

確かな明日を!



ダイワ

パートナーズ通信

Vol.24

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
ダイワホーム・相模ダイワ
海老名支店オープンから一周年

■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
遺言制度の見直しについて

■そこが知りたい税務処理
養子縁組について

■法律なんでも相談
紛争による調停について

🏠 カスタマーセンターのご案内

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け付け・室内の設備不具合、共有部の設備不具合	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
オーナー様への修理依頼内容の報告 施工手配	長期空室物件の再クリーニング・修理
オーナー様への報告書作成・提出	夜間の緊急トラブル対応
定期巡回における不具合の確認・改善	

「入居者様の「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け付けから手配、完了報告までを、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様からの修理依頼を常に受付けています。受け付け次第、オーナー様への連絡や協力会社への施工依頼を行い、入居者様との施工日程調整までを迅速に行います。

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等をオーナー様が「ひと目」で確認できるように努めています。

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、エリア担当者として業務に務めてまいります。何卒よろしくお願致します。

2019年1月～6月 カスタマーセンターへの 修理依頼

合計1300件

- 水回り設備 249件
- 給湯・風呂釜 114件
- 排水関連(異臭含む) 100件
- 建具(網戸張替含む) 92件
- 電気設備 185件
- 共用灯 141件
- エアコン設備 59件
- 害虫駆除 52件
- 鍵(クレセント・室内錠含む) 81件
- その他設備 227件

2019年1月から6月の間に入居者様からカスタマーセンターに寄せられた修理依頼の報告です。

修理以来総件数は1300件。最も多いのは水回り設備の修理依頼で、249件となりました。次いで電気設備の185件、共用灯の141件、給湯・風呂釜の114件、異臭を含む排水関連が100件、網戸の張替を含む建具についてが92件、クレセント・室内錠を含む



む鍵についてが81件、エアコン設備が59件、害虫駆除が52件、残り227件がその他設備についてのご依頼でした。

やはり生活に直結する水回り、電気設備に依頼が集中し、共用灯も数を伸ばしました。

ご意見・情報を 大募集!!

お問い合わせは下記アドレスまで!
d.partners@d-home.co.jp

**役立つ誌面に
リニューアル**

相模ダイワでは、ダイワパートナーズ通信への読者の皆さまのご意見・情報提供を募集しております。気になっていらっしゃる事柄や記事として採り上げてほしい情報など、どんなことでもお寄せください。

皆さまの「意見をもとに、より皆さまに役立つ誌面にリニューアルしてまいります！」

賃貸借で家賃滞納等の紛争が生じた場合に、「調停」を利用して解決することが考えられます。調停制度とは、裁判所の調停委員が介入して調整をして話し合いをまとめる制度です。離婚調停は割と有名ですが、離婚事件でなくても、賃貸借紛争でも調停を利用することができます。

調停の申し立ては、書き込み式の書類に記入する程度なので簡単です。特に、弁護士に依頼をしなくても自分で申し立てることができ、調停期日当日、「調停調書」とい

相模原法律事務所伊藤信吾です。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「調停制度」についてです。

家賃滞納等の紛争による調停について

法律なんでも相談室



伊藤信吾弁護士の

日には、法律問題に詳しい調停委員が問に入り、解決に向けてアドバイスしてくれまますので、法的知識がなくても安心して利用することができます。調停委員は2名一組で、そのうちの一人は弁護士なものが一般的です。もともと、調停はあくまでも当事者の話し合いなので、相手が出頭を拒否した場合などは、それ以上進めることができません（この場合には、裁判を申し込まないといけません）。

そして、調停で話し合いがまとまった場合には、裁判所が「調停調書」とい

書類を作成してきます。この調停調書は、判決や公正証書と同じ効力がある公的な書類です。即ち、相手が調停に記載された約束に違反した場合には、強制執行をすることができます。

このように調停は利用しやすい制度になつていて、事実上、是非活用して頂けたらと思います。

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



海老名支店が1周年

相模ダイワからのお知らせ

オーナーの皆様へ
海老名支店が1周年を迎えました



県央・西湘地域のサービス向上へ

昨年7月1日にオープンいたしました、相模ダイワ海老名出張所・ダイワホーム海老名支店が1周年を迎えました。県央・西湘地域のオーナー様へのサービス向上を図る上での拠点として大きな役割を担うと考え、オープンに至りました。

立地はJR相模線海老名駅から徒歩2分。「らぽーと海老名」の西側を走る「エピソード」の南端と、アークセスも抜群です。今回は相模ダイワ海老名出張所の加藤所長に話を聞きました。

海老名に出店した主な目的は？

加藤「海老名市を含め、県央・西湘エリアには1千件を超える管理物件がありま

加藤「まず管理物件が増えましたこと、それに伴い新しいオーナー様方との出会いがありました。また、これまでなかなかお会いできなかった既存のオーナー様も海老名に支店を構えたことで足を運んでくださるようになったことはとても嬉しく思います」

加藤「お部屋探しはインターネットが主体になっていますが、駅から近く、通りのスタート地点ということもあり、最初に声をかけてもらえます。これは立地が生きたと感じています」

加藤「1年間で感じたことや変化は？」

加藤「まず管理物件が増えましたこと、それに伴い新しいオーナー様方との出会いがありました。また、これまでなかなかお会いできなかった既存のオーナー様も海老名に支店を構えたことで足を運んでくださるようになったことはとても嬉しく思います」

加藤「お部屋探しはインターネットが主体になっていますが、駅から近く、通りのスタート地点ということもあり、最初に声をかけてもらえます。これは立地が生きたと感じています」



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4店舗を構えています。満足経営を目指し、日々、入居希望者様に最適なお部屋を提案しております。

ダイワホーム橋本支店

担当エリア：相模原市緑区、相模原市中央区（一部）八王子市、稲城市、町田市北部

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/不動産コンサルティングマスター/相模支援コンサルタント

ダイワホーム中央支店

担当エリア：相模原市中央区

店長 林 勲
資格：宅地建物取引士/賃貸不動産経営管理士/不動産コンサルティングマスター

ダイワホーム海老名支店

担当エリア：海老名市、座間市西部、大和市、愛甲郡、厚木市、伊勢原市、綾瀬市、平塚市

店長 小原 大裕
資格：宅地建物取引士

ダイワホーム本店

担当エリア：相模原市南区、座間市東部、町田市南部、横浜市、大和市（一部）

店長 林 謙太郎
資格：宅地建物取引士

弁護士法人 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

横浜弁護士会所属

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

橋本駅前弁護士事務所

相模原市緑区橋本3-19-17-702
042-703-6333

裁判所前 主事務所

相模原市中央区富士見6-6-1 大貫ビル2階
042-756-0971

http://sagami-law.jp/

ダイワホーム 自信の募集力! 4つの秘訣!

- 1 親しい現地への案内
- 2 抜群のインターネット力!
- 3 抜群のチラシ力!
- 4 抜群の現地看板力!

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!



4月9日、相模原市民会館にて第11回実務者研修会「聞いて得する得々情報」を開催しました。弊社代表の長谷川太一より「新元号、新市長となったが、協力会一丸となって業務にあたっていきましょう」と挨拶の後、「賠償責任保険・労働災害保険について」と題し、講師に損保ジャパン日本興亜株式会社神奈川支店町

第11回実務者研修会 聞いて得する得々情報

相模ダイワ協力会 活動報告

田支社の蓮沼文彦氏を迎え、各種保険について講話していただきました。後半は弊社取締役営業部長の小山より、「民法改正に伴う留意点について」と題し、来年4月に施行される民法改正についてお話しさせていただきました。今後も様々な研修会を企画してまいります。



協力会レクリエーション ボウリング大会を開催しました

6月11日に協力会の会員同士の親睦を目的に、毎年恒例となったボウリング大会を開催しました。会場のJR相模原駅前の相模原パークレーンズに約60名の協力業者が集まり、白熱したゲームが繰り広げられ、各レーンでは歓声が沸きました。大盛況のボウリング大会に続き、結果発表&懇親会ではスコア順に参加者全員に協力業者が持ち寄った商品が贈呈されました。大いに盛り上がり、協力業者同士の親睦を深めることができました。今後も協力会では、親睦と絆を深め、一致団結して業務に取り組んでまいります。

第11回総会・忘年会を開催しました



相模ダイワ協力会は昨年12月12日、静岡県熱海市の熱海伊豆山温泉リゾートピア熱海にて毎年恒例行事となっております「総会・忘年会」を開催しました。協力会の総会も今回で第11回を数えました。総会では前年度の事業結果や会計報告、次年度の年間行事計画などが承認されました。また、協力会施工不具合箇所撲滅目標として「慣れほど怖いものはない、常に初心忘れずに」を掲げました。同日開催の忘年会は一年の

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 相模原市中央区上溝2-168-1 TEL 042-776-0362 TEL 042-776-0363 FAX 042-776-0362 FAX 042-776-0363	株式会社 B・D・F 代表取締役 長澤大輔 相模原市中央区中央2-13-15 エクセルIF TEL 050-11512194335 FAX 050-11512194335
木村 畳店 代表 木村寛之 相模原市緑区下九沢1-8-6 TEL 042-761-7804 TEL 042-761-7804 FAX 042-763-2747	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 042-775-617153 TEL 042-775-4168338 FAX 042-775-4168338 URL http://www.konwa.jp/
株式会社 共和 代表取締役 石田文雄 相模原市南区下溝3-057 TEL 042-777-7020 FAX 042-777-21555 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3-8-16 TEL 042-743-15190 TEL 042-743-15190 FAX 042-743-06221



ちょっと気になる 相続・事業承継 の話

**知っておきたい
見直しのポイント**

遺言制度の大切な部分が見直し（民法の改正）される予定です。この寄稿の作成時点では、まだ衆議院通過直後です。確定ではありませんが、これから遺言を残そうとする人のみならず、作成済の遺言を作り直す人が出て来てもおかしくない制度の見直しです。現在公表されている見直しのポイントを説明します。

●財産目録は自筆でなくともよい
現状の自筆遺言は財産目録も当然自書しなければいけません。改正ではワープロでもよいことになりました。つまり他人が作成した財産目録でもよいのです。遺言書の訂正には厳格な修正方式が定められていますので不動産の筆数が多く自筆の遺言書の場合修正箇所が増え、修正の傾向があり、採り得る可能性もありません。自筆でない目録と遺言書本体との一体性を保つことには十分注意する必要がありますが、長文の遺言書を全て自ら書く手間はなくなりそうです。

●法務局による自筆遺言の保管制度創設
自筆遺言書は本人や関係者が保管しているのが現状ですが、これが自ら法務局に出頭して保管申請（無封の状態）ができるようになります。これにより、紛失・偽造・隠匿等が防止できると思われれます。また、検認の手続きも不要となり、相続手続きに余裕を持つことが出来るようになります。そして、相続発生後は、相続人は法務局に閲覧・交付申請ができます。公正証書遺言の場合には証人2名が必要ですが、自筆の場合は証人への費用が発生しますが、自筆の場合はそれらが不要です。今回の改正で、自筆遺言のデメリットの部分が減りますので、今まで以上に自筆遺言書の作成が増えると思われれます。又同時に、今民法改正では配偶者の居住権の見直しもされていますので、作成済の遺言書（相続発生前）を見直すという動きも予想されます。

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>

SUMMER SALE
2019.6/14~7/31
夏の特典もご利用いただけます

爽やかリフォームで暮らしリフレッシュ!

Life Support Company
中央液化ガス株式会社
TEL(042)752-5027

読者様に特典!

今お読みになられている「ダイワパートナーズ通信 Vol. 24」をお持ちの方に限り、キャンペーン価格でご対応させていただきます。

中央液化ガスからお知らせ

2019 SUMMER SALEを開催しました

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 高城
<http://www.chueki-gas.co.jp>

地域の中小企業が主役の新聞

相模経済新聞

THE SAGAMI KEIZAI

<http://www.sokeinp.com>
おかげさまで創刊47年

県内唯一の本格的な地域経済紙
相模原市中央区千代田1-6-8 オアシス相模原ビル2F
相模経済新聞社 TEL 042-757-3534 FAX 042-758-1514

ご購読のお申し込みは
左記連絡先まで



JR相模線海老名駅 徒歩2分

相模ダイワ ダイワホーム

オーナー様同士の交流をお手伝い

「オーナー様同士の交流も図っている」とか
加藤「海老名店は新店舗でもあることから、海老名店管轄物件約140名のオーナー様と新たな試みとして『県央・西湘オーナー会』というかたちで準備をし、早速10月にセミナー・懇親会を開かせていただく予定となっております」

「オーナー会」はどのような意図で？
加藤「オーナー様方の生の声を聞きたいという思いです。オーナー様が知りたいことを抽出し、それに沿ったセミナーなどの提案を検討しています。我々も色々なご意見を聞けますし、オーナー様同士だからこそ



できるお話もあるのではないのでしょうか」
加藤「県央・西湘エリアの拠点として、管理件数を増やしていきたい。海老名をはじめ伊勢原、厚木等、とても魅力的なエリアです」

「最後にオーナー様へメッセージを」
加藤「いつも優しく接していただいていたありがとうございます。オーナー様からのご厚意に感謝し、より信頼されるよう、業務に臨んでまいります」



株式会社 相模ダイワ 海老名支店
株式会社 ダイワホーム
神奈川県海老名市扇町 3-10
ルチア海老名
TEL:046-240-0269(相模ダイワ)
046-259-6831(ダイワホーム)
FAX:046-259-6833(共通)



ダイワホーム海老名支店 相模ダイワ海老名出張所



店長 小原 大裕

海老名をはじめ、当該地域の発展は目ざましく、これからどんどん人が増えていくものと思われれます。入居者募集はお任せください。



所長 加藤 慎平

県央・西湘にお住まいのオーナー様方と、多くのコミュニケーションを取ることができればと思っております。どうぞ宜しくお願い致します。

中山「なるほど。しかしお孫さんはまだ小学生でしたよね？ 養子にするといいことは、法律上の親権が実の親からしきんになることですので、学校の手続き上の問題や、お孫さんがそれを知った場合のショックを考えると、おやめになっ

中山「それが一番怖いところですね。一度養子縁組をした場合、しきんと印を押しした養子縁組は、養子のままです。素直に養子が離縁届けに印を押ししてくれればいいのですが、押ししてもらえなかつ

中山「その通りです。もしもそれが怖いのであれば、今回は養子の件は止めて、お孫さんが成人して、話が理解できるまで待つ方がいいかもしれません」

中山「そうですね。中山「そもそも、ご長男の親族を養子縁組をするという事は、二男の方の相続分を減らすということですから、二男の方には歓迎できないことですね。ですから養子縁組の前に、しきんからきちんとして、そのことを話し、遺言書を作って二男の方の財産確保を図りつつ、同意を得ることが重要ですね」

いざという時のための そこが知りたい税務処理 養子縁組の注意点

MBC合同会計事務所の中山吉晴です。
今日は、Lさんから養子縁組についての相談でした。

税理士法人
MBC合同会計
代表税理士 中山 吉晴
相模原市中央区相生1-11-7
TEL 0427781081
FAX 0427781081
Eメール mbc@mbcscs.jp
HP http://mbcscs.jp/

中山「それが一番怖いところですね。一度養子縁組をした場合、しきんと印を押しした養子縁組は、養子のままです。素直に養子が離縁届けに印を押ししてくれればいいのですが、押ししてもらえなかつ

中山「その通りです。もしもそれが怖いのであれば、今回は養子の件は止めて、お孫さんが成人して、話が理解できるまで待つ方がいいかもしれません」

中山「そうですね。中山「そもそも、ご長男の親族を養子縁組をするという事は、二男の方の相続分を減らすということですから、二男の方には歓迎できないことですね。ですから養子縁組の前に、しきんからきちんとして、そのことを話し、遺言書を作って二男の方の財産確保を図りつつ、同意を得ることが重要ですね」

中山「その通りです。もしもそれが怖いのであれば、今回は養子の件は止めて、お孫さんが成人して、話が理解できるまで待つ方がいいかもしれません」

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。
弊社ではお客様へのサービス向上を図るべく、営業担当の担当エリアを下記の通りとさせて頂いております。
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。



取締役 営業部 部長 小山 正明

◆保有資格
宅地建物取引士/マンション管理士/賃貸不動産経営管理士/相続支援コンサルタント



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

相模原市中央区(鹿沼台・上矢部・相模原・すすき野・千代田・氷川町・淵野辺・淵野辺本町・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・南橋本)
◆保有資格
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



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・下溝・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)
◆保有資格
賃貸不動産経営管理士/相続支援コンサルタント/第二種電気工事士



オーナー様の物件のため、様々なご提案をさせていただきます。 山上 善之

担当エリア

厚木市/愛甲郡/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・弥栄・陽光台・横山・横山台)
◆保有資格
相続支援コンサルタント/防火管理士/衛生責任者



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

◆保有資格
賃貸不動産経営管理士/相続支援コンサルタント



オーナー様、入居者様に誠心誠意対応してまいります。 中吉 博明

◆保有資格
宅地建物取引士/損害保険業務

担当エリア

海老名市/座間市/大和市/平塚市/綾瀬市
厚木市/伊勢原市/藤沢市/茅ヶ崎市



募集の経験を生かし、入居者が求めている提案をいたします。 中村 忠光

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・長竹・中野・二本松・原宿・原宿南・向原・町家) / 横浜市/東京都稲城市/東京都八王子市/東京都町田市
◆保有資格
宅地建物取引士/損害保険業務1級/相続支援コンサルタント/大型自動車免許