



株 真永通商 2017

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

9月

Vol.23

No.112

【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

『不動産と地面師詐欺』

『プロをだます手口』

司法書士 浅井 健司

先日、大手ハウスメーカーが、東京の五反田駅近くの不動産取引で、代金の一部（七〇億円のうちの六十三億円）を支払ったにもかかわらず、不動産の名義を取得できないという事件に巻き込まれた。所定の手続きを踏んで、登記申請をしたものの、土地の所有者に成りすました者による偽造された書類が、取引から八日ほど経った後の法務局の審査でひっかかり、登記手続きができないまま、その際にその売主と連絡が取れなくなり、代金を持ち逃げされてしまったというものだ。いわゆる、地面師詐欺だとして、新聞の紙面やTV番組で大きく報道された。

そもそも、「地面師」とは一体どんな詐欺師なのか？ 辞書には「他人の所有地を利用して詐欺を働く者」とされている。昔は、登記簿等を挿げ替えたりして、ウソの名義で売買をする犯罪であった。しかし、今の時代は、偽造の技術進歩というありがたくないレベルアップにより、本人になりすまして取引に望むのが主流の手口のようにある。

今回のケースは、不動産購入に際して、プロである大手ハウスメーカーはもとより、この取引に関与していた弁護士、司法書士までもが騙され、巨額の損失を作ってしまった。なぜ不動産取引のプロたちが、またこんなに高額な取引なのにどうしてもっと慎重に対応して、この詐欺に気付かなかったのかと疑問に思う人も多いはずである。

そもそも、偽造されたパスポート（本人確認書類）や印鑑証明書がいくらか精巧に偽造されていたとはいえ、つじつまの合わない事実が見つかることも多い。その場合、取引前にストップをかけ、慎重に対応するであろうし、今どきは良い意味でコンプライアンスに非常にいるさく、そんなに簡単に騙せるもの（騙されるもの）でもない。ただ、やや専門的になるが、今回の売買は「所有権移転請求権仮登記」という、買う権利を、以前に取引のあった業者から買い付けたことに、通常とは違う手口の怖さがあったようだ。

なにはともあれ、安心できる登記制度のために存在する専門家である我々司法書士としては、このような事件が再び起こることがないように、細心の注意が必要とされる。



経営管理課 鬼木 順子

今年の6月10日に初孫が生まれました。名前は桜杜(おと)ちゃんです。私を含め家族全員もうメロメロです。おばあちゃん頑張るぞ！



高齢者住宅課 八木 恵一

はじめまして。ボク悠輔くんです。お腹から出てきて4日目なんだけどもうお父さんより髪の毛がふさふさなんだ。遊びに行くから待っててね！



『青島と世界に乾杯』

賃貸管理課 劉 暁雲

初めまして、中国の山東省の青島（チンタオ）生まれました。これから、故郷の話を少しさせていただきます。

山東省の青島市が以前ドイツの植民地で、中国最初のビール発祥地でもあります。一九九一年に創設された青島国際ビール祭りは、毎年、青島の観光シーズンである八月の第二週末に開幕して十六日間続く、観光文化、スポーツ、商業を融合した国家級大型イベントです。



今年八月四日、第二十七回青島国際ビール祭りは青島西海岸新区金砂灘で幕が開きました。観光客は十数カ国の有名な四〇ブランド二〇〇種類のビールを楽しむことができます。開催期間中、街中がおめかしして、大いににぎわいます。また、ビールの香りが漂います。ビール祭りのテーマスローガンは「青島と世界に乾杯！」です。皆さん、中国に行かれるチャンスがあれば、開催期間中、是非、青島ビール工場を訪れて青島ビールの製造過程を知って、新鮮なビールを味わって下さい！

※次回は、社長と同年代、高齢者住宅課 木本がどんな話をしてくれるかご期待下さい。

ERA 東海全国大会

テーマ『Team ERA 学びを通じて絆を深め』
平成二十九年七月十日十日

賃貸仲介手数料・駐車場手数料等で ERA の基準の達成者

賃貸管理課 担当主任 長嶺 紀英

分科会で全国の賃貸斡旋を基本業務とする方とデイスカッションすることが出来て大変勉強になりました。その方の立場や役割、地域による市場性の違い、シェア率による会社の体制の違いその中で課題も様々でした。目的より戦略が変ることを理解し、理論的に現場に落とし込んでまいります。



C&C(champions & challengers) 賞



5年連続 長嶺 C&C 壇上



初 伊藤 C&C 壇上

自社物件の売上部門で ERA の基準の達成者

建築工務課 担当主任 伊藤 豪倫

第三十八期は業績を上げる事に集中してきました。その結果岩倉サ高住新築工事及び春日井ガレージハウスの新築工事の受注を主に多くの改修工事の獲得により建設事業部として、よい成績を残す事が出来ました。この度、ERA の C & C コンテストにおい

研修報告書

取締役 営業部長 堀江 勝

全国大会結果八〇〇名超！全国ナンバー1になった方、営業マン研修コースは大変人気で活気に溢れていました。壇上にいた十五年連続優秀成績者と語り合う時間があり、地域顧客づくりは、会社方針を愛し、出会う勇気を継続した証だと知りました。当社も、LIXILグループ不動産ショップが目指す「地域密着し、住まいのあらゆるニーズにお応えする！」を営業指針として次の夏、全国大会を目指します。

高齢者住宅課 係長心得 市川 信二

外国籍と高齢者の管理の分科会でしたが、弊社の実務としての内容は他社ではなかなか真似できない事と実感し、同時にビジネスチャンスがあると思えました。入居募集が手一杯でまだまだ情報を整理できていないことも有りますので、入居稼働率を達成して付加価値を見出せる仕事をしてまいります。

売買流通課 担当主任 吉田 賢二

契約に付随する業務の簡略化、サポートの体制の構築、自身としてはクロージング力とパリエーションの多い営業力をつける。大企業を始め世界中の多くの人たちが、その中身に触れているビ

強みとは何か？自分が普通にできることが実は強みであることを自己認識し、スタッフの能力を見る。仕事のやり方を見る。違いから学ぶ。違いを指摘し合うことによって社会間で切磋琢磨が起き、能力が更に伸びる。違いを活かす業務の方向性を自身の新たな課題と重く受け止め、更に向上出来る様活動してまいります。

賃貸管理課 担当主任 橋本 真実

同じ業務をしているメンバーばかりで同じような事で悩み、考え、業務に取り組んでいる姿や話に共感しました

賃貸管理課 担当主任 南 文夫

顧客に対する時間をどれだけ多く作れるか、効率よく訪問できるかということが課題である。日常業務に於いて、顧客作りに専念できればいいがそれ以外にやらなければならぬ業務を如何に改善して顧客作りに向かう時間を作れるか日々考え行動に移さなければならぬ。いつも同じ課題に行きあたるので、まずは継続してできるスケジュールをきちんと組んで行動することを心掛けます

高齢者住宅課 主任 亀井 良二

高齢者向け自立型の生活支援型マンションや介護に必要な老人ホームの空室対策など拝聴していたら、ご利用者様、ご家族様、ご家族様の思いとそのケアをするスタッフの元気な姿を思い出した研修でした。命をお預かりする、親を預けられるシニアマーケットにおけるプロへの成長を決断しました。

高齢者住宅課 主任 八木恵一
 集客のために紙面には商品アピールに特化し、柔軟な思考を持つようになり、今後のチラシ作成に役立てたいです。

高齢者住宅課 チーフ 木本俊雄
 頂点の人の共通点、まず自信とオーラがある。人が好き・味がある。接客が好き。お客様に合わせる事ができる。商品が好き。商品の知識を熟知。自然体で空間と時間を支配している。オリジナリティ(個性)がある。沢山の刺激を受けましたので、今後の業務に活かしていきたいと思えます。

売買流通課 チーフ 松本章平
 メンタルが弱ければ、計画も弱くなる。優先順位付けをする際の基準の課題時に「人は緊急度が無く重要度が低いところへ逃げたくなる」また、「緊急度が高くなるとやっつけ仕事になる」という言葉がありました。いずれも気持ちに負けた者が取る行為と改めて感じました。仕事を共有し業務に邁進してまいります。

売買流通課 金田賢道
 思っても行動しなければ、なんの結果も生まれない。整理・整頓し無駄な時間をなくし、又、目標実現に向けた勉強をしつかりと行い、仕事へのモチベーションを高めて会社発展の為に努力していく所存です。

賃貸管理課 チーフ 福本眞己
 自分自身の仕事の明確化、そして仕事に対して評価しつつきてくださるお客様、もっと知らなければいけないことであり分析・整理することにより、より多くのロイヤルカスタマーを作ることが大事であることを痛感しました。

賃貸管理課 杉野守活
 ただ、指示されたことをこなすだけではなく、自分から仕事を作り行動することで自分自身のポジションと待遇を改善できるようにしていけるようにしたいです。いつも会社・ショップ

に助けられていることに感謝して、更に家主様・入居者様への信頼を得られるよう、日常業務からの行動予定、時間の有効活用が大切になると思っていますので意識した行動に心掛けていきます。

賃貸管理課 山田貞美
 賃貸管理ソフトの活用に関しては同じぐらいの時期にISPの導入をしていて、ほぼ同じレベルで運用できているなど感じました。パージョンの古いスペースマネージャーからISPに導入したのは大変でしたが、良かったなとつくづく思います。あとは、どんどんISPに情報を入力して活用するのみです。



賃貸管理課 早川祥司

年次総会で、参加する前に送客にて他業者との連携がありましたので、総会にてさらに親睦を深める事が出来ました。他社お部屋情報、市況市場動向、業界の進歩等の情報を得る事が出来たので今後も連携を取りつつ業務に活かしていきたいと思えます。

賃貸管理課 劉 暁雲

成熟している不動産業で勝ち抜くには、チームワークの大事さと長所を伸ばす事だと思えます。本大会でライバルができましたので、私も他店やライバルに負けないように、日々積み重ねて精進してまいります。

地元で愛され続けていよいよ来期40年！もっと私たちのことを知っていただきたくて、イベントを企画しました。

秋の感謝 Day 開催！

日時：10月28日(土) 10時～5時

主催：お客様の財産と暮らしのパートナー-LIXIL グループ不動産チェーン
 株式会社真永通商

毎年ご好評いただいている講演ですが、今年は、賃貸管理ビジネスから生まれた高齢者住宅では、2000年代後半からブームとなり12年に流行語大賞の一つに選ばれた『終活』のテーマを選択しました。ご講演をお願いしたのはNPO法人きずなの会様です。先の日本経済新聞『大終活時代』で紹介された企業です。そして今最も旬な情報として『安心・安全・快適リフォームの暮らし』『1DAY窓リフォームで入居率UP』について株式会社LIXILから、実演含めて体験型の講演をいたします。



イベント会場
 愛知建設業会館2階
 名古屋市中区栄3-28-21
 地下鉄名城線「矢場町」駅4番出口を出て徒歩約3分
 駐車場の混雑が予想されますのでお越しの際は公共交通機関をご利用下さい。

個別相談会開催
 不動産・建築・住まいに関する無料相談窓口を設置

先着100名様！アンケートにお答え頂いたお客様には
プレゼント抽選会に参加頂けます！
 開催場所 イベント会場2階

※予約は不要ですが、事前にご連絡いただければスムーズにご案内することができます。

お問い合わせは
 株式会社 真永通商 ☎0120-08-4867

※ 内容は一部変更することもあります。

新しく緊急サポートシステムが変わりました

賃貸管理課 担当主任 南 文夫

七月一日より二十四時間三百六十五日、緊急駆け付けサービスの新しい会社「株式会社シード・コーポレーション」と契約を完了して、管理物件の入居者様の安全、安心を提供するべく動いております。(株)シードコーポレーションは全国五十万戸の住居へ緊急駆け付けサービスを提供しています。各部門の専門パートナー企業と共同で不動産業界向けの商品の開発に取り組みしており、新たに十一月信販大手で家賃保証にも携わる(株)ジャックスと業務提携を結び、新商品をリリースします。家賃保証に、シード社の水回り、鍵、ガラスなどに纏わるトラブル駆け付けサービスが無料付帯されるもので、業界初のコラボ商品ということです。鈴木社長は、個人、法人問わずお客様に対して「安心」を提供するという姿勢はぶれないと力強く宣言されています。また、シードコーポレーションと提携しているコールセンターを運営している会社は(株)プレスステージインターナショナルという不動産業界専門のコールセンターです。コールセンターは秋田にあります。大手不動産関連企業を中心に三十社からの業務委託を受けています。オペレーターは1名あたり平均受付件数は、年間およそ四千件とのことです。プロのオペレーターが的確な電話対応をして、時には業者手配もしております。昨今のインターネットの物件検索サイトでは、フローリング・エアコンなどの設備希望欄に「夜間対応しているか否か」というチェックボックスがあるなど、ただ単に二十四時間三百六十五日、電話受付の環境が揃っていても営業時間外に緊急性の高い水のトラブルがおこり、対応の遅れを招き事態が悪化するというケースも少なくありません。素早い対応こそが、被害を最小限に食止めることができることもあり、すぐ来てくれる安心感を入居者様に、ご提供することが可能であると考えています。近年、コールセンター事業に於いても、管理業務に不可欠なサービスと成長しており、更なる商品の向上とスピードが求められてきております。弊社に於いて、新しい取引先とのご縁を大切に、管理業務に取り組んで参ります。



リフレクション委員会主催 真永グループ夏祭り

平成二十九年七月二十日・二十一日

多治見三の倉(地球村)で第六回真永グループ夏祭りが開催されました。毎年、恒例になっております真永グループ夏祭りですが、今年は自然の中で一泊二日、仲間と同じ時間を共有でき、リフレクションする事ができました。

