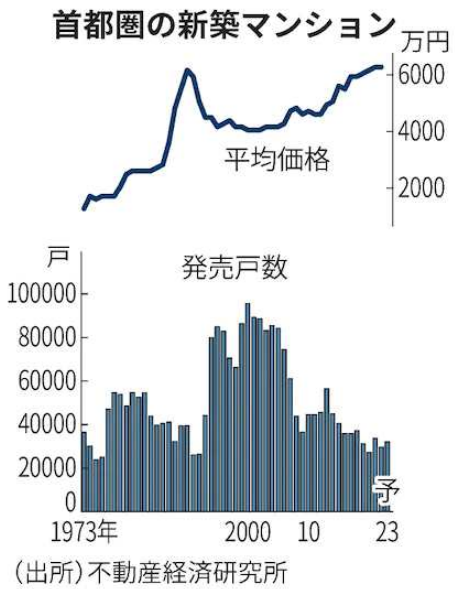
国土ニュース

第245号　　令和5年3月1日
発行：株式会社　国土工営（認定経営革新等支援機関）
〒162-0814　東京都新宿区新小川町 6-36　S＆Sﾋﾞﾙ 2 階
TEL：03-5227-3601　　FAX：03-5227-3604
https://www.kokudokouei.co.jp
編集責任者：上甲　覚

首都圏新築マンション価格過去最高

不動産経済研究所によると、2月21日に発表した2022年全国の新築マンションの平均価格は、6年連続で過去最高を記録したことがわかりました。全国の平均価格は、前年比で0.1%上がり、5121万円となっています。これは10年前と比べて、実に1300万円の上昇となっています。



（出所）不動産経済研究所

地域別では、首都圏が前年比0.4%UPの6288万円、近畿圏では1.6%UPの4635万円、中核都市では、仙台市が2.8%UPの4661万円、広島市が3.2%UPの4455万円、福岡市が3.2%UPの4228万円と軒並み上昇しています。

東京23区に限定してみてみると、10年前と比べ、平均2950万円UPの8236万円と、約3000万円上昇しています。要因としては、富裕層や中国など海外投資家からの投資意欲が依然高いこと。また、マンション用地や人件費の高騰、円安やウクライナ紛争等を背景とした原材料の高騰が考えられます。転職情報サイトdodaによると、全世代の平均年収は403万円となっています。住宅ローンの借入をする場合、一般的に言われている判断材料が「年収の7倍から10倍」です。例えば、年収400万円の場合、借入の目安額は2800万円から4000万円くらいが限度だと思われます。当然東京23区内では、一人での購入は難しく、配偶者や両親の協力なしに新築マンションの購入は現状「夢のまた夢」状態になってしまっています。

年代	平均年収		
	全体	男性	女性
全年代	403万円	449万円	347万円
20代	342万円	365万円	319万円
30代	435万円	474万円	377万円
40代	495万円	562万円	400万円
50代以上	596万円	658万円	424万円

（出所）doda

一方で、全国の販売戸数は減少傾向にあります。2022年の全国販売戸数は、前年比5.9%減の7万2967戸で、これは、過去最多だった1994年（平成6年）は約19万戸の4割程度に留まっており、ここ10年をみても約2万900戸減少しています。

要因としては、マンション建設のための用地確保が困難になっていること等が挙げられます。特に東京の湾岸エリアでは顕著で、今後も物理的に建てられる立地が極端に不足しており、増加する要素は認められません。

追い打ちをかけるように、住宅ローンの金利や物価の上昇等、マンション購入のための阻害要因が増加しています。

大手衣料品ブランドのユニクロやGUを運営するファーストリテイリングが先月、3月から国内正社員ら約8400人に対して、「最大40%にもなる大幅な賃上げを実施する予定」という発表が大きな話題となりました。それに追随するように、メガバンク等も初任給の大幅なUPを発表するなど、大手を中心に賃上げの報道が増えてきました。

所得の増えない物価上昇などありえず、今後は都内でも普通に新築マンションが買えるような所得の大幅なUPが望まれます。

大熊猫

2月21日、上野動物園（東京都台東区）のジャイアントパンダの「香香（シャンシャン）」が、翌22日には、アドベンチャーワールド（和歌山県白浜町）にいた3頭「永明（えいめい）」「桜浜（おうひん）」「桃浜（とうひん）」が、中国に返還されました。

上野動物園周辺や、成田空港展望デッキには多くのファンが駆け付け別れを惜しみました。今回の返還によって、日本にいるパンダは9頭になりました。

日本にパンダが中国から初めてやってきたのは、1972年（昭和47年）10月で、オスの康康（カンカン）とメスの蘭蘭（ランラン）でした。同年9月の日中共同声明が発端となり、当時の田中角栄首相と周恩来首相が同声明を発表して国交を結んだ際、日中国交正常化の友好の証として贈られたもので、日本の上野動物園に無償で提供されました。日本を訪れた初めてのパンダを一目見ようと、当時の上野動物園には多くの人が押し寄せました。

当時、中国では、パンダを外交の手段として、友好国にパンダを贈るという通称「パンダ外交」を積極的に実施しており、日本も国交正常化をきっかけとして、パンダを無償で譲り受けていました。

しかし、1984年（昭和59年）当時の中国最高指導者・鄧小平が、政策を転換（パンダの贈与から貸与）したことや、ワシントン条約により絶滅危惧種とされたジャイアントパンダの輸出が大幅に制限されたため、以後中国から外国に渡るパンダの所有権は原則中国となってしまいました。そのため、日本にやってきたパンダは勿論、日本で生まれたパンダも、所有権は全て中国にあるため、レンタル

契約を延長しない限りいつかは中国に戻ることになるのです（しかもレンタル料は高額で、2頭で年間約1億円）。

かつて日本で所有権を持っていた陵陵（リンリン）が、同じく自国で所有権を持っていたメキシコのパンダと3回に渡って繁殖を試みました。しかし残念ながら成功せず、結局2008年に死亡してしまい、その後日本で所有権を持つパンダは居なくなりました。

ところで、パンダの中国名は「大熊猫」と書きますが、なぜこのような名前になったのでしょうか？実は、この名前に辿り着くには紆余曲折がありました。

一般的に言われている「パンダ」という名前は、そもそも、「レッサーパンダ」に付けられた名前でした。1821年（文政4年）、英国人のトマス・ハードウィック（軍人・博物学者）は、ヒマラヤで発見したレッサーパンダをヨーロッパに紹介しました。この時レッサーパンダは、太い尻尾と赤い毛色という外見から狐の仲間だと思われ、「ヒマラヤギツネ」と名付けられました。その後、レッサーパンダは標本として1825年パリ植物園の園長フレデリック・キュヴィエのもとへと渡り、キュヴィエはレッサーパンダを「火の色をした猫」「燃えるように輝く猫」という意味の「Ailurus fulgens」と言う学名をつけました。キュヴィエは標本をみて猫の仲間だと思ったのでしょう。しかし、後にレッサーパンダは猫の仲間ではないことがわかります。

出所：fotoma

パンダという名前ですが、由来は三頭のレッサーパンダがネパールで捕獲され、ロンドン動物園に持ち帰られ、この際、現地のネパール人がレッサーパンダのことを「竹を食べる者」を意味する(とされる)「ネガリャ・ポンヤ」「ニャリア・ポンガ」などと呼んでいたことから、これが転じて「パンダ」となった、という説がありますが、どうもはっきりしていないようで真実は不明とされています。

1869年（明治2年）にフランス人宣教師アルマン・ダヴィドが、ジャイアントパンダの毛皮を発見し、ヨーロッパに紹介しました。

1901年（明治34年）には、レッサーパンダ（当時はただ単にパンダ）とジャイアントパンダ（当時は「Mottled Bear」まだら熊）が近縁の種であることがわかり、レッサーパンダ（小さい方のパンダ）とジャイアントパンダ（巨大なパンダ）と言われるようになりました。レッサーパンダは悲しいことに、ジャイアントパンダに「パンダ」の名称を半分とられた形となってしまいました。

中国でジャイアントパンダは元々「花熊貘」という名前で呼ばれていましたが、ヨーロッパの呼び名に倣った以下の名前がつけられました。

・レッサーパンダ＝小猫熊
・ジャイアントパンダ＝大猫熊

ここで見ていただきたいのは、当時のジャイアントパンダの中国名は、大熊猫ではなく、大猫熊であることです（誤植ではありません）。1940年代、中国の重慶でジャイアントパンダの標本が展示されました（当時は日中戦争の影響で首都の南京は陥落しており、重慶が選ばれた）。当時の中国で一般の人は、戦前の日本と同様、文字を右から左に書いていました。しかし、中国の生物学界では、既にヨーロッパと同様、左から右に文字を書く方法を採用していました。そのため、会場で「猫熊」と表記していたところ、一般の人々は当時の慣例通り、「熊猫」と右から読んでしまい、それから本来誤った表記である「熊猫」が一般化したということです。日中戦争時に中華民国の首席だった蒋介石は、戦後台湾に渡り中華民国の初代総統に就任したこともあってか、台湾ではジャイアントパンダのことを中国の表記「大熊猫」ではなく、「大猫熊」と表記しています。本来の正しい表記は大猫熊だったので、蒋介石が一般人の誤認識を知らず、そのまま本来の書き方を台湾に持ち込み、このような呼び名になっているのでしょうか。いずれにしてもパンダは希少動物です。いつまでも日本で観ていられたら良いですね。

出所：ゆんフリー写真素材集

トリニテーシステム業務提携先（令和5年3月現在）

東京税理士協同組合
東京地方税理士協同組合
千葉県税理士協同組合
埼玉県税理士協同組合
名古屋税理士協同組合
東海税理士協同組合
京都税理士協同組合
滋賀県税理士協同組合
大阪・奈良税理士協同組合
神戸税理士協同組合
阪神三税協（伊丹・尼崎・西宮）

トリニテーシステム

国土工営では
①土地資産家のお客様の相続対策・納税対策
②保有資産の収益力向上・資産の組換えなど資産強化策
③自社株評価補助・事業承継税制の活用等法人対策
④中小企業のM&A、事業再生

などを手がけております。各分野の専門家が調査・実務を担当いたしますので、お気軽にご相談ください。

本　　社：０３－５２２７－３６０１
横浜支店：０４５－６５１－２８４１
名古屋支店：０５２－５８８－２３２２
関西支店：０７５－２１２－２８０１
大阪事務所：０６－６９２０－５５５１