

不動産東京

10
October 2011



2011年(平成23年)10月20日発行 | 季刊 | 通巻155号 | 1999年(平成11年)1月20日 第三種郵便物認可

特集 I
震災でどう変わった
東京マンションライフと
湾岸超高層マンション市場

特集 II
この人に聞く
—エコシティ江戸と東京—

表参道のケヤキ並木

不動産東京

2011年10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



編集協力
株式会社不動産経済研究所

COVER PHOTO
TOM



震災でどう変わった 東京マンションライフと 湾岸超高層マンション市場



※写真はイメージです



※写真はイメージです

3月11日の東日本大震災は、被災地である東北3県だけでなく、東京にも大きな影響を与えました。特に「湾岸」や「超高層」のマンションは、液状化などの影響もあり、敬遠されているとも言われています。しかし、実際はどうだったのかということは、あまり知られていないのも現状です。皆さんも、震災時に超高層マンションでは何が起こり、住民たちはどう行動したのか、非常に興味をお持ちなのではないでしょうか。その報告とともに、震災後の東京湾岸の超高層マンション市場動向がどう変わったかについても、レポートします。

建物被害は軽微、
上層階で大きな揺れ

震災時の超高層マンションの被害状況について、中央区・勝どきにある超高層マンション「ザ・トーキョー・タワーズ

(TTT)」(2008年1月竣工)を例にとって検証してみましょう。協力していただいたのは、(株)マンション管理総合研究所代表の村澤優子さん。村澤さんは以前、TTTに住んでおられ、理事長も2期務められた方です。村澤さ

んが、複数の居住者から震災時の様子を直接ヒアリングされた調査を基に、震災時、超高層マンションに何が起きたのか見てみましょう。

TTTは、地上58階建ての2棟と低層棟から構成され、総戸

数は約2800戸、うち1/4が賃貸住戸となっています。敷地は埋め立て地ですが、支持地盤は上総層群と呼ばれる強固な地盤で、建物は制震構造を採用しています。震災時は、それほど揺れなかったという場所もある一方、特に上層階はかなり大きく揺れ、非常に恐怖を感じたという住民の方もいました。

建物全体としては、外壁タイルの落下などがあったものの、大きな被害はありませんでした。専有部でも、クロスや壁のひび等が見られましたが、家具の倒壊はありませんでした。敷地での液状化も確認されていません。エレベーターは、非常用含め

全38基が完全にストップしました。実は、震災発生30分後には、エレベーター業者はTTTに到着していました。しかし、近隣の病院などでの復旧作業を優先するため、一旦退去してしまいました。結局、当日午後11時に非常用エレベーターが復旧し、全面復旧は翌朝4時になりました。

上下水道に関しても、浦安などのように、液状化によるマンション外部の上下水道管の破損があったわけでもなく、特に問題はありませんでした。

コミュニティの力と
女性たちの力

TTTでは、マンションの防災センターから直接、各戸に放送を流し、さまざまな情報をタイムリーに提供したことが、住民の安心に大きく貢献しました。さらに、夜間でも5人の警備員が常駐していることも、安心材料になったようです。

今回の震災で、特に力を発揮したのは、「ご近所の底力」ともいえるコミュニティの力です。TTTでは特に、震災発生が平日の昼間であったこともあり、各戸の奥さんたちなど、女性の活

躍が目立ちました。あるフロアの奥さんたちは、自然と食糧などを持ち寄って住戸の一室に集まり、励ましあいながら夜まで過ごしていました。夜になって帰宅された家族も加わり、さながらパーティーのような雰囲気になりました。また、高層階に住むある住民は、震災後すぐに同じフロアの住戸に声をかけ、その場で防災会を立ち上げ、詳細な名簿まで作ってしまいました。

震災後の取り組みとしても、いくつかのフロアで、独自にフロア防災会が立ち上がっています。また、1週間分の食糧や水、トイレを各戸で備蓄しているほか、各フロアにあるパイプスペースに、フロア全体の備蓄庫を整備することを検討しています。管理組合内の防災委員会の活動も活発になり、マンション内の防災設備の見学ツアーなどを行っています。

防災訓練をコミュニティ
づくりのきっかけに

ほかの超高層マンションについても、建物被害はあまりなかったようです。しかし、建物被害以外にも問題がわかってきました。



(株)マンション管理
総合研究所代表
村澤 優子さん

CONTENTS

- 2 特集I
震災でどう変わった
東京マンションライフと
湾岸超高層マンション市場
- 6 特集II
この人に聞く
—エコシティ江戸と東京—
アズビー・ブラウン
金沢工業大学未来デザイン研究所所長
- 8 連載
アパート家賃・入居率アップ秘策教えます
最新ツールを徹底活用!
不動産ビジネスのためのソーシャルメディア入門
- 10 連載
東京地元発見 第9回 渋谷区の巻
区市長が語るわがまち
駅前再開発で高まる渋谷の求心力、
「文化の創造」を発信するまちへ
桑原 敏武 渋谷区長
- 14 連載
実務に活かす! 最新判決動向
- 16 本部・支部だより／編集後記

不動産東京

2011年10月号 | No.155

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>

マンションにおけるコミュニティづくりの研究や提案を行っている、マンションコミュニティ研究会代表・廣田信子さんは、防災マニュアルや防災組織の課題を挙げます。立派な防災マニュアルも、ほとんどの住民が内容を知らないようでは意味がありません。むしろ、本当に重要なことだけ1枚にまとめたものを貼っておく方が役に立つ場合もあります。防災組織にしても、組織作りや名簿作りにこだわり過ぎて、そこから先に進めないケースも多いといいます。

また、エレベーターの問題も深刻です。震災直後、余震の不安から、階下の共用施設に階段で下りてきた人も多かったようです。エレベーターが止まっていたため、そのまま共用施設にとどまることになりました。夜

になって帰宅した住民も、高層階には上がれず、やはり共用施設で一夜を過ごす人もいました。

エレベーターは大きな地震が発生した場合、最寄り階で自動的に止まるようなシステムになっていますが、復旧には、エレベーター会社の点検が必要になります。自主電源があったとしても、また電源が通じたとしても、勝手に動かさせません。

エレベーターが本格的に損傷を受け、まったく使えなくなったときのことも考えなければいけません。TTTも1棟につき非常階段は2本しかなく、避難の際に支障がでる可能性やエレベーターが長期停止した場合の問題を指摘する、住民の声もあります。

廣田さんは、フロアごとで普段からコミュニケーションをと

り、コミュニティづくりをしておくことが、なにより大事だと強調します。コミュニティづくりのきっかけとして、役に立つのは、実は防災訓練なのです。お祭りのように大がかりな準備もいらず、各戸の安否確認の訓練をするだけで、そこで会話が始まり、顔見知りになることができるのです。

超高層マンションは1つの集約した「まち」

TTTには、約7000人が住んでいます。村澤さんは、これだけの人をまとめるのは大変なことだが、既存の小さなコミュニティが重なりあうことで、いざという時には一気にパワーを発揮できるのではないかと語ります。

また、住民が多いということは、それだけさまざまな能力をもった人や専門家がいることになります。それも超高層マンションの利点の1つだとも指摘されています。つまり、マンション自体が1つの『まち』として集約されているのです。

超高層マンションの構造は強固である点も考慮すると、超高層マンションに住むことには、昨今言われているほど不安なものではないといえます。そこに、しっかりとしたコミュニティが確立していれば、なおさらのことでしょう。



※写真はイメージです

特集1

**震災でどう変わった
東京マンションライフと
湾岸超高層マンション市場**

震災後の湾岸超高層マンションの動向

供給は一時ストップしたが、復活の兆し



※写真はイメージです

では、東京の湾岸超高層マンション(階高20階以上)の市場は、震災後、どういった動きを見せたのでしょうか。東京湾岸エリア(中央区、港区、江東区、品川区、江戸川区)における超高層マンションの市場動向を、具体的なデータをもとに検証してみましょう(データは、(株)不動産経済研究所提供)。

まず、震災前の状況を見てみましょう。昨年2010年の湾岸超高層マンションの供給戸数は、3399戸で、東京都におけるマンション供給戸数(2万3840戸)の1割以上を占めていました。また、震災直前の3ヵ月、2011年1~3月の供給は、386戸でした(前年同期88%の水準)。しかし、震災後の供給は、4月70戸、5月24戸、6月44戸、7月140戸、8月23戸と、5ヵ月間合計で301戸にとどまっています。しかも、供給されたのは販売継続物件で、新規売り出しはゼロ。軒並み延期となりました。

湾岸超高層マンションの売れ行き状況はどうでしょうか。月当たりの契約率(申し込み戸数÷供給戸数)

は、震災直前の3ヵ月は好調とされる70%を大きく上回り94%を記録しました。震災以降はこれよりも下がりましたが、売れなくなったわけではありませんでした。8月(52.1%)を除き、好調ラインの70%をすべての月で超えています。4月100%、5月67.8%、6月80.2%、7月77.1%、といった具合です。確かに震災後は湾岸超高層マンションの供給は減少しましたが、需要そのものが減退しているわけではないことを示しています。

不動産経済研究所が今年9月に行った、不動産主要各社に対するアンケート調査(回答企業59社)によると、東京湾岸エリアの超高層マンションの売行きについて、震災直後に比べ、「良くなった」とする回答が17.2%となり、回復の兆しを見せていることがわかります。一方で、湾岸超高層マンション市場の見通しでは、「厳しくなる」が55.3%、「横ばい」が40.4%となり、供給サイドは依然として厳しい見方を示していることもうかがえます。

今後、湾岸超高層マンションは、中央区16棟・9345戸、港区24棟・5548戸、江東区10棟・7513戸、品川区9棟・3019戸、江戸川区1棟・180戸の合計60棟・2万5605戸が計画されています(2011年以降完成予定)。

マンションデベロッパーは震災後、耐震性や防災性に特に力を入れ、積極的にアピールしてきました。安全・安心であることを明確に示すことができれば、都心にも近く、建物も強固である超高層マンションは、人気も復活するはず。村澤さんもお指摘されているように、コミュニティづくりなどソフト面の対策をさらに強化することで、超高層マンションの価値を一層高めていくことができるのではないのでしょうか。

湾岸超高層マンション供給の推移 [資料提供：(株)不動産経済研究所]



この人に聞く

エコシティ江戸と東京



東日本大震災以後、原発問題やそれに伴う電力不足などにより、省エネやエコに大きな注目が集まっています。同時に、循環型社会だったとされる江戸も、あらためて注目されています。エコシティ・江戸の生活はどういったもので、東京にどう受け継がれてきたのでしょうか。今年3月に『江戸に学ぶエコ生活術』を出版された、金沢工業大学未来デザイン研究所所長・アズビー・ブラウン氏に聞きました。

金沢工業大学未来デザイン研究所所長

アズビー・ブラウン氏

Azby Brown

1956年生まれ。金沢工業大学未来デザイン研究所所長。1985年より日本在住。イェール大学美術専攻卒。東京大学大学院工学系研究科修士課程(建築学)修了。日本の建築やデザインについての著書多数。



宮大工に なりたくて来日

私はもともと、大学で彫刻と建築を専攻していました。日本に来たきっかけは、宮大工に興味があったからなんです。最初は、宮大工の棟梁に弟子入りしようかと思ったんですが、年齢的、性格的にも無理だったので、現場に入って学ばせてもらう許可を得たんです。この時、宮大工の環境に対する深い知恵に触れることになりました。

江戸に興味をもったのは、古民家や町屋などの木造建築について調べていると、どうしても江戸時代に行きつくんです。それが1つ。もう1つは、私の大学院時代の論文のテーマが、東京などの大都市の「ガード下」でした。ガード下がどう成立してきたかを調べていると、やはり江戸時代の都市計画に行きついたんです。

また、日本の山林についても興味がありました。江戸幕府が始めた山林管理というのは、そ

れ以前から続いていた森林伐採の問題を、驚くべきことに100年ほどで解決してしまったんです。このことがきっかけで、江戸時代の環境問題についても、研究するようになりました。

中古材木業者がいて 住宅もリサイクル

江戸の特長は、都市や農村、山林、河川など、社会全体がリ



江戸に倣って、
リサイクル可能な
住宅をつくるべきでしょう

ンクしていたということですね。非常に合理的な循環型社会だったんです。

例えば、住宅にしても、中古専門の材木業者がいて、簡単にリサイクルできたんです。解体した家の部材を家の新築に再利用しました。長屋でも、武士の家でも、住宅の造りは基本的に同じです。戸やふすまも規格化されていました。こうした共通性があったから、取り壊してもすぐに別の家で活用できたんです。

現代でも、100%リサイクル可能な住宅は、技術的にできるはずなんです。住宅メーカーは、社内では部材を規格化していますよね。これを業界全体に広げて共通性をもたせてあげればいいんですよ。たとえ木材を使わなくても、鉄だって立派なリサイクル部材です。そんな住宅であれば、お客さんにも強くアピールできるんじゃないでしょうか。

排泄物のリサイクルもそうです。江戸の長屋では、郊外の農民が大家さんにお金を払って排

泄物を回収していました。もちろん、回収したものは、畑にまかれ肥料となります。

排泄物が定期的に運び出されるわけですから、まちは清潔になり、コレラなどは発生しませんでした。つまり、排泄物のリサイクルとは、まちが清潔になる、農作物の生産性が上がる、大家は副収入を得る、さらに、下水として河川に流す必要がないので、河川がきれいに保たれるという、まさに「一石四鳥」ともいっていいくらいの、エコなシステムだったんです。

また、江戸では都市農業も盛んでした。人口の半分を占める武士、特に下級武士が、屋敷の庭に畑をつくっていました。もともとは、観賞用の庭でしたが、家計が厳しくなるとだんだん畑に変わっていくんです。収穫した作物は、親戚や隣近所と物々交換を行い、さまざまな食料を確保していました。都市の人口の半分が畑を耕していたということは、欧米では戦時中くらいしか例がないことです。

江戸では、資源が少なかったこともあり、ある製品を作るのにどれほどエネルギーが必要か、廃棄物はどれくらいか、材料はどこから来たか、捨てたらどこに行くのか、自分の活動がほかの場所や人々にどう影響するのかなど、「社会のつながり」がとても意識されていたと思います。

こうした考え方は、今ではあまり意識されていませんでした。しかし、東日本大震災後、特に、原発問題があって、電気、食べ物、そして水がどこから来ているのか、強く意識させられたのではないのでしょうか。

東京の住宅に NY市が注目

最近、米ニューヨーク市のあるプロジェクトに関わっています。同市の人口増加を見据えて、住宅をもっとコンパクト化して、いこうというものなんですが、実は、そのモデルが東京なんです。

狭い場所を生かして建てる日本の住宅がお手本となっているわけですが、これも江戸の長屋につながっているんです。

また、この夏訪問したアフリカ・ザンビア西部では、現地の人たちに日本の「かまど」を見せると、大変興味を示し、ぜひ欲しいと言います。屋外のたき火で調理している彼らにとって、使用する燃料が半分で済むからです。

江戸の遺伝子というものは、東京に受け継がれています。ただ、ザンビアの例のように、今の東京では、江戸時代の技術をそのまま使えるというものは少ないでしょう。しかし、例えば、先ほど述べた「一石四鳥」の精神が大事なんです。今の生活を考え直し、より循環型の社会にして、もっと暮らしやすい形に変えていくことが必要なのではないのでしょうか。不動産業界としても、そうしたビジョンを積極的に提案していくべきだと思います。

アパート家賃・入居率アップ

秘策 教えます

第10回 「住む」+「住む楽しさ」を提供



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。

最 近、話題のシェアハウス

（以前は「ゲストハウス」とも言っていました）ですが、これはリビングダイニングやキッチン、またバス・トイレを共有（シェア）し、入居者同士の交流を楽しむ、「コミュニティ」がある賃貸住宅のことです。入居者は自分の衣類と布団だけ持ち込み、あとは全部オーナー側が用意します。専有の部屋内には、ベッド、机、クローゼットがあり、カーテンや照明も設置済みです。共用部分のリビングダイニングには、テーブルやソファ、液晶TVを設置、キッチンには大型冷蔵庫、食器棚には各人用の食器や調理道具も残らず用意します。

シェアして住むという、何か貧乏くさいイメージがあるかもしれませんが、まったく逆で、賃料は周辺のワンルームの相場と同等かそれ以上取れます。逆

に、シェアハウスの成功の秘訣は、いかにセンスよくお洒落に内装や家具を用意できるか、にかかっています。バス・トイレも一緒に使い、リビングやキッチンも共有なんてなんと煩わしい、他人と顔を合わせるなんて、そんな部屋には住めない、と思う読者もたくさんいらっしゃることでしょう。しかし、実際に覗いてみると、自分も若ければ住んでみてもいいかなあ、楽しそうだなあ、ときっと思われますよ。

ア ンケート調査をしたところ、今の若者の3割くらいは「シェアハウスに興味がある」と答えます。共用であっても、ワンルームにはない大きなキッチンで料理ができるし、大きなリビングを使える。他人との共同生活は確かに煩わしい部分もあるけれど、楽しい部分もたくさんあるのです。

当社が企画した「シェアラ駒沢」には女性5人、男性3人の若者が仲良く生活を楽しんでいます。どんな人が住んでいるのだろうと思い、当社主催でパーティを開きました。彼らはセンスの良いお洒落な人ばかり

で、かなり積極的に、先端的な住み方としてシェアハウスを選択しているな、と感じました。

また、一人暮らしにも飽きた、という方もいましたね。帰宅して「おかえり」と言ってもらえる家に住みたい、誰かがいるのがいい、とも。震災以降、一人暮らしの心細さからか、シェアハウスに人気が集まっています。一人暮らしより防犯面でも安心なので、シェアハウスは女性が7割を占めます。東京では、若者の間でかなり認知されており、地方でも、徐々に浸透しつつあります。

こ れらシェアハウスは、単に「住む」だけでなく、「住む楽しさ」を提供しているものだと思います。ハードだけでなく、ソフトコンテンツを提供している新たな貸し方だと言えるでしょう。通常のアパート・マンション管理に比べて、より高いスキルを求められるのが、シェアハウス管理です。建物やメンテナンスだけで勝負するのではなく、そのコミュニティを提供するというオペレーションスキルによって、市場において差別化するのです。



シェアラ駒沢でのパーティー(上)
シェアラ駒沢のダイニングルーム(右)

最新ツールを
徹底活用!

不動産ビジネスのための ソーシャルメディア入門



アイティーレックス機社長
鳥海 成樹
Seiki Toriumi

東海大学政治経済学部経営学科卒。外資系IT企業、不動産フランチャイズチェーンなどを経て、2006年アイティーレックス機を設立。主に中小不動産会社向けにWebマーケティングコンサルティングやASPサービス事業を展開する。
URL: <http://www.it-rex.jp/>

第2回

Twitterの「つぶやき」は 不動産業にも使える?

少 し前からTwitter(ツイッター)が話題ですね。何をやるものかわからないという声をよく聞きます。要するに140文字しか書けないミニブログ、形式張らずに思ったことだけをドンドン更新していく小さな小さなブログです。「今つけ麺食べています」とか「あの大臣の発言は許せん!」とか「こういうニュース知っていますか?(リンク付)」とか、少ない文字数でドンドン更新していくものです。

文字数も少なく、まるで独り言のようなので「つぶやき」なんて言われます。ただひとりで「つぶやいている」だけなら馬鹿みたいですが、それを登録した人同士で見せ合いつぶやき合えることができるので、井戸端会議みたいなのです。もちろんそれはネット上にも公開されますので検索でも引っかかります。

そんなの見て面白いのか?と思われるかもしれませんが。例えば趣味や話題のお店の感想など、ちょっとしたことをつぶやき合い、見せ合うことでそこに交流が生まれます。自分が好きな話題や知り合いの近況情報などは、理由などなくとも楽しいものです。

さらに踏み込んで言えば、例えばお店や商品への感想は、その数が増えていくとある程度の情報になります。そうした感想が10も20もつぶやかれば、それはレビュー(ユーザーによる生の感想)となり、これから行くことを考えている人にとってはとても有益な情報となるでしょう(ツイッター内の検索も可能ですから気になる情報を検索もできます)。

不 動産業などでもよく使っている方がいますが、物件へのリンク付きでつぶやくことによって物件の紹介や値下げ情報などを告知することも可能です。ツイッターの場合、普通のネットの検索と違い、タイムリーにいま誰かがつぶやいたことをすぐ検索して調べることができるので、例えば人気地区の物件が出ました、〇〇町の中古マンション値下げしました、などとつぶやけば、不動産を探している人にタイムリーに告知することができます。*「いま」だからこそ情報に価値も出てきます。

また、当社お客様の不動産会社さんは、ホームページをツイッターと連動させ、ホーム



ページを更新したらツイッターも自動で更新しています。相互に連動しているので何度も更新する必要もなく大変便利です。

こ のように、世間でよくいう単なる「つぶやき」も、使い方をすこし変えてみると商売上の活用方法も意外にあるわけですね。なにとはともあれ、こういう類のものはやってみなくてはその価値もわかりません。無料ですし、まずは触ってみて、眺めてみて、楽しんでみることをお勧めします。百聞は一見にしかずです。

今回は、いま最も話題のFacebook(フェイスブック)についてお話しします。

※首都圏不動産公正取引協議会の見解によると、こうした事例は、公正競争規約の規制の対象であるものの、必要な表示事項については、リンク先に記載されていれば特に問題はないとのこと。

東京 地元 発見

第9回
（渋谷区の巻）

「渋谷」の由来とは？

流行の発信地、若者のまちとして全国的に知られる、渋谷。日本人でこのまちを知らない人はいないといっても過言ではありません。ところで、皆さんはそんな渋谷の名前の由来をご存じでしょうか。実は、いくつかの説があり、定説はないといわれています。ここでは4つほどご紹介しましょう。

まず1つ目は、かつて渋谷付近一帯は入江で、「塩谷の里」と呼ばれており、その「塩谷（しほや）」が「渋谷」に変わったとする説です。2つ目は、「渋谷氏」説です。平安時代末期、現在の渋谷周辺の領主だった河崎重家は、京都御所に侵入した盗賊を捕えました。この盗賊の名前を渋谷権介盛国といい、重家は褒美としてその「渋谷」姓をもらったのだそうです。3つ目は、渋谷周辺を流れる川の水は鉄分を多く含み、鉄錆のような金波（かなしぶ）色だったため「シブヤ川」と呼ばれ、そこから転じた説。4つ目は、現在の渋谷川流



明治神宮に広がる「都心の森」(明治神宮提供)

1



明治神宮創建以前の原宿駅周辺
(明治神宮提供)

域の低地が、「しぼんだ谷あい」だったことから転じた説。

白根記念渋谷区郷土博物館・文学館の文化財担当学芸員、岡田謙一氏によると、「米良文書（めらもんじょ）」という古文書に含まれる、1420年に成立した「武蔵国江戸書立」という文書の中に、「しほやとの」という言葉が出てきており、恐らく、これが初めて塩谷という言葉が使われたものだといえるのだそうです。実は、文献的裏付けがあるのは「塩谷」の里説だけで、由来としては最も有力なものだといえます。

都心にある「永遠の森」と「軍事都市の痕跡」

渋谷区には、都心でありながら、広大で緑豊かなスペースがあります。明治神宮と代々木公園がその代表でしょう。

明治神宮は1920年、創建され



2 旧米軍ハウス
[現オリンピック記念宿舎]
(東京都公園協会提供)



ました。1912年に明治天皇が、1914年に昭憲皇太后が崩御した後、御神霊をおまつりし、御聖徳を永遠に敬いたいと国民から声があがり、政府が創建を決めました。明治天皇と昭憲皇太后を御祭神とする神社であり、お墓にあたる明治天皇陵は京都にあります。この場所は、江戸時代は彦根藩井伊家の下屋敷で、明治に入り皇室の南豊島御料地となっていました。

明治神宮の特徴は、その鬱蒼とした森ではないでしょうか。実はこの森、人によって造られた森なのです。創建時に、全国から献木された約10万本の樹木が天然更新する「永遠の森」になるよう計画的に植えられたのです。境内では今でも、落ち葉は撤去せずに森にかえし、自然の状態を保っているのです。

一方、1967年に開園した代々木公園は、23区内の都市公園としては5番目、54.1haの広さを誇ります。この場所は、明治神宮と同様、井伊家下屋敷から御料地を経て、1909年に陸軍練兵場となりました。その後、1945年9月に米軍に接収され、ワシントン・ハイツと呼ばれる米軍住宅に変貌します。

練兵場だった代々木公園一帯は軍用地であり、現在の渋谷区役所周辺には陸軍刑務所が置かれていました。かつての陸軍用地を示す標石が、今でも周辺にいくつか残っています。

多くの人で賑わう、渋谷駅前の複合ビル、渋谷マークシティ。そばのわき道に入ると、居酒屋などが軒を連ねる路地があります。さらにその奥まった場所に「陸軍用

3

渋谷駅前のスクランブル交差点



駅施設の整備・拡充後の渋谷駅のイメージ図



渋谷ヒカリエ完成予想図
(東急電鉄株式会社提供)

地」と記された小さな標石が残っています。区内には、同じような標石が、宇田川町の区清掃事務所宇田川分室の敷地内と、小田急線参宮橋駅近くにもひっそりと建っています。

実は、代々木公園には、ワシントン・ハイツの痕跡もちゃんと残っています。米軍住宅が1軒だけ、当時のまま保存されているのです。機会があれば、ぜひ探してみたいかがでしょうか。

新しく生まれ変わる 渋谷駅前

渋谷駅は、JR線や地下鉄の8路線が集まる都内有数のターミナル駅ですが、来年度にはさらに便利になります。東京メトロ副都心線と東急東横線が相互直通化するのです。それに合わせ、渋谷駅周辺では大規模な再開発が進んでいます。

その象徴的な建物の1つが、東急電鉄が事業推進者となり、渋谷東急文化会館跡地及び隣接街区に

建設中の「渋谷ヒカリエ」です。地上34階地下4階の超高層ビルで、来年春に開業する予定です。東急百貨店がプロデュースする商業施設のほか、ミュージカル上演を中心とした劇場「東急シアターオーブ」(約2000席)などさまざまな用途によって構成されています。

このほか、渋谷駅周辺では、将来的にJR埼京線と山手線のホーム並列化や東横線渋谷駅の地下化など駅施設の整備・拡充のほか、谷地である渋谷駅前周辺での歩行者ネットワーク立体化のため、スカイウェイの整備が進められる予定です。これは道玄坂上から宮益坂上まで東西方向に、地上4階でフラットにつなぐ歩行者専用デッキで、渋谷ヒカリエにも接続する計画です。

来年度の相互直通化を皮切りに、渋谷駅前は大きく変わろうとしています。大きく生まれ変わった渋谷は今後、どんな流行を発信していくのか、とても楽しみではありませんか。



東京
地元
発見

Interview

区市長が語る **わがまち**

渋谷区 桑原 敏武 区長

駅前再開発で高まる
渋谷の求心力、
「文化の創造」を
発信するまちへ

渋谷区の特長、
魅力を教えてください。

渋谷区の特長は、まずは、エンターテインメントやファッション、デザイン、ITコンテンツなどの企業が集積していることでしょう。また、専門学校・各種学校数が23区のなかでも突出しており、たくさんの若い人たちが集まるまちだといえます。その一方で、区内には、明治神宮や920年の歴史をもつ金王八幡神社、800年祭が行われる代々木八幡神社など、伝統ある神社もあります。まさに日本人の生活に根差した多様

な文化が混在するまちだといえるのではないのでしょうか。

「地の利」がいいことも特長ですね。例えば渋谷駅であれば、駅周辺はもちろん、代官山や恵比寿などにまで足を伸ばしやすいんです。こうしたことも、全国から観光客に来ていただいている理由の1つでしょう。外国人観光客も多く、区内に多数立地する各国大使館とあわせ、国際色豊かな区だともいえます。

また、都心区でありながら、代々木公園などの緑豊かな大規模な公園もあります。水と緑は、人間の安らぎをもたらすものとして、都市生活には欠かせないもので

す。ただ、区としては、大規模な公園があればよいというわけではなく、区内11の地域ごとに2～3000㎡前後の公園を設置していきたいと思っています。

渋谷駅周辺では
再開発が進んでいます。

来年には、東京メトロ副都心線と東急東横線の相互直通化が始まる予定です。この相互直通化とそれに伴う再開発が連動して、渋谷の求心力を高めていくのではないのでしょうか。来春には、東急文化会館跡地に、「渋谷ヒカリエ」という大型複合ビルも開業しますし、国際化した羽田空港からのバス路線も整備され、渋谷の利便性はさらに向上していきます。

これからのまちづくりは、心と生活を豊かにするという視点をもたなければならないと思います。その意味で、渋谷は、伝統文化に根差しながら、「生活文化都市」、「国際交流文化都市」としての発展を図っていくことが必要でしょう。これが渋谷の基盤となっていくはずで、そうした基盤づくりの1つの象徴が、昨年オープンした「渋谷区文化総合センター大和田」です。ここには、優れた音響性能を持つ中ホールや伝統芸能などが催される小ホール、プラネタリウムが設置されているほか、

ファッションデザイナーの育成施設も入っています。

渋谷は今、大きく様変わりしつつありますが、私は、若者たちの新しい文化と国際文化、そして伝統文化が、コラボレーションして「文化の創造」が起こるのではないかと期待しています。こうした大きなポテンシャルをもっている渋谷区の魅力を伝えていくためにも、パリのように、しっかりと情報発信ができるまちにもしていきたいんです。

渋谷区の防災への
取り組みについて。

日本経済新聞がこの8月に発表した『自治体の災害対応力調査』によると、人口10万人以上の全国289市区のなかで、渋谷区が災害対応力トップでした。わが区は、帰宅困難者対策にもいち早く取り組んでいます。他の自治体から視察に来るなど、全国的に見ても先進的に取り組んでいると自負しています。特に、事業者の皆さんが広い見識をもっていらっしゃることで、スムーズな取り組みができています。

ただ、この問題は、渋谷区だけではなく、各区が協力して全都的に取り組んでいくべきだと思いますね。渋谷区でも、まだ対策が不十分な地域については、周辺の大



居住者に配慮した
まちづくりに協力を
お願いします

Toshitake Kuwahara

1935年生まれ。1959年慶応義塾大学法学部卒業、同年東京都入都。渋谷区総務部長、同助役などを経て、2003年4月渋谷区長に就任。現在3期目。好きな言葉は、「平凡の非凡」、「君自身でいたまえ」。趣味は、読書、水泳、散策、釣り。

学などに協力を要請しているところです。

また、ハザードマップを作成し、木造住宅密集地域や地盤の弱い場所を一目瞭然に分かるようにしています。耐震化については、耐震補強の改修費用として、一般家庭には100万円、高齢者のいる家庭には150万円を上限に助成を行っています。耐震ベッドの助成も行っているほか、助成があっても資金的に困難な世帯には、壁面を強化する簡易補強工事を無料で行っています。一方で、耐震化に関しても、広域行政の課題ですので、都や他区との話し合いがもっ

と必要だろうとも感じています。

渋谷区のまちづくりに
不動産業界はどう関わって
いけばよいのでしょうか。

地域というのは、人が住まないと『まち』になりません。人が住んでいくためには、医療も含めた日常生活に必要なサービスが提供され、まちの祭や人々が連帯していくコミュニティがなければなりません。人が少ないまちは、さびれていくだけです。商業地域と居住地域とのバランスのとれた発展のためにも、不動産業界の皆様には、居住者に配慮したまちづくりに協力していただきたい。

また、青山学院大学の一部学部が相模原から渋谷区に移転してくるほか、実践女子大・短大も渋谷キャンパスを開く予定になっています。学校が増えるということは、その周辺の居住ニーズも増えていくことです。こうした居住場所の確保についても、お力をお借りしたいですね。

今、渋谷では、新しい物件が増えてきたこともあり、居住者が戻りつつあります。私は、渋谷区の財源を強化する意味でも、渋谷区に住所を移してもらうことが非常に大事だと考えています。皆様方のご協力を得ながら、ぜひとも多くの人に渋谷区に住んでもらいたいと思っています。



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.3

敷引特約は有効か

—— 通常損耗分の原状回復義務のポイント

一見相反する二つの最高裁判決

平成23年3月24日に最高裁判所からきわめて重要な判決が言い渡されました。これは敷引特約の有効性について争われた裁判ですが、ここから更新料の判決はもちろん消費者が消費者契約法によってどこまで保護されるか、その射程距離が伺える判決となっており、重要性はきわめて大きいものです。そこで、今回はこの最高裁判決について見てみましょう。

敷引特約とは、契約締結から明渡しまでの経過年数に応じて定められた一定額を契約締結時に差し入れた保証金から控除し、その残額を賃借人に返還するという特約です。主に大阪、神戸においてよくみられるものです。

同裁判の事案では、1ヵ月当たりの賃料が9万6000円のところ、賃借人は保証金として差し入れられた40万円から一定額（明渡し時に経過年数1年未満では18万円、2年未満

では21万円、3年未満では24万円と漸次増加し、5年以上の34万円を上限とする）を控除するというものでした。これに対して、賃借人はこうした特約は消費者契約法10条に違反し、無効だと争ったのです。

最高裁は、「居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、契約当事者間にその趣旨について別異に解すべき合意等のない限り、通常損耗等の補修費用を賃借人に負担させる趣旨を含むものというべきである。この際、補修費用に充てるために賃借人が取得する金員を具体的な一定の額とすることは、通常損耗等の補修の要否やその費用の額を巡る紛争を防止するといった観点から、あながち不合理なものとはいえず、敷引特約が信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであると直ちにいうことはできない。そうすると、当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし、敷引金の額が高額にすぎると評価すべきものである場合は格別、そうでないかぎ

りかかる特約は有効であり、本件特約の消費者契約法10条により無効ということとはできない」と判示しました。

ところで、上記判決に先立つ平成17年12月16日に最高裁判所は、賃借建物の通常損耗について重要な判決を下しています。通常損耗の原状回復費用を賃借人が負担する旨の特約が成立しているとはいえないとして、全額の返済を認めたのです。今回の判決とは相反する判断に見えます。

この裁判では、契約書の賃借人の負担とされている範囲に、ふすま紙・障子紙に関する「汚損（手垢の汚れ、タバコの煤けなど、生活することによる変色を含む）・汚れ」、各種床仕上げ材・各種壁・天井等仕上げ材に関する「生活することによる変色・汚損・破損」が明記されていました。これに基づいて、賃借人が通常損耗の補修費を含めた補修相当額を敷金から控除したところ、賃借人から、「このような取り決めは、不当な負担を求めるものであって公序良俗に反し無効な特約である」と訴えられたものです。

判決では、

1. 通常損耗について賃借人が原状回復義務を負うためには、賃借人が補修費を負担することとなる通常損耗の範囲につき、賃貸借契約書自体に具体的に明記され、賃借人がその旨を明確に認識して、それを合意したことが特約に明確に記載されていること等が必要である。
2. 本件では契約書の原状回復に関する条項には賃借人が補修費を負担することになる通常損耗の範囲が具体的には明示されていない。
3. よって、通常損耗の原状回復費用を賃借人が負担する旨の特約が成立しているとはいえない。

このように判示して、敷金の全額返済を認めたのです。

平成17年判決の契約書の記載事項をみていただければおわかりのように、通常損耗の範囲は具体的に明示されています。これをもってしても足りないとして最高裁が判断したことは、実質的に通常損耗について原状回復を求めることはできない、と理解されていました。

したがって、最高裁の平成17年判決を踏まえれば、平成23年3月24日の判決は敷引特約は無効とするであろうと推測されていたのです。しかも、平成17年の判決ではまだ消費者契約法が制定される前の賃貸借契約であったのに対し、敷引特約の事案では消費者契約法に基づく無効が主張されており、より無効と判断しや

すい状況にありました。

金額が明示され、著しく高額でなければ敷引特約は有効

この一見相反する二つの最高裁判決をどう解釈すればよいのでしょうか。

仮に、通常損耗の具体的範囲が明示されているか否かによって成否が決せられると考えると、敷引特約のほうが具体的範囲は明示されていませんから、こうした結論にはならないものと思われます。そこで、通常損耗の物理的な範囲ではなく、金銭的な範囲が明示されているか否かで決せられたと考えると、整合性が取れるのではないのでしょうか。

最高裁平成17年判決は、原状回復の対象がある程度具体的に記載されているとはいえず、その金額がどの程度か賃借人には一義的に明らかではありません。これに対し、今回の敷

引特約の場合は、なぜその金額なのかは明らかではありませんが、いくら控除されるかが賃借人にも明らかでした。ここが大きな相違点だったということが出来ます。

そして、現に、その後言い渡された更新料に関する平成23年7月15日判決も、金額が明らかであることが消費者契約法10条により無効ということとはできない、とする大きな理由の一つとなったのです。

以上述べたことから皆さんが学ぶべきことは、**通常損耗に関する原状回復義務について、単にその対象を明示するにとどまらず、具体的に差し引かれる金額を明らかにしておくこと、そしてその費用は通常損耗等の補修費用として通常想定される額と比べて、おおむね均衡が取れていることが必要である**ということです。今後、賃貸借契約書を作成する場合は、こうした観点も踏まえて作成することが重要となりますので、参考にしてみてください。



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。

本部

平成23年度法定研修会を開催

東 京都本部主催の平成23年度法定研修会が9月7日、東京・千代田区の東京国際フォーラムAホールで開催されました。今年は5067人が出席し、講師らの話に熱心に耳を傾けました。

冒頭、林直清・本部長、川口貢・総本部理事長が挨拶し、その後、「災害と不動産」をメインテーマとする研修が始まりました。

第一部として、猪瀬直樹・東京都副知事が「首都圏における災害対策の現状と被災後の不動産政策」、第二部として、中野豊・(財)日本不動産研究所研究部部長が「災害による不動産の価格修正」、第三部として、村川隆生・(財)不動産適正取引推進機構調査研究部上席主任研究員が「不動産取引に関連する最近の法令改正とトラブル事例」と題する研修を行いました。

猪瀬氏は、東京の不動産の価値は東京のブランドの価値だと述べ、「東京都はエネルギーの安定供給に努め、かつ成長戦略をきちんと打ち出していく」と



猪瀬 直樹
東京都副知事

語りました。中野氏は、不動産をめぐる「環境」と「安全」について、流通段階でどう開示していくかがポイントになると強調しました。村川氏は、10月施行の東京都暴力団排除条例などを解説しました。

欠席者研修会のお知らせ

12月7日(水)、中野区の中野ZEROにて、欠席者を対象とした研修会(講師:ニューズウィーク日本版編集主幹・竹田圭吾氏、立川・及川法律事務所弁護士・立川正雄氏)を開催します。9月7日の研修会に欠席した方は、必ず本研修会にご出席ください。(対象会員には、郵便で詳細をご案内しております)なお、9月7日の研修会に出席した方でも聴講が可能です。

社団法人東京都不動産鑑定士協会からのお知らせ

不動産の鑑定評価類似行為にご注意

不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することは、不動産の鑑定評価に当たります。

不 動産の価格・賃料を査定することを業とする場合は、不動産鑑定業者として登録を受ける必要がありますので、ご注意をお願いします。

不動産鑑定業者の登録を受けず、他人の求めに応じ、報酬を得て不動産の価格や賃料を査定することを業として行うことは、「不動産の鑑定評価」と称するか否かを問わず、「不動産の鑑定評価基準」に則るか否かを問わず、不動産の鑑定評価に関する法律では、不動産の鑑定評価に該当することになり、これに違反すると罰則が課せられます。

不動産の鑑定評価に関する法律(抜粋)

第2条 この法律において「不動産の鑑定評価」とは、

不動産(土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいう。以下同じ。)の経済価値を判断し、その結果を価額に表示することをいう。

2 この法律において「不動産鑑定業」とは、自ら行うと他人を使用して行うとを問わず、他人の求めに応じ報酬を得て、不動産の鑑定評価を業として行うことをいう。**第33条** 不動産鑑定業者の登録を受けない者は、不動産鑑定業を営んではならない。

【お問い合わせ先】

社団法人東京都不動産鑑定士協会
鑑定評価類似行為防止特別委員会
〒162-0845 新宿区市谷本村町1-1住友市ヶ谷ビル9階
TEL. 03-3268-6001 FAX. 03-3268-6002

本部

新入会員獲得 ご協力をお願い

皆 様の知人が宅建業を開設される際には、本会をご推薦賜りますようご協力をお願い申し上げます。

+++ 紹介者に対するキャンペーン +++

入会申請にあたって、紹介者がいらっしゃる場合には、紹介者に対して、2万円分の商品券を進呈いたします。

※キャンペーン対象の紹介者は、東京都本部会員に限りです。

※入会申請書の「紹介者届」に記載された紹介者が対象となります。

※後日、入会申請者が関連団体を含まれ正会員として入会した場合が対象となります。

本部

変更届の提出について

下 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、ご注意ください。

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。

【変更届のダウンロードについて】

東京都本部では、ホームページにおいて変更届を公開しております。前記事項に変更があった場合、

「トップページ」→「協会会員の皆様」→「協会手続き関連案内」→「変更が生じた場合(事務所の移転・商号の変更・専任取引主任者の退任など)」→「変更届ダウンロード」

をクリックしてください。

変更届の記入が終わりましたら、必要書類を添付のうえ、当本部までご郵送くださいますよう、お願いいたします。

なお、役員、会社電話番号・FAX番号に変更が生じた場合は、FAXで変更手続きができます。

(ご郵送は必要ございません。)

▷ 郵送先

〒102-0093
東京都千代田区平河町1-8-13 全日東京会館
(社)全日本不動産協会東京都本部 変更係宛

▶ 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

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

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(写真機を当会館の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となります。ご希望の受講日がある場合は、なるべくお早めに下記までお問い合わせのうえ、当本部にご来所いただき、受講手続きをお済ませ下さい。

実施日 平成24年
一覧 1月25日(水)／2月7日(火)
 2月29日(水)／3月21日(水)
[会場] 当会館2階 全日ホール

その他詳細については、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 小平・金子)

港支部 「東京湾シンフォニークルーズ親睦会」を開催

港区に避難している被災地の小中学生とその家族を招待

港 支部では、夏恒例の厚生事業「東京湾シンフォニークルーズ」を8月29日に開催いたしました。

当日は、会員119名、東北地方のご家族30名と被災地の皆さんの招待を取りまとめたくださった、港区役所区長室長を含む総勢150名の参加となりました。

船上から臨む東京の夜景は、いつもより控えめではありましたが、小学生、中学生、高校生の17名の子供たちにとっては、夏休み最後の楽しいイベントとなったようです。

懇親会の中で、「がんばろう日本!」「がんばろう東北!」を掲げて、互いに思いを色紙に書き留め、メッセージ交換をしました。

港支部会員・被災地の皆さんからのメッセージ

息子がお手伝いボランティアに行くと
 言っています。
 私(母)も東北人です。
 一緒に歩きましょう。

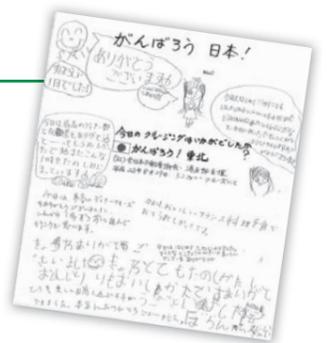
ゆっくりで大丈夫です。一步一步
 進んでいきましょう。私たちが
 出来ることで支えています。

港区、最高!
 シンフォニークルーズ最高!
 本当に有難うございました。

夏休みの終わりに、
 ステキなひと時を有難う
 ございました。子供たちの
 笑顔が嬉しかったです。
 一日でも早い復興を
 願っています。



被災地の子供たちからの
 メッセージを受け取る石原港支部長(右)



被災地の子供たちからの
 メッセージが書かれた色紙

東日本大震災の地震と巨大津波、原発問題で、3.11を境に、日本は大きく変わりました。

常識を覆したマグニチュード9の地震の経験で、私たちは、これまでの防災対策の見直しも迫られています。あれ以来、私も会社と家に防災ヘルメットと、防災グッズセットを購入し、万一来るようになりました。都会は家族や近隣とも希薄ですが、3.11より人の心も変化したように思います。

今回の合同懇親会で、港支部の会員様もこの様な形での応援ではありましたが、今、身近にいる方々に優しい言葉をかけて思いやり、また、何かできる事があれば、東北地方の被災地に対しても「応援したい」という気持ちを改めて感じた事が、有意義であったと思いました。

今回の親睦会において、参加された被災地の子供たちの元気と明るさに、東北地方の未来が見えました。

港支部 副支部長 柳沢 弘美

編集後記

広報委員長

後藤 博幸

アップル社のスティーブ・ジョブズ氏が先日亡くなった。さまざまな報道の中で、生前のスピーチがいくつか紹介されたが、「ハングリーであれ。愚かであれ。」のスピーチが強く印象に残った。

最近聞かなくなった「ハングリー精神」という言葉。「エコノミックアニマル」と世界中から恐れられた戦後の日本人の上昇志向の源にあった「ハングリー精神」。業界の諸先輩方から、

強烈な「ハングリー魂」を注入され一人前の業界人に育てられた多くの仲間たち。

今回取材したアズビー・ブラウン氏のサステナブルに暮らす社会を提唱した著書「JUST ENOUGH」に感動しつつ、先進の技術を最新のデザインで売りまくる天才の訃報に触れ、震災からの復興・経済の復活を願う私達日本人から、一人でも多くの“STAY HUNGRY”なビジネスマンを輩出する必要性を感じた。

編集 (社)全日本不動産協会東京都本部 広報委員会 高橋民雄、後藤博幸、蜂谷周、岩田和也、竹林香代、水田弘康、中嶋清、伊藤義治