



やまとくん

今月の「トピックス」

- 1. 認識を変え、契約する事に！
- 2. 放火魔は誰？まさか・・・
- 3. 家主様の意識改革！
- 4. 不動産の贈与・配偶者控除
- 5. 印刷している機械を見たい？
- 6. やまとくん便りの収集家！
- 7. 自立する大人に育てるには・・・
- 8. 檢察庁からの呼び出し！
- 9. 家賃滞納の原因は・・・

●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

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. 認識を変え、契約する事に！

以前に不動産を購入して頂いたお客様から「不動産を探している友達がいますので相談に乗って下さい」とお電話がありました。

お話を聞きますと、「他地域で探しておられるのですがなかなか気に入った物件が見つからず焦ってきた」との事です。

「不動産が欲しい」と思ったとき、本当に良い物件に出会えるお客様は少ないかも知れません。たくさんの物件の中から「自分たちの希望が叶えられる不動産」を探されているのは誰も同じです。

お客様のご要望地域の不動産を検索しましたが、ほとんどの物件を見ておられてご存じでした。物件の特徴や不動産会社の対応も話され、本当によく知っておられます。

ところがたった1つだけ除外している中古住宅があったのです。

資料を見てみるとハウスメーカーで建築された物件で、大規模なリフォームが完了し環境も良さそうです。

お客様曰く「建坪率が50%容積率80%だと、建替の時に大きな家が建築出来ない。家が古い。オール電化は電気代が高くなるのではないか。」との認識です。



シ 話 ご か ご マ
ツ さ 案 わ 両 ナ
カ れ 内 い 親 シ
り て の い と ョ
女 い 時 お 一
の ま 、 客 緒 を
子 し ご 様 に 契
で た 、 要 す む
す ね。 望 も し
て

建坪率が50%という事は「第一種住居専用地域」で、建物建築に規制があり環境が良いという事になります。大きな土地なので建築についても問題無いでしょう。

家は古くてもハウスメーカーが建てた家です。木造住宅と違い建物がしっかりしています。物件によっては相当長い期間居住する事が出来るかも知れませんネ。

オール電化については、最近家を建て替え LPGからオール電化にした知り合いの人に今までとどこが違うのか聞いてみました。

安全でお料理などに奇麗に焦げ目が付き、 LPGより安くなったというのです。深夜電力を活用すると電気代の節約が出来ます。

お客様にお伝えすると、認識を変えられて物件を見ることになりました。

場所は神保原で群馬県の手前です。電車で遠路はるばる出かけ、物件を見せて頂きました。売り主様は不動産会社です。「さいたま市から行きます」と電話で話しますと、神保原の駅まで迎えに来て下さり、物件の案内・事務所への招待・詳しい資料を頂き至れり尽くせりの接待を受けました。

株式会社大橋という会社の社長さんはすばらしい方でした。

一般の不動産会社は物件を買い取ると、見た目だけ奇麗にリフォームし、利益優先で再販売します。

株式会社大橋の社長さんは「サッシのコマをすべて交換するのに10万円掛かりました。配水管・給水管をすべて交換しています。地面の下を通っている排水管も清掃しておきました。」と話されました。

家は全面改裝・全面塗装で新築同様の立派な家です。システムキッチン・フルオートバ



有限会社マンションセンターさいたま

TEL 0120-241-060

〒331-0074

中野佳代子

さいたま市西区宝来1656-20

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

■定休日 毎火曜

■営業時間 10~19

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！



ス・エコキュートのオール電化の立派な家でした。

遠方に出かけてすばらしい人たち、すばらしい物件に出会いました。

物件は見てみなければ分かりません。今までの認識を変える必要があります。

その後お客様に契約して頂き、今は「決済・引渡」の日を楽しみに待っておられるところです。ご家族で暮らせるのももうすぐです。本当に楽しみですね。

2. 放火魔は誰？まさか・・・

突然の電話に驚いてしました。
「入居者が灯油を撒いて火を付け、アパートが焼けた」というのです。

「ええっ——、誰がですか？」と聞きますと、今年の初めに更新手続きをした当社の借り主でした。

火災が起きたのは月曜日です。二日経つて当社に連絡が入りました。

幸いけが人はいなかったようです。
それにしてもどのような理由でそんな事をしてしまったのでしょうか？

早速アパートに出かけて確認し、状況を写真に撮ってきました。今後の対処を検討する為です。

契約時に加入義務となっている「住宅総合保険」の会社に問い合わせをしました。

通常の事故であれば「火災・水漏れ・盗難・修理」など、家主様・他人・本人に保険が下りるのです。

以前にも8万円の現金盗難があり保険で補填されたり、200万円以上の水漏れ事故にも保険金が下りるよう、手続きをした事があります。

保険会社によると「過失による火災事故は保険を下ろしますが、故意によるものには出ません」というのが結論でした。

火災でのもらい火では、出火元に対して損害賠償を請求する事はほとんど出来ません。自分の不動産や家財については自分で保険に加入しておく事が常識となっています。

今回のケースでは、家主様が加入している建物保険や、他の入居者も自分で掛けている住宅総合保険で手続きをして保険金を受け取る事になります。

でもアパートが全焼でなければ建物の保険受取額は少なくなるでしょう。

かと言って、焼け跡を見ると多少の工事で

やまとくん便り No.51-2 2006.10

使用出来るようになるとは思えません。取り壊す事になるでしょう。家主様にとっては大損害です。

「家財道具一式が水浸しになって困っている」という入居者さんの事をお聞きしましたので「保険では賠償出来ませんが、万一の時は連帯保証人に対して賠償請求してみては？」とお教えしました。

放火した本人は今留置場に入っているそうです。

毎日いろいろな事件が起こっていますね。まさか、あの人が・・・。それを何も思わなくなる自分が怖いです。



大兄と弟つていい関係ですよ。
好きなお兄ちゃんと、やんと、
弟の二人のまま成長しね。
欲しい！と願つていまます。

3. 家主様の意識改革

敷金の精算については、最近いろいろなパターンを見かけます。

賃貸物件を借りる時に、解約時清算金について取り決めがされています。

つい2~3年前まで多かったのが、敷金2ヶ月分のうちから退去時に修理代実費を敷金から相殺して、残金があれば返金し、原状回復に要する費用が敷金をオーバーする場合は追加請求されるという内容です。

今でもこのパターンがありますが、敷金精算をした時に、借り主からクレームを言われる事があったり、少額訴訟を起こして家主に敷金の戻しを請求される方もあり、問題が起こらないように最初から退去時の控除額を決めている方法が出てきました。

管理会社によつてはルームクリーニング代の金額などを重要事項説明書に記入している所もあります。

一昨年より昨年、昨年より今年・・・と、賃貸客が減少しています。

各不動産会社も工夫して、いろいろなキャンペーンを行っています。中には「退去時控除額0」という募集資料も見かけます。

家主さんもどんどん意識を変えていく必要に迫られています。

細かく言えば、家賃を設定する時に修理代の事も考慮しておく必要があるのです。

家賃を安くしていますので、退去時にはこれだけの費用が掛かります・・などですが、契約時に借り主に説明していくも退去時にクレームを言う方がいます。

家主様の中には「これでもかこれでもか、と思うくらい設備を良くしましたので、必ず良いお客様を捜して下さい」という方がおられました。

募集お家賃は・・・というと、今までより下がっています。

他の募集資料を見ると、すばらしい設備の新築物件が増えていますので、古くなってきた物件はより一層の改善が必要になってきます。

費用が掛かるという心配よりも、なんとか入居して頂く方が先です。入って貰えなければ、収入が全く入らないのですから。

敷金精算も大事ですが、まずは入居者様に入って頂く事を優先しましょう。

4. 不動産の贈与・配偶者控除

分譲マンションをお二人の名義で購入されたお客様から、登記の持ち分についてご相談を受けました。24年間の夫婦生活を続けておられますので、購入されたマンションもお二人で仲良く保有していきたいとの事です。

ここで少し注意が必要です。

売買の決済をして登記をしますが、この時誰がお金を出したかによって、贈与税がかかる場合があるのです。



イフ前ねレ
ンぶか。イ
トららパ
のなパ
女大おとん
のき付マ
子なきマ
で瞳合が
すがいごく
す。チで結
ナ
ーム
ポ
ー
ム
ポ

奥様が主婦の場合、ご主人の貯金からお金を下ろして奥様名義で登記しますと、税務署は贈与として受け取ってしまいます。あとで非常に高い税率の贈与税が掛かってきます。

そこで1500万円のマンションを現金購入お二人の名義で登記して問題が無いかどうかを検証しました。

「夫婦の間で居住用の不動産を贈与したときの配偶者控除」という制度があります。

概要は、婚姻期間が20年以上の夫婦の間で、居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭の贈与が行われた場合、基礎控除110万円のほかに最高2000万円まで控除できるという特例です。

特例を受ける為の摘要要件がありますし、摘要を受けるための手続きが必要です。

今回のご相談の場合、ご夫婦で持ち分を1/2づつにするという事で問題ありません。贈与税が掛かって来ないので。

翌年に贈与税の申告が必要ですが、長く結婚生活を続けた夫婦には良い事が待っているのです。

5. 印刷している機械を見たい?

「やまとくん便りにはいい事がたくさん書いていますね。毎月本当に楽しみにしています。そこで、やまとくん便りをどんな印刷機で印刷しているのか、見たいのですが。」とお電話が入りました。

えーーーっ、やまとくん便りはよく褒めて頂いているけれど、印刷機まで?

早速ご夫婦で来られたお客様は、マンションセンターさいたまが開設間もない頃に中古マンションを購入して頂いた方です。

懐かしい思い出や、元気の源についてのお話をしました。

「私なんてとても出来ないわ」と言われるお客様に「人は思うように生きるものです。出来ないと思うと出来ないし、どうすれば出来るか考えていくと、出来る方向に向かっていくのです。」とお話をしました。

「忙しい中でたくさんの事をされていますね」と言われた時は「時間があると逆にやる気が起らないのです。追い込まれてすばらしい発想が生まれます。時間に余裕がある時は逆に何も出来ないんです。」とお返事しました。

でもこれらは、自分にいつも言い聞かせて

る言葉で、出来ているかどうかは自分では判断出来ません。満足のいく結果が出るかどうかと言われますと、たぶん一生満足はしないのではないかでしょうか。

たくさんの業務をこなしていますが、「結果がすべての会社」にとっては中身はまだまだ足りないので。でも確実に将来に向けて、情報発信をしています。

こちらからお話しなくとも、皆さん的心に浸透して行っているようで、とても嬉しく思いました。

ご自分の会社でも、印刷機を使って資料を印刷しようと考えられているお客様との楽しいひとときでした。当社ではコピー機の様に簡単に印刷出来る機械を使っています。

二色刷の極意もご説明しました。

「原稿を作るのが大変でしょう?」と理解して下さっているのが嬉しかったです。

「そうなんです。賃貸物件1つにしても掘り起こす事が大変です。長い時間と強い信頼関係でチラシの中のほんの一を行をやっと埋められるのです。」

日頃の努力が報われた一日でした。ありがとうございました。

6. やまとくん便りの収集家！

3年半前からご相談を受けていたお客様が来店されました。ご用件は「やまとくん便りの第40号を下さい」というものでした。
「えっ、どうしてですか?つい最近50号を発行したところなんですよ」と驚いて、聞き直してしまいました。

すると「第40号には、あなたの経歴が載っていました。ある人にあなたの事を知って貰いたいのです。」とお返事されました。

・出身地・学歴・趣味・職歴・家族・楽しみなどを書いていたのです。

とても頑張っておられる女性のお友達に、私の事を紹介して下さるそうですが、大変嬉しく思いました。

このお客様は「毎月あなたが送ってくる(やまとくん便り)を本当に楽しみにしています。小さな会社がどんどん元気に成長しているのを見るのは、こちらまで嬉しくなります。文章を読めば、仕事が広がっているのがよく分かります。」と言って下さって、私が精神的に落ち込んでいた時期にこの言葉を聞いて、元気を取り戻したのでした。

1号から50号までの発行した中身は、なかなか読み返す機会が無いのですが、このお客様はほとんどの内容を覚えておられるようでした。「熊谷からさいたまに引っ越しして、交通事故などの危険な目に遭う確率が減りましたね。通勤時間が休息時間になったのでは?」などとされました。

飼っていた「ヤマト君」は死んでしまったけれど、いつまでも守ってくれている、とも言われました。

マンションセンターさいたまには、たくさんのファンが増え、ご自宅に咲いたお花を下さったり、果物や野菜を持って来て下さったり、お時間があれば事務所に立ち寄られてお話をされたり、毎日嬉しい歓喜の声を上げています。

1年に一度お逢いするかどうかの本日のようなお客様もファンの一人です。

ホームページのトップに「あなたの喜びを私の幸せとして」と書いていますが、だんだんと理想に近い雰囲気の会社になってきました。

業績についての理想はまだ果てしなく遠いですが、皆様から元気の源パワーを頂いて、明日に向かって頑張りましょう。

愛くるしい男の子!
がクリクリッ!
メがクリクリッ!
いつも小さなお客様との
コミュニケーションを
大切にしています。



7. 自立する大人に育てるには・・

女性の方が「息子が住むためのアパートを探しています」と来店されました。

息子さんは30才を超えてますが、現在は求職活動中との事です。

物件を紹介して、1件ご案内しましたら、気に入られた様子です。

「すぐに契約したい」と言われるのを、「息子さんに見て頂いてからにしましょう」とお話しして帰って頂きました。

資料を息子さんに見せると、契約されるとご相談されて、来店されました。「見なくてもここを契約します」と言われましたが、やはり見て頂きました。

何事もお母さんが決められるようで、お父さんはもう身体が弱くなられているとの事、ただ一人足の悪いお母さんだけが精神的にシッカリしておられます。契約書のご説明をして、息子さんに署名捺印をお願いしました。

30才代や40才代のニートが多いと、大きな社会的な問題となっています。今の所はご両親の援助でなんとか生活していけるでしょうがあと10年経つとどうなって行くのか、誰にも分かりません。

外観は普通の男性です。仕事をする気になれば出来るでしょう。早く自立して、いつか親孝行をして頂きたいです。お母さんはその為に一人暮らしをさせて、息子の人生に期待しているのでしょうか。

仕事をしない大人になってしまった理由はハッキリしません。家庭環境や精神的なダメージなど、いろいろな原因が重なって、希望・やる気を持たない人間が増えています。

貧乏でも家族が助け合って生きている家庭で育った子供の方が、大人になった時に自立出来ているのかも知れません。

不動産の仕事をしていますと、下手に子孫に財産を残したために、子供同士の財産争いや、職に就かない人が出るなど、逆に不幸な人間を造ってしまっている様な気がします。

8. 檢察庁からの呼び出し！

約半年前からトラブルが起こっていた件で、やっと解決の目処がつきました。

家主様から依頼を受けていた「入居者の退去勧告」について処理をしていたのですが、当社の通告に対する行動に対して、逆に訴えを起こされたのでした。

冷静に考えてみれば誰でも笑ってしまうような事なのですが、私を訴えた内容は「器物損壊と傷害罪」です。

少しの期間、玄関ドアノブに細工をしました。カギ交換はしていません。また来店時に事務所に入るよう、手を引っ張った事に対して傷害を受けたというのです。手は赤くもなっていません。怪我などに発展した訳でも無いのに、それが傷害だというのです。

借り主は弁護士に相談して、警察署に訴状を提出し、私は刑事さんに呼び出され事情を聞かれていました。供述調書を作成し検察庁からの呼び出しを待っていましたが、それから3ヶ月も経過しました。

検察庁の検事さんに説明を求められました。

最初に言わされた事は「あなたには黙秘権があります。不都合な事があれば話さなくても結構です。」と言われました。

私は逆に「説明を加えても良いのでしょうか？」と質問しますと「どうぞ」と言われましたので、正直にすべてお話したのでした。

約束の時間より30分前に到着し、おまけに予定より30分後に開始しましたので1時間待合室にいた事になります。座って待っていると廊下をいろいろな人が通り過ぎました。

同じベストを着て、腰にヒモ、両手に手錠と縄を付けられている人が6人も通ってきました。「あの人は何をしたのだろう？私は今日、家に帰れるのだろうか？」とふと不安になりました。

1時間検事さんに説明した結果「これは検察庁で処理する事件ではない。弁護士さんにお願いして和解しなさい。」と言われました。

訴えられると、私が何かの賠償をするか罰金を払わされるのかと思っていましたが、無罪放免となつたのです。

もともと悪質入居者に対して「なんとかしよう！」と思っていた事なので、こちらが訴えられるような事は何も無かったのですが、これでもし罰金などを払うようになったら、警察や検察庁の実態を世間に公表するつもりでした。逆にガッカリして力が抜けてしまいました。

刑事さんに「訴状はどんな人でも出せるのです。出されたものは放っておく事が出来ず一件づつ解決していくのです。」と言われた事がありました。

それにしてもこんな変な事に対して、弁護士が訴状を作成したので、この弁護士がなぜこんな仕事を引き受けたのか、不思議でなりません。この悪質入居者もそうなのですが、お金の為なら何でもするのでしょうか？

お客様から頂いた季節の花で
お店されましたお客様も楽しん
で飾つて下さって頂いた季節の花。
感謝されたので驚きました。
ありがとうございました。



「すべてを法で解決する為に、裁判をしなさい」と言われる方が多いです。裁判をするには多額のお金がかかります。

マンションセンターさいたまは、弱い人の味方になって仕事を進めています。おとがめナシの判断が下されたので、これからは強気で行動出来ます。

・・・が、行き過ぎの無いように注意しましょう。

これから入居者に対してどう対処するか、考えなければなりません。

イチャモンを付けて、家賃を滞納中です。その後、検察庁の検事さんから最終の連絡が入りました。本人を呼び出して話し合いをしたようです。

もともと原因を作ったのが借り主で「未だに更新手続きをしない、家賃の滞納がある」のですが、嫌がらせをしてなんとか家賃を払わずに住み続ける方法を考えた結果なのでしょうが、そのような理屈が通じるはずがありません。

ただし「本人は弁護士を通じての話し合いを望んでいる」との事です。

大宮西警察の刑事さんは「この人は通常の意識を持っていないので、裁判をして追い出すしかない」と話していました。弁護士を通じて話し合いを持ったところで、家賃を支払う能力がありません。

個人契約をした結果のトラブルで、困った末にご相談を受けて対処していたのですが、一般常識が通じないと誰にも解決出来ないようです。すべては法律に基づいて処理するのですが、悪質な入居者になると、法律を逆手にとて相手の弱みにつけ込んだりします。

家賃を滞納しておきながら「出て行ってやるからお金を出せ」と要求するなどもってのほかです。

家主様はこれ以上のトラブルも避けたいという気持ちですし、裁判をするにはお金も掛かり、今は様子を見ていくしかないと考えておられるようです。

「出でいくから」と話しているので、連絡を待っているようですが、本当に引越しをするのでしょうか？

賃貸契約は不動産会社を通して、きちんとした連帯保証人を付けて、面倒見の良い不動産会社に募集を頼むのが良いでしょう。

これからの方が心配ですね。家主様の被害が益々膨らむような気がします。

9. 家賃滞納の原因は・・・！

賃貸物件を契約する時、借り主様の確認・勤務先への在籍確認・連帯保証人への意志確認・保証人としての保証能力確認などを行います。

ところが長年の契約途中で、問題が起こつくるケースもあります。

連帯保証人になると、借り主が家賃を支払わない時、借り主と同等の支払い義務が発生します。家主様は借り主・連帯保証人のどちらに家賃を請求しても良いのです。

ですから、賃貸契約書に簡単にサインするのではなく、覚悟を決めて実印を押印して頂きます。

一見、大変そうに思われがちですが、それはお互い様。誰かが困ったときには助けてあげていると、いざ自分が困った時にも助けて頂けるものです。

特に若い人は、親が連帯保証人にならないで一体誰がなるというのでしょうか？

家賃を滞納している人がいましたので、本人へ手紙で通知し、母親にFAXをしていましたら、母親から電話が入りました。

「息子も私もお金が無いのよね」とまるで人ごとのようです。

「家賃を払えない状況であれば、お母さんが引き取って同居すべきでしょう」とお話しますと「それはそうなんですけど」と言って、半分笑っています。

契約をきちんと守る人のお母さんであれば「ご迷惑をお掛けして申し訳ありません」とまず謝ります。息子を諭して、ご自分でも責任を取るでしょう。

人ごとのように無責任な言動をするから、息子が家賃を払わなくても平気なのです。滞納者の責任は、親の教育による部分が多いと感じます。



3すばらしい大人になるには
最も重要な3才までの親のしつけが
一番だと言われます。
話を聞せなくなります。子供は
聞いています。も、子供は
見えます。判断出来