



やまとくん

## 今月の「トピックス」

1. いかに自然治癒力を高めるか！
2. 家具を残して夜逃げ！
3. 特別養護老人ホームの現実！
4. 売買の決済前に住民票移動！
5. 「家賃滞納者」誰が悪い？
6. [おかやま的ココロ] (3)
7. [ほほえみ日記] (3)

●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. いかに自然治癒力を高めるか！

私は6年前から、体調が悪くなりかけても「薬」を一切飲みません。

知り合いから「薬を飲んで体調がよくなってしまっても、問題は解決しない。薬は本当は良くないところもある。」と聞いたからです。

それまでは「頭痛・肩こり・原因の分からぬ微熱」などに悩まされて、夜は毎日頭痛薬を飲まなければ眠れなかつた私です。

もちろん、病気で大変な状況の人とは話が別です。出来ることなら、人が生まれながらに本来持っている「自然治癒力」を高めるのが良いと思うのです。

看護士をしているお客様が来られて「薬談義」をしました。病院の医師や看護士さんは「余程の事が無い限り薬を飲まない」のだそうです。「それでも患者さんには薬を処方しなければならないので、仕事をしていて自分でも矛盾を感じる。」とも言っておられました。

「病は気から」と昔から言われますが、気持ち次第で病気が治るという事に繋がるのではないかでしょうか。

また「毒は毒をもって制す」という言葉もあります。薬は有る意味では毒なのです。「風邪を引く前に薬を飲めば、ひどくならない」と本気で思っている人がいかに多い事か・・・・。

「薬は何で出来ているのですか？」と質問しました。「化学薬品と臓器です」と看護士さん。・・・やはり、聞いていた通りです。

臓器って、動物の死体？科学薬品を使うとせっかく無農薬食品を選んで食事をしていてもムダになりますよね。タバコも身体に悪害

を与えます。ガンや病気になるのは、本人だけではなく、周りの人です。

看護士さんは「熱が出るのは身体が免疫力と菌が戦っているからです。それを抑えたら病気は治りません。身体はどんどん弱くなります。」と言っておられました。

これらの事をすでに知っていましたので、私は薬を飲まずに自力で病気を治します。

「元気になる」と思えば、本当にすぐに元気になります。

私の場合、風邪を引いたら卵酒を飲んで温かいお風呂に入って寝ます。汗をいっぱいかいたら熱がさがって元気になります。すると病気になりにくい身体になるのです。

疲れたら休めばいい。・・・そう思っていたのは間違いだと気づきました。身体の根本から元気にすれば体力も付きますし、精神的にも明るくなります。

私は時間があると、エアロビ・ソフトボール・山登り・・・と、身体を元気にする事が多くなり、益々仕事に精を出しています。

休みにゆっくり眠ったり、お風呂屋さんでマッサージをしていたのは昔の話です。



桜満開！清楚で淡い花びら  
はすべての人を魅了します



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！



## 2. 家具を残して夜逃げ！

家主様から「不動産会社を通さず契約していたお客様が、荷物を残して出て行った」とご相談を受けました。

なんでも、「家主様の知り合いの知り合いだったから」という理由で、安心していたと言われるのです。借り主は外国の方です。

**賃貸契約は「契約が始まり」です。問題のある人に貸すと、退去するまでとても苦労するのです。ですから、入居希望があると私たちもとても厳しい審査を行います。**

一般の方には借り主に問題が無いかどうかは解りにくいです。入居時に問題が無くても契約途中で問題が発生する場合もあります。

賃貸物件を借りる時に「問題があるかどうか」は、支払い能力が一番です。トラブルを起こしそうな人か、万が一の時に連帯保証人が責任を取ってくれるのかなど、ポイントを抑えておきます。

家賃を滞納した時が一番家主様に迷惑を掛けますので賃貸保証会社の審査を通します。

個人間の直接契約は、一番危険です。家賃の督促もしにくいですし、いつも家主様が遠慮をして注意もしにくいのです。

不動産会社が仲介印を押していれば、裁判になった時でも証人として意見を言う事も出来ますし、そこまで行くまえに解決する為に努力するでしょう。

今回の問題は「1月からの家賃を滞納して貴重品だけ持って行方をくらませた」という事で、連帯保証人は引っ越ししていく行方が解りません。室内には大型家具が多数残されているようです。

現地のドアに「手紙」を貼りました。期限を切って呼び出し、次の行動に移ります。

全体の状況から、本人は戻って来そうにありませんが、いきなり荷物を処分する事も出来ません。突然現れて「家具を返せ」と言わされた時に、すでに荷物が無いと家主様が訴えられます。

一定期間荷物を保管して、それから処分すると問題が少ないでしょう。

とにかく個人間の契約は危険です。不動産会社に払う手数料より、ずっと高い代償を支払う事につながりますので、ご自分で借り主を見つけた場合でも、信頼のおける不動産会社に契約や更新手続きをお願いしましょう。

やまとくん便り No.57-2 2007.4

玄関ドアに張り紙をしても連絡が来ません。一度、家主様宅に「現金書留で家賃が送られてきた事がある」と言わされた住所に手紙を出しました。

すると「友達です」という外国人の女性から電話がありました。「本人は前妻が亡くなり、子供達が大変だからフィリピンに帰ってしまった。いつ戻るか解らない。」と言われました。荷物の処分をどうすれば良いか、この方との話では解決しませんので、何とか連絡が取れないか、お願いしました。

そして、フィリピンから国際電話が掛かってきました。いろいろと事情を話されて、荷物の処分の了解を得ました。何しろ遠方に行ってしまいましたし、何を話した所で本人が処理するのは難しいので、話はそこで終わりました。

それでも電話番号と住所を聞きましたが、何しろ知らない地名を片言の日本語で聞いても、なかなか理解出来ませんね。国際電話もそのままの番号を回せば、果たして繋がるのかしら。

とにかく家主様にとっては、このまま荷物を置かれたままが一番困るのです。お金は掛かりますが処分して、リフォーム・次のお客様の募集をする事が先決です。

「家賃を払うと言っていましたか？」と聞かれましたが、支払うつもりがあれば夜逃げしないでしょう。

まだ、本人がいなくなってくれたからマシなのです。追い出すのはもっとお金と費用が掛かりますから。また1つ、ご相談頂いていたトラブルが解決しました。



駅前にたくさんいるノラネコ！  
餌付けをしている人がいて、ネコはまるまる太っています。かわいいけれど困りますよね。

### 3. 特別養護老人ホームの現実！

やまとくん便り No.57-3 2007. 4

最近、介護老人福祉施設がどんどん増えていますね。さいたま市西区では、佐知川や宝来など建築ラッシュと言える位です。福祉施設は市街化調整区域にも建築が出来ますので、土地購入の相談も受けた事があります。

さいたま市西区にある「特別養護老人ホームや介護老人保健施設」を調べてみました。

遊美園 佐知川1522

扇の森 高木602-1

三恵苑 中釘2219-4

中野林ゆめの園 中野650番地1

春陽苑 飯田新田前91-1

高齢者ケアセンターゆらぎ 西遊馬1556

ケア大宮花の丘 内野本郷975-5

急激に施設が増加したのですが、お聞きする所によると、増え続ける高齢者の数を考えるとまだまだ不足しているのだそうです。

そこで「介護老人福祉施設と介護老人保健施設」を備えている「春陽苑」に見学に出かけました。

責任者の方や事務長さんに館内を案内して頂き、設備やリハビリ機械見学をし、デイサービスを受けている利用者様の様子も見せて頂く事が出来ました。

すばらしい施設と行き届いた介護、これなら安心して生活出来る・・・と思うのですが、年と共に自由にならない身体と認知症による意識障害を見ていると、自分の将来の姿だとは考えなくありませんでした。

館内には、当社でアパートを借りて下さったお客様がヘルパーの仕事を頑張っておられる様子を見る事ができました。若い女性ですが、すばらしい仕事をしていますね。

皆さんで絵を描いたり、歌を歌ったり体操したり、幼稚園を想像させますが行事をするにはより多くの職員が必要です。

入院出来る人のベッド数はある程度確保出来ますし、高齢者も増え続けていますので、入所するには予約してもなかなか入れないと聞いていましたが、なんと結構空いているのだそうです。入れたくても入れられないという、大変な事情が介護老人施設にある事を知りました。

あちこちの新築された施設でも、満室になるにはほど遠いというのです。

一番の問題は「看護士の不足」です。専門知識が必要だけれど看護士になり手がない。一般募集ではまず一人も応募者がいない。大抵は



「研修に出かけた病院や施設で内定」してしまうというのです。

ニュースでよく言われている「看護士が足りない・職員が少ない・事件や病気が起きた」という問題は元々の人手不足にあったのですね。

職員を入れれば人件費が多く掛かり経営が成り立たない、施設が運営出来ないなどの問題も出てきます。

公的機関を民営化するという事は、大変な問題を起こしてしまう事なのだと痛感しました。

介護老人福祉施設を見学し、いろいろと考えさせられました。

私たちは「これからの自分が老いていく」という現実に向き合わなければなりません。しかも私には両親がいますので、親の介護についても考えなければなりません。

報道を見ていると、90才を超えた両親より70才代の子供の方が早く亡くなるケースもあるようです。その場合、孫が祖父母の面倒を見る事になるのでしょうか？

しかし、結婚する人口が減って少子化が進んでいる現代では、若い人たちは経済的にも自分たちの生活で精一杯です。

介護保険料なるものを支払うようになりましたが、介護老人福祉施設でお聞きした料金では自己負担が月に16万円から23万円ほど掛かってしまいます。

公営の福祉施設でこの金額ですから、将来貰えるかどうか解らない老齢年金ではやりくり出来そうにありません。

介護老人福祉施設の責任者の方に率直にお聞きしました。

「運営されている立場として、実際にご自分も施設に入所したいと考えられますか？」

「子供達が何人かいて、それぞれの家で少しづ

つ面倒見てくれるとして2巡目はありません。皆が個人の生活さえ大変で、介護は余程の覚悟と時間や家族の理解が必要です。それなら気を遣わない集団生活で楽しく暮らす事は、自分の為家族の為であるでしょう。」

不動産を通じてよく問題が起こるのは、親の遺産相続での兄弟喧嘩です。

子供達に財産を残さず、また迷惑を掛けないようにするには、住み続けている家を持つ事といざとなった時に処分して施設に入る為の資金を確保しておく事でしょうか。

健康に長生きして、金銭的にも迷惑を掛けない方法を考えていかなければなりませんね。

身体を動かし、良い空気を吸い、食事に気を付け、病院にはなるべくからず、好きな事をして明るく生きて行くことが一番良いのでしょうか。

#### 4. 売買の決済前に住民票移動！

中古マンションなどを購入する時、居住用の場合は「所有権移転する前に購入物件に住所移転をする」事が多いです。

「住んでもいないのに住民票を移す」のは、誰でも不思議に思います。

中には売り主が住んでいるのにも関わらず、同じ住まいに別世帯の住民票を入れる事になるケースもあります。

新しく作った「権利証」に新住所が記載されているのと、いないのとでは、税金が安くなければ、諸費用に違いが出たりします。

登記費用の軽減措置を受ける事ができます。

売却する時に権利証と現在の住民票が違っていると司法書士による書類の手続きが必要になります。その場合、別途登記費用が掛かってしまいます。

住民票を移す事によって、居住用だと認められるので安くなるのです。

もちろん、収入や物件の建築年数など、税金が安くなる要項に該当するかどうか確認する必要があります。

住宅ローンを利用して売買契約をする方のご相談を受けていました。

「マンションは購入するけれど、しばらく住まないので住民票は移動しません」とお客様が言われましたのでビックリしました。

「住民票を移動しないで住宅ローンの手続きが出来ますか?」といくつかの銀行に確認の電話を入れました。

「決済の時までに物件の住所にしておくのがローン実行の決まり事です」という銀行や「決済後1ヶ月以内に住民票を出せばいいです」という銀行がほとんどで、住民票を移すから自分で住むと理解するけれど、中には人に貸して収入を得る場合もあるので、家族全員の住民票を移すのが住宅ローンの手続き上のポイントです。ご主人一人だけの移動も認められません。

どうしても住所を移さないでローンを申し込むには「アパートローンかセカンドハウスローン」だとお聞きしました。

金利が少し高いようです。

本当はいけない事なのですが、一時的に住民票を移して様子を見て元に戻す人もおられるようです。

しかし、ある不動産会社の方にアドバイスを受けました。

「いろいろな方法はあるかも知れないけれど銀行さんとの信用取引やお客様へのご迷惑が掛かる不安を考えると、本当にしなければならない手続きをお勧めした方が良い」との事でした。

お客様にその当たりのご説明をして、契約する物件の住宅ローンについて、どのような内容のものにするのか考えて頂く事になりました。



店頭に「回転式広告看板」を設置しました。賃貸物件を種類別に掲載しています。グルッと回りながら見ている人がいますが、この看板「回転します」回してみて、

## 5. 家賃の滞納者、誰が悪い？

家賃の滞納をしている人を事務所に呼びつけました。

何度も電話を掛けても、手紙を書いたりドアに貼り付けても連絡をよこさず、家賃も全く払いません。

母親が少し払った事がありましたが、裕福ではない厳しい生活をしているようです。母親の勤務先に電話を入れたので、やっと二人揃って来る気になったようです。

滞納者は若い男性で一人暮らしです。1年前

まではきちんと支払っていましたが、どうして払わなくなってしまったのでしょうか？

「そういえば「連絡が取れない。仕事に行っていない。」と言って、弟と母親が心配してアパートに訪ねて来たことがあったようです。

どうして約束通りに家賃を支払わないのですか？給料を20万円貰っていて車のローンを払うのになぜ家賃を払わない？人に迷惑を掛けている人は、アパートに住む権利はありません。

お母さんは悪いことをした時に叱らなかったのですか？息子さんが人に迷惑を掛けているのは、育て方を間違ったからです。

・・・母親に厳しい事を言っていると「悪いのは自分で母親じゃない」と言って反論してきました。「母親に家賃を払って貰って、何をいつまで甘えているの？親の悪口を言われたくなったら自分の生活は自分で責任を取るようにしなさい。」

もっといろいろと厳しい事を話したのです。お母さんは涙を流していました。息子は相当反省したようでした。「あと5日待って下さい。見通しを付けて連絡をします。」と念書にサインをして帰りました。

帰る後ろ姿を見て「きっとすぐに忘れてしまうだろうな。自分に厳しくなれないだろうな。また逃げるのかしら。」と感じましたが、連絡を待つことにしました。

親の責任は20才までだと思います。20才になると見放すというのではなく、それまでに一人で生きていけるように教えておくのです。

私もそんなに大きな事を言える人間ではありませんが、特に子供には厳しくしていたのかも知れません。

一人しかいない親が急にいなくなってしまったら、もっと困ってしまうからです。何かあったときに親らしい事をすればいい、と思ってきましたから。

家賃の回収は、いろいろな形で行いますが、「自分で頑張ろう」と考えて欲しいですよね。いつも逃げたり隠れたりしていると、ろくな人生になりません。小さな積み重ねの毎日が、明るい未来を作ります。

・・・とは言っても、滞納している人には通じないでしょう。

母親に聞いてみると「今度こそ息子を信じたい」というのです。

そうではなく、もっと人前で本音を出して厳しい態度を取れば、きっと息子に気持ちが通じたのでしょうか。

子離れ出来ない、子に甘い母親が、無責任な社会人を作っているのだと思いました。

その後、約束よりは遅くなったものの本人から連絡が入りました。

「この前、厳しく怒って頂いて反省しました。今は一生懸命仕事をしています。家賃は少しづつ返します。実家に戻ってお金を貯め、やり直します。」

まだ信用は出来ませんが、まだ若いのです。チャンスをあげようと思いました。息子と母親で話し合ったようです。「そこまで親身になって叱ってくれる人はいない」・・・と。

## 6. おかやま的ココロ(3)

いよいよ4月に突入しました。皆さんの周りでも入学・就職などで環境がガラリと変わった人達がいるんじゃないでしょうか。不動産屋では特にそういう人達と関わる機会が多いんですけど、さわやかがウリの僕でもさすがにみんなのフレッシュさにはかなわないッスね！！いやー参った参った！！

さて、今回も例のごとく不動産とはまったく無関係の話で、「祭り」について熱く語りたいと思います。

僕は熊谷に住んでるんですけど、6年生の時から「熊谷うちわ祭り」というものに携わっています。うちわ祭りはお囃子のお祭りで、御輿も担ぐには担ぐんですけど基本的には屋台や山車が祭囃子を奏でながら市内を巡回するというお祭りです。



月に一度会える日が楽しみ

子供の自由な発想と表現力の豊かさに学ぶ！

神事だから毎年7月の20, 21, 22日の3日間と日にちが決められています。うちわ祭り自体はあまり有名じゃないんですけど、見た人は「ビックリするぐらい規模はかなり大きい」です。ホントに。

17号通行止めにしちゃうんですよ。あと「お祭り広場」っていう交差点では山車が通るから信号機がウィーンって縦に切り替わったり、中央分離帯が地下に下がったり。テレビ熊谷のモロさんというアナウンサーは三日目の夜にお祭り広場のステージで寒いギャグを連発しているんで、そこも目が離せないっすね。

最近は不景気だとかイジメだとか引きこもりだとか色々な社会問題がありますけど、僕から見ればそもそもみんな祭りにもっと目をむければそんな問題は起こらない！と思うわけです。まず「祭り」は地域が作り上げるものです。地域の有志によってお金、力、物が動くんですよ。今も昔も若者は祭りが好きなはずです。

日頃のストレスは全部祭りが発散させてくれます。祭りで上下関係を学びます。祭りで地域の人達との交流が深まります。

僕が意外にも勉強になったのが、お祭りでは市長はもちろん、県議会議員から市議会議員、地元の有力者や地元企業の社長さんなんかと触れ合う機会が多いこと。それによって社会の仕組みがなんとなく理解できるようになったんですね。まあ単純に「ペコペコしてる人がされている人より立場が弱い」ってところから入ったんですけどね(^^ゞ

そうそう、最近では他の土地から引っ越してきた住人の人達っていうのが増えてきて、そういう人達からするとお囃子の音がうるさいみたいで・・・確かに鉢(かね)はうるさいんですけど、熊谷に来たんだからそこは理解して頂きたい！・・・っていうのが本音です。

難しいですよ実際。他にも色々と伝えたいことはありますけど、お祭りを語ると終わらなくなっちゃうから、このへんでそろそろやめときます。

あ、そしたら祭りについては7月号でガツツリ語させていただきます！！  
次回は「メガロドンについて」・・・(またかいっ！！！いやいやウソですから(^\_^;) )

なるほど、若者もいろいろと考えているんですね。勉強になります。

## 7. ほほえみ日記 (3)

上の子が保育園に通い始めて早1年。4月の入園の頃を思い出すと色々な思いがよみがえって、胸がいっぱいになります。一言で言うと、『たった一人の私の息子』が『みんなの中の一人』になるのが不安で心配でした。

息子の通う保育園は、幼児の早期教育が叫ばれる現代からはほど遠い、まるで昭和の保育園

★オール木造・冬でも裸足。

★夏にはパンツ1丁で泥遊び・水遊び。

★秋にはイナゴを捕まえてきて煮て食べて、

★冬には園庭でみかんや長ネギを焚き火で焼いて丸かじり。

豊かな自然の中で素敵な体験をして、息子は見違えるほど逞しくなりました。

そんな息子君。最近益々面白い。

先日、家でお店屋さんごっこをしていて、彼は店員さんで私がお客様。

「ごめんください！」と私が言うと、「えっと～・・・ごめんは売り切れなんですか！」そうです。彼は『ごめん』を下さい。と捉えたのでした。

また別の日。しりもちついて転んだ息子に「大変！おしりが半分に割れてるよ！」と言うと「あのね、いいのそこは。そこはウンチの窓なんだよ。窓。」

まったくかわいいやつです。  
親バカですみません。でもそれくらいがちょうどいいんです。

もうすぐ4歳になります。子どもはいつまで可愛いんでしょうか。



保育園で家で元気イッパイ

のびのび子育て上手のママ、二人の元気な男の子に振り回されて毎日大変・・・、と思つきや、優しくてカワイイ二人に幸せをイッパイもらっているそうです。子供と一緒に成長するママ、がんばれ！