

# 建設不動産部会報

第4号



## 『情報交換を密にしよう』

副部長 松岡 栄八

我が明大昭和会建設不動産部会が設立されて、早くも二回目の納涼パーティが開かれようとしている。常々感ずることであるが我が同窓の人達は、他校の卒業生に比べて独立精神が旺盛なのか余り固まりたがらない傾向が強いようである。部会の名簿を見てもお気付きのこと、思うが、それぞれ独立して会社経営されている方々が非常に多いのも独立精神の表われというべきであろうか。しかし、こゝに建設不動産部会が結成された現在、独立精神だけで良いのであろうか。少くも部会に参加されている諸君は理解して居られること、思うが、現在の情報化社会に生き残るためには、ネットワーク作りから生ずる「情報交換」として各社の「協調」が非常に大切であると感ずる。大きな組織、小さな組織それぞれ、それなりに良い面は多い。小さな組織は意志決定が早く、方向転換すべき時はスムーズに出来る等利点は多い。併し必然的に少数精鋭にならざるを得ない面があり、全知全能の神ならぬ我々には自づと限界があるであろう。こゝで筆者自身の経験を申し上げて恐縮であるが、46年に現在の会社に職を得て間もなく、過剰流動性のもと、一億総不動産と云われた時代、そしてオイルショック。政府は「土地転がし」を規制すべく大わらわの時である。大蔵省主税局税制一課では連日のように「土地譲渡益重課税」の制定の為に我々業界数社の人間と調整し乍ら、現在の土地重課税の基礎を作ったのであるが筆者も会社を代表する一人として参画出来たことは非常に有難いことであり、又この経験をもとにして税務当局の調査官などに「そもそもこの税制の思想は」など偉そうに話してやることもあった訳である。このように私の会社程度の所でも一般に知られない情報を持つチャンスを持って居る訳で、部会の諸君も大いにお互いに情報の交換をし合い、そして協調し乍ら発展して行こうではありませんか。

以上

## 第2回総会報告

昭和60年4月23日  
於 ミュキビルホール

我が建設・不動産部会も部会員並びに昭代会幹事の皆様の暖かいご支援のお蔭で、会員数も200名を超え各種活動もどうやら軌道に乗せることができるようになり、第2回総会を開くことができました。

当日は中村好一実行委員長の開会の辞に始まり、庄司部会長挨拶、来賓の祝辞と続き、議題として昨年度の活動報告及び会計報告、今年度の活動計画を各役員より提案があり、全会一致で承認されました。

第二部では丸山藤夫氏(34・商 建設経営センター専務理事)の講演で、「建設産業における異業種交流について」と題し、我々の業務にとって大変参考になる内容のお話を聞かせていただき、第三部は佐度悦彦氏(31・文)の音頭で乾盃、部会員相互の懇親の度を深めました。出席者は49名。

尚、当部会の名入り横断幕が出来上り、本総会より使用することになりました。



おーお、明治!! 第2回総会で校歌斉唱する部会員の面々。

## 第1回勉強会の報告

昭和60年6月25日  
於 東京 プラザビル

私達の部会も早や二年目を迎え、発  
足以来、皆様方の御協力をいただき、  
数々の催し、行事を行ってまいりまし  
た。

設立来の基本的な精神は同学の関連  
職種の親睦のみならず、実利的なもの  
を提供できるような部会でありたいと  
いうことです。

このような考えから部会員各員の仕  
事につながる情報交換や、仕事の紹介など、積極的に皆さんに呼びかける一方、これからの私達  
の仕事に直接、間接を問わず、近代情報の取得というのは不可欠のことであり、自分の専門外の  
人達の話というのも勉強になるのではないかと思い、部内部外を問わず、出来れば明治出身の方  
々に講演をして戴き、互いに勉強してゆきたいと考えました。

今回、幹事と相談の上、副部長、松岡先輩に「等価交換」について是非お話をと、お願いに  
参上いたしました。本社に伺って打合わせをすると同時に「等価交換」の何たるかを御教授ねが  
いました。打合わせ中、何度も電話のかかる中、恐縮しながら拝聴し、あまつさえ当日の資料に  
と、パンフレットを提供して戴き、誠に有難いことでした。

事務局よりの連絡に対し反応が30名以上あり、当日のプログラムは全体を2時間とし、1時  
間半講演、残りの30分を質疑応答にと予定しました。

松岡先輩の理論的に止まらず、今迄の経験から発生した具体例をあげての説明に出席者は、自  
分の仕事に照らし熱心に耳を傾け、質問も時間をオーバーする程に集り、非常に和気あいの  
裡に第一回の勉強会は終わりました。

今後は不動産、建設と交互に講師をお願いし年間3～4回は開きますので皆様の御参加をお待  
ちしております。

(企画部長 三橋 一夫)



## 勉強会に参加して

藤小宮企画開発

林 弘 明 (45年商卒)

S Dシステムとして名高い、等価交換の藤和不動産財務部長松岡榮八(28年商卒)を、お招きしての勉強会(昭和60年6月25日新宿)でした。

今でこそ、“等価交換”という言葉が、我々も普段日常的に使っていますが、そもそもは、社会的必要性から発生した、民間型再開発手法として、藤和S Dシステムという名称により同社が始められたものであり、それが次第に一般的に普及したものと聞いております。それだけに、永年の実績にもとづいた講師の話には、迫力が感じられ、参加者一同、大変勉強になったものと思います。

特に、等価交換は、主に地主の税務対策の必要性から、編み出された様なものです。さすがに、等価交換の元祖である同社の財務部長という立場の講師の、節税(?)対策の話には、今日すぐにでも使える様な、きわどい実務手法も、いくつか紹介して頂き、非常に有益な勉強会でした。

今後、明大昭和会建設不動産部会に期待したいものとして、今回の様な、実務に徹した勉強会を活発にして頂けたら幸いと思います。

## 「勉強会のアンケート」より

アンケートを出席者をお願いしたところ

- 内容については、具体例をあげてくれ、大変有意義であった。
- 講師について、分り易く、ていねいな説明であり、今後も仕事のことで個人的にお話したい。
- これからの勉強会への希望  
土地税制のポイント、税務対策、販売上の対策とやり方、土地及びビルの鑑定評価について各方面のスペシャリストに話してもらいたい。

### ◎部会への希望

今後も継続して勉強会を続けて欲しい。

早朝、又は1泊研修会を。



※事務局及び企画部としては以上のご意見を励ましとしてこれからも計画しますのでお一人でも多く参加して下さいをお願い致します。

# "会員の声"

三信建物㈱ 長田 誠 (46年法卒)

- ① 当社は、渋谷区を中心に都内7か所にビル、アパートを保有、管理している不動産会社です。荻窪より歩いて10分の住宅地には30世帯のマンションもあります。年間で10件程度は移動します。仲介、補修希望者は連絡下さい。
- ② 昨年より私は東京青年会議所(略してJCという)のメンバーになりました。25才から37才までの方なら40才まで活動できます。現在会員は約1,200名でほとんどが経営者層であり、代表者も少なくありません。30の業種別部会もあり、私も建設部会に入会しました。事務局は丸の内の東商ビルのお堀側にありますのでお気軽に立寄して下さい。TELは 213-2311 です。私の会社においでになってもかまいません。
- ③ 私の趣味のひとつにボウリングがありますが、JC会員を中心に毎月ボウリング懇親会を開催しています。  
スリーリンドレッドクラブといますが、毎回7~8名しか集まらない小じんまりしたサークルです。一般の非JCの方でもかまいませんので、タマころがしに興味のある方は、401-0357 まで御一報下さい。会報を発送いたします。

## 地方だより

(全国に広げよう会員の輪!)

### 中京地区のマンション動向

大京観光㈱取締役名古屋支店長

落合一久(40・経営)

#### 1. 供給戸数の動向

- 中京地区(55年~59年)の動向を見ると

S55年の6,356戸  $\xrightarrow[1,142戸増加]{5年間}$  S59年の7,498戸  
年平均4%強の増加率である。

- しかし、毎年の供給量の推移を見ると、増加した翌年は必ず減少する傾向が見られる。
- これは、一時的に供給過多となり、在庫が増えるために翌年在庫調整がなされるためと思われる。
- 今年は、昨年より500戸~1,000戸減少すると推定される。

#### 2. 価格の動向

- 販売価格の動向を見ると、S57年を頂点としてここ2年間は、値下がり傾向にある。
- しかしこれは、地価が安定していたことと施工費が比較的安く抑えることができたこと等による。
- 昨年秋口からの施工費の上昇及び土地代の上昇により今年以降は販売価格は上昇していくものと思われる。

#### 3. 販売の状況について

- ここ数年月末成約率は、35%~45%の間で推移している。(旺盛な需要があるとは言えず、常に需要を換気していく必要がある。)
- 月末における販売残戸数は、ここ数年常に2,600戸~3,100戸程度あり在庫率は高い。
- 昨年の売れ行き上位の価格帯及び単価は次の通りである。

価格帯	月末成約率	平均坪単価	月末成約率
① 2,200～2,399万円	55.8%	① 120～130万円未満	58.4%
② 1,400～1,599万円	53.0%	② 65万円未満	58.3%
③ 3,500～3,999万円	49.0%	③ 105～110万円未満	57.5%
		④ 85～90万円未満	52.4%
		⑤ 65～70万円未満	49.4%

(注) 詳細の資料は事務局にあります。ご希望の方はお問合せ下さい。

## 神戸だより

三井ホーム(株)神戸支店支店長代理  
稲沢 伴 則 (40・政経)

### ◆灘の生一本と神戸ワイン

ご存じ神戸は日本一の酒どころ。地酒が飲みたいという客人にふさわしい秘蔵酒をさがすのがむづかしい程、全国的に名の知れ渡ったメーカーが林立しています。良いものを作り出す職人気質もさることながら、関西人の商いのたくみさを垣間見る思いです。

ところが、その日本酒の町、神戸市がワインを作り始めたのですから、新らしもの好きの神戸っ子もびっくり。ニーズに合い将来性があると見ればお役所自ら商売に乗り出すところが、いかにも神戸らしい。

### ◆神戸と2×4

ツーバイフォー工法と呼ばれる木質系壁組工法が日本でオープン化されたのが11年前。耐震性、耐火性、気密性、遮音性を旗印にスタートした2×4をいち早く採用したのも神戸市公社です。昨年度の全国の総着工戸数119万戸のうち2×4が1.7%。兵庫県の5万戸のうち3%。ここにも、神戸の進取の気質が表われているようです。

### ◆町並み

大阪中ノ島のオフィスへ仕事に出向き休日は家族と神戸へ買物に出る。そして住いは、阪神間というのが、庶民のあこがれの生活パターンと云われています。

西宮、芦屋、東灘がその中でも最高峰です。そびえるように積まれた御影石と生垣に囲まれた豪邸に2×4住宅がものめずらしくなくなる日も間近いことになりそうです。

## これからの部会活動予定

- |           |                           |
|-----------|---------------------------|
| 10月23日(水) | 明大昭和会総会<br>於 ホテル『グランドパレス』 |
| 11月下旬     | 第2回勉強会                    |
| 1月        | 賀詞交換会                     |

情報交換コーナー

どしどしご応募ください。

会員相互にて商談成立多数続出!

ご あ い さ つ

明大昭和会建設・不動産部会に参加させていただき、諸先輩方には、毎々格別のお引立てを賜り、ありがとうございます。

御下命により、まことに僭越ではございますが弊社の営業案内をさせていただきます。

株式会社ジェー・イー・シー地質調査事業部は、地質・土質・水に関するあらゆる調査とアセスメントを使命として着実に発展してまいりました。

土質工学・地質工学は、建設の基礎となる分野で、その重要性は周知の事実ではありますが、弊社に於きましては地質・土質に関する技術陣に加えて上下水道・建築等専門技術者の連携作業による効果を一層高めて、多様化する各方面の要望に応えるべく社員一同努力を重ねております。

ここに、営業種目をそえて御案内いたしますので今後共一層の御愛顧を賜われますよう、心からお願い申し上げます。

昭和60年7月

株式会社ジェー・イー・シー 地質調査事業部

部長 大里米太郎(41・農)

- 土質調査
- 地質調査
- 水文調査
- 環境調査
- 地質調査関連工事
- 測量
- 技術解析及び設計
- 施工監理
- 海外協力事業

金城産業企画(株)

営業課長 藤井正則(S39・政経・経済卒)

金井企業(貸ビル業)のグループ会社で企画営業の長として勤務しております。

他の業界から約2年前に転職してきた新参者です。

業務は金井企業(株)がソシヤル・オフィス・マンションの賃貸ビルを銀座に6棟を含め、都内に20棟のビルを所有しており、日常少数精鋭でテナント募集、土地、ビルの買収等で走り回っています。会合の時だけでなく、日常活動を含めて諸先輩の公私にわたる御指導及び良質な情報を戴きます様、御願い申し上げます。

暑い毎日が続いております今日この頃、会員の皆様には暑中御見舞い申し上げます。  
部会が出来て2年近くなると思いますが、この様な同業種の皆様と知りあいになれた事は私の仕事上に大変プラスになりました。

私は設計の仕事の他に電気主任技術者と云う仕事をやっております、先般この部会で知りあいになりました兼松様より、横浜にできたビルの主任技術者にと推薦して戴き、やらせていただいている次第です。

この様に各自の専門職以外の仕事を、この部会の仲間に紹介して、お互いに増々発展していく事を期待しております。

(株) 黒岩設計事務所

スキー部 黒岩 登  
(37・工)

株式会社 美勝堂

東京都新宿区西新宿6丁目15番4-401号  
TEL 03-312-6881代 〒160

営業部長 沼田 <sup>スグル</sup> 傑  
(46年経営)

あらゆる看板のデザイン  
から施工・アフターまで

雨漏修繕、外壁改修は優れた技術  
と信用をモットーにした創業22年  
の当社へ御一報下さい。

株式会社 恩田商工  
(39・商)

千葉市登戸町2-92  
TEL 0472(42)1377

株式会社丸八エスエスジー

代表取締役 山本 慶四郎  
(28・商)

〒103 中央区日本橋本町4-2  
TEL 03-661-2006

古い建物のリ・ホームをしています。

清水建設(株) 宇都宮営業所

営業課長 木村 勤  
(44・経営)

TEL 0286-36-2221

テクノポリスを着々と進めている宇都宮、  
工場進出用地及びテナント入居希望等が  
ありましたら情報提供又はご紹介願います。

アサヒレキセイ株式会社

取締役営業二部長 永 沼 明 彦  
(41・農)

TEL 03-551-8011

弊社はアスファルト(大協石油系列)及び  
建築土木諸資材の販売会社です。  
宜しく御願ひ申し上げます。



## 春の旅 ——秋田の旧家庄司家をたずねて——

兼松建築設計事務所

兼松 紘一郎(37・工)

事務所のテーブルを前にして、春の秋田の旅のことを考えていると、ぼーっとした霞の中から、その時出会った人々の顔やら、奥入瀬の水のしぶきや、十和田の大黒屋で喰った姫鱒の刺身の色艶等が、一緒に行った連中の満足気な様子や笑い声と共ににわかによみがえってきて、あゝ、あれからまだ2ヶ月半しかたっていないのだと改めて感概を覚える。

あれは誰が云い出したことなのか、多分役員会で勉強会の話が出て、企画部の三橋さんが専門の庭の話をしていた時、庄司部会長が、秋田の庄司家の本家の庭がなかなか興があるし、建物も一見の価値があるよと、ふと口をすべらせたのがきっかけで、お祭り騒ぎの好きな我々はすぐのってしまって、本家の当主には無理をお願いすることにして、とにかく行ってしまうことにしたのでした。

三沢まで何と飛行機で行ってあとはマイクロバスを借りて、あまり人の行かない温泉に2泊するという、ちょっといい話で、5月の連休に、それでも子供と妻の顔に多少うしろめたい思いをしながら家を出た。

地図を見ても、どういう行程だったのかよくわからないのだが(多分マイクロバスの中で居眠りをしていたから!）、奥入瀬を通過して十和田へ行く途中、宏大な林を抜けて蕨温泉に車をとめて近くのエを散策すると、水芭蕉の花が咲いていてまだ残っている雪に落葉が散らばっていて、とてもきれいだった。今度は子供を連れてこようと家族思い!! の私は、すぐそんな事を考えてしまう。蕨温泉では、古い木の風呂場があって、喜びいさんでハダカになった我々は(あたり前!)前もかくさずモデルになって、あとで大騒ぎをした写真がこゝで出来上った。

一泊目の日景温泉では、玄関に歓迎“東京明治大学オービー会”とあって、東京とあるのと

“オービー”と仮名で書いてあるのにすっかり嬉しくなって大騒ぎ。夜は一ぱいやりたいところだが、昼間十和田湖畔で姫鱒の刺身や切タンポを喰いすぎて皆ダウンして早々に寝てしまった。

庄司家は北秋田の森吉山麓にありいわゆる秋田の大豪農である。建物は翌日行った角館の武家家敷に通ずるところがあり、私



は書院の障子の形や襖の紙や引手に引かれ、同行した山根昭和会代表幹事は沢山ある書籍の初版本のとりこになり、三橋さんは庭に出たまま一向に部屋に戻ってこなかった。当主は庄司会長の従兄にあたり何と明大の大先輩であり、アイスホッケー部に所属してオリンピック候補にもなったのだと、当時の写真を見せて下さった。“しどけ”“ぼんな”という山菜を肴に秋田の銘酒、大平山をごちそうになりながら話はつきず、当主は日頃セーブしているお酒につきあって下さって翌日にひかえている神社のお祭りの大切な宵宮の会合をすっぽかされてしまったとのことでした。

当夜は山奥の杣温泉泊り、出て来た宿の主があまり見事に黒い顔をしているので、我々はすぐゴルフ焼け?なんて思うのだが、彼は猟師でいわゆる雪焼け、そういえばこのあたりは有名な“マタギ”の里だそうです。昨日熊を撃ってきたとかで夜の酒の肴に熊の肉が出て来た。何ともいえず旨い味付けで、もう我々の年になると旨いものがあればこれにしくはなし、と私は思うのだが、そうでもないオトコが一人いて女中さんを追っかけ廻し、又それがおかしくて大騒ぎ、明大同窓生の面目躍如たるものがあつた?

こゝには露天風呂があって、すっかり嬉しくなった我々は、深夜風呂につかりながら明大の校歌を宮々と歌い、星明りの中で鈴木事務局長の音頭で応援の乱打までやってしまった。宿から少し離れているとはいえ、宿泊の団体客には迷惑を掛けたかもしれないと思つたが、早朝4時頃ドドドと地ひびきがして建物がゆらゆら揺れる感じがしてびっくりして目がさめたら、団体さんは釣師の一行で廊下を十数名歩くと建物がゆれるのだった。

庄司家のあたりもそうだがこの辺は豪雪地帯で雪が3mも4mも積るそうで、すっかり融けてしまっている状態を見るととても信じられない。あまりにもおだやかで山桜も咲いているし秋田を旅している感じがしない。明大昭和会建設不動産部会有志による春のひとつのお話でした。



### 事務局だより

※仕事の量が増えましたので下記の方に役員への就任をお願いしました。(敬称略)

河合敏之(40・政経)

門倉規之(52・工)

※名簿を新しく作成します。

出身地、出身校、趣味等も掲載しますので、

「納涼パーティー」の返信用ハカキを必ず送って下さい。

東京都渋谷区代々木2-10-10  
事務局 ㈱鈴木不動産内  
TEL (370) 8458  
編集責任者 鈴木康弘(39・商)

新  
会  
員  
募  
集  
!!  
仲間をふやし、より有効  
な情報交換をしましょう。  
どしどし御紹介ください