

# フリージア

Freesia

夏号

2012 VOL.64

神奈川県不動産賃貸業協同組合報



- 暑中お見舞い申し上げます～業者様より ……2
- 第18回通常総会開催報告 ……3
- (不動産学のススメ) 区分所有法とマンションの管理 -その6 - ……4～5
- (弁護士大星賞の判例紹介) 常磐御前と平清盛 ……6
- (相続手続き) 遺産分割と法定相続分 ……7
- (セミナー開催報告) 「賃貸住宅管理:自主か委託か、その要点」  
・「太陽エネルギー活用のおすすめ」 ……8
- 人口動態 ……9～10
- 納涼ビアガーデンのご案内/仲間たち ……11
- 株式会社ノーリツ「太陽光発電システムと太陽熱温水システムのご提案」 ……12～13
- かんたんクッキング ……14
- 暑中お見舞い申し上げます～役員より ……15
- 「組合員募集推進キャンペーン」のご案内 ……16

NEWS  
ニュース

**7月28日(土) セミナー開催**

**8月 4日(土) 納涼ビアガーデン開催**

# 暑中お見舞い申し上げます



平素は格別のご厚情を賜り、  
厚く御礼申し上げます。  
今後とも一層のお引き立てを  
お願い申し上げます。

平成二十四年  
提携業者・後援者一同

## 有限会社 第一住宅社

代表取締役 松元 定示

皆様の大切な財産のよき相談相手に  
なるよう努力を積み重ねています。

〒252-0334 相模原市南区若松3丁目48番2号  
TEL 042-747-1111 FAX 042-747-1124



## SMBC日興証券

**青葉台支店** 〒227-0062 横浜市青葉区青葉台2-8-20  
(パルテ青葉台) TEL.045-982-3311  
資産運用・相続対策はご相談ください



## 有限会社 双美

代表取締役社長 鈴木 文夫

建築一般・リフォーム・ビルメンテナンス  
給排水工事をまかせ下さい。

本社：〒241-0804 横浜市旭区川井宿町125-31  
TEL：045-954-3223 FAX：045-954-3247  
営業所：東京・横須賀・千葉

ご用途・ご予算に応じた「仕出し料理」をおつくり致します。  
ご慶事・ご法事・ご会食・ホームパーティなどにどうぞ！

## 日本料理 米宗

お問い合わせはフリーダイヤル 0120-246154 をご利用下さい。  
〒226-0027 横浜市緑区長津田6-4-34  
TEL 045-983-3911 FAX 045-984-6851

生命保険・損害保険に関するご相談なら

## 三井生命保険株式会社 二俣川営業部

〒241-0821 横浜市旭区二俣川2-85-4  
TEL：045-361-6039

担当 小宮・山本

## 国際ビルサービス株式会社

代表取締役 鳥谷 尚道

快適な環境、やすらぎのある生活圏、  
創業以来50年間私たちがつくり続けています。

横浜市港北区新横浜2丁目5番地1  
TEL 045-474-0641 FAX 045-474-0647  
URL <http://www.kbs-bm.co.jp>

「ごちそうさま！」そのひとことが  
美味しさの世界を広げていきます。



中食事業 和惣菜・魚肉練り製品・お  
—弁当・惣菜— ごわ類、お弁当の製造販売

## 株式会社 シンノオ

外食事業 居酒屋、ランチやディナーを  
—レストラン・居酒屋— 満喫できるレストランを展開

〒241-0015

横浜市旭区小高町 118

給食事業 現代人の食生活を見つめ直し  
—企業・学校— た「おふくろの味」を提供

TEL.045(373)5353 FAX.045(373)5459  
<http://www.shinnoo.co.jp>

まったく新しいウエディングステージ誕生！

## アルカンシエル横浜

Luxe mariage  
リュクスマリージュ

所在地 〒222-0033 横浜市港北区新横浜3-18-8  
TEL 045-475-5670  
営業時間 11:00~20:00 (火曜日定休)  
URL <http://www.arcenciel-g.jp/yokohama/>

## ~\$~ インテリア・サーフ

代表 菱沼 朗

リフォーム全般、小さな事から何でもやります。  
フットワークの良さが自慢です。

〒241-0014 横浜市旭区市沢町1127-12  
TEL 045-382-3900 FAX 045-382-3938

お客様を一番の笑顔でお迎えいたします



Shin Yokohama

## GRACE HOTEL

新横浜グレイスホテル

〒222-0033 横浜市港北区新横浜 3-6-15  
TEL 045-474-5111 (代表) FAX 045-474-9510 (代表)  
URL <http://www.gracehotel.jp>



## ハウスメイト

横浜北支店 支店長

オーナー様の資産価値の最大化とご入居者の満足度向上を  
目指しサービスの質を拡充してまいります。

株式会社 ハウスメイトパートナーズ 横浜北支店  
横浜市都筑区仲町台1-6-11 スペランツァ仲町台1F  
TEL 045-942-4942 FAX 045-942-4927  
URL <http://www.housemate.co.jp>

# 第18回 通常総会開催報告

平成22年5月26日（土）午後4時より、新横浜フジビューホテルにて、組合員総数125名中本人出席、書面議決書、委任状を含めて79名の出席を得て定足数を満たし、第18回通常総会が開催されました。

来賓に神奈川県中小企業団体中央会組織支援部主任石井貴章氏を迎え、議長に西條八郎氏を選任後、議案審議が専心かつ真剣に行われ、各議案は原案どおり承認又は可決決定されましたので報告いたします。

- 第1号議案 平成23年度事業報告及び決算関係書類の承認の件
- 第2号議案 平成24年度事業計画案及び収支予算案承認の件
- 第3号議案 経費の賦課及び徴収方法決定の件

総会終了後は、提携業者様等による「説明会」を行いました。さらに会場を移して開催された「親睦会」では、顧問の先生方によるワンポイントレクチャーで楽しく知識を吸収、恒例の万歳三唱、クラシック音楽鑑賞、そして多数の景品を用意してのビンゴゲーム、カラオケ等で大いに盛り上がりました。

来年も5月下旬の開催を予定しておりますが、より多くの皆様のご出席をお願いいたします。



渡邊多喜男  
理事長



来賓  
石井貴章氏



議長  
西條八郎氏



山家一洋税理士



竹川忠芳弁護士



大星賞弁護士



江蔵耕一不動産鑑定士



金子清隆専務理事



足立剛行常務理事



提携業者説明会



## 不動産学のススメ

LEC大学教授・不動産鑑定士  
江蔵耕一氏（えぞうこういち）

### 「区分所有法とマンションの管理 -その6-」

著者プロフィール  
S22.2.6 鹿児島県生まれ  
S44.3 中央大学法学部卒業

S44.4 神奈川県庁勤務  
S53.3 不動産鑑定士開業  
現在に至る

#### 1. はじめに

今回はマンションの自治組織である管理組合の集束手続き、理事会の権限、共同利益背反行為に対する管理組合の対処の仕方についてです。特に、管理費や修繕積立金の滞納に対する法的措置について詳しく説明します。近年、不況の長期化により住宅ローンの支払いが滞り、管理費等も滞納するケースが増え、管理組合の悩みの一つになっています。集会の手続きについても管理会社に任せていることが多く見受けられますが、規約の改正などは集会での特別決議が必要になります。

#### 2. 集会の手続きについて

##### (1) 集会の招集

通常は春から夏にかけて年1回開かれることが多いですが、区分所有法（以下「法」と言います。）によれば管理者が招集します。管理者とは、法25条により集会の決議により選任されます。共用部分について管理する管理者を定めることが多く、個人でも法人（マンション管理会社等）でも、複数でもかまいません。管理者を置いていない管理組合では、管理組合の理事長名で集会の招集を通知しています。また、法25条3項では区分所有者及び議決権の5分の1であれば集会の招集を請求できます。

##### (2) 集会の通知

法によれば通知は開催の1週間前となっていますが、実際には2週間から1ヶ月くらい前に各区分所有者に管理組合理事長名で通知されます。法40条ではマンションの1室を共有している場合は誰か一人を議決権行使者と定める必要があるとしています。通知は基本的には専有部分が所在する場所（郵便受

け）に通知すればよく、区分所有者が別の場所を指定している場合はそこに通知します。通知の内容について、重要な決議については議案要項も記載します。特に共用部分の変更や規約の改定、建替えに関することなどは重要な決議にあたるので、決議内容を要約した要項が必要です。

##### (3) 決議事項の制限

決議はあらかじめ通知した事項について行ないませんが、規約で別の定めがあり、「集会においては、あらかじめ通知した事項でなくても決議することができる。」となっていれば通知事項以外も決議できます（法37条2項）。

##### (4) 議決権の割合及び議事

法14条は共用部分の持分について専有面積の割合を定めたものですが、同様に議決権の持分が決まります。但し、規約で議決権の持分変更ができます。議事は普通決議事項と特別決議事項があります（図表-1参照）。

<図表-1> 普通決議事項と特別決議事項

種類	普通決議事項	特別決議事項
項目	共用部分の管理 建物の敷地等の管理 議長の選任 管理者に対する訴訟追行権の授権 規約議事録の保管等	共用部分の変更 建物の敷地、付属施設の変更 規約の設定・廃止等 法人設立・解散 共同利益背反行為者に対する競売請求等 建替え決議 大規模一部滅失の復旧 団地規約についての各棟の承認等

普通決議は規約で別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権について、それぞれの過半数で決議します。実務的には議決権は規約で各戸一個の議決権とする場合が多く、同数の場合は議長が決定します。中高層共同住宅標準管理規約（以下「標準管理規約」と言います。）では、次のように定められています。

### <標準管理規約>

(総会の会議及び議事)

- 第47条 総会の会議は、議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。
- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
  - 3 次の各号に掲げる事項については組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する(以下略)。

なお、最近では電磁的議決法と言って、標準管理規約でも電子メール、ウェブサイト、フロッピーディスクやCD-ROM等による方法も可能とされています。

## 3. 理事会について

### (1) 理事について

管理組合は法人にすることもできますが、通常は組織的に法人に準ずる理事会を構成し、実務的には各区分所有者の代表として理事を選任します。理事は組合員でない外部の専門家でもかまいません。理事の人数に制限はありませんが規約で定めることができ、複数の理事の中から代表理事(理事長)を決めます。代表理事は規約により理事の互選によることが多いです。任期は2年が多く、決議は過半数によって決定されます。標準管理規約では、次のように定められています。

### <標準管理規約>

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く

- 一 理事長
  - 二 副理事長 ○名
  - 三 会計担当理事 ○名
  - 四 理事 ○名
  - 五 監事 ○名
- 2 理事及び監事は組合員のうちから選任する。
  - 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は理事の互選により選任する。

### (2) 理事会について

管理組合の業務は法に定めるもののほか、すべて

集会で決定しますが、通常は普通決議事項、特別決議事項及び共同利益背反行為として訴訟を提起する場合を除き、規約で業務を執行します。但し、次のとおり規約でのみ定めることができ、集会で決定することができないものがあります。

### <規約でのみ定めることができるもの>

- ①規約共用部分、②規約敷地、③共用部分の持分割合、④共用部分の負担割合等、⑤集会招集請求権の区分所有者の定数の引き下げ、⑥議決権の割合、⑦普通決議の要件(過半数)、⑧小規模一部滅失の場合の処置

## 4. 共同利益背反行為者に対する対処の仕方

### (1) 法が定める対処法

法57条～59条では、共同利益背反行為者に対する対処の仕方を規定しています(図表-2)。

<図表-2> 共同利益背反行為者に対する法の定め

条文	行為及び共同利益背反行為者に対する対処内容	手続き
57条	1項…行為の停止、除去及び予防措置 (行為)法6条1項の行為… 建物の保有に有害な行為・管理使用に関する背反行為	集会の決議 訴訟、提起
58条	1項…専有部分の使用禁止 (行為)共同生活の障害が著しく、共同生活の維持が困難な場合。	同上
59条	1項…区分所有権及び敷地利用権の競売 (行為)管理費の長期滞納等の共同生活の維持が困難な場合。	同上

### (2) 訴訟の提起

次のようなものがあります(図表-3)。

<図表-3>

訴訟の種類	内容	裁判所名
通常の訴訟	口頭弁論→証拠調べ→判決	地方裁判所・簡易裁判所
小額訴訟	金額60万円以下の金銭支払	簡易裁判所
支払督促	申立→仮執行宣言→強制執行	地方裁判所・簡易裁判所
法59条訴訟	配当が無譲与の場合、新競落人に管理費請求	地方裁判所

### (3) 法59条の競売請求

法59条の定める競売請求は「形式的競売請求」と呼ばれ、上記の小額訴訟や支払督促などで強制執行して競売になったが、配当が管理費に充当されない場合(無譲与と言います。)に該当し、新競落人(新区分所有者)に滞納管理費を引き継がせることができます。

## 弁護士大星賞の判例紹介 (第6回)

# 「常磐御前と平清盛」



顧問弁護士 大星 賞

ストップ・ザ・児童虐待！

「児童虐待の増加に伴い民法が改正されました」

### 1. 不倫をしても親権が喪失しないとした判例 (昭和4年2月13日大審院判決)

旧民法第834条では、「父又は母が、親権を濫用し、又は著しく不行跡であるとき」は、家庭裁判所は、親権喪失の宣告をすることができると規定しています。古い判例ですが、夫が死亡後、単独で親権を有する母が、夫の友人である妻子ある男性と不倫関係となり、同棲したからといって事情によっては、著しく不行跡であるとはいえないとした判例があります。

### 2. 時代背景

今、大河ドラマで平清盛が放映されています。視聴率が余りよくないようですが、平清盛は、貴族の時代から武士の時代に橋渡しをした人物として再評価されているそうです。平治の乱(1159年)で、源義朝が平清盛に敗れ殺されると、義朝の側室であり、牛若丸(源義経)の生母であった美貌の誉れ高き常磐御前は平氏に捕まり、自分の子供を助けるために平清盛の妾となったという話は有名です。

戦前の話ですが、この故事に習って寡婦が生活のために不倫関係となっても、必ずしも親権は喪失しないとしたのがこの判例です。

### 3. 解説

親権とは、親が子の監護、哺育、教育などを行う包括的な権利と義務をいうのです。

戦前は、戸主制度、家制度があり、必ずしも子供のためという親権ではありませんでしたが、戦後、未成年と親との親子関係は、子供の福祉のためのみ存在するということが明確にされております。

最近では、児童虐待相談対応件数が毎年増加をし、平成22年度では5万6千件を超えている由々しき事態となっているのです。昔は、大家族であり、隣近所の大人達も手伝い子供のことを考えていた時代でしたが、今では、核家族化が進み、他人には関知しないことが当然のようになってしまいました。また、報道で度々幼い子へのネグレクト(育児放棄)や暴力などのニュースを見聞することが増えております。

子供は、親の宝だけではなく、社会全体の宝ですので、何とか児童虐待の発生予防並びに早期発見を推し進めなければなりません。

その一環として、平成23年6月に、民法等の一部を

改正する法律が公布され、平成24年4月1日から施行されました。その改正の目的は、一言でいえば「児童虐待を防ぐため」の親権制度の改正なのです。

児童虐待を行う親への対応としては親権喪失制度がありました。要件も効果も重く、活用しにくいと以前から指摘されてきました。

そのため、児童虐待のように親権の行使が不適切な場合には、迅速に、適宜、必要に応じ適切に親権を制限することができるようにする必要があります。また、親権を制限した後は、親権者に代わって子の身の回りの世話や財産の管理を行う適任者を確実に確保する必要があります。

そこで、児童虐待を防止し、児童の福祉に叶う観点から、民法や児童福祉法その他の法律が改正されたのです。

### 4. 改正点

#### (1) 親権停止制度の創設

先ほども述べましたように、親の親権を喪失させるには、実務上困難が伴っておりました。そこで、児童をいち早く保護するために、親権を剥奪するのではなく、2年以内の期間に限って親権を行うことができないようにする制度を新しく創設したのです。これにより、親権喪失の要件を満たすまでには至らない比較的程度の軽い事案においても、児童を守るため、必要に応じて迅速に、親権を制限できることとなりました。

#### 【改正民法第834条の2】

家庭裁判所は、「父又は母による親権の行使が困難又は不相当であることにより子の利益を害するとき」に2年以内の期間を定めて親権停止の審判をすることができる。

#### (2) 親権停止や親権喪失の審判を請求できるのは誰か？

従来は、子の親族、検察官、児童相談所長が親権喪失の審判を申し立てることが出来るとしておりましたが、改正により協力してくれる親族がいない場合等でも迅速に親権停止の審判を請求できるように、子自身や未成年後見人等にも請求権が与えられました。また、児童福祉法の改正により、児童相談所長も、親権喪失のみならず親権停止の審判の請求権者となりました。

#### 【改正民法第834条、第834条の2、第835条】

子の親族及び検察官のほか、子、未成年後見人及び未成年後見監督人も、親権の喪失等について、

家庭裁判所への請求権を有する。

### 【改正児童福祉法第33条の7】

児童相談所長は、親権喪失、親権停止及び管理権喪失の審判並びにこれらの審判の取消しについて、家庭裁判所への請求権を有する。

### (3) 子の利益のためということを明確化した

今回の改正では、「親権を行う者は、子の利益のために子の監護及び教育をする権利を有し、義務を負う。」として、子の利益のための親権ということを明確に規定しました。親権者は、子の利益のために行われる子の監護及び教育に必要な範囲内でその子を懲戒することができますが、改正前にあった、懲戒場に入れることができるとする部分は削除されたのです。さらに、離婚後の子の監護に関する事項として親子の面会交流等が新たに規定されたのです。

### 【改正民法第820条、第822条】

親権を行う者は、子の利益のために子の監護及び教育をする権利を有し、義務を負う。

親権を行う者は、子の利益のために行われる子の監護及び教育に必要な範囲内でその子を懲戒することができる。

## 5. 最後に

昭和の時代には、「法は家庭に入らず」との法格言のもと、民事では、家庭内のことは出来るだけ親子・夫婦間の秩序には自助処理するのが良いとの考えがありました。しかし、平成に入り、夫婦間や恋人間でも、ドメスティックバイオレンス(DV)、親子間では、児童虐待、高齢者虐待といった悲しい事件が相次いだのです。社会や人の気持ちが変われば、法律も変わらざるを得ず、家庭内であっても、法は介入し、弱者を救済する必要があるのです。法は、何もしないことの方が非難されるようになったのです。

このような、社会になったことは、むろん好ましいことではないのですが、大切なことは、親子の絆が社会の絆の基礎であるという意識です。児童虐待の防止は、大人すべての義務であると考えべきでしょう。

# 相続手続き

## ～ 遺産分割と法定相続分 ～

**Q.** 私は幼い時から、実父Bの兄Aの家庭で育てられました。Aを本当の父のように思っていました。この度平成24年5月にAが亡くなりました。家系図は下記のとおりです。本人が住んでいた不動産の所有者は祖父の後妻α(平成元年3月死亡)が4分の1、Aが4分の3です。私の相続分はどうなるのでしょうか。



**A.** 今回ご相談不動産については、平成元年3月に亡くなられた亡後妻αが4分の1を所有したままになっているようです。手続きとしては、亡後妻αの相続分から確定させていくことになります。

亡後妻α持分4分の1については、相談者甲:2分の1(不動産全体の8分の1)、亡長男A:2分の1(不動産全体の8分の1)が法定相続分となります。この遺産分割には、相談者甲の他、亡長男A、ただしA本人が亡くなっているため、その相続人として、次男B・亡三男Cの妻・亡三男Cの長男乙を含めた合計4名が参加することになります。これは、相談者甲の相続分、亡長男Aの相続分をそれぞれ確定させるための遺産分割協議です。

そしてその後の手続きの流れは、亡長男Aの遺産分割のため、相談者甲と次男Bと亡三男Cのご長男乙(平成24年5月には三男Cは既に亡くなっているため、代襲

相続人として長男乙が参加します。亡三男Cの妻は参加しません)が相続人として遺産分割協議に臨みます。

亡長男Aの持分は当初の4分の3に加え、上記亡後妻αの遺産分割で法定相続分8分の1を取得した場合には、合計8分の7になり、これをさらに分割協議することになります。この場合、相談者甲:3分の1(不動産全体の24分の7)、次男B:3分の1(不動産全体の24分の7)、亡三男の長男乙:3分の1(不動産全体の24分の7)が法定相続分となります。

相続手続きについては専門家へのご相談をお勧め致します。

●お問合せ先

相続手続き支援センター神奈川

クナンハ ムヨオ

フリーダイヤル 0120-978-640

# セミナー開催報告

3月17日(土)、横浜駅東口「ヨコハマジャスト1号館」にて平成23年度3回目のセミナーを開催しました。第1部は『賃貸住宅管理:自主か委託か、その要点』と題して、満室経営スクールを運営する株式会社市萬のコンサルタント、竹内将人、渡辺広美の両氏に、第2部は『太陽エネルギー活用のおすすめ』と題して、株式会社ノーリツの阿部日出彦、渡邊直人氏の両氏にそれぞれ講師を依頼し、有益な講義を頂きました。その概要を報告いたします。

## 第1部 「賃貸住宅管理:自主か委託か、その要点」

### ①賃貸管理の方法

- ・管理の現状：全部委託:20%、一部委託:38%、自主管理:32%
- ・自主管理：メリットは入居者とのコミュニケーションをとり易い。オーナーの思い通りに管理できる。デメリットは、入金・クレーム管理が手間でありノウハウが少ない。最新の市況データが集まらない。入居者を幅広く募集することが難しい。長期間、仕事を空けられない。など
- ・委託管理：メリットは入金、クレーム管理に手間がかからない。業者間ネットワークで幅広い範囲で募集できる。デメリットは、入居者との関わりが少ない。委託手数料が必要。管理上何かを行なう場合には、委託会社に確認が必要になる。など

### ②現在の賃貸市場

- ・全国の空室率：20%超(昭和53年は11%)。賃貸物件数も建築され続けており増加中。
- ・一生賃貸派について：増加中(景気が悪いと増える)。理由は、自由に住み替えたい。長期住宅ローンが不安。など
- ・一般的な管理方法：管理の領域は募集・メンテナンス・入金・契約。借り手市場になっている現在、これでは賃料アップは難しい。
- ・『運営型』管理方法：(株)市萬が提唱する管理方法で、「貸家業」から『サービス業』への転換。『こんな物件なら住みたい』という魅力的な物件を提供する。建物のリノベーションを行なって品質・デザイン性を高めることによって賃料アップを狙える。居住者のコミュニ



竹内将人氏



渡辺広美氏

ティを創る。税務申告のサポート等も有効。

- ・具体的な運営事例：小さなことの積み重ねが入居者の不満を解消して空室化を防ぐ。魅力が伝わる募集画面とする。滞納ゼロのポイント制でハワイ旅行。仲介会社とのコミュニケーションを密にしてノベルティを用意し自己物件への推奨を図る。自己物件の強い要素を把握しておく。入居者の好む物件に内容を変えてゆく。「もちつき大会」などで入居者とオーナーとの人間関係を築いてゆく。3K(汚い、暗い、臭い)を撲滅する。エントランスのイメージは大事。ファミリー向けなら「子供用品の置き場」設置は好評。

### ③まとめ

- ・自主管理のメリットと、委託管理のメリットを合わせた『運営管理』がこれからの管理。
- ・大家さんも『企業経営者』。キャッシュフローの健全化。マーケティング感覚を持って市況、入居者ニーズを知る。人材育成を図る。協力業者(管理会社、リフォーム業者、保険、税理士など)を大切に育てる。

### ④満室経営アカデミー

- ・勝ち組大家さん誕生サポートセンターとして開設された大家さん向け空間で、満室経営実現のための参考書籍、DVD『空無い大辞典』、アイデア展示等があり、満室スクール開講日に利用可能と紹介。



阿部日出彦氏

## 第2部

### 「太陽エネルギー活用のおすすめ」

#### ①太陽光発電

戸建て住宅よりも、大きな屋根を持つ賃貸住宅に特に向いている。

- ・屋根が広いので発電量が多く、収益が多い。
- ・10年間の買取価格保証がある。
- ・神奈川県等からの助成金制度がある。
- ・発電設備は減価償却ができて、優遇税制もある。
- ・「かながわソーラーセンター」が開設され、太陽光パネル設置の推奨業者を紹介開始。

#### ②太陽熱利用ガスふる給湯暖房システム

- ・太陽光発電システムを設置できない屋根に向いている。太陽熱給湯と高効率ガスふる給湯機とのハイブリッドシステムで、ガス代を約4割節約できる。

注) 高効率ガス給湯機:「エコジョーズ」という愛称で普及し始めている高効率ガス給湯機は、熱交換器を2重に備えてあり、熱効率が95%と非常に高く、太陽光発電を利用出来ない物件に向いている。





# 人口動態

2011年10月1日現在の日本の総人口が、1億2780万人となり前年と比べ29万9千人の減少（0.2%）で、1950年以降過去最大の下げ幅となりました。

（平成24年4月17日総務省発表）

総務省によりますと、出生者数から死者数を引いた「自然増減」が過去最大の18万人減となり、少子高齢化の進んでいることが裏付けられました。

神奈川県全体では0.11%の増加になっていますが、横浜市では平成23年度の人口増加数は2,218人で戦後最も少ない人口増加となっています。自然増加数は、2,808人で前年度と比べると2,266人の減少となっています。

以下、詳細とグラフを掲載しましたのでご覧ください。

- ①人口増加の推移（昭和22年中～平成23年中）・・・ 図1-1
- ②男女別の人口動態（平成13年中～平成23年中）・・・ 図1-2
- ③世帯数の動き・・・ 図1-3
- ④年齢別人口・・・ 図2-1
- ⑤人口ピラミッド・・・ 図2-2

## 1 人口と世帯の概況

### (1) 人口の動き

#### ・戦後最低の人口増加数

人口増加数の最近の動きをみると、平成7年に

人口増加数とその時点で戦後最低の7,049人（社会増加数マイナス6,987人、自然増加数14,036人）を記録した後、平成8年以降は上昇に転じ、平成13年は36,405人（社会増加数23,376人、自然増加数13,029人）となりましたが、その後平成19年を除き年々減少し、平成22年は8,389人（社会増加数3,215人、自然増加数5,174人）、平成23年は2,218人（社会増加数マイナス590人、自然増加数2,808人）と2年連続で大幅に減少しています。[図1-1]

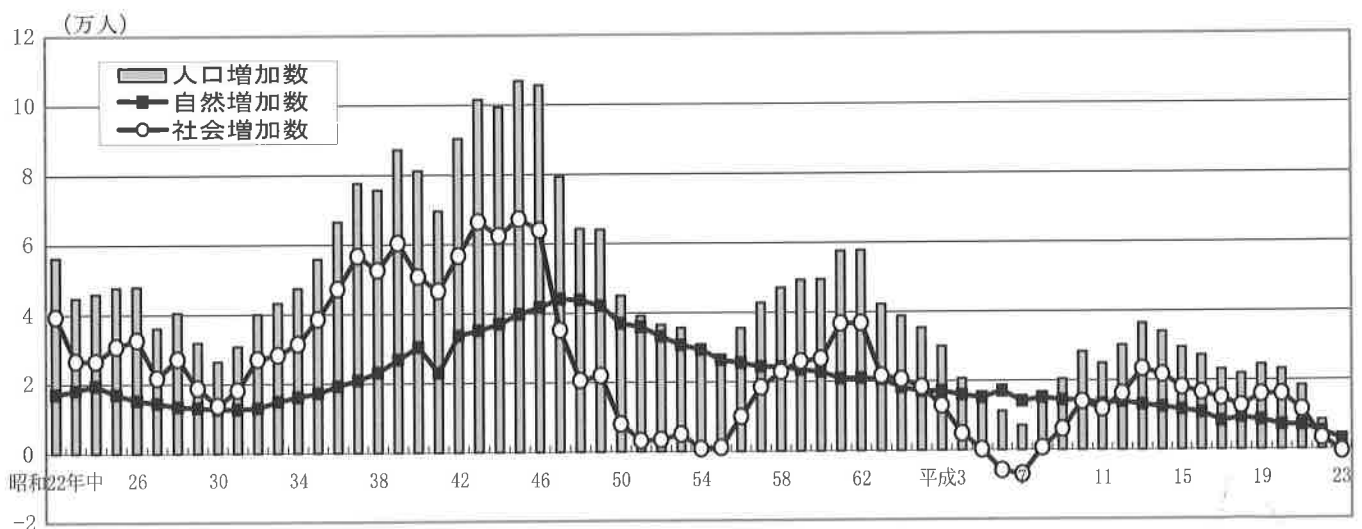
一方、平成13年以降の人口動態を男女別にみると、女性の人口増加数が男性を上回っており、平成23年についても女性4,020人に対して男性マイナス1,802人と女性の人口増加数が5,822人上回りました。[図1-2]

### (2) 世帯数の動き

#### ・世帯規模は縮小し単身世帯化が進む

平成24年1月1日現在における世帯数は1,595,139世帯で、前年に比べ10,585世帯（0.67%）増加しています。平成23年中の世帯数の動きをみると、転入や世帯分離による増加が142,218世帯、転出や世帯合併による減少が131,633世帯となっています。

[図1-1] 人口の増加の推移（昭和22年中～平成23年中）



1世帯当たり人員は2.31人で、世帯数が人口の伸び（増加率0.06%）を上回って増加しているため、前年の2.33人よりさらに世帯の規模は縮小しています。

また、世帯人員別の世帯数の割合の推移をみると、1人世帯と2人世帯が増加し、3人以上の世帯が減少しており、単身世帯化や世帯規模の縮小化が進んでいることが分かります。

## 2 上がり続ける老年人口割合（高齢化率）

平成24年1月1日現在の横浜市の人口（3,691,240人）を年齢3区分別にみると、年少人口（0～14歳）が483,380人、生産年齢人口（15～64歳）が2,427,891人、老年人口（65歳以上）が

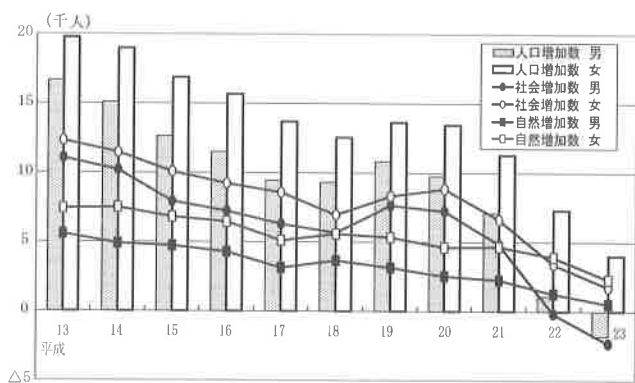
754,059人となっています。前年と比較すると、年少人口が2,882人（前年比0.6%）、生産年齢人口は11,075人（同0.5%）減少しているのに対し、老年人口は16,175人（同2.2%）と増加しています。

年齢3区分別割合は、年少人口が13.1%、生産年齢人口が65.8%、老年人口が20.4%で、前年に比べ年少人口の割合は0.1ポイント縮小し、老年人口は0.4ポイント拡大しています。老年人口は戦後最も高い水準となっています。生産年齢人口は0.3ポイント縮小し、昭和35年以降で最も低い割合となっています。

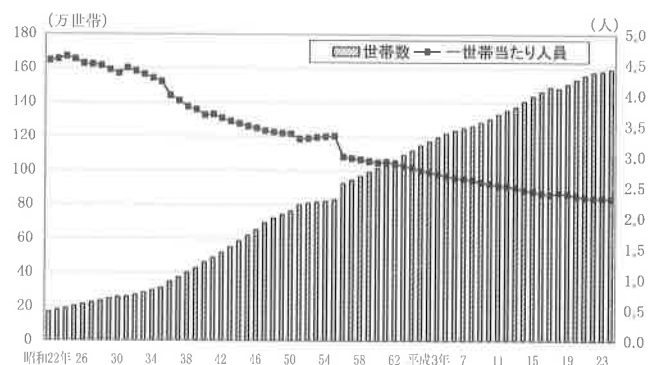
全国（それぞれ13.1%、63.5%、23.4%。平成24年1月1日概算値）と比較すると、横浜市では生産年齢人口の割合が高く、老年人口の割合が低くなっています。また、年少人口と老年人口の数が逆転した年が全国では平成9年、横浜市では平成12年ですが、ともに年少人口と老年人口の差は広がる傾向にあります。〔図2-1〕

男女、年齢別人口構造の特徴を視覚的に捉えるものとして「人口ピラミッド」がありますが、横浜市は62～64歳と38～41歳の2つのベビーブーム世代を中心として膨らみを持ち、人口の少子高齢化を反映した「ひょうたん型」となっています。〔図2-2〕

〔図1-2〕 男女別の人口動態（平成13年中～平成23年中）



〔図1-3〕 世帯数及び1世帯当たり人員の推移（昭和22年～平成24年）



〔図2-1〕 年少人口及び老年人口の割合の推移（昭和53年～平成24年）

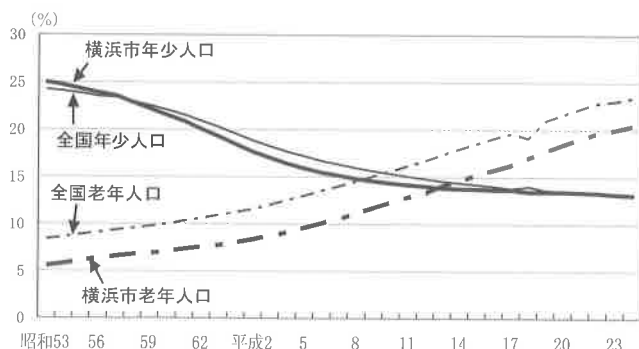
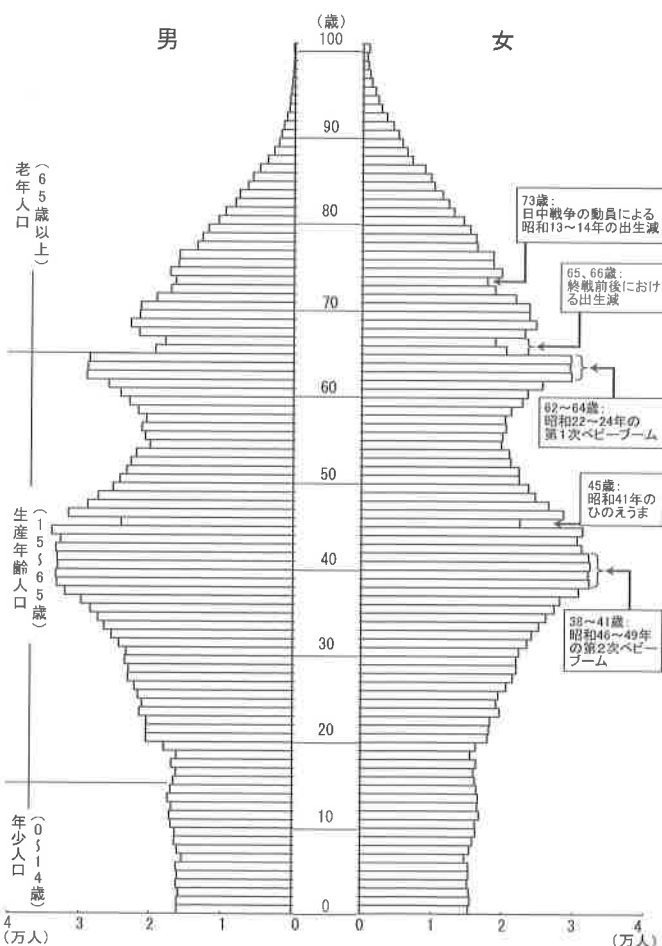


図2-2 横浜市の人口ピラミッド（平成24年）

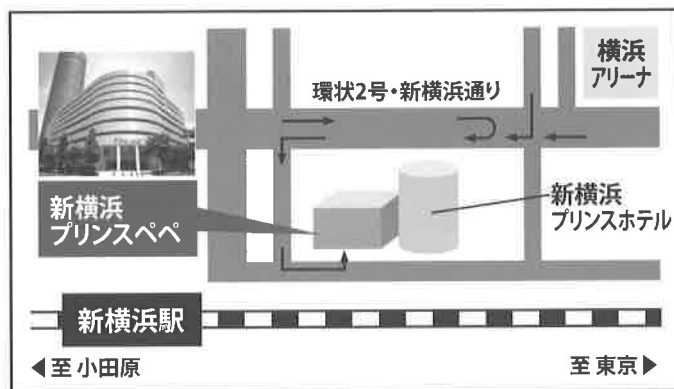


# 納涼ビアガーデンのご案内

恒例の納涼会、今年は涼風に吹かれて夜景を楽しんでいただく、屋上ビアガーデンを企画いたしました。冷たいビールとバーベキューで一時、暑い夏をしのいでください。先着35名様迄のお申し込みとさせていただきますが、組合員の皆様始め提携業者様・ご後援者の皆様には、奮ってのご参加をお待ちしております。



- 開催日** 8月4日(土)
- 集合時刻** 午後6時(午後6時15分より開始)
- 参加費** お1人様 6,000円(当日払い)
- 募集定員** 35名様 限定です。
- 集合場所** 新横浜プリンスペペ屋上(プリンスホテル隣)



## 仲間たち

### 事務局員紹介

荒木 三郎

JR横浜線十日市場駅を下車してロータリーを抜け、満開の桜並木の下を暫く歩き、高速道路の方向へ右折し少し歩いて行くと、YMGビルが見えてきました。整然としたオフィスの一角に神奈川県不動産賃貸業協同組合の事務局がありました。

申し遅れましたが、4月2日より事務局に着任いたしました荒木三郎と申します。5月いっぱいまで退任された天津豊事務局次長と「事務引継」を受けながらのスタートでした。前職では営業畑の仕事を長くしておりまして、ほとんどの時間を外で過ごしておりました関係上、身体を動かすことは苦になりません。この事務局に勤務出来ますことに感謝しつつ、微力ではございますが皆様のお役に立てますよう努力したいと思えます。

引き継ぎを受けながら最初に感じましたことは、事務局の仕事の範囲が広く身体のみならず頭もフル回転させなければならないことでした。私より10歳程ご先輩の天津次長が全くお歳を感じさせず、事務処理をされていた仕事ぶりには感服し頭の下がる思いでした。



時は待たず、引き継ぎは5月で終わりました。弱音を吐くわけには参りません。6月からは独り立ちして総会後の所官庁への諸届け、組合報の編集・発送、セミナー開催、納涼会開催等と事務処理や行事が山積しております。また、組合員様募集キャンペーンも推進しなければならないと考えております。

平成7年に当組合が産声を上げて以来、事務局が果たして来ました役割や任務を充分自覚しながら職務に邁進して参ります。組合員の皆様・提携業者様・ご後援者の皆様におかれましては、今後ともこれまで同様のご支援ご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

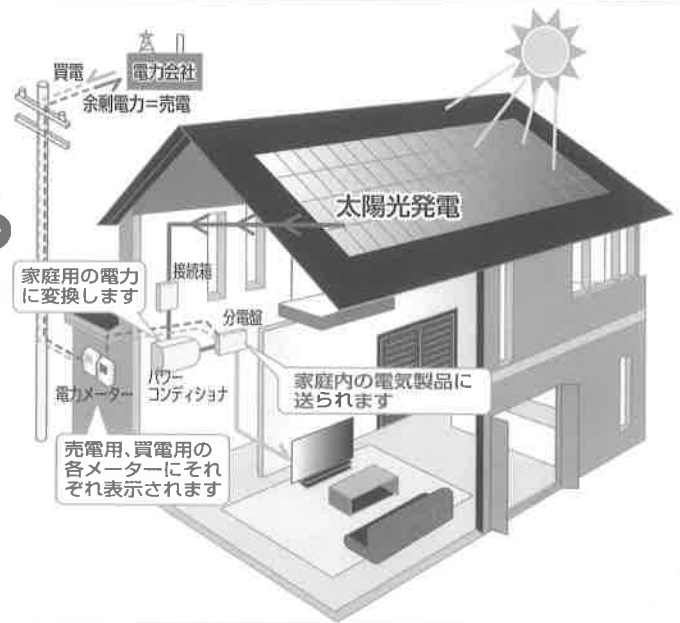
環境に優しく省エネによる経済効果の設備として

# 太陽光発電システムと太陽熱温水システム を提案します

住宅用太陽光発電システム PVMDシリーズ

## 太陽の光で 電気を作る

太陽光発電は  
政府指針が決定し売電価格も決定！  
安心してご提案します



すべてのポイントを満たした商品だから  
おススメできます

商品ポイント

最大出力190Wの高出力・高効率モジュール  
軽量化で建物、工事の負荷を軽減

太陽電池モジュール  
PVMDシリーズ



最大  
190W  
業界トップクラス!



足立区  
設置事例

安心ポイント

ノーリツだから、施工も設置後も安心  
3つの安心保障で提供いたします

製品10年保証

製品の故障により、正常な発電出力が保証できない場合、10年間無償で修理します

工事保険

設置工事の結果に起因して、第三者の身体・財物に損害を与えた際に補償します

災害保険

偶発的な事故に起因する損壊や台風災害などにあつた場合の修理、復元費用を補償します

※オプション

コストポイント

今なら売電金額が1kWあたり42円で10年間保証  
補助金で、実質的な取得金額も軽減!

※補助金の予定額が予算の範囲を超えた場合は、期間に関係なく、その前日(J-PECの定める休日を除く日)をもって補助金申込みの受付を停止します。都度、関係機関にご確認下さい。

### 補助金について

現在、太陽光発電を導入する家庭には国から補助金がもらえるようになっています。お住まいの地域によっては、都道府県や市町村から出ることもあります。(補助金の詳細につきましては、関係機関(J-PEC)などでご確認下さい)

※太陽光発電普及拡大センター(J-PEC) <http://www.j-pec.or.jp>

### 経済的メリットについて

お客さまが設置された太陽光発電設備から発生する余剰電力(自家消費した分を差し引いた余りの電気)は、法令で定める条件により電力会社が買い取らせていただきます。太陽光発電設備を設置以降10年間は、同一の買取単価(平成24年度42円/kWh)で買い取らせていただきます。

#### ●経済的メリット(3.42kWプランの場合)

総発電に対し売電6割:自己消費4割でシミュレーション

売電価格:42円/kWh

買電価格:24円/kWh

年間経済メリット 約126,700円

（お客様の設置条件に合わせて、簡単にシミュレーションができますのでご相談下さい）



### よくあるご質問

太陽光発電システムについて、よくある質問を集めました

#### Q-1 モジュールとは何ですか?

太陽光を吸収し、その光エネルギーを電気に変換する太陽電池が直列した電力機器のこと。屋外で使用できるよう、強化ガラスで覆われています。



#### Q-2 曇りや雨の日でも発電するの?

発電量の差はありますが、太陽がでていたら発電します。しかし晴れの日に比べて発電量が1~5割ほどしかできないので、買電が必要になります。



#### Q-3 モジュールのお手入れは必要?

塵やホコリは雨が降れば一緒に流されますが、定期的なメンテナンスをおすすめします。





※イメージ(XFシリーズ)

# 太陽の熱でお湯をつくる

設置コストが安く、経済効果が大きい設備です。  
給湯機とのセットで、さらに快適で省エネです。

熱源一体型蓄熱ユニット

ECOジョーズだから、さらにエコ

補助熱源機として高効率温水暖房付お風呂給湯器エコジョーズを内蔵。日照時間が足りなくても湯切れを起こしません。

## 熱源一体型蓄熱ユニット

### 太陽の熱でお湯を作る

#### 太陽熱利用ガスふろ給湯暖房システムXFシリーズ

給湯 お風呂沸かし 温水暖房 貯湯量90L

- ガス代を約4割減らします
- CO<sub>2</sub>も約4割削減
- 3階建て住宅でも、様々な屋根でも設置OK

XF-4090-1-BL (集熱面積4m<sup>2</sup>)  
蓄熱ユニット/集熱器×2枚  
RC-C055Pマルチセット (インターホン付)  
システム合計価格 ¥789,390 (税込)  
※リモコンコード別



SKYPIA ECOジョーズイブリッドXFシリーズ

### 太陽の熱でお湯を作る

#### 太陽熱利用ガスふろ給湯システムVFシリーズ

給湯 お風呂沸かし 貯湯量140L

- 日照時間が足りなくても安心!
- リモコンを目で見て実感

VF-4140-BL (集熱面積4m<sup>2</sup>)  
蓄熱ユニット/集熱器×2枚  
RC-9054Pマルチセット (インターホン付)  
システム合計価格 ¥735,000 (税込)  
※リモコンコード別



SKYPIA ECOジョーズイブリッドVFシリーズ

### 補助金について

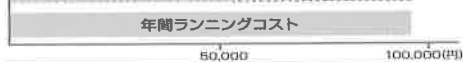
現在、太陽熱利用システムを導入する家庭には、お住まいの地域によっては、補助金が出ることもあります。  
(補助金の詳細につきましては、関係機関にご確認下さい。  
例) 神奈川県横浜市の場合: 自然循環型...4万円  
強制循環型...8万円

### 経済的メリットについて

(従来の給湯器 約90,000円) - (XF-4090-BL 約53,000円)

### XF-4090-BL

従来タイプの給湯器



ガス代を約4割減らします

## 給湯器と連結しシステムとして使用します

### 太陽の熱でお湯を作る

#### 太陽熱温水器SJシリーズ

給湯 自然循環タイプ 貯湯量210L

### ●薄型集熱パネル採用

SJ-421 (集熱面積4m<sup>2</sup>)  
満水時質量=325kg  
システム合計価格 ¥241,500 (税込)



## ふろ + 給湯 ECOジョーズ マイクロバブル給湯機

戸建住宅



■屋外壁掛形 マイクロバブル給湯機  
フルオートタイプ  
24号  
GT-C2452AWX-BL  
マルチリモコンセット価格  
¥457,590 (税込)

■屋外据置形 マイクロバブル給湯機  
フルオートタイプ  
24号  
GT-C2452ARX-BL  
マルチリモコンセット価格  
¥469,140 (税込)

RC-C001Pマルチセット



浴室リモコン  
台所リモコン  
節約状況がひと目でわかる「エネロック機能」搭載

## ふろ + 給湯 OTQ-C 直圧式 グリーン購入法適合商品 石油ふろ給湯機



■屋外据置形  
フルオートタイプ  
4万キロ  
OTQ-C4703AYS BL  
合計価格  
¥458,640 (税込)

■屋外据置形  
オートタイプ  
4万キロ  
OTQ-C4703SAYS BL  
合計価格  
¥427,140 (税込)



RC-C001Pマルチセット  
浴室リモコン  
台所リモコン  
節約状況がひと目でわかる「エネロック機能」搭載

新しい幸せを、わかすこと。

NORITZ

エコ\*  
リラ\*  
キレイ

チャレンジ  
すてきな生活で  
CO<sub>2</sub>を減らそう  
ノーリツ  
25

エコジョーズ化宣言  
2013  
2013 ENERGY EFFICIENCY

ECO FIRST

環境省が認定した  
業界初の  
エコ・ファースト  
企業です。

## サポートサービスがさらに安心便利にバージョンアップ!!

ALSOKの防犯・防災サービスが  
加わりました。

年中無休  
365日24時間受付



株式会社ノーリツ  
サポートサービス推進部 TEL 03-5908-4166

ご依頼は サポートサービス受付センター  
こちらまで 0120-934-805

サポートサービス受付センターでは、点検または買替を希望するお客様へ、商品サービスの提案と地域のショールームや販売施工店の紹介をしております。快適で環境にやさしい商品をより安全にご使用いただくために、サポートサービスをご利用願います。

# かんたんクッキング



家庭料理教室・上國料  
かみこくりょう かずこ  
上國料 和子

東日本大震災から二度目の夏が巡って参りました。貴組合報春号でも述べさせていただきましたが、私の故郷は宮城県です。未だ震災の傷痕は広く深く残ったままで、あの日のことは一生忘れることが出来ないでしょう。

しかし、石巻港では久方ぶりに大漁の鰹が水揚げされていたり、仙台の農家の方が北海道の農地を借りて野菜の生産を始めたりと、少しずつではありますが人々に活気が戻りつつある様子を知り、安堵しているところです。

さて、今年の夏は電力不足に目が離せませんね。暑い夏は食欲が極端に無くなります。そこで今号では、どなたにも簡単に作ることでできるビタミンたっぷりのスタミナ料理をご紹介します。

## 豚肉の串揚げ

【材料 4人分】

豚もも薄切り肉 …… 350g 竹串 …… 適当数  
片栗粉 …… 適量 A …… 醤油小さじ1  
揚げ油 …… 適量 + 塩一掴み  
粉山椒 …… 適量 + 粉唐辛子一掴み

【作り方】

- ① 豚肉にAを加え、水気が無くなるまで揉み込みます。
- ② 揉み込んだ豚肉を1枚ずつ竹串で縫うように刺して、片栗粉をまぶします。
- ③ 揚げ油を170度に熱し、②をこんがり揚げます。
- ④ 粉山椒を振っていただきます。

## 揚げ茄子のおろし煮

【材料 4人分】

茄子 …… 4個  
大根 …… 500g  
青じそ …… 5枚  
揚げ油 …… 適量  
A …… 酒小さじ2 + 塩小さじ1 + 醤油小さじ1  
+ 味醂小さじ1 + 水150cc



【作り方】

- ① 茄子はへたを取り、大きめの乱切りにします。
- ② 180度に熱した油で、茄子を時々かき混ぜながら柔らかくなるまで揚げます。
- ③ 大根はおろして軽く水気を絞り、青じそは千切りにし水にさらした後、水気を切っておきます。
- ④ 鍋にAを入れ温め、②の茄子の油をきり大根おろしを加えてサッと煮ます。
- ⑤ 器に煮汁ごと盛り、千切りにした青じそと一味唐辛子で飾ります。

## 冷しおろしなめこそば

【材料 4人分】

そば(乾麺) …… 200g  
なめこ …… 2袋  
おくら …… 2袋  
大根 …… 400g  
A …… 濃縮めんつゆ 200cc  
+ 水 200cc (お好みで)



【作り方】

- ① 大根はおろしてザルに入れ、軽く水気を切ります。
- ② なめこはレンジに1分かけ、皿に取り置き冷ましておきます。
- ③ おくらは額を切りレンジに1分かけ、みじん切りにします。
- ④ 鍋にたっぷりの湯を沸かし、そばをほぐしながら茹でます。茹で上がったから氷水で冷やした後、水気をかるく切っておきます。
- ⑤ 涼しげな器にそばを盛り、大根おろし・なめこ・おくらを添えAのつゆを掛けていただきます。

## 地元横浜のスキップパーキング

Enjoy Life Skip  
**SKI P**

コインパーキングのことなら  
なんでもおまかせください!

駐車場用地募集中! 045-478-2610



クラブ  
**花水木**

〒222-0033 横浜市港北区新横浜3-16-10  
京浜建物第3ビル B1F  
TEL 045-475-8713

# 暑中お見舞い申し上げます

● 地元に育てられ、地元に奉仕する ●

**TAKI . CORPORATION**

代表 渡邊多喜男

〒241-0014 横浜市旭区市沢町729番地3  
TEL 045-382-2313 (代)  
TEL 045-373-4127  
FAX 045-382-2313



新横浜バッティングパーク

**ブンブン**

営業時間

10:00~22:00 (年中無休)

〒222-0032 横浜市港北区大豆戸町621-1

TEL 045-438-1840

(株)しのはら商事 代表取締役 金子清隆

## 株式会社 剛舎

代表取締役 足立剛行

〒241-0802 横浜市旭区上川井町714番地  
TEL045-921-4642

**アパマンショップ**  
NETWORK

代表取締役会長

伊藤米造

日光建設株式会社

URL <http://www.nikkoks.com/>

北久里浜店

〒239-0807  
横浜買市根岸町2-21-1  
TEL.046-836-2323 (代)  
FAX.046-836-9258

中央店

〒238-0007  
横浜買市若松町1-3-1  
TEL.046-824-2020 (代)  
FAX.046-824-6858

堀の内店

〒238-0014  
横浜買市三春町3-45  
TEL.046-824-2511 (代)  
FAX.046-824-7727

apaman shop network

新しい幸せを、わかすこと。

**NORITZ**

サポーターサービス推進部  
部長

阿部 日出彦

株式会社ノリツ 営業本部

〒163-0208  
東京都新宿区西新宿2-6-1新宿住友ビル8階  
Tel :03-5908-4166  
Fax:03-3348-3216  
E-mail:h-abe@noritz.co.jp  
URL:<http://www.noritz.co.jp>

環境省認定  
エコ・ファースト企業



◆ 入居者に快適な住まいを提供 ◆

不動産賃貸・管理

**有限会社ヒラニ商事**

〒226-0022 横浜市緑区青砥町1121番地  
TEL 045-931-3252

〰️ 広報担当をしております  
よろしくお願ひ申し上げます 〰️

村田 清治

〒252-0318 相模原市南区上鶴間本町1-24-11  
TEL042-742-6779

Enjoy Life Skip  
**SKIP**

代表取締役会長

伊東厚彦 Atsuhiko Ito

不動産コンサルティング技能者(1)第22518号

株式会社アイ・エス・ティー企画

〒222-0033

横浜市港北区新横浜

3-18-9

新横浜ICビル1F

[www.ist-kikaku.com](http://www.ist-kikaku.com)

[skip@ist-kikaku.com](mailto:skip@ist-kikaku.com)

TEL / 045-478-2610 FAX / 045-478-2922



店舗賃貸・管理

**株式会社 ショウエイ**

代表取締役 新川 尚

〒241-0032 横浜市旭区今宿東町1658  
「今宿モールサイド5」3階  
TEL 045-953-8281  
FAX 045-953-8271



心のかよう アドバイザー

**株式会社 イトーハウジング**

代表取締役

松島 信之

マツ シマ ノブ ユキ

横浜市旭区二俣川2丁目58番地  
第2清水ハーモニービル1階  
〒241-0821

URL <http://www.itohousing.co.jp/>

TEL(045)365-3311

FAX(045)366-0355

E-MAIL [matsushima@itohousing.co.jp](mailto:matsushima@itohousing.co.jp)

各種税務申告・相続対策に関しては・・・

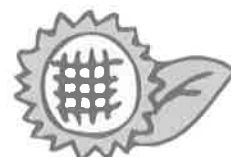


アカウンティング&マネジメント

**YMG林会計**

税理士 山家 一洋

〒226-0025 横浜市緑区十日市場町861-6  
TEL 045-983-0110 FAX 045-983-5617  
URL <http://www.ymgnet.co.jp/>



(広告掲載は、順不同です)

## 「組合員募集推進キャンペーン」のご案内

かつて、不動産賃貸業の特に中・小規模オーナーには、専門的ノウハウを教えて下さる機関も横の繋がりも団体もありませんでした。このように孤立したオーナーを組織化し協同組合を設立する事によって、情報や知識の収集・共有化、日常問題の解決や経営の質的向上を目指そうと、平成7年に神奈川県内に賃貸用不動産を所有するオーナー39名で発足したものです。

以来、早くも17年が経過いたしました。この間、情報を共有するためのセミナーの開催や組合報「フリージア」発行の他、顧問の先生方との相談会や親睦会等も開催しつつ組合員募集にも努力を重ねてまいりました結果、現在では125名の陣容になっています。

しかし、今日、オーナーの高齢化に伴う廃業や業界を取り巻く環境の厳しさを考慮いたしますと、組合組織の弱体化防止と共に一層の拡大充実を図る必要性を痛感いたす次第でございます。

つきましては、このような状況に対応すべく一施策として、『組合員募集推進キャンペーン』を今年度、展開することにいたしました。組合員並びに関係企業・諸団体ご後援者の皆様におかれましては、是非ともお近づきのオーナー様に組合加入をご推奨していただきたく、組合報紙面をお借りしてお願い申し上げます。

なお、ご加入者をご紹介くださいました方には薄謝を用意いたしました。

神奈川県不動産賃貸業協同組合  
理事長 渡邊 多喜男



セントシャンドールチャペル  
St. chandelle chapel



ウブドバリ  
Ubud BALI



ニューヨーク エスカリエ  
NEW YORK Escalier



パリス ラフィネ  
PARIS Raffine

お問い合わせはお気軽に

**045-475-5670**

新感覚ウェディングステージ  
アルカンシエル横浜 リュクスマリアージュ

ブライダル  
フェア  
開催中!!

www.arcenciel-g.jp/yokohama/

Arc en Ciel Luxe mariage

交通アクセス/JR新横浜駅北口より徒歩約5分・市営地下鉄新横浜駅7番出口より徒歩約2分 〒222-0033 神奈川県横浜市港北区新横浜3-18-8 緑グリーンサービス伊東