



ROTARY INTERNATIONAL DISTRICT 2840
TAKASAKI SYMPHONY ROTARY CLUB
Symphony Weekly

K.R. ラビンドラン 2015-16年度 R1 会長

No. 24

会 長 手 島 均
 幹 事 島 崎 真 澄
 クラブ会報委員長 高 橋 栄 江
 第 3 週 2016年 3月18日 (金)
 例 会 毎週金曜日 12時30分
 例 会 場 ホワイトイン高崎
 事 務 所 高崎市本町144-1
 光明第7ビル202号室
 T E L 027-328-3371
 F A X 027-328-3372
 http://www.takasakisympphony-rc.org
 E-mail:sym@po.wind.ne.jp
 事務局員 浅 見 洋 子
 本日のプログラム 佐藤ガバナー補佐ご来訪
 20周年記念式典の打合せ
 ロータリーソング 手に手つないで

船渡川信幸君 (反町さんの入会を歓迎して)
 長井 典夫君 (反町さん入会ありがとう)
 八木建司朗君 (夜間例会お世話になりました)
 林 章君 (早退予定)
 宮田 正枝君 (春ですな)
 高橋 正光君 (確定申告真っ盛りです)
 小林 彌君 (又、来ました)
 三浦 敦朗君 (御誕生日祝)
 西園 勲君 (")
 反町 光輝君 (")
 島崎 真澄君 (結婚記念日祝)
 吉本 賢二君 (")
 柴崎 晟君 (")
 橋爪 健君 (")
 小野垣義男君 (")

第 919 回例会報告

第 1 週 3月4日 (金)

御来訪者 1名
 米山記念奨学生 グェン ティー ヴァン アン様

出席報告

会 員 数	4 2 名
出席計算人数	4 2 名
本日出席者	3 3 名
本日出席率	7 8 . 5 7 %
先々週出席率	8 5 . 3 7 %

幹事報告

- ・例会変更
- ・神戸東灘RC週報
- ・ガバナー月信

新会員

反町 光輝君

委員会報告

- ・御誕生日祝
 三浦 敦朗君 西園 勲君
 反町 光輝君
- ・結婚記念日祝
 島崎 真澄君 吉本 賢二君
 柴崎 晟君 橋爪 健君
 小野垣義男君 横田 雅則君
- ・出席率100%
 飯島 芳臣君
- ・ニコニコBOX
 手島 均君 (反町君の入会を歓迎して)

- ・ロータリー財団BOX
 長井 典夫君 豊泉 君代君
 駒井 和子君 井汲 憲治君
 林 章君 西野 宏君
- ・米山奨学会BOX
 手島 均君 柴崎 晟君
 島崎 真澄君 三浦 敦朗君
 井汲 憲治君 白石 隆夫君

理事会報告

- ・地区委員就任依頼の件
- ・親睦家族旅行 (歌舞伎座見学) の件

次回例会予告

第 4 週 3月25日 (金)

「20周年記念式典予行演習」
 例 会 場 : ホテルメトロポリタン高崎
 例会時間 : 12時30分~14時

マンションレポート



高崎シンフォニーロータリークラブ

会長 手 島 均

日銀のマイナス金利導入から、住宅ローン金利に
 関係する長期金利が急低下しています。今や住宅



ローン金利は1%以下がごく普通となっています。今までの常識では測れない異常現象が発生しています。デンマーク・スウェーデンでは、マイナス金利導入で不動産価格が大きく上昇しています。日本では？ 注目市場です。日本では、少子高齢化社会の真ただ中です。人口減少→一極集中 大都市、地方中核都市は、益々膨張し、それ以外は急激な収縮の時代です。今後地方都市にいても駅前立地のマンションが増え都市化が進展、核家族化、単身化の進展以外は、空家急増となっていますし今後も顕著となります。今後、地方においても益々マンションが注目されますので、その成り立ちをレポートします。

1. マンションの立地状況

ごく自然ですが、76%が最寄駅は高崎駅。しかし高崎駅より1km以内のマンションは、68%です。高崎市では、全体で64%が最寄駅より1km以内に立地。最寄駅から遠いマンション程、中古マンションの価格は低下。

2. 分譲マンション竣工状況

- 高崎市の分譲マンションは、昭和47年柳川町のカナルハイツが最初
- 平成3年1年間で15棟1033戸完成
- 平成19年1年間で7棟605戸完成
- 平成20年1年間で9棟744戸完成

この時、アウトレットマンション建設業者、開発業者多数倒産

- このマンションの建設状況からどうしても理解しておかないといけない出来事が昭和60年9月22日に先進5か国蔵相、中央銀行総裁会議が、ニューヨークのプラザホテルで開催されました「プラザ合意」です。高金利ドル高により財政難に陥っていた米国が、対外不均衡を是正しようと為替レートの安定化を図り開催されたものです。このプラザ合意により円高不況を予測して日本は翌年1986年（昭和61年）公定歩合の引き下げを実施、余剰資金が株式や不動産へ投機資金として流入いたしました。プラザ合意は、本格的な円高時代への入り口となり、その後の円高不況から低金利政策、そして投機へと波及しバブル経済となりました。そして昭和64年、平成元年12月株価が

38,915.87円、現在の日経平均の1.5倍の高値が付きましました。そして皆様ご承知のように、翌年平成2年4月に不動産価格の高騰を鎮静化させる目的で総量規制を実施、予想を超える急激な景気後退から平成3年2月バブル崩壊を招きました。その為、このプラザ合意は、日本が「失われた20年」の長期低迷に入った起点とも言われています。

- しかし、ここでその16年後再び、グラフのような第2次マンションブームが勃発いたしました。平成19年20年のマンションブームの背景に何があったかが次の課題となります。バブル崩壊から10年後の平成13年、長期低迷に苦しむ日本経済の下、日銀は公定歩合を0.1%としました。この時不動産投資信託（リート）が初登場しています。平成16年、下がり続けていた東京の地価も下げ止まり、上昇傾向となりました。バブル崩壊の苦い思いが、土地などの実物投資に向かわずに、リートに向かいまして、平成18年不動産証券ローン問題が発生、翌年9月15日リーマンショックが発生、米国の金融不安を招きました。平成19年6月姉齒による耐震偽装事件が発生しています。
- このように、マンション建設ブームの背景には、大きな経済変動が起きています。正にドラマティックな動きがみられるわけですが、マンション建設は、土地取得から建物完成までには、1~2年以上を要します。その間の大きな経済変動により、多くの企業が破たんの憂き目にあっています。
- ココパルクが高崎駅東口（東町）に地上28階建て高さ100mのマンションを建設公表、平成28年9月着工か？
- 現在の高崎市内の中古マンション市場は、駅前立地は価格強含み、郊外マンションでも、1,000万円内外の物件は、売れ筋が強い。

反面、35~40年経過のマンションは、占有面積当たり15~20万円前後/坪で、弱含みの状況となる。

