



## 今月の『トピックス』

1. 歓迎会をありがとう！
2. 転倒事故、助け合いの心！
3. 楽しそうに仕事をしている訳！
4. 一括決済の売買取引！

5. 「家賃滞納」は親の責任大！
6. 退去立会、原状回復義務！
7. 任意売却と司法書士費用！
8. 物件選びより不動産会社選び！
9. [おかやま的ココロ] (2)
10. [ほほえみ日記] (2)

●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. 歓迎会をありがとう！

仕事仲間の人たちが「岡山さんが入社したので歓迎会をしましょう」と、迎えに来て下さいました。

気心の知れた人たちが集まって、楽しい会を設けて下さったのです。笑顔とおいしいご馳走を前にして、皆様のお気持ちがとても嬉しくて感激しました。

寒い季節なのでお鍋を囲みながら、とてもおいしいお酒を頂きました。仕事仲間は、内装工事関係の人たちです。

クロス屋さん・畳屋さん・水道設備屋さん・大工さん・電気屋さん・ハウスクリーニング屋さんの元気で明るい性格で腕自慢の職人さん達です。

「岡山さん」は新入社員なので、皆さんに遠慮して少しはおとなしくしているのかと思いきや、皆さんに負けない位元気に楽しくお話をしていました。

知り合って間が無いというのに、人の繋がりがあって不思議ですね。

「あの人は私の親戚です」「えーっ、その方にはいつもお世話になっていますよ」

「私は野球をしていたんです」「私もジュニア世界大会に出た事があります」など、人間関係や趣味など、話してみると共通点があるものです。

会も盛り上がってきて「カラオケ大会」が始まりました。

なぜか歌が好きな人ばかりで、歌い出すと「職業を間違えたんじゃないの？」と思うくらい、皆さんお上手でした。

「昔バンドを組んでいたんですよ」と話す人も何人か・・・。

岡山さんは学生の時からグループでバンドを作り、ライブハウスでライブコンサートをしていたそうです。ボーカルをしていたせいか、やはり歌は上手ですね。



顔が似ているね。  
言われて初めて  
気付きました。

私が岡山さんにリクエストをして、長渕剛の「とんぼ」を歌ってもらいました。そして二人で「麦畑」をデュエットした時は恥ずかしそうでした。私はとても嬉しかったですけどね。皆さんから喝采の拍手を頂きました。

この時の写真はホームページ写真コーナーに掲載していますのでご覧下さいね。

皆さんと楽しい時間を過ごし、改めて「すばらしい仲間と一緒に仕事をさせて頂いている幸せ」を感じました。

皆さん、これからもヨロシクお願いします。



仕事仲間の人たちです。  
真面目で、ユーモアあり、  
味も多く、いつも笑顔満開！  
趣

## 2. 転倒事故、助け合いの心！

取引している金融機関はたくさんありますが、日々の経費入出金はやはり地元が便利ですね。私は毎日「青木信用金庫」に出かけています。

ある日、青信の前で女性が倒れていた所に



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

〒331-0074

さいたま市西区宝来1 656-20

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

■定休日 毎火曜

■営業時間 10～19

ようこそ(マンションセンターさいたま)へ

改札を出て西へ徒歩20歩



西区不動産専門店

ご相談無料！



遭遇しました。廻りに人が集まって手助けしています。驚いて「どうしたのですか？」とお聞きしますと、女性から電話番号を聞こうとしている所でした。

道路で倒れて擦り傷を負ったようです。その方は気が動転したのでしょう。しばらく言葉が出てきませんでした。

そばを通った男性の方や子供連れの女性が声掛けをし、私は携帯で女性の自宅に電話を掛けました。そこに近くの商店街のご主人が通られたのでした。

「その店に入っていよう」と言われるのでお聞きしますと、倒れた女性の親戚だと言うのです。私が自宅のご家族に電話で説明しますと、すぐに来られるとの事でした。

年配の女性でしたが、大きな怪我ではありません。でも顔に擦り傷がありますので頭を打った可能性もあります。

この出来事で感じたのですが「見て見ぬふりをする事が多い現代だけれど、困った時は助けて下さる人もたくさんいる」「ご近所付き合いをし誰でも顔見知りで、互いに声を掛け合い助け合う」という普通の事が指扇にはあちらこちらで見られるのです。

町を歩いている人・買い物をしている人・車を運転している人など年配の方が多くですね。先日も電柱に車をぶつけた自損事故がありました。事故のあとすぐに通りがかりましたが、救急車や消防車・パトカーが出動していました。若い人でもいつ事故に遭遇するか解りません。

いつでも「身分証明書や連絡先」を身につけておきましょう。災難は突然にやってきます。用心するに越したことはありません。

管理部の「岡山」です



ハラ電気の技術屋さん

仕事を依頼するには、地元の信頼出来る人に！私たちはその輪を広げています。安心・丁寧でサービス良し！

### 3. 楽しそうに仕事をしている訳！

皆さんに「楽しそうに仕事をしていますね。不動産の仕事ってやり甲斐があって、定年も無いし羨ましいですね。」とよく言われます。本当に忙しくて「いくら時間があっても足りない」と思うのですが、全く疲れは感じません。疲労はあるのですが、精神的な苦痛はありません。

仕事をして、皆さんのお役に立ち「ありがとうございました」と言われた時、いろいろな疲れが吹き飛んでしまいます。

仲介業務というのは、人によっては「ストレスだらけ」になるのではないのでしょうか？何しろすべてが相手方のある事で、皆さんはご自分の希望を言われますので、お話をまとめるには苦労する事も多いのです。

私は少し考え方を変えています。「この大変難しい問題が解決した時、私はもっと何でもこなせるように成長する。お客様は今このように考えられているけれど、いつかきっと解って下さる時が来る。きつとうまく事が運ぶ。」

無理に話をまとめようとしても、スムーズに行かないのは最初から無理な話だったという事です。

ある程度割り切った考え方を持つと、笑顔が出て冷静に物事を考える事が出来ます。お客様のお話を、静かに観察しながらお聞きします。

時として私が逆の立場に立ったとき、今自分が話した内容がまとまっていな事に気が付きます。お客様のお話をお聞きしていても疑問を感じる事があるのです。

冷静に判断し、お客様の納得される考え方をお聞きして、お手伝いします。

人が不動産と関わる時、人生の岐路に立たされています。その時の出会いの善し悪しが、その後の人生に大きな影響を与えます。

良い不動産と出会う・・・それは私たち不動産会社を通じて叶う事なのです。

専門知識・営業経験も必要ですが、一番重要なのは「相手の立場に立って物事を考える事」だと思います。とても難しい事なので、うっかりすると出来ていない事も多く、大変な事から逃げ出しがちなのですが、いつも意識するように心がけています。



## 4. 一括決済の売買取引！

やまとくん便り No.56-3 2007. 3

マンションセンターさいたまは、たくさんの方からご相談を受けています。お客様にお聞きしていますと「**女性が担当者だと安心。インターネットで会社の様子を知る事が出来るし、物件も選べるから。**」と、良い印象を受けられているようで、私たちも嬉しいです。

ホームページでは特に自己紹介の所を読まれていると知り、最新の情報をアップしました。

「インターネットを見ました」と言われるお客様は、あらゆる情報を見て来られていますので「**不動産はどこの会社を通して購入できるのですね。それなら地元で信頼の置ける不動産会社でお世話になった方が安心だわ。**」と話されます。

よく研究されている方は「歩合の営業マンはしつこくて、いつ会社を辞めるか解らない」などもこちらから話さなくてもご存じです。

こちらから何も話さなくても、お客様がよく研究して来られるので、「ご期待に応えられるように頑張ろう」と思います。

契約は2つとして同じものではありません。同じマンションでも、売り主様・買い主様のそれぞれの事情・お部屋の状態・リフォーム内容など異なります。契約の流れも違ってきます。

仕事での失敗は許されません。**お客様の一生を掛けて決断された大切な不動産取引です。気持ちよく安心して契約に臨んで頂けるようにお手伝い致します。**

不動産を探される時は、特にタイミングが重要です。チラシを見た時はすでに遅いです。良い情報を早く手に入れるには、まず私たちに声を掛けて下さいね。お手伝い致します。

売買の契約は、本当にいろいろな形があります。仲介業務・買取、中には競売という大きな違いがあります。私たちが多く取り扱っているのは「**売買仲介**」です。住宅ローンを使われるお客様が多いのですが、現金での決済の場合もあります。

最近マンションセンターさいたまでは「現金購入」の割合が多くなっているのでしょうか。

契約をして、少し時間をおいてから決済する場合がほとんどですが、今回は「**一括決済**」を行いました。

何しろ「**たった一度の手続き**」で不動産の所有権移転を行う訳ですから、何か1つでも揃っ

ていなければ引渡が出来ません。

「一括決済」は、売り主様の抵当権が付いていれば、当日に抹消書類が揃う事と、買い主様が現金を用意して、しかも購入する不動産に住民票を移転しておく事がポイントです。

今回の取引は分譲マンションでした。登記費用などの軽減を利用するには「**居住用**」として申請する必要があります。

新しい権利証に購入したマンションの住所を記載していれば、登記費用が安くなります。もちろん建物の築年数など、条件をクリアしておく必要がありますが。

売り主様は「**権利証・印鑑証明書・実印・身分証明書**」を用意します。電気ガス水道等の公共料金を精算し、鍵を持参します。

買い主様は「**新住所の住民票・認め印・売買代金**」を揃えます。引渡が完了すると、すぐに火災保険に加入します。

売買代金の他に、**固定資産税の精算・管理費積立金の精算**をします。契約書印紙代・仲介手数料・登記費用も必要です。

不動産会社は、1つでも漏れが無いように、金額にも間違いが無いように細心の注意をして決済の準備をします。誰かが何かを忘れただけでも決済が出来ません。



「権利証がない・お金を入れていた通帳を忘れた・実印が見あたらない」などのトラブルも聞かことがあります。

遠方から来られたお客様ですと、当日に決済出来なくて再度日時を設定する事もあります。

**意志が強そうな顔立ち。将来が楽しみです。**

すべてがスムーズに運び無事に「一括決済」をする事が出来ました。本当におめでとうございます。

売り主様は「**売りに出してこんなに早く契約出来ました**」、買い主様は「**欲しかったマンションを少し安くしてもらって手に入れる事が出来ました**」と大喜びです。

喜んで頂いて手数料を頂いて、こちらこそ感謝です。ありがとうございました！これから長いお付き合いが始まりますネ！

## 5. 「家賃滞納」は親の責任大！

賃貸物件の管理をしていますと、仕事のほとんどがクレーム処理だと実感します。一般の仲介だけでも、**お客様は問題が出たとき「まず不動産会社に電話」**を考えられるのです。

浄化槽がおかしい、部屋の照明が付かない、お風呂の調子が悪い、隣人が夜中まで騒ぐ、アパートの電球が切れている、水漏れを起こしている・・・など、**日常生活に関わる重要な事ばかり**です。

解決していくためには、現況の確認をして原因をつきとめて、誰が負担して修理をするのか、誰が注意すべきか判断するか、などを早急に対処するのです。

仲介の立場としては、まず話をしてこられたお客様の言い分をお聞きし、確認して相手方のお客様に中立の立場でご説明します。

どうしても一番最初に言って来られた方のお話を鵜呑みにして「それは大変、すぐに修理しなければ。」と考えがちですが、原因がその本人である場合も多いのです。専門家に見て頂かなければ判断出来ない事もあります。

**一番大変な事は「家賃の滞納督促」です。**一度家賃を滞納し始めると、ずるずると遅れがちになって余程見守って注意し続けないと、全く解消されません。

マンションセンターさいたまでは、過去にほとんどの方の「家賃未納問題を解決」してきました。出来なかったケースは、家主様が妥協された場合のみです。

家賃の滞納問題については、一般のお客様にとって「家賃を払わないで賃貸に住むなんて考えられない事」なのですが、世の中にはいるんですよ。非常識な人が・・・。

滞納者の種類も様々です。仕事がなくなった・生活が苦しい・他にお金がかかる・・・などです。

人によってはいろいろな理由が出きるのですが、**家賃が払えない人は賃貸に住んではいけないのです。簡単な事です。**

この簡単な事が出来ないのは、「一緒に住む家族がいない」からでしょうか。

若い人たちの滞納を見ていると、親の身勝手さによる別居生活もあります。親が保証人にならない場合もマレにあります。これは本人が原

因の場合もあるのですが、でも**結局は親の育て方が間違っているのでしょう。子は親の姿を見えています。**

とにかく「他人様に迷惑」を掛けてはいけません。自分で起こした問題は自分で責任をとりましょう。**滞納している人に手紙を書いても破り捨てているのです。誰？こんな子に育てたのは？**



早くあいたいよ。  
待ってね。  
会話が出来るよ。  
うになっ  
かひい。  
「びいき」も  
「ぐ4才です。」

## 6. 退去立会、原状回復義務！

アパートの解約で「退去立会」をしました。会社契約で、立会には会社の担当者様が来られました。入居期間は1年にも満たないのですがお部屋は思ったより傷ついたり汚れたりしています。

「退去の立会」は不動産会社がお部屋の点検をします。ルームチェック表にクロス・床・畳・襖・設備関係など、正常・異常・補修必要・補修不要・貼り替えなど、細かい部分まで記入していきます。建具の開け閉めをしたり水を出し不具合がないかを1つずつ確認していきます。

問題がある所は写真を撮ります。点検は入居者の原状回復義務としての項目と、契約書上の約束事を元に行います。**今回はエアコン跡の傷や、洋室の床に付けられた貼り替えないと取れない汚れが目立ちました。網戸も破れています。**

入居期間が短かった割にはとても痛みがひどいです。補修は次の入居者が入っても問題が無いような工事をしますが、費用負担は前入居者様と家主様負担の部分に分けます。

このお部屋は、今回当社で初めて見積もりを出しますので、以前どのような工事をされていたのかは不明です。

途中介入となりますので、**家主様や借り主様にお部屋の状況を確認しながら、トラブルが無いように費用負担をお願いしていきます。**

以前に比べて不動産会社の責任は重大ですが家主様が個人で手配するのはもっと大変です。

修理業者さんにそれぞれ見積もりをお願いしました。了解を得て工事を行います。



「分譲マンションの売買決済引渡」がありました。当社は買い主様担当で、銀行ローンを使わない現金での決済でした。

今回は売り主様の抵当権抹消の都合で、司法書士を売り主様側不動産会社の先生にお願いしました。

別の不動産会社の登記費用についていつも思うのですが、費用が高いですね。

マンションセンターさいたまが登記をお願いしている「平野司法書士」は、仕事をきちんとこなして下さるのに費用は良心的です。比較すると、司法書士によっては2割近く変わる事もあるのですね。

依頼する司法書士が都内の方だと、出張費がかかる場合が多く、規模が大きな事務所だと手数料も高いのでしょうか。他の不動産会社の営業マンに「お宅の先生は安いですね」と言われた事があります。

今回の売り主様は「任意売却」でしたので、「抵当権抹消について万が一の事があるといけない」と業者さんに言われて売り主様と直接お話しやすい司法書士を売り主側の司法書士にお願いしたのです。

「任意売却」とは、ローンなどの支払いが滞ってしまい、売買価格より借入額が多く一般仲介で売却しても、お金が不足してうまく引渡が出来ない時、債権者をお願いして不足額を後で返していけるように約束して、先に売却する事です。

ほおっておくと「競売」になってしまい、債権者の手取り金額が大幅に減少してしまいますので、通常価格で売却して不足は売り渡し後にジックリと支払う事で約束を取り交わします。

減多にない事ですが、売り主様が協力しないで逃げてしまった場合、契約していても引渡が出来ません。売買契約書にはいろいろな取り決めが書かれていますが、「引渡が出来ない場合は白紙解約」と書かれています。

ただし、売りに出されているという事は、それらの話が解決しているという事なので問題が起こる事はあまりありません。全くゼロではありませんが。

どちらにしても取引に詳しい不動産会社と、信用出来る司法書士に依頼すると安心して購入できます。

## 8. 物件選びより不動産会社選び！

少し前に賃貸物件を探されていたお客様が、再度来店されました。

「指扇の物件は何でも調べたり、ご紹介する事が出来ますよ」とお話していましたので「この物件を見る事ができますか？」とお問い合わせされましたので、家主様に確認しました。

お部屋が空いていましたので、早速ご案内して気に入られたのです。

どのようなお客様が来られても、「本当に良い物件はあちこちの不動産会社を廻らないと見つからない」と思われているようですが、不動産会社にもよります。

マンションセンターさいたまでは、西区の全ての不動産をご紹介する事が出来るのです。

ご希望物件を選んでご紹介させて頂いたり、お客様によっては「たくさんの物件からご自分で選びたい」と思われる方もいますので、資料を自由に見て頂いています。

空室確認をとらなければなりません、お客様があちこちの不動産会社を訪問する手間暇を考えると、ずっと簡単に物件探しができます。

物件によっては、遠方の不動産会社が管理していると、わざわざ現地から電話をして遠くにある不動産会社を訪問し、それから又現地に連れて行って貰い見学する方もおられます。

これでは時間的にも大変です。当社にご連絡頂ければすぐに現地見学が出来ます。

地域の不動産会社で、不動産業者間の物件流通をしている会社を選ぶと、お客様のご希望される物件に早く出会う事が出来ます。

今の時代「物件選びより不動産会社選び」が重要なのです。

物件はどここの不動産会社でも同じものをご紹介出来ます。入居後のトラブル処理は、契約した会社が親切かどうかによって違ってきます。

不動産会社選びは、お客様が入居後も気持ちよく生活出来るかどうかにも係わってくるのです。何でもご相談下さいネ。



赤ちゃんから  
外国の方まで  
皆様がお客様！



## 9. おかやま的ココロ(2)

2007年もあっという間に3月になりました。今年の冬は「いつ冬だったんだ?!」と思ってしまいうくらいの暖冬でしたね。

・・・といってもなんだかねで朝と夜は寒いんですけどね(^\_^)

それでは今回も不動産とは全く関係のない話で一人盛り上がりたと思います。

僕は「巨大生物」っていうのが大好きで、やたらと色々な巨大生物について調べたりした時期があるんです。

まあなんと言っても地球上で一番でかいのはシロナガスクジラですよ。体調が30メートル以上もあるって言うんだから驚きです。

それで「プランクトンしか食べない」って言うんだから一体どれだけのプランクトンを食べてるんだ?! って話になりますけど、そこを突き詰めていくとそれだけで話が終わりそうなのでやめておきます。

もしかしたら未来では身長を伸ばしたい子供は牛乳じゃなくて「プランクトンジュース」っていうのを飲んでるかも・・・。

っていうのは冗談にしても、実は僕が一番興味あるのは「メガロドン」です。

メガロドンっていうのは、古代に生息していたとされる巨大ザメです。ホオジロザメが大きくなったような感じで、体長は25メートルもあったそうです。

なんで僕がメガロドンに興味があるかというと、なんとメガロドン生存説があるからなんです!! 近年、その物的証拠と思われるようなものが多数見つかっていて、化石化していないメガロドンの歯が見つかったり、詳細は忘れましたけどどこかの船の船底にくっついてたサメの歯を調べてみたら、歯の大きさから推定して20メートル以上のサメのものだったなんて話も・・・。

基本的にメガロドンは水温の低い深海でしか生きられないんですけど、噂によると地球温暖化によって海水温が上昇したためにメガロドンの生き残りが水面まで行き来できるようになったとかかならないとか。(どっちやねん!)

いやあ～、怖いですねえ。もし海で泳いでてそんなのに遭遇したら皆さんはどうしますか? 僕は「どうせ喰われるならせめて痛くないように」と歯でかまれないように上手い具合に飲み

込んでもらいたいです。

さて、前回に続いて特に話にオチはないんですが、メガロドンよりも今は花粉が一番の悩みの種ってということで今回も話が煮え切らない感じで終わりにします。

トゥービーコンテニューッ!!!

## 10. ぽぽえみ日記 (2)

金八先生っ!

金八先生…のモデルになっている三上満先生の講演会に行ってきました。

うちの保育園、育児に関する講演会だとか、保育向上に関する署名運動とか、そういうのに熱いんです(-\_-)

しぶしぶ行きましたが、さすが金八先生。話がうまく、あっという間に金八ワールドにはまってしまいました。

といっても、あの熱血感はなく、ぽや～んとした爺さまなんです。

その爺さまが本当にいいことたくさん言っていました。約2時間の講演の中でハッとさせられた言葉を一つ。

### 【笑顔で否定】

日ごろ、生活習慣や躾のなかで、子どもを叱る時ついムキになって声を張り上げて鬼の形相で叱ってしまいがちですが、心穏やかに笑顔で否定するんだそうです。

例) 子供「ママあ、あめ食べていい?」

母親「ご飯の前だからダメ??」

子供「一個だけいいでしょ?」

母親「ダメったらダメ??」

子供「絶対ダメ?」

母親「うん?絶対ダメ??」

躾は、ニコニコしながら一步も引かない事が大事なんだそうです。簡単そうだけど難しい。心がけたいと思いました。

【かわいいあなたが好き。最近かわいくないあなたもやっぱり好き】そんなことが子育ての根本にあるそうです。まさにそのとおり! もうすぐ4歳の息子は生意気の盛りです。でもそんな息子も大好きで愛しいのです。

お兄ちゃん、保育園に行かなくていいよ。ママが笑顔を占めよう。

