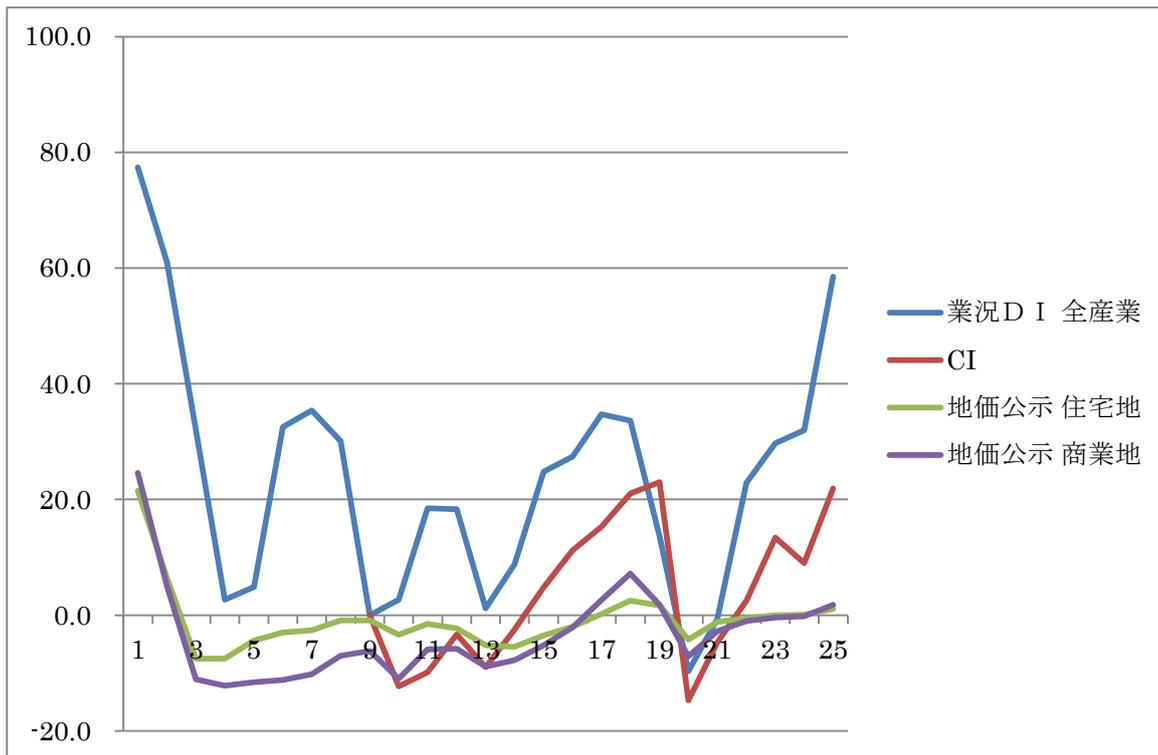


◎消費増税後の地価動向



発行：アプス地価研究所
<http://www.agz.biz>

[短観]

今年のGWの連休は、飛び石で、JR6社による輸送人員が昨年より△3%の1,166万人でした。これは消費税増税分だけ減ったということでしょうか！？上図は、本年3月国交省の公表による地価公示の地価変動率(対前年比)における住宅地・商業地(いずれも愛知県下)のそれを過去(H2～本年)時系列で示し、これに業況DI(注1)及びCI(注2)を同様に時系列で重ね合わせたもので、景況と地価との牽連関係がうかがわれます。(DI及びCIは便宜上H10=100として対前年比増減率で図示)単位:%公示価格は住宅地でH24=0以来微増、商業地では本年6年ぶりにプラスに転じました。それでは消費増税が続くと見込まれる今後の地価は如何？をこの小文で検討したいと思います。なお、DI(業況判断指数)は日本商工会議所(LOBO調査)のもので、日銀短観とは相似。①良い②さほど良くない③悪いの回答のうち①の回答率-③の回答率の%で示し、業況推移の方向性が見られます。CI(景気動向指数)は鉱工業生産指数・有効求人倍率等も加味され現実の景況の量感(テホ)に近いものです。H元年4月は消費税が導入され、いわゆるバブル崩壊後の余韻が残るなかで直接的に景気悪化の引き金にはならず、その意味ではタイミングが良かった、同9年4月に消費税率3%→5%引き上げでそれ以前の駆け込み需要で民間消費・住宅が大きく伸び、以後実質成長率もマイナス、CIは下落。H20年のリーマン・ショックでは各指数とも急落しました。上図からもうかがえようにDIは期待感が大きく、CIとのズレがみられ後者のほうがシビア感があります。H24年末第2次安倍内閣が成立して、失われた20年といわれる長期の景気低迷(デフレ)からの脱却を唄い①大胆な金融政策②機動的な財政政策③民間投資を喚起する成長戦略の3本の矢=アベノミクス効果(特に①)で米FRBのQE3(金融緩和)も手伝って株価が上昇しました。これはいつか来た道(リーマン・ショック前)を思い起こさせます。さすがに長いトンネルを抜け、倦んでいたマインドに風穴があきました。②は消費増税に寄りかかるどころ大ですが、10%のあとさらに税率+15%程度でなければ焼け石に水という試算もあります。③は旧来型の公共事業バラマキ政策(野口悠紀夫著「期待バブル崩壊」ダイヤモンド社刊)で公共投資が減れば本年はマイナス成長になりかねません。住宅投資も増税前の先食い現象でエコカー減税・地デジTV移行等並みに反動を予測するのは容易。先行き少子高齢化下生産年齢人口が減るなかで、一部の局面(再開発や不動産投資信託=J-REIT関連の物流拠点等)を除き、地価が再び強含みとなる見込みはあるのでしょうか。(注1、注2)DとICIについて：内閣府

<http://www.esri.cao.go.jp/stat/di/di3.html>を参照

(不動産鑑定士 大野興四郎)