

フリージア

Freesia

神奈川県不動産賃貸業協同組合報

秋号

2014 VOL.73



皆様に支えられて
神奈川県不動産賃貸業協同組合
は来年2015年1月に
「創設20周年」を迎えます。



- (不動産学のススメ) 後見人② ……2～3
- 相続手続き：Q & A ……4～5
- (セミナー開催報告)
インフレに備えた資産運用 ……6～9
- 納涼会報告 ……10
- (ゴルフ・シングルへの道)
最終回 バンカーショット、アプローチ、パター ……11
- 株式会社ノーリツ「スマートコンロ デビューフェアのご案内」 ……12～13
- 随筆 見えざる手 ……14～15

NEWS
ニュース

11月26日(土) 第14回理事長杯争奪ゴルフコンペ開催

【桜ヶ丘カントリークラブ】

12月6日(土) セミナー開催【横浜新都市ビル(そごう横浜店9F)】

不動産学のススメ

不動産鑑定士・行政書士
江蔵耕一（えぞうこういち）

後見人②

著者プロフィール S44.4 神奈川県庁勤務
S22.2.6 鹿児島県生まれ S53.3 不動産鑑定士開業
S44.3 中央大学法学部卒業 現在に至る

1. はじめに

前回は未成年者後見制度と成年後見制度についてでしたが、今回は成年後見（後見、保佐及び補助）のうち、保佐人の同意を要する民法13条と後見人の任期、後見になれない人及び家庭裁判所に対する成年後見審判手続についてです。

2. 保佐人の同意が必要な法律行為

民法13条の行為

具体的には次のような場合です（図表-1参照）。

（図表-1）民法13条の中身

行為の種類	内容
元本の領収または利用	家賃・地代が発生する不動産の受領や弁済金の受領など、実際に家賃・地代・利息を受領することなど
借財・保証をすること	銀行などからの借入や連帯保証人になることなど
不動産などの権利の得喪行為	不動産など、重要な財産の売買、借地権の設定、抵当権の設定、建物賃貸借契約、介護契約、委任契約、施設入所契約など
訴訟行為	訴訟を提起することですが、応訴行為、共同訴訟での上訴行為は保佐人の同意は必要ありません
贈与・和解・仲裁合意	贈与をすることで贈与は一方的行為ですから贈与される場合は該当しません。和解は裁判上かどうかは問いません。仲裁合意は紛争解決のための判断を第三者に委任する行為です
相続の承認・放棄・遺産分割	承認には単純承認と限定承認があります
贈与の申込み拒絶・遺贈の放棄、負担付贈与の申込みの承諾・負担付遺贈の承認	遺言による贈与を放棄したり、借金の返済などの負担がある贈与や遺言による贈与は本人に不利になり場合があり、それをさけるために承認を必要としたのです
新築・改築・増築・大修繕	いずれも多額の費用がかかりますから保佐人の同意が必要になります
民法602条に定める期間を超える賃貸借	土地は5年、建物は3年、動産は6ヶ月を超える賃貸借が対象ですが平成15年の民法の一部を改正する法律では競売対象の土地・建物賃貸借については短期賃貸借の保護は廃止になりましたので注意が必要です

保佐人の同意権などは拡張されますが審判が必要になります。補助の場合は拡張の審判はできません。あくまで民法13条の定める行為の一部だけしかありません。

3. 後見人の任期

①法定後見

後見、保佐、補助の三つのタイプはともに本人の死亡時、後見人が辞任する場合は家庭裁判所の許可が必要で正当な事由（病気など）がなければなりません。さらに本人の親族からの解任請求に対しても法定後見人に不正な行為などの正当な事由がない限り解任請求は認められません。補助の場合は代理権や同意権を取り消す審判が必要です。

②任意後見

- イ 任意後見監督人が選任される前は契約の解除、ただし、公証人の認証が必要です。契約の解除はどちらか一方の解除の場合と両方の合意解除があり、いずれも公証人の認証が必要です。
- ロ 任意後見監督人が選任された後は家裁の許可が必要です。

4. 後見人になれない人

未成年者（申立人にはなれます）、成年後見人を解任された人、破産者、本人に対して訴訟した人、その配偶者や直系血族及び行方不明者です。

5. 審判手続き

新しい成年後見制度では従来の配偶者後見人制度はなくなり、第三者後見人もなれますが、後見人の審判は家庭裁判所の権限ですから、申し立て時は正式な後見人ではなく、後見人候補者と呼びます。また、かならずしも申立人が推薦した後見人候補者が後見人になるとは限りません。家庭裁判所の後見人審判には次のような事情が総合的に考慮されます（図表-2参照）

（図表-2）後見人審判考慮事項

本人の心身の状況	認知症などの病気の程度、身体の可動状況など
生活財産の状況	本人の家族構成、資産、年金の額や預貯金の状況など
後見人候補者の生活	後見人候補者の勤務状況、家族構成、資産、預貯金の状況など
本人との利害関係の有無	本人との争いはないか、訴訟相手など
本人の意見	後見に対する本人の意思の確認など

①提出書類

申立書、申立書附表、財産目録、診断書、親族同意書
その他

- イ 申立書附表とは申立人事情説明書、本人事情説明書、後見人等候補者事情説明書を言います。
- ロ 同意書は推定相続人全員からもらいます。もらえない場合は家裁にその旨上申書を出します。
- ハ その他には本人や申立人の戸籍謄本、住民票、戸籍の附表、登記されていない証明書、不動産の登記事項証明書、診断書、診断書附表、残高証明書、遺産目録、親族関係図などです。
- ニ 申し立て費用は本人負担ではなく申立人負担です。
- ホ 申し立て費用は医師の鑑定書をつけない場合は郵便切手代など7200円までですが鑑定書をつけると5万~10万円以上になります。
- ヘ 預貯金通帳は1年前からの通帳が必要で原本を提示します。
- ト 財産目録にはかならず金額を記入し、電気代などの領収書を見ながら記入する必要があります。
- チ 戸籍謄本及び戸籍の附表は本人と後見人候補者の両方が必要です。
- リ 後見人候補者の身分証明書が必要です。
- ヌ その他の書類はすべて市町村の窓口で取り寄せることができます。有効期間は3ヶ月以内のもので注意してください。
- ル 登記されていない証明書は各地方方法務局でとれますが郵送は東京法務局のみです。
- ヲ 本人が障害者の場合は精神障害者保険福祉手帳、身体障害者手帳、介護保険証のコピーが必要です。
- ワ 預金通帳は表紙からすべてのページが必要です。
- カ 診断書、診断書附表は医師の記入したものが必要です。
- コ 遺産目録は後見開始後遺産分割協議を行う場合があるからです。
- ク 鑑定費用は医師が鑑定する場合診断書附表に記入した額になります。
- ケ その他年金通知書、保険証書、証券、住宅ローン返済表のコピー、残高証明書、土地建物登記事項証明書、賃貸借契約書のコピー、家賃、地代の領収書などのコピーが必要になります。

②申立人以外の申立費用

申し立て費用は申立人負担が原則ですが特別の事情（4親等内の親族が申立人になるのを拒絶しているような場合）があれば家裁は申立人以外の関係人に対し手続きの費用を負担するよう命じることができますので本人負担も可能だということを説明して親族に申立人になってもらうことが可能です。

具体的には審判申立書の中の「申し立ての実状」欄になお書きで「申し立て費用は本人負担とする旨の審判を求める」と記入します。市町村長の首長申し

立ての場合は市町村が負担します。

③手続きの流れ

（弁護士、司法書士、社会福祉士、行政書士など専門家が支援する場合）

申し立て利用の相談 → 本人と関係者との面談 → 申し立てタイプの確定 → 親族調査 → 申立人の決定 → 財産調査（財産目録の作成） → 家裁へ申し立て → 精神鑑定 → 親族調査 → 本人調査 → 審理 → 審判 → 審判確定 → 財産目録の提出 → 後見 → 後見終了手続き

なお、審判申し立てと同時に保佐人及び補助人に代理権付与の審判もおこなわれますが後からも代理権の追加など代理権付与の審判申し立ても可能です。

④その他審判申し立てにあたり注意すべき事項

- イ 申立時の即日事情聴取については申立書の内容について後見人等候補者から事情聴取がなされ申立内容が確認されます。
- ロ 家裁へ申し立ては混んでいる場合が多いので電話予約が必要です。
- ハ 精神鑑定は主治医が鑑定を引き受ける場合はただちに鑑定手続きに入ります。それ以外は鑑定人の選任が必要になります。
- ニ 親族調査は本人の親族（推定相続人に対し）に書面で申し立ての概要と後見人等候補者などを伝え親族の意向を家庭裁判所が確認します。
- ホ 本人調査は診断書の内容により、本人調査が可能と判断されれば家裁の調査官が本人と面談しますが重度の認知症などの場合は面談しません。
- ヘ 審判については後見等の開始及び後見人などの決定がなされ、審判書謄本が本人及び後見人などに送付されます。
- ト 申立書には申し立ての必要性及び理由を具体的に書き本人にかならず会って本人の状況を確認することが必要です。
- チ 本人の収入・支出状況も本人から聞きだす。
- リ 相談者が本人の年金などを預かっている場合は注意が必要です。
- ヌ 認知症の疑いがあればまずは医師の診断を受けさせることが必要です。
- ル 申立人はだれにするかかならず調整が必要です。
- ヲ 財産目録の変更は変更分のみ家庭裁判所に提出します。

6. おわりに

今回は審判後の後見人の具体的な仕事（例えば財産目録の作成等）と元気なうちに後見人を選任できる任意後見制度についてです。

相続手続き Q & A



顧問税理士 山家一洋

相続人に未成年者がいても「特別代理人」なしで手続

田村さん（仮名）は、勤務先で実施された自分の定年退職パーティで酒を飲み過ぎ、帰宅途中に自宅近くの川に転落、溺死しました。

田村さんの相続人は、妻と子供2人の3人。下の子は未成年でした。

葬儀後、奥さまは当センターへ来社、「どのような手続きがあるのか？ 何をしたらよいのか？」等々心配なことを質問され、死亡から現在までの経緯を話してくれました。

相続手続きのポイントとして、下のお子さんが未成年であり「未成年者特別代理人」の候補者の準備、家庭裁判所への申立てが必要と説明しました。

しかし、協力を得られる知人は皆無、特に親戚は母方の祖母（93歳で遠隔地に居住）だけであり、家庭裁判所への訪問は困難で、奥さまは大変困っておりました。

よくお話を聞いた結果、未成年の子供には多大な費用をかけて、就学などをさせていた経緯が分かりましたので、様々な方法を確認・検討した結果、「未成年者特別利益証明」の方法を提案しました。

「未成年者特別利益証明」は、未成年者が生まれてから現在まで、相続による相続利益より多くの利益をすでに受け取っている、と親が証明することで、未成年者以外の相続人だけで分配できます。

田村さんの場合、遺産分割協議書には妻と上の子の2人の署名捺印で相続手続きが可能でした。この方法により田村さんの相続は無事完了。大変感謝されました。（ただし、この方法は、本当に未成年者

に多額の受益があった場合にのみ、適用できます。テクニックとしてだけ使うと、虚偽申請になりますので、後々のトラブルに巻き込まれることがあります。十分注意して利用することに、ご注意ください。）

また、溺死は田村さんの過失によるところが大きいですが、保険会社へは災害死亡として、勤務先へは行事による死亡であり業務上死亡ではないかと打診してみました。

その結果、保険会社には災害死亡が認められ、勤務先からも弔慰金を含めた死亡退職金が増額されました。

不安だったことがひとつひとつ解決していき、また思いもよらぬ保険金や退職金を受けることができ、田村さんの奥さまは今後の生活に希望を見出していたようでした。

（全国の相続手続支援センター相談事例集Ⅵより）

同じ金融機関の手続きはどこも同じ？

Aさんは、生前東北地方の〇県に1人で暮らしていましたが、お亡くなりになり、兄弟にあたるBさんから相続手続きの依頼がありました。依頼者のBさんは中部地方にお住まいで、ご高齢により足腰も不自由な上、他の相続人も兄弟姉妹にあたり、ご高齢でそれぞれ遠方に暮らしていました。

Aさんの財産の中にC銀行の口座があり、名義変更が必要となりました。

Bさん自身が遠方におり足腰も不自由なため、

できるだけスムーズに手続きができればと思い、Aさんと取引のあった東北地方の〇県の支店に相続手続きの方法について問い合わせたところ、担当者は「どうしても相続人本人に来店して頂かないと手続きができません。」とのこと。

Bさんの体調と事情をお伝えしても、代理で弊社が伺う旨をお伝えしても「本人に来て頂かないとできません。」の一点張り。

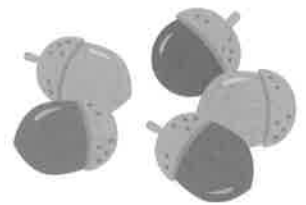
それ以上話が進まなくなったため、一旦その場の話は終わりにしました。

Bさんのことを思うと来店してもらうのは難しい状況のため、何とかなる方法はないかと考えました。そんな中、相続人の1人にあたるDさんが、住んでいる関東地方のC銀行の支店と取引があることが分かりました。Dさんを通してその支店の担当者を紹介頂き、これまでの経緯と事情をお話ししたところ、「本人が来店しなくても弊社の代理で手続きができますし、当支店でお手続きを受付しますよ。」とお答え頂きました。その結果、書類を用意して受付けて頂き、手続きを無事完了することができました。

なぜ同じ金融機関なのに支店ごとに取扱いが異なるのか？ 手続きを受付けて頂いた担当者のお話では、「金融機関毎に規約によって事務手続きは決まっているものの、支店の担当者毎に規約の解釈が異なったり、相続に不慣れな担当者の場合にも取扱いが異なる場合もある。」とのことでした。その場合、今回のように他の支店に問い合わせしてみる、もしくは金融機関本部や事務の担当部署に念のため確認してみるというのも一つの方法といえるでしょう。

金融機関一つをとってもこのような事がありますし、会社毎の違いや地域毎の違いもあるものと思われます。個々のケース毎に手続きの方法を把握しておくことはもちろん大事ですが、様々な状況に応じて参考となる、多くの事例の積み重ねがいかに重要かという事に改めて気が付きました。

(全国の相続手続支援センター相談事例集VIより)



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

インフレに備えた 資産運用

平 26 年 7 月 5 日 土曜日、 そごう横浜店 9 F の横浜
新都市ビルミーテングルーム No1 にて、セミナーを
開催いたしました。梅雨の雨の中でしたが、20 名近
いご参加を頂き今後の日本経済の動向を睨んだ心構え
が出来て、大変有意義なセミナーとなりました。

今回は、『インフレに備えた資産運用』と題して、2 部構成で開催いたしました。第一部は、(株) サン
セイランデックによる「不動産のスマート化に伴う成功事例」、第二部は SMBC 日興証券(株) による「リ
ートマーケットの魅力」というテーマで実施いたしました。講師は、第一部、(株) サンセイランデック
横浜支店主任 宮澤 薫様、第二部は、三井住友トラストアセットマネジメント(株) 主任調査役 進藤正喜
様に講義をしていただきました。最後には、たくさんの質問も頂き有意義に終えることができました。

以下セミナーの骨子をまとめて頂きましたので、掲載いたします。



第一部 不動産のスマート化に伴う 成功事例

サンセイランディック横浜支店 主任 宮澤 薫

■ 相続における不動産

平成 22 年度の相続財産の申告状況「相続財産
の金額の構成比の推移」によりますと、土地が
48%、家屋が 6% となり、全体の 54% が不動産
との結果が出ております。その中には様々な種
類がふくまれます。自宅、底地（貸宅地）、借
地権、老朽化した賃貸住宅、未整備地、無道路
地、不良テナント、地方や郊外の広大地、別荘、
共有地、優良テナント、都心、駅前の賃貸住宅
など、これらを優良資産と不良資産のグループ
分けをしてみましょう。

■ 所有不動産のグループ分け

ご自身の不動産を思い浮かべながらグループ分
けをしてみましょう。

1. 死守地「最後まで守りたい土地、自宅や分家」
2. 有効活用地「比較的利回りが高く、生活費
を稼ぎ出す土地、マンションやアパート」

3. 納税用地「物納する、納税資金捻出のため
に考えている土地、駐車場や空き地」

4. 問題地「利回りが低く、有効活用するには
問題がある土地、底地や老朽化した貸家」

★ポイント★

相続財産において、不動産の厄介なところは、
・相続人が複数いる場合、均等に分けることが
難しいこと
・不動産によっては相続税評価額と実際取引さ
れる価格が異なる場合があり、正しく価値を判
断するのが難しい
などの点があります。

※各グループ不動産の相続時の注意点

1. 【死守地】

モデルケース：自宅（評価額 5,000 万円）と有価
証券 1,500 万円を子供 2 人で相続財産を分ける
場合

平成 27 年度からの相続税の増税により、都市
部では自宅と土地を所有しているだけでも、相
続税の対象になる場合もありますので注意が必
要です。また、その相続税をどう捻出するのか
準備をすることもお忘れなく。

REITの概要

- Real Estate Investment Trust (不動産投資信託)の略称で、「リート」と呼ばれます。
- 多くの投資家から資金を集め、オフィスビルやマンション等、複数の不動産等を購入し、その賃貸料や売買益を投資家へ分配する商品です。

REITの簡単な仕組み(イメージ)



■ 今後のリートマーケットの見通し

2013年末の政権交代によりアベノミクスと呼ばれる景気対策が打たれ、これまでの円高、株安の基調が是正され、株式は5割近い上昇、為替も3割近く円安に振れました。

その中でも一番のポイントとして、日銀によるインフレターゲットの導入、年率2%のインフレ目標を掲げたことが挙げられることができますと思います。

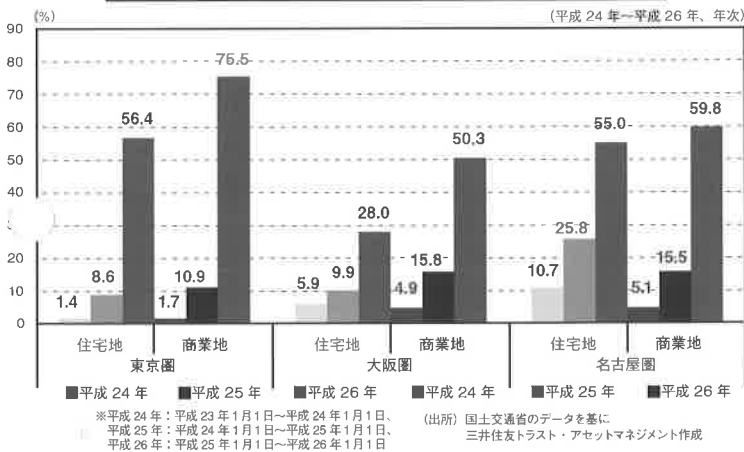
図表1の通り、リートの主要投資地域である東京、大阪、名古屋の三大都市圏平均では6年ぶりに地価の上昇が確認されています。東京圏、

名古屋圏では上昇地点割合が50%を超え、東京圏商業地では約75%が上昇地点となり、前年と比較して上昇地点数が大幅に増えました。今後も局所的ではなく全体的な地価の上昇が期待できるのではないかと考えられます。また過去の物価上昇時には、地価の上昇に伴い家賃の上昇が見られるというデータもあります。(図表2参照)

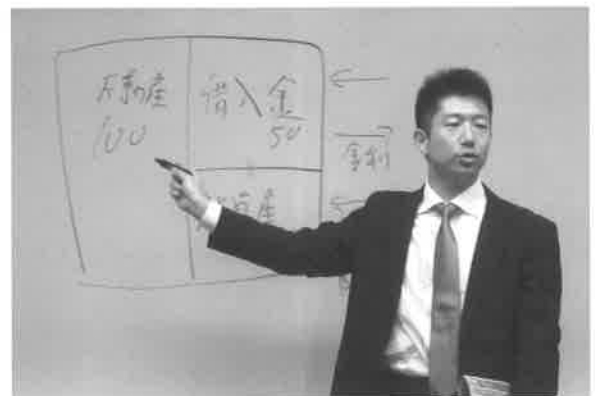
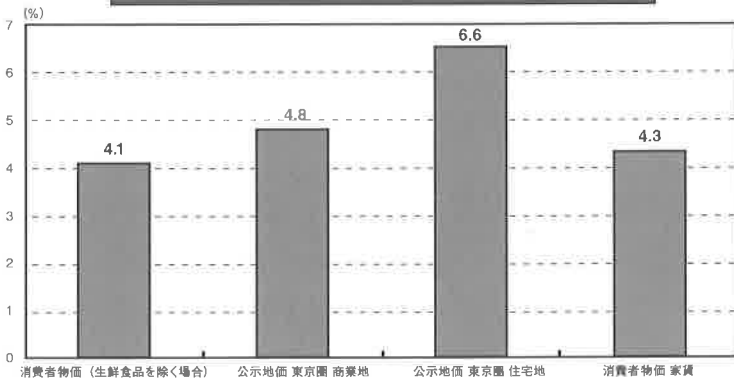
現在 GPIF (年金積立金管理運用独立行政法人) による運用方針の変更が議論されています。その中で今後の運用資産について、「物価連動国債や安定的な事業収入が見込まれる REIT 等」を運用資産の一部とするという、これまでの利付国債を中心とした運用の見直しがなされる可能性が浮上しています。

公的年金の運用資産は現在 120 ~ 130 兆円程の残高があり、リート市場は概ね 8 兆円程の市場規模となっていることから、公的年金の運用資産の一部が流入するだけでかなりのマーケットインパクトが期待されます。

図表1 公示地価の三大都市圏における上昇地点数割合の推移



図表2 消費者物価指数 上昇時の地価と家賃の平均上昇率



三井住友トラストアセットマネジメント(株) 主任調査役 進藤正喜様

納涼会開催報告



去る8月2日土曜日、横浜みなとみらいの海を望むパシフィコ横浜のフランス料理店、「DANZERO」にて納涼会を開催いたしましたところ、ご多忙且つ猛暑にも係わらず、組合員をはじめ顧問弁護士の先生、提携業者様、総勢40名の方々にお集まりいただきました。

参会者皆様の益々のご健勝と日頃のご厚情に感謝申し上げた渡邊理事長の挨拶の後、シャンパンで乾杯。暑さを吹き飛ばさんばかりの大きな声が響きわたり、納涼会が開始されました。

宴はフランス料理で始まり、お酒が入るにつれ参会者同士の会話にも熱がこもり、花が咲いたようでありました。

次第に、横浜港を望む窓辺に夕暮れのとばりが降り始める頃、シャンソン歌手の川上順子さんとピアニストの鈴木裕子さんが登場され、会場にシャンソンの甘い歌声が流れますと、参会者の皆さんは、時間が経つのも忘れて聴き入りました。

やがて、港の夜景が輝きを増す頃、熱唱でしたシャンソンショーも幕となり、足立常務理事の中締めで納涼会を無事閉会。皆さん、それぞれに再会を約束しつつ、さんさんごごの解散となりました。



ゴルフ・シングルへの道

最終回 バンカーショット、アプローチ、パター

常務理事 足立 剛行

①バンカーショット

バンカーショットはスタンスで決まると思って下さい。スクエアー、オープンスタンスどちらでも振りやすい方が良いと思います。どちらのスタンスにしても、バンカーの不得意な方は試してください。普通のバンカーショット、アドレス、セットアップの時よりもボールに対して半足分後ろに立ち、スタンスは広めで左足を砂に少し深く埋める。深いか浅いかバンカーにもよりますが、又、ピンの位置に対しピンで止めるか、タマ足をつかうか、クラブフェースの開閉で決めるのが良いと思います。重要なのは下半身をどっしりとボールの1~2センチ手前にクラブヒールからヘッドを入れフェース面を変えないで振り抜く事が大切です。

②アプローチ

セットアップはスクエアーかオープンスタンス、どちらにしても、スタンスは狭めで、ランニング、ピッチショット、ピッチエンドラン、状況に応じて決める。距離感は練習で自分の距離、振り幅で。

一番大事なのはクラブと左腕の一体感。どのアプローチにしてもクラブと左腕との一体感は崩さない。バックスイングの時、両脇を閉めコックをし、インパクトでもそのコックはほどかないイメージで振る。方向、距離などは左肩と肘で、方向は左肩で、距離感は振り幅と体の回転と肘で、ロブショットは三回目で書いた基本のハーフショットを参考にしてください。

③パター

パットはゴルフの中で一番難しい。パターの打ち方にはセオリーがないと言われますが、基本と思われる事を書きます。参考になれば、セットアップ、ボールの位置、右膝、セットアップ状態から前掲角度のまま、目と目の間からボールを下に落とす、落ちた所がボールの位置。ストロークは肩で打つか、肘で打つか、腕で打つか、自分に合った打ち方を。大切なのはボールの芯（ボールの下から2.5センチ位の高さ）をパターの芯で打つ、芯で打つ事によりボールの回転、距離感も良くなります。打つ時前傾角度と右膝の静止が大切です。よくパターは耳で聞けと言われますが、其れだけヘッドアップしやすいと言うことだと思いますので注意してください。

5回シリーズで、私なりの経験と理論で書きましたが、一つでも少しでもゴルフを楽しむ方の参考になればと思っております。感謝

New

スマートコンロ デビューフェアのご案内

キャンペーン期間：2014年10月1日～2014年12月末日

テレビCM
放映中!!!

上質な
魅せるデザイン

先進的な操作性

広がる調理の
レパートリー

新鮮な驚き!

今まで見た事も聞いた事もない 特別なガスコンロが誕生

ぜひ一度、直接触って
お確かめいただくことをおすすめします!!!

スマートコンロ

NORITZ



無水
両面焼

75cm
タイプ

接続(ガス/電気)
AC100V

ブラックガラス
ステンレスフェイス
ステンレスゴトク

N2S01TWSSTESC
メーカー希望小売価格
338,000円(税別、工事費別)

外形寸法:高さ271×幅598(トッププレート部737)×奥行492(mm)

マルチグリル

センサー付きの下火バーナー搭載!
きめ細やかな温度管理ができる!
焼き網いらず! 2種類のプレートで
お料理も簡単!



★調理の一例 ご紹介★



プレートパン
浅型タイプ



ハンバーグ



フライのあたため



焼き魚



トースト

キャセロール(フタ付)
深型タイプ



アクアパッツア



たまご



ポトフ



パンケーキ

ツイストスイッチ

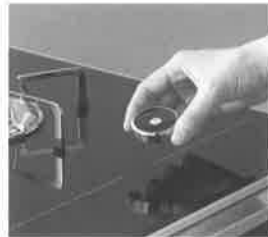
点火から火力調節まで指先ひとつ! 新感覚の操作性!



前方へスライドさせて点火



回して火力調節, 温度設定



取外しできるマグネット式

側面にバーナーがないフラットな庫内、
お掃除しやすさ抜群!



お手入れ
ポイント

凹凸がない
フェイス部分

シンプルデザイン追求



スタイリッシュで
美しい天板デザイン

ガスコンロの天板として世界初採用!
フランスEUROKERA社製黒ガラス
"KeraSpectrum™"

スマートフォン連動



専用アプリで約100種類の
調理メニューをセレクト!



Myレシピ
お好きなメ
ニューをコン
ロに送信!



Myコンロ
コンロの状態を
確認、好みの設
定を保存!



洗いやすく汚れが
落ちやすいセラミック
コーティングのプレート



ほぼフラットな
一体成型の
ガラス天板

期間中に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。詳しい事や見積もり等のご用命は組合事務局までお問い合わせください

●スマートコンロ おすすめプラン●

スマートコンロのみ取替

シンプルチェンジプラン



ブラックガラス
ステンレスフェイス
ステンレスゴトク

無水両面焼

75cmタイプ

N2S01TWASSTESC
メーカー希望小売価格 338,000円(税別、工事費別)

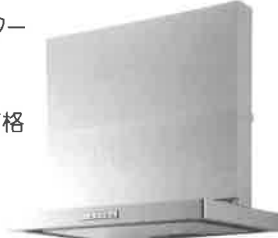
スマートコンロ+レンジフードの取替

レンジフードセットプラン



スリム型ノンフィルター
FG6S08MSI
<シルバー>
メーカー希望小売価格
123,000円
(税別、工事費別)

HARMAN

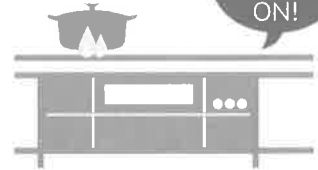


レンジフード
電源
ON!

コンロと
レンジフードが
連動!

コンロを点火すると
自動で運転を開始!
つけ忘れ、消し忘れの
心配なし!

コンロを
点火!
ON!



フィルターがないから
掃除の手間なく
お手入れカンタン!
取り外しスムーズ!

スマートコンロ+キッチンの取替

キッチンリフォームセットプラン

●エスタジオBIREIプラン

モイスホワイト
(A1シリーズ)



SYSTEM KITCHEN
Estudio BIREI (食器乾燥機なし仕様)
メーカー希望小売価格1,103,200円~
(税別、工事費別)



たて技収納を装備
使い勝手バツグン!



eco
フィルター無し、お手入れ
簡単なレンジフード

■アクリードEXシンク



水はけの良い広々シンク。

排水口も
ステンレス製
で清潔。



奥行き幅が広く、調理スペースもたっぷり
のワークトップ

シャインイエロー
(C3シリーズ)

●ベステプラン



Beste (食器乾燥機
なし仕様)
メーカー希望小売価格
1,099,000円~
(税別、工事費別)

新しい幸せを、わかすこと。

NORITZ

エコ★
リラ★
キレイ

チャレンジ
25
すぐ暮らしで
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

サポートサービス事業推進部 TEL 03-5908-4166

ご依頼は
こちらまで
サポートサービス受付センター
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。

見えざる手

不動産鑑定士・行政書士
江蔵耕一（えぞうこういち）

経済における自由放任を主張する古典学派のうち、英国のアダムスミスは自然法思想から自由放任が原則であり、国家の干渉は排除されるべきだとした。

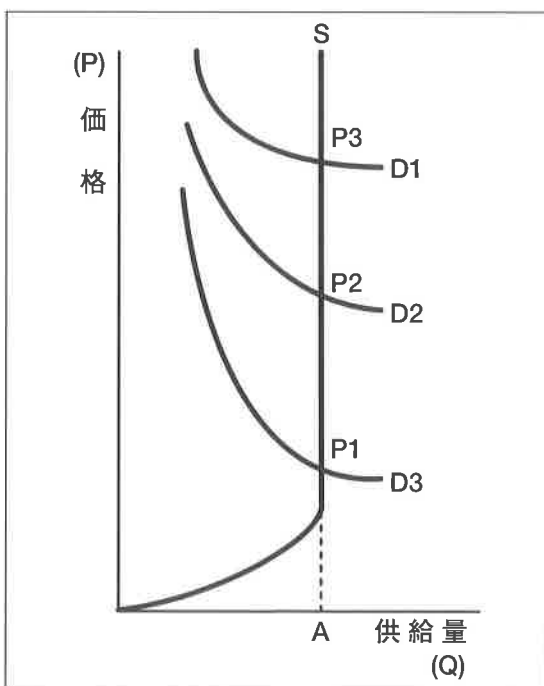
つまり、自然の秩序の中に、経済的秩序も含まれるとする考え方である。

この考え方は近代的資本主義国家の現在では採用されず、福島原発に見られるように東電の経営に国家が関与しているのが普通であり、会社更生法や民事再生法の適用もしかりである。

資本主義経済にあってはすぐれた技術による大量生産方式により、多くの資本家は多くの利益を上げようとして勝手に行動し、その結果社会に豊かかつ良質で安価な製品を供給できるとして、このような状態を「見えざる手」と呼んだ。しかし、その後修正資本主義として、国有化あるいは公有化される産業も生まれ、関与も直接統制（米価など）や間接統制（消費税など）となっている。

土地の値段も本来は自由放任の世界である。なぜなら、土地の価格は需要曲線と供給曲線が一致するところで決まるからである。

しかし、バブルの時は異常に土地の値段がはねあがった。それは次の図でも明らかである。



つまり、土地は限られた資産（日本の国土の5%が宅地である）でありいつか供給がストップすれば（グラフのA点）、需要が増えれば増えるほど価格は高くなるのはあたりまえである。Sは供給曲線、Dは需要曲線と呼ばれ、その交点で価格が決定される。土地価格の異常な上昇は金余りという過剰流動性が主な原因とされ、銀行の過剰融資により、土地が株と同様投機の対象となり、借入金以上に高く売れたからである。

つまり、本来の需要より投機的な需要が増大し、本来の需要と投機的な需要との差をバブルと言いつれが崩壊したとされている。

この高騰を抑えるために、総需要（金余り）を抑制し、国土利用計画法により、土地の価格を抑えたのである。

しかし、お隣の中国と韓国では日本と同様土地価格が上昇し、バブルとなったが、それが崩壊していない。日本だけが崩壊したとされるが、「見えざる手」によりバブルは自然に消滅した可能性もある。

すなわち、投機対象が国内の土地だけに異常に進んだが、これは日本人の性格を示す「農耕民族」の特徴である土地に対する執着心のなせる業であり、現在でも相続争いの中心は土地である。

韓国も同様土地価格のバブルがあったが、中国と同様、海外に投資するというグローバルな形で投機が分散化され、土地価格のバブルは崩壊していない。

日本は、バブルが崩壊し、失われた二十年間としてアベノミクス前までは続きデフレがずっと続いていたのである。そして政治・経済は混乱のきわみに達しようとしていた。これを避けるため、日銀はやっとインフレ政策に転換したが「いまやおそし」という感は否めない。もっと、金融対策が必要である。

まして、リーマンショックや東日本大震災からやっと三年しか経過しておらず、現在は中東情勢の不安がまた頭をもたげてきている。

日本は金資本主義ではなく、土地資本主義であり、明治の新国家建設以来、土地に抵当権を設定

し、お金を借り、設備投資や開発に力をいれて会社や国家が発展してきたのである。

だから、デフレは日本経済の大敵であり、一刻も早く、適正なインフレ率（だいたい年一、二%程度）が必要なのだ。日銀は金融緩和政策により、市中にお金を出すが、それでも足りないのである。

確かに、極端なインフレは経済が混乱し、経済の破綻を引き起こすが（第一次世界大戦後のドイツの例が参考になる）、政府の監視下による、適正なインフレ率であれば経済は混乱しない。昭和三十年代から昭和五十年代は高度成長時代にもかかわらずバブルのようなインフレはなかったのである。

したがって、土地価格のような需要と供給の関係が敏感なものに対しては「見えざる手」により、自由市場において決定されるべきである。

日本の建物の最低居住面積はたった二十五平方メートル（七・六坪）である。昔から日本の住宅は「ウサギ小屋」と呼ばれ、外国人から見ると奇異な感じがしたに違いない。今や、総住宅数は総世帯数を上回っている。住宅の質を向上させるならば、土地面積を増やして、居住面積を増やせばよい。しかしながら都心部においてはますます所有者あたりの土地面積は細分化され、「ウサギ小屋」は今も増え続けている。

適正な需給関係が維持されれば自由放任の「見えざる手」により、価格は安定していくのだ。したがって、緊縮政策よりも節度のある経済緩和などによる、積極的な経済増大路線が景気回復につながり、企業の収益が上げれば賃金も上昇し、消費が伸び、生産もまた増えていく。結果として税金も増え、デフォルト（債務不履行）する国は減っていくのである。

「節儉のパラドックス」と呼ばれるように、極端な節約経済はますます、デフレを呼び、経済が萎縮してしまう。

これからも積極的に金融緩和し、市中にお金が回れば、経済は回復する余地があるのだ。みんな、経済的に豊かな気持ちになれないと消費は伸びない。

消費税は福祉という名のための間接税であるが課税業者は結局最終的に税を納めるわけでそれは国民負担を意味する。社会保障との一体改革と言いながら社会保障はそっちのけ（後期高齢者の負担解消は先送りした）で増税をもくろむのである。

総理大臣は誰がなっても同じである。官僚を指導できる政治家は古今数人しかいない。

消費税は社会保障の安定財源というのは疑問がある。なぜなら、景気がよくなっても消費税の税収は所得税ほど増えず、社会保障費は増えるからである（あと十年もすれば三人に一人は高齢者になる）。だいたい低所得者からも一律に徴収するのはなんのための消費税なのか本末転倒である。

日本の社会保障は昔より保険料の徴収という形でまかってきたのであり、税を投入するというのは疑問である。六十五を過ぎると「介護保険」が適用され、質はともかくとしてきめ細かい福祉がなされているのだ。メニューが多すぎてどんな介護サービスを選んだらいいのかわかっていない高齢者が多い。

最近では若者の「生活保護者」が増えており、怠け者を生産している。職業訓練もろくすっぽ受けず、にせの休職活動をし、あげくのはては「生活保護」と言う、昔では考えられなかったことを平気で申請する若者がいる。

日本人の勤勉さはどこへ行ってしまったのだろうか。「働かざる者、食うべからず」と言う言葉は死語になりつつある。国会議員にしても会期がない間は実質的に仕事をしていないのであるから、歳費は半分で十分である。

「見えざる手」は近代資本主義の古典学派の地位を占めているが、それは経済活動だけではなく人間の諸行動にもあてはめることができる。そして宇宙の偉大な存在が人間の世界において、その目的を実現するために定めた自然的秩序であり、それをいじってしまうと無秩序な混沌としたものになってしまう危険性があり、多くの分野（政治経済の混迷、医学の遺伝子操作、性同一性障害、おれおれ詐欺など）でそれが出現しているのではないだろうか。もういちど「見えざる手」にゆだねることが肝要である。





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!

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

国土交通大臣(3)第6282号
株式会社サンセイランディック
 横浜支店

関わる方すべてに、「気持ちのよい土地再生を」

〒220-0004
 神奈川県横浜市西区北幸1-4-1横浜天理ビル20F
<http://www.sansei-l.co.jp> <http://www.sokochi.com>
info@sansei-l.co.jp
 TEL.045-620-0022(代)/FAX.045-620-0021

みんなの「こまった」を
みんなの「よかった」へ

権利関係が複雑な不動産には悩みがつきものです。
 私たちは日々こつこつと努力を重ね、関わるすべての方
 が「よかった」と思える問題解決を目指しています。
 手放して終わりではありません。それからが大切なのです。
 大切に守ってきた資産を安心して
 お任せください。

2014. 01. 30
 おかげさまで
 JASDAQから
 東証二部へ

**神奈川県不動産賃貸業協同組合は
「組合員」を募集しています。**

**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>