

RBA野球ではベンチウォーマー?



東京セキスイハイム(株) 資産活用営業所東京1店店長 矢吹 歩氏(38)

本業はプレイングマネージャー

積水化学工業の住宅カンパニー「東京セキスイハイム株式会社」は昨年4月、販売体制の再編の一環として、これまで東京、神奈川、千葉、埼玉、山梨の各販売会社に分かれていたのを統合して生まれた会社だ。社員総数約千人の大きな会社に変身。資産活用営業所東京1店店長・矢吹歩氏(38)は、RBA野球チームではベンチを暖める機会も増え、レギュラーの座が危ういが、仕事では同社が力を入れている部門のプレイングマネージャーで、スタッフを引っ張る。

初契約は建築専門の大学教授 先輩の温情カードがきっかけ

就職氷河期

矢吹氏が積水化学に入社したのは平成6年だ。当時は「就職氷河期」と呼ばれたように、バブルの崩壊後でもっとも就職が厳しいときだった。ニュータウンやリゾート開発の夢を持っていた矢吹氏は名だたる住宅・不動産会社の就職試験をいくつも受けた。そのうちの何社かは倒産して、今はない。

そして受かったのが同社だった。矢吹氏は言う。「自宅がセキスイハイムのユニット住宅だったのでも、面接のときに、父が買った経緯、住み心地、ユニット住宅の将来性などを話したのがよかったようです。父も入社を勧

めてくれました」

何が幸いするか分らない。新社員の最初の配属先はほとんど住宅販売となっていた。矢吹氏も芦花公園の住宅展示場に配属された。

10日で100軒

「私と同じ東京勤務の同期は4人だったのですが、契約がなかなか取れなくて、私が一番遅かった。最初に契約できたのは9月でした。心配して

くれた先輩が旧カードを100枚ぐらいくれたんです。10日間ぐらいで全部回り、そのうちの1件が契約できたのです。あれは自信につながりましたね」

旧カードというのは、契約に至らなかった数年前の顧客リストのことだ。当然、住所が変わっていたり、すでに他社と契約していたりなどというお客様もある。矢吹氏は調べ歩いた。10日間

“元気印”
人と企業

常時4～5件の現場を抱え東奔西走

で100軒だから、相当骨の折れる作業だ。それで契約が取れたのだから、喜びも倍加するのは当然だ。

実戦住宅

「何度も足を運び、その度に断られました。先生は『実戦住宅を造りたい』とのことで、床下か



ら屋根裏部屋まで滑車を取り付ける住宅を造りたいとのことでした。当時当社にはそんな住宅を造るシステムなんかありませんでしたから、設計担当者とも何度も打ち合わせして実現させました。熱貫流率とか気密性能など難しい話をされるたびに、必死で勉強もしました」

大学の商学部を卒業したばかりの矢吹氏に、建築が専門の大学教授の話が理解できるはずがない。それでも必死で勉強したのが報われた。その先生宅には今でも2年に1回ぐらい訪問しているという。

不易流行の日々③

19

久米 信廣の



『苦しい方』と「楽な方」があったなら、思わず苦しい方を選べ！』と言われ育ってきた。

高校を落第した時も、大学の落第時もそうだった。父の「何があっても卒業しろ！」の一言から逃れるために、真剣に悩んでお願いをした。自分なりの精一杯の物語をした。

「苦しい方」と「楽な方」があったなら

「苦しい方」と「楽な方」があったなら、思わず苦しい方を選べ！』と言われ育ってきた。高校を落第した時も、大学の落第時もそうだった。父の「何があっても卒業しろ！」の一言から逃れるために、真剣に悩んでお願いをした。自分なりの精一杯の物語をした。

惑わず苦しい方を選べ！

に出会うことができた。今だから言えることだが、15、16才の頃や21、22才の頃の「好き」や「得意」を最優先していた。たぶん今はない！それでも、22、23才の若い頃の不確かな自分が選んだ「好き」や「得意」が、確かなものであるはずがない。そんな「好き」を基準に選択をすれば誤ることはあっても的を射るには程遠くなる。なぜなら、「好き・良い」は印象に左右され、「嫌い・否」は生理的なものからの反応だからである。

矢吹氏は岡山県岡山市出身。父が農林中金に勤務していた関係で、その後、大分、西宮などに転居。小学4年生から再び岡山市に戻り、高校まで暮らした。



大島選手の大飛球で生還する矢吹選手（昨年の対三菱UFJ不動産販売戦で）

危うい？レギュラーの座

矢吹氏は、RBA野球にも第17回大会から参加している東京セキスイハイムチームのレギュラーだ。通算成績は1勝5敗で、チームも本人もパツとしなが、昨年には東京、神奈川、埼玉、千葉、山梨の5つの販売会社が合併し「東京セキスイハイム」を設立。社員総数は1000人もいるから、勝つ気で臨めば予選突破は堅い。

RBA野球

好きな作家は司馬遼太郎。古い建物が好きで寺院めぐりをよくします。伝統的な日本の文化は住宅営業にも参考になるし、なにしろ癒されますね。

出端くじかれた馬込時代

9カ月契約ゼロ 退社寸前



その後、矢吹氏は松上水、練馬、新宿、亀有馬込、大森などの展示場

を経ながら実績を積み上げていく。「成績にはかなり波がありました。半年で9件の契約を取ったり、年間5億円ぐらいたり、売上高のときもありました。」

ピンチで学んだ「基本はお客様」

「そんな実績が認められ、入社7年目で馬込の展示場の店長に抜擢された。ところが、世の中はそんなに甘くない。矢吹氏の出端はくじかれた。店長とはいえブレイキングマネージャーだ。自らが先頭に立って働かなくてはならない。当時馬込は集客面で厳しい展示場だったのですが、私自身9カ月間、全く契約が取れなくなりました。なぜだか、まったく分からなくなりました。会社を辞める寸前まで落ち込みました。後で気がついたのですが、自信過剰だったのかもしれない。自分のやりかたにこだわらず、市場のニーズ



矢吹氏が現在の部署に配属されたのは、今から2年前だ。地主などにアパートや賃貸併用住宅など資産の有効活用を企画から管理運営までをト

研究に余念がない日々

矢吹氏が口を酸っぱくして研究を怠ったのが原因で、入社7年目で馬込の展示場の店長に抜擢された。ところが、世の中はそんなに甘くない。矢吹氏の出端はくじかれた。店長とはいえブレイキングマネージャーだ。自らが先頭に立って働かなくてはならない。当時馬込は集客面で厳しい展示場だったのですが、私自身9カ月間、全く契約が取れなくなりました。なぜだか、まったく分からなくなりました。会社を辞める寸前まで落ち込みました。後で気がついたのですが、自信過剰だったのかもしれない。自分のやりかたにこだわらず、市場のニーズ

”帰宅部”でマラソン入賞

岡山出身

ストは校内トップだった入学。二浪のとき予備校の一橋クラスに入ったが、高校を卒業して、明治の失敗。神戸大も落ちちゃった。大学では野球

趣味はピアノ

趣味はゴルフとピアノ。ゴルフは「ヘタクソで110を切れない」が、ピアノは小学生の頃に習ったというから相当の腕前のようだ。

「小学校の6年間通いました。中学ではみんなに馬鹿にされまして止めてしまいましたが、また弾きだしています。好きなのはショパンのノクターン、ビリージョエル、サザン」



完成した「コンシェルシア西新宿TOWER'S WEST」

黒川紀章氏の遺作

高いクオリティ
クレアスライフが近く分譲する「コンシェルシア西新宿TOWER'S WEST」を見学した。都営大江戸線西新宿五丁目駅から徒歩6分、新宿区西新宿6丁目に完成した44階建て全612戸の規模で、分譲対象は28階、44階の171戸。専有面積は約59〜113平方メートル。昨年に完成した黒川紀章氏の遺作「コンシェルシア西新宿TOWER'S WEST」を見学した。

こだわりのカスケードホール

ハイシーリングのカスケードホールの外には、自然光がたっぷりとあふれ、庭が設けられており、小さなアクセントの窓にはステンドグラスが採用。

黒川氏が設計・監修した東京建物「Brix鎌倉御成町」の記事を書いた。黒川氏はその日の朝に亡くなられており、記者は悲報をその日の夕方に知った。

同社は今年6月末までに全戸を完売したいというが、営業マンが本間氏や金児氏と同じようなパッションを共有できていれば、間違いなく早期完売できるだろう。

クレアスライフ「コンシェルシア西新宿」

高いクオリティ

方々、価格は未定。設計・監理は黒川紀章建築都市設計事務所。施工は大林組。販売は三菱地所リアルエステートサービス。

「遺作」の一つだ。黒川氏がこだわったといわれるエントランス・ホール、カスケードホールを感慨深く見学した。は、玄関や廊下など居室

仕様が考えたらむしろ割安だろう。JR新宿駅も徒歩圏であり、完売まで時間はかからないと見た。東京建物の「Brix鎌倉御成町」も遺作となった。記者は昨年10月12日、黒川氏が設計・監修した東京建物「Brix鎌倉御成町」の記事を書いた。黒川氏はその日の朝に亡くなられており、記者は悲報をその日の夕方に知った。

中央住宅「ボウヴィラージュさいたま新都心」



モデルハウス



本間勇常務



金児正治部長

随所にきめ細かな工夫
発表会に出席し、心こもった商品企画の建築住宅を見学した。それはボラスグループ中央住宅が2月22日行った「ボウヴィラージュさいたま新都心」の記者発表会だった。

本間常務と金児部長が心込めた挨拶

モリモト

2月27日東証2部に上場
モリモト(森本浩義社長)が2月27日、東証2部に株式上場した。初値(売買単位100株)は、公募価格(3400円)を、販売及び賃貸物件の開発など

冒頭に挨拶した同社常務取締役・本間勇氏は、心こもった挨拶を行った。かつて、故・中内俊三社長と一緒に市場開拓のために埼玉県南の地元企業を回り、相手にされなかった話から、現在では同社の供給シェアの10%を超える実績をあげるまでに成長した埼玉県の事業について話した。

次に挨拶に立ったのは、物件は「JRさいたま新都心駅から徒歩12分、歩2分、さいたま市見沼



モデルハウス

区の「中川第一特定地区整理事業」(開発面積約33ヘクタール)に位置する全45戸。土地面積は約100〜128平方メートル、建物面積約90〜114平方メートル。1期26戸の価格は3320万〜4690万円というものだ。

モデルハウスは、金児氏が強調したように、きめ細かな工夫が随所に施されていた。書ききれないので簡単に列挙すると、①本物の木と間違えそうなアルミ製の玄関親子ドア②手作りのうねうね感のあるニッチ・梁・カウンタートップ③キッチン・洗面所のオリジナルタイル④階段の縦手すり⑤木製の巾木コーナー⑥鉄をモチーフにしたドアの北側トップライ

「魔法びん浴槽」、食洗機、防犯ガラスなども標準装備。2年前に全172戸を1年間で完売した「ボウヴィラージュ美園」を進化させたものだという。

一つひとつは何でもないことのようにだが、お客様が感動するようなものばかりだ。

同社は今年6月末までに全戸を完売したいというが、営業マンが本間氏や金児氏と同じようなパッションを共有できていれば、間違いなく早期完売できるだろう。

こんな元気印仕事マンいかがですか？

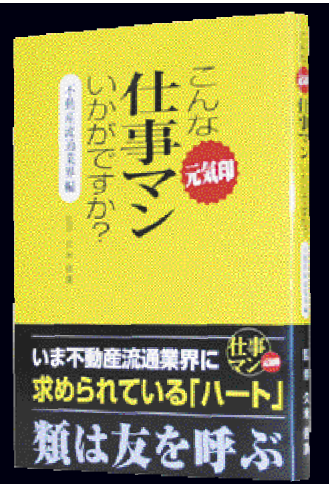
不動産流通業界編 監修 久米 信廣

いま、不動産流通業界に求められている人材は？
会社はどう考え、何を欲しているか？

A5版、オールカラー192頁／1200円(税抜)

- 第1章：元気印仕事マン 25人の仕事マン登場
- 第2章：「人」を求める不動産流通業界 みずほ総合研究所が業界動向をふまえて分析
- 第3章：会社が考えていること 仕事マンが所属する業界大手・中堅18社は何を考え、誰を求めているか

お問合せ：発行所：第三企画株式会社(質問用) TEL：03-3346-3363 FAX：03-3346-3360 発売：創英社／三省堂書店(注文用) TEL：03-3291-2295 FAX：03-3292-7687





つくば駅前

これによると、つくば市では平成14年ごろから、開業後の17年から激増、年間1千戸のペースで増えている計算だ。EXの開業をにらんだマシ

ンション建設が目立ち始め、開業後の17年から激増、年間1千戸のペースで増えている計算だ。今

後、研究学園駅や万博記念公園駅など区画整備地区内での供給が増える状態だったという。坪単価は110万円ぐらいた

つくば駅前の協栄工務店「エスベリアつくば竹園」

この高さ規制のため、着工を中止したデベロッパーもあり、未着工のところは計画の再検討を迫られているところもある。

と「エスベリアつくば竹園」(全230戸)は竹中工務店施工で、坪単価は120万円台だった。価格上昇と供給増で、売れ行きも鈍ってきている。風向きが変わったのは昨年あたりからで、早期完売する物件がほとんどなくなってきた。竣工まで完売できたのは、当欄で紹介したフージャースコーポレーション「デユオヒルズつくばみらい平(207戸)」くらいだ。価格も駅近物件では坪150万円以上が相場となっている。

販売競争は市内物件だけでなく、手前のつくばみらい平市や守谷市、流山市、柏市、土浦市などの物件との競合は避けられず、市内のユーザーだけでは埋めきれないという問題もある。

三菱地所他「パークハウスつくば研究学園」が、今年からサッカークエスト・三浦知良氏の奥さんでカリスマ主婦の三浦りさ子さんをCMキャラクターに起用したのも、広域から集客しようという狙いがある。

つぐばエクスプレス(EX)の開業を前後して沿線ではマンション分譲が活発だが、弊紙の調査でつくば市と隣のつくばみらい平市で平成15年以降47物件5095戸が建築・計画されることが分かった。調査は、つくば市の事前協議データをもとに個別確認作業を行って分かったもの。市況の悪化と、供給増でつくば市のマンション市場は正念場を迎えている。

昇も激しく、競争も激化している。マンションラッシュの火付け役的な役割を果たしたのは、王子不動産「メゾンヴェールつくば」(全132戸)だ。王子グループが研究所建設に伴う社員の住宅用地として手当てしていたものを、分譲に切り替えたものでほとんど即日完売の状態だったという。坪単価は110万円ぐらいた

土浦に本社がある協栄工務店は、これまで3棟ピアつくば(全44戸)を供給しているが、「ソ

三菱地所他「パークハウスつくば研究学園」が、今年からサッカークエスト・三浦知良氏の奥さんでカリスマ主婦の三浦りさ子さんをCMキャラクターに起用したのも、広域から集客しようという狙いがある。

この高さ規制のため、着工を中止したデベロッパーもあり、未着工のところは計画の再検討を迫られているところもある。

と「エスベリアつくば竹園」(全230戸)は竹中工務店施工で、坪単価は120万円台だった。価格上昇と供給増で、売れ行きも鈍ってきている。風向きが変わったのは昨年あたりからで、早期完売する物件がほとんどなくなってきた。竣工まで完売できたのは、当欄で紹介したフージャースコーポレーション「デユオヒルズつくばみらい平(207戸)」くらいだ。価格も駅近物件では坪150万円以上が相場となっている。

販売競争は市内物件だけでなく、手前のつくばみらい平市や守谷市、流山市、柏市、土浦市などの物件との競合は避けられず、市内のユーザーだけでは埋めきれないという問題もある。

三菱地所他「パークハウスつくば研究学園」が、今年からサッカークエスト・三浦知良氏の奥さんでカリスマ主婦の三浦りさ子さんをCMキャラクターに起用したのも、広域から集客しようという狙いがある。

正念場のつくばマンション

つくば市・つくばみらい平市の分譲マンション							
事業者	物件名	所在地	階高	戸数	完成	販売状況	
王子不動産	メゾンヴェールつくば	東新井	11階	132戸	15	完	売
小川建設	レジェンドフィールドつくば春日2丁目	春日二丁目	9階	38戸	15	完	売
協栄工務店	ソピアつくば	春日二丁目	5階	44戸	15	完	売
ダイア建設	ダイアバレスつくば学園都市	吾妻三丁目	14階	247戸	15	完	売
小川建設	OS1つくば吾妻	吾妻一丁目	11階	63戸	16	完	売
田中建設	モナークつくば	吾妻三丁目	7階	37戸	17	完	売
穴吹工務店	サーパス吾妻学園都市	吾妻一丁目	14階	85戸	17	完	売
協栄工務店	エスベリアつくば竹園	竹園一丁目	15階	230戸	17	完	売
小川建設	OS1つくば吾妻	吾妻四丁目	10階	106戸	18	完	売
東建不動産	レヴィールガーデンつくば竹園	竹園二丁目	6階	27戸	18	完	売
穴吹工務店	サーパスつくば千現	千現一丁目	8階	58戸	18	完	売
タカラレーベン	レーベンハイムつくばファーストLD	東新井	14階	68戸	18	完	売
穴吹工務店	サーパス筑波学園都市	葛城	14階	206戸	19	完	売
一建設	アイディコートつくば	天久保一丁目	6階	46戸	18	完	売
飯田産業	センチュリーつくば一番館	春日三丁目	6階	32戸	18	完	売
山田建設	ミオカステロつくば竹園一丁目	竹園一丁目	14階	259戸	19	完	売
森 住	つくば春日マンション	春日一丁目	7階	25戸	18	完	売
山 万	ミレニオつくば万博記念公園	島名・福田	15階	140戸	19	販売中	
新日本建設	エクセレントシティつくばみどりの	花島新田	5階	64戸	19	販売中	
フージャース	ミックスガーデンつくば	並木三丁目	9階	159戸	19	販売中	
タカラレーベン	レーベンハイムつくば二の宮公園	二の宮一丁目	6階	46戸	19	完	売
シーズクリエイト	シーズガーデンつくば	稲荷前	13階	36戸	19	完	売
アジャックス	ネクシオンみどりの	萱丸	5階	34戸	19	販売中	
日本都市住宅	フロントシティつくば松代	松代一丁目	6階	30戸	19	販売中	
タカラレーベン	レーベンハイムつくばグリーンテラス	二の宮三丁目	9階	34戸	20	未	定
協栄工務店	ウィバースつくば二の宮	二の宮四丁目	8階	25戸	20	販売中	
フージャース	デュオヒルズつくば竹園	竹園三丁目	14階	207戸	20	販売中	
フージャース	デュオヒルズつくば並木	並木二丁目	14階	240戸	20	今	春
T 社	「高度地区」規制により着工断念	千現一丁目	14階	48戸			
さくらリアルE	エクアスつくば	二の宮四丁目	10階	26戸	20	販売中	
ジョイント・コーポ	アデニウムつくば万博記念公園	島名・福田	14階	104戸	20	販売中	
三交不動産	ザレジデンシャルつくば吾妻	吾妻四丁目	9階	53戸	20	販売中	
三菱地所他	パークハウスつくば研究学園	葛城	24階	455戸	21	販売中	
三菱地所他	パークハウスつくば研究学園	葛城	20階	97戸	21	販売中	
ランドコム	ランドコムつくばHanabatake	花畑二丁目	9階	110戸	20	販売中	
山田建設	ミオカステロつくば竹園2丁目	竹園二丁目	7階	25戸	20	販売中	
タカラレーベン	レーベンリヴァーレつくばプリズム	春日二丁目	9階	62戸	20	販売中	
扶桑レクセル	未定	吾妻四丁目	5階	33戸	20	未	定
総和地所	ロータリーバレスつくば二の宮	春日四丁目	7階	51戸	20	販売中	
プロバスト	ガレリア ヴェール	島名・福田	15階	410戸	21	今	春
バルスクリエイト	バルスつくば千現(仮称)	千現一丁目	6階	30戸	20	今	春
大和ハウス工業	プレミストつくば二の宮公園	二の宮一丁目	6階	51戸	21	今	春
ジョー・コーポ	サントノールつくば(仮称)	千現一丁目	10階	39戸	未定	未	定
扶桑レクセル	未定	春日二丁目	6階	33戸	20	未	定
アーネストワン	サンクレイドルつくば千現(仮称)	千現二丁目	6階	26戸	20	未	定
飯田産業	センチュリーつくばみらい平	小張	18階	660戸	19	販売中	
東建不動産	レヴィールガーデンつくばみらい平	小張	11階	64戸	19	販売中	
合計(47物件)				5095戸			

EX開業で供給激増 年間1千戸のペース



三菱地所他「パークハウスつくば研究学園」(完成予想図と空撮写真の合成)

と「エスベリアつくば竹園」(全230戸)は竹中工務店施工で、坪単価は120万円台だった。価格上昇と供給増で、売れ行きも鈍ってきている。風向きが変わったのは昨年あたりからで、早期完売する物件がほとんどなくなってきた。竣工まで完売できたのは、当欄で紹介したフージャースコーポレーション「デユオヒルズつくばみらい平(207戸)」くらいだ。価格も駅近物件では坪150万円以上が相場となっている。

販売競争は市内物件だけでなく、手前のつくばみらい平市や守谷市、流山市、柏市、土浦市などの物件との競合は避けられず、市内のユーザーだけでは埋めきれないという問題もある。

三菱地所他「パークハウスつくば研究学園」が、今年からサッカークエスト・三浦知良氏の奥さんでカリスマ主婦の三浦りさ子さんをCMキャラクターに起用したのも、広域から集客しようという狙いがある。

つくば市は昨年3月、地区指定を行った。この高さ規制で、着工を中止したデベロッパーもあり、未着工のところは計画の再検討を迫られているところもある。

と「エスベリアつくば竹園」(全230戸)は竹中工務店施工で、坪単価は120万円台だった。価格上昇と供給増で、売れ行きも鈍ってきている。風向きが変わったのは昨年あたりからで、早期完売する物件がほとんどなくなってきた。竣工まで完売できたのは、当欄で紹介したフージャースコーポレーション「デユオヒルズつくばみらい平(207戸)」くらいだ。価格も駅近物件では坪150万円以上が相場となっている。

デザインとなる。また、日影規制や北側斜線制限などで、容積を消化しきれないケースも出てくるという。それよりも、デザインの自由度を高め、タワー型にして公開空地を多く設けたほうが、日照障害を抑え、街並みとしてきれいなものになるという。既存の団地の容積率を150%程度に抑えようというのは論外だろう。関係者間で美しい街づくりとは何かを徹底して論議してほしい(牧田記者)

高さ規制・容積抑制に思う 記者の目

つくば市もそうだが、ここ数年、マンションなどの絶対高さを規制する自治体が増えている。2005年に制定された景観法がきっかけとなり増えているもので、各自治体が条例などで絶対的な高さ規制を強化している。

絶対的な高さを規制することで、美しいスカイラインを形成し、街の景観を保護しようという狙いだ。また、東京都などは、既存の住宅団地の建て替えに際しては、容積率を150%程度に抑えようという意向だ。

しかし、建物の絶対的な高さ規制や容積率抑制が果たして良好な街づくりになるかどうかは難しい問題もある。

多くの業界関係者は疑問の声をあげている。高さを規制すれば、おのずと建物は板状になり、単調な