



大ちゃんの

埼玉県知事免許(12)第8048号
株式会社 大和不動産

レインボー ニュース

第249号

発行 2022年9月15日



『TAMAZO FESTA 2022～「絆」Music & Dance～』 「ちいきちいき」

今月の主な内容

お世話になります	武蔵浦和店統括部長 谷澤愛之	1
賃貸管理オーナー通信Vol.67		2
排水管洗浄の大切さ		3
賃貸管理スタッフ通信		4
オーナーズニュース		5
船井総研 賃貸住宅市場最新コラム		6
青木弁護士の徒然事件簿		7~8
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.40		9~10
相続Q&A 意外と大変!相続手続きの戸籍集め		11
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第40回		12
ちいきちいき:『TAMAZO FESTA 2022 ～「絆」 Music & Dance～』		13~14
読むシリーズ:『十三夜を読む』		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いただきます。

10月の定休日 5日 12日 19日 26日(毎週水曜日)

25日(火)は社内研修の為、お休みとさせていただきます。

水漏れ等緊急の場合は、お手数ですが、

050-3142-1306(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

時事歳々



武蔵浦和店統括部長
谷澤愛之

さわやかな秋晴れの季節となりました。皆様におかれましては益々ご健勝のこととお喜び申し上げます。また、平素は格別のご高配を賜り誠にありがとうございます。武蔵浦和店の谷澤です。

さて、弊社は2022年10月より第46期を迎えることができます。これもひとえに皆様方のおかげと感謝申し上げます。

現在、来期の経営計画を策定しておりますが、チーム制も3期目を迎えます。46期はこのチーム制の活動を成熟させるために、賃貸・管理・コンサル担当社員が更に話し合い、オーナー様の賃貸経営、資産形成の向上に貢献していくことを目指してまいります。

既に数名のオーナー様にはアパート・マンションの物件ごとにキャッシュフローツリーを作成し改善のご提案をさせていただいております。

ご提案の中では、オーナー様から物件ごとの将来に対してのお悩みやお考えを伺うことができました。

- ・お借入れの残り返済期間と大規模修繕のタイミングに関するご相談。
- ・建物設備のメンテナンス費用の見直し相談。
- ・築年数の古いアパート・マンションにおいて今後予測される設備交換、大幅リフォーム費用、資金に対するご不安。
- ・マンション専用の駐車場の稼働率をもう少し上げたいとお悩み相談。
- ・相続の対策や次世代への資産継承についての相談。
- ・近い将来取り壊しが決まっていて、資産組み換えを検討している中で、既存建物の修繕費用に対しての出費のかけ方に関する相談などです。

修繕費に関するお話が多く出てきた印象です。

「今年の収支はどうだった」という振り返りも大切ですが、前年度・前々年度との変動を比較すること、また今後将来に向かってどのような対策をとっていき事が最善か？を計画的に考え準備する事がより重要になってまいります。

弊社からもキャッシュフローツリーや日常の管理・募集業務を通して改善のご提案させていただきますので、是非とも弊社担当チームのメンバーにお気軽にご相談ください。少しでも賃貸経営、資産形成の改善に貢献できればと思っております。また、弊社担当者がお伺いした際には、より正確な収支を出し、的確なご提案をさせていただく為に固定資産税や都市計画税、借入金の有無や期間、個別で支出している経費などをお聞かせいただく場面もあるかと思いますが、ご協力いただければ幸いです。

「安心して管理・修繕を任せられる」「大切な資産を安定的に維持・成長させられる」

「土地の活用や相続に関しても相談したい」

このようなお声をもっとたくさん聞けるよう、来期も社員一丸となり全力でサポートさせていただきます。ご存心ありがとうございます。

今後におきましても、皆様の変わらぬご指導、ご鞭撻賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。季節の変わり目ゆえご自愛ください。

火災保険の活用！

いつもお世話になっております。大規模修繕課、根本と申します。9月、10月は台風が多く発生し、台風が上陸すると建物へ大きな被害が生じる可能性がございます。お建物が被害を受けた際は、お建物の火災保険の内容をご確認いただき、有効にご活用ください。当社でも保険会社様へのご連絡を代行させていただきます。

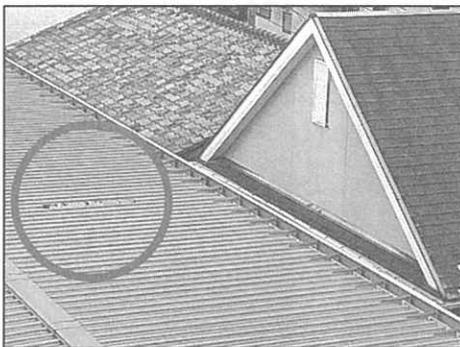


株式会社大和不動産
大規模修繕課 根本 誠之

屋根破損事例

台風被害で多く発生するのが、屋根の棟(むね)の破損です。棟は、屋根の最上部にあるため風の影響を受けやすく板金が飛ばされ、放置すると雨漏れの原因となります。以下の写真は、実際にありました台風による棟の破損です。このような状況を発見しましたら、保険対応のご相談を含めオーナー様へ修理のご提案をさせていただきます。

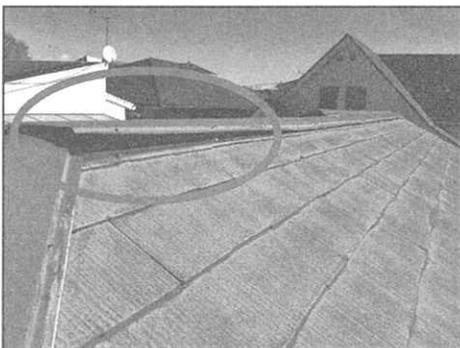
①隣地へ飛散した棟板金



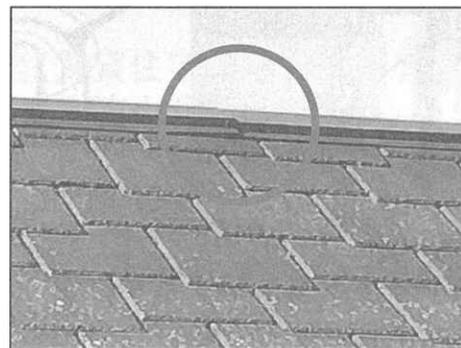
②飛散した棟板金の一部



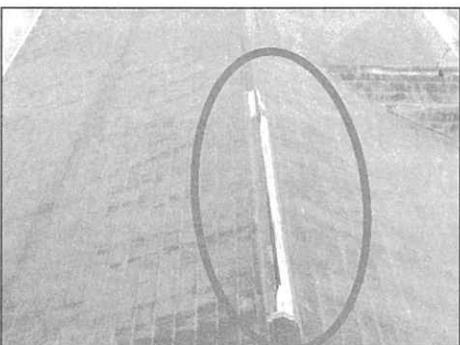
③棟板金の浮き



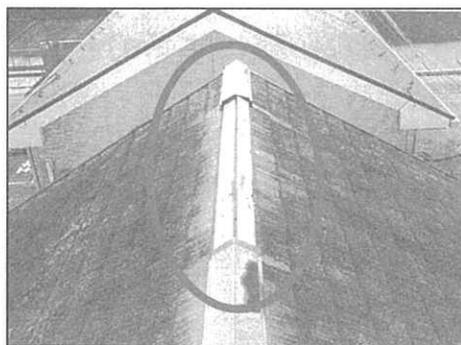
④棟板金の浮き



⑤棟板金の破損



⑥棟板金の破損



排水管洗浄の大切さ



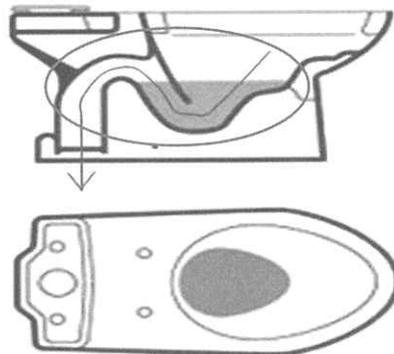
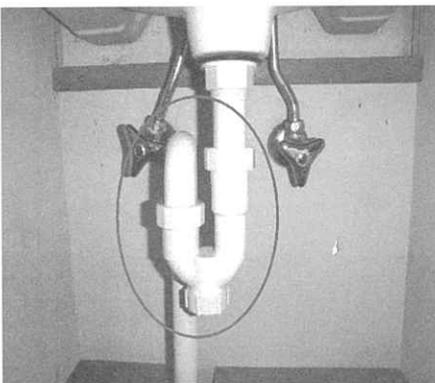
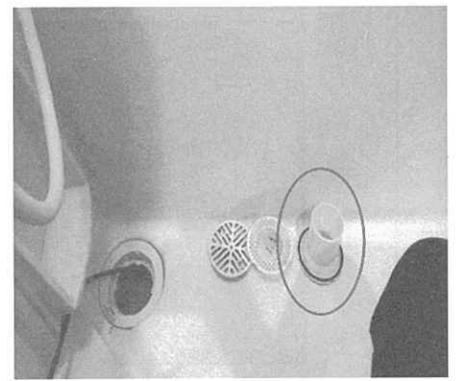
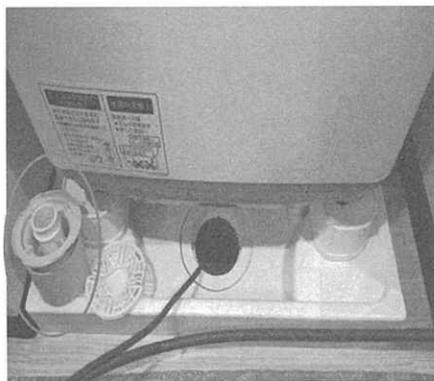
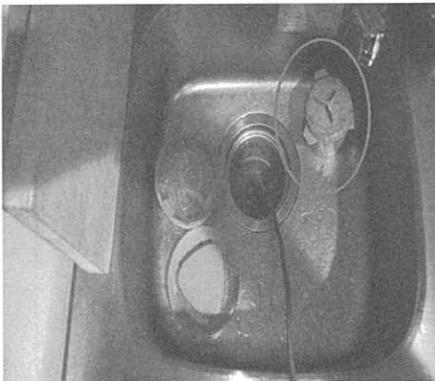
工事施工課
大橋孝夫

『排水管の仕組み』

排水管と言うと、ビルや住宅等建物に設置されておりますが、今回住宅の排水管の仕組みについて簡単ではありますが、ご説明させていただきます。

住宅の排水管はキッチン、浴室、洗濯置場、洗面台、トイレに設置されておとりトラップという設備が付いております。

トラップは、排水口部分と配管に付いており、また設備そのものがトラップ構造となっている物もあります。



上記左上側からキッチン、洗濯置場、浴室、洗面台、便器の順で丸で囲った部分がトラップです。トラップ内部には、封水と呼ばれる水が常に溜まっており、排水管からの臭気があがって来ない様にするのと、ゴキブリや鼠と言った害虫の侵入を防ぐ役目をしています。

トラップに髪の毛や油の塊、埃の塊等々溜まってきますと排水管の詰まりが発生してきます。詰まる前には是非排水管清掃のご検討をお願い致します。

1年に1回の排水管高圧洗浄をおすすめしております！

株式会社大和不動産

(株)大和不動産 賃貸管理 スタッフ通信



大宮店 管理担当
鈴木 幸子

大和不動産 賃貸管理部スタッフから
管理業務の情報をお届けします。

防火管理者について

共同住宅をご所有のオーナー様は、消防法に沿った管理をして頂いております。例えば、お部屋の中には火災報知機を設置いただいていますし、共用部等には消火器の設置、さらには、定期的に消防設備点検を受けていただいています。こういった消防の管理に、防火管理者があります。

①防火管理者の設置条件

共同住宅は、非特定防火対象物である。収容人員が50人以上の場合は防火管理者を定め、防火管理を行う必要がある。

収容人員が50人以上ってどれくらいかしら？と思われるかと思えます。ファミリータイプの物件で、お子様2名の4人家族として、13世帯、2階建ての建物ですと、各階に7戸、3階建ての建物ですと、3～4戸で、防火管理者の設置が必要になる可能性があります。

又、防火管理者を選任していない場合、又は防火管理業務を適正に実地していない場合には消防法違反となり、処分を受けることがあります。

では、防火管理者はだれが、どのような方法でなるのでしょうか？

②防火管理制度

防火管理者の設置が必要な場合、管理権限者（賃貸住宅の場合は所有者等がこれにあたります）は、一定の資格を有する者の中から防火管理者を定め、防火管理を実行するために必要な事項を消防計画として作成させ、この計画に基づいて防火管理上必要な業務を行わせなければならない。（消防法第8条及び東京都火災予防条例第55条の3）

つまり、管理権限者（オーナー様）が資格を持った人の中から防火管理者を選任し、消防計画等を作成・計画に基づいた業務実行を行わせなければなりません。

資格は、防火管理講習・防災管理講習を受けて、資格を取得します。

又、選任についても管理権限者（オーナー様）が防火管理上必要な業務を適切に遂行できないと認められる場合以外、外部委託をすることができないため、実質オーナー様が防火管理者になる場合が一般的です。

防火管理講習・防災管理講習のご案内 2019年度

防火管理又は防災管理業務として必要な資格を取得するための消防設備点検員講習の3又は第4条の7で定める防火管理講習及び防災管理講習を次のとおり実施します。

1 講習種別・内容・修了資格等

講習種別	講習時間	講習内容	受講料
防火管理講習 防災講習	2日間の 概ね10時間	・防火管理の意義及び制度 ・火災警報（火災の基礎知識・火災警報の発生・警報・消火活動等を含む） ・消防・災害の対応管理 ・防火管理に係る法規制・要件 ・防火管理に係る消防計画	7,000円
乙種防火管理講習	1日 概ね5時間	上記の講習事項のうち、適度の知識及び技術に関する事項	6,000円
甲種防火管理講習	半日 概ね2.5時間	・最近の防火管理に関する法令改正動向 ・火災事例の分析	6,000円

① 甲種防火管理講習・乙種防火管理講習
防火管理業務に必要な講習修了資格を併せて取得するための講習です。甲種防火管理講習修了者はすべての防火対象物(4)において防火管理者に選任可能です。乙種防火管理講習修了者は部分的に規模の規模やテナント等で選任可能です。防火管理業務に選任されるためには、講習修了資格のほか、その防火対象物は事業用等において、防火管理上必要な業務を適切に遂行することができる「管理又は監督的な地位にある」と認められます。防火管理業務に選任されるには以下の条件を満たす必要があります。
・防火対象物：防火管理の対象となる建物等(テナント)の施設主体(テナント)の代表者等を含む。1名1名です。

② 甲乙同時防火管理講習
甲種防火管理講習と乙種防火管理講習を併せて実施する講習で、乙種防火管理講習受講者は甲乙両方の受講となります。

③ 甲種防火管理再講習
甲種防火管理講習修了又は再講習修了者で防火管理者に選任されている方が、防火管理業務を行っている防火対象物の用途、収容人員、業務時間等が1又は2階建ての物件によって、受講が義務付けられている講習です。
※「再講習修了又は乙種防火管理講習修了資格者」は、受講できません。

オーナーズニュース



「心理的瑕疵ガイドライン」策定後の変化について

2021年10月8日に国土交通省により「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」(以下、「ガイドライン」)が公表されました。間もなく1年が経過しますが、実際にどのような変化があったのかまとめてみました。



★心理的瑕疵ガイドラインとは？

2021年10月8日、国土交通省は事故物件に関するガイドラインを新たに制定しました。ガイドラインに法的拘束力はありません。しかしその位置づけは、宅地建物取引業者である仲介の不動産屋さんが不動産取引を行ううえで「判断基準とするもの」とされています。

宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン概要

対象とする不動産の範囲：居住用不動産を対象

(※集合住宅の場合、対象不動産及び日常生活において通常使用する必要があり、住み心地に影響のある共用部分)

	賃貸借契約	売買契約
①自然死・日常生活の中での不慮の死(転倒事故・誤嚥等) (特殊清掃等が行われた場合は除く。)	原則: 告げなくてよい	原則: 告げなくてよい
②他殺・自死・特殊清掃等が行われた自然死や日常生活の中での不慮の死等	事案発生(特殊清掃等が行われた場合は発覚)から概ね3年間が経過した後は告げなくてよい※1 概ね3年間が経過していなければ、相手方の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は告げる必要あり	相手方の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は告げる必要あり
③隣接住戸・日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分で発生した②の死	原則: 告げなくてよい※1	

※1 告げなくてよいとされた場合でも事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案は告げる必要がある。

人の死の発覚から経過した期間や死因に関わらず、**買主・借主から事案の有無について問われた場合**や、社会的影響の大きさから**買主・借主に**おいて把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等は**告げる必要**がある。

告げる場合は、事案の**発生時期**(特殊清掃等が行われた場合は**発覚時期**)、**場所**、**死因**及び**特殊清掃等が行われた場合はその旨**を告げる。

※引用元：宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン概要

策定後の変化



今まで曖昧だった告知基準が明確化されたことで、買い手とのトラブル回避や円滑な実務に繋がっているようです。

また、売り手や買い手となる顧客からの反応も大きく、正しい情報を知り納得した取り引きができるといった声が多く挙げられました。

事故物件への理解を深めガイドラインを参考に不動産業者と顧客にて情報を共有することが、トラブル回避に繋がると考えられます。

ガイドラインの公表によって、トラブルの未然防止の他、これまで敬遠されてきた単身高齢者への賃貸入居が促進されることも期待されています。ただ現時点では、内容がまだ十分とは言えません。今後の裁判例などの蓄積を待って見直しがされることとなっています。このように、全ての事案を網羅したものではありませんが、ガイドラインによって基本的な考え方が示されたことは、不動産取引実務に与える影響が大きいことは間違いありません。

Point

ガイドラインが策定されたことで、入居者の不安の軽減やトラブル防止、単身高齢者の入居促進等、オーナー様にとってのメリットは多くございます。策定後の変化も徐々に出てきておりますので、この機会に是非ガイドラインの内容を今一度確認しておきましょう。



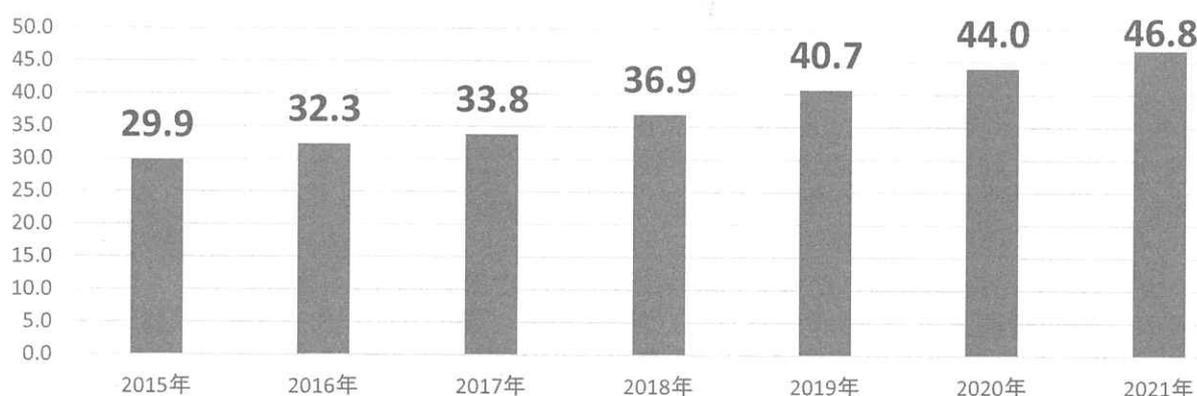
(株)船井総合研究所
賃貸管理グループ
チーフ経営コンサルタント
一之瀬 圭太

拡大する不動産証券化市場 資産総額約46兆8,000億円へ

国土交通省は8月1日に、2021年度「不動産証券化の実態調査」の結果を公表しました。21年度は、不動産証券化の対象不動産や信託受益権の資産総額は約46兆8000億円となりました。市場規模は15年度から1.56倍まで拡大しています。

<証券化の対象となった不動産の資産総額推移>

※国土交通省「不動産証券化の実態調査より」



また、下記用途別取得実績では、2021年はオフィスが32.7%、物流施設が22.3%、住宅が19.4%の順になりました。

住宅が2012年以降9%～15%を推移していた中で9年ぶりに19%台まで高まりを見せ、コロナの影響もあり、宿泊施設の割合は2020年以降減少の一途を辿っています。

<用途別 証券化の対象不動産の取得実績の推移>

※国土交通省「不動産証券化の実態調査より」

	オフィス	住宅	商業施設	物流施設	宿泊施設	ヘルスケア施設	複合施設	その他
2017年	36.6%	11.6%	9.6%	25.7%	10.4%	0.3%	1.0%	4.7%
2018年	34.6%	9.6%	10.4%	19.1%	14.7%	2.7%	0.6%	8.3%
2019年	21.1%	12.5%	10.7%	28.9%	19.3%	0.5%	0.0%	6.9%
2020年	33.2%	13.3%	4.2%	33.2%	1.6%	4.1%	0.2%	10.0%
2021年	32.7%	19.4%	9.3%	22.3%	1.2%	2.4%	2.4%	10.8%

大手不動産会社でも参入が相次ぐ不動産証券化市場ですが、堅調に拡大を続けており中小企業単位でも参入が見られてきています。個人向けの不動産投資融資の引き締めが起こる中、低価格から始められて流動性の高い商品のため、期待の市場です。本記事がオーナーの皆様における今後の賃貸経営の一助となりますと幸いです。

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20)

今回は、前回に引き続き「円滑化法」(民法の特例)の「特例合意の要件」等について話します。

1 <特例合意>の必要的要件

(1) <会社経営者の場合>の<特例合意の定め>は、「後継者が先代経営者から贈与、又は当該株式等の受贈者からの相続により取得した株式等の全部又は一部」を対象とし、次の内容となります(法4)。



弁護士
青木 幹治

(ア) 特例中小企業者の経営承継の円滑化を図ることを目的とした合意であること。

a) 後継者となるべき者を含む推定相続人全員の「合意書面」とする(法4I)。

1) 推定相続人でも遺留分権のない兄弟姉妹及びこれらの者の子は除かれる。

2) 特例合意では、推定相続人の1人が他の推定相続人の代理人になれない。

3) 被後継者への代償財産は必ずしも必要でない。

b) 後継者の有する株式等が、特例合意対象株式等を除くと、議決権の100分の50を超えていないこと(法4I但書)。過半数を超えている場合は、適用されない。

(イ) 「除外合意」(株式等の全部又は一部について、その価額を遺留分を算定するための財産の価額に算入しない(除外する)旨の合意)(法4I①)

a) 他の相続人は、「除外合意」により、後継者が先代経営者から贈与等によって取得した自社株式の価額について遺留分の主張ができなくなる。

b) これにより、相続紛争のリスクを抑え、後継者に集中的に株式を承継させることができる。

(ウ) 「固定合意」(株式等の全部又は一部について、「遺留分を算定するための財産の価額に算入すべき価額」を、当該合意の時における価額(相当な価額として証明をしたものに限る。)に固定する旨の合意)(法4I②)

a) 現経営者が高齢でなく死亡(相続開始)まで相当の年月があるとき、後継者の貢献によって株式の評価が上昇した場合、「遺留分の争い」や経営のモチベーションの減退を起させないように、予め「固定合意」をし、生前贈与後相続開始時までには上昇した株式価値を遺留分額の算定に影響させないようにする。

b) 合意時の「固定合意」の株式価額の相当性を担保する為、税理士、公認会計士、弁護士等による証明を必要とする。

(エ) 以下の事由が生じた場合には、後継者以外の推定相続人が対処できる措置を定めておく必要がある(法4IV)。

a) 後継者が合意の対象となった株式等を処分した場合(IV①)

1) 「定め」は、「非後継者に一定の金銭を支払う」、「非後継者はその合意を解除できる」などとする。

2) また、「この場合でも非後継者は何も異議を述べず、一切の金銭を請求しない」とすることもできる。

b) 先代者の生存中に後継者が代表者として経営に従事しなくなった場合(IV②)

1) その記載例として、「旧代表者の生存中に、後継者が合意対象株式を処分し、又は特例中小企業者の代表取締役を退任したときは、後継者以外の推定相続人は、特例合意を解除し、又は一定額の違約金の支払いを請求することができる。」とする。

2) あるいは「旧代表者の死亡後に、後継者が合意対象株式を処分し、又は特例

中小企業者の代表取締役を退任した場合でも、後継者以外の推定相続人は、何らの異議を述べず、一切の金銭の請求をしない。」としても良い。

- c) <後継者が死亡した場合で、子供(先代経営者の孫)が後継者の受贈した株式等を相続し、既に経営に参画している場合>は、先代経営者の存命中に、孫が叔父・叔母ら推定相続人と合意すれば、再度特例の適用を受けられる。
- (2) <個人事業者の場合>、先代の個人事業者の後継者と推定相続人は、全員の合意をもって、後継者が先代からの贈与又は当該事業用資産受贈者からの相続により取得した事業用資産の全部又は一部について、書面で「除外合意」ができる(法4Ⅲ)。
- (ア) 上記(1)の(エ)(法4Ⅳ①②)と同様の措置を定める必要がある(法4Ⅴ①③)
- (イ) 当該事業用資産を事業用以外の用に供した場合に取る措置(法4Ⅴ②)の定め。
- (ウ) 個人事業者の場合は、「固定合意」(株式等の価額に関する合意)の適用はない。
- (3) 「円滑化法」は、「付随合意」(オプションの合意)を任意に追加とすることを認めている(法5)。但し、固定合意の場合は除く。
- (ア) <会社の旧代表者の推定相続人>は、法4条1項の合意の際に、個人事業者の推定相続人>は、法4条3項の合意の際に、併せて、全員の合意をもって、書面で次の定めをすることができる。
- a) 「株式以外の財産の除外合意」
- 1) 後継者が当該旧代表者から贈与された株式等以外の財産の全部又は一部について、その価額を遺留分算定基礎財産から除外する旨の定め(法5①)。
- 2) 例えば、工場、土地、機械等の事業用財産、特許等の知的財産権など。
- b) 個人事業者の場合の事業用資産を除く、その他の財産(法5②)。
- (イ) 「公平措置の合意」(法6)(会社の場合、個人事業者の場合)
- a) 推定相続人全員の書面により、「推定相続人間(後継者を含む)の衡平を図るための措置」について合意することができる(法6Ⅰ)。
- 1) 例えば、後継者が後継者以外の推定相続人へ一定額の金銭を代償金として支払う旨の合意
- 2) 他の相続人の相続株式を一定額で買い取る合意なども可能である。
- 3) 上記1)、2)の場合において、支払の分割、会社経営が思わしくなくなった場合の支払中止あるいは延期等の条件を付することもできる。
- b) 前項の合意として、財産の全部又は一部について、その価額を遺留分算定財産から除外する旨の合意(法6条Ⅱ)。
- (4) 特例合意について、経済産業大臣の確認及び家庭裁判所の許可を受けることについては、次回に説明します。

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」。



VOL. 40

お部屋のトラブル レスキュー隊！



賃貸管理部 カスタマーサービス課 リーダー 山田信市



前職で知り合った分譲マンションの管理人の方ですが、毎年ご丁寧な手書きの年賀状と暑中お見舞いを送ってくれています。清里のマンションだったのですが、今年の暑中お見舞いには大病を患い、実家のある佐賀に戻られたとはがきに書いてありました。SNS などでの連絡が進む昨今、毎回近況を病んでいる手で書いてくださり、温かみを感じられるはがきに家族共々ほっこりしております。

入居者様より天井から漏水の連絡を受け、原因解明から復旧までの流れについてお話しさせていただきます。

事象発生

○月×日 17時30分

入居者様より「突然天井からポタポタと水が漏れてきた。量は少量だが、一度現地にきてほしい」との連絡を受けました。緊急業者を手配し、現地確認に向かわせました。

○月×日 18時45分

現地到着。すでに漏水は止まっている状況。まずは上階の漏水が疑われたので、上階に訪問するも不在の状況。水道メーターが可動していないか確認しましたが異常はなく、「お電話頂きたい」というメモ書きを玄関に挟み、一旦作業員は引き上げました。

○月△日 10時30分

翌日、上階の入居者様より連絡があり、訪問する少し前は在宅していたが、外出してしまった様子で、特に水をこぼしたり、溢れさせたりはしていないとの事でした。床下の配管からの漏水が考えられるため、後日調査させて頂く事でご了解頂きました。ご連絡いただいた方にお電話しましたが、あれからは漏水は無いとの事でした。

現地対応

○月□日 11時00分

水道業者で上階確認。各種点検するも漏水箇所の特定が出来ず。給水・給湯の配管ないしは排水管等からの漏水ではないと判断。ベランダを確認したところ、上階のお部屋のエアコンのドレンホースが途中で切断されており、そのドレン排水が壁面をつたって窓枠下から建物内に浸水していることが分かりました。

○月○日 14時30分

同日当社社員が現地到着。まずはドレンホースを排水口に流れるよう新たに設置し直し、窓枠下を確認したところ、防水層の亀裂も確認できたため、応急的に防水処理を致しました。ベランダの床面の防水層もかなり劣化が進んでおり、全体的な防水工事が必要と思われました。

まとめ

今回階下に漏水した箇所が、実際浸水した箇所から距離があり、原因究明に苦労しました。特に水はその道さえあれば思わぬところに侵入していき、見えないところで建物に大きなダメージを負わせる可能性もございます。

今回のケースでは、弊社の大規模修繕課で大規模修繕工事のご提案をさせていただき、建物全体の防水について工事を実施していただきました。

弊社ではオーナー様に大規模修繕のご提案をさせて頂いております。特に構造体に影響する屋根や外壁は、定期的なメンテナンスが必須です。

他の物件のケースですと、雨漏れにより室内でカビが発生したり、浸水によりコンクリートが爆裂したり、外壁タイルが落ちたり等がございました。

大きな工事が必要になる前に、是非ご検討頂ければと思います。

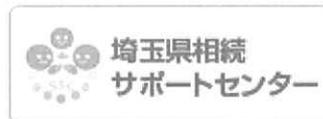
賃貸管理部 カスタマーサービス課

TEL:048-824-1353





埼玉県相続サポートセンター
古丸 志保



意外と大変！相続手続きの戸籍集め ～楽になる制度と今後の法改正～

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。

相続の手続きでは、亡くなられた方の出生から死亡までの一連の戸籍を集める必要があります。集めた戸籍は預貯金の払戻や名義変更、株式などの名義変更、不動産の名義書き換え、相続税申告といったほとんどの相続手続きで各手続き先へ提出することになります。戸籍はひとつの役所で出生からのすべてを集められると思いついでいる方も多く、意外と手間もかかりますので確認しておきましょう。

■戸籍集めは、ひとつの役所で終わらない？

例えば、父の相続手続きのため出生から死亡までの戸籍を集めるとします。本籍地の川口市役所へ戸籍をもらいに行くと、川口市役所ではすべての戸籍が揃わないことが分かりました。父が過去に神奈川県から川口市に転籍（本籍地を変更）していたため、神奈川県の戸籍は神奈川県の役所へ請求しなければなりません。このように過去に本籍のあったすべての役所へ戸籍を請求して出生までさかのぼる必要があります。本籍地を一度も変えていない方はひとつの役所で済みますが、転籍を繰り返している場合などはすべて揃うのに数か月かかることもあります。相続人が兄弟姉妹や甥姪だけの場合にはさらに大変で、亡くなった方の両親の戸籍も出生までさかのぼる必要があります。

遠方の役所の戸籍は、郵便局の定額小為替を同封して郵送で請求することもできます。郵便の往復で日数もかかりますので、複数の役所へ郵送請求する場合には気をつけましょう。

さて、そもそもなぜ過去の戸籍まで必要なのでしょう。その理由は、相続人が誰かを確定させるためです。戸籍は結婚や離婚、転籍、電子化による様式変更などによりその都度新しく作成されていて、原則として出生、離婚、養子縁組などの相続人確定に必要な情報は、作成された期間中の戸籍にしか記載されていないのです。過去の戸籍をとってみると、養子などの相続人にあたる方がいると判明することもあります。

■相続手続きは「法定相続情報一覧図の写し」で効率よく

揃えた戸籍の束は、相続手続きが必要な先へ順番に提出していくこととなりますが、金融機関や証券会社、法務局など提出先が多いほど手間と時間がかかります。法定相続情報証明制度はこのような煩雑な手間と時間を解消できる便利な制度です。法務局にすべての戸籍と相続関係を一覧に表した図（法定相続情報一覧図）を提出すれば、その一覧図に認証文を付した写しが無料で必要枚数交付してもらえます。その後の相続手続きは、この法定相続情報一覧図の写しを利用することができ、戸籍の束をその都度出す必要がなくなりますのでぜひ活用しましょう。

■戸籍法の改正で戸籍集めが楽に

はじまるのは2023年以降の予定ですが、戸籍法の改正により、最寄りの市区町村役場の窓口で全国の戸籍を発行してもらうことができるようになります。オンライン請求での戸籍記録事項の証明情報（戸籍電子証明書）の発行も予定されていますので、手間と時間が大幅に軽減される見込みです。実際の運用についてはこれから明らかになるようですので、注目していきたいですね。

◆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 エイベックタワー浦和 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★

子や孫へ伝承しておきたい『論語』の教え

第40回



儒者 青柳浩明

しょう しの すなわ たいぼう みだ
小、忍ばざれば、則ち大謀を乱る。

(衛霊公第十五)

《通釈》

小さな辛抱ができなければ、大きな企画など到底できない。

《ビジネス訳》

大きな目標を達成するために、目の前の小さなことを我慢しましょう。

《小人（なリーダー）》

自分に都合がよければ、何にでも手を出す。

《閑話》

謀殺事件の後に噴出した元統一教会問題。

昭和の政治家である大野伴睦の名言「猿は木から落ちてても猿だが、代議士は選挙に落ちればただの人だ」とある通り、職業政治家にとり、都度の選挙は死活問題です。ですから、厳しい選挙が予想されるとき、勝利のためには何にでも手を出します。そもそも政治家の第一義は国民の安寧の実現です。とはいえ勝利のためには、国民の安寧を脅かす存在の手も借りてしまう、ということです。「溺れる者はワラをもつかむ」、自分の人生がかかった一票のためですから、いちいち、相手がどういう素性であるかの調査などは疎かになります。

そして必死の思いで勝ち取った議員のバッジ。不祥事を指摘されたからといって、おいそれと手放す、つまり責任をとり自ら議員辞職することなど到底あり得ません。記者会見等で必死に弁明をして、必死さで醜態を晒していることにも全く気がつきません。ただの人には戻りたくないの、醜態にお構いなしに釈明を続けます。

さて、『論語』は人を批評するための学びではなく、自己研鑽のためのものです。私たち自身は大丈夫でしょうか？ 他人から自分の過去の言動を批判されたときに、冷静に素直に道義に沿って反省できているのでしょうか？ 他人を批評することで自分を正当化し、偽りの自己肯定をすることのない人物を目指しましょう。(了)

ちいきちいき



さくら 草五郎

『TAMAZO FESTA 2022～「絆」Music & Dance～』

2022年8月21日（日）、従来行われていた（公社）埼玉中央青年会議所（JC）・さいたま商工会議所青年部（YEG）・さいたま竜神まつり会の3団体に加え、今年度は、国際ロータリークラブ2770地区社会奉仕部門と共催で、国からのコロナ対策イベント補助金対象の事業として開催された。開催に先立ち、主催者挨拶、及び来賓の方々のご挨拶によりイベントは本番を迎えた。



埼玉中央青年会議所
田中太一 理事長



さいたま商工会議所
倉澤幸恵 会長



さいたま竜神まつり会
平田利雄 実行委員長



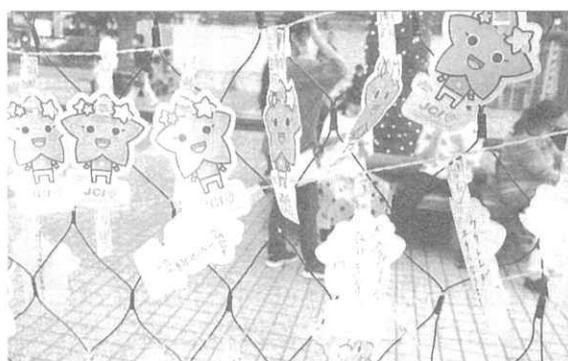
国際ロータリー2770地区
細淵雅邦 ガバナー



会場に傘のモニュメント



ウクライナ支援も呼び掛ける5号竜



子供たちの可愛い願い事



4号竜も会場で待機中

この日は、

- 抗原検査キット500セットによる市民向け事業
- 4号竜・5号竜（さいたま竜神まつり会所有）にコロナ対策看板製作による啓蒙活動事業
- コロナ対策ノベルティー紙石鹸の配布とウクライナ救援募金事業
- フェイスガード・マスクお絵描き・貼り付けコンテスト事業
- コロナ対策テーブルにて、ブライダルカクテルパーティー募集、アダルトミュージックバンド演奏など、数々の事業がイルミネーション・TAMAZOフェスタと共に開催された



YEGによる「さいたま小町」



元気なキッズダンス



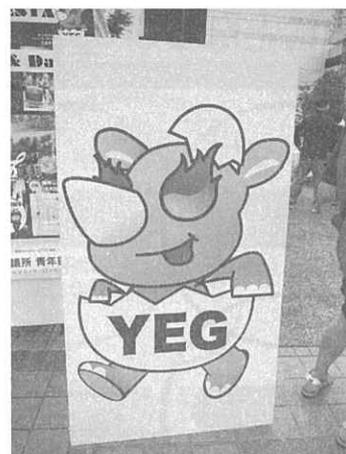
会場風景



埼玉大学アカペラ部コンサート



アダルトバンド演奏



YEGキャラクターのTAMAZO

※ 主催者側4名の写真はYEGから提供されたものです。

