

生産される土地

猛暑お見舞い申し上げます。高校野球の地区大会が終了し、全国大会の出場校が出そろいました。今年は第90回記念大会ということで、大阪や神奈川など校数が多い府県は、東西又は南北に分かれて2校代表として参加することができますので、例年の49代表校に6校加えて55代表校が甲子園の全国大会に参加することになっています。

前回の記念大会である第80回大会といえば、あの松坂投手の横浜高校が全国制覇しました。この大会といえば思い出すのが、準々決勝での横浜対PL戦です。私の中では球史に残る名勝負といえる延長17回にも及ぶ大熱戦を演じ、松坂投手はたった一人で250球を投げ抜き接戦をものにしました。さらに松坂投手は、その翌々日の決勝戦では、なんとノーヒットノーランという決勝戦では史上初めての偉業を成し遂げました。しかし、その大会の奪三振数では、その決勝の相手投手が松坂投手を上回っていたというのはあまり知られていない事実でもあります。

さて、国税庁は相続税や贈与税の算定基準となる2008年分の路線価を7月1日に公表しました。今年はいペーパーレス化を進め、すべてインターネットでの公表となり、従来の紙媒体での路線価図は廃止した結果、例年より1ヶ月早い公表となり、経費も大幅に削減したようです。

今年路線価は全国平均では10%上昇し、3年連続の上昇となりました。大阪圏は7.4%の上昇で、全国平均よりも伸び率が低く、前年比でも伸び率が鈍化しています。都心の一等地では3~4年前から外資のファンドや不動産投資信託(REIT)などが価格を吊り上げ、ミニバブル的な状況になっていましたが、昨年の夏ごろからアメリカのサブプライム問題の影響により、外資を中心に不動産から資金を引き上げ、改正建築基準法の影響によって、マンションなどの住宅販売が遅延するなど、不動産市況に陰りが見え始めています。

分譲マンションにおいては、従来は個別の交渉で値引きを行うケースが多かったのですが、ちらしなどで当初の分譲価額から2割位の大幅な値引きを堂々とうたうところもあるそうです。ここ数年の地価や建設資材の高騰により、分譲価格が上がる一方、供給過剰気味もあり、近畿圏のマンションの契約率は好調と言われる70%を昨年から下回り、今年は60%をも下回っているようです。大量の在庫を抱えた業者が値引きに走っているのかも知れませんが、購入者も慎重になっているといえます。

リクルート社の創業者である江副浩正氏が書いた、「不動産は値下がりする！」という本を読みました。この中で注目すべき項目がありました。それは、「埋め立てや規制緩和で土地は生産されている」ということです。

「土地は生産されない。だからインフレに強い」。これは日本の土地神話を裏づける定説ではありますが、例えば、元々平地が少なかった神戸市では六甲山系の山を削り、土砂を海面の埋め立てに利用した結果、山側の内陸部と埋立地で47.6万平方キロメートルもの宅地を「生産」しました。神戸市の面積も1960年から1997年までの間に18万平方キロメートルも増加しています。

一方規制緩和では「容積率」が緩和され、例えば従来4階建てしか建てられない土地に、6階建てが建てられるようになったとすると、事実上土地が1.5倍使えるようになり、土地が生産されたのと同様の効果があるといえます。最近大阪市内で分譲されているタワーマンションは依然人気があるようですが、あの狭い敷地に1,000人以上の住人が密集しています。この方たちの引越し前に住んでいた場所は怎么样了かなあ、とふと思うことがあります。

これから日本は少子高齢化で人口がどんどん減少し、世帯数も減っていく中で不動産の需要が縮小するの、供給が増えるということは全体で見れば当然価格が下がると思われます。さらに、都心の一極集中化と地方の減退という流れは今後も続くでしょうから、地域間格差も拡大するので、地価が全国平均で上がった、下がった、というのはそもそもナンセンスで、個別に検証していく必要があるのかも知れません。