



【社長から～心にとめておきたい言葉】

苦勞を避けたら、避けたところにも苦勞が待っていた。

【まごころ通信】by小峰裕子

第49話 二股のすすめ

二股なんてとんでもない！という方は読んでも時間の無駄です。わたし自身は、二股どころか百股かけるだけの力があれば、もっと人生豊かに過ごせるのにと枕が涙で濡れる思いです。

友達、仕事仲間、上司、取引先、お得意様、異業種、趣味仲間、勉強仲間、ご近所、恋人、配偶者、家族。人生を生きるためには、無限に人と会う必要があります。会うためには時間をやりくりしたり優先順位も考えなければ会えません。面倒だと敬遠すれば、人とはつきあえないし良い仕事はできません。

時間がないことを理由にあきらめたら、それでは時間は止まったままです。思い切って詰め込んでしまえば時計は早く回り出します。すると、同じようなテンポで生きている人に巡り会うようになるから不思議です。当然忙しくなりますが、集中力が増してたくさんのが短時間で出来るようになります。超人的なスピードで時計の針を回せる人もいますが、一度だけの人生を存分に楽しみたいなら二股ぐらい何のそのです。それが仕事であろうと人であろうと百股かけるつもりでやるべきです。人間関係が少しずつ変わってきますよ。不真面目だの中途半端だの、とやかく言う人とは距離を置きましょう。時間が止まった人と一緒にいては、自分の時間まで止まってしまう。人生にはそれぐらい覚悟が必要です。

ばれたら怖い？そちら方面の二股なら、マメさと一生懸命が絶対的に足りないこと、あと自分にとって一番大切なことを突き詰めて考えたことがない男女の行く末ですから放っておきましょう。自分と釣り合いが取れる人にしか、人は会えないのです。



■□■———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さん



【今月の管理受託物件】

今月の管理受託はありません。
がんばりましょう。



【酒匂店長より】

現場で得た経験、知識は墓場まで持って行けません。どんどんアウトプットして皆さまに広げていきましょう！

【1月の社内研修会】強制参加

1月9日(火)16:00~17:30

テーマは「アパート経営と利回り その①」講師は小峰裕子さんでした。
社長と飲む日は吉塚の「じゅじゅ亭」でした。



【しあわせ倍増コラムのご案内 ホームページ掲載】

小峰裕子さんがWEBコラムを執筆しています。今月のタイトルは『ご存じですか!? 土地に潜む怖い話』です。HPでは、ブログやフェイスブックなどで日々の取り組みや様子を観ることが出来ます。

<http://taiyo-f.jp/column>

【十日恵比須神社に参拝しました】

1月9日(火)十日恵比寿神社に参拝しました。

1月19日(金)全員で宅建協会の新春意見交換会に参加しました。

1月13日(土)14日(日)27日(土)28日(日)酒匂房信さんがNPO法人相続アドバイザー協議会主催の第42期相続アドバイザー養成講座に参加しました。

1月27日(土)第12回大洋不動産セミナーが開催されました。テーマは『攻める！守る！アパート経営の考え方』講師は小峰裕子さんでした。

【レッツスタディ】No.59 文責:酒匂房信

「サブリース(借上)契約」について



今回はオーナー様からよく問い合わせを頂くサブリース契約(一括借上)について。

年末にはテレビ特番で紹介され、サブリース問題といわれるほど騒がれているようです。

実際、当社のオーナー様にも他社さんから「管理を移行してサブリース契約に切り替えませんか？」といった営業もあっているようです。

サブリースの仕組みとしては簡単です。物件を不動産会社やサブリース会社に一括して貸してしまえば、安定した収入が得られるため、空室などの心配が無くなるというもの。しかし、当然そこにはデメリットも存在します。よく言われる問題点として下記の3つ。
①借上げてくれる金額は通常家賃の8~9割
安定収入で心配は少ないといっても、満室時でも収入としては本来の8~9割。新築・築浅で入居が付き易い物件でもサブリース契約であれば収入は減ってしまいます。

②一括借上でも家賃は下がる。
「数十年の一括借上！」とチラシに書いてあっても、賃料がずっと同じというサブリース契約はごくごく稀です。周辺の家賃相場や、建物の築年数などの条件で家賃の改定が行われるケースがほとんど。しかも、賃料は相手が決めてくるケースが多いため、想定よりも低い賃料になってしまうことも当然あります。
③物件の問題点に気がつきにくい。
通常オーナー様は自分の物件を選んでもらえるように空室時には対策を行いながら不動産経営を行っておられます。一方、安定収入があるからと対策をしなければ、自分の物件の強み・弱みに気が付かないままになってしまうこともあります。

最後になりますが、サブリース契約が悪いということではありません。契約の内容によっては十分満足して頂けることも多いと思います。ただ、新しい物件が日々増え続ける中で、自分の所有している物件のことをよく理解し、魅力的に見せるということは不動産経営にとって大切なことだと思います。その気持ちまでも簡略化してしまうと、足元をすくわれる事になるかもしれません。

ただ、安心を得るための「安心料」は決して安くはないようにも思われます。



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8日(木)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「アパート経営と利回り その②」講師は小峰裕子氏です。
18:00~ 社長と飲む日

【月次報告会議】任意参加

2月6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20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13日(火)18:00~19:00

【早朝勉強会】任意参加

2月27日(火)8:30~8:50
テーマは「情報発信の手順」です。

【今月の社員】 旗手 翔太

気づけばもう2月ですね。この文章を書いている前日にやっとテストが終わり、卒業論文のラストスパートをかけて、旅行に行こうと思っておりますが、それだけ学生の時間がなくなっていき、もう僅かであることに寂しさを感じるこの頃です。この4年間で留学を始め、いろいろなことを経験することができましたが、最近になって「あれをやっておけば良かった、これをやっておけば良かった」と後悔したことがたくさん思い浮かび、もう1年くらい学生でいたいなあと思っています。ただ、社会人になって、働くこと自体には不安も多少ありますが、楽しみなことでもあります。幸い、自分が行きたいと思っていた会社の1つで、自分がしたいことができるので、大変なことたくさんあると思いますが、それはそれで楽しんでいきたいと思っています。大洋不動産で働ける時間も残り少ないですが、最後まで引き続き頑張っていきたいと思っています。

