

売地・売家・売マンション 不動産情報

リフォーム・住宅ローン借換・保険



(有)クローバーホーム

〒543-0027 大阪市天王寺区筆ヶ崎町2-18 (イズミヤ横)

TEL 06(6770)6000

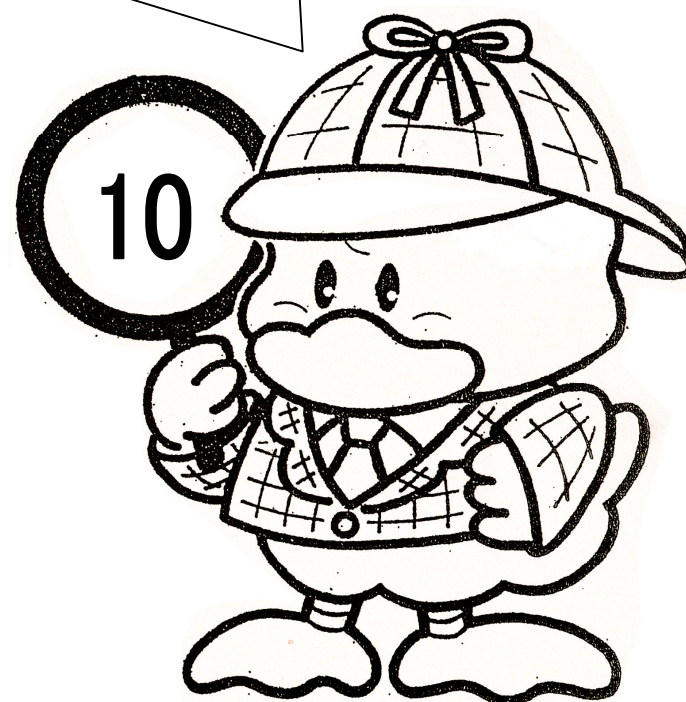
FAX 06(6770)6688

URL: <http://cloverhome.net>

E-mail: web@cloverhome.net

無 料

- ・借地、立退問題解決します。
- ・賃貸オーナー様向け情報
提案書 家賃未納対策、立退、騒音、
事故、入居率を高める方法
など



売マンション情報【天王寺区】

No	物件No	住所	交通	徒歩(分)	価格(万)	管理費(円)	専有(m ²)	間取り	駐車場	建(階)	築年月	セールスポイント
1	11057218	玉造 元町	環状線玉造	3	405	15900	25.25	1ワンルーム		11	1991/2/1	オーナーチェンジ
2	11136219	逢阪2丁目	谷町線四天王寺前		540		24.48	1ワンルーム	空無	11	1982/12/1	オーナーチェンジ
3	11085205	生玉町	谷町線谷町九丁目	4	630		28.7	1ワンルーム	無	14	1983/7/1	なんば徒歩圏内
4	11098327	生玉町	谷町線谷町九丁目		630	5660	28.7	1ワンルーム			1983/7/1	☆優良物件☆
5	11142647	生玉町	谷町線谷町九丁目	4	630		28.7	1ワンルーム	無	14	1983/7/1	洋室13帖
6	11154441	生玉町	谷町線谷町九丁目	4	630		28.7	1ワンルーム	無	14	1983/7/1	洋室13帖
7	11116910	生玉町	谷町線谷町九丁目	4	700	10214	34.33	1LDK		15	1979/9/1	収益物件
8	11096978	四天王寺1丁目	谷町線四天王寺前	1	880		18.86	1K			1999/11/1	☆優良物件☆
9	11175964	四天王寺1丁目	谷町線四天王寺前	1	880		18.86	1K			1999/11/1	☆優良物件☆
10	11096518	四天王寺1丁目	谷町線四天王寺前	1	890		20	1K		10	1999/5/1	築浅・駅近・セパ
11	11176905	四天王寺1丁目	谷町線四天王寺前	1	890		20	1K		10	1999/5/1	サブリース契約付
12	11096081	大道3丁目	環状線寺田町	2	980	7850	31.95	1K		14	2000/1/1	☆優良物件☆
13	11143307	逢阪2丁目	谷町線天王寺	7	990	8280	20.35	1K		9	1999/9/1	オーナーチェンジ
14	11140590	逢阪2丁目	御堂筋線天王寺	7	1000		18.81	1ワンルーム	無	9	1999/9/1	☆優良物件☆
15	11132989	上本町5丁目	近鉄大阪線上本町	3	1080	6650	42.11	1LDK	空無	14	1982/11/1	☆優良物件☆
16	11134834	生玉町	谷町線谷町九丁目	3	1130	7540	49.87	3DK	空無	16	1983/11/1	道路に面して明るい
17	11123242	清水谷町	谷町線谷町六丁目	6	1180	8900	30.44	1DK	空無	7	1999/6/1	☆優良物件☆
18	11082533	烏ヶ辻1丁目	環状線桃谷	2	1200	5300	18.15	1ワンルーム	空無	8	1996/9/1	オーナーチェンジ
19	11082533	烏ヶ辻1丁目	環状線桃谷	2	1200	5300	18.15	1ワンルーム	空無	8	1996/9/1	オーナーチェンジ
20	11126833	上汐3丁目	谷町線谷町九丁目	5	1280	12400	47.44	3DK		12	1984/9/1	☆優良物件☆
21	11186480	上本町5丁目	近鉄奈良線上本町	3	1280	6650	42.11	1LDK	空無	14	1982/11/1	☆優良物件☆
22	11184221	味原本町	近鉄大阪線上本町	10	1290	26360	50.64	3DK	無	8	1985/5/1	現状有姿
23	11180028	逢阪1丁目	谷町線四天王寺前	4	1380	8500	55	2SDK	空無	11	1978/5/1	☆優良物件☆
24	11099491	上汐3丁目	谷町線谷町九丁目	2	1430	12400	47.44	3DK		12	1984/9/1	室内キレイ
25	11103749	上汐3丁目	谷町線谷町九丁目	2	1430	12400	47.44	3DK		12	1984/9/1	☆優良物件☆
26	11180393	逢阪1丁目	谷町線四天王寺前	4	1480	19300	55	1LDK	無	11	1978/6/1	☆優良物件☆
27	11183764	逢阪2丁目	谷町線天王寺	5	1480	28380	56.52	3DK	無	10	1982/3/1	☆優良物件☆
28	11184012	清水谷町	谷町線谷町六丁目	6	1480	16670	69.5	1LDK	無	6	1982/2/1	☆優良物件☆
29	11157741	逢阪1丁目	谷町線四天王寺前	3	1530	8500	55	3DK	空有	11	1978/6/1	全面改装済
30	11109640	清水谷町	谷町線谷町六丁目	6	1580	16670	69.5	1LDK	無	6	1982/2/1	☆優良物件☆
31	10998955	上汐4丁目	谷町線四天王寺前	4	1680	6440	42.9	1LDK	空有	10	2005/7/1	ペット飼育可！

売マンション情報【天王寺区】

No	物件No	住所	交通	徒歩(分)	価格(万)	管理費(円)	専有(m ²)	間取り	駐車場	建(階)	築年月	セールスポイント
32	11097631	上本町8丁目	谷町線四天王寺前		1680	12460	49.82	2LDK	無	10	1985/5/1	引渡しに2ヶ月猶予
33	11045774	味原本町	近鉄奈良線上本町		1700	1400	80.42	1LDK	空無	14	1985/4/1	事務所等にも
34	11166571	味原本町	近鉄奈良線上本町	7	1750	11700	63.5	1LDK	空無	14	1985/4/1	単独玄関。
35	11105738	空堀町	長堀鶴見線玉造	3	1780	14110	54.34	3LDK		11	1996/4/1	☆優良物件☆
36	11105738	空堀町	長堀鶴見線玉造	3	1780	14110	54.34	3LDK		11	1996/4/1	☆優良物件☆
37	11060421	生玉町	谷町線四天王寺前	4	1880	12800	52.96	2LDK	空有	7	1995/3/1	現況空室
38	11103448	小橋町	千日前線鶴橋	4	1950	7470	63.42	2LDK	無	11	1974/5/1	自治会費月額500円
39	11054536	小橋町	近鉄奈良線上本町	5	1950	12450	63.42	2LDK	近隣	10	1974/5/1	南西角部屋
40	11144781	小橋町	環状線鶴橋	4	1950	6600	60.87	3LDK	空有	14	1977/10/1	改装渡し
41	11144781	小橋町	環状線鶴橋	4	1950	6600	60.87	3LDK	空有	14	1977/10/1	改装渡し
42	11081010	生玉町	谷町線谷町九丁目	3	1980	24080	74.67	2SLDK	空有	16	1983/11/1	☆優良物件☆
43	11102178	玉造 本町	長堀鶴見線玉造	5	1980	9020	60.85	2LDK	空有	11	1982/3/1	真田山公園前
44	11123258	空堀町	長堀鶴見線玉造	3	1980		55.83	2LDK	空無	12	1996/8/1	☆優良物件☆
45	11123264	堀越町	谷町線天王寺	3	1980	12600	57.3	1LDK		15	1985/1/1	南向きバルコニー
46	11143696	小橋町	近鉄奈良線上本町	3	1980	26750	94.97	3LDK		10	1980/10/1	☆優良物件☆
47	11183932	味原町	千日前線鶴橋	2	1980	18240	57.46	2LDK	空有	11	1993/3/1	商談中
48	11071778	小橋町			2000		60.45	2LDK				☆優良物件☆
49	11123249	小橋町	近鉄大阪線上本町	5	2180		63.8	3LDK	空無	13	1981/7/1	☆優良物件☆
50	11087529	北河堀町	環状線天王寺	4	2280		75.56	3LDK	空無	10	1996/3/1	☆優良物件☆
51	11108648	北河堀町	環状線天王寺	4	2280	15880	75.56	3LDK		10	1996/3/1	☆優良物件☆
52	11180454	大道3丁目	環状線天王寺	6	2280	13840	69.06	3LDK	空有	11	2002/5/1	☆優良物件☆
53	11132629	上本町5丁目	近鉄大阪線上本町	3	2300		82.31	2LDK	空無	14	1982/11/1	☆優良物件☆
54	11115038	上本町5丁目	近鉄大阪線上本町	3	2300	21370	82.31	2LDK	空無	14	1982/11/1	☆優良物件☆
55	11074929	上本町5丁目	近鉄大阪線上本町	2	2350	7600	39.2	1LDK	空無	12	2007/9/1	☆優良物件☆
56	11080642	上汐3丁目	谷町線谷町九丁目	2	2350	19600	89.18	2LDK	無	14	1982/8/1	☆優良物件☆
57	11117721	上汐3丁目	谷町線谷町九丁目	1	2350	19600	89.18	2LDK	無	14	1982/8/1	☆優良物件☆
58	11075611	小橋町			2400		91.76	3LDK				☆優良物件☆
59	10981964	北河堀町	環状線天王寺	4	2450	8900	68.84	3LDK	空有	10	1996/3/1	☆優良物件☆
60	11077273	勝山4丁目	環状線桃谷	5	2480	13300	61.25	3DK	空有	10	2001/5/1	☆優良物件☆
61	11077273	勝山4丁目	環状線桃谷	5	2480	13300	61.25	3DK	空有	10	2001/5/1	☆優良物件☆
62	11102305	逢阪1丁目	谷町線四天王寺前	4	2580	5500	54.24	1LDK	空無	15	2005/3/1	オーナーチェンジ

売マンション情報【天王寺区】

[illegible]

売戸建情報 【天王寺区】

[illegible]

売地情報【天王寺区】

No	物件No	住所	交通	徒歩(分)	価格(万)	坪単価(万)	土地(㎡)	用途地域	建ぺい率	容積率	接道状況	備考
1	11108411	大道5丁目	環状線寺田町	3	1150	82.6	46	二住	80	300		☆優良物件☆
2	11169787	上本町7丁目	谷町線谷町九丁目	5	1500	132.9	37.31	商業	80	600	南 m	☆優良物件☆
3	11163411	玉造 元町	環状線玉造	5	1520	89.8	55.96	商業	80	400	東3.7一方	玉造日之出通南商店街
4	11132556	大道3丁目	環状線寺田町	5	1880	148.3	41.91	二住	90	400	西11角地	新築プラン図あり
5	11132556	大道3丁目	環状線寺田町	5	1880	148.3	41.91	二住	90	400	西11角地	新築プラン図あり
6	11085890	茶臼山町	谷町線天王寺	4	2280	139.8	53.9	商業	80	600	南4一方	☆優良物件☆
7	11090723	東上町	近鉄奈良線鶴橋	2	2500	107	77.22	二住	80	240	東3.6一方	☆優良物件☆
8	10745716	逢阪1丁目	谷町線四天王寺前	7	3180	127.2	82.66	二住	80	300	北東2.9	☆優良物件☆
9	11091145	逢阪1丁目	谷町線四天王寺前	7	3180	127.2	82.66	二住	80	300	北東2.9	☆優良物件☆
10	11094900	細工谷1丁目	環状線鶴橋	6	3400	199.7	56.28	二住	80	400	北7一方	☆優良物件☆
11	11165087	細工谷1丁目	環状線鶴橋	6	3400	199.7	56.28	二住	80	400	北7一方	☆優良物件☆
12	10893418	玉造 元町	環状線玉造	5	3480	180.7	63.68	商業	80	600	西17二方	☆優良物件☆
13	11105256	東上町	環状線鶴橋	5	4470	132.9	111.15	二住	80	400	東4.5二方	☆優良物件☆
14	11111839	勝山3丁目	環状線桃谷	10	4800	184.8	85.88	商業	80	400	北25一方	☆優良物件☆
15	11123210	味原町	千日前線鶴橋	2	4800	257.6	61.6	二住	90	300	南8二方	現況駐車場
16	11081322	上汐5丁目	谷町線四天王寺前	4	5380	180	98.81	二住	80	400	東8一方	☆優良物件☆
17	11123204	上汐5丁目	谷町線四天王寺前	5	5380	180	98.81	二住	80	400	西8一方	☆優良物件☆
18	11082019	北山町	近鉄奈良線上本町	5	5500	162.4	111.95	二中	60	160	西4一方	建築条件なし。
19	11111073	北河堀町	南大阪線大阪阿部	5	5930	140	140.04	二住	80	300	北東6一方	現況渡し 実測清算
20	11075388	逢阪2丁目	谷町線天王寺	7	6800	301	74.69	二住	80	400	北東27二方	現況はコインパーキング
21	11183736	大道1丁目	谷町線天王寺	5	7500	226.1	109.64	商業	80	600	北 27.0m角地	☆優良物件☆
22	11123199	空清町	長堀鶴見線玉造	9	7680	240.9	105.38	二住	90	300	南4角地	☆優良物件☆
23	11176090	生玉 前町	谷町線谷町九丁目	5	9850	260.6	124.97	商業	80	540	西 40.0m一方	谷町筋沿い
24	11167589	堂ヶ芝1丁目	環状線桃谷	1	10500	210.3	165.09	商業	80	400	北8一方	☆優良物件☆
25	11117133	城南寺町	近鉄奈良線上本町	8	10800	193.3	184.67	二住	80	300	西8一方	☆優良物件☆
26	11149156	堂ヶ芝2丁目	環状線桃谷	5	11280	206	180.98	商業	80	300	西8	☆優良物件☆
27	11166116	真法院町	谷町線四天王寺前	8	11500	323.7	117.45	二住	80	300	東8角地	更地渡し相談。
28	10813882	味原町	千日前線鶴橋	3	13000	216.7	198.35	二住	80	300	西10一方	☆優良物件☆
29	11082008	北山町	近鉄奈良線上本町	5	13500	179.9	248.01	二中	60	160	西3一方	再登録 現況更地
30	11142144	北山町	近鉄奈良線上本町	5	13500	179.9	248.01	二中	60	160	西3一方	再登録 現況更地
31	11183833	伶人町	谷町線四天王寺前	5	16404	180	301.26	二住	80	300	南西 5.4m一方	☆優良物件☆

売地情報【天王寺区】

[illegible]

収益物件情報【天王寺区】

[illegible]

..... 今月の特選物件

エスピー勝山北

収益マンション

価格 **6500**
万円(税込)

大阪市生野区勝山北1丁目
大阪環状線「桃谷駅」徒歩6分
鉄骨造 陸屋根 5階建
1R×16室・1階店舗 1戸(現在 1室空室)



~~~ 平成14年大改装済! ~~~

※現況利回り11.74%・満室想定年間家賃収入7,632,000円

オーナーチェンジ!!



エントランス



1階 コインランドリー

南側が空いているので室内はとてまあかるいですよ!!

## 前山マンション

収益マンション

価格 **7500**  
万円(税込)

大阪市生野区勝山北2丁目  
大阪環状線「桃谷駅」徒歩7分  
鉄骨鉄筋コンクリート 3階建  
2DK×17戸 (1F駐車場2台)



※セットバック要する。建ぺい率80% 容積率300%

オーナーチェンジ!!



廊下



前面道路

角地・土地面積約130.68坪 超お買い得です!

お問い合わせは 弊社まで!!

❀(有)クローバーホーム

〒543-0027 大阪市天王寺区筆ヶ崎町2-18 タイセイ第2ビル3F

TEL : 06-6770-6000

FAX : 06-6770-6688

E-mail : web@cloverhome.net

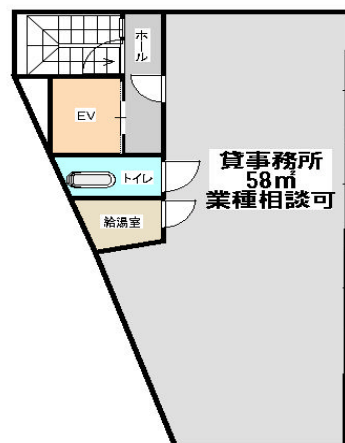
URL : http://www.cloverhome.net

# ◇最新テナント情報◇

タイセイ第2ビル

4階 (ワンフロアー)

所在:大阪市天王寺区筆ヶ崎町2-18  
(イズミヤ横)



★希少物件!!

★セキュリティシステム・防犯カメラ完備

★塾/クリニック/事務所に最適!!

★玉造筋に面す!!・イズミヤ 隣!!

◎お問い合わせはこちら!!◎

◇◇◇ キャンペーン中!! ◇◇◇

賃 料 ~~14万円~~⇒ **12.6 万円!!**  
保 証 金 ~~50万円~~⇒ **10 万円!!**  
**仲介手数料半額!! (1ヶ月⇒半月分)**  
※水道・ガス代含む



**(有) クローバーホーム**

〒543-0027 大阪市天王寺区筆ヶ崎町2-18 (イズミヤ横)

TEL 06-6770-6000

FAX 06-6770-6688

E-mail [web@cloverhome.net](mailto:web@cloverhome.net)

URL: <http://www.cloverhome.net>

# お手伝い頂ける方 募集!!



◆◆◆当社で、天王寺の情報発信ができるホームページサイト

を立ち上げるお手伝いをしていただける方◆◆◆



◎天王寺の生活情報やたくさんある社寺の紹介など身近な天王寺の出来事を、みなさんに総合的にお知らせできるサイトがあればなあ～という思いから始めようとおもっています。

- ・ホームページ作成のことなら分かるよ!!
- ・天王寺区の歴史について興味があるよ!!
- ・天王寺区のおいしいお店いっぱい知っているよ!!
- ・区内、催物、イベント情報をしっているよ!!

などなど…、をみなさんへ届けてみませんか?

## お手伝いください!!

△△△お問い合わせは下記まで△△△

TEL06-6770-6000

担当 高山

# 売却物件募集中！

秋にお引越しをお考えの買主様が多数お待ちです！

必要事項をご記入のうえ お電話いただくか、FAXでのご送付ください。

TEL:06-6770-6000・FAX:06-6770-6688

無料査定

|         |                                               |  |       |                           |   |
|---------|-----------------------------------------------|--|-------|---------------------------|---|
| ご氏名     |                                               |  |       | 年齢                        | 歳 |
| ご住所     |                                               |  |       | ご家族                       | 人 |
| お電話     |                                               |  | FAX   |                           |   |
| ご所有の不動産 | 1.マンション 2.一戸建 3.土地 4.その他( )                   |  |       |                           |   |
| 所在地     |                                               |  |       |                           |   |
| マンションの方 | マンション名( )<br>号室( )号室 占有面積( )㎡ 間取り( )          |  |       |                           |   |
| 戸建・土地の方 | 土地面積( )㎡ 建物床面積( )㎡<br>間取り( ) 築年数( ) ガレージ(有・無) |  |       |                           |   |
| ご売却ご希望額 | 万円～ 万円                                        |  | ご売却予定 | 1.早急に 2.(期日指定 年 月 頃) 3.未定 |   |

FAX24時間受付中 FAX:6770-6688

どんなことでも  
お気軽に  
ご相談下さい



有限会社 クローバーホーム

〒543-0027 大阪市天王寺区筆ヶ崎町2-18 (イズミヤ横)

URL: <http://www.cloverhome.net/> メール: [web@cloverhome.net](mailto:web@cloverhome.net)

お客様よりご提供いただきました個人情報、不動産売買、仲介等に関する情報・サービスの為に活用させていただきます。尚、当社の「個人情報保護法」に関する取り扱いにつきましては、当社ホームページをご覧ください。  
(<http://www.cloverhome.net/>)

営業時間9:00～19:00(毎週水曜定休)

5回連続企画「どっちを選ぶ？」

第3回

# 「マンション VS 一戸建て」

最近、いろいろ住まいを買い換えてステップアップするより、最初に購入した家に長く暮らす永住志向が強まっているようです。  
マンションと一戸建て、それぞれに特徴があります。  
どちらを選んだとしても、入居後に「こんなはずではなかった」と思わないために、マンションと一戸建ての特徴や違いを知っておきましょう。



## ● 生活音

マンションは気密性が高く、窓を閉めていれば室内の音はそこにはあまり漏れませんが、楽器の演奏などは管理規約などで制限していることもあります。生活音は、床や壁を通して階下や隣の住戸に伝わります。床や壁の厚さ、建物の構造によって伝わり方は違いますが、音の問題が住民間のトラブルに発展することもあります。音の伝播を防ぐ仕様のマンションも増えていますが、日頃から住民同士が交流したり配慮したりすることで騒音問題を発生させない工夫が大切です。

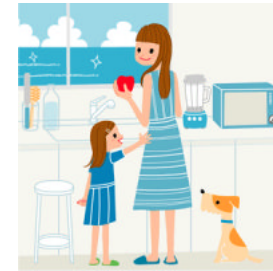
一戸建ては、マンションのように上階と下階が異なる所有者ではありませんので、子供が飛び跳ねた音が大きく階下に響いても、トラブルに発展しません。隣の家と接近している場合は、窓を開けていると声や音が伝わりやすいので、注意する必要があります。

## 住まいの基礎知識

### ●庭づくりとペット飼育

マンションでも、専用庭がついている1階の住戸ではガーデニングや家庭菜園を楽しめます。バルコニーは本来は共用部分で、緊急時には住民の避難路となりますので、植木鉢程度は置けても、土を入れる菜園や大きなプランターで隣家との境界をふさぐことはできません。ペット飼育を認めているマンションも増えてきていますが、ペット禁止のマンションでは、それに従わなければなりません。

その点、一戸建ては、周囲に迷惑かけたり、景観を損なうものでなければ、自由に庭をつくれ、ペットも飼うことができます。



### ●ランニングコスト

購入する時に、新築マンションでは修繕積立一時金、新築一戸建てでは水道加入金などが必要になるケースがあります。購入後に受けられる新築住宅に対する固定資産税の軽減措置(面積要件があります)は、3階建て以上の耐火・準耐火住宅では5年間、その他は3年間です。

マンションでは毎月、管理費や修繕積立金、駐車場代などを払います。資金計画を立てる時には、住宅ローンの返済額と管理費などすべての住宅関連費用が無理なく払えるかどうかを考えます。一戸建てでは、管理費も駐車場代も不要ですが、外回りや内装の修繕、庭木の手入れに費用がかかりますので、将来に備えて貯蓄しておく必要があります。

光熱費は、一般的に気密性が高く、開口部の少ないマンションの方が安くつきますが、太陽光発電装置などは一戸建てで利用しやすいでしょう。住宅のエコ仕様は、マンション、一戸建てともに最近はずいぶん進化してきました。

第4回もご期待下さい。



# お家の中をきれいにしよう！！



## ★★★捨ててスッキリ！！★★★

◆朝夕はとても涼しくなってきました。風邪などひいていませんか？こんにちは、クローバーホームです。  
先月は『クローゼットの中』をということでおとどけいたしました。さて、今月は『冷蔵庫の中』をスッキリさせましょう!!

季節の移り変わりとともに食卓に上る食材も変わってきていると思います。最近では、本当の食べ物の旬が分かりにくくなっていますが、それでもなんとなく冷蔵庫の中身にも変化あるでしょう。夏には、冷たい物が欲しくて冷蔵庫の開閉回数が増え庫内の雑菌の繁殖が多くなります。雑菌を庫内に閉じ込めたままにしない為にもスッキリしてみましょう!!



《ポイント》

◇収納の基本はやっぱり70%◇

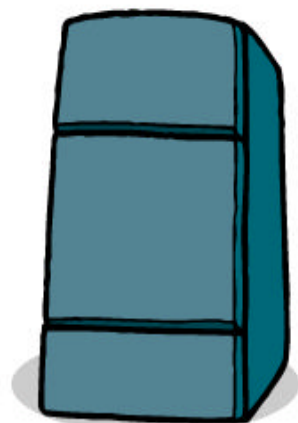
・空きスペース30%出し入れしやすく扉が空いている時間が短くなり電気代節にもなります。  
その為には?? (扉を10秒あいたままにすると温度が1度あがります)

◎まずは全部冷蔵庫内から出して、忘れてしまっただけ賞味期限切れの物はないか、不要の物がなくなか整理しましょう

◎庫内の清掃

- ・仕切り・ケースは全部取り外して中性洗剤、スポンジで洗い、水気をふき取る
- ・庫内はぬるま湯に中性洗剤を少量いれて布巾で上の方から下へふいていく  
水拭きをして最後にエタノールもしくは水にお酢を数滴いれて拭き消毒する  
(細かい部分は綿棒を使うと便利です)
- ・家族が1週間で食べきれぬ食材が目安量、忘れて腐らせるより新鮮なものを必要分だけ買う習慣をつけましょう。

◎一週間に一度は残り物で料理を作る、「庫内整理デー」を作りましょう



◆◆◆収納の基本は70%

もう覚えていただけたか◆◆◆



◇ごらんいただいたご感想や、あんなこと知りたいという事がありましたら是非ご連絡いただけましたら、ご意見を参考にさせていただきます。よろしく！！◇

# 賃貸物件オーナー様



# 情報

## 家賃滞納編

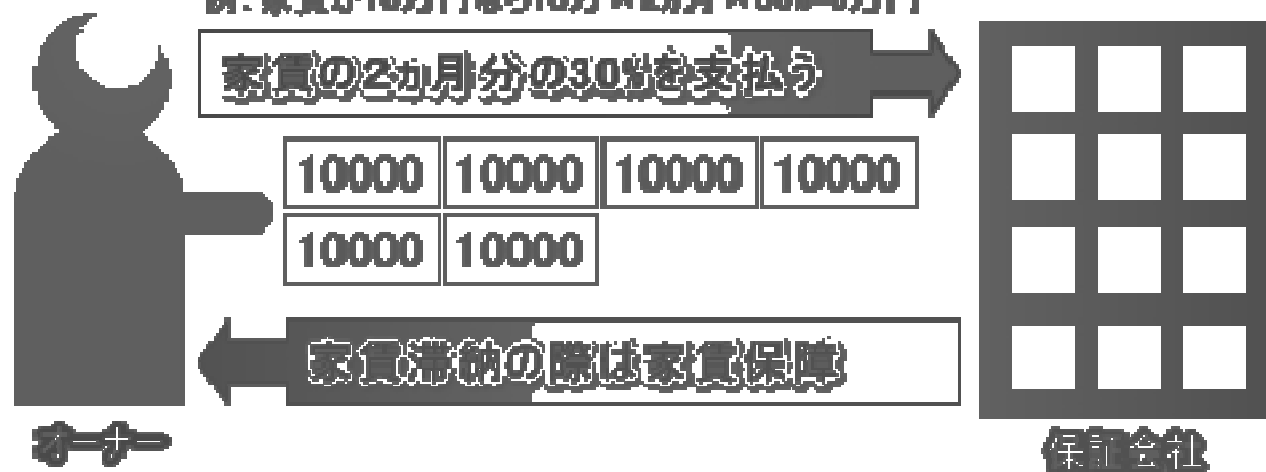
### ①事前対策

#### 連帯保証会社の利用

契約時に2ヶ月分の保証料(賃料の30%程度)を受け取り、滞納の際には督促を行いオーナーに対して賃料を保証する、というもの。

※それらの保証会社と提携(あるいは代理店契約)している不動産会社に仲介・管理を依頼する必要があります。督促と保証を行ってくれるのはオーナーにとっても大きなメリットで、個人の連帯保証人よりも頼りになると考えるオーナーも多いようです。

例: 家賃が10万円なら  $10万 \times 2ヵ月 \times 30\% = 6万円$



#### 【保証会社利用のメリット】

- ・入居者の選別
- ・管理業務の負担軽減
- ・賃料収入の安定



## 家賃保証システムの活用

### 滞納家賃保証会社を利用する◆

入居率UPに貢献

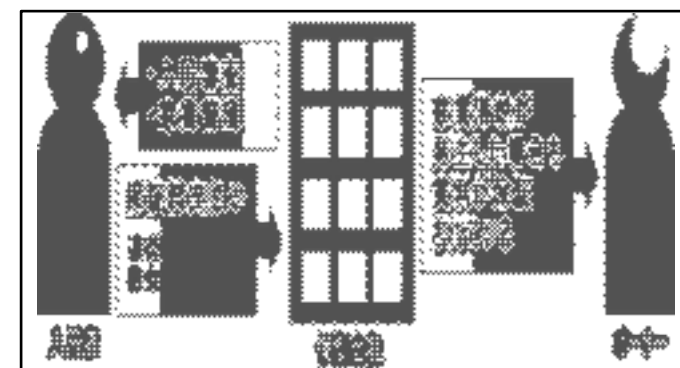
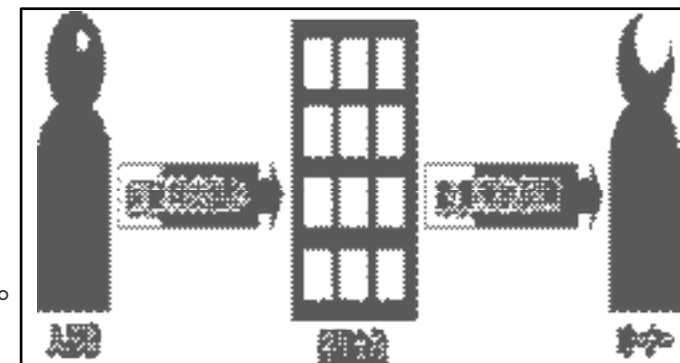
約を結んでいる不動産管理会社に管理を依頼する。

毎月の賃料への負担が減るので 入居費用の減額やフリーレントなどの活用でさらに物件の競争力を高めることが出来る。

- ・回収の有無に関わらず毎月の賃料が保証されるため安定した賃貸経営が可能。
- ・審査や賃料回収業務はもちろん弁護士の選定から交渉も行う。  
…万が一の場合の残置物の撤去・保管・処分費用や訴訟費用も保証。
- ・連帯保証人を1本化することにより契約書類の軽減・簡素化が可能。

### ◆信販会社の利用◆

・信販会社と加盟店契約を結ぶ、又は既に加盟店契約を結んでいる不動産管理会社に管理を依頼する。



### 【メリット】

- ・信販会社が家賃費用を代行  
…賃貸契約費用の支払いに、信販会社が保証付きの集金代行を行う。
- ・集金業務がなくなる・設備投資などの必要なし。
- ・家賃の未収を保証  
…入居者が家賃などの支払いを延滞した場合、未収家賃を入居者に代わって負担。
- ・家賃の延滞をカバー  
…クレジット機能を活用して、信販会社が家賃の延滞のデータ管理・督促業務を行う。

### 【入居者側のメリット】

- ・家賃などの納入の手間が省ける。
- ・クレジットカード利用により支払家賃に応じたポイントがつく

## 入居審査

通常、オーナーや管理会社が

- ・年収(支払能力)…賃料を払えるのか？・職業(勤務先)…勤務年数・社会的地位・保証人(続柄)…所在地
- ・保証人に保証能力があるか？・人柄…安心感を与える人物像・時には国籍・家族構成
- ・他の部屋の入居者層としてのバランス などの審査を行う。

### ■信販会社を活用する

家賃管理を信販会社に委託する事により、信販会社が行う審査で入居審査を兼ねる

## 契約書の作成方法

### ■特約を付する

特約とは、「当事者間の特別の合意・約束」、「特別の条件を付した約束」などを意味する。

例えば賃貸契約において、通常の前払金超過額を、特約として契約書に定め、借主に課す場合がある。

### ■有効となるための要件

契約当事者の自由な意思に基づいて設けられた特約は、原則として有効とされ、法的効力が与えられる。

従って契約内容は、原則として当事者間で自由に決めることができることによります。

しかし、特約はすべて認められるわけではない。

特約が有効となるためには、次の3つの要件が必要であるとされている。

### 【特約が有効と認められるための要件】

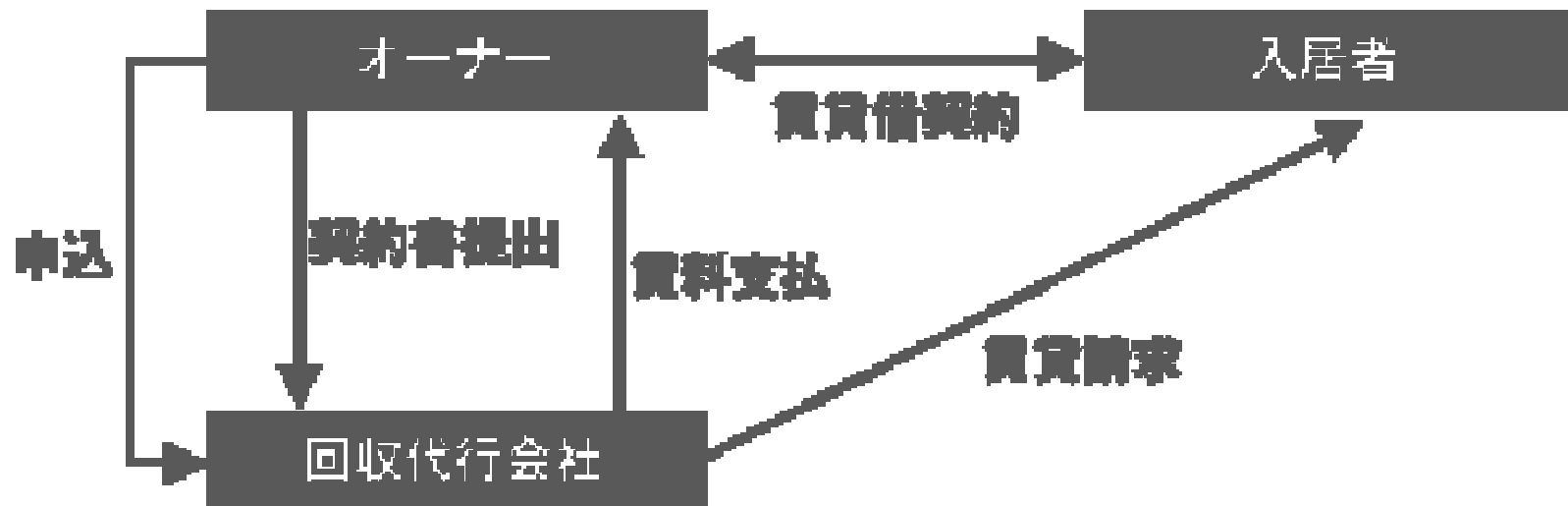
- ・特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
- ・賃借人が特約によって通常の前払金超過額を、修繕の義務を負うことについて認識していること
- ・賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること

## 回収代行会社の利用

### 【メリット】

- ・確実に賃料回収ができる  
…家賃滞納があった場合にも一定期間であれば代行会社が賃料を保証してくれる。
- ・顧客獲得の間口拡大  
…代行会社が家賃を保証してくれることにより、「保証人がいない」などで断っていた顧客も獲得可能になる。
- ・督促交渉の代行  
…支払延滞入居者に対する督促交渉も代行会社が行ってくれる。

## 家賃回収代行のしくみ



# 借地のトラブル解決 第1回

## ◆◆◆借地法はいつから始まったか???◆◆◆

### 【借地法の歴史】

歴史の流れからいいますと明治時代からはじまります。

#### (1) 明治 29 年「民法」制定

借地権が賃借権の場合、民法では賃借権は貸主という人に対する権利なので所有者が変われば借り続けることはできません。このため、地主が第三者に売却した場合、借地人は建物をその土地から取り除いて退去しなければならなくなりました。(地震売買ともいう)

#### (2) 明治 42 年「建物保護に関する法律」制定

上記の損失を防ぐため、借地上の建物の登記さえすれば、新所有者に権利の主張ができるようになりました。

#### (3) 大正 10 年「借地法」制定

主な内容は次のとおりです。

- ① 借地権の存続期間の保証。堅固建物で 30 年以上、非堅固で 20 年以上。
- ② 転貸や借地権の譲渡を承諾しない地主に対し、賃借人に建物買取請求権が与えられた。

(4) 昭和 16 年借地法に「正当事由」制度の制定

大正 10 年の借地法で、最短の契約期間は、堅固でない建物所有目的で 20 年間です。ちょうど 20 年後の昭和 16 年に「地主が自ら土地を必要とする場合その他正当の事由を必要とする」制度ができましたが、実際には、地主が正当事由を認めてもらうのは非常に厳しくなりました。

(5) 昭和 41 年「借地非訟制度」制定

非訟制度は、許可の決定を求める裁判手続きです。次のような①～④の各件で、地主すらの許可がもらえない時に借地人が行なう手続きです。

- ①増改築したい。 ②堅固な建物に立て替えたい。 ③借地上の建物を譲渡したい。
- ④借地上の建物の競売または、公売に伴う借地権の譲渡が行なわれた。

(6) 平成 4 年 8 月 1 日「新借地借家法」施工

新法は、旧借地法・旧建物保護法を廃止して一本化し、新しいタイプの借地権をつくりました。ただし、新法が成立しても既存の契約には旧借地法の多くの規定が適用されました。

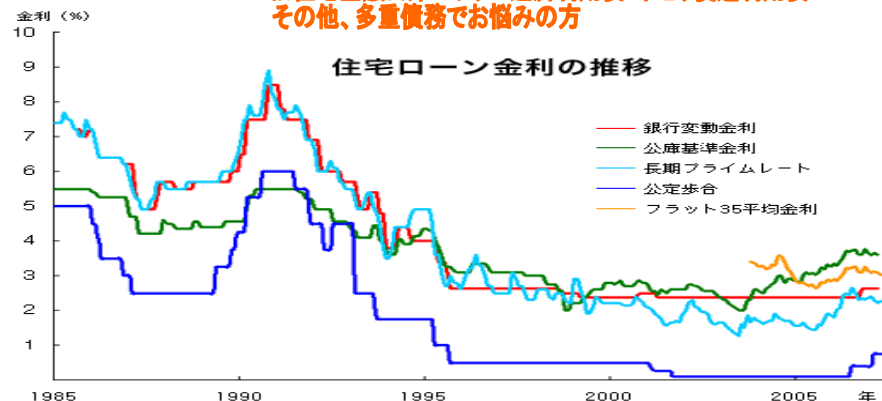


第 2 回 乞うご期待!!



# 住宅ローンを見直しませんか??

急な転職・リストラ・ボーナスカット  
旧住宅金融公庫ステップ返済利用後・ゆとり償還利用後  
その他、多重債務でお悩みの方



なるほど!! 借り換え後では、1年間で16.2万円、  
トータルで約325万円も返済額に差がでるんです  
ね。



TEL 06(6770)6000

〒543-0027 大阪市天王寺区筆ヶ崎町2-18 (イズミヤ横)

URL: <http://www.cloverhome.net> E-mail: [web@cloverhome.net](mailto:web@cloverhome.net)

## FPによる問題相談

※FPとは、ファイナンシャルプランナーの略で、個人のライフデザイン(生き方)と  
ライフプラン(生涯生活設計)を実現するために、様々なプランを立案し、実現の援助  
と見直のサポートをする専門家です。

★お借換の目安は、お借入残高1,000万円以上、残りの  
金利差1%以上とされています。

お借換の試算例

◆Aさんの場合

|       | お借換前    | お借換後    |
|-------|---------|---------|
| お借入金額 | 2,500万円 | 2,500万円 |
| お借入期間 | 20年     | 20年     |
| 金利    | 4.00%   | 2.95%   |

◆試算結果

(固定金利3年2.25%の場合)

|            | お借換前        | お借換後        | 差額         |
|------------|-------------|-------------|------------|
| 毎月のご返済額    | 78,777円     | 71,772円     | 7,005円     |
| ボーナス月のご返済額 | 438,668円    | 399,297円    | 39,371円    |
| 年間のご返済額    | 1,822,660円  | 1,659,858円  | 162,802円   |
| ご返済合計      | 36,453,180円 | 33,197,147円 | 3,256,033円 |



おまかせください!!

ご相談・書類手配・お申込み  
すべてお手伝いいたします。