



2014 7月 Vol.20 No.93

発行責任者 千葉 専司  
編集委員 樋口 恵子  
URL: http://www.shineigr.co.jp  
E-mail: sumaikun@shineigr.co.jp

【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

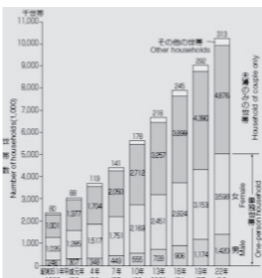
『不動産業マーケティングあれこれ』パート3

営業実務指導 柏測 博子

総務省統計局平成二十六年四月二十一日公表のデータでは日本の人口は平成二十六年四月一日現在総人口は一億二千七百四十四万人で、前年同月に比べ二十二万人減少、この傾向が続いています。

人口が減少すれば、人が住まない建物が増加します。しかし住まひは家族、世帯で使用されるものですから、世帯のデータで、住宅の動向を予測することができま

す。国立社会保障・人口問題研究所平成二十六年四月一日公表「日本の世帯数将来推計」で指摘されているいくつかのポイントをご紹介します。  
①世帯数は二〇三五年までに四十六都道府県で減少するという事です。唯一沖縄県では増加するようです。  
②平均世帯人員はすべての都道府県で減少します。東京都は二〇一五年には、二人を下回る予想です。  
③単独世帯は二〇二五年にはすべての都道府県で最大の割合を占めると予想されます。一人で生活する世帯が増えた時代の住まいはどのように変化していくのでしょうか。  
④六十五歳以上の世帯主の割合は二〇三五年には四十一都道府県で四〇%を超えるそうです。核家族化、高齢化は、生き方も住まいのあり方も変えていきます。  
⑤高齢者世帯における単独世帯の割合は、二〇三五年には四十六都道府県で三〇%以上になるそうです。不動産業はサービス業ですから、これらの変化を理解し、日本に生きる人々が心豊かに充実した生活の場をご提供できるよう、研究し、ご提案できることが、業界における重要な仕事と言えます。



世帯構造別みた高齢者世帯の年次推移  
グラフ出典 厚生労働省  
「グラフで見る世帯の状況平成24年」

ふるさと自慢

建築工務課 亀井 良二

私の故郷は、鳥取県境港市です。日本地図を見て正確に鳥取県を指差すことが出来る人はかなり少ないと思います。それもそのはず、鳥取県の人口は約六〇万人、日本一人口の少ない県だからです。更に境港市は人口三万八千人で市民全員が知り合



いというくらい小さい市ですが、知る人ぞ知る見どころのあるところ

です。ゲ・ゲ・ゲのゲートと聞くと子供から大人まできつと知らない人は少ないことと思いが、ゲゲの鬼太郎でお馴染み漫画家水木しげる先生の出身地が我が境港市なのです。このゲゲのおかげで我が境港市は全国的にメジャーな街になりました。平成元年からゲゲの妖怪たちをモチーフにしてさびれた商店街が水木ロードと名前を変え一大観光地に生まれ変わりました。すごく楽しめる場所です。今や鳥取砂丘抜いて鳥取県一番の観光スポットとなりました。また、出身の著名人として、女優の司葉子さん、元ザ・ドリフターズの小野ヤシさん、小野ヤシさんに於いては、なんと私の母と高校の同級生で当時の写真を母が大事に保管してあります。境港市は日本で有数の漁港で、皆さんが大好きなズワイガニの水揚げ港として有名です。私達の地方では、松葉ガニと呼んでいます。越前ガニと同じ種類です。今や高級魚として扱われている。のどろろは、子供の頃よく食卓にあり、煮つけが絶品です。あまり知られていませんが、ドロエビという海老もよく食べました。刺身にすると甘海老よりも甘くプリプリで煮ても揚げても美味しい海老です。新鮮な貝、魚を売っている魚センターは観光客でいっぱいです。

いろいろ自慢しましたが皆さんも一度行って見てください。きっと実感できると思います。



2014 SEA ネットワーク全国大会

平成二十六年五月十三日(火)

SEAネットワークとは、スターツグループが運営する地場不動産会社の連携組織の事で今年も二〇一四年五月十三日にSEAネット全国大会が開催され、出席させて頂きました。会員九十一人が参加された大会の中、十四年度の重点活動方針などが発表されました。

内容としては、広域売買・収益不動産情報の発信、成約拡大の他、有活企画、オーナー様向けのコンサルメニューのサポート強化、シルバージネシス全国拠点展開での共同営業、フランチャイズ展開のサポートを重点的に実践していくなど、スターツのグループ力や会員同士のつながりを活かして、皆が地域ナンバーワン店として永続する企業体質をつくる事ができる。共働・共考のプログラムを提供していくと語られています。お客様の満足とニーズに的確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感じました。



神戶ポートビル  
ERA関西全国大会  
平成二十六年七月二日(水) 七月三日(木)  
【出席者】千葉専司、堀江勝、丸山周志、長嶺紀英  
【出陣】武田一成



代表取締役 千葉 専司

社長になって思うこと

あなたの言葉を辞書に載せよう二〇一四が、大辞泉から出版されています。あなたにとって社長とは？という問いかけに沢山の社長の声が掲載されていました。我見と偏見の狭間で共感している言葉のいくつかを纏めてみました。

- ①他人には羨ましがられるが、本人自身は社長でない人を羨む、孤独で因果な職業(一社長)
- ②後継者を選び、育成することが最も難しいと思われる職業、移り変わる社会の長期的変化と短期的変化に的確に対応する事ができる人(H社長)
- ③夢を持ち、その夢に共感し、一緒に航海してくれる、自分より優れている仲間を探す仕事、彼らの能力に素直に共感できる感性が必要(S社長)
- ④最高の矛であり、最高の盾である(K社長)

編集雀

梅雨よりも一足お先に全国各地に、三十度を超す猛暑が来襲。水無月(六月)とは言え局地的ゲリラ豪雨に見舞われる所も出て、今から厳しいであろうこの夏の暑さが思いやられます。

最近特に気になる不愉快な風潮では、下手な任侠物にも登場しない『強きを助け』『弱きを挫く』傾向で例えば、大きな虫を逃がし小さな虫のミスを徹底的に叩き潰す傾向がやたらと目立って来ます。それほどまでに弱い物いじめが手軽で気持ちが良いものなのか？一般庶民の目には一生お目にかかる事も無い(やれ五千万円とか、いや三億円、五億円も大金がいつも簡単に貸した、預けたの論議は呆れはてるものも言えません。しかし、ある所にはあるものですが、利権がからまない金銭貸借問題が起らない筈がありません。是非、非は非と、きつちりと決着を着けて欲しいものです。のらりくらりで尻切れトンボは許されません。また弱い立場のものが弱点を逆利用は感心しませんが、多くの人に感動を与える価値のあるものに対しては惜しみない賞賛を与えるべきでしょう。

いにしへの楽聖「ベートーベン」が今もし万いや実は彼も晩年、耳が聞こえていたらしいと言った噂が流れたとしても楽聖「ベートーベン」の栄誉と名声と数々の名曲の評価は当然の事ながら微動だにしないわけがありません。すでに戦後七十年近くになり、戦争を知らない世代が国の政治を司る御時世となつて参りました。良き先輩達の貴重な意見を謙虚に受けとめ、美しい日本を創り上げる為にリードして欲しいものです。さあ！夏本番。気を引き締めて健康第一

編集同人

- ⑤会社の事が24時間、走馬灯の如く駆け巡る立場である(W社長)
- ⑥上司の悪口を言って、ストレス解消できない孤独な職位、企業の発展が唯一のストレス解消法(K社長)
- ⑦会社という組織で発生するすべての出来事に責任を追うことから逃げられない人又はその立場のこと(S社長)
- ⑧会社の中で一番悩みが多いのに、悩んでいると決して言えない存在(W社長)
- ⑨沢山の人の支えられている人、自分で自分を治められる人(になりたい)(M社長)

最後に 私にとって「社長」とは、

- 1. お客様の信頼と満足、社員の成長と満足、会社の責任と満足創造する。
- 2. 可能性思考を重要なエネルギーとし、汗と知恵と努力を惜しまない。
- 3. 共存共栄を基軸として、目標に向かうことに徹する。
- 4. 治にいて乱を忘れず、乱にいて乱を忘れない。



若い頃の千葉社長



## 行動基本方針

1. 職務に全力投球しよう。  
それが会社を安定繁栄させ、自己の生活を豊かにし地域社会に貢献することである。
2. お客様を喜ばせよう。  
そのために市場のニーズと変化に目を向け、常に他社よりも優れた商品とサービスを提供しよう。

3. 業務は着実に完遂しよう。  
即ち、中長期の経営計画に基き、思索、検討し、短期の営業方針、目標を策定したら全員が一意団結し、活気ある社風の中で業務に邁進しよう。
4. 真永グループ各自が真実の幸福をつかもう。  
そのためには、職務の遂行を通じて創意を磨き、自己の生涯設計図をつくる。次に人生各段階の目標を自己研鑽によって達成していかなければならない。

株式会社真永通商



代表取締役 千葉 専司

株式会社ジイトップ



代表取締役 千葉 護征

## 顧問

- 山崎嘉郎経営コンサルタント
- 愛知総合法律事務所
- 長谷川会計事務所
- 小木曾好洋税理士事務所
- 竹山会計事務所
- 中村佳織税理士事務所
- 有限会社スプラウト

株式会社 真永通商

## 第一事業部

株式会社 由喜建設

株式会社 ジイトップ

## 第二事業部

### 経営企画室

### 介護事業部

### 経営管理課

### 第一戦略グループ

### 第二戦略グループ

### 高齢者住宅課

### 建築工務課

#### 経営管理課部長



今村ルミ子

#### 第一戦略グループ長



丸山課長代理

#### 第二戦略グループ長



堀江取締役営業部長



ショップ長  
係長代理  
市川 信二



S長建築主任  
亀井 良二  
宅地建物取引士



千葉 護征室長  
代表取締役



今村ルミ子  
取締役管理部長



井上 幸則  
企画室

### 住宅営業課

### 売買流通課

### アパート賃貸

### マンションプラザ

### 賃貸管理センター

#### 住宅チーム



ショップ長  
課長代理  
丸山 周志  
宅地建物取引士



FL  
小出 千歳

#### 仲介係



ショップ長  
担当主任  
吉田 賢二  
宅地建物取引士



営業チーム  
武田 一成



S長代理 営業チーム  
長嶺 紀英  
宅地建物取引士



営業チーム  
松本 章平  
宅地建物取引士



営業チーム  
木村 紀子



チーム  
早川 祥司



高 優 賃  
志水 敏巳  
宅地建物取引士



S長 取締役部長  
堀江 勝  
賃貸不動産経営管理士



現業チーム  
福本 真己



会計チーム  
鈴木智映子



S長代理 担当主任  
橋本 真実  
賃貸不動産経営管理士



営業チーム  
丸尾 暁司  
宅地建物取引士



担当主任  
寛 孝信



営業チーム  
木本 俊雄



ジイトップチーム  
八木 恵一



設計担当主任  
辻出 政人  
二級建築士



建築工務主任  
伊藤 豪倫  
一級施工管理技士



準社員  
中井 正夫  
一級建築士



居宅介護支援事務所  
所長 竹山 斉  
主任介護支援専門員



ケアネットリゾン各務原  
管理者 小森 由典



ケアネットリゾン柳ヶ瀬  
主任管理者 高木 清隆  
介護支援専門員



主任介護支援専門員  
玉置紀美子



ケアネットリゾン春日井  
管理者 内藤 勝幸  
介護福祉士



ケアネットリゾン三好  
管理者 横沢麻理香  
介護福祉士



ケアネットリゾン小牧  
管理者 加藤 三華



介護支援専門員  
大下由美子



ケアネットリゾン南山  
管理者 徳弘 匡良  
介護支援専門員



ケアネットリゾン藤が丘  
主任管理者 平林 武  
介護福祉士



ケアネットリゾン福沢  
管理者 石田 将康



介護支援専門員  
小笠原陽子



ケアネットリゾン鳴海  
管理者 村松 功



ケアネットリゾンもとしお  
管理者 伊藤 操  
介護福祉士



介護支援専門員  
西沢 宏俊



介護支援専門員  
西沢 宏俊

- グループ内の経理
- 庶務事務全般
- 業務
- 経理・総務
- スモールカンパニー会計
- 自社ビル賃貸管理
- 渉外
- 上記に付帯する業務

- 建売・売建販売
- リノベーション販売
- 中古住宅
- マンション売買
- リフォーム・回収
- 注文住宅の企画・販売
- 上記に付帯する業務

- 資産再生 ■ 売買仲介
- 収益物件 ■ 債権処理
- 相続対策 ■ 地域密着
- 事業承継 ■ 中古住宅
- e不動産 ■ 中古マンション売買
- 上記に付帯する業務

- 賃貸斡旋
- 店舗・PK・ウエルズ21
- 住宅・マンション・事務所
- トランクルーム
- カードキー
- 内改装・修繕
- 上記に付帯する業務

- ミスタービジネス
- 内改装・修繕
- トランクルーム
- 上記に付帯する業務

- 賃貸管理
- 住居・マンション・事務所
- 内改装・修繕・店舗・PK
- ウエルズ21・カードキー
- 家賃集金・オーナー相談
- 管理物件拡大
- 大型修繕・リフォーム
- 上記に付帯する業務

- 高齢者住宅
- 土地有効活用
- 上記に付帯する業務

- 設計施工
- 高齢者住宅
- 注文住宅
- 建売住宅
- ウエルズ21
- 増改築
- 内改装
- トランクルーム
- 上記に付帯する業務

- 介護保険申請代行
- ケアプラン作成
- 介護サービスの見直し・管理
- 身体介護サービス
- 生活援助サービス
- 配食サービス
- 趣味・レクリエーションサービス
- 高齢者向け住宅サービス
- 上記に付帯する業務