



【本社】〒460-0008 名古屋市中区栄3丁目33-2 真永栄ビル TEL (052)264-4867 FAX (052)261-3558

第6次 中長期経営計画  
(Corporate Social Responsibility)

平成二十六年 度 設 置 期 間 (Ver.6 Branding 相乗効果) の年のスタートにあたって



真永グループ代表  
千葉 専司

真永グループの前年度を総括しますと 第三十五期第一〇期こそはと事業実績の向上と改善を期待する設計図を練り上げ今迄の多くの経験と予測を駆使し積み上げた事業計画をスタッフと討議し実践し進めて参りました。結果は総じてみますと六勝四敗でありました。第一事業部を八シヨップから六シヨップに業務品目を集中させ、お客様に理解して頂き易い組織とし年間業績の達成に迫りました。同時に第一事業部売買仲介、賃貸斡旋、賃貸管理業務について信頼する専属講師の下、社内研修教室をスタートしました。当然担当スタッフの営業スキルアップ、マーケティング力アップにより不動産と建築市場での夫々のお客様のニーズの把握と更なるご満足頂く事が狙いであります。受講者である幹部及び社員も今一步の努力が必要とし未達部分は今季チャレンジを余儀なくされました。しかし多くの学んだスキルや教えられた数々の知識は必ず種が華を開花させ結実してまいりますと信じています。お陰様で、過去お取引下さったお客様からのリピーター取引は重ねて勇気を頂く支えとなり心強い実績の一面でもあります。この点一喜一憂せず、じつくり、コツコツ、スピードと目標の達成を忘れず業績づくりに邁進していきます。尚、今一つは、本年は資産活用、土地活用に力を入れ設計、建築部門とコラボレーションし最注力し、スタッフの育成に市場開拓に力を注いで参ります。目標の達成が人を育てます。好きて選んだ業務を遣り上げることで、苦勞や悲哀も勇気にも変わり楽しみを作ります。そして新たに創造性を育み市場をも形成していくと思えます。第二事業部は五三〇室の高齢者住宅、施設を運営する事業として十八か所、地域に位置し、介護サービスの提供、集客活動、住宅管理業務の中で満十年を迎え、スタッフ教育によるサービス品質の向上、充実に腐心する前年でありました。少子高齢社会に待ったなし

での異業種からの競合他社の参入は大きく市場を攪乱、高齢者市場の再編成を繰り返す状態になり、停滞、閉鎖、買取、倒産は前年の倍を示す悪しき事例を生み出す結果をも露呈する段階であります。新産業の勃興の歴史とはいえず、地域貢献事業の中で側面を垣間見る思いであります。現在ゆうゆう倶楽部は、平均九〇%の入居率を維持し、高齢者の方々の年齢は、平均八十四、五才を数え、入居者の平均介護度は要支援、要介護者を含め平均二、五程度で車いす等の補助用品の必要な方は約四〇%から五〇%です。減塩低カロリーのメニューで調理された高齢者食の完食率は七十五%です。当然ミキサー食、刻み食、一口食、ソフト食などもご利用者様の体調に合わせメニューも厨房で調理師が用意いたします。提携ドクターも二十名を数え、定期健診も継続され緊急対応にも往診して頂いています。前年秋から音楽リハビリを事業所でスタートし、福祉大学の医学部教授の監修で運動不足がちのご利用者のリハビリも、介護職員が先頭で一日三〇分から四分をかけた、ともに楽しむシステムを導入致しました。また、ご利用者様のお元氣減化への挑戦も約五十名の方が入居時から介護度を下げることが出来ました。夫々の方の事例はご本人の証言、ご家族の評価、ケアマネさんの説明も加えて、ご利用者の元氣と喜びをつくり出しています。また、本年第二回開催できました介護現場の介護職員とご利用者様との自立支援へのケアの日常をお客様の許可を頂き、「まごころ介護事例発表会」と命名し、約百名の職員、ドクター、顧問弁護士、調剤薬局、総合病院の看護師、ケアワーカーを評価者としてお招きして開催出来ました。多くのこれからの介護事業への教材とする事が出来ました。来年は、介護保険の改正も予定され、変化する社会情勢を組み込み発表を迎えます。さらに本年度真永グループは、お客様の「満足とニーズに適切にお答えする為」に実績事例を土台とし、相乗効果の一年とするべき挑戦と学習を基本に適度な緊張感を持ちつつ前進したいと思えます。

第36期 第一事業部運営方針



営業部長 堀江 勝

真永グループ本年のテーマは、「相乗効果」です。相乗効果を発揮する・・・「自分と相手の相違点を尊重し、その違いを高い次元で統合すること」この習慣を各個人が発揮される一年間であると大きく期待します。その為にも、まず自分自身が目標に対して主体的であること、そして、出る結果に対しては責任をとる事が大切ではないでしょうか。当にその環境下に至っては、私達不動産部が願う年間業績達成！が叶う！であると固く確信致します。前期「販売・受注・受託契約成功事例集」へ真剣に取り組んでいただきました。お客様の要望に主体的に行動し、お客様への発言・お約束・態度全ての結果を責任を取る覚悟でスタートし、より具体的な行動をして、多くの情報から優先順位を決め、必然と期日管理をし、お客様と自分の「ME・MIG」の関係を目指しました。上司や同僚のアドバイスを傾聴し、より成果を高める為に見えぬ受入れ関連商品による売上構築に努力してきてました。本当にお客様によって成長させていいただきました。商品サービスの改善すべき点を教えていただきました。外から見た真永グループの学ぶべき点についても理解する事が出来ました。同じ商品を扱う他社の優れていることも知りませんでした。出来なかつた事への挑戦が三十六期です。「顧客の創造」を真剣に話し合い計画策定会議に臨みました。ターゲットは誰なのか？反響件数を増やすにはどうしたら良いのか？成約率をもっと高くするためにはどうすれば良いのか？昨年夏から始まった営業スキルアップ研修を現場で活かして結果を取りたいと思えます。目指す結果に対する、絶対件数と絶対行動量を体中に染みつかせ、次の成功事例の発表の場を作りたいと思えます。まだまだこれからがスタートです。「経験こそ財産」です。スピードを上げその場の判断材料が営業マンとしての財産です。そこで自身の身に付くのです。成果への優先順位が解り行動計画がより具体的になります。我々の目指す目標は、第一戦略グループ年間一〇二〇〇P、第二戦略グループ年間二一八四〇P、高齢者住宅九〇〇〇P、建築工務六二四〇Pです。一年間宜しくお願いたします。最後に、毎週唱和する我が社の「四つ企業理念」は、当に三十六期のテーマ「相乗効果」と合致して居る事から、創業理念「ビジョン」を知ることが出来る大変意義深い年でもあります。共々に頑張りしたいと思います。



35期記念ラストスパート期間業績達成賞

第一位



賃貸管理課一係  
主任 長嶺 紀英

まず、期間内にお仕事をさせて頂きました多くの家主様、入居者様に感謝申し上げます。例年に比べて始まりも、また終わりも早い繁忙期でしたが、短い期間に如何にしてより多くの方のお手伝いをさせて頂くかを常に念頭に置き業務をさせて頂きました。自身、また自シヨップに於いて収穫も有りましたが、まだまだ改善していかないといけない部分も多く、今期改善に努めて参ります。

第二位



賃貸管理課一係  
営業チーフ 松本 章平

この度は、業績コンテストの表彰等頂き誠にありがとうございます。これもシヨップ長をはじめ皆様のご支援・ご協力があったからこそ成し遂げられた業績と思っております。入社から約一年半、初めてこのような賞を頂戴しますので大変嬉しく存じます。第三クォーターでは、会社・シヨップに多大なご迷惑をおかけし、第4クォーターでは何とかご恩返しできればとの思いで取り組みました。前年の繁忙期に比べ精神的、条件的にも厳しい状況でしたが、第三クォーターの挽回を胸に取り組みしました。今後は業績コンテスト以外にも誇れる業績を創っていく所存でございますので、何卒ご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い致します。

第三位



売買流通課  
営業チーフ 武田 一成

年度末の最後を何とか締めくくる事が出来ました。すべてお客様のお陰と思っております。新年度もスタートダッシュが切れるよう一生懸命頑張ります。



第三クォーター70%以上達成 個人表彰者

第一位

武田 一成

第二位

堀江 勝

第三位

橋本 真実



第36期 平成26年度 社員総会 平成26年3月29日(土)

Corporate Social Responsibility Synergy & Branding (相乗効果)の年



橋本 真実



堀江 勝



武田 一成



スキルアップ賞

建築受託達成



住宅営業課課長代理  
丸山 周志



人材賞

賃貸仲介成約 目標件数達成



賃貸管理課一係主任  
長嶺 紀英



賃貸管理課一係営業チーフ  
松本 章平

管理受託成約 目標件数達成



賃貸管理課一係業務チーフ  
木村 紀子

新規オーナー様取引開始 管理受託目標達成



賃貸管理課担当主任  
橋本 真実

管理受託成約 目標件数達成



売買流通課営業チーフ  
武田 一成

## 勤続表彰

### ■三年勤続

売買流通課担当主任 吉田 賢二  
入社して早くも三年余りが経ち、月並みな感想ですが光陰矢のごとく、あつという間の年月でした。お客様のお役に立てるよう努める事と、早く真永通商の一員として認められるようにと、必死に走ってきた三年間でした。これからも自身の成長イコールお客様にお喜び頂ける事だと自覚して頑張つて行きます。

住宅営業課FL 小出 千歳

入社当時は、慣れない不動産の仕事が続けられるか不安でしたが、上司にも恵まれやりがいを感じるまでになりました。これからもお客様のご要望に答えられる様にお手伝いをして行きたいと思っています。

### ■七年勤続

経営管理課チーフ 村瀬 美恵  
このたびは勤続七年表彰をいただきましてありがとうございます。これも日頃の皆様のご指導とご協力のおかげと感謝しております。この年齢になるまで五つの会社を渡り歩いてまいりましたが、結婚・出産などの理由でなかなか長くは務まりませんでした。七年も勤続できたのは真永通商が初めてです。「よっぽどの縁があったのあなたとわたし」とは言いますが、本当に真永との縁を感じております。これからもどうぞよろしくお願いいたします。

経営管理課チーフ 樋口 恵子

「うっそー、七年も経つのか？私の頭じゃもって一年かな？」と入社したのが昨日の日のことのようにです。入社当時は、ゆうゆう倶楽部が春日井・南山・鳴海の三か所でした。随分会社も体も大きくなりました(笑)まわりから「まだ七年なの？もつと前からいるような感じ」と笑って言われると複雑な気持ちになります。毎年誕生日カードを送っている高齢者の方から少し出すのが遅れたら「心配だったがね。辞

めりやうしたのかな？それとも体でもこわされたんかと思つとつたけど元気でいりやしてくれて、こうしてまたお手紙と手作りカード頂いてありがたいわ。電話で声聞けて安心した」と言つて下さいました。まわりから、いつもエネルギーを頂いて頑張つていられる日々感謝です。ありがとうございます。

### ■八年勤続

賃貸管理課一係 志水 敏巳  
平成十七年六月に入社して早いもので八年余経ちました。その間いろいろな事がありました。一昨年の大病を思いやり健康が第一だと痛感しました。自己管理を徹底し初心に戻り、現在担当している高齢者向け住宅の募集に専念して参ります。

### ■十年勤続

賃貸管理課担当主任 橋本 真実  
この度、勤続十年の表彰を受けました。十年と言うと長い年月のようですが、あつという間に今日に至つていたというのが正直な感想です。今日までただ自分に任せられた仕事には、真剣に精一杯勤めてきたつもりです。賃貸管理課での業務に関して全ての仕事に順調にいくはずはなく、失敗した事を挙げればきりがありません。それでも試行錯誤を繰り返す毎日だったような気がします。十年間、千葉社長並びに堀江部長の親身なご指導があったからであり深く感謝しております。今後は、この表彰を機にもう一度初心に戻つて自分の社内に於ける任務を再確認し、これまで以上の努力を重ねていくつもりです。今後とも変わらぬご指導を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

### ■二十年勤続

経営管理課管理部長 今村 ルミ子  
真永通商にお世話になり、今年二十年目を迎えたことがご縁を感じます。思い出しますといろんな事思い出されます。こんなに長く勤められましたのも、皆様の後押しと節目節目での切り替えと家族の支援があったことがおおきな支えだったと感謝致します。昨年は真永通商三十五周年、由喜建設二十周年、ジイトップ十年の記念の年、記念旅行・記念グループ対抗かくし芸大会、皆様のご協力で開催実行が出来ました。ご協力を感謝致します。

本年は内部充実を目指し、各事業所の安心・信頼のきずなを自分自身と皆様の達成感を満足と捉えて行きたいと思ひます。皆様で支えて頂くために会社が有り、お客様が有り急がず、だが休まず夢の冒険と達成感に挑戦し続けたいと思ひます。ご協力をお願いします。

— — — — —

### 『e-不動産販売』東海ブロック会議

『e-不動産販売』東海ブロック会議が開催されました。全国の投資家へ向けた「一棟マンション・アパート」専門サイト『e-不動産販売』の東海ブロック会議が、四月十六日(水)に弊社にて開催されました。立ち上げ当初から、原則一県に一つの代理店でサイト運営をすることを基本にし、年々サイトへの登録会員数が増え、全国でも注目されるサイトに成長してきました。現在の投資家の動きや市況、今後のさらなる発展を目指し、この四月から全国を九ブロックに分けて、各代理店間の情報交換や投資家の要望に素早く応えるため、新体制が組まれました。その中で弊社は、愛知県・岐阜県・三重県・静岡県・東海四県を統括する東海ブロック長を任命され、会議当日は、三重県代理店アトラス(株)中西社長・静岡県代理店(有)セラーズカンパニー池野社長にご出席いただき、東海ブロック内独自の運営方法や物件掲載方法などの意見交換を行い、今後のサイト運営の発展に各社協力体制を強化していくことを確認し合ひ、閉会致しました。各代理店が目指す方向が同じであり、各代理店が協力しあつて進んでいく、「相乗効果」を今後期待出来る会議でした。



# 『不動産業マーケティングあれこれ』PART1

営業実務指導 柏瀬 博子

現在も町のあちこちで新たに建築されている場所を見られます。

昭和四八年統計上では明らかに日本の総世帯数を総住宅数を超え、住宅余りの時代になりました。それでも核家族化の進行で、賃貸マンションは建てればすぐ入居者が決まる時代が平成初め頃まで続きました。一方で「日本は国土が狭いので、土地の値段は下がらない」という「土地神話」はまだ存在していました。しかし平成三年以降、地価は大都市圏から本格的に下落に転じました。地価だけではなく株価、ゴルフ会員権、高級絵画など日本の資産の価格は大幅に値下がりました。世にいう「バブルの崩壊」です。

日本企業のマーケティングは、このことにより、大きく変わりました。日本人の価値観も大きく変わりました。バブルの崩壊により読者の皆様の中にも痛みを伴う体験をされた方もおられるかもしれません。もし「マーケティング」が有効に実施され対策が講じられておれば、日本は「失われた十年」と言われるほどの痛手を蒙らずにすんだかもしれません。さて「マーケティング」という言葉の意味ですが、「企業などの組織がグローバルな視野で、顧客と相互理解を得ながら、顧客と競争を通じて行う市場創造のためのすべての活動」と申せます。たとえば賃貸物件を所有されるオーナー様は経営者で、オーナー様にとっての顧客とは、入居者様です。広い視野で、入居者様のご要望を理解し、入居者様に喜んでいただけるサービスを常に実施し、ライバルの他の賃貸物件と比較されても選んでいただけるよう実施されるすべてのことが、「市場の創造」でありマーケティングです。これを機に、不動産業界の「マーケティング」について思うまま綴ってみました。



資料出典：総務省「平成20年住宅・土地統計調査」  
平成20年の調査では、総住宅数5769万戸、総世帯数4997万戸。

## 私の趣味

売買流通課 ショップ長 吉田 賢二

私は大きな建物、中でも「超高層ビル」というものに大変興味があります。超高層ビルと言っても複数のビルが連なっている超高層ビル「群」を眺める事が趣味となっています。あまり一般的な趣味ではありませんが、インターネットの世界では「超高層ビル好き」の為のサイトがあり、世間の水面下では「ビルオタク」が存在するのですが、実際の世界で同じ超高層ビルファンに出会ったことは未だ一度もありません(笑)。今まで登った中で一番高いビルは、台湾の台北にある「台北101」という超高層ビルです。高さが五〇九・二mも有り、竣工当時は世界最高の高さを誇っていました。今国内では、地元名古屋の名駅エリアの再開発が活発で、JRBビル、JPC(郵政)ビル、長年駅前のランドマークだった大名古屋ビルヂングの建替工事の真っ最中です。全国でも指折りの超高層ビル群になると思っていますので、完成予定の三年後が大変楽しみです。また愛知県外に目を移すと、国内一の高さとなった「あべのハルカス(大阪市)」が在ります。周辺はビル群という程ではない地域なのですが、地震の多さや航空法による高さ規制の多い日本で、初めて三〇〇mの高さに到達したビルです。ギネスブック認定の「駅ビル高さ世界一」のタイトルホルダーである名駅のJRセントラルタワーズを五〇m以上も抜いてしまっちょっと複雑ですが、新たに世界一の駅ビルとなる超高層ビルであり、二十一年ぶりに国内の高さ記録(前一位は横浜市のランドマークタワー)を塗り替えることになるので、ビルオタクとしては大きなトピックスです。最後に、実は私はいかなりの高所恐怖症という趣味とは全く矛盾する一面を持っているのですが、それを克服して展望フロアに登ることに達成感を覚えると共に、街並みを上から眺めることでリフレッシュしています。



私は大きな建物、中でも「超高層ビル」というものに大変興味があります。超高層ビルと言っても複数のビルが連なっている超高層ビル「群」を眺める事が趣味となっています。あまり一般的な趣味ではありませんが、インターネットの世界では「超高層ビル好き」の為のサイトがあり、世間の水面下では「ビルオタク」が存在するのですが、実際の世界で同じ超高層ビルファンに出会ったことは未だ一度もありません(笑)。今まで登った中で一番高いビルは、台湾の台北にある「台北101」という超高層ビルです。高さが五〇九・二mも有り、竣工当時は世界最高の高さを誇っていました。今国内では、地元名古屋の名駅エリアの再開発が活発で、JRBビル、JPC(郵政)ビル、長年駅前のランドマークだった大名古屋ビルヂングの建替工事の真っ最中です。全国でも指折りの超高層ビル群になると思っていますので、完成予定の三年後が大変楽しみです。また愛知県外に目を移すと、国内一の高さとなった「あべのハルカス(大阪市)」が在ります。周辺はビル群という程ではない地域なのですが、地震の多さや航空法による高さ規制の多い日本で、初めて三〇〇mの高さに到達したビルです。ギネスブック認定の「駅ビル高さ世界一」のタイトルホルダーである名駅のJRセントラルタワーズを五〇m以上も抜いてしまっちょっと複雑ですが、新たに世界一の駅ビルとなる超高層ビルであり、二十一年ぶりに国内の高さ記録(前一位は横浜市のランドマークタワー)を塗り替えることになるので、ビルオタクとしては大きなトピックスです。最後に、実は私はいかなりの高所恐怖症という趣味とは全く矛盾する一面を持っているのですが、それを克服して展望フロアに登ることに達成感を覚えると共に、街並みを上から眺めることでリフレッシュしています。

## 編集雀

爽やかな五月晴れ、生きとし生きるもの全てが躍動的に満ち満ちているかのように感じられます。新しく入社したメンバーももう環境にもなれて新しい戦力になりつつあることでしょう。先輩達も自分の入社した頃を懐かしく思い出しておられる事でしょう。私自身の事で恐縮ですが当時、東京入社後数ヶ月で、九州転勤を命ぜられ、新幹線もない普通急行で有楽町の日劇を左手に寂しく九州へ旅だった日の事を思い出しています。しかし心配は杞憂でして、少々気は荒いが人情味の厚い風土で、当時企業ナンバーワンの八幡製鉄ラジオ番組の担当を命ぜられ、有無を言わず当時九州文学の大御所「火野葦平」氏のご自宅で紹介される、小生の愛読書だった「麦と兵隊」「土と兵隊」の話などすると大変喜ばれ、週二、三回何う事になる。大変気さくな方で魚を焼きビールを飲みながら、ちよつとまっとれやと原稿の出来るまで待たせていただいたりしたものである。あの日小倉の街でそばでも食おうかと言われ、松本も呼んじやるかと、朝日新聞に勤めておられた松本さんをお呼びしたが、この人こそ後に一世を風靡したあの松本清張氏とは知る由もなかった。数年前、小倉城横にある清張記念館に立ち寄り当時を偲んだ。人間と言う物はどんなところで人と人との縁があるか計り知れないものがあるものだとつくづく思う。皆さんもそれぞれ素敵な思い出をお持ちであると思う。

編集同人