

フリージア

Freesia

神奈川県不動産賃貸業協同組合報

夏号

2015 VOL.76



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。



- 業者様より暑中見舞い …… 2
- セミナー開催報告 …… 3
- 第21回 通常総会開催報告 …… 4～5
- シリーズ 民法改正の要点2 …… 6～7
- 不動産学のススメ 介護② …… 8～9
- サンセイランディックの底地見聞録〈最終回〉 …… 10～11
- オーナー様へ、設備キャンペーンのご案内 ……12
- オーナー様へ、給水管メンテナンスのご案内 ……13
- 国勢調査へのご協力お願い ……14
- 役員より暑中見舞い ……15
- 組合員募集のご案内 ……16

NEWS
ニュース

7月11日(土) セミナー開催

於:ヨコハマジャスト1号館(2号会議室)

8月1日(土) 納涼会開催 貸切豪華屋形船「すずよし」



暑中お見舞い申し上げます



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/>

小さいけれどダイヤモンドのように輝く、かけがえないホテル



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
TEL045-474-5111 (代表) FAX045-474-9510 (代表)
URL <http://www.gracehotel.jp>

新横浜駅2分! ゲスト想いのウェディングがここに

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/>

~\$~ 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

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



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>

笑顔がみえる贈り物。
お中元はニッポンハム。



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 045-473-4186
FAX 045-473-4107



有限会社 双 美

代表取締役社長 鈴木 文夫

水回りのトラブルから新築、リフォーム工事・ビルメンテナンスまで
住まいのことなら何でもご相談ください。

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

(広告掲載は、順不同です)

地元横浜のスキップパーキング



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

平成27年3月28日、横浜そごう9Fセミナールームにてセミナーを開催いたしました。

今回のテーマは、第一部「相続税改正の影響と対策」（講師：顧問税理士 山家一洋先生）、第二部「相続税と生命保険活用について」（講師：(株) リスクマネジメント・ラボラトリー支店長 野上真一様）で実施いたしました。

以下、セミナーのポイントをまとめましたので、ご参考にしてください。

第1部「相続税改正の影響と対策」

- ①「結婚・子育て資金贈与信託」：親から20歳～49歳までの子（又は孫）への1人1,000万円（結婚関係資金は300万円）までの資金の信託。贈与者に相続があった場合、信託残は相続財産に加算されることに注意。
- ②「財産債務調書制度」：所得金額2,000万円以上、かつ、財産合計が3億円（又は有価証券等合計が1億円）以上の場合、年末の財産の種類・数量・金額に加えて、財産の所在、有価証券の銘柄等を記載して確定申告期限までに提出。
- ③「マイナンバー制度」：H27年10月より個人・法人へ付番。H28年1月より運用開始。H28年はまず給与、地代家賃、譲渡代金、仲介料等の支払先の把握から。
- ④「財産信託」：信託契約に基づき、財産管理者と利益の享受者を明確に分けて管理。信託目的に沿っていれば、成年後見人制度に束縛されない管理が可能。



第1部 講師
山家一洋先生



第2部 講師
野上真一様

- ⑤「資産の組換え」：収益性の低い物件から高い物件への組換え。郊外から都心（又は駅に近い）への買換え。入居者が常にいる体制を維持できるようにする。

第2部「相続税と生命保険活用について」

- ①固定資産と流動資産の比率を見直す。（安全且つ効率の良い納税の為に）
 - ②課税の仕組みをみながら、所得控除の活用をする。
 - ③保険受け取りの際の変換権（告知も医師の診査もなしで他の保険商品に加入が可能）チェックをしてみてください。
 - ④法人の死亡退職金の活用。
 - ⑤退職所得優遇税制の活用。
- * 個人事業の方は、小規模共済と確定拠出年金、国民年金は退職所得を全部使うことが可能なので、使用してください。



セミナー風景



終了後の反省会

第21回通常総会及び設立20周年



平成27年5月30日午後4時30分より、新横浜グレイスホテル4階「シャーロットの間」において、組合員総数118名中、本人出席・書面議決書・委任状を含め65名の出席を得て定数を満たし、第21回通常総会が開催されました。



神奈川県中小企業団体中央会
稲葉雅哉様

ご来賓として神奈川県中小企業団体中央会組織支援部主査、稲葉雅哉様をお迎えする中、組合員であります西條八郎氏を議長に選任後、議案審議が専心且つ真剣に行われ、各議案は原案通り承認または可決決定されましたのでご報告いたします。

〈第1号議案〉

平成26年度事業報告及び決算関係書類の承認の件

〈第2号議案〉

平成27年度事業計画(案)及び収支予算(案)承認の件

〈第3号議案〉

経費賦課及び徴収方法決定の件

〈第4号議案〉

賛助会員規約の一部改正の件

1. 改正の理由

組合組織の拡大を目標に、外部関係者の当組合に対する協力と理解を一層深めていただく手立てとして、時代の趨勢に応じた会費の額に改め、賛助者が応募し易くすることを目的に改正することにします。

2. 改正内容(右上表内、下線が改正部分)

改正案

(会費)

第5条 賛助会員は会費を納入するものとする。
2. 会費は、年額1口10,000円とし、1口以上を加入時に、次年度以降は事業年度のはじめに一括納入、負担するものとする。

現行規約

(会費)

第5条 賛助会員は会費を納入するものとする。
2. 会費の額は、月額1口10,000円とし、1口以上を負担するものとする。

〈第5号議案〉

役員選出の件

定款第26条により、今期の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ったところ、出席者全員の同意により指名推薦の形式によって行うこととなりました。一方、選考委員の選出方法は議長一任と決し、選考委員には出席組合員の中から田中重夫氏、他6名の選考委員が指名されました。

定款第25条に基づき、引き続き開催された選考委員会に於いて理事11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下表の方々を当選人と決定し、当選人は各々就任を承諾されました。

その後、渡邊多喜男氏が議長に発言を求め、定款第46条に基づく理事会招集を行って理事会を開催し、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ました。

●平成27年度役員構成及び分掌

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
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
理事	佐藤進(新任)	
監事	山家一洋	会計監査
監事	鴨志田真司	会計監査

年記念祝賀パーティー開催報告



総会終了後は、ご出席の提携業者11社様の担当者より短時間ではありましたが自社紹介・商品PRを行っていただきました。(紹介順: あいおいニッセイ同和損害保険株式会社、株式会社ワイ・ピー・インシュアランス、株式会社あいおいNDIサポートBOX、株式会社クリップ・ボード、株式会社ヤザキシメイ、日本ハム東販売株式会社、株式会社サテスファクトリーインターナショナル、有限会社メタライザーコーポレーション)

続いて、4階「サフィア」に会場を移し、組合設立20周年記念祝賀パーティーを賑々しく開催いたしましたところ、ご多忙のさなかにも係わりませず、ご来賓ほか組合員・顧問の先生・提携業者様など多くの方々にご参加いただき且つ、心温まるご祝辞や貴重なアドバイスなども頂戴いたしました。今後の

組合運営に是非取り入れ、生かしてゆきたいと念願いたします。誠に有り難うございました。

結びとなりましたが、祝賀パーティーを大いに盛り上げていただきました

アマチュアバンドの、「初山一男とザ・スクラップス」の皆さまにも厚く御礼申し上げます。



渡邊理事長



大谷先生



大星先生



江蔵先生



YMG グループ代表 林先生



竹川先生

シリーズ
民法改正の要点 2弁護士
おおたに はや お
大谷 隼夫著者プロフィール
中央大学卒業、検事をへて昭和60年より弁護士(東京弁護士会)東京エクセル法律事務所パートナー
不動産賃貸借、相続等の一般民事、会社法務、刑事を担当。
著書：「持株会社の実務」(共著、東洋経済新報社)
「Tax & Lawシリーズグループ会社の経営実務」(編著、第一法規出版) 他

賃貸借関係の改正

前回に続いて賃貸借関係の改正から解説します。

前号では、

- 1) 現行法第601条の改正条文
- 2) 現行法第602条の改正条文
- 3) 現行法第604条の改正条文
- 4) 現行法第605条の改正条文
- 5) 合意による賃貸人たる地位の移転について条文新設
- 6) 不動産賃貸借人による妨害排除等の請求権について条文新設

を解説しました。改正法による新設条文については、枝番号が付けられ、これまでの条文の間に割込ませません。例えば、これまでは第605条(不動産賃貸借の対抗力)、第606条(賃貸人による修繕等)となっていたのが、その間に第605条の2(不動産の賃貸人たる地位の移転)、第605条の3(合意による不動産の賃貸人たる地位の移転)、第605条の4(不動産の賃借人による妨害の停止の請求等)が入ります。このため、条文が増えても現行の条文の番号が後ろへずれていくことはありません。

ところで、前回、改正案では条文の1項にも番号が付けられ分かり易くなったと記したのは間違いで、法律上の条文形式としては現行どおり、2項から番号が付けられます。ここにお詫びして訂正します。

7) 敷金について条文新設(第622条の2)

賃貸人は、敷金(いかなる名義をもってするかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。以下この条において同じ。)を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない。

- 一 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。
- 二 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。

2. 賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に

充ててを請求することができない。

解説：現行の民法には敷金について定義をはじめ基本的な事項についての規定がなく、敷金をめぐる争いは法解釈論に委ねられてきました。そこで過去の判例理論に沿って、基本的な事項を新たな条文で明記したものです。

1項では括弧内に敷金の定義を明記した上、敷金を返還すべき時期、敷金から控除できる金額について明らかにしています。2項では、賃貸人は賃借人が賃貸人に対する金銭債務を履行しないときは、敷金をもってその弁済に充てることができるけれども、賃借人の方から賃貸人に敷金をもって弁済に充てると主張することはできないことを明らかにしています。

8) 賃貸人による修繕等(民法第606条)

賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。

2. 賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人はこれを拒むことができない。

解説：アンダーライン部分が改正点です。

現行の第606条1項は、賃貸人の修繕義務のみ規定されていました。しかし修繕が必要となった事由が賃借人の責任によるときまで賃貸人に修繕義務を負わせるべきでないことから、ただし書きが設けられたのです。

2項は現行どおりです。

9) 賃借人による修繕(607条の2)

賃貸物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。

- 一 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。
- 二 急迫の事情があるとき。

解説：新設条文です。現行民法では、賃借人が賃貸人に修繕を要請しても賃貸人がしてくれないようなとき、賃借人自ら修繕できるかについて、明確な規定がなく、民法第608条1項の賃借人による費用の償還の規定から一定の場合にはできると解釈されていました。

そこで、この点を新設条文により明確にしたものです。

10) 第609条(減収による賃料の減額請求)

耕作又は牧畜を目的とする土地の賃借人は、不可抗力によって賃料より少ない収益を得たときは、その収益の額に至るまで、賃料の減額を請求することができる。

解説：アンダーライン部分が改正点です。

現行民法の第609条は、宅地（建物所有目的の土地）以外であれば、収益を目的とする土地の賃借人には、駐車場その他事業の如何にかかわらず土地利用による収益が不可抗力によって賃料を下回ったときは収益の額まで賃料減額を請求できると読めるものです。しかし、この規定は、戦後の農地改革以前に、小作人保護を意識し設けられたもので、戦後農地解放がなされ、現在は農地法により農地の賃料減額について規定が設けられています。

また、現在では土地利用形体が様々で宅地、農地、牧畜地に限りません。

そこで、工作や牧畜のための土地の賃借人が自然災害など不可抗力でその土地からの収益が土地の賃料より少なくなったときに限り、その収益の額まで賃料の減額を請求できるといふ農地法には規定のない農業又は牧畜業に従事する者だけの保護規定であることを明確にしたものです。

11) 第611条（賃借物の一部滅失等による賃料の減額等）

賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。

2. 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は契約の解除をすることができる。

解説：現行条文では、賃借物の一部が滅失したときに限定されていますが、改正条文では滅失に限らず自然災害など何らかの事由で使用、収益できなくなった場合に広げられました。そして現行法の1項では、賃借人が滅失した部分の割合に応じて賃料減額を請求できるとしていましたが、改正では使用、収益出来なくなった部分の割合に応じて当然減額されることとなりました。賃料は、賃借人が目的物を使用収益できることの対価と考え、使用収益できなくなった事由が賃借人の責任によらないときは、たとえ賃貸人の責任によらないときでも当然減額されるのです。

2項は、残存部分のみでは賃借目的を達せられないときに賃借人に契約解除権を認めるものですが、現行法では、この場合も賃借人に帰責事由がない場合に限定しているのに対し、改正法では賃借人の帰責事由有り無しにかかわらず、解除できるとしました。

12) 第613条（転賃の効果）

賃借人が適法に賃借物を転賃したときは、転借人は、賃貸人と賃借人との間の賃貸借に基づく賃借人の債務の範囲を限度として、賃貸人に対して転賃借に基づく債務を直接履行する義務を負う。この場合においては、転賃借契約に定めた当期の賃料を前期の賃料の弁済期以前に支払ったことをもって賃貸人に対抗することができない。

2. 前項の規定は、賃貸人が賃借人に対してその権利を

行使することを妨げない。

3. 賃借人が適法に賃借物を転賃した場合には、賃貸人は、賃借人との間の賃貸借を合意により解除したことをもって転借人に対抗することができない。ただし、その解除の当時、賃貸人が賃借人の債務不履行による解除権を有していたときは、この限りでない。

解説：アンダーライン部分が改正されたところで、3項は新設条文です。

1項について、現行法では「転借人は、賃貸人に対して直接義務を負う」とあるだけでした。借主の貸主に対する義務としては、賃料支払義務、契約終了時の目的物返還義務ですが、転借人が賃貸人に対して直接賃料支払義務が生ずるからといって、賃貸人と転借人との間に直接の契約関係はないので、賃料より高い転借料を賃貸人が転借人に請求はできないと解されており、また賃料が転借料より高いときに賃貸人が高い賃料を転借人に請求することもできないと解されています。改正法は「賃貸人と賃借人間の賃貸借に基づく賃借人の債務の範囲を限度として」とこの責任範囲を明確にしたのです。

また、現行法は、「賃料の前払をもって賃貸人に対抗することができない。」とあり、前払いの意味をめぐっていくつかの説がありましたが、改正法は通説、判例による転賃借の支払期説によることとしたものです。

3項は、賃貸人と賃借人間の解除による転借人の地位についての規定が現行法になかったため、判例学説の考え方を明文化したものです。

13) 第616条（賃借人による使用及び収益）

第594条第1項の規定は、賃貸借について準用する。

解説：現行の第616条は、只の賃借である使用賃借についての条文のうち第594条第1項（借主は、その目的物の性質により定まった用法に従って使用、収益すべしというもの）に限らず、第597条1項（借用物は契約に定めた時期に返還すべし）、第598条（借主は、借用物を原状に復し、附属させた物を収去することができる）についても賃貸借契約に準用するとしていますが、第597条1項は新たな第622条に移し、第598条は準用しないこととしました。

14) 第616条の2（賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了）

賃借物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益することができなくなった場合には、賃貸借は、これによって終了する。

解説：新設条文です。

現行法には、賃借物が全部滅失などにより使用収益できなくなった場合の賃貸借契約に関する条文がないため、これを明確にするために設けたものです。

※防衛関係法案
審議の影響を受け、
民法改正は9月以降
になる見込みです。



<次回に続く>



不動産学のススメ 介護②

不動産鑑定士・行政書士

え そう こう いち
江 蔵 耕 一

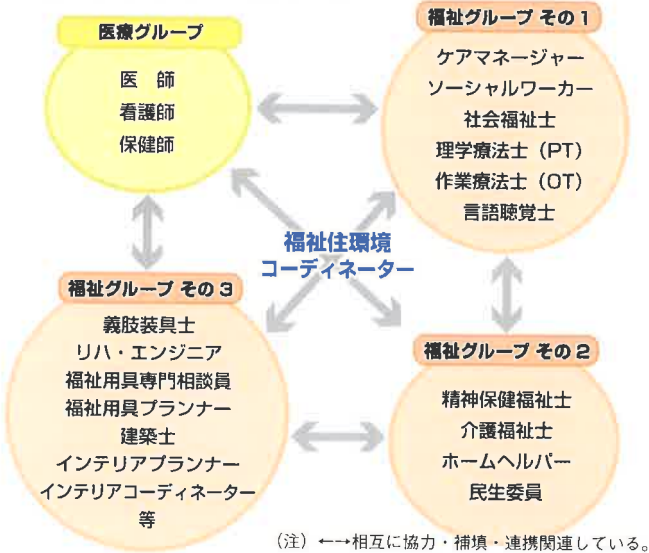
著者プロフィール

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

福祉にかかわる人達の中には、専門家も多くいます。福祉に関する専門家は大きく分けると次の4つのグループに分かれます(図表-1参照)。

■(図表-1) 専門家のグループ分け



これらの専門家は高齢者の住環境について、それぞれ協力・補填・研修等を行ない介護保険の適用といった場面でも相互に連携して行動することが義務づけられています。

2. 専門家の役割

それぞれのグループの専門家の役割は次のようになっています(図表-2参照)。

■(図表-2) 専門家の役割

① 医療グループ

イ：医師

要介護認定申請時の主治医の意見書を作成したり、訪問診療、リハビリの認定、義肢装具士に対する処分指示を行ないます。

ロ：看護師

医師の指示のもと、訪問看護、入浴介護等多岐にわたります。

ハ：保健師

健康上の相談、在宅医療の指導、介護家族への助言、地域保健活動を行ないます。

② 福祉グループ - その1

イ：ケアマネジャー

介護保険制度の中心になり、ケアプランの作成、介護保険相談や他の専門職とのコーディネーターの役割をします。

ロ：ソーシャルワーカー

社会福祉分野、行政分野、福祉事務所の相談担当者も含め

ており、特に行政分野において社会福祉の相談員を「ケースワーカー」、公務員の任用資格を「社会福祉主事」と言います。また、医療関連のソーシャルワーカーを「MSW」、精神科では「PSW」とも呼びます。

ハ：社会福祉士

民間における社会福祉の専門相談員をいいます。社会福祉の専門家で、助言、相談業務が主体です。

ニ：理学療法士 (PT)

疾病や障害者の機能障害者に対し、物理療法により治療を行ないます。

ホ：作業療法士 (OT)

障害者の応用動作能力、社会適応能力の回復に対する治療や、訓練、レクリエーション活動を行ないます。福祉器具の使い方の指導をします。

ヘ：言語聴覚士

難聴、言語障害に対するリハビリを行ないます。

③ 福祉グループ - その2

イ：精神保健福祉士

精神面のリハビリ、社会復帰の助言等を行ないます。

ロ：介護福祉士

介護の専門家です。デイサービス、デイケア等の介護を行ないます。

ハ：初任者 (ホームヘルパー)

介護の中心的分野で訪問介護が有名です。

ニ：民生委員

行政機関への業務の協力者で生活保護の認定に大きな役割をします。

④ 福祉グループ - その3

イ：義肢装具士

医師の指導のもとに義肢・装具の設計製作をします。

ロ：リハ・エンジニア

福祉車両の開発、EV、入浴機器の開発をします。

ハ：福祉用具専門相談員

福祉用具、貸与、購入手続等に関して助言指導をします。

ニ：福祉用具プランナー

介護者の福祉用具の活用の仕方についてプラン策定をします。

ホ：建築士、インテリアプランナー、インテリアコーディネーター

建物の設計、インテリアの企画設計、工事監視、インテリアに対する助言をします。

⑤ 福祉住環境コーディネーター (2級以上)

住環境に関する福祉相談員や、他の関連職との間で身体機能とADL(日常生活動作)の評価を行ない、住環境の整備プラン、施行の実施、工事完成後のチェック及びフォローアップを行ないます。特に介護保険制度において住宅改修費、助成事

業の支給申請の理由書作成ができるのはケアマネジャーと作業療法士のみで他の専門職は不可能となっています。

⑥ 住宅改造費支給申請の流れ (福祉住環境コーディネーターの仕事2級以上)

イ：入院から在宅復帰まで

ケアマネジャーから住環境整備プランの相談を受けますと、福祉住環境コーディネーターは被介護者、作業療法士、ケアマネジャーと連携して手すり、階段等の住環境整備プランをします。

ロ：チェックシートの活用

福祉住環境コーディネーターは被介護者宅を訪問し、チェックシートに記入しながら浴室、トイレ、玄関、廊下等をチェックし、手すりの程度、ベッドの位置、車椅子等の検討をします。

ハ：介護保険サービスの内容

福祉住環境コーディネーターは、住宅改修費の支給、福祉用具の貸与、購入費の支給に当たり、建築士、ケアマネジャー等と連携して最高20万円の住宅改修費の支給申請書の作成を理由書作成と同時にすることができます。

ニ：改修施行工事の実施

被介護者は業者に施行依頼し、業者は手すり、段差の解消、洋式トイレへの取替え等の工事をします。

ホ：工事完了後の支給申請

被介護者は業者に工事費を支払い、領収書、工事費内訳明細書、改修前後の写真を受け取ります。その後、市町村の窓口で支給申請書、理由書、領収書、工事費内訳明細書及び写真等を添付して申請します。後日、費用の9割が介護者の口座に振り込まれます。

介護保険では、このほかケアマネジャーを通じて車椅子、特殊ベッド、歩行器、補助杖、認知症徘徊感知器等の貸与、購入等の申請が可能となります。そしてその費用のうち9割が介護保険でまかなえますので積極的に活用されることをおすすめします。社会福祉ではADL(食事、排泄等の生活基本動作のこと。)からQOL(生活の質向上、満足感)へとノーマライゼーションの考え方が今後必要になります。

3. 高齢者の身体特性

(1) 体力の衰え

厚生労働省の最近の調査によれば日本人の平均寿命は、男子80歳、女子85歳と世界一の長寿国であることには変わりありません。これは医学の発展、食生活、住環境によるものといえますが、反面、近年は生活習慣病、国民病と呼ばれる高血圧、糖尿病等の患者数は伸びています。

(2) 身体的特性

神経筋機能の低下が見られ、視覚・聴覚機能、呼吸・消化機能、心・血管機能、腎臓・泌尿器系の低下がおこります。さらに心理的なものとして閉じこもり症候群(体力・人的・物理的環境による寝たきり、認知症等を引き起こすこと。)があります。

(3) 高齢者の主な疾患

① 脳卒中

大きく分けると脳梗塞と脳内出血に分かれます(図表-3参照)

■ (図表-3) 脳卒中の分類

区分	種類	症状	原因
脳梗塞	脳血栓症 (動脈硬化症)	脳内動脈に血栓があり、片麻痺、意識知覚障害が起きる	脳の動脈硬化
	脳塞栓症 (心房細動)	循環障害が脳血栓症と同様に起こる	心臓にできた血栓が脳に運ばれ発症
脳内出血	脳出血	頭痛、意識、呼吸障害、片麻痺が起こる	高血圧、動脈硬化等
	くも膜下出血	激しい頭痛、おう吐、けいれん等	脳の動脈瘤の破裂等

住環境としては歩行困難になるケースが多いので車椅子、手すり、段差解消、浴室内の整備、リフト使用などが考えられる。

② パーキンソン病

中脳にある黒質で作られるドーパミンの減少によるものとされ、65歳以上は500人に一人の割合で発症すると言われ、ホーンヤールの分析によれば4大症状があり、次のとおりです(図表-4参照)

■ (図表-4) パーキンソン病の4大症状

名称	症状
振戦(しんせん)	筋肉が収縮して手足のふるえがある
固縮(こしゆく)	関節を他動的に動かすと抵抗があり動かせない
無動(むどう)	動きが鈍くなり動作の開始が遅くなる
立ち直り反応低下	姿勢が保てず転倒しやすい

上記以外の症状としてすくみ足や加速歩行、小刻み歩行、前方突進などがあります。また、易性疲労といって疲れやすくなります。さらに症状は進行性ですが、日内変動といって症状が一日で変わることがあります。薬(L-ドーパ、ドーパミン受容体刺激薬、抗コリン剤など)によるコントロールが治療の中心になります。

住環境としてはトイレ便器の配置、浴室の位置、車椅子の出入り口の確保、手すりの確保となどが必要です。動線を短く短距離にします。段差の解消が重要です。

4. おわりに

今回は心筋梗塞についてです。



サンセイランディックの底地見聞録

〈最終回〉

不要な相続トラブルをなくす！ 底地（貸宅地）、 今すぐ対策が必要な不動産



底地くん

相続における不動産

本年1月に相続税が改正となり、相続対策への関心が非常に高まっています。日本における相続財産の金額の構成比では、「土地・不動産」の占める割合が非常に大きいのが特徴であり、相続と不動産は切っても切れない関係だと言えるでしょう。また、最近では子供たちが均等に相続する「均分相続」のニーズが高まる一方で、均等に分けることが難しい不動産が問題になりやすく、対策を講じなかった為に大切な実家を売却して現金に変えざるをえない方もいらっしゃいます。本当に残したい不動産や資産を守るために、まずは所有している不動産の中身を把握し、整理をすることが大切です。

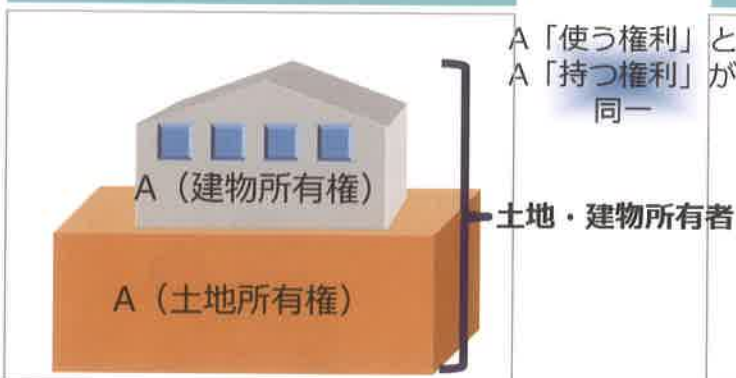
その中でも特に問題となるケースが多い不動産の一例として、利回りが低く、有効活用するには問

題がある底地などが挙げられます。これらについては個人で問題を解決することが難しく、長年放置してしまうケースが見受けられます。事前に対処しておくことが、自宅など大切な資産を守るための第一歩です。

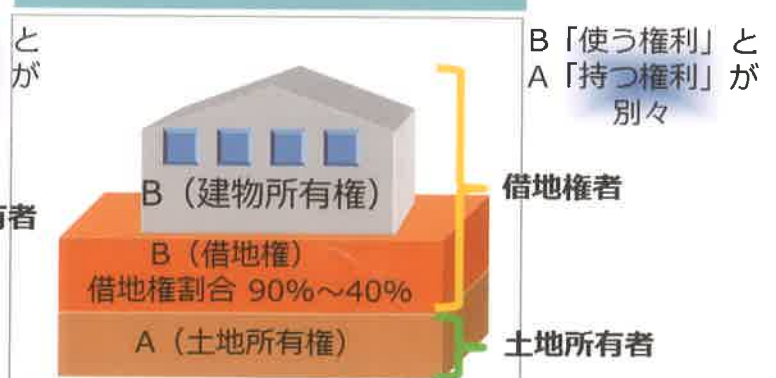
底地とは？

- 個底地**…『借地権などの諸権利がついている土地』
底地権者が土地を貸し、借地権者がその土地に建物を建てている状態。自己使用はできません。
- 借地権**…『他人の土地を使う権利』
他人の土地を（半永久的に）自分の建物の敷地として使える権利。特に旧法借地権は非常に強い権利だといわれています。

所有権（土地建物に対して100%権利）



底地（土地に対して10~60%の権利）



底地の問題点

- 借地権者の管理が煩わしい
- 資産価値に比べ、相続税の評価が高く、物納をすることも難しい

底地は賃貸アパートや駐車場と比較し収益性が低い割に、相続時の評価が高いところが問題点です。加えて、親の代から底地を引き継いだものの、子の代では人間関係が希薄だったり、遠方に住んでいるといった理由で管理に困っているという声も多く寄せられます。

事例

東京都にお住まいの80代の地主さんは、都内の自宅と、出身地である茨城県に底地と駐車場を所有していました。

早くに奥様を亡くして、自分が亡くなった後、自宅は同居している息子さんに、底地は娘さんに残したいと考えていました。

息子さんは自宅を相続することに納得していましたが、一方の神奈川県に嫁いだ娘さんは、底地と駐車場を相続することに納得がいきませんでした。遠方のため管理ができないことに加え、都内にある自宅と地方の底地と駐車場では、資産価値が違うのではないかと思ったからです。

底地自体も借地権者の高齢化が進んでおり、将来的に相続が発生した場合、底地や地代の滞納といった問題が発生する可能性があります。加えて、親

戚に管理をお願いしていることも将来的なトラブルに発展する懸念がありました。

不動産業者に相談したところ、自宅の評価額を出したうえで、同額の現金を娘さんに渡すことを提案されました。しかし、手元の現金では用意することができなかったため、自分がいなくなった後の子供たちの円満な関係を第一優先に考え、底地と駐車場を売却して、自宅の評価額と同等の現金を娘さんに残すことを決意されました。

将来に不安や不満を残すよりも、わかりやすい資産で残していくことが、円満な相続を成功させるカギとなります。

さいごに

先祖代々の土地を整理するという決断は決して容易なことではありません。

しかし、このようなトラブルになりやすい不動産を生前に整理し、収益性の高い不動産や、分けやすい資産に組み替えておくことが、残された方々に感謝され、彼らの未来を明るくする相続になるのではないのでしょうか。

残念ながら今月でサンセイランディックの連載は終了となります。1年半という短い期間ではございましたが、ご愛顧いただきありがとうございました。

今後も底地・借地権、老朽化した賃貸物件のお悩み等がありましたら、是非サンセイランディックにご相談ください。

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 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
TEL.045-620-0022(代) / FAX.045-620-0021
底地.com <http://www.sokochi.com/>
WEBページ <http://www.sansei-l.co.jp/>



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 ▶ 2015年 7月1日(水) ~ 9月30日(水)

より豊かな湯廻りを
より安全に創造・提供致します

期間中にご購入またはご契約いただけただお客様に、エ
コで高性能・多機能な商品を特別価格でご用意してお
ります。この機会に是非ご活用ください。

スムーズでスマートなキッチン「レシピア」



Before
狭くて料理がし辛かっ
たキッチンが・・・



ムタのない動きで
スムーズで
スマート!

レシピアプラス | 型 センターラインプラン
メーカー小売価格 799,000 円～
(税込 / 工事費別)

●キャビネット 早わざポケット●

引き出しの手前から 20cmのスペースに、フライパンや
包丁、まな板、調味料など、使用頻度の高い、多くの調
理用具が収納できる「早わざポケット」
キャビネットを少し開くだけで調理用具の出し入れが可能
なので、無駄な動きを省きスムーズな調理ができます。



「ユパティオ」

Yupatio
7月下旬発売
Yupatio
HIROY



Before
狭くてくろげなかつ
た浴槽が・・・



広く明るく
なって、
ゆったり入浴!



浴槽自動洗浄機能
●おそうじ浴槽●

ユパティオ ワイドタイプ 1616 プラス
ワンポイントウォール：スパフローザ
メーカー小売価格 1,539,500 円～
(税込 / 工事費別)



グルッと360°の
全面アートウォール
タイプも
あります!



全30柄
53色から選べます

高効率ガスふろ給湯器

環境/家計にやさしい
エコな給湯器



●エコジョーズの特長●

約200℃の燃焼ガスを
捨てていました



従来タイプ：熱効率 80%

排熱は約50℃まで
下がります



エコジョーズ：熱効率 95%

熱効率 給湯95%、
ふろ90%を実現

- 効率アップは家計の負担も低減!
年間約 ¥20,600 の節約!
- CO2排出量の低減にも貢献!

これまで捨てていた排熱を使
ってお湯をつくります。ガス
のエネルギーのほとんどをお
湯に変える高い技術です。

GT-C2452SAWX-2 BL
メーカー小売価格 368,280 円～(税込 / 工事費別)

お手入れ簡単。シンプルで快適空間「キューボ」



Before
ごちゃごちゃと片付かな
かった洗面所が...



●キュービックカウンター●



収納スペース
が増えて
片付けラク!!

つぎ目がなくお手入れラクラクの
キュービックカウンター、水がたま
らない壁出し水栓で、水栓まわり
を清潔に保ちます。

Cubo | キューボ |

メーカー小売価格 172,800 円～(税込 / 工事費別)

掲載の商品は一例です。ご希望の機種でお見積いたします。お気軽にご相談ください。

■お問い合わせ・ご用命は



株式会社リフレッシュ

<http://www.kk-refresh.co.jp/>

サポートセンター
フリーダイヤル

0120-548-026

まずは

給水管の劣化診断をしてみませんか？

お住まいの皆様のご大切なライフラインである給水配管の中は普段みることができません。しかし、長年ご使用されている給水管の内部は、知らない間に錆などによる劣化が進んでいたり、汚れが付着している恐れがあります。ぜひ、これからの配管のメンテナンス計画の判断材料として、配管の劣化診断をお勧めいたします！

劣化診断の流れ



調査方法

① 抜管調査



調査箇所



抜管サンプル

② 内視鏡調査

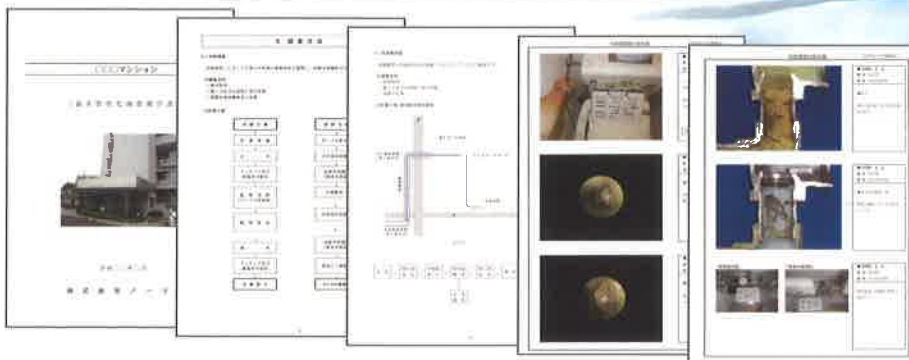


内視鏡調査風景



内視鏡写真

③ 調査報告書



給水・給湯管の水、
信頼できますか？
オゾンで殺菌・洗浄して、
配水管を安心してきれいな水が
流れる環境に！

- 「抜管調査」「内視鏡調査」に設備の「外観目視調査」を行い、抜管サンプルならびに調査報告書として、調査内容をご報告します。
- 調査結果に基づいた「メンテナンスのご提案」をさせていただきます。

■お問い合わせ・ご用命は

国勢調査へのご協力をお願いします！

国勢調査 2015

総務省統計局、神奈川県、市町村

国勢調査は

国勢調査は、日本国内に住むすべての人と世帯を対象とし、統計法という法律に基づき5年ごとに実施する、我が国における最も基本的で、重要な統計調査です。



国勢調査の回答はインターネットで

調査方法について

◇インターネット回答の導入◇

平成 27 年調査は、紙の調査票だけでなく、パソコンやスマートフォンからインターネットによる回答ができるようになり、より便利で簡単になります。

調査は、調査票の配布に先行して調査員が各世帯を訪問し「インターネット回答の利用案内」を配布した後、インターネットによる回答のなかった世帯にのみ調査票を配布する方法で行われます。

ご理解・ご協力していただきたい事項

- 調査期間中（平成 27 年 9 月上旬頃～ 10 月下旬頃）に、国勢調査員がインターネット回答の利用案内や調査票を配布・回収するために、各世帯を訪問いたしますので、ご理解・ご協力をお願いいたします。
- マンションの場合、管理人の方や住人の皆様の御協力が不可欠です。とくにオートロックマンションの場合、世帯を連続で訪問させていただくことへの許諾や、空き室情報等の確認などへのご協力をお願いします。

守秘義務と報告義務について

- 国勢調査は、統計法に基づいて実施するものです。
- 統計法では、調査対象者が安心して、事実をありのまま回答できるように、統計調査に携わる者に対して厳格な守秘義務を課しています。また、調査対象者の報告義務が規定されています。

※国勢調査についての詳しい内容は、<http://kokusei2015.stat.go.jp/index.htm> をご覧ください。

問い合わせ先：神奈川県統計センター人口・労働統計課 電話番号：045-313-7211（直通）
消費・商業統計課 電話番号：045-313-7217（直通）

暑中お見舞い申し上げます

● 地元で育てられ、地元で奉仕する ●
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

Boom Boom
 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 横須賀市根岸町2-21-1 TEL.046-836-2323(代) FAX.046-836-9258
 横須賀モアーズシティ店 〒238-0007 横須賀市若松町2-30モアーズシティ7階 TEL.046-824-2020(代) FAX.046-824-6858
 堀の内店 〒238-0014 横須賀市三春町3-45 TEL.046-824-2511(代) FAX.046-824-7727
apaman shop net work

〰 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

◆ 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
SKI P
 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
 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
 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


CLIPBOARD
 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
 〒180-0022 東京都新宿区新宿1-3-1
 TEL: 03-5366-8259 / FAX: 03-5366-8285
 E-MAIL: yaita@clipboard.co.jp
 携帯 090-4938-9332

~~~~~  
 よろしくお願ひ申し上げます  
 ~~~~~  
監事 鴨志田 眞司
 〒 278-0027 野田市みずき 1-19-14
 TEL : 04-7125-5494

(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!

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。

私たちは日々とつとつと努力を重ね、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。

40th

おかげさまで
東証一部へ

証券コード：3277

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>