

ROTARY CLUB OF NAGOYA MEINAN WEEKLY REPORT 2012-2013



奉仕を通じて

平和を

田中作次

2012-13年度
国際ロータリー会長

名古屋名南ロータリークラブ

■承認 / 1991年3月8日 ■例会日 / 火曜日・PM6:30 ■例会場 / 名古屋マリオットアソシアホテル
■会長 / 宮崎 良一 ■幹事 / 坂本 晃 ■会報・雑誌・広報委員長 / 東山 直史
■事務局 / 〒450-6002 名古屋市中村区名駅1丁目1番4号 名古屋マリオットアソシアホテル 2202号
TEL.052-586-2043 FAX.052-586-2054

URL <http://www.meinan-rotary.com> E-mail info@meinan-rotary.com

第1040回

2013年3月19日(火) 晴 第34回

～識字率向上月間～

斉唱 我等の生業
出席 会員55名(出席率算入人数51名)
出席45名 出席率88.24%
前々回補填率91.84%(3月5日分)

会長あいさつ

会長 宮崎 良一さん

皆さま、こんばんは。開花宣言が出たようですが、私も今日裁判所に行く時に護国神社の所を歩いていましたら、1輪2輪咲いているのが見えました。今週末にはきれいに咲くのではないかなと思っています。



今朝の新聞を見ますと、南海トラフの巨大地震が起きたら、とても大変な目に合うという予測が出ておりました。愛知県だけで30兆円程の被害が見込まれると死者20,000人を超えるという事や避難者も100万人以上になるなど大変な事が書いてありました。耐震工事等対策を備えていくと、相当程度減少出来るのだという事も書いてありました。

話は変わりますが、当クラブで長く勤務していた永野雅子さんがご主人の勤務の都合で、今日の例会が最後という事になりました。4年10ヶ月に亘って当クラブのお世話を一生懸命していただいて本当に有難く感謝しております。

事務局退職あいさつ

永野 雅子さん

お世話になりました。ありがとうございました。



副幹事報告

副幹事 本多 利郎さん

1. 東日本大震災の被災高校生支援に関しまして、4月20日に現地第2520地区二戸RCでセレモニーが行われます。その時にメッセージを書いた色紙と写真を持って行きたいそうです。今から一人一人にメッセージを書いていただきまして、それぞれのテーブルで写真を撮っていただきたいと思っております。

臨時クラブ総会

■2012年-2013年度名古屋名南RC 臨時クラブ総会
議長 会長 宮崎 良一さん

臨時総会ということで、会員の皆さまのご同意を得て総会事項であるクラブ細則の変更について審議いただきたいと思っております。

入会を勧める上でも現実的であると理事会でお話をいただきましたので、クラブ細則第6条第1節に入会金180,000円と定めていますのを100,000円に減額するという提案です。特にご意見がなければ承認とさせていただきます。ありがとうございました。

ニコボックス

◆江松さん卓話頑張ってください。

江松 央統さん 武藤 正行さん 細井 俊男さん
白藤 憲雄さん 中村 勝さん 川瀬 悟さん
新原 尚さん 江村 雅夫さん 伊藤 圭一さん
児島 徳和さん 宮崎 良一さん 牧野 好弘さん
木下 福郎さん 水野 俊男さん 三浦 隆さん
大橋さなえさん 榊原 和美さん 田中 一雄さん
杉山 隆秀さん 野々村憲吾さん 浅井 浩さん
三浦 和人さん 山本 誠一さん 入谷 直行さん
佐々木元彦さん 木村 猛さん 長尾 浅吉さん
久米 伸治さん 鈴井 一博さん 有川 英敏さん
犬飼りさ枝さん 杉本 勇さん 大平 明子さん

本日合計 38,000円 累計 946,700円

アンチエイジングエクササイズ

中村 勝さん

江松 央統さん



皆さま、こんばんは。不動産業界について話すようご指示をいただきましたので、私が思う不動産の動向についてお話しさせていただきます。

私は名古屋市緑区で福松不動産販売という不動産会社をしています。業種は不動産の販売の仲介および買取や分譲もしておりますが、主力は仲介をしております。一部、駐車場の管理もしております。資本金は2,000万円で社員は9人です。売上は1億2,000万円ですので日本全体からみるとかなり零細企業ですので、今日のお話も私の主観という独断と偏見の中でお話をしますので、その事を頭においてお聞きいただければと思います。

まず、初めに日本の国土についてお話します。日本の国土の面積は、3,779万ヘクタールあります。その内2,510万ヘクタールで森林などが国土の約3分の2を占めております。私の場合ですと山林であったり、宅地であったり、市街地であったり、住宅地が自分の仕事とする所です。

余談ですが日本の森林率は先進国の中でフィンランドとスウェーデンについて第3位で世界でも有数の森林国です。ちなみに世界の森林率の平均は約30%なので、日本は資源がないとよく言われますが、森林資源に関してはとても優れているという事です。

不動産業界の状況という事でデータを持ってきました。過去5年間の取引件数と面積の推移というものがああります。国土計画法というものがああります。届出された取引の件数、面積、登記で地域毎に集計を行政が行っているものですから、そのデータを基にして出しています。過去5年の土地の取引件数として、平成20年～24年までが載っています。平成20年が49,680件、名古屋市は18,778件です。毎年そんなに件数も変わることなく推移をしています。

次は取引面積の推移です。平成20年～24年9月までの間に愛知県と名古屋市でどれ位の面積取引をされたかという事です。この単位はヘクタールです。愛知県は平成20年だと2,277.7ヘクタール動いています。その内の名古屋市内の土地が348.3ヘクタールです。平成21年に少し落ち込んでいますが、数値的には変わっていません。名古屋市緑区の取引の平均単価、地価公示および不動産取引です。国土交通省によって公開されている情報を基に集計したものです。来年度分が今月の23日に更新されるのですが、今日は2012年までのものです。2007年から始まって平均取引の単価はそんなに増減はありません。やはり緑区は住宅地がほとんどですから、そんなに増減をしていないというのが坪単価で見ると分かります。1990年位はかなり上の方にあるのでこの頃の相場はとても異常だったのかなと思います。あくまでもこれは平均であって、高い値段で売れる土地もありますし、いくら下げても値段の問題ではないものもあります。

次に人口動態です。今年の1月1日の日本経済新聞に人口の自然減少は最大21万人亡くなられたとあり

ます。出生数は最少の103万人と出ていました。現在出生数は、男性だと80歳、女性だと85歳の人口に等しいというデータになっています。すでに2005年から総人口が自然減少し始めていると聞きます。住宅を取り巻く日本の国策です。昭和41年に制定された住宅建設法というのが廃止になりました。国民住生活が適正な水準まで安定するよう住宅建設に関する計画を5年毎に見直し、8回更新してやってきました。それが18年に終了しました。これは新築の住宅の政策が終わった、持家政策が終わったと思っています。その後に来たのが住生活基本法です。良質なストック形成及び将来世代への継承、良好な住環境の形成、国民の多様なニーズが実現される住宅市場の環境整備、住宅の確保に特に配慮を要するものの移住の安定の確保です。これは住宅の量の確保から質を向上する事に日本国政府が大きく転換をしたものだと思います。住生活基本計画の成果指標としてこんな事があります。住宅ストックの新耐震基準適合率を75%から90%にする。中古の住宅の耐震基準を上げる。リフォームの実施率を2%から5%、既存住宅の流通シェアを13%から23%へする。共同住宅ストックの共存部のユニバーサルデザイン化率を10%から25%へ、住宅ストックの省エネルギー対策率を18%から40%へ、住宅の利活用期間・減失住宅の築後年数を30年から40年に引き伸ばしましょうと言っています。政策誘導で長寿社会対応住宅工事をする、環境共生住宅工事、断熱、省エネルギーシックハウス、太陽光などに大きく予算を使っています。長期耐用住宅工事、耐震改修をする、耐久性の向上の公示に予算を使う。平成19年の5月に自由民主党政務調査会、住宅土地調査会長福田さんが、200年住宅ビジョンというのを作っています。より長く、より豊かに今ある住宅を活かして建物を長持ちさせようという事を行っています。12の提言というものがあります。ガイドラインを作り、建物の履歴が分かるように法整備をし、分譲住宅の維持管理や権利の設定方式の構築やリフォーム支援体制の整備、長期修繕計画等の策定、リフォームローンの充実など1から12まであります。平成21年6月4日に長期優良住宅普及促進法が出されました。住宅の長寿命化と流通の活性化です。ここで一番重要なのは流通の活性化だと思います。今ある既存の住宅を活性化させようという事を日本国政府は国策としているという流れになっています。それを踏まえた上で住宅市場の現状です。

増え続ける空き家。空室率が多く、空き家が75,700戸あります。日本全国でみると建物がある中13.1%が空き家です。これは数字として大きくて、その内訳は賃貸住宅の空き家が413万戸で空き家の内の54.5%を占めています。売却用の住宅が35,000戸で、二次的住宅（別荘）は41万戸、その他の住宅は268万戸です。このまま住宅の空室率が進んでいくと、40%超える可能性があります。治安は悪くなり、廃墟のような家がたくさん増えてくるのではないかと思います。それにも関わらず、新設の住宅の着工戸数の推移は3年連続プラスです。種類別に見ると、注文住宅など持家が2.0%増の3,101,589戸。アパート等の賃家は11.4%、マンション等の分譲住宅は5.2%増えています。2,406,810戸と好調に建てられています。全国の賃貸住宅だけをみると23%空いて

います。2010年のデータなのできっとまだ進んでいると思います。我が愛知県は19%空いています。この空室率を維持するには、新築が必要ないどころか逆に取り壊しを進めていかななくてはならないと思います。規制がかかる日が近いのではと私は勝手に思っております。

その次に住宅購入のメイン層は、ポスト団塊ジュニア世代とあります。一次取得層の年齢と年収はかなり落ちてきています。2000年は過去約10年で最も高く、約8,190,000円です。2000年代における一戸建て注文住宅の顧客動向をみると、顧客の低年齢化と一戸建て注文住宅を選択するケースの増加があります。世帯年収が伸び悩むのですが、建築費が上がっています。資金も借りるか、贈与が多いです。現状の人口構成ですとか、将来人口の動向を捉えると今後はこれまでのような一次取得層の数量的な増加は見込みがなく、これから新しく家を建ててというの、非常に厳しいのではないかと思います。限界に近い所にきていると思います。それに対して建物の面積は小さくなってきていますが建築費は上がっています。買う事の出来ない人が増えているという事は、売れないという事です。売れないと価値が下がります。価格が下がると私は思います。

私の感じている不動産市況の総論ですが、まず人口の減少・空室が増加しています。需要とは別に着工戸数が伸びています。日本国の住宅政策は、新築より中古流通に力を入れています。あとはデフレからインフレになるのか。インフレになると物が高くなるので余計に買えなくなったりします。給与ベースの上昇がなくなる。以上の事から考えて私としては不動産全体では平均的に値段がこれから上昇することは考えられないのではないかなという見方をしています。むしろ下がっていくと感じています。価値の高いものは逆に高く売れる事もありますし、本当に値段ではないという事で安くなっても売れないものもある。一部の限られた物件（駅前立地・希少物件）、超高級住宅地というのは意外に売れます。不動産の価値が自然現象的に上昇する事は考えられず。昔は土地神話と言って上がっていたようですが、不動産自体は景気に関係なく年々じりじりと上がっていくよと小さい時から聞かされていました。しかしそんなことはないと思います。経済政策や金融を発端におこる景気の急激な上昇等で一時的に上向くという事はあるだろうと思います。今がその状況なのかなと思います。しかし時節を待つ事は相場好転の期待よりも圧倒的に値下がりの方が高いうのが私の見方です。

今後の我社で取り組むのは、中古の住宅とリノベーションをパッケージにして作っていかうという事です。場所はショッピングセンターに出して行きたいです。センターに催事展示場を貸していただいて、実際にやっております。最後に売却物件を募集しております。不動産売却の仕事は是非当社にお声を掛けて下さい。

第 1042 回例会 (4月2日) のご案内

外部卓話