



やまとくん

今月の「トピックス」

- 5. 年を取って引っ越し先がない！
- 6. こんな近くでストーカー被害！
- 1. 祝！やまとくん便り「50号」
- 7. 土地探しは信頼関係から！
- 2. 何十年ぶり家族で過ごした一日
- 8. 価格交渉にも限度があります！
- 3. 専門学校生が社会勉強を！
- 9. 娘さんと連絡が取れない・・・
- 4. 管理物件家賃督促と立替送金
- 10. 土地売却のご相談！

●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. 祝！やまとくん便り「50号」

マンションセンターさいたま開業以来、毎月続けて作成していた「やまとくん便り」ですがお陰様で「50号」を迎える事が出来ました。

当初は文章を書くのがそんなに得意では無かったのですが、皆様に感想や励ましを頂く事により、1枚が2枚、2枚が3枚に・・・と話題や中身が増えてきました。

50回記念号に、皆様から頂いた声を少し書かせて頂きます。励まし・ご注意・感想など、嬉しい言葉や耳が痛い内容もありました。中には「本当に自分で考えて書いているの？」と質問もされました。

皆様が真剣に楽しみに読んで下さっているという証拠ですね。ありがとうございます。

お客様の声

★早いもので、もう50回ですか。続けるって根性がありますね。本が出せるんじゃないですか？

★いったい誰に送っているの？何通作成しているの？枚数が多いからもう少し減らした方がいいんじゃない？文字が多いから好きな人でないと読まないかも。

★不動産会社がこんなに大変な仕事をしているって考えた事も無かったわ。これからも頑張って下さい。

★実は私のところもこういう問題で困っているんですよ。是非相談に乗って下さい。

★賃貸の話も売買の話もゴチャゴチャになっているよ。まとめた方がいいんじゃない？

★個人的な事を書きすぎてない？参考にはなるけれど。。。

★中野さんの考えがとても反映していますね。益々の活躍を期待しています！

★作るのにどれだけ時間がかかるの？普段でも忙しそうなのに、いつ書いているの？

・・・他、たくさんのご意見をありがとうございました。ご質問にお答え致します。

この「やまとくん便り」は、ホームページの「やまとくん日記（ブログ）」に書いてある内容を、1ヶ月分まとめて印刷したものです。毎朝6時半に起きて、昨日に起こった事件や仕事を、心の整理をして書いています。

続けていると、文章のまとまり方も良くなってきたかしら。皆さん見て頂く機会が多くなってきて、嬉しいような恥ずかしいような・・・。

毎月600通分印刷して、家主様・購入希望のお客様・当社で契約して頂いたお客様・商店街の皆様・法人様にお送りしています。



やつぱり女の子ですね。
ドレスを身につけると、おしゃれな
ドレスになります。おしゃれに
なります。

よこそ(マンションセンターさいたま)へ

西区不動産専門店

ご相談無料！



有限会社マンションセンターさいたま

TEL 0120-241-060 ■定休日 每火曜

〒331-0074

中野佳代子

さいたま市西区宝来1656-20

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

■営業時間 10~19

賃貸や売買などに関わるすべてのお客様にお送りしていますので、内容もいろいろと取り混ぜています。賃貸で借りられたお客様が購入される・購入されたあと賃貸にする方もおられますので、どちらの知識も持っていた方がいざという時に役立つと思います。

大変な事件もありますが、損得抜きで本気に取り組む事が多いです。とにかく不動産の仕事が好きなので、その内容を皆様に知って頂けるのが一番嬉しいのです。

だからつい頑張ります。

私の個人的な事や家族の写真を載せる事も多いです。これは皆様に親しみを感じて頂けるのではないか、同じ境遇と言うことで相談しやすいのではないか、と考えています。

仕事だけに厳しく生きていても近づきにくい存在だと誤解されても困りますし。

・・・本当は冗談が大好き、情にもろい人間なんです。

最近、いろいろな事件がありますね。私も人生には突然の終わりがやってくるものだと考えて、今やるべき事を精一杯やって、一日が人生の始まりと終わりだと考え、思い残す事が無いように過ごしています。

文章を書いていると、段々と自分を見つめられるんです。皆様も書いてみませんか？いつか私の書いたものを私の子供や孫・ひ孫に読んでもらいたいな、と考えています。

また私が仕事で経験した事を、皆様に少しでも多く知って頂き、何かのお役に立てる事を望んでいます。

それぞれの特徴を持つ、いろいろな不動産会社があります。マンションセンターさいたまは、「やまとくん便り」を読んで頂ければすべてが分かります。

だんだんとファンが増えてきて、仕事もどんどん忙しくなってきました。本当にありがとうございます。



ナスとキュウリを手に
記念撮影しました！



2. 何十年ぶりの家族で過ごした一日

夏期休暇を一週間頂き、九州の娘家族や淡路島の両親達とゆっくりと過ごしてきました。

私が生まれたのは「兵庫県の淡路島」です。お盆はこの淡路島で、両親と弟の4人でゆっくりとくつろぎました。

老後の生活を考え、両親が故郷に戻ったのは昨年の秋です。お金を掛けない家を造り、今は畠で野菜を育てて、子供や孫達に送ってくれます。

両親が健康に過ごしているという事は、私たち子供にとって本当に有り難い事です。

親子4人だけで丸一日を過ごしたのは、果たして何十年ぶりでしょうか。生まれ育った故郷の庭で、4人でお昼寝をしました。

ウグイスやセミが鳴く山奥で、しかも空気がおいしい青空の下、昔を思い出しながら食事をしたりそれぞれの日常の報告をしたり・・・。

そして又それぞれの生活に戻って行ったのです。

人は子供を産んで育て、又その子供が結婚して子供を産んで、親のありがたみを感じたり自分も子供達・子孫の為に出来ることを尽くして行きます。

でもこの普通の事がなかなか出来ない時代になってしまった・・・、と仕事を通じて感じる事が多くなりました。

「本当の幸せとは、廻りから自分に返ってくる笑顔」だと考えます。

「家族が、お客様が喜ぶ顔が見たい」そう思いながら、業務をこなしています。

今は平和ですが、家族みんながこのような平和の時間を持てる事が、過去には想像も出来ませんでした。私たち家族全員が波瀾万丈の人生を送ってきたのです。

世の中に起こる不幸な事件や出来事の半分位の経験を体験してきたかも知れません。ただし、自分たちから問題を起こしたのではなく巻き込まれた事の方が多いかったと思います。

でもどこの誰を見ても、幸せそうに見えてそれぞれの苦労があるものです。立派な人はそれを表には出しません。強いなあ、と思います。

たくさんの人の良い所を学ばせて頂こうと思います。人生は一生勉強ですね。

3. 専門学校生が社会勉強を

専門学校生の女の子二人が「学校の研究課題で、精神的な病を患っている患者に対する市民意識調査をしています」と事務所にやってきました。

若くて頑張っている人を見かけると、ついつい話しかけてみたくなりますので、アンケートに答えることにしました。

「アパートを貸す時の印象」「契約時の注意事項」などを質問されますので、私は「普通は借りる事は出来ないでしょう」と話しました。

当社にはいろいろなお客様が来られます。勤務先などをお聞きしますと「退院してきたばかりです」「通院しなければなりませんから仕事は正社員に就けません」などとお返事があると要注意です。

若いお客様でも精神的に不安定になる方が増えているのか、アル中や精神的な障害を持つ人がおられるようです。

落ち着かないと突然大声を発したりして、ご近所に迷惑を掛けます。親も面倒を見るのを放棄する人がいます。

家賃を払うにしても、就職どころではありません。

「精神病患者への印象というより、借り主にもなれないでしょう。それより重要な課題は高齢化社会と少子化でしょう。研究課題を変えた方が現実的だと思いますよ。」とお話ししました。

養護老人ホームに入所すれば安心だと思う家族は多いと思うのですが、テレビニュースでは施設職員による老女へのセクハラの報道がありました。

私が怖いと思うのは、一見真面目そうに見える人が、実は変質者であったり独特の世界を持っている人です。

人は見かけによらないので、どこに気を付ければ良いのか解りにくいです。

いろいろな話をして「若い人がいろいろな分野に興味を持つ事はいいですね。頑張って！」と励ました。

目がキラキラして輝いていました。若いって羨ましい・・・。

4. 管理物件の家賃督促と立替送金

毎月初めに、管理物件の家賃の入金確認をしています。

家主様から仲介でお客様の募集だけを依頼されたものは、家主様に直接家賃が入金されます

ので、家主様で確認・督促をする事になります。しかし管理物件は、マンションセンターさいたまが家主代理となり、当社に家賃が入りりますので確認・督促・家主様へ立替送金を行っています。

管理を受けている物件については、例え家賃の滞納があったとしても当社が家賃を立て替えてお支払います。

管理会社の多くは、家賃の滞納に悩まされています。たいていの管理会社では、3~5%の割合で家賃が遅れている人がいます。

家賃の支払いは基本的に自動引落で行っていますが、振込で入金される方・現金で持参される方など、それぞれの事情に合わせて集金しています。

今月も家賃の確認をしていますと、督促の電話をしなければ家賃を振り込まない方があり、毎度の事なので訪問して手紙をドアに貼り付けてきました。

1時間ほどして電話がありました。以前にも一度張ったのですが、その時は何の音沙汰も無かったので、目立つように貼り付けてきて、やっと連絡が入ったのです。

携帯電話は便利なようで、大変不便で困る事があります。着信で掛けた人が解ると、まずい人は電話に出てくれません。

電話番号をすぐに変えられるため、連絡が取れなくなる場合があります。親や連帯保証人に電話を掛けても「聞いていません」と言われることが多いです。

「家賃の督促」は不動産会社でも面倒な仕事と感じる事が多いので、家主様がご自身では大変な作業です。

このように「管理」での家賃の督促や立替送金は、家主様に大変喜ばれています。

他業者さんで仲介された物件の管理もお引き受けしていますので、家賃の滞納で困っている家主様がおられたら、お気軽にご相談下さい。



な
こ
か
な
か
経
験
で
き
ま
せ
ん
だ
け
ど
る
家
ス
イ
カ
そ
ろ
っ
て
分
け
れ
こと
が
煙
で
獲
れ
こと
、
と
な
ど
、
て
當
た
り
前
ま
せ
ん
だ
け
ど
る

5. 年を取って引っ越し先がない！

ご近所の方から「知り合いが安い賃貸を探している」と、お客様を紹介して下さいました。男性の一人暮らしです。お年は63才で、ご家族はおられません。

「保証人制度を使って契約できませんか？」と質問を受けましたが、当社では必ず連帯保証人を付けて頂いています。

「実家の人が連帯保証人になってくれるだろう」と言わされたので、条件に合うアパートをご案内しました。そして申込書に記入して頂きました。

まだ若いし、「お仕事も決まった・年金も貰っている」と話されていますので、連帯保証人さんがおられれば契約は可能です。

申し込み時の必要書類は、お客様の内容によって様々ですが、今回のお客様は「住民票・年金の受給証明書・連帯保証人の印鑑証明書」が必要です。

すぐに入居希望だと言われるので、書類の提出をして入居審査を早く受けられるように説明しました。

ところが「保証人の連絡が取れない」と電話が入りました。

断られたのか、本当に連絡が取れないのか解りませんが、年配の男性の連帯保証人を引き受けてくれる親戚は少ないかも知れません。

お金のトラブル・万が一の事故の時、連帯保証人として解決に当たらなければなりません。

昨今「独身主義は個人の自由」という考え方が多くなりました。決して否定する訳ではありませんが、いざとなって困るのは本人なのです。両親が亡くなった時、何かあった場合は誰にも頼る事が出来ません。

「自分は誰に頼らなくてもいい」と思っても、日本の社会はそううまく事が運ばなくなっています。

老人ホームに入る時も、身元引受人が必要です。仕事に就くとき・事故が起こったとき・万が一の時など、年を取れば取るほど必要になってきます。

その人の生き方が、人生の終末を迎えておのずと自分の身にに降りかかってきます。

「この人なら大丈夫だろう」と思って契約した男性がおられましたが、家賃を滞納して行方不明になってしまいました。生きているか死んでいるかも解りません。

「部屋の中で死体が見つからなくて良かった」

やまとくん便り No.50-4 2006. 9

と思います。

特に男性の60才以上の方は、家族・親戚と仲良くしておいた方が賢明ですね。

6. こんな近くでストーカー被害！

指扇駅から徒歩5分の住宅街に、警察官が6人ほど集まっていました。パトカーや白バイがあります。住民が事情を説明していました。

顔見知りの人があられたので「何かあったんですか？」と聞いてみると「女性がストーカーに襲われたんです。近所の人が悲鳴を聞いて駆けつけ、男は逃亡しました。」と言われました。

「えーーーっ、こんな住宅街で？」信じられません。押し倒された場所なのか、地面がチョークで白く書かれていました。

若い女性が一人で暮らしていて、「こんな目に遭ったので、もうココでは暮らせない」と話していたそうです。

その場所は私もよく通る所で、人の玄関前です。ここで危険な目に遭うのなら、どこを歩いていても危険です。

駅からその場所に着くまでに、少し外灯が暗い場所があります。後を着いてきていたり襲いかかったのでしょう。薄暗い所だと、女性であれば若いか年配か解りにくいでしょうから、50代、60代の女性も危険です。

一度怖い目に遭うと、精神的なダメージが大きくて、その後の生活に影響を与えます。

いつも誰かに後を付けられていないか。夜中に急に目が覚める。身体に影響が出る。・・など、体験した人で無ければ理解出来ない事です。私もケースは違いますが経験があり、夜中に何度も目が覚めて熟睡出来ない事がありました。何も考えていないのに、身体が反応しているのです。暗がりに人がいるか、いつも見てします。

本当にイヤな世の中です。地域の皆さん協力して、暮らしやすい環境にしましょう。



母姉妹のような母と一緒に娘を見て、親子になつて、孫と一緒に経験を感じたようです。

7. 土地探しは信頼関係から！

指扇地区では「土地」を探すお客様が非常に多いです。また、マンション購入希望のお客様も増加しています。

マンションはここ10年ほどの期間、建築されていません。築年数の古いマンションが多く、マンション建築を目的に土地を探す建築会社が多く問い合わせて来られます。

「なぜ指扇地区で売地が出ないのか」というと市街化調整区域が多く市街化区域でも建坪率・容積率の割合が少なく、大型マンションを建てて販売しても多い利益が望めない為、建築会社は大きな土地を探します。

大きめの土地は農地が多く、市街化区域内でマンション建築可能な土地を売却しようとする方は「相続」が発生し有る程度まとまった現金が必要になった方のみです。

マンションを建築するには300~500坪の土地が必要です。一戸建住宅を建築する土地を探されるお客様も多いので、併せて「土地情報」を探しています。

ご依頼があった隣地の所有者様を調べていますと、5人名義になっていて、その中の一人は今年の春に亡くなり、まだ相続登記をされていないという事が解りました。

あと4人の所有者と、亡くなられた方の相続人との間で、まだたくさんの手続きが必要となります。

土地取引をするには、お客様との間で長いお付き合いと信頼関係が必要になります。

焦らずに良い関係が持てるよう、お客様からのご相談に応じられるようお調べしていろいろなご提案をして行きましょう。

誰に相談しよう？

どこに聞こう？

・・・そう考えた時、思い出して下さい！



名前をシロと言います。
番犬になりますし、老人の
家族として癒してくれます
犬も長生きをするようにな
り、先の事を考えれば不安
ですが、今を大事に元気に

8. 価格交渉にも限度があります！

売買物件を購入される時、ほとんどの方が価格交渉をされます。例え10万円でも安くなければ、資金に余裕が生まれます。

ご案内していたお客様から「***万円に下げてくれるのであれば、購入します」とご相談を受けました。

本来は「購入希望申込書」に記入して頂いての交渉になるのですが、下げる貰えないのであれば意味が無い、と言われましたので、とりあえず売り主担当の業者さんに価格交渉が可能なものかどうかをお聞きする事にしました。

お客様に「あまり大幅な価格交渉は、売り主担当の業者さんが売り主様に伝えて貰えない可能性があります。常識的に考えて歩み寄れる価格で交渉するものなので、非常に難しいでしょう。安い物件という事であれば、同じマンションに別の間取りの売り物件が出ています。」とお話ししていました。

売り主様からのお返事が丸一日ちょっと掛かってお返事が来たのですが、お客様が待ちかねて電話をかけて来られていました。

まだお返事が来ていない段階でお電話を掛けたのですが、なぜか非常に怒っておられました。

返事が遅い事、価格交渉についての私の参考意見がお気に要らなかったようです。

売り主担当の業者さんから言っていた事も含めてご説明していたのですが、ご家族でご相談されて断られてきました。

・・・というより、すでに売り主様から断られていたのですが。

今回の件では、契約に進まなくて本当に良かったと思います。ごり押しをして契約したとしても、引渡や決済後もいろいろともめてしまいそうです。

契約はそれぞれ相手の立場にたって検討する事も出てきます。歩み寄りをしていると、金額では無い部分で得をする場合が多くあります。

「私たちちは「仲介」なので、決定権はありません。お客様のご要望を伝える役目なのですが、アドバイスをさせて頂きながら、お客様が有利になるように事を運んでいます。」

信頼関係が大切ですね。

結果としてお客様に理解して頂けなかったのは、やはり当社の対応方法が悪かったと反省しました。理解して頂いてこそ初めて業務をこなした、と言えるのですから。

9. 娘さんと連絡が取れない・・

「子供を育てる」という事は、本当に難しい！
・・・と考え込んでしまう事があります。
テレビを見ていても、子供が引き起こした犯罪に目を覆ってしまう事が多いです。

「ちょっと困らせてやりたかった」と考えるのは、成長過程の子供の場合、誰にでも考えてしまう事なのでしょう。

私もそういう感情を持った子供時代の記憶がありますが・・・。

そこで「こんな事をしたら叱られる」とか、「やっぱりいけない事だ」と我に返るものなのです。気付くのはやはり親の愛情を感じている子供なのでしょう。

寂しすぎる子供は、やりきれないまま時が過ぎ、自分でも気付かないうちに犯罪を起こしてしまっている気がします。

管理をしているマンションを借りている若い女性のご両親がご相談に来られました。

入居されて1年半くらいになるのですが、それ以来遠方に住む両親と連絡を取らないようになってしまったのです。どこでどんな生活をしているのか、マンションに何度も様子を見に来られていました。でもマンションに帰る事も無く、連絡が取れないまま今に至っています。若い女性なので、両親としてはとても心配です。

3人の子育てに悩んだ経験のある私もとても心配で、ご両親と今後の解決方法を話し合いました。

本来は不動産のご相談に乗るのが仕事ですが同じ子供を持つ親として、経験や廻りの人たちの話を取り混ぜて少しでも解決方法が無い物かと話をしました。

「子供がマンションに戻ったら、何としても実家に連れ戻して更正させる」とご両親は決死の覚悟で家庭や仕事を放り投げて、娘さんと向き合う姿勢です。

家庭に大きな問題がある様子はありません。

「子供が話す事に耳を貸し、子供の要望を叶えてあげるのが良いでしょう」とアドバイスしましたが、長い過去の親子のトラブルを解決するのは容易ではありません。

「親子なのだから、きっと気持ちちは通じます」とお話すると、気持ちが少し楽になられたのかマンションに戻っていかれました。

今からもう一度「親子のやり直し」ですね。皆さんそろっての笑顔が見られる日を楽しみに待っています。

10. 土地売却のご相談！

初めてご来店された方から、土地の相場についてご相談がありました。
調整区域の土地をご兄弟で所有されているそうですが、近隣の方から「売って下さい」という申し出があったそうです。

「売却の意志はあるけれど、損をしたくない。問題が起らないように不動産会社に仲介に入りて欲しい」とのご希望です。

土地が大きいものですから、価格を決めるのは難しいです。過去4年間の売却事例の資料をお渡しして、ご検討頂く事になりました。

ご兄弟も段々と高齢化が進んでおり、万が一の事があると、相続が発生してまとまる物がまとまらなく可能性が出てきます。

お話をあるうちに、それほど景気が悪くならないうちに売却するのが賢明な考えです。

こちらからお話を聞くまでもなく、お客様のお考えはまとまっていました。皆様でご相談頂いて、またのご連絡をお待ちする事になりました。是非皆様お揃いでお越し下さい。お待ちしています。

指扇駅に近い所に事務所を構えていますと、駅を利用して不動産会社に来られる方は、まず駅に近い不動産会社を探します。応対するのが女性だと分かると反応も様々ですが、地域の情報をすべてご説明しますと、皆さんそろって納得して帰られます。

日頃から細かい売り物件情報を整理して、パソコンでデータ管理しているお陰ですね。お客様が知りたい情報を口頭だけではなく、資料としてお渡ししていると、身内の方にも説明して価格を検討する事が出来ます。皆様のお役に立てると思うと、日頃の努力も報われます。

売買は、土地建物・マンションなど、どのような物件でも取り扱っています。査定や情報提供は無料です。ご活用下さいネ。



みつづき4ヶ月半です。だつたの年に、先日生まれたばかりをつくりようになりまし
た。