

2024年 春号



ひまわり会報

特集①

JRCだからできる

細かい理想をカタチにする建築

特集②

『家賃保証』不要！の安心賃貸経営



【草柳自治会館】

JRC40th Anniversary

リフォーム特別キャンペーン！

シニア世代の住みかえ成功例

『任意後見』老後の備えは元気なうちに…

社長コラム『40年目の初心！』

専務コラム『やっちゃん～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



おかげ様で弊社は創業
40周年を迎えます！

※ ぜひ職場やご家族の皆様で、ご覧ください。

特集①

JRCだからできる 細かい理想をカタチにする建築

生活にかかわる物のほとんどが値上げとなっている現在、住宅も例外ではなく、木材はもちろんの事、水回り設備、外装材、断熱材等、そして人件費に至るまで全て値上げとなっております。そのすべての集合体である住まいも価格が高騰しております。

そんな中でも私たちは日々工夫し、合理化に合理化を重ねる企業努力を行うことで無駄を省き、できる限り価格を据え置く事で安定的に注文住宅を受注しております。

また、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。

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。

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。

土地を購入して注文住宅を建築する流れとおおよその期間



土地探しまで1年以上かかってしまう場合も…



間取りプランが決定してから設備仕様の打ち合わせを経て着工から入居まで6ヶ月～1年くらい時間を要します。

建替

草柳自治会館

お打ち合わせからお引き渡しまで
約4年間

4年程前に自治会長様をはじめ、役員の皆様から自治会館の建て替え計画の設計・見積コンペへの参加のお誘いをいただきました。参加させていただくにあたり、お話しを聞かせていただく機会をいただいた際に、役員の皆様は地域コミュニティの重要性や災害時の安全対策の為に自治会の在り方など大変熱心に検討されていたことが印象的でした。

お任せいただけることになり、地元の公共的なお建物の建て替えですので、大変嬉しく思っていた矢先に世界的なコロナ禍の状態になり、木材や設備等の不足による調達不安や単価高騰に見舞われ心配なこともありました。役員の皆様から激励をいただき、4年の月日を経て竣工・お引き渡しをさせていただきました。



←自治会員の皆様の内覧会

タウンニュースに掲載されました



↑役員の方へお引き渡し式

◆地震に強い耐震等級3◆

消防署や警察署など防災の拠点となる建物と同じ『耐震等級3』の家は建築基準法で定められている、耐震等級1の『1.5』倍の耐震性能で最高等級となります。

等級1	等級2	等級3
建築基準法レベル 震度6-7の地震に耐えられる	建築基準法レベルの1.25倍	建築基準法レベルの1.5倍 消防署や警察署と同等の強さ

大和市S様邸

建替

もうすぐ竣工お引き渡しです！

新年号の建築予定で紹介させていただきましたS様邸が竣工を迎えます。

室内外の至る所にご夫妻のこだわりがあり、外観はクールで室内はほっこりビンテージ風の素敵なお邸宅となりました。

広いバルコニーでバーベキューを楽しんでいたたり、お子様のプールなど、素敵な思い出を作っていたら嬉しいです。



お打ち合わせからお引き渡しまで
約11ヶ月

大和市A様邸

建替

基礎工事が始まりました！

4月の下旬より基礎工事が始まりましたA様邸は、特に収納にこだわりました。

約3帖のパントリーをはじめ、各お部屋で使うものはその空間に収納出来るスペースを確保しながら、居住スペースも大いに確保することができました。8月下旬の竣工に向けて丁寧に進めて行きたいと思います。



お打ち合わせからお引き渡しまで
約1年

マイナス金利政策解除！住宅ローンの対策は？

2024年3月19日、日銀はマイナス金利の解除を発表しました。この発表を受け大手銀行の一部は、4月から適用する住宅ローンの金利を現状の基準金利2.475%で据え置くと発表しました。

住宅ローン利用者の約70%の方が変動金利型を選択している現状で、日銀が追加利上げを行えば金利が上昇する可能性があります。住宅ローンを含む貸出金利が近々に大幅に上昇する事は考えにくいと言われています。いつ上がるかは誰も分かりませんが、今できる対策を今のうちからしておきましょう。

優遇されている金利を確認する

今変動金利を借りている方の大半は、金利の優遇が適用されています。

店頭変動金利2.745%から1.5%前後マイナスされていて、1%を切る金利で借りている方が多くいますので、店頭金利の2.475%を1つの基準として、今後を判断してはいかがでしょうか。

繰り上返済できる準備を整えておく

金利が上昇した場合に繰り上げ返済するための資金の準備をしておくことが効果的です。

繰り上げ返済し、元本を減らすことで、毎月の返済額を現在の支払いと同等にしたり、期間を短縮する事も出来、金利を圧縮できます。

今のうちに固定金利に変更する

既に長期金利は上昇に転じていますが、まだ低金利です。

フラット35での最低金利は、大手銀行でも、1.820%~となっています。10年以上経過した家ならリフォームの費用と併せて借り換えする事もできます。

125%ルールって覚えていますか？

金利が上昇しても、毎月の支払いは5年間は125%以上にはなりません。

仮に10万円の支払いで金利が急激に上昇しても支払額は12.5万円迄になります。

但し元金の返済部分が減少してしまうので注意が必要です。

JRCには住宅ローンアドバイザーやファイナンシャルプランナーがおりますので、各世帯に合わせた今後のご提案を致します。すぐに住宅ローンの金利が上昇する可能性は低いかと思いますが、今のうちに対策をしておくことが大切です。無料ですのでぜひ、ご相談下さい。



JRCで「UR賃貸住宅」を紹介

*UR【UR賃貸住宅とは】 **する事ができます！**

「UR賃貸住宅」とは、都市再生機構（UR都市機構）という独立行政法人が管理している賃貸住宅のことです。一般的な賃貸住宅と違って、公的な機関が管理している住宅のため、様々な特徴やメリットを持っています。

メリット1、仲介手数料が不要

通常、賃料の1ヶ月分プラス消費税が必要な仲介手数料は、UR賃貸住宅の場合はすべての物件で不要になります。

URのあっせん制度を利用する不動産仲介会社を介して紹介してもらったときも同様で、入居者さんが仲介手数料を負担する必要はありません。

メリット2、礼金等も不要

オーナーさんに支払う礼金も不要になります。消臭作業費、消毒作業費、クリーニング費、鍵交換代なども入居時に請求されることはないの、初期費用として必要なのは敷金と日割りの家賃だけ。費用が浮いた分で、家具や家電などインテリアにお金をかけることができます。

メリット3、連帯保証人が不要

UR賃貸住宅のお部屋では、入居者ご本人が入居資格を満たしさえしていれば、保証人を立てていただく必要がありません。最近では、家賃保証会社の利用が必須のお部屋も多くなってきましたが、その分も費用を浮かせることができますね。

メリット4、更新料等が不要

2年ごとなど、契約更新のたびに支払う必要のある更新料。すっかり忘れていて、ドキドキ……なんて経験をした方も多いのでは。また、更新時期に合わせてお引越しのタイミングを考える必要があったり、ちょっと面倒ですよね。

UR賃貸住宅のお部屋では更新料が不要。気に入ったお部屋に安心して長く住み続けることができます。

～UR賃貸住宅の魅力～

- ・建物は古くてもしっかりリノベーション
- ・UR物件の半数は駅徒歩10分以内
- ・365日連絡できる、緊急事故受付センター有
- ・安心して暮らせる仕組みが整っている
- ・隅々まで、人の目が行き届いている
- ・仮申し込みで物件をおさえる事が出来る



相続したマンションをフルリフォーム！ 賃貸経営を新たに始めるN様

**現在入居者
募集中！**



相続した実家のマンション。売却してしまう事も考えていたが、生前にこのマンションは先々孫に託したいと言っていた事から、当面は賃貸物件として貸し出すことにしました。

何十年もお住まいだった居室は、建具や壁クロス、そして住宅設備の老朽化が顕著で、せっかくなら借りの方が快適に過ごすことが出来るようにと、全面フルリフォームをする事にしました。今後の賃料で返済することが出来るので、リフォームに要する費用は銀行でリフォームローンを借り入れしました。現在リフォーム工事が完了し賃借人を募集中です。



生まれ変わったシステムキッチン



玄関土間もタイ
ル調に一新



造作して広くなっ
たトイレ



壁クロス・床CF
張り替えて明る
くなった室内



3面鏡で使いや
すくなった洗面台



脱衣室も、ここま
で変わりました



浴室は広々1坪
サイズで浴室換
気乾燥機完備



続き和室は独立
させ収納も設置



北側洋室は明る
さ重視の使用に

貸マンション

小田急小田原線
座間駅
徒歩15分

賃料 **95,000円**
礼 1ヵ月 敷 1ヵ月 管理費 無し
3LDK 70.56㎡
駐車場 無 駐輪場 有

《東建座間ハイツ1号棟》1008号室

～現在室内フルリフォーム中～
全ての水廻り新品、クロス張替、床新品
新築のような室内で新生活できます！

LIFE INFORMATION	
ドラッグストア	徒歩 6分
コンビニ	徒歩 9分
生鮮タイガー	徒歩 5分
フードワン	徒歩 11分
竹川陶器院	徒歩 9分
立野台小学校	徒歩 9分
栗原中学校	徒歩 19分
やなせ幼稚園	徒歩 5分

- 谷戸山公園近く環境良好
- 10階で眺望・鳥当り良好
- 分譲マンションの一角



所在地: 座間市入谷東2-8-1
構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造17階建10階部分
築年: 1979年2月 契約期間: 2年間(更新可)
入居可能期: 2024年2月下旬 保険等加入: 20,000円/2年
備考: 保証会社: オリコフロンティア
シェア契約時50%, 毎月1%

今回のN様は、初回ご相談から家賃相場状況確認、リフォーム提案、リフォーム施行、賃借人募集と一貫して提案しました。

今後は入居者選定、家賃管理、物件管理、賃貸経営コンサルと更に安心してお任せ頂けるシステムを提供して参ります。



賃貸の管理は「賃貸住宅管理業登録業者」へ

JRCは賃貸住宅 国土交通省登録番号
管理業登録店です 国土交通大臣(02)第002189号

安心して任せられる業者として

JRCでは、全ての入居者様に保証会社へ加入いただくことで、家賃滞納ゼロを目指しております。

また、入居中の設備故障の対応をはじめ、滞納や原状回復に関するトラブルにも対応し、家主様に安心してお任せいただけるようにしております。

特集②

「家賃保証」不要！の安心賃貸経営

戸建て賃貸住宅を

* 弊社ジェス仕様[延床面積25~26坪]

税込 **1,760万円** (本体価格) で提供します！先着3棟限定！
特別価格

相模原で2世帯
テラスハウスを建築 M様 **利回り 15. %以上**

駐車場にしていた土地を、もっと上手に運用できないかと考えていました。

土地が40坪なので、貸家の提案が多かった中でテラスハウスタイプの提案が気に入り、建築費と2世帯からの賃料を検証し、かなりの利回りが期待できる為実行しました。

現在10年が経過し、数回の退去はありましたが1ヵ月かからず次の入居者が決まっています。

今年3月にも退去があり、物価上昇の為、賃料を1万円値上げをして募集した所、退去日前に次の入居者が決まりました。

戸建て賃貸は本当に良い投資だと思います。



大和で1世帯
戸建貸家を建築 H様 **利回り 13. 0以上**

相続した実家を、何かうまく活用できないか考えていましたが、不要な家財道具の撤去が負担で、なかなか手が付けられずにいた所、JRCさんなら、家財の撤去から活用プランの作成、設計、建築、賃貸管理まで全てお任せできると知り、お願いすることに。

アパートローンも低金利で借りられたことも決め手の1つです。

「戸建は集合住宅より高く貸すことができる」というJRCさんの勧めに従い、戸建住宅を建築して、家賃を月147,000円に設定したところ、完成と同時に入居があったのには本当に驚きました。借主さんに、とても気に入っていただき、更新をしながら長くお住まいになって頂いています。

座間で2世帯
テラスハウスを建築 Y様 **利回り 13. 0以上**

所有している貸家が空き室になった時、今の時代に元の間取りは住みづらいのではないかと、そして建物の老朽化も進んできた事もあり、建て替えを考えるようになりました。

このプランなら今どきの子育て世代も借りたいと思ってもらえて、太陽光の売電分を借りてくれる人に還元するという差別化を計る事で成功する、と建て替えを決断しました。

将来は息子に事業を継承させることも考えてペアでアパートローンを組む提案も頂き、相続対策にもなりました。建て替えを実行して本当に良かったです。



ソーラーパネル搭載の戸建て賃貸住宅 (テラスハウス)

今、戸建賃貸住宅 が 注目されている理由

供給量が圧倒的に不足

高利回りで安定収入

不動産活用と
相続対策に最適建付け地にする事で
節税効果が大

小さな土地でも活用可

少額予算で実現可

1棟単位での売却や
相続贈与が簡単

入居者の属性が良好

入居期間が長い

防犯対策も万全

「相続対策」「資産活用」「将来への安心投資」 今、戸建て賃貸住宅が注目されている理由

需要があるのに圧倒的に供給量が少ない

現在戸建て賃貸は、入居希望者が多数なのに対して供給量が圧倒的に少ない為に、入居率が非常に高く、郊外などの立地でも入居率が高いので安定した収入を得る事が出来ます。

賃貸経営はマンション・アパートが一般的ですが、地方都市の人口減少などの供給バランスが崩れて家賃収入は下落傾向にあります。

戸建て賃貸経営はオーナー様に安定した賃貸収入を得ることのできる商品を第一に考え、オーナー様が安心できる新しい資産運用商品としてご提案します。

三角地や変形地、狭小地でも利益が生み出せる

アパート・マンションを建てるには面積が足りない土地、変形地でプランが合わない土地でも、戸建て賃貸なら対応可能です。18坪プランから最多の25坪タイプ、2世帯分の賃貸住宅まで幅広い商品から、あなたの土地の広さ、形、立地を最大限に活かすプランをご提案します。 [三角地に建築した戸建て賃貸住宅](#)→



少額の投資だから短期間で資金を回収できる

デザイナーズ戸建て賃貸住宅は、アパートやマンションといった集合住宅に比べて建築コストが低く、1棟1000万円前半。たとえば15年ローンでの運用なら、借入金の返済よりもプラスが大きい収支となります。また、より早い純収益化を目指してローンを10年で返してしまうケースが圧倒的です。利回り10%を超える戸建て賃貸経営は、堅実な資産形成の一つです。



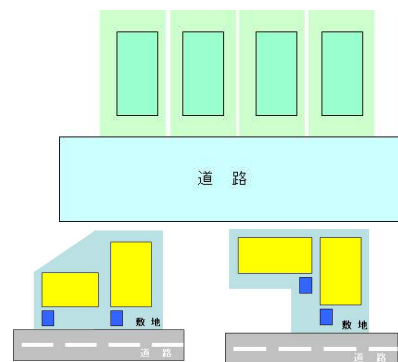
ホームステージングを
施し差別化

相続“争続”対策に有効な不動産投資

戸建て賃貸の土地は貸家建付地の扱いとなるため、相続税評価額を軽減することができます。

また、戸建て賃貸の場合、土地と建物に分けて別々の人が相続すれば、相続人は自分の土地・建物を自由に処分できるので、共有物件に起こりがちな家族間の争いを減らす事が出来ます。

区分所有建物にはできない相続(争続)対策ができるのが、戸建て賃貸のメリットです。



初めての不動産経営・相続した空き家の有効活用方法が分かる

賃貸経営・不動産投資セミナー開催

サフリースって何？ 賃貸管理は誰に依頼する？

令和 6年 6月16日(日) PM13:30~
15:30
大和市大和東3-9-3 JRC 3階セミナールーム

40th
anniversary



外壁・屋根の塗装工事

好評につき、引き続き

特別キャンペーンを実施します！

(2024年7月末ご成約まで)

新築後10年程が経過すると、外壁材と外壁材の間のコーキングが劣化してきます。また、外壁材が日焼けしてしまったりバルコニーの床の防水塗膜に亀裂が入ってしまうこともあります。

外壁は紫外線をはじめ雨や風、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可能です。



栗城 健

特典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坪の場合25万円相当 建物40坪の場合30万円相当

特典② リフォームローンをご利用の際には無金利ローンの利用が可能に！

- 資金が貯まるまで待つ必要はありません
- 「頭金なし」「金利負担なし」で実現できます！

無金利リフォームローン
取り扱い中！

負担金利

0%

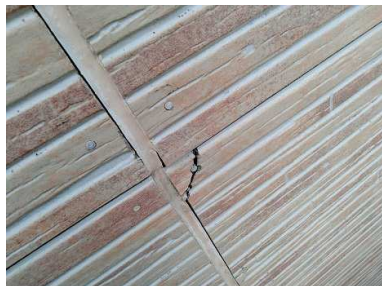
外壁にこんな症状はありませんか？



コーキングの劣化



サイディングの白華現象



サイディングの割れ・ヒビ



コーキングの劣化

普段確認できない屋根は…



屋根材の割れ・ヒビ



屋根材の色褪せ



屋根材のコケ



台風による屋根材の欠落

ご相談・お見積もりは…

電話 046-261-6101

メール info@jrc6101.com

『相続登記の義務化』と『改正 空き家対策特別措置法』

(2024年4月1日施行)

(2023年12月13日施行)

『相続登記の義務化』

近年、社会問題となっている「所有者が分からない土地や家」の増加。そこで2024年4月1日から、相続登記が義務化され、空き家問題への解決に向けた対応が強化されるようになりました。

家や土地を相続する際、所有者は「相続不動産の名義変更」が義務付けられ、もし登記がない場合は持ち主としての証明ができず、空き家管理や将来の売却にも影響が出てきます。

罰則があります

相続によって取得した不動産を3年以内に登記しなかった場合、正当な理由がなければ、10万円以下の罰金を課せられる可能性があります。

また今回の改正では、相続登記の義務化に伴い「住所変更登記」も義務化されます。

不動産所有者の氏名や住所に変更がある場合は、2年以内に変更手続きを済ませておかないと5万円以下の罰金が請求されるケースがあります。

登記には期限があります

相続登記の期限は、相続の開始および所有権を取得したと知った日から3年以内となっています。

(この3年以内には、被相続人の不動産所有を認知していない期間は含まれません。)

『改正 空き家対策特別措置法』

「空き家対策特別措置法」では、空き家問題を解決するために、空き家の早期対応や適切な管理、有効な活用の促進を目的とした改正がなされました。

特に放置された古い家屋が近隣に与える影響を考え、この新しい規則の強化で対処できるようにするのがポイントです。

空き家所有者の責任強化

空き家の所有者は、適切な管理義務に加えて、国や自治体の施策に協力する努力義務を負うこととなります。

また、適切な管理ができないと固定資産税が3~4倍程度になってしまったり、報告書の提出等を求められる場合があります。

どうする？

空き家

●空き家をお持ちの方

●住んでいる家が空き家になる方

その①

賃貸物件にして 資産活用

座間市のN様はご実家のマンションを相続しました。売却も検討されたそうですが、思い出のあるご実家を手放す事ができず、リフォームをして賃貸で貸すことにしました。

リフォームから賃貸募集・管理まで当社にお任せいただきました。

その②

売却してしまう

大和市のM様は既にご自宅を所有されており、相続した実家にはこの先誰も住むことがないことが分かっていました。

仕事をしながら実家の片付けはとても出来ないと当社にご相談をいただきました。当社で片付けから売却に至るまでお手伝いさせていただきました。

その③

空き家管理をお願いする

横浜市にある相続した実家を売却することに迷いがあり、そのままにしていたY様。

当社の「空き家管理」をご利用いただき2年程経ちます。ご自分で管理するより当社を利用した方が費用が安く動画報告で現状確認ができると喜んでいただいています。

《自宅リフォーム》

取締役営業推進室長 栗城貴宗

2018年4月入社



築25年の自宅マンションのリフォームをJRCで施工しました。工事に際しては陳部長と綿密に打ち合わせをし、下見も何度かしました。

【フローリング打ち合わせ】

フローリング床は全部はがすとお金と時間と手間がかかるので、Panasonicの厚さ1.5mmの増し張り用のフローリング材を使用。全部張り替えるより安いし、工期も早いし、強度も断熱効果も高まるので、一石二鳥どころか一石四鳥です。

【壁紙打ち合わせ】

壁紙も工事前に妻とサンプルを見ながら何度も打ち合わせ。部屋ごとにテーマを決めて、壁と天井の色を決めました。壁紙が薄いと壁の下地の凹凸が表面に出てしまう場合があるとのこと。「下地が木の場合は凹凸は埋められるが、コンクリートの場合は細かい凹凸が消えない」等々、陳部長に教えてもらいました。勉強になりました。

【ユニットバス打ち合わせ】

ユニットバスは、いくつかのメーカーの中からTOTOさんに決めました。が、カタログの写真で見

ても実感が湧かないので、TOTOさんのショールームまで見に行きました。現物のモデルを見ると、「打たせ湯がついているタイプも良いなあ」などと心変わりしそうになりましたが、原点に立ち返って、当初想定していたとおり、魔法びん浴槽やほっカラリ床のあるスタンダードなタイプを選択し、壁や浴槽の色を選んできました。※今回のリフォーム例は、あくまで我が家の場合です。ご家庭ごと、建物に事情が異なると思います。

【いよいよ施工！】

住みながらの工事だったので、部屋の工事は職人さんが荷物を異動させながら、寝室⇒子供部屋⇒リビング⇒トイレ⇒廊下のように一部屋ずつずらしながら1週間の工事。少し間をおいて、ユニットバスは浴室を3日間、脱衣所を2日間で、計2週間で工事が完了しました。家がすっかりリフレッシュしたので、妻は大喜び。「次はキッチンをリフォームしたい。カーテンも変える。」と言っています。



《やっちゃんえ、陽子！！》

取締役専務 田代 陽子



私にとって会社での1番のイベント…メインイベントと言っても過言ではない。それは決算書を仕上げること。

昭和60年開業以来、39回の決算書を作成してきた。利益の薄い年もあった。利益がありすぎる年もあった。

あの時は…この時は…etc…etc…等々年月の経つのは早いもの、色々な事が走馬灯のように思い浮かぶ。

2年生になったばかりの子と幼稚園児の子を育てながら、JRCの創業から働いてきた。海のものとも山のものともわからない業界の仕事を続けるとは思いもよらなかった。40年目を迎える事に安堵と喜びがひしひしと湧き出る。

社長が大学生の時に一緒に宅建の試験に合格したこと。よく二人で勉強したこと。積水ハウスをやめてJRCに帰ってきて頑張ってくれた事。意見の食い違いがあったことも忘れられな

い思い出。お互い前向きに信頼しつつここまでやってきた。

2年生だった子は今は、主人の会社を継いで頑張っている。幼稚園児だった子は東京都の小学校の教員として、それぞれ親孝行の子に成長してくれました。社長はこの子たちを兄弟のように接してくれているから、私は3人の子持ちとと思っているわけです。

シニアの時代に突入してしまったけどまだ仕事ができることは張り合いがあつていいものですね。

気力・体力・時の運

この3つをモットーに～

やっちゃんえ、陽子！！

ハッチャける～

シニア時代は今までよりもっと長いゾ～

※気力はあるのだけれど、時の運が無くてケガをして体力が落ちました。肋骨を折って、膝を打撲し、2ヶ月も苦しんでしまった。時の運が戻りますように…体力も戻りますように…気力で乗りきりま～す(笑)

新社会人になりました！

取締役常務執行役員 木本史晴

1995年4月入社



次男と三男が4月から新社会人になった。次男は私によく似ている所があるからか、就職先は某不動産会社。

賃貸仲介がメインの会社で内定をもらった後は、その会社のとある支店で4月までアルバイトをしないかと誘われたそうで、年明けからアルバイトをしていた。仕事の内容は物件の写真撮りや物件確認がメインだったようで1日に数百件の物件の確認を電話で行う。当然弊社の管理している物件の確認もあり、タイミングよく私が電話に出てしまい親子で物件確認をする羽目に。

今は本社に出勤し色々な支店を廻り、6月には配属支店が決まる。

私の背中を見て育ち、私と同じ仕事を選んでくれた事はとてもうれしかった。

三男は、ホテルマンを目指し、昨年6月に箱根の某ホテルで内定をもらっていた。

入社1年目は原則寮に入らなければならないとの事で、生活に必要なものを全て新調し、3月29日のあの暴風雨の中、引越し作業を完了させた。

29日はすべての子たちが入寮日なので、同期となる子約10名程も、親と一緒に引越し作業をしており、みんな初めて会うのかと思ったら、内定後の研修や食事会等で皆顔見知りだそうで、既にグループlineもあるそう。

入寮の前日に「楽しみ？」と聞いた時、「不安だな」と言っていた三男も仲間がいることで少し安心した様子でした。

私たち夫婦も同期となる子達がとても良い子（良い方達かな？）だったので安心しました。でもまだ三男がいない生活に慣れないというか、心配というか、不思議な感覚が続いています。

これから配属が決まりますが、壁をいくつも乗り越えて自分を高めてもらいたいと思います。

でっかい声で言ってやる、聞こえてほしい あなたにもガンバレ！

THE BLUE HEARTS「人にやさしく」から

《プリン体！？》

執行役員営業部部長 木村幸美

2003年2月入社



無事に誕生日を迎え年女爆走中です。

今年は、夫からお花とケーキでお祝いをしてもらい、「プレゼントはお好きなものをご自分で…」と、言われました。財布が一緒夫婦のあるあるです。

毎年3月は健康診断を受けていて、ジム効果の表れか？順調に健康体へと邁進しているかと思っていましたが、毎日のビールの影響だけが現れてました。

糖質やタンパク質の事ばかり気にして『尿酸値』のことを忘れていました。（昨年数値は残念でした。）ビールを止めて別のお酒を楽しむ選択はなく、プリン体の低いビールを1本ずつ飲み比べ「これだ！」を見つけることを頑張ってしまう自分が悲しい。

止めればいいのに…って、言わないで（笑）

健康でないと楽しいジム通いも出来なくなってしまうので、何時ものビールとプリン体の低いビールを組み合わせて行こうと思います。

また、3月のある日の起床時に目が回るような感覚があり、まさかの更年期かと心配で病院へ行きました。結果は良好でしたが、先生から漢方薬をお勧めいただき飲み始めました。漢方薬は飲み辛いとよく耳にしますが、意外と辛くなく、こちらも続けて行けそうです。



今年も夫に『アラフィフに更に近づいたけど、やっぱり気持ちは32歳のままだ！』と言ったら『凶々しい』と言われました（笑）

楽しい1年になりますように…



《コミュニケーション力》

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



数年前の外科手術をきっかけに、月1で血液検査通院をしている。聡明な美人のドクターで、特におじさま（おじいさんも!!）達が楽しく先生と話していて（笑）、待たされることも多い人気のクリニックだ。総合病院の部長から独立開業した実力派の美人先生。先輩医師から患者さんの「目を見て、ゆっくり話し、聞く姿勢」が患者さんに信頼されるとアドバイスされ、実証している。

これはどの仕事でも当てはまる。私の仕事でもご相談や案内をする時には電話や手紙、メールでなくできるだけ直接お会いし、目を見てゆっくり話し、ご希望をきちんと聞くようにしている。

言葉によるコミュニケーションと、表情、声のトーンやジェスチャーでのコミュニケーションでは、相手に伝わる情報量は違う。ボディランゲージ55%、声のトーンが38%、

言葉そのものからは7%しかない!! そうだ。頭の中で素晴らしい意見やアイデアがあっても、それが伝わらなければ意味がなく、考えを整理して相手に伝わってこそ物事が進む。

毎年気になる米経済誌フォーブスの2024年版世界長者番付が発表された。ベスト10を見るとテクノロジー関係で埋め尽くされている!!

ChatGPT（人工知能チャットポット）が脚光を浴び、実際に仕事や生活で活用されている。最近では文章はもちろん写真や絵、動画がAIで描かれていることも結構あり、これは人が作ったの？AIが作ったの？と少し疑いの目で見えるようになった。

もちろん人間が作るものには自分らしさを出したいし、どこまでAIを使うかは自分次第。というのは、自分らしさを出すことは、AIにはできない自分の体験や体感に根ざす部分があるはず。

“コミュニケーション”のゴールは、相手に正しく伝えること。今後もAIとの共存で社会は動いていくのだろう。でも、人間だからこそ自分が体感した部分は大切にコミュニケーションをとっていきたい。

《築50年の家のリフォーム》

執行役員建築部部長 陳 萌

2004年8月入社



先日、大和市中央林間の〇様邸の一戸建て住宅のリフォーム工事が無事に完成し、お引き渡しを行いました。

〇様の敷地には2棟の建物が建っており、奥に〇様のご両親が住まわられていて、〇様ご夫妻は親の面倒を見るために、昔住んでいた建物をリフォームして住むことにしました。

築50年位の建物で、耐震等を考慮すると建て替えがお勧めでしたが、今の建物にとっても愛着があるとの事で、リフォーム工事で行うことに決めました。

古い建物をリフォームするには色々難点がございます。今回の場合は、基礎にクラックが入っているため、基礎の補強から直す必要がありました。又建物に歪みと不陸がかなりあって、造作工事などで出来るだけ直したり床下には断熱材が入っていないので、床下に潜って断熱材を入れるなどかなりの手間がかかる工事となった。

水回りの部分の構造材の腐食が激しくて、土台と柱は過半数以上の交換が必要だった。又、水道の配管が古いため、建物の外から中に入れる配管を全て新しくした。サッシの開閉に関しては建物の歪みによって、固くなりほぼ開閉が出来ない為、雨戸と共に半分のサッシを交換した。

省エネと安全配慮の為、現状のLPGからオール電化住宅に変更した。これ以外にも施主様が設備などに拘りがあり、自動水栓の手洗い等の最先端の水道電気設備を付けた。

約2ヶ月半の工事期間の中で、大工さん2人がフルに活動し、工事の場所毎に収め方に悩みながらも知恵をふり絞って丁寧に仕上げてくださいました。

私が言うのもなんですが、下職さんも含めて、弊社には良い職人がたくさんいてみんながチームとなって良い案を出せるから、良い仕事が出来ますし、私も自信が付きまします。

新築やリフォーム工事において、今年度の省エネ補助金申し込みが始まりました。補助金の枠があるうちに早めにご検討頂き、行動に移して頂くことをお勧めします。

《自宅避難所》

建築部
工務課 課長代理 大橋 幸一

2010年1月入社



年始の能登半島の地震と4月の台湾地震により地震被害の大きさを思い知らされます。

震災時は地震による直接的なダメージの1次災害、後に発生する2次災害があります。

2次災害の具体例として、災害後交通の遮断が発生したり流通がストップする事で、水や食糧などの日用品を入手することが困難となります。そういった際に最低限の備蓄ができる収納があることで常時日用品をストックしておくことが出来ます。JRCの住宅は災害にも強い構造・設備を備えたり、災害後も「安心」して暮らせるよう、配慮した住宅を提案しています。

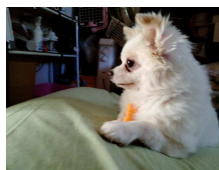
自宅の話ですが、新築当時に使っていた大空間の屋根裏収納は子供とのあそび場でしたが、今では非常食や水、簡易トイレなど防災関連品を置いて災害時に備える収納庫として機能しています。

また、我が家はチワワと一緒に生活しています。今でも私が帰ると、跳ねて喜んでくれます。（妻や子供がパパが帰って喜んでくれたのはマイホームを購入した一瞬でした。）

だからこそ、災害時のワンちゃん・ネコちゃんの事はとても心配です。避難所では衛生上ペットの居場所やトイレの場所を確保しにくい上に、知らない場所で落ち着けず、興奮状態になる可能性がありますし、寒暖差でペットだって体調を崩してしまいます。

今回の事で、ライフラインが寸断されても避難所に行くことなく、自宅で安全に過ごすことができる耐震性の高い住宅の大切さを改めて実感し、今後も家族が長く安全に暮らせる住まいを建築していきたいと思いました。

我が家では、ベランダに太陽光パネルを設置、ポータブル蓄電池を購入し非常用電源対策をしました。災害に備えつつ、日々の暮らしも楽しみたいと思います。



《防水工事》

建築部工務課 清水 真悟

2022年8月入社



暖かい日が続く、既に5月中旬の暑さなんて日もありました。今年の夏も暑い夏になりそうですね。

現場では、勉強になる事が沢山ありますが今回は防水工事が勉強になりました。

ベランダの防水にはいろいろな施工方法があり、木造住宅のバルコニーでは、FRPの防水やシート防水を採用している業者が多いと思います。FRPはお風呂の浴槽に使われているので、その防水性は確かなものです。

先日行ったリフォーム現場では、弊社がお勧めしている板金での金属防水工事で、その下地の造作工事を私が行いました。

下地完了後に、防水工事の施工業者が来て施工していたので気になってしまい、ついその施行を見入ってしまいました。

通常、FRP防水を行ったバルコニーの床は、外壁や屋根とは異なり、少し特殊なメンテナンスが必要になります。そして残念なことに、外壁や屋根よりも劣化しやすく、雨漏りの原因になりやすいのです。

ところが、金属防水「スカイプロムナード」は日射反射率の高い素材により、優れた温度抑制効果が期待できます。また、オープンジョイント工法は、揺れることで力を分散させ耐震性を発揮する木造住宅にマッチした施工方法となっています。

施工費は高くなりますが、10年～30年のメーカーの保証がありますので、それだけ優れた防水工事だと言えます。

他にも様々な防水工事の施工方法があり、メリット・デメリットがありますし、費用対効果が一番気になる所ですよ。

工事をする前に私にご相談頂ければ、理想の防水工事をご提案させていただきます。

《心機一転》

営業推進室

小澤 みなみ

2022年5月入社



営業推進室に所属していた仲間がJRCを離れることになり、現在は私1人となってしまい少し寂しい気持ちになっております。

つまりこのページに書く事ができる文章量が増えたということで…(笑)

何をお伝えしようか考えましたが、新年度を迎え今回初めてひまわり会報をお手にとっていただいた方もいらっしゃると思うので、改めて自己紹介をさせていただこうと思います。

私は約2年前の5月に入社させていただき、もうすぐ3年目になります。JRCのある大和市は祖母が住んでいる地域なので、小さい頃から何度も訪れている馴染み深い場所です。社会人の弟と今年春に大学生になったばかりの弟がおり、その2人は実家を出ました。現在は両親と犬と共に暮らしています。

JRCでは主に空き家管理業務に携わっております。転勤や相続等、様々な事情で空き家となって残されたお客様のお家に月に1度お邪魔して室内の換気や清掃・水道の通水・異常チェック等を行っています。お留守の間のお家を任せていただく事はとても緊張もしますが、大切なお家が劣化しないよう手を入れさせていただくので、とてもやりがいのあるお仕事だと実感しております。

社内では一番の下っ端なので、至らぬ点ばかりで頼りないと感じられるとは思いますが、JRCを陰で支えられる存在になりたいと思っておりますので、皆様どうぞ今後ともよろしくお願いいたします！



愛犬のこむぎです。
こむぎと一緒に散歩に行くのが日々の楽しみです。

～買った後に 違いが分かる～ 街の電気屋 サンユウデンキ

こんな時、どうしますか？

家電が急に故障した！
修理？買い換え？

エアコンの掃除をしたい
だけど面倒…

電気自動車にしたいけど
近所に充電スポットが無い…

サンユウデンキなら

製品の購入・取付・修理まで全ておまかせ！

製品のプロが親切・丁寧にお客様に合った製品をご提案、面倒な取付工事も全て行います。故障した場合も、購入履歴を残しているのですのですぐに修理対応できます！

製品設置後のクリーニングも歓迎です！

エアコン等の清掃作業も承っております。夏が始まる前に、専門スタッフによる丁寧で綺麗な仕上がりのクリーニングをぜひ！



電気自動車等 (EV・PHV・PHEV) の充電設備工事も承ります！

ご自宅の駐車場に充電機器を取り付けることが可能です！
話題のエコカーに乗りかえるチャンス！



電気製品の事なら、ぜひご相談ください！

亀井 良一
貴子

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)

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

ご相談・問い合わせ先

電話：0467-77-3848



新築一戸建住宅

綾瀬市吉岡東5丁目

3,080万円 (税込)

小田急江ノ島線長後駅バス9分徒歩15分



◎固定式階段で行き来できる
◎大容量の小屋裏収納



3LDK+2WIC 小屋裏収納

◎オール電化

◎駐車場 1台

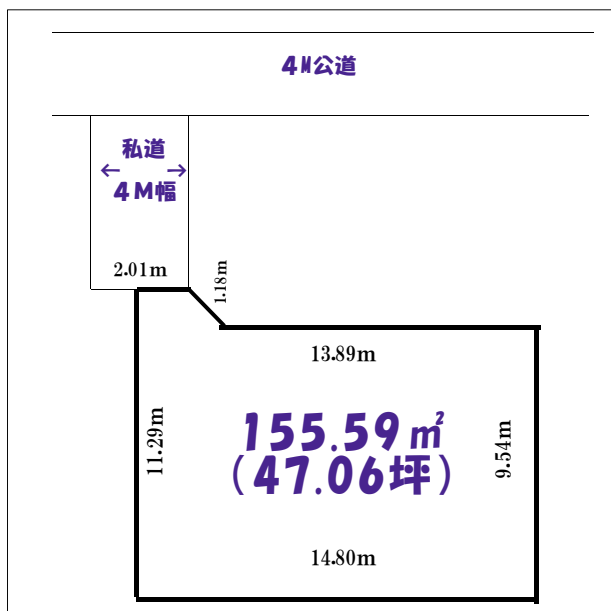
～周辺施設～

- 落合小学校徒歩7分
- 春日台中学校徒歩3分
- セブンイレブン徒歩5分

◎綾瀬スマートICまで2800m

◎徒歩10分圏内にバス停多数あり

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：78.61㎡
 建物面積：84.05㎡+小屋裏収納20.70㎡ 設備：東京電力



売地 大和市渋谷三丁目 敷地広々47坪 2,380万円

小田急江ノ島線高座渋谷駅徒歩12分

子育てしやすい住環境！



◎車2台駐車可 (車種による)

◎上水道・公共下水
プロパンガス

◎人気のエリア

～周辺施設～

- 福田小学校徒歩10分
- 渋谷中学校徒歩24分
- セブンイレブン徒歩3分
- イオン大和徒歩12分



◆所在地：大和市渋谷3丁目1-13◆都市計画：市街化区域◆用途地域：第一種低層住居
 専用地域◆地目：宅地 ◆建ぺい率：50%◆容積率：100%◆土地面積：155.59㎡
 ◆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37㎡ (2万9829分
 の7661) 掘削承諾・通行承諾書あり

ワンストップで
ラクラク・安心

人生100年時代 シニア世代の相談窓口 ジェー・アール・シー

シニア世代の住みかえ成功例

シニア事業部のセミナーには、これまで1,000人以上の方にご参加いただきました。

人生100年時代。シニア世代の子どもは人生の折り返し地点で、ご自分の老後については何となく考えてはいるが、突然やってくるのが親の介護や終活です。

ご家族で早めに話し合い、親の老後を考えることはご自分の老後資産を守ることにもなるのです。家族が安心して心豊かに暮らすには事前の準備が大切です。「あの時、ああすれば良かった」ではなく、「やっておいてよかった」と安心された方の声をご紹介します。

ワンストップで解決できる「シニア住生活サポート事業部」にご相談ください！

**今の家に一生住み続けますか？ 住み替えますか？
老後の住まいはどのような暮らし方をしたいですか？**

(1) 現在の生活環境の見直し

住まい方の方向性	住みかえの目的・動機
コンパクトな生活	子どもが独立し現在の家では広すぎる 手入れの煩わしい戸建から、コンパクトなマンションへ
利便性（市街地）	駅から遠く、坂も多いので買い物など外出が不便 バリアフリーでアクセスの良い駅の近くに住み替えたい 医療機関や文化施設が充実する都心へ移りたい
子ども世帯との距離	子どもや孫の近くで、楽しく、安心して暮らしたい
安心・安全な生活	老朽化した戸建にお金をかけてのリフォームより、セキュリティーの充実した免震マンションへ住み替えたい

(2) 住み替え先の候補地とライフスタイルのイメージ

どこで、どんな暮らしを送りたいか、条件や希望に合った場所や住まいについて、具体的にイメージをする。

(3) サポート体制の確認

介護が必要になった場合など、万一のことを考えた、家族のサポートが受けられる距離を検討。

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。



シニア住生活
サポート事業部
渡辺真理

事例 1 元気だが、高齢で一人暮らしの父親が心配

相談者 Aさん90歳 築40年の駅前マンションに独居(大和市)、長男(横浜市)
 家族 長男家族(妻、長男)

数年前に奥さまを亡くし、一人暮らしのAさん。一人息子さんは近居で独立しています。先日、詐欺まがいの給湯器工事を契約してしまい、息子さんと一緒にご相談に見えました。弊社の行政書士名で「契約解除通知書」を送り、無事クーリングオフができました。

これをきっかけに、Aさんが現在お困りの「食事の支度がおっくう」、「お風呂は自宅そばのスポーツクラブ」など、駅前で便利な場所に居住しているが、今後の事を考えて高齢者ホームの見学をスタート。まだまだお元気なAさんの要望に合ったホームが見つかり、これで食事やお風呂、お部屋の掃除などのQuality of lifeが保たれるとあって、Aさんも息子さんも安心されて入居手続き中です。しかも、息子さんの自宅からの散歩コースとあってこの会報が発行される頃には引っ越されて快適な生活が始まっているはず。荷物の引っ越しや処分、マンションのご売却までワンストップでお手伝いさせていただきました。



事例 2 遺言書の書き換えと今後のご相談

相談者 Bさん92歳 (横浜市)
 家族 お一人で、兄弟も高齢のため甥、姪

独身で元内科医のBさん。戸建て住宅を売却し、高齢者マンションにお住まいでした。遺言書の書き換えなど資産管理のご相談を受けていましたが、92歳という年齢も考え、落ち着いたら高齢者ホームの入居も検討しようとしていました。

ところが部屋の中で転び、大腿骨骨折で2か月の入院。老健でリハビリも頑張りましたが、骨折以外は元気なので、「もっと自由な生活がしたい」、しかし「高齢者マンションに戻るの不安」と早々にホーム見学を開始。元気な時から食事はほぼ外食だったBさん。外出など自由なホームが見つかり、食事の心配もなく、見守りがあるホームが見つかり安心して暮らしています。ホームの前が大きなショッピングセンターなので、いつでも買い物、食事に行け、親戚とホーム内で食事をし、一緒に外出するなどますます元気な様子です。落ち着いたら資産管理(遺言書の書き換えなど)の確認をしようとして話しています。



老後の資金としていくら必要になるのか、ご本人や家族の置かれた状況によって変わります。

どのような老後生活を送りたいのか、老後の生活費を見積り、年金収入だけではいくら足りなくなるのか試算が大切です。

老後資金の考え方

高齢者ホームの紹介と今話題の“家族信託”セミナー

- ① 6/2(日) 『後悔しない高齢者ホームの探し方』 時間：13:30~16:30
- ② 6/8(土) 相続対策に有利な「家族信託」 場所：横浜市旭区民文化センター

◆料金の「高い・安い」だけでなく、立地、介護、医療などの条件に合った施設の選び方やこれからの資産管理のお話しをします。これまで1000人以上の方が参加された人気のセミナーと、気になる「家族信託」の新規セミナーです。

ご予約は： 電話 046-261-6101

お一人様、ご高齢夫婦の方…

任意後見 老後の備えは元気なうちに

70代のA様ご夫妻は、お子様が無く、戸建てにお2人でお住まいです。年金の他不動産収入があり、お2人で生活するには十分ですが、お子様がいないため、将来が不安に…。知人から任意後見について聞いたとのことで、はるかぜに相談にいられました。



高齢で子供がいないから将来が心配

A様は、お子様や頼りになるご親戚の方が身近にいらっしゃらないので、任意後見をお勧めします。



成年後見は認知症になってから選ぶんじゃないの？

成年後見には法定後見と任意後見がありますが、任意後見はご本人が元気なうちに後見人候補者を選び、任意後見契約をしておくものです。



任意後見のメリットは？

任意後見なら、誰が後見人になるか分かるので安心ですし、ご葬儀や埋葬、遺産の管理まで頼めますよ。



私は絶対、認知症にはならない

個人差はありますが、80歳代で約半数の方が認知症の症状が見られるそうです。備えはされた方が良いと思います。

※ 亡くなるまでお元気な場合でも、後見契約を結んでいれば、受任者が連絡先になるので、もしもの時でも安心です。



認知症にならなければ、契約は無駄になるんじゃない？

任意後見契約では、お葬式や埋葬、遺品整理など、後見以外の内容も合わせて契約できます。法定後見ではそういった依頼は一切できないんです。

※ 任意後見契約の死後事務委任契約等が無い場合、身寄りのない方のご葬儀や埋葬、遺品の整理は、市役所等の地方公共団体が行います。各公共団体は、ご本人の資等産に関係なくそれぞれの規則に沿って行いますので、ご本人の希望は反映されません。





どういう場合に任意後見を検討すべき？

資産の活用方法にご要望のある方、亡くなった後の葬儀や埋葬にご希望のある方は、任意後見契約をしてご自身の財産の用途について意思を明確にしておくことが必要です。



契約しても成年後見になるまでは何もしないの？

任意後見契約を結んだ場合、はるかぜでは、お元気なうちも毎月面会をして、生活状況確認や資産のご相談に乗ったりしています。



後見人が勝手なことはしない？

任意後見は任意後見契約の内容に沿って行いますし、必ず後見監督人がつくので、後見監督人と家庭裁判所の2重のチェックを受ける事になっています。

※ 法定後見では後見人との契約が無いため、資産の支出は成年後見人が判断して行います。



任意後見人・後見監督人の報酬は？

契約締結後、後見が始まるまでは、相談料として月1~2万円、後見が始まった後は、流動資産が5,000万円の場合で月額2~6万円が通常です。

後見監督人の報酬は、家庭裁判所が決定しますが、流動資産が5,000万円の場合で、後見監督人の報酬は2.5~3万円が目安です。

※ 死後事務の報酬については、依頼の内容によります。



任意後見契約をしたいです。詳しく教えてください



任意後見契約は公正証書で作成します。ご本人の意思が最大限反映できるよう、財産状況を正確に把握した後、ご要望の内容を精査して契約書を作成致します。

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

【40年目の初心！】

JRC40th

本年、弊社は40周年を迎えます。

1985年（昭和60年）5月14日法人登記を行い6月25日神奈川県知事（1）14091号 宅地建物取引業の免許を取得し正式に不動産業を始めました。当時私は普通の高校生。父親が宅建業免許を取得して不動産会社を創業するなんて、さっぱり判りませんでした。高校生が免許といえは中型自動二輪、教習所に通って中免とってバイクに乗っていました（笑）。

昭和62年日大へ。今は【生物資源科学部】、でも私の時代は【農獣医学部】。不思議な学部で測量と建築を教えてもらった。体育の先生はオリンピックのレスリング金メダリストだった。楽しかった！平成3年【地面師詐欺】で有名になった

（先輩の皆さんゴメンナサイ笑）積水ハウスに入社して住宅営業に。当時は【地面師】なんていなかった。仕事はきつかったが、やりがいがあり、気が付いたら10年経過。今でも大好きな会社で、OB会など声を掛けてもらったら出来るだけ参加させてもらっています。私はこの10年で礎が出来たと自負しています。

『いいかげん戻ってこい！』と父の一言で平成12年に積水ハウスを退職してJRCへ。中小企業は地域との関わりが多く、【青年会議所】（JC）にも入会した。このJC活動を通じて不思議な力が備わったように思える。仕事とJCのし過ぎで？独身時代が長かった。『結婚しないと社長になれないぞ』と両親、親戚に心配され、拳句の果てには取引しているメインバンクの支社長から『両目つぶってでもいいから結婚しなさい！』と融資条件のように脅された（笑）

平成15年、母が他界し翌年予定よりも早く社長交代、父は代表権のない会長になってもらった。しかしながら私はまだ独身…。

正直、社長業は大変だった。もちろん今でも大変ですが、意識が低かった。専務時代に十分社内の切り盛りはしていたし、業績も上げていた。だから自信もあ

った。しかしながら結果は上手くいかなかった。社長になって浮ついてしまった。今思えばサラリーマン時代の昇進のような感覚で社長になってしまった。一年目二年目は意地を張っていたが、業績が予定通りにいかなくなり、改善・修正を試みたが空回り、とうとう三年目の途中で会長に泣きついた。『協力してください』と言った記憶だったが、会長からは『助けてください』と聞こえた。と生前笑いながら何度も言っていた。結果は直ぐに好転した。『…周りを良く見なければならぬ。冷静にそして敏感に、しなやかに。』当時は良く理解できなかったが今では少し理解できる気がする。アドバイスは素直に受けるものだと思反省した。

平成23年、多額の金品を積んで（嘘です！）やっとな結婚！大勢の方々に祝福して戴いた。本当に感謝している。

平成26年6月25日水曜日。創業30周年の日に愛娘誕生！元気に育ってくれて新年度から小4になり、もうすぐ10歳になります。

子どもの頃から父より、『節目節目を大切にしなさい。意識を変える絶好のチャンス。』と40周年という節目をメンバーみんなと共有できる幸せに感謝を込めて、これからの活動に活かしていきたいと思ひます。宜しくご指導の程お願い申し上げます。

代表取締役

（グループ統括責任者）

栗城 健



今年の春休みはUSJと
鬼滅のしのぶ様のお宅へ行ってきました！