



# 共同的價值觀帶來企業的成長

## 房地產公司アンファング住宅販売の成長秘密

文 / 遊沛然

センチュリー21 アンファング住宅販売 (Century21 anfang 住宅販売, 以下略稱為: anfang 住宅販売) 是日本房地產集團 Century21 的一個加盟店。該公司以東京地區的備受青睞的區域, 東急目黒線的沿線為營業據點, 在其加盟店中, 業績出類拔萃的, 連續5年獲得加盟集團的褒獎, 是一家很有個性的實力店。對於公司的成長業績, anfang 住宅販売公司的諸本智久社長表示說:「共同的價值觀帶來業績的飛躍發展。」同時諸本社長強調說, 公司最大的財富是人才, 能讓職員的能力得到充分發揮是公司成長的原動力。

### 諸本社長: 首份簽約改變了價值觀

諸本社長給人的第一印象是爽朗、健談, 談起話來充滿熱情。他說, 進入社會較早, 當時因學歷不高, 經歷多番周折, 最終選擇了營業性強的房地產業。進入房地產行業的半年就得到了第一份合約, 不過這份合約卻改變了他的價值觀, 成為了他人生的第一個轉折點。

諸本社長第一份合約的客戶是位造船公司的職員, 擁有4人家庭成員。在3個月的時間裡, 多次交往, 這位顧客像對待

好友一樣, 對他談起了與妻子的相識以及對家庭的美好憧憬等話題。3個月時間裡, 介紹了幾個物件, 最終為這位客戶找到了滿意的物件。

在簽約時, 這位客戶向諸本社長表示感謝, 他激動地說:「有緣結識到你, 感到非常值得!」這位顧客的這句話瞬間觸及到諸本社長的內心深處, 禁不住讓他留下了感動的熱淚。諸本社長回憶這段不平常的往事時感慨地說:「從來沒有想過的事, 房地產的工作能給人帶來幸福。」「感受到工作的價值, 原來單純地認為工作是為了『賺錢』的想法化為烏有。」他說, 對於一般家庭來說, 住房可以說是一生中僅此一回的購物, 顧客寄予房地產工作人員莫大的希望, 然而房地產在當時社會上的評價並不高。想到這些, 諸本先生萌發了自己創業, 創立一個真正能幫助客戶實現自己夢想的房地產公司。於是在2005年, 諸本先生以德語中寓意「開始」意思的「anfang」命名, 成立公司, 之後加入 Century21 加盟店, 發展成現在的「Century21 anfang 住宅販売」。

### 「職員才是公司的財富」

創立公司後, 憑藉得天獨厚的營業素質以及對市場敏銳的判斷力, 公司業績穩步上升, 不知不覺中, 公司的業績成了諸本社長心目中最重要的事, 然而突如其來的雷曼金融風暴使日本的房地產行業遭到重創, 陷入低落不振的狀態。當時被業績壓得喘不過氣來職員開始離開公司, 一向對業界環境變化擁有敏銳嗅覺的諸本社長忽然發現對公司職員的人情冷硬的反應是如此的遲鈍, 意識到應該讓職員感受到公司存在的意義, 對公司要有歸屬感。

諸本社長說:「公司最大的財富是人才, 同時與職員共享經營價值觀非常重要。」於是確立了「學習、挑戰、感謝」的教育理念, 同時改變了以往只重視「業績優秀職員」的意識, 提倡依靠「團隊協力」的營業方式, 每年把營業額的3%投入到職員教育上, 在公司中開辦了定期的職能學習會, 新社員教育等各種學習環境。諸本社長表示說:「在當今激烈的商業競爭中, 營業明星的時代已經成為過去時, 依靠團隊合作創造業績才是企業長久生存下去的根本。」於是建立了職員之間相互



圖: 諸本社長。



圖: 全體員工。

尊重和感謝的職場環境, 增強職員之間的團隊協力意識。還把這種感謝的理念延伸到客戶服務中, 強調「不是單純的銷售住宅, 而是幫助顧客實現美好的人生憧憬」, 運用業務知識和信息, 像幫助最好的朋友一樣, 為客戶提供貼心的服務。在這樣的營業理念下, 一年的時間中收到許多購房客戶的感謝反饋。

### 「增強國際化意識 為社區發展盡力」

目前日本面臨著少子化、老齡化的嚴重社會問題必將對日本房地產界造成衝擊, 同時帶來新的挑戰。Anfang 住宅販売所在的品川區也有不少中國客戶, Anfang 住宅販売公司良好的口碑在華人中小有名氣, 中國客戶不斷增多。諸本社長表示說, 不同國家間雖然存在文化上的不同, 但並不是「對立」的, 都能達到一種「統合」。

他說, 日本雖然不是移民國家, 但是經濟的國際化必將帶來人口的流動, 促進人口流動的國家政策不可缺少。但是作為房地產公司, 應該與營業範圍的區域建立更多的互動, 同時積極地參與到區域的發展中。比如, 修建幼兒園緩解社區居民的需求, 參與促進國際交流的社區活動, 表現出企業更多的價值。◇



## 品川區 目黒區 大田區 港區



### 品川區

#### 四通八達的交通 令人叫絕的教育和保育制度

區內的鐵道有JR、私鐵、地下鐵和單軌電車等, 應有盡有, 共有40個車站, 並且加上新幹線品川站, 可以通向任何地方。上新幹線品川站開通之後, 周邊便成為商務和產業據點。附近的車站也是日新月異地發生著變化。

品川區值得驕傲的一點是教育, 區立的小中學校都實行一貫制, 在同一所學校從小學讀到中學畢業, 總共9年。到初三為止有醫療補助金。

區立的保育園全部可以延長到晚上7時半。夜間的保育也很充實, 有8所可延長到晚上8時半, 兩所到晚上9時, 9所到晚上10時。(包括公私立保育園)

沒通過國家審批, 但屬於東京都認證的幼兒園, 可以申請保育費補助金, 上限為6.6萬日圓。

品川區還有有名的「戶越銀座商店街」, 這裡的「戶越銀座炸肉餅」也很有名。全長800米的「武藏小山商店街」也是品川區一處有名的商店街。

所謂的東京都「城南五山」指的就是位於品川區的5個高地, 這5個高地都位於山手線內側, 這些地方自古以來都是以高級住宅區聞名。

### 目黒區

#### 休閒街區 購物眾多 賞櫻名所 燈會場名

比較有名的街道是自由が丘, 這裡海拔高、地盤堅固、水災少等是其受歡迎的秘密。

自由が丘雖然是安靜的住宅區, 但有不少時尚雜貨店及咖啡館, 休息日時它也是一處適合消遣的地方, 這就是人們喜歡在此居住的原因之一。

此地交通方便, 到渋谷只需10分鐘, 乘換日比谷線的話, 到六本木是15分鐘, 澁澤20分鐘, 銀座25分鐘。

治安良好, 稍離開大馬路就是安靜、氛圍輕鬆的住宅街區。

目黒區另一個比較有名的地區是青葉台, 這裡本來交通就很方便, 再加上2013年開始副都心線和東急東橫線相互連接直通, 就更加便利。

可以直達附近的人氣購物中心「自由が丘」、「代官山」、「渋谷」。

一年四季都有不同的各種節慶活動, 春天是著名賞櫻勝地, 冬天, 作為霓虹燈裝飾名所吸引大量民眾前來觀賞。

因交通方便, 購物中心多, 這裡的不動產價格在提高。目黒區周邊是比較安定, 又受歡迎的地區, 所以不動產價值不會發生激烈的下降, 是進行不動產投資的上選。



這一帶地區地勢高, 地盤堅固, 水災等自然災害比較少。這4個區, 不管什麼地方, 不動產的資產價值都是非常的高。所以深受日本富裕階層人的歡迎。



### 大田區

#### 著名的高檔住宅區 治安和教育堪稱一流

大田區的田園調布站周邊是眾所周知的高級住宅街, 治安特好, 犯罪案件少, 最適合育兒和單身生活。

而山王地區周邊, 是自古以來著名文人和政治家豪宅匯集的地方, 洋溢著獨特的高級感。因此, 這裡也匯集了名人喜愛光顧的、有著高級廚藝的餐廳。很多人還因為山王地區小學和保育園等教育機構齊全, 而在這裡購買公寓。

大森車站邊上的商店街依然留有昭和時代氣氛, 各種節慶活動眾多也是其魅力之一。而且這裡非常適合因工作等原因很晚才回家的人, 這也是一個突出的優勢。

大田區還有其它的優勢, 到羽田機場方便, 旅行和出差十分舒適。

由於靠近多摩川河灘, 跑步和騎車等運動很方便。交通上, 到橫濱和東京都內很便捷。

### 港區

#### 國際色彩 名人豪宅 時尚前沿

港區擁有眾多的大使館, 因此遍布十番具有濃厚的國際色彩, 青山是洋氣十足的時尚街區, 而白金臺地區則以新開商店、新建公寓而聞名。

港區以時尚著名, 是名人經常光顧的地方。這裡原來的住家大多是大戶人家的獨家獨院豪宅, 以及超高級公寓。

現在六本木建造了大量的標誌性建築, 廣受年輕人歡迎, 所以, 最近, 這裡也開始出現不少單室或一室一廳的出租樓。

這裡, 交通和地鐵四通八達, 前往大的中心車站或山手線、辦公區的有名的車站也只需轉車一次就可以到達。在交通上不會輸給任何地區。

港區一直是人氣地區, 對時尚潮流十分敏感, 所以這裡的不動產資產價值和價格不容易下跌, 是買主安心購房的地區。

因此不僅大的公寓開發商緊盯著這裡, 不斷建造新的出售公寓。在這裡, 有許多買不到新公寓的人還會轉向購買二手公寓。◇



# 房地產中介公司

東京都知事(2)第87570号

TEL 買賣專用

## 03-5434-8125

日本語

SB無料電話

## 080-4357-5862(加藤)

## 080-4403-5107(周)

### 本社非公開物件13,500万円 收益率6%



■江東区千田収益物件概要●居住用(一部事務所)1棟マンション●所在地/住居表示/江東区千田9-5●交通/東京メトロ/住吉/徒歩9分●土地/地目/宅地●土地権利/所有権●地積/公積/102.54㎡●実測/102.54㎡●その他/私道持分●前面道路/北側8m/西側/6m(角地)●増築/北側:約8.6m/西側:約12m●現況/全室満室●建物/構造/鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階地上5階建●築年数/平成元年4月新築●検査済証発行:平成1年2月22日 第398号●面積/1階:60.75㎡/2階:62.64㎡/3階:65.52㎡/4階:64.71㎡/5階:38.88㎡/地積:54.27㎡●床面積/346.77㎡●制限/用途地域/準工業地域(第二種特別工業地区)●建蔽率/60%●容積率/300%●高度地区/第3種●防火指定/準防火地域●日照規制/3種●敷地面積の最低限度/なし●高さ制限/なし●その他/江東区中高層建築物にかかわる紛争条例/航空法/景観法●引き渡し/相談●販売価格/135,000,000●備考:※決済前に付きご案内はご配慮下さい※本物件は修繕履歴はありませぬ※屋上防水は施工の上お引き渡します

#### 現在の収益状況

部屋番号	家賃	管理費	敷金	契約満期	使用目的
5階	95,000	5,000	190,000	H27.12.25	居住用
4階	100,000	—	100,000	H27.10.4	居住用
3階	95,000	5,000	95,000	H28.7.19	居住用
2階A	120,000	—	240,000	H28.7.19	居住用
2階B	100,000	—	200,000	H5.4.30	居住用
1階・地下	168,000	—	480,000	H28.11.10	事業用
合計	678,000	10,000	1,305,000	年間収益: 813.6万円	

### 非公開物件 大量在庫

#### 主要業務

- 1 公寓・一戸建・土地 不動産の購買或出賣
- 2 房屋の租借
- 3 幫助屋主出租和管理物業



TEL (租借専用)

## 03-5434-8145

日本語



### 房屋買賣租借 一條龍服務

#### 華人成約率高

センチュリー21  
全球最大的加盟集團  
日本國內超過870家店鋪

日本東京, 尤其在以品川區  
目黒區 大田區 等東京城南  
為中心的區域, 擁有豐富的不動產

交通: 不動前車站徒歩3分、山手線目黒站徒歩10分、山手線五反田站徒歩10分。

〒141-0031  
東京都品川区西五反田3-12-9スペース目黒不動前1F

www.c21-anfang.com/chinese 中國語

Email:soudansitsu@anfang.co.jp