

今月のテーマ

「不動産のゆくえ」—マンション販売はどうなる

日本の景気が良くなければマンションは売れない…この構図はいつの時代も同じである

ますます苦戦を強いられるマンション販売 在庫減らしの値引き・サービス合戦に突入

2009年はじめの不動産状況

1月20日、第44代アメリカ大統領にバラク・オバマ氏が就任した。サブプライムローンを引き金に世界経済を深刻化させたアメリカを再生させるため、「新たな責任の時代」を説き、世界中の期待を集めていた。8千億ドル規模という気の遠くなるような金額を景気対策や金融安定化につぎ込み全力をあげる姿勢だ。アメリカの日本経済への影響は多大なものであり、今後の政策は大変注目される。

昨年前半までは外資系のファンド会社も日本の不動産を多く購入していた。しかし後半にかけて一気に売り転じ、今年はすっかり影を潜めてしまった。今回の株価や不動産価格の下落は、グローバルスタンダードと言う名の金融資本主義の真価が問われる出来事のように感じる。

特に不動産として顕著だったのは一棟売りのビルやマンションだ。本来、ミドルリスク、ミドルリターンであるはずの不動産ファンドは私募でのファンデはもちらんのこと、JREIT（日本の不動産投資信託）でも破綻するものが出てきた。貸室

の供給過剰や投機的な取引が先行し、一時バルブ期の様相を呈していた不動産市況だが、それも今回の金融危機が終止符を打った形となつた。

首都圏マンションの状況

未だ回復の兆しが見えない状況だが、投資対象にもなってきた首都圏のマンションの状況を考えてみたい。不動産経済研究所が1月20日に発表したデータによると、2008年のマンションの販売戸数は首都圏では前年に比べ28%の減少、4万3700戸、近畿圏も24.7%の減少、2万2700戸となつた。これはバブル崩壊後の1992年以来の低水準である。

販売価格は資材高騰や仕入れ価格の高騰により一戸あたり2.8%の増額、4775万円と6年連続で上昇している。

一方、消費者側としても、金融機関の住宅ローンの金利は下がる傾向にはなつたものの審査基準が厳しくなり、消費マインドは一層冷え込んだ形となつた。今後は年度末までに在庫を減らすため、販売業者各社は契約率をあげる営業展開を加速すると思われる。

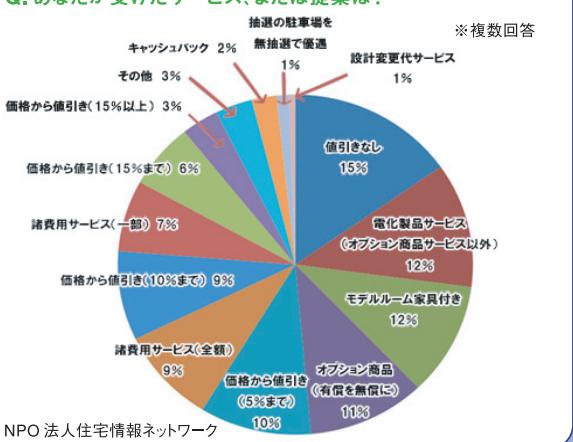
マンション販売の好調、不調の目安となる契約率は70%と言われている。しかし、昨年は60%台前半が続く等、販売も苦

格も高く、建設資材の高騰も影響し、マンションの本体価格を抑えることができなかつたことも要因である。また、昨年は多くのマンションデベロッパーが破綻し、一般消費者を不安にさせた。デベロッパーは土地を仕入れてから販売までの時間が長く、土地購入時に現金が必要となり、販売時に建物と土地に利益を乗せて代金を回収する。この段階で売れない物件を抱えると、資金が長期に眠り、金利の支払いや値引きによる損を被らなければならぬ。つまり、経済が右肩上がりの時には資金が多く集まり経営は楽になるが、一歩踏くと自転車操業となってしまう。また、好調な時期に不動産販売会社が多額の直接資金を得て、不動産ファンド等の投資に資金を回した事も破綻に影響していると考えられる。

戦を強いられており、在庫も積みあがっているのが現状だ。その在庫を一掃するためにも、今後は値引き、家電製品サービス、家具付き、オプション工事の無料サービス、中にはコンシエルジュ等の付加価値を付け、サービスを充実し営業強化を図る業者もいる。しかし、この不況が長引けば消費者としても購入をためらうようになる。マンションの販売が好調になるには、やはり日本の景気が連動して良くならなければならない。この構図はいつの時代も同じでなのである。

【提案されたサービス等】

Q.あなたが受けたサービス、または提案は?



2009 FEBRUARY

社会問題・環境問題
に目を向けよう!

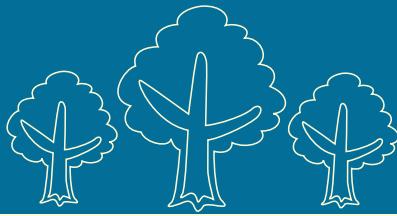
二十四節氣では「節分」が終わるといよいよ「立春」です。さらに二十四節氣の間隔を5日ごとに区切る七十二候の初候では、「東風解凍(はるかぜごおりをとく)」—春風が吹き氷を溶かします。次候は「黄鶯覗院(うぐいすけんかんす)」—ウグイスの美しい鳴き声が聞こえできます。末候では「魚上冰(うおのおりにのぼる)」ゆるんで割れた氷の間から魚が飛び出します。何ともわくわくする春の訪れを感じます。しかし、現在の暦では春まだはあと一息でしょうか。一番厳しい寒さを乗り越えなければなりません。

2009年2月発行
発行:前田由紀夫
編集:(株)バブルス
株式会社円昭 HP
<http://www.enshow.com>



知識の泉

今号のテーマ
“木材の話” 木材の可能性について
(どれだけ木が強いか?)



木材には2種類ある

木材は、最古の建築材料であり意外に強い材料である。また、その構造は最新技術で使われているカーボン製の釣竿や、ゴルフクラブ、ラケット、スキー板にも使用されている。

木材には大きく分けて2種類ある。

■針葉樹

分類:裸子植物(種子植物)

特徴:寒い地方に群生傾向、花がない
構造単純

起源:2億年以前

■広葉樹

分類:被子植物(種子植物)

特徴:暖かい地方に多い、花が咲く
構造が複雑

起源:1億年位前

※イチョウやソテツ類は裸子植物なので、葉が広くても広葉樹でも針葉樹でもない

では、木材がどれだけすごいかを確かめてみよう!

空を飛んだ木造飛行機(スプルースグース)

～世界最大級の木造船(自衛隊掃海艦)

木材は昔から様々なものに使われている。そして今でも多くの木材が使われている。世界初の有人飛行に成功したライト兄弟も木材を構造材として使用した。ボーイングも材木商であった。第二次世界大戦中にイギリスに物資を供給するため、大型輸送飛行艇スプルースグースが造られた。最新のエアバスA380と輸送能力は変わらない。イギリスでは



あの有名なハワードヒューズが全財産をかけて製作したヒューズH-4飛行艇「スプルースグース」(通称)

モスキートという爆撃機が大活躍した。

エアバスA380



現在、日本には世界最大級(1000tクラス)の木造掃海艦(自衛隊)があり、ペルシャ湾での機雷除去や、第二次大戦時の不発弾

処理のため活躍して

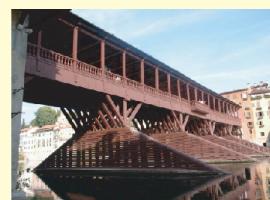
いる。完全木造のは日本だけ(米海軍のものはFRPが多い)。

日本の木造船技術がいかに高いかの証である。他にも、車のフ



やえやま型掃海艦
磁気反応型機雷を避けるため木造であり、純然たる新規設計・建造の木造船としては、世界最大級の船舶である

レーム、タイヤのホイール、LPGガス船のタンクを押さえる部材(温度が低くなる)、アメリカ



では高層ビルの高架水槽、重機を安定させるために下に敷く等、さまざまなものに使われている。

ブレンタ川に架かる木造りの「アルピーネ橋」(北イタリア)

木は圧縮や引っ張りにめっぽう強い!

1単位で素材の強度(=比強度(強度/比重))を比べてみると、木材(杉材)は引張比強度で鋼鉄の約4倍。圧縮比強度ではコンクリートの約6倍。木材は軽くて強い素材なのです。

コ・ラ・ム

リサイクル法を考える②

※先号からの続き

今回は『自動車リサイクル法』『資源有効利用促進法』を紹介します。

3. 自動車リサイクル法 対象は破碎くず(シュレッダースト)です。2005年1月に施工されました。自動車メーカーや輸入業者に、破碎くず、エアバッグ類、フロン類の3品目のリサイクルを義務付けた法律です。

4. 資源有効利用促進法 対象はパソコン、二次電池など10業種69品目及びます。施工は2001年4月です。循環型社会の構築を目指しリサイクル、リユース、リデュースの3Rの取り組みを推進させるための法律です。

※2000年以降多くのリサイクル法が出来ましたが、運用に関しては問題が多いのも事実です。また、昨今の経済危機や技術の進化により、まさに法律が時代について行けないカタチになっています。

お勧めの一冊

中国貧困絶望工場 「世界の工場」のカラクリ

著者:アレクサン德拉・ハーニー 訳者:漆嶋 稔

出版社:日経BP社 ¥2,200(税込)

原題は『The China Price』です。元ファイナンシャルタイムズの中国特派員がチャイナプライス(中国価格)の実態を明らかにしました。世界の製造業を席巻している中国、世界の工場の実態、チャイナプライスのカラクリを明らかにしていきます。我々がいつも便利であると思って使っている中国製品の裏側に、過酷な労働を強いられる出稼ぎ労働者、多発する労働災害、塵肺によるガンが多発しているガン村が存在します。衝撃的な問題が次々と明らかになり、便利さの裏側にある真実を抉り出す衝撃のノンフィクションです。



WARM BIZ

チーム・マイナス6% <http://www.team-6.jp/>

株式会社円昭では地球温暖化防止のため、暖房時のオフィスの室温を20℃にしています。“寒い時は着る”“過度に暖房機器に頼らない”そんな原点に立ち返り、“暖房に頼り過ぎず、働きやすく暖かく格好良いビジネススタイル”それが「ウォームビズ」です。ウォームビズは暖房に必要なエネルギーを抑えることによって、CO₂の発生を削減し、地球温暖化を防止することが目的です。最近の断熱性の高い建物では、暖房しなくとも室温が20℃を超えるものもあります。こうした建物はその性能そのものが地球温暖化対策に貢献しているといえます。

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>