



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。ご笑覧いただければ幸いです。

【社長から～心にとめておきたい言葉】

一難去ってまた一難、めげずに素直に受け止めてみる。頑張りましょう！

【まごころ通信】by小峰裕子

第58話 「宅急便です」「は～い」

この秋、皆さんは宅配ボックスの取り付けがない管理物件オーナー様に「設備として置いてはどうか」というご提案を始めました。宅配便の取扱個数はすでに42億個を超え(国土交通省発表)30年前の4倍以上です。

と同時に、昼間誰も家にいない世帯がどれだけ増えたことでしょうか。共働きや単身世帯の急増に伴う再配達増加は、宅配クライシスと言われるまでの社会問題になっているのはご存じの通りですね。

宅配システムは世界に誇る日本のサービスと言われて久しいですが、頼んだ荷物を受け取るためには必ず誰かが待っていなければなりません。「宅急便です」「は～い」。このやり取りが可能なのは、配達スタッフと受取人が時間と場所を「共有」しているからこそ。それが今テクノロジーの進化によって必ずしも必要ではない場面が増えつつあることを、私たちは経験済みです。たとえば電話でのメッセージは時間の共有を強制しますが、LINEにそれはありません。それでもメッセージはスマホに残っていて、繰り返し見たり聴いたりも出来ます。このように人と人とのコミュニケーションにおいて「時間」や「場所」を共有するという絶対性が急速に薄れている一方で、「荷物を受け取る」というコミュニケーションだけが、このままのはずはないでしょう。

世界中で今、時間に縛られないサービスが続々誕生しているという脅威を知るべきです。この先、宅配ボックスは社会的インフラとして整備されることで、自宅マンションのエントランスにあるに越したことはありません。人気とその必要性共に上昇し続ける宅配ボックス。ご提案は必然、競合物件に後れを取るわけにはいかないのです。



10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】

箱崎駅西口テナント



【酒匂店長より】

九大移転により影響が出てきます。空室を埋める努力を怠らないようにしましょう。

【10月の社内研修会】強制参加

10月4日(木)16:00～17:30

テーマは「空室対策と利回りの関係」。講師は小峰裕子さんでした。

社長と飲む日は箱崎の「てんてこ」でした。



【しあわせ倍増コラムのご案内 ホームページ掲載】

「相続財産である自宅の土地建物への配偶者の居住」弁護士の江口正夫氏の投稿です。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>

【相続マインズ福岡の研修を開催しました！】

10月4日(木)小峰勇治さんが宅建協会無料相談員を執務しました。

10月12日(金)小峰裕子さんが代表を務める【相続マインズ福岡】第8回特別研修会を開催しました。テーマは「空家の現状と相続」、講師はNPO法人空家・空地管理センター代表理事の上田真一氏でした。

10月16日(火)～18日(木)小峰裕子さんがCPM受験講座を受講しました。テーマは「不動産資産の融資と評価方法」でした。

造作買取請求権とは？

賃貸物件の解約の際、入居中に取り付けたエアコンや、照明を残していきたいからオーナーさんに買い取ってほしい。という問い合わせがありました。お断りさせて頂くと、「インターネットなどでは家主が買い取るべきだと書いてあった」と強い口調で言い返され、困惑。最近はインターネットなどを活用し、不動産の契約で失敗しないよう理論武装される方が増えています。それ自体はいいことなのですが、中には間違った事も。では、今回のケース、本当に家主が買い取るべきなのでしょうか？

電話の主は「造作買取請求権」(借地借家法33条)のことを言っていて、『建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに、建物の賃貸人に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができる。』という文言のことを調べてご連絡されたようです。

上記の条文を見れば確かに「どっちだろう」と悩んでしまいそうですが、この方の契約では大切なポイントが2つあります。

- ①家主の同意は得ていない
—主張するには工事の際に家主の同意が必要。
- ②契約書内にて造作買取請求権は認めない条文がある
—造作買取請求権を無効にする特約は有効。

以上の点から、家主が買取すべきという主張はお断りさせて頂きました。きちんと電話の段階で説明し、契約者様には納得して頂きました。

しかし、知らない状況で「買い取るべきだ。借地借家法に明記されている」と主張された場合、きちんと確認し対応できるでしょうか？

この件だけに関わらず、インターネットの普及に伴い、契約者様からの質問や要求がより高度により専門的になっています。私たちスタッフも研修会やセミナー等で身に付けた知識を円滑に実務で生かせるよう、日々意識していきたいですね。



【11月のお誕生日】

11月のお誕生日はいません。



【特別社内研修】全員強制参加

11月15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「事業再生と不動産」、講師は行政書士の佐藤賢太先生です。
18:00～ 社長と飲む日

【月次報告会議】任意参加

11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

11月29日(木)17:00～18:00
18:00～本会議(任意参加)

【月次営業会議・異見会】

11月20日(火)18:00～19:00

【早朝勉強会】任意参加

11月27日(火)8:30～8:50
テーマは「受注のリスク」です。

【今月の社員】 白水 りく



今月から入社いたしました白水です。電話やご来客の対応の機会も頂くようになり、縁の下の力持ちとして取り組んで参ります。どうぞよろしくお願いいたします。

さて、皆さまはどこか秋を感じる場所に行かれましたか？ 私は先日お休みを利用して紅葉途中の日光東照宮に行きました。日光東照宮といえば「見ざる、言わざる、聞かざる」の三猿ですが、私不勉強で、8枚ある彫刻のうちの1枚とつゆ知らずガイドブックがなければ気づかなかったかもしれません。猿の人生を通して人間の一生を論しているようで、2枚目の幼少時代を「影響を受けやすい幼少期は悪いことを『見たり、言ったり、聞いたり』せず、良いことだけを経験させて育てたい」ということを表現しているそうです。

江戸時代の方も同じ場所に立って案内を聞いていたのかな。郷愁に浸りながら、少し冷たくなった風も手伝って秋を感じました。

