フリージア
Freesia

神奈川県不動産賃貸業協同組合報

夏号
2016 VOL.80

■ ご後援者・ご提携業者様より暑中見舞い ……2
■ セミナー開催報告 ……3
■ 第 22 回通常総会及び親睦会報告 ……4 ～ 5
■ シリーズ 民法改正の要点 6…… 6 ～ 7
■ 不動産学のススメ　介護⑥ …… 8 ～ 9
■ 随筆〈祖母と団子とさつまいも〉……10 ～ 11
■ オーナー様へ、給水管メンテナンスのご案内 …… 12
■ オーナー様へ、設備キャンペーンのご案内 ……13
■ 相続手続き Q&A ……14
■ 役員より暑中見舞い ……15
■ ホームページ、本部移転および組合員・賛助会員募集のご案内 ……16

NEWS ニュース

セミナー開催：7月9日（土）16:00～19:30
【ヨコハマジャスト1号館会議室 2号室】

納 涼 会 開 催：7月30日（土）18:00～20:00
【貸切り屋形船「すずよし」での横浜港遊覧納涼会】

＊＊＊詳細は、ホームページでもご案内していますので、ご覧下さい＊＊＊

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、かけがえのないホテル

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）　FAX045-477-9510（代表）
URL　http://www.gracehotel.jp

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
リュクスマリアージュ

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/

三つ葉ホーム
代表　新倉　真吾
塗装のことならおまかせ下さい。
安心、親切、丁寧をモットーに心のこもった
施工をさせていただきます。
〒２５９－１１２２神奈川県伊勢原市小稲葉１０２５－８
TEL０４６３－７５－８３５１
URL http://mitsubahome.wix.com/mitubahome

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ドエル籾山Ⅱ-201号室
TEL 045-304-4544　FAX 045-304-4544

笑顔がみえる贈り物。
お中元はニッポンハム。
Nipponham
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

電気もガスもエネルギーのことならシンサナミ
くらしの“最適化”
株式会社 シンサナミ
2016年電力が自由化され、エネルギーを選ぶ時代に。
シンサナミでも電力自由化に合わせて電力小売りを開始する予定です。
本社／〒241-0022 横浜市旭区鶴ヶ峰 2-5
TEL 0120-800-373
URL http://www.shinsanami.co.jp

★写真のご用命何でも承ります★
株式会社 伊藤写真　伊藤敏夫
航空写真ならおまかせください
フリージアの表紙写真を提供しております
〒241-0032 横浜市旭区今宿東町869
TEL045-952-0780 FAX045-952-0965

セミナー開催報告

講師 顧問税理士
山家一洋

平成 28 年 3 月 26 日、横浜そごう 9F セミナールームにてセミナーを開催致しました。

今回のテーマは、「どうなる平成 28 年度税制改正～賃貸事業との接点～」でした。講師は顧問税理士の山家一洋先生にお願い致しました。今回はポイントをご報告します。詳細は 2016 年春号（VOL.79）をご確認下さい。

→資産税関連では

① 空き家に係る譲渡所得の特別控除制度を創設し、被相続人が相続の直前一人で居住していた家屋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について、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 億円を超えない場合には、譲渡所得の金額から 3,000 万円を控除する。なおこの条件として、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。家屋については、譲渡の時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が要求される。

② 住宅の三世代同居改修工事等に係る税額控除を創設し、自己の有する家屋に対して行った三世代同居改修工事で a）調理室、b）浴室、c）便所、d) 玄関のいずれかを増設､改修後 a）～ d）のうち、いずれか2つ以上が複数になること、そして、工事費用が 50 万円を超える、を満たすときには、借入金または自己資金に応じて税額控除を適用する。

③ 結婚・子育て資金の一括贈与非課税制度の対象となる資金使途を拡充

→所得税では

① 医療費控除の特例を新規に導入、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スイッチ OTC 医薬品を購入した場合､その 12,000 円を超える部分の金額（上限 88,000 円）を所得控除する。

②「建物附属設備」「構築物」の減価償却方法について､「定額法」のみの適用とする。

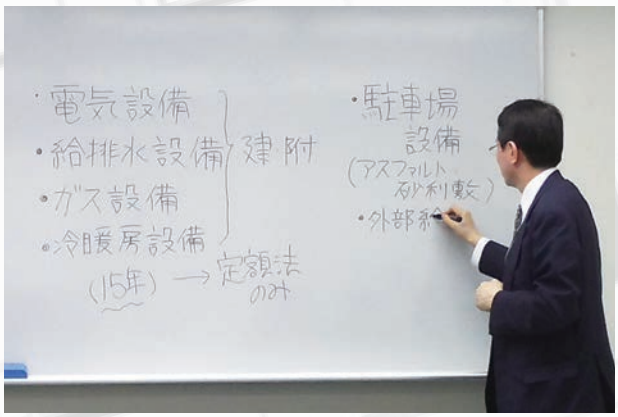
→固定資産税では

農地保有に係る課税の強化・軽減措置として、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引上げる。

これらの改正は、今年の 3 月 29 日に原案通りに成立となりました。

セミナーの最後は、三世代同居の条件や寄付金についての質問も活発に交わされました。

セミナー風景



第２２回通常総会及び親睦会報告

平成28年5月28日午後4時より、新横浜グレイスホテル3階「アリアンナの間」において、 組合員総数114名中、本人出席・書面議決書・委任状を含め64名の出席を得て定数を満たし、第22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
組織支援部主任 佐々木兵馬様

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任、佐々木兵馬様をお迎えする中、当組合員であります西條八郎氏を議長に選任後、議案説明と審議が専心且つ真剣に行われた結果、各議案は以下のとおり決議されましたのでご報告致します。

〈第１号議案〉

平成27年度事業報告及び決算関係書類の承認の件

本件につき、渡邉多喜男理事長及び荒木三郎事務局長が原案を朗読説明。引き続き山家一洋監事並びに鴨志田眞司監事による会計監査報告が行われた後、議場に諮ったところ満場異議なく、議案は原案のとおり承認可決されました。

〈第２号議案〉

平成28年度事業計画案及び収支予算案承認の件

本件につき、渡邉多喜男理事長及び金子清隆専務理事が原案を朗読説明。質疑が無かったことから直ちに議場に諮ったところ満場異議なく、議案は原案のとおり承認可決されました。

〈第３号議案〉

経費の賦課及び徴収方法決定の件

本件につき、荒木三郎事務局長が原案を朗読説明。これを議場に諮ったところ満場異議なく、議案は原案のとおり承認可決されました。

議案審議が全て無事終了したことをうけ、西條八郎議長を解任。続いて、ご来賓を代表して佐々木兵馬様からご祝辞を頂戴すると共に、金子清隆専務理事より第22回通常総会終了と、役員一同が一丸となって組合事業の発展に尽くすことを改めて宣言し閉会となりました。

渡邉多喜男理事長

総会終了後は、親睦会にご参加の次の提携業者様に自社の紹介と、取扱商品のPRを行っていただきました。

①日本ハム東販売（株）新横浜営業所　今井課長様

②(株)ムーバーズ　山田代表取締役様、
　石井法人営業担当様
③ ADインシュアランスサービス横浜緑支店
　西川支店長様
　(株)ワイ・ビー・インシュアランスサービス
　神谷マネージャー様
④(株)LITARICO東京本社　北川様・山本様
⑤(株)ヤザキシンメイ　佐藤代表取締役会長様
⑥西武グループ 大磯ロングビーチ様（事務局代弁）

ご多忙の折り、ご来賓をはじめ組合員・顧問の先生方・提携業者様など、多くの方々にご参加いただき、休憩後の5時40分より会場を4階の「ヴィオーレの間」に移して、親睦会を開催いたしました。

伊東厚彦理事の軽妙な司会のもと、先ず渡邉多喜男理事長よりご列席の皆様へ、第22回通常総会が無事終了できたことに対する謝辞と、併せて変わらぬご指導とご支援を賜りたい旨の挨拶がありました。引き続いて顧問の先生方からはご祝辞を頂戴すると共に、恒例となりましたワンポイントレクチャーを賜った後、伊藤米造理事の乾杯の発声で賑やかに開宴となりました。

また、親睦会のイベントでは、「VARUA」の皆様による軽快なタヒチアンダンスのお披露目と、ご来場者も飛び入り参加で一緒にダンスを楽しまれ、会場は大いに盛り上がりました。

宴もたけなわでしたが2時間は瞬く間に過ぎ、伊東厚彦理事の中締めと江蔵先生の万歳三唱で親睦会をお開きといたしました。

タヒチアンダンスの皆さん

皆さんも飛び入り参加‼

日本ハム東販売（株）新横浜営業所
今井課長様

ADインシュアランスサービス横浜緑支店
西川支店長様
(株)ワイビーインシュアランスサービス
神谷マネージャー様

(株) ムーバーズ
山田代表取締役様、石井様

(株) ヤザキシンメイ
佐藤代表取締役会長様

江蔵先生による万歳三唱

新シリーズ◉民法改正

シリーズ 民法改正の要点　6

弁護士
大谷（おおたに）　隼夫（はやお）

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、債権編の続きを解説します。

4）詐害行為取消権の条文拡充（第424条～第426条）

詐害行為とは、債務者が債権者の債権回収を困難にすることを承知の上で、持っている財産を処分してしまうなどの行為で、債権者は一定の要件の下でこれを取消すことができます。

詐害行為取消権は実務上重要な権利ですが、やはり条文の不備が少なくなかったので、通説、判例の考え方を取り入れて拡充されました。以下に要点を列挙します。

①　詐害行為取消権は、行為の取消を裁判所に請求することにより行使するもので、その対象は法律行為（法律効果を生む意思表示）に限らず、時効中断事由の債務の承認や法定追認の効果を生ずる行為なども含まれるが、財産権を目的としない行為は除かれる(第424条1項､2項)。

②　債権者の債権（被保全債権）は、詐害行為の前の原因に基づいて生じたものであること（同条3項）、強制執行できるものであること（同条4項）。

③　債務者が、財産処分をした場合に、その受益者から相当の対価を得ていたときは、対価で得た財産につき隠匿など債権者を害する処分（隠匿等の処分）をするおそれを現に生じさせるものであって、その意思を債務者も受益者も有していた場合に限り取消請求できる（同条の2）。

④　その他取消請求できる場合や取消請求の場合の受益者に対する返還請求権、取消請求の訴えの相手方、取消請求の提訴期間制限など実務に沿っていくつもの条文が定められました（同条の3～8、第425条の2、同条の3、第426条）。

5）保証人保護のための条文拡充

主たる債務者（本来の債務者）が債務の支払いをしない場合、これに代わって支払をする義務を負うのが保証人です。事業用資金の借入れには必ずといってよいほど個人保証が求められてきましたが、頼まれて安易にあるいは断り切れず保証人になったばかりに多額の債務を負担させられ、破綻に至る事例が後を絶たず、社会問題の一つにもなっていました。このため、個人が保証人になれる要件を増やして、保証人になりにくくし、主たる債務者より重い保証債務を負わせず、保証人に予期せぬ事態を防ぐため保証債務の現状を知らせるなどの観点から、条文が拡充されました。

以下に要点を列挙します。

①　個人が保証人となることの制限

事業用貸付金を主たる債務とする保証契約や主たる債務の中に事業用債務が含まれる根保証契約（一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約）は、契約の前1か月以内に公正証書で保証人になろうとする個人が保証債務を履行する意思を表示しておかなければなりません（第465条の6）。ただし、法人が主たる債務者の場合、その理事、取締役ら一定の役職にある者、法人の株式の過半数を有する者、また法人でなくても主たる債務者との共同事業者や事業に現に従事している主たる債務者の配偶者は除かれます（同条の9）。

主たる債務者の事業に全く関与しない個人が安易に多大な債務の保証人になってしまうことを防ぐためです。

②　個人の保証人に対する情報提供義務

事業のための債務を主たる債務とする保証又は主たる債務の中に事業のための債務が含まれている根保証を、法人ではなく個人に委託するときは、主たる債務者の財産及び収支の状況、主たる債務以外の債務の有無、その額、履行状況、担保等についての情報を提供しなければなりません。

そして、情報を提供せず、又は事実と異なる情報を提供して保証契約を結ばせたりしたときは、保証人は主たる債務者による情報不提供又は事実と異なる情報提供を債権者が知り又は知ることができたとき保証契約を取消すことができることにしました（第465条の10）。

これも保証人が債権者から安易に保証人になること

を求められることのないようにする規定です。

さらに、保証人は、債権者に主たる債務の履行状況報告を求めることができ(第458条の２)、また、保証人が個人の場合、債権者は、主たる債務者が期限の利益を喪失した時から２か月以内にその旨保証人に通知しなければ、期限の利益喪失時から通知をするまでに生ずべき遅延損害金を保証人に請求できないこととしました（同条の３)。

③　保証債務の負担制限

主たる債務の目的又は態様が保証契約の締結後加重されても、保証人の負担は加重されないことが明示され（第 448 条)、保証人が法人ではない根保証契約では、金銭貸付等に限らず、全ての債務保証において、責任を負う上限すなわち極度額を定めなければならないことになりました（第 465 条の2)。

④　保証人の抗弁権強化

保証人は、相殺に限らず、主たる債務者が主張できる抗弁をもって債権者に対抗でき、主たる債務者が相殺権、取消権又は解除権を有するときは、これらの権利行使によって主たる債務者が債務を免れる限度で保証人も履行を拒めることにしました（第 457 条２項、３項)。

６）債権譲渡に関する改正の要点

債権譲渡に関しては、多くの条文が新設されました。その要点だけ説明します。

①　債権の譲渡性（第 466 条２項、３項）

事業資金調達手段でもある債権譲渡をより容易にするため、譲渡制限特約のある債権でも譲渡自体は有効とし、ただし、特約のあることを知り、又は重大な過失によって知らなかった譲受人その他の第三者に対しては、債務者が、その債務の履行を拒んだり、譲渡人に対する弁済その他の債務を消滅させる事由をもって対抗することができることとしました。

これに関連して、改正法では、譲渡制限の意思表示がされた金銭給付債権が譲渡されたとき、債務者は、金銭を供託できることなどが定められています。

②　将来債権の譲渡性（第 466 条の６）

将来発生する債権の譲渡について現行法には規定がありませんでしたが、最高裁判例により、将来一定期間内に発生する債権でも、譲渡契約の時点で債権の発生原因、譲渡に係る額、一定期間の始期と終期の明確化などによって譲渡の目的とされる債権が特定されれば譲渡できるとされてきましたので、これを明文化したのです。

例えば、家主さんが、自分の借金返済のために、今年７月時点で賃借人に対する来年１月分から６月分までの賃料債権部分を金銭の貸主に譲渡するという契約も有効となります。

ただし、債権譲渡の通知又は債務者の承諾の時までに譲渡制限の意思表示がなされたときは、譲受人その他の第三者は、それを知っていたとみなされ、債務者は、譲受人その他の第三者に履行を拒むことができることとなっています。

７）定型約款の条文新設（第 548 条の２～同条の 4)

定型約款とは、例えば、電気、水道の供給契約、インターネットサイトの利用規約などのことで、今日では社会生活上欠くことのできない決まりごとですが、明治以来の現在の民法には何んらの規定もありません。

そこで、定型約款の定義、約款が適用される場合の条件、適用される不特定多数の者の保護等基本的な事項を条文化したのです。

①　これによると、定型約款とは、定型取引（東京電力などある特定の者が電力消費者など不特定多数の者を相手方として行う取引であって、その内容が画一的である方が双方にとって合理的な取引）において、その特定の者が前もって準備した契約条項の総体をいいます。

②　そして、定型取引を行うことを承諾した消費者らは、次の場合、定型約款の個別条項を見なくても、これについて合意をしたものとみなされます。

１　定型約款を契約の内容とする旨の合意をしたとき。

２　定型約款を準備した者があらかじめその定型約款を契約の内容とする旨相手方に表示していたとき。

③　ただし、定型約款内容が信義誠実の原則に反し、消費者ら不特定多数の者の利益を一方的に害するものは合意しなかったとみなされるなど、消費者側を保護する条文が定められています。

4　民法改正の今後の見通し

地主、家主にとって望ましい民法改正案が昨年３月末国会に提出されました。早い成立を期待しつつ、この解説シリーズを始めたのですが、安保関連法案、消費税法案などの影響で今国会でもまた見送りとなりました。あらためて来春に審議されるでしょうが、成立しても実際に施行されるのは、さらに２年余り先となります。そのころになったら、注意喚起のポイントをおさらいすることに致しましょう。

不動産学のススメ
介護⑥

不動産鑑定士・行政書士
江蔵耕一（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. はじめに

介護については専門家などといっしょに関わり、対応することが大事です。本人の意向を尊重し、生活支援の視点を持つことが重要で日常生活においては定期的な通院の確保、不調時の援助者の確保、インターネットによる自助グループ活動への支援などが必要です。さらに住環境においては慣れ親しんだ環境から新しい環境への対応が困難ですので従来の住環境が維持できるよう工夫すべきです。住環境を変える場合は本人の納得を得やすいように図面や写真を示して変更後の具体的イメージを持たせることが重要です。音にも敏感になっているので防音対策やプライバシーの保てる住環境が必要です。

2. その他の精神障害

人格が複数になったり、入れ替わったりする症状は解離性同一障害といいます。ギャンブル依存症や重度のてんかんなども精神障害です。ただし、ノイローゼや心身症などは精神障害ではありません。

(1) 精神科の入院形態

精神科の入院形態には精神保健福祉法の規定により次の三つがあります（図表－1参照）。

（図表－1）入院形態

任意入院	自分の意思で入院すること
医療保護入院	精神保健指定医の診察結果により、入院治療が必要でかつ保護者の同意が必要
措置入院	行政診察による強制的な入院で2名以上の精神保健指定医の鑑定により、入院の必要が認められたもの

なお、本人は入院決定や処遇に対し、知事（政令指定都市は市長）あてに退院請求や処遇改善請求が可能です。

3. 介護保険制度

(1) 背景

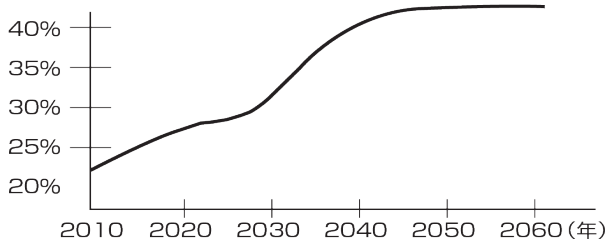
高齢化社会の到来についての予測は2040年時点で65歳以上の高齢者は全人口の36.1%で3,868万人（総務省予測）になっています。

2040年には約三人に一人の超高齢化社会になると予測されています。（図表－2参照）。

前期高齢者は65歳～74歳までで後期高齢者75歳以上と定義されています（老人福祉法）。

核家族化と老々介護の実態→厚生労働省調査2007年調査→介護者70歳以上が男子40.9%、女子31.5%となっている（図表－3参照）。

（図表－2）高齢者の増加。全人口に占める割合。
（国立社会保障人口問題研究所）



（図表－3）介護者の年齢構成（厚生労働省調べ）

性別	10%	20%	40%	60%	80%	100%
男	2.8%	6.1%	25.4%	24.9%	40.9%	
女	2.5%	10%	31.6%	24.3%	31.5%	
	39歳以下	40~49歳	50~59歳	60~69歳	70歳以上	

戦後の核家族はその後子供達が独立すると夫婦二人だけの生活となり、片方が被介護者になればもう片方が介護者と言う「老老介護」が多くなったのです。しかも2009年では介護者の72%が女性です。体力的にも劣る女性が男性を介護すれば無理がたたり、共倒れとなります。しかも、長時間の介護は介護者自身がストレスを生じ病気になってしまう恐れがあります。そこで社会全体で解決しようと介護保険制度が生まれたのです。しかも後で述べますが車の両輪のひとつとして認知症などの人の人権を守る成年後見制度ができたのです。

介護保険制度は社会保険制度のひとつで2000年4月からスタートしましたがその後2005年に大きな改正があり、2011年にも一部改正があり、市民後見人やサービス付高齢者住宅が生まれました。

(2) 被保険者とは

介護保険法では保険者は市区町村（特別区も含みます）で被保険者は次の2種類があります（図表－4参照）。

（図表－4）被保険者の種類

65歳以上	第1号被保険者
40歳以上65歳未満	第2号被保険者

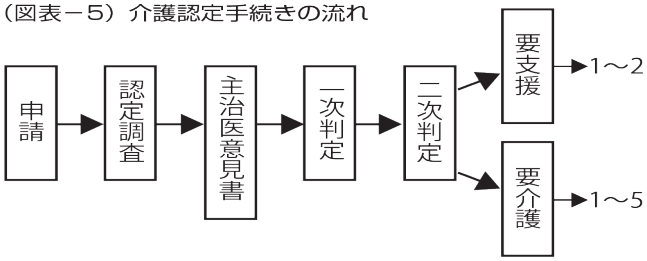
要介護者とは、いつも心身に障害があり、日常生活において介護が6ヶ月以上必要な人です。要支援者とは、いつも介護が必要ですがその軽減や悪化防止のための支援が必要な人継続して日常生活に支障のある人です。

(3) 介護認定について

要介護者となるか要介護者となるかは次のとおり市町村が認定しますが、認定審査には一次審査と介護認定審査

会による二次審査があります（図表－５参照）。

（図表－５）介護認定手続きの流れ



一次判定はコンピューターによる判定で、二次判定は介護認定審査会による判定ですが委員の合議により、要支援か要介護を決定します。

（4）40 歳以上 65 歳未満で介護サービスが受けられる病気

第２号被保険者が介護サービスを受けられる病気は次のとおりです（図表－６参照）。

（図表－６）40歳以上65歳未満で介護サービスが受けられる病気の名称と概要

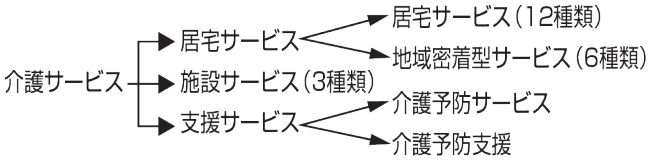
末期がん	ほぼ6ヶ月の余命宣告者などが対象です
関節リュウマチ	あらゆる関節に炎症が起こり疼痛、機能障害があり、血液検査のうち三つに該当すれば対象となります
筋萎縮性側策硬化症（ALS）	運動神経細胞が変性、消失し全身の筋肉が萎縮していく病気
後縦靭帯骨化症（OPLL）	頚椎の靭帯骨化が多く運動障害、四肢麻痺などが起こる病気
骨粗しょう症（SDS）	骨折をともなう骨粗しょう症で脊柱の変形があり急性の腰痛や寝たきりになってしまう
大腿骨頚部・転子部骨折	転倒後起立不能となります
認知症	アルツハイマー病、血管性認知症、レビー小体病などが主な病気です
進行性核上性麻痺大脳皮質基底核変性症、パーキンソン病	共通の症状としてパーキンソン病の症状が見られる。進行性核上性麻痺は異常な姿勢や眼球の運動障害がある。大脳皮質基底核変性症はパーキンソン病と大脳皮質の異常が見られる
脊髄小脳変性症	ふらつきが最初で進行は遅い。筋萎縮や不随意運動症状となります
脊柱管狭窄症	腰部と頚部に発症し、腰痛、下枝痛、間欠性行が見られ、手足のしびれ感などが主な症状です
ウェルナー症候群	早老病と呼ばれ、老人性願貌が特色で、若年性の白内障などがあります
多系統萎縮症（MSA）	起立性低血圧、排尿障害、筋肉のこわばり、パーキンソン病症状ふらつきなど多系統の疾患が見られます。自立神経症状ではシャイトレガー症候群が有名です
糖尿病性神経障害同腎症、同網膜症	手足のしびれ、痛み、腎臓機能障害、蛋白尿、視力低下がみられます
脳血管障害	脳出血と脳梗塞があります。高次機能障害が残り、外見上分かりにくい場合があります
閉塞性動脈硬化症（ASO）	下枝が冷たくなり、しびれ感、壊死などがあるかどうか診断します
慢性閉塞性肺疾患	肺気腫や慢性気管支炎、気管支ぜんそくなどがあげられます。喫煙者に多く見受けられます。びまん性汎細気管支炎では強い呼吸障害になります
変形性関節症	ひざの痛みから関節が動かなくなります

（5）介護保険制度のサービスの中身

①おおまかな分類

介護保険制度は大きくわけますと次の二つの考え方に分けられます（図表－７参照）。

（図表－７）介護保険制度の考え方



要支援及び介護の段階は1から５段階まであり次のとおりでそれぞれの段階で上記のサービスが受けられます(図表－８参照)。

（図表－８）介護度とサービスの内容

区分	段階
要支援	1
	2
要介護	1
	2
	3
	4
	5

介護サービスは介護サービス事業者等により、行われますが、最終的ケアプランが作成されてからサービス利用票とサービス提供票が作成されます。さらに事業者等は個別援助計画に沿って、サービスを提供します。

介護認定区分の有効期間は新規で６ヶ月ですが更新は１年になり、期間満了後でもまだ介護が必要であれば更新認定を申請します。また、有効期間内で区分変更も可能で「認定区分変更」の申請をします。

居宅サービスを訪問・通所型サービス、援助型サービス、ホーム型サービスに分けると次のとおりです（図表－９参照）。

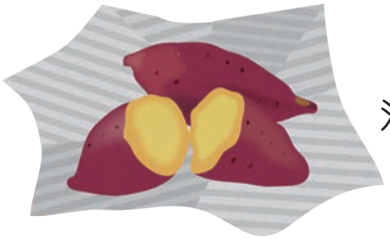
（図表－９）在宅サービスの分類

訪問・通所型サービス	訪問サービス	訪問介護（ホームヘルプ）
		訪問入浴介護
		訪問看護
		訪問リハビリテーション
		居宅療養管理指導
	通所サービス	通所介護（デイサービス）
		通所リハビリテーション（デイケア）
	入所サービス	短期入所生活介護（ショートステイ）
		短期入所療養介護（ショートステイ）
物的サービス		福祉用具の貸与
		福祉用具購入費支給
		住宅改修費の支給
ホーム型サービス	特定施設入居者生活介護	有料老人ホーム
		経費老人ホーム（ケアハウス）
	認知症対応型共同生活介護（グループホーム）	
	小規模多機能型居宅介護	
施設サービス	介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）	
	介護老人保健施設（通称老建）	
	介護療養型医療施設（病院・診療所など）	

4. おわりに

次回以降は介護サービスの内容について具体的にお話します。

祖母と団子とさつまいも



江蔵耕一（えぞうこういち）

鹿児島県では「おいも」のことを「さつまいも」とは言わない。何と呼ぶか後半に譲るとしてシラス台地の多い鹿児島県の大隅半島にある現在の志布志市で、祖父母はそれなりに畑や水田を耕作し、生計を得ていた上に子育てをしなければならない。

女の子が多い中で，初孫で男の子だったから祖母も私が祖母の家に行くと「大歓迎」である。煮物や貴重なあんこ餅を出してくれた。

近所では「イトヨばっぱん（婆さん）」と呼ばれていた。働き者で、いつも地下足袋にもんぺを履き頭には姉さんかぶりをしていた。

祖母の家に行けばきつい農作業の後にもかかわらず、祖母はにこにこしながら私を出迎え、頭にかぶっている姉さんかぶりを取りながらいつも
「なんか、食（た）もいね？（何か食べるかい？）」
開口一番私に聞いていた。

祖母は夜おそくまで、農作業を厭わず、いつも動きまわっていた。

反対に祖父はのんびり屋でいつもタバコを吸っており、悠然と構えていた。さらに空気銃が好きでよく狩りにでかけていた。私は祖父より、祖母といるほうが楽しかった。それは私の言うことはなんでも聞いてくれたからである。

祖母はおしゃべりでいつもせっかちであった。行事や予定が決まるとすぐに着手して準備に余念がなかった。

また、祖母は餅や団子づくりの名人であった。お盆の頃や何か記念行事がある時に祖母があんこの入った餅や団子をひょいひょいとすばやい手さばきで丸くきれいな餅やだんごに仕上げていくのを見て私は
「ばっばん、すごかねー」としきりに感心した。
「おいも、やっみっど！（俺もやりたい！）」と言って私が団子を作りたいとねだると祖母はやさしく作り方を教えてくれ、手の丸め方や握り具合など忙しい中をていねいに教えてくれたのである。

団子はあんみつの中に入っている「白玉」の類であり、丸めるにはコツがある。

それでも出来上がると私のそれはラグビーボールのような変形の団子になるのが常であった。そんな「ふぞろいの団子」でも祖母は怒らないで目を細めて見ているだけだった。餅も同様であった。

作られた団子は部落の共有墓地にそなえられるが悪童達は夜の闇に乗じて団子を盗むのであった。私は夜の闇が怖く外に行けなかった。

餅は関東の四角い切り餅ではなく平べったい丸い形のそれで、中にあんこが入っているのが私の大好物だった。全部手でこねて丸い形にするのは年季がいるのである。そしてあんこをまんべんなく中に入れるのも匠のひとつなのだ。

団子や餅と同様に当時さつまいもはどこの農家でも栽培しており、動物のえさやおやつにもなっていたが祖母の家でもよくさつまいもを食べた。

特におやつの焼き芋は格別である。私は焼き芋が大好きであり、今でも冬はスーパーの焼き芋を買って帰る。あの香ばしいにおいと、さくさくとした甘い感触は最高の「食べ物」だと思っている。

明治維新や西南の役では薩摩藩の武士を敵方は「芋侍（いもざむらい）」と言って軽蔑したが、江戸時代

の飢饉の折には「青木昆陽」が広めたさつまいもがおおいに食され、飢えをしのいだのである。さつまいもは焼酎の原料にもなり、現在では全国の酒屋やスーパーに「芋焼酎」としてならんでいる。

ところで、さつまいものことを鹿児島県では「さつまいも」とは言わない。鹿児島県ではだれでも「からいも」と言う。「から」は「唐」と書く。つまり、中国からの輸入品で最初に鹿児島県に伝わり、その後全国に広まったわけだ。そういうわけで中学三年の時に川崎市に引っ越してきた時みんなが「さつまいも」と言うのはてっきり間違った言い方だと思い込んでいた。

「イトヨばっばん」は六人の子供と祖父の面倒をきっちりこなした。

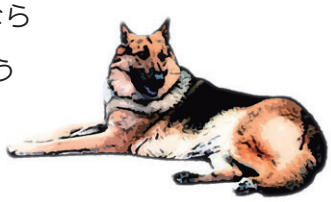
祖母はかけっこが早く、小学校の運動会で父母の徒競走ではいつも一番でみんなからうらやましがられた。そのせいか、私も中学生まで徒競走はいつも一番か二番であり祖母のＤＮＡを受け継いだ。

祖母の家は普通の農家の作りで、母屋以外に馬小屋と離れがあった。敷地は五百坪ぐらいで樫や椎の木と杉が多く見られた防風林の中にあった。

建物の間取りは前のとおりで祖母は台所と板間で食事の準備やかたづけものを手早くこなしていた。

小学校の夏休みはよく祖母の家で遊んだ。そして、祖母の家に泊まることも多かった。そして一日遊び疲れると夕ご飯の前にお風呂に入るのが常であった。しかし、そのお風呂に入るのは好きであったが入り方に問題があった。

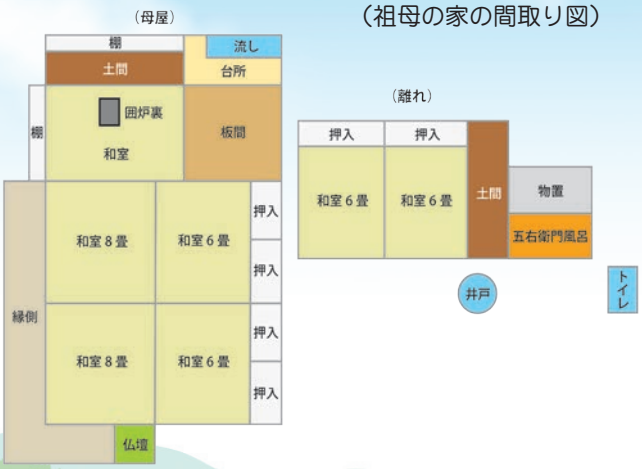
お風呂は離れにあって五右衛門風呂だった。お風呂の水を汲みやすいようにその側に井戸があった。五右衛門風呂に入る時はたいへんであった。熱いお湯の上にサーファーの戸板みたいなものが浮いており、それを足と体全体で五右衛門風呂の底に沈めなければならない。子供は軽いから、うまく五右衛門風呂の底に沈めることは容易でなかった。失敗すると底の鉄板の熱でやけどをしかねない。燃料はまきであり、高床式の祖母の家には多くのまきが床下に保存してあった。犬のシェパードのＳと床下でよく遊んだのが思いだされる。



祖父は死ぬ前の数年間は「特老」で寝たきりであったが祖母は晩年近くまで現役で働いていた。大学生の頃祖父と祖母が両親を訪ねてきたことがあったが年老いていた。

祖母は私の両親が祖母の面倒を見るため鹿児島に転居してから数年後に亡くなった。自宅での葬儀であったが道が狭いために祖母の家から遠く離れた町道からの出棺は気の毒でならなかった。

（祖母の家の間取り図）



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

調査のご提案 → 実施するお部屋の決定 → お見積提出 → 調査日決定 → 調査実施 → 調査報告 → メンテナンスのご提案

調査方法

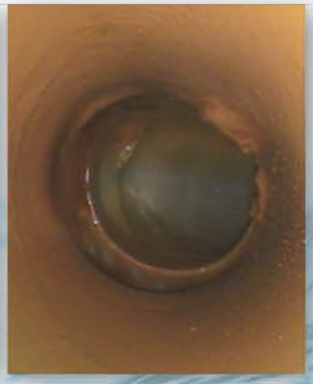
① 抜管調査

調査箇所

抜管サンプル

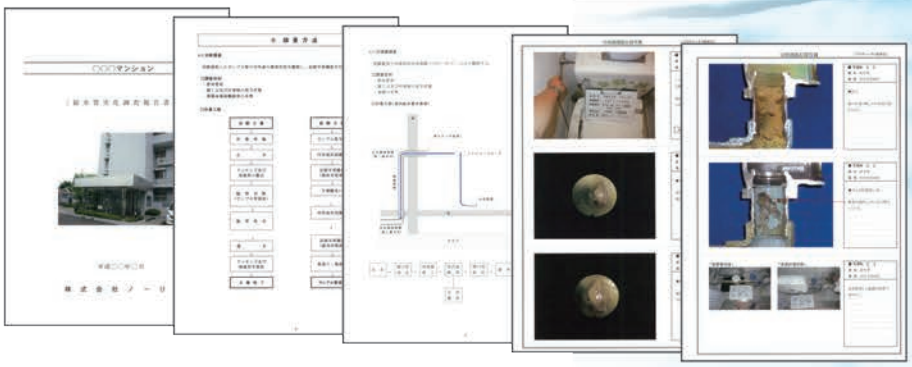
② 内視鏡調査

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

株式会社ヤザキシンメイ

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

たいせつにします プライバシー
17001944(01)

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・・・

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)

●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。

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!

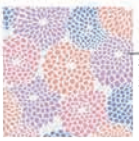
メーカー小売価格
291,600 円～
(税込／工事費別)

「ユパティオ」

Before
狭くてくつろげなかった浴槽が・・・

京都発のテキスタイルブランド
SOU・SOU 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～



SO-SU-U
(素鼠)

菊づくし
移ろい

SO-SU-U
(いろいろ)

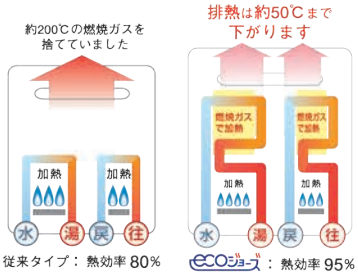
★標準搭載★

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●

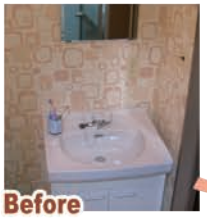


熱効率 給湯95%、ふろ90%を実現
効率アップは家計の負担も低減!
年間約 ¥20,600 の節約!
CO2排出量の低減にも貢献!

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った洗面所が...

●キュービックカウンター●

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。

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

Refresh
より豊かな湯廻りをより安全に創造・提供致します
FS.512646/ISO9001:2008

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

相続手続き Q&A

顧問税理士
山家一洋

成年後見人からの相続手続依頼

以前からお付き合いのある池田司法書士（仮名）から相続手続きをお願いしたいとの連絡がありました。詳しく話しを伺うと、今回亡くなった方は石田さん（仮名）。実際に亡くなられたのは２年前ですが、法定相続人による遺産分割がまとまらず、最終的に家庭裁判所による審判で分割が決定したということでした。亡くなった石田さんは生涯一人身だったため、法定相続人は兄弟姉妹、甥姪の総勢 13 名。

また審判書による分割内容は、不動産以外の預貯金や有価証券は一人の方が代表相続人として遺産を相続し、それらの財産を換価した後に、他の相続人に法定相続分にて分配するという内容でした。

そして、その代表相続人こそ池田先生が成年後見人をしている被相続人の妹である青木さん（仮名）だったのです。そこで、成年後見人である池田先生から成年後見人の代理人として相続手続きをお願いしたいという依頼でした。

まず今回のポイントは、①家庭裁判所の審判による分割 ②代表相続人は成年被後見人であること ③成年後見人の池田先生の代理人として手続きを行う。ということです。

まず各金融機関に必要な書類を確認すると、審判書（正本）、審判確定証明書（原本）、登記事項証明書（原本）、各種委任状、被相続人の除籍、池田先生の本人確認証（コピー）、池田先生の印鑑証明書、代理人である私の本人確認証と印鑑証明書が必要になるということでした。

●銀行での手続：各銀行所定の「相続手続依頼書」の相続人の欄は、『故 石田○○ 相続人代表 青木○○ 成年後見人 池田○○　代理人 私の名前』を名前として一名分の枠の中に記載し、審判書があるため遺産分割協議書による手続きと同様に他の相続人の署名押印は不要ですが、代理人である私の実印を押印します。

●証券会社での手続：代理人として相続手続きを任されているとはいえ、今回、証券会社では相続用の口座開設は成年後見人でなければできませんでした。私が行った証券の売却注文に関しても、意思確認の電話が代理人の私宛ではなく成年後見人である池田先生宛てに連絡が来ます。

今回の手続きは、審判書による手続きだけであれば遺産分割協議書による手続き同様に問題は無いのですが、相続人代表が成年被後見人であり、また成年後見人の池田先生の代理人として手続きを行うということで、とにかく各金融機関での事実関係の説明が非常に大変な案件でした。

金融機関の窓口によっては、審判書があるにもかかわらず遺産分割協議書を求められたり、代表相続人が成年被後見人であるにもかかわらず代表相続人の署名を求められたり等々、色々とありましたが、無事に手続きが終了すると池田先生には大変感謝して頂き、併せて池田先生は現在１２人方の成年後見人をされていると言うことで、「相続の時はよろしく頼むね！」という力強い言葉が印象的でした。　（全国の相続手続支援センター相談事例集Ⅷ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

暑中お見舞い申し上げます

● 地元に育てられ、地元に奉仕する ●

TAKI . CORPORATION

代　表　渡邉多喜男

〒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
よろしくお願い申し上げます

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ー931ー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

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

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ー6
TEL 045ー983ー0110　FAX 045ー983ー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

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
〒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
携帯　090-4938-9332

プライバシーマーク 21000845

よろしくお願い申し上げます

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）

発行／神奈川県不動産賃貸業協同組合　理事長　渡邉　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／渡邉　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7月1日

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

■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 有限会社グリーンサービス伊東

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。

KFC 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