

令和元年度

JA資産管理部門職員向け 研修会の実施報告



JAグループ愛知では、JAの資産管理事業に携わる職員のレベルアップのため、令和元年度上期に計5回の職員向け研修会を企画開催しました。

これまで行われていなかった新たな取り組みもありますので、今号では研修会の内容等をお伝えさせていただきます。

第1回

開催：令和元年5月14日 参加：16名

JA宅建管理システム動作基礎研修会

この研修会では賃貸業務初任者や新任者を対象として、JA宅建管理システムの動作基礎を取り上げました。JA宅建管理システムは、資産管理事業を取り扱う愛知県の19JAが導入しており、オーナー様が所有する賃貸物件の管理を行うために欠かせないシステムとなっています。

物件情報や入居者情報、賃料や入退去の履歴など賃貸管理に必要な情報がシステム化されていて、賃貸借契約書等の帳票の作成やリクルートSUUMOの空室情報の送信などを行っています。この研修会は毎年この時期に実施し、繁忙期でも円滑に賃貸管理業務が行える様にスキルの底上げを行っています。

第2回

開催：令和元年6月6日 参加：27名

(第1部) ネットを使った集客の重要性と入稿のポイント

(第2部) プロが教える物件写真撮影テクニック～失敗しない不動産物件の撮り方～

この研修会では、第1部でJA賃貸ハートホームの空室情報を掲載するSUUMO（リクルート住まいカンパニーが運営するインターネットの募集サイト）から見た市場動向や顧客嗜好を学び、またSUUMOをより一層活用するための手段や手法を学びました。「入居希望者が契約までの訪問店舗数は平均1.6店舗」「成約までに見学した物件見学数は2.9物件」など、具体的なデータも紹介されました。

また第2部では東京から専門の講師（カメラマン）を招き、WEBサイトに掲載する写真の撮り方を学びました。カメラの使い方をはじめ撮影角度や見え方などを、座学だけでなく普段撮影に使っているカメラを使用して研修を受けました。

写真の撮り方一つで、お部屋を探している方の反響に大きな違いが出ることを知り、早速JAに戻って実践したいと意気込む参加者もいました。

BERGUNDY PHOTO CONSULTINGの
ホームページより転載

第3回

開催：令和元年6月17日 参加：39名

クレーム対応研修の様子

クレーム対応研修～苦情対応の正しい手順を学ぶ～

この研修会では接客を専門とする外部講師を招き、建築不動産業界において多いとされているクレーム内容について、その発生原因や対処方法、心構えなどを学びました。

座学のあとは5～6名のグループに分かれてロールプレイングを行い、クレームを言う側、言われる側に分かれてディスカッションするなど、多くの気づきを参加者へ啓発する内容でした。



メンタルタフネス研修

ストレス社会と言われる現代において、上手にストレスと付き合いながら業務を行うために、どのような対処が必要なのかを学びました。今回の講師は、精神保健福祉士としてメンタル不調者のカウンセリングを行っている方ということもあり、ストレスへの対処の方法など非常に分かりやすく解説していただきました。

特に不動産業界における営業推進や窓口業務では、クレームや難しい案件への対応が求められ、職員の多くがストレスを感じていますが、今までにない視点でのストレス対処法を学ぶことができました。

ハウスメーカー実例およびリノベーション実例見学

この研修会では現地研修として、ハウスメーカーの新築の実例を2ヶ所、リノベーションの実例を1ヶ所見学しました。新築の実例見学では、最近のトレンドとなっている仕様や入居者ニーズを捉えた最新設備などを学び、リノベーションの実例見学では「原状回復やリフォーム工事との違い」や「住まい手の目線に立った物件の価値向上の事例」を学びました。



研修会に参加した受講者の感想



JAあいち知多生活部 資産管理課 常滑不動産センター 主査 大矢章貴さん

この研修会には、第2回から第4回の計3回参加しました。特に第2回の『プロが教える物件写真撮影テクニック～失敗しない不動産物件の撮り方～』では、カメラの構え方からホワイトバランスの調整など、いままで物件写真を撮影してきた気付かなかったポイントを多く教わり、とても参考になりました。

「カメラの向きを水平にする」「今まで1部屋15枚程度だった撮影枚数を40枚程度に増やし、事務所で編集する」などを実践した結果、JAへの物件問い合わせが増えたように感じます。

最後に

研修会を通じて学んだことを活かし、組合員オーナーのみなさまが所有する物件が常に安定した経営となるよう、JAグループ愛知の資産管理部門の職員一人一人が意識を高めて業務に取り組んでまいります。

ジェイ・リプラン (リノベーション) 施工案内

所在地	間取り	工期
① 豊橋市	3DK → 1LDK	10/23 ~ 12/10
② 長久手市	2LDK → 1LDK	10/23 ~ 12/16
③ 小牧市	3DK → 2LDK	11/5 ~ 12/20
④ 東海市	3DK → 1LDK	11/5 ~ 12/20



内覧のご案内

内覧希望の方は最寄りのJAまでお問い合わせください。



ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

全体では改善傾向でも長期空室はまだあります。一年以上空いている部屋は「大きく」何かを変えてみましょう。



(R1.11.1 現在)

管理戸数 27,199戸	今月 (1ヶ月前との比較)	昨年	この1年の平均	2年前の平均
JA賃貸空室率				
名古屋市	4.2% (0.3%改善) ↗	4.1%	4.8%	5.4%
尾張	6.7% (0.1%改善) ↗	7.9%	7.1%	8.0%
西三河	3.0% (0.3%改善) ↗	4.2%	3.6%	4.6%
東三河	7.9% (0.2%悪化) ↘	9.8%	8.2%	10.4%
合計	5.3% (0.1%改善) ↗	6.2%	5.7%	6.8%
ジェイ・リプラン (リノベーション)	0.8% (0.4%改善) ↗	0.5%	2.4%	2.5%

JAグループは住まい手目線で、組合員の賃貸住宅経営を支援いたします。

お問い合わせ 受付時間(月~金) 9:00~17:00 **0120-363-370**



発行元

愛知県下JA ・ JAあいち 経済連

愛知県経済農業協同組合連合会 建設部 地域開発課 〒446-8506 安城市今本町東向山6番1 (西三河センター内) ©0566-96-0025

ハートホーム通信バックナンバーはWEBでご覧いただけます▶▶

ハートホーム

検索