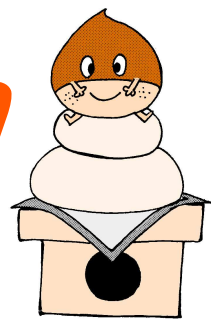


2024年 新年号

ひまわり会報



特集①

JRC40th Anniversary

リフォーム特別キャンペーン!

特集②

今年こそJRCで注文住宅を建てる!



『必要ない不動産』を『選ばれる不動産』へ…

認知症の奥様がおひとりになったら…

『任意後見』『家族信託』の検討を…

社長コラム『心つながるあたたかな
一年になりますように!』

専務コラム『やっちゃんえ〜陽子』

大好評『社員コラム』

今後のセミナー

感染対策やっています!



回 覧

※ ぜひ職場やご家族の皆様で、ご覧ください。

《心つながるあたたかな 一年になりますように！》

年頭にあたり謹んで新年のご挨拶を申し上げます。
本年もよろしくお願い申し上げます。

2004年に代表を継いで20年が経ちました。

そして弊社は5月に創業40年を迎えることとなりました。感謝の気持ちをもって新年を迎えております。1991年（22歳）夢と希望に満ち溢れて積水ハウスに入社し楽しい10年（笑）、その後JRCで24年、不動産・住宅業界に身を投じ早いもので34年になります。正しく歩んで来たのだろうか（笑）自問自答の中で唯一声を大きくしていえることは、この仕事が好きで、自身の天職であることは間違いのないいう事でしょうか！これからも礼儀正しく、明るく誠実をモットーに今まで以上に精進して参りたいと思っておりますので皆様方からのご指導をお願い申し上げます。

さて弊社は昨年も分譲住宅、注文住宅のご用命、売買仲介、賃貸管理業務、戸建リフォームは基より、マンションの大規模修繕工事などお手伝いさせて頂きました。管理組合様との調整において、修繕だけではないご提案も行いました。工程は一つでも複数の入居者様の想いはそれぞれで対応は一つではありません。マンションの価値創造を提案し所有様、賃貸入居者様双方の利益を見込めるように配慮し、物価高騰の中コストダウンにも力を入れました。

そしてこのような業務の中、私自身が最も力を入れて行ったのがシニア住生活向上のお手伝いです。財産管理、空き家対策、相続対策を通して、家族信託の活用、買取りの受入れやリースバックなどのご相談も戴くようになりました。高齢社会に伴いシニア住生活の在り方が問われる時代になりました。運動機能や認知機能の低下で介護というものが生活と隣り合わせになり自宅で住まう常識から、生活の質の向上を目指して老人ホームへの入所のニーズが多くなりました。ご家庭それぞれに様々な悩みや要望があり、ご相談を受けていく上で今までの経験や知識だけでは解決できない部分が多くあることを再認識した次第です。調べてみますと神奈川県

では高齢者の住み替え支援を行う事業所（紹介センター）に従事する相談員の育成研修を実施し、これらの事業所の情報を公表し、住み替えを検討している利用者の方が紹介センターを比較して選択できるように登録制度を創設しました。（一社）かながわ福祉居住推進機構として【高齢者住みかえ支援事業所】の登録制度が創設され、事業所には【高齢者住みかえ支援相談員】を配置することとしました。この資格の受験は現役の介護事業従事者の方が多いのですが、住みかえには宅建業の知識も必要で、認定試験では宅建士の試験と思うような内容が多くありました。介護保険法、高齢者虐待防止法、成年後見制度の内容、各種高齢者ホームの設置基準など幅の広い内容が高齢者の住みかえ支援として重要となります。私も昨年この資格を取得し【高齢者住みかえ支援相談員】として弊社は、【高齢者住みかえ支援事業所】登録を行いました。

亡くなった父が5年前、『老人ホームの紹介業をやる！』とって試行錯誤で始めた仕事少しずつ形になっています。とてもやりがいのある仕事だと感じています。本来であれば一緒にこの仕事の有り様や40周年を分かち合いたかったけど…。

少しは親父が喜んでいてくれれば嬉しいかぎりです。

今年もセミナーを通じて情報発信を続けて参りますので、是非ご参加下さい。引き続き皆様からのご指導を宜しくお願い申し上げます。

（新年なので、今回はまじめにお届けしました。愛娘との闘いのエピソードは次回お伝えします！（笑））

代表取締役 （グループ統括責任者） 栗城 健



3年ぶりの試験でしたが、無事に合格しました。（笑）

《本年もよろしくお祈いします》

取締役営業推進室長 栗城貴宗

2018年4月入社



2023年は神奈川県行政書士会の民事法務部部員に任命されるなど忙しく、余り家族にサービスができなかったのが、先日、二人で食事に行ってきました。

津久井湖のほとりにあるイタリアンレストランが大変においしいと妻が聞いてきたので、妻の誕生日にそのレストランにお伺いしました。

民家を改造した隠れ家的なレストランがありますが、ここは元は納屋だったとか。「こんな本格的なイタリアンがこんなところで！」というは失礼ですが、本当においしかったです。オーナーがこちらの出身で、イタリアで修行してから地元に戻ってレストランを開いたとか。

この日はバスで行きましたが、帰りのバスが来る時間まで、2時間かけてゆっくり食事をすることができました。（ただ駐車場が十分な台数



分あるので、車で行かれた方が便利だとは思いますが。）

どれも手が込んでいて、それでいて、しつこくない、深～い味わいでした。お値段も、ランチのコースが1850円～3500円とお手頃。

食事の後は湖まで散歩して帰ってきました。観光地ではないので、歩道は整備されていませんが、景色は良かったです。紅葉の時期ならもっときれいだったかも知れませんが。

こちらのお店は、営業日は水・木・金・土のみ。また、ランチのみでディナーはやっていないとのことでした。

もし、このお店に行かれるときは、営業日にご注意頂きたいのと、12時前後は満席の場合があるので、予約をして行かれることをお勧めします。インターネットで「津久井 灯（あかり）」と検索すると出てきます。

家族と出かけるのは本当にリフレッシュできますね。2024年もこの調子で頑張ります！本年もよろしくお祈いいたします。



《やっちゃんえ、陽子！！》

取締役専務 田代 陽子



朝のコーヒーに、牛乳をいれて飲むのが日課。

牛乳は必ず冷蔵庫の中に納まっている筈なのに残りが少し…

あらら 無くなる前に買っておかなきゃ～

買ってきた牛乳を冷蔵庫に入れようとしたら、買い置きがあった。

あれ～やっちゃんえ～

そういえば豆腐も買ったなら1丁入っていた。

少しボケてきたのかな～ 困ったぞ～

私に限って認知症になるはずがない。誰もがそう思いつつ認知症の患者は増えている。

その一人になったらどうしよう…

先日、月1回のマージャンでトップを2回取った。まだまだ頭の回転は大丈夫なのかな？

安堵と不安が混ざり合っている。年齢を重ねていくと健康上の不安は多いもの…

**やっちゃんえ陽子
頭も体も柔軟になあ～れ**

たった一度の人生を後悔しないための5選

- 1) 時間は限られているのだから自分の時間を無駄に過ごしてはいけない。
- 2) 未来とは今である。人生とは今日一日のことである。
- 3) 昨日は取り戻せないけれど明日、勝つか負けるかは自分次第
- 4) 変えられないことを考えるのをやめれば余計な感情に足を取られない
- 5) 今から数年後、やったことよりもやらなかったことを悔やむだろう

えらせん/作家のことば

今年もJRCに在籍する予定です。

JRCでは一番の年長者になっちゃいました。

（平均年齢が上がってしまいましたが…。）

スミマセン。仕事も遊びもガンバっちゃうぞ～その為には何より健康に気を付けたい。怪我をしない。1年間無事に過ごせますように…。そして皆様も お健やかな良い1年でありますように…。今年も宜しくお祈い致します。

《人生の資金計画》

取締役常務執行役員

木本史晴

1995年4月入社



明けまして、おめでとうございます。今年も宜しく願い申し上げます。

我が家の末っ子が、今年3月に専門校を卒業し4月から晴れて新社会人になる。

とても喜ばしい事だが、もう1つうれしい事があります。それは学費が無くなる事！

長男から始まり長かった～。毎年通帳の残高が減って行くことにどれだけ凹んだとか。まあ今年は全員社会人になるので一安心な新年になりました。

人生の3代資金と言われている「住宅資金」「教育資金」が終了したので、次は老後資金の対策を考えなくてはですね。

20代から「年金払い積立傷害保険」に加入してるが、これは60歳から65歳迄の無年金になる5年間の安定した収入に。

この保険は返還率が高く支払った保険料がなんと約130%になって戻ってくる優れモノ。ただあくまで60才から65才までの準備金なので、65歳からの資金を準備しなければならず、今はiDeCoや企業共済を活用しています。

でも、自分の老後の前に、親の介護や介護施設にかかる費用なども考えておかないとない場合もある。そうするとやっぱり不動産投資はとても魅力的な投資だと感じます。

毎月安定して家賃収入があり、必要であれば売却してまとまった現金を準備する事もできます。賃貸の管理を弊社にお任せいただければ、家賃の滞納リスク等軽減できます。

来年には以前不動産投資の為に借入した融資の返済が終わるし、減価償却費を有効に活用して節税対策もしたいので、今年はもう1件増やそうと思っています。相続対策にも有効であり将来の老後資金作りにもなる不動産投資を検討しませんか。

《今年も楽しく元気に
過ごせますように…》

執行役員営業部部長

木村幸美

2003年2月入社



昨年の9月から始めたジム通い。楽しくて、私にしては珍しく続いています。

旦那様も変わらずに協力してくれて、ジムの日はお夕食の準備がしてあることもあり、大変ありがたい限りです。（感謝。）

また、昨年は若いご夫妻のお手伝いをさせていただく機会が多くありました。JRCに入社したころは26歳を迎える春で、他のスタッフも若かったせいもあり、よく他社の社長さんから「小僧小娘の会社」なんて言われることもありましたが、今では「よく続けてきたな…えらい！！」なんて言ってくださり、当時と変わらず可愛がっていただいています。

当時は自分なりに頑張っていたはいましたが、経験を語れる程のアドバイスは、なかなか出

来ず、かえってお客様を不安な気持ちにさせてしまっているのではないかと、思っては、栗城や田代、木本に相談ばかりしていました（笑）。

30代で家を建ててからは、お客様が不安に感じることや疑問に思うことが、自分の経験からも分かるようになり、より親身になってお手伝い出来るようになったかな…と、思いつつ、やはり目上の方のお手伝いをすることが多かったので、いろいろな事に気を付けていました。

40代になってからは、自分の経験やアドバイスをやっと板についてきたかも…と、肩の力を抜いてお手伝いができるようになってきたと思えるようになりました。

今年は『年女』です。今まで以上に体調に気を付けて、楽しく元気に仕事に取り組みたいです。今年もよろしくお願い申し上げます。

《一人でも生きていける強さ》

シニア住生活
サポート事業部 部長

渡辺 真理

2020年11月入社



あけましておめでとうございます。マスク姿も減り、各種イベントも開催され消費活動も活発になってきた2024年がスタート。

先日、YouTubeで偶然、元大リーガーのイチローさんの「高校球児に特別指導」を見た。「時代がそうなっちゃってるからコーチや監督は厳しくできない。導いてくれる人がいないと楽な方に行くでしょ。自分に甘えが出て結局苦労するのは自分」。続いて「自分に厳しくできる人間と、自分に甘い人間。どんどん差が出てくるよ。できるだけ自分を律して厳しく行動し、何かを掴んで欲しい。一人でも生き抜ける、壁にぶちあたっても超えて行ける強さを身につけて欲しい」と野球のテクニックだけでなく、精神論も語っていた。今の時代、すぐにパワハラなど指導者はたたかれる。本当に子どもだけでなく、大人にも厳しくしかる（注意する）ことは難しい。

実際、高齢になってもご自分で判断、決断ができない人が多いと感じる。遠慮なのかご主人や奥さま、子どもがどうかしてくれるだろう…。いやいや、自分のことだから自分の意思をはっきりさせることで、結局はみんなに迷惑をかける度合が低くなる。人は誰かに世話をかけないわけにはいかないのだから。

いつかはおひとりさまになり、その生活が長くなるのが当たり前になる超高齢化社会。一人でも生きていけるように知識と心構えを早くから持つことが大切だと感じる。今からできることに取り組み、充実した時間を過ごしたい。

社内会議で社長から「聞いたことは忘れる。見たことは覚える。やったことは分かる」という言葉を聞いた。これを数字で表すと記憶に残る割合は聞いたこと（10%）、見たこと（15%）、体験したこと（80%）という。つまり、体験したことは80%記憶に残るのだ。

新しい年、まだまだ知らないこと、体験していないことは山ほどある。傍観者ではなく、どんなことも当事者になることが自分を強くし、成長させてくれる。

《住宅省エネ2024補助金で
お得に省エネリフォームを！》

執行役員建築部部長 陳 萌

2004年8月入社



去年の11月に、住宅省エネ2024補助金制度が発表されました。この制度は経産省、国交省、環境省の三省が合同して、出した住宅の省エネ化を支援する補助金制度です。2050年カーボンニュートラル実現に向けて、住宅の省エネ化を強く推進する目的で設置されました。

補助対象となるのは主にリフォーム工事で、具体的に以下のとおりです。

- 高効率給湯器の設置
- 水廻りの省エネ設備への取替
- 高断熱窓の設置

住宅省エネ2024補助金の補助金額は、以下のとおりです。

- 高効率給湯器の設置：5万円～7万円/台
- 水廻り省エネ設備の交換：20～60万円/戸
- 高断熱窓の設置：1戸あたり最大200万円/戸

住宅省エネ2024補助金を受けると、リフォーム費用の一部を補助してもらえます。そのため、リフォームの負担軽減することができ、また、省エネ化によって光熱費の削減にもつながるため、経済的なメリットも期待できます。

住宅省エネ2024補助金は、住宅の省エネ化を支援する、非常にお得な補助金制度です。対象となるリフォームを検討している方は、ぜひこの機会にご活用ください。

速報！

窓から省エネリフォーム

LIXIL

令和5年補正予算
大型補助金が
閣議決定！過去最大規模！
4,215億の予算超大型
補助金
リフォームチャンス到来！

住宅省エネ2024キャンペーンスタート！

《職住接近》

建築部
工務課 課長代理 大橋 幸一

2010年1月入社



皆さんご存じでしょうか？

日本人の通勤・通学時間の長いランキングの全国第一位は神奈川県で、片道約50分と総務省統計局のホームページに出ています。

家を建てる、賃貸を探す時、「希望の間取り」「学校や駅から近い」「治安が良い」といった条件が頭に浮かぶかと思います。最近その中に☆職住接近☆を加える人が増えているようです。☆職住接近☆とは、文字通り職場に近いところに住むことで、一番のメリットとしては、☆通勤時間の短縮☆があげられます。通勤時間の短縮で、通勤による疲労やストレス、睡眠不足などの健康被害が減り、交通事故の危険性が減少すると言われております。因みに私の通勤時間は車で10分です。

子供が小さい時は保育園に預けてから毎日出社していた時期がありました。仕事の終わりの早く帰宅できるので、子育て、家庭の団

樂の時間が確保できました。

子供たちが成長し手がかけられない時期になったら、今度は父の介護問題が発生しました。

私の家は実家から徒歩5分の場所にあります。ちょうどその時期は外壁塗装の工程品質管理の現場が大和市と座間市に多かったので現場移動の合間を見て、お弁当を届けて一緒に食べたり、掃除を行うことができました。

最近では、口から食べることができないので、胃に直接注入する「胃ろう」という手術を受けました。入院中に看護師さんから胃ろうのやり方の指導をうけました。仕事の合間でしたが、時間を確保できたのはJRCの組織力のおかげであると思うので、本当にありがたいと感じています。

私たちは医療・介護関係者の方々のおかげで、病気からの回復や介護問題を解決することができます。

医療・介護関係者に感謝しながら親の介護に向き合いたいと思います。



《家や物の循環》

建築部工務課 清水 真悟

2022年8月入社



新年明けましておめでとうございます。

昨年はコロナも少し落ち着き、通常の生活に戻りつつある一年でしたが、世界の情勢はまだまだ厳しいところも多く、建築業においても木材や部品の調達などに影響が出ている状況が一部で続いています。

そんな中、最近では新しい物を買うのではなく、自分にとって不要な物でも他の人にとっては必要な物である事を活かした物々交換の出来る場所や機会が増えてきました。

これまで中古品はフリーマーケットや、メルカリ、リサイクルショップでの売買が主流でしたが、最近ではお金のやり取りをせずに不要な物を持参し、必要な物と交換できるSDGsなコミュニティーが盛んです。

我が家も近くに住む方が定期的を開催しているコミュニティーに参加し、子供のサイズアウトした洋服を持参して他の方が不要とな

った子ども服と交換をしてもらいました。

思い出もあり、まだ綺麗で捨てるのは少し寂しかった洋服が、他のお子様が必要とされて着てもらえる事はとても嬉しい気持ちになり、お互いが幸せになれ、とても素敵な循環だと感じています。

長年住んだ思い出や愛着のあるお家にも同じ事が言えると思います。

古くなった家を全て壊して一から新しい家を作るよりも、古くなった家を活かしながら住みやすいようにリフォームを行い長く住む事も一つのSDGsに繋がります。

我が家も子どもの成長に合わせて新しい住まいを探しており、たくさんの物件を見ています。築年数によっては耐震補強工事が必要な場合もありますが、ほとんどが少しリフォームすればまだ住める中古物件でした。

住み替えやリフォームなど、お住まいについて何かご相談がございましたら、ぜひお気軽に弊社へご連絡ください。

本年もどうぞよろしくお願いいたします。



営業推進室
小澤 みなみ

昨年は大変お世話になりました。本年もどうぞよろしくお願いいたします。

昨年から何度か弊社のシニア事業部の「家族信託」セミナー等を私も聴いてきましたが、自分の両親にも聞いて欲しいな、と考えるようになりました。まだバリバリ働いてる両親ですがいつかはシニアと呼ばれるようになるし、元気なうちに「自分達のお金はこう管理してくれ」と、私を含めた3人の子供に明確に伝えておいてほしいのです。こうして書くと、今から両親がボケてしまう事を確定しているようで2人から怒られそうですが（笑）

今年の目標の一つとして、両親に家族信託について興味をもってもらえるようにしていきたいです。



営業推進室
小川 木綿子

昨年は大変お世話になりました。

うちが家を新築してから、この春で10年が経ちます。最近、また、キッチンのシンクの水が流れなくなってしまいました（3年くらい前に一度経験あり）

前回、とりあえず詰まりの除去だけしてもらったのですが今回は、高圧洗浄もする事に。

作業の前に、排水管をカメラで見せてもらったら、油の固まりで先が見えない状態（汗）。その詰まりの除去作業だけで3～4時間。この機会に、その他の水回りの全ての排水管も高圧洗浄してもらい、計6時間くらいかかりました。時間も費用もそれなりにかかってしまいました。水の流れも私の気分もすっきり！！これからは、詰まる前に定期的に洗浄してもらおうと思います。

本年もどうぞよろしくお願いいたします。



営業推進室
陶山 絵美

あつという間に新年を迎えました。昨年は大変お世話になりました。

今年の目標は「健康」でいこうと思っています。今まで風邪知らずで健康に過ごして来ましたが、近年体調が悪い時が増えてきた気がします。

大和市在住なので、毎年がん検診の案内が届くのですが内視鏡の検査をしたことがありません。どうしても検査＝苦しいが頭をよぎります。

ですが40歳を過ぎてそうも言ってもらえません。家族の為にも体も心も健康が一番！決心していきます。また仕事にも関係があることなのでしっかり管理していきます。

本年もどうぞよろしくお願いいたします。



まちの電気屋さん
当社協力会社

亀井 良一
貴子

サンユウデンキ
～買った後に違いが判る電気屋～

2024年も、電化製品はお任せ下さい！

電気自動車（EV）・プラグインハイブリッド車（PHV/PHEV）の
充電設備の設置承ります！



- ・ 自宅で電気自動車の充電をしたい方…
- ・ 充電スポットが家の周辺に無い方…

必見！



脱炭素社会の実現に向けて、電気自動車の普及協力に積極的に取り組んでおります。

家電類のご購入・設置・修理まで、すべてお任せ下さい！

製品の使い方まで
丁寧にお伝えします

面倒な発送後の設置・
取付工事は
すべてスタッフが行います

不具合があれば
すぐに駆けつけて
修理いたします

エアコン等の設置後の
クリーニングも承ります
(14,000円～)

国内各メーカー取り扱い可（日立、ソニー、東芝、シャープ、パナソニック、三菱、ダイキン…他）

ご相談・問い合わせ先

電話：0467-77-3848

かしわ台駅から徒歩11分
さがみ野駅から徒歩17分
寺尾北四丁目バス停徒歩2分

今年こそJRCで注文住宅を建てる！

JRCでは各ご家庭の要望に応じたフリープランで建築いただくことが可能です。お打ち合わせ中のお客様より「注文住宅と言っている割にはプランや仕様に制限が多く、注文住宅を建てた気がしない…」と、言うお友達がいるというお話を聞くことがあります。

せっかく注文住宅を建てるのだから、こだわりの詰まったお家を楽しみながら建てていただきたいとJRCスタッフ一同は考えます。

また、JRCでは低予算でしっかりとしたお家を建てたいお客様向けの「ジェス」、子育てを応援する事をメインに考えた「ジェサ」、地球環境等に配慮した「ジェミ」と3つのラインアップを揃えています。

その中でもJRC人気No.1のジェサ（JHESA）を建築いただきましたお客様をご紹介します。

相談はいつでも無料で承っておりますので、お気軽にお声をお掛けください。



栗城 健

築40年の建物から建て替えたS様邸

2年前に約40年が経過したご自宅を建て替えられたS様邸は、コロナ禍のウッドショックの影響で着工時期が1ヶ月程遅れてしまいましたが、工事期間を延長することなく完成する事ができたのでS様をはじめ、ご家族皆様に喜んでいただくことが出来ました。



ご家族みなさまが悩みに悩まれた外観は洗練された素敵な外観となりました。

家づくりのいきさつ

築40年が経ち、耐震性や断熱性が気になっていました。

家の老朽化も気になり、予算内で実現できるならリフォームするより建て替えたいと思いました。

JRCに決めた理由

セミナーに参加させていただき、栗城社長に相談に乗っていただいているうちに、JRCさんの家づくりに対する考えに共感しました。

また、資金計画のことも参考になりとても心強かったです。

住み心地

室内はとても静かで少し怖いくらいです（笑）。更に以前は雨の日など湿気が気になっていましたが、今では全く感じる事が無く快適です。

また、迷いましたが床色を思い切ってホワイトにしました。以前の家と比べて、とても明るく広く感じます。

その他、ご意見ご感想

いつも親身になって家のことを一緒に考えてくださり、ありがとうございました。

何も分からないところからの家づくりでしたが、栗城社長と木村さんの的確なアドバイスやフォローに安心できました。

本当に安心して老後を迎えられます。これからも、よろしくお願いします。

室内はホワイト×ブラウンで落ち着いた雰囲気…



ご相談・ご質問無料

電話 046-261-6101

メール info@jrc6101.com

家族と愛犬のための2世帯注文住宅

Y様ご夫妻は既にご自宅を所有されておりましたが、お母様との2世帯住宅を新たに建築したいとのことでご相談いただきました。理想の2世帯住宅を建築するにあたり、新たに土地を取得いただき注文住宅を建築いただきました。



約50帖の屋上ドッグランの床材は30年保証のスカイプロムナードを採用いただき、眺めも最高です！

家づくりのいきさつ

一人暮らしをしている母はとても元気で、近居や一緒に住むことは全然考えている様子はありませんでしたが、一人っ子の私は、将来のことを考え、母と同居をしたいと思っていました。

同居には主人も賛成してくれていたのですが、一人暮らしが充実していた母からの要望は、分離型の2世帯住宅でした(笑)。

また、愛犬のためにドッグランも欲しくて…ドッグランと2世帯住宅を実現するには、今までの家建て替えて住むには土地が狭いと思い、家族で相談して住み替えることにしました。

JRCに決めた理由

友人にJRCさんを紹介してもらい、相談させていただきました。

ローンのことをはじめとした資金計画や今まで住んでいた自宅のことまで、いろいろなパターンのアドバイスをいただきました。今まで住んでいた家を賃貸にして、家賃収入を得る事は、ご提案いただくまで考えていませんでしたが、具体的にお話を進めていただけたので、安心して全てをお任せする事が出来ました。

これから考える方へ

何度も経験できない事なので、より具体的に家族の要望をまとめておくと思いしました。

また、何でも相談できるスタッフの方がいらっしゃった事が、とても心強かったです。



お風呂好きのご主人様が拘った1.5坪の浴室。

ジェサ(JHESA)仕様の注文住宅建築予定

大和市深見西 S様邸

S様のお父様は当社で注文住宅を建築いただいたOB様。今回息子様ご夫妻が建て替えを検討されているとのことでお声掛けくださいました。

アウトドア好きのS様ご家族がいつでもバーベキューを楽しめるように広いバルコニーを設置しました。

また、ビンテージ風のインテリアに拘ったS様邸は、昨年末に基礎工事が始まりまして。ゴールデンウィーク前にはお引き渡しをさせていただきます予定です。

大和市中心 A様邸

築40年を経過した現在、お住まいの建て替えを検討していたA様。

条件をヒアリングして、ラフプランの上、お見積り提案を行いました。

他のハウスメーカーでも見積もりをされておりましたが、JRCの見積りとかかなりの差額があった事や、建築中の物件や完成したお家を見ていただいたき、ご夫妻の理想に近い事が決め手となってご付託頂きました。

これから仮住まい転居・解体・着工となりますので、丁寧に進めて行きたいと思います。

去年は多くの方が外壁・屋根の塗装工事

葺き替え工事を行いました。

昨年外壁塗装工事実績21世帯



JRC 40th anniversary

**につき、特別キャンペーンを
実施致します！** (令和6年3月末日ご契約まで)

**キャンペーン① 外壁塗装工事に必要な足場
架設工事を当社が負担します！**

建物30坪だと25万円相当 建物40坪だと30万円相当



**キャンペーン② リフォームローンを組む場合、
無金利ローンを利用できます！**

資金がたまるまで待つことは必要ありません

今なら「頭金ナシ」「金利負担ナシ」でリフォームを実現できます

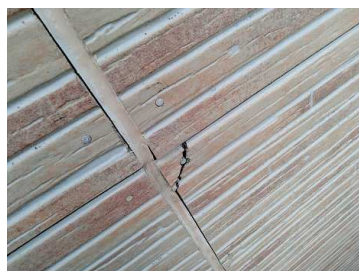
**無金利リフォームローン
取扱中！ 負担金利 0%**

新築後10年が経過すると、外壁材と外壁材との間のコーキングが劣化してきます。また外壁そのものが日焼けをしていたりバルコニーの床の防水塗膜に亀裂が入ることもあります。

外装は紫外線や雨・風など自然環境の過酷なダメージを受けますので定期的なメンテナンスでマイホームの寿命を伸ばすことができます。

外壁にこんな症状はありませんか？

普段確認できない屋根の状況



サイディングの割れ・ヒビ



コーキングの劣化



屋根材の割れ・ヒビ



屋根材の色褪せ



サイディングの白華現象



コーキングの劣化



屋根材のコケ



台風による屋根材の欠落

大和市下鶴間K様



ひばいが丘S様



座間市ひばいが丘F様



座間市南栗原T様



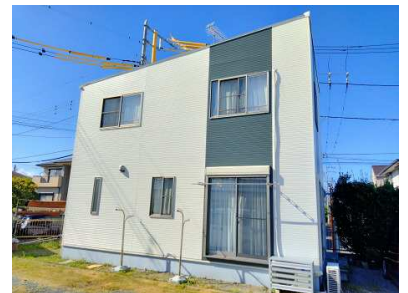
海老名市国分南T様



厚木市戸室A様



鎌倉市手広U様



大和市鶴間H様



相模原市中央区矢部N様



大和市福田S様



座間市ひばいが丘W様



施行中

屋根の劣化が深刻な場合の増大工事



昨年、私も外壁・屋根の塗装を行いました。住まいを長持ちさせるためにも屋根・外壁等の塗装はとても大切な工事です。新築後10年以上経過しましたらご検討なさってください。

～「必要ない不動産」を「選ばれる不動産」へ～

相続した実家①

実家を相続したけど、家財一式がそのままでも中々片付けられない、建物がかなり老朽化している、草が伸び放題でゴミ屋敷みたいに見える等、なかなかそのままでは売却しづらくなっていることがあります。JRCではご実家をそのままの状態譲り受け、片付け、リフォーム、建て替え等付加価値を付けて選ばれる不動産として販売を行います。また、相続時には、遺産分割協議書の作成や相続登記等何から始めれば良いのか分からない手続きも一緒にお手伝いします。



室内の家財道具一式あるままで弊社にて譲り受けました



2Mの専用通路物件も老朽化した建物ごと譲り受けました



草木が生い茂る相続物件も、草木そのまま譲り受けました



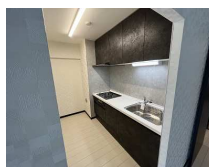
心理的瑕疵物件？



事件や事故で人が亡くなったり、自害、孤独死で発見に時間を要した事がある不動産は、心理的瑕疵物件と言われます。

一般的には売りづらい物件、貸しづらい物件となりますが、今は心理的瑕疵の告知について、国土交通省によるガイドラインが策定されたり、既存建物を壊して新築分譲住宅にすると抵抗が無くなり、比較的売却しやすくなり、売りづらい物件も、選ばれる物件へと形を変える事が出来ます。もしこのような不動産を所有し「どうしようか」とお困りでしたらお声掛け下さい。

事故があった物件をお譲り受け、お祓いをしてから新築分譲住宅に建て替えて、約1ヶ月で成約となりました。



事故があったマンションはお祓い後、フルリフォームを施し販売。医療関係の方がご購入しました。



～子育て支援住宅ローン～

ずっと固定金利の安心 【フラット35】

子育てプラス（仮）新登場

【フラット35】子育てプラス（仮称）なら

家族構成に応じてポイント加算！

■ 若年夫婦※1または子ども※21人なら1ポイント



【フラット35】の借入金利から当初5年間
年0.25%引下げ

■ 子ども※23人なら3ポイント



【フラット35】の借入金利から当初5年間
年0.75%引下げ

※1 借入申込時に夫婦（同性パートナーを含みます。）であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である必要があります。

※2 借入申込年度の4月1日において18歳未満である子ども（胎児および孫を含みます。ただし、孫にあってはお客さまとの同居が必要です。）をいいます。

ここに注目！！

お子様の人数や住宅の性能等に応じて金利引き下げのポイントが加算されます。
1ポイントで5年間▲年0.25%の金利引下げとなります。
【フラット35】子育てプラス（仮）を利用されない場合は、4ポイントが上限です。

他の金利引下げメニューとの併用もできます！

例 若年夫婦または子ども1人のご家族で
ZEHかつ長期優良住宅を取得する場合



■ 【フラット35】子育てプラス（仮称）で1ポイント

■ 【フラット35】S（ZEH）で3ポイント

■ 【フラット35】維持保全型で1ポイント

= 合計5ポイント



～その他各銀行の子育て支援住宅ローン～

三井住友信託銀行
【ジュニさぽ】

変動金利 0.375%～

住宅ローン借り入れ中に「お子様の誕生」「お子様の6歳の誕生日」「お子様の15歳の誕生日」のライフイベントを迎えられたら、その都度住宅ローンの金利を1年間0.1%優遇します。

なお夫婦ペアローンの場合、2人とも金利の優遇が受けられます。

他にも出費のかさむ出産後に使用できる「ご出産お祝いクーポン」がもらえます。

イオン銀行
【子育て世帯応援】

変動金利 0.380%～

育児休業中でも住宅ローンの申し込みが可能。また、イオングループでのお買い物、セレクトクラブカードのクレジット払いで、住宅ローン借り入れ期間中毎日5%OFFになり、家計の負担を軽減します。

更に「返済猶予特約付」なら、出産・育児休暇取得時、お子さまの就学時、もしもの介護の時などお金が必要な際に、元金の返済を猶予してもらえます。（要審査）

SBI新生銀行
【安心パックW】

変動金利 0.420%～

借り入れ金額によってチケットの枚数が変わりますが、このチケットを利用して、お子さまが急に発熱した場合や軽い病気になった時に、専門の保育スタッフがお子さまをお預かりするサービス【病児保育サービス】が利用できます。

また、同チケットで【家事代行サービス】も利用できるので、ハウスクリーニングなどの家事をお願いすることもできます。

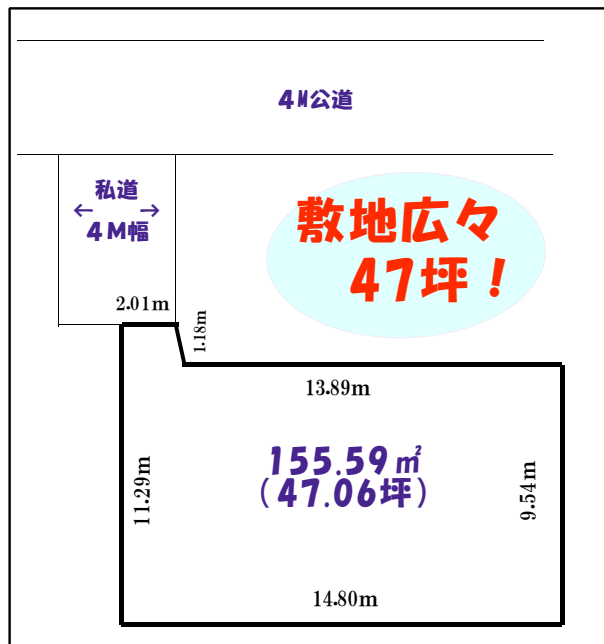
売地 2,380万円

小田急江ノ島線

47.06坪

『高座渋谷』駅 徒歩13分

大和市渋谷三丁目



○子育てのしやすい住環境！

○人気エリアでの住替え！

○車2台駐車可(車種による)

◆ ◆ ◆ ◆
イオン大和
コンビニ
渋谷中学校
福田小学校
徒歩5分
徒歩3分
徒歩13分
徒歩6分



◆所在地：大和市渋谷三丁目1-13 ◆都市計画：市街化区域 ◆用途地域：第1種低層住居
専用地域 ◆地目：宅地 ◆建ぺい率：50% ◆容積率：100% ◆土地面積：155.59m² ◆
設備：東京電力・公営水道・本下水 ◆建築条件付き ◆私道持分あり37m² (2万9829分の
766) 掘削承諾・通行承諾書あり

新築一戸建住宅

A: 3280万円 3LDK+2WIC

(税込)

小屋裏収納

B: 3080万円 3LDK+WIC

(税込)

小屋裏収納

綾瀬市吉岡東5丁目

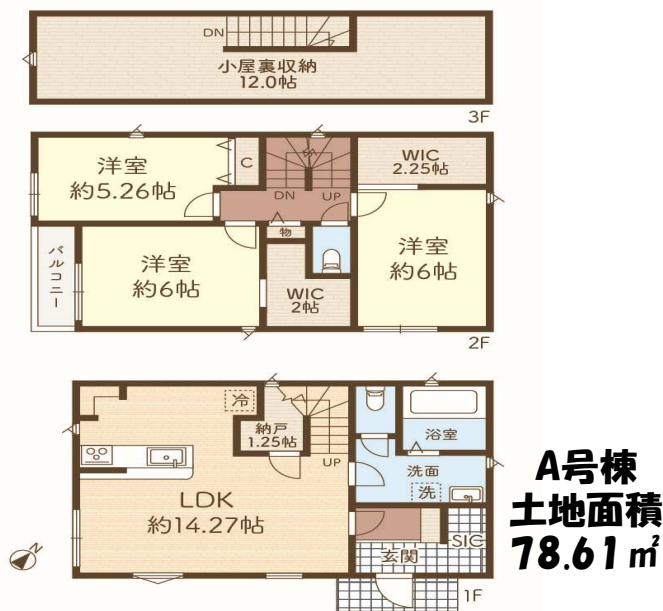
●落合小学校徒歩7分

●春日台中学校徒歩3分

○オール電化 ○駐車場1台

○徒歩10分圏内にバス停多数あり

○綾瀬スマートICまで2800m



所在地：綾瀬市吉岡東5丁目

都市計画：市街化区域 用途地域：第一種住居地域 地目：宅地 建ぺい率：60% 容積率：184% 土地面積：A：78.61m² B：86.96m² 建物面積：A：84.05m²+小屋裏収納20.70m² B：86.12m²+小屋裏収納21.11m² 設備：東京電力・公営水道・本下水 建築確認：A：第23UD11K建00263号 B：第23UD11K建00264号 完成予定：令和6年1月末 売主

空室でお困りのお部屋JRCにお任せください!!

賃貸マンションを所有されているNオーナー様の場合

某大手賃貸管理業者さんに所有マンションの管理をお任せしていましたが、2部屋空室の状態が数年続いていました。空室に悩んでいる際に友人から地元で強いJRCさんを紹介いただき相談にのっていただきました。管理会社をJRCさんに変更した場合のことや募集方法に関するご案内をいただき、思い切ってJRCさんへお願いしました。お任せしてから3ヶ月経たずに満室になり、もっと早く相談していれば良かったなと思っています。



貸地を所有されているSオーナー様の場合

調整区域にある土地を所有していましたが、建物を建てて利用することが出来ないで売却をして、新たに投資物件を購入しようかと考えていた時にJRCの投資セミナーに参加しました。その際に貸地としてどなたかに貸す方法もあることを知りました。また、貸地でも賃貸保証会社を利用でき、賃料の未払いなどの心配をしなくてもいいということで一気に貸地として所有し続けたいと思いました。そのままJRCさんに管理をお願いして直ぐに借りたいと言ってくださるお客様がいて安心しました。売却することばかりを考えていたので、いいタイミングでセミナーに参加して良かったな…と思っています。



テナントを所有されているOオーナー様の場合

12年前に5店舗が入っているテナント1棟を購入しました。管理をお任せする知り合いの不動産業者はいましたが、JRCさんへお願いしました。古い建物なので、それなりにトラブルはありますが、JRCさんは建築部門もあり直ぐに対応してくださるので助かっています。コロナ禍の際には各テナントさんに補助金制度のご案内をしてくれたりして、家主として安心しました。

また、テナントさんが解約をされる際には、既に別のお客様に紹介をしてくれて空室の期間を極力少なくしてくれているところも、ありがたいです。



空室でお困りでしたら

賃貸不動産管理士が在籍しているJRCにお任せください!



- 空室ゼロ対策
- 賃料滞納ゼロ対策
- お部屋のトラブルに迅速対応等

賃貸経営をトータルにサポートいたします! お困りな事、ご相談くださいませ。お待ちしております。

【賃貸住宅管理登録業者】
【賃貸不動産管理士】が在籍

登録番号: 国土交通大臣(1)第5092号

令和2年6月12日「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が可決・成立しました。これによって賃貸管理は【登録制】という新しい時代のスタートを切りました。JRCは平成30年8月27日に【賃貸管理登録】を行っています。賃貸管理は【登録業者】のJRCにお任せください。

家族みんなで考えよう

認知症の

2024

奥さまがおひとりになったら・・・

ご夫婦の老後には「前期」と「後期」があります。「前期」は夫婦二人でいる期間。どちらかの看取りを経験した後、おひとりさまになって「後期」を迎えます。いつまで生きるのかは誰もわかりません。

男性の平均寿命81歳、女性は88歳。それを考えると、ご主人から奥さまへ相続されることが一般的に多くなります。

ご主人が先に亡くなると思っているご夫婦は多く、財産は奥さまに残したい、奥さまも残してくれるだろうと考えていらっしゃいますが、先日80歳のご主人Sさんから下記のご相談がありました。



Q: 5歳年下の妻が先に認知症になり、施設に入居しています。自分より長生きするかと思いますが、相続対策は必要ですか？ 自分の財産で、妻が最後まで穏やかに過ごせるようにしたいとの相談です。何も対策を取ってなければ??

A: 「認知症の人は法律行為ができなくなるので、家族のためにも対策は必要です」
ご主人が亡くなり相続が発生しても奥さまは簡単に相続を受けられません。法定後見人を付けなければ奥さまは相続できません。ご存知でしたか？

具体的には:

(1) 遺産分割協議ができない

相続財産の分割は、相続人全員の合意で決めることになります。遺産分割協議は重要な法律行為ですので認知症の奥さまは参加できません。意思表示ができないのでご主人の遺産は使えません（預金については改正相続法により、一定金額までは仮払いできます）。

(2) 法定代理人と遺産分割協議

奥さまの法定代理人である成年後見人が遺産分割協議に参加すれば、遺産分割はできます。家庭裁判所に成年後見人選定を申請し、裁判所に指定された成年後見人（弁護士や司法書士）を奥さまの代理人として遺産分割協議を開催し、分割方法を決定します。成年後見は奥さま（被後見人）の権利を守ることであるので、奥さまが法定相続分以上の財産を取得する内容でなければ成立しません。

その後、成年後見は意思表示ができない奥さま（被後見人）を守るため、奥さまが亡くなるまで続きます。遺産分割協議が終了しても奥さまの取得した財産は奥さまが亡くなるまで、裁判所の下で成年後見人によって管理されることになります。



成年後見人とは

家庭裁判所で成年後見人に選ばれました。遺産については奥さまの代理人として法定相続分は確保させていただきますが、医療費や施設の費用の支払いもすべて私の承諾を得ていただくことになります。

内容によってはお支払いを制限することもあります。

報酬（2～6万円）は、奥さまの財産からお支払いいただくことになり、奥さまが亡くなるまで続きます。

※奥さま（被後見人）の親族が後見人に指定されることもあります。

この場合、利益相反の関係になる可能性があるので多くの場合、遺産分割協議のための法定代理人（特別代理人）として弁護士などが裁判所から指定されます。

事前に有効な対策は：

その1 遺言

ご主人が遺言を残せば、自分の意思で財産を分割できますが、認知症の奥さまが財産を取得しても自分で管理できず凍結状態になってしまいます。成年後見人を付けなければ使えません。

遺言書に「長男に財産××を相続させるので、妻の生活の面倒をみること」といった負担付き遺言をすることができます。

この場合、長男がきちんと奥さまへの援助をしてくれれば問題ありませんが、長男が相続した財産は長男の固有財産となるので実際に奥さまのために使うかは長男に任せられていますし、兄弟など他の相続人はチェックできません。

負担の不履行がひどい場合には、他の相続人が家庭裁判所に取り消しを請求することは可能ですが、なかなかできることではありません。

その2 家族信託（民事信託）

奥さまが安心できる生活を確保するだけの財産を、「信託財産」とします。

他の相続人は、受託者や受益者代理人などとして信託に参加してもらうことで、妻の利益の確保と相続人間に不公平感が発生しない財産管理が可能になります。遺言と違い、財産の管理処分方法の希望を細かく設定できます。

家族信託のご相談は、ベテランの司法書士とタイアップしている当社へご相談ください。

不動産、高齢者ホームのご紹介、ファイナンシャルプランナー、財産管理などワンストップで総合的にサポートができます。

いざというとき「親の老後資金」、立て替えられますか

家族信託のメリット

- ①親の認知症対策および財産管理ができる
- ②遺言の代わりに財産の帰属先を決められる
- ③障害がある子供の生活サポートのために財産を信託できる
- ④3世代にわたって財産の継承先を決められる
- ⑤中小企業の経営者が、企業の株式を信託して事業承継に利用できる



司法書士 古根村博和

ベテランの司法書士とタイアップ

高齢や病気などで判断能力が衰えた方、障害を持った方の成年後見や家族信託を数多く手続きさせていただきました。

皆さまの大切な財産や権利を誠実に守り、法律のプロとして丁寧に分かりやすく説明をいたします。



司法書士 片山典明

シニア住生活サポート事業部では…

- ①高齢者ホーム・住宅の紹介、見学同行、入居のお手伝い
- ②住み替えのご相談
- ③所有不動産の調査・査定
- ④リフォーム、住宅改修
- ⑤各手続きサービスのお手伝い（成年後見人、家族信託、相続、財産管理）
- ⑥片付け、ハウスクリーニングなど

「住まいの将来」のお悩みもお気軽にご相談ください。

【介護保険適用】 住宅改修工事

これまでのJRCのリフォーム工事のノウハウに
【申請から工事まで】シニア住生活サポート事業部にお任せ下さい！



シニア住生活
サポート事業部
渡辺真理

自分の財産が管理ができなくなる前に…

任意後見・家族信託の検討を



【独居で親族のいないA様】
体が弱ったら世話をしてくれる人がいない

それなら、任意後見がおススメです



【任意後見とは】

認知症等になった時に備えて成年後見人を決めておくものです。

⇒後見人候補者と契約

ご家族がいない場合、弁護士、司法書士、行政書士に依頼できます。

ご本人の
判断能力低下したら…

任意後見開始

家庭裁判所で成年後見審判を受けます。
生活資金口座を後見人に引継ぎ

家庭裁判所の監督のもと、後見人が資産を管理

なるほど。一人暮らしでも、もしもの時に後見人がいれば、入院・入所も手続きしてもらえから安心だね。



【家族と同居のB様】

将来、自己所有の不動産を売却するかも

それなら、家族信託がおススメです



【家族信託とは】

契約で資産管理を家族に任せるものです。成年後見と違い、裁判所の審判は不要です。

⇒家族と契約

財産の管理を任せたい家族・親族と公正証書により契約

ご希望の時期から
スグに…

家族信託開始

不動産の登記名義人を「信託財産」に変更
銀行当の口座名義人を「信託口」に変更

ご本人との契約に沿って、ご家族が資産管理

なるほど。家族同居で日常生活は困らなくても、家族信託にしないと不動産の管理・処分などの法律行為はできないのね。



【家族が遠方にお住まいのC様】

長男が海外赴任。不動産の管理はしてくれそうだけど、私が施設入所後の細かい手続き等は無理かも…

なるほど。大きな資産の管理は家族に任せて、細かい金銭管理や手続きは後見人に任せれば良いんだね。



任意後見と家族信託を組み合わせれば解決できますよ！

ご家族が遠方に居ても、ご家族と連絡を取りながら後見人が対応します！



もしもの時の入院手続きや生活費の管理も安心!!

公正証書を作るには…

公正証書は、遺言書や個人間の契約を、公証役場という役所で、公証人が書類にし、公証役場で保管もするため、極めて信用力が高い文書です。

公証人はどんな人？

公証人は、裁判官OBなど、法律のスペシャリスト中のスペシャリストです。公証人は全国で約500人いると言われていますが、弁護士が全国で4万人以上と言われていますので、公証人が本当に少ないことが分かりますね。



公正証書の作成費用

公正証書は、公証役場は内容をチェックしますが、文案は依頼者側で用意します。依頼者または代理人が公証事務員さんとメールやFAX、電話で何度も打ち合わせをして法律的に問題が無いか確認しますが、文案の作成は法律知識が無いと難しいものです。公正証書の作成日は関係者が公証役場に集まって文書に署名・捺印し、公証人が認証して公正証書になります。公証人に会うのはこの公正証を作成する当日だけです。

公正証書の作成はプロに任せましょう

原案の作成や公証事務員との打ち合わせなど、公証役場との調整は、法律知識が無いと難しいものです。弁護士、司法書士、行政書士など、プロに任せましょう。

公証人の報酬額

目的の価額	手数料
100万円以下	5,000円
100万円超～200万円	7,000円
200万円超～500万円	11,000円
500万円超～1000万円	17,000円
1000万円超～3000万円	23,000円
3000万円超～5000万円	29,000円
5000万円を超え1億円以下	43,000円
1億円超～3億円	43,000円+13,000円（1億円を5000万円超過する毎に更に13,000円追加）
3億円超～10億円	95,000円+11,000円（3億円を5000万円超過する毎に更に11,000円追加）
10億円超	24万9000円+8000円（10億円を5000万円超過する毎に更に8,000円追加）

左の公証役場の手数料に、行政書士等への報酬その他実費が必要です。弁護士の場合、10～20万円
司法書士の場合、10万円前後＋実費
はるかぜの場合、77,000円＋実費
（公正証書遺言には証人が2人必要ですが、証人を頼む相手がいない場合は行政書士等に証人を依頼するので、証人の報酬も別途必要になります。）



法的文書でも「物は言いよう」？

法的文書は、誤解を避ける言い回しが重要ですが、それ以外にも「それぞれの文書を書くコツ」があります。例えば遺言書は本人の意思が重要です。ただ単に「Aに全財産を相続させる」と書いた場合と、「私の介護に尽くしてくれたAに全財産を相続させる」と書くのでは、結果が変わってきます。裁判になった場合に、裁判官や調停委員は「被相続人がこういう気持ちだったのなら、その意思を尊重して…」となるわけです。

JRC
グループ

相続・遺言、成年後見、法人設立のご相談は
はるかぜ(株)・行政書士事務所

〒242-0017 大和市大和東3-9-3



046-240-6135



info@harukaze.org



【今後のJRCセミナー】

毎回ご好評を頂いております、無料セミナーのご案内です。

第18回「やまと得する街のゼミナール」

大和商工会議所主催の、通称「まちゼミ」です。以下のテーマを開催します。

不動産売買と住宅建築・ローンのはなし

住まいに関する事は費用が高額になりがち。注文住宅と不動産売買の実例を交えてお金に関する悩みについて解説します。

2024年2月3日（土）
2月11日（日）
2月23日（金・祝）

老人ホーム＋相続＋遺言

要介護5と要介護3では入所できる老人ホームは異なります。失敗しない老人ホーム選びと終活についてお話しします。

2024年2月4日（日）
2月17日（土）
2月24日（土）

家族信託と成年後見制度

最近家族信託の利用が多いのは、認知症等による財産凍結を防ぎ家族が財産管理できるから。成年後見制度との違いが理解できます。

2024年2月10日（土）
2月18日（日）
2月25日（日）



講師：栗城 健

**参加無料
要予約**

**各日 10名様まで
10:00～12:00
JRC3階ゼミナール**

上記の日程以降も、様々なテーマを定期的で開催予定です！
お気軽にお問い合わせください！

**1月5日以降
ご予約・お問い合わせ→**

**電話 046-261-6101
メール info@jrc6101.com**