



## 今月の『トピックス』

★名刺はその人の顔！

★入居審査の難しさ！

★管理会社を変更したい！

★親切で迅速な設備業者さん！

★お客様との楽しい時間！

★離婚相談と自己破産！

◎祝40回《感謝号》ご購入ありがとうございます

●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！

## ★名刺はその人の顔！

「名刺はその人の顔」だと言われています。  
たくさんの人と名刺交換をしますが、最近の  
傾向として、個人の歴史や人となりを記載し  
ている物が多くなり、特徴があれば目にとま  
ります。写真であったり個性であったり。

私も名刺にはいろいろな事を書いているん  
ですよ。同じ内容の物を事務所にも張りだし  
ていますと、お客様が待ち時間の間に読んで  
おられますので、ちょっと参考にご覧下さい  
ね。

- ・出身地：兵庫県津名郡北淡町(淡路島)・神戸
- ・明石・大阪・熊谷・佐世保などを経て埼玉  
県熊谷市に居住中
- ・学歴：兵庫県明石市立明石商業高校
- ・スポーツ：球技全般大好きでママさん ソフ  
トボールの全国大会で優勝！
- ・職歴：不動産営業歴：24年目  
大阪・三島土地勤務7年：初の女性営業：  
埼玉・エーアンドエム勤務8年：統括部長  
長崎・丸菱不動産勤務2年 梅田興産1年  
：埼玉・大宮中心で2年営業して指扇で開業  
指扇・マンションセンターさいたま4年目  
(建築一家で育ち18才で宅建取得)
- ・家族：一姫二太郎の子供達は成人し、自立
- ・資格：宅地建物取引主任者・簿記二級・不  
動産アナリスト・損害保険上級資格・不動  
産コンサルティング技能登録者・タクシー
- ・楽しみ：お客様の笑顔に出会う事です！

「へえー。淡路島で生まれたの？ママサン  
ソフトボールで全国大会優勝？なんでそんな  
にあちこちに引越したの？タクシーも持って  
いるの？熊谷から通うって大変ね」

・・・など、質問や感想がイッパイ。  
話さなくても伝わっています。

不動産の仕事をしている人にとって、不動  
産コンサルティング技能は夢の様な資格です  
。宅建を取得して、実務を経験してやっと受  
験資格が出来ます。そこから難関の試験が待  
っているのです。たくさん勉強しました。

熊谷市に住んでいるのは、13年前に遡り  
ますが、熊谷の不動産会社に就職する事が決  
まったから関西から関東に引っ越して来たの  
でした。これにも深い理由がありますが、い  
つかお話する機会があれば・・・。

今は息子家族が近くに住んでいますので、  
一人で暮らすようになった今でもなかなか熊  
谷を離れられません。片道1時間の通勤時間  
は少し大変ですが、よい気分転換になります  
ので毎日音楽を聴きながらのドライブを楽し  
んでいます。

学生時代は勉強にあまり興味がなかったの  
で、大学には進学しませんでした。「早くか  
わいいお嫁さん」になりたいと思い、19才  
で結婚し子供3人を出産するまで、ほとんど  
仕事の経験はありませんでした。

家族の生活が肩にドーンと掛かってきた時  
に考えたのが  
不動産の仕事で  
した。

それは18才で  
宅建資格を取っ  
ていたからです。

自分の人生の  
歴史を振り返る  
と、とても刺激  
的であったと思い  
ます。



かわいいお客様と中野

それらが栄養となって今の中野があり、仕  
事をしていく上でとても役だっています。



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

■定休日 毎火曜

〒331-0074

■営業時間 10～19

さいたま市西区宝来1656-20

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

ようこそ(マンションセンターさいたま)へ

改札を出て西へ徒歩20歩



西区不動産専門店

ご相談無料！



お客様の考えやご希望をお聞きしていますと、その人の中身が見えて来ます。そして参考になる提案をしますととても喜んで頂けます。

でも本当に身に付いたと思うのは、名刺には書いていない、お客様とお話して学ぶ事でそれが私の基礎となっているのです。

今日もまたお客様から教えて頂く事がたくさんありました。

## ★入居審査の難しさ！

賃貸のお客様が少し減ってきたと思います。そんな中、お申し込みを頂きました。申込書を書いて頂き、入居審査を行います。

個人情報保護法の説明をして、サインを頂いた後入居申込書を書いて頂きます。

案内をしてお話している中では、「とても良い人だから契約して貰えるといいなあ」と思うのですが、申込書を見てハッと驚く事があります。

賃貸を借りて頂く場合、家賃の支払い能力をまず一番に確認します。

転居してきて、収入はどこから入るのか、契約内容を守る人かどうか、違反された時に誰が保証するのか、裁判になった時に誰が費用を負担するのか等、すべてをクリア出来ない心配で契約に進むことが出来ません。

家賃の未納を防ぐために賃貸保証会社を通して、承認を頂いた方を家主様にお話して契約を進めていきます。

ところが申し込みを頂いたテナントですが、保証会社から「当社に規定により保証を引き受ける事が出来ません」とお返事がありました。

申込書を見た時から、これはきっと難しいだろうと思っていました。

賃貸専門や歩合制の会社の社員は、どうしても売上のノルマを達成する為に無理を通します。

「こんなお客様は、きっと家主様に断られるわ」と思っていましたら、了解を頂いた場合もあります。

賃貸専門会社の社員はトラブルを起せば退職して、不動産会社も仲介だけですと問題解決に消極的です。契約をして一番困るのは家主様で、特に事務所や店舗の高額な家賃が支払えないとなると、家主様の損害は膨大なものとなります。



夢は、プロ野球選手！  
生まれて初めての投球  
ひびきただいま2才半

当社の管理物件となると、この家賃を当社が立て替える事になり、トラブル処理も引き受けますが、賃貸専門会社は知らんぷりで通す事が多いようです。

賃貸のお客様が少ない中ですが、誰でも良いからと契約すると、あとの処理が大変になります。後のトラブル処理をするのが得意な私ですが出来ることならそうならないのが家主様の為だと思います。

私たちは日頃から「契約は慎重に」お客様に喜んで頂ける仕事をしようと心がけています。

## ★管理会社を変更したい！

家主様が来られて「相談に乗って下さい」と、レポート用紙を用意されてなんだか真剣に何かを悩んでおられるようでした。

質問をしながらメモを取っていく形式で、長い時間ご相談を受けました。

主な内容は「管理を他の不動産会社に任せているけれど、空室期間が長いので、マンションセンターさいたまに変更するにはどのようにすれば良いのか」という事でした。

1年前に他の不動産会社に「お客様を紹介してもらっただけの仲介」から「すべて家主代理で行ってもらえる管理委託」に切り替えられたのだそうです。ところが内容について疑問を感じたり、空室が長いという負担に耐えられなくなった様子です。

当社に管理を任せて頂きますと、他の不動産会社さんすべてに物件公開をします。

本日来られた家主様の物件は、先日家主様が依頼されている不動産会社に物件を問い合わせをした所、「決まっています」と言って、情報を頂けませんでした。

この不動産会社は、すべて自分のところで契約しようという考えの会社さんでした。

マンションセンターさいたまでは、お預か



りした物件は、あらゆる手段を使って広告します。

家主様は、本日当社が新聞折り込みに入れていた「賃貸募集一覧」のチラシを持って来ておられました。そして「やまとくん便り」に書いていた、いろいろな問題提起を真剣に読んでおられたようです。

当社の契約書や管理委託の内容は、他の業者様より充実していますし、入居者に対する管理も経験を活かし、細かなサービスにも心がけています。

手数料についても比較されていましたが、当社の方が少し安めでした。

私たちは考えられる限りの最悪の事態を想定して、どのような事故が発生しても万全の体制で取り組めるように、細かい点にも注意しています。何よりも俊敏に行動し、お金に関する事には特に早く解決しています。

このように業者を変更したいとご希望される家主様からのご相談がとて多いです。

移行するには、依頼されている不動産会社に「〇〇日までにお客様が決まらない時は、他の不動産会社にも依頼します」と事前通告しておくとの手続きがしやすいです。

**約束した期限を過ぎたら当社に任せて頂きます。契約が出来ればその部屋1つでも当社は管理をお引き受けして募集します。**

管理内容や手数料など、トラブル解決など、たくさんのお話に納得されて家主様は帰られました。

早く良い借り主様が見つかるといいですね。またのご来店をお待ちしています。

ライオンズマンション大宮  
指扇第2の管理人室の前に  
いつも季節の花が飾ってあ  
ります。キレイですね！



## ★親切で迅速な設備業者さん！

アパートの入居者様から「台所の天井から水漏れがあります」と言われて、上の入居者の方を訪問しましたが、特に水を溢れさせて様子はありません。

そこで上の人と下の人がおられる時に、設備

業者さんに天井をめくって調べてもらうことにしました。現場に出かけてみると、階下の天井裏で台所の排水管が外れていたのが原因の水漏れだと解りました。

建築した時に、きちんと配水管を固定していなかった事が一番の原因です。排水管は、長年台所の排水を流し続けた結果、いつの間にかだんだんと外れていったのでしょう。

**建築後すでに15年以上経過しています。水が漏れていた天井は黒ずんだカビで一杯でした。吊り土棚は腐りかけています。**

家主様に連絡して、工事の了解を頂き、早く完了するように手配しました。

入居者様は、お仕事でお留守が多いです。しかも二家庭の人の都合が付くを探すのが大変で、設備業者さんが骨を折って下さいました。

きちんと説明して下さい、そして祝日に作業をする事になりました。打ち合わせをするのもお客様の都合に合わせて、夜の8時に見に行っていました。親切丁寧で対処も早く、本当に助かりました。それでなければ被害は拡大していたでしょう。

リフォームに関わる職人さんには、時間など自分の都合が一番で、動きもゆっくりな人が多い中、設備業者さんは本当に親切でテキパキとして、本当に助かりました。

私たち不動産業者の仕事は、このようなクレームがあるとすぐに現地に駆けつけ、早く工事を手配する事です。誰が工事費を支払うのか、保険は使えないのか、いつお金を払うのかの話をもとめて、了解を頂き工事の手配をします。原因を追及してお話をまとめるのって、お客様の考えもいろいろなので難しい事も多いんですよ。

これらのクレームはすぐに手配しなければ、益々問題が大きくなります。

工事をするのは設備業者さんなので、いくら私たちが動いても、工事をする人によって後の処理が違ってきます。夜でも休みでも、お客さまの都合に合わせて、気持ち良く動いてくれる業者さんは本当に有難いです。

マンションセンターさいたまには、修理屋・設備屋・ガラス屋・畳屋・クリーニング業者さん達がいつでもスタンバイしています。

**リフォーム工事のプロです。**

地域の工事屋さんには信用第一ですので、アフターサービスも満足できます。

## ★お客様との楽しい時間！

特にお部屋が空いたわけでもないのですが、家主様が事務所にご挨拶に来られました。「時々顔を出さないと忘れられるから」と話されながら、お菓子を頂きました。

前回来られた時に頂いた「イースター島のモアイ像」の写真を店内に貼っています。マンションセンターさいたまは皆様に「お時間があったら、いつでもお茶を飲みに来て下さいね」と声を掛けていますので、こうやって来て下さるのが本当に嬉しいのです。

奥様にご病気になられて、一時は覚悟を決められたそうですが、大手術を乗り越えて回復されたようです。人生観が変わり、奥様に対する思いが全く違ってきたとのお話でした。

「自分が好きなことが出来るのも、家内が家庭を守ってくれているから」と言われる家主様は悟りを開かれたように感じました。

奥様によろしく！いつまでも仲良くネ！

またある日のこと、情報誌をお送りしているお客様を訪問しました。一人暮らしの高齢の男性ですが、広い敷地を清掃しておられました。何匹かのネコと一緒に生活をしています。

「あなたが元気に頑張っている様子を書いているやまとくん便りを見て、いつも励まされるよ。仕事の幅が広がってきて、こっちも嬉しくなるね」と言って頂きました。

このお客様には、やまとくん便りの5号からお送りしているのですが、わざわざ1号から4号までの記事を請求しに立ち寄られた事を覚えてしています。

別の日、車の修理工場を訪問しました。車に少し異常音がするので、様子を見て頂きました。この会社さんも家主様です。「ハガキを貰ったよ。頑張っているね。積極的で元気だね」と言われました。

そのハガキは「売りアパートを求めています」という内容のものでした。

「そうなんです。お客様が殺到して困っているんです。何かあれば連絡下さいね」と言いますと、「梅食べますか？」と言って、梅酒につけてあるおいしい梅を頂きました。

こうやって、お客様と楽しくお話できる楽しい毎日です。

皆さん揃って言われるのが「中野さんは本当に仕事が好きなんですね」私は「不動産の仕事

は私の天職です」とお返事します。

難しい苦しい仕事を解決した時、お客様の笑顔に出会えるので、私まで嬉しくなるのです。

## ★離婚相談と自己破産！

川越運動公園で「さんぱく（産業博覧会）」があり、親しくしている不動産会社の社長さんからお誘いを受けたので見学してきました。いろいろな企業や商店が参加して、川越のピールやイベントを行っていました。

全日本不動産協会の川越支部では、無料の相談コーナーを行っていました。

今年も弁護士先生が来られていましたので私も「人生について相談にのって頂きたいのですが」と話しかけて、たくさんお話を聞くことが出来ました。

冗談を話す若くてカッコイイ弁護士さんでした。お仕事上での最近の相談内容として、一番多いのが「離婚相談」だそうです。

2年後に年金支払額変更が予定されているので、妻の受取額が夫と平等になるとかで、離婚を延期する動きがあり、50代以上の夫婦の離婚は減っているそうです。

今の所は妻からの離婚請求が少なく、夫からの請求は増えているそうですが、2年後はどっと離婚が増えるでしょう。

若い人の離婚が非常に多く、相談を受けるのがなんと夫婦の母親からのものが増えているのだとか。自分の問題も母親任せだというのです。信じられませんか。

特に、若い夫と母親と一緒に相談に来たときは、本人はほとんど話さないで母親だけがいろいろと都合の良い事だけを話すそうです。

弁護士が本人に連絡を取ったところ「どうして母親の私の許可を取らないで息子と話しをするのか」と弁護士に詰め寄られるのだとか。世の中、どこか間違っているような気がしました。

また「自己破産」は一時に比べると減っているようです。

借金が多く生活が大変な人は、弁護士からも破産を勧めています。余程悪質でない限り免責を受けられるそうです。そうすると借金は残りません。

ただし、保証人になっている人はすべての財産を没収される人も多いようで、金銭に関する保証人になるのは辞めた方が良いでしょう。

機会を作ってこのように、「その道のプロという人とお話をする」のが私の楽しみです。