

グループ通信

groupstoushin. vol.21

message from top company

2023
vol.21



特集1

店舗紹介

M&Aとリニューアルオープン [P4](#)

New Opening



経営トップからのごあいさつ [P2](#)



特集3

グループ会社紹介 [P8](#)

「Dynam Aviation Ireland Limited」

ダイナム アビエーション アイランド リミテッド

「AZ-GOLF」

アズ-ゴルフ



group company

DYJH決算情報 [P10](#)

特集2

。西日本編

社会貢献活動 [P6](#)

～地域共生担当紹介～



プレゼントキャンペーン [P12](#)



DYJHグループからのお知らせ [P13](#)

コロナ後の変化に対応し、柔軟な発想と創造力を持つ 次世代へバトンを渡す

地権者、取引先の皆様をはじめとする信頼関係者の皆様には、日頃よりダイナムジャパンホールディングスグループ(以下、「DYJHグループ」という)の事業活動にご理解とご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

DYJHグループの取締役会議長であり代表執行役として活動してまいりましたが、この度、退任し、非業務執行取締役役に就任いたしました。2020年4月に代表就任した以来、コロナ禍の厳しい環境下での経営に取り組んでまいりました。この間、多くの方々からのご支援とご協力をいただき、心より感謝申し上げます。

今後は、非業務執行取締役として、研修等の機会を通じて、「企業理念の伝承」業務に尽力して参る所存です。DYJHグループの基幹会社であるダイナムは、今年の7月で創業57周年を迎えます。今後、さらに持続的に発展させていくためには、今一度、企業理念(経営理念)、創業者の想いというものを振り返っていくことが重要であるとの認識から、その業務を担当させていただくことになりました。

信頼関係者の皆様への発展に寄与するためにも、全力を傾けて取り組んでまいります。研修などの機会を通

じて、企業理念の伝承や創業者の想いを共有し、組織全体で一丸となってダイナムの持続的な発展を目指してまいります。

後任の取締役会議長兼代表執行役には保坂 明が就任いたします。なお、保坂は子会社のダイナム代表取締役を兼務することとなります。当社は1989年から新卒採用と教育に力を入れ、今年で34年間にわたり継続してきました。その結果、グループ経営を担う人材が育ってきているのが、他のパチンコホール企業にはない強みだと自負しております。

コロナ禍が収束し、コロナ前の日常に戻りつつある現在、業界はますます変化しています。このような状況を踏まえ、よりパチンコビジネスを理解し、柔軟な発想や新たな創造力を持った次の世代にバトンを渡すことができ、ひとつの責任を果たすことができました。今後も引き続き、ご高配を賜りますようお願いいたします。

最後に直近半年間のDYJHグループの動きをまとめた本冊子を作成しました、ぜひ、ご覧いただき、ご理解をいただければ幸いに存じます。

株式会社ダイナム
ジャパンホールディングス
非業務執行取締役
坂本 誠



スマートスロット導入による明るい材料、 DYJHグループのビジョン達成に貢献へ

地権者の皆様、お取引先様をはじめとする信頼関係者の皆様には、日頃よりダイナムジャパンホールディングス(以下、「DYJHグループ」という)の事業活動にご理解とご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

この度、DYJHグループの新代表執行役を拝命しました保坂 明と申します。

DYJHグループの企業理念の冒頭には「信頼と夢を育む100年の挑戦」という決意が掲げられています。信頼関係者の皆様とともに成長し続けられる企業を目指し、邁進する所存ですので今後とも宜しくお願い致します。

DYJHグループの2023年3月期決算は、営業収入で前期比11.5%増の117,206百万円と2期連続の増収を確保し、新型コロナウイルス感染症の感染拡大と鎮静化が繰り返されるなか、感染対策を徹底したホール運営により来店客数も緩やかながら回復に向かっております。一方で、営業利益は遊技機の減価償却費の増加や光熱費の大幅な増加により前期比36.5%減の6,764百万円と減益となりました。

新型コロナウイルス感染症は、5月に感染症法上の位置付けが2類から5類に変更され、ようやく世の中も正常化に向けて舵を切りましたが、3年という長い間に失っ

たものは大きく、業界全体としても大幅に店舗数を減少させ、DYJHグループとしてもコロナ前の状態と比較すると回復はまだ道半ばです。一方で、2022年11月から導入が開始されたスマートスロットにおいては、ヒット機種も生まれ、2024年3月期においては明るい材料となっております。また、前期は、パチンコ事業で8店舗の店舗閉鎖を行いました、4店舗の新規開店を実施致しました。4店舗のうちの1店舗はM&Aによるものであり、当期においても既にニュースリリースでご案内させていただいている通り5店舗のM&Aを成立させております。

DYJHグループの使命は“パチンコを誰もが気軽に楽しめる日常の娯楽に改革する”ことであり、このビジョン達成に向けて、コロナ前に回復するだけでなく、更なる企業成長を実現させていきたいと考えております。

DYJHグループでは、地権者様の窓口となっております(株)ダイナムビジネスサポートの代表取締役も交代し、新たな布陣で経営にあたっております。DYJHグループ一丸となって信頼関係者の皆様のご期待に応えられるよう努力してまいり所存でございます。

引き続きのご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

株式会社ダイナムジャパンホールディングス
取締役会議長 兼 代表執行役、
株式会社ダイナム代表取締役社長

保坂 明

1972年10月6日生まれ、東京都出身。1995年3月立教大学社会学部卒業後、株式会社ダイナム入社。経営企画部長、取締役を経て、2020年6月株式会社ダイナム代表取締役社長へ就任。2023年6月より株式会社ダイナムジャパンホールディングスの代表執行役社長に就任し現在に至る。



PART 1

ダイナムが、敬愛グループ5店舗の営業権を取得

ダイナムは「パチンコを誰もが気軽に楽しめる日常の娯楽に改革する」というビジョンを掲げ、チェーンストア経営に基づく多店舗展開・店舗数拡大に取り組んでおります。このたび、株式会社敬愛様が経営する「ビッグマックス関店」「ビッグマックス高山店」「マックス高山店」「スロットマックス高山店」「なないろ桐生店」を7月31日をもって事業継承する運びとなりました。

5店舗が
ダイナム仲間入り!



1 ビッグマックス関店
岐阜県関市緑町2-4-17
[総台数] 792台
・パチンコ504台・パチスロ288台



2 ビッグマックス高山店
岐阜県高山市西之一色町
2-121-1 [総台数] 632台
・パチンコ360台・パチスロ272台



3 マックス高山店
岐阜県高山市西之一色町2-98
[総台数] 316台
・パチンコ288台・パチスロ28台



4 スロットマックス高山店
岐阜県高山市上岡本町7-20
[総台数] 120台
・パチスロ120台



5 なないろ桐生店
岐阜県高山市桐生町6-51
[総台数] 312台
・パチンコ216台・パチスロ96台

今後は通常の新規出店に加え吸収分割の手法も取り入れ、さらなる店舗数の拡大を目指してまいります。上記を含むダイナム店舗数は397店舗(DYJHグループ434店舗)となります。



PART 2

Re GRAND OPEN ~地域1番店を目指して~

ダイナムでは、10年以上経過した店舗の大規模な改装・増床を行い、従来のイメージを払拭し、地域1番店を取り戻すためにリニューアルを実施・展開しています。このリニューアルにより、地域のお客様に再び1番店として選ばれる存在となることを目指しています。今号では、リニューアルした4店舗をご紹介します。

1



3



- ①カウンター前
- ②パチンココーナー
- ③スロットコーナー
- ④外観

2



2023年2月11日リグランドオープン!

ダイナム福島相馬店
福島県相馬市
大曲字大毛内116番地1
[総台数] 522台
・パチンコ320台・パチスロ202台

4



ダイナムの「Re GRAND OPEN」



4月22日オープン
ダイナム茨城常陸大宮店



5月26日オープン
ダイナム福島店



6月10日オープン
ダイナム栃木今市店



「街と生きるパチンコ。」に 向かって～地域共生担当の紹介～

ダイナムが目指す「地域と共生する姿」に沿った地域貢献活動の実現に向けて、全国各地の地域共生担当が行政・地域との懸け橋となり、社会貢献活動をサポートしております。今号では西日本エリアで活動している地域共生担当を紹介します。

佐賀県、長崎県、福岡県、大分県

佐賀鳥栖店
藤原 成樹さん

ダイナムの活動を知っていただけるように、店舗と協力して取り組んでまいります。



山口県、広島県、鳥取県、福岡県

山口阿知須店
新垣 幸司さん

ダイナムがあって良かったなと思っていただけるように取り組みます。



岡山県、鳥取県、島根県

東岡山店
田村 望さん

ダイナムを知って貰い、共に助け合えるように取り組んでまいります。



福岡県、熊本県

熊本菊池店
寺門 政信さん

地域の方々と連携しさまざまな活動へ積極的に参画させていただきます。



宮崎県、大分県

宮崎延岡店
高橋 智さん

地域の方々と一緒にさまざまな活動を継続して取り組んでまいります。



鹿児島県

鹿児島鹿屋店
戸田 佳則さん

「ダイナム＝社会貢献活動」と思っていただけよう尽力いたします。



大阪府、兵庫県、和歌山県、奈良県、京都府

大阪泉佐野店
佐藤 博之さん

地域の皆さまに必要なとされる企業になれるよう取り組んでまいります。



石川県、福井県、富山県

石川金沢専光寺店
塩口 照子さん

関わり合う皆さまと共に寄り添いながら、やりたい、やってみたいの実現を目指します。



新潟県

新井店
小山 美和さん

「街と生きるパチンコ。」として地域にこだわり、明るさと元気、絆を発信し続けます。



山梨県、静岡県、愛知県

静岡袋井店
藤田 大祐さん

ダイナムがあってよかったと思われるような活動を推進し続けていきます。



三重県

三重津高茶屋店
加藤 有さん

地域の皆さまと店舗が共に助け合えるよう活動に取り組んでいます。



岐阜県、滋賀県

岐阜日野店
古川 真由美さん

地域の皆さまと共に楽しみながら、意義ある活動を目指します。



TOPICS

施設へ寄贈

全国介護事業者連盟(群馬支部)に対して、福祉向け専用パチンコ「トレパチ!」合計10台を寄贈し、体験型イベントを開催いたしました。



トレパチ寄贈

レクリエーション!

TOPICS

防災協定の締結

駐車場の一部を地域の避難場所として提供し、必要に応じて食料や飲料水等の物資も合わせて提供する内容となっております。地方自治体との防災協定の締結は209店舗となります。(2023年6月時点)



防災協定の締結



PICK UP
1

Dynam Aviation Ireland Limited

ダイナム アビエーション アイランド リミテッド



航空機引き渡し時の様子。右から四番目が安藤CEO

会社名 Dynam Aviation Ireland Limited (DAIL)
所在地 28-32 Pembroke Street Upper Dublin 2, D02 EK84, Ireland
従業員数 6名
事業内容 航空機リース事業

自社保有
管理機材

6月30日現在	2023年末見込
6機	10機
1機	7機



世界中の航空機リース会社の本社が置かれるダブリンに本社を構え、世界中の航空会社へ保有航空機をリースする

CEO
安藤 克彦

DAILは、DYJHグループの事業の多角化として、2019年に設立された航空機リース会社です。本社を構えるアイルランドのダブリンは、世界の航空機リース市場の中心地として知られております。パチンコ業界ではメーカーやホール経営会社で航空機投資を行っている会社も多数ありますが、ダブリンに本社を構え本格的に航空機リース事業を行っているのはDAILだけで、新たな収益の柱としてDYJHグループに貢献できるよう取り組んでおります。

世界では、旅客数の増大にあわせ必要とされる航空機

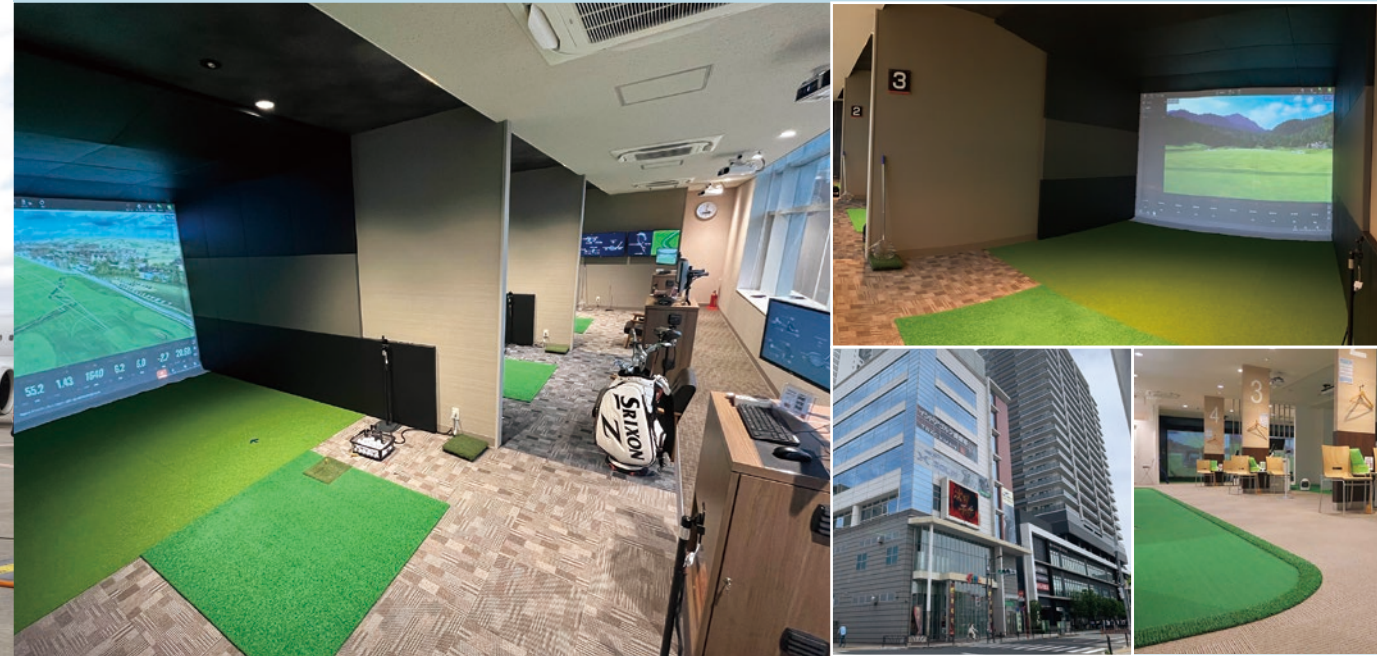
の数が長期的に増大していくことが見込まれており、航空機リース事業は安定した収益をDYJHグループにもたらすと考えております。

2023年には航空機を新たに4機購入すると共に、他社が保有する機体の管理などを行うサービスを開始することで、さらに収益を拡大できる見込みです。また中期的には、自社保有や管理機材をあわせ約30機を保有・管理する航空機リース会社となることを目指しており、DYJHグループの継続的な発展に寄与していきたいと考えております。

PICK UP
2

AZ-GOLF

アズ-ゴルフ



会社名 株式会社 AZ-GOLF (店舗屋号: X-GOLF 倶楽部)
所在地 〒125-0042 東京都葛飾区金町6丁目5番8号 DY金町ビル

■事業内容

- ① シミュレーションゴルフ施設の運営およびコンサルタント業務
- ② ゴルフスクールの運営
- ③ オフライン・オンラインゴルフレッスンシステムの運営
- ④ ゴルフ等に関するイベントの企画および運営
- ⑤ ゴルフ等に関するインターネットウェブサイトの運営
- ⑥ 加盟店募集および加盟店に対する経営指導
- ⑦ ゴルフ用具・用品の企画および販売
- ⑧ 前各号に付帯または関連する一切の業務



ゴルフ練習は屋外からインドアへ。
効率的な時間と空間を提供する、練習スタイルの常識を覆す挑戦。

代表取締役社長
安藤 靖佳

はじめまして。関東から関西にX-GOLF倶楽部の屋号で9店舗を運営しているAZ-GOLF (アズゴルフ)と申します。アズゴルフは、いつもお客様に快適で楽しいゴルフの練習空間を提供することを目指し、本社を置く東京都葛飾区金町を拠点に「レッスン付のインドアゴルフ施設」を運営しております。

今年5月新しい業態にチャレンジし、「レッスンのつかないインドアゴルフ練習場」を増床オープンいたしました。オープンには地域に先駆けて多くのプロゴルファーが練

習に採用している、弾道測定器及びシミュレーターで現在世界最高峰と謳われる「トラックマン」を導入しました。お客様からは早速「ずっと伸び悩んでいたけど、トラックマンでの練習の成果で月例競技会では37のベストスコアが出たよ」という嬉しいお声をいただいております。

アルファベットの最初と最後を取った社名の由来通り、今後も引き続きゴルフの初心者からベテラン、そして若い人からご年配まで全てのゴルファーに楽しんでいただけるゴルフ練習場を目指して参ります。

2023年3月期 決算情報

Financial Information

DYJHグループ2023年3月期決算情報をお知らせいたします。香港証券取引所上場規則にのっとり、国際財務報告基準(IFRS)に基づいた決算報告となっております。

連結損益計算書 (IFRS)

(単位:百万円)

	当期 (2023/3)	前期 (2022/3)	増減	補足説明
営業収入	117,206	105,141	+12,065	
パチンコ事業収入	114,331	103,588	+10,743	高貸玉店舗 55,993(+4,700) 低貸玉店舗 58,338(+6,043)
航空機リース事業収入	2,875	1,553	+1,322	保有航空機 +3機 (3機→6機)
パチンコ事業費用	110,484	93,950	+16,534	遊技機償却費の増加 +16,057 水道光熱費の増加 +2,169 店舗運営人件費の減少 ▲2,243
航空機リース事業費用	1,834	961	+873	
一般管理費	4,309	4,279	+30	
その他収入	8,663	9,114	▲451	店舗立退補償金 +817 (リニア中央新幹線: DY長野飯田店) 雇用調整助成金等受取額の減少 ▲1,917(2,456→539)
その他費用	2,478	4,411	▲1,933	店舗減損損失の減少 ▲2,173
営業利益	6,764	10,654	▲3,890	
金融収益	450	426	+24	
金融費用	3,277	2,571	+706	
税引前当期利益	3,937	8,509	▲4,572	
当期利益	1,798	4,977	▲3,179	
EBITDA	43,729	32,383	+11,346	

(注) EBITDAは、当期利益に金融費用、税金、減価償却費(使用権資産償却費を除く)、為替差損益を加えて計算しております。

決算概況

中核事業であるパチンコホール事業におきましては、営業収入は増収を確保いたしました。一方、利益については、店舗におけるローコストオペレーションの推進、不採算店舗の閉鎖等収益の確保に努めたものの、遊技機償却費の増加、光熱費の高騰など営業経費が大きく増加したことにより、減益となっております。また、航空機リース事業については、当事業年度中に新たに新造機3機を購入した結果、保有機数は6機となりました。パチンコホール事業において

は、スマート遊技機の積極的な導入、店舗改装による既存店舗の競争力強化、M&A等による営業店舗数の拡大を通じて、収益力の向上に取り組んでまいります。また、航空機リース事業においては、機体の購入に加えリース資産を自社で管理する体制に向けた人員を確保するなど、長期的な安定収益の拡大に努めております。なお、株主の皆さまへの期末配当につきましては、1株当たり2円50銭とさせていただきます。

連結財政状態計算書 (IFRS)

(単位:百万円)

	当期末 (2023/3)	前期末 (2022/3)	増減	当期末の主な内訳・前期末からの増減等			
				科目	当期末	前期末	増減
資産合計	325,608	293,421	+32,187	航空機	41,130	17,000	+24,130
				遊技機	36,281	28,958	+7,323
				その他有形固定資産	69,465	72,690	▲3,225
				使用権資産	76,741	73,850	+2,891
				現金及び預金	59,605	56,508	+3,097
負債合計	197,181	162,439	+34,742	リース負債	91,697	89,262	+2,435
				未払金・未払費用	14,732	12,312	+2,420
				有利子負債	72,167	43,141	+29,026
資本金	15,000	15,000	-				
剰余金等	113,427	115,982	▲2,555	当期利益(親会社帰属利益)	1,806	4,997	▲3,191
				前期末未配当支払額	▲3,669	▲3,261	▲408
				その他の当期包括利益等	▲692	426	▲1,118
資本合計	128,427	130,982	▲2,555	連結自己資本比率	39.4%	44.6%	▲5.2
負債及び資本合計	325,608	293,421	+32,187				

連結有利子負債

(単位:百万円)

	当期末 (2023/3)	比率	前期末 (2022/3)	比率
現金及び預金	59,605	18.3%	56,508	19.3%
有利子負債合計	72,167	22.2%	43,141	14.7%
有利子負債(日本法人)	47,090	14.5%	32,945	11.2%
有利子負債(海外法人)	25,077	7.7%	10,196	3.5%
ネットキャッシュ	▲12,562	▲3.9%	13,367	4.6%
資産合計	325,608	100.0%	293,421	100.0%

航空機リース事業にて、新造機3機を購入等があり、ネットキャッシュは25,929百万円減少。

連結自己資本比率

(単位:百万円)

	当期末 (2023/3)	比率	前期末 (2022/3)	比率
資本金	15,000	4.6%	15,000	5.1%
剰余金等	113,427	34.8%	115,982	39.5%
資本合計	128,427	39.4%	130,982	44.6%
資産合計	325,608	100.0%	293,421	100.0%

配当額

	期末配当	中間配当	年間配当
配当基準日	2023年6月5日	2022年12月13日	-
1株当たり配当金	2.5円	2.5円	5.0円
配当金総額	1,783百万円	1,791百万円	3,574百万円
配当金支払日	2023年6月23日	2023年1月13日	-



Group News

プレゼントキャンペーン



アンケートにお答えいただいた方の中から抽選で、プレゼントをお届けします！
皆さまからのご応募をお待ちしております。

A賞



お食事券
2000円分

10名

B賞



モーリース
文房具セット

5名

C賞

5体
1セット

モーリースマスコット
キーホルダー

5名



ご応募お待ちしております！

アンケートはこちらのQRコードから

応募受付期間:8月1日(火)~8月31日(木)



グループ協賛活動 ダイナムグループはスポーツ発展のため支援活動を行っています。



第51回全日本スカッシュ選手権大会 ダイナム所属 机龍之介が2年連続、 通算7度目の優勝

今号では初登場となるスカッシュプレイヤーの机龍之介選手をご紹介します。机選手はコロナ禍である2020年4月にダイナムに入社し、選手として、ダイナムの社員として現在も活躍しております。今年は全日本選手権でのV7やダイナムCUPでの優勝など国内にとどまらず海外でも活躍中です。(国内ランキング1位/海外ランキング72位)



第19回YUMEYA CUPに協賛 園児が参加する KIDSサッカー大会を開催

7月2日(日)栃木県那須塩原市にて開催された「第19回 YUMEYA CUP KIDSサッカー大会」に協賛いたしました。この大会は夢屋西那須野店、夢屋黒磯店が地域のサッカーチームと共同開催しているもので、今年は約120名の園児が参加し賑やかな大会となりました。今後も地域のスポーツ発展支援を続けてまいります。

就任のご挨拶

株式会社ダイナムビジネスサポート
代表取締役社長 松岡 大成



地権者の皆様、お取引先の皆様

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
このたび、6月23日開催の弊社グループ株主総会ならびに取締役会におきまして、株式会社ダイナムビジネスサポート代表取締役に就任いたしました。渋川利幸の後任として、微力ながら社業の発展に尽力して参る所存でございます。

まずは、代表就任にあたり、コロナ禍での多大なるご協力に感謝と御礼を申し上げます。既にご承知の通り、2020年からの約3年間は、新型コロナウイルスへの感染が全国的に拡大し、弊社グループも大きな影響を受ける結果となりました。地権者の皆様方につきましては、業績悪化に伴う期間限定の賃料減免・支払猶予に、ご理解とご協力を賜りまして誠にありがとうございました。皆様方のご支援により大きな危機を乗り越えることができましたこと、改めてお礼申し上げます。

私はこれまで、株式会社ダイナムにて、様々な部門と経

営に携わってまいりました。その中で、常に大切にしてきたのは、社員の方々とのコミュニケーションです。社員の方々が安心して働ける環境を整え、一人ひとりが自分の力を最大限に発揮できるようにサポートすることが、企業の成長に直結するものと考えております。また、環境変化を恐れず、常に新たな挑戦をし続ける姿勢こそが、企業成長には大変重要であると認識しております。新たな技術やビジネスモデルを常に取り入れることで、皆様方のニーズに合致したサービス提供に努め、信頼関係をより強固にする中で、社会に貢献できる企業を目指してまいります。

多種多様な社会情勢の中でも、地権者様やお取引先の皆様と、いち早く、信頼関係を構築し、気持ちを通じ合い、そして寄り添い誠意あるサービスを提供できるよう弊社従業員一丸となって取り組んでまいります。

今後とも格別のご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

Profile

松岡 大成 (まつおか だいせい)

1970年10月6日生まれ/天秤座/徳島県出身~4人兄弟長男/趣味:釣り・フィギュアスケートとスカッシュ鑑賞
1993年株式会社ダイナム入社。営業推進部長、経営管理部長を経てダイナム取締役就任
2023年6月株式会社ダイナムビジネスサポート代表取締役(現職に至る)



教えて博士!

共有制度の注意点を学ぼう

今回は令和5年4月1日施行の『共有制度見直し』はどのような内容か知りましょう。とくに不動産の共有名義は、単独名義にはないメリットとデメリットがあります。節税効果などでお得になる場合もありますが、処分や利用・管理に大きな制限があるため、トラブルも起こりやすいのです。

改正法の背景について

現行法制定後120年以上の間、社会経済情勢の変化に伴い、共有者が土地の所在地から遠く離れていたり、共有者間の人的関係が希薄化し、共有者間で決定を得ることが困難になることもありました。これらの問題は、相続された土地に限らず、共有物一般に発生し得るため、共有関係を解消しないままであっても、共有物の円滑な利用を可能にすることが重要です。すなわち、民法の共有物の変更・管理の規定を、社会経済情勢の変化に合わせて合理的なものに改正する必要がありました。

主な改正内容

- 共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化
- 共有物を使用する共有者がいる場合のルール
の明確化・合理化
- 賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理に
関するルールの合理化
- 所在等不明共有者がいる場合の変更・管理に
関するルールの合理化
- 共有物の管理者/共有の規定と遺産共有持分
- 裁判による共有物分割
- 所在等不明共有者の不動産の持分の取得・譲渡

1 先日父親が他界してこれから相続するんだけど…兄弟も多くて困ってるのよ。
それは大変ねえ兄弟が多いと相続も探めることが多いみたいだし…

2 そうなの。旦那も特に不動産がよくわからなくて税理士さんにいま相談しているのよ。
不動産は土地を分けたほうが後々トラブルになりづらいよな気がするけど。

3 税理士の山田です。先日お問い合わせいただいた件ですが、お調べしたところ控除適用も必要なさそうですね、土地を分けて相続されたほうがよさそうですね。
そうですか。では共有にするメリットもなさそうなので、あとは兄弟と話し合ってみます。

4 共有のデメリットもありますが、法改正により緩和された内容もあるので相続時は確認したほうが良いですよ。
早めに相談してよかった!

民法の性質上、共有地は管理や利用がしづらい傾向から今回の改正で制限が緩和されました。

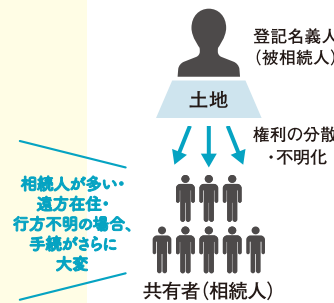


Topics

共有制度はなぜ改正された?

背景

- ① R3民法改正は所有者不明土地問題が端緒
- ② 所有者不明土地の多くは遺産分割未了の「遺産共有地」
- ③ 不明土地の円滑な利用管理を目的に共有制度が見直しへ



共有物いろいろ

- 土地
- 建物
- 動産
- 株式
- 知的財産権
- 預金
- 信託受益権
- 担保物権

共有は全員一致の決定が大変

共有物の管理に関する民法のルール 共有は紛争の母

類型	具体例	要件
変更	宅地造成	全員同意
管理	共有物の使用・賃貸	持分過半数
保存	共有物の修繕	単独で可



→3分類を維持しつつ、疑義があった点を明確化

改正前

軽微な変更・占有者変更・
管理者選任・短期賃貸借も全員同意

改正後

持分過半数で
OK^{※1}

共有物の円滑な利用・管理が可能に

共有物の使用者は、①善管注意義務、②対価の償還義務を負います。

※1 既定の占有者を変更する場合はその占有者の同意が必要な場合も

土地を共有で相続する時のメリットとデメリット

メリット

1. 費用の削減

- ① 共有地を相続する場合、土地を分割する必要がないため、**分割に伴う手数料や登記費用などの費用を削減**できます。
- ② 居住用(マイホーム)財産の売却として条件を満たせば「3,000万円の特別控除」を共有持ち分の割合で控除が受けられる場合があります。

2. 土地の維持管理

共有地を相続する場合、共有者全員が土地の維持管理に責任を持つため、**土地の管理が円滑**に行われることが期待できます。

3. 土地の利用

共有地を相続する場合、共有者全員が土地の利用について協議する必要があるため、**土地の利用に関する問題が発生しにく**くなります。

デメリット

1. 意見の不一致

共有者全員が土地の利用について協議する必要があるため、**意見の不一致が生じる**ことがあります。土地を売却する際など意見がまとまらないことにもつながります。

2. 負担の不均衡

共有者全員が土地の維持管理に責任を持つため、**負担の不均衡が生じる**ことがあります。そのため責任や管理費用負担でトラブルになることにもつながりやすくなります。

3. 分割の困難

共有地を相続した後に、共有者の中で土地を分割することが困難になる場合があります。条件不一致をまとめるのにも時間を要し、契約時に支障をきたす可能性もあります。

相続時に法定相続人が多いご家庭は親族間でトラブルになりやすい傾向があります。早めに準備と専門家の情報を確認しておくことも必要です。

地権者サポート担当では、地権者様に関係する変更を承っています。転居・住所表記変更・新連絡先登録・第二連絡先の登録や変更、契約者様の変更(相続・贈与・売買・信託)等ありましたら、こちらにご連絡ください。

ダイナムビジネスサポート 資産管理部 地権者サポート

TEL: 03-5850-3679 FAX: 03-5850-3709

受付は平日(月~金) 9:30~17:30 〒116-0013 東京都荒川区西日暮里五丁目15番7号 ダイナム総合投資ビル3F
✉ chikensya@dynam.co.jp

QRコードからも送れます



グループ通信とは

DYJHグループの企業理念は「信頼と夢を育む百年の挑戦」です。信頼関係者の皆様との信頼関係により、企業の営みができています。今後も大切な皆様とのコミュニケーションを通じて、絆を深めていきたいと考えており、定期的に企業情報をお届けする冊子としてグループ通信を発行しています。

INFORMATION

DYJHグループ

お問い合わせ先

ご意見・ご要望をお待ちしております。下記の番号にお気軽にお電話下さい。

地権者の皆様

(株)ダイナムビジネスサポート
資産管理部 地権者サポート担当

03-5850-3679

保険のご案内

(株)ビーインシュランス

0120-815-730

採用に関して

(株)ダイナム
人材開発部 採用担当

0120-33-8197

chance@dynam.co.jp

入社を希望される方からの
ご連絡をお待ちしております。

出店用地に関して

(株)ダイナム
店舗開発部 店舗開発担当

03-5850-3674

土地、建物、SC及び居抜き物件など
ございましたらご連絡下さい。

アンケートのお願い

DYJHグループでは、皆様のご意見やご要望を今後の誌面づくりの参考にさせていただきたく、下記サイトでアンケートを実施しております。信頼関係者の皆様との絆をより深めていくため、皆様のお声をお待ちしております。お答えいただいた方の中から抽選で、プレゼントをお届けします!ご協力、よろしくお願いいたします。

アンケートはこちらから →

<https://forms.gle/4uoPZW3LzdnDzQ9KA>

個人情報の取扱い・利用目的について

- ・ご記入いただいた個人情報はお問い合わせの回答などのご連絡のためにのみ利用致します。
- ・当社の個人情報保護方針は、当社ホームページをご覧ください。

