

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り、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お願い申し上げます。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2014年12月発行
発行：前田由紀夫
編集：(株)パピルス
株式会社円昭



早いもので、今年もあと1カ月を切りました。思い返しますと、例年になく様々な出来事があったように感じます。特に消費税増税の影響もあり、景気回復は悲喜交々といったところでしょうか。昨年から今年の前半にかけては、消費税増税前の駆け込み需要で、不動産の流通量も多く、建設も好調でした。しかし、消費税増税以降は活気がありません。7～9月期の日本経済は、消費税増税の影響で2四半期連続のマイナス成長(速報値は前期比年率▲1.6%)となり、景気後退が顕著となりました。GDPを構成する需要項目について見ると、7～9月期の落ち込みが激しかったのは、民間住宅であり、7～9月期の実質成長率は▲6.7%、年率換算では▲24.1%でした。需要各項目の中では、住宅が▲12.3%と、大きな減少となり、4～6月期の数字より悪化しています。住宅投資は2年ほど前から増加していましたが、これは消費税増税前の駆け込み需要だったと考えられます。そこで、安倍晋三首相は消費税率の引き上げを18カ月延期する判断をしました。「デフレから脱却し、経済を成長させ、国民を豊かにするために、たとえ困難な道であろうとも、この道しかない」とした上で、消費税率引き上げの再延期は行わず、次回判断時には社会保障・税一体改革法にある景気判断断条項は付さない」と表明しま

した。そして、解散総選挙と二段と忙しい師走となりました。

さて、このような政治、経済を背景にして、今後の不動産マーケットはどのような方向にあるのかを考えてみましょう。消費税増税が不動産に大きく影響するのは言うまでもありません。土地には消費税はかかりませんが、建物には課税されますので、高額な建物等は痛い出費となります。今回の消費税増税も5%から8%に上がり市場は冷え込みました。この冷え込みが続けば不動産価格が下落する要因となります。また、延期されたといえ2017年4月からは消費税10%に上げることです。未

来の景気状況は予想できませんが、注意深く観察する必要があります。景気が冷え込んでいくのであれば、仮に消費税が10%に上がったとしても、地価が下落している可能性もあります。消費税率以上に地価の下落幅が大きければ土地・建物のトータルでの金額は変わらないかもしれません。特に不動産における土地の割合が高い都市部ではその可能性は否定できません。社会構造的な問題も忘れてはなりません。人口減少、少子高齢化です。そもそも日本の人口は、戦後1945年には7,200万人でした。現在では1億2,730万人と実に1.7倍になっています。人口増加時代は慢性的な住宅不足となり

ます。また、1990年代のバブル経済崩壊前まではインフレ経済であり、不動産、特に土地は、購入してもその資産価値を著しく損なうようなことはありませんでした。

平成25年の総務省の住宅・土地統計調査によると、日本の住宅数は6,063万戸となつていきます。これは5年前に比べ305万戸、5%増加しています。空き家は820万戸で5年前に比べ63万戸8.3%の増加です。総住宅数に占める空き家の割合は13.5%と過去最高になっているのです。その内訳は、賃貸住宅の空き家が412万6,800戸から429万2,300戸と4%の増加だったのに対し、持ち家が大多数を占める、その他の住宅の空き家が268万1,100戸から318万3,900戸と19%の増加となり、持ち家の空き家が急激に増加しているのが解ります。人口減少、少子高齢化は進んでいますが、住宅を構成する世帯の減少はまだまだ顕著ではなさそうです。人口減少に比べると下降線は緩やかです。社会が豊かになり、核家族化が進み、一軒家に世帯が生活するのが当たり前になったことと、高齢者ご夫婦が共に生活している状態から、一方が亡くなっても世帯は無くならないからです。

次に、参考にしたのが、2014年5月8日に日本創成会議の人口減少問題検討分科会によって報告された、「2040年までに自治体の半分が消滅する」といった報告があります。同報告では、地方から大都市圏への人口流入、少子化が現在の状況から改善されることがないという前提をおいたときに、現在、約1,800の市区町村のうち896自治体が将来なくなつてしまう可能性がある、というものです。ここで予測されている896自治体は、2010年から2040年にかけて20～39歳の若年女性が5割以下に減少するために、人口の減少が食い止められない地域であることから「消滅可能性都市」と定義し、さらにそのうち523自治体が、2040年に総人口が1万人を切るために「消滅可能性が高い」としています。

以上のことから今後不動産マーケットをどのようにとらえるかを予想して行かなくてはなりません。直近で考えるべき課題は2017年の消費税で経済がどう変化するか、人口減少・少子高齢化がどのように影響してくるのか、空き家問題、消滅自治体の対策がどのようにとられるのか等です。戦後、そして高度成長期から永々と続けてきた景気浮揚策である、住宅を建てれば景気が良くなるという住宅優遇政策はこれからあまり効果が上がらないようです。不動産を取り巻くこれらの環境は、今後の不動産マーケットに大きく影響してくるのです。

不動産の



CLTとはCross Laminated Timberの略称であり、挽板を並べた層を、板の方向が層ごとに直交するように重ねて接着した膜質構造用材料です。1995年頃からオーストリアを中心に発展し、現在では、オーストリアだけでなくヨーロッパ各国でも多くの建築物に使用されています。CLTの建築材料は、大型のパネル化が可能であり、寸法の安定性や厚みのあることから高い断熱性、遮音性、耐火性を持ちます。また、持続可能な木質資源を利用していることによる環境性能の高さなどの特徴があります。日本ではまだ普及していませんが、施工性の容易さや鉄筋コンクリート造に比べて軽量性も大きな魅力となります。ヨーロッパではすでにCLTを使用した高層の共同住宅が多く建設されています。日本でも本格的な普及に先立ち国土交通省、林野庁が普及に向けてのロードマップを作成しています。



CLTの接合部

建築構造材の未来のカタチ CLT (Cross Laminated Timber)



CLTの強度実験(独立行政法人建築研究所)

【CLT普及に向けたロードマップ】 国土交通省・林野庁

国土交通省と林野庁は、CLT(直交集成板)の普及に関する具体的な施策の内容とスケジュールを幅広く周知することにより、関係者の取組を促進するため、「CLTの普及に向けたロードマップ」を取りまとめました。

1. CLTについて

CLTとは、ひき板を繊維方向が直交するように積層接着した重厚なパネルであり、既に欧米を中心に中高層建築物等に利用されています。我が国においても、中高層建築物等へのCLTの活用による新たな木材需要の創出が期待されます。

2. CLTロードマップについて

CLTを本格的に普及するには、[1]建築基準(基準強度・設計法)の整備、[2]実証的な建築事例の積み重ね、[3]CLTの生産体制の整備といった施策を総合的に推進することが必要です。国土交通省と林野庁は、こうした施策の具体的内容と想定するスケジュールについて、生産側や建築側など幅広く周知し、関係者の取組を促進するため、「CLTの普及に向けたロードマップ」を取りまとめました。

項目	現状	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
建築基準	国土交通省が建築基準法施行令の一部改正を行い、CLTの構造用木材として取り扱うこととなる。	建築基準法施行令の一部改正を行い、CLTの構造用木材として取り扱うこととなる。	建築基準法施行令の一部改正を行い、CLTの構造用木材として取り扱うこととなる。	建築基準法施行令の一部改正を行い、CLTの構造用木材として取り扱うこととなる。	建築基準法施行令の一部改正を行い、CLTの構造用木材として取り扱うこととなる。
実証的な建築事例	国土交通省が実証的な建築事例の調査を行い、CLTの構造用木材としての活用が可能な事例を調査する。	国土交通省が実証的な建築事例の調査を行い、CLTの構造用木材としての活用が可能な事例を調査する。	国土交通省が実証的な建築事例の調査を行い、CLTの構造用木材としての活用が可能な事例を調査する。	国土交通省が実証的な建築事例の調査を行い、CLTの構造用木材としての活用が可能な事例を調査する。	国土交通省が実証的な建築事例の調査を行い、CLTの構造用木材としての活用が可能な事例を調査する。
生産体制	国土交通省がCLTの生産体制の整備を推進し、CLTの構造用木材としての活用が可能な生産体制を整備する。	国土交通省がCLTの生産体制の整備を推進し、CLTの構造用木材としての活用が可能な生産体制を整備する。	国土交通省がCLTの生産体制の整備を推進し、CLTの構造用木材としての活用が可能な生産体制を整備する。	国土交通省がCLTの生産体制の整備を推進し、CLTの構造用木材としての活用が可能な生産体制を整備する。	国土交通省がCLTの生産体制の整備を推進し、CLTの構造用木材としての活用が可能な生産体制を整備する。
周知	国土交通省がCLTの普及に向けたロードマップを作成し、関係者の周知を図る。	国土交通省がCLTの普及に向けたロードマップを作成し、関係者の周知を図る。	国土交通省がCLTの普及に向けたロードマップを作成し、関係者の周知を図る。	国土交通省がCLTの普及に向けたロードマップを作成し、関係者の周知を図る。	国土交通省がCLTの普及に向けたロードマップを作成し、関係者の周知を図る。

<http://www.mlit.go.jp/common/001060153.pdf>

コラム

住宅リフォーム・紛争処理支援センター (じゅうたくりふおーむ・ふんそうしよりしえんせんたー)

【公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター】

良質な住宅ストックをつくり、長く活用して、豊かな住生活の実現を図っていくことが本格的な時代の要請となっています。住宅市場の整備を通じて、これを実現していくためには、住宅の品質を高める施策と消費者利益の保護及び増進を図ることが必要です。この財団は、住宅政策推進の一翼を担い、「住宅品質確保法」、「住宅瑕疵担保履行法」に基づき、消費者利益の保護や住宅紛争の迅速、適正な解決を図るため、住宅相談、住宅紛争処理への支援等の幅広い業務を行っています。また、消費者が安心してリフォームを行える健全なリフォーム市場の整備を目指し、情報提供業務を行っています。業務内容としては、住宅紛争処理の支援、住宅相談(新築・リフォーム)、消費者支援、リフォーム支援の環境整備、調査・研究等です。高い買い物である住宅やリフォームをする消費者にとっては大変強い味方となります。

お勧めの一冊 陰翳礼讃

著者: 谷崎潤一郎

出版社: 中央公論社 価格: 514円-(税込)

この随筆が書かれたのは、昭和8年です。戦前でありもう遠い昔のようですが、すでに西洋の文化は生活の隅々に行き渡っていました。白熱球は当たり前であり、部屋を明るくすることで、そこに美と合理性を求めた時代です。そのような時代背景にあって、日本の伝統美は物体にあるのではなく、物体と物体との作り出す陰翳の綾だと説いています。日本の建築は、瓦屋根で建物を覆い、そこに突き出す庇が深い広い影の中へと全体の構造を取り込んでしまいます。日射が強い夏の日に、北の部屋から南の縁側を見るときに遠い明るい光を感じます。つまり、建物で、外から見て最も眼立つものは、大きな屋根とその庇の下にある濃い闇となるのです。我々はその暗い中で生活してきたのです。美とは常に現実の生活から発達するものであり、このような暗い空間で生活してきた我々の先祖は、いつしか陰翳に美を発見し、やがては美の目的に添うように陰翳を利用するに至ったのです。御殿などにある金屏風や蒔絵に使われる金などは、遠い庭の光をかすかに捉え、薄く白い障子を通して微かに光を跳ね返す。そこに金の意味があるのです。漆器はかすかに入る汁の重さと、弱い光のなかで食を演出するものであると、陰翳の美が滔々と綴られています。忘れかけた日本人の美意識を呼び戻す一冊です。



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。

- Challenge 1 エコな生活スタイルを選択しよう
- Challenge 2 省エネ製品を選択しよう
- Challenge 3 自然を利用したエネルギーを選択しよう

- Challenge 4 ビル・住宅のエコ化を選択しよう
- Challenge 5 CO2削減につながる取り組みを応援しよう
- Challenge 6 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
名古屋市中区和区红梅町3-3
TEL:052-841-2701
FAX:052-841-4301
<http://www.enshow.com>