

シセクトだより

NO.167

～2021年11月号～

管理運営物件入居率

93.64%

2021年10月1日 現在

津別町：チミケツ湖



今月の注目ポイント：『ウッドショック』が賃貸経営に与える影響
『資産に関わる税務の基本』

シセクト

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,1 お世話になります
- P,1 入居率地域1番を目指して
- P,2 今月のトピックス
- P,3 賃貸管理コーナー
- P,4 業界ニュース
- P,5 ソリューションコーナー
- P,6 相続相談コーナー



(株)セクト

検索

お世話になります



リフォーム部部長
澤田 大和

暮秋の候、冬はすぐそこまで来ておりますが、オーナー様はいかがお過ごしでしょうか？日増しに寒さが身にしみるようになりましたが、今年もインフルエンザだけではなく、コロナも心配なので、体調管理には気を使いますね。

さて、当社ではこれから始まる冬に向け管理物件の冬支度として、空室の水道管水抜き作業、排水の不凍液注入作業などを行っております。事故が起きないように管理部総出で細心の注意を払い対応しております。また、年が明け2月になると繁忙期に突入してまいります。

春に部屋を埋めるためには、11月～2月ぐらいの間に空室の改善や新たな取り組みなどは進めていかななくてはなりません。準備に時間のかかるリフォームや設備投資などは早めに準備を進め、条件変更等は営業や他業者も含め広く周知することが大事になります。近年定期的な勉強会を行い、様々な学びから物件やオーナー様にあった提案を考え行っておりますが、より提案がまだあると考えて日々勉強していきます。これからも様々なご相談やご提案を各部署より行っておりませんが、一緒にご検討いただければ幸いです。何卒よろしくお願いいたします。

管理物件入居率地域1番を目指して

管理物件 入居率93.64%
(令和3年10月1日 現在)



優先順位 1 自社管理物件

before

正面



オーナー
提案資料

異常箇所診断書作成



after



裏側



塗装カラー完成サンプル作成



9月に完成した外壁・屋根・鉄部塗装工事と駐車場のライン引き工事の事例をご紹介します。

オーナー様に建物の劣化や破損箇所を確認いただくような「**外壁診断書**」を作成いたします。その後、工事完了後のイメージがわくよう写真に色をのせて、イメージサンプルを作成しご確認いただきます。その後工事を施工。薄くなった駐車場の白線引き直しも行い、工事が無事に完了。とても明るい印象になり蘇りました。学生地区の物件の目立つ**アクセントカラーの青**も好評で外観力が**UP!**した事例となりました。

今月のトピックス

YouTubeにて水落とし動画公開中

気温が低くなり寒い季節が近づいてきました。同時に水道凍結が起こりやすくなる時期になります。水道凍結事故をなくすために、入居者様にわかりやすく水落としを説明している動画をセクトのYouTubeチャンネル「北見賃貸チャンネル」で公開しております。そのほかにもお部屋の動画などもございますので、ぜひ一度ご覧いただければと思います。



(水落とし動画)

詳しくはこちらからご覧になれます。

検索方法

YouTube→「北見賃貸チャンネル」と検索→「水落とし」と検索



(お部屋のご案内動画など)

その他の動画はこちらからご覧になれます。

検索方法

YouTube→「北見賃貸チャンネル」と検索



今月のトピックス

不動産のことでお困りのオーナー様へ

不動産無料相談会

個別相談
秘密厳守



◆こんなお悩みはありませんか？

- ☐ 相続した家の処分に困っている
- ☐ 相続に関する事で悩みがある
- ☐ 空き家の管理が大変で困っている
- ☐ 不動産に関する素朴な疑問や知りたい事がある

◆土地建物の買取も行っています！

- ☐ 自宅を売却して住み替えを考えたい
- ☐ 自宅を売却して現金化したい
- ☐ アパートや貸家、店舗の売却を考えたい
- ☐ 急に転勤になり急いで売却を考えたい
- ☐ 遊休地があり処分したい

・・・etc.

予約制

お電話にてご予約をお願いします。
予め相談内容をご確認させていただきます。

ご予約受付

0157-23-8126

開催日時 **毎月 第2火曜日**
10:00~17:00

※お一人様1時間程度とさせていただきます。
※ご都合が合わない場合、日程調整いたします。

会 場 **セクト夕陽ヶ丘支店**
北見市高栄東町1丁目11番2号





(株)セクト賃貸管理部
部長 佐藤

コロナ禍での「在宅時間増加」により 入居者賃貸ニーズが変わった！

昨年より長引くコロナ禍により、在宅ワーク・在宅学習が一般化してきています。

賃貸住宅の入居者さんも、感染防止のため、外出を控えて在宅時間が増えています。その事で日々過ごす部屋に対しての不満や不便さも増し、新たなニーズも出てきています。今回は、そのあたりの時流変化について解説します。

【コロナ禍にて賃貸住宅での不満・不憫なこと】

賃貸住宅に住む入居者さんの悩みや不満については各種アンケートなどが出ていますが、いくつかのアンケートから集約すると、不満・不憫な事は、大きく以下3点になります。

- ①部屋が狭い → 収納スペースが狭い、家具がおけない、ゆったりできない
- ②古さや汚れが目立っている → 壁・床など部屋自体、設備などが古く汚れている
- ③間取り・仕様が使いにくい → ダイニングキッチン、ユニットバスなどが暮らしにくい

上記については、今回のコロナ禍において発生した不満というよりも、もともと感じていた不満や不便さが、在宅時間の増加によって、より一層顕在化され、意識するようになってきたと思われます。

さらに間取りや仕様については、昼間など在宅時間が長くなることで、コロナ前は気にしなかったが、いよいよ不満として顕在化したケースもあります。特に間取りについては、单身以外の入居者さんで、例えば仕事をする部屋がない、おちついて勉強するスペースがない、そのことでリビングやダイニングで仕事や勉強をする、その結果、家族の居場所に困るなどという声もよく上がっています。

また、当然どの世帯も在宅時間の増加により、音に関してもトラブルになってきています。近隣道路の騒音や、周辺地域での活動音など出てきています。また外部からの音だけでなく、テレビ音や家事の作業音など、同じ物件内の音も、気になってきています。

【コロナ禍に合わせた賃貸物件・部屋づくり】

上記のことで、引っ越しを考える入居者さんも増加傾向で、今の入居者さんの長期入居のためにも、また新しい入居者さんを確保するためにも、出来る部屋づくりをしていきたいものです。以下は最近の事例をお届けします。

- ①有害物質の持ち込み対策→部屋外の収納スペース、コロナ専用の抗菌消毒など
- ②家事のストレス軽減→24時間ゴミBOX、食洗器取付など
- ③ステイホームの楽しみを増やす工夫→庭やベランダなどの有効活用ができるスペースづくり
- ④在宅勤務、学習ができる工夫→収納可能な折り畳み机の設置、机・椅子置ける空間づくり
- ⑤物件の清潔さ→屋根・外壁の高圧洗浄、表層リフォーム（クロス、床など貼替）、設備交換

コロナ禍の状態から、いつ明けるかわからない、また明けても元に戻らず、新たな生活習慣が身についている中で、長期入居対策や、空室対策として、改めて取り組まれていく事をおススメします。上記のことで、ご相談ありましたら、ぜひお声がけください。物件の性質や、地域性などから、より良いアドバイスをさせて頂きたいと思います。



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

単身入居者が亡くなった場合の対応

「単身の賃借人が亡くなったので、残された家財などを処分してよいか」というご相談を受けることがあります。

賃借人が亡くなったのだから賃貸借契約も終了するのではないか、終了するのだから残置物を処分してよいのではないかと考えられる方もいらっしゃるかもしれませんが、そう簡単ではありません。**賃借人が亡くなっても賃貸借契約は終了せず、亡くなった方の相続人が、賃貸借契約や残置物の所有権を相続することになるからです。**

このことから、賃借人が亡くなられた後には、相続人に連絡を取り、賃貸借契約を解除する必要がありますし、解除した上で、部屋の中の荷物などの残置物を相続人の承諾を得て処分するなどの対応が必要となります。**原則として、勝手に処分することはできません。**他人のものを勝手に捨ててはいけなからです。

しかし、ここで問題となるのが、下記の点です。

- 1) 相続人から契約解除や残置物の処分に協力が得られない
- 2) そもそも相続人が誰かがわからない
- 3) 連絡先がわからない

こうなると、次の退去を完了させて次の入居者を募集することができませんので、困ったこととなります。

このような問題に対処するための一つの対策方法として、国土交通省と法務省が提供する**「残置物の処理等に関するモデル契約条項」**を利用することが考えられます。

「残置物の処理等に関するモデル契約条項」というのは、**「賃貸借契約とは別に、賃借人と受任者との間で締結する残置物の処理等に関する契約」**です。あらかじめ賃借人が亡くなったときに備えて、**契約解除や残置物処分を行う受任者を決めておく**、というものです。賃貸借契約とは「別に締結する契約」というところがポイントです。

この契約を結ぶことにより、亡くなった後の契約解除に関する、事務と残置物の処理事務について、あらかじめ特定の受任者に委託しておくことにより、スムーズになくなった後の処理を行うことができます。

この残置物の処分などを行う「受任者」ですが、賃貸人が受任者になることは避けるべきと考えられており、賃借人の親族や、親族になることが難しい場合には、居住支援法人や管理業者等が受任することも想定されています。

今後は、単身入居者が入居中に亡くなるケースも増えていくと考えられますので、適切な準備をして対応していく必要があります。

今が、“売り時!?” アパートマンション、高値売却のポイント



2021年7月1日、相続税や贈与税の算定基準となる2021年の路線価が発表になりました。全国的には0.5%下落し、6年ぶりに前期比マイナスとなりました。

【参考：国税庁HP】

<https://www.rosenka.nta.go.jp>

一方で、コロナ禍での全国的な賃貸物件の売買市場は活況を取り戻しつつあります。オーナー様にとっても一つの選択肢として当たり前になってきた、売却市場をひも解きます。

高値で売却するには？ 知っておくべき売値の考え方

多くのオーナー様にとって、自分の所有する物件がいくらで売れるのか、というのはあまり身近な話題ではないと思います。多くの場合、何度も売り買いするようなケースは少なく、よほどのことがなければ物件価格を査定する、ということも少ないでしょう。そもそも、取引の基本ですが、売りたい方と買いたい方、双方の折り合いがついて、初めて価格が決まります。ですので、いくらで売れるかは、結局のところ、最終的に買い手がつくまでわからない、というのが売却の難しいところです。一般的には、地域でのある程度の相場の利回り（購入者にとって、どれくらいの収入があるか？）はありますが、実際は物件の状態などによっても大きく変わります。結局のところ、最終的に、『あなたの物件をその値段で買いたいと思う方に出会えるか』というところがポイントになってきます。

高値売却も可能！ 上手な売り方を考える

売れる価格

① 買いたい価格
相場、お得、
相続税対策

② 買える価格
ローンが通る
現預金残高など

収益物件については、購入者の立場に立つと大事なポイントは大きく2つです。『①買いたい価格かどうか？』、『②買える価格かどうか？』。買いたい価格とは、相場に合っていたり、お得だったり、というところはもちろん多くの購入者に歓迎されるポイントですが、場合によっては相続対策で、ある程度

の価格で買いたい、物件を買い替えるため、買換え前の物件よりも条件が良ければいい、といった、ケースもあります。買える価格、というのは多くの場合、ローンが通りやすい価格かどうか、ということになります。顧客は限られますが、購入時に現金の比率が高かったり、そもそも属性が良い方の場合、ここはあまり関係がない、ということになります。

こういったことから、高く売却しようとする場合、対策は、大きく2つになります。『①相場、お得に見えるよう、日々の経営の中で高い賃料で貸せる対策をしておく』『②売却期間に余裕をもって、自分の物件を高く買ってくれる顧客を探す』ことです。②については、早期で売却したい場合はなかなか難しいですが、余裕をもって取り組める場合、賃料収入を得ながら、希望の利益・価格で売却することができ、リスクもほとんどない、ということになります。なんにしても、高値売却に越したことはありません。普段から、ご自身の物件価値が高くなるよう、対策を打っていききたいものです。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

『資産に関わる税務の基本』 もう誰にも聞けない相続税の基本⑥

相続税の基本の6回目です。今回も相続税がかかる場合の具体的な計算についてみていきます。今回は2ステップの計算方法のステップ1をみてきました。今回は最終税額までの計算をみてみましょう。

＜＜相続税の総額を計算したら＞＞

(1) 相続税の総額を次の計算で各相続人に按分します。

相続税の総額 × 各人の課税価格 ÷ 課税価格の合計額 = 各相続人の税額

各相続人が取得した財産金額の割合で割り振っていきます。

前回の計算方式により相続税の全体金額をあらかじめ算出し、再度分配するという2ステップの計算方式をとっています。ややこしいですね。

(2) 各相続人により各種控除などの計算をします。

各相続人の税額に下記のような加算、減算するものを調整します。

－配偶者の税額軽減 ＋孫などへの2割加算

－未成年者控除 －障害者控除 など

このほかに相続時精算課税制度で支払った贈与税がある方は上記の計算の残額まで控除ができます。

＜＜相続税計算のまとめ＞＞

(5) 各相続人の税額を合計し、相続税の総額を出します。

(6) 各人の取得した財産の金額で按分します

(各人課税価格／課税価格の合計)

(7) 配偶者の税額軽減などの控除などを各人に適用し計算する。

(8) 控除後の各人の税額を納付する相続税とします。

実際の申告作業に携わっていると、この計算方法はご相続人になかなかご理解いただけないことも多いため、いまだに説明には苦慮しています。

まずは、財産の評価、そしてそれらをすべて合計して財産総額を算出する。それを「法定相続分」で一旦分けて税率を乗じて、再度合計する（ステップ1）。そして上記のステップ2へ進みます。財産の漏れがあったりしますと最初から計算し直しになります。一度、試算されてみると計算の流れがよくわかりますのでお勧めいたします。

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6名) 平野 満 森本 朝熙 林 健一 長尾 広和 小国 知之

佐野 絢哉

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



売買営業部



賃貸管理部 PM



総務部



賃貸管理部 建物管理課



リフォーム部



賃貸営業部



夕陽ヶ丘支店



美幌支店



「お客様の満足
無くして繁栄なし」
を社訓に、お客様の満足
を目指す会社です。



●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：蛭名
TEL:0157-23-2183



(株)セクト

検索



発行：(株)セクト