



おちやんの

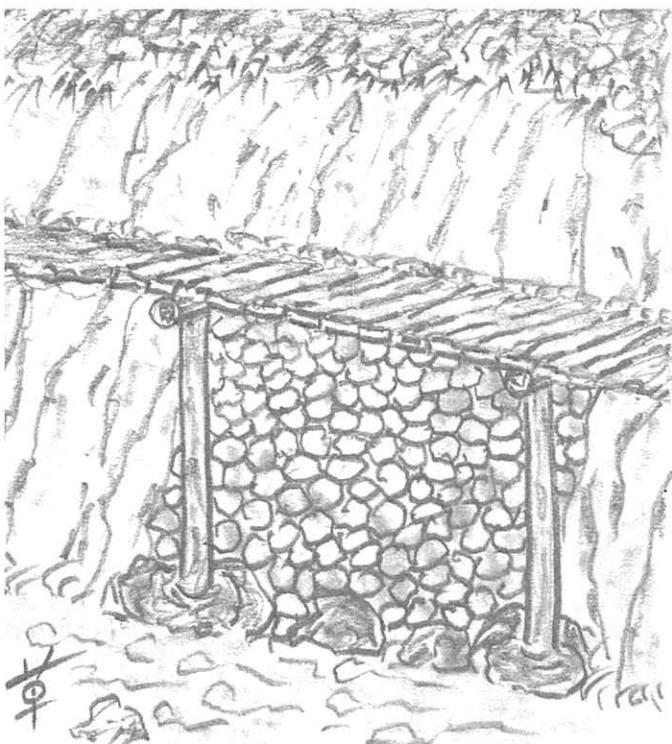
レイシボー ニュース

埼玉県知事免許(11)第8048号

株式会社 大和不動産

第228号

発行 2020年12月15日



木曽の棧 (かけはし)

木曽の棧は長野県木曽郡上松、福島間にあり。

応永7年（1400）絶壁の木曽川沿いに並行して架かっていた。丸太の柱の上には横板が並べられていた。しかし旅人が松明を落としたことで、橋は燃えて焼け落ちてしまった。その後の、慶安元年（1648）に新たに作られた橋には崩れ止めの石垣が敷き詰められ強固なものになっていた。

図は当時のだが、丸太の柱は岩に穴を空けて立ててある。

『木曽の棧(かけはし)』

ちいきちいき

今月の主な内容

お世話になります	部長 井田 泰史	1
賃貸管理オーナー通信Vol.46		2
排水管清掃の大切さ		3
相続Q&A 知っておきたい認知症の備え ～2つの成年後見制度、どちらを利用すべき？～		4
お部屋のトラブルレスキューチーム Vol.19		5
オーナーズニュース		6
オーナー様アンケート結果報告		7・8
船井総研 賃貸住宅市場最新コラム		9
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第19回		10
青木弁護士の徒然事件簿		11~12
ちいきちいき:『中山道』 「その9. 続膝栗毛6『名所・名物』」		13
不動流動:『希望の光に向かって』		14
読むシリーズ:『20世紀以後の米大統領と 主な出来事を読む(2)』		裏面



株式会社 大和不動産®

さいたま市浦和区高砂1丁目2番1号
TEL 048-833-7868

◆定休日のお知らせ◆

誠に勝手ながら、下記日程は定休とさせて頂きます。

1月の定休日 6日 13日 20日 27日（毎週水曜日）

15日(金)終日と29日(金)午後は、社内研修の為お休みとさせて頂きます。

なお、12月25日より2021年1月3日は年末年始休業となります。

水漏れ等緊急の場合は、お手数ですが、

03-3570-6095(コールセンター)までご連絡下さいませ。

お世話になります



上席不動産コンサルティング部 部長
井田 泰史

師走の候、皆様におかれましては益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。

上席不動産コンサルティング部の井田です。コロナ禍で、私たちの生活様式も様変わりいたしました。リモートワークやネットショッピングも身近な事になりつつあります。また、街中を歩く人のマスク着用率も大変高く、三密を避ける感染防止の意識も根付いてきました。しかしながら、感染者数は増加の一途を辿り、収束までの道のりはまだ遠く、先行きに対する不安を拭い去る事は出来ない状況です。

さて、「週刊東洋経済(11/28)」の「人が集まる街 逃げる街」で、連載150回目の記事に『浦和』が掲載され、自然や公共施設が充実した住みよい街として紹介されました。浦和は江戸時代に中山道の浦和宿として栄え、大宮台地上の安定した地盤にあり、別荘地としての評価が高かったようです。また、関東大震災の際、難を逃れた人々が押し寄せた理由として、東京へのアクセスの良さ、高い下水道整備率、教育環境の充実が挙げられています。自然豊かで美しい別所沼近辺には多くの画家が集結し、鎌倉と並んで画家の街ともいわれるようになったと記述されています(記事一部抜粋)。特に印象深い書込みとして、浦和に住む多くの人が、浦和在住である事に胸を張って誇らしげに答えるという部分は、地元の不動産屋として、この上なく嬉しいと感じました。

昨今の浦和では、商業地は分譲マンションの建設ラッシュで、場所によっては「マンションの前に高層マンション」というケースも目の当たりにします。また、駅徒歩圏の人気エリアでは狭小な建売分譲住宅の販売も多く、良しに付け悪しきに付け「人が集まる街、浦和」を象徴しています。また、高砂で昭和39年に開業した「埼玉商銀信用組合」は、変遷を経た上で、現在は「あすか信用組合」ですが、9月に閉店して大宮支店(熊谷支店と統合)に移転しました。旧浦和支店は入札が行われて、高値で落札されたとの情報も入っています。低金利下で経営環境の厳しい金融機関は生き残りをかけて、支店統合や撤退もしくは合併等の流れにますます拍車がかかっていくと思われます。

金融機関とは別に、コロナ禍で撤退を余儀なくされているファミレス等の飲食業界も大変です。時代の移りわりの中で新陳代謝が繰り返される業界であっても、コロナ禍での強制退去は、街の顔触れが変わり、街の魅力が色褪せていく恐れがあります。

商業地の高度利用や店舗撤退の影で、古き良き街並みが失われ、衰退しつつある商店街を案ずる声を耳にする事があります。「住みたい街ランキング2020」でも、浦和は10位(大宮は4位)にランクインし、その人気も安定的に推移すると思われます。しかしながら、守るべき街並みや残すべき建造物がその街の魅力となる時代になっています。これから時代は「人が集まる商店街、古きも新しきも融合できる商店街」という考え方が必要かもしれません。

寒さが身に染みる時節、体調を崩さぬようご自愛ください。どうぞ、来年もよろしくお願ひいたします。

建物を安全で快適に長く使用していく為には！

いつもお世話になっております。大規模修繕課高橋と申します。オーナーの皆様から管理を当社にお任せ頂き誠にありがとうございます。建物劣化が進む前に修繕を行えれば修繕費を抑えられ経済的寿命をも延ばすことが可能です。

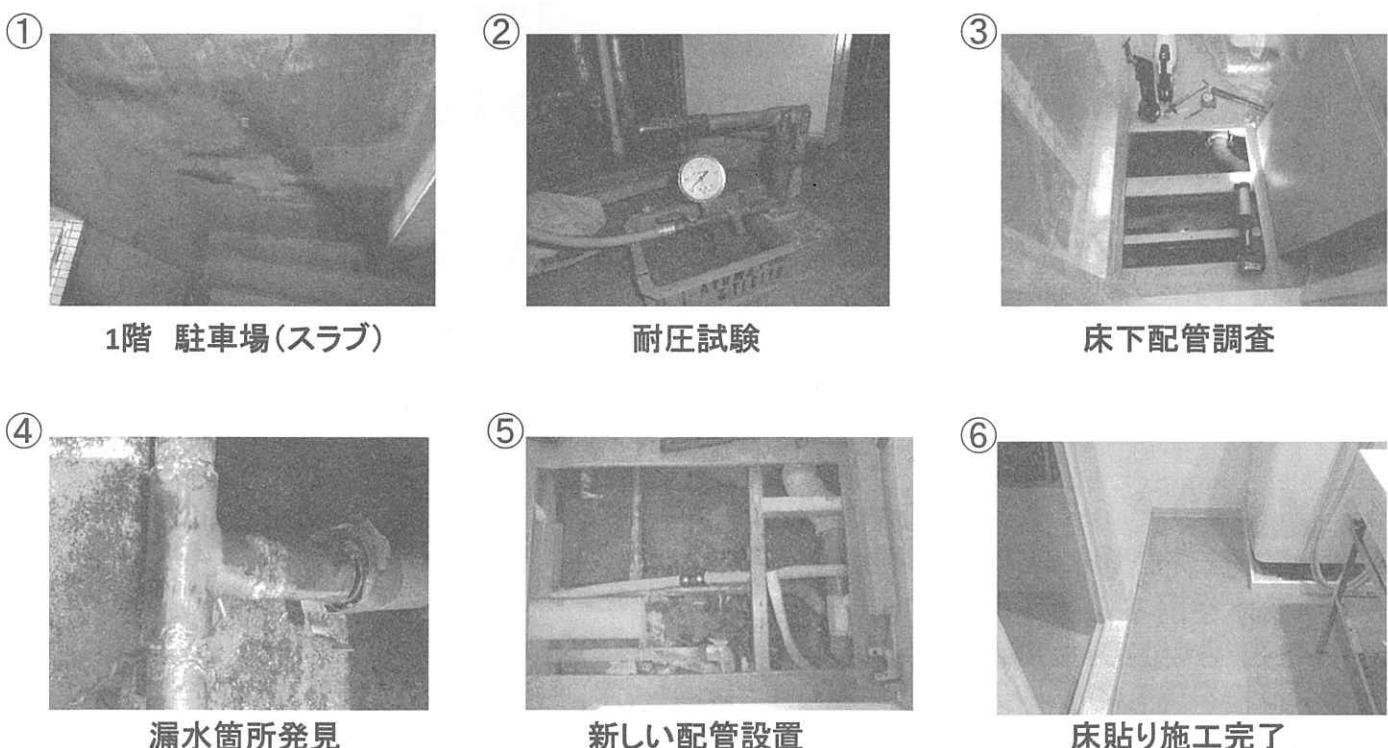


大規模修繕課
高橋 富男

雨以外の可能性

当社が管理を任されている築31年の鉄筋コンクリート6階建ての物件にお住みの入居者様より、雨漏れがあると連絡を頂きました。数日に渡り現地を確認したところ雨があがった後も漏水が続いている状況でした。そこで、単なる雨漏れではなく他の原因を考え、パイプスペース内の配管に耐圧試験、漏水箇所調査を行ったところ、雨漏れではなく給湯管の漏水が原因と判明いたしました。様々な要因を検討し早目早目の対応していくことが、管理上重要であることを更に心にとめて管理にあたって参ります。

漏水調査から施工完了までの流れ



社員紹介

2020年4月に新卒入社しました、小林 拓也と申します。研修期間を経て、10月より大規模修繕課に配属されました。現在、建物診断に同行し、建物の基礎知識を勉強しております。同行した際には、修繕の箇所を見ると同時に、修繕方法や原因も学んでおります。一日も早く、オーナーの皆様により良いご提案が出来るよう日々精進して参りますので、何卒よろしくお願ひ申し上げます。



大規模修繕課
小林 拓也

排水管清掃の大切さ



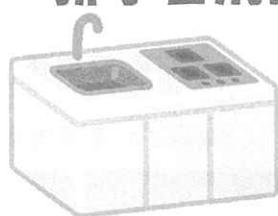
**排水管が詰まると漏水事故につながります。
損害賠償請求も？**

取締役部長
井上幸範

日常生活で台所や洗面台、浴室などの排水管は油汚れや髪の毛などが常に流れていますので、定期的に排水管を清掃することが必要です。先日、弊社管理のマンションで排水管が詰まり、室内の洗濯機の排水溝から汚水が逆流して室内にあふれる事故が発生しました。入居者様の家財や家電などが汚水で汚れて、オーナー様は損害を賠償することになってしまいました。入居者様は原状回復まで数日、ホテルにお住まい頂く事態となり、宿泊費用、家財などの被害の賠償や家賃減額にもなってしまいました。民法改正の2020年4月以降は、貸室・設備等の滅失によって、通常の居住ができなくなった場合、賃借人に責任がある場合を除き、賃料はその滅失部分の割合に応じて当然に減額されます。従来は「減額請求できる」とされていましたが、改正民法では「減額される」としました。

排水詰まりによる事故が起きる前に、排水管清掃を実施していきましょう。

排水管清掃はこのような不具合を解消します。！



台所

- ・水を流すと水が上がってくる
- ・水を流すとボコボコ音を立てて流れる
- ・異物を流してしまった
- ・完全に水が流れない

浴室

- ・浴槽・洗い場の水はけが悪い
- ・排水を流すとあふれる
- ・おそらく髪の毛が詰まっている
- ・異物を流してしまった

洗濯機排水

- ・洗濯をすると臭う



洗面台

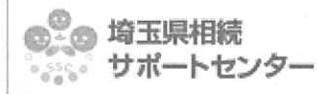
- ・排水が臭う
- ・完全に水が流れない



排水管清掃をおすすめしております！

埼玉県相続サポートセンター 相 続 Q & A

2020年12月15日号



電話:048-711-9183

埼玉県相続サポートセンター
古丸 志保

知っておきたい認知症の備え ~2つの成年後見制度、どちらを利用するべき?~

こんにちは。埼玉県相続サポートセンターの古丸(こまる)です。

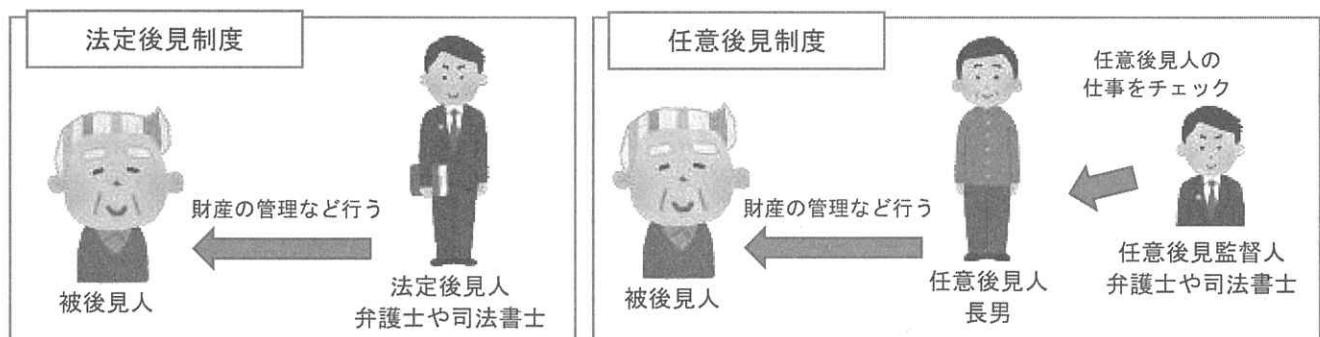
超高齢化社会といわれる昨今、長生きはとても喜ばしいことですが医療や介護に限らず、認知症の備えも重要になってきました。「認知症」をはじめとする判断能力の衰えは、不動産の売買から定期預金の解約といった日常生活の様々な手続きにまで制限を与えてします。

このような場面で利用される「成年後見制度」ですが、この制度には「法定後見制度」と「任意後見制度」の2つがあります。前回、認知症対策は「法定後見制度」を使わないで済むようにすることとお話ししましたが、この2つの制度の違いについて確認しておきましょう。

「法定後見制度」は認知症などにより判断能力がなくなってしまった場合に、家庭裁判所に申し立てをして成年後見人などを選任してもらいます。そのため、自分が希望する人が後見人になるかは分かりません。最近は弁護士や司法書士といった専門家が選任されることが増え、毎月2万~6万円程の報酬の支払いが必要なようです。

これに対して「任意後見制度」では、自分に十分な判断能力があるうちに「もし判断能力がなくなったら、私の財産の管理や契約などを代わりにやってね」と、お願ひする人を自分で決めて契約をしておくことができます。法定後見制度と違い、自分が決めた人に任せられる安心感がありますね。

任意後見制度を利用するときは公正証書で契約をします。実際に判断能力が衰えたと判断されたときは家庭裁判所に申し立てをして、任意後見人が財産の管理などを行うこととなります。家庭裁判所には「任意後見監督人」の選任をしてもらい、その人が任意後見人の仕事をチェックすることになります。任意後見監督人にも、毎月1万~3万円程の報酬の支払いが必要です。



成年後見制度は判断能力が衰えた方を保護・支援する制度です。そのためのチェック機能として、法定後見制度では弁護士や司法書士といった専門家が後見人になることが増えてきています。任意後見制度でも自分が任せたい人を後見人とすることはできますが、弁護士や司法書士といった第三者（任意後見監督人）がチェックをしていきます。状況によってはこのチェック機能が、デメリットといえる制約になるかもしれませんね。次回も法定後見制度と任意後見制度について、もう少し詳しくお話しします。

埼玉県相続サポートセンターでは無料で相続・認知症対策・不動産のご相談を受けております。どうぞお気軽にお電話下さい。

◆一般社団法人 埼玉県相続サポートセンター 無料相談 実施中◆

さいたま市浦和区高砂1-2-1 エイペックスタワー浦和 オフィス西館307

◎お問い合わせ・面談のご予約はお電話で！ ☎ 048-711-9183

★無料相談実施中！ご希望の方はお電話でご予約下さい★



VOL. 19

お部屋のトラブル レスキュー隊！



カスタマーサービス課 リーダー 山田信市



冬の到来を目前に、またコロナ関連のニュースを目にするようになりました。
コロナ感染者数が増加傾向にあり、更なる感染予防対策が必要になっています。

コロナを発端とする賃貸物件への影響

さて、昨年末から感染が取り沙汰されたこのコロナウィルス感染症ですが、賃貸物件につきましても、少なからず影響がありました。それは、感染予防対策の一環で「在宅勤務」をする方が増えたことによるトラブルです。

今回は 2 ヶ月に渡って、このコロナ禍を発端とするトラブルをご紹介致します。

今月は、まずひとつ目、『ごみ置場のトラブル』です。

在宅の増加→ごみの増加

コロナウィルス感染が増える以前から、ごみ置場については同じ建物の入居者様のみならず、近隣の方からもご連絡をいただきました。主な内容は、

- 1)ごみ置場が荒らされている(例:カラスや野良猫等)
 - 2)ごみ出しのマナーが悪い(例:分別やごみ出しの曜日が守られていない)
- などです。

都度、注意文書を配布するなどの啓蒙活動を行ってまいりましたが、この度の在宅勤務者増加によりごみの量も次第に増えたと考えられ、比例してごみ関連のご連絡も多くいただくこととなりました。

ネットから溢れたごみは誰のせい…？

当然、入居者様お一人お一人のご協力が必要となりますので、ゴミ出しマナーについては継続して啓蒙活動を続けております。が、動物等による被害については、現地にネットを設置していたとしても、ゴミ増加が原因でそこから溢れ出たゴミが荒らされることもあり、入居者様の努力だけでは解決しない部分があるのも事実です。

いつもきれいなごみ置場のために

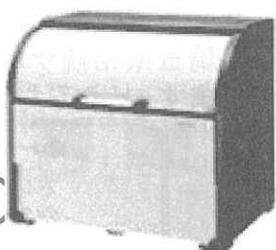
そこで弊社では、自社施工にて市場価格よりも安価で設置可能な「ごみストッカー」を随時ご提案しております。ごみストッカーを設置すると、動物の被害からごみが守られるばかりでなく、ごみ置場の景観がよくなり、物件のイメージアップにも繋がります。

今回は、ご興味を持たれたオーナー様のために、ご紹介チラシを同封しております。ご自身の物件に設置をお考えの際は、是非お気軽にお問合せください。また、今後弊社よりご提案させていただくこともありますので、何とぞご検討の程、お願ひ申し上げます。

*次回は、コロナを発端とする『騒音のトラブル』をご紹介致します。

カスタマーサービス課
TEL:048-824-1353

弊社施工でごみストッカーを！
同封のチラシをご覧ください。



オーナーズニュース



2020年度 人気設備ランキング TOP15



全国の賃貸仲介会社、管理会社327社に対し、2020年8月27日～10月5日に賃貸住宅の設備に関するニーズを探るため、下記の2つのテーマでアンケートを行いました。今回はアンケートを基に入居者様のニーズの変化について確認していきましょう。

テーマ①この設備がなければ決まらない			テーマ②この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる								
単身者向け物件		設備	ファミリー向け物件		設備	単身者向け物件		設備	ファミリー向け物件		設備
順位	変動	設備	順位	変動	設備	順位	変動	設備	順位	変動	設備
1位	→	室内洗濯機置き場	1位	→	室内洗濯機置き場	1位	→	インターネット無料	1位	→	インターネット無料
2位	→	TVモニター付きインターフォン	2位	→	独立洗面台	2位	→	エントランスのオートロック	2位	→	宅配ボックス
3位	→	インターネット無料	3位	→	追い焚き機能	3位	→	宅配ボックス	3位	→	エントランスのオートロック
4位	→	独立洗面台	4位	→	TVモニター付きインターフォン	4位	→	浴室換気乾燥機	4位	→	追い焚き機能
5位	→	洗净機能付き便座	5位	→	洗净機能付き便座	5位	→	ホームセキュリティ	5位	→	システムキッチン
同6位	→	エントランスのオートロック	6位	→	インターネット無料	6位	→	独立洗面台	6位	→	ホームセキュリティ
同6位	→	備え付け照明	7位	→	システムキッチン	7位	→	24時間利用可能ゴミ置き場	7位	→	浴室換気乾燥機
8位	→	宅配ボックス	8位	→	ガスコンロ（二口・三口）	8位	↑	システムキッチン	8位	↑	防犯カメラ
9位	↑	ガスコンロ（二口・三口） （前回1位）	9位	→	エントランスのオートロック	9位	↑	TVモニター付きインターフォン	9位	↑	ウォークインクローゼット
10位	↑	浴室換気乾燥機 （前回16位）	10位	↑	備え付け照明 （前回11位）	10位	↑	エレベータ	10位	↑	24時間利用可能ゴミ置き場
11位	↑	暖房便座 （前回9位）	11位	↑	宅配ボックス （前回12位）	11位	→	防犯カメラ	11位	↑	エレベータ
12位	→	エレベータ	12位	↑	エレベータ （前回10位）	12位	↑	ガレージ	12位	↑	床暖房
13位	↑	システムキッチン （前回11位）	13位	↑	浴室換気乾燥機 （前回15位）	13位	↑	ウォークインクローゼット	13位	↑	TVモニター付きインターフォン
14位	↑	室内洗濯物干し （前回14位）	14位	↑	ウォークインクローゼット （前回20位）	14位	↑	洗净機能付き便座	14位	初	遮音性の高い窓
15位	↑	防犯カメラ （前回13位）	15位	↑	BC・CSアンテナ （前回14位）	15位	↑	IoT機器	15位	↑	ガレージ

(出典：2020年10月19日 全国賃貸住宅新聞)

■前回のランキングとの比較

テーマ①の浴室乾燥機、ウォークインクローゼットは前回と比較し、大幅に順位を上げています。
これまで付帯していることで物件の価値を上げていた設備は、無いと決まらない最低限の設備へと変化している傾向が読み取れます。

■新型コロナウイルスの影響

上記の第14位に遮音性の高い窓（二重サッシ等）が初めてランクインしました。また、他人との接触を避けられるTVモニター付きインターフォン、自宅での料理を楽しめるシステムキッチンなども順位を上げており、コロナ禍による需要拡大の可能性がうかがえます。

Point

入退去の多い春のお引越しシーズンに向けて、ご所有物件の設備を改めて見直してみましょう。
今回のランキングからも、賃貸物件の入居者様が求める設備は、ハイグレード化していることがわかります。
賃貸物件の通常仕様として求められる設備、トレンド、コロナウイルス等の需要や市況を掴み、入居者様から選ばれる物件とは何か、常に把握をしておきましょう。

「オーナー様へのアンケート」結果報告

2020年8月、今年も、オーナー様へのアンケートを実施させていただきました。貴重なご意見をありがとうございます。個々の内容に対して、丁寧に対応してまいります。今後とも「オーナー様の分身」として努力をさせていただく所存です。よろしくお願ひします。

実施対象:アパート・マンションオーナー様

実施期間:2020年8月

ご回答いただいたオーナー様 169名

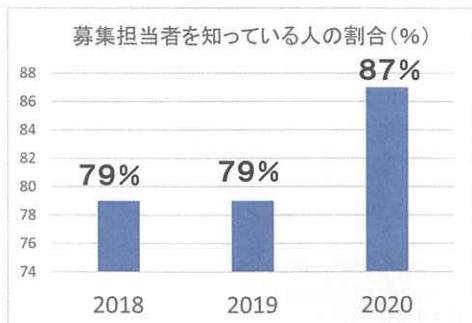


資産コンサル業務について

例年同様に、**ご相続・ご資産の承継**に不安をお持ちのオーナー様が数多くいらっしゃいました。当社は、不動産に重点を置いた相続対策、税務対策のサポートをさせていただいております。今後はチームとして対応いたしますので、宜しくお願ひ致します。

募集業務について

■募集担当をご存じですか？



「募集担当者」を知っているとご回答いただいた方が87%でした。(昨年79%) 今後も100%となるよう、改善をしてまいります。

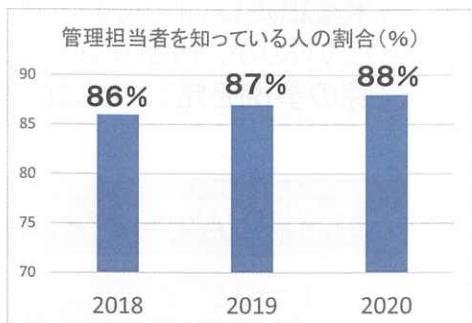
■募集業務に満足していますか？



募集業務の満足度については69%でした。(昨年66%) 今後も募集状況のご報告、入居対策のご相談をさせていただき、入居率向上に努めてまいります。

管理業務について

■管理担当をご存じですか？



「管理担当者」を知っているとご回答いた
だいた方が88%でした。(昨年87%)
今後も100%となるよう、改善をしてまい
ります。

■管理業務に満足していますか？



管理業務の満足度については80%でした。
引き続き、安心してお任せいただける管理を
してまいります。
今後とも、更なる入居率向上を目指してま
いりますので、ご支持をお願いいたします。

たくさんのご意見ありがとうございます。

オーナー様より頂いたご意見の一部をご紹介いたします。

■今年より「建物の設備点検年間スケジュール」を作成し1月に発行しました。賃貸経営に役立っていますか？

- ・建物の早期修繕手配に非常に役立っている。
- ・時期の概算予算が分かり便利です。
- ・年間スケジュール表に明記されていることにより、各点検項目がすぐに分かり役立っている。
- ・年間の予定が立てられる。

■「建物診断報告書」での提案について

- ・修繕するにあたり悪い所がよく分かり、価格も具体的なので計画が立てやすい点がとくにありがとうございます。
- ・建物の修繕すべき点を理解出来た。
- ・屋根、外壁塗装など建物の保持に役立った。

■オーナー様より頂いたご意見

一つの事にいろいろな部署から連絡があると迷ってしまいます。

ご意見に対する対応

今後は、チーム制(賃貸・PM・資産コンサル)へシフトし、オーナー様専属の賃貸担当者・PM担当者・資産コンサル担当者がチームとなり対応させていただきます。

従来の機能別組織体制は、オーナー様にご不便や不感を抱かせてしまう場面がございました。

そこで、2020年10月より組織体制を今までの縦割りの組織から「チーム制」に変更致しました。

変更の目的は①オーナー様のご満足度向上 ②オーナー様お一人おひとりに寄り添った賃貸経営サポート及び不動産の資産形成のお役立ちです。

その他たくさんのご意見を頂き、誠にありがとうございました。今後も業務品質向上に努めてまいります。

船井総研 賃貸住宅市場最新コラム



株式会社
船井総研
賃貸管理グループ
チーフ経営コンサルタント
一之瀬 圭太

「バランスシート経営で資産活用できているかチェックしよう②」

前回ご紹介したバランスシートですが、将来を想定して作成することで、実際にご自身の資産が増えていくのか・減っていくのか、判断するうえで大事な3つのポイントを知ることができます。実際の事例を見て、どんなことがわかるのか、見てみましょう。

チェックすべきバランスシート3つのポイント

【あるオーナーのバランスシート】



①→①'

純資産が10年で増えているかどうか？ →OK

②→②'

現預金が10年で増えているかどうか？ →OK

③→③'

資産総額が10年で増えているかどうか？ →OK

上記はあるオーナー様のバランスシートです。3つのポイントで資産のバランスシートが良いかどうかを判断しましょう。

①純資産が増えているか？

まず大事なのは、『純資産』（資産全体で『借り入れなどがない、純粹に自分のもの』である資産）が増えているかどうかです。一般的には賃貸物件の場合、借り入れなどをしていても返済が進むと純資産は増えていきますが、物件の価値が急に下がっていく場合、この純資産は減っていくことになります。純資産が減っていく場合は危険信号の経営です。

②現預金が増えているか？

経営を続けていくうえで、今の資産の将来を見ると、儲かっていくかどうか、資産が増えていくかどうか、はシンプルに『現預金が増えているか？』どうかでわかります。現金が増えていく経営であれば問題ありませんが、生活費がひつ迫し現金を残せない、物件の改修に費用をかけられない、となると早期に対策を打っていく必要が出てきます。

③資産総額が増えているか？

最後に、資産総額が増えているか、です。ご家族・ご親族に資産を引き継ぐ場合、最終的にご家族の将来を考えると、資産全体が長期にわたって増えていくことが一番望ましい経営となります。なかなか何もせずに資産総額が増え続ける、ということは少ないので、将来を見越してどう資産を形成していくか、ということが最後のステップになります。

大和不動産の【無料カンタン資産診断】のご案内

大和不動産では、上記のバランスシート経営を簡単にサポートするための無料診断をスタートしました。わずか90分のヒアリングができる、本格的な資産診断です。詳細は、同封のDMにてお問い合わせください。

子や孫へ伝承しておきたい『論語』の教え

第19回

麗和好学塾 専任講師 青柳浩明



し がんえん い
子、顔淵に謂いて曰く、
これ すなわ
之を用うれば則ち行い、之を舍つれば則ち藏る。
ただ われ なんじ こ あ
唯 我と爾とは是れ有るかな。(述而第七)

《通釈》

孔子が顔淵に向かい語られた。

「自分が用いられれば（道義に沿い力を尽くして）活動し、
自分が無用の存在であるような遭遇を受ければ（将来に向けて余暇の時間を
学問に充て）能力を高めておく。
(このような生き方が出来るのは) まず私とお前だけだろう。」

《ビジネス訳》

順境・逆境のいずれにおいても、最善の生き方をしましょう。

《小人》※よくいる人

登用されたら“上がり”と思い違いをして手抜きをはじめ、冷遇されると周りを怨んだり自暴自棄に陥る。

《閑話》

あなたに何の落ち度が無くとも、突然、あなたが閑職に追い込まれることがあります。連帯責任、ライバルの登場、社内での誹謗中傷、責任転嫁、上役から嫌悪される等々。想定されるリスクに対して、いくら用意周到に手を打っていたとしても限界があり、防ぎようのない“逆境”と言えます。

孔子の説いた、状況に応じた変幻自在な出處進退、は実に自由で、時々で最善に生きることに滞ることはありません。

四字熟語「用行舍藏」（「用捨行藏」とも）の出典が本章句です。「舍」とは、「余（土を伸ばすスコップ）十口（ある場所）」で構成され、手足を伸ばす場所、休み所や宿舎のことを意味し、本章句では、解任されたり冷遇されたりして暇を持て余している状況のことです。

一般的に、“人生に三回は修羅場が訪れる”、と言われますが、この修羅場がこの「舍」です。「舍」では、世間、組織、他人を怨み、自暴自棄になり、何も手につかず、快楽に逃避します。閑職に追い込まれることは、失望感や喪失感から、失恋に似ており、何も手につかなくなります。そのときに、あなたがどう振る舞えるかは、それまでに何を会得していたかにかかっています。その時点になって考えても心も頭も異常状態ですから詮無きことです。それまでに何を学び、何を会得していたかが全てなのです。（了）

弁護士 青木 幹治 の 徒然事件簿

<会社経営者の事業承継について考えてみましょう。>(その7)

1 会社の事業承継において、「9の(4)」で、「「自社株」を後継者に集中させるためには、贈与、売買、相続などにより移転させます」の内、今回は、前回の「相続」に関連して「遺言」を取り上げます。



弁護士
青木 幹治

- (1) 事業承継においても、「遺言」による相続対策は重要です。
(2) 遺言は、「(その1)の6」で、会社オーナーが指名した後者に事業を承継させるための財産の移転となります。

- (ア) 事業承継の対策を練った上で遺言書を作成します。遺言書は書き換えができるので、後日後継者に変更がある場合は早期に書き直すものとします。
(イ) 後継者への「自社株式」を取得させる割合は、特別決議ができる3分の2とすることが望ましいのです。その理由は「(その3)の8」で述べてあります。
(ウ) さもなければ、後継者に普通株式を、その他の相続人に議決権制限株式（配当優先株とする）を相続させるように考慮すべきです。
(エ) オーナーは、遺言書の「附言事項」に、会社に対する想いと、スムーズな事業承継のために後継者を指定し、遺産を承継させる理由などを記載し、相続人間に説明し、相続人間に揉め事が生じないようにすることも大事です。
(オ) 遺言書は、「自筆証書」よりもその効力に問題が起き難い「遺言公正証書」とし、遺言の内容は、専門家に相談するなどして慎重に決定する必要があります。

(3) 遺言をするに当たっては、次の事項に留意しましょう。

- (ア) 後継者に、上記の通り、経営権を安定させるに足る数量の株式、あるいは種類株式、その他の重要な資産を取得させます。
(イ) 後継者以外の相続人に対しては、少なくとも遺留分を満足させる資産を取得させます。
a) その対応策として、受取人を後継者とし、後記の遺留分侵害額の支払に足りる金額を取得できる生命保険契約を締結しておくのも一策です。
b) あるいは、一定額の財産を生前贈与し、家庭裁判所の許可を受けて、相続の開始前に遺留分の生前放棄（民法1049条）をして貰うようにします。
(ウ) 「遺留分減殺請求」は、「遺留分侵害額請求」（民法改正（令和元年7月1日）に変更されたので、遺留分は侵害額の金銭請求のみとなり、具体的金額の請求があれば、その翌日から遅延損害金の支払義務が発生することになります。
a) 金銭の代わりに相続財産を交付すると、従前とは異なり、税務上、当該物を売却して金銭を支払ったものとみなされ、譲渡所得の課税があります。
b) 遺留分は、「相続の開始及び遺留分を侵害する贈与又は遺贈があったことを知った時から1年間行使しないとき」、又は「相続開始の時から10年を経過したとき」に時効によって消滅します。（1048条）。
(4) これまで述べた「生前（相続前）」になす「売買」と「生前贈与」の承継方法に対し、「死後」のためになす「遺言」と「死因贈与契約」の承継方法との特長点を対比しておきます。

- (ア) 「売買」は、一般的に言えば、承継者と被承継者との相続財産の関係を切断できるメリットがあります。
- (イ) 株式については売買ではなく、特典のある生前贈与の検討が重要です。
- a) 「生前贈与」は、オーナーの存命中に承継させる便宜さがあり、また株式評価の特例、贈与税・相続税の免除の規定を適用することができます。
 - b) しかし、それが「特別受益」に該当すると相続財産への「持戻し」が問題となるので、遺言書で「持戻免除」の意思表示をしておく必要があります。
 - c) 「特別受益」に該当する贈与の評価時期が相続時（民法1043条）となるので、遺留分の価格が上昇することがあります。
- (ウ) 「死後」の承継方法である「遺言」と「死因贈与」には、次の特徴があります。
- ①事業承継では、「遺産分割協議以外の方法で事業用資産を承継させる。」ことが重要であって、「遺言書」を書き置くことで、それを実現できます。
 - ②「遺産分割協議」による場合は、相続開始時に「株式」等が準共有状態となります。が、遺言を遺すことによりこれを防止できます。
 - ③遺言と死因贈与の場合は相続に伴う執行が必要になり、手間と時間が掛かるデメリットがありますが、それは専門家に委任することで省くことができます。
- (5) 遺言書がなく、遺産分割協議となり、その協議が整わないと、議決権が行使でなくなります。
- (ア) 遺産分割協議が成立しないと、株式は相続人の「準共有」状態になり、株主権を単独で行使できる者はいないので、取締役すら選任できず（株式数の過半数による「普通決議」を要する），会社の運営ができない状況になります。
- (イ) <共有者による権利行使者の決定>は、通常、共有物の管理に関する事項として、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決します（民法252条本文）。
- (ウ) 会社法106条は、共有者による権利の行使について、「株式が2以上の者の共有に属するときは、当該株式についての権利を行使する者1人を定め、株式会社に対し、その者の氏名又は名称を通知しなければ、当該株式についての権利を行使することができない。ただし、株式会社が当該権利を行使することに同意した場合は、この限りでない。」と規定しています。

以上

青木幹治法律事務所：さいたま市浦和区高砂1-2-1エイペックスタワー浦和 オフィス西館307
ご連絡・ご相談はこちら・・・☎ 048-764-8100

★青木幹治氏 プロフィール★ 宮城県白石市の蔵王連峰の麓にて出生。埼玉県蓮田市在住。東京地検を中心に、北は北海道の釧路地検から、南は沖縄の那覇地検に勤務。東京地検特捜部検事、内閣情報調査室調査官、福井地検検事正などを経て、最高検察庁検事を最後に退官。検察官時代は、脱税事件を中心に捜査畑一筋。平成18年よりさいたま地方法務局所属公証人に任命。相談者の想いを汲みとり、言葉には表れない想いや願いを公正証書に結実させてきた。平成28年5月弁護士登録。座右の銘は「為せば成る」。

ちいきちいき

『中山道』その9、『続膝栗毛6』 名所・名物



さくら 草五郎

馬籠の宿（現・岐阜県中津川市）で弥次郎兵衛は偶然ある男と出会うのだが、それはさて置き、弥次喜多両人は足早に須原、野尻を過ぎて上松（あげまつ）の宿に差し掛かる。上松と先の福島間には難を極めた木曽の桟道（かけはし）がある。木曽の桟道と言えば、美濃赤坂を過ぎた辺りで、木曽のかけはし太田にわたし（略）という子供たちの歌を耳にしている。二人はようやくそこにたどり着いた。

木曽の桟道（かけはし）というは、福島上松の間にて、右は高山つらなり、ひだりは岩石鋭くてそばだち、木曽川のながれさかまき、數丈の谷深く、両岨（りょうそば）よりかけわたす橋、むかしは藤蔓（ふじぐる）をもちいて桁（けた）とし、板をならべて往来通行した（略）

と、岩肌、渓谷共に険しく、橋の渡し方も難あり、という様子がうかがえる。ここで旅の道順では「上松、福島の間」とすべきところを「福島、上松の間」と一九が敢えて記しているが、それは中山道は江戸日本橋を起点に京都に向かう街道であることから、日本橋側を先に敢えて示したものと思われる。

上松には先に記したとおり、一九の捉えた芭蕉の句碑がある、そこには桟道の桁に簾を用いたことが詠まれている。

ここで弥次喜多の道中記に戻るが、桟道を過ぎて二人が福島に入ると、そこには立派な関所がある。喜多八が柄にもなく、景色の良さに感心したまでは良かったのだが、近くの橋の欄干には沢山の落書きがある。そこで喜多八が「俺もなんぞか書いてやろう」書き始めた。すると喜多八は役人らしき男二人に咎められる。喜多八は相手が誰であろうと素直に言うこと聞く男ではない。しかし弥次郎兵衛は捉えられてはかなわんと、しきりに詫びをいれるのだが、そう簡単には収まらない。そこで弥次郎兵衛が喜多八に何やら合図をすると、喜多八は途端に気が触れたように騒ぎ出す始末。役人は気が触れていると見て、それでは話にならない！と、弥次郎兵衛に注意を促し、喜多八は開放され事なきを得るのだった。

弥次喜多はこれ幸い、と先を急いで、宮ノ越を過ぎ藪原辺りに到着。

すると、どこかから「休んでござりまし。木曽のお六櫛かってござりまし」と声が掛かる。

喜多八は「ここでいつぶく呑みやしょう」と茶屋に入ると亭主もすかさず、「おはようござりました。あなたがたお土産に桜皮のたんじやく、墨流しのたんじやくおかいなさんし」と櫛を買えという。つづいて女房は「お六櫛、みつ櫛、すき櫛、いろいろござります」とさらに売り込む。

ここ木曽藪原のお六櫛は現代にも伝わる伝統工芸品である。

実は弥次喜多、かなり手前の馬籠あたりまでは懐が寂しくなり、心に任せた旅もしにくく遊びも控えていたのだが、馬籠の宿で、弥次郎兵衛は偶然旧知の官兵衛という男と出会い、宿を共にし、これ幸いと金子を借りていた。以来、たちまち気分勇んで贊川の宿にたどり着くと。

金かりてあたたまりたるふところはお臍（へそ）も笑うお茶のにえ川

贊川にも関所があったが、福島に關所が出来てから贊川は副關となっていた。

弥次喜多はその贊川をあとに本山の宿に向かう。すると向かいから大勢が両側に並んで声々に何やら呼び掛けている。よくよく聞けば、それは相州小田原のういろう売りの一言だった。中山道本山まで足を延ばして口上を述べるういろう売りといい、お六櫛の売り込みといい、中山道木曽路の商いはたくましいものだと感心はしても、二人は冷やかすそぶりもなく、先を急いで洗湯の宿にたどり着く。

次号、中山道その10『続膝栗毛7』につづく

不動流動

『希望の光に向かって』

関東では立冬（11月7日～21日）の間、晴天が長く続いた。雲一つない青空は実に爽やかでとても冬とは思えない程だった。正に小春日（季語＝冬）、行楽日和でもあった。

いくら穏やかな晴天が続いたとはいえ、新型コロナウイルス感染問題を抱えるうちは、「おいそれと出かけるわけにはいかない」と、いう人も多い。そうは言っても、国の政策である Go To トラベルのように、消費者にとっては格安のお得感が伴うとなれば、だれでも利用したくなる。国は感染拡大を防ぐことも大切だが、経済を支えることも大切だ。そういうしている内に、11月後半に向けて感染者が増え始めた。北海道、埼玉、東京、神奈川、大阪などで一日の感染者数を更新し始めた。その増加の原因が Go To キャンペーン又は外出者の増加によるものと見られている。冬はただでさえ空気が乾燥し湿度が下がる。北海道の急な増加の原因はそこにあるという。

さて、この先どうするべきか……。

ある議員が、さらりと次のような意味の言葉を述べた。

「マスクを使い、手洗い、うがいをし、三密を防ぐ事、そうすれば怖くは無い」と。

また一般人で「体はどこも悪いところがないんです。」という97歳の元気な知人女性は、「私は、あれから（コロナ禍）あまり出歩かないようにしているんです」

と、当然のことのように答えた。コロナ以前は何処にでも歩いて出かける人だったが、出歩くことが少なくなった分、足を弱らせる事のないようにと祈るばかりである。

感染防止のポイントはやはり、マスク、手洗い、うがい、三密防止に尽きるようだ。

そうは言っても、コロナで既に、日本ばかりか世界中の人々が甚大な被害を被っている。

何をどうするべきか？自身にそれらを述べる術はない。ただ伝えたいことは、ドキュメンタリー再現映像にナレーションと共に浮かび上がったタンザニア？の少女の姿だった。

日本の企業人達が三大感染症の一つのマラリアに立ち向かい、糸に殺虫剤を練りこんで編んだ「命の蚊帳」を開発し世界に広めた。それにより、死者100万人を40万人に抑え込んだという執念の物語だった。自身が伝えたかったのは、8キロ先から命の蚊帳を手に入れるために、幼い弟を背負い、希望の光に向かって歩き続けた少女の姿だった。

草五郎

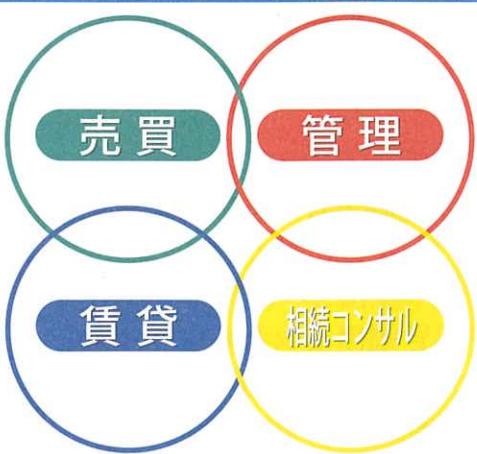
20世紀以後の米大統領と主な出来事を読む（2）

20世紀前半では、民主党のフランクリン・ルーズベルト大統領（第32代）が4期目で惜しくも死去、そして同じく民主党のジョン・F・ケネディー大統領（第35代）が暗殺されました。本号では第36代から現在までの大統領と主な出来事を読んでみましょう。

代	名前	党	在任期間	主な出来事
36	リンדון・ジョンソン	民主	1963.11.22 ~1969.1.20	ニューヨーク世界博覧会。アポロ1号炎上。世界初高速鉄道、東海道新幹線開業。中華人民共和国初の核実験。第三次中東戦争。
37	リチャード・ニクソン	共和	1969.1.20 ~1974.8.9	アポロ11号月面着陸成功。大阪万国博覧会。ウォーターゲート事件。第1次オイルショック。
38	ジェラルド・R・フォード	共和	1974.8.9 ~1977.1.20	アポロ（米）とソユーズ（ソ）ドッキング成功。アメリカ建国200年祭。バイキング1号火星着陸。
39	ジミー・カーター	民主	1977.1.20 ~1981.1.20	ニューヨーク大停電。南米ガイアナでカルト集団自殺。中東平和条約調印。イラン・イラク戦争
40	ロナルド・レーガン	共和	1981.1.20 ~1989.1.20	レーガン暗殺未遂事件。女性最高裁判事誕生（サンドラ・デイ・オコナー）。スペースシャトル1号機打ち上げ。大韓航空機事件。
41	ジョージ・H・W・ブッシュ	共和	1989.1.20 ~1993.1.20	天安門事件。ベルリンの壁崩壊。湾岸戦争。ソ連の崩壊。ブッシュ、ゴルバチョフS T R T調印。中国、韓国国交樹立。
42	ビル・クリントン	民主	1993.1.20 ~2001.1.20	世界貿易センタービル爆破。ホワイトハウス襲撃。国連50周年記念集会。タイガー・ウッズの人気。マザー・テレサ死去。
43	ジョージ・W・ブッシュ	共和	2001.1.20 ~2009.1.20	アメリカ同時多発テロ。アフガニスタン戦争。スペースシャトル空中分解。イラク戦争。北朝鮮初の核実験。スマトラ島沖地震。
44	バラク・オバマ	民主	2009.1.20 ~2017.1.20	パリ同時多発テロ事件。ハイチ地震。チリ地震。東日本大震災、福島第一原発炉心溶解。西アフリカエボラ出血熱大流行。
45	ドナルド・特朗プ	共和	2017.1.20 ~	金正男殺害される。米中貿易問題。126代新天皇・徳仁が即位。新型コロナウイルス世界的流行。東京オリ・パラ2020延期。
46	トランプ（共）VS バイデン（民）	未定	2020.11.3 大統領選	バイデン勝利宣言するが、トランプ、不正選挙を訴え敗北を認めず裁判に持ち込み？難航。今だ調整中。

草

不動産のことならご相談下さい！ URL:<https://www.home.co.jp>



大和不動産の経営理念

私達は常に研鑽し、お客様第一主義に徹したサービスに努め、地域一番店としての気概をもって明るい豊かな都市づくりに貢献します。

大和不動産はお客様の資産運用のために専門のスタッフの力を結集してトータルサポートいたします。

浦和店

048(824)1161

武藏浦和店

048(866)5777

大宮店

048(796)4003