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

7
2025
No.211

## POINT

**成年後見と法改正**
**蛍光灯製造禁止で進むLED化の波**

管理運営物件入居率
(2025.6月現在)
**93.50%**

## 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

第４回セクト杯

# お世話になります

賃貸管理部　部長
佐藤　弘樹

　盛夏の候、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り、誠にありがとうございます。近年、管理させていただいてます物件の中にも外壁や屋根、鉄部の劣化が目立つ物件が増えてまいりました。そのまま放置しておくと見た目だけではなく、安全性にも影響し、入居者の生活に支障をきたす事態まで引き起こす可能性があります。
外壁の経年劣化および防水機能の低下は雨漏りや躯体への影響、資産価値の低下につながります。
大切な物件を将来にわたり良好な状態で維持していくためにも、10～15年ごとの外壁メンテナンスは推奨されておりますので担当スタッフから随時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。

また、今年も６月14、15日とセクトが主催する中学生の野球大会「セクト杯」を開催いたしました。
今年も実況中継付の動画配信をYouTubeを使いライブ配信いたしました。選手たちや父兄さんからも大好評で終えることができました。中学生の最後の大会「中体連」前に開催するということもあり、子供たちにも全力で参加いただきました。

＼セクトからいろいろおしらせ／

## 今月のトピックス

## セクト杯開催されました

中学野球大会「セクト杯」は、皆様の温かいご支援とご協力のおかげをもちまして、無事に全日程を終了いたしました。大会期間中は連日多くの方々にご来場いただき各試合では中学生たちが持てる力を存分に発揮し、熱戦が繰り広げられました。選手たちのひたむきな姿に、会場全体が感動と興奮に包まれ、大会全体を通して非常に盛り上がりを見せました。

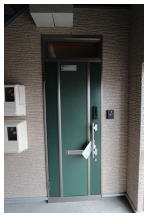
中でも、北光中学校が見事優勝を果たし、粘り強いチームワークと闘志が印象的でした。他校の選手たちも素晴らしいプレーを披露し、観客からは温かい拍手と応援が絶えませんでした。本大会を通じて、地元・北見市をスポーツの力で盛り上げ、地域の活性化に少しでも貢献できたことを大変嬉しく思います。今後も地域の皆様とともに、子どもたちの成長を応援し、より良い大会づくりを目指してまいります。なお、大会の試合結果や詳細につきましては、セクト杯公式ホームページに掲載しております。ぜひご覧いただき、選手たちの熱い戦いの記録をご確認いただければ幸いです。
今後とも本大会ならびに次世代を担う中学生たちへの変わらぬご声援を、何卒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

## おすすめリフォーム商品のご紹介

**管理物件入居率**
**93.50%**
（2025年6月1日現在）

今回おすすめする商品の一つ目は、暗証番号式電子キー「edロックconnect-1」です。
これは今まで紹介していたedロックPLUSが取付できなかったドアに取付が可能となったモデルで、暗証番号を入力すると鍵の開錠ができボタン一つで施錠ができる商品です。取付には諸条件がございますが、右の写真のようなドアレバー式ではないドアにも取付が可能となりました。現在はMIWA製のシリンダーが対象の商品がでておりますが、来春にはGOAL製のシリンダーにも対象の商品が販売されます。取付したお部屋は１ランク上がったお部屋になりました。ドアの形状にて取付を断念していたオーナー様も今一度ご検討いただくチャンスかもしれません。
ご希望がございましたらご相談ください。※ドアの形状により取付できないものもございます。



二つ目にご紹介する商品は、トイレ３点セット（トイレ棚、棚付き２連ペーパーホルダー、タオル掛け）です。トイレに棚がついていないと不便だという声が多く、そのような物件には特におすすめしている商品です。併せて、スマホなどをトイレで使用する方も増えているため棚付きのペーパーホルダーも人気の設備となっております。タオル掛けも、トイレの手洗い（トイレのタンク上から水が出るタイプ）がある場合に提案させていただいております。
便利な商品は、お部屋の価値を上げる効果がございます。是非ご検討ください。

＼ 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！
今回は賃貸営業部本店店長の菅原さんです！

**Q.お名前を教えてください。**

A.菅原 大嗣です。

**Q.所属部署はどこですか？**

A.賃貸営業部です。

**Q.今、一番楽しいことは何ですか？**

A.猫と過ごす時間

**Q.オーナー様へひとことお願いします！**

A. オーナー様に安心してお任せいただけるよう迅速かつ丁寧な対応で、空室の早期成約を目指し誠心誠意サポートしてまいります。また、大切な資産がもっと活かされるよう、より良い形をオーナー様とともに実現していきたいと考えております。7月は引越し需要が減る閑散期ではありますが、少ないチャンスを確実に掴めるよう、気を引き締めて取り組んでまいりますのでよろしくお願いいたします。

# 賃貸管理 NEWS ニュース

## 蛍光灯製造禁止で進むLED化の波！専有部・共用部の照明、どうする？

賃貸管理部部長
佐藤　弘樹

賃貸物件を所有されているオーナーの皆様、蛍光灯の将来についてご存知でしょうか？ 2027年末をもって多くの蛍光灯の製造が禁止されることが決定しています。これは皆様が保有している物件で使用されている照明器具に大きな影響を与えます。蛍光灯の製造禁止は、SDGsへの意識の高まりや環境負荷低減の動き、そして省エネ性能の高いLED照明の普及に伴う自然な流れと言えるでしょう。そういった背景も踏まえ今回はLED化のメリットについてお伝えさせていただきます。

### 【入居者にとってのメリット】

1）電気代の削減
LED照明は蛍光灯に比べて消費電力が大幅に少ないため、入居者の電気代負担を軽減できます。
これは、生活費を抑えたい入居者にとって非常に魅力的なポイントです。

2）長寿命で交換の手間いらず
LEDは蛍光灯の約3～5倍長持ちするため、頻繁な電球交換の手間が省けます。
特に電球交換が難しい場所では、大きなメリットとなります。

3）明るさの向上と快適な空間
LEDは瞬時に点灯し、フリッカー(ちらつき)が少ないため、より快適な居住空間を提供できます。

### 【オーナー様にとってのメリット】

1）入居促進・差別化
省エネ性能や快適性をアピールすることで、他の物件との差別化を図り入居促進に繋がります。

2）物件価値の向上
最新の設備が導入されていることは、物件の資産価値を高める要因となります。

3）長期的な目線でコストダウン
電球切れにの頻度が下がるため、長期的にコストカットになる可能性が高いです。

蛍光灯の製造禁止が進むにつれて、将来的に交換用の蛍光灯の入手が困難になる可能性もあります。入居者からの「電球が切れたけれど、どこにも売っていない」という問い合わせが増える前に、計画的なLED化を検討することをお勧めします。


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

## 認知症が進むと不動産が売却できない？ ～成年後見と法改正～

弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士　大橋　良二氏

高齢の親の名義になっている不動産を売却したいが、認知症が進行しており契約ができない―このような相談は少なからずあります。　まず、認知症なって「意思能力」を失うと、不動産売却や贈与などの法律行為を行うことができなくなります。売却の方向で話が進んでいたのに、登記の段階になって司法書士の先生が意思確認すると、判断能力がないので売却手続が進められず、ご相談いただくようなケースも少なからず見られます。この場合、家庭裁判所に申立てを行い「成年後見人」を選任してもらう必要があります。

ただ、一度後見人が選任されると「不動産を売却したからといって、成年後見制度が終了するわけではない」という点には注意が必要です。たとえば、施設の入居費用を捻出するためアパートを売却しても、その後の預金管理・施設契約などのため、成年後見は継続されます。

この「一度始めると原則終身継続」という運用が、制度利用をためらわせる大きな理由の一つと言われています。現行制度では、本人が死亡するまで後見は原則として続き、途中でやめることは通常はできません。

成年後見制度の法改正に向けた検討テーマ
【引用元】法務省：成年後見制度の見直しについて

| 主な検討テーマ | 現状及び課題 | 検討 |
|---|---|---|
| 法定後見制度における開始、終了等に関するルールの在り方 | 利用動機の課題（例えば、遺産分割）が解決しても、判断能力が回復しない限り利用をやめることができない。 | 一定の期間制や、具体的な利用の必要性を考慮して開始し、必要性がなくなれば終了する仕組みを検討 |
| 法定後見制度における取消権、代理権に関するルールの在り方 | 成年後見人には包括的な取消権、代理権があり、本人の自己決定が必要以上に制限される場合がある。 | 本人の同意を要件とする仕組みや、本人にとって必要な範囲に限定して付与する仕組みを検討 |
| 法定後見制度における成年後見人等の交代に関するルールの在り方 | 本人の状況の変化に応じた成年後見人等の交代が実現せず、本人がそのニーズに合った保護を受けることができない。 | 本人の状況に合わせて成年後見人等の交代を可能とするなど適切な保護を受けることができる仕組みを検討 |
| 任意後見制度における適切な時機の監督人選任を確保する方策 | 本人の判断能力が低下した後も適切な時機に任意後見監督人の選任申立てがされず、任意後見契約の効力が生じない。 | 任意後見受任者に任意後見監督人選任の申立てを義務付ける仕組みや申立権者の範囲の見直しを検討 |

この点については、法改正も含めて議論されており、2024年以降、柔軟な終了や段階的後見制度の導入に向けた法改正の検討が始まっています。一定の目的（例：不動産売却）が達成されたら後見を終了できるようにする案も検討されています。「一定の期間制や、具体的な利用の必要性を考慮して開始し、必要性がなくなれば終了する仕組みを検討」（成年後見制度の見直しに向けた検討令和6年11月法務省民事局資料）

成年後見制度は重要な制度ですが、その反面、「始めるとやめられない」「柔軟な意思決定が難しい」という現実もあります。将来の売却や相続の円滑な実行のためには法制度の特性を理解し、認知症が進行する前に早期の準備を行うことが予防策となるでしょう。

# 相続人が海外に居住している場合の相続税

最近、増えつつある相続人が海外居住で相続が発生するケースについて、どのようなことに注意したらよいか取り扱いをみていきたいと思います。被相続人・相続人がどこで、どのくらい居住していたかで取り扱いが変わるため、判断に悩むこと事例も多いようです。

税理士法人タックスウェイズ
税理士　後藤 勇輝 氏

## 海外に居住する相続人の納税義務

海外居住で日本に住所がない相続人は、相続により財産を取得した場合、日本国籍の有無と10年以内に日本国内に住所があったかどうかで課税財産の範囲を判断します。相続人が日本国籍で10年以内に日本国内に住所があった場合は、被相続人の居住地、国籍に関わらず全世界の財産が課税対象となります。ゆえに相続税の納税義務があり、課税対象財産についての判別が必要となります。

## 被相続人が日本国内に住所がある場合がほとんどですが・・・

お子さんが何らかの理由（移住、留学、駐在など）で海外に出られていて、親が国内在住でご相続が発生するというケースがご相談として多くありますが、この場合は、全世界の財産の財産が対象となりますので、被相続人が海外に拠点をお持ちだったような場合は、財産の申告漏れがないように注意が必要です。ハワイにコンドミニアムがあれば、管理用の銀行口座などもしっかり確認しておくということです。

## 気を付ける点は？

相続人が海外居住である場合は、日本の相続で通常必要な印鑑登録証明書などの書類が用意できず、居住国の日本総領事館で発行される書類を取得する必要があり、手続きに時間を要することとなります。
また、遺産分割協議となりますと、押印の手順や必要書類の準備もあり、相続税の申告期限の10か月までに間に合わせるために急いで進めていくこととなります。税金の申告については、納税管理人の届出を行い、所得税や相続税の申告の際に代理をして頂く準備も必要となります。
海外居住の方が相続人にいらっしゃる場合の相続は、財産の把握・書類の整備について、相当早い時期に確認しておき、銀行口座などの解約手続きに必要な書類や相続人の自署部分の把握などを網羅的に進めておくと良いでしょう。
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。

【ご参考】
国税庁タックスアンサー　No.4138　相続人が外国に居住しているとき

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

## 競合物件との差別化になる高利回りガレージ付き賃貸物件

昨今の建築費の増加に伴い、木造の物件でも新築時の利回り確保が難しくなってきております。エリアにもよりますがランドセット(土地と建物をセットで取得すること)の場合利回りは5%を切ることも珍しくはありません。

大手のアパートメーカーは、供給過多になりつつある単身タイプのアパート建築を減らし、1LDK以上の規模の提案を増やしております。また、その際に利回りという視点ではなく、社会性を追求する方針を掲げ、環境配慮型のZEH賃貸住宅の普及に舵を切っています。

そういった市況や時代背景も相まって、昨今注目されているのが、『ガレージ付き賃貸物件』です。理由は大きく2つあります。1つ目は、一般的なアパート、戸建てと比較すると施工費が安く済むからです。1Fがガレージのため、基本的には、水道設備以外の住宅設備は不要となっているためです。2つ目は、相場の同一間取りの物件より高く貸し出せる可能性が高いことです。ガレージ付きの物件は希少性が高く、前提として車やバイクを保有している方がターゲットのため、多少駅から離れていても気にしない方が多いです。そのことから、普通であればデメリットになる可能性のある立地でも需要が期待できます。

下記は、実際にガレージ付き賃貸を新築した際に、戸建て、アパートと比較した場合の事例になります。3つのプランでガレージハウスが最も建築費用が安く、満室時想定利回りも高いという結果になりました。今後土地活用をご検討されている方は、是非参考にしていただけますと幸いです。

| | | |
|---|---|---|
| 戸建て<br>3LDK<br>10万円<br>P:3千円 | 戸建て<br>3LDK<br>10万円<br>P:3千円 | 戸建て<br>3LDK<br>10万円<br>P:3千円 |

【戸建て3棟】
建築費：1,750万円×3戸＝5,250万円
総潜在収入：370.8万円
満室想定利回り：6.86%
賃貸需要：ファミリー層向けに需要は高いが、賃料によっては集合住宅地競合する

| | | |
|---|---|---|
| 1Kアパート<br>6.5万円<br>P:3千円 | 1Kアパート<br>6.5万円<br>P:3千円 | 1Kアパート<br>6.5万円<br>P:3千円 |
| 1Kアパート<br>6.5万円<br>P:3千円 | 1Kアパート<br>6.5万円<br>P:3千円 | 1Kアパート<br>6.5万円<br>P:3千円 |

【アパート6戸】
建築費：6,500万円
総潜在収入：489.6万円
満室想定利回り：7.53%
賃貸需要：競合する物件が多く、特徴がない物件は新築でも入居者募集が難しくなってきている。

| | | |
|---|---|---|
| ガレージ<br>アパート<br>1LDK+G<br>12万円 | ガレージ<br>アパート<br>1LDK+G<br>12万円 | ガレージ<br>アパート<br>1LDK+G<br>12万円 |

【ガレージアパート：3戸】
建築費：5,000万円
総潜在収入：432万円
満室想定利回り：8.64%
賃貸需要：車好き、バイク好きの単身層がターゲット。競合物件は少なく差別化できる可能性が高い。

**ガレージハウスが最も建築費用が安く、満室時想定利回りも高いという結果に**

※上記はあくまでも成功事例であり、建築費、利回りを保証するものではありません。

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　副社長 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　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