

アベノミクスで名古屋市の土地価格はどうなるのか？

～消費者物価+2%の影響～

住宅市場研究室 小間 幸一

kouichi-koma@toshinjyuken.co.jp

アベノミクスでは消費者物価 2%上昇させ、経済をデフレから穏やかな物価上昇のインフレにすることが目標となっている。では、実際に消費者物価が2%上昇すると土地価格はどうなるのだろうか。過去の事例から探してみたい。

1. 消費者物価+2%の意味は・・・

現在進行中のアベノミクスは、大胆な金融政策、機動的な財政政策、民間投資を喚起する成長戦略を骨格とする。3本の矢ともいわれている。目標を具体的に示せば「2%のインフレ目標の達成」にあるとされる。

つまり金融緩和で通貨量を増やし、それが成長分野に投資されて企業の売上げ、個人所得、税収が増える。経済活動が活発になり、物価もゆるやかに上昇する。これら一連のことがうまくいった時、目に見える指標が消費者物価+2%というわけだ。従って消費者物価+2%が達成された後、何が起きる可能性があるのかを知っておくことは極めて重要だ。

2. 消費者物価+2%と地価動向の関係は・・・

では過去に消費者物価指数が+2%になったのはいつだろうか。表1は消費者物価指数の対前年同月比のグラフと名古屋市の公示地価の対前年変動率を組み合わせた表である。

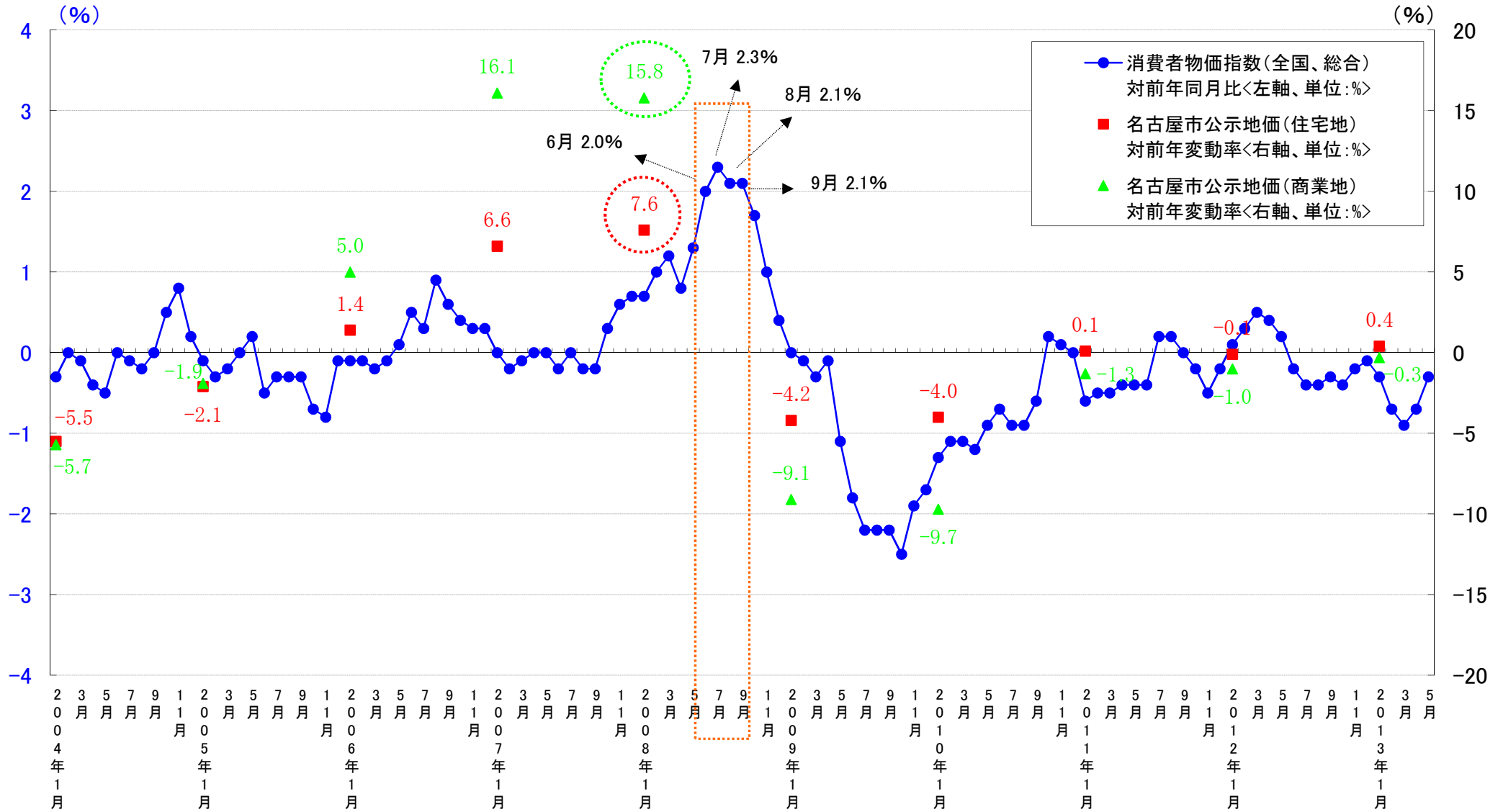
直近で消費者物価指数が+2%以上になったのは2008年6月、7月、8月、9月の4回だ。このグラフに地価動向を示す公示地価の変動率を重ねてみる。公示価格は毎年1月1日の土地価格を国土交通省が発表する公的な指標だ。すると消費者物価指数が+2%を超えた平成20年の名古屋市の公示価格は住宅地で+7.6%、商業地で+15.8%となっている。これは消費者物価+2%の状況で、名古屋市の地価が1年で7%～15%前後上昇する可能性を示している。

ここまでアベノミクスでの消費者物価の意味、消費者物価と公示地価の関係を見てきた。一口に消費者物価+2%といってもピンとこない。しかし土地価格が7～15%上昇するかもしれないと聞けば影響と対策を真剣に考えざるをえない。住宅業界も経営、商品、販売の根本を問われる状況が近づいているようだ。

以上

本ページの内容はあくまで執筆者の個人的見解に基づくもので、当社としての正式見解と必ずしも一致するものではありません。予めご了承願います。

表1／全国消費者物価指数(全国:対前年同月比)と名古屋市公示地価(対前年変動率)



※総務省 平成22年基準消費者物価指数 対前年同月比 http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL08020103.do?toGL08020103_tclassID=000001033702&cycleCode=0&requestSender=search

名古屋市 平成24年統計年鑑 物価(地価) <http://www.city.nagoya.jp/somu/page/0000045146.html>

土地総合情報システム(国交省) 平成25年公示地価 名古屋圏の概況 <http://tochi.mlit.go.jp/chika/kouji/2013/27.html>

以上を元に東新住建株式会社住宅市場研究室にて作成