

シセクトだより

NO.168

～2021年12月号～

管理運営物件入居率

93.34%

2021年11月1日 現在

セクト本店：クリスマスツリー



今月の注目ポイント：人の死の告知に関するガイドライン
『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 今月のトピックス
- P,2 入居率地域1番を目指して
- 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

A portrait of Professor Tetsuo Nishimura, an elderly man with grey hair, wearing a grey patterned suit jacket, a white shirt, and a red patterned tie. He is seated in an office environment with a bookshelf and a framed picture visible in the background.

2021年も早いもので、残すところあとわずかとなりました。
オーナー様におかれましては、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。
本年も格別のご愛顧を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本年もまた新型コロナウイルス感染症の流行に翻弄される1年でありました。感染対策のため、定期的に実施していたオーナー様を招いての賃貸経営や相続に関するセミナーも暫く開催しておりませんが、収束後には再開したいと思っております。

来年も更なる発展、飛躍に向けて、より一層の努力をし、オーナー様に喜んでいただける「賃貸管理」を目指して参りますので、引き続きご支援の程、宜しくお願い致します。オーナー様におかれましては、十分ご自愛いただき、来年も良い年をお迎えください。

[TOP](#) [会社概要](#) [事業案内](#) [店舗案内](#) [スタッフ紹介](#) [採用情報](#) [お問い合わせ](#)



セクト賃貸

本店 ☎ 0157-23-2103
夕陽ヶ丘支店 ☎ 0157-23-8126
美幌支店 ☎ 0152-73-3000
【営業時間】 10:00～18:00 【定休日】 水曜日



☎ 0157-23-2103
【營業時間】10:00~18:00 【定休日】

【営業時間】 10:00～18:00 【定休日】 水曜日 福袋は物々 お客に入り

No.1

「北見 賃貸ナビ」と検索



「北見 セクト」と検索



不動産検索サイト

北見・美幌で、
中古住宅、住宅用土地をお探しならお任せ下さい!

「北見 売買ナビ」と検索



管理物件入居率地域1番を目指して

管理物件 入居率93.34%
(令和3年11月1日 現在)



優先順位 1 自社管理物件

今の入居者募集は「お部屋探しサイト」にて「お客様に見つけてもらえる」ことが重要です。

不動産店舗に出向き希望を伝え探して「もらう」探しかたではなく、お客様が自分で「探して」「見つける」ことがあたりまえの時代となりました。お部屋探しサイトにて「検索」にヒットすることが入居までの速度を上げ、入居率を高めることの第一歩となることを意識する必要があります。

現在インターネットはガス・電気・水道とならぶ生活インフラとなり賃貸住宅の人気設備として近年インターネット無料設備が毎年1位を獲得しております。※下記ページ参照

当社においてはインターネット無料マンションサービスを入居促進の為に提案させていただいております。

12月中旬から導入予定でインターネット無料設備導入を決められた事例をご紹介します。

リフォーム・エアコン・ウォシュレットと内装及び設備投資をさせていただいているオーナー様に向けて、今回3部屋空室となるタイミングでインターネット無料設備の導入を提案させていただきました。

導入に伴い**家賃1000円アップ**で募集をさせていただき、導入を決めてから2週間でお申し込みいただきました。導入を決められたオーナー様も喜んでいらっしゃいました。導入に伴い導入コストはかかりませんでしたが**月々1戸当たり2,000円〜くらいの費用**がかかります。（総戸数によります）しかし、今や家賃の値下げが当たり前になっている賃貸市場で家賃を下げても決まらず、長期空室になってしまうのではなく、入居者のニーズをくみとり、より多くのお客様へ見つけてもらうか大事です。

■ 外付けWi-Fi



■ 施工計画



■ お客様案内文章

無料インターネットサービス 導入のお知らせと工事について

みなさまがお住いの●●●●に、インターネットを無料で使えるサービスが導入となりました。工事の料金も利用料金も一切かからずインターネットを楽しめるサービスとなっていますので、ぜひご利用ください。ご利用開始には工事が必要となります。お立合いの元で導入工事を行いますので、日時について下記までご連絡ください。皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。（工事費も無料です。）

■フリーダイヤル■

■ショートメッセージ■

■LINE■

(トーク機能にてご連絡ください)



ショートメッセージ、LINEをお使いの場合は、お住いの建物名、部屋番号をご記載ください。

★ ご注意 ★

本サービスはオーナー、管理会社の承諾を得た正式なサービスです。最近では詐欺まがいのチラシも増えておりますので、ご注意ください。

＜管理会社＞
株式会社セクト 0157-23-2183

＜サービス運営会社＞



「2021年人気の設備」ランキング発表！

毎年恒例の、全国賃貸住宅新聞にて、「この設備がなければ決まらない」、また「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる」のランキングが、単身物件、ファミリー物件別にて発表されました。今後の物件設備対策に活かして頂きたいと思います。

賃貸管理部 次長
春木 慶彦

【この設備がなければ決まらないランキング】

単身物件では、昨年同様に室内洗濯機置き場、テレビモニター付きインターホン、そしてインターネット無料がベスト3です。

ファミリー物件では、少し順位が変わり、テレビモニター付きインターホンが1位に躍り出て、室内洗濯機置き場、独立洗面台と続きます。

かつては古い和風設備などありましたが、むしろ家賃が上げられると言われる設備関係が、こちらのランキングに入ってきており、より良い設備を求める時代背景を感じます。

【この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まるランキング】

時代の移り変わりを感ずります。インターネット無料は当たり前となり、とうとう高速インターネットが、ランクインしてきました。またコロナ禍からの影響もあってか、宅配ボックスもランクインしてきています。

人気順位が「2以上」UPした設備

単身向け物件	
この設備がなければ決まらない	なし
この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる	防犯カメラ
	ウォークインクローゼット
ファミリー向け物件	
この設備がなければ決まらない	テレビモニター付きインターホン
	浴室換気乾燥機
この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる	ガレージ

《単身者向け物件》 この設備がなければ決まらない		
順位	変動	設備
1	→	室内洗濯機置き場
2	→	テレビモニター付きインターホン
3	→	インターネット無料
4	↑(前回5位)	洗濯機能付き便座
5	↓(前回4位)	独立洗面台
6	→	エントランスのオートロック
7	↑(前回8位)	宅配ボックス
8	↓(前回6位)	備え付け照明
9	—	高速インターネット
10	↓(前回9位)	ガスコンロ(2口/3口)

《ファミリー向け物件》 この設備がなければ決まらない		
順位	変動	設備
1	↑(前回4位)	テレビモニター付きインターホン
2	↓(前回1位)	室内洗濯機置き場
3	↓(前回2位)	独立洗面台
4	↓(前回3位)	追いだし機能
5	→	洗濯機能付き便座
6	→	インターネット無料
7	→	システムキッチン
8	→	ガスコンロ(2口/3口)
9	→	エントランスのオートロック
10	↑(前回13位)	浴室換気乾燥機

《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3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	—	高速インターネット
5	↓(前回4位)	浴室換気乾燥機
6	→	独立洗面台
7	↑(前回8位)	システムキッチン
8	↓(前回7位)	24時間利用可能なごみ置き場
9	↑(前回11位)	防犯カメラ
10	↑(前回13位)	ウォークインクローゼット

《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	↑(前回3位)	エントランスのオートロック
3	↓(前回2位)	宅配ボックス
4	↑(前回5位)	システムキッチン
5	↓(前回4位)	追いだし機能
6	↑(前回7位)	浴室換気乾燥機
7	↓(前回6位)	ホームセキュリティ
8	—	高速インターネット
9	↑(前回15位)	ガレージ
10	→	24時間利用可能なごみ置き場

こちらのランキングは、例年の時代背景や、時流を大きく表しています。繁忙期まで2か月を切ってまいりました。コロナが明けるか？第6派が来るか？見えない部分は、ありますが、

ぜひ繁忙期前の今の時期に、ご自身の物件状態より、設備交換、設備取り付けを、ご検討されてはいかがでしょうか？ご相談ありましたら、ぜひお声がけください。出来る限り、時流・地域性や、物件特性からのアドバイスをさせて頂きたいと思います。

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
TEL 0157-23-2183 担当：賃貸管理部 春木・松浦・蛸名



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

人の死の告知に関する ガイドラインが公表されました。

本年10月「人の死の告知に関するガイドライン」が国交省より正式に公表されました。このガイドラインは、宅地建物取引業者を対象とするものではありますが、今後、宅地建物取引業者はこのガイドラインに沿った対応をすることになると考えられますので、不動産オーナーとしても、その概要を確認しておきましょう。

1. 作成の背景

これまで曖昧であった心理的瑕疵に関する調査や告知に関して、一定の判断基準を示すことにより、安心できる取引は円滑な不動産流通を実現するため、とされています。

2 概要

・宅地建物取引業者が媒介を行う場合、売主・貸主に対し、過去に生じた人の死について、告知書等に記載を求めることで、通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとします。

言い換えれば、今回のガイドラインで定められたのは、「人の死」に関するものであり、近隣の暴力団組事務所が存在など、「人の死」以外の心理的瑕疵に関する調査告知義務については示されていません。

不動産オーナーには、告知書等の記載において、正しく情報提供されることが求められます。

・取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死（転倒事故、誤嚥など）については、原則として告げなくてもよい。

ただし、長時間放置されて特殊清掃が必要となった場合などは告知義務が生じる場合があります。

・賃貸借取引の対象不動産・日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死以外の死が発生し、事案発生から概ね3年が経過した後は、原則として告げなくてもよい。

自殺や他殺などがあった場合でも、原則として3年で告知義務がなくなるという基準が設けられました。これは賃貸借取引についてのルールとなります。（売買には適用なし）

・人の死の発生から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等は告げる必要がある。

これまで同様に重大事案や、買主・借主から質問や問い合わせがあった場合には別途の考慮が必要です。たとえば、社会的な関心を集めた重大事件の場合に、単純に3年経過したから問題ない、と判断してはならない、ということです。ほかにも、内容によって判断が微妙な場合には、弁護士等の専門家に意見を求めるという方法も重要であると考えられます。

以上、国土交通省「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を策定しました」を参考としています。

(https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00029.html)



コロナ禍で変わる税務調査!?相続税の注意点



税務調査は納税者の申告内容が正確なものか、税務署が調査を行うことを言います。例年、税務調査は9月頃から年末にかけて本格化しますが、コロナウィルス感染拡大の影響により、税務調査の内容も変わってきているようです。

コロナ禍で変わる税務調査のポイントは

国税庁がまとめた『令和元事務年度における相続税の調査等の状況』によると、2019年度に行われた相続税の実地調査件数は10,635件、前年度に比べて件数は14.7%減っていますが、税務調査1件当たりの追徴課税は641万円と、12.8%増加しています。コロナウィルス感染防止の観点から、税務署も調査時期を限定したり、対面での実地調査の時間を短縮したりと対策を講じているよう調査を限られた時間で効率よく行う為に、多くの税金を追徴課税できる先を慎重に洗い出し、絞り込んだ先の調査に専念している可能性があります。税金の中でも相続税は申告漏れ等により多額の追徴課税をできる可能性が高いため、特に注意をしたいところです。

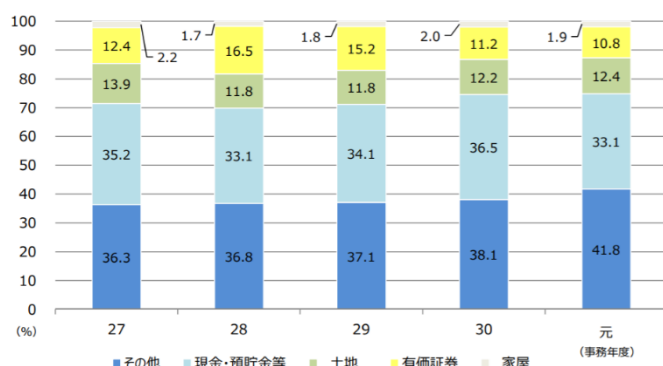
【相続税の調査実績】

『令和元事務年度における相続税の調査等の状況』 国税庁

項目	事務年度等	平成30事務年度	令和元事務年度	対前事務年度比
①	実地調査件数	12,463	10,635	85.3
②	申告漏れ等の非違件数	10,684	9,072	84.9
③	非違割合 (②/①)	85.7	85.3	▲0.4
④	重加算税賦課件数	1,762	1,541	87.5
⑤	重加算税賦課割合 (④/②)	16.5	17.0	0.5

税務調査の実態。気を付けたい申告漏れが多い財産とは

2 申告漏れ相続財産の金額の構成比の推移



令和元年では、申告漏れ相続財産のうち、預貯金と有価証券が全体の43.9%と多くを占めています。中でも、特に次の①、②のケースが多いようです。

- ①贈与で受け取った財産を、相続財産に加算していない。相続開始前3年以内の贈与や、相続時精算課税制度を利用した贈与等
- ②名義預金・名義株口座名義は子供でも実際には被相続人にあたる親が管理している預金等

相続税の実地調査では被相続人だけではなくご家族の預金口座を、金融機関から情報を仕入れて調べる、銀行調査、をほとんどの案件で行っているようです。コロナ禍では対面での調査の効率を踏まえ、入念に調べてから調査に入っていることも考えられます。

もし相続前に大きな金額の出金があるようなら、税務署から使途を聞かれる可能性を考えておきましょう。少なくとも過去3年、状況によっては5～7年の高額の出金があり、例えば被相続人の生活費や医療費として使ったものなら、使途を説明できる領収書等を保管しておくで安心です。



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⑦

相続税の基本の7回目です。今回は、相続税がかかる場合の具体的な計算についての最終回です。具体例を使って、どのような試算になるかをみていきます。お手元に電卓がありましたら叩きながら見て頂ければ、理解が進むと思います。

＜＜相続人・相続財産の設例＞＞

【相続内容】

被相続人（夫）、配偶者（妻）、子供（長男、長女）の家族構成で相続人が3人です。相続放棄者はいません。遺言はなく遺産分割協議で、妻は不動産とローンを取得し葬式費用を負担、長男には預金を相続することとして、長女は生命保険金を取得します。

【相続財産】

不動産は、土地付賃貸アパートを1棟（相続税評価で1億円）、預金は3,500万円、生命保険金は1,500万円、債務はアパートローン5,000万円、葬式費用は100万円でした。※小規模宅地等の特例など不動産評価については考慮していません。

＜＜計算の流れ＞＞

相続財産は、生命保険を含めると、正の財産は1億5,000万円、負の財産は5,000万円となりますので、下記の通りの計算となります。

■ $1\text{億}3,500\text{万円} + (1,500\text{万円} - 1,500\text{万円生命保険非課税}) - \text{ローン}5,000\text{万円} - 100\text{万円（葬式費用）} \rightarrow 8,400\text{万円}$ と純資産価額が算出され、ここから基礎控除を引いて、課税価格を出します。

■ $8,400\text{万円} - (3,000\text{万円} + 600\text{万円} \times 3\text{人}) \text{（基礎控除額）} = 3,600\text{万円}$

この金額を各相続人の法定相続分で分け、税率を乗じると、

妻 $3,600\text{万円} \times 1/2 \rightarrow 1,800\text{万円} \times 15\% - 50\text{万円} = 220\text{万円}$

子 $3,600\text{万円} \times 1/4 \rightarrow 900\text{万円} \times 10\% = 90\text{万円}$ （子供合計180万円）

と計算され、合計した相続税額は400万円となり、これをそれぞれが取得した財産で按分しますと、

妻 $400\text{万円} \times 4,900 \text{（}1\text{億} - 5,000\text{万円} - 100\text{万円）} / 8,400 = 2,333,300\text{円}$

長男 $400\text{万円} \times 3,500 / 8,400 = 1,666,600\text{円}$

長女 0円

という配分となり、配偶者は優遇税制で同額を軽減されゼロとなります。

∴**よって、今回の納税は、長男のみ1,666,600円と計算されました。**

いかがでしたでしょうか。実際には、評価金額や特例、優遇税制の適用もあり、かなり複雑になりますが、概算把握には上記のような計算で十分です。お役立て頂けましたら幸いです。

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



社長
近江



副社長
近江



専務
山田



常務
浜口



取締役
近江



売買営業部



部長
平野



次長
林



次長
森本



主任
矢野



仲澤

賃貸管理部 PM



部長
佐藤



次長
春木



次長
松浦



次長
蛭名



伊賀



総務部



主任
田巻



杉森



パート
菅原



パート
九石



パート
五十嵐



パート
衛藤

賃貸管理部 建物管理課



課長
清水



主任
土田



福井



鈴木



嘱託
宇佐見



パート
高木



パート
藤井



パート
木村

リフォーム部



部長
澤田



次長
山崎



次長
小国

賃貸営業部



部長
長尾



主任
菅原



穴戸



橋本



相原



パート
野村

夕陽ヶ丘支店



店長
佐野



主任
尾花



川森



パート
藤下

美幌支店



店長
佐々木



持立



阿部



パート
片田



パート
松本

「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