

確かな明日を!



ダイワ

パートナーズ通信

Vol.13

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

秋色に染まる季節 紅葉を愛でる

■オーナー様ご紹介

素敵なオーナー様をご紹介します
加藤 文男さん 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
「多くの地主さんが頭を悩ます借地権とは…」

■オーナー様へ
建物の外壁について

■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


**お部屋探しのお客様に
喜ばれる接客を目指す**

Q.業務内容を教えてください。
A.物件の募集業務です。相模原市内の物件を中心にお客様へ内見などのご案内から、ご成約までが主な業務です。


Q.入社されてまだ間もないと聞きまして。
A.入社してまだ1年半ほどです。それまでは飲食業で長く働いていて、都内のレストランで店長を務めていました。以前から不動産に興味があり、数年前に独学で勉強して宅地建物取引主任者の資格を取りました。それを機会に地元の相模原で転職をしました。

Q.お仕事で心掛けていることは?
A.最近ではインターネットからピンポイントで物件を探して来店されるお客様が多いのですが、漠然としたイメージで来店されるお客様も少なくありません。そのうしたお客様から最低限の条件を聞き、自分なりの提案をするよう心がけています。接客業を長くやってきましたので、いろいろな手ご届くというように、いかにお客様のポイントを押さえた物件を紹介できるか、接する時間は短いですが、お客様のご要望に応えられるよう努めています。これは飲食業も不動産も接客の基本は「精」と思っています。

Q.これからどんな仕事をしたいですか。
A.お客様が求めているものを考え自分が提案した物件を、お客様が納得するまで納得されてご成約いただけるような、ともやうがいを感じます。募集業務は情報収集が重要になってくるので、常にアンテナを張って、お客様にいいアドバイスができるよう心がけていきます。日々勉強してスキルを磨き、お客様に喜ばれる接客を目指します。



林 謙太郎
ダイワホーム
宅地建物取引主任者



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!

■Eメール
d.partners@home.co.jp

■お葉書
〒521-0232 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

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

HARUエンタテイメント 有限会社
横浜本社 〒241-0031 横浜市旭区今宿西町162
TEL:045-953-0708



加藤文男さん 相模原市在住

オーナー様ご紹介

加藤さんは、相模原市にお住いのオーナー様。2012年10月に3階建てマンションを新築されました。加藤さんに話を伺いました。

「この度、新築マンションを建てられました。」はい。もともと築25年以上になる8部屋のアパートを所有していましたが、建物も古くなり建て替えをしました。実はこのアパートは建てた当初から相模ダイワさんに一括借り上げをお願いしていませんでしたので、入居者の家賃滞納に随分と悩まされました。やはり



建築中の3階建てマンション

実は間取りや設備は、相模ダイワさんにほとんど全てお任せしました。相模ダイワさんは最近の入居者が好む傾向や、気に入られやすい内装や間取りを熟知していますから、任せっきりでお願いしました。小田急江ノ島線の東林間駅から徒歩5分という立地は、土地活用の上で恵まれていることだと思

この度、加藤さんが新築された「(仮称) 東林間6丁目マンション」は、セコムのホームセキュリティを全部屋に標準装備。また、玄関や窓にはマグネットセンサー、オートロック、シャーロック製のカードキー、録画機能付きインターフォンなど、防犯面に変えられた設備の物件となっています。

います。10月中旬に竣工引渡し予定です。相模ダイワとは古いお付き合いだと聞きました。そうですね。私はもともと農家で農協をきつかけで知り合った先代社長の頃からのお付き合いです。専務の渡辺さんはとても熱心で、大変良くして頂いています。今回新築したマンションの他にも、アパートを2棟所有していますが、そちらの管理も相模ダイワさんにお任せしています。1歳と8歳とは思えないくらいしゃべり出したご様子に驚きました。

ことをよく覚えています。あの頃は東林間がこんな開発されるなんて、夢にも思っていませんでした。畑の他には林があつて、ワラビやキノコがよく採れたものです。農家の頃はどのような作物をつくられていたのですか。この辺りは深く掘らないと地下水が出ないので、水田ではなく小麦や大麦、ばれいしのような畑をやつていました。親の代までは養蚕もやつていました。私は昭和40年頃まで酪農をやつていました。ちょうど今回新築したマンションの隣に牛舎があつて、乳牛を飼育して明治乳業に卸していました。

を釣っていました。最初の子供と一緒にいるのが、そのうち親の私の方がすっかりはまつてしまつて(笑)。当時は厚木の手前にいい釣り場がありました。今はもう年々年々で、これといった趣味はありませんが、孫が4人、ひ孫が5人いますので、お正月などに家族が集まるのが楽しみです。最後に相模ダイワに期待することは? 家賃の滞納などで苦労した経験がありますので、入居者の審査をしっかりしていただくことが、これまで通りお願いしたいことですね。私は言いたいことは厳しいことも言わせて貰つていますが、本当に専務の渡辺さんには一生懸命やつて頂いていますので、信頼しています。これからもお付き合いを続けたいと思つていますので、宜しくお願い致します。

1LDK 新築マンション入居者募集中! 10月下旬入居予定 賃料 80,000円~87,000円

10月下旬入居予定の募集チラシと図面

仮称) 東林間6丁目マンション 相模原市東林間 小田急江ノ島線の東林間駅から徒歩5分の好立地に、大和ハウス施工の3階建て新築賃貸マンションが2012年10月中旬に完成します。

新築物件の紹介



相模ダイワからのお知らせ

建物の外壁部のメンテナンスのお薦め

夏の終わりとともに台風季節がやってきました。経年劣化した外壁が、暴風雨で剥がれたり、雨漏り等の被害が起こればやっとなります。今一度、建物の外部を見直してみまじょう。

シーリングの劣化

建物の外壁を近くで見ると、壁につなぎ目があるのがわかると思います。このつなぎ目に詰めてあるのがシーリングと呼ばれる外壁材です。シーリングは外壁やサッシなどの各部材の間に防水性と気密性を持たせるのもので、建物の構造上、どうしてもできる隙間を埋める役割を持っています。また、部材が温度や湿度の変化によって伸び縮みしたり、地震や風圧によつてたわんだりする動きを吸収し、気密性を確保しています。



シーリングの亀裂

長期間、風雨や紫外線にさらされて劣化した塗膜が粉状になったものです。これはかなり防水性が悪化している証拠となります(チョーキングが起これば)。チョーキングが起これば、外壁の塗装が剥げて、さわると手に白い粉のようなのが付く現象をチョーキング(白亜化)といいます。

チョーキング現象



チョーキング現象の外壁

破風板のビスゆるみ 破風板(はふいた)とは屋根と外壁との境の部分をいいます。この破風板のビスが長い間に緩み、浮いてしまうことがあり、放置すると強風などにあおられ、外壁が剥がれ落下するなどの被害となる場合があります。定期的なチェックし締め直

る前に対処が必要です。壁に触れば誰でも簡単に分かる状態なので、しばしば外壁の塗り替えや壁の打直し時期の目安とされます。

診断・お見積りは営業担当者まで

この他、カラーベスト屋根は10年に一度のメンテナンスが必要になります。放置すると素地の防水機能が低下し、コケやカビが発生して屋根材が水を吸ってしまったら、反りや割れに繋がります。高圧洗浄でコケや古い塗膜を洗い流し、防藻・防カビ性を含む耐光性塗料で塗装することで、カラーベスト屋根の寿命を延ばすことができます。

ぜひこの機会に、建物の外壁や屋根の診断やメンテナンスをご検討されてはいかがでしょうか。建物の診断については、相模ダイワの営業担当者までお気軽にお問い合わせください。また相模ダイワでは10月1日付で、組織・人事変更を行います。よりオーナー様のご要望にこたえられるよう体制づくりを強化して参ります。人事については改めてお知らせ致します。



緩んで浮いたビス

また相模ダイワでは10月1日付で、組織・人事変更を行います。よりオーナー様のご要望にこたえられるよう体制づくりを強化して参ります。人事については改めてお知らせ致します。



剥がれてしまった破風板

株式会社相模ダイワ協会の協力会が主催するボウリング大会を開催しました



結果発表&懇親会

恒例となった親睦ボウリング大会

6月に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。当日は台風が関東を通過するという、あいにくの天気だったにも関わらず、会場の相模

大盛況のボウリング大会に続き、参加者全員に景品が贈られる結果発表会が行われ大いに盛り上がり、協業者同士の親睦を深めることができました。今後も協力会では、親睦と絆を深め、一致団結して業務に取り組んでまいります。



歓声が沸くボウリング大会

株式会社相模ダイワ 協力会役員 株式会社 共和 宮田住装株式会社 有限会社 河内経師店 Back Door Factory 木村畳店

株式会社 共和のリフォームブランド
 トゥサース
TWOTHIRDS
 すまいをしゅみにしませんか

ごあいさつ

この度、株式会社 共和では、住まいのリフォームブランド『TWOTHIRDS』(トゥサース)を立ちあげました。お客様の気持ちに寄り添い、より良いご提案をさせていただけたらと思っております。住まいのことは、どうぞお気軽にご相談下さい。スタッフ一同、心よりお待ちしております。

TWOTHIRDS ネーミングについて

TWOTHIRDS(トゥサース)とは直訳すると2/3という意味です。人は一日のうちの約2/3の時間(15時間ほど)を家で過ごしていると言われてます。その2/3の時間を過ごす空間をより自分らしく大切に、という思いが込められています。

TWOTHIRDS コンセプト

私たち人間には個性があり、好みがあります。1日の2/3を過ごす家での生活に、もっと趣向やこだわりを持ってよいのではと、私たちは考えました。

それぞれの暮らしに合った空間に趣味・趣向を取り入れ、『その人らしさ』を感じられるような住まいを作るお手伝いをしてゆきたいと思えます。

■ 建材・素材へのこだわり ■

無垢の木材や、調湿効果のある自然由来のタイルや塗り壁を取り入れていきます。無垢の木材にも調湿効果があり、それらを使用することで室内のカビの発生や空気中の有害物質を浄化し健康面にも非常に良い影響をもたらします。

直接素肌に触れるものや、空気環境は健康面でとても大切な要素です。

特に木の温もりが感じられる無垢のフローリングは、柔らかく足腰に負担をかけません。そして木の香りの漂う室内を素足で過ごせば、自然に包まれているような心地よさを感じられます。

無垢の木材を使用した造作家具や、建具の製作も行います。自然の木の木目はひとつひとつ違います。世界でただひとつ、自分だけのオリジナルです。

私たち、TWOTHIRDSはお客様ひとりひとりが思い描かれている夢やご希望を丁寧にお聞きし、お好みの色などの趣向や楽しませているご趣味、また安全性など様々なことを考慮してプランを考えていきます。また手描でのパースなどで説明だけではイメージが伝わりにくい部分もわかりやすくご提示させていただきます。

お客さまが日々笑顔で過ごせ、幸せを感じられるお住まいと一緒に作り上げていけることが私たちTWOTHIRDSの喜びです。



3DKのマンションをワンルームの広い空間にリフォームしました。



秋田杉赤の柾目を使用したオリジナル造作家具。木の香りが漂い癒されます。



リビングからキッチンをのぞくイメージパース。

TWOTHIRDS

すまいをしゅみにしませんか

WEBサイト
12月1日
OPEN!

<http://twothirds.kyowa.bz>

株式会社 共和
〒252-0236
神奈川県相模原市中央区富士見3-12-18
電話：042-769-5900 F A X：042-769-5901

ちょっと気になる
相続・事業承継
 の話し



「多くの地主さんが頭を悩ます借地権とは…」
 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いただきます。

今回からは、多くの地主さんが頭を悩ます「借地」のお話を致します。借地のイメージは、先代からの付き合いで、契約書の存否もわからないが、お付き合いで続けているとか、地代の不払いはないが、地主も借地人もお互いに高齢になってきて、将来の相続の対応が心配など、漠然としたものが付きまとい問題です。借地の期間も20年、30年と長いですが、問題があつても先延ばしになりがちです。ここでは、数回に分けて借地の基本を概略的にご説明しようと思えます。



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>

地主権は、その権利は地主の承諾なく譲渡でき、借地権の設定も可能で、地代の不払いも2年連続した場合に契約解除事由になります。つまり、駐車場やゴルフ場などの土地賃借権は、その権利を譲渡するに地主の承諾が必要で、借地権には当然に地主の承諾も必要で、借地権の設定もできず、地代不払いも相当な期間の不払いで解除可能とされています。このように違いがありますが、一般的に世の中では土地賃借権が多いことから、次回以降、土地賃借権について説明していこうと思えます。

中央液化ガスからお知らせ
地球もお財布にもエコ
 ガス節約のお話し

緑的な猛暑の夏も過ぎ、朝晩は空気がヒンヤリとしてきました。私どもLPGガス業界は需要期に入り忙しくなる季節です。皆様はご自宅の給湯器の使用頻度があり、ガス代が気になるところでないでしょうか。今回はガス節約の話しをさせていただきます。地球もお財布もエコでいきましょう！

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 伊藤
<http://www.chueki-gas.co.jp>

節約術その1 エコジョーズ 潜熱回収型給湯器に切り替える
 主流になりつつある給湯器なので、すでに設置されている方も多いためです。給湯器から排出されていた熱(200度の排気)を回収する技術で、熱効率が飛躍的に高まりました。約15%燃費が改善されます。ガス消費量が減りますので、CO₂削減につながります。

節約術その2 節水シャワーヘッドを取り付ける
 体感流水は変わらず、水の使用量は最大50%削減になります。

節約術その3 お風呂の沸かし方
 浴槽にためてある水を沸かすより、お湯を浴槽に注水(自動湯張り等)する方が、給湯費用は安くなります。水道代との兼ね合いになり、総合的に見てどちらが節約になるかは、ライフスタイルによって価値が異なります。

あったかフェア開催中!
 併せて10月1日から12月31日まで恒例のあったかフェアを開催しております。通常より安くご提供しております。ぜひご利用ください。

相模原ショールーム開設
 今年4月1日に相模原ショールームを開設いたしました。ガス器具から住設機器まで展示してございます。お気軽にお立ち寄りください。

住所 相模原市中央区相生3-14-15
 営業時間 10:00~17:00まで
 休館日 水曜日

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

電話: 042-752-8301
 〒252-0232 神奈川県相模原市中央区矢部 1-14-1

<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



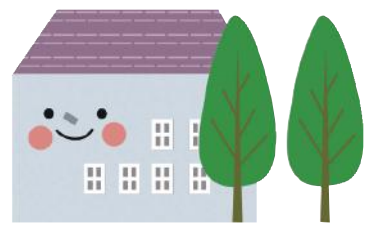
賃貸マンションの借主が、貸室の退去にあたり、借主が自ら設置した一般家庭用エアコンについて、貸主に対して買取請求ができるのか。

この場合、いわゆる造作買取請求権が問題になります。まず、造作とは建物の構成部分ではないが建物に附加されて建物の便益に供されるものを言います。例えば、畳・建具などが造作であると

では、ルームエアコンは、造作と言えるかが問題です。この点、東京地裁平成22年1月25日判決は、家庭用エアコンは本件建物専用のものであり、これを取去ることにより、本件建物の利用価値が著しく減ずるものでもなく、また取り外しについても比較的容易であるものと認められることから、造作とは言えないとしました。

具体的には、エアコンを取り付ける際には室内機の裏側に補強板を取

伊藤弁護士 法律なんでも相談室 ルームエアコンの撤去と買取請求 相模原法律事務所 伊藤信吾



きょうからの健康 ① ふくらはぎのストレッチ ② お尻のストレッチ

歩き疲れに効くストレッチ法 秋の行楽シーズンは歩き疲れに注意！

相模原法律事務所 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

いざという時のためのそこが知りたい税務処理 消費税の税率アップ

季節の特集 秋色に染まる季節 紅葉を愛でる

「顔の見える管理」®を目指して マンション管理のウイッツ Wits Community