



今月の『トピックス』

- ★お問い合わせが多くなりました！
- ★環境・物件・管理に大満足！
- ★土地探しは至難の業！
- ★購入はまず第一に人生設計を！
- ★マンション購入とリフォーム！
- 《ご意見・ご要望、お聞かせ下さい》

●私たちの「不動産に関わる仕事への熱意」をおすすめ分けです。
頑張っている姿をご覧下さいネ！
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！

★お問い合わせが多くなりました！

不動産が動く季節となり、毎日たくさんのお客様が来られています。賃貸・売買いろいろなご相談を受けています。

新規のお客様もおられれば、昨年契約した方や、現在進行中の方や、更新のお客様や、リフォームの方や、家主様や、ご来店する方、お電話で対応する方、訪問させて頂く場合など、千差万別です。

毎月ダイレクトメールをお送りしている、まだお会いしたことの無い方からも数件売却相談をお受けしました。

マンションセンターさいたまが、短期の間に地元の皆様に認識されて来たことを嬉しく思います。

時々お客様のお名前が同じ方も多く、お電話でご相談を受ける場合、どのような件でのご相談なのかお聞きしてからでなければ出られない場合もあります。地域チラシの中に、私の名前を入れていますので、初めての方でも「中野さんお願ひします」とお話されますので、失礼の無いように対応したいと思います。

メールでのお問い合わせも、すぐご近所の方も多く、とても身近でこんなに便利な世の中になり、業務も助かりますね。

お客様の中には、折り返しお電話しても、お留守の方や、携帯電話に出られない方も多いので、お電話のメールアドレスもお聞きするようにしています。

携帯のiモードでも物件検索をお問い合わせを頂くケースが多くなりました。携帯メールで不動産情報をお知らせするケースも増えています。

毎日、ホームページや不動産サイトに物件登録をしていますが、このように皆様に見て

頂いてお問い合わせがあるのは本当に嬉しい事です。

これらの物件登録は私たちスタッフが作業をしているんですよ。

ホームページは誰が作っているのですか？
とよく質問を受けます。

外枠やプログラムを組むでは、SEの先生にお願いしました。写真掲載や物件登録・やまとくん日記はすべて私たちの手作りです。いつでもすぐに修正や登録が出来ます。

遠方の家主様も、インターネットに掲載しているご自分の貸家の写真を見て、大変喜んでおられました。修理をして綺麗になりましたので、良いお客様が決まるように頑張ります。



ボクの写真も載っているかう
探してみてね！
友達の写真もイッパイだよ！
インターネットに、
ボクの写真も載っているかう

マンションセンターさいたまは、さいたま市西区と川越東部の不動産情報を、1つ残さず調査して、地域を限定してお客様に情報提供を行っています。

売買・賃貸の物件を探すとき、たくさんの不動産会社を回る方がおられます。マンションセンターさいたまに来て頂くと、この地域すべての物件紹介やご案内が出来ます。
いつでも気軽にお立ち寄り下さいネ！



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

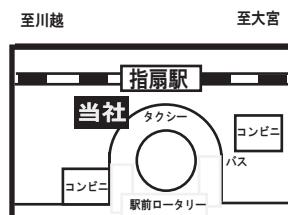
〒331-0074

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



★土地探しは至難の業！

「土地を探しています」と、お客様が来店されました。

土地を購入して、ご自分で考えた素敵な家を建築するのが夢です。

ところが現実は、・・・気に入った建築条件ナシの土地を探すのは、至難の業です。でも全く無い訳ではありません。

場所・金額・大きさなどにより、すぐに家が建てられない土地もあります。

一般的に、土地の売却相談がありますと、まず不動産会社や建築業者が買い取るケースがほとんどなのです。

ですから個人の方の手にそのまま売られるケースが少ないので。

家を建築した事の無い土地ですと、電気・ガス・水道などを引き込むだけでも相当な金額が掛かってしまいます。

土地と家を別々の購入すると、諸費用が割高になってしまう事もあります。

土地だけの契約では、住宅ローンが使えませんので、建築計画も同時に提出する必要があります。

お客様は建築会社をいろいろと調べておられて、建築費が坪あたり30万円前後の会社も知っています。

中古住宅の良さもご説明しましたが、今は新築住宅にしか興味が無いとの事です。お聞きしますと、土地建物を併せて3000万円位のご予算です。

ご希望に近い土地の資料をお渡しして、完成後の住宅見学もされるようにアドバイスしました。

住宅展示場に行かれる予定だったそうですが、あまりにすばらしい家を見てしまうと、予算よりどんどん高額になってしまう心配が出てきます。

やまとくん便り No.31-2 2005.2

しばらくして「他の不動産会社で紹介されたんだけれど、失礼かもしませんが、アドバイスを頂けませんか？」とご相談がありました。

安くて広くて、乗り気で購入する意欲満々です。最後の一押し、納得出来る言葉が欲しくて専門家の意見を聞いて見る気になったようです。良いと思うけれど、一抹の不安があったのでしょうか。

詳しくお聞きすると、市街化調整区域の土地で、現在畠、今までに家が建っていた形跡がありません。道路は車がやっと1台通れる位の狭さです。

「土地だけの売却なら**万円、建物を建築するなら**万円に下げます」と言われたそうで、土地も建物も格安なので、買おうかどうか迷っておられます。

お話を聞きますと、営業マンは詳しい資料を持っていません。

調整区域は、市街化を抑制する地域なので、既存宅地でも無い土地に、どうして家が建てられるのか、全く説明が無かったそうです。

市街化調整区域でも一定の条件が満たされれば建築出来るのですが、建築された実績が無ければ、水道の配管・電気の引き込み工事費等も高くつきます。

現況が畠ですと、地盤が心配です。価格が安いと言っても、駅から離れていましたし、道路が狭いし調整区域なので、評価額も低いです。

「早く買わないと無くなってしまうよ」と言われて、追い立てられている様子でしたが、私の話を聞いて「やっぱり怪しいわ、辞めよう」と言って帰られました。

お聞きした不動産営業は、昔々の不動産屋さんの営業手口です。

歩合で働く営業マンは必死で、ある事無い事を言って、お客様をはやし立てます。不動産は一生に一度あるか無いかの大きな買い物です。じっくりと調べて、後悔しないようにしましょう。

よくお客様にお話しているのですが、資料を見たりチラシを見て「これどうかしら？」と思ったら、調べて差し上げています。いつでもご相談下さいね。



★マンション購入とリフォーム！

中古マンションを探す方は、ほとんどの方が「駅に近い所」を希望されます。

今回売買契約されたお客様は、指扇地区で一番駅から遠い「徒歩26分」のマンションです。奥様のお友達が住んでおられて、環境やマンションの管理の事など、いろいろな事をよくご存知です。また環境も気に入っておられるようです。

2ヶ月前にご案内していたのですが、突然お電話頂いて「前向きに検討したい」と言われました。

でも出張で、当社に来られる時間が無いとの事、お電話でのやりとりとなりました。

ファックスで「不動産購入申込書」を記入して送って頂き、売主様担当の方に交渉して、ご相談がまとまり、契約に至りました。

お客様とお逢いするのは2ヶ月ぶりです。
しかもそれは契約の当日でした。

待ち合わせをして、お客様のほうから声を掛けて頂き、一緒に契約する不動産会社に向かいました。

売買の契約が終わり、お客様が「私はこのマンションの環境が好きなんです」と言われました。

マンションは駅から離れていて、田園風景の中にポツンと大きくそびえ立っています。見晴らしがとても良好で、日当たりも抜群です。特に富士山の景観はすばらしいです。

「生まれた時に家がお百姓だったので、こんな環境に住むとホッとするんです」と言われると、売主様も「私もそうですよ」と言われ、私も負けず「私も淡路島のお百姓でした」と話が盛り上りました。

今回の契約は、売主様の事情で、手付金・中間金・残金、と三段階での支払いとなります。売主様が新築住宅への買い替えなので、お金を支払って新築住宅の決済をして、引越しをしてからマンションの引越し、引渡しとなるからです。

中間金の要望金額が高額になるため、売買契約書に特約を入れました。
中間金支払いのときに「所有権移転申請の仮登記」をします。

売主様も買主様も真面目で良い方ですし、当社も問題が無いように契約を進めますが、いつどこで天災地変が起こるか、新築住宅での事故

がどう起こるか解りません。保全措置として、特約を入れて頂く様に、売主様担当の不動産会社さんにお願いしました。

中古マンションを購入しますと、ほとんどの方がリフォームを希望されます。

・・・さて、家は買ったけれど、リフォームはどこに頼もうか？

まずあちこちの展示場に行って、金額を見て驚く方が多いです。チラシを見て「定価の**%引き」と書いてあると「安い！」と思って相談をする方がなんと多い事か。

ハッキリいいますと、これらは大変危険です。品物は安く思えても工事手間代を多く取る会社が多いのです。

見積もりを頼んでしまうと、後に退けなくなる方もおられます。せっかく安くマンションを買っても、結果として高く付きます。

マンションセンターさいたまでは、リフォーム工事を良心的な価格で、腕の良い職人さんが施工しています。

大手の建築会社に依頼すると、いろいろな経費を多く取られるのですが、小回りのきく職人さんですと、親切丁寧で価格もお手ごろですし、材料も自分で選ぶ事が出来ます。

賃貸物件の依頼も多く受けるのですが、リフォーム工事の評判も良く、工事の注文がどんどん増えてきました。ある程度の大規模工事をしたあとの貸家の紹介を頼まれる事がありますが、見た目だけきれいにしているだけなので、手直しの小修理を当社で行う事も多いです。

「こんな工事をしたら、その時は安いけれど、あとで貼り替える時は大変だ！」と職人さんが嘆いています。

いろいろな業者さんがおられますと、価格だけにまどわされず、工事内容も確認して、近くの信用出来る職人さんにお願いする方が、後々もきちんとフォローして頂けますね。
マンションセンターさいたまにご相談下さい。



仲長良く相談して、決まりました。
「賃貸が将来？購入？計画を立てましょう！」

★ 「環境・物件・管理」に大満足！

来店されたお客様に物件資料をご説明しますと、「あっ、これ見ました」と言われる事が多いです。お聞きすると「インターネットに載っていました」と話されます。

ホームページや雑誌に掲載しているのを、前もって調べてから来店されているのですね。

初めて指扇に来られる方も多く、どのような環境なのか、保育園やお買い物のことなど、詳しく聞いて来られます。

そんな時、店内に貼ってある西区の大きなマップが活躍します。

インターネットから印刷した、拡大図を張り合わせて、マンション・学校・お買い物・銀行・公共機関などを目印を付けて名前を大きく書いています。距離もわかりやすいですし、方位や環境も一目瞭然です。

ご主人が最初に一人で来られた時にご説明していますと、再度奥様と一緒に来られた時は、ご主人がマップを使って説明されていました。

インターネットで物件検索されてから来店された方に、他社で掲載されていた物件の事も尋ねられました。

業者さんに確認すると、「満室です」との返事です。

マンションセンターさいたまは、現在空室のものだけ物件を登録していますが、他の不動産会社の中では、数を多く掲載するためなのか、無いものも多く登録しているところもあります。

このような会社を通して賃貸契約すると、後々の処理が心配です。

ウソがあっては、法律に基づいた仕事をきちんとこなして行くことが出来ないからです。

「こここの会社だと、探しているものが見つかりそうだね」と、春にご入居予定のお客様も、資料だけ持って帰られました。他の不動産会社を回ったそうですが、物件が少なかったそうです。「西区の物件をすべて取り扱っています」とマップでご説明すると、納得されておられました。

また、遠く新潟から娘さんの通う学校の近くのアパートを探しに来られたお客様が、「部屋を見つけると家に帰れないから」と言われていましたが、「すぐに良い物件が見つかって良かった、安心した」と言われ、**環境や交通の便**、**特に入居後の管理体制に安心して申し込まれました。**

★購入はまず第一に人生設計を！

「よくチラシが入っていますので、相談にきました」と、男性のお客様が来られました。賃貸に住んでいるけれど、同じ金額の支払い内で自宅を購入希望です。

年齢や老後の計画・ご家族の事を考えられて、無理をしない物件選びをしたいとの事、早速ローンのシュミレーションをしました。

何歳でローンを完済したいのか、毎月の支払額はいくらまで可能か、自己資金と諸費用を考えて、算出した結果1800万円までの物件を購入する事がベストだとの計算が出ました。

新築住宅を購入すると35年ローンを組んで無理をして大きな借金をする事になります。

分譲マンションを購入すると、管理費・積立金・駐車場代を見込んでおく必要があります。

指扇の中古マンションの多くは1500万円位までの価格がほとんどです。ある程度ご希望の物が購入出来そうです。あとは気に入ったマンションが売りに出るか出るかをどうか待つだけです。

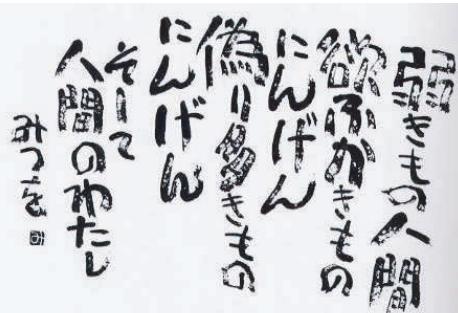
お客様に、新築時4500万円で建築された物件が、中古で10年経って半額以下になって取引をしたお話をしました。

多額のローンを組んで、10年間でいくら元金を返済出来たでしょうか？

中古住宅として売りに出て、全面リフォームをして、ローンも抑えめで、大変良い物件を購入されたお客様がおられます。

「それはいいお話ですね」と言われ、今後ご家族で話し合いをして、物件探しをする事になりました。

不動産のチラシを見て「これがいいわ、こっちにしようかしら？」と考えているだけではなく、「自分はいくらの物件を購入できるのか、将来の生活設計はどうするのか？」など、お子さんが成長し、独立した後の事も考えておいた方が賢明です。



お客様のたくさんのご希望をお聞きしながら、ご家族の夢を叶えるお手伝いをしたいと思います。