

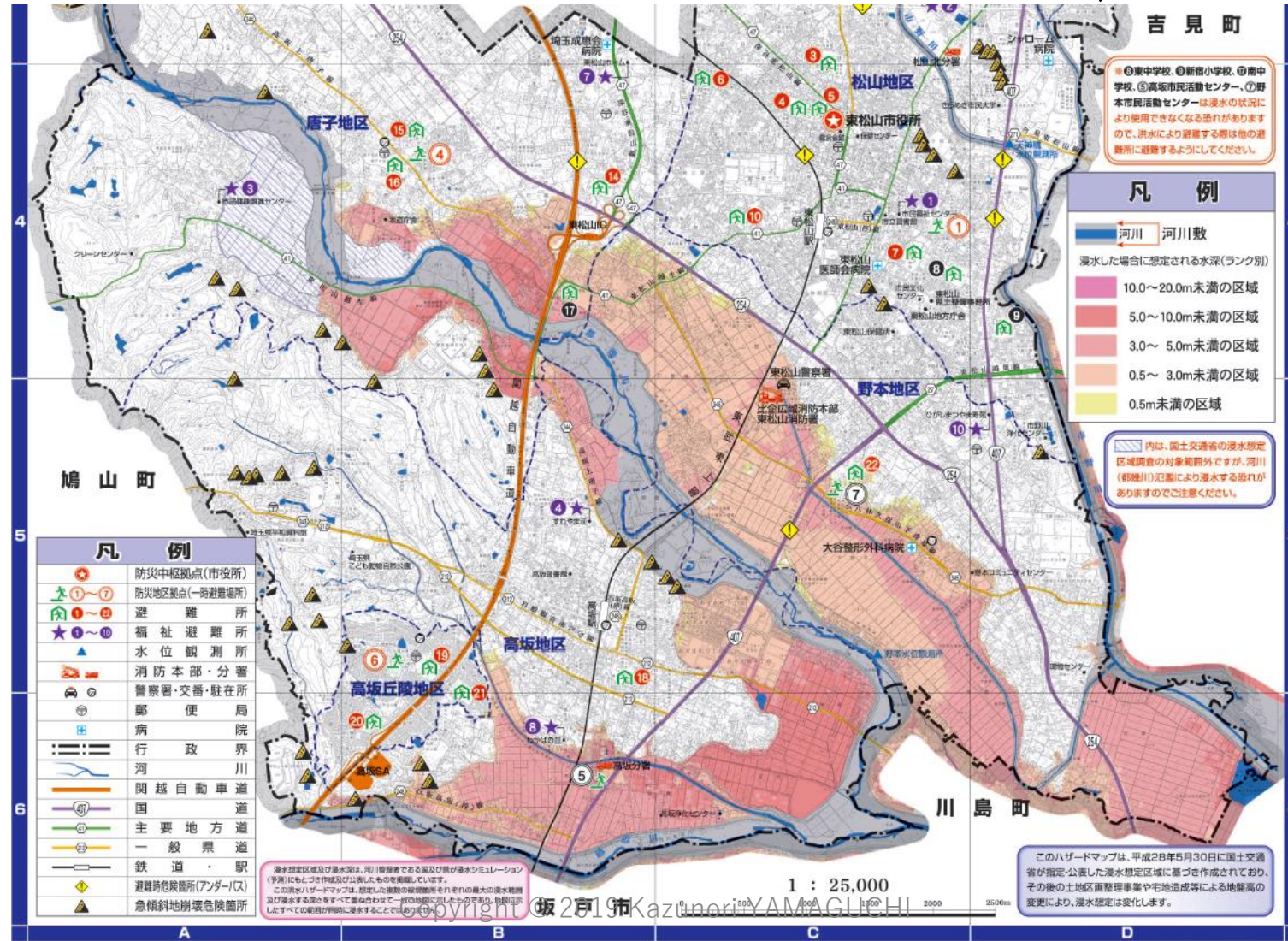
社会経済が変わる 不動産も変わる

2019.10.23

不動産鑑定士

山口 和範

東松山市水害ハザードマップ (荒川水系 荒川及び入間川流域)



過去5年の激甚災害指定

(出所：内閣府)

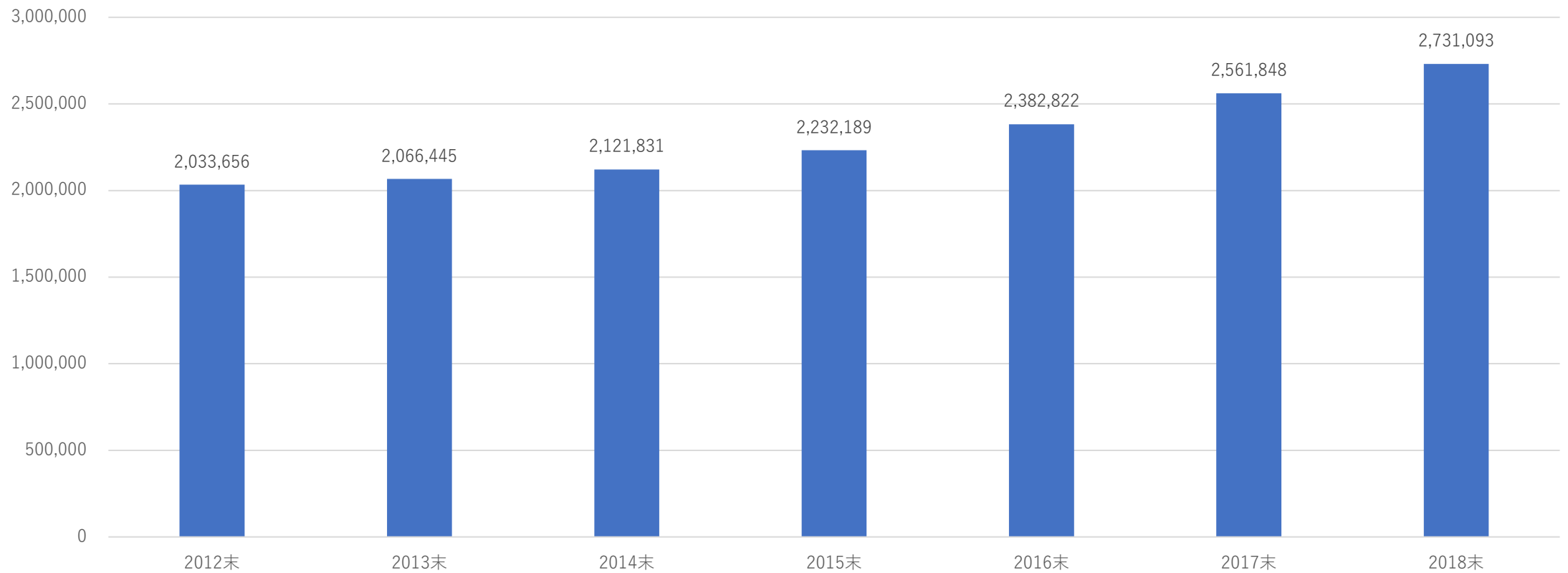
発生年月日	災害名	主な被災地
	東日本大震災	青森県・岩手県・宮城県・福島県・茨城県・栃木県・千葉県・新潟県・長野県
H26.7.9～10	梅雨前線・台風第8号	長野県・宮崎県
H26.7.30～8.25	台風第11号・台風第12号・前線による豪雨	北海道・京都府・兵庫県・大阪府・奈良県・広島県・徳島県・愛媛県・高知県
H26.10.13～14	台風第19号	兵庫県
H26.11.22	平成26年11月22日の地震	長野県
H26	平成26年等局激	-
H27.6.2～7.26	梅雨前線・台風第9号・台風第11号・台風第12号	熊本県
H27.8.24～26	台風第15号	三重県
H27.9.7～11	台風第18号等	宮城県・福島県・茨城県・栃木県
H27	平成27年等局激	—
H28	平成28年熊本地震	熊本県等
H28.6.6～7.15	梅雨前線	熊本県・宮崎県
H28.8.16～9.1	台風第7号・台風第11号・台風第9号・台風第10号等	北海道・岩手県
H28.9.17～21	台風第16号	宮崎県・鹿児島県
H28	平成28年等局激	—
H29.6.7～7.27	梅雨前線（九州北部豪雨等）、台風第3号	福岡県・大分県・秋田県
H29.9.15～19	台風第18号	京都府・愛媛県・大分県
H29.10.21～23	台風第21号	新潟県・三重県・近畿地方
H29	平成29年等局激	—
H30.5.20～7.10	梅雨前線（平成30年7月豪雨等）・台風第5号・第6号・第7号・第8号	岡山県・広島県・愛媛県
H30.8.20～9.5	台風第19号・第20号・第21号等	和歌山県・奈良県・大阪府・長野県・新潟県
H30	平成30年北海道胆振東部地震	北海道
H30.9.28～10.1	台風第24号	鳥取県・宮崎県・鹿児島県
H30	平成30年等局激	—
R1.6.6～7.24	梅雨前線・台風第3号・第5号	長崎県・鹿児島県・熊本県
R1.8.13～9.24	台風第10号・第13号・第15号・第17号	佐賀県・千葉県

令和元年 都道府県地価調査 住宅地下落率順位表

順位	基準地番号	都道府県	所 在	R1価格（円/㎡）	変動率（％）
1	倉敷－40	岡山県	倉敷市真備町川辺	28,600	▲16.1
2	三原－6	広島県	三原市本郷町船木	16,000	▲15.8
3	美唄－1	北海道	美唄市東明2条2丁目	2,350	▲9.6
4	沼田－3	北海道	雨竜郡沼田町旭町3丁目	4,000	▲9.1
5	深川－2	北海道	深川市納内町2丁目	3,300	▲8.3
6	美唄－3	北海道	美唄市東3条南5丁目	5,150	▲8.0
7	夕張－1	北海道	夕張市沼ノ沢	1,750	▲7.9
8	妹背牛－1	北海道	雨竜郡妹背牛町字妹背牛	5,450	▲7.6
9	穴栗－8	兵庫県	穴栗市千種町千種	15,900	▲7.6
10	沼田－2	北海道	雨竜郡沼田町南1条1丁目	4,900	▲7.5

増える在留外国人

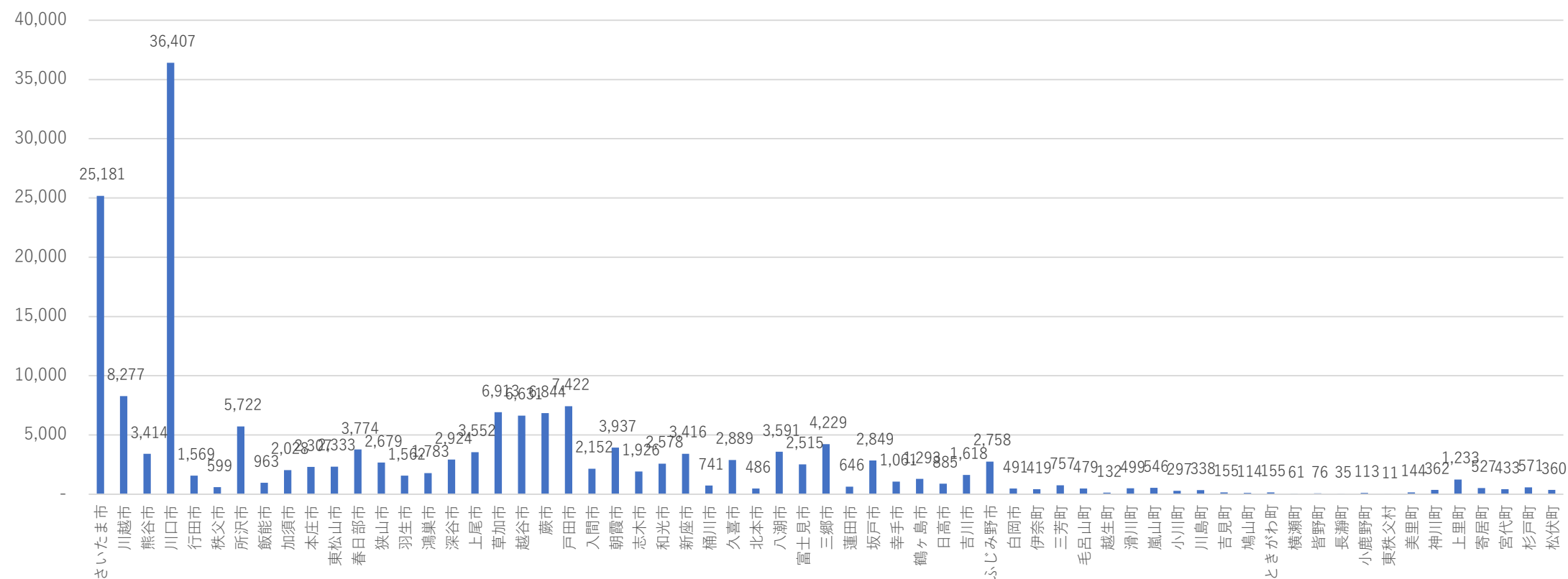
(出所) 法務省



埼玉県内市町村別在留外国人数 (2018.12)

⇒川口市、さいたま市はじめ都市部が多い

(出所) 法務省



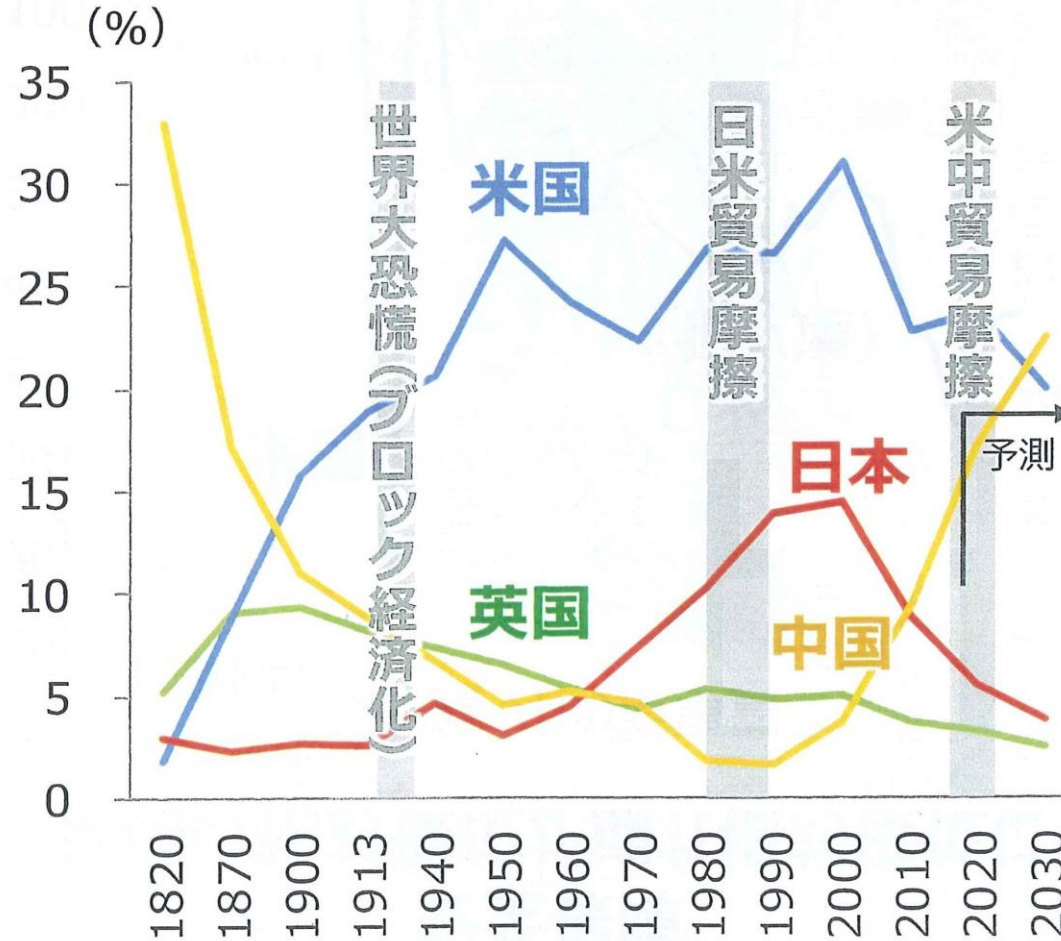
第 1 部

政治経済情勢を考える

経済規模

2030年までに米中逆転が視野に

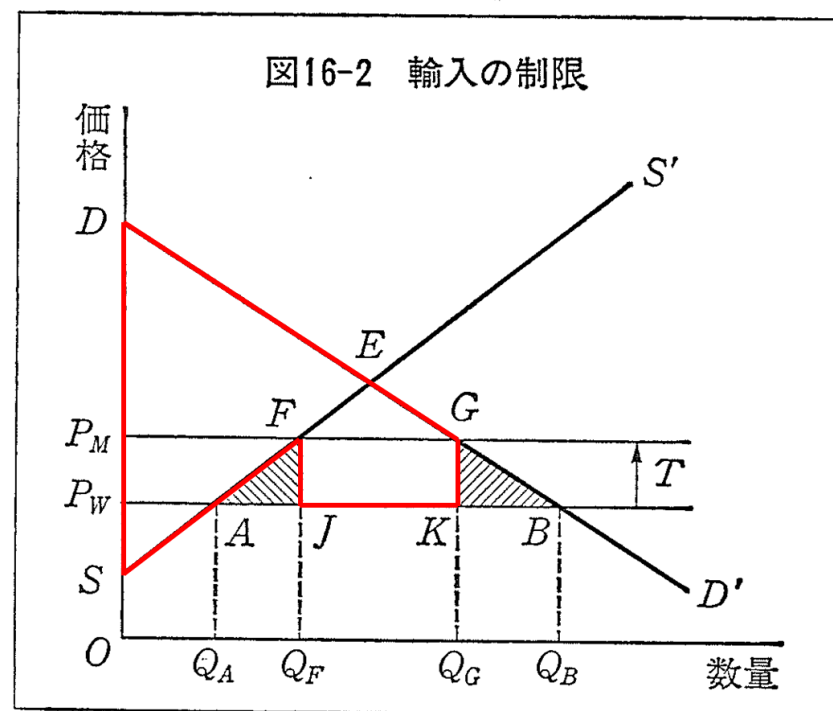
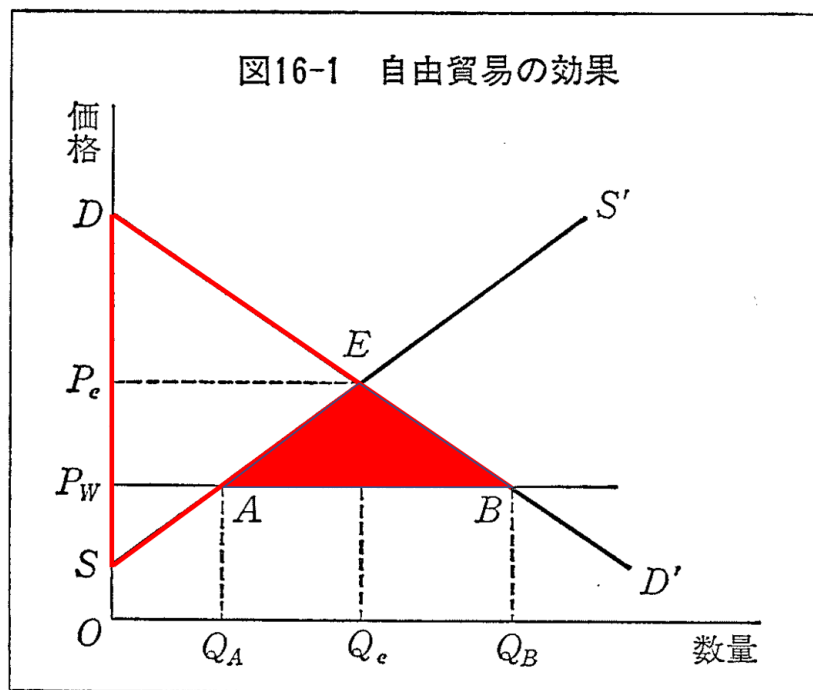
世界GDPシェア（名目ドルベース）



出所：実績はMaddison Historical Statistics, World Bank「World Development Indicators」、予測は三菱総合研究所推計

なぜ保護貿易主義はダメなの？

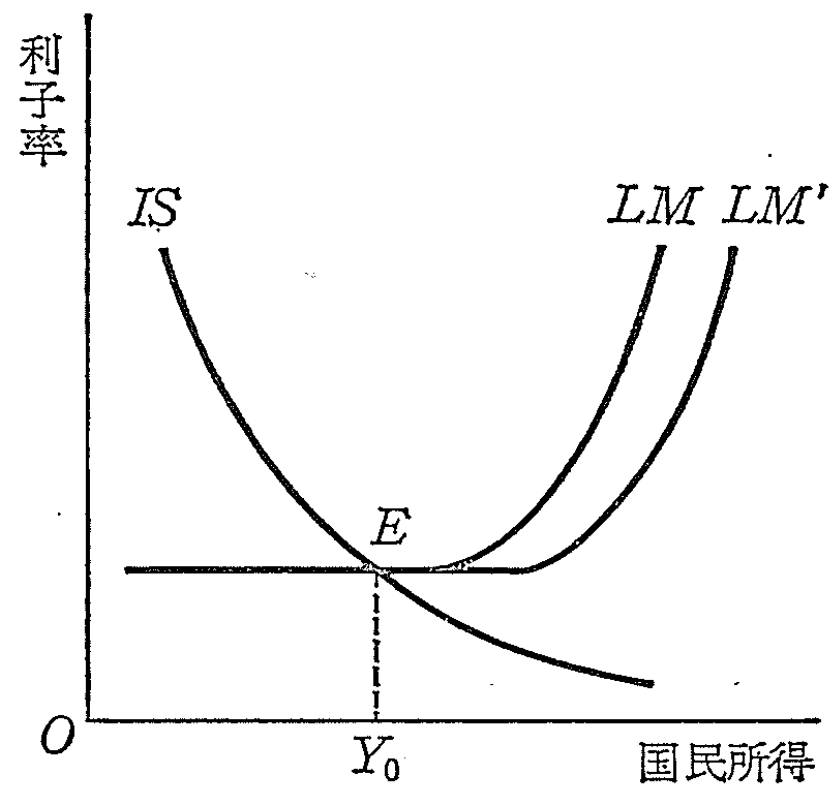
⇒自由貿易に比し、総余剰が $\triangle AFJ$ と $\triangle BGK$ 分減少



(出所) 嶋村紘輝「入門経済学」

なぜ低金利政策はダメなの？

(A) 流動性のわな

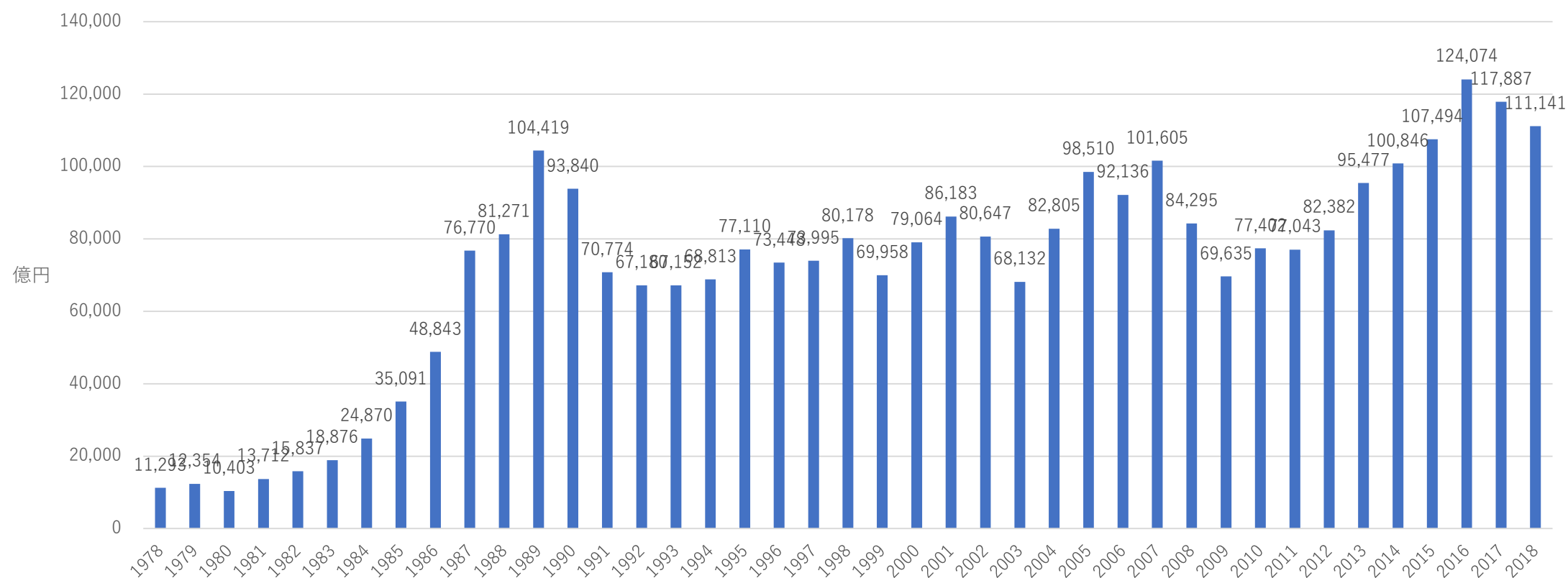


(出所) 嶋村紘輝「入門経済学」

不動産業向け貸し出しの推移

⇒ピークは過ぎたものの、依然バブル期水準の10兆円超え

(出所) 日本銀行



第2部

地価を調べる

地価の種類

⇒ 一物四価？

①実勢価格・取引価格（100～105）

- 実際の取引価格

②公示価格・基準地価格（100）

- 公示価格（毎年1月1日現在の価格／3月下旬発表）－国土交通省
- 基準地価格（毎年7月1日現在の価格／9月下旬発表）－都道府県

③相続税路線価（80）

- 毎年1月1日現在の価格／7月初め発表－国税庁

④固定資産税評価額（70）

- 3年に1回評価替／下落は毎年反映－市町村

①実勢価格・取引価格

⇒「不動産取引価格情報検索」(国土交通省)

国土交通省 土地総合情報システム

不動産取引価格情報検索

1 時期を選ぶ

画面上で検索する場合(2014年1月～直近)

取引時期
2019年第1四半期(過去1年間を含む) ▼

ダウンロードの場合(2005年7月～直近)

ダウンロード

2 種類を選ぶ

宅地
土地 土地と建物 ショールーム 農地 林地
すべて

3 地域を選ぶ

住所から探す(地図を選ぶ) 路線・駅名から探す

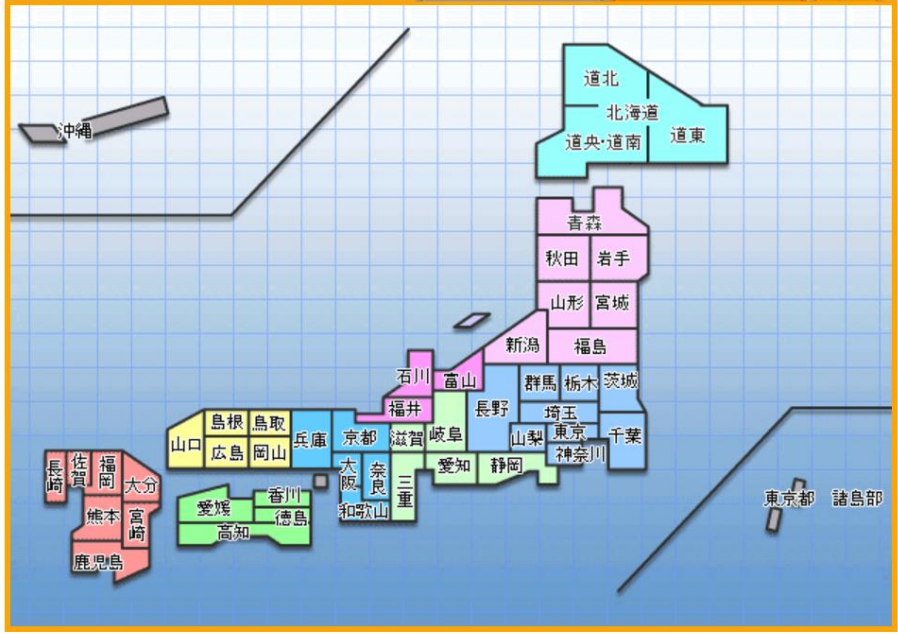
都道府県 東京都(4,321件) ▼
市区町村 ▼
地区 ▼

上記の地図を表示する

この条件で検索

3 地図を表示する都道府県をクリックしてください。

航空写真で探す 地図で探す



土地取引価格の概況 Webの見方 ENGLISH ご意見・ご感想

国土交通省 土地・建設産業局 〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3 (代表電話) 03-5253-8111 Copyright© 2010 MLIT Japan. All Rights Reserved

国土交通省

土地総合情報システム

Land General Information System

2005年第3四半期から2019年第1四半期の埼玉県東松山市の土地取引件数 - 件

取引件数の推移

ご意見・ご感想

Webの見た

白商

検索条件: [種類] すべて [地域] 埼玉県 東松山市 [取引時期]2005年第3四半期から2019年第1四半期
検索結果: 2,739 件中 1件目 ~ 20件目を表示中(1/137ページ目)

不動産取引価格情報

すべて

土地取引価格の概況																									ダウンロード
詳細表示	種類▼	所在地◆	地域▼	最寄駅		取引総額◆	面積◆	土地			建物			間取り▼	用途▼	今後の利用目的▼	前面道路🗺️			都市計画▼	建ぺい率▼	容積率▼	取引時期▼	改装▼	取引の事情等▼
				名称◆	距離◆			坪単価◆	m2単価◆	形状▼	延床面積◆	建築年◆	構造▼				幅員◆	種類▼	方位▼						
1.	中古マンション等	東松山市 若松町		東松山	18分	550万円	55m²					昭和64年	R C	3 L D K	住宅					準工業	60%	200%	H25/01-03月	未改装	
2.	中古マンション等	東松山市 若松町		東松山	12分	910万円	55m²					平成20年	R C	2 L D K	住宅					準工業	60%	200%	H25/01-03月	改装済	調停・競売等
3.	宅地(土地)	東松山市 若松町	住宅地	東松山	12分	810万円	540m²	5万円	1.5万円	ほぼ長方形								接面道路無	調整区域	60%	200%	H25/01-03月			
4.	宅地(土地と建物)	東松山市 若松町	住宅地	東松山	21分	1,500万円	130m²			ほぼ整形	95m²	平成14年	木造		住宅		5.3m	市道	東	1種住居	60%	200%	H25/01-03月		
5.	中古マンション等	東松山市 若松町		東松山	12分	1,400万円	55m²					平成20年	R C	2 L D K	住宅					準工業	60%	200%	H25/04-06月	改装済	
6.	中古マンション等	東松山市 若松町		東松山	13分	1,600万円	65m²						R C	3 L D K	住宅					準工業	60%	200%	H25/07-09月	改装済	
7.	宅地(土地と建物)	東松山市 若松町	住宅地	東松山	20分	420万円	200m²			ほぼ整形	95m²	昭和56年	木造		住宅		2.9m	市道	南西	準工業	60%	200%	H25/07-09月		調停・競売等 私道を含む取引
8.	宅地(土地と建物)	東松山市 若松町	住宅地	東松山	20分	2,500万円	195m²			不整形	105m²	平成25年	木造		住宅		6.0m	区画街路	南東	調整区域	60%	200%	H25/10-12月		
9.	宅地(土地と建物)	東松山市 若松町	住宅地	東松山	20分	2,400万円	185m²			ほぼ長方形	105m²	平成25年	木造		住宅		6.0m	私道	南西	調整区域	60%	200%	H25/10-12月		
10.	宅地(土地と建物)	東松山市 六軒町	住宅地	東松山	18分	2,700万円	195m²			ほぼ長方形	105m²	平成26年	木造		住宅		9.0m	市道	東	2中住専	60%	200%	H25/10-12月		
11.	宅地(土地)	東松山市 六軒町	住宅地	東松山	20分	1,000万円	175m²	20万円	6万円	長方形							6.0m	市道	南	2中住専	60%	200%	H25/10-12月		
12.	宅地(土地と建物)	東松山市 六軒町	住宅地	東松山	18分	1,900万円	125m²			長方形	105m²	平成24年	木造		住宅		6.0m	市道	東	2中住専	60%	200%	H25/10-12月		
13.	宅地(土地と建物)	東松山市 六反町	住宅地	東松山	16分	980万円	145m²			ほぼ長方形	115m²	昭和59年	木造		住宅		6.0m	市道	西	2中住専	60%	200%	H25/01-03月		
14.	宅地(土地と建物)	東松山市 六反町	住宅地	東松山	15分	300万円	210m²			長方形	200m²	昭和52年	鉄骨造		住宅		12.0m	市道	西	1中住専	60%	200%	H25/10-12月		
15.	宅地(土地と建物)	東松山市 山崎町	住宅地	東松山	30分～60分	1,700万円	190m²			長方形	100m²	平成25年	木造		住宅		8.0m	市道	北西	1中住専	60%	200%	H25/10-12月		
16.	宅地(土地と建物)	東松山市 山崎町	住宅地	東松山	30分～60分	1,900万円	185m²			長方形	100m²	平成25年	木造		住宅		4.0m	市道	北西	1中住専	60%	200%	H25/10-12月		
17.	宅地(土地)	東松山市 山崎町	住宅地	東松山	30分～60分	870万円	195m²	15万円	4.4万円	長方形							8.5m	市道	南東	1中住専	60%	200%	H25/10-12月		
18.	中古マンション等	東松山市 箭弓町		東松山	4分	980万円	55m²					平成20年	R C	2 L D K	住宅					1種住居	60%	200%	H25/01-03月	未改装	調停・競売等
19.	宅地(土地)	東松山市 箭弓町	商業地	東松山	2分	1,400万円	115m²	41万円	12万円	ほぼ台形							5.4m	市道	西	商業	80%	400%	H25/01-03月		
20.	宅地(土地)	東松山市 箭弓町	住宅地	東松山	3分	1,700万円	140m²	39万円	12万円	ほぼ長方形							4.5m	市道	西	1種住居	60%	200%	H25/01-03月		

1 2 3 4 5 6 7 8 9 次の20件▶

留意事項

※取引価格情報は、国土交通省が不動産の取引当事者を対象に実施したアンケート調査の結果などをもとに、物件が容易に特定できないように加工した上で四半期（3ヶ月）ごとに公表 するものです。なお、公表する価格は、数値の丸め以外は一切補正を行っておりません。不動産の取引価格は、面積や形状、前面道路の状況などの個別の要因によって変化する ことはもちろん、同一の不動産であっても、取引の行われた事情などにより、価格が異なることがあります。本情報をご覧になる際には、これらの点に十分ご注意ください。

※取引件数は、売買などによる登記情報を国土交通省で取引単位に集約し、地域ごと及び取引時期ごとに集計した件数です。なお、土地取引件数は、宅地（土地）、宅地（土地と建物）、 農地、林地を含めた、土地すべての取引件数です。マンション等取引件数は、区分所有物件（戸単位）の取引件数です。すべてで検索した場合の取引件数は、これらを合計した取引件数です。

②公示価格・基準地価格

⇒国土交通省又は各都道府県のウェブサイト

http://www.land.mlit.go.jp/landPrice/AriaServlet?MOD=2&TYP 標準地・基準地検索システム

国土交通省地価公示・都道府県地価調査

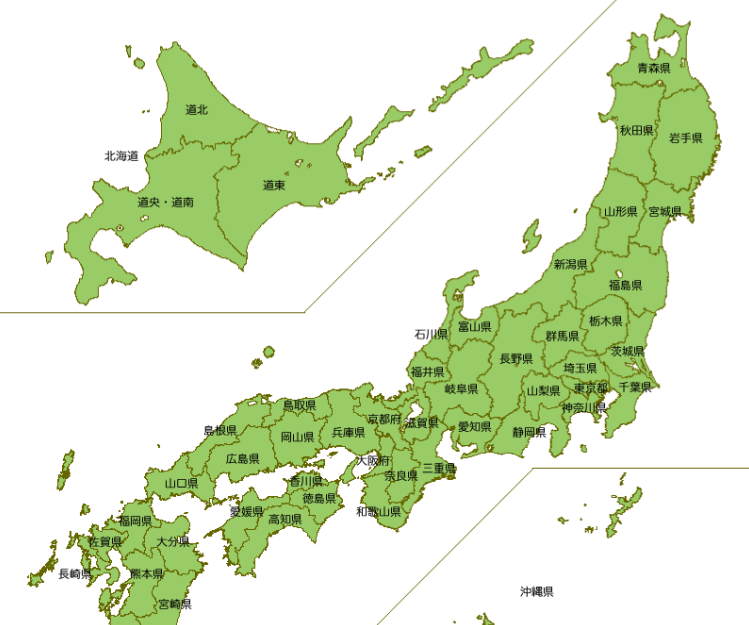
検索地域選択（都道府県）

地図上でご希望の都道府県名を1つ選択してください。さらに、市区町村名を1つ選択して検索ができます。

- ▶ 鑑定評価情報のダウンロードをしたい場合は → [CSVデータダウンロードへ](#)
- ▶ 複数の地域を選択して検索したい場合は → [複数検索地域選択へ](#)
- ▶ 詳細な地名を入力して検索したい場合は → [検索地域指定（地名入力）へ](#)

※土地総合情報システムでは、詳細～大字の縮尺の地図で地価公示・都道府県地価調査の地点が地図上でご確認ください。 → [土地総合情報システムへ](#)

※都道府県内の全件を検索したい場合は、「都道府県単位で検索」にチェックをいれて、ご希望の都道府県名を一つ選択してください。
☐ 都道府県単位で検索（都道府県地価調査の林地を検索したい場合は必ずチェックをいれてください。）



基準地番号	東松山-4	調査基準日	令和元年7月1日
所在及び地番	埼玉県東松山市松葉町2丁目1284番41 地図で確認する		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨									
(1) 標準地	①所在及び地番並 ②に「住居表示」等	東松山市箭弓町1丁目5434番2 「箭弓町1-19-5」				②地積 (㎡)	(201)	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処 理施設 状況	⑧主要な交通施設との接 近の状況	2住居 (80, 200) (その他) (80, 180)		
	1:2	住宅 W2	中規模住宅の建ち並 ぶ区画整然とした住 宅地域	北4.5m市道	水道、ガ ス、下水	東松山 350m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 20 m			②標準の使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 190 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記がない	街基準方位北、4.5 m市道	交通施設	東松山駅南東方 350m	法令 規制	2住居 (80, 180)	
	⑤地域要因の将来予測	周辺にはマンションも見られるようになり、駅近居住の優位性が高まっている。今後も根強い需要に支えられながら、発展的に推移するものと予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象標準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		112,000 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		70,400 円/㎡				
	原価法		積算価格		/ 円/㎡				
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、東武東上線で概ね「東松山」駅徒歩圏の市街化区域内の住宅地。需要者の中心は、東松山市及び周辺の居住者、勤労者等と考えられるが、都市部の富裕層をはじめとした収益物件需要も見られる。異次元の金融緩和とお金が多づいており、サ・プライズ東松山店閉店後も投資・実需共に高値の取引が見られ、駅近需要は根強いものが窺われる。土地は50～60坪程度で1500～2000万円程度、新築の戸建物件は3000万円台が取引の中心。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。快適性を重視する住宅地域であるので、本件においては比準価格を重視し収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 前年公示価格等からの検討	①口代表標準地 口標準地 前年標準地等番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的要 因の比 較	⑥対象標準地の基準 価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	
	[前年標準地等の価格] 円/㎡	[100] 100	100 100	100 100	[100] 100			街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	
	⑧-1対象標準地の検討 ■継続 口新規 前年標準地の価格	105,000 円/㎡							
	⑧-2価格修正係数 ⑧-3価格修正率	[一般的要因] 異次元の金融緩和で駅近を中心とした都市部で投資と建売が活発な一方、持家主体のエリアは消費増税が尾を引き、人口減も相俟って弱気みである。							

③相続税路線価

⇒ 国税庁のウェブサイト

1

財産評価基準書 路線価図・評価倍率表

このページの使い方 | サイトマップ | 注意事項 | お問い合わせ | 国税庁

令和元年分(最新)	平成30年分	平成29年分	平成28年分	平成27年分	平成26年分	平成25年分
-----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

トップページ

ご覧になる年分を選択してください。
(現在、令和元年分を選択中です。)

このページの使い方

ご利用に当たっては、こちらのページをまずご覧ください。

路線価図等の正誤表

相続税等の申告に当たっては、「正誤表」を必ずご確認ください。

現在のページ: トップページ

令和元年分財産評価基準を見る

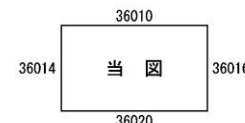
この財産評価基準は、平成31年1月1日から令和元年12月31日までの間に相続、遺贈又は贈与により取得した財産に係る相続税及び贈与税の財産を評価する場合に適用します。
ただし、法令で別段の定めのあるもの及び別に通達するものについては、それによります。

都道府県を選択してください。

札幌国税局	北海道					
仙台国税局	青森県	岩手県	宮城県	秋田県	山形県	福島県
関東信越国税局	茨城県	栃木県	群馬県	長野県	埼玉県	新潟県
東京国税局	東京都	千葉県	神奈川県	山梨県		
金沢国税局	富山県	石川県	福井県			
名古屋国税局	愛知県	岐阜県	静岡県	三重県		
大阪国税局	大阪府	奈良県	和歌山県	滋賀県	京都府	兵庫県
広島国税局	鳥取県	島根県	岡山県	広島県	山口県	
高松国税局	徳島県	香川県	愛媛県	高知県		
福岡国税局	福岡県	佐賀県	長崎県			
熊本国税局	熊本県	大分県	宮崎県	鹿児島県		
沖縄国税事務所	沖縄県					

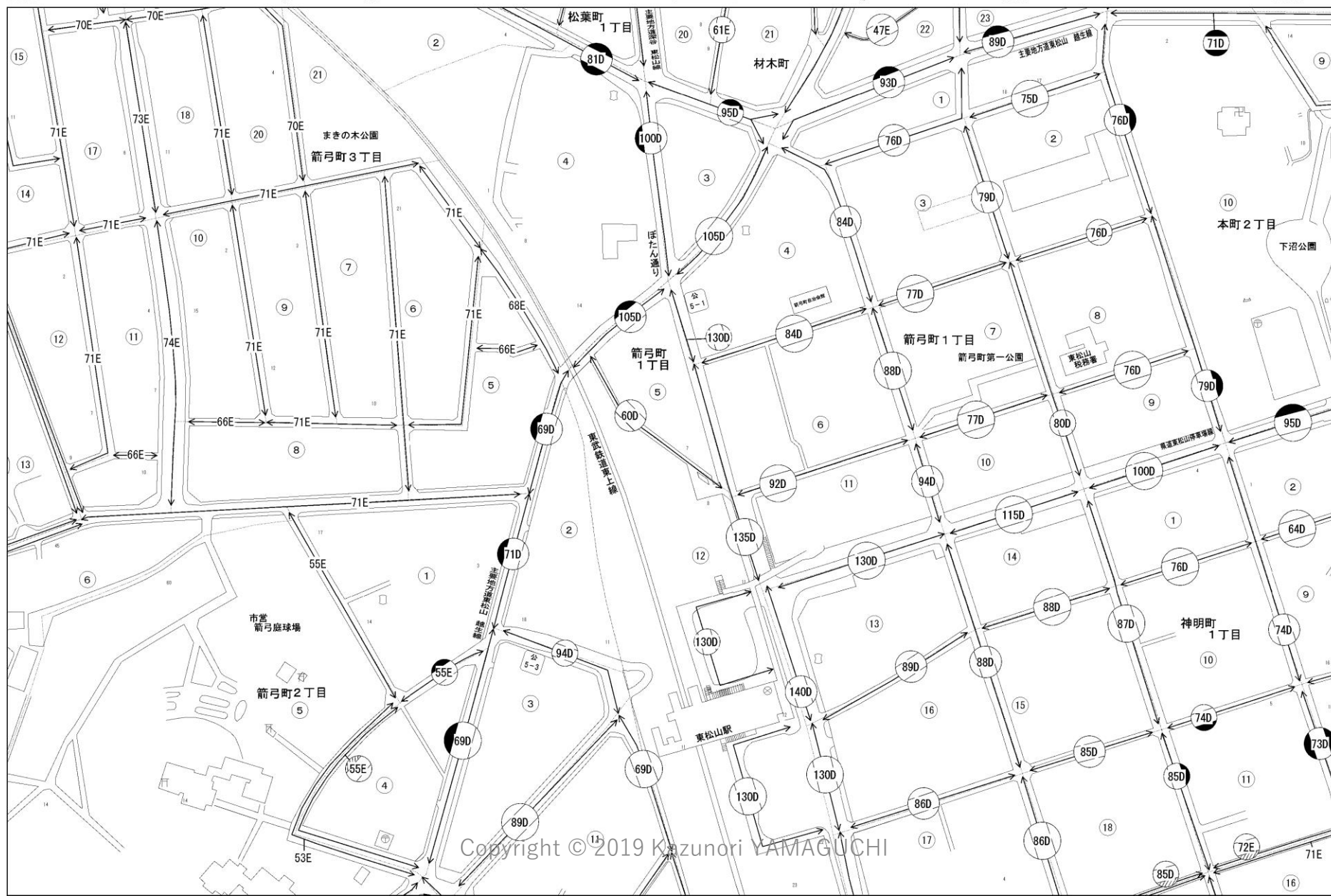
令和 1 36015
 ビル街地区 高度商業地区 繁華街地区 普通商業・併用住宅地区 中小工場地区 大工場地区 普通住宅地区
 道路を中心として全地域 全地域 南側道路沿い 全地域 北側道路沿い 南側全地域 北側全地域 道路沿い 南側全地域 北側道路沿い 北側全地域 南側道路沿い 無印は全地域

記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		



東松山市
 (東松山署)

令和 1 36015

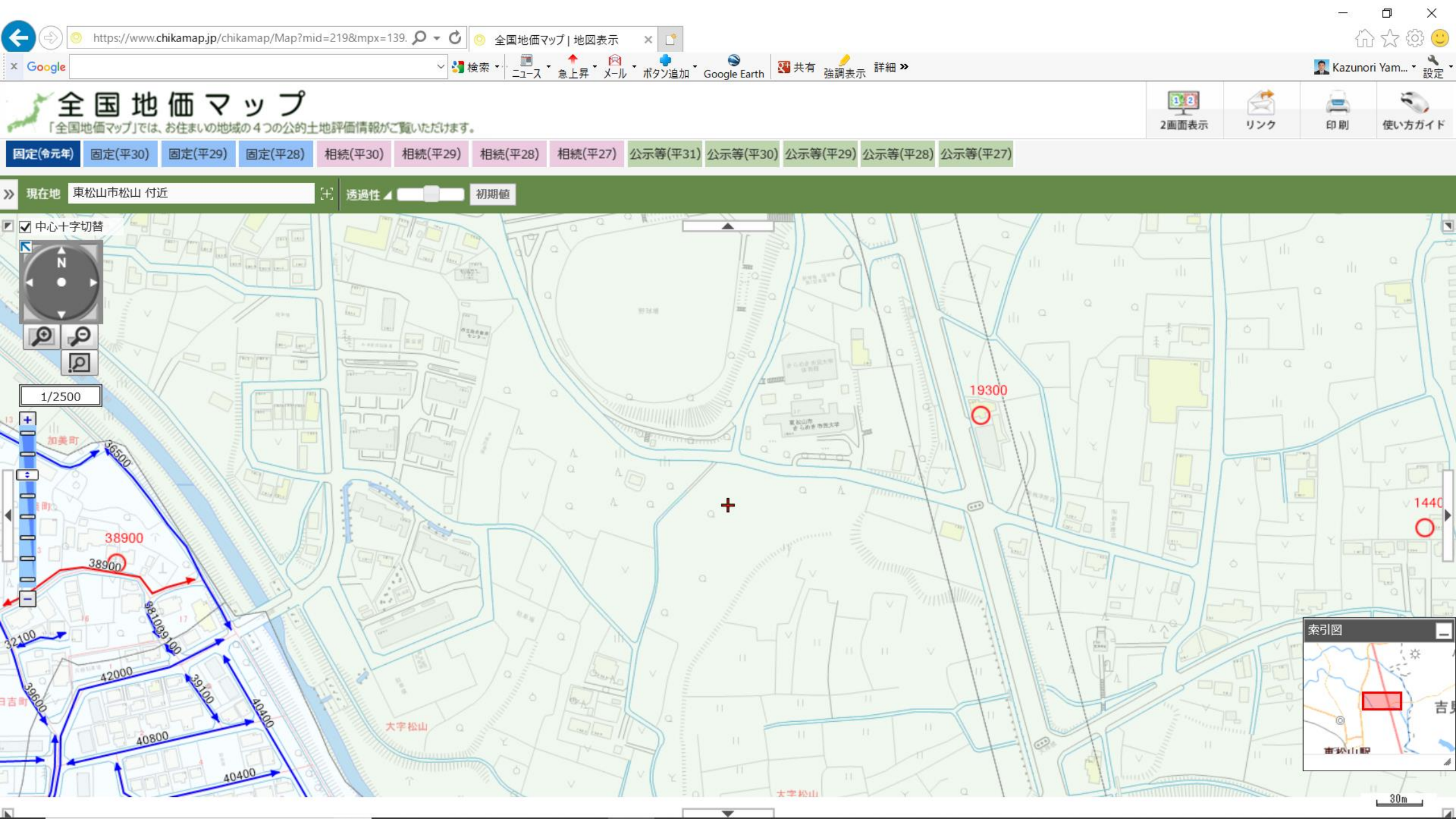


市区町村名：東松山市			東松山税務署									
音順	町（丁目）又は大字名	適 用 地 域 名	借地権割合	固定資産税評価額に乗ずる倍率等								
				宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼		
あ	あずま町 1 ～ 4 丁目	全城	—	路線	比準	比準	比準	比準	比準			
	い	石橋	—	路線	比準	比準	比準	比準	比準			
		市街化調整区域										
		1 農業振興地域内の農用地区域										
		（1）国道 2 5 4 号線沿、市道 3 1 号線沿			純 20	純 24						
		（2）上記以外の地域			純 9.8	純 11						
		2 上記以外の地域										
		（1）市道 6 8（旧国道 2 5 4）号線沿、主要地方道深谷東松山線沿	40	1.1	中 31	中 40	中 73	中 73				
		（2）国道 2 5 4 号線沿、市道 3 1 号線沿	40	1.1	中 31	中 40	中 79	中 79				
		（3）女堀、庚塚、下原、市川道、宿浦、中宿、下宿、東久保、上宿、愛宕	50	1.1	中 28	中 35	中 58	中 58				
		（4）上記以外の地域	40	1.1	中 14	中 15	中 29	中 29				
	和泉町	全城	—	路線	比準	比準	比準	比準	比準			
	市ノ川	市街化調整区域										
		1 県道大谷材木町線沿、主要地方道深谷東松山線沿	40	1.1	中 32	中 46	中 69	中 69				
		2 東、悪戸、中耕地、東耕地、西耕地、前山、前山向	40	1.1	中 30	中 40	中 50	中 50				
		3 上記以外の地域	40	1.1	中 12	中 31	中 33	中 33				
	今泉	市街化調整区域										
		1 農業振興地域内の農用地区域										
		（1）市道 7 0（旧国道 2 5 4）号線沿			純 8.7	純 11						
		（2）上記以外の地域			純 5.9	純 8.3						
		2 上記以外の地域										
		（1）市道 7 0（旧国道 2 5 4）号線沿	40	1.1	中 14	中 19	中 37	中 37				
		（2）上記以外の地域	40	1.1	中 7.0	中 11	中 23	中 23				
	岩殿	市街化調整区域										
		1 農業振興地域内の農用地区域										

④固定資産税評価額

⇒各自の納税通知書、又は「全国地価マップ」（資産評価システム研究センター）

The screenshot shows the Chikamap website (https://www.chikamap.jp/chikamap/Portal?mid=216) in a web browser. The page features a green header with the title "全国地価マップ" and a sub-header "「全国地価マップ」では、お住まいの地域の4つの公的土地評価情報がご覧いただけます。". Below the header, there is a main content area with a green background. On the left, a section titled "掲載マップ一覧" (List of Published Maps) includes a magnifying glass icon and text: "ご覧になりたい情報マップの地図検索をクリックすると、検索トップページに遷移します。". To the right of this section are three map thumbnails with search buttons: "固定資産税路線価等" (Fixed Asset Tax Line Values), "相続税路線価等" (Inheritance Tax Line Values), and "地価公示・地価調査" (Land Price Disclosure/Land Price Survey). Each thumbnail shows a map with specific land parcels and values. On the right side of the main content area, there is a "お知らせ" (Notice) section with two entries: "2019-7-23 固定資産税路線価等（令和元年度課税分）を掲載しました。" and "2019-7-1 相続税路線価等（令和元年分）は11月下旬掲載予定です。". Below the main content area, there is a footer section with various logos and text, including "市町村の皆様へ" (To Municipalities), "地域密着型金融を支援する株式会社バスコ" (Basco Co., Ltd. supporting local financial institutions), "ブルーマップで物件特定!" (Find properties with Blue Map!), "大和不動産鑑定" (Daikoku Real Estate Appraisal), "賛助会員募集" (Recruiting Sponsors), "信頼と信用で50年 谷澤総合鑑定所" (50 years of trust and credit, Tanizaki Comprehensive Appraisal Office), "資産評価支援 朝日航洋" (Asset valuation support, Asahi Kankyo), "高精度な地図データベース Japan Asia Group 国際航業" (High-precision map database, Japan Asia Group International Aviation), "見えないだけに、気にかかる アジア航測" (Invisible but worrying, Asia Kankaku), and "スマートフォンサイトはこちら" (Smartphone site is here) with a QR code. At the bottom of the page, there is a "ご利用上の注意" (Terms of Use) link and the address: "一般財団法人 資産評価システム研究センター 東京都港区虎ノ門3-4-10 虎ノ門35森ビル8階".



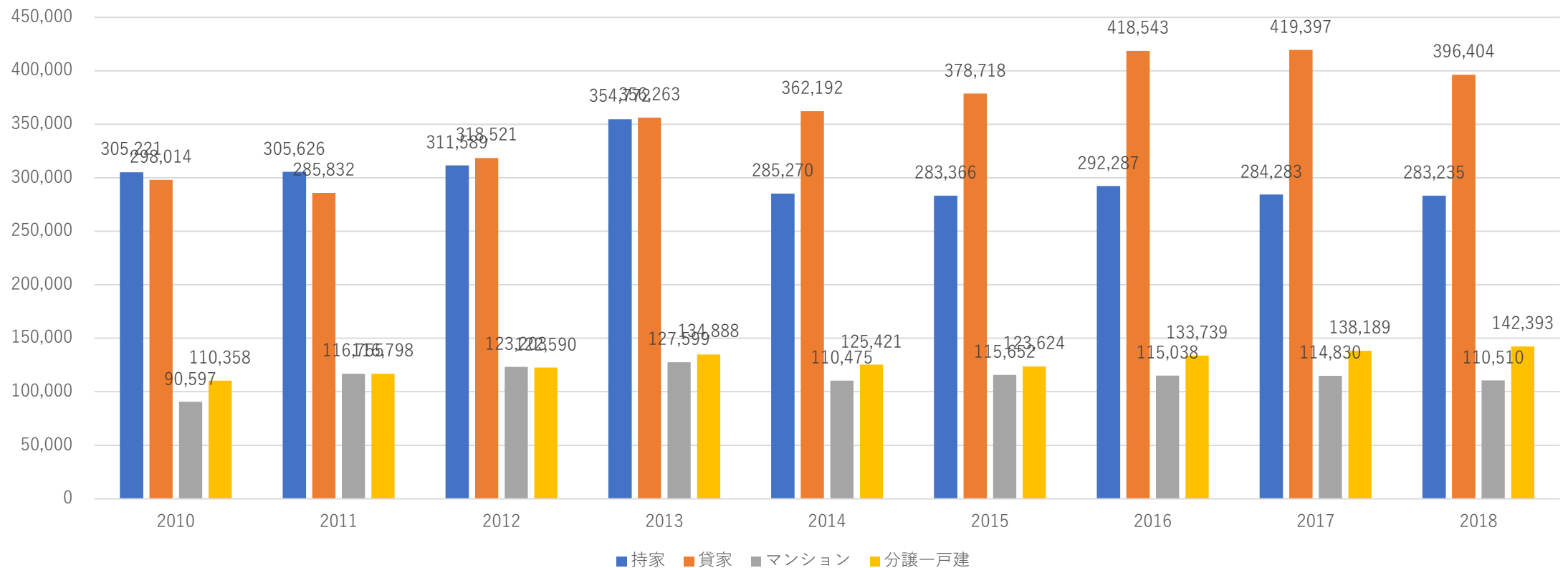
第 3 部

最近の不動産市況

新設住宅着工戸数（用途別）の推移

⇒ 前回の消費増税後、駆け込みの反動減で持家とマンションが低迷

（出所）国土交通省



今回、駆け込み需要はあったのか？

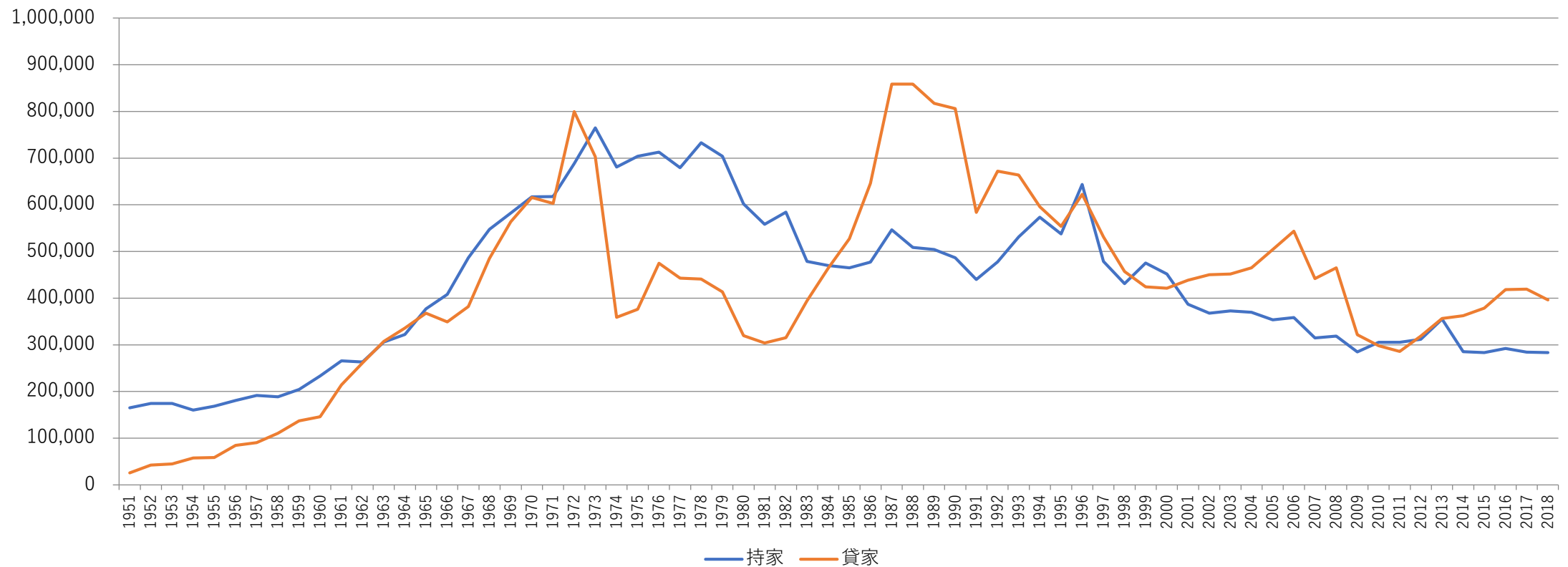
⇒前回ほどではないが、貸家以外で見られた⇒反動減が待っている

年月	持家	前年同月比	貸家	前年同月比	マンション	前年同月比	分譲一戸建	前年同月比
Jan-18	20,257	+0.1%	28,251	-10.8%	6,525	-50.2%	10,743	-1.1%
Feb-18	20,013	-6.1%	29,420	-4.6%	8,267	+9.3%	10,560	-1.3%
Mar-18	20,576	-4.2%	29,750	-12.3%	7,865	-8.0%	10,957	-0.8%
Apr-18	23,289	-1.9%	35,447	-2.1%	12,350	+2.1%	12,324	+7.1%
May-18	23,321	-2.2%	31,083	-5.7%	11,861	+20.7%	11,944	+5.8%
Jun-18	25,148	-3.4%	34,884	-3.0%	8,253	-36.2%	11,903	+0.7%
Jul-18	25,447	+0.3%	35,847	-1.4%	8,699	-4.0%	12,004	+2.5%
Aug-18	24,420	+0.2%	35,457	+1.4%	9,146	+0.4%	11,953	+4.0%
Sep-18	24,873	-0.0%	35,350	-5.8%	8,934	+3.5%	11,882	+4.7%
Oct-18	25,949	+4.6%	35,225	-7.3%	8,604	+14.9%	12,556	+5.9%
Nov-18	25,527	+2.5%	34,902	-6.9%	10,460	+15.6%	12,561	-0.2%
Dec-18	24,415	+4.8%	30,788	-7.9%	9,546	+28.6%	13,006	+8.5%
Jan-19	20,925	+3.3%	24,776	-12.3%	9,368	+43.6%	11,190	+4.2%
Feb-19	21,992	+9.9%	27,921	-5.1%	9,132	+10.5%	11,844	+12.2%
Mar-19	22,404	+8.9%	28,413	-4.5%	13,330	+69.5%	11,738	+7.1%
Apr-19	25,436	+9.2%	29,511	-16.7%	10,480	-15.1%	12,698	+3.0%
May-19	24,826	+6.5%	26,164	-15.8%	9,165	-22.7%	11,899	-0.4%
Jun-19	28,394	+12.9%	30,645	-12.2%	8,597	+4.2%	13,096	+10.0%
Jul-19	26,282	+3.3%	30,383	-15.2%	8,600	-1.1%	13,074	+8.9%
Aug-19	24,027	-1.6%	29,255	-17.5%	10,159	+11.1%	12,236	+2.4%

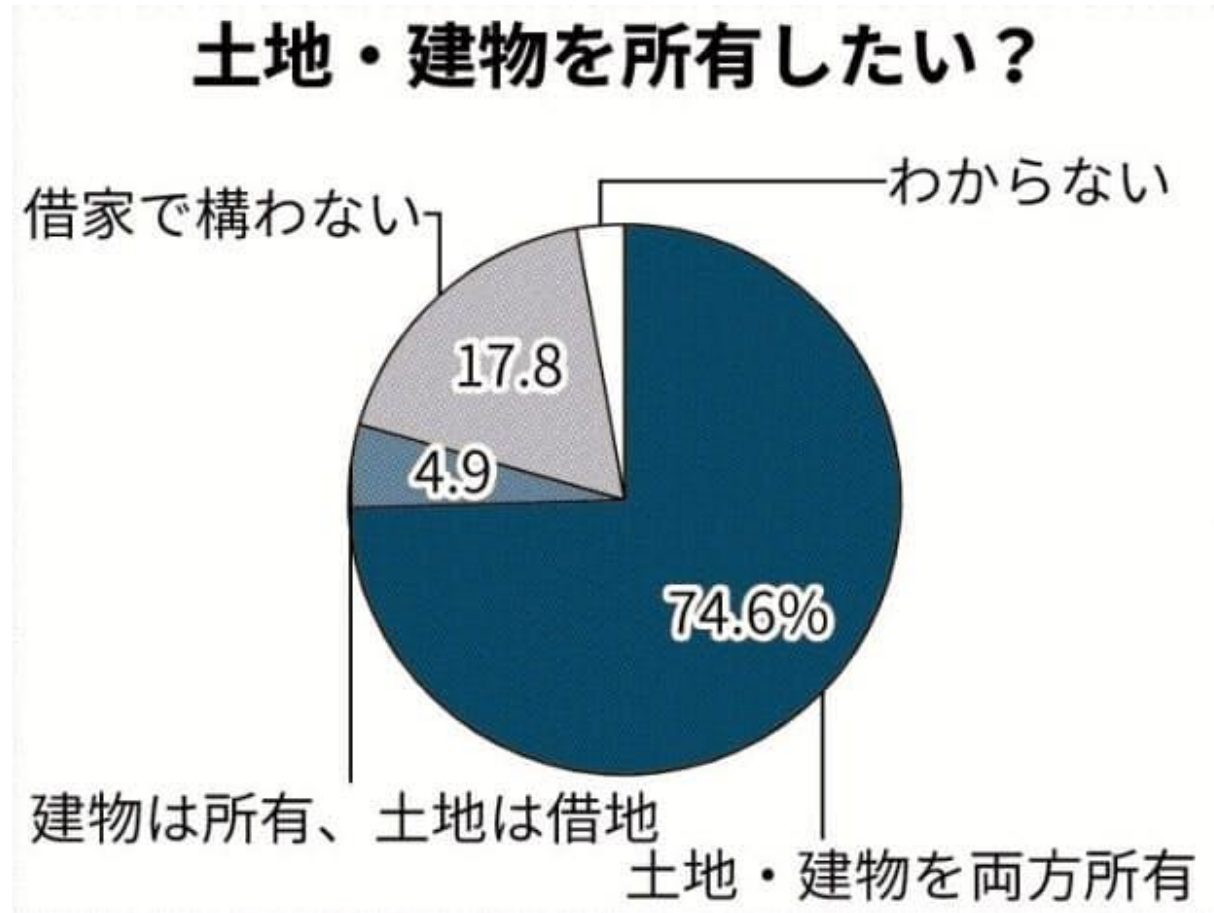
新設住宅着工戸数（持家・貸家）の推移

⇒ 貸家はバブル指標の一方、持家は消費増税後盛り返さない（価値観の転換）

（出所）国土交通省



「賃貸でいい」 18%、10年で倍に

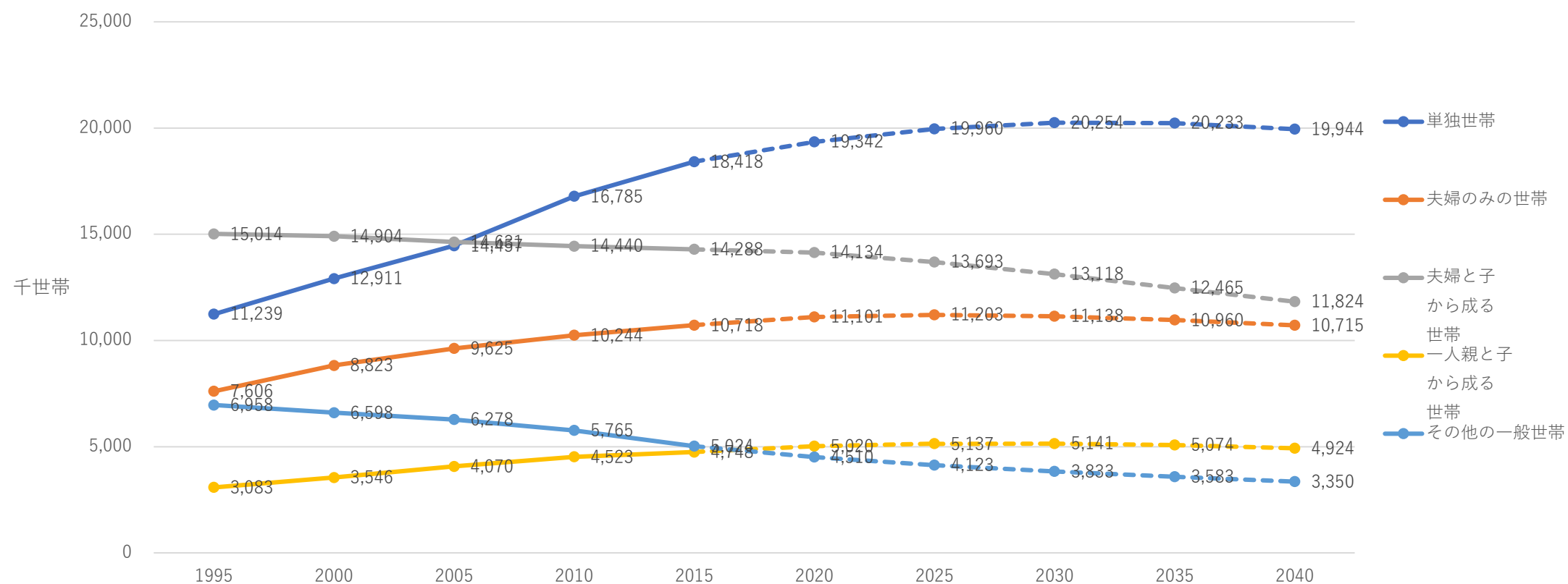


(出所) 日本経済新聞 2019.8.24

世帯類型の推移

⇒ 単身者とDINKSが増えている→不動産も単身者とDINKS向けへ

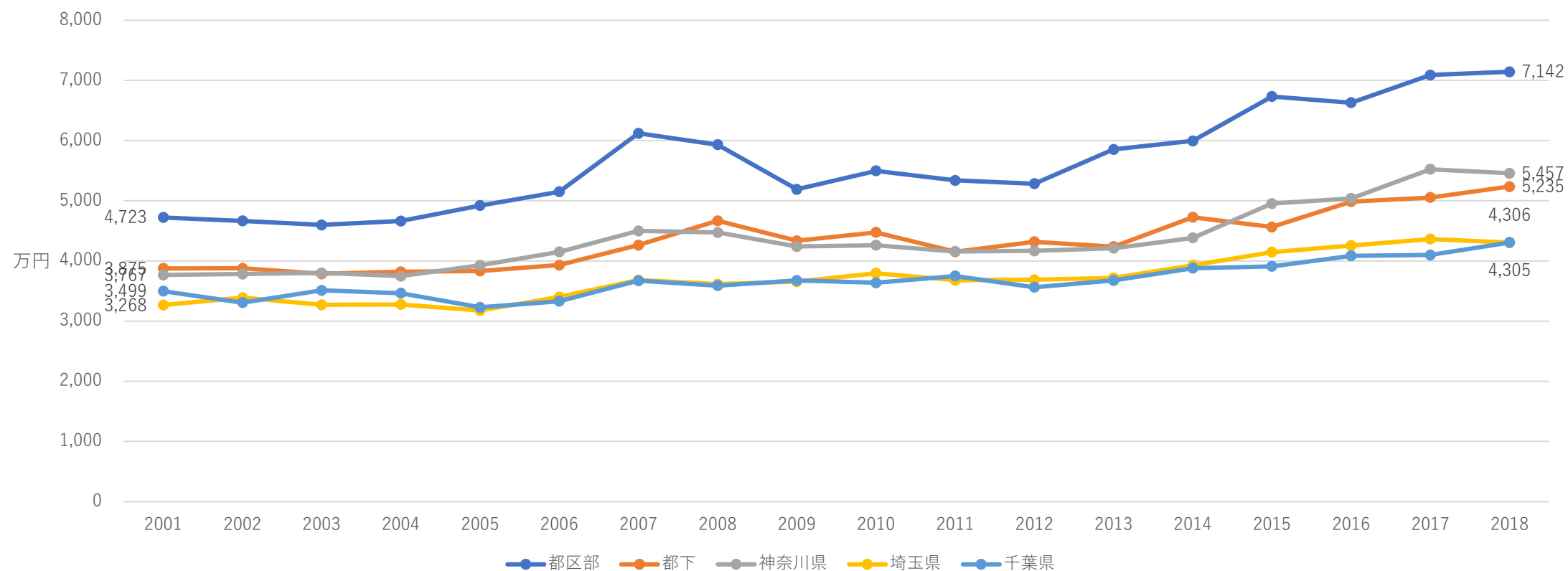
(出所) 総務省、国立社会保障・人口問題研究所



首都圏 新築マンション価格の推移

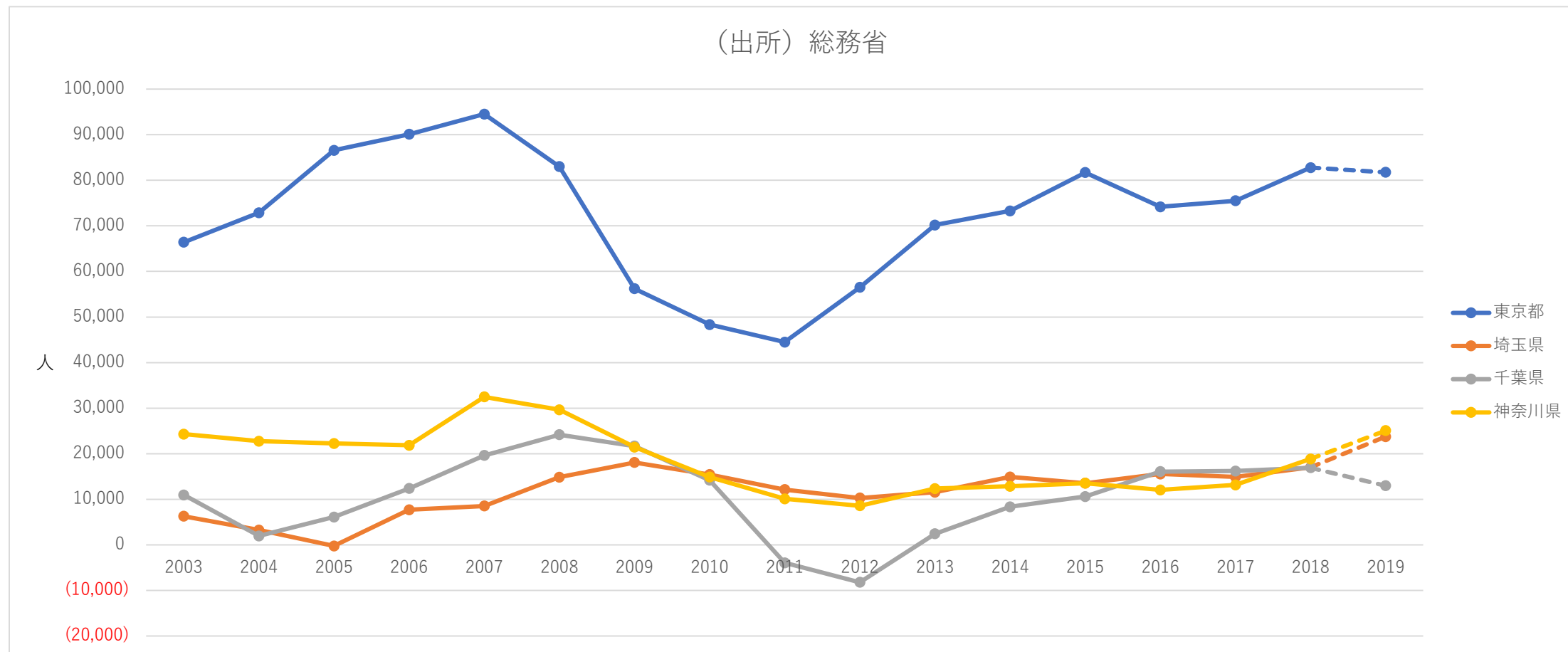
⇒2013年頃より上昇。都区部は2001年比1.5倍で7000万円超に

(出所) 不動産経済研究所



首都圏 転入超過数の推移

⇒東京が高くなり過ぎると他県へ流れる→バブル崩壊の兆候だが…



HARUMI FLAG

⇒東京2020オリンピック・パラリンピック選手村活用後、新築住宅として完成予定



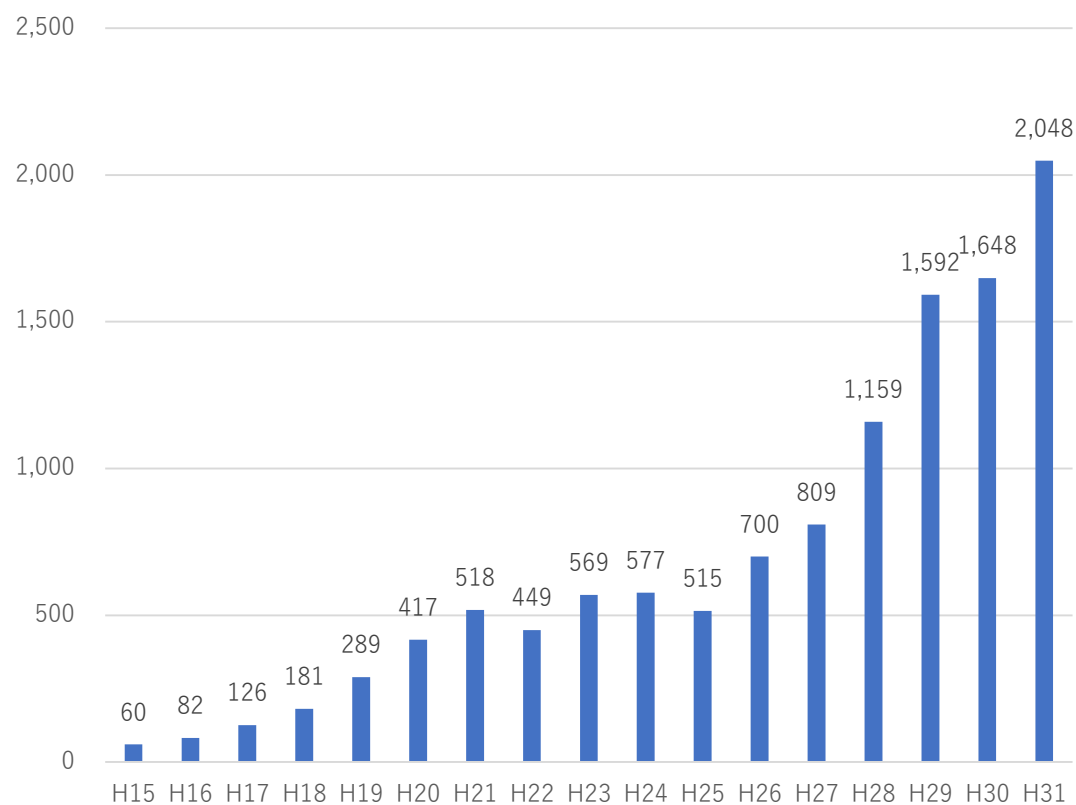
令和元年 都道府県地価調査 住宅地上昇率順位表

順位	基準地番号	都道府県	所 在	R1価格（円/㎡）	変動率（％）
1	倶知安－2	北海道	虻田郡倶知安町字樺山	60,000	+ 66.7
2	倶知安－1	北海道	虻田郡倶知安町南8条西1丁目	39,000	+ 62.5
3	倶知安－3	北海道	虻田郡倶知安町南4条東5丁目	27,000	+ 35.0
4	那覇－21	沖縄県	那覇市壺川2丁目	229,000	+ 27.2
5	那覇－1	沖縄県	那覇市松尾1丁目	225,000	+ 25.7
6	中－1	愛知県	名古屋市中区錦1丁目	1,060,000	+ 25.4
7	金武－3	沖縄県	国頭郡金武町字屋嘉村内	26,000	+ 25.0
8	那覇－9	沖縄県	那覇市壺川1丁目	223,000	+ 24.6
9	読谷－1	沖縄県	中頭郡読谷村字古堅古堅原	82,400	+ 20.1
10	読谷－3	沖縄県	中頭郡読谷村字楚辺後原	63,500	+ 18.0

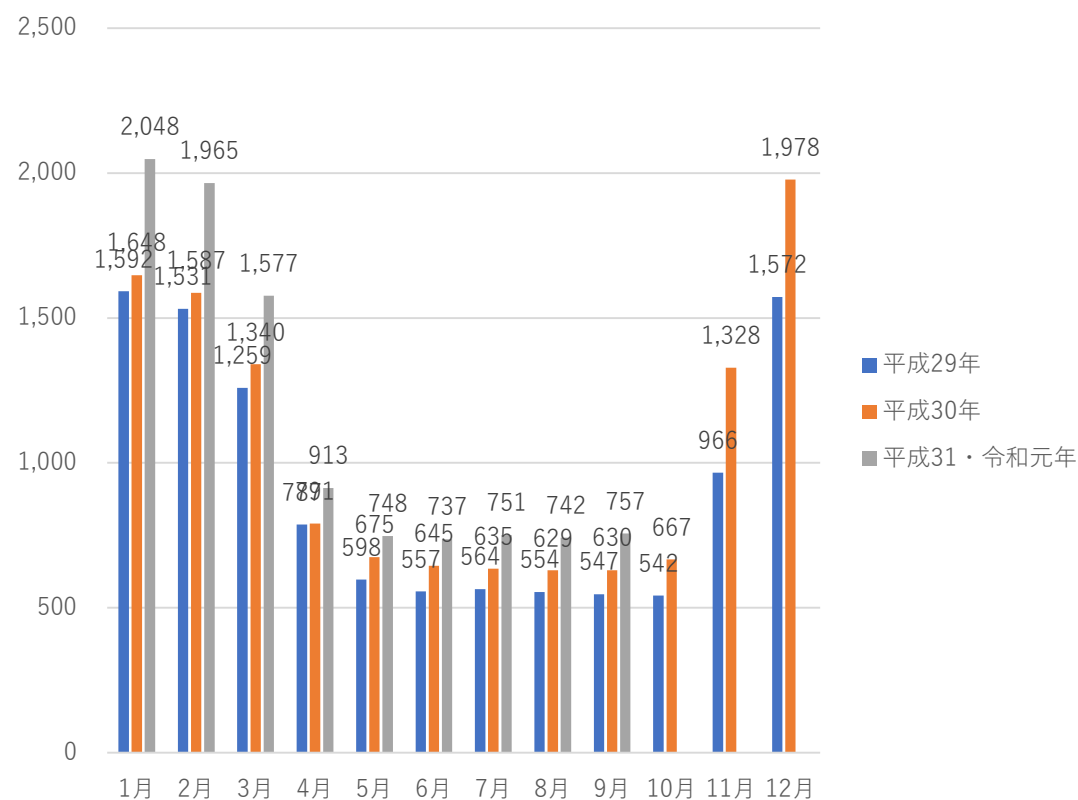
倶知安町 外国人数の推移

⇒H26頃より急激に増加も、夏は帰る

各年1月の推移

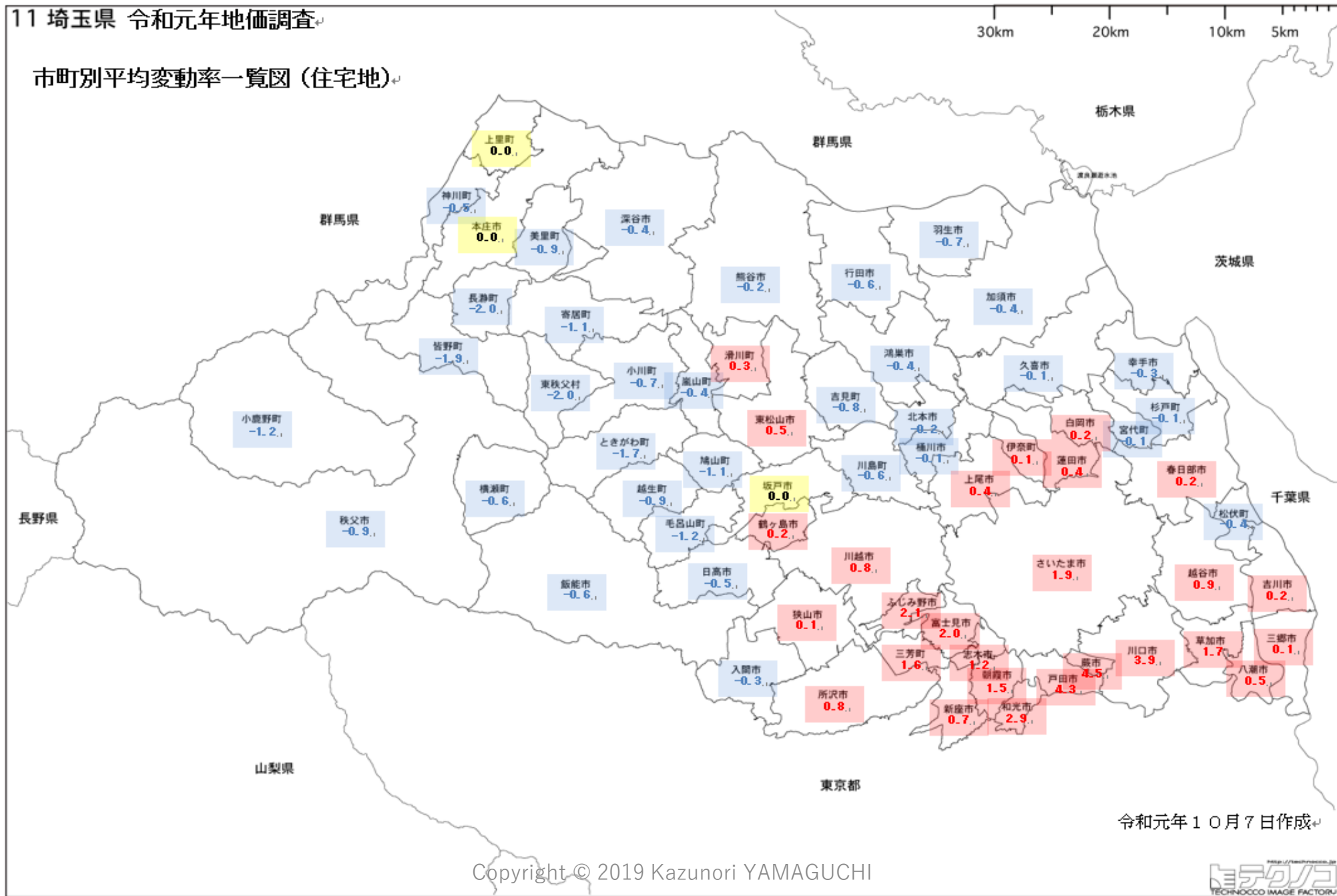


月別



令和元年 都道府県地価調査 住宅地上昇率順位表（埼玉県）

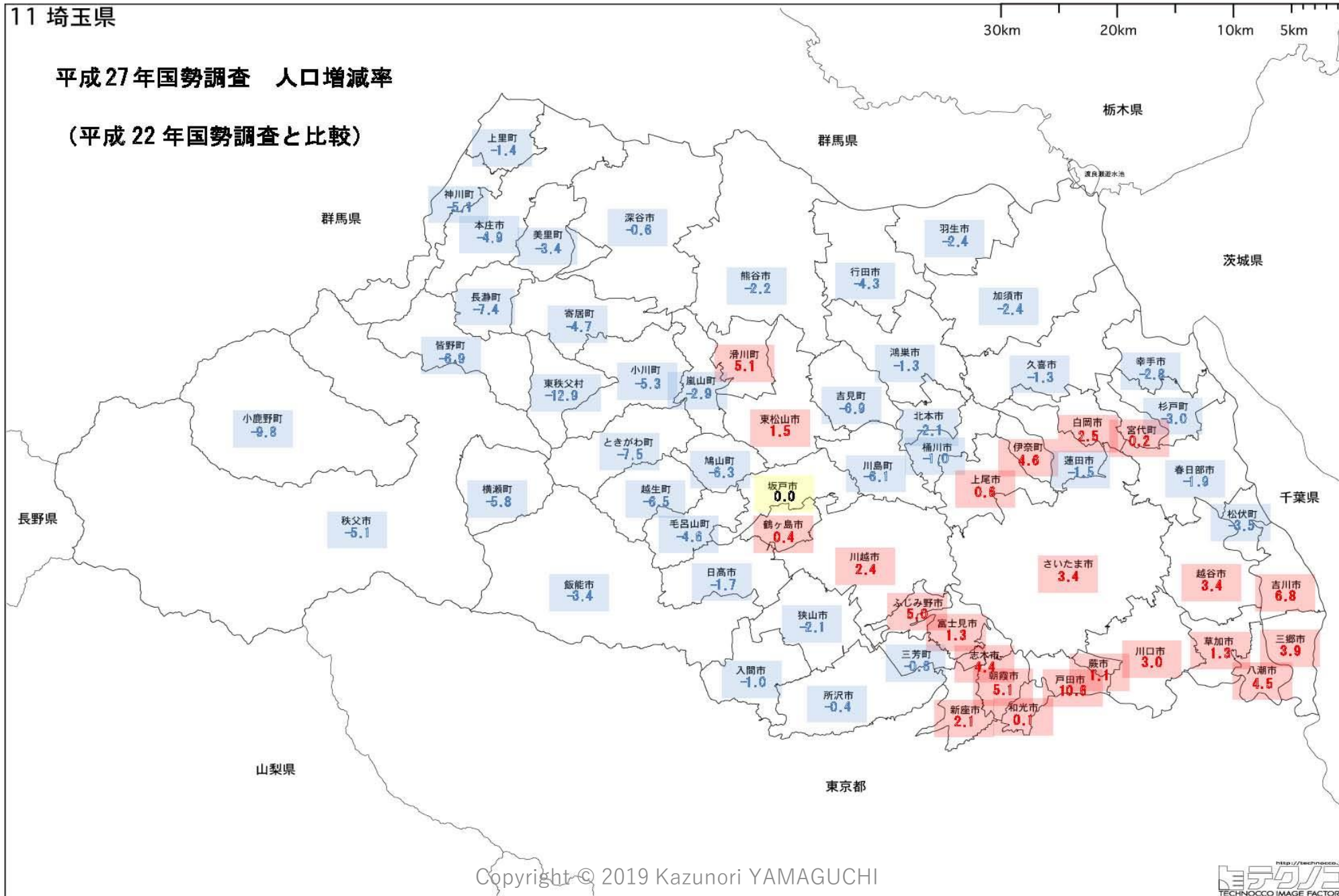
順位	基準地番号	所 在	R1価格（円/㎡）	変動率（％）
1	川口－34	並木元町	382,000	+ 9.1
1	川口－37	飯塚1丁目	371,000	+ 9.1
3	川口－40	川口6丁目	350,000	+ 7.7
4	川口－35	青木4丁目	265,000	+ 7.3
5	和光－1	新倉1丁目	287,000	+ 6.7
6	さいたま浦和－2	岸町3丁目	473,000	+ 6.3
7	蕨－2	錦町2丁目	215,000	+ 5.9
8	さいたま浦和－9	東仲町	381,000	+ 5.8
8	さいたま浦和－7	東岸町	366,000	+ 5.8
10	戸田－2	本町2丁目	300,000	+ 5.3

市町別平均変動率一覧図（住宅地）⁴

11 埼玉県

平成27年国勢調査 人口増減率

(平成 22 年国勢調査と比較)



令和元年 都道府県地価調査 住宅地価格高順位表

順位	基準地番号	都道府県	所 在	R1価格（円/㎡）	変動率（％）
1	港－10	東京都	港区赤坂1丁目	4,530,000	新規
2	千代田－1	東京都	千代田区六番町	3,960,000	+ 1.5
3	千代田－2	東京都	千代田区三番町	2,940,000	+ 2.1
4	千代田－4	東京都	千代田区麴町2丁目	2,520,000	+ 2.0
5	港－6	東京都	港区六本木5丁目	2,250,000	+ 6.1
6	千代田－3	東京都	千代田区二番町	2,210,000	+ 1.8
7	港－4	東京都	港区南青山4丁目	1,840,000	+ 5.7
8	港－3	東京都	港区西麻布3丁目	1,750,000	+ 4.2
9	港－5	東京都	港区南青山7丁目	1,590,000	+ 6.0
10	渋谷－1	東京都	渋谷区神宮前3丁目	1,510,000	+ 6.3

市区町村別 一人当たり所得 順位表

(平成30年度／出所：総務省のデータより山口が計算)

	順位	都道府県	市区町村	一人当たり所得(千円)
全国	1	東京都	港区	9,199
	2	東京都	千代田区	8,218
	3	北海道	猿払村	7,654
	4	東京都	渋谷区	6,772
	5	東京都	中央区	5,981
	6	兵庫県	芦屋市	5,733
	7	東京都	文京区	5,639
	8	東京都	目黒区	5,515
	9	東京都	世田谷区	5,076
	10	山梨県	忍野村	4,975
	11	東京都	新宿区	4,920
	12	東京都	武蔵野市	4,827
	13	福島県	大熊町	4,689
	14	東京都	品川区	4,493
	15	北海道	安平町	4,457
	16	千葉県	浦安市	4,347
	17	神奈川県	鎌倉市	4,334
	18	東京都	杉並区	4,323
	19	東京都	国立市	4,213
	20	神奈川県	葉山町	4,173
	21	東京都	江東区	4,161
	22	兵庫県	西宮市	4,153
	23	東京都	三鷹市	4,152
	24	愛知県	みよし市	4,136
	25	東京都	豊島区	4,124

	順位	都道府県	市区町村	一人当たり所得(千円)
埼玉県	1	埼玉県	さいたま市	3,737
	2	埼玉県	和光市	3,643
	3	埼玉県	戸田市	3,552
	4	埼玉県	朝霞市	3,535
	5	埼玉県	志木市	3,534
	6	埼玉県	所沢市	3,361
	7	埼玉県	白岡市	3,342
	8	埼玉県	ふじみ野市	3,328
	9	埼玉県	川口市	3,313
	10	埼玉県	越谷市	3,298
	11	埼玉県	富士見市	3,288
	12	埼玉県	新座市	3,272
	13	埼玉県	三芳町	3,245
	14	埼玉県	川越市	3,243
	15	埼玉県	蕨市	3,230
	16	埼玉県	吉川市	3,220
	17	埼玉県	上尾市	3,205
	18	埼玉県	草加市	3,201
	19	埼玉県	蓮田市	3,190
	20	埼玉県	伊奈町	3,187
	21	埼玉県	鶴ヶ島市	3,163
	22	埼玉県	桶川市	3,155
	23	埼玉県	八潮市	3,152
	24	埼玉県	三郷市	3,141
	25	埼玉県	滑川町	3,131

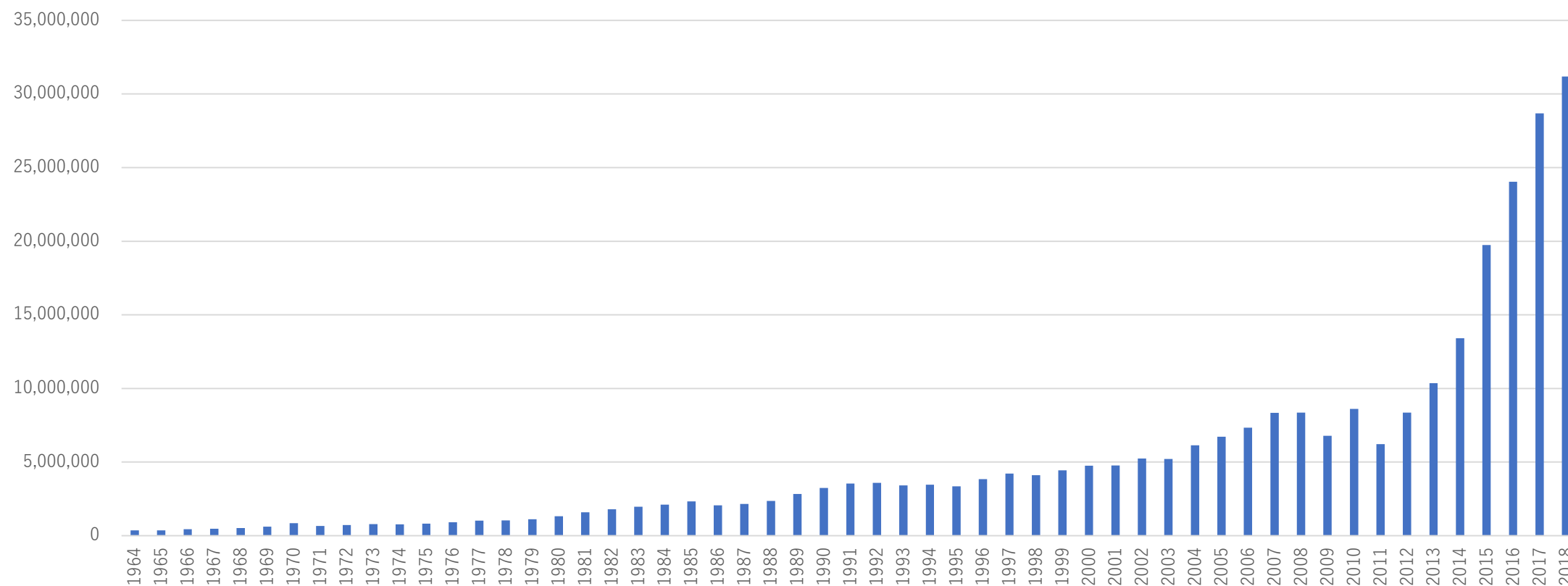
令和元年 都道府県地価調査 商業地上昇率順位表

順位	基準地番号	都道府県	所 在	R1価格（円/㎡）	変動率（％）
1	倶知安5－1	北海道	虻田郡倶知安町北1条西2丁目	75,000	+ 66.7
2	那覇5－9	沖縄県	那覇市松山1丁目	580,000	+ 50.3
3	中央5－3	大阪府	大阪府中央区宗右衛門町	24,400,000	+ 45.2
4	那覇5－8	沖縄県	那覇市九茂地3丁目	605,000	+ 42.7
5	淀川5－3	大阪府	大阪府淀川区宮原3丁目	1,850,000	+ 42.3
6	東山5－1	京都府	京都市東山区四条通大和大路 東入祇園町北側	3,080,000	+ 41.9
7	那覇5－17	沖縄県	那覇市天久2丁目	428,000	+ 38.1
8	那覇5－1	沖縄県	那覇市松山1丁目	1,100,000	+ 37.3
9	吹田5－1	大阪府	吹田市江坂町1丁目	1,540,000	+ 35.1
10	台東5－1	東京都	台東区浅草1丁目	2,220,000	+ 34.5

訪日外客数の推移

⇒2013年頃より急激に増加。2020年には4000万人？「オーバーツーリズム」問題も

(出所) JNTO



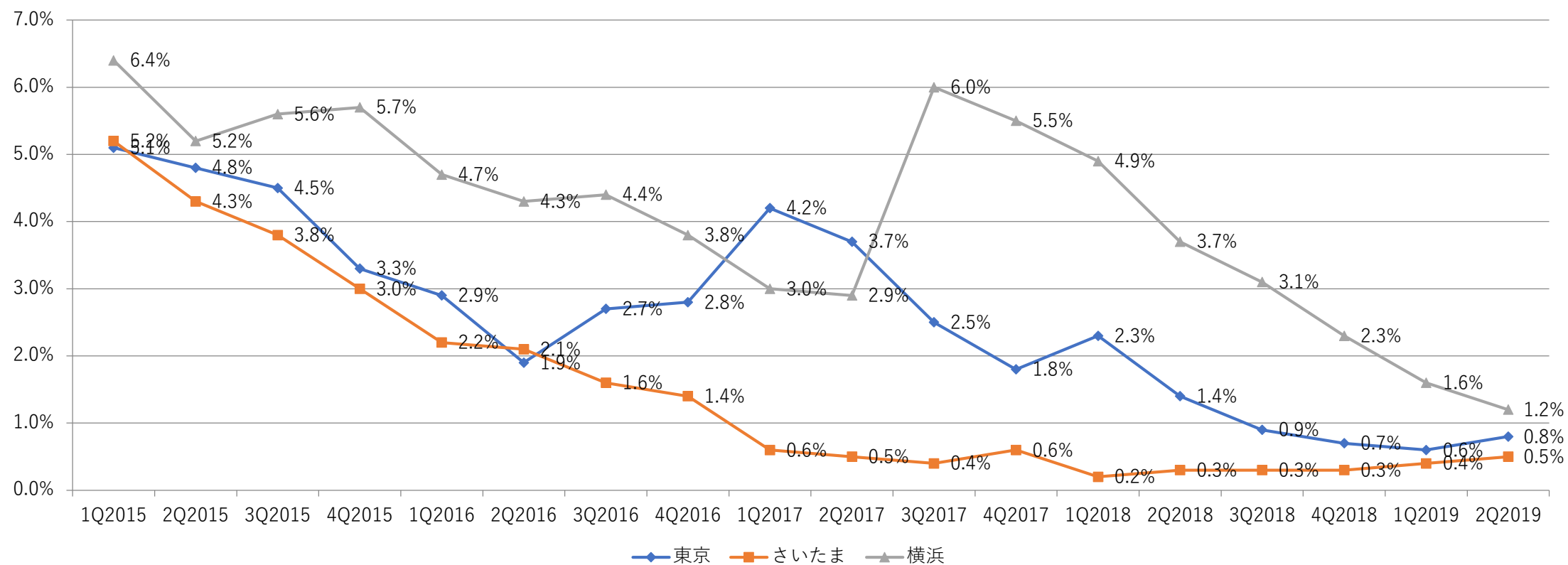
令和元年 都道府県地価調査 商業地上昇率順位表（埼玉県）

順位	基準地番号	所 在	R1価格（円/㎡）	変動率（％）
1	さいたま大宮5-3	桜木町2丁目	2,430,000	+ 10.0
2	さいたま浦和5-6	東仲町	1,110,000	+ 9.9
3	さいたま大宮5-1	宮町1丁目	2,020,000	+ 9.8
4	さいたま大宮5-6	吉敷町4丁目	1,600,000	+ 9.6
4	さいたま浦和5-5	仲町1丁目	745,000	+ 9.6
6	川口5-1	栄町3丁目	1,270,000	+ 9.5
7	さいたま浦和5-4	高砂2丁目	980,000	+ 7.7
8	さいたま南5-3	白幡5丁目	599,000	+ 7.2
9	さいたま浦和5-2	岸町7丁目	624,000	+ 7.0
9	さいたま中央5-5	新都心	883,000	+ 7.0

首都圏オフィス 空室率の推移

⇒1%前後と史上空前の空室率⇒賃料上昇

(出所) CBRE



知っていますか？「WeWork」



ロケーション	所在	賃料 (円/月)
ギンザシックス	中央区銀座	91,000
渋谷スクランブルスクエア	渋谷区渋谷	83,000
東京スクエアガーデン	中央区京橋	80,000
リンクスクエア新宿	渋谷区千駄ヶ谷	76,000
アークヒルズサウス	港区六本木	76,000
神谷町トラストタワー	港区虎ノ門	75,000
KDX虎ノ門1丁目	港区虎ノ門	75,000
アイスバグ	渋谷区神宮前	74,000
日比谷パークフロント	千代田区内幸町	71,000
城山トラストタワー	港区虎ノ門	70,000
神田錦町	千代田区神田錦町	67,000
神保町	千代田区神田神保町	67,000
東急四谷	千代田区麹町	65,000
Hareza池袋	豊島区東池袋	64,000
新橋	港区新橋	63,000
乃木坂	港区南青山	63,000
メトロポリタンプラザビル	豊島区西池袋	63,000
TK池田山	品川区東五反田	56,000
Daiwa晴海	中央区晴海	38,000

令和元年 都道府県地価調査 商業地価格高順位表

順位	基準地番号	都道府県	所 在	R 1価格（円/㎡）	変動率（％）
1	中央5－13	東京都	中央区銀座2丁目	43,200,000	+ 3.1
2	中央5－14	東京都	中央区銀座6丁目	31,700,000	+ 3.3
3	千代田5－1	東京都	千代田区丸の内3丁目	27,200,000	+ 3.4
4	港5－14	東京都	港区北青山3丁目	26,600,000	+ 3.5
5	千代田5－24	東京都	千代田区大手町1丁目	26,000,000	+ 3.6
6	中央5－3	大阪府	大阪市中心部中央区宗右衛門町	24,400,000	+ 45.2
7	北5－2	大阪府	大阪市北区大深町	21,700,000	+ 34.0
8	新宿5－4	東京都	新宿区西新宿1丁目	20,100,000	+ 5.8
9	新宿5－10	東京都	新宿区新宿3丁目	18,800,000	+ 5.0
10	中央5－6	東京都	中央区日本橋室町1丁目	18,600,000	+ 7.5

「リート（不動産投資信託）」とは？

- 投資家から資金を集めて不動産を運用
して得た賃料収入等を元に投資家に分
配する金融商品
- オフィス、レジデンス（賃貸マンション）
、商業施設、物流施設、ホテル、資
ヘルスケア施設等様々な不動産に投資
- 全63銘柄。株と同じように売買できる
（ミドルリスク・ミドルリターン）
- 法人税が掛からないので、配当（分配
金）利回りが高い

Bコスビル	79.3	80.6	79.3	80.1	Δ2.9	149	BサムティR	1150	1150	1130	1137	Δ14	1993
Bコスビバ	104.6	104.6	102.3	102.3	Δ1.7	13146	B野村マスター	1728	1728	1725	1740	Δ10	9776
B日経V1	8.34	8.35	8.19	8.34	Δ0.3	58622	Bいちごホテル	1227	1227	1209	1210	Δ18	1834
B金フル	115.1	115.9	113.7	114.3	Δ0.3	769	Bサールロジ	1359	1359	1357	1370	Δ7	3411
B金ベア	75.5	76.6	75.5	76.2	Δ0.4	1990	Bスターアジア	1168	1168	1148	1155	Δ18	2107
B原油ブル	11.73	12.17	11.7	12	Δ1.29	1407606	Bマリモリート	1187	1187	1181	1186	Δ2	247
B原油ベア	78.6	78.8	77.7	78.3	Δ4.4	15656	B三井不動産	3965	4015	3945	4005	Δ50	1761
BNYタワア	224.7	226.9	224.7	226.9	Δ5.1	4101	B大江戸温泉R	876	876	871	873	Δ4	661
BマザーズEN	96.9	96.9	95.8	95.9	Δ1.7	32095	Bさくらリート	982	982	979	982	Δ1	1128
Bマザーズ50	129.6	129.6	126.3	127.5	Δ2.6	4631	BRみらい	568	568	563	568	Δ5	4858
B米国配当貴族	136	136	134.4	134.4	Δ4.4	680	B森トラホテル	1420	1433	1420	1428	Δ11	1102
BSリート	128.3	128.4	127.5	128.2	Δ3.1	277	B豊地所物流R	3030	3050	3025	3050	Δ10	1092
Bインドブル	94.5	94.5	91.2	92.2	Δ3.4	2157	BCREロジ	1256	1273	1250	1262	Δ6	2275
Bインドベア	72	72	70.5	70.5	Δ1.1	164	Bザイマックス	1310	1315	1303	1312	Δ2	1013
B高配株ミドル	95	95	90.6	90.7	Δ4.5	134	Bタカリート	1287	1287	1268	1274	Δ14	7832
BNT中小型	98	98	97	97	Δ2.5	125	B伊藤忠アド	1034	1034	1021	1028	Δ6	2229
B日本配当貴族	101.5	101.5	101.5	101.5	Δ1	10	Bビルファンド	7630	7780	7610	7730	Δ110	5603
B東証REIT	122.5	122.5	122.5	122.5	Δ1.3	2	BジャパニER	6810	6920	6810	6900	Δ90	4858
B野村A170	100.1	101.1	99.9	100	Δ2.7	505	B日本リート	2182	2195	2175	2192	Δ10	8405
Bホバース30	91.1	91.1	89.4	89.4	Δ2.7	1101	BオリックスF	2110	2124	2103	2121	Δ11	8178
Bホバース50	—	—	—	—	—	—	BJプライム	4820	4895	4820	4855	Δ35	3136
							Bプレミア	1468	1468	1454	1460	Δ6	4119
							B東急RE	1964	1966	1954	1959	Δ5	4241
							Bクロワソ	1378	1381	1371	1376	Δ7	2000
							Bユナイテッド	1835	1841	1834	1837	Δ4	5826
							B森トラストR	1819	1827	1815	1825	Δ3	2864
							BINV	625	625	625	630	Δ5	30355
							Bフロンティア	4640	4640	4595	4605	Δ35	1727
							B平和リート	1306	1311	1291	1306	Δ5	2485
							B日本ロジ	2588	2594	2580	2587	Δ7	3278
							B福岡リート	1792	1795	1787	1788	Δ12	1346
							Bケネオフィス	7770	7800	7730	7770	Δ70	1576
							Bいちごオフィス	1038	1046	1034	1045	Δ6	6760
							B大和オフィス	7940	7990	7930	7980	Δ40	976
							B阪急阪神R	1551	1555	1548	1551	Δ3	2136
							Bスターズプロ	1824	1826	1817	1822	Δ4	582
							Bハウスリート	2655	2660	2648	2653	Δ4	7882
							Bホテルリート	894	896	888	896	Δ2	18988
							B日貨貸	904	905	899	905	Δ1	6505
							Bエクセル	1607	1612	1599	1607	Δ2	4877

不動産投資信託(REIT)

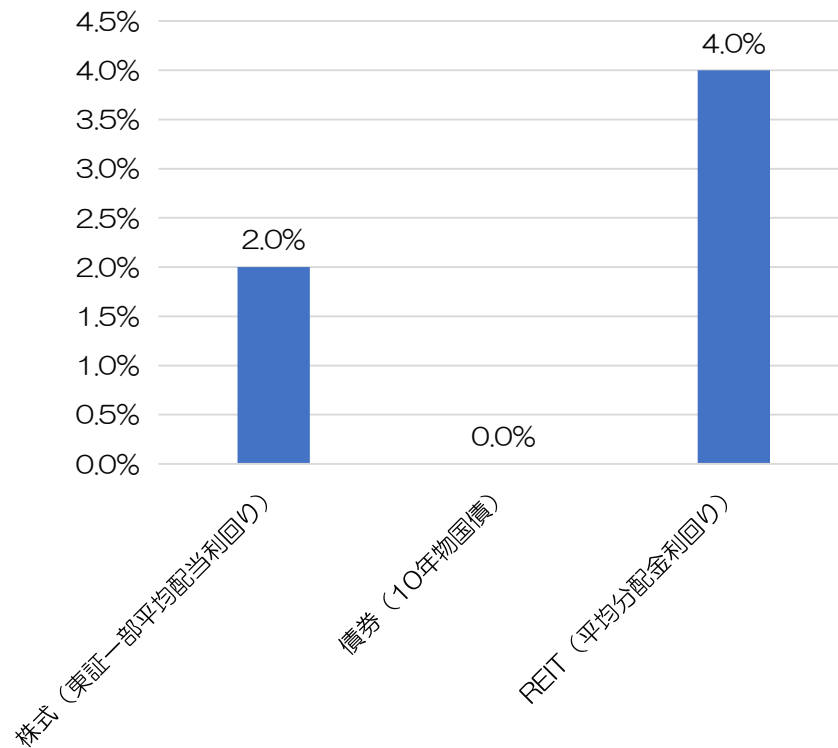
＜東京＞														
BエスエールP	1111	1120	1118	1114	Δ4	2905	Bスカリアン	1167	1172	1165	1171	Δ4	256	
BサウジアRE	1167	1180	1162	1180	Δ8	720	Bいちごイン	608	609	595	602	Δ3	249	
BアコムF	6360	6410	6360	6390	Δ10	905	B日本再生エ	953	955	951	954	Δ8	3731	
Bシニシティ	1085	1087	1079	1084	Δ1	4757	Bカリアン	1034	1037	1031	1031	Δ2	271	
B森トラストR	1603	1605	1598	1605	Δ2	5403	B東エ	980	980	976	979	Δ1	73	
B東京フレッド	1415	1438	1415	1433	Δ10	7177	BエクスF	930	930	928	928	Δ2	410	
BアパルスR	3360	3375	3350	3370	Δ0	4884								
Bオステレジ	1910	1916	1904	1915	Δ1	2100								
BAP1	5010	5050	4995	5020	Δ0	2195								
BGLP	1222	1237	1218	1233	Δ11	20069								
Bコソリア	3230	3250	3220	3230	Δ0	1731								
Bフロアスト	2582	2597	2568	2593	Δ4	4768								
B豊興R	5600	5600	5540	5570	Δ0	939								
BOneリート	3110	3110	3055	3085	Δ25	915								
BイオンズR	1394	1394	1380	1392	Δ2	5374								
BHULCR	1932	1932	1920	1925	Δ4	3414								
B日本リート	4370	4375	4325	4360	Δ10	1187								
Bインスコ	194.4	195	193.6	194.1	Δ0.3	30337								
Bメルスガ	1850	1850	1840	1848	Δ2	1039								
BオースリスR	838	843	836	841	Δ1	13478								
Bトセーバ	1227	1232	1224	1230	Δ2	1226								
Bオネディ商業	2579	2579	2562	2563	Δ11	1901								
Bヘルスケア	1312	1313	1298	1309	Δ7	1202								

インフラファンド

＜東京＞														
Bスカリアン	1167	1172	1165	1171	Δ4	256								
Bいちごイン	608	609	595	602	Δ3	249								
B日本再生エ	953	955	951	954	Δ8	3731								
Bカリアン	1034	1037	1031	1031	Δ2	271								
B東エ	980	980	976	979	Δ1	73								
BエクスF	930	930	928	928	Δ2	410								

Jリークの利回りと代表的資産

利回り比較（イメージ図）



六本木ヒルズ（森ビルズR）

東京オペラシティ
（ジャパンRE）



渋谷タワーレコード
（Jプライム）



←三井アウトレットパーク入間（フロンティア）



↑イオンレイクタウン（イオンリート）

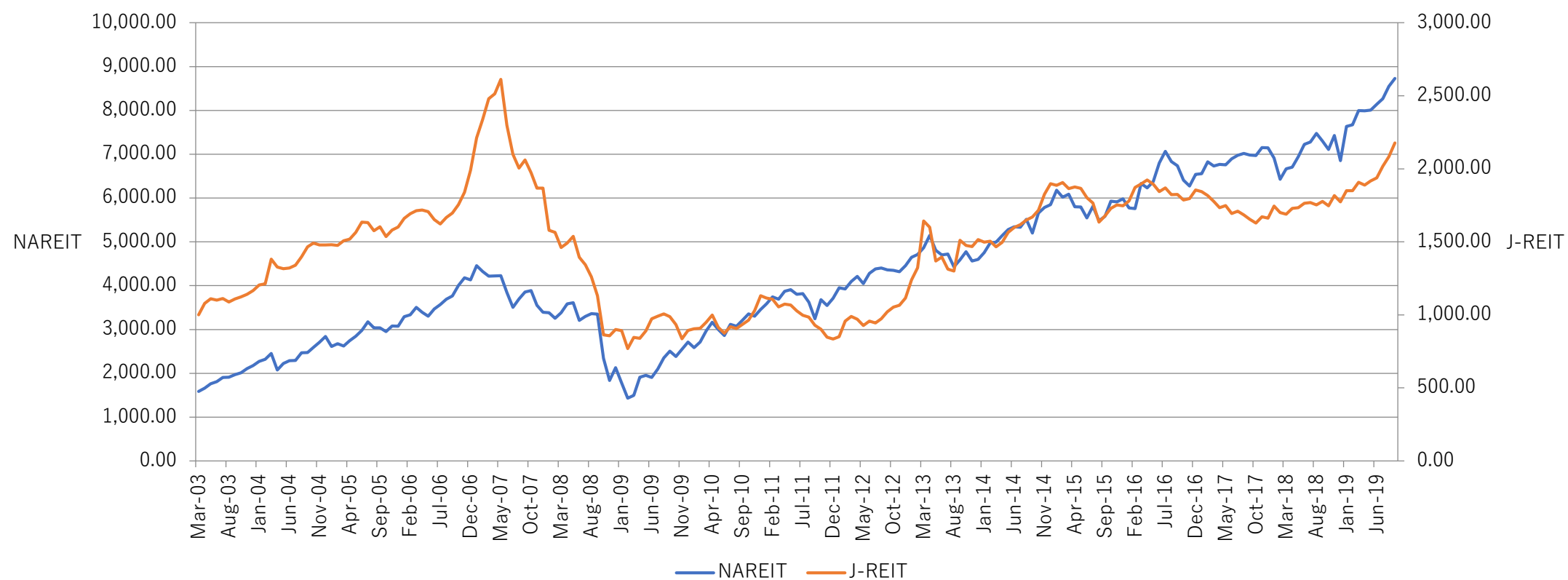
←プロロジス川島（プロロジスR）

※この資料は、投資判断の参考となる情報の提供を目的としており、投資勧誘を目的としておりません。

米国と日本のREIT比較

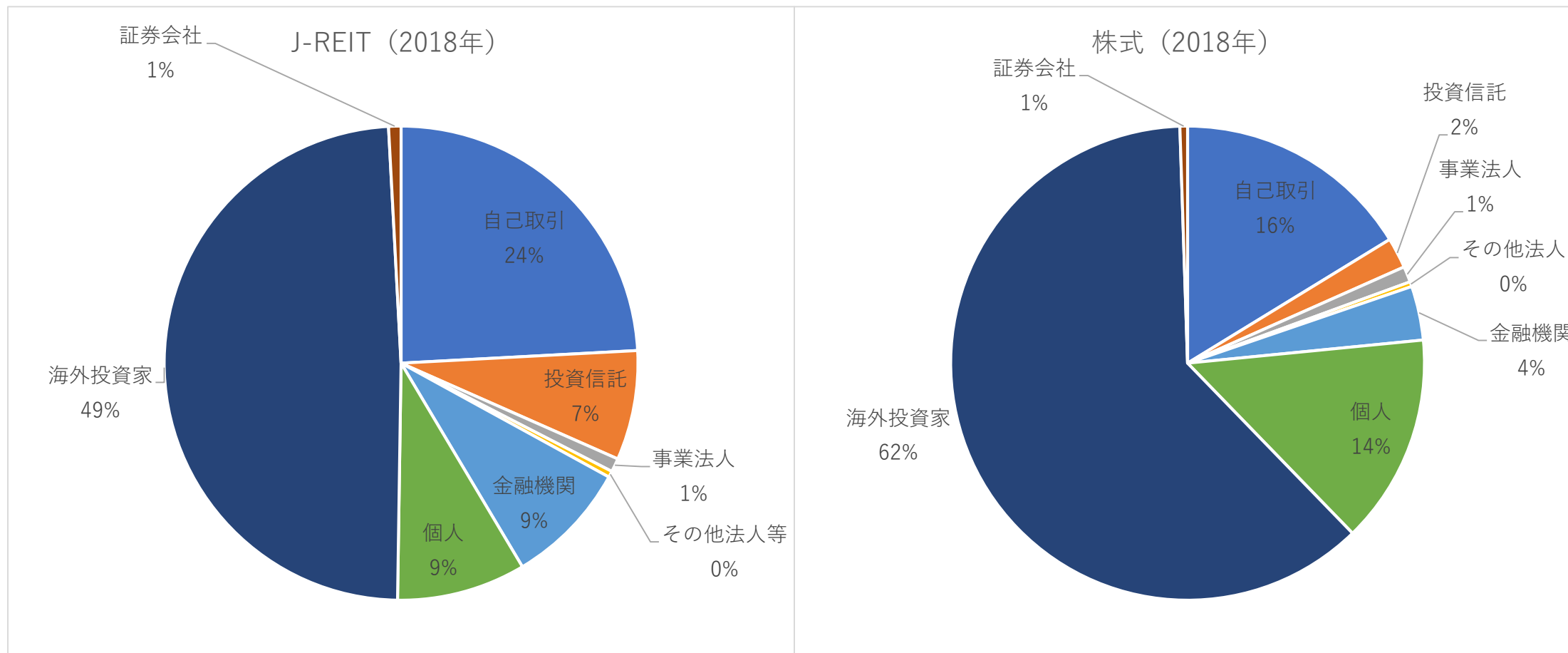
⇒概ね連動

(出所) NAREIT、東京証券取引所



買い手の大半は「海外投資家」

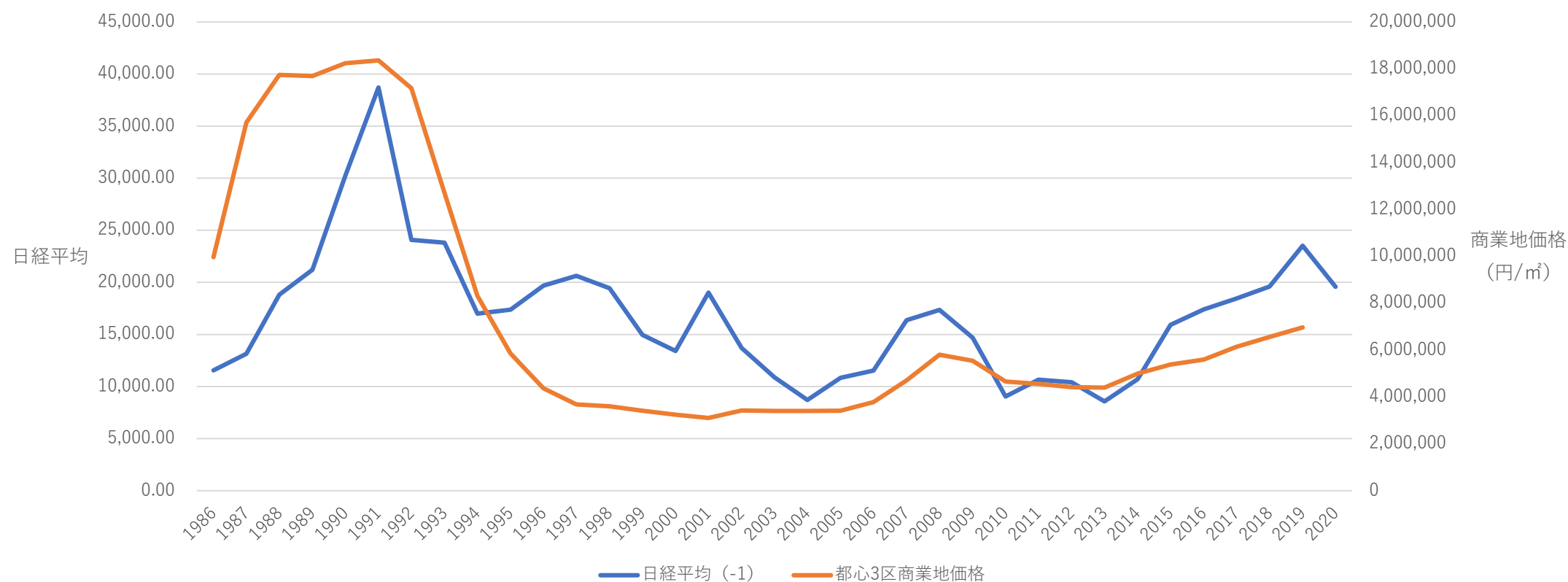
(出所：東京証券取引所)



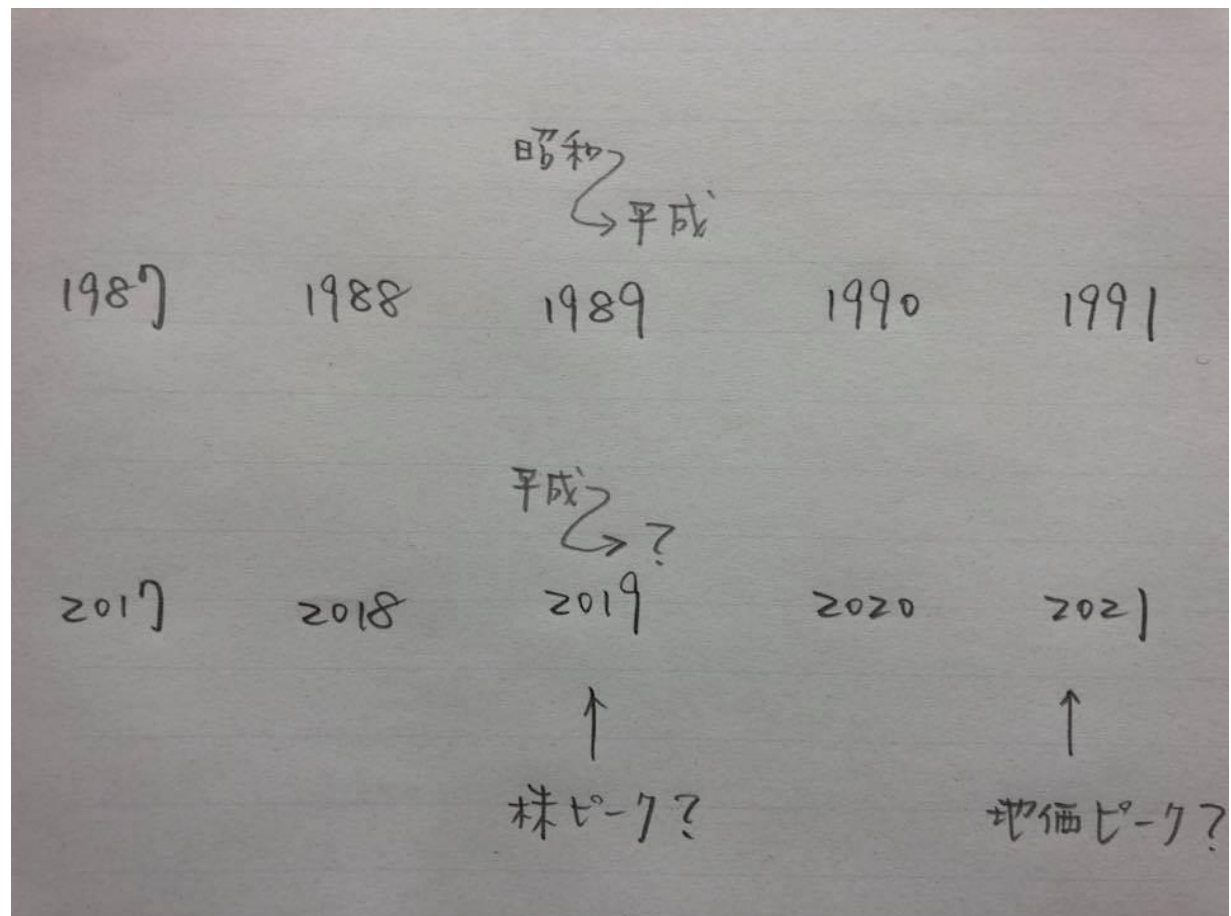
日経平均と都心商業地価格の推移

⇒ 株価が商業地価の先行指標

(出所) 東京証券取引所、国土交通省



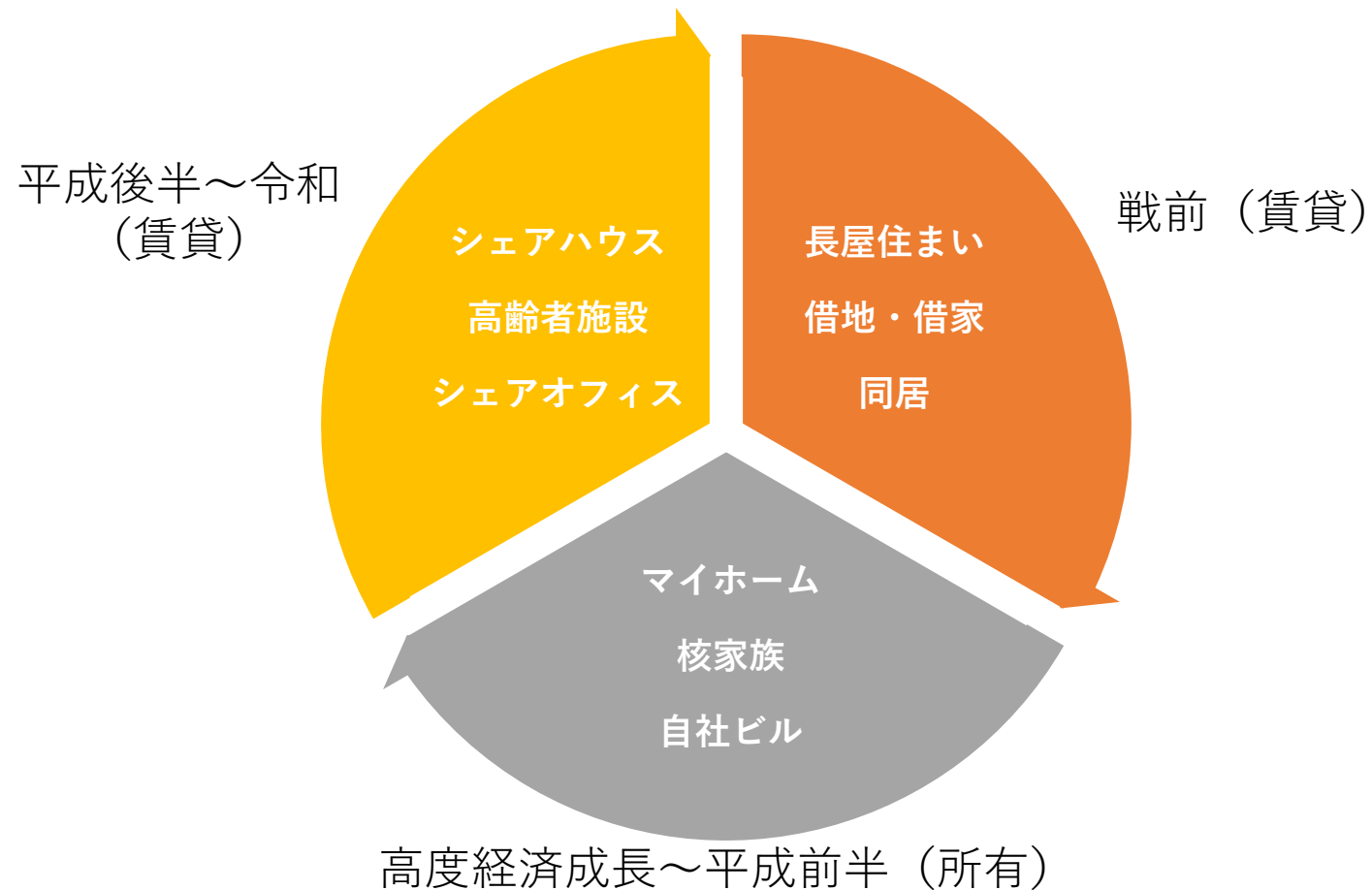
山口仮説 ⇒ 「改元時ピーク説」



③潰し合いスーパー・コンビニ、漁夫の利ドラッグ

54

(旧) 共同生活 ⇒ 核家族 ⇒ (新) 共同生活へ



第4部

クラウドファンディング

「クラウドファンディング」とは？

- 調合ト少指
 金みツらを
 資組ネかと
 「を」一々こ
 と「タ人」
 」のる
)グイ数す
 ドン「多達
 ウィ、定調
 ラデで特を
 クン語不金
 (ア造て資
 衆フたしつ
 群(せ介ず
 「達わを額す。
- イ た手るに
 デはっのす速
 ンのだ達を急
 アた年調付て
 フれの金寄し
 ドさ災資、と
 ウ供震なくル
 ラ提大たなネ
 クが本新でヤ
 てス日、けチ
 めビ東りだな
 初一。あてた
 でサ年もし新
 本グ11ととの透。
 日ン20こ段際浸



クラウドファンディングの例



- ・ サロン代表 齋藤真理子さん
- ・ 【ママのあったらいいな】を事業理念に企業主導型保育園とネイルマツエク等トータル美容サロンを運営するLaughがもっとママが働きやすくそして子どもにとってもあったらいいな！を追い求めお預かりのある塾(塾+学童保育)をつくろうと立ち上がりました♪送迎バスの購入資金が必要です。ご賛同よろしくお願いします！
- ・ リターン
 - ¥ 3,000－お礼の手紙
 - ¥ 5,000－サロンご招待券
 - ¥10,000－ネイルスクール受講ご招待券
 - ¥50,000－送迎用のスクールバスに 子どもたちが考えたデザインをペイント

不動産クラウドファンディングの例

The screenshot displays the OwnersBook website interface. The browser address bar shows the URL <https://www.ownersbook.jp/project/index/all/1/1/>. The website header includes the OwnersBook logo and navigation links: 案件一覧, スタートガイド, よくある質問, and 会社案内. Below the header, there are buttons for ログイン and 会員登録. The main content area features three project cards, each with a building image, project name, location, description, and financial details.

Project Name	Location	Interest Rate	Term	Type	Target Amount	Current Status
渋谷区マンション・レジデンス1号ファンド1回	渋谷区本町	4.5% (年換算)	2年1ヶ月	貸付 (メザンローン)	6,000万円	募集前 (0%)
中野区商業ビル第2号ファンド第1回	中野区東中野	5.0% (年換算)	2年2ヶ月	貸付 (シニアローン)	1億4,900万円	投資実行済 (100%)
世田谷区マンション素地底地1号ファンド1回	世田谷区代田	5.0% (年換算)	2年1ヶ月	貸付 (シニアローン)	1億300万円	投資実行済 (100%)

At the bottom of the page, there is a Windows taskbar with various application icons and a system clock showing 11:38 on 2019/08/10.

むすびに…

「東松山人よ、勇気をもちましょう」

〒162-8711 東京都新宿区矢来町71 電話03-3266-5111
http://www.shinchosha.co.jp

新潮社 2012年 賀正

日本人よ、
勇気をもちましょう
ドナルド・キーン



かつて川端康成さんがノーベル文学賞を受賞したとき、多くの日本人が、こう言いました。「日本文学が称讃してもらえるのは嬉しいが、川端作品は、あまりに日本的なのではないか」。

日本的過ぎて、西洋人には「本当は分らないのではないか」という意味です。分からないけれど、「お情け」で、日本文学を評価してくれているのではないかとニューアンスが含まれていました。

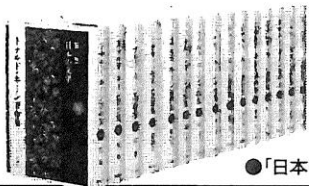
長年、そう、もう七十年にもわたって日本文学と文化を研究してきて、私がいまだに感じるのは、この日本人の、「日本的なもの」に対する自信のなさです。違うのです。「日本的」だからいいのです。

昨年、地震と津波に襲われた東北の様子をニューヨークで見ると、私は、「ああ、あの『おくのほそ道』の東北は、どうなってしまうのだろう」と衝撃を受けました。あまりにもひどすぎる原発の災禍が、それに追い打ちをかけています。

しかし、こうした災難からも、日本人はきつと立ち直っていくはずだと、私はやがて考えるようになりました。それは、「日本的な勁さ」というものを、心にしみて知っているからです。昭和二十年の冬、私は東京にいました。あの時の東京は、見渡すと、焼け残った蔵と煙突があるだけでした。予言者がいたら、決して「日本は良くなる」とは言わなかったでしょう。しかし、日本人は奇跡を起こしました。東北にも同じ奇跡が起こるのではないかと私は思っています。なぜなら、日本人は勁いからです。

私は今年六月で九十歳になります。「卒寿」です。震災を機に日本人になることを決意し、昨年、帰化の申請をしました。晴れて国籍がいただけたら、私も日本人の一員として、日本の心、日本の文化を守り育てていくことに微力を尽くします。新しい作品の執筆に向けて、毎日、勉強を続けています。

勁健なるみなさん、物事を再開する勇気を持ち、自分や社会のありかたを良い方向に変えることを恐れず、勁く歩を運び続けようではありませんか。



●「日本の良さ」をもっと知るためにドナルド・キーン著作集(全15巻)刊行——第一巻『日本の文学』発売中

ご清聴ありがとうございました<m(____)m>

有限会社 山口不動産鑑定所

Value with Great Insight

〒355-0021

埼玉県東松山市神明町2-4-18

T 0493-22-0567

F 0493-22-1179

kazunori@yamaguchi-rea.co.jp

www.yamaguchi-rea.co.jp