

公示地価と住宅着工件数

全国2万7410地点のうち、2万7302地点で地価が下落。2年連続の下落となっています。

下落する日本の地価。全国的に上昇に転ずるには、雇用や消費など、日本経済の根本的な回復が必要だ

今年の公示地価

先月、国土交通省が平成22年1月1日現在の公示地価を発表しました。全国2万7410地点を調査し、2万7302地点で下落。住宅地は4.2%下落、商業地は6.1%下落と、二年連続の下落となりました。そして上昇したのはわずか7地点で、全体の0.03%となり、昨年の上昇地点23地点(0.08%)よりも少なく過去最少を更新しました。中でも、三大都市圏(東京、大阪、名古屋)の下落率は高く、商業地で7.1%、住宅地で4.5%となりました。毎年、7月1日時点の地価を調査する、都道府県地価調査と比較分析をすると、下げ幅が三大都市圏の商業地は前半が4%だったのに対し、後半は3%に縮小、住宅地も前半2.9%から後半2.0%に縮小となり、下落の底入れ感を感じられるのが救いです。

今回の下落率トップは、東京都港区新橋1丁目の商業地で26.9%。オフィスビルの空室率が上がっていることなどが理由となり、上位10カ所のうち9カ所まで東京都区部が占めました。一方、昨年トヨ

タ自動車等の業績悪化で影響を受け、商業地下落率上位10地点中、9地点を占めた名古屋市商業地では持ち直しの傾向が見られ、今回ランク入りした地点はあります。また、同じ名古屋市で一部の住宅地及び商業地では上昇が見られました。数少ない上昇地点ですが、来年3月の地下鉄の開通、行政機関の出張所建設、大型ショッピングセンターの開店等の開発が進み複合的な要素が高まつたのと、トヨタ自動車関連の製造業が安定してきたことが要因であると考えられます。しかし、これはピンポイントで好条件が重なったものであり、ほとんどの地域では地価は上昇していません。東京都心では、不動産大手が新規ビルの開発事業に積極的であり、オフィス用地取得や再開発に力を入れています。不動産投資市場は開発能力、資金のある企業が都心の土地に對し買いを推奨していますが、全国的に地価が上昇に転ずるには、やはり雇用、消費など、日本経済の根本的回復を待たねばならないようです。

ここで地価についてまとめますと、都

心はほんの一部を除き、オフィス需要、投資需要の低迷が続き、さらにデフレも追い風となり伸び悩んでいます。また、地方圏では人口減少に伴う構造要因に加え、商業施設や工場などの撤退による影響で地価上昇にはしばらく時間がかかる状況が続くと思われます。

次に、建物、特に住宅用建物を見てていきます。平成21年の住宅着工戸数は約79万戸と2年ぶりの減少となりました。これはタイムスリップしたようで1964年以来45年ぶりの水準です。平成20年は109万戸であり、前年比では27.9%の減少、新設住宅着工面積は68324千m²となり24.7%の減少となりました。これらを利用関係別戸数にみますと、持家は28万4千戸前年比10.6%減少、貸家は32万1千戸前年比30.8%減少、分譲住宅は16万8千戸前年比43.7%減少(マンション:7万6千戸58.0%減少、一戸建て住宅:9万1千戸21.2%減少)となり、何れも減少となっていますが、特に分譲住宅や貸家の落ち込みが目立ちます。

公示地価、住宅着工件数からも経済が見えてきます。政府は住宅購入者に対し贈与税の非課税率を拡大したり、住宅の新築等にボーナスを与える「住宅版エコボーナス」などの対策をしています。しかし、住宅などの大きな投資は先行きと需要を喚起する政策を進めていますが、不安感から控えられ、不動産のマーケットは停滞しているようです。



「公示地価」とは、一般的な土地取引価格に対して指標を与え、公共事業用地の取得価格算定の規準となるものです。また、国土利用計画法に基づく土地取引の規制における土地価格算定の規準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的としています。

土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価格を一般の方々に示しています。

4

2010 April

社会問題・環境問題
に目を向けよう!

4月は新たなことが始まる区切りの月。旧暦では「卯月」と言い、「卯の花月」が詰まって卯月となった説、田に稻を「植える月」という事で「うづき」となった説があるそうです。気温は日に日に暖かくなり、活動が出てくる月です。4月は1月の新年とはまた違った意味での新年度が始まります。この新たな新年度で二回目のスタートを切ることができるの、なんだか得した気分になります。

2010年4月発行
発行:前田由紀夫
編集:(株)パビルス
株式会社円昭HP
<http://www.enshow.com>



知識の泉

今号のテーマ

“銀行員の「必要ならまたお貸しますから」をどう考える?”



■昭和バブル後の銀行は…

昭和バブルの金余り時代、銀行は貸し込みました。いらない金まで銀行の都合で貸し込みました。融資担当の行員に膨大な貸し込みノルマを課します。「ずっと返済しないで結構です」、「返済されては困ります」が当たり前でした。しかし1990年の旧大蔵省の不動産融資規制で手のひらを返します。まず銀行融資が止まり、ノンバンクも止まります。「『ずっと返済しないで結構です』と言っていたではないか」、に対して「前任者が何を言ったのか知りませんが…」。転勤してきた行員ばかりになり、任意売却を迫り問答無用で競売です。

■貸しはがし時の銀行は…

銀行は何とひどいところか…と思い知ったはずなのに、のど元過ぎれば…。1997～98年の銀行の貸しはがし。銀行への自己資本規制をきっかけにしての融資大回収です。銀行員への膨大なノルマは貸付金回収でした。返済条件見直し担保不動産処分を迫り、他行へ融資の押し付け、預金と貸付金の相殺。にわかには信じられないことが突然に現実化しました。「取りあえずご返済ください。必要な時には必ずまたお貸し付けしますから」との銀行員の甘い言葉を信じた人は破たんに追いやられました。

また、のど元過ぎかけています。サブプライム問題をきっかけに金融が厳しくなりました。

■銀行は20年間でどう変わった

大手銀行は1987年には都市銀行、長期信用銀行、信託銀行あわせて23行でした。それが11行になりました。バブル期でのこれら銀行の単年度の最終損益は1～2兆円の黒字でした。97～98年には4～5兆円の赤字。それが2006年度はバブル期を超える2.5兆円の黒字です。20年間通算での損益は5兆円の赤字。欠損金により銀行は法人税を払わないままで。(日経金融2008.1.31.)確かに銀行も銀行員も苦労していますが、自らの都合だけで融資したり回収したりできます。「晴れの時に傘を貸して、雨が降る時に傘を貸さない」のが銀行といわれます。傘は銀行の都合で貸し出されたり回収されたりします。

■もし融資が厳しくなったら

すでに融資は厳しくなっています。昔、銀行を信じ処理一任した人はつらい思いをしました。借り換えは心配ないか、その他現状把握と資金調達先拡大に努めましょう。その銀行とどうお付き合いするか考えましょう。多額の銀行借入をしていた超大企業も銀行に処理されました。大企業はそれに懲り銀行借入を圧縮しました。

銀行は融資先を個人や中小企業へシフトしました。今度もし何かあって、銀行から責められるすれば大企業よりも個人や中小企業です。地価下落とともに新築住宅大量供給が何年も続き、銀行にとって住宅ローンは貴重な収益源となっています。逆にいえば、米国同様、ゆるい住宅ローンがあったからこそ住宅の大量供給が可能でした。もし住宅ローン審査がより厳格化すれば、住宅販売は大きく変容します。米国と同じです。

■過去の教訓から…

1997～98年の貸し渋り期の唯一の助けが保証協会融資でした。当時はリスク100%を保証協会が負い銀行はノーリスクでした。しかし現在ではリスクの一部を銀行が負う仕組みもあります。極度の信用収縮が起これば保証協会融資ですらスムーズにいかなくなるでしょう。バブルの教訓ですが、戦略なしに銀行に処理をお任せすると破綻しかねません。誰を何を守るのかとの戦略的対応するためにも、誰がどの融資の保証人になっているのか保証関係を明確にしておく必要があります。あやふやなら早めに確認しましょう。何が起きてもOKとの心の準備が必要です。

バードレポート

コ・ラ・ム

成年被後見人

精神上の障害があるために、後見人を付けられた者のこと。精神上の障害により物事を判断する能力が欠如した状態にある者について、家庭裁判所は、本人・配偶者・親族などの請求に基づいて審判を行ない、「後見開始」の決定をし、「後見人」を職権で選任する(民法第7条、第843条)。こうした手続きにより後見人を付けられた者を「成年被後見人」と呼ぶ。また、成年被後見人に付けられる後見人は「成年後見人」と呼ばれる。この「成年被後見人」の制度は、平成12年の民法改正によって創設されたもので、それ以前は「禁治産者」という名称であった。成年被後見人は法律行為を有効に行なうことができないものとされているので、どんな法律行為でも原則的に後で取り消すことが可能である(ただし日用品の購入などは有効に自分で行なうことができる)(民法第9条)。

お勧めの一冊

岩崎弥太郎と三菱四代

著者:河合 敦

出版社:幻冬舎 ¥819(税込)

本書は明治の時代を生きた三菱の創業者 岩崎弥太郎とその兄弟、子供を含む四代の史話です。現在、サブプライム問題からリーマンショックに端を発した経済不況、金融危機が続いている。これは、大正末期から昭和初期の経済状態に似ており、第一次世界大戦後の恐慌、金融恐慌と構図が重なります。しかし昨今の経済危機、金融危機と同じような状況下の大正から昭和にかけて、三菱は苦しいどころか大きく業績を伸ばし、大財閥に成長してゆきました。その秘訣はいったいなんだったのか。不況下における勝ち残りのヒントが詰まつた一冊です。



チャレンジ25 キャンペーン <http://www.challenge25.go.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>