

それゆけ  
**大洋村**



2009年6月に入社いたしました雄鹿幸輔（おが こうすけ）です。“こまめくん”の編集を担当させていただきます。

長崎県の長与町という海・山が広がる所で育ちました。幼稚園からラグビーを始め、今でも社会人チームで活動しています。運動をして汗をかくのは気持ちいいですね。

仕事の中で最近印象に残っているのは、物件の清掃業務で管理の最前線を任されており、入居者の方とご挨拶やお話する機会も多く、その時に「いつも綺麗にしてるね」「そんな細かい所までしてるんですね」などの言葉をかけていただき非常に嬉しかったのと同時によく見てくれてるなど感じました。

これからも管理の先頭に立って汗をかくのみです！あわせてお部屋探しに来られたお客様への接客業務も日々勉強して、先輩方を追い越す気持ちで頑張ります！

**our すたいる**～今春の言葉～

“明日やろうはバカ野郎”

**Do ザ ワーク**



|          |      |            |
|----------|------|------------|
| 成約トッブ    | 上田大介 | 成約率82.1%!  |
| 売上げトッブ   | 上田大介 | 成約率が結びつき   |
| 目標達成率トッブ | 上田大介 | 見事達成!!     |
| 早出勤トッブ   | 上田大介 | 早朝のコーヒー最高! |

上田コメント：次回も頑張ります！

**ベストワーク賞 話し合いでセレクト 古田一馬**

他社の管理物件をお客様にご紹介する場合、お部屋の鍵が遠方にある場合が多く、接客しているスタッフの代わりに瞬時に動いて鍵の手配をしてくれて、よりスムーズにご案内ができたことで、成約に結びつく事ができました！

今日もパトロールに行く  
**熱血ハッスル部**



毎週土曜日の午前中は管理物件・駐車場の巡回パトロールを行っています。不法投棄や無断駐車がないか、ゴミや雑草が生えていれば回収を行っています。

また経年劣化で損傷した箇所があればいち早く発見・ご報告することができます。そして、早期に手当をしていただくことで、損傷箇所を最小限に抑えることができます。

細やかなメンテナンスを心がけ・・・パトロール部隊！今日も元気に出発です！



**WORKING ならう**



●Twitter始めました。



携帯やパソコンを通じ、気軽にメッセージを書いたり（つぶやく）また、そのメッセージを不特定多数の方が読んで（フォロー）くれますので、大洋不動産のつぶやきに興味を持っていただいた方の来店を目指し、集客率を上げる＝空室対策へ繋げていけると考えています。

●引越及びネット取り次ぎ会社「リベロ」業務提携

リベロは引越見積もりやインターネット接続をどこに頼んでいいか悩んでいる入居者様に無料で一括調査をしてくれる会社です。提携することで、入居者様は各種手続きの負担が減り、スムーズに引越ができるようになったと好評です。

●ウォーターダイレクト業務提携

空室対策の一環として、富士山の麓で汲んだ天然水を自宅で飲める“ウォーターサーバー”をご紹介します。お客様にお出しすると皆に、大変美味しいとご好評いただいております。バナジウムたっぷりで糖尿病などにも効果があるとのことです！

●クールビズ実施

東日本大震災の影響も受け、私たちも省エネ・節電の一環でクールビズを実施、事務所の一部を節電しています。



## Let's スタディー



### ■敷金問題に関して■

これまで、敷金に関する裁判所の判決は  
いずれもオーナー側に不利な判決でした



しかし、今年最高裁判所が敷引特約は有  
効であるとの判決を下りて、今回初めて  
オーナー側の勝訴となりました。

理由は・・・

礼金等他の一時金を支払う義務が無かつ  
たことや、敷引額が高すぎなかった事な  
どが理由とされています。

しかし、

- 敷引の額が高すぎる
- 家賃が相場と比べ大きく差がある
- 礼金等の一時金の支払い義務がある



※こういった場合は、消費者（賃借人）  
の利益を一方的に害するとして敷引特  
約は無効とするのが相当と見解されて  
います。

つまり、通常損耗の補修費用を賄う敷引  
特約であるという事だけで無効になるわ  
けではなく、金額が高額の場合に無効と  
なるということです。そして、金額が高  
額かどうかの判断材料として、補修費用  
として通常想定される金額との比較や、  
敷引特約以外の内容である、礼金など  
の一時金や更新料の金額も対象になっ  
てくるようです。

私たちは管理物件だけではなく、周辺全  
体の物件の家賃・敷金などを常に把握し、  
お客様に近隣の相場等をきちんとお伝え  
した上で安心してお部屋探しをしてい  
ただけるよう心がけています。

## 芋☆魂



古田より

●これから暑くなりますので、体調管理に気を  
付けベストな状態で仕事に取り組みましょ  
う！

雄鹿より

●清掃道具を新しくしました。掃除は道具が仕  
事してくれます！大切に使いましょ  
う！

酒匂より

●デスク周りや、身の回りの整理整頓を行い、  
常に綺麗にベストの状態の仕事に取り組み  
ましょ  
う！  
(毎週土曜日、店内整理整頓強化日！)

上田より

●繁忙期が過ぎ、お部屋探しされるお客様も少  
くなりますので、来られた方は必ず成約に繋  
がるよう準備をしっかりとてい  
ましょ  
う。

社長より

●社長と飲む日 全員参加  
6月18日

## 美味しい!! 大 洋 軒

### <はこざき食堂>

箱崎商店街にある  
“はこざき食堂”  
一品物はもちろん  
定食も絶品で  
値段も安いです！



唐揚げです

当社は決まって“湯豆腐”を頼みます  
☆正直、湯豆腐ではありません。  
もう・・・具沢山な寄せ鍋のよう  
です！  
明るい女将さんと話すのも楽しみのひ  
とつです！



はこざき食堂  
での打ち上げ  
にて

福岡市東区箱崎3-8-20

092-651-4394 定休日：木曜日