

シセクト

だより

11

2024
No.203

POINT >>>

家電リサイクル法の概要 工事価格高騰の原因とは!?

管理運営物件入居率
(2024.10月現在) **93.26%**

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

売買営業部 部長
森本 朝熙

秋も終わり冬の始まりを感じる季節となりました。この時期になると冬タイヤへ交換するタイミングをいつも迷います。私が所属している売買では、これからの時期は積雪の関係で物件調査が難しくなってきます。特に隣接地との境を示す境界石の場所が目視で確認できなくなってしまうので、越境物の調査に支障が生じます。境界石が土の中に隠れて埋まっていることもしばしばあり、夏も冬も調査のためにショベルで掘って探しております。



さて今年7月に宅建業法の改正があり、売買取引の報酬額が見直しされました。低廉な空家等の売買を、報酬額が低すぎることで不動産会社が仲介できないことが全国的に課題でした。今回の見直しで33万円を上限として受領できることになり、今までよりも低廉な空家等の売買が活発になると期待しております。オーナー様の中にも北見市近郊で空家や遊休地を所有されていて、今後にお悩みの方がおられましたら、ご相談だけでも構いませんのでお気軽にお問い合わせ下さい。

セクトからいろいろおしらせ 今月のトピックス

社長のおごり自販機 導入されました



2人で社員証を
タッチすると
飲み物がタダに!



いつもお世話になっております。この度当社では、従業員の福利厚生の一環とコミュニケーションの活性化を目的として、サントリー株式会社様が提供する「社長のおごり自販機」を導入いたしました。この特別な自動販売機は、簡単な条件をクリアすることで社員が無料でドリンクを楽しむことができます。

専用のカードを社員二人が同時にかざすことが条件です。1週間で同じペアで購入はできず、必然的に部署間を越えたコミュニケーションが発生します。

自動販売機で飲み物を購入するなかで発生する「雑談」というコミュニケーションをきっかけに、仕事への刺激や新しいイノベーションにつながっています。



管理物件 入居率向上を目指して

鍵のセキュリティー向上で入居者の暮らしを守る。

管理物件入居率

93.26%

(2024年10月1日現在)

安心、安全な暮らしに欠かせないのが家の防犯性です。鍵は防犯性を高める最たるものになります。

昨年、北見警察署管轄内での侵入窃盗等の事件数は26件にも上ります。お部屋探しのお客様も防犯面を意識しお部屋を探すケースが増えてきている状況です。世の中の情勢を考えると、鍵対策は早急に対応が必要になる項目になります。

今回ご紹介させていただく鍵は、防犯性能が高く、かつ入居者様にも好評をいただいている商品です。

・カードキー (Keiden) 価格25,000円～

磁気エネルギー式のカードキーになります。

入居者様が入替わるたびに設定変更が可能のため合鍵による侵入等も防ぐことができます。

・edロックPLUS (アルファ) 価格35,000円～

電子暗証番号錠になります。

暗証番号を入居者様で設定するので、防犯性が非常に高いです。

暗証番号のほか、ICカード、おサイフケータイも使えるため

入居者様は鍵の紛失等のリスクもなくなり大変好評をいただいています。

入居者様の安心安全快適な暮らしを守るため、また他の物件と差別化するポイントにもなります。

設置時に費用は掛かりますが、長期にわたり利用できる設備になりますのでコストパフォーマンスも高い商品です。

ぜひ、ご検討ください。



＼ 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！
今回は取締役の山田さんにインタビュー！

Q.お名前を教えてください。

A.山田 宏彰です。

Q.所属部署はどこですか？

A.取締役です。

Q.今、一番楽しいことは何ですか？

A.子供の成長を感じた時です。

Q.オーナー様へひとことお願いします！

A.先月、弊社が加盟している賃貸管理業団体の海外研修がありハワイの賃貸管理業を学ぶことができました。視察先のオフィスビルでは、コロナの影響により20%以上の空室率で居住用にリノベーションする試みがあり、賃料は1LDKでも\$2,800(約42万円)と高級賃貸でしたが冷蔵庫や洗濯機などの家具家電製品も完備されています。居住用の需要が多いことから、このような取組が目目されているようです。現地大手の管理会社の方は”物件の付加価値を高めることが管理会社の最大の役割”と仰っており、あらためて弊社の役割はオーナー様にとって重要な役割を担っていると再認識しました。南国のハワイの景色や夜景、気候など全てが心地よく感じました。他の話題もたくさんありますが、またの機会にお話し出来ればと思います。

引っ越しの理由を紐解き、空室対策をしていきましょう！



賃貸管理部部長
佐藤 弘樹

賃貸物件に居住している入居者やお部屋探しのお客様が求めるニーズは、時代の流れとともにものすごいスピードで変化しております。入居者が引っ越し理由は設備に起因するものだけではなく、生活スタイルの変化に起因するものも多くあります。2025年の繁忙期に向けて、ユーザーが引っ越しの際に求めているものは何か、今回は「引っ越し理由」について解説していきます。

「2024年上半期 問合せが増えた条件・設備～賃貸編～」

順位	条件	割合
1	毎月の家賃を下げたい	35.3%
2	転職のために引っ越したい	33.0%
3	通学先・通勤先の近くに引っ越したい	31.7%
4	ペット可物件に引っ越したい	23.2%
5	今より平米数を広くしたい	19.8%
6	今より部屋数を増やしたい	16.2%
7	進学のため引っ越したい	12.8%
8	仕事・作業用の部屋が欲しい	12.1%
9	防音性を上げたい	11.0%
10	設備のグレードアップをしたい	10.3%

左の表は、アットホーム社にて発表された2024年上半期の問い合わせが増えた条件・設備に関するランキングとなっております。

こうやって見てみると、設備に関する不満での引っ越しの割合は、「防音性を上げたい」「設備のグレードアップをしたい」の2項目となっており、大きな引っ越しの理由になっていないことがわかります。

「住み替え」に焦点を当ててみると、最も気にされているのは家賃ということがわかります。毎月の家賃を下げたいという理由で住み替えを検討している方が全体の35.3%となっております。都市部エリアでは、相場家賃が上がっている傾向がありますが、以前にもお伝えしたように、新築の賃料が大きく上がっていることが起因しております。何も対策なしに家賃は上げられないので、まずはご自身の物件が相場と賃料がかけ離れていないか見直してみてください。

仕事や学校といった生活のメインとなる点での環境変化も引っ越しの大きな理由となっております。物件の立地は変えることはできないので、これに対してオーナーの皆様が対策できることは限られます。例えばですが、「防音クロスや二重冊子等で部屋の防音性を高めることで、仕事や勉強に集中しやすい環境にする」だとか、「折り畳みのワークテーブルを設置する」等が上げられます。

いかがでしたでしょうか。ユーザー目線になって物事を考えることが大事ですが、すべての望みをかなえるのは難しいのが現実です。まずは2025年の繁忙期に向けてやれることから着手していきましょう。



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



家電リサイクル法の概要について



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 田上 博也 氏

家電リサイクル法（特定家庭用機器再商品化法）は、対象の家電等の運搬・収集・再商品化等を円滑に実施することで、生活環境の保全や国民経済の健全な発展に寄与することを目的とした法律です（第1条）。

家電の処分を無制限に行うことを認めると、不法投棄や不適正処理、不適正管理によって火災などが発生することもあります。

また、無料の処分を謳っておきながら、荷物を積み込んだ後に「すべてが無料ではない」として、高額な処分費用が請求される場合もあります。

これらの事態を防ぐため、家電リサイクル法は、小売業者や製造業者等に、適正な運搬、引き取り、再商品化等を義務付けています。

家電リサイクル法の対象となる機械器具は以下の4品です。

なお、家庭用に使用されるものに限りです。

- エアコン
- テレビ（ブラウン管、液晶・プラズマ）
- 冷蔵庫・冷凍庫
- 洗濯機・衣類乾燥機

消費者や事業者などの廃家電を排出する者は、対象の家電をなるべく長期間使用することや、家電を排出する際には、収集する業者等に適切に引き渡して料金を支払うこと等が求められます。

そして、小売業者については、過去に販売した対象機器や買い替えの際に引き取りを求められた対象機器を消費者から引き取らなければなりません。さらに、指定の引取場所に運搬し、最終的には製造業者等が対象機器の再商品化等を行う義務を負います。

経済産業省から発表されたデータによると、令和4年度の製造業者等が指定取引場所で引き取った台数は1495万台であり、高い水準が維持されています。また、各品目の再商品化率はエアコンで93%、ブラウン管式テレビで72%、液晶式・プラズマ式テレビで86%、冷蔵庫・冷凍庫で80%、洗濯機・乾燥機で92%となっています。

【経済産業省】

① 「家電4品目の「正しい処分」早わかり！」

https://www.meti.go.jp/policy/it_policy/kaden_recycle/fukyu_special/ 令和6年9月17日参照

② 「令和4年度における家電リサイクル法に基づくリサイクルの実施状況等について」

<https://www.env.go.jp/content/000227095.pdf> 令和6年9月17日参照

タワーマンションの評価について（贈与）

【親族間での不動産の譲渡（贈与）その2】

親の不動産を無償で子に譲渡するケースにおいて、タワーマンションの持分を贈与したいという相談もちらほら受けます。相続時精算課税制度を活用して、市況の上昇が続くタワーマンションの現状の評価額を固定したいというような思惑もあるようです。しかし、分譲マンションについては、その評価方法が変わったとお聞き及びかと思えます。今回は、その評価について見ていきます。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

今までの評価方法では安かった？

区分所有財産、いわゆる分譲マンションの贈与については、相続税法に規定する財産評価の金額を贈与税の課税対象としなくてはなりません。以前は、建物部分は固定資産税評価額、土地については、全体の土地を路線価等により評価して敷地権割合等で按分して、それらを合計しておりましたが、タワーマンション価格の高騰によりその評価額が時価よりも大幅に安くなるケースもあり、乖離率が大きくなったために評価方法が見直されました。

導入された評価方法はどのようなもの？

今までの評価方法を基本として、該当する建物の築年数、階数（高さ）、所在する階数、広さを考慮して、一定の計算式から補正率を算出し、建物部分、土地部分の評価額に乗じることで計算します。築年数が浅く、総階数が高く、居住階が高く、専有面積が小さいほど、補正率が高くなり評価額が上がりやすくなります。詳しい計算例は、下記のタックスアンサーがわかりやすいので、ご参考頂ければ幸いです。

気を付ける点は？金額の見分け方は？

この評価方法がすべての分譲マンションに適用されるわけではありません。上記の通り、築浅のタワーマンションである場合に該当しており、低層住宅、一棟の賃貸マンション、区分登記されていないもの、事業用のものは対象から除かれています。マンションの価格は、現在の査定価格（時価）、購入時の金額、贈与のために評価した金額、相続税の試算として評価する金額、様々な金額を目にします。そして高騰している中ですと譲渡益についての税金も気になる場所ですので意識して把握しておきたいところです。

今回はタワーマンションの贈与する際の評価方法が変更されていることをお伝えしました。対象になりそうな方は、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。

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

工事価格高騰の原因とは！？今すぐオーナーができる対策方法

近年、物件の修繕時にかかる工事費用が高騰しております。以前もお伝えしたように、歴史的な円安やウッドショックの影響もあり各種部材の仕入れ価格が上がり、賃貸オーナーの皆様は手元にお金が残りにくくなっております。

それ以外にも、職人の人手不足により労務単価が上昇していることも要因に上げられます。国土交通省が発表している公共工事設計労務単価は2013年は1万5,175円でしたが、2023年には2万2,227円まで上昇し、上昇率は46.5%となっております。

そういった背景もあり、賃貸オーナーの皆様が健全な賃貸経営を行っていくために、長期修繕計画の作成をお勧めしております。下記の表は物件新築時に作成する修繕計画の一例となっております。内装に関しては、入居状況に左右されるため計画を考えにくい部分はありますが、共用部分に関しては修繕の目安となる年数が箇所によって決まっております。国土交通省が発表している計画修繕ガイドブックを参考にしてみてください。

長期修繕計画の概要

単位：万円

		修繕周期(目安)	1~10年目	11~15年目	16~20年目	21~25年目	26~30年目	31~35年目	36~40年目	
建物本体	屋根・屋上	防水塗装	10年	0	35	0	35	0	35	0
	外壁	塗装・シーリング打替	10年	0	173	0	207	0	207	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	10年	0	14	0	14	0	14	0
	足場仮設	—	—	0	92	0	92	0	92	0
	その他	—	—	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	日常修理・消防点検	毎年	104	52	52	52	52	52	52
経費・消費税		—	—	0	56	0	56	0	56	0
小計(建物全体)			104	422	52	457	52	457	52	
室内設備	給湯・風呂釜	修理・交換	10年	50	2	48	2	48	2	0
	エアコン	修理・交換	10年	44	2	42	2	42	2	0
	浴室設備	修理・交換	15年	1	24	0	1	24	0	1
	厨房設備	修理・交換	15年	5	90	0	5	90	0	5
	洗面化粧台	修理・交換	15年	2	42	0	2	42	0	2
	トイレ	修理・交換	15年	3	60	0	3	60	0	3
	日常修繕	日常修理	毎年	34	17	17	17	17	17	17
小計(建物全体)			139	237	107	32	323	21	28	
合計(建物全体)			243	659	159	489	375	478	80	

出典：【国土交通省】民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック

【修繕目安一覧】

5~10年目	バルコニー・階段・廊下（塗装） 室内設備（修理） 排水管（高圧洗浄等）
11~15年目	屋根・外壁（塗装） バルコニー・階段・廊下（塗装・防水） 給湯器等（修理・交換） 排水管（高圧洗浄等）
16~20年目	バルコニー・階段・廊下（塗装） 室内設備（修理） 給排水管（高圧洗浄等・交換） 外構等（修繕）
21~25年目	屋根・外壁（塗装・葺替） バルコニー・階段・廊下（塗装・防水） 浴室設備等（修理・交換） 排水管（高圧洗浄）
26~30年目	バルコニー・階段・廊下（塗装） 室内設備（修理） 給排水管（高圧洗浄等・交換） 外構等（修繕）

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



近江 (部長) 近江 (会長) 近江 (副社長) 山田 (取締役) 浜口 (常務) 平野 (執行役員)

リフォーム部



澤田 (部長) 土田 (主任) 赤澤 (主任) 井上 (主任)

賃貸管理部 PM



佐藤 (部長) 春木 (次長) 茂木 (次長)

売買営業部



森本 (部長) 林 (次長) 佐野 (次長) 尾花 (主任) 穴戸 (主任)

社長室



村中 (室長)

賃貸営業部



菅原 (次長) 相原 (次長) 高橋 (次長) 上手 (次長) 野村 (次長)

総務部



菅原 (主任) 鈴木 (主任) 石川 (主任) 前原 (主任) 川村 (主任)

建物管理部



長尾 (部長) 松浦 (次長) 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 (主任) 瀧 (主任) 藤田 (主任)

美幌支店



佐々木 (店長) 山本 (次長) 阿部 (主任) 松本 (主任) 片田 (主任) 張元 (主任)

いい部屋ネット北見店



矢野 (店長) 蛭名 (次長) 菅原 (主任) 藤下 (主任)

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