

確かな明日を!



ダイワ

パートナーズ通信

Vol.17

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

風薫る季節 春の草花を愛でる

■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
池田 敏男さん 相模原市中央区在住

■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
「遺言書の特徴」

■オーナー様へ
退去時アンケート報告
「あればよかった」と思う設備

■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



中村 忠光
ダイワホーム
営業本部長 兼
中央支店 店長

オーナー様の笑顔のために チームで日々努力

Q.業務内容を教えてください。

A.入居者様のご案内、オーナー様のご提案など、オーナー様の物件と入居者様をつなぐ橋渡しをすることです。

Q.入社して何年になりますか?

A.14年になります。もともと不動産関係の仕事をしていましたが、入社してすぐに店長職に就きまして、あっという間の14年でした。

Q.普段の業務で気を付けていることは?

A.最初に言ったように、オーナー様の物件と入居者様をつなぐことが私の役目です。オーナー様から物件についてのお話をしっかりと聞き、オーナー様にとって最良の選択ができるようにお手伝いをする。そして物件の魅力を入居者様に丁寧伝えることが大事だと思います。

Q.やりがいを感じることは?

A.営業としては、ご案内した入居者様がお部屋に満足していただき、お礼の言葉をいただいた時などはやはり嬉しいことです。今はオーナー様と物件についてお話しする機会も多いのですが、空室を埋めるという、オーナー様と共通の目標を持って仕事に臨めることにやりがいを感じます。

Q.これからの意気込みは?

A.オーナー様の物件ありきの仕事ですから、空室を埋めるためにできることを常に考え、実行していく。それを私も部下もしっかりと意識し、オーナー様の笑顔のために、チームとして日々努力を怠らず業務に当たります。

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、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.partners@home.co.jp

■お葉書
〒252-0232 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 〒252-0237 相模原市中央区千代田1-6-8 オアシス相模原ビル2F
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



池田敏男さん 相模原市中央区在住

池田さんは相模原市中央区にお住まいのオーナー様。相模ダイワと約30年のお付き合いがあり、昨年7月に新しい物件を建設されました。その池田さんにお話を伺いました。

「昨年7月に新しい物件を建てられました。私の自宅近くには所有していた2件の貸家を解体して道路にしました。その土地を有効活用しようと「レトワール」という1LDK2世帯のアパートを建設しました。」

「最近のセキュリティ設備を導入したことで、2階の足音が1階に聞こえない防音設備を導入したことです。施工をお願いした大和ハウスさんのショールームを見学したり、よく相談して導入を決めました。そのおかげで、完成前に入居者さんが決まりました。今は私の自宅近くには所有していた2件の貸家を解体して道路にしました。その土地を有効活用しようと「レトワール」という1LDK2世帯のアパートを建設しました。」

特徴としては、最新のセキュリティ設備を導入したこと、2階の足音が1階に聞こえない防音設備を導入したこと、施工をお願いした大和ハウスさんのショールームを見学したり、よく相談して導入を決めました。



「レトワール」(大和ハウス施工) 池田さんが新築した「レトワール」。最新のセキュリティを備え、アパート生活に付きものの生活音をシャットアウトする防音素材を導入。日々変わる入居者様のニーズを捉えた物件で、完成前に満室になった物件です。



相模ダイワ担当者と自転車置き場の検討をする池田さん。

オーナー様ご紹介

「池田さんは入居者さんと良好な関係を築いていけると聞きました。いやいや。至って普通に接しているだけです。例えば、普段から挨拶したり、世間話をしてきたり。そこから住宅の修繕の話も出たりするのですね。入居者さんの代わりに相模ダイワさんへ連絡を入れたりしています。入居者さんへ特別に何かをしていくわけではないです。」

「おかげさまで、10年、20年と長く住んで頂いている方がいます。入居者さんのお子さんの成長を見ることもでき、うれしい限りです。」

「相模ダイワとも長い付き合いをさせて頂いています。おかげさまで、10年、20年と長く住んで頂いている方がいます。入居者さんのお子さんの成長を見ることもでき、うれしい限りです。」

「相模ダイワと長い付き合いができた秘訣は、自然と長い付き合いが続いてくれたという印象があります。ウマが合ったんでしょうね。でも長い付き合いをしていくうちに、お互い分り合えたというのが一番の秘訣かもしれません。安心してお任せしています。」

「普段は何をされているんですか。」

「はい。昔は私の自宅近くに相模ダイワさんの事務所があったんですけど、その御縁もあって、1984年に前社長の長谷川八志展さんに家賃保証の話しをしたのが始まりでした。そこから1件、2件と管理をお任せし、現在に至っています。」

「相模ダイワと長い付き合いができた秘訣は、自然と長い付き合いが続いてくれたという印象があります。ウマが合ったんでしょうね。でも長い付き合いをしていくうちに、お互い分り合えたというのが一番の秘訣かもしれません。安心してお任せしています。」

法律なんでも相談室

伊藤信吾弁護士の

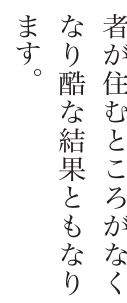
賃借人の破産について

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「賃借人の破産」についてです。

賃借人からの契約解除は可能?

アパート等の賃貸借において、賃借人が破産した場合は、賃貸借を解除して、直ちに建物から出て行って貰うことができるのでしょうか。

結論から言えば、入居者が単に破産をしたというだけでは、建物から退去してもらうことはできません。旧民法第621条では、賃借人が破産すると、賃貸人から解約の申し入れができる事が定められていたのですが、現在は、同条が削除されているので、賃貸人から解除することはできなくなりました。



また、特約で同様の規定を定めていても、賃借人に不利な条項として、借地借家法に反して無効とされてしまう可能性があります。実際に、破産者はいつでも賃貸物件から退去しなければならぬとすると、破産者が住むところがないという結果ともなりかねません。

ただ、実際には、入居者が破産した場合に、単に破産をしたというだけではなく、家賃の滞納があることが多いかと思えます。借金返済のために家賃が払えないことが多いからです。

その場合には、逆に明け渡しを認められなければオーナー側にも酷いので、当然、通常の家賃滞納事例と同様に契約を解除して、建物の明け渡しを請求することが可能になります。

また、特約で同様の規定を定めていても、賃借人に不利な条項として、借地借家法に反して無効とされてしまう可能性があります。実際に、破産者はいつでも賃貸物件から退去しなければならぬとすると、破産者が住むところがないという結果ともなりかねません。



また、特約で同様の規定を定めていても、賃借人に不利な条項として、借地借家法に反して無効とされてしまう可能性があります。実際に、破産者はいつでも賃貸物件から退去しなければならぬとすると、破産者が住むところがないという結果ともなりかねません。

きょうからの健康

自律神経の乱れを防ぐには...

早寝早起きで体内時計を整える

適度な運動で神経の切り替えを

バランスの良い食事で栄養補給

自律神経の整え方

季節の変わり目に起る異常

春は寒暖差も大きく、血圧の変動も激しくなり、その影響で体調に異常が起きやすくなる。下痢や不眠などが、自律神経が乱れやすい時期でもある。

自律神経とは、自然に体の各機能を調整するように働く神経です。発汗やホルモンの分泌の調整、心臓の鼓動も自律神経によるものです。活動的な交感神経と、休養するための副交感神経がバランスよく働くことで、体のコントロールがスムーズになります。

この自律神経は主にストレスによって乱れやすいため、生活リズムを整えることが一番の予防法です。

1. 早寝早起き
2. 適度な運動
3. 食生活の改善

自律神経が乱れると、慢性的な疲労や体調不良、下痢や不眠などが、自律神経が乱れやすい時期でもある。自律神経とは、自然に体の各機能を調整するように働く神経です。発汗やホルモンの分泌の調整、心臓の鼓動も自律神経によるものです。活動的な交感神経と、休養するための副交感神経がバランスよく働くことで、体のコントロールがスムーズになります。

この自律神経は主にストレスによって乱れやすいため、生活リズムを整えることが一番の予防法です。

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

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

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足立ビル3階

電話 (042) 745-2051

http://sagami-law.jp/

裁判所前 主事務所

〒252-0236 相模原市中央区富士見6-6-1 大貫ビル2階

電話 (042) 756-0971

レトワール

相模原市中央区共和

白いタイルで覆われた清潔感あふれる大和ハウス施工のアパートがレトワール。2階建ての1LDK2室を備え、カップル・新婚層をターゲットにした物件です。

最新のセキュリティ設備を備え、SECOM ホームセキュリティシステムで万全の防犯対策が採用されています。

また生活騒音にも対応した防音素材を導入し、プライバシーにも配慮した物件になっています。

管理物件のご紹介

マンションデータ

名称 レトワール
 所在地 相模原市中央区共和
 構造 軽量鉄骨2階建て

株式会社 共和のリフォームブランド
トウサーズ
TWO THIRDS
すまいをしゅみにしませんか

「住宅リフォームには減税・減額制度があります」

住宅リフォーム減税制度についてご紹介したいと思います。
「耐震リフォーム」、「バリアフリーリフォーム」、「省エネリフォーム」一定の要件を満たしていれば、これらのリフォームをすることで「所得税の控除」や「固定資産税の減額」を申請によって受けることができます。リフォーム工事のお打合せの際に該当する工事が含まれている場合はご案内致します。

リフォーム減税の種類

耐震リフォーム	バリアフリーリフォーム	省エネリフォーム
<p>「所得税の控除」</p> <p>一定の住宅について一定の耐震改修工事を行った場合、確定申告することで控除対象限度額を上限として工事費用の10%が所得税額から控除されます。</p>	<p>一定のバリアフリー改修工事を行った場合、確定申告することで控除対象限度額を上限として工事費用の10%が所得税額から控除されます。</p>	<p>一定の省エネ改修工事を行った場合、確定申告することで控除対象限度額を上限として工事費用の10%が所得税額から控除されます。</p>
<p>「固定資産税の減額」</p> <p>一定の住宅について一定の耐震改修工事を行った場合、物件所在の市区町村に証明書等の必要書類にて申告することで固定資産税額(120㎡相当分まで)が1年の間、2分の1減額されます。</p>	<p>一定のバリアフリー改修工事を行った場合、お住まいの市区町村に申告することで翌年度の固定資産税(100㎡相当分まで)が3分の1減額されます。</p>	<p>一定の省エネ改修工事を行った場合、お住まいの市区町村に申告することで翌年度の固定資産税(120㎡相当分まで)が3分の1減額されます。</p>

相模原市で行っている補助金の交付制度

相模原市では「住まいのエコ・バリアフリー改修費補助事業」という制度があり、対象の住宅において、一定の省エネ改修工事、又はバリアフリー改修工事をおこなった場合、補助対象工事に要する費用の10分の1を補助（上限10万円）の補助金の交付が受けられます。（*平成25年度分は終了。平成26年度分については2014年3月現在未定）

実際に制度を利用した住宅の例

浴室内の手すりの取付



浴室入口の段差の解消



WEB サイト 『すまいをしゅみ』 で検索!

TWO THIRDS
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



「遺言書の特徴」
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。

今回から遺言書のお話をします。遺言書には、「公正証書遺言」と「自筆証書遺言」があるのがご承知だと思います。簡単に特徴だけ述べます。

公正証書遺言
●要件
①公正役場で行う（公正人の出張も同県内では可能）
②証人二人必要（相続人等はなれない）
③公正証書遺言の長所
1. 保管が安全 隠匿、改ざんされない
2. 遺言の有効無効の争いがきわめて少ない
3. 署名ができない場合でも遺言を作れる
4. 相続手続きが簡単（検認手続きが不要）

自筆証書遺言
●要件
①全文自筆
②作成年月日を書く 署名
③封入の場合、封印は要件ではない
④自筆証書遺言の長所
1. いつでもどこでも、だれにも知られず遺言書を作れる
2. 費用が掛からない
3. 家庭裁判所の検認が必要（検認手続きを経ないと相続手続きができません）
次回、なぜ遺言を書くのか、遺言でできること、できないことをお話しします。



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

中央液化ガスからお知らせ
緊急時の対応について
& 春の中液フェア

本年、関東地方では記録的な豪雪となり、神奈川県内でも多くの被害がありました。当社としては日頃の安全確保の甲斐もあり、大きな被害はありませんでした。今回は、緊急時の対応についてお知らせします。

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 井上
http://www.chueki-gas.co.jp

春の中液フェア開催!

恒例となりました春の中液フェアを開催いたします。システムバス・システムキッチン・洗面化粧台・給湯付風呂釜・ビルトインコンロ・レンジフードなどを、特別価格にて限定販売いたします。

Yor-Yor釣りやお菓子のつかみどり、バルーンアートなどお子様も楽しめる催しや、サロナーゼによる「整理・収納セミナー」(1部 10:30～2部 13:30～)も参加費無料で開催いたしますので、是非お立ち寄りください。

また、来場者様には本場・香川県の人気さぬきうどん店「日の出製麺所」のうどんをプレゼント!

日時：平成26年5月18日(日)
午前10時～午後4時
場所：クリナップ相模原ショールーム
相模原市中央区矢部 2-25-1
042-756-9270
※ご来場の際は、お手数ですがご覧の「ダイワパートナーズ通信」をお持ちください。

普段の生活の中で、ガス漏れは重大な緊急事態。ガスの臭い、気づく、ガス警報機が鳴るなどしたら、室内の火を全て消し、ガス栓・器具栓を閉め、火花が散るおそれのある行為をしないように注意してください。

また、扉や窓を十分に開けて換気し、点検を受けるまで決してガスを使わないでください。火災や地震などの災害時には、可能であればガス容器のバルブを閉めておくこと、二次災害の防止にも効果があります。容器バルブは時計と同じ右回りで閉めることができます。

もしもガスがもれたら!

- ①室内の火は全部消してください
マッチを擦ったりタバコを吸ったりしないでください。
- ②ガス栓・器具栓を閉めてください
- ③コンセントやスイッチに触れないでください
火花が出てガスに着火するおそれがあります。換気扇は絶対に回さず、回っている換気扇はそのままにしてください。
- ④扉や窓を十分に開けてください
風通しを良くしてガスを屋外へ追い出してください。

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

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

http://sagami-daiwa.com/

貸賃センター 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



1位はお風呂の追い焚き給湯

回答結果で1位となったのは、お風呂の追い焚き給湯でした。いつでもお風呂が沸かすことができる追い焚き給湯は、寒い時期はもちろん、生活スタイルの異なるご夫婦、ご家族で住まれている入居者様にとっても嬉しい設備でしょう。



多くの物件で追い焚き給湯を導入しているにもかかわらず回答数が多いという点から、入居者様のニーズが高いことの表れではないでしょうか。

また、浴槽のお湯を循環させて温める追い焚き給湯は、水道代の節約にもなり、水を無駄にしないためにもエコを意識する方にも人気となっているようです。

空き巣対策にも有効な設備

2位はカメラ付きインターネットホン。女性の人暮らしなどでは特に人気で、防犯意識も高まる昨今、空き巣防止対策としても注目されています。

空き巣が最初に行うことは留守の確認です。

相模ダイワからのお知らせ

退去時アンケート報告
「あればよかった」と思う設備

入居者様がお部屋探しをする際、間取りや家賃と同じように重視するのが設備です。今回は、退去時アンケートの回答結果から多数の要望があった設備をご紹介します。



いまや洗淨便座に慣れ親しんだ方も多く、これから先の賃貸物件にとっても定番となるかもしれません。

また、間取りがLDK・DKで廊下があるお部屋の退去者から多く上がった要望では、「廊下にドアが欲しかった」というものもありました。



※2013年11月〜2014年1月までのアンケート結果を参照しています。

消費税増税についてのお知らせ

2014年4月から、いよいよ消費税率が8%になりました。当社でもお客様との取引におきまして8%の消費税をお預かりしておりますので、ご理解の程よろしくお願い致します。

なお、3月からお客様へのお見積書を「消費税額8%」で提出させて頂いております。

株式会社相模ダイワ 協力会役員

<p>木村 畳店</p> <p>代表 木村 寛之</p> <p>相模原市緑区下九沢1-4-8</p> <p>TEL 042-761-7804</p> <p>FAX 042-763-2747</p>	<p>Back Door Factory</p> <p>代表 座間 修</p> <p>相模原市中央区中央2-13-15 エケセル1F</p> <p>TEL 050-1512-9435</p> <p>FAX 050-1512-9435</p>	<p>有限会社 河内経師店</p> <p>代表取締役 河内 泰</p> <p>相模原市南区相模台7-36-3</p> <p>TEL 042-756-7153</p> <p>FAX 042-754-6833</p>	<p>株式会社 共和</p> <p>代表取締役 石田 文雄</p> <p>相模原市中央区宮下見3-12-18</p> <p>TEL 042-769-5900</p> <p>FAX 042-769-5900</p> <p>URL http://www.kyowa.jp/</p>	<p>宮田住装 株式会社</p> <p>代表取締役 宮田 隆彦</p> <p>相模原市南区麻溝台3-1-16</p> <p>TEL 042-743-0621</p> <p>FAX 042-743-0621</p>
---	---	---	--	---

Tさん「今度、アパートの屋根に太陽光パネルをのせて太陽光発電をするのだが、売電は税務上どういう扱いになるのかね？」

中山「ケースによって、取り扱いは異なりますが、アパートの共用電気をまかなった残りを売電するんですか、それとも、全量売電ですか？」

Tさん「10kw以上の出力量があるから、どちらでもできるんだが」

中山「そうですね。では両方説明しましょう。まず、アパートで使った電気の余剰分の売却をするときは、その収入は不動産所得の収入金額になり、そのパネルの減価償却費(耐用年数17年)が必要経費になります」

いざという時のための
そこが知りたい税務処理

アパートに設置した太陽光発電の取り扱い

MBC 合同会計事務所の中山吉晴です。
今日は大規模な不動産賃貸しているTさんからホットな質問が。

Tさん「差し引きした金額がプラスなら、その差額が不動産所得に足されるわけだね」

中山「そうですね。電気代が減ることも、利益になりますね。次に全量売電の場合、不動産所得とは関係なくなるので、雑所得または事業所得になります」

Tさん「じゃあ、事業所得で申告して欲しいよ。雑所得は不利でしょ」

中山「いえ、事業が雑か、すが、雑所得はできません」

Tさん「全額」括って、ソーラーの購入金額の全部が経費になるのかい？」

中山「そうですね」

Tさん「じゃあ、事業所得で申告して欲しいよ。雑所得は不利でしょ」

中山「いえ、事業が雑か、すが、雑所得はできません。例があまり無い事案なので、国税庁でも、明確な解答がでないのが、実状なんです」

季節の特集
暖かくなり草木も芽吹き、お出かけには最適な季節になりました。そこで今回は、彩り豊かな春の草花について特集します。

風薫る季節 春の草花を愛でる

様々な草花が路上や野原に

春といえば桜を連想される方も多いかと思いますが、足元にも目を向けてみると、多種多様な草花が春の訪れを知らせてくれています。今回は、そんな春の草花をいくつか紹介します。

まずは今号の表紙にも登場しているツクシ。その形状から漢字で「土筆」と書き、春の風物詩としてもおなじみです。シダ科の一種で、約3億年前から生息しているといわれています。子どもの頃に摘んで集めた思い出がある方もいらっしゃるのでは無いでしょうか。

また、食用として採集されることも多いツクシ

ですが、毒性の物質を微量に含むため多量摂取は禁物です。関東では3月中旬から下旬に顔を出し、河原など湿気の多い場所がよく見かけることができます。

色とりどりの春の花々

次に菜の花。春に見られる黄色い花の総称として用いられる名前ですが、「セイヨウアブラナ」を指すのが一般的です。ツクシと同じように食用として採集され、おひたしやパスタの具などとして定番の食材になっています。蜂蜜の蜜源としても大事な花で、開花時期は3月から5月頃まで。コンクリートの隙間などから生える力強さも持ち合わせており、色々な場所で見かけることができます。

今回ご紹介した草花は春に見ることが出来るもののほんの一部。お出掛けの際に、お気に入りの草花を見つけてみてはいかがでしょうか。

最後はスミレ。その紫色は「重(すみれ)色」とも称され、春の訪れを告げる代表的な花ではないでしょうか。日本には約50種が生息しており、野生のものでも様々なスミレを見かけることができます。パンジーやビオラもスミレの仲間です。日当たりの良い場所に生え、開花時期は3月から5月頃まで。コンクリートの隙間などから生える力強さも持ち合わせており、色々な場所で見かけることができます。

管理会社変更で **【利回り向上10%】** 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 ウイツ** 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