

# セクトだより NO.174

～2022年6月号～

管理運営物件入居率

**93.31%**

2022年5月1日 現在

東藻琴：芝桜公園



**今月の注目ポイント：住宅建築資材の物価上昇木造以外の建築資材へ波及  
4月1日からの成年年齢引き下げで相続はここが変わった**

# 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



貸貸営業部部長  
長尾 広和

木々の緑の深みも増し、夏めいてまいりましたが、皆様にはご健勝のこととお喜び申し上げます。日ごろはお引き立てをいただきまして、誠に有難うございます。

貸貸部門は2022年春の繁忙期が終わり、本格的なコロナ下での繁忙期は2回目となりましたが、貸貸仲介の市場は少しずつではありますが復調傾向にあるように思われます。

大学新入学生のお部屋探しにつきましても、21年は学校の授業自体がオンライン化される等で、北見入りせずに実家から授業を受けるといった学生のお話も多く聞きましたが、22年は弊社管理物件にて取り入れております「合格発表前予約」にて、早めに物件をお探ししてお申込み

される学生さんが増え、リニューアルしました弊社の貸貸仲介サイト「セクト貸貸ナビ」や「学生一人暮らしナビ」からのお問合せも増加しておりました。

また、21年はコロナの影響で転職を控えていた法人様も、22年にはお部屋探しのご依頼を複数頂くなど、世の中の流れがウィズコロナに移行してきたことも、法人契約の動きを活発化させたのではないかと思います。何かと不便の多い今日ですが、この状況が一日も早く解消され、平穏な日々が戻りますよう日々祈るばかりです。

今後、貸貸市場が落ち着いたこれからの時期に、市内でのお住替えを検討するお客様に例年多くご来店をいただきます。弊社に管理をお預けいただいております皆様の物件が1日でも早く満室になるよう、また満室経営を継続できるよう社員一同全力を持って取り組んでまいります。

季節の変わり目ですが、体調を崩されませんよう、くれぐれもご自愛くださいませ。

## 新入社員紹介



氏名	野田 康太 (ノダ ヤスヒロ)
出身地	北海道上川郡新得町
勤務部署	貸貸営業部
入社日	2022年1月
家族構成	両親 一人息子
好きな食べ物	ラーメン・カレー
趣味	温泉、野球、ネコ

## オーナー様へ

お客様に「セクトでお部屋探しをして良かった！」そういった声をたくさん頂けるようお部屋紹介から入居後サポートまで親切丁寧に対応致します。不動産業界の経験が浅く至らぬ点多々ありますが、オーナー様のお役に立てるよう日々精進して参ります。今後とも宜しくお願い致します。

## 管理物件入居率地域1番を目指して

**管理物件 入居率93.31%**  
(2022年5月1日 現在)



優先順位 1 自社管理物件

リフォーム工事受注後、次の日に賃料の値下げなしで成約！  
古い戸建てだからこそ物件価値の維持が大切です！

before

after



経年劣化の原状回復にあたり、設備の交換及び内装のリフォーム工事の打ち合わせをオーナー様と打ち合わせいたしました。打ち合わせの提案段階で反響がありリフォーム受注後すぐに成約になりました。古い戸建てだった分賃料の値下げも視野に入れて募集をしなければならぬとオーナー様と打ち合わせしていたところだったので、オーナー様も大変喜ばれております。

## 今月のトピックス

### 原料費が高騰中！外壁塗装は早めにご検討を！

先月も話題にさせていただきましたが、現在物価の高騰が続いており、原料費が高騰しております。この先も高騰する可能性があるため、当社においてはオーナー様に外壁塗装の早めのご検討のアドバイスをさせていただいております。物件価値の維持はもちろん大きい被害になるために早めの対応が必要となりますので、早めにご検討していただければと思います。



塗装後





賃貸管理部 部長  
佐藤 弘樹

## 住宅建築資材の価格上昇 木造以外の建築資材へ波及

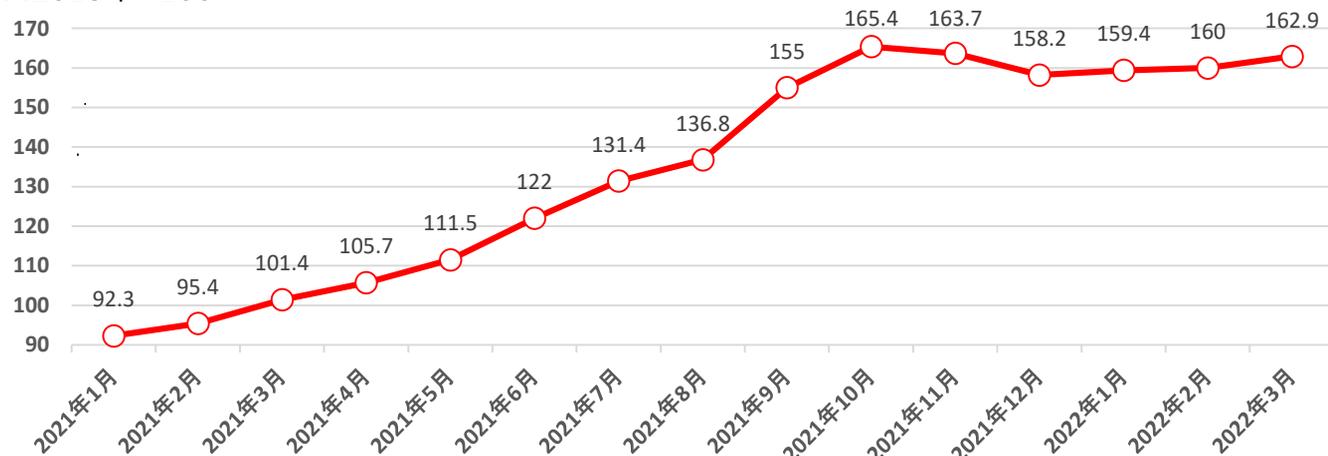
米国の新築戸建住宅の需要拡大を皮切りに影響が広がっていったウッドショックですが、木造以外の建築資材についても影響が広がっています。

日本銀行が発表した企業物価指数（企業間で売買される物品の価格変動を示す指標、2015年を指数100とする）において、材木・木製品・林産物の輸入価格指数は、2021年1月の92.3から約9か月間で179.2%上昇し、指数は165.4に達しました。2021年10月以降は160程度で比較的横ばいの推移も見られ、高止まりながらも一旦の落ち着きを見せています。

### <材木・木製品・林産物における企業物価指数の推移>

出典：日銀企業物価指数より作成

※2015年=100

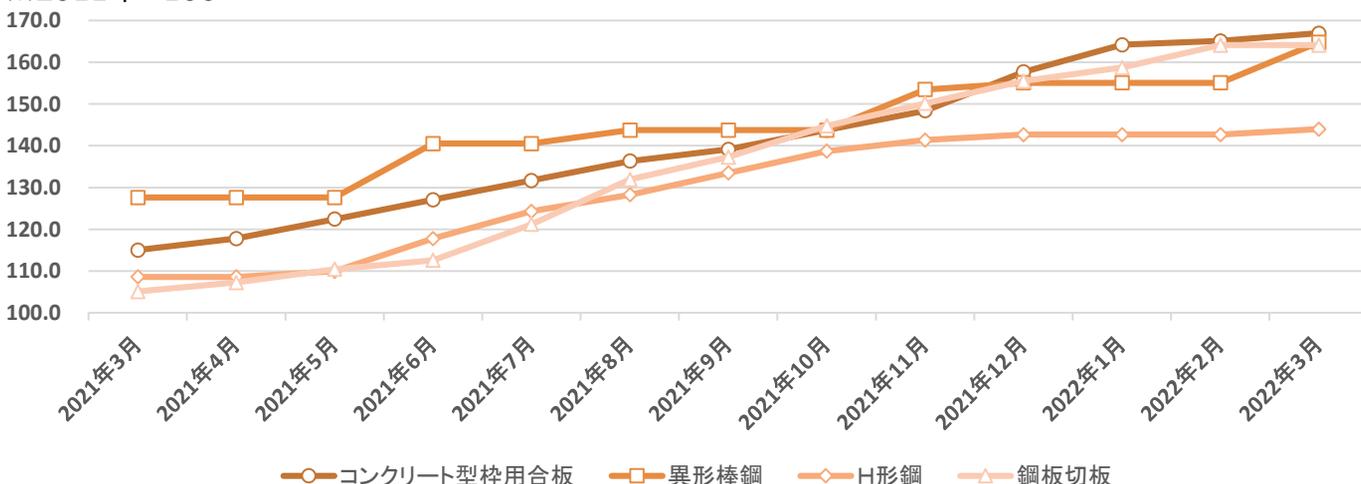


一方で他の住宅資材の価格上昇も下記グラフのように、前年同月比でコンクリート型枠用合板が45.1%、異形棒鋼（鉄筋コンクリートの芯材として使用）が29.1%、H形鋼が32.5%、鋼板切板が56.1%上昇しています。

### <建築資材主要品目指数の推移>

出典：建設物価調査会「建設資材物価指数」より作成

※2011年=100



これらはウッドショックの影響だけに留まらず、円安による輸入価格上昇やロシアのウクライナ侵攻など複合的な影響が考えられます。木造の上昇はある程度高止まりの中で、今後も他資材の価格動向も注意深く観察していく必要があるようです。

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・蛭名



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

## 行き過ぎた節税は認められない！ ～令和4年4月19日第三小法廷判決

先日、マンションの相続税を巡り遺族が争った最高裁判決が下され、相続税を支払う遺族側敗訴の結論となりました。今回は、簡単に概要を確認しましょう。

### 【ポイント】

- ・判決は租税負担の公平を害するような過度な節税手法は許さないという常識的なもの
- ・同様の節税方法を選択して不動産を購入した方は要対応

事案は、以下のとおりです。

- ・2009年、札幌市の男性が、都内のマンションを10億円以上借り入れた上で、合計14億円弱で購入。
- ・2012年、男性が94歳で死亡
- ・評価通達に基づきマンションを約3億3000万円と評価して相続税申告
- ・マンションの購入・借入は、相続税の負担減免のために行われた
- ・マンション購入・借入しなければ、課税価格の合計は、6億円を超える
- ・マンション購入・借入した結果、購入時の借り入れ（負債）と路線価評価による減価により、課税価格の合計は、2800万円となり、相続税の基礎控除により相続税は0円に。
- ・税務署長はマンションを不動産鑑定により合計13億弱と評価し、相続税を2億4000万円課税
- ・遺族は、不動産の評価を評価通達によらないことを平等原則に反すると主張

相続税法上、財産の評価は「取得時の時価」によります。（相続税法22条）ただ、相続により不動産を取引するわけではないので時価は評価しにくいですし、すべて鑑定するのも現実的ではありません。財産価格を相続税法上、国税庁の「財産評価基本通達」により評価します。そのため評価方法による差が生じ、この時価と評価方法の差を使ったのがこの節税方法です。

不動産鑑定による評価額：13億円程度（購入時14億円弱）

路線価（財産評価基本通達）による価格：3億3000万円

→ 評価額の乖離を利用した節税。（14億弱で購入した不動産の評価が3.3億）  
評価通達によらないのは平等原則違反というのが相続人の主張

税金対策でのマンション購入・借入によって、課税価格の合計は6億超とのことですので、数億円の税金がかかるところを、マンション購入・借入の上で評価通達により評価し、相続税0円として申告した、というものです。節税対策した結果、数億の税金の支払を免れるのであれば、公平性を欠くことは明らかですので、結論としては常識的なものでしょう。

この判例についてはいろいろな評価があるようですし、取引価格14億弱で購入した不動産を、3億3000万円と評価してしまうような評価通達にも問題はあるように思いますが、かといって、実勢との乖離を利用した過度な節税は認められない、というところでしょう。



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

## インボイス制度の基本 ～もう誰にも聞けない消費税の基本①～

巷で話題のインボイス制度と不動産業との関連について、テーマに沿ってご案内して参ります。第1回目は、「消費税の概要」です。

### 1. 基本的な仕組み

消費税は、物の販売・貸付けやサービスの提供などに課されます。

税率は、標準税率7.8%、軽減税率6.24%との複数の税率があります。また、地方消費税が別途、標準税率2.2%、軽減税率1.76%があり、合計で標準税率10%、軽減税率8%とされております。事業者は商品や製品などが販売される都度、その販売価格に上乘せされてかかりますが、最終的に税を負担するのは消費者となります。

例えば、ある企業が110円（消費税10円）で仕入れたものを220円（消費税20円）で売上げたとします。その他に一切の取引がなかったとすると、その企業が納めるべき消費税は、消費者から預かった20円から、仕入先に支払った10円を引き、10円です。結局、企業の手元に残る消費税は0円になり、消費者が税を負担し、事業者は、それぞれ納税を行います。

### 2. 課税期間と納付期限

消費税の納付において、税額計算の対象となる期間(課税期間)と納付期限は、事業者が個人か法人かで異なります。

+ 個人事業者…課税期間：1月1日～12月31日、納付期限：翌年3月31日

+ 法人 …課税期間：事業年度、納付期限：期末日の翌日から2カ月

※法人の申告期限については延長できる制度があります。

### 3. 納税義務の免除

事業者が基準期間の課税売上高が1,000万円以下だった時は、原則として、消費税の納税義務が免除されます。そのような事業者を、「免税事業者」と呼びます。基準期間は、個人事業者の場合は前々年、法人の場合は前々事業年度です。新規に開業した事業者は前々年、前々事業年度の売上は0なので、免税事業者です。ただし、法人の立上げ時の資本金が1,000万円以上であるなどの条件により第1期または第2期から課税事業者となる場合もあります。

まずは基本的な部分からですが、インボイス制度及び不動産取引関連の消費税の理解には不可欠ですので、しっかり押さえて頂けると幸いです。



No.6101 消費税のしくみ

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shohi/6101>

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 春木 慶彦 矢野 雅哉

## 4月1日からの“成年年齢引き下げ”で 相続はここが変わった

成年年齢

20歳 → **18歳**



2022年4月1日から、成年年齢が20歳から18歳に引き下げられました。青年年齢の引き下げにより、相続に関しても変わる点が出てきます。ご自身のご家族をイメージしながら、成年年齢の引き下げが皆さんにどう影響してくるのか、抑える機会にさせていただきたいと思います。

### 抑えておきたい、成年年齢引き下げ3つのポイント

大きく、変わる3つのポイントは **①遺産分割協議に参加できる年齢** **②相続税の未成年者控除** **③贈与税の適用年齢** です。

それぞれのポイントを見ていきましょう。

#### 遺産分割 協議 参加年齢

未成年者は遺産分割協議に参加できません。そのために相続人の中に未成年者がいる場合、相続関係によっては家庭裁判所に特別代理人を選んでもらい、未成年者に代わり遺産分割協議に参加してもらう必要があります。4月1日以降はその時点で**18歳以上であれば遺産分割協議に参加することができます**。これから遺産分割協議を行うのであれば特別代理人専任の手続きが不要となるケースも考えられます。

#### 相続税の 未成年者 控除

相続人が未成年者であるとき、相続発生時から満20歳になるまでの年数1年あたり10万円が相続税額から控除される、「未成年者控除」という制度があります。**4月1日以降はこの年齢が18歳に引き下げられますので、改正により控除できる額が18歳と19歳の2年分の20万円少なくなる**といえます。

#### 贈与税の 各制度 適用年齢

「相続時精算課税制度」では、現状は60歳以上の祖父母から20歳以上の子や孫への贈与という条件が18歳以上となるので2年早く適用を受けられます。「相続時精算課税制度」の内容も確認しておきましょう。この制度を使うと2,500万円までの贈与には贈与税がかかりません。ただこの制度を利用して贈与した財産は、贈与した人の相続時に相続財産に加算されます。また、子はいけれど孫にも贈与をする場合（代襲相続人ではない孫への贈与の場合）などは相続税が2割加算となる点、毎年110万円までは非課税になる暦年贈与が使えなくなる点も注意が必要です。挙式や新居、出産や不妊治療といった結婚・子育ての資金の一括贈与が1,000万円まで非課税となる「結婚・子育て資金の一括贈与」制度、2022年度の税制改正大綱で贈与税の非課税措置が2023年末まで2年延長された「住宅取得等資金の贈与」制度も、20歳以上から18歳以上に引き下げられます。父母や祖父母から贈与を受けた財産（特例贈与財産）の対象年齢も同様に引き下げです。

対象となる年齢のご家族がいる場合には、相続の進め方を一度考える必要があるかもしれません。ご家族の背景や事情を踏まえ、何が最適なのか相談しながら進めていきましょう。

# 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



「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。

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



美幌支店



夕陽ヶ丘支店



●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