



ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：地価はどうなる？

株式会社円昭ホームページ <http://www.enshow.com>

発行人：前田由紀夫 編集人：中村友一

文月とは、陰暦で七月のことです。陰暦の読み方はあまり使わないせいか忘れてしまう事もあります。この文月は、七夕の短冊に歌や願い事を書くのに書道が上達するように因みつけられたそうです。また、今月は「海の月間」でもあり、18日は海の日です。こちらの由来は四面を海で囲われた海洋国であるわが国が、海の重要性をかんがみつけられたそうです。子供の頃には夏休みが待ち遠しい月でした。



■ 地価はどうなる？

不動産の価格を決めるのは大変な作業である。特に土地は厄介だ。当たり前だが、もちろん定価もなければ同じものも二つと無い。いま中国は投機的な建設ラッシュでマンションが飛ぶように売れるそうだ。政府も、「家は住むものであって投資するものではない」と過熱した市場に冷や水をかけているようだがあまり効果はなさそうだ。日本のバブル経済を彷彿させる話である。

土地は一物四価とも、五価とも言われている。固定資産税評価額、相続税路線価格、地価公示価格、都道府県地価調査価格、時価等と色々である。もちろんそれぞれに重要かつ慎重に決められている。また、各々役割があるからその価格が決めるのである。細かい事には触れないが、私も仕事柄土地を売却したり、購入したりする場合にはそれらの全ての価格を調べるようにしている。公示価格が発表される前は参考資料や意見を求められたりもする。この公示価格は、全国で2500

人以上の不動産鑑定士が3万地点以上を算定し、土地鑑定委員会が審査したのちに決定される事になる。8月になると、相続税路線価格の発表があり、相続や事業承継、身内同士の売買などではよく利用する。しかし、最近はこれらの地価調査が時代について来っていない感じられる。毎年下がり続ける地価。当たり前のように下がってきたが、今年は部分的に上昇した地点が多く現れた。都心部の住宅地では千代田区、中央区、港区、文京区、台東区、渋谷区で上昇もしくは横ばいとなり、大阪、名古屋、札幌、福岡等の中心部においても上昇した地点が現れた。大規模再開発や交通網の整備で商業地の集客力が高まった地点は軒並み上昇に転じたのである。地価には経済的変化が多きく影響する。景気が少しずつ持ち直し、余剰資金が不動産投資への流入したのも一つの要因であると考え。低金利で行き場を失ったお金が不動産に流れ込んだ形だ。さらに、都心部で

は回帰現象として街に人が戻ってきている。やはり人は寂しいところでは住めない。



しかし、以前の地価変動とは明らかに違う点がある。バブル期の地価は大都市圏が上昇すれば地方圏もそれに引きずられて上昇する結果となった。しかし、今回はピンポイントで上昇するだけで大きくは動いていない。二極化が起こっているのだ。より収益性の高いものがその価値を高め、そうでないものは価値を下げてゆく。利用価値に限界のある地方では地価は下げ止まりに至っていない。

い。また都市部でも一部の収益物件は明らかに過熱状態である。本来不動産は買いたい人がどれだけいるかで価格が決まってくる。その時の需給バランスが価格を構成するのだ。二極化はこのバランスの絶妙な所にあるように感じる。理論的に収益の見込める場所が顕著に上昇しているのだ。以前は土地を持っていればインフレによりその価値を簡単に上げられたが、今は土地の収益性によってその価値を決定付けられる時代となったのである。社会資本整備が整い、商業施設の利便性が向上し魅力的な街づくりがおこなわれるところは地価が上昇する。しかし、一方で整備がされない所はまだしばらく地価上昇要因が見えてこない。まだ、誰もが体験した事のない激しい二極化地価構造は、これからの土地に対する政策的要因、経済的要因をよく見据えないと地価を決定する意味を失ってしまうようにも感じられる。

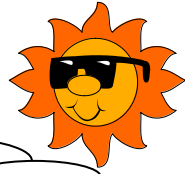
前田由紀夫



地価一覧

公示価格	国土交通省が判定する1月1日現在の土地価格。公共事業用地等取得の際の価格指標。実勢価格に近いとされている。
基準値価格	都道府県により決定される7月1日現在の土地価格。
路線価	相続税や贈与税の算定基礎となる1月1日現在の価格で、財務省の管轄。公示価格の8割程度。(ばらつきはあります。)
固定資産税価格	固定資産税・都市計画税や登録免許税などの算定基準となる価格で、3年に1度評価の見直しが行われる。公示価格の7割程度。(ばらつきはあります。)
時価	実際に売買される価格。基本的に売り手と買い手の合意で決定される。

不動産マーケット / ワンポイントインフォメーション(夏)
 新築分譲マンションの完成在庫は増加傾向にあります。また、不動産業者の物件買い取り後の在庫も増加しています。都心部の中古マンションは割安感から底打ちし一部上昇に転じた感があります。賃貸住宅の空き部屋率は上昇し、一部値崩れを起こしている地域があります。次に、不動産ファンドですが、全国的に収益物件が買われています。都心では利回り3%でも取引が行われており、不動産投資ブームは続いているようです。



時代 "ing"

ちょっと！テレビのチャンネル回して！っと、たまたまテレビの側を歩いている弟に頼んでいたのはいつ頃までだったでしょうか。お茶の間にリモコンが登場し、回すチャンネルは姿を消しました。今、リビングのバスケットにはテレビ、ビデオ、CD・DVDプレーヤー、エアコンのリモコンが入っています。知らない人がみたらどれが何を動かすのやら解らない。しかし、家族は当然知っています。

今の子供達にはチャンネルを回すという概念や、電話のダイヤルを回すと言う概念はないそうです。全てプッシュするのです。そして、そのリモコンの中には単三電池が入っています。先日、数えてみたらリビングのものだけで12本もありました。どうりで家電量販店、スーパー、コンビニ、薬局にまで10本、20本単位で単三電池がパッケージされ売られている訳です。単三電池は完全に生活の中に浸透しました。想像してみてください、もしこの単三電池がなかったら・・・。生活はとても不便です。なぜならプッシュしないとテレビもビデオも動かないからです。自分で機械の側まで行かなければならない。たった数メートルの事です。しかし、不便は不便なのです。

この単三電池はリモコンの中に姿を隠し、我々の快適な暮らしを支えていると言うと聞こえが良いですが、チャンネルを回していた頃が懐かしくも感じます。あの頃はそれでも不便などと思っただけの一つもなかったのに・・・不思議な気持ちです。(e)

シリーズ 古建築

お寺や神社に入ると何故か神聖な気持ちになります。幼い頃は神社の境内でよく遊んだものでした。小生は街中で育ちましたが、地元の神社(川原神社)は境内が広く、周りは大木に囲まれた別世界でした。境内の裏には桧がたくさん植えられています。そこは子供達の遊び場であり、地域の人々が集う場所でもありました。広い境内では年に二回のお祭りが行われています。夏祭りは茅輪(ちのわ)くぐりで無病息災を祈願し、秋祭りでは厄払いで餅投げの行事が開かれます。普段は静かな境内ですが、この時ばかりは人や屋台でごった返します。



現在の本殿は平成4年2月20日に火事で焼失し、平成10年10月に再建されたものです。新築の神殿に入るのは初めてでしたが、桧の柱に囲まれた空間は、澄んだ空気が神聖な空間を創造しているようでした。現在の建築基準法に則り建築されているためか、近代的な箇所も多く見られます。

しかし、棟から流れる繊細優美な屋根の曲線、桧造りの丸い柱で囲まれた拝殿はとても美しいものです。さて、なぜ神社やお寺がそのような繊細かつ優美な建築物なのか？また、その空間はどのように構成されるのか？古の大工さんはどのようにこの美しさを表現したのかを、古建築の社寺を参考に考えてゆきたいと思います。これらの知識は、宮大工さんの書いた本を読んだり、研究者の論文を読んだりすれば容易に理解できるのですが、あえて素人である小生が趣味で読んだ本や、思いついたことを紹介してゆきます。さらに地元の大工さんや左官屋さんに関いた事を織り込みながらしばらくシリーズで書き綴って行きたいと思います。今回はプロローグですが、今回は、あの美しい軒の曲線の「美」を研究したいと思います。よろしくお付き合い下さい。

名古屋市昭和区・川原神社

ホットスポット【上海】

日本と中国との関係が気になります。靖国神社参拝、尖閣諸島そして東シナ海での油ガス田問題。政治的には問題が山積しています。しかし、経済面から見れば、もはや隣国中国をなしでは語れません。文化的交流で両国が少しずつ理解、融和の方向に向かった時期での、反日デモは残

念でなりません。しかし、今回は、あえて中国で最も活気のある街、上海を取り上げます。阿片戦争以後イギリスがこの地に租界を設けました。第二次世界大戦前はイギリス、アメリカ、日本の共同租界とフランス租界が設けられ、国際色豊かな半植民地都市となりました。それゆえ歴

史的建造物も多く残り、他の地域とは違った独特な雰囲気があります。また、最近の急成長した経済の「カタチ」もあちこちに見られます。置いてきぼりになったような古い街から見える超高層ビル。デザインもサービスも一流になりました。しかし、まだ路地裏では貧しさに喘いでいる人々が懸命に生きています。上海の独特な雰囲気はそこに行ってみないと体

感できない歴史的重さを孕んでいるのです。



人として・組織として成長を目指す ENSHOW Corporation が「変化から進化」をモットーに毎月「ENSHOW Newsletter」を発行しております。

あるときは世界経済の視点で、又あるときは身近な視点で、皆様に関わりやすく情報提供出来ればと思っております。

同様のメールマガジンも発行しておりますので、ご希望の方は mail@enshow.com までご連絡ください。(メールの内容はテキスト形式となります。)

株式会社 円 昭

〒466-0031

名古屋市昭和区紅梅町 3-4-2

TEL : 052-841-2701

FAX : 052-841-4301

mail@enshow.com

http://www.enshow.com