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

12
2024
No.204

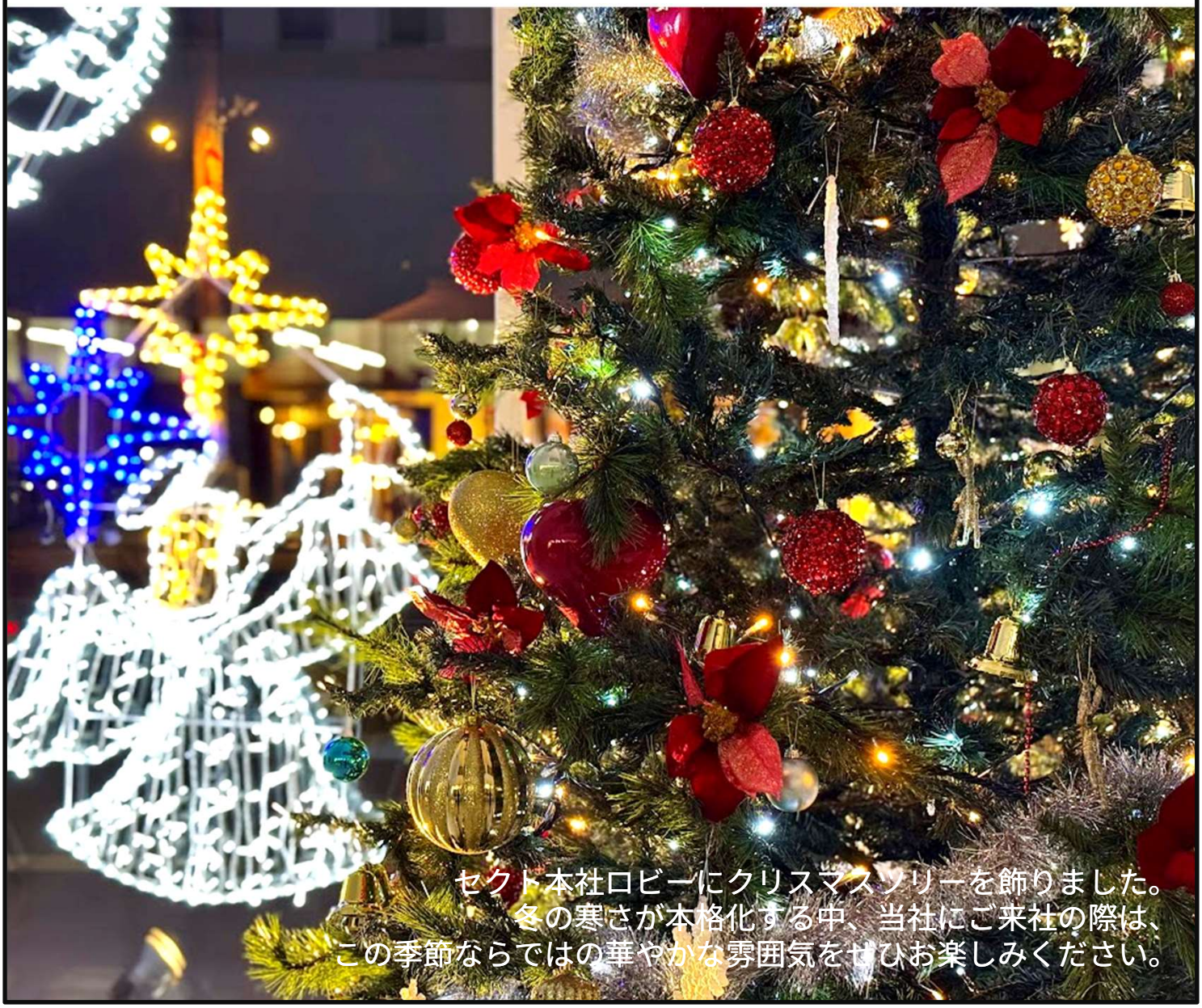
POINT

2024年度 人気設備ランキング
全国の最新入居率動向

管理運営物件入居率
(2024.11月現在)
93.11%

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



セクト本社ロビーにクリスマスツリーを飾りました。
冬の寒さが本格化する中、当社にご来社の際は、
この季節ならではの華やかな雰囲気をぜひお楽しみください。

お世話になります

代表取締役　社長
近江　陵太郎

２０２４年も早いもので、残すところあとわずかとなりました。オーナー様の皆様におかれましては益々ご健勝のことと存じます。一年間のご支援に心より感謝申し上げます。本年もまた皆様のご支援もありまして、管理戸数や仲介件数といった指標において昨年を上回る見込みとなりました。一方で、日本経済全体では、物価の高騰や人口減少、特に地方の過疎化といった大きな課題に直面しております。また、近年では人口減少に起因してか、人財の確保が年々困難になってきています。やはり、質の高いサービスの提供のためには人財確保が重要であると認識しています。ありがたいことに当社は毎年新たな仲間を迎え入れることができていますが、もっと多くの人を採用したいというのが本音です。

引き続き採用活動に力を入れていくつもりですが、より質の高いサービス提供を目指して、ＤＸ化による業務効率化も進めていきたいと考えています。例えばパソコンへの多重入力の解消です。不動産管理会社は多くの時間をパソコンの入力作業に費やさなければなりません。当社では不動産管理に関わるソフトをいくつも使用しているため、同じ情報を何回も別々のソフトに入力をするという非常に効率の悪い状況となっています。こういった状況を外部の専門家の力も借りながら是正し始めたのが本年です。不毛な作業時間を出来るだけ削減することで、採用難の時代でもオーナー様にとっても安心して物件管理をお任せいただける体制を目指し、引き続き尽力してまいります。
新年が皆様にとって健康と繁栄に満ちたものとなることを心より願っております。２０２４年一年間のご愛顧に感謝申し上げるとともに、２０２５年も変わらぬご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

挨拶をする近江社長

表彰者３名（左から佐藤、長尾、松浦）

セクトからいろいろおしらせ

今月のトピックス

永年勤続表彰式をおこないました。

いつもご愛顧いただき誠にありがとうございます。
先日、永年勤続者の皆様を対象とした表彰式をおこないました。
表彰された先輩方の姿は私たちスタッフにとって大変励みとなり、これからもより一層、業務に励んでいくためのモチベーションとなりました。今後とも、皆様のご期待に応えられるよう、努力してまいりますので、よろしくお願い申し上げます。

賃貸管理部部長　佐藤 弘樹
皆様の支えをいただき２０年務めることができました。
これからもよりお役に立てるよう努力してまいります。

建物管理部部長　長尾 広和
皆様のお力添えにより勤続１０年を迎えることができました。
これからも初心を忘れることなく、日々精進して参ります。

建物管理部次長　松浦 誠
皆様の支えをいただき勤続１０年を迎えることができました。
更に精進して参りますので宜しくお願い致します。

管理物件入居率向上を目指して

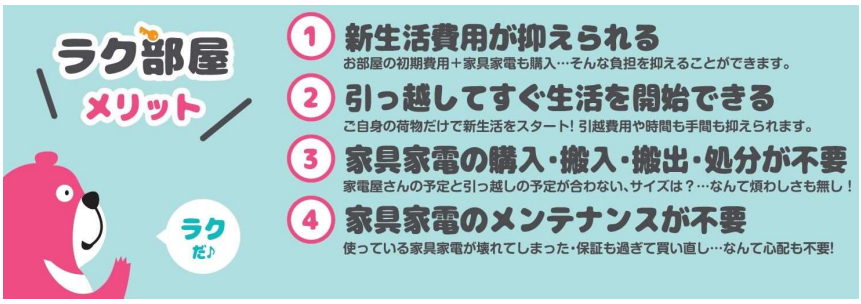
引越し予定者の多くが認知「家具家電付き物件」

管理物件入居率
93.11%
（2024年11月1日現在）

いよいよ新生活のスタート！そんな時に必要になるもの、それが家具家電。
でも、お部屋に合ったサイズの商品を購入するために事前の採寸が必要になったり、引っ越し業者さんとの搬入日の日時調整も煩わしい。ましてや最低限の家具家電を揃える為にも結構な出費が…そんな悩みを一瞬で解決してくれるのが「家具家電付き物件」

最近では新入学生さんや転勤でお部屋探しをする方の多くが、家具家電付き物件を認知し、条件として探しています。

弊社では【ラク部屋】というプランを設定し、月々のお家賃に希望プランの代金を追加することで、入居してすぐに家具家電が使用できるサービスを展開中！
事前に了承を頂いたオーナー様の物件が対象となります。
春の繁忙期を前に、まだご契約を頂いていないオーナー様がおりましたら是非ともお声掛け下さい！



※家具家電の設置イメージです。

＼ 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！
今回は常務取締役の浜口さんです！

Q.お名前を教えてください。

A.浜口 雅之です。

Q.所属部署はどこですか？

A.常務取締役です。

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.最近、肌寒くなってきましたね。うちの猫がちょっと早起きになって、毎朝起こされてしまいます。猫って季節の変わり目に敏感になるようで。私ももうすぐ50歳なんですが、まだまだ猫に振り回される毎日です（笑）。これからも、猫の行動に癒されながら仕事に励んでいきたいと思います！

賃貸管理 NEWS ニュース

2024年度 人気の設備ランキング

賃貸管理部部長
佐藤　弘樹

今年も賃貸住宅新聞にて、人気の設備ランキングが発表されました。このランキングは全国の賃貸仲介を行っている会社へアンケートを実施し、お部屋探しをされている方に接客対応をしている各社の営業マンの声が反映されております。今回は、**『この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる』**というアンケート結果について解説していきます。

《単身者向け物件》
この設備があれば周辺相場より
家賃が高くても決まる

順位	変動	設備
1	→	インターネット無料
2	↑（前回4位）	宅配ボックス
3	↓（前回2位）	エントランスのオートロック
4	↓（前回3位）	高速インターネット
5	→	浴室換気乾燥機
6	new	ペット用設備
7	↓（前回6位）	独立洗面台
8	↑（前回14位）	ガレージ
9	↓（前回7位）	システムキッチン
15	↑（前回15位）	追いだき機能

《ファミリー向け物件》
この設備があれば周辺相場より
家賃が高くても決まる

順位	変動	設備
1	→	インターネット無料
2	→	エントランスのオートロック
3	→	追いだき機能
4	↑（前回5位）	宅配ボックス
5	↑（前回6位）	高速インターネット
6	↓（前回4位）	システムキッチン
7	↑（前回10位）	ガレージ
7	new	ペット用設備
9	↓（前回7位）	浴室乾燥機
10	↑（前回12位）	エレベーター

出典：賃貸住宅新聞のデータを基に船井総合研究所にて作成

今年も、単身者向け物件、ファミリー向け物件ともに、『インターネット無料』が1位となりました。昨年から『高速インターネット』がランクインしてきましたが、今回も上位をキープしております。動画配信サービスやオンラインゲームの普及が進んでいることが大きな要因です。

今回初のランクインとなったのが**『ペット用設備』**です。近年ペット可の物件の中でも、さらに設備が充実しているペット共生型の物件も増えております。具体的には、共用部にペットの足洗い場や、遊ばせることができる庭やドッグランを設けている等です。室内設備でも、猫が遊ぶためのキャットタワーや、ドアに小さい穴を作りペットの通り道を設けたり、買主が外出時にペットの状況がわかるペットカメラ等、様々な工夫がされております。

それ以外で着目すべき点は、単身者向け物件、ファミリー向け物件ともに**『ガレージ』**が大きくランクアップしている点です。車を持っている人は減っていると言われていますが、地方商圏ではまだまだ1人1台所有していないと生活できないエリアもあります。『車が好きで、車をいじるスペースが欲しい』というニーズは一定層あるようです。

いかがでしたでしょうか。2025年の繁忙期に向けて今回お伝えした内容で、所有物件で対策が可能なものやオーナー様ご自身が興味がある内容がございましたら是非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・春木

賃貸マンション借主の迷惑行為による貸主の賃貸借契約の解除

弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士　大橋　良二氏

賃貸マンションの入居者の迷惑行為に頭を悩ませているオーナーからのご相談は頻繁にあります。今回は、オーナーから借主へ迷惑行為で損害賠償請求が認められた裁判例をご紹介します。

【事案】

賃貸マンションの入居直後から複数人が頻繁に出入りし、深夜にも騒音を立てる迷惑行為があった。オーナーが口頭で注意するも騒音が続いたため、契約違反の通知書を渡した。同居人がいることが発覚したので、同居人とともに騒音に注意する同意書を取り交わした。

それでも騒音が継続したために話合いの場を設け、敷物を敷くなど部屋の使用方法の改善を求めたところ、同居人から「（借主）をこんな目にさせたのは、 あんたのせいだ。敷物はしかねぇよ」、「（借主）を救いたいんだよ。誰のせいでこうなってると思ってるんだよ」などと怒鳴り、オーナーに転居費用などを要求した。「（借主）は仕事だって行ってないんですよ。人の心を壊してしまった自覚はあるんですか、ないんですか」と詰問し、休業補償、慰謝料等を要求した。オーナーは、契約者に連絡しない、違反した場合には賃料６ヶ月分を支払うとする誓約書に書かされた。騒音は、その後も継続し、本物件階下の居住者は退去したが、新たに入居者を募集することはできなかった。

オ−ナーが入居者の騒音を注意したところ、理不尽な反論にあった、という事案です。オーナーは契約解除して約600万円の損害賠償請求を行い、約420万円が認められました。注意をしても騒音を続けたことや、オーナーが支払義務を負わない内容について高額な請求をしたことが理由です。退去しなかったことによる損害金、契約に基づく使用料相当の損害金や、下の階を賃貸できなかった損害、防犯カメラの設置費用や、弁護士費用の一部なども認められています。

迷惑行為に加えてオーナーへの理不尽な要求行為にまで及んだ場合には、毅然とした対応を行うべき、という一例です。裁判の結果でも、騒音で下の階に入居させられないという逸失利益の損害や、防犯カメラ費用、弁護士費用の一部まで認めていること、慰謝料は認められていないことなどが参考になります。

【参考文献】
東京地方裁判所令和4年4月28日判決
（ウエストロー・ジャパン）を参考とした事案です。
RETIO. NO.130 2023 年夏号

資産関連の税務情報　～今年不動産の譲渡があった方～

まだ時期的には早いと思いつつも、あっという間に3月となり確定申告の時期になります。今回は年内に不動産を売却して利益が出た場合をみて参ります。

税理士法人タックスウェイズ
税理士　後藤 勇輝 氏

今までの評価方法では安かった？

不動産を売却し、年内に引き渡しが完了し、その売却で利益が発生する場合は、今年の所得となり、来年3月に確定申告をしなければなりません。

納税額の試算について

不動産譲渡の所得の計算は、大まかに申しあげますと下記の算式で計算します。

■売れた金額 -（買ったときの金額 - 減価償却 - 売る際に係った費用→譲渡益※

※譲渡益×所得税率→所得税及び復興特別所得税

※譲渡益×住民税率←住民税

具体的な計算

20年前に購入した不動産を2024年12月に2億円で売却しました。購入した時の金額は土地と建物で1億円でした（建物減価償却は2,000万円）。売却にあたり係った経費は、測量費と仲介手数料で合わせて500万円でした。

（１）所得の計算

2億円 -（1億円－2,000万円）- 500万円＝1億1,500万円

（２）税額の計算

①　所得税　1億1,500万円×15.315％＝17,612,250円

②　住民税　1億1,500万円×５％＝5,750,000円

年内に整理しておくこと

まずは、上記のように試算して大まかな税額を把握されるのが良いかと思います。その際に、購入時の金額が書類などから判明しない場合もあります。その場合は、様々な手法により購入時の金額を推定する方法がありますので、探しきれない場合は、お近くの税務署又は税理士へお尋ねください。わからない場合に、概算取得費（売った金額の５％）という制度も使えますが、税負担が多額になる場合もありますので、ご注意ください。また、税額を減らすことができる特例制度がないかどうかを調べてみる必要がありますので、ご確認いただけますと幸いです。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いただ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15名在籍

（上級 7名）近江 朝美　近江 陵太郎　浜口 雅之　山田 宏彰　佐藤 弘樹　平野 満　矢野 雅哉
（一般 8名）森本 朝熙　蛯名 裕一朗　長尾 広和　佐野 絢哉　春木 慶彦　林 健一　尾花 孝信　山本 剛士

令和5年度住宅土地統計調査から読み解く　全国の最新入居率動向

5年に一度の住宅土地統計調査が令和5年に行われ、今年の10月に調査結果が発表されました。今回はこの調査を基に、各都道府県の貸家の入居率を算出しましたので下記表を一緒に見ていきましょう。

貸家入居率（5年比較）							
都道府県名	平成30年	令和5年	差異	都道府県名	平成30年	令和5年	差異
全国	81.50%	81.44%	-0.06%	三重県	81.11%	77.84%	-3.27%
北海道	83.00%	78.80%	-4.20%	滋賀県	81.12%	85.75%	4.63%
青森県	78.28%	75.95%	-2.33%	京都府	83.97%	83.71%	-0.26%
岩手県	78.19%	76.23%	-1.96%	大阪府	78.19%	79.75%	1.56%
宮城県	83.53%	81.67%	-1.86%	兵庫県	80.96%	80.81%	-0.15%
秋田県	80.90%	76.59%	-4.31%	奈良県	78.37%	76.62%	-1.75%
山形県	80.87%	79.96%	-0.91%	和歌山県	73.75%	71.32%	-2.42%
福島県	79.35%	76.67%	-2.68%	鳥取県	80.77%	81.12%	0.35%
茨城県	73.45%	77.48%	4.03%	島根県	85.24%	82.52%	-2.73%
栃木県	72.14%	73.69%	1.54%	岡山県	79.62%	79.08%	-0.54%
群馬県	73.00%	74.54%	1.53%	広島県	82.91%	80.55%	-2.36%
埼玉県	82.45%	85.51%	3.06%	山口県	78.15%	76.54%	-1.61%
千葉県	80.76%	81.50%	0.75%	徳島県	73.67%	72.00%	-1.67%
東京都	85.24%	84.91%	-0.33%	香川県	75.74%	73.85%	-1.89%
神奈川県	83.44%	84.80%	1.36%	愛媛県	78.62%	78.96%	0.33%
新潟県	77.81%	78.32%	0.51%	高知県	82.54%	79.78%	-2.75%
富山県	77.24%	77.56%	0.32%	福岡県	84.65%	84.50%	-0.15%
石川県	78.16%	76.05%	-2.11%	佐賀県	81.64%	80.16%	-1.48%
福井県	77.31%	76.52%	-0.78%	長崎県	83.35%	80.87%	-2.48%
山梨県	71.24%	74.17%	2.92%	熊本県	85.32%	81.80%	-3.52%
長野県	77.87%	78.59%	0.72%	大分県	79.54%	76.99%	-2.55%
岐阜県	73.08%	74.13%	1.05%	宮崎県	83.06%	82.14%	-0.92%
静岡県	75.07%	74.92%	-0.15%	鹿児島県	81.73%	81.82%	0.09%
愛知県	83.36%	82.19%	-1.17%	沖縄県	88.71%	90.88%	2.17%

出典：総務省統計局『住宅土地統計調査』を基に船井総合研究所にて作成

5年間で入居率が下落している都道府県がほとんどです。最も入居率が上がった滋賀県で＋4.63%となっていますが、これは大阪、京都のベッドタウンとしての需要が増加し若年層世代が増えているのが要因です。最も入居率が下がったのは秋田県で-4.31%で、人口減少率と高齢者割合が全国ワーストとなっている影響も考えらえます。全国で最も入居率が悪かったのは、71.32%の和歌山県で、賃貸物件を含むすべての住宅で空き家率が全国でワーストとなっております。一方で最も入居率が高かったのは、平成30年の調査時に続いて沖縄県で90.88%となりました。平均家賃もここ10年で約3.5万円上がっており（LIFULL HOME’S調べ）、需要が増加し続けていることが伺えます。

今後、人口減少は益々進むため、入居率は全国的にもどんどん悪化していくと言われております。ご自身の所有物件のある市区町村の入居率が知りたいという方がいらっしゃいましたら、是非弊社までご連絡いただけますと幸いです。

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・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　赤澤

リフォーム部

部長 澤田　主任 土田　井上

賃貸管理部　PM

部長 佐藤　次長 春木　茂木

売買営業部

部長 森本　次長 林　次長 佐野　主任 尾花　宍戸

社長室

室長 村中

賃貸営業部

次長 菅原　相原　髙橋　上手　野村　渡辺　川﨑

総務部

主任 菅原　鈴木　石川　前原

建物管理部

部長 長尾　次長 松浦　主任 福井　中村　小林　門馬　宇佐見　高木　藤井　瀧　藤田

美幌支店

店長 佐々木　次長 山本　阿部　松本　片田　張元　北村

いい部屋ネット北見店

店長 矢野　次長 蛯名　主任 菅原　藤下

年末年始の営業について

誠に勝手ながら2024年12月27日から1月5日までお休みいたします。
設備の故障などのお困りごとは、休業前と変わらず24時間の受付、ご対応をさせていただきます。

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
ぜひご覧ください。
よければフォローもお願いします！

近江社長X　社長室X　セクト INSTAGRAM　建築部 INSTAGRAM　近江社長 YouTube

発行 株式会社セクト
担当 社長室 村中

セクト　北見

セクト