



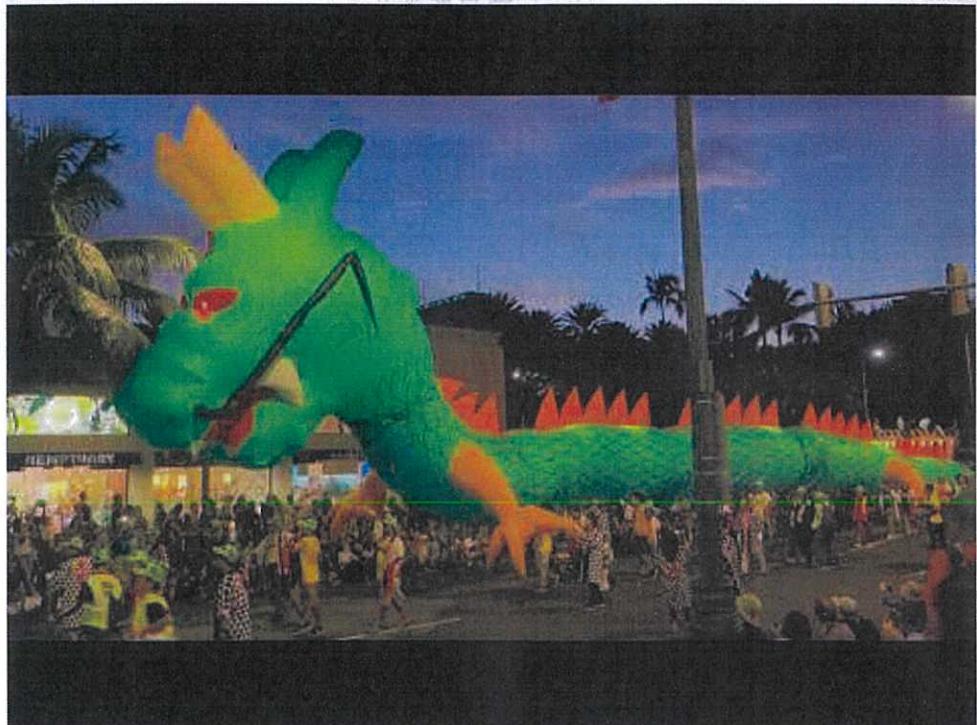
大ちゃんの

レイシボー ニュース

埼玉県知事免許(12)第8048号
株式会社 大和不動産

第266号

発行 2024年2月15日



昇天竜の紹介

『さいたま龍神まつり会』

弊社オーナー様寄稿 詳細は13ページをご覧ください

今月の主な内容

お世話になります	武藏浦和店統括部長 谷澤愛之	1
賃貸管理オーナー通信 Vol.84		2
工事施工課スタッフ通信		3
賃貸管理スタッフ通信		4
青木弁護士の徒然事件簿		5~6
オーナーズニュース		7
船井総研 賃貸住宅市場最新コラム		8
相続Q&A「改正された贈与税の制度、 どのように利用しますか?」		9
送金のご案内(月報)・インボイスの WEBサービスご利用のお願い		10
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.57		11
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第57回		12
昇天竜の紹介		13
DAQC通信 Vol.3		14
そのまんまFAX・お手紙		15
資産コンサルティングニュース		16
スポーツ観戦チケットプレゼントのご案内		裏面

株式会社 **大和不動産**[®]

さいたま市浦和区高砂1丁目2番1号
TEL 048-833-7868

◆定休日のお知らせ◆

誠に勝手ながら、下記日程は定休とさせて頂きます。

3月の定休日

6日 13日 20日 27日(毎週水曜日)

なお25日(月)は社内研修の為、お休みとさせて頂きます。

緊急でお困りごがある場合は、お手数ですが、

050-3142-1306(コールセンター)までご連絡下さいませ。

お世話になります

時事歳々



武藏浦和店統括部長
谷澤愛之

お世話になっております。

立春とは名ばかりの厳しい寒さが続きますが、皆様方におかれましては益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。また、平素は格別のご高配を賜り、心より感謝いたしております。武藏浦和店の谷澤です。弊社も昨年10月より47期を迎えることができ、日々の業務やキャッシュフロー（CF）改善提案等を通じてたくさんのオーナー様とお話しする機会をいただき、多くのご相談やご要望、ご意見いただく場面がございました。ありがとうございます。

さて、今期からはCF改善提案を管理担当が主導で進めていく中、コンサル担当はROA分析提案を行ってまいります。ROA（アルオーエー）とはReturn On Assets（リターン オン アセット）の略で一般的に企業の総合的な収益性を示す財務指標の1つとして用いられ、「総資産に対してどれだけの利益が出たのか」を表す指標になります。

「総資産利益率」、「総資本利益率」と呼ばれることがあります。

- ・ ROAの一般的な計算方法は

$$【当期純利益】 \div 【総資産】 \times 100 = ROA (\%)$$
 で出し、オーナー様の資産の収益性を図ることができます。

判断基準として、一般的には5%以上が優良とされております。また、長期的な資本収益率は4~5%と言われており、このことから5%程度が1つの目安となります。一方で、不動産の資産評価には1物4価（実勢価格、公示地価と基準地価、固定資産税評価額、相続評価額）がありどれを採用するかでROAの計算上での「総資産額」が変わってまいりますので下記のような3つの目安で判断する必要があります。

- ・ 投資、事業の成果や効果をはかる場合は「実勢価格」
 - ・ 相続対策の効果をはかる場合は「相続評価額」
 - ・ 総合的な節税効果や資産形成効果をはかる場合は「実勢価格」と「相続税評価額」の比較
- 今期は、コンサル担当が数名のオーナー様に対し、ご提案させていただく予定です。訪問時、資産に関して細かくお伺いする場面もあるかと思いますが、ご協力いただければ幸いです。

チーム制4年目になる今期。さらに活性化させ、より多くのオーナー様のお考えや資産に関する想いに触れ、ご満足いただけるサービスが提供できるよう努力して参る所存でございます。これからも変わらぬご支援ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

年度末を控え、申告等何かと慌ただしくなる時期ではございますが、どうぞご自愛ください。

外壁タイルに潜む危険



株式会社大和不動産
大規模修繕課 山田信市

いつもお世話になっております。大規模修繕課、山田信市と申します。私の自宅付近には茶畠が多く、この寒さで多くの霜柱が立っており、子供たちがそれを楽しみながら壊している声が聞こえてきます。さて、この時期に気になるのは「凍結」です。特に外壁タイルは表面上、はがれかけているのが見つけづらく、浮いているとそこに雨水等流れ込み、凍結してしまうと一気にタイルがはがれ落ちてしまう危険があります。

そうなる前にも事前の調査・修繕が必要です。

タイルの補修事例



「打診棒」と言われる棒でタイル表面を叩きますと、乾いた音がする場合があります。その箇所はタイルの裏側に空洞がある事となり、タイルが浮いている状態になります。



浮いている箇所のタイルを、機械を使ってはがしていきます。今回は高所で広範囲にわたってタイルが浮いている箇所がございました。



下地処理後、タイルを貼り付け完了です。



浮いている劣化度が低い場合は、「エポキシ剤」と呼ばれる製品を注入する方法もございます。

大和不動産 工事施工課スタッフ通信

2024年2月号



工事施工課
野田知宏

当社では、修繕対応スタッフが管理物件の修繕をおこない、快適な住まい環境に貢献しております。

当社スタッフができる作業は限られてますが、日々、成長のために努力しております。

ここでは日頃の修繕作業の様子をお伝えしていきます。

「ポーチライト交換のご依頼」

長年、入居者様を見守っていたポーチライト。雨風により経年劣化してしまった為、交換のご依頼を頂きました。

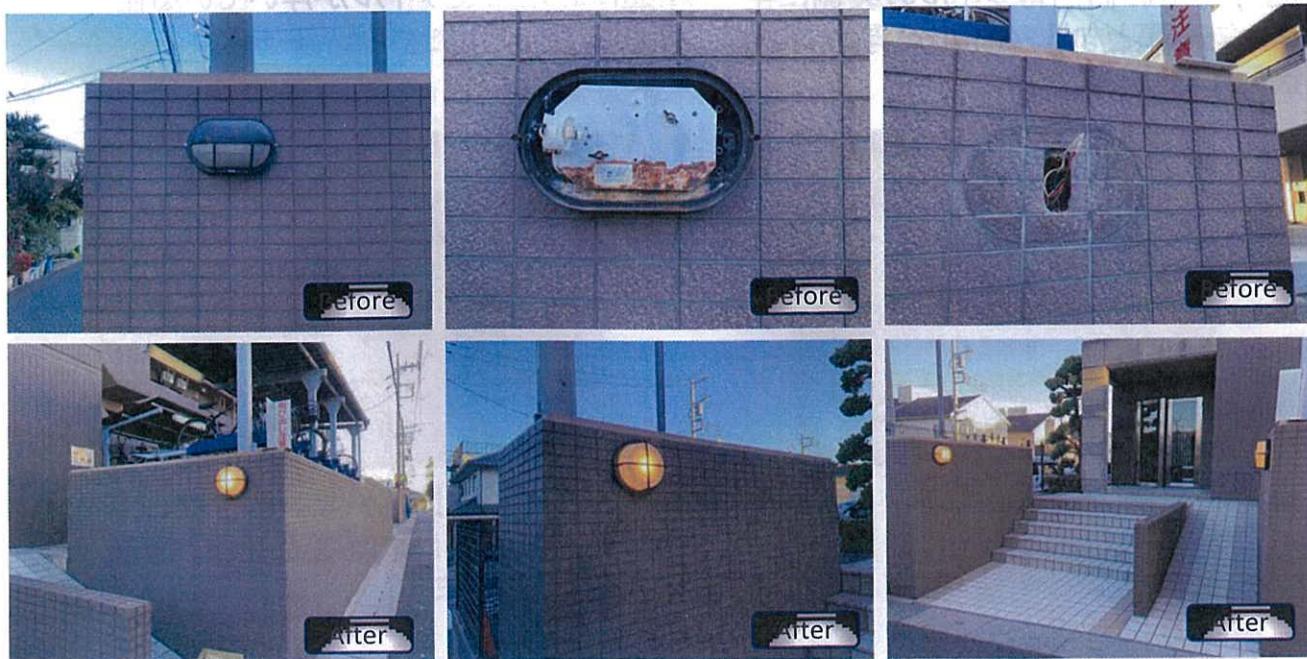
既設品のイメージになるべく近いものを数機種ご提案させて頂き、オーナー様よりLED灯をご選定頂きました。

LED化する事で、光熱費削減に加え、CO2削減による環境保護や虫が寄りにくいなど、副次的なメリットもございます。

オーナー様、いつもご依頼ありがとうございます。

ライトと一口にいっても、種類や特徴、配置や光の当て方はさまざまですのでオーナー様のご希望に併せてご提案させて頂きます。

是非、お気軽にご相談ください。



株式会社大和不動産

(株)大和不動産 賃貸管理 スタッフ通信



武藏浦和店 管理担当
地引 凌平

大和不動産 賃貸管理スタッフから
管理業務の情報をお届けします。

いつも皆様には大変お世話になっております。武藏浦和店管理担当の地引で御座います。今回は、オートロックについて記載させて頂きます。

オートロック・インターホンの交換時期について

集合住宅用インターホンの更新期間は15年であり、機種やメンテナンス状況も考えると10年～15年の間に交換を考えるのがベストといわれております。

オートロックは電気製品のため、経年劣化による故障のリスクはあります。特に暗証番号式のようなオートロックだと、物理的な故障も多くボタンがうまく反応しないといった不満を入居者が抱えているケースは数多くあるでしょう。

リニューアル工事をする事で

毎年全国賃貸住宅新聞に掲載されている、入居者様へ人気の設備ランキングには、常に上位をキープしている、人気設備の一角落トロックですが、時代とともに性能や機能は向上しております。

カメラ付きから始まり、白黒→カラー→録画機能等

最近は、防犯意識の高い入居者様が多くなっており、不審者やセールス勧誘対策のためにカメラ付きのオートロックかどうかが決めての一つに挙げられています。そのためオートロックをリニューアルすることで物件の付加価値が向上する側面もあり、既存の入居者様への満足度向上や、新規応募の獲得にも貢献できるかと思われます。

金額は、全室の更新となってしまう為、決して安いものでは御座いませんが、競合が多くある今の時代に差別化を図っていくのはいかがでしょうか？



弁護士 青木 幹治 の 徒然事件簿

＜贈与税＞(相続税法21条以下)に関する＜令和5年税制改正＞について

前回は「令和5年の税制改正と生前贈与による節税対策の概略・概要」について話しましたが、今回はより具体的に見てみましょう。

第2 <暦年贈与>における「税制改正法」による加算対象期間の延長等について

1 「暦年贈与」の「贈与税」は、1年間に贈与による取得財産の価額の合計額から基礎控除額110万円を控除した残額に、「一般税率」又は「特例税率」の累進税率を適用して算出します。

- (1) 「暦年贈与」は、受贈者ごとに、1年間の贈与の総額が110万円の「基礎控除」(非課税枠)内では贈与税はかかりず、超過した部分に對してのみ課税されます。
- (2) 贈与された財産は、原則、将来の相続発生時に相続財産に含まれないので相続税の節税となり、特例贈与財産(直系尊属から直系卑属に贈与された場合)に該当すると、贈与税の負担(特例税率)が少なくて済みます。
- (3) しかし、相続直前の贈与税や相続税の負担逃れを防止するため、相続開始前3年以内の贈与財産は、贈与がなかったものとして相続財産に含める「持ち戻し」がなれるので、この加算される生前贈与分については、基礎控除が失われ相続税の節税効果はなくなり、ただ既に支払った贈与税分は相続時に控除されるだけになります。
- 2 しかし、令和5年の改正法で、相続又は遺贈による財産の取得者が、その被相続人から相続開始前7年以内に暦年贈与による取得財産がある場合は、その取得財産の贈与時の価額を相続財産に加算することになりました。但し、延長された4年間の贈与による取得財産の価額については、総額100万円まで加算されません。
- 3 改正法適用(令和6年1月1日以降)の前後での贈与による取得財産に係る相続税への<加算対象期間>は、次の通りとなります。

- (1) <贈与の時期>が<～令和5年12月31日まで>(改正前)の場合は、<加算対象期間>は、相続開始前3年間です。
- (2) <贈与の時期>が<令和6年1月1日以降>(改正後)の場合は、
(ア) <贈与者の相続開始日が令和6年1月1日～同8年12月31日の場合>の<加算対象期間>は、相続開始前3年間となり、
(イ) <贈与者の相続開始日が令和9年1月1日～同12年12月31日の場合>の<加算対象期間>は、同6年1月1日～相続開始日まで<3年+経過年数>となり、
(ウ) <贈与者の相続開始日が令和13年1月1日以降の場合>の<加算対象期間>は、相続開始前7年間となります。

第3 <税制改正による「相続時精算課税」>について

- 1 「相続時精算課税」は、原則として、①「贈与者」が贈与の年の1月1日において60歳以上であり、②「受贈者」が同日において18歳以上で、かつ、贈与時において贈与者の直系卑属である推定相続人又は孫である場合に選択することができます。
- (1) 但し、一旦選択すると同じ贈与者について暦年課税に戻れなくなり、また同制度で住宅を取得し自己所有となると、小規模住宅等の特例を利用できなくなります。
- (2) そして、贈与者の相続時には特別控除2,500万円を適用分も含めた贈与財産が相続財産に持戻され、「相続時精算課税」(相続税額の計算)されることになります。
- 2 改正法による相続時精算課税に係る基礎控除の創設
(1) 相続時精算課税を選択した受贈者(「相続時精算課税適用者」と言う)が、令和6年1月1



弁護士
青木 幹治

日以降に、相続時精算課税の選択に係る贈与者（「特定贈与者」と言う）から贈与取得した財産に係るその年分の贈与税については、贈与税の課税価格から基礎控除額110万円が控除されることになります。

(ア) 同一年中に、<2人以上の特定贈与者から贈与財産を取得した場合の基礎控除額110万円>は、特定贈与者ごとの贈与税の課税価格でん分されます。

(イ) 例えば、令和6年中に特定贈与者から取得した贈与財産の価額の合計額が基礎控除額（110万円）以下の場合は、同年分の贈与税の申告の必要はありません。

a) 従来は、金額の多寡にかかわらず贈与税の申告が必要でした。

b) 相続時精算課税を選択した場合は、その特定贈与者からの贈与については曆年課税の基礎控除の適用はできません。

(ウ) 累積2500万円までの特別控除額に変更はなく、特別控除額を超える贈与を行った場合には、一律20%の税率により贈与税が課されます。

(2) 特定贈与者から令和6年1月1日以降に取得した贈与財産の価額のうち、特定贈与者の相続税に加算される課税価格は、基礎控除額を控除した後の残額となります。

(3) 特定贈与者の総資産が相続税の基礎控除内に納まる場合は、例えば、その子に大きなお金が必要となる時に後顧の憂いなく「相続時精算課税制度」を利用できます。

3 改正法は、相続時精算課税適用者が、土地又は建物について、贈与の日から特定贈与者の死亡で相続税申告書の提出期限までの間に、「令和6年1月1日以降の災害」で「一定の被害」を受けた場合は、その相続税の課税価格へ加算する価額は、その贈与時の価額から、被災価額を控除した残額とすることができます。

4 「相続時精算課税」を選択する場合は、原則として、贈与税の申告書の提出期間内に「相続時精算課税選択届出書」を受贈者の納税地の所轄税務署長に提出します。

(1) 贈与税の申告書を提出する必要がある場合は、申告書に添付して提出します。

(2) その必要がない場合は、同届出書だけの提出となります。

5 以上を纏めると、次のようにになります。

(1) <贈与税額>は、受贈者が、特定贈与者ごとに1年間に取得した贈与財産の価額の合計額から、基礎控除額（110万円）を控除し、特別控除（最高2,500万円）の適用がある場合はその金額も控除した残額に20%の税率を乗じて算出します。

(2) <相続税>については、相続時精算課税適用者は、特定贈与者から取得した贈与財産の贈与時の価額（災害で一定の被害を受けた場合で土地又は建物を贈与日から災害発生日まで継続所有の場合は、再計算後の価額）から、基礎控除額を控除した残額を、その特定贈与者の相続財産に加算します。

6 次回は、「贈与税の計算」について説明します。

以上

青木幹治法律事務所：さいたま市浦和区高砂1-2-1エイベックスタワー浦和 オフィス西館307
ご連絡・ご相談はこちら・・・☎ 048-764-8100

★青木幹治氏 プロフィール★ 宮城県白石市の蔵王連峰の麓にて出生。埼玉県蓮田市在住。東京地検を中心に、北は北海道の釧路地検から、南は沖縄の那覇地検に勤務。東京地検特捜部検事、内閣情報調査室調査官、福井地検検事正などを経て、最高検察庁検事を最後に退官。検察官時代は、脱税事件を中心に捜査烟一筋。平成18年よりさいたま地方法務局所属公証人に任命。相談者の想いを汲みとり、言葉には表れない想いや願いを公正証書に結実させてきた。平成28年5月弁護士登録。座右の銘は「為せば成る」。

オーナーズニュース

「地震保険」について考える



近年、大きな地震が全国各地で頻発し、甚大な被害をもたらしています。地震への備えとして



大きいに活用できる地震保険ですが、まだまだ十分に理解が進んでおらず、加入率も高くないのが現状です。

今回のオーナーズニュースでは地震保険の特徴や注意点、保険金額や認定基準についてご紹介いたします。

地震保険とは



地震・噴火 またはこれらによる津波を原因とする、住居用の建物と家財の損害（火災、損壊、埋没、流失）を補償する保険です。

地震保険の特徴と注意点

■火災保険に付帯しないと加入することができない



地震保険は単独で加入することができず、火災保険に付帯する形でなければ契約することができません。また、火災保険のみの加入の場合、地震が原因による火災は、補償適用外となりますので注意しましょう。

■保険料や補償内容はどの保険会社も一律



どの保険会社で申し込んでも保険料や補償内容は一律となっており、検討の際に保険会社で迷う必要はありません。

■保険の対象となる建物・家財



原則として住居用の建物が地震保険の補償対象になります。事業用物件は保険対象外となりますので注意しましょう。また、住宅の中にある家財の損害に備えるには、建物とは別に家財を対象に地震保険に契約する必要があります。居住用の建物の中にある家具や家電、食器、日用品などが対象になります。

■地震保険の支払限度額は最大5,000万円



地震保険は付帯される火災保険の支払限度額(保険金額)の30%～50%の範囲内で設定することができます。ただし上限は建物が5,000万円、家財が1,000万円となります。また、損害の状況により支払限度額が異なりますので、詳しくは下記をご参照ください。

■節税対策になる



オーナー本人または、生計を共にする配偶者もしくは親族が居住している、賃貸併用住宅の場合のみ、保険料控除を受けることができます。所得から一定の額が控除できるため、所得税や住民税の節税につながります。居住をしておらず、投資用に賃貸経営をしている方は保険料控除を受けることができません。

地震保険における保険金額と認定基準

損害の程度	保険金額	認定基準	
		建物	家財
 全損	地震保険金額の 100%	軸組・基礎・屋根・外壁等の損害額が時価額の 50%以上	家財の損害額が時価額の 80%以上
		焼失・流失した床が延床面積の 70%以上	
 大半損	地震保険金額の 60%	軸組・基礎・屋根・外壁等の損害額が時価額の 40%以上50%未満	家財の損害額が時価額の 60%以上80%未満
		焼失・流失した床が延床面積の 50%以上70%未満	
 小半損	地震保険金額の 30%	軸組・基礎・屋根・外壁等の損害額が時価額の 20%以上40%未満	家財の損害額が時価額の 30%以上60%未満
		焼失・流失した床が延床面積の 20%以上50%未満	
 一部損	地震保険金額の 5%	軸組・基礎・屋根・外壁等の損害額が時価額の 3%以上20%未満	家財の損害額が時価額の 10%以上30%未満
		全損・大半損・小半損に至らず建物が 床上浸水	

Point

地震はいつ発生するかわかりません。もし被害に遭うと、生活再建には多大な負担がかかる恐れがあります。火災保険とあわせて地震保険に加入しておくことで、万が一に備えることができます。地震保険の加入を検討してみてはいかがでしょうか。



(株)船井総合研究所
チーフ経営コンサルタント
三上 圭治郎

まだ間に合う！繁忙期前に見直す 物件のマイナスポイント

いよいよ2024年も繁忙期が始まります。繁忙期になると急激にお部屋探しの需要が増えますが、入居希望者目線で考えると、ライバルも増える時期であるため、じっくり物件を選んでいる時間的余裕がなくなると言われており、少しでもマイナスポイントの少ない物件から優先的に申込が入っていく傾向となります。そのため、物件の良いところを伸ばすのも良い方法であるが、ネガティブなマイナスポイントを消しておくことが、とても効果的になってきます。

まず、オーナー様ご自身は、所有している物件の現場に足を運んでいますでしょうか。管理会社や仲介会社に任せっきりにならないでください。空室がある場合には、ご自身でも問題点を探しに現地に足を運ぶことも大事です。その際には、管理会社の担当者に同行してもらうと、よりマイナスポイントを見つけやすいでしょう。安定的に物件から収益を得るために、現場の感覚が重要であり、募集条件や写真などの机上のリーシング活動を除くと、問題点は現場に答えがあることが多いです。

入居希望者は、物件をネット上で選定の上、仲介担当に紹介をされて現地に行くことになります。現地に到着し、仲介担当者にドアを開けてもらい車を降りたその瞬間、物件の第一印象が決まります。物件も人と同じで、やはり見た目の第一印象は重要です。第一印象が悪いと、室内を見せてても感度は低いままとなってしまう可能性が高いです。建物の共用部で特に注意するべきポイントを見ていきましょう。

1) 共用部の清掃状況

共用部と言っても範囲は広いですが、パッと見た印象で汚く見えないことが大事です。私物がないか、ポストは綺麗か、蜘蛛の巣や虫の死骸がないか、等すぐにできることから行っていくのが大事です。

2) 駐車場・駐輪場の状況

多くの物件で、最初に目につくのは外観と同じくして駐車場と駐輪場です。残置物や放置自転車がないか、アスファルトのひび割れ、ラインが消えていないかなど注意が必要です。

3) 植栽のメンテナンス状況

メンテナンスされていない植栽は、入居希望者的心象を著しく悪くします。秋～冬にかけて植栽のメンテナンスをすると、春まではある程度放置しても大丈夫です。この時期に実行するのはコスパが良いので、早めに着手をすることをおすすめする。

この時期から大掛かりな工事をしても繁忙期中に完成が間に合わない可能性も出てきますので、簡単にできるマイナスポイントを無くすことを徹底していきましょう。物件と一緒に見てもらいたい方は、弊社までご連絡ください。

相 続 Q & A

2024年2月号

埼玉県相続
サポートセンター

電話:048-711-9183

埼玉県相続サポートセンター
古丸 志保

改正された贈与税の制度、どのように利用しますか？

こんにちは。埼玉県相続サポートセンターの古丸（こまる）です。さて、令和6年1月1日から、贈与税の制度が変わりました。皆さんも今後も相続対策の効果がある贈与の方法、確認をされましたか？制度の改正点をおさえたうえで、贈与の利用は再検討が必要です。

■改正された暦年課税制度と相続時精算課税制度

贈与税の制度には暦年課税制度と相続時精算課税制度があり、どちらの制度を使って贈与をするのか選択することができます。暦年課税制度では、1年間の贈与額の合計額から基礎控除額110万円を差し引いた金額に贈与税がかかります。改正前は、この暦年課税制度を使って相続開始前3年以内に贈与した財産は、相続財産に加算されることになっていました。110万円以下の贈与であっても加算の対象です。令和6年1月1日の贈与からは、この加算対象となる贈与財産が7年以内のものに拡大されました。節税効果は低くなつたといえるでしょう。なお、相続開始前4年から7年以内の贈与財産については、贈与合計額から100万円を控除することができます。

相続時精算課税制度では、贈与財産を相続時に精算して相続税が課税されます。原則として60歳以上の父母や祖父母から18歳以上の子や孫に対して贈与する場合にこの制度が使え、2,500万円の特別控除額までの贈与であれば贈与税がかかりません（2,500万円超は税率20%）。この2,500万円の特別控除額に加えて、令和6年1月1日の贈与からは新たに毎年110万円の基礎控除額ができました。この基礎控除額110万円以下の贈与については贈与税がかからず、相続財産への加算も不要なため相続税もかかりません。

それでは、改正された贈与税の制度を今後はどのように利用すると良いでしょうか。

■子へ110万円までの贈与をするときは？

贈与をするのは子（18歳以上）へ毎年110万円までと決めている方は、相続時精算課税制度を使うと有利といえるでしょう。令和6年1月1日からの贈与では、相続時精算課税制度を使った場合、基礎控除額の110万円以下の贈与は贈与税も相続税もかかりません。

相続時精算課税制度を使いはじめるときは、贈与税の申告書の提出期間内に「相続時精算課税選択届出書」を忘れずに税務署へ提出しましょう。提出しない場合、暦年課税制度を使っての贈与として相続財産への加算対象になってしまいます。

■孫への贈与は有効

暦年課税制度では、相続財産への加算の対象になるのは「相続又は遺贈により財産を取得した者」への贈与とされています。これは大半が法定相続人への贈与ですので、法定相続人への暦年贈与は節税効果が下がったといえます。一方、「相続又は遺贈により財産を取得した者」以外への贈与、例えば孫への贈与は、相続財産への加算がなく変わらず節税効果がありますので、積極的に活用したいところです。ただし、孫が代襲相続人、養子、遺言等で財産を取得、保険金受取人の場合には、孫も加算対象です。この場合、孫が18歳以上であれば、相続時精算課税制度を使い110万円までの贈与が有効でしょう。

これらの方法は多くの方に有利と思われます。ただ実際に贈与をされる際は、家族構成や財産状況、資産、遺産の分け方等をふまえて適切かどうか、必ず専門家にご相談ください。

◆一般社団法人 埼玉県相続サポートセンター 無料相談 実施中◆

さいたま市浦和区高砂1-2-1 エイペックタワー浦和 オフィス西館307

◎お問い合わせ・面談のご予約はお電話で！ ☎ 048-711-9183

★無料相談実施中！ご希望の方はお電話でご予約下さい★

送金のご案内（月報）・インボイスの WEBサービスご利用のお願い



管理経理係 須藤美佐子

弊社では「オーナー様への送金額ご案内の迅速化」や「インボイス請求書発行の迅速化」「ペーパレス化」を目指し、下記WEBサービスを提供しております。この機会に是非ご利用ください。

【家主様WEB】 全てのオーナー様が対象です

(家主様WEBとは)

毎月20日ごろ発送している送金のご案内（月報）をWEBで閲覧できるサービスです。送金のご案内（月報）の閲覧以外、ご住所等の登録変更もこちらで簡単にお手続きができます。住民票や免許証などの添付書類も不要です。

(ご利用方法)

大和不動産のホームページの「オーナー様専用ページ」からログインできます。ご利用には初回の送金のご案内（月報）に同封致しましたIDとパスワードが必要です。IDとパスワードがご不明の場合は、お手数ですが「kanrikeiri@home.co.jp」までメールにてご連絡ください。確認でき次第IDとパスワードをメールにてお知らせ致します。操作方法がご不明な場合はお問い合わせください。またドメイン指定されている方は「kanrikeiri@home.co.jp」からのメールが受け取れるように設定をお願い致します。



家主様WEBは
こちらから

【請求書WEB】 課税事業者様が対象です

(請求書WEBとは)

2023年10月より開始したインボイス制度に対応したWEBサービスです。管理手数料や更新手数料など、弊社のインボイスに対応した請求書を取得することができます。

(ご利用方法)

ご利用にはIDとパスワードが必要になります。

「kanrikeiri@home.co.jp」まで、メールにてお申込みください。その際メール本文に「お名前」と「ご所有物件名」をご記載ください。後ほどID発行のメールが届きます。メールに記載のURLを開き、パスワードを設定すると請求書WEBにログインできます。ドメイン指定されている方は「seikyusho_web@visual-w.co.jp」からのメールが受け取れるように設定をお願い致します。

★★上記2つのWEBサービスにはこんなメリットがあります★★

- ・いつでも確認できます！
- ・郵送よりも早く確認ができます！
- ・パソコンに保存できるのでスッキリ！
- ・税理士にも資料を手軽にメールで送れます！



この機会に是非ご利用ください。



家主様WEB・請求書WEBのID・パスワード発行依頼のメールは、左記QRコードからもできます。ご利用ください。



VOL. 57

お部屋のトラブル レスキュー隊！



賃貸管理部 カスタマーサービス課 野川 昌也

今回は建物におけるセキュリティに関するトラブルについてのご対応事例をお話させて頂きたいと思います。

事象発生

○月×日 23時00分

緊急に一報が入りました。女性のご入居者様より、帰宅した際にオートロックが開錠出来ず建物に入る事が出来ないとの連絡を頂きました。

対応

○月×日 23時15分

他の入居者様がいらっしゃったそうで、今回は無事に入室できたとの一報をいただきました。管理上ではメーカーへ直ちに連絡し、不具合の診断と修理に取り掛かります。入居者様が中に入れないという状況は、迅速な対応が求められます。

○月△日（翌日）

入電から翌日、オートロックを開放状態にして、中に入れる状況にし、現状を入居者様へ周知しました。また、メーカーへの原因調査を早急に依頼しました。

（メーカーより）

年数が経過しており、部品の供給が無い為修理対応が出来ない旨の報告が入りました。※通常オートロックやそれに付随するインターホンのメーカーによる部品取り置きは、おおよそ10年となっており、その年数を超える場合は一斉交換する事が求められてしまう現状になります。

まとめ

現代の賃貸物件に求められるセキュリティは、入居者様にとって安全と安心できる生活環境を提供することになります。同時に賃貸物件の価値を向上させる要素となり入居者様の信頼を築くことが出来ます。

積極的に時代に則したお客様の期待に応えられるよう努めて参りたいと思います。

賃貸管理部 カスタマーサービス課
TEL:048-824-1353

子や孫へ伝承しておきたい『論語』の教え

第57回

儒者 青柳浩明



子曰く、その身正しければ、令せずして行われ、
その身正しからざれば、令すと雖も従わず。

(子路第十三)

《ビジネス訳》

リーダー自身の言動が道義道徳に沿っていれば、都度命令を下さずとも部下自身が自律的に振る舞うものです。

《小人》

リーダーである私の言動は一切関係なく、部下は正しく振る舞うべし。

《閑話》

人に命令を下す立場の人の耳には痛い教えかもしれません、人を動かす要諦を教えてくれる章句です。

もちろん、この教えだけで、組織内の人々が道義道徳に沿って振る舞うとは限りませんが、この教えに反していれば、確実に企業統治は困難になります。

そもそも、人が指示・命令に従うのは、その内容の是非だけを判断して行動するわけではなく、命令を下す人自身が道義道徳に沿って振る舞っていることを大前提とします。簡単に言えば、自分ができていないことを他人に指示命令したとしても従わないし、仮に立場上従ったとしても決して力を尽くしません。統治しやすい組織においてすらこうなのですから、親族・友人・知人関係といった緩い関係においては、アドバイスをする人自身の正しい振る舞いが必ず求められます。

さて、2024年は「甲辰」であり、次のステップに向けて革新する年回りなのですが、物事を清算して来年に向けて力を蓄えておくべき2023年「癸卯」にそれが叶わなかつたことから、混迷の度合いが増していきます。

その大きな要因の一つが政治不信です。国家運営のためには、税収入は必須であり、そのために国民に正しく納税を履行させたい。しかし、国家運営を担う政治家自身が、～企業であれば脱税とみなされる～行為を集団でしているようでは、国民の納税意欲は萎えるほかないのです。(了)

昇天竜の紹介



さいたま竜神まつり会
実行委員長 平田 利雄
(弊社オーナー様)

さいたま市には、その昔大きな沼が有りました。

江戸幕府が誕生すると、家康はその沼に八丁堤を造り堰き止め、1,260haと中禅寺湖よりもさらに一回り大きな沼とし、その水により多くの田畠や人々の恩恵をもたらしました。

その後、江戸の人口が増え 8代将軍吉宗の時、見沼の水を抜き見沼田んぼを干拓し、代わりに利根川の行田より 6mの高低差を 60 kmにわたり見沼用水を造り、さらに江戸との水運の為に閘門式の見沼通船堀を作りました。

人間に棲みかを明け渡した竜神は、天空に高く舞い上がり人々の暮らしを見守っていると伝えられ、さいたま市には数多く竜神伝説として残っています。

その竜神を今に体現させたのが『昇天竜』です。竜神は天に昇り雲を呼び、人々の生活に欠かせない水と勇気と希望を与えてくれます。歴史の営みと全ての生き物・自然を守り、環境への配慮と人々への戒めと優しさを伝える為に、さいたま竜神まつり会は西暦二千年の辰年に誕生いたしました。さいたま竜神まつり会は、2012年の辰年には『3世紀天竜』が 125mの長さで世界記録を達成しギネスワールドレコーズに登録されました。また、さいたま市の PR キャラクターの「つなが竜ヌウ」は日本最大規模を誇る都心緑地空間“見沼田んぼ”的主の子孫、つまり 22世紀からやってきた昇天竜の子孫です。

「つなが竜」には、さいたま市の魅力を伝え、人々の「つながり」を深める役割を担う意味がこめられています。今年は辰年。皆様のご支援参加を宜しくお願い申し上げます。



さいたま市PRキャラクター
「つなが竜ヌウ」





(株)大和不動産

DAQC 通信



vol.3
2024

武蔵浦和店 資産コンサル担当
庭野 裕也

DAQCとは、Daiwa Quality improvement Committee(大和品質向上委員会)の略です。次世代経営幹部候補生のメンバー10名で、今後《クレド2.0》についてお届けします。

クレドとは企業全体の従業員が心掛ける信条や指針

皆さま、こんにちは。先月のDAQC通信では、長年弊社の行動指針としてきたクレドを一新し、《クレド2.0》が完成した事と、曜日ごとに目指すべき姿や実践目標などを分けて作成した事をご報告させて頂きました。

今回は、**クレド作成においてこだわった点**を記載させて頂きます。

クレドは木曜日～火曜日までの全6つございますが、作成の中で特にこだわった点は火曜日のクレド【オーナー様と強い絆を】になります。下記が火曜日のクレドです。

◆行動指針

【火曜日】 オーナー様と強い絆を

私はオーナー様との関係を、一生涯のおつきあいと考えます。
変化するニーズと思いに応えることで、信頼関係を築きます。

1. オーナー様に感動していただける仕事をします。
2. オーナー様への報告・連絡・相談を徹底し、オーナー様の求めるスピードで情報提供、課題解決を図ります。
3. オーナー様と協働して資産価値向上を目指します。

当社のオーナー様は、先代から不動産を継承している地主の方や事業経営している方が多いです。よって借地の整理・相続税の節税・資産形成・有効活用・相続継承等、資産に関するお悩みやご要望のご相談を多々頂いております。

まだまだオーナー様が弊社に求めるレベルまで達していないかもしれません、
今後、資産コンサルの会社として大きく進化していきます。

今までの良い文化や風土を継承し、新たに取り入れるべきアイデアや考え方などは柔軟に吸収し、より力強い組織文化を作り上げていきます。

今後ともご指導ご鞭撻の程を宜しくお願い致します。

そのままま

FAX・お手紙

弊社への御意見、御要望、本紙についてのご感想やユニークな情報などございましたら、下記コメント欄に御記入の上、そのままFAX送信又はご郵送頂けたらと存じます。

コメント欄

お電話・メール・お手紙でのご意見もお待ち申し上げております。

ご住所・ご連絡先(匿名ご希望の方は不要)

お名前

受付:(株)大和不動産 経営管理部 部長 大木宛
FAX 048-833-7939

住所:〒330-0063 さいたま市浦和区高砂1-2-1
エイペックタワー浦和オフィス西館708
TEL:048-833-7868 E-Mail:m.oki@home.co.jp

資産コンサルティングニュース

今月から、弊社が管理オーナー様向けに実践している、「**大和不動産の資産コンサルティング**」を多くの読者様に知っていただけるように、この「**資産コンサルティングニュース**」のコーナーを設けました。

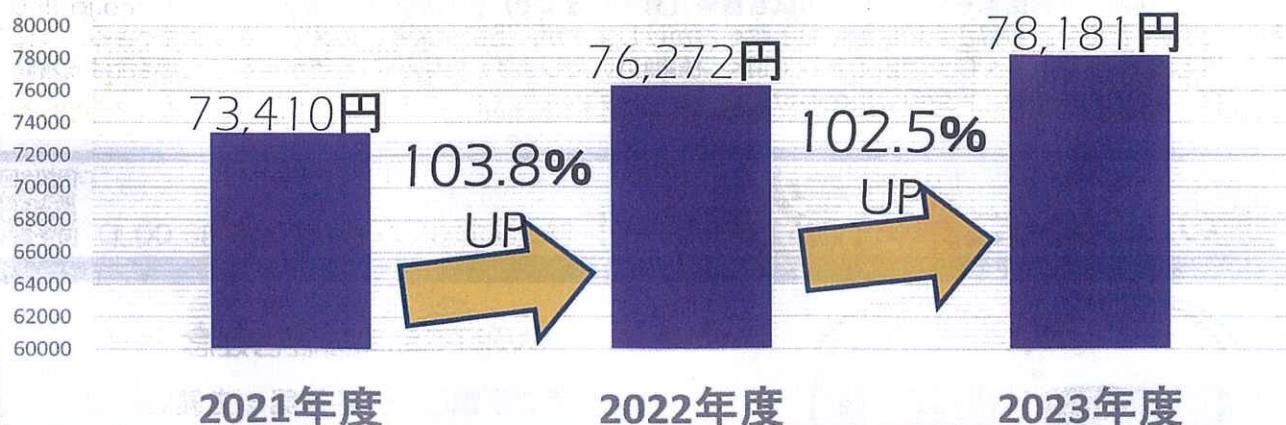
このコーナーでは、普段あまりお伝えすることのない、弊社の取り組みや、他オーナー様の事例などを通して、読者の皆様の経営をよりよくするお手伝いができれば、という趣旨で作成していきます。ぜひ、楽しみに見ていただけると嬉しいです。

早速ですが…あなたの物件の家賃は上がっていますか？

資産コンサルティング、といういろんな意味があります。こと賃貸経営でいえば、築年数が古くなった、相続が発生した、経営が大変なので売りたくなってきた、といった、その時のお悩みを解決するお手伝い、と思われがちなのですが、実は大和不動産は、「**悩みが生まれないように、先回りして先手を打つ**」ということにも力を入れています。

大和不動産の管理させていただいている物件の賃料は、年々上がっているんです！

管理物件の3か年の1部屋当たり賃料の変化



そうなんです。普段お伝えする機会が少ないので**実は弊社の管理している物件は、賃料を上げ続けています。**実はこれは事務や工事、営業まであらゆるメンバーが「資産コンサル会社」を目指しているからできる実績でもあります。このコーナーでは普段お伝えすることのない弊社の実績をや取り組みをお伝えしています。**次回は、「なんで家賃が上がるのか？」の秘密をお伝えします！**

不動産のことならご相談下さい！ URL:<https://www.home.co.jp>



大和不動産の経営理念

私達は常に研鑽し、お客様第一主義に徹したサービスに努め、地域一番店としての気概をもって明るい豊かな都市づくりに貢献します。

大和不動産はお客様の資産運用のために専門のスタッフの力を結集してトータルサポートいたします。

浦和店
048(824)1161

武藏浦和店
048(866)5777

大宮店
048(796)4003