



# ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：最新の不動産事情（2006-2007）

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

新年あけましておめでとうございます。本年もよろしくお願ひ申し上げます。  
 昨年日本経済は好調に推移し、いざなぎ景気を超えました。しかし、その好調さをなかなか実感できないという話しも良く聞きます。企業収益は伸びても将来に不安があるのか消費は伸び悩んでいるようです。昨年は内閣も変わり、経済界の構造も大きく変化した年でした。今年はバツと開けた明るい年となってほしいものです。  
 干支は「亥」、十二支の中では取りをつとめます。社会のサイクルもそろそろ変革を遂げて今年あたりで取りとなってほしいものです。我々も、猪突猛進まっすぐカー一杯頑張っていきたいと思ひます。



## ■ 最新の不動産事情（2006-2007）

昨年は不動産（土地・建物）の動きに大きな変化があった年でした。変化と言うと首を傾げる人も多いかも知れませんが、潮目であったことは明らかです。相続税路線価は上昇し、公示価格や基準地価格は都心部で、商業地、住宅地共に上昇した地点や落ち着きを見せた地域が出てきましたが、結果的には下落していました。勝ち組・負け組に象徴されるように二極化は進んだようです。特に東京・大阪・名古屋等の都心部の商業地・住宅地は、急速に値を上げ、バブル期のような雰囲気さえありました。しかし、昨年の6月頃からは動きが鈍くなってきたように感じられます。新築の分譲マンションも大量の供給により、立地の悪いところでは売れ残りが目立つようになり、造り過ぎては完成在庫の山となり、じわじわと在庫処分をするというのがこのマンション市場の特徴です。しかし、今後は既設マンションの建替問題も出てきますので、少し様子が変わってくるかもしれません。また建売業者は地価の高騰で土地の仕入れが困難となり、供給が頭打ちになっているようです。今後は、立地と地価のバランスをうまく取りながら建物を供給して行くことになるでしょう。中古物件市場では利便性や価格のリーズナブルさがあるので、都心で立地の良いものは、まだしばらくは売れると考えられます。一方、交通や買物等の利便性が



悪い郊外型中古物件は、依然下落が続いています。高度成長期に建てられた郊外のニュータウンは、スラム化等の大きな問題を抱えています。投資物件（賃貸物件）のマーケットは住宅の空室率が高くなり、賃料の低下に歯止めがかかりません（図1）。売り物件も多くなっていますが、ある程度の利回りと建築年数が判断の基準となります。オフィス物件、倉庫、工場などは企業の業績も良くなり地域的には上昇傾向にあります。また、東京都心部でのオフィス賃料は昨今上昇傾向にあります。ファンド物件も、昨年後半からは買い

から売りに転じている様子であり、高利回り物件を求めて東京都心部から地方に投資マネーが流れています。また、個人の投資家は銀行の資金調達厳しくなり、勢いがすこし落ちているように感じます。銀行での査定も将来の金融情勢をにらんでか、やや厳しいようです。昨年の不動産事情はざっと以上に述べたように推移していますが、どの分野も共通して言えるのは、二極化が顕著になってきたことであり、その変わり目はちょうど昨年の半ば頃ではないかということです。では、今後どの様に不動産と向き合っていくべきかを考えてゆきましょう。不動産業界における在庫の推移はここ数年でかなり増えてきています（図2）。過去の超低金利政策や税制の優遇策などが影響してか、今まで不動産は仕組みを考え、ファンドや一棟売り、快適住宅と工夫を続ければなんとかなると思われてきました。しかし、昨今のデータを読み解くと、将来は人口減少や少子高齢化、世帯数の減

少などにより基本的環境が大きく変わることは明らかです。新聞で報道されるこれらの事実は我々の耳に入る時には既に結果となっていることを忘れてはなりません。例えば、「平成18年の相続税の路線価が上昇した」という情報が昨年の8月に発表されました。しかし、その基準となる日は8ヶ月以上前の平成18年1月1日現在の時点となります。これは平成17年の不動産取引等のデータが基になっていますので、我々が情報を耳にした時は既に一年以上の月日が経過していると言う事です。市場の実態やその方向性は過去のデータで判断しますが、めまぐるしく動く不動産市場の中では、ある程度その地域経済や将来動向を読んで行動する必要があると考えます。昨年のデータから学ぶべきことは、今既にマーケットのあり方は変わっているということです。その変化をいち早く感じ取り、次の一手を打つことが今後の不動産と付き合っていくうえで最も重要なポイントとなります。

前田由紀夫

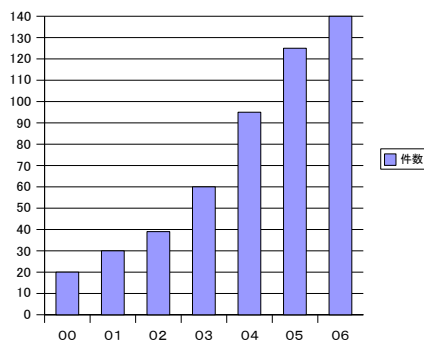


図1：首都圏の入居者募集件数（住宅）

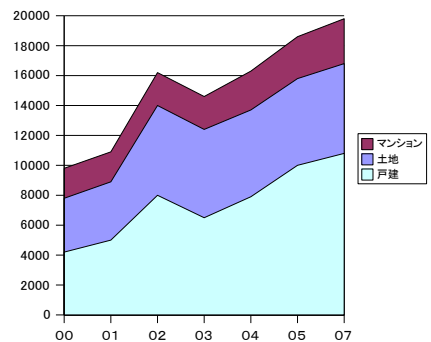


図2：首都圏の不動産業者の在庫数宅

# お勧めの一冊



心にナイフをしのばせて

奥野 修司 (著)  
文藝春秋 ¥1,650[税込]

最近、考えられないような凄惨な事件が起こります。特に犯罪の低年齢化は歯止めがかかっていないように感じます。しかし、28年前にも同じような事件があったのです。この事件の被害者の家庭は心に深く傷を負い、母親はショックで記憶を失い、家族はバラバラとなり泥沼のような人生を歩むこととなります。加害者の少年は、その後大きな弁護士事務所を経営するまでに成長しましたが、被害者にはなんの謝罪もありません。事件後の被害者と加害者の生き方がこれほどまでに違うのかということに驚かされる衝撃のノンフィクションです。



いつもの本の紹介とは違う分野ですが、世の中、これで良いのか？と考えさせられる一冊です。正月早々に重い本の紹介ですが、今年は平和な年となることを願うばかりです。

## 不動産の時価会計を考える

時価と言うと高級料亭の品書きを思い浮かべるのは私だけでしょか。これはその時の相場によって価格が変動するので時価と表記されます。不動産における時価も、その時々々の価格と言う意味になります。1月1日は公示価格、固定資産税評価、相続税評価の価格の基準日となります。これに対して時価はその時々々のマーケットの価格、環境変化を受けて刻々と変動します。すなわち売主の売りたい価格と買主の買いたい価格がマッチして決定します。

時価会計とは、ある年度の期末時点での変化を反映させた的確な不動産価格を計上する事です。また、取得原価はその不動産を取得したときに決定され、変化を加味されないため現時点の的確な価格を反映していません。バブル経済の時期に取得した不動産は、現在帳簿価格と時価が大きく乖離し、取得原価を計上するのでは、正確な貸借対照表が読めません。不動産の時価とは、不動産の持つ隠れた損を明確に計上することが他なりません。ここでは、隠れた益は計上されないがポイントです。現在行われる不動産の時価評価は、棚卸資産（販売不動産の強制評価減）と固定資産（減損会計）の会計手続きにおいて行われる時価評価となります。時価とは刻々と変化するものである事をしっかり認識する必要があります。

ガードマンのいる大きなゲートを抜けると無錫（おしゃく）の経済開発区「新区」に入る。ここ無錫は太湖という巨大な湖の都市であり、そこは無数の河川が流れ込み水産資源も豊富である。今回は小エビをたらふく食べた。どんな料理にも付いてくるのだが、これが食べだすと止まらない味と食感だった。また、太湖石とよばれる穴がたくさんあいた複雑な形の石が産出されることでも知られる。大きな建物の玄関や、工場の入口にも飾ってあった。



さて、新区に戻るが、ここにはソニー、松下、シャープ、東芝、日立、村田製作所、コニカミノルタ、ニコン、アルフス電気など日本の主要な産業の工場が進出している。さらにこれらの企業と共に多くの日系中小企業も進出している。張さんの計らいでその中の何社かの企業のマネージャー（総計理）と会談することが出来た。そこでは日々、拡大してゆく産業に遅れをとらないように工夫している日本企業の姿を見ることが出来た。中でも、三年目になる某印刷会社では、中国人スタッフに仕事を教える時代は終わり、今後は中国人マネージャーが工夫をして会社を伸ばしてゆく時代に入ったのだと言う話には驚いた。既に、この地域では工場で働くスタッフも成熟しており、自分たちで製品の完成度を高め生産性を向上させていくことが当たり前になっている。また、職場環境は日本以上に良いところも見られたのには、この国の将来の可能性を垣間見た訪問だった。太湖の自然とは裏腹に、街は近代的になり急速に進化していることを実感した。

## 裏チャイナレポート

～上海訪問 その五～



## 住まいを考える -木-

日本の住宅を語るのに「木」を話さない訳にはいきません。世界最古の木造建築物は法隆寺（奈良県）であり、容積的に最大なものは東大寺大仏殿（奈良県）、最高の高さを誇るのが東寺（京都府）と言われています。これらの建築物は住宅ではありませんが、木が主要構造となっています。その地域にあった材料を使い、長期間メンテナンスをしてきた結果、日本にこれだけの世界に誇る木造建築物が残ったのです。しかし今、日本の木は深刻な問題を抱えています。木を伐採する山林が荒れ、社会的に林業がうまく機能しない状態となり建築材料として使える木が放置されています。この森林資源を無駄にしないためには、そこに使われている材木を理解する必要があります。この問題は、環境問題と密接に関係し、日本はもとより世界的な規模にまで発展します。最古の時代から日本人の住空間と木の文化には密接な関係があり、木を大切に使い計画的に山林を伐採してきました、伐採したあとに新たに植林するというサイクルが必要となるのです。しかし、そのサイクルは今の社会では考えられないくらい長いものとなります。よく、材木の伐採イコール環境破壊と錯覚されますが、計画的に国産の木を伐採し建物や家具などに使われるのが望ましいカタチであることを我々は学ぶ必要があるようです。日本で育った木は日本の気候に敏感であり、その環境に慣れてきているのです。現在、木材の80%以上が外国材とされています。日本の木の素晴らしさ、木造住宅の魅力を国民一人一人が感ずれば、木を通して子々孫々と永い付き合いが出来るのではないのでしょうか。



株式会社 円昭（enshow corporation）では20周年企画として平成18年7月1日から平成19年6月30日までの一年間、関係業者様とも協力し、様々なイベントに取り組んでゆく所存です。皆様のご意見ご要望もお聞かせ頂ければ幸いです。

また、メールマガジン、ホームページでも情報を発信致しますので今後ともご指導、ご鞭撻を頂けましたら幸いです。よろしくお願ひ申し上げます。



株式会社 円昭  
〒466-0031  
名古屋市長和区紅梅町 3-4-2  
TEL : 052-841-2701  
FAX : 052-841-4301  
mail@enshow.com  
http://www.enshow.com