

価値を生む使い方が試される

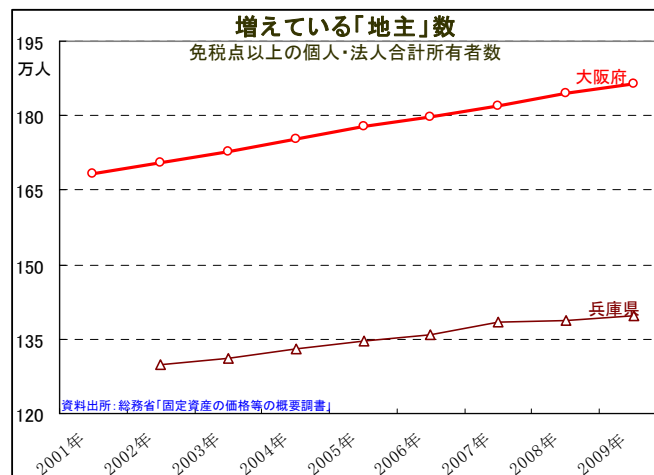
昨年、GDPで中国に抜かれた日本は、復活への元年を迎える。株式時価総額が世界4位に沈んでいる我が国は、2位の背中が遠のきつつある。その上、税制による景気刺激策が最終年を迎える。株式譲渡益や配当に課せられる税率を10%とした優遇税制は2011年末で廃止される。10年間で最大600万円の税額控除を行なう長期優良住宅控除も、今年が入居の最終年だ。支援、奨励策がなくなる条件下で、2位奪取への道筋が見出せるか否かの転換点となる1年が始まる。

順位の変動は、中国の経済規模が拡大したという外的要因から生じた。国際社会で、その存在感が高まる過程では摩擦も生じやすい。拡大と縮小で、逆方向に動いているものが擦れ違えば摩擦も大きくなる。そんな社会との付き合い方を模索する年が始まるとも言える。尖閣沖事件は、国民の間に領土が身近な問題であることを覚醒させた。国家にとって、土地がどの位大事なもののかを考えさせるきっかけにもなった。

土地に対する評価額は、金額換算で下げ続けてきた。土地の値打ちは地下にある資源や、地上で行なわれる取引の商業的価値、住環境や利便性、安全性に影響される。1月から、広域運用が始まる高速道路交通システムは、県境を越えた渋滞情報を提供する。これで、土地の広域利便性が高まるかも知れない。これまでにはなかった土地の付加価値が高まる。7月には、テレビのアナログ波送信が停止される。デジタル波への切り替えは9割が完了している。だが、残る10%=500万世帯以降では普及速度が落ちる。新技術を使って付加価値をつけても、地域差は残る。景気回復の過程では、特定地域での不動産価格の高騰が生じがちだ。新たな一年では、新たな循環へ、膨張を制御しつつ、その動きを活用できるかどうか課題となってくる。

国土は資産、つまり土地は資産

不動産を取得する傾向が強まっている。フィナンシャル・タイムズ(2010年11月13

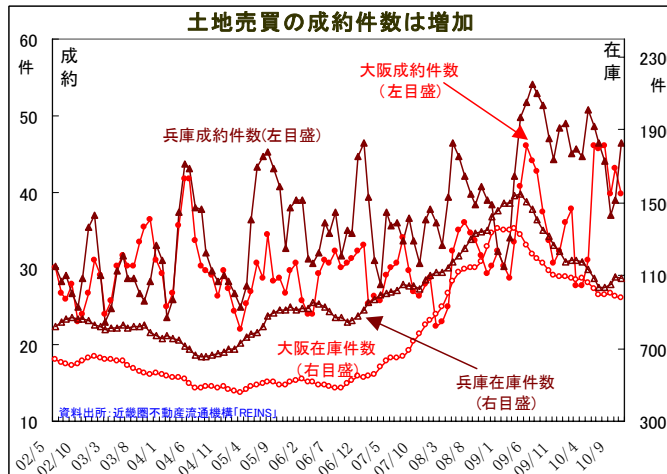


日付)が報じたところによれば、世界的に中国からの資金が積極的な不動産取得を進めている。1億ドル以上の住宅市場では、香港で35%、シドニーでは20%の買い手が中国人になり、東京でも10%に達しているという。上海を上回る投資利回りを求めている投資・投機資金は、

高利回り不動産を買い始めているようだ。海外からの投資や投機資金とは別に、大阪、兵庫域内でも固定資産税の課税対象(30万円以上の免税点以上)の所有者総数(法人と個人合計)が増加傾向にある。

宅地取得への関心は高まっている

これを示唆しているのが、宅地への需要増加だ。100~200㎡級の土地取引での成

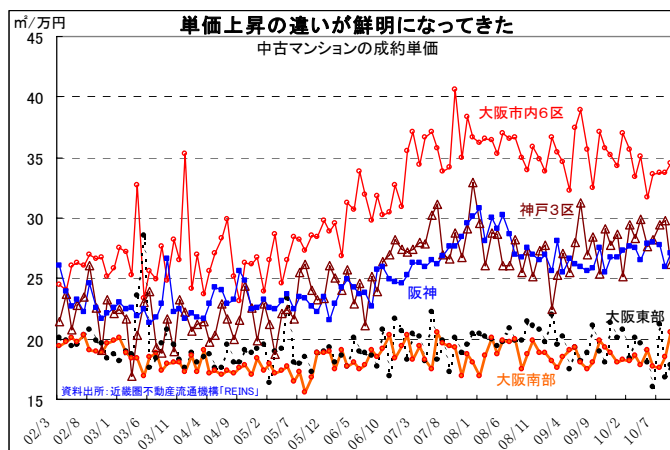


約件数は大阪府、兵庫県双方で緩やかな上昇を描いている(近畿圏不動産流通機構『Real Time Eyes』)。不成立の在庫件数は大阪府で2009年1月から、兵庫県でも5月から減少に転じてきた(3ヵ月移動平均)。新規の供給となる登録物件数は増加している

ので、土地売買は活発になり始めていると考えられる。ただ、面積単価は上昇していない。上向いている土地需要には、一定の条件を満たした物件へ偏っている可能性がある。地域差が生まれている。

中古マンションの取引価格変動には地域差

地域による差を表しているものに、中古マンションの成約価格動向がある。中古マンションの成約単価の推移を地域別に比較すると、中心地での人気が高まっている様子



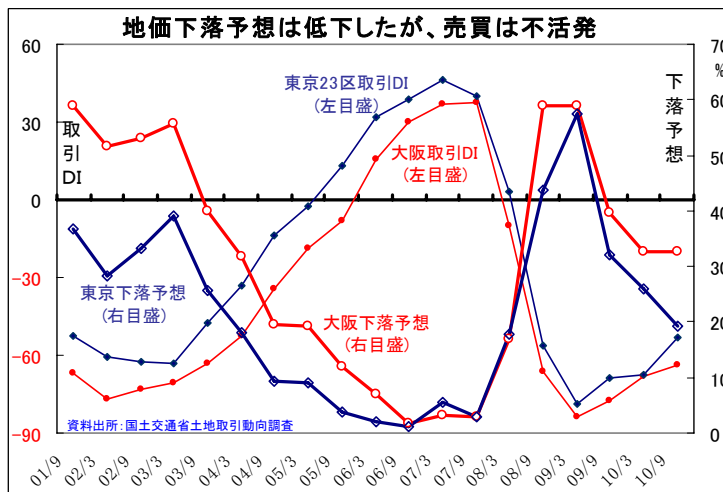
が窺える。単価の上昇度合いで見ると大阪市内6区(中央、北、西、福島、天王寺、難波の各区)は、他の市内18区よりも高い。市内18区は阪神(尼崎、西宮、芦屋、宝塚、伊丹、川西各市と川辺郡)をやや下回る水準で推移している。神戸市内3区(中央、兵庫、長田の各区)は大阪市内18区よりもやや高い水準で連動している。大阪北部(池田、

豊田の各区)は大阪市内18区よりもやや高い水準で連動している。大阪北部(池田、

箕面、豊中、吹田、摂津、茨木、高槻各市と三島、豊能郡)は大阪市内18区をやや下回っている。大阪東部と南部(北部以外の市郡)は2002年以降の推移が横ばい状態。こうした動きから判断する限り、不動産に対する評価は、地域的な差が強まっている。傾向として、「中心地」志向が高まっている。

企業間での土地売買は転換期

企業の土地売買には変化の兆しが出てきている。2010年9月段階で、土地の取引が

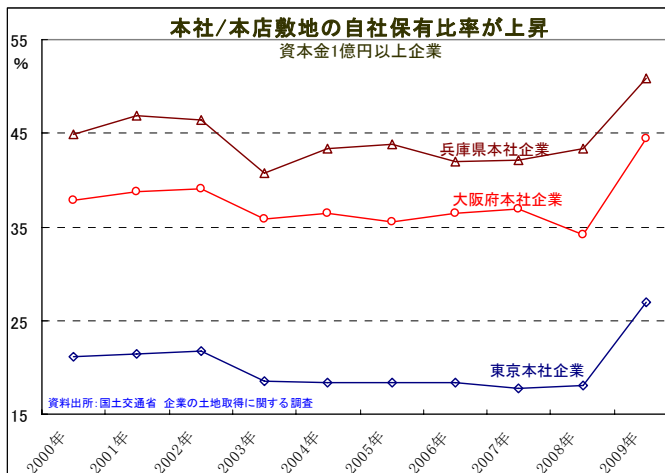


活発であると判断している企業の割合(上場企業+資本金10億円以上企業)から不活発であると判断している企業割合を差し引いた指数(取引DI)では、大阪府下、東京23区内いずれもの企業で3半期連続の上昇

に転じてきた。1年後の土地価格見通しでも、下落すると予想している割合が峠を越した。上昇予想は少数派だが、これまでのペースで土地価格が下落すると予想している企業は減少した。ただ、東京で下落を予想する企業が19%へ低下したのに対して大阪はなおも30%超。地域間格差は広がっている。

本社/本店の土地を自己保有化する動き

企業間では、特定分野での土地取得が活発化している。資本金が1億円以上の企業で、本社/本店地を自社で保有している企業の割合は2001年以降、低下傾向にあった。

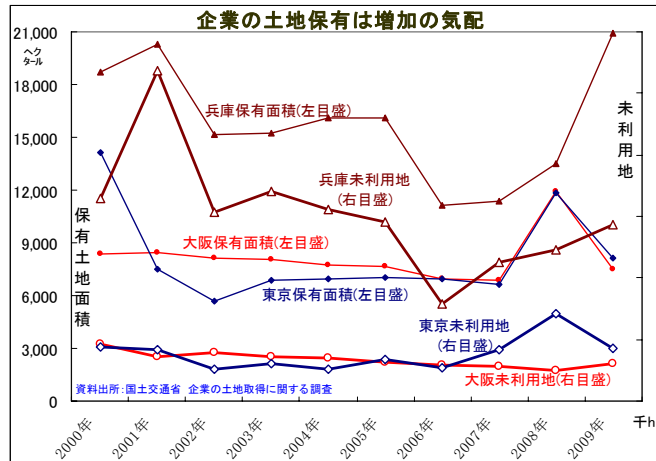


ところが、2008年を底に反転している。大阪府下に本社を置いている企業は、44%が本社を自社所有にしている。兵庫県企業ではさらに高く、半分を超えた。東京本社企業でも27%にまで高まってきた。企業は、地価

の下落を好機に、本拠地の自己保有化を選択していると考えられる。

実需としての需要がある土地

地価の下落傾向は、本社/本店用地以外の取得へも拡大している。都府県下にあ

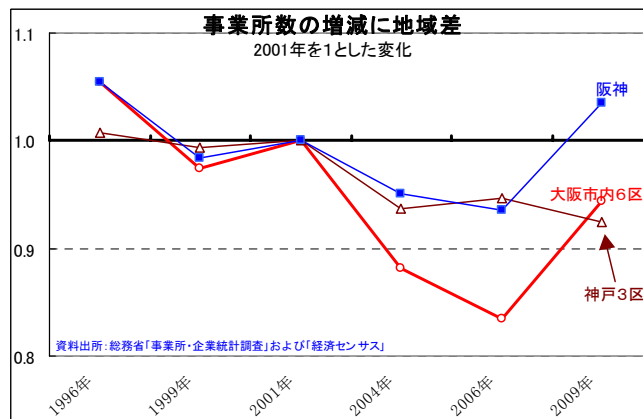


る資本金1億円以上企業が保有している土地面積も増えているからだ。2009年の工場立地件数が日本で一番多かった兵庫県で、企業の土地保有面積が大きく増えた。2006年以降は未利用地面積の減少も下げ止まってきた。企業は、土地一般への

の値下がりを見込んで、事業に必要だと考えられる土地は取得する姿勢を見せている。

地域差は事業所数でも

中古マンションの成約価格変動に見られる地域差は、事業所数の動きとも連動している。大阪府、兵庫県ともに、全域で見れば事業所数は右肩下がり



り。大阪府の場合、1999年に48.9万だった事業所数が2009年には46万へと減少した。兵庫県でも同じ期間に24.7万から23.8万へと減少した。ただ、地域別に見れば様相は異なる。大阪府では大阪市の動きが全体を左右している。

その大阪市でも市内6区での回復速度が他の18区よりも速い。大阪、兵庫地域全体を見れば、兵庫県下の大阪湾岸に位置している阪神地域での回復速度が突出している。(神保)

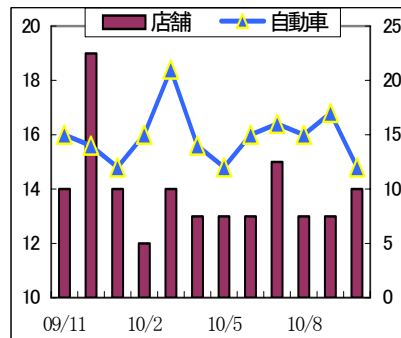
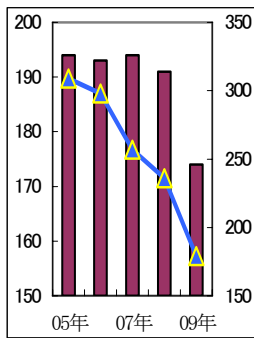
この項の記事は、参考情報の提供を目的としたものです。有価証券の売買にかかわる助言・募集や、いかなる契約の締結や解約をも勧誘するものではありません。記載内容は、2010年12月3日までに新聞その他の情報メディアによる報道、民・官調査機関による各種刊行物、公表資料やインターネットホームページ等で公開された資料と、執筆者が独自に調査した結果に基づいて作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。主張や結論は、作成時点での執筆者の判断によるもので、資料発行/配布機関の公式見解を表明するものではありません。掲載情報を利用したことによって生じる、いかなる支出や障害についても、その責任を負いかねます。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

一 大型小売店・自動車販売 不振、公共工事 低調、産業用電力需要 回復

1. 大型小売店販売額 前年同月比 31ヵ月連続減、自動車登録（販売）台数（1～10月）前年同期比 1.7%減。
2. 新設住宅着工戸数 前年同月比3ヵ月連続増、1～10月 前年同期比 1.4%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 11ヵ月連続増、大阪府工業生産指数 同比9ヵ月連続増
4. 有効求人倍率 0.56倍、前年10月 0.45倍。（前年8～9月を底に回復）全国10月 0.56倍、完全失業率 5.1%、完全失業者数 334万人。
5. 公共工事 低調、請負額1～10月 前年同期比 24.4%減
6. 企業倒産 件数 減少が続く。大型倒産2件（信用保証機関負債額 1,270億円、建物売買会社 負債額 633億円）発生。
7. 関空輸出 12ヵ月ぶりの減少、輸入 12ヵ月連続増加（2009年 輸出 22.2%減、輸入 17.2%減の反動）。

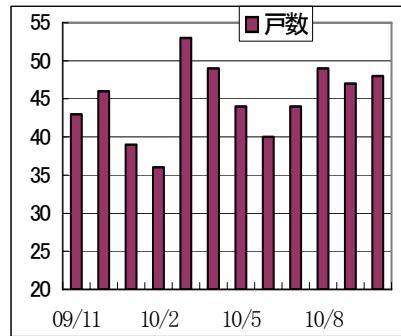
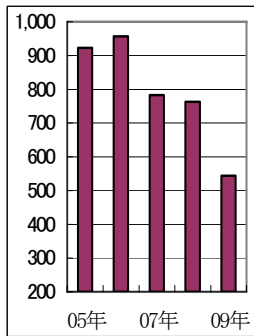
【個人消費】（棒グラフ 大型小売店販売額 左側単位：百億円・折線グラフ 自動車登録台数 右側単位：千台）



- ①10月大型小売店（百貨店＋スーパー）販売額 1,352億円。
（前者 646億 後者 706億円）前年同月比 0.7%減
・1～10月 13,444億円 前年同期比 5.0%減
・2009年 17,441億円 前年比 8.5%減
- ②10月自動車登録台数 11,827台 前年同月比 15.6%減
1～10月 147,711台 前年同期比 1.7%減
・2009年 178,863台 前年比 24.2%減、4年連続減
- ③全国（除 軽）1～10月 6,163千台 前年同期比 6.1%増

（資料出所：近畿経済産業局・大阪運輸局）

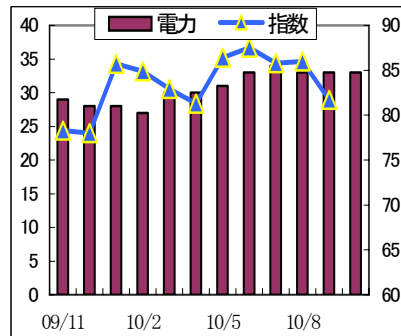
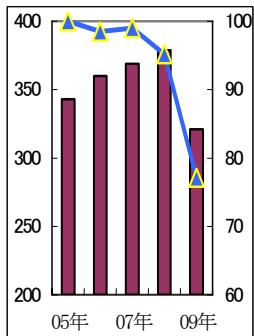
【新設住宅着工戸数】（棒グラフ 戸数単位：百戸）



- ①10月新設住宅着工 4,836戸 前年同月比 1.9%増
・1～10月 44,965戸 前年同期比 1.4%減
・2009年 54,444戸 前年比 28.7%減
- ②1～10月 北大阪地域 10,591戸 前年同期比 0.5%増
泉州地域 8,260戸 同比 5.1%減
阪神地域 9,584戸 同比 38.5%増（前年 30.8%減）。
- ③全国1～10月 665,798戸 前年同期比 2.3%増
・2009年 788,410戸 前年比 27.9%減
・1990年 1,707,109戸（最高値）

（資料出所：住宅着工統計）

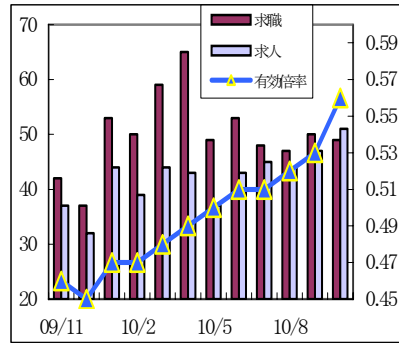
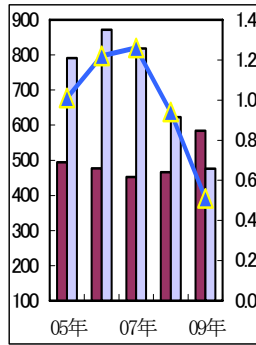
【製造業】（棒グラフ 電力需要量 左側単位：億Kwh・折線グラフ 大阪府工業生産指数 右側単位：2005年=100）



- ①10月大口産業用電力需要量 3,262百万Kwh
前年同月比 10.2%増
・1～10月 31,246百万Kwh 前年同期比 18.3%増
・2009年 32,085百万Kwh 前年比 15.3%減（7年ぶり減）。
- ②9月工業生産指数 81.7 前年同月比 4.7%増
・鉄鋼 87.2 金属 83.3 一般機械 75.7 繊維 76.4
- ③10月全国鉱工業生産指数（2005年=100）91.1
前月比 1.8%減（5ヵ月連続減）。
前年同月比 6.1%増（11ヵ月連続増）。

（資料出所：大阪府・関西電力）

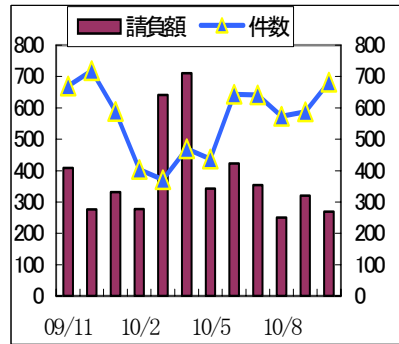
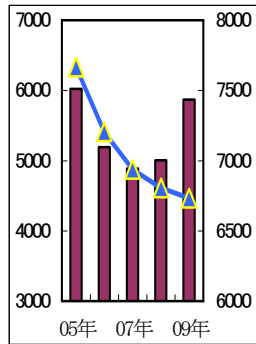
【雇 用】 (棒グラフ 新規求職者数、新規求人数 左側単位：千人・折線グラフ 有効求人倍率 右側単位：倍率)



- ①10月有効求人倍率 0.56倍 前月比 0.03改善
 - ・ 1～10月 新規求人数 437千人、前年同期比 7.5%増
新規求職者数 523千人 同比 3.6%増
- ②2009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
- ③10月全国有効求人倍率 0.56倍 (前年10月 0.43倍)
(参考) 正社員 0.35倍
 - ・ 東京 0.70 愛知 0.70 京都 0.60 兵庫 0.53 和歌山 0.63

(資料出所：大阪労働局)

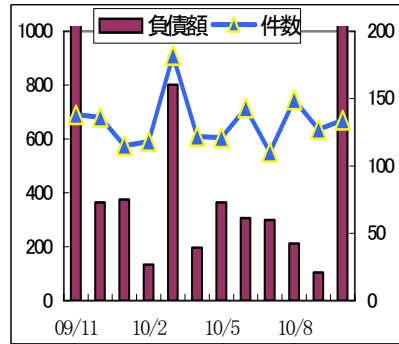
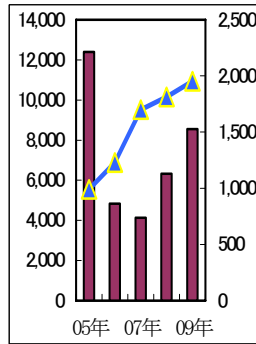
【公共工事】 (棒グラフ 請負額 左側単位：億円・折線グラフ右側単位：件数)



- ①10月 682件 前年同月比 1.6%減
請負額 269億円 同比 35.6%減
 - ・ 1～10月 5,398件 前年同期比 1.0%増
請負額 3,920億円 同比 24.4%減
 - ②2009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
 - ③2009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、実際落札額の7割程度

(資料出所：西日本建設業保証(株))

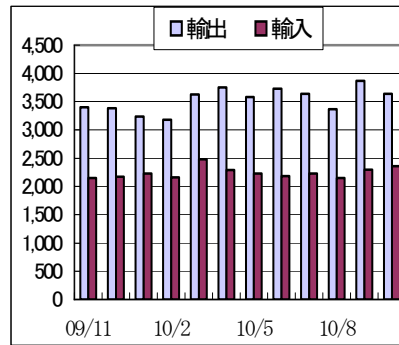
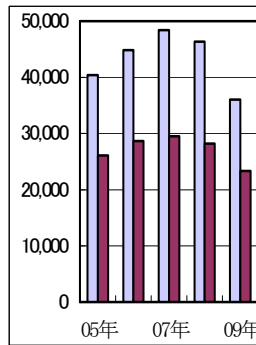
【企業倒産】 (棒グラフ 負債額 左側単位：億円・折線グラフ 右側単位：件数)



- ①10月 134件 前年同月比 12.4%減
負債額 2,208億円 同比 567.2%増 ※大型倒産2件
(信用保証機関 1,270億円、建物売買会社 633億円)
- ・ 1～10月 1,321件 前年同期比 21.2%減
負債額 5,001億円 同比 9.4%減
- ②2009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1～10月 9,774件 前年同期比 13.4%減
負債額 64,458億円、同比 10.8%増

(資料出所：帝国データバンク)

【関空輸出入】 (棒グラフ 単位：億円)



- ①10月輸出 3,636億円 前年同月比 2.6%減
仕向先 中国 764億、EU 624億、米国 485億円
 - ・ 1～10月 35,603億円 前年同期比 21.7%増
(前年1～10月 29,265億円、同比 27.7%減の反動)
 - ・ 2009年 36,051億円 前年比 22.2%減
- ②10月輸入 2,359億円 前年同月比 3.7%増
 - ・ 1～10月 22,608億円 前年同期比 18.8%増
(前年1～10月 19,031億円、同比 21.7%減の反動)
 - ・ 2009年 23,356億円 前年比 17.2%減

(資料出所：大阪商関)

北大阪・泉州・阪神、3地域の経済指標

1. 人口は、3地域ともに、ほぼ175万人規模である。市別では政令指定都市の堺市が83万9千人と最大。

続いて中核市の西宮市48万1千人、尼崎市46万2千人(1㎡当りの人口密度は、豊中市10,563人が最大)。

2. 人口1人当りの普通会計歳出決算額では、泉州地域と阪神地域ともに33万7千円、北大阪地域は29万1千円。

3. 商業(小売業)は、泉州地域の販売額は大きい、3地域ともに消費は京都、大阪、神戸の3大都市に流出。

4. 造業出荷額等は、堺泉北臨海工業地帯(製造品出荷額等24,899億円)のある泉州地域が最も大きい。

2010年4月1日 推計人口

2009年3月 普通会計歳出決算額 (単位: 億円)

北大阪地域 (7市3町)		泉州地域 (9市4町)		阪神間 (7市1町)		北大阪地域 (7市3町)		泉州地域 (9市4町)		阪神間 (7市1町)	
豊中市	387,496	堺市	838,732	尼崎市	461,820	豊中市	1,157	堺市	2,949	尼崎市	1,921
池田市	104,657	岸和田市	199,170	西宮市	480,920	池田市	349	岸和田市	637	西宮市	1,499
吹田市	354,210	泉大津市	77,073	芦屋市	93,155	吹田市	1,043	泉大津市	253	芦屋市	425
高槻市	353,750	貝塚市	90,527	伊丹市	195,808	高槻市	965	貝塚市	286	伊丹市	571
茨木市	274,287	泉佐野市	99,896	宝塚市	225,017	茨木市	727	泉佐野市	430	宝塚市	635
箕面市	129,077	和泉市	182,082	川西市	157,994	箕面市	370	和泉市	536	川西市	430
摂津市	83,340	高石市	59,730	三田市	114,058	摂津市	298	高石市	205	三田市	364
島本町	28,936	泉南市	64,559	猪名川町	31,866	島本町	85	泉南市	201	猪名川町	86
豊能町	22,187	阪南市	56,437			豊能町	60	阪南市	141		
能勢町	11,770	忠岡町	17,647			能勢町	43	忠岡町	67		
		熊取町	45,139					熊取町	99		
		田尻町	7,878					田尻町	54		
		岬町	17,545					岬町	65		
北大阪地域	1,749,710	泉州地域	1,756,415	阪神間	1,760,638	北大阪地域	5,097	泉州地域	5,922	阪神間	5,931

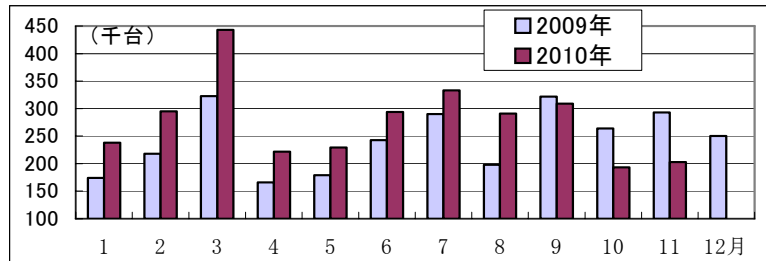
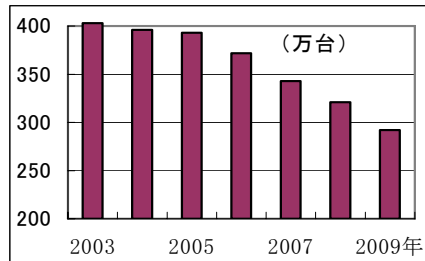
2007年6月調査 商業 (小売業 年間販売額 単位: 億円)

2008年製造業出荷額等 (4人以上事業所 単位: 億円)

北大阪地域 (7市3町)		泉州地域 (9市4町)		阪神間 (7市1町)		北大阪地域 (7市3町)		泉州地域 (9市4町)		阪神間 (7市1町)	
豊中市	2,747	堺市	7,761	尼崎市	3,888	豊中市	3,522	堺市	33,010	尼崎市	16,585
池田市	671	岸和田市	1,604	西宮市	3,820	池田市	3,454	岸和田市	2,831	西宮市	4,473
吹田市	2,948	泉大津市	738	芦屋市	676	吹田市	2,703	泉大津市	1,842	芦屋市	17
高槻市	3,042	貝塚市	712	伊丹市	1,809	高槻市	4,013	貝塚市	2,628	伊丹市	6,975
茨木市	2,257	泉佐野市	1,250	宝塚市	1,518	茨木市	5,213	泉佐野市	2,413	宝塚市	613
箕面市	1,395	和泉市	1,373	川西市	1,331	箕面市	239	和泉市	1,687	川西市	812
摂津市	785	高石市	351	三田市	931	摂津市	3,289	高石市	5,529	三田市	4,324
島本町	121	泉南市	796	猪名川町	269	島本町	780	泉南市	829	猪名川町	91
豊能町	63	阪南市	307			豊能町	22	阪南市	213		
能勢町	61	忠岡町	112			能勢町	103	忠岡町	702		
		熊取町	164					熊取町	375		
		田尻町	140					田尻町	62		
		岬町	60					岬町	82		
北大阪地域	14,089	泉州地域	15,367	阪神間	14,242	北大阪地域	23,338	泉州地域	52,205	阪神間	33,890

急減する自動車販売

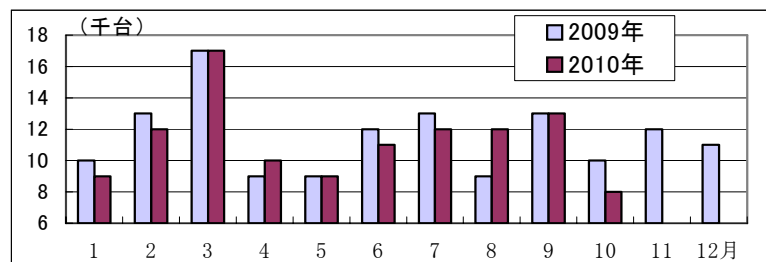
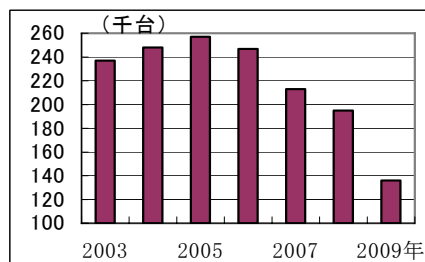
〔全国 新車登録（販売）台数（除軽）〕



（資料出所：日本自動車販売協会連合会）

- 国内の新車販売が 10、11月に大幅減、9月7日のエコカー補助金打ち切りの影響が背景にある。
- 新車登録（販売）台数は、9月に 2009年7月以来 14ヵ月ぶりに前年同月比マイナス（4.1%減）。
10月 193千台 同比 26.7%減、11月 203千台 同比 30.7%減。（2009年8月～2010年8月同比プラス）
- 2010年1～11月 3,050千台 前年同期比 14.2%増。（2009年 2,921千台 前年比 9.1%減）
- 2004年から6年連続減少、2009年（2,921千台）、2003（4,027千台）比7割強の水準。
景気低迷による所得の減少、少子高齢化社会、若年層の車離れなどの構造的な要因がある。
- 自動車産業の裾野は広く、販売不振が鉄鋼、化学、繊維などの業種まで波及する懸念が出ている。

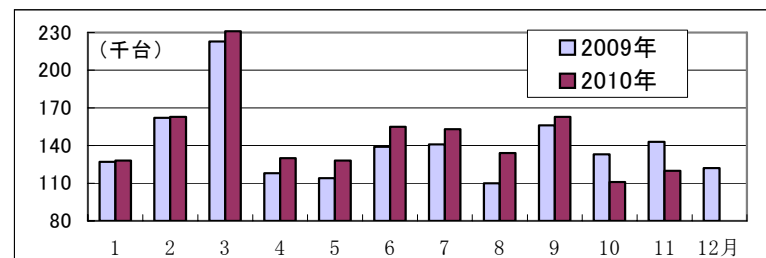
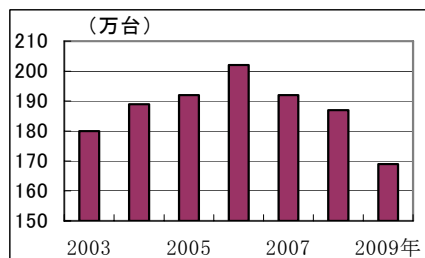
〔大阪府 新車登録（販売）台数（除軽）〕



（資料出所：近畿運輸局）

- 大阪府新車登録（販売）台数は、2006年から4年連続減少。
- 2010年1～10月 113千台、前年同期間とほぼ同じ。（2009年 136千台、前年比 30.4%減）

〔全国 軽自動車届出（新車販売）台数〕



（資料出所：日本自動車販売協会連合会）

- 全国軽自動車（新車）は、2007年から3年連続減、2010年1～11月 1,618千台 前年同期比 3.3%増。
- 1月に2008年10月以来15ヵ月ぶりのプラス、10月に再度マイナス、2ヵ月連続減少。

この項の記載は、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12月7日までに民・官調査機関による各種刊物、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。