

確かな明日を!



ダイワ

パートナーズ通信

Vol.12

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

霧のキャンパス 梅雨の草花を愛でる

■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
与安 民雄さん 海老名市在住

■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 「収益不動産の購入による相続税評価」

■オーナー様へ 相模ダイワ繁忙期のご報告

■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. 業務は管理物件の退去時の修繕やリメイク、日々お客様から頂くお問合せの対応など管理全般です。エリアは相模原市の中央区を担当させて頂いています。

Q. 入社されてまだ間もないと聞きました。
A. はい。今年の1月入社ですので、まだ半年程です。それまでは大手焼肉チェーン店で8年程勤め、東京・千葉・神奈川で店長をしていました。入社の際には、実家が相模原市中央区でアパート経営をしていて、その管理会社が相模ダイワだったことです。飲食業から転職を考えていた時に、今の上司である山下課長とお話をする機会があり、それが縁でこの会社にお世話になることになりました。

Q. 今後の意気込みは。
A. まだお会いできていないオーナー様も多く、日々勉強ですが、オーナー様に信頼して頂き、頼られるような営業マンに早く成長したいです。今は先輩たちの背中を見て仕事をしていますが、将来は背中を見せられるような人間になりたいと思います。精一杯頑張りますので、どうぞ宜しくお願い致します!

オーナー様に頼られる存在になりたい



山上 善之
相模ダイワ営業課

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。
たくさんのご意見お待ちしております!

賃貸経営のオーナー様をサポートいたします!

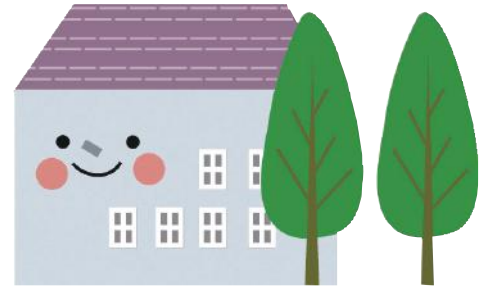


地域に根差したネットワークで
お客様のお役に立ちたい

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
住宅地域
相模原市・町田市・座間市
厚木市・大和市・海老名市

賃借人の遺留品は処分して構わない?
オーナー 長く部屋を空けている賃借人がいるんですが、賃借人の不在が一定期間続いた場合には、鍵を交換して遺留品を処分することができるとは、オーナーとしてどうでしょうか。
弁護士 たとえ、借主に落ち度があったとしても基本的には居室への立ち入りや遺留品の処分は、借主の財産権に対する侵害となります。
オーナー では、契約書に「賃借人が無断不在1か月以上に及ぶ時は敷金の有無にかかわらず、本契約は当然解除され、賃借人は立会の基に任意室内遺留品を任意の場所に保管し、又は売却処分の上債務に充当するも異議なき事」との条項があった場合には、借主の承諾があったものとして、立



オーナー もし行ったらどうなりますか?
弁護士 そのような行為は違法な「自力救済」として、損害賠償の対象となります。判例でもかような場合に、現実の損害

伊藤弁護士 の法律なんでも相談室
賃借人の不在と遺留品の処分
 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「賃借人の遺留品処分」についてです。
賃借人の遺留品は処分して構わない?
オーナー 長く部屋を空けている賃借人がいるんですが、賃借人の不在が一定期間続いた場合には、鍵を交換して遺留品を処分することができるとは、オーナーとしてどうでしょうか。
弁護士 たとえ、借主に落ち度があったとしても基本的には居室への立ち入りや遺留品の処分は、借主の財産権に対する侵害となります。
オーナー では、契約書に「賃借人が無断不在1か月以上に及ぶ時は敷金の有無にかかわらず、本契約は当然解除され、賃借人は立会の基に任意室内遺留品を任意の場所に保管し、又は売却処分の上債務に充当するも異議なき事」との条項があった場合には、借主の承諾があったものとして、立



オーナー もし行ったらどうなりますか?
弁護士 そのような行為は違法な「自力救済」として、損害賠償の対象となります。判例でもかような場合に、現実の損害

オーナー もし行ったらどうなりますか?
弁護士 そのような行為は違法な「自力救済」として、損害賠償の対象となります。判例でもかような場合に、現実の損害

きょうからの健康

① 半身浴 40度以下のお湯に20~30分程度浸かる。
 ② 風地 (ふうち) やや強めに3秒押し、3秒離す。
 ③ 湧泉 (ゆうせん) 親指で強く押し込むように。

夏に向けての体調管理法

梅雨時の体調不良の主原因は、不安定な気温の変化による自律神経の乱れです。自律神経の乱れを正すためには、お家でできる手軽な解消法として、半身浴や風地、湧泉が効果的です。

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

相模大野事務所 伊勢丹

弁護士法人 相模原法律事務所

〒252-0303 相模原市南区相模大野3-14-16 第1ビル3階

TEL (042) 745-2051 FAX (042) 745-2051

http://sagami-law.jp/

與安民雄さん 海老名市在住

「今年、アパートを2棟新築されました。」

「一人気の物件だと聞きまして、お陰様で募集をかけてすぐに満室になったと聞いています。2棟目もまだ引渡し前ですが、すでに満室だと聞いています。相模ダイワの担当の桜井さんが色々提案してくださって、他の物件と差別化できたことが大きいですね。」

「思い切った建替えだったので、思い切った建替えにしました。」

今年3月にアパートの隣にあった倉庫の敷地に2LDKの間取りで4部屋の賃貸物件を新築しました。今は古いアパートのあった敷地に同じ間取りの2棟目を建築中で、今月末に引渡しの予定です。

「玄関の横にある足洗い場」

「裏つた外溝と植栽」

オーナー様ご紹介



アリビオ I 海老名市社家

海老名市社家に大和ハウス施工の2階建て賃貸住宅「アリビオ I」が2012年3月に完成しました。2LDKの間取りで52.78㎡が2部屋、62㎡が2部屋の計4室。全室が1階に玄関を持つことで、各世帯の独立性とプライバシーを確保できます。設備は一坪タイプのゆったりバスルーム、カウンターキッチン、録画機能付きのTVインターホンなどを完備。外観はベージュとブラウンの外壁材を組み合わせ、高級感の中にもカジュアルさを併せ持つデザインです。また新築物件ですが、ペット可で玄関横にはペット用の足洗い場が設置されています。

物件名の「アリビオ I」とは、オーナー様である與安様のお名前、安心を与えるという意味を込めて、スペイン語の「安心・くつろぎ」という意味から名付けられました。アリビオ Iの隣には6月末引渡し予定の「アリビオ II」を現在建築中です。共に完成前に満室となった人気物件です。

「最後に相模ダイワに期待することは、入居の際に入居者さんの審査をしっかりして頂くことが、今まで通りお願いしたいことです。また、担当の方に何でも相談できる信頼関係があり、安心して任せたいです。また、たまには厳しきことも言うかもしれないですが、よくやって頂いていますので、今後ともお付き合いを続けていきたいと思っています。」

「最後に相模ダイワに期待することは、入居の際に入居者さんの審査をしっかりして頂くことが、今まで通りお願いしたいことです。また、担当の方に何でも相談できる信頼関係があり、安心して任せたいです。また、たまには厳しきことも言うかもしれないですが、よくやって頂いていますので、今後ともお付き合いを続けていきたいと思っています。」

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

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

神奈川県相模原市中央区矢部1-14-1 TEL.042-756-0301 FAX.042-752-8309

神奈川県相模原市緑区西橋本2-9-9 TEL.042-714-6161 FAX.042-714-6162

季節の特集

霧のキャンバス
梅雨の草花を愛でる



箱根宮ノ下駅ホームのアジサイ

見ごろ到来！
箱根あじさい電車

箱根登山鉄道はアジサイの名所。沿線に植えられた約1万株のアジサイは、シーズンになると車窓に届くほどに咲き誇ります。今では神奈川の初夏の風物詩として、この時期は「箱根あじさい電車」と呼ばれています。



箱根登山鉄道とあじさい



鎌倉・長谷寺の花菖蒲



長谷寺 あじさいと鎌倉の街並



長谷寺 あじさいと鎌倉の街並

ついでに梅雨時。ですが、この時期だからこそ楽しめる風景もあります。雨霧のきらめきを頼りに、美しい草花を見つめに行きませんか？

電車と呼ばれるアジサイの見ごろは標高差によって変わります。麓の箱根湯本駅付近では6月中旬から下旬。大平台、強羅駅間では6月下旬から7月中旬。ケーブルカー沿線では7月上旬から下旬となります。

また、6月18日から7月3日の間（7月1日は運休）、座席定員制の「チャリティーあじさい号」が運行されています。減速運転などはありません。

が、定員制でゆったりとした車内、車掌さんの解説と共に車窓の景色を楽しめます。また、浴衣を着て乗車すると携帯ストラップのプレゼントキャンペーンも行っています。

箱根湯本から強羅駅までは約40分。車窓から見える箱根の景色と満開のアジサイは、さらながらアトラクションのように観光客を魅了します。この時期の箱根にお立ち寄りの際は、乗車してみることをオススメします。

が、定員制でゆったりとした車内、車掌さんの解説と共に車窓の景色を楽しめます。また、浴衣を着て乗車すると携帯ストラップのプレゼントキャンペーンも行っています。

箱根湯本から強羅駅までは約40分。車窓から見える箱根の景色と満開のアジサイは、さらながらアトラクションのように観光客を魅了します。この時期の箱根にお立ち寄りの際は、乗車してみることをオススメします。

鎌倉・長谷寺で花散歩

多くのお寺や神社がある鎌倉ですが、自然の豊かさも特筆すべき点。梅

雨時にも、この時期ならではの見どころがあります。今回、鎌倉から紹介するのは「長谷寺」。このお寺には鎌倉の街並みを見渡せる見晴台と眺望散策路があり、アジサイとハナショウブの名所としても知られています。

眺望散策路には40種類、約2,500株のアジサイが群生しており、梅雨時には「アジサイの径（こみち）」と呼ばれるほど。また、ハナショウブは池に浮かべた箱舟に植えられているものが観光客の目を惹きつけます。

長谷寺はパワースポットとしても有名。本尊の

観音様は木像物では日本最大（9・18m）のもので、近年では可愛らしいキャラクターのような「和み地蔵」を目当てに訪れる人も多く、梅雨時には和み地蔵もアジサイに囲まれ、より一層可愛く見れるのではないのでしょうか。

花の名所100選
伊勢原あやめの里
ハナショウブの名所として



神奈川花の名所百選 伊勢原 あやめの里

ちょっと気になる
相続・事業承継の話



「収益不動産の購入における相続税評価」

資産相談のセカンドオピニオン株式会社の秋原です。相続や事業承継についてお話しさせていただきます。

収益不動産購入による相続税評価額について

売却価格	相続税評価額	相続税評価額(賃貸用)
建物 1億円 土地 1億円	建物 約6000万円 (固定資産税評価額が基準 (建築費の50~60%程度)) 土地 約8000万円 (路線価が基準 (路線価は公示価格の80%評価))	約4200万円 6000万円×(1-0.3) 約6560万円 8000万円×(1-0.6×0.3)
現金 2億円		条件 借地権割合 60% 借家権割合 30%

現金 2億円 → 土地・建物 2億円 → 土地・建物 約14000万円 → 土地・建物 約10760万円

▲約9240万円 (約46%評価減)

しかし、収益不動産の購入に当たっては、注意しなくてはならないことがあります。それは、現金の評価が収益不動産に代えることで賃貸物件であれば、評価額が約半分に減りますが、あくまでも不動産の収益性や物件の選定については専門家に相談されることをお勧めします。

安全性換金性、相続時の分割対応性に問題がないことが必要です。収益性でいえば、購入価格が高いほど、相続税評価との格差が大きくなりますので、減額効果は大きくなります。しかし、物件が高すぎて利回りが低く、事業の収益性が落ちるようになります。

物件の選定については専門家に相談されることをお勧めします。

資産相談のセカンドオピニオン
株式会社 伸寛
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

（中液からの快適安全生活のご紹介）

中液リフフォームで暮らしをさらに快適にしませんか？

サマーセール開催中
期間：2012年6月1日～7月31日

システムキッチン・システムバス・トイレ・ガス機器・家電製品・オール電化
太陽光発電・水まわり機器・エクステリア

Life Support Company
中央液化ガス株式会社
TEL: (042) 752-5027

中央液化ガスからお知らせ

5月27日(日)に開催しました中液フェアには、約100組程の来場者があり、盛大に行われました。相模ダイワ関連オーナー様もご来場され、格安のアウトレット商品にご興味を持たれ高談中です。

次回開催日も検討しています。その際はぜひご来場下さい。

2012年度サマーセール開催中！

2012年度サマーセールが、6月1日から開催中となっております。毎年恒例のサマーセールでは、ガス器具はもちろん、システムキッチン、システムバス、トイレ、家電製品、オール電化、太陽光発電、水まわり機器、エクステリアなど、多様なリフフォームプランに対応できる商品を取り扱っております。お見積もり・ご相談は無料です。開催期間は6月1日～7月31日まで。この機会にぜひ、中液リフフォームをご検討ください。

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

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/ 賃貸センター 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

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

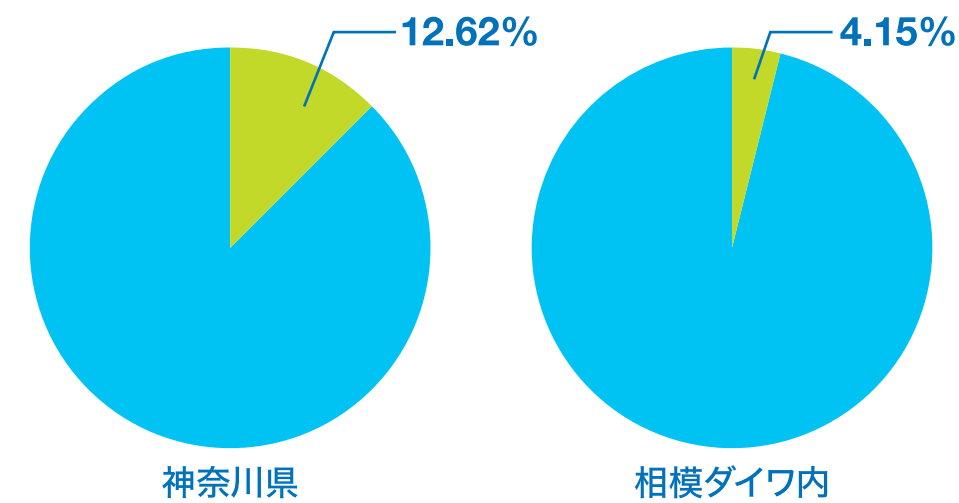
この「ダイワパートナーズ通信」を制作させて頂いております！

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 株式会社

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

2012年度 2月の空室率



分析：藤タス、データ提供：アットホーム様

相模ダイワからのお知らせ

2012年度 繁忙期の報告

お陰様を持ちまして、本年度も繁忙期を乗り切ることができました。今回は、相模ダイワ2012年度の繁忙期のご報告と、お部屋探し

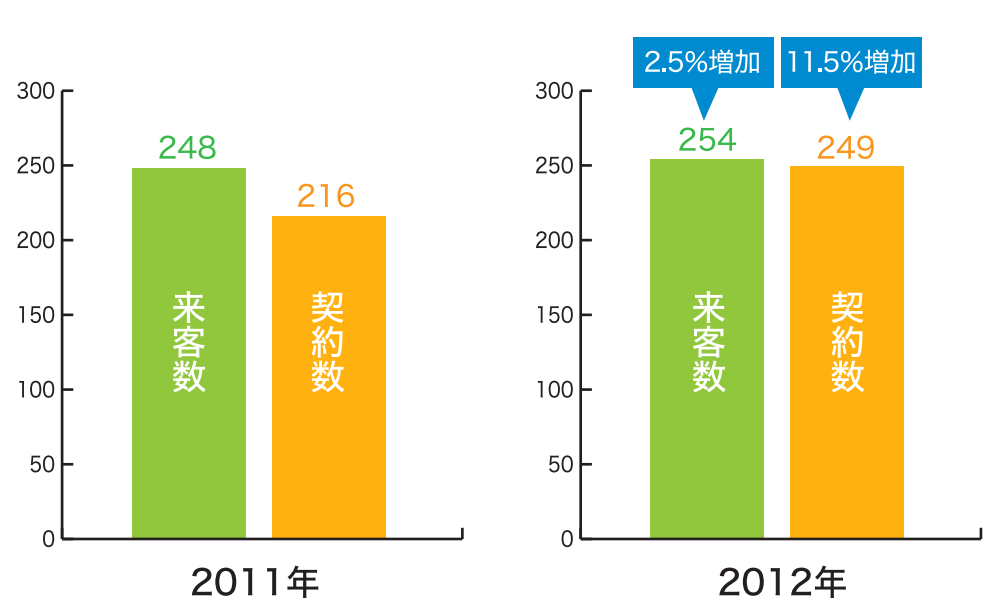
低空室率をキープ
お部屋探しの時期は年々早くなっており、これまでです。2月3月が繁忙期のピークでしたが、昨今は1月3月と、春からお部屋探しの時期は中、2月時点での空室率を見ても、2012年度2月の神奈川県全体の賃貸物件空室率は12.62%。これは他の月と比べると約3倍の開きがあります。相模ダイワでは今後ともオーナー様への大切な物件に空室が出ないよう努めてまいります。

部屋探しに関する近年の傾向
来客数は2011年度の1月3月度が248組、2012年度の1月3月度が254組と2.5%増加の傾向があります。また、サブプライム問題以降、賃貸物件の着工数は減少傾向にあり、2011年度が216組、2012年度が249組と11.5%増加したことで空室率の低下に繋がりました。時代に変わりとも、お部屋探しの方法も変化してきました。

法も変化してきました。年々増えているのがインターネットによるお部屋探しで、2012年度の成約件数の約80%以上がインターネット経由で来店された方でした。多くの方が取り、家賃・設備を検討し、希望のお部屋を絞り込んでから来店される傾向が高まっています。また、成約件数の増加につながっているといえます。

家賃の値下がり傾向は取まりつつあり、設備投資（キッチン改修、エアコン取り付け等）を行っていない部屋は家賃を下げて敬遠されてしまいがちな傾向があります。インターネットでのお部屋探しが主流の今、他の物件と差別化できるような有効な設備投資をし、お部屋探しをしていくのが重要になってくるのではないのでしょうか。

また、サブプライム問題以降、賃貸物件の着工数は減少傾向にあり、2011年度が216組、2012年度が249組と11.5%増加したことで空室率の低下に繋がりました。時代に変わりとも、お部屋探しの方法も変化してきました。



賃貸業界の動向から今後を見据える
先に述べたように、近年では、サブプライム問題もさることながら、耐震偽装問題以降、建築確認申請の許可に時間がかかることなどによる新築物件の減少も、賃貸業界にとって大きな影響を与えています。賃貸業界では「不況が遅れてやって来ている」などとも囁かれており、今後も見通しのつかない状況が懸念されています。

続くのではと予測されています。ですが、相模ダイワでは本年度の繁忙期、空室率4.15%。契約成約件数は前年比で11.5%増加という数字を残すことができました。これもひとえにオーナー様との信頼関係があつてこそと考えております。今後ともオーナー様の頼れるパートナーとして管理・募集に努めてまいりますので、よろしくお願いいたします。

相模原市内マンション管理実績 No.1

「顔の見える管理」®を以てして
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 千252-0231 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
●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 〒244-0805 神奈川県横浜市中区川上町88-1 東横ビル東戸原5F TEL.045-825-4161 FAX.045-825-4162

今日はGさんが、所得税の確定申告の資料を持って、やって来た。
中山「資料はこれでいいようですね。去年は他に収入はありますか？」
Gさん「ああ、そういえば、去年はゴルフ会員権を3つ売ったんだよ」
中山「え、ずいぶん沢山売ったんですね」
Gさん「一つは、Mゴルフクラブ、あそこ潰れて、クラブから戻りが3万円あった。もう一つはSカントリ、会員権業者に100万円を売れたんだ。あとは、ずっと塩漬になつてたKゴルフ場、ようやく再開してブレイクできるようなんだけど、遠いから25万円を売っちゃったよ」

いざという時のための
そこが知りたい税務処理
ゴルフ会員権を売って損がでたら？

MBC 合同会計事務所の中山吉晴です。
今日は資産家のGさんが相談があったこと。

は不要ですが、「Gさん」損失も控除できない。「中山」残念ながら、そうなんですよ。Sカントリは儲けがでましたか？」
Gさん「そうですね、10年前に80万円を買ったから、20万円の儲けか」
中山「Kゴルフ場は損失だったかな？」
Gさん「ああ、あれは土地建物の譲渡でしたからね。居住用じゃなかったから、通算できない規定があるんですよ」
Gさん「え、ゴルフ会員権の譲渡損失は通算できて、土地建物はだめなの？何か、逆みたいだなあ」
中山「土地建物の譲渡も以前は通算できたのですが、平成16年の法改正で通算不可になってしまいました。ゴルフ会員権も不可にされるのでは？」
と聞いていますが、今のところ大丈夫です。（注：条件により、取り扱いが異なりますので、専門家に必ず相談して下さい。）

ね。これは、譲渡所得の損失として、他の所得から差し引くことができますよ」
Gさん「おお、そうですか。あれ？去年申告した時は、譲渡所得の損失は通算できないって言ってなかったかな？」
中山「ああ、あれは土地建物の譲渡でしたからね。居住用じゃなかったから、通算できない規定があるんですよ」

活動の記録
株式会社相模ダイワ協力会
実務者「聞いて得する得々情報」
を開催しました

ご講演頂いた TOTO 様

長谷川社長による講義

相模ダイワ協力会では協会の加入者に向けて、クレーム防止や品質向上などを目的に定期的に研修会を開催しています。

5月15日に行われた実務者研修会では「聞いて得する得々情報」と題して、講師に TOTO (株) 相模原営業所 長谷川社長をお呼びして、研修会を行いました。

まず TOTO 様による講義では「住宅設備機器の選び方」をテーマに、節水が節電に繋がるといってお話を頂きました。トイレや浴室、キッチンなどの水回りの設備を節水機能の高いものに替えることで、節電目標15%の半分に減らすことが可能という話に、参加者からも驚きの声が上がりました。

続いて長谷川社長による「応酬法話」による業務改善の講義では、アポイントの取り方から訪問先での対応マナーなど、クレームゼロを目指して改めて凡事徹底の大切さをお伝え頂きました。

今後とも協力会では親睦と絆を深め、一致団結して品質の向上と共存共栄を目指してまいります。

株式会社相模ダイワ 協力会役員

木村 豊 店
代表 木村 寛之
相模原市緑区下沢1-4-8
TEL 042-761-7804
FAX 042-763-2747

Back Door Factory
代表 座間 修
相模原市中央区中央2-13-15 エクセル1F
TEL 050-1512-9435
FAX 050-1512-9435

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1-36-13
TEL 042-756-7153
FAX 042-754-6833

株式会社 共和
代表取締役 石田 文 雄
相模原市中央区富見3-12-18
TEL 042-769-5900
FAX 042-769-5901
URL <http://www.kowaibz/>

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3-8-16
TEL 042-743-5190
FAX 042-743-0621