



今月の 『トピックス』

なかなか評判イイデスよ！
「1年のあゆみ」泣き笑い
便利で安心な連帯保証人制度
カバン一つでその日から入居！

私たちの「不動産に関わる仕事への熱意」
をおすそ分けです。
楽しく頑張っている姿をご覧くださいネ！
編集長：中野 佳代子



なかなか評判がイイデスよ！

指扇駅の改札となりの、マンションセンターさいたまの事務所が1階に無事に引越を完了しました。ガラス越しに店内が見回せるので、お客様も安心して入って来られます。



女性スタッフだけの
会社でご近所で評判

不動産会社に入るときは
勇気が要りますよね。外から
店内の雰囲気が見えて、
明るい事務所で、お客様が
ユックリと物件をお探しで
けるスペースを・・・と、
レイアウトを工夫しました

外には出来るだけたくさんの資料を展示して、
扱っている商品や、物件が写真付きで見られるよう
にしています。なかなか評判イイデスよ！

購入希望のお客様が増えました。ご紹介出来る
物件を探さなければ・・・と、地域を自転車
で走り回って、また歩いて調べています。

お子さま連れのお客様が多いので、遊べるおも
ちゃをたくさん置いています。何度も来られるお
子さんは、おもちゃ目がけてマッシュグラです。

「近くを通ったので立ち寄りました。」とお気
軽に来て頂ける家主様が、自動ドアで入りやすい
事務所になって、喜んで頂いています。

ご用がなくても、立ち寄って頂ける方は大歓迎
です。お茶でも飲みに来られ
ませんか？

店内にはキレイなお花を飾
っています。今はあじさいが
優しくあなたをお出迎えしま
す。



お花に囲まれて

「1年のあゆみ」泣き笑い

昨年6月2日、「不動産会社を作ろう！」と
いう決断をし、新潟市で1の(株)マンションセン
ターのマネージャーと打ち合わせを繰り返しながら、
イチから会社を設立する事になりました。

・・・果たしてこの大変な時代「もし失敗した
らどうなるんだろう？」不安でいっぱいでした。
早いものです。もう1年経ちました。

会社の設立はどうやってするの？資本金は？
書類の手続きは？不動産の免許ってどうやって？
すべてが初めての事で、すべてを自分の手でしま
したので、下調べや書類を揃えたり、金融機関に
お願いに行ったり、失敗して出直すこともあった
りで、時間が掛かりました。

やっと8月後半に、不動産営業免許を頂けたの
で、営業はその後からでした。

約2ヶ月の準備期間に、マンスリーマンション
事業を行っている「ミスタービジネス」の泉ハウ
ジングに研修に出かけました。また、家主様調査
をして、たくさんの物件調査も行い、売買物件の
資料集めや、ホームページを立ち上げました。

営業を開始してから、お客様を回りましたが、
何しろ会社を設立したばかりの、女性だけの会社
です。お客様に冷たくされる事の連続でした。

不動産会社さんに電話して、物件資料を頂こう
としても、なかなか取り合ってくれない事もしば
しばです。

いろいろな事がありましたが、お陰様で次々と
売上げをする事が出来ました。思い返せば大変で
したが、なんとか軌道に乗り、皆様に認知される
所まで出来ました。ありがとうございます。

【自称】

熱血美女軍団

「私たちが
お待ちしております！」



中野



浜



生井



根岸



工藤



大野



川久保



五十嵐

賃貸
売買
マンション
リフォーム
保険
法律
コンサル

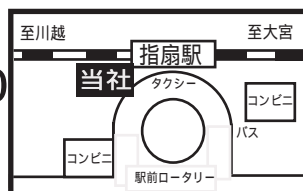
有限会社 マンションセンターさいたま

TEL 048 - 621 - 1300 FAX 0

〒331-0074

さいたま市西区宝来1656-20 埼玉県知事(119667号)
http://www.mansionsentersai.com

全日本不動産協会 不動産保証協会 ミスター・ビジネス加盟店



便利で安心な連帯保証人制度

不動産会社は、会社によって営業項目がマチマチです。売買だけ、賃貸だけ・・・という会社もあれば、どちらもしています！という会社もありますが、大抵は重点をどちらかに置いています。

「マンションセンターさいたま」は、そのどちらも営業しています。その他にマンスリーマンションも行っています。

さいたま市は100万人の政令指定都市なので、物件も豊富にあります。でも大きな不動産会社が目白押しです。そこで、地域を指扇駅周辺と南古谷方面だけに絞って物件情報を集めています。

指扇は新宿まで通勤快速で39分で行く事が出来るので交通の便が良く、生活するには環境がとても良いところです。インターネットで物件検索をして、都内から来られるお客様もおられます。

指扇周辺で物件を探されるなら、マンションセンターさいたまにお問い合わせ頂ければ、すべてが揃っています。賃貸・売買・マンスリー物件の事ならお任せ下さい。

困っているのは、まだまだ物件が不足している事です。いい情報がないか、毎日探しています。

先日、賃貸の「家賃保証会社」と保証契約を結びました。最近、家主様から家賃滞納の件でご相談が多くなりました。当然当社でも督促したり、先日も集金した上で退去して頂くことにも成功したのですが、1ヶ月滞納しただけでも、すぐに家賃を立て替えて支払ってくれる会社があります。

アパート経営にはいろいろな悩みが付き物です。その中でお金のこととなると、夜も眠れない！と言われる方が多いです。連帯保証人さんに督促しても、家賃督促が難しい事がありますが、保証会社がすぐに家賃を立て替えてくれて、また滞納がひどいと追い出してくれるので、家主様は本当に安心です。

借り主の方の中で、「保証人がなくても借りられる物件はありますか？」とお問い合わせ頂くケースも増えて来ました。

サラリーマンの方で、特に何の問題がなくても「連帯保証人という煩わしい事を誰にも頼みたくない、保証してくれる会社にお金を払ってもいい。」という方がおられます。

連帯保証人制度を利用すると、家主様にとっても、借り主様にとってもメリットがあるのです。

お問い合わせいただければ、資料を持って、ご説明にあがります。良いと思う事はどんどん勉強して取り入れて行きましょう。

カバン一つでその日から入居！



MONTHLY - RENTAL - NETWORK
ミスタービジネス

当社は「ミスタービジネスのマンスリーマンション」の、北海道から九州までの広い範囲で探せる全国ネットの加盟店です。マンスリーは誰でもお気軽に借りることが出

来、室内備品が80品目以上設置されている、月単位で借りられるお部屋です。現在も2部屋募集中です。

本部は茨城県で「泉ハウジング」です。今泉社長と奥様はとても気さくな方で、人情味豊か、お客様の笑顔が大好き人間です。

お客様をおもてなしする心を教えて頂きました。とことん誠意を尽くし、行動で教えて下さいます。社員さん達も、元気で明るい方ばかりです。

さいたま市、特に大宮駅周辺では利用されるお客様が多いのですが、大きな駅のそばにはマンスリーとして用意出来るお部屋が少ないようです。もしあったとしても、お家賃が高いようなので、指扇駅のそばでも探しておられる方が多いです。

マンスリー室は、普通の賃貸マンションやアパートに当社の費用で設備を付けてお貸しするので、ベッド・冷蔵庫・テレビ・洗濯機・エアコン・掃除機・トースター・炊飯器・お鍋やお茶碗・ハンガーや爪楊枝などたくさんの設備がついているので、「カバン一つでその日から入居」出来るのです。

「こんなにキレイにクリーニングして、たくさんの設備がついているから私が借りたいくらいだね。」とつぶやきながら私たちがお部屋の準備をしています。

ひと昔前までは「賃貸でお客様が決まらないからマンスリーに。」という考えもあったのですが、ミスタービジネスのマンスリーマンションは、「最高の設備と便利さ」をお客様に提供するすばらしい事業です。

賃貸の1Rや2DKのアパートかマンションに空室がありましたらマンスリー室に検討出来ます。お客様のご要望の場所であれば、準備して行きたいと思っていますので、お部屋があいていたらお知らせ下さい。お家賃は当社が家主様にお支払いします。また、マンスリーを借りられるお客様はビジネスマンが多く、お部屋も綺麗に使われますし、トラブルも無いですよ。

埼玉県にもたくさんの加盟店があります。

先日、宅地建物取引主任者の免許更新がありました。5年ごとに講習を受けて、新しい主任者証を発行して頂きます。5年前の写真を見ながら、主任者証は日付だけの書き換えで、写真はこのままでいいのに・・・とったりするのですが。

何しろ18才で宅建の試験に合格しましたので、その間の法律改正には、いつも目を通します。??年の間には、本当に時代がマルッキリ変わってしまいました。今年も税制がたくさん変わっています。お話を聞いてきました。

まず、不動産を買ったときに登記をしますが、この登録免許税が平成15年4月1日より大幅に安くなりました。

(事例)マイホーム(家屋の床面積120㎡、築後経過年数10年)を購入した場合の登録免許税(所有権の移転登記)

取得価格 土地5000 万円 家屋600 万円

固定資産税評価額 土地3600 万 家屋600 万

【改正前】

土地 3600 万×1/3×50/1000 =60 万円

家屋 600 万×3/1000 =1.8万円

合計 60 万円+1.8万円=61.8万円

【改正後】

土地 3600 万×10/1000 =36 万円

家屋 600 万×3/1000 =1.8万円

合計 36 万円+1.8万円=37.8万円

*なんと、24万円も安くなりました。

不動産取得税は、不動産(土地・家屋)の取得に対して、都道府県が課税する税金です。この標準税率4%が3%になりました。

また、住宅のローン減税は庶民の味方です。個人が、住宅の新築・取得・増改築などをして、平成16年12月31日までの間に居住用に使用した場合、返済期間10年以上の住宅ローンを支払っている方、一定の要件を満たすときは、一定期間年末の住宅ローン残高に応じて、毎年一定額を所得税額から控除できます。

この一定の要件が重要なのですが、取得の日以前20年以内に建築されたもの、床面積が50㎡以上あることなど、たくさんの条件に適合している必要があります。その都度、担当者にご確認下さい。

また、相続税や贈与税についても、制度が大幅に変わっています。よくチェックをして、大切なお金を有意義に使いましょ。



アイスルホームの森川社長からたくさんのご指導頂き税金・ローンもバッチリです

不動産購入までの大切な過程

「マンションセンターさいたま」を指扇駅そばで始めたのですが、最近は土地の購入希望の方が多くなりました。指扇駅から歩ける所でも、空き地が目立ちます。マンション派と、一戸建派があられますので、それぞれの情報をいつも揃えてお客様をお待ちするのですが、まだまだ情報が欲しいですネ。待ってられるお客様が多いのです。



次世代のために私たちができる事を

先日、土地を探しておられる男性が「資料を見せて下さい。」と言われましたので、ご予算をお聞きしました。すると、「いいものがあれば出します。」とのお返事です。

「ローンを借りられるのですか?銀行さんで問い合わせされましたか?」と話しますと、何もご相談されたり、ご自分が組めるローンの額もご存じないようでした。

「物件を探される前に、資金のご相談をされるのが一番で、それが不明だとどんな物件をお探ししていいのかわかりませんよ。」とお話ししました。いくら気に入られても、購入申込みや値段交渉も出来ません。購入可能見込でお話が進みます。ご契約前に銀行さんにローンの事前相談をしますが、その前の目安だけでも聞かせて頂くと、ご紹介させて頂きやすいのです。

この方に「****万円を**年借りると、月々**円の返済になります。ご予算はどうたてられていますか?」とお聞きしました。不明です。これからしばらくおつき合いして、気に入られる物件をお探ししましょう。希望地域や購入物件の条件を、できるだけ詳細にお聞かせくださいネ!

購入するまでの過程として

購入相談・・・ご希望条件をお聞かせ下さい

ご家族構成・地域地区・交通・環境・校区・立地条件・間取り希望・設備など。

資金計画・・・しっかりと計画をたてましょう
諸費用・住宅ローンの借入可能額・購入可能物件の範囲決定。

現地見学・・・物件や環境をご覧頂きます
物件の内容・教育施設・交通機関・地域環境など、なんなりとご質問下さい。

物件の決定・・・不動産購入申込書に記入
お客様に変わって条件などを調整致します。
交渉が成立すれば契約スケジュールを決めます

売り主様と買い主様のそれぞれの条件を調整しながら、契約からお引き渡しまで、そしてその後ずっと長いおつき合いさせて下さいね。