

確かな明日を!



ダイワ

パートナーズ通信

Vol.10

www.sagami-daiwa.com/ 発行:株式会社 相模ダイワ 相模原市中央区矢部1-14-1 tel.042-752-8301 fax.042-752-8309



●季節の特集

紅葉を愛でる

身近な名峰 高尾山・大山

■オーナー様ご紹介

素敵なオーナー様をご紹介します
岩堀 欣司さん 座間市在住

■ファイナンシャルプランナーの
ちょっと気になる相続・事業承継の話し
「相続税節約のための不動産評価減②」

■オーナー様必見!
間取り変更リフォーム

■法律なんでも相談
オーナー様のお悩みをズバリ解決

■そこが知りたい税務処理
「不動産管理法人の最近の状況」

■相模ダイワグループ スタッフ紹介

相模ダイワグループスタッフ紹介

Q. 業務の内容を教えてください。
A. 管理物件の退去時のリメイクや修繕、入居者様からの日々のお問合せの対応など管理全般です。担当エリアは座間、町田、横浜、平塚、津久井、城山、山梨県の上野原と担当物件によって広範囲に渡ります。

Q. 入社して5年目と聞きまして。
A. はい。今32歳なんですけど、5年ほど前に入社しました。それまでは木造補強工事等の職人をしていました。私は座間市栗原の出身で実家がアパート経営をしておりまして、その管理が相模ダイワでした。その縁から現在の専務に声を掛けて頂いたのが、入社きっかけです。

Q. バイクが趣味だと聞きまして。
A. バイクの中型免許を5年ほど前に取得しました。今32歳なんですけど、5年ほど前に入社しました。それまでは木造補強工事等の職人をしていました。私は座間市栗原の出身で実家がアパート経営をしておりまして、その管理が相模ダイワでした。その縁から現在の専務に声を掛けて頂いたのが、入社きっかけです。

Q. これからどんな仕事をしたいですか?
A. 近年、入居者様からのクレームなどのお問合せが多様化しているように感じます。それらお問合せに誠意を持って対応し、オーナー様の手をわずらわせないように常に心がけています。時代の変化とともに入居者様からの様々なお問合せは、これからも増えると思いますので、しっかりと誠意ある業務を心がけてまいります。



加藤 慎平
相模ダイワ営業課
賃貸不動産経営管理士

ホームページをご覧ください!

相模ダイワから
巻末の
お知らせ



株式会社 相模ダイワではホームページを開設し、弊社のご紹介やサービスのご案内を発信しております。
お問い合わせ先やスタッフ紹介、業務の告知、ダイワパートナーズ通信のバックナンバーなどなど、掲載内容満載で公開中です。
ぜひ一度アクセスしてご覧下さい!

相模ダイワ ホームページアドレス
<http://sagami-daiwa.com/>

●ご意見大募集中!
相模ダイワでは、ダイワパートナーズ通信へのご意見、ご感想を大募集中です。
おもしろかった記事や掲載記事の希望、記事の詳細お問合せまでも構いません。ご意見はEメールまたはお葉書、お電話にてお寄せ下さい。

■Eメール
dpartners@home.co.jp
■お葉書
〒520-0232 神奈川県相模原市中央区矢部1-14-1
相模ダイワパートナーズ通信係

賃貸経営のオーナー様をサポートいたします!

地域に根差したネットワークで
お客様のお役に立ちたい



相模ダイワの一括借り上げシステムにお任せ下さい
●一括借り上げだから、家賃滞納・空室の心配がありません
●管理・集金などすべての業務は相模ダイワが行います

約7,000件を管理中!
主な管理 相模原市・町田市・座間市
住宅地域 厚木市・大和市・海老名市



オーナー様ご紹介

岩堀欣司さん 座間市在住

岩堀さんは、座間市にお住いのオーナー様。相模川の清掃・整備に尽力されています。エネルギーシユな岩堀さんにお話を伺いました。



所有アパートと自慢の庭

相模川河川敷の清掃・整備に尽力

相模川に遊歩道を作られたと聞きまして。遊歩道という程のものではないのですが、相模川の新旧宿グラウンド横の200m程の河川敷の草を刈って、ゴミを撤去して散歩できるような小道をつくりました。以前は人が入れないような場所でしたが、今では散歩する人が結構入っています。いきつかけはなんだったのですか。今年の春頃に近くを通りまして、相模川の自然が残っている場所だと思つたんです。しかし、ちゃんと整備されていないから荒れ放題に荒れていました。ここをキレイにすれば散歩

たり、トンボなどの昆虫野鳥に出会ったり、相模川の自然を改めて実感しましたね。若い頃は相模川でお仕事をしていましたか。砂利の採集をやっていました。勤めていた会社を辞めて、兄の会社の業績回復を手伝うことになりました。兄から砂利採集を引き継いだ途端、私は運がよくて砂利がいっぱいでたんです。当時はオリンピック前の高度成長期で、とにかく砂利が足りない時代。小田急や相模鉄道が競うように砂利を掘っていました。その後、砂利が終るのが見えていきましたので、ブルドーザーを買って土木業を始めたり、昭和40年代に日産座間工場ができて、トラックを使って産廃業をやりました。

新築	管理
物件	の
紹介	の
ご紹介	の

マンションアーク
名称 フォルトーナ
所在地 海老名市新田
構造 軽量鉄骨3階建て

海老名市新田にダイワハウス施工の3階建て賃貸マンション「フォルトーナ」が今年3月末に完成いたしました。広々とした12.7帖のLDKと洋室6帖の1LDKが6室。3階建てにすることで限られた土地を有効活用し、より高い収益性を実現しました。

デザインや空間の質にこだわり、モダンなデザインの中にオートロックやTVインターフォンを完備し、セキュリティを重視しています。また、収納力抜群の天井から床までのシューズボックス、システムキッチン、浴室乾燥機を備えるほか、LDKと洋室の仕切りをスライド引き戸にすることで、ライフスタイルに合わせた入居者の使い勝手を高めました。

全室南向きで日当たり良好。完成引き渡しと同時に満室となった人気物件です。

伊藤弁護士法律なんでも相談室



賃貸物件の更新料についての裁判、更新料が最高裁で合法となりました

相模原法律事務所の伊藤信吾です。賃貸住宅を経営されているオーナー様のお悩みを法的観点から解決に向けてアドバイス致します。今回のテーマは「賃貸物件の更新料」についてです。

以前にこのコーナー(第6号)で、更新料の裁判について記事を書きましたが、その後、最高裁の判決が出ましたので、再度記事としました。更新料が最高裁で合法となりました。更新料が最高裁で合法となりました。更新料が最高裁で合法となりました。

更新料が最高裁で合法となりました。更新料が最高裁で合法となりました。更新料が最高裁で合法となりました。更新料が最高裁で合法となりました。更新料が最高裁で合法となりました。



相模原法律事務所
弁護士 伊藤信吾
裁判所前主事務所
〒251-0266 相模原市中央区富士見6-6-1
04217591061
http://sagami-law.jp

きょうからの健康

足の疲れに効くツボ

秋の行楽シーズンを迎え、ハイキングなどに出かける方も多くなります。紅葉の中を気持ちよく歩くことは心身ともに効果的なシユで、健康的な生活にもつながります。しかし、ついつい歩きすぎてしまったり、新しく履きなれない靴で出かけた後、足が痛くなるなど、足に疲れが溜まってしまうことがあります。

そこで今回は、足の疲れやむくみの解消に役立つツボをお伝えします。

まずは「飛陽(ひよう)」。外くるぶしから指7本ほど上の位置にあるツボで、疲労回復、むくみなどを効果的に解消できるツボです。指圧法は、親指の腹で5秒かけてゆっくりと押し、離す。

次に「陽陵泉(ようりょうせん)」。両手の親指の腹をあて、10秒程度やや強めに指圧。

最後に「湧泉(ゆうせん)」。親指の腹で圧迫し、3秒間押し、3秒間離すを10回程度繰り返す。

民事・刑事・相続遺言・不動産関係・借地借家・離婚・破産・債務・損害賠償・交通事故

横浜弁護士会所属

- 弁護士 伊藤 平信
- 弁護士 伊藤 信吾
- 弁護士 鈴木 芳美
- 弁護士 齋藤 佐知子
- 弁護士 徳久 京子
- 弁護士 安永 佳代
- 弁護士 片倉 亮介

相模大野 事務所
小田原線 相模大野駅 至小田原 至横浜

相模大野 事務所
伊勢丹

相模原法律事務所
〒251-0266 相模原市中央区富士見6-6-1 大賀ビル2階
04217591061
http://sagami-law.jp/

ひとりで悩まず、お気軽に相談して下さい！
★法律相談料 1時間 5,250円★

裁判所前 主事務所
至八王子 16号線 至横浜
相模原警察署
NTT 郵便局
市役所 裁判所

04217560971
〒252-0236 相模原市中央区富士見6-6-1 大賀ビル2階
04217560971
http://sagami-law.jp/

オーナー様の物件を真心を込めてご紹介しています！

地域に根ざしたネットワークと真心サービスのダイワホームにおまかせ下さい。

www.d-home.co.jp
へアクセス!!

本店 小田急線「相模大野」駅徒歩2分
中央支店 JR横浜線「矢部」駅徒歩10分
橋本支店 京王線・JR横浜線「橋本」駅徒歩8分

住宅建物取引業 神奈川県知事免許(6)14190号 (株)相模ダイワ特約店
株式会社 ダイワホーム

本店 〒252-0303 神奈川県相模原市南区相模大野3-13-9 TEL.042-746-5151 FAX.042-743-2556
中央支店 〒252-0131 神奈川県相模原市中央区矢部1-14-1 TEL.042-756-0301 FAX.042-752-8309
橋本支店 〒252-0232 神奈川県相模原市緑区西橋本2-9-9 TEL.042-714-6161 FAX.042-714-6162

ファイナンシャルプランナーの

ちょっと気になる

相続・事業承継の話



「不動産の評価を効果的に下げる」社仲寛の秋原です。相続や事業承継についてお話しさせていただきます。

② 建物の相続税評価額

相続税評価額の中で不動産の占める割合は大きく、不動産の評価を落とすことが節税に繋がります。まず今回は、皆様が既に実践されている、ご所有地にアパートを建てる場合を説明します。相続税が少なくなる理由は次の通りです。

① 土地の相続税評価額

更地（遊休地や駐車場など建物の建っていない土地）に建物を建て賃貸した場合、土地の利用が制限されるため、相続税評価上、貸家建付地として評価され、その評価額は、更地としての評価（自用評価）額よりも約10〜20%程度減額されます。

評価を下げて、相続税を節約



資産相談のセカンドオピニオン 株式会社 仲寛 神奈川県海老名市柏ヶ谷 1043 オークハイツ 1F ☎046-292-7550 http://www.shin-kan.jp

中央液化ガスからお知らせ

LPガスの基礎知識 ガスやガス器具のこと お気軽に相談下さい！

中央液化ガス株式会社 相模原市中央区由野台2-33-7 TEL: 042-752-5027(代) 担当営業 飯野 http://www.chueki-gas.jp

震災とライフライン(LP)について

「今回の地震による停電(計画停電を含む)で、ガスコンロが使えないことがとてもありがたいです。友人宅はIHクッキングヒーターにしてしまったので、料理がまったく出ずに不便しています。以前にオール電化を検討したことがありましたが、今回の件でガスを使うべきだと感じました。」

「これは当社のお客様から実際にうかがったお話です。また、お客様から次のようなお話もいただきました。『方々の計画停電では大変困りました。しかし、ガスコンロでお湯が沸かしたのでカップめんや夕食を済ませることができました。日中であれば調理の不便は少ないと思います。前例のない未曾有の災害は多くのことと考えさせられますが、冒頭にご紹介したようなお話を耳にすると、ライフラインとしての重要性を実感するとともに、気持ちを引き締まります。また、福島原発事故により国の原子力政策が根本から見直されるのは必至であり、

2011秋 中液フェア 10月23日(日) AM10時~PM5時 タカラ相模原ショールーム ショールーム展示品処分(現品限り) ガスコンロとIHクッキングヒーターの料理対決 来場者プレゼント(ポロニャのパン) 試食(フランクフルト) 他 案内 10月初めに再度ご連絡いたします。

季節の特集

これから秋本番、鮮やかな紅葉を楽しめる季節。今回はこの時期にぴったりな、高尾山・大山でのハイキングをご紹介します。

身近な名峰 高尾山・大山 紅葉を愛でる



ミシユランで三ツ星 高尾山の魅力

相模原や都心からのアクセスもよく、気軽に登山を楽しめることから愛されてきた高尾山。昨今の登山ブームにより、標高599mの低山である高尾山は登山初心者の登竜門としても人気が高く、また、関東随一のパワースポットとしても注目を集めています。

歩いてリフトでも 高尾山の自然を味わう

高尾山の登山ルートは6つ。中でも「表参道」と呼ばれる第1路は、高尾山定番の登山コースです。リフト乗り場の北側を進み、山駅、薬王院、高尾山山頂に至るルートで、最も多くの登山客が通ります。

高尾山名物 熱々の天狗焼

高尾山を訪れたら、ぜひ味わっておきたいのが「天狗焼」。天狗の顔をモチーフにした生地は、外はカリッと、中はモチモチ



県内有数の景勝地 霊山・大山

伊勢原市にそびえる大山は、標高1252mの人気登山スポットです。丹沢大山国定公園の一部で、いつも多くの登山客で賑わっています。山の稜線が美しい大山は、古くから霊山として山岳信仰を集めており、「かながわの景勝50」にも選定されています。



幻想的なライトアップ 大山寺のみじ祭

大山へは小田急伊勢原駅から「大山ケーブル」行きのバスで30分。終点で降りると、大山の名産品を扱うお土産屋が並ぶ「ごま参道」がお出迎え。その先の「大山ケーブル」駅からは、中腹の阿夫利神社下社までケーブルカーで登ることが出来ます。登山道は急な坂道の続く「男坂」と、比較的歩きやすい道の続く「女坂」に分かれますが、紅葉の季節にはオスメなのは女坂。道中には「大山のお不動さん」と親しまれる関東三大不動のひとつ「雨降山(あぶりざん)大山寺」があります。大山は雨降山とも呼ばれ、雨乞いに霊験のある山として信仰を集めていたのです。

広告制作・編集プロダクション

広報誌・タウン誌制作、印刷デザイン、自分史・記念誌制作 この「ダイワパートナーズ通信」を制作させて頂いております！

日本脚本家連盟・日本放送作家協会 所属 HARUエンタテイメント有限公司 相模原事務所 〒252-0231 相模原市中央区相模原2-2-17-502 TEL: 042-754-6888 FAX: 042-754-6889 横浜本社 〒241-0031 横浜市旭区今宿西町162 TEL: 045-953-0708

豊かなアメニティライフを提案する企業を目指します



ライフサポートカンパニー 中央液化ガス株式会社 〒252-0222 神奈川県相模原市中央区由野台 2-33-7 ☎ 042-752-5027(代) 東営業所 座間営業所 上尾営業所 西営業所 海老名営業所 越谷営業所 南営業所 秦野営業所 北営業所 埼玉営業所

会社を作ってアパー
トを管理させ、個人か
ら管理料を払う。節税
対策としてよくある話
だが、最近の税務調査
では、認められないケ
ースも……。

中山 「会社に管理の
実態が無いのに、管理
料を払っても、経費とし
て認められないという
ことです。さらに50%
は高すぎますね。」

中山 「「うーん、どう
すればいいですか」
中山 「Mさんの場合だ
うなりますか？」

中山 「「いえ、今回の場
合だと、税金がかかる
程度程度の売値にでき
ます。ただ、不動産取
得税と登記料が合わせ
て30万円くらい、かか
ります。」

中山 「相続の時はど
うなりますか？」

中山 「建物の売
買直後に、税務署
に『無償返還の届
出』という書類を
出してあげば、余
計な税金もかから
ないし、相続の時
も不利にはなりま
せん。」

中山 「じゃあ、
それをお願いしま
す。」

中山 「建物の売
買直後に、税務署
に『無償返還の届
出』という書類を
出してあげば、余
計な税金もかから
ないし、相続の時
も不利にはなりま
せん。」

中山 「じゃあ、
それをお願いしま
す。」

中山 「建物の売
買直後に、税務署
に『無償返還の届
出』という書類を
出してあげば、余
計な税金もかから
ないし、相続の時
も不利にはなりま
せん。」

中山 「じゃあ、
それをお願いしま
す。」

中山 「建物の売
買直後に、税務署
に『無償返還の届
出』という書類を
出してあげば、余
計な税金もかから
ないし、相続の時
も不利にはなりま
せん。」

中山 「じゃあ、
それをお願いしま
す。」

いざという時のための
そこが知りたい税務処理

不動産管理法人の最近の状況

MBC 合同会計事務所の中山吉晴です。
今日は「不動産管理法人の最近の状況」について
資産家のMさんのケースをご紹介します。

中山 「MさんがM商会
(不動産管理法人)に
払っている管理料なん
ですが、毎月家賃
の50%100万円
ですよ。」

Mさん 「え？申告
もちゃんとしてい
るし、前の税理士
さんはそんなこと
言ってなかったよ。」

中山 「ああ、前
の先生が亡くなっ
て、うちの顧問になっ
たんでしたね。たぶん、
言いそびれたまま、亡
くなられたと思います
が、ここ数年、税務調
査で否認されて、多額
の税金を修正申告して
いるケースが増えてい
るんですよ。」

Mさん 「え？本当ですか。
譲渡所得税がかかるの
では？」

中山 「いえ、今回の場
合だと、税金がかかる
程度程度の売値にでき
ます。ただ、不動産取
得税と登記料が合わせ
て30万円くらい、かか
ります。」

中山 「相続の時はど
うなりますか？」

中山 「建物の売
買直後に、税務署
に『無償返還の届
出』という書類を
出してあげば、余
計な税金もかから
ないし、相続の時
も不利にはなりま
せん。」

中山 「じゃあ、
それをお願いしま
す。」

中山 「建物の売
買直後に、税務署
に『無償返還の届
出』という書類を
出してあげば、余
計な税金もかから
ないし、相続の時
も不利にはなりま
せん。」

中山 「じゃあ、
それをお願いしま
す。」

中山 「建物の売
買直後に、税務署
に『無償返還の届
出』という書類を
出してあげば、余
計な税金もかから
ないし、相続の時
も不利にはなりま
せん。」

中山 「じゃあ、
それをお願いしま
す。」

中山 「建物の売
買直後に、税務署
に『無償返還の届
出』という書類を
出してあげば、余
計な税金もかから
ないし、相続の時
も不利にはなりま
せん。」

相模ダイワからの お知らせ

間取り変更リフォームで 物件の資産価値をアップ

今回は入居率や資産価値アップの一助として、間取り変更リ
フォームの事例をご紹介します。入居者のニーズを取り入れた
リフォームで、人気物件へと様変わりさせることも可能です。

空室がでたら リフォームを検討

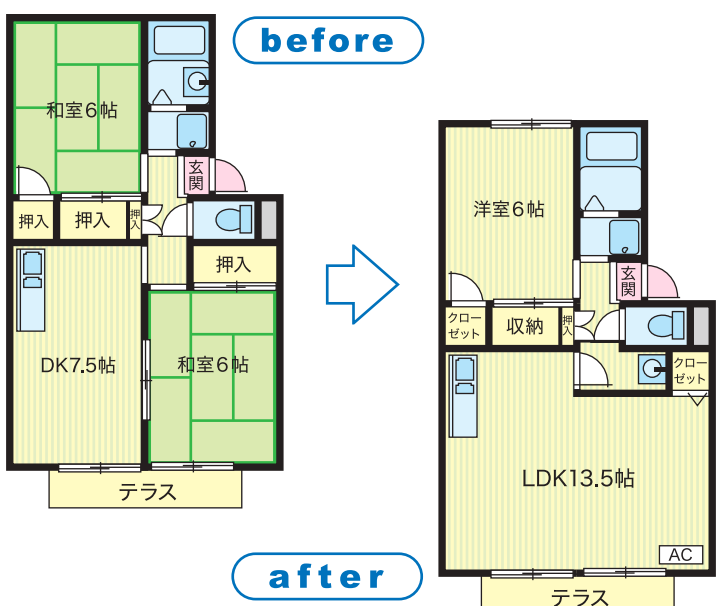
時代の移り変わりととも
に変化するライフスタ
イル。家賃を下げずに入
居者を得るには、入居
者のニーズを意識した物
件を提供することが第一
ではないでしょうか。そ
こでまず思いつのがリ
フォーム。では、資産価
値をアップさせるリ
フォームにはどのような
ものがあるのでしょうか。
まず思いつのが、敬
遠されがちな和室から洋
室への改修。畳からフ
ローリングへのリフォー
ムです。おしゃれなイメ
ジはもとより、掃除や手
入れのしやすさ、インテ
リアコーディネート組
み立てのしやすさでも人
気です。「若者に人気」
といったイメージも強い
フローリングですが、今
では様々な年代の方に求
められています。同様に
押入れからクローゼット
へのリフォームも効果的
だといえます。

間取りを変更する 大胆リフォーム

畳や押入れなどの部
ごとのリフォームではな
く、間取りそのものを
変えてしまうリフォーム
注目されています。和室
など小さく分かれた部屋
の仕切りを無くし、
2DKを広い人気の
1LDKにするなど大胆
なリフォームではありま
すが、それだけに印象も
ガラリと変わります。

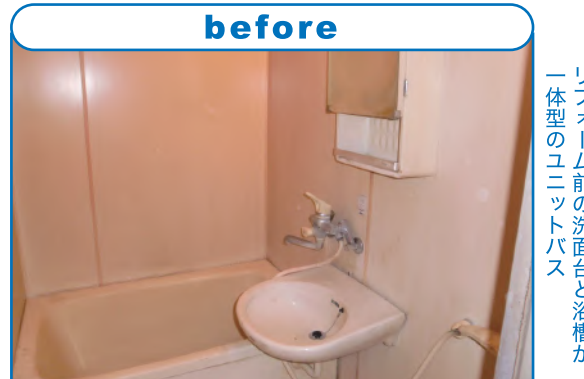
近隣の物件と同じ様な 間取りでは、入居者の目 を引くことが現実です。

これらの賃貸経営は、
他の物件との差別化を
図ることも重要な課題とな
っています。大胆なリフォー
ムによって、築年数の古さ
や駅から遠いなどの立地の
不利をカバーし、入居者
の満足を獲得・維持する
ことで、高めの家賃でも安
定した入居率を誇り、選
ばれる物件にすることがで
きるのではないでしょうか。



DK7.5帖と和室6帖の壁
を撤去し、広々した13.5帖
のLDKにリフォーム

中央奥の扉は、和室の押入
れだった所をクローゼット
に改修



押入れだったスペースを半分
使って洗面台を設置
洗面設備をとりぞき、
広々とした浴室へ改修

水回りリフォームで 人気物件へ

一般住宅のリフォーム工
事で一番多いのが、水回り
のリフォームです。賃貸入
居者にとっても、水回り
設備は入居の際の重要な
判断材料となっています。
写真で紹介した例は、
築20年以上が経過した、
洗面台と浴槽が一緒に
なったユニットバスの中
に、洗面台と浴槽が一緒
になったタイプは近年、

物件環境を考慮した 最適なリフォーム

間取り変更リフォーム
の事例は様々です。部屋
の間仕切り壁を取り除
く場合は、建物の構造に
よってできること、でき
ないことが変わります。
水回り工事では、床下の
配管がどこまで動かせ
るかによって、自由度が左
右されます。そして何よ
り、入居者のニーズを
キャッチし、付加価値の
高い物件を提供すること
がカギとなります。将来
を見据え、この先の入居
率が見込めるリフォーム
をご検討されてみてはい
かがでしょうか。詳しく
は相模ダイワ担当営業
スタッフまでお気軽にお問
合せください。

※ 相模原市内マンション管理実績 No.1

「顔の見える管理」®を目指して
マンション管理の
ウィッツ

○マンション総合管理業務
○ビル管理業務
○大規模修繕工事業務
○リフォーム業務

http://www.wits-com.net/
042-758-9123

〒252-0231 神奈川県相模原市中央区相模原4-7-10 エス・プラザビル1F
Tel 042-758-9123 Fax 042-758-8123
市営住宅専用回線 Tel 042-730-2772

〒160-0022 東京都新宿区新宿2-6-4 KN新宿ビル3F TEL 03-5368-1211 FAX 03-5368-1214
リフォームセンター(事業部) 〒244-0805 神奈川県横浜市戸塚区川上町88-1 東横ビル戸塚5F
TEL 045-825-4161 FAX 045-825-4162

活動の記録

株式会社相模ダイワ協力会
実務者研修会を実施
しました！

ボウリング大会

恒例となった親睦
ボウリング大会
6月21日、協会の
業者の皆さまの親睦を
目的に、毎年恒例と
なったボウリング大会
を開催しました。

相模原パークレ
スに50名を超える協力
業者やそのご家族が集
まりました。各レーン
では歓声が沸き、ボウ
リングを通じて協力業
者の親睦を深めること
ができました。

ボウリング後の懇親
会では、大会の結果発
表が行われ、なんと参
加者全員に賞品が贈ら
れ、大いに盛り上がり
ました。また、日頃は

質問が飛び交う
実務者研修会
相模ダイワ協力会
は、クレーム防止や品
質向上などを目的し
て、定期的に研修会を
実施しています。
7月26日の実務者研
修では、安藤経営労務
管理事務所、東京電力
株式会社から講師をお
招きし、「社会保険の
概要と適用範囲につ
いて」「節電対策につ
いて」の勉強会を行いま
した。

特に講師の安藤社会
保険労務士による労災
保険の適用範囲につ
いての講義では、積極的
な質問と意見が飛び交
いました。また、労災
保険に原則加入できな
い一人親方や自営業者
の「特別加入制度」に
ついては、メモを取り
ながら熱心に聞き入る
出席者が多く、充実し
た研修となりました。

熱心に講義を受ける参加者

講師の安藤社労士

大盛況のボウリング大会

盛り上がりを見せた結果発表

株式会社相模ダイワ 協力会役員

Back Door Factory
代表 座間 修
相模原市中央区中央2-3-15 エクセル1F
TEL 050-1151219 4335
FAX 050-1151219 4335

株式会社 共和
代表取締役 石田 文雄
相模原市中央区富士見3-12-18
TEL 042-7769159 000
FAX 042-7769159 000
URL http://www.kowon.jp/

有限会社 河内経師店
代表取締役 河内 一泰
相模原市南区相模台1-36-3
TEL 042-7561715 3
FAX 042-7544683 3

有限会社 ワダサービス
代表取締役 相田 英男
相模原市中央区上溝2-168-1
TEL 042-7601362 8
FAX 042-7601362 8

宮田住装株式会社
代表取締役 宮田 隆彦
相模原市南区麻溝台3-18-16
TEL 042-7431519 0
FAX 042-7431062 1