

2003年1月

-- リスティングのポリシー --

Rockyfield は、大手不動産グループに属さない独立系不動産ブローカーです。全米でよく知られている大きな不動産会社も、実は個々の不動産屋は個人経営が多く、独立系が検索能力、販売能力で劣っているとはいえません。不動産売買では多くのサービスが関係してきます。大手グループでよくある関係会社のサービスを使うプレッシャーがなく、私どもの経験から最もお客様の利益になると査定するエスクローや、タイトル保険などをお勧めできます。また家探しもグループのリスティング優先ということがありません。Rockyfield は、一流のサービスを提供しお客様に誉めていただきたいがためにこの事業を行っています。そのため、次のようなお約束を致します。

コミュニケーション: 質量両面でハイレベルのコミュニケーションを維持することが、最も重要と心得ています。

- 日本語でお話できます。お客様に耳を傾けます。
- お客様には2人が担当しますので、ご連絡等も楽です。
- 日系の不動産屋の中には、日本人間の商売を中心に行っているところもありますが、これはお客様の可能性を制限することになります。私どもは、非日系と同じような顧客層を持ちアメリカの会社としてビジネスを行っています。
- カルフォルニアの不動産取引の経験のない方には、売買の手順を一つ一つ丁寧に説明します。
- 書面による進捗状況レポートを、たとえ大したことがなくても毎週お届けいたします。
- 重要な進展・問題が生じた場合は、電話等で速やかにご報告いたします。
- もしエージェントから5ビジネス日に亘り連絡がない場合はRockyfield 主幹までご連絡下さい。
- エージェントの位置付け最初から明らかに致します。利益相反や競合がある場合、判り次第お知らせいたします。

市場比較分析 (Comparative Market Analysis CMA): これは価格設定に欠くことができません。Rockyfield では、ダイナミックに変化を続ける市場に対応するため週刊でCMAをご用意します。

販売戦略プラン: お客様とご相談合意の上で、販売戦略プランを作成いたします。このプランに含まれるのは:

- 市場環境分析と、価格比較分析。
- 現在の市場でどこにまたどのように位置付けるかを明確にするため、お客様の家のプロフィール作り。
- ターゲットにする購入者の人口構成から絞込み。
- お客様の家を市場に伝達するメッセージの作成。
- 現実的なアクションプランを次のような点を含めて作成:
 - 価値を引き上げる修繕・改善可能な点;
 - 広告、看板サイン、オープンハウス(ブローカー向け、一般向け)、買い手の訪問対応;
 - Multiple Listing サービス;
 - 販売ポテンシャルを最大限にするため、他社のエージェントとの協力体制;
 - Rockyfield のホームページによる宣伝。

オファーの取り扱い: オファーはすべて迅速にお届けします。

- オファーに対するご意見はお尋ねがあり次第、いつでも差上げます。
- お客様から止めるように申し出がない限り、エスクローのクロージングまで受け取ったオファーはお届けします。

エスクローのモニター: エスクロー中に生じる問題の多くは、目を光らしたモニターを継続することで避けることができます。

- リスティング・エージェントは絶えず毎日関係者と連絡をとり、エスクローの進捗状況をモニター、送れている文書等がないか、問題の兆候がないかなどをチェックし、もし何かあればすぐにアクションをとり問題になる前に処理するよう努力します。

Rockyfield Listing Agent

Signature for commitment: _____

Date: _____

Name: _____

Rockyfield Principal: _____

This Seller Service Commitment applies to an exclusive right to sell agreement only. If any statements, terms and conditions herein are prohibited by law, they are deemed to be void and have no further effect. In the event of a breach of this policy, within 5 business days of such occurrence, the seller shall notify the principal of Rockyfield. If such breach is not corrected or cured within 10 business days from the seller's notice to the Rockyfield principal, the seller may terminate the exclusive right to sell agreement as a sole and exclusive remedy and no further liability shall be warranted. Our acceptance of such termination shall be possible only before the seller's acceptance of any offer.