

今月の「トピックス」

- ★ホームページのリニューアル！
- ★売却成功法とは？
- ★「さんぱく」って何？
- ★購入する前の重要なポイントは？
- ★お客様に教えられる事！
- ★不動産取引引きで大事件が！

●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

★ホームページのリニューアル！

ホームページをリニューアルしました。

<http://www.mansionc.com/saitama/>

ガラッと変わった癒し系のホームページ、見ていただけましたか？ 印象はいかがですか？ いろいろなホームページを見ますが、どこの地域の情報を扱っているのはよく解らない事が多いです。

またマンションセンターさいたまも、よく解らなかったと思います。遠い地域からインターネットで検索して来られるお客様は、「指扇」といってもよく解らないでしょうね。でも、「新宿」ならご存じです。

地図を載せましたので、これでご理解頂けるでしょうか？当社の事務所は指扇駅のすぐ隣にありますので、どなたでもすぐに解ります。是非お越しくださいね。

このホームページのデータ・写真など、スタッフが日々入力して作り上げています。ですから不動産情報は、いつも新鮮です。毎日、「やまとくん日記」も楽しく書き込んでいますので、毎日覗いても楽しいホームページです。写真コーナーもあり、許可を頂いて写真を撮らせて頂いた写真は、楽しく見られるようにしています。

また、皆様からの写真の投稿もお願いしています。面白い所があったら、取材にも出かけます。

物件情報も大切ですが、これからは「不動産の買い方・売り方」を優しく解説し、事例も掲載して、皆様の参考になれば・・・と、構想を練っています。

またご意見ご要望も、掲示板やメールで受け付けていますので、皆様もどんどん書き込んでくださいね。

お待ちしております。o(^-^)oワクワク

★「さんぱく」って何？

川越運動公園で「産業博覧会」がありました。入り口には「さんぱく」と書いてあります。最初は「さんぱくって何だろう？」と思っていましたが、親しみやすくするネーミングだったんですね。

たくさんのお店が出ていて、見ていただけでも楽しかったです。川越にある不動産会社で「アフト企画」の吉澤社長さんと親しくおつき合いさせて頂いていますが、「さんぱくにいますから、来てみたら？」と声を掛けられて、初めて出かけてみました。川越市の水道部や不動産協会による無料法律相談、和太鼓のコンサート・たくさんのお店やショッピングのお店など、川越運動公園は人で溢れていました。

公園もあるので、家族連れでみなさん楽しんで休日を過ごしておられました。東京電力では、シャープペンシルを、全日本不動産協会ではゴミ袋を、その他にそば茶はどこで頂いたのかしら？テッシュペーパーもたくさん頂いて、帰ってきました。



アフト企画の吉澤社長と
中野が仲良く記念撮影！



美人の弁護士さん、お疲れ様

川越市の事もたくさん勉強出来ました。お天気が良い休日は、無料で遊べる川越運動公園もいいですね。

さいたま市や川越市のイイ所をどんどん発掘してみましょう。

川越市の全日本不動産協会の方々です。ボランティア活動、どうもお疲れ様でした。親切な方ばかりで楽しかったです。



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

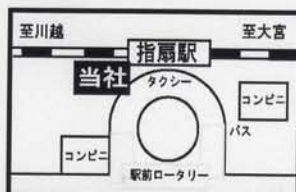
〒331-0074

■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



★お客様に教えて頂く事！

「この会社は一生懸命頑張っているから、お願いにきました。」家主様がそう言われて、事務所にやって来られました。

お近くの事務所が空くのだそうです。よくよくお話をお聞きすると、**先日契約した貸家のお客様も、この方がご紹介して下さったそうです。**

犬が2匹いたのですが、家主様のご了解を頂いたので、うまく契約出来ました。

最近よくお客様がご紹介して下さいます。これは後でご紹介された方からお聞きしますのですぐにはそうだとはい解りません。

自転車置き場・買いたい方・借りたい方が、ご近所の方のご紹介で来られます。家主様も「今まで別の不動産会社に頼んでいたけれど、今度から修理から全部、あなたの所に任せるわ」と言って下さいます。

母より少し年上の女性が、賃貸を探しに来られました。お話を聞いてみると、お嫁さんとの折り合いが悪いんだとか。

時々そのような方が来られます。そして、逆にお嫁さんが来られるときもあります。

育った時代や環境が違い、その人達が一つの家族として生活するのは容易ではありません。



かわいいお客様にお人形プレゼント

血の繋がった母子でも喧嘩する事が多いのです。

子供の育て方では夫婦でも考えが違います。

それぞれの考え方をまとめて、平和に生活するって、本当に大変ですね。基本的には世代が違ふ家族は、少し離れた所に暮らして、行き来するのが一番良いのでしょうか？

また別のお客様が来られました。**以前に中古住宅を買っていただいた方です。羨ましいご家族だなあ、と感じた事があります。ご主人が奥様のことを「〇〇さん」と、名前と呼ぶのです。どうしてなのか、お聞きしてみたところ、「尊敬の形の表現で、当然のこと。」とおっしゃっていました。**

すごいですね。自然と名前と呼ばれるそうです。「お互いを思いやり、相手の笑顔を見るのが幸せ」と思える家族が、本当に楽しい生活を送れるのですネ！

★売却成功法とは？

「私の持っているマンション、いくらで売れますか？」最近、このようなご相談が増えました。簡単にいいますと、いろいろな条件と現在取引されている価格を参考にして、目安を立てることが出来ます。

査定のご依頼を受けますが、**取引事例が一番重要視されます。**「リフォームされている部屋かどうか。」が買主様の特に気になることです。

マンションの場合ですと、内装クロスの張り替えや、タタミの表替え、ルームクリーニングなど、**5～60万円程度掛ければ、新築同様に見えます。**売り物件をご案内したとき、お客様は印象が良ければ購入する希望が出るケースが多いです。

個人差にもよりますが、クロスの張り替えを買主様がされる時は、自分の好みの色を選ぶことが出来ます。でも、解っていても、やはり最初からキレイなお部屋が欲しくなりますネ。

「ローンが残っているのですが、売ることが出来ますか？」このようなご相談も受けました。

大抵の売り物件は、抵当権がついています。権利書の名義を購入した人の名前に変えるには、**買主様のお金を抵当権の抹消に使います。**お金と交換で抹消書類を頂きます。

あとは司法書士の先生をお願いして、登記の名義を変更して頂きます。ですから、**ローンが残っていても、全く心配はありません。**ただ、その残債の金額が、売却可能な金額より多いと大変です。不足分を他から用立てなければいけない事があります。まずはいろいろな事、ご相談してみして下さい。**あなたにとって一番良い方法をアドバイスさせていただきます。お気軽にお聞き下さいね。**

先日、マンションの売買契約をしましたが、そのお客様は、**今まで他の不動産会社に、1年間売却依頼をされていたのですが、売れないので当社にご相談に来られたのです。**ご希望の金額が、相場より少し高めでした。そして、内装もあまり綺麗ではなかったので、工事をお願いしました。

思ったより安い金額でキレイにリフォームする事が出来、オープンハウスを開催しました。いろいろな形で広告し、やっと契約にこぎ着けたのです。売買の金額も、少し交渉に応じて頂きました。

当社に売却を依頼されて、わずか1ヶ月で成約出来た事を、売り主様が喜んでおられたので、私たちまで嬉しくなりました。本当に良かったですね。

★購入する前の重要なポイントは？

「何をお探しですか？賃貸・売買？」

「それが・・・決めていないというか、解らないんです。どっちがいいんでしょうか？」お客様がそう言われて、事務所に入ってこられました。ご自分に家が購入できるかどうか解らないから、教えて欲しいとお話しされました。

確かに家を購入する時は、心配事が一杯です。

自己資金がいくら必要なのか、果たしてローンが借りられるのか、購入可能だとすればいくらものか、毎月の支払いはいくらなのか、買った後、いくら税金がかかるのか、それはもう不安が一杯です。

ご自分一人では解らないのが普通です。諸費用が必要な事、ローンを借りる事が出来る条件、毎月の支払いのシュミレーション、仮の借入金を審査して貰える制度などをご説明すると、「事前審査の申込書」に必要事項を記入して持って来られました。



1500ccバイクのお客様

これで銀行さんに打診してみて、ご本人さんの希望物件の価格を絞り込む事が出来ます。

今回は、勤務年数が少し短いので不安があります。

そこで契約前に、事前審査をお願いする事がとても重要な事です。

安心して購入できる

ように、いつでもお手伝い致します。解らない事があったら、一人で悩んでいないで、いつでもご相談下さいね。

「10月号の情報誌を友人から頂いたので、情報を教えて下さい。」とお客様が来られました。

毎月、不動産情報誌をご希望の方に郵送させて頂いておりますが、皆さんの間でやりとりされているのですね。とても嬉しく思いました。

当社の名前が少しずつ知られて行っているのかしら。情報誌を渡して下さいたお客様、ありがとうございました。

いつもたくさんの情報を整理しているつもりですが、それでもお客様にとってはもっともっとたくさんの中から選びたいものですよ。

大金を出されるわけですから、慎重に選びたいですね。お客様に中古住宅のご案内を致しました。ご入居中だと、突然行っても見せて頂けませんでした。お天気が良いので、売り主様が出かけておられたのです。

不動産を内見する時は、やはり前日までに予約を入れておいた方が確実です。

その日にお天気が良いと、朝から出かけてしまいますからね。

まずどのようなご希望の物件を見られたいのかお聞きして、前日までに当社でご案内の予約を致します。そうすると確実に内見できますね。

★不動産取り引きで大事件が！

中古マンション売買の「決済」がありましたが、とんでもない大変な出来事がありました。

「決済」とは、物件の引き渡しをして売買代金を支払う事なのですが、なんと決済前日に売主様が、まだ住んでいるのが解り、「抵当権の抹消も出来ないかも知れない。」と売主様に言われ、**引き渡しにならないかも知れない事が、なんと決済前日に判明したのです。**

マンションセンターさいたまは、買主様担当で売主様の引き渡し責任は他の不動産会社です。

決済の前日はその不動産会社さんが休みだったので、慌ててしまいました。

売主様宅を訪問したり、マンションの管理会社に連絡したり、買主様に事情を説明したりで、本当に大変でした。

当日の朝も、本当に本日で引越しが完了するのか、決済が出来るのか、確認が取れるまで時間が掛かりました。

でも、関係者様の努力で、なんとか「決済」が出来たのです。ただ引越しの完了は、夜の7時でした。長い一日でした。

本来は「決済」をするとき、売主担当の不動産会社は、部屋の明け渡しの確認、設備の確認、公共料金の精算確認、鍵の引き渡し準備をしてから、臨むものです。

それを確認しない業者さんがいるとは・・・。しかも売主様と連絡が取れないのに、のんびりと決済前日に休んでいるとは。。。。。

売主様は素人さんです。やはり私たち専門家が、きちんと確認すべきです。

まる二日間走り回って、なんとか無事に買主様に物件の引き渡しをする事が出来ました。

大手の不動産会社さんでも、小さな会社でも、慎重に仕事を進めて行かなければいけない事は同じです。私たちは今回の事を良い教訓として、お客様にスムーズに引き渡しができるよう、仕事に取り組んで行きます。

それにしても、こんなに驚きとスリルに満ちた取り引きは初めてでした。

疲れがドッと出てきました。大変だったワ！