

書いても分からぬ「一定の結論」

靴を買おうと市(いち)へ出かけたが、寸法書きを自宅に忘れた男がいた。メモを取りに戻ってから出直したら、既に店は閉まっていた、買い損ねてしまった。ある人が、どうして直接足を当てて測らなかったのか、と問うた。「書き物は信用できるが、体は信用できない(寧ろ度を信ずるも自ら信ずる無き也)」と男は答えた(有且置履者「韓非子」)。

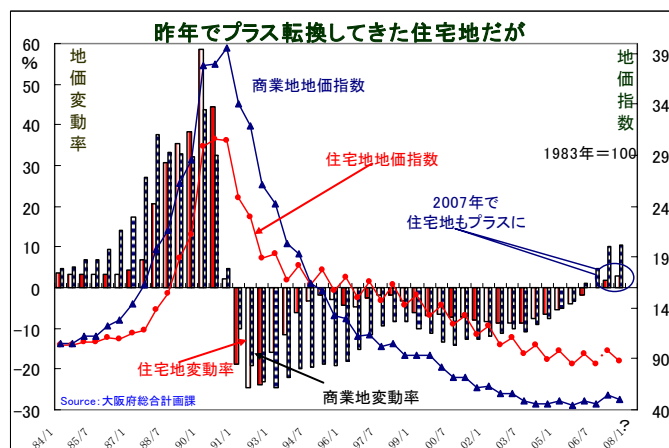
3月中旬には、今年になってから75日目を迎える。ついこの間、新年の誓いや抱負を語ったばかりの人が、早速それを忘れる時期だ。それを忘れさせまいとすれば、書面による記録が重要になる。ただ、書き物による他者との同意や規約が優先される社会は融通が利かない。「自らの判断」も書き物に依存しているので、棲合わせの書き物も登場する。日付や結論までが没論理的な曖昧さで覆われた諸問題も、新たな「年度末」という仕切り直しが、次の75日を用意してくれる。

勿論、そのための準備も必要だ。為政者は、年度末で期限が切れる多数の歳入関連法案の合法的手当てに迫られる。生活者は、光明が見え始めた景気の仄明さを遠くに感じたのも忘れて、再び警戒的な消費生活に戻るかも知れない。企業経営者は、積極姿勢になった設備投資を凍結、先送りか計画通りでの執行かの決断に迫られる。

景気回復感は、不動産の価格と売買を刺激してきた。その動きは地域的な跛行性の高いものだった。温度差の違いは、ごく狭い領域、地域の中で生じた。これが、全体へ波及することなく失速してしまうかも知れない。3月はそんな分岐点に立つ可能性がある。

昨年で下げ止まってきた住宅地価格

多くの国民にとって、最大の資産は住宅を主とした不動産だ。3月は、それを代表する土地の価格が公表される。公示地価と呼ばれるこの値段は、1月1日時点での



の更地価格を示したもの(国土交通省土地鑑定委員会が評価した値段)で、資産の価値の目安になる。

大阪府の住宅地価格は、昨年3月公表の公示地価がプラス転換して下げ止まった。その後、7月1

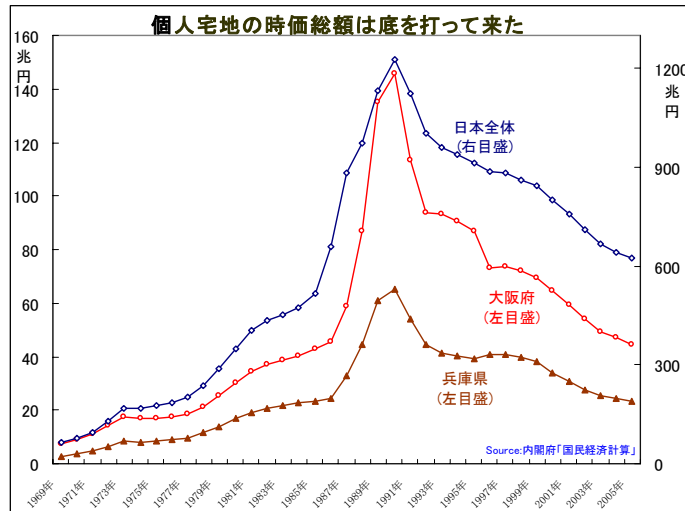
日を基準とした基準地価(国土利用計画法に基づく都道府県調査=グラフでは公示地価と基準地価を連続表示)では、商業地には及ばないものの上昇率を拡大させた。上昇率の

高さは大阪市内、北大阪、大阪東部、南大阪の順で、バラつきがあった。

不動産価格が持続的に上昇すれば、資産評価の膨張効果で消費の拡大に繋がることがある。問題は「持続性」だ。

下げ止まり感を生んだ反騰

大阪府の個人宅地価格は2005年の時価総額で44.72兆円。兵庫県は23.45兆円だった。大阪の場合、住宅地の公示地価は2006年に1.9%下落したものの、昨年は同幅

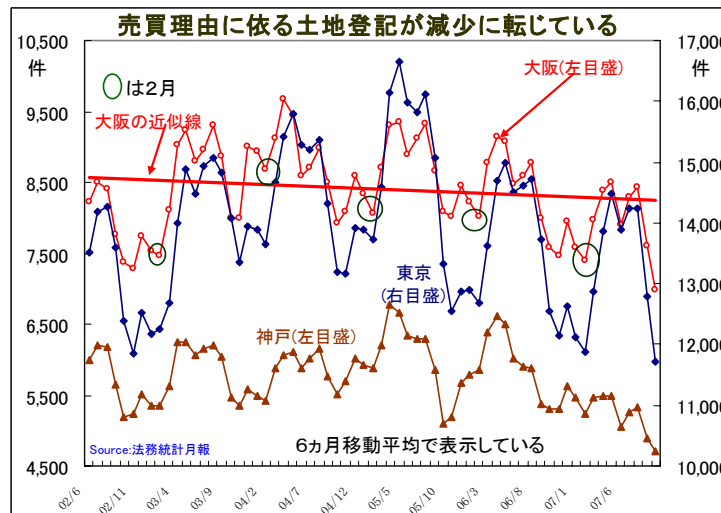


を戻した。計算上では9,050億円分が減少した後、8,880億円分を戻した事になる。宅地所有者にとっては、資産効果を元に消費を拡大させるほどの変化ではなかったかも知れない。

ただ、住宅地価格の一方向的な下落に歯止めがかかってきた状況は、新たな住宅地への需要を刺激し、売買の増加を生んだ。

平均価格は反発、取引は減退

一般に、どんな商品でも売買が活発になれば売買を通じて「公正」な価格が形成され、価格水準も安定してくる。土地の売買には、登記を伴う。この



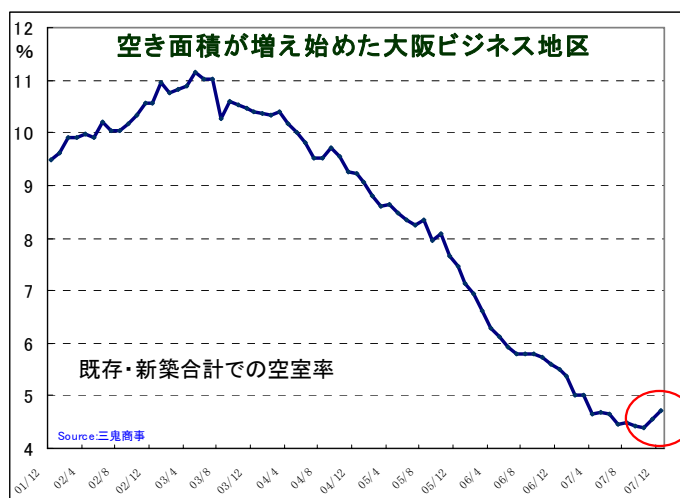
登記件数の変化を見ると、大阪府(大阪法務局管内)では2005年に急増(神戸法務局管内も同様)したが、その後は減少傾向にある。

土地の登記件数は毎年2月に底を打ち、4、5月で峠を形成する。その、「底」

水準が4年連続で低下している。底を形成する2月の水準は前年の10月と同程度になることが多いが、これに当てはめると、今年はさらに減少する可能性がある。全体平均の住宅地価格は下げ止まったものの、この動きが全域に共通したものではないことを示唆している。

オフィスの空室率には地域跛行性

2005年に個人宅地価格の変動に変化が生じてきた大阪では、この年の後半から事務所ビルの空室率(三鬼商事調べ)も低下し始めた。景気回復による事業拡大意欲の高



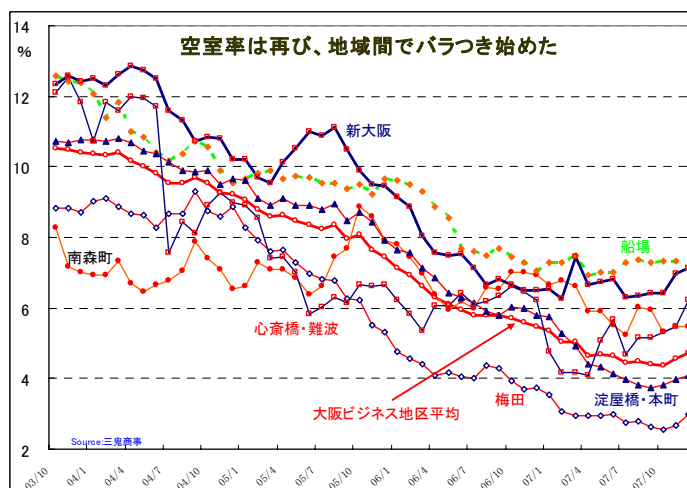
まりが、事務所需要を底上げしている格好だ。

ただ、昨年後半まで一貫して下げ続けてきた大阪ビジネス地区(梅田、淀屋橋・本町、船場、南森町、心斎橋・難波、新大阪、江坂)の空室率が再び上昇する気配を見せている。足

元の水準は名古屋市よりも低く、東京都心よりも高い。東京都心部の空室率は2%台で大阪の半分以下。日本全体でも、特定都市圏内でも、跛行性が高い。

梅田が人気の筆頭に

空室率に見る大阪ビジネス地区の地域差は、人気地の局地化を生んでいる。5年前には最も空室率が低かった南森町がいまでは中位。南

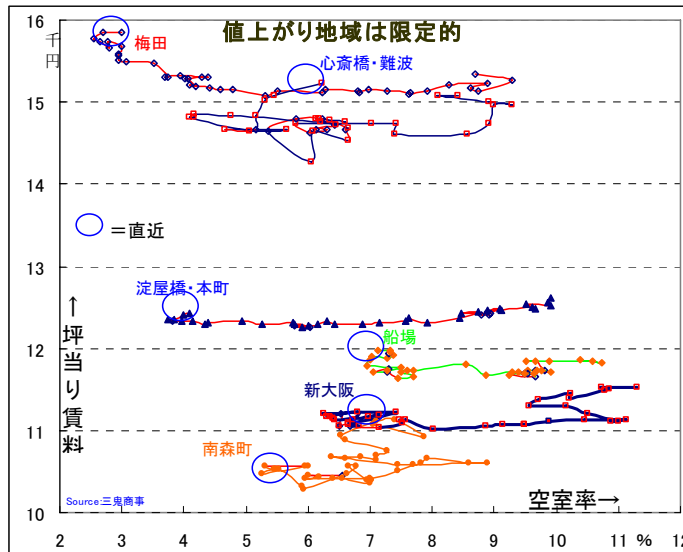


森町の後塵を拝していた梅田が圧倒的な人気地区になっている。淀屋橋・本町地区の人気も高まっている。その分、心斎橋・難波の人気が伸び悩んでいるかのような。新大阪と船

場地区は、空室率で見ると同様な動きを見せていて相対人気での変化は見られない。

家賃の上昇地域は限定的だった

地域差は、賃料を加味すれば一層はっきりする。空室率の低下局面でも、家賃が低下していた地区があるからだ。見方によれば、空室率低下は家賃の低下に依存していたとも言える。

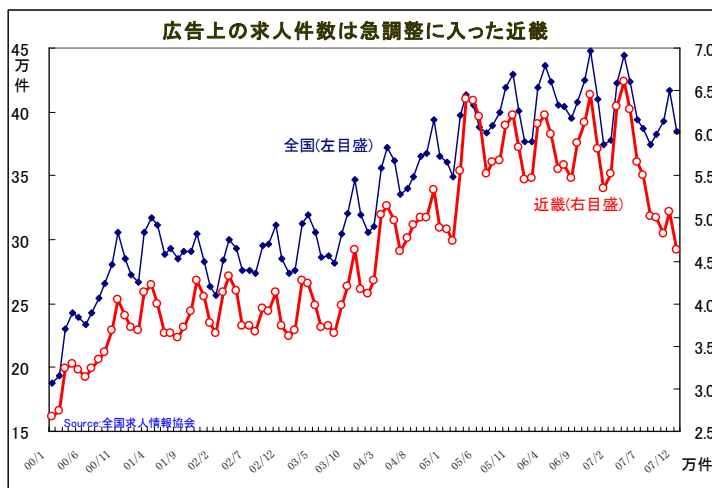


新大阪、淀屋橋・本町、南森町では5年前に比べて家賃が低下している。梅田、心斎橋・難波、船場では家賃が上昇している。とりわけ、梅田、心斎橋・難波では空室率低下の期間にも、緩やかに家賃が上昇していた。事務所ビルから見た不動産評価は、地域差を拡大させている。

事務所ビルから見た不動産評価は、地域差を拡大させている。

近畿では求人広告が急速に減少してきた

賃料の局地性が高まってきたのは、全体的な景気見通しに自信が持てない状況が続



いていることを反映している。固定費部分での負担増に対する警戒感、人員の採用にも波及し始めている。近畿圏での求人広告の掲載件数（全国求人情報協会調べ・無料求人誌紙、折込、ウェブサイトの求人広告件数）が減少し始めている

からだ。昨年末では、3年前の水準へ逆戻りした。

こうした動きは、明快な判断材料が出てくるまで続くことになる。その手掛かりを「一定」の形ででも得られることができるのか否かが3月の焦点だ。 (神保)

本資料は、参考情報の提供を目的としたものです。有価証券の売買にかかわる助言・募集や、いかなる契約の締結や解約をも勧誘するものではありません。記載内容は、2月5日までに新聞その他の情報メディアによる報道、民・官調査機関による各種刊行物や公表資料やインターネットホームページ等で公表された資料と、執筆者が独自に調査した結果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。掲載情報を利用したことによって生じる、いかなる費用や障害についても、その責任を負いかねます。見解は、その後の状況に応じて予告なく変更されます。本資料の既刊分は池田銀行のインターネットホームページ <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、までお願いします。