



今月の『トピックス』

- ★大好評のエリアマップ！
- ★タバコを吸う方に警告！
- ★指扇商栄会の2月新年会！
- ★郵便局の便利さ、大発見！
- ★若い時から考える「住まい」！ ★最悪の事態を想定、堅実に！

★大好評のエリアマップ！ 事務所の店頭に、「不動産の賃貸・売買情報」の資料を貼っています。

物件を探しておられるお客様は、まず店頭の資料を見て、物件の問い合わせをしながら事務所に入って来られます。

「店頭に地図を作って、それに物件を貼ると解りやすいかも知れない。」そう思って、大きな地図を作成しました。物件を探される方にはたくさんの方にあります。駅からの交通の便、小学校の指定、近隣のスーパーの近くなど、ご要望が多いです。

地図をパソコンで印刷して、学校や町名・お店の名前を大きく貼ってみました。

物件をご紹介する時、1つづつ校区やスーパー・商店・学校などを調べていましたが、先に全体地図を作成してから、物件の場所を確認すると、一目瞭然です。お客様もご自分の目で見て調べることができます。

出来たところから店頭に地図を貼ってみました。なかなかキレイで便利です。

地図に物件を貼るとどうなるでしょうか？分譲マンションの場所が、一目で解ります。物件詳細を書き込むと「何を探そうか。」悩まなくてすぐに答えが出ます。西区の交通の便も見れば解ります。本当に便利ですよ。

通りがかりのお客様が、地図を目で追いかながら、長い時間観察しています。そして「このマップの縮小版はありませんか？保育園などが載っていて便利ですね。」と言われました。そうだわ。自宅でもゆっくり見られる物があると、もっとお客様に喜ばれますね。

「一週間後にお越しください。作成しておきます。」とお返事して、あれこれ考えていました。現在、世界にたった1つしかない「さいたま市西区の便利マップ」を作成中です。皆様に無料進呈！お楽しみにお待ち下さい。

●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下さいネ！編集長：中野 佳代子

地域や校区から考えた「不動産選び」を考えると、地図は必要不可欠なものです。

地図を作りながら、私たちもエリアの事をたくさん知ることが出来ました。

地図には小さな家も全部載っていますので、地図を見られている方は、皆さんご自分の家がどこにあるか、一生懸命探しておられます。

この地図には、分譲マンションと賃貸マンションの名前を載せています。これからアパートも載せて行こうと思っています。また、**売却中の中古住宅や売り土地の場所も解るようにしています。**入れ替えがあると地図の管理も大変ですが、それ位知っておかなければ！地域の皆様のお役に立てる不動産屋さんとしては、当然のことだと思います。

皆さんも「エリアマップ」を見に事務所にお越しくださいね。



★指扇商栄会の2月新年会！

先日、指扇商店街の「新年会」がありました。いつもの通りデジカメを持って出かけ、カメラを向けると、皆さん恥ずかしそうにしたり、嬉しそうだったり・・・。

指扇駅入口から少し入った「サンライズさん」で、楽しい宴会をしました。皆さんマイク片手に楽しそうにカラオケをしています。いつもと違う顔が見られました。



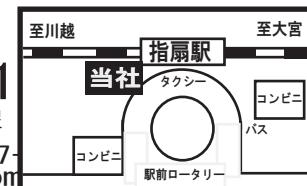
有限会社マンションセンターさいたま
TEL 0120-241-060 FAX 048-621-1301

〒331-0074

中野佳代子

さいたま市西区宝来1656-20 埼玉県知事(1)19667
<http://www.mansionc.com/saitama.html> 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



商栄会の皆様に出来上がった写真を配って回ると、皆さんと仲良くお話を出来ました。

他の方は昔からのおつき合いですが、マンションセンターさいたまは、まだ参加させて頂いて1年ちょっとです。でも仲間に入れて頂いて本当に感謝しています。

ガス器具でお世話になっている「鯨井プロパンさん」電気の修理でお世話になっている「ハラ電気さん」、家主の安東様、池谷様、佐藤様、不動産会社の大先輩「宝来建設様」、指扇病院の「日下部副院長」、建築会社の「扇建設さん」など、たくさんのお宅を訪問しました。

会合でお会いしても、皆さんの素顔は解りにくいのですが、**訪問してお話ししてみると、いろいろとアドバイスを頂けたりします。マンションセンターさいたまの評判を聞けたりします。**

写真を撮る機会の無い方が多いのか、お渡しした写真を見て、喜んでおられます。迷惑な方もいるかも？でも話題になりますね。

皆さん、これからも宜しくお願ひします。



アご
写真は「**宝来建設の社長さん**」
アド
近所の
バ
イ
ス
頂
い
て
い
ま
す。
う
う
と

《耳より情報》

朝一番に「チラシを見ました。情報誌を送って下さい。」と、お電話を頂きました。

毎月、購入希望の方に「不動産情報誌」を**100名以上のお客様に郵送**しています。

情報は、さいたま市西区と川越市東部の売買賃貸すべてを掲載しています。事務所に初めて来られた方にも差し上げています。マンションの安くいいのを見て、目安を立てておられたご様子でしたが、残念ながら売れてしまっていました。「この物件いいわ。」と思ったら、すぐ行動する事が大事ですね。

毎月作成している「マイホーム情報誌」毎週作成している「不動産チラシ」毎日書いているホームページの「やまとくん日記」などから、不動産情報や経済変化、私たちの会社の活動などをよく知って頂けると思います。

お気軽に資料を御請求下さい。

★若い時から考える「住まい」！

最近、60歳から70歳くらいの方の賃貸入居希望が多くなりました。

年齢が高くなるとどうしても、連帯保証人さんになって下さる身内が少なくなります。今の時代では、**簡単に連帯保証をしてくれる人が、減ってしまったのが現状です。**兄弟がいたとしても、お互いに結婚すると、家族に遠慮して連帯保証人になるのを嫌がられる方が多いです。

借りる人が高齢だと、ご両親が亡くなっている方も多く、お子さんが連帯保証人としてなってくれる人がいないと、賃貸の入居が難しくなります。

「年金を貰って生活しているけれど、お金が少ないので生活保護を受ける手続きをしたい。」というお客様もおられます。そんなに簡単に生活保護が受けられるのでしょうか？

今、年金を貰っている方も将来はどんなシステムになるのか、果たして貰えるのか、解りません。

いろいろなお客様をみていくと、**若い時から人生設計をしていないと、せっかく詰まるといふ家にも不自由することがよく解ります。**

例えば、毎月の支払額たった4万円の住宅ローンを組むだけで1000万円のマンションが購入できるのです。

いくら安いアパートを探したとしても、4万円以下のものはほとんどありません。あったとして狭い部屋で設備も整っていません。

60歳でアパートを借りて、何年生活するのでしょうか？人生は長いです。平均寿命を考えるとあと25年です。生活費の収入は？病気になった時は？といったいどうするのでしょうか？

若い方たちも「自分流の生き方」で、「結婚しない、子供を持たない主義」の方もおられます。今は良くて、将来の事を考えると不安でイッパイです。

自分の人生は、自分で責任を持って考える！しかし、**人は助け合って生きて行くように生まれついて**

**いるのです。
家族仲良く、
親戚をたくさん持つ
て、早い内か
ら将来の計
画を立てま
しょう。**



子供が暮らしやすい社会に！

★タバコを吸う方に警告！

指扇駅の改札出た所に「喫煙コーナー」があったのですが、2月20日をもって撤去されました。

毎月たくさんDMを、駅のそばのポストから投函しています。でも、タバコを吸っている人がポストの前に立ちはだかっていますので、いつも少し横に移動をして頂いていました。

タバコを吸わない人は、ポストのそばでは息を止めないといけない位、臭いがきついです。

「健康増進法」が出来てから、あちこちで「禁煙運動」が起っています。

タバコを吸わない人にとって、タバコの煙がどれくらいイヤな物かというと、煙で目もしめるし、息が苦しくなり、気分も悪くなります。

マンションセンターさいたまの事務所は禁煙です。

タバコを吸っている人が入って来られると、服に臭いが付いていますので、すぐに事務所に臭いが充満します。

「禁煙」と書いていますと、長くお話する人は途中で時間をとって、外で吸っておられます。大変申し訳ありません。お世話を掛けます。

いろいろな会に参加していますと、やはりお酒を飲みながらタバコを吸う方が多いです。

タバコが嫌いな人にとっては、換気の悪いお店でタバコを吸う人のそばにいるのは、苦痛に感じます。

タバコは身体に悪いし、嫌がられる事が多いので、禁煙される人が増えるといいのですが。

私は最近、タバコを吸う方と面と向かってお話しする時は、口にタオルを当てて話さないと、気分が悪くなってしまいます。皆さんはいかがですか？

賃貸で借りたお部屋では、タバコのヤニが付いていると、クロス全面張り替え費用を取られてしまします。

賃貸のトラブルの中で、退去時の修理費用について、たくさんの裁判が起こっています。家主様に敷金の返金を求められるケースが多いのですが、タバコのヤニに関しては、入居者負担として判例が出ています。

禁煙は身体に良いですし、お金も掛からないし、仲良くしてくれる人が増えますよ。これを機会に、禁煙される方が増えるとイイ！と思ったのですが、残念な事に、駅前ではなくて、今度は「マンションセンターさいたまの事務所前でのポイステ」が増えてしまいました。大人達、本当にそれでいいの？吸うならマナーを守って下さい！

★郵便局の便利さ、大発見！

中古マンションの決済をして、物件引き渡しを行いました。

住宅ローンを使わない、現金決済でのお取り引きでしたので、当社の事務所で行いました。住宅ローンを利用した契約ですと、融資してくれる銀行でするのが通例です。

買主様は売買代金の残金を郵便局の通帳に入金されていたので、当社の事務所から徒歩2分の郵便局から振込をする事にしました。

移転登記の書類が揃い、売買代金のお支払いと言う時に、買主様と売り主様が揃って、郵便局に出かけました。買主様がお振り込みをして、すぐに売り主様が通帳記入をしました。すると・・・、早いですね。もう売り主様に振り込まれた金額の表示があります。

銀行から振込をした時、振込の確認をするのに、1~2時間前後かかる場合が多いです。郵便局だと、一瞬のうちに確認出来るのですね。これにはみんなビックリ。

買主様のご主人は郵便局の局長さんです。郵便局の良い所をたくさん教えて頂きました。

売買の決済にかかる時間は、1時間半以上の場合が多いのですが、今回は完了するまで、その半分の時間で終了しました。簡単でスピーディに終って、皆さんが喜んで下さいました。

取引は個々に内容が違います。今回もたくさん学ぶ所がありました。皆さん、ありがとうございました。

住宅ローンを組む場合、買い主様のご希望の銀行があります。当社で懇意におつき合いしている銀行は「埼玉りそな・みずほ・武蔵野・青木信用金庫・埼玉県信用金庫・新生」などです。郵便局の住宅ローンって聞かないけれど、あると便利ですね。銀行さんには、それぞれの得意分野があるようです。内容によって使い分けましょう。



かわいいお子さんも、
持ち家で安心快適の生活を！
澄んだ瞳よ、いつまでも。

★最悪の事態を想定、堅実に！

やまとくん便り No.20-4 2004.3

「困ったわ。」と思った事がありました。
貸家の申し込みがあったのですが、**家主様から「申し訳ないけれど断って下さい。」**と言われたのです。

入居される方の収入は老齢年金だけです。親子3人でのご入居ですが、**息子さんが30歳を過ぎて仕事をしていません。**仕事を探すのが難しい時代です。仕事をしていないからと言って、特に問題がある訳でもないのですが、最近いろいろな事件が発生したりして、**家主様にとって要らない心配をしてしまう場合があります。**

マンションの購入希望をしていたお客様が、ローンの事前審査を申し込んでおられたのですが、銀行から「却下」のお電話が入りました。

駄目だった理由をきちんと教えて貰えません。いろいろな形で審査がどんどん厳しくなります。

世の中の景気が良くなって欲しいのですが、少し悪くなっている感じがします。人気があり、出ればすぐに売れていたマンションも動きが鈍っています。昔は、急に大金が必要になった時に、一番堅かったのが「不動産の売却」による収入でした。

今の時代、売れてみなければ資金の目処が立たない！困った事です。

不動産のことでも困った人がたくさんおられるでしょう。

なんとかお手伝いをしたいのですが、廻りの環境も整備しないと進まないことが多いです。

厳しい世の中ですが、元気を出して別の手を考えましょう！

そんな中、ご案内して契約に至っているものもあります。相場から見て、少し価格が高い物でも、リフォームしていると、お客様の印象が非常に良くて「買いたい気持ち」に火を付けるようです。

今売却しても、ローンの残債が払えないから・・・とのご相談をよくお受けします。

賃貸にしてはいかがですか？少なくとも毎月の住宅ローンに充当できます。ボーナス払いは自己負担となるかも知れませんが、転勤の為に貸される方や、ご自分は安いアパート暮らしをして、住んでいた部屋を高く貸す方も出てきました。

景気が悪いならばそれなりに工夫をして生活しましょう。日本経済を見ると、業績の良い会社とそうでない会社が両極端です。

いつも最悪の事態を想定して、守りを固める工夫をしておくと良いでしょう。

西遊馬園地を賃貸でお引き受けしましたので、家主様が大規模リフォームを頼まれていたのが、どの程度出来上がっているのか、様子を見てきました。

ほとんど全面のリフォームです。浴槽・洗面台・ウォシュレット・システムキッチンがすべて新しいものです。壁・天井・床なども張り替えです。キレイになり、お客様も決まりました。

修理中に修理業者さんにいろいろと質問してみました。せっかくリフォームするのに、浴槽が追い炊きにならないからです。元々は給湯システムのマンションですが、リフォームを機会に良い機能になればお客様も喜ばれます。

専門家の話によりますと、「給湯システムのマンションは追い炊きにしてはいけない」のだそうです。

追い焚きにする工事は、コンクリートの壁に穴を開けてしまうことになります。浴室の換気にも問題が出てきます。

マンションの専有使用は、壁の内側から中の部分になります。例え室内の壁でも、建物本体に関わるコンクリートの壁に傷を付けることは、建物の強度に影響してくる事なので、法律では禁止されているそうです。もし、個人のお客様が工事を依頼されたとしても、工事会社が罰せられるそうです。

鉄筋コンクリートの耐用年数は60年です。建物のどこかに穴を開けるとなると、期間が短くなったり強度に影響が出てきます。

ただ、「いけない」とはいっても実際には工事をしてしまっている部屋があるのは確かです。購入希望の方も追い炊き機能を好まれます。

ですが、こんな重要な事を聞きますと、皆さんのために許可を貰える工事をお願いしたいと思います。勉強になりました。

マンションセンターさいたまでは、マンションの大規模リフォーム工事も行っています。

工事一式なんでもご相談下さい！



かわいい女の子ですね。
大好きなパパと一緒にです。