

News Letter Daikyo Group.

株式会社大京 グループ経営企画部 広報・IR室 発行日：2016年8月29日
東京都渋谷区千駄ヶ谷4-24-13 URL：http://www.daikyo.co.jp/
TEL：03-3475-3802 (横田・堀口) email：koho@grp.daikyo.co.jp

Management インタビュー

大きな節目の年 専門性を高め、強い組織に

(株)穴吹コミュニティ代表取締役社長 兼
(株)大京アステージ 専務取締役 社長補佐

川田 邦則

マンションストック数の増加とともに、管理の役割が増す中、大京グループのマンション管理会社、大京アステージと穴吹コミュニティは前期、業界初の管理受託戸数53万戸オーバーを達成しました。国土交通省のマンション標準管理規約の改正など業界の動きと対応、今後の方針などについて、6月より穴吹コミュニティの代表取締役社長と大京アステージ専務取締役社長補佐を兼任する川田氏に聞きました。

ーマンション標準管理規約の改正をどう捉えるか？

大きなターニングポイント より高い専門性が求められる

管理組合の運営に外部専門家を入れて良いという変更は業界に大きな意味合いをもたらす。将来振り返った時に、「2016年は大きな転換点だった」という年になるだろう。現在も管理組合からコストダウンの要望はあるが、次の消費税増税までには「専門家を入れるため、さらに管理運営コストを下げたい」という要望が加速するだろう。外部専門家に対応するため、我々管理会社も、より高い専門性を身に着けなければならない。

ー専門性を高めるために大京グループとしてどう取り組むか？

IT化を通じて現場主義を徹底 MAのチーム制で強い組織に

秘策はないが、大事なのは現場(＝マンション)を知ること。大京アステージでは数年前から全MA(フロント社員)にモバイルPCを持たせ、現場とのコミュニケーションをスムーズにできるように環境を整えた。しかし本当のIT化はまだまだだ。よりリアルタイムな情報共有のために、今後MS(管理員)にタブレットの配布を行う予定だ。

1つの管理組合を複数のMAで担当するMAのチーム制も、課単位で試行を始めた。居住者対応の幅が広がるうえ、ベテランと若手が組めばOJTにもなるメリットがある。人財を育て、強い組織を目指していく。

ー居住者サービスにも力を入れている。今後の方針は？

アナログとデジタルを組み合わせ 今後も居住者との接点を拡充

大京アステージでも、穴吹コミュニティでも、この時代にあって紙媒体による季刊誌や月刊誌を発行している。換気口フィルターなど物販のページもあるが、読み物として楽しめることを意識している。おかげで「届かないのだが？」と問い合わせが来るほど、多くの居住者にファンになって頂いている。一方、Webも充実させている。マンション別の専用ページがあり、理事会の議事録を見ることができ、理事会の

4号 (2016年8月) Contents

<今号は管理事業部門特集！>

Management	1
(株)穴吹コミュニティ 社長 川田邦則	
Report	2
マンション管理トピックス	
Group News	3
新エネルギーシステム採用物件着工 他	
Portrait	4
グループ人事部初の女性部長 大京グループの人財活用	



1985年、大京管理(株)(現大京アステージ)入社。事業統括部管理取締役などを経て、2015年(株)大京アステージ専務取締役、2016年4月より(株)大京アステージ社長補佐。6月より穴吹コミュニティ代表取締役社長兼任。

会議招集もボタン一つでできる利便性が好評だ。このように、居住者との接点はアナログとデジタル両輪で今後も拡充したい。付加価値の高いサービスで中長期的に収益拡大を図りたい。

ー大京グループのマンション管理の強みは？

震災対応のノウハウも蓄積

提供できるサービスの質の高さには自信がある。業界最大の管理戸数分のノウハウを活かせるよう、知識・経験ともにプロとしての人財育成に努める。また、阪神・淡路大震災、東日本大震災などの経験から、災害時の対応についてはどの管理会社よりノウハウがあると思う。熊本地震でも、震災対応経験のある社員が多数自ら現地に行きたいと申し出てくれたのは心強かった。おかげで非常用トイレ4万個の配布、給水車の手配など即対応できた。

数字で見る大京グループのマンション管理事業

マンション居住者数 ※1

132万人



さいたま市の人口よりも多い！

マンション管理戸数 ※2

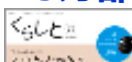
53万戸



日本一！

マンション居住者向け
情報誌発行部数 ※3

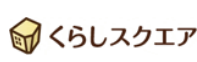
45万部



女性週刊誌よりも多い！

居住者専用WEB ※4

38万人



人気俳優のSNS並み

※1 住戸数×平均世帯人数 2.49人(平成26年国民生活基礎調査)で推計 ※2 2016年3月末マンション管理新聞調べ
※3 大京アステージが発行する情報誌「くらしと」 ※4 大京アステージが運営するWEBサイト「くらしスクエア」ID発行数

大京アステージ

マンション開発にも「管理」の視点を
～開発部門の管理員研修修了～

開発から管理まで一体で行うのが大京グループの強み。マンションの開発にも管理の目線を活かそうと、大京の開発事業部門の社員がマンション管理の実務を体験する研修を実施し、2016年3月まで約1年をかけて役員を含む全役職員554名が修了しました。実際の物件で管理員業務に丸1日従事し、ゴミ搬出、清掃、屋上や外溝などの点検、管球の交換などを行いました。

参加した開発担当者の声

「ゴミ置き場の排水枡は位置が悪いと清掃効率が落ちるだけでなく、入居者のゴミ出しにも影響が出る。管理員の高齢化も考慮した管理しやすいマンションを造る重要性に気づかされた。」

大京アステージ

入居1周年を祝う
アニバーサリーパーティーが好評！

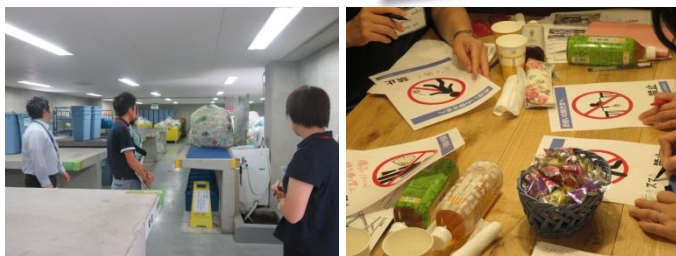
「非常時、建物に閉じ込められた！どうやって助けを呼ぶのが良い？」「正解は『近くにあるものを叩く』」6月中旬、東京都内のマンション共用ルームに約40名の入居者が集まり、防災クイズやゲームで盛り上がりました。これは入居1周年を記念して開かれたパーティーです。

大京グループではお客さまとの接点を大切に、また入居者のコミュニティ形成を支援するため、2015年4月より新築物件でアニバーサリーパーティーを実施しています。入居後3か月以内に開くウェルカムパーティーは大京・大京アステージの共催であるのに対し、アニバーサリーパーティーは管理組合が主催し、大京アステージはサポートに徹します。

同マンションの管理組合ではパーティー計画中に熊本地震が発生したことから、防災クイズや防災グッズの展示などを企画し、入居者に呼びかけたところ、ファミリー、DINKS、シニアら多数の世帯から参加がありました。参加者からは「顔見知りになれて良かった」「地震の際に共助は大切だと思った」などの好評の声をいただきました。

今後も大京アステージでは、「アニバーサリーパーティー」の開催を促し、入居者のコミュニティサポートを続けてまいります。

大京アステージ

小中学校の教員向けに大京グループ研修
～実際の管理物件も見学～

大京グループではCSR活動の一環として、昨年より教員の民間企業研修の受け入れを行っています。今年は8月8日(月)～10日(水)の3日間にわたって、横浜市の小中学校の教員8名を対象に研修を実施しました。

大京グループの人財育成、開発部門、流通部門について各現場担当者からレクチャーしたほか、大京アステージの管理物件である亀戸レジデンスを見学し、管理員の共用部の仕事ややりがいを知っていただきました。

また外国人対応などのため、大京アステージが進める入居ルールのピクトグラム(絵文字)化について紹介し、教育現場で使用できるピクトグラムの作成を実際に体験いただきました。「○○禁止」ではなく「○○しよう」と呼びかける絵文字にするなど先生ならではの視点が活かされていました。

参加者の声

「管理員の方から仕事についての思いをお聞きできて、居住者への温かい思いを感じました。多くの人を束ねるグループの力はすごいものだと思います。」

穴吹コミュニティ

管理員研修センターをリニューアル



穴吹コミュニティは高松市の本社前に保有する管理員研修センターに昨年、地震の揺れを体験し、地震発生時に起きる可能性のあるマンション内の問題を学べる「地震体験装置」と、マンション生活の課題の一つである様々な騒音を体験することができる「騒音体験装置」を追加し、設備の充実を図りました。

同センターは、ビル内にサーパスマンションの管理員室や共用部が再現されており、消化ホースや避難ばしごの使い方、給水設備の仕組み、外壁のひび割れ点検の方法などの管理員業務を実際の設備で学ぶことができます。

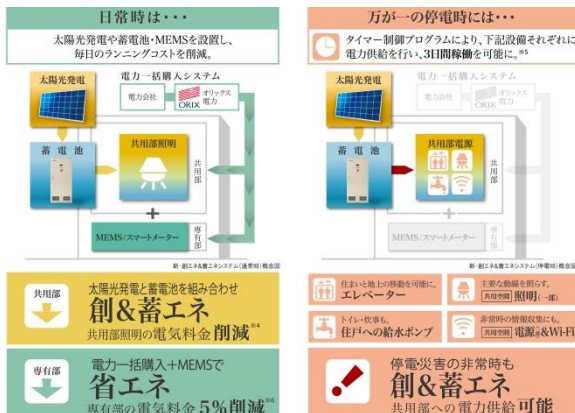
日本初 太陽光と蓄電池を組み合わせた新エネルギーシステム採用物件が着工

大京は、新エネルギーシステムを採用した「ライオンズ小岩グランテラス」（東京都江戸川区、51戸）を建設中です。

本物件には太陽光発電と蓄電池を採用しており、停電時にはタイマー制御プログラムにより、自動で共用部の照明、電源、Wi-Fi、エレベーター、住戸用給水ポンプへの電力供給を開始し、3日間※の稼働が可能です。これまで大京が導入していた自家発電機は灯油を必要としており不慮の停電時には手動切り替えが必要でしたが、本システムの導入により環境に配慮しつつ安全にライフラインを確保できるようになりました。日常時には太陽光発電と蓄電池の組み合わせや電力の一括購入により、電気料金の削減や省エネに貢献します。

大京グループでは、今後もマンションの防災力の強化に努めてまいります。

※停電時において、太陽光パネルで十分な発電がされる状態を想定したもの



関西初の一棟トータルリノベーションマンション販売好調

不動産流通事業を手掛ける大京穴吹不動産が販売する、関西エリア初の一棟トータルリノベーションマンション「グランディーノ西宮悠学の邸」（兵庫県西宮市）は、これまで賃貸物件に住んでいた40～50代のファミリー層を中心に好評で、7月中旬より順次入居を開始いたしました。

本物件は、地上6階建て、総戸数70戸、築19年の大手企業の旧社宅を大京穴吹不動産が買い取り、一棟丸ごとリノベーションした分譲マンションです。

業務効率の観点から、リノベーション済みの住戸を販売しながら、残りの住戸の施工を行う販売方法を取っています。

「グランディーノ」は大京グループの持つ新築供給、中古仲介、リフォーム、管理のノウハウと経験を活かし、一棟トータルリノベーションを行うブランドです。現在までに、稲毛海岸（千葉県千葉市）、多摩ニュータウン永山（東京都多摩市）とあわせて3物件を展開してきました。今後も随時展開していく

予定です。



穴吹工務店、戸建物件「サーパスホーム」事業を強化

穴吹工務店は、2014年よりサーパスマンションで培った経験と技術力を活かした戸建物件「サーパスホーム」プロジェクトを強化し、2015年度は前年の3倍となる21区画を販売しました。

「サーパスホーム」は、用地取得から企画・設計、施工、販売、アフターサービスまでをマンション同様、グループで一貫して行います。建物の基礎である構造には、マンション作りでのこだわりを活かし、プラン自由度の高い軸組工法

に、家を面で支える「パワーパネル工法」や金物で接合部を固定する

「メタルジョイント工法」を採用することで耐震性を確保しています。

また、新たな住まいの形として開発した最大3.6mの高天井の「ゆうゆうリビング」やリビングとは別に家族の集まる場所を作る「絆ステーション」を採用したサーパスタウン松縄町Ⅲが好評を

博しており、今後香川県を中心に他県での展開も視野に入れています。



「ポジティブな言葉のあふれる会社にしていきたい」 育休復帰後の女性活躍や人財交流に注力

㈱大京 グループ人事部 部長 羽鳥 佐千代 (46歳)

羽鳥は約12年にわたり人事に携わる「人事のプロ」。2007年に「子の看護休暇の有給化」や「産前産後の100%給与保証」など国の制度以上の育児支援制度を整備し、その後も「くるみんマーク」の取得など業界でも先進的な取り組みを行ってきた立役者の一人である。4月には女性として初めてグループ人事部長に就任。羽鳥自身も大京グループの制度を活用し、仕事と育児を両立させてきたワーキングマザーだ。

今年度から女性活躍推進法が施行されたが、大京グループでは、施行前より育児支援制度を充実させることで女性活躍支援を実施してきた。今後の課題は、復職後の女性社員の活用である。育児休暇から復帰しても安心して働ける制度を整えてきたが、「復職後の女性は子どもの成長に合わせて、できる仕事の幅が変化するが、気づかず配慮しすぎてしまうマネージャーも多く、復職後、本来なら急いでキャリア形成するべき

ところを、制度や上司の配慮に甘える女性も存在し、女性活躍推進の阻害要因になっているのではないかと。そんな懸念から、グループ人事部ではマネージャー向けに、復帰後の女性社員のマネジメントについての指針を配布している。グループの中には建築現場担当や技術職の女性もおり、グループ各社で女性活躍についての考え方も異なるため、今後トップと話し合いを持つことでバックアップしたいと語る。

羽鳥が部長を務めるグループ人事部には53名が所属しており、マネジメントは日々手探りである。「会社をこうしたいという想いがあってこそ制度が生まれ、仕事に楽しさややりがい生まれる」が持論。部内でも個々の会社への想いについて語る機会を設けたが、マネージャークラスでも、会社に対する想いを語るのは恥ずかしさもあり難しいと感じた。これからは人事部は夢を語りながら、社員エンゲージメント



1990年に㈱大京に一般職で入社後、業務課を経て1993年人事部へ異動。総合職に転換し、2005年に産休・育休、2016年4月より現職。

（個人と組織が一体となり、双方の成長に貢献しあう関係）の高い組織にしていきたいという。

羽鳥は今後について「グループのどの会社の社員からも『大京グループでよかった』『やりがいがある』などポジティブな言葉が聞けるような会社にしていきたい」と語る。

大京グループの人財活用の取り組みや制度

【ワークライフバランス】

在宅勤務制度 (2016年7月～)

育児や介護、障がいなどにより就労時間に制限のある従業員を対象に週最大10時間の範囲で在宅勤務が可能。

柔軟な短時間勤務

育児支援のため、所定労働時間37.5時間のうち、最大週10時間以内で勤務時間や勤務日数を変動的に短縮できる。

ワーク
ライフ
バランス

育児サービス利用支援制度

ベビーシッターの利用や延長保育などの育児サービスを利用した際の費用を補助。

積立保存休暇制度

消滅する年次有給休暇がある場合、その消滅分を40日まで積み立て保存できる。病気や介護などで1週間以上の休業が必要となった場合に取得できる。

心と体の
健康

【心と体の健康】

DHP(Daikyo Health Program)

BMI30以上の社員を対象にパーソナルトレーナーによるマンツーマン支援、精神修養やウォーキングイベントを通じて、BMI30以下を目指す半年間の生活習慣改善プログラム。

ストレスチェック

心の健康を意識してもらうため、法施行前の2015年8月よりストレスチェックを導入している。

能力開発
教育制度

【能力開発・教育制度】

経営人財養成塾

「LEADERS(リーダーズ)」(公募制) 幹部の育成を目的に課長職以上を対象に実施する半年間の研修。

企業内大学 大京ネクサスアカデミー (DNA)研修 (公募制)

次世代人財の育成を目的に、35歳以下の若手社員を対象に約8ヶ月間行う研修。大京グループの現経営陣が講師を務めるのが特徴。