

《随想》

私の戦後六十年 ⑱

栗城博



平成十一年は景気もまあまあで平穏な年だった。会社の体質強化のために資本金を四千万円に増資した。
十年間続けた宅建協会の支部役員を退任した。その代わりと言ったらおかしいが、大和市不動産業者協力会の会長に就任した。

平成十二年七月、現社長の健が十年勤めた積水ハウスを退社して帰ってきた。同年十月、取締役就任。本人は現場に出て培ってきた営業の仕事をしたかったようだが、承継者として学ぶことが先だと論じ、経営の勉強をすることを薦めた。市内の夜学で簿記会計をマスターした。新宿のFPスクールに通い、FPの資格を取得した。

縁あって『タナベ経営』で事業承継を含めた経営指導を受けることになった。いい機会だったので、健はこの時から三年経営幹部候補生特別コースから事業経営のノウハウまで学ぶことができた。

売上が上がっているから儲かっているとは限らないし、利益が在庫や売掛金に偏っていれば資金繰りに苦しむ。簿記・会計・財務の違いが分かり、決算書を一目見れば会社の現状を判断できる経営者として育ててくれた。

この平成十二年の年から、「新築住宅十年保証」が始まった。それまでの二年保証が、一挙に十年保証になったのだから業界は大変だった。今では笑い話のようなホントの話が私の小冊子に載せてあったのでご披露しよう。

『社員と昼食をしようとするファミリーストランに入った時のことである。二時過ぎだったせい店内は空いていた。少し離れた席で見ると建築業者らしい四人連れが深刻な顔で話しこんでいた。

「新築十年保証っていうのはきついな」
「うん、今まで二年保証だったのにいきなり十年になったからなあ」
「どうしてる？」

「しようがないよ、仕事が無ければ飯の食い上げになってしまおうし」
「そうだよ。法律で決まったんだから保証すると言うほかないだろう。何か起きたらその時はその時さ」

「どうしようもなくなったら俺は会社を潰す。下請けでも仕事はできるんだから」
「そうか。そんな方法もあるか・・・」

この人達は、品確法の本質を理解していない。十年保証といっても、確認書通りの工事をして何か問題があったら直せばいいとしか決めていない。その補償範囲も構造躯体の部分だけで、それ以外は従来通りの二年保証である。

これまでどんな工事をしてきたのだろう。こんな業者に任せた人は大変だなと思つた。」

つづく

☆JRC住まいる倶楽部会員様特別ご招待☆

「得する発見がある」大好評第15弾！
住宅展示会
見学バスツアー



毎回大好評の「東京ビックサイト住宅展示会見学バスツアー」です。ビックサイトの大きな空間に、建築資材や住宅関連機器各メーカーが一同に会し、新製品や売れ筋商品を一挙に展示する国内最大級の住宅展示会です。気になる商品や欲しい商品が目白押し。
一般入場はしていない展示会ですので、建築・建替・リフォーム等をお考えの方はこの機会にぜひご参加下さい。

日 付：平成24年4月1日(日)
時 間：10:00集合 10:15出発 定員
集合 場所：JRC店内(大和東3-9-3) 30名様

＜フェアのみどころ＞

- エコ住宅では太陽光・創エネ省エネ住宅の提案。
- 地震体験車で震度7を体験。
- CMでおなじみの新商品も！
- リフォームをお考えの方も必見。
- ちょっと一息B級グルメフェアや体験教室もあります。

◎スケジュール◎

10:00 集 合
10:15 出 発
↓
11:45 東京ビックサイト到着
(ご自由に見学下さい)
↓
15:45 東京ビックサイト出発
↓
17:00 J R C 到 着

道路事情により到着時間が遅れる場合がございます事をご了承下さい

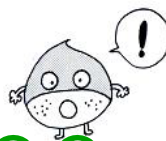
展示会の様子



＜参加者の声＞

☆各メーカーの専門担当者がプロの視点で解説をしてくれて参考になりました。自宅の建て替え計画に役立てたいと思います。(大和市 T様)
☆一度に多くのメーカーの商品が見学出来て大変参考になりました。手にとって見ることでカタログではわからない部分や色合いの比較ができました。(座間市 F様)

住宅ローンの返済が
困難になってしまったら・・・



昨今、収入の減少や病気などの理由により「住宅ローンの返済が困難になってしまった」との相談が多くなってきています。住宅ローンの支払いが滞ってしまったらどうなるのでしょうか。

まず融資を行なった各銀行は、保証会社に代位弁済の請求を行ないません。保証会社が銀行に弁済する為保証会社対借主の関係になり、抵当権が実行されます。実行されると裁判所から差し押さえ登記がなされ後に競売となり、強制的に退去しなければならなくなります。競売にて売却された代金は保証会社への債務に充当されますが、売却代金で不足する債務は消えることは稀で、ほとんどの場合債務が残ってしまうため、保証会社と話し合い、今後の支払い方法を決めていくことになります。

上記が一連の流れですが、そうなる前に解決できる事例も多々あります。支払いが出来なくなると未納のままに放置してしまう事が一番多く、その為に競売となってしまいます。

今は各銀行とも返済方法の見直しや、返済期間を延長し支払額を軽減させるなど相談できる体制を整えています。また「一般社団法人移住・住替え支援機構」では、家を一括にて借り上げ、その賃貸収入を住宅ローンの返済に充てる制度など、救済措置はたくさんありますので真っ先に金融機関との話し合いを行う事が大切です。

昨年も4組のお客様より相談がありました。何がお客様にとってプラスになるのか等をトータル的に判断する為、ファイナンシャルプランナー等の知識が必要となります。

今回の相談においても各世帯で進捗と内容が違う為、弊社ファイナンシャルプランナーが銀行と直接話し合ったり、保証会社へ直接訪問し、お客様の主義主張をしながらの交渉となりました。

結果的には家を手放す事になってしまう事もありますが、今後の生活の安定を最優先した交渉に感謝のお言葉を頂いております。

とてもナイーブな事ですので相談し辛い事かもしれませんが、放置したまま時間が経過すれば競売になり、その後の生活の安定などの対策も講じる事ができなくなります。

ファイナンシャルプランナーが各世帯の状況に合わせ一番よい方法をアドバイスします。相談は無料ですので解決の第1歩を踏み出してください。

木本 史晴

※昼食付、参加費無料。完全予約制となりますので、必ずご予約の上ご参加下さい。