

ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：最近の不動産事情

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



十一月は陰曆で霜月と言います。この頃から一段と寒さを増し、霜が降るので「しもつき」となったようです。この季節は、紅葉と食べ物が楽しみです。しかし、華やかに色づいた葉も力尽き、その最後の一枚を落とすと、いよいよ冬がやってきます。世間では、ダイエットが流行りサプリメントが売られています。古人はこの時期に冬を乗り切るための工夫をし、栄養を蓄え、厳しい季節に備えたのです。



■ 最近の不動産事情

不動産市況はどうかと聞かれる事が多い。そもそも不動産を扱うことが商売であるから、当然そのあたりは勉強しているつもりだ。どう？と聞かれ、初めに返す言葉は、「今はバブルの絶頂期のような動きです」と答える。驚く人もみえるが、不動産投資やRIETに投資をされている方はそう感じているのではないだろうか。様子が怪しくなってきたのはやはり地価が一部で上昇をみせた昨年の夏ごろだった気がする。しかし、土地を買っておけば必ず値上がりした時代、あの土地神話のようなものではない。時間の経過がその価値を高めてくれる訳ではないのだ。もはや構造自体が違うのである。不動産を投資商品と見立て、どれくらいの利回りが期待できるか？という話しである。銀行の貸し出し金利の低下と、その不動産投資物件の持つ収益力がポイントとなる。そこが、以前のバブルとは大きな違いである。では、なぜバブルになっているのかを考えてみる。一つは二極化である。魅力のある地域の土地や建物はかなりの勢いで動いている。反面、収益をあまり生みそうでないものはまったく声がかからない。都心と郊外の地価動向も二極化が目立っている。稼げそうなものとそうでないものがはっきりと色分けされてきたのだ。二つ目は再生である。現在はそのスタイルや、様式があまり良くないものを時間と資金を投入し、再生するのである。初めから多

額の投資をしなくて済むので合理的とも言える。しかし、それを現実のものとするには相当のノウハウが必要である。また、再生した不動産は、次の投資家に売却し、その値上がり益を取る事も想定されている。こちらも大きなビジネスチャンスとなっていることは言うまでも無い。



次に、一般住宅であるが、住宅購買層の変化に気になる不動産事情がある。今は団塊ジュニアが購買層の核となっている。それらも変化の要因であると考えられる。ここで、協調しておきたいのは、住宅を「買う」という感覚である。昔、住宅は施主と大工さんや工務店さんが共に「建てる」という物であった。最近ではマンションや建売住宅を「買う」という感覚になってきているようだ。カタログをみて、商品を決め、それを購入するような感じである。普通の購入者は資金の手当てから夢のマイホームを購入するための手段も限られ、親からもらった土地でもない限りセットもの住宅を

購入するしか選択肢はないのである。自分で気に入った土地を見つけてきても、金融機関は土地だけに融資はしてくれないし、建物をたてる計画をしている間に売ってしまう。また、せっかく土地を見つけたのに建物を建てる条件が付いたりする。これではまったく選択の余地が無いに等しい。もちろん、都心と郊外でも構造が違う。土地の価格対建物の価格を考えると理解しやすい。都心では土地と建物の割合が7:3くらいの割合のものもざらにある。郊外ではそれが5:5で落ち着くのが一般的だ。全てその割合であれば、なんとか手の届く商品が安定供給されると考えられる。安定感が出れば、買うのではなく建てるという感覚でマイホームを手に入れられる。さらに、マンションの事情を説明しておこう。現在はかなり供給過剰である。しばらくはストック（在庫）が残る状態で推移すると予想される。マンションは一般的にブームを繰り返し、多くが建設され、多くが余るといった動きをする。さらに、高度成長期に建てたマンションが老朽化し建て替えの問題が深刻となって

いる。当時、マンションは流行の先端だったが、現在では生活スタイルの変化や構造材の弱さが大きな問題となり、建て替えを余儀なくされるものも出てきている。区分所有とあっては所有者の意見を統一するのは至難の業である。また、既存の建物が現在の建築基準法に抵触せず建て替え時に広い面積が利用可能であれば、その余分な面積を第三者に売却し建設費の負担が軽くなるから建て替えの問題も解決しやすい。しかし、逆の場合は深刻である。建て替えを行うとかなりの費用がかかる上、新たなマンションの面積は減ってしまうのである。それを「既存不適格建物」と言う。耐震の問題や管理の状態によっても異なるが、今後古いマンションの建て替えは新たな時代に大きな問題となる事は間違いない。また商業施設なども時代の変化に合わせて、大きくその姿を変えている。以上、簡単に最近の不動産事情を掻い摘んでお話ししたが、経済や政治が変化中、今後の不動産事情がどのようになるのかは都市住宅の抱える大きな問題である。 前田由紀夫

コラム

地目

土地にも色々な種類があります。不動産登記法では地目として21種にその種類を区別します。田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、墓地、境内地、運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤、井溝、保安林、公衆用道路、公園、雑種地です。実に多くの種類があります。この法律によれば地目を変更した時には、一ヶ月以内に地目変更登記をすることが義務付けられています。しかし、守られている事はまれなような気がします。

桜と牡丹【前編】

日本に来てからもう7年ほどになります。この7年の間、とても充実した生活を送っています。そして、いろんな優しい方々に出会い、日本はさすが暖かい国だなといつも感心しています。

時々、日本の友達からの質問に困ることがあります。たとえば、「ねえ、中国にもテレビはあるの?」と聞かれたことがあります。こんなときは、私はびっくりして、「へえー!日本と一緒になのよ、あるよ。」と答えます。また、「中国の女性は誰でもチャイナドレスを持っているよね」とか、「中国の人は普段ウーロン茶を飲むんですよね。」と言われます。「確かに、チャイナドレスは晴着だし、結婚式などに美しく見えるけど、誰でも持っているわけじゃないのよ。ウーロン茶は中国の福建省にしかないから、私は日本に来る前は飲んだこともないのよ。」このようなことはまだまだたくさんあります。

逆に、休暇に帰国したとき、中国の友達からは「ねえ、日本人は普段、着物を着て下駄を履いて歩くの?あれは大変よね」「日本人もお箸を使ってライスを食べるの?」等と聞かれます。なるほど、日本の人と中国の人は、同じアジア人で、同じ顔をしているのに、お互いの理解はまだこんなに不十分だと、私は気づくのです。

日本と中国。地理的に近いが、実は遠いともいえます。顔を見ただけでは中国人と日本人の区別はつかないし、両者とも漢字を使っています。そのため、お互いが簡単にわかりあえるように思ってしまう。しかし、考え方や習慣などについては、かなりの違いがあるようです。

張 嘉顕

Vol.5 竹中大工道具館

今回は道具に拘ってみます。古の大工の「三種の神器」をご存知でしょうか?サシガネとチョウナと墨壺です。聞きなれない道具の名前かもしれません。お正月には、それらの道具を床の間に飾ったそうです。サシガネはL形の定規のようなものです。この道具には素晴らしいノウハウが詰め込まれています。例えば、掛け算や割り算、そしてルート計算まで出

来るのです。チョウナは手斧と書きます。今では使われて無いようですが、材木の木の肌を斧のようなもので手前に削る道具です。この道具で荒削りした後に、槍鉋と言う槍の形の道具でさらに細かく削ってゆくのです。墨壺とは材木に印(しるし)をつけるための道具で、中に糸が仕掛けてあり、そこから墨のついた糸を引き出します。それをピンと張って弾いて直線をつける道具です。

こちらは現在の大工さんも使っていますので見るのがあると思います。昔は、大工=金槌、釘、鉋と言うわけではありませんでした。それぞれ進化やら、退化の歴史を繰返してきている訳です。大工道具一つを調べても本当に奥深く興味を引くものがあります。

財団法人 竹中大工道具館
神戸市中央区山手通 4-18-25
<http://dougukan.jp>



神戸市中央区・竹中大工道具館

シリーズ
古建築

愛知万博は予想をはるかに上回る2,200万人を集めて閉会しました。この、万博景気の後、失速も懸念されていましたが、まだまだ、愛知、そして中部圏はものづくりの文化で大きく飛躍しているようです。色々調べてみると産業施設の見所もたくさんあります。今までは、地味で見所の少なかった「現場」を、観光として見せる事によって国際都市として生きる

道が見えてきたようです。今回はその一部を紹介します。(紙面の都合上、施設名とURLのみを記します。)

産業技術記念館
トヨタ博物館
ノリタケの森
ガスエネルギー館
盛田 味の館
かかみがはら航空宇宙科学博物館
セラミックパーク MINO
瀬戸蔵ミュージアム
川越電力館テラ46
八丁味噌の郷

<http://www.tcmit.org/>
<http://www.toyota.co.jp/Museum/index-j.html>
<http://www.noritake.co.jp/mori/>
<http://www.tohogas.co.jp/gas-enekan/>
<http://www.moritakk.com/eat/shop/yakata.html>
<http://www.city.kakamigahara.gifu.jp/museum/>
<http://www.cpm-gifu.jp/>
<http://www.city.seto.aichi.jp/organization/sangyo/center/>
<http://www.town.kawagoe.mie.jp/kawagoe/k-2.html>
<http://www.kakuq.jp/home/build.htm>

ホットスポット【やはり愛知が熱い】



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>