住まい・暮らし・文化

# 街の活性化へ旧支社を転用
# コミュニティカフェ始動へ

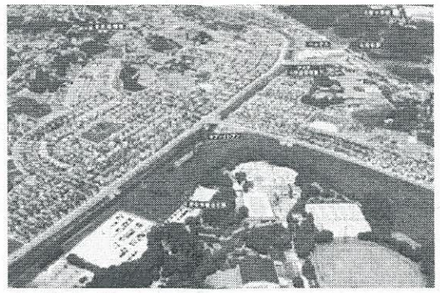
## ポラスグループ　千葉・野田市で

ポラスグループの中央グリーン開発は、同社の大規模分譲地「パレットコート七光台」の販売を手掛けてきた旧千葉支社（千葉県野田市光葉町）を、住民の交流拠点となるコミュニティカフェ「光葉町ミライカフェ（仮称）」として再活用することを決めた。公募していたカフェ運営を担う事業者もこのほど決まり、11月にカフェの開店と共に事業をスタートする。

同グループの当初計画では、支社跡地を5区画の戸建て分譲として事業を完了する予定にしていたが、人口減、空き家問題といった社会問題が全国規模で深刻化するのを踏まえて、コミュニティ再生に寄与する支社の活用を選択したという。また、同グループは、これまでも全分譲地で入居者交流会を開催し、コミュニティ醸成のきっかけづくりに取り組むと共に、住民との情報の共有に努めてきた。「住民主体の取り組み」が持続性のあるコミュニティ形成に寄与し、更に資産価値の維持につながるとの考えから、コート七光台」の街並みが広がる。分譲開始から10年が過ぎた同団地でも、コミュニティの希薄化、自治会退会の増加といった社会問題が表面化。その課題解決に向けて、15年11月から地域の自治会と中央グリーン開発が共催して住民参加型ワークショップ「光葉町ミライ会議」を始動させて、これまでに6回、延べ200人を超える住民主導の会議を重ねてきたという。

テナントオーナーとなる中央グリーン開発では、3年間のテナント料補助などコミュニティ機能を担う事業者を支援するほか、ワークショップの開催、住民と事業者の調整役を引き続き担っていく計画だ。

光葉町ミライ会議では、「街に必要なもの」「コミュニティのあり方を考える」などをテーマに議論を重ね、「街のミニ図書館」「誰でも気軽に立ち寄れる多世代交流」「認知症カフェ」「20年後のやりたいサークル」「夜の呑みニケーション」「おとなの部」の6つの分科会が住民主導で発足し、最終的に「たまり場」「居場所」、更には「働く場」といった3つの機能を持ったコミュニティカフェとして具体化することになった。引き続き11月の開店を目指して、住民参加型DIYによる店舗内装のリノベーションに取り組む。



㊤分譲開始から10年超が過ぎた「パレットコート七光台」
㊨自治意識が高まる住民参加型ワークショップの模様

分譲完了後のCSV（Creating Shared Value）活動に力を入れている。

### コミュニティが希薄化

同地域は、92年に区画整理事業が始まり、同グループが04年から分譲を開始。14年に事業完了した全1035区画、約61万7000㎡の大規模戸建て住宅団地「パレット

# 自宅の防音室でゴルフ練習

大和ハウス工業・東京本店（東京都千代田区、芳井敬一本店長）はこのほど、オリジナル防音室「奏でる家」に最新のゴルフシミュレーションを導入した「ダイワハウス馬込展示場」を東京都大田区にある馬込ハウジングギャラリーにオープンした。

「奏でる家」は、「狭い、低い、暗い」といった従来の防音室のイメージを見直し、「広く、高い天井、大きな窓のある明るさ」のある空間に一新。新築時に設計することで、低価格で快適空間にできるのが特徴。

世界的な名門ゴルフコースをはじめ47種類のラウンドが楽しめるほか、搭載する録画機能によりスイングモーションの確認なども可能。更に音楽鑑賞や楽器の演奏といった本来の防音室の使い勝手にも対応できるとしている。

二世帯仕様の3階建てで、延べ床面積約308㎡の広さがある同モデルハウスは、天井高2㍍72㌢を各フロアで実現した3・4・5階建てに対応する重量鉄骨造の同社の中層住宅「スカイエ」。1階リビングは床高を掘り下げて3㍍超の天井高を確保。2階には南面に約10㍍の連続開口を設け、開放的な空間を提案している。

同社では、8月のリオ五輪で12年ぶりにゴルフが競技種目として復活することや、ゴルフ場の総売り上げが微増に転じていることなどから、ゴルフブームの再燃が期待されるとし、モデルハウスへのゴルフシミュレーション導入を試みた。

年間来場600組を目標としている。

### 大和ハウス 馬込展示場 モデルハウスで提案

# 千葉・袖ケ浦で
## 全戸フットパス付

東京セキスイハイム（東京都台東区、神吉利幸社長）は、千葉県袖ケ浦市で全155区画の大型戸建て分譲「スマートハイムシティ袖ケ浦（愛称＝GAULA、写真）」の販売を8月から始める。商業施設、分譲マンション、公園などの建設が進む市施行の袖ケ浦駅海側特定土地区画整理事業地区内に開発する。全住戸が余裕をもった幅3㍍の歩行者・自転車専用フットパスに面し、南向き住宅が全区画の95％にあたる148区画、角住戸も同60％にあたる99区画を確保。「歩車分離」も取り入れて、ゆとりを持たせた住環境を提案。

更に、全住戸システムと同HEMS「ナビ」を搭載ウンとしたのリチウムイオ住宅と電気自で電力連携を・トゥ・ハイ推奨し、街の給率を高める

開発地内にビス付き高齢公園を併設し流を促すと共ける「共助」を後押しする良好な景観

東京セキスイハイム

# 断熱リフォーム需要を喚起
# 「家の中身を新築に」

大規模物
千葉県流山

大和ハウ
流山市に総

を開催した。
の需要が高
て、全国一斉
宣伝強化な
積極的に取り
れた。
同ネットワ
月から会員募
まで省エネ
捉えるための

# ⑬いい加減な情報への対処法

ここがポイント！

# 不動産営業の考え方
## 「基本」を鍛える

小原秀紀

不動産業界は、情報産業です。ネット上の不動産情報は氷山の一角であり、事業用などの大きな売買取引は、水面下で取引を終えることも多くあります。紹介での成約も多いこの業界では、まだまだデジタルの情報より、書類を通じたアナログで取引が決まる「紙」の文化も根強く残っています。また、発信元や紹介者の素性が見えない「ブローカー」案件というものもあります。しかし、このような案件は特に注意が必要です。

情報主に、詳細や正確性を尋ねても、話はみるみる脱線して、本当なのか疑わしき過去の肩書き、友人関係、豪遊武勇伝を聞くこととなり、有名人や財界関係者との繋がりから、自分を信用させようという暗示をかけられます。私の経験上、こういう方に捕まると、時間だけでなく「自分の信用」さえ失うことになりかねません。たくさんの人に会って、より多く情報を仕入れることは、不動産の大切な仕事のひとつですが、信用できる優良な情報を得るには、あなた自身が人を見る目を養う必要があります。

### 〝不自然さ〟感じる力

先日、沖縄で講演会を行いました。少し前乗りをして、沖縄の空気やエネルギーを感じるために、やんばる（沖縄本島北部の、山や森林など自然が多く残っている地域）に身を置いてみました。その時、自分の中の「不自然さ」を感じました。

日頃、パソコンやスマホなどに向き合い続け、自然から離れることは、本来の人間にとって不自然なことなのです。だからこそ、自分自身が出す周波数をチューニングしなければなりません。人は、エネルギー（波動）でできており、それは回転していると言われています。それは、肉体だけでなく、思考についても同じです。このエネルギーは共鳴します。だからこそ、大切なことを隠して近寄ってくる人に、「不自然さ」を感じることのできる力を養っておくことが必要です。ただし、自然がわからなければ、不自然がわからなくなる。だから、自分の中の「自然」と向き合うことは大切なことです。

# 人は「エネルギー」で見る

### 瞳の動きを見る

自分の周囲に集まる人々を見てみましょう。私は、大切なことを決める相手と向き合う時は、「相手の瞳が、自分自身の姿を映し出す鏡である」を信じています。相手の瞳の動きを見れば、その人がどのような状態で自分に向き合っているのか、よく分かります。隠し事がある場合や自信のない瞳は、視線が安定しません。目は「こころの窓」と言います。瞳には、様々な感情が表れ、決して押し隠すことができません。

お金とは「エネルギーの交換の産物」です。目的をお金にすると、瞳の先は「お金」に向きます。あわよくば、手にするだろう「妄想の大金」はまだここにありません。ないものを探そうとする心の動きが、安定しない視線となって、現実にあらわれているのです。仕事の対価とは、お客様を思いやる「本気とやる気」の結晶です。

もし、いい加減な情報に振り回されたことに腹を立て、被害者意識をもつことがあるとすれば、それを相手のせいにするのではなく、「自分の心の隙」を内省してみることが大切なのです。詳しくは、私の著書「不動産の仕事（かんき出版、税別1400円）」にまとめています。（おはら・ひでき＝ノヴェル社長）

### 不動産営業の考え方（全15回・目次）

①自己を見つめ、学び続ける人こそリーダーにふさわしい／②やり方でなく、あり方／③紳士、淑女であれ！／④純粋・素直・正直の効能とは？／⑤感謝の心・謙虚な姿勢から学べること／⑥目配り・気配り・心配りとは？／⑦Simple Speed Smartで数字は伸びる／⑧拭く・掃く・磨く・整理整頓／⑨今のあり方を見つめる（MOY理論）／⑩強い人とはどういう人か？／⑪これからの不動産は、外商スタイルこそ王道／⑫クレームとの向き合い方／⑬いい加減な情報への対処法（ブローカー）／⑭明確な目的意識が無ければ、自分の叡知と繋がれない／⑮営業成績は「運」なのか？