

確かな明日を!



# ダイワ

パートナーズ通信

5月  
2010

Vol.7

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



●季節の特集

森林浴のススメ

## 森へ行こう!

■オーナー様ご紹介

素敵なオーナー様をご紹介します  
安藤 照男さん 相模原市

■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

■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

贈与税の改正

■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

組織図

平成22年4月16日 現在

## 相模ダイワグループ





借家権の相続について... 借家権も相続の対象になります...

亡くなった借主... その子どもが相続を要望... オナーが私が貸しているアパートの借主が亡くなった...

借家権の相続について... 相模原法律事務所の伊藤信吾です...

伊藤弁護士法律なんでも相談室



伊藤 信吾 弁護士

契約書を締結していただいた方がよいので... 伊藤 信吾 弁護士

同じ内容の借借権を取得することになり... オナーは、新しい賃貸借契約書を締結する...

借家権の譲渡と同じように譲渡承諾料はもらえる? オナーは、その場合に、通常の借家権の譲渡と同じように考えて...

他に地域でも活躍されているとか... 奇術連盟とマジッククラブと同時進行で...



マンション入口のオブジェと共に

不動産賃貸・管理を業務とするハウスマネジメントという会社で代表を務めています...

「人のために」が天職... 不動産賃貸・管理を業務とするハウスマネジメントという会社で代表を務めています...

安藤照男さん 相模原市在住



オーナー様ご紹介

ご紹介

「マジック(手品)が趣味と聞きました... そうなんです。趣味で初めてからもう40年近くになります...

趣味はマジック教室を開くまでに... 地域活動がライフワーク文化振興を目指して...

「管理マンションにも「人のために」を工夫をされているとか... そうなんです。マンションに彫刻のオブジェを置いているんです...

「管理マンションにも「人のために」を工夫をされているとか... そうなんです。マンションに彫刻のオブジェを置いているんです...

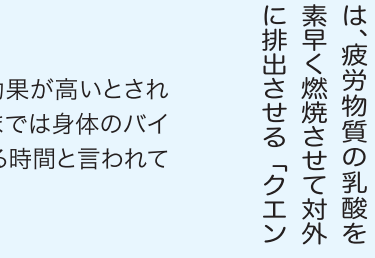
「管理マンションにも「人のために」を工夫をされているとか... そうなんです。マンションに彫刻のオブジェを置いているんです...

きょうからの健康

●疲労回復に効果のある方法 <入浴編> 血行を良くし、疲れを取るには湯船になるべく長くつかかることをお勧めします...



<睡眠のとり方編> 早く寝て早く起きると疲労回復の効果が高いとされています。午後10時から午前2時までは身体のバイオリズムが整えられ、内臓が回復する時間とされています...



<食事のとり方> 食事の食べすぎ、お酒の飲みすぎなどは、胃腸や肝臓などに負担がかかり内臓を疲労させます。とくに夕飯の食べすぎは、翌朝の疲労感、脱力感につながります...



今すぐできる疲労回復術

朝、目覚めたときに身体が重く、思わず「しょごらしょ」といって起き上がることはないですか? これは、睡眠によって疲労が回復されていないという事です...

この疲労は、血行が悪くなった結果として起きるもので、筋肉のこり、張りを生じさせます。この場合は、疲労した部分をストレッチなどで動かすことで、回復につなげられます...

乳酸をためないようには、肉体的疲労時の身体は、疲労物質である「乳酸」が貯まった状態です。この乳酸を素早く体外に排出させるためには、クエン酸が有効です...

Advertisement for Sagami Law Firm. Includes text: 民事・刑事・相続遺言・不動産関係... 弁護士法人相模原法律事務所. Contact: (042) 745-2051. Website: http://sagami-law.jp/

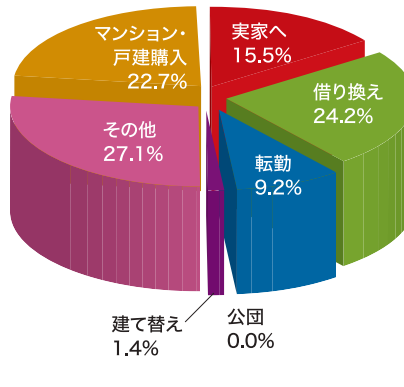
Advertisement for Oak Heights II. Includes text: オークハイツII 海老名市柏ヶ谷. 海老名市柏ヶ谷に機能性豊かな新築賃貸マンションが完成致しました...

Table with 2 columns: 新築管理物件の紹介, ご紹介. Includes a house icon.

Advertisement for D-Home. Includes text: 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. Website: www.d-home.co.jp

平成22年 1~3月分 退去理由内訳

	件数	(%)
マンション・戸建購入	47件	22.7%
実家へ	32件	15.5%
借り換え	50件	24.2%
公園	0件	0.0%
転勤	19件	9.2%
住宅	0件	0.0%
建て替え	3件	1.4%
その他	56件	27.1%
合計	207件	100.0%



現在、お客様の「お部屋探し」で一番多いケースは「インターネットによる検索」で、「その物件のみ・ピンポイント」でのお探しのようです。このインターネットでは、「家賃」「間取り」だけでなく、「家賃保証」「物件の築年数」「設備の老朽化や築年数を重ねた物件も多くなっています。このような物件につきましても「満室経営」を目指すご提案を行っております。

**お客様の部屋探しはインターネット**

「昨年との賃料の比較」ですが、昨年比べて「3千円の減額」という結果となりました。これは同業他社の皆さまと同じように、低迷する経済状況や雇用不安の影響が考えられます。また平均の賃料は、約6万5千円となっております。

**どんな物件でも満室を目指しています**

当社が取り扱っております「家賃保証賃貸物件」は、ハウスメーカー建設のファミリータイプが大多数を占めております。設備の老朽化や築年数を重ねた物件も多くなっています。このような物件につきましても「満室経営」を目指すご提案を行っております。

**相模ダイワからのお知らせ**

**繁忙期におけるお客様の状況**

1月から3月期は、賃貸物件の入居と退去が一年で最も集中する時期で、業界では「繁忙期」と位置付けております。今回は、この3ヶ月間の「繁忙期におけるお客様の状況」をご案内させていただきます。

**賃料は「減額」 来客数は「増」**

「昨年との賃料の比較」ですが、昨年比べて「3千円の減額」という結果となりました。これは同業他社の皆さまと同じように、低迷する経済状況や雇用不安の影響が考えられます。また平均の賃料は、約6万5千円となっております。

**お客様の入居と退去最新動向**

お客様の「入居希望理由」ですが、やはり入学、就職、転勤、住み替えと例年通りの入居理由となっております。入居につきましては、主にワンルームタイプが該当しております。近年は「国立の合格が決まってから手当てする」ということで、合格発表後の入居となるケースが増えています。

**ダイワ掲示板 管理物件より**

**賃借人居住安定法をご存知ですか？**

今、不動産業界に新たな法律が誕生しようとしています。それは、「賃借人居住安定法」。

今回は、この法律についてご紹介いたします。

**法律の概要は大きく三つに分かれる**

この法律は、大きく分けて次の三つに分けることができます。

- ①家賃債務保証業の登録制度
- ②家賃等返済情報データベースの登録制度
- ③家賃等の悪質な取立行為の禁止

**賃借人・賃貸管理会社の注意すべきことは、**

賃借人と賃貸管理会社はこの法案について注意すべき事項があります。

新たに設けられた家賃等の悪質な取立行為の規制の適用対象が、家賃債務保証業者だけでなく、賃貸事業者すなわち一般の賃貸経営を行っている賃借人（個人オーナー）やサブリース事業者や、家賃債権の取立を受託した者すなわち集金管理業者、収納代行業者など広範囲に含まれる点です。

ある専門家は、「不法行為の明確な線引きが存在していなかった家賃債権促進行為に、してはいけない」と指摘はしていますが、家賃滞納が増加する中、借主側の主観に委ねられる法規制は現場を混乱させる可能性もある」と指摘しています。

この法案について詳しい情報をお求めの方は、相模ダイワまでご連絡下さい。

**賃借人居住安定法の概要**

- ①家賃債務保証業の登録制度
  - 登録義務付け
  - 保証委託契約締結前後の書面交付
  - 帳簿の備付け
  - 14.6%を超える違約金の禁止
  - 業務改善命令、監督処分
- ②家賃等返済情報データベースの登録制度
  - 登録義務付け
  - 加入業者の名簿閲覧
  - 業務規定の作成、届出義務
  - 秘密保持義務
  - 賃借人への情報開示
  - 業務改善命令、監督処分
- ③家賃等の悪質な取立行為の禁止
  - 面会、文書送付、貼り紙、電話等の手法を問わず人を威迫することの禁止
  - 人の私生活又は業務の平穩を害するような言動の禁止
  - 例：ドアロック、深夜・早朝の催促等

①から③について、それぞれに罰則（懲役・罰金）を設ける

**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 千252-0231 神奈川県相模原市中央区相模原4-7-10 エス・プラスビル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 千161-0033 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

**いざという時のための ところが知りたい税務処理**

**贈与税が改定 最新の規定をチェックしよう!**

MBC合同会計事務所の中山吉晴です。去年、自分の土地に娘夫婦が家を建築すると言っていたTさんが、相談にいらっしやいました。

**Tさん**「いやあ、今年は円払ってあります。残金2000万円は完成したら払うことになってたねえ」

**中山**「まったく、4月に雪とは考えられませんね」

**Tさん**「ところで、娘の1500万円を贈与するの、今年です」

**Tさん**「そうです。本人たちがそこに500万足して残金を払うことにしたんです」

**中山**「今年の改正でその贈与は1500万、23年は1000万の非課税です。ただし、もう一人の所得が2000万円を超えると元の500万の非課税しかできません」

**Tさん**「娘はそんなに所得はありませんから、大丈夫です」

**中山**「ほかの条件は、父母・祖父母から20歳以上の子孫への贈与であること。贈与の翌年3月15日までに住宅用家屋と土地の取得をして、居住すること」

**Tさん**「ああ、問題無く該当します」

**中山**「ただし、来年3月15日に贈与税の申告はしなければなりませんよ」

**Tさん**「わかりました。いやあ、ほんとラッキーだったなあ」

Tさん、少々娘さんに甘すぎませんかという言葉は、言わないでおこう。

MBC合同会計事務所  
相模原市中央区相生1-11-7  
TEL 0427585501  
FAX 0427585501  
Eメール mh@pac.daiwa.jp

**株式会社相模ダイワ 協力会についてのご案内**

この度、協力業者の皆さまと株式会社相模ダイワグループの関係強化を図り、共存共栄を目指す施策として、労働災害防止活動や定期的な情報交換会・勉強会・意見交換会などを主な事業として、平成20年10月、「株式会社相模ダイワ協力会」が発足致しました。

協力会の初代会長として、宮田住装株式会社

このスローガンのもと、定期的に「事故防止講習会の開催」等の勉強会や親睦を目的とした「ボーリング大会」「忘年会」等の協力会活動を活発に行っております。

今後とも会全体で切磋琢磨し、事故防止や施工不具合の撲滅に向けて精進してまいります。宜しくお願い致します。

**協力会 会議の様子**

**協力会役員名簿**

会長	宮田住装株式会社	宮田 隆彦
副会長	有限会社ワダサービス	和田 英男
会計	有限会社河内経師店	河内 一泰
会計監査	株式会社共和	畑中 健一
会計監査	Back Door Factory	座間 修

**株式会社相模ダイワ 協力会役員**

**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 04217431519  
FAX 042174310621

**有限会社ワダサービス**  
代表取締役 和田 英男  
相模原市中央区上溝2-168-1  
TEL 042176013628  
FAX 042176013639

**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1-36-3  
TEL 042175617153  
FAX 042175416833

**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 042176915900  
FAX 042176915901  
URL http://www.kyouwa.co.jp

**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 0501151219435  
FAX 0501151219435

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



「相続とは？」

資産相談のセカンドオピニオンの株式会社仲寛の秋原です。今回から相続や事業承継についてお話しをさせていただきます。今回は「相続とは？」についてのお話しです。

「相続は『争族』？ 誰でも発生する問題

「相続」というお話をすると、大方の人は言葉少なになります。何故なら、ご自分の財産・資産の中身や自分の身内に関係することは、外部には漏らしたくないのが人情だからです。

しかし、「相続」は「争族」と言われるくらいです。「うちの家族に限ってもめる訳がない」とか、「今は子供も兄弟も皆仲良く暮らしており、何の心配もない」とおっしゃいますが、それはあくまで親である皆様の希望に過ぎません。相続は必ず誰にでも発生します。

このような現状にも関わらず、相続対策の重要性を理解している人は少ないようです。日本では「相続税」の対策が必要なのは全体の4%程度に過ぎません。しかし、家庭裁判所で調停などの争いになるのは、遺産額が5千万円以下の相続税がかからない方が全体の7割以上を占めています。

財産額が少ないほど問題が発生？

相続には、税の問題ばかりでなく、比較的財産額が少ない方ほどめめていっている実態があります。そういう方ほど相続への関心や対策準備が不足しており、そのため争いが現実として起きていくということがあります。



資産相談のセカンドオピニオン株式会社 仲寛  
神奈川県厚木市柏ヶ谷043  
オクハイツ  
046-296-1755  
http://www.shin-kan.jp

季節の特集



森林浴のススメ 森へ行こう！

森林浴の元は「フィトンチッド」

森に入ると空気が澄んでいて、さわやかな感じがする。爽やかなリラックスした気持ちになります。この効果の源は、植物から発散される芳香物質の「フィトンチッド」の効果だと言われています。

この「フィトンチッド」(fitonid)はロシア語で「樹木から放散されて周囲の微生物などを殺す働きをもつ物質」を意味します。樹木の香気成分であるテルペン類がこれに相当すると考えられており、森林浴の効用の源となっているばかりでなく、古くから生活の知恵として様々な場面で利用されてきました。

例えば、桜餅や柏餅はフィトンチッドの抗菌・防腐効果を利用したものです。また、森林の中では動物が死んでも匂わないのはフィトンチッドの抗菌・消臭効果のおかげと言われています。

新緑の季節。新しい緑に触れようと、森へ出かけ、森林浴で癒しを求めている方もいる。今回は、森の自然が織り成す風景や香り、音色や肌触りなどを実感することによって私たちの心身に元気を取り戻させる「森林浴」をご紹介します。

様々な効果でリラックス

もつと時代を越れば、生鮮品を針葉樹の葉に載せて運ぶことも、葉の中に防腐剤の役割を果たすものがある事を経験から知っていたからなのです。

近年になると研究も進み、森の中に漂う揮発性のフィトンチッドは、私たちの身体に触れると肝臓の活動を高める酵素の活性化、香りによる清涼効果、生理機能の促進、二日酔い・体調不良時の頭痛・吐き気の軽減など、数多くの効果をもたらすという報告もあります。

また、森の中でリラックスできるのは、フィトンチッドが副交感神経を刺激して、精神を安定させたり、解放感を与えたり、ストレスの解消などのやすらぎを与えてくれるからだ、という事もわかってきました。

まだある 森林浴の効果

この他にも森林浴には様々な効果があり、人間の五感を刺激します。森の中にはマイナスイオンが多く、これを多く含む空気は、副交感神経に作用して心身をリラックスさせることで、人に快適な感覚を与えます。

また色鮮やかな新緑の色は、目を休ませ、気持ちを落ち着かせてくれます。これは緑が人間にとって最も明るい見やすい色であることから目に優しくされているのです。

積水ハウスからのお知らせ

積水ハウスの「住まいの夢工場」バスツアーの告知。完全予約制・無料。6月5日(土)午前8:15集合。場所は神奈川県厚木市。地図と案内図も掲載されている。

積水ハウスの太陽光発電つき賃貸住宅の告知。支持率82.5%の太陽光発電つき賃貸住宅。シャーマゾン ECO-style を検索。Green First のロゴも見える。

アサヒ建築プロデュース

リフォームのたっぴん

リフォームに関する最新情報やワンポイントアドバイスを紹介します。今回は、「外壁シーリング工事」についてのお話です。

シーリングとは？

建物の外壁を近くで見ると、壁をいくつかに分割した大きさに、縦と横のつなぎ目があるのが分かりますか？このつなぎ目に詰めてあるものがシーリング材と呼ばれる外壁材です。



状態になるとシーリング材が剥がれ、雨水が浸入してきます。劣化スピードは数年と言われていますので、約2〜3年ごとにチェックしてみましょう。

材料はさまざま

シーリング材には様々な種類があり、現在の建設業界でよく使われているものは4種類(シリコン系、ポリウレタン系、変成シリコン系、ポリサルファイド系)があります。それぞれの特性と長所短所があるので、専門的な知識が必要です。お困りの際にはぜひお問合せを。

重要な役割のシーリング

シーリングは、外壁やガラス、サッシなどの各部分の間に防水性と気密性を持たせるのが役割。また建物の構造上、どうしても発生する隙間を埋める役目

経年劣化に注意！

しかし年々、風雨等に晒されていると傷みが発生し、劣化してきます。劣化するとひび割れが始まり、ひび

外装リフォーム 株式会社アサヒ建築 本社 横浜市青葉区奈良3-21-2 046-296-1757 http://www.asahikenso.co.jp/

ASAHI 株式会社アサヒ建築 外装リフォーム工事なら、信頼のアサヒ建築へ！！ 屋根、外壁、防水のサービスを紹介。お気軽に御見積・報告書提出無料です。TEL 0120(39)7757 http://asahikenso.co.jp