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

セクトだより NO.185

～2023年5月号～

管理運営物件入居率
92.76%
2023年4月1日 現在

北見市上ところ金刀比羅桜公園(5月撮影)

今月の注目ポイント：【公示地価2年連続の上昇　コロナ禍前への回復傾向が顕著に】
【令和5年度税制改正　資産税関連】

セクト
株式会社　セクト
北海道北見市とん田東町４０４番地
TEL：0157-23-2103
FAX：0157-23-2143
https://www.e-sect.co.jp

今月の主な内容

P.2　お世話になります
P.2　入居率向上を目指して
P.3　今月のトピックス①
P.3　今月のトピックス②
P.4　賃貸管理ニュース
P.5　業界ニュース
P.6　相続相談コーナー
P.7　不動産ソリューションコーナー

㈱セクト　検索

お世話になります

夕陽ヶ丘支店
店長 佐野 絢哉

風薫る五月となりましたが、オーナーの皆様には天候同様ご清祥なる日々をお送りのこととお喜び申し上げます。行動制限のない3年ぶりのゴールデンウィークはどのように過ごされましたか？旅行に行かれた方、家でゆっくりされた方、過ごし方は様々かとは思いますが、充実した休日をお過ごしになられたのではないかと思います。家庭菜園をなさっている方は種まきなども行ったのではないでしょうか。

さて、夕陽ヶ丘支店では、お客様にご来店いただく為の種まき作業として、室内を動画で撮影するルームツアー動画の作成に精を出しております。リフォームが完了したので、自分の物件も撮影してほしいなどのご希望がございましたらお気軽にお申し付けくださいませ。また、春の異動時期も終わり秋口まではお客様の異動も減る時期となります。空室を埋める為の対策をオーナーの皆様と私たち管理会社が力を合わせて行う必要があります。色々なご相談をさせていただく事もあるかと思いますが、今後ともご理解とご協力の程、宜しくお願い致します。季節の変わり目ですが、体調を崩されませんよう、くれぐれもご自愛くださいませ。

管理物件入居率向上を目指して

管理物件 入居率92.76%
（2023年4月1日　現在）

優先順位１　自社管理物件

H200タイプ　H400タイプ　H600タイプ

宅配BOX価格改定のおしらせ。

生産に必要な原材料価格が上昇していることに加え、為替の変動や物流コストの上昇が、価格改定の背景にあります事を何卒ご理解願います。

	品番	サイズ（H x W x D）㎜	旧本体価格（税別価格）	新本体価格（税別価格）	家主様旧価格（税別価格）	家主様新価格（税別価格）
H200	KS-TLP36R2A	200 x 360 x 317	¥51,000	¥57,000	¥35,700	¥42,750
	KS-TLP36R2AN（捺印付）		¥66,000	¥72,000	¥46,200	¥54,000
H400	KS-TLP36R4A	400 x 360 x 317	¥60,000	¥66,000	¥42,000	¥49,500
	KS-TLP36R4AN（捺印付）		¥75,000	¥81,000	¥52,500	¥60,750
H600	KS-TLP36R6A	600 x 360 x 317	¥81,000	¥90,000	¥56,700	¥67,500
	KS-TLP36R6AN（捺印付）		¥96,000	¥105,000	¥67,200	¥78,750
幅木	KS-TLP36LB-SH100	100 x 360 x 317	¥17,500	¥29,000	¥12,250	¥21,750

お問い合わせ
TEL0157－23－2183　担当：賃貸管理部　佐藤・春木・蛯名

今月のトピックス①

◇　令和5年度 セクト入社式　◇

去る4月3日に令和5年度の入社式を執り行いました。今年は5名の新入社員の皆さんが入社してくれました。

近江社長より5名の新入社員が辞令交付を受けました。
緊張しながらも、期待に胸を膨らませ社会人として歩み始めました皆さんの成長が楽しみです！

＜辞令交付の様子＞

今月のトピックス②

カーリングチーム「ロコ・ステラ」メンバーが企業訪問

＜ロコステラメンバー＆新入社員との記念撮影＞

前月号でご紹介した本橋麻里さん率いる「ロコ・ステラ」のメンバーが新人社員でもある斉藤 茉由美さんと共にご挨拶に来訪いただきました。
同期となる他の新入社員の皆さんと役員との記念撮影の様子です。
社員一同、心より応援しています。

賃貸管理ニュース

賃貸管理部部長
佐藤　弘樹

公示地価2年連続の上昇
コロナ禍前への回復傾向が顕著に

2023年3月22日、国土交通省より「公示地価」が公表されました。
昨年2年ぶりに上昇に転じた公示地価ですが、今年もその傾向が継続する形となり、2年連続で上昇しています。そこで今回は2023年の公示地価の傾向についてお伝えできればと思います。

2023年の公示地価に関して、全用途平均・住宅・商業地いずれも2年連続で上昇していることが下の図より分かります。また、地域差はありますが、三大首都圏・地方圏で見ても上昇、さらに国交省によりますと調査対象地域の全国2万6000地点のうち、約58.0%のエリアで上昇していることから、タイトルでお伝えしたように全国的にコロナ禍前への回復基調が続いていることが分かります。

＜直近3か年における公示地価の動向＞

出典：国交省令和5年地価公示の概要より

	全用途平均			住宅地			商業地		
	R3年度	R4年度	R5年度	R3年度	R4年度	R5年度	R3年度	R4年度	R5年度
	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率
全国平均	▲0.5	0.6	1.6	▲0.4	0.5	1.4	▲0.8	0.4	1.8
三大首都圏平均	▲0.7	0.7	2.1	▲0.6	0.5	1.7	▲1.3	0.7	2.9
東京圏	▲0.5	0.8	2.4	▲0.5	0.6	2.1	▲1.0	0.7	3.0
大阪圏	▲0.7	0.2	1.2	▲0.5	0.1	0.7	▲1.8	0.0	2.3
名古屋圏	▲1.1	1.2	2.6	▲1.0	1	2.3	▲1.7	1.7	3.4
地方圏平均	▲0.3	0.5	1.2	▲0.3	0.5	1.2	▲0.5	0.2	1
地方四市	2.9	5.8	8.5	2.7	5.8	8.6	3.1	5.7	8.1
その他	▲0.6	▲0.1	0.4	▲0.6	▲0.1	0.4	▲0.9	▲0.5	0.1

変動率（%）

※三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
※地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいう。
※地方圏(地方四市)とは、北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市をいう。
※地方圏(その他)とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

商業地では全国平均で1.8%上昇していることが分かりました。主な要因はマスク着用が個人の判断に委ねられるなど、アフターコロナに向けた動きが加速してきていること、また入国の規制緩和によって、訪日客(インバウンド)が増えた観光地での上昇が考えられます。実際、大阪圏の商業地では3年ぶりに上昇に転じています。

一方、住宅地でも全国平均で1.4%上がっており、その要因として低金利や住宅ローン減税などが挙げられます。また上昇が目立ったエリアとして、郊外の好立地が挙げられ、東京圏の住宅地で上昇率1位であった木更津(前年比20.9%)は首都圏を結ぶアクアラインがあるなど、郊外でも都心部に近い好立地でニーズが高まっています。実際の国交省のデータでも上昇の範囲は都市部を中心にして放射状に広がっていることが分かりました。

いかがでしたでしょうか。今回は2023年の公示地価の特徴についてまとめさせて頂きました。
本記事がオーナーの皆様における今後の戦略を積極的に考えるきっかけとなりますと幸いです。

空室募集、空室対策、設備交換、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ
TEL０１５７－２３－２１８３　担当：賃貸管理部　佐藤・春木・蛯名

業界ニュース

弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士　大橋　良二　氏

賃料不払いでの明渡訴訟の流れと費用

オーナーを悩ませる賃料滞納の問題ですが、改めて手続きを確認しましょう。

■よくあるご相談
「入居者が、賃料を支払ったり、支払わなかったり、といったことが続き、すでに数か月分もの滞納が生じているので、明渡しを求めたいが、時間や費用はどのくらいかかるのか」というご相談を受けることが少なくありません。

このような賃料不払いの場合には、賃貸借契約を解除し、明渡の裁判を行って退去を求めるのが基本的な流れです。ただ、明渡しの裁判を弁護士に依頼すると時間と費用がかかる、といって躊躇される方も少なくないと思います。具体的にはどのくらいの時間と費用がかかるでしょうか。

■実際に明渡の裁判を行うと、どのくらいの時間がかかるのでしょうか。

個々の事案によりますので、あくまでも参考ですが、アパート・マンションの一室の明渡の場合ですと以下のような流れで進みます。

・滞納督促を理由に内容証明郵便で通知を送付し契約解除
・裁判所に明渡の訴訟提起（裁判手続）
・裁判所に明渡の強制執行の申立て

という流れで進みます。スムーズに進む場合でも5,6か月くらいかかります。もちろん、内容証明を送るだけで退去してくれれば早まりますし、反対に、なにかイレギュラーな事情があればもっと時間がかかります。このあたりはケースバイケースです。

■明渡にかかる費用はどのようなものでしょうか？

大きくは、弁護士費用と裁判所へ収める費用があり、ワンルームの明渡しでも強制執行を実施すれば60～120万円程度と説明されることが多いと思います。内訳は以下のとおりです。

①弁護士費用　30万円から70万円程度

こちらは、法律事務所によっても異なります。内容証明を送付するのに何万円、訴訟を提起するのに何万円と段階的に費用がかかる事務所もあれば、まとめて何万円という費用設定の事務所もあります。

②裁判所へ収める収入印紙、強制執行の申立費用　１０万円程度

物件の評価額や裁判所によって異なります。

③強制執行の費用（荷物の搬出や保管等）　ワンルームで20～40万円程度

荷物の搬出や保管等の費用なので、部屋が多く荷物が多ければ多いほど費用がかかります。裁判まで行わずに退去した場合、あるいは、裁判所での話合いに基づいて退去した場合には、上記の満額がかかるわけではありません。ただ、強制執行（強制的に荷物を搬出して立ち退かせる）まで手続が進むと、上記のような費用がかかるということは知っておきましょう。

■では、費用や時間がかかるから明渡の裁判は行わない方がよいのか？

そうとはいえないと思います。5万円の賃料を1年間分滞納すれば、本来受け取れるはずだった60万円を失っており、これが続けばあっという間に明渡にかかる費用以上の損失を被ることになるからです。費用をかけても早めに退去していただき、賃料を支払ってくれる借主に物件に入っていただくことが重要です。

※事案により費用や手続は異なりますので、具体的な費用・見通しについては弁護士にご相談ください。

税務・相続相談コーナー

税理士法人タックスウェイズ
税理士　後藤 勇輝 氏

【令和5年度税制改正　資産税関連】

昨年12月に公表されました税制改正大綱は、3月に国会の審議を経て、改正法案は法律として4月1日から施行される予定である。資産税については、「公平で中立的な税制の実現」のため、いわゆる「相続・贈与一体課税」が検討されていたところ、今回の改正で施策が明確となりました。以下に、改正点の項目を紹介していきます。今月からその改正点の詳細をシリーズにて解説していきます。

1．暦年贈与課税制度の改正

現行の相続税の計算では、生前贈与については相続開始前3年以内の贈与については加算することとされていましたが、加算期間が7年に延長されることになりました。
この改正は、令和6年1月1日以後の贈与から適用されます。

2．暦年贈与課税制度の改正

現行の相続時精算課税制度では、制度を一度選択すると特別控除の限度額に達するまでは少額の贈与金額であっても対象とされましたが、暦年贈与課税の非課税枠とは別に、相続時精算課税制度においても年間110万円の基礎控除枠が設けられます。
この改正は、令和６年1月1日以後の贈与から適用されます。

3．教育資金の一括贈与制度の改正

祖父母などから教育資金の一括贈与を受けた場合に1500万円までの金額を非課税とする制度は、令和5年3月末で適用期限を迎えるところでしたが、3年間延長されました。
この改正は、令和８年3月31日まで適用されます。

4．結婚･子育て資金の一括贈与の改正

父母などから結婚･子育て資金の一括贈与を受けた場合に1000万円までの金額を非課税とする制度は、令和5年3月末で適用期限を迎えるところでしたが、２年間延長されました。この改正は、令和７年3月31日まで適用されます。

今回は改正のサマリーのみのご紹介でしたが、次月からは具体的な取り扱いを解説してまいります。
具体的な手続きは、税理士･税務署にて詳細の確認をされて進めて頂けるようお願いいたします。

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。
相続に関するお悩みもお気軽にご相談ください！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。
【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続ご相談窓口　℡0157-23-2183
日本賃貸住宅管理協会　相続支援コンサルタント
（上級 ５名）近江　朝美　近江　陵太郎　浜口　雅之　山田　宏彰　佐藤　弘樹
（一般10名）平野　満　森本　朝熙　林　健一　長尾　広和　小国　知之
佐野　絢哉　春木　慶彦　矢野　雅哉　尾花　孝信　蛯名　裕一朗

不動産ソリューションコーナー

遺産分割協議に期限ができる！資産の未来を考えよう

いよいよ今年の4月から『所有者不明土地』問題の解消に向けた法律が段階的に施行されます。令和5年4月1日施行の改正民法では、遺産分割に期限が設けられる事となりました。遺産分割の精度が見直されるにあたって、ご家族の資産を考える機会にしていきましょう。

遺産分割に期限が設けられる背景

実は所有者不明土地の7割が相続登記をせずに放置していることが原因といわれています。相続登記だけではなく、遺産分割協議がまとまらないままのケースも多いようです。現在の法律上は遺産分割に期限は設けられていないので、相続から何年たっても遺産分割協議はできます。ですが、協議が長期化、又は協議自体がなされないまま時間がたてばたつほど、特別受益や寄与分を主張する証拠も集まりづらくなり、協議がまとまりづらくなるのは想像に難くないでしょう。

結果として相続人が誰かもすぐにわからない、所在不明で連絡も取れない状態となり「所有者不明土地」が生じる、というわけです。こういったケースを鑑み、今回の制度見直しが行われることになりました。

遺産分割協議の期限は10年に！注意すべきポイント

4月から施行される改正民法では、遺産分割ができる期間自体に期限は設けられません。ただ相続開始から10年経過した後の遺産分割では、原則として法定相続によることとされます。これは、10年経過した後は特別受益や寄与分といった具体的な相続分による遺産分割を主張できなくなるということです。今回の改正により、この特別受益や寄与分を主張できる期間が10年に制限されることになります。

令和5年4月1日の施行より前に発生した相続にもこの新しいルールは適用され、過去の相続も対象となる、ということで気を付ける必要があります。

特別受益とは・・・

被相続人から生前に多くの財産をもらっていた、などの特別な利益のこと。生前に財産をもらっていない相続人は、特別受益に配慮した公平な遺産分割をしたいと主張することができる。

寄与分とは・・・

被相続人に一定の貢献をした相続人がいるとき、その貢献度に応じて特別に認められる持ち分

猶予期間もあり。早めの対応を進めましょう！

施行後の混乱を避けるための経過措置として、少なくとも改正法施行日から5年の猶予期間が設けられます。また、例外的に相続開始から10年を経過する前に相続人が家庭裁判所に遺産分割の請求をした時などには、引き続き具体的相続分により遺産分割をすることができます。今回の制度見直しは、『所有者不明土地をなくす』という方向性ですが、見方を変えると特別受益や寄与分を主張する権利を制限するものになる可能性があり、個人の利益を損なうケースも考えられます。ぜひこういった問題が起こりそうな場合は早めに対応を進めていただきたいと思います。

社員紹介

不動産のプロがアパート経営をしっかりサポート致します！

セクト

全店共通　営業時間　10:00~18:00
定休日　水曜日

役員

社長 近江　会長 近江　副社長 近江　取締役 山田　常務 浜口

売買営業部

執行役員 部長 平野　次長 林　次長 森本　主任 尾花　仲澤

賃貸営業部

部長 長尾　次長 山本　主任 菅原　宍戸　相原　野田　野村　新人 髙橋　新人 斉藤

リフォーム課

課長 山崎　主任 土田

賃貸管理部　PM

部長 佐藤　次長 春木　次長 蛯名　伊賀

「お客様の満足
無くして繁栄なし」
を社訓に、お客様の満足
を目指す会社です。

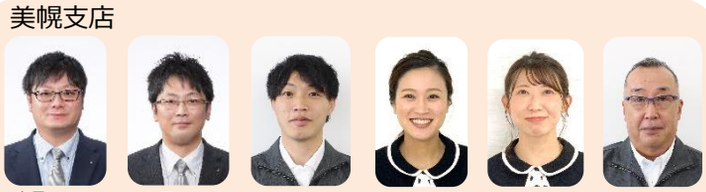
総務部

杉森　村中　鈴木　菅原　新人 石川

建物管理部

部長 澤田　次長 小国　次長 松浦　主任 福井　中村　宇佐見　高木　藤井　鈴木　新人 小林　新人 門馬

美幌支店



店長 佐々木　次長 矢野　阿部　羽生　松本　片田

夕陽ヶ丘支店

店長 佐野　主任 橋本　大友　藤下

●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- □空室について
- □リフォームについて
- □家賃滞納について
- □賃貸管理について
- □売却について
- □購入について
- □相続対策について
- □その他

お気軽にご相談ください！

お問い合わせ先：セクトだより事務局　担当：浜口
TEL:0157-23-2183

㈱セクト　検索

発行：㈱セクト