



コスモスの花真っ盛り  
秋！きれいなコスモスが咲いて  
食欲もあり、スポーツして！

●私たちの「不動産に関する仕事への熱意」をおすすめです。  
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！

- 今月の『トピックス』★つい嬉しくなるような仕事を！
- ★マイホーム情報誌と資金相談！ ★フラット35の利用！
- ★いつかきっと恩返しを！ ★地域商店街の皆様と共に！
- ★等し物件を求めてお客様殺到！ ★たった一度のチラシで契約へ！

## ★マイホーム情報誌と資金相談！

お電話で売却依頼を受けた売主様と、初めてお逢いするのが、売買契約その当日でした。夕方から中古マンションの売買契約を行いました。売り出そうとするチラシを入れる前にもう契約をしてしまったのです。リフォームをしている途中に、以前からご相談を受けていたお客様をご案内しますと、「購入したい」とのお返事でしたので、それから金額を決めて、この売買契約に至りました。

マンションセンターさいたまは、たくさんのお客様から購入のご相談を受けています。「マイホーム情報誌」をご要望される方が多く、毎月送付しています。

長い目で購入を考えておられる方には、このマイホーム情報誌がとても役立ちます。

情報誌には、さいたま市西区の不動産情報が一覧表で掲載されています。不動産価格の相場を知るには、情報誌がとても参考になりますよ。

マンションを購入されたお客様は、このマイホーム情報誌を1年半送り続けていた方でした。

あまりにも探している情報がなかなか出ないので、何度も事務所に足を運ばれました。このお客様をはじめとして当社で売買契約に至って、目出度く念願の不動産を手に入れた方は、積極的に事務所に来られています。

なかには「不動産屋にしつこくされたくない」という理由で、「マイホーム情報誌の中からこっそり選ぶから」とか「チラシを見てから相談します」といわれる方もおられます。「頭金を貯めてから、ゆっくり探します」と言われる方もおられますが、果たして100万・200万がいつ貯まるのでしょうか？

現在の家賃を支払い続けている限り、頭金を貯めることはとても難しい事です。なぜなら、不動産を買った時のローンの支払額の方がずっと低いからです。

「なんだ、これならもっと早く買っておけば良かった」といわれる方が本当に多いですね。

100%ローンもご紹介できます。不動産購入には売買代金以外に諸費用も掛かりますが、それもローンで借りることができます。

まずは、マンションセンターさいたまで、資金相談を受けて、ご自分が購入可能な範囲を知ってはいかがでしょうか。

それから「どの不動産を買おうかな」と検討されるのが良いでしょう。



## 可憐で清楚なコスモスの花

私たちの仕事は、不動産の事で豊富な情報をお客様にお伝えする事ですが、その上にたくさんの生活関連情報もお知らせしたいと考えていて、少しずつ前に進んでいます。

さいたま市には大手不動産会社さんが多いのですが、競争して勝つ時も増えてきました。専門知識や細かいアドバイスはどこにも負けません。解らないことは調べてすぐにお返事します。不動産の事なら何でも安心してお聞き下さい。

よこそ(マンションセンターさいたま)へ

西区不動産専門店

ご相談無料！



有限会社マンションセンターさいたま

TEL 0120-241-060 ■定休日 每火曜

〒331-0074

中野佳代子

さいたま市西区宝来1656-20

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

■営業時間 10~19

## ★いつかきっと恩返しを！

当社は指扇駅のすぐそばで、サイクルセンターを管理運営しています。駅まで徒歩15歩のとても便利な場所にサイクルセンターがあります。

指扇駅を利用して会社に出かける人や、電車に乗ってきてから自転車に乗り換えて高校に通う学生もいます。たくさん的人がサイクルセンターを利用して、朝早くから夜遅くまで、いろいろな人が行き交います。

そして、時々事件が起こります。

「自転車が盗まれた」「機械をきちんと片付けない」「空気が抜けた」「パンクした」など、様々なクレームを言って来られます。

遠方から学校に通っている学生さんが「自転車を盗まれて、親が別のを調達するまで、自転車を貸して下さい」と言って来られました。

「いいですよ。いつ返せますか？」と聞きますと「一週間お願いします」との事でした。

それを聞いていた、事務所に営業に来られていた方が「ここでは貸し自転車をしているのですか？」と質問されました。

「いいえ、貸してはいませんよ。でも困っている人がいたら時々お貸ししています。無料で！」とお話しました。

益々不思議に思われたようなので、少しご説明しました。

私事になりますが、私が長年忙しく仕事をしていましたので、私の子供たちはたくさんの人たちにお世話になって大きくなつたと思うんです。だから私は、自分と関わる子供たちの役に立つことや、躾をしようと思っています。



コスモス畑でハイ、ポーズ！  
男の子でも、きれいなお花を見て感激！  
大きくなってもきっと覚えていきますね。

やまとくん便り No.39-2 2005.10

困っている時に助けられた経験があると、きっとそれを覚えていて人が困っている時に手助けしてあげられる人になると思います。

今の時代は、人との関わりが薄くて寂しいけれど、これも何かの縁だから助け合いましょう。そんな輪が広がったら、きっとみんなが幸せになれますよ。

話が終わらないうちに次々とお客様が入って来られましたので、その営業の方は私の言葉に「感動しました」という言葉を残して、営業せずに帰っていました。

小さなお子様もご両親と一緒に、よく事務所に来られますが、お子さんを通じて親の姿がよく見えてきますね。

## ★投資物件を求めてお客様殺到！

マンションセンターさいたまにお電話を頂く方は、大抵の方がさいたま市西区の不動産に関してのお問い合わせです。

ところが「行田市の不動産について調べて欲しい」と、お電話がありました。

「どこで当社をお知りになりましたか？」とお聞きしますと「タウンページです」とのお返事でした。

電話帳で調べてお問い合わせを頂くのは、本当に嬉しい事です。

少し遠方ではありますが、地理については詳しいので、調べることにしました。

場所指定の中古物件ですが、現在売却になっている可能性が少ない事が解りました。

お客様にお伝えしますと「1年以上空き家になっているらしい。あの立地なら購入したい」とのご希望ですので、行田市で不動産の仕事をしている親しい人に調査を依頼しました。

お客様のほとんどは、ご希望を考えられてからお問い合わせをされるのですが、売りに出ていない中古住宅を指定してくるのは、とても珍しいです。

でも不動産営業は、日頃から空室調査や所有者調べをしていますので、調べるのは難しい事ではありません。少し時間がかかるかも知れませんが、きちんとお調べしてご希望に添うようにしたいと思います。

この方の購入希望の目的は、アパートを建築する事です。

実は連日、投資用物件を希望される方のご相談がとても多いのです。

利回りを計算されて、購入を検討されるようですが、現実はもっとシビアな計算をしていないと、収支が合わなくなって再度手放してしまった方も多いのです。

古くなってきたときのリフォーム代や設備投資資金・人口の減少による空室率のアップについても考えておく必要があります。

マンションセンターさいたまは、たくさんの家主様とおつきあいがあります。

売却される方のご連絡をお待ちしています。たくさんのお客様が売りアパートを求めてマンションセンターさいたまに来られています。今すぐお電話下さい。

0120-241-060

## ★つい嬉しくなるような仕事を！

不動産の仕事をしていますと、毎日たくさんのお客様とお話をしながら、いろいろなことを感じます。

その中で一番思うことは「どのような時代でも相手を思いやる心が大切で、それは人の心を動かし大きな成功に結びつく」という事です。それは私たち業務に携わる者だけではなく、お客様にとっても同じ事が言えるようです。

空室になってリフォームしたものの、長くお客様が見つからなかったお部屋にやっと借主様が見つかりました。控えめなお話の仕方のお客様で、申し込みを受けて入居を了解しますと、とても喜んでおられました。

また、家主様にお話しますと「長い間待った甲斐があったわ。ありがとう」と言われました。仲介業務は、お客様を取り次ぐことが仕事ですので、中には自分の力ではどうにもならない事があります。その所をうまく行くように取り持って行きます。

どちらのお客様を見ても、とても喜んで頂けましたので、ついつい一生懸命お手伝いをさせて頂こうと思いました。

差別をするつもりは無いのですが、時々「手数料を安くして。家賃を下げる」と言われるお客様の態度が一方的なわがままですと、あまり良い印象を受けません。そのような方にはつい冷たくしてしまいます。いけないとは思いますが・・・。

すべてのお客様に同じようなレベルのサービスをする事に心がけています。そのためにお客様にたくさんの提案をします。人間は単純な動物ですね。

嬉しくなるとついつい一生懸命仕事をしてしまいます。お客様にとっても嬉しくなるようなサービスをさせて頂こうと思います。

## ★フラット35の利用！

中古マンションを購入希望されているお客様から「フラット35を使って、ローンを組みたい」とご相談を受けました。

民間と公庫が提携した、最長35年の長期固定型住宅ローンのことです。

不動産会社の間でも話題になっていますが、今年7月に新設されたばかりの商品なので、当社ではまだ利用した事はありませんでした。

今まで一番ローンの利用が多いのは、埼玉りそな銀行で100%融資を希望されるお客様でした。

フラット35は、銀行を通じて住宅金融公庫に申し込みします。

さいたま市で利用出来る銀行は、埼玉りそな銀行・武蔵野銀行・他大手都市銀行で、青木信用金庫では取り扱っていないとの事です。

銀行によって金利や事務手数料が異なっています。

フラット35は、全期間固定金利・最高8000万円まで、保証料・繰り上げ返済手数料不要で、住宅の耐久性などを定めた技術基準について検査を受けた物件が対象です。

住居として購入される方で、年間の支払額が年収の25%以内で、頭金を2割持つておられるなどの条件をクリア出来れば利用できます。

住宅ローンの事前審査は無くて、いきなり申し込みとなります。

売買契約をして借り入れの申し込みをします。これと同時に物件調査の依頼をして、公庫から審査結果のお知らせがきます。

融資契約・抵当権設定・登記などの手続きが完了するのに、約2ヶ月かかります。

まず、どこの銀行にするかを決めて、売買契約をします。

事務手数料が少し多めにかかる事がありますが、融資までの期間が2ヶ月かかりますが、保証料が不要である・長期固定金利という魅力がありますので、お客様の間でも利用が増えつつあります。金利が低い今、フラット35は利用得ですね。

谷川岳登山にチャレンジしました。  
女間に山の天気はあります。  
心と秋の空になります。  
どう?



# ★地域商店街の皆様と共に！

マンションセンターさいたまのホームページには、指扇地区の商店街詳細情報を掲載しています。

開業当初より、地域の不動産会社として近隣商店との交流を図る事を目的に、指扇商栄会に入会させて頂き、いろいろな催しに参加してきました。

交流会があるとデジカメを持って出かけ、皆さんの顔をパチパチ写真を撮って、後日訪問をしては皆様に写真を差し上げています。

最初は遠慮がちに「写真は嫌いだから。恥ずかしいから。写真撮って何するの?」と言われていた皆様ですが、なかなか写真を撮る機会がないそうで、ご自分の写真を見るととても嬉しそうな顔をする方が多いです。

回を重ねると、ご自分からポーズを取る人がどんどん増えて、場の雰囲気も盛り上がります。ホームページの写真コーナーにも掲載させて頂きます。

それを報告しますと、益々喜んでおられます。

皆様の顔写真だけではなく商店のご紹介のために各お店も調査して、一件づつ店舗の写真も撮ってこのホームページにアップしています。

遠方から指扇にお引っ越しして来られる方にとっては、便利情報です。

またご自分のお店のホームページを持っておられない商店の方は大喜びです。ホームページだけではなく、配布用に印刷してお配りしています。

マンションセンターさいたまは、「地域の皆様にとって便利なお店であり、気軽にお茶を飲みながら歓談できる憩いのスペースであり、地域の商店の皆様と共に繁栄したい」と目標を掲げています。

困ったときは私たちも皆様に助けて頂く事も多くなりました。

大きな複合店舗も良いと思いますが、気持ちが通じ合い、いろいろな情報を持っておられる地域の商店街の皆様と仲良く出来ることと言ふことは、本当にすばらしい事です。

不動産の情報誌をお配りして、皆様が楽しみに待っておられる「やまとくん便り」もお渡ししています。商店街の皆様にとっても役立つ不動産会社を目指しています。

## ★たった一度のチラシで契約へ！

中古マンションの契約をしましたが、売却のご依頼を受けてたった一度のチラシ広告を入れ

やまとくん便り No.39-4 2005.10

て、それを見られてお電話を頂いた方が買われました。

他の不動産会社に依頼をされていて、3ヶ月間売れなかつたのが、当社に頼んですぐに契約のお話があつたので、売主様は驚いておられました。

すでに建築されて30年近く経っており、エレベーターもありませんので、「売却に時間が掛かるかも知れない」と、私たちも考えていましたから、みんな驚きました。

買主様にお聞きしますと「とてもキレイにリフォームしているマンションが売りに出していたのが、一歩違いで他の人に買われてしまった」との事です。

契約したマンションは、リフォームにお金を掛けてきれいにして売却する予定でした。

買主様は「自分でリフォームをするから、価格を安くして下さい」と言われて、売主さまのご了解を頂いての格安になったところでの契約でした。

リフォームが終わったものを買うより、自分で選んだ柄のリフォームをした方が結果的に安かつたり、好みのお部屋になります。

マンションは間取りがほとんど同じなので、内装さえすれば見違えるように生まれ変わります。買主様は賢い考え方をされています。ご契約おめでとうございました。

売主様も「古いマンションでエレベーターの無い5階建ての5階だから、なかなか売れないと思っていた」言われ、価格が安くなりましたが、売却できてとても喜んでおられました。

すぐにお問い合わせを頂いたのですが、これも地域のお客様が新聞折込のチラシをいつも見て下さっているからです。同じマンションで先日も売りに出していましたので、当社がたくさんのお客様を取り扱っていると認識されました。

売却依頼を受けたマンションがどんどん売れておりますので、売り物件が不足しております。  
売主様を募集しています。  
ご連絡下さい。

とても元気な男の子  
運動会で頑張りました。  
しょうとう君7才！

