Reform By Action
RBAタイムズ
不動産業界情報紙
2009年(平成21年)
9月1日・9月16日
合併号
通算第299号
発行／第三企画株式会社
発行責任者／久米信廣　編集者／牧田司
http://www.dai3.co.jp/rbayakyu/

「野球と仕事を結びつける」

旭化成ホームズ 埼玉・北関東営業本部 所沢支店 営業一課 課長 山本 寿彦氏(37)

「環境にやさしく、長く快適に住み続けられる住宅」が今ほど求められている時代はないが、旭化成ホームズの「ヘーベルハウス」=「ロングライフ住宅」はまさに今の時代が要請する住宅だ。住宅・不動産をめぐる環境は厳しいが、低金利に手厚い住宅取得支援策を背景に底入れ感も出てきている。同社所沢支店営業課長・山本寿彦氏(37)は、今期第1四半期の売り上げ目標で全国2位の195%をチームとして達成した。「野球と仕事を結びつける」のがモットーだ。

「打者の姿とか仕草で弱点も見えてきますね」

入社12年間で8度の優勝

野球の話から始めよう。会から出場しており、平成9年に初優勝して以来、旭化成ホームズは、今年の第21回RBA野球大会で総合4連覇を目指し快進撃を続けている。チームは平成2年の第2回大会から出場しており、平成9年に初優勝して以来、これまで8回優勝している過去最強チーム。ライバルチームの警戒をして「旭化成の頭脳」と言わしめているのが、同社チームの正捕手を務める入社13年目の山本氏。キーマンだ。

「旭化成の頭脳」ぶりが見事に発揮されたのが、第16回大会での総合優勝戦だった。相手は、元オリックスの外野手だったという強力チーム。庄司大介氏がエースで主軸を務めていたケン・コーポレーション。

チームは庄司を4打数ノーヒットに抑え、試合も6－0で完封勝ちした。

試合後に山本捕手はこう語った。「ケン対策はバッチリ。相手の弱点は頭に叩き込んでいた。庄司さんは打ち気にはやっていたので、全てボールで勝負した。はまってくれました」と。

当時、軟式野球ボールをピンポン球のように飛ばしていたのが庄司氏だった。庄司氏は「野球は頭脳のスポーツ。馬鹿では勝てない」と語るが、その庄司氏を山本氏は手玉取った。

ここ数年でも、山本捕手は大事な試合で得点の突破口を開いたり、決勝ホームランを放つなど大活躍。6大学野球経験者などの若手、好打者ぞろいのチームにあってレギュラーの座を守り続けている。

山本氏は捕手の「仕事」について次のように語る。「長くやっているとわかりますね。打者の姿とか仕草ですね。勝負な雰囲気が漂う打者は初球から振ってくるだろうと。振っている打者は内角が打てないだろうとか、スラッとした打者は外角もこなせるだろうとか。瞬時に判断しなければならありませんが、判断が間違っていないことが証明された時は捕手冥利に尽きます」

第1四半期は195%の目標達成率

参加160社

RBA野球大会は、「不動産・建設業界の親睦と発展」を目的に平成元年に第1回大会が開催された。これまで毎年50～60社チームが参加しており、これまでの参加企業チーム数は約160社に及ぶ。業界の夏の風物詩としてすっかり定着している。

試合は、水曜日が公休日となっている流通会社、ハウスメーカー、販売会社などを中心とする水曜ブロックと、日曜日が公休日のデベロッパーやゼネコンなどを中心とする日曜ブロックに分かれ、それぞれの水曜、日曜ブロックの優勝チームが総合優勝をかけて戦う。各ブロック優勝と総合優勝戦は東京ドームで行われることになっている。

優勝チームと選抜チームは、これまでオーストラリア、中国を訪問、子ども大会や親善試合も行ってきた。

2面に続く

"元気印"人と企業

捕手の目線でチームをリード

5人の壁乗り越え、目指すは9人

山本氏のテーマは「野球と仕事を結びつけること」だ。

同社野球部の育ての親でもある取締役兼専務執行役員・平居正仁氏からいつも声を掛けられるのは「どうだ、野球を仕事に生かしているか？」だ。山本氏は入社時、同社の人事部長だった平居氏の面接を受けた。野球に勝てばドームにいけるぞ」というのがくどき文句だったそうだ。

この「野球と仕事を結びつける」永遠のテーマに、山本氏は「最近見えてきた」と答えを見出し「目標がはっきり見えてきました。これで関東ブロックではチームとしては4人制で、1人スタッフが増えると達成率が落ちるので、好成績を上げるのが難しいと言われていました。5人でも達成できたことが嬉しい。支店のチームリーダーを務めている。スタッフは5人、チームとして今年度第1四半期（4～6月）の売上げ目標で全国で2位の195％を達成した。

小学のころ夢見た相撲取り

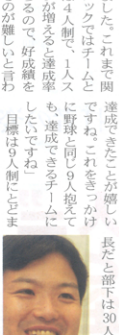
山本氏は昭和47年、当時、1級建築士の父・蓮さんと歯科助手の母・繁子さんの長男として兵庫県姫路市で生まれた。小学4年生の頃から相撲に打ち込む。

「身長が170センチぐらいあり、頭一つ抜けていましたから、市民大会では負けたことがなかったですね。5年生の時には上級生に打倒山本って言われていました。貴乃花と同い歳で、北の湖部屋のクラブチームから誘いもありました。相撲取りになるか本気で悩みました」と振り返る。

高校で硬式野球部に入部。「進学校でしたが、夜の9時ぐらいまで毎日練習していましたね。もちろん目指したのはプロ。プロのレベルなんてまったくしませんでしたが…」と笑う。

「高いレベルで野球がやり度たくて」早稲田大学に進学。1年のときからベンチ入り。先輩には巨人入りした仁志敏久氏らもいた。相撲取りになるかの決断は「支店長だと部下は30人くらいいる。野球部でいうと監督。長期的に目指すのは監督レベルだ。

「高いレベルの野球がしたい」早大ではベンチ入り



同期にはヤクルト入りした三澤興一氏などがいた。

「常に声を出し、死にものぐるいで練習するという早大野球部の武士道野球にフィットしたのでようね。監督からブルペンは任せてもらっていました」

公式戦には4年のときに1度、法大戦には出場。延長戦で守りにつき盗塁を刺したが、試合に敗れ、打席には立てなかった。

捕手は9人の選手の中でただ一人、他の選手とは逆を向き試合を作る役割を担っている。仕事も同じだ。「私は、野村さん（楽天監督）が好きです。生涯一捕手的ビジネスマン、野村さんがやっているようにチームミーティング、ロールプレイを徹底してやっています。野球も同様。毎日、素振りを欠かさないからいいパフォーマンスができるんです」

もちろん、商品に対する絶対的な自信があるからできることだ。「ロングライフ住宅は今の時代にマッチしていますし、『ベーベルが一番いい』と心から言えますから」

久米 信廣の 新・

44

家族力③

分かった「人間の条件」前頭前野

六大欲の制御について興味ある出来事がある。それは1848年、米国ヴァーモント州で起こったある鉄道工事事故である。この事故が人類史に新たな「人間の条件」をもたらしたのである。

フィネアス・ゲイジ氏は鉄道工事現場監督であった。その事故は、爆風で飛ばされた長さ30センチの鉄棒が、ゲイジ氏の前頭葉を直撃、貫通するというものであった。ゲイジ氏は、卑猥で、自己中心的で、すぐに切れ、いざいうときに閃わらずに一つの決断もできない。先端部分である前頭前野のほとんどを失ったのである。病院で彼は事故の重大さをよそに「これより先はどうしようもない。全く別人という言っても過言ではない」である。

この事故を機に、前頭前野の役割が明らかになった。

そもそも生きものは、食欲、性欲、睡眠欲に基づき考能力、その機能が前頭前野の役割であった。

デイヴン植木等のいう「わかっちゃいるけどやめられない！」である。

六大欲の調整は手つかずの現代

六大欲の調整は手つかずの現代

ゲイジ氏のことく、卑猥で、自己中心的で、すぐに切れ、いざ復帰したのである。

しかしながら、職場仲間はびっくりした。現場監督を務めるほど責任感の強い優秀な働き者であったゲイジ氏は、どこかに行ってしまった。眼前にいるゲイジ氏は、卑猥で、自己中心的で、すぐに切れ、いざというときに閃わらずに一つの決断もできない、どうしようもない、悪意に満ちた、全く別人という言っても過言ではない人物となっていた。

この事故を機に、前頭前野の役割が明らかになったのである。

この事故後の、この事故で前頭葉の情を抑え、他人を敬い、優しさを持った、責任感の強い人間に回復していった。いわゆる普通の正常な人間としての人間の条件」たる前頭前野の役割を解明してきたのである。

「人間の条件」たる前頭前野の役割を解明してきたのは、この知識欲によるものである。ところがこの知識欲も統制・制御しなければならない対象なのである。原子力の研究がそうであったし、ヒトゲノムの解読や遺伝子操作も知識欲の欲するままにしていいのか疑問がつきまとう。知識欲は成果となって現代文明を形作ってきた。がしかし、知識欲を加えた六大欲の調整においては全くと言っていいほど手つかずである。

ゲイジ氏は、事故後の入れ、自己を維持・発展させる、環境に開かれた存在である。その環境適応能力は、太小の差に、あれすべての生き物に与えられている。それに加えて、大欲の制御が利かない人間が社会的な動物であるがゆえに、私たちには財産である。

そんな私たちは、わずかに知識欲によって五大欲を制御・調整する術を

全国レベルのトップ営業マン

全国表彰4度

卒業と同時に同社に入社する。業種は何でもよかったんです。（旭化成ホームズの）話があって、父が建築の仕事に携わっていましたし、社風や接した人の印象がよかったので、即決めました。他の会社は知りません」と平成9年に入社した。1年前、現野球部監督の慶大卒の鈴木鉄也氏が入社している。最初は八王子営業所勤務だった。

「何をするか全然知りませんでしたし、しゃべるのも苦手でしたが、所長、リーダー、先輩によく面倒を見ていただきました。3年ぐらい経ってからですかね、芽が出始めたのは。一生懸命やれば出来ることが分かりました」

これまで全国表彰4回、MP表彰4回など、全国レベルのトップ営業マンだ。

山本氏は勉強家でもある。宅建資格はもちろん、入社5年目で2級建築士の資格を取得。7年目には2級ファイナンシャル・プランナーの資格を取得。

さらに9年目にインテリア・コーディネーターの資格も取得した。「4つともプロとして持っておきたい資格ですからね。資格マニア？　父の血でしょうかね」

家族は奥さんと二人の子どもの4人暮らし。府中市に住む。

宅建、FP・ICなど4つの資格

ドームへあと1勝　4強決まる

水曜B　ちばリハウス　旭化成ホームズ　住友林業　東急リバブル

日曜B　ケン・コーポ　清水建設　東電不動産　タイセイ・ハウジー

第21回RBA野球大会水曜ブロック準々決勝3試合が9月16日、大宮健保グラウンドで行われ、旭化成ホームズ、住友林業、東急リバブルが勝ち上がった。これで9月9日に4強入りを決めていたちばリハウスとともに全てが出揃った。

サヨナラ勝ちで喜ぶちばリハウスナイン

水曜B試合結果

準々決勝（9月9日・9月16日）

ちばリハウス初の1強

積水ハウス千葉西	2	0	2	0	2	1	1	3		11
ちばリハウス（佐藤サドンデス）	0	0	0	1	1	1	5	4x		12

最終回、5点差を追うちばリハウスが死後、連続4失策などで同点とし、3点を追う延長サドンデスも、香取の安打、5番横田の2塁打で逆転。初の4強入りを決めた。

ちばリハウス・小川監督

旭化成6年連続

積水ハウス東京中央	0	3	0	0	1	0	0	0		4
旭化成ホームズ	0	5	0	1	1	2	0	X		9

旭化成が相手の拙守につけ込み逆転勝ち。三好が2安打4打点の大活躍。平山は8安打を浴び4失点したが、味方の大量点に守られ完投。

積水ハウスは、勝ち星目前で守備が破綻。傷口を広げた。先発の中村純投手は、疲れからか球威がなく、コントロールも悪かった。

大活躍の旭化成・三好選手

住友林業2年ぶり

住友林業	1	0	1	0	0	0	0	0		2
住友不動産販売	0	0	0	0	0	0	0	0		0

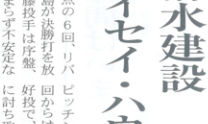
住林は相手守備の乱れで挙げた2点を稲田―芝原の好継投と、野手の堅い守りで2年ぶりのベストを決めた。住友不販エースの伊藤は、7回を2失点に抑えたが、序盤の好機を生かせず惜敗。

住友林業・稲田投手

リバブル4年ぶり

オークラヤ住宅	1	0	0	0	0	0	0	0		1
東急リバブル	0	0	1	0	0	0	1	X		2

オークラヤ小森、リバブル遠藤の投手戦となったが、同点の6回、リバ


決勝点を挙げ喜ぶリバブルナイン

ピッチングだった。4回からは見違えるようなヒットに抑え完封。ベテラン二宮は力投したが、打線が沈黙。

ケン9年連続

三井不動産住宅サービス	0	0	0	0	0	0	0	0		0
ケン・コーポ	0	0	0	0	0	0	0	X		4

ケンコーポがベテラン2人の活躍で完勝。渡辺が5回、江戸川に直接飛び込む決勝本塁打を放った。もう1人のベテラン

ケンコーポのベンチ

は好投したが、打線の援護がなかった。

タイセイ初の4強

サンフロンティア不動産	0	0	0	0	0	0	0	0		0
タイセイ・ハウジー	0	0	0	1	0	0	0	X		1

タイセイ・佐藤投手

サンフロンティア二宮、タイセイ佐藤の投手戦となったが、タイセイが4回に犠飛で挙げた1点を守りきり逃げ切った。佐藤は5回以降ノーヒットに抑え完封。ベテラン二宮は力投したが、打線が沈黙。

清水5年ぶり

菱重エステート	0	0	0	0	0	1	0	1		2
清水建設	1	1	3	1	0	0	1	X		7

清水は初回、野村の適時打で先制。2回に一点追加したあと、3回にも死球からチャンスを作り、3点を追加した。小寺投手が3安打1失点で完投。菱重は拙守と自滅。

先制のホームを踏んだ清水・茂野選手（右）

笠も3打数3安打の猛打賞。小笠原投手は無四球ヒットに抑え完封。ベテラン二宮は力投したが、打線が沈黙。三井住宅サービスは一発に沈んだ。

日曜B試合結果

第21回RBA野球大会日曜ブロック準々決勝4試合が9月13日、三郷サンケイグラウンドで行われケン・コーポレーション、東電不動産、清水建設、タイセイ・ハウジーが準決勝進出を決めた。

準々決勝（9月13日）

東電3年連続

ボラス	0	0	0	0	0	0	0	1		1
東電不動産（佐藤サドンデス）	0	0	0	0	0	0	1	x		2

1年ぶりの登板となったボラス近藤と、東電のエース清水の息詰まる投手戦は1―1のまま延長サドンデス。ボラスが併殺となったのに対し、その後も小刻みに点を加え伊藤の好投と堅い守りで逃げ切った。

スクイズが決まった瞬間の東電ベンチ

の裏、東電は主砲の田中が2球目にスクイズを敢行、見事に決まりサヨナラ勝ち。

ボラス初の1強

ボラス	2	0	0	0	3	2	2	1		12
三井不動産レジデンシャル（佐藤サドンデス）	0	0	0	0	0	0	1	1		2

ボラスが延長サドンデスの末、大乱戦を制した。

三井住宅・平田選手

三井住宅サービス

三井不動産住宅サービス	0	0	1	0	0	1	0	0		2
三井不動産レジデンシャル	0	0	0	0	0	0	0	X		0

三井住宅サービスの井上投手が、3安打1失点完投。平田が決勝打を放った。三井不動産は室谷が好投したが、打線の援護がなかった。

菱重エステート

菱重エステート	2	0	0	2	0	0	2			7
旭化成リフォーム	0	0	4	0	0	8	X			14

菱重打線が爆発、2番高梨を除く先発11安打14得点で旭化成リフォームを一蹴した。旭化成は結城、玉置、水島の3投手とも痛打を浴びた。

トランジットハウズ

サンフロンティア不動産	0	0	0	4	0	1	X			9

荒川が2得点、9番菊地が4安打の活躍。

決勝T1回戦（9月6日）

3番手成田が好投、1番上投手が、3安打1失点完投。平田が決勝打を放った。三井不動産は室谷高梨を除く先発11安打14得点で旭化成リフォームを一蹴した。旭化成は結城、玉置、水島の3投手とも痛打を浴びた。

トランジットハウズ

サンフロンティア不動産	0	0	0	4	0	4	1	X		9

上と、先発東田が好投。その後と高川が締めた。トランジットハウズは扇風から3回途中で降板したが絶痛かった。

決勝T1回戦（9月2日・9月9日）

三井不動産販売リアルプランセンター

三井不動産販売リアルプランセンター	0	0	1	0	0	0	0	1		2
ちばリハウス	0	0	1	0	0	2	X			3

ちばリハウスが、グループ対決を制した。篠原投手が安打1失点（自責ゼロ）完投。リアルランは、拙守に泣いた。

積水ハウス千葉西

積水ハウス千葉西	2	0	0	0	0	0	0	0		2
コスモスイニシア横浜	0	0	1	0	0	0	0	0		1

積水ハウスが接戦をものにした。佐藤が放った初回の2ランを八木投手が守りきった。コスモス鷲海投手は1発に泣いた。

住友林業

住友林業	1	0	0	0	6	1	0	1		9
すみとも不動産	0	0	0	0	0	3	0	3		3

住友林業が快勝。稲田投手が4回を投げ、1安打7奪三振の「星一芝原」と余裕の幾。

オークラヤ住宅

オークラヤ住宅	0	1	0	3	0	0	0	4		
大和ハウス工業	0	0	0	0	0	0	2	2		

オークラヤ住宅が快勝した。エース小森が病み上がりにもかかわらず2失点投げ。

リスト

リスト	0	0	0	0	0	0	0	0		0
旭化成ホームズ	0	0	0	0	0	0	1	X		1

旭化成が、リストの一瞬のスキを突いて挙げた1点をエース今野が守りきった。リスト藤井投手の力投は報われず惜敗。

東急リバブル

東急リバブル	0	0	1	4	0	2	1			8
伊藤忠ハウジング	0	1	2	4	0	0	0			7

リバブルが逆転勝ち。2番手猪股が3回3分の1を無失点に抑えた。山田が4打点の活躍。

ミサワホーム東京

ミサワホーム東京	0	0	0	0	0	0	2			3
積水ハウス東京中央（延長サドンデス）	0	0	0	0	0	1	3x			4

積水が逆転サヨナラ勝ち。土壇場で田口が同点弾、サドンデスでは中村亮がサヨナラ打を放った。

2009年(平成21年) 9月1日・9月16日 合併号 通算第299号
Reform By Action
RBAタイムズ
不動産業界情報紙

今号の箴言

出てみて分かる
箱の大きさ　ありがたさ

魚名

一級品の再開発マンション

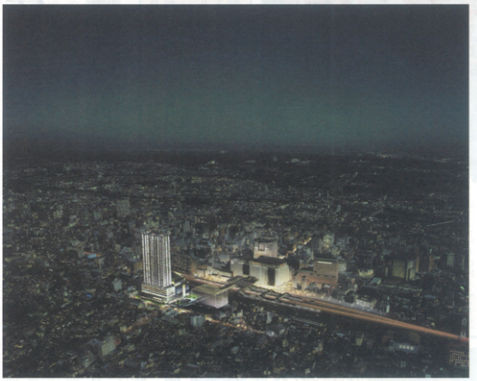
住友不動産「サザンスカイタワーレジデンス」

住友不動産が一級品の再開発タワーマンション「サザンスカイタワーレジデンス」(全390戸)を今秋に分譲開始する。計画から20年目でようやく分譲されるマンションだ。JR八王子駅に直結し、市民ホールなど公共施設が併設され、駅前広場も整備される。超高層でありながら板状で全てワイドスパン。遮音性にも配慮している。エレベータは分速150～210メートルと通常の100メートルと比べかなり高速だ。分譲坪単価も230万円と割安感がある。

計画から20年八王子駅前が一変

ご存知の方も多いだろうが、八王子駅北口と南口では対照的な街並みを形成していた。北口一帯は商業エリアでそごう、東急スクエア、京王プラザホテルなど様々な都市施設が揃っているが、このマンションが建設中の駅南口はターミナルも貧弱で、小規模の店舗や飲食店などが建ち並び、雑多な街並みを形成していた。その後背地は住宅街だ。

南口の再開発計画は20年も前から計画されていたが、バブル崩壊後の紆余曲折をへてようやく昨年に着工された。正式名称は「八王子駅南口地区市街地再開発事業」で、施行面積は約2ヘクタール、総事業費は約358億円。マンションのほか、店舗、業務、市役所施設、市民ホール、駐車場などから構成される。交通広場も整備される。


「サザンスカイタワーレジデンス」完成予想図

物件は、中央本線八王子駅から徒歩1分、八王子市子安町四丁目に位置する41階建て全390戸(地権者用19戸含む)の規模。専有面積は約60～1 02平方メートル、価格は未定だが、坪単価は230万円程度になる模様。9月末、設計は大林組、施工は大林組他2社のJ-V。

駅に直結 公共施設が併設 割安感ある単価

「サザンスカイタワーレジデンス」完成予想図

施設と駅はペデストリアンデッキで結ばれる。

このマンションの最大の特徴はアクセスのよさと眺望のよさだ。360度周囲に遮るものがなく、南西方向には丹沢はもちろん富士山も眺められる。階数は多摩エリア最高峰。

しかも、特筆すべきなのは基本性能、設備仕様、居住性の高さだろう。記者はこれまでたくさん市街地再開発マンションを見てきたが、基本性能が劣ったり設備仕様がいまいちだったり、居住性能が劣ったりしたものが少なくなかった。

しかし、このマンションはトップレベルと見た。建物は超高層でありながら板状で、全ての住戸がワイドスパンであるのが特徴だ。南向き62平方メートル台の住戸で間口は約7・7メートルだ。78平方メートルの標準的な住戸は約9・1メートルもある。

ノーブルコリドーと呼ばれる外廊下側に天井までの格子を取り付けることで、外廊下でありながら内廊下方式のような雰囲気を持たせているのもいい。また、150ミリの乾式耐火遮音壁、スラブ厚280ミリの中空プレキャスト板合成スラブを採用することで遮音性を高めているという。

設備仕様レベルも高い。例えばエレベータ、13人乗りが4基、26人乗りが1基設置されるが、分速はそれぞれ150メートル、210メートルだ。速いだけなら分速数百メートルのビルは少なくないが、通常のマンションは100メートル前後だから、かなり高速のエレベータが採用されている。価格も記者が予想したとおりだった。坪単価250万円ではボロ儲けだろうし230万円ぐらいではないかと踏んでいたが、その通りになる模様だ。

難問はいま一つの行政イメージ

難問が一つある。八王子の行政イメージがいま一つで、他のエリアから集客が出来ないのではという懸念だ。

現地販売担当者も「このマンションを待ち望んでらっしゃる市民の方は多いのですが、多摩市居住の方も立川居住の方も来場は少ない。どうも八王子に背を向けていらっしゃるようだ」と語っていた。

記者の目

住宅は感動を売る商売

中堅デベロッパーは商品企画にもっと力を

先日、野村不動産の「プラウド橋本」を見学して、同社の家事負担・ストレスの軽減を目指す「ラクモア」がさらに進化しているのに驚いた。

ラクモアは、優雅さの「LUX」と、さらにの「MORE」を合わせた同社のコンセプト商品。これまでキッチンや洗面室に限られていたが、「橋本」では下駄箱と浴室にもラクモアが採用されていた。

下駄箱の奥には調湿・脱臭機能を備えたモイス背板が採用されていた。扉はソフトクローズ機能付きだったし、玄関先の来訪者に収納内部をのぞかれないように扉は外開きになっていた。

バスルームでは、水栓の下に洗面具が置けるアンダーカウンターを設置、浴槽の縁には腰が掛けられるフラットリム、身体を支えることができるリムグリップが採用されていた。販売担当者が「来場者のみなさんが、エリアで一番いいと仰ってくれた。決定率(歩どまり)が高い」と語ったのが印象に残った。

◇　◆　◇

このような設備仕様とは対象的に、中堅どころのマンションはどこも似たり寄ったりだ。これでは勝てない。資金力、情報収集力、ブランド力などどれ一つをとっても大手にかなわない中堅デベロッパーが横並びの商品企画では消費者の厳しい選択眼にかなうわけがない。

大手と唯一対抗できるのが商品企画であるはずだ。

商品企画力をアップさせるには、資金もブランドも必要ない。必要なのは、消費者目線でものを考えることに尽きる。そのヒントは現場にある。来場しても購入してもらえなかったユーザーの声を徹底して拾い、分析することだ。

ある人は「住宅は感動を売る商売」と語った。消費者に感動を呼び起こす商品の開発に全力を傾けて欲しい。