

新三平建設(株) 建築部積算購買グループ ディレクター 高谷郁浩氏(46)

一人三役再生期しチーム引張る

ピーク時には年間3000戸ものマンションを施工していた三平建設が平成20年7月、リーマンショックのあおりを受け破綻した。創業が1830年代だから約180年の歴史のある会社だ。しかし、その後、ライト工業などのスポンサーによって同社は新しく生まれ変わった。社名は「新三平建設」。マンションだけでなく、ビルや倉庫、耐震改修、大規模修繕などあらゆる事業を手がけ、再生を期す。同社建築部積算購買グループ ディレクター・高谷郁浩(ふみひろ)氏は、「一人三役」をこなしグループを引っ張る。旧社名「三平興業」の生き残り社員の一人だ。



“元氣印” 人と企業

「入口から出口まで全てやる」

「当社はマンション施工に特化し、自ら開発事業はほとんどやっていませんでしたが、マンションに特化する

「でもやろうと再生に取り組みたいです。」「幸い、現社長の飯田

土地を見れば全て計算できます 何しろ13年間やってきましたから

「今、上海に出張中...」

建設の民事再生の経緯と現在の同社の現状をこのように語った。

マンション特化から脱皮 関連事業に取り組む

「2面に続く」

「三平建設の歴史は古い。起源は1830年代の天保年間にさかのぼる。三河(現在の愛知県)の材木商が江戸で創業したのが始まりで、昭和18年に三平興業を設立。その後、建設業として事業を拡大、昭和60年に建設部門を分離して三平建設を設立。平成3年にはJASDAQに上場...



「三平建設の歴史は古い。起源は1830年代の天保年間にさかのぼる。三河(現在の愛知県)の材木商が江戸で創業したのが始まりで、昭和18年に三平興業を設立。その後、建設業として事業を拡大、昭和60年に建設部門を分離して三平建設を設立。平成3年にはJASDAQに上場...」

増える耐震工事、中国にも進出



相手をリードするのは 野球で身に着きました

高谷氏の仕事は「入り口」で、発注から完成まで全てから出口まで、1から10までを担当する仕事だ。

「営業から案件の引き、用資料から数量を計算し、積算データ及び市況

取材中も、いろいろなペロツパーの名前が飛び

海外事業も種まきから収穫時期にさしかかっ

から単価をはじき出し、利益などを合算しデベロッパーに提案するので、デベロッパーによつて仕様が異なります。仕様ランクもまた物件によつて異なります。いかにそのデベロッパーの要求に答えるかが肝心の要求で、それが仕事の醍醐味という。

高谷氏は、この仕事に13年携わっており、案件(土地)を見るとほとんどマンションのイメージがアウトプットされるといふからプロ中のプロだ。も増えそうです。

出した。日々発止のやり取りも行ったのだから、いくつかの間にか相手を引き込んでしまおう雰囲気を持つている。

野球で捕手もやったりいうから、相手をリードする術を若いときから身につけていたのだから、

一方で、わが国から中国へ進出するデベロッパーが増え、『日本の監理』を希望するところが多、日本の監理を学んだ当社の研修生とのつながりで仕事も増えてきました。

「真摯であれ。嘘つくな」 母から学んだ好きな言葉



興味はもろろん野球。若

いから会社の野球もやり、住んでいた地元チームにも入ってやりましたね。1

日3試合くらいいへへとに

なるまでやりました。川崎市に移り住んでから、仕事の関係で大洋(現横浜)のチケットをもらい、「記事には『仕事、お願

RBA 野球 20年連続出場で途絶える



20回大会の抽選会会場

三平建設の歴史は古い、RBA野球大会参加チームとしても老舗チームだった。RBAの歴史は平成元年にスタートしたが、同社は第1回大会から第20回大会まで連続出場している。この間、参加チームは160社にも上るが、連続出場を果たしているのは同社を含め東急リパブル、三井不動産、ケンコーポレシオン、みずほ信託不動産販売、ミサワホーム、ミサワホーム東京の7チームしかない。民事再生を受け、同社は平成21年の第21回大会から出場を断念した。その理由について高谷氏は、RBA

「いつか事業を軌道に乗せ、また出たい」

の野球シーズンの6、10月ころはちょうど小・中・高校などの校舎の耐震工事が集中的に行われるため、現場担当の野球部のメンバーは仕事に忙殺されるので出られないという。マンションの施工なら、近隣住民から『日曜の工事は止めてほしい』という要望があるため野球にも出場できるのですが、と、多角化を進める会社の事情も説明した。しかし、高谷氏は「会社の事業を軌道に乗せまた出たい。大きな花を咲かせたい」と復帰の夢は捨てていない。

三平建設のRBAの通算成績は21勝36敗勝率3割6分8厘。高谷氏は主力メンバーの一人として20年間連続出場を果たし、功労者の一人としてRBAから表彰も受けた。1回大会からずっと参加し、それが認められたのは嬉しかったと語った。

RBAの仕事観



04

久米 信廣の

RBA 日本不動産野 球連盟(注)の試合では、両チームが整列して試合開始の挨拶をするとき、グラウンド責任者が口上を声高らかに読み上げます。今年の第23回大会は6月に開幕していますが、その口上文はこうです。

「私達が日々取り組む仕事の目的は、仕事を通しての人的な成長にあると信じています。やり切ることで、充実感や達成感を味わ

手を抜かず本気で 小事を大事に

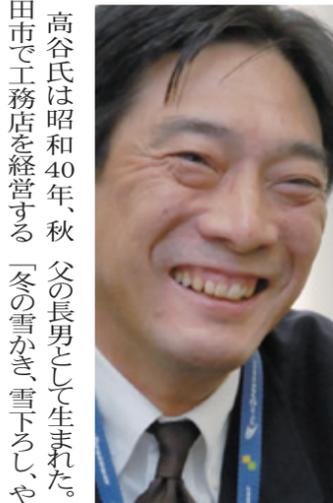
長し磨かれます。だから第三企画は、どんなに苦しい事からも、どんなに辛

い事からも逃げないの、この本気での体当たり

ありませぬ。仕事を任せられ、この流れを変えるため

仕事を通じ人的な成長を目指す

そして、やるべき仕事は全部やりきるだけではない、それ以後の仕事、その周辺の仕事へと手を伸ばして、仕事を通じて、周りの人々へのコミュニケーションを深めていく、このような小さな事をやり続けるしかないのです。その継続が、成果に繋がるのです。



秋田生まれ 落合中日監督と同窓

りましたね。小さいころ、ずっと高校まで野球をやっていた。高校は、落合さん(落合博満氏)の母校、落合中日監督と同じ秋田工業。ラグビーは全国レベルで強かったのですが、野球はベスト8が最高。当時は強いチームがありました。

たから、僕は最初は内野だったのですが、肩を買われて外野をやったり捕手をやりました。

第23回 RBA野球大会が開幕

ドーム決戦めざし火ぶた

54チーム 初参加は積水京葉とエイブル

第23回RBA野球大会の予選抽選会が5月26日、都内のホテルで行われた。参加チームは過去最多だった昨年の62チームから8チーム少ない54チーム。水曜ブロックは昨年より1チーム多い36チーム、日曜ブロックは昨年の27チームより9チーム少ない18チーム。水曜ブロックは6月8日、日曜ブロックは6月12日それぞれ開幕した。



予選抽選会 (ヒルトン東京で)

水曜ブロックの初参加は積水ハウス京葉支店、エイブルの2チーム、野村リビングサービスは日曜から移動した。東栄住宅とすみしん不動産が欠場した。日曜ブロックの初参加は...

夏の風物詩として定着するRBA

RBA野球大会は平成元年、第三企画(久米信元社長)の呼びかけで「不動産業界の親睦と発展」を目的とする「日本不動産野球連盟(Real Estate Baseball Association)」が発足。試合は軟式で7回戦、または1時間半とし、の方式で試合が行われている。



挨拶する久米信廣委員長

久米信廣大会委員長は「私たちは『人の前に明かりを灯す』という理念を掲げ、RBAらしい個性豊かな運営を行ってき...」

「どんな試練にも耐えよう」 大会委員長 久米信廣

国際親善・交流

国際交流でも多くの足跡を残している。第1回から14回大会までは、オーストラリア大使館の協力のもと「オーストラリア大使杯争奪戦」と冠し、優勝チーム、選抜チームなどがオーストラリアに遠征、地元の社会人野球チームと対戦したり、少年野球教室を開くなどした。

元プロも活躍

その後、優勝チームなど、が3回、中国を訪問。北京大付属小や清華大付属小で野球教室を開き、青年チームなどと親善試合を行った。また、清華大付属小と北京大付属小の野球チームを招き、日本の小学生と国際親善交流や親善試合を行う。



RBAボーイ

歴代優勝チーム	
水曜ブロック	日曜ブロック
1回 大京	ケンコーポレーション
2回 力建	三井不動産
3回 大京	ユニベル
4回 東急リパブル	ユニベル
5回 大京	ナショナル住宅産業
6回 東急リパブル	三菱地所
7回 大京	三菱地所
8回 東急リパブル	清水建設
9回 旭化成ホームズ	清水建設
10回 旭化成ホームズ	三井不動産
11回 旭化成ホームズ	清水建設
12回 旭化成ホームズ	リコス北関東
13回 旭化成ホームズ	三井不動産
14回 リスト	ケンコーポレーション
15回 トーシン	ケンコーポレーション
16回 旭化成ホームズ	ケンコーポレーション
17回 東急リパブル	ケンコーポレーション
18回 旭化成ホームズ	ケンコーポレーション
19回 旭化成ホームズ	ケンコーポレーション
20回 旭化成ホームズ	ケンコーポレーション
21回 旭化成ホームズ	清水建設
22回 旭化成ホームズ	東電不動産

※白抜きが総合優勝



抽選の的当てを見守る参加者

【来賓者】(順不同)

▽ケン・コーポレーション代表取締役社長 田中健介氏
▽東急リパブル取締役専務執行役員 平元詢二氏
▽在京タイ王国大使館公使 シントン・ラーピセートパン氏
▽中華人民共和国駐日本国大使館友好交流部参事官 張成慶氏
▽同友好交流部一等書記官 張向東氏
▽駐日セルビア共和国大使館一等参事官 マーリッチ クラコヴィッチ ミロスラヴァ氏
▽駐日モンゴル国大使館一等書記官G.ビャンバスレン氏
▽国土交通省総合政策局不動産業課課長 海堀安喜氏
▽外務省アジア大洋州局中国・モンゴル課地域調整官 渡辺信之氏
▽不動産経済研究所代表取締役社長 角田勝司氏



田中氏



ラーピセートパン氏



張成慶氏



ミロスラヴァ氏



G.ビャンバスレン氏



海堀氏



渡辺氏

RBA協力隊 グ라운드ボーイに明大軟式野球部員



左から三栖英也さん(2年生)、豊園悠太さん(3年生)、小平田卓也さん(3年生)、金子拓哉さん(3年生)、有馬慎也さん(3年生)、渡邊大貴さん(1年生)

明治大学軟式野球部員が第23回RBA野球大会のグラウンドボーイとして初めて登場した。RBAの理念に賛同した東京6大学軟式野球連盟が仲介役となつて実現したもの。6月12日は午前10時の試合開始から午後6時の試合終了までしっかりと任務を務めた。参加した小平田卓也さん(3年生)らは異口同音に「社会人の方々が生懸命野球をされているのを見てとても楽しかった」と話していた。

に余るほど参加している。国民(近鉄巨人)も第1回大会から9回大会まで参加していた大京。最近では、ケンコーポには「左殺し」の異名。レシーョンに元オリックスをとった山本雅夫氏(南の庄司大介氏が在籍。投手海一巨人近鉄)が4番打に活躍してチームの優を打っていた。大京には長勝に貢献した。三井リハウス東京では元阪神の斎藤隆二氏が活躍した。藤直哉投手が活躍した。現在も、タイセイ・ハウズプロ以外では、6大学通じている。

Reform By Action

RBAタイムズ

目の前に起こりくるものは

すべて自ら望んだもの

良きも悪しきも

魚名

平均49坪全99戸のうち億ションでないのは4戸のみ

億ションの歴史変える

積水ハウス「グラランドメゾン伊勢山」

積水ハウスが億ションの歴史を変える記念碑的なマンション「グラランドメゾン伊勢山」の分譲を開始した。2007年に「耐震偽装」があったとして名前も公表されたプロジェクトで、同社は設計を担当していた「松田平田」から施工を担当していた竹中工務店に変更して、基本コンセプトは生かしながら全てやり直して分譲することになったものだ。同社のグラランドメゾンの記念碑的なマンションであるのは勿論、長いマンションの歴史にも名を残すハイオリティマンションだ。

平均価格は1億円台

物件は、横浜市営地下鉄ブルーライン桜木町駅から徒歩5分、横浜市西区宮崎町に位置する敷地約8600㎡、9階建て全99戸の規模、専有面積は約114〜228㎡、価格は9500万円〜2億1000万円(最多価格帯1億1000万円)



外観

耐震偽装が発覚後 設計段階からやり直した物件

1億2000万円台、坪単価は270万円、竣工予定は平成23年7月末。設計・施工・監理は竹中工務店。現地は、「伊勢山皇大神宮」に隣接し、明治天皇が宿泊された「伊勢山離宮」があったとされる高台。近くには横浜奉行所跡地に建つ「県立青少年センター」や「県立図書館」横濱能楽堂「県立音楽堂」「掃部山公園」「本町小学校」などの公共施設がある。住環境としては申し分ない立地条件だ。

敷地の周囲は自然石の擁壁と植栽が施され、建物は大きな中庭を囲む4棟構成。住戸プランは、平均専有面積が162㎡、共用部分にも専有部分にも大理石や御影石の自然石とチーク材などの自然木がふんだんに用いられており、エレベーターは2戸1で全部で10基。



モデルルームキッチン



中庭

うのも、バブル期を除けば例がない。億ションの最高峰といえる三井不動産レジデンシャルの「麻布霞町パークマンション」では、全92戸のうち億ションでないのが1戸あり、分譲単価は530万円だった。単価

の関心事のひとつだが、今のところユーザーのインデックスはそれほど落ち込んでいないような印象を

震災後で健闘する郊外マンション

震災と原発の問題がマンション市場にどのような影響を与えるかが最大の関心事のひとつだが、今のところユーザーのインデックスはそれほど落ち込んでいないような印象を

むしろ、マンション空売れ行きを見せた。震災で白区や単価に割安感がある物件に対する取得意欲もかわらず、震災前は高いようだった。最近取材した物件で売れたリーマンショックは、三交不動産「アトレク後供給がほとんどだが、「温泉付き」として151戸)が驚異的な売

が人気の要因だ。東武鉄道と長谷工コーポレーションのJ-Vマンション「ステーションテラス若葉」も同様だ。この物件は、アパが耐震偽装問題で販売を中止した用地跡地で分譲されているものだが、「温泉付き」として商品企画がヒットし、全174戸のうち1章として86戸が分譲された。単価も1277〜128万円と割安感がある。

驚異的な野村プラウドの売れ行き

野村不動産が6月7日、抽選分譲した千葉市美浜区の大規模複合マンションの多さからいっても広

建、商業施設の他、公園、り驚くべき売れ行きだ。クラブハウスなどが新たに整備され、小学校や保育園も隣接地にあるなど、子育てに適した環境にある。平均倍率1.2倍で即日完売した。モ

このほか、タカラレーベンの100㎡マンション「レーベリヴァー」南大沢(全127戸)も震災の影響はまったくなく、むしろ湾岸などで検討していたユーザーなどの来場が増えているという。



プラウドシティ稲毛海岸 レジデンスI (完成予想図)

約7.7ヘクタールに、同社のマンションの即日完売は珍しくないが、やはり

同社のマンションの即日完売は珍しくないが、やはり

原発の収束がどのようになるか、節電による生産活動や景気動向など懸念材料が多く予断は許さないが、一安心と