

# シセクト だより

4

2025  
No.208

## POINT >>>

### 不動産価格の上昇と影響 令和7年度 税制改正大綱について

管理運営物件入居率  
(2025.3月現在) **91.37%**

## 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



# お世話になります

常務取締役  
浜口 雅之

心地よい春の日差しを感じる季節となりましたが、皆様にはますますご健勝のこととお喜び申し上げます。本日、家賃の明細表をお届け致します。今月も本当に有難うございました。明細表をご確認頂き、ご不明な点等がございましたら何なりとお問合せ頂きます様お願い申し上げます。

さて、弊社では本年3月に2名、4月に6名、計8名の新入社員を迎え、新たな体制で業務に取り組んでおります。若くフレッシュな力を加え、より一層のサービス向上に努めてまいりますので、引き続きご愛顧賜りますようお願い申し上げます。今後とも何卒よろしくお願い申し上げます。



セクトからいろいろおしらせ

## 今月のトピックス

### 繁忙期こそ丁寧に！ 退去後・入居前の点検

平素より皆さまの温かいご支援を賜り、誠にありがとうございます。おかげさまで繁忙期も無事に落ち着き、引き続き物件管理に全力で取り組んでおります。これまでのご協力に心より感謝申し上げます。私たちは、オーナー様の大切な資産を守り、安定的な運用を実現するため、繁忙期の間も妥協せず、退去後の点検および入居前点検を丁寧に実施してきました。

多忙な時期でも迅速かつ確実な対応を心掛け物件の価値を損なうことなく、次の入居者様が安心して新生活を始められる環境を整えております。特に繁忙期には、入居者様から多数の点検依頼や修繕対応が求められますが、私たちはオーナー様の信頼に応えるべく、効率的かつ確実なプロセスを構築。点検や清掃、修繕作業の一つひとつに細心の注意を払い、物件の魅力を最大限に引き出す努力を惜しみません。これらの取り組みにより、繁忙期であっても物件の状態を最良のものに維持し、オーナー様と入居者様双方の満足度向上を目指しています。

今後とも、オーナー様の大切な資産を守り、安定した運用のお手伝いをさせていただけるよう努めてまいります。何かご要望やお困りの点がございましたら、どうぞお気軽にお申し付けください。引き続きよろしくお願い申し上げます。



↑入居前点検をおこなう建物管理部の飯屋崎

退去後チェックの様子も  
YouTubeでご覧ください。



# 管理物件 入居率向上を目指して

## 外壁・屋根・外構工事の季節が始まりました

管理物件入居率

**91.37%**

(2025年3月1日現在)

4月に入り気温も暖かく安定してまいりました。外壁や屋根等の外装修繕及びリフォームが出来る時期となります。北海道の外工事は時期が限られておりますので、10年以上経過した物件をお持ちのオーナー様は物件を今一度ご確認ください。外装及び外構工事のメンテナンスをご検討ください。

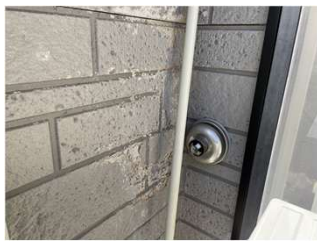
アパートやマンションの第一印象は外観です。外観の印象が悪いと入居者獲得の妨げになったり、大切な入居者の退去につながります。ひどい場合は建物の寿命を縮めてしまうこともございます。外壁が傷んでる場所はないか？色に変色してきている場所はないか？廊下や階段など鉄の部分にサビが出てきていないか？駐車場がひび割れやでこぼこになっていないか？気になるところがございましたら賃貸管理部までご相談ください。



駐車場のひび割れ



サイディングの劣化



屋根の変色と劣化



鉄部サビ



モルタル割れ



＼ 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！  
今回は売買営業部次長の林さんです！

**Q.お名前を教えてください。**

A.林 健一です。

**Q.所属部署はどこですか？**

A.売買営業部です。

**Q.今、一番楽しいことは何ですか？**

A.美味しいものを食べること

**Q.オーナー様へひとことお願いします！**



A. 土地・住宅・アパートのご購入やご売却など、不動産の売買を担当しています。売買営業部では、売物件を求めています。

雪解け後の春先は、例年お問い合わせが増加する季節となります。

使っていない土地・建物をお持ちのオーナー様は、お気軽にご相談ください。

投資用物件探しのお問い合わせも、お待ちしております。

### 不動産価格はどのくらい上昇しているのか？賃貸市場への影響は？



賃貸管理部部長  
佐藤 弘樹

昨今の円安、物価高の影響は著しく、それに伴い不動産価格も上昇を続けております。2010年代中頃には一部の地方エリアでは不動産価格の下落も始まっておりましたが、現在は上昇トレンドへととなっております。その理由として最も影響しているのが、海外富裕層の日本国内不動産購入時用の増加です。円安の今のうちに、とにかく何でもいから日本で不動産を保有したいという海外富裕層が増えております。ではエリア別にどのくらい不動産価格が上昇しているか見ていきましょう。

#### 不動産価格指数10年比較（2010年を100とする）

エリア	2014年11月	2024年11月	上昇率
全国	103.0	141.3	137.1%
北海道	104.8	149.9	143.0%
東北	113.1	133.0	117.7%
関東	102.7	147.7	143.8%
北陸	103.2	129.8	125.8%
中部	96.2	115.7	120.3%
近畿	102.4	142.3	139.0%
中国	103.7	127.5	123.0%
四国	95.9	107.9	112.5%
九州	113.8	141.2	124.1%

エリア	2014年11月	2024年11月	上昇率
首都圏	102.7	152.8	148.8%
名古屋圏	98.0	120.0	122.5%
京阪神圏	103.2	148.2	143.6%
東京都	106.3	168.5	158.5%
愛知県	97.7	123.5	126.4%
大阪府	102.4	147.2	143.7%

出典：国土交通省 不動産価格指数を基に  
株式会社船井総合研究所にて作成

上記のデータは2010年の不動産価格を基に、2014年11月と2024年11月でどのくらい不動産価格が上昇したか、エリア毎に比較したものとなります。周知のとおり、大都市圏の上昇率は140%以上と高く推移しております。その中でも名古屋圏だけは一次の下落傾向からまだ上がりきっていないとも言えるでしょう。労働人口の減少が響き、お膝元の製造系企業での働き手の減少や、工場の自動化（ファクトリーオートメーション）が進んでいることも要因の一つと言えるでしょう。現在も住宅需要や開発需要が伸びているのは名古屋駅を中心とした都市部と言われております。

#### 【不動産価格の上昇が賃貸市場へ与える影響は？】

不動産価格が上昇することで、「物件の購入」を控える傾向は出てきておりますが、実際問題として賃金の上昇が追い付いておりません。家賃が上がりすぎている昨今、ファミリー世帯の方は、家賃の安い郊外での生活を選択するようになりました。単身者の場合はそもそも一人暮らしをせずに「実家暮らし」という選択をされる方も増えているのが実情です。

つまり、不動産を購入する需要が落ちているからと言って、賃貸需要が伸びているとは限らないということです。そういった背景も踏まえ、少ないニーズの中で選ばれるための物件づくりをしていく必要があります。それはターゲットをどの客層にするか？投資し物件力を上げるか？市場の状況や、オーナー様の考え方によって、どういった対策をするべきか千差万別です。この繁忙期で物件を埋めることができなかつた方は、ぜひ一度弊社までご相談いただけますと幸いです。



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



## 賃貸人の不十分な漏水対応について、損害賠償を一部認めた事例



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二氏

賃貸アパートでの漏水事故が生じた場合に、貸主は、修繕義務を負いますが、長期間にわたり修繕が行われなかったことを理由として、借主から貸主が損害賠償を受け、その請求の一部が認められた裁判例を紹介します。貸主が損害賠償を負った事例として押さえておきましょう。

### 【概要】

- 2015.3 借主が入居開始（犬1匹を飼育）
- 2015.7 借主の貸室で漏水発生。借主が貸主に連絡、貸主は上階借主と連絡取れず。
- 2016.7 漏水が継続し、借主が貸主に再度連絡。
- 2016.11 漏水が継続。貸主と管理会社が借主の貸室内を確認。
- 2017.1 貸主が上階借主と連絡したが、室内確認は行われず漏水継続。
- 2018.10 貸主が上階貸室を調査し、漏水原因が上階借主の洗濯機ホースの破損と判明。
- 2018.10.22 借主が退去。
- 2018.11 貸主が上階借主に対し建物明渡訴訟提起。
- 2018.12 上階借主が退去。

### 【訴訟】

借主が漏水による債務不履行を理由に、貸主に対し損害賠償（159万円余）  
過払賃料・敷金の返還を求め訴訟提起。

損害項目	裁判所の認定
靴のクリーニング代	6万3072円
引越代	相当因果関係があるとはいえない
使用が妨げられたことによる損害	貸室の使用が概ね3割程度阻害されたことから、月額賃料×漏水期間39か月×3割=62万100円と認められる(共益費は含めない)
有給休暇の取得による損害	経済的な実損害が生じたことを認めるに足りる証拠はない
慰謝料	貸主の対応は必ずしも十分ではないが、対応が不誠実なものとはいえず、上記の財産的損害の填補を超えて、精神的損害の填補を要すると認めることはできない

水漏れの際の貸主への損害賠償は、実損（靴のクリーニング代、水漏れで使えなくなった物品代）などは認められることが多いです。「賃料の一部減額」については、このケースでは3割と認定しています。上階賃借人との連絡が取れず3年以上も漏水が継続した事例ですが、慰謝料は認めていません。クリーニング代や賃料の一部減額により財産的な損害が填補されていることや、対応が不誠実なものとはいえないことが理由です。貸主が不誠実な対応をしていれば、また異なる結論となる可能性もあったでしょう。



## 資産関連の税務情報～令和7年度 税制改正大綱について～

昨年12月に閣議決定された令和7年度の税制改正大綱ですが、今回は不動産に関連する部分について、その詳細をご紹介します。



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

### 贈与税について

■直系尊属から結婚・子育て資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置(従来)結婚・子育て資金の1,000万円までの非課税制度→令和7年3月末までの適用(改正)令和9年3月末まで2年間延長されます。

### 登録免許税について

■相続に係る所有権の移転登記等に対する登録免許税の免税措置(従来)過去の相続未登記物件を登記する際などの免税制度→令和7年3月末までの適用(改正)令和9年3月末まで2年間延長されます。

### 不動産取得税について

■宅地建物取引業者が取得した既存住宅及び当該既存住宅の用に供する土地について、一定の増改築等をして、取得から2年以内に耐震基準適合要件を満たすものとして販売し、自己の居住の用に供した場合の不動産取得税の減額措置(従来)いわゆる買取再販の際の不動産取得税軽減制度→令和7年3月末までの適用(改正)令和9年3月末まで2年間延長されます。

### 所得税について

■子育て世代の住宅ローン控除の適用は、認定住宅等の新築や買取再販認定住宅等の取得などをして令和7年中に居住の用に供した場合には、住宅借入金等の年末残高の限度額(借入限度額)を次のとおり適用することができます。

住宅の区分	借入限度額
認定住宅	5,000万円
ZEH水準省エネ住宅	4,500万円
省エネ基準適合住宅	4,000万円

子育て世代の支援、相続手続きの負担軽減などをコンセプトとした大綱でした。改正の方向性を理解して、優遇を受けられる際にご参考になれば幸いです。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。

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) 蛭名裕一朗 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

## 不動産が売れる金額は相続税評価額より高くなる！？

相続対策を進める中で、多くの賃貸オーナー様は税理士に依頼して、相続税のシミュレーションを行っているかと思います。その際に、所有している不動産資産に対して「相続税評価額」が算出されますが、その評価額は実際に不動産を売却する際の価格とは乖離があります。また、固定資産税の算出の際に用いる「固定資産税評価額」も同様となります。一般的には、固定資産税評価額は時価の70%程度の評価であり、相続税評価額は時価の80%の評価額であると言われています。あくまでも目安の指標にはなりますが、昨今の不動産価格や路線価の上昇に伴い、収益物件の資産価値も上がっております。

また、収益物件の売却想定価格を査定する際には、「収益還元法」が用いられます。これは、不動産から将来的に生み出される収益を、現在の価値に割り引いて不動産価格を計算する方法です。

では、実際に売却価格と相続税評価額でどのくらい乖離があるのかを見ていきましょう。

### 《保有不動産資産情報》

- ①〇〇ハイツ 約100坪 総戸数12戸 平均家賃6万 軽量鉄骨造2階建 築18年
- ②◇◇ハウス 約80坪 総戸数8戸 平均家賃5.5万円 木造2階建 築15年
- ③△△パーク 約100坪 月極駐車場 総駐車台数20台 平均賃料5千円
- ④ご自宅 約60坪 木造2階建 築20年
- ⑤空き地 約50坪

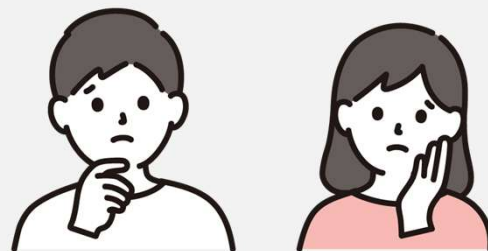
### 《相続税評価額》 地積（面積）×路線価をベースに算出

- ①〇〇ハイツ 85,800,000円
- ②◇◇ハウス 68,640,000円
- ③△△パーク 20,800,000円
- ④ご自宅 12,500,000円
- ⑤空き地 10,500,000円



### 《売却査定額》 収益還元法や近隣取引事例をもとに算出

- ①〇〇ハイツ 108,000,000円（利回り8%）
- ②◇◇ハウス 66,000,000円（利回り8%）
- ③△△パーク 26,000,000円（坪単価約26万円）
- ④ご自宅 20,000,000円（立地、物件状況を加味）
- ⑤空き地 13,000,000円（坪単価約26万円）



いかがでしたでしょうか？実際にこのオーナー様は、相続人の意向もあり、〇〇ハイツを108,000,000円で売却される決断をされました。また空き地に関しては、収益性を高めるための有効活用法を模索中です。

不動産の資産価値は現在も上昇傾向にありますので、一度ご自身の保有している物件の価値を査定してみることをお勧めいたします。



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



# 社員紹介 ※4月入社スタッフの顔写真は次号より掲載いたします。

## 役員



## 建築部



## 賃貸管理部 PM



## リフォーム部



## 賃貸営業部 ※4月入社2名：北澤・小嶋



## 売買営業部



## 総務部 ※4月入社2名：秋山・佐藤



## 建物管理部 ※4月入社2名：中岡・畠中



## 社長室



## 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