

TAKARA RENTAX GROUP
OWNER'S
NEWSPAPER
Newsletter For Landlords (オーナーズ新聞)

- P.01
創業 50 周年にあたり
- P.02
賃貸不動産経営管理士は見た！
不動産投資基礎 4
- P.03
これからの賃貸住宅
物件診断のすすめ
- P.04
オーナー様の声
各店舗・部署だより



TAKARA RENTAX GROUP

TAKARA RENTAX GROUP Vol.
OWNER'S NEWSPAPER 84
2017.07

～創業 50 周年にあたり～

今年の 5 月 10 日に弊社各事業のグループ母体である持ち株会社の(株)宝住宅は、創業 50 周年を迎えました。

弊社とお付き合いいただいているオーナー様には、本当に感謝の気持ちでいっぱいです。

今号は僭越ながら、当社の物語や特集が多くなりますが、お付き合いくださればと思います。

創業者は私の祖父である宮野時二郎で、所有する土地でレンコンを作っていました。ある時祖父は一時病気で畑を耕す事が出来なくなり、一部の畑に文化住宅を建て、家賃収入を得るようになりました。これが建築・不動産業を始めるきっかけで、自分と同じような農家の仲間が、病気や天災などで収穫が出来ない時どのように補償できるかを考え、農家への所得補償を目的とした文化住宅の建築・販売を始めました。

事業を引き継いだ私の父、宮野正行の時代に、宅地開発を始め、建売・注文建築等事業領域を変えながら 1983 年(昭和 58 年)賃貸仲介事業を開始し、1989 年(平成元年)に管理業を行う(株)レントタックスを設立しました。

私は 3 代目で 32 歳の時、1999 年(平成 11 年)に弊社の全法人の代表となり、賃貸仲介と管理をコアビジネスとし現在に至っております。

2000 年(平成 12 年)アパマンショップネットワークの設立に参加し、当社もアパマンショップとなりました。当時始まったばかりのインターネットを主体とする集客と、全国展開の組織によるブランド認知度により、安定した運営がしやすくなりました。

さて、創業 50 周年の節目を迎える今年、これからの未来に向け、新たな始動をしてみたいです。母体の(株)宝住宅を(株)タカラレントタックスグループホールディングスと社名を変更するとともに、あたらしいロゴとスローガンをもって挑んでいきます。

私が幼少の頃、祖父より社名の由来を「家族にとって住まいは大切な物、「タカラ」と思う、だからうちの会社の名前につけてるんだよ」と聞きました。このたいせつな「タカラ」を営々脈々と継承しつつ、先代や先人たちが様々な困難を乗り越えたと同様に、これからの未来も目まぐるしい環境の変化に対応し、社会に貢献できる会社であるよう成長努力をしてみたいです。

平成 29 年 7 月吉日



タカラレントタックスグループ各社
 代表取締役
 宮野 純



年	当社の歴史	当時の出来事
1965 昭和 40 年	宮野時二郎(祖父)が住宅事業を開始	
1967 昭和 42 年	宮野正行(父)が株式会社宝住宅を設立 宅地開発・分譲住宅・注文住宅事業を展開	阪急北千里駅 日本初の自動改札機
1972 昭和 47 年	ゴルフ練習場及びレストラン開業	千日デパート火災
1983 昭和 58 年	賃貸仲介事業を開始 有限会社宝不動産設立 ※1 葺屋枚方店開店(現 TSUTAYA)	
1985 昭和 60 年	賃貸仲介事業拡大の為 有限会社尼崎宝不動産設立 ※2	阪神タイガーズ優勝
1989 平成元年	賃貸管理業 株式会社レントタックス設立 広告部門 株式会社ビバ・ルームを設立	昭和天皇崩御 消費税 3% 導入
1994 平成 6 年	宮野純が株式会社宝住宅の代表取締役に就任	関西国際空港開港
1999 平成 11 年	宮野純が全法人の代表取締役に就任	欧州統一通貨ユーロ
2000 平成 12 年	全国展開の賃貸ブランド・アパマンショップネットワークの 設立に参加、賃貸のタカラからブランド変更	2000 円札発行
2017 平成 29 年	創業 50 周年 持ち株会社の株式会社宝住宅を社名変更 株式会社タカラレントタックスグループホールディングス	

※1 現在の株式会社宝不動産
 ※2 現在の株式会社タカラコンステレーション

Future
 未来に
 向かって



TAKARA RENTAX
 GROUP

■シンボルマーク
 50 周年を迎える記念として製作しました。シンボルマークには様々な意味合いが込められています。ベースの六角形は社名のタカラ=宝石をイメージしています。その六角形の中にスローガンである「MOVE」を想起させる矢印をビジュアル化し、社名である TAKARA の「T」、RENTAX の「R」を表現しています。

「MOVE! 一進化系不動産」

■ステートメント
 “MOVE”には動かす、活気づく、始動する、さらに「感動する」という意味があります。50 周年にあたる 2017 年を新たなスタートとして新しい事にチャレンジしていきます。チャレンジすることが未来への一歩となり、お客様に「感動」していただける最良の手段にもなると信じています。私たちは人々を魅了する進化系不動産企業であり続けることを誓います。進化していくタカラレントタックスグループにご期待ください。

VOL Voice of Landlords オーナー様の声

弊社オーナーズ新聞前号のアンケートにて募集しましたオーナー様からのお声です。頂いたアイデアの中から一部を紹介いたします。

テーマ「入居促進&空室募集」オーナー様からのアイデア～

「オーナー様ご自身で、入居促進や空室募集等で行っている事、心がけている事があれば教えてください」

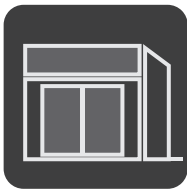
入居者が心地よく暮らせるよう心がけ、清潔で快適な部屋に改装しています。また、ほんの少しでも安い家賃で提供できる様に努力することで、築 50 年が経ちますが満室が続いています。

大阪市 O 様 / 物件 八尾市 自主管理

自社で物件のホームページを作成し、内覧者の成約率を上げています。また部屋のデザインも力を入れイメージ向上を図っています。管理業務を任せている事で、取り組める時間が作れているのも要因の一つです。

大阪市 S 社 H 様 / 物件 大阪市 弊社管理

※ご協力ありがとうございました。



～アパマン各店舗・管理部だより～

弊社ベテランに聞く

創業 50 周年、弊社の在籍や不動産業界の長いスタッフに業界や弊社や地域の変化や進化を聞いてみました。

■世の中や時代の変化・賃貸不動産業の変化

吊りカン?

20 年前の賃貸業界では、無料媒体冊子を電柱や柵にクリップで引っ掛けて吊る『吊りカン』や、同様の公共物へ冊子を丸めて 4 部程入れておく『ポケット』と言われる手法が主たる集客方法でしたが、今行っている企業は皆無となっています。(石田)

携帯電話からスマートフォン

入社当時、携帯電話は自前のを使っていました。サイズも大きく、通話料も当時は高額でした。今では会社から支給されて、スマートフォンとなり、検索したり地図を見たりと便利な世の中です。(加茂)

家賃通い帳

入居者の家賃の持参払いも多く、「家賃通い帳」の金額を「金伍萬参仟貳佰圓也ー」等と漢字でキレイに書けるよう練習していました。通い帳も見かけることが少なくなりました。(西川)

フィルムカメラ

入社当時はデジカメがなく外観写真をフィルムカメラで撮影し、室内写真を撮る発想もありませんでした。デジカメの普及で便利になりましたが、その分撮影等、仕事量は莫大になりました。ほかネットの普及で紙媒体も消え、ネットで大体の情報が入手出来る様になりました。(與田)

入居者コールセンター

管理部では管理物件の入居者専用のコールセンターを用意しており、設備の不備やお困り事を 24 時間体制で対応しています。対応状況の履歴や初動の速さ等で管理業務が大幅に改善されました。(城山)

貸し手市場?!

不動産業に入ったのは、バブル経済中の平成元年、一般的にバブルの頂点は平成 2 年頃ですが、賃貸は平成 4 年頃までは家賃も上昇し、満室物件は空きを待つ入居希望者が数組いる物件もあり、「貸し手市場」が続いていました。(西川)

■街の進化

近鉄八尾駅

幼少の記憶、近鉄八尾駅は高架になる前は数百メートル大阪寄りに駅があり、周りに商店街とスーパー位しかなく、他は田畑だらけでした。駅は高架となり、駅直結の百貨店が出来、ココヨ跡はアリオが出来、週末はアリオ渋滞が発生する程、立派で便利な街になりました。(與田)

近鉄布施駅

私が小学生の頃までは近鉄布施駅は地上にあり奈良線と大阪線のホームが分かれておりましたが、昭和 52 年に 3 階建ての高架となり乗換が便利になりました。(城山)

阪急西宮北口駅

当社の西宮(南)店以前は西宮球場側にあり、球場で催していた西宮競輪や、西宮北口駅は神戸線と今津線が日本で唯一の平面交差していたりと、今はそれらは全て無くなりました、関西で一番様変わりした街だと思えます。(西川)

■当社の進化

過剰なノボリ旗・看板

入社当時は店周辺に集客の為、ノボリや看板を設置しに早朝から出勤し、深夜まで働いていました。現在では当然ですが社内外のコンプライアンス遵守や、ワイシャツや髪の毛の色で決まりを作り、不動産業界へのイメージ UP を努める企業になりました。(與田)

ブランド変更

当社の進化(変化)の中で一番大きかったものとして、自社ブランド『賃貸のタカラ』の屋号から全国展開ブランド『アパマンショップ』へ切り替えがあります。これにより現在まで安定した集客を確保できています。(石田)

個からチームへ

入社当時は気合いやガッツと言う精神論が美德とされ、歩合給も高く個人プレイで自分だけ良ければという社風でした、昨今はコンプライアンスの遵守やチームプレイで業務を行う等、社員の心技体も変わってきました。(加茂・城山)



管理営業部
部長
石田 英之
CPM(米国不動産経営管理士)
宅地建物取引士
賃貸不動産経営管理士
相続支援コンサルタント



仲介営業部
マネジメントディレクター
加茂 正樹
CPM(米国不動産経営管理士)
宅地建物取引士



仲介営業部
マネジメントディレクター
與田 伸也



管理営業部
オーナー様担当 マネージャー
城山 哲郎
宅地建物取引士
二級建築士
賃貸不動産経営管理士



編集担当
課長
西川 宣秀
宅地建物取引士
インテリアコーディネーター
リテールマーケティング(販売士)2級
損害保険プランナー

不動産総合管理・売買

管理・リフォーム・売却までワンストップ・フルサービス

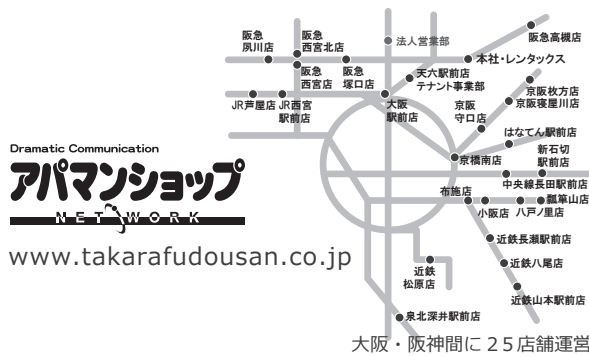
- ・管理業務をラクに
- ・入居者募集の代行
- ・清掃・営繕作業の充実
- ・収益性を高めたい
- ・不動産有効活用
- ・内外装リノベーション
- ・売買仲介
(収益物件・居住用・事業用)

RENTAX
www.rentax.co.jp

(株)レンタックス
管理部 Tel: 06-6990-7023
売買開発部 Tel: 06-6990-7021
宅地建物取引業 大阪府知事(2)第 56318 号
賃貸住宅管理業 国土交通大臣(1)第 1181 号

賃貸不動産仲介

入居者募集・空室対策は



Dramatic Communication
アパマンショップ
NETWORK
www.takarafudousan.co.jp

(株)宝不動産
大阪府知事(9)第 25952 号
(株)タカラコンステレーション
国土交通大臣(3)第 6206 号

「MOVE! -進化系不動産-」



タカラレンタックスグループ 株式会社タカラレンタックスグループホールディングス (旧名称 株式会社宝住宅)

〒533-0013 大阪市東淀川区豊里 2-25-8 ブール・トゥジュール ラ フルレー オフィス棟 2F
Tel: 06-6990-7022 (代表)

創業 1967 年 5 月
従業員数 185 名
www.trg.co.jp
宅地建物取引士 75 名
賃貸不動産経営管理士 9 名
CPM(不動産経営管理士) 5 名
不動産コンサルタント 2 名
2 級建築士 1 名
インテリアコーディネーター 1 名

<配信停止・送り先変更等>お手数ですが、以下の方法でお願いします。
■メールで送信 下記のメールアドレスに、お名前、住所、ご所有物件名と、配信停止または変更内容をお送り下さいませ。
Mail: info@takarafudousan.co.jp
■FAXで送信 同封のアンケート用紙にお名前・住所・ご所有物件名をご記入の上、用紙中段のコメント欄に配信停止または変更内容を記入し送信下さいませ。
FAX: 06-6327-5508