



★高知県へ社員研修へ行ってきました★

【顧客満足度NO.1企業の神髄とは？】

当社は、7月29日・30日の2日間で高知県にあるネットヨタ南国(株)へ社員研修に行ってきました。こちらの会社は全国に300店以上あるトヨタ車の販売会社の中で顧客満足度調査を行って以来、常にNO.1の成績を維持しているという伝説的な会社です。また、質の高い顧客サービスを実現する為の人材開発や社内制度を体系化し、そのノウハウを求める全国の様々な企業や団体からの研修や視察を受け入れています。

研修では、講師の熱血セミナーからスタートしました。「変えられるものは自分と未来」、「変えられないものは他人と過去」、自分と未来をこれからどうしていくのかを考え、行動を起こしていく事の大切さについて等の熱いメッセージから、自身の日頃の行動を振り返る良い機会になりました。

セミナーの後は実際の販売店も見学させて頂き、様々な形で顧客満足を実践しているスタッフの皆さんの姿を見て、非常に刺激を受けると共に、自分の会社でも取り入れたい部分等、沢山の気付きを持ち帰る事ができました。そして、研修終了後の自由時間には、有志で観光やグルメを楽しみ、公私ともに充実した高知研修となりました。

その後、通常業務に戻ってからは、若手社員が自発的に「CS(customer satisfaction/顧客満足)向上委員会」並びに「ES(employee satisfaction/従業員満足)向上委員会」を発足し、当社でもお客様の感動の為にできる事、そしてスタッフ全員が働きがいのある会社づくりの為にできる事を会社として取り組んでいく活動がスタートしました。特に当社の顧客満足度の向上への取り組みについては、オーナーの皆様からも引き続きご指導の程、お願い申し上げます。



(写真左)講師の迫力のあるセミナーに一同真剣に聞き入っています。

(写真中)実際の販売店内も見学させて頂き、スタッフの方から顧客に感動を与える様々な取り組みを教えて頂きました。

(写真右)自由時間は観光。こちらは建築マニア必見のセルフビルド集合住宅「沢田マンション」(高知市)での一枚。

N-Asset情報局 ★N+seminar開催報告★



当社オーナー様向けセミナー「N+seminar」は、オーナー様の賃貸経営・資産運用にとって「+プラス」になるテーマをセミナー形式で学ぶ事のできる場です。

8月29日には、今年1月と7月に実施して非常に好評だった「家族信託」セミナーの実務編を開催しました。被相続人の認知症対策・円滑な事業承継対策に非常に有効な「家族信託」について、実際の信託契約書のひな形や信託に要する諸費用等、他では中々聞く事のできない内容について専門家を講師に招き、詳しく解説を頂きました。今後も随時各種セミナーを企画してまいります。どうぞお気軽にご参加下さい！



データでみるN-Asset★最新管理状況(2015年8月実績)★

有料管理・借上戸数 計	管理物件稼働率	滞納回収率
2,581戸 (前年同月比+197戸)	93.4% (前年同月比 +2.3%)	95.7% (未回収額 6,851千円)

株式会社エヌアセットグループ 問合せ先
賃貸管理・一括借上 【オーナー担当チーム】
044-870-2355
建物管理・清掃・工事 【建物管理チーム】
044-870-2355
賃貸経営全般のご相談 【オーナー様相談室】
044-873-9433
賃貸募集・更新・保険 【賃貸仲介・契約チーム】
044-877-2634
住宅の購入・売却 【ライフコンサルティング事業部】
044-873-9282
広報・地域イベント企画 【ワクワク広報室】
044-870-2356
資産活用・不動産投資 【エヌアセットBerry】
044-382-0200
東京都内の賃貸管理 【エヌアセットTOKYO】
03-6419-4118
改修工事・建築企画設計 【フロムワン】
044-870-2355



【発行日】
2015年9月1日

【編集】
株式会社エヌアセット
オーナー様相談室

賃貸経営センスアップ講座 Vol.27 (法律編) ～他人所有地への電気・水道・ガス配管敷設の可否について～

前回(2015年5月号)に引き続き、今回は他人所有地への 2 裁判例
電気や給排水管の敷設の可否について解説します。

1 袋地通行のトラブルと電気・水道・ガスの配管

所有地が公道につながっておらず他人の隣地を通らざるを得ない人に対して、隣地の所有者が通行を認めず争いになるケースについては多く問題となるところであり、圍繞地通行権、通行地役権、契約による通行権の三つに加え、裁判例では、通行の自由権というもの等も認められています。では同じような状況下で今日生活に必須である電気・水道・ガスの配管についてはどうでしょうか。

まず事業者側から見ると、電気は中でも不可欠なため、どんな場所にある建物でも電力会社に、そのための電柱や電線の敷設を要求できます。他方水道やガスについて、事業者の配管設置義務は隣接した公道に本管がある場合に限られます。

ここで事業者たる会社の大半は、規定で配管や導線する地の権利者の承諾を要求しています。では必要な承諾が得られない場合はどうでしょう。

この点民法は隣地立入権(民209)、圍繞地通行権(民210)、余水排泄権(民220)などがあるものの、電気・ガス・水道について直接定めた規定はありません。

これは民法が、電気すらも多くの家庭に行き渡っていない時代に制定されたためです。従って、これらについては条文ではなく裁判例により判断をしていくことになります。

この点裁判例の多くは隣地立入権(民209)、圍繞地通行権(民210)、余水排泄権(民220)に加え、他人の土地に排水設備を設けられるとする下水道法11条を類推して袋地などへの配管・導線を認めています。

東京地判平4・4・28は損害の最も小さい方法を選択するとの趣旨から、特段の事情がない限り、圍繞地通行権を有する部分がこれにあたるとしています。

また大阪高判昭和56・7・22は「袋地通行券の従たる権利」という位置付けで、電気電話の架設工事のための袋地上空利用を認めています。

名古屋地判昭和48・12・20は敷設による損害僅少にも関わらずこれを承諾しないことを権利濫用としています。

3 小括

以上からすれば判例には明確に表れていないものの原則として導線・配管は圍繞地通行権の範囲に準ずるもの、ことに配管など、本管の位置や土地の高低差のため過大な設置費用が掛かる場合には、隣地所有者の損害との比較考量により配管の場所を決めることになりそうです。ただ最終的に認められるとしても、朝廷や裁判で配管や導線を決めることは、長い時間と高い費用をかけることになってしまいます。予め、そのようなトラブルを回避するための手を打つことがビジネスとしてはまず重要な点になりそうです。



【講師】

弁護士法人アリスト

代表弁護士 田畑 淳 先生

<http://mizonokuchilaw.com/>



【セミナーのご案内】本コーナーの法律編講師の田畑先生に詳しくご解説を頂きます。是非ご参加下さい。

題名：『判例から解説！私道・境界をめぐるトラブル事例』セミナー

日時：2015年9月20日(日) 13時30分～15時30分 (受付 13時10分から)

会場：高津市民館 第6会議室 (川崎市高津区溝口1-4-1 マルイファミリー 溝口 12階)

お問合せ先：株式会社エヌアセット オーナー様相談室 044-873-9433



★賃貸住宅フェア2015 in東京で当社取組を発表しました★

2015年8月4日・5日に東京ビッグサイトにおいて全国賃貸住宅新聞社主催の『賃貸住宅フェア2015東京』が開催され、その中で当社がこれまで活動してきた街の魅力向上への取り組みについて発表をする機会を頂きました。

こちらは、大家さんや不動産関連業者のグループ【賃貸up-date委員会】が担当するセミナーの一環で、9人の大家さんと一緒に登壇させて頂きました。

当社からは、この新聞でも何度かご紹介をした「〇〇ノクチ」や「エヌアセット 朝市/夕市」、当社HP内にある溝の口エリアの生活情報サイト「住もうよ！溝の口！」(<http://www.n-asset.com/town>)などの取り組み事例から、大家さんと不動産管理会社がスクラムを組み、互いの強みを活かすことで、街の魅力を上げていき、最終的には賃貸経営にも良いシナジーを生み出して行きたいという当社の想いについてお話ししました。貴重な機会を頂いた【賃貸up-date委員会】の皆様にはこの場をお借りして厚く御礼を申し上げます。



【問合せ先】

株式会社エヌアセット

ワクワク広報室

松田 志暢

TEL 044-870-2356