

会和昭大

建設不動産部会報



今こそ思い切った政策を

(株)ラッキーコーポレーション
代表取締役
鈴木正彦(昭40・経営)

バブル経済の崩壊に伴い、不動産の価格は大幅に下落し、都心部のある地点では路線価を下回っても売れない土地が現われている。

膨大な借入金を抱え、高値で仕入れた不動産は売れず、金利も延滞し、ついに倒産の憂き目に遭う業者並びに一般企業が続出しており、不況の波は全産業に波及しつつある。

こうした中で「公定歩合をもう一段下げよ！」との声が産業界や自民党の中から上がっているが、景気の刺激策として金利面からのものも確かに必要ではあるが、いまこそ政府は問題点の本質を見極めた上で、政策の舵取りを真剣に行って欲しいものである。

今回の土地の高騰の中で重要な点は、生活の基盤である居住用の不動産が高くなり過ぎた点にある。

普通に働いている一般サラリーマンにとって、住宅の取得が不可能になってしまい、そのため価格を下げようという政策によって、無理やり地価を抑え込んだ結果の政策不況が今回の特徴である。

私の提案は、居住用の不動産と事業用の不動産を政策的に分離したらどうかということである。テクニック上はいろいろ問題はあると思うが、居住用の不動産については価格の規制をしても良いのではないだろうか。

行政が居住用の不動産の価格を統制することにより、買取り転売等はできなくなり、業者は仲介業にのみ専念することになり、サービスの競争により業界の資質の向上にもつながる。

反面、事業用の不動産については市場原理に任せておくのがよいだろう。需給バランスにより、また景気の変動により、価格が変動し、儲けたり損したりで、投資の対象として誰でも売買できるが、自己の責任で取引きをおこなう。

これにより今回のように不動産の取引きの低迷による税収不足ということもなくなり、国家の税収も安定するのである。

こうすることによって、不動産投資の資金は事業用不動産のみに向かい、居住用不動産は投資の対象とはならなくなるのである。

以上のような政策を考える政治家は出てこないのだろうか。

(平成4年3月10日記)

平成3年度 活動報告

平成3年1月～平成4年3月

3. 1. 23 役員会 於/鈴木不動産
新年会、勉強会の準備打合せ

3. 1. 29 新年賀詞交換会 於/竜宮殿
ゲスト 三遊亭小遊三さん
恒例のオークションも成況でした。
参加者 57名

3. 3. 7 勉強会 於/都勤労福祉会館
湾岸戦争、バルト諸国問題、ソ連の状況
など揺れ動く世界情勢の分析と4月の統一
地方選の行方、秋の政局についてフジテレビ解説委員竹内氏(32・文)にご講演
いただきました。
参加者 50名

3. 3. 26 役員会 於/鈴木不動産
副都会長松岡栄八氏告別式について。勉強会の反省、総会議事打合せ。

3. 4. 24 第7回総会 於/大学会館6F会議室
庄司部会長が議長席につき部会活動報告、会計報告等審議事項が全て可決、議事終了後「最近の学内事情」と題して西功明治大学就職事務部長が講演、第2部の懇親会も盛上がり、交流を深めました。
参加者 54名

3. 6. 12 ハケ岳登山
部会有志により1日目は小海線、小海駅で下車、稲子湯から本沢温線まで歩き本邦
第2の高所に在る温泉で一泊、翌日天狗岳黒百合平～渋の湯～茅野経由で帰京。楽しい山行が出来ました。



3. 6. 12 役員会 於/鈴木不動産
総会の反省、納涼会の準備

3. 8. 1 納涼懇親会
於/テアトロ・スングリー青山
ロシア料理と生演奏の素敵な店でした。
ご夫婦同伴の方も多数参加され華やかな懇親会になりました。
参加者 40名

3. 10. 2 役員会 於/鈴木不動産
納涼会反省、勉強会、忘年会の打合せ。



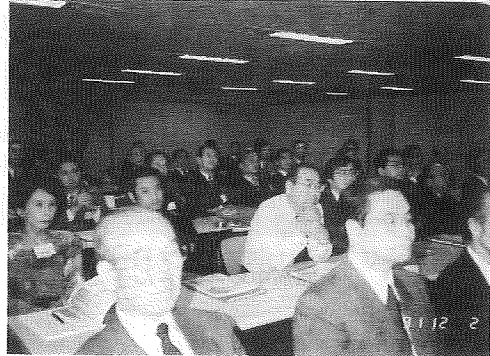
3. 12. 2 NTTビル見学会 於/NTT東京支社

現代の通信技術の推を結集したインテリジェントビルを見学、IDカード出退社管理、LANのスターカップラー、配線キャビネット、TV会議などの説明が有り、最後には親睦会まで開いていただきました。

3. 12. 2 忘年会 於/牡丹(JR田町駅)

ビル見学会終了後盛大な忘年会が開催されました。昭和会本部の役員の方々も多数列席いただき有意義な忘年会になりました。

参加者 51名



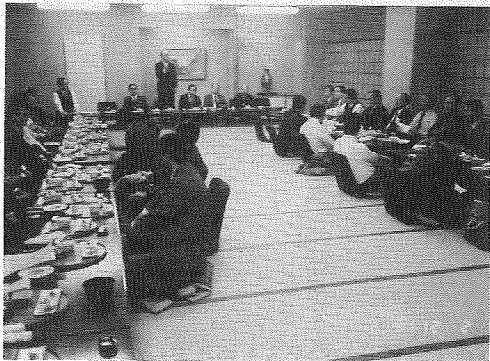
4. 1. 20 役員会 於/ラッキーコーポレーション

賀詞交換会の準備、勉強会、総会打合せ

4. 1. 29 新年賀詞交換会 於/竜宮殿

ゲストに宝井琴時さんを迎え馬琴師匠も駆け付けて来られ大変な盛り上がり。恒例のオークションも琴時さんの応援で売上げが倍増しました。

参加者 60名



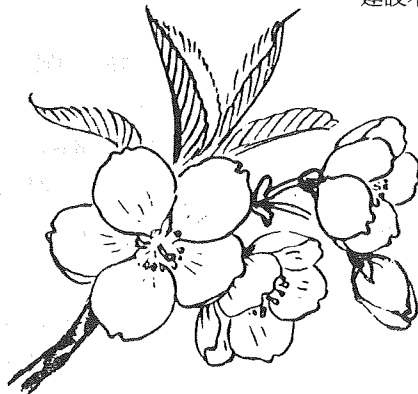
4. 3. 10 勉強会 於/中央大学

駿河台記念館

お馴染みのフジテレビ解説委員竹内氏に「国際政治経済の中における日本の役割」という演題で講演いただきました。講演終了後竹内さんにも出席いただき希望者による懇親会も行われ有意義な勉強会が出来ました。

参加者 49名

建設不動産部会事務局 鈴木・秋元

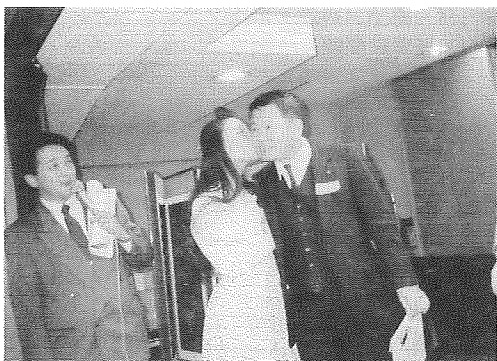




『熱演中の琴時さん』

新年会

『盛り上がる賀詞交換』



『琴時さんのキスも売れました』



『いくつになっても オー 明治!!』

新年会に出席して

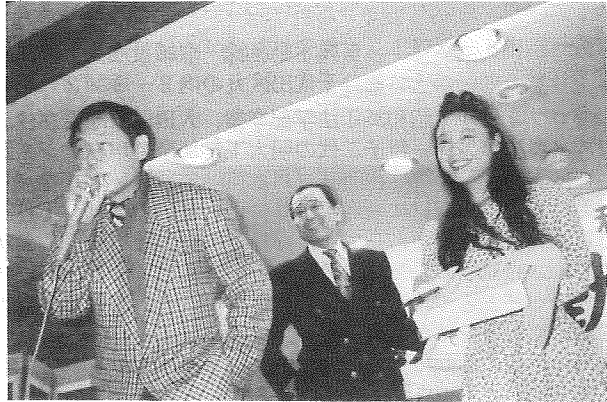
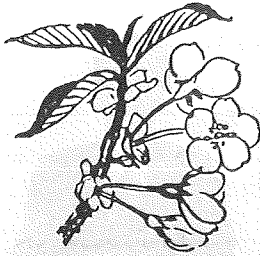
(株)エドケン

桜庭悦子 (62・文)

1992年1月22日、恒例の明大昭和会建設不動産部新年会が開催されました。奥様ご同伴の方もいらっしゃって和やかでアットホームな雰囲気の中、あっという間に最後の校歌になってしまいました。スクラムを組んで、校歌を唄われる諸先輩方の顔はすっかり学生時代に戻られた様でした。

私は昨年の新年会に初めて出席して以来、無音の内に過ごしてしまい、ほとんどの方が初対面か、または一年ぶりでした。さらに、ご出席の方々は私の父(明大法学部37年卒)と同年代の、まさに大先輩が多く、同席することさえ恐れ多い気がしておりました。

フォーカス



『俺の色紙が1万円とはびっくりノ』



『オークションの名司会者
売上倍増ノ』



『ホワイトホース 1,000円にて
お買上げ』

しかしながら、宴が始まると同時に皆様が親しくお声をかけてくださり、特に鈴木事務局長さんには、いろいろとお心遣いいただき、リラックスして楽しく過ごさせていただきました。誌上をお借りして御礼申し上げます。同じ大学を卒業したということで、年齢も立場も違う大先輩と親しくお話しでき、ラグビー等の楽しみもあり、良い大学を出たものと再確認いたしました。

今度、青年部を組織されると伺い、とても楽しみにいたしております。この建設不動産部会を参考に青年部も発展していくものと期待しております。微力ではございますが、私もお手伝いできればと思います。

最後にゲストの宝井馬琴さんが、オークションのために色紙に書かれた「笑顔に勝る化粧なし」という言葉が、とても印象に残りました。不動産業界はたいへん厳しい様です。その中で営業をしておりますと、つい暗い顔になりがちです。お化粧してもあまり変わり映えしない私としては馬琴さんの言葉を座右の銘として、笑顔で過ごせるよう努力したいと思います。

会 員 探 訪

日興不動産㈱ 取締役法人営業第二部長 白 坂 博
千代田区丸の内2-3-2 郵船ビル五階

プロフィール 昭和35年法学部卒業、大田区上池台在住、血液型A型、家族(奥様・長男・親子二代の明大工学部卒で現在フジタ勤務・次男学生の四人家族) 趣味-囲碁(日本棋院二段)・ゴルフ(月2~3回)

お忙しい中、取材にお邪魔させていただいたのは、1月27日午後4時でした。快く取材に応じていただけたのは、ご自分も『名簿を見て訪ねても皆さん親切にしてくれる。』ということで、この昭和会を単に親睦のみにとどまらず、うまく仕事に結び付けられているようです。『仕事を通じて親睦をはかれれば良いですね。』とも。

—今の部会の活動についてはいかがですか。

『大変良いと思います。初めのころより入会させていただいてますが、お互いに利用しあえれば良いと思います。勉強会も、今のペースでいいんじゃないですか。』

現在のお仕事は、昨年の4月より法人営業第二部長につかれ、自社の新規販売と法人仲介を担当されているそうです。

—今までの社歴を教えてください。

『昭和35年に入社して人事・総務に配属され、40年から多摩ニュータウンの用地買収をやり、47年から新規販売を、50年頃から開発事業部にいまして、ゴルフ場の買収や建売住宅・工事の請負などをやりました。その時、新規事業としてDIYの1号店を作りました。その後また人事・総務に戻り、56年から58年までそのDIYの関連会社に出向しておりました。58年に総務部長で戻り、61年から昨年まで建設部長でした。名簿もそのままになっています。地方は静岡に一時期いただけです。』

—その中で最も印象に残っているお仕事は何ですか。

『多摩ニュータウンの買収ですね。夜遅くまで農家の方と酒を飲んで交渉しました。また、自分で企画し作った、DIYの事業も印象深いです。』

—大学時代はクラブ、ゼミ等は。また、今の大学に対してどう思われますか。

『クラブはしてません。ゼミは、民法の川添ゼミです。校風の質実剛健は、今もあまり変わっていないと思います。昨年はいろいろとマスコミを騒がせましたが、他の大学でもあることですし…』

—業界ではバブル後の対応に大変ですが、御社ではいかがですか。

『見通しとしてはもう一段の値下りがあり、戻るのは秋口辺りからだと思います。ユーザーには買い控えがみられますが、株式ともからんでいます。もう少し在庫処分が進まないかとだめでしょうね。当社ではウエルスという商品で小口化を進めて行こうと思っています。この商品は法人の税金対策に関しては有効です。家賃保証で3.9%の利回りで、減価償却等の内部留保もできます。6.5%の金融商品なら法人税が55%かかりますから、手取りは2.9%になるので有利だと思います。今年はこの商品を拡大して行く方針です。』

—最後にご自身のモットーと、今の若い人に望むことがありましたらお願いします。

『一期一会という言葉が好きです。出会いを大切にしたいと思っています。また、今の若い人(認識として30才前半より下)は、時間が来たらさっさと帰ってしまい、あまりにサラリーマン化していると思います。自分のプラスになることなので、進んで会社に対し貢献してもらいたいと思います。』

—どうもありがとうございました。

取材中に、—ご自身の性格はどう思われますか、とおたずねしたときに、しばらく考えられて『誠実だと思います。』と応えられたように、私の拙いインタビューにも誠実な対応をしていただき誠に感謝しております。ありがとうございました。

(取材—広報部・村上記)



会 員 探 訪

株式会社 ナカノコーポレーション 営業本部 取締役営業重役室部長 中 川 俊 夫
千代田区九段北4-2-28

プロフィール 昭和34年工学部卒業、杉並区下高井戸在住、血液型B型、家族（奥様・長男・社会人・長女・社会人・次男・中学生）
趣味－油絵（後述）・ゴルフ（ハンディー14→24）



2月4日午後4時に、取材のアポイントをとらせていただきました。ご多忙中にお邪魔させていただいたのに、記者に『お忙しいところすみませんね。』と、逆にお気づかいいただきまして、恐縮致しました。一先日の新年会ご出席、どうもありがとうございました。勉強会や、こういう今の部会の活動についてのご感想はいかがですか。

『この部会に入らせていただいたきっかけは、事務局長の鈴木さんの紹介です。鈴木さんとは明大の代議員同志で、知り合いました。自分のスタンスとして、総合的なコミュニティーを求めているいろいろな人に出会える機会を大切にしています。会員の方々から多くのことを学ばせて載けますので感謝していますし、又私も皆様のお役に立てればと念じています。もっとも、名刺を交換したからといって、すぐ仕事に結び付けようと考えられる方もいらっしゃいますが、そういうものでもないような気がします。私はたまたま隣りに座った方と、話しをして帰るくらいです。』

『この種の集まりとしては、大学のときのゼミで建築資材研究室の卒業生で“まとい会”という会を作っています。私は理工学部建築学科の第7回卒業で、発足当時からやっていますので、鈴木さんのご苦勞がよく分かります。理工学部は他の学部比べて歴史も浅いので、アピールしていくという意味もあり、学部では最大の集まりです。勉強会も毎月一回、生田校舎で年に一度発表会もしています。同会のゴルフ会が年に二回、それぞれ狩野春一杯・向井毅（明治出身教授）杯として行っています。この他にも“明建会”という会の幹事もやっています。昭和会の部会は建築とは違った業種の方々ともお会いできるので良いですね。』

昭和会建設不動産部会に来られる皆さんは、他にもいろいろな会に積極的に参加され、交際範囲を広げられていらっしゃるようです。

－それでは、今までの社歴と今の部署の仕事内容を教えて下さい。

『昭和34年に入社して現場事務所にいました。42年から熊本で開設所長をしました。45年に資材課長で戻り、50年頃から企画部長をやりました。53年から58年まで営業企画部長となり、その後今日まで今の重役室部長をやっています。おかげさまで、去年の7月に取締役になさせていただきました。今の部署の内容は、重要継続顧客や特殊法人・団体を担当しておりまして、優良顧客開拓もします。幾つかの宗教団体の担当なので、お題目も上手になりました。』

－御社は去年の7月にC Iで中野組からナカノコーポレーションへ変更されましたが、効果の程はいかがですか。

『C Iを導入したのは、現在の当社の業態に必ずしもマッチしなくなったということと、業務の三本柱のうちのひとつである海外事業にも対応したものです。後の柱は勿論、建設と不動産事業です。中野組は、石屋出身で国会議事堂や日本橋の御影石などを手掛けました。余談ですが、おそらく日本で最初だと思いますが、企画部時代に私がワンルームマンションというものを作りました。カーサ相生橋というのですが、プランの時は余りよく言われませんでした。販売すると即完でした。』

－バブル後の対応に関して、建設業界と不動産業界の違いはありますか。

『概して言えることは、建設業界は不況は遅く来て、好況が早く来る業種だということではないでしょうか。不動産業界の不況に対して、建設業界はタイムラグがあります。当社の受注残は来

期いっぱいがあります。また不況になれば、国の公共投資や財政投融资で真っ先に潤う業界でもあります。当社は公共工事の割合は少ないのですが、波及効果はあります。』

—ところで、ご趣味の油絵についてはどういったものを…

『いや、たいしたことはないのですが、熊本正義という人に師事してまして、もう友人のようなお付き合いをさせてもらっています。平山郁夫や小磯良平、キリコに師事された方で、ヨーロッパの古城をよく描いています。私は、その絵に「生活観がない。」などと言ったりしてます。(笑)』

—ご家族について。

『一家そろってプロテスタントなんですが、妻はピアノの教師で、今は教会でオルガニストをしています。私は、教会へ行く程度です。』

—最後になりましたが、座右の銘とかお好きな言葉がありましたら。また、今の若い人に思うことや、ご要望がありましたらお願いします。

『聖書の言葉ですが、「試練は忍耐を生み、忍耐は練達を生み、練達は希望を生む」というのがあります。要は、苦勞をしなけりゃいけないということだと思います。また今の若い人には、山本五十六の「やってみせ、言ってみせてさせてみて、ほめてやらねば人は動かじ。」ということじゃないかなと思います。自ら事に当たるようにしていますが、お客様はいつも打率10割のホームランを求められていますから、大変ですけどね。(笑)』

—どうもありがとうございました。

取材が終わった後で、中川部長の健康法を教えてくださいました。出張の時など、軟式のC級ボール2個をもって行き、体の凝った所(つぼ)へ当てて寝ると良いそうです。ぜひ皆さんにもお勧めしたいとのことでした。どうも、ありがとうございました。(取材—広報部・村上記)

宝井琴時さんを応援しよう！

今年の新春パーティに出演していただき、大いに私達を湧かせて下さった宝井琴時さんが、3月1日(日)に第1回の勉強会を開きました。建設不動産部会からも数名出席しましたが、応援出演された落語の正雀さんが「前座、でありながらこんなに人を集めるなんて！と驚くほどの盛況でした。



私達の同窓、馬琴師匠から「是非琴時を引きたててくれ！とのたつての依頼もありますので、私達の会で出来るだけの応援をしてあげたいと思いますがいかがでしょうか？

皆様の会社や仲間での集り、あるいは結婚式での司会等、是非機会をつくってあげて下さい。

当面世話役を兼松と鈴木でやりますので御連絡下さい。

世話人 兼松 紘一郎 (株)兼松設計 TEL 3376-9671
鈴木 正彦 (株)ラッキーコーポレーション " 3370-8458

〔事務局〕 〒151 東京都渋谷区代々木2-10-10
(株)ラッキーコーポレーション 事務局長 鈴木正彦(40・経営)
☎ 03(3370)8458 FAX 03(3320)1653

編集 広報部 鈴木 康弘(39・商) 柳 沢 克 行(53・政経)
村上 仁 志(55・法) 種 村 吉 正(60・法)