



相談  
無料

## 売却・買替・賃貸・借替

私たちは地域密着でお住まいの売却・購入買い替え・賃貸経営のサポートを行っております。

地域密着だからこそ、「より詳しく、より親切」にお客様の不動産売買をサポートいたします。

不動産の売却をご検討の方、処分にお困りの方、借入返済についてなど、私たちに何でもご相談下さい。

### 不動産売却 お任せ下さい!!

ほねっとでは、不動産仲介に加えマンション買取も積極的に行っております。不動産売却をお考えの際は、是非、私たちにご相談下さい。

### 〈マンション買取特典〉

#### ■ 仲介手数料20%OFF

※売却価格500万円以上に限ります。

当社の管理するマンションのお客様に限り、仲介手数料を20%ディスカウントいたします。

#### ■ 買取サービス

※当社規定によりお取扱出来かねる場合がございます。

お客様の事情に合わせ当社または当社提携先が直接即金買取させていただきます。

※賃貸中も可能です。

### 賃貸運営 全力で応援します!!

賃貸経営をサポートする「賃貸マンション運営システム」は、賃料査定・

リフォーム・募集・契約・集金・トラブル処理・退去立会・賃料保証など、トータルでお引き受けします。

### 〈賃貸マンション運営システム〉

#### ■ 保証会社

借主様には原則、保証会社の賃料保証に加入していただき、万一の賃料滞納リスクをヘッジします。

#### ■ 借家人賠償保険

全ての入居者は当社の指定する損害保険会社の借家人賠償保険に加入していただきます。

株式会社 日本ネットワークサービス

〒650-0047 兵庫県神戸市中央区港島南町1丁目4番地の10

■宅地建物取引業者免許 国土交通大臣(1)第9264号 ■全国宅地建物取引業協会会員

お問い合わせ  
お申し込みは

078-306-6620

受付／365日

FAX 078-306-6604

✉ pm@nihonet.co.jp

株式会社日本ネットワークサービスがお届けする季刊誌。皆様の暮らしに役立つ情報を分かりやすくお届け致します。

2020

9  
AUTUMN

from nihonet!  
**Lifan**  
life/fan

ライフアン | 暮らし・楽し・情報誌 [www.nihonet.co.jp](http://www.nihonet.co.jp)

This is a quarterly magazine delivered by Nihon Network Service Co., Ltd. We will deliver information useful for your life in an easy-to-understand manner.

NIHONET  
QUARTERLY  
MAGAZINE!  
no.60



今できることが、きっとある



#### LINE公式アカウント

#### 友だち募集中!

お役立ち情報を  
配信します!



#### 特集

#### Lifan読者限定!

抽選でVIVATOPO!を3名様  
ナンジャモンジャを10名様に  
プレゼント!  
STAY HOMEを楽しもう♪

→詳しくはP13へ

#### 特集

#### 室内の空気除菌できてますか?

徹底した感染予防対策が重要視される中、  
オフィスや自宅にある「エアコン」や  
「空気清浄機」など気にかけていますか?  
安心・安全な空間除菌システムをご提案します。  
→詳しくはP1へ

#### CONTENTS

季節提案 | 室内の空気除菌できてますか?

商品記事 | もしかしたら取り替え時!?わが家のコンロ&レンジフードをチェック!!

建物記事 | 大規模修繕工事について知りた~い!

建物記事 | 年に1回の雑排水管の洗浄を!

建物記事 | 年2回の消防設備点検を!

コラム | 相続の何が変わった?vol.2

取材記事 | 生涯学習フェスティバル

特集 | おうちで遊ぼう!STAY HOME

[発行]

株式会社日本ネットワークサービス

〒650-0047  
兵庫県神戸市中央区港島南町1-4-10

[編集]

ライフアン編集室  
TEL 078-306-6600 FAX 078-306-6603

NIHONET <http://www.nihonet.co.jp/>

# 室内の空気除菌 できてますか?

特にエアコンや空気清浄機の除菌が効果的!

徹底した感染予防対策が重要視される中、オフィスや自宅にある「エアコン」や「空気清浄機」などフィルターに付着したウイルスやカビについての危険性はあまり気にかけていないのが現状です。空間に漂っているウイルスやカビをエアコンなどが吸い込んでフィルターにたまり、それらが空間に戻ることで、より危険が増しています。※HEPA フィルター搭載機種は別そんな心配事を解消する新たな「ウイルシックシステム」により、エアコン、壁面への施工を行い生活空間に生存する有害菌の増殖を阻止し、細菌を激減させる、安全・安心な室内空間をご提案します。

## 使用場所

ライブハウス、カラオケ、ジム・スポーツ施設、老健施設、介護・福祉施設、事務所、自宅、飲食店、食品関連・外食産業、ホテル、旅館施設、一般家庭、オフィス、医療施設、幼稚園・保育園、学校・教育施設、ビル、温泉施設、レジャー施設、ショッピング施設など

実例) ATP ふき取り検査 数値



## 長期間 タイプ プラチナプラン

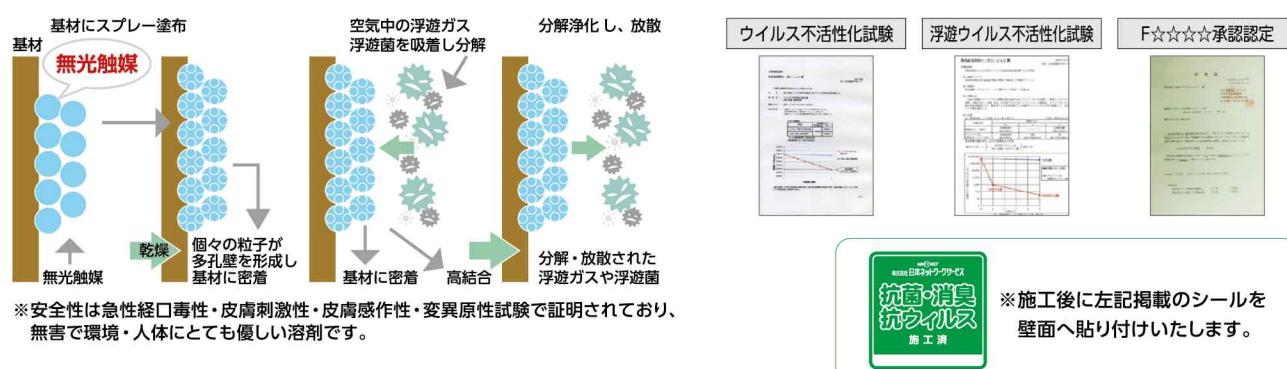
効果持続:約1年間

### 無光触媒の塗布

48時間常温乾燥後、約1年間ウイルス除去、カビ抑制、セルフクリーニング・消臭効果が持続。シックハウスやシックスクール、シックビル対策をはじめ、自分では気付かない「室内のニオイ」、「生活菌」や「耐性菌」にも効果的。※施工後30分で乾燥しお部屋が使用可能。48時間後に内部まで完全乾燥。

### 無光触媒 消臭・抗菌メカニズム

専用スプレーガンでの塗布作業により、無光触媒が活性膜を形成。空気中に含まれる水分子を取り込み、酸化還元作用により触媒反応を起こし、暗室でも除菌・抗菌・消臭・防汚・防カビなど優れた効果を発揮。水溶性で体内に蓄積されず排出されますので、人体に影響はありません。



### 効果(ウイルス不活性化)

生活菌と言われる大腸菌・黄色ブドウ球菌・サルモネラ・レジオネラ・O-157・MRSA・緑膿菌等。消臭は、アンモニア・酢酸・ホルムアルデヒド・アセトアルデヒド・硫化水素等、インフルエンザ・ノロウイルスに効果があり、ノロウイルスは、現実に近い空間検査で効果が認められました。

清掃のプロによる  
空間除菌のご提案



ウイルス対策+シックハウス対策の決定版!  
ウイルシックシステム

エアコン・壁面へ清掃後にコーティングするだけで、除菌・抗菌・消臭!  
安心・安全な空間除菌システム

### 安心・安全な薬剤

ウイルスやカビに対して「検査機関で効果が実証された」除菌剤や抗菌剤のみを使用しています。

### 効果の可視化

目に見えない作業だけに、検査機器を用いることで、作業前と作業後の違いを明確にします。



#### Q. 安全性はどうですか?

A. 急性経口毒性試験・皮膚刺激性試験・皮膚感作性試験・変異原性試験などの安全性試験を行った結果、全ての試験で安全性が証明されています。主成分の酸化チタンは、歯磨き、化粧品にも使用されています。抗菌剤の材料として銀、銅などの重金属は含まれていません。

#### Q. 施工後に変色したり、臭いの心配がありませんか?

A. 使用する薬剤は無色透明で、霧状に吹き付けます。家具、壁など素材の質感を損なうことがありません。原液は少し臭いますが塗布後、乾燥すると無臭になります。革ソファーの臭いを好まれる場合は施工をおすすめしません。

#### Q. 施工はどのような方法ですか?

A. 専用のスプレーガンを使用して微細な霧状にし、均一に吹き付けます。壁面施工時、基本的には床面は施工しません。フローリングや畳に噴霧が落ちてきますが素材を痛めることはあります。施工素材に影響がないので、家電、タンスなどを移動・養生する必要はありません。



#### Q. 施工後のお手入れは?

A. 定期的に施工箇所を除塵していただくこと、その際に強く擦らないことが効果を持続するカギとなります。

お問い合わせはこちから

Wish カスタマーセンター

0120-776-681



# もしかしたら取り替え時…!?わが家のコンロ&レンジフードをチェック!!



## コンロをチェック!

こんなお困りごと、ありませんか?

- 強火や温度調節機能が1つのバーナーでしか使えない…。鍋を移動する手間や待ち時間が生じて調理の効率が悪い。
- 煮こぼれの跡など、汚れがこびりついで掃除しても取れない。
- 子どもや高齢者があり、コンロを取り扱う上の安全性が心配。
- 赤い炎が出る。
- 火が点きにくいなど、不具合があるけれどまだいまし使っている。
- 今のコンロを使用して約10年以上経つ。

上記が当てはまるなら、取り替えのサインかも!!



**今のコンロはこんな安心機能が!!**

**Siセンサー**コンロ  
安心(Safety)便利(Support)笑顔(Smile)を約束する賢い(Intelligent)センサーを搭載した、進化したコンロ。

すべてのバーナーに安心センサー搭載。  
Siセンサーとしてすべてのバーナーに安心センサーを搭載しています。また、国・業界の安全基準を満たし、さらに高い安全機能を設けて、キッチンの安心をサポートします。

**国際安全基準 調理油過熱防止装置・立消え安全装置**  
業界の基準+消し忘れ消火機能・早切れ防止機能

**ノーリツの安全機能**※機種により異なります。  
業界の基準+焦げつき自動消火機能: 鍋なし検知機能  
グリル過熱防止センサー・グリル防炎機能・感震停止機能

**鍋がある時だけ点火、鍋を持ち上げると自動消火。**  
鍋を置いていない時は、点火しない安心設計。  
点火している状態で鍋を離すと弱火になり、約1分後に自動消火します。

**鍋なし検知機能**

**全口焦げつき自動消火機能**

**グリル過熱防止センサー**

**鍋底が焦げつきはじめたら自動消火。**  
鍋底の焦げはじめを感じ、自動的に消火します。  
※鍋の材質や調理物によって焦げつきの程度は異なります。  
※高温炒めモード使用時は、この機能ははたらきません。

**グリル防炎機能**

**炎あふれをガード! 安心設計。**  
グリル排気口からの炎あふれを防ぐ遮炎装置を、排気口内部に設置。グリル過熱防止センサーに加えて、いっそう安心に配慮した設計です。

**全口立消え安全装置**

**炎が立ち消えしたら自動的にガスをストップ。**  
煮こぼれや風などで万一火が消えてしまったら、自動でガスを遮断します。

## 今オススメの安全・便利なコンロはこれ!

**ノーリツ ビルトインコンロ**  
(ファミリーパーミラー)  
N3WQ6RWASKSI/60cmタイプ

- ダブル高火力&ダブルトロ火/ダブル温度調節機能
- すっきりフェイスデザイン
- スライドグリル
- 親水アクリコート
- オートグリル機能
- 全口Siセンサー

メーカー希望小売価格 168,300円(税込)  
工事費込  
にほねっと祭 特別価格 **96,700円**

**ノーリツ ビルトインコンロ**  
(ピアット/ロゼ・シルキーステンレス)  
N3S13PWASZTES/75cmタイプ

- マルチグリル
- オートメニュー
- 庫内フラット
- グリルプレートパン付属
- 全口Siセンサー

メーカー希望小売価格 272,800円(税込)  
工事費込  
にほねっと祭 特別価格 **151,200円**

どちらもまとめて  
さらに/  
お得に便利に!

**ノーリツ ビルトインコンロ**  
(ピアット/ロゼ・シルキーステンレス)  
N3S13PWASZTES/75cmタイプ

+ **ノーリツ レンジフード**  
(スリム型ノンフィルター/シルバー)  
NFG6S13MSI(L)

**ビルトインコンロ+レンジフードセット価格** **227,300円** (税込)  
取替標準工事費込

## レンジフードをチェック!

こんなお困りごと、ありませんか?

- こびりついた油汚れでベタベタが取れない
- 吸引力が弱くなつて、ニオイが残る
- 音がうるさい
- 運転つけ忘れ、消し忘れがある
- スイッチの位置が高く、操作しにくい

上記が当てはまるなら、取り替えのサインかも!!



## 商品特長

フィルターがないから、  
お手入れ簡単!  
すっきりデザインの  
おすすめレンジフード

お手入れを極力省けるように工夫した、スリム型レンジフード。機能性やキッチンをスッキリ見せるデザイン性も魅力です。



### 1 お手入れの手間が省けるノンフィルター

油汚れでギトギトになったフィルターのお手入れは大変。ノンフィルタータイプなら普段はフラットな整流板をサッと拭くだけでOK。フィルターの目詰まりもなく、効率的に油煙を捕集できます。

### 2 取り外しがスムーズなワンプッシュファン

清掃性が高く簡単に着脱可能なシロッコファンです。セッキーワンプッシュ! 赤い印が押さえたらOK! ※実際のお手入れでは、手袋をご使用ください。

### 3 楽々オイルトレー

取り外しの時に溜まつた油がこぼれにくい回転着脱式。丸型のトレーには取手がついており簡単にはずやすく、洗いやすい形状です。

### 4 毎日のお手入れをやすやすく

汚れが詰まりやすい縦目や拭きにくい角を少なくしたフラットなデザイン。

### 5 整流板

油煙を吸い込む風速を加速させ捕集率をアップ。フラットで拭きやすくお手入れが簡単。

### 6 省エネ、長寿命で明るいLED照明

電力消費量が少ないうえに長寿命なLED照明を搭載。手元を明るく照らします。

### 7 安全と使いやすさにこだわった便利機能

安全停止…整流板を開くと自動でファンが停止。  
スイッチロック…お手入れ時の誤操作防止。  
タイマー…もう少し運転したい時に便利なタイマー機能。  
お手入れサイ…お手入れ時期をランプでお知らせ。

## 今オススメのお手入れ楽ちんなレンジフードはこれ!

**ノーリツ レンジフード**  
(スリム型ノンフィルター/シルバー)  
NFG6S13MSI(L)

- 仕様 シロッコファン
- 機能 タイマー/常時換気
- エコ LED照明/切り忘れ防止
- 施工性 施工型紙
- 安心性 ファン自動停止/スイッチロック
- お手入れ ノンフィルター/お手入れランプ
- デザイン 独立スイッチ

メーカー希望小売価格 110,000円(税込)  
工事費込  
にほねっと祭 特別価格 **86,100円**

**クリナップ 洗エールレンジフード**  
(シルバー/75cm)  
ZRS75ABR17MSZ

フジフィルターが自動で洗浄!  
洗エール レンジフード GOOD DESIGN AWARD 2013

ボタン1つでフィルターとファンの油汚れをまるごと自動洗浄。  
さらに外気をキレイにして取り入れる給気清浄機能が追加されました。

メーカー希望小売価格 201,300円(税込)  
工事費込  
にほねっと祭 特別価格 **185,900円**

完全  
予約制  
にほねっと祭開催決定!!

開催期間 9/13(日)~9/20(日)

開催場所 ハウジング・デザインセンター神戸(HDC神戸)

※9/16(水)は休館の為、開催しておりません。



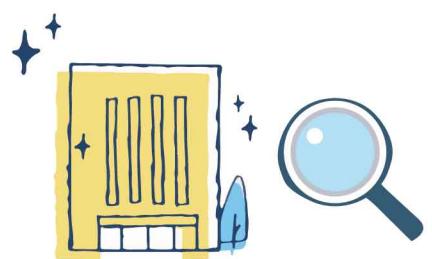
● マンション管理組合の一大イベント

# 大規模修繕工事について 知りた~い!



## 何故するの?

建物は建ったときから劣化が始まります。人の手で修繕を重ねることで機能を維持することができます。とくに風雨から宅内を守る防水面の機能は、修繕により維持しなければ、雨漏りといった被害を生む為、機能が損なわれる前に実施していくことを求められます。



## どんなことをするの?

前述の通り、まずは防水機能の維持が優先事項です。シーリングの打ち直し、浮いたり割れているタイルの補修や貼替、塗装等、足場がないと作業ができない箇所を優先して補修します。同じ時期に全体の機能を更新することが望ましい為、屋上の様に足場がなくても行ける場所においても、同時期の施工を基準に計画します。また、各戸バルコニー内の工事時は外部足場から作業者が出入りして一斉に修繕した方が効率が良いので対象とすることが一般的です。

## どのように進める?



管理組合として工事を行う時期を判断します。「このマンションの劣化具合と予算の積立状況からすると〇年後くらいの実施が望ましいかな」ということを考えながら目途を立て、その時期から逆算して工事の方法や工事の箇所等を定めていきます。(右ページ参照) 実際に施工会社に工事を依頼する等、契約行為を行う際は総会決議が必要となる為、ひとつひとつ確認し、合意形成しながら進めています。

疑問を解消!

どんな方法があるの?

大規模修繕工事は大別して2つの方法があります。

### 責任施工方式

施工会社に工事の範囲や仕様の提案を含め依頼する方法。後述の設計監理方式と比べ、設計会社へ仕事を依頼しない分の費用を抑えることができますが、施工会社ごとの提案仕様となる為、管理組合側は各社の案を比較しにくく、また各社間での競争原理が働きづらい為、適性価格を見定めることが難しい。重ねて管理組合の中に施工に詳しい人が居て、その人に安心してチェックを任せることができるなら良いものの、そうでなければ本当に頼んだ通りの工事を行ってくれたのかを確認すること自体管理組合に委ねられる方式です。

### 設計監理方式

建物の現状をまず設計会社に調査してもらいます。その上で「ここはこれくらい劣化しているから直した方が良い。」「ここはこの程度の劣化ならこの直し方で充分。」等の見解に基づき、工事の仕様書を作成してもらいます。施工会社へはその仕様書に基づいた見積を依頼することで、複数社の見積を同じ内容で見比べることで価格の比較ができる、管理組合としても判断し易い上、施工に関して仕様書の通り行われているのかの監査を設計会社に任せることができます。設計会社への業務を依頼する分の費用が必要となります、施工会社へは仕様に基づいた見積を依頼する分各社間での競争原理による値下げも期待できます。

## ▶工事までの流れ

例)弊社の管理物件において3月末決算の管理組合が定期総会の開催を利用しつつ、14期頃に工事を実施する際の流れ  
※こちらの管理組合では設計監理方式を採用し設計監理業務を弊社へお任せ頂く際の例として記載します。



### 管理組合として決めていくこと、進めていくこと、すべきこと

- 1 工事の時期、工事のことについて話し合うメンバー(役員+修繕委員のこと)
- 2 日常の管理業務以外に、大規模修繕工事に関する調整や運営、理事会のサポートを依頼すること
- 3 施工方式(以下設計監理方式のケースを例示)
- 4 設計監理業務契約の締結
- 5 施工範囲、仕様の確認、予算の確保
- 6 施工会社の選択と施工に関する契約の締結
- 7 工事進捗の確認、工事後の確認、アフターサービスの確認

## ▶スケジュール例

第12期	2月	大規模修繕工事の実施時期と修繕委員の募集について確認 管理会社と大規模修繕工事に係る 管理運営業務について契約	管理組合決算	第12期理事会 役員交代
	3月			
4月				第12期定期総会
5月				第13期理事会 修繕委員会
6月	修繕委員の募集			第13期理事会 修繕委員会
7月	大規模修繕工事に向けての勉強会(数回)併催			第13期理事会 修繕委員会
8月				第13期理事会 修繕委員会
9月			第13期臨時総会	
10月	劣化状況確認のアンケート実施、劣化調査・建物診断(バルコニー立入検査)			第13期理事会 修繕委員会
11月				第13期理事会 修繕委員会
12月	見積参加施工業者の公募		アンケート結果報告会及び建物診断結果報告会	
1月	仕様・施工部位の説明と協議、概算予算の協議			第13期理事会 修繕委員会
2月	見積依頼会社の決定、見積依頼			第13期理事会 修繕委員会
3月	見積書開封式		管理組合決算	第13期理事会 修繕委員会
4月	ヒアリング業者選定		ヒアリング会	第13期理事会 修繕委員会
5月	施工業者、施工部位、資金計画の決定		第14期定期総会	役員交代
6月				
7月		工事は足場を組んで建物全体を覆う為、春や秋に実施することが多い。		
8月				
9月	工事前住人向け説明会及び理事会・施工会社での近隣挨拶まわり		工事説明会	第14期理事会 修繕委員会
10月	着工			第14期理事会 修繕委員会
11月	工事進捗確認、月例会			第14期理事会 修繕委員会
12月	工事進捗確認、月例会			第14期理事会 修繕委員会
1月	工事進捗確認、月例会			第14期理事会 修繕委員会
2月	工事完了、完了検査、引き渡し			第14期理事会 修繕委員会
3月			管理組合決算	

工事方式について確認  
・責任施工  
・設計監理  
→設計監理方式  
設計監理業務の  
依頼先について協議し  
総会へ上程

設計会社と設計監理業務契約  
締結に関し審議

廊下や階段、屋上等からだけではなく、バルコニー側から外壁調査(打診)を行う為、立入にご協力頂ける戸数の割合が重要。また、戸数の割合だけではなく、建物の外壁面(東西南北方向)での調査実施割合や階層(高さ)ごとの調査実施割合のバランスも重要。

施工業者への工事契約締結に  
関し審議

管理組合の役員  
役員任期が1年交代の場合、大規模修繕工事に  
関わる協議開始～工事完了までに役員が入れ替わる。

修繕委員  
入れ替わる役員を一貫してサポート。  
工事等に詳しい知識は必要なく、一区分  
所有者としての率直な意見、質問を行う  
ことが大切です。

漏水トラブルに発展するかも!

# 年1回の雑排水管の洗浄を!

## 「雑排水管洗浄」とは?

「雑排水管洗浄」は建物の生活雑排水管を高圧洗浄にて掃除する作業のことです。台所・洗面台・洗濯パン・浴室、これらの排水管は、「雑排水管」と呼ばれ、年1回は洗浄が必要です。これらの排水管には配管内の汚れや髪の毛など、様々な凝固物が付着していき、徐々に悪臭や詰まりの原因となっていきます。このような汚れを取り除くことで排水詰まりや、悪臭を防ぎます。マンションの排水管洗浄では排水管高圧洗浄機を使って水圧で洗浄していきます。排水管洗浄では決められた日に各戸順番に作業スタッフがお伺いするので、都合が悪いから後日にして欲しいとご要望をいただいたてもお受けすることができます。いつも不在がちな人にとっては厳しいとは思いますが、これから長く快適に住み続けるためにも事前通知のチラシを参考に、スケジュール調整頂き、実施していただくようお願いいたします。



作業時間 大体10分～15分程度

洗浄の目安

新しいマンションなら2年に1回、築10年以上のマンションなら毎年実施されることが多い

### 1 専有部清掃



専有部とは、居住者様が実際に住まいになっている住宅です。雑排水管に耐水ホースを挿入し高圧洗浄にて配管内を掃除します。

### 2 共用部清掃



共用部とは、全戸で「共用」している排水管です。別名外部会所とも呼びます。マンホール会所や系統ごとに共有している豊管が共用部に該当します。洗浄は専有部より更に高い水圧で実施します。

マンションなどの集合住宅と戸建住宅との典型的な違いは、エネルギー源(電気・ガス・水)は全て住民同士で共有していることです。生活雑排水においては、系統割り(例1号室系統)で共有しております。数十軒で1本の排水管を使用していると、配管には汚れが蓄積され閉塞を起こし「排水詰まり」が発生。最悪の場合、階下に漏水して膨大な費用で修繕するケースも少なくはありません。

## 作業員からのお願い



ご要望にはできるだけ沿いたいのですが、長いホースを移動させての作業ですので、あちこち離れた距離を迅速に動けません。作業工程上、皆さんのご要望をかなえると、他の人に長時間の在宅を強いることになり、お断りさせていただく場合もありますので排水管洗浄の工程表にもとづく在宅のご協力が必要です。排水管洗浄は排水溝にホースを突っ込んで洗浄するので、排水溝が汚いと作業員の道具も汚れてお部屋が汚れてしまう可能性があります。シンクなどの表面を綺麗にすることではなく、排水溝の中も綺麗にすることでお部屋を汚さず、作業も短時間で終わらせることができます。

もしもマンションで火災が起きたら…

火災の警報や消火・避難設備が機能しなかったら大変ですよね…



そうならないために!

# 年2回の消防設備点検を!

## どんなところを見るの?

消防用設備点検とは、6ヶ月ごとに行う機器点検と年1回行う総合点検があり、合計で年2回行われます。もしも火災に備えて『消防法』という法律では年に2回点検を行うことが定められています。各部屋の天井に設置されている感知器・報知機の作動確認、ベランダに避難ハシゴがある場合はハシゴの動作確認をします。機器点検では、設備の配置や損傷の有無を外観からチェックしたり、簡易な操作で判断できる事項を確認します。一方、総合点検は、設備を実際に作動させたりして異常がないか確認するものです。点検が必要な消防設備は、消火器や屋内消火栓、非常ベル、自動火災報知設備、スプリンクラー、誘導灯などです。

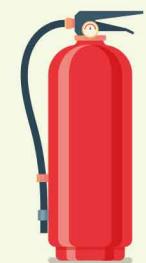


### 1 自動火災報知設備



自動火災報知設備は、居室内の天井に感知器、管理人室などに受信機が設置されており、感知器が煙や熱を感じると、管理人室で異常箇所が表示されると共に、館内に警報が鳴る仕組みです。点検の流れとしては、熱源が入っている装置を天井の報知機に押しかけて、火災報知機を発報させます。このとき、管理人室には別の作業員が待機しており、感知器が正常に作動するか、受信機が問題なく受信できるか、警報が正常に鳴るかどうかをチェックします。

### 2 消火器



共用部の廊下などに設置されている、マンションの消防設備として設置されたものが点検対象で、個人的に購入した住宅用消火器(小型消火器)は対象になりません。

### 3 避難器具



ベランダなどに避難はしごがある場合は、これも点検対象となります。  
(主な点検内容)  
□避難器具ハッチを操作する際に周辺に支障が有る物は無いか?  
□はしごを降下させる空間や降下位置に障害となる物が無いか?  
□はしごの巻上げ・降下の機能に異常は無いか?  
□ハッチの上蓋、下蓋、本体などに著しい錆や腐食は無いか?  
□ハッチの標識、使用方法の表示に問題無いか?



## 点検は絶対に受けなきゃいけないの?

法律などで点検を受けなかったから罰せられるということはありませんが、入室点検を受けなかったことで、感知器等の不備・故障に気付かず、火災になったときに作動しなかったり、故障していたことでマンションへの被害が大きくなってしまった場合は、居住者の責任が問われる場合あります。室内の立ち入り点検の時間は、およそ5～10分程度となっておりますので、消防設備点検の日は是非ともご在宅のご協力ををお願いいたします。

## 悪質な訪問販売にご注意を!

消防用設備点検を装った悪質な訪問販売も横行して問題になっています。「消防署の方から来た」などと言って家庭を訪問し、「消火器の使用期限が過ぎている」といった文言で消火器を売りつける手口です。とくに1人暮らしのお年寄りが狙われることが多いようです。消防用設備点検は、資格を持つ業者が管理組合の依頼を受けて行うもので、消防署の職員が頼んでもいないのに直接点検に来ることなど、絶対にあり得ません。怪しいと思ったら身分証明書の提示を求めるとともに、脅迫的な言動などがあれば、すぐに警察に通報しましょう。



# 相続の何がどう変わった?

vol.2



相続に関する民法等の規定(相続法)が大きく見直され、順次施行されています。今回は、前回の記事掲載以降に施行された新たな改正法について触れていく。紙面の都合上、ポイントとなる点に絞って言及しますので、細かい点や例外には触れることができません。ご興味のあるトピックについての詳細や条件などは専門家にご相談頂く等のご対応をお願い致します。

## ① 配偶者居住権の新設 (2020年4月1日施行)

相続開始時に被相続人所有の建物に配偶者が居住していた場合に、配偶者居住権を取得することにより、**住み慣れた家でこれまでどおり暮らしながら、生活資金としての預貯金等の遺産を一定程度確保できる権利を配偶者居住権**といいます。別に配偶者「短期」居住権もあり、後述します。まず配偶者居住権について、例えば3人家族(夫・妻・子)の場合で考えてみましょう。民法上、この場合の法定相続分として妻・子それぞれ2分の1ずつの割合で相続権が発生します。多くの場合は、遺産分割協議によって、「誰が・何を・どれくらい」引き継ぐのかを決め、妻が法定相続分以上の相続財産を取得することも多いと思います。夫が土地・建物、預貯金を残して死亡した場合、妻が亡夫の所有であった土地・建物を引き継ぎ、加えて預貯金の全部または一部を相続するケースも考えられますが、事情により法定相続分で分けなければならないケースもあります。そのような場合、妻が不動産を相続すると、期待できる預貯金の取り分は少なくなりますが、**配偶者居住権を使用すれば、子が不動産を相続しても、無償で建物に住み続けることができ、不動産を取得しなかった分だけ多くの預貯金を相続して生活資金を確保することができます**。配偶者居住権の大まかなポイントは次の通りです。

1. 条件 被相続人が単独で所有、または配偶者と共有していた居住用の建物。

2. 方法 次の3つのうちいずれかの方法による

- (1) 相続開始後、配偶者に配偶者居住権を取得させる旨の遺産分割があった。
- (2) 被相続人が配偶者に配偶者居住権を遺贈する(×相続させる)旨の遺言を遺した。
- (3) 被相続人と配偶者とで配偶者居住権を取得させる旨の死因贈与契約をしていた。

3. 期間 配偶者が死亡するまで。または、予め定めた期間があればその間。

4. 費用負担 (1) 居住建物の使用収益費用は無償。

- (2) 居住建物の保存に必要な修繕費等の通常の必要費は配偶者が負担。  
建物の固定資産税も配偶者負担だが、所有者に納税義務があるため、所有者は支払ったあとに求償できる。

5. その他 第三者には配偶者居住権の設定の登記することで、その権利を主張できる。



## ② 配偶者短期居住権

これは、残された配偶者が、事情により住んでいた家を出していく必要がある場合に、**最低でも6か月間は無償で住み慣れた住居に住み続けることができる権利**です。配偶者短期居住権の大まかなポイントは次の通りです。

1. 条件 被相続人が単独で所有、または共有していた居住用の建物に配偶者が無償で居住していたこと。  
前述の配偶者居住権と違い、共有の場合の相手は配偶者に限らない。

2. 方法 条件を満たせば、自然に発生する権利

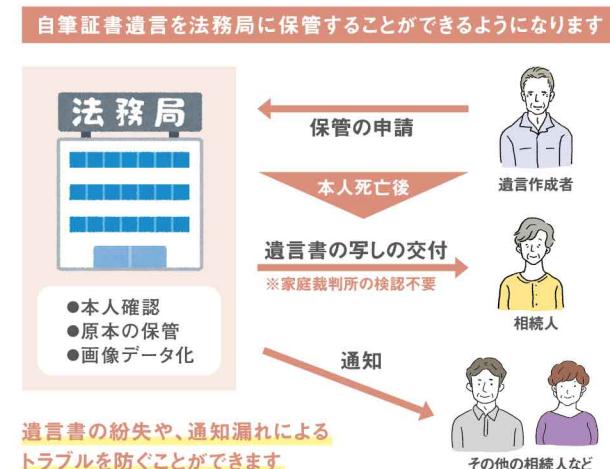
- (1) 居住建物を共同相続人間で遺産分割する場合で、配偶者もこれに参加できる場合、最低でも相続開始から6か月は居住権を保障する。それまでに居住建物の承継者が確定していないければ、確定するまで居住権は存続する。
- (2) (1)以外の場合[例:配偶者以外への遺贈・死因贈与など]  
配偶者の居住建物の承継者が決まったあと、その承継者が配偶者短期居住権の消滅を申し入れてから6か月経過するまで存続。

3. 期間 前述の配偶者居住権と同じ。

- (1) 登記はできない。
- (2) 配偶者居住権が成立する場合には、配偶者短期居住権は成立しない。

## ③ 自筆証書遺言書保管制度 (2020年7月10日施行)

遺言書を作成する場合に、最もメジャーな方法のひとつに自筆証書遺言書があります。作成時の手軽さというメリットを持つ反面、その作成方法は法律で厳格に定められており、遺言者の死亡により遺言書を使用するには家庭裁判所で検認手続きも必要です。また、紛失や相続人による改ざん、相続人等に発見されないリスクもあります。そこで今回の改正では、このようなデメリットを解消するため、**自筆証書遺言書を法務局(遺言書保管所)で保管する制度が創設されました**。この制度の注意点としては、検認が不要になるが、遺言の内容の適法性・有効性までは保証されないことや、相続開始後の書類準備等の面で必ずしも負担が軽減されたわけではないという点が挙げられます。自筆証書遺言書保管制度の大まかなポイントは次のとおりです。



1. 遺言者による  
保管手続き(有料)

- (1) 決められた様式と添付書面が要求される。
- (2) 管轄あり。(遺言者の住所地・本籍地・所有不動産所在地のいずれかを管轄する遺言書保管所(法務局))
- (3) 本人が出席が必要。(保管申請・本人確認・形式審査を行うため)  
※遺言書の外形のチェックのみ。遺言内容が適法・有効かまでは見ない。相談も不可。

(4) 保管後、一定の事項に変更があれば届け出が必要。

(5) 保管の撤回は可能。保管の撤回後もその自筆証書遺言書の効力に影響なし。

(6) 保管遺言書の閲覧可能(原本の閲覧またはモニターによる閲覧)

2. 相続開始後の  
手続き

- (1) 遺言者死亡後、相続人・受遺者・遺言執行者等ができる請求手続き。(いずれも有料)
  - i. 遺言書内容の確認→「遺言書の閲覧」の請求。(原本の閲覧またはモニターによる閲覧)
  - ii. 遺言書内容の取得→「遺言書情報証明書」の請求。(検認不要で手続きに利用可)
  - iii. 遺言書保管の有無を確認→「遺言書保管事実証明書」の請求。
- (2) 上記以外の者でもできる請求手続き。(有料)
  - i. 遺言書保管の有無を確認→「遺言書保管事実証明書」の請求。

- (1) これまで通り自筆証書遺言を自宅等で保管する方法も依然として有効。
- (2) 「遺言書の閲覧」や「遺言書情報証明書」を請求するには、法定相続情報一覧図または遺言者の出生から死亡までの全ての(除)戸籍謄本と相続人全員の戸籍謄本等の提出が要求される。
- (3) 遺言書原本の閲覧と保管の撤回以外の手続きは、全国の遺言書保管所で手続き可能。
- (4) 保管の撤回をした場合を除き、遺言書の原本は返って来ない。

相続開始後の諸手続きは「遺言書情報証明書」によって行う。

3. 补足・注意点

- (1) 昭和53年生まれ  
平成22年 司法書士の資格取得神戸市内司法書士法人勤務後、  
平成25年 由宇宏崇司法書士事務所開設

この記事に関するお問い合わせはお電話またはホームページより承ります。

078-855-2386  
<http://www.yuu-shoshi.com/>



昭和53年生まれ  
平成22年 司法書士の資格取得神戸市内司法書士法人勤務後、  
平成25年 由宇宏崇司法書士事務所開設

前回の記事は  
コチラから



市民が作る生涯学習学びの秋

令和2年9月~10月中旬

# 生涯学習フェスティバル

生涯学習フェスティバルは「市民がつくる生涯学習」をテーマに、毎年、神戸市内各地域で活動している市民や各関係団体に「活動成果の発表の場」を提供しています。

「学び体験」になるように、各種の体験教室、講座、講演会を約60開催し「生涯学習のきっかけづくり」を図り、友人と、家族と様々な方が参加出来るイベントです。

KOBEまなびすとネット生涯学習市民講師、NPO法人こうべ生涯学習支援ネット、高齢者学習支援センター（神戸老眼大学会・神戸市生涯体育大学同窓会）、コミスタこうべボランティア、パソコンボランティア等と連携して企画運営にあたり、市民・関係団体との「生涯学習のネットワークづくり」を進め、令和元年度からNPO法人健康づくり推進機構もネットワークづくりに連携するようになっています。

## 開催時期

毎年9月中旬～10月中旬 約1か月間  
(10,000人を超える来館者があります)

## 作品展示

- 神戸市小学校社会科作品展 9月中下旬 約10日間
- 市民合同作品展「こうべまるごとアート」 10月初中旬 約10日間
- 高齢者学習センター文化発表会 9月下旬

今年は各種イベントを縮小して下記内容を実施します。

- 各種体験教室、講座、講演会、出前体験教室、パソコン体験等  
期間：9月～10月

- 市民合同作品展「こうべまるごとアート」  
期間：10月10日(土)～10月18日(日)  
作品閲覧は、期間中自由にできます。  
開催時間は、9時～17時(最終日は16時で終了)

やってみたいを  
もっと身近に！



新型コロナウイルス  
感染予防対策を徹底しています  
①対象・定員人数については、通常の半分で募集(密を考えた人数)  
②体温管理(受付での確認作業有)  
③マスク着用  
④教室のため、窓開放し換気



QR  
詳しくは  
チェック!!

身体に美味しい  
イタリア料理



作品閲覧だけでも  
大変勉強になりますよ!  
来て見て体感!

歌レク体操!!



フェスティバルで発表!!



社会科作品展



俳句講座



市民合同作品展



神戸市生涯学習支援センター  
**コミスタこうべ**

神戸市中央区の神戸市生涯学習支援センター(コミスタこうべ)は、市民の生涯学習に係る活動を支援し、もって生涯学習の振興に寄与することを目的に、旧神戸市吾妻小学校施設を改修して平成12年に開設した施設です。生涯学習フェスティバルとは別に、様々な講座や教室を開催しています。

自分の趣味を広げたい方  
友人と楽しみたい方  
親子で体験したい方  
「やってみたい」を叶えましょう。  
お気軽にご参加ください。

開催講座一覧



Tel.078-251-4731



# おうちで遊ぼう! STAY HOME

今回は、家族で楽しめるボードゲームを紹介します。  
大人数で遊ぶイメージのあるアナログゲームですが、実は少人数で楽しめるゲームも  
多数あります。その中で、今回は家族向けゲームをプレゼント致します！

## VIVA TOPO!

ビバ トッポ!

ねこから逃げて、チーズをたくさん集めよう!

『ねことねずみの大レースVIVA TOPO!』は背後から追いかけてくる猫に捕まらないように、サイコロを振ってねずみを進め、より多くのチーズを集めます。ゲームには専用のサイコロ1つ、ネズミのコマ、猫のコマ、ゲームボードを使います。



ねずみ部屋からスタート!

サイコロを振ってねズミを進めつつ  
チーズを数多く集めた人が勝ち!



1 サイコロを振り自分のネズミを出た目の数進めます。ネコの目が出るとネコが追いかけてくるから気を付けて!ネコに追いつかれたネズミはゲームオーバーです。1人あたり3~5匹のねずみでプレイします。  
※1ターンにつき1匹のネズミしか動かすことはできません



2 四隅にある部屋と、真ん中の部屋に入るとチーズがもらえます。(各部屋によってチーズの数が異なります。)もらえるのは早い者勝ち。先に到着したネズミに全部取られてしまったらもうことは出来ません。部屋に入ったねずみはレース終了です。



3 すべてのネズミがチーズの部屋に入るか、ネコに食べられたら終了。チーズを一番多く集めた人が勝利!

## ナンジャモンジャ

Youtubeでも話題! ロシア生まれの爆笑カードゲーム!

頭と手足だけ謎生物「ナンジャモンジャ族」  
彼らに名前をつけよう!カードをめくるたびに現れる新しいナンジャモンジャに「名前」をつけて、再び山札から同じカードが現れたら、その名前を誰よりも早く叫ぶというカードゲームです。

- 1 一人ずつ交代ばんこに山札からカードを1枚めくっていきます。
- 2 初めて見るナンジャモンジャなら、自由な発想で名前を付けます。!  
つけられた名前は後で同じナンジャモンジャが出てきたときに早く言えるようしっかり覚えておきましょう。
- 3 1~2を繰り返し、すでに名前が付けられたナンジャモンジャが現れたら素早く名前を言います。一番早く言えた人がそれまでに重ねられたカードをもらえます。
- 4 山札が尽きた時に、集めたカードの枚数が多い人が勝ちです。



シロ・ミドリの中に入っている  
ナンジャモンジャ族の種類が違います。  
家族みんなで遊びコミュニケーションゲーム  
としてもぴったりなので、  
ファミリーにもおすすめのカードゲームです!



**Lifan読者限定 プレゼント**

抽選でVIVA TOPO!3名様、ナンジャモンジャ10名様(色は選べません)にプレゼント致します。  
ぜひご応募頂き、STAY HOME!を楽しみましょう!!

**応募方法**

ご応募は右のQRコードをスマホで読み、専用サイトからご応募ください。  
当選は商品の発送を以て換えさせて頂きます。

«応募締切:2020年9月30日まで»