

前回取り上げた虎ノ門ヒルズは、その圧倒的な規模ゆえにまだ風景に馴染み切れていない観がありますが、あつという間に風景に溶け込んでしまう再開発もあります。今回はそんな事例、万世橋駅跡の再開発、マーチエキュートを取り上げます。

JR 中央線をよく利用される方であれば、中央線の神田と御茶ノ水の間地点、しかも上下線の線路の間にカフェらしきものができたことをご存知かもしれません。数年前までは古いホームの跡でした。ここが万世橋駅跡です。

万世橋駅の開業は 1912 年、先日話題となった東京駅の開業(1914 年)より少し早く、しかも開業からしばらくは万世橋駅が中央線の発着駅でした。ターミナル駅であった当時は相当活気があったようですが、間もなく線路が東京駅まで延線されてターミナル駅でなくなり、近くが開業した秋葉原駅や神田駅に利用客を奪われて利用客が減少、1943 年には駅が廃止されてしまいます。駅舎跡に交通博物館が建てられましたが、それも 2006 年にはさいたま市に移転しました。その後 JR が交通博物館跡と中央線高架下の再開発を行い、交通博物館跡には JR 神田万世橋ビルが建てられ、高架下は商業施設マーチエキュート神田万世橋に生まれ変わりました。



マーチエキュート外観。赤レンガが印象的。

さて、このマーチエキュート、集客という観点から見ると興味深いものがあります。近頃はリノベーションという言葉もだいぶ定着してきましたが、鉄道遺構を利用したリノベーションは非常に珍しいです。この珍しさに惹かれてここを訪れる人も多いでしょう。そして鉄道遺構というキーワードを分解すれば、鉄道と歴史です。鉄道好きな人や歴史好きの人も訪れたいと思うはず。規模は大きくないものの、人を惹きつけるキーワードが複数用意されており、良くできた仕組みだと思います。明治大正期の雰囲気を感じさせる赤レンガ造りの外観が特徴的です。構内には 1912 階段と 1935 階段と呼ばれる階段があり、これは文字通り 1912 年と 1935 年から駅廃止時まで利用されていたもので、当時の様子がほぼそのまま残っています。一步外に出て神田須田町界隈に

足を踏み入れれば、そこには戦災を免れた戦前の木造建物が多く残っています。東京都が選定した何軒もの歴史的建造物が未だに現役で、その建物を利用して老舗飲食店が営業を継続しています。かつて乗客を奪ったライバルである秋葉原駅は今や観光の拠点であり、秋葉原駅方面から流れてくる人達もマーチエキュートの賑わいに貢献しています。まさに「昨日の敵は今日の友」です。

どんな場所にもそこ独自の歴史というものがありますが、記録や建物が残されていない場合には歴史というキーワードで街づくりを行うことが難しくなります。マーチエキュートは元からある施設を利用して違和感なく地域に溶け込み、周辺の街並みと「歴史」という財産を共有しています。これがこの街の強みです。かつて駅が廃止されるという、街として致命的な痛手を負い、衰退を経験したといっても過言ではありませんが、歴史という財産を上手に活用して活気を取り戻しつつあるのです。

東京オリンピックに向けて、都内では再開発が盛んです。都市機能充実のためには再開発や高度利用という話を避けて通ることはできません。しかし、日本はすでに人口減少社会に入っています。長い目で見れば何から何まで全部を新しくすることが得策とは思えません。社会状況の変化に合わせて変えるべきところは変えつつも、街固有の財産とは何かを考え、それを守り、育てていく姿勢がより重要になります。地方都市でも同じです。地方創生が国策として進みだそうしていますが、何といっても街独自の個性を育成して発信していくことが活性化の鍵になります。そのヒントはマーチエキュート周辺で見つけられるかもしれません。



万世橋と周辺地域が分かる、「万世橋ジオラマ模型」

株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズ
事業戦略部長 不動産鑑定士 千葉 健一

このニュースレターのバックナンバーはホームページでご覧になれます。http://www.j-a-a.com/ 禁無断転載 ©Japan Asset Advisors Co.,Ltd. All Rights Reserved. 本誌に含まれる将来の予想に関する記載内容は現時点における情報に基づき判断したものであり、今後の動向や法改正により変動することがあります。従って、数値、条件等の真実性、正確性を保証するものではありません。



南一弘の視点

そろそろ本当の一人歩きが必要ですね

何か閉塞感を感じませんか？この感じは何処から来ているのでしょうか？新しい年を迎えて「今年はやるぞ！」とは意気込んではいるのですが、何か寂しい風も吹き込んできます。将来に対する不安なのでしょうか。頑張っても限界が見えるからなのでしょう。何か日本全体がこの感じに陥っている気がします。

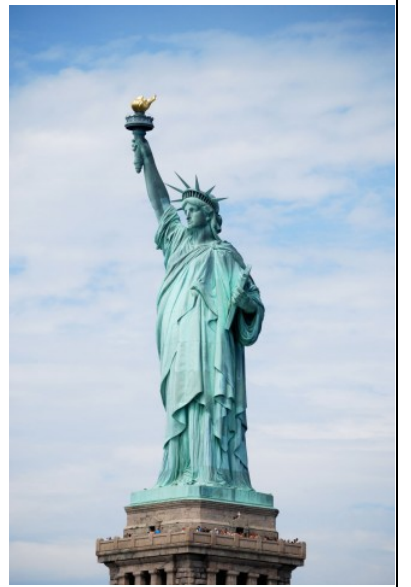
今年の年末年始には米国人の大学生が我が家に遊びに来ていました。人生設計から経済や政治まで、每晚お酒を飲みながら様々な話題を語り尽くしました。我が国の若者からは中々感じ取れない情熱がひしひしと会話の中に感じ取れました。どうして彼らはこの様に冷静に現実を捉え、それに対してしらけたり諦めたりせず夢を持って熱く語れるのでしょうか。おかしな言い方かもしれませんが、一つは非常に母国に対して興味を持っていて、自分自身がその中心にいるという意識が強いのです。もう一つは、自分たちが頑張れば国を変えていけるのだという自信とやる気です。この二つを若者に持たせることが出来る米国の素晴らしさに、少しの妬みや口惜しさを感じました。格差社会の象徴に立ち、人種問題でも揺れ、イスラム社会からも睨まれるという、問題をいくつも抱えた決して健全とは言い難い国かもしれません。しかし自由に物事を考えて自由に結論を出せる土壌を与え、与えられた者は責任をもって義務と権利を主張する。何か民主主義の根本の様な話ですが、今回改めてここが最も重要な国の根幹なのだと確信しました。

それに比べると我が国の民主主義は、未だに都合の良い部分を国から押しつけられ、押しつけられた者も権利だけを都合よく主張して義務は何処かに置き去りにしている。これが「日本的民主主義」そのものです。ですから何事にもつけ直ぐに限界を感じ、それを打破する情熱が生まれて来ないのでしょうか。誰もがこの問題を語った後に、そんな国にしたのが米国流の占領政策だったのだ、米国が敢えて日本を骨抜きに国にしたのだと言うのです。これが何時もの定番です。でもそろそろ、これで片付けている場合じゃないですよ。戦後からいったい何十年経っているのでしょうか。安倍首相の大きな理念である「戦後レジウムからの脱却」は本当に必要な事なのでしょう。しかしそれにはある程度の一人歩きが出来なければなりません。自分自身に照らし合わせても、一人歩き出来るだけの情報と行

動力が十分かといえば、考えさせられてしまいます。

情報と行動力について、先ず情報について考えますと、これは相手が興味を持ってくれないければ何も始まりません。自分のもっている情報を相手が欲しがらなければ、相手の情報は貰えません。これは近年海外で痛感した事ですが、情報交換が以前のようにスムーズには行かないのです。それは、諸外国が日本に対する興味を過去の様には持っていないということです。過去の様に、経済大国として肩で風を切っていた時代は少なくとも終わりました。しかしバブルが弾けた後でもこんな事はありませんでした。これは経済の力は言うに及びませんが、それよりもリーダーシップの問題が大きかったようです。今後現状を回復して行くには、とにかく相手の現状をよく知りしっかりと分析して行くことです。それには自分の眼でしっかりと見た、間違いのない情報分析が重要です。これ迄小生は年に数回米国を中心に出張をして、皆様に情報をご提供してきました。しかし最近それだけでは情勢判断する事の難しさと限界を感じていました。そこで今春より正式にニューヨークに事務所を開設することに踏み切りました。皆さんからしてみれば、良くも悪くも「よくやるよね？」という感じでしょうが、一步前に進めさせて頂きました。小生の出来ることは、現地での不動産マーケットを分析して皆様に間違いのない情報提供をすることです。独り立ちすることは、周りといかに上手く係っていくかという事であり、堂々と相手の懐に飛びこんでいくということでもあります。相手の懐に飛びこまなければ真の情報は取れません。

もうひとつの行動力ですが、これはためらっては何も始まりませんので、前に進んで行くことです。「何を行うにも遅くはない」という欧米人の考えは見習ってよいと思います。人の眼を気にせず、やるべきことが見つければ躊躇なく挑戦していく。青春ということですかね。若い人の事をとやかく言う前に自分で変わらなければ日本は変わりません。本当に微力ですが、頑張ってみます。生意気を言いましたが、応援の程を宜しく願いいたします。ニューヨーク事務所の詳細は後日御連絡致します。



このニュースレターのバックナンバーはホームページでご覧になれます。http://www.j-a-a.com/ 禁無断転載 ©Japan Asset Advisors Co.,Ltd. All Rights Reserved. 本誌に含まれる将来の予想に関する記載内容は現時点における情報に基づき判断したものであり今後の動向や法改正により変動することがあります。従って、数値、条件等の真実性、正確性を保証するものではありません。

2014年12月、年末特別講演会&懇親会を開催しました

昨年末、弊社主催の特別講演会&懇親会を開催いたしました。日頃お世話になっている皆様にお集まりいただき、弊社が信頼を寄せる講師の方による1年間の総まとめを拝聴し、その後皆様で飲食を囲みながら交流を深めあう、年末恒例の催しとなっております。会場は、弊社本拠地から近く、再生計画が進み平日週末問わず常に活気が溢れる街、日本橋で行われました。

今回の講演会講師は宮城大学事業構想学部教授の田邊信之先生にお願いいたしました。田邊先生は日本興業銀行において30年近くご勤務された後、現職に就かれました。実務経験をベースにした理論的なお話は大変興味深いものでございました。年末の時期に、各々が一年を振り返るきっかけを与えて頂きました。

後半は懇親会を行いました。日頃お世話になっているお客様同士が交流を深め合っている姿は、私共の目に大変嬉しく映りました。会の途中では全員参加のビンゴゲーム大会を行い、皆様非常に盛り上がり下さいました。



2014年は非常に多くの皆様からお力添えを頂き、感謝の内に年末を迎えました。2015年もさらに社業に邁進し、良い一年にしたいと思っております。本年も引き続きのご愛顧の程、どうぞよろしくお願い申し上げます。



【講演会情報】

1. 三菱UFJモルガン・スタンレー証券様主催のセミナーにて講師を務めさせていただきました

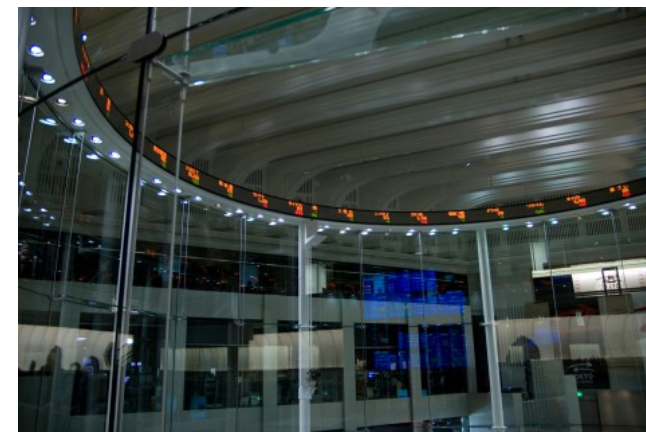
2014年12月に東京・丸の内にて行われました三菱UFJモルガン・スタンレー証券様主催の「年末セミナー2014 2015年の潮流を占う」にて、弊社代表が不動産セッションの講師を務めさせていただきました。本セミナーは投資家様を対象とし、マクロ経済から主要産業界の主な動き、為替や地政学にわたるリスク等、一通りのトピックを取り上げた内容となっております。このようなセミナーにおいて不動産分野での講師を拝命し、大変光栄なことでございました。ご参加下さった投資家の皆様にとって有意義な時間となりましたならば、心より嬉しく存じます。

2. 不動産コンサルティング地方協議会の専門教育にて講師を務めます（神奈川県・福岡県）

この度、不動産コンサルティング地方協議会様が主催する専門教育において、弊社代表が講師を務めさせていただくこととなりました。専門教育とは、不動産コンサルティング技能登録をしている方を対象として実施されるもので、様々な分野ごとにコースが設定されています。弊社代表は「国際化時代の不動産講座コース」の講師として、来る2015年2月4日（水）神奈川、同年2月20日（金）福岡で講義を行います。1月末の海外出張から持ち帰ったホットな話題を皆様へご提供できるものと自負しております。神奈川および福岡の皆様、ふるってのご参加をお待ちしております！

お問合せ先→不動産コンサルティング中央協議会 <http://www.fu-consul.jp/index.html>

2015年のマーケットについて多くのエコノミストや経済評論家等は「リスクは在るもののアベノミクスと堅調な米国経済により概ね堅調」との判断が大勢です。彼らは政策（政権）に沿った予測をすれば短期的には外れはしないということを経験から学んでいます。彼らの多くは現在のアベノミクスによる政策を次のように読み取っています。憲法改正による戦後レジーム脱却の最終目標達成の下、政権を長期安定させる必要があります。その為には経済を良くすることが必須です。経済政策はデフレ脱却（弱インフレ）を柱としてそれを実現する為の株価吊り上げ政策と円安政策の推進、その下支えとして年間6兆円の公共事業投資があります。それらの政策執行人として選ばれたのが黒田日銀総裁であり、具体的には日銀による国債、ETF、REIT 購入という量的緩和なのです。



しかし、政策は必ず成功するとは限らないのが歴史の示すところです。逆に政策が失敗した時のマーケットの反動の方が大激震となることが多く、その時の判断ミスがその後に重大な影響を与えることが実に多いのです。1992年8月、宮沢喜一政権下における年10兆円の公共事業を盛り込んだ総合経済対策発表により、株価は公共事業関連株を中心に大きく値を飛ばしました。これでバブル崩壊による混乱は終結し日本経済は立ち直るかに見えました。しかしバブル崩壊後の需給ギャップは公共事業だけで補えるほど小さくはなく、やがて住専問題から始まる不動産不良債権問題から始まり、再びバブル崩壊過程の繰り返しとなり日本経済は金融恐慌に向かうのです。

1997年~98年に架けて北海道拓殖銀、長銀、日債銀等8行、山一証券等2証券が破たんし、平成金融恐慌に至りました。当時の小淵恵三総理による60兆円に上る公的資金による金融機関救済により金融恐慌は収束し、株価は戻り基調になりました。しか

し不良債権処理自体は放置されました。経済は2001年小泉竹中ラインによる不良債権処理により一層デフレが深刻になりました。つまり政治によるカンフル剤的な目先の対策では問題は根治せず先送りされることが多いのです。

さて、それらを踏まえて2015年のマーケットを展望してみましよう。2012年の民主党から自民党への政権交代に伴い一躍躍り出たアベノミクスにより、デフレ克服・経済成長の好循環に入ったかのように見えました。しかし本質的なところは未だ実を結ぶどころか、芽が生えるかどうかの危うい段階なのです。国内的には長期衰退の原因とされる人口減少問題、財政悪化の根源とされる社会保障問題、企業の低い生産効率による国際競争力の低下の問題。何一つ解決していません。外的要因としては、米国の極大化された格差社会問題、ギリシャ財政問題、ウクライナ問題、イスラム国問題。何一つ解決していません。

与党安倍政権や世界各国は今こそ根本的問題をスピーディーに対処しなくてはなりません。本質的問題を避けて通っても、必ずその問題はその本質的問題に立ち戻り、そこを見極めてくるものなのです。



有限会社アッシュ インベストメント テクノロジー
ストラテジスト 萩原 淳