

ごあいさつ

10月です。山に紅葉映ゆる秋となりました。朝晩はめっきり涼しさが増し、過ごしやすい毎日ですが、皆さま如何お過ごしでしょうか。

先月は台風9号、10号と立て続けに九州域を猛襲、広い範囲で被害が出ました。特に9月6日から7日にかけて九州西方を通った台風10号は超大型でした。その勢力の大きさが幾日も喧伝され、1959年の伊勢湾台風、1961年の第二室戸台風級の大型台風だといわれていました。気象庁も警報としては最高レベルの暴風・波浪・高潮の特別警報の発令を予告していました。私たちもどれくらいの被害が出るのかと、内心恐ろしく気が気でもなかったのですが、九州接近の頃になって、中心気圧が935hpa程度（これでも台風としてはかなり大型）と少し弱まり、特別警報という最悪事態は避けられました。それでも、長崎県野母崎での瞬間最大風速59.4メートルは観測史上最高の記録でした。その他の地域でも記録的な暴風雨が観測されました。

今回の台風10号については、気象庁が事前にこの台風の高い危険度を繰り返し告知し、何回も強く警報を出したことで、被害を少なく抑えることができたのではないかと思います。私たちも早くから台風に警戒し、いろんな準備体制ができたように思います。これほどの大きな台風で、通常の予報しかされなかったとすれば、もっと甚大な被害が出ていたことでしょう。結果的には強めの警報は正解だったと思います。

まだまだ台風の季節は続きます。これまでの経験から、皆さまもいろんな準備を心掛けておられるとは思いますが、「災害は忘れた頃にやって来る」ではなく、「災害は忘れる間もなくやって来る」時代です。注意と準備を忘れないように暮らしていきたいものです。

災害時の
備え

水、非常食、衣類、マスク、ペーパー類、携帯電話、ラジオ、照明器具（懐中電灯）、電池・バッテリー、ハザードマップの確認……。各自「わが家のチェックリスト」を用意しておきましょう。



秋は台風の季節ですが、一方で、スポーツや文化、行楽の季節でもあります。「コロナ」という制約はまだ大きいものの、少しずつ活動の場を広げていってはどうでしょうか？もちろん、コロナウイルスに対する感染予防策を十分取ったうえのことですが。行楽、観光というジャンルでは「Go Toトラベルキャンペーン」も始まっています。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

新型コロナによる固定資産税等の軽減措置について

新型コロナウイルス感染症の影響で売上高が一定割合以上減少している中小企業者等への支援策として「固定資産税等の軽減措置」が創設されました。

この軽減措置は令和3年度課税分に限り適用されます。不動産賃貸業を営まれている法人、個人事業主も対象となりますので、制度の内容についてご紹介します。



1. 対象者

令和2年2月から10月までの任意の連続する3ヶ月間の事業収入が、前年同時期の事業収入と比較して、30%以上減少している中小企業者等に該当すること。

ここでいう「中小企業者等」とは

- (1) 資本金もしくは出資金の額が1億円以下の法人
- (2) 資本金もしくは出資金を有しない法人のうち常時使用する従業員数が1,000人以下の法人
- (3) 常時使用する従業員数が1,000人以下の個人

2. 軽減割合

令和2年2月から10月までの任意の3ヶ月間の事業収入の合計額を前年の同時期と比較した際の減少割合	軽減割合
30%以上50%未満の減少	2分の1
50%以上の減少	全額

3. 対象資産

(1) 事業用家屋

令和3年1月1日時点で所有している事業用家屋が対象。

個人の所有する居住用の家屋は対象外です。

事業用と居住用が一体となっている家屋については、事業専用割合に応じた部分が対象となります。

(2) 償却資産

構築物(不動産賃貸業の場合：駐車場の舗装、フェンス、外構、看板など)

器具備品(ルームエアコン、パソコンなど)

4. 特例申告書

福岡市においては、特例申告書を使用しての申告が必要です。

福岡市のホームページで福岡市様式を入手することができます。

5. 提出書類

(1) 特例申告書

裏面に「認定経営革新等支援機関等の確認欄」がありますので、当該機関等の確認を受けなければなりません。次のようなところが「認定経営革新等支援機関等」になっています。

- ①金融機関(銀行、信用金庫、信用組合など)
- ②商工会議所
- ③支援機関の認定を受けた公認会計士、税理士、中小企業診断士等の専門家

(2) 特例対象資産一覧

事業用家屋を所有する場合は、(1)の別紙「特例対象資産一覧」を添付しなければなりません。
※償却資産については、令和3年度償却資産申告をもって特例対象資産一覧を提出したとみなされます。

(3) 収入が減少したことを証する書類(写)

会計帳簿や青色申告決算書など、収入が減少したことがわかる書類の写しを添付してください。
収入減に不動産賃料の「猶予」が含まれる場合は、猶予の金額や期間等を確認できる書類の添付も必要です。

(4) 個人事業主で事業用家屋を所有している場合、特例対象家屋の事業専用割合を示す書類(写)

青色申告決算書や見取り図など、事業用部分の割合が分かる書類の写しを添付して下さい。

6. 申告までの流れ

- (1) 特例申告書に必要事項を記入。事業用家屋を所有する場合は別紙も記入。
- (2) 上記5に掲げる書類を認定経営革新等支援機関等に提出し、要件をみたしているかどうかの確認を受ける。
- (3) 上記5に掲げる書類を資産の所在する区役所の課税課又は福岡市役所資産課税課に提出。
※複数区に資産を有する方は、各区役所ごとに提出しなければいけません。

7. 申告期限

令和3年2月1日(月)までに申告が必要です。

8. 注意事項

- (1) 申告期限(令和3年2月1日)を過ぎたら軽減措置を受けることができません。
- (2) 申告すべき事項について虚偽の申告をした方は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処される場合があります。

詳しくは中小企業庁又は福岡市のホームページをご覧になるか、資産の所在する区の課税課の固定資産税家屋係又は償却資産税係、又は税理士等の専門家にお尋ね下さい。

何かお困りごとがございましたらお気軽にセイワ地研に問合せ下さい。

ソリューション事業部 勝木 龍巳

TEL 092-713-5600



セイワ地研は東京のモクチン企画（2015年グッドデザイン賞受賞）とパートナーズ契約を結び、2018年よりモクチンレシピを導入した改修提案を行っております。今回ご紹介するのは塩原フラット（2LDK）。こちらのお部屋はモクチンレシピを応用したプラスαの工事で賃料アップ13,000円を実現したミラクル部屋です。

今回の企画は管理課コンビが担当してご提案させて頂きました。レシピをお部屋に併せて応用して使用し、他には無い雰囲気仕上げています。



まずは玄関



白い壁と建具に、天井が抜けたのか?!と思わせるような、澄んだ水色がよく映えます！

こちらはモクチンレシピ【ホワイト大壁】を使用。マンションによくある大壁を白で統一。巾木も白に併せることですっきりとした印象になります。

（WEBでカラー版もぜひご覧ください）



こちらのトイレ。シンプルに見えますがモクチンレシピ2つを導入しています。



先程の【ホワイト大壁】と【チーム銀色】。タオル掛けとペーパーホルダー等の小物金具類を銀色にまとめると、統一感が出て、築古物件によくある「何かちらかった感じ」が無くなります。

next P5▶▶▶▶▶

続いて【のっぺりフロア】

キッチン前を、あえてのっぺりした風合いの床材を使うことで、その無機質な感じに木目が映えて部屋のバランスが素敵になります。



こちらは【広がり建具】のレシピを使用。

建具の下半分をすけすけにしています。視線を適度に遮断しながらも、床面が連続して見えることで空間の広がりを感じさせるレシピです。



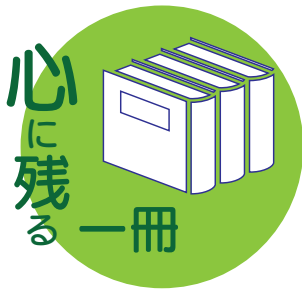
こちらはお馴染み【きっかけ長押】



板材を一枚壁にくっつけるだけで、壁の使い勝手が格段にアップします。ハンギングで植物を飾るもよし。お気に入りの本を飾るもよし。お部屋のディスプレイの可能性が広がりますね！

セイワ地研では、今後も原状回復+αの工事をご提案いたします。ぜひお気軽にご相談ください！

研 アパート改修の
アイデア、あります
<https://mokuchin-recipe.jp>



私のおすすめ本

嫌われる勇氣

岸見一郎/古賀史健 共著

経理部：青木 真理

2020年になり世界中が新型コロナウイルスと共に生活を送るようになりました。

多くの方が思うように外出や友人との交流が出来なくなり、自分自身に向き合う時間が以前より増えたのではないのでしょうか。

そんな中、私は「嫌われる勇氣」(岸見一郎 / 古賀史健 共著)という1冊の本に出会いました。友人から薦められた自己啓発の本です。自分では好んで読まない本ですが、時間もたくさんある・新しいモノにチャレンジしてもいいかと思い読んでみることにしました。

この本は、哲人(アドラー心理学の先生)と青年(生徒・私たちの代表)の会話で話が進み、読み終えたところでアドラー心理学が自然と理解ができているという仕組みです。

青年は哲人に何度も議論を挑んでは論破しようと試みます。議論に熱くなる青年とは対照的に冷静に自説の理を説く哲人。どちらもキャラクターが濃く会話がおもしろく引き込まれました。

アドラー心理学とは、オーストリア生まれの精神科医アルフレッド・アドラーが提唱した心理学。「人は目的のもとで生きている。幸せになるには勇氣を持つ(目的論)」という思考がベースになる心理学です。この思考を原点に話が進んでいきます。

職場や学校で多くの方が直面する人間関係の悩み。「周囲の人に嫌われたくない」と考えて、自分の意見を心の奥にしまって生活している人。他人と自分を比較して劣等感にさいなまれて、自己嫌悪に陥る。自分の性格を、過去のトラウマに原因があるとして、「不幸だ」と嘆いている人。(ちなみにトラウマはフロイトが提唱した心理学の原因論。これをはっきりと否定します)

著書の中に「人は変わる」「トラウマは存在しない」「人生は他者との競争ではない」「人の期待を満たすために生きてはいけない」「叱っても、ほめてもいけない」といった刺激的な内容が書かれています。しかし読み終わった後、読む前より少しだけ生きやすくなった、これまで悩んでいたことって何だったの?と思いました。

いつまでコロナの影響で自由に外出が出来ない不自由な日々が続くかわかりませんが、この機会に「嫌われる勇氣」を読んでみられてはいかがでしょうか?

天災は忘れたころにやってくる。

今年はコロナ禍のなか、オリンピックをはじめとしたさまざまなイベントが中止となり、各世代の方が「新しい日常」を模索しながら過ごしています。私はサラリーマンですが、小学生の子供を持つ子育て世代でもあり、夏休みの短縮や運動会、スポーツ活動の中止などを残念に思いながら子供たちに接しています。

小学生の間までは一般的に「ゴールデンエイジ」と呼ばれ、運動神経系の習得に最も適している時期といわれています。私の子供(6年生と4年生の2人の男児)はソフトボールチームに所属しており、私も父兄コーチとして一週間に一度練習に参加しています。この子らに体の使い方を教え、トレーニングをさせていますが、一週間前まで出来なかったことが出来るようになっていたことがあり、ゴールデンエイジのすごさを体感しています。だからこそコロナ禍をはじめとした私たちを襲うさまざまな災害が残念でたまりません。スポーツだけにとどまらず、子供たちが夏休みの間に行う自由研究や読書、旅行や帰省などその時々楽しみだけでなく、「人生の豊かさ」の基本となる何かに出会うチャンスが失われていくような気がしています。

これまでは災害がいつ来ても対応できるように普段から準備して生活していくよう心掛けていましたが、ひとたび大規模災害が起きてしまうと、当然のことながら日常生活自体が送れないと強く思うようになりました。

色々と社会的な制限がありますが、天災は忘れたころにやってくるのではなく、隣りあわせにあると思ひ、日々を過ごしていこうと思っています。私自身も新しい日常を実感する手始めに股割りストレッチを始めてみました。一か月後にはおなかがべったりと床につく自分を想像しながら、今は苦痛に耐えています。



新入社員紹介

new employee



**池田 唯
いけだ ゆい**
経理部 業務課

自己紹介

出身地：福岡県那珂川市
趣味：旅行・韓国ドラマを見ること
特技：旅行の計画を立てること
好きな食べ物：お寿司
最近ハマって：健康にいい食事をするこ
いること 運動すること

7月15日より入社致しました池田唯と申します。那珂川市で生まれ、那珂川市で育ちました。前職も不動産会社で勤めておりました。今まで経験したことを活かしながら、新たなことも学んでいきたいと考えております。一日でも早く会社に貢献できるよう日々努力していきたいと思ひます。



★「天神ビッグバン」2年延長、コロナ対策条件に

福岡市

福岡市は8月27日、再開発を進める「天神ビッグバン」について、当初の期限を2024年末竣工から2年間延長すると発表した。新型コロナウイルス感染症対策機能の導入を促す狙い。高島市長は会見で「世界最速で感染症対応シティになる」として、顔認証型のエントランスや大型エレベーターの導入、換気装置や通信環境を充実させることで、首都圏企業の分散需要に取り組む考えを示した。

★日本の都市特性 総合評価 1位は京都市

(一財)森記念財団

(一財)森記念財団は9月3日、「日本の都市特性評価 2020」の結果を公表した。政令指定都市・県庁所在地を対象に「経済・ビジネス」「文化・交流」「生活・居住」「環境」「交通・アクセス」の分野で指標をスコア化し、各都市が持つ特性を数値化した。該当された109都市のなかでの順位は、1位が京都市、2位が大阪市、3位が福岡市となった。京都市は文化・交流の分野で高い評価を受け、大阪市は子供の医療費支援や宿泊施設での評価が挙げられた。

★福岡県の不動産 地価DI初のマイナス

福岡県不動産鑑定士協会

福岡県不動産鑑定士協会は2020年上半期(1~7月初旬)の県内の地価動向を示す景気動向指数(DI)がマイナスだったと発表した。2015年の調査開始以来、初めてマイナスとなった。調査は半年に一回実施され、今回は4~5月末に県内の不動産業者に聞き取り調査し、698社から回答。地価について、「上昇」「横ばい」「下落」の三択で回答し、DI値を算出。2020年下半期についても予測DIは大幅なマイナスと見込んでいる。

★福岡のオフィス空室率 8月は2.91%5カ月連続上昇

三鬼商事(株)

オフィス仲介大手の三鬼商事株式会社がまとめた8月の福岡市市内のオフィス空室率は、前月比の0.04%ポイント上昇の2.91%となった。新型コロナウイルスの影響でオフィスの空室率は5カ月連続上昇し、前年同月比では1.04ポイント上昇。博多駅前や薬院・渡辺通などのエリアでオフィスを縮小・撤退する動きが見られた。全国の大都市に比べ、福岡の空室率は札幌、大阪に次いで低い水準にある。ただ、コロナの影響でオフィスの移転や拡張を凍結する企業が増え、空室率が18年5月から下回っている3%台をうかがう水準まで上がってきた。



不動産の有効利用について総合的なコンサルティングを行っています。住宅、事業用ビルや駐車場、レンタルボックスの企画、テナント募集から賃貸管理業務など、一貫したサービスが当社の自慢です。 セイワ通信編集部:平島康廣