



今月の「トピックス」

- 1. どんな家に住むのがいいの？
- 2. 退去立ち会いで部屋が穴だらけ！
- 3. 凍結による給湯器のトラブル！
- 4. マンスリーのお部屋あります！
- 5. 今こそマンション購入！
- 6. 突然の訃報、残念です！
- 7. 若いカップルの部屋探し！
- 8. 春商戦に向けてのセミナー！
- 9. 全日本不動産協会の忘年会！

1. どんな家に住むのがいいの？

あけましておめでとうございます
本年もどうぞ宜しくお願ひ致します。

年末年始と世間を騒がす事件も多く、平成18年は波乱の年明けとなっていますが、皆様と手を取り合って少しでも明るい話題が提供出来るようにがんばります。



お正月はやはり着物を着て初詣。
神社に出来かけた。あなたはお願い事をしてきました。あなたは如何でしたか？

すべての人が関わる不動産の仕事をしていますと、いろいろなご相談を受けます。

代表的な内容として・・・

- *賃貸と購入とどちらが得なの？
- *二世帯住宅のメリット・デメリットは？
- *建て替えと大規模リフォームはどちらがいいの？
- *相続したときの手続きは？

長く不動産の仕事をすればするほど、その答えはより難しく深くなっていくような気がします。どのような答えが適切であるのか、「正しい」という結果が様々である事が解ってきたのです。

一言で表現するならば「あなたのライフプランに集約されています」という事でしょう。

・・・とは言っても、誰にもピンと来るものではありません。説明をしたところで、益々混乱してしまうかもしれません。

忙しい日常生活を送る中で、仕事・家族・趣味・夢などを考えるゆとりを持ちましょう。そうでなければ時間に流されてあっと言う間に年をとり、後悔してしまうのです。

若いうちに出来る事、計画を立てて前に進む事、何事にもチャレンジするかどうかでその人が幸せになれるかどうか、よりよい不動産を手に入れられるかどうかの結果がおのずと違ってきます。

私事ですが、少し聞いて下さいね。
昭和一桁生まれの両親が、昨年暮れに生まれ故郷に戻り生活を始めました。

兵庫県の淡路島で生まれそこで結婚し、私も又そこで生まれ小学校に通っていました。田舎暮らしがイヤで神戸や明石で仕事を続けた父でした。

一人になった祖父を引き取り、老後の面倒を見ていました。

淡路島の家は無人となり、時々お墓参りに帰るだけとなりました。祖父も亡くなり阪神淡路大震災で古い家屋も倒壊し、もう淡路島に帰る事も無いと思っていたのですが、この度やはり故郷である淡路島に戻って老後を過ごす事になったのです。

大震災の後、父は小屋を建て時々避暑やお墓参りに来ていました。

建築の仕事をしていた父と私の弟は材料を集めて手作りで小屋を造りました。

このお正月にどんな所で暮らしているのかと、淡路島に様子を見に行きました。



有限会社マンションセンターさいたま

TEL 0120-241-060

〒331-0074

中野佳代子

さいたま市西区宝来1656-20

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

■定休日 每火曜

■営業時間 10~19

ようこそ【マンションセンターさいたま】へ

西区不動産専門店



改札を出て西へ徒歩20歩

ご相談無料！

まず驚いたのは、故郷が本当に山の中だという事で、細い山道が舗装された広い道路になっていたという事です。数年前にも出かけましたが今回はゆっくりと観察して改めて実感しました。

家はただの小屋ですが、お金を掛けずに自分たちで工夫して作っているので、とても興味深かったです。

窓にはちゃんと雨戸もついています。お風呂はユニットバスで窓からは明石の灯りが見えます。これは私が昔住んでいた家の五右衛門風呂で見ていた景色と同じだったので感激しました。

トイレは汲み取りですが、どんな仕組みになっているのかを聞いて笑ってしまいました。便器の下には汚物を受ける箱を置いています。裏側に回り、下から汚物を抜き取ります。トイレの中には手すりも付けていて、ドアを止めるのは木の端やゴムです。

小屋の中にはベッドや棚を作っていて、小さいけれど家族団らん出来るスペースに出来上がっていました。

トタン板の屋根なので、雨が降ると大きな音がするそうです。

でもトイレやベッドなどあちこちが明るいので天井を見てみると、そこだけ透き通る波板で作った屋根になっていました。殺風景な小屋の中にたくさんの棚、そこにたくさんのかわいいぐるみが並べてあります。にぎやかで楽しくなる雰囲気です。

広い庭の真ん中に野菜を植えていました。もともと百姓をしていましたので、得意分野です。

小屋の他にたくさんの物置も造っていて、田舎生活も考え方によっては、楽しく忙しく過ごせます。耳が遠くなり足腰が弱くなってきた父ですが、行動的になって元気で長生きして貰いたいです。

犬を飼って「シロ」という名前を付けて、両親にとっての大切な家族になっています。

両親との楽しいお正月を過ごしながら、シロを連れて、私が通っていた小学校まで出かけました。30分掛かって通っていましたがもう40年以上昔の事です。とても綺麗な校舎に生まれ変わっていましたが、その道のりを歩いてみてとても懐かしく感じました。

これ以上山奥には家が無い、という位の段

かわいいお客様、名前は
「ゆずな」ちゃんです。



々畠の上に住んでいますので、隣の家までの距離は500m以上あります。広い道路には外灯がありません。

夕方5時を過ぎると外は暗くなります。朝7時近くまで冬の夜は長いです。テレビを見る以外はする事もなく、自然と早寝になります。真夜中に何度も目が覚めて、最初の夜はとても長く感じました。山の中の冷気も小屋に入り込みます。

このような故郷ですが、バス停から神戸三宮まで高速バスで40分で行くことが出来ます。淡路島の車のナンバープレートはすべて「神戸」でした。

山の中には立派な家もたくさん建てられていました。

ただ、仕事をするとなると、やはり淡路島では難しいでしょう。若い人をあまり見かけませんでした。会社は少ないです。

両親は淡路島を飛び出して、神戸の長屋で暮らしたり、明石で建築会社を作り大きなビルを建てたり贅沢な暮らしも味わいました。

仕事一筋で生きてきた両親でしたが、ある時期からは人生を楽しむ生活に切り替えました。頑張って仕事をする事も大事ですが、家族仲良く健康に過ごす事が一番だと気付いたのです。

まだ70代の両親ですが、人生を全うするまではまだまだ時間がたっぷりあります。それぞれの住まいを楽しみながら生きて来た両親なので、これからも山小屋生活をエンジョイしてまた新しい事にチャレンジするのでしょうか。

最初の話しに戻りますが、「どのような家で暮らるのが良いか」それはその人のライフプランの基づくのだと思います。また何を大切にするのかは人によって違うので、不動産を購入するのが良いのか、賃貸を借りていつでもどこにでも行けるようにしておくのが良

いのか、誰にもアドバイスできません。
ただ、計画しないとお金は貯まりません。夢を持つても叶えられません。

大きな家を建ててもいずれ子供達が出て行く、古くなれば建て替えをしなければならない、ローンを払い終えた頃家の価値が無くなっている。立派な家が良いのか、お金を掛けない楽しい家が良いのか、それぞれの価値観によって答えが変わってきます。

「今これをしよう。家族の喜ぶ顔が見たい。」と思う事を大切にするのが良いと思います。夢は自分一人だけのものでは無く、家族一緒に夢を叶えると幸せが何倍にもなります。一人だけの欲望はきりがなく、達成された時の感激は少なく、より欲求不満になる事が多いのです。

家族の笑顔でより自分が幸せになれます。今年も幸せな笑顔とたくさん会えるような仕事をしたいと思います。



んう役おラ
でで員餅イ
食すさつオ
べ。んき
て子が大ズ
お供當会マ
らさん番の風
まれんでシヨ
ま達頑景ショ
しが張でン
た。喜そ。の

2. 退去立会で部屋が穴だらけ！

賃貸物件を退去される時、立ち会いをします。引越の荷物が全部出たところでお部屋の点検をするのです。

契約書の敷金精算事項を確認して、敷金から相殺する金額と原状回復にかかる費用を計算しています。

東京都のルールやトラブルガイドラインについて、お客様からも質問を受けました。

きちんとご説明して、今回は家主様負担の部分もありますが、借り主様の負担部分を説明すると納得されました。

入居期間が約4年という事でしたが、お部屋の様子は少しひどい状態でした。お客様が「私たちが穴を開けました」という襖・壁クロスはすべての部屋に及びます。網戸にもあちこち穴が開いています。そんな生活をしていたらこうなるのか解りません。壁の穴の奥には掘れた後もあったのでしょうか、穴だけはお客様で塞いだようです。

タバコも吸っていたようで、部屋全体が黄ばんでいます。敷金精算についてあちこちでトラブルが起こったり、裁判で借り主が勝ったりしていますが、今回はほとんどが借り主負担で敷金より相当オーバーしてしまいます。お部屋の確認表に記入しながら、お客様にもサインを頂きました。

見積もり書を出して、家主様と借り主様に金額を提示し、承認頂いてから工事を開始します。問題が起こらないようにすべてを写真に撮りました。

お部屋は綺麗に使えば、工事代の負担も少なくてすみます。
日頃からまめにお掃除をしましょう。

3. 凍結による給湯器のトラブル！

今年の冬は、特別の寒気と風に見舞われ、各地でも雪が多く日頃の生活にも影響を与えています。

寒い時に多いトラブルとして、凍結による給湯器の故障があります。

昔は水道管の破裂も多かったのですが、最近は構造も改善され、問題が無いようです。

アパートの入居者から「隣の部屋のバルコニーから水が噴き出している」と電話が入りましたので、水道屋さんに現場に行ってもらいました。かと言って、入居者は長期不在の方で鍵をお預かりしていません。

そこで水道の元栓を閉めて頂きました。それでやっと水が止まったのです。きっと数日間水が出っぱなしになっていたと思われます。

原因はバルコニーにある給湯器内の水が凍結して、部品が破裂したために給水管から水が漏れたのでした。

空室で水抜きをしていない給湯器ではよく起る現象です。

給湯器が古いために、部品交換での修理は出来ません。取替には12万円以上かかる事が解りました。

昨年は暖冬だったので、このような事故は少なかったそうですが、今年はすでに多く発生しているようで、水道屋さんは大忙しです。

管理しているアパートでは、設備の故障もすべて不動産会社に連絡が入ります。

日々の生活に直結するものですから、早急な対処が必要ですが、まずこのような事故にならないように、それぞれの方に注意して頂くのが一番です。

4. マンスリーのお部屋あります！

お客様から「マンスリーはありませんか？」とご相談を受け、空室になっていたワンルームマンションをマンスリーでご提供する事にしました。

指扇にはマンスリーが少ないです。お客様は少しでも安いお部屋を希望されています。

今はたくさんのお部屋をご用意出来ませんが、マンスリーを探しておられるお客様にご紹介出来る物件があります。

建物設備は、オートロック・コインランドリー・照明・電気コンロ・エアコンです。

お部屋にはカーテン・ベッド・ふとんセット・テレビ・テーブル・掃除機・ゴミ箱・他消耗品関係をご用意しています。

賃貸を借りるには、敷金・礼金・保険料・仲介手数料がかかります。

ホテルを借りるには1ヶ月だと18万円くらい必要です。

マンスリーのお部屋はワンルームですと、家賃85000円と水道光熱費9000円、クリーニング代22000円で契約出来ます。

半年以内のご入居ですと、賃貸契約よりマンスリーで借りる方がずっと割安です。

備品が付いていますので、着替えさえあればすぐにご入居できます。

お客様がお部屋を見られて、気に入られたので早速契約して頂きました。

工事現場に仮住まいされていたようですが、やっと普通の暮らしが出来ると大喜びです。

マンスリーを借りられる方は 単身赴任・研修の方・病院の付き添いなどの理由があります。ホテルを長期に借りるとなると、毎日お掃除に入れられます。落ち着いたお部屋で自炊した方が経済的で健康にもいいです。

春に向けて、マンスリーのお部屋を要望されるお客様が増えています。

アパートやマンションの一室をマンスリーにしても良いと思われる家主様がおられましたら、ご連絡下さいませ。

「空室が続く」とぼやくより、少しでも家賃が入るように一緒に考えてみませんか？

5. 今こそマンション購入を検討！

耐震偽造問題がどんどん大きくなっています。建築に関わった業者さん達の仕事に対する基本姿勢が一番の問題なのですが、自分だけの利益を考えた恐ろしい結果です。

やまとくん便り No.42-4 2006.1

人の財産・命・世の中の常識をすべてひっくり返してしまうような社会的大問題です。

これらの影響を受けて、さいたま市の分譲マンションの掲示板にも「当マンションは姉歯建築士とは関わりがありません」と張り出す所も出てきました。

問題になっているマンションは建築後1年でも建物に亀裂が見られます。

その点、指扇地区のマンションは全然問題がないと言えます。

ここ7年くらいは、新築の分譲マンションが建築されていません。平成に建築されたマンションで建物に問題が発生したものはありません。

マンションセンターさいたまでは、各マンションごとに「建築会社・売り主・分譲会社・管理会社」などを徹底調査してファイルに整理しています。

地盤に関する問題が出たマンションはありません。軟弱な土地はそれなりの補強や対策が取られていますので、心配ないでしょう。

年の瀬からお正月と行事が重なり、寒くなる事も加えて不動産会社へ足を運ぶ方も減少してきます。

耐震偽造問題で不動産の動きが少し鈍っている間に、不動産探しをするのも面白いかも知れません。

問題が無いと解っているのですから、今なら物件をゆっくり探せたり、交渉出来る可能性も普段より少し高くなるかも知れませんから。

不動産の物件調査に加えて、アスベスト問題・耐震強度調査など、不動産会社の仕事も複雑になってきました。

でも、これらをきちんと調べてお客様にご説明すると、益々信頼関係も増し、お客様に喜んで頂けますので、プラスに考えて仕事に取り組みます。



「子供達が安心して暮らせる
マイホーム」を探すお手伝い
を致します。
ご相談下さい。

6. 突然の訃報、残念です！

お客様から突然「昨日、父が亡くなりました」とご連絡が入りました。一瞬、耳を疑いましたが「やっぱり・・」という気持ちになりました。

最後にお逢いしてから、1年半過ぎてしましましたが、作年の春に何度かご本人から電話が入ったのでした。

「中野さん、今病院に入院しているけれど、もうすぐ退院出来るので又電話します。逢いたいねえ。」という内容でした。

もう7年来のお付き合いになる家主様で、享年78才でした。

マンションセンターさいたまを開業するずっと以前からのお付き合いでの野駅の近くに住んでおられる方でした。少し離れた場所で仕事をするようになっても「これからも任せよ」と言って、テナントを管理させて頂きました。

最初はなかなかとつつきにくい難しい方で、特に不動産会社に対して不信感を抱いておられた方でした。

ですから、きちんとお話しして契約に至るまでは半年かかりました。

そんな家主様でしたが、遅くまで仕事をしていると私にお弁当を買って届けて下さったり、私に孫が出来たと知ると、たくさんのオモチャを下さいました。

奥様が亡くなられた時は「見て、若いときはこんなに綺麗だったんだよ」と写真を見せて下さいました。

お焼香にお伺いしますと息子さんが「中野さんに電話をしたい、と言っていたから、させてあげれば良かった」と言われました。でも昨日まではお元気だった様子で、もう少し元気になれば・・・と考えておられたようでした。私の前ではご自分の正直な気持ちを言っておられたようです。

かわいがって下さった方が亡くなられると、本当に寂しいですね。足が弱くなり、車いすの生活でした。今頃は天国で奥様と仲良くされている事でしょう。

人生にはいつか終わりが来るものです。生まれた時から人間は死に向かって歩いているのですが、私も親しい方が天国に旅立つ度に、この世に生まれて来た事の本当の意味を考えます。私は「死んでも人の心に何かを残したい」！

7. 若いカップルの部屋探し事情！

今時の傾向として、若いカップルが賃貸物件を探す理由として「同棲か出来ちゃった結婚」というのが多いようです。

同棲の場合は、結構贅沢な条件のものでも選ばれます。

「賃料が高いけれど大丈夫かしら？」と、心配になるほどです。

以前であれば「結婚予定でなければ借りられませんよ」とお断りしていたのですが、そのようなお話をしても今の若い人は真面目に「同棲だとどうして貸して貰えないんですか?」と聞かれます。

家主様側からの心配な理由や法律的な問題を説明しても、今一つ理解出来ない様子です。今は賃貸物件の空室も目立ちますので、家主様もお客様が真面目な方であれば「同棲でも構わないから、早くお客様を決めて欲しい」と考えられるようになってきました。

付き合っていきなり赤ちゃんが出来ちゃった、二人で暮らす所を探さなければ、生活費を計算すると大変だから安い物件を探そう、と考えられるカップルもおられます。

思いっきり安い条件を言われますが、現実はそういう甘いものではありません。

最近は、男性が二十歳から二三才くらいの若い方が目立ちます。

私の息子も二二才でパパになりましたが、収入の多い仕事に変更して、なんとか家族を養っていますので、年は関係ないと思います。でもやはり賃料が安い方が生活は楽でしょう。

お客様とお話ししていく、お似合いのカップルかどうか、お話しするのも楽しいです。
若い方にいろいろとアドバイスしたり、母親のように接しています。

将来は長いし、夢は一杯です。現実を歩いて行くのは厳しいことも多いですが、何か困った事があれば、不動産の事に関わらず何でもご相談下さいね。



ひびき君のパパ
二五才になりました。
早く父親になると
年をとつてから楽し
い事がたくさんあり
ます。ひびき君間も
なくお兄ちゃんです。

8. 春商戦に向けてのセミナー！

不動産業界の情勢が、作年はどうであったのか、今年のお客様の動向はどのように予測出来るのか、非常に気になる所です。
加盟している「日管協」の入居促進委員会があり、「2006年春商戦を控えて」という課題でセミナーに参加しました。

今はインターネット中心で物件検索をされる時代です。

お客様は有利な条件を必死で探します。メールで問い合わせをして、その会社の印象によって出向いて行くかどうかの評価もされるようです。借り得物件を根気よく探して回られます。来店数の増加はなかなか見込めないかも知れません。

そのようなお話を聞きし、どうすれば他社に勝てるのかを検証しました。

物件をより借りやすい条件に家主様に交渉する事・キレイにリフォームする事・担当者がたくさんの物件を把握して、お客様により良いご提案が出来る事・・・などです。

お店の雰囲気や資料の整理など、日頃からの整理整頓も大事です。

マンションセンターさいたまは、家主様から大切な賃貸物件の募集を依頼されています。

少しでも早く良いお客様をご紹介して、喜んで頂けるように活動します。

こうするには言いにくい事もお話する事になります。現状を認識して、少しでも早く行動した家主様が契約に至るのです。

どんどん時代が変わっていき、足かけ24年も不動産業界で働いている私には目まぐるしく感じます。とても刺激的で勉強することも多く、お客様に喜んで頂ける仕事なので、この仕事に携わっている事に感謝します。

でも時々「世の中、変わりすぎよね」と思う事も多いです。春と秋が忙しいはずなのに、季節の変化は関係無くなっています。昨年がこうだったから今年も同じように構えて・・・なんて考えても、予想外だったり。

どの会社さんもそれなりに工夫しています。そして他社が「こうすればうまく行ったよ」と教えてくれると、チャレンジしてみたり。

こういう時代は、同じ業界同士で助け合うことが大切です。

自分の会社だけでやっていく、という時代ではありません。情報が溢れている現代、お客様の方がよくご存じでしょう。

9. 全日本不動産協会の忘年会！

年末に、所属している全日本不動産協会大宮支部の忘年会がありましたので参加しました。いつもお世話になっている支部長さんや役員さんと一緒に乾杯したり、新たにさいたま市となった岩槻市の会員さん達とお話をしても教えて頂きました。

いつもの事ですが、あちらこちらの様子をデジカメで撮影しました。

カメラマンでもないのに写真を撮っているのが不思議に思ったのか、質問された方もおられました。お返事は下のアドレスをクリックして頂ければ解ります。

<http://www.mansionc.com/saitama/>
ここの「写真のお便り」をご覧下さい。

同じテーブルに座っている方がすべて男性だったので、私がお料理を取り分けてあげましたら、お酒をたくさん飲まれました。

お陰で久しぶりに気持ちよく酔っぱらう事が出来ました。

皆さん、本当にありがとうございました。

大宮支部長のお話は、とても重要な内容でした。

不動産仲介業も、アスベスト問題や、耐震調査説明の義務が出てくるそうです。

いろいろな事件が起こると、私たちの仕事にも影響が出ます。

今年はもっと仕事がやりにくくなりそうです。お客様の立場にたつたら当然のサービスですから、一生懸命勉強して、時代の変化に付いていきましょう。



忘年会には毎年参加しています。
お世話になつてゐる方々と、顔を合わせて
お話しするのは楽しいですし勉強になります。
この歌手は不動産会社の社長さんです。
大宮支部長さんは左下「三幸土地建物」の
敷根社長さんです。