

東京再開発考 第三回 上野

土地の価格は人々がその土地にどんな用途を期待し、働きかけをするかによって変化します。ですから人の流れや行動を見ていると、土地や不動産の価格動向に関するヒントを見つけることができます。今回はこれから人の流れが大きく変わる街、上野がテーマです。

平成 27 年 3 月 14 日、「北陸新幹線」の開業と同時に「上野東京ライン」が開業します。これまで宇都宮線、高崎線、常磐線の電車は JR 上野駅止まりでしたが、上野東京ラインの開業を機に東京駅に乗り入れることとなります。さらに常磐線は品川駅まで、宇都宮線と高崎線は東海道線と直通運転するようになります。JR 上野駅が発着となる電車も残されるようですが、ターミナル駅としての役割は縮小して通過駅としての性格が強くなります。かつて東北新幹線や上越新幹線のターミナル駅の座を東京駅に譲ったように、在来線でも同じことが起きようとしています。電車が東京駅や品川駅まで乗り入れるようになれば、面倒だった上野駅での乗り換えが不要となって利便性が向上します。乗り換えの時間が省ければ東京駅方面への所要時間も短縮されて宇都宮線、高崎線、常磐線の駅力が増し、沿線の土地にも恩恵が及ぶかもしれません。

しかし、上野に焦点を当ててみると、駅での乗り換えが不要になることによって素通りされてしまう懸念があります。これまで乗り換えという物理的な問題ゆえに上野駅の周辺で買い物などをしてきた利用者が、アクセスが容易になる東京駅方面に流れてしまう可能性が出てきます。上野東京ラインの開業によって人の流れは間違いなく変わり、それを機に大きな恩恵を受ける地域があることでしょうか、上野駅周辺で商売をしている人にとっては、期待よりも不安の方が大きいかもしれません。100 年以上も上野の街を見守ってきた上野公園の西郷さんはどう思っているのでしょうか。



確かに人の流れが変わることによって割を喰う可能性はありますが、それでも上野には多くのチャンスが残されています。

灯台下暗し、と言いますが、上野の象徴である西郷さん像のすぐ下には京成上野駅があります。改札付近に行ってみると大きな荷物を持った外国人観光客が行き交っています。それもそのはずで、京成上野駅から成田空港までは空港特急「スカイライナー」を利用すればわずか 36 分という便利さです。平成 25 年に 1,036 万人であった外国人訪日者数は、平成 26 年には 1,341 万人に達しました。前年比で 29% 増加という驚異的なペースで、観光立国という国策もあって東京オリンピックまでこの傾向は続くと言われていいます。これまで京成上野駅は JR 上野駅に比べると少し控えめな存在に感じられましたが、今後は上野における存在感を強めていくに違いありません。

JR 上野駅はこれまでターミナル駅として営業してきたこともあり地下鉄銀座線や日比谷線と



連絡しており、交通インフラは充実しています。加えて自然豊かな上野公園、上野動物公園、不忍池、また東京国立博物館、国立科学博物館、国立西洋美術館、東京都美術館など日本一と思われる博物館美術館の集積、いつも多くの人で賑わう庶民的なアメ横など観光資源は豊富です。便利な交通網と豊富な観光資源を抱えた上野はストックに恵まれており、観光拠点としての潜在力は高いのです。上野東京ライン開業で人の流れは変わりますが、もう一つの人の流れである訪日観光客をうまく取り込めれば、街の性格を変えながらも一層の発展が可能となるでしょう。

これまで上野はターミナル駅として東北や上越方面から多くの人を温かく迎え入れてきた歴史があります。これから JR 上野駅のターミナル駅としての性格は薄れていくでしょうが、人を受け入れるという DNA はしっかりと受け継がれているはずで、そしてそれは相手が外国人観光客になっても通じるはずで、充実した観光資源と交通網という財産と、遠くからやってきた人を温かく迎える精神、これが上野の強みであり、この強みをうまく活かして変化の波を乗り越えて欲しいと思います。

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



J A A 通信

2015 年 3 月号 vol.17

株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズ

〒101-0045 東京都千代田区神田鍛冶町三丁目 3 番地 4 サンクス神田駅前ビル 2 階 TEL : 03 (5207) 9231 FAX : 03 (5207) 9232



南一弘の視点

楽しい顔をしていないとチャンスはやって来ませんよ

どうして皆さん楽しそうな顔をしていないのですかね？街で楽しそうにしている大人を見たことはありますか？朝の電車では「何かことが起きれば文句を言ってやろう」という顔をした人ばかりが目につきます。これって、生きていて楽しいでしょうか。

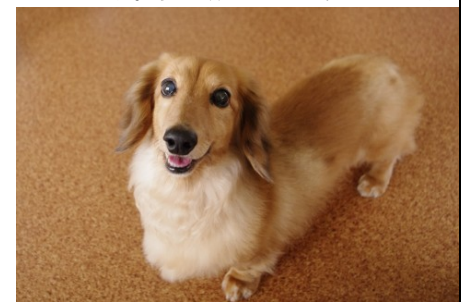
元来、日本人は表情を表に出さないことが美德（この「美德」なんて言葉も死語かもしれませんね）だと思ってきましたし、その様に教育もなされてきました。そう考えると致し方ないのかもしれませんが、実はとっくの昔にその様なものは絶滅しているのです。公衆の面前で大きな口を空けてあくびをしたり、満員電車の中で平然と化粧をする光景をよく目にします。これって「糞」の問題ですよね。それでは、この糞のされていない自由奔放な日本人が楽しく生きていけないのは、どうしてなのでしょう。

それは、閉塞感と前向きなチャレンジ精神が無いからではないでしょうか。政治も「戦後レジウムからの脱却」とは言うものの新しいことは何一つ無く、戦前への回帰のように亡霊を追いかけしています。歴史を振り返り未来への教訓とするのは素晴らしい事ですが、回帰することは無いでしょう。我々不動産業界も「アントレプレナー」が全くでてこない社会になってしまいました。言い換えれば、挑戦する勇気のある者がいなくなってしまったのです。いやしかし、挑戦させてくれる世の中がなくなって来ているのかもしれませんが、マーケットに成長が見出せないのが個別の勝負が難しく、ボリュームでのパワー勝負が増えています。コンビニが併合してゆき大手三社の寡占競争になってしまうのがそれを表しています。決して寡占競争が悪いという訳では無いですが、そこには閉塞感がいやようにも漂っています。その閉塞感はやる気をそぎ諦めの境地に導きますので、益々希望を持ってないやる気の無い世界へ突入します。

我が業界でも少し、この悪い連鎖が始まっているように感じます。今は少しのバブル感を皆が享受していますし、ひたすらそれを待ち焦がれている人も多くいます。でも以前のような日本全

体が盛り上がっていた時とはかなり事情が違います。今回は局地戦で盛り上がっているだけです。その局地戦への参加が無理と解った時のリアクションは、今から想像しても怖いものがあります。重要な事は、しっかりと自分の眼で見据えて自分で判断することです。しっかりと、何処で誰が局地戦を戦っているのかを理解し自分の役目を見つければ良いのです。諦めて流されているのは楽しい事ではありませんが、非常に楽なことです。我慢さえすれば良いのですから。小生はこの「我慢」という言葉がある意味嫌いですが。聞こえは良いのですが「何もせずに耐え忍ぶ」と感じるからです。しっかりと戦略を持って今か今かとチャンスを待つのなら、それは素晴らしいことですが。それは「我慢」ではなく「挑戦」だと解釈しています（言語学的にも間違っているでしょうし、全く独断な理論ですでお許しください）。

では挑戦ですが、何をどの様にすれば良いのでしょうか。個人的な視点から言えば「歳を気にしない」、これが一番でしょう。老後（かなり近づいているのですが）を考えずに、これからの人生設計を攻めで考える。今は強い事を言うてはいますが、少し疲れたら何時も弱音を吐いているのは事実です。コメディアンの中本欽一さんは、今年見事に大学入試で合格されて四月からは大学生です。素晴らしいですね。金銭的に余裕があるから出来るのだと言えばそれまでですが、発想が素敵です。きっと彼は楽しく笑顔で毎日を過ごしていることでしょう。小生が憧れるのはこの様な笑顔です。世の中がこんな顔で溢れたら、元気の良い負けず日本になります。彼の事は一例ですが、マーケットには沢山のチャンスが散らばっているはずで、当然、見つけるのは容易ではありませんが、見つける気にならなければ絶対に見つかりません。小生も毎日見つける努力しているつもりですが、中々モチベーションが続かず今日に至っています。日々の作業に追われて疲れているだけでは次のステップはやって来ないですね。美德も糞も、夢が無いと無駄になってしまいます。夢を作るのは自分自身ですし、それを呼び込むのは笑顔で楽しく過ごす事です。皆さん、朝から楽しい顔をして一日を始めてください。



【講演会情報】

1. 総合ユニコム主催「不動産投資&マネジメントフォーラム 2015 春」に参加しました。

2015年3月5日、毎年恒例の「不動産投資&マネジメントフォーラム」(総合ユニコム(株)主催)が開催され、弊社代表も講師として参加させて頂きました。今回は「キャピタルマーケットが不動産投資を変える?!」と題したパネルディスカッションにてコーディネーターを務めました。論客揃いのパネリストの皆様方をお迎えして活発な議論が繰り広げられ、予定の2時間があっという間に過ぎました。

総合ユニコム主催の不動産関連フォーラムは2003年より続いており、毎回時流に沿ったテーマを取り上げ豪華な講師陣を迎え、業界の皆様が参集する大変賑やかで充実した催しとなっております。弊社代表も2005年より度々講師のご依頼を頂戴し、参加させて頂いております。フォーラム当日の様子は後日「月刊プロパティマネジメント」誌上に掲載される場合もありますので、楽しみにお待ちください!

お問合せ先→ 総合ユニコム株式会社 <http://www.sogo-unicom.co.jp/pbs/fair/index.html>



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した (神奈川県・福岡県)

前号にてご案内しました通り、2015年2月に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させて頂きました。今回は神奈川県と福岡県での講義となりました。

「不動産コンサルティング・専門教育」は、不動産コンサルティング地方協議会が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する研修です。さまざまな分野のコースを設定し、高度で幅広い知識・技能および業務執行能力を養成することを目的としています。弊社代表は「国際化時代の不動産講座」コースを担当しております。本コースでは、諸外国の不動産事情を概観し、海外不動産を組み込んだ資産設計のメリットとリスクについての具体的な解説とともに、資産家の皆様への提案に関する実務のポイントを押さえます。不動産コンサルティング技能登録をしている皆様の業務に役立つ講義となるよう、お話をさせて頂きました。今後も地方の皆様とお会いできることを楽しみにしております。

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>



昨年末、私が2015年度のマーケット展望を作成していた期間に実に面白いことがありました。まずは信頼する株式ディーラーが、2015年は「新しい技術が目される。」と新技術や新発明の説明をしてきました。氏に言わせると、新しい企業ばかりでなく古い企業の新しい技術による大変革にも注目、とのことでした。同時期に気学で著名なある先生にお会いすることがありました。(株)投資など全く縁のない先生がおっしゃるには『2014年は「風」の年であった、風の年は通信(企業)とか交通(企業)が良い。』と前置きし、『2015年は「新発明(技術)」と「音」の年になる。』とのことでした。更に詳しく聞くと『新発明もあるが発明が実社会で実際に活かされる時でもある。さらに「音」の年は「電」に関連する事柄が良い。』とのことでした。そこで最初に戻ると、その私の信頼する株式ディーラーが目していたキーワードが「電子(気)」と旧オーディオメーカーだったので。マーケットに日々対峙している株式ディーラーと全く関係ない気学(占星術)の先生が殆ど同じことを言ったのですから、驚かすにはいられません。

さて、新技術と言っても無数にありますが、やはり政府の主導する戦略的イノベーション創造プログラム(SIP)の10あるプロジェクトに注目する必要があります。その中でも自動車の自動運転技術は最有力候補でしょう。何故この自動運転技術に触れることが重要かと言うと、この技術の発展には今までの日本の縦割り行政では不可能だからです。自動運転技術という点で見ましょう。自動車は経済産業省、通信技術は総務省、地図は国土交通省、信号機や標識・交通規則は警察庁、GPSは内閣府宇宙戦略室と多くの省庁が絡み合っています。政府のリーダーシップが強く求められるのですが、丁度安倍内閣という小泉政権以来の安定内閣が誕生したのですから、省庁の縦割りを打破して世界に先駆けて実現させることを期待します。

その自動運転関連企業の中で今注目されているのが、今年IPOをするという噂のある「ZMP」という、東京の茗荷谷にある企業です。同社は人間共生型ロボットの研究開発をしており、キーワードの「電子(気)」に当てはまります。そして子会社の「カートモ」はJVCケンウッドとの合弁会社であり、さらにソニーが自らの画像センサー技術とZMPの持つ人工知能技術の融合を図り、ZMPへ出資しています。この二つの大企業は「音」「電子(気)」二つのキーワードに該当しています。

又、違う業務で生まれ変わろうとする企業も見つかりました。現在NTTドコモが筆頭株主の「ACCESS」は携帯電話のブラウザ開発を手掛けており、i-modeでわが世の春を謳歌した企業です。しかしガラパゴス携帯(ガラケー)・i-modeからスマートフォンへの急速な変化についていけず、ガラパゴス企業になりそうな勢いでした。しかし自動運転関連技術において、総務省の「ICTを活用した次世代ITSの確立」研究開発事業にブラウザ開発企業としての選定を受けました。同社もようやく進む道を発見したのかもしれない。

今回は、不思議な一致で導かれたキーワードから関連企業を探してみるというゲーム感覚のお話でしたが、何気ないヒントから少し深掘してみる、このような発想がマーケットコンシヤスになる意外なトレーニングなのかもしれません。

ZMPが開発するロボットカー



出典元: 株式会社 ZMP ホームページ

<http://www.zmp.co.jp/products/robocar-phv?lang=jp>

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

当コラムは、投資の参考となる情報提供のみを目的としたもので、投資の推奨を目的としたものではありません。投資に関する決定はご自身の判断でなさいますようお願い申し上げます。