

# セクトだより NO.187

～2023年7月号～

管理運営物件入居率

92.73%

2023年6月1日 現在

第2回セクト杯中学野球大会 (東陵運動公園 6月11日撮影)



今月の注目ポイント：空室対策が相続税へ与える影響とは  
入居促進に欠かせない共用部のチェックポイント

# 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
- 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



建物管理部  
部長 澤田 大和

いよいよ北見の夏も本番になり、野外行事なども活発になってきています。先月、6月10、11日と当社主催の第2回セクト杯 中学野球大会を開催いたしました。子供たちの頑張りに父母が全力で応援し、プレーに一喜一憂している姿に感動いたしました。主催者側の私たちも一つ一つのプレーに気持ちを動かされ、とても有意義な大会となりました。

さて、私が担当している建物管理業務ですが、これからエアコンのメンテナンスや取付要望などが増えてきます。数年前に比べ極端にエアコンの重要性が上がっており、取付を行うオーナー様も増えております。使う期間は短くても、温水洗浄便座のように今は当たり前の設備になってきておりますので是非ご検討ください。また、お客様からの連絡で増えるものにスズメバチの巣が作られているという内容も増えてきます。業者に駆除を手配し対応いたしますが、至る所で巣をつくっているのを目にしますので、オーナー様も十分ご注意ください。暑い夏はこれから本格的になってまいります。お身体にはご自愛ください。

## 管理物件入居率向上を目指して

**管理物件 入居率92.73%**  
(2023年6月1日現在)



優先順位1 自社管理物件

**低予算で最大限の効果を！** 古い流し台に木目調シートを貼って現代風にアレンジ！

before



after



**低予算で実現します！**

扉クロス貼り 15,000円 (税別)

扉引き手 (6個) 3,000円 (税別)



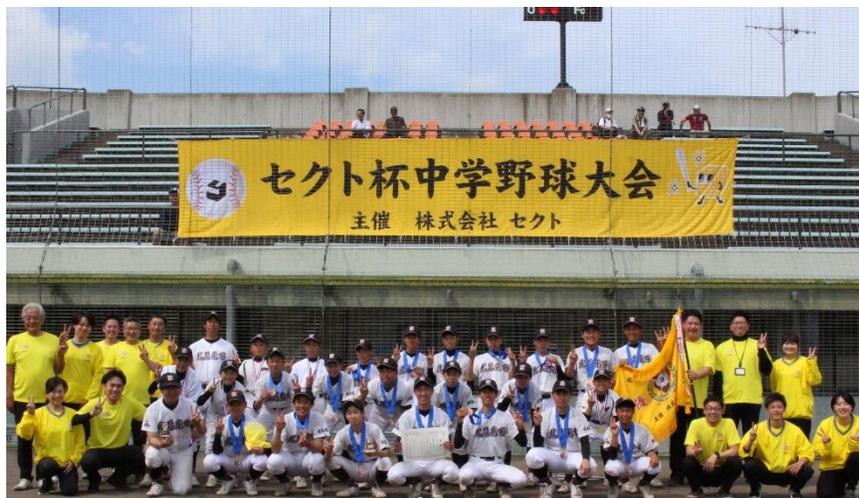
お問い合わせ

TEL0157-23-2183 担当:賃貸管理部 佐藤・春木・蛭名

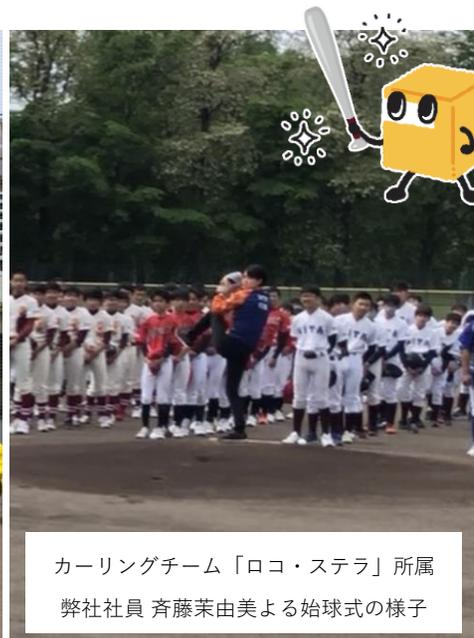
## 今月のトピックス



### 第2回 セクト杯中学野球大会、大盛況のうちに幕を閉じる



優勝した光西中学校の方々と弊社スタッフとで記念撮影



カーリングチーム「ロコ・ステラ」所属  
弊社社員 斉藤茉由美による始球式の様子

弊社にて主催・協賛する「第2回セクト杯中学野球大会」が、先月6月10日から11日までの2日間、市内の東陵運動公園野球場と河川敷球場Bで開催されました。市内の中学生たちによる総勢9チームが出場し、熱い戦いが繰り広げられました。地元の野球少年たちにとっては待ちに待った瞬間となりました。

今回の大会では、カーリングチーム「ロコ・ステラ」の所属選手であり弊社スタッフでもある斉藤茉由美が始球式を務め、本格的な投球で会場の熱気を一気に盛り上げました。

この大会では、市内から集まった中学生たちが熱い戦いを繰り広げ、一生懸命なプレーと情熱によって観客を魅了しました。試合は、セクト公式ホームページでリアルタイムに更新され、試合結果や選手の活躍を追いかけることができました。

特に準決勝からは、試合の様を生中継するためにYouTubeを活用しました。この試みにより、現地に応援に来られなかった父兄の方々など、多くの人々が中学生たちの熱戦を応援することができました。YouTubeでの生中継は、多くの視聴者からご好評いただき今大会の盛り上がりを一層高めました。

大会の結果、出場校などの情報は、セクト公式ホームページの特設ページに掲載しており、大会の概要を確認することができます。[「https://www.e-sect.co.jp/baseball/」](https://www.e-sect.co.jp/baseball/)



セクト杯中学野球大会は、若い野球選手たちが才能を競い合い、友情とスポーツマンシップを育む重要な舞台となりました。今回、大会の成功を受け、弊社は来年以降も継続して中学野球大会を開催する予定です。未来を担う中学生たちの活躍にますます期待が高まります。



賃貸管理部部长  
佐藤 弘樹

## 空室対策が相続税へ与える影響とは

よく賃貸アパートやマンションは相続対策に有効と言われています。その理由として、現金よりも不動産評価の方が低く、建物は固定資産税評価で評価されるからです。固定資産税評価は建物の建築費の40%～70%程度（構造により異なる）と言われており、また土地は原則、路線価で評価され、路線価は時価の80%程度と言われています。

さらに、その不動産を賃貸すると、土地と建物の相続税評価額が下がります。その理由としては、建物は固定資産税評価額で評価されますが、賃貸することにより、貸家の評価になるからです。つまり、相続対策の観点では現金<不動産、不動産であれば賃貸が相続対策に有効となることが言えます。ただ、賃貸にすれば相続評価が変わるのではなく、物件の稼働状況によって評価額が変動します。

そこで今回は空室対策が相続評価に与える影響についてお伝えできればと思います。

### 不動産(賃貸)の相続評価とは

【家屋を賃貸している場合の家屋《貸家》の評価】

家屋の評価 × (1 - 借家権割合)

【家屋を賃貸している敷地《貸家建付地》の評価】

土地の評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合)

借家権割合

↳ 全国一律で30%

借地権割合

↳ 地域ごとによって定められている

相続税評価で3,000万円の土地の上に2,500万円の建物を建てて賃貸した場合（借地権割合70%）、どのようになるでしょうか？

○ 建物の相続税評価額

2,500万円 × (1 - 30%) = 1,750万円

○ 土地の相続税評価額

3,000万円 × (1 - 70% × 30%) = 2,370万円

建物 + 土地の相続評価

1,750万円 + 2,370万円 = 4,120万円

土地 + 現金の相続評価

3,000万円 + 2,500万円 = 5,500万円

⇒ 約1,380万円の評価減

### 稼働率を考慮した相続評価とは

ただ、不動産(賃貸)の相続評価は上記で評価されることはなく、稼働率 ÷ 賃貸割合を考慮し評価されることが多いです。賃貸割合を考慮した相続評価は

【家屋を賃貸している場合の家屋《貸家》の評価】

家屋の評価 × (1 - 借家権割合 × 賃貸割合)

【家屋を賃貸している敷地《貸家建付地》の評価】

土地の評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合)

賃貸割合は全部屋の床面積と稼働している部屋の床面積の割合で計算

つまり、稼働率によって、家屋の評価にかかる係数が変わるため、空室が多いと評価額があがってしまうケースがあります。では、実際にどのくらい期間空室であると評価時に空室となるか国税庁の例示を一部抜粋すると、「空室の期間が、課税時期の前後の例えば1か月程度であるなど、一時的な期間であること」と記載されているため1か月前後の空室であれば空室と見なされないようです(※その他条件あり)。いかがでしょうか。賃貸物件の所有によって、相続対策はできますが、その稼働状況によって、評価が変わってきます。一度オーナー様の物件も相続対策を踏まえた視点で、物件の稼働状況を見直してみたいはいかがでしょうか。

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

## 【2023年6月1日施行】 改正消費者契約法について

2023年6月1日、改正消費者契約法が施行されました。今回は、不動産オーナーとして知っておきたい消費者契約法と改正の内容を確認しましょう。

### ◆消費者契約法とは？

消費者契約法とは、簡単にいえば消費者を守る法律です。借地借家法が賃借人を守る法律であるように、消費者を守る法律が消費者契約法です。

### ◆なぜこのような法律があるのか？

消費者と事業者との間では、情報の質及び量、交渉力に格差があるからです。要するに、プロである事業者は、素人である消費者が不当に害されてしまうおそれがあるため、消費者契約法があります。

### ◆不動産オーナーに関係があるのか？

あります。不動産オーナーは、不動産業を営む事業者であり、賃貸住宅の一般の入居者は、消費者です。ですので、入居者は、消費者として、消費者契約法により守られます。不動産オーナーは、消費者契約法によって守られる入居者と賃貸借契約を結んでいることとなります。

### ◆実際に消費者契約法が問題となる場面は？

不動産オーナーには多くの場面で消費者契約法の影響があります。

たとえば、有名なのは敷引特約です。エリアによっては賃貸借契約時に保証金を差し入れて、契約終了時に保証金から一定額が差し引かれる、という敷引特約がある場合があります。このような敷引特約は高額に過ぎる場合には消費者契約法10条により無効となります。

また、原状回復については、原状回復ガイドラインがあることは皆さんご存知だと思います。このガイドラインの中で、自然損耗等による原状回復費用を原則として賃借人に負担させることができない、という考え方があります。この考え方も、自然損耗等についてその原状回復費用を入居者に負担させることは消費者契約法10条に反するとした裁判例の考え方をもとにしていると考えられます。

### ◆では、今回の改正の内容は？

- ① 契約の取消権を追加（第4条第3項）
  - ・ 勧誘することを告げずに退去困難な場所へ同行し勧誘
  - ・ 威迫する言動を交え、相談の連絡を妨害
  - ・ 契約前に目的物の現状を変更し、原状回復を著しく困難に
- ② 解約料の説明の努力義務・消費者に対し算定根拠の概要（第9条第2項）
  - ・ 適格消費者団体に対し算定根拠（第12条の4）
- ③ 免責の範囲が不明確な条項の無効（第8条第3項）
- ④ 事業者の努力義務の拡充

などが挙げられます。（消費者庁・消費者契約法・消費者裁判手続特例法の改正概要より引用）不動産オーナーも消費者契約法に守られた入居者に対して適切に対応していかなければならないことを押さえておきましょう。

# 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③】

今回は、先月につづき、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、使い勝手が大幅に変わる相続時精算課税制度についてです。

### ■ 相続時精算課税制度

#### (1) 概要

この制度は、親または祖父母などから子または孫などに対して財産を贈与する場合に、暦年贈与制度を選択しない場合に選択できる制度です。そして、親または祖父母に相続が発生した場合は、相続財産にこの制度を利用して贈与された財産の金額を加算して、相続税の計算をおこないます。

#### (2) 適用条件

- ・贈与する親などは60歳以上であること
- ・贈与を受ける子などは18歳以上で将来的に相続人になる人または孫であること

#### (3) 申告手続

- ・贈与税の申告と相続時精算課税選択届出書の提出が必要であること

#### (4) 特徴

贈与された財産額が2,500万円の特別控除額を超えた場合に20%の贈与税が課税される仕組みです。また、この制度は、暦年課税制度との併用はできず、特別控除額は残額がある場合は翌年に繰り越すことができます。なお、相続税の負担額より、この制度を利用して納付した贈与税額が大きい場合は、相続税申告により還付が行われます。

### ■ 改正点

- ・暦年贈与制度と同じように毎年の基礎控除110万円が設けられました。つまり、2,500万円までの枠を使い切っても、それ以降毎年110万円までの贈与の継続が可能となり、年間110万円までは相続財産に加算されないこととなります。
- ※2024年1月1日以後に贈与により取得する場合に適用されます。

非常に使い勝手が良くなりますので生前贈与も進んでいくと思われます。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

### 入居促進に欠かせない共用部のチェックポイント

お部屋探しのお客様は、インターネットで見た内装写真と実際の物件の印象を最も気にされますが、実際に物件を見に行った際に『物件の外見』の印象が悪いと、決まりにくくなってしまいます。では『印象』とはどういった部分に出るのでしょうか。今回は共用部分のチェックポイントについて、お伝えさせていただきます。

#### ① 外壁塗装



おおよそ12年に1回のペースで外壁塗装は必要になります。塗装が剥げていたり、日焼けで色あせているケースは要注意です。

#### ② 雨樋



破損に関する修理が必要なのは当然ですが、雨樋の詰まりによって雨水があふれ出してしまうケースもあります。

#### ③ ゴミ置き場



ネットのみだとカラスに荒らされてしまいますので、右のようなゴミステーションタイプがおススメです。

#### ④ 階段・鉄部



階段や鉄部の老朽化が原因で悲惨な事故も起きております。破損がある場合は早急に修繕が必要です。

#### ⑤ 雑草



雑草を放置すると虫が発生しやすくなります。また、手入れができていないと犯罪が起こりやすくなりますので注意が必要です。

#### ⑥ 駐車場



駐車場のラインや区画番号が消えている場合はライン引き。アスファルトのヒビやヘコミで水たまりができる箇所は整地が必要です。

今回ご紹介したポイント以外にも、物件の見た目でも気を付けるポイントはいくつもあります。空室対策というと、どうしても、お部屋の内装に目が向きがちになりますが、外観の見た目も意識してもらえそうですと幸いです。物件の状況が気になる方は、是非弊社まで一度ご相談ください。

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

# 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 次長 山本 新任 主任 尾花 仲澤

### 賃貸営業部



部長 長尾 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 主任 福井 新任

### 賃貸管理部 PM



部長 佐藤 次長 春木 次長 蛸名 伊賀



### 総務部

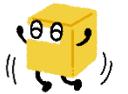


杉森 村中 鈴木 菅原 新人 石川 新人 酒井

### 建物管理部



部長 澤田 次長 小国 次長 松浦 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