

# フリージア

Freesia

秋号

2012 VOL.65

神奈川県不動産賃貸業協同組合報



- (弁護士大星賞の判例紹介)  
欠陥建物の買主からの売主・施工者らに対する  
損害賠償請求と居住利益の控除の可否について ……2~3
- (不動産学のススメ) 売買について -その1- ……4~5
- (セミナー開催報告)「遺言を巡る」  
・「認知症と成年後見制度」 ……6~7
- 東日本大震災一年忌 ……8~10
- (相続手続き) 小規模宅地の評価減 ……11
- 株式会社ノーリツ「太陽光発電システム採用物件のご紹介」  
・「ダブルソーラーで電気もお湯も太陽から!」 ……12~13
- かんたんクッキング ……14
- 仲間たち/納涼ビアガーデン報告 ……15
- 「組合員募集推進キャンペーン」のご案内 ……16

NEWS  
ニュース

11月10日(土) 平成24年度 第2回セミナー開催  
11月27日(火) 第12回 理事長杯争奪ゴルフコンペ開催  
(於:ファイブハンドレッドクラブ)

# 弁護士大星賞の判例紹介 (第7回)

## 「欠陥建物の買主からの売主・施工者らに対する 損害賠償請求と居住利益の控除の可否について」



顧問弁護士 大星 賞

● 売買の目的物である新築建物に重大な<sup>かし</sup>瑕疵(欠陥)があり、これを建て替えざるを得ない場合には、買主から工事施工者等に対し建て替え費用相当額の損害賠償を請求できる。この場合、この欠陥建物の経済的価値がないような場合は、買主がこれに居住していたとしてもその居住利益を、損害額から控除することはできないと解するのが相当である。  
● ————— との最高裁判決下る!!

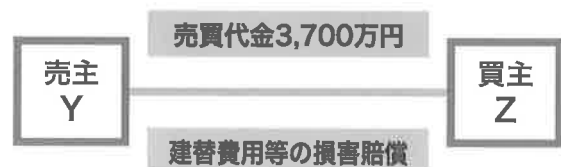
ず、そのことを理由に損益相殺ないし損益相殺的な調整をすべきものと解することはできない。」と判示したのです。

### 2. 事件の概要・要点

事件の概要は、次のとおりです。

#### 1. 平成22年6月17日最高裁判決

最高裁判所第1小法廷は、平成22年6月17日、「売買の目的物である新築建物に重大な瑕疵があり、これを建て替えざるを得ない場合において、当該瑕疵が構造耐力上の安全性にかかわるものであるため建物が倒壊する具体的なおそれがあるなど、社会通念上、建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであるときには、建物の買主がこれに居住していたという利益については、買主からの工事施工者等に対する建て替え費用相当額の損害賠償請求において損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することはできないと解するのが相当である。」また、「買主が、社会経済的な価値を有しない本件建物を建て替えることによって、当初から瑕疵のない建物の引渡しを受けていた場合に比べて結果的に耐用年数の伸長した新築建物を取得することになったとしても、これを利益とみることはでき



X会社が建築の元請負、A会社が下請をした。

Yは甲土地上に、X会社との間で3階建ての建物(以下「本件建物」という)を建築する請負契約を締結し、本件建物の建築においては、X会社が工事の施工等を行い、本件建物は完成したのですが、本件建物の工事のすべてをA会社に下請けさせていました。その後、Zは、Yから代金3,700万円で甲土地および本件建物を買い受けた後、建物の引渡しを受け、以後これに居住していました。しかし、もともと本件建物には構造耐力上の安全性にかかわる重大な瑕疵があったため、これを建て替えざるをえない状況となったのです。そこで、Zは、Yに対して、住宅の品質確保の促進等に関する法律による瑕疵担保責任および

不法行為（民法709条）を根拠として、A会社に対しては不法行為を根拠として、それぞれ本件建物の建替え費用等の損害賠償を請求したという事件です。

### 3. 解説

#### 最近の判例の流れ

- (1) 建物建築の施工者らに対する損害賠償請求の裁判において、最高裁判所は、近時、欠陥住宅を購入した者の保護を強化する判断を下す傾向を示しています。とりわけ、損害賠償の範囲については、最高裁判所平成14年9月24日判決は、請負契約に基づいて建築された建物に重大な瑕疵があつて、これを建て替えるをえない場合には、注文者は請負人に対して契約の履行責任に対応した損害賠償、すなわち、建替え費用の賠償を請求しうるとしたのです。

さらに、最高裁判所平成19年7月6日判決は、建物の設計者、施工者および工事監理者は、「建物の建築に当たり、契約関係にない居住者等に対する関係でも、建物としての基本的な安全性がかけることがないように配慮すべき注意義務を負い、この義務を怠つたために建築された建物に基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負う」としたのです。

- (2) 居住利益等の控除の可否

このような判例の中で、次に問題となったのが、Yらによる損害賠償の金額から買主Zの居住利益等を損益相殺することによって、損害額を控除すべきではないのか、ということであったのです。判例の結論としては、そのような控除は認めないということです。

確かに、欠陥建物でも取り敢えず居住する

ことによって他に居住費用を支出しなくてもすむという関係は認められます。しかし、重大な欠陥によって倒壊の恐れのある建物を売却したり、賃貸することはほとんど不可能で、その市場価値はゼロに等しいものと考えられます。そう考えると、やむなく居住することになったZには、居住による積極的利益があるとはいえません。

- (3) 最高裁判所の宮川光治裁判官の補足意見でも、「建物の瑕疵は容易に発見できないことが多く、また瑕疵の内容を特定するには時間を要する。賠償を求めても売主等が争って応じない場合も多い。通常は、その間においても、買主は経済的理由等から安全性を欠いた建物であっても、やむなく居住し続ける。そのような場合に、居住していることを利益と考え、あるいは売主等からの賠償金により建物を建て替えると耐用年数が伸長した新築建物を取得することになるとして、そのことを利益と考え、損益相殺ないし損益相殺的な調整を行うとすると、賠償が遅れば遅れるほど賠償額は少なくなることになる。これは、誠意なき売主等を利するという事態を招き、公平ではない。」と言っているのです。まさに、正論です。

むろん、全てのケースでこの通りになる訳ではありませんが、最近、内閣府が南海トラフ地震で想定される最大被害の発表があり、死者・行方不明約32万人という想像を絶する公表をしました。東日本大震災以降、今後の傾向として、震災等に対する建物の構造耐力上の安全性に関しては、より厳格に考えていくことになるでしょう。

そのように考えると、高価な取引になる建物の請負や売買などについては、疑問が生じれば、予防法学的な観点から、弁護士などにすぐに相談するとの気持ちが必要となります。

## 不動産学のススメ

「売買について -その1-」

LEC大学教授・不動産鑑定士  
江蔵耕一氏（えぞうこういち）

著者プロフィール  
S22.26 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

これまでマンションの管理についてお話してきましたが、今回からは不動産のなかでも取引の一番多い不動産の売買・賃貸借についても一度基本に戻り、売買・賃貸借の前提となる不動産の専門家、不動産の把握、調査、境界の確定、建物調査、仲介での注意事項、宅建業者の義務、売買契約及び賃貸借契約の実務等についてお話していきます。復習になるかもしれませんが、近年不動産登記法の改正や、借地借家法の改正がありましたので、それらを踏まえつつ説明します。

また、高齢者になると相続税を支払う時に相続財産である土地、建物を売買したり、遺産分割により、不動産の名義を変えたりする場合があります。一時的に不動産を賃借することもあります。以下売買、賃貸借を中心に述べます。

＜図表-1＞不動産の専門家の分類

鑑定評価の専門家	
不動産鑑定士	不動産の鑑定評価(土地建物の時価等を評価する業務)を行います。鑑定業者として国交省大臣か都道府県知事に登録します。
登記の専門家	
司法書士	所有権等の権利の登記(所有権移転や抵当権の設定等不動産登記簿の甲区欄や乙区欄)申請の代理人になります。
土地家屋調査士	登記簿の表題部(土地の所在、地番、地積、家屋の種類、構造、延べ床面積等)に関する登記申請の代理人になります。
トラブルの解決の専門家	
弁護士	すべての裁判所の当事者の代理人になれます。
司法書士	簡易裁判所への手続きの代理人になることができ、小額訴訟(140万円まで)等の事件を受け持ちます。
行政書士	裁判の手続きはできませんが相続関係の調査や市役所等許認可申請等の書類作成業務を行ないます。
不動産コンサルティング	不動産鑑定士と宅地建物取引主任者だけが受験できる公的資格で、不動産の総合コンサルタント業務を取り扱います。

### 2. 不動産の専門家達について

不動産は極めて高価な財産であり、それに携わる専門家にも種類があります(図表-1参照)。

### 3. 不動産の管理の仕方

#### (1) 登記されている場合

不動産以外の有体物は動産です。例えば、一般に動産である腕時計はそれを持っている人が腕時計の所有者であると推測されます。腕時計は誰が売って、誰が買ったのか、第三者にわからなくても売主と買主の間で料金等の支払いがあれば何も問題はおきません。仮に第三者が買ったのは私の方だと言って来ても、すでに腕時計が移転され所有していれば、第三者は裁判を起こして判決で所有権を確認しない限り、他の買手に対し

マンション管理の専門家	
マンション管理士	管理組合の運営やマンションの法律問題等の相談業務やアドバイス等を行います。
管理業務主任者	マンション管理業者は30組合につき一人の管理業務主任者を事務所ごとに置かねばなりません。
マンション管理業者	国交省大臣の登録を受けた業者がマンション管理業務を行います。
仲介・測量・建築等その他の専門家	
宅地建物取引業者	国交省大臣又は都道府県知事の免許を得て不動産の売買、賃貸等の仲介業務等を行うもので、従業員5人に1人の割合で宅地建物取引主任者を置かねばなりません。
宅地建物取引主任者	取引主任者証を提示して重要事項の説明等を買主等に説明します。
測量士(補)	測量の専門家ですが土地家屋調査士のように法務局への表示登記の代理人にはなれません。
建築士	建物の設計、監理を主とした業務を行います。高さが20mを超える鉄筋コンクリート造等の建物は構造1級建築士、階層が3階以上で床面積が5,000平方メートルを超えるものは設備1級建築士の設計によらなければなりません(建築士法20条の2、同法20条の3)。
産業廃棄物業者	建物の取壊しによる建築物等の産業廃棄物は産業廃棄物業者が処理を行います。

<図表-2> 登記事項証明書の交付申請書(例)

登記事項証明書申請書  
閉鎖勝手・抄本

申請人  
住所  
氏名

物件  
所在地  
地番  
用途  
面積  
床面積  
築年

申請理由  
1. 土地  
2. 建物  
3. 土地  
4. 建物  
5. 土地  
6. 建物  
7. 土地  
8. 建物

申請手数料  
交付手数料  
手数料  
交付

<図表-3> 地図・地積測量図等の閲覧・交付申請書

地図・各種図面 地積測量図等の閲覧申請書

物件の住所  
所在地  
地番  
用途  
面積  
床面積  
築年

申請理由  
1. 土地  
2. 建物  
3. 土地  
4. 建物  
5. 土地  
6. 建物  
7. 土地  
8. 建物

申請手数料  
交付手数料  
手数料  
交付

て腕時計の所有権を主張できません。このことを一般に動産の売買においては公信力(こうしんりょく)があると言います。

しかし、不動産売買は動産と異なりこの公信力はありません。なぜなら、不動産は腕時計のように持ち運びできないからです。

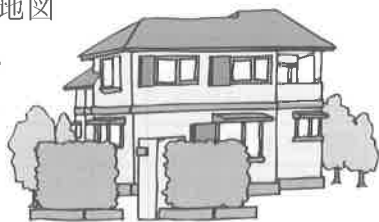
表札のない家や更地(建物が建っていない土地)等、所有者が不明な不動産は売買において不便でした。そこで、国は不動産登記法という法律で法務局という機関に不動産登記簿を置き、だれでも閲覧できるようにしました。これを不動産の公示制度と言います。この不動産の公示制度は土地建物だけではなく、自動車、船舶、航空機及び建設機械等も登記することができます。

不動産は法務局で一定の手数料を支払えば、誰でも登記された内容を証明する書類を手に入れることができます(登記事項証明書と言います・図表-2参照)。

この申請書の中で「全部事項」とは、現在置いている登記簿の内容をすべて記載した証明書を交付してくれます。他にも現在の所有者のみや、一定事項のみ記載された証明書も申請できます。

さらに、閲覧申請では現在有効な事項のみ記載された、登記事項要約書、地図

(公図)、地積測量図、建物図面等も手数料を支払えば交付・閲覧可能です(図表-3参照)。



## (2) 登記されていない場合

世の中には売買後も何かの事情で登記されない不動産があります。そのような不動産はどのようにしたら確定することができるのでしょうか。また、所有者がある程度わかっている、土地の面積や建物の床面積等が不明な場合はどうしたらよいのでしょうか。一般的には次のように確定していきます(図表-4参照)。

<図表-4> 登記されていない不動産の確定

順	内容
1	隣近所の人に聞いてみたり、近くの不動産業者や古い地主の家に聞きに行く。
2	ある程度数人の所有者らしき人の名前が判明したら、その人達に会う。
3	所有者らしき人に、買主の依頼である等の調査の委任状や身分証明書等を提示して不動産の調査理由を説明し、納得してもらう。
4	納得してもらえない場合は、買主等に報告して購入の意思があればその後も何度か訪問して納得してもらえるまで通う。購入の意思がなければ調査は終了し不動産は未確定となる。
5	所有者に納得してもらった場合、その不動産の概要を聞く(地番やいつ頃建築したのか等)。
6	登記することのメリットを説明する。
7	土地家屋調査士を紹介して土地・建物を測量する。その後法務局に登記することを所有者に薦める。
8	土地・建物を登記する(不動産の確定終了)

## 4. おわりに

不動産の専門家は上記以外にも福祉住環境コーディネーター、インテリアコーディネーター、マンションリフォームマネージャー、FP技能士、住宅ローンアドバイザー等がありますが、多くは不動産や建築会社内で活躍しています。次回は不動産の調査、境界の確定(筆界特定制度)等についてお話します。

# セミナー開催報告

7月28日(土)午後4時より、横浜駅東口「ヨコハマジャスト1号館」にて平成24年度第1回目のセミナーを開催しました。今回は、第1部では大星法律事務所弁護士の大星賞先生、第2部では江蔵不動産鑑定士・行政書士事務所の江蔵耕一先生のお二人をお招きし2部構成で実施いたしました。大星先生には『遺言を巡る』と題して、江蔵先生には『認知症と成年後見制度』について講義をして頂きました。どちらのテーマも豊富な判例、事例を紹介して頂きましたが、以下要点と講義風景をご報告させていただきます。

## 第1部：遺言を巡る



大星賞先生

大星先生の講義は以下の様に始まりました。

『先ほど、4時ちょっと前、元巨人軍の監督の長嶋茂雄さん、自宅にて脳梗塞で療養されていたのですが田園調布の自宅において・・・』と冒頭から話し始められたので、場内は一瞬、長嶋さんが亡くなられたかと静寂が走りましたが、続いて『・・・元気でテレビを見ておられました』と繋がれましたので会場は安堵の笑い声が起こりました。『皆さんはひょっとしたらと思われたと思いますが何故だと思いますか?』『情報がたらない、情報が無いのでつきり、そう思い込むのです』と。

『物事の紛争は、正確な基本的知識を持っていれば紛争が起きる前に予防処置で対応できる。知識がないと予防ができないので、紛争が起きると裁判をしないといけなくなる。お金もずいぶん掛かります。』

『医学の世界でも治療医学より予防医学(うがい、体重をへらす、血圧を見る)が重要なものと同じ様に法律の世界も事後的処置より予防が重要』

契約書を作る時も、ちょっと弁護士に見てもらえば正確な知識を得ることができます。

1. 遺言の要式性(民法に書いてある要式でないとは有効でない)
2. 遺言は7種類があって、下記のどれかにあてはまらないと効力を生じない。

### Ⅰ 普通方式

#### ア 自筆証書

(自分で書く、印を押す、日付けを書く)

※注意：途中間違えたら、欄外に判を押し「××行目の××字を抹消して××字

を加筆した」を明記する必要がある。

#### イ 公正証書

(公証役場で口頭で公証人に話し2人の証人が立会って作成した証書のこと、公証人がこれを読み聞かせ、それで良いということであれば署名して、本人が実印を押し印鑑証明を添える。証人も印鑑証明を付ける。自筆証書と違って家庭裁判所の検認を受けなくてもよいメリットがある。)

#### ウ 秘密証書

### Ⅱ 特別方式

- ア 危急時遺言
  - ①死亡危急時遺言
  - ②私的遭難遺言
- イ 隔絶地遺言
  - ①伝染病隔離者遺言
  - ②在船者

一般的に我々が接するのは、上記のⅠ-アとⅠ、Ⅱ-ア-①の3つが一般的である。

## 3. 遺言の能力・効力

何歳から有効か

・・・15歳から(未成年者でも正常人であれば有効)

効力の発生時期

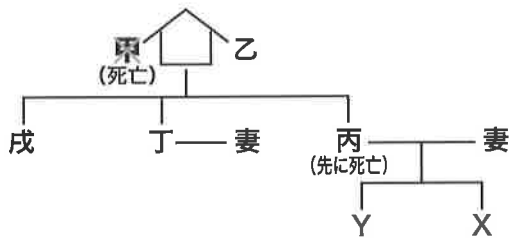
・・・亡くなった時(どこで何時何分何秒)

### 判例上の例(最高裁判例)

例	有効か	理由
美空ひばり	○	その人とその人の繋がりが有ればよい。芸名とか
拇印	○	左もしくは右の人差し指が普通
昭和41年7月吉日	×	日にちが特定できない
昭和41年7月末	○	日にちが特定できる
外人が英語で書き、判が無い	○	日本に帰化していて、判を押す習慣が無いので
ワープロ	×	自筆してない
カーボン紙で複写し、押印	○	同じものが2枚あれば有効
絵、図、サイン	○	名前が書けない場合



#### 4. 公正証書遺言が無効とされた裁判例



この図は、横浜地方裁判所で2年間争われた裁判例です。本件の争点を要約すると次のようになります。公正証書は、丁に財産の全部を相続させるとなっていたが、乙は横浜市立大学において長谷川式認知症診断テストを受けており、アルツハイマー型認知症と判定され、乙の遺言の能力は無効と判定された。しかし遺言作成時は「まだら」模様ではあったが、しっかりしていたが、認められなかった。これを防止するには「この人は認知症だが、『まだら状態』なのですと公証人に事前に言うておくことが重要とのことでした。



#### 第2部： 認知症と成年後見制度

江蔵耕一先生

第2部は、江蔵先生による、「認知症・後見」についての講義でした。

認知症患者は、20年後には385万人となり、この数は現在の高校生の数と同じです。

認知症サポーターも100万人から400万人を新たな目標とする事になりました。昨年の介護保険の改正で在宅介護を基本とする事になったので家族、地域的な支援をしていく為、認知症の知識を普及させる必要があります。

認知症とその家族やまわりの人の対応については、江蔵先生の特別寄稿『東日本大震災一年忌』でも一部記されていますので、以下概要だけをまとめました。認知症の症状としては、主に「中核症状」があります。中核症状の特徴は以下のとおりです

記憶障害	覚えられない、忘れてしまう
見当識障害	時間や場所の感覚が分からない。徘徊等
理解・判断力障害	考えるのに時間がかかる
実行機能障害	一度にいろんな事ができない。 電気・ガスのスイッチが切れない

認知症になると、今までできていたことができなくなってくるので、本人が一番戸惑い、不安感を抱きます。だから家族や周りの人が、相手の気持ちを考えながら



接することが重要です。では、段階ごとの対策と方法を一覧にしました。

初期の段階	社会への関心が弱まるので、できるだけ友人との交流や趣味を持たせ外出や社会参加の機会をふやす。
妄想や買い物ができなくなる	家族の支援だけでなく、地域包括支援センター(地域ケアプラザ)で相談する。横浜市では、中学校の学区ごとにある。介護に関する専門家が常駐している。
徘徊や火の不始末	訪問介護、ショートステイ、訪問リハビリ等あらゆる介護サービスを受ける。
体が動けなくなったら	グループホーム、認知症対応型通所によるサービス。

ここで、重要な認知症の特徴は、症状が繰返すという『まだら模様』があるので注意が必要です。

しかし、ここで最も重要なことは、接する家族や周りの人の健康維持とストレス対策です。

- ① 悩みを打ち明けられる親族・友人を持つ(介護者の集い etc.)
- ② 自分の健康管理を怠らない(自分が倒れたらダメ)
- ③ 完全(完璧)主義はよくない。『てげてげにやる』
- ④ 自分が息抜きをする(カラオケ等)

そして、最後は「ジャ ジャ ジャ ジャーン・・・」であると。そう『運命』だと受け止め、自分の人生を見つめ直す機会とする。

最後に、認知症の人との接し方として“3つのない”が重要です。

- ① 驚かせない
- ② 急がせない
- ③ 自尊心を傷つけない

このあと、成年後見の講義がありましたが、誌面の関係でこの報告は、後日とさせていただきます。(事務局)

# 東日本大震災一年忌



不動産鑑定士 江蔵 耕一

書こうか書くまいか迷ったすえに、自分なりに記憶として残すことに行きつき、筆を執り始めた。

2012年2月18日現在、復興庁によれば死者1万5850人、行方不明者3287人となった。

そして、東電福島原発が招いた最大放射線量は、福島県を中心に原発周辺はいまだに高い線量を示しており、汚染の除去は進んでいない。

2012年3月11日は、多くの人命を奪った大震災からちょうど1年目である。

これまで、各メディアや各界のあらゆる人たちが東日本大震災について述べているが、決して風化させてはならない、歴史の大きな事実である。

ハード面としての瓦礫の除去や、東電福島原発放射線量の問題等、解決すべき課題が多く残されている。

しかし、それ以上に必要なのは、残された遺族の心のケアである。

今回の震災では多くの遺族の方たちがわが子や両親、兄弟を一拳に亡くされ、その悲しみは言葉に表せないほどショックが大きい。

生死に関わるような体験に接してショックを受ける事により、外傷的な出来事のフラッシュバックなどの再体験、人間活動における減退、睡眠障害などを一ヶ月以上にわたり生じ、苦痛を受け、日常生活に支障があれば、それは「心的外傷後ストレス障害 (PTSD)」と呼ばれる。

米国のベトナム帰還兵の多くに見られたことから名づけられたのであるが、日本でも表面には出ないものの戦後には多く見られたものと思われる。

このようなストレスは交通事故死など突然の不幸や、解雇など精神的ショックが大きい場合にも起こりやすい。

話は変わるが、最近愕然としたことがある。10月19日の神奈川新聞にも掲載されたが、28年後の2040年には認知症の患者が全国で385万人になるというのであ

る。なぜ愕然としたかという、認知症本人も大変であるが、それを介護する家族の負担が大きいからである。

当方はボランティア活動の一つとして認知症の人を支える認知症サポーターを養成する講座の講師をつとめているが、講義の中で、家族の「PTSD」を取り上げている。

それは、介護を通じて家族の心の変化が、最終的にはPTSDの症状になる可能性があるということである。

それまで仲むつまじかった夫婦が、片方が認知症になり、介護疲れで、殺人や事件に発展したケースがいくつもある。

家族の心の変化はがん患者のそれとよく似ている。最初はこれからどうやって介護したらよいか不安になり、「まさか、うちの人が認知症だなんて」と考え込んでしまう。

次ががん患者に見られる思考と同様に病気を否定するのである。「うちの人は絶対認知症なんかじゃない。医者の誤診に違いない」と。これは「否認」の段階である。

しかし、現実には認知症の症状が繰り返されると、否認ができなくなり、今度は認知症の人に対して、暴言、暴力をふるうようなことになってしまう。これは「怒り」の段階といわれるものであり、危険である。介護ストレスが長引くと今度は介護者自身が抑うつ状態になり、不眠になり、絶望的になり、自殺まで考えるようになることがある。これは「抑うつ」の段階と呼ばれ、家族崩壊の危機が増す。

次は「容認」の段階である。認知症の人をあるがままに受け入れ、あきらめの気持ちになり、認知症の人に合わせる形で付き合うようになってくる。ここが一番大事である。

最後に介護者自身の運命として受け入れ、「再起」の段階に入る。再起の段階は認知症の人の世界を理解



し、いっしょにその世界を体験し、認知症の人に対する慈しみやおしさを覚えるのである。

認知症はいろいろな症状を示すが、対応の三原則だけは理解していただきたい。

一つ目は急がせないこと。認知症の人は同時にいくつもの行動がとれないからである。

二つ目は相手の目を見てゆっくり話すこと。認知症の人は現在の自分の状況を把握できない場合があり、そのために落ち着かせる必要がある。

三つ目は一人で抱え込まないこと。介護施設など、外部の人の手を借りることである。恥ずかしいなんて言っていない状況だからである。

さて、認知症のことはこのくらいにして、東日本大震災の遺族の心のケアについて述べていこう。

人の生死は紙一重というが、今回の生死も同様であり、遺族の中にはもう少し声をかけて避難させれば助かったのに、などと考えられるケースがたくさんあり、遺族は心の中で自責の念に駆られたり、親族を亡くしたことによるショックが原因で、認知症の家族の「抑うつ」が生じているケースもあり、自殺者も出ている。

抑うつの原因は、4つの因子に分かれる。

一つ目は環境因子で、今回の大震災が原因であり、耐え難い外傷的経験であるPTSD症状になってしまふ。

二つ目は内在的因子であり、原因不明である。

三つ目は誘発因子であり、春先の季節や生活の節目で症状の出るタイプである。

四つ目は純粹に精神疾患の経過中に抑うつが出る場合である。

特にうつ病の症状は睡眠障害、食欲の減退、意欲や気力の減退、無力感、自責感、罪悪感、自信喪失、悲哀感など、マイナーな症状ばかりである。

うつ病は脳内の前頭葉の活動が今まで述べたような因子により弱まり、脳内の中心にある海馬の働きが弱まっているからであるといわれている。

したがって、脳内活動のうち、前頭葉の活動を活発にすればいくらかは症状が改善される。日本ではまだ認可されていないが、欧米では電気刺激により、70パーセントの回復率となっている。

東日本大震災では多くの死者が出たが、亡くなられ

た方にはもう二度と会えない。

昔より、宗教の世界では生死について論じられてきた。確かに生と死は表裏の関係にあり、死んだらどうなるか、いのちの問答がなされてきた。

それは、医学的には血中の二酸化炭素の圧力が高まり、やがて中枢神経が麻痺して意識が薄れ、心臓停止となった状態なのだという

血液の酸素がなくなっていくとペータエンドルフィンと呼ばれる脳内モルヒネが出て、鎮痛作用をし、気持ちよくなっていくのだそうだ。俗にいう「法悦」の状態になり、安らかな死に顔となるわけである。

しかし、交通事故や今回の震災時のようにあっという間に亡くなった場合、どうであろうか。死にきれないという言葉があるが、まさに今回の大震災の場合にあてはまるのではないか。

それでも「死」はあちらの世界であり、文字どおり「しんでみないとわからない」のが実相ではないか。

臨死体験者によると、死後は自分の意識があり、体を抜け出して暗いトンネルをものすごい速さで通過し、光の世界に入ると、そこに先に亡くなった親しい人が待っており、「まだ、こちらの世界に来るのは早い」と言っ

て追い返されるという。

私も手術の時、全身麻酔で意識を失い、臨死体験を期待したがなかった。

宗教の世界でも生死は重要なテーマであり、仏教の世界ではこちらの世界とあちらの世界を行ったり来たりする考え方もあるが、俗人である私はなかなか理解できないでいる。

それよりも、死とうまく付き合うようにしたらどうだろうか。生老病死はさげられないのである、自分の死は予定できないのだから、来たときがその時なのだ。それを別の世界へ旅立ちであるとするならば、こちらの世界の人は温かく送り出してやるのがよいのではないか。医学の世界でも、ターミナルケア（終末医療）という分野があるくらいだから、どこかで死者との折り合いをつけないと、いつまでたっても「うつ」の状態が続いてしまい、生きている本人がだめになってしまうおそれがある。

亡くなられた方も、生きている親族が悲しみにうちひしがれているのを見るのはつらいのではないか。

「千の風になって」ではないけれど、死んだ人はいつも遠くから、我々を見守っているのではないだろうか。

折り合いのつけ方は人によって異なる。普通は写真や手紙を焼いたり、死者の部屋を片付けたりするが、今回のように家ごともっていかれた場合どうしたらよいのだろうか。元の形がそっくりなくなっており、折り合いのつけようがなく、いつまでも時が止まったような感覚であろう。

したがって、遺族の方は本当にしんどい気持ちでこれまで来られたのではないか。

震災後はある意味では心が異次元の世界に迷い込んでしまったような、人の力ではどうしようもない感覚になってしまったのではないだろうか。

しかし、日常の生活は時間の経過とともに、本人の気持ちと関係なくいや応なしに過ぎて行く。人の記憶は時の経過とともに薄れていくが、今回の経験はずっと残るのではないか。

死者の冥福を祈るとともに、遺族の方たちの思いはいつまでも風化させてはならない。

今後復興は力強く進んでいくことになるだろうが、日本人として、いつまでも記憶に残す必要があると思われる。それは亡くなられた方たちに対する義務であり、人間の傲慢さに対するいましめとして、受け止めるべきである。

人の死は避けられないが、それが予期せぬ死の場合は非常にショックであり、それが契機となり、うつ病などになってしまうことは前に述べたが、死をしっかりと見据えることにより、その反対としての「生」を自覚することが一番大事なのではないか。

死者とはもう二度と会えない現実を直視し、未来に向かって営々と進むしか道は残されていない、というのは被災者に残酷過ぎるかもしれない。

しかし、我々は小さい時から、祖父母などの親族の死、戦後は戦争で犠牲となった友人の死、近年ではかわいいペットの死など身近に死を経験しており、それはふだんからある程度覚悟していたことも事実である。

ただ、それがあまりにも急であり、しかも救えなかった自分に対する自責の念がこびりついて、いつまでたっても残ってしまう危険があるのだ。

確かに、大震災の記憶は先の大戦と同様日本人にと

って決して忘れてはいけないが、それを自分の責任だと決めつけるのは犠牲者にとってもつらいことではなからうか。

今自分が生かされていることをしっかりと自覚し、毎日のなりわいを粛々とこなして、生をまっとうすることが、犠牲者に対する一番の供養になるのではないか。

生きる喜びは常に死と隣り合わせであり、死を認識すればするほど生を実感できるという二律背反の構造になっていることを直視しなければならない。

今回の大震災は物理的な被害より、心の傷という大きな被害が生じてしまった。先の大戦の何百万の被害と比べれば数の上では少ないかもしれないが、心の傷は共通のものである。そして残された家族の悲しみも共通である。

だからこそ死の現実をしっかりと受け止め、そして悲しみを乗り越えないと、その後の遺族の人生に影響してしまうのである。

スイスの心理学者であったユングは、人間の無意識の深層には普遍的無意識があり、お互いにつながっているという。死者の無意識ともつながっているとすれば、死と生はつながっている。

最後に、死者から生きている人に贈る詩を考えてみた。

### いつもあなたの心のなかに

### えそうこういち

あなたのことは忘れたことはありません。

いつだって忘れたことはありません。

今日もいっしょにいます。

明日もいっしょにいます。

いつもあなたのそばにいます。

あの日からあなたは私を見ることはできません。

もう二度と見ることはできません。

あなたが悪いのではありません。

誰のせいでもないのだから。

自分を責めないでください。

決して責めないでください。

あなたには見えなくてもわたしは生きています。

いつもあなたの心のなかに生きています。

# 相続手続き

## ～ 小規模宅地の評価減 ～

**Q.** 私の母が亡くなりました。亡母の相続人は私を含め、子供3人です。遺産は基礎控除の5000万円＋1000万円×3人＝8000万円を少し超えると考えられます。私は母の自宅の近所に住んでおり、身の回りの世話や、病院への付き添いも行っていました。私も他の兄弟も家は自分の持ち家ですが、聞くところによると、被相続人の自宅について、相続税法の特例で、小規模宅地の評価減があるそうですが、今回の母の相続でその特例は受けられるのでしょうか。

**A.** 相続税法では、被相続人が居住の用に供していた宅地等について、次のいずれかの要件を満たすものを、「特定居住用宅地等」と規定しています。

### ①被相続人の配偶者が取得した居住用宅地等

②や③の居住継続や取得継続といった要件は要求されていません。

### ②被相続人と同居していた親族が取得した居住用宅地等

相続開始の時から相続税の申告期限まで、引き続きその家屋に居住し、かつ、その宅地を有している人が取得していること。

### ③被相続人と同居していない親族が取得した居住用宅地等

被相続人の配偶者又は相続開始の直前において被相続人と同居していた一定の親族がいない場合において、被相続人の親族で、相続開始前3年以内に日本国内にある自己又は自己の配偶者の所有に係る家屋（相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋を除きます。）に居住したことがなく、かつ、相続開始の時から相続税の申告期限までその宅地等を有している人（相続開始の時に日本国内に住所がなく、かつ、日本国籍を有していない人は除かれます）が取得していること。

「小規模宅地の評価減」は、上記の要件を満たす「特定居住用宅地等」について、相続税申告において、課税価格の計算上、その宅地240㎡部分について80%の評価額の減額を認めるというものです。

小規模宅地の評価減は相続税の申告期限までに遺産分割協議が整わない場合には適用はありません。ただし、「申告期限後3年以内の分割見込書」を期限内申告書に添付することで、その後遺産分割協議が完了した場合には、その翌日から4ヶ月以内に申告書を提出することで、小規模宅地の評価減の適用を受けることができます。

今回、ご相談の小規模宅地の評価減については、あなたが亡きお母様と同居されていないこと、ご自身のご自宅にお住まいになっておられることから、上記③の要件を満たさないこととなります。従って残念ながら小規模宅地の評価減の適用はありません。

相続税に関する事項は、税金のプロである税理士にご相談ください。

●お問合せ先

相続手続き支援センター神奈川

クワンハ ム ヨ オ  
フリーダイヤル 0120-978-640

## 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

# 太陽光発電システム採用物件のご紹介

当組合の理事であり、株式会社イトーハウジングの代表取締役社長でもある松島信之氏が、今年9月完成予定の新築建売物件に太陽光発電システムを設置されました。太陽光発電システム採用の経緯等を伺いました。太陽光発電システムの導入をご検討の組合員様は是非ご参考になさってください。



(株)イトーハウジング中尾町建売住宅外観



## ■物件概要

**物件名:** (株)イトーハウジング中尾町  
新築建売住宅  
**設置場所:** 2階 スレート屋根  
**設置システム:** PVMDシリーズ 2.71kW  
**製造メーカー:** 株式会社ノーリツ

## ■太陽光発電シミュレーション

システム容量  
2.71kW

発電予測電力量  
2739kW/年 228kW/月

太陽光発電システム一式費用 **¥1,347,990 (税込)**  
補助金予定金額合計 **¥174,850**

(平成24年度住宅用太陽光発電補助金(国) ¥94,850)  
(平成24年度太陽光発電補助金(神奈川県横浜市) ¥80,000)

## ■予測節約金額

月々では、**¥8,000**

年間だと、**¥96,000**  
の節約になります!



## 物件オーナー様インタビュー



(株)イトーハウジング  
代表取締役社長 松島 信之氏

今回、弊社で提供する建売住宅にノーリツの太陽光発電を採用した理由としては、昨年の東日本大震災により、原子力発電に疑問を持ったことが大きなきっかけです。しかし、だからと言って、今の時代、電気を使わない生活は考えられません。かといって、火力発電に依存することは、CO<sub>2</sub>排出による地球の温暖化に拍車をかけ、石油や石炭は枯渇性エネルギーである等の理由で、あまり良いことではありません。それならば、住宅を販売する当社で出来ることはないかと考えた時に、販売する住宅に最初から再生可能エネルギーである太陽光発電を設置し、建売住宅を購入された方が、太陽光により発電を行い、家庭で必要な電気を賄い、少しでも環境保護に努めていただけたらよいと思いい、太陽光発電を採用致しました。今後、太陽光発電による完全自家発電も夢ではなく、近い将来、現実的に期待出来るのではないのでしょうか。

## 施工業者様インタビュー

この度は、株式会社イトーハウジングの松島社長様より、弊社に太陽光発電システムの工事のご用命いただきまして、誠にありがとうございました。建売住宅を計画中心とお聞きし、太陽光発電システムをご提案させていただきました。

松島社長様はいつも『お客様の喜びの笑顔が、何よりの私の幸せです。』とおっしゃられ、購入者様とのご縁を大切にされている様子で、住宅購入後のことも考えて太陽光発電システムの設置を決定されました。

また、弊社とは今回が初めてのお取引となりますが、全幅の信頼を頂きまして感謝しております。工事着工から完了までの期間中は、様々なご協力を頂き、重ねて御礼申し上げます。私共では、『工事完了後からが、本当の意味でのお客様との付き合いの始まり』をモットーとして営業しております。販売・工事のみではなくお客様の声をお聞きしながら、導入後のフォローに重視を置いています。購入者様と販売者様の一層のご信頼にお応え出来る様、アフターサービスを含め末長くお付き合いいただきたいと思います。どうぞ今後とも宜しく願い申し上げます。



(株)リフレッシュ  
代表取締役 宇都 信氏

# ダブルソーラーで電気もお湯も太陽から!

ダブルソーラーなら、昼間は太陽光発電で電気をつくって、余った分は売電、  
夜間は昼間に太陽熱で沸かしたお湯を使って、温水暖房にも活用できるから、一日中省エネ。  
しかもパネルはスリムな一体化デザインで、屋根の外観もスッキリ。



ダブルソーラーシステムでご購入の場合

3つの  
安心

太陽光発電システムと  
太陽熱温水器集熱器  
(熱源一体型集熱ユニットは除く)

- ☀️ 商品10年保証
- ☀️ 工事10年補償
- ☀️ 災害10年補償  
(販売店加入オプション)

## ダブルソーラーだからダブルでおトク!

住宅用太陽光発電システム

PVMDシリーズ

家庭内  
電気 売電



+

太陽熱利用ガスふろ給湯暖房システム

XFシリーズ

給湯 おふる  
沸かし 温水  
暖房



電気代 約¥123,000/年おトク!

※3.75kWの場合/2012年4月現在

ガス代 約¥37,000/年おトク!

※給湯側のみ・LPガスの場合

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  
2014 ENERGY STAR

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

夏の猛暑も過ぎ去って、秋風が心地よく感じられる季節になりました。組合報ご購読の皆様には、如何お過ごしでしょうかお伺い申し上げます。

秋と言えば、やはり食欲の秋だと思います。ニュース等では秋刀魚の水揚げが報じられており、秋の深まりをしみじみと感じております。

秋の秋刀魚は脂がのっていて、焼いても煮てもそ

の味には格別なものがございます。秋刀魚のような青魚にはEPAという成分が多く含まれており、血栓を防ぎます。また脳の活性化を図るDHAも含まれていて、動脈硬化や認知症の予防にも役立つとされています。今回は、この脂ののった秋刀魚を利用した料理ほか、簡単な料理2種をご紹介します。

さんま  
秋刀魚の蒲焼

材料 4人分

秋刀魚 …… 4尾  
A …… 砂糖大さじ2 + 味醂大さじ1  
+ 酒大さじ3 + 醤油大さじ3

作り方

- ① 秋刀魚の頭とワタを取り、冷水で良く洗います。
- ② ①を三枚におろし水気を拭き取った後、小麦粉を軽くまぶします。
- ③ フライパンにサラダ油大さじ1を熱し、秋刀魚の身を下にして強火で焼きます。焼き色が付いたら裏



返しにして皮側をさっと焼き、いったん取り出しておきます。

- ④ フライパンに秋刀魚の皮側を下にして戻し入れ、Aを回し入れます。煮立ちましたら裏返しにし、絡めれば完成です。

かまぼこ  
蒲鉾のわさび醤油和え

材料 4人分

蒲鉾 …… 二分の1本  
春菊 …… 1束  
A …… 塩ひとつまみ + 醤油大さじ1  
+ ワサビ小さじ1

作り方

- ① 蒲鉾は拍子木切りにします。
- ② 春菊はさっと塩ゆでにして水をきり、3センチほどに切っておきます。
- ③ ①と②をAで和えれば出来上がりです。

## 里芋のみたらし風味

材料 4人分

里芋 …… 8個  
揚げ油 …… 適量  
水溶性片栗粉 …… 2袋  
白ごま …… 400g  
A …… だし汁1カップ  
+ 醤油大さじ2  
+ 砂糖大さじ2

作り方

- ① 里芋は皮をむき、2センチほどに切ります。
- ② 揚げ油を180度に熱し、①を素揚げにします。鍋にAを入れて煮立ちさせ、水溶性片栗粉でとろみをつけ、②にからませます。
- ③ 器に盛り、白ごまを振りいただきます。





### 金子 清隆

(株)しのはら商事(自宅は篠原町)を経営しています。18年の社会人(鉄鋼会社→住宅会社勤務)生活から、1992年、地元(新横浜)に帰り、賃貸店舗、事務所、賃貸アパート、マンション事業を始めました。他にパッシングセンター、時間貸駐車場、宅地建物取引業を営んでおります。趣味は釣り(主に溪流釣り)、茶道(裏千家)等です。

地域密着・現場主義をモットーに20年、今年、還暦を迎えました。昨今は、幼稚園経営をしていました父が、怪我で倒れて、父の代理で動いたり、地元、新横浜町内会活動も忙しく、ゆっくり海外旅行でもと考えておりましたが、時間的にままなりません。

今まで一番残念に思っている事は、長らく、推進派の若手として活動してきた『新横浜駅南部地区土地区画整理事業』が足かけ40年を経過した2003年に頓挫した(事業計画決定後、廃止に至った)事。色々な考え、思いがあつて当然なのですが、反対派の急先鋒が発した『狭い道路がなぜ悪い、死亡事故が起きにくいから、いいではないか』、二の句が出ませんでした。

当組合とは、1995(平成7年)年、林勝彦初代理事長のもと、原田喜久専務理事、椿忠男、高下栄子、金子実理事、土志田勇監事の役員さんでスタート、『賃借人組



合』はあるが、『賃借人の側の組合』はない。『賃借人の横のつながり』を作っていかなければならないとの林理事長の考え方に賛同し、父の代理として参加してきました。

『不動産賃貸オーナー』は、自ら「見て、知って、検討して、行動し」、『大家業』はサービス業であり、経営者としての自覚を持ち、勤勉である事が大切と考えております。

世界から見れば、日本という国は、まだまだ恵まれている環境下にあると思えますが、貸家空室率が20%近くになる現状が改善されるとは思えません。そんな経済状況下、情報交換・親睦会等を実施しております当組合です。当会の目的に賛同し、加入され、仲間になられる事を切に願っております。

## 納涼ビアガーデン報告

8月4日、納涼会開始2時間前、神奈川県内は突然のスコールで会場周辺は大雨に見舞われ、開催が心配されましたが、大雨は小1時間で上がり、納涼ビアガーデンは、プリンスホテル7階屋上で無事開催されました。雨上がりの後の青空と涼風の中、渡邊多喜男代表理事の挨拶と乾杯音頭で盛大に始まりました。組合員様、役員総勢25名の出席でした。

屋上から夕焼けを見ながらジョッキを傾けつつ、ロンドン五輪での日本選手の活躍や、ゴルフ談議、保険の話にと花が咲きました。夕闇が降りて月が昇った頃、大谷先生の登場で場は益々盛り上がり、宴はピークを迎えました。最後は、足立常務理事の中締めにて閉会しました。





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/](http://www.arcenciel-g.jp/yokohama/)

Arc en Ciel リュクスマリアージュ

■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

# 「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



神奈川県不動産  
賃貸業協同組合

〒222-0033 横浜市港北区新横浜2-13-13 KM第一ビルディング1F  
TEL 045-985-1039 FAX 045-983-5617  
E-mail [info@e-ooya.com](mailto:info@e-ooya.com) URL <http://www.e-ooya.com>



発行/神奈川県不動産賃貸業協同組合 理事長 渡邊 多喜男  
〒222-0033 横浜市港北区新横浜2-13-13 KM第一ビルディング1F  
編集/広報担当/渡邊 多喜男 村田 清治 松島 信之 荒木 三郎

印刷所/クリップポード 平成24年10月1日  
電話 045-985-1039 /ファックス 045-983-5617