

エセクト だより

9
2024
No.201

POINT >>>

賃貸物件の防犯設備
家の購入と持分割合と贈与税

管理運営物件入居率
(2024.8月現在) **93.47%**

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



モイワスポーツワールド(社内親睦パークゴルフ大会)

お世話になります

美幌支店 店長
佐々木 一宏

いつまでも暑さが去りやらぬ毎日ですが、お変わりなくお過ごしのことと存じます。

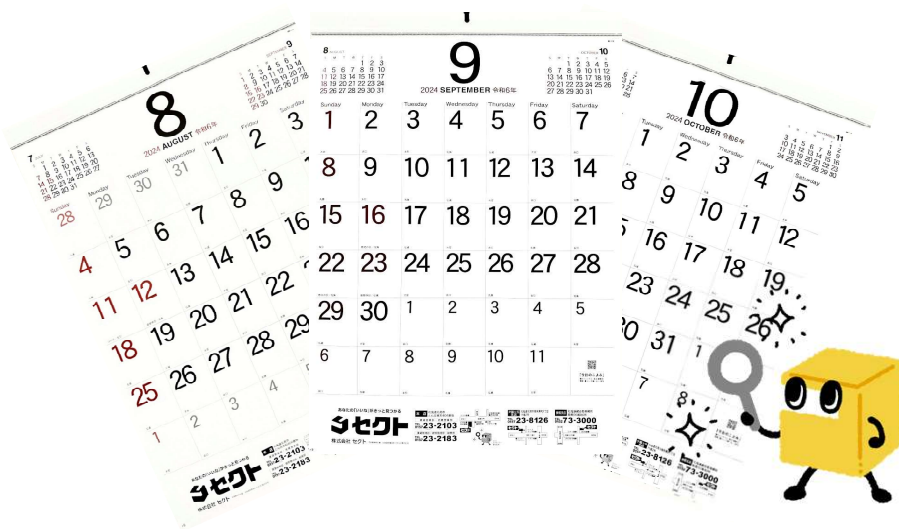
さて、9月は秋の転勤や寒くなる前に町内でのお住替えを検討するお客様が例年多くご来店をいただきます。今年は特にエアコンの需要が高まっておりエアコンが付いているお部屋でのお問い合わせも増加しております。

エアコンが無いと夜暑くて寝られないので絶対に設備が付いているところが良いとよくお客様から要望があります。

エアコンが付いていないお部屋の家様には、必要に応じてご提案をさせて頂く事もあるかと存じますが、ご相談の際は耳を傾けて頂けると幸いです。季節の変わり目ですが9月とはいえ残暑が続いておりますのでオーナー様におかれましては十分ご自愛いただきますよう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
セクトカレンダー
好評受付中です！



毎年ご好評いただいております弊社オリジナルカレンダー（壁掛け）を今年も作成することとなりました。ご希望のオーナー様につきましては無料で送付させていただきますので、下記の通り当社へカレンダーご希望の旨、ご連絡いただければと思います。

誠に勝手ながら、ご連絡が無い場合は不要と判断させていただき送付いたしませんので、お手数かとは存じますがご希望の方は必ずご連絡いただくようご協力お願いいたします。

カレンダーのお申込みは下記までご連絡下さい。



電話：0157-23-2183

※カレンダー希望の旨をお伝えください。



メール：soumu@e-sect.co.jp

※メールにてご連絡いただく場合はお名前・ご住所とあわせて「カレンダー希望」とご記載ください。

期 限：2024年9月20日

管理物件 入居率向上を目指して

管理物件入居率

93.47%

(2024年8月1日現在)

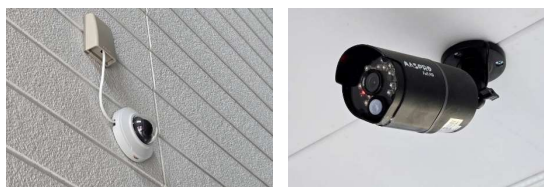
防犯カメラ設置で他物件との差別化を！

最近、北見市内でも不審者の目撃情報が相次いでいます。防犯対策やいたずら防止のために、防犯カメラを設置する賃貸物件も増えてきています。

防犯カメラは入居者様に安心感を与え、周辺の賃貸物件と差別化を図れる設備です。実際に、初めての一人暮らしのお客様や、女性のお客様などは防犯カメラ設置の物件をお探しされる方もいます。

賃貸物件に防犯カメラを設置することで、迷惑行為や犯罪の抑止につながり、入居者様の獲得も期待できます。

オーナー様として安心安全な住環境をご提供するためにも、防犯カメラの設置はいかがでしょうか？



お気軽にご連絡ください

防犯カメラ等に関するお問い合わせ

0157-23-2183

建物管理部
長尾まで

＼ 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！
今回は副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 朝美です。

Q.所属部署はどこですか？

A.取締役 副社長です。

Q.今、一番楽しいことは何ですか？

A.2歳の孫（夏乃介）と遊ぶことです。

「あーちゃん」と呼んでくれます！

Q.オーナー様へひとことお願いします！

A.心身共に衰えを感じ、物忘れ・シミ・シワ・タルミ・下腹のお肉と闘う毎日です！
若い社員からパワーをいただきながら、あともう少し頑張りたいと思っています。
何か良い健康法をご存じでしたら是非、ご教示いただけますと嬉しいです！
今後共どうぞよろしく願いいたします。

お部屋探しの際に気にする物件の防犯設備について



賃貸管理部部長
佐藤 弘樹

近年、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を皮切りに、テレワークの普及が進んでおります。在宅時間が増えることで、お部屋探しをする方の防犯意識も高まっております。今回は、お部屋探しの際に気にする防犯設備についてお伝えさせていただきます。

下のグラフは、at home社が実施した【住まい探しと防犯意識の実態調査】の中で、住まいに求める防犯設備のデータとなっております。多くの方に支持されている防犯設備を上位から見ていくと…

- ① モニター付きインターホン
- ② 防犯カメラ
- ③ オートロック
- ④ 宅配ボックス
- ⑤ 防音性

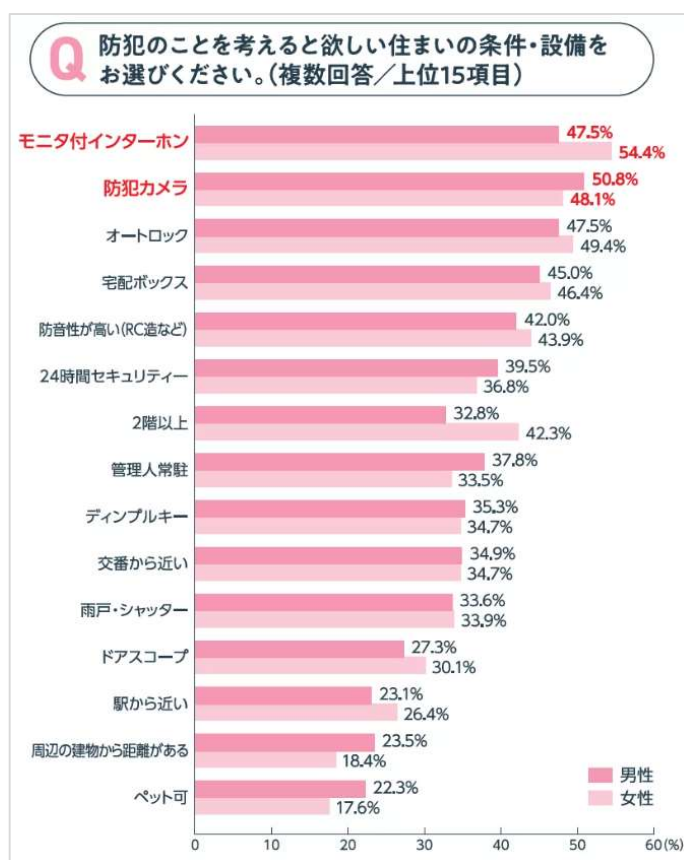
となっております。これらの設備は、毎年賃貸住宅新聞社より発表される『人気の設備ランキング』でも毎年のようにランクインしているものとなっております。

配達員を装った犯罪も増えており、インターホンで来訪者の顔が見えないのは不安という声も高まっております。そのため、古いタイプのインターホンはモニター付きのものに変更することを推奨しております。

また、そもそも不審者の侵入を防ぐために防犯カメラの設置や、オートロックのある物件が選ばれやすくなっております。

オートロックに関しては、物件によって設置が難しいケースもあるかと思っておりますので、その場合は防犯カメラは必須で設置いただくとよいでしょう。

宅配ボックスに関しては、インターネットショッピングの利用頻度が高まっていること以外に、置き配を推奨する宅配業者も増えており、盗難被害を懸念する声も上がっております。そのため小さなものでも宅配ボックスを設置することで差別化ができ、選ばれやすくなります。防音性に関してですが、壁側に関してはどうにもなりません、窓側の対策として後付け可能な二重サッシをお勧めします。全国的に防犯意識が高まっておりますので、これを機にご自身の所有している物件に、防犯対策を施してみたいかがでしょうか。



出典：at home 【住まい探しと防犯意識の実態調査】

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



事故物件の告知義務について



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 田上 博也 氏

警察庁のまとめによると、年約6.8万人の方が一人暮らしの家で孤独死をしたとされています。

入居者が家で亡くなった場合には、宅建業者は、次入居者に対して入居者が亡くなったことにつき告知義務が課される場合があります。

国土交通省からは「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が策定されており、これに従って宅建業者には告知義務が課されることとなります。

1. 宅建業者が告げなくてもよい場合について

老衰、持病による病死など、いわゆる自然死については、そのような死が居住用不動産について発生することは当然に予想されるものであるとされ、この場合には宅建業者には告知義務はないとされています。

このほかに、事故死に相当するものであっても、自宅の階段からの転落や、入浴中の溺死や転倒事故、食事時の誤嚥など、日常生活の中で生じた不慮の事故による死については、賃貸借取引及び売買取引いずれの場合も、自然死と同様に、原則としてこれを告げなくてもよいとされています。

2. 告知義務が課される場合について

賃貸借取引において、上記の1以外の死が発生したり、特殊清掃が必要となった場合には、概ね死が発覚してから3年間は告知義務が課されるとされています。

したがって、1の場合でも、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴い、いわゆる特殊清掃や大規模リフォーム等が必要になり、取引の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には告知義務が課されることもあります。

ただし、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案の場合には3年を経過しても告知義務が必要とされる場合もあります。

3. まとめ

国交省のガイドラインは、現時点で妥当と考えられる一般的な基準を示したものに過ぎません。今後、裁判例又は不動産取引の実務が蓄積していけば新たな基準が策定されることとなります。

【家の購入と持分割合と贈与税】

《夫婦で資金を出して家を買ったとき》

家を買うときの資金については、そのご家族の資産形成により様々な拠出形態があります。その中でも夫婦が共有にて自宅購入するときなどは、持分の登記の状況から贈与税が課税される恐れがあります。今回は、そのケースについて見ていきましょう。

夫婦で家を買うときの持ち分に注意

家を買うときは、頭金と住宅ローンの組み合わせで購入することが多いと思います。例えば、8,000万円の家を夫が1,000万円、妻が100万円の頭金を出して、残りは夫が住宅ローンで購入する場合に、自宅の持分を1,100/8,000を妻、残りを夫と登記してしまうようなケースを考えます。

この場合、妻は専業主婦で所得がなく夫の収入で生活しているものとし、ご主人が妻に多く持分を持たせておくのが将来的にいいかなという優しい気持ちなどから、資金拠出割合と異なった持分で登記してしまったケースですね。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

税務署が登記情報をチェックしてお尋ね文書を送ってくる

上記のケースで持分登記をしますと、税務署から妻宛に「お買いになった資産の買入価額などについてのお尋ね」というような文書が送られてくる可能性が高くなります。そこにはどのような資産を、いくらで買い、資金の調達はどうしたかといった記載項目があり、その記入をして返送してくださいといったお願いの文書です。回答しなくても罰則はありませんが、調査へ移行するケースも少なくありませんので回答しておくことが望ましいです。

気を付ける点は？

このケースの焦点は、妻の所得背景から1,000万円を資金提供することが難しそうなので、税務署がどのような資金繰りをしたのか？という着眼をして聞いてきているところです。上記の事実が、贈与であれば、贈与税の課税が行われ、妻が借用書を書いて、夫が妻の口座に1,000万円を振り込んでから決済しているようでしたら、夫から妻への貸付金とされ、課税は生じませんが、金利や返済原資、返済期間などの事実を証明する必要があります、それが認められずに贈与税の課税対象と判断されることもあります。このような事態を避けるためには、持分を資金の拠出した金額と同じ割合にして登記すること、または貸付であればきちんと整理しておくことです。家購入の際の持分登記は慎重に対応してください。

※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

中古で収益物件を売買する際の注意点①

昨今、家賃が上がっているという情報の影響もあり、収益物件の購入ニーズが高まっております。賃貸オーナーの皆様においては、購入だけでなく売却を検討する方も増えておりますが、収益物件の売買を行う際には気をつけなければならない点が複数あります。

【物件を購入する際の注意点】

1) 実質利回りで検討する

収益物件を購入する際は、実質利回りで検討することがポイントです。物件の広告やチラシでは、表面利回りが記載されていることが多いです。表面利回りとは、総潜在収入を投資額（物件価格）で割ったものです。

実質利回りを計算する際に必要な情報は、現在の『稼働状況』です。実際に稼働している部屋の賃料の12か月分で、『**実質収入**』が算出できます。

また、現在の空室がすぐに埋められるような状態に仕上がっているのかを確認することも必要です。空室損失を最短に抑えられることが、よい物件と判断できる一つの指標です。

2) 入居者トラブルの状況を確認する

入居者トラブルとしては、例えば「騒音問題」「ゴミ出しマナー問題」「家賃滞納問題」「禁止されているペットを飼っている」等があります。トラブルを抱えている入居者がいる物件を購入してしまうと、その借主が**今後も同様のトラブルを引き起こす可能性が高い**ため注意が必要です。

3) 過去の修繕履歴を確認する

賃貸物件は、築年数が経過するほど修繕費も増えていく傾向があります。中古物件は築年数が古い物件ほど購入後すぐに修繕が発生する可能性が高いです。例えば、**所有者が短期間に何度も変わっているような物件**は、間の所有者がほとんど修繕をしないまま売り逃げていることも多いため、購入する際に確認しておきましょう。

4) 敷金の精算を行う

買主は家賃を受け取る権利を引き継ぎますが、同時に借主が退去する際に**敷金の返還する義務も引き継ぎます**。ただし、買主は今の入居者から直接敷金を預かっているわけではないため、返還する敷金を実際に持っているわけではありません。そこで、収益物件では売買金額を調整することで、形式的に預り敷金を売主から買主へ承継することを行います。

いかがでしたでしょうか。収益物件の売買を専門で行っている会社の中では、単純に表面利回りだけで、『年間〇〇万円も儲かります』という謳い文句で営業を行っている会社もありますので、今回お伝えさせていただきました内容に注意し、取引を行っていただけますと幸いです。

次回は売却する際の注意点についてお伝えさせていただきます。



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

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