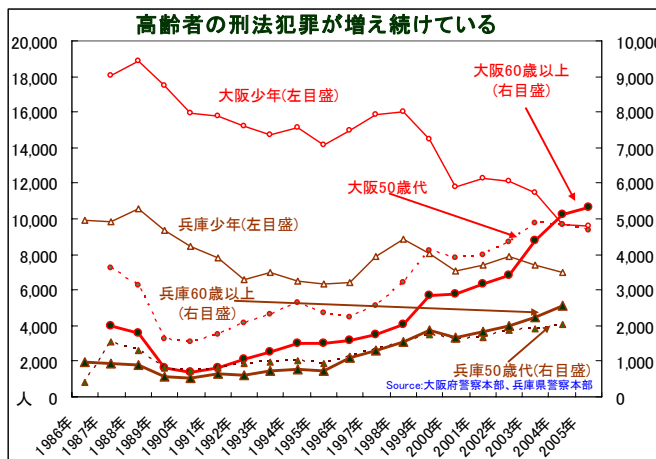


はこの比率が接近していたことから見ると、近畿圏の水準が首都圏へさや寄せしていく可能性がある。そうだとすれば、近畿圏や中部圏での貸家新築熱は容易に収まらないかも知れない。金利上昇があったとしても、局地性を

もった住宅着工が続く可能性がある。

高齢層の増加は、安定よりも多様性の増大を生んでいる

貸家増加の背景には、その資力と目的を持った人の増加が推定される。50歳代後半



層の人口増加と金利上昇見通し＝景気回復感と貸家建設には相関があるのかも知れない。

ただ、こうした動きは同世代に等しく共通しているものではない。団塊の世代が50歳を越え始めた頃を境に、高

齢者による刑法犯罪が増えてきたからだ。2004年には大阪府で、50歳以上による刑法犯罪が少年犯罪（19歳以下）件数を抜いた。兵庫県でも高齢者犯罪件数が少年犯罪の7割に迫ってきた。昨年の場合、大阪の50歳以上犯罪のうち窃盗犯は29.9%だったが、風俗犯罪も1.8%を占めている。これは、20～24歳台の1.5%よりも高い比率だ。この世代の生活様式や経済力は一様性に乏しい。景気回復に伴う消費や投資の回復と社会の安定性との相関は弱まっている。 (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も解約をも勧誘するものではありません。記載内容は、4月18日までに新聞その他の情報メディアによる報道、官・民間調査機関による各種刊行物、インターネットホームページ等で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。

既刊分は池田銀行ホームページ<http://www.ikedabank.co.jp/h/h1001.html>からご覧頂くことができます。

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。