



ロータリーは機会の扉を開く

ホルガー・クナーク

国際ロータリー2020-21年度会長

第2510地区 第11グループ 函館東ロータリークラブ

会報 2020~2021

- 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／佐藤真一 ●副会長／吉川達也
- 幹事／新保栄子
- 友好クラブ／長崎東ロータリークラブ

第3040回 10月6日(火)

本日の プログラム

「遺言書保管制度について」

くによ司法書士法人 代表社員 國谷 大輔 会員

次週の プログラム 10月13日(火)

「私の仕事とロータリー」

(有)雄喜フラワーデザインスタジオ
代表取締役 佐藤 雄喜 会員

結 束 今できる奉仕と
友情の輪を広げよう

2020~2021年度 会長 佐藤 真一

第3039回例会 2020年9月29日(火) 天候 晴

月間テーマ 地域社会の経済発展月間/米山月間

■ロータリーソング 手に手つないで

■司 会 佐藤 真一 会長

■委員会報告

1、親睦活動委員会：10月27日、湯元啄木亭にて観月例会を開催しますので参加をお願い致します。

■幹事報告

1、10月6日(火)定例理事会を開催いたしますので、議案がある委員会は10月2日(金)までに事務局へお知らせ下さい。

2、他クラブ例会変更：10月5日(月)函館亀田RC、9日(金)函館五稜郭RCは共に自主休会、12日(月)函館亀田RC夜間例会。

「道南の地価動向について」

森元不動産鑑定事務所

森元 浩 会員



国の地価行政の基本となる資料には2本の柱がありまして、一つが1月1日現在の地価を国（正確には土地鑑定委員会ですが）が発表する地価公示。もう一つが7月1日現在の地価を都道府県が発表する地価調査です。

財務省の函館財務事務所が本年8月に発表した「道南経済レポート」によれば、個人消費は緩やかに持ち直しつつある。一方、新型コロナウイルス感染症の影響により、生産活動及び雇用情勢は弱い動きとなっている外、観光は悪化している。

このように、足下では下げ止まりの動きが見られるものの、管内経済は新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にある。と判断しております。

個人消費は、政府が緊急事態宣言を解除した5月25日までが底であり、その後は底這いながら回復傾向にあります。先にお話した「道南経済レポート」の調査な回復期の発表であるため、緩やかな経済判断になったと言えます。

ここで平成28年の北海道新幹線「新函館北斗駅」開業以降の函館経済を振り返れば、新駅周辺

については土地区画整理事業やホテルの建築等が見られ、七飯・大沼地区においても工業団地造成の外、複数の商業施設が建設されました。

一方、大門商店街とベイエリア地区においては、函館駅前に「キラリス」が竣工しているほか、令和元年から2年にかけて6棟、1,542室のホテルが建設され、ホテルラッシュという状況です。

ホテルラッシュが起きる前は、大門地区の土地取引は地元資本が主であり、地価は坪20万円程度でした。それに対して、管外資本を主とするホテル用地の買収価格は坪30~40万円が普通です。このため、この地区の地価は上昇傾向にあり、本年1月時点の地価公示価格では、駅前のポイントが7.4%の上昇となりました。このような地価の動向は本町地区にも波及し、中心部の地価は3%の上昇となっております。

一部の地域とはいえ好調であった函館の地価ですが、そこにコロナ禍です。函館の地価を牽引してきた観光業は経験したことがないほどの落ち込みを見せました。

このコロナ禍による落ち込みで、住宅地の最終需要者である給与所得者の雇用情勢や所得は、ホテルの開業ラッシュと最低賃金の引き上げによって上昇傾向にありましたが、雇用情勢は急速に悪化しました。平成31年4月に1.01であった有効求人倍率は、令和2年1月には0.81、同年6月には0.67となっております。

今年発表された地価公示によって地価動向を見ていきたいと思えます。函館市の変動率は、以下のように推移してきました。

	令和元年調査	令和2年公示	令和2年調査
住宅地	▲ 0.9%	▲ 0.3%	▲ 1%強
商業地	+ 1.8%	+ 1.5%	▲ 1.0%程度
全 体	▲ 0.1%	—	▲ 1%強

堅調もしくは強含みで推移してきた地価は、本年の地価調査で一気にマイナス圏に沈んだという

感じですが、変動率が意外に少ないと感じた皆様も多いかと思えます。

変動率が少ない理由は主に三つあります。

一つは、調査の目的が瞬間的な短期の価格を求めるのではなく、長期的なトレンドを求める傾向にあることです。このため、短期的な異常値ははじかれる傾向があります。

二つ目は、調査の物理的制約として、根拠とする資料が1年程度以前のものが中心となるということです。このため、経済情勢を踏まえて補正はするのですが、先にお話した長期的な価格を求めるという制約もあり、十分に反映しきれないという事情があります。

そして三つ目に、地域によって経済変動の影響を受ける程度はバラつきがあるため、平均すれば変動率は均されてくることが挙げられます。

地域ごとに変動率を見てゆけば、コロナ以前に最も変動率の大きかった大門及び本町商店街は1%強の下落となっています。この結果を、皆様は変動率が小さいと感じられるかもしれません。その理由は、地価調査の価格時点が7月1日であるため、コロナ禍の影響を十分に反映していないことが一点、地価調査の調査ポイントが中心部よりやや離れた地点にあるため、経済変動の影響を受けにくいということがもう一点です。

来年1月時点の価格を調査する地価公示を予測すれば、この地区の変動率は5~7%程度のマイナスになると思われます。

次に、大門、本町地区と同様観光客の入込が見られる湯川地区ですが、2~3%程度のマイナスになっています。

そしてその他の商店街については、観光客の入込やホテル進出といった特殊な要因がないため、少子高齢化の影響を直接受けております。加えて、郊外部に進出した大型量販店や複合店舗への顧客

流出、及び通販の普及等によって、既存の商店街は売り上げを落としている現実があります。このため、この地区の地価は継続的に弱含みで推移しております。変動率では概ね1%弱程度の変動率です。

以上、函館市内の地価を見てきましたが、最後に郡部について概観してみます。

郡部は、長期的な人口減と少子高齢化及び地域経済は一次産業が主であり、経済基盤が弱体化しているため不動産需要自体が殆ど見られない状況にあり、コロナ禍とは関係なく、地価は継続してやや大幅な減少が続いています。

最も下落しているのは江差町で、住宅地、商業地共に5%強の下落でした。これに続いて松前町、福島町、乙部町が4%強、その他の町村が2~3%の下落率となっております。

地価公示や地価調査に限らず、私たちが土地評価を行う場合、基礎となるのは売買された不動産に対するアンケート調査であり、皆様から寄せられる経済情報です。今後とも宜しくご協力のほど、お願い申し上げます。

9月29日(火)函館セントラルRC開催の観月夜間例会に
佐藤会長・新保幹事・五十嵐総会員・高野会員が参加して
参りました。



■ニコニコボックス

佐藤真一会長、新保幹事 親睦活動委員会の皆様いつもありがとうございます。森元会員、卓話宜しくお願ひします。

五十嵐総会員 来月第一例会休ませて頂きます。親睦活動委員会の皆様宜しくお願ひします。

野呂会員 親睦活動委員会の皆様いつもありがとうございます。

森元会員 本日、卓話をさせて頂きます。よろしくお願ひ致します。

■広告料

(株)エイワアルミ産業 松山茂会員

(株)明匠建工 三輪生治会員

(有)おもと薬局 宮崎あけみ会員

■出席報告

- ・ 9月29日(火) 会員38名中 出席26名
- ・ 9月8日(火) 76.32%
- ・ 9月15日(火) 81.58%

市内他クラブ プログラム

10月 7日(水)	函 館 北 R C	卓	話
10月 8日(木)	函 館 R C	卓	話
10月 9日(金)	函館五稜郭RC	自 主 休 会	
10月12日(月)	函 館 亀 田 R C	夜 間 例 会	

◆ テレフォンサービス 26-3170 ◆

宮 崎 容 器 (株)

宮崎 徳三郎 会員

金堀町5-35 電話 52-1131

森元不動産鑑定事務所

森元 浩 会員

若松町2-5 電話 22-3211