



今月の『トピックス』

1. 2008年、日本の進む道は？
2. 兄弟が30年ぶりに笑顔で！
3. 滞納者、逃げ回る・・！
4. 相続した農地の活用法は？
5. カリスマ大家さんの考え方！
6. 貸家を借り上げる「法人契約」
7. 不動産情報収集のご相談！
8. 個人間の契約は危険！！
9. [おかやま的ココロ]
10. [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. 2008年、日本の進む道は？

明けましておめでとうございます。

本年もどうぞ宜しくお願い致します。皆様にとって幸多い1年となりますようお祈り申し上げます。平穏な日々を重ね、家族の笑顔がいつまでも見られますよう、私たちにお手伝い出来る事がございましたら、いつでも声をお掛け下さい。

さて今年はいくどのような年になるのでしょうか？ いえ、どのような年にしたいと考えられますか？

私の場合は、指扇地区に活気がみなぎり人々が親しくつき合える街となるように少しでもお役に立ちたいと思います。

「お客様のご相談で、目が回るほど忙しくなる」と嬉しいですね。行列の出来る不動産会社となるよう、お客様から「こんな不動産屋さんがあった・・」と思われるような仕事をこなして参ります。

信頼関係を築くにはたくさんの時間と努力が必要ですが、信用を失うのは些細な出来事が1つあれば充分です。小さな仕事1つにも心を込めて、お客様に喜んで頂けるように努力して参ります。

年末から年始に掛けて、ゆっくりと休ませて頂きました。仕事の事だけを考える毎日を過ごしていますが、休みには別の世界を知るチャンスがあります。テレビドラマを見て感動し、箱根駅伝を見て「まだまだ私の努力が足りない」と認識しました。

私は自分の出来る極限まで努力したのだろうか？いえ、まだまだ可能性は未知数です。

朝起きてから夜眠りにつくまでの一日は、1つの人生です。今日出来る事は今日という日にしか出来ません。決して後悔しないようににやり残すことが無い日々を送りましょう。



今年、ピカピカの1年生になります。マンションセンターの満五歳です！

日本の株式市場は米株急落や円高を背景に警戒感が強まり「下落」からのスタートでした。バブル時代を経験してきた私ですが、まだ何かが起こりそうな気配がします。

少子化に伴い、学生向けワンルームマンションは、古いものから空室になるでしょう。従来の「敷金・礼金」や「保証金・権利金」もなくなり、レンタルルームとして、「賃料の年払い」や「日払い」が可能となり、それぞれのメリット・デメリットを考慮して、消費者が選択できるようになると予想します。

賃貸の家主様も、従来の「農家の地主型」は減少し、「不動産ファンド化」していくでしょう。

今までも、敷金礼金ゼロ物件は増え続けてきました。物件を探されるお客様は今の家賃からもっと支払いが安くなる優良物件探しをされています。そして契約金になるべく安い物から選ばれるのです。

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1 656-20

<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



建て売り住宅などは、高齢化していく流れで、4LDK主流の現在から、2DK・1LDKの建売住宅の需要が予想できます。建物や土地が小さいので、値段も安く、かなりの供給が見込めると予想します。（便利な場所に限定はされる）

不動産業界にも大きな変化がおこりつつあります。そして耳を傾け最初に行動した人が後悔しない人生を送る事になるのです。

2. 兄弟が30年ぶりに笑顔で！

私の父は淡路島に住んでいます。もうすぐ80才を迎えます。祖父が亡くなってからいろいろな事があって、兄弟仲良く話をすることが無くなっていました。大きな問題は田舎の土地の相続問題でしょうか。

ちょっとした言葉の行き違いで誤解していたのだと思います。

私は、数年前から叔父さんや叔母さんに手紙を出し、生きていうちに仲直り出来るように話をしてきました。そして、お墓参りをする時に挨拶するようになり、**今回は祖母の50回忌という事もあって、30年ぶりに父・姉・弟が集合したのです。**

私も30年ぶりに会った叔父さん達はとても懐かしく、思い出話をたくさんしました。いとこ達も昔の面影が残っています。やはり血のつながりを感じますネ。

今回、ご先祖様から子孫まで7代に渡って名前を調べてみました。

昔はお見合いで結婚していた人が多かったのです。戦争で亡くなった兄に代わって、その弟が兄嫁と結婚するケースも多かったと聞きます。

結婚しても籍を入れるのが子供が誕生してからだったり、跡継ぎの為に夫婦で養子に入ったり、今では考えられないような事が身内で起こっていたのだと聞きました。

父と父の弟は年が離れており、祖母が早く亡くなったため、私とは兄妹のように生活をした時代もありました。しかし、互いにそれぞれの家族を持つようになると考え方も違ってきます。

日頃は自分の生活を中心に考える事が多いのですが、今回はご先祖様の事、たくさんの親戚の事などを考えました。私たちは一人で生きているのではないのです。

身内が集まるところに参加する事が少ない私ですが、子供の頃を思い出したり、また親戚が仲良くつき合えるようになり、嬉しい一日を過ごしました。

父と叔母は老いてきていますので、今度はいつ再会出来るのかしら。。。。集まった全員が、また逢えると信じてまたそれぞれの家庭に戻って行きました。

私は「兄弟とは神様に運命を定められて、この世界で課題を与えられてそれぞれの人生を送っているのだ」と考えています。いろいろな縁があって兄弟として生まれてきたのです。喧嘩をしたりいがみ合ったりしても、互いに利益を生むことはありません。

お客様の中に「**親の遺言は兄弟仲良く、喧嘩をしない事**」であったとお聞きした事があります。この方のご両親はとても立派ですね。是非私もお手本にしたいと思っています。

でも結婚して家族が増えると、より多くの考えが入り込んでしまい一家の主がよほどシッカリしないと兄弟喧嘩になりかねません。そうすると今はいない両親が泣くことになります。

苦勞して育てた子供達がいかがみ合っている・もし自分が親の立場で考えたら死んでも死にきれないでしょう。

でもそんな「人の心をもたない人はいつまでもいがみ合う」のでしょうか。とにかく30年ぶりとなりましたが、親戚が賑やかに集まって笑顔で会話が出来たことが一番嬉しいです。父の笑顔を見るのは何十年ぶりでしょう。いえ、しかめっ面しか見たことが無いので、生まれて初めてかも知れません。

とにかく両親の希望を叶えてあげる事が出来て、子供として本当に良かったと思います。いなくなってからでは悔いしか残りませんから。



この人、だれ？
・・・・と思つて近づくと、
カカシさんでした。警備員の
格好をしています。田舎も
物騒になってきましたので、
カシが大活躍します。

3. 滞納者は逃げ回る？

やまとくん便り No.66-3 2008.1

家主様から「個人の直接契約で賃貸契約をしていたけれど、滞納家賃を払わないので困っています」とご相談を受けました。

マンションセンターさいたまでは、当社では関わっていない賃貸借契約のトラブル相談も承っています。個人間の契約や他社の不動産会社の仲介契約など、何でもOKです。

いろいろなご相談をお受けしていますと、不動産会社の中にはトラブルがあっても専門家として対処出来ない会社さんも多いのだなあ・・・と感じる事があります。

また「こんな小さなお金にもならない事をしても・・・」と面倒がる営業マンもいるようです。

ですから、マンションセンターさいたまがトラブルのご相談をしているお話をしますと、何故か感心されてしまうのです。

私たちとすれば、困っている方のご相談に乗らせて頂くのは自然の行動なのです。だって目の前に困っている人がおられたら、見捨ててはいられないでしょう！！

今回のお客様は「何度電話を掛けても出てくれない。訪問しても居留守を使われる。やっと勤務先が解ったから出かけたけれど、今日は休んでいた。」など、家主様は遠方から何度も出かけて来られています、うちが行かない様子です。

「当社は近いので、毎日でも訪問し、ねばり強く連絡を取ってみます」とお話しました。それから、賃貸借契約にマンションセンターさいたまの名前が入っていませんので、家主様に「委任状」を書いて頂きました。

これでやっと、家主代理としてマンションセンターさいたまが滞納者と話が出来ます。

委任状が無ければ「関係ないから口出ししないで」と追い返されるのが関の山ですから。それから何度も訪問しました。それを毎日続けたのです。

ところが部屋の中にいるのに出てきません。ドアは開けてくれないのですが、玄関まで来て覗き穴から見ている雰囲気を感じられます。テレビや暖房を付けているのか、電気のメーターがガンガン回っています。

人が訪ねて来て逃げ回るなんて、本当に暗い生活ですよ。ビクビク毎日が不安でしょう。

手紙を入れたりドアに封筒を貼り付けたりしていますが、一向に連絡をくれません。手紙を入れて怒って来る人は話が出来ますが、音沙汰が無いのが一番困ります。

もう打つ手は無いのかしら？と思ったときにパートをしている勤務先を訪問しました。そして事務所に来て頂くようにお話ししたのです。そこでいろいろなお話をしました。

一般的に、滞納者はいろいろな言い訳をします。しかし誤魔化そうとしてもどこかつじつまが合わなくなるのです。滞納者と話すときは、話の中身を聞くのではなく、何を考えているのか顔の表情を見ます。・・・すると、本当の事を言っているのかどうか顔に書いているのが解るので不思議ですね。

不景気な時代なのか、何かあっていざ働こうとしても、なかなか仕事が見つからないそうです。借金を抱え、家賃を滞納し仕事になかなか見つからず、言い訳ばかりが多いのですが一部は本当の事もありますし、真面目に生きてきた人でも災難に見舞われる不運があります。

いろいろと苦難があった人ですが、結果的に家主様に滞納家賃を支払うという約束をしてくれました。「逃げるのではなく、人を裏切らないようにコツコツと誠意を見せましょう」という言葉に耳を傾けて頂きました。

今回は女性の方ですが、長い目でジッと見守って行きたいと思います。



兄弟がいると、下の子の成長に目を見張ると言われますよね。カメラを向けるだけで「ニコッ」可愛がってくれる人を知っています。知り合いの方もベビーラッシュでジジババの話をよくします。孫に振り回される幸せをかみしめています。

4. 相続した農地の活用法は？

叔父さんから相談を受けましたので調べてみました。どこにでもお墓を作れるのか？昔は敷地内にお墓を作っている事が多いです。果たして今は？

調べて見たところ・・・

墓埋法では「埋葬または焼骨の埋蔵は、墓地以外の区域にこれを行ってはならない」（四条一項）という規定があります。

また墓地の開設には都道府県知事の許可が必要となります。公衆衛生上の問題なども生じてきますので、たとえ自分の土地であっても勝手に埋めることはできません。もし違反した場合は「二万円以下の罰金又は拘留若しくは科料」（同二十一条）に処せられます。

墓地には「公営墓地」「民営墓地」「寺院墓地」「村落共有墓地」がありますので墓を用意するのならこの中から選ぶ事になります。

私の叔父さんは、ご先祖様が残してくれた土地に自分の墓を建てたかったようです。長男が若いときに亡くなり、二男である父が跡を継いでいる形になっていますので叔父さんは自分のために別の墓を作りたいのです。故郷を持つ人にとって、田舎の土地やお墓は特別の物です。

田舎の田畑は「市街化調整区域」の中にあります。指扇地区でも荒川に近い地域やJR線の北側に、多くの市街化調整区域が存在しています。市街化を抑制する地域では新しく家を建てる事が出来ないのです。

既存宅地であれば建築可能です。電気・水道が設備されていますと建築費もそう多額にはなりません。市街化調整区域に家を建てられるように法律が変わったとしても、設備を整えるのに数百万円が掛かってしまいます。

先祖代々引き継がれて来た土地ですが、農地は勝手に売買する事も禁止されています。農地法第3条

農地を農地として売買、貸し借りを行う場合には、農地法第3条に基づく許可が必要です。ただし、譲受人（借主）は申請地を含め地域の知事が定める下限面積（原則50アール）以上耕作している農家及び農業生産法人でなければなりません。また、農機具等耕作に必要な機具をそろえていることが条件です。さらに、申請地まで1時間程度で通作可能なところに居住している方等、通常の営農管理が可能であることが必要であり、すでに農地を持っている方は原則、不耕作地がないことも必要な条件です。

故郷である淡路島を歩いてみました。

昔は耕していたであろう田畑が荒れている所が増えていました。ススキやキリンソウが立ち枯れています。再度耕して昔の土地に復活させるのは難しそうです。これでは農地法第3条をクリアしたとしても、全く売却する事も出来ないのです。

それどころか、ススキやキリンソウの種が廻りの田畑に飛び散り、他の土地にも被害を及ぼします。

★農地が耕作放棄地になると、産業廃棄物の不法投棄、病害虫の発生、鳥獣害の発生など環境面が悪化するとともに農地の持つ多面的機能が失われます。

耕作放棄地は東京都の1.8倍の面積にもおよび、とりわけ、田舎に眠っている農地（土地持ち非農家の所有農地）は全耕作放棄地面積の42%を占めており、深刻な問題となっています（2005年農林業センサスより）。

農地は一度潰瘍してしまうと、それを耕作可能な状態に復旧するには大変な投資と労力がかかります。そのため、田舎に眠っている農地を荒らさないように有効利用していくことが大きな意味を持っています。★

このような事が繰り返されるので、田畑を相続した人は困っています。農作業を行っている家庭でさえ、お嫁さんが来てくれない、跡継ぎが家を出て行く・・・など、大問題を抱えています。人口が都市に集中し、田舎はガラガラの状態です。

若者どころか中年まで、仕事に有り付けない・仕事をしない人が多いのに、この田舎の土地を使ってなんとか自立させたり、日本が自給自足出来るように出来ないものなのでしょうか？



ススキやキリンソウが立ち枯れた元は田

5. カリスマ大家さんの考え方は！

マンションセンターさいたまが加盟している「全日本不動産協会の忘年会」がありました。毎年参加しているのですが、いつも他の不動産会社様と交流して有意義なお話を聞くことが出来ます。今回の共通話題として「厳しいねえ」という言葉がどなたからも出ていました。

その中で「忙しくて大変」と言われていたのが「羽生のスズヨシさん」です。ここの社長さんは「専業主婦が年収1億のカリスマ大家さん」という本で有名になった鈴木さんです。本が売れ過ぎて、5回も追加印刷されたそうです。

以前から知っていた方ですので、親しくお話をさせて頂きました。「お金を儲けるには、やはり授業料をはらわなければ！お金を掛けないと利益を出せません。儲からない仕事はしません。」と話しておられました。

カリスマ大家さんの鈴木さんは目の色や輝きが、やはり違います。旬の人の考え方は私も大きな刺激を受けます。

かと言って、お話を聞いていると目指す所が違うように感じました。不動産の仕事をしていて、それぞれが目標を持っています。

不動産会社の経営は難しいです。長くなればなるほど考える事が多くなります。時代の景気に左右され、自己努力では乗り越えられない事もあります。お金儲けは大事です。でも、それが自分だけの為には私は出来ません。

鈴木さんは「賃貸管理を頼まれる事もありますが私は管理料10%を貰わないとしません」と言われていました。

マンションセンターさいたまは5%で管理を引き受けています。徹底したお金儲けをするには、根本から考え方を変えないといけないのですね。

「全日埼玉県本部長の菊田様」とお話をしました。「インターネットなどパソコンやメールで情報交換する事が多い時代だけれど、昔ながらの人間付き合いの和を広げて、コミュニケーションをとる事が大切だと思います」と考えを述べられました。

人の良さそうな本部長さんはとても優しい方です。お金儲けは上手ではないそうですが「このような人に相談してみたい」と思うような人柄でした。私とは考え方がとても近い方です。今後もずーっと長くお付き合いしたい方だと思っています。

6. 貸家を借り上げる「法人契約」

お付き合いのある会社様から「貸家を借り上げて転貸する業務を開始しました」とご相談を受け貸家をご紹介していました。

物件の調査やリフォーム工事の見積もりをした所で、借り上げ賃料を決めて来られました。契約を前提でのお話に進んだのです。

マンションセンターさいたまでは、当初「マンスリーマンション」を運営していました。

家主様からマンションの一室を当社で借り上げて、お部屋に設備や備品を備え付け、一般のお客様に転貸するのです。法人や短期住まいのお客様にたくさんのニーズがあります。

例えば、1ヶ月から半年をホテル住まいするとどうでしょうか？

1ヶ月に20万円以上の滞在費用がかかるかも知れませんが、マンスリーにして設備を付けたお部屋を借りると3分の1以下で済むかもしれません。

家主様にとっては空室期間の家賃の心配が要りませんし、借主様もいつでも自由に借りたり退去したり出来ます。しかもホテル料金よりずっと割安です。今回はマンションを一戸建貸家物件を借りようとするお話です。

借主の不動産会社が一户建貸家を借り上げ、各部屋に鍵を取り付け内装工事をし、家具や備品を備え付けます。

家主様からすると、一般の仲介で契約するより少し安く貸すことになりますが、入退去時の空室期間の家賃の心配が要りませんし、そのときの家主負担の工事代も不要です。

短期間だけ入居したいというお客様を抱えている不動産会社は、たくさんの一户建貸家を借り上げる交渉を続けています。

私たちがこのような仕事をお手伝いすることにより家主様に喜んで頂けると思います。

借り上げる物件は「駅から近い・通勤が便利な立地の貸家」です。お客様の中に自薦他薦を問わず、推薦されるような物件をお持ちの方はご連絡下さいませ。

一般の借り主様も「敷金ゼロ・礼金ゼロ」の物件を毎日のように探しに来られています。借り上げをして貰わなくても、2つの条件を提案し、敷金礼金を頂く場合と、敷金礼金ナシで賃料アップの場合など、家主様として考える時代が到来しました。詳しくはお電話でお問い合わせ下さい。

7. 不動産情報収集のご相談！

お客様からお電話を頂きました。
「知り合いが遠方から引っ越してきますので
賃貸と売買の情報があれば資料を届けて下さい」という内容でした。

初めてお電話を頂いたお客様は、毎週当社スタッフで一戸建てにチラシをポスティングしている地域の方でした。いつも何気なくポストに投函しているマンションセンターさいたまのチラシを見てお電話を下さったのですね。本当にありがとうございます。

遠方に住んでおられるお友達が、お客様の近くに引っ越して来られるのはもうすぐですね。

賃貸が良いのか、売買が良いのか、まだ決めかねておられるようですが、どちらのご相談もお任せ下さい。住みたいと思われている「さいたま市西区」の物件はたくさん取り扱っています。

お電話を頂いて早速「マイホーム情報誌」や物件詳細のコピーをお届けしました。
最近のお客様の傾向として「個人情報」を知らない人に教えたくない、とお友達を介して情報収集される方も増えました。しつこい不動産会社がとても多いようですね。

実際にご案内するとなった時は、当社にお越しいただいて詳しいご希望条件をお聞きします。

毎日情報が変わっています。「いつ決めるのが一番いいですか？物件が多い3月ですか？」とよくご質問を受けます。

3月は確かに退去が増えます。しかし探しに来られた時はお部屋が見られなかったり、リフォームが出来ていない状態で決断しなければいけなかったり結構迷ってしまいます。

物件は豊富に出回っていますので、じっくりと考えて決定するには、今日の前に出ている物件情報の中から選んでも決して後悔しないと思います。

思い立ったが吉日！

あなたの不動産との出会いは、タイミングが合えばそれも大成功と言えるでしょう。不動産購入はよく「結婚」に例えられます。

「この人がいい」と思っても隣人はそう思わないかも知れません。隣人は別の人が好きです。「辞めた方がいい」と言っても決心は変わりません。不動産の好みも人と同じ、人それぞれです。

8. 個人間の契約は怖いから！

「貸家を借りたい」とお客様から電話がありました。初めてお電話を頂いたのですが、家主様から「借りたいのであれば、マンションセンターさいたまに電話を掛けて下さい」と言われたそうです。

古い貸家を持っておられる家主様に、マンションセンターさいたまの募集看板をお渡ししていました。

貸家が空くと、その看板を家主様が取り付けられるのです。家主様と貸家が近く、マンションセンターさいたまからは車で30分位離れていますので、家主様にご自分でご案内して下さいます。

話がまとまった所でマンションセンターさいたまが仲介に入ります。長年お付き合いのある家主様で、他の不動産会社ともお取引のある方ですが、何かあると「頑張ってくれる会社だから」と声を掛けて下さいます。本当に有り難いですね。

大手不動産会社は、家賃が安い古い貸家はなかなか募集を引き受けてくれないそうです。家賃が安いとおお客様のレベルが下がると考えるのでしょうか。

トラブルも増えてくるし、その割には手数料が少ないと考えるのでしょうか。

「誰もしない仕事。私にしか出来ない仕事をした。」と日頃考えている私は頼って頂けるだけで嬉しくなります。

早速お客様を訪問しました。
見た目の生活は質素ですが、とても真面目そうなお夫婦でした。いろいろなご縁があったお付き合いが広がっていきます。

お電話ありがとうございました。



お風呂大好き！
遊んできれいになって
お勉強して・・・！

10. ほほえみ日記

新年明けましておめでとうございます。
2008年ねずみ年。新しい1年が始まりましたね♪

昨日と同じように一日が始まって、いつもと変わらない風景なのに、元日に見るものはすべてが新鮮でわくわくします。

先月は久しぶりに風邪をひきました。
頭痛・熱・くしゃみ・鼻水・寒気・喉のフルコース。

でも薬は飲まないほうがいいらしく（自然治癒力が劣化してしまうとか。）自力で頑張ってみました。三日で断念。頼れるもんには頼っておこうかと。

薬といえば、先日テレビで大魔神佐々木投手が「自分は体がでかいから、市販薬は大人の用量の2倍飲む」と言っていました。
私も女だし体小さいし・・・と思って用量の半量しか飲んでいません。効きすぎて強すぎないか心配なんです。

でも市販薬に記載してある「大人」というのは肝臓なんかの機能で決めているそうで、身長や体重は関係ないそうです。
だから私の風邪の治りが悪かったのか・・・納得。

あと薬はお茶で飲んだら効果がない。知ってましたか！？
周知の事実みたいですが、私知らなくて。
だから私の風邪の治りが悪かったのか・・・納得。

薬は用法用量を守って正しくお飲み下さいってやつですね。勉強になりました！



お兄ちゃんといっしょに字の勉強！
まだ1才8ヶ月よ。でもお兄ちゃんが優しく教えてくれるのです。

そして薬を飲みたくない方・咳に悩まされている必見！！咳に効く『大根蜂蜜』のご紹介です。

作り方は簡単。

大根の角切りを蜂蜜で漬けるだけ。

大根から水分が出るのでひたひたにしなくても大丈夫です。

半日置いておくとサラサラの大根ジュースができます。

それをそのまま飲んでもヨシ。お湯で割ってもヨシ。もちろん大根も食べちゃって下さい。
瓶に入れて冷蔵庫に入れておけば1週間はもつそうです。

ホットケーキなんかを使うメープルシロップじゃ効果ないかもしれません。蜂蜜パワーなので純粋蜂蜜でお試してください。

そして1歳未満の子は蜂蜜だめです。えっと・
・たしかボツリヌス中毒になるので。

うちの息子達も昨日から飲んでいます。大根蜂蜜なら安心して飲ませられるし簡単だし重宝しそうです。

それでは本年もほほえみ日記をよろしくお願ひします。



25年前の中野の子供達です。長女(右)は嫁いで子育てをしながら夫の両親のお世話と商売をしています。長男(左)は都内で仕事に明け暮れる毎日。二男(中)は中野と一緒にマンションセンターさいたまで不動産の仕事。いつまでも3人が仲良くして欲しいですネ！ついこの前の事のような・・写真