

セクトだより

NO.169

～2022年1月号～

管理運営物件入居率

92.96%

2021年11月1日 現在

セクト本店：集合写真



今月の注目ポイント：コロナにより変化した社会動向と市場動向
『資産に関わる税務の基本』

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 代表取締役社長挨拶
- 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

おおも

りようたろう

近江 陵太郎

代表取締役社長

このたび近江 強の社長退任に伴い
代表取締役社長に就任いたしました。
一意専心社業の発展に努力致します。

■生年月日 昭和61年11月20日

■趣味 読書、映画鑑賞

■家族構成 妻 昨年8月に結婚致しました。



■経歴：北見北斗高校・立教大学卒業後、東京のマンション管理会社と不動産会社を経て2012年にセクトに入社しました。セクトでは賃貸仲介と賃貸管理に従事しました。

■オーナー様へ：昨年、当社の創業者であり私の父でもある近江強前社長よりバトンを受取り、2代目の社長に就任いたしました。

セクトが創業して25年たち創業時私は10歳でした。

私がここまでこれたのも当社とお取引していただいているオーナー皆様のおかげもあってと思っております。これからも今まで同様お客様の満足を重視した経営をしていきたいと考えています。これから少子高齢化や人口減少が進み、賃貸住宅をめぐる環境は決して明るくありません。そのような環境であってもお預かりしている物件の高入居率を維持を目指していきます。今後ともどうぞよろしくお願いたします。

管理物件入居率地域1番を目指して

管理物件 入居率92.96%
(令和3年12月1日 現在)



優先順位 1 自社管理物件

繁忙期に向けて内装リフォームでお客様に選ばれるを目指します！

ケース①：内装を一新し今のニーズに合わせたデザインリフォーム

before

after



退去後は古さを感じ、全体的に汚れがついている現状でした。部屋の古臭さと印象を一新するために床・壁・天井の張替え、シャンドレ等の設備の交換を提案させていただきました。オーナー様のご理解の下、内装工事や設備工事を行い内装を一新することができました。インターネットで閲覧や問い合わせなど獲得できるようになってきました。

ケース②：大幅な原状回復になるため、これを機に内装及び設備リフォーム

before

after



退去した部屋の内装が予想以上にひどかったため、思い切って床・壁・天井の張替え及びキッチンの交換、ウォシュレット等の設備交換、和室を洋室に交換の提案をさせていただきました。和室を洋室にすることでマイナス面が減り、さらに内装一新することで内見時の反応も上々ですので繁忙期に向けてのお部屋づくりが大事になってきます。



賃貸管理部 次長
春木 慶彦

コロナにより変化した社会動向と市場動向 ～賃貸市場にも到来するデジタルシフト～

新型コロナウイルス感染症拡大により、社会が変容する中、多様な分野でデジタル化への動きが加速しております。以前も記事に取り上げさせていただきましたが、賃貸業界では2021年5月12日に「デジタル改革関連法」が国会で成立しています。これは賃貸借契約上での押印撤廃・書面の電子化がよいは現実化していくということです。

また、リクルート社によるオンライン賃貸契約の動向調査では、2020年の引っ越しを行った賃貸契約者の約20%がオンラインによる物件内見を活用されたという報告がされています。日本国内全体では、まだまだ世界に比べるとデジタル化への課題が多く散見されますが、今後の賃貸市場においてもデジタル化に向けた準備が必要になってきています。

【デジタル改革関連法により変わる電子契約実現へ】

今回の、デジタル改革関連法が成立したことにより、今後は宅地建物取引業法を含む48の法律を対象に、「押印撤廃・書面の電子化」の法改正が施行されます。不動産業においては、賃貸・売買契約における重要事項説明の非対面化および、書類（34条、35条、37条書面）手続きの電子化が可能になり、いよいよ賃貸借契約においても完全電子化が実現します。

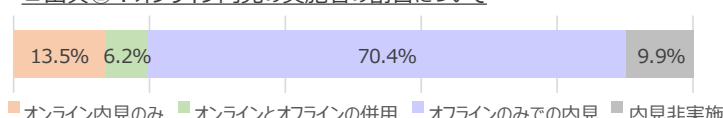
なお、これまでも押印・書面交付の義務が無かった、駐車場契約や更新契約に関しては、既に契約電子化を実現している企業もあり、法改正をきっかけに電子化が急速に進んでいくことが期待されます。

		申込	契約			
		申込者	重要事項説明	35条書面	賃貸借契約	37条書面
従来	契約書類は紙での交付が必須 対面が主流	オンラインOK	オンラインOK (IT重説)	紙での交付が必要 (宅建士による押印必須)	オンラインOK	紙での交付が必要 (宅建士による押印必須)
		オンラインOK	オンラインOK (IT重説)	オンライン交付OK (宅建士による押印不要)	オンラインOK	オンライン交付OK (宅建士による押印不要)

【オンライン内見増加による賃貸物件の接客の変化】

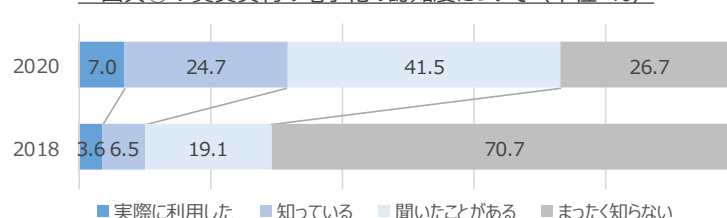
株式会社リクルートの住まいに関する調査・研究機関『SUUMOリサーチセンター』は「2020年度賃貸契約者動向調査(首都圏)」を実施しました。2020年度(2020年4月～2021年3月入居者)の結果では、2020年度に引っ越しをした方のうち、オンライン内見のみの実施が13.5%、オフライン併用では約20%が利用したという調査結果が出ています。また、オンライン上で完結する賃貸契約の認知状況は2018年度の29.3%でしたが、2020年度には73.3%まで上昇しています。

■出典①：オンライン内見の実施者の割合について



出典①②：株式会社リクルート2020年度 賃貸契約者動向調査

■出典②：賃貸契約の電子化の認知度について（単位：%）



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

～民法改正～越境した竹木の枝の 切取りのルールが変わります！

民法を勉強したことのある方なら聞いたことがある「越境した竹木の枝の切取り」（民法233条）の規定が改正されます。

これまでの民法では、隣の土地の竹木が自分の土地に越境してきた場合には、「根っこは自分で切れる、枝は勝手に切れない」がルールでした。

つまり、隣地の竹木の根がこちらの土地に越境してきた場合には、自分で切ることができるが、枝が越境してきた場合は自分で切ることはできず、隣の人に枝を切除させなければならない、というルールです。根より枝の方が通常価値が高く、枝は隣地に入らなければ切りにくいから、という理由と言われています。

しかし、このルールが変更され、一定の条件で、隣地から越境してきた枝を切除できるようになりました。なぜ、このようにルールが変わったか、というと「隣の人に枝を切除させる」というのが大変だからです。隣地所有者に「切ってくださいね」といって素直に切除してくれるのは良いのですが、してくれない場合には、どうするか。強要することはできないので、この場合は、裁判を起して強制執行する必要があります。ですが、枝を切るためにわざわざ裁判までしなければならないのか？という話になりますので、今回、特定の条件を満たす場合に自分で切除できるよう法改正なされたというわけです。

【問題の所在】

○ 土地の所有者は、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは自らその根を切り取ることができるが、枝が境界線を越えるときはその竹木の所有者に枝を切除させる必要がある（現民法233）。

1. 竹木の所有者が枝を切除しない場合には、訴えを提起し切除を命ずる判決を得て強制執行の手続をとるほかないが、竹木の枝が越境する都度、常に訴えを提起しなければならないとすると、救済を受けるための手続が過重

（以下略）※1

では、どのような場合に、自ら切ることができるかというと、以下の①②③のとおりです。いつでも勝手に越境した枝を切ってよいというわけではなく、ルールがあることは確認しておきましょう。

【改正法】土地所有者による枝切り

越境された土地の所有者は、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、次のいずれかの場合には、枝を自ら切り取ることができることとする（新民法233Ⅲ）。※2

- ① 竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告したが、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき
- ② 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき
- ③ 急迫の事情があるとき

※1 令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント（法務省民事局）より引用。

※2 この法律は、公布（2021年4月）から2年以内に施行予定です。

『家族信託』について、改めて確認しましょう



家族と結ぶ信託契約である「家族信託」は、成年後見制度に代わる新たな認知症対策や財産管理の手法、相続関係の対策法として注目されています。

年末年始はご家族が集まる機会です。家族の将来について話すことも多いかと思います。ぜひ事前に『家族信託』のメリット、デメリットを今一度確認しておきましょう！

家族信託とは

家族信託とは、文字通り家族を信じて託すという意味で、財産を託された家族が柔軟に財産の管理が行えるように創られた制度です。家族信託を設定することで、合法的に円滑な財産管理、継承を行うことができます。

家族信託を利用するメリット

★判断能力が低下しても財産が凍結せず、家族で財産管理を継続できる

判断能力が低下すると、自分で預貯金や不動産の管理、処分を行うことが難しくなります。元気なうちに家族信託を始めておけば、財産の凍結を防ぐことができます。また、裁判所や専門化（弁護士・司法書士など）ではなく、家族が財産管理を行うことができます。

★成年後見制度に比べて、柔軟な財産管理・活用ができる

成年後見制度では実際に自分の判断能力が低下した状態になるまでは財産管理の委任をスタートさせることができません。その点において、家族信託を利用すればいつでも財産管理を任せる状況をスタートさせることができ、財産の管理処分については信託契約であらかじめ定めておくことができますので、柔軟な資産運用にも対応することが可能となります。

★遺言よりも柔軟な財産承継ができる

遺言により自分の財産を誰に相続させるかを定めることができますが、遺言では「ひとつ先」の承継先までしか定めることはできません。しかし、家族信託では、「先の先」の承継先まで定めることができます。

家族信託の、注意すべきポイントは！

一方で、注意すべきポイントもあります。家族信託は、財産を預ける人（委託者）と財産を管理する人（受託者）との間で信頼関係が構築されていることが欠かせません。また、家族信託制度の趣旨は財産管理にあります。そのため、たとえ家族信託を利用しているとしても、受託者の立場から、介護施設の契約や介護サービスの利用、病院手続等の生活環境を整えること、また、役所へお届け出や申請行為、身上監護の分野をカバーできるわけではありません。

今回は、家族信託の仕組みについてお伝えしました。何よりも、制度を理解し、ご家族の将来設計の選択肢を増やし、よりよい将来像を描いていくことが大切です。円滑な財産管理を行う為に、改めて内容を確認してみたいはいかがでしょうか。



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⑧

相続税の基本の8回目です。今回は、相続税が発生しそうな場合で遺言がなく、遺産分割協議も申告期限までにまとまらないときの取扱いについて解説します。

「遺言作成がなく遺産分割協議がまとまらないケース」

相続税の申告を完了させるためには、相続人の確定、財産の洗い出しなど多岐に渡りますが、遺産分割協議は相続人間での合意が求められ時間を要したりするなどの理由で申告期限の10か月以内に確定しないこともあります。この場合は、未分割申告という形で相続税の申告を行うことになります。

「未分割申告とは？」

相続人の確定や財産の洗い出し及び相続税評価にて、被相続人の遺産をすべて把握するところまでは、通常の申告作業と全く同じです。遺産分割協議が申告期限までに確定しないというところだけが異なります。未分割申告ではどのように相続税を計算するのでしょうか。

「財産の取得者が決まらない場合の計算」

前回の相続税の計算の流れでみてきましたが、税額の計算は、合計した財産評価額を民法で規定する相続分にて按分し税率を乗じ相続税の総額を算出しました。未分割申告の場合は、この段階での計算状態の税額で申告をすることとなります。

「未分割申告のデメリット」

遺産分割協議の内容が決まらないということは、相続人のそれぞれの取得する財産が決まらず、税制優遇を受けられる相続人を特定することができないため、小規模宅地等についての相続税の課税価格の特例計算や配偶者の税額の軽減特例などが適用できなくなります。

なお、これらの特例を受けていた場合の税の減少効果はかなりのインパクトがありますので未分割申告では一時的に大きな税額を納めなければならないことが多いです。

「未分割申告後の是正はできるのか」

申告期限内に未分割申告と納税を完了していれば、その後に確定した遺産分割協議書の内容で再計算を修正した手続きを行うことができます。多く納税していた場合は還付が受けられるということです。また、上記で使えなかった特例は、申告期限から3年以内に遺産分割協議が確定し、修正の手続きを行えば適用することができます。



No.4208 相続財産が分割されていないときの申告（国税庁タックスアンサー）

https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4208_qa.htm

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



会長
近江



副社長
近江



専務
山田



常務
浜口



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



新人
大友



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