

ENSHOW® NEWSLETTER 10

基準地価からみえてくるもの

国土交通省が、7月1日現在の地価を発表しました。これは、基準地価といい、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7月1日における標準価格を判定するものです。土地取引規制に際しての価格審査や地方公共団体等による買収価格の算定の規準となることにより、適正な地価の形成を図ることを目的としています。

全国の地価動向としましては、住宅地、商業地ともに依然として下落しているものの下落率は縮小傾向を継続しています。

△地価公示（1月1日時点の調査）との共通地点で半年毎の地価動向をみると、三大都市圏では、住宅地、商業地ともに後半上昇傾向がやや弱りました。また、地方圏の住宅地は後半横ばいとなり、商業地は後半の下落率が縮小しました。これは、消費税の影響を受けていると考えられます。

◇上昇地点数の割合は全国的に増加。特に三大都市圏では、住宅地の1／2弱の地点が上昇、商業地の2／3強の地点が上昇。一方、地方圏では住宅地、商業地ともに上昇地点は増加しましたが、依然として8割弱の地点が下落しています。都市圏と地方の差が顕著になってています。

【住宅地】

住宅ローン減税、低金利等の施策による住宅需要の下支えや景況感の改善による住

宅需要拡大等もあり、都道府県全てで下落率縮小や上昇率の拡大等が見られました。特に

利便性、住環境等良好な住宅地では上昇基調を強め、また、その周辺部の住宅地に上昇基調の広がりが見られます。

△東京圏は、上昇地点の割合が増加し、半数以上が上昇となりました。京都府は下落から上昇に転じ、大阪府は上昇率を拡大しました。なお、半年毎の地価動向をみると同率の上昇となりました。

大阪圏は、上昇地点の割合が増加し、半数以上の地点が上昇となりました。京都府は下落から上昇に転じ、大阪府は上昇率を拡大しました。なお、半年毎の地価動向をみると同率の上昇となりました。

名古屋圏は、上昇地点の割合が増加し、半数以上の地点が上昇となりました。特に名古屋市及びその周辺部で上昇率を拡大し、福島県、沖縄県は下落から上昇に転じました。

【商業地】

低金利等による資金調達環境の改善や景況感の改善、消費動向改善を背景に都道府

県全てで下落率縮小や上昇率の拡大等が見られました。また、堅調な住宅需要を背景に商業地をマンション用地として利用する動

向が全国的に見られ、上昇又は下落率縮小と

なる要因の一つとなりました。三大都市圏を中心とした主要都市の中心部などでは、店舗についても消

費動向は堅調で、また、オフィスについても空

然下落していることに注目が必要です。しかし、全国平均では、住宅地、商業地とともに依然として下落をしているものの下落率は縮小傾向を継続しています。

地域で上昇基調を強めています。なお、半年毎の地価動向をみると後半はやや上昇を弱めています。

大阪圏は、上昇地点及び横ばい地点の割合が増加し、下落地点は4割弱となり、1年を通して上昇に転じました。特に京都市、大阪市、北摂エリア及び阪神間を中心に上昇基調を強めています。なお、半年毎の地価動向をみると後半はやや上昇を強めています。

名古屋圏は、上昇地点の割合が増加し、半年以上の地点が上昇となり、上昇率を拡大しました。特に名古屋市及びその周辺部である尾張地域の多くで上昇基調を強めています。

大阪圏は、上昇地点の割合が増加し、半数以上の地点が上昇となりました。京都府は下落から上昇に転じ、大阪府は上昇率を拡大しました。なお、半年毎の地価動向をみると同率の上昇となりました。

名古屋圏は、上昇地点の割合が増加し、6割強の地点が上昇となりました。愛知県は上昇率を拡大し、特に名古屋市及びその周辺部は上昇を弱めています。

△地方圏は、上昇地点の割合が増加し、6割強の地点が上昇となりました。愛知県は上昇率を拡大し、特に名古屋市及びその周辺部は上昇を弱めています。

名古屋圏は、上昇地点の割合が増加し、6割強の地点が上昇となりました。愛知県は上昇率を拡大し、特に名古屋市及びその周辺部は上昇を弱めています。

△地方圏は、上昇地点の割合が増加し、6割強の地点が上昇となりました。愛知県は上昇率を拡大し、滋賀県は下落から上昇に転じました。

△景気の動向に連動するのが地価ですが、先の読めない時代です。今後も地価の動きか

ら目が離せません。

参考…国土交通省土地・建設産業局地価調査課

2014 October

持続可能な社会を考えます！

おかげさまで会社設立から29年目を走り続けております。創業以来、円昭では不動産・不動産投資顧問業務を中心に、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。これも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

2014年10月発行
発行：前田由紀夫
編集：(株)パピルス
株式会社円昭





不動産の中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取組み

国土交通省

<中古住宅・リフォーム市場の現状>

我が国の全住宅流通量（中古住宅及び新築住宅）に占める中古住宅の流通シェアは約13.5%（平成20年）であり、近年ではシェアは大きくなりつつあるものの、欧米諸国と比べると1／6程度であり、依然として低い水準にあります。これまで行われてきた住宅投資額の累積と、住宅ストックの資産額を比較すると、米国では、住宅投資額に見合う資産額が蓄積しているのに対し、日本では、投資額の累積を約500兆円下回る額のストックしか積み上がりません。

<中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた検討、指針等>

*建物評価手法の改善検討委員会の検討事項

現在、中古戸建て住宅については、流通時の評価の際に主に原価法が用いられているが、その運用にあたっては築年数のみを基準とする評価（築後20～25年で建物価値をゼロとみなす）が一般的であることから、必ずしも個別の住宅の本来の使用価値を考慮した適正な建物評価が行われているとは言い難い。

- また、リフォームやリノベーションによる住宅の使用価値の増分に関する客観的な指標がなく、取引における市場価格や金融機関の担保価値にリフォーム部分が必ずしも適正に反映されていない。
- 「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」報告書において示された方向性を踏まえ、内外装・設備の補修等による使用価値向上を含めた住宅の実態上の使用価値を適正に反映できるよう、原価法の運用改善・精緻化による建物評価の改善のあり方を検討し、中古戸建て住宅取引の関係者が共通の基準として参考できるよう指針としてとりまとめる。

コ・ラ・ム バイオマス(ばいおます)

バイオマスとは、生物資源(bio)の量(mass)を表す概念で、一般的には「再生可能な、生物由来の有機性資源で化石資源を除いたもの」をバイオマスと呼びます。バイオマスの種類には1.廃棄物系バイオマス、2.未利用バイオマス、そして3.資源作物(エネルギーや製品の製造のために栽培される植物)があります。廃棄物系バイオマスは、廃棄される紙、家畜排せつ物、食品廃棄物、建設発生木材、製材工場残材、下水汚泥等があげられ、未利用バイオマスとしては、稻わら・麦わら・もみ殻等が、資源作物としては、さとうきびやトウモロコシなどがあげられます。バイオマスから得られるエネルギーのことをバイオエネルギー、またはバイオマスエネルギーとも言います。バイオマスを燃焼することなどにより放出されるCO₂は、生物の成長過程で光合成により大気中から吸収したことにより、地球温暖化を引き起こす温室効果ガスのひとつであるCO₂の排出削減に大きく貢献することができます。

*基本方針

- ・中古戸建て住宅の流通市場においては、住宅の流通の実態や建築技術の現状に反し、全ての住宅が一律に経年減価し、築後20～25年程度で市場価値がゼロとなるとされる評価慣行が存在。
- ・本指針は、主として中古戸建て住宅の流通時における建物の評価について、人が居住するという住宅本来の機能に着目した価値（「市場価値」と異なる概念のため本指針においては「使用価値」という。）に係る評価のあり方を提言。
- ・さらに、評価にあたって参考となるデータを収集・整理することで、評価の実務において市場価値に加えて住宅の使用価値も併せて把握できる環境を整備し、取引市場への新たな評価の浸透を図る。

*建物評価の改善のあり方

- ・原価法は市場に定着しており、また、補修・修繕・更新（以下「補修等」という）による価値の回復（場合によっては向上）を積極的に評価することが可能な評価手法。このため、原価法の運用改善・精緻化により中古戸建て住宅の建物評価の現状を改めてゆくアプローチが妥当。
- ・原価法は評価の時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法であるが、現在の中古戸建て住宅に係る評価では、当該住宅の状態にかかわらず、従来の取引市場で形成された「市場価格」の相場が参照され、築20～25年で一律に価値をゼロとする減価修正が行われることが一般的。
- ・本指針においては、原価法について、
 - ①人が居住するという住宅本来の機能に着目した価値（使用価値）を評価の対象とし、
 - ②個別の住宅の状態に応じて使用価値を把握し減価修正を行うことを基本的な方向としている。

・住宅の使用価値を左右する要因としては、新築時の設計や施工状態、耐震性能や省エネ性能の程度等の要素もあり、これらの要素を適切に評価に反映する方法は今後の検討課題。

*インスペクション等による個別の住宅の把握

- ・特に基礎・躯体については、その機能が維持されている期間内であれば、内外装・設備の補修等を行った場合に住宅全体の価値が回復・向上する原則を採用しており、基礎・躯体の劣化状況を確認することが大きな意味を持つため、評価を行う際の前提として、適切なインスペクションの実施を想定。
- ・この際、行ったインスペクションの内容や、検査にあたって前提とした情報を依頼主に対して示し、検査人の責任範囲を明らかにする(Scope of Work)とともに、依頼主等に対し上記内容の説明を行うことが必要。
- ・また、インスペクションによる劣化事象の見落としリスクについて、評価において、インスペクションの程度に応じた価格調整を行う方法や、保険等の制度で買主の利益が保護されている場合は見落としのリスクが一定期間減ぜられていると判断する方法等が考えられる。
- ・インスペクションを実施しない場合（又はできない場合）には、例えば過去の維持管理の状況を示す根拠資料や告知書など売り主側から提供された情報をもとに評価を行うことが考えられる。ただし、この場合においては、インスペクションを行う場合に比べ、住宅の状態に係る情報の量や客觀性が確保し難いことに留意し、評価の前提とした情報について併せて明示する必要がある。

以上、抜粋ではありますが、今までの業界の考え方及びマーケットが、今の中古住宅の流通やリフォームに対応していないことが浮き彫りになりました。早い時期に新たな仕組みを構築することが望れます。

お勧めの一冊 道は開ける

著者:デール・カーネギー 出版社:創元社 價格:1,728円-(税込)

もう伝統的といつても良いほどの超ロングセラーの自己啓発本です。

あえてもう一度ページを開いてみると、新たな発見があるのです。この「道は開ける」は、人生における心配事や困難などの大きな悩みを、いかに克服し人生を変えて行くかが様々な角度で書かれています。著者は35年の経験を積み、6年をかけてこの本を執筆しました。人が、悩みに押しつぶされずに、素晴らしい人生を送るためにどうしたら良いのかを、悩みを克服した人の実例から、解りやすく解説しているのです。今日を一日の単位で捉え、その区切りで日々暮らすこと。自己を忙しい状態にして悩んでいる暇を無くしてしまうこと。もし、避けられない何らかの境遇があるのであれば、それを素直に受け入れること。悩みに対する戦略を知らない人は若死にする。小事にこだわるには人生はあまりに短い。仕返しをしてはならない。それは相手を傷つけることではなく自分を傷つける結果になる。等々、あつさりと書けますが眞実はかなり深いところにあります。



なにか壁にぶちあつた時、取り出せるところに置いておきたい一冊です。



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

Challenge4
ビル・住宅のエコ化を選択しよう

Challenge2
省エネ製品を選択しよう

Challenge5
CO₂削減につながる取り組みを応援しよう

Challenge3
自然を利用したエネルギーを選択しよう

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

Tel: 052-841-2701
Fax: 052-841-4301
<http://www.enshow.com>