



今月の「トピックス」

- | | |
|-------------------|-------------------|
| 1. 「ツバメの巣」崩壊事件 | 5. 住宅ローン金利上昇で購入者増 |
| 2. 広がる善意の輪！ | 6. 他の管理会社への不満爆発！ |
| 3. 中古マンション契約の流れ | 7. 死は突然にやってくる |
| 4. アスベスト・耐震診断説明義務 | 8. 家賃滞納で明け渡す方法は？ |

●私たちの「不動産に関わる仕事への熱意」をおそそ分けです。
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！

1. 「ツバメの巣」崩壊事件

マンションセンターさいたまの事務所の前に、毎年ツバメがやってきて巣をつくり、ヒナを育てます。

今年もツバメのカップルがかわいい5匹のヒナを育てています。

駅を利用する人たちが「かわいいねえ。大きくなったねえ」と言いながら、成長を楽しみにしています。

中には本格的なカメラを使って、ヒナの写真を撮っているおばあちゃんもおられました。

それが突然、ツバメの巣がドサッという音と共に巣が下の花壇に落ちたのです。

私はその様子を目の当たりにしました。ツバメのヒナが落ちていく姿を見てしまってそれはもう慌てました。

ヒナはひっくり返ったり弱っていたり、息も絶え絶えでした。飛び立つにはまだまだ小さすぎます。

そのままにしておくとネコに食べられてしまします。

親ツバメも育てられません。箱に入れて、親ツバメが来るのを待っていました。

親ツバメが姿を現しましたが、巣が無くなっています。いなくなつたヒナを心配して探していますが、箱に入れたヒナに気づいてくれません。

あちこち飛び回って、ヒナを探していて見ても可愛そうでした。

落ちてしまった巣の近くに、もう1つツバメの巣がありました。今年は誰も卵を産まなかつたので、現在空家です。

そこにヒナを入れてあげる事にしました。巣は軒下なので、とても高い所にあります。早くヒナを助けなくっちゃ。。。。

自分が高所恐怖症である事も忘れて、脚立を使ってやっとヒナを新しい家に移してあげ事が出来ました。必死になると怖さを感じないですね。

しばらくして、ヒナが元気に鳴いて親ツバメもヒナに気づきエサを運ぶようになりました。巣が替わってしまいましたが、今度は頑丈な家で安心して生活が出来ます。

古い巣は小さくて欠陥住宅でした。見てもいつ壊れるのかと不安だったのです。ツバメの巣も耐震住宅にする事が重要です。

ご近所の方や、通行する人たちもツバメのヒナが元気にエサを食べているのを見て楽しんでおられます。

駅から降りた人が「あれっ、ツバメが引越しをしたんだ」と話しています。あとは無事に飛び立つまで見守りましょう。一大事件でした。

かわいい女の子がおじいちゃんと一緒にツバメを見て「どうしてツバメちゃんが引越ししたの？」と不思議そうな顔をして考えていきました。

おじいちゃんも原因がわからず「さあ、どうしてだろうね・・・」と話している声が聞こえたのでした。



かわいい夏美ちゃん、
嬉しいお家に引越しが決まります。



有限会社マンションセンターさいたま

TEL 0120-241-060 ■定休日 每火曜

〒331-0074

中野佳代子

さいたま市西区宝来1656-20

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

よこそ(マンションセンターさいたま)へ

西区不動産専門店

ご相談無料！



そこで近づいて行って「あのね、ツバメちゃんの巣が弱くて壊れてしまって、落っこちて鳴いていたから私が新しいおうちに移してあげたの」と言いますと、おじいちゃんが「ツバメちゃん良かったね」と女の子に話しながら私にお礼を言わされました。

女の子にも理解できたようで、ツバメ家族のことも身近に感じられたからでしょう。

また一段と大きくなったツバメのヒナの写真を撮っていますと、巣が落ちた時に一緒に心配して下さった通りがかりの人人がまた通られて「無事に成長していて良かったですね」と話し掛けられました。

全く見知らぬ人達との会話ですが、ツバメは通りがかりの人たちを楽しませてくれて、ご近所の方の知り合いが増えました。

それが突然、何者かによって巣が破壊されてしまいました。半分位欠けてしまって、ヒナが落っこちそうです。
中学生位の子供が石を投げていたのを見た！という人がおられました。

全く・・・なんて事をするのでしょうか。
小さな生き物の命を粗末にしようとする子がいるのですね。とても怖い事です。

今のところ、ヒナは順調に育っていて、飛び立つのを待つばかりです。

私たちにとっては家族同然のツバメです。
飛び立つ姿を見て、来年もまた来てくれるようにお願いしましょう。



2. 広がる善意の輪

朝一番にキレイなお花を持ってお客様が来られました。いつもの家主様が、バラの花を持って来て下さいました。花瓶のお花が枯れる頃を見計らっていつも持って来て下さるのです。

やまとくん便り No.47-2 2006.6

仕事ばかりに追われている私たちに気持ちの安らぎを与えてくれるキレイなお花。何より家主様のお気持ちが嬉しいです。

そして、お客様もお花を見て「キレイね」と喜んでおられます。

「自転車が取られてしまって困っています」と栄高校に入学したばかりの男の子が事務所に来られました。サイクルセンターをご利用下さっているお客様です。

「すぐに使える替わりの自転車はあるの？見つかる場合もあるし、こちらの自転車を貸しましようか？」と言いましたと喜ばれたので、無料で二日間お貸しする事にしました。

マンションセンターさいたまには、不要になった自転車を無料で頂いたものが何台かあります。「ほおって置けば廃棄処分される自転車だけど、使ってもらえるのなら」とお客様が下さったのです。

善意の輪が広がって、本当に困っている人の役に立っています。
有難い事ですね。皆様に感謝します。

3. 中古マンション契約の流れ

中古マンションの売買契約をするには、まず不動産会社の宅地建物取引主任者から、買主様に重要事項説明をします。

対象のマンションの管理状況・過去の修繕記録・今後の修繕予定・売主様の権利関係・都市計画・道路関係・修繕積立金残高・管理費等の収納状況・アスベスト調査報告・耐震調査報告など、たくさんの項目を調べてご説明しています。

この中に例えば売主様の管理費等の未納があったとしても、引渡し時には問題が残らないように不動産会社が処理して所有権移転が出来るようにします。

買主様がご了解されると、今度は売買契約書を読んでご説明します。

手付金の意味や違約による損害賠償など、普段聞きなれない言葉が多いですが、お客様にご理解できるように丁寧にご説明しています。

付帯設備や建物の問題点がないかどうか、売主様にご説明して頂いて、引渡し時の状況について前もって確認しておきます。

問題がある事や、多少の不具合があれば、買主さまにきちんと説明をしておかなければなりません。

中古マンションなどの場合、お部屋の中の設備は消耗品の項目に入りますので、前もって不具合がある事をご説明していれば、買主様は了解して購入したことになります。

また購入した後に故障があったとしても、設備の保証期間が過ぎているとか、売主様がきちんと説明していれば、買主様で修繕や交換をすることになります。

瑕疵担保責任という難しい言葉も契約書に出てきますが、個人間の取引の場合引渡し後2ヶ月です。

任意売却というケースの場合は、瑕疵担保責任免除という内容で契約します。売主が不動産会社の場合、瑕疵担保責任期間は2年です。

滞りなく署名捺印が終わると、手付金の受け渡しをします。

本来であればここで終わることが多いのですが、引き続き買主様の住宅ローン申込書に記入して頂き、今度は売主様の引越し先についてもご紹介するケースも出てきます。

お金に関する事、法律に基づいた契約など、少しも気を抜くことが出来ません。
確認しながら慎重に業務をこなしています。

4. アスベスト・耐震診断説明義務！

加盟している「日管協」の弁護士セミナーに参加しました。

社会問題となった「アスベストと耐震診断」について、宅地建物取引業法の一部が改正されたため、詳しい内容の研修を受けました。

公布日は平成18年4月24日です。

《アスベスト使用調査の内容》

事前に取引対象建物にアスベストが使用されているかどうかの調査実施の有無を所有者様に確認する。

調査の有無を説明し、無しの場合は「無し」と重要事項説明書に記載して説明する。

ありの場合は、重要事項説明書に調査結果報告及び、資料を基に買主や借主等へ説明する。

《耐震診断の調査の内容》

事前に取引対象建物が旧耐震基準によって設計されているかどうかを所有者様に確認する。

取引対象建物が昭和56年5月31日以前に確認済書の交付を受けている建物（建築基準法旧耐震基準の建物）のみ告知義務が生じ、その建物の耐震診断調査の有無を説明。無しの場合は「無し」と重要事項説明書に記載して説明する。

ありの場合は、宅建業者は重要事項説明時に調

査結果報告及び、資料を基に買主や借主等へ説明する。

どちらも説明を怠った場合、宅地建物取引業者に罰則が設けられています。

留意点として、宅地建物取引業者は宅建業法上の説明義務のみで調査義務は無いとされています。

それぞれの調査費用は、国土交通省のホームページに記載されていますので、ご覧下さい。



一輪のバラの花の花言葉は？？

5. 住宅ローン金利上昇で購入者増

5月は、賃貸物件を探される方よりも、不動産購入を検討されている方が多かったです。皆さん、銀行ローンが上がってきたことを知つて購入を急がれています。

わずか3ヶ月で0.5%もローン金利が上がってしまったのです。総理大臣が代わると消費税も上がることでしょう。

購入するタイミングを間違えば、同じ物件を買っても高いものについてしまいます。

来店された方とお話ししていますと、昨年当社が仲介させて頂いた方のご親戚だと解りました。昨年ご相談に来店された方からも「本格的に考える時期がきました」とお電話を頂きました。チラシを新聞折込に入れていますと「見たいのですが」とお電話が入ります。

同じ物件に対して何人かの方にお問い合わせを頂きます。不動産はすべての業者に出回っていますので、検討しているだけでは他の人に先に買われてしまう可能性があります。決断するタイミングが重要ですね。

ご相談を受けたお客様に、まず資金計画を確認させて頂きます。

「この物件が欲しい」と考えておられても銀行から融資を受けられなければ買うことが出来ないからです。

購入した時は支払うことが出来ても、数年経つたところで銀行金利が上がる可能性もありますので、少し余裕を持っておくことも大切です。

売買価格のほかに諸費用も掛かります。
契約書に貼る印紙代・登記費用・仲介手数料・ローン保証料・銀行の事務手数料・ローン契約の印紙代・火災保険料・翌年に支払う取得税や固定資産税など、購入代金とは別に用意します。

これらは購入される方の条件によって金額が変わってきますので、細かくご相談を受けなければ明確な数字をお出しする事が出来ませんが、概算でお知らせしています。

少しでも早く購入を前向きに検討した方が良い時期であると言えるでしょう。
お問い合わせが多いので、ご来店の際はお時間の予約をして頂くとお待たせしなくて良いと思います。

本格的に不動産購入を検討し始めたお客様から、いろいろなご相談を受けます。

- ★住宅ローンを借りるのは、どこの銀行がよいのか。
- ★住宅ローンを借りるには変動と固定金利、期間はどれが良いか。
- ★フラット35と住宅ローンはどちらが良いのか。
- ★不動産を購入したあと、再度売る時の不動産の価値はどうなっているか。

・・・など、皆さんたくさん勉強して研究されています。

当社にはたくさんの金融機関と取引していますので、どこという指定は出来ませんが、それぞれの金融期間の特徴をお知らせしています。また、固定金利の5年か10年の金利を選ぶ方が多いでしょう。

フラット35は、自己資金2割と諸費用分を現金で持っていて初めて利用可となります。またどの物件でも利用できるわけではなく、ローン事前審査制度もありません。

お客様の資金計画をお聞きして、支払いのシミュレーションをします。

将来の生活に掛かる費用も考えて、決して無理の無い物件を選択する事をお勧めしています。
不動産の価値が将来どうなっていくか、というご質問に対しては、まずご自分や家族が住むことを考えて、10年住むのに快適かどうかを検証して頂きます。

今は不動産は決して高額ではないと考えてい

ます。バブルであれば極端に価格が下がることも考えられますが、今から価格が下がるとしても何割も下がるには時間が掛かるでしょう。ご自分が数年住んでいればそれだけで価値があり、多少価格が下がったとしても納得出来る範囲でしょう。

「他の不動産会社に案内して貰ったら、売りたい一心で、細かく説明して貰えなかった」とお客様からお聞きしました。やはり細かい部分まで行き届いたご説明が出来るのは、この地域で営業をして地元や環境・物件に詳しい「マンションセンターさいたま」でしょう。女性営業ならではの感性でご説明しています。



**生まれて50日ですが、何でも見えているよう！
希望に充ちた人生を送れるように「充希くん」と命名**

6. 他の管理会社への不満爆発！

「他の不動産会社に管理を頼んでいるけれど、信頼できない事があった。話を聞いてもらえないか？」と家主様が来られました。毎月の家賃送金明細書を見せていただき、今までの経過を話されていました。

問題点は、入居者が家賃を滞納していたことが報告されていなかった事・工事を手配したらその上に業者が利益を上乗せしていた事・家主負担の修理代が掛かる時に、親切な説明が無かったことなどでした。

一般的に考えて、家賃の未納は管理会社が立て替えて送金されてきています。業者間では紹介料などの受け渡しがある場合がありますので、工事手配をするにも経費が掛かります。悪意が無ければ多少の利益は許されるでしょう。

問題は、細かい点の説明が無かったことでしょうか。

家賃の立て替え送金が多すぎます。きちんと督促していないのでしょうか。

「管理」というのは、家主様が細かい心配をしないように、管理会社に委任する事なのです。

その辺りをご説明して「特に管理会社が違法行為をしたとは言えません」とお話しました。

「どうしてマンションセンターさいたまをご存知でしたか?」とお聞きしますと「トラブル処理をしている家主様から当社の評判を聞いてきました」との事でした。

「細かい事も一生懸命動いてくれる」と聞かれ、当社に管理を任せたいと思われたそうです。だから管理会社を変更したいと思われたのですね。

「管理会社との管理委任契約を解約する話がついて、借主様に管理会社変更の連絡をし、そのあとで当社から移行手続きをする事になります」とお話しして、納得して帰られました。

家主様の代理として、不動産を管理するのは時には大変な作業もあります。

でも難しい問題を解決できた時のお客さまの喜ぶ顔を見ると「この仕事をしていて本当に良かった」と思うのです。

私はどうも刺激のある毎日でないと、逆に落ち着かないようです。

平凡な毎日では物足りなくなります。でも心配して下さるお客様や仲間も多いので、決して無理をしないようにしていますが。

不動産のことで困られた時に、マンションセンターさいたまを思い浮かべて下さい。
売買・賃貸・リフォーム・トラブル相談など。
きっとあなたのお役に立ちます。

お客様から頂いた、キレイなバラの花！
来られたお客様にも大評判です！



7. 死は突然にやってくる

突然の電話で、お客さまの「死」を知ることになりました。

結果的に当社で契約には至らなかったのですがお逢いしてまだ2ヶ月経っていません。

「埼玉で不動産契約をして、手付金を払っているそうなのですが」というお身内の方からの電話が入りました。

50代の女性で、他県からの引越し、購入を急いでおられる様子でした。

残念ながらタイミングが悪くて、当社では気に入られる物件を探せませんでしたので、他の市で見つけられたとお聞きしていました。

昨日、交通事故により死亡されたそうです。
不動産の契約はしたけれど、決済引渡し直前だったのではないか。

あんなに元気で明るい女性が亡くなられたというのは、非常に残念でなりません。
お悔やみ申し上げます。

可能性は少ないので、不動産の契約決済の時に、当事者が亡くなることがあります。
売主であったり買主であったり、どちらにしても目的を達成することが出来ませんので白紙解約となります。

預かっていた手付金を相続人に返還する、売主が次の住居に引っ越している、不動産業者の手続きなど、難問題が予想されます。

契約違反による解約であれば「損害賠償請求」となりますが、交通事故による本人の死亡は責任を取る相手方が不在のため、白紙解約となります。損害金は発生するでしょう。

人はいつどこで死んでしまうのか、誰にも解りません。

あんなに元気だったお客様の死を聞いて、益々「後悔しない毎日を送ろう」と決意しました。生まれる人の数だけ、死んでいく人がいます。それは誰にも平等です。

この世に生まれて来た限りは、後世に何かを残しておきたいと思っています。

死んだ後でも、生きてきた証を残すことが出来たら心残りはありません。

それが私にとって「人々の心に残る仕事」と言えるのかもしれません。
一日が一生。人生は一日の繰り返し。
今日しか出来ないことを本日中にやり遂げて、
今夜もゆっくりと眠りましょう。

8. 家賃滞納で明け渡す方法は？

賃料の滞納をしている借主がいる場合、家主様は「こんな人には住んでいて欲しくない。追い出して欲しい」とご相談に来られます。

一人でもこのような滞納者がいると、家主様はご自分では何も悪いことをしていないのに、気分が悪くストレスが溜まります。

賃料の督促をするのも難しいです。言い方にも気を使いますし、留守がちだと対処に困ります。

強制退去させたいと考えます。

弁護士さんに事例を出して聞いてみました。弁護士さんにも得意分野があり、特に詳しい方にお聞きしたのです。

「強制退去されるまでの手続き・期間・費用・処理の流れ」について詳しい説明をお聞きしました。

賃料の滞納が3ヶ月になると弁護士に依頼し裁判所に「訴状」を出します。

裁判所が相手方に対して書類を出し、一度は和解を勧めます。

和解できない場合は、裁判に進みます。強制退去されるまでの期間は約4ヶ月です。

裁判費用は約70万円。荷物の強制撤去費用は約30万円ですが、これらは家賃や荷物の内容によって異なります。

滞納家賃や退去までの前後6ヶ月位でしょうが未収家賃も考えておかなければなりません。

これらの事をよく知ったうえで家賃の滞納をする人がいます。

「出て行って欲しければ、引越し代をよこせ」と言うのです。

常識のある人なら、家賃を滞納しているだけでも人に迷惑を掛けていると考えるものなのですが、滞納する人は自分の利益のみしか考えません。

家主様が裁判費用を出すよりも、引越し代を出した方が安いので、妥協をするだろうと考えているのです。

全く道理に合わないことです。家賃を滞納しているのに金銭を要求しているのですから。

確かに、裁判をする場合は150万円位かかってしまう可能性があります。

金銭で話を付ける場合は50万円くらいの損害ですむかも知れません。

どちらを選ぶかは家主様次第です。
あなたならどうされますか？

金銭で話を付ける場合は、その処理について気をつけなければなりません。
本当に悪賢い人になると、お金だけ受け取って出て行かない場合もあるからです。
家主様業も楽ではありませんね。
変な人に貸したら最後です。

このようなことが無い様に入居者の審査には充分注意しましょう。

契約時の借主家族・勤務先・連帯保証人・性格など、よく確認して家主様に承諾を頂きます。

契約まで、また入居してからでも借主様とお逢いしない家主様も多いです。

不動産会社の責任も感じますが、仲介の場合は家主様がすべての責任を取り、裁判もご自分で起こす事になります。

物件の依頼をする時は、まず信頼出来る不動産会社を選びましょう。

家主様の中には「知り合いだから大丈夫」と考えられ、不動産会社を通さずに「直接契約」を結ぶ方がおられます。

契約してからの数年は、特に大きな問題は起こらないかと思いますが、問題はその後です。

不動産会社を通した契約ですと「住宅総合保険」を義務づけています。借り主の家財が盗難にあったり、火災・水漏れ・爆発などで、家主様や他の住民に被害を与えてしまった時などはこの保険で損害金を補填できます。

更新契約を行う時、保険の更新・借り主・連帯保証人による署名捺印も行います。連帯保証人の印鑑証明書も期間が長くなってしまうと万が一の時、効力が薄れてしまう事があります。

いろいろな所に最新の注意を払って、いつも万全の体制で取り組んでおくのが良いですね。
「厳しい」と思っても、それが家主様ご自身の身を守ることに繋がります。



もみじのような手！
いいまでも美しく清らかに
小さな命、大切に育てよう