



# 飛翔

発行 令和7年

# 2025

(公社)全日本不動産協会  
東京都本部 渋谷支部

(公社)不動産保証協会  
東京都本部

## 変わり続ける渋谷、次なるフロンティア Shibuya in Motion: The Next Frontier

### contents

全国不動産会議 佐賀県大会

郵便不正事件が教えるもの これからの組織とリーダーを考える

レポート:不動産マーケットの今後と都市部の可能性

会員探訪:スピードスケート 稲川くるみ選手  
株式会社ワンアンドオンリー 平島徹朗さん



全日本不動産協会  
東京都本部 渋谷支部  
ホームページ

TEP

# 新事業年度（令和7年）のご挨拶

扱、いよいよ当日渋谷支部の令和7年度の事業計画がスタートしました。

会員の皆様には事業活動益々ご多忙の事とお察し、お慶び申し上げます。皆様のご支援、ご指導を頂きまして令和6年度の事業が滞りなく完結出来ました事をここにご報告申し上げます。2025年は団塊世代の全てが75歳以上の後期高齢者となる「超高齢化社会」が実現します。医療・介護・年金などの社会保障制度の深刻化がこれまで以上に懸念されます。

世界情勢を見てみますと、アメリカでトランプ政権がこの2月に誕生しました。しかしトランプ大統領は日本をはじめ世界がこれまで取り組んで来た脱炭素に係わる、気候変動の脅威の排除に背を向け、石油やガスの大量消費に回帰する「アメリカファースト」の政策に転じています。民主党の政権がこれまで築き上げて来た政策をことごとく否定する大統領令が浮き彫りにするのは、政権交替の度に揺れる米国の「政策変更」リスクではないでしょうか。日本を初め世界がこの政策変更により4年後再び来た道に振り回される危険性は否定出来ません。この事は我が国の政策や世界戦略、そして国内外で活動する我が国の企業経営に大変大きな負荷を強いる事となって、成長の鈍化が危惧されています。

扱、私たちの不動産業界に目を転じて見ますと「区分所有法」が改正される見通しがあります。この3月4日に政府が関連法案を閣議決定しました。これは「マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法案」として通常国会に提出したものです。法案が成立すれば一部を除いて2026年4月にも施行されます。単的に略記しますと、これはマンションの①立替え、②一棟リノベや取り壊し、③建替えコスト抑制の3つに分類出来ます。

①についてはこれまで所有者の4/5以上の賛成を要していたものが改正後は耐震性などに問題あれば3/4以上に緩和されます。この区分所有法の改正が求められている背景には、マンションの二つの老いが有ります。これは「建物の老朽化」と「所有者の高齢化」を指します。国土交通省が2024年8月に開示

した資料によると、2023年末時点の築40年以上のマンションの戸数は約136万9,000戸。この10年間で95万4,000戸増加し、約3.3倍増となっています。これが43年には463万8,000戸に到達すると予測しています。

さてここで外部環境の変化の影響について少し触れて見たいと思います。政府は24年末にエネルギー戦略と気候変動対策について、中長期指針となる「エネルギー基本計画」や「地球温暖化対策計画」と並行して、脱炭素時代の産業競争力の土台となる「GX（グリーン・トランスフォーメーション）2040ビジョン」をまとめています。GXビジョンは、再生エネルギーや原子力発電など脱炭素電源が豊富な地域へ、データセンターや半導体工場など大量に電力を使う産業集積拠点とする方針を打ち出しています。

これは再生エネルギーや原発の電力を大都市圏に遠隔地から送電線で運ぶより、送電コストは削減できる。データセンターや工場を電源の近くに引き寄せた方が地方創生、活性化に繋がるとの判断が有ります。因みに25年2月の請求のモデルによる家庭の電気料金は最も高いのが北海道で8,833円～、最も安価は九州の6,923円なんです。この事から九州は条件が揃っており、九州電力の電気料金は日本で最も安価の条件が有ります。この秘密は九州の電力供給のバランスに有りまして、東電は火力が7割、中電は6割を超すのに対して、九電は原発と再生エネの脱炭素電源が約6割を占めている事に起因しています。

エネルギー戦略とは特定の電源に依存することなく、電源の特徴をいかし、安全な供給と温暖化対策、そして安価な料金を実現する最適な組み合わせを見つける持続化の旅なのかも知れません。資源の無い我が国は今一度、インフラとして最重要な電気エネルギーの安定供給の有り方を見直してみる必要が有りそうですね。

末筆になりましたが本年度の会員皆様のご健勝と、事業のご繁栄を心よりご祈念申し上げ、ご挨拶と御礼とさせていただきます。

令和7年4月吉日  
感謝

—キャッチフレーズ—

シブ シブ

『人・情報つながる渋谷支部』



公益社団法人 全日本不動産協会  
東京都本部 渋谷支部

支部長 上村 岩男 (かみむら いわお)

## 目次

P2	新事業年度(令和7年)のご挨拶
P3	2025 全日渋谷支部 新春賀詞交歓会
P7	年間行事紹介
P10	全国不動産会議 佐賀県大会
P13	郵便不正事件が教えるもの
P19	渋谷地区法定研修会 聴講リポート
P30	会員探訪 スピードスケート 稲川くるみ選手
P32	(株)ワンアンドオンリー 平島徹朗さん
P34	令和6年(2024年)度 新入会員名簿



# 2025 全日渋谷支部 新春賀詞交歓会

2025年2月5日 渋谷エクセルホテル東急

## 主催者挨拶：支部長 上村岩男

あらためまして、新年明けまして、お目出度うございます。  
只今ご案内のありました当渋谷支部長の上村でございます。  
本日は、お手元の式次第にご案内申し上げました、皆様公私共に大変ご多忙の所当渋谷支部の新年賀詞交歓会にご参加を頂きまして誠に有難うございます。  
当渋谷支部の賀詞交歓会は、コロナ禍などが有りまして、7年振りの開催となりました。大変嬉しく感慨深いものがございます。

昨年、元旦に能登半島の大震災が発生しまして、大変な壱年の始まりとなりました。復興事業は今だ20%程度と大変困難な状況が続いております。国を挙げての支援が待たれる所でございます。

扱、世界情勢に目を向けて見ますと、ヨーロッパのウクライナ紛争は3年を経過しようとしておりますが、今だ平和への道筋は見えておりません。

一刻も早く平和が訪れることを願うばかりであります。

更には、中東のイスラエルとハマスの紛争も一時停戦には至っておりますが、恒久的平和には遠いものがあります。

又、シリアのアサド政権の崩壊は恒久的民主化の実現に至るのか、動静が注目されております。

ヨーロッパや中東危機は、「即アジアの危機」とも言われております。東シナ海や台湾海峡は波高しの状況が続いております。我が国の安全保障に大きな影響を与えておりまして、かつて「水と安全は、タダ」の発想は遠い過去の幻想であります。

私たちは、今一度この国の安全保障について深く考えて見る必要があるのではないのでしょうか。

又、海を超えたアメリカではトランプ第二次政権が誕生し、メキシコ、カナダへの25%関税、中国に対しては、10%の関税を課すとのアナウンスがありました。今週月曜日(2/3)の日本の株相場が大きく反応して、1,000円を超える株価の値下がりがありました。果して世界の安全と、経済は今後どの様な展開を迎えるのか向こう4年間緊張が続くそうであります。



さて、国内に目を向けて見ますと、昨年は、日経平均株価が1989年に記録しました、最高値を34年ぶりに更新しました。更には34年ぶりに1ドル160円台の円安になりました。日本銀行が長く続いたマイナス金利を解除しまして、大規模金融緩和政策を転換し、金利を0.5%に値上げしております。

又、単身世帯の増加が顕著で有りまして、全世帯に占める1人暮らしの割合が東京圏域では54.1%と最も高い数値を示しております。インバウンドの回復で外国人の入国が3600万人余りを記録して、経済効果は8兆円とも言われ我が国の経済を大きく支えております。

更には現在のキャッシュレスの時代に逆行するかの様に日銀が新紙幣を20年振りに発行しました。

そして、何よりもインパクトの大きかったのは、昨年秋の衆議院選挙ではないでしょうか。与党自民党の過半数割れに尽きるかと思えます。

この2月に来年度の予算が果して成立をするのか、6月末までに政治資金の問題解決に至るのか、そして都議会選挙、更には翌7月には参議院の選挙が予定されております。又、私くし共の業界に目を転じて見ますと、土地や建築費の高騰は、予想を遥に超えるものでありまして、大型ビルの建て替え延期や、中止など大きな影響が出ております。

戸建てでは、一ヶ所バルコニーを付けないだけで50万円のコストダウンが行なわれております。この様な建物は果して私たち消費者に有益なのか。30年前のバブルの時代は土地の値上りはありましたが建築費の上昇はそれ程でもなかったんですね。ここに当時との大きな違いがあります。

東京 23 区内の「億ション」化は、恒常的でありまして、更には中古マンションに価格上昇に波及しております。

この土地と建築費の値上がりによる販売価格を抑えるために、相場より割安となる定期借地権付きの供給が増えて来ている事が特筆されます。

総務省が昨年 9 月に発表しました全国の空家は 900 万戸を超えておりまして、過去 30 年間で約 2 倍に増加しております。この原因の一つに供給過剰が大きな要因と指摘されております。

資源のない我が国は、今一度原点に立ち帰って、古き良きものを長く保存、活用する原点回帰が試されるのではないのでしょうか。

石破内閣は首都一極集中を是正すべく、「地方創生」、「楽しい日本」を表明しております。

この実現は、一朝一夕に実現出来るものではなく、絶える事のない地道な努力の継続が必要ではないでしょうか。

私たちが中小企業の不動産業界は、この超インフレの中でどの様にして持続化を図るのか。主婦の声を聞きますと、これまで 200 円だったキャベツが北海道では 800 円の値段が付いております。

新卒の初任給は、大企業は、30 万～ 40 万を超える所さえ出て来ております。

私たちは果してこの状況に追従できるのでしょうか。

又、1995 年の阪神淡路大震災から今年 30 年を経っておりますが、この大震災は、我が国の災害対策のターニングポイントになりました。都市部の建築物耐震化や避難経路の確保などの対策が進められて来ました。

しかしながら、昨年の能登半島や、東日本大震災を見る時、その対策と実現は今だ入口の部分であるかと思われまます。私たちは持続化のために常に未来の危機に備える必要が有ります。

さて、デジタル、AIなどの進化は日進月歩は昔物語りで日進日歩であります。

特にAIの技術の進化は私たちの日常生活へ大きな影響を与えつつあります。かつての鉄腕アトムの世界は既に実現の域に達しており、近い将来空飛ぶタクシーや自動車の運行は間近であります。

この様な時代の変化を考える時、私たちの事業の持続化と成長は、「自から変化出来る者だけが生き残れる」この大原則を忘れないで皆様と共に未来に挑みたいと思ひます。

本日はかくもこの様な多くの皆様方の当渋谷支部の賀詞交歓会にご参加を賜りました事に改めて感謝を申し上げます。限られた刹那のお時間ではございますが、どうぞご歓談、親交を深めて頂けたら幸いでございます。今後も引き続きどうぞ当支部へのご指導、お導きを頂きたくお願い申し上げます。

感謝



# 2025年 新春賀詞交換会

2025(令和7)年2月5日(水)  
午後18時～20時30分  
於:渋谷エクセル東急 6階  
プラネッツルーム

主催者

公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部 渋谷支部  
公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部 渋谷支部  
一般社団法人 全国不動産協会 東京都本部 渋谷支部

## 式 次 第

司会・進行 有田 純子  
木暮 明希

- 国歌 斉唱
- 開会の辞
- 主催者挨拶
- ご来賓祝辞

副 支 部 長  
支 部 長  
公益社団法人 全日本不動産協会  
公益社団法人 不動産保証協会  
一般社団法人 全国不動産協会  
東京都本部長 理事長・会長  
渋谷 区 長

斉 藤 貴 之  
上 村 岩 男

中 村 裕 昌 様  
長 谷 部 健 様

- 社会貢献事業

寄付金贈呈 (受贈)渋谷区  
感謝状主催者(支部受贈)

渋谷区議会議員 総務委員会 委員長  
渋谷区議会議員  
自由民主党前参議院議員  
東京土地家屋調査士会渋谷支部長

中 村 豪 志 様  
岡 田 美 保 様  
丸 川 珠 代 様  
小 名 木 政 美 様

- 乾 杯

公益社団法人 全日本不動産協会  
公益社団法人 不動産保証協会  
一般社団法人 全国不動産協会  
理事・副本部長 港支部長

竹 内 秀 樹 様

- 祝 宴
- ご来賓紹介
- 余興(2部)
- 中 締 め
- 閉 会 の 辞

公益社団法人全日本不動産協会東京都本部渋谷支部 副支部長 植 松 崇  
公益社団法人全日本不動産協会東京都本部渋谷支部 顧問 清 水 修 司

ご来賓名簿(順不同)

東京都本部 各支部 ご来賓名簿(順不同)

渋谷区役所	渋谷区長	長谷部健様	東京都本部	本部長	中村裕昌様
東京土地家屋調査士会渋谷支部	支部長	小名木政美様	東京都本部		専務理事
東京土地家屋調査士会渋谷支部	渋谷支所長	青木太一様	中村守宏様		
東京都行政書士会渋谷支部	副支部長	中津原由美子様	東京都本部副本部長	港支部長	竹内秀樹様
渋谷区議会議員 総務委員会委員長	区議会議員	中村豪志様	東京都本部副本部長	新宿支部長	本嶋重夫様
渋谷区議会議員	区議会議員	岡田美保様	東京都本部財務委員長	豊島・文京支部長	内藤淳様
自由民主党 (前参議院議員)	第七選挙区支部長	丸川珠代様	東京都本部総務委員長	中野・杉並支部長	井上正人様
自由民主党	渋谷総支部支部長	大石隆士様	港支部 副支部長	厚生委員長	杉浦公康様
警視庁原宿警察署	警部補	内堀侑斗様	港支部 副支部長	財務委員長	武藤英孝様
警視庁原宿警察署	警部補	下山田勝範様	世田谷支部	副支部長	中村マリア様
警視庁原宿警察署	巡查部長	今哲宏様	世田谷支部	監事	木ノ内諭様
代々木警察署 代々木防犯協会			城南支部	副支部長	田中尚之様
代々木ビル防犯協力会	事務局長	要島守様	城南支部	副支部長	岩田和也様
株式会社こくえい不動産調査	代表取締役社長	和田周様	全日ラビー少額短期保険(株)	専務取締役	山屋敬史様
			東京都本部	事務局長	大澤和博様

渋谷支部会員 出席者名簿(敬称略)

(株)819 取締役	奥村和也	(株)アドリード マネージャー	石山美枝子	(株)シンシア 開発支援事業部	奥山保樹
AssetPlus (株) 課長	江口正明	(株)アビドアドヴァンスプランニング 代表取締役	小澤秀樹	(株)スクエアプロパティ 営業事務	小山優子
AssetPlus (株) 課長	南波和行	(株)アップ小室事務所 部長	大塚博行	(株)スクエアプロパティ 営業事務	麻生ゆみ
(株)beero 代表取締役	越島悠介	(株)天谷 執行役員	玉木直哉	(株)スペースデポ 代表取締役	福崎浩
(株)beero 事業開発責任者	福田貴生	(株)天谷 執行役員	紺川史郎	(株)ゼウス・リアル 代表取締役	松田高明
(株)Camp リノベーション 代表取締役	南一平	アルマックスジャパン(株) 代表取締役	安次嶺格	(株)ゼウス・リアル プロジェクト事業主任	田中孝輝
(株)Camp リノベーション 主任	尾畑慎一	アルマックスジャパン(株)アドバイザー	嵯峨礼子	ダルマ(株) 代表取締役	杉岡邦昭
EbisuRealty (株) 代表取締役	佐藤克幸	イスタナステーション(株) 事業推進室 室長	青木菜摘	ダルマ(株)	安野慎太郎
(株)EY 創研 相談役	佐久間忠男	(有)イマジジ	ハ Patelヒサミ	ティガリアルエステート(株) 代表取締役	筒井太郎
(株)EY 創研 相談役	佐久間悦子	(株)ウイントランス ソリューション営業部部長	川股優希	(有)テクノプラザ 代表取締役	五十嵐勇三
(株)HIROGARE 代表取締役	山崎博久	(株)ウイントランス 不動産事業部	渡辺恭平	(株)ナスワークス	多田俊英
IMPERIAL (株)	角谷誠	(株)栄明 代表取締役	前田明英	(有)日本ウォール企画 代表取締役	浅見保明
i たてもの(株) 代表取締役	織田基久	(株)栄明	前田将志	日本住宅情報(株) 代表取締役	小林克弘
(株)K・エンタープライズ 代表取締役	山下充	合同会社エスティノ 代表社員	小畑一真	日本住宅情報(株) 部長	徳田洋一
(株)KM REALTY 代表取締役	熊田洋一	(株)エムサーチ	鈴木豊	日本中国経済交流促進会(株) 代表取締役	石川尚代
(株)LC ファースト 部長	福原幸夫	(株)エルセレクト	清水央子	日本中国経済交流促進会(株) 副社長	皆川正雄
(株)LENDEX 代表取締役	中村智	(株)エルセレクト	二佐沙織	合同会社ハウスバンク 代表社員	郷広樹
(株)LENDEX	坂野隆	(有)オフィスはじめ 代表取締役	西村太平	(有)バンコーポレーション 代表取締役	川面公太郎
(株)Lines 代表取締役	大西直哉	オフィスバンク 代表取締役	鈴木木	(株)フェイスネットワーク	河田敏宏
N. Group (株) 代表取締役	小田真一郎	オフィスバンク 課長	小田優	(株)フェイスネットワーク	谷津開理
N. Group (株) 取締役	中西春美	合同会社社きりゅう統合事務所 代表社員	木竜貴之	フォーシーズンズ(株) 代表取締役	上田安昭
NEtoHA (株) 代表取締役	佐藤圭	(株)クラシア 代表取締役	西山憲	フォーシーズンズ(株) 取締役	上田伊佐子
(株)PE & P 代表取締役	野口泰幸	(株)クラシア 係長	小出沙也加	(株)マイア 企画開発担当部長	芝端真裕美
(株)PE & P 取締役	宮本雄一郎	(株)ケイズ・クリエイト 代表取締役	北風由雄	(有)マインズブルー 取締役	小野義光
(株)SAKURASUR 専務取締役	原田圭	(株)ケイズ・クリエイト 本部長	大平善明	(有)マインズブルー 部長	石上稔
Saratoga agency (株) 代表取締役	大坪勝	(株)光文堂インターナショナル 会長	滝島聡	美留不動産プロジェクトマネジメント(株)	八百板正則
Saratoga agency (株)	石井邦治	(株)光文堂インターナショナル 営業部課長	五十嵐いつか	(株)雅プロパティーズ 代表取締役	川田潤
SIPHi (有) 取締役	花岡秀行	(株)コプラス ゼネラルマネージャー	柴原究	大和財託(株) 首都圏法人営業部営業1課	森本実言
株式会社T-trust 執行役員経営企画室室長	鎌田斉	(株)コプラス シニアコンサルタント	岩村拓也	大和財託(株) 首都圏法人営業部営業1課	光瀬大樹
UEJ キャピタルワークス(株) 営業部長	水野康巳	(株)桜丘住販 取締役本部長	戸田大佑	(株)ユニカラ不動産 代表取締役	田中滋
UEJ キャピタルワークス(株)	大塚里奈	(株)サニーサイドライフ東京オフィス 代表取締役	小田巧	(株)ユニカラ不動産 経営企画部長	渡邊浩介
Venus Capital (株) 代表取締役	島田香奈	(株)サニーサイドライフ東京オフィス	永井信之	(株)ユニバーサルアスリート 代表取締役	中谷哲也
(株)WORKERS 会長	三笠照文	(株)三英堂商事 部長	前島充輝	(株)ユニバーサルアスリート 顧問	中田康一
YUASA 不動産(株)	坂口来夢	サンセベリア・インベストメント(株)	堀口英司	(株)ユニバーサルアスリート 顧問	上見国俊
YUASA 不動産(株)	通崎裕太	三盛興産(株) 代表取締役	黒松俊二	(株)ランドマスター 専務	田丸ゆかり
アースインターナショナル 代表取締役	湯谷孝徳	三盛興産(株)	大森宏	(株)ランドマスター 部長	卜部義雄
(有)アーベテクト 代表取締役	原田茂樹	(株)シティインデックス 代表取締役	香取亮	リズム(株) 代表取締役	齋藤信勝
(株)アクトフォー	原田慎	(株)シティインデックス 課長代理	中里徹司	(株)リビングエイト 代表取締役	太田博巳
アストリズム・アーチャー(株) 代表取締役	定村吉毅	シマダアセットパートナーズ(株) 開発営業部リーダー	島崎涼太	(株)ルームスタイル 係長	脇但彦
アストリズム・アーチャー(株) 課長代理	江口敏孝	シマダアセットパートナーズ(株) 開発営業部マネージャー	宇津木誠	ワイズ・プランニング	中山俊浩
(株)アドリード 部長	市川琢也	(株)シンシア 代表取締役	徐聖博	ワイズ・プランニング	鈴木豊

## 年間行事紹介

### 渋谷区から感謝状授与

2025年2月5日 渋谷エクセルホテル東急

当渋谷支部の「2025年新春賀詞交歓会」の背に於いて、当渋谷支部から当公益法人が掲げている社会貢献事業の一環として、福祉事業に活用して貰うべく、渋谷区に対し、金一封の贈呈式がなされました。これに対し、長谷部健渋谷区長より当渋谷支部に対し、掲示の感謝状の授与が有りました。



### 令和7年 渋谷区新年交歓会

2025年1月6日 セルリアンタワー東急ホテル

区長、区議を始め、区と関係する多くの来賓、関係する団体、そして区民の参加が有り、当全日渋谷支部からも多数の役員が出席し、区長、区議、区民等との交流に参加しました。



### 不動産ビジネス交流会

①2024年5月30日、②7月2日、③7月25日、④10月25日、  
⑤12月5日、⑥2025年3月6日

会員の皆様のネットワークの拡充、情報交換、取引・成約の推進を目的として、ビジネス交流会が開催されました。回を重ねる毎に横の繋がりの密度が濃くなる様子を肌で感じている様子が伺えました。



### 渋谷支部法定研修会

2024年9月20日 全日東京会館 2階ホール

第一部「不動産マーケットの今後と都市部の可能性」、第二部「相続土地国庫帰属法・民法一部改正について」について解説いただきました。詳しくはP16のレポートをご覧ください。



## 第3地区法定研修会

2025年2月17日 渋谷区総合文化センター 大和田さくらホール

第1部「どうなる日本!～国際情勢から見る日本経済の行方～」第2部「不動産の公正競争規約の直近の改正ポイント及び違反事例」第3部「全日ラビー少額短期保険からのお知らせ」について解説いただきました。



## 不動産実務者研修

2024年11月18日 渋谷区立商工会館

「検査済み証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した、建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」について、研修会を開催しました。



## 渋谷区帰宅困難者対策協議会 ワーキング

2024年11月28日 渋谷区立商工会館

今年度の帰宅困難者対策協議会のマニュアル策定の目的とスケジュールについて説明のち、グループワークと各班毎の発表がありました。



## 「全日渋谷カップ」 ゴルフコンペ

2024年11月27日 青梅ゴルフ倶楽部

紅葉に染まる秋深まる東京の奥座敷に所在の「青梅ゴルフ倶楽部」で全日渋谷支部会員参加による「全日渋谷カップ」ゴルフ大会が開催されました。



## 令和6年度 渋谷支部 年間 行事

令和6年	5月 30日(木)	不動産ビジネス交流会	渋谷区立商工会館
	6月 7日(金)	渋谷駅周辺帰宅困難者対策協議会 定時総会	渋谷区役所
	7月 2日(火)	不動産流通ビジネス交流会	渋谷区立商工会館
	7月 25日(木)	不動産ビジネス交流会	渋谷区立商工会館
	9月 5日(木)	渋谷駅周辺帰宅困難者対策支援講習会	地域交流センター恵比寿
	9月 20日(金)	渋谷支部法定研修会	全日東京会館
	10月 3日(木)	秋の屋形船親睦会	屋形船品川「船清」
	10月 11日(金)	全国一斉不動産無料相談会	渋谷区役所
	10月 22日(火)	渋谷駅周辺帰宅困難者対策協議会	渋谷区立商工会館
	10月 25日(金)	不動産ビジネス情報交流会	渋谷区立商工会館
	11月 2日(土)	渋谷区主催くみん広場・不動産無料相談会	代々木公園 くみん広場
	11月 18日(月)	第2回不動産実務者研修	渋谷区立商工会館



## 渋谷区主催くみん広場・不動産無料相談会

2024年11月2日・3日 代々木公園 くみん広場

当協会が協賛開催した不動産無料相談会には初日が10組、翌日の文化の日には16組の不動産に関わる様々な相談が寄せられ相談員が対応しました。



## 全国一斉街頭無料相談会

2024年10月11日 渋谷区役所 1階ロビー

後援に国土交通省、東京都本部、渋谷区のご協力を頂いた。26組の一般消費者が不動産取引や、法務、税務、登記や建築など多岐に渡り多くの相談を受けました。



## ボーリング大会

2025年2月20日 笹塚ボウル

参加者が55名と若い年代層の会員の方に参加いただきました。4人一組のチーム編成で2ゲームの競技が行われ、ストライクの度に大きな歓声が会場に響いていました。



## 秋の屋形船親睦会

2024年10月3日 屋形船品川「船清」

今回久方振りの大型イベントとして、東京湾廻りの屋形船による遊覧親睦会が開催されました。船上となった会場は会員間の交流が活発に行われ、過去に例を見ない大盛況でした。



令和6年

11月 21日(木)	第60回 全国不動産会議 佐賀県大会
11月 27日(水)	「全日渋谷カップ」ゴルフコンペ
11月 28日(木)	渋谷区帰宅困難者対策協議会ワーキング
12月 5日(木)	不動産ビジネス情報交流会
1月 6日(月)	渋谷区令和7年新年交歓会
1月 15日(水)	総本部・東京都本部合同新年賀詞交歓会
2月 5日(水)	2025年支部新春賀詞交歓会
2月 14日(金)	渋谷駅周辺帰宅困難者対策協議会
2月 17日(月)	第3地区法定研修会
2月 20日(木)	ボウリング大会
3月 6日(木)	不動産ビジネス交流会

佐賀市民文化会館
青梅ゴルフ倶楽部
渋谷区立商工会館
渋谷区立商工会館
セルリアンタワー東急ホテル
ホテルニューオータニ
渋谷エクセルホテル東急
地域交流センター 恵比寿
大和田さくらホール
笹塚ボウル
渋谷区立商工会館

令和7年



今般開催地となった佐賀県は、大陸文化の窓口としての役割を担い歴史的、文化的に重要な役割を果たしてきました。魅力あふれる佐賀県についてご紹介します。

## 全国から1250名を超える会員が参加されました。



## 全国不動産会議 佐賀県大会

2024年11月21日 於:佐賀市民文化会館

**全**国不動産会議  
佐賀県大会が  
佐賀市の「佐賀市民文化  
会館」で開催されました。  
全国から1,250名を超える  
会員皆様の参加がありまし  
た。

今般第60回目の記念すべ  
き全国大会の開催地となっ  
た佐賀県は、九州の北西

部に位置し、東は福岡県、西は長崎県に接している。又、北は玄界灘、南は有明海に面し、隣国の朝鮮半島までは直線距離で200キロメートルと隣接し、大陸文化の窓口としての役割を担い歴史的、文化的に重要な役割を果たして来ている。因みに面積は2,400平方キロメートル、人口は約83万人を推している。気候は年間の平均気温が16度前

後の地域が多く、比較的穏やかな気候を呈している。「佐賀」の名称の由来は、「日本武尊が御巡幸の時、樽の栄え繁る有様を見て、この国は「栄の国」と呼ぶが良からう、と天指され、その後「栄の郡」といい、改めて佐嘉郡と呼ぶようになった」と肥前国風土記に残る。明治維新に至り佐嘉庁で新政の一環として達示をもって「嘉」を「賀」に改め今日に至っている。

扱、今回の全国大会は同県の佐賀市文化会館で開催されたが、佐賀市は佐賀県の中東部に位置し、県庁所在地であり、県内最多の人口約24万人を擁する同県最大の都市である。隣県である福岡市とは直線距離で約37キロメートルと至近であるが、山地を隔てて生活・雇用に関わる同一需給圏が分かれているため、鳥栖市のようなベッドタウン化は見られない。江戸時代から佐賀藩の城下町として栄えて来ており、鳥栖市・久留米市が交通の要衝・工業地域、唐津市が港湾・観光都市であるのに対し、佐賀市は

平野部が広域に広がり農業を中心として、同県中部・東部の商業都市としての側面が強い。平野部では水辺と田園地帯が独特の自然景観を醸し、市域に当たる平野部では、丘陵地がほとんど存在せず河川堤防を除くと一般的に低海拔地域である。

佐賀市街は市内平野部のほぼ真中に位置し、佐嘉と呼ばれていたこの地は、戦国時代まで佐賀平野の一農村に過ぎなかった。室町時代中期に村中城と水ヶ江城を構えて拠点としていた龍造寺氏が戦国時代後期に勢力を伸ばした事が転機となり、この地域が発展した。更には後継の鍋島氏がこの2つの域を慶長年間（1596～1615年）に大改修して佐賀域を築城し、城周辺を整備している。

尚、現在の佐賀市街は、佐賀駅を核としてビル街・商業街が有りこれを取り囲む様に低層住宅地が広がり、住宅地の郊外にショッピングセンター型の大型商業地が点在している。

佐賀藩は別名肥前藩とも称され、明治維新において版籍奉還し、「薩長土肥」の一つとなった。又、西洋交易の窓口となった長崎に近かったため、西洋の科学技術を積極的に導入し、幕末には精練方（藩立ての科学技術研究所）、反射炉などが設置され、鉄製大砲や蒸気船、暗箱カメラなどが外国技術者に依存することなく独力で製造・製作され、我が国の科学技術の近代化に大きな貢献を果たした。

先程も記述したが、郊外では広い平野と水利を生かした穀類を主軸とした農業、又、有明海の特質を活かした海苔養殖・漁業が地域産業として貢献して来た。他方工業では伝統的背景を鑑みると、重工業より軽工業に力点が置かれ発達して来ている。元々有数の稲作地帯で有った広

大な農地は、農業を取り巻く環境の変化に応じて、野菜畑などへの転用で維持されて来ている。他方工業に関しては地勢上、有明海に面してはいるが、遠浅で大型船の航行を妨げており、重工業が余り発達しなかった要因として挙げられる。併せて、20世紀前半に石炭の産出で栄えた県西部とは対照的に炭鉱が無かったので、その恩恵に恵まれず後継としての工業への道が閉ざされた。

古墳時代の遺跡から佐賀藩時代の城跡、幕末期の反射炉跡まで、多くの史跡を見る事が出来る歴史ある街である。近年、観光資源の発掘が盛んで住宅街に埋もれていた佐賀城本丸周辺も立ち退きが進み、観光地的雰囲気醸し出している。

又、我が国の科学技術近代化の一翼を担った佐賀藩のお膝元だけに、国産初の蒸気機関車の模型、蒸気船模型、湿板写真機、高度な撮影・現像技術など幕末に製作された藩主・直正公の鮮明な肖像、トンメス分析表など幕末に作成された科学技術近代化遺産が豊富である。

英語の「sagacity」には聡明や賢いの意味合いが有るが、2022年の「佐賀市スマートシティ宣言」では「スマート・ローカルSAGACITY」の実現を盛り込んでいる。ここで同市の地勢であるが、佐賀県の南東部に位置し、市域は南北に長く、南側は遠浅の有明海に面している。南東部は筑後川を挟んで福岡県の大川市・柳川市に、北東部は脊振山地を境に福岡県の福岡市・糸島市に隣接している。

さて今回の全国大会の基調講演でも取り上げられたテーマであるが、佐賀市は「コンパクトなまちづくり」を目指しているので少し触れて見たい。

市を取り巻く環境として、これまで人口の増加と共に市街



地が郊外へと急速に拡大して来ている。地方圏の県庁所在都市として、2010年までの40年間で人口は2割増加し、他方市街地は2倍に拡大している。全国的に見ても我が国の高齢者は大幅に増加の傾向に有るが、拡大して来た市街地に高齢者をはじめとして、疎に居住する状況となる事が懸念されている。

総人口は平成7年(1995年)をピークとして減少に転じている。併せて老年人口は増加しており、令和12年(2030年)以降は30%(3人に1人が65歳以上の高齢者)を超えると予想される。因みに1985年の人口は242,000人余りでこれが2015年には236,000人余りと30年間で約3%の減少に転じているが、市街地は1.3倍に拡大している。ピーク時(1995年)の人口が246,674人であり、2045年には209,000人余りに減少が予想される。

この様に人口減少・少子高齢化が進行する中、まちづくりにおいて、何も手を打たなければ、空家、空地の増加に加え、利用者の減少は公共サービスの低下を招き、地域コミュニティ継承の困難化に結びついて行く懸念がある。市は都市計画マスタープラン・立地適正化計画策定を定めており、令和7年4月に第3次総合計画の公表を予定している。これは人口構造が大きく変化する2040年を見据えて、目指す姿の実現に向けて取り組む指針である。

具体的には

- ・都市機能を集約したコンパクトなまちを形成しつつ、各拠点を公共交通等のネットワークで結ぶことを基本とする。



- ・みんなに愛される「佐賀らしさ」あふれるまちを目指す。

- ・広域的な交通利便性や地域の特性を踏まえ、4つのゾーンに分けた土地利用の計画を示す。

- ・今ある良好な田園環境や自然の保全・活用、及び各拠点を包含集落機能の維持の他、高規格道路沿線の交通結節機能を生かした土地利用について検討する。

- ・有明海の魅力ある地域資源を活かし、人々の勾留や体験学習の場の提供・活用を目指す。

又、現況・将来人口の見通しを踏まえた都市開発構造上の課題として、

- ・良好な住環境を有する生活利便性の高い市街地環境の持続(居住誘導)

- ・公共交通や徒歩・自転車により移動し易い環境形成(公共交通・ウォークアブル)

- ・地形特性を受け入れ被害リスクを軽減させる災害対策

- ・特に土地区画整理事業等により都市基盤が整備された箇所は、将来にわたり人口を維持し、有効に活用継続する。

- ・公共交通沿線人口の維持と利用促進により、増加する高齢者の外出手段を確保する。

- ・一定の自転車需要を踏まえた自転車利用環境の充実や、ウォークアブルなまちづくりの推進

- ・まちなかの浸水想定区域での垂直避難など、災害特性に応じてハード・ソフトの両面から災害対策に取り組む。

以上が「コンパクトなまちづくり」の指針の概要発表であった。

以上第60回全国不動産会議佐賀県大会に参加したりポートご報告とします。佐賀市の歴史やまちづくりを知る一助になれば幸いです。

(文 渋谷支部支部長 上村岩男)



# 郵便不正事件が教えるもの

## これからの組織とリーダーを考える

2024/5/27

東京都本部主催法定研修会

東京国際フォーラム

講師 社会福祉法人全国社会福祉協議会

会長 村木 厚子 氏

(元厚生労働省社会・援護局長)

### はじめに Preface

このレポートは小生が全日本不動産協会東京都本部が開催した法定研修会第2部の「これからの組織とリーダーを考える」(講師:社会福祉法人全国社会福祉協議会 会長 村木厚子氏)を受講して、受講の内容から学んだ組織論について、考察を取りまとめたものである。まず初めに講師の村木さんの聴講の内容を以下に紹介する。

今回頂いたお題が「これからの組織とリーダーを考える」についてなんですが、私は公務員で厚生労働省で約37年間勤務しておりました。組織論やリーダー論は私の専門分野ではないんですが、組織の事を考える事について、非常に印象深い出来事がありまして、今日はまずその出来事について考えて見たいと思います。

私しが組織を考えるきっかけとなった事件がありまして、今から約15年程前なんですが、身に覚えのない事である日突然逮捕されたんですね。特捜部に逮捕(郵便不正事件と呼ばれる事が多いと思います)されて無罪になるまで1年3ヶ月程被告人と言う立場にありました。逮捕されて拘置所で16日間過ごしたんですね。この時初めて組織と言うものを考える様になったんですね。障害者団体と言うニセの団体が自分達は障

害者だと言うと安い料金で郵便物を発送できる制度が有るんですね。これを利用して、企業からダイレクトメールの発送を受託して、この差額を得る(もうける)といういわゆる詐欺商法です



ね。この団体はこの手法で何十億円もの利益を得て大きな詐欺事件となったんですね。ここでですね、この割引料金制度を利用するためには、役所からこの団体は障害者団体と言う証明を貰わなければならないんですね。そこで何とこの架空の障害者団体がこのニセの証明書を持っていると言う事で、この証明書を一体誰が発行したんだと言う事になったんですね。発行した人物もこの団体とグルだったんじゃないかと捜査が始まったんですね。後で判った事なんですが、真実は何だったかと言う事なんですが、この障害者団体が役所に証明書の発行を依頼した時、役所で受け付けた係長さんが大変多忙だったんですね。そこでこの係長さんがこの証明

書を早く発行してあげないと困るだろうと思ったんですね。そこで正規のルートをスキップして手続きをやってしまった。これが事の真相なんです。所がですね、検察の見立てはと言うとこれ程大きなお金が動いたのだから、実はこのニセ障害者団体の会長と国会議員と知り合いだったんですね。

そこでこの国会議員、厚生労働省の部長、そして当時課長でした私し(村木氏)そしてその部下の係長達は、役所ぐるみで国会議員にサービスしようと思って詐欺に加担したという疑いを掛けたんですね。やがて係長が逮捕され私し(村木氏)も逮捕されました。164日間拘留所に居たんですが、当時の日本人宇宙飛行士の斎藤宇宙滞在記録が163日だったんですね。これより私しは1日長い期間拘留された訳です。

この事件はどう言う事かと言うと、検察のストーリーはだんだんとウソだと言う事が判って来まして、無罪を勝ち取りました。その後1週間位して、ある大新聞社が大きなスクープ記事を掲載したんですね。この内容はと言うと、検察がですね、私し(村木氏)が関わったと言う証拠を作るために係長が証明書を作った時のパソコンのデータを私しは当時フロッピーディスクを使っていたんですが、検事さんが自分たちのストーリーになる様にこっそりこのデータの改ざんをしたんですね。この事が明らかになったんですが検事さんの上司はこの事を知っていたのに、これを黙認していたと言う事で検事さん3人が証拠の改ざん、犯人隠匿(いんとく)と言う事で、罪に問われて、有罪判決で職を失うと言う大スキャンダルの発展したんですね。世の中、中々面白いと思ったんですが、村木がやったんだろうと色々大きく報道されたんですね。私しの周りからはです

ね、「村木さん検察に向かって怒りなさいよ腹を立てなさいよ」と色々言われたんですね。でもどうしても腹を立てる事になりませんでした。それは私し自身も公務員であると言う事も有りますし、何であんなに真面目な検事さん達があんな事をするかとても疑問に思ったんですね。私しの組織ではあんな事は起きないのかと、私しはどこでも起こり得る事ではないのかと。そこでこの様な事件を再発させないためにはどの様にしたら良いのか、これは他人事ではないと。

役所でも、民間企業でも不正と言うのは起こります。なぜ組織でこう言う問題が起きるのか、職場は仲間が居ます。長く居ると自分たちの常識と世の中の常識が違うと言う事の判別が出来なくなるんですね。当時取り調べが20日間位有ったんですが、実はビックリした検事の言葉が有るんですね。検事が「村木さん認めなさいよ、他の人が皆やったと言っているし、村木さんが関わっているのに何で貴方だけ記憶が違うんですか」と言われるんですね。色々検事は私しが認める様に説得するんですが、私しは何でニセの障害者団体なんかの金もうけに手伝う必要が有るんですかと、私しはそんな事絶対やっていませんと弁論する訳ですよ。検察官は非常にあの手この手で説得して来る訳なんですが、その中で非常に印象に残った事が有りましてね、「執行猶予が付けばたいした罪じゃないじゃないですか」と言う検事さんのセリフですね。これは一種の利益誘導なんですが、しかしですねこれはもし裁判になれば、実刑が執行を猶予するかは裁判所が決める事ですよ。ですから執行猶予が付けば罪じゃ無いと言われたんですが、でもそれって「白か黒かと言われればそれは黒」ですよ。ね。





執行猶予が付けば良しとするその感覚はどう言う感覚なんでしょうね。ですから私は検事に攻撃したんですよ。「貴方がたの常識って狂ってるんじゃないの」と。検事は誠実な方で私の口撃に対して、「村木さんの言われる事は確かにそうかも知れませんが」と言われました。そしてですね、取り調べの別の検事から全く同じ言葉が返って来たんですね。この事を思うんですが執行猶予が付けば罪じゃないは一体どう言う事なのか検事の頭はどうなっているのかと私は思ったんですね。2人目の検事さんは私しから言わせようともっと感覚がくるっていると思ったんですね、「真実は検事にも、裁判官にも判らないんだから、色々な証言を色々な人から聞いて、ここが黒、ここが白とその輪の部分が重なって、真黒になる部分が有りますね、ここを真実と決める」と言うんですね。ですから私しはビックリしました。私し(村木氏)はやってもないと言う真実を知っています。ですから被疑者は自分がやったかそうでないかの真実を知っている訳ですよ。ですから真実は誰にも判らないと言う主張は凄いおごりだと思ったんですね。少なくとも真実は一つ有ると思うんですね。他の人がこう言ったからと言って真実がこれだと決めるものではないと思うんですね。やはり長い事同じ業界に居ると常識と言うのは、ずれて行くんだと考えました。

私しは1年3ヵ月間裁判やっている訳なんですけど、どうもですね検察の中にも「村木さんやってないんじゃないの、自分達が間違っているんじゃないの」って思う人が居たらしいんですね。と言う事で村木さん無罪じゃないのと言う人が居たらしいんですが組織の中で握りつぶされてしまった。この事件はこう言うストーリーだと決めて、皆が走り出すと、この流れを止めるのはとても難しいんですね。所ですね、非常に印象に残る事が有りまして、裁判の傍聴に来ていた私しの家族の娘がですね、裁判長に向かって左側が検察官、右側が弁護側(被告側)として座っているんですね。そこでですね、検察側の一番

末席に座っていた女性検事さんが真っ赤な顔をして下を俯いていた姿を娘は見ていたんですね。「あれっあの検事さん涙を堪えている」と思ったんですって。娘が私しや、弁護士にこの事を話しまして、私しはそんな事無いでしょ、「なんで検事が私し(村木氏)の証言を聞きながら泣かなければいけないのよ」と言ったんですよ。裁判が終わってずーっと後になって判ったんですが、その女性検事さんが「村木さんは無罪じゃないでしょうか」と上司に訴えたけれどそれを聞き入れてもらえなかったと、言う事なんですね。それを思いながら検察官の席についていたんですね。ですから女性検事が涙をこらえていたと言うのは、娘の観察が正しかったんですね。ですから組織と言うのは一度動き出すと中々立止まるのが難しいんですね。

検察側と言うのは、悪をやっつけると世間から非常に期待されているこう言う心理が働くわけですから、検察官たるもの世の中から非常に期待されている訳ですから、間違えたら困ると思っている。もし検察が間違えたと言ったら世の中の人はどう思うか。検察官違うね、日本の検察駄目じゃないと日本の国民は不安を感じますよね。ですから検察は村木さんは罪をつぐなってもらおうと自分達の保身に走る訳ですね。実は私したちもそうなんですけど、組織の中で仕事をしていると「あっこれ少し違うんじゃないの」って思う事、結構有るんですね。自分達の大義名分を通してしまおうとするんですね。普通の組織でもそうなんですけど、「あっこれ少し危ないぞ」と言う場面も結構有ると思うんですね。大義名分を作って、自分達をごまかそうとするこれは危ないぞと、いう誘惑は時々有ります。そこで無罪の判決が確定したんですが、その後大変面白い出来事が有りましてね。ある時仕事で検察庁と隣り合わせにある法務省に行った時、法務省の職員の方が「村木さん検事総長が会いたって言ってるんですがどうされますか？」と聞いて来たんですね。私しはお会いするのがとても抵抗が有ったんですね。私し自身がとても大変な目に合った訳ですから、又ここで会いに行って何されるか判らない不安が有りますよね。でももう半分は会って見たい。私しに何と言うんだらうと思う気持ちと、興味が有りました。そこで勇気を振り絞って検事総長に会いに行きました。私しは検事総長が私しに何と言うか、ドキドキしながら黙って立って居ました。検事総長の第一声が「有難うございました」、そして二言目が「申し訳有りませんでした」だったんですね。検事総長が自ら説明してくれまして、「自分達は悪に立ち向かわなければいけない、事件を解決しなければいけないと色々なプレッシャーが掛かっていた」と。そして、「無理をしていた、無理が掛かっていた」とそして「判っていた、実は色々な所に綻びが有った」。「でも中からは変え



られなかった」と。「村木さんの事件で外部からの圧力でやっと解決できた」と。この検事総長の「中から変えられなかった」という発言は多くの組織がかかえている課題だと思いませんか。そこで大事な事は、この時検事はどうしたかと言う事なんです。コンプライアンスが上手く機能していなかったと言う事で、この組織はどうしたかと言う事を私は常に興味深く見ていたんですね。まず大事な事は、職員研修と心得なんですね。そこで検事官心得10か条と言うのを作成して、こう言う事は決してやってはいけないと言う様な内容を定めたいですね。そして研修などを実行したんですが、でも研修だけで全てが解決するのか、その次に検察が決めた大きな事が密室での取り調べの録音と録画(映像)による記録保存による可視化ですね。

取り調べの中でやってない人にやっていると言わせたりする。無理な事が出来ない様に取り調べの時にカメラを回す、レコーダーを回す、いわゆる密室の中の証拠が残る様にしたんですね。この事はとても大事な事として、真実を曲げる事が出来ないシステムの構築ですね。取り調べ側の誘惑と言うのは、早くこの事件を終わらせたい、自分の手柄を残したい等多くの心理が働きますよね。ですから紙に書かれた心得だけで正すのではなくて、現実には悪い事が出来ない様にするシステムですね。そうすると自分との葛藤は必要ないですね。非常に画期的なんです。検察はこの録音、録画と言う可視化のシステムを取り入れたんですね。それとですね、この時から女性の登用いわゆる多様性の実現に舵を切ったんですね。これはイメージアップも兼ねていたんですね。いわゆる風土の改革に着手したんですね。自分たちの身内だけでは、余りにも世の中の常識と掛け離れていると、これを直そうと動いたんですね。外部からの可視化を図る様にする。外部研修を取り入れて体験をさせる。

皆さんにお奨め紹介したい本が有りまして、「失敗を責める文

化から失敗から学ぶ文化へ」と言う考え方を著した「失敗の科学」(マシュー・サイド)ですね。

例えばアメリカでもこの様な事件は職業的にステータスの高い人達でも起きるんですね。人間ですから当然に仕事でミスは有ります。このミスを隠すと言う行為ですね、とりわけ挙げられていたのが検察とお医者さんだったんですね。この様なミスが発生すると国民やマスコミが徹底的に非難する、叩くと言う事が起こります。海外でもそうなんですね。そうするとミスを隠す方に重心が移ると再発防止の機能が全く働かない構図になりますよね。

イギリスのある児童施設で子供の死亡事故が発生しまして、国民やマスコミに徹底的に攻撃を受けたんですね。そうするとその組織の職員はどの様な行動を取るかと言うと、子供が死亡した原因や研究ではなく、どうしたら自分の責任を回避出来るかと言う行動になるんですね。乗り物の中で最も安全性が高いのは航空機なんですね。但し、一度事故が起きると大惨事になりますよね。そうするとなぜこの事故が起きたのかと、徹底的に究明して再発防止対策が取られる訳ですね。

航空機の事故分析と言うのは、非常に厳密でして、事故原因究明の手段として二つのシステムが備えられていまして、管制官とパイロットや、パイロット間の全ての会話を録音しています。そしてもう一つは、航空機の高度、方位、速度などがブラックボックスに記録されています。これってこの二つのブラックボックスは事故が発生すると回収されて事故発生の原因、究明にとっても大切なシステムなんですね。ですから「失敗を責める文化から失敗から学ぶ文化」へ転換しなければいけない。そこで女性の登用なんです。これはダイバーシティと言われていまして、富山和彦さんの「なぜローカル経済から日本は甦るのか」と言う本の中で「新しい人」を迎える「ムラの空気のパナンス」(阿吽の呼吸で分かり合えるメンバーだけで構成

する)の畏にはまるリスクの低減と言う事を説いていまして、これはグローバル競争の中で中長期的に企業価値を高める可能性を大きくする事につながると言う事だと思います。

オリンピック委員会の委員長の方がですね、「女性が会議に入ってくると会議が長くなる」と発言されているんですね。これなど女性軽視の最たるものかも知れませんね。

— (後半部分の講話については、紙面の都合で割愛とした) —

さて、この郵便不正事件は、まず、2010年9月10日に大阪地方裁判所が無罪判決を言い渡した冤罪事件である。無罪判決の後に担当検察官がフロッピーディスクの内容を書き換え、証拠を改ざんしていた事実が明らかになり、主任検察であった大阪地方検察庁特別捜査本部検事が証拠隠滅罪で、更にはその上司である特別捜査部部长が、犯人隠避罪で有罪判決を受け処罰されている。事件の概要は講話の中でも紹介されたが、2008年10月頃、企業が心身障害者用低料第三種郵便制度を悪用し、郵便料金を不正に免れる事件が発覚したものである。大阪地方検察庁特別捜査部は、2009年4月16日に同制度を利用して営利目的のダイレクトメールを送っていた自称障害者団体「凜の会」の代表者らを郵便法違反の疑いで逮捕している。「凜の会」は障害者団体であることを証明する、厚生労働省社会・援護局障害保健福祉部企画課長名義の公的証明書を提出していたが、それは公式な決定を経たものではなかったのが事件の発端であった。

検察官が主張した公訴事実の要旨は、村木厚子さんが社会・援護局障害保健福祉部企画課長であった2004年に、公的証明書の発行に関して、他の関係者と共謀し、虚偽の有印公文書を作成・行使したというものである。

大阪地方検察庁特別捜査部による捜査が行われた2009年当時、村木さんは厚生労働省雇用均等・児童家庭局長であった。この捜査情報が報道機関に流出し、村木さんがあたかも有罪である様な報道がマスコミにより繰り返された。2009年6月14日、村木さんは大阪地方検察庁特別捜査部に逮捕される事となる。検察官の請求により、村木さんの勾留が決定され、その後も勾留期間が延長された。同年7月4日、村木さんらは虚偽公文書作成・同行使の罪で起訴されるに至った。村木さんの弁護人による保釈請求は繰り返し却下され、公判前整理手続きが進んだ同年10月7日になって、ようやく保釈請求が許可されるに至っているが、検察官の準抗告により取り消された。最終的に同年11月24日に保釈が許可され、不法な逮捕から実に164日後に釈放に至った。逮捕から起訴までの間、村木さんは連日、長時間に渡り取り調べ

を受けた訳であるが、検察官は犯罪を否認する村木さんに供述を変えさせようとして、厳しい刑罰を示唆するなどして圧力を掛け続けた。

さて、公判に於いて、検察官の主張に矛盾が多く、村木さんに対する証拠は信頼性を欠いている事が明らかとなったのである。最終的に大阪地方裁判所は村木さんに対して、無罪判決を言い渡す事件となった。

さてここで、「人質司法」の問題について少し触れて見たい。我が国の司法制度は容疑者が無罪を主張すると、保釈が認められずに、身体拘束が長期間に及ぶ「人質司法」が問題視され続けている。この我が国の司法制度の有り方は冤罪の温床とされ批判が続いている。刑事裁判で無罪を主張する者ほど身体拘束が長期に及ぶと言う「人質司法」には、多層的・構造的な要因が有ると思われる。まず一つ目は長期の身体拘束を可能にした、歯止めない法制度。二つ目が人質司法の正当性の法解釈。三つ目が容易に身体拘束を認める法の適用。そして四つ目が裁判所の令状発布の判断が可視化されていない事。更には事後の検証がされていない事である。被疑者として身体拘束を受ける側は、「釈放されないのは容疑を認めないからだ」、「容疑を認めるまで釈放されない」と受け取る事となり、これが虚偽自白などを誘発する人質司法が生まれる温床となっている。

人身の自由や身体拘束の原則と言った、憲法や国際人権法上の自由・原則に基づいた法令解釈をすべきではなかろうか。

2020年3月に軍事転用可能な機器を不正輸出したと言う事件が発生し、大川原化工機の社長が逮捕拘留される冤罪事件が発生しているが、これは後に裁判で無罪判決が確定した事件である。この事件で被疑者となった同社の社長に対して取り調べ官が「罪を認めれば直ぐに釈放される」、「有罪でも執行猶予付きだろう」、「(公判で争えば)弁護士費用もかかりますよ」とほめかされて誘惑の影を感じたと事件解決後述べている。

更にはこの事件で同じく同社の元顧問の方も被疑者として起訴されて、当人が癌を患っていて治療が必要だと訴えていても迅速な治療を受けられぬまま「被告人」として拘留の状態でも病院に入院出来た時は既に手遅れで命を落としている。なぜ人質司法が大手を振ってまかり通るのか。刑事訴訟法によれば本来、長期間の拘留は止むを得ない場合のみ許され、保釈も被告人の権利として、例外を除き認めなければならないはずである。そこで郵便不正事件を契機として我が国の司

法制度の取り組みとして大変大きな改革があった事である。それは取りもなおさず「取り調べの可視化」の実現である。我が国の刑事司法制度に於いて、捜査段階に於ける取り調べは、弁護士の立会いを排除し、外部との連絡を一切遮断された「密室」で行われている事である。このため、捜査官が供述者を威圧したり、利益誘導したりと言った違法・不当な取り調べが行なわれる事がある。その結果はと言うと供述と食い違う調書が作成されたり、その精神や健康を害すると言った事が少なからず存在しているんですね。ですから公判の段階に至って、供述者が「脅かされて調書に署名させられた」とか、「供述していない事を調書に書かれた」と訴え主張しても取り調べの状況を客観的に証明する手段を持ち合わせていない事になります。ですから、辩护人・検察官双方の主張が不毛な水掛け論に終始して、裁判の長期化や冤罪の深刻な原因となっているんですね。この様な事から郵便不正事件の密室での違法・不当な取り調べによる冤罪事件の反省を踏まえ、我が国に於いても遅きに失した感はあるが、2016年の刑事訴訟法等の一部改正によって、裁判員裁判事件、検察官独自捜査事件については、身体拘束下の被疑者の取り調べの全過程の可視化(録音・録画)が義務付けられ、2019年6月に施行された経緯があります。

又、国連の国際人権規約委員会は、日本政府に対して、取り調べに対して弁護士の立会いの他、取り調べの方法、継続時間の厳格な規制、完全なビデオ録画を定める立法措置を講ずる様勧告しています。我が国の法制度下に於いて一部ではあるが取り調べの可視化の実現がなされた事は小さな歩みではあるが、大きな前進であると評価出来るのではないのでしょうか。この法定講習会の講話が示唆した「真実の探求」がこの人間社会にとって如何に困難で、又この地球よりも重い価値があるかを私たちに教えたのではなからうか。「正義は真実と共にある」我々一人一人の人間の歩みは果てしない真実を追い求め続ける永遠の旅なのかも……。

以 上

(東京都本部主催法定研修を受講して)

文・渋谷支部長 上村岩男

# 令和6年度 第1回 渋谷地区法定研修会 聴講レポート

2024/9/20

於：全日東京会館 全日ホール

主催：公益社団法人不動産保証協会  
東京都本部 渋谷地区

渋谷地区の法定研修会を開催致しました。開催当日は全日東京会館 全日ホールに多数の会員の皆様が対面で当研修会に参加されました。研修会の受講は宅建業法第64条の6に基づき会員皆様にとりまして必須となっております。

研修会の講師には、オラガ総研株式会社 代表取締役 牧野知弘先生をお招きし、第一部で「不動産マーケットの今後と都市部の可能性」のタイトルで私たちが不動産業界にとって、大変貴重にして未来志向の示唆に富んだご講演を頂きました。当日対面で受講された会員の方、そして止むを得ず受講出来なかった宅地建物取引士や従業員の方々が受講いただける様に、併せて、研修会の内容を動画配信致しました。

当研修会の内容はいずれの部門もこれからの不動産ビジネスにとりまして、不動産市場の変遷や今後の動向に加え、新たな発見と希望そしてビジネスチャンスのヒントを与える内容となりました。

尚、紙面の都合と作成時間の制約等で講演の第一部のみの編集となりました事をお詫び申し上げます。ご容赦下さいませ。

## 不動産マーケットの今後と 都市部の可能性

講師：オラガ総研(株) 代表取締役社長 牧野 知弘 先生



人々の生活は変化を遂げ続けています。私たちが将来不動産業をどの様にやって行くのか、当然に人々の生活に根ざした不動産でなければなりません。ですから消費者のライフスタイルは今後どの様になって行くのかに焦点を当てる必要があります。今回は今後の不動産マーケットの動向、都市部に於ける不動産の可能性について考えて見たいと思います。

### 1. マンションはなぜ高騰しているのか

まずマンションはなぜ高騰しているかについてです。一都三県の新築マンションの供給数ですが、2004年以降から丁度20年を経過している訳なのですが、2004年には一都三県で約85,000戸の新築マンションが供給されていまして、昨年の2023年は約26,000戸に減少しております。ですからこの20年間の間に新築マンションは約3分の1に減少しております。しかしながら首都圏の人口は3分の1には成っておりません。むしろ人口は増加しております。実は人口が増えている中で

新築のマンションは減少している訳ですね。併せてですね、この同じ期間で逆にマンションを供給しているデベロッパーの数は4分の1に減少しているんですね。

そこで新築マンションの価格の推移なのですが、2007年から2023年までの約15年間の動きなのですが、2023年の一戸当りの平均価格が8,100万円、㎡当りの単価が122万円となっています。そこで2007年から2022年までの2人以上世帯の年収を比較してみるとほとんど年収は上昇していないんですね。一方価格は2007年に比べて平均単価が74パーセント上昇そして、平均㎡当りの単価は2倍になっていますね。これを都市部を見ても、平均価格は1億1千万円に突入しております。先程首都圏のマンションの供給戸数は3分の1になったとお話しましたが、2023年のマーケットの規模は2兆1,780億円です。供給戸数は15年間で56パーセント減少していますが、市場規模(供給戸数×平均価格)は2007年に比べて77パーセントの水準を確保しております。そこでですね、2019年から2023年まで発売された坪当たり



800万円以上の物件を見ても、渋谷、新宿、目黒当りでは2億円を超える新築マンションが続々と供給されています。タワーマンションが注目されますが、中低層のマンションが非常にマーケットを拡大させて来ております。その昔1億円を超えるマンションは億ションと呼ばれていまして、高級マンションの代名詞だった訳なんですけど、今23区内は平均が1億円です、2億ションから3億ションにならないと高級マンションとは言えない状況となっています。例えば昨年(2023年)大手デベロッパーが開発した三田ガーデンヒルズは、平均単価が何と1,300万円です、120㎡位で戸当りの価格帯が4億円から5億円位いなんです。それが良い売れ行きを示しております。これが今のマンション業界の実態ですね。更には昨年(2023年)の秋に発売されました、麻布台ヒルズに91戸のマンションがオープンした訳ですが、最上階の戸当りの面積は1,500㎡(453坪)で21億ドルです、150円/ドル当たりで換算して、300億円と大変大きな話題となりました。坪単価が6,600万円になります。他方ですね、大阪駅北口の46階建てタワーマンション「グラングリーン大阪ザノースレジデンス」の単価が2,755万円、300㎡(約90.7坪)で250億の価格となって話題となっています。

そこでですね、新築マンションが何故高騰しているのかを探ってみたいと思います。まず一つ目には、土地の仕入れが上昇している。そして建築費の高騰の二つの要因を挙げる事が出来ます。そしてとくに大事なポイントがこうした億円単位の高額マンションの購入層の変化があります。建築費の高騰がクローズアップされて、3~4年になりますが、2015年を

100として2021年(コロナ禍)以降マンション、オフィスの建築費が3~4割上昇しています。更には1997年以降、建築現場で働く従事者であります。鉄筋工、形枠工などの技能者の人件費の上昇があります。

そこでですね、建築費の上昇には5つの要因があります。一点目は建築資材の高騰なんですけど、我が国の建築資材の多くは海外からの輸入品なんですけど、特に東南アジア経済圏の好調を背景に建築資材が逼迫しております。建築資材の単価が非常に高騰しております。二点目がエネルギーコストの上昇ですね。ウクライナやイスラエルなどの紛争を背景として原油の価格が上昇しています。これは建築資材を運搬する船や鉄道、或いはトラックなどのコストの上昇があります。そして3点目として半導体の不足があります。住宅の設備機器であります給湯器や床暖房などには多くの半導体を使用されております。半導体はDXやAIの進化で世界的に不足気味であります。そして4点目が円安の影響があります。これは輸入資材の高騰につながっています。そして5点目が建設業界に於いても働き方改革が行なわれておまして、完全な週休2日制や残業規制が実施されております。これに加えて従業者の減少が顕著であります。これからの将来に於いてこの様な社会情勢を見ると建築費が下がる要素はほとんど見れません。既存のマンションが15年とか30年の経年変化で大規模修繕が実施される訳なんですけど例えばエレベーターの更新で、発注して製作は可能なんですけど、現場に持込んで取り付け作業が出来ないんです。これはエレベーターの取り付け作業は専門職の高い技能士が必要でして、この労力を確保

出来なくてエレベーターの更新計画を中止せざるを得ない事態になった例ですね。

さて、都内の東京流通センター（TRC）が2027年竣工予定の建替えを計画しまして全てのテナントを退居させたんですが、建築費の高騰が余りにも大きくて、建替え計画を断念しまして、従来のテナントを再び呼び戻した例があります。

もう一つですね、有楽町で有楽町ビルと新有楽町ビルの建替え計画が有りまして、両計画の新地面積は3,262坪、建物延床面積は3万7,867坪の再開発計画が有りまして、既に2023年11月に全てのテナントは退居済みなんですが、大手デベロッパーはこの再開発を着手出来ない、発表出来ない状況が現実なんです。ですからこの様に建築費が上昇してしまうと開発がストップしてしまう事になる訳なんです。先日基準地価の発表が有りましたが、東京でも地価が上昇しております。ですから開発物件の収益は分母の土地代と建築費の上昇は分子であるテナント料金の収益は当然に限界値が有りますから投資利回りが低下して行きます。（テナント収益/土地代+建築費=投資利回り）

更には長期の展望に立つと金利の上昇が予想されます。この様な関係で開発やマーケット関係はかなり変化して来ております。そこでこの様な高額マンションを購入しているのは、取り分け地方の富裕層が東京や大阪の都心のプロパティ不動産に投資する行動は非常に比較的手軽に取り組めて転売も容易であると言う事ですね。郊外居住から主要都市へのコンパクト化現象ですね。又、外国人や国内の投資マネーが、そしてマンション業者の転売目的の購入があります。そして見逃せないのが節税の需要です。マンションが相続税対策に使えると言う事です。相続時に土地は路線価で建物は固定資産税評価額で決まりますから、マンションは土地の持分が小さくて土地の建物部分が価格を押し上げていますから上物の評価額の低い事を利用して、相続税を引き下げていると言う単純な発想ですね。しかも相続後もマンションは値上がりと言う事で節税には大きく寄与していると言えます。4点目がパワーカップルの人達で2人で年収1500万円以上の方が1億円位の融資を調達している事です。そこで晴海フラッグの軌跡についてなんです。これは東京都の公有地の売却で、規制が施されなかった関係有りまして、複数住戸に申込みが殺到しまして、なんと最高倍率が266倍。購入の階層を見てみると不動産業者を含む法人買いが4割、そして個人投

資家が複数戸を購入しているケースが非常に多いんですね、その多くが転売、賃貸へ回されています。夜にマンションの窓を眺めると余り電気が付いていないんですね。通常ですねこの様な公有地の売却の場合、転売規制が付されていてURなどがそうなんですが、5年から10年位は売却が出来ないんですね。この事案は坪当り300万円前後と言う。単価で結果的に不動産投資事業をかなり煽ったのではないかとされています。公有地の売却が生んだかなり低価格のマンション販売としては象徴的な出来事だったと言えます。

東京や大阪ばかりが話題と成っておりますが、地方の四市である札幌、仙台、広島、福岡の地価の推移は堅調でして、この3月の発表で商業地で9.2%値上がりしてしまっていて、大都市圏を上回る地価の上昇を記録しています。その要因は何かと言うと、この地方四市に実は人口流入が続いているんですね。首都圏の人口増加が言われて久しいですが、実は地方からの流入ではなくてですね、一都三県を含めたその周りの茨城県や栃木、群馬、山梨県当りからの人口の移動によるものなんです。例えば東京大学の学生の7割は大都市圏の学生なんです。地方から東京圏への人の流れが止まっているのが現状です。その原因は人口の減少と若い人が少なく成って来ていると言う事です。併せてですね、人口100万人位の都市になると第三次産業が活性化しますから多様な業種と人が集まる傾向が有るんですね。ですから100万人を超える地方都市である札幌、仙台、広島、福岡では第三次産業が活性化しますので何も敢えて住宅や物価高の東京を目指す必要性は余りないんですね。これが新しい流れなんです。

そこでですね、人口30~40万人の地方都市に数本のタワーマンションが建設されています。最上層階は誰れが買うのかと話題沸騰するんですが、多くは地元の名士が天守閣を買うんですね。そして中階層は大都市圏住民の二拠点居住と言う事で自分の住まいと併せて地方都市に対する投資と言う意味合いもあります。

そこでパワーカップルの購入なんです。二人の年収で合わせて1,500万円であれば、金融機関側の融資条件は年収の25%までを目安としていますから、パワーカップルが1億円の融資を受けると35年ローンで金利2%とすると月の返済額が約30万円位になりますので、決して返済できない額ではないんですね。

次に現代人の住まい方なんです。これだけ物件価格が高



騰して来ると所得によってはさすがに中々購入が難しくなって来ます。そこで都心部から少し離れた郊外へ需要層が移ります。オフィスワークがハイブリッド、リモート化して、都心まで出勤する必要が薄れて来ているんですね。又、購入を諦めて賃借を選択する方も増えて来っています。首都圏の郊外である八王子、町田、海老名、船橋などの主要都市で高層マンションが次々と完成して来っています。これまで郊外ニュータウンの戸建て住宅の住民の高齢化で都市部への移動が始まって来ましてコンパクト化現象が見られます。

今ですな中堅以下のデベロッパーが非常に苦しんで来まして、いわゆる土地代の上昇、建築費の高騰、そして需要の減少ですな。ですから希少な土地を高額で仕入れて高騰する建設費の高額マンションを4つのカテゴリーの顧客に販売出来るルートやノウハウを持つのはメジャー7社に限られて来ています。マンション市場(土俵)は2000年からのこの20年間に3分の1に、プレーヤー(力士)は4分の1に縮小しています。そこで新築価格の高騰・相続の増加も相まって、中古住宅市場が非常に活発化しておりまして、首都圏の中古マンションの年間の契約件数は約37,000戸位ですかね。新築の供給戸数は28,000戸位ですからマーケットの主体は既に中古マンションに逆転現象が生まれています。以前は中古物件よりも新築物件への拘りが強かったんですが、消費者のニーズは変わって来しております。ですから中古マンションでも地域によっては例えば港、渋谷、目黒、新宿区などでは1億円を超える物件が多数マーケットに登場しています。新築マンションのマーケットはおおむね順調な販売状況が続いておりまして、単価が大幅高なんですけど都心部での物件の好成績が目立っています。これからの経済情勢の不透

明感や金利の上昇が予想されており、マーケットへの懸念が払拭出来ない環境下にあります。ですから今後は新築は富裕層向け、投資家向けが中心となり、一般需要層は中古マーケットが主体になるかと思われま

## 2. 日本社会の変質と日本人の三極化

我が国の人口は2010年をピークに減少に転じて来まして、15歳から64歳のいわゆる働き手の生産年齢人口は1995年をピークにしてこれも減少化傾向に有ります。2020年が59.5%でしてこれが2040年には55.1%まで減少します。そして65歳以上の高齢者人口なんですけど同じ2020年が28.6%で、2040年に34.8%に上昇が予想されて来まして、3人に1人が65歳以上になります。正にこれは超高齢化社会の到来であります。これを数字で見ると、2020年の生産年齢人口は7,500万人、高齢者人口は3,600万人なんですな。これが10年後の2030年には、生産年齢人口7,000万人、高齢者人口が3,690万人に、2040年には生産年齢人口6,200万人、高齢者人口3,900万人になりまして、2040年にはほぼ東京都の人口分だけ生産年齢人口が減少する事になります。これは国全体の生産力が大幅に落ち込む事が懸念されます。さて日本経済は成長しない国になって来まして、1995年以降日本の経済成長は低迷しておりまして、GDP(国内総生産)値でアメリカ、中国、ドイツに抜かれて現在世界第4位なんですけど、2025年にはインドに抜かれて世界第5位への転落が間近であります。

日本経済を牽引する新産業が勃興しない中でアメリカのアップル、マイクロソフト、アルファベット、アマゾン、メタはプラット

フォームビジネスの5大企業と言われているんですが、この時価総額が8.96兆ドルでして、日本の上場全株式のプライム時価総額5.80兆ドルをこの5大企業だけで遥かに上回っているんですね。

そこで日本の世帯年収なんですが、1993年95年の550万円がピークでして、99年以降曲線を描いており2021年時点で423万円とピーク時の23%の減少になっていまして、中間所得者層のレベルが大幅にダウンしています。それでは日本は全て貧乏人になったかと言うとそうではなくて、野村総合研究所が発表している世帯が保有している金融資産から全負債を控除したネットベースで見ると次の様になっています。5億円以上の金融資産を有する世帯層を超富裕層、1億円から5億円の層を富裕層、5千万円から1億円の世帯層を準富裕層、3千万円から5千万円の世帯層をアッパーマス層、3千万円未満をマス層と5つの階層に分類しています。超富裕層と富裕層の世帯数が148万世帯、マス層の世帯数が4213万世帯となっています。これは全世帯数の2.2%に過ぎない富裕層以上が世帯金融資産の22%を占めています。全世帯の78%が全金融資産3,000万円未満なんですね。ですから中間層が崩壊した日本ではマス層の貧困化と、富裕層の急速な成長と言う社会分断の二種化が不可避な情勢になって来ています。

併せてですね、金融資産の分布を見てみるとかなりの偏りが有りまして、金融資産は60歳以上の高齢者層に偏在している事が分かります。

これは現役世代に住宅ローンなどの負債などに追われる状況が続いている事などが考えられます。富裕層は企業などで得た潤沢な金融資産を背景に不動産のマーケットにも一定額の投資を行なっていて、又親から引き継いだ資産を運用しているケースも多いですね。又、自らの能力で多額のフローを形成しています。そして「あきらめ層」が存在しまして、こんなに高くなった不動産はもうとても持てないと。この階層は中小企業サラリーマン、サービス業従事者、工場労働者、専業主婦世帯、社会的弱者や非正規雇用者などが考えら

れます。

そこでこの中間層としまして、夫婦共に大企業などに勤務するパワーカップル、専門能力で稼ぐプロフェッショナル、起業して夢をつかむ人、そして親から支援や遺産の申し送りが期待できる人が居る訳ですが、私はこれ等の人をチャレンジ層と呼んでいます。

日本の人口は2030年以降一気に減少しますが、減少数とほぼ同数の生産年齢人口が減少します。ですから飛躍的に労働生産性が高まらない限り、我が国の経済の復活、更なる成長は大変厳しいという事です。今進化しているAIの積極的な取り組みなどが必須となりそうです。

中間層は崩壊して多くの国民が貧困層に転落する中、大企業のサラリーマンやパワーカップル、プロフェッショナルが台頭して来て、更には豊富な財産を相続する富裕層2世、3世による投資行動に期待しなければならないと言う事です。

### 3. 多死大量相続時代の到来と エリア間格差

今後高齢化社会は裏返せば相続多発社会でも有ると言えます。

2023年の死亡者数は159万人でして、今後170万人の死亡が推測されます。この中で相続の課税割合は9.3%でありまして、今後はこの課税割合が増加する事が予想されます。これ





は2015年に相続税の課税割合が上昇しているのは相続税の基礎控除額が減額された事によります。

さてここで問題は首都圏なんですけど、首都圏の高齢者は900万人を超えていて、この内後期高齢者は478万人(52%)を占めています。今後団塊の世代と言われる1947年から49年に生まれた155万人の全員が2025年までに後期高齢者の仲間入りを果たします。首都圏で2000年に発生した相続の件数が212千件、2022年が392千件でして何と22年間で1.85倍に増加しています。先程お話ししました高齢者人口2000年の482万から2022年が911万と増加した現在今後相続が激増する事が予想されてまして、その数50~60万件になるのではないかと思います。

そこで夫婦のうち片方が亡くなるのが「一次相続」で、残された配偶者が亡くなるのが「二次相続」ですね。この一次相続で課税される割合は極めて少ないんですが、一次相続の場合ですね、配偶者控除として一律1億6,000万円の控除が可能となります。それと配偶者の方が自宅に住み続ける場合ですね、小規模宅地等の特例で敷地面積が330㎡までは相続税の評価額を80%圧縮(減額)が可能となり、2割での評価が可能になります。併せて基礎控除(3,000万円+600万円×法定相続人数)の控除が有りますから多くの方がほぼ相続税を回避できます。

アメリカの場合ですね、配偶者がいるとまずほとんど相続税はかからないんですね、そこで二次相続なんですけど、先程の配偶者控除は適用されません。小規模宅地等の特例については息子さんやお孫さんとの同居が無いケースが多いと思われるので、この特例を使えない事になります。基礎控除については配偶者の分だけ法定相続人数が減少することになります。

これを裏付ける様に高齢者の単身世帯数が激増しております。2022年で873万世帯になっておりまして、高齢者数に占

める割合は約半数に達しています。ですから今後高齢者の単身世帯で二次相続の多発が予想されます。

東京都を見てみると2030年には高齢者の単身世帯数が100万世帯に迫ると予想されます。またですね、その多くが75歳以上の後期高齢単身世帯になると思われます。

相続財産は預貯金を想像しがちですが相続財産の多くが実は不動産が占めているんですね。大体4割位が土地や家屋の不動産なんですね。ですから相続によって取得した不動産(土地)の取り扱いで悩む人が増加しています。皆さん良くご存知の様に相続税を算出する時の不動産評価は、土地については路線価、建物については固定資産税評価を基準としていて、路線価は毎年7月1日に発表(1月1日現在の評価)されまして、公示地価の約8割の水準ですね。

一方建物の固定資産税評価は再建築価格の50~70%が目安となります。ですから土地建物共に相続時の時価より低く評価されるケースが多いですね。例えば世田谷区に土地60坪に建物が建ってまして、これはある例なんですけど、二次相続が発生しまして、相続人は子供さん1人でした。不動産は路線価で土地が6,000万円、建物評価が1,500万円で不動産の評価は7,500万円です。併せて預貯金額が預金と有価証券を合わせて6,100万円でした。基礎控除額が3,600万円(3,000万+600万×1名=3,600万円)ですね。そうしますと相続の評価額は丁度1億円(不動産7,500万+預貯金6,100万-3,600万=1億円)ですね。そこで相続人の税金は1,220万円になります。例えば二次相続の場合、お母様が亡くなった場合二次相続人は50~60代ですね。

そこで世田谷とか目黒当りの物件を相続すると固定資産税が非常に高いですから、貸すか売るかと言う事となりますから、不動産業者にとってはビジネスチャンスが広がると言えます。

この相続税にまつわる制度でトピックス的に紹介するのが、どうにも活用出来ない土地も沢山ある訳です。そこで昨年(2023年4月27日開始)相続土地国庫帰属制度が開始しまして、相続した土地で使い道のないものは国庫に帰属させる事が可能になったんですね。申請時の要件としては、土地の上に建物が建っていない、いわゆる更地である事、担保権や使用収益権などの権利が付着していない事などが要件となっていて、審査手数料と10年分の管理手数料の納付が義務付けられているんですね。

そこです、今年(2024年4月1日から適用)から不動産登記法が改正されて、相続で取得したと判明した日から3年以内の登記が義務化されました。住所が変更された場合も2年以内に修正の登記が必要となりました。ここで仮に登記を行わなかった場合です、不登記の場合10万円、住所の変更を怠った場合5万円のそれぞれ過料が課される事になりました。

これは法改正前の相続登記にも適用されますので法意が必要です。

それから先程マンションの節税についてお話しましたが、特にタワーマンションについての例なんです、

- ・都内43階建ての23階部分(築9年)
- ・専有面積67.17㎡  
実勢価格1億1,900万円
- ・相続人1名  
相続税評価額3,720万円

#### 従前

**実勢価格と評価額に1.67倍以上の乖離がある場合  
評価額×乖離率×0.6 で評価額を算出する**

- ・相続課税対象額:120万円  
(3,720万円-3,600万円(基礎控除))
- ・税額:12万円  
(120万円×10%)

#### 従後

- ・実勢価格と評価額の乖離率:3.2倍  
(1億1,900万円+3,720万円)
- ・相続税評価額:7,142万円  
(3,720万円×3.2×0.6)
- ・相続税課税対象額:3,542万円  
(7,142万円-3,600万円(基礎控除))
- ・税額 508万円  
(3,542万円×20%-200万円)

となるんですが、それでも節税効果を期待できるんですね。いざにしましても、相続税が発生すると登記の義務化とか対応に困る様な不動産も沢山ありますから、土地は国庫に返す

とか、返すと言っても10年間分の管理料の支払いが発生します。ですから私たち不動産業者は最適の方法をお客様への提案力が求められるかと思います。

これからの不動産はポートフォリオすなわち何を待ち続け何を必要としないと判断していくかが求められます。ですから私たちは首都圏にとって、相続の問題はビジネスのチャンスの宝庫と言って良いかと思います。例えば不要なニュータウンの戸建、地方の実家、リゾートマンション、山林、別荘、老朽化した中小ビルなどが考えられます。

只です、いらぬ不動産の問題が勃発はしますが早めの処分対応の解決策が見つからないのも実情なんです。

首都圏などで多発する相続に向けての相続人による「賃貸」「売却」などが多量抛出につながる可能性があります。特に都内での戸建住宅で相続が大量に発生する事で、賃貸戸建の増加が予想されます。他方です、マンションのマーケットでも大量の売却希望戸が発生することで、需給バランスが崩れるリスクが考えられます。

特に二次相続では都市部に住宅を持つ世帯では、容易に相続税が課税される事態が想定されますから、単身高齢者世帯における相続の多発が今後不動産マーケットに影響を及ぼす恐れがあります。今後はどの様な不動産を相続するのか、手放す不動産の選定を含めて資産ポートフォリオの組み直しが必要となるのではないのでしょうか。

#### 4. 不動産の未来像へあらたな街の在り方

そこです、今後社会構造の変化が世の中を相当変えてくると言う事が予想されます。会社はこれまで昭和の時代の世代が中心だったんですが、1981年から1995年の生まれのミレニアル世代、1996年から2012年生まれをZ世代と言われていますが、ミレニアル世代が2,050万人、Z世代が1,950万人位いなんです、昭和世代は会社に就職(社)すれば定年までその会社で勤めるというメンバーシップ型が定番だったんですね。

この会場にも沢山いらっしゃるミレニアル世代の方は、働き方もリモートワークやネット社会の中で活躍されています。Z世代は生まれた時からタブレットが手元に有るんですね。ですからこの情報通信機器を日常生活の中で自分の分身として活用している訳ですね。昨今の小学生にアンケートを取ると

自分が成りたい職業はユーチューバーなんですね。勿論、ミレニアル世代もZ世代も一つの会社で定年まで勤める型を選択する人も有る一方、逆に自分の能力を高めて他社へ転職したり、場合によってはスピンアウトして起業するなど自己能力を最大限に活かす生き方も選択肢として出現して、これをジョブ型と言われています。

ですから働き方の多様性の出現ですね。この様な事でこの働き方が変わると言うのは時代の必然なんですね。人類が出現した時は狩猟民そして農耕民、産業革命が起きると工場労働者そして戦後増えてきたのが事務系ワーカーそこでこれからは自分の能力を売って稼ぐ働き方のクリエイティブワーカーの時代ですね。そこでですね、この様に働き方が変わって来ると我々不動産業はどの様な影響が出て来るかと言う事ですね。

企業中心だった会社が生活中心の社会へ移行して来ます。これまでは企業戦士と言われて、一日のほとんどを企業社会の中に価値を求めていた人たちが「家」や「街」に居場所を求める様になって来ています。

リモート社会は自分が住んでいる街の姿が良く見える様になって来ます。

今まで休日にしか見る事が出来なかった街が平日にどんな物がどの様に動いているか、感心が物凄く高まります。そして今のミレニアル世代やZ世代は会社の上司と飲みに行かないと言われてます。飲みに行かないで家族の元へ帰る。又、カップルで行動する。いわば生活中心の世界に生活スタイルが徐々に変わりつつあります。広告大手の電通は社員を個人事業主化しています。これは何を意味しているかと言うと、自分の能力で自分の仕事を取って来なさいと言う事なんですね。

ですからワーカーはジョブ能力で評価される様な世界になって来ます。複数の仕事を持って自らの時間割りで自由な組み合わせで働く新しい時代の到来です。個人事業主とかジョブ型と言うと一見カッコいいんですが、会社がこの仕事をやりなさいではなくて、自分でその日の仕事の時間割を組み立てる事です。一日の舞台が「オフィス」から「住宅」に変わる訳ですから、今、求められるのは自分で「新たな舞台をどの様に演出出来るか」の能力が試される訳です。私しはこれからの不動産事業と言うのは単にハコを作る作業ではなくて、ハコの中身を如何に演出するかの時代へと変わって来ていると思

ます。

ここにこれからの不動産業の成功のポイントが有ると思われ

ます。振り返って見ますと、これまでの不動産事業と言うのは点の確保と言われていました。昭和の高度成長の時から平成の初期にかけて、とにかく住宅が不足していた。従って戦後間もなく出来たのが日本住宅公団でして、今のUR都市機構ですね。「住宅」と「オフィス」を中心とした量的確保が最優先課題だったんですね。高度成長期にオフィスが樹立したのが、神田や新橋界限でした。家具関係も新橋に集積していたんですね。今でもそうですが家具や問屋さんを集積したのが新橋と言われています。そこでですね、郊外の住宅から都心へ人を運ぶのが鉄道なんですね。ですからこの鉄道網の充実が図られました。長時間通勤を前提としたライフスタイルは生活基盤の確保が大命題だった訳です。例えばですね、三井不動産の江戸英雄さんは小田急線の新百合ヶ丘に大規模な住宅を開発したんですね。元々このエリアは山だったんですね。そこでこの山を切り崩した土はどこに持って行ったかと言うと、今の千葉県浦安の海の埋め立てに利用されたんですね。

当時の江戸さんの話しを見るとこの開発は一石二鳥の効果を生み出していると言う事で当時の三井不動産は海洋開発にも貢献していると言っていたんですね。この事が社史に載っております。「この時代に都心に住む事を考えなかったのか」と質問を受けた事が有りまして、時代背景からして都心と言うのは住める様な場所では無かったんですね。それは環境がものすごく悪かったと言う事です。車の排気ガスは勿論の事、中小企業の工場の騒音や、連なる倉庫群などの要因が有ったんですね。

私しの生まれ土地は東京の築地なんですが、当時は運河でして、運河と言うと聞こえは良いんですが、単なるドブ河ですね。

今は大変環境が良くなったんですが、ですからこの時代都心部は人が住む様な環境ではないので皆郊外へ住まいを求めたんですね。勿論地価が高かったと言う事も有りますが、やはり環境問題が一番大きな要因だったんですね。

そこでこれまでの不動産事業の役割なんですが、人口は東京圏域への一種集中が進んでタワマンを始めとした住宅の高層化、そしてオフィスの巨大化が進展しました。タワマンの樹立が始まったのは1990年代の後半位でして、大都市法の改

正とされています。特に都心部に於ける容積率を2倍から3倍に引き上げたのが96～97年頃なんですね。

この頃は円高で都心の工場や倉庫がアジアへ行ってしまった。この跡地は面積が非常に広いですから、タワーマンションの建設に最適の条件だったんですね。

この様な変化は都心に人を引き付ける魅力と環境が生まれたと言う事です。これを私は点の確保の時代から点を充実させる時代と呼んでおります。高機能、高仕様化されて来たのが六本木ヒルズの様な超高層ビルですね。これで時代は果して完結するのか。

敢えてコロナ禍以降(2020年～)を未来と考えると、オフィスは点の充実から面への変化となります。しかしタワマンから一歩外に足を踏み出すと、街の事は何も判らないと。いわゆるタワマンの中で住民同士のコミュニケーションは中々取れていないのが実情なんですね。ですからこれからの不動産業デベロッパーの役割と言うのはただそこに建築した一つのオフィス、住宅と言うものが素晴らしい丈ではなく、その街で地域で価値の有るものでなければならぬと、コンテンツ、アイテム、そしてツールをその街に提供し融合させていくかが問われます。最近麻布台ヒルズが開業しておりますが、これは容積率を最大限まで引き上げて、極限の開発が行われた例なんです。レストラン、ホテルなどを融合させる事によって、外国人や投資家を呼び寄せています。これは一つの街と言うテーマで考えています。確かに超高層の建物は例えば、最上階にホテル、そして中層階にはオフィスや美術館、公共施設、一階部分や

地下には店舗などを配置していますが、果してこれって街なのでしょうか。この建物を利用する人は超高速のエレベーターを利用して、自分の目的の階層に直行すると思うんですね。エレベーターを移動しながら美術館や店舗を見る事は出来ませんよね。自分の目指すオフィスまで行く方法として非常に効率の良い移動方法なんです。自分の目で美術館や他の店舗などを見る事は出来ないんですね。

そこです。立川駅から徒歩10分位の所ですかね。ここに「GREEN SPRINGS 立川」がコロナ禍の2020年にオープンしています。

この開発地は敷地面積が40,000㎡でして、許容容積率が500%でして、消化容積率がたったの150%で建物は4階までの商業棟やオフィス店舗の建物しか有りません。本来であれば容積率を最大限に活用すれば延床面積は相当なものを確保出来た訳です。

そして全ての建物が中央部分に設けられた広場に「縁側」で接続されています。ピオトープ(注目ブランドのファッション、ナチュラルコスメや生活雑貨など国内外から集めたアイテムを展開し、ボタニカルショップやレストランなどの併設)、そしてカスケード(フランス語:cascade)でWell-Beingな環境を演出しています。

これを見るとですね、「街は横への拡がり」で人々との繋がりが生まれると言う事が判ります。

街を歩くと滝が有りそこを昇って行くとそこに公園が出現する。このグリーンスプリングス(空と大地と人のつながり)の中



を歩いて行くと数十分の散策がワクワク楽しいですね。

この様に「賑わい」が生み出されるという事になります。ですから街は平面的な拡がりに於ける価値の創造を生み出す時代にシフトしている様に感じられます。

超高層ビルの利便性や有意性は否定しませんが、それを街と言う発想に置き換えると縦方向への展開になりますのでおのずと限界が有ります。

街の成長や地方の活性化は人の新陳代謝にあると思われれます。冒頭でお話しましたインバウンドが日本経済に影響を与えています。来日された方は1週間から10日間位で帰国されます。実はそれで経済は動いている。それは宿泊、観光や買物などで色々なものを消費します。

日本の歴史や風俗に親近感を持つ、そうしますと繰り返すというリピーターが生まれます。結果的に人々の入出国が経済を動かす不動産を動かす事に繋がります。海外からの人の入出国の増加は、都心や地方のホテルが必ず動きますから、この事は大変な経済的効果です。ですから街の一定層が常に「入れ替わる」事はその街にとって極めて重要な要素になります。

街の人の出入りの新陳代謝の代謝率(年間転出者数÷年初総人口)が高まると、街は活性化して、地価は上昇します。例えば昨年(2023年)ですね、渋谷区の人口の18%にあたる約2割近くの4万人が年間に入れ替わることで、都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷区)の中でも地価上昇率はこの5区中で中央区(7.4%)に次いで2番目に高い18.1%を占めています。又、例えば逆に代謝率の低い足立、葛飾、江戸川区の人口の代謝率は10%少してして、地価上昇率は5%弱で推移しています。ですから人の移動はそこに空部屋が生まれ、そこに再び人が入居して来る循環が生まれ、これが活性化に繋がって行くと言う事ですね。又、物件を売る人も出て来ますから、これを買う人も出現しますね。ですから我々不動産業にとってはこの新陳代謝率が高い街は私したちにとって、ビジネスチャンスは大きく広がると言う事です。この結果はですね、公示地価で7%の急激な上昇率を示している事でも裏付けされています。

渋谷区のオフィスの賃料水準は高騰してしまっていて、丸の内、大手町に匹敵する水準にありまして、又、渋谷エリアの空室率は都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷区)の中で最も低い状況下にあります。

渋谷区は今大規模開発が続々と進行展開されていて、今後

も駅前から東口方面などに大型開発が予定されています。

なぜ渋谷地区がこれ丈注目され活発化されているのか。先程私しは超高層ビルでは街は出来ないと説明したんですが、渋谷には超高層ビルが多数ありますが、渋谷の面白さと言うのは、元々、百貨店や飲食街の商業エリアが混在していました。

ここに高層ビルが混ざり、しかも高級な住宅地も存在しています。住む、働く、遊ぶ、買物、そしてホテルが有りますからくつろぎの場所であり、これ等の要素が上手く噛み合って混在する稀有な位置付けとなっています。ここに人々は魅力を感じるんですね。つまり渋谷の街を歩くと色々な発見と興奮が有ると評価出来ます。

今後はこれに併せて、DXを駆使してテクノロジーを埋め込んで行くのが新しい街づくりだと思われれます。「寝る」だけ「働く」だけの街から一つの街で完結した住み心地を追及した街づくりの時代ですね。そのためには必要な社会的レイヤー(階層、積み重ね)をDXによってどれだけ実現出来る力が問われます。

これまでの街づくりの基本は、ハードウェアである学校、消防、公民館や警察、上下水道など公共機関の整備がメインでありました。今後はこのハードウェアに加えて、高度情報通信、金融、シェアリングエコノミー、防犯・防災や文化・芸術などを私しは社会的レイヤーと呼んでいます。この補完が重要になって来ます。これによってより魅力的な街づくりが可能になります。そこで全ての機能を完結するのは難しいですが、子育て世代に魅力ある専用ゾーンの提供、そして美容や健康支援など地方の行政に於いてもこう言ったコンセプトを明確に打出す自治体が非常に増えて来ています。例えば子育てについて言えば流山市や市川市ですね。子育て世代に寄り添った政策の実現です。

ここですね、これまで量的拡大で成長して来た不動産事業は、大きな転換期を迎えてきていると言えます。個々の不動産の質的充足から未来社会に於ては、「面」の充実が求められています。

街を面的にプロデュースして土地の価格(地価)にこだわるのではなく、地域の価値(地価)と言う新しい概念の創出が求められる時代です。地域の街でコミュニティーを創出して、付加価値をアップすると言う新しい領域にはAIの技術やテクノロジーの側面的支援が必要になります。

未来の日本人は自主的に「働く」「住む」「寛ぐ」を重ね合わせ

て自らのライフスタイルを楽しみ、営む様になります。  
ですから私たちが不動産業の未来は、このシン・ニッポン人を  
如何に支えるインフラを創れるかにかかっていると云えます。

文作成：〔対面聴講者〕全日本不動産協会 東京都本部  
渋谷支部長 上村岩男

以 上

### 講師プロフィール

会社名：オラガ総研株式会社 / 全国渡り鳥生活倶楽部株式会社

所在：東京都千代田区有楽町1-9-4 蚕糸会館5階

代表取締役：牧野知弘

連絡先： ☎03-6452-9009 ✉ tm-mak@silk.plala.or.jp

- 1983年 東京大学経済学部卒業
- 1983年 第一勧業銀行入行
- 1986年 ポストンコンサルティンググループ入社  
外資系金融機関、大手国内金融機関等の経営戦略立案業務に従事
- 1989年 三井不動産入社  
レッツ事業企画部にて事業法人資産有効活用の企画立案業務、  
不動産小口化商品企画立案、販売業務、不動産証券化企画立案業務に従事
- 1994年 同社ビルディング営業部にてアセットマネジメント業務、  
プロパティマネジメント業務、テナントリーシング業務に従事
- 1998年 同社ビルディング事業企画部にて「ジャパンエナジー本社ビル」買収、証券化、  
「日本橋コレド」土地買収(民間都市開発推進機構利用)、「六本木ティーキューブ」開発、証券化、  
「中目黒GTタワー」の買収、「虎の門琴平タワー」の開発など数多くの不動産買収、開発、証券化  
業務を手がける
- 2002年 同社グループ会社ガーデンホテルズ社(現三井不動産ホテルマネジメント)に出向、  
多数のホテルリノベーション、経営企画、収益分析、コスト削減、新規開発業務に従事、  
同社の収益改善に貢献
- 2004年 同社ビルディング営業部にて高層ビルディングのテナントリーシング業務に従事
- 2005年 パシフィックマネジメント(現パシフィックホールディングス)入社  
パシフィック・コマーシャル・インベストメント(現パシフィックコマーシャル)代表取締役社長に就任  
(転籍)
- 2006年 日本コマーシャル投資法人執行役員に就任(兼職)
- 同年9月 同法人をREIT史上2番目の資産規模(1917億円)史上最大規模(約1200億円)の資金調達を  
グローバルオフアリングにより調達して東京証券取引所REIT市場に上場
- 2008年 パシフィックコマーシャル代表取締役退任
- 2009年3月 株式会社オフィス・牧野設立、代表取締役に就任
- 同年9月 オラガHSC株式会社設立、代表取締役に就任
- 2015年8月 オラガ総研株式会社設立、代表取締役に就任
- 2018年11月 全国渡り鳥生活倶楽部株式会社設立、代表取締役に就任

# 会員探訪

インタビュー  
File. 1

## スピードスケート 稲川くるみ 選手

(全日渋谷支部会員(光文堂インターナショナル)に所属)



- 2025 スピードスケートW杯第3戦カルガリー(カナダ)大会  
500m 銅メダル獲得
- 2025 スピードスケートW杯第4戦ミルウォーキー大会  
銅メダル獲得
- 2025 ISU四大陸スピードスケート選手権大会  
銀メダル獲得



2025年ミラノ・コルティナダンペッツォオリンピックのプレシーズンのスピードスケートワールドカップ第3戦がカナダのカルガリーで開催されました。大会最終日の1月26日(日本時間27日)に女子500メートルが行なわれ、25歳の稲川選手が7組で滑走。100mは7番目のタイムで通過しましたが、その後伸びのある滑りで自己ベストを更新する37秒24でフィニッシュ。見事に3位に入賞(銅メダル)し、ワールドカップで自身初めての表彰台に立ちました。

さて、世界を股にかけて活躍中のスピードスケートの稲川選手ですが、世界の檜舞台に躍り出て来た稲川選手の生い立ち、夢・未来そして目標などをお聞きしました。環境は人を創ると言いますが、稲川選手は北海道幕別町に1999年に3姉妹の末っ子として生まれているんですね。帯広三条高校から大東文化大学(スポーツ科学科)に進学。2018年には世界スケートジュニア選手権大会で優勝しています。

スケート靴を履くキッカケは姉がスケートをやっていたので、その後姿を見て真似たと動機は単純なんですね。ここまで成長するにはご両親の支援がとても重要だったと思うんですが…。「両親はいつも応援してくれていて、強制された訳ではなくて、私が続けたいと思う限り応援すると声を掛けてもらっていた…」と。スポーツの全てに於てトレーニングはとても重要な要素なんです。特に練習では、コーチから基本的には体の末端部分を使わずに、体の中心からパワーを引き出す様に指導を受けているとの事。体が資本となりますが、食事や栄養管理については「体重が落ちないようにバランスの

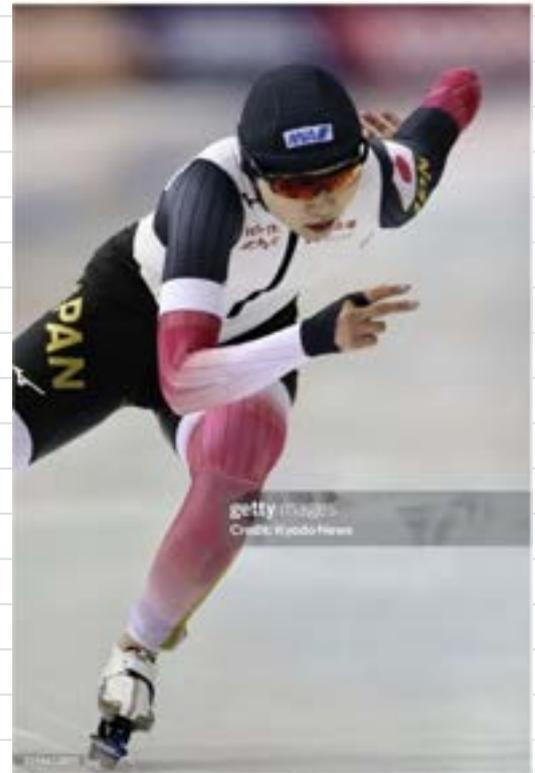
良い食事と、海外遠征の時には日本からお米を持ち込んで自炊したりして、炭水化物を多く摂っています。好きな食べ物はラーメンです。趣味は「映画観賞」とはにかむ。

世界を転戦するのに体調管理はどの様にコントロールしているのでしょうか。「手洗いとうがいが一番」と単純明快です。や

はり基本を大切にしているのが垣間見えます。

取材の愚問で「スピードスケートはリンクを左回りとなりますが、スケート靴の左右のエッジは均等に摩耗しますか?又は左、右いずれかのエッジの内側、又は外側の摩耗が大きいですか?素人の私的には体重移動で左の外側と右の内側のエッジの摩耗が大きいと考えますが…」と質問すると、「そこまで左右で大きなずれは有りませんが、基本的にはその様になると思います」。

又、「スピードスケートは上半身、下半身を合わせた全身のバランスがとても大切で、特に両腕の振り方は重要な要素が有る様に見えますが…」と聞くと、「はい、上



▶▶▶ 全日渋谷支部会員の皆さんこんにちは。今回は当渋谷支部会員の(株)光文堂インターナショナルに所属のスピードスケートの稲川くるみ選手取材しました。



半身はとても大切な要素になりますね」。

所で稲川選手はトレーニングと競技生活にとっても忙しい中で不動産の宅建士の資格取得に挑戦中なんですね。なぜこの資格を取ろうと思ったのか、試験勉強の中で一番の苦労している事は、この試験は民法、税法、建築基準法、都市計画法など守備範囲がとても広いんですね。実は稲川選手が所属している会社(光文堂インターナショナル)は全日本不動産協会東京都本部渋谷支部の会員さんなんですね。稲川選手は「不動産屋さんに所属させていただいているので、是非この機会にスケートとは違う新しい事に挑戦したいと思ったから」と。又、勉強はアプリと教材を主体に取り組む中で、一番苦労しているのは、不動産の勉強は大学時代も含めて「これまで全く触れた事のない分野だったので、全て一からの知識を入れていかなければならない事が一番大変です…」。

生まれ故郷(北海道幕別町)への恩返しは?「オリン

ピックでメダルを取る事そして、もう一つが今勉強中の宅建士の資格に合格する事。試験日がワールドカップ選手権大会と同じ時期と重なるので、宅建の受験はオリンピックシーズンが終わった翌年に合格出来る様に猛勉強を続けます」と力強く話してくれました。稲川選手は現在ナショナルチームの強化選手に選ばれています。

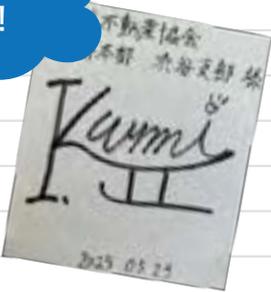
今年の3月20日に行われた国際オリンピック委員会(IOC)の会長選で、競泳の金メダリスト、カースティ・コベントリー氏(41)(ジンバブエ)が当選。130年余りの歴史を誇るIOCで初めて女性のトップが誕生しました。これも女性活用の多様性の実現ですね。2026年のミラノオリンピック、更には2030年にはフランスオリンピックでメダルを取る事、そして宅建士に合格することを大きな目標に掲げており、この夢がきっと実現する様に

応援したいですね。

稲川くるみ選手、是非日本の皆さんにオリンピックのメダルと宅建士の合格証見せて下さいね。渋谷支部の皆さん是非応援してあげて下さい。期待の星頑張ってください!!



宅建士資格に挑戦中!!



### 稲川くるみ選手の主な成績

- ▶▶▶ 2025年 ワールドカップ第3戦(カナダ・カルガリー) 500m 3位
- ▶▶▶ 2024年12月 全日本スピードスケート選手権大会 500m 3位
- ▶▶▶ 2024年 世界スピードスケート選手権大会 500m 10位/1000m 18位
- ▶▶▶ 2023/24 ワールドカップスピードスケート(ソルトレークシティ) 500m 6位
- ▶▶▶ 2024年 四大陸スピードスケート選手権大会 500m 5位/チームスプリント 優勝
- ▶▶▶ 2023/24年 ワールドカップスピードスケート(帯広) 500m 6位
- ▶▶▶ 2022年 全日本スピードスケート選手権大会 500m 2位
- ▶▶▶ 2022/23 ワールドカップスピードスケート(カルガリー/第3戦) 500m 5位



(取材陣)全日渋谷支部 支部長 上村岩男(左)  
総務委員長 齋藤貴之(右)  
稲川くるみ選手(中央)  
文:支部長 上村岩男

# 会員探訪

インタビュー  
File. 2

新入会員：株式会社ワンアンドオンリー 代表者 平島徹朗さん

## 医師が不動産業へ進出

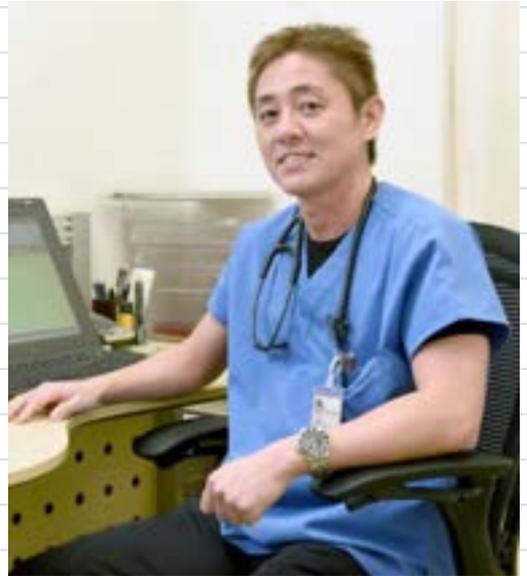
### 今・なぜ？

この度全日渋谷支部に入会頂いた訳なんですが、クリニックは2011年に開業。常勤医3人の大腸内視鏡検査専門のクリニックです。平島さんは横浜市緑区で生まれ、大分県別府市の母の実家で小学校を終えています。13歳になると大分県の中・高一貫校に入学して、寮で集団生活を経験。部活のサッカーに興じたり、遊び過ぎて高校の成績が一辺に大きく落ち込んだんですね。父親は大手企業の転勤族だったが32歳の時に交通事故で他界されて、当時平島さんは小さかったのであまり父親の事を記憶にないと言います。ですから母親の支援で小・中・高校を卒業しているんですね。母親は元々専業主婦で、平島さんの為に独学で薬剤師の資格を取得して、平島さんが小さい時に薬局まで開業すると言う大変な努力家で平島さんの成長を支援してきました。平島さんは幼稚園の頃からスポーツにとっても勤しんでいまして、小学校時代は大分県下の水泳(背泳)で1位に入賞した経験の持ち主。高校の成績が悪くてどうしようもなかったので1年間浪人して、広島の手前の塾に入寮して1日当たり5時間の睡眠で残りは19時間猛勉強して、晴れて国立佐賀大学の医学部に入学しています。「当時の国立大学の授業料は年間当たり30万~40万位だったので、親に頼らず自分でアルバイトをして学費を捻出しました」と。



所で平島さんはYouTubeの世界でも大変活躍して、followが28万人、50歳以上の方が多いとの事。男女の比率は4:6で女性が

6割を占めているそうです。一回当たり12~13分間ものを毎週2回アップロードしています。医師としての専門分野は、



消化器内視鏡  
専門医、生活の健康管理分野として、(イ)内科医認定医、(ロ)アンチエイジング専門医、(ハ)高濃度ビタミンC点滴療法認定医を持っています。この(ハ)の高濃度ビタミンC点滴について尋ねると、これは体内の活性酸素を消失させる効果があって、善玉の腸内細菌が増えて健康を保持、免疫力がアップします。コロナや多くの感染症に感染しにくくなるとの事。これは医療現場での実体験の経験値から明らかであると、自信の程を述べています。これ等の具体的内容を広くYouTubeで紹介しているが反響が大変大きいとの事。

又、平島さんは体力づくりに余念がないとの事で、2013年からトライアスロンに年間1~2回挑戦しています。この参加の目的はまず完走する事を第一目標としており、トライアスロンはまず①泳ぐ(海中)、②ロードサイクリング(自転車)があり、そして③ラン(走る)の3種類の組み合わせの競技なんですが、一番きついのはやはり最後のラン(走る)であると。その理由は、全身運動の泳ぎがあって、次に自転車で両足を酷使、最後のランは両足への負担が最高値に達し、これを耐えるには限界を超える厳しい競技との事。筋トレも週2回ジムに通いながらパーソナルトレーナーに指導を受けている。これを続けることで、活力と自信が生まれ達成感を覚えます。

▶▶▶ 今回は神奈川県横浜市青葉区のとまプラーザ駅南口で「たまプラーザ南口胃腸内科クリニック」を開業されている、医院長の平島徹朗(ひらしまてつろう)さん取材です。



又、ジョギングを毎日取り入れており、朝5時に起きて30分位5kmを走破しています。以前はスキューバダイビングにも興じて年に2~3回沖縄で取り組んでいたとの事。

扱、平島さんは宅地建物取引士の資格を取得しています、此度の不動産事業への進出に大変役に立っているんですが、資格取得に向けてクリニックの仕事を続けながら仕事の後(19時から)にプールで20分泳ぎ、夜の11時から夜中の2時まで毎日3時間の睡眠、そして2時から朝方まで毎日猛勉強を続けて、1回で宅建士に合格したとの事。平島さん曰く「医師の試験より、宅建士の方が難しかった。特に民法の分野はとて難解で苦労しました」と、現役の医師が合格の苦労話を吐露してくれました。こんな話を聞くと難関を突破された宅建士の皆さん、もっと自信を持って良いかもしれませんね。

所で平島さんの不動産業への進出の動機は、事業のリスク分散の考え方に有ると言うですね。「現在開業中の医療の世界も究極を考えると、医師と言う国家資格を持った個人の業いで成り立っている。この人材の常勤医などの確保も常に流動的で未来永劫の保証はない。だから専門家を採用して、東京を中心に土地を購入し、分譲マンションのデベロッパー的の事業を展開していきたい。」と事業展開を意欲的に話しています。現に現在、法人所有で東京、横浜などに5件ほどの一棟マンションを所有、稼働中で安定した利益を上げている。ただ、「現在の医療の現場はとて多忙で不動産業との二足の草鞋はとて大変と覚悟している」と。

平島さんの医師としての使命は、「◎ガンで苦しんでいる人を一人でも多く無くしたい ◎多くの人に健康で長生きしてもらいたい ◎患者さんの笑顔一杯にしたい ◎皆さんの健康維持の手伝いをしたい ◎医療に携わって人様の命を預る仕事であるが、信頼される御用聞きになりたい ◎そして全ての人のご縁をいつまでも大切にしたい」。

1人の医師が患者さんに対応出来るのは限界があるか

ら、この限界値を乗り越えるため

に、YouTubeを活用しておりその効果は絶大で、健康食品(ビタミンD)などの販売をネット上で展開中である。

平島さんから頂いた名刺に「苦しくない無痛内視鏡検査」の「職人」と記してあります。この検査は万人が苦痛を予想しているの、初回の検査の対応がとて重要で、リピーターに繋がるか否かの分岐点であると内幕を語る。先程YouTubeのfollowの男女比が4対6である事をご紹介しましたが、クリニックの受診者の男、女の比率も実は何と4対6で女性が多いんですね。これは偶然なのか。まず奥様が受診されて、ご主人に「貴方も受診して」とこんな流れが有るとか。

又、平島さんは書籍「たんぱく質と腸の新常識」(株式会社Gakken)を上梓して有る、購読層の男女比は3対7で比較的女性が多いそうです。2017年には福岡県に「福岡天神内視鏡クリニック」を開設しているんですが、この開設の動機が、実は九州の患者さんが年に1回、たまプラーザのこのクリニックまでわざわざ足を運ぶ程の信頼を生んでいたんですね。患者さんのこの行動が発端となって、九州の福岡への進出になったとの事です。

最後に、全日の協会への入会の動機はと聞いたら、私たち会員にとてとても嬉しい言葉を頂戴しました。それは「全日の会員の評判が良かったから」と力を頂きました。

感謝



(取材陣)全日渋谷支部 支部長 上村岩男  
総務委員長 齋藤貴之  
文:支部長 上村岩男

# 令和6年(2024年)度 渋谷支部 新入会員名簿

令和6年3月26日～令和7年3月25日まで (敬称略/入会順)

商号	基本代表者
合同会社 キース	岡崎 詳子
Beyondo 株式会社	大畑 陽人
株式会社 エム・グランプレージ	大浜 晴樹
株式会社 青山不動産事務所	駒田 量太
株式会社 ムゲンエステート	藤田 進一
株式会社 ランドエスパース	竹内 清武
オフィスバンク 株式会社	鈴木 明
株式会社 アースウィンド	河野 一郎
株式会社 光文堂インターナショナル	滝島 一統
株式会社エヌアセット	芳村 崇志
日本中央不動産 株式会社	寺本 貴一
株式会社 Original Estate	鈴木 文洋
株式会社 Gerbera	吉岡 歩真
株式会社 SORA IE TOKYO	伊藤 弘一
Beyondo 株式会社	大畑 陽人
株式会社 エム・グランプレージ	大浜 晴樹
株式会社 青山不動産事務所	駒田 量太
FOURSIS 株式会社	大山 佳則
株式会社 マーク・オフィスK	西 香保里
The Room 株式会社	末松 優一
ソライエ 株式会社	田野井 大輝
グラフィックユニファイ 株式会社	森村 茉文
株式会社 ヘルスベシス	奥秋 敦史
N.Group 株式会社	中西 真一郎
株式会社 DAC	城之内 統貴
株式会社 SAホーム	周 亮
エーツーリアルエステート 株式会社	青木 宏薫
株式会社 OKULAB	久保田 淳
株式会社 ノット	谷川 佳朗
株式会社 TENPEN	宮澤 尋子
株式会社 和生カンパニー	中尾 和正
株式会社 東京ひかり不動産	平田 純一
株式会社 TWO	塚田 憲司
株式会社 beero	越島 悠介
NAHIRO 株式会社	中野 陽介

商号	基本代表者
株式会社 KM REALTY	熊田 洋一
新生 株式会社	小山 勇樹
DEPO PARK 合同会社	森 安奈
Well-base 株式会社	末藤 康宏
ブルーオーク 株式会社	佐藤 連
株式会社 819	高久 永紀
株式会社 regenerar	日下 智貴
株式会社 NSR	大串 奈緒史
株式会社 フィールドコンストラクション	呼子 政史
xxx 株式会社	高田 圭
協和ホールディングス 株式会社	立松 和也
ファーストトラスト 株式会社	松木 正一郎
トライドットエージェンシー 株式会社	菅野 道博
株式会社 IrisOne	臼井 菜奈
合同会社 トップクリエイト	鈴木 啓介
株式会社 Lines	大西 直哉
株式会社 メイクス不動産販売	仲村 周作
イスタナステーション 株式会社	新井 健一
バ・アンド・コー 株式会社	中村 真広
株式会社 SAKURAS	廣田 泰成
株式会社 ぐれーとあーす	村田 晋太郎
株式会社 ハウスハンティング	永田 正明
株式会社 ハレクラ	坂井 栄太
エヌ&リーヴス 株式会社	西田 真吾
株式会社 ニューライフ	宮内 牧恵
株式会社 太田コーポレーション	太田 築
株式会社 ワンアンドオンリー	平島 徹朗
株式会社 nhouse	西山 泰生
株式会社 相続不動産研究所	舂村 英一
三崎未来ホールディングス 株式会社	三崎 優太
株式会社 GFエアセット	峯吉 俊行
合同会社 show creation	井門 林勇
株式会社 MUST BUY	堀切 亮佑
株式会社 アンセムファシリティーズ	廣瀬 裕一郎
株式会社 ルクスリンク	葉山 明

## 表紙のご案内

---

# 飛翔

■ 表紙のタイトル「飛翔」は支部長（上村岩男）が、跳躍の年となります事を祈念した、年初の一筆です。



■ 表紙の写真は、同支部長が以前航空自衛隊から、小松基地視察の招待を受け、小松基地から入間基地への帰路時、高度約10,800フィートの輸送機から右手に望む、冠雪 MT 富士を撮影したものです。

# 飛翔

## 2025

発行日：2025年4月1日

発行：公益社団法人  
全日本不動産協会  
東京都本部  
渋谷支部

公益社団法人  
不動産保証協会  
東京都本部

発行人：支部長 上村 岩男

