注目企業をクローズアップ

マイジョリティサービス（京都府京都市）芝田裕也社長(29)

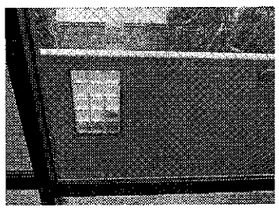
空室清掃年間2000室

マイジョリティサービス　スタッフ全員で情報を共有しすばやく対応

清掃、賃貸の原状回復工事を提供しているマイジョリティサービス（京都府京都市）。空室清掃は年間約2000室行っており、3月の繁忙期には1日で20室行うこともある。

同社はチラシや飛び込み営業などをせず、集客方法を自社のホームページに絞っている。経費を最低限に抑えているので、安価でサービスを提供することが可能だ。そのためホームページには特別力をいれている。トータル化し、スタッフが緊急時やクレームに素早く対応できるようにしている。自主性に任せるため、1日で20室行うこともある。

同社では、スタッフの自主性を尊重しているため、基本的に現場判断に任せている。担当者が現場を見て、提供先の利益に貢献するためにはどの清掃や工事が必要か判断して進めていく。また、提供先の物件の情報をデータ化し、スタッフが把握して、次の仕事に動きやすいようなシステムをつくり、使用していく。



▶担当者が細かくチェック

人材教育にも力を入れており、定期的に同社の芝田裕也社長と一対一で面談を行っている。社員は3ヶ月に一度、パート・アルバイトは半年に一度。面談では、給与の話、職務態度、今後どうしていきたいかなどを話す。

今後は、現場の状況をデータ化し、スタッフ全員が把握して、次の仕事に動きやすいようなシステムをつくり、使用していく。

⑳賃貸管理事業者の介護サービス

不動産事業者が取り組む 高齢者住宅ビジネス勘所

介護事業展開が管理獲得の武器に

突然ですが皆さんは、自分が担当している業務を真ん中に置き、その右側が川下、左側は川上と仮定すると川下、川上にはどのような業務があるか想像が付きますか？例えば、葬儀業界の場合は、葬儀が真ん中だとすると、川上には介護・医療業界、川下には相続などに代表される税理士や司法書士などの士業界があると思います。それでは不動産業界、特に読者の皆様が多く携わっている「不動産賃貸業界」ではどうでしょうか。不動産賃貸業界での川上は、賃貸物件の確保に関わる建築及びファイナンス（税金対策含む）業務だと思います。そして、川下は間違いなく「介護業務」です。入居者の高齢化が進み、皆様の管理物件にも高齢者が多数居住しているのではないでしょうか。中には、要介護状態の入居者宅に、最寄りの介護事業者が訪問介護に来ているところを目撃したこともあるのではないでしょうか？

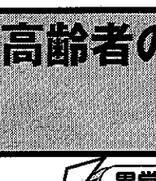
葬儀業者の中には、川上産業である介護事業への進出を考えていたり、川下産業である相続などのサポート業を葬儀相談の中で取りくんでいる事業者も多くいるようです。多くの不動産業界の皆様が携わっている賃貸管理事業者も今までは、川上を意識し地主などを対象に税務相談会を実施してきたと思います。この機会に是非、川下である高齢者事業への参入も考えてみてはいかがでしょうか？

自身が管理している賃貸物件の入居者対策として、自身が訪問介護事業を行っていれば、大家さんに対するアピールポイントにもなるはずです。つまり、要介護状態の高齢者が入居を希望している場合でも、自身の会社で身の回りのお世話ができる（しかも収益を得ることもできる）ので、いざという時に大家さんが心配するようなことは回避することができます。というのも具合です。さらに、一歩踏み込むと、高齢者用の賃貸住宅の管理という領域まで入り込むことができます。

高齢者をキーワードにした不動産業者が取り組む事業は、やはり、高齢者住宅の管理運営が自然の成り行きです。が、なかなか上手く行っていないのが実情です。少し視点や考え方を変えてから介護事業への参入を検討してみてはどうでしょうか。

次回は、出口と入口という観点から、不動産事業と介護事業を考えてみます。

（毎月第3週に掲載）



小間勝利氏。1962年生まれ。日本大学を卒業後、不動産会社から介護付き有料老人ホームの運営会社へ。施設責任者、施設開発責任者を経て㈱ASPONの設立に参加。現在、主力事業である介護施設設計事業の周辺事業を担当。医療機関や調剤薬局等の新規に対する「高齢者住宅事業」の参入に対する支援業務やセミナー活動を業務中。

◇◇◇ 今週の玄関ネタ ◇◇◇

姉妹で創業は叶わなかったが地域の顔となった仲介店舗

◆賃貸仲介を行うなかよし（東京都中野区）の社名は、妹の仲野博子会長と姉の吉岡氏が一緒に会社を立ち上げようと準備し、それぞれの名前を組み合わせたことに由来する。しかし、創業前に姉の吉岡氏が辞めてしまったため、中野会長は一人で創業。それでも〝なかよし〟という社名は残し、仲野会長のセンスが光る店舗づくりと細やかな気遣いの管理サービスで、会社は成長した。地下鉄中野新橋駅を出ると目の前にある店舗の招き猫が地域の顔となっている。

県民性博士の自宅には県民性に関する本だらけ

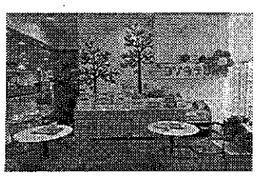
◆「県民性博士」こと矢野新一先生の自宅兼オフィスには、自身の著書であふれている。どれもこれも「県民性」に関連する本やエリアマーケティングに関する内容ばかり。なかには「結婚相手として相性のいい県・悪い県」や「女性の県民性」といったものもあり、とても興味深い。

内装の隅から隅を動画撮影「忙しいお客様のため」

◆むさし商事（東京都板橋区）は、ホームページで物件の掲載動画数を増やしている。「忙しいお客様のためです」と語るのは、賃貸営業部の山口真氏。物件の内装を、隅から隅まで動画で撮影している。物件のいいところも悪いところも写すことで、物件の信ぴょう性を与えている。山口氏は、「今後どんどんコンテンツを追加する予定です。近々、ホームページをリニューアルします」と意気込んだ。

人気家具を使った内装スタッフ総出で衣替え

◆UR都市機構神奈川地域支社（神奈川県横浜市）では、賃貸仲介店舗「港北サービスセンター」をイケアの家具やインテリア雑貨を使い衣替えした。赤の椅子の小物を基調にポップな印象に大変身。本田宗磨氏は、「閉店後にスタッフで改装を行いました。壁にシールを貼ったり小物をつくったりしました」と笑顔で話す。来店客からは、好評で「この椅子はいくらですか？」と値段を聞かれることもしばしばあるのだとか。



▲赤のいすが映える店内

家事と仕事を両立したキャリアウーマン店長

◆「女性の爪は、髪と同じくらい大事です」と語るのは家庭と仕事を両立しているカンフィー（東

（次面に続く）

47都道府県の知識が集積されたオフィス

高齢者の見守り安否確認システム
An・pi君
異常をセンサーが感知
メール・電話で通報
4万円から
動けない
御家族 介護者 管理人
在宅・外出 スイッチ切り変え不要!
配線工事不要!
ランニングコスト一切なし!
株式会社 エー・エス・ブレインズ TEL:022-342-5388
宮城県仙台市泉区高森2-1-40 エー・エス・ブレインズ 検索

明け渡しの面倒な手続き、管理は
明け渡し業務のプロフェッショナル MMJにお任せください。
実績 高い実績と機動力
▶運搬・廃去業務 年間1,000件以上
▶執行補助業務 年間400件以上
豊富な実務実績と専門業者ならではの機動力で、スピーディー且つ丁寧にサポートいたします。
3つの価値でフルサポート
安心 安心の明朗会計
▶大幅な費用軽減が可能
ダンボール等の資材費用無料。
独自の料金システムに基づいた明朗な料金プランをご提示いたします。
信頼 信頼のスタッフ
▶徹底した人材育成とチームワーク
多くの実務実績を積んだ経験豊富な作業スタッフが安全第一で段取り良く的確なご要望に対して、誠意を持って真剣に対処いたします。
MMJ ムービングマスタージャパン株式会社
本社 〒244-0801 神奈川県横浜市戸塚区品濃町566番地8 イーストサイドテラス1F
中業所 横浜事業所／〒221-0863 神奈川県横浜市神奈川区羽沢町1623-2
三郷事業所／〒341-0014 埼玉県三郷市後谷261-1
■東京地方裁判所 執行補助登録 ■横浜地方裁判所 執行補助登録 ■千葉地方裁判所 執行補助登録 ■さいたま地方裁判所 執行補助登録
お問い合わせ先／ムービングマスタージャパン本社 www.mmj-net.co.jp
無料相談受付中 ☎045-828-5360