



今月の「トピックス」

- 1. 耐震強度問題が仕事に影響！
- 2. 歯科医開業を目指す若い先生！
- 3. 金融機関はこうでなくっちゃ！
- 4. 心のこもった一言を添えて！
- 5. 家賃督促、お任せ下さい！
- 6. 幽霊が出る！
- 7. お花のプレゼントに感激！
- 8. 五体満足の有り難さ！

◎話題豊富な6ページ版です！

●私たちの「不動産に関わる仕事への熱意」をおそぞ分けです。
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！

1. 耐震強度問題が仕事に影響！

テレビのニュースで、一級建築士が耐震強度を偽造した設計をした為に、社会的な大問題として「マンションの耐震強度問題」が騒がれています。

不動産仲介をしている会社でも、無縁の出来事とは言えません。お客様からよくご質問を受けるようになりました。

1つの例を挙げますと・・・

建築関係のお仕事をしておられて、一戸建住宅を探されているお客様は「基礎工事・地盤調査・建築会社・購入時の価格・耐用年数」など、細かい部分まで質問されます。

私はいつも、出来る限りの事を調べてお返事をしています。

建築に関するトラブルは、大金を投入して購入を考えておられるお客様にとっては大問題です。出来ることなら問題の無い不動産を購入したいものです。

書類だけで納得しても、実際の工事はどうなのかは、細かい部分を目視で調べるのが一番安心です。

ご案内の時に、建て付け・壁の隅の亀裂・水周りの仕上げ・建物の基礎・外壁・敷地のコンクリート床・ブロックなどをジックリと観察しています。

可能であれば、建築確認申請書も手に入れて、疑問点もご説明します。

大手建設業者が施工したと言っても、そこから下請けに工事を発注する場合も多いです。通常の場合は、下請けが何か問題を起こしても建築会社の責任となりますので、手抜き工事など、問題を起こせないはずなのです。

関わる人たちが多いので、みんな解るはずですね。今回の事件は私には理解出来ません。でも、仕事柄関わらずには終わらないので、一生懸命調べています。



レイちゃん、かわいいですね。
とママはご結婚からの付き合い
なので、家族のように思えます。いパパ

最近になって、仲介会社や所有者・管理会社のところに、「この建物は大丈夫ですか」と問い合わせるお客様が増えていました。加盟している協会から参考になる文章が送られてきましたので、ご紹介します。

*貸家業・管理業について（弁護士のコメント）

貸主は借主に安全な住居を提供しなければなりません。

また、耐震強度を偽造した建物が倒壊したら、貸主側（家主や管理会社）は工作物責任（民法717条）を負う可能性があります。

耐震強度等に関する調査（証明）義務を貸主側が一般的に負っているのかという点は、まだ何ともいえませんが、少なくともマスコミで取り沙汰されている企業が設計や建築に関与している場合は、入居者も不安でしょうし、建物の安全性を調査する必要があると考えられます。



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

さいたま市西区宝来1656-20
<http://www.mansionc.com/saitama/>



建物の安全性を立証するのは入居者に安心を与える行為といえます。つまり入居者サービスのひとつです。

問題の企業が関わっていないからそれで良いし、ということではなく、入居者サービスという経営的な観点から各社で対応を検討されたら宜しいかと思います。

国交省が、「耐震診断の有無や耐震性能についての記載・説明を重要事項に追加する考え。広く意見を募った上で年明けの早い段階からの施行を目指している」と書いてありました。

まだどうなるかは分からぬ話ですが、もし重説が追加された場合、「耐震診断は行っていません」との説明では成約が難しくなるので、耐震診断を行わなければならなくなるでしょう。

そうなる前に、いま自主的に調査すれば信用が上がり、賃貸経営上の大変なプラスになると考えています。こうしたことを説明すれば、費用負担に応じる家主もいると思います。

以上は文章の一部ですが、たくさんの方に係わる問題です。一緒に勉強して乗り越えて行きましょう。

2. 歯科医開業を目指す若い先生！

店舗を探すとき、目的を達成する物件かどうかを判断しながら、希望に近い物を探すのは大変な事です。

特に専門的な分野ですと、賃貸契約金以上に設備投資が必要なので、慎重に選んで行きます。何しろ一生を掛けた仕事をそこで行う訳ですから、契約条件はもちろん、地域調査も必要です。

歯科医開業を目指しておられるお若い男性が訪ねて来られました。

何件かご案内しましたが、ご希望条件は「地域を限定しない」との事でしたので、さいたま市全区から物件検索して、店舗を多く取り扱っている不動産会社さんから資料を取り寄せました。

30物件近くを収集して、業種が合うかどうか、立地はどうなのか検証していきました。

たくさんの資料の中から、該当する物件を選んで地図に記入して行ったのです。お客様はすでに半年近く探しておられるので、お客様の地図にはたくさんの情報を記入してありました。各地の歯科医状況も調べ尽くしておられます。

子供達の歯は、健康のバロメーター。大切に磨きましょう

やまとくん便り No.41-2 2005.12



「たくさん不動産会社を回りましたが、こんなに親切にして頂いた不動産会社は初めてです」と言われて、逆にビックリしました。マンションセンターさいたまが、ジックリ腰を据えてお探ししたからでしょうか。

どこの地域でも物件を探そうと思えば、不動産会社はいろいろな形で情報を仕入れることができます。

他の不動産会社は、作業を省略しているのでしょうか。

歯科医開業の先生は、お若いですが資格を取られて、すでに7年の仕事を通じた経験を積んでおられます。

私も昔から歯が弱いので、個人的に少しお話しを聞いてみました。

「入れ歯とインプラントの違い」についてです。

「インプラントはそのうちにすたれて行くと思いますよ」と言われたので驚きました。「最近開発されたすばらしい技術なのにどうして？」

「老人などの訪問医療をしていますが、入れ歯はグラグラすれば抜けますが、インプラントはあごの骨に埋め込んでいるので、手術しなければ抜けません。体力の無い老人に手術は出来ません。それが原因で死亡事故も発生しています」

私は毎日お客様とお話ししていく、たくさんの事を教えて頂きます。今回も大変勉強になりました。

私もいつかインプラントにしよう、と思っていましたが考え直した方が良いかも知れませんね。目の前の事だけを考えずにジックリと行動しましょう。

「とても素晴らしい信念とやる気」を持っておられる先生でした。ぜひ開業のお手伝いをしたいものです。

3. 金融機関はこうでなくっちゃ！

指扇周辺には、金融機関が4軒ありますが、それぞれ特徴があります。
郵便局・武蔵野銀行・埼玉りそな銀行・青木信用金庫さんですが、比較してみました。

- 郵便局は振込手数料が安くて、全国各地に窓口があります。
- 武蔵野銀行は、指扇駅に一番近くて、お客様も多いです。
- 埼玉りそな銀行は、支店がプラザの中にあります、キャッシュコーナーが駅前にあります。
- 青木信用金庫は商店街通りにあり、キャッシュコーナーでは小銭の入出金が出来ます。
- ★住宅ローンは郵便局以外で受付をして頂けます。

今回は青木信用金庫でローンを利用したお客様の売買決済がありました。

前もってお話し打ち合わせをしていましたので、決済に掛かる時間も短くてすみました。

売り主様の不動産には抵当権が付いています。残金の返済が青木信用金庫さんでは出来なかつたのですが、担当者の方が別の銀行まで車で送って下さいました。

何しろ現金で大金を持ち歩く訳ですから、私たちだけではとても心配でした。

お陰様で無事に残債を返す事ができ、司法書士の先生と売り主様が「抵当権抹消書類」を取り寄せて売買の所有権移転登記申請をする事が出来ました。

青木信用金庫さんのように親切にして頂いた金融機関は初めてだったので、とても感激しました。

「青木信用金庫さんは、どの支店も駅から離れた所にあるはどうですか？」と質問しますと、「大手都市銀行と肩を並べて競争すれば負けてしまいますので、地元の皆様が利用されるのに便利な住宅街に店舗を構えています」とのお返事でした。
なるほど、青木信用金庫の皆様は支店長さんを筆頭として、朝のご挨拶からとても気持ちがこもっています。



中山さん、お世話になりました

仕事をしていても、世間話をしていても、よく「振り込めサギ事件」を耳にします。皆さんの身近にも被害に遭った、もう少しで引っかかりそうになった、という人がおられるのでは無いでしょうか。

ほとんどの家庭に「悪質なハガキ」が来たことと思います。

私の自宅にも息子名義の変なハガキが来て、「もう、こんな事をして」とまず息子を疑いました。

「息子に悪い影響を与えたくない」という親心から、思わずお金を用意しようかと一瞬でも考えてしまいました。金額が大きく無かったので、誰でも引っかかりそうだと思いました。何日かすると忘れてしましたが、ハガキだけではなくて、電話でも掛かってくると今までサギに遭ってしまいそうな心境でした。

知り合いの人が「友達の家に行っていたら電話が掛かってきて、まさに振り込めサギの電話で、その人は必死に振込先を聞こうとしていた」と話しておられました。

なんとか息子さんの電話番号を聞き出して、連絡を取って上げて被害を免れたそうですが、その場に立ち会うと「あの手この手で言わるので、本人にしたら疑わずに騙されてしまうかも知れない」と言っていました。

金融機関の方とお話ししていると、窓口で大金を出金した人の様子がおかしいので、話しかけたりして結果として、振り込めサギを事前に食い止めて、表彰された社員さんがおられるという写真を撮ってきました。

青木信用金庫の中山様です。

これもまた左の写真の中山さんなのです。

お客様は必死になって振り込もうとして「邪魔をして息子に何かあったら、どう責任を取ってくれる？」と騒ぐので、息子さんと連絡が取れるまでの1時間は大変だったそうです。でもこのような金融機関の営業マンが地域にいると、私たちも安心ですね。

仕事の業務をこなすのは当然のことですが、お客様が望んでいる事に対して、役に立とうとする意識が大切だと考えます。これはどのような仕事を通じても言える事ですね。

会社の規模の大小は関係ないのです。
信頼できる人がいるかどうか、それが一番！

4. 心のこもった一言を添えて！

賃貸契約の更新手続きをする時、マンションセンターさいたまでは重要事項説明書と賃貸契約書の両方を作成しています。

更新の時は、更新契約書のみで有効なのですが、より細かく正確に説明する為にいつも重要事項説明書も作成しています。

更新手続きが終わり、家主様から借り主様用の契約書が返送されて来たときにお手紙が添えてありました。

「丁寧な契約書を作つて頂いてありがとうございます。また、いつもやまとくん便りを本当に楽しく読んでいます」との内容でした。

心のこもったほんの少しの言葉でも、人を感動させるのですね。本当に嬉しかったです。早速お電話でお礼を言いました。

更新手続きの時、入居者様ご家族の住民票と連帯保証人の印鑑証明書をお願いしています。更新なので、そこまで準備しない管理会社さんもありますが、時々借り主と入居者が違っている事件も発生していたり、連帯保証人が死亡している場合もありますので、慎重の上にも慎重に更新をしています。

家主様が別の不動産会社で契約された方の更新手続きをさせて頂く場合もありますが、連帯保証人として書いてあるので連絡を取ってみますと「保証人になった覚えは無い」というケースもありました。

マンションセンターさいたまの契約書の内容はとても細かく厳しいもので、しかも契約の時に細かく時間を掛けて説明しますので、借り主様も契約を守ってくれます。

家主様からの一言がとても嬉しかったので、これからはお便りにも心のこもった一言を添えてお送りしようと思いました。



元気な男の子は成長すると、
やつといど、ないハイ、大変
です。そして、やつといど、
元気な男の子は成長すると、
ポーズ。

5. 家賃滞納督促、お任せ下さい！

家主様から「家賃を滞納されて困っています。助けて下さい」と電話がありました。

頼まれると放ってはおけない性格ですので、すぐに飛んで行きました。

この家主様とは何度かお話をした事がありますが、当社で契約に至ったことはありませんでした。

「不動産会社が頼りなくて、相談出来ない。もう一人は知り合いの紹介なので、個人間の契約だ」と言わされました。

それぞれ家賃を5ヵ月分滞納しています。

契約書を確認して、今までの経過をお聞きしました。個人間の契約は、更新も出来ていませんでした。

「知り合いだから不動産会社には頼まない。便宜を図ってあげたい」という家主様がおられますが、それが一番怖いのです。

今は大丈夫でも、いつ生活事情が変わるか解りません。真面目な人も急変するのです。知り合いだと言いたいことも言えません。

これらをよく解っておられる方は「この人が借りるから、契約書を作つて」とわざわざ電話を掛けて来て下さいます。

手数料を支払つても不動産会社に仲介を依頼しておくと、困ったときでも相談出来るからです。

今回は契約に関わっていませんが、「困られた事があったら何でもご相談下さい」と指扇地区すべての家主様にお伝えしていますので、お電話があつたのです。

早速、借り主宛の手紙を書いてそれぞれの部屋のポストに入れました。

家主様から委任状を頂いて「今後は本人から何を言ってきても、マンションセンターさいたまに頼んだから関係ない」と言って下さるようにお願いしました。

期限を切つて家賃を督促し、払わなければ出て行って貰います。

連帯保証人に未納家賃を請求します。

どこかの不動産会社の社員で「滞納されたら、回収出来ない部分は家主様に泣いて貰つて、早く次の入居者を捜す」という人がいましたが、私は退去されても家賃を回収し続けます。世の中で人に迷惑を掛けて平氣でいるような人を決して許してはいけないです。

二日後、一人は全額家賃を持参しました。

6. 幽霊が出る！

賃貸管理をしていますと、いろいろなトラブルに出会います。

その都度対処して解決するのですが、中には解決できない問題も発生します。

・・・というのは、時には信じられない様な出来事が起こるからです。それは不動産の仕事とはかけ離れています。

日管協の研修で「賃貸トラブル事例の発表」がありました。

害虫駆除・騒音・精神異常・自殺殺人・退去トラブル・長期不在などのトラブルの中、**幽霊事件**が印象的でした。

洋室のクローゼットの中で、包丁を持った叔父さんの幽霊が立っているという事例の発表がありました。話を聞いていますと、笑い事ではありません。

担当者が見せられた携帯写真には、足にベットリと血糊が付いていたとの事です。それを見てから担当者が時々金縛りに遭うのだとか。

私も何度か「幽霊事件」に出くわした事があります。

昔、誰が入居してもすぐに退去する部屋がありました。退去の理由は「押入から幽霊が出てくる。和室の部屋が血の海になる」などが理由で、入居した人がすべて体験します。

調べてみると、昔自殺した人がいた部屋でした。

貸家を案内しますと、靈感のある人が立ち会いをしました。

「ここには性格の良くない靈が住んでいる。ほら、あそこにいる」と言わせて、私は二度とその貸家を案内出来なくなりました。

どこの家でも老衰や病気で亡くなる人はいますので、特に怖がる事も無いのですが、仕事で何かあった部屋についてはお祓いやお清めをしています。

私の友人で、靈感がある人が何人かいいます。取り憑かれて意識不明になった事もあるようです。

仕事とは関係無いことなのですが、「私には靈感が無くて良かった」とつくづく思います。

7. お花のプレゼントに感激！

家主様が「たくさんのお花とたくさんの柿」を持って、事務所に来られました。ご自宅で作っておられたのを、わざわざ持つて来て下さったのです。

事務所にたくさんのお花を飾つています。きれいですよ。



以前にお家にお伺いした時に綺麗なお花がたくさんありましたので「1本頂けますか?」と言いますと「これだけ持って帰って」と言われて、たくさん頂いた事がありました。

先日、ご主人が立ち寄られていろいろとお話ししていました。話題になるのは毎月お送りしている「やまとくん便り」です。

「いつも感心して読んでいるよ。難しい問題もよく解決しているね。考え方がすばらしいよ。法律では解決出来ない事も頑張って処理しているね」と褒めて下さいました。

翌日、奥様がお花と柿を持って来て下さったのです。本当にありがとうございました。

お客様は昔、県庁の住宅課に勤めておられて県民の住宅に関する相談員だったと言うのです。3年のお付き合いになるのですがこのような話を初めてお聞きしました。

弁護士や裁判とも多く関わってこられたそうですが、「法律があるのにそれで解決するのではなく、弁護士同志が筋書きを決めて最初からどちらがお金を払うか決めているんだ」と嘆いておられました。

そうなんです。

法律は解決する為の道しるべなのですが、いざ何か問題が起こった時はほとんど法律に関係なく、お互いの折り合いで結果が出る場合が多いのです。

それなら弁護士にたくさんの費用を払って、長い時間を持って裁判をするよりも、最初から仲介にお願いして少ない費用で早く解決した方がお互いのためです。

家主様がその辺りの仕事をよくご存じなので日頃から行っているマンションセンターさいたまの業務を高く評価して下さいました。

やまとくん便りには、日頃の業務を通して起った問題や事件をどのように解決したか、またそれに対してどう考えているかを解りやすく書き込んでいます。

たくさんの方が楽しみに読んで下さっている「やまとくん便り」を、今後も内容を充実させて継続したいと思います。

8. 五体満足の有り難さ！

「普通に歩けることが、どんなに素晴らしい事か」を、身にしみて感じるような事件がありました。

足を捻挫して、全く歩けなくなってしまったのです。足を引きずって歩いていたのがどんどんひどくなつて、松葉杖で少し前に進む程度です。仕事どころでは無いのですが、仕事がすべての私は頑張って机に向かいました。

原因は「スポーツクラブで激しい運動をしてステップ台から足を踏み外した」という事なので、自業自得で誰にも文句を言えません。

当初は「痛い」と思うだけで、ずっと歩いていたのですが、どんどんひどくなってきてしまいました。

左足の足首から下がパンパンに腫れて、青く変色してきました。

床に足を降ろすことが出来ず、松葉杖でなんとか移動している状態が続きました。

松葉杖って大げさでとてもイヤなのですが、動けないので仕方ありません。それにしても松葉杖を使いこなすのがこんなに難しいとは思ってもみませんでした。

変な体制で歩いていると、右足まで痛くなつてしましました。腕もしびれます。
狭い事務所を松葉杖を使って、あちこちにつかりながら、足にコマがあるイスに座つたまま移動したり、大変な作業です。
そして私は動いていないようでも「毎日、こんなにいろいろな資料を処理したり、動き回っているんだわ」と気がつきました。

お客様が来られた時は大変です。

資料1つコピーするにも、松葉杖で立ち上がり移動して、脇の下を松葉杖で支えながらコピーして、紙を先に置きながら又松葉杖を使ってイスに戻ります。

日頃から健康だけが取り柄なので、足1本使えないだけでこんなに大変な物なのかを体験しました。日頃、五体満足であった事に本当に感謝しました。

事務所の前を通る方の中には白い杖を利用して歩いている方や、松葉杖を使った人もおられます。皆さん、普通に歩いておられます、大変な事なのですね。

私は怪我の峠を越えれば又普通に歩く事が出来ますが、病気や怪我をしたり、不自由な身体でも頑張って生活している方の気持ちが、ほんの僅かですが知る事が出来ました。

たかが捻挫をしただけですが、廻りの人たちが心配して手助けして下さった事が本当に嬉しかったです。

お客様まで心配して下さいました。仕事でご迷惑をお掛けして本当に申し訳ありませんでした。

今ではすっかり回復して、また飛び回って仕事をしています。怪我をしている間に立ち寄られたお客様から「もう治ったんですね。良かった！」と声を掛けられます。

当たり前に出来ること。

実は、とても感謝しなければいけない事が多いんですね。怪我をして心配して下さる方がとても多くて、感動しました。

誰もが「こうして冷やして、今度は暖めて。こうすれば歩きやすいよ。荷物を持つのを手伝おうか。」など、たくさんの言葉を掛けて下さいました。

何かあった時に、いかに自分はたくさんの人のお世話になっているのかが解ります。
一人で立派に生きているように発言している人も、本当はたくさんの人に助けられて守られて生活しています。

ですから、それに気付く事が出来た私は、これから益々地域のお客様に仕事を通じてお役に立てるように頑張って行きたいと思います。

元気な足で、また山にも登ります！
山に興味のある方、一緒に登りませんか？



妙義山は、切り立った岩の
ビックリしました！