

直 建 設 会 社

南国の香りがただよう宮崎空港は真夏の暑さのなかで、賑いをみせていた。ケースライターが宮崎市に所在する直建設株式会社（以下直建設という）を訪問するために、ボーイング727で宮崎空港に下り立ったのは、昭和57年8月25日であった。

宮崎空港には現在ジェット機が発着しており、空港拡張にともなって、周辺地域の整備も具体化してきていた。直建設が計画を予定していた赤江住宅団地は、空港ターミナルから約1 kmの場所に位置していた。

宮崎空港から車で約15分、市内にある直建設は、一般住宅用築材の製材、土木建築、設計施工、不動産販売を行なう一貫メーカーであった。

同社は昭和28年に一般建築材の生産工場として発足した。その後昭和30年代後半から一般住宅の建築も始めた。そして昭和40年5月会社を改組し、現在の直建設株式会社を設立した。住宅産業はその後ブームが到来し、同社は分譲住宅の分野に進出することを決め、別組織として株式会社「ニューハウス」、「スナオ住宅」を設立した。

これらの組織は事実上、直建設の1部門を構成していた。直建設グループ(直建設と略称)の従業員は、直建設と「スナオ住宅」の合計32人、「ニューハウス」10人から構成されていた。これを業務内容別にみると、1～2級建築士10人、販売員10人、製材員5人、管理者5人、工事担当者5人、総務担当者7人であった。

直建設は最近の住宅不況を反映して、昨年住宅販売が不振であった。そのため利益も減少した。そこで同社の溝口直人社長は経営の安定を図るため、昨年末に購入した赤江住宅用造成地(2,471坪)に同社の木造企画住宅を50戸建築して、市価より3割安い価格で売り出す計画を樹てた。

しかし、この造成地は水洗施設がなく、家庭から出る雑排水以外の汚水は、汲取りが条件になっていた。

直建設は、住宅団地の環境をよくするためには、下水は水洗式にすることが必要であると考えていた。そこで赤江地区の農民40人で構成される水利組合に条件の変更を申し入れたが、一部農民が反対し、すでに20戸の住宅建築の確認申請が許可されているにもかかわらず、工

このケースの作成にあたっては、直建設、赤江土地改良区の関係者から好意ある御協力を頂いた。ここに記して深甚なる感謝を申し上げる。

このケースは、経営管理に関する適切、あるいは不適切さを記述したものではない。

(昭和57年9月、作成者 藤 枝 省 人)

事の着工を中止せざるを得なかった。

溝口社長は、この住宅団地の完成が同社の信用を高める上で大きな役割りを果たすと考えており、反対農民との間で解決を図るべく腐心していた。

会社の歴史

直建設の溝口直人氏は福岡市の旧制商業学校を卒業後、叔父が経営する土木建築会社溝口組に入社した。そして23才の若さで独立し、鹿児島県の松山町で製材業を経営していたが、朝鮮動乱後の不況のなかで事業に失敗した。

そこで彼は昭和28年4月宮崎市へ移転し、再出発を期した。新たに事業を始めるにしても資金は少なく、他に経験もないことから、宮崎市内に小さな一般建築材の生産工場を設置した。当時は不景気という経済状態のもとで、同業者も多く、競争が激しくなっており、安定した収益をあげるには多くの困難が付きまっていた。

溝口社長は従来からの経験をもとにして、この苦難の時期を乗り切るために日夜腐心した。そのなかで彼は、建築材の製材と同時に、一般住宅の建築も始めようと考えた。溝口氏にとっては、建築部門は全く経験がなかった。

しかし、彼の叔父が住宅建築を営んでいたことから、叔父の意思を受け継ぐ決心をした。彼は当初目標として、住宅建築50%、一般建築材50%を掲げた。事業開始後しばらくは経営が苦しく、数人の従業員を維持するにも苦労した。しばらくして経営環境が徐々に改善してきたことから、昭和30年代中頃には経営も漸やく安定化するようになった。30年代後半は高度成長ブームが到来し、同社も順調に伸びていった。

株式会社へ改組

溝口氏は昭和40年2月、それまでの事業を法人化するために、現在の直建設株式会社（資本金50万円）を設立した。

法人化した当時、直建設は月当たり2～3戸の一般住宅を建築することができた。40年代中頃になると好景気が続いた結果、住宅需要も順調な伸びを経験した。同社はこの住宅需要の増大に対応すべく、製材、建築両部門の規模を拡大した。

昭和47年になると住宅建築ブームが到来し、同時に住宅用地の価格も急速に上昇してきた。これら土地ブームのなかで、同社は住宅用地の確保が経営の安定にとって必要であると判断し、宮崎市近郊の土地で有望と思われる用地を物色した。同社にとって土地の購入は過去に全く経験がなく、リスクも決して小さくないと感じていた溝口社長は、基本方針として出来るだけリスクの少ない用地を探すことにした。

同社が購入した用地は、必ずしも造成済のものばかりではなかった。なかには山林、田畑などの未整備の土地もあった。これらの未整備の土地を住宅地として造成することは、同社

が不動産部門を始めることにほかならず、未経験な同社にとっては危惧の念が残された。急に訪れた土地ブームは、同社が新規に行なう不動産部門について、十分時間をかけて検討する余裕を与えなかった。用地の支払い代金は銀行から借り入れて賄われた。

溝口社長は不動産部門へ進出した当手を回顧して、つぎのように語った。

「オイル危機が起きた頃に、わが社も市内やその周辺に住宅用地を買い始めました。当時は土地ブームもあって、建築を仕事にしているわが社でも、時代の流れについていかないと競争に勝てないと、感じたからです。また当時の建築ブームのなかで、一般住宅の建築請負工事だけを手がけていては、結局住宅不動産業者の下請けになるだけで、会社のイメージアップにはならないと考えました。これは過去10年間にわが社が建築した住宅の販売を、2～3の不動産業者に委託してきた経験にもとづいています。」

「ニューハウス」の設立

直建設は昭和50年6月、不動産売買を目的として、新会社「ニューハウス」（資本金100万円）を設立した。

この不動産会社では、下取り中古住宅の売買、仲介、同社の建築住宅の販売を行なうことになっていた。

元々直建設は不動産売買業務の経験がなかったために、他の不動産会社からこの新会社の従業員をスカウトせざるを得なかった。この部門の設立によって、同社は建築請負のみならず、住宅販売も順調に拡大していった。

取得した土地の値上りもあり、住宅の建築、建築住宅の販売も予想以上に軌道に乗っていった。その結果、創業以来続けてきた製材業も含めて、同社では名実ともに住宅建築の一貫メーカーとしての態勢をととのえることに成功した。

昭和50年代に入ると、一般経済活動が停滞するなかで、住宅業界だけは順調に伸びていった。こうして直建設は昭和54年には年間90戸の建築住宅の販売を行なうまでに発展した。

この年は同社が過去最も多くの住宅を販売した年であった。

「スナオ住宅」の設立

土地付分譲住宅に対する需要が根強かったことから、同社では優良な住宅用地の購入にも努力を重ねていった。

こうして住宅用地の保有額が7億円に達したことから、溝口社長は昭和55年4月、住宅用地の仕入れを目的として「スナオ住宅」（資本金3,000万円）を設立した。

「スナオ住宅」の設立以後、最も大きな土地の購入は赤江地区の住宅用造成地であった。この土地の価格は比較的安かったと溝口社長は感じていたが、一般的には地価は高水準に達していたために、同社長は「スナオ住宅」の業務を今後拡大する意図はもっていなかった。

土地の購入

50年代当初の経済不況のなかで、同社が推進してきた積極的な土地購入の概略は、以下の通りであった。

(年別土地保有状況)	
年	土地保有額
昭和51年3月末	9,280万円
52 〃	6,270
53 〃	25,300
54 〃	46,500
55 〃	34,500
56 〃	52,000
57 〃	57,500

現在同社が保有している土地は、以下の通りであった。

昭和57年3月	5,314坪
〃 6月	5,827
〃 7月	5,595

現在同社が保有している住宅用地のなかで最大の用地は、赤江地区の造成地(2,471坪)であった。その外600～700坪の大きさが2か所で、大部分は50～60坪の大きさであった。

このように小規模の住宅用地を多く保有しているのは、中古住宅の買取りや、下取りが多くなっているからであった。また、同社は宮崎市内、周辺で、出来るだけ各地域に、たとえ小規模でも住宅用地を保有し、多様な住宅需要に対応しようとして努力してきたからでもあった。

同社販売部門(「ニューハウス」)が所有している顧客リストによると、大部分の潜在顧客は土地を保有しておらず、したがって多様な土地の手当てが必要である、と考えられていた。

しかし、最近2年間の市場変化からみて、土地の仕入れを現在の水準以上には拡大すべきでない、と溝口社長は考えていた。

同社長は、最近の経営状態をつぎのように説明した。

「昭和50年代に入って、わが社は住宅建築の一貫生産を続けてきましたが、はたして今後このまゝの経営を続けてよいか、最近疑問を感じるようになりました。銀行の借金は昭和46年頃から増え続け、不動産業を始めてからその額も急速に増加してきました。そして現在では借金は、長期、短期合せて9億円にもなっていました。

以前はほとんど借金がありませんでした。ですから、なんとかして借金を減らしたいと考えているわけです。

今後、もし割安の土地があれば購入してもよいと考えていますが、正直の所昭和40年当

初の経営方針（無借金）に戻るのが必要ではないかと思っています。

少なくとも今後は、土地付建築住宅の比率を全体の30%位に抑えていきたいと考えています。」

直建設は（同社建築部門）昭和51年3月に資本金200万円、52年3月に1,200万円、56年3月に3,000万円に増資した。

宮崎市の住宅市場

現在宮崎市における宅地造成、一般住宅建築の大手業者として、岡崎工業、熊谷組、野村不動産が営業を行なっている。

新日鉄の子会社である岡崎工業は、土地の造成、分譲を主たる業務とした会社であり、現在宮崎市の西部地域（小松地区）で大規模な住宅地の造成（1,100区画）を行なっている。

同様に現在熊谷組は500区画、野村不動産は500区画の宅地造成を行なっている。

その外、地元の中堅業者として5～6社（直建設を含む）が、合計約100区画の造成を行なっている。岡崎工業以外のこれらの業者は原則として、造成地に一般住宅を建築して分譲する方針をとっている。

また、宮崎県住宅供給公社が西部地区（大塚台西、生目地区）で、現在3,500戸の住宅建築を行なっている。

これらの住宅地は宮崎市の中心から離れ、大淀川の西部と南部に計画されている。

宮崎市における住宅着工戸数をみると、個人の持家は昭和48年から54年までは年平均3,000戸で推移したが、55年には2,000戸に減少した。貸家の推移をみると、昭和48年と54年がブームを示しており、それぞれ平均3,500戸、4,000戸を記録した外、ブームの翌年に激減していた。

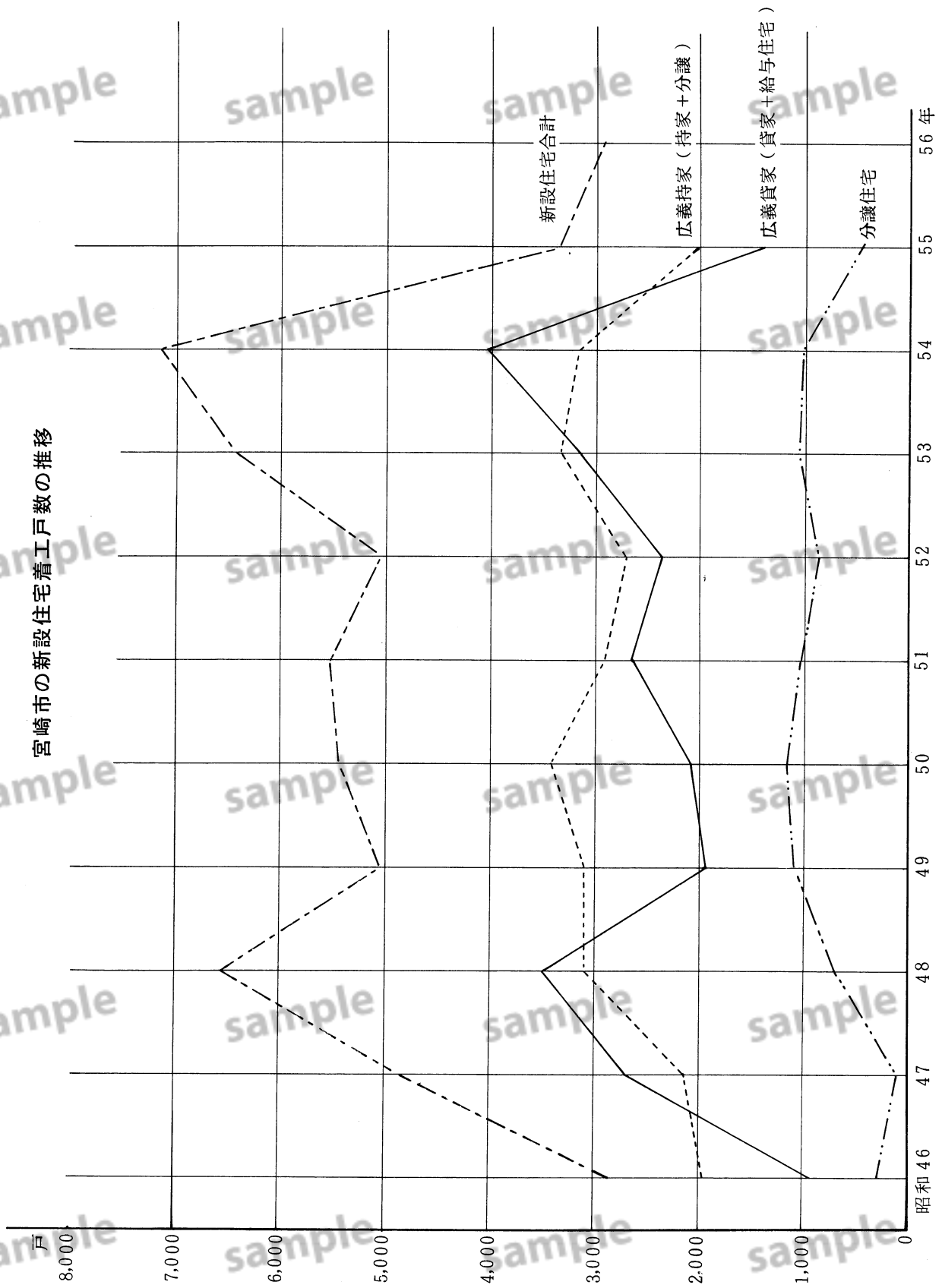
昭和55年の総住宅着工戸数は約3,000戸であり、56年にはこれを下回ったものと予想された。こうして、54年に比べると、56年は総住宅着工戸数は半分以下に激減したことになる。しかし、減少が大きかったのは貸家であり、個人持家の着工は貸家のそれを上回っているのが注目された。

直建設と競争会社との経営状況を概観すると、以下のようになる。

昭和55年現在、同社より優れた企業は積水ハウス、高杉開発、睦屋の3社であった。それに対して、大手のミサワホーム宮崎、大和ハウス、殖産住宅、三井ホーム、大平住宅、日本電建、中堅企業の甲斐建設は、売上高では直建設より大きい、利益率では低かった。

その他の地元中堅建設会社のうち、3社は直建設より利益率が高く、売上高は低い。大部

宮崎市の新設住宅着工戸数の推移



資料：建設省「住宅統計年報」

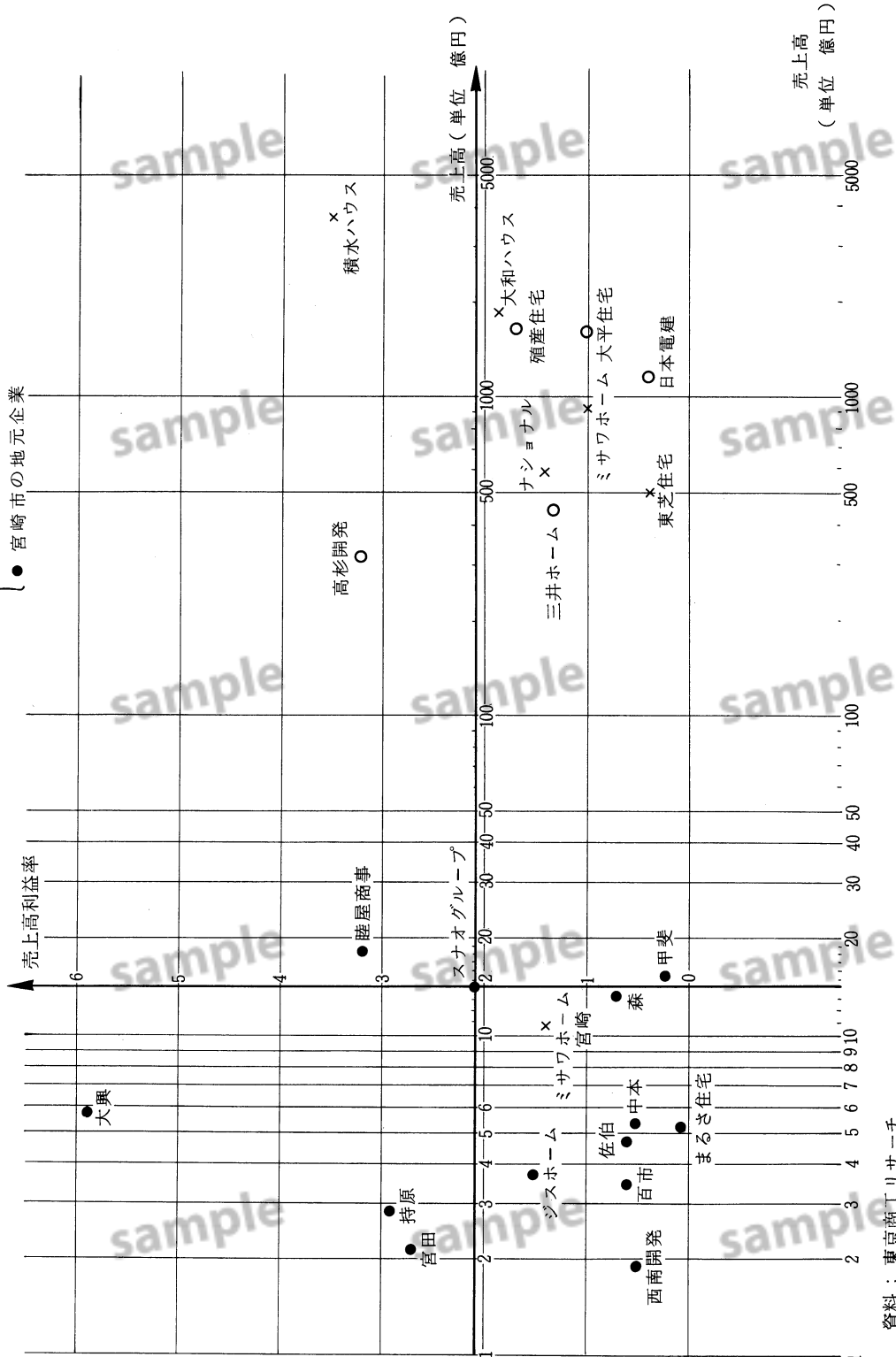
分の工務店は直建設より経営状況が劣っている。

それ故、直建設にとって有力な競争業者は、大手業者の積水ハウスなどのほか、睦屋、甲斐の2社になると考えられた。

競争業者の経営状況を図示すると、以下のようなになる。

売上高及び利益率による競争分析 (昭和55年)

- × プレハブメーカー
- 木造大手住宅会社
- 宮崎市の地元企業



資料：東京商工リサーチ

直建設の住宅販売

昭和40年に直建設会社の設立後、住宅販売戸数は年々徐々に増加してきた。最近7年間における直建設の建築戸数と売上高、利益の推移は、以下の通りであった。

年	建築戸数	売上高	経常利益
昭和50年6月～昭和51年5月	40	40,800万円	460万円
〃 51〃6〃～〃 52〃5〃	62	62,700	2,910
〃 52〃6〃～〃 53〃5〃	70	71,300	2,840
〃 53〃6〃～〃 54〃5〃	72	80,800	2,610
〃 54〃6〃～〃 55〃5〃	80	140,700	6,700
〃 55〃6〃～〃 56〃5〃	52	130,000	2,670
〃 56〃6〃～〃 57〃5〃	89	138,000	2,370

同社は昭和54～55年には、建築戸数、売上高、利益額すべてについて過去最大の記録を達成した。これは宮崎市に第2次不動産ブームが到来した結果であった。

しかし、翌56年には、その反動で建築戸数、売上高とも減少した。このため、溝口社長は57年の目標として、新築住宅の顧客開拓に重点を置く営業方針を採った。

同時に、住宅建築に適した宅地の確保にも努力した。赤江地区の造成地はこうして昭和56年12月に九州商事から購入したものであった。

すでに大手の建築業者が宮崎市周辺地域で大量に分譲住宅の建築を行なっていることから同社の新築住宅の販売が落ち込んだことを、社長は深刻に受けとめていた。

経済不況のなかで一般住宅の需要が落ち込んできたことが明らかになるにつれて、今後この傾向がさらに続くのではないかと、社長は予想していた。このように厳しい環境のなかで顧客の開拓をするには従来の方法では困難であるとして、同社では顧客が購入し易いように出来るだけ住宅分譲価格を切り下げる方針を樹てた。

価格政策

大手建築業者が売り出している分譲価格は、1戸当たり平均約1,900～2,400万円であった。そこで、同社では、価格帯をこれらより下げて設定する考えであった。そのためには、住宅部分の単価を600～700万円代に維持する必要がある。そして宅地価格は800～1,000万円帯（50～70坪）が妥当な水準と分析していた。

宮崎市における造成地の平均単価は、坪当たり18～20万円であった。市場競争が激化することを予想して、同社は低価格の優良住宅を建築するにはどのような方法が必要かを、真剣に検討した。

直建設の企画住宅

新しいタイプの住宅を検討してきた同社は、以下に示すような木造企画住宅「新樹」を考案した。同社によると、「新樹」の特色は概ねつぎのようなものであった。

- ① 狭い敷地でも広く、有効に利用出来る
- ② 防音、防災にきわめて強いコンクリート外壁を使用するため、安全である
- ③ 夏涼しく、冬暖かく、静かな住宅である
- ④ 省エネ住宅であるから、冷暖房費や火災保険料が節約できる
- ⑤ 重厚で美しい外観である
- ⑥ 耐久性に優れており、維持管理費が節約出来る
- ⑦ 従来の京間造りと比べると、部屋が2割広く使える
- ⑧ 良質の住宅を低価格で造ることができる
- ⑨ 純木造住宅であるからプレハブと異なって、増築、改築が容易である
- ⑩ 直接契約であるから、施工・アフターサービスに安心が出来る

同社は「新樹」シリーズとして

205型	(86.00 m^2)	557万円より
300型	(99.00 m^2)	607万円より
305型	(115.00 m^2)	647万円より

(注 すべて本体基本価格)

を考案し、その外にも 405型(148.00 m^2)など数タイプがあった。

これらの企画住宅は坪当たり平均 186,000円(標準仕様)で、市場価格より約3割安い価格であった。さらに、10年間の品質保証がされていた。

同社は7月、宮崎市新名爪に305型「新樹」の展示場を開設した。そしてさらに9月、大淀地区に第2展示場を設ける予定であった。

「新樹」展示場の開設以来、人気は予想以上に高く、すでに受注契約件数は2か月間で30戸に達した。溝口社長はこの変化について、つぎのような感想を語った。

「住宅不況が侵透している現在でも、良質の、低廉な住宅に対する潜在需要は、まだまだ多いのではないのでしょうか。しかも、「新樹」のような本格的な木造企画住宅は、宮崎市民にとって適しているように思います。

プレハブ住宅に対抗するには、本格的な木造住宅が最もよいと考えています。」

同社長は、企画住宅をさらに拡大していくためには、現在のような現場施工では問題が多いと感じていた。とくに、良質の住宅を大量に生産することが現場施工だけでは無理であると、彼は過去の経験から判断していた。

そこで、プレカット方式の効率的な生産方法をなんとかして導入したいというのが、彼の考えであった。

赤江宅地造成地

昭和56年12月、直建設は宮崎空港から約1.0 km離れた所に位置している造成済の住宅用地（2,471坪）を九州商事から購入した。この用地は九州商事が昭和45年に地主である農民から買い取り、すでに50年までに宅地造成されていた土地であった。

直建設はこの用地が住宅地として適しており、また他の住宅地と比べて相対的に地価が安かったことから、購入出来たことに満足していた。

同社は56年前半、市の西南部に開発した宅地造成地に建築した30戸を販売しており、これは同社にとって過去最大規模の分譲であった。赤江造成地はこれより更に規模が大きく、その意味では、この買物は直建設の経営全体に大きな影響を与えることが予想された。

赤江造成地は農地（稲田）に土盛り（約2 m）したものであった。

この場所は現在市街化調整区域になっている。この用地は市街化規制が実施される以前に、住宅地としての開発許可が宮崎県から出されていたために、それにもとづいて造成され、宮崎県の竣工検査も終わっていた。

赤江造成地の特徴をあげると、概ねつぎのようになる。

- ① 集中プロパン方式の配管が付設されている
- ② 上水道配管が付設されている
- ③ 宅地内にある6 m道路が舗装されている
- ④ 1か所公園用地が確保されている
- ⑤ 区画割（37区画）りが完了している
- ⑥ 平坦地で、ノリがない
- ⑦ 家庭雑排水の下水溝が整備されている
- ⑧ 日照が良い
- ⑨ バイパスが近い
- ⑩ 空港が1.0 kmの距離にある

造成地に面する主要道路は8 m道路が敷かれ、この道路の反対側は市街化区域に指定されていた。この造成地の近くの市街化区域には、ゴルフ練習場、自動車修理工場、民家などが建っており、道路の通行量も少なくなかった。

造成地の廻りは農地（稲田）であったが、これら周辺の農地は道路や造成地より約2 m低くなっていた。

直建設は、この造成地が宮崎空港に近いことがどのような問題を惹き起すかに、大変気がかりであった。同社はこの点を慎重に検討してきた。

現在空港には、YS機、ボーイング727のジェット機が発着している。それに今後数年後

には、空港の拡張計画が具体化することが予想されていた。その計画では、滑走路を海側に延長させるほか、空港ターミナル周辺の民家を移転させることが、含まれていた。

空港がこのように拡張される近い将来を考えたとき、同社が購入したこの造成地が住宅地として最適か否かは、慎重に調査しなければならない問題と、溝口社長は考えていた。

同社では空港の騒音調査プロジェクト・チームを社内に設け、気象条件の異なるさまざまな日を選んで、ジェット機発着時の騒音調査を十数回行なった。その調査結果によると、予想に反して騒音が少なく、ほとんど60ホーン以下の騒音にとどまっていることが判明した。騒音が予想外に少ない理由は、滑走路の真横に赤江造成地が位置しているためであった。

この騒音問題を除くと、この造成地の欠点は、近隣商店街が近くに形成されておらず、日常の買物に多少不便であることや、小中学校までの距離が遠いことであった。

しかし、これらの欠点もこの造成地が住宅団地としての機能をもつようになると、徐々に変わっていくものと予想する人も存在した。

溝口社長は、この造成地は一般的にみて、立地条件としては利点が多いと感じていた。彼はつぎのように語った。

「わが社が昨年末にこの造成地を九州商事から購入したのは、とに角住宅地としては割安であったからです。しかし購入してみて、やはり気がかりであったのは、空港の騒音問題でした。そこで私は何度も現地で騒音調査をしました。

その結果、案外騒音が少ないことが判って、安心しました。この点さえ解決すれば、この用地に住宅を建てて売り出しても、十分利益が得られると考えました。

宮崎空港という交通の利便性があり、市の中心街から離れていても、将来の市の発展方向を予想すると、この空港周辺が最も有力と思われるからです。現在市の中心街にはこれ程まとまった住宅用地はありません。」

造成地の変更

かくして直建設は、この造成地が同社にとって望ましい住宅建築用地であるとして、出来るだけ早く住宅建築工事を開始する計画を樹てた。

まず九州商事から購入したときの区画割りが、すべてが一区画当り70坪以上と比較的大きかったことから、区画割りの再検討が必要であった。一区画当り70坪の大きさでは、土地付分譲住宅としての価格が割高にならざるを得なかった。

同社にとって最も望ましい大きさは、平均50坪の区画であると考えられた。

この造成地の宅地としての総面積は2,471坪であったから、一区画50坪へ変更することによって、50区画出来ることになる。

優良な住宅団地を供給するためには、一区画の規模が小さくないのが望ましいが、他の競争業者に対抗するためには、50坪区画の造成もやむを得ないと同社では考えていた。

溝口社長はこの造成地の排水を水洗式にしたいと、考えていた。元々、この造成地は以前

の所有者であった九州商事が地元の農民との間で、下水の排水に関し同意書、覚書を取り結んでいた。

この覚書は昭和50年に結びされたものであるが、それから7年も経過した現在では、覚書に記されている家庭雑排水以外の汚水を汲取式にするという条件では、宅地としての条件の不備はまぬがれず、溝口社長は汲取式から水洗式（浄化槽方式）へ変更することが絶対必要である、と考えていた。

これらの変更がはたして可能か否かについて、同社長は宮崎市と地元農民へ再度相談しなければならなかった。

宮崎市の建築指導課は、以下のような見解を示した。すなわち、
「当該造成地内の区画変更は、原則として困難である。その理由は、当該地が現在市街化調整区域であるから、当初の宅地開発申請書の許可通りにする以外、宅地としての細分化はこの規制の趣旨に反することになる」というものであった。

さらに、地元農民との間に結び結んだ覚書の変更は、同社長にとってどうしても実現したい重要な課題であった。

地元農民と九州商事との間の同意書(A)

同 意 書			
九州商事(株)が別紙字図の農地を埋立造成分譲住宅とされる事については隣接者として何等異議がありませんのでこの事に同意します。			
昭和45年 8月21日			
住 所	氏 名	印	隣接農地
宮崎市大字田吉 4968号10番地	川 越 好 夫	㊟	3584 3551
宮崎市大字田吉 4866～2番地	川 越 初 義	㊟	3574
宮崎市大字田吉 4878番地	年 見 良 輝	㊟	3584
宮崎市大字田吉 4873～2番地	櫛 間 初 美	㊟	3584
宮崎市大字田吉 5730番地	赤江土地改良区 理事長 日 高 甚 吉	㊟	
宮崎市大字田吉 4882番地	川 越 清	㊟	3583

地元農民と九州商事との間の同意書(B)

九州商事株式会社殿が下記場所において分譲宅地の造成をされた後、住宅からの汚濁水の流末を排水される事について下記条件のもとに同意します。

記

場所表示 宮崎市大字田吉北沼口 3545 番地外 21 筆

同意条件

1. 各住宅の便所は水洗式としない事
2. 造成地内の排水は全て一ヶ所に集水沈澱池を通して放流する事
3. その他別紙覚書の通り

以上

昭和50年6月7日

宮崎市大字田吉 5,730 番地

赤江土地改良区

理事長 中西 光彦

地元農民と九州商事との間の覚書

九州商事株式会社を甲とし、赤江土地改良区を乙とし、甲が宮崎市大字田吉北沼口に宅地造成するにあたり、覚書を締結する。

記

第1条 今回造成される住宅のし尿処理については吸取方式とする

第2条 用水路に流入する家庭排水の水質汚濁を防止するため甲は沈澱槽（別紙図面）を設置する。尚各戸に溜槽を設置する

第3条 沈澱槽の管理をよくするため年1回以上甲乙合同で立入検査を行い管理不十分な場合直ちに甲は責任をもって善処する。又乙はいつでも管理状況を検査することが出来る

第4条 造成地の東側水田（4枚）の北側の水路延長約72m及びコーナー2mに対しL型側溝を新設し合流点（南北水路）に対しL型側溝3mの土止を実施する

第5条 本覚書について疑義が生じた時は甲乙協議して解決にあたる

本覚書の証として本書3通を作成し甲乙立会人記名押印の上各々1通を保有する

甲 九州商事株式会社

代表取締役 五百木 喜久夫

乙 赤江土地改良区

理事長 中西 光彦

立会人 宮崎市役所赤江支所

支所長 岩 切 季 男

水利組合との交渉

昭和56年12月直建設の溝口社長は、赤江地区の農民で組織している水利組合に対し、昭和50年当該造成地に関して締結した覚書の内容変更を申し入れた。任意団体である水利組合(組合員40人)では、この申し入れに対しては簡単に解答出来るものではなく、組合員の十分な意見を聴き、総会の議決を必要とする、という見解をとった。

そこで同社も覚書の変更理由を十分組合員に説明する必要があるとして、これに誠意をもって取り組む方針をきめた。

専門部会

昭和57年1月中旬に開催された水利組合の総会でこの申し入れを知った組合員は、必ずしもこれに好意を示さなかった。組合員のなかには、明らかに反対を表わす者もいた。家庭から出るすべての汚水を農業用水路に流されると、農業に悪影響を与えるというのが、主な反対理由であった。

山田組合長は、赤江地区の農民が昭和45年に、住宅地としての造成を認めた経緯があることから、この問題を専門部会を設けて慎重に検討することにした。この部会のメンバーには、排水方法の変更によって直接影響を受ける農民も含まれた。

専門部会は農民の利益を守ることを基本として、この問題を検討することにした。会議を重ねるなかで、彼らは直建設を呼び、何回となく説明を求めた。同社は自社の考え方を誠意をもって説明することに努めた。

部会員のなかには、同社の誠意ある説明に理解を示す者もいたが、反対者はなかなか納得しなかった。こうして部会の会合も十数回の多くに達したが、まとまる気配はなかった。

この間本件に関する組合総会も、数回行なわれた。

6月に入る頃には、水利組合の総会、専門部会は会合を重ねること数十回にも達していた。この頃になると、事態は少しずつ動いていった。

まず、専門部会で反対理由の根拠を詳しく検討した結果、部会員のなかから打開案が出てきた。その要旨は、以下のようなものであった。

現在農地に灌漑している農業用水路は、原則として利用しないことにする。その代り、他に灌漑用水を確保する方法を考える。そのためには、農地内に井戸を掘り、そこから地下水を汲上げる必要がある。

井戸を掘る具体的場所も検討する必要があるが、部会の考え方では合計3か所に井戸を掘ることが提案された。各場所の用地は約1坪が予定された。

専門部会の意見では、地下水を灌漑用水に使用する例は他にもあることから、この案は必ずしも非現実的ではない、と考えられた。

この案の問題点は、井戸を掘る場所の土地をだれが提供し、その土地代と井戸の掘削及び地下水の汲上設備にかかるコストをどのようにして賄うか、ということであった。

組合員の一般的意見では、これらすべてのコストは直建設が負担すべきであり、覚書の変更には少なくとも条件をつけるべきだと、考えられた。

この案を提示された直建設は、組合員の考え方に理解を示し、この条件をすべて受け入れることを解答した。

しかし、組合員のなかには、この案に反対する者もいた。農業用水路は昔から農地の灌漑用水を確保する機能をはたしてきたのであり、その使用权を放棄することは出来ないというのが、反対者の言分であった。

この案の支持者は、水利権が農民にあるとはいえ、灌漑井戸を掘れば事実上農業用水は確保出来るから、農民の権利が損なわれることはないとして、妥協すべきであると考えていた。

直建設は反対者の意見を慎重に検討した結果、さきの灌漑井戸の設備費用を負担する以上に、覚書変更の承諾料（補償金）として500万円の支払いを申し出た。

反対者は、この直建設の申し出を誠意ある態度として受けとめる姿勢を示した。そこで同社の溝口社長は、本件の問題はほとんど解決したと考えた。

7月10日に開催された水利組合の総会では、赤江地区の造成地に関する専門部会の報告が行なわれた。

そこでは今までの部会審議の経過と、直建設が灌漑用水の確保のために、地下水汲上井戸の掘削費用を負担し、かつ補償金500万円の支払いを申し出た旨の報告が行なわれた。

総会ではこの報告の内容について、組合員の間で討議が行なわれた。そのなかで、組合員から再度直建設の溝口社長から意見を聴くべきである、という考えが提案された。山田組合長はこの提案を採択し、次回の会合に溝口社長を招いて、質疑を行なうことを決定した。

山田組合長からその旨の通知を受けた溝口社長は、事態は解決に向って大きく前進していると判断し、次回の組合総会では負担費用や補償金についての説明に、最大限の努力をしようとして決意した。

7月20日の組合総会は出席者も多く、なごやかな雰囲気のうちに入った。

山田組合長から指名されて直建設の溝口社長は、やゝ緊張の面持ちで同社の考え方について説明を始めた。

すでに組合員には妥協案の趣旨が示されていたために、大部分の組合員は溝口社長の説明を好意をもって聴いていた。説明も終りに近づいた頃、ある組合員が発言を求めた。

溝口社長の説明が終るのを待てないかのように、この組合員は大声で、「その説明には誠意がみられない」と叫んだ。彼の発言を要約すると、以下のようなになる。

「私は専門部会のメンバーであったが、この案に賛成した覚えは全くない。

確かに井戸を掘って水を汲み上げる案や、承諾料などについては知っているが、今日の説明を聴いても、この案がわれわれの農業にとって十分安全とは言えない。組合員の多くも知っているように、われわれの農地は、大雨や台風などの豪雨が降るとよく冠水する。もし人間の排泄物などの汚水が現在使っている農業用水路に流れ込むと、冠水した汚水で農地は駄目になってしまう。

それ故、この案では不十分であり、さらに水路の改修をして、冠水が起きないようにしなければ、安心は出来ない。

この反対意見を述べた組合員は、赤江造成地の排水が流れ込む農業用水路の下流に農地を持っており、最も大きな農地の所有者であった。

この反対農民に呼応するかのようになり、別の2人の組合員が新たに反対の意見を述べた。

これらの3人は、組合員のなかでも最大の農地の所有者であった。

山田組合長は意外に反対者が出現したために、問題をさらに検討しなければならないと判断し、次回にこの冠水問題について、緊急総会を開催することを決定した。

緊急総会

8月10日、水利組合の会議室で緊急総会は始まった。この会合には特別に赤江地区の区長である片野一郎氏も出席した。山田組合長は議題が公共水路の改修問題に関係するから、特別に区長に出席を要請した旨述べ、審議に入った。

冒頭、片野区長は当該地区の水路改修の見通しについて、概ねつぎのように説明した。「宮崎空港の拡張計画が漸く軌道に乗りつつある現状に鑑みて、この地区の水路の改修も2～3年後には始まると見込まれる。

空港周辺の開発も空港拡張にともなって、数年後には急速に進むことが予想される。これらの環境変化が起きるのであれば、空港周辺の下水の整備は不可欠になってくる。

その下水の一部は、現在問題になっている水路に流れ込むことになる。いずれにせよ、水路の大巾改修は数年後に着手されることになるであろうから、その時に問題の根本的な解決が出来るのではないか。」

組合員のなかには、当該地区が空港拡張にともなって市街化区域になることを予想して、時代の流れに逆らっても得策ではないという意見を持つ者が多かった。

この地区に住宅地を造成することを、すでに昭和45年に地元農民が具体的には承諾している事実がある以上、時代の流れを十分考慮した解決策を考えるべきである、という意見が大半を占めた。

山田組合長は組合員の過半数の意見を尊重して、当初専門部会が報告した案を採択しようとした。しかし、反対者数人は絶対反対を叫んで退場してしまった。

この事態に対し、山田組合長は片野区長とも相談の上で、本件の採決を延期し、しばらく冷却期間を設けて、再度話し合うことにした。

直建設の溝口社長は、誠意をもって対応してきた努力が報いられなかったことから、傷心した気持ちを抑えきれなかった。

「大変残念です。私も出来るだけ譲歩しながら、誠意をつくしてきた積りです。もう少しで解決出来る所まで来たと思いましたが、反対者が強い意見を持っており、しかも彼らが大きな農地を所有しているために、最終的合意が得られませんでした。

今後どうなるかについて、不安でなりません。社員と相談して、なんとか対策を樹てなければならぬと思います。」

直建設の対策

直建設は地元農民との交渉が進むなかで、赤江地区の造成地についての費用計算を行なった。その概略は、以下の通りであった。

昭和56年12月に九州商事から同社が購入した当該物件の支払価額は、3億2,000万円であった。この価額は国土利用計画法の基準にもとづいたものであった。

同社ではその購入資金として、宮崎相互銀行からその全額を借入れた。借入期間は1年、借入金利は8%であった。

溝口社長は購入当時、造成地に関する対策費として1,000万円の経費を見込んだ。その後地元農民から要求された灌漑用井戸の掘削と汲上設備費に約2,000万円、補償費に500万円が必要となり、対策費は少なくとも2,500万円計上しなければならなかった。

同社では当初、造成地に一般住宅を建て約1年後に資金回収する計画であった。したがって、少なくとも造成地の諸費用は1年後には3億7,000万円になると予想された。

さらに、同社の試算によると、農業用水路の改修工事費は約4,000万円と概算された。もし、この工事を同社が行なうと、総費用は少なくとも4億1,000万円に達することになるであろう。

以上の原価計算は、現在までの所予想される最小限度の費用である。これを前提にして、直建設では以下のような代替案を考えた。

第1案：全額を直建設が負担

現在考えられる総費用を直建設が負担することになると、住民との間のトラブルは解消するであろう。

造成地にかかる費用をすべて地価に含めると、一区画（平均70坪）当り1,200万円になる

であろう。この土地に同社の木造企画住宅を建築すると、土地付住宅価格は平均 1,900 万円の水準になる。この価格帯は、他の大手建築業者がつける価格とほぼ競合する大きさである。

なかでも、岡崎工業が市の西部（小松地区）で造成中の住宅地は、直建設の赤江造成地よりインフラストラクチャーなどの環境が優れているから、地価がほぼ同一水準になることは、直建設にとって相対的に不利となることは避けられない。

さらに、農業用水路改修工事はこれから宮崎市、県の担当部局と折衝しなければならず、時間を要するであろう。少なくとも 1 年はかかると予想される。

住宅建築の確認申請が許可されている 20 戸の建築を始めても、実際に販売するのが 1 年後になれば、借入金利負担が増加するから、分譲価格を更に上げなければならない。

第 2 案：建築延期

現在、水利組合の最終決定が下されていないから、事態の成り行きを見守りながら、建築着工の準備だけは進める。

空港の整備が進めば、周辺水路の改修も行なわれるようになるから、2 年延期をすれば目途がたつであろう。この間借入金利の負担は増加するが、水路の改修費の負担が削減されるから、事実負担増は第 1 案に比べて 1,000 万円と予想される。

建築延期は、同社が数年後に住宅販売を行なうことを意味する。問題は、数年後の宮崎市の住宅市場がどのような展開をみせるか、ということである。

現在、民間大手建設業者や宮崎県住宅供給公社が大規模な宅地造成を行っており、数年後には分譲住宅を販売する計画があることから、良質、好条件の住宅をめぐって競争激化が予想される。

第 3 案：現在の条件で建築・分譲

現在、20 戸の同社企画の木造住宅を建築する確認申請が許可されていることから、地元農民と取り結んだ覚書通りの条件で住宅建築を行えば、すぐに販売が可能になる。

この条件をもとにした販売価格は、1,500～1,700 万円代に抑えることが出来る。他の分譲地と比較した場合、この価格は安い水準である。

しかし、住宅地としての条件を考えると、家庭雑排水以外の汚水を汲取り式にするのは、需要者から嫌われる怖れも決して少なくないと、危惧される。

道路の反対側は市街化区域であるが、それらの地区も排水に関しては当該地区と全く同一の規制がされている。したがって、赤江地区全体の排水規制は、当分緩和を期待することが出来ない。大型造成地の環境が整備されていく現状のなかで、この案が直建設の企業イメージを向上させることになるか否かは、同社にとって決して小さな問題ではないと思われた。

第4案：造成地を宮崎市へ売却

宮崎空港の拡張計画にともなって周辺住民の移転用地として、赤江地区の同社造成地がしばしば住民の間で話題になっていることを赤江区長から知らされた溝口社長は、宮崎市にこの造成地の買取りを打診してみた。

市当局は、この土地が空港周辺住民の移転用地として最適であることを認めながらも、その購入に難色を示した。理由は、以下の通りであった。

昨年末に直建設が九州商事から当該物件を購入した後、1年以内に再度同一物件を売却することは、土地ころがしの怖れがある。しかも、それを市当局が購入することは、公的な立場からみて、適切さを欠くことになる。

直建設は、土地ころがしの疑念を持たれないよう購入原価で市へ売却し、ここに市営住宅あるいは分譲住宅を建てる際には、同社が一括して請負う条件を提示した。

しかし市では、住宅建築の民間請負いは、原則として競争入札によるから、事前に如何なる約束も出来ない、との見解を表明した。

この見解では、市が当該地の買取りを全面的に否定したものではなかった。

第5案：椎茸会社への売却

地元農民との間でトラブルが発生していることを聞いたある大手の椎茸加工会社は、この造成地の一括購入を直建設に申し出た。

椎茸加工会社によると、この用地に椎茸の処理工場を建設する計画を考えている、というものであった。

直建設にとっては、この申し出は慎重に検討しなければならない、さまざまな問題を含んでいるように思われた。その主なものを挙げれば、以下のようになる。

まず、この土地は住宅地として造成し、許可を受けたものであり、工場用地としての用途変更が可能か否かは、判然としない。

つぎに、造成地内には舗装道路、公園用地があり、これらは現在市へ移管されているから、その返還が可能か否かは不明のままに残されている。

工場排水問題は、住宅地以外に紛争的になる怖れがある。

これらの悪条件を見込んで、椎茸会社がどのような購入価額を提示してくるかが、問題になるであろう。

直建設は以上の諸案を検討していたが、どの案を採択するにせよ、十分に時間をかける余裕はなかった。溝口社長は、8月中になんとか結論を出したいと考えていた。

(付属資料 1 - A)

直建設会社貸借対照表

単位 千円

科 目	昭和54年3月31日	昭和55年3月31日	昭和56年3月31日	昭和57年3月31日
(資産の部)				
I. 流動資産	(910,416)	(904,556)	(1,011,773)	(1,204,255)
現金預金	160,800	228,407	158,855	319,192
未収入金	60,232	88,459	147,465	129,169
商品棚卸	651,236	543,267	657,798	705,897
その他	38,148	44,423	47,655	49,997
II. 固定資産	76,258	123,397	120,142	114,923
III. 繰延資産	5,983	3,758	1,676	4,196
資産の部合計	992,657	1,031,711	1,133,591	1,323,374
(負債及び資本の部)				
I. 流動負債	(592,919)	(583,826)	(618,834)	(718,618)
支払手形	105,447	86,078	58,415	84,242
買掛金	73,477	2,044	40,004	15,456
未払金	92,554	64,231	85,883	57,842
短期借入金	174,000	199,200	319,400	470,500
前受金	130,927	154,040	92,160	40,734
その他	16,514	78,233	22,972	49,844
II. 固定負債	(327,123)	(346,163)	(348,221)	(424,633)
長期借入金	323,418	332,526	339,508	432,421
その他	3,642	13,601	8,713	△ 7,788
III. 資本	(72,615)	(101,722)	166,538)	(180,124)
資本金	13,000	13,000	61,000	61,000
その他	59,615	88,722	105,538	119,124
負債及び資本の部合計	992,657	1,031,711	1,133,591	1,323,374

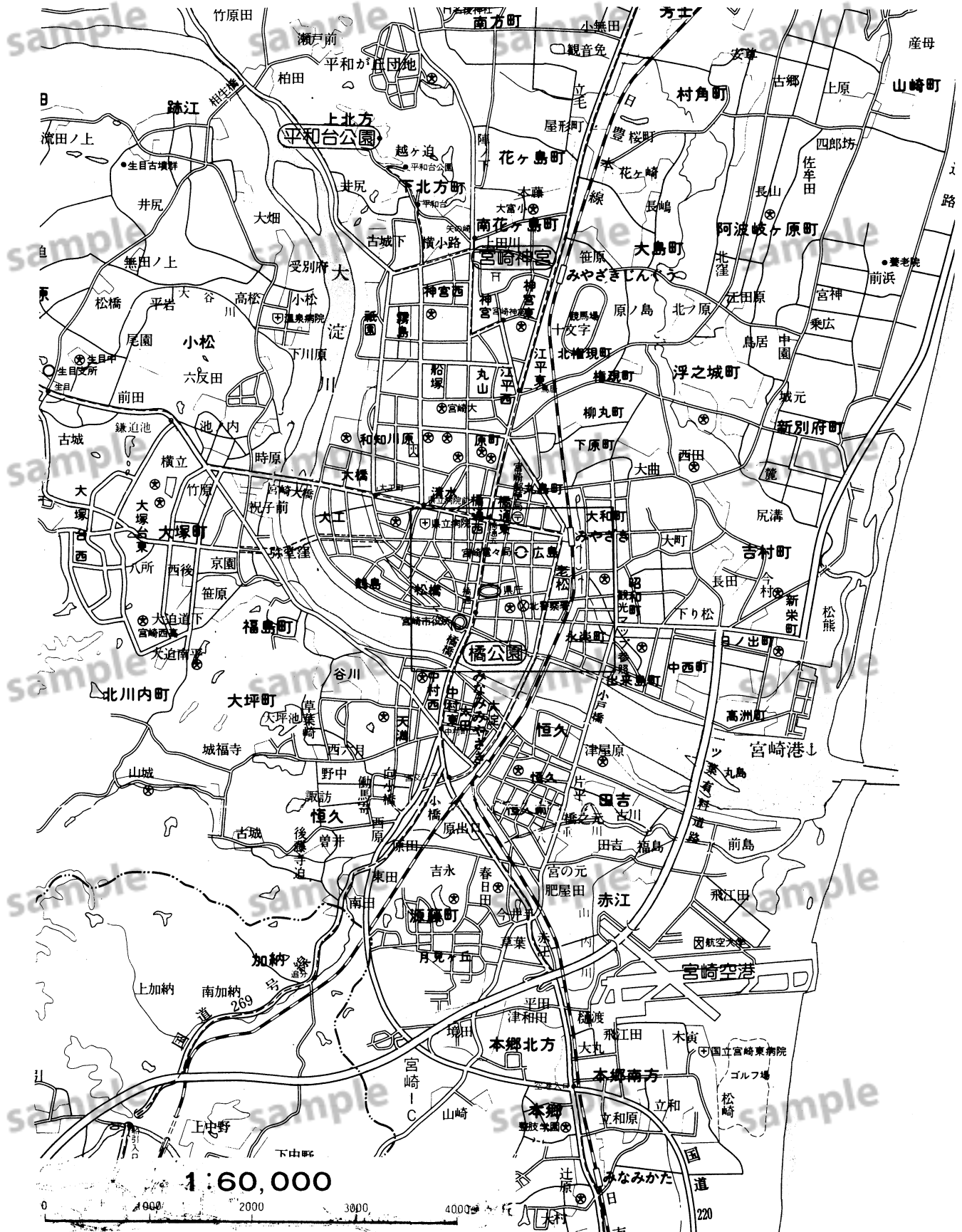
(付属資料 1 - B)
直建設会社損益計算書

単位 千円

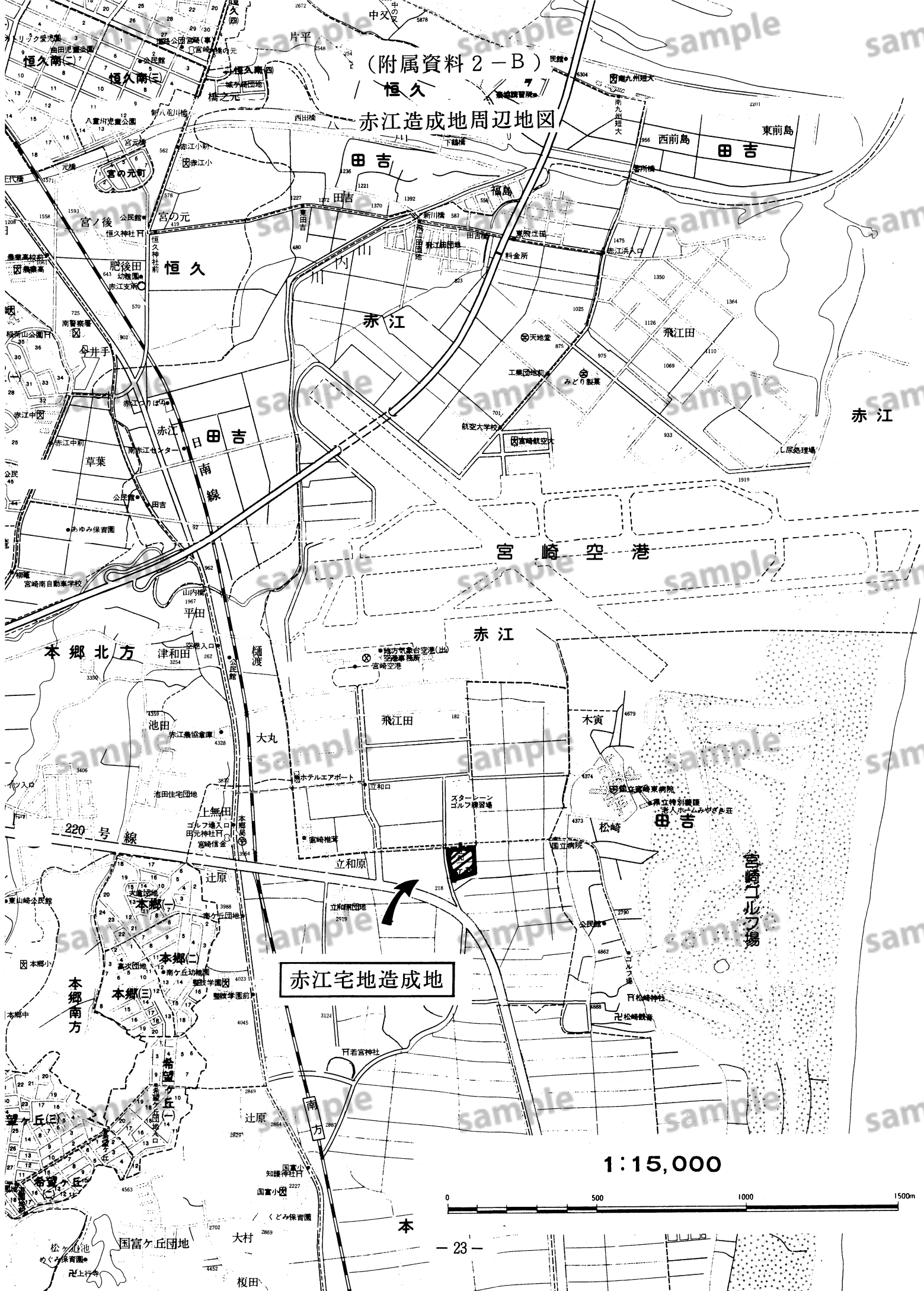
科 目	53/4 ~ 54/3	54/4 ~ 55/3	55/4 ~ 56/3	56/4 ~ 57/3
売 上 高	810,770	1,408,862	1,310,341	1,381,171
売 上 原 価	683,399	1,182,569	1,128,551	1,159,471
売 上 総 利 益	127,371	226,293	181,790	221,700
販売費・一般管理費	74,933	122,088	112,963	149,248
営 業 利 益	52,438	104,205	68,827	72,451
営 業 外 収 入	4,465	8,765	14,376	17,090
営 業 外 費 用	30,875	45,973	56,347	65,810
経 常 利 益	26,028	66,997	26,856	23,731
特 別 利 益	5,319	6,483	7,422	2,797
特 別 損 失	1,611	4,866	2,004	2,810
税 前 当 期 純 利 益	29,736	68,614	32,274	23,718
法 人 税 等 引 当 金	14,066	39,507	15,457	10,131
当 期 純 利 益	15,670	29,107	16,817	13,587

(附属資料 2 - A)

宮崎市の地図

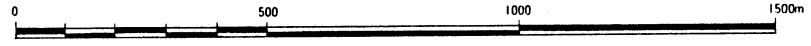


(附属資料 2-B)
恒久
赤江造成地周辺地図



赤江宅地造成地

1:15,000



sample

sample

sample

sample

sample

(附属資料 2 - C)

赤江造成地の写真

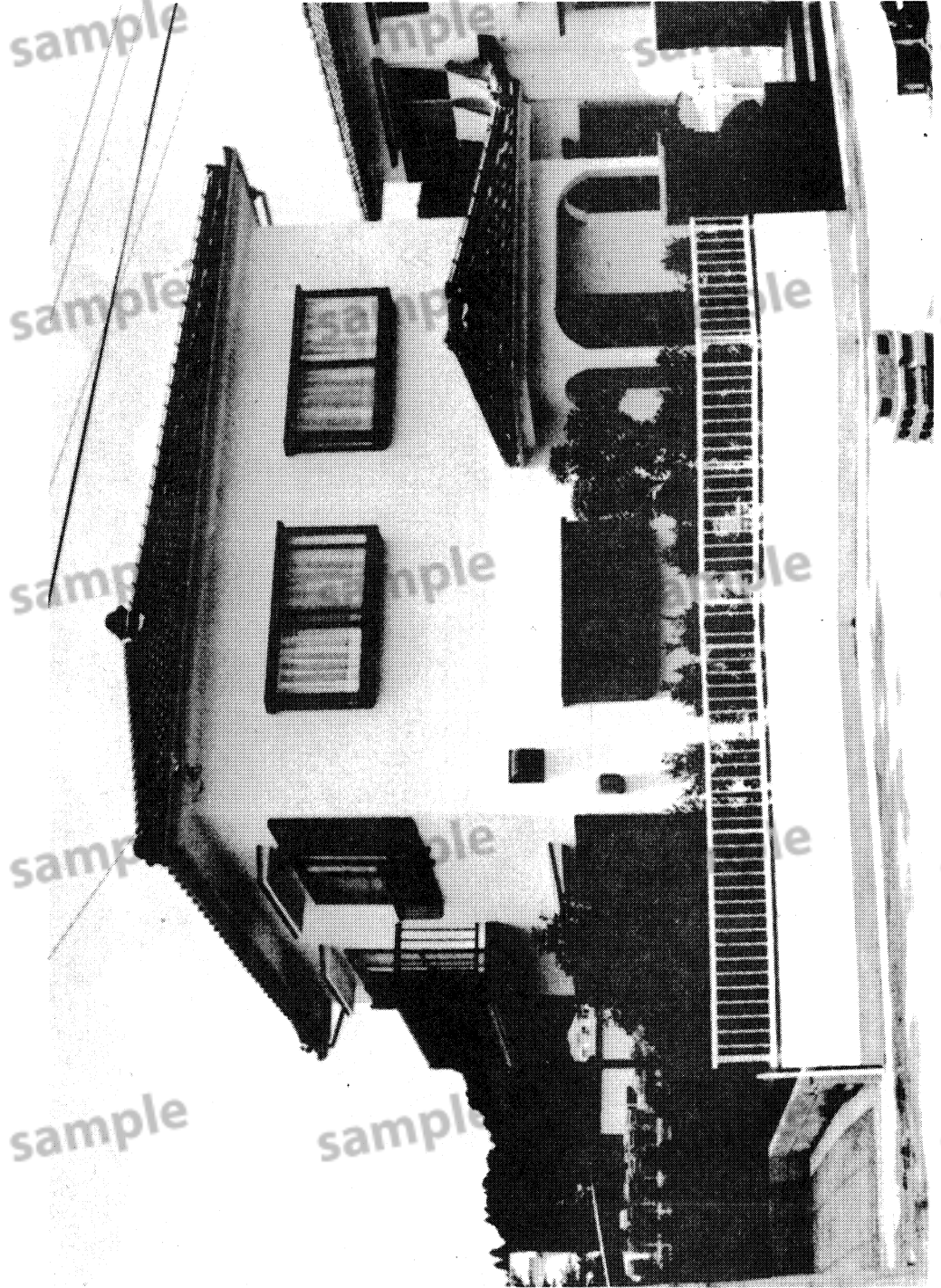


(附属資料3-A)

企画住宅概要

新樹

決断の前に必見の家！



(附属資料 3 - B)

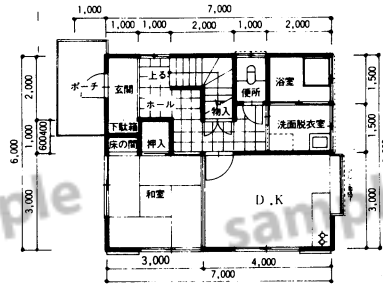
企画住宅間取り

205型

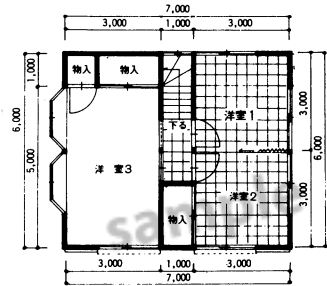
557万疔

4DK

26.06坪
(86.00m²)



1階 平面図



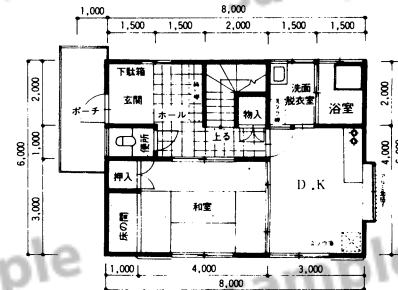
2階 平面図

300型

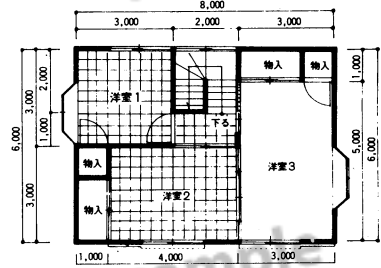
607万疔

4DK

30.00坪
(99.00m²)



1階 平面図



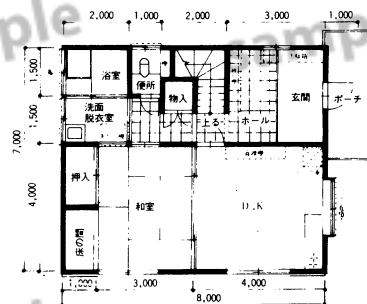
2階 平面図

305型

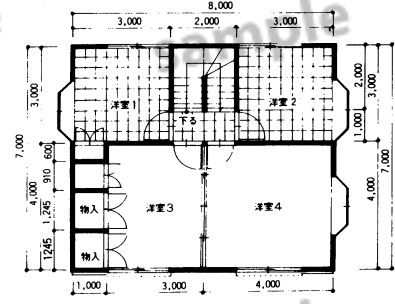
647万疔

5DK

34.85坪
(115.00m²)



1階 平面図



2階 平面図

※上記価格は本体基本価格です。尚、出窓はデラックス仕様になります。

(附属資料 4-A)

赤江土地所在図



地番 3545 所在地 宮崎市大字山崎字北洞口

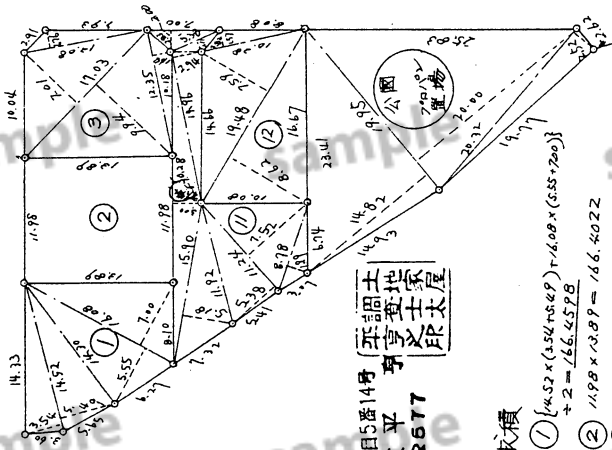
制作年月日 昭和五十七年七月吉日

制作者 宮崎市旭二丁目式番四号 藤井 慶

申請人 宮崎市江平東二丁目事務所 九州商事株式会社 代表取締役 五百木喜久夫

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

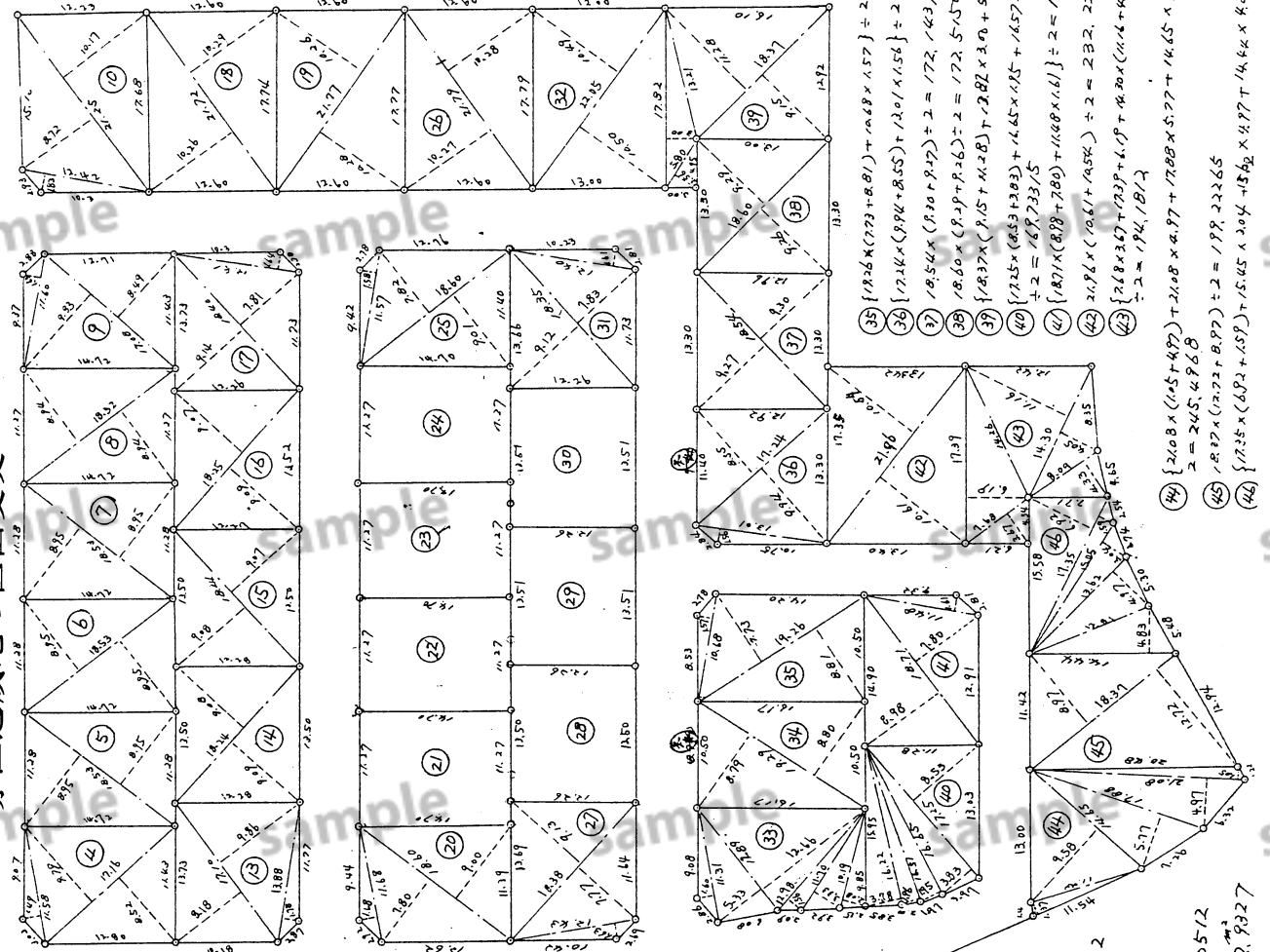
(附属資料 4-B)
赤江造成地の区画変更



宮崎市瀬戸町丁目5番14号 赤調士 赤調士 赤調士
二階 赤調士 大平 赤調士 赤調士
電話 24-2677

求積

- ① $\{4,52 \times (154 + 106.8) + 1,00 \times (155.55 + 720)\} \div 2 = 166,4022$
- ② $1,198 \times 13,899 = 16,508,665$
- ③ $\{703 \times (994 + 701) + 2,208 \times 1,76 + 2,35 \times 1,14\} \div 2 = 165,08665$
- ④ $\{7,16 \times (453 + 977) + 1,58 \times 1,47\} \div 2 = 165,7269$
- ⑤ $1,853 \times (895 + 895) \div 2 = 165,8435$
- ⑥ $1,853 \times (895 + 895) \div 2 = 165,8435$
- ⑦ $1,853 \times (895 + 895) \div 2 = 165,8435$
- ⑧ $1,852 \times (894 + 894) \div 2 = 165,5668$
- ⑨ $\{7,009 \times (803 + 847) + 1,60 \times 1,83\} \div 2 = 165,9068$
- ⑩ $\{1,15 \times (107 + 872) + 1,42 \times 1,83\} \div 2 = 212,0765$
- ⑪ $\{878 \times 1,19 + 1,24 \times (7,52 + 5,38) + 1,5,90 \times 5,18 + 30 \times 2,8 \times 3,00 + 1,4,96 \times 2,74 + 5,38 \times 1,11 + 7,00 \times 2,09\} \div 2 = 199,8122$
- ⑫ $\{1,998 \times (8,52 + 2,59) + 1,20 \times 1,57\} \div 2 = 165,9552$
- ⑬ $\{7,00 \times (2,70 + 7,06) + 1,2,88 \times 1,20\} \div 2 = 166,5852$
- ⑭ $19,24 \times (9,9 + 9,08) \div 2 = 165,7104$
- ⑮ $18,24 \times (9,08 + 9,07) \div 2 = 165,5280$
- ⑯ $18,55 \times (9,09 + 9,07) \div 2 = 165,7100$
- ⑰ $\{1,840 \times (9,14 + 7,81) + 1,2,41 \times 1,44\} \div 2 = 166,1162$
- ⑱ $21,23 \times (1,26 + 1,029) \div 2 = 223,1730$
- ⑲ $21,77 \times (1,28 + 1,0,26) \div 2 = 223,5779$
- ⑳ $\{1,800 \times (2,80 + 9,00) + 1,1,68 \times 1,18\} \div 2 = 166,0512$
- ㉑ $\{1,995 \times (1,48 + 2,00) + 2,0,32 \times 2,1,62\} \div 2 = 372,9337$



- ㉒ $\{1,800 \times 9,13 = 16,809,14\}$
 $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㉓ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㉔ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㉕ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㉖ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㉗ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㉘ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㉙ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㉚ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㉛ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㉜ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㉝ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㉞ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㉟ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㊱ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㊲ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㊳ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㊴ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㊵ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㊶ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㊷ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㊸ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㊹ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㊺ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㊻ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㊼ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㊽ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㊾ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145
- ㊿ $1,838 \times 7,77 = 14,281,26$
 $12,43 \times 1,13 = 2,213,69$
計 330,8829
2 = 165,44145

(附属資料 5)

販売価格表

区画	土地	建物	合計	区画	土地	建物	合計
1	50.35 × 16 8.056.000 8.550.500	25 × 30 7.500.000	16.059.500	26	67.73 × 16 10.836.800 11.514.100		
2	50.34 × 16 8.054.400 8.557.800		16.057.800	27	50.05 × 17 9.009.000		
3	49.94 × 17 8.489.800 8.989.200			28	50.07 × 16.5 8.762.250		
4	50.13 × 17 8.522.100 9.023.200		16.523.400	29	50.10 × 16.5 8.767.500		
5	50.17 × 16 8.027.200 8.528.900			30	50.10 × 16.5 8.767.500		
6	50.17 × 16 8.027.200 8.528.900			31	50.06 × 17 9.010.800		
7	50.17 × 16 8.027.200 8.528.900			32	70.00 × 16 11.200.000 11.900.000		19.400.000
8	50.09 × 16 8.012.800 8.513.600			33	49.97 × 16.5 8.744.750		
9	50.19 × 17 8.532.300 9.034.200			34	51.32 × 16 8.211.200 8.724.400		
10	64.15 × 17 10.905.500 11.547.000		19.047.000	35	50.72 × 16.5 8.876.000		
11	60.44 × 15 9.066.000		16.566.000	36	51.28 × 16.5 8.974.000		
12	50.20 × 16 8.032.000 8.534.000			37	52.07 × 16.5 9.112.250		
13	50.40 × 17 9.180.000 9.072.000			38	52.19 × 16.5 9.133.250		
14	50.13 × 16.5 8.772.750			39	67.09 × 15 10.734.400		18.234.400
15	50.07 × 16.5 8.762.250			40	51.34 × 17 9.061.200		
16	50.13 × 16.5 8.772.750			41	50.28 × 17 9.050.400		
17	50.25 × 17 9.045.000			42	70.25 × 16 11.240.000 11.942.500		19.442.500
18	67.51 × 16 10.801.600 11.476.700		18.976.700	43	58.74 × 15 8.811.000		
19	67.63 × 16 10.820.800 11.497.100			44	74.26 × 15 11.139.000		
20	50.23 × 16.5 8.790.250			45	60.26 × 15.5 9.641.600		
21	50.11 × 16 8.017.600 8.518.700			46	50.22 × 15 7.533.000		15.033.000
22	50.11 × 16 8.017.600 8.518.700						
23	50.11 × 16 8.017.600 8.518.700						
24	50.11 × 16 8.017.600 8.518.700			合計	2.491.33 170.853 425.653.150	1.150 坪 345.000.000	700.653.150
	50.11 × 16.5 8.769.250			一 ㊦	54.16 × 17.08 9.253.330	7.500.000	16.753.330

sample sample sample sample
sample sample sample sample
sample sample sample sample
sample sample sample sample
sample sample sample sample
sample sample sample sample
sample sample sample sample
sample sample sample sample
sample sample sample sample
sample sample sample sample