2026年　秋号
ひまわり会報



◆相州下鶴間諏訪神社様新社務所完成！
◆「必要ない不動産」を「選ばれる不動産」へ…



◆住宅ローンの借り換えとリフォーム費用融資
◆JRCの分譲住宅
◆11月30日は「人生会議の日」
◆遺言執行のトラブル「行政書士」にお任せください

社長コラム『諏訪神社社務所建て替え工事と父の命日』
専務コラム『やっちゃえ～陽子』
大好評『社員コラム』
今後のセミナー



回　覧

※ ぜひ職場やご家族の皆様で、ご覧ください。

相州下鶴間諏訪神社様

新社務所完成！



諏訪神社様本殿



大和市下鶴間にある相州下鶴間諏訪神社様の社務所の建て替え工事が無事完了致しました。

社務所内の約25帖の大広間は、本格的な真壁工法で造った純和室の仕様となっております。

最近では新築にほとんど採用されなくなってしまった和室。

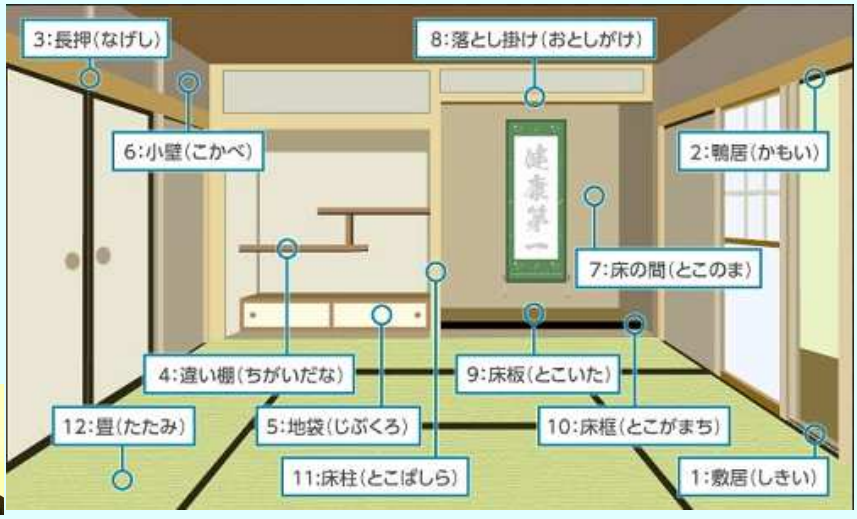
中でも、鴨居や長押・床の間や地袋等は見ることが少なくなっています。

他にも天井の２重の廻縁、２段床框の床の間や地袋、そして花梨の床柱などこだわりの和室になりました。

また、和室以外の事務室やゲストルームも広くて実用的に。ガラス戸の収納棚も造作したり、大人数の来場にも安心な大容量の下駄箱などご参拝される方へも配慮した使い勝手の良い空間となりました。



和室呼称一覧





和室は純和風の造りにこだわりました







和室以外にも役員の皆様と何度も打ち合わせした納得の仕様です



収納力大の造作下駄箱



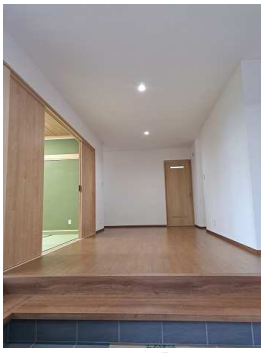
清潔感ある男子トイレ



中身が分かる造作収納棚



真壁工法の窓の納まり



ゆとりの玄関ホール



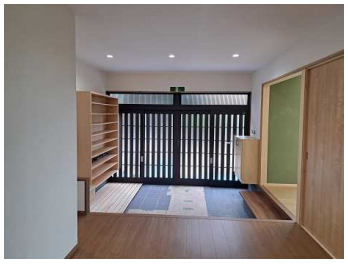
イベント時必須のキッチンも木目調に統一



お守りなどを販売する窓口予めカウンターを設置



勝手口の式台は従前の社務所の式台を再活用しました



開放感のある玄関は祈祷受付時の混雑も緩和します

建替前の社務所







役員の皆様と何度も、何度も打ち合わせを重ね、一緒に作り上げてきた社務所が完成。
最初の打ち合わせから約１年と６ヵ月となり、感慨深い思い出の現場になりました。
役員の皆様、暖かく接して頂き、ありがとうございました。



～「必要ない不動産」を「選ばれる不動産」へ～

相続した実家①

実家を相続したけれど、家財一式がそのままでなかなか片付けられない、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で譲り受け、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

相続した実家②

相続した実家を有効活用する方が増えています。座間で実家のマンションを相続したN様は賃貸物件として賃貸に出すことにしました。しかし長年ご両親が住んでいた室内は、設備等も老朽しており、そのままでは貸せない事から、全面リフォームを行いました。

リフォームに係る費用は、銀行よりリフォームローンを組んで、毎月の賃料で支払いをすることでお手持ちの資金を出さずに済んだことや返済しながらも少し手元に残るし、不安はありませんでしたとおっしゃっていました。




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譲り受けお祓いをしてから新築分譲住宅を建築し、駅近だったこともあり、約１ヵ月にて成約となりました。









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。



賃貸の管理は

国土交通省登録番号
国土交通大臣(02)第002189号

「賃貸住宅管理業登録業者」へお任せください

賃貸住宅管理業登録制度（「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」）が2021年6月15日に施行されました。これにより一定の賃貸住宅管理業者には登録が義務付けられ、登録業者には事務所毎に「業務管理者」を配置することが義務付けられました。

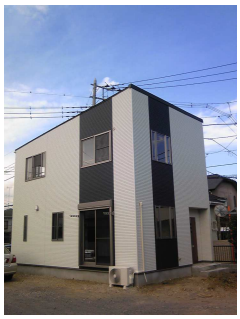
◎JRCは賃貸住宅管理業登録店です

家主様と入居者様とのトラブルを未然に防止することをはじめ、様々なリスク回避ができるよう、これからの賃貸管理は、宅地建物取引業の「宅地建物取引士」と賃貸住宅管理業の「賃貸不動産経営管理士」の両者がセットになっている業者を選んでください。

◎安心して任せられる業者とは

ＪＲＣでは、全ての入居者様に保証会社に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。





オーナー様必見！！ 3カ月間管理費無料キャンペーン

２０２７年３月末までに新規管理物件をお任せいただいたオーナー様に３カ月間管理費無料のキャンペーンを実施いたします。
この機会に是非ご検討ください。

◎家賃滞納防止

入居者様に賃貸保証会社へ加入いただくことを条件に契約をしておりますので、オーナー様に支払われる月々の賃料が保証され安心です。

◎建物のメンテナンスや入退出時のリフォーム工事

戸建貸家からアパート・マンションの点検をはじめ、リフォーム工事も自社で対応いたしますので、コストを抑えられます。

◎水漏れや設備故障など、賃貸中の建物トラブルの対応

いち早く当社の建築スタッフや協力業者が対応いたしますので、入居者様より好評をいただいております。

◎保険対応工事もお任せください

台風による建物の破損補償や入居者様が起こしてしまった漏水トラブルなど、保険会社の手続きから保険金請求、工事施工まで対応いたします。

お問い合わせは

電　話　046-261-6101　メール　info@jrc6101.com

住宅ローンの変動金利が上昇中！「借り換え＋リフォーム費用融資」もご検討ください！



2026年6月に日銀の政策金利が1％まで引き上げられ、約31年ぶりの高水準となり、変動金利・固定金利ともに上昇傾向が続いています。

直近10年の間に借り入れをされている方は金利が1.8%～2.0%も優遇されていますが、それ以前に借り入れを行っている方の金利優遇は1.2%前後。そして建物もメンテナンスが必要になっている時期です。このタイミングで借り換えをして金利を圧縮又は固定し、同時にリフォーム費用も組み込む事をご検討ください。

今回は住宅ローンの借り換えと同時にリフォーム費用も住宅ローンに組み込んだK様と中古一戸建ての住宅ローンにリフォーム費用を組み込んだE様をご紹介します。

◆住宅ローン借り換え実例◆

１３年前に注文住宅を建築されたK様より室内設備の交換と外壁塗装の相談をいただきました。また、住宅ローンの借り換えを検討したいとの相談もあり、それならばリフォーム費用も組み込むことをご提案しました。

●現在残っている住宅ローン残高を他銀行で借り換え

（優遇される金利が今より大きくなる可能性がある。 K様の場合、2.705％の優遇となり3.175％－2.705％＝1.1％となりました

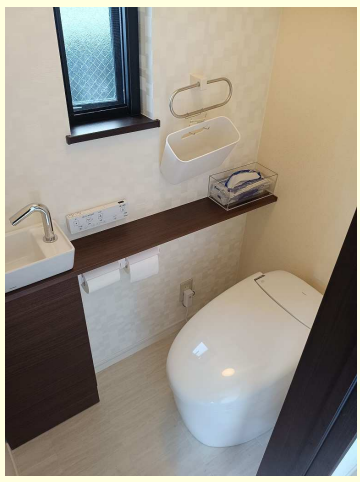
●外壁塗装工事等の改修費用を借り換え金に組み込む

リフォームにかかる費用も、住宅ローンの低金利で組み込むことができました



★外壁塗装工事★





★トイレ交換工事★



★洗面台交換工事★

工事の申し込み・お問い合せは

JRC 大和市　検索

TEL 046-261-6101

メール info@jrc6101.com
HP www.jrc6101.com

◆住宅ローン借り入れ実例◆

5年前より当社で管理している貸家にお住まいいただいているE様より次の更新までに一戸建てを購入し引っ越したいと相談をいただきました。現在のお住まいから一駅違いの中古戸建を購入し、外構を中心としたリフォーム工事をお手伝いさせていただきました。リフォーム工事の代金を住宅ローンと併せて借りることができました。

●リフォームにかかる費用も、住宅ローンの低金利で組み込みました

リフォームローンの金利は1％台～7％台と幅が広く、厳しい条件が付く場合もあります。住宅ローンと併せて借り入れることができたE様の金利は1％以下でした。





★ブロック交換★
道路沿いのブロックに傾きがあり交換をしました。

★伸縮門扉新設★
ガレージと庭の間に防犯も兼ねて伸縮門扉を新設しました。

★テラス新設★
洗濯物が雨に濡れないよう奥行きのあるテラスを新設しました。

★ウッドデッキ新設★
リビング前にメンテナンス不要の樹脂製デッキを設置しました。





外壁塗装工事キャンペーン継続！



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住まいを長持ちさせます！

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
●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15万円で施工！



JRCの分譲住宅が大好評です



今まで数々の分譲住宅を販売してきました！

～弊社の分譲住宅が選ばれる理由～

弊社の分譲住宅は全棟自社設計・自社施工です。

今の購入層のライフスタイルなど最新のトレンドを追求して設計し、外観や室内のデザインにもこだわり、世界に1棟だけの分譲住宅を販売しています。

着工から弊社専属の大工が工事を行い、自社スタッフによる現場管理・監督を行う事で、高品質な住宅の提供を実現しております。

今年度も右記のように分譲住宅の販売がございますので、ぜひお知り合いの方でご興味がある方がいらっしゃいましたらご紹介下さい。





分譲済みの弊社分譲住宅の一例です

見えなくなる部分も写真で確認できます

分譲住宅は完成した住宅を購入する事がほとんどです。だからこそ見えなくなってしまう構造体は一番気になるもの。

弊社では現場監督が随時建築中の写真を撮っているため、購入前に構造体等を確認する事ができます。

一番大切な構造体等を確認できる事は購入者様の安心につながります。



上棟時の写真もございます



自社施工だから、構造体はもちろんの事、耐震金物の設置や筋交い、電気の配線工事なども写真で確認する事ができます。



断熱材の施工や給排水も確認できます

内装へのこだわりとホームステージング

分譲住宅を内見する際は、生活感のイメージをする事が、なかなか難しいもの。

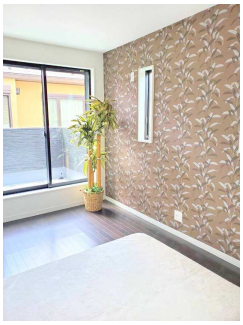
弊社の分譲住宅では、ホームステージングを施し、生活のイメージをし易い環境を整えております。

中にはステージングの家具一式そのままお譲り頂きたいとの相談もあります。

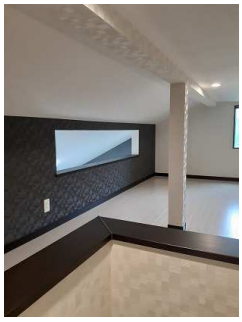




モデルルームのようにすることでイメージしやすい空間に…







アクセントクロスを施し、よりデザイン性のある空間を演出しています

だから、JRCの分譲住宅は人気で好評価を頂いています！

JRC建築 立野台3丁目新築戸建（全2棟）

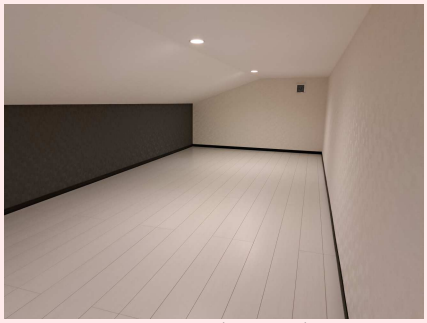
A号棟：3,880万円



8月に完成いたしました！



棚の移動が簡単にできる人気のパントリー



固定階段で上がる事ができる小屋裏収納



1坪タイプの浴室やトイレはシンプルに…

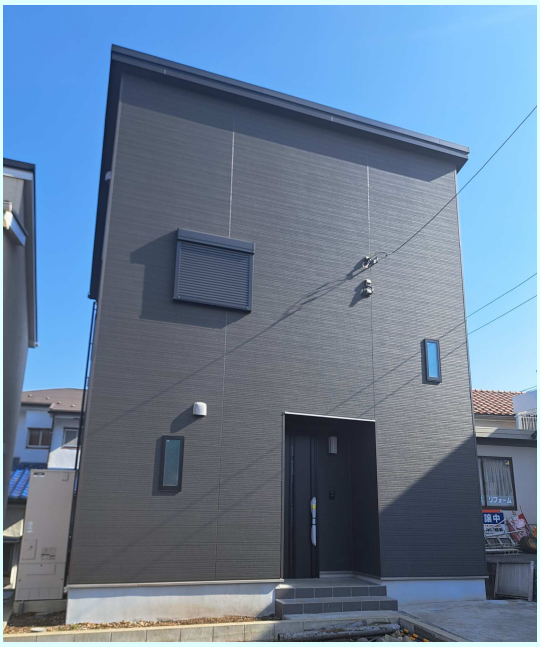


全居室にウォークインクローゼットを設置

◯駐車場1台分
◯オール電化住宅
◯LDK21.8帖

◆交通：小田急小田原線「座間駅」徒歩15分◆所在地：座間市立野台3-333-1（3－8－3付近）◆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：200%◆土地面積：88.68㎡◆建物面積：98.94㎡◆間取：３LDK◆北側公道に約9.49m接道◆構造：木造アスファルトシングル葺２階建て◆築年月：令和8年8月◆引渡：令和8年9月◆設備：東京電力◆取引態様：売主

B号棟：3,480万円



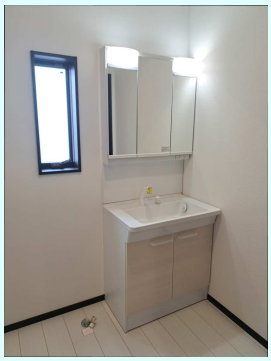






広い対面キッチンに造作パントリー、キッチンから見渡せるリビング





広い浴室に収納力のある洗面台で、身支度をもっと楽に！



玄関横に大容量のシューズクローゼットを設置

◯駐車場1台分
◯オール電化住宅
◯小屋裏収納あり

◆交通：小田急小田原線「座間駅」徒歩15分◆所在地：座間市立野台3-333-4（3－8－3付近）◆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：200%◆土地面積：100.49㎡◆建物面積：87.86㎡◆間取：３LDK◆北西側公道に約3.38m接道◆構造：木造アスファルトシングル葺２階建て◆築年月：令和8年4月◆引渡：令和8年5月◆設備：東京電力◆取引態様：売主

物件についてのお問い合わせは…電話：046-261-6101

《 AIの活用 》



取締役営業推進室長　栗城貴宗

2018年4月入社

去年の「ひまわり秋号」でもこのコラムでAIについて書きました。「AIが言うことを鵜呑みにしてはいけません」という内容のお話しでした。

この一年間で、AIはさらに加速的に進歩し、精度も上がってきました。行政書士の間でも「そのうち行政書士の仕事は無くなるんじゃないか」と言う人もいますが、果たしてそうでしょうか？もし「AIにはできない解決方法」があるとしたら、それは一体どんなものでしょうか？

１つ目は「調整」です。道路使用許可を例にとると、申請書を“完璧”に作成したとしても、提出先で「今回はイベントが重なっているので許可できません」と言われたらそれまでです。道路使用許可が出るかどうかは、他の工事やイベント等との兼ね合いもあるため、そこから先は「調整」の領域です。「そこを何とか」、「条件を変えます」、「ここをこうします」、「他の作業に迷惑はかけません」……このように人間である行政書士が粘り強く折衝します。AIがいくら優秀でも、相手との柔軟な調整まではしてくれません。

２つ目は「気持ちの共有」です。遺産分割協議などは単なるお金の多い少ないではなく、納得できるかどうかが本質です。お父様が亡くなられたときなどは、ご家族に「まずはお母様の生活を一番に考え、そのうえで相続税や資産活用、さらには次の相続まで一緒に考えましょう」と寄り添うことで、心から納得していただけることが多いと感じています。

３つ目は「支援」です。成年後見などでは、AIが進歩すれば資産管理や報告書の取りまとめなどはやってくれるかもしれません。しかし、認知機能の低下で意思表示が難しい被後見人の方が何を望んでいるだろうかと思いやること、規則の範囲内でできうる限りのサポートをし、ご家族に寄り添うこと、そしてお亡くなりになった後にご葬儀に参列し心からご冥福を祈ること……これらは、AIには決してできないことです。

だからこそ、人間の仕事は、AIがいくら発達しても残り続けるのだろうと考えています。

もちろん、私自身もAIを活用しています。ただし、１種類のAIだけでなく、複数のAIに同じ質問をして、自分の知識と照らし合わせ、最終的には担当官庁へ直接確認します。

私は「AIが言うから正しい」とは考えません。人間は間違えたら恥ずかしいと感じますし、何より責任を負わなければなりません。しかしAIは責任を取ってはくれません。人間とAIとでは、仕事に向き合う“心構え”そのものが違うのだと思っています。

《やっちゃえ、陽子！！》



取締役専務　　田代　陽子

ハーイ　皆様、ごきげんよう～
ご無沙汰しております。

前回のひまわり会報はお休みをいただいてごめんなさい。４月に〝やっちゃった陽子〟、腰の骨折で３か月も痛さに耐えていましたが、とうとう歩行困難となり７月に手術をしました。腰にはボルトが入りガンダムのようなコルセットを装着しています。体内に入ったボルトは金属チタン（ネットで調べたらチタンは難加工材を使用した新たな製品、部品づくり、高強度、高温特性、高酸化性，高腐食性、軽量化とお客様のご要望にお応えします。食品、医薬、航空、化学、電子分野で求められている。と　書いてあった）でした。チタンでなく１８金だったら～～～私のからだは高級品になってたりして…（アハハ）

手術後のリハビリで快方に向かっています。ゴルフやダンスなど運動はまだ無理ですが、会社にも一人で出勤できるようになりました。
（シルバーカーを押しながらですが）
早く元にもどりたいでーす。

残り僅かな人生を、思いもよらぬ怪我で無駄な日々を過ごさなければならなっかったなんて残念、残念、ざんねん。

災いは突然やってくる
と申しますが、常日頃、気をつけていてもどんな事故にあうか解らないもの。
本当に災いなのです。そして，あとは運の良し悪しかもしれませんね。悪運は退き，良運のみ受け入れたいもの
しかし悪運も時によっては必要なことも？？？
あるかもね～

うれしいお友達たち
退院祝いをしてくれました。みごとな胡蝶蘭を下さったり、可愛いい　フラワーを下さったり、パーティーをしてくださったり
みんなが心配して下さり、感無量です。持つべきものはお友達、有難いです。お一人様の生活ですが、お友達が沢山いることが光栄です。みんなありがとう。

やっちゃえ陽子

元通りになったら、みんなで楽しくお付き合いしましょう。みんなで助け合いましょう。みんなの幸せを願いましょう。それが陽子のお返しです。

《2026年の不動産》



取締役常務執行役員
木本史晴
1995年4月入社

最近お客様から「今って不動産は売れているの？」や「価格は上がっているの？」と質問を受ける事が多くなりました。確かに気になる事ですよね。

国土交通省が先月公表した「既存住宅販売量指数」によると2026年6月の指数は、前月比で、中古戸建住宅で3.7%増、中古マンションで4.3%増と取引は増えていて、実際に弊社でも今取引が多くなっています。

若い世代では、金利の上昇含め、不動産価格もこれ以上上昇すると買えなくなるからと50年のローンを組んで購入する方も出てきました。金利を考えると危険な気もします。

次に価格についてですが、こちらも「先月公表された都道府県地価調査では、5年連続で上昇しています。特に3大都市圏では上昇が継続しており、上昇幅も拡大傾向となっていますが、すべての物件において同じように地価が上がっているわけでは無く、その物件の立地条件や土地の形状建物の状況に等によって価格差はあります。

そのため不動産を売却する際は我が家の売却査定を行う事が必要になります。

本会報誌に同封されている「不動産査定致します」のはがきに必要事項を記入して投函頂ければ、無料で査定にお伺いいたします。

まずは、「我が家や相続した実家がいくらなのか」を知る事から始めましょう。

都内に用事があったので、一度も言ったことが無かった三鷹ジブリの森に行ってみた。

外国の方の来場も多く、ジブリは世界中に親しまれている作品だと実感。



（↑この石？）

なかでも天空の城ラピュタに登場するロボットは精巧に再現されており、この石？も見られてて感動的だった。

1985年公開で子供の頃から見ていた作品だけど今でも褪せることなく見られる名作だと思う。

《卒煙します！》



執行役員営業部部長
木村幸美
2003年2月入社

今年４月に誕生日を迎え５０歳になりました。長いこと愛煙家として過ごしてきましたが密かに５０歳までに卒煙したいと思っていました。が、情けないことに直ぐに失敗してしまいました（涙）。

でも、やっぱり卒煙したい！その思いに変わりはなくかかりつけ医に禁煙外来があることを思い出したのが８月の終わりでした。

カウンセリングを受け卒煙までのプロセスを聞き、心の準備もできないままに受診日当日から早速挑戦です。ちなみにカウンセリング時に「私は卒煙します！」という宣誓書に署名しました。私の決意は固く（笑）先生も「応援している！」と力強く声掛けしてくれました。

始めの６日間は薬を服用しながら吸いたかったら吸っていいと…。ただし７日目からは薬の服用のみで一切吸ってはいけないと…。このコラムを書いているのが１０月初旬で、６～７週目に入り１カ月半ほど経過しましたがガムさえあれば大丈夫な状態です！

ただ、禁煙時によく聞く「ご飯が美味しくなる説」については今のところ全く感じることができず、自分の味覚に自信を無くしています（汗）。

思えば入社時のJRCの喫煙率は８割くらいでした。会長が卒煙した後に続き、田代、木本と卒煙していってしまい、残るは私ただ一人でした。卒煙プロジェクトの期間は３カ月間。１１月の下旬に終了を迎えます。無事に卒煙することを願いつつガムを食べ続けたいと思います（笑）。

卒煙で浮いたお金をピラティス教室に充てたいと思い体験会に行って教室探しをしています。

《迷うことは大切だ》



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

わが社のムードメーカー、専務の田代が骨折入院から戻ってきました！「陽子」の名前通り社内がパ～っと明るく活気づきます。ゴルフや麻雀などアクティブな専務の友人（おそらくシニア世代のおじさま）がAI（人工知能）で「フィリピンパブに行きたいんだけど‥」など「ChatGPT」をフル活用していると聞き、笑った。

最近、スマートフォンに向かって「近くのおいしいパン屋さんは？」など相談相手として話しかけるシニアの姿を見かける。文字入力が省ける音声アシスタントは、シニア世代にこそ優しい技術だ。「機械は苦手」と言っていた人が使いこなすのは頼もしく、ほほ笑ましい。

AIは実に優秀だ。尋ねれば一瞬で膨大なデータから「最適な答え」を教えてくれる。天気、道案内、おすすめの料理レシピなど一発だ。

しかし、ふと思う。私たちは効率や正解だけで生きているわけではなく、AIが苦手な「迷うこと」の中にこそ楽しみや教えがあると思う。

プロ野球の監督が親子喧嘩で辞任したことは記憶に新しい。娘は「ChatGPT」の「情報」をそのまま「答え」とし、悩むことなく通報。父は警察に逮捕され、結果辞任した。電話をかけたらどうなるか考えなかったのかもしれない。

先月、AI開発のトップが「AIは制御不能になる」と警告を発した。将来、AIが人間の脅威になることは否定できないが、AIの答えをうのみにせず「AIには手伝ってもらい、迷うこと・考えることは人間」という役割分担は必要だ。以前は友人・知人の口コミやメディアが情報源だったが今ではプレゼントを選ぶときも、まず人気商品を画面で確認。けれども私は、そこからさらに迷う。「あの人は足が痛いと言っていたな」「この色は派手すぎる」など相手を思い浮かべて悩む。その「迷い」が相手への思いだ。

長年生きてきた高齢者の方なら、なおさらだろう。豊かな経験から出る「迷い」や「直感」は、数字やデータに置き換えることなど絶対にできない。AIには生活の「便利さ」を委ねても「選択権」まで手放してはならないと思う。一見無駄なことでも自分で考え、悩んで自分らしく行動していきたい。

田代専務の友人は、ちゃんと「フィリピンパブ」に行けたのかな。ちょっと気になる。

《異例な雨の連続》



執行役員建築部部長　陳　萌
2004年8月入社

この秋、関東地方でも、経験したことのない雨の連続でした。記事によると35日間も続いていたとのことでした。その中で、千葉県と神奈川県の一部エリアでは、浸水被害を受けたニュースもありました。こういうニュースを目にすると、これからのマイホーム探しや土地選びに不安を感じる方も多いのではないでしょうか。

家や土地は人生で最も大きな買い物のひとつです。後悔のない選択をするために、水害に強い物件選びのポイントを分かりやすくまとめました。

まず大切にしていただきたいのが、「ハザードマップ（被害予測地図）」の事前確認です。今はウェブから簡単に調べることができます。このマップを使えば、検討しているエリアが過去にどれくらい浸水したか、今後想定される浸水の深さや土砂災害のリスクが一目でわかります。不動産会社に任せきりにせず、契約前の検討段階でご自身の手でチェックしておきましょう。

次に、周辺の「地盤」と「地形」に注目することです。かつて田んぼや沼地、河川敷だった土地は水が溜まりやすい傾向があり、地盤が緩く、建築する際に地盤改良の可能性が高くなります。地名に「池」「沼」「谷」「水」などの漢字が含まれている場合は、歴史的に水とゆかりが深い土地であるケースも多いため、周辺の土地より低い場所（低地）になっていないかを確認しましょう。

また、建物側の対策として、高基礎（建物の土台を高くする工法）の採用や、1階部分の床面を高くするなど、被害を最小限に抑えることが有効です。

災害リスクを完全にゼロにすることは難しいですが、事前に正しい知識を持って調べることで、被害を受けるリスクを大幅に減らすことができます。安全・安心な暮らしを守るために、ぜひこれらの視点を取り入れて家づくり・土地選びを進めてみてください。

《NHKホール》



建築部
工務課　課長代理　大橋　幸一
2010年1月入社

6年前に大和市のK様から初めてリフォームをご依頼いただいた際、ユニットバスをサイズアップするという、マンションでは珍しく難しい工事を担当させていただきました。現場調査を重ね、メーカーや各業者様と何度も打ち合わせを行い、ようやく形になったあの時の達成感は、今でも心に残っています。

今回、同じ方から「和室を洋室にしたい」とご相談をいただき、現場調査で伺った際、6年前に施工したお風呂が引き渡し当時と変わらないほど綺麗に使われていて、とても大切にしてくださっていることが伝わり、胸がじんわり温かくなりました。私たちの仕事が暮らしの中で長く愛されていることほど嬉しいことはありません。

今回は私が他の現場で手が離せず、K様邸の打ち合わせから段取りまでを清水君がすべて担当してくれました。まるで材料を入れるだけで美味しく仕上がる、私の愛用しているホットクックのような仕上がりで、思わず笑ってしまいました。

安心して任せられる仲間がいることも、長くこの仕事を続けてこられた理由のひとつです。

さらにK様から「NHKのうたコンが楽しいですよ」と教えていただき、母と一緒に初めてNHKホールへ足を運びました。生放送・生歌唱・生演奏ならではの迫力は想像以上で、ステージを支えるスタッフやカメラワークの美しさにも心を奪われました。

3,601席の大ホールなのに、ステージとの距離が近く感じられる設計も素晴らしく、空間づくりの奥深さを改めて感じました。

母と並んで観たうたコンは、忘れられない思い出になりました。K様とのご縁が、こうして新しい体験や喜びにつながっていることに感謝しています。

以前は、正直なところ「NHKの受信料は少し高いな…」と感じていた時期もありました。けれど、K様からNHK ONEのサービスも教えていただき、その気持ちはすっかり変わりました。受信料への不満は自然となくなり「なるほど、こういう価値があるんだ」と納得できるようになりました。K様のおかげで新しい楽しみがひとつ増えたことにも感謝しています。



《木造住宅》



建築部工務課　　清水　真悟
2022年8月入社

夏が終わり雨が続く中、現場の一つに少し古い木造住宅の修繕・リフォーム工事がありました。

築50年は経っている建物で、床下をのぞくと基礎がありません。この年代の建物は石の上に柱や束（つか）を乗せて家を支え、石と柱が固定されていません。「石場建て」と呼ばれる日本の伝統的な建築工法の一つです。基礎にコンクリートを使わない日本の湿気や地震に対応してきた施工技術です。

現在のハウスメーカーの住宅とは違い、昔は棟梁が一棟の家を最初から最後まで手作業で造っていました。

50年ほど前に建てられた家を解体していくと、墨出しの跡や家の構造が少しずつ見えてきます。そこから学ぶことも多く勉強になります。築50年の木造住宅でも立派に建っている家はたくさんありますが、問題になるのがシロアリです。シロアリは、名前や形、大きさなどからアリに似ていますが、アリの仲間ではありません。

シロアリは木材を食い荒らす、恐ろしい害虫です。光や乾燥を嫌うので換気が悪く、じめじめした床下は、餌となる木材も豊富にあり住みやすい場所です。シロアリ対策といえば、定期的なメンテナンスや薬剤の散布と思われがちですが、生態的に物が動かされない場所や、目の届きにくい場所を好みます。日頃からこまめな手入れでシロアリが寄り付きにくい環境をつくることができます。

今、新しく建てられる家は、性能やデザインはもちろん、シロアリ対策も素晴らしいですが、古い木造住宅もシロアリなどから家を守ることができれば、まだまだ長く維持することができます。丁寧に手入れをすることで木が本来持つ独特の美しい艶を引き出すこともできます。木の魅力溢れる木造住宅はしっかりと手を入れ、これからも大切に残していきたいと思います。

《温暖化》

営業推進室　小澤　みなみ
2022年5月入社



今年の９月は昨年よりも涼しく、秋らしさを感じることができてほっとしています。ですが、相次ぐ台風の上陸や線状降水帯の発生で各地で水害が起こり、多くの方が心休まらない日々をお過ごしかと思います。私も知人が千葉県在住なので、慌てて安否確認の連絡をしましたが、無事と返事が来て胸をなでおろしました。被害に遭われた方々が一日でも早く元通りの日常生活を送れるようになる事を祈るばかりです。

こうした豪雨の連続もそうですが、日本だけでなく世界中で起こっている気温上昇や竜巻の発生等を鑑みると、やはり地球温暖化の影響が大きくなってきているのだと感じます。

子供の頃、私は理科系の本や図鑑を読むのにハマっていたのですが、その中で地球温暖化についての本があり、その本で温暖化により地球にどんな影響があるかを知ることになりました。

氷河期の地球の平均気温と現在の平均気温は5～6度ほどしか変わらないのに地球上の環境は大きく変化したことから、今後さらに気温上昇が進むと大変なことになる事や、多くの動植物が絶滅して海流にも変化が起き、魚は取れなくなる事等、非常に不安を煽る内容が多く載っていました。

当時の私は恐れおののき、今すぐにでもどうにかしないと地球が滅亡してしまうのではと不安になり、CO2削減のために家中の不要な電気をひたすら消したりコンセントを抜いたりして過ごしていました(笑)。我ながら単純すぎて笑ってしまいます…。

昔の自分の奇行を思い出すとバカバカしいですが、昨今のニュースを見ると北海道で鮭が不漁続きな事や、将来的に四季が二季になる可能性がある事等が取り上げられていて、本で予測されていた事が実際に起こっているのが分かります。

スマホを始めとして様々な物やサービスが急速に発展して世の中が便利になりましたが、その陰で温暖化は着実に進んでいるのだと考えるとあまり喜ばしい事ではないのかもしれません。

SDGsが国際目標として採択され持続可能な世界に向けての取り組みが世界中で注目されていますが、一人一人がこの問題について意識を向ければ少しずつ現状を変えていけるのかなと思います。



ベランダにて、新たにバジルを育て始めました！料理にたくさん使っています。

《全てうまくいく！》

営業推進室　野呂瀬　さと美
2025年5月入社



夏号で散々泣き言を言ってた私ですが、有言実行！
「無事、全てうまくいきました！」

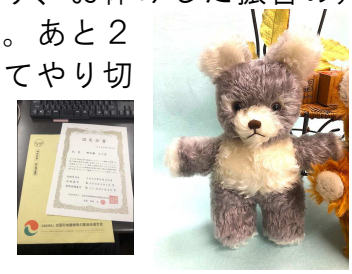
前回の夏号は確か阿波踊りの記事も書いてたので、７月の下旬ですね。その頃の私は、試験勉強とコンテスト用のテディベア制作と３体の授業課題のテディベア制作の重圧に心折れそうながらも必死に耐え、仕事の合間に時間さえあれば１針縫い、そして１項目勉強し、とにかく少しでも良いので１歩ずつ着実に前へ進むよう無心で頑張りました。

色々やらなきゃいけない事が同時進行してる中、全てを切り捨て、締切の近い順から全集中して、１つずつ片付けました。７月は試験勉強も気になるけど、全て抹消して、コンテスト用のテディベアに全集中！制作、撮影、提出。無事、月末の締め切りに間に合うと、すぐさま次へ。８月は、９月１６日卒業までの課題テディベア制作が気になるけど、全て抹消して、とにかく「不動産キャリアパーソン」の試験勉強に全集中！そして試験日を予約して・・・。

試験の点数はその場で、パソコンのボタンをポン♪と１つで、結果２９点。(汗)
「４０問中７割が合格ですので、後日合否の通知を送らせていただきます。」と試験監督が。点数はその場で出るが、その点数が合格なのか不合格なのかは、その場では分からない。目安として４０問中７割だから単純に２８点以上は合格のはずだが、９月に送られてくる通知を見て初めて合否が分かるという。確実な点数なら安心できたけど、これまた微妙な点数。(汗)

でも済んだ事なので、不安だけどとにかく次へ。最後は卒業までに課題のテディベアを３体作る事。これも締切順にとにかく全集中！

そうこうしてる間に、９月に入り休み明けに会社へ行くと合否通知が。恐る恐る開封したら「合格」！ホッと一安心です。残すは卒業課題。１体は提出できたが、残る２体は本来の卒業には間に合わず、お休みした振替の月末に延長になりました。あと２週間頑張ってやり切ります！





左から卒業証、卒業作品、コンテスト作品

建築条件なし売地

海老名市大谷北4丁目

「海老名」駅からバス7分、「下浜田」停徒歩3分

1,580万円



☆人気の東南角地です！
☆子育て世代に嬉しい教育施設の充実した環境

主な周辺施設

大谷小学校…徒歩6分
大谷中学校…徒歩10分
旭たちばな幼稚園…徒歩9分
相鉄ローゼン…徒歩8分
ミニストップ…徒歩8分
国分寺第二公園…徒歩5分

◆所在地：海老名市大谷北4丁目4501番地6（4-15-21付近） ◆都市計画：市街化区域 ◆用途地域：第１種住居地域 ◆土地権利：所有権 ◆地目：宅地 ◆建ぺい率：60% ◆容積率：200% ◆その他制限：準防火地域 ◆現況：更地 ◆引渡し：相談 ◆設備：公営水道、公共下水、東京電力◆取引態様：売主
※都市ガス前面道路配管あり（敷地内引き込みなし）

日本空き家サポート JVHS Japan Vacant House Support

実は放置すると危険がいっぱい！

空き家管理のご依頼が増えています！

令和5年6月7日に、改正空家対策特措法が成立され、空き家所有者の責務が更に強化されました。
しかし、相続したご実家等を定期的に様子を見に行く事は難しい場合が多いです。





建物の外観から室内まで、しっかりチェックいたします。

そんな時に活用できるのが、「空き家管理」です。

毎月1～2回、建物の外観・室内の確認や水道設備の通水、簡易清掃や室内換気を行い、その様子を動画撮影してレポートとして所有者様にご報告いたします。

ご新規のご依頼一例

・横浜市瀬谷区　I様邸（一戸建）
・大和市草柳　S様邸（一戸建）
・大和市つきみ野　Y様邸（マンション）

～空き家を放置しているとこんな事が！！～

換気不足により臭気発生・害虫の発生など
景観悪化による放火・ごみの不法投棄
水を流さない事による給排水管の劣化

是非空き家管理サポートをご活用ください。

お問い合わせはこちらまでTEL：046－261－6101

ご存知ですかACP（アドバンス・ケア・プランニング

話しておこう、大切なことを大切な人と。

「人生会議」とは、もしもの時のために、自らが望む医療やケアについて前もって考え、家族や医療・ケアチームと繰り返し話し合い、共有する取り組みのことです。厚生労働省では11月30日を「人生会議の日」とし、普及・啓蒙活動を進めています。
シニア世代に限らず、誰でも、いつでも、命に関わる大きな病気やケガをする可能性があります。

ACP 人生会議

11月30日は
「人生会議の日」

- 本人の意思を尊重し、望む医療・ケアを受けられます
- 家族や医療者の負担を軽減し、迷いや後悔を防ぐことができます
- 人生の最期を「自分らしく」迎えることができます

命の危険が迫った状態になると、約70％の人は今後の医療やケアなど、自分で決めたり、人に伝えたるすることができないと言われています。

「人生会議」は一度決めたら終わりではなく、心身の状態で意思が変わることがあるため、何度でも繰り返し考え、話し合いましょう。
大切なのは「対話」を通してその人の価値観や人生の目標を共有することで、医療・ケアだけではなく、お金のこと、相続の事、お墓の相談からその人の価値観が明らかになることも少なくありません。

「人生会議」話し合いの進め方（例）



1：考える
あなたが大切にしていることは何ですか？
譲れないこと、終末期にはどんな治療を受けたいか、どこで過ごしたいかなど

2：話す・共有する
あなたの希望や考えを家族や信頼できる人に話し、その思いを共有しましょう。医療などはかかりつけ医にも相談しましょう

3：代理人を選ぶ
自分の意思を示せなくなったときのために、代わりに思いや考えを伝えてくれる人を決めておきましょう

4：繰り返し話し合う
家族や信頼できる人、かかりつけ医、ケアマネージャーと繰り返し話し合い、思いを共有しましょう

5：書面に残す
人生会議で話し合い、共有したことを「リビングウィル（事前指示書）」に書いておきましょう。何度書き直しても大丈夫です

心身の状態で意思は変化します。何度でも繰り返し考え、話し合いましょう。
人生会議は個人の主体的な行いによって進めるものです。知りたくない、考えたくない方への十分な配慮が必要です

シニア世代のための人気のセミナー



①家族代行(身元保証)で失敗しない方法
11/21(土) 泉区民文化センター(いずみ中央駅)

②後悔しない高齢者ホームの探し方
＆家族信託
11/28(土) JRCセミナールーム(大和駅相鉄口6分)

③相続対策に有効な家族信託
12/5(土) JRCセミナールーム(大和駅相鉄口6分)

各日
時間:13時半～16時
参加無料・要予約

受講後
個別相談
承ります！



講師 栗城 健

予約・お問い合わせ・ご相談は→ 電話 046-261-6234(JRC)



捨てるのちょっと待った！

高齢者ホーム入居、引越し、家の売却等、住まいに関するお手伝いの中で家財整理をする方が増えています。

☆買い取りポイント！

◎家電製品は製造から7年以内、家具製品は製造から10年以内の物が買い取り対象
(デザイナーズ家具やアンティーク家具は
年数が経っていても買い取り対象になります。)

◎状態が良い物や、付属品が揃っている物は査定UP
◎JRC経由ならば、国内トップクラスの貴金属取り扱い田中貴金属と同額での買取査定です！

※偽物も多いので、品物によっては後日金額をご提示します。
※骨董品は店舗販売や弊社の骨董オークションがあるのでしっかり査定させて頂きます！

当社パートナー企業

株式会社イーエックス

創業20年以上の神奈川県知事選出の優良店舗で神奈川県に5ヶ所、群馬県に3ヶ所のリユース＆リサイクルショップ「エキスパート」を開業しています。
不要な物を適正価格で買い取り、不用品の回収・処分・片付けも行っております。

お見積もり・ご相談無料



私たちが伺います！

みなさんの困った？お気軽にご相談ください！

◎各パッキン交換 ◎電球・照明器具交換
◎キッチン◎洗面台◎トイレ◎浴室
◎給湯器◎エアコン◎庭木のお手入れ
◎大規模なリフォーム工事



お問い合わせは…

(株)ジェー・アール・シー 電話:046-261-6101

遺言執行のトラブル 行政書士にお任せください

遺言執行には、実はあまり知られていない注意点があります。
今回は、最近ご相談いただいた事例をもとに、ポイントをご紹介します。

【1. 遺言者の側から】

私が指定したとおりに遺産を分けてもらいたい



息子は気が弱くて自己主張できません。遺言書を残しても遺族がその通りに分けてもくれるのか不安です。

遺言書を作成しても、必ずその通りに遺産分割が行われるとは限りません。
相続人全員が合意すれば、遺言と異なる内容で分割することも可能です。

そのため、遺言内容を確実に実行したい場合は、遺言執行者を指定しておくことが重要です。

遺言執行者がいる場合、相続人が勝手に遺産分割協議を行うことはできません。

遺言書の作成には他にも注意点がありますので、ぜひご相談ください。



遺言執行者を指定したい



遺言執行者はどうやって指定するのですか？

遺言執行者を指定する場合は、遺言書に『〇〇を遺言執行者に指定する』と記載します（事前の承諾を得ていないと、遺言執行者が辞任してしまうことがあるので注意しましょう）。

遺言書は家庭裁判所で検認されますが、遺言執行者の能力審査は行われません。誰でも遺言執行者になることができます。

ただし、相続人の一人を遺言執行者に指定した場合、相続人同士で協議して、相続の内容を変えてしまう可能性は残ります。

そういう意味では、遺言執行者は第三者にする方が確実です。行政書士が遺言執行者になることも可能です。遺言書の作成と合わせて、ご検討下さい。



【2. 遺族の側から】

遺言書が無い場合の遺産分割



夫が亡くなりましたが、遺言書が無いと法定相続になってしまいますか？

遺言書が無い場合、そのままでは民法の規定に従って按分する『法定分割』になります。

ただし法定分割の場合、現金は細かく分けられますが、不動産は共有となり、将来のトラブルの原因になることがあります。

そういった意味で、後でトラブルにならない方法で、遺産を分割するように協議しましょう。

遺産分割は、相続人全員で遺産分割協議書を作成します。

遺産分割協議書を作成する場合は、記載に不備の無いように、行政書士にご相談ください



遺言書があっても遺産分割協議にしたい



遺言書が出てきましたが、相続人全員が納得していません。配分方法を変えることはできますか？

遺言執行者の指定がなく、相続人全員が賛成すれば、遺言と異なる内容で遺産分割をすることができます。

ただし、相続人の中に認知症などで意思表示ができない方がいる場合は、成年後見人（または保佐人・補助人）が代理人として協議に参加することになります。

相続や遺産分割には実にさまざまなパターンがあります。後々のトラブルにならないよう、相続や遺産分割で分からないことがあれば、お気軽にぜひご相談ください。



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㈱・行政書士事務所
〒242-0017　大和市大和東3-9-3
☎ 046-240-6135　✉ info@harukaze.org



栗城　貴宗

【諏訪神社社務所建て替え工事と父の命日】

このたび、諏訪神社社務所の建て替え工事が完了し、令和８年１０月、念願の引渡しの日を迎えることができました。施工を担当した者として大変嬉しく、また感慨深く感じております。今回の工事は、建築基準法の改正や大和市の都市計画に関する条例改正などの影響もあり、建築確認申請から許可を取得まで、当初想定よりも長い時間を要することとなりました。また、工事が始まってからも、昨今の物価高騰や資材の調達に時間を要するなど、予定通りに進めることの難しい場面も重なり、工事期間も当初の予定より長くなってしまいました。そのような状況の中でも、諏訪神社総代の皆様には、いつも温かいご理解とご協力を賜り、また私どもの事情にもご配慮いただきました。

さまざまな建築業者のいる中で、歴史と由緒ある諏訪神社の社務所を建て替えるという、大変責任のある仕事をお任せいただきましたことに、改めて心より感謝申し上げます。これから新しい社務所が地域の皆様に親しまれ、諏訪神社のさらなる発展とともに末永く大切に使われていくことを、心より願っております。ありがとうございました。

さて、話は変わって父である弊社会長栗城博が亡くなって早いもので４年が経ちました。恥ずかしい話ですが、命日の１０月３日は、業務の傍ら様々な行事が重なり、朝早くからバタバタしておりまして、命日と気が付いたのは夜中になってからでした（恥）。当日に近づくまでずぅ～っと意識していたのにオヤジごめんね（謝）！

振り返ると、私が１５歳の時に跡を継ぐと約束してから、大人扱いしてくれました。もちろん厳しい時の方が多かったですが・・・（笑）。

１８歳の時に【宅建資格】を受験すると言ったら、『まだ、早い』と反対されたが、叔母で専務の田代が後押ししてくれて、半ば強引に受験して合格した。田代もこの時一緒に合格した（笑）。反対していたのに、手のひら返しに無茶苦茶喜んでくれた。積水ハウスに就職内定した時も手を挙げて喜んでくれた。営業として初契約が決まった時も握手してくれた。父が喜んでくれることが嬉しかった。２０００年に『１０年たったからそろそろ帰って来いよ』という言葉で積水ハウスを退職した。母が２００３年に先に亡くなり、予定より早く２００４年に社長交代したが２２年も一緒に仕事ができた。自社セミナーも二人で数えきれないほど行った。兄・貴宗も一緒に仕事をするようになり、今では行政書士の仕事も板についてきた。多分喜んでくれていると思う。父の導きで私にも多くの出会いがあった。尊敬できる上司であり、師匠であった。

今となっては父に喜んでもらいたい一心で仕事をしていたように思う。私の人生にはいつも父が背中越しに見守ってくれていた。感謝しかない。

来春小学校の卒業を迎える娘が『卒業式には袴をはきたい！』というので、致し方なく見に行くだけ行こうか！という事になりました。偵察？と思っているのは私だけで、娘は当然、ウキウキ！
お値段聞いたら、何と！！！（驚・悲）

別日『パパ、サンタクロースはいないって、分かった！だけど今年もプレゼントは2つね！』。
都合の良さは誰に似たのだろう？（笑）

（グループ統括責任者）
代表取締役　栗城　健



卒業式の前撮りに行ってきました。
張り切ってパパも和装で参加しました（笑）。