

Reform By Action

RBAタイムズ

不動產業界情報紙

2009年(平成21年)

10月1日・10月16日

合并号

通算第300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/>

東急リバブル 第一統括部流通第四部 部長 春原 昌明氏



私の顧客リストは増えることはあっても減ることはありません

一度の出会いを一生の付き合いに

平成元年8月にRBA・アークの速報として
 スターシートのRBA・アークが300号を
 迎える。その記念に、東急エバール第8結
 部流通第8部長長・春原昌明氏を上り上
 る。春原氏は渋谷センター長194号とも紹
 介。当時には渋谷センター長194号とも紹
 介。春原氏自身も不動産流通の最前線仕事か
 ら人材部門の部署へ異動となり、部長に
 昇格した。この間、未曾有の世界同時況も
 経験した。かつての厳しき時代に、最悪の市
 場から何卒、これから何を指すべきか
 ついて語った。

雰囲気が変わった

先日、別件取材で春原氏に目が止まった。お氏が統括する同社自由が丘センターを訪れたとき、する市販のものだが、目のおしぼ「リパブル」のロゴマー



りに目が止まった。おし
ばりそのものは、目に
する市販のものだが、
リハバルのロマンチ
と「ブルちゃんのマー
クがついた手作りのシ
ールが張られていて、
早速一瞥を聞いて
みると、女性スタッフ
が自主的に考案した
のが目につく。半年前
に、春
原部長から「お客さま
のためにスタッフとし
て何かできないか」と聞
かれました。考え出し
ます。」

「パソコンのラベルシ

ールで作ったものです。最初は私ひとりで作っていましたが、最近は受付の女性も手伝ってくれています」

同社は「期待を超えるひとつ上のお客様満足」をブランド・ビジョンに掲げる。では具体的にどう動けばいいか。ああやれ、こうやれ、と言われ、やる仕事なら、心がこもらないし、お客様を満足させることも難しい。自分で考えて動くこと

で感動を呼ぶことができた。まさに「おしほりひとつ」だが、それは氷山の一角、それが顧客満足に通じる入り口になる。入り口に立つ本人だけでなく、それは周りの女性にも広がっている。

春原氏は半年で、会社の目指すブランド・ビジョ

「ありがとうございます」「あんないう言葉たうす」書けば「ありがとうございます」はみんな「猪」の一連の商談のプロセスでのやり取り、タイミング、表情、イントネーションなどによって「ありがとう」の言葉の伝わり方はず

“元氣印”
人と企業

ブランド・ビジョン「期待を超えるひとつ上のお客様満足」

[illegible]

楽しいだけでも 苦しいだけでも 有り得なく
苦楽 相交わる 有難き 我が人生

魚名

東京建物・西武鉄道「Brillia L-Sio 萩山」マンション

敷地の7割を公園として提供



完成した「Brillia L-Sio 萩山」

今回は全敷地の約1/10、土地に地区計画で認められた高さ34m35メートルをクリアしている。従前当を1ヘクタールを公団で管理する14戸の西武鉄道のテナコリーとして整備し、残りのマンションを建設した。敷地17年に閉鎖、売却

見返りに高層住宅を建設

東京建物・西武鉄道は10月1日、東京都の民設公園制度を初めて活用したマンション「Brillia L-Sio 萩山」を、萩山・西武多摩湖線、拝島駅・山崎駅を徒歩4分、全184戸の敷地に建設した。東京都認定民設公園「萩山四季の森公園」が完成したのに伴い、公園の管理を委託した。民設公園は、都市計画公園、緑地として指定されている区域内で、一定条件のもとに民間が公園などを整備し、その見返りとして高層マンションなどの建設を可能としたもの。今後の普及が期待されている。

都の民設公園第一号完成



樹齢150年といわれるケヤキの前で行われたせしめ二

組合は公園の管理に月25万円負担



矢内氏

30〜40戸で構成する市がもつ財政的に厳しいことから、この制度が採用された。敷地の底地権はマンションの管理組合が所有し、マンションの管理費と、とは別に月額25万円(1戸当たり平均約4,000円)を公園の維持管理費用に充てることを条件に、公園にかかると固定資産税、都市計画税は減免され、実質的に無料となる。



白山氏

東京建物と西武鉄道は公園部分に地上権を設定。管理組合の委託を受けて、向う35年間、公園の維持管理を行う。長期の管理費として1億5,000万円を拠出して

行政は固定資産税などを減免



渡部市長

東大和市は、公園に設置されたトイレの管理を担う。主幹者として東京建物、西武鉄道、市長、矢内良氏は、今後とも民間の力での関わりを深め、利便性を高める。また、東京建物と西武鉄道は、公園の管理に月25万円(1戸当たり平均約4,000円)を公園の維持管理費用に充てることを条件に、公園にかかると固定資産税、都市計画税は減免され、実質的に無料となる。



渡部市長

来賓として出席した東京建物と西武鉄道の代表は、公園の管理に月25万円(1戸当たり平均約4,000円)を公園の維持管理費用に充てることを条件に、公園にかかると固定資産税、都市計画税は減免され、実質的に無料となる。



渡部市長

事業者にとっては、公園を整備する負担はあるが、本来マンションが建てられない地域に建て



記念のハギを植樹する管理組合副理事長・中村雅道氏

記者の目

三方得の民設公園制度

既存公園に適用してはどうか

東京都の民設公園制度は「三方得」の制度だ。マンション購入者にとっては、将来にわたって周囲に建物が増えないという良好な環境が担保される。

行政にとっては、固定資産税、都市計画税などの税収は期待できないが、近隣住民に公開される公園、あるいは避難場所として確保できるし、公園管理に関する費用負担が発生しない。

事業者にとっては、公園を整備する負担はあるが、本来マンションが建てられない地域に建て

れるというメリットは大きい。

残念ながら、この制度を活用した案件は今回の「萩山」のみだが、この点について都の大家氏は「これまででは机上で動いていた。一気に(制度を)伸ばすより地域の方々かどどのように評価するなど、いろいろ学習する時間が必要。しっかりと検証した上で、業務系も可能かどうか検討したい。都にはこのような候補地が500ヘクタールぐらいある」と述べた。

渡部市長も「(まだ第2号が現れないの)他は様

子見の段階。この問題で1件だけが解決されている問題があるが、クリアされれば制度は進む。ウイン・ウインの制度」と絶賛した。

月25万円という負担額も妥当なのだろう。公園面積1㎡に換算すると年間約300円だ。問題は、この制度は既存の公園には適用されないという点だ。われわれは「公園」といえば、行政が独占的に管理し、公園から収益を得るという発想は一部の例外を除いてほとんどない。

しかし、最近是指定管理者制度を利用して民間がほとんど公共施設の管理を行うようになってい。民間に公園の管理を委託し、収益を生む財産に転換することは可能かと思うがどうだろう。