宅地建物取引業　北海道知事オホ(6)第292号
賃貸住宅管理業　国土交通大臣(02)第002708号

シセクトだより

2
2025
No.206

POINT

繁忙期に向けたターゲット
4号特例の縮小について

管理運営物件入居率
(2025.1月現在)
92.04%

CONTENTS

お世話になります
今月のトピックス
社内インタビュー
入居率向上を目指して
賃貸管理業界ニュース
税務相続相談コーナー
不動産ソリューション

紋別市　ガリンコ号からの景色

お世話になります

取締役　副社長
近江　朝美

日頃より弊社の業務にご理解とご協力をいただきましてありがとうございます。
昨年末から年明け以降もインフルエンザの流行が続き、弊社もお正月休みはインフルエンザやコロナに感染し療養していた社員が何名かおりました。まだまだ寒い日は続きますのでオーナーの皆様におかれましても感染予防をされ、お気をつけてお過ごしいただきたいと思います。
年明けは、降雪は少なかったのですが気温の低い日が続いたため管理物件では凍結による事故が多発し、弊社管理部スタッフは階下漏水等の処理対応に追われておりました。管理物件の火災も北見市と美幌町で発生しましたが入居者の方々は命に別状なく不幸中の幸いでした。
担当社員は被害に遭われた入居者の皆さんやオーナーさんのお力になるため真夜中の火災発生から数日間、ホテルの手配や今後の住まいについての打合せ等で奮闘しておりました。今回の二件の火災時の対応を教訓とし、管理会社として今後もいつ起こるかわからない災害に備え、お客様の安心・安全をスピーディーに確保できるよう社員一丸となり取り組んで参る所存です。
繁忙期に入り、有難いことにお部屋探しのお客様の来店が増えております。また、昨年に引き続き今年も1月から3月まで社長と社員が出演しているセクトのCMがSTVとHTBで放送されます。ロシア民謡『コロブチカ』の曲と共にコミカルに社員が登場します。出演者全員が弊社スタッフです。お楽しみいただければと思います。より多くのお客様にご来店いただき、親切丁寧な接客を心がけ、お一人でも多くのお客様にご成約いただけるよう積極的に業務に励んで参ります。何卒よろしくお願いいたします。

セクトからいろいろおしらせ

今月のトピックス

近江強会長 古希のお祝い

いつもご愛顧いただき誠にありがとうございます。
このたび、当社会長が満70歳を迎えられたことを記念し、古希のお祝いを盛大に執り行いました。これもひとえに、日頃よりオーナーの皆様の温かいご支援とご協力のおかげでございます。当日は会長のみならず社員全員が楽しめる笑顔が溢れる素敵な会となりました。これからも社員一同、結束を新たにし、より一層の発展を目指してまいります。

プレゼントのギターを持つ近江強会長

余興を楽しむ会場の様子

管理物件入居率向上を目指して

年末年始のお困りごと対応

管理物件入居率
92.04%
（2025年1月1日現在）

年末年始のお困りごと入居者様対応のご報告です。
今回の年末年始にかけては気温が低い日が続き、水道凍結にかかわるお困りごとがもっとも多い状況でした。
年末年始にかけての出動は合計で１４６件あり、そのうち水道凍結にかかわる内容が５５件、暖房にかかわる内容が２５件ございました。水道や暖房などはこの時期ですと命にかかわることもあることから２０件ほど深夜の出動もしています。また北見市内のアパート火災が１件ありましたが、不幸中の幸いで入居者様全員が無事でした。
夜間に起きた火災により、入居者様の安否確認及び宿泊施設の手配など緊急で対応しています。
また、他の不動産管理会社の入居者様より管理会社へ連絡が取れない等のご連絡をいただき、当社から他社管理会社へ確認したところ、年始は一切対応しないとの回答をいただき驚く限りでした。
このお客様の声を聞くとより管理会社として入居者様の安心安全で快適な生活を守る責任があると改めて痛感したところであります。今後もより良い対応で皆様に信頼していただけるよう、より改善を進めてまいりますのでよろしくお願いいたします。

＼ 今月はこの人 ／

セクトの社内インタビュー

セクトで働くスタッフを毎号ご紹介！
今回はリフォーム部部長の澤田さんです！

Q.お名前を教えてください。

A.澤田 大和です。

Q.所属部署はどこですか？

A.リフォーム部です。

Q.今、一番楽しいことは何ですか？

A.家族がそろった時間

Q.オーナー様へひとことお願いします！

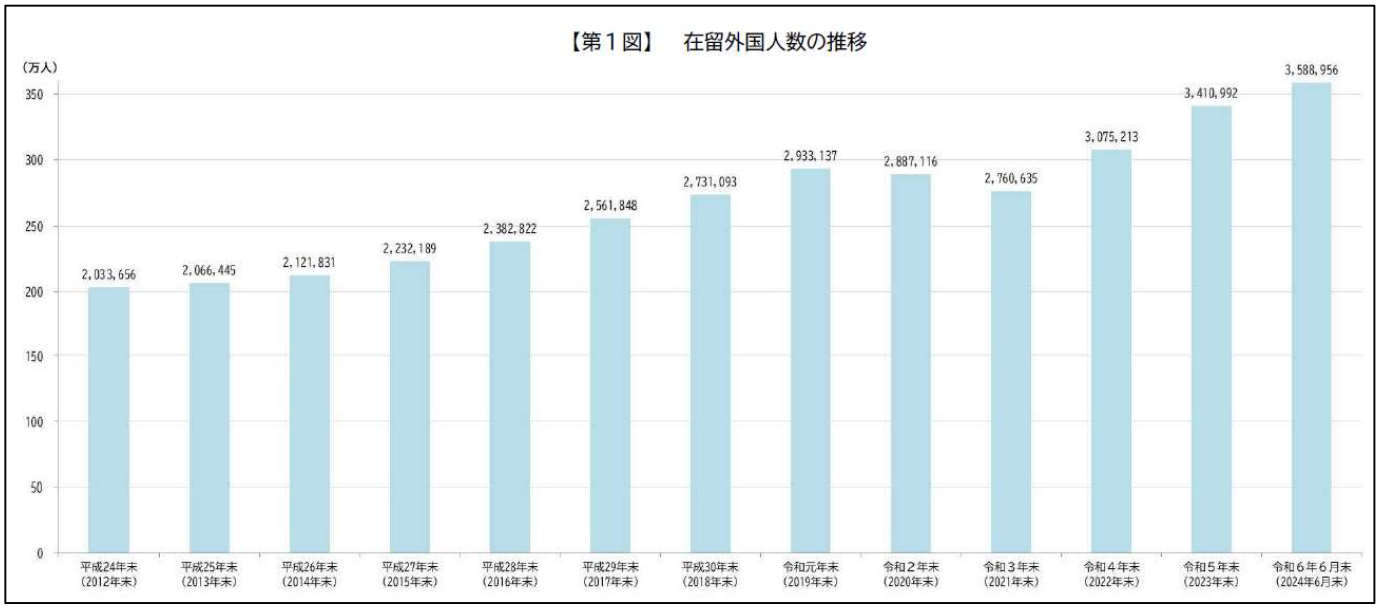
A. １月に長男が２０歳の集いに参加いたしました。久々に一人暮らしから帰ってきた長男は金髪となっており驚きました。しかし、華やかな記念写真となりました。あっという間の２０年でしたが、残り二人の子供が２０歳になるのに数年ございますので、親はまだまだがんばらないといけないと実感いたします。これから繁忙期となりますが、退去後のリフォームや修繕などスピードが大事になってまいります。迅速かつ的確なご提案及び施工を行ってまいりますので、今後ともよろしくお願いいたします。

賃貸管理 NEWS ニュース

繁忙期に向けて入居ターゲット層を緩和していきましょう！

賃貸管理部部長
佐藤　弘樹

2025年の繁忙期も差し迫ってまいりました。今年は例年以上にお部屋探しの方の動きが早くなっているエリアもあります。基本的には繁忙期であろうと良いエリアでない限りは、何かしらの手入れを行わないと物件は決まらないと言われておりますが、物件は現状のままでもお部屋探しの反響を獲得する方法があります。
それは**入居ターゲット層**を緩和することです。



【出典】出入国在留管理庁　令和6年6月末における在留外国人数について

上記のグラフは国内における在留外国人の推移となっております。令和6年には350万人を超え、今後も増えていくことが予想されます。多くの賃貸オーナー様は、外国人を入居させることを敬遠されますが、トラブルの原因のほとんどは、母国語で入居時の注意事項などを説明できていないことです。そのため外国人向けに母国語での契約内容や入居中の注意事項の説明を行っていただくサービスを提供している会社に、契約関連の業務を委託している会社が増えています。サービスの中では外国人の家賃保証も行っているため、**金銭面でのトラブルもなく入居してもらう**ことが可能となっております。また家財保険に関しては、外国人専門の保証会社のサービス内で付帯してるケースや、管理会社が保険会社と直接包括契約を結ぶ形も増えているため、無保険になる心配もありません。

実際に上記のような形をとっている会社も増えているため、オーナーの皆様にご迷惑をおかけすることがないよう我々も徹底しております。今後は在留外国人だけでなく、短期的な滞在ニーズや留学生も増えると言われています。一方で日本人の若年層は年々減少していきます。そのため、今のうちから外国人層の受け入れを積極的に行っていくことで、稼働率を改善しキャッシュフローを最大化してきましょう。

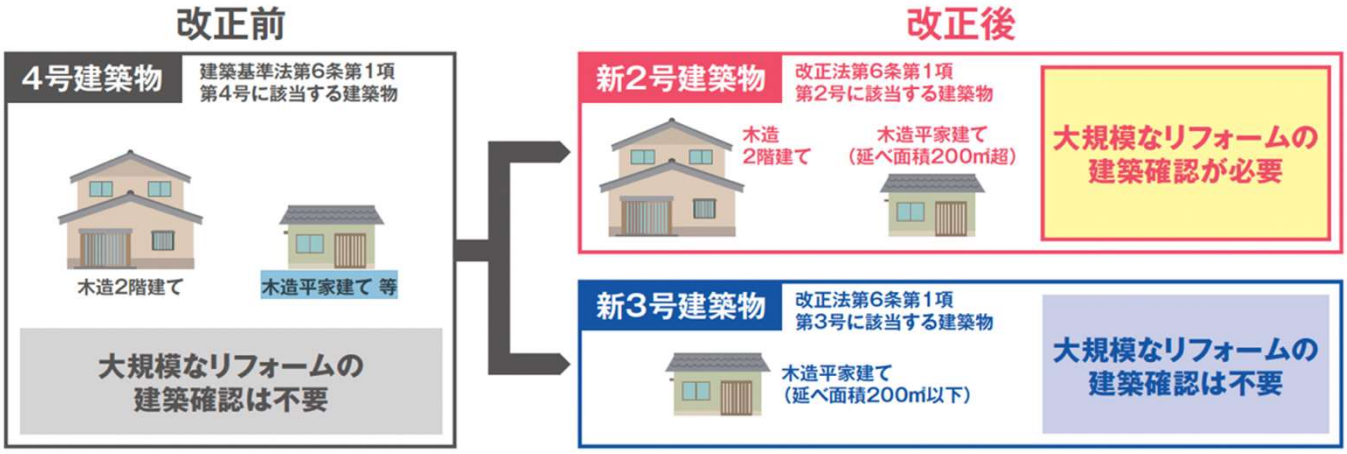
お気軽にお問合せください
ご相談・お問い合わせ　0157-23-2183
空室募集 / 空室対策 / 設備交換 / 工事 / 売却 / 購入　担当：賃貸管理部 佐藤・春木

大規模リフォームする際に影響あり～4号特例の縮小について～

弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士　大橋　良二氏

今回は、オーナー様にも関係する建築基準法4号特例の縮小について、その改正内容の一部について解説します。
2025年4月より、改正された建築基準法が施行され、木造戸建ての大規模なリフォームを行う場合には、これまで以上に建築確認手続が必要となる可能性があります。

これまでは、建築基準法の4号特例といって、比較的規模の小さな建物(4号建築物)については新築や増改築を伴うような一定の場合を除き、建築確認申請が必要ないことが一般的でした。この特例の対象となる4号建築物というのは、木造2階建て、木造平家建てなどが該当し、比較的小規模な建物であるために、法令上、手続が簡略化されていたものです。(なお、アパートなどの共同住宅は200㎡を越えると特殊建築物(1号建築物)に該当しますので、そもそも4号建築物には該当しません。)
この4号特例が「縮小」されます。改正法が施行されると、2階建ての木造戸建等であっても、大規模なリフォーム工事が行われる場合には、事前に建築確認手続が必要となります。
法改正が施行される2025年4月以降に工事に着手するもので、同月以降は、これまでよりも大規模リフォームの際に手間や費用がかかるようになります。具体的に、対象となる大規模なリフォームとは、建築基準法の大規模の修繕・模様替えにあたるもので、建築物の主要構造部(壁、柱、床、はり、屋根または階段)の一種以上について行う過半の改修等を指します。



一般に、大規模リフォームといわれるものでも、すべてのリフォーム工事が該当するわけではありません。例えば、階段の架け替え工事や屋根の全面的な改修等は該当すると考えられていますが、屋根や壁の仕上げ材のみの改修等は該当しません。キッチンやトイレ、浴室等の水回りのリフォームやバリアフリー化のための手摺やスロープの設置工事も同様に手続不要です。
戸建ての賃貸や該当するアパートをお持ちの方は影響がありますので確認しておきましょう。

参考：国交省「2025年4月（予定）から4号特例が変わります」
国交省「2025年4月から木造戸建ての大規模なリフォームが建築確認手続の対象になります。」

資産関連の税務情報～贈与税の申告について～

年末も過ぎると確定申告の足音が聞こえてきます。年内で行われた贈与については、3月15日までの申告が必要となりますので、今回は贈与税の申告納税についてご案内いたします。令和6年の贈与から相続時精算課税制度に基礎控除という考え方が導入されましたので、制度の利用も増え、それに伴い届出の失念が多くありますためご注意ください。

税理士法人タックスウェイズ
税理士　後藤 勇輝 氏

申告する必要がある方

財産を贈与された方が、贈与された年の翌年2月1日から3月15日までに申告する必要があります。ただし、下記の贈与税の課税方法により申告の不要なケース、別途申請が必要な書類があるケースとありますので、ご注意ください。

暦年課税のケース

暦年課税においては、1月1日から12月31日の間に財産を贈与された方が、相続時精算課税を適用していない場合で1年間に贈与された金額が110万円以下ならば、贈与税の基礎控除があるため申告は原則として不要です。

相続時精算課税のケース

相続時精算課税においては、初めて贈与された年の翌年2月1日から3月15日までに納税地の税務署長に対して相続時精算課税選択届出書を贈与された方の戸籍の謄本などとともに提出する必要があります。なお、令和6年分の贈与から基礎控除110万円が創設されましたので、初年度で贈与金額が基礎控除以下であれば、上記の届出書のみを提出し、申告書の提出は不要となります。翌年以降に、基礎控除を超える贈与があった場合は、申告書の提出は必要です。

注意点

・暦年課税制度を適用する場合は、届出は不要です。
・相続時精算課税制度を適用する場合は、必ず届出をしなければなりません。
・贈与契約書などを作成し、当事者間で相続時精算課税制度を利用すると取り決めただけで、制度が適用されると誤解されているケースが多くあります。
・相続時精算課税制度は、一度選択しますとその贈与する方との制度変更はできません。
※相続時精算課税の制度とは、60歳以上の父母または祖父母から、18歳以上の子または孫に贈与した場合において選択できる贈与税の制度です。

具体的な手続は、税理士・税務署にて詳細の確認をされて進めていただけるようお願いいたします。

資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。
TEL0157-23-2183　相続に関するお悩みもお気軽にご相談ください。
※相続財産の評価方法や特例適用については一定の条件があります

日本賃貸住宅管理協会　相続支援コンサルタント17名在籍
（上級 9名）近江 朝美　近江 陵太郎　浜口 雅之　山田 宏彰　佐藤 弘樹　平野 満　矢野 雅哉　森本 朝熙　春木 慶彦
（一般 8名）　蛯名 裕一朗　長尾 広和　佐野 絢哉　林 健一　尾花 孝信　山本 剛士　佐々木 一宏　菅原 大嗣

路線価の上昇から財産を守る相続対策

路線価の上昇率が＋2.3%となった2024年、首都圏や都市部を中心に不動産の価格は上昇傾向となっております。懸念されるのは相続税への影響です。財産構成によっては納税資金が不足し、不動産を手放すことになる事例も増えてきております。今回は、路線価の上昇から財産を守るために、何をするべきか解説していきます。

【路線価が上昇し続けると相続税はどうなるのか？】

少し遡って話をすると、バブルが崩壊し、地価は1991年をピークに2016年まで下落し続けました（2008年を除く）。この間の下落率は-66%で、地価はピーク時の3分の1にまで下落しています。地価に連動している路線価も1年遅れの1992年をピークに下がり続けていました。しかし、2017年に地価は上昇に転じました。その後もコロナ禍の2020年を除いて、地価は上昇を続けております。路線価が上昇する時期では、当然、前年と比較し相続税が高くなるケースがほとんどです。特に東京都のように路線価が高い地域は影響が大きくなります。

【事例】
- 被相続人：Aさん　東京都内在住
- 相続人：子供　Bさん（同居）　Cさん（別居）
- 遺産　（路線価は2023年のものと仮定）
  - 土地（自宅）：路線価50万円/㎡×330㎡＝1億6,500万円
    相続税評価額＝3,300万円（小規模宅地評価減特定適用後）
  - 建物（自宅）：相続税評価額＝700万円
  - 土地（駐車場）：路線価50万円/㎡×200㎡＝相続税評価額1億円
  - 現預金：2,000万円
- 課税価格の合計額　1億6,000万円

上記のケースでは、2023年にＡさんが亡くなった場合、相続税の総額は約1,960万円です。もしAさんが2024年に亡くなった場合、相続税額はどう変わるでしょうか。
2024年の東京都の路線価の平均上昇率は全国平均より大幅に高い5.3%でした。もしＡさんが2024年に亡くなり、路線価に東京都の平均上昇率をあてはめると、相続税額は約2,171万円となり、前年よりも約211万円も増えてしまいます。さらに、3年前の2021年と比べると東京都の路線価の平均は約9.9%上昇しています。2021年に相続があったと仮定すると、相続税額は約1,794万円でした。つまり、3年間で相続税が約377万円増えてしまった・・・ということになります。

【信託や贈与など早めの対策を】

今後も路線価は上昇トレンドと予測されております。だからといって、早く相続をすれば良いかというと、一概にそうとは言えません。大事なことは早めの生前対策を行っておくことです。贈与に関しては、2023年の税制改正で、暦年課税方式で贈与を受けた財産を相続財産に加算する期間を「相続開始前3年間」から「7年間」に延長されました。資産の棚卸を含め、お困りの方がいらっしゃいましたら、是非一度弊社までご相談ください。

お気軽にお問合せください
ご相談・お問い合わせ　0157-23-2183
空室募集 / 空室対策 / 設備交換 / 工事 / 売却 / 購入　担当：賃貸管理部 佐藤・春木

社員紹介

役員

社長 近江　会長 近江　副社長 近江　取締役 山田　常務 浜口

建築部

執行役員 平野　赤澤

賃貸管理部　PM

部長 佐藤　次長 春木　茂木　亀山

リフォーム部

部長 澤田　次長 松浦　主任 土田　井上

賃貸営業部

次長 菅原　相原　髙橋　上手　野村　渡辺　川﨑　阿部

売買営業部

部長 森本　次長 林　次長 佐野　主任 尾花　主任 宍戸

総務部

主任 菅原　鈴木　石川　前原

建物管理部

部長 長尾　主任 福井　中村　小林　門馬　飯屋崎　宇佐見　高木　藤井　瀧　藤田

美幌支店

店長 佐々木　次長 山本　主任 阿部　時田　片田　松本　張元　北村

いい部屋ネット北見店

店長 矢野　次長 蛯名　主任 菅原　藤下

長期空室 / リフォーム / 家賃滞納 / 賃貸管理 / 売却 / 購入 / 相続対策 / その他

より良い賃貸経営へのご相談はお気軽にご連絡くださいませ。TEL 0157-23-2183

もっとセクトを知ってほしい

セクトだよりでは伝えきれない情報を
HPやSNSでも発信しております
ぜひご覧ください。

近江社長X　社長室X　セクト INSTAGRAM　建築部 INSTAGRAM　近江社長 YouTube

発行 株式会社セクト
担当 社長室 村中

セクト　北見

セクト