

営業マンとの 上手なつき合いかた

- 1 物件を紹介して貰うためには、まず、直接営業社員に会う
- 2 営業社員からのメールには、すぐ返信する
※すぐに返信してくれるお客さんは優先順位が上がる
- 3 「よい物件」を紹介された場合は、なるべく速く決断する

「お金持ち大家さん」になるため、不動産会社のどのような営業社員と、どう付き合えばよいのでしょうか？

まず、優秀な営業社員と付き合うべきでしょう。ただ、そのような営業社員にはお客様やリピーターが多いはずで、彼らは、良い物件の情報を入手したとき、誰に紹介しようか迷います。

よい物件を最初に紹介してもらった場合には、営業社員に直接会うことがとても大事です。なかには一度も会わずに電話やメールで済ませようとする方がいますが、これでは彼も本気になれません。とにかく、一度会って話をしてみましよう。

次からの連絡方法は、メールがベストです。優秀な営業社員は、朝早くから夜

TOPICS

不動産会社の営業社員とどう付き合うか？ 良い物件を紹介してもらうためには、営業マンに直接会うことが大切。

全国賃貸管理
ビジネス協会会長
高橋誠一

遅くまで働いていますが、メールであればどんな時間帯でも気兼ねなく送れます。また、質問などがあるときにもメールは非常に便利です。そこで大切なことは、営業社員からのメールにはできる限り早く返信することです。返事が遅いと、物件紹介の優先順位を下げられてしまつからです。

とにかく、まず営業社員に直接会つてみることを。それが、よい物件に巡り合える一番の近道です。

最後に、よい物件の情報が来たときの対応方法についてです。信頼できる不動産会社の営業社員がよい物件として紹介してきたものは、おそらく本当によい物件です。収益物件を専門に扱っている会社であれば、物件のよし悪しはすぐに判断ができます。なぜでしょうか？

それは「相場観」があるからです。相場観を養うためには、日々いくつも

無理にすすめても売れるからです。また、よい物件であれば買う人は多く、ちなみに当社の場合には、無理にすすめても売れるからです。



11:00~21:00 (LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337



17:00~4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636



11:00~21:00 (LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

3店合同クーポン
お食事の方、合計金額より
500円割引
1グループ1枚限り



ハウズドゥ! 帯広店



アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 帯広西店



(株)ドットコムホールディングス 本社ビル



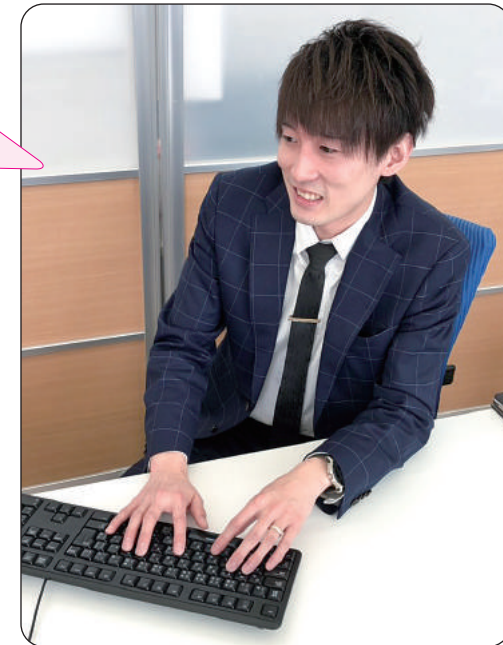
サラダスバゲッティ830円
ボアベール風 サンドウィッチ...780円

毎日お店で焼いている手作りのパンやピザの生地には十勝産小麦「ユメミルうさぎ」を使用。驚くほどふわふわでもちもちとした食感が魅力。自家焙煎コーヒーも一緒にどうぞ! 手作りスイーツもおすすめて!

いつも手作り、だからヘルシー!
Café ボアベール
☎0155-23-3426
帯広市西6条南18丁目2(マクドナルド西隣)
営:10時~17時 休:水曜 席:25席 P:あり

おすすめのお店

スタッフ紹介



このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。

アパマンショップ
帯広南店

西條 賢也

「昨年度の12月上旬よりアパマンショップ帯広南店で勤務しております西條賢也と申します。帯広市出身で前職も接客業をしておりました。
「ご縁があり友人の紹介を受け、不動産業界で働くのは全くの未経験ということもあり、挑戦してみたいと思いを決しました。楽しみでもあり不安な面も多々ありますが、先輩方が優しく支えて下さり勉強させていたれております。たくさん吸収し、日々精進して頑張つて参ります。今後とも是非よろしくお願ひ致します。」

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋 **タイ不動産視察** 2019年2月13日



タイ。先週から、出張続きですが、ハウズドゥの海外視察ツアーで、バンコクに来ております。現地、本当に暑いです。半端ない暑さに体がついていません…。地球は広いなあと感じております。帯広の寒さ、忘れてしまいました。北海道に観光に来る東南アジアの方々が、雪を見て喜び気持ち、よくわかりました。最近、北海道のキロロスキー場に建築されたコンドミニアムが、タイ人に買い占められたというも、理解できます。さてさて、今回は、ハウズドゥがタイに進出するタイミングで、本部で勉強する機会を作って頂きました。こちらの提携先の大手仲介会社さんから、タイの不動産についての講演があり、タイにおける不動産の知識を取得する場になりました。

帯広でも、取引のあるアパートオーナーさんの中にタイのコンドミニアムなど購入されている方もいらっしゃるの、私も話についていけるように、興味深く聞いておりました。まず、驚いたことに、こちらの税制で、相続税がないんです。日本では、相続税があるため、金持ち3代続かないという言葉があるように、親の財産だけで末代まで財産を守るのは、何もしなければ難しいのですが、ここタイは、そうじゃないようです。親の財産はそのまま子に聞き継がれていくということは、想像なんですが、本当に良い資産(1等地の土地や建物)なんかを持っている一族は、ほとんど手放さないんだらうなあと思像してしまいました…。日本の当たり前が、国境を超えるとそうじゃないというところに、ビジネスのチャンスもあるのかもしれない。明日帰ります。2月5日の東京の会合から始まり、長い出張でした。

不動産の表示に関する登記について
土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業
土地境界測量・土地分筆・更正・
地目変更等・建物表題登記
増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等
お気軽にご相談ください。(相談無料)

土地家屋調査士 **渡部尚博事務所**

土地家屋調査士
民間紛争解決手続代理関係業務
(ADR認定調査士) **渡部 尚博**
幕別町札内曉町248番地122
TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944
E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

十勝管内で新築住宅・リフォーム住宅・
マンションオーナー物件・土地情報のことは
有限会社 **A・R・C 建築工房**

建築業許可(般-27)第03577号 二級建築士事務所登録(+)第733号
〒080-0019 帯広市西9条南19丁目8番地6
TEL.0155-28-3010 FAX.0155-28-3009

E-Mail arc.obihiro@gmail.com arc 帯広 クリック!! 検索

建築・リフォーム業 株式会社 カトウ

代表取締役 社長 加藤 康成

携帯080-8287-5539
E-mail katou.asuteru@gmail.com

本社 〒080-0012 帯広市西2条南21丁目19-2
TEL(0155)67-8745・FAX(0155)67-8957
西支店 〒080-2473 帯広市西23条南3丁目56-4

これだけは 知っておきたい 不動産 関連用語

代表的な「不動産関連用語」
をピックアップして
開設します。

●**違約金**
契約に定めた事項に違反した者が、相手方に対して支払う金銭をいう。違約金の一つである。一般に、契約に違反(債務不履行)した者は、法律に基づき、その違反によって相手方が被った損害を賠償しなければならないが、違約金は、当事者が契約を締結する際、「この契約に違反した者は相手方に対して

金100万円の違約金を支払う」というように、金額まで決めておくことに特徴がある。違約金の性質は、契約によって定まるが、民法は賠償額の予定と推定している。賠償額が予定されていると、違反者は損害が発生していないと、実際の損害は予定額より少ないなどと争うことができないことになる。

●**買付証明書**
購入希望者が、所有者又は所有権者として発行する文書のこと。発行人の売却意思を推定するに足る価格・時期・物件。

●**買付証明書**
購入希望者が、所有者又は所有権者として発行する文書のこと。発行人の売却意思を推定するに足る価格・時期・物件。

●**買付証明書**
購入希望者が、所有者又は所有権者として発行する文書のこと。発行人の売却意思を推定するに足る価格・時期・物件。

屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積りも・ご相談は無料
お気軽にご相談ください

☎(0155)24-5988

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

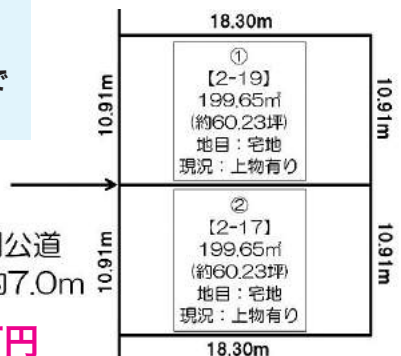
合同会社 緑

帯広市西5条南28丁目1番地3

売土地

- POINT① 間口合計21.82m
- POINT② 閑静な住宅地
- POINT③ 下音更中学校まで約400m

音更町北鈴蘭南1丁目
土地面積:399.31㎡(120.79坪) 宅地
建ぺい率40%・容積率60%
拓殖バス 徒歩3分
鈴蘭小学校・下音更中学校区



西側公道 幅員約7.0m
価格1,440万円

不動産情報

解説

保証協会の入会資格は 宅建業協会の会員であること

不動産関連のトラブル事例

このコーナーでは毎回「国土交通省」不動産トラブル事例データベースより様々な事例をピックアップしてご紹介いたします。

◆**事案の概要**
Xは宅地建物取引業者であり、Yは宅地建物取引業法に基づき指定された宅地建物取引業保証協会である。Yへの入会資格要件に関しては、Yの定款施行規則3条1項によつて、「本会の会員は、全宅連会員の所属構成員でなければならぬ」と規定しており、XがYに対して入会の申込みを行った際、YはXが都道府県宅建業協会の会員でないことから、本件入会資格要件を満たさないことを理由に、上記入会の申込みを拒否

する旨の決定をした。Xは、YがXの入会申込みを拒否したことは不法行為を構成すると主張して、XがYの会員たる資格を有する地位にあることの確認を求めるとともに、Yに対し損害賠償の請求を行った。審は、Xの地位確認請求及び損害賠償請求を共に退けたが、原審がXの損害賠償請求について慰謝料50万円の支払いを認容したため、Yが上告した。

◆**和議の内容**
公益性の強い社団法人等への入会申込みの拒否について ※出典「国土交通省」不動産ト

お客様との出会いを大切に
迅速・丁寧に対応します

不動産登記・名義変更

会社設立・商業登記

遺産相続・生前贈与のご相談

お気軽にご相談ください



司法書士クローバー法律事務所

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F
TEL(0155)67-7781

「賃貸経営」 一問一答



質問

20年近く住んでいた方が退去します。ところが、貸室内部を点検すると、無断でクロスを張替えていたことが発覚しました。一方、壊れた風呂釜も黙って修理するなど、諸々の設備修繕費30万円を自己負担したそうです。大家の私は貸していた期間、設備更新は一切していませんでした。入居者は原状回復を請求するならば、修繕費を補償して欲しいと思っています。

A回答

特約が無ければ原状回復が原則です。で、入居者が無断で行ったリフォームについては、原状回復を請求することが出来ます。住宅の修繕義務は家主が負うのですが、入居者が負担した修繕費についても事前の申し出が無ければ本来は支払う必要はありません。判例上もその故障が借家人の住居に著しく支障を与える場合に限り、家主に修繕義務があるとしています。家主に修繕してもらえないなら勝手に修繕してよいというわけではないのです。

質問

中古アパート物件を購入しましたが、購入後に入居した入居者がいわゆるシックハウスの症状を訴え、入居契約を解除したいと申し出ています。その際、貸室の瑕疵なので、礼金や敷金など、支払い済み賃料以外のお金は返却して欲しいとも要求しています。どうすればいいのでしょうか？

A回答

近年、建材から発散するホルムアルデヒドなどの有害化学物質による化学物質過敏症(頭痛、吐き気、呼吸困難など)、視覚機能障害、アトピー性皮膚炎などの症状が引き起こされる事態が多発し、社会問題となりました。そのため平成15年には建築基準法が改正され、ホルムアルデヒドを発散する新建材の使用を制限する規制が

質問

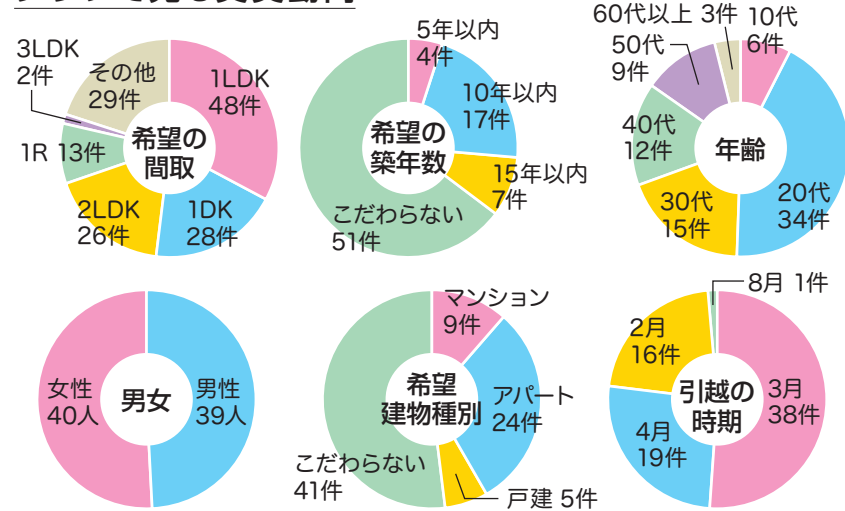
また、有害化学物質へ敏感に対応するのは個人差に負うところが大きく、従って、入居者がシックハウス症候群を発症する可能性を予見するのは不可能と言えます。

A回答

入居者が契約に至った経緯などを勘案し、話し合いによる円満解決をはかるのが賢明でしょう。実際にホルムアルデヒドなどが検出された場合、1時間につき部屋の空気の50%を入れ替える事が検討すべきでしょう。コスト負担になります。が今後類似のトラブルは発生しにくくなるでしょう。

グラフで見る賃貸動向

アパマンショップ帯広南店西店・南店集計データ(H31.2.1~H31.2.28)



ドットコム通信 オーナー紹介

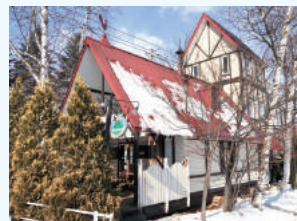


常包 清美オーナー (帯広市在住)

- ①所有されている物件の棟数、部屋数はどのくらいですか?
10棟 17部屋
- ②不動産投資(アパート経営)をされたきっかけは?
昔自分が携わっていた家が売りに出されており、そこから不動産に興味を持ったのがきっかけです。
- ③不動産投資で大切に思うことはなんですか?
お客様が入居しやすいように、敷金・礼金を無しにしたり、自分自身今までペット可物件に住んでいたため全ての物件をペット可にして入居しやすい条件にしている事です。
- ④オーナーの経歴を教えてください。
帯広出身で、六花亭で勤務しておりました。結婚し、子育てを経て、今のお店で夫婦で働くことになりました。
- ⑤すばり、夢って何ですか?
一番は家族のずっと幸せが夢です。
- ⑥不動産投資で苦労されたことはありますか?
苦労したことは特にありません。大事にしていることは人との関係を一番大事にしております。
- ⑦物件を所有されるときのごこだわりはありますか?
角地で公園近くで生活しやすい場所を所有しております。

ドットコムスタッフから

所有されている物件は戸建が多く、敷金・礼金なし・ペット可で入居者が喜ばれる条件で募集をしている為、ご紹介させて頂きましたお客様の反響はととても良いです。入居者の事を考え、入居条件・家賃設定・リフォーム内容もしっかりされておりいつも関心しております。とても仲の良いご夫婦でお店を運営されており、いつも美味しいコーヒーを頂いております。いつも手作りの美味しい料理も食べれるお店なので、是非一度足を運んでみてください。



『カフェ・ポアペール』
帯広市西6条南18丁目2-3

一級管工事施工管理技士

一級配管技能士

液化石油ガス設備士

田中設備

代表 田中 一郎

〒080-0311 音更町南鈴蘭北4丁目9

TEL.0155-31-1977・FAX.0155-30-1266

携帯.090-3397-5819

fwie4349@navy.plala.or.jp