

フリージア

Freesia

神奈川県不動産賃貸業協同組合報

春号
2016 VOL.79



- 賀詞交歓会開催報告／年間行事計画 ……2
- 相続手続き Q&A / 新組合員ご紹介 ……3
- シリーズ 民法改正の要点 5 …… 4～5
- 不動産学のススメ 介護⑤ …… 6～8
- オーナー様へ、設備キャンペーンのご案内 …… 9
- 2016年度 税制改正について ……10～11
- オーナー様へ、給水管メンテナンスのご案内 ……12
- 賛助会員募集のご案内 ……13
- 随筆〈三十八年の軌跡-仕事の流儀-〉／江蔵耕一氏表彰される ……14～15
- ホームページ、移転および組合員・賛助会員募集のご案内 ……16

ニュース
NEWS

第22回通常総会及び親睦会 開催

5月28日(土) 16:00～19:30(受付15:30～)

【於:新横浜グレイスホテル】

賀詞交歓会開催報告



中央会 稲葉雅哉様挨拶

平成 28 年 1 月 23 日（土）、新春恒例の賀詞交歓会が新横浜国際ホテルにて開催されました。当日は予報され心配された雪も降らず、ご来賓並びに顧問の先生方、組合員とご後援者様、提携業者様総勢 40 名余の、多くの方々にご出席いただきました。

冒頭、当組合の渡邊理事長より、ご列席の皆様にご愛顧と組合創設 20 周年記念事業が完遂出来た事に対する謝辞が述べられ、併せて本年も皆様にお役に立つ組合として役員一同決意も新たに再スタートしたいと表明されました。続いて、ご来賓を代表して神奈川県中小企業団体中央会組織支援部主査の稲葉雅哉様から、組合創設 20 周年に対するご祝辞と共に今後も中央会との絆を強化しつつ、当組合の事業展開にも積極的にご協力いただける旨のお言葉を頂戴いたしました。

祝宴に移り、伊藤理事の乾杯の発声が終わると同時に、市沢お囃子連の皆様による新年に相応しい縁起物の正月囃子が奏でられ、小学生で本日初デビューと言う子獅子が親獅子と共に会場を練り歩き、新年を皆さんでお祝いする事が出来ました。又、顧問弁護士、顧問税理士の先生方にワンポイントレクチャーを賜った後、提携業者様からは自社企業・商品の PR も行っていただきました。

祝宴の後半はビンゴゲームで大層盛り上がりました。リーチが掛かるものの後一つの数字が中々出ず溜め息も聞かれましたが、「ビンゴ!」の大きな声が各テーブルから増えるにつれ、大拍手に送られて景品をゲットされておりました。

興奮覚め止まぬ間、暫くご歓談いただいた後、足立常務理事の中締めで 2 時間に渡った賀詞交歓会を、芽出たくお開きといたしました。



恒例の万歳三唱



かわいい子獅子と渡邊理事長



当組合員 柳室敏明さん
目出たくビンゴ達成!

平成 28 年度 神奈川県不動産賃貸業協同組合予定表

	平成28年										平成29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28日(土)に開催	
理事会	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	8月を除き毎月開催	
役員会		●							●				5月、12月に理事・監事合同役員会を開催	
組合報「フリージア」	●			●				●		●			年4回、春・夏・秋・新春特別号を発行	
セミナー				●				●				●	年3回、土曜日に開催	
法律・税務等相談	← 随時実施 →												要望に応じ、随時実施	
親睦会		●			●					●			5月は総会後の親睦会、8月は納涼会、1月は賀詞交歓会を開催	
ゴルフ例会	●		●			●		●					11月は理事長杯争奪ゴルフ大会を開催	

相続手続き Q&A

顧問税理士 山家一洋



法定相続分のみでの一部解約

Aさんの叔母Bさんが亡くなり、O市信用金庫に2,000万円の預金がありました。Bさんには配偶者も子供もいませんでしたので、Bさんの兄弟姉妹が相続人となります。Bさんの亡くなった姉のお子さんがAさんで今回の依頼者となります。

Bさんが亡くなった直後にBさんの兄であるCさんも亡くなり、その直後にCさんの配偶者Dさんも亡くなってしまいました。CさんDさんのお子さんはずいぶん前に事故で亡くなられていました。Bさんの預金の手続きを行う前にCさん・Dさんと続けて亡くなったものですから、Dさんの兄弟姉妹の署名・実印捺印が必要となってしまいました。Aさんからすれば、母親の弟の妻の兄弟姉妹ということになりますので、顔も見たことがありません。戸籍をたどって調べていくとDさんの兄弟姉妹は4名で内2名は結婚することなく亡くなられていました。1名は茨城県に住民票がありますがそこに住んでいないようで行方不明です。1名はアメリカ人と結婚してそこで日本の戸籍は途切れていました。

O市信用金庫の支店にAさんと訪問して、裁判事例から民法898条「相続人が数人あるときは、相続財産は、その共有に属する」とあり、「各相続人が相続分の割合に応じて独立して債権を取得するものと解される」（平成7年12月21日判決抜粋）とAさんが散々伝えましたが、「内規が、内規が」と言って取り合ってもらえず、解決するための歩み寄りも全くありませんでした。3回目に訪問した時に「本部に行くから誰のところに行ったら良いか教えてくれ」とAさんが言い、やっと本部の人間を紹介してくれました。その足でAさんは、本部のコンプライアンス室室長と話しましたが、同じく「内規がそうなっているのでどうしようもありません」と平行線でした。1時間ほど押し問答した後にコンプライアンス室室長が「私の立場でこう言うてはなんですが、裁判をされて判決が出て、裁判所命令ならばお支払いいたします」と言ってきました。

最終的に弁護士の先生に依頼して裁判をしました。当日信用金庫の顧問弁護士が来ましたが、反対弁論もなく即日終了し、無事一部解約することができました。

他の支部の方に聞くと「一部解約普通にできた」ということも聞きましたが、今回はかたくなに拒否され、時間と費用をかなり費やすこととなりました。金融機関によっては、取り扱いが異なることがありますので、注意が必要です。

(全国の相続手続支援センター相談事例集Ⅲより)

*
新会員を
紹介します
*

井上光人さん

よろしく
お願いします。

はじめまして。井上光人と申します。

東名横浜町田インターの近くに住んでいます。ゴルフを始めて7年余りになります。スコアの方は年相応だと思っていますが、常に人の足を引っ張らないよう気にしながら楽しいゴルフが出来るよう心がけています。組合員の井上泰一さんに誘っていただいて前回参加した初めてのゴルフコンペでは、気負う事なくまた体調も良く周りの人達にも楽しいプレーをさせてもらい優勝する事が出来、思い出深いゴルフの1ページを創る事ができました。

難しい事は苦手でも何も出来ませんが、お仲間に入れて頂いてこんな私でもお役に立てる事があれば嬉しい限りです。亥年生まれのせいか猪突猛進で気の短い所があります。自分では人懐こくて人情にもろいと思っております。

これから色々ご指導下さいますよう宜しくお願いいたします。





シリーズ 民法改正の要点 5



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
土地建物賃貸借、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

3 賃貸借関係以外の主な改正(つづき)

前回に続いて、賃貸借以外の主な改正から解説します。

2) 短期消滅時効制度の廃止

現行法では、原則10年の消滅時効の例外の一つとして、1年から3年の短期消滅時効制度があります。

すなわち、1年で消滅時効にかかるものとして、旅館、料理店、飲食店、貸席等の宿泊料、飲食料、席料等に係る債権などがあり、2年では商品代金、学習塾の代金などのほか、事件終了時からの弁護士報酬債権などがあり、3年では、医師の診療報酬、薬剤師の調剤費などがあります。

これらの債権は、比較的少額で数が多く、早く決算されることが望ましいとして設けられた制度のようですが、1年、2年、3年と別ける明確な根拠がなく、弁護士の報酬は2年で時効というのに税理士、弁理士等はなぜ10年なのかの合理的理由もありません。

そこで、このような短期消滅時効は全て廃止し、債権は一律に「権利行使ができることを知った時から5年、権利行使できる時から10年」を原則とすることにしたのです。

これは、われらの「花水木」さんや小生ら弁護士にとっては有難いことです。

2 債権編

ここからは賃貸借関係を除く債権編の主な改正点を解説します。

1) 法定利率の大幅改正(第404条)

① 利息と利率の違い

利息は、元本債権の額とその存続期間とに比例して支払われる金銭などの所得と一般的に説明されています。例えば100万円を2年間貸し、1年ごとに元本返

済とは別に10万円払ってもらえば、1年ごとに支払われる10万円が利息。

利率は、利息の元本に対する割合です。上の例でいえば1年間で10%の利率です。

② 法定利率が独特な変動制になります。

現行法は、契約当事者間で利息を払う約束をしても利率を定めておかなければ、民法が年5分(つまり5%)、商法で当事者が商人同士の取引に適用される利率が年6分(つまり6%)と定められ、これは明治時代に民法、商法が制定されて以来1世紀にわたり一度も改定されていません。

しかし市場の契約による利率は時の経済状態に応じて上下します。殊にバブル経済の一時期に利率は跳ね上がり、これが崩壊した平成3年頃以後の市場金利の低落傾向は著しく、年5%~6%は高過ぎると言われてきました。

このため改正法は、頻繁に改正されることのない基本法の民法に固定の利率が定められていることは不合理であるとして変動利率制に改めることにしました。すなわち、改正時点では3%とするものの、その後は3年ごとにその間の市場金利の動向をみて1%単位で利率を増減させることとしたのです。

このため法定利率に関する改正条文は次のように複雑になりました。太字が改正部分です。

利息を生ずべき債権について別段の意思表示がないときは、その利率はその利息が生じた最初の時点における法定利率による。

2 法定利率は、年3%とする。

3 前項の規定にかかわらず、法定利率は、法務省令で定めるところにより、3年を1期とし、1期ごとに、次項の規定により変動するものとする。

4項、5項は、変動の計算方式を示す細かい条文につき省略しますが、増減幅は1%未満切り捨てとなっ

ています。

③ 利息が生じた最初の時点

1項の「利息が生じた最初の時点」とは、例えば、お金を貸す場合、貸し渡す時をいいます。その後法定利率が増減しても、最初の時点で決まった利率は変わりません。住宅ローンの変動金利制のように金利が見直されるごとに利率が変わるのとは違います。そこで、注意喚起のため、あえて②の見出しに「独特な」と入れておいたのです。

④ 商事法定利率の廃止

民事法定利率の改正に合わせ、商事法定利率は廃止され、利率を約定しなければ、全ての取引で民事法定利率が適用されることになりました。

2) 中間利息の控除に関する新設条文(第417条の2)

中間利息控除とは、例えば、交通事故で亡くなった被害者の逸失利益(生きていれば給料収入その他将来にわたって得られたであろう利益)の算定にあたって、何十年も先の利益まで現在の時点で一括して支払うとすれば、その何十年間の利息分を差引くのが公平だという考え方によるもので、実際の支払額は、利益の合計額から利息分を控除した額とするというものです。

実務では広く行われ、判例でも認められていることですが、条文に定められてはいませんでした。

そこで改正法では中間利息控除を明らかにした上、その時の利率は改正条文による法定利率を適用することにして、以下のように条文化しました。なお、第404条と違って、中間利息控除の利率は約定利率によるのではなく、必ず法定利率によることになります。

将来において取得すべき利益についての損害賠償の額を定める場合において、その利益を取得すべき時までの利息相当額を控訴するときは、その損害賠償の請求権が生じた時点における法定利率により、これをする。

2 将来に置いて負担すべき費用についての損害賠償の額を定める場合において、その費用を負担すべき時までの利息相当額を控除するときも、前項と同様とする。

3) 債権者代位権の条文拡充(第423条~第423条の7)

債権者代位権とは、債権者が自分のもっている債権の履行を確保するために債務者のもっている権利(被代位権利)を債務者に代わって行使できる権利です。ただし、債務者の一身に専属する権利は行使できません。

債権者は、一定の要件の下に、債務者が他に対して持っている債権をわざわざ債務者から譲受けなくとも、あるいは訴訟を起こして差押えまでもなくとも、独自に行使できるという権利ですが、条文の不備が指摘されていたため、通説、判例の考え方を取り入れて条文が拡充されました。その主なものは以下のとおりですが、ここでは紙幅の都合上要点のみ列挙します。

① 一身専属の権利に加え差押を禁じられた権利も代位権を行使できない(第423条1項)。

② 債権者は、その債権の期限が到来しない間は、現行法では裁判所の許可を得て代位権を行使できるとされていたが、許可事例は殆どなく、利用されない制度のため廃止し、期限未到来では代位権行使不可とした(同条2項)。

③ 代位権行使できるのは、被代位権利が可分であれば、債権者の債権額の限度にとどまる(同条の2)。例えば借地人が借地上にアパートを建て貸しているとする、地主は地代を払わない借地人に代位してアパートの住人に賃料を支払えと請求できるが、その額は期限が到来した未払い地代の限度です。

④ 債権者は、被代位権利の相手方に債権者に直接金銭支払い又は動産の引渡しを求められる(同条の3)。

⑤ 被代位権利の相手方は、債務者への抗弁を債権者にも主張できる(同条の4)。

⑥ 債権者が被代位権利を行使しても、債務者自らも権利を行使することができ、相手方はその場合、債権者又は債務者のどちらにも履行できる(同条の5)。

⑦ 債権者は、被代位権利行使の訴えを提起したら、遅滞なく債務者にこれを告知しなければならない(第423条の6)。

〈次回に続く〉





不動産学のススメ 介護⑤

不動産鑑定士・行政書士

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

前回は認知症を介護している家族や認知症グループホームの職員の介護のあり方、介護者自身のストレスなどをなくす方法についてでしたが今回は精神障がいについてです。

近年、職場での環境悪化に伴い、ノイローゼ等になる人が増えており、家庭内精神ケアと同様なケアが必要な場合があります。

2. 精神障がいとその周辺症状

(1) 精神障がいについて

① 精神障がい者の種類

平成 14 年の調査によれば障害者のうち 39%にあたる 258 万人が精神障がい者であり、精神保健福祉法では「統合失調症、中毒性精神病、知的障がい、精神病質及びその他精神疾患を有するもの」とされています。このうち、知的障がいは 18 歳未満の発達期に現れ、知能指数がおおむね 70 未満で社会的な生活能力が低い者を知的障害者と言います。

精神障がいの原因としては突然の不幸などがストレスとなってしまう心因性要因（神経症、うつ病など）によるもの、内在的に症状が出やすい内因性要因（うつ病、躁うつ病など）や外傷などによる外因性要因（てんかん、認知症、進行麻痺など）によるものがあります。

また、よく混同されるもののひとつとして「ダウン症」や「自閉症」がありますがこれらは知的障がいではなく、知的障がいを伴うダウン症、あるいは知的障がいを伴う自閉症であることに留意しなければなりません。

さらに発達障がいも知的障がいではなく発達障がいは注意欠陥・多動性障がい（行動障がいの一つで学業・社会生活に支障をきたし 7 歳以前に発症する）、高次機能自閉症（自閉症のうち知的発達の遅れを伴わないもの）、アスペルガー症候群（自閉症のうち知的発達の遅れを伴わないものでかつ言葉の発達の遅れも伴わないもの）及び学習障がい（LDとも言いますが、聞く、話す等の能力のうち特定の能力だけがないもの）に分かれます。

② 知的障がい

平成 11 年に名称が変わりました「知恵遅れ」などのほぼ 6 歳ぐらいいまでに大脳の発達障がいをきたす場合で、

ほぼ 18 歳ぐらいいまでに障がいが現れます。知的障がい者福祉法では定義づけしていませんが一般的には次のように言われています。

知的機能の障がいが発達期に現れ、日常生活に支障が生じているために何らかの特別の援助を必要とする状態にあるもの。

イ、知的障がいの分類と障がいの程度

大きく分けると次のとおりです（図表-1 参照）

（図表-1）知的障がいの分類と障がいの程度

原因	内容
先天性	遺伝子の異常や母体の異常によるもので、先天性であるが遺伝性でない母体の異常として放射線、高熱、ウイルス、怪我などによるもの
後天性	出産時の低酸素状態、本人の交通事故による脳の損傷、乳児期のウイルス感染など
障がい	一次障がいとして認知の不良、抽象化の困難、記憶の不安定、見通しの欠如など。二次障がいとして、てんかん発作、日常動作（ADL）の自立困難、情緒不安定など
障がいの程度	軽度、中等、重度、最重度の4段階
検査方法	田中ビネー式検査法やWAIS-R検査法があり、知能検査として用いられている
てんかんの症状	大脳の神経細胞が異常に興奮する状態で意識がなくなったり、けいれんなどが起こる。薬物療法により対処できる。
住環境の整備	順序立てて物事が考えられないので、本人の理解方法を尊重し、転居や部屋の模様替え等は大きな負担となるのでそれまでの住環境をできるだけ維持する。経験のないことは大変苦手で得意な分野を伸ばす（絵画、演奏など音楽の分野等）。薬品、刃物などは施錠しておく。人とのコミュニケーションが取りにくいので、文字やイラスト、写真などでトイレの場所などを示す。
合併症の予防	肥満になりやすいので食事に注意する、てんかんの症状が出たら薬物療法に切り替える。発作時に転倒したりしないよう、クッションや弾力性のものを部屋に置く。
老年期障がい	健常者に比べ老化が早い傾向にあるので年齢にこだわらず早期発見と早期治療に務める。

なお、ダウン症、発達障がい（多動性障がい、自閉症、アスペルガー症候群、学習障がいなど）は知的障がいではなく、知的障がいを伴うダウン症等なので注意を要します（図表-2参照）

（図表-2）知的障がいを伴うダウン症等

病名	症状
ダウン症	染色体異常による全身の筋肉の緊張が低下して特徴的な顔つきになり、内臓の形態異常が見られる場合もある
多動性障がい	年齢などに不釣り合いな注意力で衝動性があり、社会活動や学業に支障をきたしやすい
自閉症	他人との社会関係の形成が困難で言葉の発達のおくれや興味や関心が限定される
アスペルガー症候群	知的発達の障がいはないが自閉症のうちことばの発達の遅れを伴わないもの

③精神障がいの2大症状

イ、統合失調症 (schizophrenia)

脳内物質であるドーパミンの過剰活性が原因とされているが前頭葉の機能低下も見られます。もともとの内的素因に社会的・心理的ストレスなどの要因が複雑に絡み合って症状が出ます。症状としては概ね三つに分類されます（図表-3参照）

（図表-3）統合失調症の分類

分類	内容
陽性症状	妄想、幻聴、幻視等の幻覚症状があり、妄想には被害妄想や超能力妄想などがあり、体が硬くなる緊張病症状、奇異な行動があります
陰性症状	感情鈍麻や無表情で周辺に関心がなくなり、意欲が低下し自閉的になります。いわゆる引きこもりになってしまいます
認知機能障害	集中力、記憶力、整理能力がなくなったり、連合弛緩と言って話しの脈絡がなくなる場合があります

統合失調症の診断は国や時代によって異なりますがICD-10（国際疾病分類第10版）は診断基準を作成しています。その簡略化内容は次のとおりです（図表-4参照）。統合失調症の判定基準は上記1～4までの少なくとも1つの症状、また5～9の少なくとも2つの症状が1か月以上存在し、他の病気が除外されることが必要です。

発症率は0.7%～0.8%で20歳前後でよく発病します。特に思春期の不登校やひきこもりから生じたり、自我障害（回りとの距離がとれない）から被害妄想になってしまいます。但し、遺伝性はあまりなく、決して怠け者で

（図表-4）ICD-10の診断基準

1. 考想化声、考想吹入、考想奪取、考想伝播
2. 被影響的な妄想および妄想知覚
3. 批判的幻声または対話性幻声
4. 文化的に不適切で現実不可能な事項についての持続的妄想
5. 感情的な内容をもたず浮動性あるいは妄想に伴って継続的に現れる幻覚
6. 思考減裂、思考途絶、言語新作
7. 緊張病症状
8. 著しい無気力、貧乏な会話、感情鈍麻、不適切な感情
9. 無関心、目的欠如、無為、社会的引きこもり

はありません。脳が疲れているのです。

発症には地域格差や男女差はありません。近年は外出が怖かったり、人の視線が気になるというような軽症化が進んでいますが治癒する病気です。また陽性症状と陰性症状が繰り返す場合もあり陽性症状と陰性症状の落差が大きい時は入院治療状態が多く、それ以外の時期は地域でのサポートが必要です。

日常生活の障害としては作業工程の内容や遂行に時間がかかり、疲労回復も遅くなります。対人関係も苦手です。陽性状態と陰性状態がくりかえされます。

ロ、うつ病、躁うつ病

躁うつ病（双極性障害）は躁状態とうつ状態が交互に繰り返される病気で、うつ病はうつ状態が続いたり繰り返したりする病気です。原因としては親族の死亡、失職、突然の不幸などがストレスとなって心因性要因によるものや内在的に症状が出やすい内因性要因によるものがあります。そのほか理由もなく生活の節目に躁うつが繰り返す場合があります。また認知症など他の病気の中で躁うつ症状が出る場合があります。場合によっては自殺願望が強くなり自殺に至るケースもあります。

うつ病になるのは15人に1人になると言われ、特に女性は11人に1人の割合でなると言われています。うつ病は憂鬱な状態が続き、気分転換、睡眠、休養などでは回復せず社会生活に支障をきたす状態になったものを言います。うつ病の症状は次のとおりです（図表-5参照）。



(図表-5) うつ病の症状

番号	症状
①	憂鬱な気分になる(ため息がでて何をしても楽しくない)
②	喜びが感じられず、興味がわかない(食事、入浴などの基本的な生活への意欲がなくなる)
③	疲労感が溜まり、気がわかない(体が重く感じられ、活動していないのにひどく疲れる、家事ができなくなる)
④	食欲がなく、体重が減る(味がしない、何を食べても美味しくなく、アルコール依存症になりやすい)
⑤	眠れない、寝付いても朝早く目が覚める(寝付けない、目覚めが悪く朝になっても疲労感が残る)
⑥	集中力、記憶力、決断力の低下(考えがまとまらない、物覚えが悪くなる、頼まれたことを忘れる、仕事のペースが落ちる)
⑦	自分に足し、無価値感や罪悪感を覚える(自分が悪いと言う思い込みが強くなる、悲観的になる)
⑧	自殺したいと思うようになる(自分は生きている価値がないと思うようになる)

特に高齢者の場合、精神症状より身体症状を自覚しやすく、加齢に伴う心身の変化の影響が大きく、自殺率が高いのが特徴です。

うつ病の要因としては個人の性格やストレスなどの環境要因により脳の機能不全から自分を否定的に見ることが増幅されます。なりやすい性格は几帳面で責任感が強く、ワーカホリック（仕事熱心）で対人関係に気を配り過ぎ、何事も完璧にできないと自責の念が大きくなってしまふ人がなりやすいと言われています。

また、うつ病も定型うつ病と非定型うつ病があり次のような違いがあります（図表-6）参照。

(図表-6) 定型うつ病と非定型うつ病の違い

病名	症状
定型うつ病	性格は几帳面で責任感が強くストレスとしては過労が多い
非定型うつ病	自己愛が強く対人関係に機敏でストレスとしては対人関係が多い

療法としては休養が一番で急性期は寝ているだけでもよく、心と体を休ませ、朝はできるだけ起きるようにします。回復してもすぐに普通の生活に戻らないことです。精神療法の一つとして、認知療法（自分の考え方や受け取り方のゆがみに気づき、気分の改善を図り、社会への適応性を高めていく療法）があります。その他、入院治療、薬物療法がありますが、薬物としては、抗うつ薬（神経伝達物質であるセロトニンやノルアドレナリンの量を調整する）、抗不安薬、睡眠薬、気分安定薬などがありますが乱用は禁物です。

さらに環境調整として家族や地域、職場でのストレス軽減や休養の指示が重要です。

症状は繰り返される場合も多く、自殺の危険率が最も高い時期は急性期で、うつ病になってから6週間～12週間目が急性期と言われています。

うつ病の人を支えるためには ①治る病気であること ②自殺の危険率が高いこと ③再発しやすいこと ④体調や精神の変化を見逃さないこと ⑤励まさないで休養を勧めることが大事です。

自殺対策としては次のようになります（図表-7）参照。
(図表-7) 自殺対策

気付き	本人のサインに気付くとともに時間をかけて否定せずじっくり話を聞くこと、話題をそらさず、励ましたりしないこと
自殺のサイン	自殺をほのめかす、自傷行為、別れの用意をする、過度に危険な行為をする、アルコールや薬物乱用、急な態度の変化
自殺に対する誤解	自殺をするといつもいう人は自殺しない。ほのめかしたり、サインを発したら危ない。自殺について本人に問い詰めるとかえって自殺行為に走る。自殺について話をしてあげると本人は理解されたと思い自殺の意欲がやわらぐ
つなぎとめる	家族、友人、上司などのキーパーソンの協力が必要で、それから、専門家へとつないでいく
見守る	あせらず、自然に接し、やさしく寄り添う努力すること

なお、自傷行為はどうしてもならない感情の救済行為のひとつであり、孤独感や空虚感を紛らわすことで、自己確認やストレス解消行為といわれています。自傷行為に代わるもの（運動、趣味など）を一緒に考えてみるのも有効です。

うつ病の予防で大事なものは、完璧を目指さない、失敗を認めること、逃げ道をつくることです。そのために ①良い睡眠 ②決まった時間に起きる ③太陽の光を浴びる ④朝食をしっかり食べる ⑤体を動かす ⑥休日をしっかりとる ことです。



オーナー様キャンペーンのご案内

より豊かな湯廻りを
より安全に創造・提供致します

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。
この機会に是非ご利用ください。

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・・・



ムダのない動きで
スムーズで
スマート!

レシピアプラスI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)

PRO-CRE



充実のガスコンロ機能
●マルチグリル搭載●

焼き網を使わず、専用容器で
焼く・煮る・蒸す。多彩な料理
をカンタンに調理!



メーカー小売価格
291,600 円～
(税込/工事費別)

●キャビネット 早わざポケット●

キャビネットを少し開くだけで
良く使う調理用具の出し入れ
出来るので、無駄な動きを省
きスムーズに調理できます。

全面アートウォールやこだわりのインテリア「ユパティオ」



Before

狭くてくつろげなかつた浴槽が・・・



広く明るく
なって、
銭湯気分!

京都発のテキスタイルブランド
SO・SU・Uとのコラボデザイン!
日本の四季を感じる彩り満載

システムバス ユパティオ
全面アートウォール：富士山景
メーカー小売価格(税込/工事費別)
0.75坪サイズ：849,960 円～
1坪サイズ：914,760 円～
1.25坪サイズ：1,158,840 円～



★標準搭載★

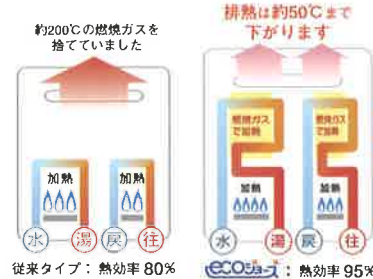
浴槽自動洗浄機能
●おそうじ浴槽●

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●



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つた洗面所が...

●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

どうなる平成 28 年度税制改正 ～賃貸事業への影響～

顧問税理士
山家一洋



平成 27 年 12 月に政府与党から税制改正大綱が発表されました。

今回の税制改正大綱のうち、特にオーナー様への影響を中心に見ていきます。

1 税制改革の視点

- デフレ脱却・日本経済再生に向けた税制措置を講じる
- 少子化対策・女性活用の推進・教育再生等に向けた取組みを進める
- 地方再生の推進・特区に係る税制上の支援措置を講じる
- 消費税の軽減税率制度を導入する
- 国境を越えた取引に係る課税の国際的調和に向けた取組みを進める
- 復興支援のための税制上の措置を講じる

2 資産税

(1) 空き家に係る譲渡所得の特別控除制度の創設

①対象資産：

被相続人が相続の直前において一人で居住していた家屋（昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたもの。但し、区分所有建築物を除く）とその敷地である土地等で、相続人が当該相続により取得したもの

②譲渡の条件：

相続開始から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの間に行う譲渡で、譲渡対価が 1 億円を超えないこと

③相続から譲渡までに関する条件：

次のアまたはイの要件を満たすことが要求される

ア 当該家屋またはその敷地である土地の譲渡

- 相続の時から譲渡の時まで、当該不動産を、相

続人の事業または貸付、居住の用に供していないこと

- 譲渡の時ににおいて地震に対する安全性に係る規定またはこれに準ずる基準に適合していること

イ 当該家屋を除却した後のその敷地である土地等の譲渡

- 当該家屋については、相続の時から除却の時まで、相続人の事業または貸付、居住の用に供していないこと

- 当該土地等については、相続の時から譲渡の時まで、相続人の事業または貸付、居住の用に供していないこと

④控除額：

譲渡所得の金額から 3,000 万円を控除

〈注〉上記の改正は、平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までの間の譲渡について適用する。

(2) 住宅の三世代同居改修工事等に係る税額控除の創設

①対象工事：

自己の有する家屋に対して行った三世代同居改修工事。次の要件を満たすもの

ア a) 調理室 b) 浴室 c) 便所
d) 玄関のいずれかを増設する工事で、改修後 a)～d)のうち、いずれか 2 つ以上が複数になること

イ 工事費用（補助金等の交付を受ける場合には補助金等の額を控除後の金額）が 50 万円を超える工事

②税額控除の種類（アとイの同時適用は不可）

ア 借入金（返済期間が 5 年以上のものに限る）で工事

a) 一定の三世代同居改修工事等に係る工事費用（250 万円限度）に相当する住宅借入金の年末残高 → 2%（5 年間控除）

b) 上記 a) 以外の住宅借入金等の年末残高
→ 1% (5 年間控除)

イ 自己資金で工事

三世同居改修工事等に係る標準的な工事費用
相当額 (250 万円限度) → 10%
(標準的な工事費用の改修部位ごとの告示は別
途行われる)

〈注〉上記の改正は、平成 28 年 4 月 1 日から平成 31
年 6 月 30 日までの間に居住した場合について適用する。

(3) 結婚・子育て資金の一括贈与非課税制度の拡充
直系尊属 (父母、祖父母) から結婚・子育て資金
の一括贈与を受けた場合の、受贈者 1 人当たり
1,000 万円 (結婚費用の場合 300 万円) までの贈与
税非課税特例につき、非課税の対象となる資金用途
を拡充する

① 不妊治療の費用について、処方箋に基づいて薬局
に支払われる医薬品代

② 産前産後の母親の医療費、処方箋に基づいて薬局
に支払われる医薬品代

③ 母親の産後検診費用

〈注〉上記の改正は、平成 28 年 4 月 1 日から平成
31 年 3 月 31 日までの間の贈与について適用する。

3 所得税

(1) 医療費控除の特例の導入

① 対象となる医薬品等：

健康の維持増進及び疾病の予防のために一定の取り
組みを行っている個人が購入した、いわゆるスイッ
チ OTC 医薬品。なお、この一定の取組みとは、a)
特定健康診査、b) 予防接種、c) 定期健康診断、d)
健康診査、e) がん検診をいう。

② 所得控除額：

当該医薬品購入額の年間 12,000 円を超える部分の
金額 (上限 88,000 円)

〈注〉上記の改正は、平成 29 年 1 月 1 日から平成

33 年 12 月 31 日までの間に払ったスイッチ OTC 医
薬品の購入対価について適用する。(従前の医療費
控除との選択制とする)

(2) 建物付属設備等の減価償却方法の見直し

従来、所得税では「建物附属設備」「構築物」の減
価償却方法について、「定額法」を原則とするも、「定
率法」の選択も認められていた。これを定額法のみ
の適用とする。(法人税法でのこれらの資産につい
ての適用も同様に「定額法」のみとされる)

〈注〉上記の改正は、平成 28 年 4 月 1 日以後に取得
するものから適用する。

4 固定資産税

(1) 農地保有に係る課税の強化・軽減措置

農業委員会から農地中間管理機構との協議の勧告を
受けた遊休農地について、通常の農地より固定資産
税の評価額を上げる。これにより、農地売買の特
殊性を考慮して正常売買価格に乗ずる限界収益額に
対する割合 (平成 27 年の評価替えでは 0.55) が適
用されないこととなる。

所有する全農地を農地中間管理機構に 10 年以上貸
付けた場合、固定資産税等の課税標準を最初の 3 年
間価格の 2 分の 1 等とする特例措置を創設。

〈注〉上記の改正は、平成 29 年度の固定資産税評価
から適用するものとする。

これらの改正は、原案通り 3 月 9 日に衆議院を通
過、参議院にて審議が行われています。3 月末まで
には成立、公布となる見込みです。

なお、消費税の 10% への改正は今、揺れ動いて
います。軽減税率・インボイス方式についての改正
は、別途ご案内していきます。

今後とも新聞等の速報には十分ご注意頂きたいと
思います。



オゾン殺菌洗浄による設備のメンテナンスのご提案

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

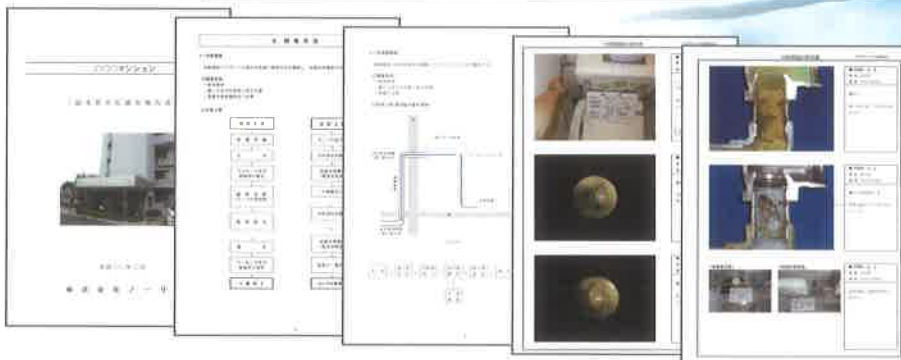


内視鏡調査風景



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、
配水管を安心で綺麗な水が
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

株式会社 ヤザキシンメイ

電話 048-222-2600
<http://www.yazakishinmei.co.jp/>



賛助会員制度のご案内

賛助会員制度

当組合では、提携業者様・ご後援者様をはじめ外部関係者の皆様に、本組合を広く且つ深くご理解をいただくと共に組合事業の推進に資する目的をもって、金銭的ご支援を賜る「賛助会員制度」を平成27年6月に改定、新たに発足させました。制度上の会員様と組合は対等の立場に有って互いに補完しあい、それぞれの事業が維持発展する事を願った制度です故、ご理解賜り積極的にご入会くださいますようお願い申し上げます。

会員特典

- ① 当組合のホームページで、希望の企業様と優先的にリンクいたします。
- ② 当組合の組合報「フリージア」の記事（広告）を、優先的に掲載致します。
- ③ 当組合の企画するセミナー等の行事に優先的に参加いただけます。

入会方法

入会ご希望の場合は、別紙（同封）の申込書に必要事項をご記入の上、組合事務局荒木まで送付ください。

- 入会は事務局にて、随時受け付けています。
- 会費納入は年度単位で、年度の初めの4月に請求をさせていただきます。
- 10月以降に入会される場合は、その年度の賛助会費は半額になります。
- 年度途中の退会の場合、既に頂いている会費は返還致しません。
- 賛助会員として、相応しくない行為があった場合、賛助会員を退会していただくことが有ります。
- 入会申込書にご記入いただいた個人情報は当組合の個人情報保護方針にしたがって適正に管理します。

神奈川県不動産賃貸業協同組合 賛助会員規約

(目的)

第1条 定款第50条の規定により、本組合に設ける賛助会員制度の運営その他については、本規約の定めるところによる。

2 賛助会員制度は、本組合の外部関係者の本組合に対する協力と理解を高めることにより、本組合の事業活動の推進に資することを目的とする。

(資格)

第2条 賛助会員の資格を有する者は、本組合の趣旨に賛同し、本組合の事業の円滑な実施に協力しようとする者とする。

(賛助会員に対する事業)

第3条 本組合は、第1条の目的を達成するため、賛助会員に対し、次の事業を行う。

- (1) 本組合の作成又は発行する資料の提供
- (2) 本組合又は組合員との情報交換のための懇談会等の開催
- (3) その他第1条の目的を達成するために必要な事業

(加入)

第4条 賛助会員たる資格を有する者は、本組合の承諾を得て、加入するものとする。

2 前項の諾否は、理事会において決する。

(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、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はじめに一括納入、負担するものとする。

(脱退)

第6条 賛助会員が脱退しようとするときは、あらかじめ本組合に届け出て脱退するものとする。

(除名)

第7条 本組合は、次の各号の一に該当する賛助会員を除名することができる。

- (1) 本組合の事業を妨げ又は妨げようとした賛助会員
- (2) 会費の納入を怠った賛助会員
- (3) 故意又は重大な過失により、本組合の信用を失わせるような行為をした賛助会員
- (4) 犯罪その他の信用を失う行為をした賛助会員

(その他)

第8条 賛助会員について本規約に定めのない事項であって必要な事項は、理事会の定めるところによる

附則 本規約は、平成10年6月1日より施行する。

改正 平成27年6月1日 第21総4議

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

三十八年の軌跡 — 仕事の流儀 —

えぞうこういち
江蔵耕一

昨年(平成 27 年)は戦後 70 年目の節目で憲法問題、安保問題と話題に事欠かない曲がり角の年になった。平成 28 年 3 月には 31 歳で不動産鑑定士と行政書士の事務所を開業してからでちょうど 38 年目を迎える。

さて、私の 38 年は何だったのだろうかと問われると、38 年前は子供三人がまだ小さく、仕事に追われ、家族を路頭に迷わせないようひたすら「働き蜂」で残業、残業の日々であった。昭和が終わり、平成になると「一億総不動産屋」と言われるバブル期になり、平成 3 年にはバブルがはじけ、その後の日本はデフレ不況と呼ばれる奈落の底に落とされる。それは失われた 20 年と呼ばれ、途中リーマンショックもあり、今日のアペノミクスまで続くのである。

本業である不動産鑑定評価の仕事には奇妙なことが起きていた。それは弁護士と似ているのであるが、好況期にはもめごとが少なくなり、会社の倒産や個人の破産件数も少なくなるのでどちらかというと仕事は減るのである。反対に不況期にはもめごとが多くなり、サラ金問題や、会社の倒産、個人の破産事件も増える。そうすると、不動産の競売事件も多くなり、弁護士や不動産鑑定士も仕事が増える傾向になる。「金の切れ目が縁の切れ目」というが不況期にはその言葉が生きてくる。好況期には気前が良いから縁は切れない。だから、接待交際費が好況期には増える。

バブルの時は私の事務所のある関内でも奇妙なことが起きていた。それは、夜の 8 時から 12 時近くまで、タクシーが拾えないのである。当時は予約のタクシーで流しのタクシーはほとんど探すことは困難の極みであった。「景気ウォッチャー」としてのタクシーの売り上げは好況、不況時にてきめんに反映される。バブル崩壊後の関内では災害時以外はいつでも流しのタクシーは拾えるようになっていた。そして好不況は関内の飲食店にも正確に反映される。

バブル時は通りに客引きはほとんど見当たらないが不況時には多くの客引きが見られる。失われた 20 年の間に老舗の割烹料理店や高級バーはなくなり、代わって、居酒屋やコンビニが多くなった。古くからの老舗も一部を除き景気に左右されるのは世の常である。その居酒屋やコンビニですええも競争がきびしく半年ぐら

でも撤退する店もある。

また、古いビルが取り壊されるとバブルの時はすぐビルが建てられたが、近年は何年も時間貸しの駐車場になっている。その駐車場料金ですええもバブルの時は 1 台あたり、乗用車で 1 ヶ月 5 万円だったのが最近では 2、3 万円に下がってきておりデフレは一向に止まない。関内には昔多くの金融機関の支店がたくさんあったが近年は「ATM」のみの店舗が多くなった。もはや、関内は支店機能すらなくなってきている。景気回復は東京のみで横浜には及んでいない。地方に行けばもっと大変である。地方の県庁所在地の商店街でも空洞化がさげられ、郊外の大型店舗に客が奪われているのは全国共通となっている。

38 年の間に一体何が起きたのだろうか。私達団塊の世代は 38 年前は 30 台前半で一番の働き蜂であった。私達の一世代前の 40 代・50 代は「もはや戦後ではない」と呼ばれた昭和 30 年から高度経済成長時代の昭和 40 年・50 年代にかけ、日本経済を復活させ、その後の団塊の世代が総仕上げを行ったのであるが、「バブル崩壊」により、あっけなく不況に突き進んだ。

「誰のせいでもありゃしない、みんなわたしが悪いのよー」

と言う歌があったが誰も責任は取らないまま今日まで来てしまった。

30 年の間に子供達は大人になり、それぞれ独立あるいは独立しようとしているが結婚できない経済環境で多くのパラサイトが存在する。

あと十年もすると全国に認知症の人が 700 万人になると厚労省は予測している。「老々介護」で共倒れを待つしかないのが現状である。国は特老ホームや、老健施設等もっと増やすべきである。厚労省は現在在宅介護を勧めているが「老々介護」の実体はもっと悲惨であることを認識すべきである。特に認知症の場合は大変である。認知症介護の家族の会に参加したことがあるがそれぞれ介護者の悩みはつきない。「恍惚の人」ところではないのだ。半年間も風呂に入らない配偶者がいるかと思えばまったく自分の夫を忘れており、他人との同居の状態と同じ境遇を 10 年以上も過ごしている夫もいるのだ。

38年間という数字は私にとって仕事中心の歴史であり、思い出深い仕事もあるし、つらい仕事もあった。

38年前以前のまだ戦後間もない昭和26年9月サンフランシスコで講和会議が開かれ48カ国との間に「サンフランシスコ平和条約」が締結された。その時の内閣は第三次吉田内閣であり、総理大臣は吉田茂であった。吉田はその後国会の委員会の席上で質問者に対し「ばかやろう」と言って、いわゆる「ばかやろう解散」をしている。その吉田は生前「大磯」の家から東京へ出かけていたが、縁あって私は吉田の「大磯」の土地を鑑定評価をしたことがあった。まだ焼失以前の建物も健在であり、家の中の貴重な漆器類や高価な茶碗の類も拝観させてもらった。今はその漆器類もすべて灰となっていました。現地調査したその日に実は奇妙な体験に遭遇したのである。

それは、敷地内の広い庭園を検分中のことであった。庭石としてはとても不自然に石が一定の距離をおいて鎮座していた。案内の人にそれとなく聞いてみたが、なかなか答えを言わなかった。ヒントは動物の何かだとのたまいながら、庭園をすべて検分終了してからやっと説明してくれた。

吉田茂は愛犬家だった。飼っていた犬が死ぬごとに別々のお墓を作っていたそうだ。吉田茂は戦前から親英米派であり外交官でもあり、紳士のたしなみのひとつとして犬を飼うのが好きだったのである。

私も犬は大好きだが、死んだ犬のお墓まで建てたことはない。これまでの鑑定評価の仕事のうちでも思い出に残る体験のひとつだった。

競売事件の鑑定評価も忘れられない思い出がある。その物件は駅から徒歩圏内の谷戸沿いにある洋風の屋根瓦で葺いた瀟洒な木造二階建高級一戸建住宅だった。

執行官と一緒に現地立会いを行うが、その日は債務者本人が不在で奥さんだけが立ち会った。合法的とはいえ、見ず知らずの家に立ち入るのはなんとなく気がひけるものだ。ドアを開け中に入ると玄関の先に開放された広いリビングが見えた。リビングの出窓にはいくつもの花瓶があり、色とりどりの花が咲き誇っていた。室内はゴミ一つなくセンスの良い壁紙がリビングの壁一面をおおっていた。普段の手入れが行き届いているのがよくわかった。高級住宅の中に迷い込んだ二人の男にとってそこは別世界であった。リビングの隅で窓から外を見ていた奥さんはふり返ると我々に向かって今にも泣き出しそうな悲壮な顔つきで口を開いた。

「私にはよくわかりませんわ。これから先どうなるのでしょうか？」

その奥さんが自分の家に相当な愛着があるのは部屋の隅々を見れば一目瞭然だった。一瞬かわいそうな気持ちになったが私の出番ではなかった。執行官が仕事のひとつとして競売の流れを淡々と奥さんに説明した。

仕事上、情に流されると仕事の客観性が損なわれるが常だ。あらゆる状況のもとにおいてもプロは冷静に行動しなければならない。かわいそうに思ったとしてもそれをおくびにも出さないのが仕事の流儀でもある。38年間にそのことだけを守り通せたかどうかは疑問も残るが「職人」としての意識は持ち続けてきたのは確かだ。

当組合顧問 江蔵耕一氏 税務署長より表彰される

昨年11月13日藤沢市内のホテルに於いて平成27年度納税表彰が行われ、当組合顧問不動産鑑定士江蔵耕一氏が藤沢税務署長から感謝状を授与されました。毎年発表される相続税路線価の基になる標準地の鑑定評価を国税庁から委託され、昭和59年から現在まで30年以上の長きにわたり従事されて来られました。

税務行政のひとつとしての相続税は組合員の皆さまにとっても重要なものです。江蔵耕一氏におかれましては今後も組合発展のため、一層のご尽力を賜りたいと思います。

この度の受賞、大変におめでとうございます。





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 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

発行/神奈川県不動産賃貸業協同組合 理事長 渡邊 多喜男
〒222-0033 横浜市港北区新横浜2-14-6 パークシティ新横浜1F
編集 広報担当/渡邊 多喜男 村田 清治 松島 信之 荒木 三郎
電話 045-985-1039 /ファックス 045-983-5617
印刷所/クリップ・ボード 平成28年4月1日

当会のホームページをどうぞご覧ください!

e-ooya

検索



<http://www.e-ooya.com/>

本部移転のお知らせ

この度、本部を移転しましたのでご報告いたします。

旧住所：〒222-0033 横浜市港北区新横浜 2-13-13
KM 第一ビルディング 1F

新住所：〒222-0033 横浜市港北区新横浜 2-14-6
パークシティ新横浜 1F

これからも、どうぞ宜しくお願いいたします。



神奈川県不動産賃貸業協同組合は 「組合員」及び「賛助会員」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 2-14-6 パークシティ新横浜 1F
TEL 045-985-1039 FAX 045-983-5617
E-mail info@e-ooya.com URL <http://www.e-ooya.com>