



ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：日本の土地

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

九月と言えば十五夜、中秋の名月を思います。「月見」などは何と風流な所業でしょう。昔は澄んだ天空に丸い月が明るく浮かんだ事でしょう。九月が長月と呼ばれるのも解る気がします。じっくりと照らされた美しい月を眺めてゆったりと時間を味わいたいものです。しかし、最近では、台風の行方と、残暑に悩まされ、コンビニで団子のパッケージを見て、はっと思うと秋がやって来ます。もう少しゆっくりと歩みたい今日この頃です。



■ 日本の土地

いよいよ衆議院選挙である。手法はどうあれ政治もそのあり方を変えようとしている。各政党ともマニフェスト（政権公約）に色々と掲げているが、今回は郵政民営化法案に対して賛成か反対かを問う選挙戦となりそうなので解りやすい。政策に対して一票を投じることで、今後の政治が経済にどのように影響してくるのが決まる。日本国民であればみな関心のある話だ。また、一方で子育て支援も注目されている、財源の確保が課題となるが、これは我々不動産に関わる人々にとって、将来大きな影響を及ぼす事となる。投票率も伸びることになるだろう。



さて、今後の政策が不動産のあり方にどう影響するかは未知数であるが、基本的なデータに基づいて、土地や建物がどのような形で利用されているのかを考えてみたい。初めに不動産は政策上特別扱いされたものであることを理解すべきである。所有しているだけで、固定資産税や都市計画税等の保有コストがかかってくる。このコストを支払わないと所有することは出来ない。また、登記と言うシステムにより誰のものであり、どの様に利用さ

れているのかわかる仕組みとなっている。この登記内容は誰でもが自由に閲覧する事が出来る。このあたりも特別扱いであるように感じる。

そもそも我々日本の国土のうち3%くらいが住める土地、宅地だと言われており、残りは森林、原野、農地等である。この3%に日本の都市と一億二千七百万人が生活をしている訳だ。しかし、ここところ日本の国土全体に占める宅地の供給量は減少している。つまり、新規での宅地開発は進んでいないのが現状である。



次に、昨年の住宅の着工件数だが119万戸とこちらは二年連続で増加となっている。平成8年には164万戸であり、その後二年で二桁の減少率を経ているが、最近では120万戸あたりで落ち着いている。単純に考えて、人口が減少し、世帯数も6~7年で減少する傾向にある訳であるから今後はフローである着工件数は減り、ストックが増

えて行く事になる。また、地価も住宅地で8年ぶりに下落率が縮小したが、依然相対的には下落している事になる（14年連続）。しかし、最近では景気の回復を反映してか、大都市圏での投資用の物件に資金が流れ、地価も横ばい若しくは上昇するポイントが表れてきた。



この土地に影響する要因を少しずつ見てみると、その一つに人口構造の変化があげられる。先にも述べたが、世帯数の減少は住宅需要をマイナス方向に向かわせることになる。すなわち、今までのような土地需要の増加は考えられないと言わざるとをえない。また、この人口構造の問題だが、高齢社会における住まいに期待する条件（住まいの周辺にほしい施設等）が変化中、住宅事情、住まい方事情が今後、不動産のマーケットを変えてゆくのはあきらかである。そのためには豊かな高齢期が送れるための住み替えが気軽に出来る環境の整備が必要となる。また、産業構造としての変化だが、広大な土地面積に集約した製造業など

の第二次産業から、サービス業を中心とした第三次産業への移行が進んでいる。第三次産業への移行は土地をあまり利用としないわけであるから、ここでも土地余りの要因が考えられる。更に、国民、企業の土地に対する意識変化と所有・利用状況のデータを見てみると、「土地は他の資産に比べ有利」と考える国民の割合は大きく減少した後、近年では横ばいになっている。企業意識では、「現在の地価が事業活動に影響を及ぼす影響は少ない」との回答が増えている。これは企業の財務内容が地価に影響されにくい企業構造に変化してきた事が理由として考えられる。最後に投資不動産に触れておく。不動産の証券化は企業における保有資産のオフバランス化の実現、外資等の資金運用の受け皿としてここ数年拡大してきている。国土交通省によると、昨年の不動産証券化の対象不動産は、およそ7兆5千億円となっている。これはなんと平成10年から比べると20倍を超えており、累計では20兆円に達する。土地、建物である不動産に対する考え方や使い方はここ数年で明らかに代わってきている。さて、今後、不動産に対して政治はどのように影響してくるのだろうか。新しい政府の対応を期待したい。 前田由紀夫

参考資料：平成16年度土地白書

<http://www.mlit.go.jp/hakusyo/tochi/tochi.html>

シリーズ

古建築

今回は世界文化遺産である法隆寺を訪ねてみました。建立は飛鳥時代であり、その姿は1400年たった今でも建築文化としての匠の技を伝えています。エンタシスの柱はこの時代の特徴でもあり、建物全体にしなやかさと安定感を感じさせます。世界最古の木造建築物がこの斑鳩の里にあるのです。そして、素晴らしく美しい軒ざりと飛鳥建築を残しているのです。法隆寺の伽藍を歩くとしみじみと感じます。古の匠の技を体験できるのは、何よりの幸せです。その中には飛鳥時代から鎌倉時代までの建物が多く建立されています。一冊の本を片手に秋の法隆寺を楽しんでみてはいかがでしょうか。



【本の紹介】
木に学べ
—法隆寺・薬師寺の美—
薬師寺宮大工棟梁
西岡常一（著）
小学館文庫



エンタシス

古代ギリシア建築の柱に施された、ゆるやかなふくらみ。視覚的な安定感を与える。



法隆寺・五重塔（国宝）



法隆寺・中門（国宝）

木造の寺院建築などで、主に柱上において、深い軒を支えるしくみ。斗（ます）と肘木（ひじき）とを組み合わせたもの。



斗拱（ときょう）

奈良県生駒郡斑鳩町・法隆寺【世界文化遺産】

ホットスポット【中華街】

「チャイナタウンはどこに行ってもある。」とされています。日本にも横浜中華街、神戸南京町、長崎新地中華街は三大中華街として有名です。ここでは、中国の人々の同郷を中心とする結束力があり、ひとつの町を形成しています。また、どの国の中華街も観光マップに記され活気があるようです。生活の中に溶け込んだ中国料理は必ず食べたくなる料理の代表格となり、世界標準の料理とも言えます。今、中国経済は拡大し歴史的变化が起こっています。これからも世界に広がるチャイナタウンにもなにか変化があるのだろうか？そんなことを考えながら、新しく生まれ変わった日本最大の横浜中華街の豚饅に舌鼓を打ちながら散策してみました。



横浜中華街



中華ちまき



神戸南京町

- *横浜中華街 <http://www.chinatown.or.jp/>
- *神戸南京町 <http://www.wck.co.jp/NANKINMACHI/>
- *長崎新地中華 <http://www.nagasaki-chinatown.com/>

時代“ing”

東京駅にのぞみ102号が滑り込む。ビジネススーツの人々が黒いバッグとは別に朝食の弁当やら缶コーヒー、新聞などのゴミを手にしてホームになだれ込む。ここで、面白い現象を発見した。ほとんどの人がゴミを分別するのに行儀よく並んでいる。気がつけば、ゴミ箱はステンレス製で「新聞・雑誌」、「カン・ペットボトル」、「その他のゴミ」と別れている。10年前では考えられない風景である。みな、テキパキとゴミの仕分けをして次々と階段を下りてゆく。ゴミの分別回収は非常に面倒なことである。地域によっての違いはあるが、マナーを守らない人や、カラスや、猫による被害もよく聞かれるようになった。しかし、大半の人は、大勢の人々の中ではルールを守ってゴミの仕分けをしている。この感覚こそが、地球レベルというスケールの大きな環境への配慮だろう！っと、感心してめたりする。都内ではディーゼルエンジンの規制で少しかけ空気が澄んできた気がする。昔、評判の悪いドブ川だったところは整備され、見た目も良くなり臭いもなくなった。一時は、いつか日本の海は減るのではないかと落胆して将来を想像した。みなが少しでも環境の事を考えて自動的に行動することで、少しずつ希望の光が見えてきたように感じるのは私だけだろうか？それともこれでもまだ遅すぎるのだろうか？ (e)

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、皆様にわか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>