

## 【33年目春！！】

新年度になり、JRCは33年目を迎えました！ひとえにご縁のある方々からのご支援、ご協力の賜物と感謝致しております。本当に有難うございます。昨年度は【不動産投資】と【ゼロエネルギー住宅（ZEH）】建築のお手伝いを業務の中心に活動して参りました。

【不動産投資】では弊社は長年オーナー様より賃貸管理をお任せ戴いておりますので、実務として学んだ事を不動産投資のノウハウとしてセミナーでご紹介致しました。収益構造として事業計画の立て方、物件の選び方、資金計画、資金準備のお手伝い等々投資取引の参考にして戴けたと自負しております。また中古の【オーナーチェンジ】物件は利回りが確定されている為人気も高く、多くの取引のお手伝いをさせて頂きました。現在は物件数が少ないのが悩みですが、より良い物件をご紹介致したいと思っております。

そして数年前より【デザイナーズ戸建賃貸】をお奨めするようになり、昨年度も多くのお客様からご注文を戴きました。『ハウスメーカーのような高い金額では無くて、もう少し安くて早く資本回収できるもの』『賃料収益がきちんと確保できるもの』『相続（争続！）に適した建物』等々。

直近では【発電所付き賃貸物件】も提案させて頂き、オーナー様だけではなく賃貸入居者様も最大限ご満足戴ける様な取り組みも始めました。新しい【不動産投資】に目を向けていくと、個人のマイホーム以上に【リフォーム】のノウハウが重要になっていく事が判りました。含めて【税金】や【相続】、【整理収納】、【ホームステージング】等、多岐に渡りますが、考え方や手法を取入れる事で

安心・安全な不動産投資が実現できるということが判りました。今年度も引き続き、【不動産投資】戦略をご披露して参りたいと思っております。

そして【ゼロエネルギー住宅（ZEH）】。昨年ZEH住宅元年と言われ、大手ハウスメーカーでも最高基準のZEH住宅に取り組んでおります。弊社も経産省のZEHプロジェクトにエントリーし、完全自社設計・施工を実現させました。国策として2020年、オリンピックの年までに新しい省エネルギー基準を適合義務化し、標準的な新築住宅でゼロエネルギーを実現。2030年には新築住宅の年間平均でゼロエネルギーを達成させる事を施策としています。

住宅業界では今までの家造りは【耐震強化】一辺倒でしたが、耐震等級の制定で、構造的な安全値は十分に高まりました。

国土交通省、経済産業省、環境省がそれぞれ声高々に【ゼロエネルギー住宅】を推進しています。

CO2削減だけではなく、今後まだまだ上昇する高齢社会における【健康】というキーワード、疾病予防などにもこの【ZEH住宅】に効果があると期待されています。昨年以上に【ZEH住宅】のご提案をして参りたいと存じます。

そして私自身も本年【賃貸併用ZEH住宅】を建築する運びとなりました。計画の概要や建築手法など多くの方々にご覧になって戴きたいと思っておりますので、ご興味がある方は是非見に来て下さい！

代表取締役 栗城 健



## さらば遺産“争族”トラブル ~家族で解決！最新対策~家族信託

NHKの番組でクローズアップ現代（2017年2月28日放送）にて、相続問題に関する番組を目にしました。

### さらば遺産“争族”トラブル ~家族で解決！最新対策~

実家ですと親の介護をしてきたが、親が亡くなったとたん、弟から“家売って遺産を分けろ”と迫られたー

今、遺産をめぐる“争族”トラブルが多発。家庭裁判所での相続の相談件数は10年で倍増し17万件以上に達しています。①長男優先はもう古い！「平等主義」で兄弟対立、②非正規や失業など「貧困化」で兄弟姉妹の経済格差拡大、③親が高齢化し「認知症で資産凍結」トラブルが多発…など、厳しさを増す一方の「相続」環境。でもそんな中だからこそ、番組では「家族みんなが笑顔になっちゃう」という、最新のミラクル相続対策を特集します！

その中でも今回は、③親が高齢化し「認知症で資産凍結」トラブルが多発…について、話をさせていただきます。

実は先日、住宅セミナーにご参加いただいた方より、同じような内容のお話を伺ったことがきっかけになっております。

その方は、父親が亡くなり母親が実家の土地建物と預貯金等の資産を相続されたのですが、重度の認知症になられて特別養護老人ホームに入所されることとなりました。

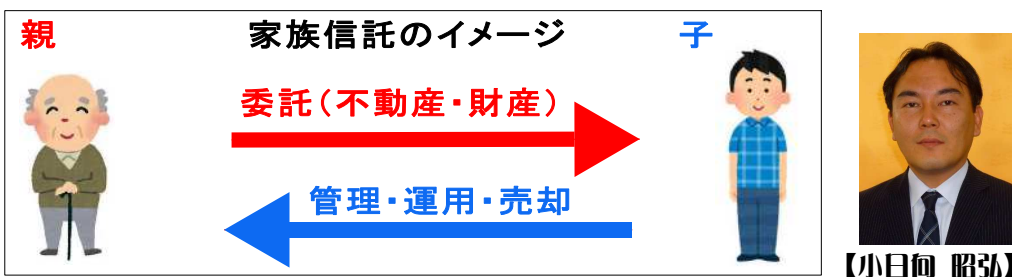
《成年後見人制度》を利用して、老人ホームの契約や本人の必要最低限の出入金ができることとなりましたので、他の兄弟より空き家になった実家の売却を行う提案があったそうです。

《成年後見人制度》を管轄する裁判所に相談したところ、本人の意思が確認できない以上、売却の許可は出来ないという結論に至ったそうです。このような制約が多いため、「③認知症で資産凍結トラブル」と言われる理由がここにあります。

※売却許可になる場合の例として、売却代金を老人ホーム費用等に充てる、老朽化が著しく近隣に迷惑で危険である等。

ここで登場するのが【家族信託】制度です。元気なうちに【家族信託】を行ってれば、本人に判断能力がなくなっても、居住用の不動産の売却や金銭の贈与、所有アパートの管理や売却なども、裁判所の許可は不要になり、特段の制約は受けなくなります。

2007年に信託法が改正されたことにより、新たに生まれた【家族信託】ご興味を持たれた方は、この機会にご相談下さい。手続きを行う司法書士・弁護士のご紹介もいたします。



■電車でのアクセス  
小田急江ノ島線・相鉄線  
「大和」駅。  
相鉄口より徒歩6分

■駐車場  
建物横に2台、  
第2駐車場に  
計8台ございます。  
ご案内しますので  
お声をお掛け下さい。

《docomoショップ 隣》

子育て応援住宅 家計簿健康住宅

株式会社 ジェー・アール・シー

神奈川県知事免許(8)第14091号 建設業許可 神奈川県知事(般-27)第70016号  
〒242-0017 神奈川県大和市大和東3-9-3

TEL 046-261-6101  
FAX 046-263-8060  
http://www.jrc6101.com  
info@jrc6101.com

JRC 大和市