



## 今月の『トピックス』

1. 借主様ご満足で契約成立！
  2. 当社の賃貸契約システムは！
  3. 結婚しない？できない？
  4. 信頼関係、そして契約！
  5. ローン残債が多い、売る方法は？
  6. 親子二人の再出発地点！
  7. 短期契約時のリフォーム代！
  8. [おかやま的ココロ](8)
  9. [ほほえみ日記](8)
- ☆ご意見ご感想をお待ちしています

●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. 借り主様ご満足で契約成立！

賃貸の退去明け渡しの時は、入居されていたお客様を契約した不動産会社が退去立会をしてリフォーム工事を行う事が多いです。これは敷金等の精算があるため契約に関わっていた不動産会社が工事する方が精算がスムーズに処理されるからです。

家主様からのご依頼で、今回は当社で募集しお客様から入居お申し込みを頂きました。今まで住んでおられた方は居住年数が長かったようで、お部屋は全室の壁天井クロス貼り替え、床もCF張り替えされていました。

お客様が入居申し込みをされたあと、家具購入の為に寸法を測りに行きました。ご案内の時はリフォーム途中でしたので今回はジックリと確認出来たのです。一見きれいに見えるのですが、網戸に穴があいている。「台所の隅の黒い汚れが取れていない」など、気になる所が多かったです。

以前にもこのマンションでは同じように入居前に気付いて、当社が追加修理をした事がありました。

マンションセンターさいたまでは、借り主様にご満足頂けるように、お客様からご指摘のあったところは家主様にお話してすぐに修理して頂くようにお願いします。中には入居してからでなければ気付かない部分もありますので、入居後に修理する事もあります。

これらのトラブルを回避する為には、退去時に細かく退居者様から聞いておく必要があります。このマンションの別のお部屋で当社が立会した時「台所の換気扇があまり回らな

かった」と言われましたので家主様にお伝えし調べて頂くと「換気扇の部品が反対に付いていた」という事が判明しました。

建築した時からなのか、ルームクリーニングの業者さんが換気扇をクリーニングしたときに、部品を反対に付けたのか分かりませんが、今までの借主様に設備の確認をするのが一番です。目で見えない部分は修理業者さんでも気が付かない事もありますから。

修理負担がどちらになるとしても、不動産会社が家主様に見積額を提示し、修理業者に指示をして修理しなければなりません。退去時に確認しなければ敷金精算の原状回復義務の負担金を借り主様から集金できなくなります。

しかし難しい時代になりました。退去立会の時に原状回復について納得されていても、金額を提示すると精算額について納得されない方も増加してきています。

一人で考えるのではなく、取り巻きの人に悪知恵を付けられてくるのでしょうか。他人事だといひ加減な話を吹聴する人も多くなったようです。



あやかちゃん、浴衣を着てお化粧して一人前の立派なレディです。

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



インターネットにはいろいろな情報が流出しています。契約内容やお部屋の状況によってすべてがケースバイケースとなるのですが、どなたも自分に都合の良い部分だけを取り入れて、不都合な事はすべて相手が悪い・不動産会社が悪いと考えられるようです。

少し前の時代とは様子が変わってきています。借り主様の減少・物件が過剰気味・リフォームでお部屋と設備を改善など、家主様にとっては負担が多くなってきました。特に和室が多いお部屋は敬遠されます。これは「退去時の畳表替え代金がかかる・フローリングのお部屋が使いやすい」などの理由があげられます。

「家主様がこうしよう」と考えられるのではなく「借り主様がどうしたらこの物件を借りたと思うか」と相手の立場にたってリフォームしたり賃貸条件を考える事が重要です。お部屋が長く空いてしまうと傷んでしまうので再度工事をする事になります。少しでも早くお客様に借りて頂けるといいですね。

## 2. 当社の賃貸契約システムは！

マンションセンターさいたまでは、西区の賃貸物件のほとんどを他社管理の物件も含めてご紹介する事が出来ます。

「大宮駅に近い不動産会社が管理しているけれど、契約後のトラブルなどの相談も近くの不動産会社を通せると助かるから」と、わざわざ他社管理の物件を指定してご相談に来られるお客様も多いです。

たくさんの不動産会社さんと共同仲介をして、契約文書や契約金の内容を目にしますが各会社さんごとにシステムが違います。全くすべてが同じという所は今のところありません。大手不動産会社では独自の契約書を作成しています。

また不動産会社も加入団体によって契約書式が違ふ場合もあります。どこが違っているからこれは違法だということはありません。物件も設備や工事の仕上がり内容も、同じアパート内でも違ふ場合があります。

重要な事は、これらの説明を受けて納得してご契約頂けるかどうかという事です。

当社では入居時には必ず保証会社の審査を受けて賃貸保証料も借主様負担でお願いしています。募集資料にもきちんと明記していますし案内時や申し込み時にはご説明をしています。

追加して連帯保証人様に印鑑証明書を提出

して頂きます。賃貸保証は賃料等金銭の問題だけは解決出来ますが、万が一の事故の時などやはり身内の方に対処して頂くためです。

これらをご了解頂ける方に契約をさせて頂いています。いつ何時お客様の事情がどう変わるか分かりませんので、当社はそのシステムを契約義務としています。おつきあいしている管理会社様のお話を聞き、当社でも同様のシステムにしているのです。

この保証会社の審査に承認頂いた方には、他社で求められる収入証明などの煩わしい書類は頂きません。入居者様の住民票と連帯保証人様の印鑑証明書で大丈夫です。

勤務先の無い方や別の収入のある方・個人事業主の方は、別途書類が必要ですので、その都度ご説明しています。

小さくても可愛いのには  
何か犬だと思いたいの  
自分？愛くるしい顔！



## 3. 結婚しない？できない？

独身の男性にお会いするのが多いある日の事でした。結婚する人の割合が減っていますが、日々の業務の中で家族構成をお聞きして契約するのが仕事ですので、独身かどうかを自然と知ってしまう事になります。

結婚しない主義の人もおられますので、それは個人の自由だと思うのですが、不動産の仕事を通じて感じる事ですが、男性が高齢になった時にひとり暮らしをしたいと思っても入居の許可が取れるかどうか、正直言って厳しいと思います。

「私は結婚しなくてもいい。何も困らない。」と言われますが、本音を聞いてみると「やはりパートナーが欲しい。自分の血を引く子供が欲しい。」と言われます。

お部屋をご案内して「この人は奥さんがいなくても困らない」と感じる人がおられます。家事全般をする場合の設備や配置を考えられます。細かく寸法を測ったり、小さな所まで質問する人です。



「この人の奥さんになったら大変だろうな。結婚より前につき合いたくなくなるかも知れないわ。」と思う事があります。結婚している人としていない人との差は「心の大きさと温かさ」でしょうか。

**お世話になる・感謝する・妥協するという気持ち**がなければ当然人と同居の生活はできません。本人の願望より、相手が愛想を尽かすことになります。

自分が幸せになろうと思ったら、人をまず幸せにしてあげる事でしょう。自分の利益優先・人を追いつめて苦しめる、中にはそんな人もおられます。結婚してはいけない人ですね。数百人にひとり位の確率でやはりおられます。

50才を過ぎるといろいろな事を考えます。年を取って病院に入る時、老人ホームに入所する時、どこでも身元引受人が必要です。それより年老いて一人の生活は孤独に耐える苦しみがあるかも知れませんね。



自然の中に身を置いて  
自然の空気を吸って  
自然の恵みを感じて  
自然の美しさを楽しむ  
自然の静けさを感じる  
自然の生命力を感じる  
自然の偉大さを感じる  
自然の神秘を感じる  
自然の不思議を感じる  
自然の奥深さを感じる  
自然の広大さを感じる  
自然の雄偉さを感じる  
自然の崇高さを感じる  
自然の荘厳さを感じる  
自然の厳格さを感じる  
自然の厳密さを感じる  
自然の厳正さを感じる  
自然の厳明さを感じる  
自然の厳潔さを感じる  
自然の厳肅さを感じる  
自然の厳整さを感じる  
自然の厳密さを感じる  
自然の厳正さを感じる  
自然の厳明さを感じる  
自然の厳潔さを感じる  
自然の厳肅さを感じる  
自然の厳整さを感じる

## 4. 信頼関係があって初めて契約！

賃貸契約で一番の心配事は「家賃の滞納が無い」という事なのですが、もう1つ注意しておかなければならない事があります。

賃貸契約書に記載されている「家主からの契約解除理由」の中に「信頼関係がくずれた時」という文言があります。家賃を支払っていてもお互いにいがみ合うような事があれば、借り主からの異議申し立てではなく、家主から一方的に解除勧告されます。

契約が決まったとき、家主様は借主様に「借りて頂く」借主様は家主様に「貸して頂く」という謙虚な気持ちを持たなければなりません。何か問題が起こったときに、きちんとした話し合いがなければ解決出来ません。

家主様は借主様を選ぶ事が出来ます。借主様もいつでもどこにでも引っ越し出来ます。たくさんの物件の中でご縁があって賃貸契約がまとまったお客様同士です。契約期間中はお互いに気持ちよく過ごしたいですね。

見ていてほほえましいのは、借り主様が家主様にご挨拶に出かけ盆正月にプレゼントをされます。入居時に入居者様は他の入居者様に粗品を持ってご挨拶に行かれます。

家主様も解約の時に「長い間住んで頂いてありがとうございます」とお礼を言われプレゼントを送られる方がおられます。何をどうしなければいけない！というルールはありませんが、相手に好感を持たれる行動は結果的に自分にとってプラスになります。

私が子供達と長く住んでいたマンションがありました。契約書にも厳しくいろいろと書かれていたので、「敷金からオーバーして修理代を請求されても仕方がない」と考えて覚悟していたのですが、たくさんの返金がありました。

「少しでも多く返してあげたい」と言われたときは家主様のお気持ちに感謝しました。日頃の人間関係が良ければ、相手に対して悪い事が出来ないのですね。

これが反対であればどうでしょう？あの人にはひどい目にあった。これだけ取ってやろう・・・、なんて考えないとも限りません。

契約書条文は最悪の事態に備えて、最善の方法を採れるように注意事項を書いています。結果的に誰が強制的に出来る物でもありませんし法律も弱い人を助けるかということ、権力や横暴な行動でどうにでもなるのです。

残念ながらそういう裏の世界をたくさん知ってしまいました。

自分勝手な自分に都合の良い事を言い、権利を主張してばかりで「借りてやる」という考えの人は、家主様にご迷惑をお掛けしてしまいますので、当社では契約が出来ません。

私たちが仕事をしているのは「お客様に喜んで頂く為に」という基本的な考えがあります。これは、仲介の立場としてどちらの方にも喜んで頂く事です。

若い方でもきちんとご挨拶される方には、私達も教えて頂く事が多いです。

「良い情報を教えて頂いてありがとうございます」「お茶をごちそうさまでした」と言いながら出て行かれる時に振り返ってお辞儀をされます。

この人たちのご両親はすばらしい人でしょうね。子供を見ると、親の考えや人柄を知る事が出来ます。

## 5. ローン残債が多い売り物件は・

「私が住んでいるマンションはいくらで売れるでしょうか？」

よく取引させて頂いているマンションなので相場はある程度決まっています。リフォームの状況によっての価格差は「200万円」でしょうか。内容をお聞きすると100万円の価格差範囲で決めた方が良いでしょう。

売却事情などをお聞きしました。するとローンの借入残高が相当多く残っています。相場で売れるとしたら、売った後も多くの返済だけが残る事になりますが、銀行は厳しくて返済が残ったままでは抵当権の抹消をしてくれないのです。

売りたいと思っても売れない事になるかも知れません。

今までに何度か売却価格よりローン残債が多い売り主様のご相談を受けました。

**売却するには、不足分を預金などを取り崩して支払う事になります。**担保ナシで借金をして支払う事になります。なんとか債権者とお話して売却に協力して頂けると良いのですが非常に難しい事です。

バブルの時に比べると、今100%ローンを組んだとして支払いの金額は約半額になるでしょう。しかし不動産を購入する時は「思ったが吉日」という決心で進みます。後で後悔しても始まりません。大変だけれどこれが現実です。

**若い方がマンションを購入する時は、将来の生活費も考えておきましょう。いつか子供が生まれ、養育費や学費の負担が出てきます。**

**お給料の大幅アップは考えられません。**賃貸にしろ購入にしろ、今だけの生活を考えるのではなく、将来に向けて貯金をしましょう。お金を貯めるのは難しいです。ただしお金が無くなるのは早いのですネ。

生活安定の為に今の仕事を頑張って、家族の幸せの為に計画を立てておきましょう。

## 6. 親子二人の再出発地点！

「今から離婚しますのでアパートを探しています」お客様がご相談に来られました。

何気ない雰囲気でお話していましたが、心の中にはいろいろな思いがあるのでしょうか。

「お子さんが小さいのであれば、少しでも安く1階で環境が良いいお部屋がありますよ」とお話ししてご案内し、気に入って頂けたので申し込み書に記入して頂きました。

お仕事は今から探されます。今までは分譲マンションに住んでおりましたが、これからは母子二人で再出発となります。

**マンションセンターさいたまは「前向きに頑張る人」を応援します。**私も昔はアパート探しで非常に困った事がありました。

不動産会社が「子供3人と私が住む部屋」を貸してくれないのです。

「仕事を今から探す。子供が3人もいて小さいと部屋を汚される。」という理由で厳しい現実を思い知らされた経験をしました。

**結局借りることが出来たのは、半年後には解体が決まっている古いマンションを退去する念書を出して契約したのです。**

生活の為にしてきた不動産の仕事ですが「困っている人の役に立つ仕事をしたい」と思い続けて来ましたので、今やっとその思いが実行出来る機会を得ています。

ただしお客様には「家主様にご迷惑を掛けないで下さいね」とお願いします。

将来に向けて頑張ろうと決心した人の為に、厳しいことも言いますが、いつも陰ながら応援しています。

**私の経験から「厳しいことを言ってくれた人が、本当に自分の味方であった」事が多いです。**甘い考えでは、そう都合の良いことが続きません。結果的に努力する人に対して、幸せが与えられるのです。

家主様も快く了解して下さいました。新しい生活に向かって、元気に明るく羽ばたきましょう。子供は愛してくれる人に育てて貰う事が一番の幸せなのです。



親子に見えないですか？でも逢ったときは「ママ」と呼んでくれますよ。



## 7. 契約期間が短い時のリフォーム！

やまとくん便り

No.62-5

2007. 9

賃貸物件を借りて、何かの事情でほんの数か月で退去される方がおられます。今回はわずか1ヶ月での退去となりました。

借り主様からの立場で言いますと「少ししか使っていないから、リフォーム代の費用は安いはずだ」という事になります。

しかし家主様側の言い分としては「入居期間が短くても長くても、一通りの工事をしなければならぬ。期間が短いと分かっていたら貸さなかったかも知れない。」と考えられます。

3ヶ月以内しか借りなかったとすれば、その前後の募集期間やリフォームの工事期間の賃料・家主負担分の工事代を考えると、空室にしておいた方が持ち出し費用が掛からなくて良いケースがあります。「貸して損をした」という事に繋がります。

管理会社によっては特約として「6ヶ月以内の解約については\*\*\*円を支払う事を承諾する」と入れているケースもあります。

これについて異議をとんでも、民間の契約の場合当事者同士の問題となりますので、契約内容は保護されます。

今回は特に問題が起こったわけではありませんが、賃貸の申し込みをされた時にお客様にご説明しても、理解されない方がおられますのでご説明しました。

そして今回は期間が短かったという事で、クリーニング代が少し安く出来ました。

自宅の建て替えという事で、貸家などを借りられる方が多いです。「期間が短いから安くして」と言われます。でも内情が分かってくると逆に「少し家賃を高くして借りる物件を交渉する」ケースが増えています。また退去時にリフォーム代を負担しなくて良いように「畳や襖は貼り替えないまま入居する」という事で家主様に了解を頂く場合もあります。

## 8. おかやま的ココロ (8)

まだまだ残暑が厳しいですね・・・。  
今年の夏はもはや異常気象では片づけられません！すごい異常気象でした！！（どっちやねん！）

僕の地元、熊谷では国内観測史上最高の40、9℃を記録し、地元ながら恐ろしいと感じています。しかし40℃もいったんなんて実は次の日に知りました。熊谷人にしてみればい

つも暑いからそんなに騒ぐほどに暑いとは思わなかったんでしょね。

しかし今の僕にとって一番怖いのは、毎月この「おかやま的ココロ」と一緒に掲載されている「ほほえみ日記」と話題がかぶっちゃったらどうしよう？！っていう事です。

実際、この熊谷の暑さについての話題がかぶりそうな予感が今からしてます。（8月24日現在）

あ、裏話というか何というか、僕はやまとくん便りが完成するまで「ほほえみ日記」の内容を知りません。もちろん向こうもそうです。だから9月号が完成したときが怖・・・い、いやいや、楽しみです(@\_@)

そういえば以前のおかやま的ココロにも書いた同い年の朝青龍。

彼は大丈夫なんですか？まあ実際、診断書出しとして安静が必要と言っておきながらモンゴルでサッカーやってたら、それはもちろんダメですよ。たとえばプロ野球選手がケガして試合に出れないのに、地元で思いっきりサッカーなんかしてたらバシた時点で即クビですよ、クビ。もっと自分の立場を考えてくれないと。

たとえば不動産屋の新人が仕事を休んで地元でお祭りなんかやってたら・・・・・・・・まままま、まあその話はちょっと置いといて！！とにかく！！

今回もっとも僕が言いたいのは、この異常気象は地球が本当に危険なところまで来ているっていう合図だと。そういう、いい事が言いたかったわけですよ。なんでもニューヨークでは熊谷とは逆に、真夏なのにコートを着るぐらい寒かったらしいですよ。どうなってるんですかねえ、この地球は・・・

岡山は若さと情熱で  
何事にもチャレンジ



リフォーム工事  
私にお任せ下さい  
★出会いを大切に！  
★つながいを大事に！  
★不動産は宝物！

名刺に入れた  
写真です。  
担当 岡山貴紀

そういえば月の土地が買えるって知ってますか？いつか本当に月に住んだりする時代が来るんですかね。むしろ月の土地の売買にマンションセンターさいたまは仲介に入れたりしないんですかね。「月の土地の売買はマンションセンターさいたまへ！！」って看板がそのうち立つかもしれませんよ・・・。

あれ！！なんだかいつも以上に話にまとまりがない感じになってしまいました！！でも最後はとてもダイナミックな終わり方ってことで許して下さい。それではまた来月にお会いしましょう！！  
(^\_^)/~~~~

## 9. ぽぽえみ日記 (8)

熊谷、最高記録更新！40.9℃！  
てなわけで、ニュースに大きく取りあげられたこの夏。

熊谷は、東京からの熱気が風に乗ってやってくるヒートアイランド現象+山に囲まれた盆地でWパンチに暑く、「あついぞ熊谷！ホットだ！ヒートだ！チャレンジだ！」のスローガンを合言葉に、Tシャツやマスコットを作ってまちづくりをしている。  
各社こんな内容でした。

私は生まれも育ちも熊谷だし、住めば都ってかんじなのですが、東京からの熱気については数年前にお天気の良い純さんが東京人を代表して熊谷の皆さんごめんなさい。と謝ったそうですよ～。

それにしてもTシャツもマスコットもすこぶる趣味が悪い。こんなの買う人がいるのかとおもっていたら、なんと完売！！ え～～～～～～。

ないとなると欲しくなるのが人間の性。来年こそ！！！！親子で着てやります。



某有名女性週刊誌に  
掲載された「岡山」と  
インタビュー記事より  
切り抜いています

そんな暑い中パーベキューしていたら某有名女性週刊誌に、インタビューされてしまいました

て。お題は「暑い熊谷の過ごし方」。旦那さんはがぜん張り切って、いいことを言って載ってやろうと必死なんだけど、なかなか出てこずまいにはお題が悪いといちゃもんつけていました。

そして発売日に速攻買っていました。女性誌を。いやいや面白い。熱い熱い！

でも熱いだの暑いだの言ってる場合じゃないんです。  
次男のおしりが大変なんです。

あせもがとびひになって膿んでカビはえちゃったんです。。。。。。  
カビなんですって。カビ。

なかなか合う薬に出会えず、皮膚科をてんてんとして市外の皮膚科にも行ってみたり、民間療法も試しました。が、全然良くならなくてもう泣きそうです。

あーもう交換してあげたい。ってそんな尻してませんが。  
どうか今回は効きますように。

先日知らない子に「おばちゃん」と呼ばれ「おばちゃんじゃない」といったら、長男に「ママ。女は子どもが終わったらおばちゃんになるしかないんだよ。そーゆーふうにしてるんだよ」と諭されました。  
大人気ない発言は、もうやめることに決めました。

ではよい9月を～♪



どら焼きはんぶんこ  
おとしちゃだめだよ

### ★★天からの声★★

毎月書き続けていますが一番悩むのは「話題」です。何しろ62回目の「やまとくん便り」です。話題が月平均10だと620も話題があった事になりますね。スゴイ！

不動産会社の営業マンの本音ですが、皆様に楽しんで頂いているようだがんばり甲斐があります。良いことも悪いこともいろいろあって人生ですね。人生の最後は笑顔で！