

確かな明日を!



ダイワ

パートナーズ通信

Vol.18

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

ゆっくりと秋を楽しむ ティータイムを愛でる

■オーナー様ご紹介

素敵なオーナー様をご紹介します
小山 達矢さん 座間市在住

■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
「遺言書の特徴・2」

■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 代表あいさつ



株式会社相模ダイワ
代表取締役 長谷川太一

1965年生まれ。
1986年大和ハウス工業に入社。
営業職を経て、1991年相模ダイワ入社。
2000年より現職。

相模ダイワグループ 代表あいさつ

お客様のお役にたい—— オーナー様のご負担を減らし、 入居者の利便性を向上

相模ダイワ社報「ダイワパートナーズ通信」をご覧いただき、誠に有難うございます。平素からオーナーの皆様には、当社にご愛顧をたまわり厚く御礼申し上げます。

私も、相模ダイワは1968年(昭和43)に大和ハウス工業の建設受注を担当する代理店として相模原市共和に誕生いたしました。その後、相模原市農業協同組合の組合員の皆様への資産管理の一環として、「賃貸アパート経営」を開始し、大和ハウス工業の建設する賃貸物件の「建物管理」「賃貸一括借り上げ」を行うこととなりました。

現在では、県央・県北地区を中心に東京都町田市や八王子市などで約4500室をお預かりしております。

また、賃貸の募集専門部門として設立しましたダイワホームは、相模原市内に3店舗を展開しております。2013年には橋本店をリニューアルし、お客様が足を運びやすいよう、より駅に近い場所に移転いたしました。

当社ではオーナー様のご負担を減らし、入居者の利便性向上のため、様々なサービスの確立に努めております。2007年には24時間管理システムを開始、24時間365日の緊急トラブルにも対応し、メンテナンスを行う体制も強化しております。

また近年では、築年数が経過したアパートの建て替えや大規模修繕などのご相談にもお応えしております。アパート経営のコンサルティングとして、オーナー様の安定した賃貸経営をサポートさせていただきます。

当社は、これからも変わらぬ、オーナー様と共に歩んでまいります。オーナー様からの厳しいご意見もたまわれればと存じます。オーナー様や入居者の皆様から信頼されるパートナーとして、今後とも邁進してまいります。

株式会社 相模ダイワホーム 自信の募集力! 4つの秘訣!

① 親切的な現地への案内

地域に詳しい私たちがトコトンお付き合います!

② 抜群のインターネット力!

大手募集サイト「SUUMO」「at home」と提携!

多数の写真掲載で見やすく、分かりやすい!

③ 抜群のチラシ力!

情報満載のチラシをご用意してお待ちしております!

皆様、お気軽にご来店下さい。

④ 抜群の現地看板力!

わかりやすい現地看板で集客力UP!

一目でわかる現地看板

入居率95~97%をキープ中!
募集は、株式会社 **相模ダイワホーム** にお任せ下さい!

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 〒252-0237 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

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



小山達矣さん 座間市在住

小山さんは座間市にお住まいのオーナー様。相模ダイワとは約13年のお付き合いがあります。その小山さんにお話を伺いました。

オーナー様ご紹介

営業さんからアドバイスを受けて設置しています。室内照明もこだわったものになっています。人気の設備が勢ぞろいしています。入居者さんにも好評ですよ。



家庭菜園で奥様と一緒に

相模ダイワさんの提案です。アイボリーとコゲ茶のツートーンカラーで、出来栄にも満足しています。物件自体は築13年ですが、見た目が変わってまた新鮮に映りますね。

退去時のアンケート結果といったデータから、入居者のニーズを的確に捉えた提案をしてくれるので、担当営業さんにほぼお任せしています。入居者さんにも好評ですよ。

ここに住んで何十年にもなりますが、昔は畑ばかりで建物は全然ありませんでした。

長いだけです(笑)。これもまた趣味と言えらるか分かりますが、パソコン含め電気関係の配線が好きで、なんでも自分で組んでしまっています。

「これまで物件の管理はご自身でされていたと聞いています。」

はい。ですが今後は集金管理もお願いすることにしました。賃料の延滞は深刻でもありデリケートな問題ですから、そこをカバーしてもらえるのはありがたいですね。

「約半年前に外壁塗装をされたそうですが。」



「ル・クレール」(ミサワホーム)

小山さんの物件「ル・クレール」。ツートーンカラーのおしゃれな外観に人気設備を備えた、カップル向けのアパートです。好立地に広々とした駐車場と、暮らしやすい物件です。



「趣味などは?」
趣味と言ってもいいものか分かりませんが、パソコンですかね。パソコンがまだあまり一般に普及していない頃ですが、知人に薦められて触り始めました。とはいえパソコンで特殊なことをしている訳ではなく、あくまで普通にインターネット検索や文書作成くらいのもので、パソコンもかなりのものでした。

「最後に相模ダイワに期待することは?」
入居者募集や集金管理、リフォームの提案なども含め、今後一緒に物件と向き合ってもらいたいです。

法律なんでも相談室 伊藤信吾弁護士

修繕義務と家賃支払拒否

相模原法律事務所伊藤信吾です。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「修繕義務と家賃支払拒否」についてです。

修繕を怠った場合の賃料支払拒否は可能?

賃貸人が賃貸物件の修繕義務を怠った場合に、賃借人は賃料の支払いを拒むことが出来るでしょうか。

原則としては、修繕もせずに家賃を請求することは信義に反するので、家賃の支払いを拒絶することができるとされています。

もともと、小さな修繕義務を怠っているだけで、家賃全額の支払いを拒絶できるわけにはありません。賃借人が賃貸物件の使用をどの程度、阻害されたかによって割合的に賃料の支払いを拒めるものと考えられます。

その割合には、あまり

明確な基準はありません。裁判になった場合にも、裁判官の判断次第のところがあります。

支払いが拒絶できない場合も

例えば、東京地方裁判所平成7年3月16日の判決では、排水管が閉塞して排水が出来ない状態になっていたことを理由に賃料の支払いを拒絶したケースで、

賃料の30%相当額の支払い拒絶権を認めました。なお、上記の判例では、排水管を詰まらせたのは、賃借人が食用油を排水溝に流したことが原因ですが、賃借人に原因があっても賃借人は修繕義務を負うものであり、修繕義務を怠った場合には、賃料の減額が認められるとされていることは要注意です(もともと、賃借人の損害については別途損害賠償は認められます)。



弁護士法人 相模原法律事務所 弁護士 伊藤信吾 裁判所前主事務所 〒252-0236 相模原市中央区富士見6-6-1 042-756-0971 http://sagami-law.jp

きょうからの健康 良好な睡眠のために 不眠がもたらす体調不良... 1. 半身浴... 2. 睡眠環境... 3. ツボ... 足の裏、カカト中央の「失眠」。親指を押し込むように指圧。

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 橋本駅前弁護士事務所 弁護士法人 相模原法律事務所 (042)703-6333 http://sagami-law.jp/

ル・クレール 座間市相模が丘 ミサワホーム施工のル・クレール。アイボリーとコゲ茶のツートーンカラーが目立つ、カップル・新婚層に向けた1LDK4室のアパートです。 (042)756-0971

管理物件のご紹介

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

「LED照明について」

LED照明が普及し、店舗を始め一般住宅やアパート等にも多く取り入れられるようになってきました。今号ではそのLED照明についてメリットやデメリットをご紹介します。

LEDの特徴

イニシャルコストは高いけど長寿命

LEDのメリットは長寿命（40,000時間）、軽量でコンパクト、省電力、赤外線や紫外線の成分が非常に少ないことです。また点灯時、消灯時の即応性が良い。（蛍光灯と違い、点灯後すぐに100%近い明るさになります。）対するデメリットはイニシャルコストが高い、光の色味にバラつきがある、電球型LEDは上方向に出る光が白熱電球よりも少ないため天井・壁はあまり明るくならない。（明るさの感じ方は壁の色や反射率によっても変わります。）

LEDの寿命とは

1日10時間点灯で約10年の寿命

LEDが使用し始められたとき、LEDの寿命は10万時間とも言われ、メンテナンスフリーとされていました。しかし実際には10万時間に達するまでに部品などの劣化により故障などが有りうるため難しいと考えられるようになりました。現在はLEDの寿命は40,000時間とされています。LEDの初期の明るさを100%とした時に明るさが70%程度に減少してしまう経過時間を寿命とし、その経過時間が40,000時間とされています。ミニクリプトンランプで2,000時間。電球型蛍光灯で10,000時間。

	LED電球	ミニクリプトンランプ	電球型蛍光灯
消費電力	6W	40W	7W
寿命	40,000時間	2,000時間	10,000時間
価格	約3,800円	約300円	約1,000円

LEDの省エネ効果

LEDと蛍光ランプではそれほど変わらない



image:panasonic

10年間の使用を想定した場合、電気代、ランプ交換代などを合わせたランニングコストで比較した場合、LED電球が最も経済的といえます。また白熱電球に対する省エネ効果は明らかです。（消費電力1/4～1/6程度）器具によっては蛍光ランプと比較しても若干の省エネ効果は見込めます。将来的にはさらに高効率になる可能性があります。単純にランニングコストのメリットだけのみを目的とすると効果は蛍光ランプとさほど大きくは変わりません。しかしLEDの特徴であるメリットを活かした使い方をすれば効果は高い光源となります。またシーリングライト・ペンダントライト・シャンデリア・スポットライト・間接照明等多くの器具やデザインがあるためインテリアに合わせて照明を楽しむことが出来ます。買い替えの時期などにLEDを検討してみるのも良いかもしれません。

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

WEB サイト
『すまいをしゅみ』
で検索！

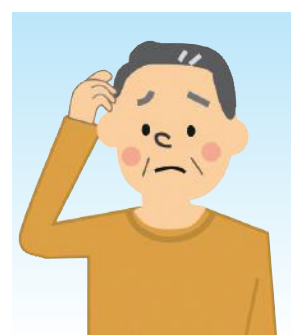
TWO THIRDS
すまいをしゅみにしませんか

ちょっと気になる 「遺言書の2回目」 「遺言書の特徴・2」



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いただきます。

遺言書の2回目は、なぜ遺言書を書くのかです。『遺言は必要ですか?』と聞かれたら、答えは『民法で定められた相続人と相続分を修正する必要がある程度で変わります』という答えになるでしょう。具体的に言えば、大きく3つに分けられます。



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

- ①財産の分け方を決めるため
次の様なケースで、法定相続分に分けると不合理な場合
●特定の人が事業を継ぐ
●特定の人の財産を集中させたい、家を守る
●前妻前夫の子供がいる
●婚外子がいる（認知した子供）
●子供がいない夫婦（配偶者の兄弟、甥・姪も相続人になる可能性がある）
- ②手続きをスムーズにするため
●行方不明の相続人がいる
●認知症の相続人がいる
この様な場合、遺産分割協議に支障が出るばかりではありません。不在者財産管理人や法定後見人を付けることになれば、法定相続分での分割が目安になりますので、遺言書が必要で、遺言書が受け入れられる場合もあります。
- ③遺言者の思いを伝えるため
相続は人生最後のイベントです。その時に、残された遺言書の意味はなんでしょうか。遺族にとって、遺言者が遺産をどの様に分けるかは気になるでしょうが、自分のことをどう思っていたかも知りたいところでしょう。兄弟仲良く、お母さんを大切に、あなたと出会えてよかった等々、『付言事項』として気持ちをそのまま記しておくことは大事なことです。その一言で、遺言書がすんなり受け入れられる場合もあります。

あつたかフェア開催中!!
期間:2014年10月1日~12月30日

期間中は50%OFFの商品等もございます。冬のリフォームのご参考にぜひご利用ください。あつたかフェア期間中に成約されたお客様には、早期割引サービスや、下取り、複数割引といった特典もございまして、お見積もり・ご相談は無料です。住宅に関するお困りごとは、何なりとご相談ください。

この期間にぜひ中液のあつたかフェアをご利用ください。

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

秋冬恒例!!
あつたかフェア開催中

早いもので今年もあと2ヶ月。気温も急に下がり、そろそろガス器具の出番がやってきます。今回は、冬に備え役立つフェアをご紹介します。

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）から12月30日（火）まで。ガス機器はもちろん、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、ガス暖房機、外壁、屋根塗装など多くの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。住宅に関するお困りごとは、何なりとご相談ください。

この期間にぜひ中液のあつたかフェアをご利用ください。

中央液化ガス株式会社
相模原市中央区由野台2-3-7
TEL: 042-752-5027代
担当営業 井上
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4,500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/ 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

オーナーの皆さまへ

日頃は格別のご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。さて、この度弊社ではお客様へのサービスの向上を図るべく社内業務の見直しを行い、この事に伴い営業担当の担当エリアも下記の通り6月より変更させて頂く事となりました。これを機会に社員一同業務にいいよ精励する所存でございますので、今後ともお引き立て賜りますようお願い申し上げます。

相模ダイワからのお知らせ

相模ダイワ営業担当 担当エリア変更のご案内



「安心・信頼・誠実」を胸に頑張っています！
喜多 裕一

担当エリア

相模原市中央区 (鹿沼台・上矢部・相模原・すずき野・水川町・淵野辺・宮下・宮下本町・矢部)
相模原市緑区 (橋本・西橋本・東橋本・元橋本)



オーナー様の物件のため、様々なご提案をさせて頂きます。
山上 善之

担当エリア

厚木市 / 愛甲郡 / 相模原市南区 (下溝) / 相模原市中央区 (相生・青葉・上溝・共和・小町通・水郷田名・清新・高根・田名・中央・千代田・並木・光が丘・東淵野辺・富士見・淵野辺本町・星が丘・緑が丘・南橋本・弥栄・陽光台・横山・横山台)



オーナー様の側に立った丁寧な対応を心がけます。
加藤 慎平

担当エリア

海老名市 / 座間市 / 大和市 / 平塚市



親切丁寧な行動をこころがけております！
高橋 亘

担当エリア

相模原市緑区 (相原、太井、大島、上九沢、久保沢、下九沢、城山、寸沢嵐、長竹、中野、二本松、原宿、原宿南、向原・町家・与瀬) / 横浜市 / 東京都稲城市 / 東京都八王子市 / 東京都町田市



オーナー様が安心できる環境づくりに努めてまいります。
山下 宏

担当エリア

相模原市南区 (麻溝台・新磯野・磯部・鶴野森・大野台・上鶴間・上鶴間本町・北里・相模大野・相模台・新戸・相南・相武台・西大沼・東大沼・東林間・松が枝町・御園・南台・豊町・若松)



毎年恒例となった相模ダイワ協力会業者の皆さまのボウリング大会が、6月17日に行われました。当日は、相模原パークレインズに、相模ダイワグループのスタッフ、協力業者やそのご家族が集まり、各レーンで白熱の対戦が行われました。ボウルが投げられる度に、各レーンでは歓声が沸き上がり、楽しいひと時となりました。

株式会社相模ダイワ協力会 ボウリング大会を 実施しました！

活動の記録

ボウリング後の懇親会では、大会の結果発表が行われ、参加者全員にプレゼントが当たる、ビンゴ抽選会を開きました。数字が発表されるごとに、一喜一憂する姿がみられ、大会終了後に皆さんに景品を持って帰っていただきました。

日頃、顔を合わせない業者同士の会話に華が咲き、意見交換の場としても有意義な会となりました。今後とも協力会では親睦と絆を深め、一致団結して業務に努めてまいります。

中山「相続税の1億円を払うのに、土地を売って払おうと思っていますが、税金を払うために売るんだから、売った代金には税金はかかりませんよね？」
中山「原則として、相続税は、原則として、控除はできません」

中山「だめです。それで、①の場合、一定の計算式で、あなたの相続税のうち、相続した土地にかかる部分の金額を、抽出して、その金額を譲渡代金から控除できるのです。預金など、土地以外の財産にかかる相続税は、原則として、控除はできません」

中山「「まあ、預金にかかる相続税は、その預金で払えますからね、そこまでは譲渡する必要がないからですね。だけど、私が相続した土地を売って、弟の相続税を払っても、譲渡代金から控除できないんですか？」

いざという時のための そこが知りたい税務処理

相続税で取得した土地の譲渡の取り扱い

MBC 合同会計事務所の中山吉晴です。
今日は、3か月前にお父さんを亡くしたAさんと、相続の話です。

中山「「まあ、預金にかかる相続税は、その預金で払えますからね、そこまでは譲渡する必要がないからですね。だけど、私が相続した土地を売って、弟の相続税を払っても、譲渡代金から控除できないんですか？」

中山「「まあ、預金にかかる相続税は、その預金で払えますからね、そこまでは譲渡する必要がないからですね。だけど、私が相続した土地を売って、弟の相続税を払っても、譲渡代金から控除できないんですか？」

中山「「まあ、預金にかかる相続税は、その預金で払えますからね、そこまでは譲渡する必要がないからですね。だけど、私が相続した土地を売って、弟の相続税を払っても、譲渡代金から控除できないんですか？」

季節の特集

ゆっくりと秋を楽しむ ティータイムを愛でる

健康にもいい
紅茶の成分

秋はゆったりと時間を過ごしたくなる季節。部屋の中での読書のおとも、ほっと息づけるおやつ、のんびりとしたひとときを彩ってはいかがでしょうか。

紅茶の主成分はタンニン、カフェイン、テアニン。三つ。風邪や成人病の予防に効果があるというタンニン、覚醒作用のほかに脂肪を燃やす効果もあるカフェイン、そのカフェインの刺激を緩和してくれるテアニンと、バランスのいい飲み物です。

飲み方に合った
茶葉を選ぶ

緑茶、烏龍茶などお茶と名前がつくものはたくさんありますが、お茶の淹れ方も飲み方も、淹れる温度や淹れる前にポットにヤカアップに

お湯を注いで温めておくと、より美味しくなります。

お湯を注いで温めておくと、より美味しくなります。

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>TEL 042-761-7804 FAX 042-763-2747</p>	<p>Back Door Factory</p> <p>代表 座間 修</p> <p>TEL 050-1512-1943 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>TEL 042-756-7153 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>TEL 042-769-1218 FAX 042-769-5900 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>TEL 042-743-0621 FAX 042-743-0621</p>
--	---	---	--	---

【利回り向上10%】ご相談下さい！

管理会社変更で

「顔の見える管理」®を目指して
マンション管理の **ウィッツ**

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