

確かな明日を!



ダイワ

パートナーズ通信

Vol.16

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

新年の始まり 年賀状を愛でる

■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
今井 正昭さん 相模原市緑区在住

■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 「借地の相続」

■オーナー様へ 新築物件おまかせ修繕プラン 「安心住まいる」のご案内について

■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



金子 達哉
相模ダイワ
営業部

オーナー様に信頼される 社員を目指して

Q. 業務内容を教えてください。
A. 営業部で、物件の立ち会いやクレーム処理などを担当しています。今年3月に入社したばかりの新人なので、先輩社員に同行してエリアを問わず駆け回っています。

Q. 入社のきっかけは?
A. 母方の祖父が当社が管理する物件を所有して、まして、祖父を通じての縁で入社しました。その頃は個人的に大きな失敗をして落ち込んでいたところでしたので、心機一転がんばろうと決めました。同時に宅建の勉強も始めました。

Q. 普段の業務で気を付けていることは?
A. まだまだ日々勉強ですので、全てにおいて気をつけたいのですが、何事にも迅速に対応するように心がけています。

Q. やりがいを感じていますか?
A. 退去後の清掃が自分が担当したことがあったんですが、次の入居者様がすぐに決まったんです。その際にオーナー様から言われた「ありがたの言葉は忘れられませんが、入居者様あつてのオーナー様、オーナー様あつてあつての相模ダイワなんだと感じました。

Q. これからの意気込みは?
A. まずは不動産経営管理士の資格取得を目指します。これから先の時代、建てることより管理が重要になると思っています。もっと建物の勉強をして、多くの仕事を覚えたいです。そしてなにより、オーナー様に信頼される人間になることが重要だと考えます。そんな社員になることを目指して精進していきたいと思っています。

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 株式会社
横浜本社 〒241-0031 横浜市旭区今宿西町162
TEL:045-953-0708

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

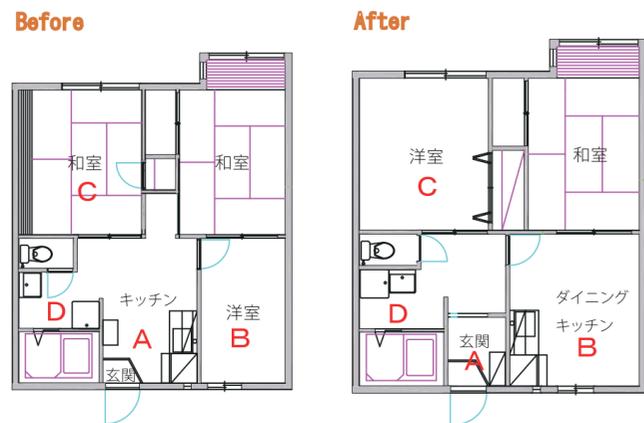
段々と秋の訪れを感じますね。
 今回はトゥーサーズのアパートのリフォームについてお話しします。

アパートのリフォーム

アパートの修繕・リフォームを行う場合、大事な事があります。それは新たに使用する商品や部品等が手に入りやすく、メンテナンス性に優れた、コストパフォーマンスが高いものを取り入れるということです。それにより、後々のメンテナンスの際にも納期や費用がかからず、すぐに対応することが出来るようになります。そのようなことを前提に考え、TWOTHIRDS(トゥーサーズ)では修繕やリフォームを行います。せっかく綺麗になっても維持やメンテナンスに費用がかかってしまうのでは意味がありません。小さな部品ひとつをとっても、すぐに手に入り、交換が出来るということはアパート(賃貸物件)を維持していく中ではとても重要です。ご予算の中で、オーナー様のご希望に添えるように、ご提案致します。

施工例

設備を新しく入替える際に間取り変更を合わせて行うケースが増えています。下記はその施工事例となります。



- A 玄関を入りすぐにキッチンがありましたが、キッチンの位置を変更したことにより、すっきりとした玄関の印象になりました。
- B 間仕切り壁の位置を変更して、ダイニング・キッチンの一部屋をつくりました。またキッチン前にタイルが貼られていましたが、清掃性の良いキッチンパネルを貼りました。
- C 和室から洋室に変更しました。収納の幅を広げて、収納量を増やしました。
- D 洗面化粧台とトイレの建具が緩衝していましたが、トイレの扉の位置を変更し、洗面化粧台と洗濯機置き場を隣り合わせ動線がぶつからないように変更しました。



WEB サイト
 『すまいをしゅみ』
 で検索!

TWOTHIRDS
 すまいをしゅみにしませんか

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
 HP: http://twothirds.kyowa.bz

ちょっと気になる
相続・事業承継
 の話し



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

今回は借地の最後として、相続が発生した場合のお話しです。地主も借地人も、個人であれば相続は発生します。

●地主の相続の場合
 相続人が借地の土地を含め借地契約の賃貸人の地位を承継します。遺産分割協議書で土地の取得がはっきりすれば、契約上の地位を誰が承継するかを決める必要はありません。

また、分割協議が成立するまでの地代の扱いですが、地代は相続人が複数であれば共有財産となり、法定相続分での分割となります。もちろん、相続人の中で、別の取り決めがあればそれに従います。

●借地人の相続の場合
 借地人が死亡しても、借地権は終了せず、相続人に引き継がれます。従って、借地人に同居者がいた場合でも、法定相続人が借地権を取得します。必ずしも同居者が借地権の取得者であるとは限りません。地主も借地人も、個人であれば相続は発生します。

通常は、借地人への請求は、相続人の代表者を決め、その代表者の預金口座へ入金してもらいます。また、分割協議が成立した後は、その時点からその相続人が地代を請求することになります。

地主が、借地契約を継続せず解約したい場合、相続人から借地権の放棄と引換えに立ち退き料を求められても、立退き料の支払い義務は発生しないといわれています。次回からは遺言書のお話を致します。



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

第2回「あつたかフェア」開催
 11月10日(日) 10:00~16:00

Life Support Company 相模原ショールーム
 中央液化ガス 相模原ショールーム

相模原ショールーム
 住所 相模原市中央区相生3-14-15
 TEL 0120-76-0381
 営業時間 10:00~17:00まで
 休館日 水曜日

弊社では、毎年恒例の「あつたかフェア」を開催しております。開催期間は10月1日(水)~12月30日(月)。ガス機器はもちろん、システムバス、システムキッチン、トイレなどのリフォームもお取り扱っております。

お見積りも、ご相談は無料ですので、お気軽にご連絡下さい。

また、11月10日(日)は弊社の相模原ショールームにて「第2回あつたかフェア」を開催いたします。前回好評をいただいた「住宅なんでも相談会」、「外壁・屋根塗装勉強会」をはじめ、「ガス器具・トイレ展示即売会」など盛りだくさんの内容でお待ちしております。

是非お越し下さい。スタッフ一同、皆さまのご来店を心よりお待ちしております。

早いもので、今年もあと2ヶ月を切りました。ガス器具の出番が増える冬も、もうすぐ迫っています。そこで今回は、冬への備えに役立つフェアのご紹介をいたします。

あつたかフェア & 第2回あつたかフェア

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

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 相模原市・町田市・座間市
 住宅地域 厚木市・大和市・海老名市

http://sagami-daiwa.com/ 電話：042-752-8301
 〒252-0232 神奈川県相模原市中央区矢部 1-14-1

加入メリット

銀行借り入れ返済や物件長期計画が立てやすい!

相模ダイワ一括借り上げとセット加入で、空室・家賃滞納・退去リメイク・修繕等による急な出費の心配が不要となり、安定収入が見込めます。

入居者からの細かい修繕要望に素早く対応ができ、物件イメージの向上につながります。また、オーナー様がその都度のご連絡を受けたり、費用の心配をする必要がありません。細かい手間が軽減され、その都度出費も減らすことができます。

退去や修繕は、なかなか予想できないもの。「安心住まい」に加入すれば、退去などが同時期に重なって、リメイク・修繕費用が増加しても安心です。

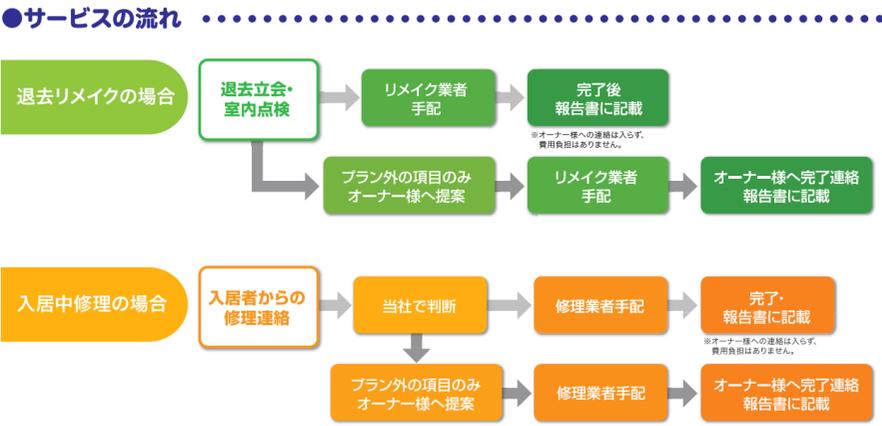
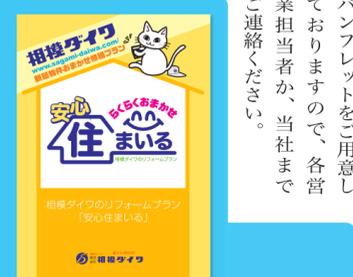
安定するのが一番だニヤ〜

手間がなくなって安心だニヤ〜

退去が重なっても安心だニヤ〜

経費で落とせるのが安心だニヤ〜

※「安心住まい」は積立金ではないため、確定申告で費用として申告することができます。

パンフレットをご用意しておりますので、店頭でお手に取られるか、担当営業にお申し付けください。

株式会社相模ダイワ		協力会役員	
木村 畳店 代表 木村 寛之 相模原市緑区下九沢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2-3-15 エケセル1F TEL 050-1151219 FAX 050-1151219	有限会社 河内経師店 代表取締役 河内 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.kyowa.co.jp/
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3-1-8 TEL 042-743-1016 FAX 042-743-0621			

いざという時のための そこが知りたい税務処理

贈与税の改正は有利?不利?

MBC 合同会計事務所の中山吉晴です。
今回は前回に引き続き、お孫さんがたくさんいらっしゃるKさんのお話して、教育資金の贈与税についてです。

Kさん「教育資金以外の贈与税も、ずいぶん改正されたんだった？」

中山「そうですね、ただ、教育資金は今年からの適用ですが、他の改正は平成27年1月1日以後の贈与についての適用なので、今年は今まで通りですよ」

Kさん「そうか。どんな改正があったんだね？」

中山「まずは贈与の最高税率が今の50%から55%に引き上げられました」

Kさん「そうすると増税だね」

中山「今までは、贈与金額1千万円を超えると、最高の50%だったんですが、改正後は、1千万円を超え1千5百万円以下は45%、これは減税になります。それ以上3千万円までが50%、3千万円超が55%となりました。つまり、最後のランクだけが増税ですね」

Kさん「どちらとも言えないんだ? まあ、そんなにたくさん贈与しないがね」

中山「新たな制度として、20歳以上の者が、直系尊属から贈与を受けた場合の税率が設けられました。これは通常の税率より、少し低くなっています」

Kさん「子や孫への贈与税が安くなったんだった？」

中山「そうですね。例えば、1千万円贈与した場合、今までは改正後も23.1万円の税額、これが、20歳以上の人が直系尊属から贈与を受けた場合には、17.7万円になります。さらに相続時精算課税の受贈する場合はよく検討する必要がありますが、Kさんのような財産家の方は、大概不利になってしまっています。さらに、孫への贈与を相続に加工して精算課税するとき、2割増しの相続税になりますから、通常、有利になることは少ないです」

Kさん「それぞれ単純に有利とか不利とか言えないね」

中山「そうですね。税率構造も単純ではありませんし、精算課税は、贈与税と相続税の計算方法の違い、贈与時と相続時の税率の違い、財産の評価金額の違いなど、不確定要素がたくさんありますので、要【注意】です」

新年の始まり 年賀状を愛でる

季節の特集
新しい友人や親類、お世話になった方への年始の挨拶は忘れずにしたいもの。今回は、新年に向けて年賀状について特集します。

時代の流れとともに根付いた習慣

日本では年始回りをすまうという文化も多く、年賀はがきを受け取る機会も減ってきています。ですが、やはりお正月に届く年賀状は嬉しいもの。真心を込めた年賀状のやりとりは、日本の文化とも言えるでしょう。

真心を込めた手作り年賀状

せっかくの年賀状ですから、気持ちよく送りたいところ。そこで今回は、手作り年賀状の定番、芋版画の簡単手順をご紹介します。用意する物はサツマ

始の挨拶を済ませてしまおうという方も多く、年賀はがきを受け取る機会も減ってきています。ですが、やはりお正月に届く年賀状は嬉しいもの。真心を込めた年賀状のやりとりは、日本の文化とも言えるでしょう。

この冬、真心を込めた年賀状を作り、大事な方に伝えてみてはいかがでしょうか。

【利回り向上10%】

管理会社変更で **WITS** にご相談下さい!

「顔の見える管理」を目指して **マンション管理の WITS**

Wits Community Hayabusa city

○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

【本店】〒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 (代) FAX. 042-758-8123 市営住宅専用回線 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 神奈川県横浜市戸塚区川上町90-6 東戸塚ウエストビル9F
TEL. 045-825-4161 FAX. 045-825-4162

http://www.wits-com.net/

042-758-9123