



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

# フリージア

Freesia

神奈川県不動産賃貸業協同組合報



- ご後援者・ご提携業者様より謹賀新年 ……2
- 年頭のご挨拶 ……3～5
- 組合創設 20 周年を迎えるにあたり 初代代表理事 林 勝彦 ……6
- 渡邊多喜男理事長が県知事表彰を受賞される ……7
- 第 14 回理事長杯ゴルフコンペ開催報告 ……7
- (不動産学のススメ) 後見人③ ……8～9
- 株式会社ノーリツ「2015 年、スマートなエコ生活をスタート!」 ……10～11
- H27 年1月相続税制改正のポイント ……12～13
- HP リニューアルのお知らせ ……14～15
- (サンセイランディックの底地見聞録)  
最終回：底地の管理委託のすすめ ……16～17
- (セミナー報告) ……18
- 役員より謹賀新年 ……19
- 「組合員募集」のご案内 ……20

ニュース

**賀詞交歓会開催** 1月24日(土)19:00～21:00  
【新横浜国際ホテル 4階宴会場】  
**第3回セミナー開催** 3月28日(土) 16:00～18:00  
【横浜新都市ビル(そごう横浜店9F)】

# 謹 賀 新 年

KD Shin Yokohama Kokusai Hotel

## 新横浜国際ホテル

〒222-0033 横浜市港北区新横浜 3-18-1  
TEL 045-473-1311 (代表)  
http://sinyokohama.khgrp.co.jp

パーティー・ウェディング・宿泊・レストラン・フィットネスクラブ

小さいけれどダイヤモンドのように輝く、かけがえのないホテル



新横浜グレイスホテル

〒222-0033 横浜市港北区新横浜 3-6-15  
TEL045-474-5111 (代表) FAX045-477-9510 (代表)  
URL http://www.gracehotel.jp

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  
URL http://www.yonesou.co.jp/

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 乾

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/

入居率UPのために!

ガス給湯器を追焚付へ変更しませんか?



便利な最新機能に加え、ガス使用量が軽減されご入居者様に大変好評です!

くらしの"最適化" 株式会社 シンサナミ 本社/〒241-0022 横浜市旭区鶴ヶ峰 2-5  
TEL:0120-800-373 シンサナミ 検索

## 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。

〒246-0035 横浜市瀬谷区下瀬谷1-7-4ドエル初山II-201号室  
TEL 045-304-4544 FAX 045-304-4544

笑顔がみえる贈り物  
本年もよろしく  
お願い致します。



## 日本ハム東販売株式会社 新横浜営業所

〒224-0043 横浜市都筑区折本町432-1  
TEL 045-473-4188  
FAX 045-473-4107

## ハウスメイト

横浜北支店 支店長 西村 正教

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

## 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.house.co.jp



(広告掲載は、順不同です)



きのとひつじ  
**新しき乙未年  
組合創設 20 周年に寄せて**

神奈川県不動産賃貸業協同組合  
理事長 渡邊 多喜男



明けましておめでとうございます。

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、ご機嫌うるわしく初春をお迎えのこととお慶び申し上げます。

併せて、私ども神奈川県不動産賃貸業協同組合が本年1月で、めでたく創設 20 周年を迎えることになりました。無事にこの日を迎えることが出来たのも、一重に組合員や関係企業・諸団体ご後援者皆様のご支援ご協力によるものと、心から感謝申し上げる次第でございます。創設以来、初代理事長の林勝彦様、2代目理事長の故土志田勇様、3代目理事長の新川英男様はじめ諸先輩組合員の皆様には、時代に翻弄されつつも数々の困難を乗り越えて来られたものと推察いたします。その貴重な足跡を忘れることなく糧とし、日々邁進する覚悟しております故、これからも何卒宜しくご指導ご鞭撻賜りますようお願い申し上げます。

さて、昨年を省みますと、またまた不動産賃貸業を営む私どもにとり、気掛かりな自然災害の多かった年でした。新年早々に首都圏を襲った大雪、春先には各地で突風や竜巻が発生し、近隣でも大きな被害をもたらしました。8月には広島市域を襲った集中豪雨による土石流で、多数の犠牲者が出ましたし、9月には長野の御嶽山が噴火し、紅葉を楽しんでいた登山者 63 名が犠牲になられたのも記憶に新しいことです。また、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災は忘れがちですが、これを原因とする東京電力福島第一原子力発電所の爆発・放射能漏れ事故は、4 年を経過しようとする今日も復旧工事の遅れや、放射能汚染物質の除去・搬出が遅々として進まず、避難者を始め近隣住民の方々が極めて困難な生活をしいられています。

今一度、この様な大災害が私ども不動産賃貸業を営む者の地域を襲ったと想定してみますと、如何に無力で対応が不十分であったかがわかり、身の引き締まる思いでいっぱいです。大切な物件の耐震・耐火・防水など防災工事と、復旧費用を補完するための保証（保険・融資）対策は如何でしょうか。万全な対策を講じてこそ、借り主様に安全安心で快適な物件が提供できるものと思います。その一助として安全対策をほどこす際には是非、当組合の提携業者様や後援者様もご検討いただき、ご活用くだされば幸いです。

昨年の世相を表す漢字に、「税」の文字が決まったそうです。日本経済は緩やかながらも回復基調にあり、昨年 12 月中旬には日経平均株価が順調に上昇し、18,000 円を越えましたし、東京外国為替市場では円相場も 7 年ぶりに 1 ドル = 120 円台の円安で推移しています。雇用についても、正社員は減少しましたが非正規社員は 100 万人以上の増加と報道されています。しかし、株高の恩恵を受けられる個人株主は 2 割未満と少なく、円安は製品を輸出する企業には貢献するものの、原材料を輸入して物を製造する企業では業績が悪化し、原油安のメリットさえ相殺してしまう状況とのことです。その上に、昨年 4 月に実施されました消費税の 5 % から 8 % への引き上げで、材料費の高騰に消費税がかさむことになり、私ども不動産賃貸業者を含め中小企業主様にとりましては、大変厳しい状況下に置かれているのが現実ではないでしょうか。

いずれにしても、少子高齢化という恒常的な日本の人口構成と相まって、事業主にとりましては難題山積の時代が続くことでしょう。組合員の皆様におかれましては、心してこの難関を克服して行っていただきたいと切望いたしますし、組合といたしましても引き続き解決策の一端を担い、誠心誠意ご支援させていただく決意しております。

末筆となりましたが、皆様方のご多幸とご繁栄を心よりお祈り申し上げ、年頭のご挨拶といたします。



## 二〇一五年、加速する かながわの挑戦

神奈川県知事  
黒岩 祐治



明けましておめでとうございます。

私が東日本大震災直後に知事に就任してから4回目の正月を迎えました。振り返りますと、「いのち輝くマグネット神奈川」の旗印の下、県民の皆様との対話や議会での議論を重ねながら、その実現に全身全霊を傾けてきました。

まず、原発に過度に依存しない安全で災害に強い分散型エネルギー社会の構築に向けて、太陽光発電の普及やスマートハウス(エネルギー自立型住宅)の導入促進などに徹底的に取り組んできました。

そして、超高齢社会を乗り切る神奈川モデル「ヘルスケア・ニューフロンティア」を世界に発信し続けました。最期まで健康で長生きしてよかったと思える神奈川をめざし、3つの特区を活用して最先端医療の追求や未病を治す取組み、介護・医療など生活支援ロボットの実用化などを、強力に推進しました。

そのほか、大規模災害時の救急医療支援訓練「ビッグレスキューかながわ」や不活化ポリオワクチン接種の実施、准看護師養成停止を決めたことでの看護師の激増など、「いのち」に直結する県独自の先進的な取組みも進めました。

地域の個性を最大限に生かし、人を引きつける神奈川づくりにも積極的に取り組んできました。未病を治す取組みを戦略的に展開する「県西地域活性化」、横浜、鎌倉、箱根に次ぐ「第4の観光の核づくり」、文化芸術の力で集客する「マグカル」。「かながわ商店街観光ツアー」も大変好評です。

地域の活性化を図るという点では、さがみ縦貫道路の相模原愛川インターチェンジから高尾山インターチェンジ間が昨年6月に開通したことで、東名高速道路と中央・関越自動車道がつながり、利用者の利便性が飛躍的に向上しました。さらに、平成26年度中には、さがみ縦貫道路が全線供用となり、湘南地域と関東一円が結ばれることとなります。

これらの政策が実を結ぶことで、経済のエンジンが回ってくると確信しています。日本がデフレから脱却できるかは神奈川にかかっている、そんな気概をもって政策をさらに推進していきます。

皆様には引き続き、県政への温かいお力添えをお願い申し上げます。

## 年頭のご挨拶

神奈川県中小企業団体中央会  
会長 森 洋



会員並びに関係者の皆様、明けましておめでとうございます。お健やかに平成27年の新春をお迎えになられたことと、心よりお慶び申し上げます。

さて、昨年は、デフレ脱却、鮮明に景気回復を示す年になると期待されましたが、消費税増税後の景気の足踏みは予想外に長引き、急浮上した衆議院の解散総選挙、そして消費税増税の延期が確定的になるなど慌ただしい年の暮れとなりました。

特に、我々中小企業には、大きく円安に振れることによる原材料価格の高騰を受け、加えて人手不足や消費税率引き上げによる消費の停滞から、収益確保まで至らず、もたつく景気回復に我慢を強いられた年ではなかったでしょうか。

このような中で、現状を打破しようとする多くの中小企業の方々に、本会の県補助事業はもとより、商業者・サービス業者にまで補助対象を拡大した新たな「ものづくり補助事業」を積極的に活用していただきました。

さて、気分一新、新たな年に期待できることもあります。人口減少により消滅可能性のある自治体が話題となりましたが、神奈川県は数少ない人口増加県の1つであり、まだまだ新たなビジネス展開の余地があることを示しています。また、県内に駅の設置も予定される国家的な大型プロジェクトであるリニア中央新幹線の工事も、いよいよ着工の運びとなりました。更に国では、「地方創生」を最重要課題に掲げ、これを実現するため、地域経済を担い、雇用と暮らしを支える中小企業・小規模事業者の重要性が改めて認識されました。実際、小規模企業振興基本法も成立し、本年は中小企業・小規模事業者を応援するための施策が打ち出されます。

皆様におかれましては、協同の精神の下に今年もご奮闘を賜り、「連携」をキーワードに、経済の好循環を神奈川県より実現させるため、県や国の中小企業施策を活用しながら、新たな連携づくりや経営革新及び経営基盤の強化に向けた活動に取り組まれ、この激動する時代を乗り切っていただきますよう衷心より念願するものであります。

本会としても、中小企業連携組織の専門支援機関として、連携の強みを最大限活用し、中小企業の真価を存分に発揮していただけるよう、全力でご支援する所存です。中小企業・小規模事業者の振興と発展に向けて邁進してまいりますので、皆様には、昨年にならぬご支援、ご協力をお願い申し上げます。年頭のご挨拶といたします。

# 組合創設20周年を 迎えるにあたり



初代代表理事（発起人代表）  
林 勝彦



当時、平成6年、新しい組合を創らねばならない熱い情熱に駆られたのは、賃借人は民法で手厚く守ってもらえていましたが、国の住宅政策に沿って住宅を提供し地域住民に貢献している地主・家主を守ってくれる法整備が大変遅れていたからです。税法に対しても異議申し立てのできる組織は、全国的に皆無でした。当時、税理顧問をしていた私は、自分がなんとかせねばならないと突き動かされた次第です。そしてこの主旨に賛同いただいた税理士の椿忠男先生と原田喜久先生、高下榮子さんの4名で発起し、その他の同意者39名、出資金235万円で県に設立申請をいたしました。

しかし、当時の県の窓口担当者は、設立する組織は、「税理士の私的な集団ではないのか」、しかも頭に「神奈川県と付けるとはとんでもない」と、設立主旨を疑う態度で申請は大変難航いたしました。説得に説得を重ねることで、平成6年10月27日、神奈川県中小企業団体中央会様をお招きしての設立説明会開催にこぎつけ、やっと神奈川県より平成7年1月に設立認可をいただくことができた次第です。

今では、神奈川県のお墨付きも頂き、中小企業団体中央会様のご支援もあって、組合の設立主旨に沿った運営が活発に行われていることを組合報「フリージア」や「ホームページ」で拝見し、感慨深いものがあります。

中でも、この場をお借りしまして一番申したいことは、当時ご協力いただいた方々への、たくさんのお礼と感謝です。発起人及び同意者の方々の協力がなければこの組合は生まれていません。設立主旨に賛同していただき、全員印鑑証明書を快く提出いただいたからです。皆さん、大変勇気の要ることではなかったかと思います。誰一人として断ることなく協力をいただき、組合設立が実現出来たのです。感謝に堪えません。

最後になりましたが、この組合の名称「神奈川県不動産賃貸業協同組合」の神奈川県を冠としたこの組合は皆様の組合です。地主・家主の組合の原点に立ち返り、また全国的にも稀有なこの組合を誇りに思い、今後の活動に邁進されて、益々のご発展を祈念し、20周年のご挨拶とさせていただきます。



▲写真上：H6年設立説明会で挨拶される  
林勝彦先生

▶写真右：発起人（右から椿忠男先生、  
高下榮子さん、原田喜久先生）



## 渡邊多喜男理事長が県知事表彰を受賞される



昨年の12月4日、神奈川県庁本庁舎3階大会議場にて、平成26年度神奈川県優良組合及び優良役職員の表彰式が執り行われました。当組合からは、渡邊多喜男理事長が黒岩県知事より、めでたく優良役員表彰を受賞されました。

この表彰は毎年、中小企業等協同組合法等に基づいて設立された組合の中から、自己の組合に対して顕著な功績があり且つ他の模範となる役員が対象として表彰されています。

渡邊理事長におかれましては、平成9年の組合加入当初から組合活動に参加し、自家事業の改善の為に研磨を積み重ねられておられましたところ、平成12年に推挙され理事に、平成13年には専務理事に就任されています。

この間、県中小企業団体中央会とのパイプ役を果たしつつ、特に提携業者の開拓や賦課金の改定、事務局体制の充実など組合事業の安定化に貢献されました。平成17年5月に、第4代理事長に就任された以降も、理事職務の明確化を実行し自ら総務・広報部門の業務を受け持ち、経費の削減、広報

活動推進の為に組合報の充実やホームページの改善に努められました。

また、今年が組合創設20周年に当ることから、5月に開催予定の記念式典の準備の為に、多忙な日々を過ごされています。

理事長におかれましては、今後もリーダーシップを発揮され、当組合のみならず県下中小企業の発展に一層ご尽力くださいますようお願い申し上げます。

この度の受賞、誠にありがとうございます。



表彰後の喜びの渡邊理事長



神奈川県庁本庁舎にて。最上段右から4番目が渡邊理事長

## 第14回 理事長杯ゴルフコンペ開催報告



昨年11月26日(水)、福利厚生事業の一環としての理事長杯ゴルフコンペが、都内名門コースであります桜ヶ丘カントリークラブに於いて開催されました。

当日は生憎の雨と風で、しかも師走のような寒さでしたが、組合員・ご後援者・パートナー企業の方々6組20名の参加を得てスタートいたしました。一部の木々に始まった紅葉を眺めながらプレイのできた人、見ている余裕がなかった人さまざまでしたが、後の表彰式を楽しみにしつつのラウンドとなりました。

プレイ終了後は、場所を長津田の日本料理店「米宗」に移して、表彰のパーティを催しました。幹事の足立常務理事より開会の挨拶後、渡邊理事長より参加者の皆様へねぎらいの言葉を頂戴いたしました。その後は、恒例となりました伊東理事による司会進行で、参加者紹介やラウンドでの珍プレイ・好プレイの再現、足立常務理事のワンポイントレッスン等があり、ますます次回への意気込みが高まり、パーティは楽しく盛り上がりしました。

その盛り上がり感がピークに達するころ、気になります本日の成績発表と表彰がありました。優勝者は、この寒い風雨の中でも88のベスグレをたたき出し好スコアだった組合員、田中重夫さんでした。準優勝は同じく組合員の栗原勝さん、3位は組合員の井上泰一さんでした。

悪天候をものともせず、ご多忙の中ご参加くださいました皆様、大変有り難うございました。また、今回の素晴らしいコースを紹介・予約いただきました幹事の足立常務理事に御礼申し上げます。



優勝した田中さん



あいにくの雨・風も、この笑顔。盛り上がりました



# 不動産学のススメ

## 後見人③

不動産鑑定士・行政書士

え ぞう こういち  
江 蔵 耕 一

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

今回は保佐人や裁判手続きについてでした。今回は具体的な後見人の仕事と任意後見についてです。

### 2. 審判後の後見人の仕事内容

#### (1) 審判確定

審判開始の審判がなされ、2週間以内に即時抗告がない場合審判確定となります。

即時抗告には後見開始の審判に対するものと審判申し立ての却下する審判に対する申し立ての2種類があります。

後見登記は書記官により法務局で登記されます。登記されますと、登記事項証明書の取得が可能になります。登記事項証明書のひながたは次のとおりです(図表-1参照)。

(図表-1) 登記事項証明書のひながた

登 記 事 項 証 明 書

[ 後 見 ]

後見開始の裁判  
【裁判所】 横浜家庭裁判所  
【事件の表示】 平成20年 月 日  
【裁判の確定日】 平成21年 月 日  
【登記年月日】 平成21年 月 日  
【登記番号】 第2009- 号

成年被後見人  
【氏 名】 子  
【生年月日】 大正 年 月 日  
【住 所】 神奈川県横浜府 区 丁目 番 号  
【本 籍】 神奈川県横浜府 区 丁目 番 号

成年後見人  
【氏 名】  
【住 所】 神奈川県横浜府 区 丁目 番 号  
【選任の審判確定日】 平成21年 月 日  
【登記年月日】 平成21年 月 日

上記のとおり後見登記簿ファイルに記録されていることを証明する。  
平成21年 月 日  
東京法務局 書記官 法務大 郎 [ 印 ]

(国書番号)2009-0200 0001 ( 1 / 1 )

この登記により、成年後見であることが証明され、金融機関などへ提示する場合があります。また、家庭裁判所は審判の申し立て後審判がなされるまでの間緊急の必要がある場合は本人のために財産管理人を選任することができます。

財産管理人の仕事は財産保存行為と財産目録の作成が主で、保存行為や権限外の行為をする場合は家庭裁判所の許可が必要です。

#### (2) 財産目録の提出

後見人は選任されたら遅滞なく本人の財産調査及び詳しい財産目録を1ヶ月以内に家庭裁判所に提出します。

ただし、延長は可能です。この財産目録ができあがるまでは具体的に後見事務に従事できません。

財産目録以外に後見事務計画書や年間収支予定表などの提出も求められる場合があります。

#### (3) 法定後見人の実際の仕事の中身

##### ①後見業務記録

金銭出納帳及び預貯金出納帳を作成し、忘れずに記入します。口座はできるだけひとつにし、扶養者がいる場合生活費は出してもかまいません。金銭出納帳のひな形は次のとおりです(図表-2参照)。銀行預金通帳などが預貯金出納帳代わりにもなります。

(図表-2) 金銭出納帳のひながた

年月日	後見事務内容	収入	支出	残高	備考

##### ②後見事務経過一覧表の作成

本人の財産管理及び身上監護のために行った行為の記録です。できるだけ細かく書くことが必要です。年月日と内容の記録が中心です。後見事務経過一覧表のひな形は次のとおりです(図表-3参照)。

(図表-3) 後見事務経過一覧表のひながた

平成〇年(家)第〇〇号(本人 )

年月日	後見事務内容	備考

##### ③交通費などの実費一覧表

具体的にどこからどこまで行ったか記録し、金額も記入します。会社の出張・旅費明細書とほとんど同じです。遠方で車などで行った場合はガソリン代や駐車場代金も記入します。

##### ④領収書及び請求書の整理・保管

保管期間は5年ですが領収書及び請求書以外に保管する書類で主なものは次のとおりです(図表-4参照)。

(図表-4) 領収書及び請求書以外の保管書類

後記高齢者医療保険料額決定通知書、  
介護保険料額決定通知書、  
年金振込通知書高額、介護サービス費、  
高額医療費等決定通知書、年金現況届、確定申告書の写し、  
介護保険更新申請書の写し など

### 3. 任意後見

元気なうちに将来後見人になってもらう人と契約します。契約には次の三つの内容が含まれます。



### (1) 見守り契約（生前事務の委任契約）

任意後見契約には即効型、将来型及び移行型がありますがほとんどは移行型が大部分です。元気なうちに契約して認知症になったら任意後見人として業務を行い、死亡時にはお葬式などもしてあげる死後事務委任契約も含まれます。

### (2) 任意後見の流れは次のとおりです(図表-5参照)。

(図表-5) 任意後見の流れ

見守り契約(元気なうち)→公正証書にする→認知症になった→家裁に任意後見監督人選任審判申立→後見人となる→後見→本人の死亡→死後事務委任契約の遂行→終了

### (3) 公正証書作成までの流れ (図表-6参照)

(図表-6) 公正証書作成までの流れ

本人の意向確認→判断能力の確認→契約書案の作成→公証人役場→契約

※契約書は公証人役場で公正証書にしなければなりません。  
 ※認知症になった時点で家裁に対し任意後見監督人選任審判申立をします。

### (4) 委任代理の範囲

介護契約、介護認定手続き、施設への入所契約、金融取引、保険契約、住民票等役所への請求、キャッシュカード等の保管、復代理人の選任、贈与・遺贈の受諾、日常生活費の管理等です。

### (5) 任意後見の三つの種類

任意後見には即効型、将来型及び移行型の三つがあります(図表-7参照)。

(図表-7) 任意後見の種類

型の名称	内容	欠点
即効型	契約後すぐに後見監督人の選任審判	鑑定に時間がかかる、契約が無効になる場合もある
将来型	契約ご認知症等になった時点で後見監督人の選任審判	疎遠になったりして契約が発効できない場合がある
移行型	一番多いタイプで契約後後見監督人の選任審判	後見監督人を選任しない場合がある

任意後見人には代理権はあるが取消権や同意権はない。本人の保護ができなければ法定後見になります。

### (6) 一番多い移行型の任意後見について

#### ①生前事務委任契約（いわゆる見守り契約）

契約内容は前記の代理契約の範囲とほぼ同様ですが、本人との任意契約ですからいつでも契約の解除がどちらからも可能です(任意後見契約に関する法律第9条1項)。

但し、公証人による公正証書によらなければなりません。解除には一方的解除と合意解除がありますがどちらも公正証書による書面が必要です。

生前事務委任契約の流れは次のとおりです(図表-8参照)。(図表-8) 生前事務委任契約の流れ

財産の受け入れ実印や預金通帳の預かり→預り証の交付→本人が施設に入居している場合の住居の管理→財産目録の作成→金融機関への届出→収入と経費の管理→医療関係者との協議→覚書(本人の生活設計を書いた書面)の作成→本人への報告

#### イ：生前事務委任契約での注意点

預金通帳等の預かり時点の残高は記録しておく。不在の住居に入る場合は民生委員や、親族等の立会いを求める。法廷後見と同様な財産目録を作成する。金融機関には代理人としての登録を行う。親族が任意後見人の場合は代理人登録の場合代わって金融機関に説明すること。医療関係者は本人との関係でキーパーソンになる人(ケアマネージャー、ヘルパー等)と連絡を密にすることが必要です。

#### ロ：死後事務委任契約をしている場合

死後の埋葬先の墓地の確認が必要です。本人が親族の墓参りをしている場合も同様です。

#### ハ：覚書について

延命措置の拒否(尊厳死の宣言)は公正証書にしておいたほうがよいです。

#### ニ：事務報告

契約に定めた期間ごとあるいは本人の求めにおいて随時必要です。

### ②任意後見監督人が選任された以降の場合

イ：任意後見監督人選任申し立ての審判手続きの流れは次のとおりです(図表-9)参照。

(図表-9) 任意後見監督人選任申し立て

項目	内容
申立時期	本人の事理弁識能力(判断能力)が不十分になったとき
申立人	本人、配偶者、四親等内の親族、任意後見受任者、市町村長、検察官はできない。本人以外の申し立ての時は本人の同意が必要です。
必要書類	本人、任意後見人、任意後見監督人の戸籍謄本と住民票、診断書、任意後見監督人の身分証明書等

#### ロ：任意後見監督人の不選任

不適格者は次のとおりです。

未成年者、家庭裁判所から解任された法定代理人、保佐人、補助人、破産者、被後見人に訴訟を起こした者等不選任の場合新たに任意後見監督人の選任申し立てするか法定後見の保佐か補助申し立てをします。

#### ハ：任意後見監督人の解任請求

本人、親族。検察官の請求のみでしか解任請求はできません。

#### ニ：任意後見契約の終了

本人、任意後見人は正当な事由がある場合に限り、家庭裁判所の許可を得て契約が解除できます。

但し、成年後見に移行(裁判所が本人のための特に必要があると認める時ですが)しますと任意後見は終了します。代理権消滅はこれを知らない善意の第三者には登記しないと対抗できません。

### (7) 後見制度支援信託

これは、本人の財産管理面をバックアップする制度で本人(委託兼受益者)が金銭を信託銀行等(受託者)に信託し、信託された金銭の中から後見人が管理する預金口座に本人の生活費用等のための定期的な支出や臨時的支出のための金銭の交付を行います。家庭裁判所の関与のもとで行われる点が他の信託制度と異なります。

以上

# 2015年、 スマートなエコ生活をスタート!

2015年も毎日使うお湯やガス。省エネ性の優れた製品を使えば、料理をしている間もエコ、お風呂に入っている間もエコ。毎日を快適に過ごす間に、ムリなくエコ生活が始まります。

## 新製品の技術力

給湯機器、コンロ、水栓、トイレなどは、生活の中心的設備です。地球とお財布にやさしいエコ生活も、製品の安全性があってこそ。例えば最新の「スマートコンロ」は、指先ひとつでコンロを操作できるツイストスイッチが、取り外し可能なマグネット式。誤った点火を防ぐチャイルドロックの役割を持っています。高性能・便利機能、そして安全性も兼ね備えた設備の数々をお届けします。

## 消費税増税が先送りに

今年10月に予定されていた消費税率10%への引き上げが先送りになりました。住宅設備機器の更新をお考えなら是非この機会にご検討ください。

●詳しいお問い合わせ、お申込は

**サポートサービス受付センター** (担当: 岡田)まで

**フリーダイヤル  
0120-934-805**

## ビルトインコンロ

上質なデザイン、先進的な操作性、  
新開発のマルチグリル

スマートコンロ

75cmタイプ

マルチグリル

ツイストスイッチ



ダッチオープンが使える自慢のコンロ  
フェイスデザインの美しさも堪能

Sublink<sup>do</sup>

75cmタイプ

ダブル高火力

ダッチオープン付属



## ガスふろ給湯器

業界トップクラスの  
高効率ガス給湯器  
快適運転でさらにエコ

ecoジョーズ

GT-Cシリーズ



## 石油ふろ給湯器

熱効率を  
95%までアップ!  
CO<sub>2</sub> 排出量を大幅に削減

エコパール

OTQシリーズ



## キッチン・浴室水栓金具

水と湯をしっかりと使い分け  
エコシングル水栓



水と湯の境に  
「カチッ」と  
クリック感

節水しながら快適な浴び心地  
「エアインシャワー」



## 節水型トイレ

きれい除菌水で  
きれいが長持ち

NEOREST

GREEN  
GMAX 4.8

床排水 3.8L洗浄



## ハイブリッド給湯器

### 地球にやさしい!ハイブリッド給湯・暖房システム 「ハイブリッドシリーズ」

ガス給湯器(エコジョーズ)と  
ヒートポンプで効率よくお湯をつくる  
ノーリツのハイブリッド給湯器。  
地球にやさしい、  
次世代のかしい暮らしをご提案します。

HYBRID

NORITZ

ハイブリッドシリーズ

ガス給湯器 ヒートポンプ給湯器

ガス × 電気



ヒートポンプユニット



貯湯ユニット

## カウンタータイプ洗面化粧台

### LED 照明ミラー新登場!

省エネで長く使える  
LED 照明ミラー。  
消費電力を減らし、長持ち!

開口  
900mm  
タイプ



SOPHINIA  
[ソフィニア]



## ルームエアコン

うるる加湿 + 人感センサー搭載  
冬も夏も快適

RX



## 加湿空気清浄機

光速ストリーマで  
花粉・カビ・ダニを  
分解除去



## 安心リースプランS

修理代がかからず、  
月々わずかなリース料でご利用できます。

1. 月々のリース料支払いで最新設備の導入が可能!
2. リース期間中メンテナンス料はかかりません!
3. 万が一の故障の場合も 24 時間修理を受付
4. 面倒な事務処理が必要ありません!
5. リース物件には動産総合保険がついています!

新しい幸せを、わかすこと。

NORITZ

年中無休  
365日24時間受付

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。



株式会社ノーリツ  
サポートサービス事業推進室

ご依頼は  
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。

# 平成27年1月 相続税制改正のポイント



顧問税理士 山家一洋

## (1) はじめに

いよいよ平成27年1月以降の相続から、改正相続税法が施行されます。

大きな改正点は、基礎控除の圧縮です。これにより、相続税の申告をする人が倍増するのではないかとされています。

そこで特に注意したい改正点の内容について見ていきます。

## (2) 税制改正のポイント

### 1. 基礎控除

まずは相続税がかかるかどうかの判定の基準、基礎控除の改正です。

(改正前) 5,000万円 + 1,000万円 × 法定相続人の数  
(改正後) 3,000万円 + 600万円 × 法定相続人の数  
ですから、仮に、相続人が配偶者、子供2人の合計3人である場合、従来ですと、  
→ 5,000万円 + 1,000万円 × 3人 = 8,000万円  
であったところ、平成27年1月以降に発生した相続については  
→ 3,000万円 + 600万円 × 3人 = 4,800万円  
となり、40%分が圧縮されることとなります。

### 2. 相続税の税率構造の変更

現在、相続税の税率は50%を最高税率とする6段階に区分されています。

これが、平成27年1月以降の相続については、最高税率を55%とする8段階に設定されることとなります。

(参考：相続税の速算表)

法定相続分に 応じる 取得金額	改正前		改正後	
	税率	控除額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	0万円	10%	0万円
3,000万円以下	15%	50万円	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円	30%	700万円
2億円以下	40%	1,700万円	40%	1,700万円
3億円以下			45%	2,700万円
6億円以下	(3億円超) 50%	4,700万円	50%	4,200万円
6億円超			55%	7,200万円

### 3. 税額控除の拡大

各相続人が負担すべき相続税額について、社会的弱者への配慮から、相続人が未成年者又は障害者である場合に適用される税額控除の拡大が行われます。

#### ① 未成年者控除

(20歳 - 相続時の年齢) × 10万円 (改正前6万円)

#### ② 障害者控除

(85歳 - 相続時の年齢) × 10万円 (改正前6万円) (注\*)

(注\*) 特別障害者の場合は20万円 (改正前12万円)

### 4. 小規模宅地の評価減①

(特定居住用宅地等の適用面積拡大)

被相続人が所有していた居住していた宅地で、一定の条件を満たしたのものについては、相続税の計算上一定の減額が受けられます。小規模宅地の評価減といわれるものです。

適用が受けられる宅地、及びその特例内容は下記のとおりです。

	名称	内容	適用面積	減額割合
①	特定居住用宅地等	被相続人等の居住用	330㎡ (改正前240㎡)	80%
②	特定事業用宅地等	被相続人等の事業用 (不動産貸付業を除く)	400㎡	80%
③	特定同族会社事業用宅地等	被相続人及びその親族等の株式保有割合が50%超の同族法人の事業用 (不動産貸付業を除く)	400㎡	80%
④	貸付事業用宅地等	被相続人等の貸付事業用	200㎡	50%

改正により、①の特定居住用宅地等の適用面積が拡大し、減税となっています。

### 5. 小規模宅地の評価減② (特定事業用宅地、特定同族会社事業用宅地との完全併用)

上記に述べた特定居住用宅地等は、上限が330㎡ですが、その被相続人が、他に特定事業用(又は特定同族会社事業用)宅地等を所有していた場合には、その400㎡と合算して、合計730㎡につき、80%の減額ができることとなりました。

なお、貸付事業用宅地については、この完全併用はありません。例えば、先に特定居住用宅地等にて330㎡に80%減額を受けた場合には、貸付事業用宅地等について50%の減額を受けることができません。一方、先に貸付事業用宅地等にて200㎡に50%

減額を受けた場合には、特定居住用宅地等について80%の減額を受けることはできません。いずれかを優先するかは、納税額有利で選択をする必要があります。下記をご参照ください。

(参考)「特定事業用(又は特定同族会社事業用)宅地等と貸付事業用宅地等の併用」あるいは「特定居住用宅地等と貸付事業用宅地等の併用」の場合の適用面積の調整計算

・計算式： $A \times 200/400 + B \times 200/330 + C \leq 200\text{m}^2$

A：特定事業用(又は特定同族会社事業用)宅地等の面積

B：特定居住用宅地等の面積

C：貸付事業用宅地等の面積

(例) 特定居住用宅地等 7,920万円(264m<sup>2</sup>)、貸付事業用宅地 9,000万円(180m<sup>2</sup>) の場合の適用有利判定

① 特定居住用宅地等を優先した場合(貸付事業用宅地の利用可能面積をCと仮定)

判定：264m<sup>2</sup>(特定居住用宅地等面積)

$\times 200/330 + C = 200\text{m}^2$

$\rightarrow 160\text{m}^2 + C = 200\text{m}^2 \therefore C = 40\text{m}^2$

小規模宅地評価減適用額：

7,920万円  $\times$  80% + 9,000万円

$\times 40\text{m}^2 / 180\text{m}^2 \times 50\% = 7,336$ 万円

② 貸付事業用宅地等を優先した場合(特定居住用宅地等の利用可能面積をBと仮定)

判定： $B \times 200/330 + 180\text{m}^2$ (貸付事業用宅地等面積) = 200m<sup>2</sup>

$\rightarrow B \times 200/330 = 20\text{m}^2 \therefore B = 33\text{m}^2$

小規模宅地評価減適用額：

9,000万円  $\times$  50% + 7,920万円

$\times 33\text{m}^2 / 264\text{m}^2 \times 80\% = 5,292$ 万円

③① > ②  $\therefore$  特定居住用宅地等を優先した場合が有利

## 6. 贈与税の税率構造の変更

相続税の改正の他、今回の改正に合わせて贈与税についても重要な点が改正されました。

現在、贈与性の税率は50%を最高税率とする6段階に区分されています。

これが、平成27年1月以降の贈与については、最高税率を55%とする8段階に設定されることとなります。また、特に直系卑属(子・孫)に対する贈与については、その他の者に対する贈与と区分して、税率構造を緩和された設定になっています。

(参考：相続税の速算表)

基礎控除後の課税価格	改正前		改正後			
	税率	控除額	一般		直系卑属	
			税率	控除額	税率	控除額
200万円以下	10%	0万円	10%	0万円	10%	0万円
300万円以下	15%	10万円	15%	10万円	15%	10万円
400万円以下	20%	25万円	20%	25万円	20%	30万円
600万円以下	30%	65万円	30%	65万円	20%	30万円
1,000万円以下	40%	125万円	40%	125万円	30%	90万円
1,500万円以下			45%	175万円	40%	190万円
3,000万円以下	(1,000万円超)	225万円	50%	250万円	45%	265万円
4,500万円以下	50%		(3,000万円超)	400万円	50%	415万円
4,500万円超			55%		55%	640万円

## 7. 相続時精算課税制度の改正

贈与税の特例としての相続時精算課税制度について、適用要件が改正になりました。

① 贈与者

贈与をした年の1月1日現在で65歳以上の者(改正前)

↓

贈与をした年の1月1日現在で60歳以上の者(改正後)

② 受贈者

贈与を受けた年の1月1日現在で20歳以上の者かつ

贈与を受けた時点で贈与者の推定相続人

↓

贈与を受けた年の1月1日現在で20歳以上の者かつ

贈与を受けた時点で贈与者の推定相続人及び孫

\* この制度を利用して、孫が贈与により取得した財産は、最終的には贈与者の相続財産に加算されます。その際に相続税の2割加算が行われますので、ご注意ください。

## (3) 終わりに

今回の相続税の改正は資産家にとっては増税になっています。一方、20歳以上の子や孫への贈与については、税率の緩和があります。

いかに贈与を計画的に行うかが、将来の相続税に大きな影響を与えるようです。合わせてご遺言書、生命保険の非課税を利用した対策の見直しもお勧めします。前倒しで事前に計画、実行。これが重要になります。対策は是非、専門家にご相談ください。

## 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

# ホームページリニューアルのお

**アドレス** <http://www.e-ooya.com/>

神奈川県不動産賃貸業協同組合のホームページをリニューアルしました。

より多くの組合員・ご後援者・ご提携業者様に親しまれる組合の紹介に努めますので

## 主なリニューアルの内容

- ①コンテンツメニューを左縦一列に並べ、見やすくしました。
- ②最初の **▶ お知らせ** で、最新の行事やその開催報告をタイムリーにご報告いたします。
- ③**第2ホームページ** をリンクしました。

### ▶ 最新のお知らせ情報 (セミナー開催、親睦会等)



### ▶ 組合報 「フリージア」の最新号を掲載し その内容をご覧頂けます。



## KFC 神奈川県不動産賃貸業協同組合

お知らせ

サポート

相続に関すること

住宅に関する商品紹介

サポートサービス 受付

サポートサービスとは

組合とは……

組合のご案内(事業所) 組織図

理事長挨拶

賃貸業の経営相談

賃貸経営のサポート

情報交換セミナー

住宅メンテナンスと商品

メンテナンスプラン

サポートサービス体制

組合への加入・問い合わせ

フリージア

サイトについて

### ▶ 最新のお知らせ

- ・セミナー開催
- ・オーナー相談会
- ・定例理事会

### ▶ 相続に関すること



### ▶ 組合報

春・夏・秋・新着  
年4回発行

- ・不動産に関する
- ・セミナー開催報

Copyright

**第2HPアドレス** <http://kchintai.jimdo.com/>

# 知らせ

直しく願います。



TEL.045-985-1039  
[事務局] AM10:00 ~ PM16:00 [定休日] 水・土日・祝祭日



グラフィック画像は  
3種類に変化します。

## 知らせ情報



株式会社 イトーハウジング  
最適な土地活用をご提案  
事例公開中! 詳細はこちら

## お知らせ

- ・被相続人についての調査
- ・成年後見制度について
- ・相続放棄について
- ・遺言について 他

## 広告 募集中



【事務局までお問い合わせ下さい】

広告を募集して  
います。  
ご希望がござい  
ましたら事務局  
まで。

の



## リンク

- ・全国中小企業団体中央会
- ・神奈川県中小企業団体中央会

©2006-2014 KFC inc. ALL Rights Reserved.

0201501

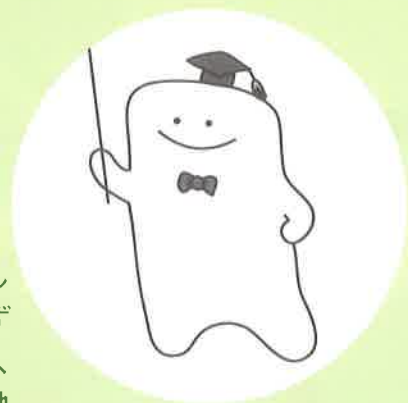
カウンターを新たに設置しました。

# サンセイランディックの底地見聞録

## 最終回

## 底地の管理委託のすすめ

「地主さんって不動産を保有しているだけで賃料が入ってくるし楽なんでしょ？」とおっしゃる方が多いかもしれませんが、必ずしもそうだとはいりません。多くの地主さんは資産を守るために、相続対策などに追われていることでしょう。この連載では、底地(=貸宅地)や古アパート等、資産価値が低くなりがちな不動産をお持ちの地主さんにスポットを当て、地主業の裏側に迫ります。



底地くん

今回はわたくし宮澤が、地主さんから底地の管理委託を受けた事例をお伝えします。

### 相続をしたけれど…

地主の井上さん(48歳男性・仮名)は埼玉県さいたま市のターミナル駅周辺で商店を営んでいました。井上さんのお父様は代々このあたり一帯の土地を持つ大地主でした。2年前にお父様が亡くなった後は、お母様(76歳)とお兄さん(50歳)、と井上さんで底地や駐車場を相続していました。

お父様はとてもまめな方で、おひとりで40宅近くある底地と駐車場の管理をされていました。とてもお人柄の良い方で、借地権者さんからの信頼も厚かったそうです。

しかし相続後、地代は入ってくるものの詳細が良くわからないという状況が続いていました。

ある日、お付き合いのある税理士さんにこの件を話したところ、当社をご紹介して頂きました。

それから当社は井上さんから測量、地代の集金と金額の見直し、また底地購入のご意向がある借地権者さんへの売却サポートを依頼されました。

### 安い地代

井上さんは何十年も地代の改定をせず、更新

料も取ってきませんでした。その為、近年の土地価格に見合わない収益しか得られず、税金を納めた後の手残りが乏しい状態でした。そのため早急な地代の見直しが求められました。

### 先延ばしにされてきた測量

井上さんの所有する底地はほとんど分筆をしておらず、一筆の土地に何人もの借地権者さんが家を建てている状態でした。測量しようにも手間がかかるのでそのままにしていたようです。当社のサポートでようやく念願の測量にこぎつけたのでした。

### 揉める境界

測量をしてみると、案の定、契約面積との相違や越境が発覚しました。中には頑なに境界を主張し合い揉めていた区画もありました。

ある借地権者さんは、隣地の借地権者さんの作った柵が越境していることが気になっていました。それが原因で何かとトラブルになっていたようです。

当社が両者の間を取り持ち、納得がいくまでお互いの意見をすり合わせました。これを機に何十年も抱えてきた越境問題を解決することが出来ました。



## 測量による節税メリット

この様に測量は何かと揉めるから面倒だとお考えになる地主さんも少なくないでしょう。実は、このケースでは地主さんにも大きなメリットがあったのです。

井上さんの底地は測量分筆をせずにきたので、小規模宅地に該当しませんでした。今回測量、分筆をすることで小規模宅地に該当し減税に成功したのです。

図のように、5名の借地権者に貸しているブロックでは最終的に約4割も節税することができました。税金が安くなれば当然地代の実入りも多くなります。とはいえもともと安い地代だったので、その見直しも行い、ダブルで収益性が向上しました。

## 底地管理委託のススメ

私どもサンセイランディックに寄せられる相談の中でも、「親から底地を相続したものの、管理を任せきりだったので、何をどうしたらいいのか分からない。」という声が多く寄せられます。今回のケースでは、地代の受領は出来ているものの、地代改定や更新料の受け取りが出来ずに来ていました。

様々な事情で底地を売るという選択肢もありますが、どうしても売りにたくないというかたもいらっしゃると思います。当社では売買だけではなく、底地の管理、各種コンサルティングも承っています。それぞれのケースに合せた柔軟な対応が可能です。ぜひご相談ください。

◆小規模宅地の適用による固都税の変化(平成24年度時点)

氏名	面積(坪)	分筆前		税倍率	分筆後		改訂後年間地代	税倍率
		改訂前年間地代	分筆前年間固都税		分筆後年間固都税	税倍率		
A氏	58.36	¥307,000	¥243,700	1.25	¥92,970	3.31	¥372,000	4.00
B氏	98.77	¥536,500	¥335,725	1.60	¥369,590	1.45	¥1,108,800	3.00
C氏	45.72	¥238,300	¥168,940	1.41	¥66,530	3.58	¥266,400	4.00
D氏	28.51	¥177,900	¥109,799	1.62	¥43,235	4.12	¥207,600	4.80
E氏	72.31	¥385,000	¥234,206	1.64	¥116,452	3.31	¥466,800	4.01
		合計 ¥1,092,370			¥688,777			
		年額固都税差額			¥403,593			

## Profile

### ■ 宮澤 薫 (みやざわ・かおる)

1968年千葉県生まれ  
2006年サンセイランディック入社。  
現在は横浜支店で活躍中。責任感が強く、人情味のある人柄で多方面の方々からの信頼を集めています。

### ■ 株式会社サンセイランディック

〒101-0048 東京都千代田区神田司町 2-1 オーク神田ビル7階  
TEL 03-3295-2200 FAX 03-3295-2900  
底地.com <http://www.sokochi.com/>  
WEBページ <http://www.sansei-l.co.jp/>



# 平成26年度 第2回セミナー



挨拶をされる  
中央会佐々木様

## 第一部

### 横浜・川崎地区の不動産動向について

(株) 横浜総研調査部産業調査室室長 湯口 勉講師

## 第二部

### 「屋根貸し」による太陽光発電事業について

神奈川県産業労働局エネルギー課太陽光発電グループ 二川晃一主事

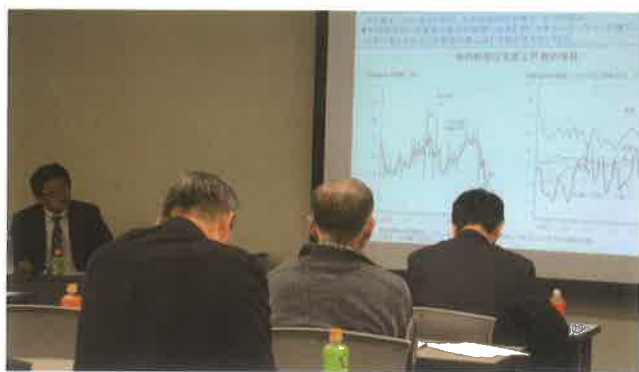
平成26年度第2回セミナーが、昨年12月6日(土曜日)午後4時より、横浜新都市ビル9階ミーティングルームNo3にて開催されました。今回は、神奈川県中小団体中央会のご支援を受けての開催でした。神奈川県中小企業団体中央会佐々木兵間主事のご挨拶の後、セミナーは二部構成で実施しました。第一部は(株)横浜



講義中の二川講師

第二部は、太陽光発電の神奈川県の取組状況と「屋根貸し」の県有施設と民間での具体的普及拡大事例を詳細に説明していただきました。

太陽光発電は今後の再生可能エネルギー問題、地価動向や住宅市場は今後の賃貸事業経営に大きく関わってくる問題だけに、参加者の方々は大変熱心に、メモを取りながら受講されていました。セミナー終了後は、参加自由の希望者で、本日のセミナーの感想や、よもやま話で楽しい時間をすごしました。



講義中の湯口講師

総研調査部産業調査室室長の湯口勉講師をお招きして、『横浜・川崎地区の不動産動向について』、第二部は『「屋根貸し」による太陽光発電事業について』として、神奈川県産業労働局エネルギー課太陽光発電グループ二川晃一主事をお招きして開催しました。参加者は、組合員約20名の参加でした。

第一部では、神奈川県の住宅地・商業地の地価動向、住宅市場、事業用不動産市場、投資家からみた横浜の不動産市場等の内容でエリア別に、時系列に詳細に分かりやすく説明をいただきました。



セミナー終了後の歓談風景



# 謹賀新年

● 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  
 横浜須賀根岸町2-21-1  
 TEL.046-836-2323 (代)  
 FAX.046-836-9258

中央店

〒239-0007  
 横浜須賀根岸町1-3-1  
 TEL.046-824-2020 (代)  
 FAX.046-824-6858

堀の内店

〒238-0014  
 横浜須賀根岸町3-45  
 TEL.046-824-2511 (代)  
 FAX.046-824-7727

apaman shop network



広報担当をしております  
 よろしくお申し上げます



## 村田清治

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

◆ 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



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

Enjoy Life Skip  
**SKIP**

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

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

[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

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/>



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

TEL(045)365-3311

FAX(045)366-0355

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

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



代表者

**八板智幸**

TOMOYUKI YAITA

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

株式会社 **クリップ・ボード**

〒160-0022 東京都新宿区新宿1-3-1  
 TEL: 03-5366-8259 / FAX: 03-5366-8285  
 E-MAIL: [t.yaita@clipboard.co.jp](mailto:t.yaita@clipboard.co.jp)  
 携帯 090-4938-9332



21080845

よろしくお申し上げます

監事 **鴨志田 眞司**

〒 278-0027 野田市みずき 1-9-14

TEL : 047-125-5494

(広告掲載は、順不同です)



シャンデルチャペル  
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 ㈱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

〒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](mailto:info@sansei-l.co.jp)  
 TEL.045-620-0022(代)/FAX.045-620-0021

関わる方すべてに、「気持ちのよい土地再生を」

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](mailto:info@e-ooya.com) URL <http://www.e-ooya.com>