



今月の『トピックス』 5. 不動産会社変更希望の理由！

1. 送電線と電磁波の恐怖！
2. 水道管トラブル続出！
3. 教育・老後の資金を考える！
4. 物件選びは慎重かつ敏速に！
6. 社名が与えるお客様への印象！
7. 環境調査の重要性を認識！
8. 希望の春、そこまで！
9. 「子供と孫」が同い年！

●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. 送電線と電磁波の恐怖！

お客様から「息子が今度結婚するんですが二人で購入を決めた家のそばに高圧送電線が通っていて心配なんです。」とご相談がありました。

すでに手付け金30万円を支払って契約が終了しているとの事。契約を解除しようとする、損害賠償額として450万円になります。

一般的に、高圧送電線が通っている近隣の家は売れにくい。価格も安めです。人体に悪影響があると言われていいますので、送電線が通っているというだけで家がいくら立派でも「買わない」人が多いのです。そこで少し調べてみました。

【インターネットより抜粋】

《高圧送電線鉄塔付近の住民に「ガン、白血病」が多いことは世界の調査研究で明らかです。科学技術庁も99年より3ヶ年計画で「送電線と小児白血病の因果関係」を調査する国内初の疫学調査を開始しました。》

WHO（世界保健機関）の下部機関であるIARC（国際がん研究機関）は2001年6月27日にフランスのリオンで、50～60ヘルツの極低周波磁場は発がんランク[2B]の「人体への発がん可能性有り」を全会一致で正式にランク付けをする画期的な発表を行った。

この発表を受けて、WHOは各国政府や電力業界に「予防的な対策」として、

- (1) 住民に十分な情報を提供する
- (2) 被曝を減らす安全で低コストの対策
- (3) 健康リスクの研究の推進などを講じるよう伝えた。IARCの見解は、送電線、家庭内配線や電気器具から照射されるELF(極低

周波)は0.4μT(マイクロテスラ=4ミリガウス)以上の磁場で小児白血病がおおよそ2倍との一定した統計上の関係がみられるというものです。

IARCは「発がん性の有無を認定する機関」で有り、がん以外の疾病との因果関係を決定する機関ではありませんが、IARCの決定は今後の「電磁波の人体への影響」に関する論議に、一石を投じる事になるのは間違いありません。

更に、極低周波磁場の有害性は、今後高周波やマイクロ波の有害性認定に大きな影響力を及ぼすものと考えられます。

英国のNRPB(国立放射線防御委員会)は高圧線の発ガン性を認める！

英の公的機関として放射線や電磁波の問題を取り扱っているNRPB(国立放射線防御委員会)は高圧線の発ガン性を認める報告を行い、2001年3月4日の英国「ザ・サンデー・タイムズ」でこのことを取上げている。

科学者らのトップが公式に高圧線の危険性を認め、高圧線とガンとの関連を認めたのは英政府機関として初めてのこと。

ここまで見ただけでもゾッとする内容ですよ。記事はまだまだ続きます。



不動産に関することは、疑問に感じました。私には何で調べる必要もありません。私！



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！



小児白血病3.21倍】

ドイツでも電磁場と小児白血病に関する疫学調査の報告があり、それによると夜のより強い磁場の被曝は白血病の危険性を増加させると報告しており、2001年1月発行の

「国際がんジャーナル」に掲載されている。

〈注意〉近くに鉄塔が無くても、窓を開けると目の前に送電線が通っている場合や地下1~2mに埋設された地下送電線近くに居住している場合には、鉄塔付近に居住する以上の電磁波被曝を受ける場合があります。

【携帯電話、家電製品、OA機器

から放出される電磁波】

電磁波は前面だけでなく四方八方から50mG（ミリガウス）前後~200mG以上放射されています。

特に携帯電話、ドライヤー、電気カミソリ、電気毛布、電気カーペット等直接体に触れる器具は極めて危険です。また電子レンジ、電磁調理器、掃除機、ミシン、洗濯機、乾燥機、テレビ、パソコンのディスプレイ、各種アダプター類、シュレッダー、電気目覚まし時計、ACアダプターの差込口等からも大量の電磁波が放射されています。

家電製品の中で最も強力な磁場を放射しているのはIHヒーター（電磁調理器）で中心部では2000mG以上の磁場が放射されています。

いろいろと調べていますと、とても怖くなりました。

どのような原因なのか、若い男性の精子が昔の半分となり、不妊症の男女が増加しています。どこに住んでも危険なのでしょうか？電磁波と関係あるかどうかは解りませんが、とにかく「悪い」と感じられる事は、何でも使用をストップした方が良いでしょう。

お客様へのアドバイスは、「法律や契約の内容はいろいろとあっても、結局は話し合いで解決するのが一番良いので、意志をきちんと伝えましょう」という内容でした。

今回の契約は結果的に、30万円の手付け放棄で無事に解約する事が出来たようです。

不動産の契約については、なんとか事件にならない方向でアドバイスする事が出来ますが、このようにご相談事を受けて調べていくうちに恐ろしい事を知って行きます。

人間の将来について考えさせられる事件でした。

2. 寒い一日、水道管トラブル続出！

とても寒い一日の事です。

朝一番に「ベランダの洗濯機蛇口が凍り付いて壊れた」と電話がありました。

同じ方から再度電話があり「給湯器のお湯が出ない」と連絡が入り、水とお湯の給水栓のお湯の部分が、「水さえも出て来ない」というのです。

給湯器が壊れていても、水は出てきますので不思議な話でした。

水道屋さんに見て頂いて、洗濯機蛇口の補修をして、給湯器のお湯についての報告がありました。なんと「給湯器の給水管の水が凍り付いて出てこなかった」というのです。

そこで、管を温めたらお湯が出てきたそうです。いろいろな設備のクレームを処理していますが、このようなトラブルは初めてです。

夕方、このアパートのご近所の方から「ベランダで水が噴き出して道路にまで流れている」と電話がありました。

すぐに出かけて調べてみますと、確かに噴水の様に水が出ています。入居者は留守でベランダに入る事も出来ません。

水道の元栓を閉めて、ドアに「水を止めています。戻られたらお電話下さい」と張り紙をしました。

間もなく入居者様からお電話があり、「洗濯機の蛇口を閉めてから、水道の元栓を開けて下さい」とお願いしました。幸いなことに、洗濯機へのジョイント部分が緩んでいただけで、修理は不要でした。

寒い季節は水道管が凍り付きます。ベランダで全自動洗濯機を使用する時は、その都度水道蛇口を開け閉めして下さい。

いろいろなトラブルを防止する為に、ご協力をお願いします。



「マンションセンターさいたまは指扇駅改札となり」です

3. 教育・老後の資金を考えながら！

毎月お送りしている「マイホーム情報誌」を手にも、「このマンションを見たいのですが」とお客様が来店されました。

お名前は知っていますが、お顔に記憶がありませんでした。

11月に「マイホーム情報誌を送って下さい」とお電話を頂いていたお客様でした。毎月お送りしていて、今回初めて来店されたのです。

一戸建てを購入しようか、マンションにしようか、いろいろと迷っておられる様子です。価格や物件についてもいろいろとご説明しました。小学校区を中心に、駅に近い・陽当たりの良いマンションが良いという事になりました。

売買物件をご案内する時、すぐに見られる物もあれば、売り主様のご都合に合わせて前もっての予約確認が必要な場合が多いです。

空室物件でも鍵が遠方にあるものは、宅急便で送って貰えるように手配しました。そして翌日にご案内させて頂く事になったのです。

「老後の事を考えると、住まいに多額のお金をつぎ込めない。子供の教育にこれからたくさんのお金が掛かる。」

・・・というお客様のお話をお聞きしていると、塾や習い事・スポーツなど、子供を育てる環境はたくさんのお金が必要なんですね。近い将来退職して、その後やってくる老後生活も考えると、少しのお金も大事になってきます。

物件だけで選ぶのではなく、人生設計も考えた住まい探しが重要です。

いろいろな考えをご相談下さい。あなたにピッタリの物件探しをお手伝い致します。



キラキラ輝く、澄んだ子供の瞳！
日に日に成長が著しく、目を見張るものがあります。
私たちが、綺麗な心で、日々進化して充実した人生にしたいものです。

4. 物件選びは慎重かつ敏速に！

春が近づき、賃貸を借りておられる方にもいろいろな事情が出来て、お引っ越しの連絡がどんどん入ってきました。解約の申し出が次々と入ってきます。

家主様に電話でご報告すると、少し残念そうです。せっかく仲良くなって、家族同然のようにお付き合いが出来るようになったのに、お別れするのは寂しい事です。

またお部屋をリフォームして、新しいお客様を迎える事になります。

ある日のこと、ご結婚予定のお客様が来店されました。本日で2度目です。

たくさんの中から、二人で相談しながら希望の条件の物を探していますが、なかなかピンと来る物件が無いようです。

2～3月が、1年を通じて一番物件が豊富な時期になります。物件もお客様も多いので、今度取り合いになってしまいます。

退去したあと、例えリフォームされていなくても、間取りが見られればラッキーです。中には退去予定の部屋を、外から見ただけでも決めてしまうお客様も出てきます。

遠方からの転勤のお客様は、ご家族を連れての大移動ですから、お部屋だけではなくお子さんの学校やお買物も気になるところです。

来られた時に決めなければ、住む部屋が無くなってしまいます。

これからのシーズン、多い物件の中から「これだ」と決めた物件に対して、早い決断が必要です。

お近くの方は、お時間があれば事務所に立ち寄って、良い物件を選んで下さいね。

マンションセンターさいたまのホームページから物件検索をして、その資料を印刷してから来店されたり、物件No.をメモしてお問い合わせされます。

携帯のiモードから検索してから来店される方も「このアパートの写真見たわ」と話されています。

自宅にいながらにして、携帯でいつでもどこでも物件検索が出来るように、私たちは物件情報を広告しています。毎日更新していますので情報は新しいのですが、それでも僅かな時間の差で、予約が入ってしまいます。

物件は、慎重かつ敏速に選びましょう！

5. 不動産会社変更希望の理由は！

当社からお送りした封筒を持って、家主様が来店されました。初めてお逢いする方でした。

お聞きすると、都内から車で来られたようです。お部屋が空いているので、募集を希望されています。

詳しくお聞きしますと、別の不動産会社に依頼されていたようですが「賃貸契約をしたままのままで、更新やクレーム処理など何もしてくれない」との事です。

借主様と家主様が一緒に事務所を訪ねても、ただ長時間待たせるだけで何も処理してくれなかったとの事です。

不動産会社としては信じられません。契約問題という重要な仕事で、利益に繋がる事です。

家主様は今までの不動産会社に不信感を持っておられて、今後は募集はもちろんの事、「今まで契約しているお客様の更新手続きもすべてマンションセンターさいたまに変更します」と言われました。

実は、このようなご希望を持っておられる家主様が本当に多いのです。

その理由は、「不動産会社への不満や手数料の問題」が大きいようです。

「インターネットで広告します」と持ちかけて、費用よりずっと高額な手数料を取っている会社があると多なことか。

「家主様の申し出による特別なご依頼」については、当社も手数料を頂きます。

物件を広告させて頂くだけでも会社の宣伝に繋がる事ですし、元々不動産手数料は「成約報酬」というシステムなので、当社では余程の事が無い限り別途費用は頂いていません。

「毎月送ってもらっている《やまとくん便り》で勉強させて貰っています」と言われたので嬉しかったです。

文字が多い読み物ですが、実務を通じての専門的なアドバイスや事例は、関わる人々にとってとても役だっているとのこと感想がどんどん増えてきました。

「今まで封筒も開けなかったけれど、ある日読んでみたら病み付きになった。これは面白い」と言われるのです。

ファンが増えて、仕事が増える事はこの上ない幸せです。私は大変な仕事こそやり甲斐を感じるのです。何しろ、解決した時の達成感と充実感がたまらないんです。

6. 社名が与えるお客様への印象！

不動産会社はたくさんありますが、その中でも「共同仲介を積極的に行って、情報交換をしている会社さん」と良いお付き合いをしています。

お互いに空室一覧表をFAXしています。お客様が来られたら、ご紹介頂けるように自ら情報をお知らせしているのです。

地域だけを限定してみると、「さいたま市西区」で一番情報量が多いのが「マンションセンターさいたま」です。

空室一覧を下さる会社さんが、いきなり知らない名前の会社になって資料がFAXしてきました。問い合わせてみますと、先週末に社名変更となったそうです。

その会社さんは「ライブ」という名前が付いていました。もしかしたら「ライブドア」という会社の関連会社と思われるので印象が悪くなるので会社の顔である社名を変更したのでしょうか。

確かこの会社の社名変更は二度目です。会社名を変更して再出発するにはいろいろな理由があります。名前から来る印象は、お客様に与える印象が違ってきますので、集客の増加に繋がります。

「マンションセンターさいたま」は、名前が大きいので「さいたま市全体」を取り扱っていると思われがちです。しかもマンションだけしか扱っていないと思われる方も多いです。

マンションセンターさいたまは西区を限定しすべての不動産情報を収集し、広告していますが、ご紹介のお客様があると関東一円の不動産情報を集めて、ご紹介しています。

「マンション」だけに限らず「土地建物・事業用不動産」の「賃貸・売買」を仲介しています。

今後は会社の10年後の姿を見据えて、長い会社運営を計画し、よりお客様が安心して依頼されるような中身のある奥深い仕事をしていきたいと思います。

たくさんのお客様に来て頂けるように、事務所内の模様替えをしました。

お近くに来られた時は是非お立ち寄り下さいね。



同じ業界の先輩と仲良く！

7. 環境調査の重要性を認識！

1年に3回開催される、全日本不動産協会主催の「法定研修」を受けてきました。不動産会社で実務に当たるには、毎年改正される税制や法律について知っておく必要があります。不動産業界では、税務署や関係団体から専門家を呼んで行う研修会があります。

特に勉強になったと思うのは、売買契約をする時の「物件調査」についてでした。

不動産会社は免許を頂いて仕事をしているのですが、その責任は重大です。重要事項説明が間違っていると損害賠償を請求されます。

物件調査によって、家が建て替えられるか、近隣とのトラブルが無いかなどの重大な事実を調べます。それによってお客様が契約するのです。

少しでも違っていたら、お客様が契約しなかった可能性が出てきます。不動産会社の責任は重大なのです。

今まではあまり大きな問題と考えていなかった「周辺環境の観察」も大切だと解りました。土壤汚染の可能性も調べないといけません。

「以前の建物は何だったのか。大気汚染で紛争はなかったか。河川の位置はどうか。高圧線位置は。隣地の利用計画はないか。」

環境調査は、過去にあまり経験がありませんので、どこで調査すれば良いのか難しいですが講師の方に詳しく教えて頂きました。

最近では工場跡地に新築マンションや建て売り住宅が建てられるケースが多いです。

建物が良くても、徐々に身体に悪影響が出てきます。これは大変な問題です。

地域の不動産会社として、より深く環境問題についての知識を深めようと思いました。



雪だるまのファミリーには、これから生まれる赤ちゃんも入っています。

8. 希望の春、そこまで来てます！

私は会社と自宅が熊谷市にあり、距離が遠くて通勤に時間がかかっていましたが、やっと決心して会社の近くに引っ越す事に決めました。

15年借りていたアパートにはたくさんの思い出があります。

子供達3人と暮らすために借りていたお部屋は3DKです。小学校・中学校・高校に通っていた子供達は全員巣立ちました。

今はみんなが家族を持ち、父親・母親になりどんどん家族が増えています。

15年の歴史を持った部屋は、疲れ切った様子で不要品がたくさん残っています。仕事をしながらの引越は1ヵ月で完了しそうにありません。

お客様がお部屋を捜される要望や、引越の大変さを身にしみて感じています。

「捨てる勇氣」が、なんと難しい事か。。。

荷物のほとんどは仕事に関するものです。パソコンや机・資料などがほとんどです。整理をしないと引越も出来ません。

こうやって見回すと、つくづく「仕事漬けの半生だった」と感じます。

アルバムが出てくると、楽しい思い出や目まぐるしい出来事も思い出しました。

早く片づけをして、新生活で新しい夢を実現したいと思います。

いざとなると、段ボールも必要です。近くのお店の人に段ボールを頂いたり、引っ越し先の事にアドバイスや協力頂いて、つくづく「人間関係に恵まれている」と感謝するこの頃です。

皆さん、ご協力いただいて本当にありがとうございました。

仕事で忙しい2. 3月が終わると、今度は自分の引越です。

毎日少しづつ準備を進めています。皆さんにとっても私にとっても希望の春がもうそこまで来ていますネ。

特別寒かったこの冬が過ぎて、辺りを見回してみると、あちらこちらで春の息吹を感じます。草木が若々しいの芽を覗かせています。

ご結婚予定のカップル・大学入学・就職・独立など、お客様は目を輝かせて希望を胸一杯にお部屋を探しに来られます。

明るい未来を歩んでいく為に、素敵なお部屋が見つかったら、よりハッピーになりますネ！

不動産を契約する時、遠方から引越される方に「ゴミの出し方」パンフレットをお渡ししています。

私が引越をする立場になって、初めて事の重要性が解りました。

長年住み慣れた部屋の片づけをしてみると、**たくさんの不要品やゴミが出てきます。**

まとめてゴミの日に出しても、ルールを守らないで出すと、収集してくれません。

不安になったので、「ゴミの出し方」を読みました。

詳しく書き出してみましたので、参考にして下さいネ！

★粗大ゴミ

自転車・石油ストーブ・ファンヒーター・ガスレンジ・ガス湯沸器・ラジカセ・ビデオデッキ・ミニコンポ・扇風機・掃除機・電子レンジ・カラオケ等

（注）自転車には「不要品」と表示。ストーブは灯油を抜き取る

★資源物

新聞・雑誌・段ボール・飲料用紙パック・紙製容器包装

★乾電池や蛍光灯

市役所や公民館・電気店の備え付けの回収箱に出す

★家電リサイクル法

テレビ・エアコン・冷蔵庫・冷凍庫・洗濯機は収集出来ない

★資源有効利用促進法

パソコンの処分はメーカーや販売店に問い合わせる

★燃えるゴミで袋に入れなくてよいものの

家具類・・・木製の机・いす・タンス・テーブル・下駄箱・本箱などは解体して分類

布類・・・ジュタン・ふとん・マットレス

その他・・・木の枝・竹（長さ60cm位の束にして直径30cm以内）

これらを読んで、大きな物もゴミ置き場に出すと収集して貰えると知り、ホッとしました。

でも、引越って本当に大変ですね。

お金を出せば引越業者が運んでくれますが、必要な物とゴミを分類するのが大変です。

普段から、最低限必要な物だけを購入して生活するのが基本なのでしょうね。

9. 「子供と孫」が同年！

「家族3人で暮らせる貸家を探しています」とお客様が来られました。

赤ちゃんがいるというので、失礼ながら「お孫さんかしら」と思いました。

ところがご自分のお子さんだったのです。

52才のパパです。

ご案内しながら、私の孫の話をしていますと「私の所は、と子供と同年です」と言われました。再婚してから又お子さんが出来たようです。奥様にももうすぐ孫が生まれるようです。

お客様は「子供より孫がかわいいと言われるけれど、あれは違う」と言われました。

「ある程度人生経験を積むと、精神的に余裕が出来るので、子供の事も真剣に考えられるから本当のかわいさが解る。本当は孫より子供の方がかわいい」

まゆげが下がり気味のパパそっくりのかわいい赤ちゃんは、私の顔をジッと見ていました。

4ヶ月ですが、とてもシッカリしています。

「この子が成人する頃、パパは72才かー」

と、私は心の中でつぶやきました。

それまでの生活費や教育費が大変ですね。

若さがあれば行動力でなんとか出来ても、年を取るという事は、いろいろな制限がある事を頭に入れておかなければいけません。

子供が成人して、独り立ちするのは25才が目安になるでしょうか。

親が60才で肩の荷を下ろそうとしたら、35才で出産しなければなりません。結婚は30才を目安にした方が良いでしょう。

晩婚になればなるほど、自分の人生が苦しくなってしまいます。何しろ年金収入の見通しが暗いからです。

お父さん、頑張ってくださいね。

かわいいお子さんの為ならどんな苦労も出来るでしょう。



この方は誰？映画スター？