

# セクトだより NO.189

～2023年9月号～

92.94%

管理運営物件入居率

2023年8月1日 現在

社内親睦パークゴルフ大会 (モイワスポーツワールド 7月26日)



今月の注目ポイント：路線価2年連続上昇 全国で1.5ポイントの増加を記録  
原状回復をめぐるトラブルとガイドライン

# 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.2 お世話になります
- P.2 今月のトピックス
- P.3 入居率向上を目指して
- P.3 新入社員紹介
- P.4 賃貸管理ニュース
- P.5 業界ニュース
- P.6 相続相談コーナー
- P.7 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



美幌支店  
店長 佐々木 一宏

いつまでも暑さが去りやらぬ毎日ですが、お変わりなくお過ごしのことと存じます。

さて、9月は企業の転勤や、雪が降る前にお引越しと考えているお客様が多くご来店されます。なかなか収束しないコロナ禍ではありますが、インフルエンザと同じ5類に変更となったことから、来店されるお客様も増加してきているように思います。

ここ数年は来店されずに、お部屋の写真や動画を見て物件を決めるお客様も多くいらっしゃいましたが、今年は物件を直接見て頂けるようになり、成約率も増加傾向にあります。また、この時期から必要に応じて繁忙期対策も進めており、競合物件に勝てるお部屋作りをご提案させて頂いております。

ご相談の際は担当者のお話には是非耳を傾けて頂くと幸いです。

9月とはいえ残暑が続いておりますので、お身体にはくれぐれもお気を付け下さいませ。

## 今月のトピックス

### 結婚のご報告

平素よりお世話になっております。  
私事ではございますが、私たち、菅原大嗣（本店賃貸営業部）と 橋本水晶（夕陽ヶ丘支店）は本年6月5日をもちまして結婚致しました。

そのため橋本は苗字が変わり、橋本水晶から菅原水晶に変更となりました。以後ご連絡の際にはお気をつけ頂ければ幸いです。今後とも変わらぬご指導ご鞭撻のほどよろしくお願いいたします。



# 管理物件入居率向上を目指して

**管理物件 入居率92.94%**  
(2023年8月1日現在)



優先順位 1

自社管理物件

## 床の張替えだけでお部屋の 雰囲気劇的によくなる例！



リフォーム前  
フローリングには蓄積した細かなキズが多数有り、水廻りの床は水分で腐食が進行してきている状態でした。

リフォーム後  
フローリングにフロアタイル貼り  
と水廻りにはクッションフロア貼りを  
行う事で見た目もスッキリ仕上げ  
る事が出来ました。

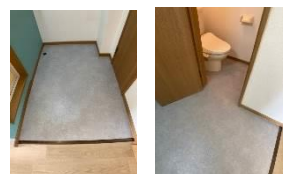
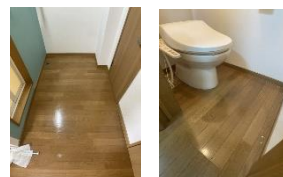
### ■工事費用

- ・床フロアタイル貼り 125,000円(税込)
  - ・床クッションフロア貼り 19,800円(税込)
- ※一部見切金物取付含みます。

before



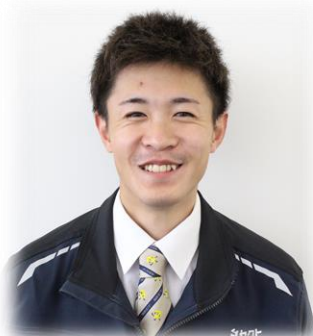
after



## お問い合わせ

Tel.0157-23-2183 担当:賃貸管理部 佐藤・春木・蛭名

## 新入社員紹介



氏名 小林 和也 (コバヤシ カズヤ)

出身地 北海道北見市

勤務部署 建物管理部

入社年月 2023年4月

家族構成 父、母、姉

好きな食べ物 ラーメン

趣味 ドライブ、温泉

## オーナー様へ

本年4月に入社いたしました小林和也です。持ち前の素直さと笑顔で精一杯駆け抜けていきたいと思っております！今後ともよろしくお願ひ致します。



賃貸管理部部长  
佐藤 弘樹

## 路線価2年連続上昇 全国で1.5ポイントの増加を記録

国税庁は2023年7月1日、相続税や贈与税の算定基準となる2023年分の路線価を発表しました。全国平均では1.5ポイント昨年より増加し、2年連続の上昇を記録しました。2021年に新型コロナウイルス感染拡大によって低迷していた経済情勢から、回復傾向が顕著になっています。

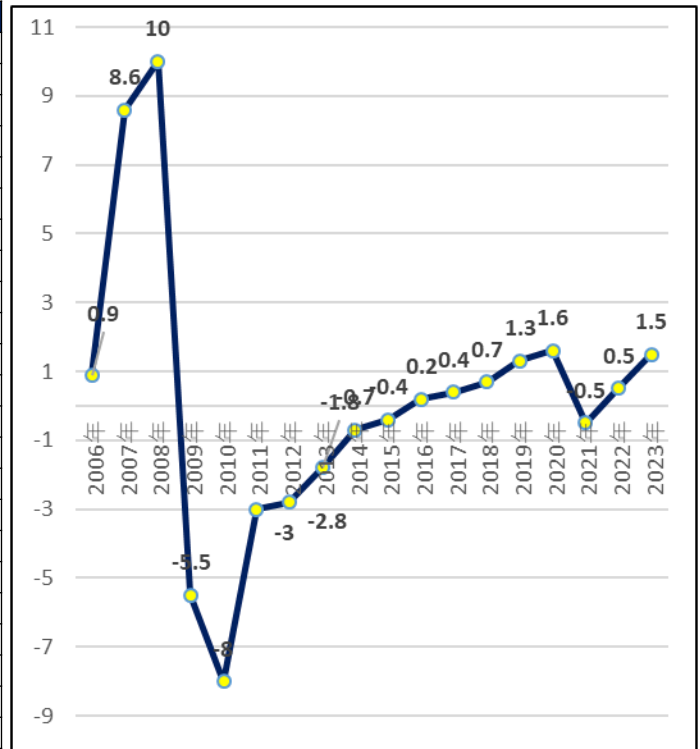
都道府県別では、25都道府県（前年20道県）で上昇。下落の都道府県の方は20県となり、前年の27都道府県よりも減少しました。

<全国の路線価変動率>

	2023年	2022年		2023年	2022年
全国	1.5	0.5	三重県	▼0.4	▼0.9
北海道	6.8	4	滋賀県	0	▼0.8
青森県	▼0.3	▼0.4	京都府	1.3	0.2
岩手県	0.1	▼0.2	大阪府	1.4	0.1
宮城県	4.4	2.9	兵庫県	0.5	▼0.2
秋田県	0.2	▼0.6	奈良県	▼0.2	▼0.7
山形県	0.2	▼0.1	和歌山県	▼1.2	▼1.3
福島県	0.4	0.5	鳥取県	▼0.3	▼0.7
茨城県	0.4	▼0.6	島根県	▼0.2	▼0.4
栃木県	▼0.1	▼0.5	岡山県	1.3	0.3
群馬県	▼0.7	▼1.0	広島県	1.4	0.9
埼玉県	1.6	0.4	山口県	0.4	0.1
千葉県	2.4	0.8	徳島県	▼0.7	▼0.9
東京都	3.2	1.1	香川県	▼0.6	▼0.9
神奈川県	2	0.6	愛媛県	▼0.9	▼1.1
新潟県	▼0.6	▼0.7	高知県	▼0.3	▼0.4
富山県	▼0.1	▼0.4	福岡県	4.5	3.6
石川県	1.1	0.2	佐賀県	1.9	1.1
福井県	▼1.0	▼0.9	長崎県	0.6	0.5
山梨県	▼0.6	▼0.8	熊本県	2.3	0.6
長野県	0	▼0.4	大分県	0.7	0.1
岐阜県	▼0.5	▼0.9	宮崎県	▼0.2	▼0.4
静岡県	▼0.3	▼0.7	鹿児島県	▼0.2	▼0.6
愛知県	2.6	1.2	沖縄県	3.6	1.6

※国税庁ホームページより

<過去16年間の変動率推移（全国）>



※国税庁ホームページより

各都道府県別に見た際、最も上昇率が高かったのは北海道6.8%であった。北海道新幹線の延伸の期待感や札幌市の中心部駅前の再開発などが続いていることが要因として考えられます。一方、和歌山県、福井県は変動率ワースト3でいずれも1%以上の下落幅でした。

上のグラフの過去16年間の変動率推移で見ると、2023年はコロナ前の2019年程度の水準まで回復しました。リーマンショック後、上昇に転じるまで7年の月日を要していましたが、今回は2年連続上昇する結果となりました。

また、過去17年で見たと、前年比で1.0%以上上昇したのは今年を含めて3回だけであり、今後の路線価上昇にも期待が持てます。

いかがでしたでしょうか。今回は2023年度の路線価についてまとめさせて頂きました。本記事がオーナーの皆様における今後の賃貸経営の一助となりますと幸いです。

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 佐藤・春木・蛸名



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

# 令和5年3月版参考資料が追加 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」

国交省から令和5年3月版「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に関する参考資料、が発表されました。皆さまご存知のとおり、賃貸借契約終了時の原状回復というのが大変トラブルの多いものです。上記の参考資料によると、消費生活センターに毎年3～4万件程度の相談が寄せられていますが、「敷金ならびに原状回復トラブル」はその3～4割程度を占めている、と言われております。

そのことから、年間1万件程度の敷金や原状回復についてのトラブルが生じているような状況と考えられます。敷金や原状回復については、以前より「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（再改訂版）により実務上処理が行われているところですが、今般、新たにガイドラインに関する参考資料が発表されました。

### 参考資料の概要は以下のとおりです。（同参考資料、「本書の内容」より引用）

- 第1章では、ガイドラインの原状回復義務の考え方について解説しています。
- 第2章では、アンケート調査結果やヒアリング調査結果を踏まえ、退去時のトラブルを防止するための留意点を契約時、入居中、退去時の時系列で整理しています。
- 第3章では、実際の原状回復のイメージをつかんでいただくことを目的として、写真を交えながら原状回復の事例を紹介した上で、ガイドラインの考え方に従ったケーススタディを行っています。
- 第4章では、退去時にトラブルが発生した場合の解決手法の概要等について紹介しています。
- また、参考資料として、国土交通省で作成・公表している民間賃貸住宅の賃貸借契約に関する資料等を紹介しています。

原状回復ガイドラインについての内容がまとめられていますので、是非、ご一読いただくことをおすすめします。右記の国交省サイトなどでダウンロード可能です。



我々がオーナー様や管理会社から相談を受ける事案でも、オーナー様が、原状回復ガイドラインの内容から大きく離れた請求を行って（希望して）、入居者側が消費者センターなどに駆け込んでトラブルとなる事案も散見されます。

確かに、長期間に渡って借りた部屋の場合には、入居者の故意過失によりお部屋を汚していたとしても、入居者の負担額はあまり大きくはならない、というのがガイドラインの内容です。そのため、オーナー様が納得できないという想いも理解できるところではあります。とはいえ、ガイドラインから離れた主張をしてもトラブルになるだけ、という側面も否定できません。

今は入居者も原状回復の手法について様々な情報収集をすることが当たり前になっていますので、ガイドラインの考え方について理解を進め、合理的な賃貸経営を目指しましょう。

# 税務・相続相談コーナー



税理士法人タックスウエイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

## 【夏は路線価発表と土地評価替えの時期です】

夏といえば路線価発表ということで、不動産所有の方としては土地の評価替えのタイミングでもあります。今回は、相続税・贈与税における土地評価について路線価のおさらいをしていきます。

### ■ 路線価と土地の評価

令和5年分の路線価は、7月3日に国税庁のホームページに公開されました。なお、今年の最高路線価は、東京都中央区銀座5丁目で1㎡当たり42,720千円でした。前年増加率では+1.1%です。全国29の都道府県で増加傾向にありました（1から9%）。

路線価公開サイトでは、その年の1月1日の評価として1年間の地価変動などを考慮し地価公示価格等の価格の8割程度で定めています。また、固定資産税評価額を基にする倍率方式についても評価倍率表を公開しております。

土地の評価については、路線価評価の地域では、面積に路線価を乗じて算出し、それ以外の地域では固定資産税評価額に倍率を乗じて算出するのが基本となります。ただし、路線価地域の場合は、土地の形や大きさ、長さなどの要因で調整することも考慮されます。

### ■ 夏は土地の評価替え

相続税の試算を行ったことのある方、今年に土地の贈与などを検討されている方は、この路線価が発表されますと、土地の評価替えを行い試算の改訂を行います。近年は、地域によって路線価と固定資産税評価額が上昇している傾向がありますので、過去に試算した相続税・贈与税も増える傾向にあります。また、土地を多くお持ちの方で将来の相続税の負担に備えて売却する土地を決めている場合は、その「納税地」の価格についても確認しておくといよいでしょう。税理士による評価明細書を作成されているようでしたら、新しい路線価をサイトから確認されて、評価明細書の路線価と入れ替えて再計算されると令和5年分の新しい評価額が算出できます。夏休みの宿題として評価替えをされることをお勧めします。

以上、参考にして頂けたら幸いです。

具体的な手続きは、税理士・税務署にて詳細の確認をされて進めて頂けるようお願いいたします。

#### 【参考サイト】

① 国税庁路線価サイト <https://www.rosenka.nta.go.jp>

② 全国地価マップ <https://www.chikamap.jp>

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 TEL0157-23-2183

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10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 尾花 孝信 蛸名 裕一郎

# 不動産ソリューションコーナー

## 賃貸経営の成功の秘訣はパートナー選び

賃貸経営を取り巻く環境は時代とともに変化し続けています。新しい物件は市場にどんどん供給され、入居者のニーズも大きく変化しています。ご自身が所有されている物件が時代に取り残されないように、情報収集していくことは賃貸経営を行っていく上で必要不可欠です。そういった情報収集は、知人の賃貸オーナーや税理士の先生に聞いたりする方もいらっしゃると思いますが、最新の情報を一番持っているのはその地域の賃貸管理会社です。今回はこういった視点で管理会社とお付き合いをするべきか、まとめてみました。

### 【管理会社を選ぶ際の5つのポイント】

#### 1) 客付け力が高い

客付け力が高い管理会社に管理を委託すれば、空室期間を短く抑えることが期待できます。客付け力が高いかどうか判断する方法としては、

①不動産ポータルサイトの掲載数・掲載の質 ②管理物件が高入居率 があげられます。

#### 2) 管理コストが適正

管理委託費が高く設定されている管理会社の場合は、毎月の支出が増えて不動産経営が不安定になる可能性があるので十分に注意が必要です。

そのため、管理委託費が家賃収入を圧迫していないかを確認する、**管理委託費に見合った業務**をしっかりとこなしているかを確認することが大切です。

#### 3) 担当者の対応が丁寧

何でも気軽に相談しやすい担当者かどうかも重要ですが、連絡に対する返答が早いのかも管理会社を選ぶ際の重要なポイントです。対応の遅れが原因で、入居者の不満が募り、不動産経営に支障が生じる可能性があります。賃貸管理会社を選ぶ際は、担当者が返答にどの程度の時間を要しているのか、**報告や連絡はどのくらいの頻度**なのか確認しておいた方がよいでしょう。

#### 4) 会社全体で物件の情報を共有している

担当者が不在という状況でも、**社内で全ての物件情報がデータベースで管理されている**管理会社は安心です。担当者が休みの場合でも他の担当者が代替案を提案してくれたり、担当者が異動になっても情報共有ができていますので、次の担当者がスムーズに物件を引き継ぐことが可能です。

#### 5) 業務内容の幅が広い

同じ管理委託費でも業務内容の幅が異なる可能性があります。契約してから「クレーム対応が含まれていない」「日常清掃が含まれていない」と気づいても手遅れです。

管理委託契約に基本的な業務内容が含まれているか、管理委託費と業務内容が見合っているかを確認しておきましょう。また、**賃貸管理以外の不動産分野**にも相談にのってもらえる**総合不動産会社**の方が、**相続や売却・購入、資産活用**など幅広い分野での対応が可能です。

いかがでしたでしょうか。ご自身で物件を管理するということは、今後どんどん難しくなっていくと言われています。管理委託を考えているオーナー様は是非参考にしてみてくださいませと幸いです。

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 佐藤・春木・蛸名

# 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 取締役 山田 常務 浜口

#### 売買営業部



執行役員 部長 平野 次長 林 次長 森本 次長 山本 主任 尾花 仲澤

#### 賃貸営業部



部長 長尾 主任 菅原 穴戸 相原 野田 高橋 野村 斉藤

#### リフォーム課



課長 山崎 主任 土田 主任 福井

#### 賃貸管理部 PM



部長 佐藤 次長 春木 次長 蛭名 伊賀



#### 総務部



杉森 村中 鈴木 菅原 石川 酒井

#### 建物管理部



部長 澤田 次長 小国 次長 松浦 中村 小林 門馬 宇佐見 高木 藤井 鈴木



#### 美幌支店



店長 佐々木 次長 矢野 阿部 羽生 松本 片田

#### 夕陽ヶ丘支店



店長 佐野 主任 菅原(旧姓橋本) 大友 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：浜口  
TEL:0157-23-2183



(株)セクト

検索



発行：(株)セクト