



## 今月の『トピックス』

1. 裁判所の支払督促手続き！
2. ゴミ処分、お任せ下さい！
3. 計画的にお金を貯めて「購入」
4. いずれ親と同居、賃貸！
5. ソフトボールより宴会目的
6. 外国人登録標記記載事項！
7. 大手会社なのに信頼出来ない
8. [おかやまのココロ] (4)
9. [ほほえみ日記] (4)

●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. 裁判所の支払い督促手続き！

賃貸物件に入居すると、毎月月末に翌月分の賃料を支払う義務があるのは当然の事なのですが、不動産の仕事をしていますといろいろな常識はずれの人がいるとつくづく感じます。

「えーっ、家賃を支払わない人がいるの？」と一般の人は信じられないのですが、本当にそういう人がいるのです。

家主さんが請求しても、不動産会社が督促しても逃げ腰になる人がいますので、裁判所に行って資料を貰ってきました。

「簡易裁判所の支払い督促」です。書類の審査だけで、費用が安いのが特徴です。

#### ☆☆支払い督促手続きとは☆☆

賃金、立替金、賃料などを相手方が支払わない場合に、申立人の申立てだけに基づいて裁判所書記官が行う略式の手続きです。

ただし、相手方が異議を申し立てると訴訟手続きに移行します。

#### ■利用のポイント

1. 紛争の対象となっている金額にかかわらず、**金銭の支払いを求める場合**に利用することができます。
2. **訴訟の場合の半額の手数料**と、郵便切手だけで、申し立てをすることができます。
3. **書類の審査だけで発付**されますので、訴訟の場合のように申立人が審理のために裁判所に来る必要がありません。
4. 申立人は、相手方から異議の申し立てがなければ仮執行の宣言を得て**直ちに強制執行に移る**ことができますので、早く紛争を解決することができます。

なるほど・・・と思って手続きに必要な書

類を頂いてきました。

相手に何かを求める手続きとして、通常訴訟事件・少額訴訟事件・支払督促事件・調停事件があります。**支払督促手続きは請求額が140万円以内は簡易裁判所で審理**します。

手数料は100万円の場合、申し立て手数料が5000円で、他に郵送料が必要です。思ったより安くてすみます。

もし「督促で困った」と思われる方は、手続きの代行を致しますのでご相談下さい。

### 2. ゴミ処分、お任せ下さい！

売買や賃貸の仲介で皆様からご相談を受けていますが、皆さんがお引っ越しされる時、必ず困られる事があります。

「引っ越し荷物をまとめていたら、要らないものがたくさんある。普通ゴミに出せない。どうしよう？」

そして「業者さんを紹介して頂けませんか？」とのご相談を受けて、早速見積もりに出かけました。



店頭にも、たくさんの資料を掲示中です。  
無料お持ち帰り用の資料も充実しています。  
私たちに声を掛けて頂くと、あなたにピッタリの物件をご紹介させていただきます。お気軽にどうぞ！



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

〒331-0074

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

ようこそ(マンションセンターさいたま)へ

改札を出て西へ徒歩20歩



西区不動産専門店  
ご相談無料！



お客様は、ご結婚と賃貸から新築住宅購入とお目出度続きで、家具のほとんども買い替えをされました。不要家具が山のようにあります。

「知らない所に頼んで、いくら請求されるかわからない」と心配される方が多いです。そこで安心価格の業者さんをご紹介して、すぐに処分のお手伝いをさせて頂きました。

実はマンションセンターさいたまに、ゴミ処分のプロフェッショナルがいます。知識があり、すぐに見積もりが出せるのです。

**粗大ゴミ・家電4品目（テレビ・エアコン・洗濯機・冷蔵庫）・パソコン・危険物は専門家に頼まなければ処理が出来ません。**

引き取って貰うだけでも金額が決まっているのですが、その持ち込み先も分類してそれぞれの処分場に持って行かなければならないのです。

特別に安くする事はできません。ある程度の費用を支払わなければゴミを処分出来ないのです。ここに付け込んで、高額な費用請求をする業者もいますのでご注意下さい。

マンションセンターさいたまでは、すべての金額をすぐに算出して、お客様のご都合に合わせて見積もりと処分をお引き受けしています。

不動産の取引に拘わらず、家庭で使わなくなって処分に困っておられる方はとても多いと思います。

「ゴミ処分」なんでもお任せ下さい。



空いっぱい家族で泳ぐ「こいのぼり」

昔より数が少なくなったこいのぼりは  
少子化を象徴！増えてほしいですね。

### 3. 計画的にお金を貯めて「購入」！

不動産を購入される方に「自己資金はいくらお持ちですか？」とお聞きします。

他に勤続年数・昨年度収入（税込み）・月々の返済希望額・車などのローン残高の確認も重要です。何気なく「自分ならこれ位の物件が買えるのではないか」と考えて「これを見せて下さい」と話される方が多いのですね。

一番最初に確認しなければならないのが「いくらのお物件を購入可能か」です。その為には資金計画を確認しておく必要があるのです。

勤務年数や収入により、ローンの借入可能額が分かります。

先に物件を見て、気に入られていざ購入しようと思っても、結果的に購入が不可能だったケースも多いです。とても気に入ってしまった物件ですと、あきらめ切れません。

「去年の暮れに転職してしまった」と言われたお客様がおられました。転職の内容にもよりますが、本来は継続して勤務していないと、銀行の信頼もありません。ローンを借りた途端に仕事を辞めて支払いが滞る可能性が高いという判断をされてしまいます。

「100%融資を受けたいのです」と希望される方もおられます。

不動産を購入するには、印紙代・登記代・仲介手数料・火災保険料・ローン事務手数料などの諸費用が掛かります。

他にリフォーム代・引っ越し代・翌年に来る不動産取得税も予算に入れておかなければなりません。100%のところ、物件の130%掛かると考えておきましょう。

若い方は設備の整った奇麗で立派な賃貸物件を借りられます。家賃もそれなりに高いです。でも……、そこで生活している限り、お金は貯まりません。

「いつか自分の家を持ちたい」と考える方は、安い家賃のアパートに住みましょう。節約して少しでも多くお金を貯めましょう。

最初から奇麗な所に住んでしまうと、いざ購入物件を見学に行ったとしても、なかなか満足も出来ません。ご自分の予算では高い物件も買えません。

「持ち家派」は、賃貸を契約する時から考え方が違います。ご自分や家族の幸せのために、努力を惜しみません。

あなたはいかがですか？



## 4. いずれ親と同居、賃貸？待って！

オープンルームのチラシを持ったお客様が来店されました。以前に入れていたものですが、その物件が気になってチラシを大事にして下さっていたようです。

「いずれは親の持っている家を建て替えるので購入しなくても賃貸でいいんだけど」とお客様が言われます。

今は賃貸住宅に住んでおられるのですが、将来はご両親と同居されるようです。

「親が家を持っているから、と若いときに自由気ままな生活をされる方が多いんです。でもひとつ、良い考えがありますよ。」と言いますと「何ですか？」と聞かれました。

今のうちにローンを使ってマンションを購入します。賃貸に住んでも10年以上お金を捨ててしまう事と同じです。そのお金を資産に替えるのです。今後、自分たちの老後の収入はどうか老齢年金も見えてきません。いずれ親の所を建て替えるとしても、購入したマンションを賃貸にすれば家賃収入が入り続ける事になります。

そうすれば、お子さんに財産を残す事も出来ます。自由気ままな生活では、この家賃収入が全く入ってきません。財産も残りません。

どのような生き方を選ばれるのか、それはお客様の自由です。

ただ、後悔しても遅い時が多いので、初めから**ご自分の人生をどうしたいのか、老後の自分の姿は？家族の為に何を残したいか。いろいろな事を考えておきましょう。**

何事にも「目的」がなければ希望も達成できません。なんとなく流されて・・・では、人生の終末を迎えた時、何も残っていない事になります。

このようなお話をしますと、お客様もご自分の人生をいろいろと考えられるようになった様子です。**方針が決まった所でお手伝いさせて頂きます。**ご案内したマンションを熱心に見ておられました。

## 5. ソフトボールより宴会目的！

地域のソフトボールチームに参加しているのですが、**お正月以外の毎週日曜日に集合して熱心に練習しているチームがあります。**

私が加入しているチームとは別なのですが、練習だけに参加させて頂いて楽しく健康的な汗をかいています。



**女の子はお花畑が大好きです。  
あやかちゃん、来年は小学生になります。**

「練習のあともみんなで花見をしているから良かったら来て下さい」と声を掛けられましたので、覗いてみることにしました。

**団地の公園で、鍋やお皿・食材を持ち寄り、宴会をしておられました。**

「青空の下、安上がりで楽しくていいですね」と声を掛けると、この宴会もソフトボールの練習のあとは必ず開催しているようなのです。そもそも練習よりもこの飲み会が楽しみで、ソフトボールをしているようなものなのだそうです。

練習の時の様子を見ていますと「コラッ、ちゃんとボールを投げろ」とか、怖い言葉が行き交っていますので「怖いチームじゃないかな・・・」と思った時もあるのですが、親睦を深めて親しみを持った言葉だったのですね。

皆さん、とても感じの良い叔父さん達で、いつも還暦や孫の話をしています。平均年齢は55才くらいでしょうか？いえ、中には若い方もおられます。

1回500円の会費で、食事の差し入れ大歓迎。焼きそばを作りお酒を飲んで楽しい日曜日を過ごしています。団地の公園での宴会ならご家族も安心されます。また徒歩で帰れますので飲酒運転にもなりません。

**週に一度、30年間続けているそうです。始めた時は皆さん若かったようですが、今の話題は還暦や孫の話です。長く良いチームワークが続いていることにとても感心しました。**

ソフトボールは強くて試合に勝つのは嬉しいけれど、チームワークが大事ですね。

参加するチームは違いますが、いつも仲良く練習をさせて頂いているこのチームと知り合えて本当に良かったと思います。

## 6. 外国人登録標記記載事項証明書！

やまとくん便り No.58-4 2007. 5

転勤者の留守宅を転勤期間中だけ賃貸管理するサービスを行っている不動産会社の物件を申し込んで、審査結果が出るまで10日かかりました。

当初の保証人不要では申し込みを却下され、保証人を付けて3日目にやっと審査が通ったのです。それから契約書が届くまで4日掛かりました。借り主様が引っ越しをする予定もなかなか立てられないな、と思いました。

契約内容には「2年以上、家主が戻るまで」という特約が付いています。借り主様は外国の方で、その内容については了解されました。

日本人の場合の必要書類は「住民票」ですが外国人の場合は「外国人登録原票記載事項証明書」というものなんですね。あまり外国の方の契約は無いので、役所に取得する方法を確認しました。

また所得証明として「源泉徴収票」も請求されました。

この不動産会社は、契約期間中は貸し主となります。本当の家主様と委託契約を結んでいます。退去時のトラブルが無いように、リフォームが完了した時はビデオ撮影します。

入居審査が厳しいと、なかなか借りる人はいないのですが、この物件を申し込んだお客様は物件が相当気に入ったのですね。家賃も安かったですし。

なんとか書類も揃えられそうですし、特別な契約の形なので私たちも勉強する事ができました。うまく契約出来る見込みが出来たので、やっと安心しました。

外国人が日本に来て仕事をする場合、就労ビザが必要です。参考になる資料がありましたのでご紹介します。

そもそも、外国人が就労可能な状態になるには、入国管理局の許可、いうなれば就労ビザが必要です。よく街で見かける外国人で就労している方は、全て入国管理局の許可を得ていることが前提なのです。もし得ていないときはそれは「不法就労」となり、犯罪としての処罰（雇用主を含みます。）と退去強制の対象となり得ます。

就労ビザを取得するには、おおまかに言ってその申請人の外国人と雇用先会社等との総合判断によって決まります。たとえば、いくら優秀な外国人でも雇用先の会社等の財務状況等が不備であれば、就労ビザ取得はできません。同様

に、いかに業績や規模の著しい会社等でも、採用する外国人の経歴等が不備であれば、就労ビザ取得はできません。さらに注意したいのは、当該外国人も招聘会社も双方共に一見問題ないように見えても、就労ビザ取得ができないこともあることです。

たとえば、人文国際や技術、企業内転勤等の就労ビザの種類によって、職務内容の範囲が決められており、それとの関連で、申請する外国人の経歴等や、必要とされる会社の業務内容も異なってくるのです。」

日本に90日以上在留する外国人は「外国人登録法」という法律によって外国人登録をすることが義務づけられています。外国人登録は日本へ入国後90日以内に行う必要があります。登録する場所は居住地の市区町村役場です。

外国人登録をすると、「外国人登録証明書（外国人登録証）」が発行されますので、外出する時には、旅券（パスポート）の代わりに必ず「外国人登録証」を常時持って歩かなければなりません。警察官など官公庁の行政官に「外国人登録証明書を見せてください」と言われたら出して見せる義務があります。

マンションセンターさいたまにも、時々外国の方が賃貸物件を探しに来られます。外国人だから・・・と言って絶対に差別はしません。

注意しなければならないのが、習慣の違いによるトラブルと、勤務先や家族構成です。すでに日本に住んでおられる外国人の住み替えは、今の居住物件からの引っ越し理由をよく確認しなければなりません。

今回はステキな外国人ご夫婦と友達になれましたので、英語をもっと勉強しようと思いました。これでも昔はアメリカ人と文通していた事があるんです。



表情豊かになって、芸も達者になりました。充希1才！



## 7. 大手会社なのに信頼出来ない・・・

皆さんは不動産会社を選ぶ時、どんな所に基準を置いて選んでいますか？

よく聞く名前だから、会社が大きいから、通りがかったから、インターネットで見た物件の会社だったから・・・など、切っ掛けはたくさんあると思います。

たまたま相談した所が良かった！と満足される事も多いでしょう。

不動産仲介では他の不動産会社と共同仲介してお客様の契約をお手伝いする事が多いです。売り主担当と買い主担当の不動産会社が違う場合、貸し主担当と借り主担当の不動産会社が違う場合などがあります。

たまたま両方の手続きを1つの不動産会社で行う場合も多いのですが。

今回の契約で借り主様が選ばれた物件は「大手不動産会社」が貸し主様担当でした。

管理会社によって審査基準が違います。厳しい審査が通過し、たくさんの必要書類を揃えました。入居者に対して非常に厳しい内容だったと感じました。それらの過程を経て、やっと本日鍵の引渡をする事が出来たのです。

やれやれ、これでやっと入居出来るわ。お客様に喜んで頂ける・・・と思っていた矢先の事です。お客様が「聞いていたガス会社に電話を掛けても繋がらない」と言われるのです。

私が電話を掛けてみると「現在使われておりません」とのアナウンスが流れます。管理会社に電話を掛けると「家主様がその番号を教えてくれました。でもその家に住まなくなって20年以上です。」とのお返事です。

え——っ、まさか……。大きな会社なのにそんな事の確認もしていないの？ 仕方が無いので当社でガス会社を探してやっとガスの開栓をする事が出来ました。

するとまたお客様から電話が掛かってきたのです。「この給湯器は水漏れしているので、交換が必要です」とガス会社の担当者が言われています。

え——っ、契約まで2週間以上掛かったのに、その間何をしていたの？

担当者に電話をすると、もう仕事を終えて帰ったとの事です。別の人に1から説明して、手間暇の掛かること……。それは大変でした。

契約だけ厳しくても、すべき事をきちんとしていない。会社が大きくて歴史が古くても、こんな管理会社はダメです。お客様に迷惑を掛けてしまいます。

それから修理の手配をして頂いたのですが、お客様は引っ越した日にお風呂に入れませんでした。お気の毒です。時には家主さんが損害賠償を請求されるケースもあります。

不動産会社を選ぶ時は、地域の信頼出来る会社が一番安心です。何事が起きてもすぐ飛んで来てくれますから。

仲介はいろいろな方の間に入って、お話をまとめる事です。話を通じないと何事も進みません。先々の事もよく考えてから不動産会社を選びましょう。



保育園では毎日  
どろんこ遊び！  
とっても楽しそう  
子供の感性を育て  
る教育です

足元は・・・やっぱり  
どろんこ、気持ちイイ！



## 8. おかやま的ココロ (4)

もうそろそろ暑くなってきましたね。夏が近づいてきて夏大好きな自分としてはテンションが上がってきます。それでは今月も不動産と関係ない話で一人盛り上がってみたいと思います(×\_×)

ウチの店の前を通る細い道。指扇駅を使う人の中にはよく通る人もいます。

毎朝、店を開ける時に掃き掃除をしてるんですけど、とにかくみんなポイポイ煙草の吸い殻を捨てていくんですよ。あれには困りますよね。休みを挟んで一日掃除しなかっただけでゴミだらけ。

ご近所にある洋食屋さんは、敷地内で堂々とタバコを捨てる若者に注意したらイチャモンつけられて警察を呼ぶハメになったらしいです。

ウチの横の駐輪場には契約者じゃない人間が何喰わぬ顔で自転車を無断で停めていくし。

この道のお店屋さん達はみんなすごくいい人ばかりなのに、そこを通る人達のモラルがなくてない。

僕はねー！絶対許しちゃあいけないと思いますよ！！（テリー伊藤風に）

だから目の前でそんな人がいたら、こう言ってやろうと思います。

ちょ、待てよ！！（キムタク風に）・

・・・・・・まあ要するに何が言いたいかというと、「美しい国日本」を造るためには、まず指扇駅前のこの細い道から美しくしていこうじゃないかと！！

うーん、美しくまとまりました。次の選挙でも狙ってみますか。いや、何でもないです。

話は変わりますが、ウチの店の前を通るこの道について（話変わってない！！）、やっぱり毎日通る道だし愛着も湧くじゃないですか。だから何か「〇〇通り」みたいな名前をつけたいらどうでしょう。それが浸透していくにつれて毎日ただこの道を通るだけの人達ももっと愛着が湧くんじゃないかなと思うんですよね。どうでしょう。

・・・・って言っても誰に言えばいいのかわからないです(^\_^;)

でも冗談じゃなく本当の話、この道で色々出来そうな気がするんですけどね。飲食店が多いからみんなでそれぞれ出店やって、ちょっとした縁日とか、一般から募集してフリーマーケットとか。

もちろんこの道だけでなくて商店街でそういうイベントを定期的にやったりすると、指扇全体が活発になると思うんですけどね。せっかく指扇は駅の周りに人がたくさんいるわけですから。

まー僕にはそこまでできる権限も無いので、とりあえず店の前を毎朝掃除するので精一杯ですけども。

ということで、身近なところからコツコツと自分なりの改革をしていきたいと思っている岡山なのでした（今日のワンコ風）。



元保母さんの志保ママは、今は自分の子の保母さん。本当に子供が大好きです。

## 9. ぽぽえみ日記 (4)

あっという間に桜も散って、暖かい日も増えてきましたね。4月になり長男は年少さん、次男は1歳になりました。

今回のテーマは胎内記憶。お母さんのおなかにいるときの記憶です。大人になっても覚えている人には変人が多いとテレビで言っていましたが、そんな人は稀だと思います。（私の妹は覚えているそうですが。）

ちなみに私は前世の記憶があります。ま、誰も信じてくれませんが、本当です。

話を戻して、子どもの胎内記憶を引き出すポイントがあるのでご紹介します。

- ・ 3歳前後に
- ・ 何回も聞かないこと
- ・ ゆったりした落ち着いた気持ちの時に

個人差があると思いますが3歳にもなると語彙数も増え、表現力もついてきます。あまり大きくなると想像や現実と混じって正確な記憶が引き出せないようです。

そして子どもは言ったことによって記憶を消化してしまうこともあるので何回も聞かないこと。最後に落ち着いた場所で、ゆったりと。

長男が3歳なりたての時お風呂で聞いた話をまとめると・・・おなかの中は赤くて、くるんと丸まっていた。

そして最近また聞いてみると・・・おなかの中はあったかくて毛布にくるまっているみたいだった。出てくるときは痛くて、先生が体をギュって持ったのが痛くて泣いた。だそうです。

もしこれを読んだ方の中に産婦人科の先生・助産師さんがいらしたら、是非赤ちゃんをもっと優しくとりあげてみてください。泣かないかもしれません(笑)

それでは最後に、前回好評だったおもしろ小話をひとつ。

先日長男が、今日のご飯なに？ と聞くので「しょうが焼きだよ」と答えると、少し考えて「僕さ～しょうがは辛いから嫌いなんだよ・・・だから焼きだけにしてね」と言われました。

夕飯の時間になって私は「はい、焼きだよ」としょうが焼きを出しました。長男はしつこく「これ、焼きだけ？しょうが入ってない？」と何回も聞いてからペロリと食べました。

何だよ食べれるんじゃん。  
それではまた次回(@^)/~~~~

