

会報

過去に学び
次世代への継承

2012～2013年度 会長 黒島 一生

第2701回 3月12日(火)

2012～2013

本日のプログラム

「ローターアクト活動報告」

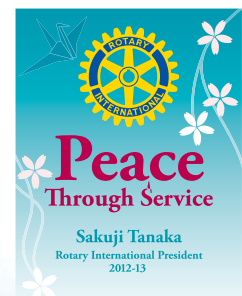
山谷 譲治 会員

次週のプログラム 3月19日(火)

「EQ講座 ～自分を知り、人生をパワーアップ～」

高松 佐千子 氏

奉仕を通じて平和を
心・家族・地域・世界に平和の恩恵を



- 例会場/ホテル函館ロイヤル TEL (0138) 26-8181 (代)
- 例会日/毎週火曜日 12:30～13:30
- 事務所/ニチロビル4F TEL (0138) 23-3870 FAX (0138) 22-2251
- 会長/黒島一生 ● 副会長/戸嶋浩 ● 会長エレクト/池垣信一
- 幹事/佐藤真一 ● 副幹事/五十嵐正
- 友好クラブ/青森東ロータリークラブ・長崎東ロータリークラブ

第2700回例会 2013年3月5日(火)天候 晴

月間テーマ 識学率向上月間
世界ローターアクト週間 (13日を含む1週間)

■ロータリーソング 奉仕の理想

■司会 黒島 一生 会長

■今月の誕生日

3日 佐藤美子会員、6日 宮崎裕之会員

7日 今井会員、10日 戸嶋会員

25日 佐藤正明会員、27日 森元会員

■今月の結婚日

14日 矢島会員、20日 五十嵐正会員

27日 戸嶋会員

■ビジター

函館RC 日下部 博久 氏

函館亀田RC 出戸 秀光 氏

■会長報告

1、国際ロータリー第2510地区細川ガバナーより、2015-2016年度ガバナー・ノミネーに岩見沢ロータリークラブ所属 嗟峨義輝会員が宣言されました。

■委員会報告

1、会員拡大委員会：会員拡大キャンペーンにつきまして、ご紹介いただいた2名の会員へ記念品をお渡しします。

2、国際奉仕委員会：明日よりタイへ訪問し、施設へ車イスを寄贈してまいります。

■幹事報告

1、青森東RCより会報が届いておりますので回覧願います。

2、例会終了後理事会を開催いたします。

3、15日函館五稜郭RC夜間例会、18日函館亀田RC夜間例会へ変更しております。

「函館の地価動向 について」

森元 浩 会員



地価のことをお話しする前に、函館の経済状況についておさらいをしておきたいと思います。財務省の函館財務事務所が本年2月に発表した「道南経済レポート」によれば、「個人消費は引続き力強さに欠けているものの、生産活動は総じて堅調となっている。又、観光は引き続き持ち直しており、雇用情勢は改善の動きが続いている。このように管内経済は、依然として力強さに欠けるものの、緩やかに持ち直しの動きが続いている。」とあります。

いかにもお役所的な堅い文言ですが、簡単に言えば、函館の経済は好景気と言えないけれど、そんなに悪くもないよ、というところでしょうか。又、北海道新幹線の工事は平成27年開業に向けて進行しており、新駅周辺の地域においては、土地区画整理事業及び工業団地の造成等が施行されておりますし、大門地区で和光ビルの再開発やJRのホテル計画等が動き出すなど、限定的とはいえ一定の経済効果が見られます。

全国的には、アベノミクスによる円安株高によって資産に投資する動きが見られるようで、先月発表された国交省の四半期動向調査によれば、150地区中51地区の地価が上昇しました。前期の上昇地区が34地区ですから、地価は持ち直しつつあると言えるのではないのでしょうか。

そこで函館ですが、地価が上昇したと言える地点は、新幹線の新駅周辺くらいで、その他については、残念ながら1地点もありません。

函館の地価が上がらない原因は、一つには人口

の減少です。例えば、函館の人口は昨年約1,800人減少しました。一方、函館の総消費額を人口で割ると、一人当たり消費額は約120万円になります。つまり、年間20億円以上の消費が函館から失われていっていることとなります。

それと、地域構造の変化があげられます。最近の函館における店舗出店は、郊外部の幹線道路沿線、特に函館新道を中心とする地域における大型量販店や複合店舗が殆どです。消費者行動も、車でこのような店舗に買い物に行き、車で帰ってくる。つまり点から点への移動であり、買い物ついでに外の店をのぞいたり、食事をしたり、喫茶店に入ったり、あるいは映画を見たりといった面的な動きをする買い物が殆ど見られなくなっています。このため、本町商店街や大門商店街といった店舗が集積する地域の存在価値が薄れてきていると言えます。

又、商店街が分散していますから、利便性の高い住宅地も分散しており、どこの住宅地も同じような価格水準になるという現象が起きています。例えば、山の手当たりから桔梗にかけて、市街化区域内の住宅地は概ね坪12~13万円です。仮に13万円として50坪の土地を購入すれば650万円、これに35坪の建物を坪50万円で建築すれば1,750万円、総額2,400万円で年収300万円ぐらいの人が35年ローンで借り入れ可能な水準になります。

このように、住宅を購入する規準は、立地条件から購入総額に移行していると言えます。新築戸建住宅の場合、建物価格は購入総額の3分の2程度ですから、建築費をいかに抑えるかが不動産売買のポイントになると思われます。それと、売買

物件に占める中古住宅の割合が高まる傾向にあります。

以上、不動産事情について概観してきましたが、経済に若干とは言え明るさが見えてきたからでしょうか、下落を続けてきた函館の地価は、今年に入って下げ止まりの傾向も一部には見られます。例えば、地価公示価格のポイントとして、函館で1番地価が高く、下落率も大きかった本町のポイントは、昨年の下落率が▲14%でしたが、本年は▲5%程度に収まりそうです。又、それに次ぐ下落率であった大門商店街のポイントも、昨年が▲12%、本年は本町と同程度になりそうです。

一方、住宅地は二極分化とも言える状態にあります。つまり、悪い所はもっと悪く、良い所はそれなりに、という状況です。悪い所は、西旭岡や高丘、上湯川といった函館市東部の郊外部が代表で、地価が安いにも係わらず、▲6%程度の下落率です。ちなみに、函館市の平均変動率は約▲4%になると思われます。反対に、良いところは杉並、松陰、柏木、人見町といった所で、▲2%より小幅になると思われます。

いろいろ申し上げてきましたが、土地の値段は、経済の体温計のようなものだと思います。正しい体温を測るために、これからも皆様のご協力を宜しくお願い申し上げます。



■ニコニコボックス

黒島会長、佐藤真一幹事 明日出発のタイ訪問団の皆様、充分気をつけて行ってください。

戸嶋会員 結婚50年、金婚式をむかえます。

森元会員 本日卓話します。お手やわらかにお願いします。

吉川会員、佐藤雄喜会員、新保会員 月始めです。森元会員 本日の卓話宜しくお願い致します。

今井会員 会員拡大キャンペーンご協力ありがとうございました。

原会員 会長、幹事あと5ヶ月頑張ってください。

佐藤美子会員 森元会員 本日の卓話頑張ってください。

山谷会員、吉田昇会員、渋谷会員、南部会員、石畑弘樹会員、宮崎裕之会員、小野会員、堀会員、池垣信一会員、五十嵐稔会員、安田真也会員、五十嵐正会員、宮崎徳三郎会員、安保会員 月始めです。

■広告料 (有)成光商事 堀英二会員
第一太陽商事(株) 五十嵐稔会員

■出席報告

- ・3月5日(火) 47名中出席31名(免除2名)
- ・2月19日(火) 出席率82.22%

市内他クラブ プログラム

3月13日(水) 函館北RC

「会長エレクト研究セミナー報告」 森 秀樹 会員
「50周年記念について」 南木 哲雄 会員

3月14日(木) 函館RC

「はこだて未来大学医学部創設への私論」 西崎 康博 氏

3月15日(金) 函館五稜郭RC 夜間例会

3月18日(月) 函館亀田RC 夜間例会

◆テレフォンサービス 26-3170◆

函館熱水機器管理(株)

五十嵐 正 会員

山の手2-26-5 電話 54-6443

池垣信一税理士事務所

池垣 清信 会員

本町31-8 電話 51-3232