

確かな明日を!



ダイワ

パートナーズ通信

Vol.21

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

第3回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

■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
「予備的遺言」って何?

■法律なんでも相談
「保証人をたてる約束について」

■そこが知りたい税務処理
「不動産所有法人の勧め」

■ダイワホームからのお知らせ

■人事異動を行いました



相模ダイワ人事異動を行いました! ダイワホーム

相模ダイワグループでは4月、相模ダイワとダイワホームの間で人事異動を行いました。会社の活性化を図るとともに、募集部門と管理部門の人事を入れ替えることで、相互の関係強化とよりよい募集業務と管理業務を目指すものです。今回は、ダイワホームから相模ダイワへ異動した清水と、相模ダイワからダイワホームへ異動した喜多をご紹介します。



清水 悟

■経歴
2010年4月 入社。ダイワホーム本店勤務
2012年10月 ダイワホーム橋本支店 支店長
2016年4月 相模ダイワ 営業課 課長
■資格
宅地建物取引士
公認不動産コンサルティングマスター
販売士2級

ダイワホームから
相模ダイワへ

現場の声をオーナー様へ
ダイワホーム橋本支店から相模ダイワ営業部へ異動となりました。橋本支店では店長として支店をまとめながら、募集部門を担当していました。空室が出ると募集を開始し、お客様をお部屋にご案内して、契約という一連の流れです。

聞き、相談に応じてきました。その際に、入居が決まりやすい条件など、ある程度お客様の要望に傾向があることを把握することができましたので、入居者の好みや要望に合った建物のリフォームや建て替えなど、オーナー様へのご提案に生かしてまいります。

管理経験を募集部門へ
相模ダイワからダイワホーム橋本支店の支店長に異動となりました。管理部門として相模ダイワ一筋18年のキャリアを積ませて頂きました。この経験を募集部門のダイワホームで生かしてまいります。

多くのオーナー様とも面識があると聞きました。相模ダイワでは営業として多くのオーナー様にお会いしてきました。特に、計画的な建物の運用提案やご相談を担当していました。また、相続支援コンサルタントとして資産運用のご相談も承りました。一方で、入居者様からの問い合わせにも対応していたため、募集部門でのケースも考えており、管理部門18年の経験を生かしてまいります。



喜多 裕一

■経歴
1998年4月 入社。相模ダイワ勤務
2016年4月 ダイワホーム橋本支店 支店長
相模ダイワ一筋19年目!
■資格
宅地建物取引士
賃貸不動産経営管理士
ファイナンシャルプランナー3級
相続支援コンサルタント

相模ダイワから
ダイワホームへ

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 有限会社

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

オーナー様向け 第3回セミナーを開催しました

6月4日、相模ダイワが主催するオーナー様向けセミナー「そうなんだ 賃貸経営—実務者が教える賃貸経営の留意点—」を社のホールはしもと（相模原市緑区橋本）で開催しました。日頃からご愛顧頂いているオーナーの皆様へ、賃貸マンション・アパート管理専門会社として最新の賃貸市場や現場事情、税制改正のポイントなどをお伝えしようと開催したものです。今回で3回目となり、相模原市緑区では初めての開催となりました。

の基礎知識の引き上げが中心であること、「相続税の税率引き上げ」、「贈与税の最高税率引き上げ」、「直系尊属からの贈与」などについて解説しました。アパルトオーナーの注意点として、「アパルトは誰の名義で建てた？」「管理法人ではない？」「不動産所有法人を「保険料の取り扱いに注意を」などについて、具体例に基づきながら解説しました。オーナーの皆様も熱心に聞き入っていました。最後に、資産相談や相続アドバイスを行う株式会社伸寛の代表取締役である萩原和雄様より「賃貸オーナーの

の相続・贈与ポイント採めたい賃貸経営の継承をするために「テーマ」に講演を頂きました。 「相続対策の王道は遺言書」、「遺言書の種類や注意点」、「借金と相続対策」、「贈与について」、「家族信託」などを解説しました。特に、相続方法の一つとして「家族信託」があることに言及し、その活用例や遺言書の代わりにもなることなど、詳細にご紹介いただきました。参加の皆様はメモを取りながら、聞き入っていました。今後もオーナー様の満足に向けて、ご期待に応えるセミナーを開催してまいります。今後とも宜しくお願い致します。



中山様による講演



秋原様による講演

当日は15名以上のオーナーの皆様にお集まりいただきました。誠にありがとうございました。冒頭では、弊社相模ダイワ代表取締役の長谷川太一より、弊社の会社案内と賃貸マンション・アパートの最新市況をご説明しました。現在のお部屋探し的主流となっているインターネット利用では、ネット上のお部屋の写真の重要性などをご紹介いたしました。

税制改正について 事例別に詳細解説

続いて、税理士法人MBC合同会計事務所代表税理士である中山吉晴様より「税制改正の概要とアパルトオーナーの注意点」をテーマに講演を頂きました。まず概要を「相続税

ご参加ありがとうございました！
次回以降のセミナーにもご期待ください！



雪止めの設置例

多回のポイントまとめ
傾斜のある屋根の落雪による賠償事故を雪止め板で防止しましょう！

法律なんでも相談室

保証人をたてる約束について

伊藤信吾弁護士

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「保証人をたてる約束」についてです。

賃貸借契約時には、6ヶ月にわたって保証人をたてることをしなかつたために、賃貸人との間の信頼関係は破壊されたとして、契約解除が認められたものです。本件では、明確な約束によつて、賃貸人にとつて保証人の署名が重要な要素となつていたことから、上記の結論となつていきます。それ故に一般的に保証人をたてなければ、契約解除が認められるという点には注意が必要となります。

逆に連帯保証人の署名の有無にかかわらず、賃貸人が賃貸する意思があつたような場合には、このような結論とはなりません。

そこで賃貸借契約を締結するには、保証人の有



ダイワホーム各店舗のご紹介

株式会社ダイワホームは、相模ダイワグループの募集部門として、相模原市内に3店舗を構えています。満室経営を目指し、日々、入居希望者様に最適なお部屋を提案しております。

ダイワホーム中央支店
担当エリア JR 横浜線・JR 相模線の相模原エリア中心
営業本部長 中央店 支店長 中村 忠光
資格：宅地建物取引士、損害保険業務1級、大型自動車免許
趣味：車、映画鑑賞、カラオケ、ダーツ

ダイワホーム橋本支店
担当エリア 橋本周辺、旧城山・旧津久井エリア
支店長 喜多 裕一
資格：宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士、相続支援コンサルタント、FP3級
趣味：旅行、バイク、食べること、犬

ダイワホーム本店
担当エリア 相模原市南区、町田市、座間市、海老名市、大和市、厚木市
支店長 小原 大祐
資格：宅地建物取引士
趣味：ドライブ、子供と遊ぶこと

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

ひとりでお悩まず、お気軽にご相談下さい！
★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
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
☎(042)756-0971 INS
◎駐車場有り

オーナー様へご提案

落雪事故で賠償責任!? 雪止め板で防止を!



「予期できる災害」と見方が変わり、弊社の顧問弁護士も「損害の賠償責任がある」という見解でした。

過去の事例からの積み重ねで賠償責任の有無が変わっています。「事前に用意すれば防止できる」という賠償責任を負わなければならない。傾斜のある屋根への落雪防止の雪止め設置をご検討ください。

賃貸アパート・マンションの「デザインリフォーム」で人気物件へ

既成品にとらわれない
オリジナルアイデアで
スペースを有効活用

内覧後、即日！
入居決定

詳しくは
ホームページ掲載中

相模原市 築38年 2DKマンション
「スケルトンリフォーム」
(骨組み以外をすべて取払い内装・設備を一新する工事です。)

施工写真
リビング&ベッドルーム (12帖)

こだわりの「デザインリフォーム」

他とは違うお洒落なカフェにいるような雰囲気に
まとめ借りのお客様が自由に使い方をアレンジできる
間取りにすることで「こだわり」と「コストカット」
をバランスよく合わせたデザインリフォームをご提案
させて頂きました。オーナー様には内覧会へのご協力を
頂き大変感謝しております。ありがとうございました。



1 オーダーキッチンに
アクセントタイルが
「可愛い!!」と
女性に大評判でした。

2 玄関からリビングへ
抜ける廊下に作業用
カウンターを設けま
した。PCコーナー
としても便利です。

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

トウサーズ
TWO THIRDS
すまいをしゅみにしませんか

〒252-0236 相模原市中央区富士見3-1-2-18
フリーダイヤル 0120-042-908

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
HP:http://twothirds.kyowa.bz

「すまいしゅみ」で検索!

ちょっと気になる 相続・事業承継 の話



「予備的遺言」って何?

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。

遺言者の想いつなげる
予備的遺言とは?

遺言は遺言者が死亡し
て初めて効力が出ます。
では、相続人が遺言者よ
り先に死亡した場合はど
うなるのでしょうか?

通常は遺言者が遺言書
を書き換えればよいので
すが、それをしない場合、
その遺言はなかったと同じ
こととなります。

たとえ代襲者がいても、
その代襲者が遺言で財産
を相続する人の地位を相
続することはできません。
この場合は、相続人全員
による遺産分割協議が必
要となり、手間がかかっ
てしまいます。

具体的には、相続人が
配偶者や兄弟姉妹の場合
で、お互いに年齢が近く、
どちらか先に相続が発生
する可能性がある場合の



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富士見3-12-18
オークハイツ1F
☎046-292-7550
http://www.shin-kan.jp

ことです。夫が妻に財産
を相続させる遺言を残し
ても、先に妻が亡くなる
こともあり得ます。年齢
の近い兄弟姉妹の間でも
同じです。
この様な場合、相続人
が遺言者よりも先、もし
くは同時に死亡した場合
を想定して、相続人に相
続させるとした財産を、
他の誰かに相続させるこ
とを遺言で併せて記して
おくことができます。こ
の予備的に他の者に相続
させると遺言に明示して
おく遺言を「予備的遺言」
と言います。

例えば「妹に全財産を
相続させる。もし、妹が
遺言者よりも以前に死亡
した場合、妹に相続させ
るとした財産は妹の長男
に相続させる」と予備的
に遺言に入れておきます。
「以前」という言葉は、同
時に死亡した場合を含み
ますので、死亡が先でも
同時であっても、妹の長男
に財産を承継することが
できます。

このように「予備的遺言」
に添えるだけで、遺言書も
立派に役に立ち、遺言者
の想いはつなげられます。

チュウエキでんき
お申込み受付スタート!!
電力自由化はじまる!!
おトクな電気料金のえらびかた

「かこくへんがく」時代です。
安心
かんたん

3つのプランで
お得な電気料金
中央液化ガスの新しい
電力プランは、3つです。
どれも東京電力の標準料
金よりも割安なサービス
で、現在の設備をそのま
ま利用するため、電気の
品質も落ちません。

プラン① 標準プラン
一つ目は「標準プラン」。
使用料の少ない月
が多い場合におすすめの
プランです。
ご契約アンペア数に
よって、3~6%の決まっ
た割引率が適用され、
最大で約6%お得です。

プラン② まとめてプラン
二つ目は「まとめてプラン」。
毎月一定以上の
電気をお使いの場合に
おすすです。
一定量の電気をまどめ
てお買い上げ頂くこと
で、特別な割引が適用さ
れ、最大12%お得にな
ります。

プラン③ たっぷりプラン
三つ目は「たっぷりプ
ラン」。
電気の使用量が
多い場合におすすめで
す。
毎月の使用量が多くな
るほど、割引率が高くな
り、最大13%のお得にな
ります。

【標準例】
契約アンペア・40A
月間平均電力使用量・
290kWhの場合
年間約5,000円
(約5%おトク)

【まどめてプラン】
契約アンペア・50A
月間平均電力使用量・
540kWhの場合
年間約20,000円
(10%おトク)

【たっぷりプラン】
契約容量・10kVA
月間平均電力使用量・
1,190kWhの場合
年間約50,000円
(12%おトク)

中央液化ガス
から
お知らせ

**チュウエキでんき
スタートしました**

4月から電力自由化がスタートしました。中央液化ガスで
は自由化に伴い、「お得な電気料金の選び方」として、「チュ
ウエキでんき」をスタートしました。3つのプランをご提
案しておりますので、この際にぜひご検討ください。

中央液化ガス株式会社
相模原市中央区由野台2-33-7
TEL: 042-752-5027(代)
担当営業 百瀬
http://www.chueki-gas.co.jp

ご相談下さい! 管理会社変更で **【利回り向上10%】**

「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

市営住宅指定管理者として
相模ダイワ様と共に歩んで10年
不動産の売買・相続の
ご相談承ります

不動産売買の流れ



ご要望にお応えすべく 不動産売買を開始

昨今オーナー様より、相続や不動産購入などのご相談を数多く頂いております。そこで弊社と長年お付き合いを頂いているオーナー様からお寄せ頂くご要望に、少しでもお応えできる体制を構築すべく、10年来相互協力関係にあるマンション総合管理会社の株式会社ウィッツコミュニティ様(以後ウィッツとさせていただきます)と協力し、「不動産の売買」とご相談」の窓口をこの度開設させて頂くこととなりました。

弊社にオーナー様から

長年の協力関係 豊富な実績のウィッツ

弊社とウィッツは、2006年に共同企業体(JV)を立ち上げ、相模原市市営住宅の指定管理者として、

「オーナー様のお役に立つ細かいサービスを提供いたします」とウィッツ担当者は意気込みを語っています。

業務を受託しました。以来10年来のパートナーシップを結び、現在も指定管理者として共に業務に取り組んでおります。ウィッツは「生活総合支援を掲げ、分譲マンション管理や不動産売買、リフォームなど、多角的な事業を展開しております。豊富な実績に基づくノウハウを生かしており、数多くのお客様から信頼を集めております。

「オーナー様のお役に立つ細かいサービスを提供いたします」とウィッツ担当者は意気込みを語っています。

相模ダイワからのお知らせ

不動産売買・ご相談を承ります

弊社は、オーナー様からのご要望にお応えするため、株式会社ウィッツコミュニティ様のご協力を得て、「不動産売買のご相談」を開始しました。今回は、その概要と協力を頂く(株)ウィッツコミュニティ様をご紹介します。

「ウィッツとは長年、パートナーとして共に歩んでまいりました。今回の不動産売買での協力も今まで構築してきた信頼関係のもと開始するものです。任せて安心の不動産売買もぜひ活用ください」

社長も太鼓判! 不動産売買もお任せ下さい!



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」を実施しています。

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ご協力により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。

株式会社相模ダイワ協力会 第8回実務者研修会を開催しました

相模ダイワ協力会は4月12日、相模原市民会館にて「第8回実務者研修会」を実施しました。業務の質の向上とクレームゼロを目的に、毎年4月に行っている研修会です。

今回は「AED講習会」と「リメイク工事施工後に発生したクレームの事例と対策」を実施しました。AED講習会では、いつ何時起こるかも知れない「命の救急対応」について、実際に使われるAEDの実技を伴いながら学習しました。「クレームの事例と対策」では、過去の例を元に、クレームへの解決策を実務者間で共有するとともに、クレーム防止への意識を高めました。



株式会社相模ダイワ 協力会役員

有限会社 ワダサービス 代表 和田 ひとみ 相模原市中央区下流2-168-1 TEL 042-760-3628 FAX 042-760-3639	木村 畳店 代表 木村 寛之 相模原市緑区下九沢1-486 TEL 042-761-7880 FAX 042-763-2747	Back Door Factory 代表 座間 修 相模原市中央区中央2-3-15 エクセル1F TEL 050-11512-9435 FAX 050-11512-9435	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 042-756-7153 FAX 042-754-6838	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 042-769-5900 FAX 042-769-5900 URL http://www.kyocho.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3-8-16 TEL 042-743-5190 FAX 042-743-0621
---	--	---	---	--	--

いざという時のための ところが知りたい 税務処理

不動産所有法人の勧め

MBC合同会計事務所の中山吉晴です。今回は、不動産オーナーであり、自己所有不動産を管理する法人h社の社長でもあるHさんとのお話しです。

中山「今、管理法人hではHさんの倉庫と店舗の管理をして、その家賃収入の20%の管理料をHさんからもらっています。Hさん「それが私の不動産所得の経費になって、節税になっているんだね。」中山「そうです。ただこのやり方は、最近の税務調査で否認されるケースが多いのです。」Hさん「否認されるとどうなるんですか?」中山「管理料が否認されるため、Hさんの不動産所得が増加して、所得税・住民税を過去5年分追徴されてしまいます。つまり、節税効果が無くなる上に、加算税(罰金)もとられてしまいます。」Hさん「え!それは大変だ。だけど今まで認められていたのに、なぜ否認されるの?」中山「今まではHさんに税務調査が無いので否認されていませんが、調査があつて不動産管理の実態が無いと認定されてしまうと、管理料として払つていても、経費に認められなくなってしまう。」

h社が貸主になる方法があります。Hさん「そうか、法人が管理ではなくオーナーになれば、家賃を否認されることは無い?」中山「そうです。そしてh社はHさんに安い地代を払います。この時、借地権の認定課税を受けないために、一定の書類を税務署に提出します。」Hさん「だけど、h社に倉庫を売るときに、税金がかからないかい?」中山「売買金額を減価償却後の帳簿価額にすれば、譲渡利益が出ないため、譲渡の税金はかかりませんが、登記費用と不動産取得税はかかります。ただ、これは1回だけです、h社の経費になります。h社の収入が増えるので、今までよりも節税額が増えるため、十分元が取れます。さらに、h社の収入は1000万円に満たないため、消費税も下がります。」Hさん「それはいいね。」中山「ちゃんと計算しないとびっくりした金額は言えませんが、相続税も節税になると思います。なんだからいごとくめですが、本当です。ぜひその方向でやりましょう。」

税理士法人 MBC合同会計
 相模原市中央区相生1-11-7
 TEL 042-758-5691
 FAX 042-758-5691
 Eメール nakayama@mbc5691.jp
 H P http://mbc5691.jp/

いざという時のための ところが知りたい 税務処理

不動産所有法人の勧め

MBC合同会計事務所の中山吉晴です。今回は、不動産オーナーであり、自己所有不動産を管理する法人h社の社長でもあるHさんとのお話しです。

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 部長 小山 正明

「安心・信頼・誠実」を胸に頑張っております! 清水 悟

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)

「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)

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

「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

「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・相原・相武台・西大沼・東大沼・東林間・松が枝町・御園・南台・豊町・若松)

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します!

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

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!