

兵庫県警察職員のみなさま



兵庫県警察職員の方々限定の特典をご用意しました。
不動産のことはすべて日住サービスにお任せください。

頼りになります
日住サービス!



目次



P.02・・・会社概要と店舗網

P.03・・・特別割引特典のご案内

P.04・・・ワンストップサービスにつきまして

P.05・・・売却サポートメニューにつきまして

P.06・・・シニア向け相談サービスにつきまして

P.07・・・日住サービスの6つの強み

P.08・・・不動産買取りにつきまして

P.10・・・不動産を相続された方へ

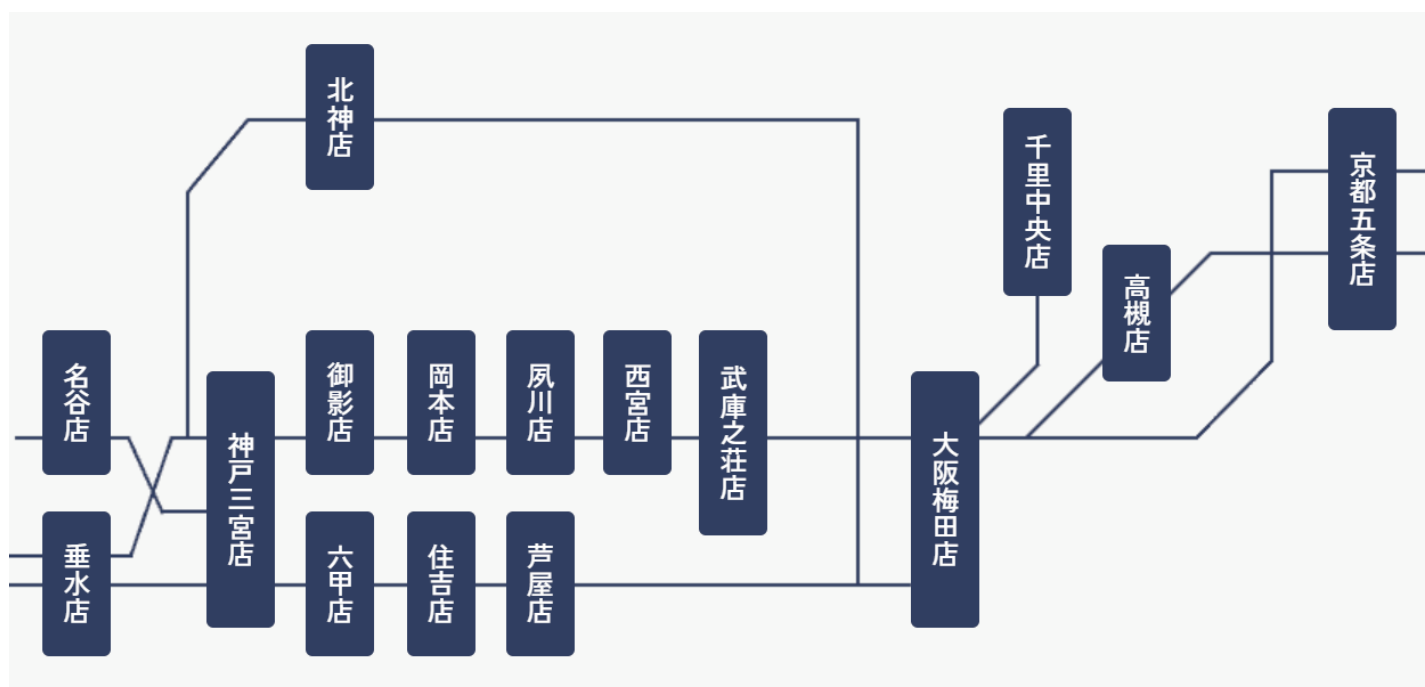
P.13・・・不動産に関する各場面での流れ

P.14・・・お問い合わせ先

地域とともに、成長する。

日住サービスは京阪神全店直営

兵庫・大阪・京都、住みたい街に地域密着のサービスを。



創業 1976年1月
資本金 100,000,000円

事業内容

不動産流通業務、買取り販売業務、不動産管理業務、建設・リフォーム業務、
保険代理業務、不動産鑑定業務、
不動産取引事務代行業務、各種保証業務※関連企業含む

免許

宅地建物取引業者免許 国土交通大臣（13）第2287号
不動産鑑定業者登録 大阪府知事（5）第570号
建設業許可 国土交通大臣（般-6）第17441号
賃貸住宅管理業者登録 国土交通大臣（02）第005061号



本社 〒650-0021 神戸市中央区三宮町1-2-1
(日住神戸三宮ビルディング2F)

「サービス」がついた社名には、質の高い不動産サービスを提供していきたいという、創業者 新名紀夫の強いこだわりがありました。不動産仲介だけでなく、当時は大手企業も実施していなかった中古住宅ローンに着手するなど、社会に何が求められているのかを考え提供する、地域の不動産業界をリードする存在でした。その後も、2002年には超高齢社会を見越した高齢者賃貸住宅の入居者斡旋管理業務をスタートするなど、創業以来、総合不動産会社としてさまざまな不動産サービスを提供しています。



日住サービスは
ヴィッセル神戸オフィシャルパートナーです



兵庫県警察職員様限定

特別割引特典のご案内

※ 割引には「けいしん友の会紹介状」が必要です。
割引はご退職者様も対象となります。



売却の場合

住居など**不動産売却**を当社仲介でご依頼いただきご成約の際は

専属専任媒介の場合

当社規定仲介手数料の**30%**を割引させていただきます

専任・一般媒介の場合

当社規定仲介手数料の**20%**を割引させていただきます

購入または賃借の場合

住居など**不動産購入**または**不動産賃借**を当社仲介で
ご依頼いただきご成約の際は

当社規定仲介手数料の**20%**を割引させていただきます

なお、購入の場合の割引は、
兵庫県警察信用組合の住宅ローンをご利用の方に限ります。



このQRコードを読み取りお問合せください。→

不動産にまつわることをすべてワンストップで

売りたい・買いたいだけでなく、当社は、地域に密着したお近くの店舗にて、不動産にまつわるすべてのことをワンストップで対応させていただきます

売りたい

買いたい

即金買取・リースバックにも対応いたします

貸したい

借りたい

管理を任せたい（サブリースも承ります）

リフォームしたい（戸建注文建築も承ります）

私の実家は、日住サービスさん
でお世話になりました



ご売却を応援する様々なサポートメニュー

たくさんのサポートメニューを揃え売主様のご売却をバックアップ
安心・安全なお取引を目指し、ご期待にお応えいたします

調査・保証サービス

- 土地仮測量・敷地内調査サービス
マンション 一戸建 ★
- 建物状況調査(インスペクション)
マンション 一戸建 ★
- 既存住宅売買かし保証保険
マンション 一戸建 ★
- 設備検査保証
マンション 一戸建 ★
- フラット35適合証明書の取得の斡旋
マンション 一戸建
- 埋設物調査
土地 ★
- 家屋沈下測量及び地盤調査
一戸建 土地 ★
- 地盤調査とその地盤保証
一戸建 土地 ★
- 引越し業者紹介サービス
マンション 一戸建
- お住まいの保険
マンション 一戸建
- ご成約者様特典
マンション 一戸建 土地
- ご紹介謝礼および被紹介者割引
マンション 一戸建 土地
- セコム・ホームセキュリティNEO
マンション 一戸建
- HOME ALSOK るすたくセキュリティ
マンション 一戸建

価値を高めるサービス



地盤調査とその地盤保証

地盤調査を行い、
後々のトラブルを事前に回避できます。



- SWS試験による地盤調査を行い、計画建物の建築に適しているかどうか確認を行います。
- 改良工事が必要ない地盤であれば、10年間の不同沈下に対する保証をいたします。
- 地盤保証ができない調査結果が出た場合、適切な地盤改良工法や不同沈下防止工法と費用をアドバイスいたします。

地盤調査を行い、後々のトラブルを事前に回避していただけます。

Point 1

SWS試験による地盤調査を行い、計画建物の建築に適しているかどうか確認を行います。

Point 2

改良工事が必要ない地盤であれば、10年間の不同沈下に対する保証をいたします。

Point 3

地盤保証がでない調査結果が出た場合、適切な地盤改良工法や不同沈下防止工法と費用をアドバイスいたします。

無償条件

土地：300㎡まで、建物：延べ床面積200㎡までの居住用不動産

必要書類

■既存建物が対象の場合

- 建築時の地盤調査データ
- 改良工事を行っているのであればその工事報告書

■新築計画の場合

- 建築時のプラン図(ラフ図でOKです)
- 配置図
- 構造種別と階層と基礎種別(ベタ基礎か布基礎か)

保証の免責

- 調査後に造成工事や盛土・切り土など地盤を著しく触り、調査時と地盤状況が変わった場合。
- 沈下事故が擁壁など建築物と離れた構造物による起因の場合。
- その他は保証書の約款に基づきます。

お客様サポートサービス



空き地・一戸建ての草刈りサービス

一戸建 土地 ★



バーチャルステージングサービス

マンション 一戸建 ★



玄関の鍵交換サービス

マンション 一戸建 ★



税務相談

マンション 一戸建 土地



相続診断サービス

マンション 一戸建 土地



資産診断サービス

マンション 一戸建 土地



法律相談

マンション 一戸建 土地

ご要望に応じて対応させていただきます。
お気軽にご相談ください。



※詳細につきましては、担当者までご確認ください。なお、ご利用には条件があります。
物件等によっては、ご利用いただけない場合がございます。



家族のつもりでお付き合い

当社は、お客様の生涯のパートナーであることを目指しています。

そのため、介護に関するご質問ご相談はもちろん、介護施設等へのご入居までSOMPOケア社との連携により対応させていただきます。

また、高齢の親御様がいらっしゃるご家庭の将来の不安材料を取り除くため、無料相談もお受けしております。

お気軽にお問い合わせくださいませ。

介護についてのご質問・ご相談にも対応させていただく体制を整えています

日住サービスは、
お客様の生涯のパートナーで
ありたいと考えています



境界不明土地の確定測量

民事信託（家族信託）

エンディングノートの準備

遺産分割協議書の作成

相続不動産の登記

成年後見制度手続き

遺言書作成

生前贈与の組み立て

相続税の事前対策

不動産は、一回限りのお付き合いとお考えのお客様が多いようですが、当社は、生涯のパートナーとして、頼れる総合不動産企業を目指しています。

そのため、親子二代・三代にわたってお付き合いをいただいているお客様も少なくありません。

その中で、次のようなご相談もあり、提携する専門家と共に、お悩みの解決につき、親身な姿勢でサポートさせていただいております。

日住サービスのシニア向け相談サービス

ご自宅の売却から住まい、資金、介護のことまで
まるごとご相談を承ります！

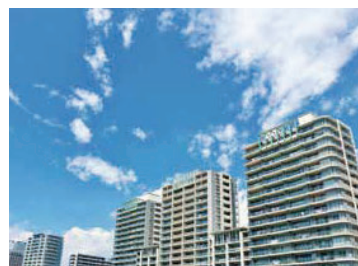


…などのご相談にも、当社提携の専門家を交えて対応させていただきます

■ 日住サービスの6つの強み

●潤沢な賃貸管理物件を保有

京阪神広域で地元オーナーの皆様より、常時10,000件を超える物件を管理させていただいております。長年にわたるお付き合いのオーナー様が多く、そのご親族様も含め、今日まで信頼関係を積み上げてまいりました。これにより売買案件につきましてもオーナー様からのご紹介等も含め、年間に数多く頂戴しております。



●生涯のパートナーとしてサポートさせていただく体制

超高齢化社会に対応し、お客様の老後に備えた、民事信託(家族信託)、遺言書作成、成年後見、介護に関するご相談、相続に関する様々なご相談など、専門的な知識を必要とするご相談に対応できるよう体制作りにも努めております。世代を超え二代三代にわたってお取引いただいているお客様も数多くおられます。一度お取引いただいたお客様には、生涯のパートナーとして末永いお付き合いをさせていただいております。

●多くの企業様との長年にわたる強固な提携関係

関西の地元企業様、関西に拠点のある大企業様など、長年にわたるお取引による強固な提携関係により、その社員様などご関係者様を数多くご紹介いただいております。なお、大手企業の社宅斡旋業務も承っており、潤沢な企業社宅の賃貸需要にも恵まれております。



●充実した既契約者様特典

売買・賃貸・リフォームにて当社でお取引いただきましたお客様には、その後再びご利用いただく際、とてもお得な既契約者様特典とご紹介制度をご用意しております。管理物件数の増大に伴い、当社賃貸管理物件のご入居者様が、のちに不動産をご購入になられる際も、馴染みの当社にてお取引いただくケースがお陰様で年々増加しております。

●多種多様のニーズに対応する力

当社では、売るだけ・買うだけ・借りるだけのお付き合いに留まりません。創業以来、賃貸管理・サブリースはもちろん、お家の中の小規模なリフォームからマンション・ビル一棟の大規模修繕まですべて対応させていただきます。また、住宅にまつわる多種多様なニーズにお応えできる体制を整えております。



●地元での長年の実績と京阪神に特化した直営ネットワーク

昭和51年、神戸にて創業し、以来地域に密着した営業活動を展開しております。街中にある左記グラデーション看板でお馴染みとなり、地元の皆様に数多くお声掛けをいただいております。京阪神に特化した直営店舗網を展開し、当社が直接お客様の不動産を購入させていただく『買取事業』を広域で積極的に取り組んでおります。

地元・京阪神でご愛顧をいただき半世紀

積極的に不動産を買取りいたします

当社では、年間で相当な件数の不動産を 直接買取りしております※1

買取りを選択された場合のメリット

- ✓ 仲介手数料は不要です
- ✓ 売主様の契約不適合責任は免除になります※2
- ✓ 買取りのため早急に現金化できます
- ✓ 秘密厳守でお取引いたします
- ✓ 売れない不安が解消されます
- ✓ 広告を一切行わず、即、換金処分いたします
- ✓ 売主様のスケジュールに合わせて買取りいたします

これにより不動産に関する売主様の
責任リスクが軽減されます

こんな方におすすめ

住みかえの
資金確保のため
不動産を売却したい



リフォームしないと
売却が難しそうな
不動産である



相続関連の
事前解決のため
不動産を早急に
現金化したい

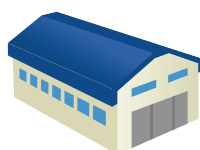


収益用不動産を
すぐに処分したい



※1 物件または所在地域によっては取り扱いできない場合があります ※2 物件の状態によっては免除できない場合があります

アパート・一棟マンション・倉庫・工場その他の施設なども買取ります



日住サービスは、お客様の
生涯のパートナーであることを目指し、
家族のつもりでお付き合ひさせていただきます



■ 不動産を相続された方

京阪神の不動産相続は、「日住サービス」にお任せください。広域でカバーし、長年の取引実績をもつ当社では、顧問弁護士・税理士による法律・税務相談や、相続診断サービスも承っております。

こちらでは、相続トラブルを回避する方法や、相続した不動産の活用方法、また相続税や生前贈与についてもご紹介しております。いざというときに慌てない、スムーズな相続をお手伝いいたします。

相続のトラブル回避のためには……“準備”がカギ！

不動産相続にまつわるトラブルを回避するためには、事前の準備が非常に大切です。相続の揉め事は後々の人間関係にも悪影響を及ぼしかねないため、「心の準備」と「知識の準備」をしっかりと行っておきましょう。

まずは「相続される方」をはっきりさせましょう



遺産相続で揉める原因のほとんどは、「誰が」「何(具体的な遺産)を」「どの程度受け継ぐのか」という点です。まずは、遺産(相続財産)の相続人をはっきりさせておきましょう。相続人の範囲と順位は、法律によって定められています。

一般に法定相続人として常に相続人となるのは故人の配偶者です。次いで故人の子ども、親、兄弟姉妹と続きます。法定相続人とは、民法に定められた相続人となりうる資格を有する者をさします。ただし、故人が遺言書を作成していた場合は、誰に何を受け継がせるのか故人の意思を反映させることが可能となります。例えば、他の法定相続人(遺言記載時は推定相続人)故人の配偶者のみに全ての財産を相続させるとし、他の法定相続人へ遺産を受け継がせないことが可能です。そのため、しっかりと効力のある遺言書ならばそちらの記載内容が優先されるため、必ず確認しましょう。

なお、推定相続人とは、相続が生じた際に相続人となる地位を有する人のことをいいます。この相続人となる地位については、前述のとおり、民法にその範囲が明記されています。

遺産分配の割合を押さえましょう



相続人が確認できたら、次に「何(具体的な遺産)を」「どの程度受け継ぐのか」という点をはっきりさせていきましょう。法定相続人間における遺産の分配割合(法定相続分)は法律によって定められています。遺言書が作成されていない場合は、法定相続分に従って分け合います。

ただし、遺産に持ち家や土地等の不動産が含まれている場合は、物件をそのまま分け合うのか、現金化して分配するのか、相続人の間で話し合う必要がでてきます。故人が遺言書を作成している場合は、その記載内容が優先されます。

相続税がどれくらいかかるか確認しましょう



相続した遺産には、「相続税」が課せられる場合があります。相続税には「3,000万円+法定相続人の数×600万円」の基礎控除額が設定されており、たとえば相続人が3人の場合、4,800万円が基礎控除額となります。つまり、このケースでは遺産が4,800万円を超えない限りは、相続税の対象にはなりません。ただし、遺産に不動産が含まれている場合は、地価の高騰により突然評価額が上がってしまうケースもあります。いざというときに資金繰りに困らないよう注意しましょう。

相続のトラブル回避のためには… 早めのアクションが大事!

固定資産税等の税金がカットできる

たとえまったく使用していない家や土地であっても、所有する不動産には固定資産税や都市計画税が課せられます。さらに、「空き家対策特別措置法」の施行に伴い、あまりに劣化した空き家は自治体によって「特定空き家等」に指定され、固定資産税の優遇措置が受けられなくなる危険性も……。使い途のない不動産を手放すことで、こうした税金関係のランニングコストを削減することができます。

相続した不動産を現金化することで平等に分配できる

不動産は現金のようにキレイに分配できないため、相続人が複数いる場合はトラブルの種になりやすいものです。不動産を複数の相続人で共有することになるためです。たとえば故人の持ち家をそのまま分け合う場合、建物と土地で分けるのか、管理は誰がするのか……といったさまざまな争点が生じてしまいます。親族間のトラブルを避けるためにも、相続した不動産は売却して現金化することをおすすめいたします。

近隣住民とのトラブルを避けられる

遠方にある不動産はメンテナンスが行き届かず、知らない間に老朽化してしまうことも少なくありません。もしも自然災害等で壁や塀等が崩れ落ち、近隣へ被害が及んだ場合、「物件の管理を怠っていた」と判断されると損害賠償責任を問われるおそれがあります。

とくに多いのが、「遠方の実家を相続したが、なかなか手入れに行けない」というケースです。長期間放置すると近隣住民とのトラブルを生みかねないため、ぜひ一度「売却」をご検討ください。

なお、近所に住んでいないしどうせ売ってしまうからといって、隣地とのトラブルを放置すると、いざ売るときになって、境界の立ち合い確認に来てもらえないなど、後々に非常にお困りになるケースも少なくありませんので十分ご注意ください。隣地との境界が不明確となっている土地は、不動産売買では買い手がつかなくなる要因となります。また、仮に買い手がついた場合でも、想定よりも低い金額でしか売却できないといったことも生じます。

相続した不動産は、活用できます！

売却する

使い途のない相続物件は、思い切って売却するのがおすすめです。管理・維持の手間やコストからも解放され、売却代金を老後資金として手元に残すことができます。また、相続税が発生する場合は、相続開始後3年10ヵ月以内に売却すれば費用としてあてることも可能です。

建物が老朽化している場合は、解体して更地にしたほうが売れやすい場合もあります。



更地にして土地活用する

建物を解体して更地にした土地は、さまざまな活用方法が考えられます。

✓ 新しく賃貸物件を建設する

✓ 駐車場にする

✓ トランクルームを設置する

✓ 太陽光発電を行う

✓ 店舗経営

「今は使い途がないが、配偶者や子どもに土地を残したい」という場合も、これらの活用方法がおすすめです。ただし、空き家を解体するにはそれなりのコストがかかるので、キャッシュフローをしっかりと把握しておきましょう。



賃貸に出す

使い途のない不動産を、賃貸として出すのもひとつの手です。賃貸物件として貸し出せば、家賃として現金収入を得ることができます。また、建物をそのまま残しておけば、将来的に自分や家族が居住することも可能です。土地のみの場合でも、建設会社の資材置き場やコインパーキングとして運営会社に一括で貸し出すなどといった選択肢もあります。



■ 不動産に関するそれぞれの場面での流れ



売却の流れ



購入の流れ



貸したい時の流れ



借りるときの流れ



リフォームの流れ

それぞれの場合の流れがご覧いただけます。
下記QRコードにカメラに向けて
アクセスしてくださいね！



日住サービスは、兵庫県出身で当社のお客様であります
フィギュアスケーター紀平梨花選手を応援しています。

右記QRコード
からCMをご覧
いただけます



お問い合わせは、まず、**けいしん**へお願いします。
「けいしん友の会紹介状」を発行します。
発行後、**日住サービス**よりご連絡させていただきます。

兵庫県警察信用組合 お問い合わせ先

渉外課／融資課 ☎ 078-367-5290 ✉ syougai@hyogo-keishin.co.jp

日住サービス お問い合わせ先



京都五条店

京都市下京区新町通
五条上る材木町132
TEL 075-585-2730



岡本店

神戸市東灘区岡本1-3-29
TEL 078-451-8218



高槻店

高槻市上田辺町4-10
TEL 072-681-3808



住吉店

神戸市東灘区住吉本町
1-7-2
TEL 078-811-4641



千里中央店

豊中市新千里東町
1-1-3
TEL 06-6871-2680



御影店

神戸市東灘区御影郡家
2-19-13
TEL 078-843-4414



大阪梅田店

大阪市北区梅田
1-11-4-300
TEL 06-6343-1951



六甲店

神戸市灘区深田町
4-1-1-202
TEL 078-854-7117



武庫之荘店

尼崎市武庫之荘1-5-5
TEL 06-6436-1571



神戸三宮店

神戸市中央区三宮町1-2-1
TEL 078-391-2541



西宮店

西宮市甲風園1-10-11
TEL 0798-64-1701



北神店

神戸市北区藤原台中町
1-2-1
TEL 078-987-3931



夙川店

西宮市羽衣町5-16
TEL 0798-23-2950



名谷店

神戸市須磨区中落合2-2-5
TEL 078-791-1377



芦屋店

芦屋市船戸町5-5
TEL 0797-31-3528



垂水店

神戸市垂水区神田町
2-33 3階
TEL 078-709-8111

失敗しても心を強く持ち、常に挑戦し続けてきた。
誰よりも、努力してきたという自負もあるだろう。
だから、悔しい思いや辛い思いも、それは成長の糧となるはずだ。
そして、そのひたむきな姿が勇気と感動を与えてくれる。
これからも、ともに挑戦し、ともに成長していこう。
もっと大きく飛躍するために。

挑 戦 し 続 け る 。
だ か ら 、
成 長 が あ る 。



日住サービスは紀平梨花選手を応援し続けます。