

東京都

Your Life First

出刊日期：106年6月23日
 電話：02-2393-3766
 傳真：02-2393-3778
 客服專線：0800-231-965
 地址：台北市忠孝東路一段55號3樓
 網站：www.tokyonet.com.tw

106年5月人事佈達



【理級主管晉升】

財務部主管另有生涯規劃，副主管龍慧如襄理，晉升為財務部主管副理。

人力資源部



吉田裕幸董事長來台參加5/26三菱地所開業典禮

吉田裕幸董事長應日本地產龍頭三菱地所(MITSUBISHI ESTATE)之邀，來台參加5月26日三菱地所「台灣代表人辦事處」成立開業典禮與開幕酒會，活動圓滿落幕。

三菱地所近年來投入約台幣22億在台投資地產項目，為擴大在台業務，在台北設立辦事處，希冀結合台灣企業力量，擴展中國市場，作為海外事業的發展據點。開幕典禮上，台灣的壽險相關業者及誠品企業亦積極參與，預見未來將是三菱地所在台業務合作的優先對象，本公司也期待藉由日商的背景，能開發日商在台物業設施管理業務的商機。

照片提供：三菱地所

經營企劃部 方姿勻

吉田董事長的話

守時、整理、有禮

感謝各位同仁於嚴峻的業界環境中，仍持續於第一線奮鬥，辛苦了。東京都物業管理機構2016年度的年度預算目標，也在各位同仁努力下順利達成，謝謝各位同仁。

今天我想跟各位分享日本近代重要哲學家與教育家-森信三先生的語錄。在公司中，不同生活背景的員工在同一職場裡工作，如何透過內部教育訓練，讓員工產生共識並確實執行業務，將大大影響公司的成長。這次想跟各位談幾個看似理所當然的事，請各位試著檢視自己是否都有做到。

「守時」

第一個為「守時」，在約定時間的10分鐘前抵達約定場所，並於5分鐘前就座，「不讓等待你的人等待」為尊重對方的一種表現。另外，遵守有時效限制資料的交付時間，也是守時的行為。

「整理」

第二個為「整理」，意為保持工作環境之清潔。髒亂的環境將使思緒停頓，環境整理乾淨，將連結至好的工作成果。請環顧一次自己的辦公桌周遭，你認為這是個適合工作的辦公桌嗎？

「有禮」

第三個為「有禮」，打招呼、回應與早上最先進行的問好。早上遇到公司長官同仁時，應充滿朝氣地打招呼，並保持適度的緊張感。打招呼比你想像中的更能進行交流，例如平常總是充滿元氣打招呼的人聲音突然變小時，你應該就能察覺到對方有不對勁的地方。

各位都有確實做到以上三點嗎？如果到今天為止你還做不到也沒關係，因為這只代表你目前沒做到，不代表以後你永遠做不到。過去就讓它成為過去，今後開始遵守這三點就好。

「守時、整理、有禮」的執行，「今後」的持續性才是關鍵，期望能與各位同仁一起學習、實踐，謝謝各位同仁。



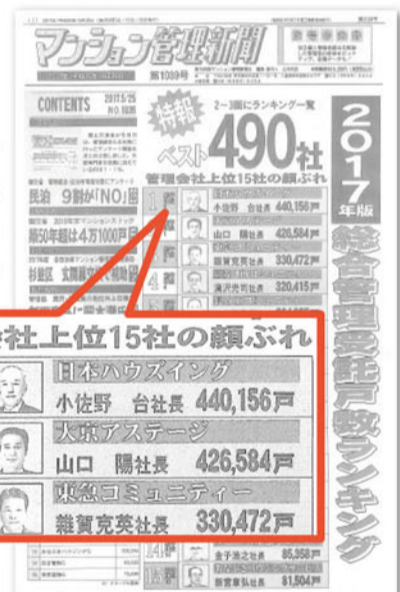
日本NIHON HOUSING母公司 奪下日本物業管理戶數第一寶座！

營推中心程欣恬
經營企劃部 方姿勻

日本公寓管理專家報紙マンション管理新聞社(物業管理新聞)5/25出刊的第1039期，進行日本前490家管理公司排名，日本NIHON HOUSING株式會社自2012年後睽違五年，打敗大京ASTAGE公司，奪回日本管理戶數第一的寶座。日本NIHON HOUSING母公司2016年度的成長戶數為15,130戶，為增加戶數成長第二快速的物業管理品牌。

此份報導並提及490家物管公司的前100大企業，市場占有率佔市場的八成以上(83.7%)，前10大公司便佔據市場規模的43.9%，而日本前四大物管公司排名依序為日本NIHON HOUSING、大京ASTAGE、東急COMMUNITY、三菱地所COMMUNITY，經管戶數皆達30萬戶以上，成為經管戶數的一大分水嶺。

近年來日本物管公司間過度激烈競爭已趨於緩和，可能與政府積極稽查如最低工資不符勞基法公司有關。而日本物管業也有缺員上的問題，報載若物管公司能在全業種缺員之情況下，仍留住優秀人才、以適切報價提供適切服務，將會對今後物管業帶來巨大改變。



順位	会社名	社長	戸数
1	日本ハウズイング	小佐野 台社長	440,156戸
2	大京アステージ	山口 陽社長	426,584戸
3	東急コミュニティー	兼賀克英社長	330,472戸

▲ 日本NIHON HOUSING母公司躍上日本經管戶數最多之冠軍!

資料來源：日本マンション管理新聞社

東京都保全 榮登2017年《天下雜誌》兩千大企業排行榜！

經營企劃部 方姿勻

2017年天下雜誌評定2016年度2000大排行榜調查結果出爐，東京都保全公司連續6年榮登服務業650大榜單，本次評定居第416名，同時也為保全業類別的第3名，營收成長率達4.77%，為此類別之冠，成長率於服務業總排名列第240名，東京都物業管理機構同時也是保全業入圍名單中，唯一一家綜合物業管理公司。

天下雜誌也列出2016年度服務業總營收達93,016.4億元，較2015年成長5.8%，惟景氣復甦遲緩，獲利率則下降為3.7%，值得注意的是服務業前650大榜單內綠力當道，綠地球、綠能與綠金為三大亮點，顯示環保事業為可著墨之領域。

▼ 近五年調查結果排名

封面、資料來源：天下雜誌雙週刊622期(2017.5.10發行)



排名(服務業-保全)					公司名稱	營業收入(億元)	營收成長率(%)	稅後純益(億元)	獲利率(%)
2013年	2014年	2015年	2016年	2017年					
121	117	119	116	119	中興保全	134.80	1.44	6.15	4.56
203	185	202	194	194	台灣新光保全	72.16	2.41	9.74	13.50
443	438	442	415	416	東京都保全	24.17	4.77	0.55	2.28
499	497	508	513	504	誼光保全	17.15	3.75	1.11	6.47
-	-	432	615	616	中鋼保全	11.82	2.60	1.13	9.56

106年度全台業主聯誼活動系列報導



總公司業主聯誼活動

【環保、節能、新科技-社區智慧生活新趨勢】



▲林錫勳總經理為活動進行開場

東京都物業管理機構6/8(四)下午在台大醫院會議中心R402AB室,舉辦總公司本年度業主聯誼活動「環保、節能、新科技-社區智慧生活新趨勢研討會」,分別從社區門禁安全、日本環保建材、智慧化物管APP與智能櫃等社區關注的大小事件切入,活動參與人數踴躍,會場幾乎無虛席。

開場時林錫勳總經理就近期台灣勞動條件改變,各行業或多或少受到衝擊,服務業因人力彈性受限,衝擊最大,而物業管理需要大量人力,部分工作以設備、技術或機器來降低或取代人力,無人化管理現在看來已具相當發展性。

隨經濟 愛社區APP方便再進化

隨時、隨地、隨處、隨支付、隨緣、隨通路的「隨經濟」當道,會中由東京都物業管理機構營推中心魏雅蘭協理介紹,2016年本公司與永豐餘集團旗下生活磚科技,共同開發新版「愛社區APP」的服務與功能,未來並預計延伸增值服務,結合長照關懷,與藥局合作,為年紀大或行動不便住戶提供處方箋的送藥服務,銜接長期照護的最後一哩路。



門禁安全 無人化管理趨勢

康橋科技王泰瑞副總經理講述社區門禁安全解決方案,講解如何以白光監視攝影機,提供白天與夜晚皆為彩色,更高質量監視品質,並以Etag結合LPR(車牌辨識)二合一系統,幫助改變社區停車場傳統人力崗哨的習慣,以長期經營面來看,也能降低營運成本。

預視綠金商機 日本環保建材新潮流

近年極端氣候盛行,環保議題備受重視,除了節能減碳,建築使用的環保建材也是聚焦重點,台灣松下營造的小林昭彥經理帶來日本環保節能建材與設備新潮流,包含目前日本規定封閉空間必裝的全熱交換器,可將冷熱空氣交換處理,減少空調暖房與冷氣的耗電量;珪藻土塗料具有調節濕度、防臭並有吸附甲醛等化學物質的功能。同時日本也對使用節能產品、設計與產品,環保建材進行補助,以Eco積分累計,一個積分大約日幣一元,對環保也有實質鼓勵之效。

智能櫃深入東京都社區 到貨寄貨的甜蜜點

掌櫃公司的張承中處長表示,台灣電子商務市場規模達1兆1,277億,並以每年15%的成長幅度上升,如何自行控制取貨時間與保護隱私成為物流的新切入點,掌櫃智能櫃設立最小僅需0.27坪入駐方便,未來東京都1,000多個社區將陸續設立掌櫃智能櫃,讓東京都社區居民都能方便享用到貨、寄貨的甜蜜點。最後Q&A時間有多名參與者踴躍提問,並有中山區某社區自聘總幹事給予本公司高度肯定,總公司業主聯誼活動於下午5點10分在掌聲中結束。

【環保、節能、新科技-社區智慧生活新趨勢】 議題

智慧生活一指通-物業增值服務 東京都物業管理機構 魏雅蘭協理
社區門禁安全整合方案 康橋科技有限公司 王泰瑞副總經理
日本環保節能建材新潮流 台灣松下營造股份有限公司 小林昭彥經理
社區智能櫃-物流與生活之整合服務 掌櫃智慧生活有限公司 張承中處長

北區事業四部業主聯誼活動



▲活動實況

事業四部 陳卉喬

事業四部於106年4月20日下午2點於新店區中興路三段「天下一家」舉辦業主聯誼會,特別邀請智能櫃廠商掌櫃、空調清洗廠商尚裕村與外牆清洗維護廠商好澄,為業主介紹今年新增之服務項目。

掌櫃智能櫃於現場播放影片讓與會的來賓觀賞,尚裕村更將空調設備帶至現場示範如何清洗與相關詳細解說,Q&A時間來賓們更是熱烈發表意見,廠商也於現場回覆來賓所提問之問題,互動氣氛熱絡,活動圓滿落幕。

全台各事業部舉辦業主聯誼活動一覽表

部門	主題	主講人	日期
四部	· 冷氣機清洗 · 外牆長期維護 · 掌櫃-智能取物櫃	尚裕村冷氣工程 洪國棟 好澄外牆美容 林承總特助 掌櫃智慧生活 張承中處長	4/20(四)
桃園	· 【寓見桃花源】 106年桃園市優良公寓大廈評選 · 節能燈具施工與補助申請 · AED裝設、操作與補助申請 · 掌櫃智能櫃設置方案與優勢	桃園事業部 黃永祥科長 高泰綠能 江翰祥經理 仰德儀器 白鈞瀚專員 掌櫃智慧生活 張承中處長	4/21(五)
台中	· 外牆清洗了解建築結構	好澄外牆美容 謝宗民董事長	5/19(五)
台南	· 老屋健檢與長期修繕	台南市土木技師公會 黃武龍 理事長	5/26(五)
高雄	· 社區立體綠化及綠屋頂計畫 說明座談會	高雄市政府工務局建管處 余俊民 課長	4/21(五)

社區立體綠化及綠屋頂計畫 說明座談會

高雄事業部 朱詩婷 科長

高雄事業部於4月21日(五),於高雄亞洲商務中心14樓會議室舉辦「社區立體綠化及綠屋頂計畫說明座談會」,由東京都高雄事業部謝忠達副理擔任主持人,並邀請高雄市政府工務局余俊民課長講解綠屋頂專案,與社區共同打造綠能家園,提升住戶生活品質。

本活動主要邀請對象為社區管理委員會、相關協力廠商,參加人員共40位出席,當天講師專業內容豐富,針對社區綠化及綠屋頂補助相關法規、植栽、防水...等專業知識予以說明,讓來賓們瞭解,活動在專家們逐一回覆來賓豐富的提問後圓滿完成。



▲(左)主辦單位東京高雄事業部謝忠達副理、(右)總公司代表魏雅蘭協理



4/21桃園事業部

▲仰德儀器講解AED操作方式,設置方案與相關補助申請



5/19台中事業部

▲好澄外牆美容公司講解大樓外牆公共議題



4/21高雄事業部

▲高雄市政府工務局余俊民課長進行簡報與現場交流時間討論



5/26台南事業部

▲台南市土木技師公會黃武龍理事長講解老屋健檢與長期修繕議題

全台業主聯誼活動照片集錦

南區業主聯誼活動

4/21舉辦公寓大廈管理系統 建置成果分享暨研討會

經營企劃部 顏世禮 協理/方安勻

本公司顏世禮協理於104-105年度主持內政部建築研究所研發公寓大廈管理系統專案，該系統針對公寓大廈的管理業務項目作一智慧化整合，經擇定公司的績優管理案場「美麗桂林」為建置示範社區。在社區管委會的支持下，案場主管理呂俊華副科長與徐子純秘書率現場同仁，建置系統全部模組並完成系統功能實測，並於4月21日公司教育訓練專題研討分享建置成果，以實際導入案場的作業資料、系統產製表單及報表等成果，完整展示公寓大廈管理系統的六項模組各項功能及操作使用。

公寓大廈管理系統分為資產管理、事務管理、共用設施、管理財務管理、管理組織、生活服務管理等六項作業模組，數十項作業功能範疇，涵括公寓大廈管理的文書作業、文件管理、訊息傳達、事務作業程序等經常性業務。應用作業系統化、表單電子化及資料庫通用化，除可提升管理效率及服務品質外，更有助現場人員智慧化職能的提升，其中生活服務管理模組為web網路版的資訊互動性平台，更可讓住戶可以即時獲得社區的最新消息及生活情報，隨時查閱各項管理辦法及行事曆、會議及管理費繳交等紀錄、公設預約及住戶意見反應等。

本系統的六項模組具有跨模組及多工作站的資訊串接功能，各模組不必重複建置相同的資料，系統也支援文件回傳、手寫輸入及條碼判讀等功能，週邊工具可與郵件、訪客、設備、公設預約等業務務管理整合應用。

本系統的操作應用技術門檻低易上手，建置成本也相當低廉，以「美麗桂林」建置3個工作站為例，包含桌機與手寫板相關設備，建置硬體費用不到台幣10萬元，即可讓社區管理智慧化。公寓大廈管理系統已於6月份公開免費下載，提供各公寓大廈管委會、物業管理公司、總幹事與管理人員等對象使用，以共同推動公寓大廈管理智慧化服務水準的提升。

公寓大廈管理系統(六項模組)下載 <https://goo.gl/5zNeRP>

106年度第一梯次現場績優員工旅遊活動 4/25-4/27金廈鼓浪嶼三日遊

營推部 程欣恬 主任

4/25出發當天在松山機場集合時間為早上7:30，大家臉上似乎還帶點睡意。但在領隊充滿活力的說明旅遊注意事項下，氣氛漸漸熱絡起來。登機時間一到，我手握首次辦理的台胞證，踏上人生第一次的小三通金廈之旅。

第一天：松山→金門→廈門

【南普陀寺、胡里山砲台、龍園】

抵達金門後，一行人轉乘「新五緣號」前往廈門，第一個行程為廈門必訪南普陀寺，透過導遊解說，了解這座廟宇興建於唐朝，主祭「觀音」，已有近千年的歷史，於閩南地區有相當的重要性。緊接著參觀存有十九世紀最大海岸炮的胡里山砲台。當日最後行程則是參觀清末民初華僑領袖陳嘉庚先生陵園-龍園。



▲南普陀寺-大悲殿-雙手合十-虔誠祈福

第二天：健走行程【鼓浪嶼、晚會聯歡】

第二天開始了幾乎曬足半年份陽光的戶外行程。鼓浪嶼為廈門旅遊勝地，為維持生態環境完整，禁止汽車及摩托車(僅可使用電動車)。此地為清末歐洲共同租地，留有許多領事館遺址，導遊表示，能在鼓浪嶼擁有別墅，是廈門一種身分地位的象徵！

到了晚上的重頭戲-晚會要進行分組對抗。總經理當日特別飛到金門與大家同樂！活動在研發部宜萱的帶領下反應熱烈，大家聽到關鍵字「輸贏」，不服輸的精神都瞬間上身，相當投入，比賽結果雖無法盡如人意，但人人皆有獎。



▲(左)晚會-分組對抗，戰況激烈(右)晚會-總經理頒發優勝組獎品，由桃園事業部-源美學劉總幹事代表領獎

第三天：戰地風情【水頭僑居文化村、陳景蘭洋樓、翟山坑道】

最後一天參觀完水頭僑居文化村及陳景蘭洋樓後，前往本次印象最深的景點-翟山坑道，坑道規模極大，沿途摸著壁面，遙想著在物資匱乏、無現代工具的年代，由人工一鑿一斧完成坑道，一定費了無數的人力。最後名產時間，一行人大量採購手工麵線及貢糖，期待能分享旅遊的歡樂給台灣本島的同仁。

金廈三日遊這三天，不僅從平日業務中轉換心情，身為總公司幕僚，除了公司重大活動外，與事業部、現場同仁接觸的機會並不多，因此能透員工旅遊與大家互動，覺得是相當珍貴的機會。感謝辛苦籌備活動的長官同仁，希望今後還有機會參加公司辦理之旅遊活動。

麗薇雅廣場 期待東京都提升柬埔寨物業品質

4/17與吉祥投資物業管理負責人許峰總經理碰面，許總帶大家了解麗薇雅廣場工地狀況，工地管理至各項設施設備的進度，與預定完工工期有落後情況。

當晚由吉祥投資公司陳紅董事長做東，邀請吉祥公司內部重要主管、本公司顧問案人員、馬來西亞及中國大陸廠商交流，陳董期待東京都能將好的物業管理經驗導入，提升柬埔寨物業管理的品質。



▲麗薇雅廣場施工狀況

動力阻力並存 發展專屬柬埔寨的「物業管理模式」

國際性投資是日本NIHON HOUSING株式會社長久以來前進的目標，2016年開始關注柬埔寨，多次考察後了解柬埔寨為吸引更多的外資投入，目前積極進行國內基礎建設，許多國家已經投入不少資金，但也有很多國家採取觀望態度。主因是柬埔寨公部門嚴重貪瀆造成經濟發展的阻力，加上各方面法令的不了解，使投資環境不明確，讓人產生極大的不安全感。

故若要評估開拓柬埔寨的物業管理版圖，需要找尋當地可信任的集團配合，才能初步解決對當地投資的各項問題，但最重要的還是要充份了解當地民情和人民的生活習慣，設計出符合當地的一套「物業管理制度」，經過實務管理及不斷的磨合與修訂，才能發展出專屬柬埔寨的「物業管理模式」，期望本公司能在最適當的時機點，可以於海外揚名立業，擴展經營版圖，找到另一個契機。

企業標語

現場第一·顧客第一·行動第一

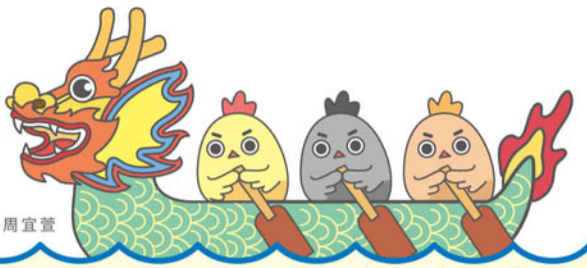


營運中心 蔡嘉芳 經理

106年度赴柬埔寨考察 麗薇雅物業管理顧問案

踏上柬埔寨土地前帶著幾許忐忑與緊張，出了金邊機場看到鎂光國際地產林亭錚總經理同公司助理來接機，代為解決交通與連絡的相關事宜後，便前往鑽石島。因為4/16正逢柬埔寨過年期間，從機場出來和台北過年的狀況一樣，一路上沒什麼人和車，路況非常好，進入鑽石島後，沿路很多建設中的建築物正在大興土木，感覺是充滿動力的國家。

端午節總公司職福會 包粽活動



研發部 周宜萱

5/26(五)總公司職福會舉辦了端午節活動，分別有粽子飽食套餐與包水晶粽的體驗活動。上午11點半餐點於3樓會議室準備就緒，12點鐘響時同仁陸續進場領取，每人一份肉粽、碗糕及魚丸湯套組，食物樣式豐富且份量充足，讓各位同仁一同歡度端午佳節。



▲各位同仁與美味的飽食套餐合影!

下午1點聘請專業師資來指導同仁包「冰晶粽」，已備好清洗好的粽葉，粽子的Q彈外皮與蜜香紅豆餡等分裝好的食材，老師耐心指導，搭以簡單的步驟，讓所有人輕鬆上手，完成的成品一串串水晶粽，各個精緻漂亮，味道也相當可口，整場活動於下午2點半順利結束。



▲大家聞著紅豆餡的香氣一邊將餡塑型



▲仔細的將餡包入Q彈的外皮



▲再用粽葉包住就大功告成囉!



▲參加包粽同仁與自己的精心傑作合影



「我愛媽咪 輕鬆創意收納家」 東京都社區母親節著色比賽

得獎名單

研發部

幼童組 (幼稚園/5歲以下)	國小A組 (國小一到三年級/6-8歲)	國小B組 (國小四到六年級/9-12歲)
特優獎 錦繡中國 林○霖	特優獎 我愛龍邦 王○媛	特優獎 高岡屋 林○喬
優等獎 龍的天下 范○軒	優等獎 大砂谷人山莊 賴○霖	優等獎 一品福閣 江○臣
佳作獎 宜誠謙邸 葉○榕 亞洲商務中心 顏○宸 首耀 陳○航	佳作獎 亞洲商務中心 顏○樂 人本大業 李○伊 我愛龍邦 鍾○榮	佳作獎 太子世界 文○好 樂鑽大廈 徐○賢 極景 林○珪
創意獎 三悅水花園 陳○好 事業三部 郭○嘉 龍門第 許○潤 設La Vie 陳○婕 科博行館一期 溫○晰 新站京華 徐○晴 亞洲商務中心 陳○恩	創意獎 太子世界 陳○茵 首耀 陳○捷 萊茵賞 蘇○寧 新砂谷通商 陳○安 龍的天下 黃○菱 昇揚科技 吳○穎 宜誠謙邸 陳○羽	創意獎 春天之旅 劉○家 我愛龍邦 王○涵 菁英賞 王○好 文化京都 莊○安 宜誠謙邸 陳○安 河堤家園 陳○恩 我愛龍邦 鍾○樂



汐止潤泰陽光天廈社區 端午節香包DIY活動

事業五部 張慧玲

事業五部於5月30日下午汐止潤泰陽光天廈社區舉辦端午節香包DIY活動，當天活動由業務科蕭至良副科長陪同出席，一開場由蕭副科長幫忙發放香包，同時企劃張慧玲開始講解香包縫製流程，製作時現場的小朋友與老奶奶都玩得很開心，其中還有小朋友不受侷限，發揮自己的創意做出了跟原圖不一樣的香包，大家完成親手製作的香包都覺得相當有成就感，期待明年繼續辦此活動。

閱美館 杜拜美學 數字油畫彩繪活動

閱美館、杜拜美學社區分別於4月15日與4月22日上午舉辦DIY數字油畫課程。

上午老師提前到達社區交誼廳，安排了座位及材料分配，老師讓小朋友們挑選自己喜歡的動物圖案，家長帶著小朋友陸陸續續進入交誼廳就座。

課程正式開始時，老師先講解數字油畫的畫法、技巧及相關注意事項，大家都非常仔細聆聽，這時只見小朋友們已經等不及拿起畫筆躍躍欲試，家長們也非常有耐心在旁陪伴及拍照，年紀比較小的孩子最後也在老師指導下順利完成油畫作品。

最後，一幅幅可愛的動物油畫經過孩子們的巧手順利完成，家長和小朋友意猶未盡，整場活動於近中午圓滿結束。



▲小朋友完成後開心與作品合影



▲一筆一筆仔細上色

4/22桃園事業部 杜拜美學社區



▲社區不分老少都拿起畫筆著色

▲大人小孩都非常投入



4/30嘉義宏都磐石-端午活動



4/15勝美術雲門社區-數字油畫



4/23鄉林夏都



數字油畫