



## 今月の『トピックス』

- 1. 売買物件購入時の心強い助っ人
  - 2. どうして私が訴えられるの？
  - 3. ジックリと良い物件を選ぶ。
  - 4. トラブル何でも引き受けます
  - 5. 入居時の傷、必ず写真に残す
  - 6. 迅速丁寧な設備屋さん！
  - 7. ITTO個別指導学院が開塾

## 1. 売買物件購入時の心強い助っ人

新築住宅購入のご相談を受けていた、若い夫婦から「こんなチラシ入っていたので、現地を見てきましたが相談に乗って下さい」とお電話を頂きました。

建て売り住宅ですが、鉄筋コンクリート造の3階建てです。

木造なら解るのですが、鉄筋コンクリートの建て売り住宅は初めて耳にしました。場所を確認して、内装・設備や詳しい内容を営業マンに説明を受けました。

お客様から売買のご相談を受けるときに、「チラシに掲載されている物件の調査をします。高額な物件を購入する時に、売り主様直接交渉より、万が一問題が起こったときに対処出来る仲介会社を通しておいた方が安心ですよ。」とご説明しています。

- ・ 宅建業法違反・建築士による耐震偽造問題
- ・ アスベスト問題など、住宅に関わる事で不安な事が多くの時代ですから・・。

いろいろ調べてみると、鉄筋コンクリートの建て売り住宅が全国的に増えているそうです。建物本体の保証が業界では初めての60年となっています。

地震が来ても倒壊の心配が少なく、売り主様による60年間の保証がありますので、修繕費用も安くてすみます。

3階建てでベランダが広く、見晴らしも良かったのでお客様は気に入っておられたのですが「良いと思っても一日冷静に考えて後で後悔しないかどうか、よく検討してみましょう」とお話をしました。

それは、この建築施工の状況や、どこの保

## 有限会社マンションセンターさいたま

TEL 0120-241-060

元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(マンションヤンターさけいま)へ

西区不動産専門店



家・駐車場の賃貸仲介や管理を行っています。それに付随して保険契約やリフォーム工事も行います。すべてのご相談を承ります。

大手の不動産会社さんですと、それぞれの業務の担当者が別れています。・・・というのはそれらの業務を行うのに、様々な知識と経験・資格が必要だからです。

重要事項の調査だけを行う人、住宅ローンだけの担当者・営業だけ・アフターの窓口は別など、せっかく契約しても同じ担当者に話すのではなく、窓口が別になってしまることが多いようです。

**売買物件の案内・交渉・重要事項調査・売買契約・住宅ローン申し込み・決済引渡し・保険契約など、流れに沿って必要な仕事がたくさんあります。私にお任せ下さい。**

この春から毎月、住宅ローンの金利が上がっています。わずか三ヶ月で0.5%上がっているのです。

1年くらい前から「住宅ローンの金利があがる」という話は聞いていましたが、こんなに急に上がるとは驚きです。

住宅ローンの決定金利は、決済引渡し時の金利となりますので、まだ高くなる可能性があります。それでも契約を先に延ばすとともに金利が上がってしまいますので、今申し込みをしておいた方がまだ懸命だと言うことで購入希望のお客様が急増しています。

銀行の担当者さんのお話ですと、「昨年購入された方で変動金利2年」を選択した方が金利の見直し時期を迎えて高い金利を選ぶことになってしまうというのです。

株も上がってきています。消費税も間もなく上がる事でしょう。



**木の根っこ、忍耐・力強さ・永久・奥深さを学びます。あなたは何を感じますか？**

やまとくん便り No.46-2 2006.5

## 2. どうして私が訴えられるの？

刑事さんから、突然電話が入りました。「借主の\*\*さんから、中野さんに対して訴状が出ています。この件に関してお話を伺いたいので、時間を取って下さい。」という内容でした。

心外な事でしたので、刑事さんにいろいろと質問しました。

すると「訴状というものは、いつでも誰でも出すことが出来ます。誰が正しいとか間違っているという事とは違います。内容から言うと、訴えている人がおかしいと思うのですが手続き上お話を聞かないといけませんので、事務所にお伺いします。」というお話でした。

当社で契約をした賃貸のお客様ではなかったのですが、家主様からご相談を受け家賃の回収そして今度は明渡しについてお話をしていたお客様の件でした。

更新についての手続きを説明しましたが、保証人さんと連絡が取れません。

退去するというので連絡をしていましたが、一方的な話が多く退去日の目途がつきません。

5ヶ月に渡り更新と退去について、それぞれのお話をしましたが、煮えきらず更新手続きもしてくれません。

話し合いに応じて頂くために仕方なく「ドアノブの上からブロックカバーを付けて、一時的に出入りが出来ない」手段を施しました。

法律的には問題が無いとは言えない行為でしたが、入居者の態度や行動があまりにも手にえないものでしたので、止むを得ない手段でした。(でも皆さんは絶対に真似しないで下さい)

ただ、連絡があればすぐにカギを解除しようと、同じ建物に住む家主様にもカギを渡してきました。

問題が無いように、少し脅かすつもりで行ったことなのですが、借り主が警察や弁護士に相談したようです。

今までの経験から、契約を守らない・家主の指示に従わない人は、訴えを起こさないものでした。借り主は、自分に非が無いと勘違いしているのか、普通の考え方では無いようです。

カギをロックしたあと1週間も連絡が無いので、解除してから連絡をしました。

「退去します」と話していたのですが、話が二転三転します。

その後一方的に「家賃は払いません。出て行きません。」と突然の電話がありました。

おかしな言い分なので笑ってしまいましたがとにかく刑事さんと相談したほうが良いと思いました。

刑事さんも、借主や弁護士の行動に対して疑問を感じておられましたが、形式上私に事情説明を聞く必要があったのです。

このまま進むと、今度は警察で供述調書を作成し、検察庁まで出かけて相手方と争うことになります。

「大宮西警察」の刑事課の女性刑事さんにお逢いしました。「私が訴えられたことに対して、納得出来ませんが・・」と話しますと「器物損壊という被害届を出すときに告訴状を付けて出すことになっていますので形式的なものです」とのお返事がありました。

玄関のドアに一時的にでもブロックロックをすると「器物損壊」にあたるというのです。借主から相談を受けた弁護士は、その事実だけを取り上げて告訴状を作ったようですが、刑事さんはこれまでの経緯をすべて聞いて、いかに当社が我慢できなかった状態だったか、すべて供述調書という書類にまとめました。

家主さんにも事実を確認して、私が話す内容以上に怒り狂っていたと話してくれました。刑事さんは、告訴状を作った弁護士に「あなた何しているの?と聞いてやりたい。」と言っていました。いくら弁護士でも、そんな人の方を持つ仕事をすると信用を失ってしまいます。

**賃貸契約は、家賃を支払えば大きな顔をして住んでいられる訳ではありません。**

**家主と借主の信頼関係も大きく影響します。**

更新契約・解約申し出・違約など、それぞれの意思確認や経過確認が問題になってきます。それらすべての経緯で、借主が申し出たことに対して家主が大きな不信感を抱き、当社に明渡しを依頼したのです。

正式な手続きで明渡しを進めるとなると、弁護士からの内容証明発送から始まり、裁判所への手続きなど、時間とお金が掛かる上に、ほとんどの場合借主から賃料集金も出来ません。

家主様の費用負担は少なくとも100万から200万円はかかります。早く解決して、家主様に費用が掛からないように当社で動いたのでした。相手が大変な人だったので、手間暇が掛かってしました。

「告訴」は告訴として、賃料を支払わない件とは別問題ですので、借り主に家賃の請求書を出しますと、借り主が家主さまに手紙を出されたようです。その内容はメチャメチャなものでした。

**「お金は無いから払えない。出て行って欲しければお金を出せ。」・・・・困り果てた家主様が再度当社にご相談に来られました。**

つい先日までは「保険金がたくさん入った。住み続けるけれど家賃は家主に直接支払う」と言っていました。借り主の様子をお聞きしていますと、毎日パチンコをしているそうです。そんなにたくさんのお金が入るわけがないと思っていたのですが、すでに家賃を滞納しています。

家主様は長年の付き合いの入居者に同情してついつい優しい言葉を掛けてしまうのでしょうか、契約をきちんとしていなければ人間関係もまずくなってしまいます。

**家の近くに賃貸物件を持っておられる家主様ほど、入居者との係わり合いが深く、それが煩わしいので不動産会社に管理を依頼する方も多いです。**

古き良き時代は、毎月家賃を持参してもらって、お互いの近況を話したり世間話をしたものでした。

いまでも家賃を持参する物件もあります。ところが現代では借主様も忙しく、なかなか家主様に家賃を持っていくことが出来ません。振込みなどで支払うが一番便利です。

家主様に、当社で作成した手紙を借主に渡していただくようにお願いしました。

「管理は当社で行っていますので、話があったらこちらに出向いてくるように。家賃を払わなければ期限を決めて明渡して貰う。」・・・など、常識的な事を書いてあります。

今後は家主様に手紙がきてても、見ないですぐに本人に戻すように話しました。



したがしみついてお兄ひびき（充希）君が誕生しました。お兄ひびき（日々生）君が生まれ隠しになりました。な顔をしま

今回のケースは退去させるのが難しいです。常識が通じないので、いろいろな方法を考えないといけません。段階を踏んで、明渡してもらえるようにしましょう。

先日、刑事さんが事務所に来られた時に「やまとくん便り」を渡していました。

刑事さんは「やまとくん便りを読みました。中野さんは人の役に立ちたいという気持ちで仕事をしている事がよく解ります」と言って下さいました。

しかし訴状を出されている以上、供述調書とともに、私の身上書も作らされました。

出生地・家族・仕事の履歴・資格・逮捕歴・血液型・趣味・現在の会社の事など、細かな内容でした。特に大きな問題を起こしていないので平気ですが。利き腕がどちらかも聞かれましたね。

家賃を払わない借り主ですが、契約期間が過ぎていますので更新をしておく必要もありました。借主にも電話をして、更新手続きに来て頂く事にしました。

ただし、いろいろと条件があります。私はまだ告訴状を出されている立場ですから。

人は一人では生きていけません。いつどんな形で人のお世話になるかも知れないので。この人は自分の非を誰かに押し付けて、人を憎むことしか知りません。

普通であればこんな状態で、簡単には許せることではないのですが、これを機会にこの借主も心を入れ替えて、残りの人生を真面目に生きて貰いたいものです。

次の展開がありますが、この続きは次号でご報告します。

### 3. ジックリと良い物件を選ぶには。

分譲マンションを持っておられる方から「賃貸管理」のご相談を受けて、退去後リフォームのご相談を受けて工事をしました。

設備・環境・間取り・景色の良い物件でしたが、やはりリフォーム前は何度ご案内しても、お申し込みまでは行きませんでしたが、リフォームを開始するとお客様もイメージが湧いてきたのか、ご案内してすぐに申し込みを受けました。

最近の傾向として、賃貸物件を探される方はその地域の物件すべてを確認して納得してから慎重に申し込みをされています。

インターネットで、自宅からいつでもどんな



明るくて元気！  
きちんとご挨拶が出来て、  
自分の意志で考えて話をし、  
物事に真剣に取り組み、  
なにより優しい心を持つ、  
そんな子供に育って貰いたい  
と思います。

不動産会社のものでも閲覧する事ができます。「毎日あちこちのホームページを見ているけれど、西区で物件を選ぼうとしたら他で見た物件もマンションセンターさいたまのホームページで見られるので、ここにくれば一番楽に全部教えて貰えるから」と来店されます。

お客様は賃料・設備・環境・こだわりなど、すべて納得しないと申し込みされません。その所を少し妥協出来る部分をお聞きして、確認していきます。

ご家族でご相談頂いて、また帰られてから身内の方にも相談されます。

物件のお申し込みをして頂く時には、タイミングが必要です。あまり慎重になりすぎても他のお客様の方が、先に申し込みを入れられる可能性もあります。

あとで後悔しないように、ご質問を受けいろいろとご説明してお申し込みして頂きます。

賃貸物件を契約するという事は、これからが始まりなのです。

物件を選ぶのも大切な事ですが、まず窓口になる不動産会社を選ぶ事が重要です。

困ったことが起きたときに対処してくれないと、せっかくの楽しい生活も暗くなってしまいますから・・・。

お申し込みを頂いた分譲マンション賃貸はマンションセンターさいたまが「賃貸管理」をしていますので、家主様にとっても借り主様にとっても安心です。

### 4. トラブル、何でも引き受けます！

初めてお逢いする「男性のお客様」が来られました。

いきなり紙を出して「立ち退きさせて下さい」と言われましたので、少し驚きました。

当社から家主様に送付したばかりのDMの資料を持っておられます。

事情をお聞きしますと「ここに困った事やトラブルがあったら、いつでも相談に乗ると書い

てあるから相談に来た」と言われました。確かに家主様全員にお送りしています。当社にご相談に来て頂けるのは本当に嬉しいです。

ご相談の内容は「他の不動産会社で契約したけれど、家賃の督促をしてくれない」との事でした。

一般的には仲介だけの場合、ほとんどの不動産会社は電話を掛けてくれるかも知れませんが行動を起こす会社は無いでしょう。

契約をした後は、家主と借り主の問題となるからです。

・・・かといって、弁護士に相談したり裁判を起こすと多額の費用と時間がかかってしまいますので、家主様で困っている人が非常に多いのです。

当社にご相談頂いたケースでは、1件づつ時間が掛かっても解決しています。

生活を改めて指導に従えば継続して住めるケースもありますし、もめにもめたあげく夜逃げ同然で退去するケースもあります。

当社は、例え滞納して退去してもきっちりと家賃は集金します。

お部屋を借りている身で、家賃も払わないのに偉そうにしている人がいるんですよね。  
困った事です。誠意を表すとか、その為に努力するとか、ご相談をしてくるとか、それなりに行動を起こして下さい。

家賃を払うのが大変なのであれば、身の丈に合った暮らしをすれば良いのです。  
もっと安いお部屋を探しましょう。

家主様に詳しい資料を用意して頂いて、賃料の督促と明け渡しについて動く事になりました。

## 5. 入居時の傷は必ず写真に残す事

貸家の解約を受けて「退去立ち会い」をしました。

契約してまだ1年ちょっとです。古い一戸建住宅でしたので、不具合が出ているところもありました。

今回の場合、家主様はお客様の仲介をするとあとはご自分で管理される方でした。更新もご自分で行います。退去の立ち会いにも同行されました。

現地で設備の確認や、原状回復義務の内容をチェック項目に従って確認しました。  
サッシの開け閉めや壁・天井・床などの傷の状態、使用損耗による不具合などを細かく表に記入していきます。

一見してキレイなのですが、よく見るとたくさん傷がついていました。

やまとくん便り No.46-5 2006.5

床の巾木があちらこちらで削れています。

ドアにテープ後が付いています。

天井にシールが張り付いています。

修理も家主様でされましたので、入居時にどの程度傷が付いていたのか、ハッキリしませんでした。借り主様は家主様の了解を得て、室内でペットを飼っていました。

「犬が傷を受けた」と家主様は借り主様に費用請求について直接話をしていました。  
借り主様も「最初からこうだった」と引き下がりません。

「契約書に基づいて処理していきます」とお話ををして、契約書を確認しました。

畳の表替え。襖障子の張り替え・ハウスクーリング・原状回復義務が借り主負担です。

そして、入居直後に借り主様がたくさんの写真を提出をされて、当社で保管していました。  
立ち会いで問題になったほとんどの傷が、実は貸す前からあったものだったのです。

家主様もれっきとした証拠が出てきましたので、何も言えませんでした。

マンションセンターさいたまでは、賃貸契約をしていただいて鍵を引き渡す時に「入居時確認表」の提出をお願いしています。

すべてを新品にしてお貸しする事が出来ない場合がありますので、当初から汚れていた部分や傷がついていた部分を記入して頂きます。リフォームしていたとしても、住んでみなければ解らない不具合も出でます。

このお客様は「入居時確認表」に追加して、たくさんの室内写真を提出されていました。  
そうでなければ今回は、高額のリフォーム費用を請求されていたでしょう。

契約時、リフォームを家主様でされてその確認をする時間もないまま、お客様が入居されました。

退去時に問題が起こらないように、細かい内容をチェックして家主様にお知らせしておきましょう。

ハク 気を何い 2  
ンリ い示に お才の  
サク つしで客  
ムリ ぱても 様か  
ね。 のい。 興! わい  
目。 元味



## 6. 迅速丁寧な設備屋さん！

不動産の仕事をしていますと、入居中に設備備品等にトラブルが起こり、それらがほとんど不動産会社に対してクレームの電話として入ってきます。

一番多いのが「水道設備工事」でしょうか。台所・トイレ・浴室に関するクレームが多いです。パッキンの交換で工事が完了するものから配管や部品の交換や、流し台や浴槽の交換にまで至る事があります。

水周りにトラブルが起こると、生活するのに本当に困ってしまいます。

修理を急がなければ、何をするにもお客様が困られます。食事・洗濯・トイレ・入浴など、毎日の生活に直結したものです。

そこで、私たちは頼もしい助っ人に頼むことになっています。いつでもどこでも、すぐに飛んで行って修理をしてくれる設備屋さんがおられます。

修理工事の業者さんもいろいろです。見積もりを頼むだけで、後で工事をしなくても「見積もり出張費用」を取られる業者もあります。休日や夜の遅めに頼むと高額な費用を請求される場合があります。そんな経験をされた事はありませんか？

マンションセンターさいたまにクレームの電話を頂くと、何をさておいても早く処理をするようしています。お客様が困っておられるんですものね。

もし自分だったら、「もっと文句をいうかも知れない」と考えながら、業者さんの手配をします。どこかの設備が悪くなると、誰が費用を負担するのかが一番の問題です。

壊した・老朽・外部からの影響など、原因もいろいろです。

費用がいくら掛かるのかも知っておかなければ、あとで誰も払えないことになります。

見積もり金額を出して了解を頂いて工事を手配します。緊急を要する場合は、後日費用明細を連絡する場合もあります。

特に賃貸の契約期間中は、このような設備のクレームは多いので、どこかが悪いと聞くと大抵の原因や金額は解ります。原因によってお金を出す人と話を付けるのです。

いつでもすぐに出かけて、費用も安い設備屋さんがいてくれますので、私たちも心強いです。設備のトラブルはいつでもご相談下さい。

## 7. ITTO個別指導学院が開塾！

「日本の未来を担う子供たちに、意義のあるしつけや教育をしたい」という熱意を持った社長さんにテナントの契約をして頂いて、待ちに待った「開塾」となりました。

さいたま市西区佐知川のマルエツから少し東に入ったところに「ITTO個別指導学院」という塾が開講しました。通り沿いにある、ビルの1階です。

早速、お祝いのお花を持って出かけました。個別指導は、どのような形で受けられるのかと思っていましたが、1つのデスクと机・照明があり隣とは間仕切りされています。

綺麗な室内と整った施設、教育を受けた塾の先生の元で、しつけから教えて貰える「ITTO個別指導学院」には、どんどん生徒さんが集まっているようです。

入塾案内のパンフレットを頂いてきました。

### 7つのサポートがあります。

1. 指名OK！変更OK！選べる講師陣
2. 入塾試験なし！安心のオーダーメイドカリキュラム
3. 定期テスト対策「テストターボ」
4. ITTO模擬
5. 個別だからこそ入試対策も安心
6. オリジナルの教材システム
7. 自習室随時開放

### オプションサービスとして

- A. 生徒の入退室時刻を配信 「ほっとメール」
- B. 生徒のやる気をアップする 「やる気ブランナー」

全国に展開している塾です。さいたま市には10ヶ所にあります。

やっとさいたま市西区にオープンしたのです。塾の教師は10人以上おられます。美人教師は外国から帰ったばかりのステキな方です。

教育の中身はもちろんの事、挨拶の仕方・礼儀作法を教えてくれる「ITTO個別指導学院」は注目の塾です。

