Reform By Action
RBAタイムズ
不動産業界情報紙
2009年(平成21年)
11月1日・11月16日
合併号
通算第301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/

「親にも妻にも会社にも感謝」

三菱地所リアルエステートサービス　浦和営業所 仲介課課長　中島 功二氏(43)

この人ほど環境に恵まれている人はいないかもしれない。家庭環境に恵まれ、教育環境に恵まれ、仕事にも恵まれている。三菱地所リアルエステートサービス浦和営業所仲介課課長・中島功二氏(43)だ。しかし、恵まれた環境を生かすかどうかは本人次第だ。中島氏は恵まれた環境に満足することなく、努力もし、その先を志向する。口をついて出るのは「スパルタの父やそれを支える母にも、妻にも、会社にも感謝している」だ。感謝の気持ちを忘れないからこそ本物の顧客主義に徹しきれるのだろう。

恵まれた環境に甘んじることなくその先を志向

中島氏の生き方を決めたのは、大学3年と4年の2年間、ゼミ担当の恩師故 林田晃明教授から経営学の神様と呼ばれるピーター・F・ドラッカー理論を徹底して叩き込まれたからといえる。本人も「厳しいゼミで2年間、ゼミ長を務め、毎朝6時に起床して、教授とその日のスケジュールについて連絡・報告をする。何かをゼミで実施する際は、その目的・目標を決めゼミ員約20数名が全員一致で合意するまでは、教授の許可を得るまで議論を続け徹夜になることもしばしば。

夏合宿では、ドラッカー理論をもとに、4日間ほんとうに一睡もせずに多くの課題をこなさなければならない苦行も体験。その一方で、後輩への指導、根回しの仕方、取りまとめの仕方など仕事術も教わったという。

いったい4日間寝ずの「苦行」に人間は耐えられるのかと思うが、本人は「いまでもやれといわれればできます。何時間だって話しつづけることもできます。今となっては、その時の経験が大きな自信となり、仕事でも2～3日の徹夜は全く苦にならない」と平然と言ってのける。

厳しい指導で中島氏が身につけたのは、企業は利益が目的ではない。いかに顧客を創造するか。結果(利益)はあとからついてくる。そしてチャレンジ精神、というものだ。

4日間寝ずの〝苦行〟に耐え ドラッカー理論を研究

「父の背中を見て育つ」実践

中島氏は昭和41年、3人兄弟の次男として東京都板橋区に生まれた。父親(74)は、ある大手電機メーカーに勤務した後、会社を興し、苦労しながら100人を超える会社に成長させた。

「父はスパルタでしたね。賞状は、一切させてもらえず、叱られるときは、いつも正座させられ、こちらが理解するまで殴られっぱなしでしたから、それに対し、あたたかく見守ってくれる母の存在があったからこそ、くれなかったんでしょうね。

父は、先見の明があったのでしょう。小さいころから貧乏で苦労したことは聞いていますが、東京オリンピックの特需がヒットしたようです。その後、いろいろな業種を始めていますが、人に信頼されるにはどのように行動すべきかをしっかり身につけていました。神業に近かったですね。小さいころは遊んでもらった記憶がありませんが、ずっと背中を見つづけてきました。男として凄ましい。今でも尊敬しています」という。

お父さんは、脳梗塞をわずらって第一線から退いたが、パソコンでホームページを立ち上げるなど元気だそうだ。会社は兄が継いでいる。

2面に続く

〝元気印〟人と企業

「結果(利益)はあとからついてくる」

「王道の三菱に行け」父の一言

「浦和」は全国トップクラス

大学を卒業して同社に入社する、他の大手不動産流通会社も内定が決まっていたが、「男だったら大きいことをやれ。不動産の王道である三菱に行け。間違った選択ではない」という父の一言が同社に決めた理由だ。

最初に配属されたのは総務課だった。「入社後すぐ仲介の仕事がしたかったのですが、総務ではいろいろな人に出会えて、今となってはいい経験をさせてもらいました」

総務で勤務したあと、営業部に異動になり、リゾートから億ション、戸建分譲などに携わる。三菱地所が開発した熱川や北軽井沢のリゾートではビレッジのお客さまを接することができましたし、新百合ヶ丘の新築戸建では超有名人の方とお会いできVIPなお客さまから接客のいろはを学ばせてもらいました」

そして入社から4年目、念願の仲介店に異動になる。「大宮から浦和に3年いまして、それから新宿で4年勤め、吉祥寺、横浜勤務を経て、今年、10年ぶりに浦和に戻ってきました」

営業の成績も順風満帆だ。「浦和は取扱件数が多く、今年度上期は手数料率で全国3位。件数でもトップクラスです。土地、戸建、マンションの他物件を地図に落とし込む順で動いています。件数むのもいい思います。そうすると自らの強みと

気ときますからありがたいことです。また、店のメンバーにも助けられています」

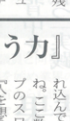
中島氏はプレーイングマネージャーだが、数字を残す秘訣を次のように語る。

「自らの年間スケジュール、成績をきちんとデ

手土産に和菓子の包み

中島氏は茶目っ気でまめな人だ。インタビューの開始早々、地元浦和に有名だというあんこと黄な粉の和菓子が入っている包みを差し出した。しかも同行のカメラマンを含めてだ。大切なお客さま（うかがう際、自前で手土産として差し出すそうだ。これが高価なものだったら、もらったお客さまも困るかもしれないが、小さな和菓子の包みなら遠慮しなくてすむ。話の糸口になるかもしれない。こうしたちょっとした心遣いが人の心をとらえる。

『人を想う力　街を想う力』



中島氏は、自社についても惚れ込んでいる。「いい会社ですね。ご数年、三菱地所グループのスローガンにしている『人を想う力　街を想う力』が好きでしてね。『組織の三菱』そのものですね。この社風が僕に一番合っている」

勲章である、平成13年です。手数料、件数とも全国2位の成績を収めまして、成績優秀社員のみ配られる金色の箸押しの名刺をもらいました」

社風が僕の性格にぴったり

中島氏は、自社の課題が見えてきます。これは野球と同じですね。データを分析すると弱点が見えてくる。あとは、常に敵味方の長所、弱点が見えてくる。データを分析すると プラス思考です」

家族力⑤

久米 信廣の 新・そ 46

執着や煩悩を取り去るのが智慧

知恵は自利と他利を融合させる

前号で家族力とは、夫婦の知恵力であると書いた。知恵力を高めることに夫婦が手を取り合うことから始めれば、その家族は必ず幸せへとベクトルが向くのである。この知恵とは何なのか、明らかにしておかなければならない。

知恵には、知恵と智慧の二つがある。日常で使われている「知恵」は、「物事の道理を判断していく心の働き・物事の筋道を握し、真理を見見極める認識力（大辞泉）である。

華厳経では、「智」は因果、順逆、染浄などの差別を決断する作用である」といって「智」を決断作用とし、「慧」は諸法の仮実体性の有無などを照達することであるとしている。

総じて智慧は、物事を正しく判断することであり、悟りの正しい考え・行動に至る方途であり、（我執）である。もう一つ断する能力である。これによって執着や愛憎などの煩悩である分別を取り去って、ものの在り方を正しく見る能力がある。蛇足ながら、「分別ある」「分別ない」という使い方は意味合いが異なる。言い方を変えると、分別智は知識に基づく判断、自利の判断であり、無分別智は慧に基づく判断である。自利と他利を区分せず、融合したものが智慧なのである。私たちの知識とは、客観的に物心何であるかを分析して知る分析知。このような知識を克服して、それを実践智に深め、物の真相に体達するというエネルギーまで深めた場合のことを知恵という。

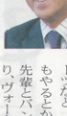
大学受験で評価されるのは知識であって、社会人となったビジネスの世界で評価され、成果が見えてくるのは知恵であるといったら、両者の違いは明確になるだろう。知識の積み増しだけにベクトルが向き、目標を奪われている家族が、果たして幸せを手にすることができるだろうか。

やんちゃ坊主　野球で活躍

中島氏は、小さいころっちらかう親が嫌がるほどはいつも子分をしたがわせていたやんちゃ坊主だったようだ。「板橋区から長島区の目白小学校に通いましたが、しょっちゅう喧嘩をしていました。兄の野球をやっていたことから、小、中学とも野球に夢中になる。身長は165センチ、それ以来あまり伸びていませんが、背は高いほうだったんです。

手を肩を揺らしちゃいます。高校では全国大会に連続して、スキーに転身。高校時代、測近氏とともにアルペンスキーチームの主将で主将を務め、真夏の大会では延長14回を1人で投げきったこともあるんです。中学では豊島区の健康優良児の賞をもらえました」

スポーツ万能　奥さんに感謝



趣味は、スポーツならなんでも、そのほかに音楽、読書、お子さんの少年野球の コーチもやれば、自らはもやるとか。また、会社の先輩で、ヴォーカルを組んでお り、ヴォーカルを担当。

読書では、「野球好きから野球関係の本を数十冊読破。最近中国古典にはまっており、三国志・孫子の兵法・兵法三十六計など」を読んでいます」

座右の銘は、「扉は、それを叩く者に、開かれる」。RBA野球大会では、榊氏、測近氏とともにアルペンスキーチームの主将で、2年連続優勝したこともあります。

家族も大切にしている。「奥さんへ感謝しています。何でも、そのほかに音楽、読書、お子さんの少年野球コーチもやれば、自らはもやるとか。また、会社の先輩で、ヴォーカルを組んでおり、ヴォーカルを担当。

読書では、「野球好きから

清水建設 延長サヨナラ勝ち

10年ぶり4度目優勝

第21回RBA野球大会 日曜ブロック決勝戦

東京ドーム　試合開始19：30～　◇観衆　500人

東電不動産	0 0 0 0 0 0 0 0	0
清水建設	0 0 0 0 0 0 0 1	1

山寺監督を胴上げする清水建設ナイン

東電		席	打	安	点
⑤	古内	3	3	1	0
⑦	五月女	3	3	0	0
③	幾田	3	3	0	0
⑧	田中	3	3	1	0
①	清水	3	3	0	0
④	篠宮	3	3	0	0
DH	金子	2	2	0	0
②	飯塚	2	1	0	0
⑥	森正	2	2	0	0
振球犠					
6	1 0	24	23	2	0

清水		席	打	安	点
⑤	吉田瑞	3	3	0	0
②	金子	3	3	0	0
⑧	野村	3	3	1	0
①	小寺	3	3	0	0
⑦	吉田玲	2	1	0	0
3	本間	1	1	0	0
⑨	橋口	2	1	0	0
④	野尻	2	1	0	0
⑤	佐藤	2	2	0	0
⑥	茂野	2	2	0	0
振球犠					
3	2 1	23	20	1	0

	投手	回	安	奪三振	球数
東電	岡	9	6	1	94
清水	小寺	7	2	6	110

小寺　7 2 6 1 0
3 四球　田中
失策　東電2　清水2
併殺　清水1
盗塁死　東電1
暴刺死　清水1
（記録は7回まで）

東電不動産 好機生かせず

清水・佐藤選手

清水・諸橋選手

東電不動産ナイン

清水・山寺監督

清水小寺 東電清水 記憶に残る投手戦

清水建設の応援団

東電不動産の応援団

東電不動産・清水投手

清水建設・小寺投手

0―0のまま延長サドンデス（1死満塁で攻防）となった8回裏、清水の先頭の4番小寺はセカンドゴロ。3塁走者吉田瑞は本塁封殺で2死となり、続く5番の代打諸橋のセカンドゴロを名手篠宮が1塁に悪送球して金子がサヨナラの本塁を踏んだ。

清水打線は、7回無死から3塁野村が中堅前安打で4番田中が2塁まで進んだが、1死から盗塁を試み失敗。7回には、この回先頭の4番田中が中堅越え3塁打を放ったが、隠し球を食らい憤死したのが痛かった。

サンデスでも、このドゴロを放ちがいやだ思った。運がいい方行線寄にはちゃんと見えるようサインを送った。でも失策もしたし、牽制でアウトになっているのでチャラ。

●小野監督　うーん。清水を見殺しにしてしまった。エラーは悔やんじゃいけない。来年はどこが相手でも勝てる試合をやりたい。

●田中選手（隠し球は）目を切っちゃった。誰も見ていなかった。

●清水投手　相手が予想以上によかった。

●篠宮選手　やっちゃいました。最後の最後に…

ドゴロを名手篠宮が1塁に悪送球して金子がサヨナラの本塁を踏んだ。

清水打線は、7回無死から3塁野村が中堅前安打で4番田中が2塁まで進んだが、1死から盗塁を試み失敗。7回には、この回先頭の4番田中が中堅越え3塁打を放ったが、隠し球を食らい憤死したのが痛かった。

サンデスでも、このドゴロを放ちがいやだ思った。運がいい方行線寄にはちゃんと見えるようサインを送った。でも失策もしたし、牽制でアウトになっているのでチャラ。

●小野監督　うーん。清水を見殺しにしてしまった。エラーは悔やんじゃいけない。来年はどこが相手でも勝てる試合をやりたい。

●田中選手（隠し球は）目を切っちゃった。誰も見ていなかった。

●清水投手　相手が予想以上によかった。

●篠宮選手　やっちゃいました。最後の最後に…

●金子捕手　小寺？今日は最高。

○諸橋選手（ラッキーなサヨナラを誘うセカンドゴロを放ちがいやだ思った。運がいい方行線寄にはちゃんと見えるようサインを送った。でも失策もしたし、牽制でアウトになっているのでチャラ。

○佐藤選手（隠し球は）目を切っちゃった。誰も見ていなかった。

○小寺投手　アドレナリンが出た。みんなの後押しも大きかった。ドームは投げやすかった。

○山寺監督　いつもの後に3塁手佐藤が隠し球げ、みんなよく守った。僕は何もしていない。みんなに感謝した。相手はさすが、守りも堅かったことだが、小寺がよく投で甲を刺しピンチを救った。

東電にとってはなんとも悔やまれる試合。2回無死から3塁ゴロエラーで4番田中が2塁まで進んだが、1死から盗塁を押しも大きかった。ドームは投げやすかった。

○金子捕手　小寺？今日は最高。

○諸橋選手（ラッキーなサヨナラを誘うセカンドゴロを放ちがいやだ思った。運がいい方行線寄にはちゃんと見えるようサインを送った。でも失策もしたし、牽制でアウトになっているのでチャラ。

○佐藤選手（隠し球は）目を切っちゃった。誰も見ていなかった。

○小寺投手　アドレナリンが出た。みんなの後押しも大きかった。ドームは投げやすかった。

○山寺監督　いつもの後に3塁手佐藤が隠し球げ、みんなよく守った。僕は何もしていない。みんなに感謝した。相手はさすが、守りも堅かったことだが、小寺がよく投で甲を刺しピンチを救った。

東電にとってはなんとも悔やまれる試合。2回無死から3塁ゴロエラーで4番田中が2塁まで進んだが、1死から盗塁を試み失敗。7回には、この回先頭の4番田中が中堅越え3塁打を放ったが、隠し球を食らい憤死したのが痛かった。

サンデスでも、このドゴロを放ちがいやだ思った。運がいい方行線寄にはちゃんと見えるようサインを送った。でも失策もしたし、牽制でアウトになっているのでチャラ。

●小野監督　うーん。清水を見殺しにしてしまった。エラーは悔やんじゃいけない。来年はどこが相手でも勝てる試合をやりたい。

●田中選手（隠し球は）目を切っちゃった。誰も見ていなかった。

●清水投手　相手が予想以上によかった。

●篠宮選手　やっちゃいました。最後の最後に…

された。最後に痛恨のエラーを犯した七カンド篠宮はそれまで5つのゴロを無難に処理したが、最後の打球を処理した際バランスを崩した。

清水投手は、7回を投げ1安打を許したのみで今期最高のピッチングを見せたが、打線の援護が無かったのが残念。

小寺投手は6回2死から初安打を許し、7回には無死から東電田中に3塁打を浴びたが、その直後に3塁手佐藤が隠し球げ、みんなよく守った。

東電にとってはなんとも悔やまれる試合。2回無死から3塁ゴロエラーで4番田中が2塁まで進んだが、1死から盗塁を押しも大きかった。ドームは投げやすかった。

○金子捕手　小寺？今日は最高。

○諸橋選手（ラッキーなサヨナラを誘うセカンドゴロを放ちがいやだ思った。運がいい方行線寄にはちゃんと見えるようサインを送った。でも失策もしたし、牽制でアウトになっているのでチャラ。

○佐藤選手（隠し球は）目を切っちゃった。誰も見ていなかった。

○小寺投手　アドレナリンが出た。みんなの後押しも大きかった。ドームは投げやすかった。

○山寺監督　いつもの後に3塁手佐藤が隠し球げ、みんなよく守った。僕は何もしていない。みんなに感謝した。相手はさすが、守りも堅かったことだが、小寺がよく投で甲を刺しピンチを救った。

東電にとってはなんとも悔やまれる試合。2回無死から3塁ゴロエラーで4番田中が2塁まで進んだが、1死から盗塁を試み失敗。7回には、この回先頭の4番田中が中堅越え3塁打を放ったが、隠し球を食らい憤死したのが痛かった。

サンデスでも、このドゴロを放ちがいやだ思った。運がいい方行線寄にはちゃんと見えるようサインを送った。でも失策もしたし、牽制でアウトになっているのでチャラ。

●小野監督　うーん。清水を見殺しにしてしまった。エラーは悔やんじゃいけない。来年はどこが相手でも勝てる試合をやりたい。

●田中選手（隠し球は）目を切っちゃった。誰も見ていなかった。

●清水投手　相手が予想以上によかった。

●篠宮選手　やっちゃいました。最後の最後に…

2009年(平成21年) 11月1日・11月16日 合併号 通算第301号
Reform By Action
RBAタイムズ
不動産業界情報紙

今号の箴言

人間力とは、
他人のために尽くす度合いである

魚名

三井不動産RD「パークコート神楽坂」

隈研吾氏のこだわり随所に

三井不動産レジデンシャルは、建築家・隈研吾氏がデザイン監修した期間70年の定期借地権付きマンション「パークコート神楽坂」を分譲開始した。神楽坂駅から徒歩2分の「赤城神社再生プロジェクト」で、6階建て全78戸の規模。光の当たり具合や見る方向によって様々な表情に変わるアルミ手すりや「大和張り」の外観など、隈氏ならではのデザインが施されている。現地販売事務所では早期完売に自信を見せている。

「パークコート神楽坂」完成予想図

期間70年の定期借地権付き

物件は、東京メトロ東西線神楽坂駅から徒歩2分、新宿区弁慶橋町に位置する6階建て全78戸の規模。専有面積は約43～117平方メートル、1期（48戸）の価格は4230万～1億2290万円。坪単価は350万～700万円を超える歴史を持つ「赤城神社」を建て替える「赤城神社再生プロジェクト」と一体的に開発する期間70年の定期借地権付きマンション。

監修は隈研吾建築都市設計事務所。設計施工は熊谷組。

①赤城神社の木々をモチーフに、アルミの板を交互に重ね縦ラインを強調した外観デザイン②参道との連続性を意識し、マンションエントランスには白御影石と檜を使用③東京女子医科大学と提携し「予防医学」とかつつけ医」の2つの側面から入居者の健康管理をサポートする――などが特徴。

外観は、赤坂神社の境内の雰囲気になじむようアルミの手すりにもこだわりが見られる。断面がL型とV型のアルミの板で、居室ドアや洗面室は板の間隅が狭められたり広げられたりしている。

アルミ板をこのように配置することで、光のあたり具合を見る角度で表情が異なってくる。その濃淡の変化が面白い。

玄関ホールやリビングに用いられている格子のドアは、連子格子の一種だが、一般的な格子とは全く異なる。閉ざされているようで開放されている、不思議な空間を演出している。

「パークコート神楽坂」完成予想図

隈研吾氏

さらに、システムキッチンにも工夫が凝らされている。板も他の面材、壁も「黒」なのだが、普通の黒とは異なり、光のあたり具合で濃い藍にも見えた。「玄（くろ）」をテーマにしたものだそうで、居室は「白」で統一している。

「ここまでこだわって造ってくれるのか」という心が伝わってくるマンションだ。

現地の販売担当者も「平日でもお客さんがたくさんこられる。反応はすごくいい」と自信を見せていた。

オープンハウスマンション事業
6物件とも早期完売
「中野桃園町」1カ月で完売

オープンハウス・ディベロップメントが先月末から分譲開始したオープンレジデンス・シリーズ第6弾「オープンレジデンス中野桃園町（20戸）」が約1カ月で完売した。

物件は、JR中央線・東京メトロ東西線中野駅から徒歩7分、中野区中野三丁目に位置する3階建て全20戸の規模。専有面積は約61～72平方メートル、坪当たり価格帯は4400万円台。施工は合田工務店。

人気の最大の要因は、現地が中野区の邸宅街の一角という好立地と、坪単価が超割安の220万円台という割安感があったこと。

同社関係者によると、「20件中、過去の物件（都心・城南）からの問い合わせで成約に至ったのが7件。35％もの方が契約して下さったのはビジネスモデルに共感してくれたからなのでしょうか」とのことだった。

同社のマンション事業は、昨年の第一弾「オープンレジデンス世田谷梅丘」から今回までほとんどが早期完売。三軒茶屋35戸は9日間で完売した。既存住宅街の買いやすいメゾネットマンションが支持されている。

オープンレジデンス中野桃園町

記者の目

管理協30周年記念式典で見た民主党の前途多難

社団法人高層住宅管理業協会（黒住昌昭理事長・大京アステージ会長）の設立30周年を祝う記念式典が10月20日、都内のホテルに関係者四百数十人を集めて行われた。記者は、その会場で民主党新政権の多難な前途を示す、信じられない光景を目の当たりにした。

黒住理事長の挨拶から始まり、前原国交相の挨拶文の代読に続いて、民主党・村越祐議員が挨拶に立ち、2番目に登壇したのは同党・松岡広隆議員だった。松岡氏は、先の衆議院選挙で比例近畿ブロックから単独50位で出馬し初当選。27歳の最年少の国会議員となった。

松岡氏は、最年少議員であることを紹介した上で、①マンションに住んだことがある②コミュニケーションが大事なのも認識している③これから勉強したい――などと述べた。

記者は、「これから勉強したい」という言葉を信じようと思った。各氏の挨拶が終わってから10分も経っただろうか。マンション管理に対する取り組みについての意気込みを聞こうと思ったが、すでに退席されていた。大物国会議員と同じ振る舞いだった。

式典には協会の理事を始め業界の錚々たるメンバーが揃っていた。国交省からも課長クラスが顔を揃えていた。少しでも学ぼうという姿勢があれば、恥をしのんで聞くべきではなかったか。村越議員も「専有部分」と言うべきところを「共有部分」と言い間違えたのは、単なるミスだったのだろうか。

これに対し、自民党はマンション管理に詳しい山本有二議員を含め3人、公明党は井上義久議員（同党マンション問題議員懇話会会長）、山口那津男議員（同党代表）を含め7人が出席。井上議員は「（管理協が目指す）住生活総合サービス業という位置づけは大きな革命になる」と業界にエールを送った。