

2024年 秋号



ひまわり会報

お客様レポート～注文住宅編～

築47年の住まいを建て替えたA様邸

戸建て賃貸住宅に建て替えて安心・安全な投資



JRC40th Anniversary

17フォーム特別キャンペーン!

おひとりさまの現在からご逝去後まで…

「身元保証事業」スタート!!

「成年後見」と「身元保証」の違いは…?

社長コラム『老後の窓口』

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

JRC40th

おかげ様で弊社は創業
40周年を迎えます!

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。

築47年の住まいを建て替えたA様

住み手の思いに応える提案が決め手でした!

上記のようなうれしいお言葉を頂いたA様のレポートです。

大和市中央で23年前に購入した中古戸建住宅でしたが、給湯機の漏水や、床の凹み、隙間風、黒カビの発生など、どんどん老朽化して来たことで奥様主導で建て替えを考え始めました。

現状の2階建てでは狭く物が溢れてしまっていたので、収納を多く設計し3階建てのゆとりの住まいになりました。



重厚感ある外観

家づくりのいきさつ

かれこれ10年前から漠然と建て替えを考えていましたが、何から始めて良いか分からず時間だけが経過してしまい、その間にも住まいはどんどん老朽化し、あちこち修繕が必要になり、そのための工事費もかさむようになってきたことで、建て替えを本格的に考えるようになり、住宅展示場やスーモカウンターへ行きました。

こだわったこと

今までの住まいは収納が少なくとにかく物が溢れていたため収納にはとことんこだわりました。

キッチン横の約2畳分のパントリーは妻が特にこだわった所です。他にも階段下のスペースの有効活用などとにかく収納を多く取り入れました。



奥様お気に入りの広々パントリー



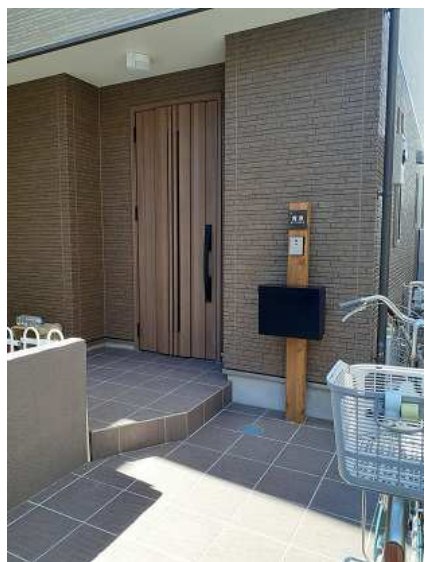
キッチンと同色の背面キャビネット



JRCに決めた理由

展示場では、大手メーカーの話を聞きましたが我が家には合わない気がしてスーモカウンターに行ってみました。そこでJRCさんを紹介してもらい面談しました。やはり地元大和の会社だったのと私たちの思いに応える提案をしてくれたことで決めました。

打ち合わせ中に妹がJRCさんに賃貸管理を依頼していたことも判明し信頼できた事も決め手でした。



玄関廻りにゆとりを持たせた外構もこだわりの一つです



自転車も置けるよう通路は土間仕上げに

これから注文住宅を考える方へ…

疲れない程度に綿密に打ち合わせする事が大切だと思います。

他の会社と面談した時に私たちの要望の多くを否定された事がありました。自分たちの意見を取り入れつつ提案してもらえる会社がいいと思います。JRCさんはそのように提案してくれます。

あと、今回みんなで仕様を決めたので、久しぶりに家族の絆を実感出来ました。家族会議はとても大切だと思います。

住み心地

要望に対しての提案がマッチして形になり、とても住みやすいです。また、この暑い夏にエアコンの効きがとても良く、築47年の家とは比べものにならない位の断熱効果がある事を実感しています。



上部棚を造作して収納もスッキリ



ダーツまでの距離も最初から計算



洗面所にはニッチ+コンセントで使いやすく

担当者より一言…

新居を建築中にお孫さんが生まれたA様。実は建築前には分かっており、初孫を新居で迎えたいという希望もあったそうです。娘さんご家族が遊びに来た際、泊まれる様に1部屋設けたので今から楽しみですね。



今後の建築予定

鶴間地区自治会館建替

築50年程が経過した自治会館の建て替え。地域の皆様の新たな憩いの場造りに携わらせて頂きます。

大和市K様 賃貸住宅建築

老朽化したアパートは危険な為、建て替える事に。賃借人の退去手続きから全て任せて頂き、2世帯のテラスハウスに建て替えます。

町田市M様 戸建賃貸建築

先日退出した貸家の建て替えと、空き地になっている敷地に新たな貸家の建築をお任せ頂きました。

JRCの建築現場見学できます

注文住宅を検討している方必見です。完成現場ではイメージをふくらませ、構造現場では、完成後は中々見ることが出来ない構造（柱や梁、耐震金物等）をチェック！

現地までご案内しますのでぜひこの機会にご覧になって見てはいかがでしょうか。

完成現場見学会場
大和市渋谷会場

構造現場見学会場
大和市下鶴間会場

ご予約TEL046-261-6101

築50年のアパートを相続したK様 戸建て賃貸住宅に建て替えて安心・安全な投資へ…

JRCが創業して間もないころ、K様のお父様より4世帯1棟のアパートの管理をお任せいただきました。先代のお父様が亡くなりお母様が相続され、そのお母様も亡くなり、最終的にK様が相続されました。

そんなK様は、今回お建て替えをさせていただくアパートとは別に数件の投資物件を所有されており管理をお任せいただいております。アパートの相続を受け今後のご相談にお見えになって下さったのが春先でした。



築50年のアパートは木造瓦屋根で老朽化が激しいところが部分的にあり、このまま所有し続けることが心配とのことでした。JRCではリフォームのご提案と併せてお建て替えのご提案をさせていただきました。

その後、K様より大きな地震や設備等の故障に必要な費用を心配することより、建て替えて奥様やお子様にも安心してもらいたいこと。K様ご自身が万が一の時の相続対策も必要とのことでお建て替えされることを決断されました。



3組の入居者様に新たなお住まいへお引越しをしていただく立ち退きの猶予期間が6カ月間なので計画は余裕を持って立てましたが、入居者様のご理解とご協力もあり立ち退きの相談から4ヶ月後には全ての入居者様のお引越しが完了しました。



K様より…

父の代からJRCさんにお世話になり、私の自宅、投資アパートを購入する際には博会長をはじめ、田代さん、木本さんに大変お世話になりました。

今回の相談は健社長と田代さん、賃貸担当の木村さんに相談させていただき、安心して計画を進めて行けそうです。立ち退きの手続きが心配でしたが、JRCさんの頑張りですムーズに対応いただく事ができました。当初の計画では建物の竣工予定が来年の秋でしたが、大幅に前倒ししていただけそうなので、楽しみにしています。



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

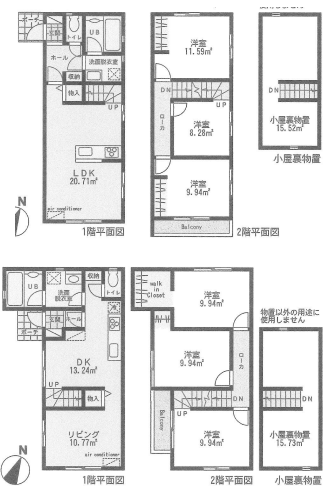
賃貸経営をトータルにサポートいたします！お困りな事、ご相談くださいませ。お待ちしております。

**【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】を行っております。賃貸管理は【登録業者】のJRCにお任せください。

入居率100%！デザイナーズ戸建て賃貸住宅で不動産投資に成功している皆様をご紹介します！

相模原市緑区橋本
テラス 利回り15.3%



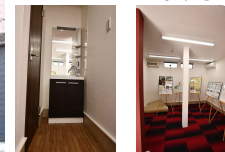
●もと月極駐車場を貸家に

大和市大和東 (弊社、栗城の例)
自宅兼貸家・事務所 利回り16.2%

●自宅に貸家と事務所を配した3層住宅
家賃収入で住宅ローンの
支払いは0円



2LDKの貸家



1階事務所

綾瀬市 貸家 利回り12.8%

●老朽化した貸家を建替え



●遊休地だった土地を有給地へ転身

中田南戸建 利回り10.9%



鎌倉市 戸建
利回り10.2%



大和市下鶴間

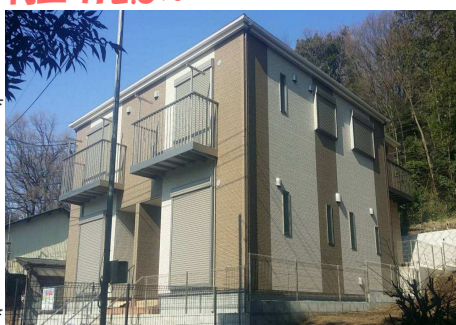
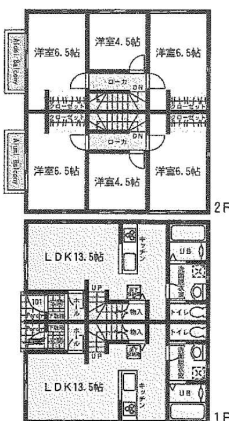
戸建 利回り12.4%

●相続した実家を
活用、貸家に…

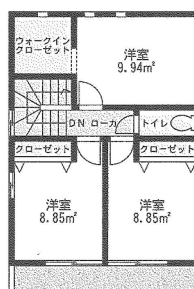
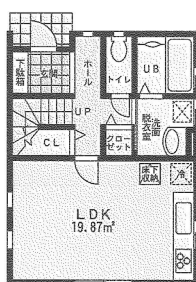


●相続した傾斜地を造成し、テラスハウス1棟と貸家を建築

座間市入谷 テラスハウス
利回り12.8%



座間市入谷 戸建利回り12.7%



国土交通大臣
認可取得

賃貸住宅修繕共済 認定代理店になりました

オーナー様が所有する賃貸住宅の大規模修繕に備える 共済

賃貸住宅 修繕共済

賃貸住宅の『外壁・屋根・共用部』の修繕をまるごと補償する『賃貸住宅修繕共済』 『共済掛金を経費に』することができ、『将来の修繕への計画的な備え』が確保できます。詳細はお問い合わせください。

将来の修繕
への計画的
な備え

共済掛金は
必要経費に

天災による
想定外の劣
化にも活用

相続、事業
承継の検討
にも有効

長期修繕計
画の実施物
件として、入
居率に貢献

資産価値
(流通価値)
の維持

賃貸住宅の 外壁 屋根 共用部 の修繕をまるごと補償

共済掛金を経費にすることができ※ (共済掛金掛金計上可能)



全国賃貸住宅修繕共済協同組合

売りに出た店舗付き住宅をそのままの状態で購入してリフォーム！
～リフォーム完了後は収益物件(賃貸)として貸出します～
店舗付住居 改修工事のbefore afterを大公開！



外壁・屋根他、木部等も全て塗装



一体だった店舗を土間と部屋に分割



見違えた店舗の床は人工大理石の装い



国道に面するメインの外観 2階の居室は窓を新設して明るい室内に！



キッチンを取り替えなしでこのキレイさ



和式トイレはウォシュレット付の洋トイレに変更



浴室床は防水シートで整えました



階段はクッションフロア巻き込みで明るくキレイに

その他、2階居室部分の内装も一新。畳だった床はフローリングに、塗り壁はクロス仕上げに変更しました



屋根と外壁は老朽化してからでは遅いです！

早めのメンテナンスが家を長持ちさせます



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。今は何事もなくとも早いメンテナンスで、マイホームの寿命を延ばすことができます。

キズやひび割れから雨水がしみ込んでしまった場合、塗装での補修はできなくなり、張り替え工事や増し張り工事が必要になってしまい、それこそ莫大な費用負担が発生してしまう場合も。マイホームを長持ちさせる為に、今回も特別キャンペーンを行います。この機会にぜひ外壁塗装工事をご検討ください。

キャンペーン① 外壁塗装工事に必要な足場架設工事（通常約25万円相当）を無料で施工！



キャンペーン② 雨どい枯れ葉防止ネット取付工事（通常約10万円相当）を無料で施工！



キャンペーン③ 室内の床下を無料で点検。白蟻予防工事通常20万円相当を13万円で施工！（別途消費税）



※上記は全て建坪約30坪の住宅に対しての費用です。お住まいが30坪以上の場合は、都度見積もりとなり、キャンペーン価格と異なります事、ご承知おき下さい。

'24 住宅省エネ 2024キャンペーン



給湯省エネ2024事業

先進的窓リノベ2024事業

現在住宅省エネに対する補助金がある事をご存じですか。

先進リノベ事業ではエコな商品を利用したガラスの交換、外窓交換、内窓の取付、玄関ドア交換等のリフォームを行うと補助金が出ます。

また、給湯省エネ事業では、エコキュート取替工事、エネファーム取替工事などで補助金が出ます。

特にエコキュートは、寿命が10年程度と言われているので、補助金がある今、取替を検討なさってください。

補助金の金額等は取り換えるエコキュートの商品によって違ってきます。また、先進的窓リノベ事業では補助金対象とならない商品もございますので、詳細はお問い合わせ下さい。



15年使用したエコキュートが壊れたため、補助金を利用して取り替えました。



補助金を利用して内窓を施工しました。断熱性能が各段に上がった事を実感しています。



before → after



『空き家対策』

「我が家は大丈夫！」とっていませんか？



空き家は全国で年々増加し、使用目的のない空き家は約350万戸あるといわれています。適切な管理が行われていないと倒壊、健康被害の誘発、景観悪化などの様々な問題を引き起こし、周辺環境に大きな影響を及ぼしてしまいます。

空き家は放置せず『仕舞う』・『活かす』で住みよい街に。 除去 活用

空き家で困らないためには、自宅や実家の将来について家族と早くから話し合い、空き家になった場合は『仕舞う』（除去）、『活かす』（活用）の行動をとることが大切です。

また、当面の間『仕舞う』（除去）、『活かす』（活用）ことができない場合は、空き家の適切な管理が不可欠です。ご自身での対応が難しい場合はJRCにご相談ください。

空き家を「仕舞う」(例)

解体を行い、跡地を広場や駐車場、新しい建物の敷地として活用



広場・駐車場



新しい建物の敷地

空き家を「活かす」(例)

住宅のまま売却や、用途替えをしてカフェなどとして活用



中古売買



用途替え(カフェなど)

空き家を放置したままにしておく…

「管理不全空家」や「特定空家」と市区町村からの指導や勧告を受けてしまう可能性があります。指導や勧告を受けてしまうと固定資産税の軽減措置が受けられなくなってしまいます。



特定空家に加えて管理不全空家も指導・勧告の対象となりました。

管理不全空家

窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態。

市区町村からの指導に従わず、勧告を受けてしまうと固定資産税の軽減措置が受けられなくなります。



特定空家

そのまま放置すると倒壊等のおそれがある状態。



固定資産税等の軽減措置の対象外

「空き家管理」もお任せください！



建物を放置してしまうと劣化してしまいます。JRCの空き家管理では、定期的な点検を行い動画で報告をさせていただいております。室内外の状況確認ができると利用者の方に大変喜ばれています。管理内容も3つのプランから選べるようになっておりますので、ご興味ございましたら、お気軽にお問い合わせください。

ご相談・お問い合わせ…

電話 046-261-6101

メール info@jrc6101.com

放っておくと **罰則** の対象になるかもしれません

2024年4月1日より

相続登記が義務化されました！

「所有者が分からない土地や家」の増加に伴い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。

相続登記を申請しないとどうなるの？

相続登記っていくらくらいかかるの？

身内が認知症で困っている…



これまでの相続も義務化の対象になるって本当？

相続したくない時はどうしたらいいの？



●相続登記を申請できない正当な理由がある場合を除き10万円以下の過料が課せられてしまいます。

相続により不動産の所有権を取得した相続人は『相続の開始及び所有権を取得したことを知った日から3年以内』に不動産の名義変更登記をしなければなりません。

●住所変更登記も義務化。2年以内に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場合があります。

不動産所有者の氏名や住所に変更がある場合は、2年以内に手続きを済ませましょう。

JRCにご相談ください！

ご相談・お見積もりは… 電話 046-261-6101
メール info@jrc6101.com

《身元保証相談士》

取締役営業推進室長 栗城貴宗

2018年4月入社



身元保証相談士1級に合格しました。

身元保証相談士というのは、一般社団法人身元保証相談士協会が認定する資格で、高齢者が身元保証業務の引受団体と契約をする際に、契約のお手伝いをする仕事です。

高齢者の身元保証というと、病院に入院したり老人ホームに入所する際の保証人欄に名前を書く人と思われるでしょうが…その通り、正解です。でも、保証人になるだけではなく、もしもの時の入院、老人ホーム入所のお手伝い、さらにはお亡くなりになった場合のご葬儀・埋葬、亡くなった後の遺言執行・死後事務まで幅広く対応するお仕事です。

【身元保証相談士と成年後見人は何が違う？】

例えば、老人ホームや介護施設に入所する際に身元保証相談士や後見人が手続きを行います。成年後見人は本人の代理人なので、身元保証はできません。一方、身元保証相談士は連帯保証人として、身元保証人になることができます。実際のところ、入所費用が高い施設では、身元保証人がいないと、入所することができません。

【お一人暮らしの方が困るのは…】

身寄りのない方が亡くなって、誰が葬儀をするのか、誰が荷物を整理するのか、誰に連絡するのか、空いた家はどうするのか、そんなことが問題になります。お金が無いからではなく、準備していなかったから。ご本人が亡くなる前に「私が死んだらこうしてね」と知り合いに話していたとしても、誰も勝手にやってあげることはできないのです。

【死んだ後に頼みたいこと】

昔、韓国映画に「ピョンジ（手紙）」というのがある。ご主人が亡くなる前に、自分が死んだ後に遺された奥さんを元気づけるために、手紙を書いておくのですが、もし送るのを頼める人がいなかったらどうするのかと考えました。

【高齢者身元保証ならいろいろ頼めます】

身元保証には死後事務委任契約も含まれているので、「自分が死んだら残った資産は寄付して、荷物は処分。お葬式は誰に連絡して、お墓はここで」などというようにすべて指定しておくことができます。

この他、生きていうちはこうしたい、病気になったらこうしてもらいたい、という希望を全て伝えておくこともできます。お一人暮らし、または高齢のご夫婦の方は、ご相談にいらしてください。

《やっちゃんえ、陽子！！》

取締役専務 田代 陽子



夏休みに父方の従兄と久しぶりの再会をと宮城県石巻市へ家族12名で出かけた。昔話に花が咲き又、お互いに歳を隔てていった事を痛感した。従兄の嫁の3.11の大震災の経験話に涙を浮かべながら聞き入った。

その後 田代島に出かける予定を変更して、みやぎ東日本大震災津波伝承館に行った。「かけがえのない命を守るために未来へと記憶を届ける場所」をコンセプトとして震災伝承の展示を行っている又、近くにある震災遺構大川小学校にも寄ってみた。児童108名中74名・教師10名が亡くなった。海から3.7キロ内陸に位置し津波は到達しないと思われていた。本当に災害は怖い。

福島県の野口英世記念館も見学した。野口英世の最大の功績とされるのは、神経性疾患と感染症の関連を明らかにしたこと。「私は少しも恐れることがない。私はこの世界に何事かをなさんがために生まれてきたのだ。」など心を動かす名言を残した。千円札の肖像画で馴染みの野口英世から諦めず努力することの大切さを学びました。新札の北里柴三郎から何を学ぼうか…

3泊4日の家族旅行は教育旅行となりました。
(なんちゃって、かつこつけちゃって)

やっちゃんえ陽子

3日間のホテルも満喫。温泉にはまって9回入浴（夕食前・寝る前・朝）…元を取ったなって感じですよ。

先日、寝室の防音工事（サッシの交換と空調機の交換）を行った。1週間かかるのでクーラーなしでは寝られないからお布団もって仏間で寝ることにした。久しぶりに主人と添い寝をしました。(笑)やっちゃんえ 陽子・じゃなく

やっちゃんえ陽子

〈其の一〉夏のゴルフはいやだ～ラフが深すぎる 打っても打ってもラフから出ない ホントに芝刈りに来たみたい

…やっちゃんえ陽子 スコア140 下手くそ

〈其の二〉お菓子大好き

甘いのしょっぱいのそして缶酎ハイ ギョウギ

…やっちゃんえ陽子 2.5キロデブになった

〈其の三〉薬のおかげで肝臓の数値がよくなってきたと、医者に褒められた

…やっちゃんえ陽子 調子に乗っちゃって飲みすぎ 近所のうるさいやつに空き缶を捨てるところを見られた。凄いな～ 言われちゃった

《お湯が出ない日の過ごし方》

取締役常務執行役員
木本史晴

1995年4月入社



16年前に弊社で建築頂いた大和市のS様から久しぶりに連絡があり、エコキュートが壊れそうなので今のうちに取り替えたいとの事。すぐに提案し、無事に取替工事が完了しました。

その1週間後、S様と同時期に建てた我家のエコキュートが何の前触れもなく壊れた。

一般的には寿命はおよそ10年と言われてるので、良く持った方と思うが、急に壊れると、とても困る。更に悪い事に金曜日に壊れ、土曜日からまさかの3連休。連休明け火曜日の発注で、納期は4日後の予定。そうになると、当日から9日間もお風呂に入れれないという事に。大変な事態になりました。

初日・・・夏なので水シャワーを試す→心臓に悪い。夏でもやめた方が良かった。

2～3日目・・・スーパー銭湯に行く→広くてとても良いが、1人1,000円はキツイ。

4日目・・・地元の銭湯へ→お湯が熱い。でもその湯に浸かっている常連さんがいるから水が入れられない。シャワーが弱い。

5～7日目・・・ネットカフェに。→大正解 最初の30分210円で、1時間いても42

0円でシャワーに入れて、ソフトドリンク・スープ・ソフトクリームが食べ飲み放題・マンガ読み放題。(店舗により金額等違い有)

人生で初めてネットカフェを利用しましたがとても良いので、もしエコキュートが壊れたら、ネットカフェの利用をお勧めします。

(実際早く納品され7日間で済みました)

まあ、それよりは和和市のS様のように、10年を超えているならば、壊れる前に取替をする事をネットカフェよりお勧めします。

今なら「給湯省エネ事業2024」で補助金額が出ます。4月からスタートし、9月下旬現在で、補助金交付率は60%を超えています。

10万円前後の補助金が出る今、早めにエコキュートの交換をご検討下さい。ちなみに私も補助金を利用して頂きましたよ！10万円が後日振り込まれる予定です。

《ジム歴1年になりましたが…》

執行役員営業部部長
木村幸美

2003年2月入社



今年の夏は本当に暑い日が続きました。毎年同じようなことを言っていますが、最高気温と夏日の連続記録が毎年更新されている天気予報を見るだけで疲れてしまいました。某CMのように、家に帰れば美味しいビールが待っている！！と、自分に言い聞かせてました(笑)。9月下旬から朝晩はエアコンを使わなくてもいい日が増えてきましたが日中との気温差で体調を崩さないように気を付けたいと思います。

さて、スポーツジムに入会してから約1年が経ちました。ジムへ行くきっかけとなった肩の痛みは直ぐに解消されました。また、夏のお風呂はシャワーで済ませてしまうことも多かったのですが、ジムに通い始めてからは毎日湯船に浸かるようになり、寝る前のスト

レッチも追加して睡眠の質も良くなってきた気がします。

私の通っているジムは女性会員が多いようで、数ヶ月前に女性専用のトレーニングコーナーが新設されたり、グループでトレーニングができるメニューも登場して、私より少し年上のマダムたちに人気のようです。

また、女性トレーナーさんも多くトレーニングの相談もしやすく快適です。

ただ、ジム友がいません(;^ω^)

意外と思われるかもしれませんが、営業職のくせにプライベートでは人見知りで(話しかけないで)ビームを発動しています。

音楽を聞きながらトレーニングをしているので、話しかけることも、話しかけられることもなく、自分のトレーニングメニューを黙々とこなすだけなのですが…それだけでも、楽しい～(笑)

もう少し体力に自信がいたらスタジオメニューにも挑戦して、ジム友さんを作れたらな…と、思います！

《「まだまだ平気」で大丈夫？》

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



仕事柄、どうしてもシニア関連の内容になる(笑)。年を取ることは、身体の衰えや、認知症など不安が先に立つ。不安解消には、「行動する」しかない。情報だけ集めて悶々としても何も変わらない。

人間の悩みのほとんどは対人関係、コミュニケーション、社会生活の悩みと言われている。いきなり不安が「ゼロ」にはならないが、悩みは行動しながら解決していくものだ。ご自身や老親のご相談の中で、多くの方が「まだまだ平気、大丈夫」と言う。もちろん「相談」という行動は何らかの問題や、今後の不安・心配を抱えているからだ。

代表の栗城がさまざまな事例を話し、個々の悩みを聞くことでご自身の「アウトプット」となり、悩みや不安が少しでも解消されることで次の行動に移ることができる。

弊社でスタートする「身元保証事業」。高齢

になり、心身の機能低下に対応しながら生活を維持し、死後手続きや債務処理、財産の配分など、自分の存在を完結させる手続きを「自ら」が行わなければならない時、「まだまだ平気。大丈夫」ではなく、自分の意思をしっかりと考え・伝えてこそ「大丈夫」と言えるのではないか。自戒を込めて。

「自分自身で高齢期に必要な行動ができなくなった場合に備える」ことは分かっているとしても結局いつ何をすればいいか、年を取るほどに億劫になる。だからこそ、いつ何をすることが明確になれば備えることが楽になる。

加齢は平等だが、老化は個人差があり人それぞれ。「まだまだ平気。大丈夫」には何の根拠もない。そもそも自分が何年生きるのかが分からないから当たり前。

「もし今日が人生最後の日なら自分は何をするだろうか?」「人生最後に何食べたい?」なら簡単だが。

「人生最後の日をどう生きたいか」を想像すると、今日一日の行動もおろそかにはできず、納得できない日が続けば「見直せ」ばいい。

《内窓断熱リフォームの効果》

執行役員建築部部長 陳 萌

2004年8月入社



内窓設置の断熱リフォームはこの夏、2軒行いました。

1件は築50年超えの戸建てで、夫婦二人と息子さんが住んでおり、相談の内容は、遮音性・断熱性能の向上、雨戸のスムーズな開閉対策です。

大手ハウスメーカーで新築した家で、壁の断熱はきちんと施工されていましたが、サッシは、厚さ3mm程のシングルガラスになっていました。雨戸は老朽化により変形し、スムーズに開閉する事が出来ない状態でした。

サッシ自体を取り替えると長期間の工事が必要となり、生活に支障をきたす為、補助金を利用できるペアガラスの内窓を取り付ける事と、雨戸は電動シャッターへ取り替える工事を提案しました。室内は2日間外部は4日間の工期で完成しました。請負代金から補助金約40万円を差し引いてご入金いただいた際には、80才超のお施主様

から、「快適さを体感できたし、これならもっと長生きできるね」と。工事をやって本当に良かったと思う一言でした。

もう一軒の内窓リフォームは私の自宅。工事を決めたのは、大幅に値上がりする電気代と、室内の温熱環境への不満から。自宅を建てて、約10年が経ちましたが、当時使用した窓は今の窓と比べて、断熱性能等は半分以下で、各部屋の温度のむらを感じていました。約2週間で納品され、取り付けは自分で行いますが、妻が手元で養生剥がしやゴミの片付けをしてくれたので、一日も掛からずに完成できました。

結果、内窓を付けて最高に良かったと思います。部屋の上下の温度差がなくなりました。また驚いた事に、台風の時には雨風の音が気になって眠れなかったのに設置後の今年の台風では、本当に台風が来ている? 雨降っている? 室内では感じなくなりました。因みにデメリットは、窓の開け閉めにひと手間が掛かってしまう事。

窓リノベの補助金進捗率は9月末現在まだ40%程ですので、補助金申請も工事も手慣れているJRCへぜひお任せください。

《愛車とお別れ》

建築部
工務課 課長代理 大橋 幸一

2010年1月入社



能登の洪水災害に被災された皆様へ、心よりお見舞い申し上げます。突然の災害により、大変な困難と不安を抱えていらっしゃると思います。どうかお体を大切に、一日も早く平穏な日常を取り戻されることをお祈りしています。

私はマイホームを購入して10年目なので火災保険の更新がありました。昨今の異常気象で火災保険は自動車の任意保険と同じくらい入るべき保険だと思います。

火災保険は11年連続で赤字を計上しているという報告があり、それに伴い保険会社は保険料の引き上げを行ってます。

これからも火災保険料が上がることを見越して何か対策をしないといけないと考えていると妻の父が後期高齢者なので、車を譲ってくれることになりました。これで、車を買うお金を火災保険に回せるので良かったと思います。

ちなみに免許自主返納の平均年齢をネットで調べると：自主返納を行う高齢者の平均年齢は約79歳とされています。多くの人が70歳から80歳の間に免許を返納しています。

頂いた車は、日産ノート。5年落ちですが、ガレージに入れていたので、新車と変わらない状態でした。最近の車は装備の充実：自動ブレーキや車線逸脱警報などの先進安全装備が整っていて、特に感動したのはアラウンドビューモニターと言う、車両の周囲を上空から見下ろしたような映像が見られるシステムで運転が格段に楽になりました。

今まで乗っていた車は軽自動車で、結婚した年に買ったので、19年も乗っていました。今は長い間、家族の一員のように感じていた愛車との別れに寂しさや感謝の気持ちが入り混じる感覚です。一方で、妻や子供は新しい車に喜んで、これからの新しい思い出を作ることへの期待感でいっぱいの様子。お別れは寂しいですが、思い出を大切にしつつ、新しい車との素敵な思い出もたくさん作りたと思います。

《耐震補強について》

建築部工務課 清水 真悟

2022年8月入社



先日から耐震補強工事の現場を担当しています。

2024年1月に起きた能登半島地震の被害状況を受け、住まいの耐震への関心が高まっています。しかし、耐震補強を具体的に検討していく中で、この家にも必要か？どれだけ強化されるのか？どこを補強したらいいのか？という迷っている方もいると思います。

費用がかかる耐震補強ですから、納得して工事に取りかかりたいですね。

耐震補強工事は専門の設計士さんが家の図面をみて、どの場所にどれだけの補強が必要かなどの耐震計算をして、その家にあった耐震補強を決めていきます。

補強だけでなく、家の一部屋を鉄骨で囲み、シェルターとして使えるようにする工事などもあります。もちろん災害は地震だけではありません。

その為、家を補強するのか、他の備えを強化

するのかなど、日頃から家族での話し合いが重要だと思います。

自分の家の安全対策をしておくと共に、家の外でも地震や津波等に遭遇した際の身の安全の守り方を知っておく事も大切です。

防災対策には「これだけ備えておけば絶対に大丈夫」という事はなく、一人ひとりが平時からハザードマップを確認し、自宅の災害リスクを認識するなど、その被害をできるだけ少なくするために必要な対策を講じることが重要です。

我が家では毎年12月に非常食や電池の確認をして、賞味期限が近いものは新しいものと入れ替えをしています。

昔は非常食といえば「カンパン」が一般的でしたが、最近ではご飯系やお菓子系など種類も豊富です。保存期限も3年や5年が一般的ですが、常温で25年の長期保存ができる物まであるそうです。

今年も12月が近づいてきたので、美味しい非常食を探して買い足したいと思います。

《初心忘るべからず》

営業推進室

小澤 みなみ

2022年5月入社



外の空気が涼しくなってきた、秋を実感するようになりました。長かった夏がようやく終わり、ほっとしています。

ほっとしたといえば、最近営業推進室に新しい仲間の奈良が加わりました！数か月間程1人で（他の社員の方々に助けてもらいながら）業務をしていたので、心強い仲間ができて本当に嬉しいです。

早速一緒に空き家管理業務に行ったり、様々な業務を1から教えつつ行っているのですが、人に教えていると自分でも見落としがちになっていた細かい仕事を再確認できる良い機会だなと感じております。例えば空き家管理では作業レポートに載せる写真はできるだけ明るく分かりやすい物を、遠く離れた場所に住まわれている家主様にご自宅の現況をより詳細にお伝えできるよう1か所ずつ指差し点検・当日の気候までしっかり報告など、慣れてくるとつい流れ作業のようになってしまう当たり前の事を自分でもひとつずつ思い出していく事で改めて勉強になっている気持ちです。

話は変わりますが、先日敬老の日に大和市内に住む祖母にプレゼントを渡しに行きました。

80歳近くになる祖母ですが、衰え知らずの体力・気力・食欲の持ち主で（笑）、しょっちゅう食事に誘ってくれたりお世話になりっぱなしの元気すぎるおばあちゃんです。そんな祖母にプレゼントした物は、見た目が可愛い入浴剤セットです。祖母は温泉やスーパー銭湯が好きなので家風呂でも楽しめるようにと選んだのですが、喜んでくれたようです。

身内の中で生きている祖父母は大和の祖母だけになってしまったので、少し寂しいのですがその祖母がとびきり明るく元気なので不思議と悲しさは感じていません（笑）。1人暮らしですが趣味の油絵を楽しんでいた（訪ねる度に完成した絵を見せてくれます）、旅行をしたりとおひとりさま生活を満喫しています。不安があるとしたら、やはり特殊詐欺と突然の体調不良なので、これからも定期的に様子を伺いに訪問していくつもりです。

そしていつか、祖母にも弊社で開催しているシニア世代向けセミナーを一度受講してみたいなあ…と考えています。興味を持ってもらえるように今度勧めてみようと思います。

《折り返し地点を過ぎて新たな仕事へ》

営業推進室

奈良 まどか

2024年8月入社



はじめまして。八月のお盆明けに入社しました奈良と申します。まだまだ仕事の要領がハテナのフレッシュな？新人です！前職は30数年間、公立中学校の教員として勤務してきました。

教職についていた人がなぜ不動産屋さん？と聞かれます。確かに全く違う職種です。

中学校の教員というのは、本当に面白くやりがいのある仕事です。中学校の3年間は子どもがとてつもなく成長する3年間です。入学時には、身も心もほぼ小学生—まだ小さくて甲高い声—の子どもたちが（教室はわちゃわちゃ、ガチャガチャ！小学校の先生の苦勞がしのばれます。）、卒業する頃には立派な「人」として学校を巣立っていきます。その成長の醍醐味を堪能できる仕事だと思います。卒業式で壇上に上がる子ども達の姿を見るにつけ、最後の合唱で低音部を支える男声パートと澄んだ女声パートの「大人」な圧巻の歌声を聴くにつけ、もう滂沱の涙。でも、私たちの仕事はそこでおしまいのです。いつももっと教えるべきことがあ

ったのではないかと後悔の気持ちがよぎるのですが…。

さて、仕事を辞めて、ぶらぶらしている頃、「宅地建物取引士」試験のテキストを手にする機会がありました。私の狭い知識の中では、不動産の取り引きに関するルールだと思っていました。いや、思う以前に全く関心なかったというのが本当のところ。ところがテキストには、私の考えるルール以外に「遺言の書き方」や「成年後見人」「保佐人」「補助人」などと、近い将来（というより”今”）私の年代の人々が直面するであろうことが書いてあったのです。何も知らずに生きてきたんだなあ…、と思いました。

中学校は卒業すればおしまい。でも、人の暮らしはそこからずっと先に続いているのです。そこから長いのです。いろんなことに出会います。

今度はこちらで、形は違うけれど、人と関わってなにかお手伝いができるといいなあと感じています。そのうち私がお手伝いしてもらおう側になります。予行練習も兼ねて？

どうぞ、よろしくお願ひします。

JRCの 新築分譲

小田急江/島線「高座渋谷」駅徒歩12分
大和市 渋谷 4,680万円



駐車2台可!
(車種による)

オール電化住宅
福田小学校学区内

小屋裏収納つき!

再開発により整備され、
周囲には施設が充実しております



◆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: 155.59㎡ ◆建物面積: 92.74㎡ ◆構造: 木造軸組工法2階建て ◆設備: 東京電力・公営水道・本下水 ◆私道持分あり37㎡ (2万9829分の7661) ◆掘削承諾・通行承諾書あり ◆令和6年9月末完成予定 ◆建築確認: 第24UD I 1 K建00218号 取引態様: 売主 ※告知事項有

小田急江/島線「鶴間」駅徒歩12分
大和市下鶴間 4,980万円



車2台並列駐車
稀少な南道路
小屋裏収納有

◆所在地: 大和市下鶴間2769-14 ◆都市計画: 市街化区域 ◆用途: 第一種住居地域 ◆地目: 宅地 ◆建ぺい率: 60% ◆容積率: 200% ◆土地面積: 90㎡ ◆建物面積: 89.84㎡ ◆構造: 木造軸組工法2階建て ◆設備: 東京電力・公営水道・本下水 ◆取引態様: 売主 ※告知事項有 建築確認: 第24UD I 1 K建00954号

小田急江/島線「大和」駅徒歩13分
大和市深見東 3,480万円



◆所在地: 大和市深見東1-2-2 ◆都市計画: 市街化区域 ◆用途: 準工業地域 ◆地目: 宅地 ◆建ぺい率: 60% ◆容積率: 200% ◆土地面積: 63.37㎡ ◆建物面積: 95.63㎡ ◆構造: 木造軸組工法3階建て ◆設備: 東京電力・公営水道・本下水 ◆私道持分あり40.24㎡ (持分1/4) ◆掘削承諾・通行承諾書有 取引態様: 売主 建築確認: 第24UD I 1 K建01066号

建築条件なし売地 注文住宅用地いかがですか? (専任媒介)

相武台下 3,050万円

相鉄線「相武台下」駅
徒歩7分

総面積133坪!!
アパート用地の利用も可!

座間小学校 徒歩10分
西中学校 徒歩17分
若葉保育園 徒歩4分
座間幼稚園 徒歩2分
ファミリーマート 徒歩1分
ドラッグセイムス 徒歩2分

◆所在地: 座間市座間1丁目3332番7、3332番13 ◆都市計画: 市街化区域 ◆用途地域: 近隣商業地域 ◆地目: 宅地 ◆建ぺい率: 80% ◆容積率: 200% ◆土地面積: 440.42㎡ ◆西側県道相模原座間線に2.0m接道 (接道持分45.35㎡)

座間市ひばりが丘 1,980万円

江/島線「南林間」駅 徒歩18分
相鉄線「さがみ野」駅 徒歩22分

子育て世代の方に
嬉しい、教育施設
等の充実した環境

ひばりが丘小学校 徒歩7分
東中学校 徒歩11分
ひばりが丘保育園 徒歩3分
ひばりが丘幼稚園 徒歩4分
ビッグヨーサン 徒歩7分
コストコ 徒歩14分

◆所在地: 座間市ひばりが丘3丁目714-10 ◆都市計画: 市街化区域 ◆用途地域: 第1種住居地域 ◆地目: 山林 ◆建ぺい率: 60% ◆容積率: 200% ◆土地面積: 88.81㎡ ◆私道面積: 13.00㎡ ◆位置指定道路No. 16-6に2m接道

身元保証事業 スタート!!

ご相談は12月から承ります
お気軽にどうぞ

おひとりさまの現在からご逝去後まで 当法人がワンストップで総合支援

創業者である父の最期の仕事「シニア住生活サポート事業」がスタートし、高齢者ホームのご紹介から家族信託、任意後見のご相談をいただいております。創業40年を迎えた今年、「高齢者等終身サポート事業」を開始しました。

「シニアサポート協会ひまわり」（仮称）を一般社団法人として申請し、横浜西部から県央エリアに特化し、「生きている時」から「万一判断能力をなくしたとき」、「死を迎えたとき」までをきめ細やかに対応して参ります。

病院の入退院、死後事務までご家族の代わりとなって、利用者様の生活をフルサポートで見守ります。2025年より説明会も行う予定です。



栗城 健

弁護士、司法書士が立ち合いの契約ですのでご安心ください

身元保証 支援

- ・住まいの転居（老人ホームへの入居、病院への入退院、転院）
- ・入院時の身元保証人
- ・緊急連絡先への登録



死後事務

エンディングサポート

- ・病院や施設からの緊急連絡受付、費用の精算
- ・ご遺体の引き取り
- ・法要、納骨
- ・その他各種手続き（死亡届の提出、火葬許可申請、健康保険・介護保険の解約、銀行口座・カード、公共料金等の解約・精算 ほか）
- ・お住まいの退去手続き（原状回復、遺品整理）

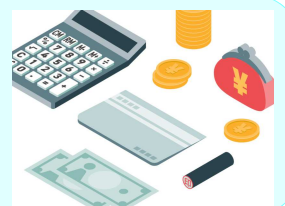
生活支援

- ・家事の手伝い
- ・買い物の代行
- ・お墓参りの同行、代行
- ・病院への付き添い
- ・引っ越しの手伝い
- ・施設の見学同行
- ・入院準備の手伝い



金銭管理 法律支援

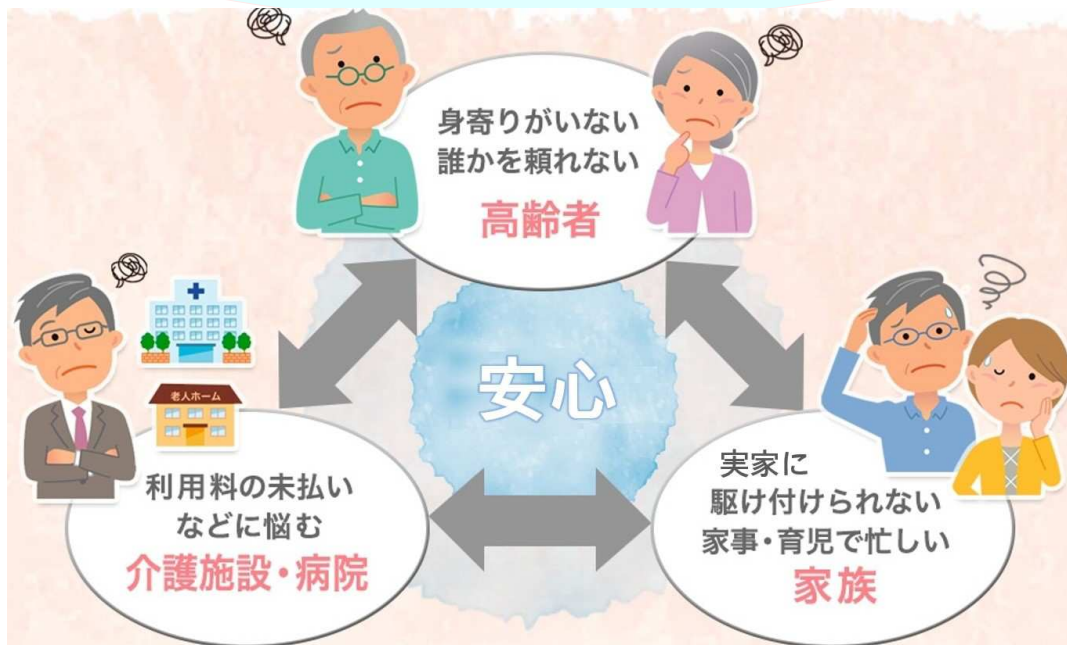
- ・定期的なお支払いの代行
- ・お小遣い管理
- ・後見申し立ての支援
- ・遺言作成、執行のお手伝い
- ・相続準備、相続手続き



最近ご相談が増えている「お金」と「家」の不安を解消するリースバックもご相談ください。
*リースバック…ご自宅売却後にまとまった資金を受け取った後も、賃貸物件として済み続けることができるサービス。

※当てはまる方は「身元保証」をご検討ください！

- ・一人またはご夫婦で生活をしていて、入院や施設入所を見据えた今後の生活が心配
- ・日々の通院や、買い物の付き添いをしてくれる人がいないので不安
- ・いざという時（緊急、緊急搬送）に頼れる人がいない
- ・葬儀やお墓の手続きを頼める家族や親族がいない
- ・死後の届け出や事務手続きを頼める人がいない
- ・相続や遺言について気になるが、自身で対応するには難しい
- ・元気なうちに老い支度や墓じまいをしておきたい
- ・家族や親族はいるが、迷惑や負担をかけずに安心して最後まで暮らしたい



「家族信託」で相続対策を！

ご存知ですか？「認知症」などで判断能力が無くなってしまうと…

ご家族は夫婦であろうとお子様であろうと

- お金を引き出す事ができない！
 - 介護費用に充てるために自宅を貸したり売る事ができない！
 - 収益・賃貸物件の管理ができない！**財産凍結の恐れが…**
- お元気なうちに、早めの財産管理対策をお勧めします！**

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、身元保障）
 - ⑥片付け、ハウスクリーニングなど
- これからの「住まい」のお悩みもお気軽にご相談ください。

お一人住まいの高齢者様 高齢のご夫婦様

身元保証相談士

にお任せ下さい



栗城貴宗
高齢者身元保証相談士
(1級)取得



成年後見と 身元保証の違いは？

成年後見は、認知症等により、法律的な判断や手続きが自身でできなくなった場合に、本人の代わりに法律行為をする人を家庭裁判所が後見人を選任する制度です。

身元保証は、生活に必要なさまざまな事柄の手配や、入院・入所手続き、売買契約等の法律行為を、ご本人に代わって身元保証人ができるように契約するものです。成年後見人の業務よりも、幅広い事務を依頼できます。

身元保証の特徴

成年後見では、不動産の売却・大改修等は、家庭裁判所の許可が無いとできませんが、身元保証であれば、「生活費が不足したら家を売却する」等、あらかじめ指定しておき、必要な時に資産を活用することができます。

成年後見では、被後見人の方が亡くなった後のご葬儀や埋葬などの手配をすることはできませんが、身元保証であれば、生前のご希望に沿ったご葬儀・埋葬を執り行うことができます。



成年後見では遺言の執行はできませんが、身元保証であれば、遺言執行が可能です。「遠い親戚を探して、遺産を渡してほしい」など、亡くなった後のご希望に幅広く対応することができます。

○月×日

ご主人A様(78)と奥様B様(76)夫婦のご相談

A様 **夫婦のどちらかが元気なら身元保証人は不要ですか？**

高齢ご夫婦の場合、いつ、どちらかが体調を崩されるか分かりません。そんな場合でも支援を受けられるように、ご夫婦とも身元保証契約結んでおくことを検討するようお願いします。

B様 **認知症になったら、成年後見に切り替えるんですか？**

身元保証契約が始まった後で、ご本人が認知症になった場合でも、通常はお元気な時のご意思に沿ってそのまま支援を続けられます。施設の都合などで、成年後見人が必要になった場合は、はるかぜで成年後見申請をできるので、身元保証と合わせてトータルな支援を続けられます。

**認知症になった後で、身元保証契約ができますか？**

認知症が重い方は契約行為ができませんので、認知症になってから身元保証契約を結ぶことはできません。身元保証契約はご本人の遺志がハッキリしているうちにしておく必要があります。

**後で認知症になったら、身元保証契約は無効ですか？**

認知症になっても、身元保証契約は無効になりません。ただし、追加の契約はできなくなりますので、お元気な時にご自分の希望を全て契約に盛り込んでおくことを検討してください。

**家族や後見人が身元保証契約を勝手に変更できますか？**

身元保証契約はご本人の意思なので、ご本人の意思である身元保証契約を、ご家族であれ、後見人であれ、ご本人以外の方が、勝手に変更することはできません。



**JRCグループでは、身元保証、成年後見、遺言・相続をトータルにお引き受けできます。
是非ご相談ください。**

JRC
グループ

身元保証、成年後見、遺言・相続についてのご相談は

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



【老後の窓口】

前回の会報でお伝えしましたが、【高齢者等終身サポート事業】の準備が進んでいます。2000年1月から発刊しているこちらの【ひまわり会報】にちなんで【シニアサポート協会 ひまわり】という名称で一般社団法人化して業務をスタートします。ちなみに大和市ではおひとりさまの終活支援として生前に安心して葬儀・納骨の段取りができるよう、協力葬祭事業者の情報提供や法律の専門家につなぐ支援を行っていますが、これだけで十分でしょうか？

「遺言書の準備はしたけれど、独りで生活していて、病気になったり認知症になったりしたら誰が面倒を見てくれるのか？」「看取りなどの死後事務を頼む人がいない」「自分の希望に合った老人ホームを探したいけど何から始めてよいか判らない。やっと探した老人ホームから身元保証（連帯保証人）の提示を求められたが保証を頼む人がいない」「地震や台風など大きな災害があった時見守りをしてくれる人がいない場合はどうするか？」このコラムでは書ききれないさまざまなことが日々起きています。国は本年6月に身元保証や死後事務についてガイドラインを発していますが、私の肌感覚では抽象的で実態に即していない部分も多いと感じています。

例えば死後事務には期限があるものが多く、亡くなった直後の手続きでは「死亡届」と「埋火葬許可申請」を亡くなって7日以内に故人の居住地、本籍地、または死亡場所のいずれかの市町村に提出することになっています。通常は家族が行い、葬儀会社がお手伝いしてくれますが、身寄りがいないのですから通常とはいえないのです。また、「年金受給者の死亡届」は10日（国民年金は14日）以内に年金事務所へ除籍謄本や年金証書などを提出しなければなりません。その他「介護保険受給資格喪失届」を14日以内に管轄市町村の介護保険課に提出。故人がお亡くなりになった直後から手続き用の書類

集めや提出の為に右往左往することになります。そして時間の制限はないのですが、実務で結構大変なのが携帯電話の解約です。解約の前にデジタル財産の確認が必要になります。最近では高齢の方でもスマートフォンを使って金融商品管理をしています。預金口座も投資信託や株式投資もスマホ。スマホを開くパスワードが分からなくて…。ご家族が携帯会社にパスワードの開示を求めてもそう簡単には教えてくれません。「個人情報ですから…。法定相続人全員の手続きが必要ですよ…。」デジタル資産が多額だったりしたら時間の期限は関係ないとは言えないのではないのでしょうか。

33年前住宅営業として社会に出た時はほとんどの業務は住宅を建てて頂いたり、買って頂いた仕事でした。これから始まる新しい生活応援の仕事でしたのでお引き渡しは皆さん笑顔が溢れていました。しかしながら令和元年に親父が『老人ホーム紹介をやりたい！』と言ってくれたおかげで、介護保険制度を勉強し、【高齢者住みかえ支援相談員（事業所）】

【家族信託相談員】や【終活ガイド】になり、とうとう【身元保証相談士】に。

頼ることが出来ない、頼る人がいないなど、笑顔溢れる相談業務ではありませんが、ご依頼者の人生の尊厳や生き様を厳かにまとめていく重要な仕事で、人生の最終コーナーの安心への手続きとなります。

すべてにおいて手遅れにならないように【老後の窓口】としてJRCグループをご活用ください。

JRC40th

(グループ統括責任者)
代表取締役
栗城 健



我が家でスイカ割り大会を行いました。大勢の娘の友達が来てくれました(笑)