

# セクトだより NO.195

～2024年3月号～

93.13%

管理運営物件入居率 (2/1現在)

紋別 オホーツクスカイタワーからの展望



今月の注目ポイント: 相続登記申請の義務化について  
賃貸オーナーの災害時に備える事前対策

# 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



執行役員  
売買取業部部長  
平野 満

3月に入り、日増しに暖かくなってきました。この時期はお部屋探しのお客様が最も多くご来店される月となり、ありがたいことに営業担当は大変忙しく走り回っている状況です。

この時期のお客様は転勤、就職、進学などの理由でお部屋を探される方が多いです。そのため、この時期に契約を結ぶお客様は長期の入居につながりやすく、退去する際も一般的な転勤時期となることが多いため、次の入居者探しも時期的には比較的容易となります。

したがって、賃料の値下げや設備の追加を行っても、その費用対効果は高いと考えられます。お客様のご希望や状況に応じて、様々な相談を受けることもあるかと思いますが、長期入居や早期契約を促進するため、積極的な営業活動や提案を行っていきますので、ご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

## 今月のトピックス

### 『賃貸仲介件数ランキング』道内5位にランクイン！

第1587号

〈第3種郵便物認可〉

全国賃貸住宅新聞

## 2024 賃貸仲介件数ランキング

トップ  
10社

北海道エリア

順位	社名	所在地	仲介件数	昨年仲介件数
1	常口アトム	北海道札幌市	3万947	3万1495
2	ビッグ	北海道札幌市	2万7276	2万7225
3	三光不動産	北海道札幌市	3,849	3,540
4	生活プロデュースリーシング	北海道旭川市	2,261	2,516
5	セクト	北海道北見市	1,943	1,782
6	野村不動産函館	北海道函館市	1,907	1,902
7	エムズ	北海道札幌市	1,741	2,203
8	駿河	北海道千歳市	1,683	1,587
9	コミーズ	北海道札幌市	1,230	1,439
10	山地不動産企画	北海道登別市	1,128	1,187

全国賃貸住宅新聞が毎年発表する「賃貸仲介件数ランキング」において、前年から順位を一つ上げ、北海道エリアで見事に5位にランクインしました。この成績は、地域における賃貸市場において積極的かつ効果的な活動を展開してきた結果と言えます。何より、オーナー様が魅力ある部屋づくりにおいて積極的に投資して頂いたことが大きな要因だと思っております。今後もより良いサービスを提供し、地域の成長に貢献していきます。

# 管理物件入居率向上を目指して

管理物件 入居率93.13%  
(2024年2月1日現在)



優先順位 1 自社管理物件

人気上位設備 インターネット無料！

オーナー様のお悩み

- ☑ 家賃を下げずに空室対策したい
- ☑ 入居者の退去を防ぎたい



単身者向け物件		ファミリー向け物件	
1位 新設	エアコン	1位 新設	エアコン
2位 → 前回2位	TVモニター付き インターホン	2位 → 前回2位	室内洗濯機置き場
3位 ↓ 前回1位	室内洗濯機置き場	3位 → 前回3位	TVモニター付き インターホン
4位 ↓ 前回3位	インターネット無料	4位 → 前回4位	独立洗面台
5位 ↓ 前回4位	温水洗浄便座	5位 ↓ 前回1位	追い焚き機能
6位 ↓ 前回5位	独立洗面台	6位 ↓ 前回5位	温水洗浄便座
7位 ↑ 前回8位	宅配ボックス	7位 ↓ 前回6位	インターネット無料
8位 ↓ 前回6位	エントランスのオート ロック	8位 ↓ 前回7位	システムキッチン
9位 ↓ 前回7位	備え付け照明	9位 → 前回9位	エントランスのオート ロック
10位 ↓ 前回9位	高速インターネット (1Gbps以上)	10位 ↓ 前回8位	ガスコンロ (二口/三口)

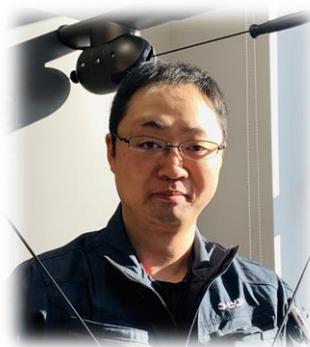
出典：全国賃貸住宅新聞（2023年10月15日号）

スマホの急速な普及により「インターネット無料設備」は常にアンケート上位になる人気設備となりました。今後もネット環境は必須となりますので、お早目にご導入を検討ください。

お問い合わせ

TEL0157-23-2183 担当:建物管理部 澤田・松浦

## 新入社員紹介



氏名 坂東 篤 (バンドウ アツシ)  
出身地 北見市  
所属部署 建物管理部  
入社年月 2023年12月  
家族構成 父、兄  
好きな食べ物 焼肉、パスタ  
趣味 ベース、ギター、ダーツ、サッカー等

<オーナー様へ一言>

オーナー様、入居者様との良い掛け橋になれるよう精進して参りますので、宜しくお願い致します。

## 賃貸管理ニュース



賃貸管理部部長  
佐藤 弘樹

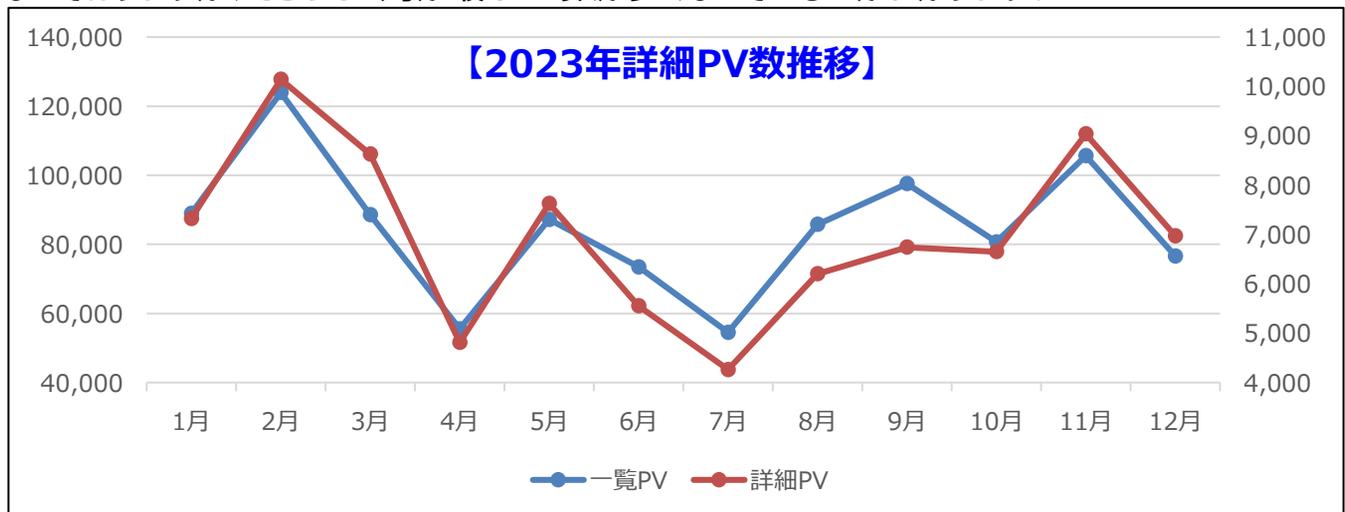
### 繁忙期は年間の物件の稼働率を 上げるチャンスです

賃貸経営を行っていく上で最も重要なことは、収益を安定させることです。皆様もご存じの通り、毎年2月～3月は進学、就職、異動が多い時期で繁忙期と言われております。この時期は、1年間の中で、物件を満室にする最もチャンスの時期であり、年間の家賃収入を増やすチャンスとも言えます。

今回は、収益確保に向けて物件の稼働率を上げるために必要な考え方とポイントについてお伝えさせていただきます。

#### 【繁忙期と通常期の需要の差】

まず、繁忙期と言われる時期の需要が、通常期と比べてどのくらい差があるか見ていきましょう。下記のグラフは、とある会社でのSUUMO掲載物件のPV数の推移となっております。一覧PV数はSUUMO上の検索で表示された数、詳細PVは物件の詳細情報をクリックされた数となっておりますが、どちらも2月が最もPV数が多くなっているのがわかります。



これはどういうことかと言いますと、お部屋探しをしている人の数が、6～7月の夏場と比べると繁忙期には倍近くになるということです。つまりこの時期にお部屋が埋まらないと1年間空室になってしまうリスクが増します。

#### 【繁忙期に物件を決めるポイントとは！？】

この時期に物件を埋めるために最も効果的なことは、お部屋探しの顧客が『**お得な物件**』に感じるようにすることです。ご自身が所有されている物件は、初期費用や家賃の面で競合物件と比べて高くなっていませんか？世の中はインフレでも、家賃が上がっているエリアは、都市部の中でもほんの一部です。まずは条件面の見直しを考えてください。

そして、同様に費用をかけることなくできる対策として効果的なのは、ペット可物件にすることです。エリアのペット可物件との比較は必要になりますが、うまくいけば家賃を下げずに決めることも可能になります。

是非この機会に物件の稼働率を上げ、安定した賃貸経営を目指していきましょう。

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



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 田上博也 氏

## 相続登記申請の義務化について

相続人が不動産を相続した場合、登記を行っていないければ、その不動産の所有者を探すのは時間と費用がかかります。

そのような背景の下、不動産登記法で相続登記の申請が義務化されることとなります。この改正は令和6年4月1日に施行される予定です。

### 【制度の概要】

1. 「不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすること」（法務省民事局令和6年1月資料引用）が義務付けられます（遺産分割で不動産を取得した場合も含まれます）。
2. 「施行日前の相続でも、未登記であれば、義務化の対象」（法務省民事局令和6年1月資料引用）とされます（3年間の猶予期間あり）。
3. 「正当な理由」がないのに申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象」（法務省民事局令和6年1月資料引用）となります。

### 【申請義務の簡易な履行手段も新設（令和6年4月1日施行予定）】

- ・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出ることを申請義務の履行手段の一つとされます。単独で申告が可能となり、添付書面も簡略化し、非課税となります。
- ・ 登記官は、申告者の氏名及び住所等を職権で登記することになります。

（以上、法務省民事局令和6年1月資料参照）



### 【相続登記の申請義務化に向けた環境整備とは】

- ・ 「令和4年4月1日から、①評価額が100万円以下の土地に係る相続登記の申請や、②相続により土地を取得した者が相続登記をせずに死亡した場合の当該相続登記の申請については、その登録免許税の免税措置」（相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン引用）が講じられています（令和7年3月31日まで）。
- ・ 相続登記の申請のために必要な準備や申請書の記載方法等を利用者目線で分かりやすくまとめた「登記申請手続のご案内」（登記手続ハンドブック）を法務省で作成して、令和4年12月から法務局ホームページで公開されています。
- ・ 「全国の法務局・地方法務局で、電話・ウェブ会議・対面の各方式を用いた相続登記の手続案内を効果的に実施する」（相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン引用）とされています。

（以上、相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン参照）

## 税務・相続相談コーナー



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

### 【インボイスと相続】

インボイス制度で適格請求書発行事業者であった方がお亡くなりになり、子供世代が相続すると不動産賃貸業のインボイスの取り扱いはどうなるのでしょうか。しなくてはならない手続きなどをみていきます。

#### 発行事業者がお亡くなりになったらどうするか

発行事業者に相続が発生した場合は、下記のいずれか早い日にその効力がなくなります。また、相続人は適格請求書発行事業者の死亡届出書を提出する必要があります。

- ・死亡届出書の提出日の翌日
- ・死亡した日の翌日から4月を経過した日



#### 発行事業者を引き継ぐことはできない

お亡くなりになった方の発行事業者の効力は、相続により引き継ぐことはできません。また、相続人が適格請求書発行事業者でない場合は、登録申請書の提出が必要となるため、新たに申請をする相続人は早めの手続きが必要になってきます。（すでに登録を受けていた場合は不要です）

#### 発行事業者を引き継ぐことはできない

相続により適格請求書発行事業者の事業を引き継いだ相続人の相続のあった日の翌日から、下記のいずれか早い日までの期間は、相続人を適格請求書発行事業者とみなすこととされており、被相続人の登録番号を相続人の登録番号とみなします。

- ・相続人が適格請求書発行事業者登録を受けた日の前日
- ・その相続の適格請求書発行事業者が死亡した日の翌日から4月を経過する日

所得税、消費税についても相続の場合の手続きがありました。インボイス登録をしていますと、さらに手続きが一つ増えることとなります。

相続の際は、慌てずに手続きを顧問の税理士と確認して進めて参りましょう。

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。

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 9名）平野 満 森本 朝照 林 健一 長尾 広和 佐野 絢哉  
春木 慶彦 矢野 雅哉 尾花 孝信 蛭名 裕一朗

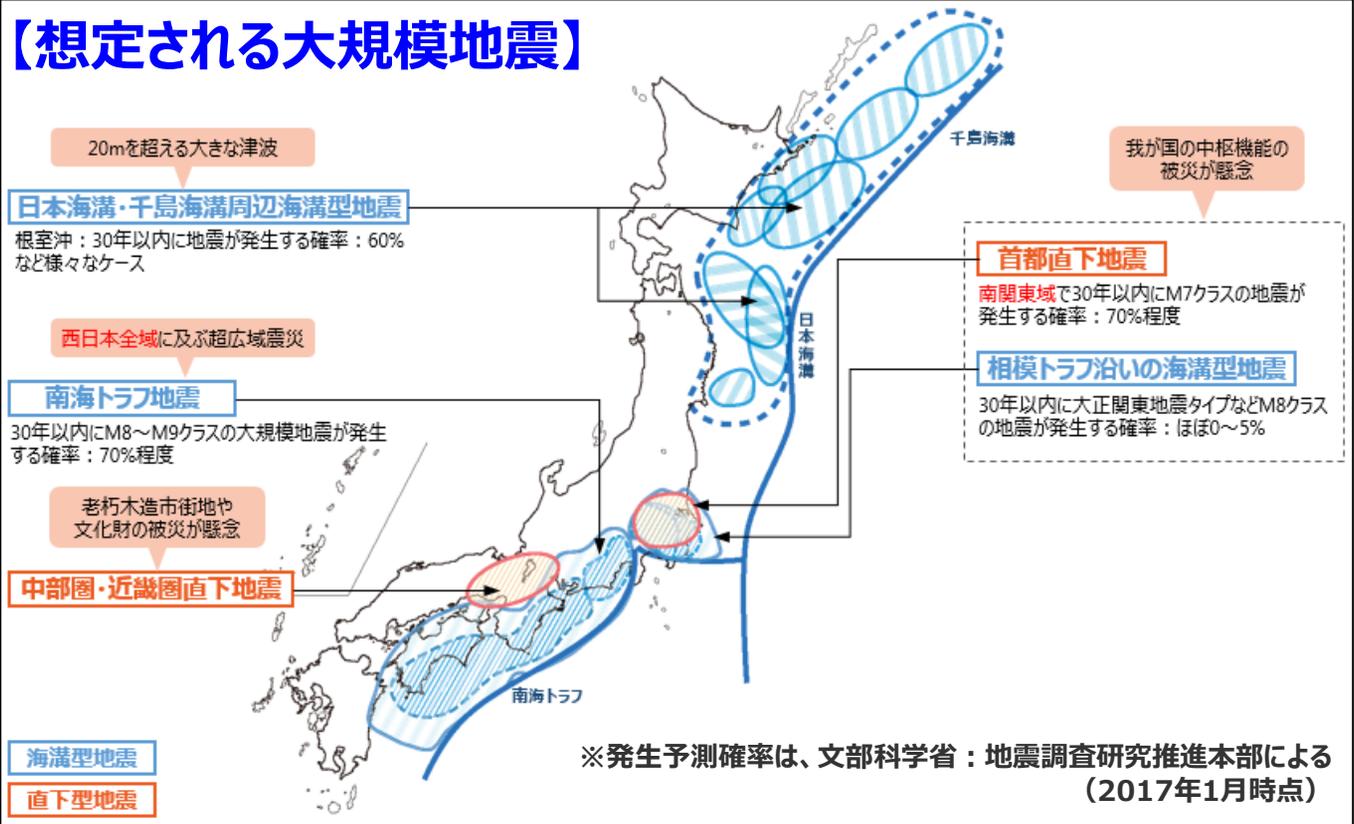
# 不動産ソリューションコーナー

## 賃貸オーナーの災害時に備える事前対策

新年早々に、能登半島沖を震源とする最大震度7の大地震が発生しました。文部科学省の特別機関である地震調査研究推進本部が2017年1月に発表した資料によると、能登半島沖地震のリスクは低かったことがわかります。このことから、地震国と言われている日本では、どのエリアでいつ地震のリスクがあるかは予測不可能と言えるでしょう。

今回は、賃貸オーナーが災害に備えて行すべきことについてお伝えしたいと思います。

### 【想定される大規模地震】



### 【賃貸住宅を所有する大家さんこそ加入すべき「地震保険」】

自然災害への備えといえば損害保険が第一に挙げられます。ローンを借りてアパート・賃貸マンションを建てているなら、火災保険への加入は義務付けられているため、未加入のケースは少ないでしょう。

しかし、その補償内容まできちんと把握していないケースが少なくありません。火災保険では、火災だけでなく風水害、物体の落下・衝突、突発的な事故による破損・汚損、盗難なども契約プランによって補償対象になります。しかし、実際に被害を受けたのに、補償があると知らず保険金の請求をしていない大家さんも多くいます。

逆に、補償を受けられると想定していたら、対象外だったというケースもあります。典型的なのは、地震による火災です。これは地震保険に加入していないと補償されません。地震保険に入っていれば、地震による建物の損壊・倒壊に加えて、液状化による沈下、津波による流失なども補償対象になります。地震保険は任意ですが、火災保険とセットで加入することが条件です。

火災保険については、風災、雹災（ひょうさい）、雪災の損害額が20万円未満では保険金が出ない契約や、自分の物件にはあまり必要でないオプションを付けている可能性もあります。改めて、保険の種類や補償内容を把握し、必要な保証が受けられるか確認しましょう。

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

# 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 主任 尾花 仲澤

#### 賃貸営業部



部長 長尾 次長 蛭名 次長 菅原 穴戸 相原 高橋 上手 野村 斉藤

#### 賃貸管理部 PM



部長 佐藤 次長 春木 加藤 新人 茂木

#### リフォーム課



課長 山崎 主任 土田 赤澤 新人 井上



#### 総務部



村中 鈴木 菅原 石川 酒井 加藤

#### 建物管理部



部長 澤田 次長 松浦 主任 福井 中村 小林 門馬 坂東 宇佐見 高木 藤井 鈴木



#### 美幌支店



店長 佐々木 次長 矢野 阿部 杉森 新人 佐藤 松本 片田

#### 夕陽ヶ丘支店



店長 佐野 次長 山本 主任 菅原 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