

不動産東京

5

May 2011



2011年(平成23年)5月12日発行 | 季刊 | 通巻153号 | 1999年(平成11年)1月20日 第三種郵便物認可

特集

この人に聞く

—東京・住まい・災害—

小石川後樂園のハナショウブ

不動産東京

2011年5月号

定価500円(本体価格476円)
会員については会費に購読料が含まれています。
第三種郵便物認可

発行所

社団法人 全日本不動産協会 東京都本部
社団法人 不動産保証協会 東京都本部

所在地

〒102-0093 千代田区平河町1-8-13 全日東京会館
TEL. 03-3261-1010(代) FAX. 03-3261-6609

<http://tokyo.zennichi.or.jp/>

アクセス

地下鉄半蔵門線「半蔵門駅」1番出口 徒歩1分
地下鉄有楽町線「麹町駅」1番出口 徒歩5分

		新宿通り			麹町警察署
麹町駅 ①出口	食糧会館	泉屋	サンマルク カフェ		
			半蔵門駅 ①出口		東京FM
文藝春秋			オジン弁当	サンクス	グランド アーク 半蔵門
	厚生会館		平河天満宮	半蔵門 駅 通り	内堀通り
全日会館	麹町会館	全共通ビル 砂防会館	全日東京会館 全日東京都本部		

編集協力

株式会社不動産経済研究所

COVER PHOTO

©MIXA CO.,LTD. /amanaimages



この人に聞く

東京・住まい・災害

日本の首都、東京。江戸から続くこの大都市の都市構造は、これまで大きく変わってきました。東京の都市としての転換点は何か、具体的にどう変わっていったのか、そして、今後どう変わっていくのでしょうか。元東京都副知事で、明治大学公共政策大学院教授・全日東京アカデミー学院長の青山侑氏に聞きました。



明治大学公共政策大学院教授
全日東京アカデミー学院長

青山 侑氏

江戸と東京では都市構造にどんな違いがあるのでしょうか。

江戸の都市構造というのは、江戸城を中心として市街地が同心円的に広がるというものでした。このような都市構造は、世界でも珍しいものなんです。こうした江戸の都市構造ができたのは、太田道灌が品川の御殿山から下りてきて江戸城を築いた15世紀です。太田道灌は、従来の品川湊に加え、日本橋、浅草

の3カ所を交流拠点にするという構造をつくりました。その後、1590年に徳川家康が関東に移封され、道灌がつくった都市構造を踏襲しました。

江戸とロンドンは、ほぼ同時期に大火に見舞われています。明暦の大火（1657年）とその9年後に起こったロンドン大火（1666年）です。ロンドンはこの大火後、木造建物を禁止し、石造りにしました。しかし、江戸のまちは、これまで通りの木造のままです。今でも直下地

震の被害想定をすると、家屋の倒壊より火災で犠牲になる人が多いのです。

明治維新で江戸から東京に変わったのですが、都市構造は変わりませんでした。たしかに、政治、経済構造に関しては、東京が名実ともに日本の中心地になるという点で変わりました。けれども、都市構造は、中心が江戸城から皇居に変わっただけで、基本的に維持されたのです。江戸のまちの多様性も東京に引き継がれていきました。

東京には都市としてどういった転機があったのでしょうか。

東京の都市構造の転機となったのは、1923年の関東大震災、1945年の東京大空襲、そして1964年の東京オリンピックです。

なかでも東京の都市構造を最も変えたのが、後藤新平が手がけた関東大震災からの復興事業なんです。例えば、この時、幅44mの昭和通りができました。地方都市では珍しくないのですが、東京では昭和通りが最も広い道路となりました。もちろん、東京にも、幅73mの行幸通りや

50mの八重洲通りなどがありました。しかし、いずれも道路とは言えないほど短いもので、全長16kmの昭和通りのように本格的な道路ではないんです。そのほかにも、靖国通り、晴海通りなども、震災復興により整備されました。

また、さまざまな施設が郊外に移転し、郊外人口が一気に増えました。大東京が成立したのも震災復興の時です。

土地区画整理事業も、この震災復興で本格的に導入されました。世界各国にも同じような制度はありますが、東京のように都市の骨格を土地区画整理事業でつくったのは、

震災復興が初めてだったといえます。そもそも後藤新平の当初の復興案は、焦土をすべて買い上げる案でした。これは財政的に無理だとして国会で認められず、やむなく区画整理で少しずつ地主から土地を提供してもらうことになったのです。提供してもらった土地で道路や公園をつくり、そうすることで土地の価値は飛躍的に上がる、結果として地主さんは潤うという考えに基づいていたんですね。

太平洋戦争やオリンピックでも東京は大きく変わりましたね。

確かに、太平洋戦争の東京大空襲で1万9000haも焼けてしまったわけですから、この後、



現在の昭和通り

不動産東京

2011年5月号 | No.153

発行所
(社)全日本不動産協会 東京都本部
(社)不動産保証協会 東京都本部

所在地
〒102-0093
千代田区平河町1-8-13 全日東京会館
TEL. 03-3261-1010(代)
FAX. 03-3261-6609

<http://tokyo.zennichi.or.jp>

CONTENTS

- 2 特集
この人に聞く
—東京・住まい・災害—
青山 侑
明治大学公共政策大学院教授・全日東京アカデミー学院長
- 6 国際都市東京／街と不動産の俯瞰図
国境の枠を超える
ムスリム・コミュニティ
- 8 連載
アパート家賃・入居率アップ秘策教えます
ITなるほど顧客管理術
- 10 連載
東京地元発見 第7回 港区の巻
区市長が語るわがまち
地域住民の知恵と力を合わせて
魅力あるまちに
武井 雅昭 港区長
- 14 連載
実務に活かす! 最新判決動向
- 16 連載
お役立ち情報交換の広場
- 17 本部・支部だより／編集後記

東京を大改造すればよかったです。実際東京都は、終戦後の昭和23年に、環一～環八通りまでを整備することを、戦災復興計画として正式に決めていました。道路幅も、環六（山手通り）が80m、環七、環八が40m、環二（外堀通り）が100mと立派なものでした。

ところが、整備できなかった。なぜかという、占領軍総司令部が、日本が戦勝国のような立派なインフラはつくる必要はないという考えだったからです。同じような理由から、地下鉄丸の内線の計画も、占領軍はなかなか許可しなかった。途中で地上に出たり高架を通過したり、本格的な地下鉄ではない設計をして、ようやく許可をもらったのです。

一方で占領軍は、国道16号、五日市街道を整備せよ、との指令を出しています。これはどち

らも米軍基地をつなぐ道路なんですね。占領軍には、そもそも首都の復興というコンセプトはありませんでした。日本の戦争遂行能力をなくすという考え方が背景にあったのです。

次に、東京オリンピックですが、都市構造上の大きな変化としては、環七と首都高速とつくったことでしょうか。首都高は、羽田から海外のオリンピック選手たちを信号に邪魔されずに運ぶことを目的としていたわけですが、この立体道路という発想は優れたものだったと言えます。このおかげで東京の都市構造はさらに発展しました。首都高は、4車線しかないとかさまざまな批判が出ています。当時は資金的制約と時間的制約があり、限界がありました。しかし、それは後で手直しすればよいとされた。いかにも日本的というか、現実的かつ楽観的な発想ですね。

でも、私はそれで正しかったと思います。あの時、8車線の太い都心環状線をつくっていたら、オリンピックに間に合わなかったと思いますよ。選手村だっ

りぎり米軍に基地を返還してもらって建てたぐらいですから。いま山手通りの地下で中央環状線の整備が進んでいますが、これが完成すれば首都高の渋滞は解消します。

東京の道路整備や都市計画は計画通りには進んでこなかったということですね。

逆に、そうした都市計画が遅れていたからこそ、今の東京の良さが生まれてきたともいえます。東京の魅力の1つは、超近代的なオフィスビルもあれば、商店街のような「界索性」の高い地域もあるという多様性です。その混沌から、例えば世界に誇るアニメのような文化が生まれてきています。最初から、都市計画が行き届いた人工的なまちではなかったというのが東京の利点です。

よく国際都市ランキングなどで、東京は5位くらいにランキングされていることがありますが、私はまったく納得できませんね。例えば、ロンドンやニューヨークに比べると、空港の利便性ははるかに良いし、地下鉄も含めた鉄道の利便性が非常に高い。東京の鉄道には、大きな特徴が3つあります。駅数が500以上もあり、徒歩圏に鉄道の駅があるという点、郊外から都心への相互直通運転を行っている点、山手線と大江戸線という本格的な環状鉄道があるという点です。特に、相互直通運転は、

世界に類を見ない優れたシステムだと考えていいでしょう。そもそも、子供だけで電車に乗れるような安全なまちは、世界で東京だけです。

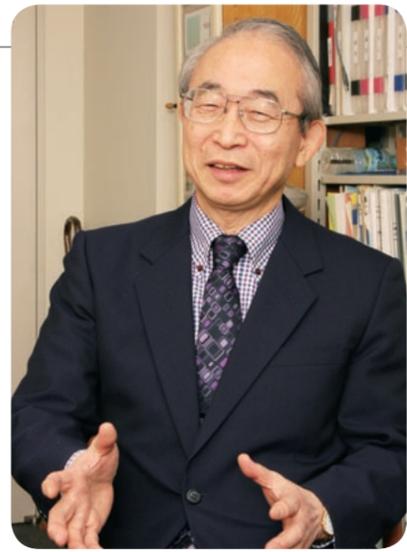
現在の東京が抱える課題には何があるのでしょうか。

最大の課題と言えるのは、住宅密集地で消防車の入れない幅4m未満の道路が非常に多いということです。最近は、とくに23区で区道や近隣公園をつくるスピードが落ちています。福祉費が予算に占める割合が高くなってきたことが背景にあります。この問題は、生命の安全にかかわることだけに、地域住民が強く意識して行政側に要求していく必要があります。

老朽マンションの建て替え問題も急務です。全日本不動産協会東京都本部では、今年1月に「東京マンション政策への提言」を行いました。この問題に政府や自治体をもっと深く関わって、安全なまちをつくっていくことが大切です。



消防自動車が入れない細街路の解消が急務



Yasushi Aoyama
1943年、東京生まれ。1967年、中央大学法学部法律学科卒業後、東京都庁経済局に入る。中央市場・目黒区・政策室・衛生局・都立短大・都市計画局・生活文化局等を経て、高齢福祉部長、計画部長、政策報道室理事等を歴任。1999～2003年、石原慎太郎知事のもとで東京都副知事(危機管理、防災、都市構造、財政等を担当)を務め退職。2004年、明治大学公共政策大学院教授に就任。2007年から全日東京アカデミー学院長も務める。「郷仙太郎」のペンネームで執筆活動も。主な著書に「痛恨の江戸東京史」(祥伝社)「小説後藤新平」(学陽書房)「東京都市論」(かんき出版)など。

交通インフラの整備も喫緊の課題です。羽田空港が国際化され、利用可能人数は年間8700万人にまでになりました。羽田は事実上、利用客数世界一の空港と言っているんです。ところが、利用客数が3割も増えるのに、周辺の交通ネットワークが対応できない状態にあります。地下鉄にも問題があります。例えば、現在、豊洲が大発展し、交通量のキャパシティを大きく超えている状態です。早急に有楽町線を分岐して有楽町線豊洲駅と半蔵門線住吉駅を結ぶべきです。また、利用客の処理能力を超えた混雑駅がいくつもあり

ます。これも改善する必要があります。

今後、都市構造はどう変わっていくのでしょうか。

20世紀は都市の効率性を追求してきました。しかし、21世紀は、それに加え、「快適性」がキーワードになります。さらに、まちづくりを進めるうえでは、環境、景観、街並みなど、多様な価値観が重要になってきます。成長社会から成熟社会になっているわけですから、新しい価値観に基づく新しいルールによって、まちづくりを進めていく必要があります。これまでの都市計画法のように、住居・商業・工業と分けるのではなく、今はむしろミックスユース、つまり混在の時代が変わってきているのです。

人々の価値観はいま、建ぺい率や容積率でまちを規制するという考えではなく、街並みや建物の色など、ソフトなイメージが基準になっています。こうした考え方は、自治体の都市計画担当者に浸透しています。例えば、各自治体の都市計画課などは、ひらがなの「まちづくり課」となっています。まち全体を快適なものを目指す、積極的・総合的な都市計画行政をやるという姿勢が現れています。一方で、国が都市計画法を変えないのは非常に遅れていると思いますね。

特集

この人に聞く 青山 侑氏

—東京・住まい・災害—



—国際都市東京／街と不動産の俯瞰図—

国境の枠を超える ムスリム・コミュニティ

米調査機関によると、現在16億人の世界のムスリム(イスラム教徒)人口は、2030年までに22億人になる見通しだといわれています。東京にも多くのムスリムの方々が住んでいますが、彼らは出身国のネットワークだけでつながっているわけではありません。

「イスラム」を中心にした国境の枠を越えた
コミュニティがあるのです。

都心にそびえる 異文化空間

空に伸びるミナレット(尖塔)とドーム型の屋根。高らかに響き渡るアザーン(礼拝の呼びかけ)の声。静まり返ったモスク内で聖地メッカの方角に向け、一斉に頭を下げる人々。まさに異文化空間といったところですが、ここは中東ではありません。小田急線・代々木上原駅から徒歩5分の場所にある、東京ジャーミイ(トルコ語で「礼拝所」の意味)での金曜礼拝の様子です。祈りの時間が近づくと、入口からは、さまざまな国籍の人々が入ってきては絨毯の上に腰を下ろします。1階は男性用で、女性信者は2階で礼拝を行います。

しばらくすると、帽子とマントを着用したイマーム(導師)のエンサーリー・イエントルコ氏が登場し、集団礼拝前の説教が始まります。アラビア語による挨拶の後、流暢な日本語で人々に語りかけます。次に同じ



エンサーリー・イエントルコ氏

内容をトルコ語、そして英語で続けます。さまざまな国籍のムスリムが集まる東京ジャーミイならではの光景です。毎週金曜日に行われる集団礼拝には、約450人が参加します。礼拝参加者で最も多いのはパキスタン人で、次にインドネシア人、マレーシア人と続きます。

東京ジャーミイは、ロシア革命後の迫害を逃れて来日した、同国カザン州出身のトルコ人たちによって1938年に建てられました。1986年に老朽化のため取り壊された後、2000年に現在の建物が完成しました。

イマームのイエントルコ氏は、トルコのご出身。もともと母国でもイマームであり、トルコ宗



東京ジャーミイの内部(左)と
東京ジャーミイ外観(下)



教庁に派遣され、6年前にご家族とともに来日しました。来日後に日本語学校に通い、日本語をマスターしたそうです。

昼の礼拝が終わると、すぐに自宅や仕事場に向かう人もいれば、紅茶を飲みながら、信徒仲間と話し込む人たちもいます。「このモスクで、日々の悩みなどをお互いに話し合い、分かち合っているのです」(イエントルコ氏)。東日本大震災後、外国人の日本出国が相次ぎましたが、東京ジャーミイには以前とそう変わらない数のムスリムの方々が礼拝に来ています。礼拝によって心の落ち着きを得るだけでなく、同胞との情報交換の場としても貴重な場所なのです。

イスラム圏でも すすむ核家族化

ムスリムの女性を「ムスリマ」といいます。エジプト出身のムスリマ、リーム・アフマドさんは、カイロ大学日本語学科を卒業しました。2003年から1年間大阪に留学した後、2008年に再来日し、現在、上智大学院に在籍しています。NHKテレビのアラビア語講座にも出演されており、

ご覧になったことがある方もいらっしゃるのではないのでしょうか。

アフマドさんが日本に関心をもったきっかけは、母国で放送されていたドラマ「おしん」を見たことでした。左から右に書くアラビア語に対し、縦書きの日本語の文字にも興味を覚えたといいます。来日してまず感じたのは、「東洋の価値観をもつ国」というイメージに反し、「ずいぶん西洋化しているな」ということでした。「ファッションもそうですが、とくに結婚前の男女が同棲していることについては、イスラムの価値観に照らして、とても違和感を覚えました」。

イスラムは、家族を1つの単



リーム・アフマドさん(左)、
母国エジプトのカイロ



位として非常に重要視しています。1軒の家に大家族でともに生活するのも当然だと考えられています。ところが、エジプトでは最近、核家族化が進み、問題視されています。背景には、急速な近代化・都市化によるマンションの増加があります。ただ、リームさんによると、エジプトでは子供は一人っ子ではなく、兄弟姉妹が当たり前で、家族と一緒に暮らす若者もまだまだ多いとのこと。たとえ同居していなくても、両親と子供夫婦の間で行き来は頻繁にあります。リームさんは、「エジプトなどのアラブ社会は、まだまだ家族のきずなが強いのです」と語ります。

震災支援にも イスラムネットワーク

一般にイスラムというと、中東のイメージが強いのではないのでしょうか。しかし、ムスリムは当然、中東の人だけではありません。例えば、世界で最もムスリム人口の多い国は、インドネシアです。もちろん日本に住む日本人ムスリムの方々もいます。そうした日本人ムスリムの団体の1つが、日本ムスリム協会です。現在の会員数は約300人(会員家族も含めると500人)で、8~9割が日本人です。同協会の推定によると、日本には約10万人のムスリムがおり、そのうち約1万人が日本人だそうです。活動としては、コーランの翻訳やアラビア語講座、イスラム関連の勉強会などを行っています。



日本ムスリム協会の
樋口理事(上)
新井理事(右)



イスラムでは、1日に5回の礼拝が義務づけられています。日本社会に暮らす、とくに会社に勤める日本人ムスリムにとって、この義務は難しいものです。同協会前会長である樋口美作理事は、「たとえ1日5回できなくても、まとめて礼拝することだってできます。イスラムはバランスを重視しています。戒律を守れなかった場合でも、アッラーに心から悔い改めれば赦して頂け、また善行を行うことでその償いができると考えているんです」と説明します。

新井卓夫理事によると、東日本大震災にあたり、同協会には各国のイスラム団体から支援の問い合わせが来ています。また、多くの在日ムスリムが被災地で支援活動を行っています。日本人ムスリムも外国人ムスリムも一緒になり、日本各地のイスラムコミュニティを通じて、支援の輪を広げています。イスラムの国境や国籍を超えるネットワークは、こうした形でも活かされているのです。

アパート家賃・入居率アップ

秘策 教えます

第8回

空室対策 「リフォームコストの出し方」



オーナーズエージェント株式会社
株式会社アートアベニュー
代表取締役
藤澤 雅義 CPM®
Masayoshi Fujisawa

都内の不動産会社及びハウスメーカー勤務を経て、1996年に賃貸物件の企画・建築プロデュース及びその経営管理（プロパティマネジメント/PM）を専門とする株式会社アートアベニューを設立、代表取締役社長に就任。2001年、建築会社とPM会社に業務支援とコンサルティングをするオーナーズエージェント株式会社を設立し、代表取締役社長に就任。CPM®/米国不動産経営管理士（サーティファイド・プロパティ・マネージャー）、CFP®/サーティファイド・ファイナンシャル・プランナー。

今回は、「空室対策」における「リニューアル企画」です。いくら良いリーシング戦略を持っていたとしても、「物件そのものの力」が弱くてはどうしようありません。そして、築20年～25年以上経ってしまった物件は、抜本的なリニューアルが必要な場合が多いですね。20数年経てば、物件の「間取り」「設備・仕様」「外観・外構」の全てで「陳腐化」していると言っていいでしょう。賃貸の現場から言わせてもらえば、「全て」を変える必要があると感じます。しかし、1戸あたり150～300万円程度のリフォームコストの話をオーナーにすると、「そんなにかけなくても…」という消極的な返事が返ってきます。リフォームには、多額のコストがかかります。オーナーもわれわれが言っている意味はわかるのですが、そのコストをかけて本当によいのか、費用対効果として「合うのか」がいまひとつよくわからないところでしょう。提案をしているわれわれ業者の側も、このリフォームをやらなければいけないことは間違いのないけれど、はたしてそのコストをかける意味はあるのかどうか、

自信がないのも事実です。では、コストをいくらかけてもいいのか？ 実は、計算で出せるんです。DCR (Debt Coverage Ratio) という投資指標を使うのです。私なりに訳すと「返済倍数」となります。これは、賃料収入から空室損と運営コストを引いたあとのNOI (Net Operating Income: 営業純利益) をADS (Annual Debt Service: 借入金返済額) で割った数値です。このNOI÷ADS=DCRの値が1.50以上なら私は合格と考えています。つまり、これは、返済額(ADS)の1.50倍のNOIがあれば安心だろうという指標です。ADSがいくらまでと決まれば、借入額が逆算できます。ここに自己資金を足せば、その分リフォームに使える費用が増えることになります。

仮に、いま家賃5万円でき決まらない部屋があり、リフォームをすれば7万円が決まるとします。そうすると2万×12カ月×0.8=19.2万円が年間のNOIです（リフォームの場合のNOIは、コストをかけたことでアップした賃料分だということをやまず押さえます）。0.8は

NOI率（成約賃料から空室損、運営コストを控除してNOIになる割合）です。19.2万円÷1.50=12.8万円となり、ADSは年間12.8万円までOKということです。金利2%、返済年数が15年なら約165万円借りられます。自己資金を仮に35万円弱だすれば、約200万円のコストがかかります。

これを公式にすると、
 リフォームコスト=リフォームNOI÷(ローン定数×LTV×DCR) となります。ローン定数とは、「借入金に対する返済額の割合」のことです。「ADS÷ローン額」の式で求められ、7.72%となります。LTVは融資比率です。自己資金が0ならLTV=100%で、自己資金が20%ならLTV=80%です。今回はLTV=82.88%となります。先ほどの公式にあてはめると、
 リフォームコスト=19.2万÷(7.72%×82.88%×1.50)=200万円となります。こういう理論を体得しないと、リフォーム提案も難しいものがありますね。

リフォームコスト
 = リフォームNOI÷
 (ローン定数×LTV×DCR)

IT 顧客管理術



株式会社レックアイ
代表取締役社長
鈴木 徳之
Noriyuki Suzuki

1985年株式会社大京に入社。グループのシステム構築、マンション分譲/販売業務効率化のためのBPR（事務業務再設計）に従事。経営企画部ネット戦略室長就任後、居住者向けサービス企画も含めたグループ全体のIT化を指揮。2003年11月株式会社レックアイを設立、デベロッパー、仲介会社、管理会社向けのパッケージソフトの開発や、Web製作、ネット営業等の構築・提供の陣頭指揮を執る。

最終回

不動産仲介は情報産業、 収益拡大に積極的なIT活用を

前回は、「顧客」の取り込み、管理のためのIT活用について説明しました。今回は「顧客」の後半部分と「部署・社員」管理のためのIT活用を説明します。

売買仲介での「顧客」は

- ① 潜在売り見込み客
- ② 仕入重点物件の所有者
- ③ 顕在化した売り見込み客
- ④ 媒介依頼を取得した売主
- ⑤ 成約した売主
- ⑥ 潜在買い見込み客
- ⑦ 顕在化した買い見込み客
- ⑧ 成約した買い主

になります。今回は⑤から説明を続けます。

まず、⑤成約した売主に向けてのIT活用は、⑧成約した買主に向けてのものと同じです。前々回でも説明した、既契約者（売主・買主）へ定期的・反復的に連絡を取る仕組みの構築です。さらに売主・買主ともに、複数の不動産を所有されている場合は、反復的に媒介を取得できる仕組みづくりが重要です。売主が所有する物件をデータとして登録し、媒介未取得、媒介中、売却済の状況を管理します。そのデータを基に、売主に定期的にアプローチし媒介の再依頼に

つながるチャンスを広げることができます。

⑥潜在買い見込み客に向けては、当然ながらインターネットを活用した集客です。物件情報をネットに掲載するのはもはや常識ですが、カテゴリ別にサイトを立ち上げる事例もあります。例えばワンルーム、ペット可、新築、交通至便、などのキーワードで独立したURLのサイトを立ち上げることにより、外部サイトから自社サイトへリンクを貼ってもらうなどSEO対策上という外部対策を充実させ、より多くの買い見込客を誘導します。

次に、⑦顕在化した買い見込み客におけるIT活用ですが、買い見込み客の希望条件を登録し、その条件に合致した物件があれば送信する仕組みがあります。営業担当の記憶にたよった顧客ニーズと物件の引き当てには限界がありますし、顧客満足度の最大化を図るには非常に有効な方策です。顧客の希望条件を基に物件を検索・紹介する手法は、対象を自社物件に限らず他社物件も含めたものになれば、仕入れの弱さを補完することもでき、売上増大に寄与で

きます。また、携帯電話も活用できます。物件に反響がきたら自動で営業担当者へ転送することで、反響顧客へのすばやい対応が可能となります。iPad等のタブレット端末も、細かな物件情報を顧客に伝える点では是非活用していきたいツールです。

最後に「部署・社員」管理におけるIT活用です。売り見込客・売り物件・買い見込客・売買契約それぞれに営業担当者を割り振って登録する仕組みを導入すれば、部署・社員ごとの顧客・案件を一覧表示でき、顧客や物件に対する社員の動きを把握できるようになります。この仕組みに、契約時・引渡し時の日付管理を関連付けることで、部署・社員ごとの毎月の成績集計を正確に行うことができます。

そもそも売買仲介は、売り物件と買主ニーズをマッチングさせる情報産業であり、ITと非常に相性のよい業態です。人的要素以外に制限条件がないのですから、収益拡大のためにIT活用に積極的に取り組んでみてはいかがでしょうか？
 (本連載は今回で最終回となります)

東京 地元 発見

（第7回
港区の巻）

前方後円墳と 23区の「最高峰」

港区と聞いてどんなイメージを思い浮かべるでしょうか。六本木やお台場、青山、白金など、東京のなかでも特に、賑やかな、またはお洒落な地区が集まっているという印象が強いのではないのでしょうか。

そんな港区内に、都内最大、全長112mほどの前方後円墳があることをご存じですか。芝公園の中にある芝丸山古墳です。これは、約1600年前につくられたもので、埋葬者については、この地域の有力者ということぐらいしか分かっていません。後円部の高さは9mほどだったと考えられていますが、江戸時代に古墳上部が削られてしまいました。古墳としての完全な姿はとどめていませんが、小高い丘のようになって登ることもできます。

実は、港区には、東京23区で最も高い天然の山もあります。標高25.7mの愛宕山です（新宿区にあ



増上寺と東京タワー



芝公園にある丸山古墳
(港区立港郷土資料館提供)



愛宕山頂の愛宕神社(写真左)と
愛宕山の男坂(写真上)

る標高44.6mの箱根山は、人造の山です)。周囲を山頂よりもはるかに高い高層ビルに囲まれています。歴とした23区「最高峰」なのです。江戸時代から、その眺望の良さから名所としてにぎわってきました。愛宕山は、数々の江戸の歴史にも登場します。桜田門外の変では、水戸藩浪士が愛宕山に雪見の名目で集合した後、井伊直弼の襲撃に向かいました。

愛宕山の山頂には現在、愛宕神社とNHK放送博物館があります。愛宕神社に上がる急勾配の石段、男坂は、「出世の石段」と呼ばれています。これは、間垣平九郎という人物に由来します。江戸時代、三代将軍家光が愛宕山を通りがかった時、山頂の梅を取ってくるよう、部下に命じました。誰もがしり込みするなか、平九郎だけが馬を駆って石段を登り、梅を家光

に献上しました。平九郎は、家光から日本一の馬術名人とたたえられたといわれています。

海沿いを辿った四十七士

港区は、昭和22年の区制統合により芝・麻布・赤坂の3区が統合されてできました。当時、新しい区の名称について、3区が協議した結果、「城東区」と「東港（とうこう）区」が最終候補に残り、東京港による区の発展の願いを込めた「東港区」が選ばれました。ところが、「東京都東港区」では、音が重なって発音しづらいとの意見があり、最終的に「港区」に決まりました。

港区は文字通り、海とのつながりが深い区です。明治5年（1872年）に、新橋—横浜間に日本初の鉄道が開通しました。この時、現在の港区汐留から品川にかけて



討ち入り後の四十七士のルート

日本初の鉄道は海上を走った
(高縄鉄道之図、明治4年
港区立港郷土資料館提供)

外国公館のルーツはお寺

港区は都心の区にふさわしく、企業も集中している区です。昼間就業者数は東京都で第1位（76万6591人：2005年国勢調査データ）。事業所数・従業者数でも、それぞれ4万4916事業所、90万1544人と、東京都で最多の区となっています。また、外国大使館・領事館も区内に78か所あり、国際色豊かな区でもあります。

港区は江戸時代、江戸城に近い郊外だったために大名屋敷が多く建てられました。また、お寺も多く、その理由として、この地での創建以外に、明暦の大火以後に移転してきたことなどがあります。現在も三田四丁目あたりにはお寺が集まっています。

高輪などのお寺には幕末当時、外国の公使館が置かれていました。海からの近さ、建物の使いやすさ、警備のしやすさなどの点から、お寺が選ばれたそうです。現在、港区に外国公館が多いのも、



3 四十七士ゆかりの泉岳寺



こうした歴史的な背景も反映しているのです。ちなみに、前出の泉岳寺境内にも一時、イギリス公使館が置かれました。この公使館は、当時頻発していた外国人襲撃を懸念し、「高輪接遇所」という名前で、建物は和風の造りになっていたといわれています。

港区ではこれまで、六本木ヒルズや東京ミッドタウンなど大規模な再開発が行われてきました。今後も、六本木・虎ノ門地区市街地再開発などが予定されています。例えば、東京ミッドタウンは、もともと長州藩毛利家のお屋敷でした。その後、陸軍施設、米軍施設、防衛庁と変遷し、現在の姿になりました。

このように港区は、大規模な再開発によって大きく姿を変えてきました。その一方で、古墳や寺町など歴史的な建物なども多く残っています。再開発されたスポットとともに、港区の歴史を感じさせる場所を巡ってみるのはいかがでしょうか。



東京
地元
発見

区市長が語る **わがまち**

港区 武井 雅昭 区長

地域住民の 知恵と力を合わせて 魅力あるまちに

Interview

**まずは、港区の特長や
魅力を教えてください。**

なんといっても「多様性のあるまち」というのが魅力の一つですね。最先端の流行スポットもある一方で、お寺や神社も多く、江戸時代からの歴史の積み重ねを至るところで感じることができます。例えば、港区役所の目の前にある、徳川家の菩提寺、増上寺とその背後に立つ東京タワーの組み合わせは、過去と現代との共存を象徴しているといえます。現在、港区では、各地区に旧町名の由来版を設置し、昔の地図と対比できるようにして、歴史を感じながら散策できるような取り組みも行っています。

非常に起伏に富んだ地形も港区の特徴の一つと言えます。区内には、名前がついている坂だけでも88か所もあり、まちを歩くだけで、変わっていく景色を楽しんでいただけるのではないのでしょうか。また、国際性も魅力の一つでしょう。区内には78の大使館があるほか、人口の1割、2万人以上の方が外国籍です。出身国も約120カ国にわたり、そのため各国の料理を味わえるレストランも多く、おすすめです。

**多様で個性的な地区が多い港区
ですが、まちづくりの取り組みに
ついて教えてください。**

今のまちは、江戸時代から代々、形成されてきたものです。そうし

た歴史を大切にしたまちづくりを心がけています。区で策定した「まちづくりマスタープラン」では、「住みつけられるまち」「個性的で多様な魅力があるまち」「安全・安心なまち」「持続可能なまち」という4つの柱で、まちの成り立ちや現状を踏まえた方針をたてました。例えば、六本木は、にぎやかな繁華街である一方で、近くには閑静な住宅地もあり、極端な機能に集約された場所ではないんです。これはどの地区についても言えることです。いろいろな機能が調和したまちにすることが大事だと思います。

こうしたまちづくりの取り組みが持続していくには、地域住民の皆さんからの発意で取り組んでいってもらうことが何より大切で、区としても支援を行っています。区では、まちづくりマスタープランで大きな方向性を示していますが、個別具体的には地域住民の知恵と力を寄せ集めて魅力あるまちをつくり、次の世代に引き継いでいってほしいと考えています。

**人口が増加傾向に
あるということですが、どういう
背景があるのでしょうか。**

先ごろ発表された、2010年度国勢調査の速報によると、東京都の人口は前回調査に比べ4.7%増でしたが、港区では都の2倍の10.5%増となっています。

全国的な人口減少や少子化が進むなか、区の人口は1997年以降、

14年間続けて増加していて、なかでも、乳幼児（0～4歳）の人口増が著しいんです。1997年頃には約5000人ほどだったものが、現在は約1万人と2倍になっています。これは、手厚い子育て支援策が背景の一つにあるのだろうと思います。港区では、妊娠初期から出産、その後の子供の成長に応じて、切れ目のない支援を行っています。例えば、妊婦検診は14回まで無料ですし、出産費用も、健康保険からの出産育児一時金などと合わせ、60万円まで助成しています。

子供の数が予想以上に増えたことや、保育希望のご家庭の割合が増えたこともあり、区内の待機児童は増えているのが現状です。このような事態に、港区では、廃校になった学校校舎や民間ビルなども活用して、緊急暫定保育施設を設置して対応しています。この施設は、区立でありながら無認可の保育所という全国的にも珍しいものです。ただ、広さや保育士数などの基準は、認可保育園と全く同じです。現在5園開設し、総定員669人（2011年4月1日現在）を確保しています。

**都心区ならではの課題としては
何がありますか。**

まずは、老朽化した集合住宅の建て替え問題ですね。港区では、集合住宅の居住者が住民の9割近くを占めています。建て替えにあ

たっては、既存不適格や費用の問題などがありますが、なによりも住民の合意形成が一番難しいですね。そのため、区では、合意形成のためのノウハウの提供やさまざまな建て替えに必要な制度等を有効活用していただくため、コンサルタント派遣などの支援を行っています。また、耐震診断や耐震改修の費用助成も行っています。耐震改修は、戸建て住宅だけだったものを集合住宅にまで制度を拡大



**手厚い子育て支援により
人口が増加しています**

Masaaki Takei

1953年生まれ。1977年早稲田大学政治経済学部卒業、同年港区入区。2004年4月港区退職後、6月港区長に就任、現在2期目。好きな言葉は、誠実、感謝。趣味は、自然散策、料理。

しました。

環境問題も一つの課題です。港区は都心区ということで、ヒートアイランド現象にみられるように、活発な都市活動により環境に大きな負荷がかかる宿命を負っています。区では、一定規模の建築物については、都の制度に上乗せする形で区独自の省エネ基準を設ける予定で、建物の低炭素化、省エネルギー化などをお願いすることになっており、10月から施行する予定です。もちろん区の施設でも率先して低炭素化に取り組んでいます。

また、国産木材の利用に関しても、全国の森林資源をもつ23の自治体と協定を結び、二酸化炭素固定認証制度を導入します。一定量の国産木材を使用した建築物に対し、区が二酸化炭素固定量の認証を与え、木材利用を促進していくという取り組みです。

**最後に、今回の
東日本大震災について
一言お願いします。**

平成23年3月11日午後2時46分に発生した東日本大震災により、かけがえのない多くの尊い生命が失われ、東京電力株式会社福島第一原子力発電所の事故の影響も重なり、今なお大勢の方が避難生活を余儀なくされています。

このたびの災害で犠牲になられた方々、並びにご家族の皆様に対しまして、心から哀悼の意を表しますとともに、被災された多くの方々に対し、心からお見舞いを申し上げます。

また、救助・救援活動、復旧・復興活動に取り組まれている地元自治体、警察、消防、自衛隊をはじめ関係機関の皆様、並びに被災された方々へ支援を寄せておられる国内外の皆様のご努力に、深く敬意を表します。

港区としましても、区民や事業者の皆さんと力を合わせながら、被災された方々への支援を出来る限り行うとともに、被災地での災害対策が一刻も早く進むよう心から願っています。

実務に活かす!



最新判決動向

裁判所の判決が、皆さんの実務に大きな影響を及ぼすことは少なくありません。そこで、これから最近言い渡された判決を題材に、皆さんが知っておくべきことをできる限りわかりやすく解説していきたいと思います。

vol. 1

定期借家契約における説明書面は 契約書と兼ねることができるか

定期借家契約には 説明書面が必須

今回、取り上げるのは最高裁2010年7月16日判決です。この判決は、定期建物賃貸借（定期借家）契約における説明書面について、争点となったものです。

定期建物賃貸借契約とは、1999年に導入された新しい形式の契約です。いわゆる普通賃貸借契約とは異なり、期間満了により確定的に終了し、更新がないことをその本質とする契約です。こうした契約は、賃貸人の側からすれば正当事由の有無と関係なしに明渡しを求められることができるわけですから有利な契約といえますが、賃借人の側からすれば期間が満了すれば正当事由の有無とは関係なしに明け渡さなければなりませんので、普通賃貸借契

約と比べるときわめて不利な契約といえます。

そのため、定期建物賃貸借契約を締結するにあたっては、賃借人となろうとする者に当該賃貸借が定期建物賃貸借であることを明確に認識させるため「**定期**」であることを明らかにした**契約書の作成が必須**とされ、同時に、賃貸人は、あらかじめ、賃借人に対し、当該賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了することを記載した書面（説明書面）を交付して説明しなければならないとされ、これがない場合には定期建物賃貸借契約としての効力は認められないとしているのです。

説明書面とは 何を指すのか

そこで、この**説明書面**とはい

かなるものをいうのか、特に**契約書と兼ねることはできないかが重要な問題**となります。このことについて、①借地借家法38条2項は、賃借人となろうとする者が、契約を締結するにあたり、当該賃貸借契約が定期建物賃貸借であることを十分に認識した上で判断できるようにするため、あらかじめ書面を交付して説明することを要求しているのであるから、説明書面と契約書面とは別個のものであることを要するとする見解、②契約書と別個の書面を作成交付する必要はなく、契約書案を作成交付して説明すれば足りるとする見解、③少なくとも賃借人が、契約書において、当該賃貸借が定期建物賃貸借であり、更新がないことを具体的に認識していた場合には、別個の独立の書面は要しないとする見解等が主張

されていました。

本件裁判において、原告（賃貸人）は説明書面を交付したと主張するものの説明書面そのものは提出せず、その代わりに、賃貸借契約書は公正証書で作成されており、その際に公証人から読み聞かされる等により、本件賃貸借が定期建物賃貸借契約であって更新がないことについて説明を受けていたといえるから、本件賃貸借契約は定期建物賃貸借契約であると主張していたようです。

説明書面は 別途交付が不可欠

これに対し、最高裁は、公正証書に説明書面を交付した旨の記載があり、賃借人においてその内容を承認していたとしても、そのことだけをもって契約書とは別に説明書面の交付があったものと認定するのは経験則に反

するとして、賃貸人勝訴の判決を破棄して差し戻したものです。

上記最高裁判決は、正確には別個の説明書面の交付があったとする原審の認定を問題とするもので、法38条2項にいう説明書面は契約書とは別であることを要するかについて直接に判断したものではありませんが、契約書には「定期」であることが明らかにされていたので、それだけでは足りないとしたことは間違いのないといえるでしょう。

皆さんにとって、定期建物賃貸借契約と認められるか否かはきわめて重要な問題といえますので、「**定期**」と明記した賃貸借契約を締結すると同時に説明書面を別途

交付することが不可欠といえるでしょう。

◆ ◆ ◆
なお、皆さんが大変関心を持っていらっしゃる「更新料」について、6月10日に最高裁判所で弁論が行われることが明らかになりました。

通常、弁論が行われるというとは、原審判決が覆されるという推定ができるのですが、今回は更新料の規定を適法と認めたものが1件、違法としたものが2件あり、その3件全てについて弁論されることになりましたので、最高裁がどのような判断を下そうとしているのか今の段階では予断を許さないというほかありません。



川上法律事務所 弁護士
川上 俊宏 先生
Toshihiro Kawakami

東京都職員を経て弁護士に。平成10年に川上法律事務所を開設。不動産関係を中心に幅広く訴訟を手がける。全日東京都本部では、取引主任者講習センターにて宅建業法の講師を、取引相談委員会にて16年間にわたり顧問を務めている。その他公職多数。

情報交換の広場

最終回

地球温暖化と 安全・安心な街づくりへの 官民一体となった取り組み

奈良 隆一

㈱アーキシステム建築設計事務所 代表取締役社長
社全日本不動産協会東京都本部
広報委員会 委員

蜂谷 周

エルハウジング 代表
社全日本不動産協会東京都本部
広報委員会 委員

今回は、「地球温暖化」と「安全・安心な街づくり」に対する東京都各行政区の取り組みや、不動産・建設業界並びに全日東京都本部との協力体制について、中野区、世田谷両区を例にとり、ご紹介します。

2004年、経団連などの主要業界団体が「地球温暖化防止に取り組む」という産業界の自主行動計画を発表しました。不動産業界においても、エネルギー性能の数値基準が提案されました。建物の評価についても、機能、性能、強度に加え、エコに貢献する性能評価として、米国で1990年に開発された「LEED」いう手法を元に、2001年から「CASBEE」（建築環境性能の評価システム）という名称で、産官学が協力して研究が始まりました。これは環境品質を少ないエネルギーで達成するために室内環境やサービス性能などの評価を行うもので、環境性能の評価で建物を格付けする手法です。

地球温暖化対策について

今年2月、中野区から地球温暖化防止条例（仮称）制定に向け、

不動産・建設業界としての意見を求められたため、当本部中野・杉並支部として私も役員と共に参加しました。今後、公益法人として運営していく当協会がなすべき立場として参加したもので、建築物の断熱性能を高めること、設備の省エネ化等を、われわれ区民・事業者の努力義務とすることがとくに重要だとの提言を行いました。

中野区地球温暖化防止条例は、「中野区環境基本計画」に基づき、平成31年に向けて、温暖化対策を具体化し、CO₂削減に実際に効果がある取り組みを進めるためのものです。中野区は条例制定にあたり、区民・事業者の取り組み促進のための具体的な措置として以下を挙げています。

- 1 なかの地域エコポイント制度（仮称）
- 2 排出権取引参加支援策（仮称）
- 3 低・無利子融資および省エネ診断
- 4 総合評価方式での加点、ISO等認証取得助成
- 5 環境リサイクルプラザの機能の転換
- 6 その他普及啓発など

また、区としての取り組みとしては以下の通りになります。

- 1 中長期でエネルギー消費原単位の削減（エネルギーの使用の合理化に関する法律による努力義務で1%削減）
- 2 CO₂排出量の報告及び公表（地球温暖化対策の推進に関する法律、東京都環境確保条例による義務）
- 3 環境マネジメントシステムの推進
- 4 再生可能エネルギーの活用
- 5 設備機器の省エネ化
- 6 緑化の推進

街づくりについて

世田谷区では、2006年より建築物安全安心推進協議会が設置され、建築業界、不動産業界、東京都関係部局、警視庁、東京消防庁、金融、建築家協会、建築事務所協会など官民一体となって協議が行われています。安全で安心のまちづくりに向け、防災時の避難経路の確保の点から狹隘道路拡幅、耐震対策としてライフラインの確保、火災時の防火管理、違反建築物対策、既存建築物の定期報告、木造、高齢者の住まいの耐震診断など多くのテーマが提案されています。今回に震災により、多くの点で見直しや追加提案が行われる見通しです。

さて今回の東日本大震災を契機として、**A.建築物の断熱性能の向上に努めなければならないこと。****B.省エネ対策をすることが重要であること。****C.設備の省エネ化等が重要であること**などが再評価されており、今後、当本部も公益法人として積極的に協力していくことになると思われます。

（本連載は今回で最終回です）

本部

東日本大震災に対する東京都本部の取り組みについて

このたびの東日本大震災におきまして、被災されました東北・関東地方及び近隣の皆様、そして当協会の会員の皆様には心よりお見舞いを申し上げます。

今般の災害に対しまして当本部では、会員の皆様に義援金の寄付を募りましたところ、4月22日現在、17,819,738円に達しました。お預かりいたしました義援金につきましては、全日会員を中心に被災者の支援に役立たせていただきます。

また、国土交通省並びに東京都からの要請を受け、被災者に対して民間賃貸住宅の斡旋を無報酬で行っていただく会員を募集し、協力会員の一覧をホームページに掲載いたしました。

会員皆様のご支援ご協力に厚く御礼申し上げます。なお、両支援につきましては、今後も継続して取り組みますので、会員皆様におかれましては、より一層のご協力をお願い申し上げます。

義援金のお願い

振込先：三菱東京UFJ銀行 麹町中央支店（店番015）
口座番号：普通 NO. 0814403

ゼンニチウキョウアイノイズミキケン

口座名義：全日東京 愛の泉基金

〔ATM端末では、以下の表示となります。〕
社団法人全日本不動産協会東京都本部

※振込人名義の前に更新回数を除いた免許番号の入力にご協力下さい。

（例）32611（カブ）〇〇ブドウサン

本部

取引主任者法定講習のお知らせ

当本部では東京都より業務委託を受け、宅地建物取引主任者証の更新などに必要とされる法定講習会を実施しております。

会員の方はもとより、会員でない方、宅建業に従事されていない方でも受講可能です。受講対象の方は、お気軽に当本部の講習会をご受講ください。

▶受講者対象

東京都知事登録の宅地建物取引主任者で、下記のいずれかに該当する方

- ① 取引主任者証の更新をしようとする方（現在お持ちの取引主任者証有効期限の6ヶ月前より受講できます）。
- ② 取引主任者証の有効期限が切れたため、新たに主任者証の発行をご希望される方。
- ③ 宅建試験に合格し登録された方で、新たに主任者証の発行をご希望される方（但し、宅建試験に合格した日から1年以内の方を除きます）。

▶申し込みにご持参いただくもの

1. 認印
2. カラー写真（縦3cm×横2.4cm）3枚（写真機を当

館の1階に設置してありますので、ご利用ください）。

3. 現在お持ちの取引主任者証（新規の方は登録通知書）。

4. 受講経費 15,500円

先着順に受け付けておりますので、定員に達した場合は次回等に受講していただくことになります。ご希望の受講日がある場合は、なるべくお早めにご来所いただき、受講手続きをお済ませ下さい。

実施日一覧

平成23年7月5日（火）／7月26日（火）
8月2日（火）／9月2日（金）

〔会場〕当会館2階 全日ホール

上記以降の実施日については、電話またはホームページでご確認下さい。

<http://www.tokyo.zennichi.or.jp>

【お問い合わせ先】

講習センター TEL 03-3262-5082
（担当 西田・金子）

本部

従たる事務所の新設手続きについて

都 知事免許の会員の方が、都内に従たる事務所を新設する場合、まず、都庁にて従たる事務所設置の手続き（仮受付）を行っていただきます。都庁仮受付後、当本部へご来所の上、事前にご記入頂いた協会届出書類等の提出と諸費用を納入していただきます。協会受付終了後、再度都庁にて手続きをとり、正式な受付となります。

また、都内に本店を置く大臣免許の方が支店を新設する場合には、東京都都市整備局経由で関東地

方整備局へ申請手続きをすることになりますが、当本部への申請手続き及び諸費用の納付も必ず必要となります。

これらの手続きがなされないと、新設した支店での営業が出来ませんので、ご注意下さい。

なお、都知事免許の会員が他道府県に支店を新設する場合は、免許換えが伴いますので、当本部までお問い合わせ下さい。

本部

変更届の提出について

右 表に関する変更があった場合、30日以内に主務官庁にその旨を届け出たうえ（一部除く）、当本部への変更届をご提出していただく必要がありますので、ご注意下さい。

なお、入会審査時の届出事項より重大な変更があると当本部が認めた場合、改めて入会審査と同様の手続きにより、会員資格の適否を判断することとなります。その際、調査事務費として5万円を納付していただくこととなりますので、予めご了承下さい。

手続きの詳細については、当本部事務局（TEL 03-3261-1010）または、当本部ホームページにてご確認ください。

▶ 当本部への手続きが必要な変更項目一覧

- | | |
|---------------------------|--------------------------------------------|
| ① 商号又は名称 | ⑥ 主たる事務所所在地
従たる事務所所在地
(ビル名・マンション名含む) |
| ② 代表者 | ⑦ 専任取引主任者 |
| ③ 代表者現住所 | ⑧ 専任取引主任者現住所 |
| ④ 役員 (FAX手続き可) | ⑨ 政令使用人 |
| ⑤ 電話番号・FAX番号
(FAX手続き可) | ⑩ 政令使用人現住所 |

本部

平成24年度版 不動産手帳・カレンダーの発送について

昨 年同様、不動産手帳につきましては総本部発行「月刊不動産11月号」（予定）に同封をさせていただきます。

また、カレンダーは希望される会員の方へのみ配布をさせていただきます。7月中旬にFAXで注文書を送らせていただきますのでよろしくお願い申し上げます。

(社)東京都不動産関連業協会

(社)東京都不動産関連業協会「不動産相談室」の 相談日程が4月より拡充されました

当 本部で開催しておりました、各種相談（法律相談・税務相談・建築相談）は、平成23年3月31日をもちまして廃止いたしました。今後は、(社)東京都不動産関連業協会にて、右記のとおり各種相談を承っておりますので、どうぞ、ご利用下さい。

【お問い合わせ先】

(社)東京都不動産関連業協会
不動産相談室
TEL. 03-5909-1371
FAX. 03-5909-1372 (相談室専用連絡先)

【所在地】

新宿区西新宿3-4-4 京王西新宿南ビル10階
JR線新宿駅南口 徒歩約9分
地下鉄都営大江戸線都庁前駅A4出口 徒歩約5分
京王新線新宿駅O2出口 徒歩約2分

相談日時

●宅建業法に関する相談

(重要事項説明、手付金、媒介報酬等)
毎週月・水・金曜日 13:00～16:00
(祝日、年末年始、お盆、GW期間中を除く)

相談対応は電話にて行います。電話による回答が難しい場合等は来所いただくことがあります。

●法律に関する相談

(契約解除、相続、瑕疵担保責任、敷金精算等)
毎週火・木曜日 13:00～16:00
(祝日、年末年始、お盆、GW期間中を除く)

法律相談は面談とさせていただきます。予め電話にて予約を入れたうえで来所ください。

編集後記

広報委員長

高橋 民雄

3月11日に発生した東日本大震災により多くの尊い命が失われたことに対し、心より哀悼の意を表したいと思います。また被災された皆さまに心よりお見舞い申し上げます。

痛ましい現地の映像を見るにつけ、戦後の荒廃した国土のシーンを連想した方々は私を含め多いのではないのでしょうか。

そして、こうした事態に直面し、思いをめぐらせるのは戦後、私欲を捨て右も左もない純粋な愛国心のもと、復興に尽力した先人達の姿であり、それを学ぶ心ではないのでしょうか。

一方「愛国心」と言う言葉は、一時代に不遜な使われ方をされ、後に一種の忌まわしさをまとい、ためらいを持って使われるのは国民にとって誠に不幸なことだと思います。

しかし、今こそこの機会にこの感覚を払拭し、「新・愛国心」とも言うべき概念を国民全体が共有し、復興にあたるべきだと考えるのは間違いないでしょうか。

そして私達個人も、協会としても、まずは背伸びすることなくできることから始めるということが大事なことだと思います。

編集 (社)全日本不動産協会東京都本部 広報委員会

駒田悠紀男、高橋民雄、鳥居正勝、庄子益枝、関口透、蜂谷周、水田弘康、奈良隆一、端厚、村田知巳、山崎広志

今号は当初4月号として発行予定でしたが、この度の東日本大震災の影響等により5月発行(5月号)となりました。読者各位には何卒ご了承下さいますようお願い申し上げます。