

地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌

ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報



8月号

発行日2011年8月

今月のトピックス

「再生可能エネルギー特別措置法案」



全量買取制度を待つのは得？損？

「再生可能エネルギー特別措置法案」が審議入りしました。「脱原発」ムードの勢いを借りて、この法案を通そうという現政府の試みに注目が集まっています。しかし、法案可決の是非を含めて、その実現には大きな壁があるようです。

「逆潮流」という言葉を耳にされたことがあると思います。現在の送電網は発電所から需要家（家庭、事務所、工場等）へと一方的に電力が流れることを前提としています。しかし、この法案が可決し、再生可能エネルギー発電所が各所にできると大規模に電力が逆流するため、この送電網ではうまく電気が流れないのです。例えば、せっかく発電しても売電できないという現象が懸念されます。

それに対応するために必要になるのが、IT技術を駆使した「賢い送電網」（スマートグリッド）です。しかし、日本の場合「発電会社」と「送電会社」が一对の事業会社だということが、問題を複雑にしています。いくら公共公益性が高くとも、民間企業である電力会社にとって、一気に発電事業コンペティターが増えることへの警戒感は必然的に強く、ましてやこういった多くの分散電源を受け入れるために、スマートグリッドを急速に自らが投資・整備しなければならないことに対するジレンマは大きいでしょう。

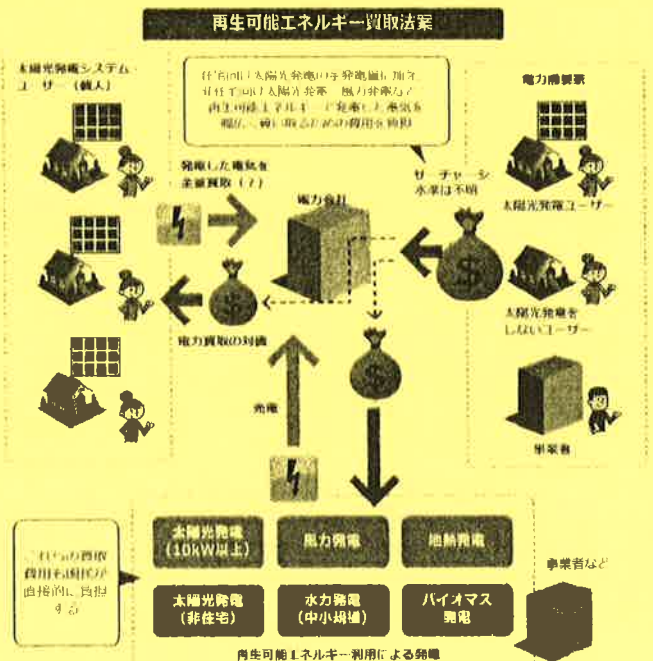
さらに肝心の再生可能電源の発電コストは通常電源に比べて約3倍と高コストであり、これを経済効果のある価格で買取するためにはその差額を通常電気料金に課金（サーチャージ制度）しなければなりません。

これには大口電力需要家である国内大手製造業が反発しており、こちらも抵抗が強いのが現実です。

が現実です。

家主がメリット享受できるかは不透明

審議の中身は見えませんが、そう考えると果たして、全量買取制度がスタートすれば、より多くの経済メリットを享受できるか否かは不明というのが実情です。現在、住宅用太陽光の補助金4・8万円/kwが補助され、余剰電力単価42円/kwhで10年間固定買取してもらえる共用部連係の賃貸アパート太陽光設置事業に投資することは、決して悪い条件ではないと考えて良いと思います。



今回審議されている再生可能エネルギー買取法案のしくみ。住宅向け太陽光発電だけでなく、大規模なものを含む住宅向けの太陽光発電、風力、水力、地熱、バイオマスなどによる発電を、幅広く全量買い取る。

◆夏季休暇のお知らせ◆ 8月10日(水)～8月15日(月)までお休みさせていただきます。

# 解決！地主・家主の疑問Q&A

## Q アパートを建築して節税できたが、不動産だけでは分割できない

都内に自宅と駐車場1カ所を所有していた田中さん（仮名）にとって、駐車場の固定資産税の負担が重荷になっていくのは悩みの種だった。将来、相続税がどのくらいかかるかも気になっていた。

昔は田中さんが所有している駐車場の周辺も畑ばかりだったが、今は住宅やアパートなどが多く建てられ、相続税評価額が上がり、固定資産税も年々高くなっている。

妻には先立たれ、相続人になるのは子ども3人。すでにそれぞれ独立しており、一緒に生活はしていない。

そこで、銀行などからアドバイスを受け、手元の預貯金の大半を残して借入金で駐車場にしている土地に

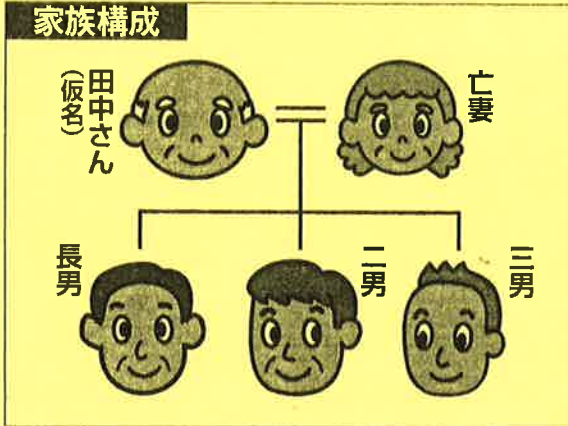


アパートを建築した。幸いアパート経営は順調だった。

その後、田中さんが亡くなり、相続が発生。アパート建築により相続税が少なくなったため、相続財産の預貯金でなんとか納税することができそうだった。

ところが、田中さんには息子が3人おり、相続財産であるアパート1棟と自宅を分割できず困ってしまった。こうした場合、どのような対応策があるのだろうか。

### 家族構成



## A アパートや自宅の売却による現金化が、代償分割が有効

まず、相談の回答をする前に、一点申しあげます。

アパートを建築する際に預貯金があつたにもかかわらず、大半を借入したことは良い選択だったと言えます。なぜならば、納税資金は借りにくく、金利を経費に算入できないからです。この点は相続対策を考えていく中で重要なポイントです。

さて、本題に戻りましょう。不動産は分割することが難しいため、相続が起これると問題が起これがちです。また、相続税の評価額、鑑定評価額、実際の売却金額が大きく異なる場合もあるため、平等に分けるとするのは難しいものです。

一般に不動産を分けるには4つの方法があります。

不動産そのものを物理的に分割する「現物分割」、不動産を売って、売却代金を分割する「換価分割」、不動産を相続した人が、他の相続人に金銭などを支払う「代償分割」、そして、不動産を共有持分の割合に応じて所有する「共有」です。

今回のケースでは、アパートや自

宅を売却して売却代金を分割する換価分割か、代償分割がスムーズに分割するためには良いでしょう。

なぜなら、アパートや自宅のままでは現物分割が難しいため、適さないからです。

共有についても、不動産を共有で相続すると、後々さまざまな問題が発生します。例えば、共有者に資金が必要になっても、一般的には不動産の共有持分だけでは売ることができないため、他の共有者に買い取ってもらうか、一緒に売ってもらうかありません。

さらに、相続した兄弟姉妹が亡くなると、甥・姪やいとこ同士の共有となります。こういう人たちは普段会うことがないため、話し合うことさえ難しく、売りたいくても売れない、建て替えたくても建て替えられないという事態にもなりかねません。

このような事態を避けるためにも、兄弟姉妹で不動産を共有することとはなるべく避け、多少金額に違いがあつても、代償分割などの方法を組み合わせるとよいでしょう。

# 生涯未婚率は男性が16%で30年前の8倍

婚姻件数は1970～74年は年間100万組だったが、その後低下傾向となり、2010年は70万213組（前年比7521組）となり減少した。

また、婚姻率も5.5ポイントと前年より0.1下回り、過去最低を記録し、70年代前半と比べると半分近くの水準だ。

逆に、未婚率は男女とも引き続き上昇。05年では男性は25～29歳で71.4%、30～34歳で47.1%、35～39歳で30.0%となった。女性はそれぞれ59.0%、32.0%、18.4%となった。

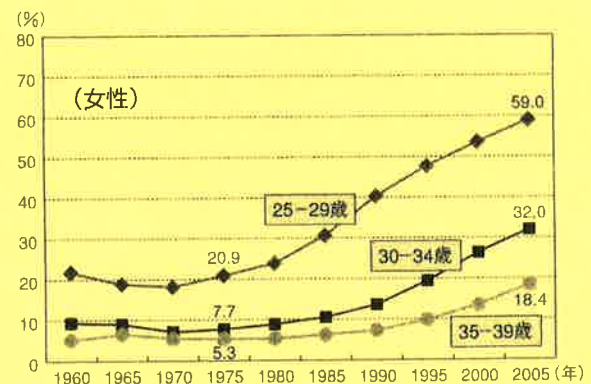
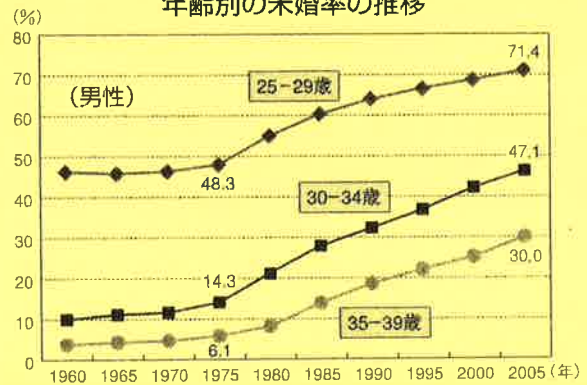
さらに、生涯未婚率を30年前と比較すると、男性は1975年の2.12%から05年には15.96%へと、女性も4.32%から7.25%へと大きく上昇を続けている。

一方、平均初婚年齢は、2010年で夫が30.5歳、妻が28.8歳と上昇を続けており、結婚年齢が高くなる晩婚化が進行している。75年には夫27.0歳、妻24.7歳だったので、35年間に夫は3.5歳、妻は4.1歳も上昇したことになる。

とくに、妻は89年以降一貫して、結婚ピーク時年齢が上昇し、高年齢の割合が増加中。

一方、出生した時の母親の平均年齢をみると、第1子が29.9歳、第2子が31.8歳、第3子が33.2歳で、35年前より、それぞれ2.9歳～4.2歳遅くなった。

年齢別の未婚率の推移



資料：総務省統計局「国勢調査報告」  
注：1960年～1970年は沖縄県を含まない。

## 厚生労働省「21世紀成年者縦断調査(国民の生活に関する継続調査)」

# 夫の家事時間が長いほど、第2子誕生率が高い

この調査は、男女の結婚、出産、就業などの実態の経年変化を継続的に探るため、第1回調査の平成14年10月末時点で20～34歳の人を対象に毎年実施しているもの。今回の第8回調査では対象者は27～41歳になっている。

夫婦における子どもの出生の状況によると、この7年間に47.2%の夫婦に子どもが生まれたことが分かった。

また、この1年間に生まれたのは8.9%。最近5年のうちに夫婦となった（結婚）人ではいずれも20%台。とくに、1～2年前と4年前に結婚した人では25%を超える。さらに、第1子誕生では、1年前に結婚した人で27.1

%と圧倒的に多い。このほか、第2子誕生は4年前に結婚した人、第3子以降が生まれた人は5年前に結婚した人が多かった。

一方、夫の休日の家事・育児時間の状況を見ると、子どもがいる夫婦は、夫の休日の家事・育児時間が長くなるほど、第2子以降の生まれる割合が高くなる傾向にあることが分かった。

子ども1人の夫婦では、第2子の誕生が「家事・育児時間なし」で28.9%なのに対し、「6～8時間」では、84.1%にのぼる。さらに、子どもがいる夫婦全体でも「8時間以上」は61.2%で第2子以降が生まれている。

夫の休日の家事・育児時間別にみた、この7年間の出生の状況

(単位：%)

		全体		子どもなしの夫婦		子ども1人の夫婦		子ども2人以上の夫婦	
		出生あり	出生なし	第1子出生あり	出生なし	第2子出生あり	出生なし	第3子以降出生あり	出生なし
夫の休日の家事・育児時間	総数	43.9	56.1	45.9	54.1	68.8	31.2	24.8	75.2
	家事・育児時間なし	35.4	64.6	51.7	48.3	28.9	71.1	6.8	93.2
	2時間未満	36.6	63.4	46.2	53.8	49.4	50.6	14.4	85.6
	2時間以上4時間未満	41.1	58.9	47.5	52.5	68.1	31.9	19.7	80.3
	4時間以上6時間未満	55.3	44.7	52.9	47.1	78.1	21.9	35.5	64.5
	6時間以上8時間未満	53.0	47.0	33.3	66.7	84.1	15.9	28.0	72.0
	8時間以上	61.2	38.8	50.0	50.0	80.6	19.4	43.4	56.6

注) 集計対象は、①または②に該当する同居夫婦である。ただし、妻の「出生前データ」が得られていない夫婦は除く  
①第1回調査から第8回調査まで双方から回答を得られている夫婦  
②第1回調査時に独身で第7回調査までの間に結婚し、結婚後第8回調査まで双方から回答を得られている夫婦

## 今月のかから版：

### 「 普段からできる災害対策」



9月1日は防災の日です。いざというときに冷静に対応できるよう、災害発生直後の心構えや、普段から準備できることを家族で話し合い、確認しておきましょう。

#### ■非常用品や備蓄品の用意・見直し

避難の際に持ち出すのは最小限の必需品（1次持ち出し品）。あまり欲張りすぎず、背負いやすいリュックサック等にまとめておきましょう。備蓄品（2次持ち出し品）は、援助物資が届くまでの数日間を自活するためのもの。最低3日分用意しましょう。

～実際の災害時に役に立ったもの（一例）～

- 懐中電灯 ○小型ラジオ ○飲料水 ○保存食 ○カセットコンロ
- ラップ ○作業用手袋 ○ポリ袋 ○ウエットティッシュ ○タオル
- 小銭（10円玉） ○工具（ナイフ類） ○衣類・防寒具 など

保存食や水（1人1日3リットル）の賞味期限、常備薬や乾電池、消火器等は古くなっていませんか？懐中電灯や小型ラジオなどは、手を伸ばせばすぐに取りれる枕元に置く等、置き場所についても見直しましょう。

勤務先では・・・帰宅困難になった場合に備えて、スニーカーなどの歩きやすい靴、季節に応じてカッパやカイロ、チョコレートやキャラメルなどを置いておきましょう。

#### ■家具・食器棚などの転倒防止、ガラスの飛散防止

収納家具の開き扉には、揺れた時にロックがかかるストッパーを取り付けましょう。寝室に背の高い家具を置かないことも大切です。

#### ■緊急時の避難場所・連絡方法を確認

市区町村指定の広域避難場所を確認し、集合場所を決めておきましょう。防災マップやインターネットなどで、浸水・がけ崩れの警戒区域なども調べておくとうれしいです。

家族や知人との安否確認には、災害用伝言ダイヤル「171」（携帯電話や公衆電話からの繋がります）や、携帯電話各社の伝言板サービスを利用することができます。毎月1日には体験利用が可能です。もしもの時の連絡方法を共有しておきましょう。

火災保険

生命保険



保障の内容はご存じですか？

## 保障相談サービス実施中！



三井住友海上火災保険株式会社

広島支店 広島第一支社

高本 裕也（こうもと）

携帯 090-3378-5082

TEL 082-234-5815

# ホームメイド ブログ



スタッフが綴る  
日常の悲喜こもごも…

S藤です



## 夏休み

✽昨日から小学校は夏休み✽

下の子が水曜日 ☺ 学校から帰ってくるなり  
「明日から、ラジオ体操の前に友達3人と走る ④から」と…  
運動嫌いな子が ホントに!?  
ちょっとびっくり !! ちょっとうたがい ☺ながら…  
自分で起きてね ☺

早速、昨日5時45分に目覚まし ☺をセットし、自分で起きて  
6時前には家を出てました ③  
ちゃんと走って ④ラジオ体操してきたみたい

今日はというと…6時ちょっと前に起きたみたいで  
友達2人が家の前まで迎えにきてました  
三日坊主にはならないようにすると昨日言ってたばかりなの  
に… ④

最後まで出来るのかどうか… ☺見守りたいと思います ④



M江です



## 夏フェス!!

今、開催中の夏フェスに参戦しに朝一に向かいます ④  
行く先は新潟の苗場 ④ FUJI ROCK FESTIVAL ④  
たぶん着くのはお昼3時頃かな?

4年前の初参戦の時は、広い…かなり広大な会場にお客さん  
状態だったけど、今年は毎年参戦してるともだちのサポート  
があるから満喫できそうです ④  
(入場ゲートから奥のORANGE COURTまで歩いて30分はか  
かるぐらい広い! ほぼ一駅分。それも山の中だからハイキン  
グかトレッキングに近いんです)

ただ、準備が…荷物が重い。全天候の準備が必要なんです ④

夏の準備として日焼け防止、虫対策のために帽子、長袖、ス  
プレー。

そして山の天気には雨がつき物だからレインコート、長靴(土  
だからぬかるむのよ)。

夜は冷え込んで(晩秋か初冬の気温)寒いから防寒着。  
そして遠くから眺めながらステージを見たり休憩したりする為  
の折りたたみのいす。

もちろん宿をとるわけではないから、リュックはどこかに置いて  
(ほぼ放からし!)貴重品だけ持って移動 ④

で、空が白む頃まで音楽三昧。と、周りの景色が少しづつ見  
え始める頃、苗場の山の中で迎える朝は体と脳をクールダウ  
ンさせるにはちょうどいい。で、あったかい甘酒が冷えた体に  
美味しい。

山の自然の中で、夜空に浮かぶ月 ④を眺めながら朝まで楽  
しめるなんて、ホントサイコーにいいです ④

最後は越後湯沢駅の中の温泉に入って締めくくりです ④



# ホームメイド ブログ



M田です



スタッフが綴る  
日常の悲喜こもごも…

S頭です



19年間使ってます。

我が家の冷蔵庫…

♥新婚当初のまま19年が経ちます。

先日、家電量販店に、つい行ってしまい  
白物担当の店員さんの…  
「20年前の冷蔵庫じゃ

1年間の電気代は ●2万円近いですよ～！  
この冷蔵庫なら…¥5,000ちよつとです！  
10年保証も付けますから、絶対お奨めです！」

でも壊れてないなあ～  
けど…自動製氷の水が通る管は19年間そのまま  
使ってるんだからコレステロール(水あか)でドロドロの  
血管みたいだろうなあ  
その氷を使ってるんだから、人間って結構  
丈夫だよなあ…電気代かあ… ↓節電って  
言えば、すぐ飛びつくと思ってるんだろうなあ  
ちゃんと使えてると思いきやこんでるけど  
案外効率悪いのかなあ

とか色々考えたのですが…  
やっぱり買ってしまいました。  
「新商品に変わる前なので一番安い…」  
と言う言葉に乗せられました。

(お盆明けがもう少し安くなるそうですが  
欲しいのが無くなってしまう可能性が  
大きいそうです。)

ペーパードライバー歴18年

◇こんにちは◇  
ついに8月に突入しました ♪  
暑い日が続きますね ☹

こんな暑い日は、日中歩くのがしんどいですよね ♪

買物も車だったら…楽なのに

我が家にも車はあります ☹

でも、私ペーパードライバー歴約18年なんです ♪  
結婚してから免許を取り、数回運転ただけ  
今や運転免許証は身分証明使用のゴールドカードとなってお  
ります ☹

主人や子ども達から

いつも「こんな時に運転してくれたらね ♪ ☹」とよく言われま  
す。

「う、うん ♪ そうよね」とあいまいに答える私。

何故、ペーパーか ♪

①運転センスが無いから怖い

②結婚当初は特に、主人が車をいつも綺麗にしておきたい性  
格で、乗るたびにカバーをかけたリ掃除をしたりしないといけ  
なかったから面倒くさくて(少しの傷も見逃さないし雨の日は  
乗ったらダメだったリ…今はゆるくなってきたけど、どんだけ  
だよ～ ♪ でした)

2人目の妊娠中から、ぱったり運転しなくなってしまいました

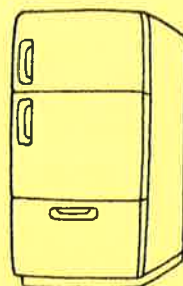
③足に使われるから。子どもの内は、歩こう ♪

しかし、先日、高校の三者懇談会の時

■駅から徒歩20分！ その時だけ ♪ どしゃ降りでした ♪  
先生に会う前に疲れきってしまいました。

やっぱりこんな時は車ですね ♪

練習して頑張ってみようかな…いつか ●元気なうちに、…



## 社長の独り言

◆夏季休暇のお知らせ◆8月10日(水)～8月15日(月)までお休みさせていただきます。ご不便をおかけいたしますが、何卒よろしくお願い申し上げます。

昨日、大学のOB会という名目の飲み会が八丁堀でありました。おかげ様で今日は朝から少し頭が…。しかし、もう40を超えたおじさんたちが集まっても、話すことは大学時代と何も変わりません。それも、もう20年以上前にもなる、大学時代に付き合っていた娘はああった？、とかこうなった？とか…。話に花が咲きすぎ、飲み放題を飲み続けて4時間…お店の方に少し迷惑をかけてしまったかもしれません、楽しい一時でした。その後、なんとか帰宅したいを思っていた私は、2次会の誘いを何とかかわし、広島駅までタクシーで…タクシー代670円でした。そして、広島駅から瀬野駅まで320円！瀬野駅には12時頃到着！スカイレールは10時過ぎに終わってしましますが、その後は車の着時間にあわせてジャンボタクシー(片道300円)が運行しています…。が、酔っている私は、何を勘違いしたか、団地内の自宅に向かって走り始めました。意外と走れます。(酔っていたので…。周りから見ると歩いていたらもしかたが…。)でも、きつと酔ってなかったらジャンボタクシーに乗っていたと思います。皆様も、これからまだまだ暑い日が続くので、水分補給は必ずすめしますが、アルコールの補給はホドホドに…。



今月の一冊

## 『早わかり！ 地震対策マニュアル』

いざという時に困らない、オーナー必読の書！

編/賃貸不動産管理業協会 PHP研究所 価格 1,300円+税



近年、東北地方太平洋沖地震（これが、東日本大震災を引き起こしました。）を始め、日本各地で頻繁に地震が起きております。本書では、大地震が起こる前に備えておくべきことから、実際に震災が起きた時の対処・対策まで、何をすべきか、どのように活動すればよいかを明記しております。

この機会に、あらためて、震災対策をご確認いただき、いざというときの備えの一助になればと思います。

- ・会社名 ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
- ・提供できるもの 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
- ・モットー 「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」  
「お客様に常にいい気分であっていただくこと」

・会社の場所

〒739-0321  
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)  
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825  
E-mail homemate@nakano-ff.co.jp  
URL <http://www.nakano-ff.co.jp>

今月も読んでくれてありがとうございます。来月も一生懸命作ります。お楽しみに！

