

今月の「トピックス」 ★巧妙化するドロボーの手口！
★不動産で困ったら思い出して！★10万円あれば家が買える？
★熊谷の殺人事件に考え込む！ ★最近の賃貸事情と男女の差！

●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。
頑張っている姿をご覧くださいネ！
編集長：中野 佳代子

★不動産で困ったら思い出して！

「ダイレクトメールを頂きましたが、マンションセンターさいたまという名前を聞いたことが無いのですが、いつから営業しているのですか？」と、お客様からお電話を頂きます。

「1年前に出来たばかりです。でも、担当者は不動産の営業は20年以上経験していますので、どんなご相談でも、お受けしていますよ。」とお話すると、少しづついろいろな質問をしてこられます。

どこの会社に相談すればいいのかわからない。今まで付き合いのあった会社に頼んでいたけれど、なかなかうまく行かないので悩んでいる。・・・など、皆様のご相談は深刻です。何しろ、こと不動産の事となると、すべてお金が関わることです。死活問題です。

私も、不動産の事で、本当に悩み苦しんだ経験があります。人生の転機があると、いつも連動して悩んだのが不動産の処分や、今後の住居・ついては人生設計まで考え込んでしまいました。親しい人には逆に相談出来なかつたり、**不動産会社の中には利益優先主義の会社があり、その営業方法には、残念に思うこともありました。**

自分の事となると、見えなくなってしまうんです。人の事なら冷静に考えて見えて来るのに、自分の事が自分で分からないのが本当に不思議です。

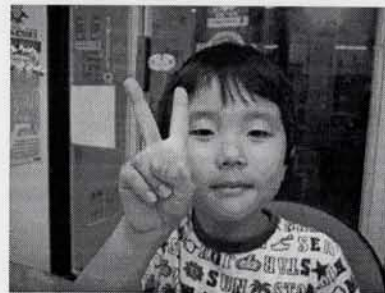
でも、人にアドバイスや意見を求めるのは賢明な方法です。

「誰に相談したらいいのかわからない。」そう思われた時に、マンションセンターさいたまを思い出して頂けるような会社になりたい！と日々仕事をしています。

お客様の気持ちを考えたアドバイスを心がけています。お気軽にご相談下さいネ！

「売却で他の会社に頼んでいたけれど、賃貸で募集できますか？」「売買と賃貸、どちらも依頼出来ますか？」とのご相談が増えました。

マンションセンターさいたまの一番得意な事は、**広告を毎週新聞折り込み**に入れている事です。また**ホームページ**をご覧になられて、**物件のお問い合わせやご案内の件数も多くなりました。**時代の変化ですね、新聞をとっておられる方が少し減少したので、お客様に知って頂くといういろいろな形でアピールしていきます。



元気のいい男の子がVサイン

細かい広告の取り組みや、毎週オープンルームを開催していますので、「**お願いすればオープンルームをして貰えるのですか？費用はどれくらいですか？**」と聞いて来られます。

広告活動やオープンルームにかかる費用は、一切お客様から頂いていません。

不動産会社の収入はあくまでも成約報酬です。契約出来た時に、業法で決められた正規の手料金を頂いています。ですから、安心してご相談下さいネ！

広告する前に、物件が出てくるのを待っておられた方にご紹介すると、広告する前に契約出来てしまう事もあります。いくら広告しても、時間がかかってしまう事もあります。

でも、**広告は継続する事が一番です。お客様は「不動産が欲しい。」と思った時に、初めて広告が目にはいるようです。**

不思議ですね、何度も広告を入れていても、「初めて見ました。」と言ってこられるお客様が多いのです。

女性スタッフの会社ですが、お客様のお役に立てるよう毎日頑張っています。



中野佳代子

有限会社マンションセンターさいたま

TEL 0120-241-060 FAX 048-621-1301

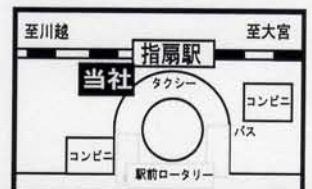
〒331-0074

■定休日 毎火曜

さいたま市西区宝来1656-20 埼玉県知事(1)19667号

http://www.mansionc.com/saitama/ mail mcs@mansionc.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



★熊谷の殺人事件に考え込む！

8月に、私が住む熊谷で殺人事件が起こりました。同じアパートの住人が二人殺され、二人が重傷です。若い男性が、つき合っている彼女の為に殺人を犯したのだとか。この男性は子供がいて、12月には二人目が生まれるのだとか。

全国ニュースが流れましたので、遠くに住む身内や友人から心配の電話が入りました。

一番ショックを受けたのが、犯人達が家に近い中学校出身だった事です。この中学は私の息子二人が卒業した学校です。

普通であれば、「もう卒業しているのだから関係ないわ。」と思うのですが、**中学校では息子がいろいろな事に巻き込まれましたので、考えることが多いです。**

12年前のこの中学校は、構内暴力などで荒れていました。転校してきたばかりの長男は、サッカー部に入ったのですがすぐにイジメに遭いました。1人に対して5、6人が暴力をふるったのです。家に帰ると、血だらけのTシャツと、腫れ上がった顔をした息子がいました。病院に行って治療をして貰ったのですが、視力が回復するかどうか、様子を見ないと分からない。と言われました。

先生を家に呼びましたが「**いじめた子の両親は立派な仕事をしているから。**」と言われました。なんとなく、「母子家庭の子供に原因がある。」と言っているようです。

父兄を全員呼びました。「うちの息子をいじめたら、私が許さないから。」と言い、子供達も謝ってくれました。

これで解決・・・と思っていたのですが、大変なのはそれからでした。息子の登校拒否が始まったのです。親と子の葛藤の繰り返しで、なんとか卒業出来ました。**中学校は、思春期の一番大切な時代を過ごす所です。**

・・・そんな昔を思い出しました。

大事件が自分の廻りで起こると、本当にコワイです。「**6時を過ぎると子供を外に出さない。**」というお母さんがいたり、小学校に行くまで、通学路を親が付き添ったり、先生も途中の道まで出迎えている姿を見かけます。

世の中をもう少し安心出来る場所にしてくれる人はいないのかしら？やはり人と人との結びつきをみんなで考えて、行動する事かしら。

幸い、息子達は普通の社会人に成長してくれましたが、いつ誰に降りかかる災難かも知れません。

まずは私たちに出来ることから一歩ずつはじめましょう。

★巧妙化するドロボーの手口を防ぐには？

最近、分譲マンションの多くで一斉にシリンダー交換をする所が増えていきます。

取引のある不動産会社さんからも、「**鍵を壊して泥棒が入った。**」というケースをよく耳にします。そこで、良い鍵屋さんがおられないものか、とあちこち当たりますと、見つかりました！「**營ロックサービス**」という会社で日本ロックセキュリティ協同組合に加入されています。

そこでいろいろとパンフレットを取り寄せたり、説明を聞いたりしました。アパートを初めて借りられる新婚さんから、セキュリティの心配から、「**鍵交換をしてください。**」とよくご依頼を受けます。**どんな鍵なら安心なのか、もっと安心感を得るためにどんな対策があるのか、聞いてみました。**

巧妙化するドロボーの手口を防ぐには？

1. **ワンドア・ツーロック・・・**2つ以上付いていれば、扉からの侵入に要する時間も2倍以上（侵入に5分以上かかると、ドロボーはあきらめると言われています。）
2. **シリンダー交換・・・**鍵穴を含む周辺の円筒部を簡単に交換することができます。
3. **ガードプレート等の取付・・・**こじ開け対策として付けましょう。また内側のつまみをカバーするなどの工夫をしましょう。
4. **防犯ガラス・防犯フィルム・・・**効果大！
5. **サッシ（窓）に補助鍵・・・**ガラス破りと鍵のこじ開けに時間がかかりドロボーはあきらめてしまいます。



カワイイ子供が安心して暮らせる世の中にシタイ！

このようなアドバイスを受け、ピッキングに強い鍵も教えて頂きました。

ドロボーはあなたの命・財産も狙っています！

《なぜ侵入盗が危険なのか？》

侵入盗は翔子隠しのため放火したり、女性を見つけると千カンに变身したり、住民の命まで奪うなど、**大変危険な犯罪に発展する恐れがあります。**

アパートの家主さん、お客様の安全を考えて、いろいろな対策をお考え下さい。

借りられた方も、**ご自分で身を守る事が大切です。**マンションの高層に住んでいるからと言っても、必ずしも安心出来ません。

不動産を購入された100%の方は、鍵を交換されます。それ以上の万全の対策を考えましょう。**大切なご家族を守るために、私たちがお手伝い致します。**

パンフレットをいろいろと用意していますので、お気軽にご相談下さいネ！

★10万円あれば家を買える？

購入希望のお客様で一番多いのが、20代の若いご夫婦です。「賃貸を借りるより、買った方が支払いが安いから。」と、よく知っておられて物件探しのご相談に来られます。

でも、あまり自己資金を持っておられない方が多いので、あちこちの銀行さんに融資条件を確認してみました。

「購入価格の1割と諸費用の資金が必要！」
・と厳しい条件の銀行が多い中、「購入価格の100%と諸費用のほとんどを融資可能」という銀行がありました。

試しに、自己資金10万円で100%と諸費用の融資が可能かどうか、審査をして頂きました。驚いた事に、希望通り貸して下さいですね。

「アパートを借りる契約金がなくとも不動産が買えるわ。」と驚いてしまいます。

売買の契約というのは、契約する時に「手付け金や諸費用の一部が必要」なので、10万円のみで購入出来ない事が多いのですが、いろいろな形でお手伝いする事が出来ます。

銀行さんによっては、お客様の融資を申し込むのに、仲介業者の審査をする所があったので驚きましたが、**お客様がいろいろな銀行の中から有利な所を選ぶように、提携先の銀行を増やしました。**

中には決算書や売上げ状況の資料まで請求されたので驚きましたが・・・。

「マンションセンターさいたまがお金を借りるんじゃないんですよ。」とお話したのですが、お話を聞いていくだけで必要な作業だと言われました。

その甲斐あって、たくさんの銀行さんとお取引が出来るようになりました。

地元の埼玉りそな銀行・武蔵野銀行をはじめ、青木信用金庫・みずほ銀行・新生銀行など大抵の銀行が利用可能です。

UFJ銀行はただ今審査待ちです。



小さな子供大好きな中野です。

★最近の賃貸事情と男女の差！

賃貸アパートを借りられたお客様の中で、保証人不要の保証会社を利用した賃貸契約が増えています。保証会社によって、保証料はまちまちですが、マンションセンターさいたまでは保証料が比較的安く、入居審査も手早くしてくれる会社と契約しています。

時代の傾向か、先日70才の男性の一人暮らしの契約をお手伝いしました。お話を聞いてみると、離婚されたばかり・・・だとか。

60才の定年まで仕事一筋に働いて、奥様とは何十年も寄り添って生活して来られたのですが、不動産は慰謝料として奥様に分けて、ご自分はこれから年金だけの1Rのアパート暮らしです。

年齢が高いお客様は、保証人様がおられない方が多くなります。保証人様の資格は65才位までで、収入があるなど、保証人としての責任を果たせる方となります。お子さまがおられれば問題が解決する場合がありますが、この方に子供さんがおられません。

老後は夫婦でいたわり合って、平和な生活を・・・そう思い描きながら、長年仕事を続けてこられたのですが、**70才にして、お一人で人生の再出発**です。数個にまとめた荷物を持って、アパートの鍵を受け取りに来られました。



逆に、女性のお客様を見ていると、本当に元気ですね。お一人で暮らしている家主様は、趣味に旅行に大忙しです。お元気に輝いていつまでもお仕事をしておられます。お友達も多く、お子さまも廻りに集合して、お孫さんと楽しく遊んで活き活きとしておられます。

両極端のお話を書いてみましたが、男性陣の元気の無さが、なぜか目に付いてしまうこの頃です。**仕事一筋の人生もいいですが、人間関係の輪を広げたり、趣味もたくさん持っている！とか、楽しみながら生活する事も大切です。**

明るく前向きに頑張っていると、たくさんの人に囲まれますよ。

男性の皆さん、頑張って！

頑張っているお父さん、ご家族を大切に！