



今月の『トピックス』
★感謝の「お客様との再会！」
★借り主様、貸し主様・・・！
★賃貸契約「敷金0礼金0！」
★マンション購入「長い道のり」
★夢を捨てないで！ファイト！
★娘さんの近くに住むご両親！
★日本列島縦断して引っ越し！

●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

★感謝の「お客様との再会！」

皆さん、こんにちは！中野佳代子です。
あちらこちら桜満開の春ですネ。春に生まれた私にとって、とても元気が出てくる季節です。

アツという間に木々に息が吹き込まれて若葉が芽吹いてきました。「生きてる」って感じる季節です。



桜前線、ただいま最高潮！
今年の桜は入学式までキレイに咲きました。

不動産の仕事が一番忙しい3月に、またいろいろな出来事がありました。

どこかでお見かけした事のある女性が事務所に入ってきたのです。確か、1年前にお客様として来られた方です。いきさつがいろいろとあり、結局契約には至りませんでした。スタッフが**大変ご迷惑をお掛けして、賃貸契約を結ぶ予定でしたが、お怒りになり結局、契約できなかったのです。**お詫びのお手紙を出していたのですが、そのまま時は過ぎました。

そのお客様がまた「親切にして頂いたから」と再度訪ねて来られたのです。とても親切とは言えない状況でしたが、お客様の言葉に救われた気持ちです。

「以前は2階で小さくしていたのに、短期間でこんなに頑張って大きくなってすごいですね。」と言って頂きました。

そうですね。会社を作ってまだ2年経過していません。1階に移転して1年経っていません

が、地域のたくさんの皆様に知って頂けるようになりました。

あちらこちら出かけては、お客様とお会いするのですが、「**駅前の女性だけの不動産会社でしょ。知っていますよ。頑張っていますね。チラシを見れば解りますよ。**」と言われることが多くなりました。

1年ぶりに来られたお客様を賃貸マンションにご案内すると、大変気に入られたので、早速お申し込みをして頂きました。このマンションの家主様も、マンションを購入して修理が終わったところで、すぐにお申し込みが入ったので大変喜んでおられます。

不動産の契約では、トラブルになる事が時々あります。常に相手方があることなので、それぞれ話し合って解決していきます。

私達は仲介業者です、間に入ってアドバイスして行きます。争って得をする人は誰もいません。仲良く相談しながら長いお付き合いをして行きましょう。

私達は人と人とのつながりを大切にし、お客様のご要望に答えられるよう、何度も訪ねて来やすい会社になるよう、何よりも物件をたくさん揃えてお待ちできるように頑張っています。

そして、**お客様の口コミで「噂の不動産会社」になるといいなあ・・・**と考えてます。

★借り主様、貸し主様・・・！

毎日、朝10時から営業を開始していますが、アパート探しを待ちかねないのか、開始時間より早めにお客様が事務所に入ってきて来られました。

お聞きすると、**9月にパパになる27歳の男性です。結婚と出産とアパート探しなど一度にやってきました大変そうです。**

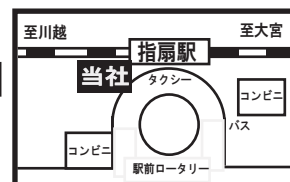
お子さんが欲しくても恵まれないご夫婦が増



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
 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

■定休日 毎火曜



えてきています。

結婚すれば当然に出来ると思っていた赤ちゃん、最近の統計によりますと 1割の人が不妊症だそうです。年々結婚する年齢が遅くなり、子供の数も減り、不妊率が高くなっています。

不動産とは関係ないのですが、私たちは事実を見つめて、対策を立てなければいけないと思っています。

ご案内しながら、いろいろなお話をしました。**お腹の赤ちゃんはまだ3ヶ月で、奥さんのつわりもないそうです。妊娠中の生活の注意・出産時のすべき事など、アドバイスをしました。**

食事・精神状態・行動については特に注意する必要があります。

新しい家族の出発点で、不動産の仕事を通してお手伝いさせて頂く事が、私達にとってこの上ないウレシイ出来事です。

駅に向かう人々の群の中から、当社で契約して頂いたお客様の姿を見かけると、すぐに話しかけてご挨拶します。

また、「前を通ったので立ち寄りました。」と入って来られる方も多いです。

ある日の事、「本当に女性だけの不動産会社ですか？」お電話で家主様からそう聞かれました。不動産業界は、男性が多い仕事なので、最初は「頼りない・物足りない」と思っておられたかも知れません。**お話していくと安心されたのか「貸家が空いているんだけれど。」と、言われましたので、早速訪問してきました。**

3DK南向きでキレイにリフォームされています。カギをお借りして、間取りを書き写して、設備チェック・デジカメで写真撮影をしました。家主様と賃貸条件を確認していますと、前入居者の話題になりました。

すると、どこかで聞いた事があるような家族構成です。お名前を言ってみると「そうです、その人でした。」と言われたので、偶然のことに驚きました。

お客様とは、いろいろな形でおつき合いが始まります。どこかで関わり合いが出てきます。

赤ちゃんの澄んだ瞳！私達はお客様の一人ひとりに、信頼関係を築いていく努力をしています。



広い地域で不動産の仕事をしていますと、いつかどこかで偶然にお会いしたりします。

特に不動産業界の方とお話すると、共通して知っている情報も多いです。

それは良いことばかりだけではなく、悪い評判もすぐに広まってしまいます。

お客様から信頼して頂くには、大変な時間と努力が必要ですが、悪い評判はアッと言う間に広がってしまいます。頑張りましょう！

★賃貸契約「敷金0礼金0」！

若い男性が1Rのアパートを探しに来られました。ご希望に近い条件のなかで、マンションの安い物件がありました。なんと敷金と礼金がゼロです。

指扇では初めてかも知れませんが、その代わりに、入居時に補修費用が先払いとなっています。最新の賃貸契約の形です。

設備・環境・条件とも気に入られたので、お申し込みをされる事になりました。

ところがご入居されるのが19歳の未成年です。**未成年者は契約者にはなりません。法律では責任が問えないからです。お父さんを借り主として契約する事になりました。**

保証人不要の信用調査で、入居出来るかどうかが決まります。申込書を提出して、審査も無事にOKとなり、お客様も一人暮らしの快適な生活に大満足です。

最近、連帯保証人様がおられなくても契約出来るシステムを取り入れる不動産会社が増えました。敷金も不要の契約だと、借り主様は契約金が少なく、借りやすくなっています。

その代わりに、一度でも滞納すると、敷金が必要な契約に変わります。家賃を滞納すれば追い出されることになります。

契約は守るためにあるものです。当然のことなのですが、残念なことに一部では家賃を支払わない人もいます。

厳しい時代なので、身分相応の家賃の物件を探しましょう。無理のない物件選びが快適生活を送る秘訣です。

お部屋を募集していて、なかなかお客様が決まらないで、空室期間が長い物件があります。

決まりやすくするために「リフォームをする・設備を良くする・家賃を下げる・礼金を下げる」などの方法があります。

入居率を高めるには、「見た目がキレイ・家賃が安い」が重要ポイントです。

★マンション購入「長い道のり」

初めてマンション購入のご相談を受けてから、6ヶ月以上経過して、契約に至ったお客様がおられます。

不動産を購入する時、物件選びは勿論のこと資金相談も重要です。ローンを使う場合は、銀行が融資してくれるかどうか事前審査を行う必要があります。

銀行が融資してくれる場合、サラリーマンの方と自営業者さんとは提出する書類が違います。審査の基準も異なってきます。またサラリーマンの方の勤務年数によって、提出書類も違うのが、今回の契約でよく解りました。

お客様は、勤務年数が少し短かったため、最初申し込んだ信用金庫さんでは断られてしまいました。

別の銀行さんに相談して、やっとローンを借りられる内々定を頂きました。

銀行さんによって融資制度が違うんですね。

お客様と私たち不動産会社が協力すれば、道が開けます。購入を目指している物件を手に入れる事ができます。

ローンの内定を貰うこと、他のお客様に先に買われてしまわないよう、売り主様との交渉も頑張って、なんとか無事に契約まで進むことが出来ました。

契約したマンションはとてもキレイにリフォームされていますので、あちこちの不動産会社さんも売却するのに一生懸命でした。大手の不動産会社がひしめく中、くぐり抜けて当社で契約させて頂く事が出来ました。

契約が終ると、ローンの申し込みや金銭消費貸借契約・決済引き渡しに向けて、たくさんの手続きが待っています。お仕事が忙しいお客様と連絡を取り合って、無事に新居にお引っ越しが出来るようになりました。おめでとうございます。そして、これからも宜しくお願いします！

★夢を捨てないで！ファイト！

アパートを借りて頂いたお客様から「名前が変わるんですが・・・」とご相談がありました。

何でも、これから離婚されるんだとか・・・。「離婚はごく一般的な事で、私も経験している事です。心配は要りませんよ。」とお話して、契約に関する手続きについて、ご説明しました。

「契約内容変更届出書」に氏名の変更を書いて頂きます。そして、住民票を提出して頂ければ

問題はありません。私達が家主様にお伝えします。お客様が住民票を持って来られました。

人生にはいろいろな出来事があります。

家を住み替わる時、そのステップの1歩となるのです。「**頑張って。**」と声を掛けると「**私、バツ2なんです。**」とのお返事があり、少しビックリしました。

最初のご主人との間にお二人の子供が出来、すぐに離婚されたそうです。子供達が大きくなり「お父さんが欲しい。」というので、やはり同じ境遇の二人のお子さんがいる方と再婚されたそうです。

「結婚」は二人だけの生活だけでも大変ですが、**血のつながりの無い子供達4人の生活はさぞ大変だったろう、とお察しします。**

しかし、昨年家を買って頂いたお客様で、3度目の結婚をして幸せに暮らしているご家族がおられます。

そのお話をして、「**人生今からよ、夢を捨てないで頑張って。**」と激励しました。

人生でいろいろな経験をして来た私（中野）ですので、仕事を通じてこの経験を活かしたり、困っている人のお役に立てるような仕事をしたい、といつも考えています。

仕事を通じてお客様とたくさんのお話をして、再会した時の明るい笑顔に出会うとき「不動産の仕事をしていて良かったわ。」と思います。明日はどんな笑顔に出会えるでしょうか？



かわいなお子さんも、明るい我が家で安心快適の生活を！
澄んだ瞳よ、いつまでも。

★娘さんの近くに住むご両親！

指扇駅から徒歩10分のライオンズマンション大宮指扇というマンションがあります。

商店街が近く、全室南向きでそばに公園などがあり、環境の良いマンションです。

昨年ここに住む方から「両親を呼びたいのでマンションを探しています。」とご相談があり、その時は購入できるお部屋が無かったので、

とりあえず賃貸に入居する事に決まり、ご契約頂きました。

ライオンマンションは壹・貳・参番館とありますが、探されているのは参番館です。

この棟にほとんど売り物件が出ません。年に1つ出るかどうかです。この春にも出ませんでしたので、今年待ち続けても出るかどうか・・・。

間取りのタイプもいくつかあり、ご希望のタイプはリビングが横長に広く南に広がっている明るいお部屋で、眺望が優れている場所です。

参番館ではありませんが、貳番館の10階の広告を入れていましたら、「このお部屋を見たいのですが。」とご来店されました。

現在賃貸で入居されているお部屋は、家主様が完璧に近いリフォームをされています。

見ていただいたお部屋は、今から全体的なリフォームをする必要があります。

リフォームにいくら位のお金がかかるかによって、購入の予算も違ってきます。

早速見積もりを取ることにになりました。概算では大体解るのですが、お客様は細かい数字を見なければ安心出来ません。

当社ではマンションの仲介業務はもちろんの事、火災保険やリフォームも行っています。また引っ越し業者さんの紹介・カギの交換・フロアバンドの窓口にもなっていますので、お客様が「便利ね。助かるわ。」と言われ、喜ばれています。

早速、内装工事の担当者に見積もりを手配しました。それまで別のお客様でお話が進まないよう、売り主様に連絡も入れました。

賃貸の家賃は年間にすると100万円以上です。もったいないですね。自分の家なら間取り変更も自由、壁にピンを刺す事も気兼ねなく出来ます。

さて、この結果はどうなるでしょうか？

★最日本列島縦断して引っ越し！

お客様が九州を発って二日間掛けて、車を運転して埼玉まで来られました。

途中何度も「大阪です」「静岡です」と連絡を入れてこられて、「着いたらアパートをすぐに見て、すぐに契約したい。」と言われていました。

お客様は5日から仕事が始まるので、すぐに入居して仕事の準備をしなければなりません。

住むのはご家族3人ですが、まずはご主人一人の生活からスタートして、九州から大きな荷

物を送り、間もなく3人になります。

九州から見ると、関東はアパートの家賃が高いので、お部屋探しが大変です。

実は私(中野)も九州の長崎で2年半生活をした経験があります。不動産の仕事もしていましたので、不動産事情も知っています。

家賃の相場も契約や更新のシステムも少し違います。関東はとても高く感じるようです。

埼玉にたどり着いたお客様に、いろいろと資料を見て頂いて、夕方暗くなる前にご案内してやっと気に入られたお部屋が見つかったのです。

1ヶ月半ほど前にも一度来ていただいて、その時はまだお引っ越しの時期がハッキリしていなかったのですが、何度もご連絡頂いたりして、また当社にお越し頂き、ご契約して頂いた事が本当に嬉しいですネ。

それにしても九州から車を運転して、ご家族3人が丸二日を掛けての大移動は大変だったでしょう。

でもお仕事がバスの運転手さんです。私たちが考えるほどではないかも知れません。

このように、**知らない土地で、誰も知り合いがいない地域で、生活する人々は不安でイッパイだと思います。**気持ちを和らげて、少しでも安心して頂けるように、生活面でもアドバイスさせて頂きたいと思います。



埼玉での新生活！快適・安全・安心をお届けします

不動産の仕事を20年以上続けて来ましたが、この仕事は奥が深いです。

賃貸仲介にしても、入居時のリフォーム状態を確認しておく事や、退去時の原状回復の費用負担の配分方法は、契約書と照らし合わせながら、そして**今の法律や現在の社会一般の対処方法を考慮して、お客様に理解を求め、フロとして責任を持った仕事をしなければなりません。**

ただ「お客様をご紹介するだけ」が仲介業者の仕事では無くなったのです。10年・20年後も見据えた契約とお付き合いが大切です。