

確かな明日を!



ダイワ

パートナーズ通信

Vol.19

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



■相模ダイワからのお知らせ

業務の見える化を図る カスタマーセンターのご案内

■オーナー様ご紹介

素敵なオーナー様をご紹介します
高崎 寛さん 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 「借金と相続税について」

■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

「親切丁寧」を心がけ



高橋 亘
相模ダイワ
営業部

Q. 業務内容を教えてください。
A. 営業部に属しています。管理物件に関する諸業務やオーナー様とのやりとりが主となります。担当エリアも広いので、まだまだオーナー様に顔を覚えてもらう段階だと思い、日々奔走しています。

Q. 入社したのはいつですか?
A. 昨年の3月なので、入社してちょうど1年ほど経ったところです。以前は全く違う業種の仕事に就いていたのですが、転職にあたって宅建資格を取得しました。あつという間に1年が過ぎてしまい、驚いています。

Q. 普段の業務で気を付けていることは?
A. なにより「親切丁寧」を心がけています。オーナー様のお話をしっかりと聞いて、少しでもお役に立てるようにと考えながら仕事に取り組んでいます。まだ勉強中の身ではありますが、責任感を持って業務に臨んでいます。

Q. やりがいを感じることは?
A. どんなことでも自分の糧になるので、業務全般にやりがいを感じます。ですがやはり、オーナー様の笑顔を見られた時が一番です。

Q. これからの意気込みは?
A. 勉強することも多いですが、オーナー様に頼られるような営業を目指して頑張りますので、今後どうぞよろしくお願致します。

ダイワホーム からのお知らせ

ダイワホーム 橋本支店

店舗
紹介



橋本周辺・旧城山・旧津久井エリア中心の賃貸専門店

橋本周辺・旧城山・旧津久井エリアの物件を豊富に管理しているダイワホーム橋本支店では、どんなお客様でも満足して頂ける様に、素早く対応してお部屋探しのお手伝いをしています。明るい店内にはキッズスペースも備え、シングルの方もファミリーの方も、ご来店されたお客様も心地よく過ごされています。

担当エリア
橋本周辺、旧城山・旧津久井エリア



神奈川県相模原市緑区橋本6-19-2 ヤジマビル1F
Tel : 042-714-6161 Fax : 042-714-6162
営業時間 9:00~18:00 (土曜日・日曜日は19:00まで)
定休日 毎週水曜日、木曜日
※提携駐車場: 市営橋本駅北口第1自動車駐車場

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



高崎 實さん 相模原市緑区在住

高崎さんは緑区にお住まいのオーナー様。相模ダイワとは約30年のお付き合いがあります。今回はその高崎さんにお話を伺いました。

オーナー様ご紹介

相模ダイワとの関わりを教えてください。物件を建てた時からなので、約30年前になりますね。家と物件が離れていますので、いろいろとお任せできるのはありがたいことです。

― 地元で様々な活動をされていると聞いています。旧知の仲間も多いので、地元・菅井での活動は大事にしています。同級生など地元の仲間たちと設立した菅井同志会の活動は昨年で30年を迎えました。

― 菅井同志会ではどのような活動をされていますか？ 菅井同志会は地域の活性化と住民の親睦を目的に設立されました。地域への奉仕活動が主ですが、その内容はバラエティーに富んでいます。近隣の神社を再建して初詣を行えるようにしたり、天神様でのお祭りを復

― 菅井同志会ではどのような活動をされていますか？ 菅井同志会は地域の活性化と住民の親睦を目的に設立されました。地域への奉仕活動が主ですが、その内容はバラエティーに富んでいます。近隣の神社を再建して初詣を行えるようにしたり、天神様でのお祭りを復



昔の地寄せ帳が見つかったという蔵の前で



同志会の仲間と

たことですか、自宅の蔵から昔の地寄せ帳が出てきたりですとか、ビックリするような発見がありましたよ。

― 体験農園の理事長も務めていらっしゃるそうですね。もう長いこと管理をお任せしていますし、これからも変わらず良いお付き合いをしたいと思います。今後ともよろしくお願ひします。



地域の情報を知らせる看板も作成

伊藤信吾弁護士のご案内

競売と敷金返還請求権

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「競売と敷金返還請求権」についてです。

賃貸物件が競売となった場合に、競落人に対して敷金の返還請求はできないのでしょうか。通常、賃貸物件が売却された場合には、新所有者は敷金の返還義務を当然に承継することになります。ですから、旧所有者から預り敷金を承継しておくことが必要となります。

しかしながら競売手続きによって、所有者が変更となった場合には、敷金の扱いは違つたものになります。まず、原則として、賃貸借契約が競売申立をした抵当権より後に成立している場合には、その賃貸借契約は競売の買受人に対抗できません。そのため、賃



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 相模原市中央区富士見6-6-1 042-756-0971 http://sagami-law.jp

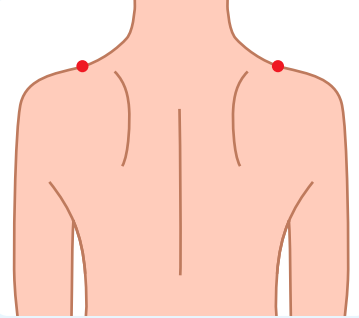
きょうからの健康

首・肩のコリ原因と緩和法

● 風地(ふうち) 親指で押して首を上下に動かす。



● 肩井(けんせい) 3秒指圧して3秒離すを5回ほど



コリには複数の原因が 季節を問わず、慢性的に悩まされることの多い体のコリ。首、肩、腰などに比べてコリやすい部位に違いはあるものの、いずれも改善するのは難しい体のトラブルです。

まずは首のコリをほぐす「風地」(ふうち)というツボ。後頭部の首筋、うなじの外側あたりにあるツボで、首のコリのほか、目の疲れにも効果があるそうです。ここを親指で押しなが

と副交感神経からなる自律神経の総称で、脳や脊髄から全身に張り巡らされています。末梢神経は痛みやしびれを伝える神経であるため、圧迫されたり損傷してしまうと、首や肩に痛みやしびれを伝える神経が生じてしまいます。

肩コリの緩和には「肩井」(けんせい)というツボが効果的です。首の付け根と肩の間、ちようど肩の中央あたりにあるツボです。ここを3秒押しして3秒離すと、肩の血行促進につながります。

改善するのが難しい理由として、コリの原因が複数あることが挙げられます。代表的な原因として、筋肉疲労や血行不良が考えられますが、症状が悪化すると末梢神経の損傷に至ることもあります。

肩コリの緩和には「肩井」(けんせい)というツボが効果的です。首の付け根と肩の間、ちようど肩の中央あたりにあるツボです。ここを3秒押しして3秒離すと、肩の血行促進につながります。

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

Advertisement for Sagami Law Firm. Includes contact info: (042) 703-6333, (042) 756-0971, and website http://sagami-law.jp/.

スカイハイツこあみ

Advertisement for Sky Heights Coami apartment. Location: Sagami City Green Zone, Taikawa. Features: 2DK apartment near bus stop and supermarket.

Advertisement for property management services. Includes a table with 'Management' and 'Introduction' columns, and a photo of a building.

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

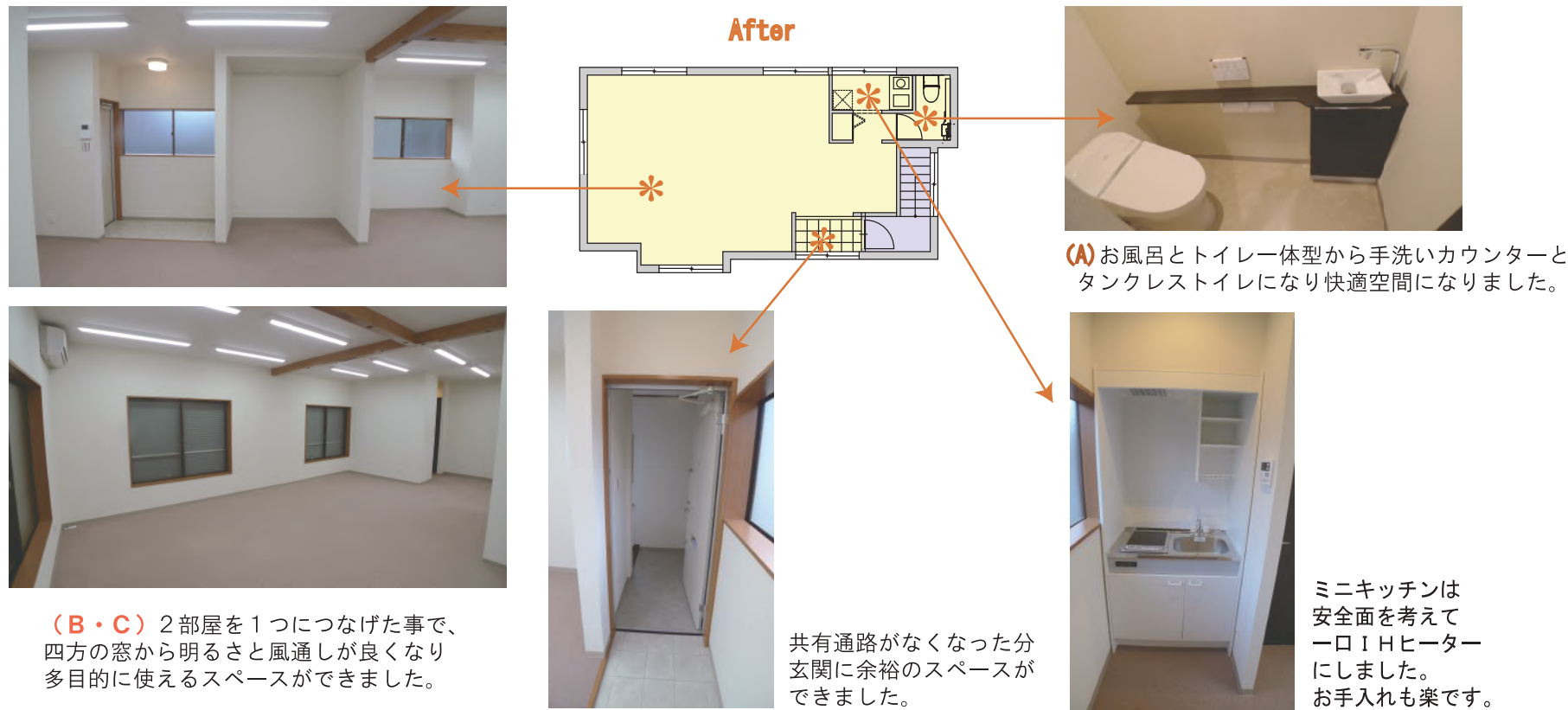
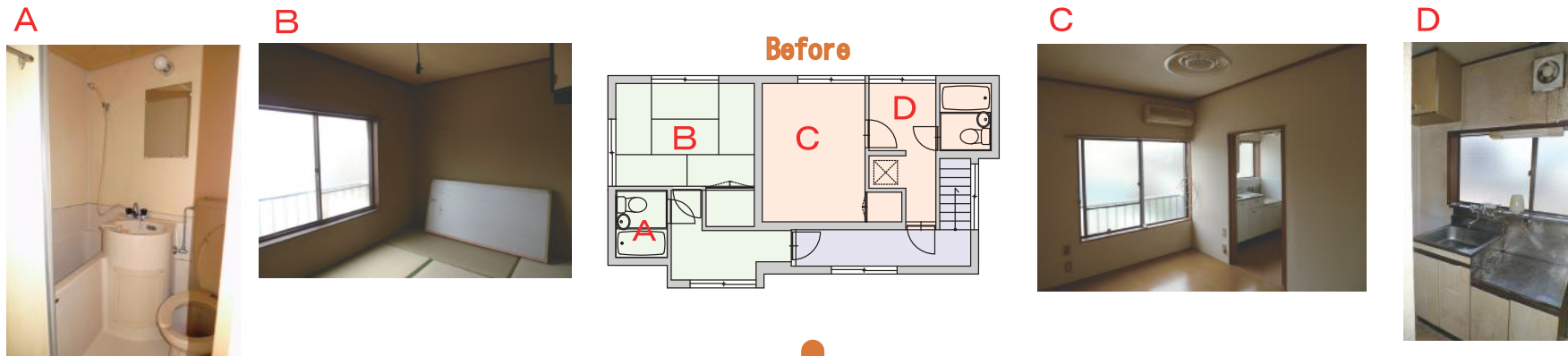
『資産価値を高める』
 ご提案をカタチに致します

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、交換が出来ると言うことはアパート(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

アパートの修繕・リフォームをご検討される時は改めて、入居率や修繕・リフォームに掛かる経費、築年数と立地条件に合わせたニーズを見直すチャンスでもあります。今回、ご紹介させて頂きます物件はシングル用のお部屋を2部屋維持されるよりも、改修工費が低コストで賃貸事務所などの多目的に対応できます店舗へと改修工事をされました事例のご紹介です。



WEBサイト
 『すまいをしゅみ』
 で検索!

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>
 フリーダイヤル：0120-042-908



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>

これは、相続対策で一番誤解されているものです。相続税は「資産-負債(借入金)-課税価格が基礎控除を超えている場合に課税されます。例えば、3億円の資産がある方が、金融機関から1億円を借金(借入金)すると、資産(3億円)と借金(1億円)の差(2億円)が課税対象となります。つまり、借金しても課税価格は変わらないのです。課税価格を減らすことができるのは、この現金でアパートをご自分の土地に建てることです。

1億円の現金を建物に変えると、建物は固定資産税評価額で評価されますので評価は約30%減り、賃貸することで更に借入金をするのが目的とす

金にするのを目的とす。結果として、現金1億円の相続税評価は半額ほどに減ります。土地の評価も建物ができることで、約20%ほど減額されます。この様に、相続財産の課税価格が減るのは借金をするからではなく、その現金を固定資産に変えたからなのです。

重要なのは次の点です。借金はアフレをしません。毎月、支払い口座から返済金がきちんと引き落とされます。一方、建てたアパートの入居率は、長い間には下がる傾向になりますので、借金の返済に滞りがないようにすることが大切です。つまり、借



ちょっと気になる
相続・事業承継
 の話し

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

中央液化ガスからお知らせ

知っておきたい
LPガスの基礎知識

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
 担当営業「ヨコセ」
<http://www.chueki-gas.co.jp>

LPガスとは「Liquefied Petroleum Gas」、つまり液化石油ガスの略称で、一般には頭文字をとってLPガスと呼ばれています。一般家庭では、LPガス類の一つであるプロパンガスが使われています。

LPガスには以下のよう特徴があります。

- 1 環境への負担が少ない
 クリーンなエネルギー
 燃焼による二酸化炭素の量が石油や石炭に比べ空気より軽い
- 2 低い圧力で液化する
 利便性の高いガス
 LPガスは、液体にする体積が気体時の約250分の1になります。そのため、液体のままボンベに充填し、一般家庭や商業施設、工場などに効率よく配送することが
- 3 自然災害でも無類の強さを発揮
 自然災害発生時、ライフラインの早期復旧は被災者にとって生命線ともいえます。LPガスは専用容器での供給体制をとっており、高い機動力で災害が発生しても早期に復旧させることが可能です。

LPガスの特徴
 LPガスは空気より重く、漏れれば低いところや物かげにたまりやすくなります。もしガスが漏れたら、特に下の方の風通しを良くしてガスを屋外に出しましょう。

クリーンなガス
 LPガスそのものには人体に有害な一酸化炭素(CO)は含まれていません。ただし、換気不足などで不完全燃焼を起こすとCOを発生します。※LPガスそのものは炭化水素なので、大量に吸い込むと意識を失ったり窒息することもあります。

ニオイを付けてある
 LPガスそのものは無色無臭ですが、ガス漏れが分かるようにタマネギが腐ったようなニオイをつけてあります。

液化した状態で容器(ボンベ)に入っている
 通常、気体のLPガスは冷却(142℃)または圧力(7気圧)をかけた後簡単に液化します。※容器のそばで火を点けると、容器の温度が高くなり、圧力が上昇して安全弁が作動し、空気中にLPガスを放出することがあります。※液体のLPガスが皮膚に触れると凍傷になることがあります。

換気にご注意ください
 ガスが燃えるためには、たくさんの空気が必要です。換気が十分に行われないと酸素不足や室内に排ガスが充満して不完全燃焼を起こし、有害な一酸化炭素(CO)が発生する恐れがあります。大変危険ですので、十分な換気をしてください。室内でガス機器を使用するときは、換気扇を回したり、ときどき窓を開けて十分に換気してください。

LPガス使用の最低限の注意
 開放式湯沸器の長時間使用は危険です。
 風呂への落とし込み、シャワー、洗濯機への給湯、キッチンでの洗髪等、湯沸器の長時間使用は止めましょう。

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

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

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

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

カスタマーセンターの業務内容

- 日々発生する入居者様からの修理依頼の受付・室内の設備不具合、共有部の設備不具合。
- オーナー様への修理依頼内容の報告。施工手配。
- オーナー様への報告書作成・提出。
- 定期巡回における不具合の確認・改善。
- 各種設備点検・修理手配
消防設備、エレベーター、貯水槽、浄化槽、機械式駐車場など
- 長期空室物件の再クリーニング・修理
- 夜間の緊急トラブル対応

入居者の「困った」に迅速な対応
 カスタマーセンターとは、物件の修繕に関する受付から手配、完了報告まで、弊社の協力会社と連携して行う部署です。修繕業務の効率化はもとより、オーナー様への管理業務の「見える化」を重視し、2014年6月よりスタートしました。カスタマーセンターでは、室内や共有部の設備不具合等、日々発生する入居者からの修理依頼を常に受付けています。受付後、オーナー様への連絡や協力会社への施工依頼を行います。

オーナー様も「心」目」の確認
 作業前・作業後の報告・確認では、可能なものは写真付きの報告書を作成し、どのような問題が発生したのか、どのような修繕が行われたかなどをオーナー様が「心と目」で確認できるように努めています。また、依頼を受けての修繕だけでなく、消防設備やエレベーターといった各種設備点検、長期空

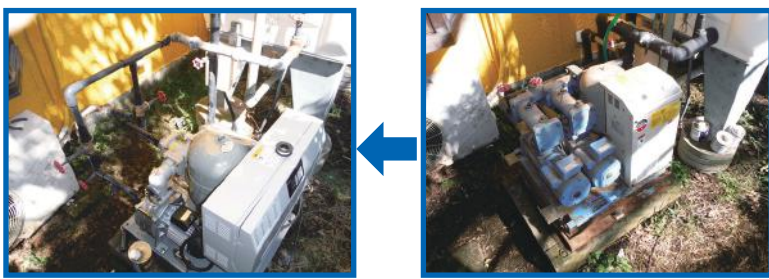


室の再クリーニングなども行っています。カスタマーセンターの業務はオーナー様の物件をより良く保つために実行しております。今後も一層の品質向上を目指し、エリア担当者と協力して業務に努めてまいります。何卒よろしくお願ひ致します。

相模ダイワからのお知らせ

カスタマーセンターのご案内

オーナー様の物件が常に快適な住環境であるように、管理をお任せいただいている弊社では、日々発生する入居者様からの要望を受付けています。今回は、物件の修繕・住環境の品質向上に関する業務を担うカスタマーセンターをご紹介します。



このような写真を報告書に添付いたします

カスタマーセンター担当社員紹介

- センター長 井上 健一
- 係長 鰻田 修二

オーナー様の物件を常に快適に保ちます！
 本郷 昇
 迅速な対応を心がけます！

お知らせ
婚活応援コンサはじまりました

株式会社相模ダイワではこのたび、「婚活応援コンサルティング」を開始しました。日々オーナー様とお会いする中で身内や知人の方の結婚候補相手のご相談を頂いております。そのご要望にお応えし、大切なオーナー様のより良い未来にも協力しようと思っております。

※次回のパーティーは、8月6日(木)に予定しております。
 ぜひご参加下さい。

株式会社相模ダイワ協力会 実務者研修会を開催

4月14日、相模ダイワ協力が主催する実務者研修会を行いました。今回のテーマは「交通事故対処法」。入居者様の物件への移動で車や自転車等を使用することが多いため、交通事故を防止し、安全意識を高めました。

当日は、専門の講師を招き、安全運転講習のビデオを交えながら、注意すべきポイントを学習。また交通事故の対処法も学びました。またカスタマーセンターへの連絡徹底とその方法についても情報共有を行いました。

今後も、業務中の事故を防止し、安全で質の高いサービスをオーナー様へご提供するために、日々の業務に努めてまいります。

Pさん「今日はアパートの建て替えの相談に来ました」
中山「ああ、あのアパートは相当古くなりましたから、建て替えも必要ですね」
Pさん「その際に鉄筋にしないかと言われているんだ」
中山「え？それは：。収支予測を見ましょう。：。やはり、鉄筋にすると建築費が上昇して家賃収入の増加よりもかなり大きいので、木造の方が利益率がいいですね。鉄筋の場合は、高層にしないと採算が取れないのですが、この地域の容積率だと三階建て以上は建てられません。地域ごとの特徴に合った建て替えがお勧めです」
Pさん「でも、借金をすれば相続税が下がるから、建築費が高い方が節税になっていいんじゃないの？」
中山「いえ、それは間違いですし、下手をすると破産しかねない、危険な考えです」
Pさん「脅かさないでよ」
中山「脅しではありませんよ。こういう計画を考

いざという時のための
そこが知りたい税務処理

借金をすると相続税が安くなる？

MBC合同会計事務所の中山吉晴です。
 今日、アパートの建て替えを計画中のPさんと相続税の話です。

れでは意味がないですよ。Pさん「そりゃあそうだよ。でも、借金すれば相続税は安くなるんだね？」
中山「それも間違いです。借金をすると安くなるのではなく、建物を建てると安くなるのです。建物を建てると建築費よりも評価

額が大幅に下がるので、節税になるのです。Pさんの場合は手持ちのお金がありますから、それで建てれば借金をしなくても相続税は同じですよ」
Pさん「本当？じゃあ、自宅の建物を建てても節税になるの？」
中山「その通り。いいところに気が付きましたね。ただ、自宅はお金を生みませんから借金はやめて現金で建て、アパートを借金で建てれば健全です」

けてもらおう」
 Pさん「よし、自宅の建築と両方やって建築費を負

税理士法人 MBC合同会計
 相模原市中央区相生1-11-7
 TEL 0427-5585691
 FAX 0427-5585691
 Eメール nakayama@mbc5691.jp
 HP http://mbc5691.jp/

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、弊社では昨年6月に、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者の担当エリアも下記の通り変更させて頂いております。新年度からも社員一同業務にまいり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。

執行役員 営業部営業部長 小山 正明

担当エリア
 相模原市中央区 (鹿沼台・矢部・相模原・すすき野・氷川町・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)

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)

担当エリア
 海老名市/座間市/大和市/平塚市

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)

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

担当エリア
 相模原市南区 (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

株式会社相模ダイワ 協力会役員

木村 置店
 代表 木村 寛之
 相模原市緑区下九沢1-48-6
 TEL 0427-761178
 FAX 0427-763127

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 050-1512194335
 FAX 050-1512194335

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7-36-3
 TEL 0427-75617153
 FAX 0427-754168333

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 0427-76915900
 FAX 0427-76915900
 URL http://www.kyowa.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3-18-16
 TEL 0427-74315190
 FAX 0427-74310621

株式会社 相模ダイワグループ

ダイワホーム 自信の募集力! 4つの秘訣!

- ① 親切な現地への案内**
 地域に詳しい私たちがトコトンお付き合います!
- ② 振群のインターネット力!**
 大手募集サイト「SUUMO」「at home」と提携!
- ③ 振群のチラシ力!**
 情報満載のチラシをご用意してお待ちしております!
- ④ 振群の現地看板力!**
 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

皆様、お気軽にご来店下さい。
 多数の写真掲載で見やすく、分かりやすい!

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!