

2021年
8・9月
合併号
NO.205

感謝

令和三年



代表取締役 福間 輝芳

ごあいさつ

残暑の候、いよいよご健勝のこととお慶び申し上げます。
オリンピックも開催されそれまでは中止か無観客か等々、様々な意見がありました。いざ始まりますと日本選手の健闘に声援を送り、金メダルの獲得には目を潤ませている自分がいます。
この感動を原動力にして力を合わせ未来へ向かっていきましょう。
今夏以降も何卒ご協力のほど、宜しくお願い申し上げます。

合掌
待州輝芳 拜



もくじ

- ・「脱ハンコ」への思い
- ・高齢者の受け入れ問題
- ・テナント入居者様募集中
- ・7月16日(金)開催 資産運用セミナー
- ・編集後記



株式会社
スペースサピエンス

| | | |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 管理部 | TEL 075-461-7771 | FAX 075-461-7781 |
| 営業部 | TEL 075-461-0177 | FAX 075-461-0277 |
| WEB | https://spacesapiens.com | |
| Email | spacesapiens@spacesapiens.com | |

「脱ハンコ」への思い

‘20年11月に行政改革担当大臣が“行政手続きにおける認印の押印を全廃する”と発表してから早9ヶ月。行政の届け出や企業の取引などさまざまな場面で、「脱ハンコ」が進められています。今後益々、押印の代わりに「電子署名」、印鑑証明書の代わりに「電子証明書」。ペーパーレス・コスト削減・効率化により電子契約がどんどん進んでいくようです。

しかしながら、現状では、双方が承諾したとしても電子契約を結ぶことはできないもの(定期借地契約・定期建物賃貸借契約・宅地建物売買等媒介契約・マンション管理業務委託契約など)もあります。

また不動産関連の手続きには、印鑑証明書を用了システムを用いることが法令に根拠が記載されている場合も多く、我々は実印を行政に登録し、印鑑証明を利用することによって本人確認を担保するというシステムに頼っています。

こうみると「脱ハンコ」が加速しても当然のことながら、やはりハンコを使う機会やハンコそのものが全くなってしまうわけではありません。

そういえば、押印時によく目にする「※シャチハタ不可」の文字。

(そもそもシャチハタスタンプは商品名なので正しくは「浸透印」。「シャチハタ」のネームバリュー恐るべし。「浸透印」と言われてもピンきません。)

宅急便、回覧板にポン。「はい、受け取りました。」「はい、見ました。」「はい、確認済み。」仕事でも家でもポンポン押せてこんなに便利なハンコなのに。しかしながら大事な書類に押すことは禁止されていることが多いのです。

「朱肉を付けないハンコだからですかね。」「浸透印のインクは時間が経つと消えるからですかね。」もっともな理由である気がしますがなんだかぼんやりしています。ちなみに現在のインクは時間が経っても消えないように作られているようです。

実は「※シャチハタ不可」その真理は「ゴム印だからダメ」とのことなのです。ゴム印は劣化しやすく、また押すときの力の入れ方で印影が変わってしまうのです。強く押せば若干大きくなるということもあり得るのですね。なるほど、「実印」にはご法度です。厳格な本人確認の証としてシャチハタは登録できないことも納得できます。

現在の私の業務である、重要事項説明書への押印・契約書への押印。(もちろんシャチハタで押印することはありませんが)これらはまだデジタル化が認められていない書面です。

「信義誠実の原則」に従い、誠実にこれをなすことを約束します。意思決定を明確にする重い意味を持つ押印。デジタル化によって、この気持ちを持った押印はどんどん淘汰され、どんな押印であっても「シャチハタOK」。単なる「見ました。」という程度の行為になっていくことへの流れは否めません。

変わる時というのはリスクも大きく大変なことも多いものです。私自身は心理的に少し抵抗を感じるところもあります。

ダイエーの創業者の中内功さんの言葉「変化こそ機会の母」を思い、「脱ハンコ」の推進が我々の生活の利便性の向上に進んでいくことを願います。

管理部 主任 黒田

高齢者の受け入れ問題

例年になく長かった梅雨の季節もようやく終わり、本格的な夏の訪れを実感する今日この頃、皆様いかがお過ごしでしょうか。

今回は最近の新聞記事で個人的に気になったトピックスについてお話をさせていただきます。

以下 令和3年7月15日付け読売新聞オンライン記事を引用



「入居高齢者の遺品整理へ委任契約書 賃貸住む単身者…政府、ひな型作成先」

「政府は、賃貸住宅に住む単身高齢者が死亡した後の契約解除や遺品の処分を第三者にあらかじめ委任しておくための契約書のひな型を作成した。高齢者が死亡した後、退去手続きをスムーズに行えるようにすることで大家の不安を和らげる狙いがある。

入居者の死亡後、賃借権や部屋に残された持ち物の所有権は相続人に移る。ただ、大家が相続人と連絡が取れない場合、契約解除などに手間取るため、単身高齢者に部屋を貸すのをためらう一因となっている。国土交通省が公表した報告書によると、大家の約7割が60歳以上の人の入居に拒否感を抱いているという。

国交、法務両省が作成したひな型によると、入居者の死後に賃貸契約を解除するための「受任者」を決める。受任者は部屋に残された遺品の整理を行うこともできる。受任者は相続人か、高齢者の入居を手助けする「居住支援法人」や賃貸住宅の管理業者などの第三者が想定されている。」

引用終了

国土交通省の推計によりますと、独り暮らしの高齢者世帯は2040年には現在より200万世帯近く増加する見通しとされていることや今後少子高齢化の更なる進展により、これまで単身マンションのメイン入居者層であった学生や単身社会人の絶対数が確実に減少傾向となっていくことを考えますと、今後も中長期的に安定的なマンション経営を実現するための一つの選択肢として、高齢者の受入れ問題は避けて通れない問題になると思われます。

その際、仮に受入れを進めていく場合でも、いかにして高齢者の受入れに伴う各種リスクを最小化していくか？上記の国による動きを注視していくとともに、民間警備会社等が提供している「安否確認サービス」や「死後事務委任契約」等のこれまで以上の活用を含め、オーナー様・入居者様双方にとって安心して前向きな解決策をこれまで以上に検討していきたいと思えます。

管理部 係長 山崎

テナント入居者様募集中

ラピュタ 1F北側テナント

所在地 京都市上京区仁和寺街道六軒町西入四番町
 交通 市バス 千本中立売停 徒歩約3分
 構造 鉄骨造 4階建
 築年数 1985年(昭和60年)3月



千本中立売より徒歩約3分
 賃料 50,000円(税別) 共益費 5,000円(税別) 約3.26坪あり♪
 敷金 賃料の2ヶ月分 礼金 賃料の2ヶ月分
 更新料 ナシ/2年

備考 ネット代 2,000円/月 飲食不可

お気軽にお問合せ下さい!!
 フリーダイヤル0120-361-368

2021年7月16日(金)開催 京都中央信用金庫様 資産運用セミナー 「これからのかしい資産の増やし方ー積立投資信託についてー」

コロナの影響でセミナー等の集まりを約1年半中断していましたが、7月16日17時より1時間、京都中央信用金庫 北野支店の支店長様、弊社担当の方2名様、講師として本部の資産運用課の1名様の方の計4名様にお越し頂き、久しぶりのセミナーを行いました。



普通預金や定期預金の利息が0.001%~0.002%の時代に資産運用というテーマは非常に興味深いものだと感じました。

今の金利ではほとんど利息が付かないという話から始まり、"住宅購入" "子供の教育資金" "退職後の生活資金" という人生の3大資金がいくらからい必要と言われ、改めて金額の多さにびっくりしました。

運用の仕方には、債券、株式、リート(不動産)と大きく分けて3種類あり、株式は今は少額で積立ができ、スマホでも簡単に株式が買える様になりました。

昔は会社を指定して多額の金額で株式を買いましたが、今は日経平均やTOPIX、先進国・新興国の株式やAIが会社を決めてくれる今風なユニークなもの、税金がかからないNISA等色々な種類の説明を受けました。我々サラリーマンにとって積立が出来るというのがありがたいです。

株式と言うと何かギャンブルの様でとっつきにくいイメージがありましたが我々一般の人やサラリーマンにでも簡単にでき、それをすることにより世界の経済や政治の動きが少しでも気になるようになるということが一番のメリットかなと思いました。

我々にでも簡単に理解が出来た優しいセミナーだったと思います。また第二弾もお願いしたいと思えます。ありがとうございました。もっと詳しい説明を聞かれない方は下記の連絡先をお願い致します。

京都中央信用金庫 北野支店 ご担当:筒井様・串本様 TEL:075-463-4311

総務・経理責任者 木下

編集後記

今月号もご愛読頂きありがとうございました。

皆様は気になる記事はありましたか?今号はなるほど!思う内容や改めて考える様な内容が多くございました。今回の記事に限らずですが、気になる内容等がございましたらいつでもお気軽にお問い合わせください!

今年は平年よりも暑い夏になると言われています。熱中症や体調に気を付けて、皆様お体にご自愛下さい。

研修・広報委員 柴田