

発行日 2018年7月31日

編集責任者／藤原秀章 監修 (株)こみぐみコンサルネットワーク

812-0053 福岡市東区箱崎3丁目7-6 TEL092(641)6200

E-MAIL info@taiyo-f.jp HP http://taiyo-f.jp



大洋だより「こまめくん」は社内向けに発行しているものです。お取引のある皆様により一層弊社のことを知って頂きたいと思い、勝手ながらお送りさせて頂いています。ご覧いただければ幸いです。



第65号

## 【社長から～心にとめておきたい言葉】

常に自分の中に答えを求めなさい！

### 【まごころ通信】by小峰裕子

#### 第55話 女性の幸せ

女性は美味しい物を食べるのが大好きです。ホテルのランチビュッフェはどれも大人気で、通りかかると行列ができるほどの混みようで驚きました。お昼に〇千円もかけるなんて、などと言っては気分は台無しです。

欲は尽きることがなく、まして頑張れば手に入るといふものでもなく、「もうこれくらいで自分を解放してやろう」というのも人生。普段よりちょっと豪華に、少しだけ贅沢してもいいよねというこの気持ちが、どれだけ女性達を元気に、そして幸せにしてくれていることでしょう。

往々にして女性の幸せとは、衣食住における「プチ贅沢」を味わえる時にあるのではないかと推察します(小峰説)。私自身、70～80代になった時にそれが許されない暮らしを強いられているとしたら不幸だろうと思うのです。1,000円の高級アイスだろうが1万円もする高価な美容液だろうが、自分を思いっきり甘やかすという贅沢な選択です。「今日はいいいね」と、昼間から1人手酌で回らないお寿司屋さんのカウンターに陣取った才女もいます。ストレスをため込んで怒りを爆発させたり買い物依存症になってしまう女性より、「プチ贅沢」を楽しめる女性の方がずっと素直でかわいい女性のように感じてますがいかがでしょうか。

1人で楽しむ贅沢もあれば、仲間と分け合う贅沢もあります。話題のスポットに行ってみる、旅行に行かせてもらうなんて最高です。男性の幸せですか？例えば娘さんであるとか何かしら女性が周囲にいた方が幸せなんじゃないかと思いますが、小峰説でするのでご勘弁！



## ■□■——7月の記録——□■□

### 【今月の自己申告ノルマ:達成】

今月は、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酒匂さん  
売買仲介手数料トップ小峰さん



### 【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】

勤務歴が長くなればなるほど初心を忘れずに。傲慢、横柄になってはいけません。

### 【7月の社内研修会】強制参加

7月5日(木)16:00～17:30

テーマは「怖い相続の話」。講師は酒匂房信さんでした。

社長と飲む日は「博多ダイニング伴ノ字」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『美しく散る花であるために』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>

### 【大洋不動産プチセミナーを開催しました】

7月5日(木)小峰勇治さんが宅建協会無料相談所に執務しました。

7月8日(日)店休日

7月10日(火)～11日(水)小峰裕子さんがIREM・JAPANのCPM受験講座を受講しました。内容は「不動産のメンテナンスとリスクマネジメント」でした。

7月28日(土)大洋不動産プチセミナー「アパート経営ちょっといい話 第14回」が開催されました。テーマは「円満相続基礎の基礎①」、講師は小峰裕子さんでした。



## 【レッツスタディ】No.65 文責:酒匂房信

### 「事故物件・訳あり物件」の取扱い

私達が取り扱う不動産。賃貸でも売買でも、中には「事故物件・訳あり物件」と呼ばれるものがあります。今回はこういった物件の取扱いをどうしているかをお話します。



一般的にマスメディア等で取り上げられるのは、自殺・他殺・孤独死・事故死など、人の死に関わる問題(心理的瑕疵)が起きた物件がほとんど。「事故物件・訳あり物件」=誰かが亡くなった部屋・建物と思われている方も多いようです。

しかし、他にも建物の欠陥や地盤沈下などの建物自体の問題(物理的瑕疵)、建築基準法から外れた法令上の問題(法的瑕疵)、騒音・振動、嫌悪施設などによる環境の問題(環境的瑕疵)などがあり、全てが「事故物件・訳あり物件」と定義されています。

この「事故物件・訳あり物件」。隠していればいいんじゃないか。という声が聞こえそうです。しかし、私達不動産会社には「告知義務」があり、知れた情報はお伝えしなければなりません。

ではどこまで説明するべきか、という問題が発生しますね。こちらには明確な基準は設けられていません。裁判事例などから見ていくと、「知っていたら契約しなかった」というようなケースは説明する必要があると判断されているようです。たとえ昔の話でも、常識的な範囲内で借りる方・買う方が気にされるようであればお伝えすべきということです。

よく店頭で「事故物件はいやだ」と来店早々口に出されるお客様がおられますが、しっかりと事細かにご説明させて頂くと、意外に納得されるケースもあります。隠して契約しようとする会社はないと思いますが、しっかりとご説明ができず、不安になるお客様もおられるようですので、包み隠さずお話させて頂くことはとても大切なことです。

最後に、このような物件の判別方法ですが、チラシや資料に「告知事項あり」と記載されているのが通常です。仲介する際はこのポイントに気をつけて安心・安全な取引を心がけていきましょう。

## ■□■—————8月の予定—————□■□

### 【8月のお誕生日】

8月8日 小峰裕子さん



### 【特別社内研修】全員強制参加

8月9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「賢い保険の選び方」講師は檜原寛子さんです。  
18:00～ 社長と飲む日

### 【月次報告会議】任意参加

8月7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

8月26日(木)17:00～18:00  
18:00～本会議(任意参加)

### 【月次営業会議・異見会】

8月7日(火)18:00～19:00

### 【早朝勉強会】任意参加

8月28日(火)8:30～8:50  
テーマは「大洋不動産のポリシー」です。

### 【今月の社員】 酒匂房信

皆様それぞれ健康に気を遣い、それぞれ独自の健康法があると思います。私は「ヨーグルトたくさん摂取」健康法です。



昔から胃腸が弱く牛乳などを飲むとすぐにお腹の調子がおかしくなります。ところがヨーグルトを飲み続けるとおなかも壊さなくなり、風邪もひかなくなったように感じます。ある方は花粉症も発症しなくなったとか……人の健康は腸内菌のバランスが大きく関係しています。ヨーグルトが善玉菌の増殖に効果的なようです。

最近ヨーグルトメーカーを購入し、どんどんヨーグルトを作っています。簡単に作れるのでオススメです。自作のヨーグルトにジャムやフルーツを混ぜて食べると大変おいしいです。美味しく楽しく健康を維持したいものです。

