

HS ニュースレター

春季創刊号の内容

HS研究会設立から20年を迎えて

研究会報告1:岡本哲志氏「丸の内、銀座の歴史」

会員の論文掲載「不動産市況:今後の市場動向を考える」

会員報告、天草行きのお知らせ、研究会報告2:信田直昭氏

HS研究会設立から20年を迎えて

天草の空港建設の是非をめぐる関係者がシンポジウムを地元で開催し、それに参加した専門家たちが東京に戻って研究会を立ち上げてからもう20年ほどが経ちました。

最初は都市計画、地域開発、不動産などの専門家の小さな集まりだったこの研究会も、天草での経験を踏まえて、モノのストックだけでなく、心のストックを豊かにするという目的を掲げて、幅広い分野からの参加者を募り、ここまで成長してきました。おそらくこの種のまったく利害がからまない自由な研究会が会員の自発的な活動を中心に20年間も途切れることなく続いた例はあまりないのではないかと思います。

その継続のパワーの源泉は、何といっても設立当時の天草での経験がまだに主要メンバーの心に強く刻まれているからではないでしょうか。

当時の混迷を極めた天草をめぐる状況を知る者にとって、天草空港が開港し、

発展している現状を見るにつけ、自分たちの専門的な能力を磨き、それを社会のために役立てようという情熱がいかに大きな力を持つかを改めて実感しているといえます。

当時に比べると日本全体をめぐる状況は、いっそう厳しくなっていることは確かなので、私たち専門家がこれまで以上に知恵を絞り、より有効な提案と行動を行っていく必要があると思われます。その意味で、ハートストック研究会の重要性はますます高まっているのではないのでしょうか。

その一方で、会員相互間の交流も盛んになっていることは喜ばしい限りで、定例の研究会が盛況であるばかりでなく、忘年会や新年会などのイベントには、普段研究会に参加できないメンバーも顔を出すなど、交流の輪がどこまで広がっています。

右は今年の新年会の写真で、この研究会の雰囲気がよく出ているのではないのでしょうか（ハートストック・ブログより）：

<http://hstock.blog90.fc2.com/>

—宮尾尊弘



上：新年会で歓談する会員たち
中：HS研究会世話役の交代式
下：会計役へのねぎらいの花束

ハートストック研究会とは

「ハートストック研究会」は、モノのストックだけでなくハート(心)のストックを豊かにするにはどうしたらいいかを追求する人たちの集まりで、誰でも入会できます。東京や地方さらには世界各国の生活や仕事の問題を、土地や住宅といったモノのストックのあり方から、人の考え方や気持ちといったハートのストックのあり方まで議論して自らの心を豊かにすることを目的としています。

研究会報告1：岡本哲志氏「丸の内、銀座の歴史」

ハートストック研究会の2月例会が、2月10日に開催され、岡本哲志氏が「町の歴史と保存の見方」というテーマでプレゼンを行いました。副題「日本橋、京橋、銀座、丸の内を対象として」にあるように、岡本氏一流の歴史的・構造基盤的なアプローチで、東京都心の中核をなす町なみの特徴と比較を分析。まさに「目から鱗」ともいべき見方を提示して、聞くものを引きつけてやまないといった講義でした。

特に興味深かったのは、町というものはその基

盤の構造が重要で、歴史的な偶然で上モノは変化してもその基礎にある構造は時代を超えてその町の性格やあり方を決定するという岡本説で、具体的に銀座や丸の内に対して、日本橋の例を出して、日本橋の現状と再開発の動向に疑問を投げかけた点が印象に残りました。

この研究会の写真や参考文献については、以下のブログを参照ください：
<http://hstock.blog90.fc2.com/blog-entry-57.html/>

ハートストック研究会会員の論文

不動産市況:今後の市場動向を考える

針谷博史(明治大学大学院兼任講師)

平成21年秋口は、景気の二番底懸念が叫ばれていました。税収減に伴う国債増発不可の流れの中で、我国マスコミでは「悪い金利上昇」に起因する金融不安説が目立ち、「デフレスパイラル」の可能性が声高にいわれ、政策批判も厳しさを増しました。しかし、米国経済の安定化傾向と、中国、アジア等を主とする景気回復も受け、円高・株安・金利上昇にも歯止めがかかりました。最近の傾向としてはマイナスの動きは相変わらず見られるものの、プラスの傾向を示す事案が増加していることも事実です。

(1)取引の状況

「不動産業況調査」(不動産総合研究所)によると、流通業と分譲業は平成21年1月、ビル賃貸業は平成21年7月を底に、景況感の悪化に歯止めがかかりつつある状況となっています。

会員の近況報告

会員報告(中井詔太郎)

4月例会に天草から参加いたしました。ご報告した通り、天草では人口減少、少子高齢化が加速化し、事業雇用機会は減る一方です。空き家が増え、学校等の公共施設は余り、維持管理費用の負担は困難になっています。今後の公共事業は、老朽化し、不要になった公共施設、学校、ダム等の撤去です。熊本県は荒瀬ダムを撤去します。これら公共施設売却の際の評価を続けています。地元では購入者が減ったため都会にいる天草出身者にも声をかけています。需要は減り、廃校となった小中学校の土地供給が圧力となった地価が下がり、デフレスパイラルになっています。年金財源等により立派な施設を作りすぎたと感じています。このままでは利用者が少なくなった維持管理費のかかる施設を解体撤去する費用も出なくなりそうです。

(2)価格の動向

国土交通省の「地価LOOKレポート」は、「景気低迷を反映した低調な土地需要、オフィス等空室率の上昇、賃料下落等を背景に地価の下落基調が続いてはいるが、引き続き下落幅縮小傾向が見られる」としています。また、日本不動産研究所の「市街地価格指数」によると、「下落基調は継続しているものの、すべての地域・用途で下落幅が縮小。特に東京区部の住宅地の地価はほぼ下げ止まった」としています。

(3)今後の動向

各種データより見る市況は、水準としては未だ良いとは言えないものの、方向性に関しては明るさが増し、その流れが強まっているものと考えます。毎度感じるのは、マスコミを中心とした悲観論の跋扈と、余りに暗い評論家的な展望です。ピンチはチャンスの言葉を念頭に置いて見て行きたいものです。

会員報告(和地陽二)

4月の会合では久しぶりに皆様の元気な顔に会え楽しかったです。これまで沖縄科学技術振興センター・先端事業室で、次世代シーケンサーを使用して、微生物、ヒトなどの遺伝子解析に携わっていましたが、3月に横浜に戻り、株式会社ブロップジーンで技術顧問をしています。この会社はバイオ、医療に関わる検査用試薬、機器の開発、販売、受託解析及びコンサルティングの事業をしています。そのなかで歯周病に関連する病原菌の遺伝子を検出し歯周病の治療結果との関連を調べたり、成人病に関する遺伝子の簡易同定などを試みようとしています。個人的には長年住み慣れた横浜の自宅を処分し沖縄への移住を考えています。売る考えを一人の業者に話しただけで連日押しかけてくる不動産業者のバイタリティには少々うんざりしています。

お知らせ:天草行きについて(二木憲一)

ハートストック研究会立ち上げから20周年という節目の年を迎えて、ぜひ今年は会員の皆さんと一緒に天草を再訪したいと思います。この冬から春にかけては日本全国文字通り気候異常で、特に寒い日が続きましたが、これも来月になればもう初夏の気候になるのではないのでしょうか。まさに南国の天草を訪れるのに最適な季節となります。今のところまだ具体的な訪問日程は決まっていますが、6月下旬頃、天草行きに参加されたい方は、ぜひ私までご連絡ください。参加希望者の人数を見た上で、スケジュールなどを確定してお知らせしますので、連絡よろしくお願ひします。

研究会報告2:「実物不動産の視点からみた不動産投資ビジネスの論点」

スピーカー:信田直昭(Shida インベストメント&マネジメント代表)

4月13日に開催された4月例会では、信田直昭氏に、不動産投資ビジネスについてお話をいただきました。長年実物不動産の投資にかかわられ今回の金融危機を経験された立場から、非常に興味深く適確な問題提起がなされ、それぞれの論点について参加者の間で活発な議論が行われました。特に、実物不動産がどのように金融・資本市場とかわかっていくべきかについてはいくつか違った立場が表明されましたが、結局信田氏の結論である欧米流と日本流それぞれの「いいとこどり」をする方法を私たちが早急に確立すべきという結論に落ち着きました。

なお、4月例会の写真は、ハートストック・ブログ参照: <http://hstock.blog90.fc2.com/blog-entry-59.html/>

HS ニュースレター

年4回発行
ハートストック研究会
発行人・宮尾尊弘

住宅や土地といったモノのストックだけでなく、人の考え方や気持ちといったハート(心)のストックを豊かにするための研究会のブログ:
<http://hstock.blog90.fc2.com/>

ハートストック研究会
2010年度事務局
世話人:飯窪光隆
会計:田淵千代子
顧問:二木憲一