

社会問題・環境問題  
に目を向けよう!

おかげさまで会社設立から27年目を走り  
続けております。創業以来、円昭では不動  
産業・不動産投資顧問業を中心に、不動  
産仲介・管理・不動産調査・不動産コンサ  
ルティングにより会社の発展を支えてまい  
りました。これでひとえに皆様方のご支援の  
賜物と厚く感謝を申し上げます。厳しい時  
代ではございますが、今後さらなる進化をと  
げ、よりよいサービスを提供するために努力  
して参る所存です。今後とも一層のご支援  
を賜りますようよろしくお願ひ申し上げます。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2013年4月発行  
発行:前田由紀夫  
編集:(株)パピルス  
株式会社円昭HP

## 平成25年公示地価から見えてくるもの

3月21日、国土交通省が平成25年1月1日現在の公示地価を発表しました。全国平均(全用途)で1・8%の下落となりました。住宅地は1・6%の下落、商業地は2・1%の下落と5年連続での下落となりましたが、下落幅は3年連続で縮小し、上昇から、横ばいに転じた地点は大幅に増えました。調査した地点は全国約26,000地点、そのうち地価が上昇したのは2008地点で、前年の546地点を大きく上回りました。

住宅地の動向は、下落率の縮小となりました。要因としては、低金利、住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えや、都市中心部の住環境や交通利便性が良好な地点、都心への交通利便性の高い地点で値頃感がでたようです。昨年の新築住宅着工戸数は約883,000戸と前年比5・8%の増加となり、住宅需要の回復も大きな要因であると考えられます。商業地も同じく下落率縮となりました。

主要都市中心部のオフィス地域は下げ止まり、オフィスの空室率は依然高いものの、新規供給の一服感から需要が改善され、耐震性に優れた新築・大規模オフィスへ業務機能の集約、オフィス拡張・好立地への移転がその要因としてあげられます。店舗につ

いては、繁華性のある地域を除き、大型店舗との競合で中小店舗の商況は厳しい動きとなっています。また、不動投資信託(REIT)の相場も上昇し、不動産市場への投資資金流入も地価を下支えしているようです。今後も、低金利、来年4月に予定されている消費税引き上げ前の駆け込みを背景に、住宅やマンションの需要は高まっています。大胆な金融緩和やデフレ脱却のための政策を打ち出している、アベノミクスへの期待も影響しているようです。

さて、不動産の動き、地価動向は、長期の予想は難しいのですが、次の兆しを見つけることである程度予想しやすい面もあります。不動産が必要なのは、住む場所や働く場所等のハコが必要ですから、人口動態などの社会動態に連動しています。国立社会保障・人口問題研究所や行政機関が公表するデータ等から予測が可能となります。また、株価の予想などとは異なり、1983年の日経平均株価12月の終値

住宅不動産のビジネスはトレンドが持続する傾向にあります。つまり、価格が下がりだすとなかなか止まらずズルズル引きずられ、上がりだすとしばらくその傾向が続くのです。グラフは1983年からの30年間の地価公示と地価調査(都道府県7月1日現在)に日経平均株価を重ねたものです。地価は発表が遅れますので、株価ほどはタイミングに反映されませんが、ゆったりとした流れで株価に連動しています。ポイントとなるのは1989年の

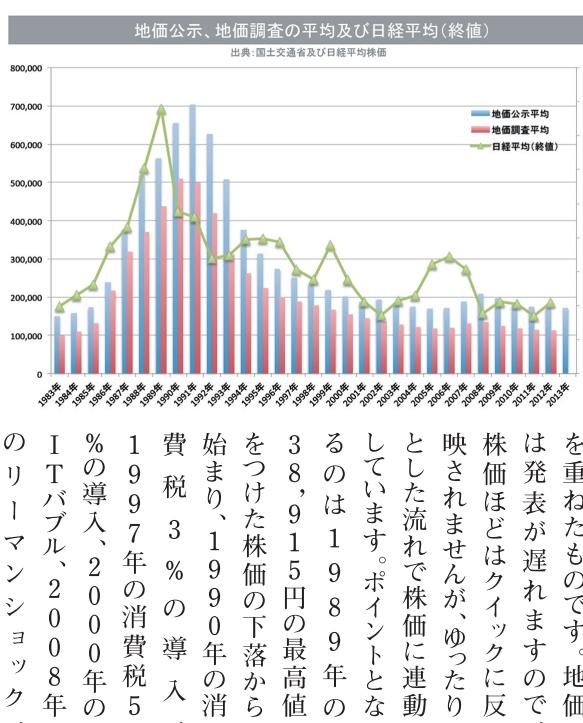
ITバブル、2000年の費税3%の導入、1997年の消費税5%の導入、始まり、1990年の消費税38,915円の最高値をつけた株価の下落から、2011年東日本大震災があげられます。それぞれ株も地価も経済の流れに左右されます。地価も株価も3年前の水準に近いのがこのグラフから分かります。

### 東日本大震災の被災地域

東日本大震災の影響を受けた、岩手県では、住宅地・商業地とともに下落率が縮小、宮城県では住宅地で上昇、商業地で横ばいとなり、下落が収束しました。福島県でも住宅地・商業地ともに下落率が縮小しました。

日本は、少子高齢化、人口減少、世帯数の減少や空き家率の増加等、社会的な問題点を数多く抱えていますが、今回の公示地価で地価が底打ちをしたという見方は間違っていないように感じます。

日本は、少子高齢化、人口減少、世帯数の減少や空き家率の増加等、社会的な問題点を数多く抱えていますが、今回の公示地価で地価が底打ちをしたという見方は間違っていないように感じます。





# 住宅建築の 「担い手」がいない！

今後の、住宅・不動産の政策は、今までのように単純に新築住宅の建築推進から、低炭素社会に対応するために、長期優良住宅等の高性能な住宅の建築推進と、中古住宅流通市場及びリフォーム市場の活性化を推進していくよう舵を切っています。まさに量から質への時代です。その意義とは次の通りです。

- 中古住宅の流通とリフォームの促進により、国民の住宅に関する選択肢を増やし、無理のない負担でニーズに応じた住まいの確保を可能に
- 高齢者等の比較的広い持ち家を子育て世帯の賃貸住宅として活用する等の住み替えによるライフサイクルに応じた住まいの確保を実現
- 適切な維持管理とリフォームによる住宅の質の向上と、質に応じた適正な評価・中古住宅流通の促進を通じて資産価値の維持・増大を実現
- 断熱改修等の促進による住宅ストックの省エネルギー化と中古住宅流通の促進による循環利用により、低炭素・

- 循環型の持続可能な社会を実現
- 5千万戸超の住宅ストックについて、消費者の多様なニーズに対応した魅力的なリフォームを促し、住宅投資の活性化による内需拡大を実現



これらを実現するためには、性能の良い新築住宅や既存住宅のリフォーム工事のできる建築大工の担い手が必要となります。なぜならば、一戸建て住宅の72%が木造在来工法、11%がツーバイフォーとなっています（平成20年国土交通省住宅着工統計）。様々な工法がある中で、一戸建に

おいては木構造が圧倒的に支持されているのです。

また、これまでに木造建築物の新築工事では、プレカット技術が普及してきました。これにより、施工の合理化は急速に進み、大工の作業は加工済みの部材の組立や内装等の造作となっていました。しかし、リフォーム工事等の現場では、プレカット技術では対応が出来ず、本来大工が持っていた技術を、再び大工に求める機会が出てきました。しかし、大工や左官等の建築系技能者等を育成する機会は少なく、次世代を担う技術者がいないのが現実です。2005年の国勢調査によれば、50歳以上の大工の割合が54.6%と加速度的に高齢化が進み、若年者の大工技能者が減っているのが分かります。今後もこのような人材の空洞化は一層深刻になってしまいます。このままではリフォームや増築のできる大工技術者がいなくなってしまいます。つまり、次の世代の担い手育成が急務となっているのが現状なのです。



## お勧めの一冊 宗教はなぜ必要なのか

著者:島田 裕巳  
出版社:集英社 価格:¥1,050(税込)  
日本人は自分たちのことを「無宗教」とだと考えている人が多いようです。また、宗教に強く関わりを持っている人が多いのも感じます。しかし、我々はお正月には神社に初詣でに行き、結婚式を教会で挙げ、神社に七五三にお参りに行きます。そういった通過儀礼はしっかりと行います。我々はこうした振る舞いについて、ただ習慣に従っているだけで、深い信仰心などはないと考えています。いったい何がそうしているのでしょうか。本書は非常に明快に順序立て、なぜ人間は宗教を必要とするのかと言う謎を解くための入門書です。宗教は日常生活の中に入り込んでいますが、今一度どうして必要とされるのかを気づかれる一冊です。

## コ・ラ・ム

### 基準地価

都道府県地価調査により公報された「基準地」の価格のことを基準地価といいます。都道府県地価調査は、国土利用計画法による土地取引の規制を適正に実施するため、国土利用計画法施行令第9条にもとづき、都道府県知事が毎年9月下旬に公表する土地評価です。評価の対象となるのは、全国の約3万地点の「基準地」となります。都道府県地価調査では、毎年7月1日を基準日として各基準地につき1名以上の不動産鑑定士等の鑑定評価を求め、これを審査・調整し、毎年9月下旬に公報されます。このように都道府県地価調査は、地価公示（1月1日現在の地価、国土交通省土地鑑定委員会が毎年3月下旬に公表）から半年後の地価を評価するもので、地価の変動を速報し、地価公示を補完する役割を担っています。



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

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

Challenge1  
エコな生活スタイルを選択しよう

Challenge2

省エネ製品を選択しよう

Challenge3

自然を利用したエネルギーを選択しよう

Challenge4  
ビル・住宅のエコ化を選択しよう

Challenge5

CO<sub>2</sub>削減につながる取り組みを応援しよう

Challenge6

地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭

〒466-0031  
名古屋市昭和区紅梅町3-3  
TEL:052-841-2701  
FAX:052-841-4301  
mail@enshow.com  
<http://www.enshow.com>