

# セクトだより NO.194

～2024年2月号～

93.18%

管理運営物件入居率 (1/1現在)

幻想的な樹氷@仁頃山 山頂付近



今月の注目ポイント:繁忙期前に見直す物件のマイナスポイント  
令和6年は贈与税の制度が変わる年です

# 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



取締役副社長  
近江 朝美

日頃より弊社の業務にご理解とご協力をいただきましてありがとうございます。

北海道はまだまだ真冬の寒さが続いておりますが、オーナーの皆様はいかがお過ごしでしょうか。

今年は元旦から石川県能登半島地震や翌日にはJAL機炎上事故と悲しいニュースが相次ぎ波乱の幕開けとなった2024年ですが皆様におかれましても心中穏やかではないお正月だったかとお察しいたします。JALのCAの約半数は2023年入社の新入者だったそうです。自分たちも怖かったはずですが、冷静な対応で一人の犠牲者もださなかったことは、厳しい訓練の賜物だと心から敬意を表します。弊社も自然災害や大きな事故発生時に管理会社として行うべき対応についてしっかりと取り組む必要性を強く実感し、今まで以上に社員教育にも力を入れていく所存ですのでご指導ご鞭撻のほどよろしくお願いたします。

繁忙期に入り、有難いことにたくさんのお部屋探しのお客様にご来店いただいております。

毎年恒例の『春の新生活応援キャンペーン2024』もスタートしております。

また、今年は1月から3月まで社長と社員が出演しているセクトのCMがSTVとHTBで放送されています。もうご覧になっていたただけでしょうか。その中でもキャンペーンのご紹介をしております。お一人でも多くのお客様にご成約いただけるようこの重要な時期をチームワークよく積極的に業務に励んで参ります。何卒よろしくお願いたします。

## 今月のトピックス

### 『春の新生活応援キャンペーン』テレビCM放映中！

#### ❀ 春の新生活応援キャンペーン開催中！ ❀

新年が始まり、新たな一歩を踏み出す季節がやってきました！皆様に感謝の気持ちを込めて、弊社では「春の新生活応援キャンペーン」を1月8日から4月7日まで開催いたします。

#### 📦 キャンペーン内容 📦

抽選で素敵なプレゼント！なんと、Amazonギフト券5,000円分を20名様にプレゼントいたします。

#### 📺 テレビCM放映中！ 📺

道内のテレビCMで当社の春の新生活応援キャンペーンの魅力をお届けしています。お見逃しなく！

#### 📅 キャンペーン期間 📅

2024年1月8日（月）～4月7日（日）




テレビCM動画は  
こちらのQRコードから  
ご覧いただけます👉



# 管理物件入居率向上を目指して

**管理物件 入居率93.18%**  
(2024年1月1日現在)

 **優先順位 1 自社管理物件**

## 冬期間の入居者に安心な生活サポート ～水落とし代行サービス～



### 冬期間の喜ばれる入居者サービス

冬期間一番大変な事案は凍結による水漏れです。特に学生さんは保護者も含め、とても凍結には不安を抱いております。そこで当社では、有料ではございますが水落としの代行サービスを低価格で行っております。水落としから、帰宅後の水出しまでをセットとした「水落とし代行サービス」です。学生さんをはじめ、初めて厳冬地で暮らす入居者様からご依頼を受けており、1シーズン200件程度対応しております。水落とし代行サービスを3年前から提供するようになってから、凍結事故が大幅に減少しております。入居者様にも、安心と、ご好評いただいております。

## ～除雪サービス～



### 入居者に重要視されるサービス

もう一つの大変な冬期間の事案は大雪です。お部屋を選ぶ際の条件に選ばれる方も多いのが、除雪です。近年自分で除雪する入居者様が少なくなっており、「除雪が入るから部屋を決めた」というお客様も増えています。当社では、会社設立時の管理項目より除雪を重要視しており、今も入居者様にご満足頂くよう継続しております。昔は積雪30cm程度で除雪を行っていましたが、更なる入居者満足を目指し現在は積雪20cm程度から除雪を手配しております。入居者様には大変お喜び頂いております。

管理物件を選んでいただき、長くご入居いただけるようサービス向上を目指します。

### 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 赤澤 巧 (アカザワ タクミ)  
出身地 斜里町ウトロ  
所属部署 賃貸管理部 リフォーム課  
入社年月 2023年11月  
家族構成 妻、長女、長男、犬  
好きな食べ物 ラーメン、魚  
趣味 アウトドア、創作

<オーナー様へ一言>

多くの皆様が笑顔になれる様に気持ちよく仕事に励みますので、どうぞよろしく願い致します。



賃貸管理部部長  
佐藤 弘樹

# まだ間に合う！ 繁忙期前に見直す 物件のマイナスポイント

いよいよ2024年も繁忙期が始まります。繁忙期になると急激にお部屋探しの需要が増えますが、入居希望者目線で考えると、ライバルも増える時期であるため、じっくり物件を選んでいる時間的余裕がなくなると言われており、少しでもマイナスポイントの少ない物件から優先的に申込が入っていく傾向となります。そのため、物件の良いところを伸ばすのも良い方法であるが、ネガティブなマイナスポイントを消しておくことが、とても効果的になってきます。

まず、オーナー様ご自身は、所有している物件の現場に足を運んでいますでしょうか。管理会社や仲介会社に任せっきりになっていないでしょうか。空室がある場合には、ご自身でも問題点を探しに現地に足を運ぶことも大事です。その際には、管理会社の担当者に同行してもらうと、よりマイナスポイントを見つけやすいでしょう。安定的に物件から収益を得るためには、現場の感覚が重要であり、募集条件や写真などの机上のリーシング活動を除くと、問題点は現場に答えがあることが多いです。

入居希望者は、物件をネット上で選定の上、仲介担当に紹介をされて現地に行くことになります。現地に到着し、仲介担当者にドアを開けてもらい車を降りたその瞬間、物件の第一印象が決まります。物件も人と同じで、やはり見た目の第一印象は重要です。第一印象が悪いと、室内を見せても感度は低いままとなってしまう可能性が高いです。建物の共用部で特に注意すべきポイントを見ていきましょう。

### 1) 共用部の清掃状況

共用部と言っても範囲は広いですが、パッと見た印象で汚く見えないことが大事です。私物がないか、ポストは綺麗か、蜘蛛の巣や虫の死骸がないか等、すぐにできることから行っていくのが大事です。

### 2) 駐車場・駐輪場の状況

多くの物件で、最初に目につくのは外観と同じくして駐車場と駐輪場です。残置物や放置自転車がないか、アスファルトのひび割れ、ラインが消えていないかなど注意が必要です。

### 3) 植栽のメンテナンス状況

メンテナンスされていない植栽は、入居希望者の心象を著しく悪くします。秋～冬にかけて植栽のメンテナンスをすれば、春まではある程度放置しても大丈夫です。この時期に実行するのはコスパが良いので、早めに着手することをお勧めします。

この時期から大掛かりな工事をして繁忙期中に完成が間に合わない可能性も出てきますので、簡単にできるマイナスポイントを無くすことを徹底していきましょう。物件を一緒に見てもらいたい方は、弊社までご連絡ください。

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



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

## 建物も入居者も老朽化 マンション法が2024年改正へ

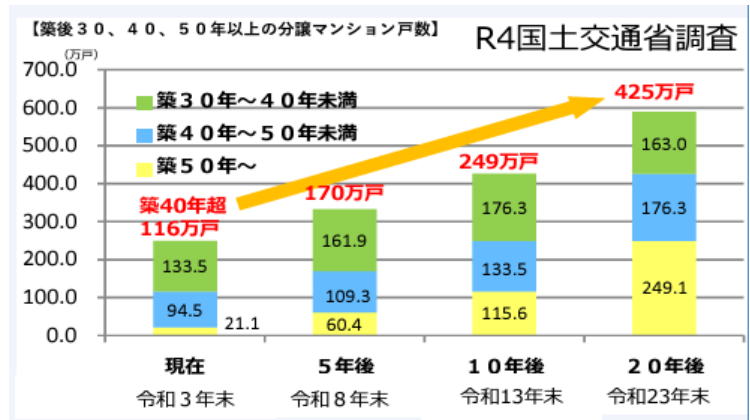
マンション法・区分所有法と呼ばれる「建物の区分所有等に関する法律」が2024年に改正される予定です。主に分譲マンションに関するものですが、不動産分野での主要な法改正の一つですので、現時点で予定されている内容を確認しましょう。

### 【背景事情】

法改正の背景としては、以下の2点が挙げられます。（令和4年10月法務省民事局資料より作成。）

#### 1) 今後、老朽化したマンション（区分所有建物）が急増していく見込み

国土交通省の調査によると、令和3年現在、築40年超のマンションは、116万戸であるところ、20年後には、425万戸へ増加すると予想されています。老朽化マンションへの対策は喫緊の課題といえます。



#### 2) 高経年区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化を背景に、相続等を契機として、区分所有建物の所有者不明化や区分所有者の非居住化が進行

建物が老朽化するだけでなく、入居者も高齢化や、相続により所有者が不明になったり、所有者が物件に住んでいない、といったことが多くなると想定されます。

#### 所有者不明の場合にはなぜ困るのか？

区分マンションの所有者が不明の場合には、決議に必要な賛成を得ることが難しくなってしまう、という問題があります。たとえば、マンションを建替える場合に必要なのは、議決権の5分の4の賛成による議決が必要なのですが、所有者が不明の場合には、この議決が難しくなってしまいます。所有者が不明の場合には賛成票を投じられないためです。

改正法では、建物に客観的な問題がある場合（たとえば、耐震性や耐火性に問題がある等）には、建替え決議の要件を緩和する等の方向で検討されています。

- ・所在等不明者を決議の母数から除く
- ・マンション建替え決議「5分の4」の賛成 → 「4分の3」の賛成等  
→ 行方不明者を除き、決議要件を緩和することで決議しやすくする。

このようにして、老朽化建物の入居者高齢化による建替え等の問題について、より建替えがしやすい方向で法改正が行われます。このように、老朽化物件や入居者の高齢化への対策として、マンションに関する法改正が行われる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

### 令和6年は贈与税の制度が変わる年です

令和5年度の改正で大きく変わる暦年課税の生前贈与の加算対象期間の見直しについて、確認していきます。

#### 相続財産の加算が7年に延長される

従来の贈与税の暦年課税制度は基礎控除が110万円まであり、相続開始前3年以内の贈与についてのみ相続税の計算上相続財産に加算することとされていました。

しかし、令和6年1月からは生前贈与の加算期間が7年に延長されることになり、延長された4年間の贈与した金額のうち総額100万円までは相続財産に加算しないこととされています。影響が出てくるのは、令和9年以降の相続開始となりますが、加算期間が7年となるのは、令和13年以降の相続開始で、段階的に加算期間が増えていきます。

加算の期間は次の通りです。

- ・令和6年から令和8年までの相続開始の場合は、相続開始前3年間を加算
- ・令和9年から令和12年までの相続開始の場合は、令和6年分～相続開始日まで加算
- ・令和13年以降の相続開始の場合は、相続開始前7年間を加算

#### 具体例からどのような計算をするのか

令和10年10月1日に相続が開始した場合で、相続人が次の通り生前贈与を受けていた場合、どのように相続税の計算として加算されるでしょうか。

【生前贈与】 5年1月1日に200万円、6年1月1日に200万円、7年4月1日に100万円、7年12月1日に100万円、8年4月1日に200万円

令和10年相続開始のため、加算対象は令和6年分からとなり、次のように計算されます。

##### 1) 相続開始前3年以内の贈与以外の贈与

200万円 (R6年) + 100万円 (R7年4月) - 100万円 → 200万円

※延長された4年に係る部分から総額100万円を控除できます。

※令和5年分の贈与までは加算対象となりません。

##### 2) 相続開始前3年以内の贈与

100万円 (R7年12月) + 200万円 (R8年) → 300万円 ∴加算合計500万円

数年間は年度によって加算額も変わってきますので、上記の取り扱いに慣れておくとよいでしょう。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 朝熙 林 健一 長尾 広和 佐野 絢哉  
春木 慶彦 矢野 雅哉 尾花 孝信 蛸名 裕一朗

## 不動産ソリューションコーナー

### 未来の賃貸経営が変わる！？

### 3Dプリンター住宅が日本国内で販売開始

皆様は『3Dプリンター住宅』を御存じでしょうか。3Dプリンターは2009年頃から一般家庭用の物が流通し始めておりますが、2022年にアメリカで、建設用3Dプリンターを用いて、世界初の3Dプリンター住宅が建設されました。日本国内では、2023年に3Dプリンター住宅が発売開始されましたが、50㎡の1LDKの戸建てが550万円で建築可能だそうです。

価格も一般的な戸建てに比べるとかなり安いことがわかりますが、それよりも驚くことは、施工期間の短さです。50㎡の1LDK規模の戸建てが、内装や設備工事を除く外観部分だけで約2日間で完成となるようです。また、その際に工事に携わる人員も大幅に削減できることから、人件費を抑えられるため、今後の建築業界が大きく変わっていくことが予測されます。



完成した3Dプリンター住宅：セレンディクス社提供

### 3Dプリンターでアパート建築は可能なのか！？

まだ、国内での建築事例はないですが、建設用3Dプリンター住宅を用いてのアパートやマンションの建築も充分可能だと言われております。国内の大手ハウスメーカーや工務店の中には、コスト削減などの観点から、建設用3Dプリンターに期待を寄せるところも多いと言われております。実際、アメリカや中国などでは、2010年頃から3Dプリンター技術の開発が進み、アパートの建築や1,000平米以上の住宅の建築などが行われています。日本国内で普及が進むのは、現状の法律面と適合させにくいなど、ルールや業界体制上の壁が大きくまだまだ先にはなりそうです。

### 建築コストを抑えられれば、新築でも高利回りが実現可能に

一般的に、新築は利回りが出にくいと言われておりますが、将来的に、3Dプリンターを用いたアパート建築が可能になれば、建築費やそれに関わる人件費を大きく抑えられることとなります。都市部で新築アパートを建築した場合、建築部材や人件費の高騰の影響で、満室時の想定利回りで5%未満になってきていると言われております。3Dプリンターでのアパート建築が可能になれば、新築でも10%を超える利回りの確保が可能になってくるでしょう。まだ実現するのは先の話にはなりますが、賃貸経営の未来は明るいと考えられるでしょう。

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 主任 菅原 穴戸 相原 高橋 新人 上手 野村 齊藤

### リフォーム課



課長 山崎 主任 土田 赤澤

### 賃貸管理部 PM



部長 佐藤 次長 春木 新人 加藤



### 総務部



村中 鈴木 菅原 石川 酒井 新人 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 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 杉森 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