

# しみず通信

■発行人：清水商事株式会社 ■編集室：清水商事(株)オーナーサービス室

## ご注目！今年度の税制改正～相続税編～

平成25年度税制改正関連法案が、3月29日に参議院本会議で可決され、成立致しました。来年4月予定の消費税率引き上げなど、複数の改正がございますが、今回は相続税について、ご案内させていただきます。

### ①基礎控除が以下のように改正されます。

現行	5,000万円+1,000万円×法定相続人の数
改正後	3,000万円+ 600万円×法定相続人の数



《相続税の速算表》

### ②最高税率が55%に引き上げられます。

具体的には、右の表に当てはめて計算することができます。

(例)相続財産1億円を子2人で相続した場合の相続税総額

【改正前】 350万円  
 ↓  
 【改正後】 770万円  
 当改正は、平成27年1月1日以後の相続・遺贈に適用されます。相続対策には時間がかかる為、お早目のご準備をおすすめ致します。弊社まで、お気軽にご相談ください。

法定相続分に 応ずる取得金額	改正前		改正後	
	税率	控除額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	0万円	10%	0万円
3,000万円〃	15%	50万円	15%	50万円
5,000万円〃	20%	200万円	20%	200万円
1億円〃	30%	700万円	30%	700万円
2億円〃	40%	1,700万円	40%	1,700万円
3億円〃			45%	2,700万円
6億円〃	(3億円超)	4,700万円	50%	4,200万円
6億円超			55%	7,200万円

## おかげさまで管理数 2500件突破！！

近年では、賃貸物件へのニーズも多様化し、空室対策においてはお部屋の中だけでなく、物件管理状況も重要視されております。その中で、清水商事ではオーナー様皆様より管理をお任せいただいている件数が、おかげさまで 2500件 超となりました！



### 《管理数増加の3つの理由》

- 1. 賃貸営業スタッフ・若手社員増員**  
各店4名体制に増員し、賃貸営業に注力しております！また、20代の若手社員が増え、お客様目線により近い感覚を大切にしています！
- 2. 管理体制の充実**  
管理物件の定期巡回清掃や、24時間サポート導入により夜間・休日等も365日対応とする事で入居満足度の向上を図っております！
- 3. 大口店リニューアルOPEN**  
これまで以上にお客様の目に触れる場所へ移転し、来店数が増加！御成約いただく件数も大幅に増加しました！また、不動産会社の雰囲気ではない入りやすい店舗作りで、より多くのお客様・オーナー様ともお付き合いをさせていただける体制になりました！

皆様に当社を信頼し、お選びいただけた喜びと、地域の皆様を支えていただいているという事を実感し、日頃の感謝の気持ちを込めてご報告させていただきました。お任せいただく管理件数が増えても、当社は変わらず、オーナー様の管理満足度は常に **120%** と言っていただけ様、日々新たな取組みを会社一丸となってい、地域1番店を目指していきたいと思ひます。

## 気を付けましょう！ 油断大敵！ 建物の保全・維持管理 雨漏り編

昨今、「空室対策」として内装のリフォームの工夫が注目されていますが、建物の外壁や屋根の防水(塗装)の保全・維持も大変重要な問題です。内装がいくら綺麗でも外観がみずばらしければ、入居者の借りの意欲は削がれてしまいます。

なにより、入居者の消費者意識が高まっている今日では「雨漏り」等の問題は、損害賠償請求や家賃の支払拒否など深刻なトラブルの原因となりがねません。

一度雨漏りが起きるとその発生源を特定することは非常に困難です。部分補修で漏水を止めるのは難しく場合によっては、防水の全面修理や排水設備のやり直しに発展することもあります。

これらの修理は費用も高額になります。雨漏りが起こってから慌てるより、資金の面を含め計画的に「予防」していくことが大切です。

部位・工事項目	修繕周期
屋根防水	12年～
外壁塗装工事	12年～18年
シーリング改修工事	8年～16年
鉄部改修・塗装工事	4年～6年

- 【費用(過去の事例)】
- ◆鉄筋コンクリートマンション(建築面積約150㎡・築後16年)  
屋上全体の防水および外壁一部の防水補修  
→費用 約300万円
  - ◆軽量鉄骨アパート(建築面積約150㎡・築後20年)  
外壁及び屋根全体の塗装・シーリング工事  
→費用 約200万円

費用はあくまで参考データです。物件の立地や構造、損傷の程度によって、個別の案件ごとにかなり異なりますのでご注意ください。

## 管理物件の巡回を行っています！！

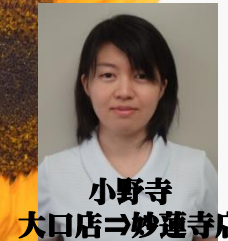
現在、清水商事では管理物件の定期巡回を行っています。

物件の第一印象はとても重要で、お客さまのご案内時には良い印象を持っていただける様に、定期的にチェックを行っています。室内はもちろん、目視の範囲ではありますが建物の外観等もチェックし、建物の状態によっては、修繕などのご提案をさせていただいております。

もちろんチェック時に、その場で出来る軽作業などは弊社スタッフで作業を行います。専門の業者でないと出来ないようなこと、その場ですぐ出来ないことにつきましては、弊社の幅広いネットワークを生かし、最善のご提案をさせていただいております。



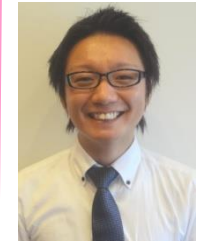
## ☆人事異動のお知らせ☆



小野寺  
大口店⇒妙蓮寺店

新しい環境になり、今までとはまた違った視点で物事を見れる事をチャンスとし、皆様のお力になりたいと思ひます。

## ☆新入社員のご紹介☆



8月に入社しました「池田 政崇」です  
 所属：大口店  
 常に笑顔と向上心を絶やさず、一日も早く一人前の営業マンになれるよう頑張ります！

## 清水商事の店舗のご紹介！

本店	妙蓮寺店	大口店	鶴見店
神奈川区西寺尾1-20-12 Tel 045-431-6636 Fax 045-431-6638	港北区菊名1-9-28 Tel 045-435-0123 Fax 045-435-0125	神奈川区大口通137-9 Tel 045-439-3020 Fax 045-439-3021	鶴見区馬場5-13-38 Tel 045-582-6900 Fax 045-582-6774