

わく
わく

夢ニュース

waku-waku yume news [スマイシアHD]

2024 | No.139

July

7

三重県四日市市のモダンなマンション!

3階建て × 6戸 × 65㎡ (2LDK)

外壁の白いタイルは清潔感があり、明るく爽やかな雰囲気です。
バルコニー部分に、素焼きのアクセントタイルを使用する事で
モダンでありながら温かみを印象づける外観となっています。





スマイシアHD株式会社 代表取締役会長
アサヒグローバルホーム(株) 取締役会長
ゴールドトラスト株式会社 取締役会長
ゴールドエイジ株式会社 取締役会長
文/久保川 義道
text:Yoshimichi Kubokawa

スマイシアグループの『経営理念』

全ての「会長のひとりごと」がWEBで読める！

『くぼかわよしみち.com』毎月20日更新!!

くぼかわよしみち.com 検索



約3年かかりましたが、やっと経営理念のたたき台ができました。『全社員の幸せを実現する。公益人本主義に徹して、新しい生活すばらしい生活を提供する』にしたい決めました。そして全社員が持つべき意識・価値観・考え方を『50項目の行動指針』として、今日から社員さん全員で意見を出しながら1つ1つ検討を重ねて6ヶ月くらいで完成させたいと思います。この50項目は私が48年間会社を経営した体験を元に、これだけは絶対に必要だと考えたことをまとめたものです。

第1部『すばらしい人生を送るために』第1章『人生・仕事の成功の方程式』(1)人生・仕事の結果⇨考え方×熱意×能力。

第2章『正しい考え方を持つ』(2)人として何が正しいのかで判断する(3)いつも謙虚に素直な心で美しい心を持つ(4)いつも明るく前向きに(5)土俵の真ん中で相撲をとる(6)ものごとは全てシンプルにとらえる(7)対極を合わせ持つ。長所半分、短所半分。

第3章『熱意をもって地味な努力を続ける』(8)真面目に誠実に仕事に打ち込む(9)地味な努力の積み重ねに徹する(10)全てに配慮して注意して

仕事をする(11)熱い心で自ら燃える(12)常にパーフェクト・完全を目指す

第4章『能力は必ず進歩する』(13)能力はある。能力は必ず進歩する。

第2部『すばらしいスマイシアとなるために』第1章『一人ひとりがスマイシア』(14)一人ひとりがスマイシア(15)本音で本気でぶつかれ(16)自ら率先垂範を行う(17)渦を起すその中心になれ(18)尊い命と生活をお預かりする仕事(19)いつも感謝の気持ちを持つ。(20)出て見て聞く、お客様第一。顧客視点。

第2章『採算意識を高める』(21)売上最大、経費最小(22)結果を明確に採算意識を高める(23)世の中のお役に立てる正しい利益を追求する(24)正しい数字をもとに経営する。

第3章『心をひとつにする』(25)最高の仕事のバトンタッチ(26)目指す方向のベクトルを合わせる(27)現場主義に徹する。現場100回(28)実力主義に徹する。必ず成果を上げる。

第4章『燃える集団になる』(29)強烈な継続的願望をもつ(30)成功するまであきらめない心(31)有言実行して信頼にこたえる(32)真の勇氣を持ち続ける。

第5章『常に創造する』(33)昨日よりは今日、今日よりは明日(34)オン

リーワン・ナンバーワンを目指す(35)深く考える。見えてくるまで考え抜く(36)スピード感をもって決断し行動する(37)迷ったらやる。果敢に挑戦する(38)高い目標を持ち自らを高める。

第6章『一人ひとりの成長のために』(39)自らを高め、正しさを貫く(40)人を育て未来をつくる(41)理念を貫く(42)常に先を読み、強みを磨く(43)経営者マインドを育てる。

第7章『経営の原点に立ち返る』(44)社員をパートナーに迎え入れる(45)社員に心底惚れてもらう(46)仕事の意義を説く(47)ビジョンを高く掲げる(48)ミッションを確立する(49)行動指針を語り続ける(50)自らの心を高める。

スマイシアグループは『7事業』24商品』を運営しています。2030年には売上500億円、社員数3,000人になる予定です。①住宅事業(持家・賃貸・高齢者・障がい者・移動住宅)だけでなく②介護事業や③資産形成事業、④ホテル事業、⑤エコエネ事業、⑥健康医療事業、⑦海外事業を展開しています。ですからこの新しい経営理念を作成しました。そしてこの行動指針に従って愚直に実行していきたいと考えています。

「“任せてよかった”と 思ってもらえるように」



Profile

ゴールドトラスト(株)
賃貸管理部

恒松 周平

【出身地】大阪府堺市

【趣味】お笑い、食歩歩き

【生年月日】1983年3月22日

【好きな食べ物】パスタ、ラーメン

生まれは大阪だが、小学校5年生の時に熊本に引越。中学3年生の時に、両親の都合で横浜に転居し、引越しが多い少年時代だった。建築系専門学校を卒業後、福岡で就職。福岡には安くて美味しい飲食店が多く、よく食歩歩きをするのが日課であった。8年間過ごした後、名古屋・四日市方面に移り、現在に至る。

「四方よし」の使命

現在の業務は入退去の確認、リフォーム提案、空室の入居斡旋、オーナー様への資産運用のお手伝いなどを行っています。リフォーム提案では、次に入居する方が住みやすい環境を整え、なるべく早く入居が決まるような設備選定を心掛けています。これは、入居者様にとってもオーナー様にとっても、管理物件を紹介していただく仲介店様にとっても、そして弊社にとってもメリットがある「四方よし」の使命に基づいて仕事をしています。

答えは一つじゃない

オーナー様の資産運用提案では、賃貸物件の運用提案を主に行っております。提案する内容は、必ずしも喜んでいただけるものだけではありません。しかし、5年後、10年後の未来を見据え、将来のシミュレーションを行ったうえで提案するのが、資産運用提案の考え方です。オーナー様が最善の選択ができるよう、日々心掛けております。今後は、売却相談も対応できる

よう、さらなる知識の獲得に努めています。

得意料理はパスタです

昔から夜ご飯を自分で作る人が多いのですが、よくパスタを作ります。専門学校時代に2年間「To The Herbs」というイタリアン料理店で働いていました。そのおかげでオイル系のパスタを作るのが得意で、アンチョビ、エビ、ルッコラなどを混ぜたオイルソースのパスタは美味しいと奥さんから言われます。

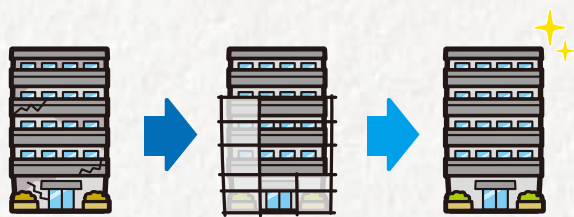
新しい家族がやってきました

今年の1月に猫を飼い始めました。生後間もない子猫で、すごく甘えん坊です。朝になるとお腹が空くのか、いつも起こしにきてくれます。おかげで目覚ましのスヌーズ機能が必要なくなりました。帰宅時は、すぐさまべったりとくっついてくるので、毎日癒やされています。



◀ベンガルの“月見ちゃん”

築15年以上のマンションを所有しているオーナー様必見です



みんな気になる 大規模修繕工事

大規模修繕工事 事例 | マンションTOKIWAGI | 2024/5月



Before



After



Before



After

[防水工事] 屋上

防水層が劣化した部分からの漏水を防ぐために防水補修工事を行います。雨水などの水が、**建物の主要部分に浸食して劣化することを防ぎます。**

防水加工 費用相場

5,000~6,000円 (㎡単価相場)

※ウレタン防水加工での費用相場



Before

[防水工事/シート防水] 共用部

シート防水には、塩ビ製のものやゴム製のものがあります。塩ビシートは耐久性と耐摩耗性に優れています。ゴムシートは伸縮性があり塩ビシートに比べ安価ですが、耐久性が劣ります。



After

シート防水 費用相場

4,000~5,000円(㎡単価相場)

※防滑性塩ビシートでの費用相場



Before

[外観塗装工事] エントランス

アクリル、ウレタン、シリコン、ラジカル、フッ素など主に使用される塗料は5つあります。今回はウレタン塗料を使用して、塗装工事を行いました。**建物にあった塗料を予算と照らし合わせながら選ぶようにしましょう。**



After

外観塗装工事 費用相場

1,000~5,000円(㎡単価相場)

※アクリル・ウレタン・シリコン・ラジカル・フッ素など塗料によって金額が異なります



[クラック補修] 外壁/タイル

温度変化によって、膨張と収縮を繰り返したり、乾燥収縮したりすることで、タイルにヒビ(クラック)が入ることもあります。その際は、タイルの貼替や防水コーティングを行います。

クラック補修 費用相場

150~3,000円 (㎡単価相場)

※クラックの幅によって金額が異なります

下地の補修やタイルの調査など、どれも大切な工程です。何か起きてからでは費用が余計にかかることもあります。また、「早めに補修する」と「ギリギリに補修する」とでは早めに補修していただいた方が耐久性もあがり、費用も抑えられます。まずは工事が本当に必要なのか？お気軽にご相談ください。



賃貸管理部
恒松

物件詳細

【物件名】マンションTOKIWAGI 【所在地】三重県四日市市西松本町14-3

【築年数】21年 【戸数・間取り】12戸 × 3LDK 65㎡

よくある質問

Q & A

Q : 修繕積立金があまり溜まっていません。大規模修繕が行えるか心配です。

A : 緊急性の高い工事から先んじて行っていくことをお勧めいたします。建物の状態をしっかりと調査し、ご予算と緊急性レベルにあわせてご提案します。

Q : 築年数が古いマンションで今後どのように運営していくのか方針が決まらない

A : 築年数が古いマンションでは修繕して今後も住み続けていくのか、建て直して新たなマンションにするのか、売却する方がいいのか、難しい選択を迫られます。ぜひ弊社までご相談ください。

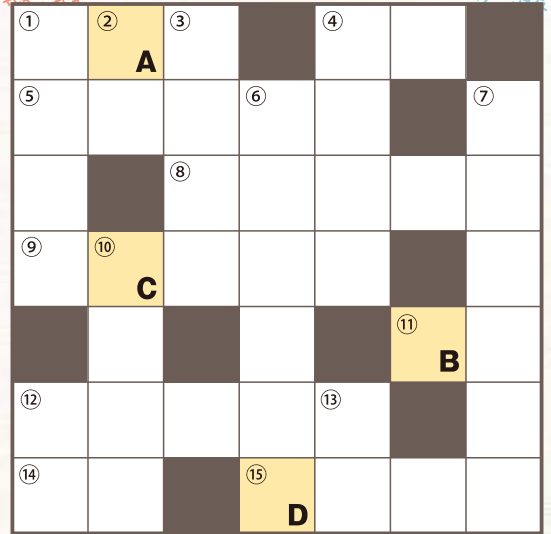
Q : 大規模修繕工事に入居者の生活に制限はありますか？

A : 工事の内容次第ですが、外壁洗浄・塗装や足場組立中は、バルコニーや一部共用部に使用制限をかけさせていただく場合があります。



クロスワードパズル

★たて・よこのキーワードをもとにマスを埋めてA~Dに入る言葉をつないでください。



よこのキー

- ① ← 自国
- ④ ○○国ニッポン アイランド
- ⑤ 最近はずかずにメールで?♡
- ⑧ 「おしょうゆ」を英語で
- ⑨ この中でお花を育てます
- ⑪ ○○原 ○○面
- ⑫ 「オールオーバー」のこと(フランス語)
- ⑭ ♀(⇔♂)
- ⑮ 水泳の泳法のひとつ

たてのキー

- ① 飛行機から下りてくる時に使う階段
- ② 打撲の後にできる
- ③ セリ科の西洋野菜
- ④ ステーキの付け合わせにも
- ⑤ 点を取ったり取られたり
○○○○ゲーム
- ⑥ 20世紀初頭に海難事故で沈没した
イギリスの豪華客船
- ⑦ 「SDGs」の「S」とは?
- ⑧ サッカーに似たスポーツ
- ⑨ 鋭いキバを持った大型の魚
- ⑩ マグロの脂身



家族みんなで「チャレンジ」!

◀6月号の答えは【ダマサムネ】でした。

ヒント シーズンですね

答えが分かったら
こちらから
ご応募ください!

抽選で
50名に
当たる!

★答えは8月号で発表いたします!

キリトリ

のりしろ

▼ご意見・ご感想ご自由にご記入ください!

ご意見、ご要望、ご質問などご自由にご記入ください。また、注意点や郵送中止のご連絡などをお願い致します。皆さまの貴重なご意見をお待ちしております。(無記名ではなく必ずお名前とご住所をご記入願います。)

Large dashed-line area for writing comments and opinions.

クロスワードの答え:

(※必須)
ふりがな
氏名(※)

電話
番号

ご住所(※)

メールアドレス
(ぜひご記入ください)

※ご記入いただいた情報は、サービスの向上、お問い合わせのご回答・弊社からのご案内のみに利用し、その他の目的での利用は一切いたしません。また、お預かりした個人情報の第三者への提供、委託先への提供はいたしません。※同号への返信について、同一住所、同居ご家族など複数ご返信頂いた場合、内1件のみを有効とさせていただきます。

2024.07

QUOカード ゲットのチャンス!!

クロスワードの答えを書いて、
今月号で気になった記事やご感想を
ご記入の上、返信いただきますと、
正解者の中から毎月抽選で50名の方に
QUOカード¥500をプレゼント!
左記「切手不要・応募ハガキ」を
ご利用の上、ご応募ください!
その他、物件に関するご質問や
ご相談などもお待ちしております。

※当選は発送をもって代えさせていただきます。
※クロスワードの答えのみを返信いただいても、
QUOカードのプレゼント対象とはなりませんので
予めご了承ください。
QUOカードの発送は締切日の翌月となります。
★2024年7月号の解答期限は
2024年8月15日(木)当日消印有効となります。

ハガキの 送り方

目隠しが不要の方は
左の折り線で切り取って
通常のハガキサイズで
お送りください。



キリトリ線にそって
ハガキを切り取る

折り線で二つ折り

のりしろをとめて投函!

切手不要!

のりしろ

アサヒグローバルホーム株式会社

7月20日(土)～8月11日(日)

● 完成現場見学会(全店)

時間 10:00～16:00

各店舗、期間中数日限定で実施いたします。お家づくりの参考にぜひご覧ください!

7月20日(土)～21日(日)

● モデルハウスイベント(全店)

時間 10:00～18:00

8月3日(土)

● 一宮店感謝祭(一宮店)

時間 16:00～20:00

8月24日(土)

● 鈴鹿店感謝祭(鈴鹿店)

時間 16:00～20:00

8月31日(土)

● 松本街道まつり(四日市店)

時間 15:30～19:30

※イベント内容・日程が変更になる可能性があります。※詳細・最新情報はHPをご確認ください。

asahiglobal.co.jp

アサヒグローバルホーム

検索

ゴールドトラスト株式会社

あなたも実現できる100億円資産形成メソッド

会場リアルセミナー

8月17日(土)

時間 15:00～17:00(120分)

東京

～30年間で150億円を築いた私が教えます。

日本だけの不動産投資術!～

※セミナー参加には事前のお申し込みが必要です。

費用無料

定員20名

WEBセミナー

～日本の税制を知って成功する不動産投資の極意とは?～

第108回

8月8日(木)

時間 14:00～15:30(90分)

第109回

8月29日(木)

時間 14:00～15:30(90分)

※視聴には事前のお申し込みが必要です。※2回とも同内容を放送します。

※詳細はHPまたは土地活用事業部イベント情報P23をご確認ください。

ゴールドエイジ株式会社

● ゴールドエイジ スタッフ・入居者様募集中!

※詳細は高齢者住宅ニュースP16をご確認ください。

※イベントは変更になる場合がございます。予めご了承ください。※最新情報はHPをご確認ください。

弊社では「住宅」「高齢者住宅」「土地活用」「賃貸経営」各ニュースへのご意見・ご感想を募集しております。もちろん、ニュースに掲載のない内容でのご質問・ご要望なども受け付けておりますので、下記「切手不要・応募ハガキ」をご利用の上、お気軽にご投稿ください!

♪夢のお家を建てるなら～



CM放送中!

ASAHI GLOBAL HOME



夢のお家を建てるなら

アサヒグローバルホーム(株)

♪楽しく資産をつくるなら～



GOLD TRUST



楽しく資産をつくるなら

ゴールドトラスト株式会社

♪笑顔あふれる介護なら～



CM放送中!

GOLD AGE



笑顔あふれる介護なら

ゴールドエイジ株式会社



料金受取人払郵便

名古屋西局
承認

9211

差出有効期間

2026年
4月15日まで
【切手不要】

4 5 0 - 8 7 9 0
7 2 0

愛知県名古屋市中村区名駅3-11-22
IT名駅ビル1階

スマイシアHD株式会社
わくわく夢ニュース係行

TEL:052-588-2020

FAX:052-588-2600



□スマイシアHD株式会社 sumaisia-hd.co.jp

□アサヒグローバルホーム(株) asahiglobal.co.jp

□ゴールドトラスト株式会社 goldtrust.co.jp

□ゴールドエイジ株式会社 goldage.co.jp

□くぼかわよしみち.com kubokawayoshimichi.com