

確かな明日を!



ダイワ

パートナーズ通信

10月
2009

Vol.6

www.sagami-daiwa.com/ 発行:株式会社 相模ダイワ 相模原市矢部1-14-1 tel.042-756-0301 fax.042-752-8309



特集

華麗な日本の景観

紅葉を楽しむ

日本の秋の醍醐味である紅葉をご紹介します

■オーナー様ご紹介

素敵なオーナー様をご紹介します
萩原和雄さん 海老名市

■集まれ!! 我が家のアイドルたち

■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

贈与税を知ろう

■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

ただいま2人を育児中 仕事も両立しています



千葉 恵理
ダイワホーム中央店
相模原市出身

Q お仕事の担当は?
A 物件のご紹介からご案内、契約までに至る業務を担当しています。ご理解を頂けるよう丁寧にご説明することを心がけています。

Q お仕事で気を付けていることは?
A 以前は経理課で事務中心だったのですが、今は接客中心になったので、以前より身なりに気を付けるよう、時間を割いています。

Q 長くお勤めされていると聞きました。
A 今年で11年目になります。大学在学中に宅地建物取引主任者を勉強して、それを生かせるのではと入社を決めました。現在では宅建も取得し、業務に生かしています。

Q 出産と育児もされたとか。
A そうなんです。今6歳の長女と1歳の長男の育児も宜しくお願いします。

Q 9月に入社されたばかりと聞きました。
A はい。前職は、広告提案の営業職でした。その職務期間を終える時に、前職でお世話になったダイワホームさんから声をかけて頂き、入社を決めました。

Q 不動産業界は初めてではないとか。
A そうなんです。栃木県の実家は不動産を営んでいますし、前々職ではマンションのデベロッパー会社に勤務していました。

Q 新しい職場に移った今の印象は?
A 今までの職務とは違う視点を持っていかねばと日々勉強中です。そして不動産に係るすべてのことを知っていないとお客様のご要望にお応えできないと感じ、あらゆる不動産の知識も勉強中です。現場も学ぼうと物件へ行き、写真を撮ったりしています。

Q 趣味は?
A 音楽です。大学ではボーカルとベース担当でバンドを組んでいたこともありまして、自宅には400枚のCDがあり、ライブや野外フェスティバルへも行きます。それと小説を読むことも、村上春樹の『1Q84』のヒットに興味を湧き、読書をするようになりました。

Q 最後に一言を。
A 広告宣伝の経験を生かし、エンドユーザーさんの気持ちを考えて募集業務に取り組んでいきます。また、お客様に安心して物件を選んで頂けるように日々研鑽を積んでまいります。今後、宜しくお願い致します。

新入社員として 勉強の毎日!



戸村 太加夫
ダイワホーム中央店
栃木県出身



Q 9月に入社されたばかりと聞きました。
A はい。前職は、広告提案の営業職でした。その職務期間を終える時に、前職でお世話になったダイワホームさんから声をかけて頂き、入社を決めました。

Q 不動産業界は初めてではないとか。
A そうなんです。栃木県の実家は不動産を営んでいますし、前々職ではマンションのデベロッパー会社に勤務していました。

Q 新しい職場に移った今の印象は?
A 今までの職務とは違う視点を持っていかねばと日々勉強中です。そして不動産に係るすべてのことを知っていないとお客様のご要望にお応えできないと感じ、あらゆる不動産の知識も勉強中です。現場も学ぼうと物件へ行き、写真を撮ったりしています。

Q 趣味は?
A 音楽です。大学ではボーカルとベース担当でバンドを組んでいたこともありまして、自宅には400枚のCDがあり、ライブや野外フェスティバルへも行きます。それと小説を読むことも、村上春樹の『1Q84』のヒットに興味を湧き、読書をするようになりました。

Q 最後に一言を。
A 広告宣伝の経験を生かし、エンドユーザーさんの気持ちを考えて募集業務に取り組んでいきます。また、お客様に安心して物件を選んで頂けるように日々研鑽を積んでまいります。今後、宜しくお願い致します。

いざという時のための そこが知りたい税務処理

贈与税を知ろう 麻生内閣が生んだ規定とは?

MBC合同会計事務所の中山吉晴です。
気持ちのいい秋風に誘われて散歩していると、建築中の建物を眺めている人がいらっしゃいました。

「あれ、Tさん、こんなところで何を見ているんですか?」

Tさん「あ、先生、ここは娘と婿の新居なんです。」

中山「そういえば、ここは元々Tさんが畑をやっていた土地でしたね。」

Tさん「ちょうどよかった。ここは婿が建てているんだが、不足する建築資金600万円を婿に贈与すると、税金はどうなりますか?」

中山「婿さんはたしか、養子縁組してましたよね。それなら、大丈夫です。ちょうどいい時期の贈与ですよ。麻生内閣の経済対策で500万円までの住宅取得資金の贈与は無税になりましたから。ただ、平成21年、22年中の贈与に限りです。」

Tさん「そういえば、新聞にそんな記事があったな。」

中山「直系尊属、つまり父母、祖父母、曾祖父母から、20歳以上の人が贈与を受けて、そのお金を住宅用家屋の取得に充てた場合、500万と贈与税の基礎控除110万、合わせて610万円までが無税になります。申告書を出さなければいけません。」

Tさん「住宅だけでなく、いろいろな言われた麻生内閣。しかし、この規定は結構使い勝手がよく、少し景気対策になるかもしれません。」

中山「それはOKです。ただ、この建物に娘さんの持ち分を500万円分つけなければなりませんよ。」

Tさん「全体で2000万円かかるから、4分の1か。問題ないな。」

中山「話が変わりますが、この敷地は婿さんに無料で貸すんですよ。」

Tさん「まずいですかね。やっぱり、少しは地代を取った方が?」

中山「いやいや、逆です。地代を取るとはけません。取ると税務上、借地権の問題が生じる場合があつて、莫大な税金がかかることもありえます。」

Tさん「わかりました。細かいところは、今度事務所にかかっていますよ。」

MBC合同会計事務所
相模原市相生1-11-7
TEL 0427-585568
FAX 0427-585568
Eメール mbc@pbnet.jp



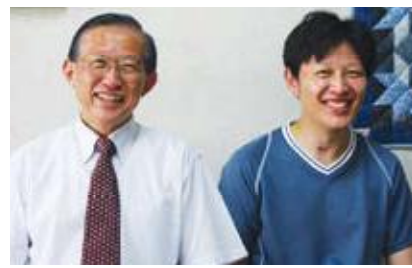
萩原和雄さん (56) 海老名市在住

萩原和雄さんは、海老名市在住のオーナー様。今年4月に早期退職され、7月に不動産及び相続のコンサルタント会社を立ち上げられました。その経緯とご家族とお話しをお伺いしました。

オーナー様ご紹介

7月に会社を創業経験を生かしたい。会社を興されたら聞きま。石油会社に17年勤めた後、電鉄系の不動産会社に14年、財産コンサルタント会社に3年という経歴を経て、今年4月に早期退職したんです。そして、株式会社仲寛(しんかん)という会社を今年7月に設立しました。不動産コンサルタントを業務とし、相続や事業継承、不動産運用のご相談などを提案していきます。

不動産会社の時、土地の仕入れを担当していました。その時に売り手と買い手の関係などに疑問を感じ、「中立の立場からオーナー様を助けることはできないか」と考えたのがきっかけです。



長男の仲寛さんと一緒に

ハビリを行って来ました。現在はアルバイトを始められるまで回復しましたが、発症時はどうすればいいかわからず、ドタバタでした。次男のエピソードは？

長男の仲寛は、今から7年前の22歳の時に脳内出血で緊急入院し、生死の境を彷徨ったんです。幸いにも奇跡的に意識が戻り、次は退院へ向けてのハビリが始まりました。本人はとも辛かったでしょう。退院後は、気功や針治療、スポーツ医学など様々な手段でリ

の報告も仲寛が倒れたその日に、私たち両親に伝えようとしていたようです。それまで相手のことも知らず、驚きました。今は、仲間と一緒に塗装業を営んでいますが、立派になったもんだなと感心しています。一軒余曲折の歴史があったんです。

伊藤弁護士法律なんでも相談室



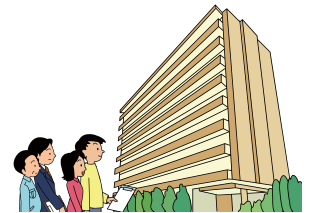
賃貸物件の更新料について

今年8月、新聞を騒がせた京都の賃貸マンション更新料についての裁判。大阪高裁は、賃貸住宅の更新料は「無効」として借主の原告側が逆転勝訴との判決を下しました。今後、全国的に更新料の返還請求の増加や契約内容の変更といった影響が出る可能性もあります。今回は賃貸物件の更新料についてのお話です。

オーナー 私の持っているアパートの入居者が更新料を支払わないと言っているのですが、どうしたら良いでしょうか？

弁護士 更新料は、長年認められてきた慣習です。更新料を支払わないことは契約の解除事由となるという最高裁の判決もあります。しかしながら、近年、更新料の收受が消費者契約法に違反して無効であるという判例が相次いでおり、注目を集めています(平成21年7月23日京都地裁判決、平成21年8月27日大阪高裁判決等)。

オーナー これらの判例で、更新料の支払いが無効となったのはどうしてですか？



裁判所前 主事務所 伊藤信吾 弁護士 相模原法律事務所 〒229-0036 相模原市高士区6-1-1 (042)217-5916 http://sagami-law.jp

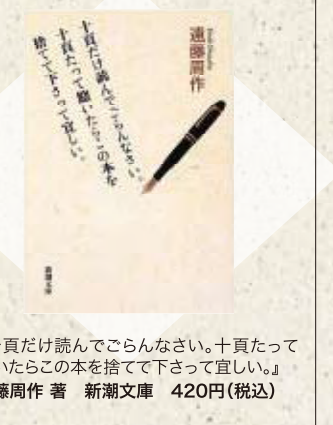
Table with 2 columns: '新築管理物件の紹介' and 'ご紹介'.



Advertisement for Sejour K-II, a new apartment building in Sagami City. Includes details about the building's features and location.

私の一冊 第5冊

没後に発見された遠藤周作の幻の原稿を文庫化。『十頁だけ読んでごらん下さい』十頁だけ読んでごらん下さい。遠藤周作著 新潮文庫 420円(税込)



文庫化したもの、話題性に惹かれてさくさくページを繰ってみたいところ、序章を練って疑問水鏡。この本、なんと手紙の書き方の指南書なのがあった。『第一講から第十二講』までテーマ別に遠藤流の書簡文作法が開陳されている。筆無精の治療法にはじまり、病人宛ての手紙で留意すること、女性のハートを射貫くラブレターが狐狸庵センセイ独特のユーモアをまじえた筆致で講じられる。行間にはおのずと作者の恋愛観や人生観が浮かび上がり、秋の夜の読みの愉しみとして実に愉しい。

Advertisement for Sagami Law Office, featuring a scale of justice and contact information for various branches.

Advertisement for Shinkan Co., Ltd., providing legal services and asset management. Includes a list of services like inheritance and real estate.

なぜ切り替え?
環境を考えた施策

ではなぜ白熱灯が生産中止になるのでしょうか。一番の要因は、世界的に深刻化する地球温暖化を



電化製品別の消費電力量

(出典:平成16年度電力需給の概要)

エアコン	25.2%
冷蔵庫	16.1%
照明器具	16.1%
テレビ	9.9%
電気カーペット	4.3%

日本全体のCO₂排出量の比率からみると、家庭内の照明器具による排出量は非常に小さいですが、この小さな積み重ねが地球を守ることに繋がります。

相模ダイワからのお知らせ

白熱灯から蛍光灯へ 切り替えのご協力を

白熱灯が生産中止となり、今後は蛍光灯への切り替えが必要となることをご存じですか? 今回はこの切り替え事情をご紹介します。

切り替えへの経緯
メーカーは生産中止

切り替えへの動きは07年11月。経済産業省と環境省が温室効果ガスを抑制するための「チームマイナス6%活動」の環として各電機メーカーに「白熱灯の生産・販売を今後行わない」という要請を出しました。その後08年4月には、甘利明経済産業大臣(当時)が2012年末までに生産と販売を自主的にやめるよう、電機メーカーなどに要請する方針を表明しました。これを受け大手メーカーは次々に生産中止や生産体制の縮小を表明しています。

切り替えのメリット
デメリットとは?

それでは、白熱灯から蛍光灯への切り替えによるメリットとデメリットをご紹介します。家庭内のCO₂排出量に注目すると、全体の約16%が

照明器具によるもの。これを減らすためには、電球型蛍光灯の切り替えが有効なのです。電球型蛍光灯は、白熱電球に比べて消費電力が約5分の1と少なく、寿命も約6倍長持ちするのが特徴。価格が高くなるのがデメリットですが、エネルギー消費量とトータルコストを考えると、電球型蛍光灯の方が経済的なのです。そこで政府としては12年をめぐって代替可能なものについて製造・出荷を原則切り替えるという目標を立てています。また世界を見渡してもオーストラリアやフランスなどでは、法律で規制する動きが見られています。

世界で考え抜く地球環境問題。弊社では「チームマイナス6%活動」の趣旨に賛同し、クールビズやウォームビズなどを導入し、エコキヤップ回収活動も開始しております。また既存物件で今後、使用中の白熱電球が切れた場合、同じ規格の白熱電球が購入できない場合があります。その場合は、サイズの似た電球型蛍光灯に交換する必要があります。地球環境問題を考え直すためにも、白熱電球から蛍光灯への切り替えのご協力を宜しくお願い致します。

物件での切り替えにご注意ください!

「玄関内側の電球を交換したいのだが、交換方法がわからない」とのお電話を頂きました。入居者様に形状を確認し交換方法をアドバイスさせて頂きました。その後、再度お電話を頂き「外したカバーが取り付けられない」とのことでしたので、同わせて頂き電球を見てみると、外したものと違う規格の電球をお持ちでした。そのため、他の箇所の同じ電球を入れ替えさせて頂きました。

電球の交換は蛍光灯への切り替え

「玄関内側の電球を交換したいのだが、交換方法がわからない」とのお電話を頂きました。入居者様に形状を確認し交換方法をアドバイスさせて頂きました。その後、再度お電話を頂き「外したカバーが取り付けられない」とのことでしたので、同わせて頂き電球を見てみると、外したものと違う規格の電球をお持ちでした。そのため、他の箇所の同じ電球を入れ替えさせて頂きました。

トイレ閉じ込められた! 設備不調の危険

先日、「トイレのドアのカギが不調で困っている」というお問い合わせを頂きました。お客様の元へ伺いました。早速調査したところ、ドアのラッチ(かんぬき)部分がテープで止め、ロックが効かないようになっていました。この理由を伺ったところ、数日前に、カギが開かず、トイレに閉じ込められてしまったということでした。

ダイワ掲示板 管理物件メモ

こんなお問い合わせがありました!

小さなトラブルでもお気軽にお電話を

日々さまざまなご要望を入居者様より頂いております。今回はその一部をメンテナンス課よりご紹介させて頂きます。部屋の設備で少しでも不調を感じたら、小さなことでもぜひお尋ね下さい。

実は昨年、経済産業省から2012年までに、白熱灯の国内製造・販売を中止し、蛍光灯への全面切り替えを完了させる」との方針が表明され、これを受けて、ランブローカーからも「2010年を目処に一般白熱電球の製造を中止する」という発表がされています。今後、白熱電球から蛍光灯への移行をお願い致します。

!

マンション管理 相模原 検索

そうだウィッツがあるじゃないか

マンション管理・ビル管理
ウィッツコミュニティ

●本店 〒229-0031 神奈川県相模原市相模原4-7-10 エス・プラザビル1F
Tel 042-758-9123 Fax 042-758-8123 市営住宅専用回線 Tel 042-730-2772

●東京本社 〒161-0033 東京都新宿区下落合4-25-18 目白ハイビル1F
Tel 03-5988-3901 Fax 03-5988-3911

ダイワホーム 能勢さん家のペット紹介

どうぶつ写真館

いやしのペット紹介

集まれ!

我が家のアイドルたち

名前: まめ
種類: 黒猫
性格: 一番年下なのに態度が一番がかい子。拾った時は小さくて豆みだいだだったので、そのまま名前にお風呂好きで、シャワーを背中にかけてもらうとご機嫌です。

名前: りんな
種類: サビ猫
性格: 好奇心旺盛で頭のいい子。遊んでほしい時は一生懸命話しかけてきます。身軽なので、すごいジャンプ力! 目新しい箱があると、とりにえずうって、しばらくたずむが...

名前: たれっち
種類: 黒猫
性格: 食べる事とゴロゴロする事が大好きで体重8キロ越えのでかい奴。とても気が小さくて、知らない人が来ると目をまんまるにしたまま半日はベッドの下から出てきません。

お孫様・ペット大募集

このコーナーでは、読者の皆様から「お孫様の写真」「ペットの写真」「家族写真」など家族団らんの写真をメールで募集しています。お名前と一言コメントを添えて、sd@d-home.co.jpまで。

きょうからの健康

●目クルクル体操 目玉をクルクルまわして、こりをほぐす体操です。

- ①一度目をギュッと閉じて、パツと開ける。
- ②頭を動かさずに、黒目を右へ。
- ③同じ様に左へ黒目を動かす。
- ④次に上へ動かす。
- ⑤最後に下へ動かして、①へ戻る。

『目の疲れについて』

目がシヨシヨシボシボシになって、ぼんやりすることはありませんか。今回は、目の疲れの原因と改善策をお伝えします。

起きているとき、目は常に情報を探し続けています。最近では、テレビや雑誌、パソコンの普及で、目に入ってくる情報は増える一方で、また人間に入ってくる情報の85%は目を經由すると言われてい

このように現在、目は神経を酷使する環境におかれその結果、目の筋力(毛様筋)が弱くなり、目の筋肉が疲れてしまつて目疲れが起きているのです。

また、脳をフル回転させることで、目は疲れま。首や肩には、脳と体の各器官をつなぐ何億本という神経の束が通っていますが、目の神経は、脳からダイレクトにつながる。脳からダイレクトにつながる。脳からダイレクトにつながる。

目玉をクルクルまわして、こりをほぐす体操です。

目玉をクルクルまわして、こりをほぐす体操です。

オーナー様の物件を真心を込めてご紹介しています!

地域に根ざしたネットワークと真心サービスのダイワホームにおまかせ下さい。

www.d-home.co.jp

ヘアクセス!!

本店
小田急線「相模大野」駅徒歩2分

中央支店
JR横浜線「矢部」駅徒歩10分

橋本支店
京王線・JR横浜線「橋本」駅徒歩8分

宅地建物取引業 神奈川県知事免許(6)14190号 (株)相模ダイワ特約店

株式会社 相模ダイワホーム

●本店 〒228-0803 神奈川県相模原市相模原3-13-9深沢ビル1F
TEL:042-746-5151 FAX:042-743-2556

●中央支店 〒229-0032 神奈川県相模原市矢部1-14-1
TEL:042-756-0301 FAX:042-752-8309

●橋本支店 〒229-1131 神奈川県相模原市西橋本2-9-9
TEL:042-714-6161 FAX:042-714-6162



華麗な日本の景観

紅葉を楽しむ

深い緑から橙、黄、紅へと鮮やかなコントラストを見せる紅葉は、とても美しく、まるで額縁のない絵画のよう。そんな季節がすぐそこまで来ています。今年の秋は、紅葉の歴史やしくみ、秋のことわざを学んで、知的にたっぶり楽しもう。

「柿が赤くなれば 医者が青くなる」

このことわざは、秋の天候のよい時期には病気がないという意味と柿にはいろいろな薬効があるという言い伝えの意味でもあります。柿にはビタミンCが豊富に含まれ、いちごやみょうろ、緑茶にも劣らない含有量があります。ビタミンCは、風邪の予防効果もあり、骨や歯を丈夫に保つことも知られています。風邪がなくなると医者も困ってしまいますね。また柿の皮のヘタを煎じて飲むとシャックリや吐き気が止まると伝わっており、渋柿は高血圧に効果があるとされています。

「秋なすは 嫁に食わずな」

このことわざには三つの意味があるとされています。一つ目は、秋なすはおいしすぎるので嫁に食べさせるのはもったいないという意地悪な意味。二つ目は、秋なすは身体を冷やす効果があるから大事な嫁に食べさせられないという心優しい意味。三つ目は、秋なすは種が少くないことから、子どもが出来なくなるから嫁に食べさせるなという意味。昔も今も嫁姑問題は変わらないようですが、さて真実は？

「三里四方の 野菜を食べる」

三里四方とは半径12キロメートルのこと。その中でとれた野菜を食べれば長生きができるという意味です。野菜は新鮮さが命で、時間が経てば栄養価も味も落ちてしまうのはご承知のとおり。はるばる遠くから運ばれてきた高価な野菜よりも採れたての野菜の方が新鮮で価値のあるものという、流通網が発達していかなかった昔ならではのこのことわざです。しかし現在でも身近な場所で採れた野菜は、栄養価が高く味も良いことには変わりありません。

「冬至かぼちゃに 年とらせるな」

昔は現在のように、いつでも野菜が手に入る環境ではなかったため、夏に収穫した野菜を冬に備えて大切に保存していました。その中でもかぼちゃは、栄養が豊富で、保存可能な上に栄養素の損失も少ない優良な野菜です。しかし、いくら保存が利くかぼちゃでも春までには栄養価が下がります。味も落ちてしまうため、保存も冬至までが限度という意味のことわざです。冬至は12月22日で、最後の保存かぼちゃを食べる日であり、夜が一番長い日でもあります。

「収穫の秋 ことわざでみる秋の実り」

古くから親しまれることわざ。その中には秋をテーマにしたものも多くあり、昔からの知恵を今に伝えていきます。その中から秋野菜をテーマにしたことわざをご紹介します。

神奈川の紅葉スポット

『陣馬山』 相模原市

神奈川県と東京都の都県境にそびえる標高857mの山。登山コースとしても有名で、山々に点在する紅葉を楽しむ登山客が絶えません。

例年の見ごろ 11月中旬

『小倉橋』 相模原市

相模川八景に選ばれている景勝地。4つの優雅なアーチと紅葉が織りなす見事な情景が楽しめます。

例年の見ごろ 11月上旬

『化粧坂』 鎌倉市

仮粧坂切通は鎌倉七切通のひとつです。紅葉の中、所々に見える岩肌は、長い歴史を物語る山道です。

例年の見ごろ 11月下旬～12月上旬

『箱根町』 箱根町

秋風が箱根山を吹き渡る10月下旬、箱根最高峰の神山や冠ヶ岳をコミネカエデやヤマボウシが赤く染め始めます。

例年の見ごろ 11月上旬

『弘法山』 秦野市

山肌に植えられたモミジが秋一斉に色づく標高235mの低山。ハイキングで落ち葉を踏みながら歩くのは格別です。

例年の見ごろ 11月下旬～12月中旬

秋の紅葉の代表格である紅葉狩りは、平安時代のころから貴族の間で始まりました。当時は「紅葉合（もみじあわせ）」と呼び、紅葉を見物しながら宴を開き、その美しさを和歌に詠んで競っていたそうです。江戸時代に入ると一般庶民にも紅葉を見ながら酒盛りや趣向を凝らした食事を楽しむことが広がりました。

日本の紅葉は、世界有数の美しさを誇ると評されています。国土の7割が山地で、気候も地形も複雑。しかも春や夏は雨量に恵まれるため、樹木の種類が多く、多彩な色合いを織りなすからです。10月になると紅葉前線が南下を開始したというニュースが届くのもこの季節の定番。この紅葉前線は、イロハモミジの色づきを基準にしており、その南下スピードは1日に平均約27キロメートル。約2カ月の時間をかけて日本列島を縦断します。

鮮やかな紅葉の色づきのしくみ

ところで、落葉樹の葉が色づくしくみをご存知ですか。秋から冬にかけて気温が低下すると、葉と枝の間にコルク質の細胞層ができ、水や養分が葉に蓄積されず、葉が枯れて落ちていきます。このとき、葉の細胞層が閉ざれると、葉の細胞が枯れて、葉が落ちていきます。このとき、葉の細胞が枯れて、葉が落ちていきます。このとき、葉の細胞が枯れて、葉が落ちていきます。