

日本ダンス会館の設立

一、財団法人の認可

「日本競技ダンス連盟」が「財団法人 日本ボールルームダンス連盟」(以下、JBDFと略す)として認可されたのは、平成四年三月二十四日であった。

文部省(現在の文部科学省から認可を受けた時は、それまでに加盟していた五総局がお金を出し合って「一億円」の基金での設立であった。

北から、北海道、東部、中部、西部、九州、の五総局が、それぞれ 5%、60%、10%、20%、5%、の割合で基金を出し合っただけのものであった。

僅か一億円と言っては失礼かもしれないが、この基金を銀行に積み立てての認可であったのである。

通常、財団法人は、持っている財産から生じる利潤によって運営して行くものであるが、僅かな利息では家賃も出ない始末であった。

当初は、水道橋駅の近くで二ヶ所移転したが、どちらも上等とは言えないビルの一角の部屋を借りて、そこで運営をしていたのである。

その間、植木東部総局長(連盟本部常務理事兼任)を長にして物件を探していた。私も一緒に数ヶ所見に行ったが、何処も満足出来る様な所は無かった。

例えば、渋谷駅からは道玄坂を徒歩で二～三十分、渋谷駅から井の頭線で一つ目の神泉駅からは五分ほど、道玄坂を登りきって山手通りとの交差点の右、場所は悪くは無いのだが、ほぼ平地になっていて、これから建築しなければならない。

しかも、一区画が未だ立ちのいて居ないで、そこはヤクザが絡んでいる、との事。

次の三田の慶応義塾大学から歩いて数分の大通りの一本裏の道にも行って見たが、奥行きが狭く、余りにも細長い為、使い難いのが欠点、他にも浅草など数か所を見ても「これ」という物件には行き当らなかった。

その後、正式にダンス会館設立準備委員長に原田 憲 常務理事が任命され、私も手伝うことを望まれたのである。

それ迄同様、業者の方と一緒に港区の芝浦や水道橋の連盟事務所の近くに一戸建ての住宅兼事務所を見に行ったこともあったが、全て「帯に短し、襷に長し」であった。

数年後、原田先生と入れ違いに私が常務理事になった時に、原田先生がそれまで委員長として行ってきたダンス会館設立について私に後を引き継いでくれとの頼みがあり、資格審議委員会の委員長の業務を行いながら、業者との折衝、物件の確認などにそれ迄と同様に力を尽くす事となったのである。

それ迄、只、漠然と良い物件をとだけ目的にして探していたものを、どの程度のもの…事務所にするのか、競技会を開催できるものなのか…、等の基準がまったくなく、又、

金銭的な裏づけがどの程度あるものなのか、全く分らず、土地だけを購入するのか、土地付きの建物にするのかさえ決まっていなかった。

公益法人としては、設立時に積み立てられた基金には手を付ける事は出来ず、年度(4月から翌年の3月)をまたいで借金をすることも出来ない、と説明を受けていた。

借金をしないで、どの位資金を集められるのかも決まっていない状況であった。土地や建物などの不動産も持っていない「財団法人」、前途は多難であった。しかし、公益事業を行うには、少なくとも事務所を持たなくてはならない事は当然であった。

全責任を負う事になり、私はもう一度根本から検討し直す事とした。

今まで、漠然と良い物件は無いか、と探していたものを値段の上限、交通の便とおおよその場所、などを検討し、その範囲の中で数社に声を掛けた。

私は、出来るだけ急いで物件を探す事を優先した。何故ならば、後で詳細は説明するが、この時点で、会館を購入するのが最も良い時期である事、連盟の事業が軌道に乗り、一昨年迄は黒字の財政であったものが、昨年度は広島での大赤字など、幾つかの委員会が企画の段階での収支予算を大幅に越える支出をして連盟が保有している保有財産を食いつぶしている事、などであった。兎に角 JBDF の手持ちの資金で設立する以外には、方法が無かった。

この時点での財団本部の家賃は、年間一千万円(1,002万円)、他に賃貸倉庫料、看板掲載料が毎月発生し、二年毎の更新料も五十二万七千円があり、差入保証金も六百五十一万六千円が寝かせてあることになる。

一方、直ぐに動かせる預金「ダンス会館準備預金」と「事務所取得積立金」を合わせた、一億三千万円余りを銀行に預けておいても、現状一年間に僅か十万円程度しか利息が付かない環境にある。

東部総局、NATD に於いても、同様に家賃・敷金などの無駄な金を支払い、寝かせていることは確かであろうと思われる。(年間の家賃、七百万円以上)

私の考えは、先ず、事務所を持ち、その間出来るだけ資金を集め、後楽園ホール程度のクラス別の競技会を開催できる会館を建設し、最終的には、大相撲協会が所有する様な、両国の国技館規模の「真の日本ダンス会館」の建設であった。(…夢…?)

頼んでいた不動産仲介業者の一つが、良い物件がある、と連絡をしてきた。

上野駅又は鶯谷駅からバスで約十分、言問通りとかつば橋道具街通りの交差点の近くに良い物件があり、見に行った。一階の裏の通りからは車が三台駐車出来、六階建て、建築年数、外見も綺麗で会館には使い勝手も良さそうに見えた。

但し、道路を挟んだ向こう側は「入谷二丁目」で、当時としてもイメージが良くない事、実際の住所は「松が谷四丁目」であったが、バス停は「入谷二丁目」であった。

それと電車の駅が遠いことが難点であり、恐らく反対する方が多いのでは、と諦めたのである。それが切っ掛けで、同様な建物の照会が数件入ってきた。

最初に持ち込まれた物件は二つあった。日本橋富沢町と日本橋浜町である。

富沢町の方は、四階建ての角地で問屋街の「ど真ん中」と言う感じで悪くは無いが、下から見上げても屋上の手すりが錆び付いているのが見える程、古色蒼然としていた。

二、浜町のダンス会館

浜町の物件が決定する迄の経緯を、当時の専務及び常務理事であった柘岡・齋野両氏に書き送った Fax により、説明を始めてみたい。

前略

新しいビルのご報告をさせて戴きます。(原田先生には連絡済みです)

場所は、日本橋浜町で、都営新宿線の「浜町駅」から 3分、90メートル、と大変に便利な場所です。

浜町にある、明治座の一本裏の通りで、近くには「浜町公園」(地下は都営の駐車場)があり、箱崎の浜町出口から2~3分程度、と環境、利便性も抜群です。

建物の建築年数は今調べておりますが、前の「入谷のビルよりもズット良い」と思われる程、私も気に入っています。

値段は2億円(先方の言い値…幾らまで値引きするか?)とやや高いのは仕方がないと思いますが、東部総局またはN.A.T.D.と話し合い、区分所有としたならば如何かと思えます。

問題は、本日見に行って来ましたが、2階を除いて未だ全て店舗や事務所が入っていることです。本当に8月中に明渡しができるのか疑問に感じます。

もっとも、こちらには時間があつた方が都合は良いと思いますが。

前に、麻布十番に良い物件が出た時も、1週間で決ってしまった様に、今回の物件も早く決ってしまうことが考えられます。

不動産屋さんが言う事には、物件は、かなり沢山でるのですが、金利が安い事と、ペイオフの影響で、地方の方などが利殖目当てに、ビルを購入する事が多いとのこと。従って、便利な所から早く決ってしまう様です。

お忙しいこととは存じますが、柘岡専務と齋野常務理事には是非とも一度見て戴きたくお願い申し上げます。

それでは、地図と物件概要書をお送りさせて戴きます。

早々

平成 14 年 8 月 7 日

(田辺副会長には送付済みです)

以上の様な次第で、この一週間後に、田辺副会長、佐野理事、柘岡専務、齋野常務と共に、現場の浜町ビルを見にいってきた。

未だ、テナントが全て出ていない事もあり、内部は見られなかったが、ビルの外見と、利便性、場所的なことは全員が納得・賛同を得ることができた。

早速、連盟の良き相談者であり、弁護士兼不動産鑑定士である澤野先生に連絡し、そのご意見と共に、常務理事会にて検討されることを願った、と同時に東部総局とN.A.T.D.に連絡してその是非を確認して戴くことになった。

報告書

(浜町ビルについて)

常務理事会御中

「浜町ビル」取得に関する、現在までの経過についてご報告させていただきます。

1. 仲介業者を通しての売主の希望売買価格は、2億円でありました。
2. 澤野先生のご意見では、「通常の市場取引は、売値の10%から15%の値引きで成約されている、との事で、2億円の10～15%引きの1億7000～8000万円で交渉するのが適当と思われる。」とのご助言を戴きました。

澤野先生の鑑定では、固定資産評価での所在地の坪当たり単価は、160万円で、土地価格、8,300万、建物7,200万、合計1億5,500万円、実勢価格は、上記1億8千万円程度、とされています。(但し、実際に建物を見ていないので誤差はあるとの事)

3. 不動産業者の話では、「この物件は割安と思われるので、市場に出ると直ぐに買い手が付く可能性が高い」と言っています。(業者はそう言うのが普通)
4. その為に、私の知人数人(税理士、不動産業者、1級建築士など)の意見を聞いたところでは、次のような答えが返ってまいりました。

① 現在の購入希望者の多くは、「収益ビル」としての買い手が殆んどである。従って年率13%以上の家賃収入が見込めるものは買い手が付くのが早い。(最低でも11%)

② その点から見ると、現在入居しているテナントを追い出してから売却しようと言う事は、現在の家賃が2,600万円以下(少なくとも2,200万円以下)と考えられる。(それだけ収入が見込めるのであれば、そのまま売却される筈)

③ 2003年問題が、不動産市場を揺さぶっている。これは「来年度には現在建設されている多くの巨大ビルが完成され、現在、中小ビルに入っている会社が、新築ビルの1フロア若しくはそれ以上を買い取って入居することになりそうである。その為、2003年には中小ビルを手放す会社が多くなる、との見通しである。」との事です。あくまでも予測ですが、(その為に、今の内にビルを手放そうと思っているところが多い)

従って、売買交渉にあたって、当面の考え方としては、次の様に考えました。

1. ビルのテナントが全て出て、空きビルになる迄静観する。(9月中旬頃)
2. その時点で不動産会社から連絡があった時、内部を見て、不動産鑑定士の意見として、1億7000万円程度から交渉する。
3. その間、他のクライアントにより売却済みとなった場合は、残念ながら改めて他の物件を探す。

以上の方針でいたところ、8月30日、ビルの内覧ができるとのことで、和田課長と共に行ってまいりました(3階以外)。その後、仲介業者3名の方から説明を受けましたが、3階のみ未だ立ち退きが決定していないとの事でした。

当方としては、「当然、次の常務理事会にて討議しなければならないが、財団の顧問弁護士兼不動産鑑定士により1億7000万円～との指示が出たものを、それ以上の値段で入手することは出来ない、全てが立ち退き、こちらの指値で纏まれば、成約できる見込みがある」との意向を話しました。

その後、仲介業者から土地・建物の「固定資産評価証明書」が届きました。所有者は、アメリカ系の企業「プレミア・インコーポレーテッド」で、本年の6月26日に所有権移転を行っており、権利関係も問題無さそうであります。

その後の話では、先方も1億8千万円程度ならば、との感触もある、との話でありましたが、「財団としては、1億7千4～5百万円程度でなければ」との事で折衝しています。

当然、話が進めば謄本を取り寄せ、澤田弁護士のご意見もお聞きして万全を期したいと存じます。

9月17日、3階を除いて全て退去済み、3階も10月2日に移転が決定したとの連絡がありました。

そこで、以下の条件で話を進めて宜しいかどうか、至急、常務理事会および、経営委員会にて討議して頂きたいとお願い申し上げます。

1. 値段は、1億7千400～500万円とする。
2. 全てテナントは、解約済みの空きビル状態とする。
3. 全室、現況有姿、渡しとなる。
4. 東部総局またはN.A.T.D.と、区分所有について話をして戴くこと。

以上です。

平成14年9月17日

次に、相手方との交渉・ダンス界内部の方達への伝達、料金や税金等、交通手段及び所要時間、駐車場などの詳細を提示したい。