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

6
2025
No.210

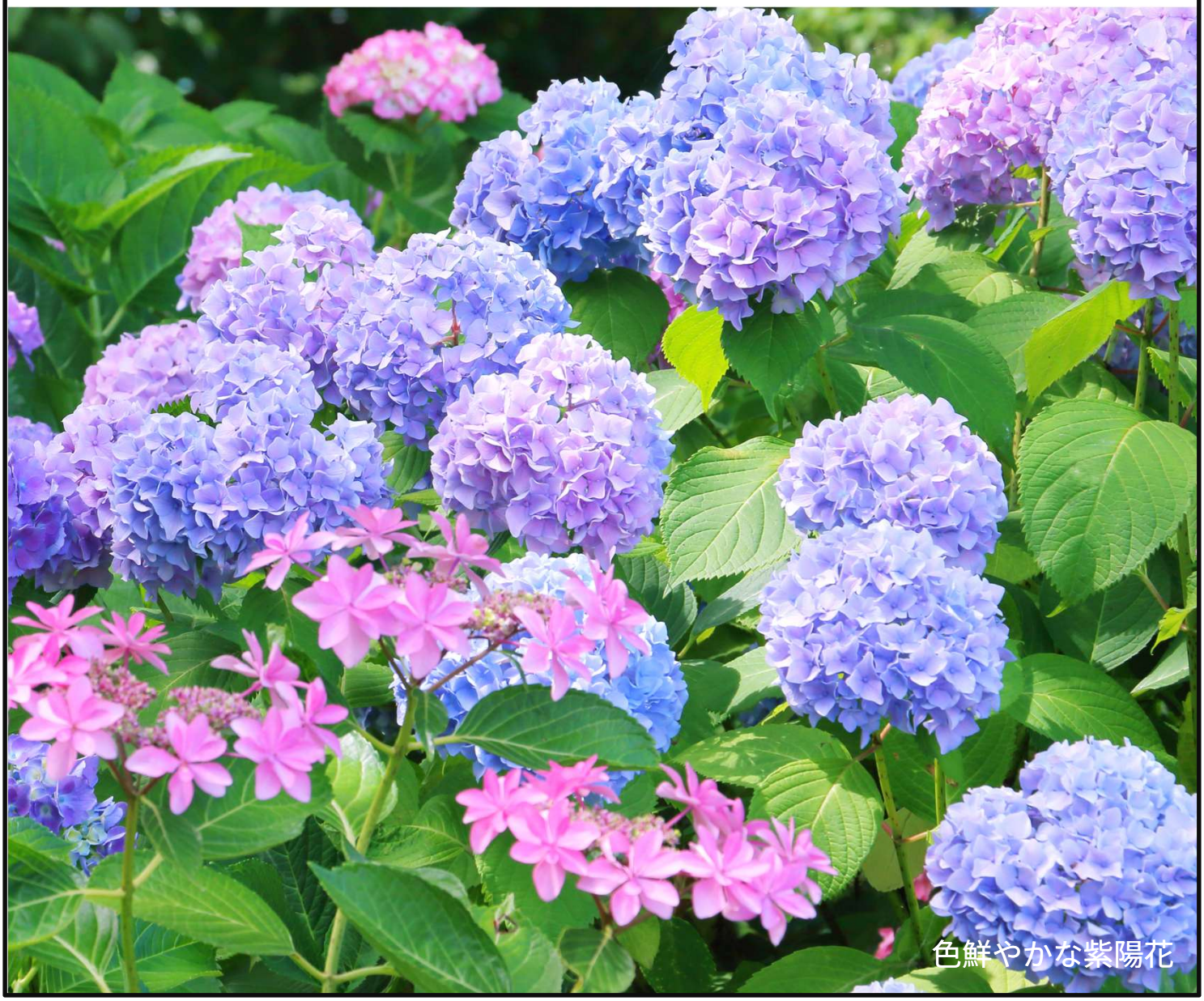
POINT

続くリフォーム価格の値上がり
生命保険と相続税について

管理運営物件入居率
(2025.5月現在)
93.20%

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



色鮮やかな紫陽花

お世話になります

リフォーム部　部長
澤田　大和

　薄暑の候、オーナー様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。暑い日も多くなってまいりましたので、体調管理にはくれぐれもご注意ください。
　さて、夏も本格的にはじまり温暖化の影響で近年最高気温が異常な温度となることが増えてきております。北海道で暮らしてきたこの体型の私としては、冷房無しで暮らすことが困難な状況となっております。もちろん私だけではなく、お客様の最低限の要望としてもエアコン設置が必須となってきており、エアコン未設置のお客様からご相談が入ることもかなり増えております。当社からのご提案やご相談の際にはご協力お願いいたします。
　また、今年も私が担当します「セクト杯中学野球大会」の第４回が６月１４・１５日で開催されます。
地域貢献の一環として当社でも代表するイベントの一つです。野球をする中学生と応援する父母に毎年元気をいただいております。昨年ご好評いただいたYouTubeに実況を付けた配信も行います。セクトが主催の大会で子供たちにとって大きな思い出の一つとなってもらいたいとの思いで、スタッフも気合をいれて参加しています。また、大会の様子は別の号で掲載されると思いますが、当社の地域活動なども含め今後とも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

定休日変更のお知らせ

これまで
毎週水曜日

→

これから
毎週水曜日と第3火曜日

平素よりお世話になっております。
この度、弊社では働き方改革の一環として、従業員の労働環境の改善と業務の効率化を図るため、定休日を変更することとなりました。これにより、より良いサービスの提供を目指してまいりますので、何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。これまで毎週水曜日を定休日としてまいりましたが、今後は毎週水曜日と第3火曜日を定休日とさせていただきます。

対象店舗：本社・いい部屋ネット北見店・美幌支店
変更後の定休日：毎週水曜日・第3火曜日

なお、定休日における営業対応につきましては、下記の通りとなります。

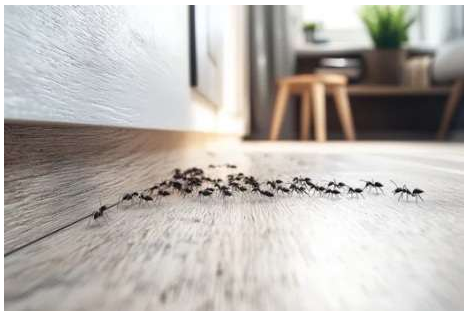
- 定休日にいただいたお問い合わせは、翌営業日に順次対応いたします。
- 入居者様のお困りごとの対応については、これまで通り24時間受付対応いたします。

今後も、お客様の満足度向上を目指し、より質の高いサービスの提供に努めてまいりますので、引き続き変わらぬご愛顧のほど、よろしくお願い申し上げます。

管理物件入居率向上を目指して

害虫の発生件数が増加傾向です

管理物件入居率
93.20%
（2025年5月1日現在）



気温の上昇に伴い、害虫が活発に活動する時期が訪れました。
5月頃からご入居者様より「部屋に蟻が侵入してくる」とご連絡を頂くことが増えており、都度、室内や建物周りの確認作業を行っております。
侵入経路が確認できた場合は隙間にコーキング材の注入や、外壁周りに駆除剤などの散布を行っておりますが、地中深くの巣を壊滅させるには時間や費用が繰り返し掛かってしまう場合があります。また、室内に蟻が発生することを多くのご入居者様は嫌い、それが理由で退去に繋がってしまうことも考えられます。

弊社では、北見市内の害虫駆除業者と1物件に対してシーズン契約を結び、蟻が発生した場合、業者が直接駆除に向かう体制をご提案させて頂く場合があります。物件の敷地面積等によって費用は異なりますが、1度契約すれば同一シーズン内は何度でも駆除対応頂けます。入居者様が安心できる住環境作りにはオススメです。

また、5月末より、アパート等の共用住宅敷地内の草刈り作業を実施しております。草が生い茂ることも虫が発生する原因に繋がりますので、順次、作業を進めて参ります。何かお気付きの点がありましたらお知らせください ませ。

＼ 今月はこの人 ／

セクトの社内インタビュー

キャンプ場にて佐々木さん(写真左)とオーナー様(写真右)

セクトで働くスタッフを毎号ご紹介！
今回は賃貸管理部次長の佐々木さんです！

Q.お名前を教えてください。

A.佐々木 一宏です。

Q.所属部署はどこですか？

A.賃貸管理部です。

Q.今、一番楽しいことは何ですか？

A.キャンプ・ラグビー

Q.オーナー様へひとことお願いします！

A. 5月1日より美幌支店から賃貸管理部へ異動しました。10年ぶりぐらいに北見での勤務になりまして毎日刺激を受けております！空室がある物件に関しましてはいち早く空室を埋め満室経営出来るようにオーナー様にはご提案をさせて頂く機会が多々あるとは思いますがよろしくお願いいたします。

賃貸管理 NEWS ニュース

2025年もリフォーム価格の値上げが続く！国の補助金制度も理解しよう！

賃貸管理部部長
佐藤　弘樹

2025年のリフォーム市場では、住宅建材や設備機器の値上げ、建築基準法の改正、省エネリフォームの補助金など、様々な要素がリフォーム費用に影響を与えております。特に、大手住宅設備メーカーが機器の価格改定を予定しており、2025年4月1日以降にリフォームを検討している場合は、値上げの影響を考慮する必要があります。では具体的にどのくらいの値上げを想定されるのか見ていきましょう。

【住宅建材・設備機器の値上げ】

住宅設備機器最大手のLIXILは、2025年4月1日からほぼ全商品にわたり値上げを発表しており、トイレ機器で平均23%、ユニットバスで平均6%、キッチンで平均6%、洗面で平均40%の値上げされています。TOTOも2025年10月1日より住宅設備機器商品の希望小売価格を改定する予定となっております。

★少しでも修繕費用を抑えるために★

補助金制度を活用することで、一部のリフォーム費用を抑えることができます。補助金の要件や申請方法などを事前に確認し、補助金の恩恵を受けられるようにしましょう。

【子育て支援型共同住宅推進事業】

国土交通省では、共同住宅（賃貸住宅及び分譲マンション）を対象に、事故防止や防犯対策などの子どもの安全・安心に資する住宅の新築・改修の取り組みや、子育て期の親同士の交流機会の創出に資する居住者間のつながりや交流を生み出す取り組みに対する支援事業である「子育て支援型共同住宅推進事業」を実施しています。ファミリー物件のみが対象にはなりますが、制度を理解しご自身の所有物件が対象になるかどうか確認してみましょう。

≪申請期間≫
令和7年4月1日（火）～令和8年2月27日（金）

※予算執行状況により応募期間を前倒しして終了する場合があります。なお、申請に先立ち事前審査が必要となります。詳細は右記QRコードより専用HPをご覧になってください。

≪主な要件≫
- 建築基準法上の共同住宅または長屋に該当する建物
- 補助を受ける住戸の居住者が特定子育て世帯※であること
  ※令和6年4月1日時点で小学生以下の子どもを養育している世帯
- 新規入居者募集の際は3か月間特定子育て世帯に限定して募集を行い、少なくとも10年間は入れ替わりの際も同様の募集とする
- 住戸部分の床面積が40㎡以上
- 建物が新耐震基準に適合している

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・佐々木・春木

高齢者の賃貸入居促進へ　住宅セーフティネット法等改正について

弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士　大橋　良二氏

昨今では、高齢者・障がい者・低所得者等の賃貸住宅入居を円滑に進めることが重要な課題となっています。これまでオーナー側のリスク（孤独死、家賃滞納、残置物問題など）が受け入れ障壁となっていましたが、これらの不安を解消し、賃貸供給促進を図るため、住宅セーフティネット法等の改正が行われ、2025年10月に施行予定です。

【改正内容】

１．要配慮者（高齢者、障がい者、低所得者等）が円滑に入居できる市場環境の整備
・終身建物賃貸借契約の活用促進
　入居者死亡後も契約更新不要で円滑な継続利用が可能に。手続きの認可手続きも簡素化されます。
・残置物処理の推進
　入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、居住支援法人への委託により、死亡後の残置物処理がスムーズに実施できるよう制度が整備されます。
・家賃債務保証業者の認定制度新設
　要配慮者専用に利用できる認定保証業者の仕組みを導入し、保険制度などにより保証リスクを低減します。

２．居住支援法人等による入居中サポートの強化
・居住サポート住宅制度の創設
　居住支援法人等が見守り支援、福祉サービスとの連携支援を行う「居住サポート住宅」制度を創設。
・生活保護受給者の家賃支払いについては、オーナーへの直接支払い（代理納付）を原則とし、家賃滞納リスクを軽減。
・家賃債務保証の原則利用
　要配慮者が新規入居する際には、認定保証業者による保証契約の利用が原則化されます。

３．住宅施策と福祉施策が連携した地域支援体制の強化
・地域単位での居住支援協議会設置促進
　市区町村による居住支援協議会の設置を推進。住宅と福祉関係者の連携による包括的支援体制を整備します。

◯オーナーが押さえておくべきポイント

これからは高齢者等を対象とした賃貸借契約について、法改正により制度がかわります。高齢者等との賃貸借契約の締結が社会課題とされており、今後、法改正により国が要配慮者の賃貸住宅の確保について供給を促進していく流れであることを押さえておきましょう。

【参考文献】
・国土交通省・厚生労働省「住宅セーフティネット法等改正資料（令和6年6月5日公表）」
・全国宅地建物取引業協会連合会「住宅セーフティネット法改正コラム」

生命保険と相続税について

被相続人の死亡によって取得した生命保険金（死亡保険金）が相続税の非課税となる場合と、課税される場合とがあり、その違いについてみていきます。

税理士法人タックスウェイズ
税理士　後藤 勇輝 氏

生命保険金の課税ルール

被相続人の死亡によって取得した生命保険金で、その保険料を被相続人が負担していたものは、相続人が相続等により取得したとみなされ課税対象となります。ただし、保険の契約者＝被相続人かつ、死亡保険金の受取人が法定相続人の場合は、「死亡保険金の非課税」という相続税の優遇措置が受けられます。

死亡保険金の非課税とは

上記の非課税に該当する場合は、次の算式によって計算した限度額までとなります。
■500万円 × 法定相続人の数 ＝ 非課税限度額
例えば、妻1人、子ども2人の場合は法定相続人が3人ですので、
「500万円×3人＝1500万円」までが非課税対象となり、相続を放棄した人や相続権を失った人は含まれません。また、法定相続人以外の人が取得した死亡保険金には、非課税の適用はありません。

相続税が課税対象となる範囲

法定相続人の場合、各人に課税される金額は、次の算式によって計算した金額となります。
その相続人が受け取った生命保険金－非課税限度額×相続人の受取保険金/全ての相続人の受取保険金総額
＝その相続人が課税される生命保険の金額

気を付ける点は？

生命保険の死亡保険金の相続税について気を付ける点は、次の通りです。
・契約内容（契約者・被保険者・受取人）を非課税適用となるように整理しておきます。
・相続開始前に、専門家に相談して設計しておくことで、定期預金などを生命保険金に組み替えておくことが可能となります。
・相続開始後すぐに手続きが可能で、受取りまでも早いので手続きの確認をしておくとよいでしょう。

具体的な手続きは、事前に税理士・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。

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 陵太郎　近江 朝美　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

今一度、賃貸経営の基礎となる キャッシュフローについて理解しよう②

前号より、賃貸経営を行っていく上で、オーナー様ご自身の手元に残る現金、所謂キャッシュフローを最大化することが、経営を安定させるポイントになるという内容をお伝えさせていただいております。今回は、長期的な目線でキャッシュフローを最大化するために必要な修繕の目安について解説していきます。

【対策前】	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
満室時賃料	461	456	452	447	443
実効総収入	288	285	282	280	277
運営費及び対策費	88	88	89	89	90
営業純利益	200	197	194	190	187
借入返済額	290	290	290	290	290
ｷｬｯｼｭﾌﾛｰ	-90	-93	-96	-100	-103
累計ｷｬｯｼｭﾌﾛｰ	-90	-183	-279	-379	-482
借入返済余裕率	0.69	0.68	0.67	0.66	0.65
損益分岐入居率	81.98	82.91	83.84	84.79	85.75

上の表は、前号でお伝えした物件が、仮に空室が増えた場合を想定しているものになります。3室蔓延的に空室がある状態の場合、2026年のキャッシュフローが-90万円赤字になっているのがわかります。この状態を解消するためには、空室を埋める必要がありますが、何もせずに部屋を埋めるのは難しいことが予測されます。お部屋を埋めるために、1室あたり50万円のリフォームを行い、総額150万円の投資を実施したケースを見ていきましょう。

【対策後】	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
満室時賃料	472	467	462	458	453
実効総収入	448	444	439	435	431
運営費及び対策費	238	90	93	95	98
営業純利益	210	353	346	340	333
借入返済額	283	283	283	283	283
ｷｬｯｼｭﾌﾛｰ	-73	70	63	56	50
累計ｷｬｯｼｭﾌﾛｰ	-73	-3	61	117	167
借入返済余裕率	0.74	1.25	1.22	1.20	1.18
損益分岐入居率	110.45	79.96	81.30	82.67	84.07

今回はリフォームを行い、各部屋3,000円賃料をアップさせ、稼働率も95%まで改善しました。リフォームを行った2026年は修繕費150万円が発生するため、満室になっても赤字ですが、翌年以降は黒字化していることがわかります。収入は160万円アップし、投資費用の改修は増収分の賃料1年で回収できます。リフォームせずに放っておくと毎年90万円以上の赤字経営となりますが、適切なタイミングで修繕することで赤字経営を事前に防ぐことも可能です。

今回お伝えした内容は一例ですが、皆様が所有している物件の中で、空室にお困りの物件がございましたら、まだ経営状態を改善する余地がある可能性も十分にありますのでこの機会にぜひ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・佐々木・春木

社員紹介

役員

社長 近江　会長 近江　創社長 近江　取締役 山田　常務 浜口

建築部

執行役員 平野　課長 赤澤

賃貸管理部PM

部長 佐藤　次長 佐々木　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　主任 井上

売買営業部

部長 森本　次長 林　次長 佐野　主任 尾花　主任 宍戸

社長室

室長 村中

賃貸営業部

店長 菅原　相原　髙橋　上手　川﨑　野村　阿部　船水　小嶋　小林

WEB戦略課

課長 蛯名　北澤　荒井

建物管理部

部長 長尾　主任 福井　主任 中村　小林　門馬　飯屋崎　中岡　畠中　宇佐見　髙木　藤井　瀧　藤田

総務部

主任 菅原　鈴木　石川　前原　佐藤　秋山

いい部屋ネット北見店

店長 矢野　主任 菅原　宍戸　藤下

美幌支店

次長 山本　主任 阿部　古屋　片田　松本　張元

セクトからのお知らせ

平素より格別のご愛顧を賜り、誠にありがとうございます。
誠に勝手ながら、5月より水曜日に加え、第3火曜日も定休日とさせていただきます。これは、従業員の働き方改革の一環として、より良い職場環境の整備を目指す取り組みの一部でございます。
オーナーの皆様にはご不便をおかけいたしますが、何卒ご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

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。
店舗の営業日やイベント情報、最新の物件情報等さまざまなぜ情報をお知らせしておりますの。
ぜひご覧いただき宜しければフォローをお願いいたします。

近江社長X

セクト

YouTube 近江社長出演公式チャンネル

採用担当X

建築部

スマホのカメラで読み込むとご覧いただけます!

発行 株式会社セクト
担当 社長室 村中

セクト　北見

セクト