



今月の『トピックス』

1. 高校時代の同窓会、明石にて！
2. 麻薬中毒患者の部屋探し！
3. 自転車ドロボウ！
4. 売り地が手に入らない訳・・・
5. 地域の皆様に支えられて！
6. 大手不動産会社のルール違反
7. 高齢の方の物件探し、注意点！
8. 盲目のお客様をご案内！
9. [おかやま的ココロ](7)
10. [ほほえみ日記](7)

●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！
愛読者が益々増えています。感謝！

1. 高校時代の同窓会、明石にて！

私は兵庫県生まれで「明石商業高校」を卒業しました。同窓会の案内がきましたので、日帰りでしたが明石まで出かけてきました。前回から8年ぶりの同窓会でしたが、高校を卒業して35年経過しています。

久しぶりに逢う友と、喜びの再会をしました。特に私は出身地を遠く離れ、同窓生と逢う事はありませんので感激も大きいです。

会場に着く前に小学校の時の親友に出会いました。お互いに早く結婚し子供が生まれた時以来逢っていませんので30年ぶりです。でも印象が全く変わっていなかったのが驚きです。

「あの人たちとは連絡が取れないけれど、探してみようか」と、4人グループで行動を共にしていた幼なじみの事を話しました。

又4人で逢いたいと思います。今度は子供や孫たちと一緒に！

同窓会の会場に着くと、ソフトボール部の仲間がいました。すぐに昔の呼び名で声を掛け合い、18才の頃に戻り、懐かしい話が始まります。

次々と集まる親友や仲間たち、恩師、幹事など、100名近く集合した同窓会でした。

女性たちの若々しい事！輝いています。昔の面影がある人が多く、ほとんどの方を覚えています。でも男性はそれぞれでした。

「先生かな？」と間違えてしまう事があったり「あの立派な人は？」と考えていると、あのヤンチャをしていた悪ガキだったり。

あこがれの先生は今もダンディで、やはり一番の人気者でした。担任の先生やソフトボール部の監督は最近亡くなられていました。年をとるというのはそういう事なんですね。仲間たちにも亡くなっている人がいます。

青春時代に何かに打ち込んでいた事、それは私にとってはソフトボールでした。毎日真っ黒になりながら苦しい練習を続けた思い出を、今は「美しい青春」として宝物になっています。その仲間が6人集まりました。

昔の呼び方、話し方、その顔は18才の時のままです。本当に楽しかったです。二次会のカラオケ大会では一番にソフトボールの仲間が壇上に立ちました。

キャプテンが歌い、私たちは応援団です。「さすがキャプテン！」歌がうまい、リーダーシップがある。「秋にみんなで集まろう」と決めました。

9クラスあった学年で、私は1組でした。クラス委員で生徒会長をしていた人は税務署に勤めているとか。他にも全員のテーブルを回り、多くの方の写真を撮りビデオを回しました。

心は高校生
青春時代に
ソフトボール
を共にした
仲間たち！



西区不動産専門店・賃貸・売買・リフォーム・保険・法律相談・サイクルセンター



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1656-20

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

■定休日 毎火曜

■営業時間 10～19



岡山 貴紀

ようこそ(マンションセンターさいたま)へ



又再会出来るまで、長生きしよう！幹事さんの言葉が印象的です。このようなすばらしい青春がある事に感謝した一日でした。

2. 麻薬中毒患者の部屋探し！

朝一番に「昨日、**さんて男性が来たでしょ。その人の事で教えたい事があります」と電話が入りました。匿名で話されていますので、最初は聞く耳を持ちませんでした。

でも「前からマンションセンターさいたまを知っているから、被害に遭わないように教えたい」と言われました。お話が具体的ですし、事実と合っていましたので、嘘を言っているようには思えませんでした。

「その人は麻薬中毒患者だから、契約したら大変な事になる」と言われて、詳しい説明をされました。

「名前はお聞きしませんでしたでしたが、そのような雰囲気の方が来られました。でも保証人がおられないので物件の紹介もせずにお帰り頂きました。」とお返事しました。当社では生活保護を受けられる方も、三親等以内の連帯保証人をつけて頂きます。

すると「それは正解だ。でも役所に聞いたらどこかの不動産会社で審査が通って契約に進んでいるらしい。」とも言われました。

一見するとまじめそうにも見えますので、やはり物件を紹介する不動産会社はあるでしょうね。私は「心を鬼にしてお断りして良かった」と思いました。

心情的に《困っている人の力になりたい》と常日頃考えていますので、そのような人を目の前にしてお断りするには厳しい決断が必要です。

でも契約すると家主様が困られますので、ご迷惑をお掛けできません。

マンションセンターさいたまの事を思って匿名でお電話頂いた方に感謝します。お断りしたことを申し訳なく思っていたのも事実です。心晴れました。

こうして「皆様に見守られながら仕事をさせて頂いているんだ」という事を実感出来た日でした。ありがとうございました。

3. 自転車ドロボウ！

マンションセンターさいたまでは「サイクルセンター」を管理しています。

指扇駅に一番近い自転車置き場として皆様に大好評で、予約者が殺到しているのです。

サイクルセンターの管理は、場所を提供して利用料をお預かりするだけなのですが、思ったより手間暇が掛かるのですね。そしてトラブルも多いです。

「自転車が盗まれた。学校に行けない。」と言ってこられる高校生がいます。「自転車の空気が抜けたので空気入れを貸して」などと相談に來られます。

自転車を盗まれるのは自己管理で行う事になります。二重ロックにするのが一番良いのでしょうか。何よりも「あまり良い自転車に乗らない」のが盗まれない方法です。

「別の自転車に乗ってきたから鍵が無い。貸して下さい。」という方には、当社の予備の鍵をお貸しします。先日は自転車を無料でお貸しした事もあります。

盗まれた自転車らしき物について時々電話があります。「この電話番号のシールが貼っている自転車が空き地に捨ててあるよ」など、世の中には親切な方も多いのですね。車で取りに行くこともあります。そして自転車の所有者様にご連絡します。

無償でいろいろな事でお手伝いする事も多いです。特に高校生から頼まれると、イヤとは言えないですしお金も頂けません。

「この出来事を覚えていて、自分たちが大人になった時に人に親切に出来る人になってもらいたい」と思います。

でも時々「違法駐輪」をされる方がいます。置いてはいけないと分かっているのに無理にします。自転車を違う場所に移動させて所有者を突き止めて注意するのですが、夜中にこっそりと移動させる人がいます。違法駐輪も自転車泥棒も犯罪です。出来心ではすまされません。

また駅前のタバコのポイ捨てもいけません。吸い殻の所有者を突き止めて、すべて持って帰ってもらいたい位です。



っパの勇姿が見られて良かったね。一緒にしたいね。

4. 売り地が手に入らない訳・・・

不動産を購入希望される方で「売り地」を探されている方がとても多いです。

自分でもマイホームの夢は「土地を購入して自分たちで設計し、気に入った間取りの家を建てたい」と思っていますし、それは今でも可能性を捨ててはいません。

昔「もしも私が家を建てたなら・・・」という歌がありましたが、多くの人の夢は同じでしょう。

しかし現実を見ると「駅から近くて手頃な土地」というのはほとんどありません。

不動産業界からお話しますと「一般のお客様には土地だけ情報」は入らない可能性が高いのです。それにはいろいろと理由があります。

売却相談は不動産業者に情報が入ります。不動産会社には多くの建築業者から「土地を買い取ります」とご相談をしています。

一般の方からの土地売却は「整地がされていない。広すぎて分割しなければいけない。建物の取り壊しが必要。」など、すぐに建てられない状況の土地がほとんどです。

業者が買い取って費用を掛け、30坪くらいの土地に分割し建て売り住宅を建築します。ただの更地にして一般のお客様に販売しても利益がありませんし諸費用や税金だけを支払う事になりますので、**建売業者が土地を販売する場合「建築条件付き売り地」として売却します。建築による利益が多いので、建築条件付きとして売り出すのです。**

不動産業者も土地を仲介して手数料が入りますし、建て売りとなって仲介した時にまた手数料が入ります。一般のお客様に土地を仲介するだけよりずっと多くの手数料が入りますので、お客様に売地情報が入る可能性がどんどん少なくなります。

一般のお客様が気に入った土地を手に入れるには2つの方法があります。

1. 中古住宅を購入して建物を解体する。
2. 建築条件付き売地に金額をアップして建築条件を外してもらう。

すべてがうまく行くとはいりませんが、交渉してみる価値はあるでしょう。

土地の購入相談を受けて、少し高くして購入出来るようにする交渉をしました。金額をお聞きますと「一般的には150～200万円です」と言われました。この金額は売主様によっても変わってきます。

5. 地域の皆様に支えられて！

「やまとくん便りに載っていたあの記事の件で・・・」と、お客様とのお話の中でよく話題になります。

お祭りの事・後で後悔しても遅い・整体で元気に・・・など、多くのお客様が本当に感心を持って読んで下さっている事に驚いています。そして本当に嬉しく思っています。

人とのコミュニケーションが薄れていく現代では、すぐそばで起こっている出来事や人の考え方を知る方法が少なくなっているのかも知れません。

本音で語っていたり、相手の立場を考えたりみんなで助け合ったり、という事を知る事により、元気が出て来る！前向きに生きる事が出来るようになった！など、お客様からの反響がとても多いです。

中には「あなたは昔の私によく似ているわ。何事にも一生懸命ね。」と言って下さる方がおられます。しかもお一人やお二人ではありません。

夜の8時頃に店を閉めようとする「今日は早いんじゃないの？」と声を掛ける人がいましたので、お顔をみると地域のソフトボール仲間でした。**皆さんがマンションセンターさいたまの仕事ぶりを見て下さっているのですね。**



地域の
お祭り
に遭遇！
カッ
コイイ
天狗
さん
です。
お面
の下
はも
っと
ハン
サム？

不動産業界のどこの会社でも目指している「地域密着型営業」は、一夜にして出来る事ではありません。コツコツと仕事をし仕事ぶりをお客様に認めて頂く事の繰り返しで、評価はお客様がされます。

せっかく信頼を頂けた事も、たった1つの失敗によって不信感を持たれて今までの努力が水の泡になってしまいます。

「地域の皆様のお役に立てる仕事をしたい。今までの経験や今の現状をお客様に知って頂いて皆さんとともにある不動産会社でありたい。」という思いがどんどん広がってきています。

忙しく仕事をしていても「おはようございます」「お元気ですか？」と声を掛けるだけで皆さんと笑顔でご挨拶すると元気を頂けます。本当に嬉しい毎日です。疲れている時など失敗をする事もありますが、大きな心で許して頂いて有り難く思っています。

「前を通ったから」と言って立ち寄られる方大歓迎です。どんどん事務所にお越し下さい。世間話の中から、私たちが教えて頂ける事も多いです。

6. 大手不動産会社のルール違反

不動産会社の物件情報広告にはいろいろな方法があります。店頭で資料を掲示・チラシの配布・ダイレクトメール・情報誌・インターネットなどです。

最近の広告で一番効果があるのは、インターネットです。パソコンや携帯で物件検索してお問い合わせをされる方が9割を超えているでしょうか。

不動産業界ではインターネット広告での広告取り決めをしています。しかし、ルールを守らない不動産会社が多いのです。大手管理会社は特に何の断りもなく限りなく他社の物件を掲載しています。

マンションセンターさいたまの管理物件なのに、堂々と全国不動産サイトに掲載しているのを見て驚きました。しかし、お付き合いのある会社さんです。正面切ってクレームを言う訳には行きません。

当社でも他社管理の物件を不動産サイトに広告する場合もありますが、きちんと承諾を得てその会社の名前も登録して掲載しています。

サイト側では、このような事実が判明した場合「注意・勧告」をします。ひどい会社には掲載を断る場合もあるようですが、すべてを把握出来ないでしょう。

大手不動産会社は、インターネットの物件検索で数を多く掲載した方が問い合わせが増えてきますので、出来るだけ多くの物件情報を載せようとします。

ただし掲載料も高いので、小さな不動産会社は少ない情報しか掲載出来ない事になります。いくら良い物件を掲載しても、多い情報の中に埋もれてしまいます。

たくさんの情報の中から他社物件に対してお客様から問い合わせがあったとしても**結果的には自社管理物件に振り替えようとします。**

こういう事を「おとり広告」と言います。

賃貸専門会社に多く見られます。もっと規制を強くして欲しいですね。

でも私たちは、これらの嫌がらせに負けません。中身で勝負します。

お客様はどのような基準で不動産会社を選ぶのでしょうか？会社の規模だけで選んではあとで後悔されると思います。**賃貸は特に入居後のトラブルが肝心です。**いつまでも信頼関係を保って、相談しやすい親切な不動産会社を選びましょう。**不動産探しはまず不動産会社選びから始めるという時代です。**



熊谷の「うちわ祭り」は関東の「祇園祭り」と呼ばれるほど盛大です

7. 高齢の方の物件探し、注意点！

最近、70歳代のご夫婦など高齢の方が物件探しの来られる方が多いです。現在住んでおられる貸家を取り壊しになる為、住み替える家を探しに来られます。

結果的には、家主様から断られるケースが非常に多いのでお手伝い出来なくて申し訳なく思います。

年齢には関係なくいつ何が起こるか分かりませんが、家主様とすればその危険確率を少しでも回避したいと考えられます。

不動産業界でも問題が取り沙汰されていて、高齢者支援へ参加する不動産会社を募っています。お互いに勉強会をし、万が一の時のことを考えて設備を充実させています。

地域とのコミュニケーションやお部屋に機械的設備を設置するなど、いつでも助けを呼んだりお知らせ出来る体制を整えます。いきなり倒れる事があってもその様子を身内の方にお知らせ出来る技術も進んでいます。

それでも難しい事が多いですね。**高齢のご夫婦でお子さんがおられない方は、連帯保証人になって貰える身内も少なかったり、その方も高齢で保証人として認められなかったり。。**

50才を過ぎる頃には人生の終末をどこで迎えるのか、早めに考えておかねばいけないと切実に感じます。

現在の70才は非常に元気ですが、その年齢になれば家族と一緒に暮らすか老人ホームに入った方が良いでしょう。民間で受け入れて貰える所が減っています。若いときから計画を立てていなければなりません。

少子化が進み結婚願望の方が減っています。この人たちが70才になったとき、どのような世の中になっているのでしょうか？

女性として生まれてきたなら、その機能を活かすのも幸せを感じます。子供が生まれると、母性本能を感じて不思議な気持ちを体験できます。子供が大きくなるといつか親孝行してくれます。年を取っても寂しくないです。

いろいろな考えの方や生き方がありますのですべての方に当てはまる言葉ではありませんがいろいろな事にチャレンジして、楽しく幸せな人生を送って頂きたいと思います。

でも家主様も高齢で自分たちの生活さえ不安です。高齢の方にお貸しする危険性を一番感じておられるのですね。

8. 盲目のお客様をご案内！

事務所に白い杖を付いたお客様が来られました。女性の方と一緒に来られたのですが、全く関係の無い方で親切に不動産会社を案内されたようでした。「ここが不動産会社ですよ」と言われたらすぐに帰って行かれました。

男性のお客様は「アパートを探しています」と言われました。長い間不動産の仕事をしていますが、盲目の方とお話ししたり物件のご紹介をするのは初めてです。

誰もが心配するように「一人で暮らせるのかしら。生活費は。危険ではないか。」など、率直に質問しました。

現在も一人暮らしをされているそうです。お仕事をされていて通勤に不便なので引っ越しを考えておられます。契約的には問題が無いと思いました。それから物件のご紹介をしたのですが生まれつき目が不自由なので言葉だけの説明となります。一番ご希望に近い物件をご案内する事になりました。

さて案内に出かけようとして「どうやってお連れしたらいいのか」少し考えました。お客様に教えて頂いて、肩に手を乗せてリードし並んで一緒に歩きました。

車まで行ってドアの説明をしながら現地まで出かけました。目が不自由ですが、地理感覚が優れているのでしょうか。「今、踏切のそばですか？」など質問を受けました。

お部屋に行って壁に手を当てて頂いて、順番にお部屋の説明をしました。初めての場所に行きますので、足元などの状況を説明し、気を付けて頂くようにしました。

白い杖は非常に便利なのですね。階段や道路など確認しながら問題無く歩かれています。性格も素直で真面目な方です。物干しの場所なども確認されていました。お一人で生活するのに全く問題がありません。

今度は家主様がご了解されるかどうか心配でした。まだ申し込みが入っていない段階ですが、家主様も気持ちよく承諾して下さいました。

世の中にはいろいろな人が生きています。身体が悪い方もおられますが私はそれを1つの個性だと思っています。五体満足が理想的ですが不運にも生まれつき身体に障害を持っておられる方も多いです。逆に健康に生まれながら、性格の悪い人もいます。片親しかいないけど頑張っている子供がいます。両親が揃っていてもわがママが多い子供がいます。

私たちは一生懸命前向きに生きている人を応援したいと思います。盲目のお客様をご案内して、私に少し自信ができました。嬉しかったのです。

私にも身体の不自由な方のお手伝い出来る事に喜びを感じました。いつも遠くから見守るだけだったのですが、困っている人は誰かに補助して頂く事を遠慮しないで、お手伝い出来る方は積極的に声を掛けて、お互いに助け合える社会でありたいですね。

「吹奏楽の列で笛を
吹いてる若者！
「岡山」です。
お祭り男ガンバレ



9. おかやま的ココロ (7)

いやー暑いですね。本当に暑い。こんなに暑くていいのでしょうか。みなさんこの暑い8月をどのようにお過ごしでしょうか。僕は1月生まれなんですけど冬は嫌いです。そして夏は大好きです。

なぜかって？それを聞きますか！
祭りの季節だからですよ！！

先月号にも書いたように、僕は根っからのお祭り男です。先月は、会社に少し無理を言わせてもらって、昔から参加している熊谷のうちわ祭りで今年もがんばってきました。

おかげさまで今年は3日間で75万人の集客があったようでとても盛大なお祭りになりました。最終日の夜中に担ぐ神輿では雨が降りましたが、熱気に包まれて全然気になりませんでしたよ。

さいたま市でも神輿やサンバなど、にぎやかなお祭りがありますよね！行きたいけど、おとなしく仕事をしている岡山です・・・。

さて、話は変わりますけどみなさん海って行きますか？僕は実は海がそんなに好きではありません。

理由は・・・・・・・・しょっぱいから！！！！

子供の頃、記憶が正しければたぶん初めて海に行ったときですね。海がしょっぱいなんて思いもせずプール気分に入ったら、案の定、その予想外の展開に「うげえっ！！！」ってなって気分が悪くなり、帰りの車で吐いた記憶があります。それからあまり海には好んで行かないようになりました。

でも成長して青春時代に突入するとそんなことは言ってもらえません！！

夏と言えば夏休み！！！！そう！！！！

海が呼んでいるわけですよ！！！！

青い空、白い雲、砂浜にははしゃぐ人波と海の家。気分は最高潮。・・・・でもやっぱりしょっぱいんですよね。ま、今ではもう夏休み！！！！って年でもないんで、最近の夏は仲間たちと川に行って泳いだりバーベキューしながらキンキンに冷えたお酒をいただいてます（川はしょっぱくないし）。

そろそろ息子たちも大きくなってきたんで、子供も一緒に連れて行ってあげたいですね。お勧めのキャンプ場とかがあればぜひ教えてください。

それではみなさん、暑さにやられないように健康には気をつけて下さい！！！！また来月。

10. ほほえみ日記 (7)

梅雨明けしましたね！
夏風邪、夏バテしていませんか？

私事ですが（・・・日記なので毎回私事です。）先日27歳の誕生日を迎えました。

長男に「明日でママ27歳なの！」と話したら「え～！！ママもうおばちゃん？」
渋々「う～ん。そうだね～」と答えると、「そっか・・・でもママがおばちゃんになっても好きだよ♪ママが死んでも好きだよ♪」とツッコミどころのあるラブコール。

私の[世直しおばちゃん業]の方も順調です。
先月は公園で火遊びをする小学生に遭遇してしまいました。見て見ぬふりなんて出来ず、何してるの？と聞くと、「俺知らね～」と言わんばかりの顔でフイツと顔をそらし、私の問いに誰一人答えません。無視ってやつです。

私も長男の言うとおりの間にかおばちゃんです。ばっちり叱ってきました。

あ～あ。私もこの間まで小学生だったのに・・・。いつの間にか叱る側です。遊んで楽しいことと、やっていいことは違うって事をしっかり伝えたいです。（名言っ！）

そういえばこどものことを私は「子供」とは書きません。子どもはお供え物じゃないから。専門学校で先生が言っていて妙に納得。それからは「子ども」と書くようになりました。

先日、初めて整体&内臓マッサージをうけてきました。私の人生痛みランキング、堂々の2位に入賞です。

超痛い。悶絶。陣痛を思い出しました。
（先生の名誉のために言っておきますが、私の体が悪いから痛いんです）
初めて揉まれて、内臓たちは驚いていました。

話はどんどんとびますが、うちの兄弟がどんどん似てきます。保育園の子ども達にまで「そっくりだね～」といわれます。長男にはこれ以上ない褒め言葉のようで、デレデレです。

では、暑さに負けずよい8月を♪(@~)/~~~~



大きな頭、大きな目、ソックリです