

今月の『トピックス』

★札幌に出かけて不動産研修!
★住宅ローンの重要ポイント!

★少額訴訟はどちらに軍配?
★敷金礼金手数料ゼロ賃貸!

●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!

★札幌に出かけて不動産研修!

参加している「イエステーションの地域戦略研究会」からのお誘いで、「イエステーション全国タイ会」に参加する為、札幌に出かけました。

一人で羽田空港を出発しましたが、新千歳空港で愛知県の「美建コーポレーションの西本社長・ライフコーポレーションの深瀬社長・ミチコンサルタントの若月社長」と待ち合わせをして、おいしい札幌ラーメンを舌鼓を打ちました。

全国大会には、北海道から九州までのフランチャイズ加盟店がゾクゾクと札幌に集合しました。300人を超える人たちが、東京ではなく札幌に集合です。

「イエステーション本部」の藤本代表が立ち上げた「副都心住宅販売」の見学も含め、たくさんの講演や分科会がありました。

最初に全国大会の会場に移動し、期待が高まる中で、講演が始まったのです。とても美しいモデルのような女性が登場し「何が始まるのかしら?」とっていました。

講師の朝倉智恵子さんは「初対面の1分間で相手をその気にさせる技術」という本を出されているそうです。美しい人がキレイなお話をされるのかと思っていましたら、講演を受けている私たちも参加して、ご挨拶の方法の特訓が始まったのでした。

初めてお会いした人の第一印象は、逢わずか3秒間で決まってしまうそうです。一度こうだと思った印象は、そう簡単には変わりません。だから「ご挨拶を笑顔できちん

をする事が一番大切です」と、教えて頂きました。

美しい姿勢・笑顔でご挨拶すると、なるほど今までの自分ではないような気持ちになり、他の社長さん・社員さん達もとてもすばらしい営業マンに変身しました。

お客様に丁寧に挨拶する事は、とても大変なんですね。身体を45°に前傾させたまの姿勢を続けると汗が出てきたり、足がツぱったり、結構苦しいのです。

でも、それが当たり前である事を教えて頂きました。最後の最後まで気を付けて姿勢を保つのです。手抜きは逆効果になってしまいますから。

笑顔も結構大変です。作る笑顔はお客様にばれてしまいますので、自然に笑顔が出て来るように毎日の訓練が必要ですね。



朝倉智恵子先生の講演を聴いた人は「朝倉マジックに掛かる」と言われましたが、確かに会場の雰囲気も変わり、私たちもその魅力の虜になりました。

女性は仕事の中身だけではなく、外面の美しさもあれば、本当に魅力的になります。おしゃれを全くしない私でしたが、チャレンジしてみようかと思いました。



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

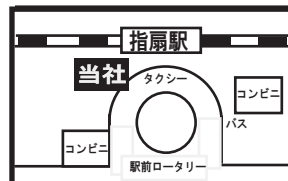
<http://www.mansionc.com/saitama/>

■定休日 毎火曜

mail mcs@mansionc.com

至川越

至大宮



続いて、売買営業部門の春のセールスコンテストで優秀な成績を残した営業マンの表彰式が行われました。

月に27件売買契約をした埼玉県の大和不動産の越原部長はとても情熱に燃えた男らしい人です。2位の神奈川県小浜土地建物、上村さんと3位の埼玉県東洋不動産、山坂さんは女性です。女性も頑張っていますネ！

そのあと、トップセールスマンのパネルディスカッションに参加し、なぜこれだけの契約が出来たのかを知り、納得出来ました。

超人的な売上をする為には、それだけお客様に信頼され、たくさんの人の中で仕事をしているという事です。まず「人間性」という部分で、美しく輝いています。そして「大きな目標を掲げて、必ず出来ると信じて行動」するという信念を持っておられます。

計画を立てて検証をする。たくさんの失敗をして、今度は成功するように行動を前向きにしています。何より重要な事は、誰もが納得する「プロフェッショナル」です。

たくさんのお客様に対して、お客様に「気持ち」を与えてあげる。イエスマンだけが良い営業マンではない。営業マンはジャングルの道先案内人を任されている。トップセールスを目指すには、自分の中に哲学を持つ。

・・・1分1秒も聞き漏らす事の無いようにたくさんメモを取りました。

研修のあと、札幌市内で上場不動産会社よりも高い実績を残している「副都心住宅販売」さんを見学しました。

「イエイエパーク」は、お客様がいつでも気軽に資料を見に来られる場所です。

すべての売り物件が毎週整理整頓され、たくさんの資料を誰でも閲覧出来ます。

惜しみなくお客様に資料を無料で差し上げているスペースです。

賃貸物件・売買物件・地域の詳細・リフォーム・不動産に関する本など、知りたいと思う事がすべて自由に自分で好きなだけ見事ができる場所です。

お客様は営業マンに勧められるままではなく、資料を見て勉強して、ご自分で選んだり考えたりする事ができます。

不動産会社の営業マンにも「とても勉強になる」資料がたくさん揃えてありました。ここには単にアンケートを取る女性スタッフしかいません。

たくさんの椅子や子供が遊ぶスペースもあり、家族連れで半日過ごす事もできます。

また、地域で何か集まりがあり、会議や勉強会がある時に自由に貸りる事が出来るテーブルもありました。

イエイエパークは、あくまでも地域の皆様とのコミュニケーションの場なのです。購入する時の注意すべきポイントが項目別に持ち帰り用資料となっており、置かれています。誰でも好きなだけ頂く事ができます。

イエイエパークを見学した不動産会社も、競って持ち帰るほどの役立つ資料です。リフォームについても資料もたくさんありました。庭などのモデルが展示してありましたので、目で見てイメージが湧いてきます。

コーヒーなどもいくら飲んでも無料です。本当に楽しくていくらでも「いつまでもここにいたい」と思う素敵な場所でした。

会社訪問をし各部署の見学をして、実際に仕事をしている様子や営業手法を教えてくださいました。今すぐに実行すべき事がたくさんあります。皆様、ありがとうございました。



事務所にやってきた長男。便りが無いのが元氣な証拠。何年ぶりで顔を見たかしら？

★住宅ローンの重要ポイント！

中古マンションを購入希望の男性からご相談を受けて、マンションをご案内し、購入申し込みを受けました。

100%ローンを借りるご希望なので、ローンの事前相談の書類を書いて頂きました。銀行さんに書類を提出する時も「個人情報保護法」の書類に記入しなければなりません。

ローンのお申し込みに必要な書類やお金を詳しくご説明してから、お客様のお返事をお聞きしていると、いろいろな事が判明し少し驚いてしまいました。

最近の若い人たちは税金・年金を納めておられないのでしょうか？

ローンの申し込みには源泉徴収票と役所で取り寄せる「所得証明書」が必要です。

市民税等が未払いですと、銀行がお金を貸してくれません。

銀行が信用調査をしますと、申告していなくても、他の借入があれば解ってしまいます。正直に申告していなければ、信頼関係が損なわれたという事で、また貸してくれなくなる可能性が出てきます。

年金等も未払いで、車のローンもたくさん残っているとの事です。銀行にローンの申し込みをする前に、全額返済しなければなりません。「自己資金があります」と言っておられたお客様ですが、返済してしまうと、残金は少なくなっていました。

「当社として、出来る限りのお手伝いを致します」とお話して、書類にすべて記入して頂き、銀行にも説明を加えて提出しました。

お客様は銀行ローンを物件価格の100%を借りて、また諸費用ローンも借りる事になります。

以前にも別のお客様ですが「30万円」しか手持ちが無かった方でも、無事にローンが下りて決済引渡をする事が出来たケースがありました。なんとか頑張ってみましょう。

これなら賃貸の契約をするより少ない金額で不動産を購入出来ることになります。ご来店されるお客様に「どうして賃貸を探されているのですか？」とお聞きしますと、「お金を貯めてからマンションを買います」と言われる方が多いです。

「毎月いくら貯めるのですか？」とお聞きしますと2万円とか・・・。1年にいくら貯まるかしら？100%ローンを組めば、今から返済がスタートし、少しでも早くローンも返すことが出来るんですヨ！



ヘルメットをかぶったカッコイイ兄弟！元気ね。。

★少額訴訟はどちらに軍配？

退去時の敷金清算について、借主が納得しない場合「小額訴訟」として、裁判所に訴えて、返還請求をする事ができます。

昨年暮れに退去した人が、壊した部分を除いてクリーニング代なども返金するように求めています。お客さまの中にはいろいろな人がおられますので、家主様とご相談して対処をしていましたが、簡易裁判所から突然、少額訴訟の書類が届いたのです。

借主様が都内に転居したため、転居先に一番近い簡易裁判所に小額訴訟を申し立てました。内容を確認して、賃貸契約書に記載している「訴訟は物件の所在を管轄する裁判所」では無いので、申し立てられた簡易裁判所に「移送申し立て」をしました。

これについては、申し立てた裁判所に教えて頂いて書類を書いたのですが・・・。

その書類に対して原告が、移送申立てを不服とする書類を提出したため、裁判所に確認したところ、「移送は認めない」との返事が返って来ました。

全国どこに転居しても、そこでの訴えが認められたらどうなるのでしょうか？

物件の所在は埼玉県ですが、訴えは東京都で受理されてしまいました。

小額訴訟の結果については、裁判官の判断に任せる旨、家主様と確認していましたが、裁判所書記官の話の筋が通っていませんので、「法律とはいったい何だろう」と考えてしまいました。

借地借家法・民法・宅地建物取引業法などたくさんの法律に基づいて賃貸契約が結ばれていますが、裁判所は原告と被告のどこまでの話を聞いてくれるのでしょうか？

弁護士や裁判官も、いろいろな考えの人がおられますし、裁判の結果が出て上告すれば全く逆の結果が出ている場合もあります。どんな結果になるのか、不安でもあり興味津々でもありました。

呼び出しの日、家主様と一緒に裁判所に出かけて「少額訴訟」の裁判の参考人として参加しました。

もし出向いて行かなければ、家主様が負けてしまう事になり、訴えている金額をすべて支払う義務を負ってしまいます。

原告は元借り主、被告は家主様です。わずか6万円ちょっとの修理費用を全額返還を希望して訴えていたものでした。

他の裁判の傍聴はした事がありました。雰囲気堅くて、なかなか口頭弁論する人の精神的な負担を大きいと感じたものでした。

少額訴訟も裁判の1つですが、このケースでは小さなテーブルを囲んで、膝をつき合わせての話し合いの形になりました。

原告側2名、被告側2名の参加で、裁判官・書記官・調停人が挨拶をして、裁判官が取り仕切るのかと思っていましたら、裁判官と書記官は部屋を出て行ってしまいました。

調停人がそれぞれの言い分を聞いて、和解に向けて話し合いをさせたのです。

同席しての話し合いでは、全くの平行線で見通しがつかず「どうなるんだろう」と思っていました。調停人が原告側と被告側のそれぞれに分けて、解決に向けた提案をしてきました。

結果的には、中間をとってそれぞれ半分の負担という事で、双方は納得しました。

「少額訴訟」という裁判については、よく耳にします。

裁判官が結果を出すのかと思っていましたら、すべてが和解に向けての話し合いなのですね。

今回出かけた日は裁判がたくさんあって、部屋が足りない位だ、と言っておられました。

あちこちでたくさん訴えが起こっているようです。

最後に両者揃って、和解内容に合意したところで裁判官が戻ってきて、結論を説明しました。原告はよく知っている人でしたが、裁判所で会って、敵として裁判に臨むときの雰囲気は異様なものでした。

終わってしまえば、あっけらかんとしています。ちょっと変わった経験でした。

結論として考えた事は、最初から訴訟に持ち込まず、もっと話し合って交渉していれば、それで問題は解決していたのです。

今回は原告が裁判費用を支払い、代理人も立てましたので、費用も掛かったことでしょう。裁判所に何度も出かけたでしょうから、会社も何日か休まなくてはならなかったでしょうし、手間暇と結果の金額を考えると、訴えただけ損だったような気がしました。

当社としては訴えの流れを知る事が出来て

今後の仕事に活かすことが出来ます。家主様、どうもありがとうございました。これからは良い借り主様をお捜ししますね。



最近ある人に聞いた話ですが、小さな子供や動物と接する機会が多いと、いつまでも若さが保てるそうです。確かに気持ちが明るくなったり、エネルギーを頂いたり、刺激をいっぱい受けるような気がします。犬OK！子供OK！よし。

★敷金礼金手数料ゼロ賃貸

管理物件の一部ですが、借り主様に契約して頂きやすい条件で、募集する事になりました。今のところ、ワンルームのお部屋の「アサヒハイツ」「レオパレス指扇第8」です。

なんと、敷金0・礼金0・仲介手数料不要です。必要なお金は、ハウスクリーニング代前払い・家賃・共益費・保険料・保証料です。

計算してみましたら、今までの募集で必要だった敷金・礼金・仲介手数料で家賃の3ヶ月分が不要となり、ハウスクリーニング代金を足しても、新しい契約内容だと、約半分の契約金で入居出来る事になります。

もちろん、お客様の審査はさせていただきます。賃貸は誰でも入居出来る訳ではありません。ご自分も入居基準に合っているかどうか審査されますが、同じアパートに入居している隣人も審査していると、住んでいても安心です。

ただしこの条件で契約出来るのは、マンションセンターさいたまに直接来て頂いたお客様のみです。当社は他の不動産業者さんにも共同仲介の募集依頼をしていますので、同じ物件に入居は出来るのですが、家主様との打ち合わせで、当社直接にご入居を希望された方に限らせて頂く事になりました。

「物件の設備が良い」というだけで契約に進むのは危険です。入居後の管理の良い物件だと、困った時も安心です。賃貸は契約が始まりですから。