

今月のテーマ

# 「不動産のゆくえ」— 土地白書を読む（前半）

国土交通省がまとめた土地白書から昨今の不動産市況を考える

**土地価格は景気動向に大きく影響されるだけに、時代の流れをしつかりと見据えた土地利用を考えていいくべきである**

## 大きく変化した不動産市況

平成20年度は、世界的な金融危機が発生、拡大し、実体経済における信用収縮を起こした。世界同時不況となり、海外投資家によるJ-R-E-I-Tの投資縮小、さらには円高と輸出先国の不況により輸出系企業が大きなダメージを受け、わが国でも景気後退が顕著となつた。このような経済の変化は、家計や企業における不動産投資にも大きな影響を与える。土地取引は大幅に減少、全国的に地価の下落をもたらすこととなつた。また、わが国の人口は減少する傾向にあり、世帯数においては平成27年までは増加をするが、以後は減少、平均世帯人員についてもすでに減少しており、高齢世帯、小規模世帯が益々増加すると予想されている。長期的に住宅事情を考えれば、これらの問題を鋭く考察する必要がある。

平成21年地価公示により、平成20年の地価は全国的に下落が見られた。三大都市圏においては、住宅地で2年連続、商業地で3年連続での上昇がここにきて、住

宅が3.5%のマイナス、商業地が5%のマイナスと、急激に下落している。土地取引の件数で見ても、三大都市圏、地方圏すべての地域で大幅に減少傾向にあり、こちらも地価の下落を裏付ける結果となつた。

企業の土地需要も世界的な金融危機の流れを反映して、平成19年後半以降は急速に鈍化・減少している。また、設備投資における土地投資額も平成19年から平成20年にかけて減少し、平成21年度はさらに減少すると予想される。また、企業の土地に関する意識は、バブル崩壊以降の経営環境の変化や企業会計制度の変化を背景に大きく変わり、資産としての土地活用ではなく、需要に基づいた土地所有や利用が中心となつてきている。

個人の土地需要に関しては、新設の住宅着工件数が平成15年以降4年連続で増加してきたが、平成19年の改正建築基準法施工の影響により減少となつた。平成20年前半には住宅価格の上昇、在庫の調整などから緩やかに増加に転じたが、後半は先に述べた景気の問題等も関係し、契約率も下がり供給過剰の状態となつた。

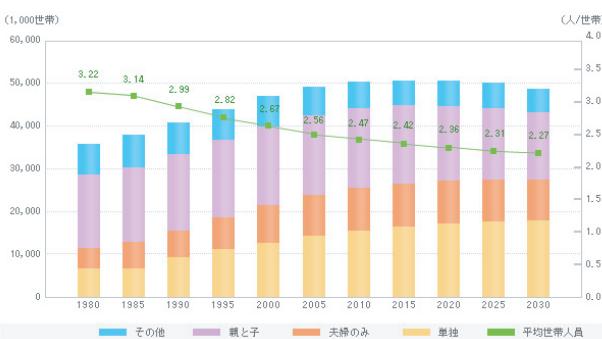
個人の住み替えに際してのポイントは、物件の状況、交通利便性に次いで、自然環境、治安状況、福祉環境が重視されるようになり、街並みや景観の向上・保全への関心も高くなつてきている。

次にわが国の不動産市場のポテンシャルに触れるが、日本の総資産は約8428兆円であるが、そのうち正味資産は約2795兆円である。その中で土地の占める割合は約1251兆円と極めて高く、国富の約50%が土地であることが解る。

最後に環境問題に触れるが、近年の日本のエネルギー消費傾向をみると、業務・家計といつた民生部分においてエネルギー使用量が大幅に増加しており、温室効果ガスの約9割を占める二酸化炭素の排出を削減する省エネ対策が急がれている。

個人の意識についても、環境問題への高まりを示す傾向は顕著であり、不動産分野でも効率的なエネルギー利用に向けた取り組みが重要となつてきている。

『世帯類型別世帯数と世帯人員の推移』／国土交通省



資料：2005年(平成17年)までは、各年総務省「国勢調査」による。

2010年(平成22年)以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」(平成20年3月推計)による。

成20年後半にその姿を現したようである。土地だけを抽出して考えれば、今後も景気動向にかなり影響されることは明らかであるが、今後は、世帯の人員構成や福祉を考え、街並みや景観を意識した、地球環境に優しい穏やかな土地利用が求められる時代になつてくるのではないだろうか。

2009 August

社会問題・環境問題  
に目を向けよう！

旧暦では8月を、木の葉が落ちるという意味から葉月と呼びます。8月7日は立秋、七十二候では、「涼風至(すずかぜいたる)」涼しい風が吹き始めます。「寒蟬鳴(ひぐらしなく)」ひぐらしが鳴きます。「蒙霧升降(ふかききりまとう)」深い霧が立ち込めます。夏は終わり、秋を感じますが、まだまだ暑い日は続きます。  
2009年8月発行  
発行：前田由紀夫  
編集：(株)パピルス  
株式会社円昭HP  
<http://www.enshow.com>



# 知識の泉

今号のテーマ  
“金利と不動産の関係は？”



日本の人口増大と経済成長を背景とした土地神話時代は終わりました。次に訪れる(かもしれない)金利上昇は土地神話崩壊後初めて経験する金利上昇となります。金利が上昇すると不動産価格はどうなるのでしょうか。

## ■ローン金利が2%から4%へなら

自己資金無しで、全額を住宅ローンに頼りAマンションを買うとします。3000万円の物件で『金利2%・期間30年』のローンだと年間返済額は133万円です。返済額が年収の25%だとすれば、この物件を買う人の年収は532万円です。金利が2%上昇して4%になると、年収532万円の人の買える物件価格は2322万円です。つまり物件価格は約2割下がります。

## ■マンション価格・住宅価格

賃貸ビル等の収益不動産の価格は「収益還元価格」として、その収益から逆算して価格が決定されることが多いようです。一方、エンドユーザー向けの分譲マンション価格は前述の例のようにターゲットとするエンドユーザーが買える価格、つまりローン返済できる金額が物件価格となるようです。「ローン返済可

能額還元価格」とでもいうべき価格です。つまりこの場合、金利が2%上昇すれば物件価格は2割下落することと同じになります。ちなみに住宅金融公庫基準金利が4%だったのは95年です。金利は緩やかに下がり急に上がります。さて、これからどうなるのでしょうか。

## ■金利上昇しても給料上昇なら

金利上昇は普通ならば好景気のはずです。年収532万円の人が好景気を背景に皆年収3割アップで年収687万円になれば、その25%相当の返済能力も3割アップします。この年収の25%は172万円となり、これは『物件価格3000万円・金利4%・期間30年ローン』の年返済額となります。

この仮定では金利2%アップなら物件価格は2割下落しますが、年収532万円の人の年収が3割アップするのであれば、物件価格は変わらないことになります。

## ■賃貸物件等は収益還元価格

賃貸物件等の不動産価格はその収益をもとにして不動産価格が算定されるようになりました。家賃収入に対して利回り何パーセントかで物件価格が定まります。家賃収入

500万円の賃貸ビルが期待利回り5%で流通すれば物件価格1億円です。簡単に言えば期待利回りは国債利回りプラスリスクプレミアムです。だから金利が上昇すれば期待利回りも上昇し、期待利回りが10%にまで上昇すれば物件価格は5000万円に下落です。とはいえ金利が上昇すれば、賃貸マーケットの需要もひっ迫して家賃が上がりますから、家賃を500万円から1000万円にまで値上げできれば期待利回りが10%になっても価格は1億円のままで値下がりなしとなります。一方でその物件に競争力がなく家賃が上がらなければ、物件価格は5000万円のままであります。

## ■デフレ時代は心地よい時代

不動産ばかりでなく、商品力のない会社も同様です。差別化ができる値上げする力がない限り、次の金利上昇の時代には対応できません。そう考えると、力のない不動産物件や会社にとって、穏やかなゼロ金利デフレ時代は心地よい時代なのかもしれません。「昔のゼロ金利デフレ時代はいい時代だった」と振り返る時が将来、来るかもしれません。

バードレポート

## コ・ラ・ム バブルの教訓

1989年12月29日の大納会で、日経平均は史上最高の3万8,915円で引けた。元旦の新聞にはアナリストや評論家が90年の株価は4万円を超えて行くと言う明るい予想が多かった。しかし、2009年3月10日、日経平均は7,054円で底を打った。なんと20年前の18%でしかない。また、国富の代表である土地総額は2,477兆円から1,253兆円へと価値を半減させた。新築住宅の着工件数も、170万戸から109万戸へと数を減らし、首都圏のマンション価格は6,123万から4,775万となった。当時40~50代の第一線でバリバリ働いたビジネスマンは職場から去ろうとしている。いま日本経済を動かしているビジネスマンの多くは20年前の悪夢を知らない。しかし、世界経済が危機的な状況である今だからこそこの教訓を活かし、はやくこの状況から脱却してほしいと願う。我々は、ほんの20年前のバブル経済の教訓を忘れてはならない。

COOLBIZ チーム・マイナス 6% <http://www.team-6.jp/>

株式会社 円昭(enshow corporation)では地球温暖化防止のためCO<sub>2</sub>排出量削減に取り組む「チーム・マイナス6%」に参加しています。京都議定書では、地球温暖化を防止するために、2012年までに1990年比6%の温室効果ガス削減を約束しています。しかし2005年度における日本の温室効果ガスの排出量は、7.8%上回っており、温暖化対策をより強化する必要があります。微力ですが、将来の地球のためにできることから行動することを宣言します。

## お勧めの一冊 単純な脳、複雑な「私」

著者:池谷裕二

出版社:朝日出版社 ¥1,785(税込)

脳科学というと難しい分野に感じますが、それを専門としない人にとっても解りやすく書かれた内容です。特に、心の問題などは、科学ではなく哲学のようです。著者が20年前に卒業した高校で講演した内容です。しかし、高校生向けといつてもかなりハイレベルであり、しっかり書かれています。(著者の卒業した高校がかなりハイレベルなことも解ります。)また、本では表現することのできない画像を携帯サイトやパソコンで見られるようになっているのも新しい形です。本から画像を取り出して自分で実験ができるような感じとでもいいましょうか、画期的なアイデアで新たな形を対案しています。脳に関心のある方には驚きの一冊です。



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>