

腕が伸びれば手綱も緩む

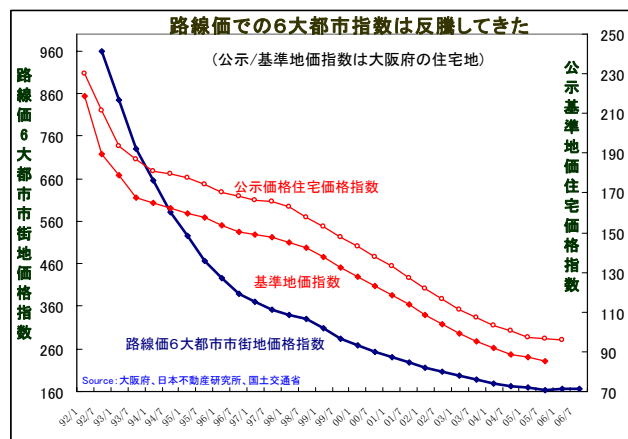
経済統計と家計の感覚が一致しているのは、景気の方角感がはっきりしている時だ。ここ数カ月の間に公表された経済統計の殆どは、景気が拡大に向かっていると解釈できるものだった。ただ、家計段階では小さな変化が生じて来ている。7月の日経消費指数は今年最低を更新した。「職の見つけやすさ」「勤務先の利益見通し」が低下している。個人レベルでは、経済環境が変化してきているとの認識が広がっている。「1年前よりも生活が楽になった」とする人の割合は2ヵ月連続で低下(ゆとりDI)した。7月の景気ウォッチャー調査は4ヵ月連続で低下している。

ただ、設備投資は水準を高めている。この強さは消費拡大への波及をも期待させるほどのものだ。大阪では9月22日に、なんばで大型小売店(17,000㎡)が開業する。神戸でも7月と8月に、垂水区と西区で大型ホームセンターが開業している。百貨店の大規模改装・増床計画は来年以降も続く。2011年までに大阪市内の百貨店売場面積は1.5倍へと拡大する。個人消費の底上げを見込んだ投資は着実に膨らんで来ている。

9月下旬には、7月1日時点での基準地価が公表される。8月2日に公表された路線価は14年振りに反転した。都市圏での地価が上昇しているのに、基準地価も上昇地点が増加していると予想される。土地・住宅資産は、個人にとって最大の資産を構成している。この評価額が大きくなれば、消費抑制に対する警戒感は低下する。金利や物価の上昇感が作り出す消費に対する警戒感と、資産価値の下げ止まり感から来る消費への欲望との綱引きが、強い緊張下に入る月が始まることになる。

路線価は底入れしてきた

毎年9月下旬に、7月1日時点での土地基準価格が公表される。基準価格は国土利用計画法施行令に基づいて知事が行なう調査で、土地取引規制を目的としたもの

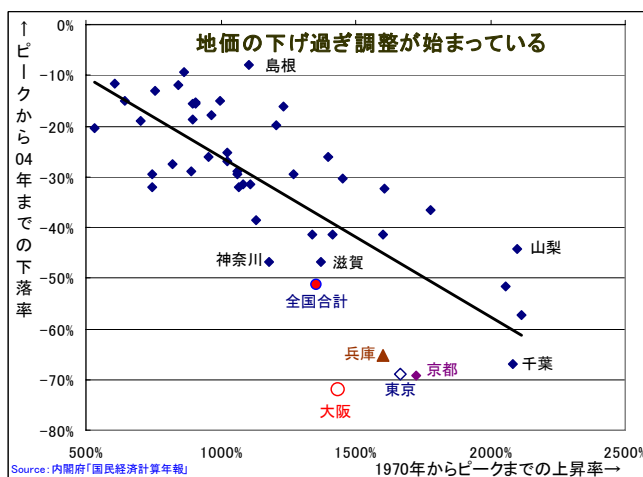


のだ。土地価格の調査にはこの他に公示価格(地価公示法を根拠に国土交通省が1月1日時点で行う調査で、更地価格で表示される)と路線価(徴税基準を示す目的での評価で国税局長が行なう)がある。このうち、8月に公表された路線価は14年振りに上昇していた。このこと

から、他の調査でも土地価格が反発に転じる可能性が高まっている。土地価格の上昇は、利益を生む「資産」としての活用を刺激し、資産効果による消費拡大に繋がる余地を生む。

民有地時価総額の変動は調整期入り

個人の消費マインドを維持する上で、資産価値の目減りが止まって来た効果は大きい。多くの個人にとって、資産の中で最大のものは土地資産だ。この価格感に変化が生じてきている。



変化が生じてきている。

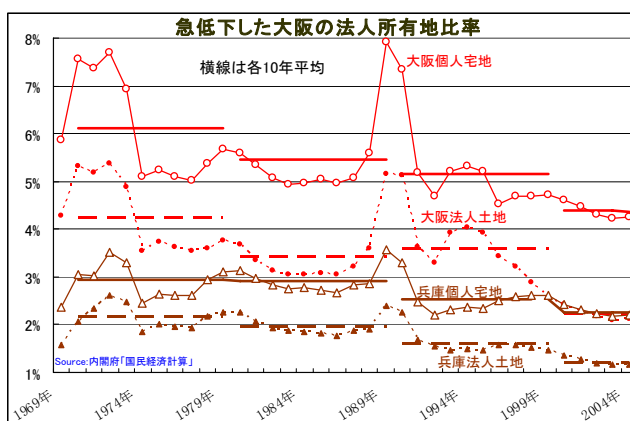
大阪万博が開かれた1970年は、わが国の経済が急成長する始点だったと言える。民有地の時価総額を、この年とピークまでの上昇率を県別に見ると、大阪府と兵庫県は上位に入っている。そこから2004年までの下落率でも同様だ。

両地域は大きく上げて、大きく下げた。この動きは全国平均からかけ離れた動きだった。そんな阪神間の土地資産価格動向だが、平均線への接近を強めている。

大阪府と兵庫県の民有地時価総額が最高に達したのは1990年(大阪府17兆680億円、兵庫県7兆760円)。ここから16年で、下げ止まりの気配が見えてきたことになる。阪神間で資産効果を生む環境が整ってきた。

大阪の法人所有比率は大きく低下

民有地の時価総額を保有構造で見ると、圧倒的に大きいのが個人宅地。大阪の場合



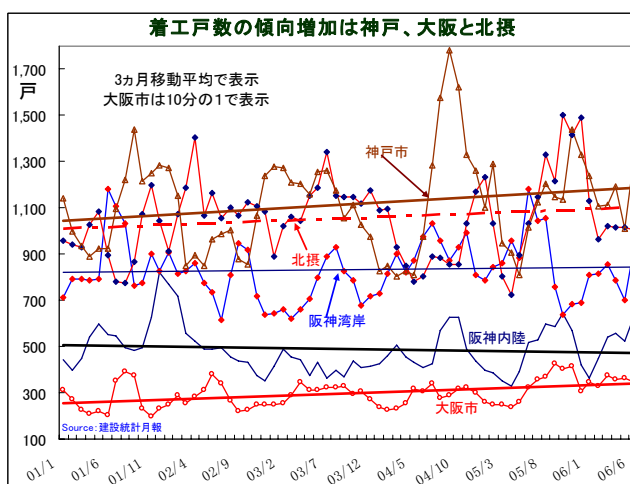
は法人保有地比率も高く、1990年代までは個人宅地の7割近い比率を占めていた。しかし、2000年以降は急速にその比率が低下し、足元では4割程度にまで減少している。全国の民有地時価総額全体に占める比率でも、1970年代初頭と1989～

1990年には5%台だった法人所有割合が直近では半分の2.1%台へと低下した。

1970年ごろ、大阪府の法人所有土地時価総額は、兵庫県法人の2.7倍に達していた。その後は低下したものの、1994年には再びこの水準にまで拡大した。それが、現在では1.8倍にまで低下している。この事から、大阪では土地価格の下落に加えて、法人企業によるバランスシート調整や、製造拠点の移転などがこの10年で急速に進んだことが推定される。大阪、兵庫ともに土地などの不動産価格は個人の消費マインドを一層大きく左右する要因になってきている。

神戸、大阪、北摂5市で活発な住宅新設着工

不動産価格の底入れ、反騰気運は、人口が減少に向かう社会においても利用機会を広げ、先行取得気運を浮揚させる。過去5年の新築住宅着工件数を見ると大阪、



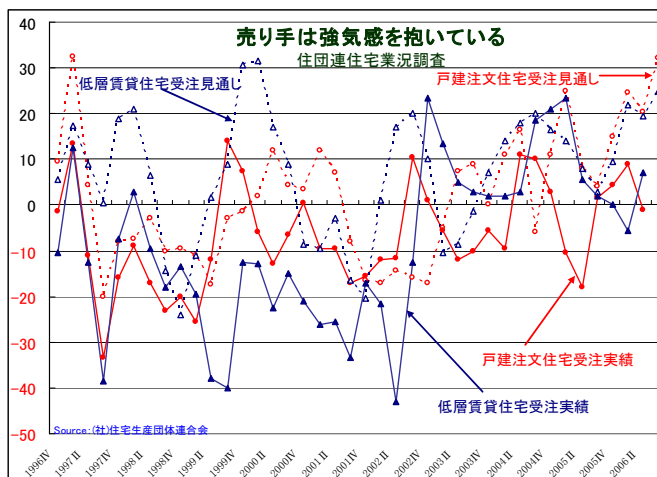
兵庫の中心部では増加傾向にある。月によっては上下があるとは言え、5年傾向線では明らかに増加している。

傾向線の傾斜が大きいのは神戸市、北摂5市(池田、箕面、豊中、吹田、茨木)と大阪市。阪神間の湾岸3市(芦屋、西宮、尼崎)と内陸4市(宝塚、伊丹、

川西、三田)は横ばい状態だ。住宅着工は、人口集積度の高い地域で、より活発な傾向を見せている。

住宅供給事業者は先行き強気

この動きを反映して、住宅の供給事業者の見方は先行きに対して強気だ。住宅メ

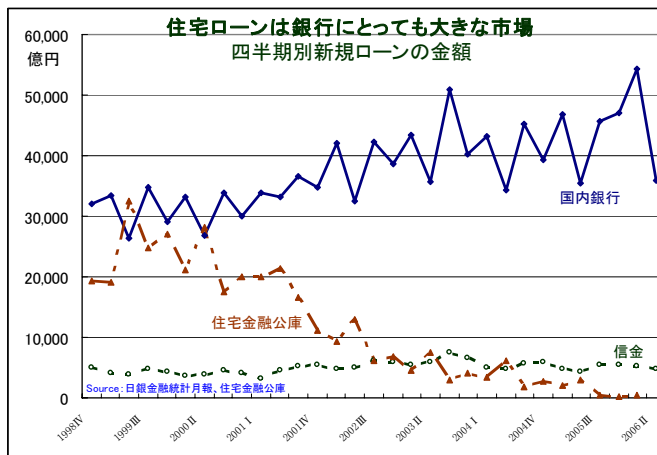


ーカーの団体である住宅生産団体連合会は、四半期毎に販売の前線に立っている責任者へのアンケート調査を実施している。7月時点での直近調査によると、7～9月の戸建注文住宅の受注見通しは総受注棟数で全国、近畿のい

れもが増加見通しとなっている。低層賃貸住宅も東北がマイナス見通しとなっている他は増加する、との見方だ。

住宅ローンは資産運用の場として成長

住宅着工の増加は、それ自体が景気の刺激に繋がる。家計にとっては最大とも言える投資を行なうことになる上、耐久消費財購入に繋がるので、周辺分野への波及効



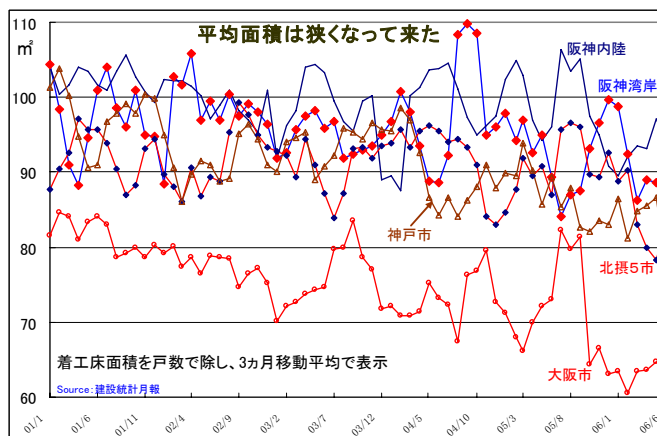
果が大きいかからだ。

別の側面から見れば、これは資金提供事業者にとっても大きな市場を生み出すことになる。国内銀行にとって、住宅ローンは大きな資金運用先になってきている。不動産価格の底入れは、担保価値

の上昇に繋がるので与信限度も引き上げられることから、資産運用の場を広げることになる。

面積動向から見れば住宅は転換点

資材価格の低下で下落してきた住宅価格と歩調を合わせて、一戸当りの面積も狭小化して来た。販売用住宅の場合、狭小化によって価格低下が促進されていた。



代表的な市場となっている大阪市の場合、狭小化は60㎡で底を打ったかのような動きになってきた。この傾向は、大阪よりも広いとは言え神戸市でも同様だ。阪神内陸や阪神湾岸地域では狭小化傾向が明確ではない。着工数

の増加が大きい地域での狭小化が生じていた。ただ、面積による価格調整が限界に到達したのだとすれば、住宅関連市場は転換点を迎えていると言える。(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、8月21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 敏明、もしくは jimbow@ikedabank.co.jp までお願いします。