



ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：不動産と低金利

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

子供たちは夏休み真っ盛り。子供の頃、夏休みと言うと、昆虫採集、読書感想文、西瓜、カキ氷などを連想しました。最近では塾の夏期講習、ゲーム、海外旅行を連想する子供も多いようです。大人になると、お盆休み、浴衣、花火大会、カチッと冷えた生ビールなどでしょうか？しかし、この季節は立秋を過ぎると、秋の雰囲気は漂い少し寂しい気もします。皆さん、夏休みの思い出はいつまでもくっきりと頭に残っているのではないのでしょうか？



■ 不動産と低金利

異常な低金利が続いている。何度も話題にしているが、この低金利で行き場を失ったマネーは確実に不動産に流れている。しかし、この低金利いつ頃からだか覚えているだろうか？もう、10年以上前のことである。この頃日本経済は不良債権の処理に追われ、もがき苦しんでいた。だが、こんな時期でも低金利政策に支えられ、デベロッパーやハウスメーカー、建売業者等の住宅業界は潤っていたのだ。マンション、建売住宅は98年前半までは建てればすぐに売れる状態にあり、この業界に不況感はありませんでした。しかし、この「低金利、マンション建売景気」も長くは続かず、二十一世紀には谷間に入る。さらに状況はダラダラと変化のないまま相変わらず低金利時代は続く。つい2~3年前からは特に居住用のものが売れるようになって来た。もう、おなじみだが家賃を払うくらいならローンを利用して所有してしまうという考え方である。また、投資向けの不動産も、J-REIT

(不動産投資信託)が馴染みとなり、サラリーマンやOLが大家さんとなる時代の到来となった。昨今は住宅メーカーがターゲットにしている年代も若くなってきている。現在のターゲットは団塊ジュニアである。豊に育った団塊ジュニアは最近の住宅の平均購入年齢を下げている。その主役は36歳、まさに団塊ジュニアのストライクゾーンだ。ただ、手強いマーケット層であり住宅販売会社も頭を捻ってお買い得感を出したり、デザインや販売方法を工夫したりと一昔前からは想像できないくらいに努力している。



その一方で、依然賃貸を支持する人々も多い。「所有」よりも「利用」重視型の思考である。理由は地域的な住み替えの自由度、将来の不安等を考えてである。親の世代の遠距離通勤、ローン地獄等の大変なイメージがあるようにも思える。また、政策的にはこれだけ住空間が供給されれば、そのストックの利用をしっかりと考えないと多くの部屋が余る事になる。推計によると来年からは人口減少、2015年以降は世帯数の減少が始まるそうだ。低金利がゆえに家を買う人の心理は「買い」である！しかし、もう少し踏み込んで考えてみると、こここのところしばらくは資産デフレの時代であり、財産は買ってしまおうと、そこから価値がとどンドン目減りしてゆく事になる。不動産は買ってしまおうと、為替や株のようにその価値があまりよく見えないので厄介である。地価は一部で下げ止まりと言うが、あくまで一部であり依然下がっている事は認識しなくてはならない。やはりこんな時代は「現金」を持

つことが有利になるとも考える。次に運用方法を模索しているとまた不動産に回ってくる。色々と思案はすれども堂々巡りとなってしまふ。ただ、一つ言える事は、おそらく今までの経済理論では簡単に片づけることの出来ない構造で世の中が動いていると言う事である。単純に「低金利なので住宅等の高額資産は買い」「預金をするよりもアパート収益の方が有利」「賃貸よりも持ち家のほうが得」と言う考えは、今のところ間違っていないであろうが、どうも素直に受け入れられない。あのバブルの時代、お金があり、又は借りられる人は不動産やゴルフ会員権を買わないと損だ！と言われ続け、皆がそれを信じていた記憶が頭に残っているだけに、今の不動産事情と低金利の理屈を推察するだけの決め手はない。そして、しばらく続く低金利は次の不動産時代の谷を迎えようとしているようにも感じられる。

前田由紀夫

相続税路線価格発表

毎年8月になると相続税路線価が発表されます。

この路線価は相続税、贈与税の土地価格の基準となり、毎年1月1日時点の価格を求めて公表されます。基本的に路線価は公示価格の八割を目安に設定されています。但し、この路線価は全ての土地に付けられているわけではなく郊外の農村集落地域では付けられていません。このような地域では固定資産評価額に、国税局が定めた倍率を掛けて算出します(評価倍率表)。また、路線価は、都道府県ごとにまとめられ、当該地区のものが、その所管税務署に備え付けられています。最近ではインターネットを使って誰でも見ることが出来るようになりました。

財政評価基準書 路線価図 評価倍率表
<http://www.rosenka.nta.go.jp>



Vol.2 軒の美

「大工と雀は軒でなく」言われるほど、軒そりの技術は難しいと聞きます。日本の建築物は大陸からやってきました。中国の建物の軒は「これでもか!」と言うほど反っています。そして大陸から日本に上陸すると、軒の文化は少しずつ変わってきました。緩やかなカーブを描くように上品なつくりとなったのです。日本は雨の多い国ですから軒も長くなければ、建物の壁面をいためてしまいます。そして、軒を長く美しく見せるために、建物への工夫が始まりました。規格寸法の材木を組み合わせて作ったのではなく、いかにバランスよく見えるかを考えて建築したのです。特に鎌倉時代までの大工さんの仕事は凄かったそうです。その後の建築物は製材技術や道具の進化により、だんだん衰退して行ったようです。材木を切る技術が進化し、それを組む技術が退化するのはとても不思議な事です。古の大工さんは材木を割って、削って、あの軒の美しさを表現したのです。是非、神社やお寺に行かれた時にあの美しい軒の反り方に注目してみてください。



中国の軒反



日本の軒反

【本の紹介】
宮大工千年の知恵
— 語りつぎたい、
日本の心と技と美しさ

松浦昭次 (著)
祥伝社



四天王寺 六時堂

大阪市天王寺区・四天王寺六時堂【重要文化財】

時代“ing”

国の経済状態の代表選手の一つが銀行です。この銀行、経済の変遷とともに大きく様変わりしています。いったいどの銀行がどの銀行と合併し、どんな名前になったのか? と思い出そうとしてもなかなか頭がすっきりしません。少しおさらいをしてみます。今年、10月に合併するメガバンクが「東京三菱UFJ銀行」、その東京三菱は東京銀行と三菱銀行だからまだ分かりやすいです。さて、UFJと言えば三和銀行と東海銀行。「三井住友銀行」も住友銀行と三井銀行だったと思うのですが、その間にさくら銀行という時代がありました。「みずほ銀行」は富士銀行、第一勧業銀行、日本興行銀行が一緒になったものです。「りそな銀行」はあっちへこっちへと話が飛びましたが、あさひ銀行と大和銀行が一緒になると言う事で落ち着きました。また、長銀は「新生銀行」、日債銀は「あおぞら銀行」と変わり、内容はともかく? 清々しい名前となったのです。さて、少し振り返っただけでここ数年でこれだけの銀行が合併しています。さらにその前の時代となると混乱して、もはや記憶のかなたです。銀行は経済の象徴です。この速さで変わっては誰もが戸惑います。もう少し解りやすい仕組みにして欲しいものですね。



ホットスポット【イオングループ】

今回のホットスポットではイオングループを取り上げます。いま小売業では最もパワフルなグループです。イト



ーヨーカ堂、ウォルマートグループに追従されながらも都心から郊外まで全国を席卷しています。2005年2月期には、日本の小売業で初めて連結営業収益が4兆超となり、営業収益・営業利益・経常利益は5期連続で過去最高を更新しています。ショッピングモール、スーパーマーケット、ホームセンターなどの店舗形態を持ち、子供からお年寄

りまで一日楽しめるように工夫がしてあります。

ショッピングモールでは陳列棚への商品構成から店舗での人員配置、駐車場でのケアまで考え抜いてあり、その徹底ぶりには驚かされます。最近名古屋ではビール工場の跡地に都心型スーパーマーケットがオープンしました。各地域で形態は違いますが、視点を変えて見ると新たな発見があると思います。

イオングループ ホームページ <http://www.aeon.info/>



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>