賃貸住宅フェア2011 in 東京
セミナーレポート

女性社員の出産予定に合わせて出店時期を変更

重視すべきは人事制度ではなく「自由に働ける風土」づくり

創業以来増収増益、育児と仕事の両立を支援する会社経営

ファースト・コラボレーション
武樋泰臣社長

当社が子育て支援を通じてどのような会社になったかを実体験をもとにお話します。

私は、高校を卒業してすぐ自衛隊に入隊しましたが究極のピラミッド社会に馴染めず、3年ほどでやめました。

そこから、何かいい仕事はないかと10回以上転職もしました。バブルが崩壊した時に不動産業界に入り、2002年に会社を設立しました。その時、社員が主役のフラットな組織の会社にしたいと思いました。私自身が歩合制の個人プレーの会社で生きてきたので、チームワークがいい職場にしたい、元気で明るい会社にしたいというのが設立時の思いです。現在は高知市内に2店舗、隣の南国市に1店舗。正社員19名、パート13名の体制です。

エイブルが毎年成約者にアンケートをとって満足度にランキングをつけるものでは、弊社は2006年からずっと1位を獲得しています。創業以来、管理戸数も業績も伸びています。

ある時、店長である女性が出産する際に、どうにかできないかと話し合ったことがきっかけで子育て支援に取り組み始めました。結局職場に復帰した彼女の様子をみたら、パワーアップしていました。家事、育児、旦那の世話とやるべきことが多すぎて、締切意識、気持ちの切り替え、スピードアップにつながったとのことでした。

2009年に出産した女性社員は2012年に第二子を出産すると計画しています。そのために今年4月に男性の新卒を採用し、今教育をしています。来年2012年の繁忙期が終わったら産休に入ろうと、女性社員は安心して準備に入っています。彼女が帰ってくる2013年に入れ替わりで休暇に入る予定を立てている新婚の女性社員もいます。彼女は次の店舗の店長予定者なので、会社側も出店計画を少し後ろ倒しにしました。女性同士が、いつ誰が休暇を取るか、誰がどこで復帰するかなどを、女子部を作って、会社計画と自分たちの人生計画を摺合せています。

経営者として私に特別な能力があるわけではありません。社員を大事に、テクニックやスキルではなく会社の風土を大事にしてきました。女性は、子育て支援をまさしく人生そのものの支援として受け止めてくれます。人生そのものを会社が応援してくれているというのは、男性社員にも伝わるものです。この、会社は他とは違う、ということが社員のパワーになります。

事例で解説する家賃滞納者への有効な対応策

法律事務所オーセンス
森田雅也弁護士

家賃滞納の長期化をいかに回避するか、また家賃滞納者への初期な対応策を具体的な事例を交えてお話しします。

滞納発生から2、3日間の初動対応が損失を防ぐ

滞納発生から1週間後、2週間後何をすればいいのか事前の決め事をあまり準備していない家主が多いですがこれが長期の家賃滞納につながっています。事前の決め事が、滞納者に対する対応としてポイントは3つで。まず1点目はスピード。家賃入金予定日の2、3日後に確認をして滞納に気付き督促を行うのでは遅い。この2、3日の猶予を与えるとで賃借人に心理的な余裕が生まれてしまいます。2つ目は情報収集。月を追うごとに、滞納者との連絡が付きにくくなる経験がおありかと思います。ですから、滞納初期の賃借人とのコンタクトは非常に重要です。なぜ、滞納することになったのか、その理由をきちんと聞き入居者の生活収支を確認してください。3つ目は痕跡です。家賃入金予定日の2、3日後に確認をして滞納に気付き督促を行うのでは遅い。この2、3日の猶予を与えるとで賃借人に心理的な余裕が生まれてしまいます。2つ目は情報収集。月を追うごとに、滞納者との連絡が付きにくくなる経験がおありかと思います。ですから、滞納初期の賃借人とのコンタクトは非常に重要です。なぜ、滞納することになったのか、その理由をきちんと聞き入居者の生活収支を確認してください。3

は非常に重要です。

家賃滞納者への初期動作の大前提は、家賃入金日に必ず入金確認を行う仕組みを作ることです。お話しを聞くと、この仕組みを構築できていない家主が多いという実情があります。入金日その日のうちに入金の確認をしなければなりません。

そして初期動作のポイントは想定し初期の督促を痕跡として残すことが大事です。

長期滞納防止にも、初期の段階で連帯保証人にも督促をすでにお話しをすることがあります。請求をなくお願いべき「賃借人はどうするのか」と相談できます。そうすることで連帯保証人を特定の後賃借人が滞けても、こちらがスムーズに受られる土台にす。

逆にやって

野菜の直販や畑付き物件

農家のセガレが語る、賃貸住宅×農産物直売によるコミュニテ

セガレ
児玉光史代表

人間の営みの中心である「食」をつくる「農」を中心に人同士のコミュニティの形成をはかる方法をお伝えします。

私は長野県上田市のアスパラ農家の息子です。収穫期には実家の手伝いをしますが普段は東京で暮らしています。義理の父が小平でアパート経営をしており、全6棟、約30戸弱所持しています。「倅」という実家を手伝わず過ごしている不孝者集団。なにか親孝行考え、東京なら野菜を販売に取り入れて、えてきました。

近年、農業