

確かな明日を!



ダイワ

パートナーズ通信

Vol.22

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



■管理物件のご紹介
新築物件・コインパーキングのご紹介

■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
「遺言書の使い方」

■そこが知りたい税務処理
「農地特有の税制」

■法律なんでも相談
放置自動車について

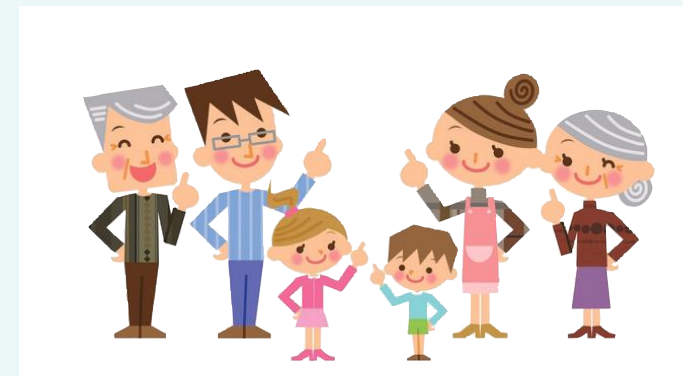
■相模ダイワからのお知らせ
相続税簡易計算サービスについて



相模ダイワからのお知らせ

知っておきたい

相続税簡易計算サービスについて



相続税は、不動産・預貯金・有価証券・借地権・貸付金・売掛金・借入金といった財産を対象に発生する可能性がありますが、基本的な計算式は左下囲みに記載しておりますが、相続税が発生するとなった

オーナー様に無料特典
資産管理はまずここから!

場合、納税できるかどうか問題となります。あまりに多くの相続税が課せられてしまうと、納税するだけの現金が足りず、自宅や土地を手放さなくてはならないといった事態も起こりかねません。常に相続財産がどれくらいあるのかを把握して、残される親族がもめないような分配方法を考えておくこと安心でしょう。事前に相続税が発生するかどうかはつきりしていれば、納税の準備もスムーズに行えます。相模ダイワでは、相続税の簡易計算サービスを実施しております

相続税の基本的な計算方法

$$3000万円 + 600万円 \times \text{法定相続人の数} \\ \parallel \\ \text{相続税の基礎控除額}$$

ので、ご希望の場合はエリア担当営業へお声かけください。



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エンタテインメント 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

物件の 管理 ご紹介



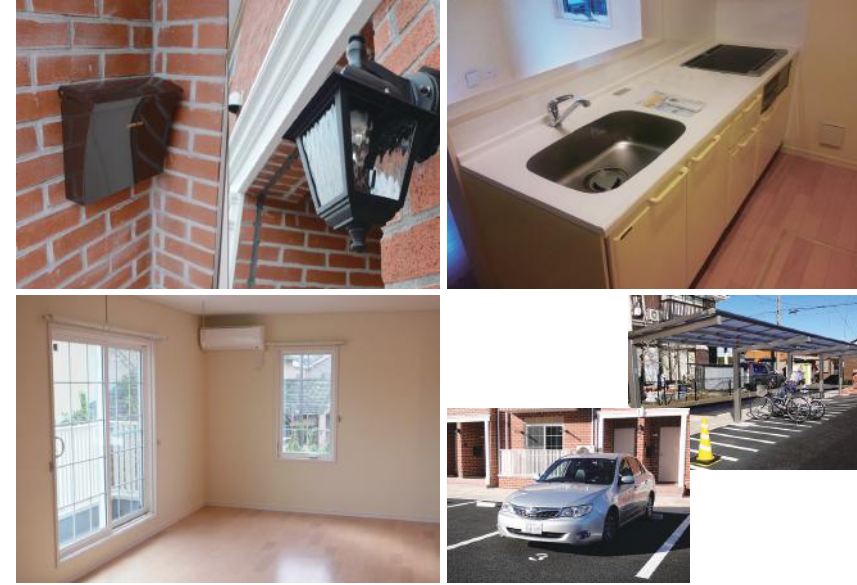
新築

Tegel Hus



マンションデータ

名称 ティーゲルヒュース
所在地 相模原市緑区二本松
構造 木造2×煉瓦4スレート葺
築年月 2016年10月



左上・ポストや外部照明も西洋モダンの雰囲気/右上・キッチンは大いシンクにたくさんの収納/左下・強化ガラスの大きな窓は高気密/3mの駐車スペースと一世帯2台分の駐輪場

- 長期的な居住に適した設備と煉瓦の味わい
- ゆとりのある3mの駐車場
- 1世帯2台の駐輪場

■ 設備/オール電化、エコキュート、エアコン、追焚式給湯、浴室暖房乾燥機、温水洗浄便座、IHクッキングヒーター、録画機能付きテレビドアホン、室内物干し設備、インターネット・Wi-Fi等

緑区二本松の新築賃貸アパート「Tegel Hus(ティーゲルヒュース)」。木造×レンガ構造の設計は、おしゃれでモダンな雰囲気の外観だけでなく、その耐久性に加えて高気密・高断熱を実現。夏は涼しく、冬は暖かいので、冷暖房費の削減につながります。2LDKの室内には設備も充実。オール電化や追焚式給湯、浴室暖房乾燥機、録画機能付きテレビドアホン他、快適・安全な暮らしを実現する設備が整っています。また、1台分のスペースが3mの広々とした駐車場、一世帯2台分の駐輪場も備えています。超高熱で焼き上げセラミック化した煉瓦を職人が丁寧に積み上げた、年月を経ても色褪せることのないデザインや、住みやすさに配慮した充実の設備で、長期の居住に適した物件です。

法律なんでも相談室



伊藤信吾弁護士の

放置自動車について

相模原法律事務所の伊藤信吾です。賃貸住宅を運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「放置自動車」についてです。

自分の敷地に放置車両がある場合、これを撤去しても良いでしょうか？ 放置してある方が悪いとして、これを自分で撤去することは法律で禁止されています。これを「自力救済の禁止」と言います。中には撤去してしまふ業者もいるようですが、これでは後に、車の所有者から「勝手に処分した」とクレームが出て、トラブルになりかねません。というのは、車が盗難車等の場合には、放置したのが所有者とは限らないからです。このような場合に、警察に連絡をしても、警察は所有者を特定して、その者に注意を促すことはしてくれませんが、所有者の所在が不明等の場合には、車の撤去まで責任を負うという手続で開示が受け

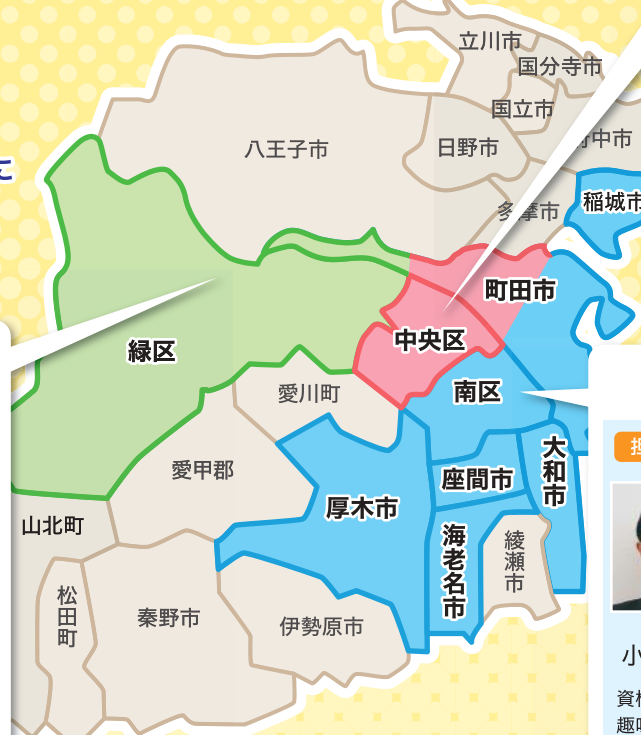
られます。そして、車両が所有権留保でローン会社の名義であるような場合には、ローン会社に伝えれば引き取ってくれ可能性もあります。そうでなくても、所有者と連絡がとれ、所有者の撤去(廃棄)してしまっても構わないとの意向が確認できれば、自らこれを撤去してしまっても構いません。いずれにしても、自力救済は禁止されていますので、専門家へ相談して適切に対応してください。

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

ダイワホームからのお知らせ

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。

ダイワホーム各店舗のご紹介



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

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



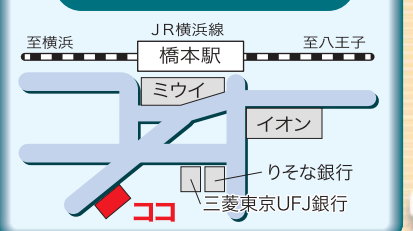
支店長 喜多 裕一
資格：宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士、相続支援コンサルタント、FP3級
趣味：旅行、バイク、食べること、犬

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 中山 志歩
- 弁護士 伊藤 信吾
- 弁護士 中山 峻介
- 弁護士 片倉 亮介

橋本駅前弁護士事務所



☎ (042) 703-6333 [INS]

〒252-0143 相模原市緑区橋本3-19-17-702
◎ 橋本駅より徒歩4分



弁護士法人

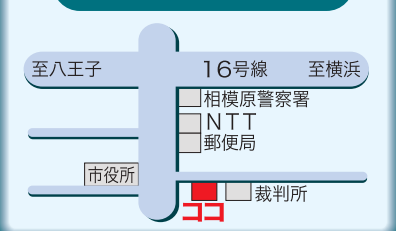
相模原法律事務所

http://sagami-law.jp/

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!

裁判所前 主事務所



☎ (042) 756-0971 [INS]

〒252-0236 相模原市中央区富士見6-6-1 大貫ビル2階
◎ 駐車場有り

株式会社相模ダイワ協会の 第9回総会・忘年会を 開催しました



相模ダイワ協会は昨年12月、鶴巻温泉の大和旅館で毎年恒例行事となった「第9回総会・忘年会」を開催しました。総会では、平成27年度の事業結果報告や会計報告、年間行事の実績報告・次年度の予定の周知などを行いました。また、平成28年度の協力会施行不具合箇所撲滅目標として、「0(ゼロ)不具合注げ」を深めました。協力会では親睦と絆を深め、一致団結して品質の向上に努めてまいります。



相模ダイワ協会は昨年12月、鶴巻温泉の大和旅館で毎年恒例行事となった「第9回総会・忘年会」を開催しました。総会では、平成27年度の事業結果報告や会計報告、年間行事の実績報告・次年度の予定の周知などを行いました。また、平成28年度の協力会施行不具合箇所撲滅目標として、「0(ゼロ)不具合注げ」を深めました。協力会では親睦と絆を深め、一致団結して品質の向上に努めてまいります。



左上・車2台分の駐車スペースは幅も奥行きも十分/右上・2階ベランダには大きな窓が二つ/左下・全ての窓に防風性の高いシャッター/右下・各棟の外壁タイルはそれぞれ異なる配色

新築 中央6丁目貸家4棟



マンションデータ

名称 中央6丁目貸家 4棟
所在地 相模原市中央区中央
構造 木造2階建
築年月 2016年9月

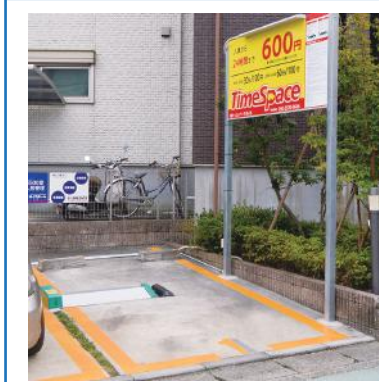
中央区6丁目の新築貸家は、外壁カラーに変化を持たせた4棟の戸建。木造2階建の3LDKで、車2台分の駐車スペースも備える。広々とした物件で、室内の設備も充実。システムキッチンや温水洗浄便座はもちろん、2階にも設置されたトイレに、人気の追焚式給湯の浴室はなんと一坪の広さ。

防犯面もカラーモニターインターホンに加え、1階は防犯ガラスを採用と安心の設備です。

相模原市役所や小中学校、コンビニやドラッグストアにも近く、戸建住宅へのニーズが高まる昨今、設備の豊富さと戸建ならではの広さによって、短期での費用回収が見込める、ファミリー向けの物件です。

- 一定の収入を得ながら運用
- 短期で初期費用を回収
- 相続時にも売却しやすい

■設備/システムキッチン、エアコン、追焚式給湯、浴室乾燥機、温水洗浄便座、シャブードレッサー、カラーモニターインターホン、2Fトイレ等



海老名市柏ヶ谷の物件、オークハイツIIには、車両2台分のコインパーキングが設置してあります。

初期費用を抑えた運営が可能で、立地や道幅などを考慮した上で考えますと、コインパーキングは安定した利用を見込める設備と言えます。

オーナー様方におかれましても、物件設備の選択肢の一つとしてご検討ください。



株式会社相模ダイワ 協力会役員	
<p>有限会社 ワダサービス</p> <p>代表 和田ひとみ</p> <p>相模原市中央区上溝2-168-1 TEL 042-760-3628 FAX 042-760-3639</p>	<p>木村畳店</p> <p>代表 木村寛之</p> <p>相模原市緑区下九沢1-48-6 TEL 042-761-7880 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2-15-エクスセルIF TEL 050-11512-9435 FAX 050-11512-9435</p>	<p>有限会社 河内経師店</p> <p>代表取締役 河内一泰</p> <p>相模原市南区相模台7-36-3 TEL 042-756-7153 FAX 042-754-6838</p>
<p>株式会社 共和</p> <p>代表取締役 石田文雄</p> <p>相模原市中央区富士見3-12-18 TEL 042-769-5900 FAX 042-769-5901 URL http://www.kyocho.co.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3-8-16 TEL 042-743-5190 FAX 042-743-0621</p>

Aさん「親父の相続で、この1000㎡の農地を、納税猶予したいんですが、できますか？」

中山「この土地は市街化区域ですが、生産緑地です。きちんと耕作して、3千万円ほどの相続税が猶予できますね。」

Aさん「それはすごい！ぜひやってください！」

中山「わかりました。ただ、納税猶予には、一生自分で農業を続けなければならないという、非常に厳しい条件があります(旧四町の市街地は20年)。」

Aさん「え？それじゃ、途中で息子の家を建てたりしたら、どうなりますか？」

中山「農地を農業以外に使うわけですから、納税猶予の3千万と、そこまでの期間の利息も納めるようですよ。しかし、そもそも納税猶予するに、生産緑地を継承するの条件ですから、生産緑地に建築許可はおりませんよ。」

Aさん「あ、そうなの？じゃあ、その土地を売ったらどうなりますか？」

中山「うーん、やはり3千万の利子を支払うようですね。ただ、これも生産緑地であることがネック

いざという時のための
そこ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Aさんが、農地の相続税の納税猶予について聞きたいとのことですよ。

利用したり、売却することをお考えなら、納税猶予はしない方がいいです。ただ、通常、生産緑地の解除は死亡の時以外できないんです。が、平成34年に最初の告示から30年経過するので、そこで生産緑地を解除することが可能です。納税猶予はなくてもいいかもしれませ

かの調査があり、その時に荒れ地になっていたりとアウトです。だから、病気を受けたって聞いたことには無いですが、

中山「まあ、実際に懲役を食ったって聞いたことには無いですが、ぼつと取られるんじゃないんだ？」

中山「まあ、実際に懲役を受けたって聞いたことには無いですが、ぼつと取られるんじゃないんだ？」

Aさん「ひえー。固定資産税をさかのぼつて取られるんじゃないんだ？」

中山「まあ、実際に懲役を受けたって聞いたことには無いですが、ぼつと取られるんじゃないんだ？」

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、弊社では一昨年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

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/愛甲部/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 (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 (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)

株式会社 相模ダイワ ホール 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 相模ダイワホール にお任せ下さい!

ちょっと気になる 相続・事業承継 の話



遺言書の使い方

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。

心残りをなくす 遺言書の活用方法

遺言書は、遺言者の意思の下、遺産分割をすることなく相続人に財産を承継させるものです。しかし、不動産や預金という代表的な財産と考える以外のものも遺言で承継することが可能です。そのいくつかをご紹介します。

① ペットのための遺言

愛犬や愛猫等ペットの行く末が心配な場合には、親身になって世話をしてくれる人に、自分の遺産の内からペットが死ぬまで安楽に生きていくのに十分な費用（お礼も含め）を見積もり、その金額をその人に相続（もしくは遺贈）させます。

② 子の借金から 親の財産を守る遺言

みる負担をつければ完了です。継続記まで手続きを進めることができます。しかし、公正証書遺言は作成に時間を要します。その準備中に何かがあるかわかりません。公正証書遺言を作る前に、簡易な内容でもよいので、取りあえず自筆のものを作成し、不測の事態に備えることも時として必要な場合があります。

③ 取りあえず遺言

これは財産承継の話ではありませんが、公正証書遺言にすれば自筆の遺言よりも安全確実に、また検認がなく効率よく相

これを防ぐためには借金をしている子を外し、親の所有する財産をその他の相続人に相続させる遺言を作ることに対応できます。債権者は子の遺留分を代位することはできません。

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

ヒートショック対策に 冬でも温かい浴室で快適に

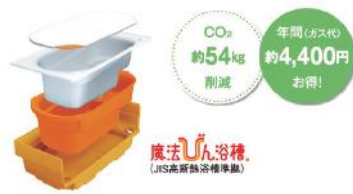


写真：サザナ/TOTO

断熱仕様のユニットバス

時間が経ってもお湯の温度が下がりにくい浴槽の断熱や浴室全体を保温材で覆って断熱性を向上させているユニットバスがあります。

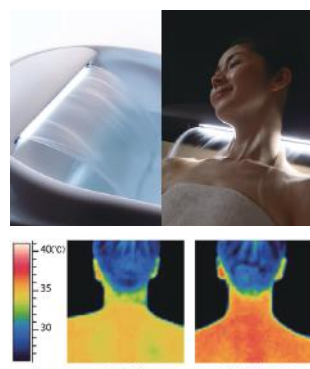
一度温めれば浴室全体が温かく保たれ寒さを感じにくく安全に入浴することが出来ます。ガス代の節約にも繋がります。



写真：TOTO/HGシリーズ
魔法瓶浴槽
5時間後の温度低下がわずか2.5度以内

肩湯でコリをほぐす

肩湯は頸部を直接温めることにより血流を良くし筋肉の緊張をほぐします。腹部への水圧が少ない半身浴と肩湯で全身が温まり、リラクゼーション効果の高い入浴が出来ます。



写真：スパージュ/LIXIL
アクアフィール肩湯

ひんやりしない床

浴室に入った時に足裏にヒヤッと冷たさを感じることがあります。足元から全身に感じる寒さ。これを軽減しているのが現在のユニットバスのフロア。床にも断熱材を仕様し、足裏から奪われる熱が少なくなり、冷たさを感じにくくなります。また浴室に入る前に床に一定の時間散水し床や浴室全体を温める機能がある商品もあります。



ボタンを押す



床に向かって一気に噴出するお湯のシャワー

1分で床の温度を25度まで上昇させる。蒸気で浴室内もあたたまります。
写真：床夏シャワー/クリナップ

介護保険や助成金の申請が可能です。

手すりの設置や、段差の解消、浴槽のまたぎ高さを低くした場合など、介護保険や市の助成金を受けられる対象になります。（該当基準有り）浴室のリフォームをお考えの場合は事前に該当する工事がなないか、確認することが大事です。事前申請が必要ですが工事後に審査が下りれば補助金が支給されます。弊社でもご相談されるお客様が増えています。各種申請は代理で弊社が行う事が出来ますので浴室のリフォーム等をお考えの方はぜひご相談下さい。



写真：アクリアバス/クリナップ
連続した手すりが使いやすい。戸建専用のユニットバス。

換気乾燥暖房機の設置

手すりの設置

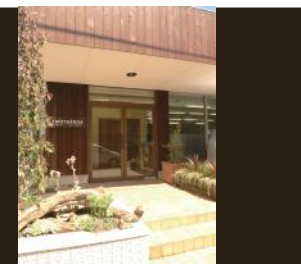


床材を滑りにくい素材に変更

「資産価値を高める」地域密着リフォーム会社

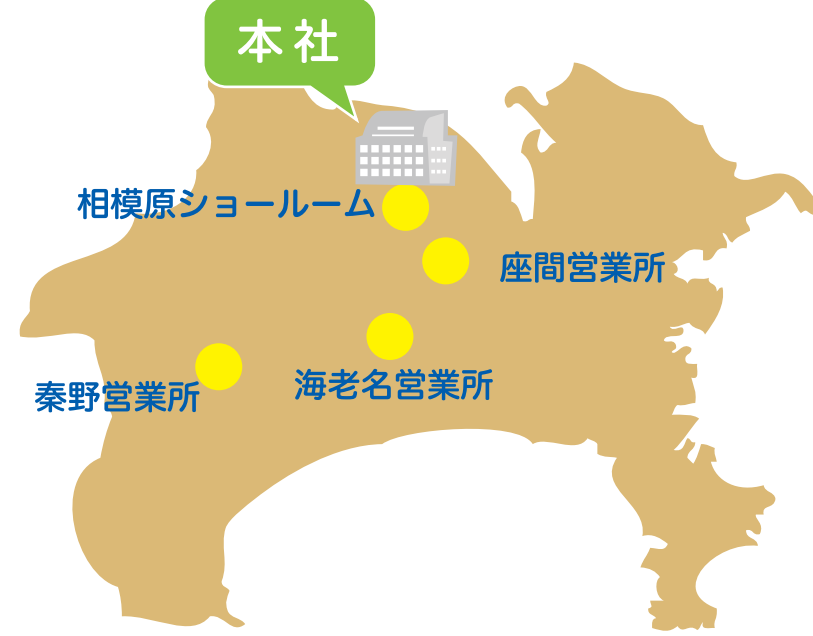
トウサーズ
TWO THIRDS
すまいをしゅみにしませんか

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
0120-042-908
『すまいをしゅみ』で検索



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。

中央液化ガス 神奈川県内営業所



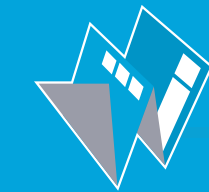
中央液化ガス から お知らせ

営業所のご案内

中央液化ガスには、神奈川県と埼玉県、合わせて7ヶ所に営業所がございます。今回は、相模原市に本社を置く神奈川県内の営業所のご案内いたします。

中央液化ガス株式会社
相模原市中央区由野台2-33-7
TEL: 042-752-5075(代)
担当営業 乙
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