

今月の「トピックス」

- ★「夢の家」を制作中!
- ★問&セミナー指扇駅・シオン校
- ★ご結婚のためにマンションを購入

○ご感想をお聞かせ下さいネ!○

- ★売却損を少し取り戻したワ!
- ★ツツジ・山羊・スズメバチの巣
- ★最高級の分譲賃貸!!・募集中!

●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

★「夢の家」を制作中!

皆さん、こんにちは。中野です!

風薫る5月になりました。指扇療養病院では大きな鯉のぼりが元気いっぱい泳いでいます。通りがかりに思わずシャッターを押していました。たくさん泳いで、とても楽しそうです。

指扇病院と指扇療養病院で
元気に泳ぐ鯉のぼりです。
家族がたくさんいますよ!



昨年、中古住宅を購入して頂いたお客様の家を訪問してみました。若いご夫婦とお子さん3人の合計5名のご家族が、広い土地に古い建物が建っている家を購入されたのです。

家が古く、駅からも少し離れていましたので、売却するのに時間が掛かっていました。ところが、陽当りが良くて、小学校も近いのです。庭も広くて、環境がイイ立地です。

一番大切な部分が「価格が安い」事です。中古住宅を購入する時の「決定的な重要ポイント

は、土地の立地」です。



○さんご一家
お兄ちゃんはお出かけです。

家は古くなると、建て替えが出来ます。新しい家を購入しても、いつか古くなります。取り壊せば自分の好みの新築が建てられます。

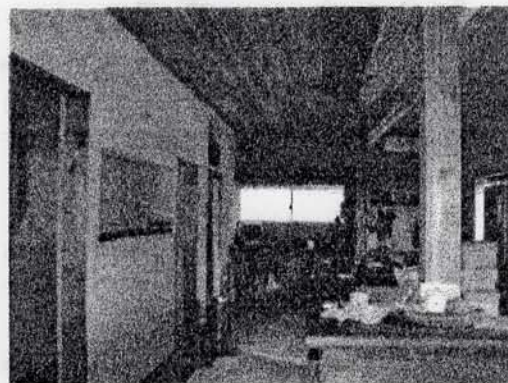
お客様は「古い家を大改装して、自分たちの夢のお城を造ります。」と、いろいろな間取りを考えておられました。ただ、それは一般常識から考えると、とんでもない位「変な家」のように思ってしまうかもしれません。どんな家が出来上がるんだろう?私も不安と期待でイッパイでした。

「そろそろ完成した頃かしら?」と恐る恐る立ち寄ってみました。すると、ご夫婦で家の外回りを手入れしておられました。まだまだ工事を続けておられる様子です。

一歩家の中に入ってビックリ。1階は大きなお部屋1つです。確か以前は、和室と洋室と台所だったと思うのですが、全く面影がありません。お部屋全体が木を中心に使った素材で出来ていて、とても身体に良い雰囲気が出てきました。

大きな台所を中心に、広ーーーいリビングです。

3室を一部屋にして、家族みんなが顔を合わせて生活出来るスバラシイ家です。



便利な収納があったり、明るい窓がたくさんあります。天井には目に優しい照明です。

お風呂の壁は、九十九里浜から持ち帰った「貝殻」が散りばめられています。「ステキなおうちですね。」と、思わず声を出



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 FAX 048-621-1301

〒331-0074

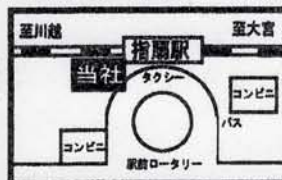
さいたま市西区宝来1656-20 埼玉県知事(1)19667号

http://www.mansionc.com/saitama/

固定休日 毎火曜

埼玉県知事(1)19667号

mail mcs@mansionc.com



していました。

古い家を購入すると、新築住宅と違って格安です。自分たちで考えて造る家って、楽しくて家族が団結しますね。

この家の完成はいつになるのか、まだまだ解りません。暮らしながら毎日自分たちで工夫して創作しています。また時々立ち寄りさせて頂く事にしました。

こちらのお客様には「家訓」があります。



「つねにたのしく
おもしろく、笑う
門には福来たる」

家訓の通り、本当に明るく楽しいご家族です。落ち込みそうになった時、このご家族を思い出すだけでも楽しくなりそうです。

中古住宅を契約し、リフォーム代金も併せて借り入れをしました。が、賃貸で入居していた時の家賃より、ローン支払額の方が安いのです。家が古いので固定資産税もマンションより安いです。車も2台置けますし、何より陽当たりがいいです。

近くのリフォーム屋さんに工事をお願いすると、注文通り細かい部分までご自分たちの好きに工事をして下さいます。もっか、暮らしながら楽しくみんなで工事をされています。

新築もいいですが、中古住宅の良さもたくさんありますね。

★問&セミナー指扇ステーション校

当社の2階事務所に塾が入ることが決まりました。マンションセンターさいたまは駅前で事務所を構えて、不動産営業をしています。出発はこの2階でした。

昨年5月に2階から1階に移転したのです。思い出深い事務所を契約されたお客様と、これからご近所さんとして、お付き合い出来ることになりました。

塾の先生はとても優秀な頭脳を持っておられます。

私は勉強が嫌いで、学生の時ほとんど真面目にしていませんでした。

でも今は「もっと勉強をしておけば良かった。」と、後悔する毎日です。

字を忘れたわ、計算出来ないわ・・・。



「問&セミナー」の塾長は
東大卒・埼玉大学卒・スゴイ

この塾は、「問&セミナー指扇ステーション校」で、高校生を主体とした進学予備校です。

駅に近いので、電車などでの通学途中に気軽に立ち寄ることが出来ます。

私の学歴は商業高校卒で、進学塾に通ったことがありませんので、参考のために授業料を聞いてみました。

月に何回通っても、一ヶ月25000円だそうです。理系文系や高校生の基礎固めコースがあるそうで、そばで自習していても良いそうです。

私も時間が空いたときに頭の体操をかねて、講義を聴いてみようかしら・・・と思ったりしました。塾長が私の質問に「東大卒です。」と答えられたとき「私は淡路島のトウダイに行きました。」とジョークを言ったつもりでしたが、笑いを取れるまで少し時間がかかりました。

真面目な先生をさっそくからかってしまいました。ゴメンナサイ。



小さな頃から英才教育すると日本の将来も安心できるかも。ゆとり教育も大切ですが、知識を習得し、知恵を出し合い、そしてスポーツをして、身体を鍛えることも大切です。何にでもチャレンジしましょう。

★ご結婚の為にマンションを購入

結婚予定のカップルが、中古マンション購入の契約をされました。

重ね重ねおめでとうございます。無事に所有権移転になるまで、ローンの手続きなどお手伝いさせていただきます。

お二人で資金を出されるので、共有名義にする予定です。仲良く契約書にサインをされていました。

重要事項説明書と、区分所有契約書をご説明しました。マンションは都市計画法の中の調整区域内に建てられています。

この地域の事で、建築基準法を詳しくご説明しました。調整区域は、建築を規制している区域で、本来であれば家を新たに建てる事が出来ません。

このマンションが建つ前は、民家がありました。以前に家が建っていた場合、「既存宅地」と言って再建築が可能です。このマンションは既存宅地だったので建てる事が出来たのです。

しかしここ何年か前に法律が変わり、既存宅地に建てられる建物の大きさが制限されるようになりました。今ではマンションのような大きな建築物は建てられなくなったのです。一般の住宅のみ可能です。ですから、調整区域は環境も陽当りも良いのです。

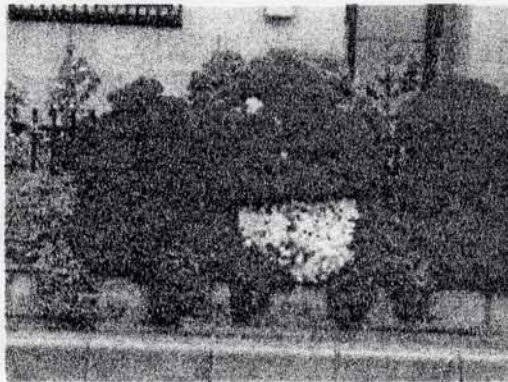
難しい専門用語が多い売買の契約書ですが、解りやすくご説明をしました。

契約解除の場合の「手付け放棄・売り主の倍返し」や、「違約金の20%」などは、なかなか理解に苦しむ所です。

20年間不動産営業をしてきましたが、契約解除や違約になった経験はありません。滅多にあることではありませんが。。

ご結婚まで時間が迫っていますので、スムーズに処理をすすめていきます。

これから「住宅ローンの申し込み・金銭消費貸借契約・ローンの実行」などがあります。一緒に頑張しましょう。



ツツジの道路沿いに咲いていた花で鮮やかなツツジ思わず見とれてしまいました。

★売却損を少し取り戻したワ！

昨年、不動産を売却された方が「税務署からお金が振り込まれました。」と言って、訪ねて来られました。

不動産を売却した時に「売却損」が出ていたのです。税務署から書類が来て、「また何かを支払うのでしょうか？」と、不安そうにご相談にいられていました。

売買の契約書を見ながら書類に書き込んで、税務署に郵送していますと「給料から天引きされていた金額くらいが戻って来ました。」と、笑顔でやってこられたのです。

私たちは不動産取引をお手伝いしていますので、その後の税金支払いや戻りの金額まで、なかなか把握していないのが実状ですが、とても参考になりました。

今、不動産を売られる方は、購入した時より安く、損をして売却している方が多いです。少しのお金でも大切です。厳しい時にお金が戻って来ると嬉しいですよ。

税務署から来る書類は、難しい言葉も多く、関わりたくないと思う人が大半です。

でも、真面目に書類を提出していると、払うこともあります。戻って来ることもあるのですね。

不動産を売られた方は、税務署から「お尋ねの書類」が来たら、まず税務署に確認の電話をしてください。

損をした分、少しでも取り戻しましょう。

★ツツジ・山羊・スズメバチの巣

お近くの家主様を、自転車に乗って訪問しています。地図を見ながら、細い道を行ったり来たり、表札を探しながら、当社で作成した「やまとくん便り」をお渡ししています。

5月は「こどもの日」があります。鯉のぼりも元気に泳いでいます。でも、昔に比べると少なくなりました。子供の数が確実に減少しているのですね。

家主様のお宅は、大きな敷地が多いです。

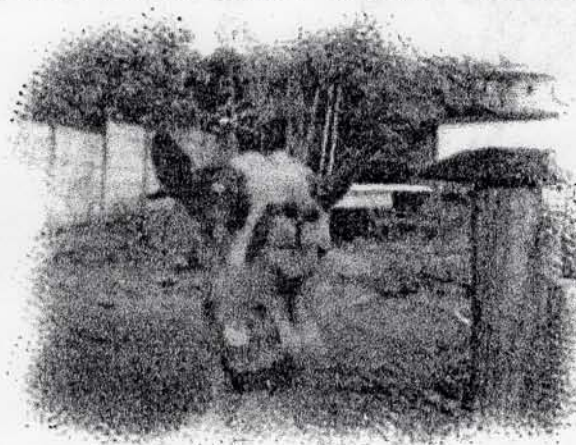
入口が見つかったので入っていくと、裏口だったりします。反対側に回ろうと移動しますが、塀ばかりでなかなか玄関にたどり着けません。大きなご自宅が多いので、本当にビックリしてしまいます。地図には家主様の位置を書き込んでいたのですが、道路から玄関に入る入口を矢印で書き込む事にしました。

庭の木をお手入れして、満開のツツジを咲かせているお宅を見ると、私たちまで嬉しくなります。

仕事が忙しくて、なかなかお花を觀賞する時間が無いのですが、こんな時がチャンスです。毎日、お花を見る心の余裕も持ちたいですネ。

ちなみに、マンションセンターさいたまの事務所の前にもスミレの花が咲いていますヨ。

また、山羊がいましたので写真を撮りました。人なつこくて山羊から、近づいて来ました。



こい、なんて動物？ やっぱ「やぎ」よね。

気候が良い時期に、風を切って自転車を走らせると本当に気持ちいいです。

メインの広い道路を通過、目印を曲がって・
・そんな感じで道を覚えていたのですが、**自転車**
で回るとき裏道や抜け道を発見出来たりします
。そんな中、ツツジの綺麗な自宅をたくさん見つけました。

自転車で長時間回ると、日頃の運動不足も少しは解消されます。もう少し痩せたいんだけど。
「あらっ、自転車で来たの？」家主様にそう聞かれ、「そうです。気持ちいいですね。」

そんな話をしながら、最近の不動産情勢についてご説明します。

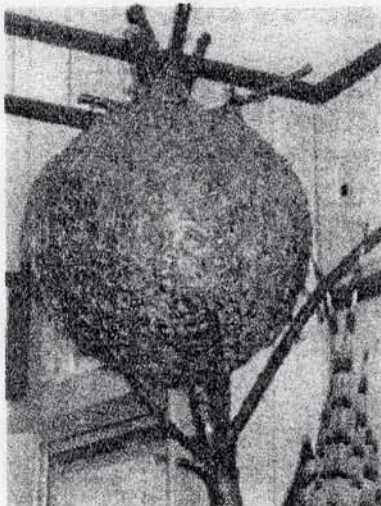
駐車場の契約書にサインを頂くのに、あるお客様を訪問しました。事務所になにやら大きな丸いものがあり、木に突き刺さっています。

「コレ、何ですか?」「スズメバチの巣だよ!」
と言われ、「えー、こんなに大きくなるのですか?」「半径40センチ以上あるよ。」・・・

女王蜂や働き蜂の話もお聞きして、これをご自分で山から持ってこられたと聞いて、またまたビックリしました。他に山鳥のはく製もあり、猟犬の表彰状もありました。

私は淡路島生まれなので、山の事は少しは知っているつもりでしたが、足元にも及びません。

すごい趣味の方がおられるものです。驚きました。お客様を訪問していると、たくさんの発見が出来たり、素晴らしいお話を聞けたりしますので、本当に楽しいです。



半径40センチ以上ある
大きなスズメバチの巣です。
コレを探ったとき、蜂が
ウジャウジャいたそうです。
命がけで、木のまき採取された
そうです。
スゴイワ!

★最高級に分譲賃貸M・・・募集中!

お客様から分譲マンションの賃貸と管理についてご相談を受けて、ご説明をしていました。

賃貸契約の注意事項、予想されるトラブル、
法律的な説明、家賃の管理などですが、大手の
不動産会社にご相談もされていて、どの会社に
依頼しようか悩んでおられるようでした。

後日、お電話が掛かってきて「マンションセンターさいたまに依頼します。」との事です。

早速、お部屋を見てきました。建築後2年の最高級分譲マンションです。

「リーディングスクエアさいたま新都心」北与野とさいたま新都心の2駅を利用できます。

完成したときに見に出かけていたのですが、完成と同時に完売してしまっていたので、詳しいパンフレットは頂けませんでした。

お部屋は9階で、なんと眺望の良い!
ビックリしてしまいました。

指扇で眺望が良い所で見えるのは遠くの景色です。環境は指扇が良いのですが、新都心の景色は「都会」ですね。気分が少し違いました。

全部のお部屋が洋室で、素晴らしい設備です。駐車場が3階建てで全室確保出来ています。

子供が遊べるスペースがたくさんあり、余裕の敷地で**24時間営業のスーパーがすぐそばにあります。**

最近建築されたマンションの設備は、超豪華ですね。システムキッチン・システムバス・大きな洗面台にシャンプードレッサー・ウオッシュレットなどが標準装備されていて、家主様が取り付けたエアコン3台もあります。

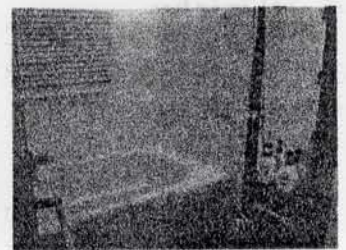
ウオークインクローゼットが2カ所と書斎・便利な収納と、間取りが工夫されています。

「このお部屋に、どんなお客様が住むのかしら?」キレイに使って頂きたいですね。

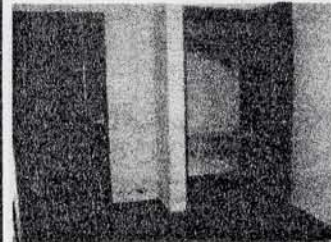
最近の家主様は、大手の不動産会社より、すぐそばの会社でネットワークが良くて専門知識を持ってよく広告をする会社を選ばれます。



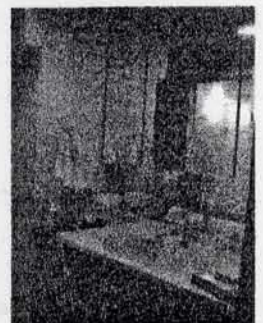
リーディングスクエアさいたま新都心



快適なお風呂で1日の疲れを癒しましょう!



ウオークインクローゼット



朝からバッチリ決めて「洗面化粧台」