



今月の『トピックス』

- ★中越地震の被災者の方へ善意の声 ★最新式賃貸契約の申し込み！
 ★賃貸のお部屋は管理が一番！ ★年を取ってこんな苦労を・・・
 ★売買契約の役所調査 《ご感想をお聞かせ下さい！》

●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！

★中越地震の被災者の方へ善意の声

10月23日夕方、突然大きな揺れを感じ「地震だわ！」と思い、慌てて事務所の外に飛びました。

少々の地震ではビクともしないのですが、グラグラという揺れなので、建物が壊れると大変だと、外に出ました。電線などが揺れています。歩いている人も立ち止まりました。

やっと落ち着いたと思ったら、続けて二度も地震が起り、事務所に一人でいた私は、本当に怖かったです。でもさいたま市は震度4で、被害はあまり無かったようでした。

携帯電話を使おうと思ったら、電話がかかりません。

携帯メールがきました。「地震は大丈夫？」と身内からのものでした。でも電話はかかりません。

会社の電話は使えましたので連絡を取ることができました。新潟では相当な被害が出ていて、新幹線が脱線していると聞きました。

「まさか・・・」と思い、新潟出身の当社の役員に携帯電話をしてみました。電話がかかりません。

・・・という事は、新潟に行っているのかしら？

家族の方に電話を掛けますと、やはり「今日から新潟に出かけました」との事です。震源地とは少し離れているとは言われていましたが、連絡が全く取れないという事は、とても不安です。

台風に続き地震です。日本列島はどうなっているのでしょうか？

お客様と電話を掛けているときに二度目の地震が来ましたので「大変だわ」と言いますと「大丈夫大丈夫、9年に一度は地震が起こる

ようになっているんだから」と言われました。そうは言わても、地震は怖いです。1階にいても大きな揺れを感じたのですから、マンションなどに住んでいる人は大変だったでしょうね。役員の無事も確認できてヤレヤレです。

家主様からメールを頂きました。

「新潟の地震では、家を失った人たちが避難生活をよぎなくされていますが、埼玉市に親戚縁者がいる被災者も多数いることと思います。私が所有しているアパートで、すぐ入居できる部屋が3室あり、すぐ被災者を収容することが出来ます。マンションセンターさいたま殿から救援センターに避難所登録のようなことは可能でしょうか？」

すぐにお返事を出しました。

私たちは「不動産の仕事を通じて、人のお役に立ちたい」と考えながら、日々の仕事をこなしています。

インターネットで探してみました。長岡の宅建協会が住宅の提供をするため、不動産会社に連絡を取っていました。他県となると管轄外だそうです。そこで長岡市役所の災害対策本部を教えて頂きました。連絡を取ると、避難所に掲示して物件を紹介をして下さるそうです。



かわいい
花音ちゃんは、ニコニコ
わいわい笑顔でご挨拶！



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

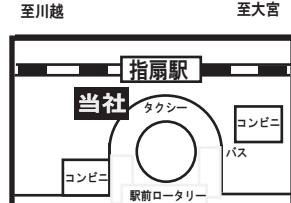
〒331-0074

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



またボランティアのグループに連絡を取りました。やはり住宅の事は新潟県がとりまとめているのだそうです。新潟県福祉課からFAXで連絡を頂きました。

「居住スペース提供希望申込書」という書類が送られてきました。家賃が必要なものは登録不可となっています。

家主様は当然、無料で使用して頂きたいと希望しています。

敷金礼金ナシ、家賃不要です。もちろん仲介手数料も頂きません。但し、水道高熱費はお支払い頂く事にしました。住宅総合保険や退去時のクリーニング代はお願いする事になります。

1Rアパートですが、エアコン・照明・ミニ冷蔵庫・バストイレ別・ウォシュレット・洗濯機・カーテンが付いています。ご希望であればテレビやレンジを付ける事も出来ます。

ヤマト運輸のメール便で、印刷した物件資料を送ることにしました。すると、「交通の便が悪くなっているので、長岡にはいつ届くか解らない」と言われました。

新潟県庁には早めに届けられるそうです。早くお問い合わせがあり、気持ちを切り替えて、「さいたま市で暮らしたい」と言ってくれる希望者が現れると良いのですが。。。

マンションセンターさいたまでは、「被災者の方に賃貸物件の無料提供を希望される家主様」からのご連絡をお待ちしています。これは大変難しい事ですが、もし自分が困った時は・・・と考えると、何か行動しなければ気持ちが収まりません。

不動産の仕事は「人が生きていく上で一番大切な衣食住のうちの住」に関わる重要な部分を担当しています。私たちの仕事が、どなたか困られた方の力になれたら、そして励まして一日でも早く未来を築けるように頑張って頂きたい、と考えています。

家主様の中で「賃貸物件の無償利用提供をしても構わない」という方がおられましたら今すぐマンションセンターさいたまにお電話下さい！

0120-
241-060

中越の皆さん
ご連絡をお待ち
しています！

やまとくん便り No.28-2 2004.11

★賃貸のお部屋は管理が一番！

賃マンション持っておられる家主様が来られて、「3つも空室になってしまったので、どうしましょう？」とご相談を受けました。当社でも今まで1室分の力をお預かりしていましたが、他の不動産会社との付き合いが長いと言うことで、2つの不動産会社に掛け持ち依頼をしておられました。

不動産会社にとって、掛け持ち依頼をされていると、どうしても力を入れて広告しなくなってしまいます。

お客様を紹介する時も、家主様への確認が必要になりますし、せっかく広告をしていても、他社さんで契約されると、無駄な費用となってしまいますので、専任で受けている物件からお客様に勧めて行きます。

専任よりより一層力を入れるのが「管理」です。管理は家主様にとって、とてもメリットがあるシステムです。わずかな管理料で、家賃の滞納保証も受けられるのです。何かクレームが発生しても、わざわざ遠い所から飛んでこなくても良いのです。

私たちが家主様に代わって、すべて動きます。敷金の清算や修理の手配もします。

中には修理の手配もご自分で手配するのが普通だと考えておられたり、費用が安い方が良いと思っている家主様も多いです。

賃貸を借りる方の立場にとって、修理やトラブル処理について、不動産会社がすべて解っている方が安心されます。家主様に確認しながら、また入居時の様子が不明な場合が多かったり、キレイにリフォームされていなかったりしますと、敷金清算でトラブルが多くなります。

修理から募集・更新など、たくさんの煩わしい作業を不動産会社にすべて任せないと、他の物件に優先してより幅広い広告にお金を掛けて取り組む事が出来ます。

お部屋が決まらないと言うことで、あちこちの不動産会社に依頼する家主様が増えていくようですが、指扇で一番物件を多く取り扱い、インターネット・他業者と情報交換をしているマンションセンターさいたまに管理をご依頼頂くと、それはもう力を入れて頑張ります。

家主様とお話した結果、管理委託契約書を結ぶ事になりました。間もなく空室の3室のうち、2室が契約予定となりました。



管理物件は賃貸の入居申し込みを受けるときに「賃貸保証会社」の審査を受けてから、契約へと進めています。借主が家賃が滞納した時に、保証会社が借主に代わって、家賃を立て替えて支払うシステムです。

ある物件で今回、初めて事故扱いとなり、支払いをお願いすることになりました。半月家賃が遅れたのですが、100%家賃を支払ってくれることになったのです。同じ法人の借主が、3室分借りていましたので、金額が大きいので、本当に助かります。管理物件でしたので、すでに当社は家主様に立て替えて支払ってしますので、これで損害が無くなりました。

家賃立替保証をお客様にご説明はしてきたものの、実際に入金されるとなると、家主様にとって本当に良いシステムだと思いました。家賃の督促は本当に大変ですから。

借主様が契約の時に、借主負担で保証料を支払います。家賃を滞納すると、保証会社が家主様に家賃を立替支払いし、後で借主や保証人に損害金や費用も含めて、取立てが始まります。事故扱いとなりますと、その経過が信用調査機関に残ってしまい、あとでどこかを契約する時も、入居自体拒否されてしまいます。

家賃を真面目に支払わないと、一生の問題に発展しかねません。

世の中の経済状態はまだまだ不安定です。現在問題なく家賃を支払っている人も、明日以降どうなってしまうのか、いつまで大丈夫なのか何の保証がありません。

賃貸保証会社を通じて契約する、当社の管理システムだと、家主様も安心です。

保証会社は家賃の立替以外に、明け渡しまでしてくれますので、今まででは「訴訟を起こして強制明渡しまで、次の人に貸せないので家賃が入らない」という問題がすべて解消されます。ご希望の方に詳しい資料を差し上げています。

七五三の記念写真!
ハイパチリ!
着て、ハイちゃんも着物を



★売買契約の役所調査

中古住宅の購入申し込みを他の不動産会社さんから頂き、その翌日に契約することになりました。

売買契約に必要な書類を準備するため、走り回りました。資料化にする時にある程度のものは揃えていたのですが、契約には新しい登記簿謄本が必要です。

水道は公営と解っているのですが、契約となると配管の太さも調査しなければなりません。水道部が遠いということもあり、出かけて図面を頂くことにしました。

法務局で謄本をとり、水道部へ向かおうとした時、雨のせいで道が混んでいます。12時を過ぎると休憩に入っていますが、10分過ぎて到着しました。

事務所の前には「12時から13時までは機械を止めています」と書かれていて、職員さんが食事をしたりソファーで横になって新聞を読んだりしています。

そばを通った方に「図面が取れないんですか? 急いでいるし、雨で道が混んでいたし、遠いところを出かけて来たので困るんです。なんとかなりませんか?」とお願いしてみました。

最初は渋っていましたが「お金を置いて行くので、13時にならファックスして下さい」と言いますと、「なんとか頼んであげるよ」と言って下さって、しばらく待たされましたが、ちゃんとコピーを貰うことが出来ました。

公務員さんはきちんとお昼の休憩を取っているのですね。でも、交代で食事をとってサービス向上を図る所も増えてきましたヨ!

さいたま市は大宮・浦和・与野市が合併して、大宮にあった水道部が浦和に集中しました。何かあると遠いところに出かけないといけません。区役所でも取れるようにしてくれるといいのですが。

時間的にぎりぎりでしたが、資料も揃い、契約書も完成して無事に売買の契約することが出来ました。

買主様担当の不動産会社の営業マンは「宅建の資格」を持っていません。

お客様は資格を持っている人に相談しないと、不安ですよね。家は売ればいいって言うものでは無いですから。書類に目を通してても営業マンはあまり解っていないように感じましたが、どうでしょうか。

★最新式賃貸契約の申し込み！

賃貸物件をお探しのお客様に、物件を3件ご案内しました。

その中でお申し込みをされたのは「敷金礼金ゼロという最新式の契約形態」のものでした。「西区の物件であれば、他社さんのもすべてご紹介出来ます」とお話ししていました、「この物件はわかりますか?」と聞かれましたので、すぐに管理会社さんに問い合わせをした所、まだ2室募集中だとのことです。

「インターネットを見たら、不思議な事に、同じ物のはずなのに家賃や敷金が違うんです。どうなっているのですか?」とご質問されたので、「お客様が敷金礼金付きか、それらを家賃に上乗せした、入居時の契約金が安いものか、どちらかを選択出来るシステムです」とお話しすると、敷金礼金ナシの形態でお申し込みをされるようになりました。

管理会社の担当者の方に申し込みますと「特約がありますので、確認をして下さい」と言されました。

家賃が5万円、敷金2ヶ月・礼金1ヶ月の賃貸物件が、家賃5.7万円、敷金礼金ナシです。契約後1年以内に解約しますと、退去時にペナルティとして、2か月分の違約金を支払わなければいけません。
2年以内の場合は1か月分です。

長く暮らすなら毎月の家賃が安いほうが良いのです。短ければ入居時の契約金が少ないほうが良いのですが、ペナルティを考えると、非常に悩むところです。

しかし物件が新築という事もあり、契約金が安いと入居しやすいということもあり、早速お申し込みをされました。保証人が不要のシステムです。

契約形態や敷金精算の形にたくさんの方が出できました。お客様が納得してご契約出来るよう、私たちも常に勉強が必要です。

1日
1週間
1ヶ月
子供の成長には目を
見張るものがあります。



やまとくん便り No.28-4 2004.11

★年を取ってこんな苦労を・・・

75歳の女性が「生活保護を受けて、賃貸物件を借りたい」と言われましたので、設備の整った安いマンションをご案内しました。気に入られたので、契約書を作成し、区役所に出す書類をお渡ししました。

・・・すると、「区役所の人から、別の地域で探しなさい。と言われたの」と訴えて来られました。区役所の人から言われた条件の物件を探したのに、それではダメだと言われたのです。

この女性は65歳まで働いて、ご主人は女性問題が大変で、若い時からたくさん苦労をされたそうです。一人息子はあまり真面目に仕事をせず借金を重ね、母親に冷たく当たるのです。息子さんも身体を悪くして、やはり生活保護を受けています。ところが母親が役所から受け取るお金はすべて息子が奪い、母親はお金を持ちません。

女性は持っていたお金で息子の借金を返し、僅かな生活費もすべて取り上げられています。知り合いや親戚にも少しづつお金を借りて、水道光熱費を払っています。

お聞きしていると、本人は優しさのつもりで息子に接していたそうですが、きちんとした子育てが出来ていません。もう40歳を超える息子は、親孝行どころか、母親に迷惑ばかり掛けています。

独立して一人で生活できるように役所が動いた訳ですが、「こんな息子から逃げるために、もっと遠方で物件を探したほうが良い」と言われたのです。

女性は20年以上扇で暮らし、通っている病院も知り合いの友人も扇です。

新たな土地で75歳の女性が、お金も無くてどのように生きていけばいいのでしょうか?

本人よりも、このだらしが無い息子をなんとかする方法は無いのでしょうか?

仕事を超えて、区役所の担当者に電話を掛けました。担当者は「規則に従ってお金を出します」と言われましたが、「困った人を助けるのが福祉でしょう」と言い返しました。

「不動産会社がどうしてそこまで口を出すのか」と聞かれましたが「そんな人間がいないとつとも日本は良くなりません。役所仕事をしていたらダメ!総合的に把握して、解決出来る責任者はいないの?」と話しましたが・・・。

市役所の職員さん、市民の納めた税金は、市民の要望に応じた使い方をして下さい!