



やまとくん

今月の「トピックス」 5. 売買決済の延期、どうする？

- 1. なんと元気なおばあちゃん！ 6. 宅建受験、私の場合は！
- 2. 家賃滞納、最終通告！ 7. ソフトボールでピッチャーを
- 3. 賃貸契約書の重要性！ 8. [おかやま的ココロ] (5)
- 4. 売って3年、固定資産税請求？ 9. [ほほえみ日記] (5)

●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. なんと元気なおばあちゃん！

団塊世代の退職が多い社会現象と、少子高齢化が進み、複雑な問題が多くなったと肌で感じます。私は団塊世代より少し後の時代に生まれましたが、人によっては決して他人事では無いのです。

自分たちも年を取る中で、両親の介護をしなければなりません。しかし子供達は自分の生活に精一杯で生活に余裕がありません。

日頃から「年を取ったら、どんな生き方をしたい」と考えておられますか？

「若い時に一生懸命働いたから、のんびりゆったりと暮らしたい！」と考える人も多いでしょう。何も考えないで何も行動をしない事はコツコツ働いてきた人にとって、苦痛ではないでしょうか。脳を使わなくなったら認知症になってしまうのではないか。

・・・と50才を過ぎると老いた自分を想像して、あれこれ考え込んでしまいます。

先日、76才の私の母が淡路島から埼玉へ遊びに来ました。その1週間を振り返って、昭和一桁生まれの元気人に圧倒されて刺激を受けました。

私の母はいつも元気で明るく、朝早くから夜遅くまで活動しています。ジッとしているのが性分に合わないのでですね。娘の所に訪ねてきて、料理・掃除・洗濯・買い物をしていました。

会社に来て仕事を手伝い、朝礼に参加して「マナー講習」をし、指導します。

ずっと営業職の仕事をしてきた母は、聞き上手で人の観察をし、欠点をズバリ指摘します。さすがです！

また、ひ孫二人と一緒に一晩過ごし、本を

読んであげたりご飯を食べたりして、とても楽しかったようです。

朝早く起きてお寿司を作っていたら、4才のひ孫が早起きして「おばあちゃんが好きだから早く起きたの」と言わされて、本当に喜んでいました。

母・私・息子夫婦・ひ孫と四世代揃って動物園に出かけました。お弁当を作つて行って動物園でみんな一緒に楽しく過ごしました。



母・私・息子家族の四世代で記念撮影！

母は少し前に捻挫して、足を傷めていたのですが、私がいつも身体のケアをして頂いている「リンパ整体」の先生に治療して頂きました。

すると、正座出来なくて早く歩けなかった足が、たった1時間半の治療を1回しただけで完全に治ったので感激していました。そうなのです。リンパ整体は身体の根本が改善され、自然治癒力で治すのですね。

温泉にも出かけたりして、毎日忙しく楽しく過ごしていた母でした。普段は淡路島の山奥で父と一緒に元気に野菜を作っているのですが、時々こうやって娘や孫・ひ孫の所に新幹線に乗つて出かけて遊びます。母は本当に元気に飛び回っています。



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 每火曜

■営業時間 10~19

ようこそ[マンションセンターさいたま]へ

西区不動産専門店

ご相談無料！



改札を出て西へ徒歩20歩

指扇駅

サイクルP

展示場

タクシー乗場

駅前ロータリー

西区不動産専門店

ご相談無料！

西区不動産専門店

ご相談無料！

西区不動産専門店

ご相談無料！

母は人生の先輩として私が学ぶ所がたくさんあります。優しそうですが、根性の座つたとても強い人です。

私が子供の頃、一緒に過ごした時はあまりゆっくりと話した事もなく、冷たい母だと感じた事もあったのですが、いつも母の背中を見て育ったような気がします。

私の事をいつまでも子供だと思っているようで困るのですが、私も自分の子供達を「いつまでも頼りないし心配」だと思う気持ちと同じなのでしょう。

両親にはいつまでも元気で長生き、幸せな人生を送ってもらいたいと思っています。こんな年の取り方が出来るといいですね。

2. 家賃滞納、最終通告！

家賃の滞納をして「支払い約束」の念書を書いたにもかかわらず、やはり約束を守らない人がいました。

何回も事務所に呼んで「最後の通告」を何度もした事でしょう。支払い約束は、こちらから強制的に行なったわけではなく、あくまでも本人の申し出を尊重し、それに基づいて約束したものでした。

その場しのぎのために約束したのでしょうか。。。今までの過程から考えると、約束を守るのが難しいとは思っていたのですが、本当に残念です。約束を守らないにしても、一度くらいは支払うものです。普通に働けば余裕を持って払える金額なのに。

連帯保証人の母親に事務所に来て貰いました。いろいろと言い訳をしています。

「私の母親も入院してお金がかかって・・」「本人はあてにならないので私が全部払います」「お金は**日しか払えません」・・・など、話していました。

また申し出を聞き入れ、約束を守ってもらうよう本当に最後の通告をしました。今回約束を守らなければ、法的手段の措置を執ることになります。何度も債務者の申し出を聞き入れていますので保証人から「本当にいいのですか？」と聞かれました。

本当ならもっと厳しく取り立てるのが筋道でしょうが、行動したところで逃げてしまう可能性もあります。母親は当社の申し出に感謝して事務所を後にしました。

マンションセンターさいたまとしては「約束は守らないといけない・人に迷惑を掛け

やまとくん便り No.59-2 2007.6

はいけない」という事を肌身に感じて欲しいと願っています。今この若者と母親が現実から逃避してしまうと、一生暗い毎日を送る事になります。逃げてごまかして・・・私はこんな人を何十人見てきたか・・・。

不動産の仕事をしていますと、人間不信に陥る事もありますが、いつも心に純粋な気持ちを持ち続けたいと思っています。この気持ちがお客様に伝わりますように！

後日になって、第一回目の支払期日をきちんと守って、振り込んできて下さったのでした。
その調子で頑張って！

町で私を見かけたら
手を振って下さいネ。
狭い道路が多ので
バイクは便利ですね！



3. 貸貸契約書の重要性！

毎月「マイホーム情報誌」をお送りしているお客様の中で、特にご希望に近い物件が出ましたので資料を郵送していましたら、来店されました。

マンションを購入希望という事でご相談を受けていましたが、ご事情をお聞きしますと年齢的な事も含めて、住宅ローンを利用しての購入は難しいと思いました。

すると「他にマンションを持っていて、人に貸しています」と話されるのです。個人的に知り合いに貸しているようですが、便利な場所にありお部屋も広いようです。「出て行って貰つて住もうかしら？」と言われますので「それが一番良い方法です」とお返事しました。

人に貸しているままにして、ご自分は別に購入するなんてとてもムダです。固定資産税・所得税も高いですし、経費も多くかかります。

よくよくお聞きしてみると、貸貸契約書を作っていないとの事。契約は口頭でのみ行い、賃料の条件を決めただけです。当然連帯保証人も付けていませんし、住宅総合保険にも加入していません。本当に驚いてしまいますね。

家賃の滞納があった時に誰に督促するのか。本人に何かあれば保証もありません。火災や損害事故があった時、借り主で賠償出来なければ家主に責任が及びます。家主がこのマンション

を自分で使いたい、と思っても明け渡し請求も元の取り決めが無いと難しい事も多いです。

賃貸する場合は、何が何でも契約書だけは作っておきましょう。「今からでも契約書を当社で作成する事も出来ますよ。いつでもご連絡下さい。」とお話しして、お客様は帰って行かれました。

賃貸は人に貸してしまうと「居住権」が発生します。家賃を滞納しても簡単に追い出す事は出来ません。常識的な人から考えるととても納得出来る事では無いのですが、家主は高い裁判費用を支払ってからで無いと悪質入居者に出て行って貰えないことが多いのです。

不動産屋に仲介を頼むと費用が掛かる・・・と思われる方もあるのですが、とても安い安心料だと認識し直して下さいね。
不動産会社は家主様の味方なのです。

4. 売って3年、固定資産税請求？

3年前に分譲マンションの売却を依頼され、無事に引渡を終えていた売り主様からお電話入りましたが、その内容は驚くべき事でした。

「マンションを売ってから3年も経つのに、今年になって固定資産税の請求が来たのです。どうすればいいですか？」

「えーーーっ、きちんと司法書士による所有権移転が完了していますので、そんな事はあり得ないです」とお返事しましたが、念のために司法書士に確認してみました。

先生は今まで同じ事を経験されていたのか「固定資産税は法務局からの連絡で処理されるので、役所に手違いが無いかどうかを確認すれば良いでしょう」というお返事でした。

早速お客様にお電話して、役所に連絡をして頂きました。・・・やはり、手違いで固定資産税の請求書が送られてきたようです。

今回はきちんとお客様が確認して下さったので、役所のミスを正す事ができましたが、役所ってこんなに間違いが多いのでしょうか？

間違って請求され、そのまま支払う人も多いのではないでしょうか？

たくさんの不動産を持っておられる方、高齢になられてもご自分で資産を管理しておられる方などは、再確認しない場合もあるでしょう。

今問題になっている「社会保険料の支払額の確認が取れない事件」の事もあり、非常に不安になってしまいました。

役所に出かけると、訪ねている市民より多くの職員がゆったりと仕事をしています。

全員できちんと確認すればきちんと仕事が出来ると思うのですが・・・。

公務員様！
自営業者やサラリーマンのように、一生懸命働きましょう！

時は金なり！

コアラの兄弟！
いつも笑顔満開
ひびきお兄ちゃん
一緒にしているつもりのみつきくん



5. 売買決済の延期、どうする？

売買契約をする時、前もって「決済引渡日」を契約書に記入します。売買の当事者の事情を酌んで、決済日を決めていきます。

売り主様がすでに引っ越している場合は「抵当権の抹消」があるかどうか、ある場合は手続きに要する期間を確認します。

買い主様の場合、住宅ローンを利用するかどうか、ローン実行までの期間を確認します。また、家庭の事情による引っ越し希望日を確認して、少し余裕をもった形で決済日を決めるのです。

今回の場合、売り主様が「住宅の買い替え」という事情での売却でした。契約したものの、購入する家がなかなか見つからないという事で売り主様担当の業者さんから「決済の延期」についてご相談がありました。

今年に入り少し金利が上がってきています。住宅ローンを利用されるお客様の決済が延びるということは、金利の上昇による返済金アップも考えられます。買い主様にご相談をしてみますと、快く承諾して下さいました。

仲介は、それぞれの間に入ってお話をまとめることです。ご希望にお応えしてスムーズな取引を進めて参ります。どちらか一方がわがままではもう一人のお客様に多くの負担が掛かってしまう場合もあります。

たくさんのお客様の取引に立ち会いましたがその時にわがまま言って得したつもりでも結果的に災いがあとで戻ってきたお客様もおられます。

契約は「相手の立場に立って物事を考える」そうすると、自分にも良いこととして返って来るケースが多いです。大らかな気持ちで人付き合いしましょう。

決済日が変わる事により、別途覚書を交わす事になりました。契約ですので、すべてきちんとした書類が必要です。

6. 宅建受験、私の場合は！

今年も不動産会社に勤務する営業マンの「宅建資格取得」の為の勉強が始まっています。不動産会社で仕事をするには、宅建を持っていないとお客様からの信用が得られません。少なくともそれだけの知識が無ければ業務が行えないからです。

私が宅建を勉強したのは、母の薦めでした。建築会社を経営していた両親は、建てれば売れる現状を見て、建築利益だけではなく不動産売買でも利益を得ようとしたのです。「宅建を取れば毎月お小遣いをあげるから」という甘い言葉に釣られて一生懸命勉強しました。

私が18才の時ですから、本を見てもチップンカンパンでした。当初は難しい言葉に対して拒否反応が出て大変でした。しかし、本来の負けず嫌いの本領を発揮して、人に言った手前受験に失敗する訳には行きません。そんな格好悪い事はしたくなかったのです。

毎日、難しい本と睨めっこしました。

3ヶ月経った頃には問題が解けてきて、今度は面白くなってきました。宅建って難しそう・・・という人を煙に巻いたりして喜んでいました。

何回受けても落ちている叔父さんと一緒に受験する事になりました。結果として二人とも合格したのですが、叔父さんは私が合格した事が面白くなかったようです。

その時はお小遣い欲しさに宅建を取ったのですが、いざ仕事をしなければいけなくなったら時に「宅建を持っていて本当に良かった」と思いました。

営業職として結果を残せばそれなりの収入を得られます。不動産の仕事は人の役に立ち、たくさんの人に幸せを感じて頂けるのです。

たった一回の試験に合格すれば、お客様から信頼頂けて定年関係なく仕事を続けられます。

それなのに毎年飽きずに宅建の試験を受けに行く人がいます。一度受験に失敗したら、合格の見込みが薄くなるでしょう。

やまとくん便り No.59-4 2007.6

どんどんと迷いが出てきて複雑な言葉に翻弄され、回答が見えなくなります。どのような試験でも同じだと思いますが。。。

受験生の皆さん、苦労の後の幸せは何倍もの幸せに感じる物です。家族の笑顔のため自分の明るい未来のため、ぜひ頑張って下さい。

7. ソフトボールでピッチャーを！

お天気の良い日曜日、午前中はソフトボールの試合に参加しました。男性ばかりのチームに女性一人ですが、正式なメンバーとして登録して頂き、ユニホームを揃えて初めてピッチャーとして登板したのでした。

元々男性と女性とでは体力が違います。一部ルールも違うので、チームメイトの皆さん、「怪我をしないか」とても心配して下さいました。特にピッチャーをするとなると、ピッチャー返しの鋭い球が打たれ、逃げられないと大けがの元です。

しかし、日頃の練習では守備も良いことを認めて頂き、リーグ全体の皆さんにも平等に参加する事を認可されました。1つだけ違う所は、ピッチャーの距離が、女性の距離で男性より約2m短い事です。

チームには速球が得意なエースがいますので私は少し参加出来るだけでも満足なのです。2試合目は私がすべて投げることになりました。

高校生の時に始めたソフトボールですが25年位前にママサンソフトボールに熱中していました。兵庫県での市民大会・近畿大会・東京での全国大会など、勝ち進んではよく各地に出かけたのでした。ママサンチームには実業団で海外遠征まで出かけた人がいましたので、全国大会で優勝し、市長室で市長さんに表彰された事もあります。祝賀パーティーがありました。

テレビ放映された試合は、ビデオに撮りました。ソフトボールマガジンに掲載された記事や新聞の記事はスクラップしています。

妊娠・出産時期を過ぎるとすぐにチームに復帰します。

練習には子供たちもつれて行きました。ママさんが交代で子守と練習を行いながら、子供たちもたくましくスクスク育ちました。



試合をしながら昔の事を思い出し、孫が3人もいるのに、この年齢でこの体力が残っている事に自分でも驚いていました。

チームメイトのすばらしいバッティングと軽快な守備に助けられて私は勝利投手になる事が出来ました。本当に嬉しかったです。

「審判泣かせの球を投げるね」と声を掛けられました。今もコントロールは悪くないですが、昔はコースの四隅ギリギリを狙って投球し、9割はキャッチャーミットにピッタリと入りました。スピードももう少しありました。

・・・昔の事を言っても始まりません。

でも日頃身体を鍛えているお陰で、大好きなソフトボールをすることが出来、友達の輪が広がっている事が楽しいです。

「あの人、駅前の不動産屋だよ」あちこちで噂されています。

昔のことですが、人生に迷いが出て生活にも困った時がありました。困った時に相談した友達がいました。その人が私にどのようなアドバイスをしてくれるのか、待っていました
「もう一度ソフトボールが出来るようにガンバレ！」と言うのです。

「エーッ？ ソフトボール？ 私に出来るかしら・
・・だってそんな余裕なんて」
「出来る。絶対に出来るようになるから！」
・・・と言われた時、不思議と元気が出てきたのを覚えています。

普通の生活をしている時、娯楽でスポーツを楽しむのは当たり前の出来事です。でも、生活に精一杯で気持ちにゆとりが無い人は出来ません。私は真っ暗な闇の中にいるような時期でした。でもいつかきっとソフトボールをしよう！と心に誓いました。

そして今、私はソフトボールをしています。

すぐ
に覚
えて
一人
で



8. おかやま的ココロ(5)

暑い日と寒い日の差がとんでもないことになっている今日この頃。この天変地異の中みなさんいかがお過ごしでしょうか。



あちこち王子は
いるけど、僕が
岡山王子・・・
いえ冗談！

僕はいまのところ元気に働いています。でも毎年季節の変わり目には必ずと言っていいほど風邪を引いているので、いつ風邪を引くか心配です（汗）

そういえば白鵬が横綱になりましたね。これについて
にモンゴル人横綱が二人に

なってしまいました。日本各地、色々な人が言っていると思います。「日本の相撲はどうなってしまうんだ？」・・・相撲といえばやっぱり日本人ですよね。

なにせ国技な訳ですから。でも僕は必ずしも外国人力士に嫌悪感を抱いてるわけではありません。ちなみに朝青龍は同じ年です。

白鳳に至ってはかなり年下です。なんだか親近感が湧くんですよね。若い世代ががんばってるなーって。

え？ おまえが言うな？ た、確かに！！！
(° ε ° ;)

しかし！！しかしですよ！！！
(テリー伊藤風に)

やっぱり若い力がどんどん前に出て行かないといけないと思うんです。もしかしたらそういう時代になったのかもしれません。

今ではギャル語なる意味不明な言葉が高校生を中心とする若い世代に広まっています。

例えば、コレは何と読むでしょう？
「「 リビーカー 」 」 「 リビーチェア 」
わかりますか？「ベビーカーとベビーチェア」
って書いてあるんです。「まったく、ちゃんと
した日本語を使わないからダメなんだ今の若者
は！！」という声が聞こえてきそうです。

でもだからと言ってそれが「おかしい」とか
「間違ってる」と決めつけてしまうのもどうか
なと僕は思うんです。

たとえば、現代では丁寧語、尊敬語、敬語といったきちんとした言葉がありますよね？でもその「きちんとした言葉」っていう認識がすでに間違いじゃないかと。もちろん、だからといってそれは社会人として真面目に受け取るべきものです。

しかしよく考えてみてください！！！
100年前、200年前、それが普通でしたか？？

「拙者は」とか「ござりまする」とか、「ええーい、ひかえおろう！このお方をどなたと心得る！」なんてどこかで聞いたセリフもありましたけど、そんなものの現代社会ではまかり通りません。社会でそんな言葉をお客さんや取引業者さんに使っていたら、「おかしい」わけですよね？

つまり！！時代の変化とともに言葉遣い、作法、現在の相撲のように色々な面が変わっていくのは、歴史を見れば決しておかしくないし間違ってもいないわけです！！

マンションセンターさいたまに来てくれているパソコンの先生が言ってました。

「ゴッホやベートーベンは今でこそ偉いとかすごいとか当たり前のように言われているけど、当時、協奏曲に歌をつけるなんて絶対やっちゃいけないことだしおかしかった。

しかし、当時は誰にも理解されずに逆に批判されていた彼らは、それでも画期的な音楽を作り続けて今では偉大な音楽家として世界中の人们から愛されているんです。」

・・・ちなみに先生は普段はオーケストラで各地を回ったりするような音楽人なんです。

さあ、どうでしょうか。
この話を聞くと、現代の常識人とされる人々や大人たちに非難されている常識知らずの若者たちは、もしかしたら現代のゴッホやベートーベンなのかもしれない、と思えてきませんか。もちろんそれと礼儀は別ですが。

でも、「常識知らず」という嫌悪感にとらわれすぎると、その人の大事な中身が見えなくなってしまうかもしれませんよ。

おお！！今回は割と真面目なコラムになってしまいました・・・。

でもよく見てみると、最初の相撲の話はどこ行ったんだ？ってところは、いつも通り自己満足なコラムってことで許してください。それでは。



9. ほほえみ日記 (5)

◆「虐待の連鎖」

虐待されて育った子どもは自分の子どもに同じように虐待してしまう。このことを「虐待の連鎖」といい、その確立は20%。5人に一人だそうです。

悲しい現実ですが、愛されることを知らない子どもは大きくなって愛を伝えることができないし、難しいと感じるでしょう。

そんな私もイライラして大声張り上げるのもしそうです。

でも先日テレビで綾戸智恵さんが言っていた話で意識の改革が。

「毎晩夜泣きで起きる・なんかわからないけど泣いている。でも泣いたらママ～と来てくれる。‘この子はいつか私ではなくほかの誰かのところにいってしまう’と思うと、夜泣きでさえ嬉しく感じてしまう。」

いつか手元を離れてしまうと再認識して、なぜか焦りました。

話は変わって、4歳の長男の将来の夢は「男のクマさんになること」なんです。オス限定って所にこだわりを感じます。

先日動物園に行った時「ママ・・・僕は大きくなってしまって耳の場所変わらないよね。」
・・・気づいてしまったんです。僕は動物になれない。

なぜか私まで悲しくなってへこんでしまいました。

「じゃあ大きくなったらパパと一緒に不動産屋さんで働く！！！」

切り返しのよさにびっくりです。

指扇の皆さん。長男がお店に立つまではしばしあ待ちを♪♪

次男がよちよち歩くようになりました。
萌えMAXです。



「クマさんになれないのなら
パパと一緒に不動産屋さんで
働く！」
・・・本当に？？？