

不動産広告専門

販促の企画・折込チラシ・制作・印刷・折込



第三企画株式会社
東京都中野区新井1-11-2 TEL.03-5913-3033
宮地ビル 〒165-0026 FAX.03-5318-3339

Reform By Action

RBAタイムズ

不動産業界情報紙



2005年(平成17年)8月16日・9月1日合併号 通算第226号

制作・発行/第三企画 〒165-0026 東京都中野区新井 1-11-2 宮地ビル 電話03-5913-3033(代表) 発行責任者/久米信廣 編集者/牧田司

あと5cm背が高かったら…プロ断念

私の人生「野球リバブル」

「あと10センチ、いや5センチ身長が高かったら…」人生に「たら、れば」は禁句だが、この人東急リバブル(株)第一統括部流通第五部長・大見達也氏(40)の身長があと10センチ、いや5センチでも高かったら、間違いなくプロ野球で活躍していただろう。プロで大成できなくとも、そのキャクター・人柄から野球界で指導的な立場に立っていたと思われる。将来を嘱望されながら、身長が163センチしかなかったことで、大見氏はプロ野球の道を自ら絶った。そして青学を経て、東急リバブルに入社。自分の人生を「野球リバブル」と呼ぶ、大見氏の人となりに焦点を当てた。

東急リバブル(株)第一統括部流通第五部長 大見達也氏(40)

高校野球ファンならず、しまった大会だった。とも「ああ、あのときか」と思い出すに違いない。1983年の高校野球は、部商業と対戦。9回表まで盛りの盛り上がりを見ていた。西の横綱には、葛監督が率いる「さわやかイレブン」・徳島・池田高校がいた。エースは、その後、巨人入りした水野だ。PL学園には桑田が、清原がいた。そして、東の横綱には前田監督が率いる東京・帝京高校がいた。帝京の1番でキャプテンを務めていたのが大見中堅手だった。

5打数4安打を振り返って、大見氏はいう。「僕は背は小さいが、足は速かったんです。最初のヒットは本塁打かと思いましたが、足は速かったんです。最初は本塁打かと思いましたが、足は速かったんです。」

あのときまじめに走っていたら、2塁打になっていたサイクルヒットだったんです。春77回、夏86回の長い高校野球大会の歴史の中で、サイクル安打を達成した選手はわずか5人しかいない。大見少年はまじめに走らなかつたために、歴史に名をとどめることができなかった。「まじめに走っていたら、はともかく、身長

「元気印」人と企業

一瞬のこと 涙も出なかった



したのは、大見氏が最初だった。「後で知ったんですが、阪神から入団の誘いがあつたんです。しかし、話があつても、僕は行かなかったと思いますよ。」

163センチの小兵がグランドを駆け回る様子を想像して欲しい。それだけで人気になる要素を十分備えているではないか。しかし、大見氏は自ら「こんなチビではプロは無理」と判断。青山学院大学に進学することを決めた。帝京高校から同大学へスポーツ推薦で入学した。帝京高校から同大学へスポーツ推薦で入学した。帝京高校から同大学へスポーツ推薦で入学した。

西武に行った奈良原とはレベルが全然違っていいから」という。奈良原とは、大見氏と同じ帝京―青山学院の3歳下で、西武を経て、今でも活躍している日ハムの奈良原選手のことだ。現在、プロ球団の中で身長が170センチ以下の選手は数えるほどしかない。そのうちの1人が奈良原選手だ。奈良原選手の身長は公式発表では168センチだが、大見氏は「165〜166ぐらい」という。それでも大見氏より2〜3センチは高い。あの牛若丸の異名をとつた元阪神の吉田義男氏ですら165センチあつた。

(2面に続く)



▲「勝ったら『みんなのおかげ』と、お立ち台でしゃべろうと考えていました」

この年の春の甲子園大会で、帝京は初戦で池田と対決。0-11で敗れている。「僕がくじを引いてしまったんです。観客が5万人入りました。あつという間に終わって

この年の春の甲子園大会で、帝京は初戦で池田と対決。0-11で敗れている。「僕がくじを引いてしまったんです。観客が5万人入りました。あつという間に終わって

「牛若丸2世」の阪神から誘い

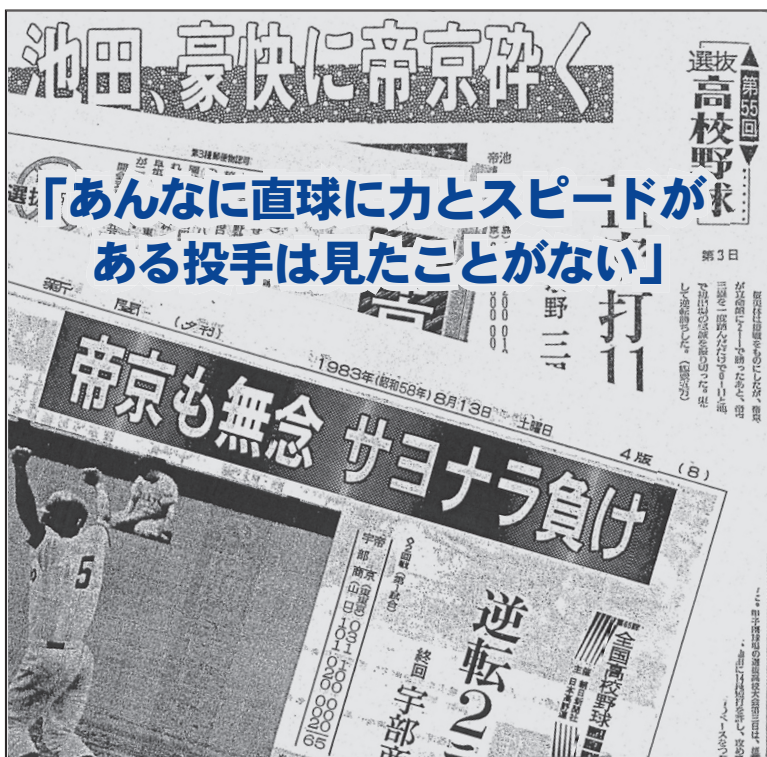


少年野球では全国制覇

(一面からの続き)

大見少年が下した当時、大見氏を売り出そうと考へていたのではないだろうか。水野や清原や桑田を、藤統氏だしたが、大見氏を青学に入学したその年に、吉田氏が監督に復帰。翌年、阪神は掛布、バース、岡田らの活躍で、21年ぶりの優勝を飾った。大見氏は昭和40年、東京都江戸川区に生まれ、小学校2年生のときから野球を始めた。リト

期は、実は中学校のとき、全国大会で優勝。オールジャパンとしてアメリカにも遠征したから、大見少年の身長があと5センチ高かったら、直球に力とスピードがあった。僕は、実は中学校のとき、リト期は、実は中学校のとき、全国大会で優勝。オールジャパンとしてアメリカにも遠征したから、大見少年の身長があと5センチ高かったら、直球に力とスピードがあった。



▲ 1983年の高校野球を報じる朝日新聞と読売新聞

「水野には速いと思い、その時点で気力で負けた」

83年の選抜高校野球の投手(水野)を見たけれど、池田高校に0-11で惨敗した帝京の大見主将は、朝日新聞3月29日付け朝刊で次のようにコメントしている。「あんなに直球に力とスピードがあ

る投手(水野)を見たけれど、池田高校に0-11で惨敗した帝京の大見主将は、朝日新聞3月29日付け朝刊で次のようにコメントしている。「あんなに直球に力とスピードがあった。僕は、実は中学校のとき、リト期は、実は中学校のとき、全国大会で優勝。オールジャパンとしてアメリカにも遠征したから、大見少年の身長があと5センチ高かったら、直球に力とスピードがあった。

「私は応援団長。みんなの後押し」

リパブル入社後は、順風満帆の人生といつていい。天性の明るさと謙虚さ、人懐っこい童顔もプラスしているのだ。

最初に配属されたのが大井町、それから蒲田、渋谷センターで課長になり、用賀、荻窪の店長を経験しました。周囲に素晴らしい人がいましたから、新人のころから舟楫統括(一洋氏、現取締役流通事業本部第一統括部長)に平気で電話で相談していました。一年前に荻窪営業所の所長に就任し、目標を3割ぐらいアップさせたことについても、「いい副所長にめぐり合えたおかげ」



「僕は、野球とリパブルしか知らないという意識で、野球リパブル。これまででは運がよかったですね。」
「報知高校野球」(88年1月号)で前田監督は次のように語っている。「教えてやる、直してやる前に探させて、わからせなくてはダメだ。いい所を伸ばしてやることで欠点をカバーできるよ、手助けをする。監督の役割だ」と。指導方針を変えて、帝京は強くなった。大見氏も前田監督と同じ指導方法で、低空飛行の部署を上昇軍団に育て上げるのではないかと

入社一次は空振り、面接で好打点

東急リパブルには昭和63年に入社する。入社



22歳まで、野球一筋です。総務部長をされている方が、青学出身だったんですね。当時は、東急不動産の子会社で地域サービスと呼ばれていたときですが、入社試験の一次で落ちたんです。ほとんど問題が解けなかったです。『しかし、まあ、面白くないので、電話したら、面接

22歳まで、野球一筋です。総務部長をされている方が、青学出身だったんですね。当時は、東急不動産の子会社で地域サービスと呼ばれていたときですが、入社試験の一次で落ちたんです。ほとんど問題が解けなかったです。『しかし、まあ、面白くないので、電話したら、面接



▲ 茂木達男氏

「教育すれば立派な人材に育つ」茂木氏

「教育すれば立派な人材に育つ」茂木氏



▲ 大槻俊彦氏

「仕事でも生きた人間性」大槻氏

「仕事でも生きた人間性」大槻氏

開設1年 アクセス3万件達成!! RBA 野球大会 OFFICIAL 試合結果速報・過去の大会の記録・チーム紹介・RBA タイムズなどを掲載 http://www.dai3.co.jp/rbayakyu 第三企画 OFFICIAL SITE http://www.dai3.co.jp/

積水 大逆転

大和、失策で自滅



▶積水・宮成投手

積水ハウス 021600—39
大和ハウス工業(5回時間切れ) 300000—39

積水ハウスが逆転勝ち

で決勝T進出を決めた。大和ハウス工業は初回に上げた3点とまじり、ミスで自滅した。

積水は回9番・杉山の2ランでその差1点とし、3回には5番・中村亮の適時打で同点。

4回には、2つの敵失から逆転、3番・坂本、4番・中村純の適時打でリードを広げ、中村亮の2ランで、この回一挙に6点を奪った。

途中から登板した宮成



ジョイント

▶3連勝で決勝T進出を決めたジョイントナイン

ジョイントコーポレーション 000002—12
住友林業(5回時間切れ) 001000—12

ジョイントが1失点好投

ジョイントは1点を追う最終回、3番から点塁打で逆転、田中が好投した。

住友林業は3回、無死満塁から2番・宮川の押し出しで1点を上げたが、後続が絶たれたのが最後ま響いた。

○大戸監督 田中がよく投げた。ミスもあつたが、よくしのいだ。決勝Tではジョイントの風を吹かせる

●坂東監督 打てなかつた。打たれた安打は2本。あの一発(3塁打)が、まあ、次もある

3連笑

8チームが決勝Tへ 三井不動産リアルプランは初 旭化成、リスト、リバブルなどは順当

RBA野球大会は8月3日、水曜プロック予選トーナメント9試合が大宮健康グラウンド他で行われ、昨年の覇者・旭化成ホームズのほか、リスト、東急リバブル、ジョイント、コーポレーション、積水ハウス、扶桑レクセル、モリモトが決勝トーナメント進出を決めた。不戦勝の三井不動産リアルプランも決勝T進出を決めた。敗れた各チームは敗者復活戦に回る。



▲モリモト・平松選手

モリモト快進撃 決勝Tへ

日本総合地所 000002—42
モリモト(6回時間切れ) 220000X—42

モリモトが快勝。2年の連続の決勝T進出を決めた。日本総合地所は最終回追い上げたが、一歩及ばず。

モリモトは六角・大知の継投で逃げ切った。2番・平松が3安打2打点の活躍。



▲ジョイント・田中投手

旭化成ホームズ 300002—15
三菱信不動産販売(5回時間切れ) 001000—15

旭化成ホームズが完勝

から自滅した。長江の力投が報われなかった。

○宮成主将 今日日は初相変わらず守備はポロポロ。特に内野が...

旭化成 3連勝

三菱信は善戦及ばず

三菱信不動産販売(5回時間切れ) 001000—15

旭化成ホームズが完勝

旭化成ホームズは初回北寒寺の2塁打を足がかりに、敵失でまず1点。6番・杉本が2点適時打を放ち、この回3点。平山



▲3ランを放った岡住を迎えるリバブルナイン

東急リバブル逆転勝ち

オークラヤ住宅 400010—94
東急リバブル(5回時間切れ) 620010X—94

東急リバブルが無敗の3連勝で決勝T進出。オークラヤ住宅は大量リードもつかの間、大魚を逃した。

初回に4点を奪われたリバブルはその裏、先頭打者の山田がいきなり中堅越え3塁打、2番古屋は四球、3番・三ヶ島の右翼前安打でまず1点。続く4番・岡住が左翼を深々と破る本塁打でたちまち同点に。さらに5番・康原の安打をきっかけに、打者一巡の猛攻でこの回一挙6点を逆転。

2回にもう2点を追加

オークラヤ 初回のリードつかの間

回には古屋の本塁打でダメ押し。先発・岡住のあとを3回から繋いだ猪股が4三振を奪う好投。

オークラヤは初回、1死から大高、小暮が連打、続く4番・阿部が左翼越えに3ラン。その後も2四球を選び好機を広げ、8番・松尾の適時打で1点追加して4点先取。

しかし、そのあとすぐ、小森投手が打ち込まれたリバブルに対する苦手意識は解消されていなかった。

○大観監督 岡住・猪股の継投は最初から考えていた。3・4点の失点は覚悟の上。うちの形ができた。

○岡住(阿部の3ランは完璧に打たれた。その借りをすぐ返せよ。初回に点がとれていなかったら、逆の結果になっていたかも)

●松尾監督 リバブルさんには僕が入社して以来、10年くらい一度も勝っていない。

●小森(岡住の3ランはドンびりだった。すね

3連勝で決勝T進出を決めた。三菱信不動産販売は守備が破綻。善戦も及ばず。

旭化成ホームズは初回北寒寺の2塁打を足がかりに、敵失でまず1点。6番・杉本が2点適時打を放ち、この回3点。平山



▲旭化成・杉本選手

投手が失点完投

●山内監督 失策が痛かた。ヒットと本しか打てなかつた。次戦に勝って決勝Tに行く

扶桑レクセル猛打爆発

扶桑レクセル 330073—416
ナイス(5回コールド) 200002—416

扶桑レクセルの打線が爆発、ナイスを一蹴して決勝T進出を決めた。1番・唐沢が3安打猛打賞、ナイスは頼みのエース・神谷が欠場。先発した芦沢

は38歳、捕手を務めた城戸は40歳。ベテランバッテリーの頑張りも、相手に通用しなかつた。

●城戸監督 また終わりはない。気を引き締め、決勝T目指して頑張る

リスト 3連勝

リスト 030000—13
リスト(5回コールド) 010000—13

リストが3連勝で決勝T進出を決めた。

リストは2回、この回つがが残塁が8もあり、この一本が課題

先頭の杉山が特大の本塁打。そのあと四球、安打などで満塁とし、清水が右翼線にポトリと落ちる2点タイムリ。佐藤が大輔が完投。

日神 草薙投手

草薙投手(26) バックを信じて投げました。取残念(6回を3失点して、悔しう)

小林学投手 いやあ、悔しう

横浜は2回、駕海のタイムリ3塁打を放ち1点を返したが、後続が続かず。先発の竹松は2回で降板、3回から駕海が無失点に抑えた。

○伊東監督 勝には勝つたが残塁が8もあり、この一本が課題

○杉山 初めて結果も出て本当はほっとしている

●白崎監督 横綱相撲をされた。次回はいベンジしたい

日神・草薙投手

草薙投手(26) バックを信じて投げました。取残念(6回を3失点して、悔しう)

小林学投手 いやあ、悔しう

横浜は2回、駕海のタイムリ3塁打を放ち1点を返したが、後続が続かず。先発の竹松は2回で降板、3回から駕海が無失点に抑えた。

○伊東監督 勝には勝つたが残塁が8もあり、この一本が課題

○杉山 初めて結果も出て本当はほっとしている

●白崎監督 横綱相撲をされた。次回はいベンジしたい

日神コールド勝ち

ちばりハウス 000001—91
日神不動産(5回コールド) 00126X—91

日神不動産が5回コールド勝ち。ちばりハウスは長サドンブラスとなつた。エース・篠原を温存。日神は3回、4回とも押し出したが、その裏、野村は押し出しで1点差とし、谷川が中堅前にサヨナラ打を放つた。

野村不動産アーバンネットが延長サヨナラ勝ち。みずほ信不動産販売は試合を優位に進めていただけに、惜しい。逆勝。延

野村不動産アーバンネット(延長サヨナラ勝ち) 002000—65
みずほ信不動産販売(5回コールド) 00126X—91

野村不動産アーバンネットが延長サヨナラ勝ち。みずほ信不動産販売は試合を優位に進めていただけに、惜しい。逆勝。延

自責はゼロです。

●小川監督 いろいろ事情があつて、今日は篠原を投げさせなかつた(決勝T進出をにらんだ采配か)

野村アーバン サヨナラ勝ち

野村不動産アーバンネット(延長サヨナラ勝ち) 002000—65

野村不動産アーバンネットが延長サヨナラ勝ち。みずほ信不動産販売は試合を優位に進めていただけに、惜しい。逆勝。延

リスト 冷や汗

大逆転で辛勝



大逆転勝ちに沸くリストナイン

リアルプラン 価値ある“逸勝”

大会は7月20日、水曜プロック予選トーナメント15試合が神宮外苑球場ほかで行われた。昨年の覇者・旭化成ホームズが快勝したほか、準優勝のリストは逆転勝ちで三井不動産販売リアルプランを下した。東急リアルプラン、住友林業など強豪も順当に勝ちあがった。スウェーデンハウスは延長10回、サヨナラでセキスイハイム東京を下した。住友不動産販売、ミニミニ、トータルハウジング、三菱地所住宅販売など7チームが2連敗で予選敗退が決まった。

水曜B強豪は順当

大会は7月20日、水曜プロック予選トーナメント15試合が神宮外苑球場ほかで行われた。昨年の覇者・旭化成ホームズが快勝したほか、準優勝のリストは逆転勝ちで三井不動産販売リアルプランを下した。東急リアルプラン、住友林業など強豪も順当に勝ちあがった。スウェーデンハウスは延長10回、サヨナラでセキスイハイム東京を下した。住友不動産販売、ミニミニ、トータルハウジング、三菱地所住宅販売など7チームが2連敗で予選敗退が決まった。

球史に残る延長戦 スウェーデンに軍配

セキスイハイム東京	200200004000	8
スウェーデンハウス(延長サドンデス)	300000104001X	9

球史に残る10回延長サドンデスの末、サヨナラ勝ちした。試合は4-4のまま7回からサドンデス(1死満塁で攻防)に。8回表、セキスイハイムの主砲・内田の満塁本塁打が飛び出し試合は決まったかに見えたが、その裏、今度はスウェーデンハウスの

セキスイハイム 再三リード守れず

神宮外苑軟式球場	一	二	三	四	五	六	七	八	九	計
	2	0	0	2	0	0	0	4	0	0
	3	0	0	0	0	1	0	4	0	1

主砲・佐々木が満塁本塁打で同点に。9回は双方とも無得点。10回裏、スウェーデンが佐々木のサヨナラ犠飛で、試合時間を30分以上上回る激戦にけりつけた。スウェーデンの2番手・寺田投手は3回から延長10回まで投げきった。打撃でも先制の3ランを含む4打数3安打3打点の活躍。

リバブル先行逃げ切り

東急リバブル	42000000	36
モリモト	20000001	36

リバブルは初回、名古屋の2点適時打などで4点先制。2回には三ヶ島の内野ゴロと敵失で2点を追加してモリモトを突き放した。岡住一猪股の継投が決まった。モリモトは、五十嵐5回までに11安打12得点(25)が初登板。味方の猛攻で、トータルハウジングを圧倒。コールド勝ちした。大間(3回)先発の大内は1回で肩痛から降板した。

トータル無念 初の2連敗!

三井のリハウス東京	413331	12
トータルハウジング(5回コールド)	002000	21

三井のリハウス東京が5回までに11安打12得点切った。大和の得点は2回、戸塚が2ランを放つたのみ。旭化成ホームズは2-2の同点で迎えた5回裏、住友林業は久保田が本塁打して、逃げ切った。

ミサワ東京 一歩及ぼす

ミサワホーム東京	0114100	8
野村不動産リアルプラン(6回コールド)	0522010X	6

初戦でコールド勝ちしたリクルートコスモス横浜は、初戦の勢いそのままに11-0で快勝。東栄はエリス・田辺がひじの故障発生で登板回避。●田辺 ヒジ? 大丈夫(と云いながら、ヒジには痛々しいテーピングがびっしり) ミサワも4回、敵失と保田の2点適時打で4点を挙げたが、あと一歩及ぼす。2連敗で予選敗退。●内村監督 来年にながらいいゲームができた



▲まるで優勝みたいにはしゃぐ三菱信不動産販売ナイン

三菱信 コールド勝ち

三菱信不動産販売 1315-0004-410
初戦の日神不動産戦を9-2でコールド勝ちし

若手の加入でチームが一新。かつての「出れば負け」のおじさんチームから完全に脱した。先発の石本が3回を好投した。ナイスは、敵失がらみの4点のみ。

草薨好投 日神が圧勝

日神不動産	301336	13
三菱地所住宅販売(5回コールド)	200000	213

から登板の草薨が三振7個を奪う好救援。三菱地所住宅販売は2連敗で予選敗退が決まった。●斎藤監督 完敗です。また来年に向けて

すみん・辻が好投

ミニミニ	00110000	41
すみん不動産	0001120X	41

後半に小刻みに得点したすみん不動産が逃げ切った。ベテラン辻が7回を1失点に抑える好投。ミニミニは投打がかみ合わず2連敗。予選敗退が決まった。

地所ホーム1点に泣く

ちばりハウス	03110002	67
三菱地所ホーム	00000042	67

ちばりハウスが乱戦を制し、しぶとく勝ち残った。篠原選手が投打に活躍。地所ホームは鈴木投手の粘投が報われず。予選敗退が決まった。●鈴木投手 僕の入り

ミサワホーム4回、敵失と

ミサワホーム東京	0114100	8
野村不動産リアルプラン(6回コールド)	0522010X	6

初戦でコールド勝ちしたリクルートコスモス横浜は、初戦の勢いそのままに11-0で快勝。東栄はエリス・田辺がひじの故障発生で登板回避。●田辺 ヒジ? 大丈夫(と云いながら、ヒジには痛々しいテーピングがびっしり) ミサワも4回、敵失と保田の2点適時打で4点を挙げたが、あと一歩及ぼす。2連敗で予選敗退。●内村監督 来年にながらいいゲームができた

ケン、三井不、三菱地所、コスモス本社、三井不販、タカラの6チームが決勝T進出 残りは3チーム

サマロニア

望月・佐藤の結婚に捧げる勝利



▶試合前日に結婚した望月選手(左)と佐藤選手

三井建設 00301-3522X-124 サンプルティアドットコム北関東

当日朝方まで祝杯

サンフロントリアルエステートの2人のエースのうちの1人、望月選手と佐藤選手は、試合前日に結婚した。...

酔っても打って走って大笑



▲三井建設・水村選手

水村(31)野球をやるとは初めて。昨日、3000円でグラブを買った。...

コスモス北関東快勝

欠場の2人に捧げる一発 北関東・佐藤

平和不動産 100020000-5 リクルートコスモス北関東

東が効果的な得点で快勝のが悔やまれる。北関東は初回、先頭打は逆転したが、エースの吉村がいきなり左中...



▲本塁打を放った吉村(背番号7)を迎える北関東ナイン



▲北関東・佐藤選手

え、2安打2失点完投。自責点はゼロ。平和は4回、敵失と内野ゴロで5点を挙げ逆転。...

佐藤 欠場のタイムで攻防の場面では、先頭の庄司の3塁内野安打で同点とし、続く渡辺のショートゴロが敵失となりサヨナラ勝ち。...

清水の先発・下津浦は7回をゼロ封したが、見方の失策に泣いた。田辺監督 予選T進出を目指していたが、3連勝を目指していたのでよかった。...



▲三井不販・正木監督

三井建設 0010200-010003X-43 リクルートコスモス本社(同開閉切)

サンフロントリアルエステートの場として。5回コールド勝ち。三井建設はエース・大野が回、敵失と大澤の2点適符合を決めた。...

加藤投手は変化球がきき。本塁打を放った吉村(背番号7)を迎える北関東ナイン

は、3安打と敵失を10人きた(年齢順ということ)。攻撃で一挙5点を挙げ試で4番を任せられたが、2打席凡退で交代。運動靴姿に相手もビックリ

走者を出したが、後続が続かなかった。福永監督 今日にはベストメンバーが揃わなかったが、よく守り抜いた

清水建設 0000000001-21 ケンコーポレーション(延長サドンデス)

斎藤主将 下津浦を見殺しにしてしまった。三井不動産 31200-360100-36 旭化成リフォーム(同開閉切)

三井不販 三井は初回、無死満塁から山上の犠飛と敵失で2点先制。2死後、大町も中堅前に運び1点を加えた。2回には福田の適時打で1点、3回に

三井建設 0010200-010003X-43 リクルートコスモス本社(同開閉切)

清水建設 0000000001-21 ケンコーポレーション(延長サドンデス)

清水・下津浦投手

三井不販 三井は初回、無死満塁から山上の犠飛と敵失で2点先制。2死後、大町も中堅前に運び1点を加えた。2回には福田の適時打で1点、3回に

三井建設 0010200-010003X-43 リクルートコスモス本社(同開閉切)



▲勝利に沸くケンコーポナイン

清水・下津浦投手

三井不販 三井は初回、無死満塁から山上の犠飛と敵失で2点先制。2死後、大町も中堅前に運び1点を加えた。2回には福田の適時打で1点、3回に

三井建設 0010200-010003X-43 リクルートコスモス本社(同開閉切)

清水建設 0000000001-21 ケンコーポレーション(延長サドンデス)

清水・下津浦投手

三井不販 三井は初回、無死満塁から山上の犠飛と敵失で2点先制。2死後、大町も中堅前に運び1点を加えた。2回には福田の適時打で1点、3回に

三井建設 0010200-010003X-43 リクルートコスモス本社(同開閉切)

清水建設 0000000001-21 ケンコーポレーション(延長サドンデス)

清水・下津浦投手

三井不販 三井は初回、無死満塁から山上の犠飛と敵失で2点先制。2死後、大町も中堅前に運び1点を加えた。2回には福田の適時打で1点、3回に

三井建設 0010200-010003X-43 リクルートコスモス本社(同開閉切)

清水建設 0000000001-21 ケンコーポレーション(延長サドンデス)

清水・下津浦投手

三井不販 三井は初回、無死満塁から山上の犠飛と敵失で2点先制。2死後、大町も中堅前に運び1点を加えた。2回には福田の適時打で1点、3回に

三井建設 0010200-010003X-43 リクルートコスモス本社(同開閉切)

清水建設 0000000001-21 ケンコーポレーション(延長サドンデス)

清水・下津浦投手

三井不販 三井は初回、無死満塁から山上の犠飛と敵失で2点先制。2死後、大町も中堅前に運び1点を加えた。2回には福田の適時打で1点、3回に

三井建設 0010200-010003X-43 リクルートコスモス本社(同開閉切)

清水建設 0000000001-21 ケンコーポレーション(延長サドンデス)

清水・下津浦投手

三井不販 三井は初回、無死満塁から山上の犠飛と敵失で2点先制。2死後、大町も中堅前に運び1点を加えた。2回には福田の適時打で1点、3回に

三井建設 0010200-010003X-43 リクルートコスモス本社(同開閉切)

苦境に立つ組合区画整理

再生の道を探る

下



▲保留地が分譲されている木更津市の「請西第三」

木更津市で施行中の区画整理事業

地区名	面積 (ha)	事業費 (億円)	計画人口 (人)	施行年度	事業主体	進捗率 (%)	減歩率 (%)	保留地処分率
請西千東台	23.4	120	2200	H3~H22	組合	47	76	0
請西第三	90.4	231	8200	H3~H19	組合	93	54	56
中尾・伊豆島	98.0	272	6800	H3~H18	組合	95	56	22
烏田	92.1	198	8000	H7~H17	組合	93	60	31
金田西	110.8	344	7000	H10~H22	県	5	35	0
金田東	155.6	468	12500	H11~H27	都市機構	7	35	0

進まぬ保留地処分 財政を圧迫

ゼネコンが買い取り保証 木更津

別表は、木更津市で施行、千葉県下でも区画整理中の区画整理事業団地が、多く行われてきた地域だ。6団地合計で面積は約570ヘクタール、総事業費は約1632億円だ。同市では、多額借金も、組合による区画整理が積極的に区画整理を手がけてきたことあり、行中の4団地の総面積は、約304ヘクタールで、約56%、「中尾・伊豆島」が22%、「烏田」は31%、約22%の保留地処分が見込まれる。しかし、事業的には厳しいものばかりだ。工事契約で工事請負つて、ゼネコンが買い取り保証しているものも、多いのも特徴で、現在保留地の処分状況は芳しくない。事業完了が近い。



▲ハウスメーカーのノボリは沢山あるが...

つくばEX開発は大丈夫か

国交省・服部氏

「区画整理を見捨てない」

苦境に立っている組合 佐・服部卓也氏は次のように語っている。監督官庁の国土交通省市街地整備課課長補 成市街地(都市再生)だ

が、進行中の新市街地(区画整理)を見捨てたわけじゃない。条件付きだが、新たな法律として、民間でも販売では苦戦している。市街地の「守谷駅周辺」の事業計画では、保留地の予定処分価格は坪90万円になっている。つまり、2倍以上の価格だ。官による区画整理事業は赤字になった場合、結局は税金が投入される。つくば沿線の開発について、ある沿線市長は「官の、官による、官のための開発」と切つて捨てた。多摩ニュータウン開発では、総額3200億円の借金が残っていることが最近、報じられている。

苦境に立たされているのは、公共団体による区画整理も同様だ。いま、つくばエクスプレス沿線では、20カ所で3000ヘクタールを上回る規模の区画整理事業が行われている。多摩ニュータウンと匹敵する規模だ。守谷市の1カ所を除いて沿線の自治体や都市再生機構が施行主だ。守谷市の組合施行区画整理事業も、組合が破綻状態に陥ったため、守谷市(土地開発公社)が1昨年、保留地を買い取っている。現実的にはすべてが官主導の区画整理だ。各事業の保留地処分はほとんどこれからで、事業がスムーズに運ぶかどうか分からない部分も多いが、守谷市の事例で事業の成否を考えてみよう。

官主導に疑問の声



▲つくばEX沿線(守谷)の区画整理事業地

同市では組合施行の「守谷東(40ヘクタール)と市施行の「守谷駅周辺(39ヘクタール)」の区画整理が隣り合う形で進んでいる。現在分譲中の「守谷東」

破産状態でも解散できない組合

組合施行による区画整理事業は、各都道府県の許可がないと解散できないことになっている。金融機関などの債権者が債権放棄するはずがなく、都道府県も「関係者の同意」を得ない組合の解散を認めない。結局は赤字幅が膨らむ構造になっている。債務もほとんど無限で、孫子の代にわたって責任が問われるのが実情だ。そういう意味で、昨年10月、新潟県白根市の白根第一土地区画整理組合が、取引先の金融機関から民事再生法の適用を申

ゼネコンの業務代行も救えない

立立てられ、再生手続きが開始されたことに、関係者の注目が集まっている。区画整理を推進する手法の一つとして業務代行方式がある。街づくりや不動産販売のノウハウがない組合に代わって、ゼネコンなどが業務の一切を代行する方式だ。しかし、これも組合の課題を根本的に解決する手法にはなっていない。保留地が処分できなかった場合、工事を請負ったゼネコンが残りの保留地を買い取る契約になっているところが多いが、保留地の買い取り保証

デベロッパー、メーカーの出番

は、ゼネコンの財政事情を悪化させるだけだ。区画整理を救うには、こうした悪循環を断ち切るしかない。街づくりや宅地、建物の販売のノウハウがないゼネコン任せでは問題は解決しないのは明らかだ。デベロッパーやハウスメーカーなどと連携して救済策を見出すしかないだろう。本紙既報(5月1日号)の野村不動産「クラウドレットコート七光台」のように、学ばべき成功事例も出てきている。