



アルファヴォイス倶楽部

VOL.111 2004.09

発行責任者: アルファヴォイスコンサルティング株式会社 代表取締役 野村 敬一
〒102-0074 東京都千代田区九段南4-7-10 TEL: 03-5215-8711

《INDEX》

1. コミュニケーションを再考する

代表取締役 野村 敬一

2. 川田竹也先生の賃貸マンション営業のための知識

ワンポイントアドバイス Vol.2~固定資産税 ~

コンサルタント 川田 竹也

コミュニケーションを再考する

代表取締役 野村 敬一

異常な暑さの夏がようやく峠を越した感がある。東京の夏はここ数年、本当に異常である。本格的に地球温暖化が進んでいるのだろう。さらに東京からは小川がまったくなくなってしまった。東京の小川を埋め、道路にしてしまったのも異常気温の一因らしい。私が小さい頃は、原宿にも川があり、池があり、蝉やトンボ取りをした記憶がある。三十度を越す日はほんの数日であった。まして三十五度を超えることなどまったく無かった。

気候も異常ながら、最近の低年齢化した犯罪にも驚かされる。佐世保の小学校女児による殺人事件が、非常に気になる。パソコンによるチャットがその一因とも言われている。間違いなく、E-MAILによる文字のみのコミュニケーションには、かなりの問題が内在しているだろう。パソコンを使った文字情報のみのコミュニケーションは、再考しなくてはならないだろう。

Alpha Voice Consulting は、E-MAILの導入と活用はかなり早くから行い、業務を飛躍的に効率化した。特に我々の仕事は全国を飛びまわるため、モバイルツールは非常に便利であった。研修中などは自由に業務連絡ができない為、E-MAILはその威力を十分に発揮した。また文書管理はパソコンなくしては考えられないくらい、重要な業務上でのツールである。

導入当初、E-MAILのみで充分コミュニケーションが取れると錯覚し、社員に対し

E-MAIL を中心に、情報伝達や自分の考えを積極的に発信した。一定の効果は間違いなくあった。しかし E-MAIL によるコミュニケーションは、その手軽さ（ワンクリック）と文字情報による伝達能力の欠如により、多くの感情的誤解を生む可能性に気が付いた。したがって、私はこの 2～3 年、E-MAIL による情報伝達は「事務的連絡事項」か「きちんと文書化したレポート」に限定している。一切の感情情報の伝達や、重要な意思は、E-MAIL を使用しない。

E-MAIL やチャットを使用している小学生の言葉に、その危うさを感じる。

「面と向かって言えないことも E-MAIL なら言える」

ある社長室引きこもり社長（パソコンおたく）も同じことを言っていた。非常に安易で手軽であるから、それと相反して、危険なコミュニケーションの手段が新たに出現したと考えるべきだろう。

昔は「夜書いた手紙は、昼間にもう一度読み返してから投函しろ」と言われていた。

手紙と E-MAIL の違いは何かと言う考察は専門家に任せよう。

文字情報のみによるコミュニケーション、すなわち意思情報伝達能力は、ほんの数%しかないことを認識すべきであろう。文字のみにより意思情報を伝達するには相当の文章能力が必要とされることを認識しなくてはならない。自分の意志を的確に相手に伝達する文章能力は、極めて訓練された一部の人間にしか不可能であろう。そんなにも簡単に意思伝達はできないのであろう。未熟な文章表現は相手に誤解を生み、誤解が誤解を増幅させ、拳句の果てには「E-MAIL 殺人事件」が起こる可能性を秘めている。

コミュニケーションには「バーバル（言語）コミュニケーション」と「ノンバーバル（非言語）コミュニケーション」がある。人間同士のコミュニケーションは、面談している時にその環境が 100% 整ったとしよう。それでも言語表現能力の不足により、充分なる機能を果たすことは至難の業である。コミュニケーションの手段として、態度、表情、しぐさ、声の調子などが言語の補完的役割をし、伝達を助けている。補完的というよりむしろ、態度や表情しぐさ、声の調子が意思情報伝達の 90% 以上を占めていると言われている。言葉の内容は意思伝達の 10% 以下なのである。まして文字情報のみとなると、人間の意志を伝達するのは極めて困難と考えなければならない。

善意に満ちた意思情報伝達なら問題ない、と考えがちだが、これがどうも怪しい。文書で清く正しいことだけ伝達していると、本来の人間性が欠如し表と裏の二面性がより顕著になり、その清く正しい言葉や内容とは違った裏の人格が見え隠れする。

ましてや、悪意に満ちた情報伝達は、極めて危険である

「馬鹿」と言う言葉も、文字では一つの意味しか持たないが、この言葉は時と場所、その時の態度表情しぐさ、場面によってあらゆる意味を持つ。「言葉」は「言葉」といい、発信者の状況によりあらゆる意味を持つのである。

ある一部上場企業を訪れた時だった。私の友人（部長）と廊下を歩いていたとき

だった。通りすがりのすれ違いざまに、彼の部下が「部長、後でメール見ておいてください。」と言って、去っていった。そのときはさしたる違和感もなく、彼の席の横に行った。

オフィス中、社員が一言も発せず全員が机の上のPCに向かって仕事をしている。広いフロアは、人がいるのだけれど極めて非人間的なオフィスに感じた。

友人いわく「最近メールによる個人に対する誹謗中傷が絶えなくて困っているんだ。」さらに「メールで一方向的に自分の意見を言うてしまう風潮があるので困っている。」「面と向かって議論する風土がなくなっているんだ。」

私は即座に答えた「E-MAILによる感情的意思伝達は中止したほうがいいよ。」「面と向かって言えないことは言うてはいけないことなんだよ。」「E-MAILだから自由にコミュニケーションが取れると思ったら、大きな間違いだよ。」

自由気ままなコミュニケーションなど、ないのである。コミュニケーションはもとと人と面と向かっているから、ストレスがたまる。人間同士には、言いにくいことが山ほどある。その時、相手の態度や表情しぐさを見ながら、言葉を選んでコミュニケーションを取っていくのである。

パソコンに向かって、ストレスフリーで相手に意思情報を伝達することは、極めて一方的、危険な状況を生み出すことは明らかである。

E-MAILによる意思の情報伝達、感情的表現は慎まなくてはならない。

文字のみによる情報伝達は、極めて慎重にならなければならない。

私が書いている、アルファヴォイス倶楽部の原稿もお粗末ながら自分で書いてから最低30回以上は読み返し、かつ二人以上のチェックを経てから、皆さんの目に触れるのである。

自分の考えを文章で表現するから、そこには別人格を作ることにも可能である。なるべく自分を忠実に表現する努力をしているつもりなのだが、お読みいただいている皆さんは、さてどのように感じておられるか・・・

以上

川田竹也先生の賃貸マンション営業のための知識

ワンポイントアドバイス Vol.2~固定資産税 ~

コンサルタント 川田 竹也

〔2〕農地に賃貸マンションを建てると、固定資産税はどう変わる？

Vol.1〔1〕固定資産税は今後も上がるのでしょうか？から続く

賃貸マンションを建てると、固定資産税が安くなることについては一般的に知られています。また、後継者問題などのニーズにより、農地（畑や田）に賃貸マンションを提案することも多いでしょう。では農地に賃貸マンションを建てると、固定資産税はどのように変わるのでしょうか？

農地は「特定市街化区域農地」、「一般市街化区域農地」、「一般農地」の3つに分類されます。

特定市街化区域農地

三大都市圏の特定市に指定されている地域の農地です。下記の都道府県内に特定市があります。

首都圏 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県

中部圏 愛知県、三重県

近畿圏 大阪府、京都府、兵庫県、奈良県

特定市には、『生産緑地地区』の指定を受けた農地と、指定を受けていない農地があります。生産緑地地区の指定を受けた農地は、将来にわたり保存することを目的とした農地です。農業を継続しやすいように、固定資産税が安くなっています。（次ページ 一般農地を参照）

一方、生産緑地地区の指定を受けていない農地は、宅地化することを目的としています。一般に宅地並み課税などと言われ、駐車場と比較して約1/3の固定資産税がかかっています。宅地化を目的としているので、固定資産税を高くして農業の継続を困難にすることにより、宅地化を進めているのです。「生産緑地地区以外は、宅地として活用しなさい！」と、税制面から無言の圧力をかけていることになりま

す。
この地域の農地は、賃貸マンションを建築すると土地の固定資産税が建築前と比較して約1/2になります。ちなみに都市計画税も、同じく建築前と比較して約1/2になります。

	建築前〔農地〕	建築後〔小規模住宅用地〕
固定資産税の課税標準額 ()	↓	↓
	$1/3$	$1/2$
	$\times = 1/6$	
都市計画税の課税標準額	$2/3$	$1/2$
	$\times = 1/3$	

この地域の農地は、賃貸マンションを建築すると土地の固定資産税が下がります。

一般農地

特定市にある生産緑地地区、市街化調整区域、農業振興地域や用途地域に指定されていない地域の農地を言います。農地課税と言われており、現在でもかなり固定資産税が安くなっています。市街化区域内の農地と比べて約1/100とも言われており、1反の畑でも年間の固定資産税が数千円で済むことがあるようです。

この地域の農地に賃貸マンションを建築すると、農地課税から宅地並みの課税になるので当然ですが土地の固定資産税は上がります。目安として建築前と建築後ではおおよそ50倍以上になるでしょう。

(生産緑地地区や市街化調整区域の農地は、基本的に賃貸マンションの建築はできません。)

一般市街化区域農地

基本的には、特定市街化区域農地の生産緑地指定を受けていない農地と同じ考え方です。土地の固定資産税評価額は公示価格の約7割であり、課税標準額についても1/3になっているのが基本です。しかし実際の固定資産税は、計算よりもかなり安いのが現状です。

一般市街化区域農地は、一般農地と特定市街化区域農地の中間に位置しており、市町村にもよりますが、もともとの土地の評価が低いため、現在でも固定資産税は意外に安いのです。よってこの地域の農地は賃貸マンションを建てると、計算では固定資産税が安くなるはずですが、市町村によっては固定資産税が高くなることもあります。

しかし、農地のままでは将来必ず固定資産税が上がっていくので、自信を持って賃貸マンションを提案してください。

農地については、「賃貸マンションを建築すると、土地の税金が1/6になります。」というセールストークが使えませんので気をつけてください。

課税標準額

固定資産税評価額に軽減措置や特例、負担調整などによって評価減を受けた後の土地の価格です。固定資産税は課税標準額に、税率が掛けられて納税額が決まります。

$$\text{固定資産税評価額} \xrightarrow{\left(\begin{array}{c} \text{軽減措置や特例、} \\ \text{負担調整などに} \\ \text{より評価減される} \end{array} \right)} \text{課税標準額} \times \text{税率} = \text{固定資産税納税額}$$

以上

第6回アルファヴォイスコンサルティング海外視察研修

イタリア・スペインの建築と住宅・賃貸マンション視察

～ローマ・バルセロナにおける歴史的建築物徹底研究～

日程：2004年11月1日(月)～6日(土) 4泊6日間

視察先：イタリア(ローマ)・スペイン(バルセロナ)

対象者：経営者・営業責任者・営業マン・設計責任者・プランナー

目標達成した優秀営業マン・社員への報奨旅行や社内研修にもご活用ください

視察研修のポイント

1. カトリックの中心地であるローマでは、バロック芸術と古代遺跡を鑑賞します。
2. バルセロナでは、鬼才建築家「アントニオ・ガウディ」、ガウディのライバルである「ドメネク・イ・モンタネール」の建築物をはじめ、ピカソやミロなど多くの芸術に触れることができます。
3. バルセロナにおける賃貸マンション・住宅の現状を視察します。

スケジュール(予定)

	日付(曜日)	場所	時間	交通	スケジュール	食事
1	11/1(月)	成田発	昼	航空機	成田空港より空路、アリタリア航空にてローマへ	機内
		ローマ着	夕刻	専用車	ローマ到着後、ホテルへ (イタリア ローマ泊)	
2	11/2(火)	ローマ滞在		専用車	ローマ市内視察・観光 (ヴァチカン市国、サンピエトロ大聖堂、コロッセオ、フォロ・ロマーノ、トレヴィの泉) 市内視察・観光後自由行動 (イタリア ローマ泊)	朝食 昼食
3	11/3(水)	ローマ発	午前	航空機	ローマから空路、バルセロナへ	朝食
		バルセロナ着	午前	専用車	バルセロナ到着後、 ガウディの建築物見学(サクラダ・ファミリア、グエル公園、カサ・ミラ、聖家族教会など) 賃貸マンション内覧視察 スペインの古城「Parador de Cardona」に宿泊 (スペイン バルセロナ泊)	昼食 夕食
4	11/4(木)	バルセロナ滞在			終日：自由行動 日産 TEANA のCMで放映された「Hotel AC Diplomatic」に宿泊 希望者のみ (スペイン バルセロナ泊)	朝食
5	11/5(金)	バルセロナ発(ミラノ経由)	昼	航空機	バルセロナより空路、帰国の途へ	朝食 機内
6	11/6(土)	成田着	午前		成田空港到着後、解散 ~お疲れ様でした~	

現地視察先など内容が変更になる場合がございますのでご了承下さい。

各地方都市からの帰りは同日に移動が可能な時間帯にて設定しています。

視察研修例

アントニオ・カウディの作品



<サクラダ・ファミリア>



<グエル公園>

ドメネク・モンタネールの作品



<カタルーニャ音楽堂>

宿泊ホテル

パドール・デ・カルドナ

- ・ 9世紀、岩山の頂上に建築された古城。
- ・ 中世の世界に入り込んだような雰囲気を持つ



ア-セ-

ACディプロマティック 希望者のみ

- ・ 日産 TEANA のCMで放映された人気のホテル
- ・ 日本の客間を思わせるモダンなインテリア

詳しくはPをご覧ください <http://www.ac-hoteles.com/index.htm>



ご参加要綱

対象者：経営者・管理者・営業マン・設計・プランナー成績優秀社員（営業・設計・プランナー）

出発地：東京（成田空港）

研修費：おひとり約 345,000 円 / 消費税込（予定） 詳細が決まり次第、確定研修費用をお知らせ致します
費用に含まれるもの：

- ・ スケジュール通りの交通機関の運賃（航空機はエコノミークラス）
- ・ スケジュール通りの食事代
- ・ スケジュール通りの宿泊費（2人1部屋）
- ・ 視察研修に関わる諸費用、各国の出国税、航空保険

利用ホテル：4ツ星ホテル ローマ：クイリナーレ バルセロナ：アンバサダー

（グレードアップ） ローマ：ウェスティンエクセルシール 一泊おひとりあたり プラス約 26,000 円

希望者のみ バルセロナ：ACディプロマティック 一泊おひとりあたり プラス約 28,000 円

催行人員：20名（定員になり次第締切らせて頂きますので申し込みはお早めに）

申込み期限：2004年9月30日

企画・主催：アルファヴォイスコンサルティング株式会社

その他：この視察研修は企画手配旅行とさせていただきます

《お申し込み・お問い合わせ先》

〒102-0074 東京都千代田区九段南4-7-10 九段藤山ビル3F

TEL: 03-5215-8711 FAX: 03-5215-8717

アルファヴォイス コンサルティング 株式会社

申込書（ご記入の上、このまま切り取らずFAXにてお送り下さい） FAX：03-5215-8717

会社名

責任者/窓口

会社所在地 <〒 - >

TEL:

FAX:

研修参加者氏名

フリガナ

氏名

部署・役職名

年齢

フリガナ

氏名

部署・役職名

年齢