

## 今月の『トピックス』

- ★高齢化社会と健康管理！
- ★人にとって大切な事は「信頼」
- ★家賃滞納保証と強制明け渡し！
- ★2年ぶりに来店されたお客様！
- ★賃貸の入居を断る時！
- ★ゴミの山の部屋に衝撃！

●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？  
為になるお話、盛りだくさんです！

## ★高齢化社会と健康管理！

新年、明けましておめでとうございます。  
今年は前年にも増して、大志を抱き希望を胸に仕事に燃えています。皆様のパートナーとしての役割を果たして参ります。何なりとご相談下さいませ。



最近、身体を鍛えることに目覚めました。

今年もヨロシク  
お願い致します

仕事では、パソコンをしたり、座ったまま同じ姿勢で何時間も過ごす事が多いので、疲れが溜まります。

ゆっくりとお風呂に入ったりマッサージをしたりする事も多かったのですが、根本的な解決にはなっていないと感じていました。

日本人の平均年齢が、特に女性が高くなっています。85歳近くまで長生きしても、寝込んで子供たちに迷惑をかけない様、元気に仕事を続けたいと思っています。それにはスポーツをして身体を鍛えることが大切です。

当社のスタッフも、みんな同じ考えで、仕事の合間を見つけては体操をすることにしました。先日、テレビを見てみると「パワーヨガ」にすばらしい効果があると放送していました。方法を覚えて、休憩時間にみんな揃って試してみました。



「女性だけの不動産会社だから安心」と  
会社だから安心です。  
スゴイのもったいなくて  
真ん中が全開です！  
パワースタイルが全開です！

すると気分も良くなり、コミュニケーションを図ることが出来、仕事が捗ります。

住まいのある熊谷に、新しいスポーツクラブがオープンしました。

マシン・プール・お風呂・サウナ・マッサージ機などがあり、ヨガ・エアロビなども教えてくれます。

夜の10時半までスポーツが出来ますので仕事を7時に切り上げて、夜の9時から終了まで頑張ることにしました。始めたばかりですが、体調がとても良くなりましたヨ。

12月に中古マンションの売買契約をした時、売り主様の売却事情と、買い主様の購入事情が同じでした。

売り主様はまだお若いのですが、「娘が今まで元気なうちに近くに来て住んでね、と言うので長く住む予定でいたマンションを売りに出しました」と話されました。

買い主様は、当社がチラシを新聞折り込みで配布したものを、娘さんが見られて、都内で一人で暮らすお母さんを近くに呼ぶために、連絡を取って一緒に決められたのでした。

それぞれが親孝行な娘さんにとっても感謝されていて、そばで聞いている私たちも幸せな気持ちになりました。

「息子のお嫁さんもととても優しくしてくれるんだけど、気を遣いすぎてかわいそうだから、娘のそばで暮らします」と言っておられます。



私たちにできる  
事を考えます！

私にも娘と息子がいて、それぞれ結婚していますので、気持ちはとてもよく解ります。



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

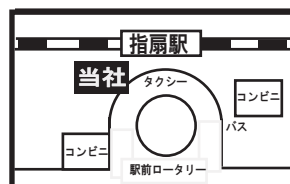
http://www.mansionc.com/saitama/

■定休日 毎火曜

mail mcs@mansionc.com

至川越

至大宮



人によっては、「長く住んだ所から動きたくない。知らない土地では暮らせない」という方も多いのです。お客様はどちらも「同居はしないで、近くに住んで良い関係を保とう」としておられます。

買われた方も知らない土地で暮らす事に少し不安を感じておられたようですが、売り主様がマンションの住民の方の事や、商店や地域の事を詳しく教えて下さったので、安心されたようでした。

それにしても大変親孝行な娘さん達です。それはお父さん・お母さんを見ているとすぐに理解出来ます。

しっかりとお子さんを育てて来られたのが、お話を伺っていて酌み取れます。お互いに感謝しあえる助け合える関係なのです。

幸せな事ですね！

## ★人にとって大切な事は「信頼」

「人間として、一番大切な事は何なのか？」基本的な普通の事なのですが、時々疑問を持つ事があります。

仕事をしていると、いろいろな事に出会います。私生活においても、いろいろな考えを持っている人に出会います。

人の数だけ、考え方があります。正しいという事が、見解によって違います。立場によっても変わる事があります。

そんな事を考えさせられる出来事がありました。不動産の仕事は、たくさんの法律に基づいて契約をしていきます。信頼関係があって初めて成立するのです。

仲介の仕事は、難しいと感じる事も多いです。お客様が二人おられます。それぞれのお客様を一社で仲介する場合もありますが、他の不動産会社と共同で仲介当する場合もあります。不動産会社同志が、お客様の意志を代弁して話をまとめていきます。

大きな会社ともなると、担当者の判断だけでは行動出来ない場合もあります。

今回は、一旦取り決めた事が、数時間後に逆の答えが返ってきたという事件でした。

お客様の気持ちの変化による取りやめはよくある事ですが、専門家である不動産会社の判断で変わる事は、なかなか無いことです。

・・・が、全く無いわけではありません。

私が昔勤めていた会社の社長は、昨日言ったことが今日には変わっていたことが多かつ

たのです。

担当者が窓口になって、お客様と対応していますと、担当者の面目が丸つぶれです。でも会社や上司の指示には逆らえません。

その時は自分の利益・会社の利益が上がったように思えたのかも知れません。

でも、だんだんと会社は衰退して行きました。信用を失った会社は、お客様が背を向けるのです。

そんな会社に在籍しながらも、私は上司の指示通りには行動しませんでした。ハッキリと自分の意見を言い、信念を持ってお客様と接しました。

次第に、お客様が私を頼ってどんどん増えて来るようになりましたので、上司は何も言わなくなりました。

私はいつも「お客様が喜ばれる仕事をした、自分がその立場だったらこう思うだろう」と考えながら仕事をしています。

昔は、たとえ社長と言えど、納得出来ない事を言われた時は、解って貰えるまで話をしました。

お金をたくさん持っている人が偉いのですか？ 役職が上だから立派なのですか？ 男性と女性はどこですか？

私は、「一生懸命真面目にコツコツと、正



マンションセンターさいたまにやってきたサンタクロースとトナカイさんです。ミサワホーム西関東の若い二人が、「幸せ」というプレゼントを運んで来てくれました。2005年の合同キャンペーンでは、旅行券や、家具の割引券などが、たくさんの方に抽選で当たります。どんどんご応募下さい！



直に生きている人」が一番素晴らしい人だと考えます。

人間的に中身のない人はすぐに大声を出したり、偉そうにしたり、人を見下したりします。そんな人に出会うと、逆にかわいそうになります。

今回の出来事は、これとは全く関係ありませんが、そんな事を思い出しました。

## ★家賃滞納保証と強制明け渡し！

賃貸物件をご案内して、気に入られると入居申込書に記入して頂きます。

マンションセンターさいたまは、日本総合保証と提携しています。入居審査はこの会社をお願いして、承認が得られた人のみ契約に進む事が出来るシステムです。

契約時に賃貸保証料として、借り主様に2年分の保証料として家賃の30%をお支払い頂きます。

万一家賃の滞納があった場合、借り主様に代わって、日本総合保証が家主様に対して家賃を立て替えて支払ってくれるのです。

マンションセンターさいたまとしては初めてですが、立て替え支払いを受け、問題が無い形での処理を進めた上で、荷物の運び出しまでして頂きました。

法律に基づいて、家賃の督促・内容証明書の郵送・裁判などを通じて強制明け渡しをしますと、時間もお金も相当な費用を、家主様が負担する事になります。

滞納が始まってからはまず家賃が入らなくなりますので、解決するまでの期間（少なくとも半年以上の家賃）の未納家賃や、弁護士や裁判に要する膨大な費用が掛かってしまいます。

日本総合保証と契約していたお陰で、今回の家主様は全く費用を支払わずに、家賃の立て替え支払いを受け、荷物をすべて問題無く搬出して貰って、次の入居者様を募集する事が出来ます。その荷物搬出の立ち会い確認を行いました。ゴミも含めて、たくさんの荷物はしばらく倉庫に預かるそうです。

借り主がまだ住んでいた頃、この部屋の中を家主様と一緒に見た事があるのですが、部屋中ゴミだらけで驚きました。

教訓！「身の回りの整理をきちんと出来ない人は、お金の管理も出来ない、自分の人生設計も出来ない人が多いようです。」

すべての処理が終わりましたので、家主様に報告をしますと、本当に喜んでおられました。

入居審査もしてくれて、問題があったら無料で処理して追いかけてくれる「賃貸保証契約」は本当に素晴らしい制度です。

今までは私たちが担当処理して、お客様から怖い目に遭ったこともありますので、本当に有り難かったです。

## ★2年ぶりに来店されたお客様！

マンションセンターさいたまが開業して間もなくの頃、中古マンションを買って頂いたお客様がおられました。

メールを頂いて、お返事を出しますとトントン拍子に売買の契約が決まりました。ご希望の物件がタイミング良く見つかったのです。

初めてご来店された時に、購入申込書を書いて頂きました。2度目にご来店された時は売買契約の日だった事を覚えています。

そして、2年の月日を経て、ご夫婦そろってまたご来店されました。

今も新聞折り込みのチラシも見て頂いているようで、たくさんのご感想をお聞きする事が出来ました。ホームページもご覧頂いていて、「やまとくん日記」を毎日継続している事を褒めて下さいました。嬉しいですね。

お客様が賃貸にされていたマンションが空室になり、募集のご依頼に来られたのです。

駅から徒歩10分の人気のある分譲マンション賃貸です。鍵をお預かりして、早速お部屋を見に行きました。

とてもキレイにリフォームされていて、すぐにでも入居できます。

先日も同じマンションの入居申し込みを頂きました。この2年間に何件も賃貸契約をしていますので、早めにお客様も決まるでしょう。

早速ホームページに掲載しました。他の不動産サイトにもアップして行きます。アットホームの情報誌、アットホームのweb・不動産ナビ・アドパーク・フォレント・ヤフー不動産などからお客様が検索できます。

不動産業者だけが見る事が出来る「東日本レインズ」に物件登録をしました。関東一円の不動産会社が、物件情報を知る事ができます。

ウレシイ元気な笑顔



他の不動産会社に募集依頼をしなくても、当社にご依頼されるだけですべての不動産会社に情報が行き渡る事になります。

## ★賃貸の入居を断る時！

年末になって、お正月休みの間に引越しを希望するお客様が何人か来られました。

**12月の半ば過ぎには、危険な人の来店確立が高くなりますので、いつも気をつけています。**リュックを背負った人が入って来られると、少し緊張します。お風呂に入っていないのか、臭いがする人もいます。

**サラリーマン風に背広を着た男性が来られました。一見穏やかで優しい方です。**詳しくお話を聞きますと、北海道から出てきて2ヶ月。結婚予定の彼女が借主となって、貸家を探したい！との事です。

2件ご案内して、今回は彼女と一緒にきて頂くようお願いしました。

仕事をしていない収入の無い男性では、借主となる事が難しいです。賃貸保証会社から入居を断られてしまいます。次の日、彼女も来られるはずだったのですが、予定がいろいろと出来たようで、「先に審査をして下さい」と男性が言われたので、「借主様が来られないと審査は出来ません」とお返事しました。

すると、「約束が違う、なぜ最初からそう言わなかった？」など、怒鳴り気味に話をします。一見穏やかそうに見えていたのが、突然人が変わったように話をされました。

まさか・・・あんなおとなしい人が・・・、という人に限って、二重人格のように人が変わる場合があります。

賃貸の契約をした後で、何か問題が起こってしまうと、家主さまにご迷惑をお掛けすることになりますので「当社では対応できませんので、どうぞ他の不動産会社で探して下さい」とハッキリ言いました。

電話の向こうでまだ何か言っていました、うまく断れて良かったと思います。

賃貸の契約は申し込みを受け付けるのは簡単ですが、断るのが一番難しいのです。



今年も良い年でありますように

困った人だから断るのですが、そんな人に対して断りを入れると、当然一時的にトラブルになります。

でもそのトラブルは後には続かないですし、家主さまにも迷惑がかりません。

私たちは時として、「勇気を持って入居をお断りする場合」があります。

## ★ゴミの山の部屋に衝撃！

めったに見られないようなスゴイ部屋を見てしまいました。「食事がまずくなる」というのはきっとこんな事で影響を受けるのですね。

**お客様から「入居中のお部屋を明け渡して賃貸にしたい」というご要望を受けて業者さんに見積もりに出かけた時の事です。**

入ってすぐの部屋を見ると荷物がイッパイです。玄関から廊下も、まっすぐに歩けないほど荷物が山積みされています。

「お引越しが近いと片づけるのが大変ですよ」と言いながら、2つ目のお部屋を見ると、こちらにもベッド以外の場所はすべて荷物で埋め尽くされています。

リビングに入っても、部屋の真ん中に荷物を積み上げて、かろうじて歩く幅だけ床が見えます。「どうぞ座って下さい」と言われて、驚いてしまいました。・・・どこに座るの？お客様が普通に話されるので、口があんぐり・・・和室に入っても、押入までたどり着けません。よく見ると、ほとんどがゴミです。

寸法を測って見積もりをするつもりでしたが、部屋を歩けるような状況では無く、見た事の無い荷物（ゴミ）の多さに驚いて、そそくさと帰って来てしまいました。

私の住む部屋も、あまり片づいていません。仕事に追われてゆっくりと掃除をする時間が無いのですが、人が来る時は掃除をします。荷物は多いですが、歩く所はあります。（自慢してどうするの？）

修理業者さんに「お客様は3LDKのマンションに一人で住んでいるんですよ」と言うと又ビックリされました。「大人数で住んでいるから、たくさん荷物があるのかと思ったわ」と言われました。

**引越しして部屋を賃貸にするご希望ですが、あの部屋の状態をキレイにする見通しを付けるにはどうすればいいのでしょうか？**

家具や衣服や、日頃出ているゴミや、なかなか分別出来ないのでしょうね。

それにしてもたくさんの衣類がビニール袋に入れられて山積みになっていました。お金もたくさん掛かったことでしょう。

トラブル処理なら何でもこなしている、さすがの私も解決方法が見つかりませんでした。

**「そうだ、便利屋さんに頼みましょう！」**