

Correa

Vol. 44

特集！お客様自慢！！

中小企業経営者協会/中小企業経営労務研究所【横浜市】

アルファグリーン【横浜市】

ブレイドデザイン【港区】

アースアンドウォーター【千代田区】

K. M. エージェンシー【渋谷区】

FeiNET【新宿区】



ビジネス銀座

弁護士シリーズ

ビジネスマッチング掲示板

What day is it today?

REDWOOD英会話スクール

フォーバルからのお知らせ

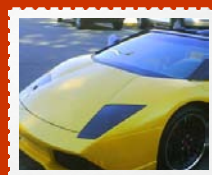
Contents

私たちが毎月定期的に訪問させていただいている
お客様の中から、担当者一押しのおすすめ商品・
サービスをお持ちの企業、素敵な経営者・社員の方が
働いている企業を紹介させていただきます。

★巻頭特集★お客様自慢！！



- 中小企業経営者協会/中小企業経営労務研究所 . . . 03
— 人事・労務問題はプロにぜひご相談ください！
- 有限会社アルファグリーン . . . 04
— 法面緑化、環境緑化、環境保全事業のアルファグリーン
- 有限会社ブレイドデザイン . . . 05
— “このポスターの作成” されています！
- 株式会社アースアンドウォーター . . . 06
— アンチエイジング効果が明らかとなった浄活水機能水器-Moni-
- 株式会社K.M.エージェンシー . . . 07
— 品質の良いスーパーカーのレプリカを提供
- FeiNET株式会社 . . . 08
— 中国でインターネットが繋がらなくて困ったことはありませんか？



- ビジネス銀座 . . . 09
- カンボジア写真展レポート . . . 10
- 弁護士シリーズ . . . 11
賃貸借契約における更新料について
- ビジネスマッチング掲示板 . . . 12
- フォーバルからのお知らせ
iPad入門/アプリで仕事をスマートに . . . 13
- 大久保秀夫 経営塾 . . . 14
- What day is it today? 今日は何の日? . . . 15
- REDWOOD英会話スクールCorrea出張所 . . . 裏表紙

お客様自慢!!
CASE236

企業様の持続的な存続・発展を全力でご支援いたします



OKAMOTO OFFICE

中小企業経営者協会
中小企業経営労務研究所

所長 岡本 孝則 横浜市青葉区美しが丘2-28-5
TEL 045-902-0199 <http://www.chukeirou.jp/>

横浜 中小企業経営者協会

検索



中小企業経営者協会様は、横浜市青葉区に位置する社会保険労務士事務所です。

人事・労務、労働問題に関する総合的な支援サービスを提供できる専門事務所を目指し、創業以来千数百社の企業の相談・依頼を受け、解決してきた実績と自信をお持ちです。

横浜・川崎で事業をされている経営者の皆さん、従業員の社会保険、就業規則でお悩みではありませんか？ぜひ中小企業経営者協会様にご相談ください。

人事・労務問題はプロにぜひご相談ください！

ここが違う！中小企業経営者協会

30年にわたる1200社以上の実績と信頼

開業以来1200社以上から人事・労務、労働問題などの相談・依頼を受け、解決してきました。信頼関係を築き、永くお付き合いされている企業が数多くあります。

独自の最新情報・積極的なご提案

メルマガ、書籍などで最新の人事・労務情報を絶えず発行されています。長年の経験・実績を加えて経営者の皆様に役立つ提案を積極的に行なっています。

各種お試し制度実施

「初めて知った社会保険労務士事務所と契約を結ぶのは不安がある」という心配に應えるため各種診断や給与計算のお試し制度を実施されています。



企業経営をさまざまなサービスでサポート！！

労働・社会保険手続き、助成金申請以外にも企業経営に関わる人事・労務を支援されています。



就業規則作成



助成金申請



給与計算代行



人事・労務相談



労働・社会保険



労務監査



人事制度構築



社員教育



採用適性診断

提供サービスを理解していただくため、ただいま無料お試し期間を実施中！！

給与計算3カ月お試し制度

就業規則・賃金・退職金診断

採用時の適性診断「CUBIC」

■給与の計算に時間が掛かる… ■従業員のモチベーションが上がらない… ■どんな人を採用したらよいかわからない… などのお悩みをお持ちの経営者様は、この機会にぜひお試しください。

まずは電話でご相談ください。
スタッフが親身に対応いたします。



0120-176-606

(受付時間: 平日9時から18時まで 土・日・祝祭日休)

お客様自慢!!
CASE237

αGREEN 有限会社アルファグリーン

神奈川県横浜市中区山下町99番地
TEL 045-650-5360 <http://www.a-green.org/>

有限会社アルファグリーン様は、美しい自然の創世を目指し、法面緑化、環境緑化、環境保全事業を行なっています。「山羊を用いた除草管理システム」は、『第10回グリーン購入大賞』『環境省主催平成23年度「みどり香るまちづくり」企画コンテスト』などで多くの賞を受賞されており、TV・新聞等の多くのメディアからも注目されている企業です。



法面緑化、環境緑化、環境保全事業のアルファグリーン

アルファグリーン緑化吹付工法

緑化基盤材として広く用いられているバーク堆肥、種子、肥料とともに盛土・切土の法面保護に使用します。緑化基礎工の簡易化・経済性の向上をはかることが可能です。

- ・温室効果ガス削減効果
- ・エコマーク認定商品
- ・国土交通省NETIS「設計比較対象技術」指定
- ・ラス金網不要の植生基材吹付工法
- ・施工実績 80万㎡以上達成



アルファグリーン工法
施工事例（宮崎県）

上：施工前
下：施工後1年



安定剤「アルファグリーン」は
財団法人日本環境協会エコマーク事務局認定
エコマーク商品です
商品類型名：『土木製品 Version 1.3』
認定番号：06131024

特許番号：特許第2935408号・特許第3840124号
品名：安定剤「アルファグリーン」
用途：土壌安定・団粒化・侵食防止剤

山羊を用いた除草管理システム

これまで草刈機でおこなってきた芝刈りを、山羊に食べさせることによっておこなうシステムです。労力の緩和や、廃棄物・CO2の排出低減が実現できる、人と地球にやさしい工法です。

- ・特許取得済み【特許4954657号】
- ・TV・新聞等メディアで多数紹介
- ・鹿島建設(株)社宅、遊休地、宮城県三陸国道緑地、福岡県、長崎県でも弊社の山羊による除草が行われています



高音質平面波スピーカー

MCMA方式の平面波スピーカーを採用することで、従来のPCスピーカーでは難しかった鮮明な音質で迫力のある本格的なサウンドを、卓上の限られた小スペースで可能にしました。

パソコンに装着するだけで、パソコンは本格的なAVシステムになります。

for portable player/for pc
2.1ch Speaker System

型番：SS-2200
入力端子：
3.5φピンジャック
メーカー希望小売価格：
8,400円（税込み）
同梱品：
スピーカー×2
付属品
スピーカー接続コード（RCA）×2



※こちらは、スピーカーのみのセットです

お客様自慢!!
CASE238

BLADE DESIGN

有限会社 ブレイドデザイン

代表取締役 宮澤 孝博
東京都港区南麻布5-2-39 ニュー東和ビル403
TEL 03-5475-3244

<http://blade-design.net/>

ブレイドデザイン

検索



作品例：
イトーヨーカドー
のポスター

ブレイドデザイン様の主な事業内容は、
広告デザイン・ポスターデザイン・オリ
ジナルユニフォーム等のデザイン&作成
です。

最近では、ブラックバス釣りのトーナ
メント等で使用される、バスポートのオ
リジナルロゴのデザイン、通販カタログ
「ベルーナ」での商品一覧のデザイン構
成などを担当されています。

ここでは紹介しきれないほどの作品が
ブレイドデザイン様のホームページで紹
介されていますので、ぜひ一度ご覧だ
さい。きっと「あ〜これ知ってる！」と
いう作品ばかりですよ！

“このポスターの作成”されています！

東京都への作品



東京都から採用された作品です。石原慎太郎 前東京都
知事とも打ち合わせをし、制作されたそうです。

もはや説明不要な作品

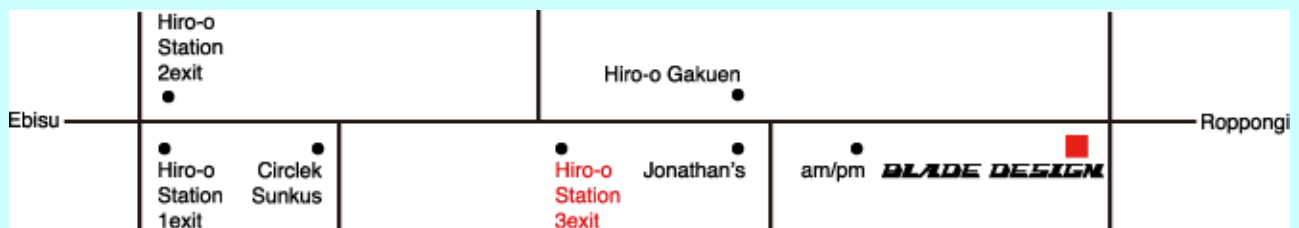


多くの方が一度は
見たことのあるポ
スターですね。

説明はいらないと
思われる程、知名
度の高い作品です。

これらのポスター
も、ブレイドデザ
イン様が手がけれ
られています。

広尾駅より徒歩5分



ACCESS MAP / 東京メトロ・日比谷線「広尾駅」3番出口より徒歩5分

Earth & Water

アースアンドウォーター

東京都千代田区内神田3-18-3 SDビル3F
TEL 03-5298-1355 <http://e-water.co.jp/>

節水 アース ウォーター

検索

お客様自慢!!
CASE239

地球は水の惑星です。すべての生命の源である「水」を節水=生産することによって地域社会に貢献し、喜びを分かち合えるという理念を社員一同はもとより、お客様と共有出来るように努めて参ります。このような会社哲学を掲げるアース&ウォーター様は、水を大切に、未来へ残すため、節水装置・浄水装置の販売、省エネ関連コンサルティングを通じて、お客様に新しい価値と感動を提供されています。



アンチエイジング効果が明らかとなった浄活水機能水器-Moni-

代替医療水のグランドウォーターPro®の水

「グランドウォーターPro®」は、有限会社STUDY・Proの登録商標です。特許・商標登録使用許諾契約を行なっています。

「グランドウォーターPro®」の水は研究の結果により、アンチエイジング効果があることが明らかになりました。

日本酸化ストレス学会、老化促進モデルマウス（SAM）研究協議会、日本脳化学会、パリ、ロシアの学会でも発表され、たいへん反響を呼んでいるそうです。他に糖尿病効果のある**バナジウム**も顕著に溶出されていることもわかっており、さらに**活性水素**も検出されています。

毎日使用する水こそ、大切なものです。「加齢はしても老化はしない元気な水」、グランドウォーターProの水を摂取いただくことで、いつまでも若々しい体づくりを目指してはいかがでしょうか？



グランドウォーターPro®と学会発表冊子



「体がさびる」とは、つまり体が酸化された状態にあるということです。体の老化には、**活性酵素・フリーラジカル**が大きく関わっているのです。

この活性酵素・フリーラジカルを消去する物質のことを、抗酸化物質（抗酸化食品など）・フリーラジカルスカベンジャーといいます。スカベンジャーは掃除屋さんといった意味があります。たとえば緑茶のカテキンや緑黄色野菜のカロチン、リコピン、赤ワインに含まれるアントシアニンなどがそれにあたります。緑黄色野菜や果物、きのこ、ハーブ、緑茶、赤ワイン等の抗酸化食品の摂取は老化を遅らせ、生活習慣病や他の病気を予防し、また病気にかかっている場合でも進展を遅らせます。そのためには**抗酸化性（フリーラジカルスカベンジャー）食品の開発は、今後の重要な課題**なのです。

医学博士 平松 緑 著書「抗酸化食品 その驚きのパワー」より抜粋

グランドウォーターPro®は、老化や怖い病気に関与するフリーラジカルを除去します。抗酸化作用が期待できるこの水を毎日飲用することが、フリーラジカル除去の第一歩です。自分自身、また周囲の方の健康を守りたいという皆さん、ぜひグランドウォーターPro®をご検討ください。

商品ラインナップ

代替医療水のグランドウォーターPro®シリーズ

Water Purifier

山の湧き水に限りなく近く、安全安心でおいしい元気な水。



機種	塩素除去能力(推定)	通水量	寸法	重量(乾燥時)
Pro-S1	5,000,000L	50L/分	W340 × L340 × H1200	74Kg
Pro-S2	3,000,000L	30L/分	W300 × L300 × H1065	48Kg
Pro-S3	1,000,000L	25L/分	W125 × L125 × H760	18Kg
Pro-S5	500,000L	20L/分	W114 × L114 × H600	11Kg
Moni	150,000L	5~8L/分	W125 × L125 × H310	4.3Kg

お問い合わせ・体験予約はこちら

TEL:03-5298-1355 (担当:SP事業部 菅原様)

お客様自慢!!
CASE240

株式会社 K. M. エージェンシー

代表取締役 川村 茂樹
東京都渋谷区恵比寿2-13-15
TEL 03-5449-7367



K.M.エージェンシー様は、「スーパーカー」をレプリカモデルにカスタマイズし、アメリカ、イギリスより輸入されています。これから、日本での販売活動を展開される予定。日本では業界的にも初の試みとなるそうです。

「スーパーカー」は高いイメージがありますが、リーズナブルにレプリカ商品として品質が良くカスタマイズをした商品の提供を手がけて行きます。

2013年1月に1号車を販売予定です。今後のK.M.エージェンシー様から目が離せません!!



品質の良いスーパーカーのレプリカを提供

スーパーカーのレプリカへのこだわり

従来あったレプリカ商品は、クオリティーが低くてもお客様が満足をしてしまっている状態でした。

そんな中、K.M.エージェンシー・川村社長は、「レプリカ商品でもクオリティーが高く、お客様に満足していただける車を販売していきたい」と語っています。



実は川村社長自身が車の好きで、18歳～現在に至るまでに、50台もの車を購入されてきたそうです。(国産車4台、外国車46台)

こうした経験を活かし、今では音を聞けばどんなエンジンか分かってしまうという能力をお持ちの凄腕の方です。

コーレアをご覧の経営者の皆さまへ



趣味でスーパーカー（レプリカ）にご興味がある方は、お気軽にお問い合わせください。

魅力のあるスーパーカーを川村社長からご案内いただけます!!

お客様自慢!!
CASE241

インターネットプロバイダ
FeiNET

FeiNET株式会社

東京都新宿区高田馬場3-37-1 アルトビル6F
TEL 03-3365-5508

<http://www.feinet.jp/jp/main.html>

FeiNET

検索

FeiNET様は、日本初の外国人向けインターネットプロバイダ『FeiNET』を提供されているインターネットプロバイダです。

申し込んだらその場ですぐ使える、VPN技術を駆使した中国直通サービスは、ユーザーから大好評！また、在日外国人向けの生活に関わるコンテンツも開発されており、保険や不動産保証、仕事探しなどのコンテンツは、既にサービス開始となっています。

FeiNET株式会社様は、今後もお客様の希望に合った、高品質なサービスをたくさん提供していくことを目指していらっしゃいます。

中国でインターネットが繋がらなくて困ったことはありませんか？

中国への旅行・観光・出張でインターネットが繋がらない！

その時は「**トゥー・ザ・ワールドVPN**」で
らくらく 解決!

インターネットVPNとは、拠点のインターネット回線にVPN装置を迂回させることによりインターネット上に仮想の専用回線を構築する技術です。

低コストでありながら高いセキュリティと高速通信を独自の技術で実現されています。

こちらのサービスをご契約いただくと、中国でもGoogleやFacebookを閲覧できるようになります。

トゥー・ザ・ワールドVPN 4つのメリット

1. **簡単**設定
2. **柔軟**なプラン
3. **充実**のサポート
4. 高い**安全性**

キャンペーン価格!!

30日間 980円 → **500円**

365日間 11,760円 → **5,000円**

無料お試しもあります。

中国進出サポート

FeiNET様では、中国進出をサポートされています。

「中国に進出する必要があるか？」というところからご相談いただけます。

また中国での商標登録、特許登録、マーケティングのお手伝いもされています。中国進出のノウハウをお持ちなので、ぜひご相談ください。



ビジネス銀庫



Correa では、
皆様のビジネス活性化をお手伝い
させていただくため、

売りたい

買いたい

PR情報

情報をご紹介します！

Correaお問い合わせ番号: 12127002



その“大きさ”と“味”に感動！
天然有頭海老
長さ25cmの超特大サイズ



超特大天然海老「シータイガー」は市場では中々、お目にか
かれない希少品で養殖ブラックタイガーの本当の親です。
おせち・エビフライなど贅沢な海老料理に。
また、お歳暮やお祝いの贈り物にも喜ばれます。

天然有頭海老12尾
(1尾約108g)

希望小売価格10,500円

→ 5,250円 (税込)

送料別途1,050円 代引手数料:無料



上記の価格は本誌のみの特別価格です。

お申し込み時に「フォーバル・コーラを見て」とお申し付けください。

えび卸 株式会社ラメール

東京都港区三田2-14-4-705

TEL 03-5439-9195 <http://www.kira-meki.jp/seatiger/>

特大海老

検索

Correaお問い合わせ番号: 12127003



障がいのある方が働くカフェ
aotto



OPEN!

南青山1丁目アパー
ト1F 地下鉄青山一
丁目 徒歩3分

有機野菜
減農薬野菜

無添加

すべて
手作り

店名には、「青山で会おっと」を合言葉に、気軽に
立ち寄れる憩いの場となるようにという願いが込めら
れています。

栄養士監修のもと、ヘルシーで彩り鮮やかなお弁当
販売とカフェの雰囲気最大限活かしたランチメニュー
やデザートを取り揃えております。

また、夕方からは多彩なアルコールメニューと季節感
を意識したお酒に合うメニューを提供いたします。

匠cafe aotto

〒107-0062 東京都港区南青山1-3-6

◆TEL: 03-3479-6061

◆FAX: 03-3479-6062

◆営業時間: 8:00~23:00(曜日により異なります)

◆定休日: 日祝



来店客数アップ!!
お客様を逃さない販促ツール!
携帯メール配信サービス
“見る来る大使”

200種もの画像を用意!
メールにPOP画像が簡単に添付できます。
【実用新案登録済 第3177285号】

簡単5つのステップでPOP風のメール配信が完了

- 1 POPパターンを一覧表から選択する
- 2 用意された商品イラストを選択する
- 3 品名・金額等を入力し、POP作成ボタンを押す
- 4 フライスPOPに名前をつける
- 5 メール本文にPOPを挿入する



エクスペリアンジャパン様から
安心・安全のセキュリティで
見やすく分かりやすい。

POSからのお買い上げ記録で
個別プロモーションが
できる。

基本パッケージなら
月々9800円と定価
(20店舗以上の場合)

*エクスペリアンジャパン(旧:エイケア・システムズ)は業界有数のシェアを誇るメール配信システムの会社です。

株式会社NBSキオスク&サービス

東京都品川区大崎5-1-11 住友生命五反田ビル

TEL 03-5745-0336 <http://www.nbs-ks.jp>

NBSキオスク

検索

「国境なき教師団」 太陽の国の未来へ ～良い先生を育て、未来の笑顔を作る教育支援～

フォーバルが応援する公益財団法人CIESF（シーセフ）は、8月29日～31に港区・日本アセアンセンターでカンボジア写真展を開催いたしました。ご来場いただいた皆さまには、この場を借りて御礼申し上げます。

今回も、写真展で紹介させていただいた写真を、コーレア誌面でも少しだけ紹介させていただきます。この写真を御覧いただいて、少しでも多くの方が、カンボジアに興味を持っていただければ嬉しく思います。



プレイベンの街で唯一の市場。住民たちは、ここで生活に必要なものをそろえています。私たち教育アドバイザーも、プレイベン滞在中は本当にお世話になった場所です。



市場で買い物をするためのクメール語（カンボジア語）を必死に覚えました。カンボジアの田舎では、英語は通じません。日本に帰る頃には、すっかり馴染みになったお店もいくつかありました。



プレイベンで唯一のパン屋さん。毎日この窯で焼いた「フランスパン」を売っています。素朴でとてもおいしいです。フランス領だったという歴史から、カンボジアではフランスパンがよく食べられています。



プレイベンの街並み。市場近くのこの一帯は、いつも賑わっています。とはいえ、市場がひとつきりのこの街は、プレイベンとは比べものにならないくらい田舎街です。



市場の豚肉屋さん。華僑も多いカンボジアでは中華系のお祝い事があると、豚の丸焼きをお供えます。肉屋のお姉さんは、無言でどんどん切断していきます。



トリを丸ごと調理。おいしそうですか？それとも苦手ですか？

写真/キャプション：
井手上 末夫 氏（上段）
面矢 忠彦 氏（下段）

「国境なき教師団」とは？

国境を越えて教育支援を行うCIESFのベテラン教師たちの組織です。カンボジアでは、1975-79年のポルポト政権下で教育制度が廃止され、教師を含む知識層の80%が抹殺されました。その傷が、現在の「教師の数」「教師の質」の不足という問題となって残っています。カンボジアの未来に向けた支援としては「学校建設」だけでなく、「教育の質の改善」も必要なのです。CIESFでは、定年退職された日本のベテラン教師を、「国境なき教師団」の教育アドバイザーとしてカンボジアへ派遣しています。「教育の質の改善」のため、大勢の教師の卵を育てているカンボジアの教員養成校の教官たちと一緒に、日々奮闘しています。今回の写真展では、2年間現地にいた彼らの視線で見た、カンボジアの教育現場・街や農村の風景・子どもたちの様子を紹介しました。

- 主催：公益財団法人CIESF（シーセフ） TEL 03-6439-5990 Mail: info@ciesf.org www.ciesf.org
- 共催：国際機関 日本アセアンセンター TEL 03-5402-8118 Mail: ajc-pr@asean.or.jp
- 後援：駐日カンボジア王国大使館
- 協力：株式会社フォーバル／キリンビバレッジ株式会社



賃貸借契約における更新料について

執筆者 弁護士法人アヴァンセリーガルグループ 弁護士 菊田 淳

TOPIC

突然ですが、皆様は、賃貸借契約に際し、更新料を請求する、あるいは請求された経験はおありでしょうか。不動産を運用して賃貸されておられる方、あるいは社屋や事業所を賃借されている方であれば、こういった経験をされているのではないかと思います。

しかし、特に賃借人側の方であれば、この「更新料」というのは一体何なのか？「なぜこんなよくわからないお金を払わないといけないのか？」と考えたことはないでしょうか。

私自身も、学生時代に賃貸アパートに住んでいたとき、自分にお金がないことを棚に上げて、「何でもこんなお金払わなきゃいけないんだ」と1人で納得いかなかった記憶があります（結局、親に泣きついて払ってもらいました）。このように、趣旨がよくわからないながらも、住まいを奪われては困るということで、不満を抱きつつも声を上げない賃借人が多かったのか、ついに、更新料問題は全国を巻き込む訴訟沙汰に発展します。その結果、昨年、更新料問題につき判断をした最高裁判決（最高裁平成23年7月15日第2小法廷判決）が下されました。

そこで、今回は、不動産賃貸借におけるトラブルを避けるためにも、この最高裁判決を見ながら、「更新料とは何なのか？」「更新料の請求は適法か？違法か？」といった疑問について検討してみたいと思います。

① そもそも更新料とは何なのか？

更新料とは、上記最高裁判決を引用すると、
 「(1)更新料は、期間が満了し、賃貸借契約を更新する際に、賃借人と賃貸人との間で授受される金員である。これがいかなる性質を有するかは、賃貸借契約成立前後の当事者双方の事情、更新料条項が成立するに至った経緯その他諸般の事情を総合考量し、具体的事実関係に即して判断されるべきであるが（最高裁昭和58年（オ）第1289号同59年4月20日第二小法廷判決・民集38巻6号610頁参照）、更新料は、賃料と共に賃貸人の事業の収益の一部を構成するのが通常であり、その支払により賃借人は円満に物件の使用を継続することができることからすると、更新料は、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するものと解するのが相当である。」

これだけ見ても、何のことかよくわからんという方は多いのではないかと思います。

この部分が何を言っているかという、簡単に言うと「更新料がどのようなお金であるかは、具体的事案を見なければわからないが、一般的には、賃料の補充、前払い、賃貸借契約継続のための対価等の性質を有するもの」ということです。抽象的な表現ではありますが、「賃料の補充、前払い」すなわち更新料を請求する代わりに賃料を安くして、賃借人にアピールするというのも1つの商売の方法だと思えますし、この判示部分は、更新料とは何なのかという疑問につき、一応の回答を示してくれているといえます。

② 更新料の請求は適法か？違法か？

では、更新料がどんなお金であるか一応わかったところで、そんな更新料を請求することは適法なのでしょうか、それとも違法なのでしょうか。最高裁は以下のように判断しました。

「(2)そこで、更新料条項が、消費者契約法10条により無効とされるか否かについて検討する。」

「更新料条項についてみると、更新料が、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有することは、前記(1)に説示したとおりであり、更新料の支払にはおよそ経済的合理性がないなどということとはできない。また、一定の地域において、期間満了の際、賃借人が賃貸人に対し更新料の支払をする例が少なからず存することは公知であることや、従前、裁判上の和解手続等においても、更新料条項は公序良俗に反するなどとして、これを当然に無効とする取扱いがされてこなかったことは裁判所に顕著であることからすると、更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され、賃借人と賃貸人との間に更新料の支払に関する明確な合意が成立している場合に、賃借人と賃貸人との間に、更新料条項に関する情報の質及び量並びに交渉力について、看過し得ないほどの格差が存するとみることでもできない。

そうすると、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条にいう「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方向的に害するもの」には当たらないと解するのが相当である。」

すなわち、最高裁は、更新料請求は、高額すぎるものでない限り、適法なものであると判断したことになります。

そして、この判決は、更新期間1年、更新料を賃料2か月分としていたこの事件について、更新料請求は適法である旨の判決をしました。更新料については、賃料の1～2か月分と設定しているものが多いため、この判決は、賃貸人にとっては嬉しい、賃借人にとっては厳しい結果になったといえます。

なお、適法とされた理由は、大まかにいうと、①更新料を請求することに合理的な理由がないとはいえないこと、②賃貸人と賃借人の間に、更新料に関する知識及び情報量に大きな格差があるとはいえないこと、の2点です。個人的には、賃借人は賃貸人よりも立場が弱く、更新料を請求されても支払わざるを得ない立場にある人も多いので、その点に言及していない点は気にはなりますが……。また、更新料が実際に経済的合理性を有しているのかも、単にお金が多くとれるに越したことはないと考えている賃借人がいる可能性もありますので、必ずしも有しているとはいえないようにも思います（だからこそ、裁判所も「およそ合理性がないなどと言うことはできない」と述べ、「合理性がある」とはつきり述べなかったのだと思います）。

皆様も、不動産を貸す際も借りられる際も、トラブル防止のため、更新料が高額すぎないかという点にはご注意ください。



弁護士

菊田 淳

きくた じゅん

お客様1人1人に対して、真摯に向き合い、お客様が最大限に満足できる解決に向けて尽力致します。些細なことであってもお気軽に御相談下さい。

興味を持たれた方は、「フォーバルのコーレアをみました」とTEL 03-4577-0757に直接ご連絡をお願いします。

アヴァンセ セミナー

検索

ホームページ <http://www.avance-ig.jp/> ☎ 03-4577-0757

〒163-1128 東京都新宿区西新宿6-22-1 新宿スクエアタワー 28階

ビジネスマッチング掲示板

お客様同士の出会いをフォーバルが仲立ちいたします！



①渋谷区／人材育成・マーケティング

融通のきくレンタルスペースを探しています！

東京都渋谷区で、首都圏エリアを対象に、人材育成・マーケティング研修を行っております。

今回は、研修を行う会場についてご紹介いただければと思います。既定の定員に達しなかった場合、研修・講習を開催できません。ただ会場は事前に決めておかなければならないため、ある一定の期間までキャンセル料がかからずに融通のきくレンタルスペースを探しております。

首都圏でよい場所があれば、ぜひご紹介ください。

フォーバル担当：永井 宏仁
Correaお問い合わせ番号：12126001

④横浜市／シール制作

イベント会社様の現場状況を教えて欲しい！

現在、イベント会社様向けのシール製品を企画しようとしております。そこで、イベント会社様の実際の現場での要望(ニーズ)などをお聞かせいただけませんかでしょうか。

「こんなシールがあったらいい」

など、御社のご要望をお聞かせください。ノベルティ、演出、プロモーション、販売商品などの様々なシーンで活用が可能です。お互いのノウハウを合わせて、よりよい商品を企画いたします。

今回のご相談はあくまで商品開発の協力依頼ですので、「買って下さい」という営業ではありません。ぜひご意見を頂戴できればと思います。

ご連絡お待ちしております。

フォーバル担当：榎原 一基
Correaお問い合わせ番号：12126003

②渋谷区／アパレル

ロゴ入りのショップ袋を安く仕入れたい！

自由が丘にて自社ブランドのレディースアパレル店舗を運営しております。現在のショップ袋は、市販の無地の物を使用しておりますが、ブランドロゴの入ったショップ袋を作りたいと考えております。

以下今回の条件です。

1. 小ロットでご対応いただける業社様
2. 小・中・大の3サイズ
(詳しい大きさは相談の上決定)
3. ロゴは1色、もしくは2色刷り(白×グレー)

ご対応可能な業社様がいらっしゃいましたら、ご連絡をお待ちしております。

フォーバル担当：竹之内 賢輔
Correaお問い合わせ番号：12126002

④港区／広告業

葬儀関連会社様とのマッチング希望！

写真やデータを頂ければ、故人を偲ぶパネル(B2サイズアルミフレームパネル)を作成いたします。

宅配便で基本は納品いたしますが、直接引き取りも可能です。

パネルの納品は、写真データが到着後3日で行います。急ぎの対応は可能です。

自分史、会社史の制作や記念誌も可能です。

フォーバル担当：武内 寛之
Correaお問い合わせ番号：12126004

お問い合わせは0120-81-4086まで
フォーバルマッチングチーム代表：竹之内 賢輔

第12回 iPad入門 アプリで仕事をスマートにしよう!

今年もあとわずか...改めて振り返ると1年はあっという間だとしんみりしてしまうのは私だけでしょうか...さて、Apple界では「新しいiPad・iPhone5・iOS6・iPad mini...」と進化が著しい年となり、大きな驚きにたくさん出会うことができました。最近では「iPhone5にしたよ～」という声を聞くことが多くなり、日本でのiPhone・iPad人口が着々と増えてきていることを実感しています。

しかし!「iOS6になって使い勝手が変わった!」「この機会に携帯をiPhone5に変えてみたけど、どこから手つけていいかわかんっ!」との声もしばしば。

ということで、今回はiOS6のいいとこ・悪いとこ・改善策をご紹介します★



※iPadは、Apple Inc.の商標です。

iOS6のいろは

マップ

GoogleマップからApple独自のマップへ。音声案内・3D表示対応。日本地図への対応が不完全なため、使いにくいと不満の声が少なくありません。



そんな時にオススメなのが「地図 Yahoo!ロコ」(無料)というアプリ。Googleマップと使い方がほとんど変わらず、とても正確です。

Siri

音声案内機能。iPadでも使用可能に。対応言語が増えて、Siriが応えられる項目も増えました。Facebookとの連携も可能に。



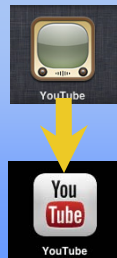
カメラ


パノラマ撮影機能搭載。最大240度の連続的に繋がった画像を撮影できます。



YouTube

デフォルトアプリから無くなりました。今までは標準搭載アプリで、バックグラウンドで音声だけを聞くこともできていましたが、これからはSafari上での動作になります。



【ホームへのアイコン作成方法】SafariでYouTubeを表示。左上のをタップして「ホーム画面に追加」で完了!

共有フォストリーム

今までは撮った写真は、自分の持っている端末同士(例:iPhoneとiPad)でしか共有できませんでしたが、iOS6では他の人の端末でも共有できるようになりました。

Passbook

新アプリ!
WebサイトやFacebookなどで見つけたクーポンや予約した搭乗券などをまとめて管理することができるアプリ。
せっかくクーポンを持っているのに使うのを忘れてしまわないように、登録しておいたクーポンのお店に入るとアラートで知らせてくれる機能も搭載しています。

FaceTime

3G回線、LTE回線対応。
いままではWi-Fiを持っていなければ顔を見て会話ができなかったですが、これからはどこでも、相手の顔を見てコミュニケーションできるようになりました。

その他

- ・おやすみモード...就寝中の通知を止めることができる
- ・メール、電話、Safariの機能強化、デザイン一新
- ・アクセシビリティ...誰でも使いやすい

今月のアプリ



Puffin Web Browser
¥250(無料版あり)



★ブラウザアプリ。
iPadでは閲覧不可のFlashが見られるアプリとして有名ですが、その他にも嬉しいポイントはマウスカーソル操作ができること。PCに近い操作感でiPad初心者にもストレスなく使いこなせるかも。無料版でぜひお試しください。



ここでご紹介するアプリについて、使い方や利用方法などなど、不明点あれば御社のサポート担当までぜひご相談ください!お答えできる範囲で回答いたします。

また、当社ではお客様のiPad利活用をサポートするためのサービスもご用意しております。

次回もビジネスAppをご紹介します!どうぞお楽しみにー★
(※アプリ自体の保証・サポートは行っておりません)

大久保秀夫 経営塾

～「やり方」経営から「在り方」経営へ～(第12回)



経営の本質や根幹に関わることでなければ目をつぶる

今回のテーマは、「些細なことには目をつぶる」です。中小企業の社長さん、特にオーナー経営者というのは、どうでもいい細かいことに口を出し過ぎてしまうくらいがあります。そうすると、社員のモチベーションはどんどん落ちてしまうのです。「どうでもいいことには口を出さない」、これが大きなポイントです。

どこが些細で？どこが些細じゃないか？という、実はさじ加減が非常に難しいところですが、基本的には、経営の本質や根幹にかかわることは、どんな小さいことでも見逃してはダメなのです。

たとえば、フォーバル社員は全員、スーツにこの会社の仲間というシンボルのバッジ(社章)を着けています。これは小さいこと、どうでもいいことに思われるかもしれませんが、でも私は、これを経営の本質にかかわることとしてこだわっています。「こんなものぐらい」という妥協が多分、会社をダメにすると思うので、当社の社員、仲間であれば、「バッジを着けてください」と、しつこく言うのです。

こんなエピソードがありました。いまから20年以上も前のことです。米国に行ってUSTR・米国通商代表部の方とお会いした際、「君の会社は良い会社だな」と言われました。「どうしてですか？」と聞くと、「全員バッジを着けている」と言うのです。「米国でもそうなんだよ。これは愛社精神だ。僕たちは、愛国精神として国旗を着けているんだ。そういう気持ちのある会社は良い会社なんだ」と、米国人に言われて驚きました。実際、ニュースで確認してみてください。米国の大統領は、必ず星条旗のバッジを付けていますから。かたや日本の総理大臣はいかがでしょう？議員バッジは着けていますが、日の丸バッジは着けていませんね。

実際、私は日本に帰ってから、会う機会の多かった証券会社3社について見比べてみました。まず業界低位の会社の場合、社長はいつも着けているものの、部長以下の社員は、ほとんど着けていませんでした。あまり自分の会社にプライドを持っていないのでしょうか。このような証券会社がどうなったか？という、外資に買われ、銀行に買われと、株主がグラグラ替わっています。次は中堅証券会社の場合も、管理職以上は大半は着けていましたが、それ以下になると、やはりほとんど着けていませんでした。そして業界最大手を見てみると、社長から平社員に至るまで、ほぼ全社員がバッジを着けていたのです。不思議ですね？しかしこれは、銀行にも同じ傾向がみえました。企業の強さというのは、意外とそういうところから分かるのです。皆さんもよく観察してみてください。会社が社員を利用している会社、社員が会社を利用している会社、あるいは求心力を失っている会社、こうしたところはほとんどバッジを着けていませんから。

小さなバッジの大きな経営上の効能

フォーバルの場合、実は愛社精神ということだけでバッジを着けさせているわけではありません。もう一つの側面として、社員のモチベーション上の狙いもあります。営業社員の場合、バッジの色が役職によって全て変わっているので、「誰がどのぐらい頑張ったか？」ということが、一目瞭然で分かるようになっているのです。

しかし、実はもっと大きな経営上の判断があります。一目で社員かどうかを見分けるためです。フォーバルグループはいま、社員が1,000人以上います。ですから、私自身も全社員を把握できていませんし、社員同士も顔を見ただけでは社員かどうか判別できません。しかし、もしバッジを着けていれば、同じフォーバルグループだということは判別できます。その人が、バッジを着けていない他の人を連れていけば、「接客している」ということがわかりますので、「お先にどうぞ」とエレベーターを譲ったり、「ありがとうございました」と挨拶をしたり、自然に協力できます。だからバッジというのは経営レベルの問題として大事なのです。我々の組織の一員か？それ以外か？ということを見分けるためには、バッジ以外に方法がありません。名前もどこの所属かも分からない。だけど、仲間かどうかだけは判別できます。そういう理由でバッジは小さいことですが、経営に結びつくことであると、私は捉えています。

大久保 秀夫:1954年東京都生まれ。25歳で新日本工販株式会社(現・株式会社フォーバル)を設立。代表取締役役に就任。電電公社(現NTT)独占の販売市場に進出。1988年、当時の日本最短記録で店頭登録銘柄(現・ジャスダック)として株式を公開。同年、社団法人ニュービジネス協議会「第1回アントレプレナー大賞」を受賞。東京商工会議所特別顧問、中小企業国際展開推進委員会委員長。一般社団法人東京ニュービジネス協議会会長。



大久保 秀夫 著「在り方」好評発売中！
お求めは、お近くの書店・各種オンライン書店でどうぞ

1,575円(税込み)

【問い合わせ先】アチーブメント出版:03-5719-5503

<http://www.achibook.co.jp/>



What day is it today?

このコーナーでは、「今日は何の日？」を紹介します。
ビジネスの話題作りに、朝礼のネタに、暇つぶしに、
どうぞお好みに活用してください。

◆ 2012年12月 ◆

1 日 (土)	鉄の記念日 安政4年旧暦12月1日(1858年1月15日)、南部藩士・大島高任が日本で初めて高炉による製鉄に成功した	16 日 (日)	電話創業の日 1890年12月16日、東京市内と横浜市内の間で日本初の電話が開通したことに由来
2 日 (日)	日本アルゼンチン修好記念日 1898年、日本とアルゼンチンとの間に修好通商航海条約が結ばれた	17 日 (月)	飛行機の日 1903年、アメリカ・ノースカロライナ州でライト兄弟が人類初の動力飛行に成功した
3 日 (月)	カレンダーの日 太陽暦採用に伴って明治5年12月3日(旧暦)が明治6年(1873年)1月1日となったことに由来	18 日 (火)	1963年/俳優：ブラッド・ピットの誕生日 1976年/女優：小雪の誕生日 1987年/フィギュアスケート選手：安藤美姫の誕生日
4 日 (火)	E.T.の日 1982年、映画『E.T.』が日本で公開された『もののけ姫』に抜かれるまで最高の配給収入を記録	19 日 (水)	1955年/原子力基本法公布 1965年/世田谷～横浜の第三京浜道路が全線開通 1997年/都営地下鉄大江戸線の練馬-新宿間が開通
5 日 (水)	国際ボランティア・デー 社会のあらゆる層からより多くの人々が、国内外においてボランティア活動に参加できる機運を高める日	20 日 (木)	デパート開業の日 1904年、東京・日本橋の三井呉服店が三越呉服店と改称日本初のデパート式の営業を開始した
6 日 (木)	1930年/作曲家：キダ・タローの誕生日 1943年/タレント：車だん吉の誕生日 1950年/作曲家：久石譲の誕生日	21 日 (金)	バスケットボールの日 1891年、アメリカ国際YMCAトレーニングスクールで世界で初めてのバスケットボールの試合が行われた
7 日 (金)	大雪 二十四節気の一つ 太陽の黄経が255度の時で、雪が激しく降り始めるころ	22 日 (土)	改正民法公布記念日 1947年、「民法」の第4編と第5編を全面改正する改正法が公布された。家父長制が廃止され、戸籍が夫婦単位に
8 日 (土)	レノズデー 1980年、ビートルズの元メンバー、ジョン・レノンがニューヨークの自宅アパート前で熱狂的ファンに射殺された	23 日 (日)	天皇誕生日 1933年の今上天皇(継宮明仁親王)の誕生日を記念する国民の祝日
9 日 (日)	障害者の日 1975年、国連総会で「障害者の権利宣言」が採択されたことを記念し制定	24 日 (月)	1959年/お笑い芸人：トミーズ雅の誕生日 1982年/タレント(嵐)：相葉雅紀の誕生日 1986年/女優：石原さとみの誕生日
10 日 (月)	世界人権デー 1950年、国連総会で制定。1948年、パリで行われた第3回国連総会で「世界人権宣言」が採択されたことに由来	25 日 (火)	クリスマス イエス・キリストの降誕を記念する日
11 日 (火)	1957年/百円硬貨を発行 1967年/佐藤栄作首相が非核三原則を表明 1972年/有人月宇宙船「アポロ17号」が月面に着陸	26 日 (水)	ボクシング・デー イギリス、カナダ、オーストラリア、ニュージーランド、スイスなどキリスト教に由来した公休日
12 日 (水)	漢字の日 1995年、日本漢字能力検定協会が制定 「いい(1)じ(2)いち(1)じ(2)」「いい字一字」の語呂合わせ	27 日 (木)	浅草仲見世記念日 1885年、浅草の仲見世が新装開業 東側に82件、西側に57件の計139件が煉瓦作りで開店
13 日 (木)	双子の日 1874年、「双子の場合は、先に産まれた方を兄・姉とする」という太政官指令が出された	28 日 (金)	身体検査の日 1888年、文部省(現・文部科学省)がすべての学校に生徒の身体検査の実施を訓令した
14 日 (金)	忠臣蔵討ち入りの日/四十七士討ち入りの日 元禄15年12月14日に、赤穂浪士(四十七士)が吉良上野介(吉良義典) 邸討ち入り(元禄赤穂事件)を行った	29 日 (土)	1948年/マジシャン：Mr.マリックの誕生日 1981年/フィギュアスケート選手：荒川静香の誕生日 1989年/テニス選手：錦織圭の誕生日
15 日 (土)	年賀郵便特別扱い開始 12月15日から12月25日までの間に年賀状を投函すると、翌年の1月1日に配達される	30 日 (日)	地下鉄記念日 1927年、上野～浅草間に日本初の地下鉄(現・東京地下鉄銀座線)が開通した事を記念
		31 日 (月)	大晦日 1年の終りの日 年越し蕎麦を食べる習慣は江戸時代中期から



REDWOOD 英会話スクール Correa出張所

こんにちは。
表参道にあるREDWOOD英会話スクールの吉野です。
今回のお題は、「リアクションの決まり文句」です。
短い一言だったりするものの、これが入るか入らない
かで会話の進み具合は大違い！になるとても便利な
この「会話の合いの手(?)」についてのお話です。



(第9回)「リアクションの決まり文句」のお話

日本語でも、相手の話の合い間に「へえ〜」とか「本当？」などの短いリアクションの決まり文句を挟んでいますよね。
もちろん、英語にもあります。

- ・ I see. (あ、そう。わかったー。)
- ・ Really? (本当?)
- ・ That's right. (その通りだよな。)
- ・ That's good. (いいねー。)
- ・ Wow! That's great! (わー、すごい〜!)
- ・ That's too bad. (そうなんだ、残念だね...)
- ・ I think so. (そう、思うよ。)
- ・ I don't think so. (そうとは思わないな。)
- ・ I hope so. (だいたいいな。)

Really?



That's too bad.



I don't think so.



などなど、たくさんありますので、ぜひ相手の話の合い間に、いろいろはさんでみましょう。

ただ、注意点が1つあります。

このリアクションをする際には、顔の表情や声でも感情をきちんと表すということ！なのです。日本語だとできるんだけど、英語で言うのはちょっとハズカシイ...からといって、例えば、「Wow. That's great.」を小さい声で、顔も真顔で言ってしまうていたかつの私...

では、試しに日本語で「わー、すごい。」と真顔で声の抑揚もつけず言ってみてください。
ちっともすごいと思っていないみたい...っていうか、イヤミ...?に、私、聞こえちゃってたかも?

日本語も英語も同じで、やはり話している内容に、顔の表情や声のイントネーション...などいろんなものが合わさっての会話なのでよね。

ということで、このリアクションの決まり文句、ぜひ言葉以外の非言語の部分のコミュニケーションも大事に使ってみてくださいね。相手に気持ちが伝わります♥

コーレアについて



コーレアの花には「お互いをよく知る」という花言葉があります。

本誌Correa(コーレア)首都圏版は、フォーバルを通じてお客様同士がお互いを知るためのきっかけとなることを目的としています。そのため、掲載や配布は、全て無料で行っております。

東京・横浜の各企業様に弊社担当者が直接配布させていただいており、毎月3,300部を発行しております。

バックナンバーはこちらから
<http://www.forval.co.jp/coreea/>

STAFF

Editor in Chief 伊辺 光広
Senior Editor 竹之内 賢輔
Editorial Staff 久保 智広、岩崎 慶太、
庄田 達司、武内 寛之、柘澤 昌浩、
宮地 弘、大野 文子、海野 由香理、
山崎 洗平、末永 大樹、馬場 桃香、
増田 洋一郎、榎原 一基、柴田 莉乃、
矢吹 仁美、湯田 明日美、加藤 州孝、
田村 英治
Publisher 行 辰哉

表紙イラスト

イラストレーター
福島 康子



書籍の挿絵をメインに
印刷物中心のイラスト
を制作しております。

挿絵の他にイラストマップ、似顔絵、キャラクターも制作いたします。チラシやパンフレットも承っております。

ご連絡お待ちしております！

E-Mail
pukuchanel@icom.home.ne.jp

ホームページ「楽描屋 からりあん」
<http://members2.icom.home.ne.jp/pukuchanel/>

作品集サイト
<http://photofriend.jp/album/list/53950/>

英会話コラム

青山の英会話
レッドウッド



レッドウッドは、外国人講師と日本人講師の安心Wサポート、だからまったく初めてでも安心！日常会話で、「使える」英語を楽しく学べるスクールです。

まずは、きっかけ¥2,000レッスン(外国人講師会話レッスン+日本人講師サポートレッスン)をぜひお試しください！

お問い合わせ、ご予約はコチラまで
→TEL 03-3402-5815

<http://www.redwoodstudio.com/>

青山の英会話

検索

発行：株式会社フォーバル 首都圏支社/横浜支店
〒150-0002 東京都渋谷区渋谷2-17-5 シオノギ渋谷ビル11F

<http://www.forval.co.jp/>

お問合せ TEL 0120-81-4086

フォーバル
担当