

HS ニュースレター

新春号・2014年(H26年)を迎えて

2014年 年頭の所感(幹事 飯窪光隆)

HS研究会での会話から得られる貴重な情報(宮尾尊弘)

「ハートストック」の原案、会員近況報告(中井詔太郎、針谷博史)

2014年 年頭の所感 幹事 飯窪光隆

新年明けましておめでとうございます。本年も会員の皆さまの研究会活動へのご協力をよろしくお願いいたします。

昨年は政治経済その他において様々な出来事があったように思います。TPP 交渉への参加、2020年東京オリンピック決定、台風などによる重大災害発生、消費税率8%実施決定、特定秘密保護法の成立、沖縄普天間基地移転の急転直下決定等々です。良いことも悪いことも含めて紆余曲折のあった年でした。

安倍政権の景気対策の効果と期待感により、株価は1万5千円を超え、為替レートは1米ドルが100円以上と、昨年よりさらに円安に振れています(ちなみに昨年の年頭所感のときは、株価は1万円程度で、1米ドルは約90円でした)。

さて、今年の干支は「馬(午)」です。安倍首相は年末に「駿馬(しゅんめ)」という言葉を用いて抱負を語りました。駿馬とは、足の速い優れた馬の

ことをいいます。現在は高度情報社会です。「賢く素早く」が今年のキーワードかもしれません。今年は紆余曲折の年でなく、駿馬のように政権運営を行ってみたいものです。

今年、ハートストック研究会は発足から25周年(四半世紀)を迎えます。活気ある研究会を継続するために、今年は若い会員の新規加入を呼びかけたいと思います。皆様、よろしくお願いいたします。

(幹事：飯窪光隆)

追記：新年会で承認いただいた年間スケジュールの変更ですが、原則として偶数月ではなく奇数月の第二火曜日を定例会とします。ただし、7月はイベントになる場合、日程が変わる可能性があります。

3月定例会：3月11日(火)

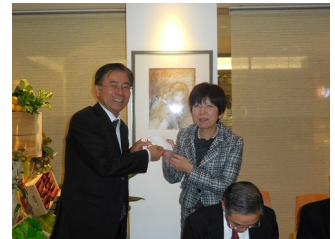
5月定例会：5月13日(火)

7月定例会：7月8日(夏期イベント?)

9月定例会：9月9日(火)

11月定例会：11月11日(火)

1月新年会：1月20日(火) 第三火曜日



1月21日に行われた新年会での写真
場所は銀座松屋8階のレストラン「イプリミ」で、17名が参加。

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。

HS研究会での会話から得られる貴重な情報

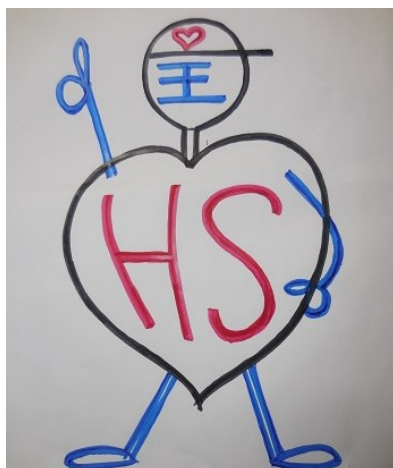
いつもハートストック研究会の会合に出るたびに感じるのは、何気なく交わされる会話から、実に貴重な情報が得られるということです。先日の新年会でも、飲んで食べながらの「雑談」から、いくらお金を払っても得られない価値のある話をたくさん聞くことが出来ました。

例えば、松下さんからは、先日MLに投稿されたマンション管理組合が保有していた金(きん)の値上がり益が課税されなかったことの政治的な背景を、また福士さんからは最近のマンショ

ンが都心の駅前など従来は銀行や百貨店があったような場所に建てられ、都市構造そのものが変わってきているといった意見をうかがい、さらに田中さんからはハートストックのような専門家の集まりでは、何か知恵を出し合って新しいビジネスの種をみつけてはどうかといった提案をいただきました。

今年の研究会では、単にゲストの講演を聞くだけでなく、積極的に会員どうしの意見やアイデアを交換してはどうでしょうか。(宮尾尊弘)

最新ニュース:HS研究会のキャラクター「ハートストックん」の原案



HS研究会の
マスコットキャラ
ハートストックん

マスコット・キャラクター「ハートストックん」の原案決定

昨年2013年1月発行のニュースレター新年号に、『人気者「くまモン」が新年会くじ引きの景品に登場』という記事が掲載され、その結論部分で、HS研究会もキャラクターを考えたらどうかという呼びかけがなされました。それから1年後、今年の新年会で、3つのキャラクターの提案があり、参加者の投票の結果、左のマスコットキャラ「ハートストックん」が原案として採用されました。この絵のアイデアは、HS研究会が常に世の中の「アンパイア」たれというメッセージです。

ただし、これはあくまで原案ですので、ぜひ会員の皆さんの中で絵心のある方は、この原案をもとに、最終案をお考えください。(宮尾)

ハートストック研究会の会員報告

天草の現状と近況報告 中井詔太郎

人口減少と少子高齢化により、学校等の公共施設は余り、住宅需要は減少を続け、空家が増えています。道路や橋等のインフラの維持管理更新が困難になり衰退が加速する人口オーナス社会です。江戸時代末期より人口が減った地域もあります。就業人口と雇用事業機会の減少により消費が減りデフレスパイラスに陥っています。円安により原油等の燃料は値上がりし、住民生活とハウス栽培農家や漁業者の経営を圧迫しています。アベノミクスの円安とインフレ目標は天草の住民にはマイナスです。昔は石炭と漁業で栄えた旧牛深市の地価は、この10年間で半分以下になりました。漁業は地球温暖化で海水温が上昇し、イワシ等が北上し獲れなくなったので不振です。水産養殖業は赤潮発生により大きな被害を受けました。

巻淵氏等と共に皆で開港に尽力した天草空港は利用者が減少しています。熊本県、天草市等の財政支援がなければ赤字です。日本のコンピューター航空はLCCに比べて運賃が高すぎます。天草福岡間は現在の半分以下の5000円程度でないと利用者は増えないでしょう。

近況報告としては、天草市等の所有する小中学学校校舎や教員住宅処分の評価を続けております。需要はほとんどなく、財産処分は難航し、建物解体費用等の資産除去債務は増える一方です。天草の再活性化のためにも、元地権者として天草空港の利用を促進するような航空運賃の見直しを期待しています。

最近の地価の動き 針谷博史

話題の信濃町・東電病院が100億円で東建が落札したとの記事がありました。外堀通り面の土地1700坪で、当然複合開発にするのでしょう。宗教団体施設も多いところなので、よく落とせたものだと思います。

不動産会社二代目を継いだ後輩の某氏に話を聞いたところ、海外市場上場による潤沢な資金もあって投資意欲が旺盛で、「古ビル、マンションから戸建用地まで何でも検討します」みたいな感じでした。事実、その後に神田で古ビル取得の報道がありました。

区部周辺で2年位前から相談を受けていた一棟マンションは、当初3億を切る感じで、かなり苦戦と予想していましたが、色々と権利関係調整に手間取った後の指名入札は30%近い上値での落札予想とのことで正直驚きです。先ごろ閉幕したダボス会議でのJLL、CEOのコメントが出ていましたが、「不動産投資の観点で東京は過去数年で相場が急上昇したロンドンと類似点が多い。資金の逃避先として優れている。今年の市場でリスクがあるとすれば中東や東アジア地帯で国際的な緊張が高まる事態だろう」とのことでした。

3月に発表の地価公示の結果は、昨年以上に市場の活況を示すものになるでしょう。しかし、建設費上昇とマンション用地高騰の対策が、床面積縮小で、建設業人手不足対策の目玉が、外国人技能実習制度の充実にはあきれてしまいます。浮かれることなく、将来を見据えた展望と対策こそ、今必要なのではないかと強く感じています。

HSニュースレター

年3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
2013年度事務局
幹事：飯窪光隆
会計：田淵千代子
顧問：二木憲一