

フリージア

Freesia

神奈川県不動産賃貸業協同組合報

春号

2013 VOL.67



- 賀詞交歓会開催報告 ……2
- (セミナー開催報告)「知らないと損する損害保険の豆知識」 ……3
- どうなる平成 25 年度税制改正 ……4 ~ 6
- (相続手続き) カードの特典・会員の義務 ……7
- (不動産学のススメ) 売買について - その 2 ……8 ~ 9
- (弁護士大星賞の判例紹介) 第 8 回 ……10 ~ 11
- 株式会社ノーリツ
「オーナー様サポートサービスキャンペーンのご案内」 ……12 ~ 13
- コーヒーブレイクの楽しみ ……14 ~ 15
- 平成 25 年度 神奈川県不動産賃貸業協同組合年間予定表 ……16

NEWS
ニュース

5月25日(土) 第19回 通常総会開催

【於:新横浜フジビューホテル】

賀詞交歓会開催報告

新春恒例の賀詞交歓会を1月19日(土)新横浜グレイスホテルにおいて、組合顧問の先生方をはじめ、提携業者様、組合員、組合役員、総勢約50名の出席のもと開催いたしました。開催に先立ち渡邊理事長の挨拶、引き続いてご来賓の神奈川県中小企業団体中央会組織支援部の石井貴章様にご挨拶をいただき、伊藤理事による乾杯の発声後は新春らしく賑やかな御雛子と獅子舞で開会となりました。

その後、顧問の先生方から、今年の社会・経済情勢を予測した含蓄のあるレクチャーをそれぞれいただくと共に提携業者様のご紹介、後半は歌謡ショーと出席者によるカラオケで最高に盛り上がり、時間の過ぎるのを忘れるほどの楽しい一時を過ごすことができました。

締めは金子専務理事により、ご参会の皆様と神奈川県不動産賃貸業協同組合の更なる団結、発展を祈念しての手締めでお開きといたしました。



知らないと損する 損害保険の豆知識

平成24年度第3回セミナーを3月2日(土曜日)、横浜新都市ビルにて開催いたしました。テーマは『知らないと損する損害保険の豆知識』と題しまして、あいおいニッセイ同和損害保険(株)緑支社塚田課長、同横浜火災損害サービスセンター佐々木所長両氏にお願いし、具体的事例でわかりやすく説明して頂きました。以下その骨子をご報告いたします。(誌面に限りがありますので、詳しい資料をご希望の方は、事務局までご一報を下さい)

「家主としての 必要な補償について」

あいおいニッセイ同和損害保険株式会社
緑支社 塚田 義則



- 1. 安定した家賃収入のための家賃補償特約について**
もしも賃貸用住宅に火災などの損害が発生した場合に建物自体は火災保険で補償されますが復旧するまでの家賃収入の損失までは補償されません。賃貸住宅のオーナーの皆さまだからこそ備えておかなければならない「家賃収入の損失リスク」への備え。
- 2. 賃貸物件における賠償責任保険について**
賃貸物件のオーナーが手当てすべきものとして施設賠償責任補償特約があります。賃貸物件の所有・使用・管理や賃貸管理業務の遂行による偶然な事故により他人にケガをさせたり、他人のものに損害を与えた場合に補償します。
入居者が手当てすべきものとして借家人賠償責任があります。万一、失火や破裂・爆発などの偶然な事故により借用住宅に損害を与え家主に対して法律上の損害賠償責任を負った場合に補償します。
- 3. 現在加入の火災保険について**
建物の評価基準は新価基準でのご契約となっておりますでしょうか? 「新価」と「時価」の2つの基準があり、時価基準ですと万一の際に支払われる保険金に大きな差が発生します。
保険金額は全部保険になっていますか? 保険金額が評価額より少ないと一部保険となり、万一の際に支払われる保険金が減額される危険があります。
- 4. 建物の構造について**
火災保険は建物の構造によって保険料が変わります。木造か鉄骨・鉄筋系かによって保険料は大きく違います。建物構造の判定のしかたが平成22年に変更となりました。
- 5. 保険を見直すのは損か?**
保険を途中で入りなおすのは損とされている方が



非常に多くいます。では実際解約すると損するのでしょうか? 実際に係数を元に考えていただくと意外と損はありません。

6. 地震保険の改定情報

地震保険が平成26年7月に改定され15%の値上げとなります。地震保険が発足されてから初めての値上げですが、これは東日本大震災によるもので南海トラフ地震はふくまれていません。近々に2回値上げが実施されます。地震保険は最長5年であり今のうちに長期化の検討を。

「事故事例で学ぶ 必要な対策」



あいおいニッセイ同和損害保険株式会社
横浜火災損害サービスセンター 所長 佐々木 伸男

- 1. 賃貸物件における事故事例および、弊社の火災保険でカバーできる事故形態について弊社の「家庭総合保険」でのワイドプラン、ベーシックプラン、エコノミープランの補償範囲の違い**
【マンション・アパートオーナー様向けの特約】
家賃補償: 賃貸住宅に火災などの事故が発生したために生じる家賃収入の減少を補償。
施設賠償責任補償: 賃貸物件の所有・使用管理や賃貸・管理業務を原因とする偶然な事故により他人にケガをさせたり他人のものに損害を与えたことによる法律上の損害賠償を補償します。
- 2. 過去7年間の建物の事故件数割合と弊社商品での補償範囲**
火災、落雷、破裂・爆発、風災・ひょう災・雪災 50.4%
盗難、水災 35.0%
不測かつ突発的な事故 14.6%
- 3. 具体的事故事例について**
風災事故: 平成24年の台風17号による損害
漏水事故: 給水管老朽化による漏水事故。
床、天井、壁、入居者の家財に漏損
漏水事故: オーナー様の法律上の責任について
東日本大震災による損害事例
- 4. 地震保険での保険金支払基準について**
・支払要件 ・損害の認定基準…建物、家財
- 5. 参考 過去の震災における地震保険金支払状況**
・東日本大震災における支払件数 783,648件
・東日本大震災における支払保険金 1,234,593,294円

どうなる平成25年度税制改正

～オーナー関連税制改正を中心に～



顧問税理士 山家一洋

平成25年1月24日に、政府税制調査会から平成25年度税制改正大綱が発表となりました。今回は、オーナー関連税制を中心に見ていきます。

1 相続税

1. 基礎控除額の減額

現在、亡くなった方の約4%が相続税申告の対象者となっています。政府税制調査会によれば、基礎控除額は、バブル期の地価上昇に対応して増額されてきたため、地価の下落が続いている現在にそぐわなくなると考え、これを圧縮、申告対象者の増加を図ることとしました。

<基礎控除の額>

「5000万円 + 1000万円 × 法定相続人の数」

↓ (減額)

「3000万円 + 600万円 × 法定相続人の数」

2. 税率構造の変更

現在、相続税率は10%から最高50%までの6段階となっていますが、最高税率を55%とする8段階と共に、これらの税率の適用される財産の金額の区分範囲を変更することとしました。(図表1参照)

3. 未成年者控除・障害者控除の増額

未成年者・障害者控除については、物価動向や上記1.の基礎控除の引き下げを考慮し、社会的弱者に対する配慮をします。

<未成年者控除>

20歳までの1年につき「6万円」→「10万円」

<障害者控除>

85歳までの1年につき「6万円」→「10万円」

(特別障害者は「12万円」→「20万円」)

【図表1】相続税率

従 前		改 正 後	
課税遺産額の区分	税率	課税遺産額の区分	税率
1000万円以下	10%	1000万円以下	10%
1000万円超 3000万円以下	15%	1000万円超 3000万円以下	15%
3000万円超 5000万円以下	20%	3000万円超 5000万円以下	20%
5000万円超 1億円以下	30%	5000万円超 1億円以下	30%
1億円超 3億円以下	40%	1億円超 2億円以下	40%
		2億円超 3億円以下	45%
3億円超	50%	3億円超 6億円以下	50%
		6億円超	55%

4. 小規模宅地特例の適用上限の見直し

特定居住用宅地等の適用上限が240㎡から330㎡へ拡大されます。特定事業用宅地400㎡と併用する場合には、面積の限度調整をすることなく、完全併用が認められることになり、限度面積は730㎡まで拡大されます。なお、貸付事業用宅地については変更なく、従前同様に計算します。

5. 小規模宅地特例の適用条件緩和

また、特定居住用宅地の適用について、下記の緩和措置を実施します。

- ①構造上区分された一棟の二世帯住宅について、内部で行き来ができなくとも適用できるものとする。
- ②被相続人が終身利用権を取得して老人ホームに居住していても、介護が必要で入所している場合の、空家となっている自宅については適用可能とする。

*上記の1.～4.の相続税についての改正は平成27年1月1日以降に発生した相続・遺贈について適用予定。

5.の小規模宅地特例の適用条件緩和は平成26年1月1日から適用予定。

2 贈与税

1. 税率構造の変更

現在、暦年課税の贈与税率は10%から最高50%の6段階となっていますが、最高税率を55%とする8段階とすると共に、これらの税率の適用される財産の金額の区分範囲を変更することとしました。一方、20歳以上の子・孫に対する贈与については、税率構造のさらなる緩和を実施します。(次ページ図表2、3参照)

2. 相続時精算課税の適用要件拡大

次世代への財産移転を促進する観点から、相続時精算課税の適用要件の緩和を行います。

贈与者：「65歳以上」→「60歳以上」

受贈者：「20歳以上の子」→「20歳以上の子・孫」

3. 教育資金の1500万円までの非課税

30歳未満の子や孫へ教育資金を拠出し、金融機関に信託等した場合、受贈者1人当たり1500万円(学校以外は500万円)を非課税とします。

教育資金は学校等への入学金等、又は学校以外に支払われるもので文部科学大臣が範囲指定したものに限り、受贈者は教育資金の非課税申告書を、金融機関を通じて税務署長に提出、資金引出後に教育資金等の証明を金融機関に提出します。また受贈者が30歳に達した場合、その資金残額は贈与があったものとしてその時点で贈与税が課税されます。

*上記の1.～2.の贈与税についての改正は平成27年1月1日以降の贈与について適用予定。また3.の改正は平成25年4月1日から平成27年12月31日までに拠出したものについて適用予定。

平成25年度の税制改正大綱は、従前に民主党が提出した税制改正大綱の内容を多く取り入れたものになっています。一方、従前の大綱に含まれていた「生命保険金の非課税枠の圧縮」は行われなくなり、また、小規模宅地特例の緩和や、教育資金の非課税といった新しい内容が含まれることになりました。改正法案は3月1日付けで国会に提出されました。相続税等の改革については、自民・公明・民主の三党協議で確認済のため、国会の審議で内容の修正はまず考えられないでしょう。今後発表される改正税法の詳細な内容に十分ご注意ください。

【図表2】 20歳以上の子・孫に対する贈与財産

従 前		改 正 後	
課税贈与額の区分	税率	課税贈与額の区分	税率
200万円以下	10%	200万円以下	10%
200万円超 300万円以下	15%	200万円超 400万円以下	15%
300万円超 400万円以下	20%	400万円超 600万円以下	20%
400万円超 600万円以下	30%	600万円超 1000万円以下	30%
600万円超 1000万円以下	40%	1000万円超 1500万円以下	40%
		1500万円超 3000万円以下	45%
1000万円超	50%	3000万円超 4500万円以下	50%
		4500万円超	55%

【図表3】 上記以外の者に対する贈与財産

従 前		改 正 後	
課税贈与額の区分	税率	課税贈与額の区分	税率
200万円以下	10%	200万円以下	10%
200万円超 300万円以下	15%	200万円超 300万円以下	15%
300万円超 400万円以下	20%	300万円超 400万円以下	20%
400万円超 600万円以下	30%	400万円超 600万円以下	30%
600万円超 1000万円以下	40%	600万円超 1000万円以下	40%
		1000万円超 1500万円以下	45%
1000万円超	50%	1500万円超 3000万円以下	50%
		3000万円超	55%

相続手続き

～ カードの特典・ 会員の義務 ～

クレジットカード・キャッシュカード・各種会員カード等、カードの所有者も、一人当たりのカード所有枚数も増加の一途をたどっています。この増加を促進している要因のひとつが、ポイント制やマイレージなどの各種制度・特典ですが、自分の所有するカードの内容を熟知されている方は、皆無と言っていいでしょう。

Cさんは昨年、愛息のDさんを交通事故で亡くされ、銀行の紹介で私共のセンターに相談にみえました。Dさんは大学卒業後、ITの会社を起業されて、社員も10人近くになり、順調にいきはじめたばかりという時に事故に遭われ、本当にお気の毒な状況にありました。

ご自宅を訪問すると、仏壇に故人の名刺入れと財布がありました。相談の内容は「会社をどうしたらよいか？会社でかけていた生命保険の取り扱いは？」ということでした。お話を伺っているうちにどうしても名刺入れと財布が気になって、ご両親にお願いして、中のカードを見せて頂きました。

Dさんのケースは工作中的の自動車事故です。調べてみると、会員特典として、シートベルト保険（交通傷害保険）が附帯されているものがありました。それもゴールドカードなので死亡保険金は3,000万円です、しかし会員特典なので保険証券は手許にありませんし、保険料を支払う訳でもないのに、多分、カード所有者本人も保険に加入している自覚はないのが普通です（こんな特典で一番よく知られているのが海外旅行傷害保険です）。

Cさんの保険金請求手続きは、弁護士を紹介して、その弁護士に取っていただきました。それから4ヶ月ほどたって、Cさんからお礼のお手紙を頂きました。

カードの約款は、一度改めて読んでみてください。通称バンクカードと呼ばれる銀行系のカードには、キャッシング機能が付いていますが、亡

くなった時の借入金が免責になる特典もついてあります。金額はカード会社によって異なりますが、手続きさえすれば借入金を返済しなくてもよくなります。また、ショッピングに使うクレジットカードも前月の利用代金が免責されます。

カード会社のホームページで、該当項目を確認することができますので、一度、自分の所有するカードの特典をチェックしてみてください。一方、同じカードでも、スポーツジムやフィットネスクラブ等の場合には、特に入会保証金があるものについては注意が必要です。

別の相談者の事例ですが、Eさんのご主人は2年前、病気で亡くされました。生前はスポーツジムに入会して週に3回ほどトレーニングをされていたそうです。先月、スポーツジムからの会費の請求がEさん宅に届いて、「こんなことってあるのですか？」と驚かれ、センターにみえました。

入会時に50万円の保証金が預託されていたのですが、Eさんをはじめ残されたご家族がジムを利用されることはなく、退会の手続きもとらずにそのままにされていたため、毎年、会費が発生していました。相談を受けてすぐに退会手続きをとったのですが、保証金50万円から3年分の会費18万円が差し引かれて32万円が返却されました。スポーツジム側も保証金を預かっているため、会費の未納請求はしなかったため、放置していたのです。手続きをしなかったばかりに、誰も利用しないスポーツジムの会費を丸々3年間も払い続けていたのです。

皆様もご加入のカード・会員特典には、請求すると受け取ることができるもの、また、払わなくていいものがありますので、ご注意ください。（全国の相続手続き支援センター相談事例集Iより）

●お問合せ先
相続手続き支援センター神奈川

フリーダイヤル 0120-978-640

不動産学のススメ

不動産鑑定士・行政書士

江蔵耕一氏（えぞうこういち）

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

売買について - その2 -

1. はじめに

今回は具体的に不動産の調査方法や不動産の種類・境界確定（筆界特定も含む）等についてです。

2. 地図及び図面での確認

(1) 土地の場合

① 位置図

書店等で購入した市町村の都市地図で不動産の大体の位置が確認できます。

② 住宅地図

地図会社等で購入できますが一万円以上する場合があります。居住者の名前が記載されているので土地建物の特定ができます。住宅地図以外に地番が記入されたブルーマップという都市地図があり、法務局には必ず置いてあります。

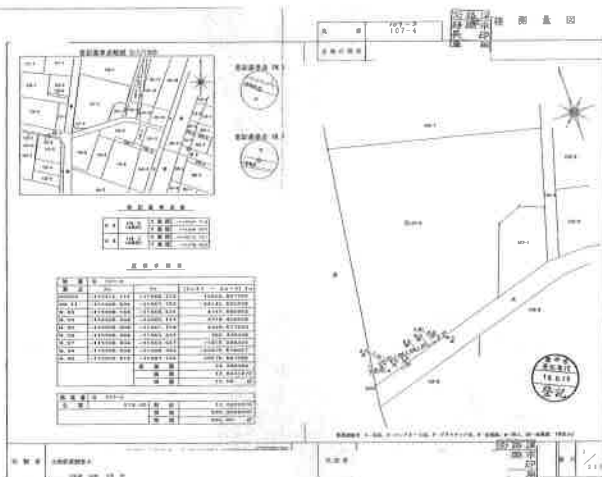
③ 公図写

法務局で申請すれば交付されます。国土調査法による地図が置かれている法務局では縮尺が500分の1でほぼ正確な土地の形がわかりますが、600分の1の公図は明治維新の時の地租改正による大雑把な地図で現状と大きく違う場合があります。

④ 地積測量図

縮尺は250分の1が多く、ほぼ正確です（図表-1

(図表-1) 地積測量図



参照)。古い地積測量図は公図求積といい、実際と異なる場合もあり、特に「額縁分筆（日の丸分筆とも言います）」された地積測量図は境界も不明な場合があります、信用できません。

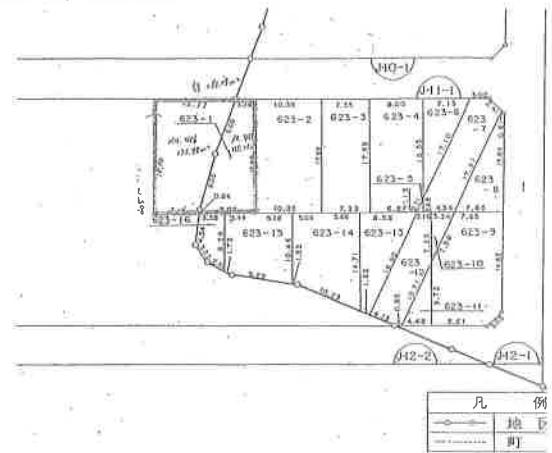
⑤ 地形図

縮尺は様々ですが2,500分の1のものは土地や建物の現況を航空写真で撮影したものを表示しています。

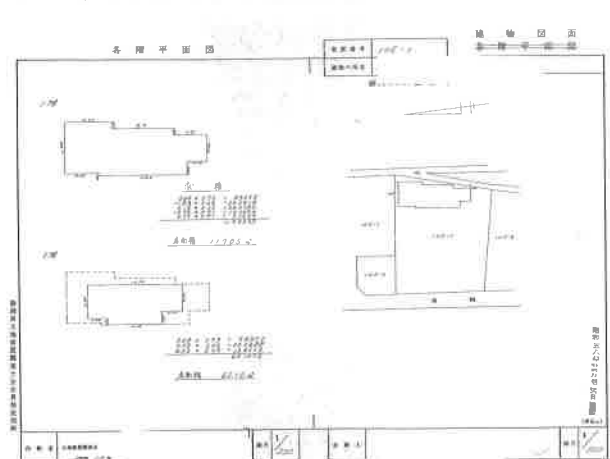
⑥ 換地図

土地区画整理事業や土地改良区が施行された場所は法務局に地積測量図はありません。それぞれの施行者（市町村、組合等）のところに公図と換地図（地積測量図に該当します）を重ねた重ね図が置いてあり、閲覧できる場合があります（図表-2参照）。

(図表-2) 換地図



(図表-3) 建物図面・各階平面図



(2) 建物の場合

① 建物図面及び各階平面図

法務局にあり、建物図面は敷地内の建物の配置を表示し、縮尺は500分の1がほとんどです。各階平面図は各階ごとに建築面積を算出して表示します(図表-3参照)。

② 建築計画概要書

建築基準法で定められた図面で誰でも交付請求できます。縮尺は200分の1が多く、建築基準法の道路についても記載があります。

③ 地形図

土地と同様です。

心点が境界になります。

山林の場合は境界木(きょうかいぼく)が境界になることが多く、農地の場合は畦畔(あぜ道のこと)が多く、高低差が同じ農地であれば、中央が境界であり、どちらかが低い場合は低い農地の畦畔に接する部分が境界になることが多いようです。

(2) 土地の境界が不明な場合

① 筆界特定の手続き

境界が不明な場合は争いのもとになりますが、法務局に申請すれば筆界を特定してくれる「筆界特定制度」が生まれました。手続きの流れは次のとおりです(図表-4参照)。

なお、筆界と所有権界は別々のものであり、前者は一筆ごとの境界であるのに対し、後者は一筆のみ場合は一致しますが、数筆を同じ人が所有している場合は外周が所有権界になります。

3. 現地での確認

(1) 土地の境界確認

地積測量図があれば地積測量図に記載されている境界標(石杭、木杭、コンクリート杭、金属杭、金属鋸、金属プレート等)で確認し、道路の境界杭等もはっきり確認できます。古い地積測量図では杭がないこともあります。なお、境界点は矢印の場合は矢印の先端が、十字杭の場合は十字の中

4. おわりに

今回は具体的な現地調査時の留意点等についてです。

(図表-4) 筆界特定制度

流れ	内容
申請	法務局へ申請し、手数料を納めて測量費の予納をします。
担当登記官の指定	表示登記を担当する登記官の中から筆界特定登記官が指定されます。
関係人への通知	当該筆界特定に接する(一点で接していても関係人となります)地主に申請があったこと等が通知されます。
筆界調査委員の指定	弁護士、土地家屋調査士等が多いようです。
事実調査	筆界調査委員が現地等に行き、関係人と立会い等をして事実の調査をします。関係人は意見を述べたり、手持ち資料を提示することができます。
意見書の提出	筆界調査委員は最終的に筆界特定登記官に対して調査結果を意見書として提出します。
筆界特定書の作成	筆界特定登記官は意見書を踏まえて総合的に判断して筆界特定後、公告し、関係人に通知します。
筆界特定書の保存	永久保存され、誰でも閲覧・交付申請できます。
筆界特定書の限界	筆界特定書に不服がある場合は境界確定の裁判になり、筆界特定書と異なる裁判結果の場合は裁判結果が優先されます。

弁護士大星賞の判例紹介(第8回)

子は親を選んで生まれることはできない。
国は生まれたときから子供に対し区別している。
そんな制度は、よいのでしょうか。
民法で夫婦間の子供(嫡出子)と婚外子(非嫡出子)とでは、
相続分に区別を設けている。
これは、憲法14条1項の法の下での平等に違反するかどうか。



顧問弁護士 大星 賞

非嫡出子の相続分を嫡出子の相続分の2分の1と定めた民法900条4号ただし書前段の規定は、憲法14条1項に違反するものでない。憲法14条1項違反をいう論旨は、採用することができない。

との最高裁決定下る！！

1. 平成21年9月30日最高裁決定

最高裁第二小法廷は、最高裁平成7年7月5日大法廷決定を踏襲し、「非嫡出子の相続分を嫡出子の相続分の2分の1と定めた民法900条4号ただし書前段の規定が憲法14条1項に違反するものでないことは、当裁判所の判例とするところであり、憲法14条1項違反をいう論旨は、採用することができない。」と判示したのです。しかし、平成7年の大法廷決定でも最高裁裁判官15名中5名の反対意見が出ていました。今回の決定も反対意見が付されており、さらに、学会では猛烈な反対意見が論じられ、もしかすると、将来、判例そのものが変更されるかも知れないのです。

2. 事件の概要・要点

Aが死亡しその遺産分割で揉めた事件です。事案を少し簡略化しますが、Aの法廷相続人は、妻である配偶者、4名の嫡出子、4名の非嫡出子で、原審では、法廷相続分に従い遺産分割を行なったのです。これに対して、非嫡出子らが、非嫡出子の相続分を嫡出子の相続分の2分の1として規定している民法900条4号ただし書前段は、憲法14条1項に違反し、無効であると主張して、最高裁判所に特別抗告をした事件です。子供の相続分は本来平等なのですが、民法では、夫婦の間にできた子供(嫡出子)と浮気などして妻以外の人にできた子供(非嫡出子。認知はしている子)との間には、相続分を区別し非嫡出子は嫡出子の2分の1しか相続分はないと規定しています(民法900条4号ただし書)。これが、憲法14条1項「すべて国民は、法の下に平等であって人種、信条、性別、社会的身分又は門地により、政治的、経済的又は社会的関係において、差別されない。」との法の下での平等原則に違反しないかというものです。もし、違反するとしたら、民法900条4号ただし書は無効ということになってしまうのです。

3. 解説

- (1) 非嫡出子（一般的に婚外子という言い方がなされていますので、以下「婚外子」と呼びます。）の相続分に関しては、平成7年に合憲とする最高裁大法廷判決が公にされています（最大決平成7年7月5日）。本件も、同判決に基づき判断したものです。嫡出子と婚外子の相続分に差を設けた理由は、正当な夫婦間とその家族の利益を尊重し、浮気などはするべきではない。また、婚外子であっても相続は認めてあげるのであるから嫡出子の2分の1としても調和は取れている。ということだとされています。
- (2) 確かに、相続については、日本国の文化、歴史的・社会事情、国民感情などの諸事情を総合的に考慮する必要があります。昭和20年、30年代には、今の民法の規定も違和感なく受け入れられていたかも知れません。しかし、そもそも、憲法24条でも「婚姻は両性の合意のみに基づいて成立し夫婦が同等の権利を有することを基本として、相互の協力により、維持されなければならない。」「配偶者の選択、財産権、相続、住居の選定、離婚並びに婚姻及び家族に関するその他の事項に関しては、法律は、**個人の尊厳と両性の本質的平等**に立脚して、制定されなければならない。」と定めています。フランスなど諸外国でも、非嫡出子の概念を民法典から削除しているのです。

- (3) もちろん、浮気などをした夫は道義的に許されるべきではありませんが、そのつけを何ら責任のない婚外子に押しつけることが妥当なのか、民法の今の規定では説明できないのです。婚外子は、社会において、いくつもの不合理な扱いを受けていることは誰でも推測できます。社会の偏見や誤解により、いくつものバリアの壁があるのです。このようなバリアを取り除きバリアフリーとする社会が望ましいことは明らかなのです。にも関わらず、民法で婚外子を嫡出子より劣位に置くことを認める結果となり、法が婚外子に対するいわれない差別を助長する結果になりかねない状況になっているのです。ここで、再度の検討が必要なのです。この最高裁決定が出た後も、反対意見を採用した平成23年8月24日大阪高裁決定が出ているのです。もし、婚外子の相続分をも平等と判断すると、過去の遺産分割等全て無効となり無用の混乱を生ずるとの危険もあるといわれますが、それは法的技術で解決可能な問題です。婚外子の相続分の平等化の問題は、本来は国会の法改正の問題ですが、権利を侵害されて、救済を求めている者に対して、救済を与えるのは法律家の責務です。相続については、相続分の感情的な争いだけでも大変なのに、DNA鑑定、代理母、生殖医療、遺伝子操作等、今後も新たな問題が出てくるでしょう。相続については、疑問が生じれば、転ばぬ先の杖として、予防法学的な見地から、弁護士などにすぐに相談するとの気持ち大切です。

地元横浜のスキップパーキング

Enjoy Life Skip
SKIP

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

オーナー様サポートサービスキャンペーンのご案内

キャンペーン期間：2013年4月1日(月)～6月30日(日)

期間中に下記対象商品をご購入またはご契約成立いただくと、うれしいプレゼント特典をご用意しております。この機会に是非ご利用ください。詳しくは株式会社ノーリツサポートサービス推進部までお問い合わせください。

給湯機器・浴室

●ガスふろ給湯器 (オート)



- 16号 GT-CV1652SAWX-PS BL
マルチリモコンセット価格
¥348,500 (税込 ¥365,925)
- 20号 GT-CV2052SAWX-PS BL
マルチリモコンセット価格
¥376,500 (税込 ¥395,325)

●ガス給湯器 (給湯専用オートストップ)



- 16号 GQ-C1633WS BL
オートストップタイプリモコンセット価格
¥168,500 (税込 ¥176,925)
- 20号 GQ-C2033WS BL
オートストップタイプリモコンセット価格
¥173,500 (税込 ¥182,175)

エアコン・空気清浄機

空気清浄機能に加えて、
エアコン内部もフィルターも
自動でお掃除



- 6畳程度 S22PTCX5-W
希望小売価格
¥250,000 (税込 ¥262,500)
- 8畳程度 S25PTCX5-W
希望小売価格
¥280,000 (税込 ¥294,000)

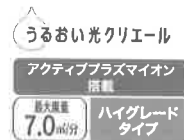
※10畳、12畳、14畳、16畳、18畳、20畳、23畳タイプもございます。

快適機能をシンプルにまとめた
ベーシックモデル



- 6畳程度 F22PTES-W
希望小売価格 オープン価格
- 8畳程度 F25PTES-W
希望小売価格 オープン価格

※10畳、12畳、14畳、16畳、18畳タイプもございます。



加湿空気清浄機ACK70N-W
希望小売価格
¥75,000 (税込 ¥78,750)



●壁付サーモ水栓



TMGG40E
本体価格
¥39,800 (税込 ¥41,790)

●循環金具



循環アダプター-HX
本体価格
¥7,600 (税込 ¥7,980)～

キッチン

ダブル高火力・ダブルトロ火に加えて、
ダブル温度調節機能を搭載



i-SELECT

無水両面焼 75cm

本体価格
¥186,000 (税込 ¥195,300)

お手入れで選ぶならガラストップ
便利なオートグリル機能付き



Glass Top

無水両面焼 75cm

LW2269ASQSI
本体価格
¥113,000 (税込 ¥118,650)

2段階風量切替えができる換気扇
全面撥油全面加工なのでお手入れ簡単



ブーツ型換気扇KRBS-75BKB
本体価格
¥50,000 (税込 ¥52,500)

洗面・トイレ



使いやすさにこだわった
スタンダードな洗面化粧台

シャンピーヌS

- 間口600mm
- 曇り止めヒーター付
- 1面鏡/電球型蛍光灯
- オールスライド収納タイプ

LSB-60JWN1A/LSM-6B

希望小売価格
¥99,000(税込 ¥103,950)



清潔でお手入れラクラク、
高い節水性の快適便器。

ピュアレスト GMAX

- 4.8L洗浄 フチなし形状
- トルネード洗浄

組み合わせ便器CS2202BM/SH221BAS

希望小売価格
¥99,600(税込 ¥104,580)

新エネルギー



太陽の光で電気をつくる
住宅用太陽光発電システム

家庭内電気 売電

住宅用太陽光発電システム

PVMDシリーズ
システム合計価格
詳しくはお問い合わせ下さい。



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)

太陽の熱で
給湯・お湯はり床暖房を

給湯 おひる湯かし 温水暖房

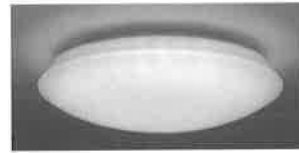
貯湯量90L 2013

太陽熱利用ガスふる給湯暖房システム
XF-4090-1BL(集熱面積4㎡)

システム合計価格
¥751,800(税込 ¥789,390)

照明・ドアホン

長寿命!! さらに省電力+高輝度



- 12畳用
- 壁スイッチ切替(全灯→シーン→LED常夜灯)
- リモコン切替対応形(リモコン同梱)
- 寸法:径φ580 高さ148 重量:2.5kg

LED照明トリムレス EL-CP5201M

本体価格
¥58,000(税込 ¥60,900)

白色LED採用、従来器具に比べて大幅なスリム化を実現



- 高い省エネ性
- 水銀レス・カドミウムフリー
- アース線工事不要
- ランプ割れの心配なし

誘導灯 片面灯 KSH1951A

本体価格
¥30,850(税込 ¥32,393)

簡単で使いやすく、省電力化も実現したテレビドアホン



モニター付親機



カメラ付玄関子機

- 3.5型カラー
- スリム、コンパクト&エコ
- ゆっくり点灯でまぶしさ低減
- 夜間もカラーで確認

ハンズフリーテレビドアホンJL-12

本体価格
¥34,400(税込 ¥36,120)

サービス

「これだけはプロに」という方々多数



- レンジフード内部の分解・洗浄
- レンジフード1台/
- 幅95cm未満の家庭用レンジフード
- (またはフード付き換気扇)

レンジフードクリーニング

標準料金
¥16,953(税込 ¥17,800)

ガンコな汚れはプロにおまかせ



- 加熱調理器 ●調理台
- 流し台 ●流し台上部照明器具
- レンジフード表面の拭き上げ 等

キッチン1カ所/
加熱調理器、調理台、流し台
などの合計間口3m未満

キッチンクリーニング

標準料金
¥16,000(税込 ¥16,800)



24時間オンライン
監視のセキュリティ

空室時も安心

安全な
インターネット監視

ランニングコストを
極力抑えました

- 3.5型カラー
- スリム、コンパクト&エコ
- ゆっくり点灯でまぶしさ低減
- 夜間もカラーで確認

ホームセキュリティα

プラン料金
詳しくはお問い合わせ下さい。

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
CO₂を減らそう
ノーリツ

エコジャーナル
2013
Eco-FIRST

Eco-FIRST

環境省が認証した
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。

コーヒー ブレイクの楽しみ

不動産鑑定士・行政書士
江蔵耕一氏（えぞうこういち）

平成25年3月でちょうど35年目を迎えた。31歳で不動産鑑定士と行政書士の事務所を開業してどうにかここまで来てしまった。

神奈川県庁を途中で退職して自由業を目指したが、本当は不自由な商売であり、「お客様は神様です」と亡くなった某歌手が言っていたがまったくそのとおりである。民間と公務の世界はまったく正反対といってよい。前者は「ゲゼルシャフト（利益社会）」であり、後者は「公共」と言う名の「ゲイマンシャフト（共同社会）」であり、利益を追求してはならない。

近年「費用対効果」と言う経済学理論を公務の世界に当てはめようとしているが、もともと理想の違う社会であるから、なじむはずがない。

それはさておき本題に入るとする。

不動産鑑定評価の仕事は少し分かりにくいだが、一言で言えば土地・建物の価値を判定する「目利き」の仕事といってよい。つまり、科学的に数式を用いて土地・建物の値段をつける仕事であり、ある意味では社会公共性が大きい仕事でもある。

そのためには「現地調査」がかかせない。「人間十色」と言うが不動産もしかりである。「不動産十色」だから一定の物差しが必要となる。その物差しの役割を担っているのが不動産鑑定評価であり、人相鑑定や星占いとはわけがちがう。

現地調査には必要なツールがある。これを「現地調査の七つ道具」と言う。

一つは「デジカメ」である。今はケイタイでもカメラがついているのでそれで十分である。パソコンでコピーが何枚も取れ、便利である。

二つ目は「メジャー」である（大リーグのことでありません）。鋼巻尺やウォーキングメジャーなどであるが、近年はビームで測る機器も販売され、当方も活用している。

三つ目は「三角スケール」である。6種類の縮尺がついており、図面を見るのに便利である。

四つ目は「都市地図」である。今は「カーナビ」

や「スマホ」でも地図はついていますが、鳥瞰図という観点からやはり市域全体が載っている都市地図が見やすい。

五つ目は「磁石」である。方向が分からなくなってしまう山林などの仕事で活用できる。当方も過去において、道に迷い磁石で事なきを得た。

六つ目は「スコップ」である。境界杭を掘り起こしたりするのに便利な小さいスコップで、折りたたみ式のものもある。

七つ目は「名刺と身分証明書」である。最近は何刺を見せても信用しない人もいて身分証明証を出せと言う人もいる。

これ以外にも携帯パソコンや電卓が必要な場合がある。電卓はケイタイやスマホでも機能がついており、現地で計算したりする場合に便利である。

ところで、鑑定評価には三つの楽しみがある。ささやかな楽しみなのだがこれがあるから鑑定評価の仕事にはまってしまうのである。

一つ目は歩く楽しみである。現地調査には対象不動産だけでなく「近隣地域の分析」と言う科学的行動が必要となる。「アメニモマケズ、カゼニモマケズ」一日がかりで現地を見たりするので足腰が丈夫になり、健康増進につながる。

山林の評価では傾斜のきついところにも登ったりする時がある。取引事例を見るために一日で二万歩以上歩く時もあり、途中で休憩が必要だ。

なぜ、現地を見なければならないのかは「百聞は一見にしかず」ではないのである。それは、インターネットの二次元の世界ではなく、測量学で言うところの「実体視」が必要なのである。つまり、人間の両目で立体的に見なければ奥行き感覚はつかめないからである。

今は「3D」の映画が盛んだがあんなものより、人間の両目による感覚が一番重要なのだ。この実体視の世界は「航空測量」の世界で応用されている。

もともとは軍事の世界で敵陣地の測量をするために航空写真が発達し、それが実体視のできる機械の

発展につながり、太平洋戦争では米軍がわが国の地形を非常に精密に航空測量しておりそれが爆撃目標の大きいに役立ったのである。

また、歩いていると、その街の様子や、人の生活がよくわかり、特に観光地で温泉地の鑑定評価をしたときは温泉の質や効能の調査、源泉地なのか、配管による温泉なのか調べなければならないし、場合によっては地元の温泉組合に行って最近の取引状況も聞いたりする。だから観光地の場合、観光気分は吹っ飛んでしまう。

冬場は雪で境界が不明であったり、車がスリップしたりするのであまりおすすめしない。そんな時は内業といって、資料の整理や、パソコンとにらめっこの世界に入る。

二つ目は好奇心が満たされることである。知らない土地に行って現地調査するのであるからあらかじめ、その土地やその街の歴史や名所旧跡を調べておき、時間があればついでにそこも見てくることも可能であるし、一泊の場合は美味しい店も発見することもできる。

さらに、その土地の人に聞いたりして、ツアーでは味わえない面白い発見をすることがある。バスツアーと異なり電車や路線バスに乗るのも面白い。とにかく、観光ルートとは異なる自前のルートを行くので、街全体が分かるようになる。

そして、必ず立ち寄るのが市町村の役所である。役所は情報がいっぱい詰まっているところであり、道路の名称、幅員、下水管や水道管の敷設状態などすべての情報が手に入る。そして必ず買って帰るのが「都市計画図」であり、「市町村要覧」である。

前者は街の発展の様子が一目瞭然だし、後者はインターネットでは見つけることができない情報が満載である。だから、都市計画図は見ていてもあきないのだ。

市町村要覧は人口の状態、商店街の状況、工場の数などなんでもありだ。だから、調査が終わると、なんとなくその街のことが分かったような気がして帰る頃にはその街に愛着を覚えたり、もう一度来たいと思うことがある。

昔、九州の某都市に行った時は温泉の質がよく、人情味あふれる人ばかりでいい街だなあと思いが

ら帰ってきたことがある。

しかし、事務所のある横浜市に帰ってくるとやはり、横浜はいいなあと思うのである。こうして「住めば都」とはこのことかと実感するのである。

三つ目はコーヒブレイクの楽しみである。実は三つの楽しみの中でこれが最大の楽しみとなる。

鑑定評価の作業は大工さんが家を建てると同じで「鑑定評価書」と言う成果品と請求書を依頼者に渡した時点ではほぼ一件落着する。だから夏の暑い日に仕事が終わったあとの一杯はこたえられない。これがあるために、何度仕事をしていても飽きないのである。

もともと、飽きっぽい性格であった当方がここまで来られたのもこのような楽しみのせいかもしれないと思っている。

ただし、鑑定評価書は出した後は「一人歩き」するから責任が重大である。

一人歩きと言うのは、鑑定評価書は裁判での証拠となったり、株の発行額の根拠になったり、銀行の融資の基準になったりするので、コピーが出回り、自分の手元にコピーが帰って来たりすることもある。そして、説明責任がついて回るので、数字を出した根拠やそのための資料は5年間は必ず保存しなければならない。

説明責任としては、裁判での証人や、企業の監督官庁に説明したり、相続人を前にして説明したりしなければならない。借地の場合だと、地主や借地人に同様な説明が必要だ。

このように、重大な説明責任がついて回るので必ず、鑑定評価書には鑑定した人は記名押印しなければならないのである。

過去35年間、平穏無事で来られたのも家族やお世話になった人達のおかげであることを忘れてはならない。そしてこのことを肝に銘じてこれからも精進して行かねばならない定めだと思う今日この頃である。



平成25年度 神奈川県不動産賃貸業協同組合予定表

	平成25年					平成26年					備考		
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		2月	3月
通常総会		●											5月25日(土)に開催
理事会	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	8月を除き毎月開催
組合報発行	●			●			●			●			春・夏・秋・新春号の4回発行
セミナー				●				●				●	年3回開催予定
親睦会		●			●					●			5月は通常総会後、1月は賀詞交歓会
ゴルフ例会			●			●		●					11月は理事長杯争奪ゴルフコンペ

※ 法律・税務相談等はご要望に応じて随時実施いたします。ご希望の方は組合事務局までご一報ください。
 ※ 当予定は都合により予告なしで変更する場合があります。ご了承ください。



セントシャンデルチャペル
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!

Arc en Ciel luxe

www.arcenciel-g.jp/yokohama/

■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