

# まるさん通信

Vol. **02**  
2022.11

気軽に相談できる不動産屋「丸三」が、  
不動産にまつわる情報をお届けします



## CONTENTS

- 01.Column 不動産を知ろう  
不動産事業を通じて  
お客様の人生のお手伝いを
  - 02.丸三TALK  
不動産に関わる専門家チーム
  - 03.丸三からのお便り~2通目~  
from 不動産サポート 柴田 文子
  - 04.大切な資産について考えよう!  
事前に知っておこう!  
認知症への備え
- 何でも不動産相談室
  - 丸三NEWS

# 不動産を知ろう

不動産にまつわるアレコレを詳しくご紹介、ご説明していきます。

## 不動産事業を通じて お客様の人生のお手伝いを。

私共、株式会社丸三は地元三ツ境で不動産に関する様々なことを業務として行っております。おかげ様で50年以上地元で事業を行っていることから、不動産に関する様々なご相談を承ってきました。

皆様にわかりやすいようにご説明すると、

- 1.不動産の売買(不動産を売りたい、買いたい)
- 2.不動産の賃貸(不動産を貸したい、借りたい)
- 3.不動産の管理(賃貸アパートや駐車場の管理をしてほしい)というところが不動産屋としての業務の大きなところでしょうか。もちろん、上記業務以外の事業も行っております。
- 4.不動産の買取(当社で不動産を購入して建物を新築して商品として再販売)
- 5.住宅・店舗のリフォーム相談
- 6.資産のご相談(相続資産活用等)。

地元で長らく事業をさせていただく中で、さまざまな地元のお客様から貸したいとご相談いただいた不動産に、借りたい人を見つける、不動産を借りていただいたお客様に家を購入していただく、購入していただいたお客様の転勤等のご事情で住んでいた家を貸して

いただく、もしくは売却していただく。不動産を買っていただいたお客様のご息さんが駐車場を借りてくださる、ご結婚されて賃貸住宅を借りてくださる(最近は新婚さんで家を買っていただくお客様も増えております。)、お客様ご自身を育ててくださった大変思い入



代表取締役 和田 崇 Takashi Wada

【出身】横浜市旭区

【保有資格】宅地建物取引士、  
公認不動産コンサルティングマスター、  
相続対策専門士、賃貸不動産経営管理士

れのあるご両親様のご自宅を貸して下さる、売っていただく等、大変多くの不動産に関するご相談をいただいております。また、賃貸住宅や駐車場を長年ご利用いただいているお客様と毎月店頭の窓口で賃料を受領しながら世間話をする中で、お客様と一緒に月日の流れを感じられることは、当社の貴重な財産でもあります。

また相続等の特殊な事情により駐車場や畑を売却しなければならないというお客様の場合には、当社で買取り、分譲住宅として販売することで、売っていただいたお客様に「相続」という一家の一大事業を乗り越えていただく…。

このように、弊社丸三はお客様それぞれの「人生」という大変長い時間軸の中でお客様と様々な形で接点を持てるようになりました。これは創業者である弊社社長の経営理念が大きく浸透している点であると感じております。

世の中が昔とくらべて豊かになったことで当社も様々な業務を扱えるようになっているのですが、お客様からのご相談が多岐にわたってきたことも事実です。法律や税務等の不動産屋としての業務とは少し別の角度のご相談も増えたことで、当社も弁護士をはじめ、税理士、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士、設計士、建築業者(リフォーム業者)等の専門家との繋がりが持っております。

お客様がご不安に感じていることに対してどのように対応するのがよいのかを速やかに判断し、ご相談に対応しております。不動産業とは少し距離があったり、解決までに数年かかるご相談もしばしばございますが、それが血となり肉となり丸三は成長を続けております。

今後のニューズレターで実際のご相談内容の中で特に多い具体例をご案内していきたいと思っております。いずれにしましてもお客様からのご相談があることで当社がこの場所に居続けられることに心底感謝しております。今後とも末永く「株式会社丸三」をよろしく申し上げます。

# 丸三

## From BUSINESS PARTNERS

# TALK

丸三に縁のある皆様に、不動産や住まいに関するお話をうかがっていきます。今回はいつもご協力いただいている士業の先生方をお招きしています。



## 不動産に関わる専門家チームで対応

### 誰か一人でも欠けると チームとして成り立たない

**和田:**今日は丸三の不動産事業を助けてくださっている、士業の先生方をご紹介します。まずは税理士の大滝先生。税務から経営まで幅広く相談にのっていただいています。

**大滝様:**丸三さんの創業時から、もう40年近いお付き合いですね。



**和田:**西田先生は土地家屋調査士・測量士で、大滝先生同様お父様の代からお世話になっています。他の調査士さんが取り組めない案件でも、「こんなやり方がある」と解決案を出してもらって助かっています。

**西田様:**丸三さんと共にお客様のもとに伺う機会も多いですね。

**和田:**はい、よく現場で一緒しています。そして司法書士の守屋先生。丸三での不動産売買の登記をお願いしております。

**守屋様:**西田先生が測量した土地を丸三さんが売買して、名義の書き換えは私が、取引で得た利益の申告を大滝先生が担当するとい

う流れですね。

**和田:**誰か一人でも欠けたら仕事が成り立たないので、皆さんには本当に感謝しています。

### 一つの案件に全員が 力を尽くして取り組む

**和田:**先日も、うちのお客様からご相談を受けた相続の件に、このチームで一丸となって取り組みました。

**西田様:**まずは私がお客さまとなる土地の測量をしていきます。

**大滝様:**ご兄弟で土地の持ち分を変更したり、所有面積を変更したいという希望があって、税務的

な問題が無いか調べるのは私の仕事でした。

**守屋様:**実際の相続にまつわる手続きを私が。そしてお客様は現金を必要とされていたので、丸三さんが土地を買収されたんですね。

**和田:**はい。さらに丸三が土地を分けて売るときには、また西田先生に分譲計画をお願いして、登記手続きを守屋先生、売却のお客様の売却益の申告はまた大滝先生の出番、というように仕事が続いていきました。まさに阿吽の呼吸で、全員が力を合わせて一つの案件をゴールまで導くことができ、感慨深かったです。

### 地域に根付いた丸三の名が チームワークの要に

**大滝様:**このチームの中でも、やはり丸三さんの地元での信用力は大きいですね。

**西田様:**確かに。丸三さんとの仕事だから大丈夫という、この地域では圧倒的な説得力がある。和田さんの誠実な人柄が信頼されているんでしょうね。

**大滝様:**和田さんなら自分のお客様にも安心してご紹介できるし、丸三さんとお付き合いがあると言うと僕の評価も上がります(笑)。

**和田:**そんなに褒めていただいて恐縮です。でも私は丸三が地元で

信頼を積み上げてこられたのは、ここにいる先生方の力があればこそだと思っていますよ。

### このチームならどんな 相談にも答えが出せる

**和田:**最後に地域のお客様へメッセージをお願いします。

**大滝様:**丸三さんの地域に奉仕する気持ちを、僕も大切にしたいです。和田さんの親切・丁寧・誠心誠意の姿勢にならって仕事をしていきます。

**西田様:**仕事柄たくさんのお客様と一緒でしたが、地元で長年続けている会社を選んで

間違いはありません。丸三さんなら信頼して仕事ができます。これからも力を合わせてお客様のお役にたちたいです。

**守屋様:**信用を維持し続けるのは大変ですが、これからもチームワークで地域のお役に立ちたいですね。

**和田:**私は先生方のおかげで、どんなご相談がきても何かしらの

答えを出せる自信が持てるようになりました。これからも丸三を頼ってくださるお客様の期待に応えてみせます!

### 次回予告

丸三の建売住宅  
「HONOVO(ホノボ)」  
をご紹介します。



# 丸三からの お便り

## 2 通 目

丸三のスタッフが、それぞれの得意な分野の情報をお届けしていきます。

今回はいつも窓口でお客様をお迎えしている柴田からのお便りです。



不動産サポート業務 柴田 文子

こんにちは。丸三の柴田文子(しばたふみこ)と申します。今年もあと2ヶ月程となりましたが、皆様はいかがお過ごしでしょうか。少し肌寒くなり街中もイルミネーションが飾られたり、冬目前になってきたと感じております。季節柄体調も崩しやすい時期ですので、どうか皆様ご自愛のほどお祈り申し上げます。

### 駐車場関連と更新業務を主に担当しています。

今回は私の主な担当業務について、簡単にご紹介いたします。普段は受付のカウンターに居りま

して、窓口対応や電話対応、駐車場のご案内や、料金の集金、賃貸の更新業務などを担当しております。

### 実は皆様から元気をいただいています！

ご相談にいらしたお客様やお電話でお話するお客様と、つつい世間話で盛り上がってまいります。担当が不在のときに私が取り次ぎをすることが多く、そこでみなさんから楽しいお話を聞かせていただく時間が、工作中的の楽しみの一つになっております。仕事以外の話題でも、お気軽にお声がけいただけると嬉しいです。お近くまでいらした際はぜひお立ち寄りください！

### お待たせしにくい時間をご紹介します。

月初月末はお客様とのお約束が多く、丸三が忙しくなってまいります。お客様をお待たせしてしまうことが増えてしまうのですが、月の中頃は比較的落ち着いています。また、1日の中でも13時~15時くらいはスロースタイルなので、お問

合せやご来店はこちらの時間帯がおすすめです。現在丸三は従業員5人。お待たせしてしまったり電話に出れないことが多々ありご不便をお掛けしております。今年始めた【丸三公式ライン】でもご用件をお伺いできますので、お役立ていただけると幸いです。

私が丸三に入社してから11月でちょうど4年を迎えました。不動産業界は初めての経験で、専門知識がなく右も左も分からずでしたが、この地域は温かい方が多くいろいろなことを学ばせて頂いております。これからも沢山お世話になると思いますが、丸三として皆様の暮らしをお手伝いできるような努めてまいりますので、よろしくお願いたします。



## 大切な資産について考えよう！

丸三に多く寄せられるご相談をQ&A形式でご紹介いたします。



### 事前に知っておこう！認知症への備え

**Q1.** 認知症になって判断能力がなくなると、生活面でどんな問題がおこるの？

**A1.** 「法律行為」ができなくなります。預貯金の引出し・解約も、不動産の賃貸・売却も「法律行為」です。実際に判断能力がなくなっていると判断され、定期預金解約も不動産売却もできず困った、というケースもあります。

**Q2.** その場合、どうしようもないの？ なにか対策はある？

**A2.** 「法定後見制度」を利用すれば、本人に代わって「後見人」が「法律行為」を行えます。裁判所に申し立てることで、後見人が選ばれます。しかし、「法定後見制度」は不都合なことも多いので、事前に認知症に備えておくことが重要となります。

**Q3.** 事前に備える具体的な対策って何があるの？

**A3.** 本人の希望で、認知症になる前から事前に対策できます。また、認知症になってからでも判断能力の状態によっては対策できます。実際、多くの方が初期段階で「任意後見制度」「家族信託制度」などを行っています。

以上が「認知症への備え」の基本の「き」となりますが、一般の方はこれだけ知っていれば十分だと思います。そして「対策が必要だな」と思われたら、できるだけ早く専門家(弁護士、税理士、司法書士等)に相談しましょう。当社でもワンストップで各専門家のご案内が可能です。どのような対策が合っているか、対策の具体的な内容をどうするか、といった込み入ったことは専門家が一緒に検討いたします。



# Q. 持っている不動産をこの先どうしよう？

**A.** 不動産を所有している方から多くいただく質問に「不動産は、売ると貸すのどっちがいいの?」というものがあります。

当社は、地元で賃貸売買を含め様々な不動産を扱っております。売買のみ賃貸のみに偏らず、お客様の意向に沿ったご提案をいたします。**売買や賃貸、駐車場運営等いろいろな選択肢の可能性を考えて、お客様と一緒に大事な資産を引き継いでいきます。**

不動産を所有している限り、何らかの「管理」をしなければいけません。売却して不動産を手放すと、不動産が現金に変わるため「管理」という心労から解放されます。

しかし、**一度手放した資産は自分の手元に戻らないかもしれないので慎重に検討しましょう。**

借地のように時間をかけないと解決できないような資産をお持ちの方のご相談も承っております。借地を売るにはどうしたらいいか、借地を今後どうしようなど、借地の整理の方法についてもご相談ください。



## LINE公式アカウント 始めました



お気軽にお友達追加してください。

### 丸三NEWS

## 街のどこかで出会える丸三 //



三ツ境の街中で丸三の看板を見ていただく機会があると思います。こんな場所でも、丸三の名前を発見いただけるのですが、ご存じでしょうか。ぜひお出かけの際に探してみてください。



お問い合わせはこちら

TEL:045-363-0003

FAX : 045-391-0303

ホームページも  
ご覧ください



クチコミ投稿に  
ご協力ください

