

今年もお世話になりました！
まだあと1ヶ月あります。やまとくん
思い残す事が無いようにファイト！



今月の「トピックス」

- ★2004年の成果は？
- ★指扇の物件は地元業者へ！
- ★売買の決済はいつもヒヤヒヤ！
- ★借り主が行方不明で荷物散乱！
- ★インターネットが効力發揮！
- ★賃貸トラブルの処理向上！

●私たちの「不動産に関わる仕事への熱意」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！

★2004年の成果は・・・

いよいよ平成16年度の最後の月になりました。今年の出来事を振り返ってみました。

今年特に印象に残った事は・・・

毎日の業務をホームページの「やまとくん日記」に書き綴った事です。年明けは440号でスタートしたものが、気が付いたら675号になっていました。定休日以外毎日276日書き続けた結果の数字です。

[675] 内装工事の依頼が急増 ...

[674] 若い男性に大きな問題 ...

[673] いよいよ12月

[672] 景気の行方

[671] 決断は早く！

[670] 振り返って見ると

[669] 家族を続けるのは大変

[668] 賃貸トラブルの処理向



[411] すごい！女性パワーは ...

[410] お客様が多い一日でし ...

[409] まずは見て、聞いて、 ...

[408] 多い「老人の一人暮らし ...

[407] 解約の連絡は寂しいで ...

[406] 名前を変更したアパー ...

[405] 家賃督促の経過その1

[404] 皆さんが喜んだ契約

[403] 新築1Rアパートの募 ...

[402] 風邪に気を付けましょ ...

[401] 大人気のやまとくん便 ...

[400] 今年も宜しくお願ひし ...

つ頂やにホマ
事けはーん
がた感、ムシ
イ激し今ペヨ
イな、年一ジセ
パと、年「やまとく
イ実務を、やまとく
掲載され、お客様に喜ん
ていて役に立て
ます。立て件

早起きして文章を
書いていると、アイ
デアがたくさん浮か
んで来ますよ！

世深たくさんの方と交
話をしました。今年もおを
にました。大宮支部長さんはじめ
不動産協会の忘年会で
ました。今年ははじめて



家賃を2年分滞納されていた入居者の相談を家主様から受けたのが、今年の初めでした。なかなか姿を現さない入居者を呼び出して説得した結果、毎月2ヶ月分づつきちんと支払って来られました。

12月になって確認してみると、未納額が1年分にまで減っていました。これはスゴイ事です。

賃貸管理の仕事を長年に渡ってしてきましたが、問題のある人でここまで更正出来た人は初めてです。2ヶ月分の家賃を支払うのは並大抵の事ではありません。ほとんどの人がよく続いて3ヶ月です。「頑張ろう」と思う気持ちになった事が、その人に新しい人生を運んで来たのです。

今年もたくさんの人と出会い、たくさんの会社と業務提携をしました。

ミサワホームさんと情報交換・マイレージ賃貸開始・インターネットの不動産公告拡大・売買物件の買取再販売・賃貸管理物件の増加など、成果の多い1年でした。

毎日のホームページ更新・毎週のチラシ作成・毎月の「やまとくん便り」・「マイホーム情報誌」の継続は、特に頑張りました。少し気を緩めると、継続が中断されます。お客様に「チラシを見たから来たわ」「やまとくん便りが来るのを楽しみにしているの」「情報誌のコレを見せて下さい」との声に、益々張り切っています。

この「やまとくん便り」も年が明ければ第30号となります。これも皆様の叱咤激励のお陰と感謝しています。本当にありがとうございます。「皆様にとっての2004年」はいかがでしたか？

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

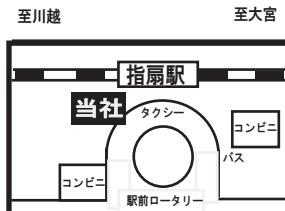
〒331-0074

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



★指扇の物件は地元業者へ

中古マンションのご案内をしていますと、部屋の中にたくさんの荷物が残されていました。

このような状態の売り物件は、ローンの支払いを怠った為に住めなくなり、慌てて引越した方に多いのです。売り主様担当である遠方の不動産会社に事情を聞いてみました。

やはり競売になる前の任意売却であるとの事です。

価格が飛び抜けて高いので、交渉出来るのかどうかを確認しました。

多少は出来るようですが、現在取引されている相場とは相当かけ離れています。

業者さんは、「お客様には任意売却とは言わないで下さい。価格は鑑定士が査定して結論を出します。」と言われました。

任意売却の場合、逆にきちんと買い主様にお話しないとトラブルになります。

契約時、瑕疵担保責任免除になってしまいますが、**購入者に前もって了解して頂く事が最重要です。**価格の決定についても「取引事例を参考にされましたか?」と聞いてみたら、「調べていない」と言われました。

不動産鑑定士の資格は、宅建資格よりずっと難しい試験です。

ところが価格の査定となると、鑑定士が不動産会社に問い合わせてきます。

売却のご相談がある時は、いろいろと調査研究をするものなのですが、遠方の不動産会社ですと、調べにくいと思います。

やはり売買のご相談は地元の不動産会社に依頼するのが、一番物件の事も解っていて適切なアドバイスから出来るのです。

「毎日子供の成長って、目を見張る物があります。小さなお子様から、年配の方まで、たくさんの方とお会いする中で、『子供って宝物だわ』と思っています。」



★売買の決済はいつもヒヤヒヤ!

中古住宅売買の決済引渡しでは、抵当権抹消や印鑑証明などの書類の確認、お金の支払い、カギの引渡しなどたくさんの作業があります。

先日の決済で、当社は売主様担当でしたので、電気ガス水道などの公共料金の精算や、浄化槽の清掃の確認など、連絡をしました。

決済には売主様・買主様・それぞれの不動産会社の担当・司法書士・金融機関の方など、たくさんの方が集合します。

たくさんのご説明をしていたのですが、売主様がカギを忘れられたので、ドキッとしました。幸いなことに、決済場所の銀行と自宅が近かったので、家族に方にカギを持って来て頂いて、やっとすべて揃い、無事に終了しました。

ホッとしているところに買主様からお電話がありました。

「現地にいるんだけど、電気がつくから閉栓していないんじゃないの?」

電気を止めると、電気の線を切ってしまうと思われていたようです。電気や水道を止めても、ブレーカーをあげれば電気が付きますし、蛇口をひねれば水が出ます。

ただ、ガスだけは完全に止めてしまいます。ガスはガス漏れ事故などがあると危険なので、空室時には管を閉じてしまいます。

不動産会社にいますと、当然のことでいつも処理していますので、一般の方がご存知無い方が多いのをいつも忘れがちです。

決済引渡しの時に、この点もこれから注意してご説明して行きましょう。

売買の契約や決済の時は、いつも緊張します。何年経験をしても、いつも細かく注意して、1つでも漏れが無いように細心の注意を払います。売主様買主様を2つの不動産会社が共同仲介していますと、相手方がきちんと説明して、問題が無いようにしておられるのか、確認します。1つでも漏れがあると、引渡しが出来ません。

賃貸でも売買でも「決済」は重要です。書類1つ、お金1円でも足りなければ鍵の引渡が受けられません。いつも万全の体制で臨みましょう。解らない事があれば、いつでもお問い合わせ下さい。

★借り主が行方不明で荷物散乱！

「アパートの空室はありませんか？」とお電話をした時「間もなく空きますので、募集をお願いします」と言っておられた家主様がご来店されました。

ところが「空くと思っていたけど、大変なの」と言われたのです。

なんでも「借り主が家財道具一式を残したまま、行方がわからない」との事です。

大手の不動産会社の「E不動産」が対処をしたそうですが、誠意が無くて、家主様が困り果ててご相談に来られました。

現地に行って、本当に驚きました。アパートの敷地の至る所にベッドやふとん、洋服や机などが散乱しています。部屋の中は確かに片付いていましたが、ひどく汚れています。

E不動産はこれで「明渡しは完了している」と言って、あの処理には「お金が掛かる」との事で何もしてくれないそうです。

家主様はあまりのひどさに困り果てて、ご相談に来られました。ところが、当社はこの契約には関わっていないので、当社に相談をされるのをためらっておられたそうです。

「困った事があったら、何でも相談に乗りますから、もっと早く言って下さいね」とお話しして現地に出かけたのでした。

早速荷物に張り紙をして、荷物処分の日にちを決めました。家族の中の娘さんと連絡が取れたので、その旨伝えていただきました。連帯保証人に内容証明書を出す方法をお教えしました。そして文章の内容を一緒に考えました。

「期限内に家財道具を引き取りに来なければ、家主で処分して、その費用は連帯保証人に請求する」という内容です。

本人の行方が不明で、連帯保証人も逃げ腰なので、解決はしないかも知れないと危ぶんでいました。ほおっても置けないので、早くお部屋を綺麗にして、次の借主を探すことが先決です。家財道具を早く片付けないと、ご近所の方が迷惑しています。

この家主様は「やまとくん便り」の大ファンで、毎月のお便りを本当に楽しみにされています。

「今度は私のことが載るのかしら」と言われました。いつも大事件を書いたりしていますので、何でもご存じです。

マンションセンターさいたまが経験する、今月の重大事件ベストスリーに入ります。

やまとくん便り

No.29-3

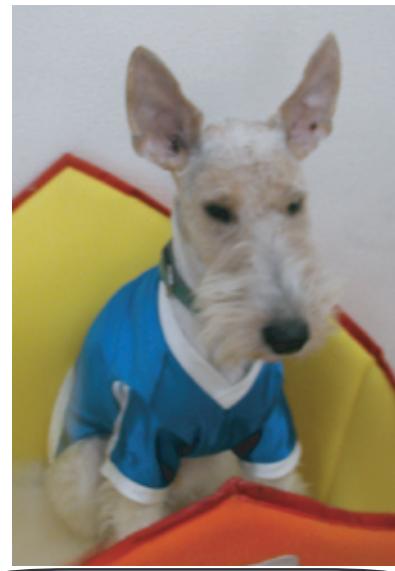
2004. 12

記事に載せさせて頂いているお客様で、喜んでおられる方も多いのです。

「解決して初めて載せるんです。それでないと、こんなに問題が多い不動産会社だ！と思われてしましますから」とお話ししました。

後日家主様が「日曜日でも内容証明の書類を出せました」と喜んでお電話を掛けてこられました。

ご近所で見つけたワンちゃん



内容証明郵便は、郵便局と差出人と受取人用の3枚、同じ書類を作成してそれが保管します。

郵便屋さんが手渡ししますので、留守であつたり受け取りを拒否しますと、差出人に戻ってくることになります。

「もう1枚コピーを取って、普通郵便でも郵送して下さい」とお願いしておきました。

その普通郵便ですと留守でも配達されます。「受け取っていない」とは言えなくなります。

ネコを飼っていて、ひどい状態のお部屋の内装工事の見積もりをしていました。

するとそこに、荷物を放置した入居者が片付けにきました。先日娘さんの携帯に電話を掛けたの事が効果があったようです。荷造りをしていましたが、転居先は教えてくれません。

万が一のことも考えられましたで、連帯保証人に後押しをしてもらう為にも、内容証明郵便が効果を発揮しました。

家主様に「家財道具の撤去が進んでいる事」をご連絡しますと安心されたようで、本当に喜んでおられました。

当社から近い物件は、いつでも対処できます。厳しい経済状態の社会が生み出す様々な問題が多く発生しています。他にも家主様で困っておられる方がたくさんおられる事でしょう。弁護士などの専門家に相談すると、お金も時間も膨大に掛かってしまいます。

一人で悩まずにいつでもご連絡下さい。

マンションセンターさいたまは、掛かる経費の実費で処理をさせて頂いていますので、安心してご相談下さい。

★インターネットが効力發揮！

「インターネットを見ています」とお客様からお電話を頂きました。

探しておられるのは貸事務所です。急いで探しているとの事で、早速来ていただくことになりました。

貸事務所もたくさんありますので、豊富に収集している物件の中から選んで頂こうと思い、ご依頼を受けている家主様に確認の電話を入れてみました。数件の不動産会社に募集依頼をされている方も、こここのところ全然決まっていないうえです。

4件ご案内して、その中で駅に一番近い事務所を気に入られました。

他の3件の家主様に、お断りの電話を入れるとき、申し訳ない気持ちで一杯になりました。

家主様は当社の案内に、相当な期待をされていたようです。「家賃は相談に乗りますよ」と言っておられました。

店舗事務所に入室の動きが無いと言うことは、景気があまり良くないという事です。

15万円くらいまでの店舗事務所はまだお問い合わせもありますが、20万円以上の物件はなかなか厳しい状況で、空室期間が長く続いています。

今回のお客様は、大宮駅近くで事務所を借りておられるのですが、お客様の出入りが無い仕事なので、交通の便の良い家賃が低めの指扇に目をつけて探しに来られました。

2005年1月1日オープンに向けて、移転の準備をするには、急いで作業を進めなければなりません。

店舗事務所を契約する時は、会社謄本・印鑑証明書・代表者身分証明の書類を揃えて頂いて、賃貸保証料・損害保険料・敷金・礼金・賃料・共益費・駐車料・仲介手数料が必要です。家主様によっては公正証書契約にされる方もあり、契約期間は3年が多いです。

指扇駅周辺には、店舗事務所の空室が目立ちます。指扇駅で事務所を構えて不動産の仕事をしていく感じる事なのですが、住まいを構えるにはとても環境の良い所です。

大きな向上や他地区からの人の流れを考えると、商売をして成功するには限度があるかと思われます。

店舗を契約に結びつけるには、いろいろな工夫や設備の充実が必要です。他と比較してお客様にとって有利だと感じさせる事が重要です。

★賃貸トラブルの処理向上

加盟している「日本賃貸管理協会」の「賃貸トラブル委員会」に参加しました。各賃貸管理会社のトラブル事例の発表や、処理結果・皆さんからのアドバイスを頂くという実務に応じた対策が多く話し合われ、本当に勉強になりました。

一番多かったトラブルは「現状回復に伴う補修」で金銭に関わる事です。

入居者がペットを飼っていたりして、家の中を糞で汚くしたり、壁中傷だらけにしたり、家主さん泣かせの事例も多く話されました。

解約時の敷金精算については、定額精算や特約を記入して、前もって了解をして頂く事などにより以前より問題は少なくなったようです。ペットを無断で飼ってしつけをしていないと、本当にひどい状態で部屋の補修には多くの費用が掛かります。契約を守らない人は、お金にだらしない人も多く、なかなか費用も回収できません。

担当者みずから糞を掃除したり、いろいろな苦労話をたくさん聞きました。

ゴミ問題も多く、ゴミの出し方がどんどん厳しくなり、入居者がマナーを守らないので家主様に費用を出して頂いて、ゴミを区分して入居者に注意を促してもらえる業者に依頼したり、ゴミ置き場を小屋形式のものにするなど、カラス対策についても意見が出されました。

家賃の督促・精神異常者・強制退去の経過報告などの問題も多く、それぞれの会社が苦労して対処している事を聞き、どこでも同じ悩みで大変な仕事をしているという印象でした。

日本賃貸管理協会に加入していく助かる事は、担当者が知り合いになる交流機会も多く日常業務の中でも意見交換やアドバイスを受けられる事です。

家主様にご提案しながら、よりレベルの高い管理業務を行っていきましょう。



都内の物件も管理を引き受けました！