



株式会社 **真永通商** 令和4年  
**3月**  
 発行責任者 **千葉護征**  
 編集委員 樋口恵子  
 URL: <https://www.shineigr.co.jp> Vol.28  
 E-mail: [sumaikun@shineigr.co.jp](mailto:sumaikun@shineigr.co.jp) No.139

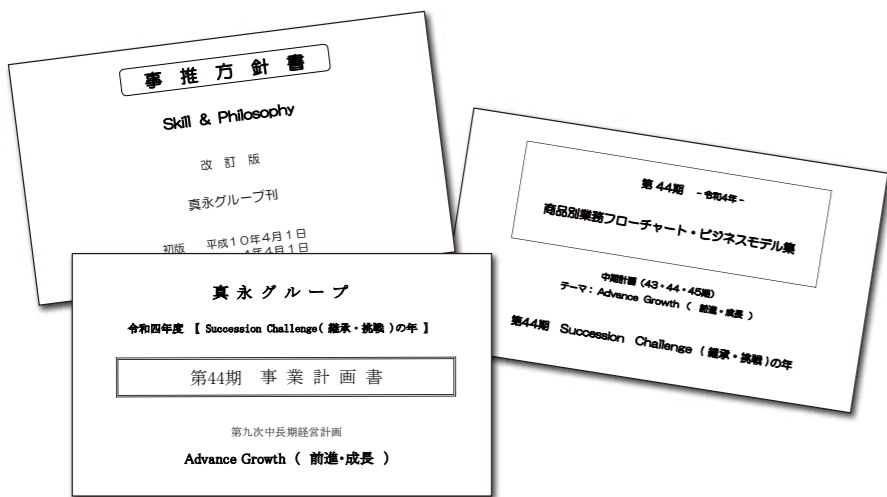
【本社】〒460-0008 名古屋市中区栄3丁目33-2 真永栄ビル TEL (052)264-4867 FAX (052)261-3558

## 経営計画策定協議会議

Succession Challenge (継承・挑戦) の年



今回の策定会議は時間を短縮して開催、その後資料を部長に提出して最終確認は社長と個別面談というスタイルで行われました。



## 経営計画策定協議会議

『新しい期に向かって決意を新たに』  
 今、私たちは株式会社真永通商、第四十三期、株式会社ジイトップ十八期を懸命に走っていますが、いよいよ大詰の段階になり、Human resource development (人財育成・発展) の年にふさわしい結果がみえてきました。何が目標達成し、何が停滞し、何が成長でき、どのような経験をどのような形で残されたかをよく知った上で新しい年度の在り方を検討しました。

## 『契約書に書いてある「契約不適合責任」って何?』

司法書士法人浅井総合法律事務所  
 浅井 健 司

不動産の売買や建築の契約書の中でよく登場する「契約不適合責任」という言葉があります。ここ最近、急に目にする機会が増えたという方もいらっしゃるかもしれませんが、二〇二二年四月一日から施行されている民法改正によって、改正以前に記載があった「瑕疵(かし)担保責任」という言葉から置き換わっていることがほとんどです。

さて、どちらの言葉も法律用語として、何やら難しい感じがして、嫌がってしまうお気持ちも分かります。とはいえ、契約において大切なキーワードになりますので、ちよつとお付き合いください。完全に正確な表現をするというよりも、難しくなってしまうので、頑張って(手を抜いて)、簡単な説明にチャレンジしてみようと思います。

まず、「瑕疵」という言葉が良く分かりませんよね。これは、平たく言えば「欠陥」です。この欠陥が取引の時に隠れていた場合(買主が通常では注意しても見つけられないようなものだった場合)その責任を売主に請求(損害賠償請求や契約解除)することができます。これが旧規定です。「契約不適合責任」は、つまり、「契約内容に適合しない場合は売主の責任」というものになります。これは、契約と内容(種類や品質、数など)が合っていない状態の時に、買主が売主にその責任(契約通りの状態にしろという請求、代金の減額請求、契約解除、損害賠償請求)などを行うことができるということです。これが新規定です。

改正をざっくり要約すると、「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」へと変わったことにより、買主にとっては、請求可能な権利が増え、請求できる損害の範囲も広がり、さらに権利の行使期間等が有利になりました。但し、買主売主の間で、この規定の適用を除外して、異なる規定を定めることも可能です。もし、詳細な取り扱いについて知識が必要な方は、弁護士・司法書士等の専門家に相談いただくのが安心ですね。



## 第22回 個別税務相談会

二日間、オーナー家主様、お取引先の皆様が相続・贈与等の申告節税対策の相談にお越し下さいました。



松永税理士  
 令和4年2月19日(土)

### 税務相談会のちょっとした話

想いが詰まったご自宅を売却された日様、相続のタイミングで居住用財産に該当しなかったのですが、四十年前にご購入した際の売買契約書を大切に保管されていたので、譲渡所得税、住民税が非課税になりました。



## 『不動産相続セミナー』

相続相談窓口 武村 真一

●今回はもめない相続対策について考えていきたいと思えます。もめない相続対策を目指す

### もめない相続対策を目指す

遺産分割協議をスムーズに行うためには、法的に問題はなくとも精神的苦痛を引き起こすことがあるということを考えたうえで、相手方に配慮した姿勢で話し合うことが望ましいです。

### 生命保険金の受取人を確認しておく

受取人指定のある生命保険金は本来の相続財産ではないため、遺産分割の対象外となります。

### 偏った生前贈与には注意

不平等な生前贈与は、遺産分割協議に支障をきたす場合があります。特に相続人ではない孫への生前贈与はもめる原因となります。

※例えば、学費、旅行代金、車や住宅・マンションの購入費用の一部援助も贈与となります。

### 親の介護負担についての取り決め

介護ノート等に入出金額や介護時間を記録したうえで、領収書と一緒に保管し介護負担を見える化しておくことが大切です。

### アパートや収益物件を相続させる場合は様々なケースを考える

アパート経営は事業であり、リスクが伴うことを理解して誰に相続させるか慎重に検討することが大切です。

### 不動産はあるが現金が少ないケースは事前対策が必要

土地持ち資産家は、節税に成功しても相続税を払えなければ意味がないので、納税資金の確保を考えることが大切です。

ほかにも色々なケースがありますのでお困りごとがありましたら、何なりとご相談ください。次回セミナー日程は未定ですが、決定次第ホームページにてお知らせいたします。



『北国の春に友を思う』

— 東日本大震災十一年を迎えて —



名古屋市長議員 たなべ 雄一

コラム掲載開始から一年になります。読者の皆様のご期待に応えられるよう更に努力を続けてまいります。引き続きお付き合いのほど宜しくお願いします。

さて、この三月十一日で東日本大震災から十一年目に入ります。歌手・千昌夫さんの「北国の春」の舞台でもある被災地・岩手県陸前高田市が名古屋と友好都市協定を結んだことは以前ご紹介しました。市では三月二十三日を陸前高田との「絆の日」と定めています。こんな時だからこそ北国のあの人この人はお元気だろうかと空を見上げて案じてあげたいものです。

コロナ禍で毎年恒例の陸前高田の中学生が名古屋を訪れて行う職業体験も中止を余儀なくされています。かつて同市の戸羽市長は「東北の子ども達にとって多種多様な仕事を体験できる有難い機会です、よい刺激になっています」と感謝の言葉を語りました。未来ある子ども達のため早期に再開できることを祈ります。

以前、陸前高田を訪問した時に宿泊したホテルのまだあどけなさの残る女性従業員が「職業体験で名古屋に行きました。今はこのホテルで働いています」と胸を張る姿に胸が温かくなりました。

名古屋市立大学の看護学部では二〇一三年からの五年間、陸前高田を設け十名の卒業生を輩出し故郷の医療現場で活躍しています。卒業生とは今でも交流を続けているそうです。コロナ禍で時は止まったようでも動き続けている物語もあります。

三月六日は二十四節気の「啓蟄(けいちつ)」で大地が温まり冬眠していた虫が穴から出てくる頃を指します。

いよいよ春到来。コロナ禍は三年目に入りましたが警戒と用心は怠らず、これまで培った経験と知恵で自分の中の時計の針を少しずつ動かしていきたいと思うのです。



『各シヨップから』

長嶺 紀英

賃貸管理課

いよいよ賃貸の繁忙期になりました。テレビをつければ、お部屋探しは...のCMを良く目にする時期...。今年も三月の一週目をピークに多くの方がお部屋を探されるでしょう。

お部屋を探される方からすると、この時期のお部屋探しは本当に大変です。通常時期はお部屋を探される方はネットで情報を集めます。ところが繁忙期に入ると問い合わせをしても、ほとんど物件が空いていません。これは不動産会社も接客で忙しくネットの更新まで手が回らないという事情があります。せっかくなので空いていても内見をする日には決まってしまうという事には内見中に他の人の申込みが入ってしまうという事もあります。

ではそんな時期にどうすればお客様に安心して満足してお部屋探しをして頂けるのか。私たちは、お客様の要望をしっかりと聞き取ること、内見時に空いている物件で、一番お客様の「ご希望に近い物件」をスピーディーにご提案できるように努めています。またオンラインでの内見や、お客様に代わって採寸など、感染リスクを心配されるお客様にも安心してお部屋を探して頂ける提案も行ってまいります。

忙しい時期だからこそ、お客様の声を大切に、お客様に感謝し、また感謝頂ける営業を行って参ります。

賃貸管理課

住谷 祐輔

「賃貸不動産経営管理士」試験に合格しました！

賃貸管理課の住谷です。この度、皆様にご報告できるホットな話題と言え、二〇二一年十一月二十一日(日)受験の「賃貸不動産経営管理士」試験に合格した事です。長年にわたり、宅地建物取引士やFP、管理業務主任者等々、様々な不動産に関する資格に挑戦しましたが、今回は久々の試験で早い時期からの試験対策を準備しました。

具体的には従来の資格試験対策で利用している某資格の学校にて自宅学習のWEB講座を購入し、仕事帰りの

建築工務課

亀井 良二

ゆうゆう未来館 13 番目の施設 「ゆうゆう未来館勝川」  
令和 4 年夏オープン！



木造 2×4 工法(準耐火構造) 2階建 30戸  
愛知県春日井市八幡町

真永グループの核である高齢者事業ゆうゆう未来館の十三番目の施設であるゆうゆう未来館勝川を二月七日に着工しました。建築場所は春日井市八幡町で、木造二階建三十居室の介護サービス併設施設となります。食堂を大空間の間取りにして入居者に満足して頂けるよう設計しました。七月三十一日に工事完成の予定です。オーナー様はもとより、入居者様、介護スタッフ皆さんの喜ぶ顔を夢見ながら安全第一で工事を進めてまいります。



売買流通課

武村 真一

事例報告

令和三年五月に先代社長と懇意にされていた不動産業者より、中川区の大手社員寮を高齢者用の施設として活用できないかとご提案がありました。

鉄筋コンクリート三階建、築三十年、居室二十七室という寮です。先代とともに物件の内覧を行い、当社建設部門にて改装の見積を出してもらい購入に向け前向きに検討の最中、先代は九月七日に逝去いたしました。

業者は当社に購入してもらえない予定で売主様と話も進めておられましたが、最終的な会社の判断として購入は断念ということになり、上席と一緒に業者へお断わりに出向きました。業者にも事情を理解してもらいご了承いただきました。業者より次の買い手を一緒に探してほしいという依頼を受けましたが、寮を改装して利用してもらえない方はそういません。

思案したところ一年位前に先代と一緒に実業家様を、ゆうゆう未来館岩倉と小牧をご案内したことを思い出しました。私も同行させていただいた際に交換をした名刺をたよりにご紹介したところ「千葉さんが目を付けた物件は間違いない。前向きに考えます。」と「回答を頂戴し、物件内覧後「グループホーム」として改装利用をしながら購入申込をいただき、十二月に無事契約することができました。社長の事前交渉のため売買価格もお値打ちな価格となっておりましてので買主様にも良い物件を購入できたこと喜んでいただいております。

今回の事例は先代だったらどうされるか？ということを考えてながら活動した結果となります。



夜間に自宅にてWEB受講学習を繰り返しました。あとは資格の学校の演習テキストを何度も解いて、実際の試験問題に強くなるトレーニングを行いました。今回、真剣に取り組んだ事は実際の賃貸管理業務においても力となり自信につながると信じ、今後も邁進していきます。

メンテナンスサービス係 早川 祥司

メンテナンスサービス係

賃貸管理課メンテナンスサービス係は、効率的で高品質な建物管理、長期修繕計画等を実践しています。トラブルや故障が発生してから対応する「アフターメンテナンス」ではなく、それらをいかに未然に防止し、常に安定した快適環境を維持し続けるかという「ピフォアメンテナンス」の発想でコンサルティングをする体制を整えております。そのため、お客様の設備システムや主要機器をデータで一元管理し、定期的な点検・整備等を通じ、常にベストの状態での稼働できるように体制を整えてまいります。

設備機器のトラブルや故障を想定・予知し、お客様に常時ご安心いただけるよう、年間保守管理契約に基づいた定期的な点検・整備を実施してまいります。その上で、お客様の声を幅広くお聞かせいただく事に注力し、ご期待に応えて行く事を目標としております。設備等お困りごと、ご相談事等ございましたら、お気軽にメンテナンスサービス係へご連絡下さいませ。



高齢者住宅課

久野 恵

本当によくしていただいております。

ご入居者様、ご家族様からのありがたいお言葉は、もちろん未来館スタッフ皆さんの尽力の賜です。関わらせていただいている私自身もその恩恵を受けており、とても嬉しく励みになります。いつも朗らかで頼り甲斐のあるスタッフ皆さんのケア、心配りには日々敬服しております。

ご入居者様然り、ご家族様も相当なご覚悟を以って入所のご決断に至っております。ご自身でお世話が出来なくなつたことへの自責の念に苛まれている方もいらっしゃると思います。昨今では、ヤングケアラーの問題もよく取り上げられるようになり、同居ご家族様のご心労は如何ばかりかとお察しします。

今後とも今更で頑張っております。ご家族様へ、「長期的なレスパイトケア」介護共倒れ未然防止の一助としてのご提案を通してお役に立ちたいと思っております。



新入社員紹介

星野 貴子



【所属】 経営管理課  
【特技】 細かい作業  
【趣味】 ミュージカル鑑賞(劇団四季)  
ネット動画鑑賞(Abema YouTube)

好きな物事には、飽きずに突き詰めるタイプです。仕事に対してはその気持ちを持って頑張りたいです。