

シセクト だより

3
2025
No.207

POINT >>>

迫る蛍光灯の2027年問題
2025年繁忙期!お部屋探し動向

管理運営物件入居率
(2025.2月現在) **91.93%**

CONTENTS >>>

お世話になります
今月のトピックス
社内インタビュー
入居率向上を目指して
賃貸管理業界ニュース
税務相続相談コーナー
不動産ソリューション



北見市 厳寒焼き肉会場

お世話になります

執行役員
平野 満

春の訪れを感じる季節となりました。皆様におかれましては、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。日頃より、当社の不動産管理業務にご理解とご協力を賜り、心より感謝申し上げます。新年度を迎えるにあたり、皆様の大切な資産をより一層しっかりと管理し、価値を高めていく所存です。さて、ご存知の方も多いと思いますが、重要な法改正についてお知らせいたします。近年、4号特例に関する制度が見直され、特例の適用範囲が縮小されることとなり、この改正が4月から施行されます。この変更は、特に不動産業界において影響を及ぼす可能性があります。具体的には、建物の構造が変更される場合、耐震性や安全性に関する基準を満たす必要があります。



特に古い建物の場合、最新の基準に適合させるための工事が求められる可能性があります。また、リフォームに伴う変更が建築基準法に抵触する場合には、必要な申請手続きを行うことが求められます。特例の適用を受けるための手続きや書類の準備が必要になり、工事区分の増加、コストの上昇、工期の延伸が見込まれますので、オーナーの皆様におかれましても、今後の運営において十分にご注意が必要かと思えます。私たちは、オーナーの皆様がこのような時代の変化に適応できるよう、必要な情報を収集し、良い賃貸運営ができるよう情報提供を行ってまいります。今後とも、皆様のご期待に応えられるよう、誠心誠意努めてまいりますので、何卒よろしくご願ひ申し上げます。

セクトからいろいろおしらせ 今月のトピックス YouTube 2万回再生 ありがとうございます

この度、皆様のおかげで、当社YouTubeチャンネルの動画が2万回再生を達成いたしました。これもひとえにご視聴いただいている皆様のご支援の賜物であり、心より感謝申し上げます。今後も更なる高品質なコンテンツを提供し、皆様のご期待に応えられるよう精進してまいります。

また、私たちのYouTubeチャンネルを通じて、会社の最新情報や活動内容を広くご紹介し、より多くの方々に私たちの取り組みを知っていただくことを目指してまいります。つきましては、今後の動画更新情報をいち早くお届けするため、ぜひチャンネル登録をお願い申し上げます。



2万回再生された動画

- ① スマートフォンのカメラで読み込む
- ② 赤枠箇所をクリックする

YouTube



管理物件 入居率向上を目指して

「蛍光灯の2027年問題」が迫っています…

管理物件入居率

91.93%

(2025年2月1日現在)

2023年に行われた「水銀に関する水俣条約第5回締約国会議」において、蛍光灯の製造と輸出入が2027年末までに禁止になることが決定されました。これから2027年に近づくにつれて、蛍光灯はさらなる値上げと品不足が予想されます。室内の照明器具はLED照明の人気と共に、入退去の際や本体故障時にオーナー様にご提案の上、交換させていただいておりますが、多くの物件では共用廊下の共用灯には蛍光灯を使用しています。

よく「共用廊下の照明器具にLEDランプを付けてもらえないか？」とご質問をいただく事がありますが、設置されている器具によっては交換できないケースがあります。それが「非常用照明器具」です。停電時にバッテリーなどの予備電源で点灯し、避難経路を照らす照明器具ですが、もともと蛍光灯用の器具にLEDランプを取り付けた場合、既存のバッテリーでは非常灯が点灯しない恐れがあります。また、一般的な蛍光灯を使用している照明器具であっても、安定器の経年劣化、および容量を超える電流が流れた場合に発火に至った事例もございます。

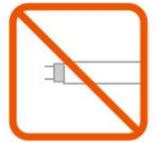
「まだ2年以上あるから大丈夫」と思わず、早めのLED化をお勧めいたします。LED照明器具によって共用部分が明るく照らされるのは、敷地内の防犯に繋がり、ご入居者様の安心安全にも繋がります。無料にて交換御見積も致しますので、お気軽にご相談くださいませ。



電球形
蛍光灯



コンパクト形
蛍光灯



直管形
蛍光灯



非直管形
蛍光灯



冷陰極蛍光灯
外部電極蛍光灯



高圧水銀ランプ
※販に禁止



＼ 今月はこの人 ＼

セクトの社内インタビュー

セクトで働くスタッフを毎号ご紹介！
今回は賃貸管理部部長の佐藤さんです！

Q.お名前を教えてください。

A.佐藤 弘樹です。

Q.所属部署はどこですか？

A.賃貸管理部です。

Q.今、一番楽しいことは何ですか？

A.酸素ボックスでのんびりすること

Q.オーナー様へひとことお願いします！

A.現在、繁忙期の真っ最中です。

オーナー様からお預かりしている大切なお部屋を満室にできるようお客様へ選んでいただけるお部屋作りを提案させていただきます。現代のお客様ニーズの変動は激しいため、これからも新しい情報をお知らせいたしますので宜しくお願いします。また今般、家主様より資産の有効活用や相続のご相談も増えています。話を聞いてみたいオーナー様はお気軽にお声掛けください。

2025年繁忙期！お部屋探し動向に関する考察



賃貸管理部部長
佐藤 弘樹

2025年の繁忙期ですが、今年のお部屋探しの傾向が見えてきております。毎年この時期になると大手不動産会社やポータルサイトの運営会社が、お部屋探し顧客のニーズをキャッチアップするためにTVCMを積極的に実施しておりますが、若年層のTV離れが進んでいることもあり、数年前よりCMを目にする機会が減っています。その分SNS広告やネット広告等にシフトしていったという状況となっております時代の流れを感じます。では、実際に今の時期にお部屋探しをしているお客様の動向はどうなっているか見ていきましょう。

①既存入居者の退去が少ない

これには理由が3つあり、1つ目は物価の上昇です。引っ越しするのにもお金はかかりますから、「もっといい部屋に住みたい」「広い部屋に引っ越したい」と考える人が減っていることが考えられます。物価上昇に賃金上昇が追いついていないことが影響しております。2つ目は、社会人の人事異動の文化も少なくなってきたということです。理由としては人事異動きっかけの離職防止のためです。昨今は永久就職の時代ではないので、基本的に転職を重ねキャリアアップを考えている人がほとんどです。『移動になるなら転職する』という選択をする人も珍しくありません。

最後に3つ目は、婚姻率の低下です。これは離婚件数が増えているということも影響はありますが、生涯独身率も年々増加しているため、『結婚をきっかけに引っ越す』というニーズが少なくなっているのは間違いありません。

②单身物件の入居が決まりにくい

これは元をたどると、数年前から続く建築費の高騰が大きく影響しております。下のグラフは貸家の新築戸数と床面積の推移のデータを基に、戸当たりの平米数を算出したものになります。床面積は壁や柱などで囲まれた部分の水平投影面積を指しますので、正確に1戸当たりの広さというわけではありませんが、2013年以降、戸当たり平米数が狭くなっているのがわかります。先にお伝えしました建築費の高騰に伴い、利回りを確保するために、1棟あたりの戸数を増やす選択をする方が増えてしまいます。

年度	貸家新設戸数 (戸)	床面積の推移 (百万㎡)	戸当たり平米数 (㎡)
2010	298,000	14.7	49.33
2011	297,000	14.7	49.49
2012	327,000	16.4	50.15
2013	375,000	18.9	50.36
2014	366,000	17.7	48.26
2015	389,000	18.4	47.42
2016	433,000	20.1	46.33
2017	416,000	19.0	45.78
2018	398,000	18.0	45.22
2019	341,000	15.9	46.63
2020	310,000	13.8	44.66
2021	336,000	15.5	46.13
2022	353,000	16.4	46.46

国土交通省：住宅経済関連データを基に(株)船井総合研究所にて加工

結果的に单身物件が増えすぎて、供給過多によるモノ余り状態となっております。しかも入居者目線の商品（物件）となっていないため、新築でもなかなか入居が決まらないケースも増えています。お部屋探しをしている方も『焦って今決めなくても、思ったより物件があるよね…』『この前見た物件もまだ空いてるし…』といった感じで即決する方が減っているという状況です。



お気軽にお問合せください

ご相談・お問い合わせ 0157-23-2183

空室募集 / 空室対策 / 設備交換 / 工事 / 売却 / 購入 担当：賃貸管理部 佐藤・春木



賃貸物件オーナーが知っておくべき賃料増額の知識



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二氏

近年の物価上昇を背景に、賃料増額に関する相談が増えています。本記事では、賃料増額の方法と押さえておくべき点について解説します。

1. 入居者との合意による増額

まず、賃料増額を求める際には、借主に事情を説明し、賃料増額に納得していただくことから始めます。近隣賃料の高騰や昨今の物価上昇による管理費の増加などを理由として増額を求めるケースが多く見られます。増額申入れのタイミングは、契約更新の際に行われることが多いです。借主が了承すれば、賃料増額する内容と増額時期を記載した覚書を締結します。このように借主の納得を得て賃料増額を行うのが本来ですが、借主にとって、賃料は低い方がよいため、増額に応じてもらえないケースも少なくありません。

2. 裁判手続による増額

借主との合意が得られない場合、裁判により賃料増額請求をしたい、というご相談もあります。借地借家法第32条では、経済事情の変動や近隣類似物件との比較により、賃料が不相当となった場合に、賃料の増減を請求できると規定されています。

ただ、実際にこの請求を行っても、借主が応じない場合は、裁判所を利用した手続きが必要です。裁判所で調停や訴訟を起こすには、本人訴訟では容易ではありませんし、かといって弁護士に依頼する場合には弁護士費用や適正な賃料を算定するための不動産鑑定士による鑑定費用が必要となり、合計で数十万円の費用がかかることも珍しくありません。また、適正賃料との差が数パーセント程度の場合、裁判所が増額を認めないこともあります。数十万円掛けて増額が認められても、月に数千円程度の賃料増額では費用倒れになりかねません。

そのため、1棟全体の賃料改定や賃料が高額なテナント物件など、条件が整わない限り、法的手続を選択することは費用対効果があわないことが多いです。

3. 増額に応じない場合の対応

「賃料増額に応じない場合、退去してもらうことはできるか？」と考えるオーナーもいるかもしれませんが、しかし、一般の賃貸借契約では、賃料増額に応じないことを理由に更新を拒否することは「正当な理由」（借地借家法第28条）とはならず、退去を求めることは難しいです。

賃料増額に応じない場合に、貸主が退去を求めることが可能なのは、契約期間満了時に契約が終了する定期借家契約の場合に限られます。

4. 不動産オーナーが知っておくべきこと

賃貸借契約を一度締結すると、賃料増額は容易ではありません。裁判などの法的手続きもコストや時間を考えると現実的でない場合が多いです。そうすると、当初の契約時の賃料設定が重要であることと、増額を求める際には近隣相場の上昇や物価上昇による管理コストの上昇などを根拠として、借主が納得して応じられるような増額を求めて説明を行うこと、裁判などで賃料増額を行うことは費用対効果がよくない場合が多いという点を抑えておくことが重要です。

資産関連の税務情報～所得税の確定申告について～

年が明け、いよいよ確定申告の季節ですね。

前回は、贈与税の申告についてご案内いたしました。今回は、所得税の申告納税のトレンドについてです。

申告の方法

今年からは、スマホ申告がさらに進化しております。マイナポータル連携で源泉徴収票、各種控除証明書、住宅ローン関係データ、ふるさと納税証明書など、紙無しでほぼ完了できてしまいます。もちろんマイナンバーカードの活用は必須となります。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

具体的なスマホ申告の手順

1. スマホ、マイナンバーカード（そのパスワード）を準備します。
2. 国税庁の作成コーナーのQRコードを読み、サイトへアクセスします。
3. 作成コーナーから作成開始、マイナンバーカードを読み取る。
4. 所得、控除を入力する（または連携する）。
5. 各種情報の入力し、申告内容を確認したら、送信する。
6. 申告書控えをスマホのファイルフォルダへデータで保管する。



[国税庁の公式スマホ申告ご利用ガイドです→](#)

納税の方法

納税についても、進化しております。現状（2025年1月末現在）では、下記の納付方法があります。

1. 振替納税
2. ダイレクト納付
3. ペイジー
4. クレジットカード納付
5. スマートアプリ納付
6. QRコードによるコンビニ納付

納付用紙を持参して金融機関に納付に行きますと、当日では受け付けてくれないことも耳にするようになりました。キャッシュレス納付が非常に便利になりましたので、これらを利用してポイ活なども検討される方もいらっしゃると思います。特に〇〇ペイで納税したい方は、5のスマホアプリ納付を活用されているようです。

確定申告も外に出ないで完結できる時代に入りました。資料の整理、取得から納税まで、スマホで完了できますので是非活用されてみてください。

具体的な手続は、税理士・税務署にて詳細の確認をされて進めていただければ幸いです。

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。
Tel0157-23-2183 相続に関するお悩みもお気軽にご相談ください。
※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

日本賃貸住宅管理協会 相続支援コンサルタント17名在籍

（上級9名）近江朝美 近江陵太郎 浜口雅之 山田宏彰 佐藤弘樹 平野満 矢野雅哉 森本朝熙 春木慶彦
（一般8名） 蛸名裕一朗 長尾広和 佐野絢哉 林健一 尾花孝信 山本剛士 佐々木一宏 菅原大嗣

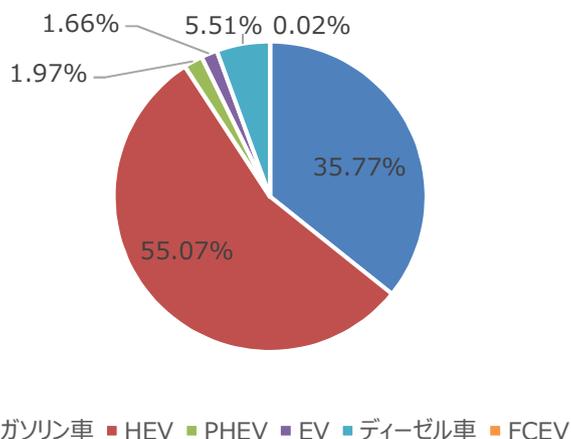
賃貸物件にEV車の充電設備は必要なのか？

地球温暖化対策の推進に向けてさまざまな業界や分野で取り組みが進んでいます。なかでも大きな役割を担うと期待されているのが「EV（電気自動車）」です。国土交通省の「運輸部門における二酸化炭素排出量（2020年度統計）」によると、自動車・鉄道・船舶・航空機などに関わる運輸部門の温室効果ガス排出量は、1億8,500万トンと日本全体における排出量の約17.7%を占めています。その内訳として、約9割が自家用乗用車や貨物車など内燃機関を搭載する自動車から排出されています。

これらに代わり、EVは、二酸化炭素を排出せず、電気のエネルギーだけで走行します。今後、内燃機関を搭載する自動車をすべてEVに置き換えることができれば、地球温暖化の抑制やピークオイルの問題も解決することが可能となるでしょう。また、EVが充電する電力を、温室効果ガスを排出しない太陽光や風力、水力などの再生可能エネルギーで得ることができれば、効果は非常に大きいと期待されています。

右のグラフは2023年の燃料別の新車販売台数の割合となっております。すでにガソリン車よりハイブリッド車の販売割合が多く、充電スポットでの充電が可能なEV車、PHEV（プラグインハイブリッド）車の販売割合合計が3.63%となっております。2020年と比較すると普及率は約3倍になっており、今後、ますます普及が進んでいくことが予測されます。

以上のことから、今後、EV車の普及は進んでいくことが考えられますが、賃貸物件へのEV車用の充電設備の導入の必要性について解説していきます。



【先行して東京都では新築の集合住宅に設置を義務化】

東京都では2025年4月から、一定程度を超える規模の駐車場を持つ都内新築建物について、充電器の整備を義務化します。また、2030年までに既存住宅を含め都内集合住宅に6万基の充電器を設置するという目標を掲げ、補助事業やセミナー等、様々な支援策で充電器の普及を後押ししています。全国的にも今後行政が対応を進めていくことが予測されます。

【賃貸物件にEV充電器を導入するメリットとは？】

1. 資産価値の向上

希少性があるため資産価値が上がる。入居者から別途充電設置利用料を徴収することも可能。

2. 空室対策になる

EV充電設備を導入している賃貸住宅はまだ少ないため、競合物件との差別化になる。

3. 入居者に選ばれやすくなる

充電に時間がかかるため外部ではなく自宅で充電できることで、EV車の所有者に選ばれやすくなる。



お気軽にお問合せください

ご相談・お問い合わせ 0157-23-2183

空室募集 / 空室対策 / 設備交換 / 工事 / 売却 / 購入 担当：賃貸管理部 佐藤・春木



社員紹介

役員



建築部



賃貸管理部 PM



リフォーム部



賃貸営業部



売買営業部



総務部



建物管理部



美幌支店



いい部屋ネット北見店



長期空室 / リフォーム / 家賃滞納 / 賃貸管理 / 売却 / 購入 / 相続対策 / その他

より良い賃貸経営へのご相談はお気軽にご連絡くださいませ。TEL 0157-23-2183

もっとセクトを知ってほしい

セクトだよりでは伝えきれない情報をHPやSNSでも発信しております。ぜひご覧ください。



近江社長X



社長室X



セクト
INSTAGRAM



建築部
INSTAGRAM



近江社長
YouTube



発行 株式会社セクト
担当 社長室 村中

セクト 北見



セクト