

セクトだより NO.186

～2023年6月号～

管理運営物件入居率

92.59%

2023年5月1日 現在

東藻琴芝桜公園 (5月20日撮影)



今月の注目ポイント：2023年度：賃貸市場繁忙期動向
不動産オーナーの認知症対策

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 今月のトピックス
- P.3 入居率向上を目指して
- P.3 新入社員紹介
- 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



(株)セクト

検索

お世話になります



賃貸管理部
部長 佐藤 弘樹

6月に入り暑い日が増えてきました。急な気温の変化で体調など崩されてはいないでしょうか。

さて、昨年から続く物価高騰の影響で、お客様の部屋探し（希望条件）や現在入居中のお客様の生活にも変化が見られます。特に電気代の高騰（3割近く値上げ）で光熱費をいかに抑えられるのが部屋探し条件の上位に挙がってきています。入居中のお客様の中には、光熱費が上がり生活に支障が出てきたなどの理由でお引越し（実家に帰るなど）される方もみられます。

現在の対策として、市場との比較による賃料の見直し、家主様に電気や灯油、ガスなどの設備が古い場合は新しいもの（給湯器、エアコン、ストーブ、照明器具etc）に交換するなど省エネ化により光熱費を抑える提案をさせていただいています。

今後、物価が下がっていく見通しが不明な中で、よりお客様に満足して頂く部屋をご提供でききるかがポイントになっていきます。基本設備の見直し、最新設備の導入など最新の情報をもとに時事ご提案させていただきますのでよろしくお願いいたします。

今月のトピックス



「第2回 セクト杯中学野球大会」を開催します！

6月10日(土)～11日(日)の2日間、当社が主催し「第2回セクト杯中学野球大会」を開催致します。今年は北見市東陵公園野球場、河川敷B球場で、北見市内の中学校9チームが参加しておこなわれます。当日は当社スタッフも大会運営で参加致しますので、是非、現地で若い球児を応援ください。



昨年第1回大会 優勝旗贈呈の様子

大会詳細は下記のQRコード
を読み取りください

<セクト杯中学野球大会専用サイト>
<https://www.e-sect.co.jp/baseball/>



管理物件入居率向上を目指して

管理物件 入居率92.59%

(2023年5月1日現在)



優先順位 1 自社管理物件

ポイントを押さえた少ない投資でも長期空室が1ヶ月で成約に！
しかも、家賃3千円UPで！

before

after



洗面台が無いので
朝シャンできない

好みが分かれるピンク
色の壁紙、普通の濃い
め色合いの床



シャンプードレッサー新設

シンプル壁紙
モダンな床に変更

お問い合わせ

TEL0157-23-2183 担当:賃貸管理部 佐藤・春木・蛸名

新入社員紹介



氏名 高橋 菜摘 (タカハシ ナツミ)

出身地 北海道網走郡美幌町

勤務部署 賃貸営業部

入社年月 2023年4月

家族構成 父、母、妹2人

好きな食べ物 お寿司

趣味 野球観戦、お笑い

オーナー様へ

本年4月に入社致しました高橋菜摘と申します。早く仕事を覚えて、オーナー様の物件をより魅力的にお客様にお伝えできるよう一生懸命頑張りますので、よろしくお願い致します。



賃貸管理部部长
佐藤 弘樹

2023年度：賃貸市場繁忙期動向

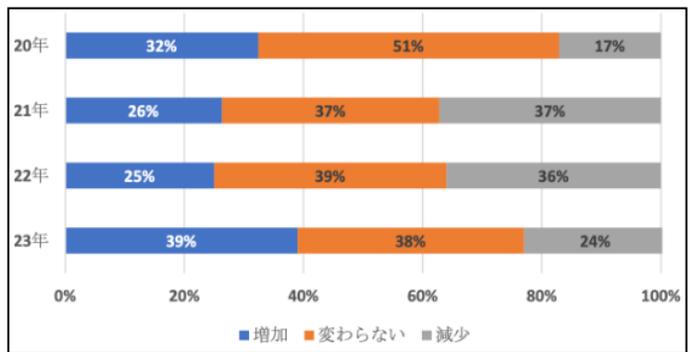
新型コロナウイルスの発生から3年余りが経ちました。政府は、新型コロナウイルスの感染法上の分類を、5月8日から季節性インフルエンザと同じ「5類」に引き下げました。

世の中では、いよいよコロナも終息ムードとなり、経済も回復傾向の動きが見られます。そんな中で、2023年の賃貸市場繁忙期が終わりました。コロナ禍と言われた2020年～2022年までの傾向と比較して、何が変わったのか見ていきましょう。

■賃貸市場顧客動向について

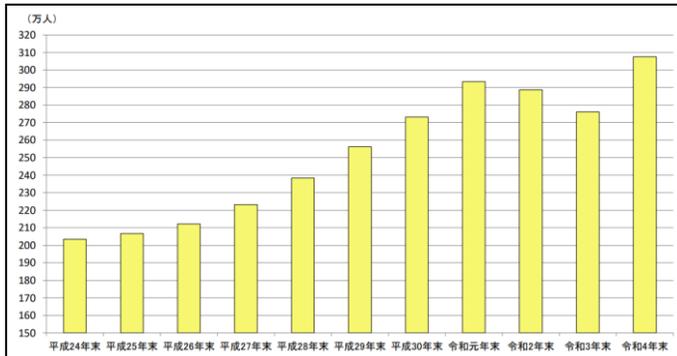
右の表は、全国の仲介会社に対して、繁忙期の賃貸仲介件数のアンケート調査を行った結果になります。コロナの影響が顕著に出始めたのは2021年からでしたが、2023年はコロナ以前の状況に戻ってきているのが見て取れます。要因として考えられるのは、大学の対面授業が復活したことによる学生需要の増加、円安で輸出系の企業が好景気になっていることによる法人需要の増加、等です。

繁忙期賃貸仲介件数に関するアンケート【出典】全国賃貸住宅新聞

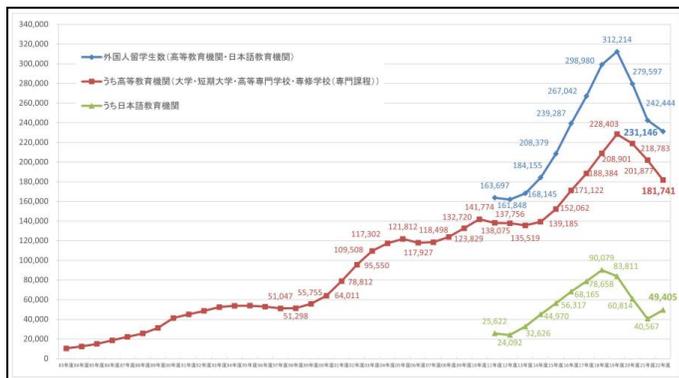


また、4月29日に入国制限などの水際措置を前倒しで終了しましたが、それ以前の令和4

在留外国人数の推移【出典】出入国管理庁HPより



外国人留学生数の推移【出典】文部科学省HPより



年から在留外国人数は増加傾向に戻っていることが、左の表を見るとわかります。前述した輸出系の企業では、外国人労働者を多く雇う工場もありますし、学生需要に関しては、一時帰国していた外国人留学生の多くも、日本に戻って復学されています。遡って外国人留学生数の推移を追ってみると、2011年から2019年の期間で約2倍に増えていることが分かります。このことから、今後も外国人留学生数は増えていくことが想定されます。

賃貸オーナーの皆様は、外国人入居者を嫌煙する傾向はありますが、今後は受け入れていかなるを得ない状況になっていくでしょう。

今回お伝えさせていただきました話は、エリアによって、そういった需要に恵まれないということはあるかもしれませんが、大局観で見ると市場は回復傾向に向かっているとと言えるでしょう。

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
TEL 0157-23-2183 担当：賃貸管理部 佐藤・春木・蛸名



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

認知症になってからではもう遅い！ 早めの対策が必要な 不動産オーナーの認知症対策

今回は、以前もお伝えさせていただきました、認知症対策のお話を、より詳しくまとめさせていただきます。

- ① 認知症が進んで不動産オーナーの意思能力がなくなると、契約締結（売買やリフォーム等）ができなくなってしまう。
- ② 認知症が進んだ場合には、成年後見制度の利用が考えられるが、誰が選任されるか、融通がきかない場合があること、弁護士等の専門家が選任された場合には報酬がかかるなど、気を付けなければならない点もある

という説明をしました。ひとことでいえば、認知症が進んでからでは対策に限られる、ということです。では、不動産オーナーの認知症が進む前には、どのような対策が考えられるでしょうか。

① 生前贈与

あらかじめ子どもなどの相続する予定の方などに生前贈与する方法が考えられます。これにより、アパートは贈与を受けた方の所有となります。贈与税の問題や、贈与した後に親族の態度が変わるトラブル（忘恩行為などといいます。）もあり、慎重に検討する必要があります。

② 任意後見契約

こちらは認知症に備えて、自らが選んだ人（任意後見人）に、代わりにしてもらいたいことを任意後見契約で決めておく制度です。成年後見制度を利用する場合と異なり、誰に財産管理をしてもらうのか、どの範囲で財産管理をしてもらうのか、を自ら選ぶことができる、というメリットがあります。ただ、この制度も専門職が監督（任意後見監督人）したり、その専門職への報酬がかかるといった点は成年後見と同様です。

③ 民事信託（家族信託）

最近、耳にする機会も増えた民事信託という方法も考えられます。こちらは、財産の管理や処分を、特定の方（親族等）に任せる方法です。財産を委託する人を選択し、また、財産から生じた収益はいままでどおりに取得する等の柔軟な設計ができます。一方で、新しい制度で必ずしも対応できる専門家が少なくない、といった問題もあります。

上記のように典型的な生前の相続対策3類型を説明しましたが、いずれの方法をとるにしても、認知症が進んでからでは遅い、というのがポイントです。いつかは対策を、ではなく思い立ったら早めの対策を打つことが重要です。

※ 実際に相続対策を進める場合には、弁護士等へのご相談のうえご対応ください。

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②】

今回は、前月ご紹介しました資産税の税制改正項目についてその改正点の詳細をシリーズにて解説していきます。今回は、大改正となった暦年贈与についてです。

■ 暦年贈与課税制度の改正（相続財産の加算が7年に延長される）

現行の相続税の計算では、暦年贈与課税制度は基礎控除が110万円まであり、相続開始前3年以内の贈与についてのみ相続税の計算上相続財産に加算することとされていることはよく知られたところだと思います。

しかし、今回の改正で生前贈与の加算期間が7年に延長されることになり、令和6年1月1日以後の贈与から適用されることになりました。なお、延長された4年間の贈与した金額のうち総額100万円までは相続財産に加算しないこととされています。

この改正の影響が出てくるのは、令和9年以降の相続開始となりますが、加算期間がフルの4年となるのは、令和13年以降で、段階的に加算期間が増えていきます。

■ 留意点

- 1) 対象者は変更がなく相続又は遺贈により財産を取得した者となります（孫は対象外）。
- 2) 7年間のうち開始4年間で贈与総額が100万円であれば、改正以前と扱いは変わりません。
- 3) 期間が延長されたものの、早い時期からの暦年贈与課税制度はいまだに相続財産からの切り離しは可能ですので、長期的な検討を視野に入れましょう。
- 4) この改正に合わせて相続時精算課税制度も改正されており使い勝手が変わっています。

次回は、相続時精算課税制度について、制度と改正点についてご紹介いたします。

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 TEL0157-23-2183

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 蛸名 裕一郎

不動産ソリューションコーナー

相続土地国庫帰属制度が4月27日よりスタートします

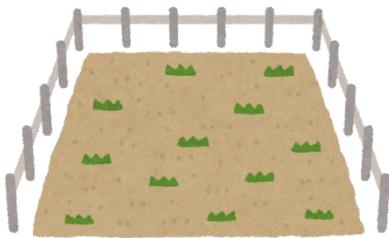
相続した土地を
国が引き取る制度が
スタートします！

○令和5年4月27日から○



所有者不明土地問題の解消のために創設された「相続土地国庫貴族制度」が4月27日から施行されます。一定の要件を満たした上で審査を通過すれば、相続により（売買等は対象外）取得した土地の所有権と管理責任を国に引き取ってもらうことができるようになります。

制度を理解して有効に活用しましょう



前回は国の『所有者不明の土地をなくす』という方向性の中で遺産分割協議の期限が10年になる、という記事を書かせていただきましたが、今回も大きな意味ではそういった一連の流れに関係しています。相続した土地について、「遠くに住んでいて利用する予定がない」、「周りの土地に迷惑がかかるから管理が必要だけど、負担が大きい」といった理由により、土地を手放したいという

ニーズが高まっています。このような土地が管理できないまま放置されることで、将来、「所有者不明土地」の発生を予防することを目的として、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする「相続土地国庫帰属制度」が創設されました。

対象物件がある場合、事前相談で確認しましょう

実は、今年の2月22日から事前相談の受付が施行に先立ち始まりました。制度利用を検討されている方は、まずは法務局へ事前相談の予約をしてみましょう。法務局の窓口での対面、または電話での個別相談が可能です。窓口での対面の方が持参した資料を見ながら相談できるのでよりの確な回答をもらえるでしょう。基本的には、相談できる法務局は手放そうとしている土地を管轄する法務局（本局）ですが、遠方で出向くのが難しい場合にはお近くの法務局（本局）へも相談が可能です。手放したい土地の所有者本人だけでなく、ご家族・ご親族でも相談できます

法務局手続き
予約サービス



相続土地国庫
帰属制度概要



相談に必要な資料の例

- ・登記事項証明書又は登記簿謄本
- ・法務局で取得した地図または公図
- ・法務局で取得した地積測量図
- ・土地の現況・全体がわかる画像、写真等

事前相談での注意点

事前相談では、持参された資料や写真の範囲の情報をもとに、あくまで法務局担当者の個人的な見解を示してくれるまでです。また、申請にあたってかかる費用などもあるため、様々な角度で検討をしたいものです。もし所有し続ける場合はどんな活用の方法があるか、等は当社でもご相談いただけます。ぜひご活用ください。

社員紹介

不動産のプロがアパート経営をしっかりとサポート致します！

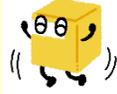
セクト

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 穴戸 相原 野田 野村 新人 高橋 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 蛭名 伊賀



総務部



杉森 村中 鈴木 菅原 新人 石川 新人 酒井

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



(株)セクト

検索



発行：(株)セクト