



**今月の『トピックス』** ★たった10万円で賃貸契約！  
★大事件続出の6月でした！ ★AFLACの取り次ぎ開始！  
★契約・法律・人間関係の重要性！ ★分譲マンションでトラブル！  
★完全歩合給の不動産会社！ ★起こってはいけない出来事！

●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！

## ★大事件続出の6月でした！

いやー、6月はマンションセンターさいたまにとっても中野にとっても、かつて無い位の大変な大事件の連続で、それはもう苦しい日々を過ごしていました。

月が変わって7月となり、本当に「ホッ！」としています。今月は気分を一新して頑張りましょう。

何が大変だったかと言うと一口では言えなくて、まあなんとかお話しても「少しの諦めというか、私の不注意」という事で済ませることが出来るのが、買い替えて1週間の車の故障でした。

会社で使用する車を探していました。軽の中古車に乗って日々の営業に利用していますが、故障箇所があり修理に出しても完全には修復出来なかったのです。

買い替えをしようと思ってあちこち調べたり聞いて回ったりして、やっと価格抑えめのワゴンRを購入しました。

今まで乗っていた自動車も、他の会社からはリサイクル料金を請求されたのですが、3万円で引き取って貰うことが出来ました。

手続きを得て、やっと手に入れたワゴンRです。喜んで仕事に、通勤にと利用していました。わずか1週間経過したある日の夜、なんと突然車が動かなくなったのです。

夜暗い道路で、突然のエンジンストップ、本当にビックリしました。

近くに住む息子に電話をしますと、心配して飛んで来てくれました。真夜中にいろいろと手配をして、レッカー車でワゴンRを運ぶことになりました。

車が動かなくなって4時間、やっとの思い

で自宅にたどり着いたのでした。

購入した中古車販売店に連絡をして見て貰いますと、「部品の故障に気付かずに走り回った為エンジンに支障が起きたので、エンジンの交換が必要だ」と言われました。

それなら購入した時にすでに車両点検不足だった可能性があります。たくさん話しをしたり、いろいろな人にアドバイスを受けましたが、結局の所は「車は自己管理責任がある」との事です。

「私は普通二種免許（タクシー）を持っているのよ」と、いつも自慢していましたが、車の事についてはほとんど知識がありませんでした。

車が異常を知らせていても、全く気が付かなかったのです。喜んで走り回っていました。

エンジンを交換するとなると、結構高くなります。中古車販売店で見積もりを出して貰い、手数料無しで部品代を折半して修理する事になりました。

安めに購入したのですが、「一般で買ったのと同じ値段だった」と思って「お金で済むのであれば」と考えると、「これからはもっと車にも注意をしよう、大事故にならなくて良かった」と考える事にしました。

運転免許を取って初めての大トラブルでした。いつもは安全運転です。事故は全くありませんでした。これからは車のことも自分の分身だと思って、大切にしたいと思います。

今年もかわいいツバメが  
たくさん生まれました



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

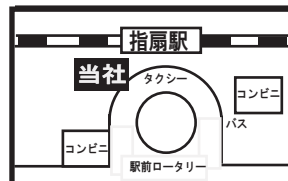
http://www.mansionc.com/saitama/

■定休日 毎火曜

mail mcs@mansionc.com

至川越

至大宮



## ★契約・法律・人間関係の重要性！

私たちの仕事は、法律に関する事が中心です。建築基準法・宅地建物取引業法・民法・借地借家法などの法律を勉強し資格を取り、不動産業に携わる免許を国から頂いています。そして、常にいろいろなトラブルに対して対処するように心がけていたり、お客様にアドバイスや提案をさせて頂いています。

でも時には思いがけない、経験した事の無いような出来事に遭遇し困る事もあります。・・・かと言って、仲介という立場の仕事は常にたくさんの人と関わっていますので、ビジネスとしてきちんと処理して行かなければなりません。

**最悪の事態を想定して、最善の方向に持って行けるように、たくさん考える事ようにして事前に対策を講じます。**

でもすべてがうまく行かないものだとは痛感した出来事がありました。

そうした時にどうなるか・・・と言いますと、裁判になったり財産を失ったり、地位や名誉も失う事になります。

不動産に関わって、ローンを支払えない・連帯保証人になって保証を迫られた・損害賠償を請求された・など、本人の責任がある場合もあれば、無実なのに裁判に負けて財産を失ってしまうケースもあります。

法律は、弱い立場の人を守るように出来ています。・・・そのはずですが、事と次第によっては権力によって左右される場合もあります。

どのような人が一番大変かと言いますと、たくさんの財産・地位名誉・プライドを持っている人が裁判で負けてしまいますと、とてもない事になってしまうのです。

財産をたくさん持つのも善し悪しかも・・・と時々思います。

**財産争いで家族がバラバラな人、守る為に必死で行動がままならない人・・・などがトラブルに巻き込まれてしまいますと、益々悪循環に陥ってしまいます。**

その点、身体一つで頑張っている人は気楽ですね。

失う物が何も無いという事は怖い物が無いという事です。

「この人が全てを失ったらどうするのだろう？」そう考えてしまった事件がありました。

皆様にそういった心当たりはありませんか？

社会一般常識や、法律とはどんなものかは、大抵の成人は知識として持っておられます。

小さな約束から始まって、契約書を交わすという事はとても大きな責任が発生します。

私たちはお客様に対して、たくさんの助言を行います。それがお客様にとって良いと思うアドバイスがたくさんあります。

**それを、お客様になかなか聞き入れて頂けない時はとても大きな問題が発生する可能性があるのです。**

話し合いで解決出来なければ、法律に照らし合わせて公の場で争う事になります。

そのような心配が出てくる事件が発生しました。

契約したテナントの契約目的を達成する為に、お互いに協力して努力する義務があります。私たち不動産会社のアドバイスを聞き入れて頂けると良いのですが・・・。

契約が成立してしまったあとでは、すべてが自己責任となります。大変です。

仲介業務をしていますと、売り主様と買い主様・貸し主様と借り主様のそれぞれが、細かい取り決めを行って契約に進みます。

「契約の中身は契約の数だけ個々に違う！」と言っても過言ではありません。

不動産の取引はよく「結婚」に例えられます。いろいろなご縁があって、契約するものです。その時の出会いを大切に、お互いの立場や気持ちを理解しあう事が、将来の自分のためにもなるのです。

苦労した分だけ、きっとたくさんの幸せを感じる事が出来るでしょうし、たくさんの喜びとして自分に返ってくるでしょう。

なんとかご理解いただいて、皆様にとって良い方向になるように、全力で取り組んで行きたいと思います。

何かありましたら、いつでも皆様のご相談窓口としてお力になりたいと思っています。小さな事でも何でもご相談下さい。



当社の来られたお客様は、4人姉妹の末っ子で、なんと、まだ5歳ととても小さいです。しかし、いい子で、とてもお利口です。



## ★完全歩合給の不動産会社！

やまとくん便り

No.36-3

2005. 7

貸家の契約をしました。  
その時にお客様をご紹介して下さったのは、不動産会社の営業マンでした。

契約が滞りなく終了した時に、不動産の仕事の事で、たくさんお話をしました。

その方は、売買の営業をされていて、お給料形態は完全歩合制だそうです。

大きな会社に勤めておられ、社員は40名ほどです。朝は8時半出勤、夜は11時まで仕事をしていて、お客様獲得のために休日も出勤して、ほとんど休み無く仕事をしているそうです。

夜10時を過ぎても、お客さまの家にどんどん電話を掛けます。

不動産会社の経営姿勢や給与体系は、会社経営者の考えによって様々です。

一般的には会社員のように基本給があって、売上高によってボーナスが変わって来るシステムを取っていますが、歩合給の会社の毎月の売上のノルマはどの会社よりも厳しいのです。

目標をクリア出来なければ、社員はどんどん辞めていきます。

自分の売上が一番重要なので、他の営業マンのお客様への対応は冷たくなり、売却したあとのクレーム処理もなかなか対応してくれなくなります。

同じ会社に勤めながら、隣の席の社員は敵です。お金が絡むと、人間関係はおかしくなってしまう。

私も歩合の会社に勤めた経験がありますので、よく知っています。毎日会社に出かけるのが苦しい時がありました。

売上が多くなっても、他の人の見る眼が冷たいのです。足を引っ張られます。

これではいくら大きな会社の社員でも、お客様から信頼を頂ける仕事が出来ません。

会社経営のためには、当然売上の目標があります。

ただし、マンションセンターさいたまはお客様へのサービスの低下にならないようにお仕事をしていきます。

不動産はチラシを見て選ぶ方が多いのですが、まずどのような不動産会社なのか、契約したあとも長くお付き合い出来る営業マンなのか、見極める必要がありますね。なぜなら、購入したあとのトラブルも結構多いからです。

## ★たった10万円で賃貸契約！

賃貸マンションをご案内して、気に入られた物件が、2通りの契約の中から選ぶことが出来るお部屋でした。

「敷金・礼金・仲介手数料が必要な契約」か、「敷金・礼金・仲介手数料不要で、ハウスクリーニング代を先払いする契約」のどちらかを選ぶ事が出来ます。

契約金全体として、約20万円か約10万円かの選択で、10万円を選ぶと毎月の家賃が少し高くなります。

お客様は契約金が安い契約を選ばれました。入居期間が長い場合は、敷金礼金を納めると家賃が安いのです。短い場合は契約金が安い方が良いでしょう。

特に「仲介手数料が不要」だと、とても得した気分になるようです。

現在この形態をとっているのは1物件のみです。賃貸管理を受けていますので、入居率を高めるために契約金が少ないコースを作りました。

家主様に入居の報告しますと、家主様も喜んでおられました。

物事は何でも「今までの常識」を深く考えて行きますと、訳が解らなくなる事があります。

常識って誰が考えたの？今はコレもあり、アレもあり……。自由に物事を考えて、自分らしさを追及してみましょう。

そして不動産会社も、それぞれの特徴を出しても良いと思います。

賃貸の空室物件が目立つ時期、少しでも工夫して入居率を高めたいと思います。

## ★AFLACの取り次ぎ開始！

アメリカンファミリーのパンフレットを事務所の前に用意しました。医療保険・終身保険など、満40才から80才まで誰でも入れて、中には65才から保険料が半額になる・健康祝い金があるコースもあります。



ちびちびダックは歌を歌います

詳しいパンフレットをご希望の方に郵送致します。お電話下さい。事務所に来られた方には、かわいい「ちびちびダック」を進呈します。

0120-241-060

## ★分譲マンションでトラブル！

分譲マンションの賃貸管理をお引き受けしていますが、入居者が退去した為、クリーニング業者さんにルームクリーニングをお願いしました。

すると管理人さんから「汚れた水を流して、泥が一杯でこびりついて取れない。すぐに綺麗にしろ」と電話がかかってきました。

驚いて早速現地を確認に行きましたが、指摘された所はそんなに汚れているとは感じませんでした。

水を流せば付く水跡がありました。反対に周りの排水溝などの方が汚れています。

様子があまり理解出来なかったのですが、とりあえずすぐにクリーニング業者さんに連絡をして、掃除をして貰いました。

綺麗に水を流して、指摘を受けた場所以上にピカピカにしました。

あとで管理人さんに確認をして頂いて、「特に問題が残っていない」と判断が出ましたのでホッとして帰ってきました。

ハウスクリーニング業者さんによれば「日頃の通路の清掃が手抜きで、排水溝に泥が詰まり、少し水を流した所で泥が浮き上がってきた」との事でした。

マンションの共用部分である排水通路も綺麗に掃除をしてあげた事になります。

管理人さんは、この部屋の所有者様に電話を掛けて「良い不動産屋さんでは無いので、注意した方がいい」と連絡されたそうですが、逆に自分たちの仕事の怠慢が発覚したことになりました。

クレームの連絡は常日頃たくさんあります。でもよく確認しますと、思い違いであったり、理解不足であったり、逆に人に迷惑を掛けている場合もあります。

すぐに行動して対処すると、逆に信頼が増すケースが多いので、いつもすぐに飛んで行きます。

今回も状況を確認して写真を撮り、すぐに対処や報告をしましたので、以前にも増して仲良くお付き合いが出来るようになりました。

悪徳不動産会社から、親切的な不動産会



社へのイメージチェンジが出来たのでしょうか？

話せばなんでも解ることです。管理人さん、これからも宜しくお願いします。良い入居者様が決まって本当に嬉しいです。

## ★起こってはいけない出来事！

不動産の仕事をしてしていると、時にはいろいろな事件に関わる事があります。

本来は賃貸や売買の契約が中心ですが、やはり住居であるという事で、そこに住む人の生き方によっては、その人に起こってしまう事件や事故に関わってしまうのです。

テレビのニュースでは、空き巣や強盗・自殺や変死など、日常茶飯事です。

「自分には関係ない、かわいそう」と思うだけでは済ませられない事がありました。

時々ご両親から「息子と連絡がとれない」と、会社にカギを借りに来られることがあります。

大抵は何事もなく、息子さんに愚痴をこぼして帰られるのですが・・・。

管理人さんから「電気とガスの使用量がここ1ヶ月全くない」という連絡を受けて、借主のご両親に連絡をして来て頂きました。

いくら呼びかけても返事がなく、お父さんにカギを渡して開けて頂きました。中から施錠されていて、警察を呼ぶことになりました。

窓ガラスを割って中に入り、変わり果てた借主様を発見してしまいました。

ご縁があって、当社で賃貸契約をされた方でしたので、ショックでした。

適切な処理をして、その日のうちにすべて片付けました。しかし、たくさんの事を考えさせられました。

まだ40代の女性でしたが、孤独死です。最近の傾向として一人暮らしの方がとても多いです。高齢の方も多くなっています。その人々と密に連絡を取り合う事は難しい事です。

お家賃は自動引き落としです。お隣の人とご挨拶することめっきり減っています。

いつどこで、どんな事に気づくかも問題ですが、変死をしたあとの賃貸募集についても大きな問題が出てきます。不動産の仕事だけではなく、警察やお医者さんの仕事も本当に大変だと思いました。

人間はいつか死んでしまうものですが、やはり孤独な形は寂しいです。人に迷惑を掛けてしまいます。少子化や核家族が大きな原因となっているのでしょうか。