

●田中よりごあいさつ 『知識社会』の中で

不動産事業部

常務取締役 田中 利昌

CCIM ® (米国認定商業不動産投資顧問資格)

CPM ® (米国公認不動産経営管理士)

上級相続支援コンサルタント

公認 不動産コンサルティングマスター

ファイナンシャルプランナー (AFP)

宅地建物取引士

賃貸不動産経営管理士

住宅ローンアドバイザー

損害保険・少額短期保険募集人

Toshimasa
Tanaka



皆様こんにちは。田中でございます。

夏も本番となりましたが、皆様如何お過ごしでしょうか？

最近は色々と『人工知能』の技術の向上が話題となっております。今まで人が担っていた仕事も、徐々に人工知能を搭載した機械やシステム・プログラムが行う時代がすぐそこまでできているような気がします。特に単純作業などはすでにコンピュータが代行しているといえます。

そんな中では、『人の仕事』にもとめられる価値が異なってきています。やはり専門的な、より難解な案件をこなせるということが、求められていると思います。

よって今後は、経験とともに、より『質の高い知識』を高めていく必要があると考えております。

特にわたくしども不動産業界でも、今後『無免許運転』は許されない時代になると思います。免許とは、いわゆる『宅建士』です。

不動産会社には、1つの事務所内で5人に1人の所持が法的に義務付けられておりますが、やはり不動産にかかる仕事をする上では、まさに基本中の基本であります。

(※現在弊社では、パート社員含め15名中8名が所持しております。)

宅建士の合格には、およそ250時間ほどの勉強時間が必要だといわれています。特別難解な試験というわけではありませんが、やはり半年間ほどしっかりと勉強をしなければ合格はできません。

宅建を基礎として、不動産業には、金融・法律・税務・建築など、さまざまな分野の知識が総合的に必要となります。

オーナー様の大切な資産を預からせていただく中で、やはりわたくしども常に知識の向上に取り組まなければなりません。

『知識社会』の中で、今後も全社員が知識や専門性を高めて、皆様のお役に立てるよう努めて参ります。

●矢部の『おもてなしの管理』へ

管理部 入居管理課
主任 矢部 和余

少額短期保険募集人

Kazuyo
Yabe



皆様こんにちは。入居管理課の矢部です。

先日、野村萬斎さん主演の映画『花戦』を観てきました。完成披露試写会にお邪魔して、出演者の方々も生で見ることができて大満足！

映画もとっても面白いのでおススメです！
是非皆様も観てください！

《不動産会社に問われる鍵管理》

今回のテーマは「鍵の管理」です。

左記のような事件が、ときどき報道されている気がします。

実際に「鍵の管理」については、やはり「リスク」を伴います。

私たちが鍵を預かる理由は、主に、入居者が鍵を失くしたときの「予備」として、また、万一の「緊急事態」に鍵を開ける必要がある、ということが挙げられます。

弊社においては、各部屋の鍵を保管しているボックスを、さらにセコムのセンサー付き金庫の中に保管し、一人ではなく複数人以上で確認をしなければ鍵の取り出しや新規保管はできないというルールを用いて管理しております。

しかし、想定され得るリスクはできるかぎり取り除く必要がある、というのも事実です。

そこで、オーナー様も“鍵を持たない”という選択肢もあります。

オーナー様や管理会社が「鍵を保管する」というのは当然のように思われていますが、実際に鍵を持たないという管理会社なども存在しています。

そこで、あえて“鍵を持たない”として、大きな支障があるでしょうか。

シリンドラーの交換費用は入居者様が負担しているケースが多いので、もともと「所有権」は借主にあります。全て渡してしまえば、「大家さんも当社も鍵は持ちません。自己責任で保管して下さいね」と言って「重荷」から解放されます。

昔、同じような事件で、管理会社の社員が管理しているマンションに合鍵で忍び込み、入居している女子大生を殺害する、という事件もありました。遺族は管理会社を訴えて、判決は「1億7千万円の支払命令」が出ました。もちろん遺族のお気持ちちは、お金で解決できるようなものではありません。

しかし、正にこれが鍵を管理する上の“管理会社のリスク”です。

「職権乱用」ともいえる犯罪については、私ども管理会社が自ら管理体制を考えいかなければならない部分ですが、逆に、入居者様側としては「管理会社に鍵を持っていてほしいかどうか」、どのような意識なのかについても気になるところです。

●三浦若旅の『解決！建物管理課が行く！』

管理部 建物管理課
課長 三浦 博明

二级建築施工管理技士

Hiroaki
Miura



管理部 建物管理課
兼 入居管理課
課長代理 若旅 辰夫

宅地建物取引士

Tatsuo
Wakatabi



《ゴキブリ！》

『入居したとたんゴキブリが大量発生してるんですけど！』

先日ある物件にて、こんなご相談がありました。

入居してからすぐに毎日5匹以上出るということで、安心して寝られもしない・・・ということでした。

こちらの物件は弊社管理物件ではなかったため、すぐに管理会社に対応を依頼しました。

築10年ほどの比較的新しい物件、飲食店が同じ建物内にあるわけでもなく、以前に害虫のご相談などの履歴は一切ないということでしたが、管理会社側にて実際にお部屋を訪問して、すき間が無いか確認したり、殺虫剤を撒いたりと、できる限りの施工をしていただきました。

後日管理会社からお話を伺うと、訪問した際には室内にゴミが結構散らかっていたり、食べ残したもののがそのまま置いてあったりと、入居者様側にも原因があるのでは・・・という状態だったそうです。

なんだか微妙なお話でした。

もちろん入居者様にできる限りのことを・・・と考えておりますが、最低限、衛生マナーなどは守っていただきたいから、ご相談を頂きたいものです。

弊社でも、ご入居に際して、賃貸住宅での生活についての『入居のしおり』を配布させて頂いております。

たとえばゴキブリの対策としては、あたりまえのようですが、下のようなことが基本でといえるでしょうか。

- ・落ちている髪の毛を放置しない（こまめに掃除する）。
- ・生ごみを捨てている袋の口は封をする。
- ・洗濯物に付着していないか注意する。
- ・玄関の戸締りはテキバキと。
- ・部屋の湿度は50度以下を保つ。



とにかく侵入を防ぐ、清潔を保つということが一番重要です。

ゴキブリが好きな人というのはあまりいません・・・。ちなみに北海道はゴキブリがないそうですね！北海道出身のPM佐久間は恐ろしそうで想像しただけで・・・という感じだそうです。

とにかく彼らは今が本格的な活動期。さらに、秋口からは、冬を越すためにどこか住処を探すそうです。

また、畳をこれでもかと仕掛けておくと、ゴキブリ同士で「この部屋は畠だらけだ、よせ」という情報共有してくれるようで、色々なトラップを置いておくだけでゴキブリ対策になるそうです。

早めにゴキブリに「ここは住みづらい・・・」という情報共有をしてもらうことが、良いNOゴキブリライフにつながるようです。

ちなみに専務の岩崎はゴキブリが家に侵入するのを未然に防ぐ対策として、家の周りに「コンバット」を大量に置いているそうです。その成果は確実に出ており、今まで家で一度もゴキブリを見たことが無いそうです。

● A M 課 山本の『不動産何でも小嘶』

営業部 アセットマネジメント課
課長代理 山本 裕太

宅地建物取引士
賃貸不動産経営管理士
少額短期保険募集人

Yuta Yamamoto



皆様こんにちは。

『丸い輪通信』のネーミングについて、社内外でお褒めの言葉を頂きました！

ありがとうございます！

また、この暑さに耐えられず、短髪に戻りました。
やはり男はカリアゲスタイルが一番です！

《埋蔵文化財包蔵地》



埋蔵文化財包蔵地とは、住居跡などの「遺構」、土器や石器などの「遺物」といった文化財が埋もれている土地（遺跡）のことを指します。

文化庁の資料によれば、埋蔵文化財の存在が分かっている土地（周知の埋蔵文化財包蔵地）は全国で約46万か所にのぼるようで、蓮田市内にも、131箇所（平成28年1月1日現在）の埋蔵文化財包蔵地が確認されているそうです。

周知の埋蔵文化財包蔵地内で建築工事などをする際には、規模の大小にかかわらず工事着手の60日前までに教育委員会へ届け出をしなければならず、その後に協議や現地調査、試掘調査が行なわれることになります。また、自治体によっては周知の埋蔵文化財包蔵地に近接する土地（50メートル以内など）でも届け出が必要です。

事前の調査によって、遺跡が残っていないこと、あるいは工事が埋蔵文化財に影響しないことが分かればとくに問題はありませんが、建築工事によって現存する遺跡が壊されるような場合はなかなか厄介です。計画の変更により遺跡部分の現状保存を図るなどといった協議に応じるか、もしくは工事に先行して本格的な「発掘調査」を実施し遺跡の記録を残さなければなりません。

発掘調査にかかる費用は原則として事業者負担となります。個人の住宅建築（非営利目的）の場合には国から補助金を受けることもできます。なお、木造住宅など基礎が浅い建物の場合には、土盛りによって遺跡と基礎との間に「保護層」をつくることで、発掘調査を避けることのできるケースもあります。

いずれにしても、埋蔵文化財包蔵地内の土地に住宅を建築しようとするときには、他の土地よりも数か月は工事着手が遅くなる可能性を考えなければなりません。

さらに、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない場合でも安心はできません。これまで知られていなかった遺跡が出てくることや、地中から人骨が発見される事例もあります。建築工事に伴い新たに埋蔵文化財が見つかったときには、教育委員会へ「遺跡の発見に関する届出」をして所定の手続きが済むまで、工事の中止が避けられません。人骨が出た場合にはまず警察署へ届け出をしますが、事件性がないと判断されれば教育委員会が調査をすることになります。

昔に比べて、住宅建築の際に深く地面を掘り返すことが多くなったため、江戸時代あるいはそれ以前の墓地跡が最近になって発見される事例も増えているようです。

古い分譲地などでは、当時に適切な調査がされていないケースもあり、「これまで家が建っていたから大丈夫」とはいえないのが難しいところです。