



【社長から～心にとめておきたい言葉】

自分を大きく見せようとする時、人は嘘をつく

【まごころ通信】by小峰裕子

第39話 もうひとつの工夫

「工夫をこらす」「工夫次第」などと、日常的に使われる「工夫」という言葉。実は、禅語から来た言葉だということを知りました。禅語における工夫の意味は、「一心に修行に励むこと」だそうです。

座禅が「静の工夫」なら、作務は「動の工夫」とされているそうです。ということは、修行というものはじっと座っているだけでは、達成できないものなんですね。お寺の屋内外を清めることは、修行としての「動の工夫」になるのです。福井県の永平寺というお寺で、隅々まで磨き込まれ廊下や塵ひとつ落ちていない階段を歩きながら、とても静謐な気持ちになったことを思い出します。

わたしたちの仕事で「静の工夫」というと、それは「学び」だと思います。「宅地建物取引士」は国家資格ですが、他にも「不動産コンサルティングマスター」や「サーティファイド・プロパティーマネージャー(CPM)」といった認定資格でありながら、高度な知識を学ぶ場もあります。ただ、資格があるから仕事が出来るわけではありません。「論より証拠」ともいいます。知識だけで仕事をしている人の話より、実務体験が豊富な人の話のほうが、聴いていて身が入るのはいうまでもありません。察するにそれは車の両輪のようなもので、実務という「動の工夫」が伴わなければ、私たちの成長はないのでしょう。

さて、皆さんは「静の工夫」「動の工夫」のバランスは取れていますか？考えるばかりでは前に進みません。全力で動くことも工夫です。永平寺ではないですが、静と動の調和が取れると、気持ちがピンと張って清々しいと思います。どうでしょう。季節は春です。一心に学び、そして行動を起こしましょう。応援しています。



■□■———3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藤原さん
売買仲介手数料トップ小峰社長



【今月の管理受託物件】

ウエイブ長尾



【酒匂店長より】

クレーム処理ってほんと難しいですね。感情的になってはいけません。冷静沈着に毅然とした態度で。しかし人間味も出して穏やかに。

【3月の社内研修会】強制参加

3月9日(木) 18:00～

テーマは「相続基礎の基礎、税務編」講師は

小峰裕子さんでした。

社長と飲む日は「アールオーリオ」でした。



【しあわせ倍増コラムのご案内 ホームページ掲載】

遺産分割の話し合いを守らない相続人がいるときはどうなるのでしょうか。江口正夫弁護士の投稿です。ぜひコラムをお読み下さい。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>

【小峰裕子さんがセミナーを開催しました】

3月9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。

3月22日(水)小峰勇治さんがセミナーに参加しました。テーマは「2017年における税制改正について」、講師は税理士の高島聖也氏でした。

3月22日(水)小峰裕子さんがWAFP九州勉強会に参加しました。テーマは「平成29年度税制改正・FPとして押さえておくべきポイント」、講師は税理士法人平川会計パートナーズの諸岡正也氏でした。



【レッツスタディ】No.49 文責:酒匂房信

「中古物件の瑕疵担保責任」について



瑕疵担保責任とは、売主でも知らなかった不動産に隠れた瑕疵があった場合に、売主が買主に対して負う責任のことです。例えば・白アリ・土壌汚染・地中の産業廃棄物などがあげられます。「民法」では、売主側の責任として買主がその住宅に瑕疵があることを知ってから1年以内であれば売主に対して損害賠償請求や、契約解除権をすることができます。

しかし「買主が瑕疵があると知ったとき」であれば、売主は買主が気づくまでずっと瑕疵担保責任を負うことになります。それでは不公平ということで、ほとんどの中古不動産の取引においてはこの瑕疵担保責任期間を定めており、売買契約書に明記されています。内容としては

- ①売主の瑕疵担保責任を免除する。
- ②瑕疵担保期間を引渡後〇〇ヶ月間とする。

という契約が多く見られます。

しかし、①では売主は何も責任とらないということで、買主にとって不利ですね。契約上は①と明記しておいても、いざ瑕疵が発見された場合は民法上の責任を追求されるおそれもあります。

売主、買主のバランスを考慮すると瑕疵担保責任は3～6ヶ月が妥当かもしれません。

つまり買主側の場合、この瑕疵担保期間をよく確認してしっかり説明することが重要です。

ちなみに売主が「宅建業者の」場合はまた話が違います。「プロ(宅建業者)」が「素人(一般の方)」相手に取引するのでは、プロに有利な契約を結ばれる可能性があります。知識や経験で劣る一般買主を守るため、この場合は、瑕疵担保期間は最低でも引渡後2年間以上と定められています。

瑕疵担保責任は、売買をする上でとても重要でリスクのあるカテゴリです。瑕疵担保責任を免除する契約である場合、買主側は購入前の住宅診断(ホームインスペクション)を行うのも有効な手段です。必ずしも全ての隠れた瑕疵がわかるわけではないですが、今後このホームインスペクションは売主にとっては義務となるため、業界にとっても重要な位置付けとなります。



■□■———4月の予定———□■□

【4月のお誕生日】

4月9日 酒匂房信さん 4月11日 藤原秀章さん
4月15日 小峰勇治さん

【特別社内研修】全員強制参加

4月13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 保険編」講師は小峰裕子さんです。
18:00～ 社長と飲む日

【月次報告会議】任意参加

4月4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

4月25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

4月11日(火)18:00～19:00

【早朝勉強会】任意参加

4月18日(火)8:30～8:50
テーマは「振替口座変更依頼の手順」です。

【今月の社員】 藤原 秀章



春になると何かと外出したい気分になります！桜に限らず外を歩くと沢山の花が咲いています。子供が生まれ、周りに目を向ける事が多くなったせいか、同じ街に住んでいても気がつく事が以前と違います。最近では箱崎の路地裏や狭い通路を良く通ります。(車通りが少ないため)知らないお店や、変わった建物を見ているとちょっと得した気分になりますね！仕事でも同様に、ちょっと掘り下げる。ちょっと目線を変えることで気がつく、変化があることがあります。少しずつ自分の変化にも気がつける良い機会です。

さて、話は変わりますが、4月は社内の恒例行事(?)で登山です。三日月山という272mの軽めの登山ですが、去年は足は筋肉痛、腰は回らない状態でした…。日頃から運動量が少ない自分への戒めにもなりました。普段から運動する事の大切さが身にしみる今日この頃です。