

有限会社東西不動産ホーム



2011 新年号

お問い合わせはこちらまで！

有限会社 東西不動産ホーム

TEL&FAX:0191-47-2955 E-Mail:touzai2103@goo.jp

目次

1. スタッフ紹介
2. 代表あいさつ
3. 事業内容紹介
4. 事例紹介 (kozenji café 様)
5. 不動産広告の読み方 (借りる編)
6. 不動産広告の読み方 (買う編)
7. 賃貸住宅における火災保険
8. コラム : No. 1 畳は好き?
9. コラム : No. 2 敷金が戻らない
10. 無料相談会のお知らせ

1. スタッフ紹介

明けておめでとうございます。

一関市東山町の東西不動産ホームです。

弊社では、皆様に弊社の取り組みを知っていただくために、年4回情報誌を発行することにしました。

本情報誌は、弊社の最近の業務のご紹介を主とし、読みやすさを重視した内容となっております。

新着物件があり次第、物件情報も載せていきますのでどうぞご覧ください。

本情報誌の感想も受け付けておりますので、弊社スタッフを見かけた際は、どうぞ気軽にお申しつけ下さい。

スタッフ一同お待ちしております。



水谷 みさえ
代表



阿部 浩典
宅地建物取引主任者
賃貸不動産経営管理士



奥石 達也
宅地建物取引主任者
FP 技能士2級

Web サイトでは、弊社スタッフをより詳細に紹介しております。

興味のある方は、こちらへ↓

<http://touzaifudousan.web.fc2.com/>

スタッフによるブログはこちら↓

<http://touzai2103.blog74.fc2.com/>

2. 代表あいさつ

新年明けましておめでとうございます。

一関市東山町の東西不動産ホームの代表水谷みさえです。

今年もどうぞよろしくお願ひ致します。

さて、弊社では、皆様に弊社の取り組みを知っていただくために、2011年より年4回情報誌を発行することにしました。

本情報誌は、弊社の最近の業務のご紹介・不動産豆知識を主とし、読みやすさを重視した内容となっております。本情報誌によって、不動産に関することに興味を持って頂ければ幸いです。

さて、2011年、手帳も新しくなり、今年もスタートしました！

岩手の冬もこれからが本番！ 今年にはよく雪が降るなあ…

1月某日、22時に仕事を終えて市内を徒歩で帰宅(良い子は寝る時間ですね)。

この日は夕方から雪がしんしんと降り続いていました。

↓空模様



↓道路の様子



道路は一面、雪！雪！雪！です。

誰も歩いていない道は、歩くのに一苦労です。

でも、歩きます！

↓銀河鉄道のようなので撮影しました



靴の中まで雪が入ってきますが、それでも歩きました。

私が通った後には、私の足跡が出来ていました。

雪の中を歩き、自分の足跡を見ながら考えました。

道のないところを歩くのは大変です。でも、歩かなければ目的地には辿り着きません。

私は、東西不動産ホームを、未開の地をずんずん進んでいくようなチャレンジ精神あふれる会社にしていきたいと思うのです。

何気ない帰り道でそのようなことを考えました。

今年は、

- 本情報誌

- 不動産無料相談会

を通じて、より地域の皆様に密着したサービスをお届けできるように取り組んでいきたいと考えています。

物件情報はもちろんのこと、不動産に関して知っておくと役立つ知識もどんどんお伝えしていきます。

お役に立てることがありましたら、どうぞお気軽にご連絡下さい。

みなさまにとって良い年でありますように。

水谷 みさえ

3. 事業内容紹介

不動産仲介業務

賃貸・売買物件をお探しの方、ご希望の物件をお探しします。
貸したい、売りたいという物件も募集中です。気軽にご相談ください。

管理業務

土地、建物の管理業務も請け負っております。

土地管理

- ・定期巡回
- ・草刈り ご希望に応じて、年1,2回草刈りを代行致します。
料金は、1回120円/1坪(3.3㎡)です。
(所在地、現況等によって料金が変わることがあります。)

建物管理

- ・定期巡回
- ・軽微な清掃

賃貸住宅管理

- ・入居者管理(家賃収納代行・トラブルの処理)
- ・設備修繕の手配等

コンサルティング業務(無料)

- ・売却査定
(財)不動産流通近代化センター様の価格査定マニュアル2010を用いて査定します。
- ・不動産の有効活用方法の提案
- ・住宅ローンの借り入れ、資金計画についてのサポート、アドバイス
- ・相続・売買・贈与時の必要手続に関するアドバイス

上記以外にも不動産に関すること全般のご相談を承っております。
ぜひ気軽にご相談ください。

4. 事例紹介

Kozenji cafe 様

O様は、3年ほど前に弊社の看板を見てご連絡をくださいました。

O様は、地元の野菜、果物をふんだんに使ったこだわりジェラートの製造・販売を営んでいる方で、自然が豊かな場所に土地を購入して、そこにジェラート製造工場と販売の出来る店舗を建てたい、とのお話でした。その為の土地探しで弊社の売地の看板をご覧になったようです。

ジェラート製造工場と店舗の話だと素敵な構想がたくさん生まれそうですが、食品を作り、販売する場所は通常よりも制限が厳しくなります。また、事業を営む方が銀行から借入れを行うには事業の実績が重要視されます。

当時、他の不動産会社、建築会社等にも相談していらしたようですが、業者さんはとりあえず土地を買って建物を建ててほしいわけで、提案もそれを押し出したものだったようです。

しかし、保健所や建築基準法、ローンの借入れなどの諸要因も考慮しないと計画倒れに終わってしまいます。

弊社では、そのような事情を考慮したうえで、事業が軌道に乗るまではしばらく賃貸の店舗を借りる方が得策なのではないか、とアドバイスさせていただきました。

何千万というお金を借入れて今店舗を持つことはリスクであると判断したためです。

その後、事業が軌道に乗り、市内のあちこちのお店で kozenji cafe 様のジェラートを見かけるようになった頃、新店舗・工場建築の為に弊社に全てを任せる、というお話を頂きました。

その後も、ご自宅の新築、店舗改装など、何度もお世話になっております。

同うといつもその季節のジェラートをごちそうになりますが、とてもおいしいです！

KOZENJI cafe 様

自家製ブルーベリーや地元の野菜・果物をふんだんに使った手作りジェラートを製造・販売しています。



↓詳しく知りたい方はこちらのブログを訪問してみてください！

http://blog.goo.ne.jp/kozenji_cafe

5. 不動産広告の読み方(借りる編)

最近では、不動産広告も親切になっておりますが、それでも、「よく分からない」という声を耳にすることがあります。

ご自分に合ったお部屋を見つけるためには、不動産に関する情報を理解する必要があります。

みなさんのお部屋探しのお役にたてれば幸いです。

不動産広告例(実際には存在しない物件です)



種別	アパート	間取り①	3K	所在	一関市東山町	
賃料	40,000円	敷金 礼金②	2か月 なし	交通③	狛鼻溪駅1.3km 徒歩17分	
建物名	東西アパート	構造	木造2階建て	専有面積	52.98㎡	
築年	平成10年5月	契約期間④	2年	管理費等	共益費 2,000 円	
現況	空き	入居日	即時	駐車場	1台3,000円	
設備⑤	電気・プロパンガス・上水道・汲み取り				取引態様	媒介
備考	⑥契約更新時、更新事務手数料として10,500円頂きます。 ⑦媒介報酬 42,000円 ⑧保険加入要(2年 12,000円～)					

① 間取り

3K とは、3部屋＋キッチンの意味です。

DK:ダイニングキッチンの略で、簡単に言うと、食事が出来る台所のことです。

LDK:リビングダイニングキッチンの略で、DKに加えてリビングの機能も果たすもの。

② 敷金・礼金

○敷金

大家さんが預かるお金です。家賃を支払わないで夜逃げをした、壁を壊したにもかかわらず費用を払わない、といった時の為に、預かっておくものです。

契約上他に定めがなく、何事もなければ、退去後に、返還する義務があります。

○礼金

大家さんに支払う謝礼金のこと。返還されません。

③ 交通

1分で歩く距離を80mで計算するように統一されています。

④ 契約期間

一般的には、2年に設定されていることが多いです。期間満了により、更新が必要となります。また、諸事情により、契約期間途中で解約することもあるかと思いますが、その際には、解除料等は必要ありません。ただ、退去する旨は早めに伝えましょう。

⑤ 設備

○ガス

一般的にガスはプロパンガスよりも都市ガスの方が安いです。
(ただ、一関市内で都市ガスが使用可能な地域は限られています)

○トイレ

衛生面で、汲み取りよりも水洗トイレを好む方が多いようです。

⑥ 契約の更新

○更新料

契約を更新する際に大家さんに支払うお金のこと。
昨今、更新料をめぐるトラブル、裁判が増えており、違法とされたケースもあります。

○更新事務手数料

契約更新時には、新たに契約を更新する際の手続き費用として、不動産会社に更新事務手数料を支払う必要があります。(不動産会社により、料金は異なります。)
明示されているとは限らないので、直接聞いてみましょう。

⑦ 媒介報酬

物件を紹介してくれた不動産会社に支払うものです。
上限は、家賃1カ月分+消費税と定められています。

⑧ 保険

一般的に、住宅を借りる際に加入することが必要とされます。
不慮の事故等により、住宅を破損してしまった場合にその費用を負担してくれます。

(補足)

住宅を借りる際には、家賃だけでなく、その他にかかる費用もよく確認しましょう。家賃は安くても、長期的にみると割高な物件もあります。

以上を頭に入れておくと、不動産広告を読みやすくなるはずですよ。

良く吟味して、ご自分にあった住宅を見つけましょう。

ご質問等ございましたら、弊社まで気軽にご連絡ください。

6. 不動産広告の読み方（買う編）

借りる編に続いて、買う編です。

理想の住宅を建てるためには、理想の土地が必要となるでしょう。

そこで、今回は、土地広告の読み方を説明します。

※実在しない物件です

種別	売地	用途	住宅用地	所在	東山町長坂		
価格	1,000万円	土地面積	330㎡	坪単価①	10万円		
最寄駅	大船渡線 狛鼻溪駅	土地権利	所有権	地目②	宅地		
都市計画区域③	未線引き	用途地域④	第1種住居地域	他の法令上の制限⑤	防火地域		
建ぺい率⑥	60%	容積率⑦	200%	地勢⑧	平坦		
現況	更地	引渡条件	現況渡し	引渡日	相談	取引態様⑨	媒介
接道状況⑩	西側 公道6m 21m接面						
備考⑪	上水道引き直し要する(現在 VP13) 下水道引き込み済み 媒介報酬 378,000円						

- ① 1坪は、3.3㎡です。単価が分かれば、他の土地との価格比較が容易になります。
- ② 住宅を建てるためには、宅地が最も適しています。
農地（田、畑等）の場合には、農業委員会等の許可を得る必要があるため、通常取引よりも時間がかかります。
- ③ 都市計画とは
都市計画法で定められた、よりよい街づくりのための計画です。
- ④ 用途地域とは
用途地域によって、建ぺい率・容積率が指定され、どんな建物を建てる事が出来るかが異なります。
第1種住居地域とは、「住居の環境を保護するため定める地域」です。
- ⑤ ある場合には、良く確認しましょう。
- ⑥ 敷地に対する建物の建築面積の割合です。
- ⑦ 敷地に対する延べ床面積の割合です。
- ⑧ 平坦であるのが良いでしょう。傾斜地、がけ地等である場合は、建築に制限がかかる場合があります。
また、地盤の状態によっては工事が必要となることもあり、別途費用が発生することもあるのでよく確認しましょう。
実際に、現地を見てよく確認することが大切です。
- ⑨ 媒介とは、売主と買主の間に入って両者の関係を調整することです。成約時には、媒介報酬として、定められた金額を支払うことになります。
なお、業者自身が売主である場合には、媒介報酬を支払う必要がありません。

参考) 売買の際の媒介報酬限度額(消費税は別途かかります。)

代金額	限度額
200万円以下	5%
200万円超400万円以下	4%+2万円
400万円超	3%+6万円

- ⑩ 原則的に、土地が道路に接していなければ、建物を建てる事が出来ません。
道路の種類も（公道か私道かどうかなど）確認しておきましょう。
- ⑪ 水道管の大きさによっては、供給が足りないことも考えられます。
また、下水道整備区域内かどうかも確認しましょう。
ガスに関しては、一関市内で都市ガスを利用可能な地域は限られています。

（補足）

・ご近所付き合い

ご希望通りの家を建てても、ご近所との関係がうまくいかずに引っ越した、という方もいらっしゃいます。

本格的に購入を考え始めたという段階ならば、ご近所の人たちに関して色々調べてみるのも良いでしょう。不動産会社に頼むことが手軽だと思います。

・近隣施設

何十年と住むことになりますので、将来のことを考えて、スーパー・病院等が近くにある所が良いと思います。

不動産売買に関しては、この他にもチェックすべき箇所がたくさんあります。

一生で何度も経験することではないので、後悔しない為にも時間をかけて検討しましょう。

検討中の物件があるが良く分からないことがあるという方、どうぞ気軽に弊社スタッフまでお尋ねください。

7. 賃貸物件における火災保険

先日、近所のアパートの1室で火事がありました。

部屋の中も外も真っ黒…住人の方は、2階から飛び降りて、何とか無事だったようです。

賃貸物件を管理している者にとって、火事は起こってほしくないことの最たるものです。

住宅は、少々の地震や風ではびくともしませんが、火は天敵なのです…

例えば、借りている家で火事を起こしてしまったら…

家は、簡単に建てなおすことはできません。

そのような時に備えて、火災保険に加入していると安心です。

当社でご紹介した物件でも、火災保険に加入することをおすすめしています。

さて、この火災保険というもの、非常に広範囲な補償をしてくれるのです。

賃貸住宅用の火災保険は、以下の補償が付加されていることが多いです。

(細やかな規定には触れておりませんので、気になる方は個々の契約内容をご確認ください。)

① 家財補償保険

火災・落雷・風災・水災・雪災等による、家財の損害を補償してくれます。

意外なところでは、盗難による損害まで！

(ただし、家財に含まれないものもあるので事前に確認しましょう。)

② 費用保険

個々の事例に応じて、臨時費用等を支払うもの。

例) 水道管が凍結によって破裂し、その修理費用を自分が支払った場合の修理費用

③ 賠償責任保険

借りている部屋や建物に損害を与え、大家さんに損害賠償責任を負った場合に、保険金が支払われるもの。失火、水漏れ等。

(ちなみに、日常生活において誰かにけがをさせたり、物を壊してしまったりした場合も該当します。)

以上のように、故意・重大な過失等がなければ、大体の事故は補償してくれるというすぐれものです。

個人間で住宅を貸し借りしている方は、加入されていない、もしくは契約が切れているということもあるかもしれませんので、良くご確認を。

ご自分が加入している保険の内容をきちんと理解し、万全な賃貸住宅ライフを送りましょう！

8. 畳はお好き？

アパートやマンションでは洋室、フローリングなどが多いですが、和の文化が見直されている昨今、畳のある空間を現代の住環境に取り入れたいという方が増えているようです。

今回はそんな和室の主演『畳』についてのお話です。

畳は、古事記や万葉集にも記述されているほど歴史が長い床材です。

平安時代の貴族社会においては、畳縁の色や文様によって、座る人の身分や地位を表わしていたと言われています。

身分が高い人ほど畳が広く、また厚い畳を使用していました。すなわち、身分が高くなるにつれて何枚も重ねていました。

おなじみのテレビ番組『笑点』の世界です。(笑)

最高位の天皇には、最高級の織物である纏紵(うんげん)錦といって、縦縞をばかして織った錦の纏紵縁が用いられていました。

まさに、身分や位階によって畳縁が定められ、畳縁は権力の象徴でした。

そのような背景があっただけでなく、日本人には畳に対する神聖な感覚が染み込んでいるようです。

畳の上を履物を履いたまま歩くことに生理的にかなり抵抗がありますよね。

部屋の広さも、10㎡より6畳のほうが、私たち日本人には、空間をイメージしやすいのではないのでしょうか。

また、「女房と畳は新しい方がよい」、「女房と釜鍋は古い方がよい」など、畳を用いたことわざも多数あります。(現代では使い方を誤るとセクハラになりますのでご注意を！)

畳も少しずつ時代の流れに沿って変化しています。今では、カラーバリエーションも増え、畳の用いられ方も多様化しています。

さて、みなさんはどのような畳がお好き？



9. 不動産コラム:経年劣化する事実を原状回復！

仙台、東京と私の家族も含めて何度か引っ越しをしており、以下はその体験談です。
(私の主観も含まれているとは思いますが、完全ノンフィクションです。)

第1回 敷金が戻らない

4年前に、東京のマンションに兄弟3人で暮らしていたことがありました。
3LDKで家賃が18万円というマンションです。
部屋決めのじゃんけんで負けた私には3.5帖の部屋が割り当てられました…

さて、2年間暮らし、弟の大学卒業を機に引っ越すことになりました。
2年間男3人で(!)生活していたので、お世辞にもきれいとは言えない管理状況でしたが、2日間かけてしっかり掃除をして明け渡しました。

数日後、敷金清算の案内が届きました。
請求額は、54万円。返還額は0円。
ちなみに、敷金は3ヶ月分(54万円)預けていました。
請求書の明細を見ると、これでもかというくらいにありとあらゆる名目で請求額に計上しております。なるほど、これが悪徳管理会社か！と断固闘う決意を固めました。

その管理会社に電話したら、
「みなさん払っているから」
「それくらいかかります」
とのこと。
弁護士に相談しますと言うと、「どうぞご自由に」と

それを見ていた普段から無口な父が、「俺が電話する」と言いました。

父が、「輿石の代理の者ですけれども」といった途端に、担当者の態度が豹変し、その日のうちに敷金が全額振込みされていました。

どうやら、本当に弁護士に相談したと思ったようです…

執筆者 輿石 達也

10. 不動産無料相談会実施中！

是非この機会に不動産に関してのお悩みを解決して、今年一年、楽しい毎日を過ごされてはいかがでしょうか？

お子様と一緒にでもOK!!
おじいちゃんおばあちゃんと一緒にでもOK!!

【案内図】
東山支所
東西不動産ホーム
JA
ファミリーマート
茶王堂
コメリ
げいび溪
大船渡線
至大東

◆日時/木・金 13:30~16:30
土 10:00~15:00

◆場所/一関市東山町長坂字西本町107-3

相談会は予約制となっておりますので、ご希望の日時をご連絡下さい。

他の日時も応相談!

必要であればご自宅へも伺います。

私達は、お客様ひとりひとりと相談しながら、不動産の問題を解決する不動産実務コンサルタントでありたいと願っております。

社岩手県宅地建物取引業協会会員 岩手県知事(4)第1862号

(有)東西不動産ホーム TEL&FAX (0191) **47-2955**
一関市東山町長坂字西本町107-3

不動産に関することでお困りの方のために、不動産に関する相談会を実施します。もちろん無料です！

「家を建てる土地を探しているけど良いものが見つからない。」

「不動産を相続したけれど、どうしたらよいか分からない。」

「不動産を所有しているけれど、有効な利用方法が分からない。」

「遠方にいるので、管理が煩わしい」

などなど、不動産に関する事なら、どのような内容でも構いません。

弊社は、お客様が日常お困りの事を解決する、不動産実務に特化したコンサルタントでありたいと考えております。是非一度ご相談ください。

< 詳細 >

内容:不動産相談

日時:毎週木・金 13:30~16:30

土曜日 10:00~15:00

場所:弊社事務所(一関市東山町長坂字西本町107-3)

※ご要望に応じて、場所を変更することができます。お客様のご自宅に伺うことも可能ですし、三関の多目的ルームを使用することも可能です。

通常業務と並行して行っておりますので、出来るだけ事前に予約して頂くようお願いいたします。また、上記以外の日時をご希望の方は、弊社までご相談頂ければ、日程等を調整します。

会社概要

会社名	有限会社東西不動産ホーム
代表者	水谷 みさえ
創業年	平成5年12月
従業員数	2名
免許	岩手県知事(4)1862号
加盟団体	(社)岩手県宅地建物取引業協会会員 (社)全国宅地建物取引業保証協会会員 賃貸不動産管理業協会会員
事業内容	不動産売買・賃貸借の仲介 不動産管理業、不動産コンサルティング業務 損害保険代理業
営業時間	9:00～17:30
休日	日曜・祝日
所在地	〒029-0302 岩手県一関市東山町長坂字西本町 107-3 
TEL&FAX	0191-47-2955
E-Mail	touzai2103@goo.jp
web	(HP) http://touzaifudousan.web.fc2.com/ (blog) http://touzai2103.blog74.fc2.com/