広島西ロータリークラブ会報

THE ROTARY CLUB OF HIROSHIMA WEST

No. 2209

広島西RC 検索

Rotary Club of Hiroshima West

例会日・木曜日　12:30～13:30
例会場・ANAクラウンプラザホテル広島
会　長　森信　秀樹
幹　事　諏訪　昭浩

事務所・〒730-0011　広島市中区基町6-78
リーガロイヤルホテル広島13F
TEL 082-221-4894・FAX 082-221-4870
E-mail：hwrc@godorc.gr.jp
作　成・会報雑誌・広報委員会

RIテーマ　Light Up Rotary
「ロータリーに輝きを」

本年度会長テーマ
「隗(かい)より始めよ　ロータリー」

「雑　誌　月　間」

2015年4月9日　第2185回例会
4月第2例会

◆会長時間◆

森信会長

皆さんこんにちは。いよいよ4月12日は統一地方選挙の投票日です。ぜひとも投票に行きましょう。また最近は不在者投票も簡便になっているようですので、当日行楽等の予定がある方はこれをご利用ください。

さて、社会科のおさらいではありませんが、投票という行為は、そもそも権利なのでしょうか、義務なのでしょうか。

一般的には「選挙権」と言いますから、日本においては「権利」ということになります。しかし海外では「義務」としている国もあるようです。「義務投票制」といいます。義務ですから投票に行かないと罰則が定められている国もあります。ネットのウィキペディアからの引用なので正確ではないかもしれませんが、たとえば、オーストラリアでは、正当な理由なく投票しなかった有権者に対する罰金は20豪ドル（2,000円程度）です。選挙管理当局が各選挙後に不投票者に対する調査と罰金支払い要求とを体系的に実施しているのです。不投票者が罰金の支払い要求に応じずに起訴されて裁判で有罪となると、50豪ドル（5,000円程度）以下の罰金が課せられますが、さらに裁判所から裁判費用の負担も要求されるようです。この制度のおかげでオーストラリアでは、1924年の義務投票制採用以来、投票率は95％程度という高い水準で安定していると記載されています。

また北朝鮮での罰則は、事実上無期限の入獄です。遠洋漁業に出ていたり、または投票日当日海外にいる場合は対象外です。投票において反対票を投じた場合も同様の措置が取られる可能性があり、適用は極めて厳格だそうです。

（出典：ウィキペディア）

幸い、我が国は「投票しない」という自由も確保されていますので、選挙に関しては棄権できるという自由意思次第という点では民主的で自由な良い国と言えるのでしょうか。

ちなみに広島市長選挙投票率は前回平成23年4月は49.08％、平成19年4月は53.75％でした。

さて、次はロータリー情報です。地区金子ガバナーからRI2600地区中川博司ガバナー名で木曽御嶽噴火災害への協力のお願い文が届きました。木曽御嶽山は昨年9月27日の大噴火で死者51人、行方不明者13人という大きな被害を出しました。しかしながら噴火以降、徐々にその活動が弱まってきており、周辺のスキー場、ゴルフ場、温泉などの観光地は、営業を再開しているにもかかわら

ず、いわゆる風評被害で訪問者が激減しているようです。このため、被災地周辺でのコンペの開催や観光行事などを開催して「間接的な支援」をお願いしたいとのことでした。今年のGWは大型連休といわれておりますが、何かの参考にしていただければ幸いです。

本日は、職業奉仕委員会の担当例会です。山下会員の所属されている会社の田中さんにはようこそお越しいただきました。ロータリークラブの活動についてご理解を深めて頂き、今後の山下会員をフォローして頂ければ幸いです。どうぞ最後まで例会をお楽しみください。

● 会務報告　諏訪(昭浩)幹事

※福屋の香川さんから「安野光雅が描く　美しき花々と日本の情景」の招待券をいただいていますので、ご興味のある方は受付にてお受け取り下さい。

● 第10回理事会報告

1．報告事項

1．3月収支決算について報告。会員減少傾向が予算を圧迫する傾向が確認されている。
2．創立45周年収支決算見込みについて確認。
3．周年共同事業に関するシカゴRCとの交信記録を回覧。事務局にて保存。
4．家族会参加状況について。参加者の返答状況が悪いので例会で回覧（実施済)。

2．審議事項

1．前回議事録の承認。
2．3月8日鈴峯学園インターアクトクラブ「宮島そぞろ歩き歴史散策」　活動報告書を承認。
3．5月28日夜間例会及び青少年交換学生送別会　活動計画を承認。
4．会報のロータリーロゴ見直し　活動計画を承認。

3．協議事項

1．次年度理事会で『これから』に直前会長の事業計画をとの話があったが写真のみ掲載とした経緯を受け、本年度の『あゆみ』に直前会長の事業報告若しくは写真を掲載してはとの協議がなされたが、本年度は行わないこととした。

● 委員会報告

✳ プログラム・出席委員会

出席報告　松岡(幹)副委員長

本　日（4月9日・木曜日）
会員数　76名　　出席者　61名
欠席者　15名　　ご来客　 2名
ご来賓　 0名　　ゲスト　 3名
計　 66名
前々回（3月19日・木曜日）
出席率　100％

✳ 会報雑誌・広報委員会　　木村委員

ロータリーの友誌紹介

✳ 職業奉仕委員会　　中山委員長

今日は、山下秀雄君の会社従業員　田中清隆さんを例会に招待しています。ロータリークラブの活動を会社従業員の方にも理解して頂くために今回の計画となりました。

✳ 梶本次年度幹事

次年度の会員名簿等作成のため、BOXに会員名簿等確認のお願いを入れておりますので、ご確認の上、事務局まで提出をお願いします。例会終了後、４階「アマリリス」において次年度第４回理事会を開催いたしますので、理事会メンバーは出席願います。

● 同好会報告

紫友会　　新本世話人

いよいよ５月遠征までちょうど１ヶ月前となりました。

熊本遠征について既にご案内はしておりますが、只今21名の方からご出席の回答を頂いております。出欠に関して昨日締め切りましたが、まだ若干名の空きがありまして今週中でしたら先着順で変更可能です。新本までご連絡頂ければ有りがたいです。なお、初日にまわる予定の

熊本空港カントリーでは今月の17日から3日間、バンテリンレディースオープンが開催されますので、参加される方はテレビ中継をみて気分を高めて熊本に参りましょう！

よろしくお願い致します。

● 会員記念日

祝 連続出席100%（３名）

三浦君（34年）　香川(基)君(19年)

井下君（ 3年）

ご結婚記念日おめでとうございます。

(10名)

梶本君　鈴木君　中山君　日域君

諏訪(昭浩)君　羽井君　森脇君

諏訪(昭登)君　香川(基)君　福田君

● スマイルボックス　ＳＡＡ　香川(浩)委員長

大植君（自主申告・金一封）

この４月に、娘が中学校に入学しました。家族挙げての総力戦だった受験は、とても苦しいものでしたが、何とか無事に乗り切ることができました。一昨日、入学式が行われ、妻と共に出席してきましたが、いつの間にか成長した娘の制服姿に感慨も一入（ひとしお）でした。

私達家族を支えて下さった全ての方々に感謝の気持ちを込めて、出宝させて頂きます。

中岡君（自主申告・金一封）

宝石・時計販売などのナカオカは4月10日、JR広島駅前のエールエールA館の地下２階専門店街に「じゅえりー中岡」をオープンする。本店、千代田店に次ぐ３店舗目。

店舗面積は49.5平方メートル。高級ダイヤや真珠などの宝石と時計（ブランド品15種類)、ピアス、ペンダント、広島初ブランドの婚約指輪、結婚指輪などなど約2000点を扱う。

宝石のクリーニングや時計の電池販売、純金の売買も予定。当面は年間売上約１億円を見込む。

● 卓話予告

日 時	テ　ー　マ
4／23(木)	「平成27(2015)年の注意事項はコレ!!」 税理士　小 倉　幸 二 氏(城南RC会員)

● 例会料理メニュー

■卓　話

職業奉仕委員会

成功事例紹介

片 山　恵 太 君

皆さんこんにちは。

本日は、成功事例紹介という事で、ご披露する程の成功が無い私としては困り果てている次第です。とはいえ、卓話をお断りする権利を有しておりませんので、考えた結果私の生業を紹介させて頂き、その中で実際に起こってしまったクレーム事例を皆様に相談させて頂くつもりで聞いて頂こうと思います。

退屈な時間を頂戴してしまうかもしれませんが、あらかじめご容赦頂ければ幸いです。

私が代表者を務めさせて頂いている法人は、現在次の２社でございます。

１．株式会社コマップス

２．株式会社音戸テラス

コマップスは　ビルメンテナンス業です。

建物の法定点検（消防設備・給水設備・空調設備等）や環境衛生管理（清掃・害虫駆除等）、また、警備保障（施設・交通・要人警護等）等のサービスを行っています。
最近では、建物ごと保有して運用する事も増えています。

もう一社、音戸テラスは呉にあります。「汐音」という温泉・レストランの運営会社です。

音戸の瀬戸を望む絶景で、温泉とフレンチをお楽しみ頂ける施設です。
建て替え前は、国民宿舎 音戸ロッジでした。

この様に何れもサービス業であります。
この2社の運営の中で、実際にあったクレーム実例は次の通りです。

コマップス（ビル管理・運営）でのクレーム実例

クレーム頻度　トップ3

３位　洗剤の匂いで体調不良
２位　清掃作業後に床が濡れていて転倒
１位　仕上がりが悪い

その他のトラブル（苦情）
＊清掃スタッフが高齢すぎる
＊点検のベル音で驚いて鬱病になった

等々です。
衛生管理業務に関する事項がほとんどです。
中には言われなき苦情もありますが、誠意をもって対処する事を基本姿勢として対処しております。
幸い大きなトラブルに発展したことは、今までありません。

音戸テラス（温泉レストラン　汐音）でのクレーム実例

３位　祝祭日が混雑し過ぎて不快
２位　料理が好みでない
１位　温泉の温度が好みでない

その他のトラブル（苦情）
＊風呂上りの休憩所が無い
＊料理への異物混入
＊風呂で滑って転んだ
＊刺青を入れた者の出入りの制限は不当だ

等々です。
こちらも言われなきクレームもありますが、改善の余地のある内容もあり、ありがたいお叱りと受け止めています。

万が一、クレームが大きなトラブルに発展しそうな場合、私はあの有名な大植伸先生に相談させて頂く事にしておりますので、常に一定以上の安心感をもって、商いを行う事が出来ています。
ありがとうございます。

併せて、どの様なトラブルが起きた場合もその対処は職業（生業）の一部分であり、倫理的規範・法律・地域社会の道徳基準に対し常に忠実に対処していく所存です。

最後に釈迦に説法になってしまうかもしれませんが、弊社の中堅社員研修の際に活用している研修ビデオを披露させて頂きます。

井下　　健君

井下です。私は不動産管理会社のアムス・インターナショナル㈱広島支社に勤務しています。

業暦豊富な皆様に対して、創立７年にも満たない弊社のちっぽけな成功事例を発表するのは大変お

こがましいのですが、中山委員長が「頼むけぇ、何でもええけぇやっちゃってーや」と微笑みながらおっしゃられるのでお引き受け致しました。15分ほどお付き合い願います。

画面に「賃貸マンション再生～経営をサポートする管理会社として歩む」と大げさなタイトルを書いておりますが、弊社は不動産経営管理会社であり、街でよく見かけるアパマン屋さん、いわゆる仲介専門の客付け業者とは違います。

■賃貸マンションの経営者の中で、空き家が埋まらず経営が上手く行ってないオーナーや、滞納や修繕などが煩わしいと思っているオーナーがおられます。弊社はそのようなオーナーからマンションの入居者募集・入居者審査・契約業務・家賃管理・滞納督促・更新業務・メンテナンス・退去精算・原状回復工事・空室管理・巡回点検などを請け負っています。
また、マンションの居室１部屋からオーナーと満室保証契約を締結して保証家賃をお支払いし、弊社が入居者に転貸して家賃を受け取る、いわゆるサブリース事業を行っています。

■今や賃貸マンションも供給過多、完全な借り手市場となっていますが、広島市の貸家はどれくらい空き家があるのでしょうか。総務省統計局の調査報告では平成25年全国平均空き家率は18.9％と発表されています。市の統計に因りますと平成25年度広島市貸家戸数は115,000戸となっているので、全国平均の18.9％で乗算しますと空き家戸数は21,700戸となります。
また、リクルート社が運営する不動産検索サイトに昨日募集されている広島市の貸家戸数も25,000戸となっています。少なくとも広島市全体で常時２万戸程度の空き家があると思われます。
そのうち、単身者用の貸家が１万戸あると思われますが、単身用の貸家はある設備によって入居の優劣が大きく影響しています。

皆様のお手元にお配りしている資料をご覧下さい。「３点式ユニットバスを完全分離　アムス式バス＆トイレ分割・移設工法」というパンフレットです。
中開きの左ページに写真は1990年前半までに建設された単身用ワンルームマンションでほぼ標準的に使用されていたバス・洗面・トイレが一体になった３点式ユニットバスです。近年では単身入居者のニーズが変わってしまい、３点式ユニットバスの物件は敬遠されるようになっています。

■どれほど敬遠されているのでしょうか。画面の表は、リクルート社が2011年に調査した資料で、この年広島市で実際に入居された方が物件を決定する際に、何が最も必要な建物・設備であったのかを必要度順に並べたもので、「バス・トイレ別」という回答が一番で、ひとり暮らしの入居者の81.3％となっていて、３点式ユニットバスの物件を８割以上の人が敬遠しているのがわかります。特に女性は100％がバス・トイレ別を入居の第一条件に挙げており、３点式ユニットバスの物件には入居していません。

■左はリクルート社の運営する貸家検索サイトの画面です。安佐南区・単身用・マンションで検索して行くと該当募集物件数が2,252戸となっています。
更にバス・トイレ別で検索すると該当件数が1,782戸となり、79％の物件がバス・トイレ別の物件であることがわかります。その他の区でも募集物件の概ね７～８割がバス・トイレ別の物件が占め、３点式ユニットバスの物件は２～３割となっています。入居者ニーズに合致しているバス・トイレ別の物件でさえ、広島市の単身者用マンションは７千戸程度が空き家になっており、入居者に敬遠されている３点式ユニットバス３千戸を成約するのはかなり厳しい状況であることをご理解下さい。
３点式ユニットバスの多くのマンションオーナーは空き家を埋めるためには、入居者ニーズであるバスとトイレを独立させるリフォーム工事が必要であることを認識されていますが、３点式ユニットバスを解体・撤去し、新たにユニットバスとトイレを設けるとなると70万から100万の工事費がかかるため、投資効率を考えてリフォームを躊躇される方も少なくありません。リフォームしなければ入居者を確保できず空室が増えるが、数百

万・数千万を掛けてリフォームしても採算が合わないと賃貸経営に行き詰っているマンション経営者に対して、賃貸マンション経営管理会社の弊社として何か良い手段はないかと…。

そこで弊社で考えたのが低コストでリフォームできるバス＆トイレ分割工法です。パンフレットの中開きをご覧下さい。
その１は分割工法と言いますが、浴槽のエプロンを切断し、折れ戸の付いた間仕切り壁を設け、トイレ部分を分割しています。水がかかる漏電の恐れがなくなり、洗浄便座も設置しています。工事費は税別33万円です。
裏表紙をご覧下さい。こちらは移設工法と言いますが、３点式ユニットバスから便器だけを取りはずし、新設するトイレに移設します。便器のあった排水口を塞いでFRP防水を施し、防滑シートを貼れば浴室の洗い場になります。工事費は税別38.5万円です。２つの工法は私が考え、実用新案登録済です。

■画面は弊社の管理物件の直近２年間のマンションの入居率です。平成25年4月の入居率が94.3％、このときの総戸数は1,482戸でうち21％の307戸が３点式ユニットバスでした。オーナーに対して退去者が出る都度３点ユニットバスの分割リフォームを実施することをご提案し、現在までに134戸についてリフォームが完了しています。先月末の時点で入居率は98.5％まで上昇していますが、その要因の第一はユニットバスのリフォームにより、入居者ニーズに合致した物件の割合が増加したことです。この２年間で弊社管理物件は３点式ユニットバスの割合が21％から11％に減少し、ほぼ９割がバス・トイレ別となりました。

■画面は弊社の創業からの業績で緑色が売上ですが、２年前の第５期から今期は2.1千万円増収となっています。黄色の総利益も1.8千万円増益となっています。売上に近い利益を計上できたのは弊社がオーナーから賃貸マンションを借り上げて転貸しているサブリース物件が７割を占めているからで、入居率の上昇が丸々収益に反映したためです。

オーナー様からもリフォーム工事の投資効率を上げ、サブリース収益を還元させていただいたことで評価を得ましたが、何よりも所有されているマンションが満室になったことに安堵されているご様子を拝見し、リフォーム＆サブリースの提案をさせていただいて良かったと思っております。
以上、成功事例としてご紹介しました。ご静聴ありがとうございました。
これからも賃貸経営管理会社として、マンションオーナーのお役に立ちたいと思います。

ロス　オソス　カルフォルニアＲＣの
ロドルフォ　ディック　パカワンさんとバナー交換

四つのテスト唱和

例会風景