

# 1次対応の重要性

東京南支店 坂本

私が担当しているメンテナンス業務は、様々な要望やクレーム、トラブルの連絡を受け、解決していく賃貸物件の交番のようなお仕事です。

入居者様からの初回連絡を1次対応と言いますが、ほとんどの場合が電話です。1次対応では状況を詳しく聞き取り、的確な判断と迅速な対応に繋げることを目指しています。例えば、機器の不具合のようなケースでは、入居者様に操作していただくことで解決できた問題も、正確に状況を把握できないと解決に時間が掛かってしまったり、業者の出張対応などの余計な出費が生じる恐れがあります。オーナー様の出費を抑え、入居者様の負担を長期化させないよう、1次対応に全力を注いでいます。

問題が解消されても、入居者様の不自由したという記憶までは消せません。丁寧な対応で入居者様からの信頼を積み上げ、安心して長く住んでいただけるところまでがメンテナンスの仕事と考え、これからも尽力してまいります。

## 東洋よもやま話

### 要望、クレームの内容

**人的** 騒音、ゴミ関連、滞納未払い、クレマー恫喝系、事件

**物的** 漏水、老朽化、設備故障、火災、事故

**生き物系** シロアリ、ハチの巣、ゴキブリ、雑草植栽



2023  
4  
APR

オーナーズニュース  
**Owner's News**  
「月刊オーナーズニュース」4月号  
2023年4月1日発行  
オーナー様の安心経営と豊かな未来のための情報紙



# 変わる!?! 相続対策

## —— 65年ぶりのルール改正

### 東洋よもやま話 — 1次対応の重要性

### 社員紹介「第1営業部」



## 社員紹介

東洋エーステートサービスの中心にいるのは人です。社員一人ひとりに支えられ成り立っています。

### 相手の立場になって考える



第1営業部 **セキ 関**

**職務** 修繕工事、売買仲介

不動産、建築業に携わり30年が過ぎました。不動産営業に始まり、現場監督を経て主に不動産売買を中心に活動して参りました。買いたい、売りたい不動産のご相談が御座いましたら何時でもご連絡下さい。最近では相続のご相談も増えております。今まで大切になさってきた物件をこの先どうするべきか、お客様と一緒に考えていきたいと思っております。まだまだご挨拶出来ていないお客様もたくさんいらっしゃいます。突然ご自宅にお伺いしてしまう事があるかもしれませんが、宜しくお願い致します。

### 探求心豊かに



第1営業部 **エノモト 稔本**

**職務** 営繕(大規模修繕)業務、賃貸事業の長期修繕計画提案

2015年8月に入社、建築系知識と経験から、管理部で、建物・設備の小修繕・緊急対応などの保守業務を約6年間担当し、2021年7月からは、第1営業部で、建物・設備へ魅力維持・改善計画などの提案業務に携わっております。オーナー様の経営基盤である賃貸住宅を事業と捉え、長期的安定的に選ばれる魅力的な物件となるお力添えが出来るよう当事者意識と情報アップデートを常に心掛けております。最近のはまりは、2時間で4キロ泳ぐ事とバードウォッチング(近所の川に来る鳥限定!)です。

「月刊オーナーズニュース 4月号」監修：横井



**東洋エーステートサービス株式会社**  
国土交通大臣(5)第6189号  
www.toyoestate.com

第1営業部 042-489-1771 第2営業部 042-489-1513  
審査契約部 042-426-8755 管理部 042-498-2311  
市川営業所 047-316-1233 東京南支店 03-5747-5811

# 変わる!?! 65年ぶりのルール改正

## 相続対策

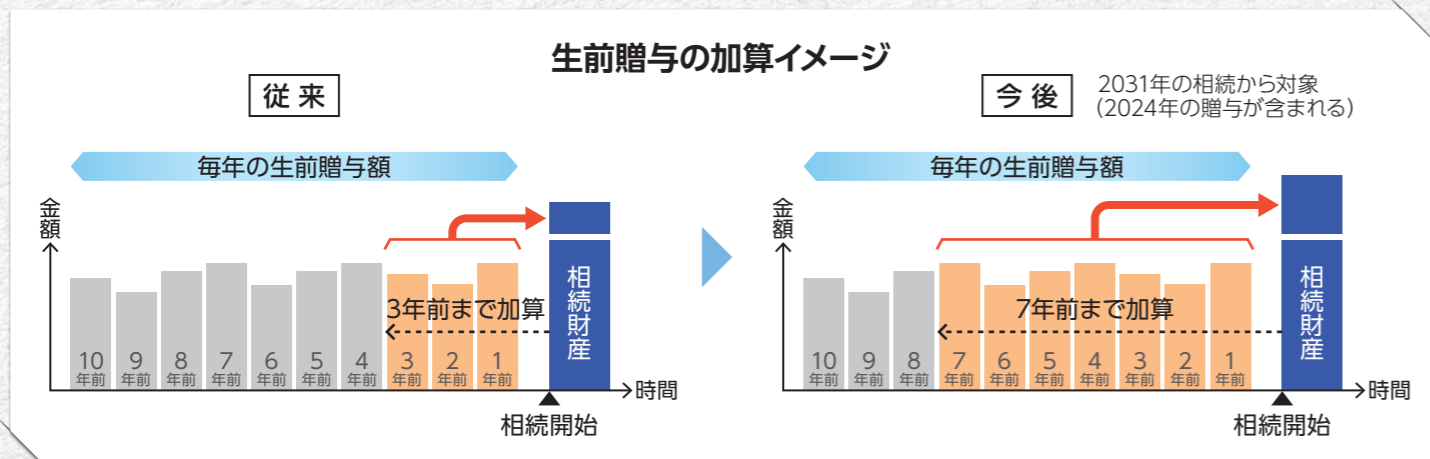
NISAの拡充等2023年度の税制改正大綱で様々な法改正が閣議決定されています。今回はその中でも65年ぶりのルール改正という事で注目されています相続税・贈与税に関するものを幾つかご紹介させていただきます。

※施行までに内容が変わる可能性もございます

### 1 相続税の生前贈与の加算対象が3年から7年へ

もともと亡くなる直前に贈与して相続税から逃れる事を防ぐために相続人への相続開始前3年以内の贈与については相続財産に加算して相続税を課税する「持ち戻し」という制度がありましたが、この加算期間が3年⇒7年と大幅に延長されました。(※2024年1月1日以降の贈与に適用)

毎年100万、10年ずつ贈与を行っていた場合、加算対象額で倍ほどの違い！  
今迄以上に相続について早めに準備する必要があるかもしれません。



### 2 教育、結婚・子育て資金の一括贈与特例が延長

もともと親や祖父母等から結婚・子育てに関する資金の一括贈与を受けた際に非課税とする制度が定められており2023年3月末で廃止予定でしたが下記の様に延長する事が決定されました。

- 『結婚・子育てに関する資金の贈与 (非課税枠: 1,000万迄)』  
……2025年3月31日迄延長
- 『教育資金の贈与 (非課税枠: 1,500万迄)』  
……2026年3月31日迄延長

制度の延長はされておりますが、期限が迫っているからと焦る事なく相続・贈与全体の事を考えて動く必要があるのではないのでしょうか。



### 3 マンションの相続税評価について

もともとタワーマンション等では市場での売買価格と通達による相続税評価額に大きく乖離がある事を利用しての節税が問題とされていましたが、今回は改正は行われず『相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する』にとどまりました。

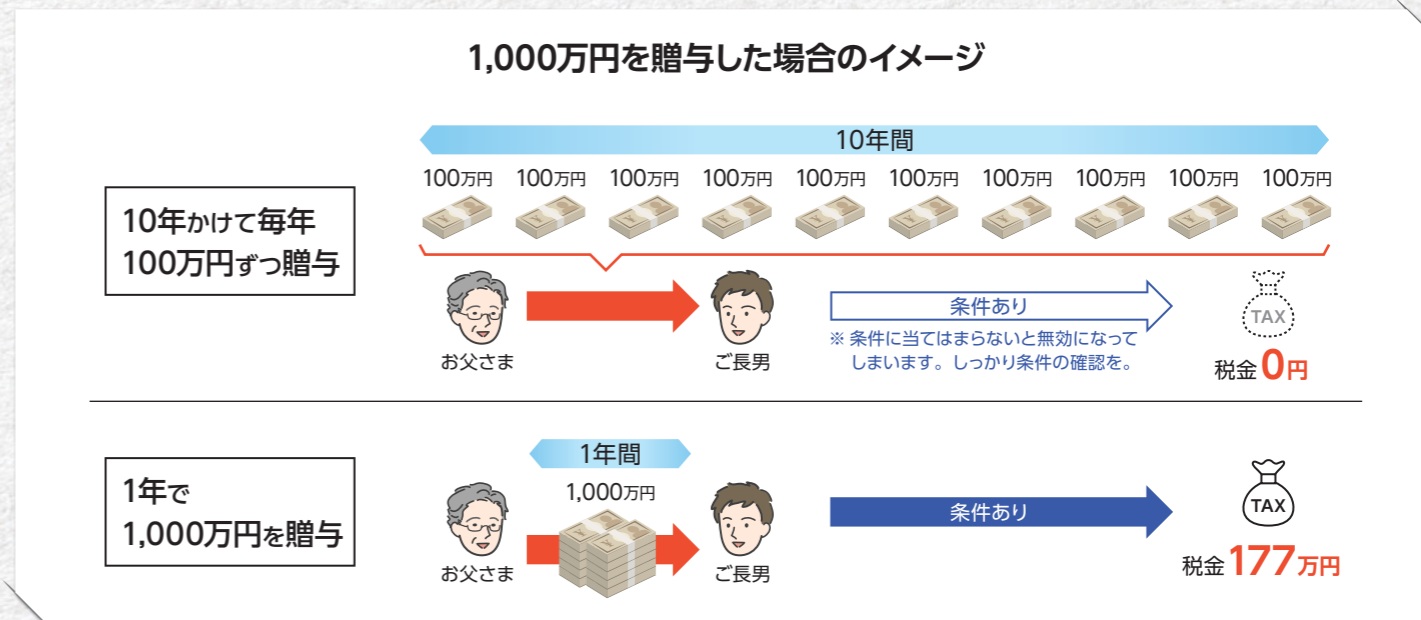


1月の有識者会議では価格乖離の問題はタワーマンションだけでなく、マンション全体に言える事との話も出ており今後の改正に注意する必要があります。

### 4 暦年贈与110万円迄の非課税枠は継続

もともと贈与税には年間110万円までの贈与ならば非課税となる基礎控除がありました。今回この部分についての改正はありませんでした。

贈与といってもやり方を間違えると税務調査の対象になる事もあるようです。正しいやり方を把握し、相続の事と併せて早めに動く必要があります。



今回は相続・贈与に関する一部をご紹介させていただきましたが、実際の相続税や贈与税等の計算は複雑で、専門的な知識が必要です。「相続税がかかるのか・かからないのか」「かかるとしたらいくらか」正確な内容を知りたいオーナー様におきましては、弊社提携税理士様へのご紹介も可能です。  
弊社はオーナー様の大切な資産を次世代へと引き継ぐためのお手伝いもさせて頂いております。ぜひお気軽に、弊社にご連絡ください。