



2015

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

1月
Vol.21
No.96

【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

『不動産業界マーケティングあれこれ』

営業実務指導 柏瀨 博子

本年もよろしくお願ひ申し上げます。さて早速ですが日本国中で空家を活用する取り組みが始まっています。

東京都豊島区は消滅可能性都市への対応として「リノベーションまちづくり」を掲げ、「持続発展都市推進本部」が対策を推進しております。その方策の一つとして民間提案をコンペ方式で受け付ける「リノベーションスクール」を導入して、空室改修を実施する対策があります。豊島区内の二万戸の空家の多くは共同住宅のため、その施策の焦点は効果的なりノベーション策とそのオーナー様の決断です。

豊島区は雑司ヶ谷など空室率の高い共同住宅のエリアを指定し改善策をまちづくり会社などに提案してもらいます。そして収益計画を含めた企画案をオーナーに提案し、選んでいただきます。区は「リノベーションスクール」の開催費を負担するほか、回収費用を低金利で貸付融資などを検討します。リノベーション案としては、若者が共同で暮らす「シェアハウス」、一定の限度はあるものの自分で自由にリフォームして良い「カスタマイズ賃貸住宅」などがあるようです。その中でリノベーションの成功例として、東池袋の築十六年の、とある賃貸マンションは空き家率がこの一年間で二十八%が満室になり、百五十人が入居待ちの状況となっているそうです。少子高齢化で人口が減少する中、東京二三区であっても、将来の町づくりとして空家対策に真剣に取り組み始めています。倒壊寸前の空家でも自分の住まいの隣にあつたら、誰も住んでいない共同住宅が自分の住まいの隣にあり知らない人に不法占拠されていたら、放置された庭が生い茂り境界を超えて自分の住まいに接してきたら、誰もが不安や恐怖を感じます。所有者が取り壊したくても解体費用と固定資産税が重くのしかかり、思うようにできない方もおられるでしょう。近隣者としても不動産業者、不動産管理業者としても見過ごせない大きな課題です。

わが家の宝

賃貸2ショップ担当主任 橋本 真実

新年明けましておめでとうございます。



皆様のおかげで今年も無事に新しい年を迎えることができました。わが家では、保育園に通っている長男と二歳の次男がいます。次男は喋る言葉は、感じる毎日を送っています。次男は喋る言葉は、まだ少ないですが、長男の事は、名前まで呼び寝言まで名前が出る程大好きなのにケンカばかりの毎日です。長男が作る保育園での作品は、わが家の癒やしとなっています。成長を願う親心としては、兄弟仲良くスポーツの出来る環境をつくっていくのが密かな夢です。今年も仕事と家庭の両立で目の前の課題にひとつひとつ着実に取り組んで参りたいと思います。新しい年が更に良い年になるように頑張ってください。



※さて、次号に登場して頂くのは新婚ホヤホヤの営業主任です。どんなお熱い話をして頂けるかご期待下さい！

『変化をチャンスに』

中村佳織税理士事務所 松永 英希

明けましておめでとうございます。

中村佳織税理士事務所の松永と申します。所長の中村に代わり毎月お伺いさしてもらおうようになって早いもので、四年になります。まだまだ未熟者ですが御社の発展のために精一杯努力する所存です。今後とも御指導御鞭撻の程宜しくお願ひ申し上げます。さて昨今の日本経済は、政府による経済政策や金融緩和と政策の効果等により、企業収益の改善が続くなかで、景気は緩やかな回復基調で推移しています。一方で消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動の長期化や、円安による物価の上昇等企業を取り巻く環境は急速に変容しています。

私どもの専門分野である税金についても例外でなく、近年めまぐるしく変化しています。昨年は「今年の漢字」に税という字が選ばれたように消費税の増税が私達の生活に大きな影響を及ぼしましたが、二〇一五年は一月より相続税が改正されます。増税に向けての改正は、基礎控除額が四割カットされること。これにより課税対象者が増え、課税対象となる資産自体が増えることとなるため、税額も大きくなります。更に相続評価額の多い富裕層に向けては、課税の税率も上るなど、増税の方向に動いて行きます。一方で、特例は拡充されます。小規模宅地特例と呼ばれるものですが、従来に比べて適用される面積が拡大します。日本の資産の多くは高齢者に集中しており、その資産の約七割が不動産と言われています。増税と減税の両面を持つ、今回の改正には、相続税対策ビジネスとして不動産を扱う事業者にとっては大きなビジネスチャンスであると考えられます。専門的な部分で不明な点がございましたら何時でもご相談下さい。本年もどうぞよろしくお願ひいたします。

謹賀新年



真永グループ代表 千葉 専司

新年明けましておめでとうございます

昨年も社内外を越えて多くの方々にご協力頂き、お陰様で真永グループとして業績の底上げの成果を挙げる事が出来ました。規模の拡大を優先せず、内容充実を第一に方針をたてての一年でした。第一事業部の建築、不動産に於きましてスタートして二年を迎えます営業のスキルアップ研修、マーケティングへの行動戦略のレベルアップを研修講師の熱意溢れる社内研修が血肉となり、参加者個人の成長がショップのチームプレーにも浸透し、一貫した行動優先の中でお客様の信用、要望への問題解決としてご満足に近づく為の第一歩の努力ができたと思っています。5ショップの行動計画、個人の契約件数の目標管理、お客様アンケートの満足度調査、ご要望に対する改善点の実行、その他営業全員のショップ業績達成への参加など競争の中で、レベルアップへのチャレンジでありました。第2事業部は、健康な高齢者の方々の高齢者住宅八ヶ所、介護付き高齢者住宅、施設が十ヶ所と約五六〇室の運営マネージメントの品質のアップに重点をおき、介護職員の介護福祉士の本年十二名の合格(通算六〇名)ケアマネ二名の合格など介護職員の資格取得、社内職員研修(クローアップ研修)通算百二十名参加などを実現することが出来ました。御利用者には介護度を下げることが出来た方も、昨年二十名程改善しております。十事業所のお食事メニューにつきましては、誕生日会にバイキングを取り入れて喜ばれている現状です。本年は三年ごとの厚労省の介護諸規約の改正が打

ち出されます。職場の改善、サービスの向上、地域に暮られ大事にされる高齢者介護の拠点として、選ばれる存在として頑張ってください。

何かと本年もお世話になりますが、宜しくお願い申し上げます。新年にあたり、御客様各位、協力業者の皆様、真永グループの幹部、社員の皆様の御健康と御繁栄を祈念し、本年が良き年であります様に期待しております。



取締役営業部長 堀江 勝

旧年は、大変お世話になりました。至らぬ点多かった一年ではありますが、よりよい暮らしを支援できる地域の不動産会社として本年も頑張りたいと思いますのでどうか宜しくお願い申し上げます。

政府は、中古住宅のリフォーム流通市場を二〇二〇年までに一〇兆円から二〇兆円にするとし、平成二十六年の予算には八〇億円を要求しました。そして、五年前のデータではありますが国内住宅ストック数五七五九万戸に対し、総世帯数四九七万世帯と十五%多く量的充足を確認されており、当にストック化時代と言えます。不動産流通業ショップは、詳細な物件調査、ローン斡旋業務、アウトフローと、高度に「分業化」二十九業務工程 できる程に実務が行われるよう努力して下さい。そして、性能・安全性が高い建築施工力、「意匠」「性能」「生活」の満足度を高められるよう、建築業ショップは、お客様の要望の顕在化と情報化の力を高めて下さい。これは高齢者の方々一人で二〇〇件を月間訪問目標に掲げているスタッフが在る当社の強みです。二十数年前に開設した不動産管理・仲介業のショップの課題は集客です。アパートオーナーのリフォーム、遊



経営管理課部長 今村ルミ子

新年あけましておめでとうございます。

今年も真永グループの心の健康・体の健康・家族の健康・会社の健康の四つの健康推進に向けて心と体の心技体をバランスよく発揮出来る組織づくりを目指します。経営管理課は頼もしい(八名)パワーで日々健闘しております。

信頼残高をつくるために大切にしていきたい①②③④⑤を目標に日々研鑽させて頂きます。

- ①相手を理解して、小さな築きを大切にします。
- ②約束を守り、期待を明確にする。
- ③誠実さを言葉と態度で示す。
- ④謙虚さと素直さと感謝の気持ち大切にします。
- ⑤自分自身を信じて、夢を実現させる。

その為の努力と熱意を惜しみ無く還元して、自身自身の夢の実現と信頼残高の元本を殖やしたいです。一人より二人、1+1=3以上の相乗効果を生み出したものです。今後ともご支援とご協力をお願い致します。

今年の抱負



① 昨年の抱負は達成しましたか？貴方にとってどんな年でしたか？
② 今年はどんな年にしたいですか？

賃貸1S

▼長嶺紀英 ①多様な事が有り成長出来たと思う反面、自分の弱さも感じる一年でした。②強い気持ちを持ち維持して自身とショップの成長にあたる。早い時期に、足元を固める。

▼木村紀子 ①少し前進できたかな②今年も同じで「継続は力なり」で着実に歩いていきたいです。

▼早川祥司 ①昨年は「力」を出し切れていない不甲斐ない成績で情けない限りです。②昨年はショップの統合もありましたので今一度決起し、戦って参ります。

▼松本一成 ①「迷」という一年でした。「迷い」色々「迷惑」をお掛けして「迷走」し自分を見失ってしまっただけ。大きな方向転換をした二年であったと思います。②「基本を確実に自分の物にする」「不動産に関する知識を増やす」「正確に伝える」まだ仕事については半人前ですが、それと言いつくせぬに確実に力をつけ一日でも早く一人前になりたいと思います。そして去年の迷いが今年に活かせる一年にしたいと思っています。

賃貸2S

▼堀江 勝 ①不動産部七〇%達成は六月度のみ。②「不動産部業績抱負」●毎月一〇〇%達成者、成功者を毎月三名輩出する事●毎月七〇%超えの十名輩出を、半年間で二度輩出する事「グループ社内体制抱負」顧客創造に徹する機能をハード・ソフト両面に於いて充実させ、適時な人材を配置する。



高齢者住宅課

▼市川信二 ①自分自身の計画の甘さにより達成できなかった。②自分の更なる成長と高齢者住宅課の現状打破

▼寛 孝信 ①出会いと別れのある一年でした②沢山の独居、同居されているご家族様と月間三〇件相談、出会いたいです。

▼本木俊雄 ①愛知、岐阜を基盤に十八ヶ所で高齢者事業を運営していますが、お陰様でそれぞれの地域で多くのご利用者様、ご家族の皆様から安心、信頼感謝の言葉を頂きまして、ますます責任の重さを実感した一年でした。②これまでの十余年で築き上げられた安心・信頼・感謝を常に胸に刻み高齢者社会の中でご利用者様の皆様に少しでもお役に立てるよう全身全霊で取り組んで参ります。

▼八木恵一 ①本年厄年からやっと抜け出しました②旧年中の皆様へのご恩を少しでもお返ししたいと思います。

▼橋本真実 ①満足な成長を上げる事はできませんでしたが②今年も、信用信頼を預ける賃貸管理業を目指し企業の発展の為に日々精進して参ります。

▼福本眞己 ①記録に残し、整理、スキヤンすることにより、時間の短縮、処理化が進んできていると思います。②今年も挑戦の一字で頑張る決意です。【自分にガンバ！】

▼丸尾暁司 ①相変わらずの不本意な一年ではありましたが、特定の仕事に関して仕組み作りができたのは収穫でした。②結果が出る様努めます。

▼南 文夫 ①あつという間に四カ月すぎました。仕事においては達成できず。②仕事においては、目標が達成でき、個人的には海外旅行にいきます。

▼鈴木智映子 ①とにかく忙しい一言でした。会社員家だけで終わった気がします。他に何もなかった。②もう少しスローペースにしたいですね。旅行とかゆつくりと過ごしたいな。その為にも効率よく仕事をやらないといけないですね。

売買流通課

▼吉田賢二 ①おかげさまで多忙な一年でしたが、なかなか達成には届かなかったです。②今年も忙しい年にしたいです。実りある年になるよう踏ん張っていきます。

▼武田一成 ①頑張りました②初志貫徹

▼松本章平 ①体調不良のため、多大な迷惑をお掛けしまして申し訳ございませんでした。②スタートダッシュをかけるように意気軒昂で努めてまいります。

▼小出千歳 ①十月から売買流通課に移動となり、早や三ヶ月経ちました。同時に賃貸管理の仕事も手伝う事となり、新鮮な毎日を送っています。②営業の方達とあ・うんの呼吸で仕事出来る様になる事です。

建築工務課

▼亀井良二 ①未達でした。②行動する年としたいです。行動するにしても、重みのある行動を心掛けます。

経営管理課

▼今村ルミ子 ①計画通りにはいかない事が多かった。②今年も女性・男性のパワーを発揮できるモチベーション向上の為の、意識感覚と接遇アップに貢献したいと思っています。何に対して喜びと満足を見出すことが出来るか、自分自身に問いかけ実践して、小さな喜びと感動を共有したいと思います。

▼大山玲恵子 ①昨年は怪我や病気で体調が悪く、気持ちもすぐ落ち込んだ一年でした②新たな年は体も気持ちも上向きになって、健康な一年で過ごしていきたいと切に願っています。

▼村瀬美恵 ①去年の抱負は、さて何だったやら・・・、きつと三日坊主で終わってたかもしれない。②時間が空いた時こそすぐ動く(いえ、空いてなくても)を実践できるようにします。

▼樋口恵子 ①昨年は、公私ともに充実した毎日でした。公も私どちらも自己満ですが・・・(笑)②今年もP・D・C・Aをうまく回すため、区切りを作り仕事を進めていく。これは人生に於いても同じことで、ドリカムの未来予想図ではないけれど、一緒に歩いて行こうと決めてから現在、犬を含めて九人？で今年も仲良く歩いていきます。

▼近藤知沙 ①体調を崩しやすいため体調管理をしっかりしなければいけなかった。②明るく元気に仕事をしたい。③鬼木順子 ①達成できた・・・とはいかないですが努力はしました。②昨年からはスポーツジムに通い始めました。今年には更にパワーアップしたいと思います。

▼早崎あつみ ①家族の病気が怪我に見舞われ、ゆつくりする間もない年末でした。②健康第一！心身共に穏やかな年になりますよう祈ります。

▼桜井由美子 ①今年も怪我も多く注意不足でした。計画も殆どが計画倒れとなってしまいました。②自信と意欲、そして気持ちに余裕を持って何事にも取り組んでいきたいと思っています。



▼辻出政人 ①達成できるような努力はしました。②感謝・安心・信頼・納得それぞれに満足して頂けるためにお客様に対して思い入れ深く愛情を持った仕事を心掛けていきます。

▼伊藤豪倫 ①達成はできませんでしたが。②常に一〇〇%達成を目指してポジティブな精神で仕事に取り組みたいと思います。

▼中井正夫 ①営業に力を入れた年でした。しかし、ポイントの向上には至らなかった。②本年こそは更に営業に力を入れ、ポイントの向上に努めたい。

▼佐分宏衣 ①入社して三ヶ月、わからない事はばかりで周りの方々に迷惑を沢山掛けてしまいました。②早く仕事内容を把握し、臨機応変に対応できるように努めます。資格を一つ取得する。



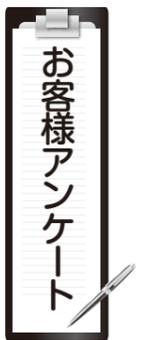
第十五回 個別税務申告相談会のご案内

【会場】名古屋市中区栄三二二十八・二十五 HARADA 栄南ビル二階

小木曾先生 平成二十七年二月七日(土) 午前九時半～午後四時

松永 先生 平成二十七年二月十四日(土) 午前九時半～午後四時

◎ご来社の予定時間を、ご予約くださいませ



お客様アンケートは、E・R・Aが提供しているサービスを通じて、お客様に安心して取引していただいていること、お客様の高い満足度を得ているかどうか等の重要なポイントがぎつり詰まったものとなっております。お手数をお掛け致しますが、お手元に届きましたらご協力賜りますようお願い致します。

C&C アンケート "CHAMPIONS&CHALLENGERS"

記入日 年 月 日

01. 対応させていただいている営業担当者についてお褒めください。

- 業務経過報告を定期的にしてくれる。
- 入居者情報を一生懸命してくれている。
- 好感の持てる身だしなみである。
- いつも気持ちのいい電話対応である。
- 対応の丁寧さがしっかりしている。
- 不動産以外の話題も豊富で話が面白い。
- その他

02. 賃貸契約を行う上でイー・アール・エー加盟店や営業担当者に関心をお寄せください。

- 現在の資料提供の情報が詳しい。
- 敷金精算の費用負担などについて説明が詳しい。
- どのような物件が入居者に合わせたかアドバイスが詳しい。
- どのような賃貸契約の条件を提案しているのかアドバイスが詳しい。
- 現在入居者とトラブルを分かっているため、相談のついでに、退去の立ち会いや、修繕部分など共用部分の清掃を代行してほしい。
- ゴミ置き場、廊下、階段部分など共用部分の清掃を代行してほしい。
- アパートの建築・修繕を考えているので、アドバイスがほしい。
- その他

03. その他営業担当者自身で感じているお褒めや、イー・アール・エー加盟店につきましてもご意見、ご要望などございましたら、ご記入ください。

●ご協力ありがとうございました。今後もイー・アール・エーを宜しくお願いします。