

# YAMANE'S CONSTRUCTION SITE

## 施工物件



**M's HEIGHTS ANNEX**  
 現地▶東京都大田区大森北1丁目  
 構造▶S造  
 階数▶地上4階  
 用途▶事務所・共同住宅  
 戸数▶4戸



**オークテラス建設工事**  
 現地▶川崎市幸区南幸町1丁目  
 構造▶RC造  
 階数▶地上10階  
 用途▶共同住宅・事務所  
 戸数▶19戸



(仮称)横浜市西区新山下2丁目計画  
 現地▶横浜市中区新山下2丁目  
 構造▶S造  
 階数▶地上2階  
 用途▶事務所、物品販売業を営む店舗  
 戸数▶2戸



(仮称)蒲田5丁目・RS計画 新築工事  
 現地▶東京都大田区蒲田5丁目  
 構造▶RC造  
 階数▶地上8階  
 用途▶事務所、共同住宅  
 戸数▶15戸



(仮称)小倉保育園跡地保育所新築工事  
 現地▶川崎市幸区小倉  
 構造▶木造  
 階数▶地上2階  
 用途▶保育所



(仮称)神奈川区・泉町計画  
 現地▶横浜市神奈川区泉町  
 構造▶RC造 階数▶地上7階  
 用途▶事務所・共同住宅  
 戸数▶1LDK 15戸



(仮称)大島・大島乳児保育園及び地域子育て支援センターむかい新築工事  
 現地▶川崎市川崎区大島4丁目  
 構造▶S造  
 階数▶地上4階  
 用途▶保育園等



(仮称)藤崎三丁目・六郷タイヤ川崎計画新築工事  
 現地▶川崎市川崎区藤崎3丁目  
 構造▶RC造  
 階数▶地上7階  
 用途▶共同住宅・倉庫・駐車場  
 戸数▶2DK 12戸、1K 24戸



(仮称)南幸町北崎マンション新築工事  
 現地▶川崎市幸区南幸町  
 構造▶RC造 階数▶地上8階  
 用途▶共同住宅  
 戸数▶28戸

発行者: 株式会社 **山根工務店**

RAMT(リアルエステートアセットマネジメントチーム)  
 建設業許可番号/神奈川県知事許可(特-29)第6883号  
 〒210-0001 神奈川県川崎市川崎区本町2丁目7番地1  
 TEL:044-244-4829 FAX:044-244-4815

■ e-mail:info@yamane-koumuten.co.jp  
 ■ http://www.yamane-koumuten.co.jp

発行日:2019.1.1



(仮称)柳町・こしば計画  
 現地▶川崎市幸区柳町  
 構造▶RC造  
 階数▶地上7階  
 用途▶共同住宅・施宅主・店舗2  
 戸数▶1K 16戸、施宅主1戸、店舗2

# ヤマネノシゴト

2019 WINTER vol.42



## ★目次★



2P 社長挨拶

3P ヤマネくんがいく!!

4P RAMT セミナー報告

5P ヤマネノ建物管理

6P 釣りバカS社員がいく!!

7P 2018年市民祭り

8P YAMANE'S CONSTRUCTION SITE

ヤマネノシゴトグループ

## 新年のご挨拶

皆様、明けましておめでとうございます。旧年中は皆様に大変お世話になり、感謝申し上げます。さて、本年は今上天皇陛下が御退位され、新天皇陛下が御即位をされて新たな年号となります。平成の30年間を振り返りますと、どのような時代だったのでしょうか。ベルリンの壁が崩壊、天安門事件、オウム事件、アメリカ同時多発テロなど多くの事件が起こり、また平成バブルを経験したと思ったら崩壊し負の20年、またリーマンショックでプラス10年を経験することになります。また阪神淡路大震災や東日本大震災など多くの自然災害にも見舞われ、甚大なる被害を受けることになりました。また、技術も大きく変わりました。30年前に皆が持っていたポケベルが今ではスマートフォンとなりまた、ウィンドウズ95においてあれだけパソコンが普及し、IT化を推し進めたはずが、今ではアナログ的な立場におかれています。スマートフォンの登場は生活に大きな影響を与えたのではないのでしょうか。技術進歩については今後ますます速度を上げて進化していくと考えられます。新しい時代はどのようなものになるのでしょうか。今の日本の現状を考えれば、超高齢化社会、少子化と不安のほうが大きいです、わくわくするようなことはあるのでしょうか。例えば東京オリンピック。観光立国としての日本。万博開催も決まりました。いつの時代においても山あり谷ありでしょうか。当社も今年創業117年となりますが今日に至る歴史の中で紆余曲折を経験し何とか継続してまいりました。大事なことは時代がどうであっても、社員とともに荒波を乗り越えていくほかは無いと考えております。

どうか本年もヤマネノシゴトグループをよろしく願い申し上げます。

ヤマネノシゴトグループ  
山根 崇



## ヤマネくんが行く！！

今回は作業所長のお薦めではなく来年からは始まる工事の現場を見た帰りにお腹が空いてきたので突然ですが訪問しちゃったお店になります。

ヤマネくんは以前にもお客様と来たとかで近かった事とお昼ちょっと前だったのでヤマネくんと一緒に入ってみました。

訪問したのは「松の樹」さん



ここは美味しい四川料理のお店です。

麻婆豆腐が美味しいと評判ですが、ちょうどランチメニューに麻婆豆腐セットがあったので注文しました。

麻婆豆腐にコーンスープって珍しい組み合わせのような気もしますが・・・。

四川の麻婆豆腐なので、山椒の粉がたっぷり入っています。

よく見ると黒い塊がありますが・・・これは**山椒の実**ですね。

辛そう！でもヤマネくんは辛い物が大好き。

思った通り、**とっても辛い麻婆豆腐**でした。

合間にコーンスープを飲むと、ほんのりと甘くて辛さが中和されるようです。なるほど。

**春巻きも追加注文してみました。**



今日はとても寒い日なので、辛い麻婆豆腐を食べて温まらしましょう！

早く食べたいヤマネくん。もう**お腹はペコペコ**です。

待つこと10分くらいで登場しました。

麻婆豆腐、ご飯、サラダ、コーンスープ、ザーサイのセットです。

なかなか豪華ですね！

**それと、シューマイ。**

春巻きとシューマイは1個から注文できるのでよ。

1個単位だと、お腹の調節ができて嬉しいですね。

ご馳走様でした。午後も頑張りましょう！



# RAMT セミナー報告 (11月10日開催)

「超高齢化社会の到来に備えて～成年後見や民事信託の活用方法教えます」

2025年には認知症患者数が700万人に達し、65歳以上の5人に1人が認知症となっていると発表されています。(厚生労働省)

これは、福祉の現場のみならず、不動産取引現場等、経済現象の場においても大きな問題となります。

認知症となると、判断能力があることを前提とした、各種法律行為(例えば自宅の売却、老朽化したアパートの大規模修繕、相続税対策としてのアパートの建築等)ができなくなります。認知症の結果、自分の名前も言葉として表現できないような状況となってしまうのは、契約行為ができないからです。

**この判断能力の欠如を補完する制度が成年後見制度です。**

では、先の事例のように、相続税対策としてアパートを建築しようとした場合、そのアパートの名義人が認知症の場合に、成年後見制度を利用すれば、建て替えができるのでしょうか?事はそう簡単にはいきません。

**成年後見制度は、本人の権利・利益の保全を趣旨としており、相続税対策を目的としたアパート建築等は原則として認められません。**

自宅の売却についても、本人にとってその売却が必要不可欠であることを証明できなければ、やはり認められません。

このような形で、本人が認知症となってしまうことにより、その本人の資産が“ある意味で凍結されてしまう”形となるものは、現在140兆円もあるという試算もあります。

このように、認知症の問題は、経済的にも非常に大きな問題となっています。

この成年後見制度によっては、ご本人の財産の柔軟な管理は難しく、家族のための支出や、相続対策等を行うことはほぼ不可能です。

**そこで、近年成年後見制度に代わる認知症対策として、「家族信託」という財産の管理・承継手法が注目を集めています。**

「家族信託」とは、自分の財産(不動産・預貯金・有価証券等)を、信頼できる家族や相手に託し、特定の人のためにあらかじめ定めた信託目的に従って、管理・処分・承継する財産管理手法です。

**「家族信託」の仕組みはシンプルです。**

財産を託す人を「委託者」といい、託す財産を「信託財産」といいます。そして、信託財産を託され、実際の信託財産の管理・運用をする人を「受託者」といい、その信託財産から得られる利益を得る人を「受益者」といいます。

一般的に「信託」という言葉からは、信託銀行を思い浮かべる方も多いかもしれませんが、実際、「家族信託」の仕組みは、信託銀行の信託の仕組みと基本的には同一です。

信託銀行の場合、例えば、Aさん(委託者)が500万円(信託財産)を信託銀行(受託者)に預け(信託し)、その金銭を自分に代わって信託銀行に管理・運用してもらい、運用利益をAさん(受益者)に還元してもらうという仕組みが一般的です。

**「家族信託」は、信託銀行に財産を預ける(信託する)のではなく、信頼できる家族などに財産を預け(家族の誰かが受託者になるケースがほとんど)、信託財産の管理・運用をしてもらいます。**

委託者が元気なうちに受託者と「家族信託」契約を結んでおけば、その後、委託者が認知症となり判断能力が無くなってしまったとしても、「家族信託」契約に定めた信託の目的の範囲の中で、受託者が信託財産を管理・運用し続けることが可能となります。

**家族信託契約を組成するのに、信託対象財産の評価額(不動産については固定資産税評価額に基づく)の1~2%程度の費用はかかります。**

しかし、一度契約を締結してしまえば、原則としてランニングコストはかかりません。年間数十万円程度のランニングコストがご本人の相続発生までかかり続ける成年後見制度と比較してみてください。

このように、家族信託は認知症対策として成年後見制度に変わる財産管理方法として注目を集めています。

※今回のセミナーでは、さらに具体的な事例をご紹介しながら実務に即したお話を頂きました。

(不動産コンサルタント 長倉連治)

【講師】

司法書士法人・行政書士法人・土地家屋調査士法人  
山口事務所グループ副代表専務役員 坂本拓也  
〒102-0083  
東京都千代田区麹町4-4 麹町シャインビル8F  
電話 03-6256-9903



# ヤマネ / 建物管理

危機 迫る” 首都直下型地震” について

備えるべきは「地震火災」 <そのⅡ>

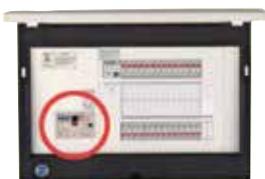
## ● 「地震火災」を防ぐためには

首都直下型地震の場合、震源から地上までの距離はわずか20kmほどで、小さな揺れであるP波と続いてくる大きな揺れであるS波の到達する差がわずか2秒しかないので、緊急地震速報が間に合わない可能性が高いことから、事前に地震（火災）対策を準備しておくことが最も重要となります。地震被害において最も重要なのは「安全な家」に住むことであり、また「安全な地域」に住むことでもあります。もし自宅のある地域が木造家屋密集地域であれば、地震火災の延焼による被害を受けることを想定しないとなりません。このような地域では有事の際、消防車の到着が期待できないため消火活動の主体は「自分」と「地域」で行い防ぐしかありません。そのため、まずは自宅から失火させない事。さらに延焼による被害を防ぐために地域全体の消火活動に自ら参加をして地震火災を未然に防ぐ事が重要となります。地域の避難訓練や防災イベントに参加することで有事の際の行動を助けます。

## ● 『通電火災』とは？ 地震による失火対策

個別の失火対策として、小型の消火器や火災報知器などの装備、定期点検を行うことが重要ですが先の東日本大震災や阪神淡路大震災では、原因が特定された建物火災の6割が『通電火災』によるものと判明しています。大地震が発生すると、送電線の断絶等が原因で停電が発生することが考えられますが、その後数時間から数日後に電気の供給が回復、その際に倒れた電気器具（ヒーター、電気を使用する暖房器具など）や、破損した電気配線に通電した時にコードがショートし火災が発生します。また、ガス漏れの場所で通電し発火する場合もあります。これらを『通電火災』と言います。この火災の特徴は、地震発生から日数が経って火災が起こっていることです。それは家屋の全壊や半壊などで住民が避難し、誰もいなくなったところで電気が復旧し起こっていることが多いからです。これを防ぐため、政府において『感震ブレーカー等の設置』の普及促進が位置づけられました。これは電気による出火の防止を行う事で、焼失棟数の削減、人的被害の防止を目標としております。

### 分電盤タイプ（内蔵型）



分電盤に内蔵されたセンサーが揺れを感知し、ブレーカーを落として電気を遮断。

約5～8万円（標準的なもの）

電気工事が必要

### 分電盤タイプ（後付け型）



分電盤に感電機能を外付けするタイプで、漏電ブレーカーが設置されている場合に設置可能。

約2万円

電気工事が必要

### コンセントタイプ



コンセントに内蔵されたセンサーが揺れを感知し、コンセントから電気を遮断。

約5,000円～2万円

電気工事が必要なタイプとコンセントに差し込むだけのタイプがある

### 簡易タイプ



ばねの作動やおもりの落下によりブレーカーを落として、電気を遮断。

3,000円～4,000円程度

電気工事が不要

※参考：「内閣府 防災情報のページ・経済産業省HP」より

株式会社 ヤマネ総合サービス

FAX 044-221-5078

PHONE 044-221-5077

川崎市川崎区本町 2-7-1 〒210-0001

# 釣りバカS社員がいく！！

## 新鮮な魚の目利きについて

みなさん、こんにちは釣りバカ社員のSです。  
今回はみなさんにもっと美味しい魚を食べていただこうと思い私がお勧めする「魚の目利き」についてお教え致します。



まず最初にみなさんが普段口にしてる魚はどこで調達しているのでしょうか？多くは最寄りのスーパーマーケット（以下、スーパーとして略します。）等だと思われます。

現在、スーパーでは主に『パックに梱包された状態』での販売方法が主流になっています。これは魚の乾燥を防ぐのと同時にいらずら防止、臭い防止となっています。

しかしパックに入ったままでの目利きではなかなか上手くいきません。

従来の目利きポイントを簡易的に記載すると下記のとおりです。

- 魚体の模様やハリ具合。
- 表面の粘膜のヌメリ具合。
- 脂の乗り具合など。

他にも魚種によって見るポイントがあります。今回は皆さんが普段から食べることが多い「大衆魚」に目利きポイントを置きたいと思います。

上記の「大衆魚」とはアジ、サバ、イワシ、サンマなどの大量に捕れてかつ安価に入手できる魚を言います。

目利きにおいてどの魚でも『共通』する部分が2つあります。

- 魚の肛門から内臓類が出ていないか。
- 魚の腹または腹の側面が破れて内臓類が出ていないか。

上記の2つを最初に確認してほしい項目となっています。

以前に『釣れた魚を美味しく食べる方法・続+α』で紹介した際に最初に腐敗しやすい部位として『水、内臓（胃袋）、血、粘膜（体表のぬめり）』を記載しました。その中に一番最初に痛みやすい部位として内臓があります。腐敗する＝（時間が

経っている）事でガスが溜まり内部で圧がかかり肛門又は腹の部分から内臓が出てきます。

出てきた内臓により悪臭の原因になると共に魚の身に臭いに移り魚自体が生臭くなります。

次のステップとして『パック入り』を前提に話したいと思います。

- ドリップシートに血が染込んでいるか。

まず、ドリップシートとは梱包内に敷いてある白色または緑色の紙のことでありドリップシートによって魚から出た血や水分、ぬめり等を吸収する役目があります。

上記の役目の通りシートに血や水分が少なければ少ないほど良く。

反対にシートに多くの血や水分が付いている場合は鮮度はあまりよくありません。

最後に特定の魚種として上記の目利き方法以外にカレイ・ヒラメ類を記載します。

目利きポイントは腹側（白い方）を見ます。基本的に腹側は白色なのですが鮮度が悪くなると死斑（赤い点）が出てきます。これも目利きのひとつとして覚えて下さい。

余談ですがカレイ及びヒラメの腹部に『黒い斑点』を見たことがあると思いますが簡単に説明しますと『天然物 or 養殖物』の違いであるため鮮度とは関係ありませんのでご安心を！



# 2018年市民祭り



今年もヤマネノシゴトグループでは、川崎市民祭りに参加してきました。



参加9回目の今回は前回好評だった「ねんどキャンドル」を子供たちに作って貰いました。

粘土のような素材のロウを「ペンギン」「ニワトリ」「お化け」「こいのぼり」の形に加工してキャンドルを作るというもので、今回は皆さん見本を見ながら楽しくキャンドルを作って頂けたと思います。



当日はお天気にも恵まれ多くの方に参加いただきました。

例年通り、ヤマネの市民祭り、大盛況の中無事終わる事が出来ました。

ご来場いただいた皆様に喜んでいただけることができうれしいです。  
今後もよろしくお願いいたします。

