

# セクトだより NO.199

～2024年7月号～

93.63%

管理運営物件入居率 (6/1現在)

## 第3回セクト杯中学野球大会



今月の注目ポイント：円安で需要が拡大する不動産活用とは！？  
液化石油ガス法の改正について

# 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



リフォーム部 部長  
澤田 大和

夏本番の7月です。ここ数年記録的な猛暑となる日も増え、例年体調管理が難しくなってきました。オーナー様はいかがお過ごしでしょうか？

今年は電気代も上がりましたが、近年の夏の猛暑のためエアコンの需要・使用率も右肩上がりが増えております。リフォームの際にはエアコンの新設及び入替を当たり前に提案させていただいております。

5月よりお客様対応の建物管理部からリフォーム部に異動となりました。お客様からのお困り事や要望などを対応させていただいた観点から、お客様に喜ばれるオーナー様への提案も出来ると考えております。今後ともよろしくお願いたします。

また、今年も6月8・9日とセクトが主催する中学生の野球大会を開催いたしました。第1回からその担当者として携わってまいりましたが、今年の実況中継付の動画配信をYouTubeを使いライブ配信いたしました。中学校や選手たちからも大好評で終わることができました。中学生の最後の大会「中体連」前に開催するということもあり、子供たちにも全力で参加いただきました。

地域に貢献することも当社の使命と考え、大会を通して地域の皆様に少しでも喜んでもらえる会社を目指していきます。

## 今月のトピックス

### 第3回セクト杯中学野球大会 新しい試み「YouTube実況中継」が大盛況



セクト杯2連覇の光西中学校の選手たちとセクトスタッフ



YouTube実況配信中の放送席

今年で3回目の開催となる弊社主催「セクト杯中学野球大会」が6月8日から9日の2日間をかけ、市内の東陵運動公園野球場と河川敷球場Bでおこなわれました。市内の中学生たちによる総勢8チームが出場し、熱い戦いが繰り広げられました。

当日は天気にも恵まれ、プレーする選手たちはもちろん、応援に来られた多くの方々も白熱した2日間を過ごされたと思います。昨年にひきつづき、応援に来られなかった方も当日の興奮と感動を少しでも体験できるように、試合の様子をYouTubeにて配信をおこない、その記録を残しております。この取り組みにより、多くの親御さんから感謝のことばをいただき、主催者としても非常に実りのある大会になったと感じております。

セクト杯公式特設ページ →





# 管理物件入居率向上を目指して

**管理物件 入居率93.63%**  
(2024年6月1日現在)



優先順位 1 自社管理物件

## 駐車場アスファルト工事で物件グレードアップ！！

冬の地盤凍上を毎年繰り返していくうちに、敷地の陥没やアスファルトの劣化、白線が消えるなどがどうしても発生してしまいます。劣化が酷くなると、駐車に支障をきたし最悪の場合は車両を破損させ損害賠償にまでなるケースもあります。また、白線が見えづらくなると駐車の仕方がいい加減になり入居者間でのトラブルも起きやすいです。

さらには駐車場舗装により、建物の印象も格段に向上し、「入居者に喜ばれる」「お客様に選んでもらえる」「物件価値が上がる」という大きなメリットがあります。地盤からしっかり工事を行うことにより長い間きれいに保つこともできますのでぜひ検討してみてくださいはいかがでしょうか。



Before



お問い合わせ

TEL0157-23-2183 担当:賃貸管理部 佐藤・春木

## 新入社員紹介



氏名	井上 朋也 (イノウエ トモヤ)
出身地	北見市
所属部署	リフォーム部
入社年月	2024年2月
家族構成	妻、息子2人
好きな食べ物	唐揚げ、焼き肉
趣味	野球、家庭菜園

<オーナー様へ一言>

お部屋のリフォームを通してオーナー様のアパート経営をより良くしていきたいと思っております。今後とも宜しくお願い致します。



賃貸管理部部長  
佐藤 弘樹

## 円安で需要が拡大する 不動産活用とは！？

先月もお伝えした通り、世の中はインフレで円安が進んでいる状況ですが、建築部材・人件費の高騰も相まって、アパート・マンションを新築することに対するハードルが上がってきております。有効活用したい土地があっても、なかなか踏み出せず、既存の物件の賃料も下落する一方でお悩みではないでしょうか。今回は、そのような背景も踏まえて、円安でもできる不動産活用や、収益性を高める手法についてお伝えさせていただきます。

### 【工場・倉庫建築】

まずは、アパートやマンションに比べると安価で建築ができる倉庫についてお伝えします。円安になると輸出品の海外での価格が下がるため、よく売れるようになります。輸出品が売れると国内で大量生産する動きが強まり、新たな工場や商品在庫を補完するための倉庫の需要が高まります。

副効果として、2023年には、熊本県菊陽町や北海道千歳市に半導体の大型工場が建設されたことで、

周辺においてアパートや賃貸マンションなどの賃貸住宅需要が増加し、地価が大きく上昇した事例もあります。

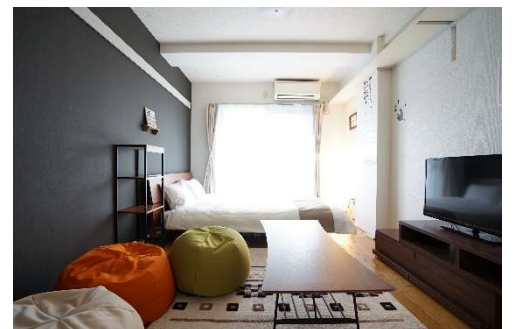
円安が続けば、広い土地を確保できる地方へ大規模な工場や倉庫を新設する企業は増えると考えられます。今まで賃貸住宅需要が見込めなかった土地でも、円安による工場建設を起点として、周辺地域に新たな経済の流れが生まれ、賃貸需要の発生が期待できます。



### 【外国人需要・マンスリー・民泊】

円安になると、日本に来るための資金面でのハードルが下がり、外国人観光客や労働者が増えるというメリットもあります。外国人観光客が増えると、ホテルや旅館、民泊・マンスリーなどの宿泊需要が高まるため、宿泊施設型の土地活用を行いやすくなるでしょう。

特に、民泊の特区内に土地をお持ちの方は、民泊での土地活用がおすすめです。民泊業には、国が定める国家戦略特別区に限り運営が認められる「特区民泊」という特例があります。通常の民泊業では180日の営業日数制限が設けられていますが、特区民泊なら365日営業可能です。また、特区以外の方でもマンスリー運用を上手に活用することで、法に触れることなく180日以上の宿泊需要の受け入れが可能になります。



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

## 液化石油ガス法の改正について

令和6年4月2日、経済産業省が、LPガスの商慣行是正に向け、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令を公布しました。改正内容は大きく下記の3点になります。

### 1 過大な営業行為の禁止

### 2 三部料金制の徹底

### 3 LPガス料金等の情報提供

1及び3は令和6年7月2日に施行され、2は令和7年4月2日に施行されます。

三部料金制の徹底により、電気エアコンやWiFi等のLPガス消費と関係のない設備費用のLPガス料金への計上が禁止され、これらの費用は家賃に加算するか、オーナーで負担することが必要になります（改正省令第16条第15号の8）。

また、LPガス料金の情報提供についてはオーナーにも一定の努力義務が課されることがあります。

賃貸集合住宅の場合、入居後は事実上LPガス事業者を変更できないといった実態を踏まえ、入居前にLPガス料金等の情報を入手できるよう、事業者に対し、下記の措置を講じることとされています（改正省令第16条第15号の2）。

- ・入居希望者へのLPガス料金の事前提示の努力義務（入居希望者に直接又はオーナー、不動産管理会社、不動産仲介業者等を通じて提示）
- ・入居希望者からLPガス事業者に対して直接情報提供の要請があった場合は、それに応じることを義務付け

## 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律施行規則

### 第16条第15号の2

液化石油ガスの販売契約を締結しようとする一般消費者等と消費設備が設置された又は設置される施設又は建築物の所有者とが異なる場合において、当該一般消費者等と当該施設又は建築物の所有者等との間で賃貸借契約が締結される前に、当該一般消費者等に対し、直接液化石油ガスの供給に係る料金表等を提示し、又は当該施設又は建築物の所有者等を通じて当該料金表等を提示するよう努めること

1) 経済産業省「液化石油ガス法「改正省令」の概要」

<https://www.meti.go.jp/press/2024/04/20240402001/20240402001-2r.pdf>

令和6年4月2日公布

2) LIFULLHOME'S「LPガスの制度改正は2025年から！影響について詳しく解説」

<https://biz.homes.jp/column/topics-00109#663d9ec337c56d3dedbb592d-1715315411044>

令和6年5月28日参照





税理士法人タックススイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

## 【夫婦間の居住用不動産の贈与について】

不動産を贈与すると聞くと、すぐに贈与税がかかると想定してしまいます。贈与税の扱いは一般の方々からしますと分かりづらく、税務署からそのうち課税する通知がくるのではないかなど不安を持つ方も多いようです。特に不動産の課税関係は複雑で心配もあるでしょう。今回は、夫婦間の自宅の贈与についてみていきましょう。

### 結婚されて20年以上になると優遇される？！

贈与税では、居住用の不動産または居住用の不動産を取得するための資金の贈与を配偶者に行う場合は、配偶者控除という優遇税制があります。これは、「おしどり贈与」とも呼ばれており、婚姻期間が20年以上のご夫婦間での贈与についてのみ適用があります。

### 条件？

適用を受けるための条件は次の5つです。

1. 民法上の婚姻をされて20年を経過した後にした贈与であること。
2. 居住用の不動産または居住用の不動産を取得するための資金の贈与であること。
3. その贈与された配偶者が取得した不動産に贈与年の翌年3月15日までに居住していて、その後も引き続き住むこと。
4. 以前にこの制度の適用を受けていないこと。
5. 贈与年の翌年3月15日までに、一定の書類を添付して贈与税の確定申告を行うこと。

### 気を付ける点は？

この制度で気を付ける点は、次の通りです。

- ・土地建物の評価は、相続税法の評価（路線価など）にて行うこと。
- ・配偶者の住宅ローンの返済を行うことは対象外であること。
- ・贈与税の申告を忘れないこと。
- ・贈与の手続きについて、法律通り（契約書・登記など）に行うこと。
- ・一連の手続きに事務コスト及び税金（登記、申告）が発生すること。

ご結婚から20年を過ぎたところで配偶者への感謝の気持ちを表して、ご自宅を贈与される方もいらっしゃるようです。うまく活用したいですね。

具体的な手続きは、事前に税理士・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7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

（一般8名）森本 朝熙 蛭名 裕一郎 長尾 広和 佐野 絢哉 春木 慶彦 林 健一 尾花 孝信

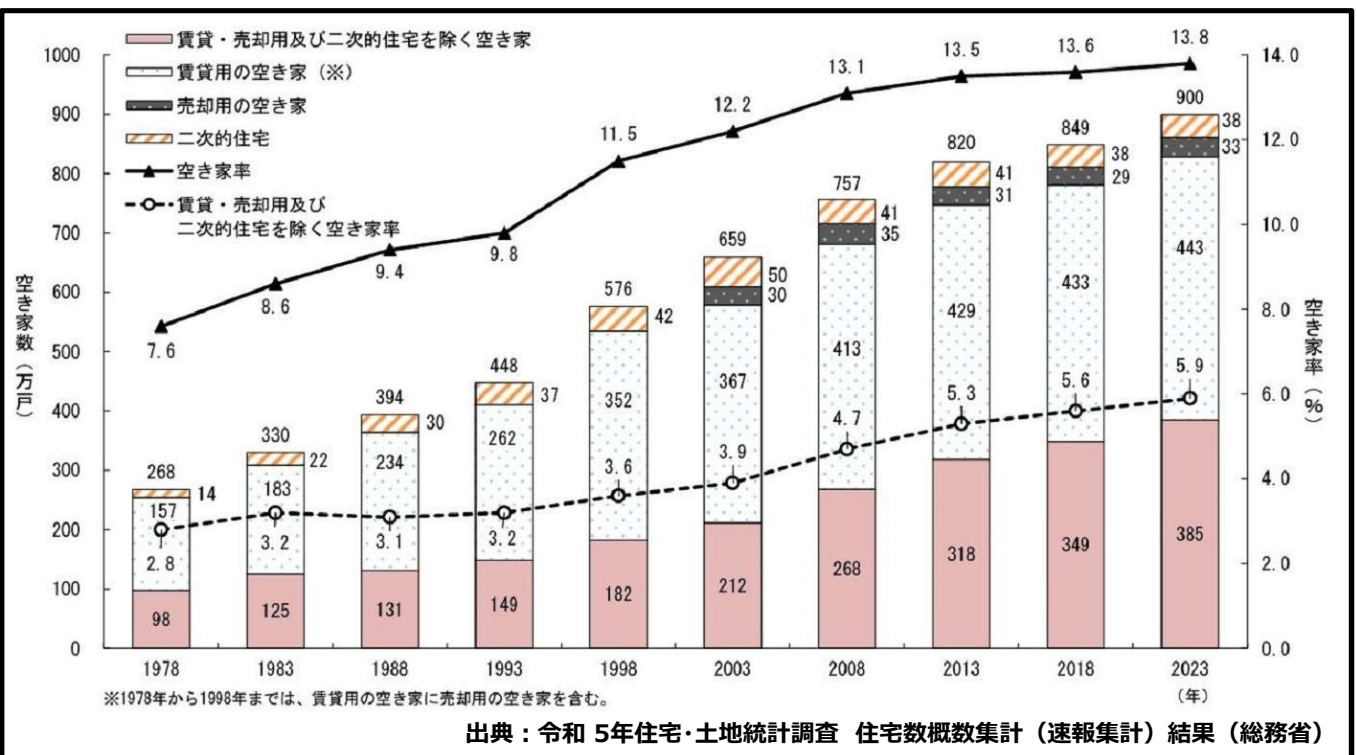
山本 剛士

# 不動産ソリューションコーナー

## 空き地・空き家の有効活用について

2024年4月30日に、総務省統計局より「令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計(速報集計)」を公表されました。こちらのデータによると、2023年に、国内の空き家が900万戸を超えたとなっており、国も対策に本腰を入れ、空き家の管理・活用・除却を円滑化するための法整備が進んでいます。

2014年に、空き家は放置されると、衛生・治安面で地域に悪影響を及ぼすことから、倒壊の恐れなどがある空き家への対応のため、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、特措法)が制定されました。



2023年には、特定空家の除却促進に加え、早期の空き家の管理や活用を推進するため、特措法が改正されました。放置すれば特定空家になる恐れがある空き家を「管理不全空家」と定義し、市区町村は管理不全空家に対して指導・勧告を行う義務があります。勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税評価額が6分の1になる住宅用地の特例を解除され、固定資産税は3~4倍ほどになってしまいます。

そういったことから、空き家に対する処置や対策は必須で行うべきといえるでしょう。具体的には、「売る」、「貸す」、「解体する」等の方針を決める必要があります。空き家の主な原因は、相続発生後に放置されているものです。ご両親等、被相続人が元気なうちによく話し合い、方針を決めておくことが重要です。親が住まなくなった後の家をどうしたいのか、親の考えや思いを伝えないまま、子どもが実家を相続すると、空き家になった実家をどうするか方針がなかなか決まらず、そのまま放置されてしまうケースが珍しくありません。

所有の空き家や空き地の利用方針が定まらず、お困りの方がいらっしゃいましたら、是非、一度弊社までご相談ください。所有者様の思い等も考慮しつつ、最適な運用方法を一緒に考えさせていただきます。

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

#### 役員



社長  
近江



会長  
近江



副社長  
近江



取締役  
山田



常務  
浜口



執行役員  
平野

#### 売買営業部



部長  
森本



次長  
林



次長  
佐野



主任  
尾花



主任  
仲澤

#### 賃貸営業部



次長  
菅原



次長  
宍戸



次長  
相原



次長  
高橋



次長  
上手



次長  
加藤



新人  
渡部



次長  
野村

#### 賃貸管理部 PM



部長  
佐藤



次長  
春木



次長  
茂木

#### リフォーム部



部長  
澤田



主任  
土田



主任  
赤澤



主任  
井上



#### 総務部



主任  
菅原



主任  
鈴木



主任  
石川



主任  
前原



主任  
加藤

#### 建物管理部



部長  
長尾



次長  
松浦



主任  
福井



主任  
中村



主任  
小林



主任  
門馬



主任  
宇佐見



主任  
高木



主任  
藤井



#### 社長室



室長  
村中

#### 美幌支店



店長  
佐々木



次長  
山本



次長  
阿部



次長  
松本



次長  
片田



新人  
張元

#### いい部屋ネット北見店



店長  
矢野



次長  
蛭名



主任  
菅原



主任  
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：村中  
TEL:0157-23-2183



(株)セクト

検索



発行：(株)セクト