



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。

SNSで情報発信



第34号

【社長から～心にとめておきたい言葉】

感性を磨く基本は「他人を観察する」こと

【まごころ通信】by小峰裕子

第24話 損得と価値についての考察

将棋の駒はそれぞれ動かし方が違うことを知っていますか？「歩」という駒は前にひとますしか進めませんが、「角」は斜めに「飛車」は縦横にどこまでも進めます。つまり性能が違うから、ひとつひとつの駒に価値があるのです。では当社の「価値」とはなんのでしょうか。

管理物件の共用部清掃を受託するようになって、10年たちました。元々は多くの不動産管理会社がそうであるように専門業者に外注していました。ただ「エントランスが汚れていますよ」と連絡があれば、即、現地に向かいます。そのうち「自分たちでやらせてもらおう」と考えるに至り、それが功を奏して今では入居者様とのコミュニケーションが大変円滑になり、オーナー様にもご安心頂くなどいいことづくめなのは知っての通りです。

とはいっても、外注先の仕事を減らしたことは知っていて下さい。不動産の管理には様々なメンテナンス業社の協力なくして成り立ちません。つまりお互い様の関係は継続して仕事をお願いしてこそです。何でも自分たちでやってしまう、とは考えて欲しくありません。入居者様とオーナー様と、取引先の業者さんに利益がもたらされてこそ、当社の存在価値はあるのです。自分たちだけが利益を得ればよいという「損得」だけで物事を考えていると、やがて周りから価値のない会社と見られ、遠ざけられるようになってしまいます。

仲介を頼まれたら「できるだけ高く売れるように知恵を出す」「いい方に入居して頂く」、管理を頼まれたら「安心して頂けるように気を配る」、相談事があれば「的確に応じられるように学び続ける」。これが当社の仕事であり価値です。性能が違うことはやらないのです。



12月の記録

【今月の自己申告ノルマ:達成】

今月は、鶴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】

今月の管理受託物件はありません。



【酒匂店長より】

クレーム対応は時に思わぬ方向にこじれることがあります。しかし、こじれたときには必ず何か見落としや原因が存在します。誠意を持って対応しましょう。

【12月の社内研修会】強制参加

12月22日(火) 16:00～18:00

社内研修会を開催しました。テーマは「初めての資産運用」講師は檜原寛子さんです。社長と飲む日は「はごさき食堂」でした。



【宅建協会で無料相談員を務めました】

12月3日(木) 宅建協会無料相談員を執務しました。
12月7日(月) 三嶋ビル(ヴィンチトーレ博多の地鎮祭)に出席しました。
12月11日(金) 宅建協会東部支部の選挙管理委員会を行いました。

【小峰裕子さんがセミナーに参加しました】

12月3日(木)～4日(金) 一般(社)家族信託普及協会の「第5期家族信託コーディネーター研修」を受講しました。
12月5日(土) WAFP九州勉強会に参加しました。テーマは「個人と法人の税務調査～事例のこぼれ話～」講師は税理士の仲野友恵氏でした。
12月19日(土) 小峰裕子さんが代表を務める【相続マインズ福岡】第9回定例研修会に参加しました。テーマは「医療法人の事業承継対策について」講師は税理士の森田茂伸氏でした。

埋蔵文化財包蔵地



埋蔵文化財包蔵地とは石器・土器・貝塚・古墳・住居跡などの遺跡が土中に埋もれている土地であって、文化財保護法で守られています。私も売買の度に物件が包蔵地内であるかどうか必ず調査しています。調査方法は市役所14Fの経済観光文化局 文化財部 埋蔵文化財課へ照会FAXするか、実際に市役所に訪問します。では実際に包蔵地内で建築をする際、どのような手順で進めればよいのでしょうか？これはまず、工事着工60日前までに埋蔵文化財審査課に事前の届出等をし、役所の審査が必要です。工事内容によっては試掘自体が不要になります(例えば基礎をあまり深く掘らない場合など)。試掘自体は役所負担となります。具体的には敷地内に1m程度の穴を数カ所掘って調査します。試掘した場合、調査結果をもとに①そのまま工事をしてよい(ラッキー!)②役所が立会の上で工事をしてよい(ドキドキ)③いろいろ遺跡がでたので本格的な調査をしますので建築工事自体が一旦ストップ!(えっっ...)となるわけです。③の場合、今後の発掘調査費用は原則事業主(所有者)負担となります。

もし本調査となれば工期は延びるし費用の負担増となり大変です。ひどい場合は事業中止や計画変更を余儀なくされることもあります。ちなみに新たに遺跡を発見した場合はもちろん届出が必要です。出土品に関しては発見者が所管の警察署長へ提出しなければなりません。

いかがでしょうか? おおよその流れがつかめたと思います。売買の際、包蔵地内であれば重要事項説明書の中でしっかりと説明する義務があります。上記の通り買主側にはリスクもあります。説明不足やミスがあれば大変なトラブルに巻き込まれることになります。逆に制度をよく知れば本調査費用がなるべくかからないような事業計画を組み立てたりすることもできます。この包蔵地の範囲ですが時期により変更されることもあります。一度ご自身の所有地が包蔵地内かどうか、調べてみてはいかがでしょうか?



【1月のお誕生日】

1月1日 中島玲子さんご主人



【特別社内研修】全員強制参加

1月21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「相続基礎の基礎・法務編」講師は小峰裕子さんです。
18:00~ 社長と飲む日 奈良屋町「伴ノ字」を予定。

【月次報告会議】任意参加

1月12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

1月7日(木)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

1月20日(水)18:00~19:00

【早朝勉強会】任意参加

1月26日(火)8:30~9:50
テーマは「案内から申込までの流れ」です。

【今月の社員】酒匂 房信

私は店長ですが管理物件の掃除も行っています。実に週3回は作業服を着て現場で汗を流しています。



外注に頼らず社員自ら清掃するのはやはり大事なことです。現場は必ず異変や問題が生まれます。雑草、劣化、破損、騒音、空室対応などなど...即座に対応しなければなりません。家主様と入居者様の間にいる私達がしっかり物件を見ていないと適切な提案や判断はできません。

何年も掃除しているので、もちろん「プロ」の領域です。他の専門業者にだって負けません。そして掃除は決してごまかしがききません。不思議なのは一生懸命に物件に尽くすと空室が埋まったりクレーム等の諸問題がなくなったりすることです。これからも作業服を着て「現場主義」でがんばります! 見かけたら声を掛けてくださいね!

