



今月の『トピックス』

1. 上田知事、埼玉をヨロシク！
2. 測量をして土地が減る理由？
3. こんな仕事したらダメ！
4. 見えないところで手抜き？

5. 大変、保険に入っていない！
6. 高額な修理代を請求された！
7. 親孝行なお客様方に感動！
8. 新コーナー「おかやまのココロ」
9. 新コーナー「ほほえみ日記」

●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ね！
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. 上田知事、埼玉をヨロシク！

全日本不動産政治連盟主催の政経セミナーが、浦和のホテルでありましたので参加してきました。

衆議院の中川幹事長が講演を行っていました。前衆議院議員上野先生のお話もあり、テレビで見ている人を目の当たりにして、少し感激した一日でした。

中川幹事長のお話には、経済の動向も含めたくさんの有意義な話題を期待していましたが、残念ながら期待はずれだったという印象が強いです。

話方は流ちょうで、強弱もあり説得力もあります。しかし内容は見方が偏り、本当かしら？と疑わしい所もあり「これが政治家というものか」という印象が強かったです。居眠りをしている人が多く、私もついウトウトしてしまいました。

でも、スゴイですね。中川幹事長が帰られる時はたくさんのSPが付いていて、誰も近づけない雰囲気でした。

上野先生は静かな話し方をされ、真面目な性格が表れた好印象を受けました。

説得力には少し不足しているように思いましたが、きっと女性には好感を持たれる話し方です。いいお話をされていました。

その後、懇親会があり、なんと上田埼玉県知事が壇上に立ってご挨拶をされたのです。

以前、さいたま市長と写真を撮ったりしていましたが、知事さんは別格です。

近くに行ってお挨拶するチャンスを得ました。「一緒に写真を撮らせて頂けますか？」と話しかけ、写真を撮る事に成功しました。

上田知事はハンサムで優しくて、話し方も穏やかで誠実です。名刺交換をして、自己紹介をしました。

優しく励まして下さったので大感激！

「ラジオにも出ておられたでしょう。ファンです。」と話しますとお礼を言われました。これからはもっと応援しましょう。

その後は知り合いの不動産会社さん達も一緒に写真を撮ったり、名刺交換をしたり、また人の輪が広がりました。楽しい一日の写真はホームページの写真コーナーに掲載しています。

上田知事、埼玉県民のために頑張ってください。私はまず指扇地区から協力致します。

政治はお願いするばかりだけではなく、自分たちに出来る事も頑張ります。

私は政党に所属していません。仕事柄、公に党派を言うのも問題があるのかな、とも感じますし。誰でもいいから、日本を住みやすくして下さいね。まずは、上田知事に期待しましょう。



・上田知事と中野のツーショットです。カッパルのツインョなんて言わないで！

マンションセンターさいたまビッグニュース
女性だけの不動産会社に男性社員入社！
詳しくは5ページをご覧ください。



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1 656-20

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

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

ご相談無料！



2. 測量をして土地が減る理由？

土地の測量をした時、確定して登記するには「隣地の方の認め印」を頂きます。

測量図をお見せして、境界確認をします。境界石がある場合はご説明しやすいのですが、無いとなると大騒動になる場合があります。今回のケースでは、きちんと境界杭が入っているので少し安心です。

しかし、測量してみるとどこも法務局に登記されている測量図より小さいのです。土地の測量は、対象の土地を測量するだけでなく廻りの土地も大きく測ります。

そして絞り込んで境界を確定するのです。「測って見たら10センチ寸法は少ない」と測量士さんにお聞きしました。開発された土地ですので、平行に並んでいる区画地すべての土地は少なくなる事が予想されます。

ご依頼のあったお客様が「どうして少ないのだ？納得出来ない」と言われ、なかなか承諾印を頂けませんでした。

測量する人・技術の進歩・土地のずれなどが考えられますが、境界が入っている以上、異議を唱えることは出来ません。覆すとなると、現在すでに土地売買契約を行っていますので、法的にもいろいろと問題が起こってきます。

1時間半話し合って、やっとしゅしゅ押印して頂きましたが・・・。

隣地の方にもご説明しなければいけません。今すぐ隣地の方の土地が少なくなる訳ではなく、測量して再登記する時に影響が出るのです。

一般の住宅地では再度測量しなおす事はありません。今回は土地を分筆するという事で測量が必要でした。



休みには公民館でエアロビします。
先生、私はついていけてますか？

別のお客様から興味深いお話を聞きましたのでご紹介します。

昔、地主が小作人に農地を貸していた。制度が変わって、小作人に土地を分ける時に地主は「**実際より少ない土地を**ある、と言って分配**」したのだそうです。

そして「**地主は表面上は少なく見せかけて、広い土地を確保していた**」というのです。

測量する時、謄本より広いのは元地主の土地で、少ないのは小作人の土地だと言うのです。面白いお話ですね。でも、関わる人たちは怒り心頭ですよ。

3. こんな仕事したらダメ！

賃貸物件にお客様をご案内した時、窓が開けっ放しになっており床がびしょ濡れでした。そして、小鳥の死骸がありました。

別の不動産会社をご案内したのか、窓を閉め忘れたのか・・・と思いましたが、おそらく近くの不動産会社がきちんと仕事をしていない結果でしょう。

物件を探するとき、お客様はあちこちを不動産会社を回って物件を探される方が多いです。そして当社に来られた時、車でご案内しようとした時「えっ、案内して貰えるのですか？」と驚かれる方がおられます。

「どうしてですか？」と質問しますと「**あちらの不動産会社に行ったら、地図と鍵を貸して貰って、自分で見に行きました。道に迷って大変だった。**」と言われます。

そういえば、その不動産会社の事務所を出られたお客様は、資料を片手にどこかへ歩いて出かけるのを見ることがあります。

家主様にお借りしている案内用鍵を、初めて来られたお客様に貸し出しているのです。信じられない事です。

鍵を人に貸して、万一の場合事故が起こった時、不動産会社の責任となります。

その事故ですが、取り返しの付かない事もあるのです。

戸締まりの忘れ・電気の消し忘れ・タバコを吸って火事の危険・トイレを使われたりを初めとして、変な人に貸すと合鍵を作られたりして勝手に住み込む・他の人が入居したあとドロボウに入る、など考え出したら怖い事がキリがありません。

事の重大性をわかっているのでしょうか？

★建物が全焼したらどう責任を取れるのでしょうか？
★勝手に住み込んだら、どうやって追い出すのでしょうか？

今回は雨が降り込んだ為、内装工事をし直す必要があると思いましたので、家主様にいろいろと報告しました。

あちこちの鍵をいろいろな人に貸し出しているとすると、不動産会社としての信用が失墜してしまいます。大変ですね。

1つの不動産会社がこのような事をしていると、いくつかの会社もしていると誤解されます。鍵の管理を怠るのは不動産としてしてはならない事です。

困った会社があったものですネ。

4. 見えない所で手抜き？！

借り主様が退去された後、部屋の床が全般に下がっていたので、修理業者さんに見て頂きました。すると驚く事が分かりました。

マンションの1階で今まで事務所として賃貸していたのですが、退去確認の時に扉の開け閉めがしにくい事や、クロスに引きつれがある事などが分かっていました。

畳を上げて床を見た所、湿気で床が湿っています。少し床に穴を開けて床下を見ました。地面から1.3mの高さがあります。

床下は土が一面にあり、建築当時の残材が散らばっています。柱は土に直接埋め込まれていて、土との境は腐っています。どうやらこの木の腐食が床の沈みの原因です。

業者さんに「手抜き工事だから床が下がったのだ」と言われました。修理をしようと思ったら相当の金額が掛かります。

仕上がりが良く出来ているから・・・と印象だけで善し悪しを付けられる方が多いですが、建築工事は見えない所の確認をしなければなりません。

一般の方にはなかなか確認する方法がありませんが、建築する前・購入する前に専門家の判断を仰ぐのが良いでしょう。

見たところ、このお部屋だけの被害のようですが、工事がズサンだと建物全体に影響を及ぼすケースも出てきます。

このお部屋はすでに入居される方が決まっていますので、修理工事は急がなければなりません。

建築会社に、直接修理工事をお願いしました。

コンクリートのベタ基礎・換気口・高低差・シロアリ駆除・施工方法などについて疑問が浮かんできました。何より疑問を持たれるのが、床下に残したコンクリート破片やゴミなどの廃材を隠して工事された事にあります。

あとで建築会社に確認したところ、廃材をよけてコンクリートの床を見せて頂きました。ドロが入り込んでいるものだとばかり思っていたのですが、コンクリートが打ち込まれていたの、逆に驚きました。

全く分からないほどゴミを捨てて行ったと言うことです。

地面とコンクリートの高さを比べると、コンクリートの床の方がずっと低いのです。これでは常に湿気が出ている状態です。

雨が降り込めば、すぐに柱が水に浸かってしまいます。腐食してシロアリが発生します。換気扇が1つ付けられていましたが、建築時には工事していないので、後で追加したもののようです。

建築後18年経過していますと、責任の所在をどこに持っていけば良いのか分かりませんが家主様に代わって賃貸管理をしている立場としては、入居者様の管理が中心ですので建築について異議を唱えることは問題を起こしてしまう事になります。

家主様が納得されれば良い話なのですが、必要外に膨大な費用が掛かってしまうのは気の毒です。

現在はこの建築会社は信頼出来る建物を建てておられるそうですが、バブルの時はこのような工事を平気でしていたのでしょうか？

見えない所にも気を配る、丁寧な仕事をする会社が信頼できます。付き合いする業者さんを選びましょう。



這えば立て、立てば歩めの親心・・
と言いますが、子供の成長ってスゴ
イですね。
また澄み切った瞳で見つめられると
反省したくなる時も・・・
9ヶ月になりました。

5. 大変、保険に入っていない！

テナントの管理をしているのですが、借り主様から電話があり「事務所が水浸しになっている」との連絡を受け、現状の確認をしました。

天井や壁からは水の流れた形跡は無いのですが、床全体がびしょ濡れです。カーペットがすべて濡れて、書棚やソファなども水を含んでいます。

家主様で緊急の水漏れ修理する業者さんを手配されたようですが、聞くとところによると工事代が高くクレームが多いと言われているので断って頂きました。その業者は詰まりを直すだけで3万円も取られるそうですから。

当社で水道屋さんに連絡を取って調べて頂きました。でもすぐには原因が分かりません。

水漏れ事故の場合、建物の構造や配管図があると、破損している所の検討が付きますので、修理も手早く出来ます。水道屋さんも探知機を使って破損場所を調べて下さったのですが、場所の特定が出来ませんでした。

家主様に建築会社に連絡を取って頂き、やっとの事で工事をした業者さんに来てもらい、破損箇所が判明しました。

テナントが営業している時に事故を起こしてしまうと、修理代はもちろん売上代金に損害が出た場合その賠償もする事になります。

家主様に「保険に加入しているか、至急調べて下さい」とお願いしたのですが、昨年お父様が亡くなられて加入していた保険の期間が切れていた事に気付いたのですが、継続していないそうです。

保険に入っていないければ事故の修理代はもちろん、賠償額もすべて実費になります。

住宅総合保険・火災保険などいろいろな保険がありますが、家主様は「建物保険」借り主は「借家人賠償保険」に加入するのが普通です。

どうして？どちらかが保険に入っていればいいんじゃないの？との質問を受けますが、事故の原因によって、それぞれ保証内容が違ってきます。

今一度、皆様も確認してみましょう。老朽が原因で壊れたものは実費で修理費用が掛かります。それが原因で他人に損害を与えた場合、床の張り替え費用や家具・電化製品の購入費用は保険金が出る場合があります。

もちろん金額が高くなると調査も厳しいです。

6. 高額な修理代を請求された！

「関係ないのですが、相談だけでもいいですか？」とお客様が来られました。

女性のお客様ですが「友人がアパートを退去したあと、不動産会社から高額な修理代を請求された。納得出来ない。」というものでした。2年の契約期間で、ほぼ全室のリフォーム代の明細が書かれています。

このアパートは当社でも仲介していますので家主様の事もよく知っています。いろいろな考え方や契約の形がありますので、金額だけを見て判断する事は出来ません。

お客様に確認して頂くようにお話をしました。
* 契約書の内容が修理や退去時についてどう記載されているか

* 入居時のリフォーム工事がどの程度施されていたか

* 入居者がどの程度部屋を汚したり傷めたのか

一般的に敷金以上の金額を請求する場合、相手に支払って頂かなければならないので、ご説明して納得して頂く必要があります。

東京ルールが全国的に広がろうとしている昨今です。訴えを起こされると家主様が負けるケースが多いです。

もしそうなれば、裁判所の指導で最低限請求出来る金額より、もっと減額される可能性も出てきます。

不動産会社として、家主様にご迷惑をお掛けしないようにいろいろな情報をお知らせして、早く修理をして次の入居者を入れ契約した方が得なのです。

驚くのは「退去して3ヶ月経って請求し、未だに修理が行われていない」事です。すぐにリフォームすれば空室期間が無くなり、家賃収入が入ります。



晴天に梅の花！
時には心に潤いを持って

当社に関係ないことで、よくこの不動産会社のトラブル相談を受けます。家主様も勉強してトラブルに巻き込まれないように気を付けて下さい。

「老舗だから、前からお世話になっているからあの人はいい人だから」というのは信用のバロメーターにはなりません。

7. 「親孝行なお客様」に感動！

チラシを見られたお客様から「このマンションを見せて下さい」とご相談を受けました。遠方で独りで暮らしておられるお父様を、近くに住ませたいご希望です。お父様と娘さんをマンションにご案内して、いろいろとご質問を受けました。

○マンションでプロパンガスだけれど、危険ではないか。

○管理体制や積立金について問題はないか。管理会社はしっかり仕事をしているか。

○売り主の抵当権は抹消出来るか。

○隣近所はどんな人が住んでいるのか。入居時の挨拶はどこまでするのか。

○エレベーターのそばだけれど音はしないか。

○徒歩**分と書いてあるけれど、本当にそうなのか。

○太陽の光は何時から何時まで入るのか。

○金額は交渉出来るのか。

・・・など、図面にメモを書き込んでおられて、内見前から非常に熱心です。

当社が指扇地区で営業して5年目になりました。ご案内させて頂いたマンションは毎年売買契約をしていますので、詳しくなりました。

すべてのご質問にきちんをお応えする事が出来たので、お客様も何の疑問も抱かず、物件を買うべきかそうするか・・・だけを考えられる事になりました。

数時間後、お客様が再度ご来店されて「不動産購入申込書」を書いて頂きました。売り主様の引っ越しが4月なのですが、それをご相談に応じて下さいました。

お父様がお一人でお嬢さん二人を育てて来られたのですが、今は独り暮らしです。今後は娘さんご家族の近くで老後生活を送られます。

売り主様も息子さんが建築されている住宅に完成後、引っ越し予定です。お母さん一人で息子さんを育てられました。

苦労して子育てをしていると、子供はとても親孝行ですね。

仕事を通じて、温かい気持ちになります。

おかやま的ココロ

8. 第一回・・・現代のゴミ事情！

皆さん初めまして。この度、マンションセンターさいたま初の男性スタッフとして入った岡山貴紀（おかやまたかのり）です。



すでにご存じの方もいると思いますが店長の中野とは親子の関係で、次男にあたります。不動産のことはこれから色々勉強していく身なので、不動産のことで悩んだりしている方達と一緒に成長していけたらと思います。

さて、そういうわけでさっそくやまとくん便りに一つコーナーを持つことになりました。タイトルはズバリ「おかやま的ココロ」。

やまとくん便りを毎回楽しみにしている人や暇つぶしのつもりが毎回待ち遠しくなっている人、中には「内容がマジメすぎてちょっと・・・」という人もいることでしょう。

そんなやまとくん便りをさらに良くしたい！という事で僕が今までとは少し変わったスパイスを効かせられたらなと思います。

第一回目のテーマは「現代のゴミ事情」です。え？結局難しそう？いやいやそんなことはありません。今まさに現代病とされる「捨てられない症候群」。よくニュースなんかでやってますよね。家の中はゴミだらけ、足の踏み場もない、最近の若者はどうしようもない、自分には関係ない・・・本当にそうですか？

僕は以前にゴミの処分業者で働いていました。実際、ごく普通の一般家庭にあるゴミの量というのはすごいです。

「思い出の品だから」と言いながら一度も出さずに結局後で捨てるゴミ、「いつか使うから」と言いながらオブジェと化してしまっているゴミ、「直せば使えるから」と言いながら引越の際に捨てられるゴミ、結局なんだかんだで実はゴミだらけだったり。

もちろん全ての家庭で起きていることではありません。心の中で「ドキッ」とした人もいると思うんです。まあ捨てようと思っても現実

的にはゴミの分別は日に日に厳しくなっていくし（環境のためには仕方ないですが）、大きいゴミは役所でもお金がかかります。しかも役所に頼むのは色々と面倒だったりするんですよね。片づけ業者に頼むととんでもないお金もかかりますしね。

マンションセンターさいたまには色んな業務がありますが、ゴミの処分はありません。そこで！！

自らの経験を生かして、ゴミの処分で困っている人たちの役に立ちたいと私岡山は考えたのであります！！（今）

粗大ゴミから事業ゴミ、やっかいな物やどこに頼めばいいのか分からないゴミなど、皆さんのゴミの相談に乗ることに決めました！（今）

不動産の知識では店長にはほど遠いですがゴミの知識なら僕があります。いや、すいません、調子に乗りました。・・・・・・ん？テーマからどんどんずれていってる気もしますが、その辺は第一回目という事でご勘弁下さい。そして結局オチがないってところにも触れないで下さい。

そんなわけでこれから頑張っていきたいと思いますので、よろしくお願いします。
今回はこのへんで。

9. ほほえみ日記 (1)

この度、やまとくん便りに「ほほえみ日記」と題して、**育児奮闘記**を載せてもらうことになりました。

現在、3歳と0歳の二児の母をしています。

ごく普通の専業ママです。

不動産とは関係ない話ばかりとなりますが、ここで私の育児に関する体験談・悩みなどを見て、一息ついていただければと思います。

記念すべき第一回目は私が感銘を受けた言葉をひとつ。

☆励ましてあげれば

子どもは自信を持つようになる

☆褒めてあげれば

子どもは明るい子になる

☆認めてあげれば

子どもは自分が好きになる

☆見つめてあげれば

子どもは頑張り屋になる

☆分かち合うことを教えれば

子どもは思いやりを学ぶ

☆親が正直であれば子どもは

正直であることの大切さを学ぶ

一子は親の鏡よりー

明るく元気な子に。たくましくて心の強い子に。思いやりのある優しい子に…欲張ればきりがありませんが**私は第一に子どもには?愛されている自信**”を持ってほしいと思っています。

それはすべての原動力になり源になると思います。**愛に包まれすくすく大きくなってほしいものです。**

「中野の独り言」

若い夫婦が、一生懸命子育てをしている姿はとてもほほえましいです。私たちまで幸せな気持ちになります。

ほほえみ日記の作者は「元保母さんをしていた志保ママ」です。子育てがとても上手です。

マンションセンターさいたまでは契約されたたくさんのお客様が、結婚して子育てをされておられます。ご結婚でアパートを借りられ、契約更新の時にはお子さん連れで来店されます。

たくさんママさんがお子様連れで売買のご相談にこられます。皆さん子育てについて悩んでおられますが、若いママさん同士で助け合い乗り越えている様です。

3才でとても本が好き、弟が大好き、ワンパクだけど優しい気持ちの子供に育てた志保ママ。皆様の子育ての役に立つこと間違いなし。

世間ではイジメ問題で子供たちの世界も大変です。子供たちが悪いのではなく、育て方の過程で大切な事を教えていなかったから、子供たちがわからないのではないのでしょうか？

親の愛を感じた子供たちは幸せです！

