

今月のテーマ

「不動産のゆくえ」—公示価格

地価公示価格からみる不動産のゆくえ…

平成21年地価公示価格が発表された。

バブル崩壊後の資産デフレが再び続く予感が…

■ 地価の下落が加速

国土交通省が平成21年地価公示価格を発表した。平成20年1月1日以降の一年間の地価変動率は、全国平均で3.2%のマイナス、商業地では4.7%のマイナスとなり、全ての用途で下落となつた。前年までには、大都市圏が地価の上昇を牽引していくが、世界的な金融不安が広がり、景気は急激に悪化し、地価の下落が加速した。

全国2万7863の調査地点のうち、下落したのは約97%。これに対し、上昇したのは地方都市の23地点、0.1%にも満たない数であった。これは、昭和45年の調査開始以来最も少ない上昇地点である。

■ 商業地区の地価下落

今、不動産市況は、オフィスビルの空室率の上昇やマンション販売の値下げラッシュが続いている。都心部のオフィスビルや土地を積極的に買っていた海外の不動産ファン等の投資家は、昨年秋に起きた金融危機の影響で日本の不動産市場から資金を引き揚げているようである。都心のオフィスは東京都心5区（千代田、

■ 住宅地の大半も下落幅が拡大

ナスとなつた。中でも、港区、渋谷区は8年ぶりの下落であり、この地区のマンション需要や収益不動産の投資資金が回らないことから一気に売りが加速して、需

不調ラインを大きく超えている。新築ビルの空室率だけを見ると30%近くになっているエリアもある。この地区で今春完成したビルは7棟あるが、好調なのは3棟だけとなつた。また、トヨタ自動車の城下町であり、製造業の中心である名古屋の商業地も大きく値を下げている。全国の商業地で地価下落率首位はこの名古屋の商業地の中心であり、28.47%のマイナス、実に商業地地価下落率の上位10位のうち9地区が名古屋となつた。オフィスの空室率も9%を超えると言われ、名古屋駅前の新築事務所ビルも、契約が約半数にしか至つていない物件もある。また、名古屋駅の南側で進む開発計画も、今後の経済状況によつては減速する可能性もある。今後、しばらくは商業地区の地価上昇の要素は少ないと考えられる。

■ 地価の下落による様々な弊害

地価が下落すると、企業等が担保に差し出している不動産の担保価値も目減りする。そこで、金融機関は貸し出しを抑制し企業の業績は悪化。一般的の物価下落にあわせ資産価格が下落すれば、金融の仕組みも不安定になるリスクがある。また、このような急激な変化についていけない企業、特に不動産会社は大きな打撃を受ける。東京商工リサーチによると、08年の不動産会社の倒産件数は前年比56.4%増の575件、負債総額は同24.2%

ナスとなつた。中でも、港区、渋谷区は8年ぶりの下落であり、この地区のマンション需要や収益不動産の投資資金が回らないことから一気に売りが加速して、需

要が急速に落ちこむ形となつた。住宅地地方圏では2.8%のマイナス、前回の1.8マイナスから下落幅が拡大した。街づくりや市街地整備、交通機関の整備などの取り組みによって、利便性や収益性が向上したことを見反映し、わずかだが上昇、横ばいとなつた地点もみられるが、大半の地点で下落幅が拡大している。

用地取得時と販売時の価格の落差、昨年の資源高騰による建設コストの上昇、07年の建築基準法改正に伴う工件数の激減などが影響していると考えられる。しかし、一方で販売不振のデベロッパーが在庫を処分するためにマンションや建てる売り住宅の価格を大幅に値引きし、割安感により契約率が伸びている地域もある。

地価の下落は経済の悪化の象徴となるており、今後の景気と連動して推移すると考えられる。バブル崩壊後、日本経済が長らく苦しめられた資産デフレの状態がまた続くのではないかとの予感をさせる公示地価の結果と映つた。

*公示価格

公示価格とは、地価公示法に基づいて、国土交通省が公表する土地価格のこと。民間の土地取引の適正価格の目安となる。公示価格は、国土交通省の土地鑑定委員会が、全国の都市計画区域内に標準地を設定し、毎年1月1日時点の土地の正常価格を鑑定・審査。3月下旬に公表している。住宅地の公示価格は1992年以降、毎年下落している。また各都道府県もほぼ同様の調査を実施し、「都道府県基準地標準価格」として公表している。基準地標準価格は毎年7月1日時点の土地価格。

2009 APRIL

社会問題・環境問題
に目を向けよう!

4月は新年度が始まる月、入学式に入社式、新たなスタートの月となります。力がみなぎる月であり、希望や期待に満ちています。七十二候では、「玄鳥至(ツバメいする)」南方からツバメが飛来します。「鶲始見(こうしげみ)」雁が北方へ去ります。「虹始見(にじはじめてあらわる)」雨の後に虹が見えるようになります。新たな年度の始まりで、気候は暖くなり、万事が穏やかに変化してゆく様子が伺えます。経済も明るい事象が出てくることを期待したい新年度の始まりです。

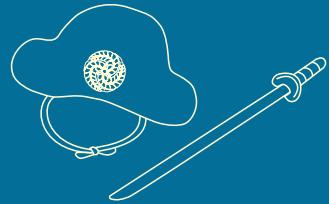
2009年4月発行
発行：前田由紀夫
編集：(株)バブルス
株式会社円昭HP
<http://www.enshow.com>



知識の泉

今号のテーマ

“ハローワークの原型は鬼平が考えた!”



職業訓練の原型は『人足寄場』

昨今の世界的な景気悪化で職業訓練に力を入れるような動きになってきている。さて、日本での職業訓練の仕組みを作ったのは、あの鬼平犯科帳の長谷川平蔵であることを御存知だろうか。

時は1782～88年、天明の大飢饉が起きた。これは天明3年、今の青森県弘前の岩木山、そして群馬県の浅間山が大噴火し、降り積もる火山灰、日射量低下による冷害で、農作物がほとんど取れなくなってしまった。それが天明の大飢饉である。この時代はすでに重商主義であり、コメ相場が急騰し、ついに天明7年、大阪で天明の打壊しが起こった。

そういった飢饉の折、村を捨て、職業や食糧を求めて江戸に流れ込む人が増えた。そうした人々は「無宿人」と呼ばれた。

当時は、村に「人別帳」と言う戸籍のようなものがあり、村からいなくなるとそれを消してしまう。また、江戸にも名前がないことから、無

宿人は仕事にはつけず、貧しさから次第に犯罪に手を染めるようになった。無宿人の数は多く、町奉行所では対応しきれなくなり、御手先組の頭、長谷川平蔵が「火付盗賊改方」(特別警察)として江戸の打壊しの鎮圧に成功する(御手先=先陣を切る軍)。この火付盗賊改方が窃盗、強盗、放火などを取り締めた。(無宿人の犯罪の70%は盜みであり、火付盗賊改方は捜査権はあるが、裁判権はないので老中の裁可を仰ぐ必要があった。また、町奉行所(同心=行政官が多い)には嫌われていた。)

しかし、江戸の犯罪は一向に減らなかった。天明7年、松平定信が老中に就任し、何か良い策はないかとアイデアを募集した。だが、当時の幕府も今の官僚も同じで失敗を恐れてなかなか手をあげる者がいなかった。しかし、一人の旗本、長谷川平蔵が手をあげた。平蔵は、無宿人は社会の底辺で生き、当時の社会システムの犠牲者になっていると考えた。

そこで、寛政元年(1789年)、平蔵は定信に対策を上申した。それは、無宿者養育所へ手技、技能を身につけさせ一人前の労働者を育成する「人足寄場」を隅田川の河口の一角、石川島(中央区)に作ることだった。寛政2年(1790年)2月には20名の訓練生が技能を身に付け自立した。大工、鍛冶、桶づくり、縄細工等を訓練、育成した。

江戸時代の人足寄場が、職業訓練の原型であり、不景気時の雇用対策としても同じようなシステムがハローワークの就職支援事業として残っている。



『人足寄場』の跡地。中央区・石川島

コ・ラ・ム

改正省エネルギー法関連情報

住宅・建築物分野では、大規模な建築物の省エネ措置が著しく不十分である場合の命令の導入や、一定の中規模の建築物について省エネ措置の届出等の義務付けを柱とする「エネルギー使用の合理化に関する法律の一部を改正する法律」が昨年5月に成立しました。これにより、平成21年4月1日以降は、大規模な建築物(床面積の合計が2000m²以上)の建築時等における届出に係る省エネ措置が著しく不十分である場合に、所管行政庁は変更指示に従わない者に対し、公表に加え、指示に係る措置をとることを命令することができるようになります。また、住宅を建築し販売する事業者が新築する一戸建ての省エネ性能の向上を促す措置が導入されます。平成22年4月1日以降は、一定の中規模の建築物(床面積の合計が300m²以上)について、新築・増改築時における省エネ措置の届出及び維持保全の状況の報告が義務づけられます。

お勧めの一冊

資本主義はなぜ自壊したのか 「日本」再生への提言

著者:中谷 嶽

出版社:集英社 ¥1,785(税込)



小泉内閣の「改革なくして成長なし」と言うスローガンは大きな効果をあげました。筆者もその一翼を担っていた一人ですが、現在ではその社会システムが劣化していることを認めています。「新自由主義経済学」は悪魔の思想。広がる格差、止めどない環境破壊、迫り来る資源不足等。すべての元凶は資本主義そのものにあった! 「新自由主義」の旗手と言われていた著者が、いま悔恨を込めて書く懺悔の書。あの構造改革の真相に迫る衝撃的な一冊です。

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 биз」です。ウォーム биз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>