

東京都



題字人：書法家 趙其雄 先生

出刊日期：104年05月31日

地址：台北市忠孝東路一段55號3樓

電話：02-2393-3766

傳真：02-2393-3778

客服專線：0800-231965

網站：www.tokyonet.com.tw

社區生活服務網：www.search888.com.tw

好社區住宅情報網：www.housearch.com.tw

發行人：吉田裕幸

發行人：林錫勳、胡添賜、張棟華、賀鴻鳴、沢井重伸、鄭碧華、顏世禮、魏雅蘭、劉京翰、

林櫻玲、李榮晟、陳守慧、卓世鐘、黃志昌、朱原華、譚建民、蔡嘉芳、薛樂正、彭建忠、

吳恩恕、曾穎章、許崇明、陳夢初、游易霖、王至明、林柏榮、謝忠達、吳漢琦、蘇坤宏

執行編輯：孫琬雅

Your Life First

91

吉田董事長的話

團結的重要性

大家辛苦了！首先要謝謝大家的努力，現在已屆年中，到年底為止，也要請大家繼續加油！

團隊中重視「和」，也就是「團結」，大家同心協力達成共同的目標。要凝聚團隊向心力，就要上下齊心。日本山本五十六大將曾講過，要抓住人的心，就要讚揚對方，讓其感到榮譽，適度的褒獎才能激發他人的積極性。

同樣的道理，要凝聚團隊的向心力，首先要能傾聽彼此的心聲，這是很重要的，要抓得住人的心，有以下幾項重點：

- 一、用心傾聽對方的說話內容，找出可以解決問題的辦法。
- 二、試著理解對方的心聲，消弭團隊中的不愉快氣氛。
- 三、在你評估對方的同時，別忘了對方也在評估你。

工作團隊中，彼此間存在著相當程度的期望標準，唯有透過了解彼此的想法，同理對方的立場、找出解決問題的方法，當共同累積了一次次成功解決問題的經驗，才能在合作中建立信任關係，並逐步凝聚團隊的向心力。

一個團結的工作團隊，對企業而言是非常重要的，唯有凝聚力與向心力強的工作氛圍，才能激發員工努力的動機與動力、專心一志、攜手戮力向前，達成團隊的共同目標！



吉田裕幸

高雄分公司 營業地址搬遷

■經營企劃部 孫琬雅

高雄分公司營業地址搬遷，4月份起於新址-亞洲商務中心辦公，地址及聯絡資訊如下。

地址：
800高雄市新興區民權一路251號13樓之3

電話：(07)222-8080 傳真：(07)222-8383



高雄分公司搬遷慶祝活動於亞洲商務中心一樓大廳前廣場13:00開始，事業部出席人員約60人，由總經理主持，祭拜活動圓滿完成。

事業部主管晉升

■人力資源部



台中事業一部游易霖高專
4月16日晉升襄理任部門主管



日本業務監查室 104年上半年度業務查檢

■風險控制中心 業務監查室
副理 周文亞

日本業務監查室查檢係由小沼室長偕同樋口查役前來，另有日本安永會計師事務所之渡邊會計士共同參與此次查檢，渡邊會計士為首次來台，除會計事務查檢，對於風險控制中心之運作，尤以訴訟事件之處理；鄭副總列舉「捷運」請求懲罰性賠償事件、「敦北翠苑」給付報酬事件、「第一家庭」住戶失竊請求損害賠償事件等，激發起在座者無限興緻。茲將3/18-3/20查檢情形，簡述如下：

一、建議事項：

- (一)現場主管會議法務室專題授課，會議紀錄應有授課內容之節錄。
- (二)工作說明書，請管制於104.04.15日前完成。
- (三)對連續值勤人員，除應安排休假外，對於健康情形亦請關切。

二、總結會議：

(一)日本業務監查室

- ①此行查檢係確認103年9月以後之各項事務運作，查檢結果均正常。
- ②「公司e化系統」係以工號與密碼方式控管，未來亦將列入 資訊管控參考。

(二)渡邊會計士

- ①查檢除會計還有業務監查室作業，藉由安永會計師說明，對東京都已初步了解，財務運作正常，營業額預算目標雖訂定一年成長一億，但人事費用不斷提昇下，將直接影響獲利，本業經營著實辛苦。
- ②工程修繕業務日益拓展，對於協力廠商之付款與修繕部分之作業流程應儘快訂定準則，俾提供參考。
- ③業務監查室運作正常並已發揮功能，風險管理委員會也已正式運作，期待未來對風險等級之區隔能更精確與注意，有效做好事前預防作業。
- ④個人查檢感想，公司訴訟案繁多，但鄭副總均能為公司盡心盡力，有效的管控每個案件，個人十分感動，也予此次查檢留存美好的印象，謝謝配合。

(三)鄭副總經理回應

- ①風險管理首重前端之預防作業，訴訟已為後端，風險控制中心轄下有社區行政部、業務監查室與法務室等三個單位，業管風險發生前、中、後期之作業，將利用各式教育訓練與會議，再加強灌輸與充實同仁們對法的觀念與內涵。

- ②風險事件之處理經驗汲取，將以事件做為教材，除已然發生者外，將依總經理指示，納入同業及他業所生之事件。
- ③近有住戶專有部分遭竊，卻訴求主管機關及消保官以消費者保護法及第三人利益契約之法理為賠償依據，對於相關責任歸屬將朝現有最高法院作成之實務見解，予以說明，而法務室已增加一名生力軍，期得益增功能與效益。
- ④感謝三天查檢作業，每次日本總社查檢均視同「外部查檢」，各受檢單位也會注意作業流程，而來檢人員有日本業務監查室以外人員，查檢角度確有不同，有不同之檢驗作為與成果，對於各個建議事項會再研議。

(四)總經理總結

- ①日本總社與東京都之業務監查室業務有別，惟查檢對象均以支店即事業部為主，目前公司計有880餘現場，業務監查室受限人力與業務，查檢應專注落實於事業部內部之運作，對現場應屬個案式查察。
- ②為風險控管與處理對策，設有風險控制中心與風險管理委員會，對於異常事件之處理模式與控管，除公司內部事件，對於同業或他業所生者，亦將汲取處置經驗，避免重蹈覆轍，期將風險防治於前。
- ③近因大樓磁磚脫落行人傷亡事件頻傳，主管機關為營建署，據推測統計列管案件約1000餘幢。另台灣整體建築物屋齡達15年以上者占80%，然不論公營或民間住宅，多因修繕經費不足而延遲，仍期營建署及早研議相關處理方案，而公司亦責請事業部重作檢視各危安因素，適時提報管委會，避免發生憾事。台北市政府近因預計要管理5萬戶社會住宅，擬自行成立物業管理公司，預期會將近期正夯的「外牆磁磚管理」納入修繕管理業務，此為「物業管理」新趨勢，也有助修繕業務之推動。
- ④東京都現有案量以住宅管理為主，市占率應為國內第一，予外界印象當然也為日資公司，惟有同業也以「日資之物業公司」與經理人協會共同辦理「工程修繕」赴日參訪團，而參訪地點為日本四國地區之大樓，其目的即想塑造「日資物業公司」代表之形象，東京都非僅重視表象，仍回歸落實業主託付，盡心做好物業管理工作。



誠摯關懷・優質服務・Your Life First

最新消息

104年度 董事暨股東常會順利召開完成



財務部 林櫻玲經理

本公司104年度董事會及股東常會於104年4月15日上午於台北總公司會議室召開，會議由吉田董事長主持，NIHON HOUSING 株式會社小佐野會長親自與會指導。

會議中由林錫勳總經理提報103年度經營環境、財務決算狀況、年度重要工作計劃及營運計劃，103年度財務決算表冊亦獲得出席股東追認。

本屆原董事竹中秀夫請辭，併同上屆劉董事辭職缺額，於本屆股東會議順利選出胡添賜及沢井重伸二位董事，任期至105年5月1日止。

小佐野會長今年循例視察案場，會中表示對現場經管能力之肯定，並分享日本近年招聘較高齡員工之方式，提供臺灣現階段人力短缺參考，透過聘用具豐富工作經驗之員工，並將其累積之人生歷練及工作心得分享、傳承，以豐富並健全現有之服務模式。

本年度董事會及股東常會於吉田董事長主持下均順利於預定時間內召開完畢。



特別報導

104年度第一梯次員工旅遊- 台南文化古都藝術之旅

經企部 馮裕中 科長

DAY 1

4/28早上參與本次活動的同仁，於臺北車站東三門集合後，隨即搭乘臺灣高鐵前往高鐵嘉義站，途中竟然發生了一段小插曲，我們有二位同仁可能是興奮過度吧，沒有在高鐵嘉義站下車，坐到高鐵臺南站去了，但為不影響整體活動的行程，只好請這二位同仁自行搭車，再與大家會合了。

第一站是參訪台糖小火車-戀戀五分車懷舊之旅，臺鐵的烏樹林車站在新營糖廠及台南藝術學院博物館學研究所師生花了3年的時間和心血，將廢棄的木造車站重新整修，於民國90年正式開放營運。搭乘五分車對於目前之交通設備而言，應該是充滿了新鮮感及勾起大家的懷舊之心。



台糖小火車-戀戀五分車懷舊之旅

中午大家前往烏山頭珊瑚潭享用午餐後，遊覽了水庫的風景，不過因為臺灣目前正面臨67年以來的旱災，許多地區都已實施限水措施，因此大家都還蠻關心目前水庫的蓄水量，感覺起來蓄水量真的不足，不過大家還是紛紛的在水庫新南瀛勝景-「臥堤迎暉」石碑前拍照留影。



烏山頭珊瑚潭水庫新南瀛勝景-「臥堤迎暉」石碑前拍照留影

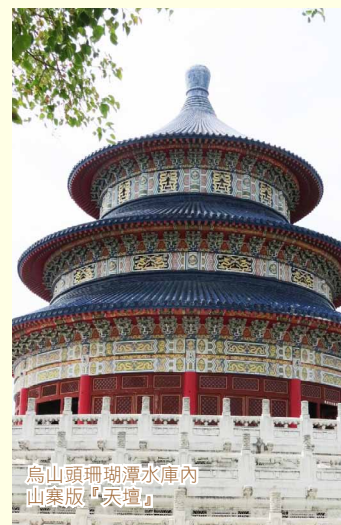
接下來前往八田與一紀念園區，此園區總共分為四棟，分別為：田中及市川宅、八田宅、赤堀宅及阿部宅，每一棟都散發著濃濃的日本風，不過卻讓我們意外發現了另一棟「林宅」，機電部吳協理看到後笑著對林總經理說：「喔，原來這棟是您的。」大家聽聞後哈哈大笑。以往我們都說中國大陸很多東西都是「山寨版」，沒想到我們烏山頭水庫也有一個「天壇」山寨版，真是令人傻眼。

104年度績優員工旅遊活動行程

東京都公司於104年4月28-29日二天，辦理104年度績優員工旅遊活動。行程安排如下：

第一天 台北/嘉義→烏樹林糖廠→烏山頭水庫→隆田酒廠→台南
第二天 台南→虱目魚主題館→安平老街→奇美博物館→快樂賦歸

接續前往隆田酒廠參觀，大概平常大家都喝慣了「金門高粱」，因此在此地生產的「清香高粱酒」似乎大家興趣不高，因此消費的人好像也有限。晚上到滿福餐廳享用風味餐後，下榻臺南富信大飯店，隨即展開重頭戲「團康活動-超級比一比」，登場了！大家依序排隊抽籤完成分組後，由職福會林錫勳主任委員致詞：「這個益智遊戲活動，已於103年第一次績優員工旅遊活動時玩過了，希望職福會能夠再集思廣益，提供更新的創意」，本次活動103年第一次員工旅遊活動的盟主，營推部劉京翰襄理又上陣了，雖然大家都一致



烏山頭珊瑚潭水庫內山寨版「天壇」



烏山頭珊瑚潭水庫



八田與一紀念園區

◆ 企業文化 ◆

創新Innovation • 整合Integration • 互動Interaction



物業管理專欄

全台抗旱大作戰



圖片來源：台南市政府

社區存水量及用水量檢查

■營運中心 林錫寶副理
■經營企劃部 孫琬雅

台灣地區於3~4月間面臨百年大旱，北部地區部分縣市甚至採階段性限水，雖現值梅雨季節，及時雨已舒緩緊繃的水情，但面對越來越有限的資源，民眾仍須多加愛惜使用。

根據水利署101年度統計，平均每人每天的用水量為274公升，有超過一半的縣市用水超過標準，其中台北市用水量最多，高達335公升，其次為新竹縣301公升，最少的為金門，每人每日用水為113公升，水利署101年度中並無宜蘭、台中縣市、台南縣市、高雄縣等統計資料。

全球氣象變遷劇烈，缺水問題，已是全球不可忽視的危機。面對旱災發生機率越來越高，水資源開發卻有其限制，因此水利署近年來積極推動水資源總合管理，並訂定供需原則，在開源方面則以區域水源調度、水庫整治、多元化水源開發為主，節流方面則以開發審查、民眾節水補助等雙管齊下。

若因旱情而限水，社區應如何預估每日用水量，並掌握社區存水量現況？

一、了解社區每日用水量

社區每日用水量需每日定時抄寫1F水錶，每個社區水錶數量不同，有些社區只有一個水錶，有些社區每棟都有水錶，有些社區還有公共水錶，如果不知道社區有幾個水錶，可查看「給水竣工圖」內1F平面圖，圖上有標示詳細位置及管路尺寸等，如「給水竣工圖」已遺失，請直接詢問自來水公司。

二、計算社區水箱存水量

社區水箱存水量之計算，係將上、下水箱存水量相加即可。水箱存水量可查看給水竣工圖內「昇位圖」(通常為第2頁或第3頁)，圖內會標示上、下水箱容量，將其容量相加後，再乘上90%，就是存水量(圖面標示容積跟實際是有誤差的)。如果無竣工圖可參考，可藉清洗水塔時，實際測量水箱尺寸後計算容積(註：自來水一度水=1公噸=1m³=1立方公尺=1,000公升=1,000公斤)，或直接詢問自來水公司有無資料。若以測量水箱外部尺寸的方式來計算存水量時，因尚須扣除底部及上部未存水空間及水泥磚牆厚度所占容積，故實務經驗上，可約略以實測容積乘以60%計算。

三、停水期間應關閉加壓馬達電源

社區水箱存水量如無法供應停水時所需要的水量(4/8起實施之限水措施為「供5停2」，故社區存水量須能供應2日用水量以上，方稱足夠)，應即張貼公告提醒有使用加壓馬達的住戶，在無水時應關閉馬達電源，以免加壓馬達損壞。

除了上述社區需注意限水事項，居家用水，可於限水前，先估計家庭所需飲用水、清潔用水量，以適當容器儲水。若家中儲水不足，各區於特定地點設有3公噸的加水點，並有水車巡迴補水，切勿因限水而過於慌張地將家裡所有水桶儲滿水，一旦恢復正常供應，過度儲水的預儲用水若未使用，而將水倒掉，將形成水資源的浪費。

DAY2

第二天早上前往虱目魚主題館參訪，有同仁問說，在虱目魚主題館沒有DIY做手工虱目魚丸，而是做手工香皂，真是蠻妙的，不過既然到了此地，大家還是不免俗套，買了一些伴手禮，帶回去與家人及同事分享。



在臺南虱目魚主題館聽「虱目魚達人」的講解與介紹



臺南的「安平老街」

臺灣現在到處都是「老街」，甚麼淡水老街、鶯歌老街、三峽老街、深坑老街及九份老街等，因此也不能例外，前往臺南的「安平老街」，除了欣賞街道旁的舊式建築，還能逛逛老街上的店家，有百年老店鹹酸甜，也有古早味的柑仔店，賣的都是現在找不到的零食與小玩具。

行程的最後精華重點，是前往奇美博物館新館參觀，該館是奇美企業許文龍先生所創辦的，以西方藝術為設計主題，館內空間以高聳圓頂大廳，各樓層以雕刻品銜接，博物館圓頂上、壁龕上、地面都有雕像，處處都充滿歐式巴洛克華麗的風格。

館內典藏著許多許文龍先生的收藏品，分為動物廳、羅丹廳、兵器廳及藝術廳等，其中以收藏世界各式名琴數量為最多，以名琴師瓜奈里遺作「奧雷·布爾」價值最高，是該館的鎮館之寶，以一個企業家的身份，能創立一間博物館，應當是相當不容易的，相信將會成為南臺灣的新景點指標之一。

最後還是要感謝職福會同仁的細心安排，而這次奇美博物館新館參觀，原先是預約不到門票的，還好我們職福會的總幹事管理部李協理，在臺南人脈豐厚，透過管道順利預約取得門票，讓大家都能夠一飽眼福，後續職福會又會有何驚豔之舉，舉辦更精彩的活動？讓我們大家拭目以待吧！



全體同仁在「台南奇美博物館新館」前合影留念

◆ 企業標語 ◆

現場第一・顧客第一・行動第一

業主聯誼活動

104年業主聯誼會活動：臺北事業一部 -大樓外牆檢查及修繕相關工程之探討

■經營企劃部 孫琬雅

台北事業一部於4/29舉辦業主聯誼活動，規劃座談主題為：「大樓外牆檢查及修繕相關工程之探討」。

東京都物業管理機構各事業部，每年均針對區域內社區管理相關議題，規劃實務座談活動，集結區域內不同社區業主互動與交流。近年來，全台陸續傳出大樓外牆剝落導致傷亡的事件，引起政府的重視並積極的推動建物外牆總體檢。

根據統計，台北市逾20年屋齡建物超過九成，列管危險建築約1,400棟，有立即掉落風險的外牆建材約200棟，須立即改善。2013年的基隆市地標麗榮皇冠大樓外牆磁磚剝落砸中路人致死案，日前檢方依業務過失致死起訴管委會主委、委員及總幹事共3人。近期更因地震頻繁，導致許多大樓外牆磁磚剝落，因此外牆整建維修實為刻不容緩之重要議題。

本次業主聯誼活動，由事業一部王正中科長向與會貴賓說明相關法令規範，並邀請廉潔有限公司廖小龍先生解說外牆修繕及汰舊更新工法，現場貴賓也紛紛提出自身居住社區之外牆材質、毀損狀況等問題請教，現場互動熱絡，顯見社區對於外牆修繕、更新及維護愈趨重視。



上圖：事業一部王正中科長(前中)向與會貴賓說明相關法令規範
左下：廉潔有限公司廖小龍先生(前中)解說外牆修繕及汰舊更新工法
右下：交流討論時間，互動熱絡

104年業主聯誼會活動：高雄事業部 -公寓大廈外牆修繕作業宣導座談會

■高雄事業部 朱詩婷

東京都物業管理機構-高雄事業部於5月8日(五)，假高雄亞洲商務中心14樓會議室舉辦「公寓大廈外牆修繕作業宣導座談會」，本次座談會由東京都公司高雄事業部主管謝忠達襄理擔任主持人，邀請高雄市政府工務局建管處溫日宏課長就外牆修繕事項、作業流程及法規等相關知識做說明、宣導。



【主持人與總公司代表及座談專家】



左起：主持人高雄事業部謝忠達襄理、座談專家高雄市政府工務局建管處溫日宏課長、總公司代表李榮晟協理

本活動主要邀請對象為社區管理委員會、外牆修繕協力廠商及建設公司代表，參加人員共計57位出席參與，當天講師精彩的課程內容搭配時事案例並輔以法規內容加以說明，讓來賓們瞭解外牆修繕的相關知識、管理委員會的責任面及外牆修繕作業流程，活動最後在愉悅互動的氣氛中，由與會專家溫日宏課長、黃政衛先生及李榮晟協理、謝忠達襄理回覆來賓提問後圓滿落幕。

【交流時間活動實況】



最新消息

電腦公會專訪東京都公司營業推進中心- 「O2O建物長期修繕智慧平台」

■台北市電腦公會 新聞中心
劉文程/施幸微

東京都公司與台北市電腦公會合作創新應用案，於2014年成立「O2O建物長期修繕智慧平台」，電腦公會也於日前特別專訪本公司營業推進中心魏雅蘭協理，分享推動本計畫之心得。

電腦公會特別於報導中指出，2014年全台住宅平均屋齡已超過30年，東京都公司運用Open Data作創新應用，成立「O2O建物長期修繕智慧平台」，目前業已完成仁愛創世紀、康和國際及敦南凱旋大道三個社區的長期修繕計畫書，提供社區管委會參考，是未來預防、改善台灣建築物劣化老舊的問題不可或缺的利器。

東京都公司營業推進中心魏雅蘭協理也表示，各縣市地方機關和開放資料的腳步不一，以致業者在資料的收集與使用上面臨困擾。而台灣

對物業管理仍然十分陌生，專業領域人才相對稀少。「O2O建物長期修繕智慧平台」應用營運建置建築物使用執照及水利署的防災資訊，將其與東京都自身的社區修繕資料庫媒合，與景文科大羅紫萍教授合作，開發出便利大眾線上(online)查詢及線下(offline)建物修繕維護的一站式支援服務。平台將建立建物歷次修繕項目、費用、施工廠商、修繕規格等資料，住戶登入平台後即可查詢。

本公司也將於7月舉辦研討會，討論長期修繕、智慧平台和未來建築修繕要點，正式向大眾介紹「O2O建物長期修繕智慧平台」的新業務。對於目前熱門的物聯網議題，東京都也在智慧監控持續努力，依靠科技的力量提升住戶安全，擴大保全人員的服務範圍，達到「人文科技」的最佳融合。

社區活動報導



仁愛創世紀·春季聯誼活動

■事業二部 林成棟總幹事

仁愛創世紀大廈於104年4月25日在社區一樓交誼廳舉行本屆社區春季聯誼活動，現場有專業歌手及樂團伴奏表演，並有樂器教學，住戶也上台獻唱同歡，參加人數計38人，春季聯誼活動於9點整圓滿結束。

動力師資活動



3月7日 社區茶會 @事業五部·昆陽星鑽



4月11日 兒童節活動 @事業五部·台北online

活動安排 請聯繫 研發部活動專員
(02)2393-3766分機355 歡迎洽詢！



本文摘錄自電腦公會網站專題報導全文：
「開放資料創新應用系列報導(7)
保障居住安全 物業健檢不可少」
http://www.tca.org.tw/tca_news1.php?n=296

