

秘



 アイビス GROUP

TEL078-861-0220

〒657-0836 神戸市灘区城内通4-7-16
アイビスパーク1・2F

<http://kobekko.ibis-group.jp/>

<http://www.ibis-group.jp/>

神戸市内でしか仕事をしない
建築・不動産屋さんの秘密

 アイビス GROUP
「知的資産経営報告書 2010年版」

目 次



| | |
|--------------------------------|----|
| 1. 社長からみなさまへ | 1 |
| 2. 私たちの仕事の中味（事業概要） | 2 |
| 3. 30数年間これまでやってきたこと（沿革） | 4 |
| 4. 私たちの見えない力（知的資産） | |
| その①「建築・不動産」の全体を見渡し対応できる力（総合力） | 6 |
| その② その場限りではなく将来に渡って対応できる力（継続力） | 8 |
| その③ 周りへの配慮（環境への取り組み） | 10 |
| Ⓐ「地球環境」への取り組み | 10 |
| Ⓑ「地域環境」への取組み | 12 |
| 5. 私たちがこれからやること（今後の事業展開） | |
| その① 私たちの理想とやりたいこと | 14 |
| その② 私たちの見えない力を表した図（知的資産相関図） | 16 |
| 6. 会社概要 | 17 |
| 7. 知的資産経営報告書とは | 17 |

1. 社長からみなさまへ

私たちは常々お客様の
「建築・不動産についての町のお医者さん」
になりたいと願っています。



いつもそばにいて、何かあったとき、
とりあえず相談できる、心強い存在。

専門知識を持ちながらも親しみやすく、
地域の皆様に愛され、必要とされる存在。

そんな「建築・不動産についてのプロフェッショナルな組織」の姿を
目指しています。

この小冊子は、その弊社の理想への取り組みを、2007年3月に経済産業省
から公表された「中小企業のための知的資産マニュアル」に従って、見えざる
経営資源という観点から表現しています。

何とぞ本書をご覧いただき、弊社の思いをご理解いただけましたら幸いです。
みなさま、どうぞ今後ともよろしくお願ひいたします。

2010年 3月



アイビスGROUP

IBIS 株式会社 アイビス

TH 株式会社 トキタホーム

ごべっこハウス KOBEKKO HOUSE

代表 とき た やす あき
鶴田泰明

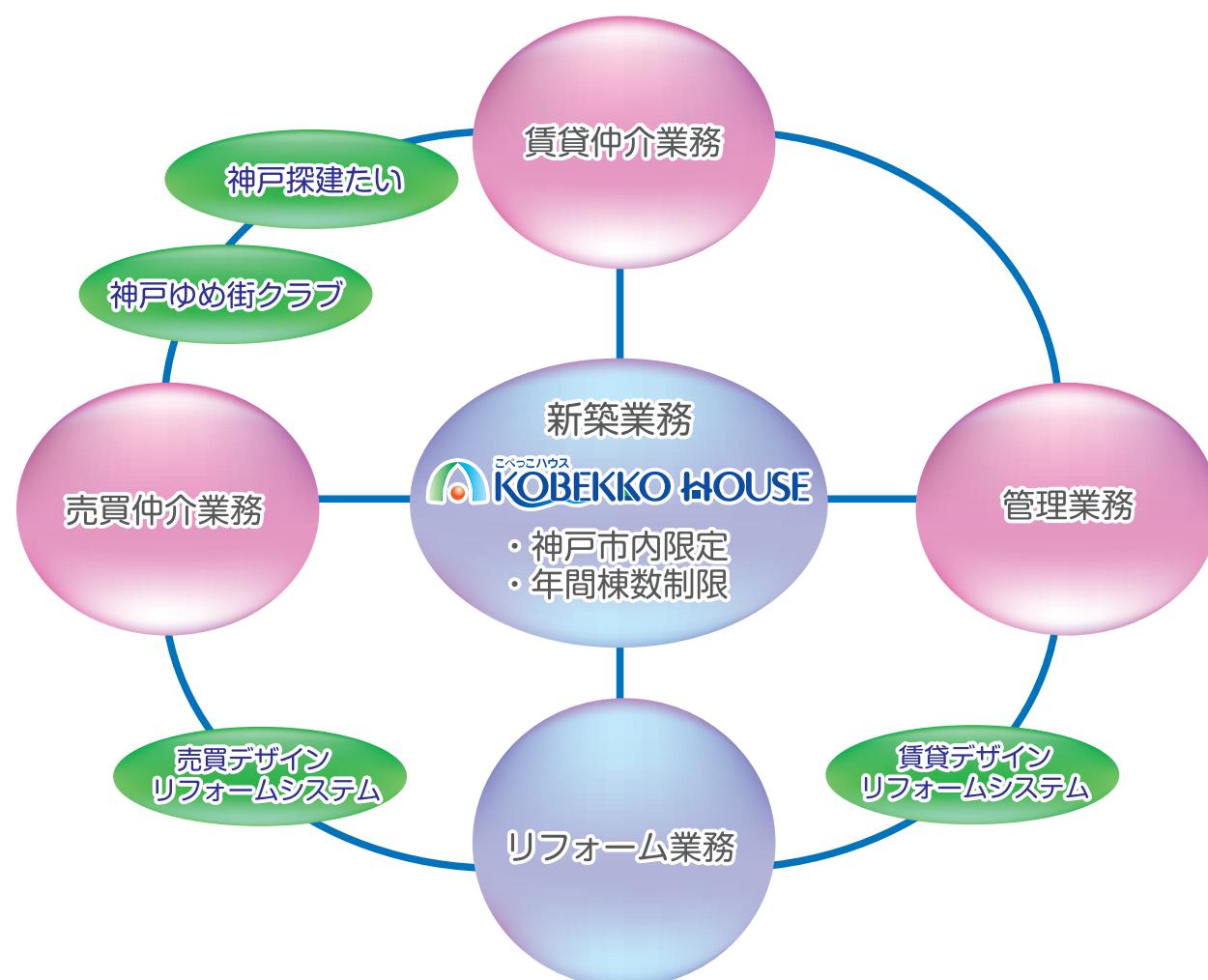
2. 私たちの仕事の中味(事業概要)

私たちは、「建築・不動産の町のお医者さん」として、お客様の「建築・不動産」の全般を継続して見守るために、5つの事業を行っています。

営業エリアと各事業の業務量に自ら制限を設けることで、どの事業も疎かにすることなく、5つの事業をバランスよく運営しています。

※各業務に専業化しないことから、お客様に供給者側の都合を押し付けることがなくなり、「建築・不動産」を幅広く見渡せる視点に立ち、あらゆる可能性を検討しながら適切な対応をしています。

※「建築・不動産」についての窓口が一つになることにより、お客様の労力や経費を削減しています。また高度な、建築、不動産の複合業務もこなしています。



※エリアを制限し業務を集中していますので、神戸市内の情報に大変詳しくなりました。又建築・不動産の全般に関与していくことで、情報を多角的に分析することができ、各担当が高度なスキルを組織的に身につけ、お客様へサービスを提供しています。

新築業務においては…

こべっこハウス KOBEKKO HOUSE というブランドづくりをしています。



「こべっこハウス」の約束

①神戸市内しか建築しません。

※神戸を愛する皆様と共に「家づくり」に取り組み、継続したお付き合いをさせていただきたいので、基本的に神戸市内でしか建築いたしません。

②本年度は20棟までしか建築いたしません。

※自分たちが責任の取れる、隅々まで目が行き届き、細やかな配慮ができる範囲で仕事をし、施工精度、サービスの水準を高めます。受注棟数を競い合うような「家」作りは、決していません。

③しつこいセールスは致しません。

※我々はあくまでも「家づくり」のプロを目指し、住宅セールスのプロを目指しません。

全ては心のこもった 家づくりのために。



私たちのテーマは「地域密着」「継続」「未来への希望」です。それらの思いを込めて、このロゴマークを作成しました。

【色の意味】

(オレンジ)子供・太陽 (緑)山・森・木・親・我々大人 (青)海・空・親・我々大人

【形の意味】

- 異文化が混在しあい、モダンでおしゃれな街、海と山に囲まれた自然豊かな都会、神戸の街を表現しました。
- 子どもを両側から、大人们が全身で守り、慈しみ、育んでいる様子を家の形で表現しました。

家族みんなが元気になる家 『元木(GENKI・元気)2010』



当然のことながら建物は動かせません。こちらから診にいく必要があります。
いつでも駆けつけられるように、近くにいなければなりません。

弊社は、お客様と無理のないお付き合いができるように、自分たちの目の行き届く範囲に営業エリアを限定し、きめ細かいサービスを提供しています。

建物は、長くそこに存在し続けるものです。

かかりつけのお医者さんのように、その変化の経緯を見守っていかなければ、その都度適切な対応ができません。

弊社は、5つの事業の各業務量をバランスよくコントロールしていくことで、建物の経年変化にその都度的確に対応しながら、お客様に安心して継続したお付き合いをしていただいております。



3. 30数年間これまでやってきたこと(沿革)

創業期

～1979～1996（約20年間）

仕事の内容 《建築業務重視の時代》

大手建築会社にはできない、建築業務にまつわる小回りの利いたサービスの提供をしていました。



年月

- 1979.11 (株)ときた商会を資本金1200万円で設立
- 1984.11 神戸市垂水区に自社ビルとして(トキタビル)を建設
- 1987.8 グループ建築会社として(株)トキタホームを資本金1000万円で設立
- 1995.4 神戸市長田区に自社ビルとして(アイビス長田)を建設
- 1995.11 (株)ときた商会を(株)アイビスへ商号変更

「不動産業務」拡充期

1996～2005（約10年間）

仕事の内容 《不動産業務重視の時代》

お客様と継続したお付き合いをしていくために、それ以前に対応していなかった不動産業務までをも含めたサービスメニューを増やしていました。

年月

- 1998.1 神戸市灘区に本社ビルとして(アイビスパーク)を建設
- 2002.10 レンタルスペース「学が丘カルチャースクール」設立
- 2003.3 レンタルスペース「王子公園カルチャースクール」設立

「賃貸リフォーム」拡充期

2005～2007（約3年間）

仕事の内容 《複合業務重視の時代》

建築業務と不動産業務を意識的に複合・融合させて、お客様の利便性を向上させ、低価格化を実現したサービスを提供していました。



年月

- 2005.7 兵庫県より「経営革新計画」の承認
- 2005.10 「入居保証付デザインリフォームシステム」サービス開始
- 2005.11 「売却保証付デザインリフォームシステム」サービス開始
- 2006.4 (アイビスパーク)1・2Fにて店舗を開設

「新築業務」拡充期

2007～2009（約3年間）

仕事の内容 《バランス重視の時代》

地域密着の立場から、建築業務全般と不動産業務全般を意識的に両立させたサービスの提供をしています。



年月

- 2007.2 (株)アイビスの資本金を5000万円に増資
- 2007.2 (株)トキタホームの注文住宅部門として「こべっこハウス」を設立
- 2007.4 「神戸探建たい(神戸探検隊)」サービス開始
- 2008.1 (財)神戸市産業振興財団より「KOBEドリームキャッチプロジェクト」認定
- 2008.2 「神戸ゆめ待ち俱楽部(神戸夢街クラブ)」サービス開始
- 2008.10 「神戸環境マネジメントシステム(KEMS)」認証

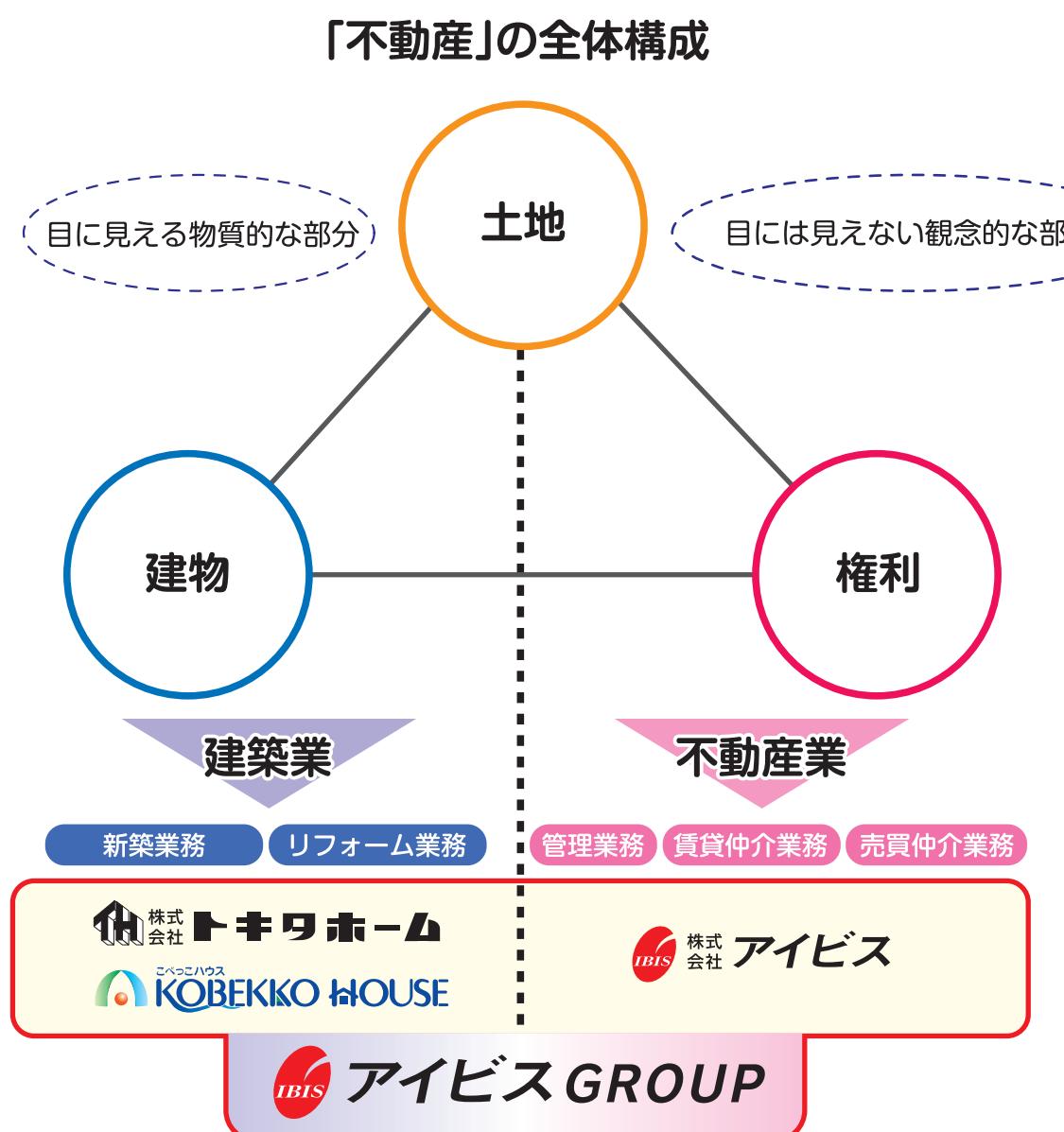
4. 私たちの見えない力(知的資産)

その①「建築・不動産」の全体を見渡し対応できる力（総合力）

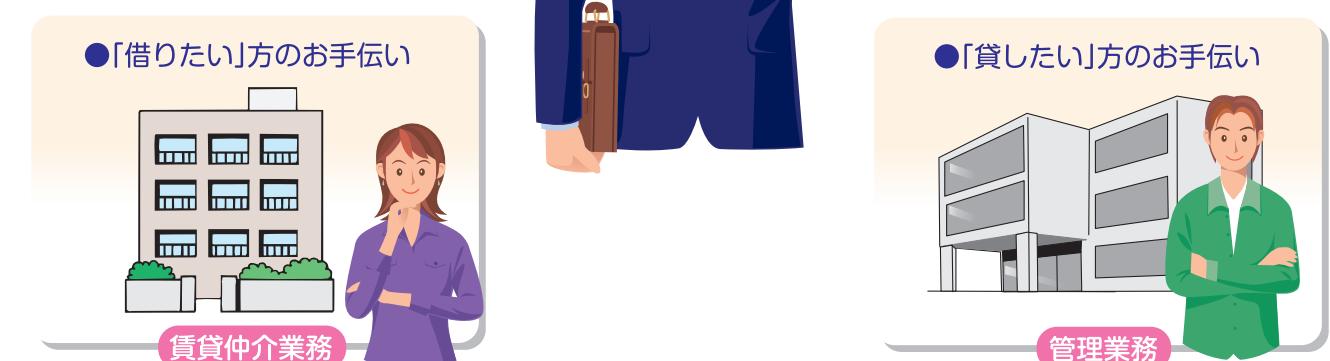
人間の心と体が切り離せないように、「建築・不動産」を扱うにあたっても、目に見える部分を主に扱う建築業務と、目には見えない部分を主に扱う不動産業務も切り離してはいけないものだと、わたしたちは考えています。

のために、建築・不動産のどちらの業務にも専門化せず、地域密着で営業エリアを制限し、5つの事業の各業務量をバランスよくコントロールしながら建築業と不動産業を両立させようとしているのが、わたしたちの基本的なスタンスです。

各担当が意識的に、建築業、不動産業両方についての高いスキルを身に付け、「建築・不動産」の問題全般についてお手伝いをしています。



建築業務と不動産業務を切り離さず、両立させ
「建築・不動産」の問題全般についてお手伝いをしています。



(建築業・不動産業の複合業務)

●土地を購入して注文住宅を建てたい方のお手伝い



●自宅を売却して建替えたい方のお手伝い



●リフォームをして売却したい方のお手伝い
「売却保証付デザインリフォームシステム」

●リフォームをして貸したい方のお手伝い
「入居保証付デザインリフォームシステム」

●税務・法律・資金計画のお手伝い

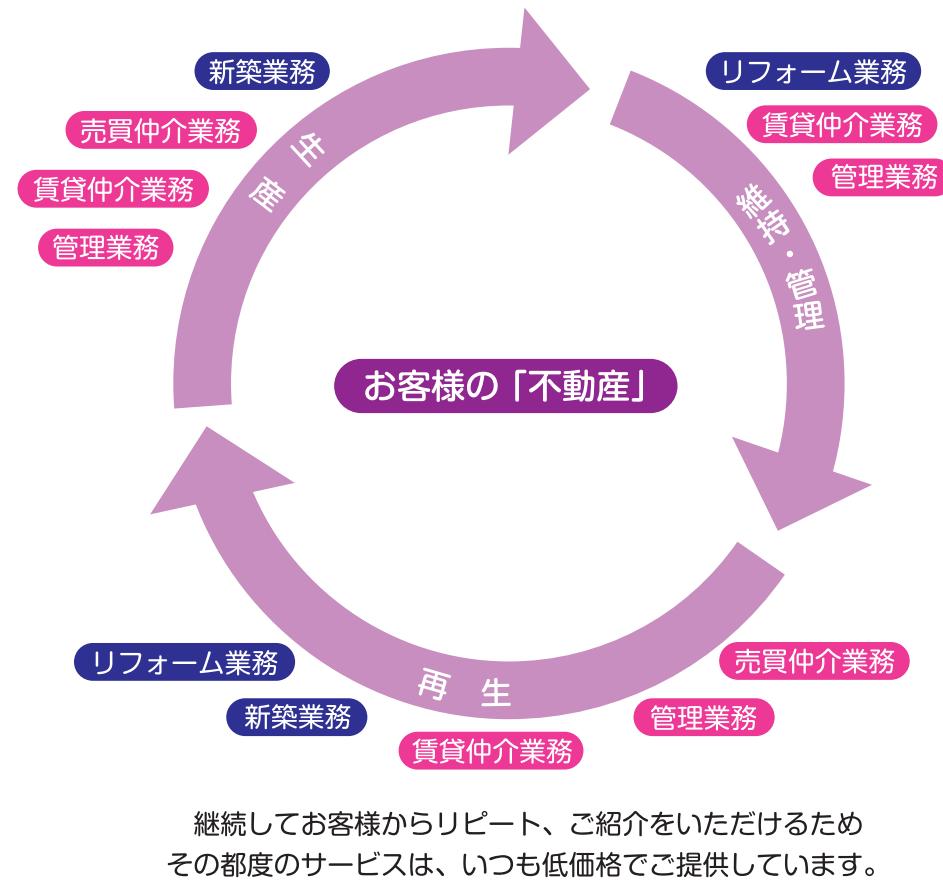
各担当者が「建築・不動産」についての税務・法律・資金計画の高度なスキルを身に付けています。
又、「ときた・小林総合法律事務所」「笠川税理士事務所」など優秀な外部スタッフと強力な連携をしています。



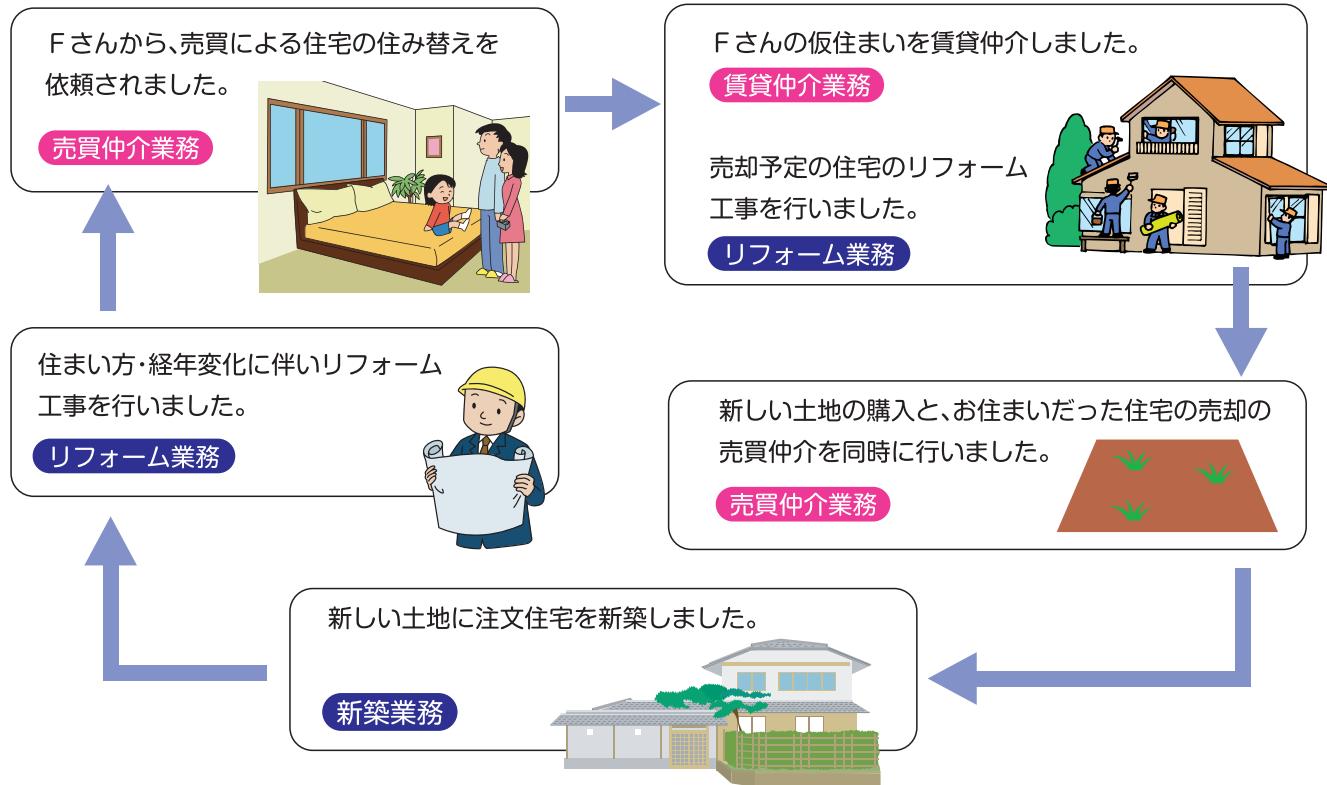
4. 私たちの見えない力(知的資産)

その② その場限りでなく将来にわたって対応できる力(継続力)

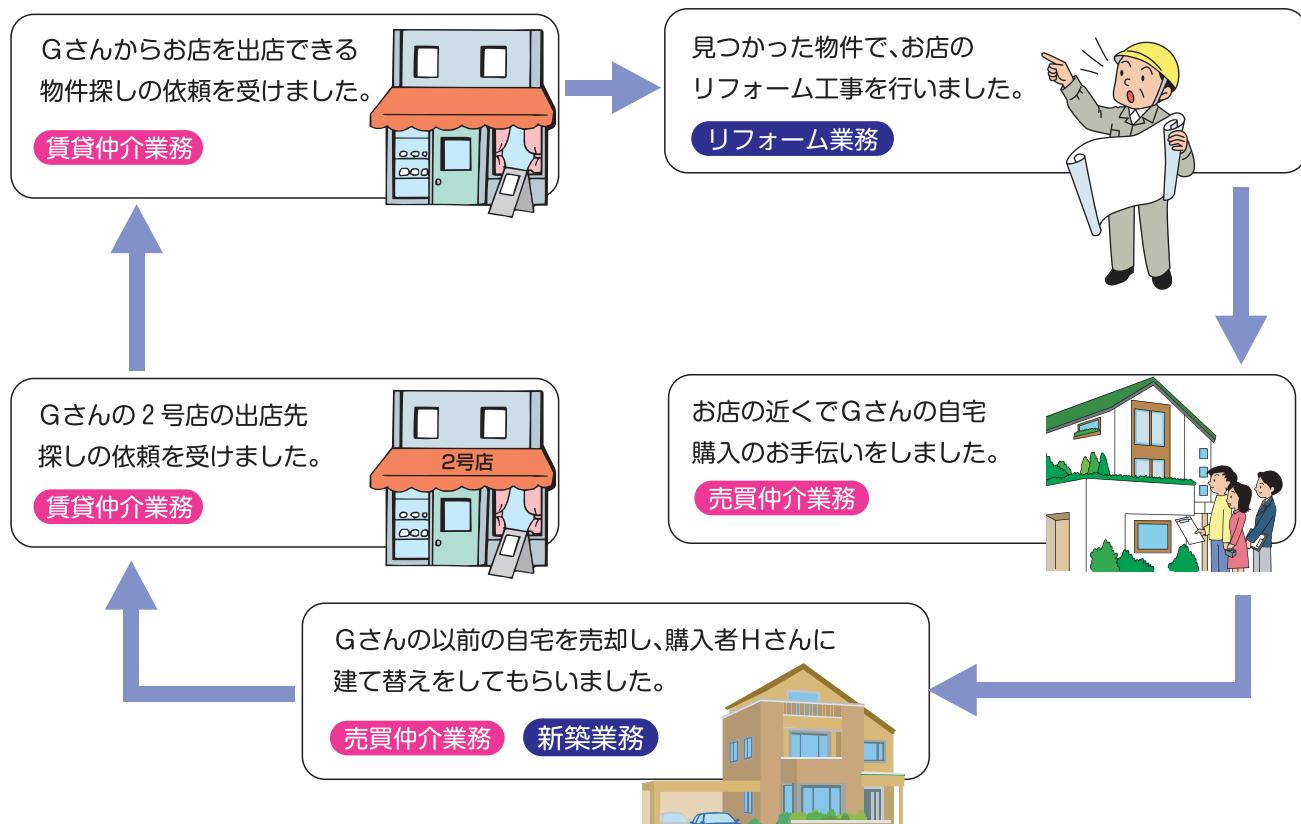
私たちは、かかりつけのお医者さんのように、お客様の「不動産」の変化の経緯を見守り、その時々にご相談を承り対応しています。決してその場限りではない、責任を持った対応をしています。



<ケース②>Fさんの場合

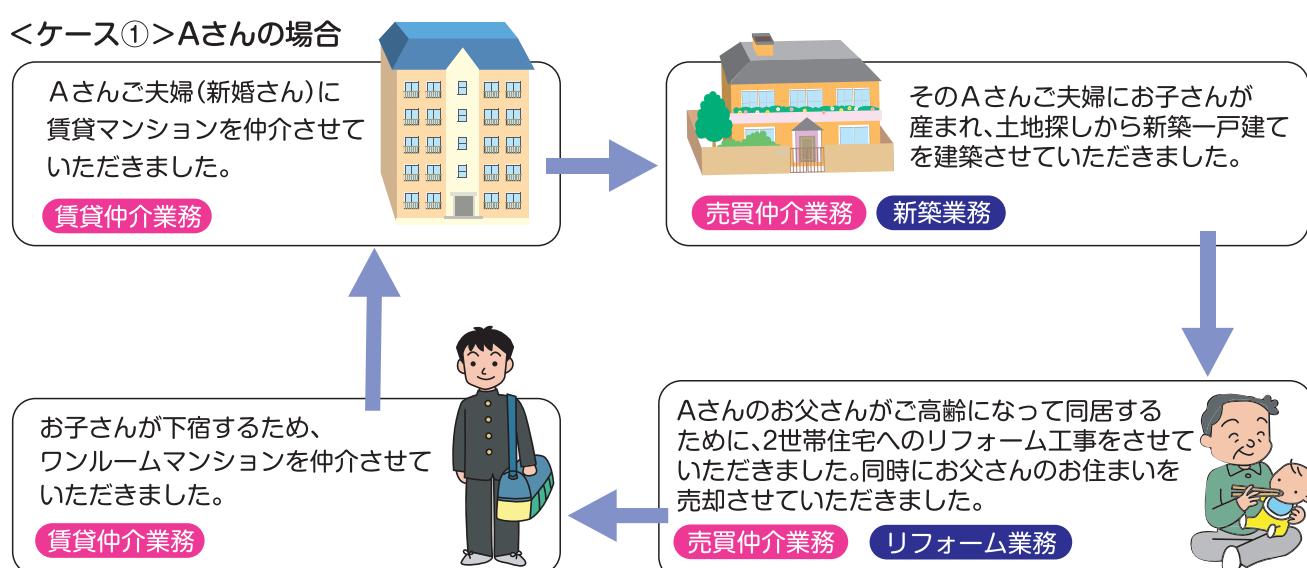


<ケース③>Gさんの場合



私たちの(総合力)に基いた(継続力)は、お客様との「本当の意味での継続したお付き合い」を可能にしています。リピート、紹介率の高さ(2009年度実績71.73%)が私たちの信頼の証です。

●これまでの実際の事例をいくつかご紹介します



4. 私たちの見えない力(知的資産)

その③ 周りへの配慮(環境への取り組み)

私たちは「環境」という概念を、

Ⓐ 「**地球環境**」などの言葉で使われるCO₂の問題と、

Ⓑ 「**地域環境**」などを言う時の地域コミュニティに関するこの2方面から捉えています。

Ⓐ CO₂削減を目指し、「**地球環境**」への取組み

●KEMS(神戸環境マネジメントシステム)への参加

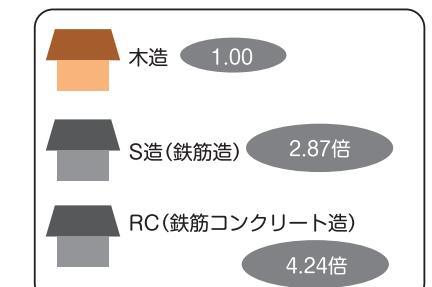


アイビスGROUPは『神戸環境マネジメントシステム』(KEMS)の認証を受けました。環境への負荷低減は、決して他人ごとではない、誰しもの重要な課題であると、私たちは認識しています。私たちは、本当に小さなことしかできませんが、自分たちにできることを、たとえわずかながらでも積み重ね、環境に優しくなっていきたいと強く願っています。

●省エネ住宅の供給

＜木造住宅は地球にやさしい＞

木材は他の材料と比べて少ないエネルギーで生産・加工ができる、二酸化炭素放出の少ない環境に優しい材料です。木造住宅は建設時の二酸化炭素放出量が、他の構造の住宅に比べ圧倒的に少なくなります。



木造の全炭素放出量を1.00としたときの各構造建物主要材料の炭素放出量の比(床面積を136m²で試算)

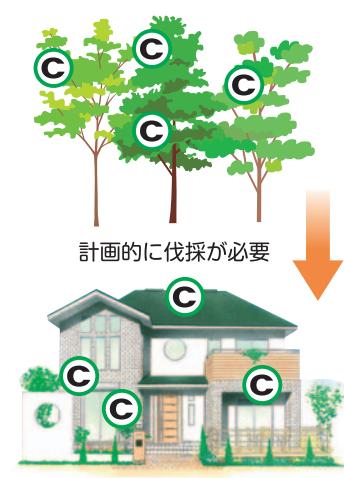
＜木の住まいは第2の森＞

木は光合成により二酸化炭素(CO₂)を吸収し、炭素(C)を固定させ、酸素(O₂)を放出しながら成長します。しかし、成熟した木は二酸化炭素の吸収量が減少するため、計画的に伐採をし、若木を植林していくなければ効率的なCO₂の吸収が行われません。

森林をただ放置するのではなく、環境の中で人がその役割と責任を果し、森林を更新することが二酸化炭素の減少につながります。

伐採した木は、木材として利用しなければ、二酸化炭素を発生させてしまいます。木造住宅を建てるということは、そこに炭素が固定され続ける「第二の森」が街中につくられていいくことになります。伐採されたせっかくの資源を利用しないまま、生産・加工時に膨大なエネルギーを消費する鉄やコンクリートで住宅を建ててしまうと、環境に対して、余計で多大な負荷をかけてしまいます。

又、木材は他の消費してしまう資源と違い、循環型の資源です。計画的に利用することで、森林を再生させねばならぬほど、大気中の二酸化炭素を減少させながら、更に良質な材料を産み出し続けてくれるのであります。



Cを固定した「第2の森」

＜長持ちする住宅は資源を浪費しない＞

建替えまでのサイクルを長くするということは、解体時及び建設時のエネルギー消費を長期間において抑制し、二酸化炭素の放出を抑えていくことになります。

現在、日本の住宅の平均耐用年数は20数年といわれています。膨大なエネルギーを消費して建設される住宅の耐用年数を長期化させることは、大きな省エネルギー化がはかられることになります。

こべっこハウスのWB工法は建物の耐久性を高めながら、将来環境に対し柔軟に適応できる工法です。住まう方の状況が変わっても、一から建て直す必要が無く、柔軟に対応しながら、長持ちする住宅をご提供いたします。



＜省エネルギー住宅は、CO₂の排出量を抑える＞

生活に必要なエネルギーを、できる限り小さく、効率良く利用できる住宅づくりが重要です。こべっこハウスのWB工法は、自然の力を上手に取り入れ、機械力によるエネルギー消費を極力抑えながら、快適空間を実現します。

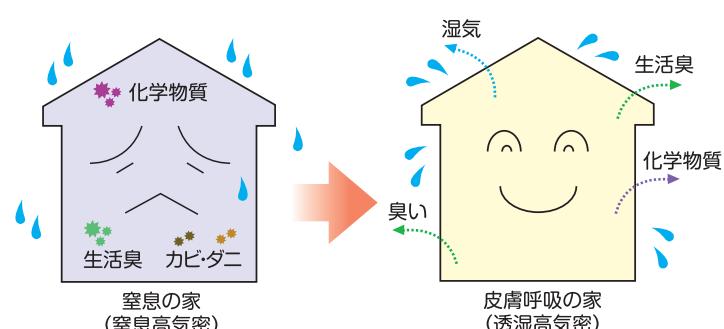
又、省エネルギーの観点から、こべっこハウスはオール電化住宅を推奨し、標準仕様としています。



《省エネ住宅は健康住宅である》

こべっこハウスの「通気断熱WB工法」は、家そのものが呼吸し、衣替えします。空気の流れと湿度の調節を、機械力を極力使わず、建物自身が四季の移り変わりに応じて自然に行えるようにすることで、季節に合わせた心地よい住空間を生み出します。

同時にそれが建物本来の性能を高めることにもなり、環境に寄与できる、高耐久・省エネルギー住宅を実現させます。



今、私たちが環境に配慮した住宅づくりをしなければ、子供たちが困ることになるのは明らかです。

いたずらに環境に対峙するのではなく、自分達自身が環境の一部であることを自覚できる家づくりが、今こそ必要なのではないでしょうか？

それが結果的に、環境に寄与することとなり、又同時に、人に・家族に優しい家づくりになっていくのだと、私たちは考えます。

私たちは神戸の子供たちに、誇りをもって贈ることができる、家族に・環境に優しい家づくりをしています。

◎地域コミュニティの一員として「地域環境」への取組み

夏祭り

夏休みの一日をご家族で楽しんでいた
だくために、たくさんのイベントを詰
め込んで、スタッフ総出で毎年夏祭り
を開催しています。2009年は約800人
のみなさんにご参加いただきました。

もちつき大会

これも、ご好評の恒例イベントです。
お餅をついたことの無いお子さんのた
めに、毎年お正月に行っています。
寒い時ですが、2010年も約150の方々
にご参加いただきました。芋煮や焼き
芋も大好評でした！

絵画コンクール

家族の対話がはずめば…と思い企画しました。
2010年1月20日〆切分は、約90作品のご応募をいただきました。

子育て支援

建築・不動産屋さんでは、めずらしいかも
しませんが、チャイルドコーナーを充実させ、
灘区の子育て協力店に認定されています。

廃材活用

ただ捨ててしまうのは、もったいない材料を
地域のみなさんで活用していただいています。

地域清掃

KEMSの活動の一環でもあります、駅前の
清掃を行っています。店舗前、舗道も、毎日
清掃しています。

こべっこ通信

地域のコミュニティ誌のようなもので、地域情報やわたしたちの近況などをお知らせしています。

セミナー・見学会

定期的に開催して、「建築・不動産」に関する様々な知識を地域のみなさまにご提供して
います。毎回、たくさんの方々にご参加いただき、喜んでいただいている。

私たちは「建築・不動産」が、
環境への影響力を大きく持つ仕事であることを自覚しています。
地域コミュニティの一員として、地域の皆さんと共に、
少しでも良い環境づくりをしていきたい、といつも強く願っています。

5. 私たちがこれからやること(今後の事業展開)

その① 私たちの理想とやりたいこと (ビジョン)

私たちは「建築・不動産」の全体を見渡し対応できる力（総合力）、その場限りではなく将来に渡って対応できる力（継続力）、周りへの配慮（環境への取り組み）といった、私たちの強みである知的資産を活用し、お客様の「建築・不動産についての町のお医者さん」であり続けたいと願っています。

(総合力を強化!)

step1 もっと専門知識を身につけていきます！



●宅地建物取引主任者 4名
●不動産コンサルティング技能登録者 1名
●マンション管理士 1名
●マンション管理業務主任者 1名
●マンションリフォームマネージャー 1名
●2級建築士 2名
●インテリアコーディネーター 2名
●福祉住環境コーディネーター2級 2名
●福祉住環境コーディネーター3級 2名
●1級建築施工管理技士 1名
●2級施工管理技士 1名
●AFP 1名
●2級ファイナンシャルプランニング技能士 1名
●住宅ローンアドバイザー 1名
●資金計画アドバイザー 2名
●防火管理者 6名
●賃貸不動産管理士 6名
●セキュリティードバイザー 1名
●玉掛作業主任者 1名
●足場の組み立て等作業主任者 1名
●土止め支保工作業主任者 1名
●損害保険募集人資格 1名
●商品専門試験総合資格 1名

社内保有資格数をUPさせます！



| 年 | 数 |
|------|----|
| 2007 | 20 |
| 2008 | 28 |
| 2009 | 35 |
| 2010 | 46 |
| 2011 | 58 |
| 2012 | 62 |

さらに
組織的な学習の機会を増やし、外部スタッフとの連携力も強化し、最新の情報収集力をアップし、お客様へのサービスの質を向上させます！

(2010年3月時点 社内保有資格数 全41資格)

(継続力の強化!)

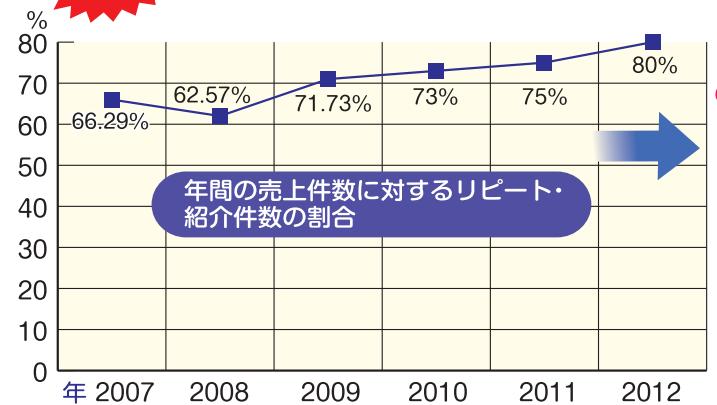
step2 もっと、お客様とのコミュニケーションを深めていきます！



地鎮祭
引渡式
こべっこ手帳

その場限りではないお付き合いをするための連絡帳のようなものです。

そして、リピート・紹介率を高い水準で平均化させます！



さらに

お客様に喜んでもらえることを
もっともっと考えます！
アフターフォローを万全にするため、
情報管理を今以上に整備して、
組織的な対応力を高め
業務のスピードアップをはかります！

step3 (お客様への配慮！) もっと、ご来店しやすくご相談しやすくしていきます！



そして、みなさんにもっとイベントに参加していただきたい！
と考えています!!



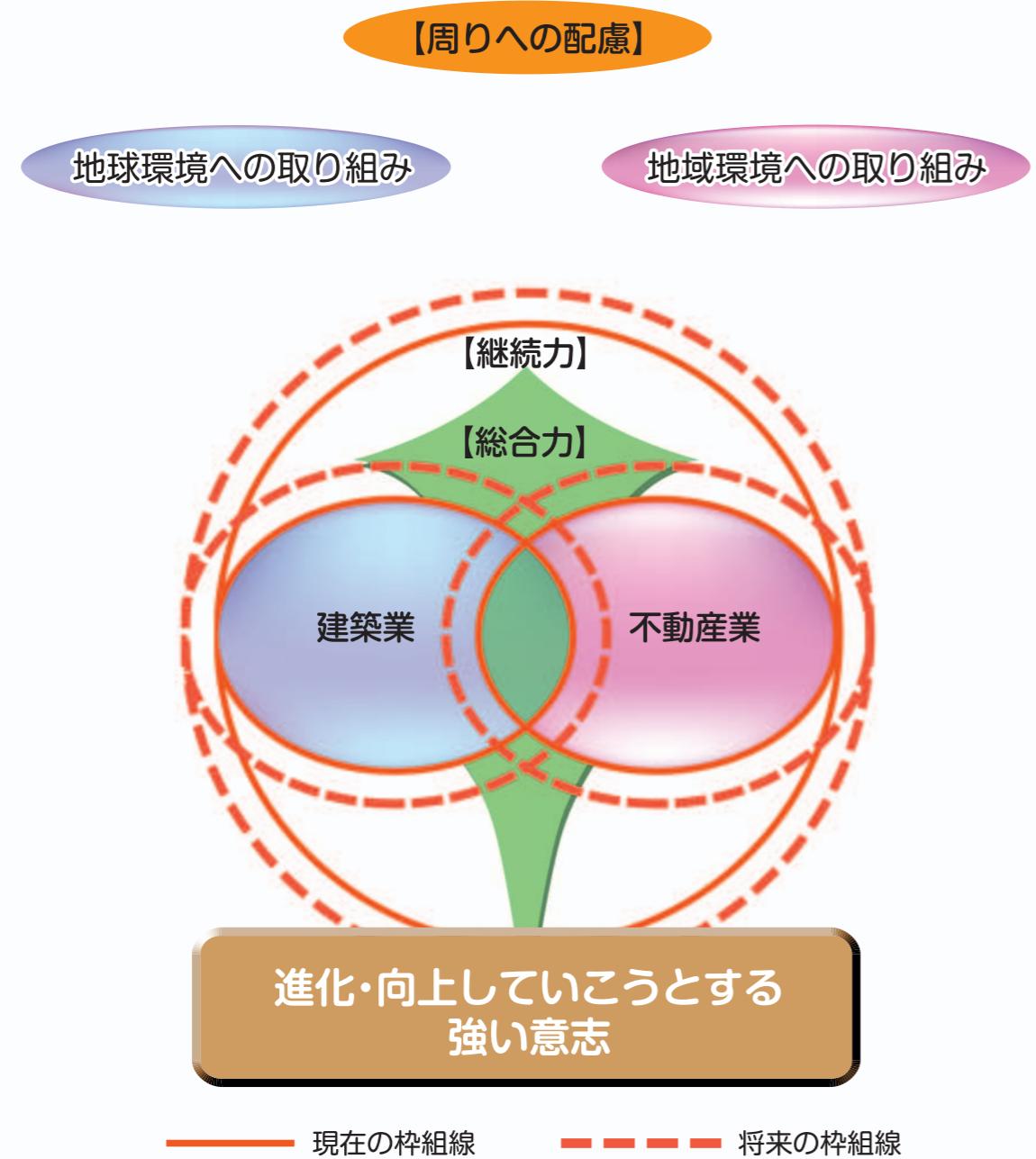
さらに

ホームページや各種ご説明資料を充実させ、もっとお客様に親切にわかりやすく、ご相談しやすいようにしていきたいと考えています。

私たちは【自然体で親しみやすい組織】の姿をイメージしています。
自分たちの役割と責任を自覚し、成長していくことで、
自分たちの属する地域とのつながりを強く、深めていくことが私たちの望みであり、理想です。

5. 私たちがこれからやること(今後の事業展開)

その② 私たちの見えない力を表した図(知的資産相関図)



私たちちは、将来に渡って成長していくことに伴い、
より大きな責任を担って、もっと周りに優しくなっていきたいと願っています。

6. 会社概要

アイビスGROUP

KEMS(神戸環境マネジメントシステム)認定

<http://kobekko.ibis-group.jp/> <http://www.ibis-group.jp/>

| | |
|-------|---|
| 会社名 | 株式会社 トキタホーム |
| 免許番号 | 兵庫県知事免許(般-18)第109154号 |
| 資格等 | 住宅性能保証制度業者登録第21003280号 JIO登録ビルダーA5100242 (財)神戸市産業振興財団KOBEドリームキャッチプロジェクト認定企業 |
| 資本金 | 1000万円 |
| 設立 | 昭和62年8月 |
| 代表者 | 鶴田 泰明(ときた やすあき) |
| 所在地 | 〒657-0836 神戸市灘区城内通4-7-16 アイビスパーク1・2階 |
| T E L | 078-861-0220(代) |
| F A X | 078-861-2311 |
| 主な業務 | 建築業務全般(注文住宅部門「こべっこハウス」) |

| | |
|-------|---|
| 会社名 | 株式会社 アイビス |
| 免許番号 | 兵庫県知事免許(9)第8010号 |
| 加入団体 | 社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会 社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 賃貸不動産管理業協会 |
| 資本金 | 5000万円 |
| 設立 | 昭和54年11月 |
| 代表者 | 鶴田 泰明(ときた やすあき) |
| 所在地 | 〒657-0836 神戸市灘区城内通4-7-16 アイビスパーク1・2階 |
| T E L | 078-861-0220(代) |
| F A X | 078-861-2311 |
| 主な業務 | 不動産業務全般 |

7. 知的資産経営報告書とは

①知的資産経営報告書とは

「知的資産経営報告書」とは、企業における競争力の源泉である人材、技術、技能、知的財産(特許・ブランドなど)、組織力、経営理念、顧客とのネットワークなど、財務諸表には表れてこない、目に見えにくい経営資源(知的資産)を、債権者、株主、顧客、従業員といったステークホルダー(利害関係者)に対し、知的資産を活用した企業価値向上に向けた活動(価値創造戦略)として目に見える形で分かりやすく伝え、企業の将来性に関する認識の共有化を図ることを目的に作成する書類です。経済産業省から平成17年10月に「知的資産経営の開示ガイドライン」が公表されており、本報告書は原則としてこれに準拠して作成しております。

②本書ご利用上の注意

本知的資産経営報告書に掲載しました将来の経営戦略及び事業計画並びに附帯する事業見込みなどは、すべて現在入手可能な情報をもとに、当社の判断にて記載しております。そのため、将来に亘り当社を取り巻く経営環境(内部環境及び外部環境)の変化によって、これらの記載内容などを変更すべき必要が生じることもあり、その際には、本報告書の内容が将来実施又は実現する内容と異なる可能性もあります。よって、本報告書に掲載した内容や数値などを、当社が将来に亘って保証するモノではないことを、十分にご了承願います。

③作成支援・監修専門家

本知的資産経営報告書は(財)ひょうご産業活性化センターの知的資産経営支援事業により、以下の支援者のご協力を得て作成しました。

○株式会社バリューシンク 林 浩史氏(中小企業診断士(登録番号402842))