

# シセクトだより NO.170

～2022年2月号～

管理運営物件入居率

92.49%

2022年1月1日 現在

根室：納沙布岬



**今月の注目ポイント：まだ間に合う繁忙期対策はコレだ！  
建て替えのメリット・デメリット。資産の有効活用法**

# 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,2 入居率地域1番を目指して
- P,3 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 相続相談コーナー
- P,6 不動産ソリューション  
コーナー



(株)セクト

検索

## お世話になります



専務取締役  
山田 宏彰

余寒の候、皆様いかがお過ごしでしょうか？オミクロン株の感染拡大が早いペースで蔓延しワクチン接種が急がれる中、1日も早く終息することを祈るばかりです。

さて、2月中旬に差し掛かり繁忙期最中、入学や転勤に伴うお部屋探しや入退去など、ひとつでも多くのお部屋を成約するべく奮闘しております。

昨年末より近江陵太郎社長の新体制のもと、弊社では集客に力を入れるべく、昨年同様「春のお引越しキャンペーン」を行い、「TVCM」にて放映中です。

また、集客だけではなく賃貸管理部では入居者からの「お困りごと」をいち早く対応・解決することにより入居者の満足度を高め、管理物件の入居率UPにも力を入れております。最後に弊社からのお願いですが、PM担当より随時、各オーナー様へ家賃の値下げや設備の追加・交換の交渉など、ご連絡する事もあるかと思いますが、その際は何卒ご理解とご協力をお願い申し上げます。

コロナ渦中、まだ寒い日も続きますので、くれぐれもご自愛ください。

## 管理物件入居率地域1番を目指して

**管理物件 入居率92.49%**  
(2022年1月1日 現在)



優先順位 1 自社管理物件

**大規模リフォームでお部屋がよみがえる！完成後2週間で成約！  
賃料大幅アップで年間収益も増加！**

before



after



長期入居者の部屋の退去が終わり、お部屋の状況を確認したところ大規模な現状回復が必要なお部屋でした。これを機に内装・建具・照明器具など内装設備をフルリフォームし物件をよみがえらせ、賃料を上げて募集するという打ち合わせのもと受注させていただきました。12月下旬完成し案内が可能となったところ、1月中旬にご成約をいただくことができオーナー様も大変喜んでおりました。オーナーチェンジの物件だったため、1件だけ家賃が他の部屋よりも低かったのですが、家賃を上げてご成約いただいた為、物件価値も上がりました。

## 今月のトピックス

### 春の新入学・新生活応援キャンペーン実施中！

繁忙期に入りコロナの影響を受けながらも、たくさんのお客様にお部屋探しをしていただいております。昨年好評でしたキャンペーンを今年も実施しております。

TVCM・SNS・各種広告にてご案内をさせていただき、一人でも多くの集客、ご成約をいただけるように取り組んでいきます。

コロナ禍で大変な時代ですが、たくさんのお客様に喜んでいただける取り組みをこれからも実施していき、多くのお客様へ

「セクト」を知ってもらい数ある不動産会社から「セクト」を選んでいただけるよう尽力していきます。



## 今月のトピックス

### オーナー様向け「公式ライン」はじめました。



- ・リフォーム後の写真や修繕の見積もりなど簡単に確認できます。
- ・なかなか電話が繋がらない時でも、LINEにて連絡ができ、お問い合わせなども気軽にできます。
- ・登録方法は別紙にてご説明いたしておりますのでお気軽にご登録くださいませ！



賃貸管理部 部長  
佐藤 弘樹

## まだ間に合う繁忙期対策はコレだ！ ～2022年繁忙期空室対策セレクション～

賃貸仲介市場のピークとなる繁忙期がこれから始まります。1月中旬～4月初旬にかけて、賃貸の反響・来店・契約が通常の2倍近くまで市場が盛り上がります。是非この機会を逃さぬよう準備と見直しを進めてみて下さい。

### 【持ち出し0円でできる対策例】

- ①初期費用、②広告料増額、③仲介業者訪問（カラー図面持参）、④更新料なし
- ⑤家賃減額、⑥フリーレント、⑦ペット飼育可、⑧外国籍入居・高齢者入居促進、⑨契約期間変更、⑩原状回復スピードアップ（目安2週間）、⑪入居者イベント、⑫自販機設置、⑬のぼり設置、⑭現地看板設置、⑮ネット掲載（写真の変更）、⑯物件名称変更、⑰24時間コールセンター、⑱ゼロ部屋、⑲ラク部屋

### 【10万円以下でできる対策例】

- ①共用清掃・高圧洗浄・空気入替、②防犯カメラ設置、③外灯設置、④室内照明設置、⑤室内プレート交換、⑥クリーニングサービス、⑦洋室変更、⑧アクセントクロス、⑨TVドアホン・ウォシュレット・ホスクリーン設置、⑩消防点検、⑪排水管洗浄、⑫Wi-Fi設置、⑬床材変更、⑭飾付部屋作り

### 【10万円以上でできる対策例】

- ①大規模工事（外壁塗装）、②リノベーション、③水廻りの変更、④追い焚き設置（給湯器交換）、⑤宅配ボックス設置、⑥ゴミ庫設置、⑦郵便ポストの変更、⑧バイク置場設置、⑨自転車置き場設置、⑩植栽の設置と定期メンテナンス

上記は対策例を簡単にまとめたものになります。繁忙期前・繁忙期中・繁忙期後と取り入れた方がよい時期がそれぞれ異なりますので、対策については是非ご検討・ご相談下さい。

### ★ 注目対策のコーナー <この設備がないと決まらない対策ランキング1位> ★

※全国賃貸新聞社調べ



## インターネット無料

リモートワーク、在宅授業などで需要増加！問い合わせ殺到しています



✓ **低コスト**で導入可能！

物件の規模に合わせた導入が可能  
共用部分の工事のみ

✓ **工事は1日で完了！**

工事は外壁機器取付のみで早期開通  
※工事都合により複数日にまたがる場合もございます。

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



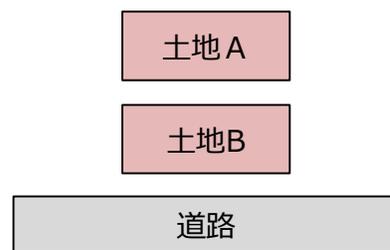
弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

## ～民法改正～ライフラインの設置のための他人の土地利用・設備利用に関するルールが明確に

【事例】Aさんの土地は、Bさんの土地を経由しなければ道路から給水管を引き込むことができません。このような場合にBさんの承諾を得て工事をしたいのですが、Bさんの承諾が得られなかった場合、給水管を設置するにはどうしたらよいでしょうか？

これまでの民法では、各種ライフラインの引き込みについて条文で明確に規定されておらず、どのようなルール（条件や代償金の支払い）で他人の土地を利用できるのか、はっきりしていませんでした。ですが、今回の民法改正で、ライフライン引き込み時の土地利用や設備利用のルールが明らかとなりました。

### 【事例】



① 他人の土地に設備を設置しなければライフラインを引き込めない場合に、他の土地に設備を設置することができる（新民法213の2Ⅰ）

② 他人の設備を利用しなければライフラインを引き込めない場合に、他人の所有する設備を使用することができる（新民法213の2Ⅰ）

→ なお、ここでいうライフラインとは、電気、ガス又は水道水の供給その他これらに類する継続的給付（電話・インターネット設備）などが想定されています。

もちろん、他人の土地を使うわけですので、場所や方法は「損害が最も少ない」場所や方法にしなければなりません。（新民法213の2Ⅱ）

また、いきなり勝手に他人の土地を利用してライフラインを設置する、というわけにもいきませんので、あらかじめ他の土地・設備の所有者に通知（新民法213の2Ⅲ）する必要があります。

そして、無償で利用するというわけにもいきませんので、基本的には、他の土地を使用する場合には、償金（実損外に相当する設備設置部分の使用料相当額）の支払をしなければなりません。（新民法213の2Ⅳ、209Ⅳ）（新民法213の2Ⅴ）

他人の設備を使用する場合も、同様に使用開始時に償金の支払いや、設備の修繕維持費等の費用負担（新民法213の2Ⅶ）も必要となります。

このように、今回の民法改正では土地の利用のルールがわかり、ライフラインのために他人の土地や設備を利用するためのルールが明らかとなった点は確認しておきましょう。



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⑨

相続税の基本の9回目です。今回は、相続税の計算の中心と言っても過言ではない、土地の評価について解説します。土地の評価は、その評価方法により評価金額が変わるため相続税額に直結する非常に重要な計算です。

### ＜＜土地の評価は簡単! ?＞＞

土地の評価は、相続税評価という評価方法で計算しますが、国税庁のタックスアンサーなどをみますと、路線価×補正率×面積というような簡潔な式で表現されております。土地がキレイな形（整形地）であれば、計算式に当てはめて簡単に計算ができることもあります。しかし、土地の形も色々あり、キレイでない形（不整形地）であったり、また土地の用途などにより、減額要素を考慮したりするケースもあるため、簡単に評価金額を算出できるとは言えないことが多いです。

### ＜＜路線価方式と固定資産税評価による倍率方式＞＞

評価方法は、路線価方式と倍率方式の2つがあります。路線価方式は、路線価が定められている土地に適用され、その土地の計上に応じた奥行価格補正率などの係数、面積を乗じて算出します。倍率方式は、路線価の定められていない土地に適用され、固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて算出します。路線価は国税庁が定める土地の価格で例年7月に公表されます。固定資産税評価は、各市町村が固定資産税の算出のために定める価格で例年4月に公表されます。

### ＜＜相続税評価額と固定資産税評価と公示価格＞＞

土地の金額を考える上で、評価の指標が出てきますが、路線価での相続税評価、固定資産税の固定資産税評価、国土交通省が公示する標準地の価格の3つが代表的です。その金額の基準は路線価が時価の約8割、固定資産税評価が約7割くらいと言われております。ここに実際の取引価格である実勢価格も含めると土地評価は様々な基準や評価方法を持つことが分かりその用途に応じて使い分けが必要です。

不動産所有の場合の相続税を算出する上で土地の評価は、必ず必要な考え方です。相続税の増減にダイレクトに響く財産ですのでしっかりと評価の仕方を理解しておきたいですね。



No.4602 土地の評価（国税庁タックスアンサー）

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4602.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

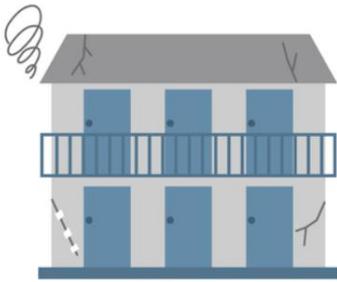
（上級5名）近江 朝美 近江 陵太郎 浜口 雅之 山田 宏彰 佐藤 弘樹

（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

# 不動産ソリューションコーナー

## 建て替えのメリット・デメリット。資産の有効活用法



築年数が古くなってきた…。家賃が下がって収益が下がってきた…。入居まで時間がかかるようになってきた…。築年数が古くなると、様々な課題が出てきます。課題を解決するのに、建替えは有効な手段の一つですが、将来、ご自身の資産をどうしていくのか、方向性を固めて上手な資産運用をしていく必要があります

### 建て替えを検討する前に…目的別メリット、デメリットの確認を

建て替えをすることで、どんなメリット、デメリットがあるでしょうか？実は建て替えはメリットばかりではありません。建て替えによるメリット、デメリットを比較してみましょう。

#### 建替えのメリット

- ・月々の家賃収入が増える
- ・相続後、相続人が築年数が浅い物件を引き継げる（もともとの土地をさらに活かせる）
- ・相続対策効果が大きくなる
- ・老朽化による大規模修繕や設備のリスクが減る

#### 建替えのデメリット

- ・借入や自己資金等大きな費用負担がかかる
- ・もともとの立地要件リスクがある。
- ・取り壊しや退去等の費用がかかる
- ・資産が目減りする

建て替えのメリットはいくつかありますが、何と云っても、一番はもともと所有している不動産（土地）の稼働状態を維持しながら所有、引き継ぐことができることでしょう。引き継ぐ場合は、引き継ぐ側にとっても優良な資産を引き継ぐこととなります。

一方で、建替えのデメリットであまり知られていませんが、注意しなければいけないポイントは、「建て替えで資産が目減りする」というケースが起こりやすいという点です。

### 建て替えは目的を明確にして進めましょう。

資産が目減りする、というのは少しわかりづらいかもしれませんが、建て替えをするということは

- ① **今、ある程度の金額で売れるかもしれない建物を壊す（壊す費用が掛かる。壊したらもともとの建物の価値はなくなる）**
- ② **新しい建物を建てるのに費用・借入れがかかる。**

ということです。もし売却する場合、①、②で費用が掛かっているため、もともとの取り壊し前よりも、明らかに売却利益が減る、ということになります。これが、資産が目減りする、ということです。もし相続を考えず、自分の代の生活を考えているオーナーであれば、建替えする理由は半減するでしょう。

建て替えは、オーナーの資産を改善したり、長く引き継ぐための有効な方法の一つですが、目的によっては別の物件を購入したり、資産を組み替えたり、といった対策の方が有利に進められるケースもあります。ご自身・ご家族の目的に合った資産の対策として、メリット・デメリットを理解し、目的に合わせた対策を検討してみてください。

# 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



新人  
野田



パート  
野村

「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。

### 美幌支店



店長  
佐々木



持立



阿部



パート  
片田



パート  
松本

### 夕陽ヶ丘支店



店長  
佐野



主任  
尾花



川森



パート  
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：蛭名  
TEL:0157-23-2183



(株)セクト

検索



発行：(株)セクト