

浜松開発情報

© 昭和48年4月5日発行（毎月2回5日・25日）■ 第三種郵便物認可申請中

創刊号 4 / 5



祝創刊

社団法人 浜松建設業協会

会長 中村一雄

“渚園”を射止めるのは
どこだ！

すてきな別荘地あります
湖西市にスーパー進出か
浜名湖畔にレジャーステーション
弁天にレストランつきガソリンスタンド
東名道路沿いの大草山隣接地売りります

《写真説明》空から見た浜松市北東部の姿。前方に天竜川が
市中を抱きしめるように伸び、百万都市への希望を燃えたぎ
らせている。

るのはどこだ!!

争奪合戦 段階へ レジヤー集約

浜松市の村櫛半島と浜名郡舞阪町弁天島を結ぶ表浜名湖レークサイドウエーの有料道路「浜名湖大橋」の開通により脚光を浴びている舞阪町の「渚園」（通称「幽霊島」、面積十九万二千平方メートル）には、県内外の観光資本十数社が目をつけ、舞阪町当局に対し、土地利用計画の基本プランを提出、観光開発に乗り出そうとしていたが、舞阪町は進出希望各社とのヒヤリングの結果、このほど第一段階として一団体、六企業にしほつた。最終的には一団体か一社になるが、あせる企業側に対し、町当局はいよいよ最後の煮つめに入り、具体的な検討をはじめている。しほられた一団体、六社と開発計画内容は次の通り。

〔帝人殖産株〕

大阪市北区梅田

一、帝人㈱（資

本金三百二億四百六十万円）の

100%出資会

社で、事業内容

は不動産、住宅

レジヤー。開発

に当たっては公

共事業による施

設を重点的に導

入する。国、県、

町などの共同体

運営についても

第三セクター

（公共体と民間
との共同体）の

「渚園」を射止め

県内外資本が入り乱れて

舞阪町当局は最後の煮つめ

大プールを中心に都市型

すばかりでなく、遠州灘、浜松、豊橋まで見渡せる。東西両側は湖全体を見おろす。所を兼ね、浜名湖・アーチェリー・スポーツ施設で、アーチェリーとバイコロジーのゾーン。アーチェリーのゾーンは面積約二万五千平方メートル、バイコロジーワークは直径百メートルのサイクリング・プラザを中心とした五万平方メートルの面積。北西端はリゾート・ゾーンで学生、勤労青少年などを対象とした休暇村を建設する。このほか

方針。施設計画によると、水辺、スポーツ施設、リゾートの三つのゾーンからなり、プランの中核は中央部の三万平方メートルにおよぶ大プールと、その上に浮かぶ広場、プレイルームに立つ百八十メートルの展望シンボルタワーで、これらはフェスティバル・プラザと名付け、都市型レジャーの集約点である。大プールは万博の約三倍、プール上の広場は芝張りの約一万平方メートル、夜間用の照明塔を備え、スポーツ大会やビッグ・フェスティバルなどの催し場。シンボルタワーは展望所を兼ね、浜名湖全體を見おろすばかりでなく、遠州灘、浜松、豊橋まで見渡せる。東西両側は湖全体を見おろす。所を兼ね、浜名湖・アーチェリー・スポーツ施設で、アーチェリーとバイコロジーのゾーン。アーチェリーのゾーンは面積約二万五千平方メートル、バイコロジーワークは直径百メートルのサイクリング・プラザを中心とした五万平方メートルの面積。北西端はリゾート・ゾーンで学生、勤労青少年などを対象とした休暇村を建設する。このほか

渚園一周のスカイ・ジェット、

ファミリーのためのキャンピング ゲコテッジをつくる。

ホテル、ヘリポートや保養施設

〔財公務員福利協会〕 総理府の所管で、公務員のための福利厚生事業と退職後の就職斡旋を行なっている団体。渚園の開発共同体は、京成電鉄㈱（建設と運営）、海外公共機関職員団体連合会と同協会。計画の内容は、十階建て千五百七二千人収容の会社を新設してすすめる。開発

ホテル、遊覧兼用のヘリポート、一万人収容能力のマリンランド、高塔三百メートルのマリンタワー基、延長四百メートルの海上クレー（射撃設備）を建設するほか、海洋開発資料研究会議会館、外国、内外関係機関の保

養施設（研修所併用）をつくる。また地域の発展に寄与する施設を誘致して開放する。計画の完成は三・六年以内で、設備、施設の労働者は地域住民を優先雇用を条件に地元の繁栄に奉仕する方針。

緑地公園と運動遊園

〔伊藤忠商事株名古屋支店〕 本社は大阪市東区北久太郎町、資本金二百十一億五千二百九十万円の大手総合商社。計画は別会社を新設してすすめる。開発

のポイントは緑地公園、運動遊園が主体。投資額は概算五十億円。計画の実施は二年に一回の割合でローリングを行ない整備をはかる。

舞阪町の話によると、企業側としてのメリットが薄い感があるが、その理由は町へ奉仕する考えで計画したという。

“水・音楽・味”をテーマに

〔住友商事株〕 大阪市東区北浜五ノ一五、資本金百三十二億円。住友グループの中核商社である。

“水・音楽・味”を開発テーマに同社が企画、株竹中工務店が建設、後楽園スタジアム㈱が運営する。

浜名湖のイメージを強調するため、水を有効に活用するとともに、さらに効果をあげるため、世界の味を中心国々の音楽および環境施設を設置する。具体的には①人工池（直径二百メートルの人工池、なかにアイランドを持つ）②水中水族館（人工ド

池に設置）③水中廊下（水中水族館、アイランドへのアプローチ）④自然動植物公園（人工池の中のアイランド、熱帯植物と小動物の放し飼い）⑤水上ステージ（水上水族館の屋上部に設置）⑥海洋博物館⑦ミュージックレストラン、カフェテラス（世界の味、世界の音楽、民芸品）⑧プレイセンター（ボウリングを中心屋内ゲームを併設）⑨水上遊園地（人工池に水利用の遊戯施設を併設）⑩空中廊下（各施設を結ぶ全天候型チューブ状廊下）⑪プール（子どもプール併設）⑫ホテル（最上階に展望

〔名古屋鉄道株〕 名古屋市中村区笛島町一ノ二二三、資本金百六十一億六千万円の私鉄大手。

計画は子会社の名鉄不動産株が行なうが、確定すれば新会社を設立、運営する。総事業費四十

億円を投資、モビレッジ（自動車で訪れて宿泊する施設）を含めた大レジャーセンターを建設。

大レジャーセンター建設

レジャー施設がいつぱい

〔スズキ不動産株〕 浜名郡可美村高塚三〇〇、鈴木自動車工業株（資本金百二十億円）の子会社。計画によると①サービスエリア（浜名湖有料道路の開通にともなう通行車輛および入場者に対するサービス施設である）②サイクリング、オートバイコース（敷地内に変化に富んだ自然林と道路をつくり、自然環境のなかで娯楽

をかね、正しい運転と交通道徳の向上をはかることを目的とする教育施設を建設する）③フェスティバルコーナー（広場を建設し、自動車、ボート、オートバイ、住宅機器などの発表会場とするほか、サーカスなど娯楽的な催し物が定期的に開催できる施設をつくる）④キャンピングカー基地（宿泊、車輛整備、給油施設などを完備した全国的なキャンピング基地を建設する）

⑤リゾートホテル（浜名湖観光開発の一環として高層リゾートホテルを建設する）⑥マリーナ基地（海洋レジャーであるヨット、モーターボートの基地を建設する）⑦遊園地（ジェットコースターなど大型遊戯施設を建設する）。計画に対し舞阪町は親会社および全国にある代理店などの厚生福祉、保養施設的な役割りが濃厚とみている。

鈴鹿サーキットを基本に計画

〔本田技研工業株〕 東京都中央区八重洲五ノ五、資本金百八十一億八千万円、世界最大の二

輪車メーカーで、軽四輪車でも大手。具体的計画は明らかでないが、同社の鈴鹿サーキットを

基本に、浜名湖にふさわしい大レジャー施設をつくるといわれる。

富塚町に白羽の矢

大手商社系列で浜松には未進出のガソリンスタンド経営B社（本社・東京）は、浜松市に進出することになり、富塚町地内を候補地として白羽の矢をたて

ている。
しかし四十八年度の通産省のガソリンスタンド増設に関する行政指導方針が、きたる六月に決まるため、これを待っている

状態である。指導方針が明らかにされ次第、具体化するとみられるが、すでに細部については検討がすすめられているという。

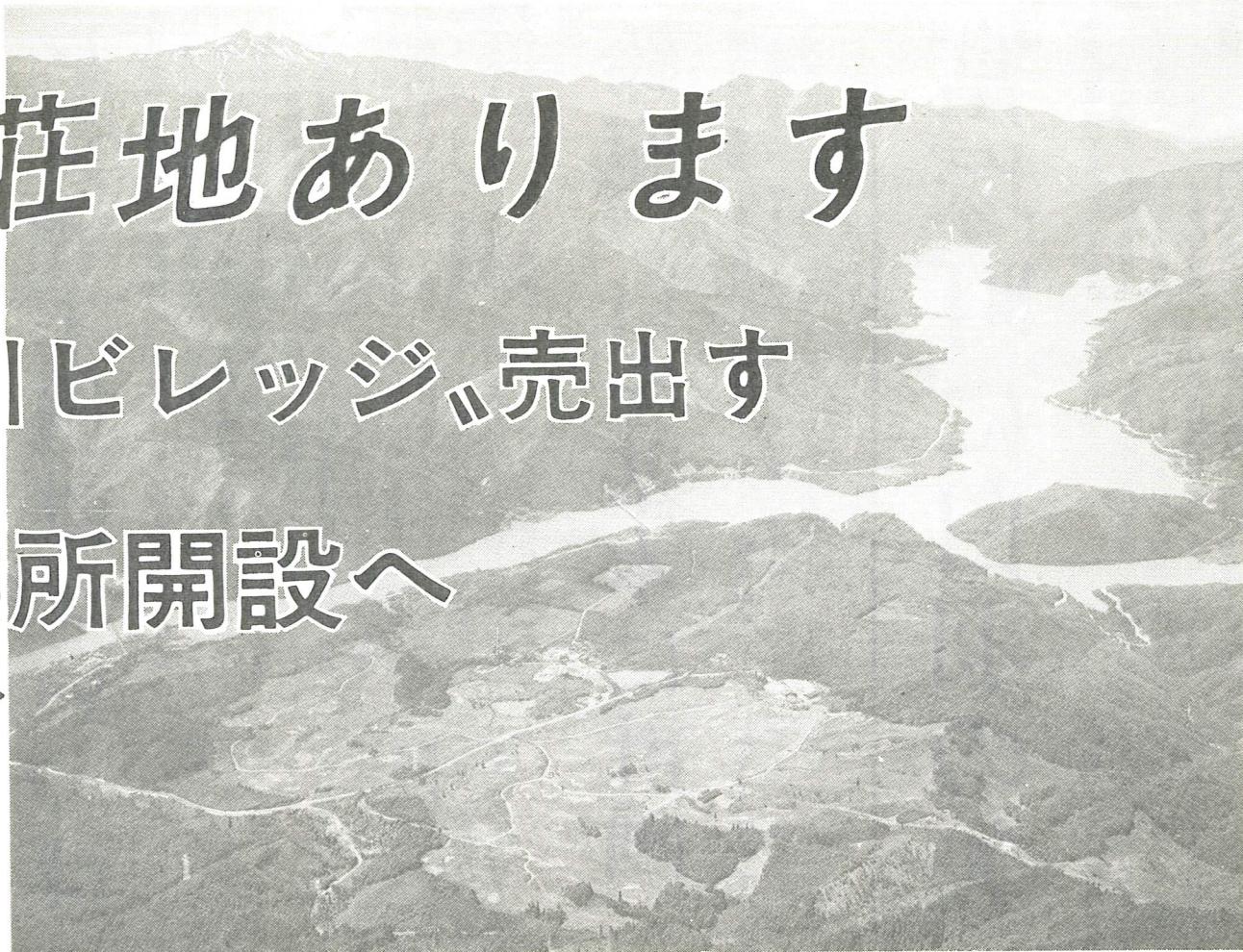
別荘地あります

“莊川ビレッジ”売出す

営業所開設へ

莊川ビレッジの分譲地

名古屋から国道156号線で3時間、東海北陸自動車道が完成すれば一宮インターチェンジからビレッジ直通のグリーンパイプで70分の地点



すてきな

大三土地 岐阜の

浜松にも

キャンプ場建設に入る予定。また同時に民間の別荘づくりもよいよはじまるが、いま売り出している別荘地は第一段階で新淵台、町屋台、うぐいす台地区の百区画。価格は一区画当たり百六十三万二百円（二百九平方メートル）から四百三十五万六千円（四百八十四平方メートル）でこのうち二百万円台が五十八区画、三百万円台が二十七区画。すでに二百万円台は三十三区画が売却済みとなつており、出足から好調の売れ行きをみせていく。

名古屋の大手不動産業者、名古屋市中区大須一丁目二二一ノ一七、大三土地㈱（金森史郎社長、資本金二千万円）は、このほどP R面で浜松市山下町九二、㈱浜情企業開発と業務提携する一方、五月ごろ浜松に営業所を開設し、本格的な別荘地販売をはじめる。

同社は去る三十七年四月二日の設立だが、高級別荘地の造成、分譲で急成長した会社。去る四十六年十月、現在地に鉄筋コンクリートづくり九階建てのビルを完成させており、月商は二億円におよんでいる。

現在、同社が取組んでいるのは岐阜県大野郡莊川村のひるがの高原「莊川ビレッジ」。三百三十万平方メートルのマスター プランのなかで、昨年中に千区画の造成を終了、同年十月十日、

開村式を行ない、「緑と太陽をあなたに」をキャッチフレーズにして「生きた別荘地づくり」をすすめている。この別荘地は「街」の機能を持たせることに重点がおかれ、①ベビースキーカー場、ミニゴルフ場、テニスコート、乗馬場、子どもプール、キャンピング場、アーチェリー場などのレクリエーション施設②野鳥園、昆虫保護区、自然遊歩道、自然保護林、牧場、展望台などの自然保護施設③ショッピングセンター、レストラン、医療施設、各種店舗などの生活施設④林間学校、ボイスカウトロッジ、研修センター、図書館などの教育施設などを五十二年まで完備する。昨年五月には日本ボイスカウト愛知連盟に常設野営場用地一万平方メートルを寄贈しており、同連盟では近く

現在、同社は本社のほか名古屋、一宮、岡崎に各支店、名古屋に南北両営業所、春日井、豊橋にも営業所を配置、販売活動をしているが、このほか昨年二月、浜松の百貨店、㈱松菱、同年十一月、岐阜県歯科医師会、同年十二月、オリエンタル中村百貨店とそれぞれ販売提携を開始、さらにことし五月、浜松営業所開設に先だち㈱浜情企業開発とP R活動の業務提携をしたもの。浜情企業開発は静岡県西部を主体に同社の P Rを担当することになる。

会社買います

浜松市東部の食品製造業 A 社は、経営多角化のため、会社の買取りを企画している。食品業だけでなく、あらゆる分野に進出しようというのが同社の目的。とくに製造会社を望んでいる。第一回目の買取りは三千万円程度を予定している。

湖西にスーパー進出か

地元は賛否両論にわく

浜松市と豊橋市にはさまれて商業発展は遅れ、とくにスーパー不毛の地といわれる湖西市に浜松の某業者が進出を計画、これまでにない大型店とあって地元は賛否両論にわき、こんどの成行きが注目されている。

計画している業者の話によると、進出地点は同市中央部で、候補地約九百九十平方メートルがあげられている。同市にはこれまでスーパー進出の噂

はあったが、地元商店街の反対でいざれも沙汰やみとなつておらず、またいくつか小型のマーケットもできたが、地元の圧力で店をたたむ有様である。このような地元商店街の閉鎖的態度が同市商業を立ち退らせている因と見る向きもあり、こんどの計画に対しても地元商店街は敏愼に察知、早くも反対の態度を明らかにしているといわれる。

しかし進出を希望する業者は、なお、このほか同市に対しては、一、二の業者が進出を考えているといわれる。

レストランランつきガソリンスタンド

東京の業者が弁天に計画

浜名郡舞阪町弁天島にレストランとガソリンスタンド併設の施設が計画され、現在、用地の物色が行なわれている。これは浜松地方には未進出の

ガソリンスタンド業者（本社・東京）が計画している。ガソリンスタンドにレストランを併設し、メリットを高めようというものです。用地を取得次第、計画が

具体化するものだが、斡旋を受けた地元業者の話によると、同社はこんご、このような形で、ガソリンスタンドを増設していく方針だという。

浜名湖畔にレジヤー施設

大手総合商社A社（本社・東京）の傍系会社であるB社は、浜名湖畔にレジヤー施設を建設する計画をすすめている。物色している用地は浜名郡雄

踏町か舞阪町。構想によると、高層ホテル、レストラン、マリーナ基地などレジヤー施設や湖上に浮島をつくろうというもの。この計画は地元レストラン業

者へB社から斡旋を依頼されてきたもので、具体的な計画は明らかでない。用地の取得が成否のカギをにぎるとみられる。

アパート経営の実例

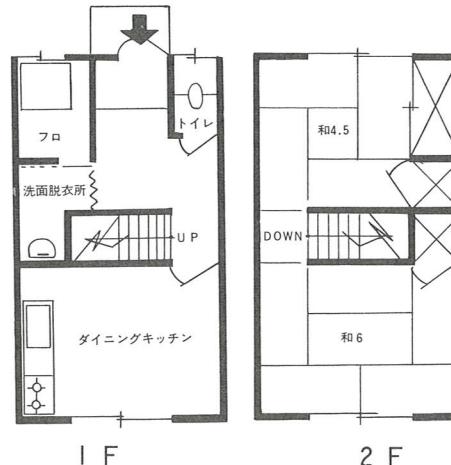
間取り 2DK 8戸 1戸当たり14坪
 2F 和室 6帖 4.5帖
 1F ダイニングキッチン、フロ、
 トイレ、洗面、脱衣室
 建築資金 15,000,000円
 資金内容 自己資金 6,000,000円
 NKローン 9,000,000円
 年収概算 家賃 2,400,000円
 (敷金含まず)

年間見込支出 NKローン返済額(10年返済)
 1,333,272円
 税金及び諸経費 60,000円

※年間差引利益

1,006,728円

NKプレハブアパート



あなたもNKプレハブアパートで安定した収入の得られるアパート経営をしてみませんか!

特長

- 軽量形鋼を軸組とし、パネルを組み合わせた合理的設計ですので、経済的で、しかも堅ろう性に富み、いつまでも美観を失わずに利用できます。
- 耐久、耐火、耐風、耐震性などはもとより、雨やほこりを防ぐ気密性にも富んでいます。

日本鋼管グループ エヌ・ケー・プレハブ(株)代理店

浜松エヌ・ケー・ホーム株式会社

浜松市中山町130 TEL(54)9368代

昭和48年4月5日 創刊号

中遠地区に進出濃厚か 大阪の大手、新工場の建設を

鉄骨プレハブのトップメーカー
I-S社（本社・大阪市、資本金
二十六億円）は静岡県西部に近
く新工場を建設する模様で、準
備をすすめているといわれる。

同社は現在、滋賀と関東工場
があり、山口に新工場を建設中

だが、住宅需要の堅調を背景に
受注が伸び、施工能力不足が問
題になっている。このため東海
地方の需要をまかなうため、新
工場建設に踏切ることになった
ものだが、建設予定地などにつ
いてはいまのところ未定。しか

し労働力確保の面から静岡県西
部が有力となり、とくに袋井、
掛川など中遠地区の公算が強ま
っているといわれる。

実現すればかなり大きな規模
の工場になるとみられる。

この土地売ります

東名沿いの大草山隣接地

浜松市で食品販売業を経営す
るA氏ら四人が所有している同
市館山寺地内の土地が売りに出
され、注目されている。

場所は東名高速道路沿いの大

草山隣接地で約三千三百平方メ
ートル。高度があるため、『東
名騒音』などの公害もなく、ホ
テルやレストランに最適だとい
う。売りに出されたのは、所有

者たちがこの種事業に不向きの
ためといわれる。価格は三・三
平方メートル当たり十万円程度
を望んでいる。

花ざかり、マンショングラン経営

経営者のサイドビジネスとして、
マンション経営が活発化し
そうな雲行きである。

①浜松市南西部で楽器製造業
を経営するA氏は、同市幸町に
約五千万円を投じて賃貸マンシ
ョンを建設する計画で、近く着
工の模様。

営するB氏は、同市広沢地内に
マンションを計画。現在、用地
を物色中である。同氏の場合、
分譲マンションにする模様であ
る。

③同市西部で繊維材料販売業
を経営するC氏は、磐田郡竜洋
町地内に三階建ての賃貸マンシ
ョンを計画、現在、細部につい
て研究中。用地はすでに取得済
みであり、結論が出次第、建設
に着手する模様。

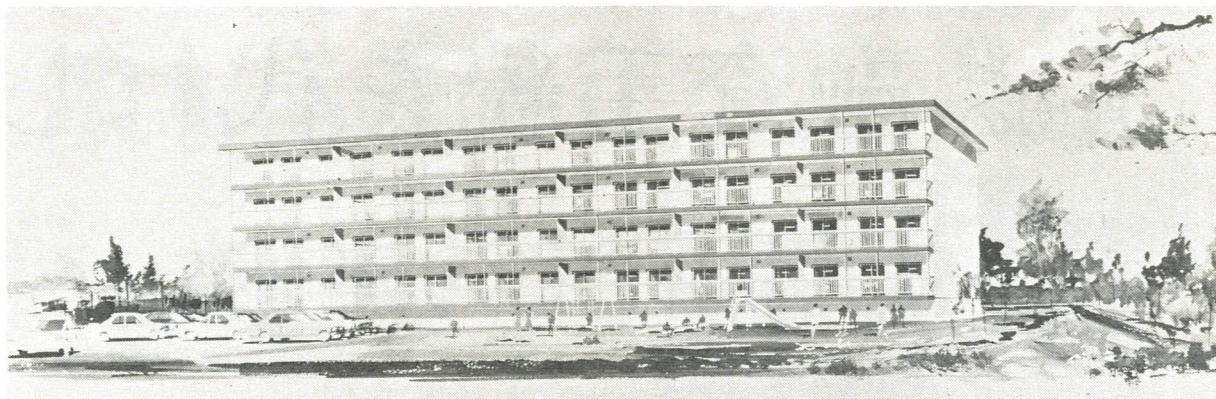
④同市東部で木工業を経営す
るD氏は、同市駅南にある私宅
(約三百三十平方メートル)を
取りこわし、賃貸マンションに
する計画で準備をすすめている。

浜松市田町一一九、㈱不動産
双葉（寺田和司社長）は同市萩
町一六二二ノ一六に鉄筋コンク
リートPCづくり四階、三DK
二十四戸の萩町ハイツを建設中
だが、このほど販売価格が最終
決定した。販売受託は松菱商事

定は七月一日である。
㈱。完成は六月十九日、入居予

万円、一〇六号室五百十五万円、
三階が三〇一号室五百四十万円、
三〇二～三〇五号室五百三十万
円、三〇六号室五百二十万円、
四階が四〇一号室五百二十五万
円、四〇二～四〇五号室五百二
十万円、四〇六号室五百十萬円。

萩町ハイツの完成予想図



490万円から540万円 萩町ハイツの価格決まる

中央部に 会館建設

浜松駅南のE協同組合（組合員千百二十六工場）は、同市中央部に事務所をかねた会館を建設する方針で用地を物色中である。

同組合は昨年、同市中央部国道一号線沿いの会館（鉄筋コンクリートづくり二階、一部三階）を老朽化と交通事情の悪化から売却、現在地の仮事務所へ移転した。しかし仮事務所は立地条件が悪いため、早急に中央部へ進出することになったもの。すでに候補地数カ所が上っているといわれるが、決定に至っておらず、このため具体的な計画は未定。建設が決まればかなりリスクの大きいものになる模様だ。

新規事業に進出

浜松市高台の不動産業経営のA氏は、倉庫業か建築代理店へ進出を計画している。

同氏は高台に六千六百平方メートルの土地を所有しており、これを有効利用するため新規事業に進出することになったもので、親会社との業務提携を希望している。

金融機関の融資手続きを代行します

住工ハイム

共同住宅の建築には利用を

①融資対象 || 住工ハイム㈱が請負う共同住宅（店舗兼用住宅を含む）の発注者、ただし借入申込み時に満二十歳以上で、最終弁済時七十歳未満の人。

②融資限度 || 建築請負い価格の八〇%以内で、一件当たり三千五百万円以内、百万円きざみ。

③利率 || 融資期間五年以内が月〇・七%、同五年超七年六ヶ月以内が同〇・七一%、七年六ヶ月超十年以内が同〇・七二%、同十年超十五年以内が同〇・七五%。

④融資期間 || 五年、七・五年、十年、十五年。

⑤支払い方法 || 融資日（分割融資の場合は最終融資日）の翌月から元利均等分割弁済方式。

⑥繰上げ返済 || 融資残存額の一部、または全部の繰上げ返済は事情により可能。この場合、期間が短縮されても、当初の約定期率および毎月返済額は変更しない。

⑦担保 || 建物および敷地に住友海上火災保険㈱が第一順位の抵当権を設置する。

⑧保証人 || 借主が個人の場合は相続人、法人の場合はその法人の代表者が連帯保証人となる。

⑨手数料 || 事務手数料として住工ハイム㈱に、五年以内一%、五年超七年六ヶ月以内一・五%、七年六ヶ月超十年以内二%、七年超十五年以内三%を支払う。

A氏は、同氏所有の和合町地内（オートレース場北側）の約二千九百七十平方メートルを売却する意向である。

三・三平方メートル当たり七万円程度で売却したい意向で、とくに健全な施設を建設したい人を望んでいる。

和合町の 土地売却

豊田町に 移転計画

浜松市東部の木工業経営A社は、磐田郡豊田町に工場ぐるみ移転を計画。現在、用地を物色している。

これは現在地が借地のためで、とにかく豊田町を選んだのは、現在地に最寄りで従業員の通勤が便利なため。必要面積は九百九十し千六百五十平方メートル。用地を取得次第、直ちに着工するが、いまのところ具体的な計画内容は未定である。

⑩損害保険 || 建築物について建築価格を保険金額として住友海上火災保険㈱の「住宅ローン長期火災保険」か、または「長期総合保険」に加入する。

⑪設定料 || 抵当権設定登録免許税は借主負担、税率は千分の四。

⑫歩積み || なし。
⑬団体生命保険 || 掛捨て団体生命保険の加入なし。

緑と太陽をあなたに

ひるがの高原
莊川ビレッジ

●所在地 岐阜県大野郡莊川村 ●地目 山林 ●建ぺい率 70%
 ●主力販売価格帯 200万円台、過去10年間の平均気温9.4°C 年最高気温14.8°C

莊川村民の『暖かい協力』のなかでビレッジは育ちます。

莊川村
村長 平戸吉郎

建設大臣(1)1445号
前金保証機関・全国不動産信用保証(株)会員・全日本不動産協会会員
東海宅地造成協会会員 ●知事免許②3004・知事登録(よ)8184

● 緑と太陽をあなたに
● 大三土地株式会社

本社 ● 〒460 名古屋市中区大須1-22-17 大三ビル ☎ (052)211-2332 代表
 名古屋支店 ● 〒460 名古屋市中区大須1-22-17 大三ビル 3F ☎ (052)211-2332
 一宮支店 ● 〒491 一宮市千歳通4 駅ビル3F・320号 ☎ (0586)24-1891
 岡崎支店 ● 〒444 岡崎市梅園町3-5-4 長坂ビル3F ☎ (0564)23-2011
 春日井営業所 ● 〒486 春日井市鳥居松町6-28 堀尾ビル5F ☎ (0568)83-2010 (浜情A6.1)
 豊橋営業所 ● 〒440 豊橋市大国町3 ☎ (0532)52-5238



大三土地(株)
取締役社長

平戸吉郎

■販売提携

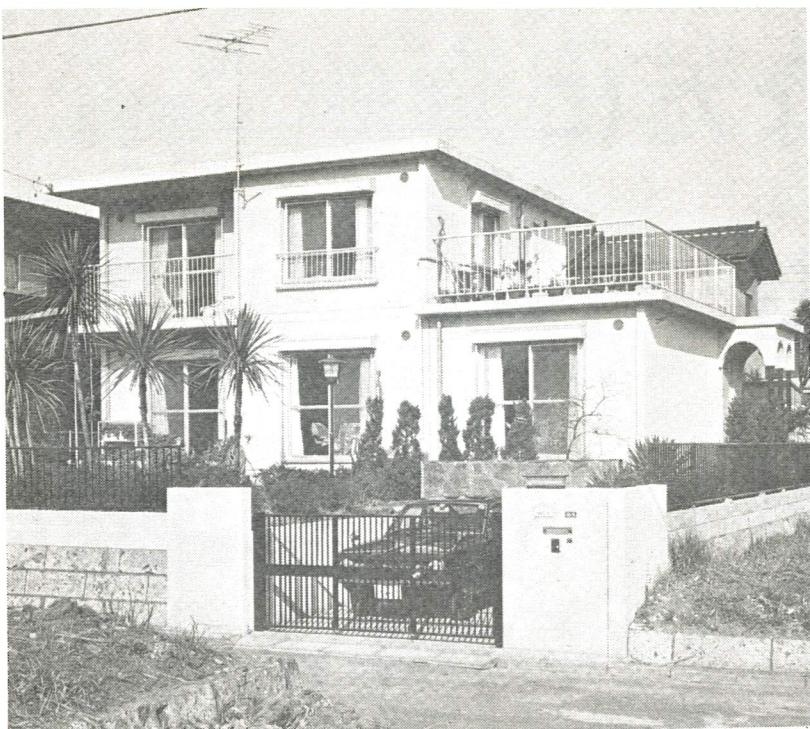
静岡県知事免許(1)第2382号



相談所
8Fハウジングコーナー

人と自然との新しい対話

『パルコン』売れてます 業績あがる 富士ビルト



浜松市新津町二二六、株富士ビルト（亀山晴義社長）は大成建設㈱の静岡県西部総合代理店として、鉄筋軽量気泡コンクリート住宅「パルコン」〔写真〕の販売を積極的に展開、業績をあげている。

大成のパルコンは鉄筋コンクリートづくりのプレハブ住宅で、最近、人気を高めている。種類は、二八〇一型と三五〇一型があり、二八〇一型は標準仕様価格が五百五十五万円、一階が四

六・三七平方メートル（一四・〇三坪）、二階が四六・三七平方メートル（一四・〇三坪）、

計九二・七四平方メートル（二

八・〇六坪）、テラス・バルコニーが八・二二平方メートル（二・四八坪）。三五〇一型が一階が六九・五六平方メートル（二・一・〇四坪）、二階が四六・三七平方メートル（一四・〇三坪）、計一一五・九三平方メートル（三五・〇七坪）、テラス・バルコニーが八・二二平方メートル（一・四八坪）である。

特徴は①地震や台風、火災に対して強い②耐久性が抜群、維持費もわずか③夏涼しく、冬暖かい軽量気泡コンクリートづくり④結露が起こりにくい住い⑤敷地が有効に生かせる機能的な間

取り⑥設備が豊富に備わっている⑦普通コンクリートづくりよりも、はるかに短かい工期（三ヶ月）などとなっている。

建築に当たっては、大成ロードで購入価格の九〇%まで融資しており、たとえば融資額二百萬円の場合、百五十万円を毎月均等払い、五十万円をボーナス時に均等払いとして、十五年返済なら毎月一万五千一百三十円、賞与期三万七千円、二十年返済なら毎月一万三千五百円、賞与期二万七千二百円である。

別途工事は敷地造成、特殊基礎のほか、屋外（門、堀、造園植樹、物干し金物、郵便箱）、屋内（家具、カーテンレール、カーテン）、居室、食堂の電灯器具、屋外排水放流処理（排水桿二個のみ本工事に含む）、電気、ガス、水道引込み、電気ガス、水道メータ、浄化槽、テレビアンテナ、暖房、冷房（陳列器具のほかに配管工事費が必要）となっている。

現在、大成建設ではパルコン用として磐田市に六万六千平方メートルを造成中であり、四年夏には分譲をはじめるが、パルコン以外の木造住宅の需要にも応じる考え。また浜松市にも六十六万平方メートルの造成も計画している。

祝創刊

ゼロ公害をめざす——One day防蝕床コンクリートコートA-24



ニチエー吉田株式会社

浜松市上西町1314 TEL<0534>61-3147(代)

不動産取引きをする場合、業者に対しても深い理解と認識が必要である。悪質業者にひつかると思わぬ損害をこうむることもある。

ポイントは①営業免許の有無、業歴、これまでの営業に誇大広告などの問題はなかったか。②業務内容は何を主力としているか。立地条件はそれに適したものであるか。③業者団体に加入しているかどうか。その団体の信用力はどうか。④不動産鑑定についての能力、不動産取引きに関する法律的知識は十分であるか。⑤經營者や法人役員の業歴に問題はないか。人物的に信頼がおけるかーにある。

業界のあらましと現状は、大都市へのいちじるしい人口集中で、宅地建物への需要は急速に増大し、宅地建物取引き業者の果たすべき役割もまたきわめて大きいものとなっている。このような情勢のなかにあって業者数は急増している。

かつては、工業用地が取引きの中心とされていたが、現在は住宅用地が本命となってきた。売買件数でみると、土地の増加率が大きく、建物は漸増傾向といったところである。取引き物件は次第に大都市周辺に移つており、交通や勤務地といった制約的条件が大きく付加されるようになり、需要層が限定されるところから経営効率も悪化の傾向にある。

昭和四十年に登録制から免許制に切りかえられ、そのごとく都道府県において業者団体の編成とその指導を通じて、悪質業者の追放に当たってきている。土地ブームを背景に、不動産取

引きについての知識の欠如といった盲点につけこみ、一時は悪質業者の問題が大きく取上げられてきたが、このところ、どうやら悪質業者の数も減り、業界全般に信用力を回復してきている。

開業に当たっては建設大臣、または都道府県知事の免許が必要である。しかも、事務所ごとに、宅地建物取引き主任者資格試験に合格した者を一名以上配置することが義務づけられている。

前に述べたとおり業者数は増加しているが、これは宅地建物取引き主任資格試験が比較的平易なことと、営業保証金十万円以外にさして大きな資本も必要としないことに、その原因がある。反面、廃業の数も多く、開業引きが激しく入れ替りながら全体として増加しているのである。

地域的な分布をみると、二五%が東京に、二〇%弱が大阪と愛知というように、全国的に散在しているものの、大都市およびその周辺地区へ集中度が高い。人口の都市集中化にともない、そのベッドタウンとなる周辺部に需要が強いからである。

需要の内容は、大規模なビルの賃貸や管理から個人の住宅、貸間まで多様である。したがって業者も、東証一部上場会社から経営者一人といつた企業まで千差万別となる。しかし、数的には従業者一~五人程度の零細規模のものが圧倒的である。

誇大広告、虚偽広告、報酬の不当請求などの常習者も多い。これに対して都道府県では常時取締まりを行なっているが、加えて年一回は建設省公正取引委員会、警察庁との合同調査を

行なっている。このような悪質業者の発生原因としては①取引きの当事者が不動産取引きに習熟していないこと②取引き手続が専門的で煩雑なこと③免許が比較的安易に交付されることなどがあげられる。

業態の内容だが、宅地建物取引き業法にいう土地建物を扱う業者も、住宅無尽業者、貸ビル業者なども含めて、その内容は複雑である。取引き業者に限つてみても、①宅地建物の売買、交換を業とする②売買交換、貸借の代理業務を行なう③売買、交換、貸借の仲介行為だけを業とするものがあり、これを兼ねて営業しているものが多い。

有力で安定的取引き先を抱えていることと、常に需要に応じうるだけの情報をもつていて、定した固定取引き先をもつている業者は、大口物件だけに専門成しているが、これも有力業者に限られる場合が多く、ますます大口物件の専門分野と小口専門のものとに分化する傾向を強めている。

売上げと利益だが、収入源は斡旋手数料である。この手数料は、各都道府県知事によって最高料率が定められており、これ多いため、手数料は平均4%以下となる。4%としても、年間五千万円の取扱い高で粗利益は二百万円に過ぎない。経費としては人件費、家賃が主なもので、

そのほか特に取り上げるものもないが、従業者一人当たり年間取扱高五千万円というのが最低の線である。経営の判断、収益力の有無は、取扱高がすべてを決定するといえよう。ほかには顧客とのトラブルの有無に注意することが必要である。

問題点は、一般には不動産取引きの仲介を行なうことと、資金も知識も必要ではないといった観点から安易に独立開業するケースが多い。しかし不動産の移動、変動には、数多くのむずかしい問題を発生させる要素があり、これの処理については、測量士、土地家屋調査士、司法書士、建築士などが必要とする知識をも吸収しておくことが大切である。それらの知識の度合いが業者としての信用力の尺度となる。しかし、実際には不動産に関する一般的な知識さえも乏しい業者が少なくない。

不動産取引き業のこんごの見通しだが、業務内容が多様化するとの同時に、取引きについての規制もまた複雑となつてこよう。それともない法的な手続きや業界知識、測量技術などに關して高度な判断を迫られるようになる。反面、同業界は収入が不安定であり、かつ経営の信用力が企業の先行きを決定的に左右する。需要者側の業界に対する認識も次第に深められている。これらから考えて、大手業者と小零細規模業者との間の経営力の格差はますます拡大していくであろう。

企業間格差の広がりと同時に、小零細業者では大企業の下請的

存在となつたり、同業者間との提携といった形を指向する者が増大するであろう。とくに特定

分野に分化していく傾向が強まるであろう。

不動産取引き業者は、これまで単なる斡旋的業務から脱して不動産取引きに関するコンサルティングの機能が要求されるようになる。宅地建物取引きの態様が複雑、多様化するにつれ、取引き当事者間でのトラブルがふえてることからも、当然の成行きといえよう。不動産取引きに対する税務、法律など実務

的な面に限らず、取引き物件の将来性などについての相談といった面へ積極的に取組む姿勢が要求される。

企業成長の条件は①業歴があり、物件に関する的確な情報量を十分に持てるだけの姿勢であること②一般的に信用力のある団体に加入していること。大口安定取引き先を有していること③不動産鑑定に関する能力、不動産取引きについての知識が十分であること④経営者の人柄に問題がないこと。社会的な評価を受けている人物であることなどである。

上島町地内の土地売り出す
浜松市東部のA氏は、同市上島町地内の同氏所有地千七百平メートルを売り出した。

同所は住居地域で、同敷地は田畠である。三・三平方メートル八万円程度で売却を希望している。

倉庫の建設用地を物色
浜松市中央部の自転車販売業A社は、現在地が狭くなつたため、倉庫の建設用地を物色している。

必要な面積は三百三十平方メートル程度で、国道一号線バイパス沿いを希望している。

昭和48年4月5日 創刊号

不動産分譲業のチェック・ボ
イントは①業歴は十分であるか。
これまでの分譲物件の売れ行き、
入居者の評判はどうか②こんご
の需要の見通しはどうか。立地
条件とからめて先行きに期待が
もてるか③経営形態は分譲専業
か、造成、斡旋との兼業か。営業
規模は経営形態からみて適切か
④宅地造成業者や建築業者の取

引きはスマーズであるか、継続
的な取引きなのか⑤経営者は經
験や知識が十分であるかなど。
業界のあらましと現状は、こ
こ数年来、住宅関連産業は根強
い増勢基調を続けてきたが、最
近になって若干低迷傾向が見出
されてきた。四十六年度の公共、
民間合わせた総建築戸数は百四
十六万三千戸であるが、そのう
ち民間建設戸数は百万五千戸で、
前年にくらべ六万七千戸も減少
している。こうした現象の最大
要因は不況の長期化と地価の高
騰にある。とくに地価の高騰は
いちじるしく、毎年、全国平均
で一五・六%の勢いで上昇して
おり、これが首都圏になると、
二〇%以上の上昇率を示してい
る。

現在、業者数は全国で約六万
(不動産取引き業者も含む)あ
り、東京だけでも個人、法人合
わせて約二万以上におよぶ。こ
れら業者の乱立ぶりと、住宅消
費の伸び悩みと相まって、業界
の広告費のウエートは急上昇し

競争激しい住宅関連産業

ており、四十一年に広告比率が
八%であったものが、現在では
一三%前後に上ってきた。一戸
販売するための広告宣伝費は約
九十万円という驚異的数字とな
る。

金融の緩和から、大衆化路線
の一端として、各金融機関とも
一様に住宅ローンの分野に積極
的な姿勢で進出してきた。また

保に苦しんでいる向きが強い。
斡旋業者に委託するケースも
あるが、九〇%は自家販売によ
つては斡旋業者との間のトラブル
が少なくないため、できる限り
自己の責任において販売し、事
後の紛糾を避けるためである。
同業界は、宅地建物取引業法
によって、二以上の都道府県の

日本住宅金融、住宅総合センタ
ー、住宅ローンサービスなど住
宅ローン専門金融会社の相次ぐ
出現も目立っており、そのため
住宅ローンの四十六年度実績は
前年比五八%と大幅な伸びを示
した。

一業者当たりの分譲住宅建設
数をみると、年間百戸平均とい
った程度の業者が七〇%以上を
占め、比較的小規模なもののが多
い。三十年代後半に急速に小規
模業者の参入が相次いだ結果で
ある。年間三百三十戸をこえ
るような建設量を有する業者は
資金五千万円~十億円といった
企業で、十億以上の業者は一經
營部門として扱っているところ
から、建設戸数はかえって少な
い。

大規模業者では、危険分散と
造成工事に伴う諸雜務からの離
脱、工事費を需要に合わせて調
整するといった観点から、造成
工事を下請けに出すところが多
い。しかし、小規模業者では自
ら直接行なっているところが大
部分で、建築工法についての機
械化のおくれから、労働力の確

区域に事業所設置の場合は建設
大臣の、その他の場合は都道府
県知事の免許が必要である。そ
して各事業所には一人以上の国
家資格である「宅地建物取引主
任者」をおくことが義務づけら
れている。この資格者は現在、
全國で約二十万人おり、昭和四
十六年十一月の試験では受験者
は十万九千人、合格率一八%の
二万五百四十七人が合格している。
その他法的規制としては、(1)
主たる事業所には十万円、その
他の事務所は各五万円の営業保
証金が必要、(2)誇大広告の禁止、
(3)取引態様の明示、(4)主要事項
の説明、(5)不当な履行遅延の禁
止、(6)秘密の厳守などの義務が
課せられる。このほか宅地造成
等規制法、農地法、都市計画法、
建築基準法などの法律によつて
も強く規制されている。

中所得層を狙った六百~八百
万円といったところが主流を占
めている。しかし、分譲住宅の
高級化の傾向から高所得層相手
の一千万円以上のものも漸次増
加傾向にある。単価の上下格差
はかなり大きく、販売対象層に

祝 創刊号

土地・建物・アパート仲介

県知事免許(3)第404号

静岡県不動産業協同組合連合会会長
 静岡県浜松不動産協同組合理事長
 (社)静岡県宅地建物取引業協会会長
 静岡県宅地建物取引業審議会副会長
 (社)全国宅地建物取引業協会連合会副会長
 (社)全国宅地建物中部地区協議会副会長

長谷川忠一

遠州不動産(株)

浜松市元町67

TEL <0534>52-2946

的をしぼった形で造成する傾向
が強い。
同業界は企業規模格差が強く、
利益率などもまちまちであるが、
一般には売上高総利益率三〇%、
営業利益率五七一〇%といわれ
ている。収益は用地購入、造成
建築の巧拙によって大きく左右
されるが、最近は①広告宣伝費
の増大(一一一四%)②宅地
需要が強いため用地購入費用の
上昇③人件費や材料費の値上がり
から宅地造成費や建築費の負

担が大きくなっていることなど
により、全般的に収益率は低下
の傾向にある。
土地建物を販売対象とするだ
けに、資金の固定化が大きく、
総資本回転率は年〇・五七一回
転と鈍い。特に売れ行きが鈍れ
ば資金の固定化、金利負担の増
加を招くことになる。造成工事
や分譲は時期をずらしながら分
割して資金の回転をはやめよう
という業者が多い。
手付金として三七十万円、契

約時に販売総額の一〇七三〇%、
そして残額は二ヵ月以内に回収
というのが一般的である。ロー
ンの扱いがふえてはいるが、こ
の場合でも契約成立後二ヵ月程
度になることが多い。
全額支払い後に造成工事にか
かるのが原則であるが、多くの
場合、資金力が伴わず、内金払い
のケースが多い。購入契約だけ
とりつけ、実際には工事を四期
以上に分け売却代金を支払いに
あるという方法がとられる。



「木曾銘石」で庭づくりを

遠州ガーデン 浜北に営業所開設

浜名郡舞阪町舞阪一九七〇、遠州ガーデン(名倉仟代表)は、このほど浜北市中瀬七〇三(笠井街道遠州鉄道車庫前)に「木曾銘石」の営業所を開設した。同社は同営業所開設に先だち「木曾銘石」の産元、中津川自動車㈱庭石部(本社・中津川市)と静岡県地区の販売代理契約を締結した。「木曾銘石」は庭園石、石垣石(宅地造成、土留)として最高の石で、最近、発掘に成功、木曾路に無尽蔵に眠つ

てゐることが確認され、万博の日本庭園の作庭に使用されて以来、関西を中心によく評を浴びてゐる銘石。また「木曾銘石」は、四国伊予の青石や天竜石とは趣きが異なり、「コケの乗る石」で、鋪や渋味を持ち合わせた、これからのかの作庭にはなくてはならない銘石である。遠州ガーデンでは、この銘石を同営業所で格安で安定供給する考え方で、需要家の活用を要望している。

なお同社は造園から庭石、外

この庭石組と植木の配植を立地条件、施工の好みと定石をふまえて、いかにバランスよくマッチさせていくことによって、ようこそしていくことによって、よりよい庭がつくられるといい、とくに庭石組の差異になつてくるという。造園は「職人の腕」次第といわれるが、同社の場合、経験四十年のベテランから新進気鋭の造園師が責任施工しており、造園からブロック積みまで総合請負施工しているから気軽

に利用するよう望んでいます。

同社の水石園は、農場を产地浜北にもち、庭園展示場を舞阪町と浜松市天王町に設置して信頼第一に奉仕している。

また造園に当たって、需要家がもつとも心配するのは費用だが、同社の説明によると、予算是家屋新築費の一〇~二〇%を見積れば家とのバランスのとれた庭園ができる。分割支払い方式もできるので、造園資金を全額貯めてからというのではなく、頭金が三分の一ですぐ着工できるという。造園技術については、庭園の骨組は庭石でつくり、植木は衣としてこれをつける、これが日本庭園づくりの根本で、

柵工事まで行なう専門施行業者で「デザイン、材料選定、施工技術」三位一体の質的向上を目指して研究を重ねており、これまで施工した施主からも高く評価されている。同社では外柵工事などは、今までコンクリート二次製品のケンチブロック工事が多かつたが、原料のセメント不足から天然石の石垣工事にかわりつつあるだけに、とくに銘石の安全供給には力をいれており、常に需要家の要求に応じられる体制をとっているのも特徴である。

同社の水石園は、農場を产地浜北にもち、庭園展示場を舞阪町と浜松市天王町に設置して信頼第一に奉仕している。

また造園に当たって、需要家がもつとも心配するのは費用だが、同社の説明によると、予算是家屋新築費の一〇~二〇%を見積れば家とのバランスのとれた庭園ができる。分割支払い方式もできるので、造園資金を全額貯めてからというのではなく、頭金が三分の一ですぐ着工できるという。造園技術については、庭園の骨組は庭石でつくり、植木は衣としてこれをつける、これが日本庭園づくりの根本で、



私たちは、口やかましい お客様を歓迎します

宅地分譲建売住宅
不動産仲介
建築請負
造園と庭木・庭石の販売



県知事免許(1)第2515号

桂住宅株式会社

県知事許可 般(47)第120号

桂建設株式会社

浜松市住吉町129 番地の7 ☎<0534>72-8719・9015

桂住宅造園センター

浜松市十軒町(上島小東) ☎<0534>63-8769

住まいのシステム販売を
すすめる桂グループ!!

建設業

静岡県知事許可(般-47)第1374号

宅地建物取引業

静岡県知事許可(1)第2215号

第一弾

◆ 豊田町に建売分譲住宅
13棟建設
◆ 5月完成 ◆

木造・平屋建（うち6棟2階建）
葺建坪……14坪から22坪まで

日本瓦



幸せと財産づくり



富士ハウス株式会社

浜松市海老塚町719番地 TEL<0534>53-0260代

当社は浜松市（南部）を中心として、豊田町、竜洋町、磐田市などの地域を宅地分譲し、より住みよい住宅地を提供してまいりました。この度、富士ハウス株式会社建設部を開業し、住宅地の分譲だけでなく、『快適な住まいづくり』をモットーに、皆様のお役にたてるよう努力していきたいと念願しております。

最初は、木造住宅を中心と研究を重ね、将来には、富士ハウス独特のものを作りたいと思つています。

土地・注文建築から

いまだ!!マイホームの実現を.....

**豊田町
赤池 高級建売住宅**

木造二階建日本瓦葺 外壁リシンカキオトシ 一部角ナミ 和室 6帖・6帖 洋室 4.5帖 D.K 6帖 延坪 15坪 土地 55坪 総額 578万	木造平屋建日本瓦葺 外壁リシンカキオトシ 一部角ナミ 和室 6帖・6帖 洋間 6帖 D.K 6帖 延坪 17坪 土地 46坪 総額 553万	木造二階建日本瓦葺 外壁リシンカキオトシ 一部角ナミ 和室 6帖・6帖 洋間 6帖 D.K 6帖 延坪 17坪 土地 46坪 総額 553万	木造平屋建日本瓦葺 外壁リシンカキオトシ 一部角ナミ 和室 6帖・6帖 洋間 4.5帖 D.K 4帖 建坪 15坪 土地 57坪 総額 551万
木造二階建日本瓦葺 外壁リシンカキオトシ 一部角ナミ 和室 8帖・6帖・6帖 洋間 6帖 D.K 4.5帖 延坪 22.15坪 土地 51坪 総額 655万	木造二階建日本瓦葺 外壁リシンカキオトシ 一部角ナミ 和室 6帖・6帖 洋間 6帖 D.K 5.5坪 延坪 17坪 土地 54坪 総額 576万	木造平屋建日本瓦葺 外壁リシンカキオトシ 一部角ナミ 和室 6帖・4.5帖 洋間 6帖 D.K 6帖 建坪 15.5坪 土地 51坪 総額 557万	木造二階建日本瓦葺 外壁リシンカキオトシ 一部角ナミ 和室 6帖・6帖・ 4.5帖 D.K 6帖 延坪 15坪 土地 51坪 総額 548万

◎ローンの相談に応じます



(宅) 知事(1)第2215号

浜松市海老塚町719番地 T E L (53)8991・(53)0260

(建) 知事般-47第1374号

▲富士ハウス株式会社

経済の高度成長によって、国民の所得や消費の水準は、大幅に上昇していますが、生活の基盤である住宅問題は著しく立ち遅れています。

また最近土地の高騰とともに木材、建材、セメントと軒並みに相当な比率で値段アップされている現状を考えてみると、マイホームの夢も断念せざるを得ない状態になってしまふのではないかと思われます。

土地を買い入れ、建築資金の調達を考えるとき、本当に頭を悩まされることと思います。わが社は皆様の住宅問題を解決すべく諸問題を研究検討しておりますのでお気軽にご相談下さい。

なお、右物件はいわゆる建売住宅というイメージを取り除き、注文建売的なものの建築ということに全力を注ぎ優れた資材と技術を投入し、あなたの生活を心から満足していただける住いの建築をいたします。ぜひ他社とご比較の上ご検討下さい。

旧工場をマンションなどに改築

浜松市東北部のA社は、同社が所有している同市中央部に隣接する東部にある旧工場をマンション、倉庫、駐車場のいずれかにすることになり、検討している。

同社は昨年、旧工場から現在地に移転したもので、旧工場はすでに六ヶ月間、休眠しているという。このため早急にマンション、倉庫、駐車場のうちメリットの高いものに改めることになったもの。旧工場の面積は約五百平方メートル、結論がで次第、早急に建設へ踏切る模様。

道場新設で用地を

(社)日本少林寺拳法連盟の川村芳男浜松中央支部長は、浜松に道場を新設することになり、高台方面に用地を物色中である。同氏は(宗)金剛禪總本山少林寺浜松中央道院長でもあり、新設する道場は敷地が三百三十平方メートル程度必要であり、用地が取得できれば直ちに着工したい意向である。

浜松開発情報掲載の記事についてのお問い合わせは次にお願いいたします。

電話 (73) 0189

受付は月曜日から金曜
日午後4時30分～同5時までです。

創刊号 第三種郵便物認可申請中
昭和四十八年四月五日発行(毎月二回 五日・二十五日)

耐火建築が木造の予算で…!

あなたの夢をかなえる 新時代の建築…

定価 年五、〇〇〇円
印刷所 中部電子印刷株式会社

〒 430



住宅関連の世界で

生きてみませんか

求む・建築技術者・溶接工(見習可)

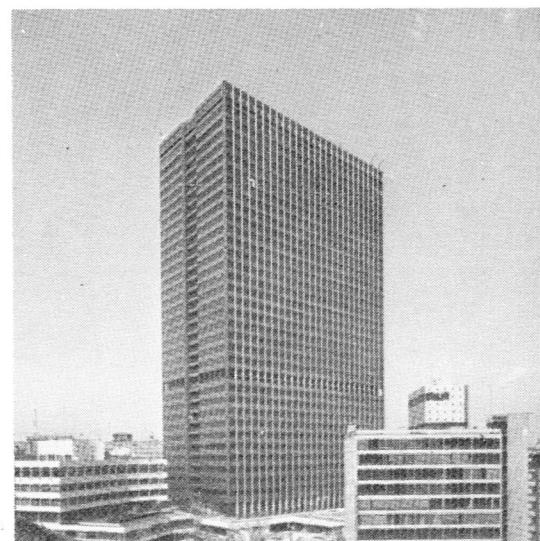
住宅金融公庫融資手続一切代行

シポレックス建築
設計・施工

住工ハイム株式会社

旧社名・建工住宅(株) 浜松市高丘町496 TEL 36-1381

☎73-0189



編集人 西 勇
長崎 習
发行人 浜松市山下町九二高木ビル五階
株式会社 浜情企画開発