



(株)真永通商 2015

発行責任者 千葉 専司
編集委員 樋口 恵子
URL:http://www.shineigr.co.jp
E-mail:sumaikun@shineigr.co.jp

5月
Vol.21
No.98

【本社】〒460-0008 名古屋市中区栄3丁目33-2 真永栄ビル TEL (052)264-4867 FAX (052)261-3558

『不動産業マーケティングあれこれ』

営業実務指導 柏淵 博子

総務省の調査では二〇〇九年〜二〇一一年度の3年間で、固定資産税の取りすぎが発覚し減額修正された事例が全国で二十五万件以上あったとそう。

埼玉県新座市では一九八六年以降、約二十七年間にわたり六十代の夫婦の一戸建て住宅に固定資産税を誤って過徴収、さらに延滞金も請求、支払いきれなかった夫婦の住宅は一昨年十月、市に公売にかけられ売却されています。誤徴収が発覚したのは家を失ってから半年後でした。固定資産税評価額は他の税額の基準にもなり、夫婦は国民健康保険も余分に支払わなければならなかったのです。

固定資産税は、行政が税額を計算し住民に納付書が送られ、住民は信じて納税します。徴収ミスの原因は、職員が土地面積をパソコンに入力する際の入力ミスだったり、住宅用地の減額特例の適用忘れなどが考えられます。償りはさておき、私にとって重要な点は、この過徴収に気づいたのは夫婦の家を公売で購入した不動産業者だったことです。課税の現場におられる市の職員が二十七年間気付かないミスを、不動産業者が気付いた点です。地域に密着した不動産業者は、業務を通じて固定資産税評価額を日常的に見ます。税を徴収する立場ではなく、税を支払う立場の売主様や買主様の立場で、冷静に客観的にこの数字を取り扱います。ですから、「異常値」に敏感に反応する不動産営業のプロとしての技能が、このミスを発見できたのだと思います。

不動産業者は水際ですが万一にもこのようなミスがないか、お客様のために固定資産税評価証明を改めてしっかり見ていくことを、プロとして心に刻みたいと思います。

『趣味』

建築工務課主任 伊藤 豪倫

あなたの趣味はと聞かれて正直なところ特に無く、たまに映画を観に行くか家で音楽を聴くか年に数回、気心の知れた仲間とゴルフをする程度で大学を卒業し社会に出てから仕事一筋、仕事が趣味みたいなものです。そんな自分でも学生時代は、写真を撮る事が好きで自分で焼増しをするほどでした。部屋の中



をガムテープで目張りして暗室を作り撮ってきたフィルムを現像し焼増し機でプリントアウト、白黒写真を大きく引き伸ばしては楽しんでいました。現在では、カメラもデジタルに変わりましたが、現像はすべてSDカードからパソコンに取り込みプリンターでプリントアウト、カメラも軽量化され画質も性能も当時からすると考えられないほどの進歩です。当時はフィルム式のカメラで誤って太陽光が入りフィルムをだめにしたりカメラの中でフィルムが切れて空回りし写真が撮れない事もありました。



時代とともにいろいろなものが変わって行く中、あのころ夢中になるものがあつた自分が懐かしくも感じられます。現在は、仕事で写真写真を撮ることはありますが、一応撮る時のレイアウトを考えて撮っています。今は、なかなか趣味の時間が作れないのでいざれ仕事を引退してから夫婦で好きな日本の寺社仏閣を廻りながら写真を撮ることが将来の楽しみです。



さて、次号に登場して頂くのは、アウトドア派の早川社員です。どんなお話をしてくれるのか乞うご期待下さい！

『マイナンバー制度が始まります』

中村佳織税理士事務所 松永 英希

二ユーエなどで聞いた「マイナンバー制度」という言葉ですが、いまのところ特に生活に影響もなし、頭の片隅に思いやっている方も多いのではないのでしょうか。マイナンバー制度は二〇一五年十月から順次番号の付番・通知が開始されることになっており、二〇一六年一月から社会保障分野や税分野で順次利用が開始される予定となっています。社会保障・税番号(マイナンバー)制度とは、国民一人一人に固有の番号を割り当て、それに基づいて国民の各自の事情に応じた行政サービスを提供するものです。これまでは、各公的機関(市役所・税務署・年金事務所など)は、それぞれで独自の 방법으로個人情報管理していましたが、マイナンバーを導入することで、公的機関同士で個人情報やりとりしやすくなり、公的機関同士は、マイナンバーで個人情報照会することが可能になるため、手続きが簡単になる、時間が短縮される、データの照会ミスがなくなる等のメリットが発生します。たとえば、何か公的申請をする際に、「住民票」の添付が必要だったケースでもマイナンバー制度導入後は、公的機関同士で情報のやりとりをしていくようになるため住民票の添付が必要なくなったりします。

また、所得や、行政の保護受給状況を把握しやすくなるため、不正の発見・防止につながります。生活保護の不正受給・脱税などの不正を防止する効果があります。一方企業は人事・給与業務などにおいて、社会保険等の手続きや税務署、市区町村等へ提出するや届出等、従業員のマイナンバーを扱う業務が発生します。マイナンバーが利用できるのは、法律が定める業務に限定されており、その他の目的に利用することは禁止されています。そのため、マイナンバーをどう管理するか、取扱いできる部署や担当者などを制限するか等の社内規程、手続き等の整備など必要になると思われます。

第七次中長期経営計画

(Achieve an Ambition 志を貫き達成する)



真永グループ代表 千葉 専司

『平成二十七年(設立第三十七期=Challenge(挑戦)の年)のスタートにあたって』

真永グループは皆さんのご協力を得て、第三十六期の年度計画を終えて第三十七期を迎える事ができ、新しいスタートラインにつく事ができました。新聞紙上は三月十四日に開通した北陸新幹線の記事で賑やかに北陸三県で数百億の経済効果をもたらす明るいニュースで満載されています。中部地方では名古屋を起点とするリニアモーターカーの話は既に折り込まれ、地価の上昇の要因として報道されています。名古屋周辺では再開発の規模は更に拡大し製造業の中心都市の機能の発展に拍車をかける書き真が現実味を帯びています。反面デフレ経済からの脱却が出来ず、インフレ経済への転換に向けて超越できない資金のアップの実現に向けて、その格差が政府の現状の政策効果に、不満が散在していることも事実であり、そこには大企業と中小零細企業の格差も存在しています。

さて、これからの三年間にスロウガンとし(Achieve an Ambition(志を貫き達成する))を今年を含めた中長期の真永グループの進むべき方向として決定しました。仕事の根底には、「貫いた先に勝機あり」と思っています。同時に「人は諦めないチャレンジの繰り返しの中で強くなる。本当に強い人は倒れない人でなく、幾度倒れても立ち上がり前へ進む人の事を言ふ」と考えるからです。思い込みの失敗や弱気から抜け出せない停滞、慎重であるが故の緩慢な意識が行動を停止してチャンスを掴めなかつたりと反省や後悔が絶えない中で、この考えを中心に位置づけました。真永グループは住まいと暮らしの良質な環境づくり、不動産を基軸とした投資へのサポート、高齢者のより良き第3の人生へのサポートとしてお手伝いを中心に経営を継続して参り、その累積や足跡が良いお客様と社員にも恵まれ、売上げの継続の実現ができ、協力銀行や外注業者にも力を頂き、新事業年度を元気にスタートができ感謝しております。とにかく期待に応えるべく将来の展望をもち、現在を土台に目標を掲げ、共有するべきベクトルを合わせ、立

『第37期不動産事業開始』



取締役営業部長 堀江 勝

中する事が重要である。襲いかかる障害に挫ける事なく、熟慮し使命感と主体性を忘れる事なく前進して頂く事を改めて、真永グループの幹部社員に伝えておきます。今年は戦後七十周年を迎え、お陰様で私も元気で七十歳を迎えます。真永グループの代表として、力の限りお世話になった皆様に感謝しお答えして参る一年にしたいと思っています。

愛知県名古屋市中区不動産会社は、全宅連四百一社・全日連百七十五社、中区建築業者百三十一社、当社はお客様から多くの同業者、また区外全域の中からお客様を選んでいただける為にはどんな工夫と努力が必要でしょうか？不動産業界はもはや成長市場ではなく成熟市場です。多くの不動産業者が同じ市場の中で共存した時代は終わり、今はますますお客様の争奪戦が激化していくと言われます。どうすれば「他社との違い」をお客様に認識してもらえるのでしょうか？その答えを出すために私たちはもっとお客様のことを知らなければなりません。不動産経営のプロは私たち仲介業・管理業の営業マンなのです。そこでなければなりません。不動産仲介業・管理業とはいわば「不動産経営代行業」です。不動産オーナーに対して不動産資産の運営・取引に関して常にわかりやすく説明する責任と義務を負っていることとなります。取引前に、「データとコミュニケーション」をわかり易く説明できる営業マンを目指します。そうなるよう研修等で営業社員の意識を変え勉強してまいりたいと思います。

淘汰・再編が進む建築業界、自社を存続させるために収益性の高い民間事業を立ち上げます。市場は拡大？差別化できる商品？事業の安定性？自社の強み？取組む意義社会的価値？
今一度これらを問い直し、三十七期俄然と開始できるようにチャレンジしましょう！



36期スキルアップスクールアップ業績コンテスト



第一位 賃貸幹旋課 担当主任 長嶺 紀英

賞を頂きありがとうございます。賃貸の入居の繁忙期と重なり良い結果に繋がりました。繁忙期に出会い、またお仕事をさせて頂きました。誠にありがとうございました。今年度の繁忙期、特に法人の動きは例年に比べて短期に集中した様に感じます。この傾向は今後も続く様に思います。準備をしっかりと行い多くのお客様に満足して頂ける様に努めて参ります。



第二位 賃貸管理課 部長 堀江 勝

当社は三十七年間という響きと、超高齢化社会の市況を十年以上前から取り組んでいる不動産会社で興味をもって頂いており、まずと当時に高い評価もしてくださっています。これは、全社員の財産です。これからも、目標数字が自分の必達目標であるとの気概を持ち続けて、不動産ビジネスの魅力を掴んでまいります。



第三位 賃貸管理課 営業 南 文夫

外構改修工事受注と退去管轄を着実に数字にすることができました。お客様にお話ししてお話をさせて頂けることで頑張れる英気を頂いています。

昇格者



賃貸幹旋課 担当主任 長嶺 紀英

このたび、担当主任を拝命いたして、これもひとえに皆様の日頃からのご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。今回、私のような若輩ものがこのような大役を仰せつかりまして、責任の重大さに身の引き締まる思いです。皆様のお力添えをいただき、一歩ずつ、努力を惜しまず邁進していく覚悟でございます。微力ながら、今後も会社の発展に尽くしていきたいと思っておりますので、変わらぬご指導を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

賃貸仲介客付達成



賃貸幹旋課 担当主任 長嶺 紀英

リフォーム達成



賃貸管理課 南 文夫



建築工務課 亀井 良二

高齢者住宅契約件数達成



高齢者住宅課 市川 信二

第12期 平成27年度 社員総会 Challenge(挑戦)の年



平成27年4月4日(土)

勤続表彰

二十年 経営管理課 桜井由美子

もう、そんなに経つのかと本人も驚いています。これも、まわりの人の助けと協力のおかげだと思います。ありがとうございます。

十年 経営管理課 大山玲恵子

入社してもう十年も経つのかと思うと感慨深い物があります。皆様のアドバイスと協力でここまでこれたと感じています。体調は整えてもう少し頑張れたら良いなあと思います。

七年 賃貸幹旋課 長嶺 紀英

七年前の十一月、社長の前で緊張しながら面接を受けた事を懐かしく思います。真に永く働ける環境に感謝し、今後も誠心誠意業務に励んで参ります。

七年 賃貸管理課 福本 眞己

昔から桃栗三年柿八年とのことわざがあるようにとあと一年で一人前な仕事ができるようになるはずですが、まだまだ勉強不足のように思われ、これを機に一層、精進していきますので皆様、宜しくお願ひします。

七年 建築工務課 中井 正夫

早いもので、もう七年お世話になったかと言う気持ちであります。私は一級建築士として由喜建設をオンリーワンの会社にしたの思いで努力をしてきました。千葉社長はじめ、皆さんの協力のおかげと感謝しています。今後とも、更に努力をしますので宜しくお願ひします。



三年 経営管理課 鬼木 順子

三年表彰ありがとうございます。北九州から名古屋へ来て、仕事に就いて不安いっぱいでしたが、経営管理課はじめ、社員の先輩方のお陰でここまで来る事ができました。これからも宜しくお願ひします。

新入社員紹介



売買流通課 金田 賢道

資格 貸金業務取扱主任者
宅地建物取引士
ファイナンシャルプランナー二級

趣味 散歩

今年三月より入社しました。会社発展のため、一生懸命頑張っておりますので宜しくお願ひ致します。



建築工務課 日置喜呂久

趣味 釣り

土地の有効利用、資産活用についてお悩みの方、お気軽にご相談下さい。最適なご提案を致します。



賃貸管理課 山田 貞美

趣味 韓流ドラマを観る事

一日も早く、一人前になれる様に頑張ります。

37期に向けて 営業実務指導 柏淵 博子

「CRMはお客様の生涯をお世話させて頂ける関係作りであり、真永通商がお客様を大切にすることにつながります。お客様の立場に立って、いっそう丁寧にお客様とのコミュニケーションを深めていきますよ。」



お客様アンケート

お客様よりいただいた貴重なご意見の一部を紹介させていただきます。

- * コンビニ、駅、周辺の地図などを用意して、案内して頂いた。
- * マンションのセキュリティーを暗証番号にして欲しい。
- * 他社は、すぐ紹介を諦めたのに対して、こちらのワガママを情報提供依頼に対して親身、迅速に多くの物件を紹介して頂いた。
- * 対応のレスポンスの速さが素晴らしい。
- * 主人は下見で一度訪れ、家族は遠方、テレビのアンテナやコンセントの位置など詳細に連絡がほしい。
- * 担当者の紹介カードがおもしろくて対応して下さる方の人となりを感じられた。
- * 会社での申請時、一番早く連絡して頂いたので御社に決めました。

お忙しい中アンケートのご協力を賜わりありがとうございます。心から喜んで頂けるよう一生懸命努めさせていただきます。