

# SKY賃貸センターだより

## 第35回スカイコート税務セミナーが開催されました!!

日程:平成30年2月17日(土)

会場:大手町サンケイプラザ 3階

セミナー講師:税理士 徳山和美氏(当社顧問税理士)

**本編確定申告についてのセミナーは元より、ショートセミナーにも多くのオーナー様にご参加いただきました。**

ショートセミナーの開催は初めての試みでしたが、特に反響の大きかったショートセミナーを次ページにてご紹介いたします

開催内容:《セミナー》所得税申告セミナー

《個別相談会》所得税申告相談会

《ショートセミナー》

①不動産市況について

②物流業者傾向対策

③お客様紹介制度のご案内

④そなエールと施設賠償保険のご案内



毎年確定申告についてのセミナーを開催し、多くの方々にご参加いただいております。今年より新たにショートセミナーを実施し、ご好評をいただくことができました。なお個別相談では、順番待ちが長時間になるなどご迷惑をお掛けし申し訳ございませんでした。来年以降は今回の反省点を踏まえて改善してまいります。セミナーのご案内は例年12月にご送付しておりますが、参加できない場合でも確定申告の資料をお送りしておりますので是非ご利用ください。資料請求の際はセミナー案内に同封されている返信ハガキがございますので、資料希望欄にチェックをしていただきご返送ください。

ご紹介するのは、皆様がお困りの買取業者からの執拗な営業についての傾向と対策です。

## ショートセミナー 買取業者 傾向と対策のご紹介

・どんな内容なの?  
・なぜ営業電話やDMが来るの?  
・どんな対策があるの?

### どんな内容なの?

…買取電話の内容は大きく4つのパターンに分かれます

#### 1:あおり系

儲かる!あるいは損する!という2種類。今なら高く売れる!このまま持っていたら大損する!など、不安や期待をあおってくる手口。

#### 2:客いる系

中国の富裕層のお客様がいる!海外の投資家が探している!法人でまとめて買うところがある!など、今すぐ買う客がいることをアピールしてくる手口。(実際はないことが多い…)

#### 3:脅迫まがい系

なんで売らないんですか!マイナス収支なのになぜ売らないんですか!など、脅迫に近い手口。

#### 4:詐欺まがい系

スカイコートやスカイサービスを名乗り、「会社が倒産しそうだが、今なら買い取ってくれる業者を紹介できるので…」DMなどで「部屋の件で至急連絡ください」「管理の件で…」「修繕のこと…」と記載し、オーナー様から電話をさせて電話番号を取得する、など、詐欺に近い手口。

一例として…

オーナー様の断り文句として、かなり強気な高めの値段設定を提示したところ言い値の金額での媒介契約書を業者が送ってきたそうです。ところが、業者は売却活動は一切行わず、頃合いを見て「引き合いがないから」と値段を下げる交渉をしてきました。それを何度も繰り返し、結局のところ売却活動を行なわずに全く売れないと印象をオーナー様に与え、当初からすると相当安い金額で買い取る提案があったそうですが、このオーナー様は売らなかつたので事無きを得ました。

### なぜ営業電話やDMが来るの?

「スカイコートの物件ばかり電話がかかってくる」、「スカイコートが情報を漏らしているのでは?」とオーナー様からお問い合わせをいただくことがございますが、以前にも増して情報管理を徹底しておりますスカイコートから情報が漏れることはございませんのでどうぞご安心ください。

では、なぜスカイコートばかりかと言いますと、スカイコートはワンルームマンションを日本一販売している会社だからです。買取業者にとっては効率がいいために狙われやすいと考えられます。長年の実績・スカイコートというブランド力もあり、買取業者としても、買い取った後に再販しやすいという意味でも魅力的なのでしょう。

また、どのように所有者を調べるかと言いますと、登記簿謄本を業者が取得するという方法がございます。謄本は誰でも見られる公のものであり、1件数百円で取得できてしまいます。また、住所や名前が分かると、過去に電話帳に載せていると電話番号もインターネットで分かってしまいます。このようにして所有者情報を取得した業者から連絡が来てしまいます。

### どんな対策があるの?

消費者ホットラインに問い合わせてみたところ、残念ながら買取業者に電話させない方法はないそうです。電話をさせないという根本的な解決策がない中で、電話を受ける側でできる対策を教えていただきました。

会社名・電話番号を確認したうえで「迷惑だから二度と電話しないで」と明確に伝えて切る／スカイコートの担当者に任せているからそちらに電話するよう電話番号を伝えて切る／留守電にして電話に出ない、知らない番号からの電話は出ない(ナンバーディスプレイが必要)／迷惑電話防止対策機能付きの電話機に替える 等々。とあるオーナー様は、電話を受けて買取業者と分かったら受話器を放っておくそうです。そうすると10分もすれば電話が切れているとか…。

電話応対の注意点としましては①相手の話を聞かない事 ②断り文句に注意する事 ③「話せば分かってくれる」とは思わない事 ④物件を卖ったら買取電話が止むと思わない事 あまりの電話のしつこさに売ったら楽になると思って手放すケースも聞きますが買取電話が止むことはないそうです。直接買い取った業者1社からの電話は止みますが、その他の業者からは引き続き電話が来ます。すでにリスト化されてしまっているため「もう売ったから」と答えるても買取業者はだだの断り文句だと思って真に受けずリストからも削除されない、したがって買取電話が止むことはありません。**大切なのは「毅然とした態度」「相手の話を聞かない」ことです。**「売ってください!高く買います!」は、物件にそれだけの価値があるということです!!是非自信をもって物件を持ち続けてはいかがでしょうか。もし迷われてしまった場合は、まずはスカイコートの営業担当にお電話ください。担当が分からない場合や既に退職している場合でも後任の担当者がおりますので、お気軽にお問い合わせください。

# スカイコート創立50周年プロジェクト

# D-color

2019年にスカイコート株式会社は創業50周年を迎えます。

それに先立ち、今年1月から新規プロジェクト「D-color」を始動しました。プロフィギュアスケーター高橋大輔氏をトータルコーディネーターに迎え、マンション1棟をプロデュースしていただいております。専用サイトでは、完成までの長い道のりをステップに例え、高橋氏のインタビューと共に仕事ぶりを公開しております。

是非チェックしてみてください。

「D-color」専用サイト <http://www.d-color.tokyo>

## 管理物件募集中

スカイコートのマンション・アパート以外にも物件をご所有されているオーナー様より、他社管理物件もスカイコートに管理を任せたいというご相談が近年増えております。現在他社様の管理状況にご不満をお持ちでいらっしゃったり、複数の会社に管理を任せていることに煩わしさを感じいらっしゃる方は是非スカイコート賃貸センターへ管理をお任せください。家主業務をすべて代行し、かつ入居者より家賃の入金が遅れてもオーナー様へ毎月期日通りに家賃をご送金する滞納保証付きの家主業務代行契約と、オーナー様からお部屋を借り上げることにより実際は空室の場合でも毎月家賃をご送金するサブリース契約の2種類の契約形態のご用意がございます。スカイコート賃貸センターでは東京都内はもちろん、横浜にも支店がございますので川崎市や横浜市の物件も豊富に取り扱っております。お電話等にてご相談をいただければ、詳しい契約条件等のご案内をさせていただきます。

**ご相談窓口:03-5269-3838 (平日9:00~18:00)**

**メールでのお問い合わせ先: chinkan@skyc.jp**

※募集は原則東京都及び川崎市・横浜市の物件に限らせていただきます。その他地域の物件は条件によってはお引き受け可能となる場合もございますので是非ご相談下さい。

### スカイコート賃貸センター株式会社 資格者一覧

宅地建物取引士:32名 賃貸不動産経営管理士:25名  
管理業務主任者:3名 FP1級:1名 FP2級:1名 FP3級:2名 AFP:1名  
少額短期募集人:31名 損害保険プランナー:1名  
日商ビジネス法務2級:1名 ビジネス実務法務検定試験2級:1名  
外国人住生活アドバイザー:1名 不動産キャリアパーソン:2名  
衛生管理者:1名 甲種防火管理者:6名 住宅ローンアドバイザー:1名

### スカイコート賃貸センター株式会社 加盟団体

(公財)日本賃貸住宅管理業協会  
全国賃貸管理ビジネス協会  
東京都不動産協同組合  
(公社)全国宅地建物取引業保証協会東京本部  
東京都宅建政治連盟  
(公社)東京都宅地建物取引業協会

### 会社概要

商号:スカイコート賃貸センター株式会社

資本金:1000万円

設立:平成8年1月23日(創業:昭和59年4月)

免許番号:宅地建物取引業 国土交通大臣(5)第5521号

賃貸住宅管理業 国土交通大臣(1)第4150号

事業内容:不動産賃貸事業・不動産仲介事業・不動産管理事業・コンサルティング事業・保険代理事業・リフォーム再構築事業

所在地:

【本社】東京都新宿区富久町8-22 スカイビル8F TEL:03-5269-3838

【新宿店】東京都新宿区新宿2-5-10 成信ビル10F TEL:03-5269-3877

【横浜店】神奈川県横浜市西区北幸2-3-19 日総第8ビル4F TEL:045-316-5505

\*2018年7月より新宿店・横浜店の営業時間が10:00~18:00となります。