



## 【社長から～心にとめておきたい言葉】

仕事には早く慣れて、人にはゆっくと慣れなさい。

### 【まごころ通信】by小峰裕子

#### 第14話 グローバル・スタンダード

グローバル・スタンダードとは、金融を初め技術や会計基準などの分野で国際的な一定の標準・規則を示す用語です。「共同体としての物差し」と捉えればわかりやすいですね。では、不動産という共同体・枠組みの中で、私たちはどのような立ち位置にいるのかを検証してみたいと思います。

賃貸物件をお預かりすると、実に様々な仕事が飛び込んできます。物件もそれぞれ、入居者もそれぞれですから、一つの物差しで物事を判断することはできません。新人さんが苦勞するところですね。結果、満室経営が持続し、オーナー様の満足に繋がることで評価を頂くことが出来るわけです。いわば主観的な判断で行う、アナログ的管理運営手法です。

それに対してグローバル・スタンダードの物差しは1本です。客観的でデジタル、誰にでも分かりやすい手法だと言えます。たとえば「利回り」です。不動産からどれくらい収益が上がっているかを利回りで示せたら、他の不動産との比較が出来ます。(ROEといいます)金融商品との比較だって出来ます。つまり「資産」のひとつとしての不動産という考え方で、出来るようになります。

私たちの仕事は、直接グローバル・スタンダードに関与していない、むしろ真逆とも言えるローカル・スタンダードの真骨頂です。しかしローカル・スタンダードの価値を備えてこそ、グローバル・スタンダードのマーケットに入っていけることがついて下さい。両方を備えたハイブリッド不動産こそオーナー様の資産拡大への道であり、私たちに管理を任せて頂いている理由と考えると、お預かりする物件の質的向上へと、常に目標を持つことが必要なのです。



## ■□■———1月の記録———□■□

### 【今月の自己申告ノルマ:達成】

今月は、酒匂さん藤原さんが自己申告した売り上げ目標を達成しました。社長より業績給が支給されます。

### 【今月の売上トップ】

賃貸仲介手数料トップ藤原さん  
売買仲介手数料トップ酒匂店長



### 【今月の管理受託物件】

ロワールマンション箱崎 I



### 【酒匂店長より】

いつも私が心掛けていることです。  
「嫌な仕事から片付ける!!」

### 【1月の社内研修会】強制参加

1月13日(火) 16:00～17:30

社内研修会を開催しました。テーマ「相続の基礎の基礎 法務編」講師は小峰裕子さんでした。



### 【小峰勇治さんが宅建協会東部支部名刺交換会に出席しました】

1月8日(木) 宅建協会無料相談所に執務しました。

1月16日(金) 宅建協会東部支部名刺交換会に出席しました。

1月23日(金) 宅建協会東部支部幹事会に監査として出席しました。

### 【小峰裕子さんがセミナーに参加しました】

1月14日(月) 福岡市NPO・ボランティアセンターあすみん交流会に参加しました。テーマは「壱岐南公民館におけるコミュニティカフェ」の企画でした。

1月22日(木) 日本生命保険主催のセミナーに参加しました。テーマは第1部「知っておきたい相続と判例」講師は弁護士の木下健太郎氏でした。

1月22日(木) IREMジャパン九州主催のセミナーに参加しました。テーマは「賃貸管理インバージョン」講師は倉橋隆行氏でした。



## 【レッツスタディ】No.22 文責:酒匂房信 売買購入の流れと諸費用



人生で1度は経験するかもしれない不動産購入。申し込みから引渡しまでの流れというものはなかなか分からないものです。購入者の状況によってパターンはいくつもありますが住宅購入(融資あり)の一般的な例を挙げてご説明します。

### 1、購入申し込み

申し込みをして、融資の仮審査をしていただきます。今後の流れや諸費用など、しっかり確認する必要があります。

### 2、重要事項説明と売主との売買契約

不動産会社からしっかり説明をうけてください。ここで売買契約書に署名、捺印をします。手付金を支払うのもこのタイミングです。「契約」ですので実際の引渡しではありません。

### 3、ローンの正式(本)申し込み

契約を済ませたら銀行にローンの正式な申し込みをします。なぜこのタイミングかというと申し込みには契約した契約書の写しが必要なためです。

### 4、銀行と金銭消費契約書を結ぶ

銀行と契約を結ぶ前に住民票を新しい住所に移します。これにはいろいろな矛盾点もあるのですが、登録免許税の軽減措置を受けるためや融資契約を結ぶために暗黙的に行われています。(詳しく知りたい方は酒匂まで！)

### 5、物件の引き渡し

いよいよ本番当日です。この日、融資を受ける金融機関に当事者が集まって決済をします。これは・融資実行・代金支払い・所有権移転登記・物件引き渡し・その他諸費用の精算などを同時に行うことです。購入者は晴れてマイホームが手に入りました。

いかがでしょうか？同じ不動産業界でも、賃貸メインの会社の営業マンは売買の事を知らない方が多いです。我々はしっかりとこの流れを掴み、経験を重ねてお客様のお役に立てるようにしていきましょう！！



## ■□■—————2月の予定—————□■□ 【2月のお誕生日】



2月のお誕生日はいません。

### 【特別社内研修】全員強制参加

2月9日(月)店舗営業は14:00で終了してください。  
14:00～ コンプライアンス清掃  
16:00～ 社内研修会 テーマは「相続の基礎の基礎 税務編」講師は小峰裕子さんです。  
18:00～社長と飲む日 場所は管理物件「野の花」

### 【月次報告会議】任意参加

2月3日(火)7:40～8:00  
8:00～8:30は町内清掃を行います。

### 【素直塾】全員強制参加

2月24日(火)17:00～18:00  
18:00～本会議(任意参加)

### 【月次営業会議・異見会】店長以上参加

2月10日(月)18:00～19:00

### 【早朝勉強会】任意参加

2月17日(火)8:30～7:50

### 【今月の社員】 酒匂 房信

私は音楽が大好きです。好きなジャンルはいろいろありますが一番好きなのはロックです。それもビートルズやロカビリー、オールディーズなど、いわゆる昔の曲を好んで聴いています。意外かも知れませんがこれでも大学生の頃はバンドのサークルに入ってギターも弾いていました。



当時は夢中でCDを買いあさって聴いていました。それもなけなしのお金で買うので、必死にコンポにかじりついて聴いていました(笑)。しかし最近はネット上で簡単に曲が視聴できたりするので、CDを購入せずとも大量の音楽を聴けるようになりました。するとどうでしょうか、昔ほど1曲1曲を真剣に聴かなくなっているような気がします。これはあまりよくないですね。最近は音楽家が一生懸命に工夫に工夫を重ねてできた結晶を、もっとじっくり聴くように心がけています。すると細部のギターの音やアレンジなど、その曲の深さがどんどん聴こえてきて楽しいものです。音楽好きな方はいつでもウエルカムです！仕事上の付き合いを超えて、音楽の話題で盛り上がりましょう！

