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.191

～2023年11月号～

**93.20%**
管理運営物件入居率（10/1現在）

北見オクトーバーフェスト＠北見駅南多目的広場

**今月の注目ポイント:コロナ以前と現在の家賃変動について**
**空家等対策推進法の改正について**

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

㈱セクト　検索

## お世話になります

取締役副社長
近江 朝美

　朝晩はめっきりと冷え込んでおり、厳しく長い冬の始まりを痛感する時季となりました。穏やかで過ごしやすい季節はあっという間に過ぎ去り、北海道の『秋』はとても短いですね。日頃よりオーナーの皆様には弊社の業務につきましては深いご理解とご協力を賜り心より感謝申し上げます。

　さて、「インボイス制度」が１０月１日からスタートいたしました。オーナーの皆様には事前に登録状況につきましてご回答をいただきありがとうございます。その際にFAX番号の記載の誤りで大変ご迷惑とお手数をお掛けし深くお詫びいたします。まだご回答をいただいていないオーナー様は恐れ入りますが免税事業者の場合でもその旨のご回答をいただきたく、また新たに課税事業者としてご登録された場合もお手数ですがご回答をお願いいたします。法人契約等の課税事業者である契約者様からのインボイスの問合せは弊社より代理で回答をいたしております。弊社もインボイスに関しましてはまだ不十分な点が多々あり、ご不便をおかけして大変申し訳ございません。早急に進めて参りますので、ご理解とご協力の程よろしくお願いいたします。

　日増しに寒さが厳しくなって参りました。体調管理には十分お気をつけくださいませ。

## 今月のトピックス

### ユーチューブ・ティックトックでショート動画配信中
### 「おおみ社長 年商10億不動産社長！」チャンネル

近江社長、総務部の村中、賃貸営業の相原が出演して、北海道のお部屋探しのコツ、引越・物件選びに欠かせない情報や、ドラマ仕立てのコミカルなショート動画を発信しています。

下のQRコードをスマホのカメラで読込み動画を視聴することができます。

是非、チャンネル登録といいね、高評価をお願いします！

YouTube

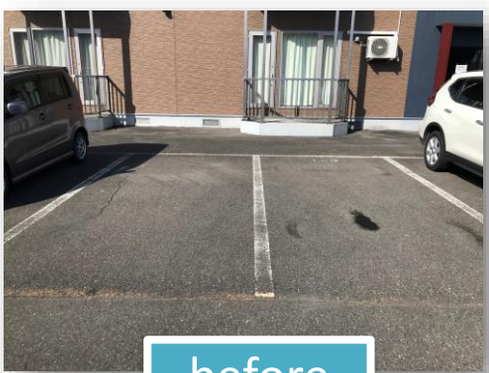
TikTok

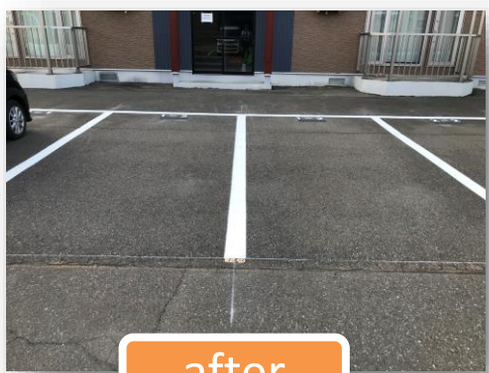
## 管理物件入居率向上を目指して

**管理物件 入居率93.20%**
（2023年10月1日現在）

☑ 優先順位１　自社管理物件

### 薄くなった駐車場の白線を塗り直してトラブル防止を！




当社は、建物のリフォームだけでなく、駐車場などの外構設備にも注力しています。特に駐車場の白線引きに関して、白線が薄くて見えなくなり隣に寄ってしまうトラブルが多発しています。白線の塗り直しによりトラブルが大幅に軽減され、入居者様に快適な環境をご提供できます。

**お問い合わせ**
**℡０１５７－２３－２１８３　担当：賃貸管理部　佐藤・春木・蛯名**

## 新入社員紹介

| | |
|---|---|
| 氏名 | 酒井 綾子（サカイ アヤコ） |
| 出身地 | 札幌市 |
| 勤務部署 | 総務部 |
| 入社年月 | 2023年5月 |
| 家族構成 | 夫、子供３人 |
| 好きな食べ物 | 甘いもの |
| 趣味 | 野球観戦 |

**オーナー様へ**

５月に入社致しました酒井です。まだ勉強中ではございますが、親切、丁寧を心掛け１日でも早く皆様のお力になれるよう努めて参ります。よろしくお願いします。

# 賃貸管理ニュース

賃貸管理部部長
佐藤　弘樹

## コロナ以前と現在の家賃変動について

新型コロナウイルスの感染拡大やロシア・ウクライナ戦争などの影響によって、2022年から円安・インフレが続き日本では歴史的な円安水準、またインフレを引き起こしていました。今現在もインフレは加速しておりますが、これは賃貸経営にも大きな影響も与えております。今回はその中でも、家賃の変動状況についてみていきましょう。

下の表は、コロナ以前の2019年8月と、2023年8月の全国の平均家賃を表しております。エリア毎の傾向を見ていきましょう。

### 【2018年8月と2023年8月の全国平均家賃】

| 都道府県 | 2018年8月：総平均賃料 | 2023年8月：総平均賃料 | 賃料差額 |
|---|---|---|---|
| 北海道 | 47,778 | 48,044 | 266 |
| 青森県 | 45,375 | 46,779 | 1,404 |
| 秋田県 | 44,083 | 44,476 | 393 |
| 岩手県 | 51,607 | 50,273 | -1,334 |
| 山形県 | 47,921 | 44,754 | -3,167 |
| 宮城県 | 52,466 | 54,068 | 1,602 |
| 福島県 | 48,454 | 48,427 | -27 |
| 群馬県 | 46,047 | 46,041 | -6 |
| 栃木県 | 46,692 | 46,506 | -186 |
| 埼玉県 | 59,938 | 60,653 | 715 |
| 茨城県 | 48,202 | 47,051 | -1,151 |
| 千葉県 | 56,386 | 58,711 | 2,325 |
| 東京都 | 72,186 | 71,765 | -421 |
| 神奈川県 | 66,177 | 67,521 | 1,344 |
| 山梨県 | 49,824 | 51,509 | 1,685 |
| 長野県 | 49,842 | 50,399 | 557 |
| 新潟県 | 49,608 | 50,830 | 1,222 |
| 富山県 | 44,630 | 46,403 | 1,773 |
| 石川県 | 48,264 | 48,030 | -234 |
| 福井県 | 50,639 | 50,095 | -544 |
| 静岡県 | 54,885 | 55,243 | 358 |
| 愛知県 | 53,253 | 55,331 | 2,078 |
| 岐阜県 | 48,489 | 49,635 | 1,146 |
| 三重県 | 50,334 | 49,968 | -366 |
| 滋賀県 | 52,664 | 53,921 | 1,257 |
| 奈良県 | 51,049 | 54,398 | 3,349 |
| 和歌山県 | 46,786 | 46,980 | 194 |
| 京都府 | 55,627 | 58,391 | 2,764 |
| 大阪府 | 59,164 | 60,503 | 1,339 |
| 兵庫県 | 57,844 | 57,182 | -662 |
| 鳥取県 | 43,147 | 43,074 | -73 |
| 岡山県 | 48,805 | 51,864 | 3,059 |
| 島根県 | 49,000 | 51,792 | 2,792 |
| 広島県 | 54,139 | 53,190 | -949 |
| 山口県 | 45,367 | 48,084 | 2,717 |
| 徳島県 | 48,497 | 47,023 | -1,474 |
| 香川県 | 46,002 | 46,893 | 891 |
| 愛媛県 | 45,673 | 45,507 | -166 |
| 高知県 | 47,994 | 47,644 | -350 |
| 福岡県 | 54,748 | 55,541 | 793 |
| 佐賀県 | 45,368 | 47,122 | 1,754 |
| 長崎県 | 54,787 | 56,979 | 2,192 |
| 大分県 | 46,793 | 45,312 | -1,481 |
| 熊本県 | 49,336 | 48,901 | -435 |
| 宮崎県 | 46,799 | 47,115 | 316 |
| 鹿児島県 | 51,178 | 53,869 | 2,691 |
| 沖縄県 | 51,895 | 54,083 | 2,188 |
| 全国 | 54,712 | 55,154 | 442 |

出典：全管協少額短期保険(株)契約実績より

こちらのデータを見ると、この5年間で全国平均で442円、家賃が上昇していることがわかります。都道府県別でみると、3,000円以上家賃が上昇しているのは奈良県：3,349円と岡山県：3,059円となっております。2,000円以上家賃が上昇しているのは、島根県、京都府、山口県、鹿児島県、千葉県、長崎県、沖縄県、愛知県ですが、地方都市でも家賃が上昇しているエリアがあることがわかります。ただし、地方部の場合、居住ニーズの高い県庁所在地や、特需（工場地帯など）のあるエリアに限定されるものだと想定されます。

一方で家賃が下がっているエリアに目を向けると、山形県が－3,167円と大きく下がっていることがわかります。人口減少に起因している部分も少なからずあると予測されますので、人口減少傾向のあるエリアの皆様は今後家賃下落のリスクはあるものと思っておきましょう。

そして、東京都でも実は家賃は下落傾向です。土地や分譲マンションの価格は上がり続けているのですが、家賃と土地価格には、そこまでの相関関係がないことがわかります。

いずれにせよ、賃貸経営は今後空室が増え続けることによって、どんどん厳しくなっていくと言われています。どうしたら家賃を維持できるか気になる方は、是非弊社までご相談ください。

**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**
**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

# 2023年12月施行
# ～空家等対策推進法の改正について～

皆様もご存知のとおり、空家の増加が社会問題となっており、この20年間でその数は約1.9倍となり今後さらに増加することが見込まれています。この対策として、空家等対策推進法の改正法が施行され、本年12月から施行予定です。その内容を確認しておきましょう。

方向性としては、空家の**「①活用拡大」「②管理の確保」「③除却（取り壊し）等」**の3本柱での対応が強化されます。

**①活用拡大**

（1）空家等活用促進区域
空家等活用促進区域が創設され、用途変更や建替え等が促進されます。
・接道規制の合理化（建築基準法）
前面に接する道が幅員4m未満でも、安全確保策を前提に、建替え、改築等を特例認定
・用途規制の合理化（建築基準法）
※各用途地域で制限された用途でも、指針に定めた用途への変更を特例許可
・市街化調整区域内の空家の用途変更
・用途変更許可の際、指針に沿った空家活用が進むよう知事が配慮
（2）所有者不在の空家の処分
（3）自治体や所有者等へのサポート体制

**②管理の確保**

（1）特定空家化の未然防止　※周囲に著しい悪影響を与える空家
（2）管理不全建物管理制度の活用
（3）所有者把握の円滑化

**③特定空き家の除却**

（1）代執行の円滑化
1.緊急代執行制度（創設）
2.代執行費用の徴収円滑化
（2）相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応
（3）状態の把握

**「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」**
**（国土交通省住宅局資料より作成）**

内容としては、①空家を活用しやすくするために、接道規制や用途規制が合理化されます。これまで接道義務を満たさないために建替えができなかったケースでも特例により建替えができる可能性があります。

また、②管理の確保の制度が整います。放置すれば特定空き家となるような空家について、勧告された場合には、固定資産税の住宅用地特例が解除され、固定資産税の負担が大きくなるなどの可能性があります。

さらには、③特定空家の除却といって、取り壊しのルールが改正されます。崩落しかけた建物などで緊急時にはより代執行（取り壊し）が行いやすくなり、また、その代執行費用の徴収についても円滑化されます。

今回の改正により、空家活用の可能性が広がるとともに、空家を放置したことでの負担も大きくなります。空き家対策として法律が改正されている点を確認しておきましょう。

# 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

## 年内の贈与を検討するなら、そろそろご準備を

年末まで残り3か月を切りました。この時期からご相談が多くなるのが、親族間で贈与するか否かについてです。年末までに向けてどのようにしていったらいいのか、贈与と贈与税度についてみていきましょう。

### 贈与について

**贈与は、贈与者が財産を受贈者に無償で与えることをいい、民法上では当事者の一方がある財産を無償で相手方に与える意思を表示し、相手方が受諾をすることによって、その効力を生ずる契約であるとされています（民法第549条）。**

### 税法上の贈与について

**税法上の贈与は、何かを無償で与えることのほかに、贈与の額が時価より著しく安いような場合のその差額や、親が子の住宅ローンを立て替えてしまった場合の金額などは、贈与税の課税対象とされております。そのため、日常の金銭のやりとりで思わぬ贈与税が発生することもよくあり、税務署から指摘を受けることも多いです。**

### 暦年贈与について

**贈与税は、1人が1月1日から12月31日までの間にもらった財産などの金額を対象として、基礎控除額110万円を差し引いて残額がある場合は、翌年の3月15日までに申告と納税が必要となります。これはよく話題に出る暦年贈与と呼ばれるものです。**
**もらう側（受贈者）が1年間の贈与で110万円まで非課税となりますが、渡す側（贈与者）一人当たり110万円ではありませんのでご注意ください。**

### 暦年贈与について

**上記で記載した通り、贈与につきましては、贈与する方が「あげるよ」と意思表示し、もらう方は「いただきます」と意思表示をする受諾が必要です。口頭契約も成立しますが、撤回することもできますので、書面で結んでおくことが大切です。贈与契約書を作成し、自署押印をしておけば万全だと思われますが、最も確実な手続きは、公証人役場で作成してもらい、確定日付をもらっておくことです。贈与契約をせずに、贈与税の申告をして、少しだけ納税すれば、税務署からお咎めなしといった都市伝説もあるようですが、これは法律的も成立しませんので十分お気を付けください。**

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

## 空室を埋めるために必要な知識と具体策

賃貸経営で最も大事なことは、物件の収益性を維持することです。そのために一番大事なことは各部屋の稼働率を維持することになります。空室が増えると収益性が下がりますので、どういった視点で空室対策を行うべきかポイントと具体策を整理しておきましょう。

### エリアの賃貸需要を知りましょう

賃貸物件に住んでいる方は、平均で4～5年に1回引っ越すと言われています。平成30年に総務省にて実施された『住宅土地統計調査』によると、日本全国で民営借家に住んでいる世帯数は、19,064,700世帯となっております。この方々が4～5年に1回引っ越すと考えると、

**19,064,700世帯÷4.5年＝4,236,600世帯/年**　の需要が見込めます。
更に月間の需要を考えると、**19,064,700世帯÷4.5年÷14か月＝302,614世帯/月**　となります。**※繁忙期の2～3月は倍の需要があるため1年間を14か月と換算する。**
ご自身の所有物件所在地の民営借家世帯数は下記サイトよりご確認いただけます。

**【総務省統計局：住宅土地統計調査】**
**https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0003355563**

この302,614世帯の方々は、賃貸物件への引っ越しだけを選択されるわけではなく、家を購入する方も一定数おりますが、要はこの方々に選ばれる物件づくりが、賃貸オーナーの皆様に求められます。空室対策の基本となりますので、是非押さえておいてください。

### 所有物件の競合となる物件を把握しましょう

所有物件の近隣のエリアで、同じくらいの築年数、間取り、広さの物件をピックアップし、比較してみましょう。具体的には、**家賃、初期費用、外観、室内設備、**あたりになりますが、お部屋探しをしている方の目線で見て、競合より選ばれやすいよう商品化がされているかがポイントです。

左の図は、大手ポータルサイトのSUUMOでお部屋探しをする際の条件を指定する画面です。これは一部だけですが、この中で、ご自身の物件の賃料や間取り、設備といった条件にチェックしていくことで、競合物件が検索され表示されます。

家賃や初期費用が適正か、不足している設備はないか等、競合となる物件と比較し劣っている箇所を少しでも減らしていきましょう。中には金銭面的な問題や、物理的な問題で不可能な対策もあるかと思いますが、できることから始めていくことが大切です。

2024年の繁忙期に向けて、そろそろ物件づくりの準備を始めていかなければならない時期になってきました。今回お伝えした内容は、空室対策の基本となる考え方の部分ですが、こういったデータを把握できていないオーナー様が多いと感じております。ご自身で判断できないことや、ご相談事などございましたら、是非一度弊社までご相談いただけますと幸いです。

**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**

# 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　次長 山本　主任 尾花　仲澤

**賃貸営業部**

部長 長尾　主任 菅原　宍戸　相原　髙橋　新人 神長　野村　斉藤

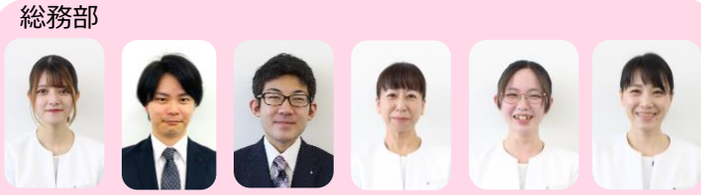
**リフォーム課**

課長 山崎　主任 土田　主任 福井

**賃貸管理部　PM**

部長 佐藤　次長 春木　次長 蛯名　伊賀

**総務部**

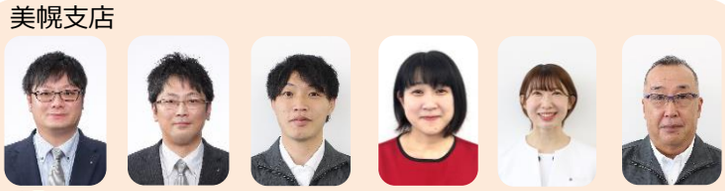


杉森　村中　鈴木　菅原　石川　酒井

**建物管理部**

部長 澤田　次長 松浦　中村　小林　門馬　宇佐見　高木　藤井　鈴木

**美幌支店**



店長 佐々木　次長 矢野　阿部　新人 黒田　松本　片田

**夕陽ヶ丘支店**

店長 佐野　主任 菅原(旧姓橋本)　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