

## 駅近の不動産を求めて

岡部 安治  
尼崎築港㈱ 代表取締役社長

20年間勤めた国鉄・清算事業団を42歳で退職し、中小同族会社の経営に携わり19年がたった。まもなく創立90年になろうとしている。

この間、経営者として成長できたのか61歳の今も未だに疑問の人生を送っている。でも、その間応援してくれた家族、友人、同僚に感謝の気持ちは忘れないつもりでいる。

ただ上場企業を始めとした企業経営論ならいざ知らず、ストックホルダー全部に満遍なく気配りをし、優柔不断になってしまえば、真に感謝しているとは言えないのでは、そういうことに気づいたとき既に58歳。

ここで思い切って、分散した自社株の過半数を買い取り、中核となる事業以外は譲渡、廃止して、不動産賃貸業に特化し、所有資産のスクラップ&ビルドや、小規模なM&Aを目標に取り組むことにした。ただし、この会社が今後も存続しうるような状態とし、私の代で100周年を迎えること、つまり継続そのものを目的とした。

昭和初期に自社が埋立造成した兵庫県尼崎臨海部の所有地を核に東京都心部へのシフトも考えながら、中長期に不動産賃貸事業を持続させるには、今後30年から40年にわたる家賃収入の適切な見通しに対し、修繕費用、販管費（PM・BM委託費用、税金等）をしっかりと見込み、純利と減価償却が生み出すキャッシュの見通しから借入返済、税金等を差し引いた正味の利益を確保することを、如何に日常業務の中に定着させ、突発的な事象を含めリスクの管理と制御（弁護士・不動産専門家・税理士等との連携）を効率的にやっていくかの仕組みづくりとその改善に汗することに尽きることが遅ればせながらわかってきた。そうこうしているうちに建物も自分も老朽化してきたことに気づき、これもまた遅ればせながら低効率のものは売却し、効率的なものに買い替え、再び新たなリスクの管理と制御の仕組みを築いていく。まさに事業の入り口論である。

この誌面の読者の皆さんなら、当たり前のことと受けとめていただけたと思いますが、こうした極めて地味だが、焦らずに物件ごとに一つの物差しをもって臨めば、契約行為そのものが担保され安定的経営につながってくる。

これを手を上げすぎず、消極的すぎず、大きな赤字を出すことなく中長期に繰り返して、事業承継が叶えば、会社は継続し自分の代での責任は果たせるであろう。

また、黒字継続性を逆手にとって、売却による清算やM&Aという手もある。これは事業の出口論である。

事業の継続性を支える要素は、この仕組みだけではなく、もう一つ重要な仕事がある。人の移り変わりへの対応である。これは年齢とともに自動的に変わっていくものではないので、事業がうまくいっている時こそ、経営者自らが退く時期の目標をもって準備を始めなければ、会社の継続性は確保できない。いずれにしても、これまでの自分との断捨離を進めながら、自分で決断し、実行することが継続力となる。

そこで、やっと本論に入るが、20年間私を育ててくれた鉄道に感謝しつつ、**新たな不動産は駅近5分以内に狙いを定める**ことにした。今更ながら駅は偉大なりである。

昨今のように借入金利子が低い時期に、属性（会社の体力）の許す範囲で最大限の投資やM&Aを、メリハリと柔軟性のあるシナリオと時間差をもって、リスク管理能力が衰え始めるまで続けていきたい。

唐突だが、夢というか生きている間には無理かもしれないが、IoT (Internet of Things)、と5G(第五世代移動通信システム)によって得られる超高速大容量のビッグデータをAI(Artificial Intelligence)に投入分析して、人の考えだした幸せ、そして悔いのない生き方につながる何か成果目標 (Outcome) を与え、学習させて構築された安全快適な次世代空間に適応できる駅、そんな駅はまだ想像しにくい、既に見えないところから始まっているのかもしれない。そんな駅の近傍にそんな不動産ができてくるのだろうか。

もう一つの夢はリニア中央新幹線の営業線に孫あるいはひ孫を連れて大阪まで乗ってみたいと思う。これはかなり無理なことだろうか。

また、これから新鮮で幅広い概念と見識をもった後輩の人たちが新しい街づくりの中で、地上(道)・車両の両面から自動運転車なるものを開発していくことになると思うが、リニアの最寄り駅まではこの自動運転車でホーム階乗車口あるいは車内まででもいいかもしれない、ドアツードアでリニアカーに乗り込めたら重い荷物からも解放され、空いた時間をどう使うか考えられて、なお幸せだと。こうなると、目的地に行くというよりは、向こうから目的地がやってくる感じをイメージしたい。自動車と自動者という話がこの誌面であったが、自道者、自道車、も仲間に加えてもらえればと思う。

かなり無理があるというより、訳が分からないといったほうが正確かもしれない。やはり創造力も想像力も着いていけない、独りよがりの稚拙な話題で失礼する。



## WS（ワークショップ）研修

## ■WS（ワークショップ）とは

1. 英語では、仕事場、作業場、の意味。
2. 講師の話を一方向的に聞くのではなく、参加者自身が討論に加わったり、体を使って体験したりするなど、参加型体験、双方向性のグループ学習。
3. 受け身型学習から転換・脱皮して、日本でも 1980 年代後半以降、演劇、ダンス、美術などの芸術分野で盛んに行われるようになった。
4. 現在、ワークショップは、芸術分野以外にも、学校教育、企業研修、住民参加の街づくりなど、多彩な領域で行われている。

## ■WS（ワークショップ）とは・・・もう少し具体的に説明すると

\* 特定非営利活動法人NPO研修・情報センター代表理事の世古一穂さんによる定義付け

- 複数の人間が集まって問題を解決する手段。
- 活動を通して、個人の問題の解決が明確になってくるとともに、それを他者に押し付けるのではなく、ワークショップの過程で共存させていくことにより、最終的に参加者それぞれが意味のある解決方法を見出すことに重要な意義がある。
- 自分の立場や視点を客観的に見直す機会であり、自分の率直な意見を主張する一方で多様な人々の意見を知ることのできる機会である。
- つぶやきは一人から始まる。そうしたつぶやきをたくさん出し合える楽しい雰囲気づくりを重視する方法。
- 自立した人が寄り集まって、知識を知恵にかえて、一つのテーマを解決する手法。

## ■WSの進行役“ファシリテーター”とは

1. 直訳すると「援助者・促進者」という意味。
2. 専門的知識を伝えるものではなく、また自分の意見で議論をリードするものでもない。
3. 参加者が対等な立場で意見を言い合い、民主的に、スムーズにワークショップが進むよう「意見をコントロールせず、進行をコントロールする」ことが求められている。
4. 司会者は、一般にシナリオに沿ってまるく収めることを求められており、先述の役割を期待されているファシリテーターとは全く異なる。
5. これまで 15 シリーズのWS研修を実施してきましたが、毎回、ファシリテーターの手腕力量で進めて頂いている。それだけご苦勞も多いが、WS研修の実質的内容の他、ファシリテーターという経験を積まれたことは、必ずや以後の実務に役立っていると確信している。

(事務局)

## 原点

横内 啓隆

ジェイアール東日本コンサルタンツ (株)

未来構想PF通信の写真コーナーでは、私が撮影した拙い写真を何度か取り上げていただき、非常に光栄に感じております。そこで今回は、写真撮影の原点、撮影の際に心掛けていることなどについて恐縮ながら書かせていただきたいと思います。

皆さんの“趣味や好きなこと”は小さい頃の影響が反映されていたり、原点だったりしませんか？

私はその影響が色濃く残って今に至ります。趣味の一つとして日々、勤んでいる写真撮影ですが、元を辿ると20数年ほど前の5~6歳のころまで遡ります。祖父からカメラを譲り受け、そのカメラを手に最寄りの駅に連れて行ってもらい、来るもの拒まずなんでも撮影するところから始まります。私の実家は山奥で、最寄り駅と言えど駅まで10キロ超、車で20分、高低差もあるので軽々しく一人で行ける訳でもなく、駅に連れて行ってもらい“写真を撮る”ということは非常に“特別なこと”と感じておりました。そんな特別で楽しいと感じたことが、のめり込むきっかけとなったようです。

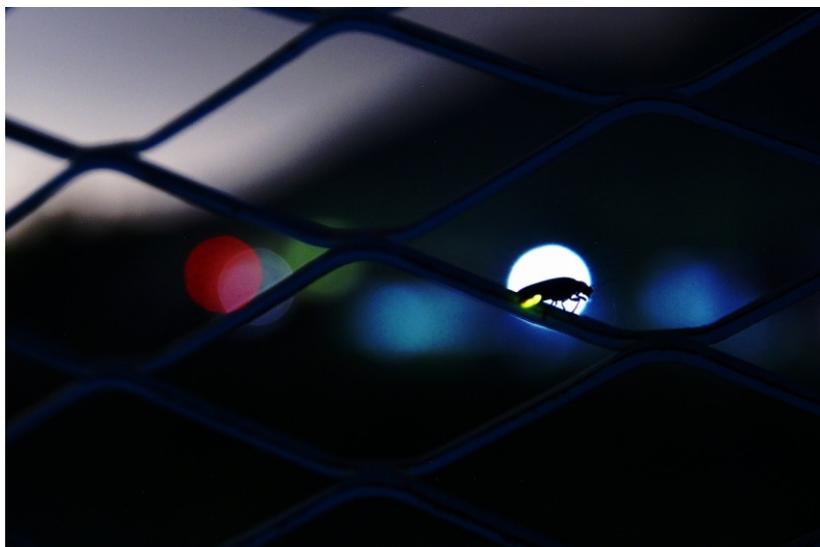
そしてその後、高校の時に転機を迎えます。それまでは撮った写真は自己満足で他の人に見せたりなどはしていませんでしたが、写真部として文化祭で写真を展示した際に大きな反響を頂いたり、賞を受賞したことをきっかけに、“どうやったら良いと思ってもらえるか”“どうやったらこの臨場感が伝わるか”“どう切り取ったら主題が映えるか”など、少し考えて写真を撮るようになりました。

その中で心掛けたこととしては、“見る人にその場の情景を想像して感じてもらうこと”です。写真はその瞬間を切り取ったものであり、その場になかった人にもその雰囲気伝えることが出来る手段であるので、その瞬間を別の場所においても感じてもらえるということが写真の真意だと私は勝手に思っています。(偉そうですが)

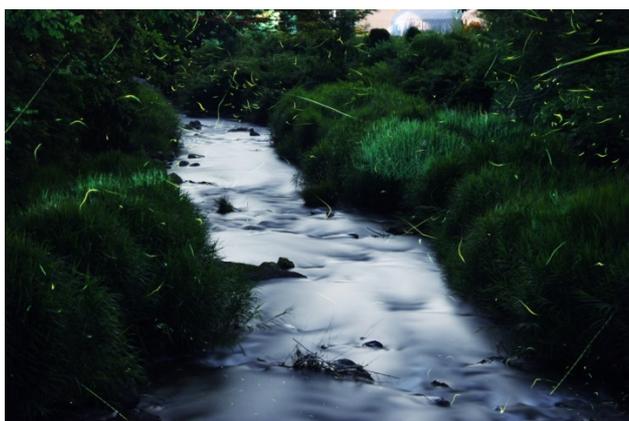
ですので、撮影の際はそのことを頭の片隅において、撮影背景や自分の狙い、ストーリーが通じるように写真の中の主題を決めて、それが伝わるように構図、シャッター速度、絞り等で調整し引き立てます。そして伝えたいものが埋もれてしまわないように、主題は多くても二つにし、切り捨てることも必要です。(写真はよく引き算と言われます。)さらに、題やコメントをつけることが出来るのなら、そこで補足をするとより良いと思います。そうやって少し考えて一工夫して撮ることが他者との違いを生み、一步前に出た写真を撮れるのではないかと考えています。

そこで、以前掲載していただいたものや、思い入れのあるものを例に、上記のどう考えて、どうやって撮影したかを実際に描きたいと思います。

この写真は以前 PF 通信の 31 号にて取り上げていただいた写真です。題は「真夏の瞬光」としました。(写真上)



少し考えて撮影したもの



蛍写真の定番 長時間露光を重ねます

定番の写真としてたくさんの蛍の光が線状に写っているものはよく目にするかと思います(写真下)。ですがこの時は蛍の儚さを表現したいと思っていましたので個体を一匹に絞り、またホタルが生息する自然豊かな場所とは対称的な人工物(道路の金網)にとまっているところすることでさらに儚さを強調したつもりです。そして現場は暗いので蛍を目立たせて、さらに引き立てるにはどうしたらいいか?と考えたところ、対岸の街頭や看板の光をぼかしてそれを光源としたシルエットとすることで主題を目立たせつつ、また儚さについてもより強調できたのかなと思っています。また題名にも“瞬く”といった蛍の一生の短さをイメージするような言葉を入れることで補足をしました。少々長くてくどいですが、これがこの写真を撮影した際に工夫をしたこと、考えたこととなります。ここまで考えて、考えた通りに撮れたことは今までにそう多くはなく、写真は奥深くまだまだ精進が足りないと思う今日この頃です。

次は高校時代に撮影した地元のお祭りの写真です。題名は「誘う（いぎなう）」としました。



この祭りは 365 段ある石段の頂上の神社に、男たちが息を合わせて急な石段に歩みを進め、神輿を押し上げ奉納するもので、時には息が合わず神輿が落ちたりしてしまう迫力のある祭りです。真ん中で背を向けている男性はこの神輿の運行を束ねる先導者です。先導者の運行の仕方でも神輿が上がるか、上がらないかが決まるので非常に重要な人物です。このシーンはちょうど中間地点の広い踊り場にて、次の長い石段の登頂に向けて士気を高めているところです。そこで、この先導者が頂上の神社へ神輿を“誘う”ような表現をしたいと考え、フラッシュ+スローシャッター+ズームという三種の合わせ技で先導者に、光線の“羽”を付け足しました。撮影方法は全てを同時に行うのですが、イメージ的にはズームした状態でスローシャッター（この場合 1/4 秒）でフラッシュ撮影を行い、それと同時にズームを戻すというものです。そうすると最初のフラッシュ撮影で光線以外のものが写真に固定されます。（写真は明るいものの後に、暗いものを映しても書きがされない）そして、シャッターが切り終わる前にズームを戻すことで看板やフラッシュによって光ったものが光線として残り、羽のようなものが写ります。これは何度もチャレンジしてようやくできたものなのでもう一回やれと言われたらあまりできる気がしません... 今ではこんなアクティブな撮影は思いもつかないので若いころの感性ってすごいなと見返っていて感じました(笑)

以上ですが、工夫して考えて撮影した写真の解説でした。ただ、写真には正解などはなく、個人の主観が強いものですので、これはあくまで私の持論で考えの一つとして据えていただき参考にして頂けたらと思います。最後までお読みいただきありがとうございました。

## NEWS

## ■最近の気になるニュース

岩井有人さん（JR東日本東京工事事務所）の Facebook「今朝の気になる記事」より抜粋させて頂きました。

① バス・タクシーで宅配荷物を運送 規制緩和 9月から (7.13)

国土交通省は、宅配用の荷物と旅客を同時に運べるようにするため規制を緩和する。路線バスがこれまで以上に多くの荷物を運べるよう重量制限を撤廃する。地域限定で、タクシーが荷物だけでも配送出来るようにする。

② 宇都宮 LRT、21 年度開業 8月に工事施行認可申請 (7.05)

宇都宮市と栃木県芳賀町は、計画する LRT（次世代型路面電車）の開業時期を 2021 年度とし、17 年度中の着工を目指して手続きに入る方針。11 日に議会に説明、8 月に国に工事施行認可を申請する。

③ シンガポール高速鉄道、6 社連合で参入めざす (7.03)

シンガポールの交通、銀行大手など 6 社は 2 日、同国とマレーシア・クアラルンプールを結ぶ高速鉄道計画への参画に向けた国内企業連合を立ち上げると発表。同計画には日本や中国、欧州の鉄道会社などが受注を目指している。

## 【その他】

- ・京王電鉄、座席指定の新型車両、通常列車でまず運行 (7.13)
- ・来たれ！未来の化学者小中学生研究機関で実験「ジュニアドクター育成塾」(7.13)
- ・自動運転 もろ刃の先陣 アウディ市販初のレベル 3 (7.12)
- ・スパコン「TSUBAME3.0」旋風 AI や気象研究で高い実用性 (7.07)
- ・都の「時差ビズ」230 社が参加 満員電車解消へ企業が宣言 (7.07)
- ・「成長可能性都市」ランキング 東京 23 区が総合首位 (7.06)
- ・台湾新幹線、車両購入で国際入札も (7.05)
- ・東京メトロ、都営地下鉄と乗継運賃、初乗り重複の解消を検討 (6.30)
- ・経済産業省、運輸の省エネ技術支援 (6.26)
- ・日本勢 11 品目で首位、16 年世界シェア調査 (6.26)
- ・ネットで仕事、400 万人に迫る (6.25)
- ・中国の自転車シェア VB のモバイク、福岡に日本法人 (6.23)
- ・文部科学省、若手の研究室立ち上げを支援 (6.19)
- ・富良野に低料金ゲストハウス 若者ら呼び込む (6.17)
- ・街の案内表示「訪日客対応を」(6.17)

## ■シビルNPO連携プラットフォーム (CNCP) が会報第 39 号 を発行

◇今月のひとこと

CNCP 代表理事 山本卓朗

◇巻頭言 人生 100 年時代の CNCP の役割

NPO 州都広島を実現させる会 事務局長 野村吉春

◇コラム そこにリアリティはあるのか？

個人正会員 小林 大

◇トピックス インフラメンテナンス国民会議 自治体支援フォーラム

～インフラ老化時代におけるレジリエントな郡山を目指して～

自治体インフラメンテ研究会 幹事 有岡正樹

◇サポーターからの投稿

建築と土木の距離を埋める NPO 法人建設技術監査センター 専務理事 成岡茂

◇賛助会員 CSR 紹介 熊谷組グループの社会貢献・市民交流活動の事例紹介

(株)熊谷組安全品質環境部 執行役員本部長 星国人

◇会員紹介 NPO 法人 関西ミニウイングス

◇部門活動紹介 「CNCP 通信」掲載記事のアーカイブ化

\*詳細は CNCP事務局にお尋ね下さい。 [info@npo-cnnp.org](mailto:info@npo-cnnp.org)

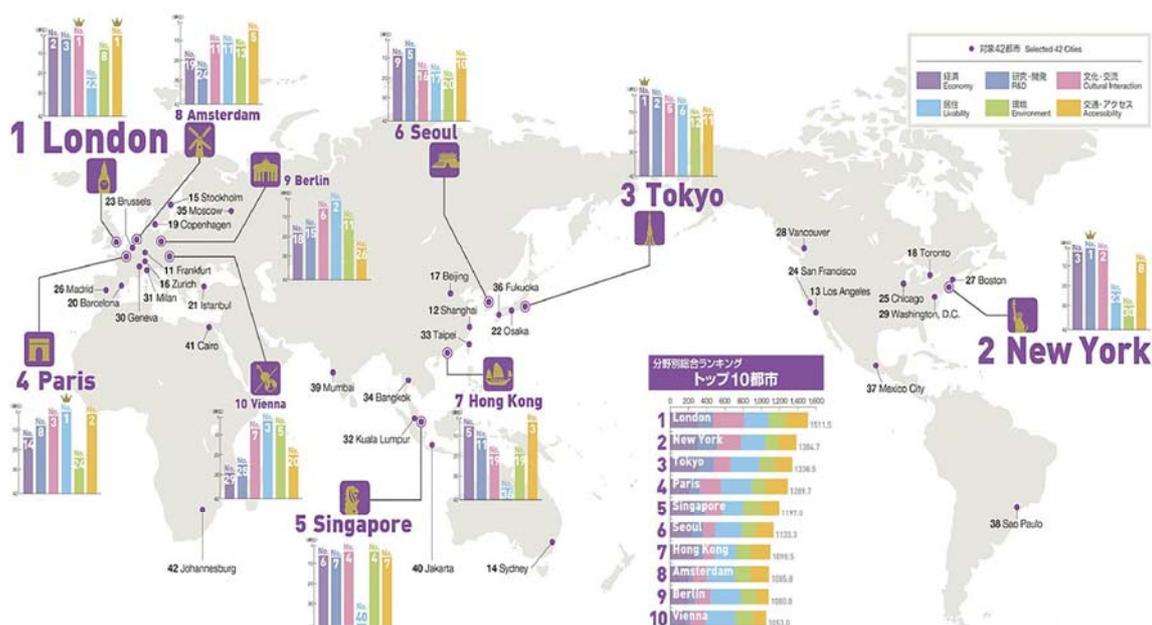
## 今月の国際比較データ

世界の都市ランキングが、いろいろな調査機関から発表されている。今回3つのランキングを紹介するが、並べてみると、視点や目的の違いで大きく変わることが読み取れる。

### ① 世界の都市総合力ランキング (GPCI) 2016 出典：森記念財団 都市戦略研究所

「世界の都市総合力ランキング」(Global Power City Index)は、地球規模で展開される都市間競争下において、より魅力的でクリエイティブな人々や企業を世界中から惹きつける、いわゆる都市の“磁力”こそが「都市の総合力」であるとの観点に立ち、世界の主要都市の総合力を評価し、順位付けしたものである。

世界を代表する主要42都市を選定し、都市の力を表す6分野(経済、研究・開発、文化・交流、居住、環境、交通・アクセス)における70の指標に基づいて評価を行っている。



② 世界の住みやすい都市ランキング 2017 出典：英情報誌『MONOCLE』

英情報誌『MONOCLE』が毎年発表する“世界の住みやすい都市ランキング TOP25”が明らかになった。コーヒー1杯の価格から交通の利便性など細かいところまで評価した結果、今年1位に輝いたのは3年連続トップの東京であった。同誌は、自宅が次々建ち並ぶ住宅街、幅広いフードシーン、正確性の高い交通機関、そして人混みの多さに比べた移動のしやすさなどのコンビネーションが東京の魅力だとコメント。

住みやすい都市ランキング 2017

(MONOCLE)

順位	都市名	国	順位	都市名	国
1	東京	日本	14	福岡	日本
2	ウィーン	オーストリア	15	香港	香港
3	ベルリン	ドイツ	16	リスボン	ポルトガル
3	ミュンヘン	ドイツ	17	バルセロナ	スペイン
5	メルボルン	オーストラリア	18	バンクーバー	カナダ
6	コペンハーゲン	デンマーク	19	デュッセルドルフ	ドイツ
7	シドニー	オーストラリア	20	アムステルダム	オランダ
8	チューリッヒ	スイス	21	シンガポール	シンガポール
9	ハンブルグ	ドイツ	22	オークランド	ニュージーランド
10	マドリード	スペイン	23	ブリズベン	オーストラリア
11	ストックホルム	スウェーデン	24	ポートランド (オレゴン州)	米国
12	京都	日本			
13	ヘルシンキ	フィンランド	25	オスロ	ノルウェー

③ 住みやすい街の世界ランキング 2015 出典：英誌『エコノミスト』

英誌エコノミストの調査部門、エコノミスト・インテリジェンス・ユニット (EIU) が、世界140都市の住みやすさを比較したランキングを発表し (安定性、医療、文化と環境、教育、都市基盤の5項目を基に採点し、満点を100としたスコアで順位を発表)、メルボルンが5年連続で最も住みやすい街に選ばれた。

EIUによれば、「最も住みやすい街」に選ばれやすいのは、経済的に豊かな国にあって人口密度が低い中規模都市だという。そういった都市の多くは、娯楽施設が豊富で、犯罪が少なく、インフラが発達しているからだ。一方で大都市は人口集中やインフラの疲弊、犯罪の多発などが原因で順位が低い傾向にある。東京は11位、パリは29位、ロンドン53位、ニューヨークは55位だった。

住みやすい街ランキング 2015

(EIU)

順位	都市名	国	順位	都市名	国
1	メルボルン	オーストラリア			
2	ウィーン	オーストリア			
3	バンクーバー	カナダ			
4	トロント	オーストラリア			
5	アデレード	オーストラリア			
5	カルガリー	カナダ	136	トリポリ	リビア
7	シドニー	オーストラリア	137	ラゴス	ナイジェリア
8	ヘルシンキ	ドイツ	138	ポートモレスビー	バブアニューギニア
9	パース	オーストラリア	139	ダッカ	バングラディッシュ
10	オークランド	ニュージーランド	140	ダマスカス	シリア

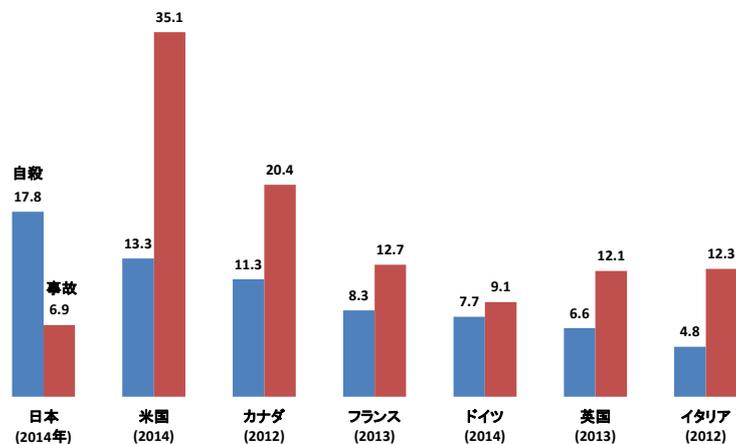
④ 先進7カ国の15～34歳の主な死因 出典：朝日新聞 2017.06.24

日本で1年間に自殺で亡くなる人の数は、2010年から7年連続で減っているが昨年も2万人を超え、1日当たり60人もの方が亡くなっている。深刻なのは若者で、15～34歳における死因の第1位が自殺の国は、先進7カ国で日本だけである。この層の人口10万人あたりの自殺者数は、日本は他の6ヶ国の平均の約2倍、世界的にも深刻な状況にある。

将来の夢や信頼関係、やりがいのある仕事や趣味などは、生きることを後押しする促進要因だが、一方で、将来への不安や絶望、過労や借金などは、生きることを困難にさせる阻害要因である。後者が前者を上回ったときに自殺のリスクは高まる。

**先進7カ国の15～34歳の主な死因**

人口10万人当たりの死亡者数。厚生労働省「自殺対策白書から」。世界保健機関がまとめた各国の最新データに基づく。



## PF書店

今回は、土木学会誌（2017-7わたしの本棚 評者：原田哲夫 長崎大学教授）に掲載されたものを含む3点を取り上げました。

① 人生の暗号 —あなたを変えるシグナルがある—

村上和雄著 サンマーク出版 （推薦者：長崎大学教授 原田哲夫様）

著者は、バイオテクノロジーの世界的権威である。多くの幸運な出会いや体験をもとに、人間が考えたり行動したりする生命活動すべてが「遺伝子」の働きとつながっていると説いている。

人生をよりよく生きるためには、よい遺伝子を ON、わるい遺伝子を OFF にすることだという。ではどうしたらそれが出来るのか。①思い切って今の環境を変えてみる、②人との出会い、機会との遭遇を大切にする、③どんなときも明るく前向きに考える、④感動する、⑤感謝する、⑥世のため人のためを考えて生きる、の6項目を挙げている。これらは一般にいわれていることだが著者の長年の研究生活から導き出されただけに説得力がある。



## ② 自民党「一強」の実像 中北浩爾 著 中公新書

いま自民党は「安倍一強」の党内権威主義の傾向が著しく、党内からの異論は聞こえてこない。なぜそうなったかを理解する上でも本著の周到な分析は有益である。

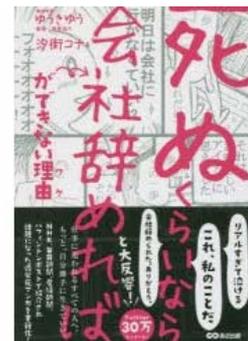
阿部晋三首相のもとでも、自民党の絶対得票率は低迷しており（小選挙区で 25%前後、比例代表で 15～20%）、高い内閣支持率を誇る首相も、けっして無党派層を惹きつけてはいないという指摘は特に重要である。安定した地方組織や公明党との連携など他党にはない資源の故に、自民党の優位は当面動きそうもないが、「一強」とされるこの党も意外に脆弱であることがわかる。



## ③ 「死ぬくらいなら会社辞めれば」ができない理由

汐街コナ 著 ゆうき ゆう 監修 あさ出版

毎日のように終電まで働いていた著者は、駅のホームで電車を待っていた時にふと「今一步踏み出せば明日は会社に行かなくていい」という衝動にかられる。その経験談を短いマンガに描きツイッターに投稿。多くの人の共感呼んだ。本書はこの投稿をもとにして大幅に加筆し、精神科医ゆうきゆう氏の解説を加えたものである。主な購買層は男女を問わず 20～40 代の会社員。



## 事務局通信

◇定時総会が開催されました。

日 時 平成 29 年 6 月 28 日（水）17:00～

場 所 霞が関ビル 5F M-FIELD 会議室

理事監事（10 名中 9 名）及び法人会員（5 社中 4 社）出席のもと、平成 28 年度事業報告と平成 29 年度事業計画が承認されました。今年度の基本方針は、**現役と OB 交流研鑽の場の拡充**で、昨年度立ち上がった「企画チーム」を中心に各種事業を企画提案し実施していきます。また、WS 研修や技術講演会開催を継続実施するとともに、WS 形式での自主研究もスタート出来るよう準備を進めます。

## ～ ● 今月の写真コーナー ● ～

今年の夏は猛暑続きとか。

そんな時、都市のオアシスと言われているのが「水族館」。

池袋サンシャイン水族館に行ってきました。家族連れで結構賑わっていました。



プラットフォーム通信では、メンバーの皆様の投稿をお待ちしています。  
連絡先：未来構想 PF 事務局 土井 携帯:090-9150-8613 メール：[info@miraikoso.or.jp](mailto:info@miraikoso.or.jp)  
〒100-6005 東京都千代田区霞が関 3-2-5 霞が関ビル 5F-28