

セキスイハイム不動産(株) 千葉営業所長 小倉 弘司氏(42)



## 「仲介は魅力ある商品に仕上げる仕事」

積水化学工業の住宅カンパニー「セキスイハイム」のグループ会社にて、セキスイハイム不動産がある。昭和61年に設立して以来、順調に業績を伸ばし、2008年3月期の売上高は134億円。不動産の買仲介のみならず、アパートの管理、運営をはじめとする資産有効活用のための幅広いコンサルタント業務に定評があり、賃貸管理戸数は約4000戸にものぼる。同社千葉営業所流通営業店長、小倉弘司氏(42)は、千葉県一筋に20年間、住宅販売と不動産売買に携わってきた「ブレイクマネージャー」だ。県内のことには知り尽くしており、絶対の自信を見せる。物件に対するはれ込みは尋常ではなく、人を惹きつける魅力とともに最大の武器になっている。

### 尋常でない物件へのはれ込み

最近の仲介費もマシなものが上がります。私自身、當時告の語になって、小倉氏も「30件の物を抱えています。一層はらだたないです。チラシ広告の示す下は、小倉氏の話を頼みます。物件をいかに野ある商品と見せたいか、そして、に仕上げるかにかかるとはありますが、数学も上がります。新築と同様、昔と同じです。まず、調子いいですね。じゃ、売れぬものを売れなくない、いいのでしょうか。2月、なると、特約企画大仕事ですね。はなりの1月、間に10、アビールボイローをいかに件に決まりました。きれいに仕上げたか、私歴まで先着については、素直で、この図面をチエックします。観たいませんか。何と申します、きれいなのが売れるな、は、3000万円、エピソード、す、持ちか、入、て、ない、です、す、から、誰、的、な、客、ま、は、ラ、シ、は、そ、の、物、件、お、客、ま、た、き、ん、い、つ、し、や、い、ま、す、も、か、わ、い、ま、す、。基本、忠実、な、あ、れ、な、客、策、粗、末、に、扱、つ、ち、や、メ、な、ん

「元気印」  
人と企業

チラシを見れば売れるか売れないか一発で分かる



するはれ込み、お客さまを大切にすることがひしひしと伝わります。これは自信に満ちた発言ですが、他人には負けない実績の裏づけがあるからだと。「何となく、先に20年間やっていきました。千葉県下なら限なく回りました。知らないところはありますが、どこをどう曲がればそこに行き着くか、カーナビなどなくて全然平気です。お客さまの故に、3000人、人の移動では、おそく、ク、シ、ー、の、運、転、手、上、で、し、よ、う、も、ち、ろ、う、ん、限、外、な、く、な、り、ま、せ、ん、新、潟、と、か、山、形、の、蔵、王、ま、で、行、き、ま、し、た、ら、い、

です。魅力がなまらう物件でも、儲けをけることが、リ、フ、ォ、ー、ム、ま、で、か、解、消、す、る、か、や、り、方、二、つ、主、夫、二、つ、主、夫、。買、主、を、決、ま、る、い、け、な、い、と、い、う、こ、と、を、私、は、マ、シ、な、見、方、な、り、て、売、れ、な、く、先、を、見、な、な、り、て、売、れ、な、い、か、一、発、わ、り、手、で、選、別、あ、る、商、品、に、仕、上、げ、る、こ、れ、も、た、ん、さん、仲、介、費、の、儲、け、ン、資、材、に、て、ま、た、が、不、動、産、魅、力、あ、る、商、品、に、仕、上、げ、る、こ、う、二、つ、ク、な、発、想、は、初、め、で、聞、い、た、小、倉、の、物、件、に、対、



# 第20回RBA野球大会総合決勝戦

◇3月16日 東京ドーム(20:00~)観衆350人◇  
 旭化成ホームズ 2 0 0 0 0 0 0 0 0 | 2  
 ケンコーポレーション 0 0 0 0 0 0 0 0 0 | 0  
 ○今野 ●小笠原 2塁打 中山

**旭化成**  
**3年連続**  
**8度目**  
**V**

渡辺康が決勝打 今野は1安打完封



旭化成の優勝パレード(中央から時計回り)

## ケンコーポは6年連続準優勝

旭化成	打	安	点
④	4	0	0
③	4	0	0
②	4	0	0
①	4	0	0
⑤	3	0	0
⑥	3	0	0
⑦	3	0	0
⑧	3	0	0
⑨	1	1	1
⑩	1	1	1
⑪	0	0	0
⑫	0	0	0
⑬	0	0	0
⑭	0	0	0
⑮	0	0	0
⑯	0	0	0
⑰	0	0	0
⑱	0	0	0
⑲	0	0	0
⑳	0	0	0
①	0	0	0
②	0	0	0
③	0	0	0
④	0	0	0
⑤	0	0	0
⑥	0	0	0
⑦	0	0	0
⑧	0	0	0
⑨	0	0	0
⑩	0	0	0
⑪	0	0	0
⑫	0	0	0
⑬	0	0	0
⑭	0	0	0
⑮	0	0	0
⑯	0	0	0
⑰	0	0	0
⑱	0	0	0
⑲	0	0	0
⑳	0	0	0
①	0	0	0
②	0	0	0
③	0	0	0
④	0	0	0
⑤	0	0	0
⑥	0	0	0
⑦	0	0	0
⑧	0	0	0
⑨	0	0	0
⑩	0	0	0
⑪	0	0	0
⑫	0	0	0
⑬	0	0	0
⑭	0	0	0
⑮	0	0	0
⑯	0	0	0
⑰	0	0	0
⑱	0	0	0
⑲	0	0	0
⑳	0	0	0
①	0	0	0
②	0	0	0
③	0	0	0
④	0	0	0
⑤	0	0	0
⑥	0	0	0
⑦	0	0	0
⑧	0	0	0
⑨	0	0	0
⑩	0	0	0
⑪	0	0	0
⑫	0	0	0
⑬	0	0	0
⑭	0	0	0
⑮	0	0	0
⑯	0	0	0
⑰	0	0	0
⑱	0	0	0
⑲	0	0	0
⑳	0	0	0
①	0	0	0
②	0	0	0
③	0	0	0
④	0	0	0
⑤	0	0	0
⑥	0	0	0
⑦	0	0	0
⑧	0	0	0
⑨	0	0	0
⑩	0	0	0
⑪	0	0	0
⑫	0	0	0
⑬	0	0	0
⑭	0	0	0
⑮	0	0	0
⑯	0	0	0
⑰	0	0	0
⑱	0	0	0
⑲	0	0	0
⑳	0	0	0
①	0	0	0
②	0	0	0
③	0	0	0
④	0	0	0
⑤	0	0	0
⑥	0	0	0
⑦	0	0	0
⑧	0	0	0
⑨	0	0	0
⑩	0	0	0
⑪	0	0	0
⑫	0	0	0
⑬	0	0	0
⑭	0	0	0
⑮	0	0	0
⑯	0	0	0
⑰	0	0	0
⑱	0	0	0
⑲	0	0	0
⑳	0	0	0
①	0	0	0
②	0	0	0
③	0	0	0
④	0	0	0
⑤	0	0	0
⑥	0	0	0
⑦	0	0	0
⑧	0	0	0
⑨	0	0	0
⑩	0	0	0
⑪	0	0	0
⑫	0	0	0
⑬	0	0	0
⑭	0	0	0
⑮	0	0	0
⑯	0	0	0
⑰	0	0	0
⑱	0	0	0
⑲	0	0	0
⑳	0	0	0
①	0	0	0
②	0	0	0
③	0	0	0
④	0	0	0
⑤	0	0	0
⑥	0	0	0
⑦	0	0	0
⑧	0	0	0
⑨	0	0	0
⑩	0	0	0
⑪	0	0	0
⑫	0	0	0
⑬	0	0	0
⑭	0	0	0
⑮	0	0	0
⑯	0	0	0
⑰	0	0	0
⑱	0	0	0
⑲	0	0	0
⑳	0	0	0
①	0	0	0
②	0	0	0
③	0	0	0
④	0	0	0
⑤	0	0	0
⑥	0	0	0
⑦	0	0	0
⑧	0	0	0
⑨	0	0	0
⑩	0	0	0
⑪	0	0	0
⑫	0	0	0
⑬	0	0	0
⑭	0	0	0
⑮	0	0	0
⑯	0	0	0
⑰	0	0	0
⑱	0	0	0
⑲	0	0	0
⑳	0	0	0
①	0	0	0
②	0	0	0
③	0	0	0
④	0	0	0
⑤	0	0	0
⑥	0	0	0
⑦	0	0	0
⑧	0	0	0
⑨	0	0	0
⑩	0	0	0
⑪	0	0	0
⑫	0	0	0
⑬	0	0	0
⑭	0	0	0
⑮	0	0	0
⑯	0	0	0
⑰	0	0	0
⑱	0	0	0
⑲	0	0	0
⑳	0	0	0
①	0	0	0
②	0	0	0
③	0	0	0
④	0	0	0
⑤	0	0	0
⑥	0	0	0
⑦	0	0	0
⑧	0	0	0
⑨	0	0	0
⑩	0	0	0
⑪	0	0	0
⑫	0	0	0
⑬	0	0	0
⑭	0	0	0
⑮	0	0	0
⑯	0	0	0
⑰	0	0	0
⑱	0	0	0
⑲	0	0	0
⑳	0	0	0
①	0	0	0
②	0	0	0
③	0	0	0
④	0	0	0
⑤	0	0	0
⑥	0	0	0
⑦	0	0	0
⑧	0	0	0
⑨	0	0	0
⑩	0	0	0
⑪	0	0	0
⑫	0	0	0
⑬	0	0	0
⑭	0	0	0
⑮	0	0	0
⑯	0	0	0
⑰	0	0	0
⑱	0	0	0
⑲	0	0	0
⑳	0	0	0
①	0	0	0
②	0	0	0
③	0	0	0
④	0	0	0
⑤	0	0	0
⑥	0	0	0
⑦	0	0	0
⑧	0	0	0
⑨	0	0	0
⑩	0	0	0
⑪	0	0	0
⑫	0	0	0
⑬	0	0	0
⑭	0	0	0
⑮	0	0	0
⑯	0	0	0
⑰	0	0	0
⑱	0	0	0
⑲	0	0	0
⑳	0	0	0
①	0	0	0
②	0	0	0
③	0	0	0
④	0	0	0
⑤	0	0	0
⑥	0	0	0
⑦	0	0	0
⑧	0	0	0
⑨	0	0	0
⑩	0	0	0
⑪	0	0	0
⑫	0	0	0
⑬	0	0	0
⑭	0	0	0
⑮	0	0	0
⑯	0	0	0
⑰	0	0	0
⑱	0	0	0
⑲	0	0	0
⑳	0	0	0
①	0	0	0
②	0	0	0
③	0	0	0
④	0	0	0
⑤	0	0	0
⑥	0	0	0
⑦	0	0	0
⑧	0	0	0
⑨	0	0	0
⑩	0	0	0
⑪	0	0	0
⑫	0	0	0
⑬	0	0	0
⑭	0	0	0
⑮	0	0	0
⑯	0	0	0
⑰	0	0	0
⑱	0	0	0
⑲	0	0	0
⑳	0	0	0
①	0	0	0
②	0	0	0
③	0	0	0
④	0	0	0
⑤	0	0	0
⑥	0	0	0
⑦	0	0	0
⑧	0	0	0
⑨	0	0	0
⑩	0	0	0
⑪	0	0	0
⑫	0	0	0
⑬	0	0	0
⑭	0	0	0
⑮	0	0	0
⑯	0	0	0
⑰	0	0	0
⑱	0	0	0
⑲	0	0	0
⑳	0	0	0
①	0	0	0
②	0	0	0
③	0	0	0
④	0	0	0
⑤	0	0	0

## タウンネームが住居表示に採用された



「ファインコートらシティ」街並み

「新三郷らシティ」た貨物列車の操車場跡地。行政法人鉄道・運送施設と、昭和61年に閉鎖され、開発するもので、独立・整備・機械構が平成18年に実施したコソで、三井不動産を中心とする民間5社のコンソーシアムが落成。平成19年から順次工事が始まって、今年で12街区(約34ヘクタール)の商業・住宅・物流施設などが整備される。

三井不動産レディスンヤルが開発している「ファインコートらシティ」は、JR武蔵野線三郷駅から徒歩10分、新三郷駅から徒歩10分(それぞれ団地入り口ま)に位置。

1戸当たり敷地面積は200平方メートル以上で、延べ床面積は平均約115平方メートル。価格は500万円台、600万円台を中心。昨年10月から三郷駅に近い12街区(現在までのうち74区画)現在まで販売している。

## 全269区画 1区画200㎡以上



大きなクルドサック(コミュニティスペース)が設置されているのも特徴

主な特徴は、①さく12街区を結ぶ並木道、②久々の道を整備、③随所にランドサックを設置し、ランドスケープデザイン、④採用の24時間警備員常駐タラセキョリイデオ、⑤コミュニティの核となるクラフティの各店にコシ、カラ、エゴ、メイは、JR武蔵野線三郷駅から徒歩10分、新三郷駅から徒歩10分(それぞれ団地入り口ま)に位置。

① 1戸当たり敷地面積は200平方メートル以上で、延べ床面積は平均約115平方メートル。価格は500万円台、600万円台を中心。昨年10月から三郷駅に近い12街区(現在までのうち74区画)現在まで販売している。

② 並木道は、③ 随所にランドサックを設置し、ランドスケープデザイン、④ 採用の24時間警備員常駐タラセキョリイデオ、⑤ コミュニティの核となるクラフティの各店にコシ、カラ、エゴ、メイは、JR武蔵野線三郷駅から徒歩10分、新三郷駅から徒歩10分(それぞれ団地入り口ま)に位置。

⑥ 極めてレベルの高い土地、⑦ バルが揃った前棟、⑧ 1区画200平方メートルの戸建て団地は、⑨ 企業名が市町村名でないのに、どうして退去時に「礼金や更新料なども払っているのか?」「まだ支払わなければならないのか?」という声がかかるものも少なくない。

⑩ 「豊田(日立)・東芝」など企業名が市町村名でないのに、どうして退去時に「礼金や更新料なども払っているのか?」「まだ支払わなければならないのか?」という声がかかるものも少なくない。

⑪ 退去時に「礼金や更新料なども払っているのか?」「まだ支払わなければならないのか?」という声がかかるものも少なくない。

⑫ 「豊田(日立)・東芝」など企業名が市町村名でないのに、どうして退去時に「礼金や更新料なども払っているのか?」「まだ支払わなければならないのか?」という声がかかるものも少なくない。

# レベル高い戸建て住宅

「自然石が敷かかっている。50坪の戸が大きな石敷のクルドサックを囲むように配置されている」

道路を遮るものは市で、良好な街づくりにために、退去時に「礼金や更新料なども払っているのか?」「まだ支払わなければならないのか?」という声がかかるものも少なくない。

「家賃」「間取り」「立地」だ。家賃(負担)を低く抑えるため全てを犠牲にしているからだ。家主にとっても、質の向上は二の次で、投資利回りを最優先で考えているというは言うまでもない。

退去時にトラブルが発生するのは、いわば住宅に不満に対する賃借人のしっぺ返しだ。さらに言えば、持ち家と賃貸に対する住宅政策の偏りの問題もある。どう考えてもわか国の住宅政策は持ち家偏重だ。老後も安心して住み続けられる賃貸住宅政策が取られない限り、「借りより買」が当たり得、と消費者が考えるのは当然だろう。

### 記事の目

## 賃貸住宅の質向上こそトラブル防止の近道

国土交通省の「社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 民間賃貸住宅部会(第2回)」(部会長:浅見泰司東大空間情報科学センター教授)で、賃貸住宅の現状問題論議されている。最近では、退去時の原状回復をめぐるトラブルを未然に防ぐためには原状回復確認リストを作成して、賃借人にも賃借人にも分かりやすいシステムを構築すべきことなどが話し合われた。しかし、もっとも必要なのは賃貸住宅の質の向上だ。そもそも賃貸住宅をめぐるトラブルが

後を絶たないのは、賃貸住宅の質が低いからだ。賃借人からすれば「家賃に見合う価値(質)がないのに、どうして退去時に「礼金や更新料なども払っているのか?」「まだ支払わなければならないのか?」という声がかかるものも少なくない。

「国土省の調査によれば、住宅の「取納スペース」「住宅の防犯性」高齢者などへの配慮」などの各要素の不満率は持ち家と比べ全ての項目で10ポイントくらい上回っている。多くの不満を持ちな