

確かな明日を!



ダイワ

パートナーズ通信

Vol.11

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

冬の歳時記

俳句から風情を楽しむ

■オーナー様ご紹介

素敵なオーナー様をご紹介しています
島崎 悦夫さん 相模原市在住

■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 「不動産評価を効果的に下げる③」

■オーナー様必見! 賃貸併用住宅について

■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

■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. お客様への物件のご案内からご契約までが主な業務です。相模原市中央区エリアの物件を中心に日々内見などに奔走しています。
Q. 小さなお子様がいらしゃると聞きました。
A. はい。入社後の2007年に結婚しまして、2歳の男の子がいます。弊社は産休・育休の制度がしっかりしていますので、女性にとっても働きやすい環境だと思っています。本当にありがたいですね。仕事と育児としっかり両立していきたいと思っています。息子は最近、しゃべり方や怒り方が、私によく似てきたと感じます(笑)。
Q. 海外での暮らしが長かったと聞きました。
A. そうなんです。銀行員だった父の仕事の関係で、3歳から8歳まで香港、11歳から14歳くらいまでアメリカに住んでいました。また、マレーシアなど海外旅行にもよく行ってました。昔は多少の英語が話せたのですが、使わなくなり、今ではすっかりしゃべれなくなりました。なので、幼い頃に日本になかったので、同世代と話しても昔のアニメなどが合わないことがあります(笑)。
Q. これからどんな仕事をしたいですか?
A. お客様と対面する仕事なので、誠実な対応を心がけています。人と話すことが好きなので、お客様の要望だけでなく、お客様の色々なお話を聞いて、ピッタリなお部屋をご提案したいです。ご契約まで接する期間は短いですが、出会いを大切に、「あなたに頼んでよかった」と言っていただけのように頑張ります。



近藤 雅未
ダイワホーム中央支店

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ください!

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何でも構いません。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。
たくさんのご意見お待ちしております!

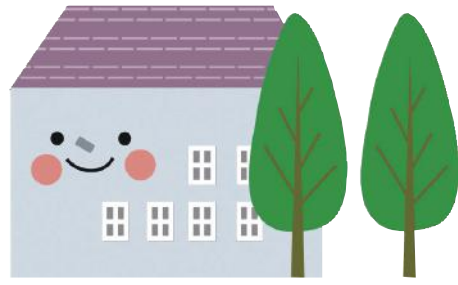
■Eメール
d.partner@home.co.jp
■お葉書
〒520-0232 相模原市中央区矢部1-14-1
相模ダイワパートナーズ通信係

賃貸経営のオーナー様をサポートいたします!



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!
主な管理住宅地域
相模原市・町田市・座間市
厚木市・大和市・海老名市



家賃を増額する方法
具体的な方法は？
オーナー 賃貸アパートの家賃を値上げしたいのですが、どうすればいいですか。

弁護士 特約がない場合でも、一方的に家賃の値上げを通告しても有効にはなりません。この場合、家賃の受領を拒否したとしても、借主は家賃を供託してくるので、あまり意味はありません。

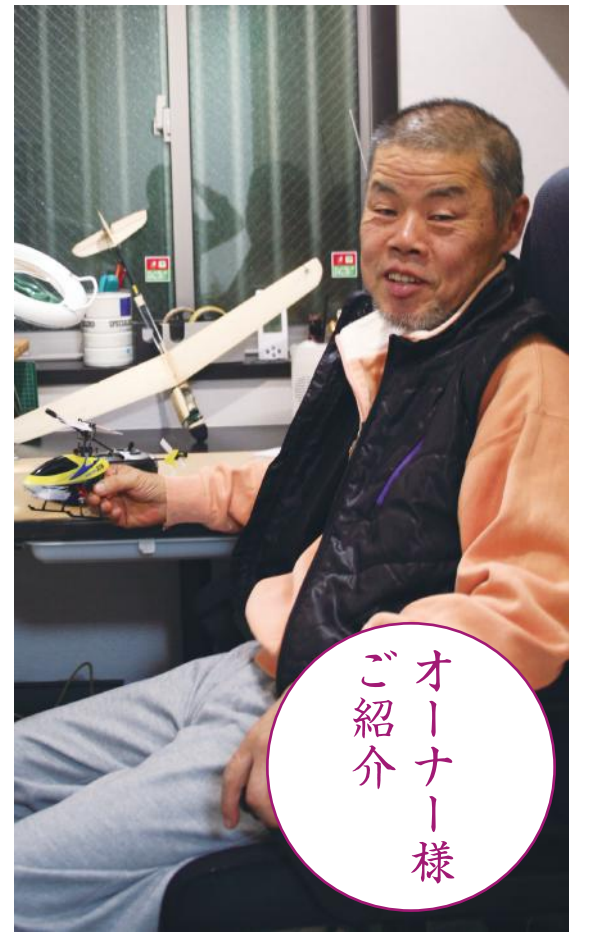
オーナー 値上げの請求はできるんですか。
弁護士 そこで、家賃の増額をする場合には、この規定に基づき、調停・訴訟を行う必要があります。

伊藤弁護士の法律なんでも相談室
家賃を増額したい
そんな時はどうすれば



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。

弁護士 特約がない場合でも、一方的に家賃の値上げを通告しても有効にはなりません。この場合、家賃の受領を拒否したとしても、借主は家賃を供託してくるので、あまり意味はありません。



オーナー様ご紹介

島崎悦夫さん 相模原市在住

島崎さんは、相模原市にお住いのオーナー様。2011年に自宅の新築に併せて、賃貸併用住宅を建てられました。

入居者と適度な距離感
快適な賃貸併用住宅とは



仲の良いご家族 悦夫さん・幸子さん・正也さん

悦夫さん 築30年になるアパートを2棟所有して、当初はそちらの改築をする予定でした。しかし、自宅が築40年でもう建て替える時期を迎えていたため、自宅の新築を優先することにしました。

幸子さん 実は最初は賃貸入居者さんと同じ物件に自分たちが住むことに抵抗感があったというのが本音です。そこで私たちの玄関の場所を賃貸の出入り口とは反対の位置にしました。

悦夫さん 入居募集をかけた部屋全て、工事期間中に入居が決まったと聞いています。引渡し前の見学会にも多くの方がいらつしやいました。

新築管理物件のご紹介

ラ・クロッシェ

相模原市中央区千代田

名称 ラ・クロッシェ
所在地 相模原市中央区千代田
構造 軽量鉄骨3階建て



相模原市中央区千代田に積水ハウス施工の3階建て賃貸併用住宅「ラ・クロッシェ」が2011年10月に完成しました。

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。



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

www.d-home.co.jp
へアクセス!!

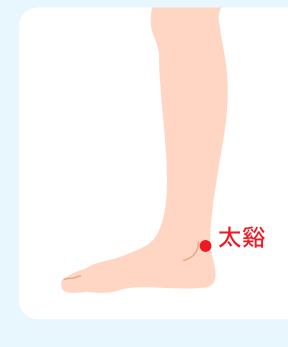
宅地建物取引業 神奈川県知事免許(6)14190号 (株)相模ダイワ特約店
ダイワホーム 株式会社
本 店 〒252-0303 神奈川県相模原市南区相模大野3-13-9
中央支店 〒252-0131 神奈川県相模原市中央区矢部1-14-1
橋本支店 〒252-0232 神奈川県相模原市緑区西橋本2-9-9

きょうからの健康

① 血海 (けっかい)
親指をあてて20回程度グッと押し込む。



② 太谿 (たいけい)
3秒押しして3秒離すを10回ほど。



③ 八風 (はっふう)
手の指でつまむように刺激し、指先に向かって引っ張るように離す。



冷え性に効くツボ

2月に入り、まだ寒さが厳しい時期です。今回は、冷え性の改善に役立つツボをご紹介します。

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

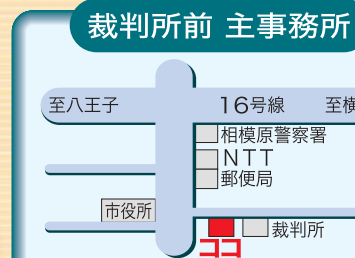
横浜弁護士会所属
●弁護士 伊藤 平信 ●弁護士 徳久 京子
●弁護士 伊藤 信吾 ●弁護士 安永 佳代
●弁護士 鈴木 芳美 ●弁護士 片倉 亮介
●弁護士 齋藤 佐知子



弁護士法人 相模原法律事務所

☎ (042) 745-2051 INS

http://sagami-law.jp/



☎ (042) 756-0971 INS

〒252-0236 相模原市中央区富士見6-6-1 大貫ビル2階

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」
資産相談のセカンドオピニオンの株式会社仲寛の秋原です。相続や事業承継についてお話しさせて頂きます。

相続税の申告において、不動産の評価減の効果が大きく期待できるのは、「広大地評価」です。
これは、その地域における標準的な宅地の地積に比して、著しく広大な宅地で開発行為を行う場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められる土地が対象となります。これに該当しますと、土地の評価は45%〜65%減額します。
この適用条件は、
●広大地であること(500㎡程度以上)
●マンション適地でないこと
●最有効使用をする場合に潰れ地(道路)が生ずること
つまり、容積率30%以上の地域や角地、間口の広い土地で潰れ地を生じさせずに区画割りのできる土地などは該当しません。
また、大規模店舗やファミリーストランとして現に有効利用されている土地も同様です。
この広大地適用は、大変減額効果も大きいので、税務署側も厳しく適用条件を検討します。そのため、税務否認される場合もありません。税務署にこの特例の適用を申請するためには、納税申告書に、前述の適用条件をクリアしていることの説明資料を添付しますが、この資料は、不動産の

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
悪徳訪問業者が横行！
確かな対処と対策を！
LPGガスの基礎知識
関東エリアを中心に、悪徳訪問販売による被害が続発しています。「私は大丈夫」と思っている方も、いざとなると断る勇気が出ないことも。万一つ、正しい知識を得ておきましょう。



悪徳訪問業者
その手口と対策
悪徳訪問業者の取り扱う商品(サービス)は様々です。実際にあつた事例では、「現在契約しているガス会社は倒産する。ウチの会社なら今後値上げもしない」と虚偽の説明で契約を迫る手口がありました。このように不安を煽り、消費者の意思が不安定なまま契約させてしまうのが基本的な流れです。
さて、先ほどの事例ではクーリングオフにより未然に被害を防ぐことができませんでした。次からは被害を防ぐための知識を説明していきます。
特定商取引法とクーリングオフ
購入者が不当な損害を受けることのないよう、利益の保護を目的とした法律です。そして、その措置のひとつとして含まれているのがクーリングオフです。クーリングオフという言葉自体はよく知られていますが、どのように行使すればよいのかは余り知られてはいません。実は口頭で伝えられても、契約に必要法定書面を受け取ってから8日以内、他にも、法定書面に「商品を使用したらクーリングオフは無効」と記されている商品を使用しなかった際など、無効になってしまいうケースも細かく設定されています。実際に被害に遭わないよう、もし被害に遭ってもうたえないように、事前に知識を得ておきましょう。

季節の特集

冬の歳時記
俳句から風情を楽しむ



松尾芭蕉
「ねぎ白く洗ひたてたる寒さかな」

立春を過ぎても外に出るのをためらってしまう寒さ。こんな時、俳句で風情を楽しむのも一興ではないでしょうか。4人の俳人の俳句で、日本の冬景色を思い浮かべてみてください。

芭蕉は「おくのほそ道」

独自の感性で表したこの句は、数ある芭蕉俳句の中でも人気の高い句です。芭蕉は「おくのほそ道」の旅の過酷さや、服部半蔵の遠縁に仕えていたことなどから隠密だたてたのではないかとの説もあり、世界的にも知られる俳人でありながら、隠密忍び者としての顔もあったと想像すると、なんともおかしな人物に思えます。



小林一茶
「うまさうな雪がふりはりふりはりど」

俳句は詠んだ人の感性や心情が如実に表れるもの。季節とともに移り変わる景色や気持ち、芭蕉に倣い自分なりの表現で綴ってみてはいかがでしょう。

小林一茶は江戸時代を代表する俳人の一人。複雑な家庭環境で育ったことによる自虐的な句風でも有名ですが、素朴な言葉選びで親しみやすい句も多く、この句はそんな茶の魅力がよく表れているのではないのでしょうか。空の上から降ってくるたん雪の美しさを「うまさう」と言い、可愛げのある擬音で愛おしさを表した、思わず頬がほころびてしまうようなおかしみがあります。

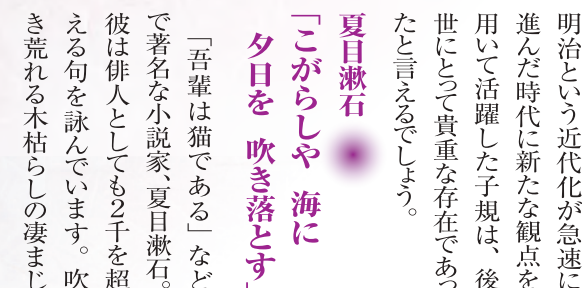
正岡子規
「霜よけの笹に風吹く畑かな」

正岡子規は写生句、つまり過去の作品の影響を受けずに見たままを句作する創作姿勢を主張した俳人です。それにより、現代俳句の祖と呼ばれています。この句は、冬の畑に立て連ねる霜よけの笹が風に揺れる様子を描写したものです。誰も居ない冬の畑、枯れた笹葉が風に吹かれる風景が目につく、辛い冬の厳しい寒さを感じさせる句です。写生句を信条とした子規らしい、風景画のような句ではないでしょうか。



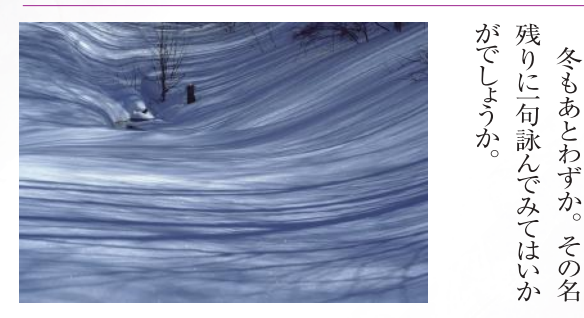
夏目漱石
「こがらしや海に夕日を吹き落とす」

子規は俳句・短歌の改革を成し遂げた人物として評価されていますが、一方では江戸時代までの俳句をないがしろにしているとも批判されています。漱石は正岡子規と親友の間柄。小説家になるまで、子規に俳句のアドバイスも受けていたようです。実はこの「漱石」という名は、子規の名を借りた数多くのペンネームから譲り受けたもの。「負け惜しみの強い変わり者」という意味です。二人の良好な関係は、子規が亡くなるまで続いたといえます。



夏目漱石
「こがらしや海に夕日を吹き落とす」

冬もあとわずか。その名残りに句詠んでみてはいかがでしょう。



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
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
HARUエンタテイメント 株式会社

賃貸経営のオーナー様をサポートいたします！
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！
主な管理住宅地域 相模原市・町田市・座間市 厚木市・大和市・海老名市
http://sagami-daiwa.com/
貸付センター 確かな明日を！
株式会社 相模ダイワ
電話：042-752-8301 〒252-0232 神奈川県相模原市中央区矢部 1-14-1



右頁の賃貸併用住宅「ラ・クロッシェ」の3F賃貸部の間取り。1Fのオーナー様居住部の玄関は、入居者の玄関とは対面の南東に設置。

相模ダイワからのお知らせ

賃貸併用住宅でゆとりある暮らしを

賃貸併用住宅とは、オーナー様のご自宅と賃貸住宅が一つになった建物です。お住まいを確保しながら収入を得られる賃貸併用住宅のメリット・デメリットをご紹介します。ご所有地をより有効活用するための一助となる情報をお伝えします。

今だからこで賃貸併用住宅
日本の1世帯あたりの平均家計資産の約7割が「住宅・宅地資産」と言われます。しかし、住宅や宅地は所有しているだけでは収益を生まないうばかりか、毎年の固定資産税・都市計画税など、何かとコストのかかる資産でもあります。最大の資産である住宅を有効活用して、収益を生む資産に変えることができれば、より豊かな暮らしをめざすことが可能です。また、人の暮らしは年月と共に変化していきます。例えば新婚は若い2人、子育て期、親との同居や介護、二世帯での暮らし、老後2人の暮らしなど家族の人数や暮らし方は変わります。子どもが独立などで、家族が減った時には家が大き過ぎるというケースもままあります。使わずに放置された部屋は傷みが早まるといっても、何よりとてももったいないことです。そんな中、住みながら収益を得る賃貸併用住宅が注目を集めています。

住みながら活用税金対策にもメリット

賃貸併用住宅の空室リスクや騒音問題・入居者トラブルなど、デメリットもありません。使わずに放置された部屋は傷みが早まるといっても、何よりとてももったいないことです。そんな中、住みながら収益を得る賃貸併用住宅が注目を集めています。

トは通常の賃貸住宅と変わりはありません。しかし賃貸併用住宅ならではのメリットもたくさんあります。まずは、賃貸部の家賃収入を住宅ローン返済に充てられるので、ローン返済がゆとりを持って行えます。「古くなった自宅を建て替えたが、多額の住宅ローンが負担」という場合などは有効です。また、ローン完済後はいわば私的な年金として安定収入を確保できます。

そして、賃貸併用住宅の大きなメリットが相続税の軽減。賃貸併用住宅を自己所有の土地に建設する場合、貸家部分の面積比に応じて「貸家建付地評価減」という特典を受けられます。さらに「200㎡までの小規模宅地」について、その評価を50%の評価減（相続人が継続住居する事が前提）できる特例も適用されますので、大幅な節税も見込めます。



賃貸併用住宅「ラ・クロッシェ」は、全戸対面キッチンで調理器具にはIHキッチンヒーターが標準装備。



1Fのオーナー様居住部の玄関予定だった北側のスペースはウォークインクローゼットに変更。

デメリットも理解してリスクの軽減を

メリットもあれば、もちろんデメリットもありです。まずは空室リスク。これは通常の賃貸住宅と同じですが、一括借り上げシステムなどによりリスクを軽減し安心な経営も可能です。

そしてオーナー様が最も心配されるのが、騒音や入居者とのトラブルではないでしょうか。当然ながら自宅も兼ねていすから、心配は当然です。

そんなデメリットを少しでも解消するためには、しっかりとした賃貸管理会社に管理を依頼することでリスクを軽減できます。

※ 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

●本店 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

●本 店 相模原市緑区下九沢1-4-8 6
Tel 042-761-7800 Fax 042-763-2747

●東京支店 〒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
●横浜支店 以テラスター事業部 〒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

修繕費	資本的支出
20万円未満か	YES
周期がおおむね3年以内	YES
明らかに資本的支出か	YES
明らかに修繕費か	YES
災害による原状回復費用か	YES
60万円未満か	YES
前期未取得価額の10%以下か	YES
災害特例により経理してるか	YES 70%
継続して7:3基準経理してるか	YES 70%
資本的支出か	YES

いざという時のための そこが知りたい税務処理

資本支出と修繕費の区分について

確定申告の時期を迎えました。今回は「資本支出と修繕費の区分」についてご紹介します。

通常の取り換えに要する費用を超える部分の金額などがあげられます。

・建物の塗装を塗り直すことや建物の損傷分の補修に要した費用
・建物の移築などに要した費用または機械装置の移設に要した費用
・地盤沈下等による土盛り、床上げ、移設等に伴う費用
・入居者の退出による原状回復費用
・建物の使用可能期間を延長させたり、またはその資産の価値を増加させたりにするために支出した金額をいいます。つまり、これは修理というより改良・改装等という言葉が合うものと考えてください。

・建物の避難階段取付のように物理的に付加した部分にかかる金額
・用途変更のための模様替えのように改装・改造に要した費用
・部分品を取り替えることにより品質、性能をアップさせる費用
たとえば建物の拡張のための増築や、事務所から喫茶店への改装などの用途変更、取り換え費用のうち、

相模ダイワからのお知らせ

賃貸住宅管理業者登録制度について

国土交通省は、賃貸住宅管理業務の適正化を図るために、賃貸住宅管理業者登録制度を施行し、23年12月1日より登録が始まりました。この制度は国土交通省の登録簿に管理業者が登録し、業務処理準則に違反した場合などは勧告や登録抹消の対象になるものです。相模ダイワでは日本賃貸住宅管理協会が主催する説明会などに積極的に参加し、登録作業を進めております。当社は今後とも法令を順守し、適正な賃貸管理業務を行ってまいります。

活動の記録

株式会社相模ダイワ協力会 第4回総会

および忘年会を実施しました

事業 会計報告、新役員を承認
4期目を迎えた株式会社協力会の年末総会が昨年12月14日、熱海市のホテル・サンミ俱樂部において、協力業者約50名が参加して行われました。

総会では会長の宮田住装社長をはじめとする役員から、事業や会計結果が報告され、全会一致で承認されました。また、副会長であったワダサビの和田英男社長のご逝去に伴って、(株)共和さんが新副会長に、新任役員として木村畳店の木村寛之代表が会計監事として承認されました。

大抽選会も開催
忘年会

忘年会では、毎年恒例の宿泊で開催とあわせて、大きな盛り上がりを見せました。協力会では親睦と絆を深め、共存共栄を目指して一致団結して品質の向上に努めてまいります。

株式会社相模ダイワ 協力会役員

木村畳店 代表 座間 修 相模原市中央区中央2-13-15 エクスセル1F TEL 050-1151-2190 FAX 050-1151-9433	Back Door Factory 代表取締役 河内 一 泰 相模原市南区相模台7-36-13 TEL 042-756-1715 FAX 042-754-6833	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 042-769-1590 FAX 042-769-1590 URL http://www.kowayabz/	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 042-743-5119 FAX 042-743-0621
--	--	--	---