



【社長から～心にとめておきたい言葉】

1%でいいから、昨日の自分をこえてみよう！

【まごころ通信】by小峰裕子  
第41話 フィードバック

「都民ファースト」を掲げる小池百合子都知事の座右の銘、それは「失敗の本質」という本でした。日本の敗戦は日本軍の組織としての失敗であったとして、現在も組織運営の教訓として取り上げられる一冊です。

組織に共通するのは、理念を共有し、目的の実現を使命とする人々が集合し、成果を出すことで世の中に評価されるということです。やりたいことが同じでも、使命感を持たない人の集まりはSNSやサークルなどの仲良しクラブ、つまりコミュニティです。

コミュニティは当社にも必要です。ただ、それが皆さんにとって良い仕事につながるかといえば違います。「良い仕事」とはどういう意味でしょうか。それはプロとしてお客さまに信頼される仕事を指します。皆さんは「ひとつの行動や言動がもたらすお客様の反応やその結果」について、社員同士で具体的に伝えていますか。「あなたのやったことは間違いではないけど、良い反響につなげるにはこうしてみたいよ」。これをフィードバックと言います。仕事に慣れてくると、流れ作業になってしまい、対応がおろそかになります。「あら？」気が付いたらを遠慮せず、その場でフィードバックしてみませんか。

「失敗の本質」には、日本軍が組織の融和と調和を重視するあまり、自己革新能力を持つことができなかった(あとがき)とあります。自分ができてないことは指摘されないと案外わからないし、相手に関心を持つことで別な考え方があることを学べます。ただし思いやりを持って。

「あなたがこう言ったから、ゲームにならなかつたね」というのもフィードバックです。革新をもたらすのは、毎日の少しばかりの心がけです。



■□■———5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酒匂さん



【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】

言われる前に勤づく、気づく、動く、完了させておく。

【5月の社内研修会】強制参加

5月11日(木) 16:00～  
テーマは「個人型確定拠出年金(iDeCo)」講師は榎原寛子さんでした。  
社長と飲む日はJR箱崎駅前の「ノダニク」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『病んだ不動産への処方箋-1』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>

【大洋不動産セミナー第9回を開催しました】

5月7日(日)小峰裕子さんが福岡市NPO・ボランティアセンターあすみん協力による「ふらっとカフェ岐南」において相続無料相談会相談員を務めました。  
5月17日(水)WAFP九州勉強会に参加しました。テーマは『基礎から解る！不動産オーナーの法人化』、講師は税理士の高島聖也氏でした。  
5月27日(土)大洋不動産セミナー「相続ちよっといひ話 第9回」が開催されました。テーマは『心を伝える相続のすすめ』講師は小峰裕子さんでした。



## 【レッツスタディ】No.51 文責:酒匂房信

### 瑕疵担保責任に関する保証保険等

売買の重要事項説明時にでてくる項目です。耐震偽装問題により、新築の欠陥住宅を販売した業者が多く倒産し、購入者が多大な修理費用を負担することとなりました。その結果、平成21年10月1日から住宅瑕疵担保履行法による「資力確保措置」が取られるようになりました。これにより新築住宅のうち、基礎、はり、床など構造耐上主要な部分または、屋根、外壁、開口など雨水を防止する部分の瑕疵については、責任追及期間を引渡から10年間とし、これに反する特約は無効となりました。

つまり、「新築物件の瑕疵は売主(業者)が10年間は責任を持つ」ということです。

そのために売主(業者)は瑕疵担保責任を担保するために「保険に加入」するか、もしくは「保証金を供託」しておかなければならないというものです。

#### ①保険の仕組み

売主業者(宅建業者)はあらかじめ住宅瑕疵担保責任保険法人(全国で5社)との間で、掛け捨て保険契約を結びます。万が一瑕疵があった場合は補修費用について保険金が支払われるため、買主側は安心というわけです。では売主が倒産してしまっていたら?この場合でも、買主は保険会社に「直接請求」できます。

#### ②供託の仕組み

毎年2回の基準日(3月末・9月末)において、過去10年間に供給した新築住宅の戸数に応じて算定される住宅瑕疵担保保証金を法務局などの供託所に供託します。供託金額は(過去10年間で供給した戸数が)1戸の場合は計2千万円、10戸の場合は計3千8百万円、100戸の場合は計1億円となります。(供託金は瑕疵担保責任がなくなった時点で返還されます)

ちなみに「中古物件の売買」に関してはこの「資力確保措置」は義務ではありません。新築住宅を購入される買主様を守るためにも我々はしっかりと理解を深めておく必要があります。



## ■□■—————6月の予定—————□■□

### 【6月のお誕生日】

6月30日 酒匂夫人



### 【特別社内研修】全員強制参加

6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「心を伝える相続のすすめ」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

6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

6月27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

6月13日(火)18:00～19:00

### 【早朝勉強会】任意参加

6月20日(火)8:30～8:50  
テーマは「解約の手順」です。

### 【今月の社員】 藤原秀章

夏もうすぐそこまで来ていますね。皆様、お体はご自愛ください。さて、今回はDIYのススメです。近年ではYOUTUBEで勉強し、何か買う前には自分で作れないか、この隙間が何か活用できないかを考えるようになりました。何よりもDIYをはじめて思うことは、「人とのつながり」です。この箱崎地区にもDIY好きの方がたくさんおられます。会社から見える範囲でも、断熱材を自分で。スクーターのオイル交換・バッテリー交換は自分で。壁や屋根の塗り替えは自分で。という方がたくさん(笑)DIY好きの方に話を聞いたり、いいお店を聞いたり、色々な情報交換が何より楽しい!!  
隣近所の付き合いが薄くなっているといわれる今日このごろですが、そんなことはありません。DIY熱、さらに広がりを見せています。皆さんも熱中できる趣味をこの夏ひとつ増やしてみてはいかがでしょうか。

