



ラジオ放送

100年

出典：日本ラジオ博物館

甲子園球場 100年



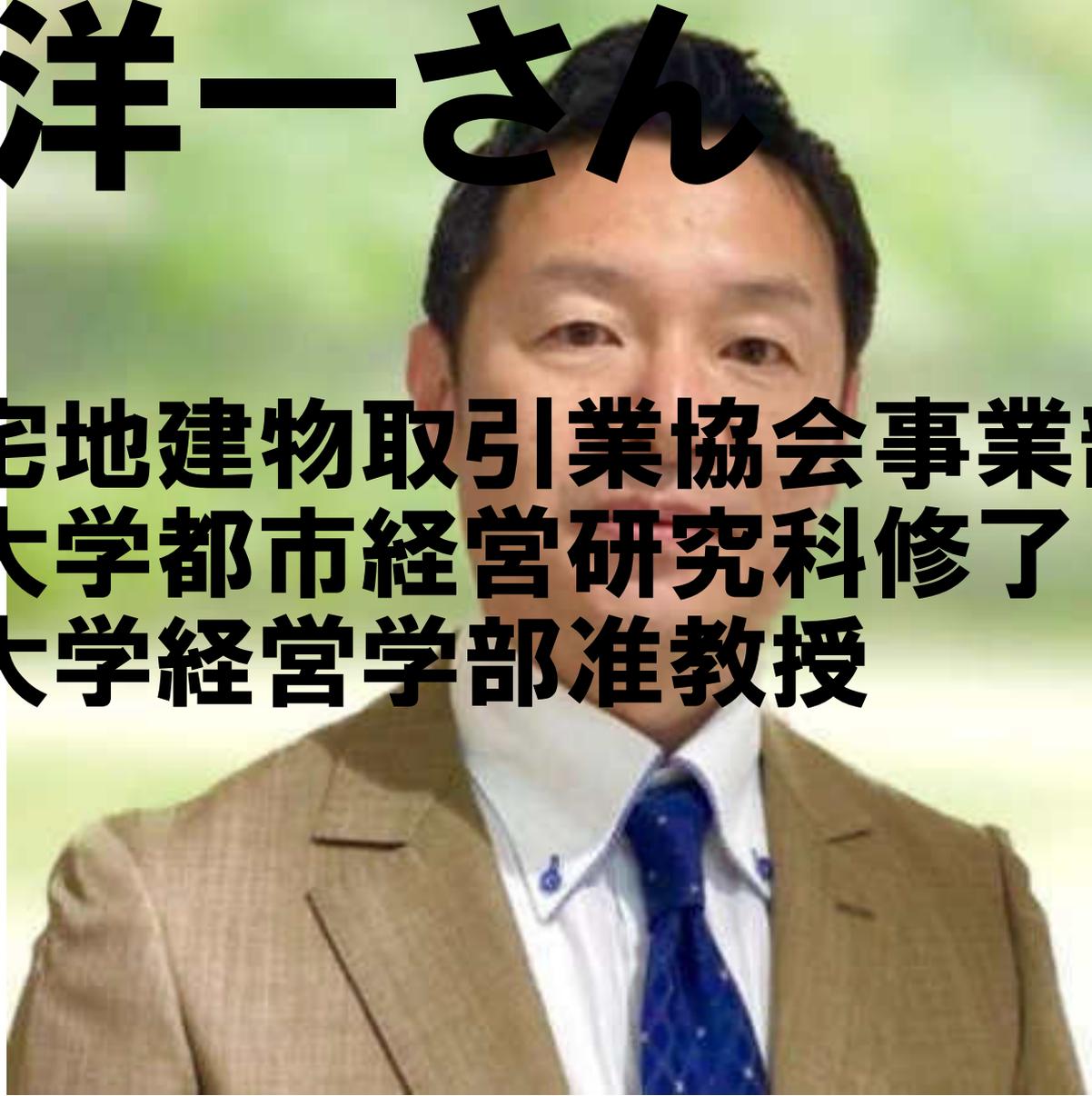
丸順不動産

1000年

シンポジウム

ゲストコメンテーター 阪西洋一さん

元大阪府宅地建物取引業協会事業部長
大阪市立大学都市経営研究科修了
四天王寺大学経営学部准教授



初代 不動産仲介 礎を築く



小山隆平氏
奈良県葛城市
辨之庄(べんのしょう)
に生まれる。



1924年 小山商店創業



明治～大正の不動産業界は

廃藩置県

「不動産」
ということば

第一次
市域拡張



明治～大正の不動産業界は

大阪 「萬成社」 創設



大正時代の萬成社社屋

不動産業の おこり

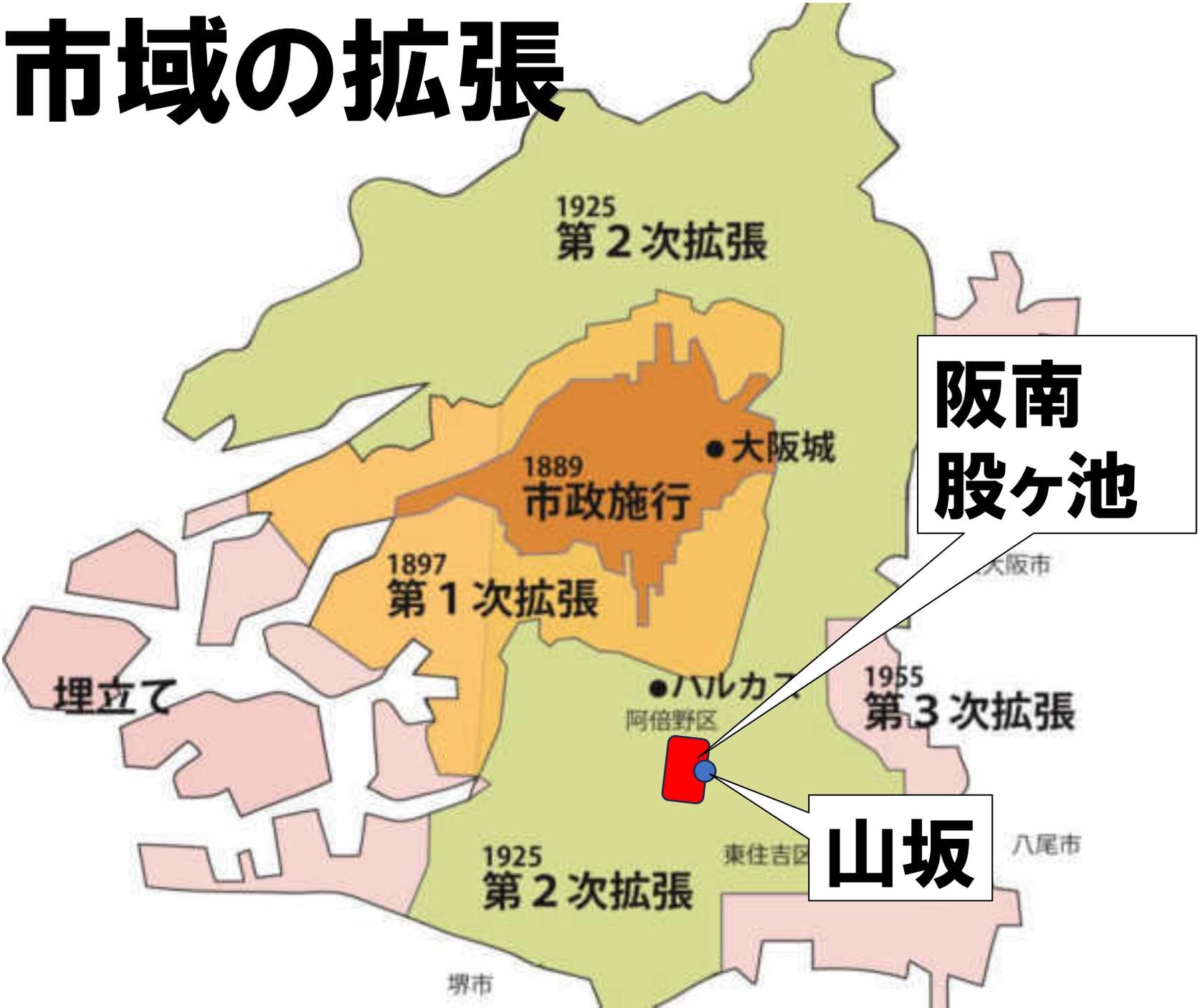
個人不動産 業者の増加

丸順と改名し 山坂へ移転 2代目良隆氏誕生

大大阪時代へ

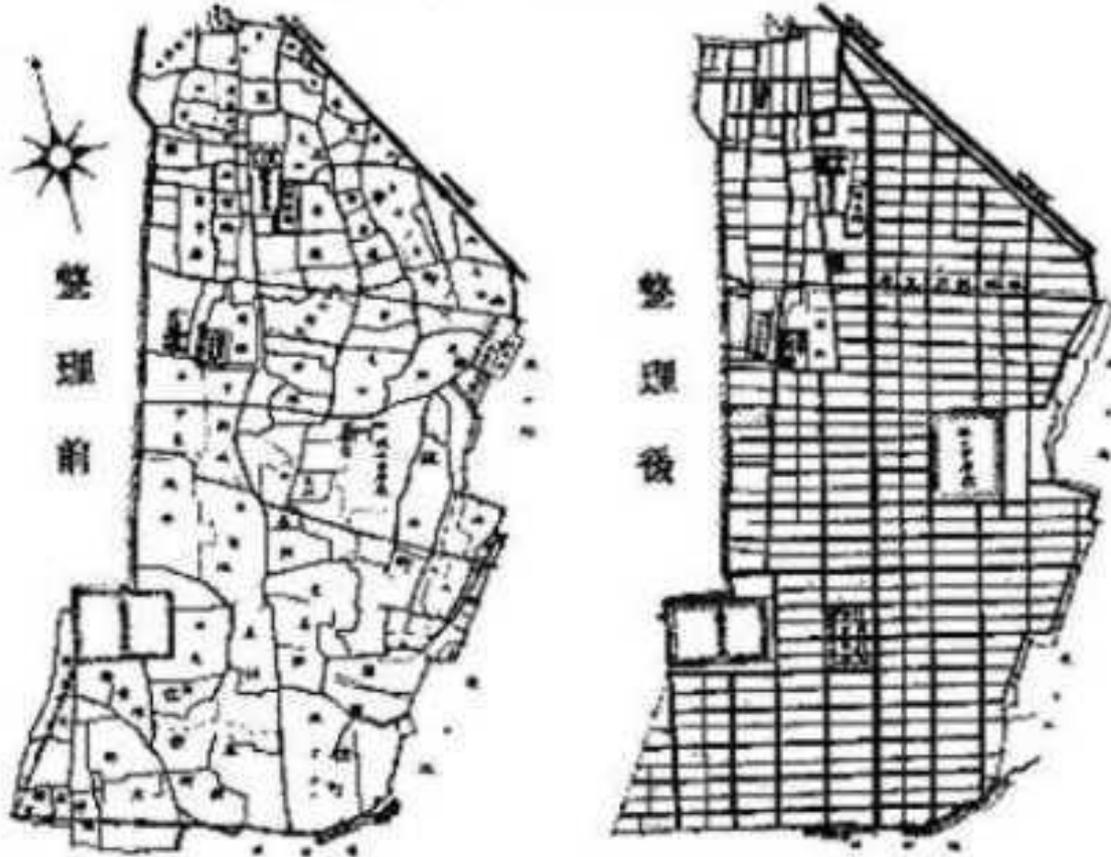


市域の拡張



大大阪時代のまちづくり 阪南～股ヶ池(桃ヶ池)

阪南土地区画整理組合整理前後比較図

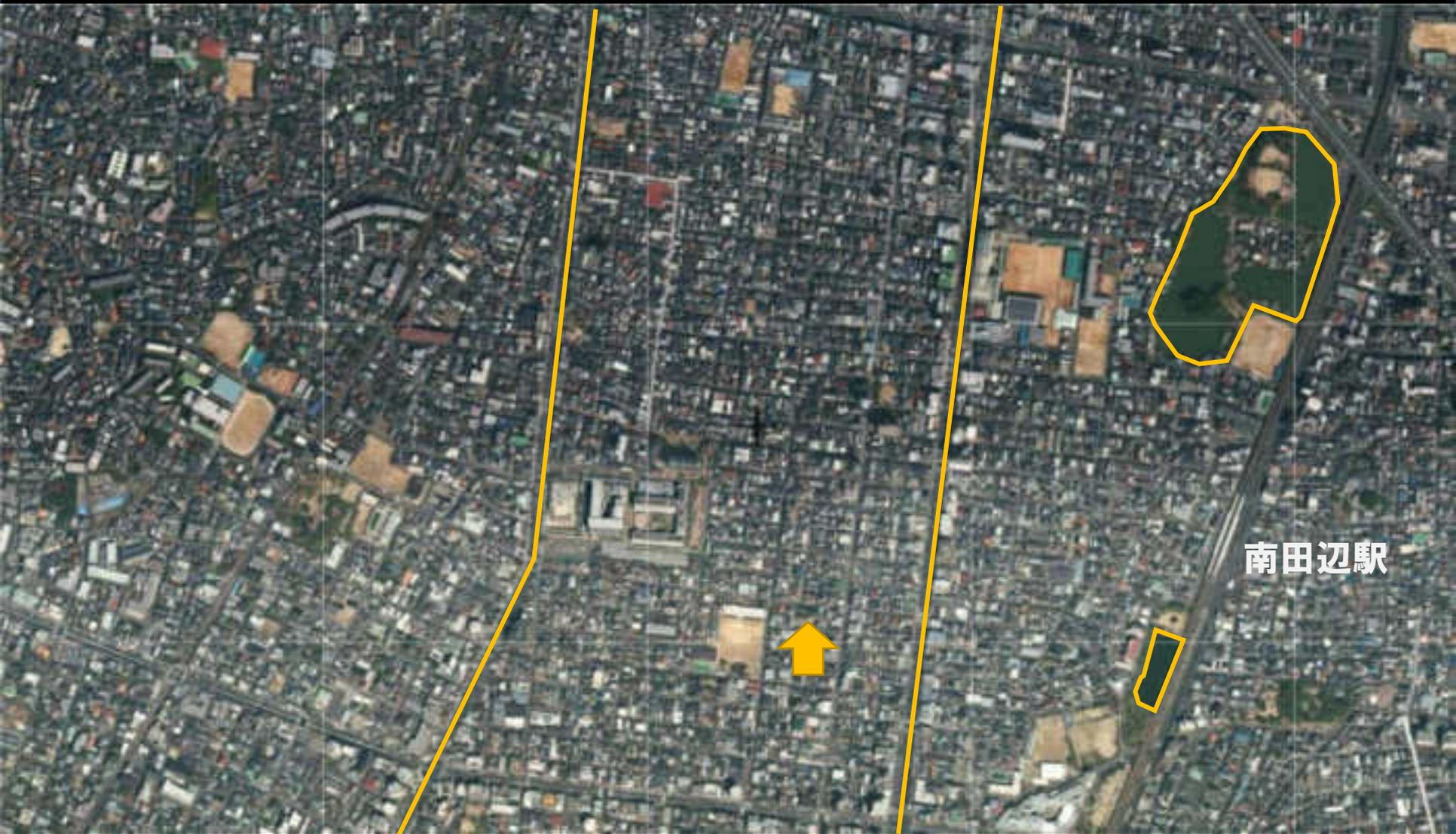


**阪南土地区画
整理組合設立**

**股ヶ池耕地整理
組合設立**

北畠住宅

今の昭和町～西田辺

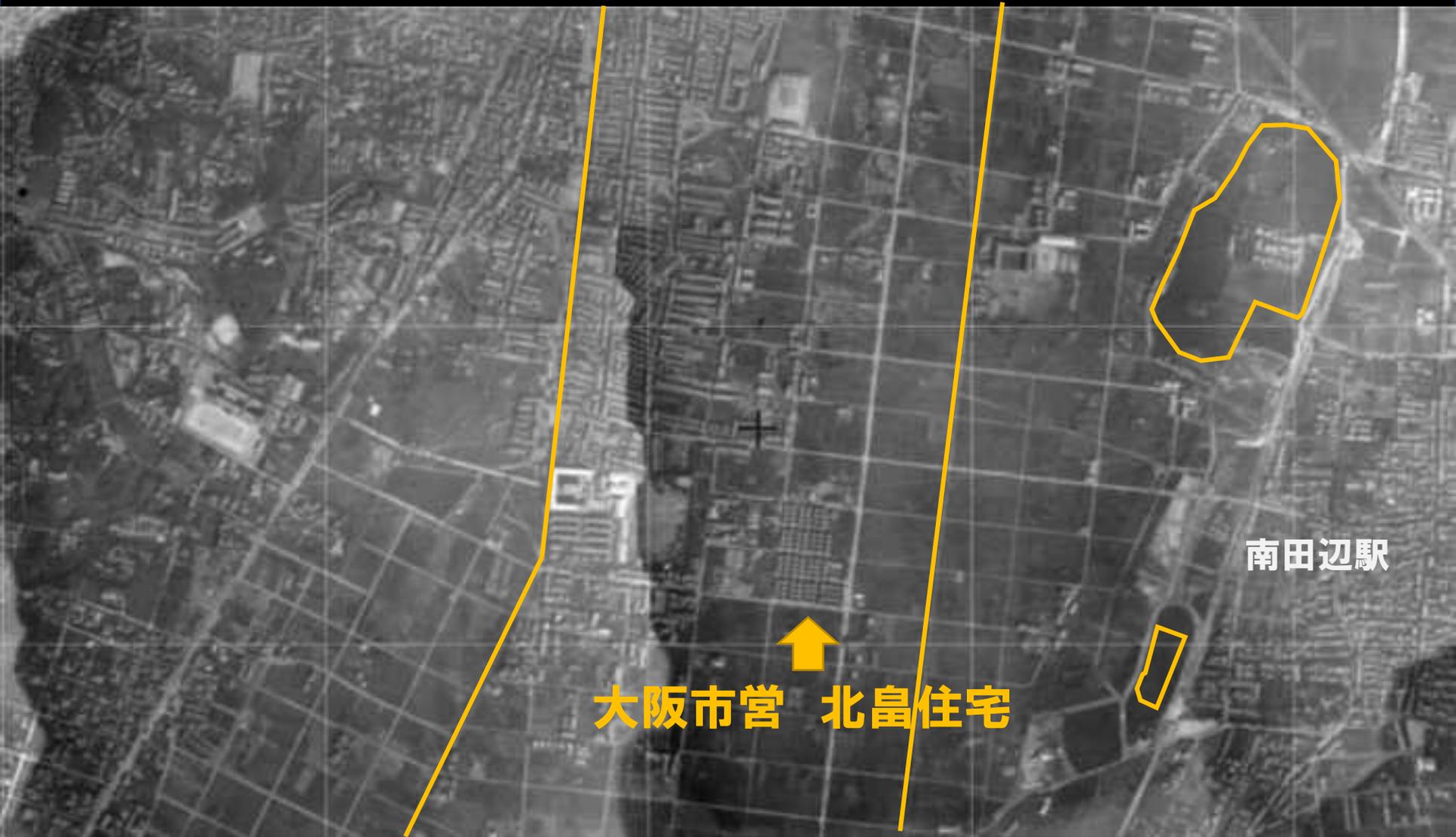


南田辺駅

あべの筋

↑ 西田辺駅

1928年ごろの昭和町～西田辺



あべの筋

↑ 西田辺駅



大阪市営 北畠住宅

こうして

長屋のまちがつくられました



寺西與一氏提供

寺西與一氏提供

ゲストスピーカー 藤原玄明さん

「トシシ」主宰・建築史家



法政大学建築学科で都市史専攻
「長屋の近代都市大阪—模索する都市計画から『近代長屋』の成立へ」(2012年度)で
日本建築学会優秀修士論文賞を受賞

A street scene in Osaka, Japan, featuring traditional wooden buildings with tiled roofs. The street is busy with people walking, some carrying bags, and a few people are seated at outdoor tables. The sky is clear and blue. The text is overlaid in yellow on the left side of the image.

Q 近代長屋のまち大阪のここがすごい！
Q 丸順さんの取り組みへのメッセージ

■ 自己紹介 & 小山さんとの出会い

・2013年3月法政大学建築学科建築史・都市史研究室修士課程修了

⇒主に日本とアジアの都市をフィールドに歴史研究

⇒大阪の近代長屋は、中国、上海の里弄（りろう）をはじめとする東・東南アジア全体の伝統都市から近代都市へと至る時期に市街地拡大にともなって建設された集合住宅と共通する部分が多いという認識のもと調査をしていました。

・2012年4月の現地調査時に自転車に乗った小山さんに声を掛けられる。

⇒そこから色々な人脈が広がって、調査・研究の内容を深めることができました。恩人です。

・2025年3月現在

⇒東京の高円寺と沖縄の那覇、栄町市場の本屋を起点にして、都市史の研究をしています。

⇒2024年4月から法政大学建築学科建築史・都市史研究室の博士課程に所属。

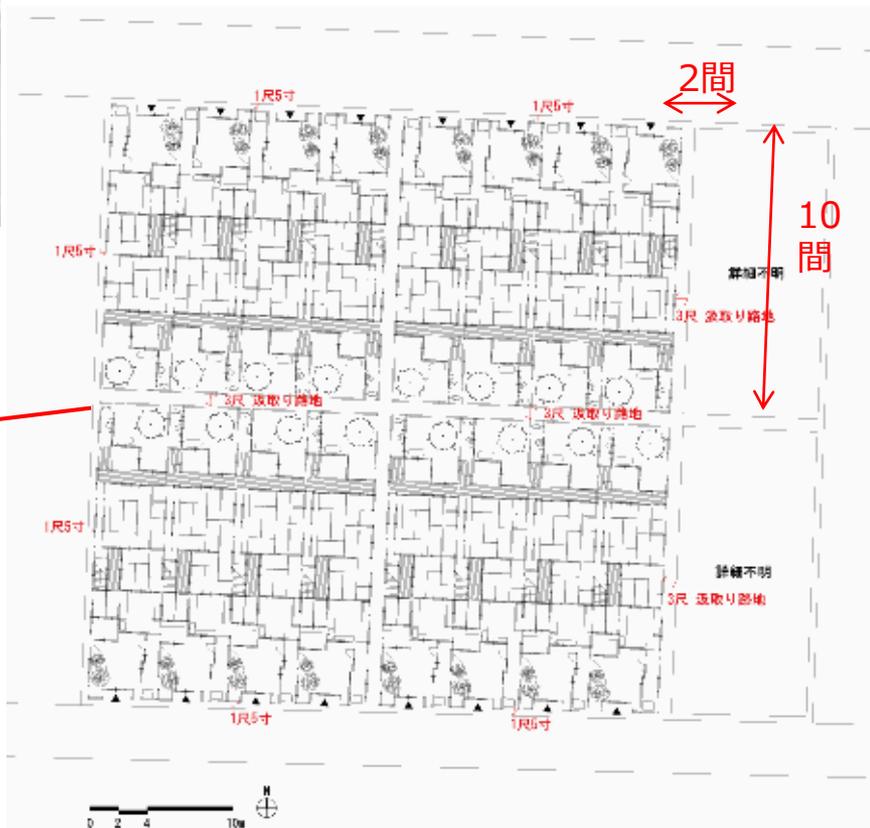
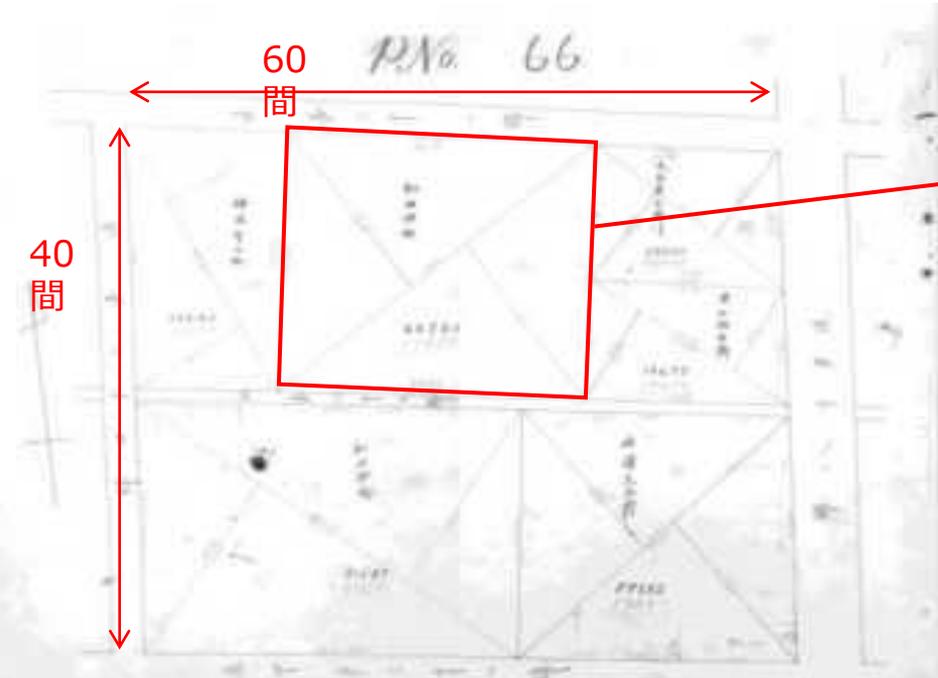


本の長屋@高円寺



栄町共同書店@那覇

■この場所のおもしろさ



大阪市立大学横山俊祐研究室実測図面より作成

No.66換地確定図(『阪南土地区画整理換地確定図』土木部土木総務課)

■ 小山さんの取り組みをどのように感じているか？

自分は、日本やアジアの都市・建築の歴史を研究していく中で、都市や建築の「動き方」に興味を持っています。

よく扱われる対比として、石造文化圏のヨーロッパは古い建物が残っていて良くて、木造文化圏の日本ではスクラップ・アンド・ビルドにしかないというのはちょっとおかしくて、ある意味でコロコロ変わっていくことの良さや面白さがあると思っています。日本の建物は歴史的には、付け足したり(増築)、減らしたり(減築)、あるいは動かしたり(曳家)といったことが時間の中で頻繁に行われていたりします。日々、変化していく人々の生活の中で、その変化に柔軟に都市や建築が対応していくおもしろさがあると思っています。

大阪の近代長屋を今から10～15年くらい前に研究をしていてから、それから時間を経て、小山さんの仕事の凄さをより感じています。(当時はとても親切なおじさんがいて、自分も将来こんな親切ができる大人になろうとは思いましたが) 地域にある建物の微細な変化に応答しながら、リアルにコツコツと丁寧に建物に向き合って、既存の物件を活かし、再生していく作業をしていることをやっていると思います。

なので、今はそのような小山さんの姿勢に見習いながら、自分も日々建築と向き合いながら、歴史研究や工事などの仕事をしています。

1928年ごろの昭和町～西田辺



南田辺駅

あべの筋

↑ 西田辺駅

1936年ごろの昭和町～西田辺

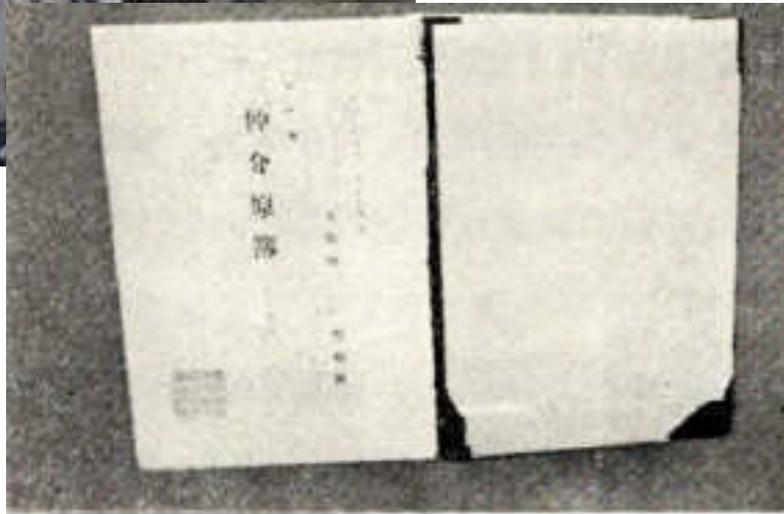


南田辺駅

あべの筋

↑ 西田辺駅

住宅の大量供給の光と影



不動産業仲介業者取締規則に定める仲介原簿
(昭和16年12月・第1号)

画像：大阪宅建協会「協会20年史」

**建物取引・
住宅建設の
活発化**

**モルタル外壁
タイル張り大壁**

**無許可業者
悪質業者が多発**

取締りの強化

業界団体の結成へ 隆平氏、不動産仲介の組織づくりに奔走 田辺不動産仲介業組合・副組合長に就任



やがて戦争に

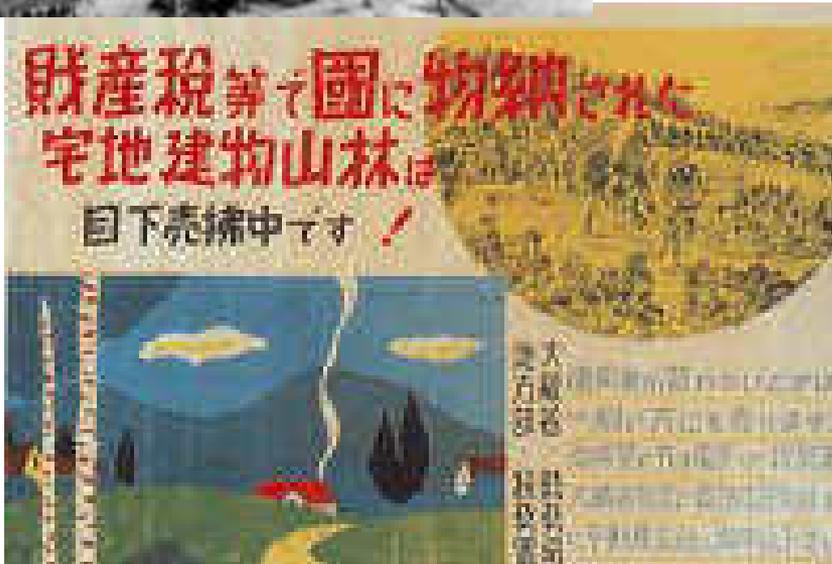


19. バンプキンの爆発、大阪市東住吉区田辺本町、1945年7月26日

終戦後の不動産業界の状況

深刻な住宅不足

斡旋の需要急増
業者急増



財産税法
(個人財産の全額に対して1回限り税を徴収)
税率は25~90%

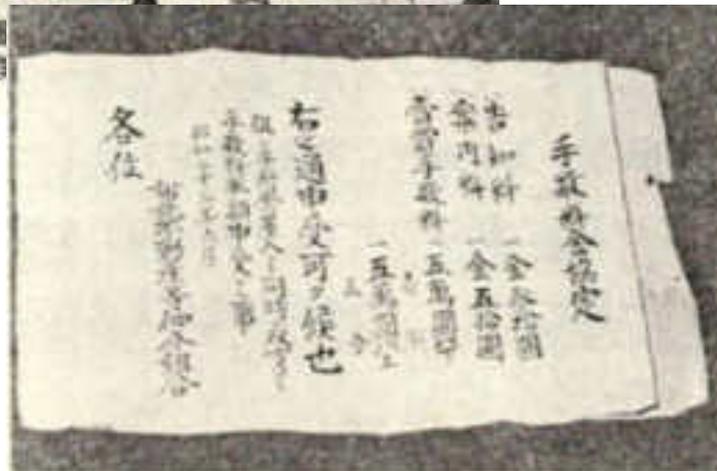
終戦後の不動産業界の状況

法整備・規制
急務

住宅金融公庫法
公営住宅法

宅建業法の制定
手数料協定制定

業界団体の設立



手数料金協定書
「布尾不動産等仲介組合発行」(昭和23年6月)

**敗戦から戦後復興へ
不動産会社は3分の1に
隆平氏は再び
業界の立て直しに奔走**



小山隆平氏

田中角栄氏

三笠宮殿下

野田卯一氏

高度経済成長時代

A high-speed train (Shinkansen) is shown in motion on a track. The train is white with a dark stripe and has a distinctive rounded nose. The background features power lines and a hazy cityscape, suggesting a high-speed rail line in Japan.

所得倍増計画

経済成長率10%

人口増加率1%以上

土地需要が急増



2代目 都市の基盤づくりのため 奔走

ゲストスピーカー 山村勇さん

テイラー経営
元・長池連合振興町会会長
小山良隆氏とも親交があった

'05 11



Q 文の里や昭和本通が賑わっていた頃

Q まちの不動産屋さんへの期待

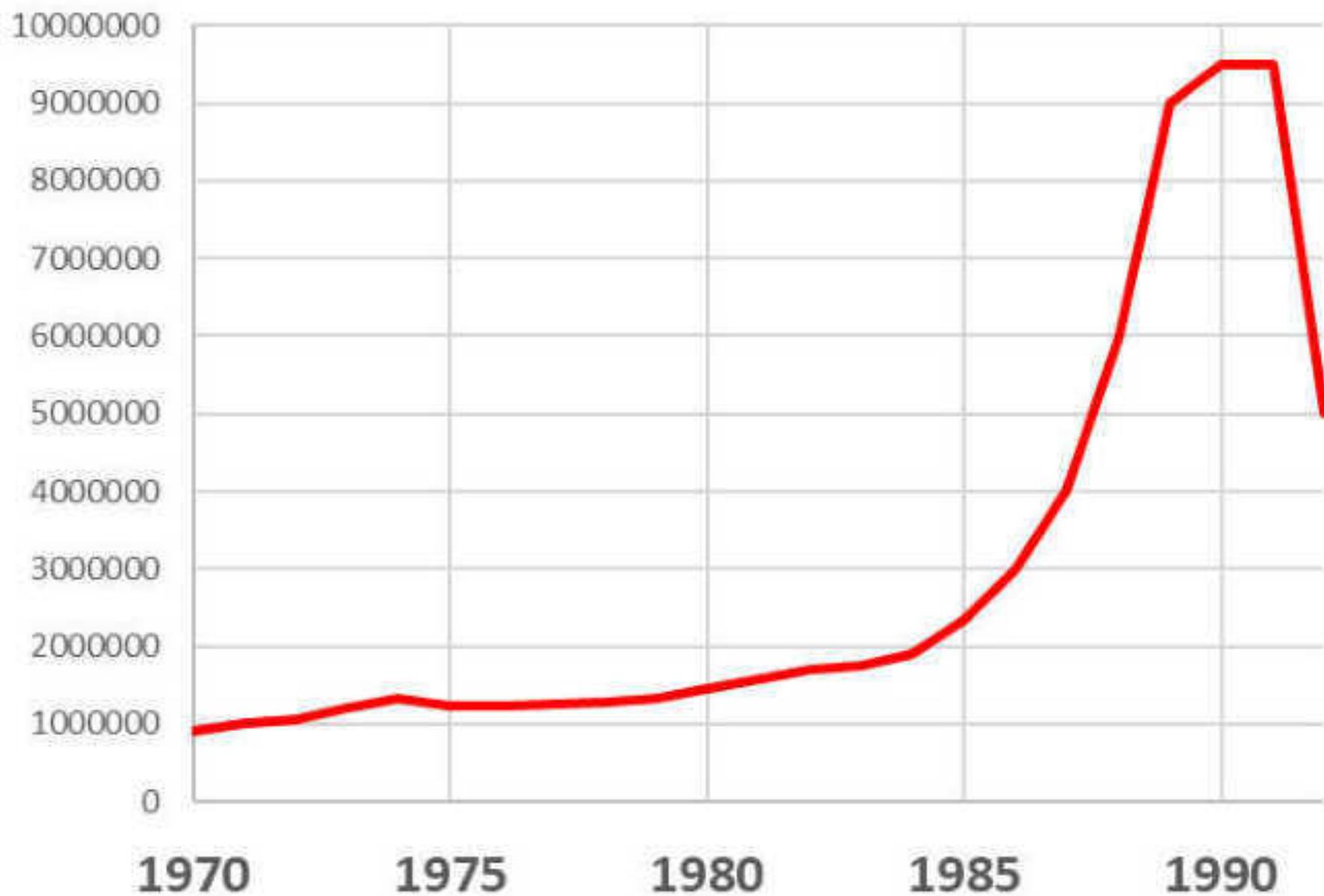
大阪市内の商店街



大阪万博を経て

低成長時代 やがてバブル経済へ

阿倍野区阿倍野筋の公示地価



その頃不動産業界で変化が

適正取引へ

公正取引協議会

全宅連

保証協会

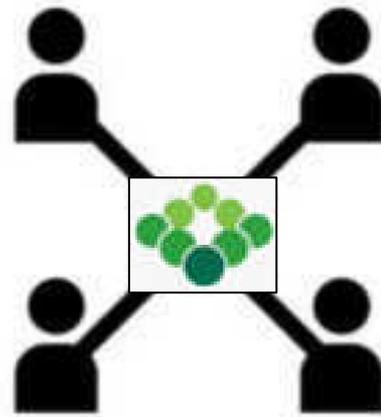
不動産取引所



その頃不動産業界で変化が 情報一括集約 レインズの登場



自分の
ネットワーク
次第



アクセス
すればよい

不動産業への
新規参入
容易に

不動産の
仕事
が変わる

**バブル経済の崩壊
失われた30年の始まり**

**隆輝、おまえは
地元の仕事をせえ**



ゲストスピーカー 城戸総一郎さん

1969年創業、株式会社城戸産業代表

「未来永劫」お客様のそばに寄り添うを理念に、
東大阪市と住まいのクオリティにこだわる

Q 当時の厳しい状況を教えてください

Q 丸順さんへのメッセージを

3代目 エリア価値向上 に挑む



人口減少時代へ

往時の活気を失う昭和本通
ある日、理容店主の一言

あんたらみたいな
不動産屋が頑張らんと、
人もお店も増えへんやないか

寺西家阿倍野長屋

「これが文化財なら、
このまちは文化財だらけや」



ゲスト 伴現太さん

連建築舎代表・一級建築士
「長屋使いの伝え人」として50件もの長屋活用
を手掛け、自身も改修した長屋に住む。



Q ストックリノベーションという発想

Q 寺西家阿倍野長屋を保存活用した意義

建物を活かすスキルを磨く

金魚カフェ
2005年オープン



貸し手

高額な補修費は・・・
でも家賃が低いのも・・・

- 定期借家契約
- 経営状況に応じ家賃を変動

借り手

古い長屋を店舗に？
イメージわかん

- 素敵なお店づくりしませんか
- 新たなコピーを考案

工務店

長屋の趣を残すって？
経験ないわ

- 長屋の価値を保つ工事方法
- 粘り強く調整

ご近所

音が聞こえる？！

- 粘り強く理解をもとめた

来店客

昭和町て、どこ？
知名度が低い

- エリアプロモーション
- コミでお店紹介
- ブログとSNSで広報サポート

丸順不動産の三代目は毎日なにをしてるんや？(公式ブログ)

大正13年(1924年)創業。丸順不動産株式会社の三代目ノ地域密着型の不動産会社です

[木製の物干し台 | トップページ | 台風に備えて、木製の物干し台の補強をしました。](#)

こめとはな



手がけた 長屋再生の数々



長屋以外にもストック活用 コーポラティブ住宅を展開



見聞を広げる

同じような取り組みを訪ねました。



ゲスト 倉石智典さん

株式会社MYROOM代表

長野市善光寺の門前で、
まち歩きと空き家見学会を毎月開催。
利用者と**所有者**と**街**とをつなぎながら、
100軒以上のリノベーションを展開。



Q 善光寺の取り組みのこと

Q 丸順不動産へのメッセージ

上質な下町論

外からお店を増やすことが本質では無く
この街で育まれてきた
「上質な下町」を維持しながら、
住む人や働く人など街の担い手を
増やすことが大切ではないか。

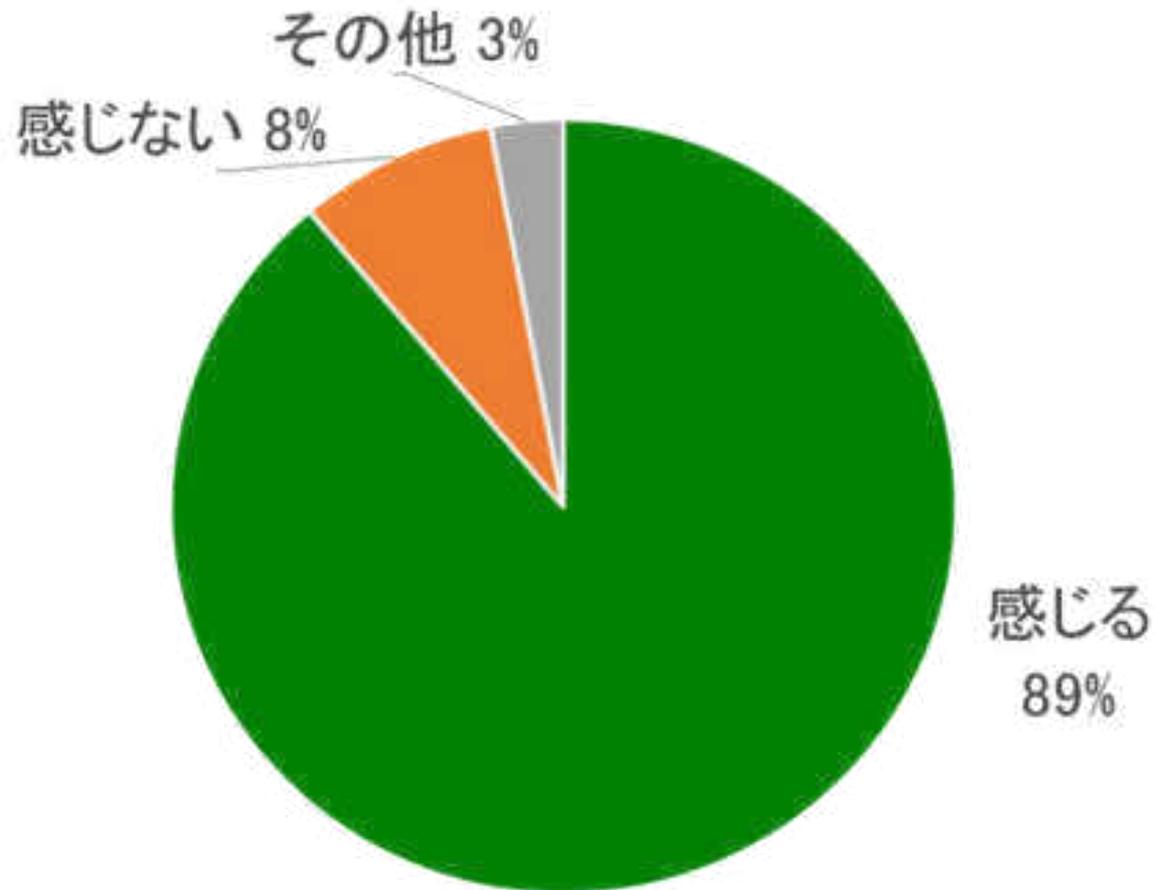


昭和なまちのバイローカル

住民が身近なお店を使うことが
エリアの持続可能性につながり
住民のまちへの愛着も高まる。
バイローカルはその実践活動。
結果、新規出店は50件を超えました。



バイローカルで暮らしの質が高まったり
街の魅力が増したと感じますか？



10年がかりで開拓した手法

①貸し手・借り手・地域の3方よし

②古い建物のよさを活かす

③ブログやSNSで発信

④生活者が応援(バイローカル)

⑤点を面にひろげる

この取り組みが表彰を受けることに。
オファーは祖父が立ち上げに関わった、
全国宅地建物取引業協会連合会！

ゲスト 岡崎卓也さん

全国宅地建物取引業協会連合会
不動産総合研究所



Q 表彰の趣旨

Q 丸順不動産へのメッセージ

ハトマークグループ・ビジョン

私たちが目指す理想の姿とそれに向けた取り組み

私たち、「ハトマークグループ」は、みんなを笑顔にするために、
地域に寄り添い、生活サポートのパートナーになることを目指します。

「地域」を顧客と捉え、ハトマーク会員が継続して地域まもり・家まもり・資産まもりのお手伝いを行い、顧客満足度を超えた感動のサービスにより「消費者の笑顔」「地域生活者の笑顔」「地域コミュニティの笑顔」を実現

なぜハトマークグループ・ビジョンが必要なのか？

4つの柱

戦略の方向性

短中期的な課題（2014～2017年度）

2025年の目標

私たちハトマークグループが一丸となって、追い風に押し、私たちの強みを

活かし、向か
がら、継続的

機

私たちへ

- 経済の回
- 不動産流
- 異業種間
- 既存住宅
- 抵抗感減

私たち

- 全国的な
- 公益法人
- 政ネット
- 独自物件情報の蓄積
- 独自の教育研修制度 etc

ハトマークビジョンを作りました。

「私たちハトマークグループは、みんなを笑顔にするために地域に寄り添い、生活サポートのパートナーになることを目指します。

地域と密接な関わりを持ち、継続的な地域貢献活動を行うことにより、
地域の笑顔を増やす
不動産・住宅市場の活性化とハトマーク会員の取り扱い件数の増加を目指す

「地域」を顧客と捉え、ハトマーク会員が継続して地域まもり、家まもり、資産まもりのお手伝いを行い、顧客満足度を超えた感動のサービスの提供で、「消費者の笑顔」「地域生活者の笑顔」「地域コミュニティの笑顔」を実現します。

経営資源認識

- 全国10万のネットワークは最大の資源である。また、それに従事する者は「人材=人財」であり、人財を育てていく必要がある。
- 地域で培われたノウハウや情報は私たち独自の資源である。

競争認識

- 地域を顧客として捉え、地域に寄り添う生活サポートを提供し続けることにより、大手にはなし得ない感動のサービスを提供し続ける。

ハトマークグループ全体のネットワーク強化

会員支援サービスの充実

- 支援機構の提携事業の促進（業務支援系から住生活関連まで拡大）
- 講演、セミナーのライブ配信と共有
- 新規領域の先進事例の研究と共有
- 法制、税制改正の対応と情報提供

後継者の育成

- 新規入会開業支援バック作成・展開

会員支援サービスの充実による新規入会者数の増加（前年比5%up・5千名/年）



10

店舗探訪 小山市 小山市



小山市の「Belle L'Occasion」は、創業100年を超える老舗。写真左側は「Belle L'Occasion」の店舗、右側は「Belle L'Occasion」の店舗。



「Belle L'Occasion」は、創業100年を超える老舗。写真左側は「Belle L'Occasion」の店舗、右側は「Belle L'Occasion」の店舗。

「Belle L'Occasion」は、創業100年を超える老舗。写真左側は「Belle L'Occasion」の店舗、右側は「Belle L'Occasion」の店舗。

「Belle L'Occasion」課題を克服

「Belle L'Occasion」は、創業100年を超える老舗。写真左側は「Belle L'Occasion」の店舗、右側は「Belle L'Occasion」の店舗。

「Belle L'Occasion」は、創業100年を超える老舗。写真左側は「Belle L'Occasion」の店舗、右側は「Belle L'Occasion」の店舗。

「Belle L'Occasion」は、創業100年を超える老舗。写真左側は「Belle L'Occasion」の店舗、右側は「Belle L'Occasion」の店舗。

探訪 店舗

めじゃましま〜す
vol.96
丸根千鶴店
12000000
090 2 1773 4444
0294 1331 7476
0294 1331 7476
0294 1331 7476
0294 1331 7476
http://www.mechama.com



阿倍野のまち興しに燃える 創業90年の老舗3代目

かみ

「阿倍野のまち興しに燃える」は、創業90年の老舗3代目。写真左側は「阿倍野のまち興しに燃える」の店舗、右側は「阿倍野のまち興しに燃える」の店舗。

「阿倍野のまち興しに燃える」は、創業90年の老舗3代目。写真左側は「阿倍野のまち興しに燃える」の店舗、右側は「阿倍野のまち興しに燃える」の店舗。

「阿倍野のまち興しに燃える」は、創業90年の老舗3代目。写真左側は「阿倍野のまち興しに燃える」の店舗、右側は「阿倍野のまち興しに燃える」の店舗。

「阿倍野のまち興しに燃える」は、創業90年の老舗3代目。写真左側は「阿倍野のまち興しに燃える」の店舗、右側は「阿倍野のまち興しに燃える」の店舗。

宅建業者の新たな役割

- 「地域」や「地域の生活者」の笑顔を実現するとは？
- 地域の資産を管理し、地域の価値を上げるタウンマネージャーになる（「地域守り」「家守り」）=新しい不動産業

地域の不動産オーナーの資産を、単体として管理するだけでなく、資産が存在する地域にも目配りをし、地域のプロパティマネージャーとして地域の不動産資源や地域コミュニティを管理することで、地域の魅力を高め、地域の価値を高める。

そうだ、実際に、事業を通じて、資産守り、地域守りを実践している人がいるはずだ。理想の姿を具現化している人たちを探して、集めて、共有しよう！



全宅連「地域貢献活動賞の創設」



まちづくりに取り組む不
動産業者が500人
生まれる



不動産業界が変わる



日本が変わる

経験を伝える

忙しい合間をぬって、
講師役、雑誌取材、見学に奔走。

2015

- 国土交通省の不動産ストック再生・利用推進検討会議
- 第一回「リノベーションまちづくり学会」参加
- まちづくりキャンプ@大正区にてリノベーションコースのチューター
- 桜井市本町通り商店街の活性化推進プログラム連続講座

2016

- エリアリノベーション:変化の構造とローカライズ共著
- 不動産ストックビジネスの今後の方向性と取組事例集(国交省)に掲載
- 『不動産ストックの再生によるまちづくり(第4回)』掲載
- 不動産適正取引推進機構機関誌「RETIO」
- 『RENOVATIN 次世代の旗手』掲載(日本物流新聞)
- 「ストックビジネスがまちを輝かせる」特集掲載(日本住宅会議)

- 大阪府不動産コンサルティング協会講演
- 大阪商工会議所リノベーションビジネス連続セミナー講師
- A´ワーク創造館にてバイローカルについて発表
- 近畿大学建築学部必修科目の企画マネジメント総論で講演会
- ポートランド:世界で一番住みたい街をつくるのが視察に

2017

- 不動産業者のためのタウンマネジメント・スクール～講演
- 宅建業協会連合会(全宅連)50周年記念式典講演
- 都市計画コンサルタント協会『エリアリノベーションの取り組み』講演
- 大阪府建築士会『ヘリテージマネージャー育成講座』担当
- 地域の不動産業者空き家相談員登録制度・京都市の研修会で事例紹介
- 霞ヶ関界隈の行政情報の総合誌『時評』にて紹介
- 雑誌『TURNS(ターンズ)「地方のおもしろい不動産屋さん」掲載
- 市民活動総合情報誌ウォロ特集「空き家の市民的活用」掲載
- 東洋経済オンライン「大阪・昭和町「長屋街」が見事再生できた理由」

2018

- 山口県宅建業協会下関支部60周年記念式典(下関市)
- 埼玉県宅建業協会タウンマネジメントスクール(浦和市)
- ハウジングデザインシンポジウム(住まい情報センター)

- 近畿経済産業局・大阪府共催「エリア価値向上」の取組みセミナー(大阪市)
- 学芸出版社『福祉転用による建築・地域のリノベーション』セミナー
- 大阪市立大学生活科学部「人間居住と環境」講演
- 宮城県仙台市「住み慣れた地域で住み続けるための支援事業」懇談会
- 大阪市ハウジングデザインシンポジウムパネルディスカッション
- ピッツバーグから来られたケントさんを案内
- スタンダードブックストア「リノベーションの教科書」トークショー
- 近畿大学総合社会学部の環境・まちづくり系専攻で講義
- 「いこま空き家流通促進プラットフォーム」による視察

2019

- 中国と台湾のまちづくり活動昭和町エリアの視察
- 不動産会社『旧三福不動産』の研修
- 中国の北京や上海より研究実践活動の方たちが昭和町に視察
- 大阪メトロによるのエリアリノベーションと提携
- エルマガムック『歩いてめぐる大阪本』に昭和町・西田辺が紹介
- 明海大学/不動産流通推進センター『不動産ストック活用事例と考え方』掲載
- 『全国空き家再生セミナー2020 in大阪』エンジョイワークス主催

2020年以降も続いています。

エリア リノベーション

変化の構造とローカライズ

馬場正幸 + OpenA

藤田隆典

加藤寛之

豊田雅子

明石卓巳

小山啓貴

輪田洋平

まちづくりの次の概念

学芸出版社

初代は、戦前戦後の混乱の中
不動産仲介の礎を築き

2代目は、地域の基盤づくりに尽力
バブル崩壊を生き延び

3代目は、失われた30年に
エリア価値向上を展開

バトンをつないだ100年

そして次の100年へ

人口減少や人出不足
地球温暖化や自然災害、
いろいろ問題はあるけど...

まちの不動産屋さんが
あるから大丈夫と
言われたい



阪南町・昭和町には 長屋もまだまだ健在！



2024年11月現在

メッセージ 嘉名光市さん

大阪公立大学大学院工学研究科教授
大阪府市の都市計画の委員を歴任
京阪神各地の都市再生に取り組み



Q 不動産まちづくり100年へのメッセージ

お礼の言葉

おまたせしました

当主ご挨拶

詳しいことは

丸順不動産の

まちづくり

小山美砂



本日発売！

最後に、映像内で使用した画像のご紹介

「阪神甲子園球場」写真 制作:あいのみらい氏(写真AC:動画内装飾利用)

「家族でラジオを楽しむ」撮影:金田増一氏 1928(昭和3)年頃(NPO法人日本ラジオ博物館)

「(大阪名所)新装なれる大阪市立美術館」建築年:昭和11(1936)年) 大阪市中心図書館アーカイブ

「阪南南土地区画整理組合整理前後比較」出典:まちづくり100年の記録「大阪市の区画整理」大阪市建設局発行

大大阪時代の大阪市街地航空写真 提供:寺西興一氏

「新幹線0系電車(運転終了を前に塗装復元された編成)。福山にて。」撮影:Sui-setz氏

昭和38年の駒川商店街 東住吉区東住吉100物語より

大阪万博の写真 大阪府商店街魅力発見サイト

「長屋建て住宅現況調査報告書」平成22年3月 大阪市都市整備局 他

長屋の現況調査:阪西洋一・桂幸一郎・小山隆輝・伴現太・松峯哲也・小谷梨花・高柳春香・山本英夫

本スライド内の全ての素材(映像・地図・音楽・テキスト)は、※所有者の了解もしくは著作権フリーの上で使用しており、無断複製、無断転載、無断使用はお断りします。

オンラインでご視聴のみなさまへ

丸順不動産100年のお祝を企画しようと社歴をさかのぼると、不動産やまちづくりの100年史とリンクしていることがわかりました。

社会の変化に翻弄されながら、難局を打開してきた街の不動産会社の存在をあらためて知ることができました。

しかし、パワーポイントのスキルが十分でないため、うまく伝わったか心配しています。

お祝いのメッセージと共にご感想もチャットでいただけましたら幸いです。

ご視聴いただき、ありがとうございました。

**最後までご視聴
ありがとうございました**

世話人一同