

## 今月の『トピックス』

★女四世代が大阪で合流！

★ここは公共機関？

★防犯対策今すぐ実行！

★情報誌・チラシ・日記の作成！

★ハンテを乗り越えて！

★良い会社は朝の挨拶から！

★空室が多い、マンションの募集

★ペットがいた部屋のクリーニング

★賃貸管理で滞納保証！

●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

こんな事もしているの？  
驚く内容盛りだくさんです！

## ★女四世代が大阪で合流！

もう梅雨のシーズンがやってきましたね。春になり気候が良くなってきた・・・と思っていたと、暑い日や寒い日が繰り返して来て、ジトジトした梅雨が近づいて来ました。

自然は四季の移り変わりを教えてくれます。

5月の連休に、中野は関西に出かけていました。両親が暮らす大阪で、福岡に嫁いだ娘と合流したのです。

写真は右から、中野・娘の子供・母の順です。娘は撮影者です。



72才から2才まで、女四世代が勢揃いしました。

母は五世代揃うまで長生きしたいと話しています。今も元気に仕事をしたり、御堂筋をバイクで走り回っていますので、きっと望みは実現するでしょう。

建築会社を経営していた父を支えて、会社を切り盛りしていた母は、どんな時も元気で明るい人です。今も仕事をしてカラオケをして、時々孫に逢うのを楽しみに、生活しています。

**パワーのある母は、私にとって存在感は大きいです。**

私が仕事をしている時、いつも母の姿を思い浮かべています。職人さん相手にゲキを飛ばし、お客様にはいつも笑顔を保ちます。とてもシッカリとした信念を持つ人です。

「母に似るのはイヤだワ。私は女性らしく優しく、平凡な人生を歩みたいワ。」と思っていましたが、私も今こうして仕事をしています。

いつも「母だったらこんな時、どうするかしら？」と考えながら仕事をしています。

私が幼い頃から、両親の仕事の関係で転居を繰り返しました。いつも貧乏でしたから贅沢を知りません。朝から晩まで働き続ける両親に育てられましたので、それが普通の生活だと思っていました。ですから今も、結構長い時間働いても平気なんです。

今は、私にも孫が出来て、自分が生きて来たこの意味をより一層深く考えるようになりました。

**「今この私に出来ること」それは仕事を通じてお客様のご相談役になる事です。**

日々いろいろなお客様が来られ、たくさんの契約を交わしたり、事件も起こります。大変な事も多いですが、解決した時のお客様のご満足そうな笑顔を見るのが本当に楽しいのです。

マンションセンターさいたまの事務所が、2階から1階に降りてきて1年が経過しました。いつも初心を忘れず、毎日の反省をしながら、必要な勉強を積み重ねています。

## ★ここは公共機関？

先日お電話を頂いていた方が、夜遅くに事務所を訪ねて来られました。

**「住宅ローン控除と売却損の繰り越し控除は併用出来ますか？」**という内容でした。

平成15年度の資料は持っていましたが、16年度のものはまだ手に入っていないので、税務署で確認した上で、資料の郵送を約束しました。

**「ここはもしかして、不動産会社なんですか？相談したらお金を払わないといけませんか？」**という変わった質問の仕方だったので、ビックリしました。

なんでも、店頭の広告板に不動産に関することとたくさんの資料を貼っているのを見て、公共機関だと思われていたそうです。

**不動産会社と知って、驚かれていました。**



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

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

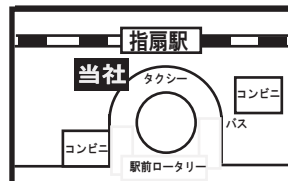
■定休日 毎火曜

埼玉県知事(1)19667号

mail [mcs@mansionc.com](mailto:mcs@mansionc.com)

至川越

至大宮



「お客様が電車を待っておられる間に、時間つぶしをしながら勉強して頂けるといいと思います。」と話し、「**ご相談を承るのは無料です。手数料は成約報酬です。**」とお返事しました。

そう話しますと、ご安心されたのか、やっとイスに座られました。

お聞きすると、4000万円で購入した物件が、今売り出せば1000万円位に下がってしまったようです。お客様は将来、ご両親の近くに住み替え予定です。

詳しくお聞きしていると、**これだけ価格が下がっても、ローンの残債は売却可能額を下回っていますので、十分に買い換えが出来ます。売却の流れをご説明すると、安心して帰って行かれました。**

また事務所にお越し下さいね。ご相談をお待ちしています。

いつも指扇駅を利用されている方がたくさんおられます。電車を待つ間、迎えに来られるご家族が到着するまでの時間、改札口のそばにある当社の広告パネルを見ておられます。

不動産の広告だけではなく、たくさんの資料も貼っています。役所でのお知らせコーナーだと思ふ方もおられるのですね。

**お持ち帰り用の資料も用意していますので、皆さんお気軽に事務所にもお立ち寄り下さい。**

## ★防犯対策、今すぐ実行！

加入している「**日本賃貸住宅管理協会の定例総会**」がありましたので、参加して特別講演を聴き、勉強をしてきました。

北関東支部の会員は100社を越えています。今回は「大和不動産」と「中央ビル管理」という大手会社さんも加わって、盛大な会合となりました。

**今回の講演は「防犯対策について」でした。**ビデオで、犯人が玄関のカギをこじ開けている様子を見ますと、カギがあまりに簡単にこじあけられたり壊されたりしているので驚きました。防犯対策に優れたカギを造っても、アッという間に技術を上回る犯罪が横行しています。

**玄関のカギも大事ですが、1階の部屋の窓ガラス破りの盗難事件が一番多いようです。**

ですから最近のお客様は、1階のお部屋を敬遠してアパート探しをされます。

そこで、**窓ガラスに補助キーを付けたり、玄関に複数のカギを付けると防犯対策に効果が上がります。**対策を取られていない物件は、退去される方が増えています。今のままですと、家主様受難の時代になります。

また物件に「**関係者以外無断立ち入り禁止**」という看板を付けて、ご近所同志のあいさつ運動も効果的です。

一番効果的で安全なカギの紹介を受けました。なるほど機能が優れていますので、これなら安心です。たくさんの方の会社さんの経験談をお聞きしましたので、私たちも早速家主様にご提案しようと思います。

**「水と安全はタダではない。」**と言われていす。費用はかかりますが、安全安心の物件にしていかなければ、益々空室が増えていきます。

地域の交番のお巡りさんと協力しあったり、ご近所の人達と顔見知りになり、**知らない人がいたら声を掛け合って、玄関も二重ロックにしておくと安心です。**



**大切な家族の幸せを守り続けましょう！**

当社でアパートを借りられた方や家を購入された方全員の方に、防犯対策のご提案をさせて頂きます。少しでも**対策を講じる事が、愛するご家族を守ることです。**

ご家族の為に引越されたのです。お客様の幸せが、永遠でありますように！

## ★情報誌・チラシ・日記の作成

毎月「**マイホーム情報誌**」をお送りしているお客様から、「**マンションを見たいのですが。**」とお問い合わせ頂き、**分譲マンションをご案内しました。**

最初に来られてから、もう1年近く経ちます。「マイホーム情報誌」を毎月ご覧になられて、やっと購入される時期だと判断されたようです。購入の手順や、必要書類についてご説明しました。

「マイホーム情報誌」を作成するのは、毎日の物件整理から始まって努力の連続です。

一生懸命作成した情報誌を、たくさんの方が見ておられるので、益々力が入ります。

**今回チラシを入れた物件の売り主様も、「マイホーム情報誌」をご覧になられて、買い換えるため売りに出す決心をされました。**

毎日掲載しているホームページの「やまとくん日記」、毎週のチラシ、毎月のマイホーム情報誌と「やまとくん便り」の作成や郵送は、文章を考え、パソコンに入力し、印刷をして手作りで皆様にお届けしています。



楽しみに待っておられるお客様に、いつも楽しくて役に立つ情報をお届けして参ります。

## ★ハンデを乗り越えて！

**お客様から、売却のご相談をファックスで頂きましたので、ご自宅を訪問しました。**

**「聴覚に障害」を持っておられる方からのご相談でしたので、会話はすべて筆談となりました。**若いお母さんですが、小さな子供二人を一生懸命育てておられます。

簡単な査定をすると、売却希望の価格より相当下回ってしまいました。

査定に至るご事情をお聞きすると、生活費の負担もあり、ローンが滞りがちの様子です。

本当は売却したいけれど、相場が相当下がっているために、売っても借入れ残高を返済出来ないの、売却しようと思っても出来ないの、弁護士の方が間に入って相談にのって下さっているようです。

**査定をして、毎月のローンの支払いを和らげて貰えるようにするのが、第一の希望です。**

すべて筆談での会話になりましたが、「ご主人と二人で頑張って返済すれば、出来ない事はありません。逃げたり変な所に相談しないで、弁護士の指示に従って、出来るだけの努力をしましょう。**困った時は誠意を見せてお願いすれば、きっとみんなが解ってくれます。道は開けます。私は不動産の仕事を通じて出来るだけの事をお手伝い致します。**」とお話すると、お客様が笑顔になりました。

ハンデがあっても、一生懸命元気に明るく前向きに、頑張っている人！大好きです。

心が健康です。努力して明るく生きておられます。

すべてが満たされている人で、心が不健康な人も多いです。苦勞をしている分、人の心の痛みも理解できます。頑張っている人はきっと幸せになれる。私は、このように頑張っているすばらしい人に声援を送ります。

## ★良い会社は、朝の挨拶から！

**賃貸マンションの管理依頼を受け、その建物を建築した工務店の社長さんとお会いしました。**家主様にお願いして、ご紹介頂いたのです。

マンション管理の場合、消防設備や構造的な事でトラブルが生じたとき、建築会社に確認して対処します。

**非常ベルが鳴ったときや、火災が起きたときなどの機械の作動状態や対処方法をお聞きしました。**昔、非常ベルが鳴り続けて、音が鳴りやまないで困った経験があります。

私も防火管理者ですので、建物の管理を受けたとき、責任を感じます。

消火器の保証期限も気になるところです。建築会社の社長さんに次々と質問しました。

ある程度ご説明を聞き終わったところで、社長さんは、会社で建築する家の事、社員教育について、お客様に対する接し方など、たくさんお話をして下さいました。

まず、「**家は買って頂くのではなく、買わせて下さい。と言われる物を造る事。**」と言われました。

「価格が安い物が欲しいのであれば、それなりの所へ行って下さい。10年経ってリフォームが必要な家を購入するのか、30年経ってもビクともしない家を300万の差で購入するのか、決めるのはあなたです。」とハッキリ言われるそうです。

**「良い会社かどうか、それは朝の挨拶が決めてです。」**

社員が入社して来たとき、徹底的に挨拶の仕方と、電話の受け答えを教えるそうです。

**電話を掛けると、その向こうにその会社が見えます。たった一言で私達も相手の会社の評価をしたりします。たった一言の挨拶の仕方、みんなの気持ちも明るくなり、一日の行動もイキイキしたりします。**

「社長さんに、ウソやごまかしは利きませんね。」と言いますと、「当然です。それは私が正直に本音でハッキリと話しているからです。」と言われました。

そうですね。何を考えているのか解らない人や、責任を取らない発言の人には不信感を持ちます。

この社長さんが造った家を早く見てみたいです。早速ホームページを見てみました。宮代町の鈴木工務店さんです。

## ★空室が多い、マンションの募集

**「マンションが空いているので募集して下さい。」**と家主様からお電話を頂きました。

早速訪問しますと、今までは\*\*\*\*不動産に管理を任せておられたようです。夜逃げをされて、しばらく空き家にしていたのを、**今回キレイにリフォームして募集する事になったのです。**

7階建て3LDKの立派なマンションです。「3ヶ月以上空室だと、家主様も死活問題です

ね。そこで他の不動産会社に任せる方が多いです。」とお話して、当社の管理について詳しくお話をしました。

立派なマンションなので、少し共益費が高いです。エレベーターがあり、設備が良いのでどうしても高くなってしまいます。

立派なマンションが全部で5部屋空いています。今までの別の不動産会社のおつき合いがあるということで、今回募集依頼されたのは一部屋ですが、頑張って募集したいと思います。環境が良く、広いお部屋です。

毎月、たくさんの家主様にお電話で空室確認をしています。お手紙を出させて頂いたり、お電話でお問い合わせをしています。たくさんのお客様が毎日物件探しをして事務所を訪ねて来られますので、家主様からのご依頼をたくさんお待ちしております。

## ★ペットがいた部屋のクリーニング

分譲マンションのハウスクリーニングのご依頼を受けて、業者さんをお願いしました。

**ルームクリーニングだけを受けるのは珍しいことですが、ペットを飼っていたとのこと、臭い消しも含めてのご依頼でした。**

業者さんがハウスクリーニングをしている所を覗いてみました。

クリーニング業者さんにお聞きしますと、あちこちにネコの毛が多かったようです。

お部屋の動物の臭いがキツイです。飼っている人はちっとも気にならない臭いですが、別の人がお部屋に一步はいると「やはり動物の臭いがしますネ！」との感想を持ちます。

一日かかって、やっとお部屋もキレイにスッキリとなりました。

でも、このマンションでは動物の飼育を禁止されています。飼っている人が多いのが現状ですが、禁止しても家族同然の動物を追い出すのは大変なことです。

ところが、この違法行為を理解していない不動産会社が、「ペット可物件」として、賃貸の募集をしています。

益々違法なペットの飼育が増える事になります。私も犬やネコが大好きで、自分自身も「ヤマト」という犬を飼っていますので、気持ちは解ります。

でも許可を貰えないでは、動物を飼ってはいけないうです。

**不動産会社が重要な役割をしています。**

お互いに気を付けましょう。ペットを飼うなら、許可の取れる設備が整ったマンションで！マナーを守って飼いましょう！

## ★賃貸管理で滞納保証！

当社は、賃貸物件の管理を行っていますが、借主様からは前払いでお家賃をお預かりし、家主様へは毎月10日までに当月分お家賃をお支払いしています。

中には家賃を未納されるお客様もおられます。

**家主様が一番煩わしいと思っているのが、家賃の未納があった場合の借り主への督促です。**

遅れ始めると当然のように毎月遅れ続けます。家主様は、ご自分が悪いことをしていないのに、心労が重なってきます。

当社も出来ることなら督促の電話をする前に、お振り込みして頂きたいと思っていますが、**この時代入居時は問題無くても後になって事情が変わり、問題が出てくる場合も多いのです。**

時々、ご自分のお名前ではなく、通帳の記帳に「マンションセンターさいたま」で振り込んでおられる方もあります。同じ金額の方がおられると、皆さんにお電話を掛けて回って確認します。

ご入居中に修理などが発生して、家主様のご了解を頂いて工事手配をする場合は、送金家賃から修理代を、相殺して業者さんに払っています。

そうすると、家主様のお振り込み手数料が必要ありませんし、**当社からお送りしている、毎月の明細や領収書を集めていけば申告時の資料となります。**

すべて「管理委託契約書」に書いてありますが、契約したあとも必要があればその都度、ご説明させて頂いています。

多くの家主様は、管理を依頼されています。**今はご自分で管理されていて問題が無くても、次世代の方が引き継ぐとき、専門的な事柄が多く、不動産会社に管理を任されているのです。**

事務所の前に  
かわいいツバメ  
の赤ちゃんが！



お母さんツバメが  
一生懸命エサを  
あげています。  
かわいいですよ。