フリージア
Freesia

夏号
2017 VOL.84

神奈川県不動産賃貸業協同組合報

■ 第23回通常総会及び親睦会報告 ……2～3
■「相続法改正」の問題点について（最終回）……4～5
■ 不動産学のススメ　介護⑨ …… 6～8
■ 相続手続き Q&A …… 9
■ オーナー様へ、おすすめ設備のご案内 ……10～11
■〈随筆〉同志と勝手にシンドバッド …… 12～13
■ 業者様より暑中見舞い ……14
■ 役員より暑中見舞い ……15
■「組合員募集キャンペーン」のご案内 ……16

NEWS ニュース

納涼会開催 7月29日（土）PM18:00～20:00
横浜港遊覧納涼会：貸切り屋形船「すずよし」にて

第23回通常総会及び親睦会報告

平成29年5月27日午後4時半より、新横浜国際ホテル4階「ヒルトップ」の間において、組合員総数109人中、本人出席・書面議決書・委任状を含め60人の出席を得て定数を満たし、第23回通常総会を開催いたしました。

ご来賓として神奈川県中小企業団体中央会企画情報部主任、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、各議案は原案通り承認または可決されましたのでご報告いたします。

〈第1号議案〉

平成28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29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。質疑がな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、議案は原案とおり承認可決されました。

〈第4号議案〉

役員選出の件

神奈川県中小企業団体中央会
佐々木兵馬様

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を述べ選出方法を議場に諮ったところ、指名推薦の形式を可とする動議提出があり議長はこれを上程、諮るに出席者全員がこれに賛成されました。

次いで選考委員数と選考委員の選出方法について議場に諮るに、議長一任と決し議長は直ちに出席組合員の中から宇都 信氏ほか6人の選考委員を指名、これを議場に諮るに全員がこれを承認し選考委員もそれぞれ就任を承諾されました。

渡邉理事長

選考委員会開催のため議長は暫時休憩を宣言。この間、開催された選考委員会に於いて理事10人、監事2人を被指名人として推薦。再開後議長はこれを上程、議場に諮った結果、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、当選者は各々就任を承諾されました。

その後、渡邉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、

●平成 29 年度役員構成及び分掌

役　職	氏　名	分掌部会等
理事長	渡邉多喜男	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	髙橋恵美子	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	商品企画部
監事	山家　一洋	会計監査
監事	鴨志田眞司	会計監査

理事長（代表理事）に渡邉多喜男氏、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成されました。

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の後、ご来賓を代表して佐々木兵馬様より心温まるご祝辞を頂戴し、金子清隆専務理事からは無事に通常総会が終了できたことに対する御礼と、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いたしました。

なお、当組合発足間もない平成9年より20年間の永きに渡り理事を務められた伊藤米造氏は、本総会終結時をもって退任なされました。改めて、そのご功績並びにご尽力に対し心からの謝意を表するものです。

総会終了後に、親睦会にご参加の提携業者様より短い時間ではありましたが自社紹介並びに取り扱い商品のPRを行っていただきました。

①日本ハム東販売（株） 横浜営業所 今井誠之課長様
②三井生命保険（株） 二俣川営業部 須藤亘営業部長様
③ADインシュアランスサービス横浜緑 森崎昌彦支店長様
④日本生命保険(相)神奈川代理店第2営業部 井上知亮担当営業課長様
⑤（株）リフレッシュ 宇都 信社長様

休憩を挟み、会場を3階の「ヘンリー」の間に移し、伊東厚彦理事の司会のもと親睦会を開催いたしました。

山家先生

江蔵先生

ご多忙の折にもかかわらず、組合員をはじめご来賓・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、懇親を深め合うことが出来たものと思います。催し物としては、久しぶりにジャズ歌手をお呼びして往年の名曲を熱唱いただき、お楽しみいただきました。

宴もたけなわでしたが2時間は瞬く間に過ぎ、足立剛行常務理事の閉会の挨拶と万歳三唱で親睦会をお開きといたしました。

「相続法改正」の問題点について
ー第３回ー（最終回）

顧問弁護士 竹川忠芳

今回はシリーズの３回目、最終回となりますので、少し難しい問題と少しだけ興味深い話題とをご披露したいと思います。前者については、遺留分制度の内容が大きく変わることをお話ししたいと思います。そして、後者の点は、相続人以外の者で貢献した人に対しても、遺産を付与できないかという点です。

遺留分の制度について

最初に遺留分の制度についてお話ししましょう。現行の民法第１０２８条によれば、妻や子供は法定相続分の２分の１の遺留分を有していると定められています。つまり、妻は遺産の半分が法定相続分だから、その半分の４分の１、子供は長男、二男、三男の３人いれば、各自が６分の１の法定相続分だから、その半分の１２分の１の遺留分をそれぞれ有していると定められています。そして、仮に夫が外にいる愛人に遺産を全てあげるといった遺言をしたとしても、妻は４分の１、長男は１２分の１の遺留分があるので、これを返してもらえる（あるいは、これは最低限相続できる）というのが遺留分という制度だといわれています。言い換えると、夫のする遺言の自由を一部制限する制度が遺留分制度だともいえましょうか。

何故このように夫の処分を一部制限することが合理的なのかというと、諸説があって、簡単に説明するのは難しいのですが、一般的には夫婦・親子が生活を共同にし経済活動を共同にしていれば、夫の築いた財産について妻や子供にも潜在的な共有持分があるはずという説と、夫婦・親子の間では相互に生活保持義務や扶養の義務などを負担しているので、この義務の延長として、死者の財産の一定割合をその財産に依存した者に対しても、生活保障の意味で残してあげる必要があるから、という説などが主張されています。

いずれの理由にせよ、現行法では妻や子供など遺留分権利者は自己の遺留分が侵害されたときは、これによって直接的に利益を得た受遺者等（例えば、愛人）に対し遺留分減殺請求権を行使すると、これを行使した妻や子供は贈与や遺贈の目的物について、受遺者等（愛人）との間で共有状態になると定められております。

例えば、夫が遺言で不動産を全て愛人に遺贈したとき、妻はその４分の１の遺留分減殺請求権を行使すると、愛人４分の３、妻４分の１の共有状態になると定められているわけです。しかし、不動産を共有状態にしたままでは困ってしまい、真の解決にはならないため、結局お金で解決することになるでしょうから、現行法でも価額弁償の制度を定めていて、愛人の方から４分の１に見合う金額を支払うという選択肢を有すると定められております。

今回、中間試案で現行法を改正しようとするのは、このように不動産について遺留分減殺請求権を行使したとき、原則として共有状態になってしまい、例外として愛人側からお金で精算しましょうとの提案権があるだけ、といった定め方は合理的ではないのではないかという問題提起でした。

そして、遺留分減殺請求権を行使したら、原則としてお金で解決することにしたらどうか、どうしても愛人側がお金を支払いたくないとして不動産の一部を（あるいは、いくつもある不動産のうちどの不動産かを）返還したいなら、例外として共有にしてしまうといった方が合理的ではないだろうか、という改正案です。

ここでは、妻と愛人との関係で見たものですから少し違和感があるかもしれませんが、同族会社の事業承継を考えたときには確かに改正案の方がよいようです。例えば、会社経営をしていた父が亡くなり、全ての株式を父が長男に譲る旨の遺言を書いていた

とき、次男が遺留分を主張すると、現行法では株式が共有状態になり、身動きできなくなってしまいます。つまり、共有株式の権利行使の仕方が簡単ではないため、現行法では会社の経営に支障が生じかねません。しかし、改正案では、原則として金銭支払いで解決すべきと定めますから、長男は株式の権利を行使することが可能であり、次男は遺留分に見合う金銭を支払うよう要求できるに止まることになります。

このように、現在の実務上いろいろ問題解決に苦労している点を解決したくて、遺留分制度の法的性質を変更しようというのが改正案です。ほかにも、遺留分については、いろいろな点で改正をしようとしていますが、難しすぎますので、これぐらいにしておきます。

相続人以外の者の貢献を考慮するための方策

次は、相続人以外の者で貢献した人に対して何らかの権利を付与しようとしておりますので、このことをお話ししましょう。

例をあげて説明しましょう。今回の目玉と言ってよい部分ですので、良く聞いて下さい。認知症の父が亡くなり（母はもっと前に亡くなっていたとします）ましたが、生前には長男夫婦が父の面倒を見ていたといった場合です。長男夫婦が面倒をみたと表現しましたが、実際にこの父の面倒を見れるのは会社勤めの長男自身ではなく、長男の嫁が見ていたという場合が多いのではないでしょうか。こうして長男の嫁が一生懸命に義父の面倒を見ていたにもかかわらず、父が亡くなると、次男や三男が出て来て、法定相続分どおりに長男が３分の１で、次男と三男も各自３分の１ずつ遺産を分けるべきであると主張してきたらどうなるでしょうか。

現行法を四角四面に適用すると、長男が父の面倒をみたといえるのかが問題になります。正確には長男が父の面倒をみたのではなく、相続人ではない長男の嫁が義父の面倒をみたのだから、相続人である長男に寄与分があるとはいえないとの主張が出てくる可能性があります。次男、三男からみたら、長男だって自分達と同じではないかということです。

実際にこのような事件が起こりました。このとき東京家庭裁判所は大いに困ったと思いますが、長男の嫁の寄与は長男自身の寄与と認められるという審判を下したことがありました。

しかし、問題なのは、長男が父より早く死んでしまい、長男夫婦に子供がいない場合で、長男の嫁が律義に義父の面倒をみてきたという場合です。この場合には、長男の嫁に相続権はないし、子供もいないから、長男の嫁には全く遺産が入りません。

そこで、改正法は、このように貢献した人が相続人以外にいるとしたら、その人にも遺産の一部を取得できる制度を作る必要があると考え、改正案を作成しました。

ただ、ここで問題なのは、上記の長男の嫁の場合は典型例なのですが、家政婦さんとか介護施設の方とか、隣の方とか、誰でもよいのかという点が問題になりました。なら端的に「請求権者の範囲」を限定しよう、例えば二親等以内の親族に限ることにしようという考え方が主張され、これを「甲案」と呼んでいます。

しかし、事情によっては二親等以外の親族でも請求権を認めてあげた方がよい場合もあるのではないか、だから請求権者で制限するのではなく、「寄与行為の態様」の方で限定すべきではないか、例えば家政婦さんや介護施設の方は有償といえるからダメとするなどの考え方で、これを「乙案」と呼んでいます。

このように、典型例なら誰しも納得するのですが、境界線になると皆が一致できる法律を作るというのは実に難しいことだなと思いました。

以上、いろいろお話ししてまいりましたが、最後に、法務省は昨年７月に相続法改正についての中間試案を発表しましたが、その後も内部で議論を進めていて、その過程で新たに論点がいくつか浮上してきたようです。この７月には、この新たな論点を中間試案として発表するそうですので、その議論については改めて、この誌面をお借りして皆様にお伝えしようかと思います。

不動産学のススメ
介護⑨

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

これまでは健常者等についての介護保険制度についてでしたが、今回は障害者に対する介護支援サービス等についてです。

2. 障害者自立支援法による介護給付サービス及び訓練等給付サービス

（1）障害者自立支援法とは

身体障害者福祉法、知的障害者福祉法、精神保健福祉法、児童福祉法を一本化したのが障害者自立支援法で、市町村が責任を持ってサービスを提供する制度です。したがって、障害の区別なく共通の給付を受けることができます。

障害者自立支援法に基づく給付サービスを自立支援給付と言います。自立支援給付はさらに次の種類があります（図表－１参照）。

（図表－１）自立支援給付の種類

名　称	内　容
介護給付	介護保険のサービスとほぼ同様ですが児童デイサービスや行動援護、重度障害者包括支援などがあります
訓練等給付	自立訓練、就労移行支援、就労継続支援、共同生活援助の４つがあります
サービス利用	相談支援事業者から利用計画作成などの支援を受けた場合計画費
自立支援医療費	自立支援医療機関が行う医療を受けた場合
補装具費	義肢（義手･義足）、車いす、座位保持装置、歩行器、杖、義眼、補聴器、眼鏡、重度障害者用意思伝達装置などの購入

（2）自立支援給付

次に自立支援給付の種類について詳しく見てみましょう（図表－２参照）。

（図表－2）居宅生活支援

種　類	サービス内容
居宅介護（ホームヘルプ）	自宅での入浴、食事、排泄などの介護保険と同様です
重度訪問介護	重度の肢体不自由者で常時介護が必要で食事や移動支援
行動援護	外出や危険回避のための支援
児童デイサービス	日常生活の基本的動作や集団生活への適応支援
短期入所（ショートステイ）	介護保険と同様で施設で食事、入浴などの介護支援
重度障害者等生活支援	居宅介護サービスなど複数のサービス支援

（3）日中活動支援

次に日中活動支援について説明します（図表－３参照）。

（図表－3）日中活動支援

種　類	サービス内容
通所療養介護	病院などでの機能訓練、介護、日常生活上のサービスを提供します
通所生活介護	入所支援施設などで食事などの介護や創作的活動などの支援します
自立機能訓練	リハビリや身体機能の維持回復を目指します
自立生活訓練	知的障害者、障害児などの生活能力の維持、向上を支援します
就労移行支援	就労を目指す障害者に対する一定期間の職場実習体験などの支援
就労継続Ａタイプ支援	雇用型と呼ばれるもので一般企業で雇用が見込まれる障害者を対象に知識及び能力の向上を支援します。従来の福祉工場などに該当します
就労継続Ｂタイプ支援	非雇用型と呼ばれるもので一般企業に雇用が結びつかない障害者や高齢で就労が困難な人に知識及び能力の向上を支援します。従来の授産施設などが該当します

（4）夜間共同生活援助

次に日中は就労し、または就労継続支援などを受けた障害者を対象に夜間グループホームなどの夜間共同生活援助について説明します（図表－４参照）。

（図表－4）夜間共同生活援助

施設名	内　容
グループホーム	知的障害者及び精神障害者の相談や日常生活上の援助を支援します
ケアーホーム	知的障害者及び精神障害者の相談や日常生活上の援助や食事などの介護を支援します。障害程度区分2以上の人が対象です
施設入所支援	障害者支援施設での夜間の介護などの支援を行います

（5）自立支援医療

従来の精神通院医療、更生医療及び育成医療をまとめて自立支援医療としました。手続きや利用者負担が共通化されました。

（6）サービス利用計画作成費

障害者が指定相談事業所などに相談に行きどのようなサービスを受けたらよいのかなどのサービス利用計画書の作成など６ヶ月間集中的に支援するもので、対象者は

①退院や家族の進学など住環境の支援 や

②単身者で知的障害者や精神障害者など

です。なお、一般的な相談として障害者相談支援事業があります。

（7）市町村の地域生活支援事業

非常に多岐にわたり障害者の支援を行います（図表－５参照）。

（図表－5）地域生活支援事業

名　称	内　容
相談支援機能強化事業	相談支援事業者などの相談機能を充実させ、サービス利用計画障害者などの一般相談支援事業の強化をめざします
居住サポート事業	公的住宅及び民間住宅など入居手続きなど障害者の居住環境をサポートします
成年後見制度利用サポート事業	平成22年の改正により、市町村の必須事業になりました。申立て費用及び後見人の報酬などの全部または一部を助成します
その他の事業	コミュニケーション支援事業、地域活動支援センター機能強化事業、日常生活用具給付等事業、移動支援事業等があります

（8）障害区分の判定手続き

障害者の介護給付についてはケアマネジメントが導入され、１次判定の共通調査項目として介護保険の 79 項目にさらに 27 項目の認定基準があり、１次判定として、介護保険と同様要支援 1.2、要介護１～５の判定がなされ、さらに、市町村審査会において２次判定がなされ障害区分として１～６段階の認定がなされます。

アセスメント（事前評価）としては障害程度区分と勘案事項調査及び訓練・就労評価があります（図表－６参照）。

（図表－6）アセスメント（事前評価）項目

障害程度区分				
生活関連	ｺﾐｭﾆｹｰｼｮﾝ	行動	身辺･移動等	麻痺等
買い物･調理･炊事等	視力、聴力など	パニックや不安定行動	整髪･内服･排尿･薬の内服等	下肢･関節じゅくそう
勘案事項				
地域生活	就労	日中活動	介護者	居住
外出の頻度、入所･入院歴	過去の就労経験等	主たる活動場所等	介護者の有無等	生活の本拠
訓練就労評価	移動･動作･身辺･生活･就労及びコミュニケーション項目など			

注意したいのは障害区分の数字が若いほうが程度が重く、介護保険の区分と逆になります。

なお、訓練等給付費につきましては１次判定のみで障害程度区分を行い、暫定支給されます。

（9）補装具のサービス利用について

①**償還払い**……次の流れになります（図表－7参照）。

（図表－7）償還払いの手続き

市町村に補装具費支給の申請、
↓
市町村が審査して支給決定します。
↓
補装具費支給券の交付
↓
補装具の購入サービスの提供･費用の支払い
↓
市町村に領収書と補装具費支給券を提出
↓
補装具費支給

②**代理受領**……次の流れになります（図表－8参照）。

（図表－8）代理受領

市町村に補装具費支給の申請、
↓
市町村が審査して支給決定します。
↓
補装具費支給券の交付
↓
補装具の購入サービスの提供･
補装具費の代理受領にかかる委任状作成
↓
補装具業者へ利用者負担額の支払い
↓
補装具業者は領収書とひきかえに
補装具費支給券を受領
↓
補装具業者は市町村に委任状と補装具費支給券を提出
↓
補装具業者は補装具費支給を受ける

なお、低所得者は利用者負担額の減免申請も合わせてできます。

（10）利用者負担

いままでは定率負担でしたが平成 22 年の改正により応能負担が原則となりました。また事業者の代理受領も認められています。

①障害者の利用負担

月ごとの利用者負担は上限があり次のようになっています（図表－ 63 参照）。

（図表－63）利用負担

	生活保護	低所得者(注)	一般１(注)	一般2(注)
負担額	0円	0円	9,300円 (4,600円)(9,300円)	37,200円

（注）低所得者は市町村民税非課税世帯を言います。

（注）一般１は入所施設利用者以外で市町村民税課税世帯で所得割 16 万円以下の人です

（注）一般２は生活保護・低所得者・一般１以外の人です

（注）4,600 円は居宅、通所の障害児で市町村民税課税世帯で所得割 28 万円未満の場合

（注）9,300 円は入所利用の 20 歳未満及び障害児で市町村民税課税世帯で所得割 28 万円未満の場合

②医療型個別減免制度

病院など医療型入所施設や療養介護の場合医療費と食費の減免があります。20 歳以上の施設入所者は認定収入として障害者年金の額のうちの一部が負担となりそれ以上は負担はありません。

③障害者の家族が多い場合

障害福祉サービス受給者が 2 人以上の世帯では医療費の合算した額が基準額を上回る場合は高額障害福祉サービス費が償還払い方式により支給されます。介護保険の負担費も含まれます。

④食費等実費負担額の減免

20 歳以上の入所者は月額 58,000 円を限度として食費・光熱水道費が設定されます。又、補足給付としておおむね手元に 25,000 円が残るように補足給付があります。

上記のような利用者負担区分は障害児でも 20 未満までは 20 歳以上と同様月ごとの負担額が定められています。

なお、平成 24 年 6 月には「障害者総合支援法」が成立し、障害者の範囲に難病が追加されたり、重度訪問介護の対象者を肢体不自由者に限らず拡大し、また、ケアーホームをグループホームに一元化することになりました。ただし、常時介護、移動、就労及びコミュニケーション支援や支給決定手続きは従来どおりです。

相続手続き Q&A

顧問税理士
山家一洋

一枚のメモから

「息子が亡くなって、どうしていいか分からなくて…」と、A子さんから相談がありました。

お話をお聞きすると、A子さんは、早くに旦那さんを病気で亡くし、一人息子のC男さんと親子2人で暮らしてきました。C男さんは、20年前、高校を卒業し板金業の職人になる夢を抱き、県外の企業に就職しました。就職して5年くらいは、お正月は帰省していましたが、その後はだんだん多忙になってきました。それでもA子さんは、体調を崩していないか、何か困っていないか、などと連絡をしていました。返事は決まって「何ともないよ、無事に過ごしているから、心配いらない」でした。

そんなある日、C男さんの上司という方から「C男さんが、病気で亡くなった」と連絡がありました。A子さんはビックリし、すぐに指定された病院に行きました。そこには、冷たくなっているC男さんが横たわっていました。母親であるA子さんにはずっと黙っていたようでしたが、C男さんは重い病気と診断され、何年か前から仕事をするのもままならなくなっていて、入退院を繰り返していたようでした。それでも、熱心な仕事ぶりと、親しみやすい人柄から、会社の仲間や友人などの手を借りて、最後の日まで暮らしてこられたようでした。慌ただしく葬儀を終え、一息つくと、こみあげてくる悲しみを抑えられず、数か月間放心状態で暮らしておられた時に、葬儀社さんから、相続の手続きの案内をもらい、「これだけは私がしなければ」と思い立ち、当支援センターにご連絡をいただきました。

A子さんのお手持ちの資料を基に、財産を調べると同時に、再度C男さんの荷物をご確認いただき、財産の手掛かりを調査しました。その中に、仕事のこと等を書き留めていたノートが見つかり、そこに「何月□円（○銀行）」と何行にもわたってメモが書いてありました。○銀行は、A子さんの県にある地銀です。問い合わせたところ、C男さん名義で預金が見つかり、まとまった金額になっていました。

それから1年後、A子さんはC男さんが勤めていた会社の皆さんにお礼を言いたくて訪問されました。そこでC男さんの仕事の様子などを聞いていると、「C男さんは、母の家を建て直してやるんだ、そのためにお金を貯めているんだ」と言っていたそうです。離れて暮らしていても、たった一人の家族を誰よりも大切に思っていた気持ちは親子共に同じでした。C男さんが大切に貯めていたお金を相続したA子さんは、自宅を建て直し、C男さんの遺品を保管しておく部屋も作り、親子の絆を大切に、日々暮らしていらっしゃいます。

特に家族が離れて暮らしている場合での財産調査の手掛かりは、故人の身近なものにあるものだな、と思うとともに、家族を大切に思う気持ちに距離はないのだな、と感じた事例でした。

（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

花水木

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

お部屋の乾燥対策に！
梅雨こそ室内干しがおすすめです！

快適な室内で
時間を気にせずお洗濯

室内用物干 スポット型 ホスクリーン SPC 型 + 室内用物干し竿 ホスクリーン QL 型

※SPC型2本+QL型使用時

品番： QSC-15/QSC-23

セット内容

・SPC-W(標準サイズ)	×2
・QL-15-W/QL-23-W	×1
・ポール掛けフック	×2
・竿立てホルダー(STH-1)	×1

注意 QL型は、塗装仕上のため金属などの硬質な物との接触は、塗装がはがれる原因となるためご注意ください。

SPC 型

ワンタッチ着脱

荷重目安ガイド

※SPC型1本当り8kgまで

GOOD DESIGN
※SPC型が受賞

KIDS DESIGN AWARD
QL型:2016年/SPC型:2012年

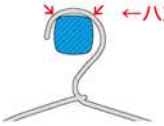
QL 型

やわらか素材

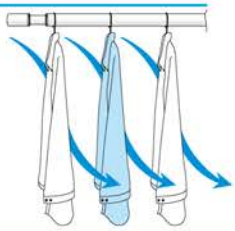
脱落しにくい段差付き

ハンガーの向きが揃いやすい、風が通り抜ける

ハンガーが竿の 2 点に接することで、ハンガーの向きを揃えやすくする効果があります。



風通しの違いを
動画でチェック！



QSC-23 工事費別セット標準価格 18,000 円（税別）のところ ▷▷ **工事費込特別価格 18,500 円（税別）**

室内用物干 竿昇降型 ホスクリーン UTM 型

品番：UTM-S-W/UTM-L-W

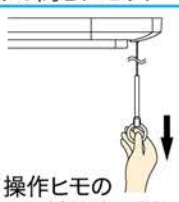
※洗濯物を掛けた状態で竿の上げ下げはできません。

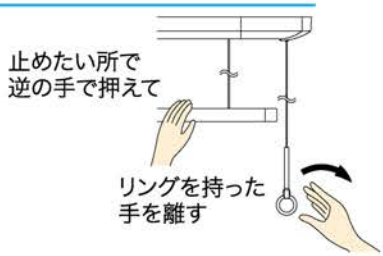
荷重目安ガイド

荷重超過を竿の両端の赤色表示で知らせます。(8kg超)

KIDS DESIGN AWARD
URM型:2012年

お好みの高さにセット





UTM-S-W 工事費別セット標準価格 23,700 円（税別）のところ ▷▷ **工事費込特別価格 23,700 円（税別）**

給水管の劣化診断をしてみませんか？

皆様の大切なライフラインであるお住まいの給水配管の中は、普段見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。ぜひ劣化診断をお勧めいたします！

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

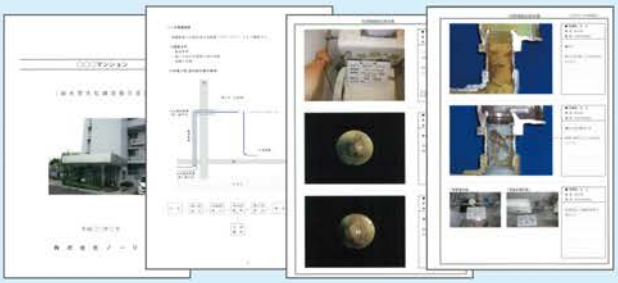
調査箇所

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

●「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。

暮らしに役立つ最新設備、イロイロ揃っています！

エコで高性能・多機能な商品をご購入またはご契約いただいたお客様に、商品を**特別価格**でご提供しております。この機会に是非ご活用ください。

Yupatio
Yupatio HIROY

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
0.75 坪サイズ
849,960 円～(税込／工事費別)

★標準搭載★
浴槽自動洗浄機能
●おそうじ浴槽

Cubo キューボ

※イメージ

洗面化粧台 キューボ
メーカー小売価格
183,600 円～(税込／工事費別)

スクエアなデザイン
●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。バケツも安定する大容量！

PROGRE プログレ

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！

ガスビルトインコンロ プログレ
メーカー小売価格
291,600 円～(税込／工事費別)

■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/

プライバシーマーク 17001944(01)

Refresh
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

同志と勝手にシンドバッド

江蔵耕一（えぞうこういち）

日本では六十歳になると会社の定年を迎え、還暦といって第二の人生に向って歩みだす。だから、還暦の同窓会は同窓会の中でも一味違うものがある。それまでは順風万帆に大過なく過ごしてきた人が還暦を境に人生の転機が訪れる人が多い。

私の先輩である、N氏は一部上場のメーカーを還暦で退職したが子会社に行かず、障害者である子供の面倒を見る施設のコンサルタントとして今日まですでに二十年以上働いておられる。「福祉」という共同社会（ゲイマンシャフト）に「会社」という利益社会（ゲゼルシャフト）から身を投じ、会社では得られなかった貴重な体験をされ会社時代より生き生きと活動されている。

一方私には定年もなければ職を変えるという転機もない。毎日が淡々として現在の仕事である自由業を続けている。おそらく死ぬまで続けるかも知れない。開業してから四十年間転機というものはなかった。

会社員や公務員の人は退職金と、厚生年金や共済年金が支給され、ぜいたくさえしなければそれなりに老後を過ごせる。年金がなくなるというのはうそである。明治八年に制度化された旧軍人恩給から始まった現在の年金制度がすぐになくなるわけがない。年金制度はそれほど「ヤワ」ではない。これからも社会保障制度の一つとして息長く存続する制度なのだ。

反対に自由業は会社組織でない限り、厚生年金はなく、納めていれば国民年金のみである。しかし、会社組織にしている自由業は悲惨である。なぜなら、月給を、四十六万円以上もらっていると、六十五歳になっても厚生年金はビタ一文もらえない。しかも六十五歳過ぎても月給をもらっているとそれに対応する厚生年金相当額は徴収されるのだ。つまり、せっかく払ってきた厚生年金を満額もらうには無給で働かねばならない。だから、六十五歳過ぎても働いている人は給料を安くしないと、厚生年金は受給されない。

六十五歳を過ぎるまで、家族ため、子供達のため働いてきた自営業者やサラリーマンにとって厚生年金をもらえないのは理不尽ではないかという思いが消えない。

◇◇◇◇◇◇

さて、ここからいよいよ本題に入る。人生の中で転機のひとつと言われるのはやはり、結婚と仕事であろう。

事務所を開業してから、今日まで、妻は献身的に家庭と仕事場を両立してくれており、今でも仕事場での共同作業は続いている。したがって、現在まであるのは妻や家族のおかげである。

妻との関係はこれまでの子育てや、仕事場での共同作業を意味するが、それ以上に妻との関係は「同志」の関係にあった。なんでもいっしょにやっていくというのはある意味では大変である。なぜなら、四六時中いっしょにいるわけで「同志」になるには相当の信頼関係がないと、やっていけないのである。そして信頼関係はすぐに芽生えるものではない。「同志」になるには時間がかかる。

しかし、妻との信頼関係は知り合った時点からすでに芽生えていた。昭和四十七年七月三十日が私達の結婚記念日である。当時私は一時神奈川県庁を辞めて海上自衛隊幹部候補生学校に入学したもののすぐに退学して無職であった。にもかかわらず、妻は相模原市の市立中学校の事務員として働いており、私が再度県職員の試験を受けてその年の十月に採用されるまでは私の面倒をみてくれた。そして妻はぐちひとつ言わなかった。

私は無職である私の面倒をみてくれる女性に私の一生をささげても尽くしきれない思いでいっぱいだった。この女性なら一生を伴にしてよいという思いがあり、それが結婚という一つめの転機であった。それ以来「同志」としての妻は今も健在である。

◇◇◇◇◇◇

二つめの転機は現在の仕事に就いたのがそうである。私はふるさと九州の志布志市の安楽小学校の一年か二年生の時小学校に来る巡回サービスの白黒の映画を観て一つだけずっと記憶に残った場面を忘れられなかった。それは日本映画で題名は忘れたが、執行官が主人公の家屋などの財産に「差し押さえ」の紙をぺたぺた貼っている場面であった。なぜかしら、子供心に他人に財産を取られることが非常に恐怖心を抱かせたのであった。

それは、私の本家である江蔵家でもそうなりかけたのである。母に聞いた話であるが父方の祖父が亡くなり家督相

続した長男である一番上の伯父が連帯保証人になり、本家の土地建物が一時差し押さえられそうになったことがあった。私の父は海軍に入るまで鹿児島市内の理髪店に丁稚奉公しており、お客さんのなかに弁護士がいて、本家の災難を相談するとすぐに対応してくれて、差し押さえをまぬがれたのであった。何もわからなかった亡き父の心中は察するに余りある。

連帯保証人になると法律上本人と同様の責任が生じる。単なる保証人と異なり、債権者からいきなり、差し押さえを受けても文句は言えない。これが単なる保証人であれば債権者に対し、まず本人に催促してくれと言う抗弁権（催告の抗弁権という）あるいは本人の財産を最初に差し押さえてくれと言う抗弁権（検索の抗弁権という）を行使することができるのである。だから、兄弟、親戚間では絶対連帯保証人になってはいけない。

私は小さい時、母方の祖母宅で過ごした経験から、将来は自分も土地建物を持つという考えを捨てなかった。父の仕事の関係で、いつも全国を転勤していつも借家住まいであったからなおさら戸建住宅に執着したのである。

ただし、高校生までは普通の生徒であったから、大学に進み一部上場会社に就職し、一生を終えるという漠然とした考えしか持たなかった。

大学も法学部を選んだのもつぶしがきくという単純な考えでしかなかった。だから、一、二年生まではクラブ活動にかまけて成績は振るわず、三年になってから優の数が少ないので一部上場会社への就職は無理であった。

そこで、一発勝負にかけて司法試験に臨んだが、あえなく三回も落ちてしまった。それでランクを落とし、国家公務員上級職と、都庁、神奈川県庁の試験を受けて、二勝（都庁と、神奈川県庁）一敗（国家公務員上級職）となり、地方公務員の道に進んだのである。

しかし、土地建物という財産についてはまだこだわりがあった。そして、現在の仕事に関係する一大転機が訪れることになる。

◇◇◇◇◇◇

神奈川県庁での最初の仕事は都市計画法や建築基準法、道路法等の公共用物に関する仕事で、国有地や県有地の財産の払い下げ、管理も兼ねていた。特に国有地の払い下げの一部手続きや用地買収の手伝い等も含まれていた。

その中で、国や県が都市計画法により、個人の土地を買収する場合、かならず、国家資格である、不動産鑑定士に依頼して不動産鑑定評価書を徴して買収価格を決定するのである。

この資格を取るには時間がかかる。試験は三段階に分かれていて最初は短答式といって「不動産の鑑定評価理論」と「不動産に関する法規」について択一試験がある。次に「不動産の鑑定評価理論」「民法」「経済学」及び「会計学」について三日間の論文試験がある。最後に一年から三年の実務修習があり、最後に口頭試問があって、ここまで合格してはじめて不動産鑑定士として国交省に登録され開業できる。

初めて不動産鑑定評価書に接したとき、これは一生の仕事にしても価値があると確信したのである。細かいことは省くが要するに、鑑定依頼があると、不動産鑑定士は自分の全責任で不動産の価値を理論的に導き出し、不動産鑑定評価書という成果品を依頼者に交付して報酬を得る仕事であり、結論に至るまでは誰の影響も受けずに粛々として作業を行う。

その意味では一種の「オタク」的な仕事であり、研究者のような気分にもなれる。しかし、その責任は重く、いったん、書いた不動産鑑定評価書は一人歩きを始める。会社の株主総会での財産の根拠となり、裁判では裁判官の判決の資料にもなるし、競売評価では最低売却価格の基準にもなる。近年では、地価公示価格や相続税評価の元になっている。

不動産鑑定士の仕事のパターンは一日のうち半分は事務所内での仕事であり半分は現地調査である。一日現場もあるが近いところは午前中に現場や取引事例を見たりして午後はパソコンを使い、鑑定評価書の作成や計算業務及び附属資料の作成となる。

一見「ルーティンワーク」のように見えるが「人は十人十色」というように不動産も同様で「十不動産十色」なのだ。だから、どれひとつとして同じ不動産は存在せず、毎回そのつど真剣勝負で臨まなければならない。人様の大切な財産である不動産を勝手に値付けして報酬をいただくのであるから、各方面からのアプローチや知識が必要になる。

実務修習の講師をやった時に私は「鑑定士となんとかは三日やったらやめられない」といつも説明していた。それは作業の対象が人間ではなく自然のひとつである不動産であり、調査すればするほど不動産は答えてくれ、決して人間のようにうそはつかないことを日常の業務の中で感じることができる。この仕事はきわめて中立的な立場に立てるので依頼者の顔色をうかがう必要はあまりなく、私は「天職」として認識し、四十年間従事してきたが、実務修習の講義の時はいつも「鑑定って、誰にもほぼ気を使わないで勝手にシンドバッドできる仕事ですよね！」と言って締めくくっていた。

暑中お見舞い

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

感動に包まれる上質の結婚式を
アルカンシエル横浜
luxe mariage
リュクスマリアージュ
忘新年会・歓送迎会・祝賀会など各種ご宴会もお承り致します！
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
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

Delight to the future
日光建設株式会社
アパマンショップ
代表取締役社長　前田（まえだ）　亮祐（りょうすけ）
apaman　shop　net　work
〒239-0807　神奈川県横須賀市根岸町2-21-1
TEL：046-836-2323　FAX：046-836-9258
URL：http://www.nikkoks.com　e-mail：ceo@nikko-ks.jp

有限会社 双美
ふたみ
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

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
横浜市都筑区茅ケ崎中央 8-33 サウス・コア 2F
TEL 045-942-4942　FAX 045-942-4927
URL http://www.housemate.co.jp

★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

KA 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://kokusai-hotels.com/shinyokohamakokusai/
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

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

YS Energy

産業用太陽光発電設置管理

代表取締役社長 佐藤　進

YSエネルギー株式会社
〒332-0012 埼玉県川口市本町3丁目2番21-702号
TEL・FAX 048-224-2464

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

税理士法人 YMG林会計

社員税理士 山家　一洋
Kazuhiro Yamaya

〒226-0025 横浜市緑区十日市場町861-6
TEL：045-983-0110 FAX：045-983-5617
e-mail：yamaya@ymgnet.co.jp
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（マツシマ）　信之（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 nma.tpo.21.21@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29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/

組合員拡大キャンペーン実施中!!

期間：7月1日～9月末

詳細はＨＰをご覧いただくか、もしくは組合事務局までご連絡ください。

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