



- ご後援者・ご提携業者様より暑中お見舞い ……2
- 第19回 通常総会開催報告 ……3
- (不動産学のススメ) 調査-その3 ……4~5
- (弁護士大星賞の判例紹介) 第9回 ……6~7
- 「横浜港遊覧納涼会」のご案内 ……7
- 教育資金の1500万円までの非課税 ……8~9
- 賃貸住宅等(貸家・空室)の耐震診断を実施します【有料】 ……9
- ダイヤモンドと自由業 ……10~11
- 株式会社ノーリツ「オーナー様キャンペーン実施中! オススメ商品のご案内」 ……12~13
- 酔っ払いの日本酒ウンチク ……14
- 役員より暑中お見舞い ……15
- 「組合員募集」のご案内 ……16

NEWS
ニュース

7月27日(土)16:00~ セミナー開催
「なぜ地価は上昇するのか」【於:横浜新都心ホール】

8月 3日(土)17:30~ 屋形船納涼会
貸切り豪快屋形船「すすよし」にて

暑中お見舞い申し上げます

HOUSE 株式会社ハウゼ

住まい×夢＝ハウゼ。

住まいに「夢」をかけたら、ハウゼになりました。
注文住宅・アパート・テラスハウス・マンション・店舗・事務所・その他
あなたの住まいに対する想いを形にします。

〒224-0015 横浜市都筑区牛久保西2-1-30
TEL045-912-1000 FAX 045-912-1833
URL <http://www.houze.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— こわ類、お弁当の製造販売

各種お弁当配達致します

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

株式会社シンノオ

給食事業 現代人の食生活を豊かにし
—企業・学校— た「おふくろの味」を提供

〒241-0015 横浜市旭区小高町 118
TEL.045(373)5353 FAX.045(373)5459
<http://www.shinnoo.co.jp>

立ちどまらない保険。

MS&AD あいおいニッセイ同和損保

あいおいニッセイ同和損害保険株式会社
神奈川東支店 緑支社
〒226-0025 横浜市緑区十日市場町 872-12
TEL:045-983-7421 FAX:045-983-2687



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
給排水工事をおまかせ下さい。

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

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

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/>

神奈川県不動産賃貸業協同組合 業務提携会社

引越ならムーバーズ

見積無料!家具1点から承ります。処分品もお任せ下さい。



MOVERS 0120-11-5504

南関東の引越 電話受付時間 8:00~20:00

株式会社ムーバーズ 〒224-0062 神奈川県横浜市都筑区葛が谷14-23
TEL 045-948-5021 FAX 045-948-5022 URL <http://www.movers-jp.com/>

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 内藤 勉

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

横浜市都筑区茅ヶ崎中央 8-33 サウス・コア 2F

TEL 045-942-4942 FAX 045-942-4927

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

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

~\$~ 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

(広告掲載は、順不同です)

第19回 通常総会開催報告

平成25年5月25日(土)午後4時30分より、新横浜フジビューホテルにおいて、組合員総数125名のうち当日日本人出席に書面議決書及び委任状を含め71名の出席を得て定足数を満たし、第19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から組織支援部主事の佐々木兵馬氏をお迎えし、総会の議長に出席組合員の中から西條八郎氏を選任後、議案説明と審議が専心且つ真剣に行われ、各議案は原案どおり承認又は可決決定されたことをご報告いたします。

第1号議案

平成24年度事業報告書及び決算関係書類の承認の件

第2号議案

平成25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の件

第4号議案

役員選出の件：定款第25条及び26条により今期全役員が本総会終結時をもって任期満了となることから、議長が役員を改選する旨発言し選出方法を諮るに、出席者全員の同意により指名推薦で行うこととなった。一方、選考委員の選出方法は議長一任と決して、選考委員長に出席組合員の中から田中重夫氏、他6名の選考委員を議長が指名された。続いて、選考委員会にて理事10人、監事2人を被指名人として選考し諮った結果、出席者全員の同意が得られたことから右表の方々を当選人として決定し、当選人はそれぞれ就任を承諾された。

後、一時休憩中に開催された臨時理事会において、理事長に渡邊多喜男氏、専務理事に金子清隆氏、常務理事に足立剛行氏が選任され、議事再開後に議長より発表がなされた。

総会終了後は提携業者様の事業サービス等の説明会を行い、その後、親睦会を開催いたしました。顧問の山家先生のワンポイントレクチャー、演歌歌手による津軽三味線と歌・踊り・カラオケと、賑やかに会は盛り上がりました。遅れて参加くださいました顧問の江蔵先生からも、スピーチと不思議な形態フルート演奏(曲をドレミの音階で歌われる)をご披露いただき、大好評を博した親睦会となりました。



25年度 役員

役職	氏名	分掌部会等
理事長	渡邊 多喜男	総務部・広報部
専務理事	金子 清隆	委託渉外部
常務理事	足立 剛行	企画厚生部
理事	伊藤 米造	商品企画部
理事	阿部 日出彦	商品企画部
理事	高橋 恵美子	法務研修部
理事	村田 清治	広報部
理事	伊東 厚彦	企画厚生部
理事	新川 尚	法務研修部
理事	小松原 和子	総務部
理事	松島 信之	広報部
監事	山家 一洋	会計監査
監事	鴨志田眞司(新任)	会計監査



不動産学のススメ

調査 — その3 —

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

1. 測量について

報酬を支払い、土地家屋調査士や測量士へ依頼しますと測量以外にも境界に接する地主との立会いや交渉手続きもしてくれます。

土地の地積や建物の床面積が大きいほど報酬は高くなります。

2. 物的確認

(1) 建物の確認

① 建築確認申請時の平面図、立面図等の閲覧

売主が建築確認申請時の平面図、立面図等を保存していれば、見せて貰える可能性があり、増築や模様替えの部分を確認できる場合があります。

② 建築計画概要書

設計事務所、建ぺい率や容積率がわかります。

③ 固定資産税評価証明書

固定資産税評価証明書では延床面積や構造及び所有者等が記載してあります。戸建住宅の場合は登記簿の面積とほぼ一致しますが、区分所有建物の専有部分の床面積とは異なります。固定資産税評価証明書は壁芯(壁の中央面)で、区分所有建物の場合は内法(うちのり)で計算してありますから後者の方が面積は小さくなります。

④ 間取図

分譲業者、所有者及び大工さん等の作成した間取図があり、正確でない場合もありますが、現地調査では役に立ちます。

(2) 現地調査時の留意事項

① 土地について

イ 周辺をよく見る

小学校、最寄商店街等の接近条件、周辺の利用状況(住宅だけか、工場がないか等)、地勢、地盤については、防災上の観点から海や川との高低差や以前はどのように利用されていた土地なのか(沼地や工場跡地等だったのか)など、

周辺の人に聞いたりすることも必要です。

ロ 都市計画上の制限

都市計画上の建ぺい率や、容積率等は市役所等のホームページでもわかりますが、詳しい区域等は直接市役所等に行って調べたほうがいいでしょう。特に急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害危険区域等は図面がありますので調べたほうがよいです。また、津波や活断層のハザードマップも備えてある市町村もありますので確認してください。

ハ 敷地部分

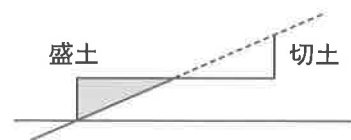
よう壁の崩れはないか、地盤がしっかりしているか、排水の支障(勾配がとれているかどうか)はないか、地下に埋設物はないか、浄化槽についてきちんと処理がなされているか等の確認が必要です。以前、工場等の建物が建っていなかったか、建っていたならば土壌汚染はないか等を調べなければなりません。場合によっては専門家に頼む必要があります。

ニ 住宅地としての適否

…… 盛土と切土ではどちらが安全か？

一般的には盛り土部分の方が切土部分より地盤が弱くなります(図表-1参照)。

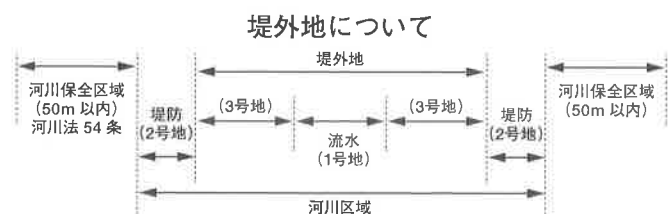
図表-1 盛土と切土



ホ 堤外地と河川区域との相違

堤外地と河川区域の違いは、堤防を含むのが河川区域で、堤防を含まないのが堤外地です。(図表-2参照)。

図表-2 堤外地と河川区域

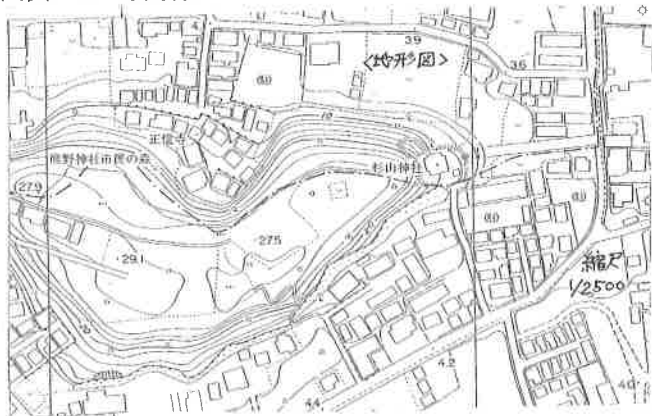


なお、河川保全区域には建築可能ですが堤防や堤外地は建築できません。

3. 等高線 (コンター) の活用

地形を判断するのに等高線 (コンター) は役に立ちます (図表-3 参照)。

図表-3 等高線



4. 古い住宅地図の活用 土壌汚染がないかどうかのチェック

(1) 建物について

①古い建物の場合

古い建物は石綿 (アスベスト) やPCBが使用されている場合がありますので、売主や建設請負業者等に確認することも必要です。

②都市計画制限について

増築の場合、建ぺい率や容積率のオーバーがないかどうか、増築部分の登記がされているかどうか調べた方がよいでしょう。

③建物内部について

台所等の水周りの確認、雨漏りがないか、廊下のたわみがないか、家全体が傾いていないか、基礎部分の腐蝕等はないか確認します。

家の傾きについてはゴルフボールや重い小さなボールを転がして見ましょう。一直線にある方向へ転がれば傾いている可能性があります。

内壁のよごれや壁に穴があいていないか、雨戸等の建付けがよいか、実際に触って調べてください。

④建物外部について

外壁の汚れ、欠落、サビ、湿気によるカビの状態等の調査や、防犯用の設備があるか、耐震検査済みか等も場合により、確認の必要があります。マンションの場合、大規模修繕が定期的

にされているかも重要です。特に外壁にクラック (ひび割れ) がありますと中の鉄筋が腐蝕したりしますので、大規模修繕は欠かせません。管理も自主管理か委託管理かにより、維持の状態が異なる場合もあります。また、再建築の場合、建築確認が取れる接道条件 (幅員が4以上の道路に間口が最低2mの接道が必要です) を満たしているか調べましょう。

⑤土地建物に共通すること

できれば、市役所等に行って、都市計画上の制限や建築の規制について調べましょう。現在はほとんどの市役所等のホームページがあり、インターネットでアクセスできますが、細かい点は直接備え付けの図面を見ることで確認できます。特に市街化区域と市街化調整区域にまたがる土地や異なる用途地域にまたがる土地建物については、インターネットでは厳密に分かりません。急傾斜地崩壊危険区域等の範囲も同様です。

5. これからの高齢者の住まいに関する最近の法律 「高齢者の居住安定確保に関する法律」

(1) 「サービス付き高齢者向き住宅」とは次の要件が必要です。

- ・専有部分の床面積が25㎡以上であること
- ・専有部分に台所、水洗トイレ、収納設備、洗面設備、浴室を備えたもの
- ・バリアフリー構造であること
- ・ケアの専門家が常駐すること
- ・権利金の授受はできない

これまでの3種類の高齢者賃貸住宅がサービス付き高齢者向き住宅に一本化されました。

(2) 介護事業者とのコラボレーション

高齢者の居住安定確保に関する法律35条の2により、知事 (政令指定都市は市長) の認定を受ければ高齢者居宅生活支援事業を運営する一定の社会福祉法人等に対し、当該高齢者向け優良賃貸住宅を賃貸することができるようになりました。

6. おわりに

次回からは売買契約を中心に、手付け、売買予約、仮登記、宅地建物取引業法における重要事項説明書等を中心にお話します。

弁護士大星賞の判例紹介(第9回)

「遺言者はその所有する財産全部を長男Yに相続させる。」
という内容の公正証書遺言で、遺言者Aが判読困難な氏名を
署名した場合でも、民法969条4号の「署名」に該当する!!



顧問弁護士 大星 賞

大阪高裁平成21年(ネ)第400号遺言
無効確認請求控訴事件で、大阪高裁は、平成
21年6月9日、「遺言者の署名があるとは
言えず、**無効**である」と判示した一審判決
(和歌山地判平成21年1月28日)を取り
消して、**有効**だと判示しました。

1. 事案の概要

Aは、平成16年2月23日に死亡しましたが、同
11年7月2日、F公証人のもとで公正証書遺言を
作成しました。これより先、Aは平成6年秋に交通
事故に遭い、脳挫傷等と診断されましたが、その後、
前頭葉症状(抽象的思考の障害、記憶障害、知的機
能の低下等)が進行し、翌年2月に手術を受けた後
も症状は残存していました。

平成11年6月に、癌で入院中の弟の見舞いに行っ
た頃から、Aは遺言書を作成する気になり、そのこ
とをAの妻Bから聞いたY(Aの長男)は、H弁護
士を訪ねて段取りを決めた上で、7月2日午後A、
BおよびYは、H弁護士の事務所へ赴きました。

H弁護士はAと初対面でしたので、Aに対し、遺
言の能力があるか、遺言の意思があるかにつき確認
の質問をし、財産内容や親子関係など遺言の動機を
聞きましたが、H弁護士にとり特にAの能力やAが

Yに強いられ不本意な遺言をすると疑う事情も認め
られませんでした。

その後、H弁護士および同事務所の事務員は、Y、
A、Bとともに公証人役場に赴きました。

Aは事務員に身体を支えられ、自ら歩いてエレ
ベーターに乗り、ビルの3階にある同役場の公証人
の前まで行きました。F公証人は、Aと面識がなかつ
たため印鑑証明書を提出させて本人確認をし、さら
に、Aが当時83歳と高齢であったため、遺言者の
判断能力の確認のために、財産の内容、法定相続人、
相続の内容や遺留分に関する理解等につき質問しま
したが、遺言能力や遺言をする自発的意思に関し、
F公証人が疑問を持つ点はありませんでした。

F公証人は、次にH弁護士との打合せに基づき既
に作成されていた公正証書の原案について、その内
容を口授して確認し、Aは間違いのない趣旨を述
べたことから、遺言者たるAが同公正証書に署名す
ることになりました。筆記用具は筆ペンを用いまし
ましたが、遺言者と公証人の3人が隣接する行に連署
する形になっていて、記載するスペースが十分でな
かったこともあり、Aが書きにくいようでした。そ
こで、F公証人は、代筆した方がいいかと考えて「も
う止めますか。」と尋ねましたが、Aはこれを断り
自ら署名押印を終えました。F公証人は、それまで
の公証実務において遺言者の署名が署名の意味をな
さないときは書き直しを求めていましたが、本件の
Aの署名は判読困難であったものの、実務では達筆
なあまり読めない署名も時にはあることから、疑問
を感じず書き直しを求めませんでした。H弁護士も

遺言者の署名に疑問があれば書き直しを求められることを認識していましたが、Aの署名に疑問を感じず、遺言者の署名欄の左隣に署名押印し、事務員も署名押印し、その後、F公証人が署名押印して作成を完了しました。

2. 第一審判決

第一審は、署名に関する原告の主張を認め、本件遺言の遺言者署名欄の記載は、遺言者の氏名ではなくYの氏名であると認定した上で、公正証書作成の際、公証人が囑託者である遺言者と面識がない場合、印鑑登録証明書の提出等により人違いでないことを証明させることが求められているから、公正証書遺言での署名には遺言者本人の氏名を記入する必要があるとし、遺言者が他人の氏名を記入した本件では遺言者の署名ありといえず方式違背で無効であるとし、原告の請求を認めた。

3. 第二審判決

これに対し、第二審は、公正証書遺言の場合には、公証人が遺言者の本人確認をした上で作成されるため、遺言者の署名は、本人の同一性判断の資料としての要素としてよりは、記載内容についての正確性

を承認する要素としての意味合いが大きいと考えられる。このことから、遺言者が自署する氏名としては、戸籍上の氏名と同一であることを要せず、通称、雅号、ペンネーム、芸名、屋号などであっても、それによって遺言者本人の署名であることが明らかになる記載であれば足りると解される。もっとも、「署名」でなければならず、単に承認の意味の記載があれば足りるというものではないから、氏名ではない記号等では足りない。

4. 判決のポイント

公正証書遺言の遺言書の署名欄の記載が、最初の一文字を遺言者の氏の一部と読むことができる以外は判読困難であっても、全体として人の氏名の記載であることが明らかであって、遺言者本人が自己の氏名として自署し、立ち会った公証人も弁護士も、代筆や書き直しが可能であることを認識しながら、遺言者の氏名であることに疑問を感じず、これらの措置を執らなかった事案につき、民法969条4号の遺言者の署名要件を満たすとなりました。

父が長男に財産を全部相続させると書いた遺言書に対し、長女が無効だと争った事案ですが、自分の名前をしっかりと書ける時に作成しておけば、こんな争いにはならなかったと思います。

遺言書は、思い立ったら早めに！！

貸切り豪華屋形船による

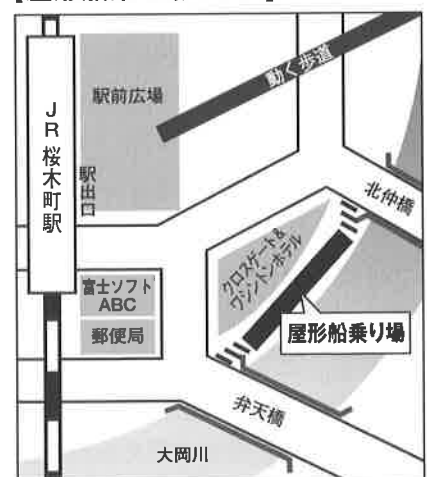
「横浜港遊覧納涼会」のご案内

弁天橋を出発してみなとみらい、赤レンガ倉庫、大栈橋、氷川丸、そしてベイブリッジ。ライトアップされた横浜の夜景を組合員様始め提携業者様・ご後援者様の皆様でお楽しみください。

- 開催日：8月3日(土)
- 集合時刻：午後5時30分
- 参加費：お一人様 10,000円
- 募集定員：先着40名様
- 集合場所：右地図ワシントンホテル裏
屋形船乗り場前



【屋形船乗り場マップ】



教育資金の1500万円までの非課税

～平成25年度税制改正統報～



顧問税理士 山家一洋

前回ご案内の改正税法による新設「教育資金1500万円までの非課税」について、追加発表された内容をご報告します。

1. 制度の概要

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（学校等以外は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、又は学校等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贈与税が課税されます。

なお、この制度は平成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限り適用します。

2. 教育資金の範囲

(1) 学校等に対して直接支払われる次のような金銭

- ① 入学金、授業料、入園料、保育料、施設設備費
又は入学（園）試験の検定料など
- ② 学用品費、修学旅行費、学校給食費など学校等における教育に伴って必要な費用など

（参考：学校等とは）

- ・ 学校教育法上の幼稚園、小・中学校、高等学校、大学（院）、専修学校、各種学校
- ・ 外国の教育施設
[外国にあるもの]
その国の学校教育制度に位置づけられている学校、日本人学校、私立在外教育施設
- ・ [国内にあるもの]
インターナショナルスクール（国際的な認証機関に認証されたもの）、外国人学校（文部科学大臣が高校相当として指定したもの）、外国大学の日本校、国際連合大学

- ・ 認定こども園又は保育所 など

(2) 学校等以外に対して直接支払われる次のような金銭 で社会通念上相当と認められるもの

<イ. 役務提供又は指導を行う者（学習塾や水泳教室など）に直接支払われるもの>

③ 教育（学習塾、家庭教師、そろばん、キャンプ等体験活動など）に関する役務の提供の対価や施設の使用料など

④ スポーツ（水泳、野球など）又は文化芸術に関する活動（ピアノ、絵画、バレエ教室など）その他教養の向上のための活動（習字、茶道など）に係る指導への対価など

⑤ ③の役務提供又は④の指導で使用する物品の購入に要する金銭

<ロ. イ以外（物品の販売店など）に支払われるもの>

⑥ ②に充てるための金銭であって、学校等が必要と認めたもの（文部科学省のHPより一部抜粋）

3. 教育資金から除外されるものの例

- ・ 下宿代
- ・ 留学のための渡航費・滞在費
- ・ 遊興・遊技を内容とするもの（トランプ、パチンコ、麻雀、ゲーム、カラオケ、手品、占い等を教える教室など）
- ・ 娯楽目的の鑑賞を行うことを目的とするもの
（文部科学省のHPより一部抜粋）

4. 課税される贈与税について

受贈者が30歳に達した時や、又は教育資金管理の口座がゼロになり、教育資金管理契約が終了する時に、教育資金の残額があった場合のその未使用残額や、教育資金以外に使用した場合のその金額には贈与税が課税されることになっています。その贈与税課税が平成27年1月1日以降であれば、贈与者が生存していて受贈者が20歳以上の場合には、改正により緩和された贈与税率が適用され、一方、贈与税課税時に贈与者が既に死亡している場合には、直系尊属以外の人からの贈与とみなされ、一般の贈与税率で課税されます。

<改正相続税法の速算表について>

前回のフリージアで相続税・贈与税の税率区分の改正をお伝えしましたが、速算表で表示して欲しいとの声を頂きましたので、右ページへ速算表にて改正税率をご報告します。

1. 相続税

(平成27年1月1日以降発生相続について)

改正相続税率(速算表)		
課税遺産額の区分	税率	控除額
1000万円以下	10%	—
3000万円以下	15%	50万円
5000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
2億円以下	40%	1700万円
3億円以下	45%	2700万円
6億円以下	50%	4200万円
6億円超	55%	7200万円

2. 贈与税 (平成27年1月1日以降贈与された財産について)

< 20歳以上の子・孫に対する贈与財産 >

改正贈与税率(速算表)		
課税贈与額の区分	税率	控除額
200万円以下	10%	—
400万円以下	15%	10万円
600万円以下	20%	30万円
1000万円以下	30%	90万円
1500万円以下	40%	190万円
3000万円以下	45%	265万円
4500万円以下	50%	415万円
4500万円超	55%	640万円

< 左表以外の者に対する贈与財産 >

改正贈与税率(速算表)		
課税贈与額の区分	税率	控除額
200万円以下	10%	—
300万円以下	15%	10万円
400万円以下	20%	25万円
600万円以下	30%	65万円
1000万円以下	40%	125万円
1500万円以下	45%	175万円
3000万円以下	50%	250万円
3000万円超	55%	400万円

横浜市からのお知らせ

賃貸住宅等(貸家・空室)の耐震診断を実施します。【有料】

■ 制度概要

横浜市は平成7年から木造個人住宅の耐震診断を実施してきましたが、平成22年より賃貸住宅等についても「木造住宅耐震診断士」を派遣し、有料にて耐震診断を実施しています。 ※賃貸住宅等への耐震改修制度はありません。

■ 対象建築物

診断の対象は、次の条件をすべて満たすものとします。

申 込 者	建築物の所有者
用 途	賃貸住宅(空室を含む)、貸し店舗・事務所を含む住宅
建 物	2階建て以下の在来軸組み構法の木造住宅であること
建 築 時 期	昭和56年5月31日以前に建築確認を得て着工されたもの
所 要 時 間	2時間～3時間程度
費 用 負 担	1万円
注 意 事 項	耐震診断のお申込には、全ての所有者及び賃借人(同居者・使用者)の同意が必要です。 <ul style="list-style-type: none"> ■ 署名、押印をした同意書と、「所有及び居住・使用状況一覧表」の提出が必要です。 ■ 申込者と、全ての所有者及び賃借人(同居者・使用者)の同意者が必要です。

■ お問い合わせ・お申込先 (横浜市木造住宅耐震診断事業委託先)

一般社団法人横浜市建築士事務所協会「木造耐震診断」事務局

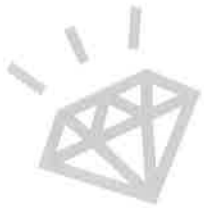
- 住 所 〒231-0015 横浜市中区尾上町4-47 リスト関内ビル4F
- 電 話 045-662-2711 ■ FAX 045-662-8981
- 受付時間 9時～12時、13時～16時(土日祝日、年末年始を除く)

■ ご意見・お問合せ

建築局建築企画課 kc-kenchikukikaku@city.yokohama.jp

- 電 話 045-671-2943 ■ FAX 045-641-2756





ダイヤモンド と自由業

不動産鑑定士・行政書士

江蔵耕一氏（えぞうこういち）

ダイヤモンドは宝石の王様です。カットされたダイヤモンドの美しい輝きは世の女性のみならず男性までもが魅了されます。フランス革命による断頭台の露と消えたマリー・アントワネットが愛した宝石もまたダイヤモンドでした。

ダイヤモンドは化学的には炭素であり、木炭や黒鉛と変わりません。それほどまでに魅力的な宝石であるダイヤモンドの価値はすばらしいものです。

ところで、「価値」とは何でしょう。「物の価値」「精神的価値」「人間的価値」及び「自然的価値」など人類の歴史が始まって以来さまざまな価値が生み出されてきました。脇村義太郎著「趣味の価値（岩波新書）」によれば、その中でダイヤモンドの価値について三つの側面を述べています。

三つの側面とは「稀少性」、「有効需要」及び「効用」です。

まず、インドのダイヤモンドの「稀少性」について有名な古典でありますアダム・スミスの「国富論」を次のように引用しています。

「フランスの宝石商タヴェルニエがインドのダイヤモンド鉱山を訪問した時にインドの主権者は最大最善の石を産出していた鉱山以外のすべての鉱山を閉鎖するように命じ、閉鎖された鉱山は稼働させるだけの価値がなかったように思われる（大内兵衛・松川七郎訳国富論・岩波文庫）」と。

また、ダイヤモンドの「有効需要」については「アメリカのダイヤモンドの生産（工業用）は戦時中に順調に発達し、1945年には1438万カラット、1957年には2586万カラットの記録となった」。ダイヤモンドの需要は今日まで続いており今後も需要は途切れることはないでしょう。

さらに、「効用」についてはカール・マルクスの「資本論」を引用して、ダイヤモンドの価値と労働との関係についてダイヤモンドは次のように労働という「効用」を多くもたらすとしています。「ダイヤモンドは地殻の中にめったに存在しないのでそれを見出すには平均的に多くの労働時間を要する。そのためにダイヤモンド

はわずかの体積で多くの労働を表している」と。

このように一般的に物の価値は「稀少性」、「有効需要」及び「効用」から成り立っていますので不動産も例外ではありません。

私の仕事であります不動産の鑑定評価もこの三つの側面に着目してその作業を進めなくてはなりません。すなわち、不動産は限られた資産である事（相対的稀少性と言います）、不動産は価格が変化するので「有効需要」が存在すること、不動産はアパートのように収益を生みますから「効用」があります。

これらの三つの側面に応じて、不動産の積算価格、比準価格及び収益価格を計算し、調整して鑑定評価額を決定し、「鑑定評価書」という成果品を依頼者に交付し、報酬を得ているのです。

具体的には、不動産の売買時の時価や、遺産分割時の時価、公共事業の土地建物買収時の時価など現時点における不動産の価値を決定する作業です。さらに、裁判所における競売評価、訴訟や調停での評価、相続税のもとになる路線価の標準地や固定資産税の評価額のもとになる標準地の評価や毎年三月末に国交省から発表される地価公示価格の決定もすべて不動産鑑定士による鑑定評価により決定されます。

さらに、不動産証券発行のための不動産の評価や地代、家賃の評価、借地権、借家権、マンションの価値、再開発事業の評価、マンション建替のための評価などがあります。

国家資格でしかも永久資格ですから定年はありませんが公的な仕事は70歳までできます。試験は短答式と論文式があり、実務修習（1年から3年）を終了しないと不動産鑑定士の登録はできません。最終合格率は2、3パーセントです。全国で約7500人いますが神奈川県で個人で開業しているのは160人しかいません。女性は少なく全体で300人ぐらいです。女性の進出が望まれる職業です。弁護士は全国で約25000人ですからまだ少ないのです。

地価公示価格の鑑定評価作業で現地調査に行きますと、よく「地下工事」ですかとか「地下鉄が走るので

すか」と質問され困ったことがあります。地価公示価格は一般の取引の目安のために国の予算を使って全国に約 26,000 のポイントを設置し土地の単価を出しますがインターネットで誰でも閲覧できます。

地価公示価格に準じるのが都道府県で発表する基準地価格がありますが、これも不動産鑑定士が鑑定評価したポイントの価格なのです。

不動産鑑定士の新しい仕事としてコンサルタント業務があります。たとえば不動産投資信託などでの投資不動産の評価（日本では J リートが有名です）や不動産の経営管理などのアセットマネージメントなどコンサルタント業務があります。

近年はバブル崩壊の後遺症としての民事再生法、会社更生法、減損会計における時価評価などがあります。これらは日本経済の負の遺産評価であります。どうしてもやらなければならない、弁護士、公認会計士などのプロといっしょにプロジェクトチームを組んで仕事をします。わたしも民事再生法の関係で何ヶ月も会議や現地調査をしたことがあります。

不動産鑑定士の魅力は自由業ですが、時間との勝負や、依頼者との打ち合わせなど結構不自由業の場面もあります。しかし、人間も十人十色といっているようなキャラクターがありますが、不動産も同様でどれひとつとっても同じものはありません。だから、作業は同じなのですが不動産の個性が強いので飽きることがありません。私は受験予備校や実務修習の講師をやったことがあります、「この商売ほどすてきな商売はない」といつも受講者に説明していました。

それはこの仕事は第三者の意見としてどちらにもかたよらず、当事者に公平に仕事ができるからです。弁護士は依頼者べったりの訴状を書かねばならず、公認会計士も会社の社長に気を使いますが、不動産の鑑定は、サラリーマンと違い、上司の決裁も必要ありません。私も神奈川県庁の職員としてサラリーマンを 8 年ほど経験しましたが、上司の決裁を取るのに神経を使いました。また、同僚との付き合いなど、仕事以外のことで神経を使わねばならずいわゆる「根回し」が必要でした。サラリーマンの世界は本当に「辛抱」の世界であり、「出る釘」は打たれます。

ですから、一度依頼を受けるとマイペースで「勝手にシンドバット」できるわけです。自分の判断で

結論を出し、それを鑑定評価書という成果品を出せば報酬がもらえると言う仕事は作家など「芸術家」と同じです。ですから私は後輩に「鑑定士は三日やったらやめられない」といつも酒の席で話しています。開業して今年でちょうど 35 年目ですがいまだにやめられないところを見ると、「天職」だったのではないのでしょうか。

不動産鑑定士以外に「行政書士」の仕事もやっていますが行政書士の資格は学生時代にとりました。昔は易しい試験でしたが、現在の合格率は昨年で 9 パーセントですから難しくなりました。こちらは成年後見、相続、遺産分割などに特化し、不動産と絡めて遺産分割協議書、売買契約書、借地の賃貸借契約書などの作成や、成年後見、相続、遺産分割、借地借家の相談業務などを行い、神奈川県民センターの二階にある県民相談室の相談員などもやっています。近年少子高齢化にともない、遺産をめぐる争いや、離婚にともなう財産分与請求事件も多くなっています。

西郷隆盛は「子孫に美田を残さず」と言いましたが、残すから争いが絶えません。相続税や相続争いをさせたくなかったら、社会福祉団体や市町村に財産を寄付すればよいのです。相続税もかかりません。ただし、価値のない不動産を寄付されても市町村は管理が大変ですから無理です。残さないで現金化し、パーと使ってしまう手もありますが、家族がいるとそうもいかず、大部分の庶民（私も含めて）は思いどおりにならないものです。特に相続人でない配偶者がいるとたいへんはもめてしまいます。私はそのような例をたくさん見てきました。相続争いについて財産は「死んであの世に持っていけるわけがない」とみんなが自覚すれば少しはなくなるのかもしれませんが人間の煩惱は私も含めて絶ちがたいものであり、「方丈記」の鴨長明も「心をさめて道を行はむとなり。しかるを、汝姿は聖人にて心は濁りに染めり」と言い切っています。あーあー。



オーナー様キャンペーン実施中! オススメ商品のご案内

ご所有物件はもちろん、事務所やご自宅用に、環境配慮の観点から選び抜いた商品を取り揃えております。ご興味ある商品がございましたらお気軽にお問い合わせ下さい。丁寧に対応させていただきます。

●詳しいお問い合わせ、お申込は
サポートサービスデリバリー支援センター(担当:日吉)まで

TEL: 0120-011-254
FAX: 0120-011-272

オススメ
その1

ガス給湯器・小型湯沸器 & コンロ

毎日使うものだから、環境にやさしい商品にお取り替え!!

ガス給湯器 フルオート24号



GT-CV2452SAWX-PS BL
マルチリモコンセット価格 ¥398,500
¥418,425 (税込)

小型湯沸器 台所専用/元止め式



屋内壁掛形5号 YR545
希望小売価格 ¥34,500
¥36,225 (税込)



ビルトインコンロ

C3WL9RWAS6WH
希望小売価格 ¥186,000
¥195,300 (税込)



テーブルコンロ

LW2269ASQSI
希望小売価格 ¥113,000
¥118,650 (税込)

オススメ
その2

浴室水栓金具・かんたんミスト & 太陽光発電システム

手軽に設置して、
すぐに保湿浴が楽しめる。

ダブルソーラーだからダブルでおトク!

太陽の力で電気をつくり、お湯を沸かす。
ゼロエネルギーの暮らしに貢献する。

従来のシャワーより約35%節水
エアインシャワー



かんたんミスト AMU-2 + TMGG40E
セット価格 ¥118,000
¥123,900 (税込)

- 取り付け簡単!
- すばやい予備暖房!
- 毛穴が開いて
汚れも脂もスッキリ!



3つの安心をご用意

- 商品10年保証
- 工事10年補償
- 災害10年補償

PVMDシリーズ
+XFシリーズ

システム合計価格
詳しくはお問い合わせください。

オススメ
その1

キッチン水栓金具 & システムキッチン

節水、節ガスにつながる
エアインシャワー&エコシングル水栓

お湯使用量を年間約30%カット
エコシングル水栓

新技術

水と湯の境に
「カチッ」とクリック感。
レバー中央部まで
水が出ます。

節水しながら、快適な浴び心地を実現「エアインシャワー」

水に空気を含ませることで、水の一
粒一粒を大粒化。従来のシャワーと
比較して約35%節水しながら、快
適な浴び心地を実現しました。



TMGG40E
希望小売価格 ¥39,800
¥41,790 (税込)

お湯の使用量を、年平均で約30%カッ
ト。水と湯の境にクリック感を作るこ
とで、水と湯をきちんと使い分け、お
湯のムダ使いを防ぎます。

TKG33E
希望小売価格 ¥31,000
¥32,550 (税込)



オススメ
その4

ルームエアコン & 空気清浄機

光速ストリーマで、花粉・カビ・ダニを分解・除去！
夏も冬も花粉や梅雨の季節にも。

うるる加湿 + 人感センサー搭載で冬も夏も快適！



S25PTRXS-W (-C)
希望小売価格 ¥370,000
¥388,500 (税込)



光速ストリーマで花粉を芯まで分解・除去。

ACK70N-W
希望小売価格 ¥75,000
¥78,750 (税込)



オススメ
その6

ハウスクリーニング

住まいの汚れの悩みはプロにおまかせ！

「これだけはプロに」
という方々多数！！

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
標準価格 ¥16,953
¥17,800 (税込)



ガンコな汚れほど
プロの腕の見せどころ！！

キッチンクリーニング
標準価格 ¥16,000
¥16,800 (税込)

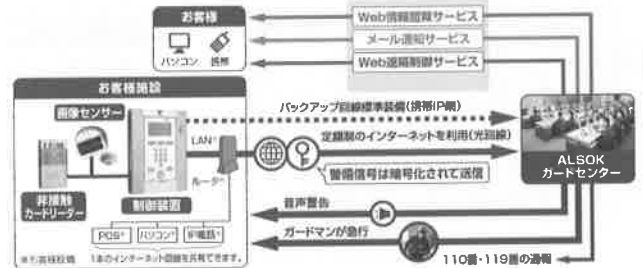
加熱調理器、調理台、
流し台などの
合計間口 3m 未満

オススメ
その5

ガードシステム ジーファイブ ALSOK-GV

「画像監視」で迅速対処！！
多彩な情報提供サービスでトータルサポート。

画像センサーと高速インターネットを組み合わせた最新のシステムで、
異常発生時の状況をリアルタイムに把握し、より迅速な対応を実現。



オススメ
その7

ミネラル水素水 eau!

おいしい、カラダにやさしい、あたらしい。
ミネラル水素水のある暮らし。

- UF膜/ウルトラフィルター 床置タイプ
浄水スピードが速く、取水時にストレスがありません。100%製水
できるため廃棄水が無く環境にやさしい浄水システムです。
- RO膜/逆浸透膜
RO(逆浸透膜)技術により放射性物質のほとんどを除去。水分子
だけを透過させるため、衛生的でより安全なお水をつくれます。

●レンタル料金 卓上タイプ

家庭用	1台 7,350 円 / 月 (税込)
業務用	1台 10,500 円 / 月 (税込)
新規設置工事費	10,000 円 (税込)
個別保証金	UFタイプ 10,000円(税込) ROタイプ 20,000円(税込)



オーナーの皆様へ ~アンケートご協力をお願い~

オーナー様にとってより良いご提案を考えていくために、ホームページやダイレクトメールを通じて、
アンケート調査を実施したいと思います。また、お得な情報満載のオーナー様専用メールマガジン
配信サービス等を予定しておりますので、その際は何卒ご協力の程よろしくお願い申し上げます。



新しい幸せを、わかすこと。

NORITZ

エコ*
リラ*
クレイ

すぐき運生活で
CO₂を減らそう
ノーリツ

エコジョーズ化宣言
2013

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
サポートサービス事業推進部 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。

酔っ払いの日本酒ウンチク

常務理事
足立 剛行

全国津々浦々の（北海道～宮崎北部辺りまでか）酒蔵が丹精込めて醸造した清酒。楽しみ方、人それぞれあるかと思いますが、私の知っている限りを紹介いたしましょう。

まずは、酒の種類と特徴ですが、酒には「特定名称酒」と「普通酒」に分かれ、さらに「特定名称酒」は原料、製造法、精米歩合などにより8種類に細分化されます。国税庁が定めるのは、①純米大吟醸、②純米吟醸、③純米、④特別純米、⑤特別本醸造、⑥大吟醸、⑦吟醸、⑧本醸造となります。①～④の純米系は、原料が米と米麴、水のみです。⑤～⑧はそこに米の10パーセント以下の醸造アルコールが加わります。又、精米歩合が50パーセント以下なら大吟醸、60パーセント以下（または特別な製造方法）は吟醸、特別となります。70パーセント以下なら本醸造に分類します（純米は規定なし）。精米歩合パーセントが低いほど米が磨かれて表面積が小さくなり、すっきりとした綺麗な酒質となります（普段食する食用米は90パーセント程度）。「普通酒」はこれらの基準外の酒を指します。

熟成した酒は加水して20度前後のアルコール度数を15～16度に下げて、二度目火入れをしたのち、瓶詰されて、目出たく出荷の運びとなります。ここで加水しないのが原酒であり、濾過も火入れも加水もしないのが無濾過生原酒ということになります。

「酒米」酒造りは、酒造米を削るところから始まります。酒造米とは、酒造り専用 to 品種改良された米を使用しその中でも特に米の粒が大きくて精米しやすく、麴菌が入りやすいものを酒造好適米といいます。（亀の翁で造った酒に勝る酒はありません。「夏子の酒」のモデルとなった酒米です。）

現在、酒米は種類数多くありますが、ちなみに今一番人気酒は磯自慢（静岡）愛山純米大吟醸です。愛山は山田錦と雄町という人気二銘柄を親に持つ酒米です。一般的に飲み口は、純米系が米のしっかりとした旨み、吟醸系は雑味のない香り高さ、本醸造はその中間とされます。近年は大吟醸顔負けの香り豊かな本醸造も登場するなど、目安あてはまらない酒もありますが、好みのお酒を探す一助としては、上記の様な酒の知識が役に立つはずです。



●プロフィール
生年月日：昭和25年7月22日
特技：空手六段
ゴルフ HC6

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

● 地元にて育てられ、地元にて奉仕する ●
TAKI . C O R P O R A T I O N
 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



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。



サポートサービス事業推進部
 部長

阿部日出彦

株式会社 ノーリツ 営業本部
 〒163-0219

東京都新宿区西新宿2-6-1 新宿住友ビル19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



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(3)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

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

各種税務申告・相続対策に関しては・・・



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)



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!

www.arcenciel-g.jp/yokohama/

Arc en Ciel luxe

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」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る機関も横の繋がりも団体も有りませんでした。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18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しま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』をしています。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 URL <http://www.e-ooya.com>