

三井不動産リアルティ(株) リパーク事業本部事業四部 営業グループリーダー 林 俊伸氏(46)

現場20年 導き出した答えは「王道なし」

三井不動産リアルティの駐車場事業「三井のリパーク」が業績を伸ばしている。平成23年度の売上高は422億円にのぼり、全体の売上高の41%を占めている。「三井のリハウス」「リアルプラン」や法人仲介部門との総合力が発揮できるのが大きな武器だ。三井不動産リアルティリパーク事業本部事業四部営業グループリーダー・林俊伸氏(46)は、リパーク担当になり4年目だが、それまでの約20年間は、山あり谷ありの住宅販売の現場で「営業の王道」を歩んできた。モットーは「愚直に・前向きに」だ。



当たり前前のことをやること

元年入社

三井不動産リアルティの駐車場事業「三井のリパーク」が着実に業績を開き、平成22年度末の売上高は383億円、管理台数は12万台を超えている。平成15年には時間貸リパーク事業本部事業四部営業グループリーダー・林俊伸氏(46)は、関わり、同20年4月から

伸ばしている。平成6年 高は383億円、管理台数は12万台を超えている。平成15年には時間貸リパーク事業本部事業四部営業グループリーダー・林俊伸氏(46)は、関わり、同20年4月から

年間300戸の建売りを売りましたし、
ファインコートの立ち上げに参画しました

“元気印”
人と企業

リパーク事業担当になった。当時を振り返りこう

千差万別

「我々のお客様は土地を所有者する個人・法人のオーナー様から用地情報を紹介する地元不動産

「愚直に・前向きに」。この言葉に林氏の人格が凝縮されている。どんな局面でも逃げない。前向きに考える。人を裏切らない。正しいと思うことを貫き通す。林氏はこうも言った。

語った。

「ずっとマンションや戸建ての販売を担当してきましたからね。最初は環境の違いに戸惑いもあり、転職したような気分でした。しかし、私のモットーは愚直に・前向きに。お客様の信頼に応える営業を目指す。扱う商品は違っても、営業という点では同じだと気持ちを切り替えました。ちょうど今一番楽しくなってきたところです」

モットーは愚直に・前向きに

業者さんと様々です。また駐車場事業には競合もたくさんあります。その中からお客さまに選んでいただくためには、しっかりとお客さまのご要望や状況を把握し、スピーディーに適切な提案をすることが出来るかどうかです。

お客さまのニーズも多様で、それぞれ千差万別です。本当は土地を売却したいのか、長期的に遊休地の活用を図りたいのか、それとも節税対策、利回りを重視するのか、暫定的な利用なのか。こうした



た様々なニーズにいかにかきめ細かな提案が出来るか。

大切な土地を預けるお客様の期待は大きく、『三井さんなら安心』と言われるたびに、看板を汚してはいけないという緊張感が生まれます。

幸い、当社には長年培ってきた膨大な情報と先進のネットワークシステムが構築されています。オーナー様の収益最大化を目指すノウハウはどこにも負けない自信があります」

バブルの絶頂期
年間300戸の建売り販売



「野球は一生懸命やってきましたね。世田谷の社会人リーグのメンバーに入って、区の大会ではいい成績を残しました。私はファーストでした」

「都心から60キロ圏ぐら

た時期もあつた。

ちてこなかったですね。断念する。「大学時代？ 限界を悟らされた林氏 何をやっていたんでしょ は、大学での野球の道を うね。無駄な時間を過ご したような気がします」が、

「衣食住の根幹に関わりたい」
入社動機

「生活の根幹である衣・食・住に関わる会社が良いだらうと、当社への入社を決めました」

年代から60年代の初めまで、東武東上線は建売住宅のメッカだった。大手デベロッパーもそうだが、沿線には中堅の建売住宅業者がひしめき、大量の住宅が分譲されていた。高坂駅からバス便の

日本新都市開発「鳩山と3年目の先輩一人。2ニュータウン」などは年間300戸ぐらいいいが販売されていた。寝る間もないぐらい忙しい「小川みどりが丘」はセかったですね」

「かったですね」

林氏は昭和40年、サラリーマンの父の次男として国立で生まれた。早稲田中・高校から早稲田大学に進学、「小さい頃から運動が好きで野球とかバトミントンなどやってまわりました。練習試合もしましたが、当時は荒木大輔（ヤクルト）が甲子園で準優勝をした時で、レベルが違いました。内野フライの高さがわかれの2倍はあって、なかなか落ちて触れておこう。昭和40



ントラル地所〔中央信託
が開發した約1400区
画の大型団地で、角榮建
設が開発した約1400
区画の「小川パークヒル
とほぼ平行して分譲され
ていた。飛ぶように売れ
約2年間「小川みどり
が丘」を担当し、その後2
年間は都下の戸建ての販
売を担当する。バブルが
はじけた直後た「苦勞し
ましたね。みんな1億円
を超えていましたから」



走馬の野原に――
思ひ出がある。

あの荒木がいた早実とも試合をしたが、内野フライでもわれわれの倍の高さがあった

久米 信廣の



02

人は少ないと思えたからです。だからこそ咸臨丸を支えた人たちに対面してもらいたかったのです。

勝海舟を始めとした90人余の日本の若者たちが39日間の大航海を成功させることができたのは、苗字のない人たちがとです。そして、人の話を

第三企画の役目なのだと誓い合ったのです。

さらに、「素直」ということについて話しました。素直であるということは、人の話を聞くということ。逆には、素直ではないということは、素直ではないということです。そして、人の話を

思ったら、それをやり続ける。この三つがそろって初めて、素直と言えるのです。

素直な人とそうでない人では差がきます。まず、素直に話を聞く人、話をしてくれる人、知恵を生かすことがで

とです。そして、人の話をの知恵を生かすことがで

裏舞台の人を忘れない

今年の第三企画は、入社式を浦賀の愛宕山公園で行いました。この公園は、ペリーの浦賀来航の際に交渉に当たった浦賀奉行組与力・中島三郎助の招魂碑を建立し、そこに向かつて咸臨丸が出港しました。この偉業、くれたからなのです。

裏舞台の人を忘れない

1860年、この浦賀からアメリカ・サンフランシスコへ向かつて咸臨丸が出港しました。この偉業、くれたからなのです。

功させることができたのは、素直ではないというこは、話をしてくれる人、そして、人の話をの知恵を生かすことがで

聞くだけでなく、聞いてきるといことです。そして、話を聞かない人は、だ

聞くだけでなく、聞いてきるといことです。そして、話を聞かない人はだ

つ、咸臨丸が出航したとき
の記念碑がその後建てられ
ました。私はこの碑を新入
社員はじめ社員に見せたか
つたのです。

村撰津守や勝海舟や福沢
諭吉には注目が集まります
が、この記念石碑の裏側に
ある、苗字を持たぬ多くの
人たちを知るため多くの
人たちが、この偉業はす。
それをしない人はたなくな
るといふこと、素話を聞か
ない人に、誰も話をして
もらえないという事です。

ため多くの人たちを知る　も達に伝えることこそが　てみて、これは良いなと　い人はどんどん孤立して

素直に聞き素直に行動し続ける

いつてしまいます。だから、素直でない人は成功しないのです。人の世は皆が支えあつて成り立つているわけですから、成功するかしないかの分岐点は、孤立をするかしないか、つまり、人の話を聞くかどうかということにあるのです。

そんな私は今まで「素直」を実践してきました。第三企画が33年目を迎えられるのも、日本不動産野球連盟が24年目を迎えられるのも全ては「素直」の賜物と信じています。だからこれからも私は素直に徹します。

私は素直に徹します。

ファイブコート 立ち上げに参画

その後、戸建て販売で実績を買われ三井不動産(当時)の都市型戸建て「ファインコート」シリーズの立ち上げに關わった。

担当しました。あまり建売りにない間取りが意外と売れたこともありまして。ニッチを使った収納や飾り棚が喜ばれたり、企画したものが出来上が

都市型戸建ては同社が、良くも悪くもすぐに最初に名づけた名称で、結果が出ます」

おおむね土地が30坪以上の都心近郊の建売住宅の氏は、その後、名古屋に転

ことだ。平成6年に第一勤になり7年間「愛知県号」「ファインコート鷹の」を中心に三重県の県北、

「ファインコート」は年間
8000〜9000言づかい
15年までいしましたが、ま

が分譲されている。ここ
数年は同社の「二人勝ち」
でも良いところでもう帰

市場が続いている。りたくない気持ちでした
「平成6年に三井不動ね」と、林氏は振りかえ

産に出向して2年間、
ファインコートの企画を
東京に戻り、三井不動

東京に戻り、三井不動



巨人のトラップを蹴って三井不動産に入社）からは？ 墨打を放ちました。調子にのって3塁まで走ってアウトになりました（笑）

物件の販売を担当する
バーする事業四部を担当

「受託営業本部」に19年まで籍を置き、20年4月からリパーク事業部に異動になったのは冒頭に書いた。

「大宮に営業所を出して今年で3年目です。種を蒔き確実に実つてきています。営業所の人数も少しずつ増え、私も今年

今年4月からは埼玉からメンバーになりまし
千葉を中心とする北関東。他の部に早く追いつ
から長野、新潟までを力きたいですね」と語った。

RBAではドームにも2回出場

人柄滲む読書

時代小説をよく読む。いくつか上げてもらった。佐伯泰英「居眠り警音」他、池波正太郎、藤沢周平など。江戸の市井や下級武士の哀歓を描いた小説家を好むことも林氏の人柄がうかがえる。小学6年の女の子さんとも本の虫だそう

だ。

同じ元年入社の志村から 2 塁打

先制のきつかけとなる
2塁打を放った旭化成
大久保

第23回RBA野球大会 総合優勝戦

鈴木監督を胴上げする旭化成ホームズナイン

ケンコーポ無念 小笠原が痛恨の1球

ケンコーポ	00000020	2
旭化成ホームズ	03000010X	4

旭化成ホームズが6年連続11度目の優勝―第23回R&B野球大会総合優勝戦が5月29日夜、東京ドームで行われ、水曜ブロックの王者、旭化成ホームズが日曜ブロックの優勝チーム、ケンコーポレシオンを4―2で下した。2回、水曜ブロック決勝戦でも活躍した大久保がバントの構えからバスターに切り替え先制の2点3塁打を放った。今野投手は7安打を許したが要所を締め、8回を2失点に抑え完投。ケンコーポは約350人の大応援団を送り込んだが無念の敗戦。小笠原は1球に泣いた。

シュート攻め

好みが四球で出塁し2盗した1死2塁から佐藤がきれいに中堅前に運び貴重な追加点を奪った。

回、この回先頭の5番佐藤が四球で出塁。続く菅野は内野安打で無死1、2塁とし、次打者大久保は2ボールノーストライクから左翼越え3塁打を放ち2点先制。さらに山本の1塁ゴロで大久保も還りこの回3点。6回には3番三中田の内野安打で1死1、



Dr. Shiro Kawai is a middle-aged man with short, graying hair and glasses. He is wearing a dark suit jacket, a white shirt, and a dark tie. He is seated in a blue upholstered chair, and a portion of a Japanese flag is visible in the background.



気軽に大久保に声をかける平居正仁社長



3塁の絶好のチャンスを迎えたが、4番小笠原のとき重盗を敢行。旭化成山本捕手・北寒寺遊撃手・山本捕手の完璧な送球の前に3塁走者の小田が本塁憤死。

その後も再三得点圏に走者を進めたがあと1本が出なかつた。7回、尾関、

金子の連打と笠の四球で、ここで1塁走者の矢澤が無死満塁と攻め立て、9牽制球に倒れ万事休す。番朝日の内野安打で1小笠原投手は相手のしつ点、1番小田の3塁ゴロで、こい攻めに屈した。3塁走者は本塁封殺された。○鈴木監督 作戦通り。だが、続く矢澤の内野ゴロ練習したとおりの野球が、で1点を返し、死1、3塁。できた

○今野投手 もうばてばて。3回から交代させてくれといつていた。まあ、走者を出してからはしっかり投げた。シュート攻めが効果的だった

○大久保ドンぴしやり。レギュラーを外されるんじゃないかと、しっかり練習していた

○平居社長 いし話合でし
たね。相手もいいチームに
なっている。うちは左藤も

三好、盗塁も山本の判断もよかった。みんなよかった

●田辺監督 悔しい。7回

の攻撃。あれはエンドラン。それよりも初回の先制点
が奪えなかったのが残念。

●小笠原 完敗。あの7番

（大久保）はいい打者。不用意にストライクを取りにいったのが…

●佐藤繁専務　またまた、これから（３点先制された場面）

旭化成 木下 久

6
年
連
続
11
度
目



また大久保が決めた先制2点3塁打。今野は粘投。



回	水曜ブロック	日曜ブロック
1回	大 京	ケン・コーポレーション
2回	力 建	三井不動産
3回	大 京	ユニベル
4回	東急リパブル	ユニベル
5回	大 京	ナショナル住宅産業
6回	東急リパブル	三菱地所
7回	大 京	三菱地所
8回	東急リパブル	清水建設
9回	旭化成ホームズ	清水建設
10回	旭化成ホームズ	三井不動産
11回	旭化成ホームズ	清水建設
12回	旭化成ホームズ	リクコス北関東
13回	旭化成ホームズ	三井不動産
14回	リスト	ケン・コーポレーション
15回	トージン	ケン・コーポレーション
16回	旭化成ホームズ	ケン・コーポレーション
17回	東急リパブル	ケン・コーポレーション
18回	旭化成ホームズ	ケン・コーポレーション
19回	旭化成ホームズ	ケン・コーポレーション
20回	旭化成ホームズ	ケン・コーポレーション
21回	旭化成ホームズ	清水建設
22回	旭化成ホームズ	東電不動産
23回	旭化成ホームズ	ケン・コーポレーション

ケ ン 席打安点
⑦小 田 4400
⑧失 澤 4301
②羽中田 4310
①小笠原 4410
④大 原 4410
③尾 関 4410
⑤金 子 3310
走萩 原 0000
5 土 田 0000
⑦ 笠 3200
⑥朝 日 3321
振球機
3 2 1 33 30 7 2

旭 化 成 席打安点
⑥北寒寺 4410
④木 下 3300
⑧三 好 3200
DH渡 辺 3300
⑨佐 藤 3211
⑤菅 野 3310
③大久保 3322
②山 本 3301
⑦青木快 2200
7 久保田 1100
.....
5 2 0 28 26 50

投 手 回安振球真
小笠原 7 5 5 2 3
.....
今 野 8 7 3 2 2

3 塁打 大久保
2 塁打 北寒寺 小笠
大原 朝日