

CITY通信 voice Vol.51

12+1

December 2022

January 2023

シティ・ハウジングの「いま」と「ひと」をつなぐ一冊に



今月号のTopics

- 代表からの挨拶
- 「ちんたいグランプリ 2022」に参加、特別賞を受賞
- 第51回オーナーセミナー開催「繁忙期直前緊急空室対策！」
- 四国大学外国人留学生奨学金制度授与式
- 2022年プロ野球ドラフト会議へ協賛企業として参加
- 2022年度徳島インディゴソックス功労者表彰
- 四国大学ジョブセミナーへ参加
- 2023年度版大学BOOK納品、配布開始
- YouTube シティちゃんねる1周年
- 社員紹介
- 街の清掃活動・管理物件清掃
- 昂ちゃん先生
- 物件売買情報
- Real Estate News



発行

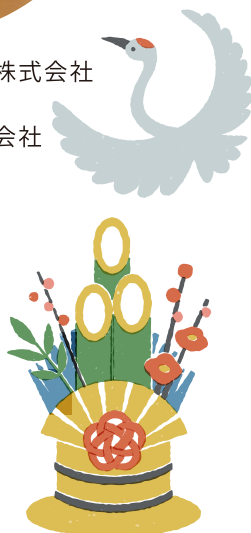
シティ・ハウジング株式会社

1 代表からの挨拶



シティホールディングス株式会社
代表取締役社長 CEO
シティ・ハウジング株式会社
取締役会長

松田 比呂紀



師走を迎え、本年もたくさんの感謝や反省をして振り返る時期となりました。ますます寒暖の差が激しくなり、街中ではマフラーやダウンジャケットを羽織り、防寒対策をしている方が増えてきました。

そして年が明けると、いつきに大学入試シーズン、1年のピークがやってまいります。社員一同インフルエンザワクチンの接種を行い体調管理には十分に気をつけて、この時期を迎える準備をしていきたいと思っております。

さて、引き続き新型コロナウイルスの新規感染者数が全国で増加しています。外国人の出入国、旅行や飲食での割引など、さまざまな分野で規制緩和が進んでいることが、その大きな要因であろうと思います。

こういった状況が続きますが、当社としては積極的に「お家でお部屋探し」と題し、特に全国の受験生、その親御様には「来店しなくてもオンラインでのお部屋探しができる」ことを強くPRしております。

どんな方法であれ、一人でも多くのお客様が快適にお部屋探しができるよう、社員一同笑顔で対応してまいります。

また、先日東京で行われた「ちんたいグランプリ」という不動産業界のイベントに当社社員が参加をして参りました。

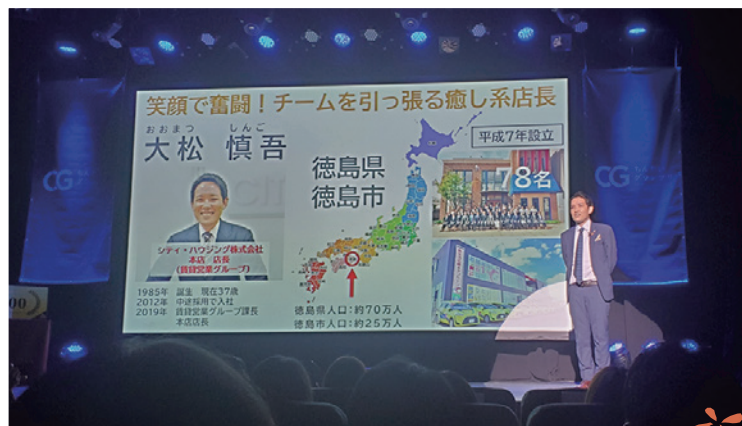
そこでは、全国の不動産業者が実施をしている新しい取り組み・経費削減・集客と様々な情報の発信がありました。

こういった成功事例は社内でも共有をし、新しい情報を積極的に取り入れ、現場で実行に移していくことが当社の強みだと考えております。

今後も、柔軟な考えで常にシティグループは進化し続けることをお約束します。

ご多忙の折ではございますが、オーナー様、またご家族の皆様におかれましては、風邪など召されませぬようご自愛ください。

2 「ちんたいグランプリ 2022」に参加、特別賞を受賞



●いよいよ登場！シティ・ハウジング。



10月15日、東京・渋谷で開催された「ちんたいグランプリ2022」にて当社賃貸営業グループの大松が、「ちんたい研究会特別賞」を受賞いたしました。

「ちんたいグランプリ」とは全国の不動産業界の中で最も優れたプロセス・取り組みを共有&表彰することで個人の知を業界の知に広げ、業界全体をより良くすることを目的に開催される、不動産業界のNO.1を決めるグランプリです。

会場には、全国の不動産会社の中から書類審査を通過した8名の精鋭が集結し、取り組みについて10分間のプレゼンテーションを行いました。

大松は、物件の現状やリノベーションの進捗具合等について、営業・リーシング・管理の3部門の中で共有や見える化が不足していることを問題視し、解決に向けて取り組んだことを発表致しました。

社内コミュニケーションツールや、Google スプレッドシートの機能を最大限に生かした情報共有や、定期的な打合せ、毎朝の朝礼時の情報発信の場づくりなどを通じた連携を強化したと説明しました。

当社の取り組みは全国的に注目しては頂いておりますが、まだまだ課題は残ります。いただいた特別賞を励みに原点回帰をして、「入居率向上」「オーナー様満足向上」に取り組んでまいります。



●特別賞をいただいた事を励みにますます頑張っております。

3 第51回オーナーセミナー開催「繁忙期直前緊急空室対策！」



●大勢のオーナー様にお集まりいただきました。

今後不動産オーナーの皆様の賃貸経営が充実するよう、セミナーを開催いたします。

第一部「変容する学生賃貸市場の最新動向と“差別化”を意識した賃貸経営戦略」
 今回の学生入居者が求める設備は？お部屋の探し方は？数年前と比べて大幅に変わってきたお部屋探しの在り方を中心に皆様にご説明させていただきます。

第二部「選ばれた部屋づくり」を
 実践 成功事例から学ぶ最新の空室対策」
 普通のリフォームでお部屋が決まる時代からデザイン力のあるお部屋づくりを行う時代への変化、そしてどうすればデザイン力のあるお部屋作りができるのかをご説明させていただきます。

10月30日シティプラス徳島沖浜店メインカンファレンスルームにて、学生マンションオーナー様対象のオーナーセミナーを開催し約30名の方にご参加いただきました。

4 四国大学外国人留学生奨学金制度授与式



●慣れない日本に来て、不安と期待がいっぱいだと思います。はやく徳島に慣れればいいですね。



また、学校を卒業後の夢も聞かせていただきました。
 お住まいの面で、留学生の皆さんをサポートしてまいります。

四国大学外国人留学生を対象とした奨学金制度を創設しており今年で四回目となります。今年も選考の結果1名の奨学金が決定いたしました。
 11月19日、シティプラス徳島沖浜店にて、応募者の方全員にもご参加いただき、授与式を行いました。
 授与式の後には、ご参加いただいたみなさんで、食事をしながら意見交換会を開催。
 日本に来て困っていることや、お部屋探しの際のお話をお伺いしました。

5 2022年プロ野球ドラフト会議へ協賛企業として参加



●今年指名された選手の皆さん。応援しています！



10月20日、ゆめタウン徳島にて、「2022プロ野球ドラフト会議」指名記者会見に四国アイランドリーグplusの徳島インディゴソックスの協賛企業として参加致しました。
 待機している社長・監督・コーチ、候補選手のみなさんの模様は徳島インディゴソックス球団公式YouTubeチャンネルにより生配信されました。
 徳島インディゴソックス球団からは3名の選手が指名され、10年連続、通算22名の選手をNPBに輩出されています。
 西武から育成2位で指名された日隈モンテル選手、日本ハムから育成2位で指名された中山晶量選手、オリックスから育成4位で指名された茶野篤政選手、指名された皆さん、本当におめでとうございます！

6 2022年度徳島インディゴソックス功労者表彰



●オーダーズのお仕立て券のプレゼント。おめでとうございます。



11月12日ゆめタウン徳島にて、2022年度徳島インディゴソックス功労者表彰式を行いました。
 徳島インディゴソックスの南社長より2名の選手を選定していただき、シティ・ハウジング賞としてオーダーズのお仕立て券をプレゼントいたしました。
 表彰式では、社長川角より、武岡大聖選手、野木海翔選手へ目録を授与させていただきました。
 今後も、地元徳島の野球チーム徳島インディゴソックスの選手のみならずが励みになるよう応援をしてみたいです！

7 四国大学ジョブセミナーへ参加

11月9日、四国大学さんでのジョブセミナーに参加させていただきました。

四国大学ジョブセミナーは今年で3回目の開催、就職活動を控えた四国大学1・2年生の皆さんを対象に職場紹介や仕事内容、企業側が求める人材像、選考方法や採用条件等を具体的に説明いたしました。

この日は、徳島県教育印刷株式会社様、ホテルサンルート徳島様、そして当社の3社が参加。

当社からは、社長の川角と採用担当の湯村がお話をさせていただき、学生の皆さんの心に届くよう、大きな声で一生懸命お伝えしました！

このセミナーが就職活動のスタートに繋がる良いきっかけになれば幸いです。



●参加した方々の真剣さが伝わってきます！

8 2023 年度版大学 BOOK 納品、配布開始

毎年制作をしている徳島大学生向け賃貸情報誌「大学BOOK」が今年も納品になりました。

この大学BOOKは、入社2年目若手社員が中心になり、企画から取材、構成を行っています。

受験生やその親御様に手に取っていただき、これからの徳島での新生活がわくわくドキドキするような一冊に仕上がったと自負しております！

さっそく、来春大学入学予定の方へ向けて、県内・県外の高校や高専へ発送いたしました。

ご協力いただきました、オーナー様、学生の皆様、地域の飲食店の皆様、誠にありがとうございました。

今年も、たくさんの方の新生の新生活のスタートに向けて、社員一丸となってサポートしてまいります。



●みんなで力を合わせて袋詰め！

9 YouTube シティちゃんねる 1 周年



●コチラから視聴・登録していただけます。



●「ぜひ、シティちゃんねるをご覧ください！」

11月7日、シティ・ハウジングの公式YouTubeチャンネルにて、内覧動画を投稿し、ちょうど一年が経過しました。

現在入社一年目のスタッフ岡田が、内定者アルバイト時代から制作をスタート。

日々制作を続け、現在では約30本の動画をYouTubeに投稿しております。

これからも、新しい編集方法や表現を取り入れて、色んなお部屋を紹介し、集客に繋げてまいりますので、ぜひチャンネル登録をお願いいたします。

10 社員紹介



しらい ゆま

白石 有真

部署：賃貸営業グループ 係長
常三島本店勤務

趣味・特技：ディズニーグッズ集め、読書
映画鑑賞

一言：お客様の笑顔が溢れるお部屋探しを目標に、一生懸命新生活へのお手伝いをさせていただきます。



おおにし あみ

大西 愛美

部署：賃貸営業グループ
常三島本店勤務

趣味・特技：音楽鑑賞、食べること

一言：これから新しい場所で新生活をスタートされるお客様に、少しでも安心して新生活を楽しんで頂けるよう、全力でお部屋探しのサポートをさせていただきます。

11 街の清掃活動・管理物件清掃

2022 年 10 月・11 月度



今月の管理物件清掃

- 10月 ●羽山ビル
- グランコート住吉
- シティコーポ
- グランシティ Fukushima

各店舗周辺：(常三島・沖浜・徳島駅前)

毎月、月初めに街の清掃活動と日頃お世話になっているオーナー様の物件をお掃除しています。

優秀社員の表彰

年間MVP



月間MVP



お誕生日の社員にプレゼント



HAPPY BIRTHDAY

今回の内容

不動産オーナーにとって、自分で建てた建物はまさに「愛する子ども」。お世話するのが楽しくて仕方ありません。そんな「手のかかる子ども」であるがゆえに、まったく他人の意見が耳に入らなくなってしまう方がいます。今回は人間には必ずある「二つのカンジョウ」、「心の感情」と「お金の勘定」についてお話しします。



シティ・ハウジング株式会社
資産コンサルティンググループ
チーフコンサルタント

- 上級相続支援コンサルタント
- 宅地建物取引士
- 賃貸不動産経営管理士
- 2級ファイナンシャル・プランニング技能士
- ライフコンサルタント

マツダ コウヤ
松田 昂也

「うちのマンションは築30年ですが新築同様です。あと50年は余裕でもちます。満室で年間1000万円も儲けが出ています。売るなんてとんでもない。娘にも絶対売ってはダメよと言いつけています」私のところに相談にいられた60代後半の奥様は、自信満々にそうおっしゃられました。

「ねえあなた、あなたもそう思うでしょう?」と隣の旦那様にも同意を求めます。しかし、旦那様は微笑を浮かべ、あいまいな表情のまま。

実は、相続相談を申し込まれたのは、旦那様のほうなのです。私は途中まで、旦那様の反応がなぜ薄いのが、いまいちよくわかりませんでした。しかし、面談も終わりに差し掛かった頃、ようやく合点がきました。あれが、40年以上連れ添ってきた夫婦の距離感、奥様の性格をよくわかつての最善の挙動だったのです。

「残念ですが、試算の結果、この状態では相続税が払えません。概算の相続税は4000万円、流動性資産をすべて合わせても800万円前後です。しかも、お子様が二人おられるので、息子様が娘様に遺留分侵害額の請求をする可能性があります。対応策としては、娘様はマンションを売るしかないと思われます。」

面談の冒頭、私は分析の結果を説明しました。いわゆる「お金の勘定」の話です。私はコンサルタントですので、まずは分析をします。そして、今まで経験した事例に比べて、状態が良いのかどうかをお答えします。今回のケースに関しては、完全に「手詰まり」という状態でした。

しかし、「マンションを売る」という言葉が出たとたん、奥様の「心の感情」が堰を切ったようにあふれ出しました。

「うちのマンションは駅から徒歩10分、いつも私が掃除しているから、外回りも共用部もピカピカ。平成元年に建てる時から私が関わって、他にはないアピールポイントがたくさんあります。斬新な色も間取りも、当時は建設会社も不動産会社も反対しましたよ。でも、今ではそれが良いって入居者さんも言ってくれて」

隣で旦那様が、チラチラと奥様に目配せられます。しかし、奥様の「うちのマンションはすごいのよ」という話は止まりません。

「相続税や代償金が5000万円かかる?それくらい1年に1000万円も儲かっているのだから、たった5年で払えるでしょう。売るなんてとんでもない」

ここまでくると、残念ながら処

置不能です。奥様のトークを微笑で受け流しながら、面談を手早くまとめます。あとは、ご本人の「感情」が落ち着いた後で、もう一度「勘定」に目を向けてくれることを祈るのみです。

昂ちゃん先生からのコメント

建物はどんどん古くなっていきます。そして、日本の人口はどんどん減っていきます。駅から10分も歩いてもらえない時代がすぐにやってきます。1000万円の儲けが、果たしていつまで続くのか。そもそも儲けるはずの物件なのに、キャッシュが貯まっていけないのが、賃貸経営のまずさを物語っているのですが、奥様の目にはその現実が映りません。旦那様は、不安があつたからこそ、奥様に現実をわかってほしくて相談にいられたのでしょう。しかし私は、期待に込めることができませんでした。

私もまだまだ修行が足りません。相談コンサルタントとしては、直球ばかりでは勝負できない場合もあります。もっとも腕を磨いて行けたらと思う毎日です。

「Love is Blind」。人間の「感情」はとても厄介です。



シティちゃんねる

シティ・ハウジング

YouTube / シティちゃんねる

シティ・ハウジングの取り扱うお部屋を
多数ご紹介しています！

ぜひ一度『ご視聴』ください！

チャンネル登録



高評価



最上階のお部屋は

すべて凄かった!!



● 視聴・チャンネル登録はコチラから！

YouTube で動画配信中!

お部屋紹介の
動画がっはい!

常三島本店

12月						
日	月	火	水	木	金	土
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

1月						
日	月	火	水	木	金	土
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

シティプラス 徳島沖浜店

12月						
日	月	火	水	木	金	土
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

1月						
日	月	火	水	木	金	土
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

徳島駅前店

12月						
日	月	火	水	木	金	土
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

1月						
日	月	火	水	木	金	土
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				