

月刊

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)

TEL06(6770)6000

FAX06(6770)6688

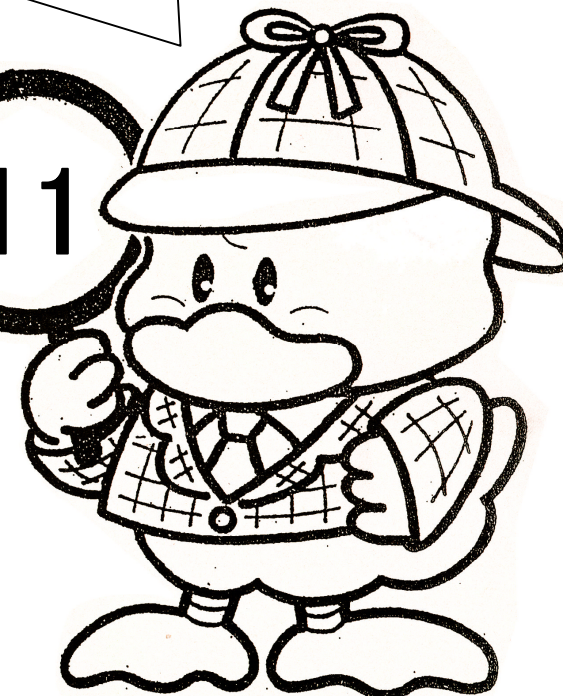
URL:<http://cloverhome.net>

E-mail:web@cloverhome.net

無 料

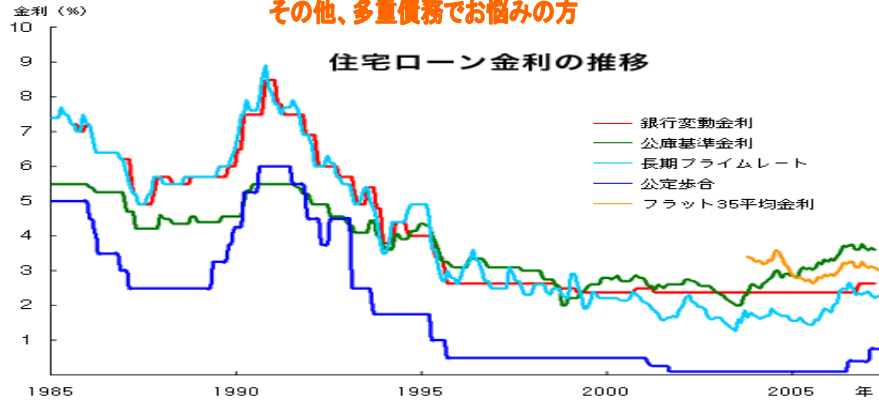
- ・借地、立退問題解決します。
- ・賃貸オーナー様向け情報
提案書 家賃未納対策、立退、騒音、
事故、入居率を高める方法
など

11



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。



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



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

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。

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	11247186	悲田院町	御堂筋線天王寺	3	420	7000	13.89	1ワンルーム		3	1990/5/1	オーナーチェンジ
2	11239591	悲田院町	環状線天王寺	3	530	10500	28.74	1ワンルーム	空有	11	1985/11/1	☆優良物件☆
3	11285020	勝山4丁目	環状線桃谷	5	590	17960	53.76	2LDK	無	2	1974/4/1	☆優良物件☆
4	11235865	生玉町	千日前線なんば	8	630		28.7	1ワンルーム	無	5	1983/7/1	なんばまで徒歩圏内
5	11278865	生玉町	谷町線谷町九丁目	4	700	10214	34.33	1LDK		9	1979/9/1	オーナーチェンジ
6	11285066	烏ヶ辻1丁目	環状線桃谷	4	750	14000	55.25	3DK	無	5	1969/3/1	☆優良物件☆
7	11269642	四天王寺1丁目	谷町線四天王寺前	1	880		18.86	1K			1999/11/1	賃貸中!
8	11298102	四天王寺1丁目	谷町線四天王寺前	1	890	7700	20	1K		8	1999/5/1	サブリース契約付
9	11287281	上汐3丁目	谷町線谷町九丁目	3	950	10272	43.42	2DK	無	4	1977/3/1	防犯カメラ設置
10	11208507	逢阪2丁目	谷町線天王寺	5	952		40.06	1LDK	空無	11	1982/12/1	☆優良物件☆
11	11218307	上汐3丁目	近鉄大阪線上本町	1	980	11700	37.85	1LDK		11	1984/1/1	☆優良物件☆
12	11287543	生玉町	谷町線谷町九丁目	4	980	8640	34.33	1LDK		3	1979/9/1	分譲駐車場権利付
13	11290302	上本町5丁目	近鉄奈良線上本町	3	990	11210	42.11	1LDK	空無	5	1982/11/1	☆優良物件☆
14	11261662	逢阪2丁目	谷町線四天王寺前	7	1000	6400	18.81	1K	空有	4	1999/9/1	オーナーチェンジ
15	11216692	生玉町	谷町線谷町九丁目	3	1130	7540	49.87	3DK	空無	16	1983/11/1	ベランダは道に面す
16	11258942	東高津町	近鉄大阪線上本町	4	1190	15610	68.91	3LDK	無	6	1982/5/1	「上本町」駅が目の前!
17	11258983	玉造 元町	環状線玉造	1	1200	13000	48.44	2LDK	無	4	1985/12/1	オーナーチェンジ
18	11236519	生玉町	谷町線谷町九丁目	3	1220	8760	60.62	3DK	空無	6	1983/11/1	☆優良物件☆
19	11208519	逢阪2丁目	谷町線天王寺	5	1248		56.32	2LDK	空無	11	1982/12/1	☆優良物件☆
20	11126833	上汐3丁目	谷町線谷町九丁目	5	1280	12400	47.44	3DK			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	10	1982/11/1	☆優良物件☆
22	11289184	生玉町	谷町線谷町九丁目		1280	8670	60.62	3DK		5	1983/11/1	☆優良物件☆
23	11202527	生玉町	谷町線谷町九丁目	2	1300	7480	51.84	3LDK	空無	15	1983/11/1	居付き物件
24	11260098	生玉町	谷町線谷町九丁目	3	1300		51.84	2LDK		13	1983/12/1	上層階・日当たり良好
25	11298845	上汐3丁目	谷町線谷町九丁目	2	1350	12900	58.64	1LDK	無	3	1982/8/1	☆優良物件☆
26	11157741	逢阪1丁目	谷町線四天王寺前	3	1380	8500	55	3DK	空有	11	1978/6/1	全面改装済
27	11180028	逢阪1丁目	谷町線四天王寺前	4	1380	8500	55	2SDK	空無	2	1978/6/1	☆優良物件☆
28	11189020	上本町1丁目	谷町線谷町六丁目	5	1380	6710	44.19	2DK	無	12	1983/12/1	☆優良物件☆
29	11257266	北河堀町	環状線天王寺	7	1380	13960	69.8	3LDK	無	5	1978/8/1	♪南西角部屋♪
30	11218304	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☆
31	11271070	生玉町	谷町線谷町九丁目	3	1480	8760	60.62	3DK			1983/11/1	改装済★照明付★

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	11243999	味原本町	近鉄奈良線上本町	7	1590	11700	63.5	1LDK	空無	1	1985/4/1	全改装済・1階別玄関
33	11261924	国分町	環状線桃谷	9	1590	21200	50.72	2DK	空無	4	1995/10/1	☆優良物件☆
34	11237364	真田山町	千日前線鶴橋	4	1780	12000	54.54	1LDK	空無	3	1986/3/1	希少物件
35	11246397	逢阪1丁目	谷町線四天王寺前	4	1800	4080	37.62	1DK	空無	7	2005/3/1	オーナーチェンジ物件
36	11285777	生玉町	千日前線谷町九丁目	4	1800	11560	76.58	4LDK	空有	7	1983/11/1	☆優良物件☆
37	11297552	生玉町	谷町線谷町九丁目	3	1800	11560	80.1	4LDK	空有	7	1983/11/1	☆優良物件☆
38	11239326	空堀町	長堀鶴見線玉造	3	1850	17850	70.18	3LDK	無	5	1987/9/1	全面改装済み
39	11251685	空堀町	長堀鶴見線玉造	3	1850	17850	70.18	3LDK	無	5	1987/9/1	★南東角部屋★
40	11060421	生玉 寺町	谷町線四天王寺前	4	1880	12800	52.96	2LDK	空有	6	1995/3/1	現況空室
41	11288552	国分町	環状線桃谷	6	1880	11100	50.72	2LDK		3	1995/10/1	室内リフォーム済
42	11251684	玉造 本町	長堀鶴見線玉造	5	1980	9020	60.85	2LDK	空有	5	1982/3/1	南向き真田山公園前
43	11254134	真法院町	谷町線四天王寺前	10	1980	8900	58	2LDK		2	1994/5/1	価格変更♪
44	11261926	小橋町	近鉄奈良線上本町	6	1980	17824	73.87	3LDK	空無	9	1980/9/1	☆優良物件☆
45	11301508	小橋町	近鉄奈良線上本町	3	1980	26750	94.97	3LDK		8	1980/10/1	☆優良物件☆
46	11298808	上本町1丁目	谷町線谷町六丁目	3	2080		59.16	2LDK	空無	5	1998/10/1	☆優良物件☆
47	11074929	上本町5丁目	近鉄大阪線上本町	2	2180	7600	39.2	1LDK	空無	12	2007/9/1	☆優良物件☆
48	11284089	伶人町	谷町線四天王寺前	5	2180	15160	74.92	3LDK	空無	7	1982/3/1	☆優良物件☆
49	11250282	勝山4丁目	環状線桃谷	5	2190	13300	61.25	3DK	空有	4	2001/5/1	◎価格変更◎
50	11253376	生玉 寺町	谷町線四天王寺前	4	2250	12300	61.53	1LDK	空有	8	1992/1/1	☆優良物件☆
51	11205851	玉造 元町	環状線玉造	2	2280	7100	60.48	3LDK	空無	8	1999/6/1	☆価格変更!
52	11261881	上本町1丁目	谷町線谷町六丁目	3	2280	12960	59.16	2LDK	空無	9	1998/10/1	☆優良物件☆
53	11310744	上本町1丁目	谷町線谷町六丁目	3	2280	8100	59.16	2LDK	空有	9	1998/10/1	☆優良物件☆
54	10981964	北河堀町	環状線天王寺	4	2290	8900	68.84	3LDK	空有	10	1996/3/1	☆優良物件☆
55	11080642	上汐3丁目	谷町線谷町九丁目	2	2350	19600	89.18	2LDK	無	10	1982/8/1	☆優良物件☆
56	11292298	清水谷町	谷町線谷町六丁目	6	2380	9420	60.52	1SLDK		2	1999/2/1	☆優良物件☆
57	11205851	玉造 元町	環状線玉造	2	2480	7100	60.48	3LDK	空無	11	1999/6/1	☆優良物件☆
58	11218650	四天王寺2丁目	谷町線四天王寺前	7	2580	24090	71.88	3LDK	空無	6	1996/12/1	★商談解除★
59	11305565	生玉 寺町	谷町線四天王寺前	4	2580	13900	72.71	3LDK	空無	4	1995/3/1	上町台地
60	11203622	逢阪1丁目	谷町線四天王寺前	4	2625	11000	82.8	3LDK	無	11	1978/7/1	収益物件
61	11292975	玉造 元町	環状線玉造	2	2650	5790	53.16	2LDK	空無	9	2005/4/1	地下鉄玉造駅徒歩2分
62	11305016	細工谷1丁目	近鉄奈良線上本町	8	2650	15600	67.9	3LDK	空無	3	1998/3/1	オーナーチェンジ

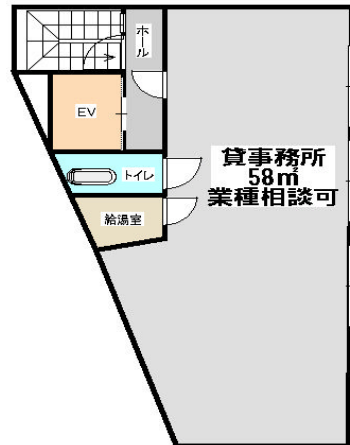
売マンション情報【天王寺区】

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
63	11295337	勝山2丁目	御堂筋線天王寺	9	2680	18630	93.14	4LDK	空有	7	1986/7/1	☆優良物件☆
64	11239200	上本町9丁目	谷町線四天王寺前	4	2700	12000	63.95	2LDK		7	2000/2/1	☆優良物件☆
65	11248834	細工谷1丁目	近鉄奈良線上本町	8	2780	15600	67.9	3LDK	空無	3	1998/3/1	オーナーチェンジ
66	11239200	上本町9丁目	谷町線四天王寺前	4	2840	12000	63.95	2LDK		7	2000/2/1	☆優良物件☆
67	11267240	上本町7丁目	近鉄奈良線上本町	5	2950	20500	66.66	3LDK	空無	6	2002/1/1	☆優良物件☆
68	11293830	上本町9丁目	谷町線四天王寺前	4	2980	7600	69.3	2LDK	無	4	1999/2/1	※価格変更!!
69	11261880	堂ヶ芝2丁目	環状線桃谷	5	3000	26870	72.65	3LDK	空無	8	1994/3/1	☆優良物件☆
70	11219332	東高津町	近鉄大阪線上本町	4	3080	19600	73.13	2LDK	空有	24	1987/9/1	☆優良物件☆
71	11256942	上本町9丁目	谷町線四天王寺前	4	3080	7600	69.3	2LDK	無	4	1999/2/1	☆優良物件☆
72	11252582	上汐3丁目	近鉄奈良線上本町	2	3150	5460	75.85	3LDK	空有	8	2005/2/1	☆優良物件☆
73	11258702	小宮町	谷町線四天王寺前	9	3180	21130	73.36	3LDK	空有	4	1994/3/1	☆優良物件☆
74	11268065	小宮町	谷町線四天王寺前	9	3180	13790	73.36	3LDK		4	1994/3/1	内装済です
75	11268065	小宮町	谷町線四天王寺前	9	3180	13790	73.36	3LDK		4	1994/3/1	☆優良物件☆
76	11220393	上本町5丁目	近鉄奈良線上本町	3	3200	5530	69.17	2LDK	空無	11	2004/2/1	オーナーチェンジ
77	11235314	上本町5丁目	近鉄奈良線上本町	3	3200	9740	69.17	2LDK	空有	7	2004/2/1	☆優良物件☆
78	11235794	玉造 本町	環状線玉造	4	3339	8310	70.46	3LDK	空無	6	2005/2/1	ペット飼育可
79	10942870	悲田院町	御堂筋線天王寺	4	3400	13650	75.79	3LDK	空有	15	2003/8/1	人気物件
80	11198135	小宮町	谷町線四天王寺前	9	3480	21130	73.36	3LDK	空有	15	1994/3/1	☆優良物件☆
81	11126816	悲田院町	阪和線天王寺	3	3690	9090	82.62	4LDK	空有	15	2003/8/1	☆優良物件☆
82	11273467	小橋町	近鉄大阪線上本町	5	3780	4680	75.79	3LDK	空有	13	2005/10/1	☆優良物件☆
83	11276666	東高津町	近鉄大阪線上本町	6	3780	10000	80.92	3LDK	空有	2	2002/3/1	☆優良物件☆
84	11291642	小橋町	近鉄大阪線上本町	5	3780	4680	75.79	3LDK	空有	13	2005/9/1	☆優良物件☆
85	11266714	小宮町	谷町線四天王寺前	9	3800	31930	85.53	2LDK		5	1994/3/1	分譲駐車場付
86	11204611	小橋町	近鉄奈良線上本町	5	3880	9200	76.51	3LDK	空有	13	2002/3/1	☆優良物件☆
87	11221934	小橋町	近鉄奈良線上本町	5	3900	13140	76.51	3LDK		13	2002/3/1	☆優良物件☆
88	11244323	上汐5丁目	谷町線四天王寺前	4	3980	9350	75.97	2LDK	空無	6	2006/8/1	☆優良物件☆
89	11266462	勝山1丁目	谷町線四天王寺前	8	3980	8300	77.38	2LDK	空有	5	1998/1/1	☆優良物件☆
90	11251009	空清町	谷町線谷町六丁目	9	4680	38940	117.16	3LDK		6	1997/1/1	☆優良物件☆
91	11292292	筆ヶ崎町	近鉄大阪線上本町	5	5280	6710	70.57	1LDK		36	2007/6/1	☆優良物件☆
92	11155333	北山町	近鉄大阪線上本町	6	5980	10800	92.44	4LDK	空有	11	2005/2/1	☆優良物件☆
93	11198160	真法院町	谷町線四天王寺前	10	5980	37500	124.12	4LDK	空無	6	1999/8/1	☆優良物件☆

◇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

★整/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

URL: http://www.cloverhome.net

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ともあかるいですよ!!

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

お家の中をきれいにしよう！！



★★★すっきり！！キッチン大掃除★★★

- ◆秋を感じられるようになりましたね。こんにちは、クローバーホームです。
先月は『冷蔵庫の中』をということでおとどけいたしました。さて、今回は『キッチン周りのお掃除』についてお届けします。

キッチン周りのお掃除方法

ガスレンジ

とにかく汚れたら余熱がまだ残っているうちに、濡れた布巾やタオルでさっと拭き取りましょう。汚れをそのままにして次に加熱すると、汚れが炭化して炭になり頑固で取れない汚れに変身してしまいます。受け皿の煮こぼれや五徳部分はタオルを菜箸に巻いて拭くと楽だし、手のやけどを防げますよ。

また、炒め物や揚げ物をする時、油汚れはレンジ台から1m四方の壁や床にも飛び散っています。調理後に濡れたタオルで壁や床もさつと拭いておけば完璧です。

壁

キッチンの壁には思った以上に油が飛び散っています。できれば一日の終わりに濡れたタオルでさつと拭いておきましょう。

パネルの場合は、台所用の中性洗剤を含ませた布で拭き、水拭き、から拭きの順で、汚れがひどいときは、換気扇同様にペーパータオルで湿布してから水拭き・から拭きを。壁がタイルの場合は目地はクレンザーをつけた歯ブラシでこすり落としましょう。



換気扇

油がホコリを吸着して、頑固な汚れになりがちです。できればキッチンを使う度にガスレンジと同じように濡れたタオルで拭くのが一番良いのですがなかなか…。羽やフィルターなどを外して、積もった油汚れは歯ブラシなどでこそぎおとしてから、洗剤でつけ置き洗い。取り外せない部分は、クッキングペーパーに洗剤をスプレーして貼付け、上からラップをして3分程置いて汚れを浮き上がらせて水拭きしてから乾拭きを。最近市販されているオレンジオイル系の洗剤が油汚れには強いですよ。

シンク

普段は一日の台所仕事が終わったら水洗いで充分です。その後タオルで水分を乾拭きしておく、ステンレスの曇りや白いポツポツ(水の中のカルキ分などが乾いてできる水垢)やカビの発生を防ぐことができます。それでも汚れが気になる時は台所洗剤とスポンジでステンレス目地に沿って均一の力で磨きましょう。漂白剤・塩・醤油などはさびなどの原因になりステンレスを痛める原因になるので長時間放置しないように気をつけましょう。



美味しい料理!!

きれいな換気扇で空気もきれい!!

ピカピカシンクで気分もスッキリ!!



No.	項目	旧法	新法
6	更新拒絶の 正当事由	<p><正当事由の在否の判断基準が明確でなく判例によって具体的事例></p> <ul style="list-style-type: none"> ①双方の生計事情 ②借地人の居住事情 ③地主が必要とする事情 ④双方の誠意度 ⑤移転先の提供の有無 ⑥立退料提供の有無 ⑦賃料滞納等不信行為の有無 ⑧当該地域の住宅事情 	<p><具体的事例をあげて正当事由の内容を明確化></p> <ol style="list-style-type: none"> 1.土地の使用を必要とする事情 <ul style="list-style-type: none"> ①地主 <ul style="list-style-type: none"> └ 建物の建てる計画があるか └ 借地人に代替土地の提供したか ②借地人 <ul style="list-style-type: none"> └ 代替土地を利用できる可能性 2.借地に関する経過 <ul style="list-style-type: none"> └ 貸した理由(行為、経済行為) └ 権利金の有無と額 └ 更新料の有無と額 └ 賃料額の相当性 └ 借地人の契約違反の有無 3.土地の利用状況(借地人の建物) <ul style="list-style-type: none"> └ 住宅用、事業用 └ 高度建物、低層建物 └ 老朽化 └ 都市計画化の用途地域の指定有無 4.地主の借地人に対する財産給付の申し出 <ul style="list-style-type: none"> ①土地の返還と引換えに立退料の提供 ② " " に代替地、建物の提供



次回 第3回も 御期待ください！！

4回連続企画「どっちを選ぶ？」

最終回

「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。



● その他

マンションでは、集会室や住居用のラウンジ、キッズルーム、ゲストルームなどの共用施設があることも少なくありません。大規模なマンションほど、1戸あたりの負担を低く抑えながらこうした共用施設が充実しています。最近のマンションでは、住戸内でも段差が少なく、エレベーターや共用階段の手すりなどバリアフリー設計が増えてきています。

一戸建てでは、2階建て以上の建物ならば階段の昇降が必要となります。車いす生活や老後に備えて廊下の幅を広くしたり、段差をなくしたりする新築やリフォームも増えていきます。

住まいの基礎知識

●まとめ

あこがれのエリアならマンション 一戸建ては郊外型が多いです。
 一戸建てとマンションでは様々な違いがあります。一戸建てのメリットはマンションのデメリットであり、
 マンションのメリットは一戸建てのデメリットなのです。一戸建てかマンションか、どちらが〇でどちらが
 ×とは言えません。自分にとっては一戸建てに向いているのか、マンションに向いているのかを考えて検討
 してみるのが大切です。

平成16年度
マンション平均価格
3,245.2万円
 平成15年度:3,216.3万円

平成16年度
一戸建て平均価格
3,562.3万円
 平成15年度:3,589.7万円

マンションを買うときに支払う 初期費用・・・【792.5万円】	
物件価格 3,245万円	
頭金	650万円
税金	20万円
仲介手数料	0万円
ローン手数料	3万円
ローン保証料	62.5万円
登記手数料	12万円
火災保険料	15万円
修繕積立基金	30万円
合計	792.5万円

マンションを購入した場合の 月々支払うお金	
住宅ローン	10万9,405円
管理費	1万5,500円
修繕積立金	6,780円
駐車場代	20,000円
合計	15万1685円

一戸建てを買うときに支払う 初期費用・・・【974万円】	
物件価格 3,590万円	
頭金	718万円
税金	23万円
仲介手数料	117万円
ローン手数料	3万円
ローン保証料	68万円
登記手数料	15万円
火災保険料	30万円
合計	974万円

一戸建てを購入した場合の 月々支払うお金	
住宅ローン	12万1,083円
管理費	0円
修繕積立金	0円
駐車場代	0円
合計	12万1,083円

※上記は、フラット35で
 マンション：2595万円、一戸建て2872万円を
 借入期間35年、金利3%で借入した場合の概算。
 諸費用についても概算とする。

次回から新章ですご期待下さい。

家賃滞納・事後対策

入居者にコンタクト

■手紙・ハガキによる通知 …支払期日より一週間以内に実行する。

■電話による督促…連絡がいたら、支払日の確認を必ずとること。

◎勤務先への電話も有効手段。

◎常習者へは特に入念に行く。

【滞納督促をスケジュール化】

※滞納発覚後1ヶ月間にどれだけ入居者とコンタクトを取れるかが重要



保証人へ連絡

■訪問+連帯保証人へ連絡

※支払日を必ず守る旨の念書を書かせること。

内容証明

■内容証明郵便で催促

※その後、何ヶ月にもわたって賃料を払わない借り主には債務不履行で賃貸借契約を解除

内容証明郵便には、

- 1.家賃を払ってください。
- 2.支払われなかったときは契約を解除します。

という、2点を入れておく。

少額訴訟

【簡易裁判所の少額訴訟制度】

50万円以下の金銭支払いのトラブルに限って利用できる裁判制度

※ただし、金銭支払いトラブルに限るために、立退き等の請求はできません。

- ・簡易裁判所に出向いて窓口で定型の簡単な訴状に記入をして、手数料1万円程を支払う。
- ・1ヶ月から2ヶ月後に期日が設定され、訴えた側と訴えられた側が呼び出される。
- ・そこで契約書や領収証などを確認しながらの審理が行われる。
- ・審理終了後に直ちに判決が言い渡される。

【メリット】

■手続きが簡単

- ・手続きが非常に簡略化されているので、専門的な法律知識がなくても、自分一人で訴状を作成でき、訴訟を起こすことができる。
- ・訴状は、定型書式の用紙に記入するだけで簡単に作成できる。
- ・簡易裁判所では、手続きについて詳しく説明してくれ、書記官や裁判官のアドバイスを受けながら訴訟を進められる。
- ・難しいといわれる証人の尋問も、裁判官が中心になって行ってくれる。

■短期的に解決できる

- ・訴えの申立てから審理まで、通常 2 ヶ月以内に終了する。
- ・原則として 1 回の審理で原告・被告双方の口頭弁論が行われ、その日のうちに判決が言い渡される。
- ・勝訴すると必ず仮執行宣言がつくため、判決の確定を待たずに強制執行を行うことができる。

■費用が低額で済む

- ・必要な費用は、次の 2 つのみ。

手数料＝請求金額の約 1%の収入印紙代(請求金額 30 万円の場合、3,000 円)

郵便切手代＝5,000 円程

住民票の調査

■新しい住所地に内容証明郵便で催促する。

住民票を追って引っ越し先を調べることができる。ただし、相手がきちんと住民票移転していた場合に限る。

※引っ越し直後は住民票移転をしていなくても、不都合がおおくなると、住民票を移転する場合があるため、あきらめず、

半年おきくらいに住所を調べる。

