

確かな明日を!



# ダイワ

パートナーズ通信

Vol.8

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

## 相模ダイワグループスタッフ紹介

**誠実な対応を心掛けたお客様をサポートします**

Q. 4月に入社されて、5カ月が経ちました。今の仕事の内容は?

A. お客様へ物件のご案内から契約までが主な業務です。インターネットへの物件情報の掲載も行っていきます。目と頭が疲れますが(笑)、今はネットで物件を検索して来店される方が多いので、正確で細かい情報を載せるよう心掛けています。

Q. お仕事で気を付けていることは?

A. お客様と対面する業務ですので、誠実な対応を心掛けています。前職もサービス業だったのでその経験を生かしていますが、不動産の知識はまだたまたまです。店長と2名の女性スタッフに支えられながら、日々業務を通じて学んでいます。

Q. 趣味は?

A. 以前は草野球や少年野球などのコーチをしていました。今はTV観戦が多いですね。高校野球も好きで、出身高校が相模原球場で試合をする時は応援に行っています。今年も自転車に乗って、妻と帽子をかぶって応援しました(笑)。

Q. 防災訓練を受けたとか。

A. ええ。相模原市の救命講習に参加し、普通救命講習修了証を受け取りました。今もカバンの中には、蘇生用マウスピースや止血の際に使用するビニール袋等を入れています。当社もAEDを設置していますので、いざという時のために役に立てればと思います。

Q. これからどんな仕事をしたいですか?

A. 営業と連携を取ってお部屋づくりの提案をしていきたいと考えています。また、お客様の要望に応えられるように丁寧なサポートを行ってまいります。



清水 悟  
ダイワホーム本店

### ●季節の特集

芸術の秋

## 俳句を愛でる

### ■オーナー様ご紹介

素敵なオーナー様をご紹介します  
岩部 信雄さん 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  
「不動産と相続税」

■オーナー様必見!  
家賃補償保険“大家の味方”10月1日発売

■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  
「障害者手帳が無くても障害者控除をうけるには」

■相模ダイワグループ スタッフ紹介

## ホームページをご覧ください!

相模ダイワから  
巻末の  
お知らせ



株式会社 相模ダイワではホームページを開設し、弊社のご紹介やサービスのご案内を発信しております。  
お問い合わせ先やスタッフ紹介、業務の告知、ダイワパートナーズ通信のバックナンバーなどなど、掲載内容満載で公開中です。  
ぜひ一度アクセスしてご覧ください!

相模ダイワ ホームページアドレス  
<http://sagami-daiwa.com/>

●ご意見大募集中!  
相模ダイワでは、ダイワパートナーズ通信へのご意見、ご感想を大募集中です。  
おもしろかった記事や掲載記事の希望、記事の詳細お問合せまで何でも構いません。ご意見は左記アドレスまたは相模ダイワまでお電話下さい!  
たくさんのご意見お待ちしております。  
お問い合わせ  
dipartners@home.co.jp

## 賃貸経営のオーナー様をサポートいたします!

地域に根差したネットワークで  
お客様のお役に立ちたい



相模ダイワの一括借り上げシステムにお任せ下さい  
●一括借り上げだから、家賃滞納・空室の心配がありません  
●管理・集金などすべての業務は相模ダイワが行います

約7,000件を管理中!  
主な管理住宅地域  
相模原市・町田市・座間市  
厚木市・大和市・海老名市



岩部信雄さん 相模原市在住

オーナー様ご紹介

岩部信雄さんは、相模原市にお住まいのオーナー様。早期退職して家業を継ぐ一方、現在は地域の活動に尽力されています。その今の姿をお聞きしました。

早期退職後は地域活動に参加

早期退職後は、私鉄会社の路線バス運転手をしていました。先代が50歳の時に亡くなり、家業を継ぐために52歳の時に退職したんです。ちょうどリストラが叫ばれていた時代で、その荒波に揉まれました(笑)。在職時は、組合の役員をやったりしていましたね。

趣味はゴルフと写真

趣味はゴルフと写真。アパートのDIYもやりましたね。

何足のわらじかわからなくなるほどですね(笑)。精神的に活動されているのですね。私の年齢では周りの方から「若い」と言われるくらいです。まだまだです。これからしっかりやっています。趣味はゴルフと写真。アパートのDIYもやりましたね。



趣味はゴルフと写真。アパートのDIYもやりましたね。

DIYでアパートの外溝を直したというお話もあるとか? ええ、そうなんです。路線バスの運転手をしていた時、工事現場を見る機会が多かったです。同じコースを走ることが多いですから、工事の推移を見ることができ、「これは自分でもできるのでは」と思いついたことがきっかけです。アパートを建てる時にプロの外溝工事を見て確信に変わり、今では道具を揃えて、作業に当たることがあるんですよ。

新築管理物件のご紹介



相模原市中央区千代田にダイワハウス『セジュールオッツリミテッド』の新築賃貸マンション4棟が完成しました。

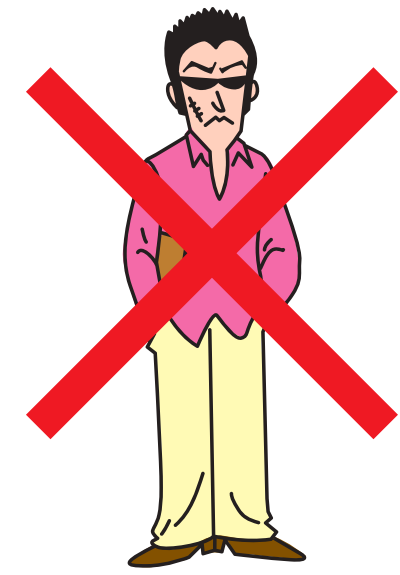
ラークヒルズ A・B・C・D

伊藤弁護士 法律なんでも相談室 保証契約の解除について

きょうからの健康 夏バテに効く“つぼ”

相模原法律事務所 弁護士法人

オーナー様の物件を真心を込めてご紹介しています!



**「不当要求の様々な事例」**

賃貸物件のトラブルでも、少なくない事例が不当要求です。理不尽な理由で金銭などを要求されるといった非常に迷惑な行為ですが、昔から各地で被害が出ています。

最もポピュラーな具体例としては、暴力団組織の一員を名乗る人物による、いわゆる「みかじめ料」の要求です。賃貸物件に限らず、様々な業種、店舗などでも被害の声が上がっています。また、同じように暴力団組織を名乗り、滞納家賃の支払いを免れようとする手口も横行しているようです。こちらは賃借人が相手なので、しっかりと対応をしなければなりません。

不当要求に対しては毅然とした態度で、キツパリと断り、警察に通報することで解決しましょう。

### 相模ダイワからのお知らせ

**不当要求トラブルにお気を付けください**

不当要求というトラブルをご存知ですか？ いわゆる理不尽な理由によって、金銭を要求されるトラブルです。時には脅迫や暴力事件に発展するこのトラブルについて紹介します。

**相模ダイワ通信**

高齢社会に向けた不動産賃貸業界の動向

現在、高齢者のいる世帯が全体の3割を超え、2015年には、さらに約4割に達し、その約半数が高齢単身・高齢夫婦世帯になるといわれています。

不動産賃貸業界ではこれらの高齢社会に向けて、住宅のバリアフリー化や高齢者専用住宅の創設など様々な対応を講じています。しかし、高齢者受け入れの賃貸住宅環境はまだ不十分で、高齢者の入居を拒否したりするケースも少なくありません。

この中でも一人暮らしの高齢者に対する緊急時の対応や病気になる際の支援対策が問題とされ、その整備が求められてきました。

そこで当社では、株式会社アソシアと連携し、高齢者を安心して迎える環境を整備する保険を10月より導入致します。詳しくは本紙4面まで

**「トラブル発生！ 対応はキツパリと」**

実際に不当要求トラブルが発生してしまったら、まずは落ち着いて相手を知ることが先決です。相手の正体を知ることによって、具体的な対策を立てることができます。

どのような人間か判明したら、次は相手の立場を把握しましょう。相手が自身の確認を拒んだら、対応は断りましょう。また、会話内容を録音するなどして、証拠の保全にも努めましょう。交渉の際は相手の人数以上の人員で対応することも重要です。

不当要求に対しては毅然とした態度で、キツパリと断り、警察に通報することで解決しましょう。

図① 製品番号と畳数の関係

製品番号	最適な広さ
22	6畳
25	8畳
28	10畳
32	11畳
36	12畳
40	14畳
50	16畳

**エアコンの効きが悪い！ エアコンの効きが悪い！ エアコンの効きが悪い！**

「エアコンの効きが悪い」という時、まずエアコンをチェックしてみよう。エアコン本体には製品番号が記載されており、必ずローマ字と数字が書いてあります。その数字がトラブル防止のカギになります。

その数字はエアコンの性能を表しており、部屋の広さが数字とマッチしていないと、33℃以上の猛暑時にはフル回転しても部屋が冷えないなど、エアコンの効きに影響を及ぼします。

例えば、22は主に六畳



図② 応急運転ボタンの位置

ついていないメーカーもあるので注意。

**リモコンが利かない！ その時の応急措置**

トラブルが多い事例で、リモコンでエアコンが機能しない問題があります。

この場合、電池の確認などで回復することもありますが、それ以外では、エアコンの全面扉を開けて右にある応急運転ボタンを押して下さい（左図②参照）。

エアコン本体が正常であれば、自動25℃運転モードに切り替わりエアコンが始動します。終了する場合は同じボタンを押せばOK。その間に、当社への修理依頼をお忘れなく。

**様々なトラブルには 早急なお問合せを**

代表的なトラブルとその対処方法を2つご紹介しましたが、エアコンのトラブルは数多く、対処方法も様々です。

未然にトラブルを防ぐためには通常メンテナンスも必要ですが、突然起こるものです。そんな時は早急に、相模ダイワまでご連絡下さい。

●お問い合わせ先  
相模ダイワ  
042175218301

**ダイワ掲示板 管理物件のS**

**エアコンの効きが悪い！ エアコンの効きが悪い！ エアコンの効きが悪い！**

夏の猛暑でエアコンが大活躍しましたが、その一方でトラブルの報告も多くなりました。今回は家庭でできる「エアコントラブルへの対処方法」をご紹介します。

用で、25は8畳用というように仕様が決まっています（左図①参照）。また台所続きのリビングには、3〜4畳分程度の機種が最適で、日本建築で南または西向きの部屋には、2〜3畳分程度がおススメです。

部屋の広さや環境により最適なエアコンがあることを認識しているだけでトラブルの対処になります。

**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 〒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 Fax 042-758-8123 市営住宅専用回線 Tel 042-730-2772

●東京本社 〒1161-0033 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

**中山** 「今日はお母さんの姿を見ないようですが、お元気でですか？」

**Kさん** 「いやあ、母も90歳になつてから、めつきり足腰が弱つてしまつて、家じゃ無理だから昼間はデイサービスに行つてるんだよ」

**中山** 「ああ、そうでしたか。じゃあ、介護認定を受けて？」

**Kさん** 「そう、要介護3なんだ」

**中山** 「ああ、それは大変だ。ただ、申請すれば所得税の障害者控除がうけられますね」

**Kさん** 「え？母はまだ障害者手帳は持ってませんが、それでも控除できるんですか？」

**中山** 「65歳以上で、知的障害者か身体障害者に準ずる者として市の認定を受けた人は障害者手帳が無くても、控除が受けられるんですよ。要介護3ならば、ましがなく、認定されるはずですよ。それも特別障害者控除が大きいと思います」

**Kさん** 「いくら位控除できるんですか？」

**中山** 「特別障害者が所得税の場合40万円（住民税30万円）、一般の障害者が27万円（住民税26万円）を所得から差し引けます。さらに同居特別障害者になれば、扶養控除が35万円いまでよりも、多く控除できますよ」

**Kさん** 「いやあ、それは助かります。ぜひ、それでやってください」

いざという時のための  
**そこが知りたい税務処理**

**障害者手帳が無くても 障害者控除をうけるには**

MBC 合同会計事務所の中山吉晴です。  
今日は不動産の会社を経営するKさん宅を訪れ、事務的な話が終わった後のよもやま話をお届けします。

**MBC 合同会計事務所**  
相模原市中央区相生1-11-7  
TEL 042275855601  
FAX 04227585561  
Eメール mh@pbcd.net.jp

(参考) 相模原市の問い合わせ窓口の一例

中央障害福祉相談課 ☎042-769-9266  
南障害福祉相談課 ☎042-701-7722  
緑障害福祉相談課 ☎042-775-8810

**最近、家族が介護認定を受けているケースはたくさんあるが、この申請については、ほとんどの方が知らない。もっと行政のアピールが必要だと痛感した。**

**中山** 「わかりました。ただ、事前に市の障害福祉相談課に申請書をだして審査を受けたいとなります。これは、本人かその家族が行く必要があります。ただ、申請書は名前・住所・介護保険番号を書く程度の簡単なものですか、安心して下さい」

**Kさん** 「申請書はどこでもらえますか？」

**中山** 「市のホームページで「障害者控除」と検索すれば、「65歳以上の人の障害者控除対象者認定書について」と出ますので、そこで申請書が印刷できます。連絡先や詳しい説明もそこに書いてありますよ」

**株式会社相模ダイワ協力会**

**実務者研修会 ポーリング大会**

を実施しました！

**大盛況の親睦ポーリング大会**

6月16日、協会の業者の皆さまを集めて、親睦を目的にポーリング大会を実施しました。

当日は、相模原パークレインズにポーリング自慢の約50名の協力業者が集まり、腕前を競いました。各レーンでは歓声が沸き、ポーリングを通じて親睦を深めることができた。

親睦大会後の結果発表が行われ、その結果に一喜一憂する姿が見られました。今後、親睦会では親睦と絆を深め、一致団結して品質の向上と共存共栄を目指してまいります。

**積極的意見が飛び交う実務者研修会**

相模ダイワでは協力会加入業者に向けて、クレーム防止や品質向上などを目指して、定期的に研修会を実施しています。

5月18日の実務者研修会では、「入居者からのクレームゼロを目指す勉強会」と題し、講師をお呼びして「LPガス事故の現状と対策・凍結防止対策」と「リメイク工事施工後に発生したクレームの事例と解決方法」を学びました。

2つの講義後の質疑応答では、業者の皆様から積極的な質問と意見が飛び交い、充実した研修会となりました。

**株式会社相模ダイワ 協力会役員**

**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 0421766915900  
FAX 0421766915900  
URL http://www.kyowa.co.jp/

**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1-36-13  
TEL 0421756617153  
FAX 0421754168338

**有限会社 ワダサービズ**  
代表取締役 和田 英男  
相模原市中央区上瀬2-168-11  
TEL 042176013628  
FAX 0421760136339

**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 042174315190  
FAX 0421743106221

**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 05011512194335  
FAX 05011512194335

# 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



## 「不動産と相続税」

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。相続や事業承継についてお話しさせていただきます。今回は、「不動産と相続税」についてのお話です。

### 相続税における基本的な力ギとは？

相続税は、相続や遺贈等（生前3年以内の贈与を含む）により取得した財産から債務を控除した金額が、基礎控除額を超える場合に課税されます。つまり、基礎控除額以内であれば、納付は勿論申告も不要です。では、相続税を不幸にも払わなければならない場合は、基本的な力ギをポイントを置いて対策を考えるべきでしょうか？それは「不動産」です。不動産を考慮する時、相続税を考慮する時、

下記の表の通り、相続財産の半分は不動産です。つまり、相続税を考

平成19年分相続財産の構成	
土地等	55,847億円(47.8%)
現金・預貯金	23,971億円(20.5%)
有価証券	18,486億円(15.8%)
その他の財産	11,702億円(10.0%)
家屋・構築物	6,184億円(5.3%)
事業用財産	588億円(0.5%)
家庭用財産	169億円(0.1%)

資産相談のセカンドオピニオン  
株式会社 仲寛  
神奈川県老名市柏ヶ谷 1043 オークハイツ 1F  
☎046-292-7550  
http://www.shin-kan.jp

## 家財保険のアソシアからお知らせ

### 10月1日発売 家賃補償保険 “大家の味方”

#### 災害・死亡事故による家賃損害を補てん

全世帯の34.9%を占める高齢者世帯。わが国では本格的な高齢化社会を迎え、現在共同住宅に住む高齢者世帯が144万5千世帯となり、全世帯の34.9%を占めています。また、11年連続で自殺者が3万人を超え、増加してきており、今後増加すると見られております。一人暮らしの方の死亡は56%が65歳以上。平成21年に東京都福祉保健局東京都監察医務院がまとめた統計によると、23区内で発生した死亡が明らかでない急性死等を対象とする検案件数12,989件のうち、56%が65歳以上の方で、また死亡原因のうち56%が病死で、次ぐ14%が自殺となっており、高齢者による単身入居及び自費というところの問題は、賃貸経営に大きな影響を与えます。居室内での死亡事故を補償。そこでこのような問題を解決するために、(株)アソシアは今年10月1日より「大家の味方」を発売いたします。この大家の味方は、貸している物件の居室内での死亡事故（病死、自殺、殺人、その他不慮の事故や火災、落雷、破裂、爆発、風災、水漏れ事故等）が発生し、その後の賃貸借契約の締結が不可能となった場合、事故日から原状回復されるまでの間の家賃相当分の費用を最大で1ヶ月間、お支払する商品です。少額短期保険業界初の商品です。この保険により、「入居率の低減」や「単身高齢者の居室内での死亡事故」という2つの悩みを解消し、オーナー様より安定した賃貸住宅経営を行っていただくことが可能となります。本保険に関する詳しい内容に関しては、(株)相模ダイワの担当営業スタッフまたは(株)アソシア TEL 03-3265-19290 までお気軽にお問い合わせ下さい。

アソシア新保険商品の “大家の味方”が解決いたします！

- 高齢な入居者の悩み**
  - ・部屋を借りたのになかなか借りられない。
  - ・どこに相談していいのかわからない。
- マンションオーナー様の悩み**
  - ・入居率が下がってきているので、どうしよう？
  - ・部屋を買ったけれど、入居者の健康具合が悪くなってたりしたら不安なので、なかなか貸せません。

## 季節の特集

### 芸術の秋 俳句を愛でる

夏の暑さが和らぎ、秋の聲が聞こえ始めました。今回は、芸術の秋をテーマに、3人の有名俳人の俳句を通して、日本の秋を探っていきます。

**松尾芭蕉**  
「秋深き 隣は何をする人ぞ」  
この句は、松尾芭蕉の最後の一句。「秋深まるこの夜はなんと、寂しく儚いことか。隣人は何をしているのだらう」という心情が読み取れます。衰弱しつつある自身が秋深まる夜と同調したように感じ、自身の死期も寂しく儚く溶けて行くのだらうかと、この時の心境を詠んだとされています。

**正岡子規**  
「風呂敷をほどけば 柿のころけけり」  
正岡子規は、現実密着型の生活詠を主張した俳人として知られています。この句は、知人からの土産の品に期待感を膨らませていたところ、出てきたのは大好物の柿だった。その喜びを真っ直ぐに表したものです。

**与謝蕪村**  
「甲賀衆のしびの 賭や 夜半の秋」  
江戸幕府に下級役人として仕えていた甲賀の忍者達が、秋の夜長に退屈して街くらの賭けをしていく様子を表現した句ですが、そんなことが本当にあったのでしょうか？ 与謝蕪村は茶目っ気のある俳人として知られていて、たびたびフィクションを用いた句を詠んでいます。この句も、秋の夜の静けさから着想を得た蕪村の想像から生まれたのではないのでしょうか。蕪村の豊かな想像力とユーモア性の高さに驚かされる一句です。

その自由な作風は現代でも色あせていません。

## 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ご紹介します。

#### 今回は、「屋上防水」についてのお話です。

**屋上防水とは？**  
屋上防水は日光や風雨、雪など過酷な環境に晒され、経年劣化の激しい箇所です。その寿命は建物自体に比較しても短く、長い暮らしの中で何度かの改修が必要です。放っておくと、ひび割れや雨漏りなど、深刻な事態が発生してしまいます。

近年、危険視されているゲリラ豪雨などから安全で快適な暮らしを守るため、屋上防水シートはしっかりとしたものを選びましょう。

**雨漏りは建物の天敵！**  
屋上防水が劣化してしまつと、建物が水が浸透していきまわります。水の浸食によってコンクリートは著しく劣化し、建物を短命化させてしまう原因となります。そして、雨漏りが発生した頃には既に手遅れになってしまつと、建物に水が浸透していきまわります。水の浸食によってコンクリートは著しく劣化し、建物を短命化させてしまう原因となります。そして、雨漏りが発生した頃には既に手遅れになってしまつと、建物に水が浸透していきまわります。

**材料にもこだわり、施工も簡単に！**  
防水シートといつても、ただ雨を防げばいいというものではありません。防水性に特化したものでも、熱や衝撃によるひび割れで防水膜そのものが剥離してしまうなど、本来の機能を果たすことができません。また、経年劣化により毒性のある物質を排出してしまうものなどは、身体への影響も懸念されます。

このような事態を引き起こさないために、「弾性

## 外装リフォーム工事なら、信頼のアサヒ建築へ！！

屋根 環境型屋根塗装工事 一般塗装工事 遮熱塗料工事

外壁 環境型塗装工事 一般塗装工事 光触媒塗装工事 タイル外壁塗装工事

防水 ドイツカスター社製防水工事 25年保証工事・超耐候シート防水工事 ウレタン防水通気緩衝工法 ウレタン防水密着工法 超速硬化ウレタンスプレー工法 塩ビ系シート防水工法・FRP防水工事 止水工事・シーリング工事

お気軽にお問合せ下さい。

調査・御見積・報告書提出無料です。お気軽にお問合せ下さい。

TEL 0120(39)7757 http://asahikenso.co.jp

ASAHI 株式会社アサヒ建築 〒227-0038 横浜市青葉区奈良3-21-2

本社第2営業部：町田市成瀬3-1-5  
東京営業本部：品川区南大井3-18-7  
西東京支店：練馬区田柄3-6-18  
仙台支店：仙台市若林区六丁の目北町4-6  
株式会社アサヒ総合防水（グループ会社）：町田市成瀬3-1-5

## 家財総合保険

### アソシアは不動産業に特化した少額短期保険会社です

ASSOCIA INSURANCE

〒102-0073 東京都千代田区九段北3丁目2番2号 ユニコビル7F  
TEL.03-3265-9290 FAX.03-3265-9291  
http://www.associa-insurance.com info@associa-insurance.com

関東財務局長(少額短期保険)第11号 株式会社アソシア