

確かな明日を!



ダイワ

パートナーズ通信

Vol.20

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



■セミナー開催報告

オーナー様向けセミナーを開催しました

■相模ダイワからのお知らせ 定期借家契約のご案内

■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 「死因贈与契約について」

■法律なんでも相談室 「コインパーキングの事故責任」

■そこが知りたい税務処理 「結婚子育て資金贈与の特例」

■ダイワホームからのお知らせ ダイワホーム中央支店 店舗紹介

ダイワホーム
からのお知らせ

ダイワホーム 中央支店

店舗
紹介



相模原市中央部、愛川町エリア中心の賃貸専門店

相模原市中央部、愛川町エリアの物件を管理しているダイワホーム中央支店。『お部屋は癒しの空間』と考え、お客様の大切な癒しの場を、一緒に探させて頂いています。店内にはキッズスペースを配置し、「親切・丁寧・笑顔」をモットーに、精一杯お部屋探しのお手伝いをさせていただきますので、お気軽にご来店下さい。スタッフ同心よりお待ちしております。お客様からの“ありがとう”が私達の活力です。

担当エリア

相模原市中央部、愛川町



スタッフ紹介

私たちが担当しております!



お客様用のキッズスペース



カウンターも完備



本部長
中村 忠光



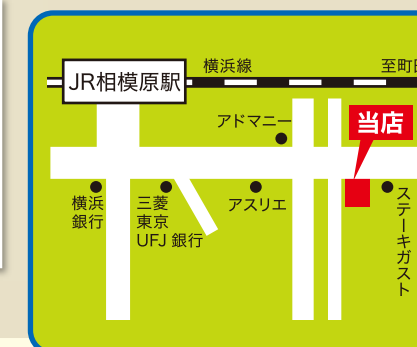
主任
山崎 雅未



林 勲



打ち合わせ専用スペースは2区画完備



神奈川県相模原市中央区矢部1-14-1

Tel:042-756-0301 Fax:042-707-8010

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

※駐車場あり

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



セミナー開催報告

当日は27名のオーナー様にご参加いただき、誠にありがとうございました。まず当社代表取締役の長谷川太一より「当社の会社案内と賃貸状況について」をご説明させて頂きました。賃貸市場は、賃貸総数が約1770万件で、うち約23%に相当する約400万件が空室です。空室は近年増加傾向にあることも判明しています。

また、全国の空室率をみると、全国平均は19%で、東京都は14.5%、神奈川県は16.1%となっています。

空室対策として、「現状回復・設備追加」と「家賃の値下げ・条件変更」が適切ともご報告しました。

一方、近年のインターネット人口増加に伴い、店舗への来店者が減り、入居希望者が訪問した不動産会社数は全国平均で1.9店舗

オーナー様向けセミナーを開催しました

9月5日、相模ダイワが主催するオーナー様向けセミナー「税制改正のポイント」を相模原市民会館にて開催しました。日ごろから愛顧を頂いているオーナーの皆様へ、賃貸マンション・アパート管理運営専門会社として最新のパート・マンション事情や市況、税制改正の重要なポイントなどをお伝えしようと初めて開いたものです。

という統計もご紹介させて頂きました。続いて、MBC合同会計事務所の代表税理士である中山吉晴様より「相続税改正とアパートオーナーの注意点」と題して講演を頂きました。

「1. 相続税の基礎控除の引き下げ」「2. 相続税の税率引き上げ」「3. 贈与税の最高税率の引き上げ」「4. 直系尊属からの贈与」「5. 有利な贈与の特例」「6. 相模原の路線価」などを解説しました。注意点は「アパートは誰の名義で建てる？」で、会社名義で建てることをお勧めしました。また「管理法人ではなく不動産所有法人にする」「保険料の取り扱いに注意」などを解説しました。

続いて、株式会社仲寛（しんかん）の代表取締役で相続アドバイザーの萩原和雄様より「賃貸経営における相続（税）対策のポイント」と題した講演を頂きました。

「1. 賃貸物件の新規取得時」「2. 賃貸物件の引継ぎ時（生前の贈与）」「3. 相続対策の検討時（広大地）」「4. 遺産分割の対策（遺言書）」「5. 新しい対策（家族信託）」を解説しました。

なかでも、「5. 新しい対策（家族信託）」は、具体例を元に詳しく解説。「委託者が元気なうちに受託者と契約し、自分を受託者へ。認知症になっても受託者が管理・運用・処分をするため、生活の心配はない」ということ

セミナーの様子



長谷川太一による市況説明



中山吉晴様の相続税解説



萩原和雄様の相続対策の解説

第2回セミナー開催決定！
来年1月26日に第2回セミナー「聞いてみよう気になる相続税」昨年大改正を踏まえて」を開催いたします。

詳細は、専用のチラシをご覧ください。お問い合わせは相模ダイワ担当営業までお問い合わせください。

ワンステップで入居率アップ！

vol.1 間取り変更リフォーム

畳や押し入れなどの部位ごとのリフォームではなく、間取りそのものを変えてしまったり、リフォームも入居率アップに有効です。

和室など小さく分かれた部屋の仕切りを無くし、2DKから人気のある1LDKへ変更するなど大胆なリフォームではあります、それだけに印象も変わります。

近隣の物件と同じような間取りでは、入居者の目を引きにくいのが現実です。また、物件の

新しさも入居者が部屋を選ぶ基準でもあります。これからの賃貸経営は、他の物件との差別化を図ることも重要な課題となっています。

大胆なリフォームによって、「築年数の古さ」や「駅から遠いなどの「立地の不利」をカバーし、入居者の満足を獲得・維持することで、高めの家賃でも安定した入居率を達成することができ、選ばれる物件にすることが可能となります。

間取り変更リフォームの事例

before DK7.5帖と和室6帖の壁を撤去し、広々とした13.5帖のLDKへのリフォーム例です。

after 中央の奥の扉は、和室の押し入れだった箇所をクローゼットに改修しました。

法律なんでも相談室

伊藤信吾弁護士の

コインパーキングの事故責任

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「コインパーキングの事故責任」についてです。

コインパーキングに駐車をしたら、フラップ板があがったままの状態になっていたために、車両が接触して損傷してしまった...このような場合に、駐車場管理者に損害賠償を請求できるのでしょうか？



占有者は無過失を立証すれば免責されます。そして、その場合には、所有者が責任を負うこととなります。即ち、瑕疵がある以上、所有者は自己に過失がなくとも責任を負わねばならず、その責任は一種の無過失責任となつています。

本件でも、フラップ板も含んだコインパーキングの設備自体は、土地工作物と言えらると思われま

この場合の瑕疵とは、工作物が通常備えるべき安全な性状や設備に欠ける場合を意味しています。この責任を第1次的に負担するのは工作物の賃借人などの占有者ですが、

あがったままになっていることが、生命身体の安全に関わる重大な事故に繋がる危険性は少ないというところで、「瑕疵」がなかったものとして扱われます。

きょうからの健康

注意したい冬の乾燥

体の内外に湿度の調整で喉に潤いを

湿度の調整で喉に潤いを

冬の乾燥は、体の内外に影響を及ぼす

また、乾燥により気づかずに脱水症状に陥ることもあるので、適切な水分補給を心がけましょう。

●うがいは欠かさずに！

●お風呂は熱すぎないお湯で。

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

ひとりで悩まず、お気軽に相談して下さい！
★法律相談料 初回1時間まで 5,400円★
債務整理・交通事故は初回相談料無料！

橋本駅前弁護士事務所
〒252-0143 相模原市緑区橋本3-19-17-702
☎(042)703-6333 INS
◎橋本駅より徒歩4分

相模原法律事務所
〒252-0236 相模原市中央区富士見6-6-1 大貫ビル2階
☎(042)756-0971 INS
◎駐車場有り

アパート・マンション等の大規模修繕、駐車場整備、屋根・外壁塗装・補修工事、店舗改装工事等各種様々な物件を一貫して工事を請負っております。お気軽にご相談ください。

「資産価値を高める」地域密着リフォーム会社

TWOTHIRDS

すまいをしゅみにしませんか



マンション・アパート賃貸リフォーム

賃貸物件オーナー様、管理会社様の視点にたったリフォームを心掛けております。ご提案書・お見積書の作成もスピーディーに対応しております。ご依頼後の工期も短期間で完工を目標に丁寧かつ迅速な作業を心掛け施工中もより良い施工を目指しお客様とのコミュニケーションを大切にしております。また、近隣への挨拶も職人一同気持ちよく行い、現場清掃にも力を入れています。入居後のクレーム・メンテナンス等も市内近郊に5台のメンテナンスカーが巡回しておりますのでスピーディーに対応出来る事でお施主様から大変喜ばれています。

デザインリフォーム 『TWOTHIRDS』

女性コーディネーターのきめ細やかなヒアリングと経験豊富な現場担当による、お客様それぞれの生活スタイルに合った趣味・趣向を空間に取り入れ「その人らしさ」を感じられるような住まいづくりのお手伝いを心掛けております。また建材・素材へのこだわりにも対応しています。

ご提案例



図面と立体的なパース図でとても分かりやすいです。

施工例



株式会社 共和の住まい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

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 FAX:042-769-5901
フリーダイヤル:0120-042-908
HP:http://twothirds.kyowa.bz

ちょっと気になる
相続・事業承継
の話



「死因贈与契約」について

遺言書の代わりに死因贈与契約を

遺言書は縁起が良くないと言っている親に対して、子供たちから「遺言書を書いてくれ」とは言いにくいものです。また、家族が円満に相続してもらえないものも信じている親からすれば、そんなものが必要ないと思うでしょう。



資産相談のセカンドオピニオン
株式会社 伸寛
神奈川県相模原市中央区 1043
オークハイツ 1F
☎046-292-7550
http://www.shin-kan.jp

しかし、遺言書が無く困った状態になっていく方は沢山おられます。そこでお勧めしたいのは、親の生前にできる「死因贈与契約」です。遺言書と違うのは、遺言書は自分の相続を前提にしたもので、自分はこの世にいませんから相続人がどう思っているかわかりません。しかし「贈与」は、相続人がありがたく思ってくれることを親として感じることが出来ます。当然、贈与を受ける方は親に対しありがたみを感じてしまう。つまり、無理に遺言書を書いてもらうより、お互いにより抵抗感が少ないという事です。

死因贈与契約は、贈与契約書を作成し所有権移転の仮登記を行えば完了です。実印と印鑑証明書を用意して専門家に渡すだけです。その名の通り「死因贈与」ですから、一度、ご検討されてみては如何でしょうか。

最大のメリットは、遺産分割協議を経ることなく子供の名義にすることが出来ます。但し、税金は相続の発生による取得ですので相続税が、また、不動産取得税もかかります。これも、生前に親に名義預金を作ったもつておけば、相続による取得で上記の税金などはそれで払えます。

親の相続が発生した時に契約の効力が出るものになります。

中央液化ガスからお知らせ

2015年 あったかフェア 開催中!!

中央液化ガスでは、毎年恒例の「あったかフェア」を10月1日(木)より開催中です。今年も高品質な商品をお求め安い価格でご案内しております。

お買得品が目白押し

毎日の料理が楽しくなるシステムキッチン、安全・温かなシステムバス、多機能トイレ、家電製品、ガス暖房機、太陽光発電、水まわり機器、サンルームや門扉などのエクステリアまで、多様なリフォームプランに対応できる商品が目白押しとなつており、50%を超える割引のお買得品もございます。

またご成約の場合、特典もご用意しております。お見積もり・ご相談は無料です。開催期間は10月1日〜12月31日まで。この機会にぜひ、「あったかフェア」で中液リフォームをご検討ください。

あったかフェア成約特典

- ① ガス栓増設工事、専用ガスホースサービス!
- ② 暖房機下取り (1台成約につき、1台の移動式暖房機 1,000円/台にて下取り)
- ③ 複数割引 (2台以上の予約で、1,000円/台割引)

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 ココセ
http://www.chueki-gas.co.jp

屋根・外壁塗装・補修工事

施工前 → 施工後

外まわりの気になるお悩みをきめ細かく対応して解決します。施工中の記録写真も対応しております

相模原市: 補助金交付制度 オーナー様ご自宅向けお知らせ

「住まいのエコ・バリアフリー改修費補助事業」
第2期受付開始日 平成27年10月1日～

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」という制度があります。対象の住宅において一定の省エネルギー/バリアフリー改修工事を行った場合、補助対象工事に要する費用の10分の1を補助交付(上限10万円)が受けられます

【制度を利用した施工例】

施工前 → 施工後

* 浴槽またぎ高さの解消

あったかフェア
2015.10/10～12/30

★期間限定★ 成約特典もご用意しています

お見積もり・ご相談は無料です。開催期間は10月1日〜12月31日まで。この機会にぜひ、「あったかフェア」で中液リフォームをご検討ください。

Life Support Company
中央液化ガス株式会社
TEL: (042) 752-6027

※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。

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.®

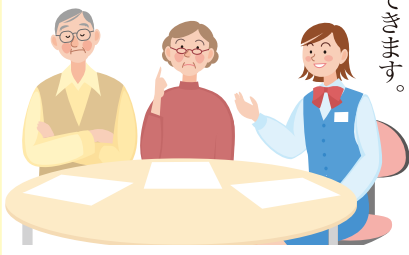
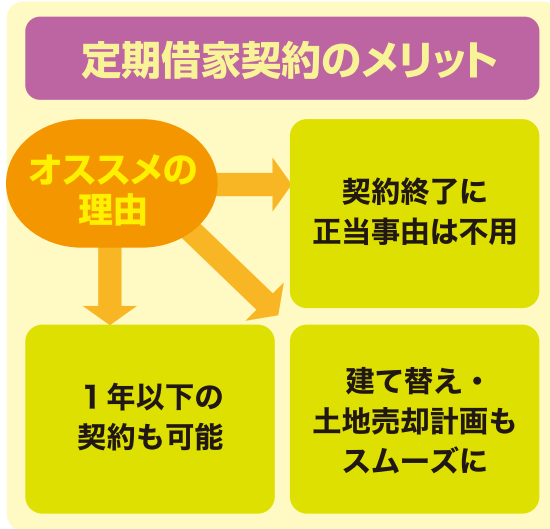
○マンション総合管理業務 ○ビル管理業務 ○大規模修繕工事業務 ○リフォーム業務

【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



貸主と借主の公平な契約

定期借家契約とは、「更なる新条項のない賃貸借契約」です。公正証書等の書面による契約書と、契約書とは別に「期間満了による契約終了」を説明する書面を交付することで、定期借家契約を結ぶことができます。

定期借家契約のメリット

定期借家契約のメリットとして挙げられるのは、契約終了にあたり、貸主に「正当事由が不用」という点です。賃借人の退去時に立ち退き料を支払う必要や、裁判を行う必要がなく、定期借家契約が終了した時点で退去となります。

「契約期間の終了」が正当事由となるのです。これにより、例えば契約終了後の居座りが発生しても賃借権を争うことはなく、不法占拠者を相手取る裁判となります。

「定期借家契約のより詳しい内容や活用事例など、ぜひお問い合わせください。」

相模ダイワは実績豊富



相模ダイワでは他社に先駆け、平成13年より定期借家契約を導入しております。現在の新規入居者はほぼ100%で定期借家契約を締結しております。

相模ダイワからのお知らせ

定期借家契約のご案内

「退去をスムーズに行いたい」「建て替え・売却を検討したい」「短期契約で物件を貸し出したい」...そんな賃貸借契約でお悩みのオーナー様へ、定期借家契約のご案内です。

株式会社相模ダイワ協会の活動の記録

第8回総会・忘年会を開催します

相模ダイワ協会は12月16日、静岡県熱海市の水葉亭で毎年恒例行事として「第8回総会・忘年会」を開催しました。総会は、平成26年度の事業結果の報告や会計報告、次年度の年間計画、新しい役員や相模ダイワの担当者紹介も行い、協力会社間だけでなく、協会全体の連携を深めてまいります。今後もクレームゼロを目指して、質の高いサービスをご提供するために、日々精進してまいります。

お知らせ 婚活応援コンサル実施中です

株式会社相模ダイワでは、「婚活応援コンサルディング」を実施しております。オーナー様とお会いする日々の中で、お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した。そのご要望にお応えし、大切なオーナー様のよりよい未来にもご協力させていただきます。



※次回のパーティー開催は未定です。決定次第ご案内させていただきます。

いざという時のための
そこが知りたい税務処理

結婚子育て資金贈与の特例

MBC合同会計事務所の中山吉晴です。今日は、お孫さんが結婚することになったMさんと資金贈与の話です。

Mさん「来年の4月に、孫が結婚することになりましたね。」
中山「おめでとうございませう。桜の時期で、いいですねえ。」
Mさん「今月、その費用を300万円孫にあげようと思うんですが、贈与税はかかる？」
中山「結婚式場に直接払うのなら贈与税はかかりませんが、お孫さんに渡して、来年お孫さんが式場に払うのなら、贈与税がかかると思います。」
Mさん「同じお金でも支払い方で扱いが変わるのかわかりませんか？」
中山「そうですね。結婚資金や学費などは「生活費」ですので、通常必要金額であれば贈与税はかかりません。でも、まずお孫さんに渡してからをまたいでから式場に支払う場合は、その300万円が結婚資金に使ったという証明がしにくいのです。ですから、300万円の普通の贈与とされると思います。」
Mさん「そうか、実際、式場に払う金額は200万円、残りは旅行や新婚式の費用に充てるそうだと、場合によっては使われないで残すかもしれないしね。」
中山「ただ、今年から、結婚子育て資金の一括贈与の特例ができましたから、それを使って銀行で信託手続きすれば、贈与税はかかりません。」
Mさん「それはなにか条

資金は、妊娠や出産のための費用、生まれた子の医療費や保育料のうち一定のものを言います。これらの支払いを直接その信託から支出するか、領収書を金融機関に提示して、払い戻しを受けることとなります。」
Mさん「孫が50歳になるまでに使い切れなかったら？」
中山「50歳になった日に、使い切れなかった残額の贈与があったものとされます。」
Mさん「じゃあ、使い切る前に私が死んだらどうなる？」
中山「残額を遺贈により取得したことになるので、相続税の対象になります。二割加算はされませんが。」
Mさん「それは困るな、まあ、長生きすればいいけれど。」
中山「そう、お孫さんの結婚式に出て、ひ孫も見て、長生きすることが大事です。」
Mさん「いいね。幸せな老後じゃないか。」

税理士法人 MBC合同会計
相模原市中央区相生1-11-7
TEL 0427558569
FAX 0427558561
Eメール nakayama@mbc569.jp
HP http://mbc569.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。

担当エリア
相模原市中央区 (鹿沼台・上矢部・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

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1-48-6
TEL 0421761178
FAX 0421763127

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 0501512194
FAX 0501512194

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7-36-3
TEL 0421756171
FAX 0421756171

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 0421769159
FAX 0421769159
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 0421743151
FAX 0421743151

株式会社 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
② 振群のインターネット力!
③ 振群のチラシ力!
④ 振群の現地看板力!

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