

安城ロータリークラブ

# 週報

【 2022/12 第2例会 】

例会日:毎週金曜日

例会場:碧海信用金庫本店3F 安城市御幸本町15-1

TEE.0300 73 8800 TAX.0300 74 9

HP:http://www.anjo-rc.org

■創立日: S33年1月10日

### 第3119回例会

2022年12月9日(金) 12:30~13:30 司会者:稲垣 礼子さん・河田 光司君 ソング:「手に手つないで」 ニコボックス委員会:永井 慎悟君

ゲスト及びビジター:



**IMAGINE** 

出席報告者:鶴田 香也乃さん

全会員数54名現在出席義務者数42名本日の出席人数38名内出席免除者の出席人数

出席率 77.60%

■会長:奥田 法行 ■幹事:市川 護

■クラブ会報:赤木禎行・辻隆士・恒川憲一・成田孝則

2022-23年度:RIテーマ 「IMAGINE ROTARY」

安城ロータリークラブ会長方針:

「チャレンジロータリー、笑顔で学ぼう」

# ■ 会長挨拶

#### 奥田 法行会長

#### SDGs 15 『世界子どもの日』

11月20は「世界子どもの日」です。この日が存在すること、そしてどんな意味を持つ日なのか、知っていますか?

「世界子どもの日」は、世界中の子どもたちの相互理解と福祉を向上させること、またすべての子どもたちが生まれながらに持っている権利について考え、認識を高めることを目的として国連が制定した記念日です。子どもが持つ権利については、国連で1989年に定められた「子どもの権利条約」にまとめられています。全54条に及ぶ内容は「命を守られ成長できること」「子供にとって最もよいこと」「意見を表明し参加できること」「差別のないこと」の4原則に照らし合わせることができ、大人と同じ権利が子どもにもあるのだと認めつつ、子どもとして大人に守られる権利もあることが記されています。

世界の子どもが抱える問題と聞いて、まず思い浮かぶのはアフリカなどの開発途上国の子どもたちのこと。学校教育や医療を受けられなかったり、過酷な労働に従事していたり…。 こういった状況は子どもの権利条約ができてからどのように変わっているのでしょうか?





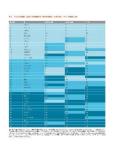
### 「小学校に通えない子どもの数の変化」

権利条約ができて、今日までの間で、どれだけ世界の子どもの権利や環境は変わってきたかといいますと、たとえば「小学校に通えてない子どもの数」は約半分になりました。さらに、1989年の時点では、学校に行けてないのは女の子の方がはるかに多かったのですが、30年でほぼ男女の差はなくなりました。また、すべての子どもには「生きて健康に育つ権利がある」というところです。ユニセフが大切にしている指標で、「5歳未満児の死亡率」というのがあります。子どもが健康に5歳の誕生日を迎えられるかは、予防接種がきちんと行われているか、栄養状態はどうか、きれいな水や衛生的な環境があるかなど、いろいろな影響が表れ数字となります。1990年の時点では、年間1250万人の5歳未満の子どもが命を落としていましたが、今では年間520万人にまで減少しています。

# が学校に達えない子とも他の変化 18.0000.0000万人 20000万人 20000万人

#### 『子どもの幸福度(ウェルビーイング)』

ユニセフが2020年に発表した子どもの幸福度があります。総合順位で日本は20位ですが、精神的幸福度は下から2番目の37位となっています。ショッキングな結果としてニュースなどで頻繁に取り上げられました。これは、自殺率と子どもに「今の生活日どれくらい満足していますか?」という質問に0から10で数値をつけて回答、この2つの指標から出したものです。一方で、同じレポート内で身体的健康についても比較をした結果、こちらは日本がトップだったそうです。精神的幸福度がワースト2位という順位は、子どものことをみんながそれぞれの場所で考えなければいけないことを指しています。



#### 『子どもは未来の社会の基盤』

一人一人が生まれながらに権利を持った大切な存在であるとするのは、遠回りかもしれませんが、自殺予防にもつながると思います。学校だけでなく、家庭でも早いうちから伝えていけたらいいものです。一部の自治体では子どもの権利条約を母子手帳に載せる取り組みもはじまっています。子どもたちにも、子どもを取り巻く大人たちにも、もっと条約について理解する必要があると思います。子どもの意見に耳を傾けられるようになるといいと思います。子どもは確実に大人になり、ともに社会をつくる仲間になる。子どもが健やかに育つことができる社会は、未来の自分たちの財産にもなるのです。



■ **幹事報告** 市川 護幹事

- 1. 本日例会終了後、65周年記念行事会議を例会場にて開催致します。
- 2. 12/16(金)例会は、12/18(日)の会員家族親睦例会に変更です、お間違えなく。また、登録料の集金及び当日ホテルの宿泊申し込みは、本日中にお願いします。

## ◆ 卓話

担当:成田 孝則君・恒川 憲一君

国土交通省 +地理定委員会

国定資産税・登録免許税・不動 一般土地取引の指標及び公共用地 全国的な地価の安定を図るため 厳助海税等を算出するため 取得の際の価格算出のため (地価公示の構造)

每年1月1日

3月下旬頃

# テーマ「不動産の価格とデーター」 卓話者:成田孝則君

本日の卓話を担当させて頂く成田です。うまくお話できるか心配ですがどうぞよろしきうお願いいたします。テーマは「不動産の価格とデーター」とさせて頂きました。

内容は公的価格の話、次に名古屋圏の路線価の推移、次に公示価格のデーターのお話しをさせて頂きます。



都道府県知事

每年7月1日

9月下旬頃

相続税・贈与4 を算出するため

每年1月1日

8月頃

#### 公的価格

まず、土地には一物四価といわれ一つの土地に4つの価格があります。 今では公的価格のほかに実勢価格を入れると一物五価となります。 ご覧の表にまとめてあります。

公示価格は、公共用地買収や補償の基準となり、取引の目安価格となります。 毎年3月末頃に国土交通省より公表され、全国で約2万6000箇所の地点で1月 1日時点の価格を鑑定評価して決定しています。

相続税評価額は、

主に相続税や贈与税の課税の標準となる価格で、公示価格の8割の水準とされています。

毎年7月に国税庁が公表し、1月1日時点の路線価を公表します。

ちなみに、公示価格の8割程度になる理由は、1年に1回しか評価が行われないため、その間で地価が変動するなどして生じる納税者間 の不公平を避けるためです。

固定資産税評価額は主に固定資産税に課税するための指標となるもので、公示価格の約7割に設定されており、市町村が基準年度の4月に公表しています。

公共用地買収や補償の基準となり、取引の目安価格となります。

毎年3月末頃に国土交通省より公表され、全国で約2万6000箇所の地点で1月1日時点の価格を鑑定評価して決定しています。

固定資産税評価額は3年に1回しか評価が行われません。

このため、こちらも納税者間の不公平を避けるために公示地価の7割程度を目安に設定されているのです。

基準地価は毎年9月に都道府県より公表されます。

全国で約2万2500箇所の地点が対象になり、7月1日の時点で価格を決定しています。

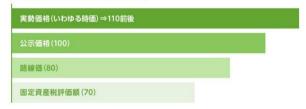
概ね公示価格と同程度を目安に設定され、また調査方法も公示価格とほとんど同じです。

つまり、公示価格の足りない点を補う目的で存在しているものと考えます。

公示価格や相続税評価額(路線価)が1月1日時点を基準にするのに対し、基準地価は7月1日時点を基準とするため、異なる時点の地価を見るのにも役立ちます。

不動産の価格は4価ないし5価といわれることがよくありますが、それぞれの価格の意義や利用方法が異なるので、特に混乱や支障をきたすということはありません。

公示価格を100とした場合の各価格の関係



この表の中に地下基準ではなく実勢価格の比較をしています。概ねの基準として頂ければと思います。

実勢価格とはいわゆる市場価格のことで、需要と供給のバランスで決められていきます。

市町村長 (特別区長を含む)

1月1日 (3年毎)

3月下旬頃 (3年毎)

BGO BK

経済情勢や周辺環境に合わせて刻一刻と変わっていくものです。

実勢価格は、公示価格を100とした場合の100~110程度になることが多くなっています。

この価格で私どもが取引をさせて頂く不動産の価格となります。

#### ① 2022年の路線価の推移(20都道府県で上昇)



国税庁が、相続税や贈与税の算定基準となる令和4年分(2022年分)の路線価を7月に公表しました。

路線価は1月1日を評価時点として一年間の地価変動を考慮したうえで、 地価公示価格を基にした価格の80%程度を目途に定めているようです。 そのため地価公示の傾向と大きくは変わりません。

今回の傾向として、「住宅地」はコロナ禍で在宅勤務が定着したこともあり、都心部の周辺エリアの地価が上昇しています。「観光地は」、コロナ禍の影響縮小を期待して上昇に転じる地点がある一方で、訪日外国人客への依存度の強い繁華街は下落が続き、脱却からの回復が見通せない状況です。

#### 名古屋圏の動向ー名古屋は栄エリア中心に回復

名古屋国税局管内では、0.2%の上昇でした。昨年は愛知県をはじめ大きく下落しましたが、大規模開発が進む名古屋市を中心に回 復傾向にあります。

名古屋市内では、全ての税務署管内で最高路線価が上昇しました。

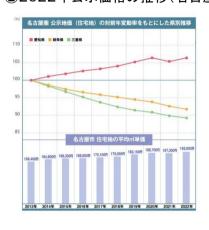
特に上昇率が高かったのが、栄地区に隣接する東区の「久屋大通り」 の8.7%です。街の再開発が進み、2020年には公園と店舗が一体と なった「Hisava-odori Park(ヒサヤオオドオリパーク)」が開業。栄には、 今年の3月には百貨店「丸栄」跡地に商業施設「マルエイガレリア」 がオープン。

さらに2026年には栄最大の高層タワーが完成し、ホテル大手ヒルトン の最上級ブランド「コンラッド」が開業予定です。

#### ■名古屋圏の最高路線価変動率トップ5(1 m² あたり)

順位	所在地	対前年変動率		
		2022年	2021年	
1	名古屋市東区久屋町8丁目久屋大通り	8.7 %	0.0 %	
2	名古屋市中川区西日置1丁目 江川線通り	8.5 %	0.0 %	
3	豊田市西町 1 丁目 西町若宮線通り	6.7 %	▲3.2 %	
4	熱海市田原本町 平和通り	5.9 % 0.0 %		
5	名古屋市西区牛島町 広井町線通り	5.2 %	▲2.2 %	

#### ②2022年公示価格の推移(名古屋圏エリア)



愛知県の住宅地価推移は、東京都同様に上昇を続けた後、2021年にマイナスに転じ、 2022年に回復しています。半面、岐阜県と三重県は、ずっと微減傾向が続いています。

「愛知県の住宅地価」が2021年にマイナスになったのはコロナ禍が原因ですが、首都圏同 様、実際に下がったというよりは、不動産取引がストップしていたことによるものです。地域 経済を支えるトヨタ自動車の業績が下がらなかったこともあり、2022年にはコロナ禍前の水 準に回復しました。一方、岐阜県や三重県の住宅ニーズが伸びず、緩やかに下落を続け ているのは、愛知県との位置関係によるものでしょう。首都圏では、神奈川県・埼玉県・千 葉県でも東京都内への通勤圏と考えられるエリアが多くあります。しかし、岐阜県や三重 県は、愛知県内の事業集積地への通勤圏になるエリアが限られているため流入人口が増 えず、住宅ニーズが伸び悩んでいるのです」

公示地価の平均とランク

安城市の地価公示価格平均値 459,203円/坪

愛知県内の公示地価ランキング 愛知県内の上昇率ランキング 安城市は9位 (66市町村)

#### 安城市の駅前公示価格ランキング(理単位)

1位	JR安城駅	542,	000円
2位	三河安城駅	5 4 1,	000円
3位	北安城駅	483,	000円
4位	南安城駅	452,	000円
5位	新安城駅	434,	000円
6位	桜井駅	349,	000円
7位	宇頭駅	275,	000円

#### 安城市内の公示価格ランキングの

三河安城本町2丁目 800,000円 2位 御幸本町 (一部) 694,000円 3位 今池町1丁目 638 000円 4位 御幸太町(一部) 612.000円 5位 三河安城南町1丁目 595.000円 6位 篠目町4丁目 582.000円 7位 三河安城本町1丁目 569,000円



#### ご覧の通りの順位です。

それでは最後に、安城市の公示価格ランキングを発表したいと思います。 若干の違いはあると思いますのでご容赦ください。

#### 中部圏

- ① 愛知・岐阜・三重の 3 県内 35 署別の最高路線価は 17 地点で前年 より上昇し、全体の 3 割にあたる 11 地点でコロナ禍前を上 回った。2021年は上昇地点がゼロだったが、名古屋・栄で再開発が進み上昇した。
- ② 愛知県内は 1.2%と、2 年ぶりに上昇。上昇率が最も大きいのは栄の「オアシス 21」向かいの名古屋市東区久屋町 8 丁目で 8.7% 上昇した。更に栄広場の跡地に高さ 211mの複合ビルが建設中と再開発が 盛んだ。
- ③ JR 高山駅東側の岐阜県高山市上三之町は▲8.3%。昨年に続き 大阪市中央区の繁華街ミナミに次いで全国ワースト2 位だった。 2021年の観光客数はコロナ禍前の4割の水準に留まり、外国人観光客はほぼゼロ。
- ④ 三重県の伊勢神宮付近の客足は戻りつつあるが国内観光客が中心で、インバウンドの恩恵が少ないため地 価は停滞したまま。

#### 2022年「基準地価のポイント」 ~ 三大都市圏の住宅地編 ~

国土交通省より、2022年7月1日時点の基準地価(令和4年都道府県地価調査)が発表された。住宅地の全国平均は前年比+0.1% となり、バブル崩壊前の1991年以来31年ぶりに上昇に転じた。住宅地が上 昇した都道府県は14と、前年から倍増した。コロナ禍で 弱含んでいた需要が大都市部を中心に回復して全体を 牽引した。

- ・今回の基準地価「住宅地」の主なポイント
- ① 全国:住宅地の平均変動率は 0.1%と、31 年ぶりに上昇した。
- ② 三大都市圏: 東京圏の平均変動率は 1.2%と 2 年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 大阪圏の平均変動率は 0.4%と3 年ぶりに下落から上昇に転じた。
- 名古屋圏の平均変動率は 1.6%と 2 年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ③ 地方圏: 地方圏の平均変動率は▲0.2%と下落が継続しているが、下落率は縮小した。地方圏のうち地方四市(札幌・仙台・広 島・福岡)の平均変動率は 6.6%と 10 年連続の上昇となり、上昇率が拡大した。地方四市を除くその 他の地域の平均変動率は ▲0.5%と下落が継続しているが、下落率は縮小した。

#### 「これまでの基準地価の推移」

次に2001年からの住宅地の地価動向を振り返る。

2001年の米国の同時多発テロからITバブル崩壊に至るまで、地価は下落したが、特に大阪圏の下落が著しかった。2006年から 2008年の前半まで不動産のミニバブルが起き 東京圏の地価が大きく上昇。2009年に起きたリーマンショックにより全国的に地価は 大きく下落。特に東京圏が 著しく下落した。

東京をはじめとする三大都市圏は2013年からはじまったアベノミクスにより地価は上昇。一方、地方圏は好景気のもとでも、人口減少を背景とする地域経済の衰退で下落が続いた。

三大都市圏においても東京圏と名古屋圏の地価は上昇したが、大阪圏はほぼ横ばいに推移した。そして2020年にはコロナ禍で地方四市を除き下落。2021年は三大都市圏のなかでは名古屋圏がいち早く上昇に転じた。

2022年は歴史的な低金利や、住宅ローン減税といったような政府の支援策が継続したことや、コロナ禍で在宅勤務の浸透などライフスタイルも多様化したことで、交通利便性に加えて部屋数や広さといった住空間の価値を重視する傾向が強まっている。

#### 名古屋圏"住宅地"の主なポイント

【愛知県】住宅地の基準地価は1.5%上昇(前年は0.2%上昇)。名古屋市は3.1%上昇(1.3%上昇)。全16区のうち、14区で 上昇率が拡大、昭和区と天白区で下落から上昇に転じ、全ての区で地価は上昇した。特に市中心部で上昇して おり、中区で8.4%上昇、熱田区で5.1%上昇、東区で4.5%上昇、中村区で3.6%上昇となった。市中心部ではマンション需要が根強く、1.3 1.4 2021年比 市区名 市区名 2020年比 2021年比 2020年比 京都府大名古屋市内では新築の分譲計画が相次ぐ。

千種区内では今池で29階建て、池下で39階建てのタワーマンションの建設が進んでいることが地価上昇の要因となっている。 東海市の住宅地が5.6%上昇と上昇率では最大だった。戸建を中心とした住宅が比較的安価な一方で、供給が少なかった。 西三河地域では、自動車産業をはじめとする地域経済が順調に推移している。そのため雇用関係は安定しており住宅需要は堅調で、地価の上昇が継続している。刈谷市は4.8%上昇。周辺に大手企業の本社、工場等が立地しており、関係者による住宅取得意欲は高く、上昇率が拡大となった。知多南部地域では湾岸エリアを中心に下落傾向が継続している。

# テーマ「我社は小さな自動車メーカー~趣味を仕事に、は成功するか?」





卓話者:恒川憲一君



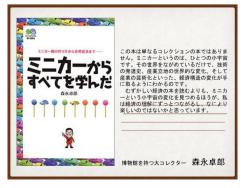
我が社はミニカーを作っています。













#### 仕事、挑戦そして失敗







やったことがなくてもとにかくトライ! Vitsから学ぶ。 VOXYから学ぶ。 緊張感を忘れず、初めての仕事のつもりで!



#### 業務内容 ●受注内容

カラーサンプルをはじめ、特注ミニカーを受注。目的は企業の周年記念品 問い合わせの70%がミニカー、主にトラックなど商業特殊車両

- ●受注経路 問い合わせはホームページから、その他フィギュア、ぬいぐるみ トミカ様 へ問い合わせ、冷たく断られて弊社に依頼(小ロット対応)
- トヨタ、ソニー、読売ランド、コマツ、はとバス(ライセンス扶桑、いすず) 売り上げのメインはビッグミュージシャンのツアートラック(企業秘密)
- ●生産・課題 中国 広州東莞エリア(香港経由)不安な生産体制 円安で利益圧迫 (※他にキャラクター作成・育成 Vtuber配信 NFTデジタルアート事業 SNS運用)













教訓 実績から学ぶ。

ミニカー を作るだけでない。広告会社ノウハウを生かし、記憶に残る物づくりで差別化。 グッズで企業のブランディング

# 安城でミニカーを作りたい!



MINIATURE FACTORY