

セクトだより NO.192

～2023年12月号～

93.44%

管理運営物件入居率 (11/1現在)

クリスマスツリー@セクト本店



今月の注目ポイント: 2023年度人気の設備ランキング
不動産譲渡の税金はどうなる？

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



代表取締役社長
近江 陵太郎

2023年も早いもので、残すところあとわずかとなりました。オーナー様の皆様におかれましては益々ご健勝のことと存じます。一年間のご支援に心より感謝申し上げます。

本年は、コロナ禍が収束に向かい人流回復の兆しが見えるものの、依然として経済環境は厳しい状況にあります。また、私たちの事業においても、原材料の高騰や人口減少という大きな課題が立ちはだかっています。

しかしながら、私たちはこれらの課題に対しても積極的に対策を講じております。特に人口減少の問題に関しては、市場の変化を的確に捉え、戦略的なプロモーションと物件の魅力向上に努めることで、入居促進が可能であると確信しております。貴重なご意見やご協力を賜りながら、私たちは皆様の物件の競争力を高め、市場における魅力を最大限に引き出して参る所存です。

私たちの使命は、これらの挑戦を乗り越え、皆様の物件の価値を守り、さらに高めていくことにあります。今後もサービスの質を一層高め、皆様の期待に応える努力を続けて参ります。

新年が皆様にとって健康と繁栄に満ちたものとなることを心より願っております。2023年一年間のご愛顧に感謝申し上げますとともに、2024年も変わらぬご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

今月のトピックス①

新しい春のキャンペーンの テレビCM撮影がおこなわれました！



CM撮影の様子

撮影は11月16日、本店と実際のお部屋内でおこなわれ、お部屋探しの風景をコミカルに描いたCMとなっております。撮影現場では、当社社長と社員が役者として出演、撮影スタッフがシーンを演出し、素晴らしい瞬間を切り取ることができました。これからも、視聴者の皆様に喜んでいただけるCMをお届けできるよう、全力で取り組んでまいります。春の訪れとともに、新しいキャンペーンが皆様に笑顔と元気をお届けできることを心より楽しみにしております。CMの公開は年末頃から始まり3月末までを予定しておりますので、どうぞご期待ください。

※社長役：近江陵太郎(本人)、パニックになる営業マン役：長尾広和
夫婦役：村中岳・相原心彩

今月のトピックス②

YouTubeチャンネル「おおみ社長 年商10億不動産社長」
ショート動画（ハロウィンドッキリ3連発）
バズりにバズって驚異の100万回再生！

当社社長、村中、相原がエレベーターの中にいるゾンビにドッキリを仕掛けられるショート動画、最後のゾンビの表情がなんともいえません、是非ご覧ください。チャンネル登録と高評価も宜しくお祈りします！

ショート動画はこちらのQRコードをスマホのカメラで読み取ってご覧くださいませ→



ハロウィン ドッキリ3連発
最後にまさかの展開!? ...

100万回視聴

管理物件入居率向上を目指して

管理物件 入居率93.44%
(2023年11月1日現在)



優先順位 1 自社管理物件

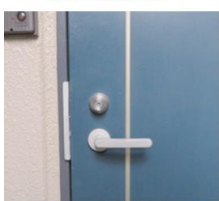
賃貸物件の鍵交換はなぜ必要なのか

鍵交換を行う目的は**防犯**です。鍵交換をしないと、前入居者による空き巣など、犯罪被害のリスクが増えてしまいます。原則、前入居者が退去する際には、保有している鍵は全て回収されます。しかし前入居者が黙ってスペアキーを作っていることもあり、そこまでは把握できません。**防犯上のリスクを考慮するのであれば取り替えた方がいいでしょう。**

では、鍵交換費用は、貸主と借主のどちらが負担をするのか、国土交通省では問題を発展させないために、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」にてルールを定めています。これは、借主と貸主が原状回復や費用負担に関する事でトラブルとならないようにルールを示したものです。ガイドラインの中では、鍵の取り替えは物件管理上の問題であるため、「**賃貸人（大家さん）が負担することが妥当**」と書かれています。とはいえ、退去の都度鍵交換を行うのはかなりの費用負担がかかります。そこで、電子キーを導入することで、合いかぎを作られたりするリスクがなくなり、最初の設置費用がかかりますが、入居者が入れ替わるタイミングでは、設定を変えるだけでずっと使えます。**後々の費用がかかりません。**この機会に是非設置をご検討ください。



Before



After



電子キー
edロックプラス
35,000円(税抜)

お問い合わせ

Tel 0157-23-2183 担当: 賃貸管理部 佐藤・春木・蛸名

新入社員紹介



氏名 神長 純 (カミナガ ジュン)

出身地 帯広市

所属部署 賃貸営業部

入社年月 2023年10月

家族構成 独身

好きな食べ物 焼肉

趣味 スポーツ観戦

オーナー様へ

10月に入社しました神長です。思いやりのあるご対応を心掛け皆様のお力になれるよう日々努力して参りますのでよろしく願いいたします。



賃貸管理部部长
佐藤 弘樹

2023年度：人気の設備ランキング①

今年も、全国賃貸住宅新聞より、人気の設備ランキングが発表されました。近年は入居者のニーズも大きく変化しておりますが、その主な要因として考えられるのは、入居者層の変化と、気候の変化です。

入居者層に関しては、外国人や高齢者が増加傾向となっており、今後は文化の違いやバリアフリー等に対応していくことが求められる可能性が非常に高いです。

気候の変化に関してですが、近年では東京都で年間140日以上が夏日になっております。そうすると遮熱性の高い住宅や、高機能なエアコン等が求められることも想定されますので、そういった視点で、本年度のランキングを見ていきましょう。

出典：全国賃貸住宅新聞掲載データを基に船井総研にて加工

《単身者向け》 この設備がなければ決まらない			《ファミリー向け物件》 この設備がなければ決まらない		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	新設	エアコン	1	新設	エアコン
2	→	TVモニター付きインターホン	2	→	室内洗濯機置場
3	↓ (前回1位)	室内洗濯機置場	3	→	TVモニター付きインターホン
4	↓ (前回3位)	インターネット無料	4	→	独立洗面台
5	↓ (前回4位)	温水洗浄便座	5	↓ (前回1位)	追い炊き機能
6	↓ (前回5位)	独立洗面台	6	↓ (前回5位)	温水洗浄便座
7	↑ (前回8位)	宅配ボックス	7	↓ (前回6位)	インターネット無料
8	↓ (前回6位)	エントランスのオートロック	8	↓ (前回7位)	システムキッチン
9	↓ (前回7位)	備え付け照明	9	→	エントランスのオートロック
10	↓ (前回9位)	高速インターネット (1Gbps)	10	↓ (前回8位)	ガスコンロ (二口/三口)

上記のランキングは、全国の賃貸営業マンが、『この設備がなければ決まらない』と判断した設備ランキングとなっております。今年初めてエアコンが1位となっておりますが、これは間違いなく温暖化の影響でしょう。ファミリー物件の場合は、室外機置場の確保やダクトの設置が可能であれば、全部屋に設置を希望される方が当たり前となっております。これだけ暑い日が多くなると、エアコンのない部屋で過ごすのは無理があるからでしょう。

TVモニター付きインターホンや室内洗濯機置場は、例年通り上位にランクインしていますが、設置率は年々上がってきております。チャイムの物件はすぐに交換をお勧めしますが、室内洗濯機置場の設置に関しては、物理的に工事が難しいケースも多いのが現実です。そういった場合は、空室を埋めるのが年々難しくなっていますので、物件の建替えも視野に入れておく必要があります。

2023年には携帯電話所有者のスマートフォン比率が96.3%となっていることから、生活していく上でWi-Fiのない環境はありえないと考える方が大多数となっております。そういった背景もあり、インターネット無料のニーズも高まっています。近年では、通信速度の速い高速インターネットを求める入居者も増えていますので、導入を希望する際にはそういった点にも注意が必要です。

温水洗浄便座や独立洗面台等、水回り設備のニーズも相変わらず上位を維持しております。ファミリー層にはシステムキッチンのニーズが高く、水回り設備が新しい部屋は好印象を与えることができます。

いかがでしたでしょうか。ご自身で費用対効果の高い設備導入を判断するのが難しい場合は、是非一度、弊社までご相談ください。

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・姥名



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

2024年4月～建築物の 省エネ性能表示制度が開始されます

2024年4月より「建築物の省エネ性能表示制度」が開始されます。不動産オーナーにも影響があるところですので、概要を確認しておきましょう。

「建築物省エネ法に基づく建築物の販売・ 賃貸時の省エネ性能表示制度」とは？

販売・賃貸事業者が建築物の省エネ性能を広告等に表示することで、消費者等が建築物を購入・賃貸する際に、省エネ性能の把握や比較ができるようにする制度です。

2024年4月以降、事業者は新築建築物の販売・賃貸の広告等（※1）において、省エネ性能の表示ラベルを表示することが必要となります（※2）。

（※1）新聞・雑誌広告、チラシ、パンフレット、インターネット広告などが対象となります。

（※2）国土交通大臣が表示方法等を告示で定め、従わなかった場合は勧告等を行うことができます。新築以外の既存建築物についても表示は推奨されますが、表示しない場合の勧告等の対象とはなりません。

以上、国土交通省ホームページより一部引用

こちらの制度ですが、消費者等が建築物を購入や賃貸する際に、省エネ性能の把握や比較ができるようにするもので、たとえば、広告時に所定のラベルを用いた省エネ表示をする必要があります。

対象となるのは、2024年4月1日以降に建築確認申請を行う新築の建築物で、対象になった物件の再販時や再賃貸時にも対応が必要となります。つまり、今後の新築物件を賃貸する場合には広告において表示が必要となります。ポイントは以下のとおりです。

- ・対象となるのは2024年4月以降に建築確認申請を行った物件
→ 2024年3月以前に建築確認申請を行った物件は、表示は任意
- ・再販売（買取再販を含む）・再賃貸の場合にも表示が必要
- ・販売・賃貸事業者（売主、貸主、サブリース事業者含む）が努力義務を負う。
- ・省エネ性能ラベル、エネルギー消費性能の評価書をセットで発行する。



参考：国土交通省「省エネ性能表示制度事業者向け概要資料」より引用

来年からは新築物件で省エネ表示情報が掲載されているものを目にすることが増えていくと思われます。



税理士法人タックスウエイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

不動産譲渡の税金はどうなる？ 年内に少しずつご準備を

年末まで残り1か月を切りました。この時期は、不動産譲渡があった方からのご相談が増えていきます。確定申告へ向けての最終確認といった意味合いが大きいですね。今回は譲渡所得についてみていきましょう。

年内の不動産譲渡について

譲渡所得の申告は、今年（1月から12月）のうちに引渡日（又は契約日も選択できる）があり譲渡益が発生する場合には、今年の所得として認識し、翌年の3月15日までに確定申告・納税をすることとなります。

課税方式について

不動産の譲渡所得計算は、給与所得などの総合課税方式ではなく、分離課税方式という計算を行います。分離課税方式の不動産譲渡においては、短期譲渡と長期譲渡があり、それぞれ税率が異なってきます。短期譲渡所得は譲渡した年の1月1日において所有期間が5年以下のもので、長期譲渡所得は譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超えるものをいいます。つまり、取得してから6回お正月を迎えた年に、短期から長期へ扱いが変わります。長期に該当しそうなケースは、引渡日について買主と交渉してみると良いかもしれません。

税率について

長期譲渡所得は、所得税と復興特別所得税を合わせて15.315%の税率です。また短期譲渡所得は、30.63%であり、住民税の税率は、長期が5%、短期は9%、とされております。所得税は、確定申告時に納付を行いますが、住民税は、5月ごろに通知が到着するため、納税資金を確保しておかないと、納付に慌てることとなります。毎年多くの譲渡申告者から、こんな税金あるなんて聞いてないよとお問い合わせを受けますね(笑)。もちろん確定申告時にお伝えしております。

年内に行うこと

確定申告に向けて、年内に行うべきことは次の通りです。

- ・売買関係の書類整理と代金精算などのまとめ
- ・特例適用の再確認、納税額予測、確定申告後の資金繰りの検討
- ・空き家控除を活用される方は、市区町村長から交付を受ける「被相続人居住用家屋等確認書」の有無と交付時期の確認

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5名) 近江 朝美 近江 陵太郎 浜口 雅之 山田 宏彰 佐藤 弘樹
(一般10名) 平野 満 森本 朝熙 林 健一 長尾 広和 小国 知之
佐野 絢哉 春木 慶彦 矢野 雅哉 尾花 孝信 蛸名 裕一郎

不動産ソリューションコーナー

部材の価格高騰は続くが 貸家の新設着工数は増加傾向！

近年インフレやウッドショックなどの影響で、木材を含む建築部材が高騰しております。それに比例し、建築価格も高騰しておりますが、その一方で貸家の新設着工戸数は増改傾向が続いております。建築価格が高騰しているのに、なぜ貸家の建築戸数が増えているのか、その背景についてお伝えさせていただきます。

《2022～2023年4月 新設住宅着工戸数》

		持ち家		貸家		分譲住宅	
		戸数	前年同月比	戸数	前年同月比	戸数	前年同月比
2022年	1月	18,130	-5.6	23,083	16.6	18,154	-4.9
	2月	19,258	-5.6	23,583	4.6	21,453	23.3
	3月	20,246	-9.4	32,305	18.6	23,144	6.0
	4月	21,040	-8.0	29,526	2.4	25,207	12.1
	5月	21,314	-6.9	25,963	3.5	19,597	-8.5
	6月	23,196	-11.3	30,294	1.7	20,692	4.1
	7月	22,430	-14.0	29,686	1.6	20,613	-4.0
	8月	22,302	-11.1	31,303	8.9	23,172	16.2
	9月	22,258	-13.3	30,623	8.4	20,772	10.2
	10月	21,834	-18.7	31,996	7.3	21,841	4.8
	11月	21,511	-15.1	29,873	11.4	20,642	-0.8
	12月	19,768	-13.0	26,845	6.4	20,200	1.4
2023年	1月	16,627	-8.3	24,041	4.2	22,698	25.0
	2月	18,368	-4.6	24,692	4.7	21,062	-1.8
	3月	17,484	-13.6	32,585	0.9	23,053	-0.4
	4月	18,597	-11.6	28,685	-2.8	19,701	-21.8

国土交通省「新設住宅着工件数」より船井総研にて加工

上記のグラフは2022年1月～2023年8月までの住宅の着工戸数の推移を表したものです。ご覧いただくとわかるように、持ち家の着工数は前年比で下落傾向にありますが、貸家の着工数は増加傾向にあることがわかります。この要因として考えられるのは、2022年にあった『**生産緑地の指定解除**』です。生産緑地の指定を受けてから30年が経過すると、期限の到来を迎え、生産緑地を継続するという選択をしなければ、生産緑地の指定は解除されます。この「期限の到来」を生産緑地を所有する大半の方が迎えるのが2022年だったのですが、一斉に生産緑地の解除が行なわれることで、土地価格の暴落が懸念され、生産緑地の指定を解除した後、土地活用を行っている方が増えたのでしょう。

【結局、今新築を建てるのはどうなのか!?】

建築部材の価格が上がっているという話を前述しましたが、実は木材に関してはここ50年間、毎年価格が上がっています。それよりも、エリアによっては土地値が上がっているため、結果的に不動産価格が上昇しているケースの方が目立ちます。結局のところ、**建築価格が今後下がるということは考えられないので、建てるなら早いうちが良いでしょう。**土地を購入し物件を建てたい方は、土地値の変動状況を気にする必要がありますが、都市部では大幅に下落することは考えにくい状況です。

もし、物件の建て替えや土地活用にお悩みの方がいらっしゃいましたら、収支のシミュレーションを弊社にて行うことも可能ですので、是非ご相談ください。

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・蛸名

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

全店共通 営業時間 10:00~18:00
定休日 水曜日

役員



売買営業部



賃貸営業部



リフォーム課



賃貸管理部 PM



総務部



建物管理部



美幌支店



夕陽ヶ丘支店



●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：浜口
TEL:0157-23-2183



(株)セクト

検索



発行：(株)セクト