

- 今月の「トピックス」★危険人物が賃貸申し込み！
★終わってしまった「冬のソナタ」★不動産取引は信頼できる会社で！
★久しぶりにママサンバレー！ ★市街化調整区域の物件調査
★大学卒業ってそんなに大事？ ★修理見積もりとリフォーム工事！**

●私たちの「不動産に関する仕事への熱意」をおすすめ分けです。
頑張っている姿をご覧下さいね！
編集長：中野 佳代子

こんな事もしているの？
為になるお話、盛りだくさんです！

★終わってしまった「冬のソナタ」

みハ さハ ハラ
みん せラ ハラ
な ピラ ハラ
太 ウレハ ハラ
満 艹エラ ハラ
足 ンドキ ハラ
で たソナタ
で した！

チュンさん
と、美人の
ユジンさん



日本女性の大半の人の心を引き付け、韓国ブームを呼んだ「冬のソナタ」というドラマがテレビで放映されていましたが、先日終わってしまいました。

今の日本に忘れられた純愛や真心を、美しい風景や、素敵なスタッフで、すばらしいドラマに作り上げられて、見た人の多くを魅了してきました。

やまとくん便りの愛読者の中にも、多くのファンがおられると思います。

あまりテレビを見ない私も、気になってとうとう最後まで見てしまったのです。

そしてカッコイイ韓国の俳優に、憧れてしましました。ペ・ヨンジュンさんやパク・ヨンハさんは、本当にステキですね。私はどちらかというとパク・ヨンハさんが好きです。

事務所に、俳優のポスターを貼りました。お客様が来られて、「冬のソナタ」の大ファンだという事で、とても感激されました。

携帯カメラでパチパチ撮影しています。ポスターは、8月の夏期休暇の時に福岡の娘に逢って、貰った雑誌の中にあっものです。

マンションセンターさいたまのスタッフは、「冬ソナ」の写真展に出かけたり、CDを購入したりで、すっかり冬ソナに染まってしまっています。

携帯の着メロも冬ソナの音楽です。このドラマで共通の話題が出来、ポスターを貼って楽しく仕事をしています。お客様との話題にも事欠きません。

韓国人の男性は素敵な人が多いです。カッコよくてスポーツマンで、女性に優しくて頼りがいがあるって。

日本では、日本男性から興味が無くなっている女性が多くなっているのは確かです。

日本男性諸君！韓国男性に負けない位ダンディになってがんばって下さい。



どうして韓国ドラマに人気がでたのか、女性の心理を少しお話してみましょう。これは私一人の乙女チックな、感傷かもしれません、女性は、「ロマンチスト」なのです。優しい言葉や思いやりに、ついホロリしてしまうのです。

ステキな人からジッと目を見つめられて、優しい言葉を掛けられると、ついその気になってしまったりして…。

主婦たちは現実の生活から逃れて、恋する乙女に変貌してしまったのかも…。



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

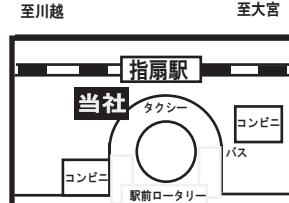
〒331-0074

中野佳代子

さいたま市西区宝来1656-20

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

■定休日 毎火曜
埼玉県知事(1) 19667号
mail mcs@mansionc.com



★久しぶりにママサンバレー！

今年の夏は本当に暑かったです。38度や39度が毎日のように続きました。

天気予報ではいつも名前があがる「熊谷」に住んでいる中野は、暑さで寝苦しくて、それはもう大変な夏を過ごしました。エアコンが壊れたまま何年も過ぎると、もう面倒になって・・・というか、仕事が忙しくてなかなか修理を頼めないまま、時間が過ぎてしまいました。

「夏暑くて冬寒い熊谷」に住んでいますが、犬を飼っているので、簡単には引っ越しません。犬の名前を「やまと」と言います。ヤマトの世話を近くで暮らす息子に頼んで、夏期休暇には、福岡まで出かけて娘や孫達と楽しく過ごしてきました。

名刺の裏にも自己紹介していますが、中野はママさんソフトボールの全国大会で優勝しいた経験がある事は、有名です。でも、中学生の時にバレーボール部に所属していた事は今までに話す機会がありませんでした。

娘が電話で「ママサンバレーを始めたから、お母さん一緒に練習しよう。」と声を掛けってくれましたので、運動靴を持って飛行機に乗って、福岡に出かけました。楽しく遊んだ福岡の休暇の最後の日に、バレーボールをしました。練習を始めると楽しくて、ついいつ張り切って頑張ってしまったのです。



家族が遠方に住んでいると、どうしてこんなに可愛いのか?

昔は九人制で、後衛のセンターでレシーブが得意でした。特に回転レシーブには自信があったのです。身長が低いので、アタックは苦手でした。

娘たちやご近所の方と一緒に2時間みっちりと汗をかいて本当に楽しい時間を過ごしました。昔していたスポーツは、身体が覚えているものですね。

やまとくん便り No.26-2 2004.9

・・・と楽しい思い出を胸に埼玉に戻って仕事を再開しました。ところが翌日からの仕事に影響が・・・。

足がパンパンに腫れて・・・。

そんな時に限って階段を上がったり、お客様を訪問して正座したり・・・。

それはもう・・・・大変でした。普段からもっと鍛えていなければ。

にわかスポーツは、身体をガタガタにしてしまいます。

でも楽しかったので、指扇でバレーボールが出来るところを探しています。

「どなたかご存じであれば、教えていただけませんか？」

★大学卒業ってそんなに大事？

家主様が来られ、ふとした切っ掛けで、大学の話になりました。当社の二階で東京大学出身の先生が、塾を開業しておられるからです。

家主様いわく「東大と早稲田では、問題を解く時の手段や時間が違うので面白い。」との事です。

理数系の人は、頭が良いそうです。「これから社会は理数系の出身者が中心になって社会が回って行く。」と言われました。

そうですね。理数系は苦手な人が多いですが、出来る人を尊敬してしまいます。

例えばパソコンを1つ取り上げてみても、どんな構造になっているのか、どんな天才が作ったのか、想像も出来ません。私たちはただ使用しているだけで、それだけでも難しいです。たくさん研究して、今までに無かった発想と努力で、どんどん進化を続けているのです。

でも世の中にはいろいろな人がいて、たくさんの種類の仕事があります。

大学を出てから社会で活躍している人も多いですが、家庭の事情・個人的な生き方によって、大学のことや進学をそう重要視していない人も多いのも事実です。

第一線で活躍している人も重要ですが、縁の下の力持ちで、汗を流して働いている人の存在も貴重です。

お互いの存在があって、協力あって、1つのものが完成するのです。

そう考えると、大学出身者だけを特別扱いするのも、平等ではありません。努力して成功している方も多いです！

中野は大学には進学しませんでした。勉強が嫌いでソフトボールなどスポーツばかりしていました。

でもいざ仕事をするとなると、専門的な資格が必要ですので、たくさん勉強して、不動産に関するものはほとんど資格を取得しました。

対等に取引するする相手方には、大手の不動産会社さんも多いのですが、大学卒業をされている方がほとんどです。でも、**仕事の中身では私も決して負けてはいません。**

大学を出ている人にとっては、高校卒業で終わっている人の存在を理解して頂けないかも知れません。

「社会を生きて行くには、学歴は関係ありませんよ。」といつも話しているのですが、どうでしょうか？

★危険人物が賃貸申し込み！

50歳代の男性が、再来店されました。

賃貸物件を探しておられたのですが、前回来られた時は「失業中です。保証人もいません。」とのお話をしました。今度は「就職しました。従兄弟が保証人になってくれます。」と説明されました。

気に入られたアパートがありましたので、日本総合保証の入居申込書を書いて頂きました。

保証会社にファックスしますと、すぐに電話が掛かってきました。

「この方の申し込みは受け付けられません。勤務先と保証人に問題があります。」と言われましたので本当にビックリしました。

今までにこのようなお返事で断られた事が無かったです。

「この保証さんは、いろいろな方の保証人を引き受けています。親戚や従兄弟だと言って保証人になりいざトラブルが起こると、逃げて出てきません。勤務先の業績も思わしくありません。申込者がこの会社に勤務していることも問題です。」

このような事があるのですね。私たちの仕事は、初めてお逢いするお客様をご案内して、契約のお話をします。

すべてはお客様のお話を信頼して、ご本人の身分証明を頂き、在籍確認をしますが、すべてが真実かどうかを確認するには難しい場合があります。

賃貸は入居してからがすべての始まりです。問題がある人であれば、家主さんにたくさんのご迷惑をお掛けすることになります。

今回は大事件が起こる一歩手前で食い止めることができました。危ないところでした。

★不動産取引は信頼出来る会社で

中古住宅の売買契約をすることになり、売主さま担当の業者さんに、当社で契約書を作るようになつたので、作成してファックスをしました。

すると、「契約書を一部修正して下さい。」と連絡があったのです。

「建物は古いので価格をゼロと書いて下さい。瑕疵担保責任は無い事にして下さい。」とのことです。

いくら建物が古くても、市役所からの評価証明書では、評価額として金額が記載されています。現状も売主様が住んでおられて、何の障害も無いようです。買い主様も、居住用に購入されます。

専門家であるはずの不動産会社さんが言われる事に、納得出来ないので、詳しい方に問い合わせをしてお聞きしました。

不動産公正取引委員会にも、建築後20年から25年の物件では、このような相談が多発しているそうです。

しかし、「家があり、居住できるのであれば、瑕疵担保責任を問えないようなことは言えません。」との返事をされるようです。

今回のお客様は、建物が古いことを承知して購入されます。

現況渡しのまま売却する事と、瑕疵担保責任とは別問題です。

売主さま担当の不動産会社として、売主さまに不利になるような内容の契約をしたくない、というあくまでも身勝手な言い分は納得出来ません。

契約書の作成も相手方の業者に依頼し、ケチだけ付けている雰囲気です。いろいろな不動産会社があるものです。



やはり、不動産の契約は信頼出来る会社を通すことが一番ですね！

を大子供たちの将来は大人たちの信頼関係築くところから

★市街化調整区域の物件調査

指扇地区は、「市街化調整区域」がとても多い地域です。

市街化調整区域は、建物建築で多くの規制を受けます。全般的に、田畠が多く存在する地域が調整区域となっています。

まったく家を建てた事が無い場所では、建築許可を受けられないことがほとんどです。

過去に建築された経緯があれば、再建築が可能な場合が多いですが、中には規制を受ける事もあります。

市街化調整区域内の住宅地の売却のご相談を受けて、大宮区役所に調査に出かけました。

区役所では、いろいろな部署を回って調査をします。道路・下水・建築や管理課など、たくさんの課に分かれていますので、いつも調査が大変です。市街化調整区域は、専門の部署があります。そこで担当の方に詳しくお聞きしました。

依頼を受けた土地は、誰の名義になっても建築が可能であることが解りました。ただし、土地を分筆して100平米以下になってしまうと、建築の許可がおりません。

また前面の道路が4m以下になると、個人が土地を所有しての建築はできますが、建売業者が購入しての建築が出来ません。

道路は私道なので、もう少し調べる必要がありますが、このように場所によって条件がいろいろと違ってきます。

土地を購入する方は、「家を建築する」という目的を持っています。いざ購入したものの、実際には建築が出来なかった、という事で時々裁判も起こるようです。

そんな場合、不動産業者の重要事項説明義務違反を強く問われます。

お客様にご迷惑を掛けないように、いつも細かい所まで調査します。

市街化調整区域内に分譲マンションが建っているのを調査した時に、今の法律では新たにそこまで大きな建築物を建てられないのを知ったときは驚きました。

法律もどんどん変わっているのですね。

土地や一戸建住宅の売買をする時は、隣地との境界線に特に気を付けます。地積測量図はあるけれど、現状と寸法が異なっている場合も多いのです。公簿売買で実測しないで引渡すする時もありますが、土地だけの取引の時は、測量士さんに再調査をしてお願いして、実測取引とした方が良いでしょう。

★修理見積もりとリフォーム工事！

「＊＊不動産」に頼んでいたけれど、仕事が遅いし誠意が無い。「マンションセンターさいたま」も、この仕事出来ますか？

という内容のお客様が、立て続けに来られました。特に多いのは、修理の見積もりや工事の手配です。

不動産会社のサービスの一環として、必要な業務で、賃貸の契約や金銭にも関わる、重要な仕事です。迅速かつ正確さが一番必要です。

「いつまで経ってもしてくれない。頼んでいた内容と違う。」と、お客様はカンカンです。

当社とすれば、どうしてそんなことになるのかが不思議ですが・・・。

私たちはすぐに手配して、中身を確認し、書類をお客様に提出します。

いざご近所に成ったいた「にがうり」
たらこんなに成長しました。



リフォーム工事は、専門的な物を見る目も必要ですし、修理担当者との交渉や、修理内容の確認など、ある程度の建物の知識が必要です。又、内容をご説明出来る能力も無ければ、話も前に進まないでしょう。

工事など、任せっきりになったり、後の確認をしなければ、トラブルの元です。

実は残念な事なのですが、不動産会社には出来ない会社さんも多いのです。

古いアパートの解体工事や、退去後の敷金清算の依頼・和室から洋室フローリング工事などの工事依頼を受けました。屋根裏にはコウモリが住み着いているらしく、その駆除も頼まれました。

中野の両親や弟・叔父さん達が建築業をしていましたので、工事関係については、知識や経験も豊富です。幸いな事に、工事をして下さる方も評判が良くて、すばやく処理して下さいましたし、お客様のあらゆるご要望に応えられるよう万全の体制で、仕事に取り組んでいます。

どうぞ、何でもお申し付け下さい。