

シセクト だより

8

2024
No.200

POINT >>>

不動産取引と消費者契約法 住宅取得資金贈与の注意点

管理運営物件入居率
(2024.7月現在)

93.44%

CONTENTS >>>

お世話になります
今月のトピックス
社員インタビュー
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



朝日ヶ丘公園ひまわり畑

お世話になります

建物管理部 部長
長尾 広和

残暑の候、皆様にはますますご健勝のこととお喜び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、私事で大変恐縮ではございますが、本年5月より建物管理部へ異動となりました。約5年間、賃貸営業部にて賃貸物件等のご紹介業務を行ってまいりましたが、今はご入居者様のお困りごとを解決させて頂く部署に身を置いております。



全てのお客様に「安心して快適な生活」を送って頂けるよう、また、オーナー様におかれましても「セクトに管理を任せて良かった」と思ってもらえるよう、しっかりとした管理体制を整え、部門スタッフ一丸となって日々精進してまいります。

ここ最近では、季節によるお困りごととして、蟻や蜂などの害虫の発生、使用頻度の高いエアコンの不具合、敷地内の草木の草刈り除草作業などが多くなっております。ご入居者様が暑い夏を快適に過ごせるよう、精一杯取り組んでまいります。

また、今月は世間的に夏休み、お盆休みなど休日の多い月です。弊社も8月13日(火)から8月16日(金)までの4日間を夏期休暇と致します。この間、全店舗休業となりますが、ご契約中のお客様からのお困りごとの対応等につきましては、提携しているコールセンターと弊社の当番スタッフにてしっかりとご対応させて頂きますのでご安心くださいませ。

残暑厳しき折、皆様のご健康と、ますますのご発展を心よりお祈り申し上げます。

セクトからいろいろおしらせ

今月のトピックス

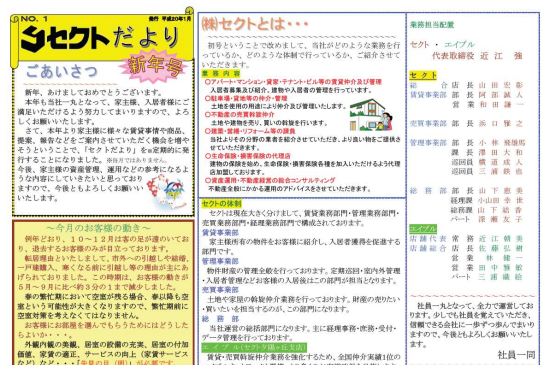
セクトだより
おかげさまで200号



盛夏の候、皆様にはますますご清祥のこととお喜び申し上げます。日頃よりセクトだよりをご愛読いただき、誠にありがとうございます。この度、皆様のご支援とご愛顧のおかげをもちまして、記念すべき第200号を迎えることができました。

創刊以来、オーナーの皆様にも少しでも有益な情報を提供し、不動産業界のトレンドや当社のことをより知っていただくことを目指してまいりました。

今後も皆様の期待に応えるべく、内容のさらなる充実と質の向上に努めてまいります。皆様からいただくご意見やご感想は、私たちにとって大変貴重な財産であり、これからのセクトだよりづくりの糧となります。どうぞ引き続き、ご愛読とご指導を賜りますようお願い申し上げます。



平成20年発行 初代セクトだより

セクトだよりリニューアルをきっかけに、今後はセクトで働くスタッフを毎月ご紹介。記念すべき200号では、近江社長にインタビューしました！

Q.お名前を教えてください。

A.近江 陵太郎です。

Q.所属部署はどこですか？

A.代表取締役 社長です。

Q.普段お酒は飲みますか？

A.実はまったく飲めないんです。

Q.オーナー様へひとことお願いします！

A.最近、市内に私の顔写真入りの広告看板を設置しました。看板を見た知人からは「政治家でも目指しているの？」と言われましたが全くそのような意図はありません。一般的な広告看板は社名や住所、電話番号を掲載しますが、そんな看板は街中にあふれていて記憶に残らず広告としての効果が薄くなってしまいます。今回は、某ホテルや某歯科医院の看板を参考に、あえて情報を減らして社長の顔写真を大きく入れることで一般的な看板とは異なる違和感から視覚的インパクトを狙ったものです。この広告看板を通じて、より多くの皆様に当社を知っていただき、親しみを感じていただければ幸いです。

＼ 今月はこの人 ／

セクトの社内インタビュー



管理物件 入居率向上を目指して

視覚的インパクトを狙った看板デザイン

管理物件入居率

93.44%

(2024年7月1日現在)

より多くのお客様に当社を知っていただくための一環として、北見市内に設置している看板およびラッピングバスのデザインを刷新いたしました。北見市内でも特に交通量の多い場所に設置され、多くの方々の目に触れることが期待されます。これにより、さらなる認知度の向上と、新規顧客の獲得を目指してまいりますとともに、オーナー様の物件入居率を向上できるよう努めて参ります。



北見駅前設置の看板



北見市内を走るラッピングバス

お部屋探しニーズにハマらない！選ばれない物件の特徴とは！？



賃貸管理部部長
佐藤 弘樹

賃貸市場は閑散期となり、お部屋探しをしている方が少ない時期になっていますが、時期に関係なく選ばれない物件にはいくつかの共通点があります。今回は、そういった不人気物件の特徴についてまとめてみましたので、お伝えさせていただきます。



① 不人気エリア（立地が悪い）

物件の購入時、建築時には需要が高かったエリアでも、時代の流れとともに需要が衰退してしまっているケースもあります。しかし、正直立地に関してはどうすることもできないというのが実情です。相場の成約賃料に合わせて家賃を下げて様子を見るか、もしくは物件を処分し、別の物件に資産を組み替えることも検討してみてください。

② 競合物件が多い（供給過多）

ご自身の所有している物件の近隣にハウスメーカーがどんどん新築アパートを建て、供給過多になっているケースも散見されます。こういったケースの場合は、競合となる物件が多いため、市場の中で埋もれてしまいがちなので、競合物件と差別化を図るべく、『オンリーワン』の物件作りを目指してください。具体的には、『ペット共生ルーム』や『バリアフリー仕様』、『コンセプトルーム』等、ある一定の層にはニーズのある、尖ったお部屋作りがおススメです。



③ メンテナンスが行き届いていない

メンテナンスに関しては、設備面の刷新もあれば、清掃・点検状況等まで幅広い分野で考えてもらえればと思います。物件の見栄えが悪いと、ポータルサイトで検索された際に、問い合わせ反響が獲得できないだけでなく、詳細ページまで見られないということもあり得ます。

対策としては、まずは定期的に物件の清掃を行うことから始めてください。どんなに内装を綺麗に仕上げても、清掃が行き届いていないと内見時に劣勢になってしまいます。その後、優先順位を考えて設備の刷新をしていきましょう。『エアコンが設置から10年以上経過している』ケースや『モニターのないドアホン』等、ニーズの高い設備から手を加えていくことをおススメします。

いかがでしたでしょうか。ご自身が所有している物件に一つでも当てはまる項目がある方は、空室を埋めることに苦戦する可能性が考えられます。長期的な空室になる前に、是非一度弊社までご相談ください。



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



不動産業者が受け取る仲介手数料値上げについて



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 田上 博也 氏

国土交通省は、「不動産業による空き家対策推進プログラム」の一環として、空き家等に係る媒介報酬規制の見直しを行いました。

これによって、以下のとおり宅建業者が空き家等を取り扱う際の報酬の上限が見直されることになりました。

【売買取引に係る報酬額】

売買取引に係る報酬額は、原則として、物件価格に応じて一定の料率を乗じて得た金額を合計した金額が依頼者の一方から受けることのできる報酬額とされています。

200万円以下の金額	取引物件価格×5%+消費税
200万円を超え400万円以下の金額	取引物件価格×4%+2万円+消費税
400万円を超える金額	取引物件価格×3%+6万円+消費税

国交省の見直案では、物件価格が800万円以下の低廉な空き家等については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて、30万円の1.1倍を上限として報酬を受領できるとされています。

【賃貸借取引に係る報酬額】

賃貸借取引に係る報酬額は、原則として、1ヶ月分の賃料に1.1を乗じた金額が依頼者双方から受けることのできる報酬額の上限とされています。

一方で、国交省の見直案では、現に長期間使用されず、又は将来にわたり使用の見込みがない宅地建物については、当該媒介に要する費用を勘案して、貸主である依頼者から、原則による上限を超え、1ヶ月分の賃料の2.2倍を上限として報酬を受領できることとなります。

また、上記の報酬の上限については、媒介契約締結の際に、あらかじめ、報酬の上限の範囲内で報酬額について依頼者に対して説明し、合意をする必要があります。

これらの空き家等に係る媒介報酬規制の見直しは、令和6年7月1日から施行されました。



1) 国土交通省、「空き家等に係る媒介報酬規制の見直し」

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001749923.pdf

(参照：令和6年6月24日)

2) 国土交通省、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 4 4 頁」

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001750344.pdf>

(参照：令和6年6月24日)

【生命保険と贈与税について】

生命保険契約は、様々な契約形態があります。今回は、生命保険の契約により贈与税が課税される場合についてみていきましょう。

生命保険に税金が課税されるケースとは？！

生命保険は、一般的には死亡保険金などが遺族に支払われる生命保険契約が多く見られます。この場合は、お亡くなりになった方が保険料を支払ってきた契約ですので死亡保険金の受取人には相続税の課税が発生します。また、ご自身の契約で保険料を自己で支払い、契約が満期を迎えた時などは、所得税が課税されます。そして、贈与税課税のケースは、契約者と被保険者、受取人が異なってくるケースです。次の表をご確認ください。

※相続税では生命保険金について一定の非課税枠が設けられています。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

契約パターンによる課税関係

課税は次のような関係で発生します。

パターン	契約者	被保険者	受取人	課税
契約者＝被保険者	A（死亡）	A（死亡）	B	Bに相続税
契約者＝受取人	B	A（死亡）	B	Bに所得税
すべて異なる	B	A（死亡）	C	Cに贈与税
契約者≠受取人	祖母	孫	孫	孫に贈与税

贈与税は、3つ目4つ目のパターンですね。お孫さんを受取人にしているような契約は確認が必要です。

気を付ける点は？

保険関係の贈与税について気を付ける点は、次の通りです。

- ・契約内容を把握しておらず、誰に課税が起きるか検討していない。
- ・保険料を支払っているつもりが、お金を贈与しているだけだった。
- ・相続時に特別受益の主張をされる可能性も否めない。

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いただ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15名在籍

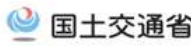
（上級7名）近江朝美 近江陵太郎 浜口雅之 山田宏彰 佐藤弘樹 平野満 矢野雅哉
（一般8名）森本朝熙 蛭名裕一朗 長尾広和 佐野絢哉 春木慶彦 林健一 尾花孝信 山本剛士

ブロック塀の安全対策はできていますか？

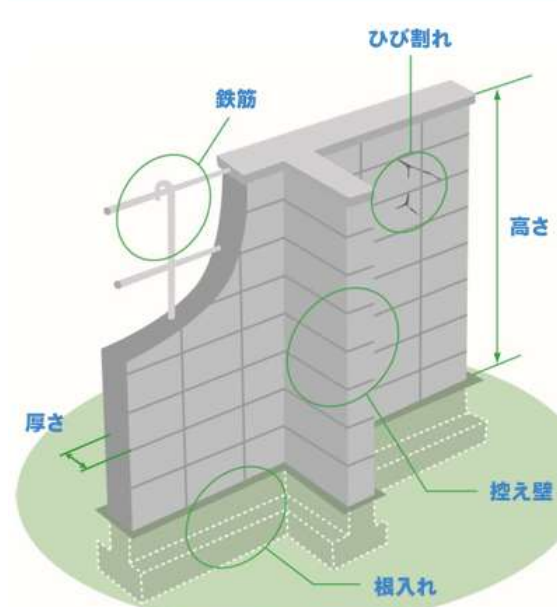
総務省統計局の建築着工に関する統計データによると、日本国内の賃貸物件のうち約7割が築20年以上となっております。今後も新築は一定数供給されますが、それと同等以上に築古物件も増えてきます。

それに伴って、物件の本体だけではなく、敷地内の駐車場や駐輪場、隣地との境界になるブロック塀等もメンテナンスが必要になります。近年、ブロック塀が倒壊し、歩行者に被害が出る事故が増えています。所有する物件のブロック塀が倒壊して被害が発生した場合、オーナーが責任を問われることもあり得ます。東京都練馬区で行った調査によると、練馬区内で『安全性を確認できなかったブロック塀』が約18,000件にものぼり、そのうち傾きやぐらつきなど特に危険性が高いブロック塀は約1,600件もあるそうです。自治体で調査を行っていないケースはまだ多いので、オーナー様ご自身でご確認いただく必要があるかと思えます。下記に、ブロック塀の安全性に関するチェックポイントをまとめましたので、ご確認ください。

ブロック塀等の点検のチェックポイント



ブロック塀について、以下の項目を点検し、ひとつでも不適合があれば危険なので改善しましょう。
まず外観で1～5をチェックし、ひとつでも不適合がある場合や分からないことがあれば、専門家に相談しましょう。



- 1. 塀は高すぎないか
・塀の高さは地盤から2.2m以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か
・塀の厚さは10cm以上か。(塀の高さが2m超2.2m以下の場合は15cm以上)
- 3. 控え壁はあるか。(塀の高さが1.2m超の場合)
・塀の長さ3.4m以下ごとに、塀の高さの1/5以上突出した控え壁があるか。
- 4. 基礎があるか
・コンクリートの基礎があるか。
- 5. 塀は健全か
・塀に傾き、ひび割れはないか。

<専門家に相談しましょう>

- 6. 塀に鉄筋が入っているか
・塀の中に直径9mm以上の鉄筋が、縦横とも 80cm間隔以下で配筋されており、縦筋は壁頂部および基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれかぎ掛けされているか。
・基礎の根入れ深さは30cm以上か。(塀の高さが1.2m超の場合)

組積造(れんが造、石造、鉄筋のないブロック造)の塀の場合

- 1. 塀の高さは地盤から1.2m以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か。
- 3. 塀の長さ4m以下ごとに、塀の厚さの1.5倍以上突出した控え壁があるか。
- 4. 基礎があるか。
- 5. 塀に傾き、ひび割れはないか。
- 6. 基礎の根入れ深さは20cm以上か。

※パンフレット「地震からわが家を守ろう」
日本建築防災協会 2013.1 をもとに
国土交通省において一部変更

出典：国土交通省ブロック塀等の安全対策について

いかがでしたでしょうか。ブロック塀の補修や修繕は、どうしても躯体部分や内装に比べると、後回しにしがちかと思いますが、自治体によっては、倒壊の危険のあるブロック塀を除去する際に補助金が出るケースもあります。詳しくお知りになりたいという方は、一度弊社にて現場チェックも含め実施させていただきますので、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



社員紹介

役員



リフォーム部



賃貸管理部 PM



売買営業部



賃貸営業部



総務部



建物管理部



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。
よければフォローもお願いします！

近江社長X



社長室X



セクト
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