

資産を四散させまいとするのが普通の感情

9月は夜が長いので長月と言う。しかし、長月の音韻的語源は「稲刈り月」だとの説もある。瑞穂の邦の収穫はコメに代表される。そのコメの収穫予想は全国平均で「やや良」。2001年以来の豊作になる可能性がある(米穀データバンク7月31日発表)。豊作は本来、嬉しい事だが、他方でコメ価格の下落に繋がるかも知れない。

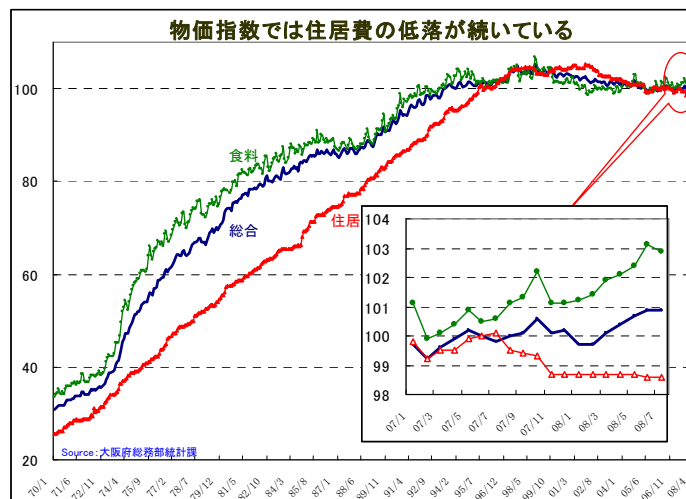
9月下旬には例年、7月時点での基準地価が公表される。土地の価格というものが、その土地が産み出す収益の利回りによって決まるのだとすれば、豊作によるコメ価格の下落は土地の値段を押し下げることになる。取引される土地の多くはコメ作りをしている訳ではないが、営業活動の低迷で事業収益が低落すれば、土地の値段も下がるかも知れないのは自明のことだ。

多くの国民にとって、最大の資産となっているのは住宅だ。土地価格の変動は、住宅という資産の価値と密接に繋がっている。不動産価格の動向は、多くの国民にとっても関心が高いものだ。米国では、住宅の時価からローンの額を控除した純資産を担保にしたローン(ホーム・エクイティ・ローン)の存在が個人消費を刺激して、景気拡大の牽引車になってきた。

この構造は我が国とは異なるものだろうが、不動産価格の動向が消費者心理に何らかの影響を及ぼすのは同じだ。住宅価格の崩落が世界経済に打撃を与え始めた今、その収束点が見えるまで、消費者は投資決断の先送りと、財布の締め直しへ動いている。9月はまだ、その姿勢を変更する材料を見いだせないだろう。

物価が上昇しているというが、住居費の場合は

消費者側から見た物価は、エネルギー価格が先導する形で急騰している。この部分の上昇が急激なため、物価が生活の圧迫要因になってきたとの印象を多くの人が



抱き始めている。

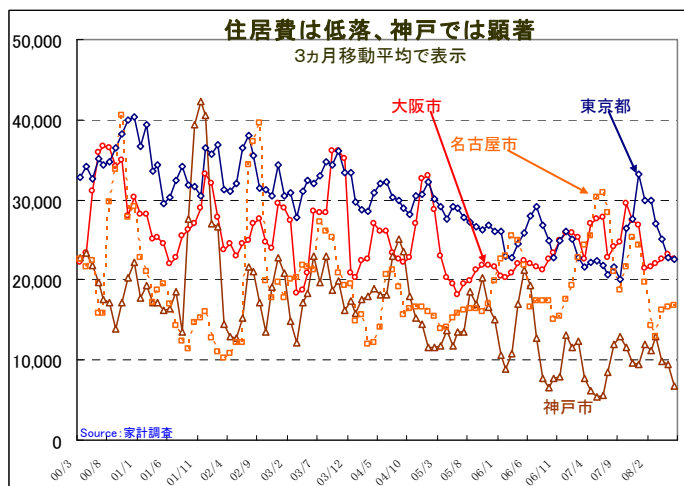
ただ、これまでの動きを見る限りでは、総合指数の動きは穏やかだ。日用品価格が上昇している一方で、住居費などは低落傾向に歯止めがかかっていないからだ。1970年以降1997年ごろまで

一貫して上昇し続けた住居費だが、2002年以降は低落傾向にある。昨年1月以降の

比較で、食料費が上昇に転じたのとは対照的だ。消費者物価指数が示す住居費には持家の帰属家賃も含まれており、持家・借家を問わず住居のためのコストが反映されている。

神戸市で顕著な住居費低下

住居費の動向は、支払い側の統計として、家計調査で知ることができる。家計調査による住居費には家賃・地代に加えて設備修繕、維持費が含まれている。全体と



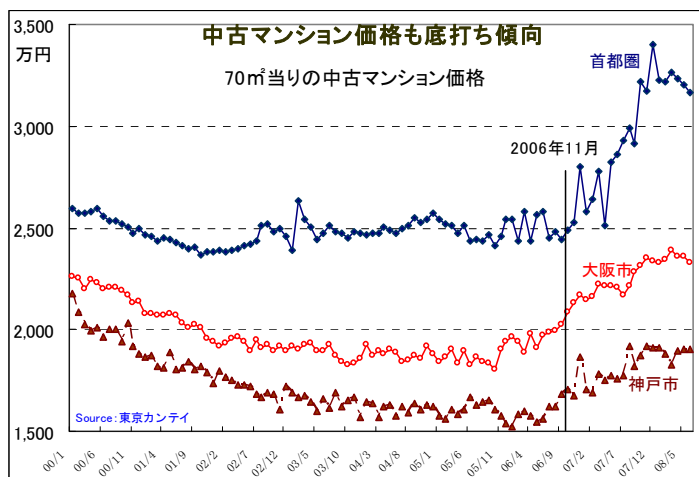
しては、居住用住宅の維持費用を示していると考えられる。

家計から支出される住居費実額を見ると、2000年以降は低落傾向にある。3大経済圏を比較した場合、神戸市ではその傾向が顕著だ。大阪市の場合は、低下が緩やかで実額では東京都と並ぶ水準になっている。管理サービス費用が上昇しているとすれば、資産の維持コストで見た比較感では、不動産が割高な存在になりつつあると言える。

家計から支出される住居費実額を見ると、2000年以降は低落傾向にある。3大経済圏を比較した場合、神戸市ではその傾向が顕著だ。大阪市の場合は、低下が緩やかで実額では東京都と並ぶ水準になっている。管理サービス費用が上昇しているとすれば、資産の維持コストで見た比較感では、不動産が割高な存在になりつつあると言える。

中古マンション価格は上昇波

大多数の国民にとって、住宅は最大の資産だ。不動産価格の上昇は資産形成・維持と生活の利便性を確保



と生活の利便性を確保する上で魅力ある運用対象となっている。

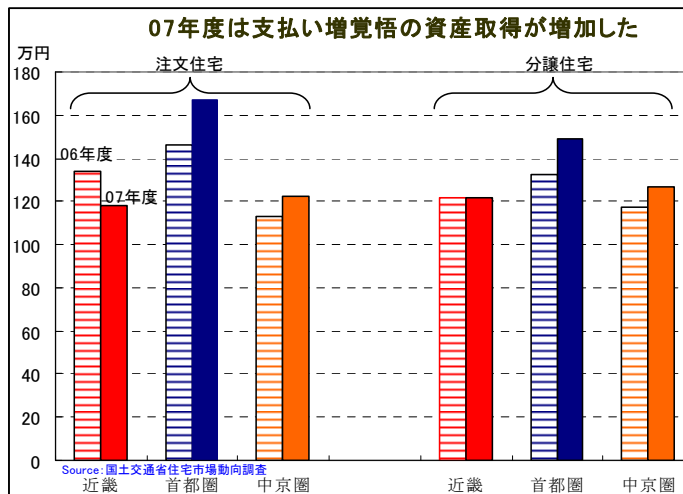
このため、中古住宅価格の上がり始めは、安値での資産取得の好機だと思わせる効果がある。振り返れば、2006年の11月頃を転機にし

て、中古マンション価格が上昇を開始した（グラフは東京カンテイが公開しているファミリータイプ70㎡換算価格）。この渦中にいた住宅取得検討中の人は、2007年にかけて新

たな住宅取得へ傾いた可能性がある。

昨年の住宅取得者を、その1年前と比べれば

こうした動きを反映しているのは、2007年度に住宅を取得した人の年間支払額が



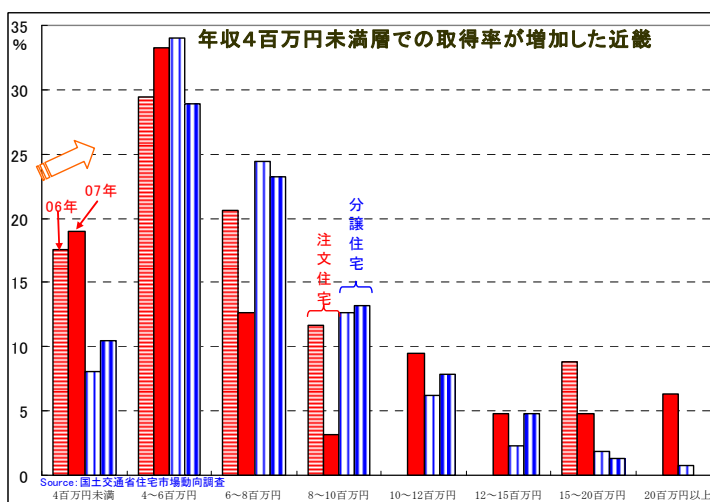
2006年度よりも増加したことからも推定される。2007年の住宅取得者は住宅価格上昇を意識して早期取得を決断した可能性がある。

グラフが示しているのは3大経済圏で比較した住宅ローン返済額

の変動。近畿圏の注文住宅取得者では減少したものの、他の地域では増加したことが分かる。近畿圏の注文住宅取得者の場合は、支出実額が減少する選択の結果として、資産取得を決断した人が多いのかも知れない。

家賃上昇が及ぼした結果は

昨年度中に近畿圏で戸建て住宅を取得した人の年収分布は、注文、分譲住宅双方で4百万円未満層が増加した。4～6百万円層では注文住宅は増加、分譲住宅では



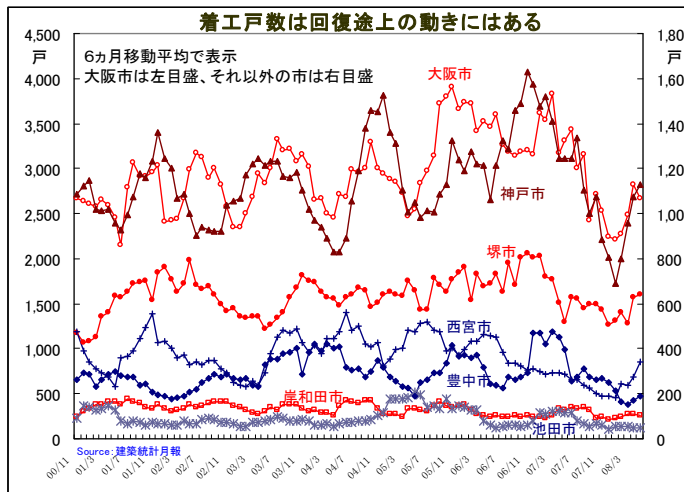
減少した。注文住宅取得者で、直前が借家だった場合の家賃は、前年比で36%も上昇していた。首都圏でも10%だったので極めて高い変化だ。平均購入金額(5,570万円)が上昇しているにもかかわらず、取得を決断させるには十分

な変化だったと考えられる。これは同時に、中古マンションの需要増、価格上昇にも繋がっている。一方で、15百万円以上の高額所得者層による住宅取得はその比率

を低下させた。年収が低い層による取得増加があった住宅市場では、取得した住宅の資産価値が低下すれば、貸手の回収リスクが高まる可能性を孕んでいる。

住宅の新設は回復途上

そんな環境下で、住宅の新設は一時の落ち込みを脱しつつある。その変動は、減



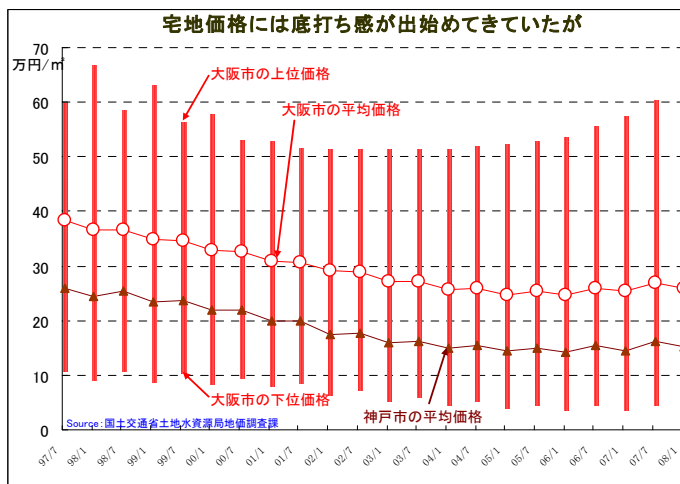
少、回復局面の双方において「人気」地域ほど顕著だ。

阪神間で核となっている大阪市と神戸市での着工戸数は、絶対戸数の差こそあれ、動きの方向は殆ど同じ。ここからの一段回復は、資産価値

として比較した中古住宅需要との均衡上にあると考えられる。

資産価値のあり様は、消費姿勢にも影響する

7月実施の基準価格と1月実施の路線価を連続させれば、6ヵ月毎の地価変動が



分かる。宅地平均価格の直近最低値は、大阪市が2006年1月の24.63万円（㎡当り）だった。神戸も同じ時の14.5万円が底だった。その後、地価は緩やかに上昇してきた。特に上位価格の上昇が目立っている。この動きが続く

のかどうかは、住宅を資産として認識している消費者には重要な事だ。 (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、8月8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。