

# HS ニュースレター

## 新年号の内容

「新年明けましておめでとうございます」宮尾

「天草宣言」：1992年1月3日号「住宅新報」より

会員より：「HS 研究会・年頭の所感」飯窪、「新年雑感」針谷

10月定例会報告、12月定例会報告

## 新年明けましておめでとうございます

**今**世紀も10年が過ぎましたが、どうも日本経済も世界経済も前世期末の問題を引きずって低迷しているようにみえます。しかしどうやら最悪の状態を脱して、今年2011年からは新たな飛躍を展望する声が大きくなってきたような気がします。ある意味で今年が、20世紀の問題を払拭して真の意味での新世紀の始まりの年になるのかもしれませんが。

それでは、これからの新たな世紀は、どのような経済社会の「パラダイム」が支配的になるのでしょうか。前世紀型の欧米流資本主義のあり方が根本的に見直されなければならないことは誰もが感じていますが、それに代わる体制がまだはっきりと見えていないのが現実です。

しかし今の時代に大きく伸びている世界企業を見ると今後の経済社会の「パラダイム」が浮かび上がってきます。実際に『ハーバード・ビジネス・レビュー』の新年号では、「資本主義を見直す：共有する価値の創造」という特集記事で、

グーグル、IBM、インテル、ジョンソン・アンド・ジョンソン、ネスレなどの世界企業が、株主主導の企業経営ではなく、社会のニーズに応じて人々の直面する問題を解決することをミッションとして企業を営むことで世界市場において成功しているという事実が指摘されています。

実は、このような考え方は、私たちハートストックが最初から掲げている目的と通じるものがあります。人々の抱えている問題をモノの面からだけでなくハートの面からも直視して、その解決策を求めることを個人的にも組織的にも追及することが当研究会の目的であり存在意義でもあります。

そのような私たちの活動も昨年20周年を迎え、今年はまた新たな10年へと踏み出しつつあります。この機会に、これまで長い間、当研究会のために素晴らしい会場を提供いただいた二木さんと永田さんに心よりのお礼を申し上げます。これからも新しい環境のもとでさらなる飛躍をとげる研究会でありたいと思います。2011年元旦

宮尾尊弘



素晴らしい会議室の使用について  
お世話になった二木・永田両氏

### 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。

### 「天草宣言」：1992年1月3日号の「住宅新報」より

後にHS研究会を立ち上げたメンバーが1990年に熊本県の天草で計4回のシンポジウムを行ったが、その際に起草した「天草宣言」が1992年1月3日号の「住宅新報」に背景の解説とともに掲載された。その要旨は以下のとおり。

「天草宣言」

①さまざまな意見をもった人たちが率直に話し合い、新しい地域づくりについての合意形成とその実践に努力することが必要である。

②他人(ひと)まかせでなく、自分たちが主体的

に地域おこしをしているという意識をもって行動することが重要である。

③自分たちの誇る地域の自然を賢明かつ合理的に活用し、持続可能な社会を実現するよう努力することが大切である。

さらに国際的な地域間交流と行動を通じて、地域人であると同時に地球人であるという自覚をもち、自然と人間性を尊重した生き方を心がけ、その意向に沿った地域デザインなどの研究活動を地域主導で推進する。

# ハートストック研究会会員より

## HS研究会・年頭の所感

飯窪光隆(HS研究会幹事)

新年あけましておめでとうございます。本年もよろしくお願ひいたします。現在の我が国の不動産市況などについて、多少愚痴っぽくなりますが、個人的な意見を述べたいと思います。

平成19年のサブプライムローンの破綻露呈、平成20年のリーマンショック以降、日本の不動産市況は停滞が続いている。平成21年が最悪な状況だったことが土地取引件数等の統計数字が物語っている。平成22年は多少良くなったが、ピーク時に比べればマンションの供給量なども半分程度である。東京の一部では潜在的な需要があるため、局部的には回復しているようだが、全体的にみると非常に腰が弱い。

まず、平成21年施行された金融円滑化法及びその期限1年延長が昨年12月に決定し、不良債権処理が先送りになった。法案施行以降、金融機関は不良債権を外部に売らなくなり、競売等の荒療法もなくなった結果、平成22年度上半期の倒産件数は6555件(対前年比▲15.2%)となった(東京

商工リサーチ調べ)。これより東京23区の競売件数も法施行前に比して約▲20%((株)エステートタイムズ調べ)と大幅に減少する結果となり、不良債権が金融機関の内部に隠べいされることとなってしまった。これでは実質的に景気が底打ちしたことにはならず、良好な物件も市場に出てこない。これでは世界の投資マネーが日本の不動産市場には入って来ない。

もう一つは、政府の景気対策なども十分とは言えず、政策が右往左往しているようでは景気は回復しない。どうも民主党は国民の方向よりも内部抗争や選挙のことにしか頭がないように思われる。特に消費税や法人税といった税制の抜本的な改正を行うなどして消費や設備投資にお金が回るようになれば、日本はこのまま弱体化が進むだけである。法人が元気にならなければ個人も元気がならない。中小企業を含めた企業を元気にする方策を考えてもらいたいものである。

## 新年雑感

針谷博史

昨年の経済・市場は良くも成らなかつたし二番底にも至らなかつた些か期待はずれの一年だった。また、欧米・中国等からの影響も大きかつたと言えよう。平成23年度政府予算案は歳出92.4兆に対し、税収40.9兆、公債金44.3兆と2年連続で新規国債発行額が税収を上回った。千石官房長官は「この状況は3年と持たない」と話したとの事であるが、この所聞くのが「迫り来るハイパーインフレ論」である。つまり、政府債務は1000兆に成らんとしているが、これをセーフティーガードとしてきたのが個人金融資産資産の約1500兆、これにより国内資金の海外逃避が始まり、国債は消化不能、金利は高騰し円は暴落する。杞憂であることを切に望むが最悪のパターンが戦後の一時期しかなかつたハイパーインフレの恐れと言う訳である。

最近言われる救国内閣構想も、一つに消費税10%引き上

げを実現する為と言われているが、迫り来る日本破産に対応するためには当然の動きと言えよう。但し、消費税の低さが糊しろとなり、こんな時期でも円高を続けた背景でもあるから、消費税引き上げ後の経済展望が余程しっかり組まれないと飛んでも無いことに成り得る。

ところで団塊の世代がこの数年で受け取った退職金総額は80兆と言われる。このお金は何処に行っているのだろうか。我が国GDPの半分以上は消費であるから、多少なりともゆりの有る高齢者は積極的に消費に励むべきであろう。その意味で、ハートストックは宴会・イベントも多いし、田淵さんによる「文楽鑑賞サークル」、それに海老彰子さんのリサイタルが発端の「日本フィル定期公演サークル」もある。是非、不動産関連は当然、それ以外でもアクティブシニアとしての動きを続けて行きたいものである。

### 10月定例会報告:石澤卓志氏の講演「最近の不動産市場の動向」

2010年10月20日(水)に、HS研究会の10月定例会が行われ、石澤卓志氏(みずほ証券・チーフ不動産アナリスト)に最近の不動産市場の動向について講演をいただいた。膨大な最新データと個別具体的な事例を使って、不動産全般の市場動向を詳しく解説されたが、基調として東京を中心に大都市では住宅市場、特にマンション市況に改善の兆しが見られる一方、オフィスビル市場はまだ賃料が下がり気味で低迷が続いている。ただし、不動産市場としては、住宅が「先行指標」と考えられるので、オフィス市場も底が見えつつあるとのことであった。

### 12月定例会報告:会員の自由討論「国際化時代の地域活性化」

2010年12月15日(水)に、HS研究会の12月定例会が開催され、特に外部から講師を招かず、会員の間で自由な討論を行った。日本が自由貿易協定に向けて「開国」へと動く中、農業に依存する地方の疲弊をどうするかについて、天草から参加の中井さんから地域活性化の難しさが指摘され、それを巡って活発な議論が展開された。なおこの日が、八重洲の藤和不動産の7階会議室を利用できる最後の機会だったので、これまでお世話になった二木さんと永田さんに会員全員から感謝の意を表した後(1頁の写真参照)、年末の打ち上げのために二次会会場へと移動した。

#### 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  
幹事:飯窪光隆  
会計:田淵千代子  
顧問:二木憲一