

セクトだより NO.193

～2024年1月号～

93.52%

管理運営物件入居率(12/1現在)

全社員集合写真@本店



今月の注目ポイント:2023年度人気の設備ランキング②
賃貸経営の事業承継は早まっている!?

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 管理費変更に関するお知らせ
- 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



代表取締役社長
近江 陵太郎

新年明けましておめでとうございます。

皆様におかれましてはつつがなく新しい年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

昨年は新型コロナウイルスによる行動制限が緩和され、街中には再び人々の活気が戻り、各種イベントも徐々に再開されました。これらは私たちにとって大きな前進であり、日常の賑わいが戻る兆しを感じております。しかし、超少子高齢化、物価の上昇、そして経済全体の不透明感など、依然として多くの課題が山積しており、不動産市場においても予測が困難な状況が続いています。これらの困難にも関わらず、私たちは持ち前の柔軟性と創造力を駆使し、一步一步前進を続けています。

本年も、オーナー様および入居者様に安心と満足を提供することを最優先事項とし、賃貸経営と不動産市場における新たな可能性を追求してまいります。創業以来変わらぬ使命感を胸に、様々な課題を乗り越え、社会に貢献する企業としての役割を果たすことに尽力いたします。本年もどうぞ宜しくお願い申し上げます。

今月のトピックス

「チームレスQ アワード 2023」グランプリを獲得！



写真中央、グランプリを受賞し表彰される中村さん

全国の賃貸管理現場でのトラブル対応のノウハウが共有されるプラットフォーム「レスQセンターネットワーク」。

その加盟店が一堂に会し「チームレスQ アワード2023」が12月6日、高知市で開催されました。今年は当社建物管理部の中村さんが見事グランプリを獲得しました。その他、個人ランキングでの受賞もあり、今後も賃貸管理のレベルアップを通じて入居者様の満足度向上を目指していきます。

管理物件入居率向上を目指して

管理物件 入居率93.52%
(2023年12月1日現在)



優先順位 1 自社管理物件

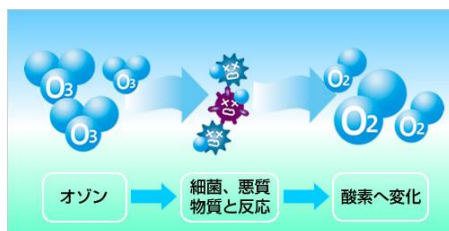
生活臭、カビやウイルスが気になるお部屋に… ～オゾン脱臭～

次の入居までに室内空間をリセット！

賃貸では前の居住者様の生活臭やタバコ臭などが、部屋に残ってしまうことがあります。そのまま次の内見を行うと、部屋が臭いと思われると借り手が見つからなくなるかもしれません。退去された後のオゾン脱臭で染み込んだ臭いを脱臭しておけば、部屋の臭いがスッキリ！内見時の印象UPに繋がります。

空間から床や天井まで、まとめて除菌！

高濃度のオゾンには、菌やウイルスの膜を破壊して感染力をなくさせる効果があります。床から天井、家具や空間まで、一気に除菌が可能です。建付け家具や取っ手などに付着した菌も除菌できるため、アルコールなどで噴き上げる手間を省けます。この機会に是非ご検討ください。



施工料金 (税別)

1 LDK 12,000円
2 LDK 15,000円
3 LDK 18,000円

お問い合わせ

Tel 0157-23-2183 担当: 賃貸管理部 佐藤・春木・蛸名

管理費変更に関するお知らせ

いつも格別のご愛顧を賜り、誠にありがとうございます。

さて、弊社では入居者様から頂戴しております管理費について、変更がございますのでご案内申し上げます。駆け付け出勤及び軽微な復旧作業の料金、専用アプリケーションの使用料金として入居者様より納めて頂いている管理費ですが、新たに開始されたインボイス制度により、現在の内税表示が分かりにくいとの声が多数あり、分かりやすい形にする必要性が生じました。また、材料価格の高騰もあり、サービスを維持していく上で現状にあった見直しが必要となり価格を変更することに致しました。この変更に伴い、実質的な値上げとなりますが、更なるサービス向上に努め、より良い居住環境を提供できるよう努めてまいりますので、ご理解賜りますようお願い申し上げます。新しい管理費は、2024年1月5日以降お申込み分からの適用とさせていただきます。

尚、今回の管理費変更に関してオーナー様のご負担はございません。何かご不明点がございましたらお気軽にお問い合わせください。

<変更内容>

	種別	税抜額	税額	税込額
現行	アパート・マンション	1,819円	181円	2,000円
	戸建て	910円	90円	1,000円
変更後	アパート・マンション	2,000円	200円	2,200円
	戸建て	1,000円	100円	1,100円



賃貸管理部部长
佐藤 弘樹

2023年度：人気の設備ランキング②

いよいよ繁忙期も近づいてまいりましたが、物件の空室対策はお済でしょうか。空室対策は、賃料の適正化や諸条件の緩和といった投資を行わずにできるものから、設備や内装のグレードアップといったものまで多岐にわたります。

今月も先月に引き続き、全国賃貸住宅新聞より発表された人気の設備ランキング『この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる』についてお伝えさせていただきます。

出典：全国賃貸住宅新聞掲載データを基に船井総研にて加工

《单身者向け》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる			《ファミリー向け物件》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	→	インターネット無料	1	→	インターネット無料
2	→	エントランスのオートロック	2	↑ (前回3位)	エントランスのオートロック
3	→	高速インターネット	3	↓ (前回2位)	追いだき機能
4	→	宅配ボックス	4	↑ (前回5位)	システムキッチン
5	→	浴室換気乾燥機	5	↑ (前回6位)	宅配ボックス
6	→	独立洗面台	6	↓ (前回4位)	高速インターネット
7	→	システムキッチン	7	→	浴室換気乾燥機
8	↑ (前回9位)	防犯カメラ	7	↑ (前回10位)	24時間利用可能ゴミ置き場
9	↓ (前回8位)	24時間利用可能ゴミ置き場	9	↑ (前回12位)	ウォークインクローゼット
10	→	追いだき機能	10	↓ (前回7位)	ガレージ

こちらのランキングはもう何年も連続で「インターネット無料」が1位となっております。携帯電話所有者のスマートフォン比率は96.3%となっており、インターネット環境は必須となってきております。また、近年はテレワークの普及やネットゲームユーザーの増加もあり、より通信速度の速い「高速インターネット」を求める入居者も増えております。数年前にネット無料を導入した方でも、既存の入居者から「インターネットが繋がらない」などの声が上がっている可能性もありますので、既存サービスの刷新も含め検討してみてください。

また近年は、共用部に関する設備ニーズが高まっております。セキュリティ面は気にする方は特に増えており、「エントランスのオートロック」「防犯カメラ」等のニーズが高まっています。学生や新社会人など、若年層をターゲットにしている单身物件に対しては、コストパフォーマンスの高い投資になると考えられます。

それ以外でも、インターネットショッピングを利用するのが当たり前の世の中なので、「宅配ボックス」の普及率も上がってきております。メーカーから発表されているデータでは、マンションで約60%、アパートで約40%設置されているというデータもあります。最近では玄関先に設置できる個別置き型の商品も増えてきておりますので、導入のハードルは以前より下がってきております。

「24時間利用可能ゴミ置き場」のニーズも高まっておりますが、こちらはアパートの場合は設置場所の関係でどうしても導入が難しくなってしまいます。そういった場合には、ゴミがカラス等に荒らされないように、中身が見えず、臭いも漏れないようなタイプのゴミステーションがおススメです。

今回お伝えした内容を参考に、繁忙期に向けて、費用対効果の高い投資を検討してみてください。

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・蛭名



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

外国人であることを理由に 入居を拒否して損害賠償？

【事例】

入居希望者が日本国籍を持たないことがわかりました。
入居に向けて話が進んでいたのですが、賃貸借契約をやめたいと思います。
なにか問題はあるでしょうか？

ホテルや旅館などとは異なり、賃貸の場合には、基本的に、貸主は、借主と契約を締結するかどうかについての自由があると考えられています。「契約を結ぶかどうかをそれぞれの個人が自由に決めることができる」と考えられているからです。これは、「契約自由の原則」の内容の一つです。

ですので、誰に対して物件を貸すかどうか、についても基本的には貸主の自由、貸主の判断に委ねられているということが出来ます。ですが、どのような場合も自由というわけではなく、「国籍」のみを理由として賃貸借契約を拒絶したり、「国籍」を理由とした差別的な扱いをした場合には、損害賠償等の問題が生じる可能性があります。

以下の2つの裁判例を紹介します。

1) 入居申込者の国籍を理由に賃貸借契約の締結を拒絶して損害賠償責任を負った事例

借主会社が、日本国籍のない従業員を入居予定者とする賃貸借契約書及び必要書類を提出しました。ですが、貸主が、審査の最終段階において入居者に日本国籍がないことを理由として契約を拒否しました。

判決では、合理的な理由がないにもかかわらず契約の締結を拒んだものであるとして損害賠償責任の一部を認めました。(慰謝料100万円と弁護士費用の一部10万円)

※京都地方裁判所判決 平成19年10月2日、
RETIO.2008.2 No.69を参照)



2) 「A国人には仲介しない」との説明が差別的であるとして慰謝料が認められた事例

こちらは賃貸借契約の締結を断ったところ、すでに賃貸借契約が成立している、という主張と、媒介業者の「A国人には仲介しない」という発言が差別的であるとして損害賠償請求を受けました。

判決では、賃貸借契約がすでに成立しているという主張は認められませんでした。が発言については客観的に見れば差別的なものと捉えられてもやむをえない、として人格権侵害を理由に損害賠償を認めました。(慰謝料10万円と弁護士費用の一部1万円)

※東京地方裁判所 令和元年10月9日判決 RETIO No.119参照)

1つ目の裁判例は、一定段階まで話が進んでいたのに、合理的な理由なく契約を拒絶したこと、2つ目の発言自体が差別的であることを理由としています。「国籍」を理由とした合理的な理由のない差別は、損害賠償を負う可能性があり、上記のような裁判例があるということは確認しておきましょう。

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

インボイス制度スタート！ 不動産賃貸業は、今後どうする？

2023年10月から消費税インボイス制度がスタートしました。約1か月経過したところですが、大きなトラブルはないものの、事務作業が煩雑になったことで想定した以上に処理に時間を要している感じです。

駐車場オーナーの対応は想定通り

借手からの目線で見ますと、駐車場オーナー（貸主）の対応は、インボイス登録について、明確にやらないと意思表示がある・無反応くらいで、割合としては、【無反応】がほとんどで、明確にやらないと意思表示があった方が1割程度でした。2026年までの3年間の経過措置の間は様子を見るという予想は大方合っていたように思います。

借手は今後どのように動いていこうか

筆者の拙い数のヒアリングベースでの対応を聞くと、契約期間が残っているうちは貸主に特段の行動は起こさないという方が多いように思います。ただ、心情的には良く感じていない方が多く、次回更新時に賃料の変更や移転などの対処を検討している方が大半です。

借手の心理

ある飲食店が借りている店舗の貸主は将来的にもインボイス対応をしないようで、現状の月額賃料50万円（税込）の金額変更も検討していないとのこと。これを飲食店側の消費税負担を試算してみると下記の通りになります。

2023年10月から2026年9月 消費税負担額 109,090円/年【2割特例】

2026年10月から2029年9月 消費税負担額 272,727円/年【簡易課税】

このような負担が借主に生じるため、どうしても次回更新前にその後の契約への対応（移転、消費税分減額、消費税分増額）を検討することになってしまいます。

貸主の心理

貸主側としては、消費税負担というよりも申告作業、経理処理などの事務負担を避けたがっている部分が大いとおみえますので、これは国税庁が簡便な申告納税方式などを導入するなどの制度的な支援を望みたいところです。一方で当初の3年間の経過措置の間に賃料減額などの検討をしているオーナーも少なくないです。

誰が負担するのかという綱引きの様相を呈していますが、基本となるのは適正な賃料設定ときちんとした契約書の整備かと思います。先の6年間を見据えて早めの対応が望まれます。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。

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

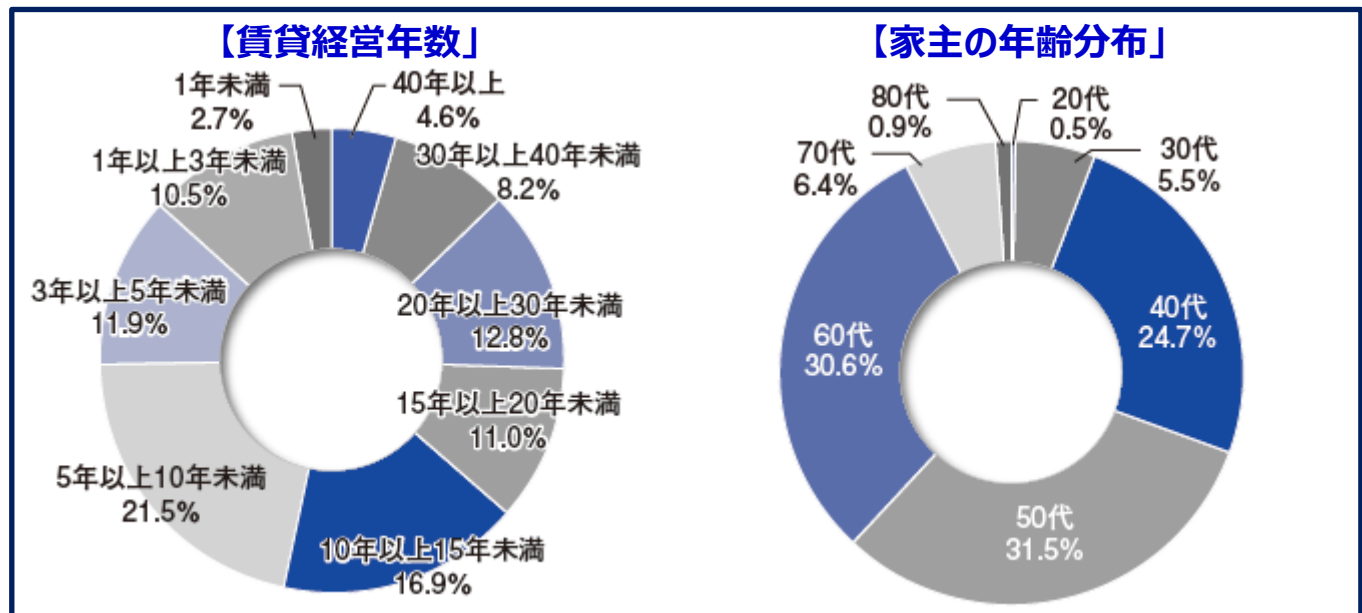
不動産ソリューションコーナー

賃貸経営の事業承継は早まっている！？

相続・事業承継は賃貸経営に付きまとう大きな問題です。どのタイミングで承継するのが良いか、お悩みの方も多いかと思しますので、解説させていただきます。

1) 賃貸オーナーの経営年数と年齢層

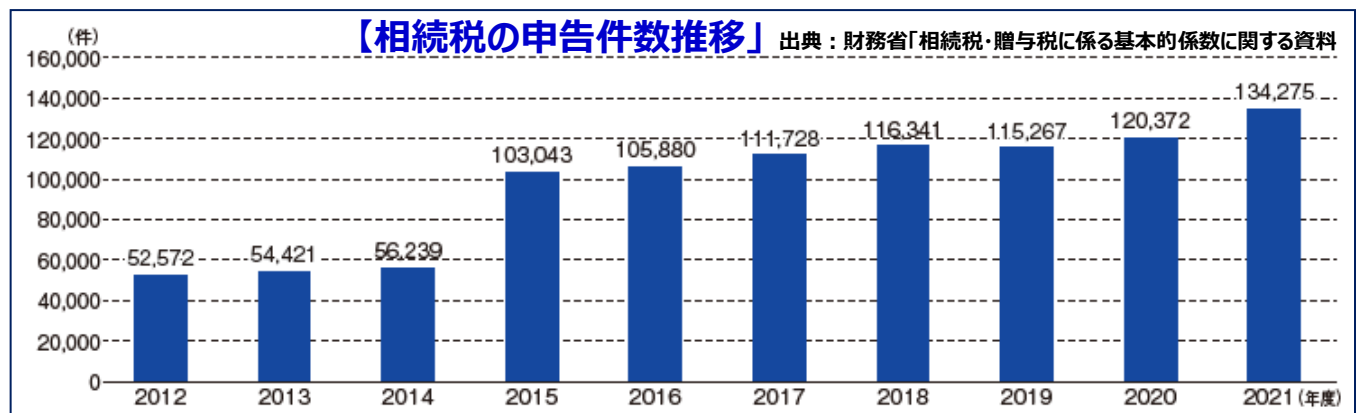
まずは、下記の2つのグラフを見ていきましょう。左側のグラフは『賃貸経営年数』についてのアンケート結果になりますが、経験が10年未満という方の割合が46.6%となっており半数に迫る勢いです。世の中では2016年ころから不動産投資ブームが起きたと言われており、その際に賃貸経営を開始した方が一定層いることも要因の一つですが、相続件数が増えていることも関係しているとも考えられます。右側のグラフは『家主の年齢分布』となっておりますが、こちらを見ていただくとわかるように、50代以下の方が62.2%となっており、若年層の賃貸オーナーが増えていることがわかります。



出典：全国賃貸住宅新聞社「不動産オーナー向けアンケート」

2) 相続税の申告件数の推移

下記のデータは相続税の申告件数の推移になりますが、2015年に相続税の基礎控除が引き下げられて以降、大きく増加傾向にあることがわかります。賃貸経営の事業承継が増えていることが安易に予測できますね。



賃貸経営の事業承継は年々早まってきていると言われております。遺言や家族信託など、対策は多岐にわたりますので、お悩みの方は是非一度ご相談ください。

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 主任 尾花 仲澤

賃貸営業部



部長 長尾 主任 菅原 次長 穴戸 相原 高橋 野村 斉藤

リフォーム課



課長 山崎 主任 土田 新人 赤澤



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 松浦 主任 福井 中村 小林 門馬 新人 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 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