

複雑な対応が求められる時代の始まり

11月はマラソンシーズンの始まりでもある。我が国で開催される市民マラソンは1,500大会。今年の参加者総数は前年比2割増が見込まれている。健康や精神の鍛錬と経済性を理由に、挑戦する人が増えている。社会状況を反映した隆盛に、自治体でも経済効果へ着目し始めた。来秋からは大阪マラソン、神戸マラソンが計画されている。京都市は2012年3月開催を計画 중이다。

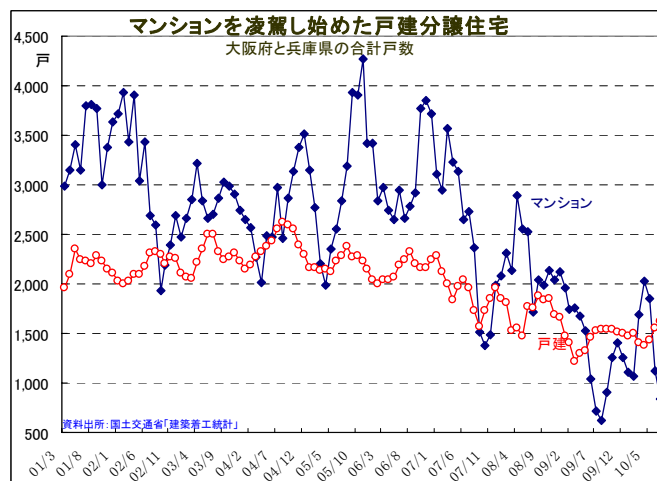
マラソンの由来は、アテネがペルシャと戦ったマラ톤の戦い。BC490年11月2日(9月12日説も)の戦闘結果を、伝令が一気に走り抜いて伝えた。今年は2500周年に当たる。一刻を争う「われ勝てり」の情報が重要だったのは、アテネ国内がペルシャ内応派と抗戦派に分裂していたからだ。いつの時代も、諸民族は外圧には大きく振り回され、対処には苦慮してきた。

11月の中間選挙・・・中国に耳目を奪われた向きに、米国の話はいまや手触りが薄いかも知れない。多数党である民主党には厳しい戦いになると言われている。議会運営が行詰まれば、取り残されたままの景気対策は金融担当部署の責任へのし掛かってくる。FRBが採る対策は、日銀の次の政策決定へも影響するだろう。海外の動向が国内に影響してくる場面が増えた。国内経済を、国内動向だけで予測するのが一層難しくなっている。

景気動向は多様な形で表現される。どんな指標も、時系列で見ればマラソンレースさながらに絡み合い、順序が入れ代わる局面が生じる。個人資産として大きな地位を占めている住宅・不動産分野で、そんな変化が生じつつある。

土地付住宅には根強い人気がある

住居に対する国民の考え方は大きく変化してきている。1980年当時、国民の固定資産に占める住宅の比重は26%だったが、直近では20%へと低下した(国民経済計算)。



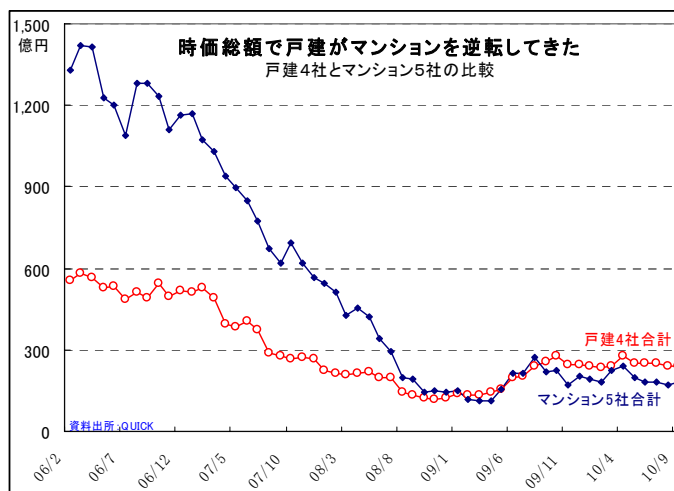
それでも、非生産性の土地を加えれば半分以上。住宅+土地への潜在的需要は褪せていない。この傾向が再び鮮明になってきている。分譲住宅の分野で、マンション戸数が戸建戸数を逆転したのは1982年。そのマンションが大きく減り始め、

戸建の減少率は低い状態にある。この結果、分譲住宅分野では戸建が勢いを取り戻

す格好になってきている。住宅産業全体として見れば、マンション供給市場に変化が生まれて来た。社会動向から見れば、住宅資産に対する考え方に変化が生じているようだ。

戸建がマンションを逆転、株式時価総額でも

住宅に対する需要構造の変化は、事業会社に対する時価総額へも反映されている。京阪神地域で、戸建を中心としている事業者の株式時価総額が、マンションを主体と

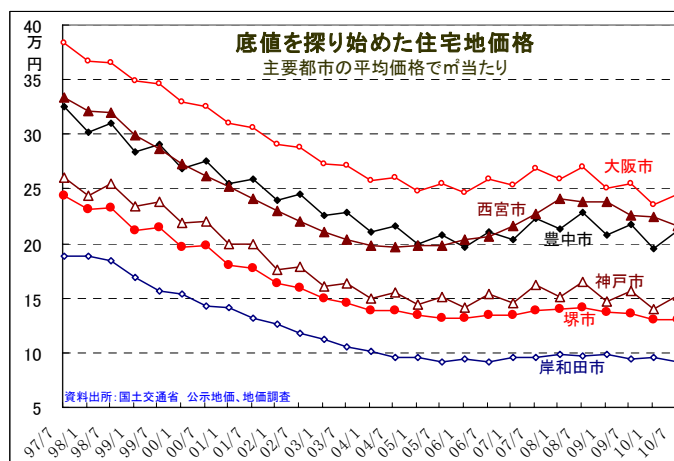


している事業者を上回り始めたからだ。京阪神を主力に事業展開している戸建分譲住宅4社(フジ住宅、誠建設、ファースト住建、ハウスフリーダム)とマンション分譲5社(アーバンライフ、日本エスリード、日本エスコン、セイクレスト、和田興産)の時価総額を比較すると、昨年9月以降は戸建住宅事業者の時価総額がマンション事業者を上回って推移している。3年前までは、マンション事業者の時価総額が戸建事業者の2倍以上もあった。この変調は2008年の秋口を境に生じてきた。

比較すると、昨年9月以降は戸建住宅事業者の時価総額がマンション事業者を上回って推移している。3年前までは、マンション事業者の時価総額が戸建事業者の2倍以上もあった。この変調は2008年の秋口を境に生じてきた。

宅地価格は下げ幅を縮めている

阪神間の住宅地価格は、全体としてみれば続落傾向にある。ただ、毎年1月に実施される公示地価と、7月に行なわれる地価調査を連続して見ると、住宅地価格の下落幅は縮小傾向だ。各地の上位価格と下位価格を比較すると、下位価格の下落幅が小さくなってきた。結果的に、平均価格は下げ幅が緩やかになってきている。西宮市や豊中市では平均価格が2004～05年の水準を上回る動きを見せている。底値

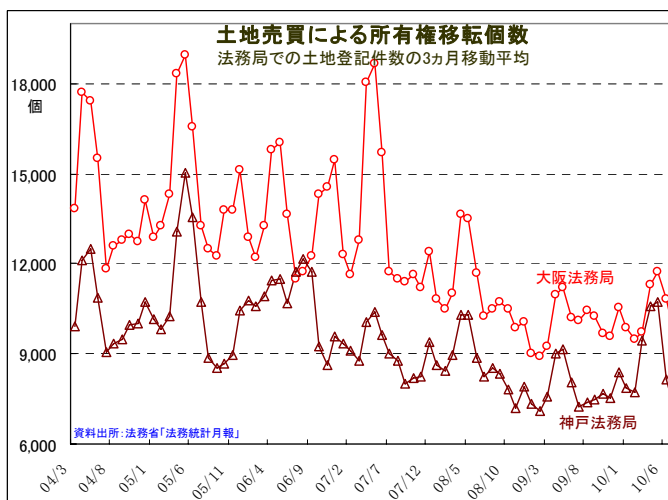


幅は縮小傾向だ。各地の上位価格と下位価格を比較すると、下位価格の下落幅が小さくなってきた。結果的に、平均価格は下げ幅が緩やかになってきている。西宮市や豊中市では平均価格が2004～05年の水準を上回る動きを見せている。底値

を探り始めたかに見える住宅地価格の動きは、新規取得者の資産選択に影響を及ぼす。

登記個数には底打ちの気配が見られる

こうした動きを反映しているのが、土地売買による所有権移転登記の個数だ。大阪、

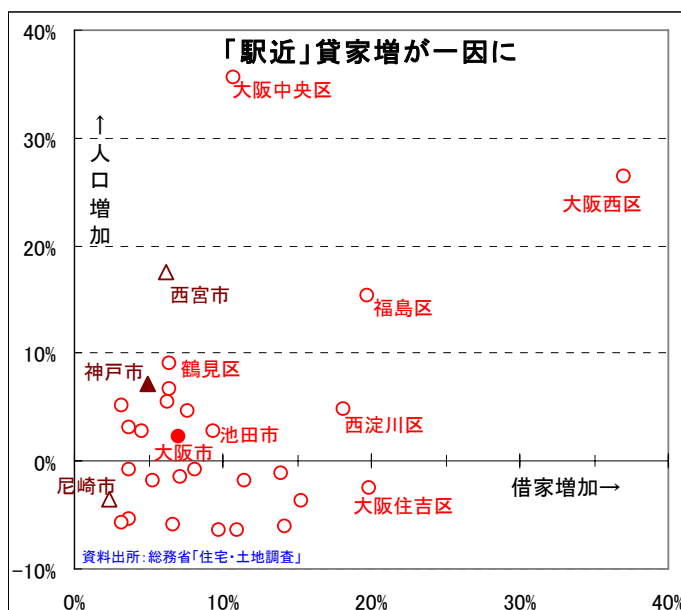


神戸法務局での推移を見る限り、緩やかな減少に歯止めが掛かってきている。住宅地価格の低落と下げ幅の縮小が、買い手にとっては好機として映っている可能性がある。同じ住居を購入するのならば、住宅だけであるマンションよりも、土地付の住宅の方が資産価値

を維持しやすいと考える住宅需要者が増え始めた可能性がある。

駅近の貸しマンションには確実な需要がある

分譲住宅市場で見れば厳しさを増しているかに見えるマンション市場だが、住居と

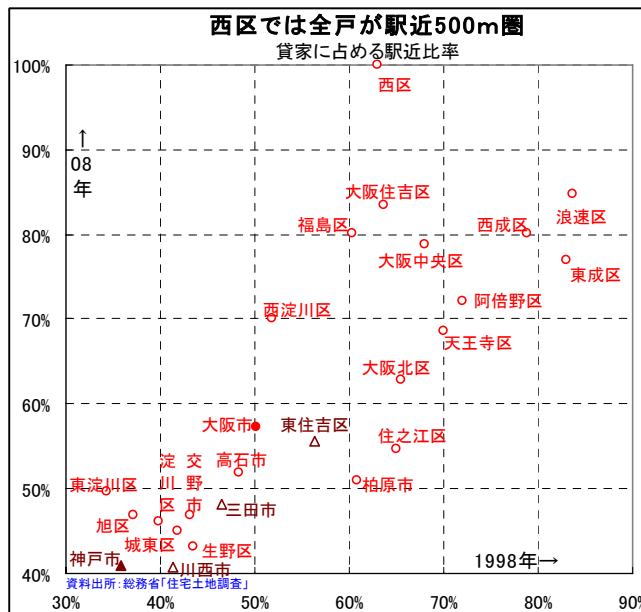


してのマンションには確実な需要が存在している。過去10年間の変化で、市町別の人口と借家の増加状況を見ると、高い相関が観察される。人口増加率が高い市域では借家の増加率が高いが、その地域は駅までの距離が500mの範囲に集中している。借家の立地は、駅近であり、その駅そのものが利便性の高い場所にある

ことが重要な要件になっている。多くはマンションで構成されている。

需要=人口増加は、単身者が牽引

域内にある借家のうち、最寄り駅から500m圏内に立地している物件の比率を2008年までの10年間の変化で見た。下の分散図では上へ行くほど、駅近借家の増加

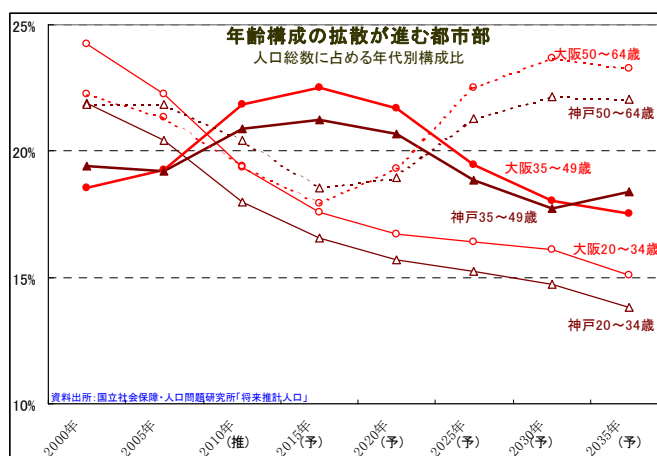


割合が高い。最も高いのは大阪市西区。10年前には60%台だった駅から500m圏にある借家比率が、直近では殆どの物件が駅周辺に集中している。阪神間では人口増加率が突出して高いこの地域の世帯平均人員は、10年前の2.16人から1.68人へ減少した。駅近に住む単身者が急増していると推定さ

れる。この変化は、住宅需要がファミリー用だけではなく移動利便性が高い単身者用へも拡大していることを示唆している。

年齢構成の変化が今後の動きに影響する

阪神間の中核となっている大阪市と神戸市の年齢別人口構成を見ると、ここ数年は住居需要年代層のうち若年層が最大を占めていた。ファミリー用住宅を必要とすると推定される世代構成が最も低かった。当面は、その世代層が急速に台頭してく



る。資産性を考慮して土地付住宅も購入するだろう。これまで、中心部での単身者住宅需要を支えてきた若年層は減少期に入り、代わって高齢単身者が増えてくるだろう。住宅需要は、高齢者を含む単身向きとファミリー用途の双方へ拡散す

る。資産維持性、耐久性、立地利便性などの多様な尺度での価値が求められる時代に入る。(神保)

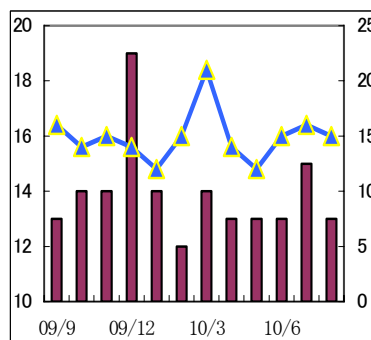
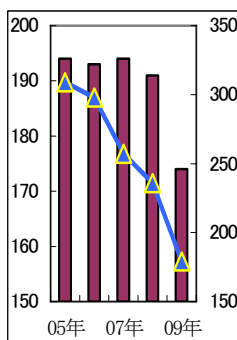
この項の記事は、参考情報の提供を目的としたものです。有価証券の売買にかかわる助言・募集や、いかなる契約の締結や解約をも勧誘するものではありません。記載内容は、2010年10月12日までに新聞その他の情報メディアによる報道、民・官調査機関による各種刊行物、公表資料やインターネットホームページ等で公開された資料と、執筆者が独自に調査した結果に基づいて作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。主張や結論は、作成時点での執筆者の判断によるもので、資料発行/配布機関の公式見解を表明するものではありません。掲載情報を利用したことによって生じる、いかなる支障や障害についても、その責任を負いかねます。見解は、その後の状況に応じて予告なく変更されます。
より詳細なデータ、記載内容に対するお問い合わせは、池田泉州銀行東京事務所 03-3284-1253 / 神保 敏明、までお願いします。

大阪府の経済指標

— 大型小売店販売額 低調、産業用電力需要 堅調、企業倒産 減少、関空輸出入 回復 —

1. 大型小売店販売額 前年同月比29ヵ月連続減、自動車登録台数(1～8月)前年同期比 0.6%減。
2. 新設住宅着工戸数 減少幅が縮小、1～8月 35,458戸 前年同期比 2.2%減 (2009年 54,444戸前年比 28.7%減)。
3. 大口産業用電力需要量 前年同月比9ヵ月連続増、大阪府工業生産指数 同比7ヵ月連続増。
4. 有効求人倍率 0.52倍、前年8月 (0.44倍) を底に回復。(参考) 全国8月 0.54倍、完全失業率 5.1%、完全失業者数 337万人。
5. 公共工事 低調(前年前半の反動)。請負額 前年同月比7ヵ月連続減(1～8月 3,331億円 前年同期比 25.2%減)。
6. 企業倒産 件数、負債額とも減少する中、小規模(負債額5千万円未満)・不況型倒産(販売不振、回収難など)が目立つ。
7. 関空輸出入ともに増加が続く(2009年 輸出 22.2%減、輸入 17.2%減の反動)。

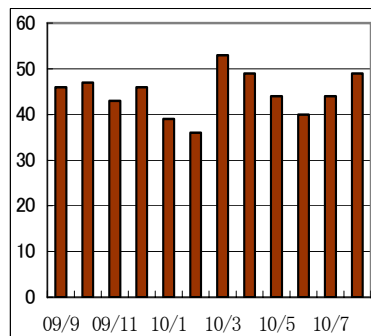
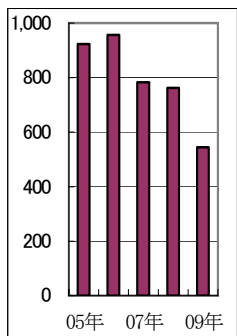
【個人消費】 (棒グラフ 大型小売店販売額 左側単位:百億円・折線グラフ 自動車登録台数 右側単位:千台)



- ① 8月大型小売店 (百貨店+量販店) 販売額 1,298億円。
(前者 564億円 後者 734億円) 前年同月比 5.1%減。
・ 1～8月 10,826億円 前年同期比 5.9%減。
・ 2009年 17,441億円 前年比 8.5%減。
- ② 8月自動車登録台数 14,912台 前年同月比 27.8%増。
・ 1～8月 119,075台 前年同期比 0.6%減。
・ 2009年 178,863台 前年比 24.2%減。4年連続減。
- ③ 全国 (除 軽) 1～8月 5,011千台 前年同期比 9.1%増。

(資料出所: 近畿経済産業局・大阪運輸局)

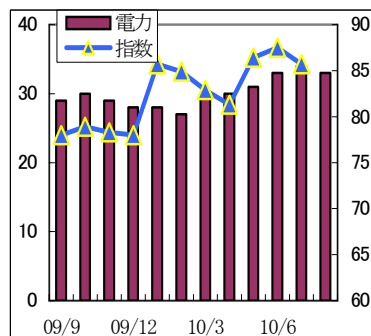
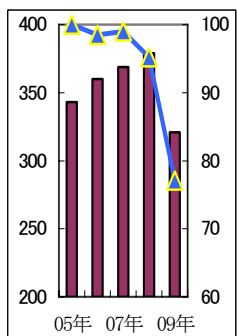
【新設住宅着工戸数】 (棒グラフ 戸数単位:百戸)



- ① 8月新設住宅着工 4,936戸 前年同月比 20.7%増。
・ 1～8月 35,458戸 前年同期比 2.2%減。
・ 2009年 54,444戸 前年比 28.7%減。
- ② 1～8月 北大阪地域 8,659戸 前年同期比 7.1%増。
泉州地域 6,564戸 同比 5.9%減。
阪神地域 7,821戸 同比 42.2%増 (前年大幅減)。
- ③ 全国 1～8月 522,410戸 前年同期比 変化なし。
・ 2009年 788,410戸 前年比 27.9%減。

(資料出所: 住宅着工統計)

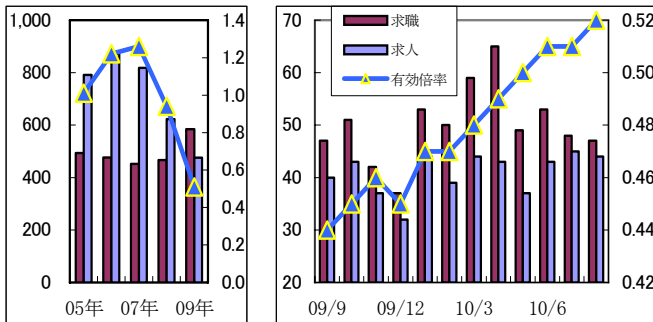
【製造業】 (棒グラフ 電力需要量 左側単位:億Kwh・折線グラフ 大阪府工業生産指数 右側単位:2005年=100)



- ① 8月大口産業用電力需要量 3,314百万Kwh 前年同月比 17.4%増。
・ 1～8月 24,648百万Kwh 前年同期比 19.7%増。
・ 2009年 32,085百万Kwh 前年比 15.3%減 (7年ぶり減)。
- ② 7月工業生産指数 85.7 前年同月比 12.0%増。
・ 鉄鋼 86.1 金属 85.0 一般機械 82.8 繊維 75.7
- ③ 8月全国鉱工業生産指数(2005年=100) 94.5 前月比 0.3%減、前年同月比 13.7%増。

(資料出所: 大阪府・関西電力)

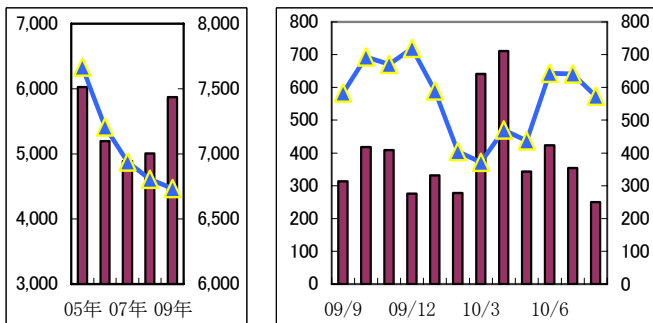
【雇 用】 (棒グラフ 新規求職者数、新規求人数 左側単位：千人・折線グラフ 有効求人倍率 右側単位：倍率)



(資料出所：大阪労働局)

- ① 8月有効求人倍率 0.52倍 前月比 0.01改善。
・ 1～8月 新規求人数 339千人、前年同期比 4.6%増。
新規求職者数 424千人 同比 4.0%増。
- ② 2009年新規求人数 476千人 前年比 23.6%減。
新規求職者数 584千人 同比 25.2%増。
・ 新規求人数 3年連続減、新規求職者数 2年連続増。
- ③ 8月全国有効求人倍率 0.54倍 (前年8月 0.42倍)
(参考) 正社員 0.31倍。
・ 東京 0.67 愛知 0.69 京都 0.56 兵庫 0.52 和歌山 0.59

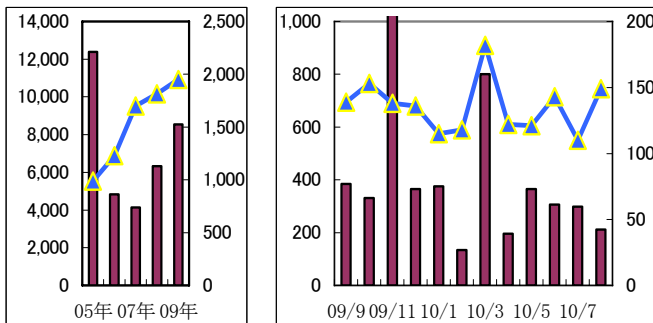
【公共工事】 (棒グラフ 請負額 左側単位：億円・折線グラフ右側単位：件数)



(資料出所：西日本建設業保証 (株))

- ① 8月 573件 前年同月比 4.8%減。
請負額 250億円 同比 4.3%減。
・ 1～8月 4,128件 前年同期比 1.5%増。
請負額 3,331億円 同比 25.2%減。
- ② 2009年前半 阪神高速道路(株) 近畿地方整備局
下水道事業団 大阪市などの大型発注。
- ③ 2009年 5,869億円 前年比 17.2%増、2年連続増。
・ 1999年 (11,419億円) 比、2009年 48.6%減。
※請負額は、実際額の7割程度。

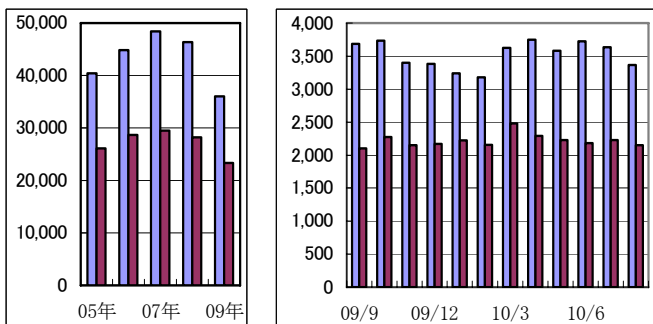
【企業倒産】 (棒グラフ 負債額 左側単位：億円・折線グラフ 右側単位：件数)



(資料出所：帝国データバンク)

- ① 8月 149件 前年同月比 16.8%減。
負債額 212億円 同比 13.8%減。
・ 1～8月 1,060件 前年同期比 23.5%減。
負債額 2,689億円 同比 44.1%減。
- ② 2009年 1,951件 前年比 7.6%増。
負債額 8,544億円 同比 35.0%増。
- ③ 全国 1～8月 7,871件 前年同期比 15.1%減。
負債額 45,733億円、同比 12.2%減。

【関空輸出入】 (棒グラフ 単位：億円)



(資料出所：大阪税関)

- ① 8月輸出 3,364億円 前年同月比 4.9%増。
仕向先 中国 744億、EU 483億、米国 374億円。
・ 1～8月 28,097億円 前年同期比 28.6%増。
(前年1～8月 21,846億円、同比 30.4%減の反動)
・ 2009年 36,051億円 前年比 22.2%減。
- ② 8月輸入 2,151億円 前年同月比 9.5%増。
・ 1～8月 17,954億円 前年同期比 22.5%増。
(前年1～8月 14,654億円、同比 24.6%減の反動)
・ 2009年 23,356億円 前年比 17.2%減。

この項の記事は、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、2010年10月12日までに民・官調査機関による各種刊行物、公表資料やインターネットホームページ等で公開された資料と、作成者が独自に調査した結果に基づいて制作していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。掲載情報を利用したことによって生じる、いかなる支出や障害についても、その責任を負いかねます。
より詳細なデータ、記載内容に対するお問い合わせは、池田泉州銀行先進テクノ推進部 06-6375-3791 / 木岡清徳、までお願いします。