

ごあいさつ

節分を過ぎました。睦月、如月と暦はどんどん進んでいますが、世界で猛威をふるうコロナウイルスはいつこうに衰えを見せていません。わが国でも1月になり、東京都市圏などに緊急事態宣言が発せられました。福岡県も対象に含まれました。宣言後の推移を見ていくとともに、早期にワクチン有効性の確認、治療方法の確立がなされることを願います。

2020年は生活に大変革が起きた年として、後年、世界の歴史に大きく刻まれることでしょう。我々の生活は感染防止対策で人との接触、面会が制約され、手指消毒、うがい、マスク着用は日常の風景となり、いろいろな催事、興行、集会も制限続きの一年でした。当然、ワークスタイルにもリモートワーク（在宅勤務、時差勤務、リゾートオフィス、サテライトオフィス、テレワーク、オンライン会議など形態・呼称はいろいろ）など大きな変化が起きました。

現状の不動産業界は、一般のサービス業や製造業と比べ「ビジネスのIT化」が進んでいるとは残念ながら言えません。これには各不動産事業者の経営規模、取扱商品の性格、法律上の制限などが要因として考えられます。しかし、昨年来のコロナ危機に直面して、不動産業界でもリモートワークが取り入れられ、ITによる変革の波が来ているのは間違いありません。会わずに済む用件であれば、極力対面の営業を減らし、お互いの健康安全面に配慮すべきです。これは社会的要請でもあります。インターネットを利用して書面や画像をやりとりし、会話をすることも可能です。リモートによる不動産物件の情報収集、広告、情報の共有が進みます。近い将来の方向性としては、売買や賃貸借の契約内容の事前説明から契約締結まで（これには宅建業法等の整備が必要ですが）リモートで完結できるようになるでしょう。

ワークスタイルの変化は新しい不動産需要も生み出しています。住宅においては広さへの要求です。在宅勤務によりワークスペースの確保が必要になってくることから、間取り変更や増加などが求められています。東京など都市圏の企業の中には、必ずしもオフィス勤務を求めているところもあり、従業員が比較的広い生活スペースを確保できる郊外に居を移す事例が増えています。自然など子育て環境というのもプラス要因です。また、今までにはなかった間取りや動線プランへの変化もあります。衛生管理面を意識し、玄関付近にうがい・手洗いや除染のできるスペースを設置する例も現れています。

種々の策が功を奏し、一定時期を経て、仮にコロナ問題が落ち着いたとしても、コロナウイルスそのものの絶滅は考えられません。一服後も今やっている、そして今までやってきた感染防止の「基本的な生活スタイル」は続けなければならないと思います。

皆さま健康に十分ご留意の上お過ごし下さい。

令和2年分確定申告の改正点のポイント

昨年の確定申告は新型コロナ第1波の真っ只中で、申告期限が1ヶ月延長されました。また、コロナの影響で収入が大幅に減少し一時納付が困難になった一定の事業者については納税猶予の救済措置が設けられました。

令和2年分確定申告は、今のところ例年どおり2月16日から3月15日の期間に行うことが予定されています。

多くの報道がコロナ感染ニュース中心だったため、税務についてのニュースはあまり取り上げられませんでした。しかし、過去の税制改正で令和2年分から適用となる事項もいろいろあります。

個人で不動産賃貸業を営まれている方も関係する内容をご紹介します。



令和2年分から適用される主な改正点

1. 青色申告特別控除が10万円・55万円・65万円の3段階に

個人事業者にとって、青色申告特別控除は節税の大きな特典です。

青色申告特別控除は原則、適用を受けようとする年の3月15日までに「青色申告承認申請書」を所轄税務署に提出して承認を受けていることが前提となります。

青色申告の承認を受けた不動産所得・事業所得のある人は、青色申告特別控除10万円が受けられます。

事業的規模で、「正規の簿記の原則」（いわゆる複式簿記）による記帳をし、貸借対照表と損益計算書を確定申告書に添付して法定申告期限内に申告書を提出している場合は、65万円の青色申告特別控除を受けることができました。

令和2年分からは、上記の要件を充たしても55万円控除となり、65万円控除を受けるためには電子帳簿保存または電子申告（e-Tax）をすることが要件に加わりました。

2. 基礎控除が段階的に減額となります

今まで基礎控除は一律38万円でしたが、令和2年分から合計所得金額が多くなるにつれ段階的に引き下げになり、2,500万円超の高額所得者は基礎控除がなくなりました。

個人の合計所得金額	基礎控除額
2,400万円以下	48万円
2,400万円超 2,450万円以下	32万円
2,450万円超 2,500万円以下	16万円
2,500万円超	0万円

3. 給与所得控除が10万円引き下げ

基礎控除10万円の引き上げに伴い、給与所得控除は一律10万円引き下げです。控除額上限も給与収入1,000万円超について220万円控除されていたものが、給与収入が850万円を超えると195万円控除に減額されます。

4. 扶養控除や配偶者特別控除等の所得要件が 10 万円引き上げ

基礎控除の 10 万円引き上げに伴い、次の人的控除についても合計所得金額（各収入金額から給与所得控除や必要経費を差し引いた額）が 10 万円引き上げになりました。

扶養親族等の区分	改正後	改正前
同一生計配偶者	48 万円以下	38 万円以下
扶養親族	48 万円以下	38 万円以下
源泉控除対象配偶者	95 万円以下	85 万円以下
配偶者特別控除	48 万円超 133 万円以下	38 万円超 123 万円以下
勤労学生	75 万円以下	65 万円以下

5. ひとり親控除が創設されました

今まで寡婦（寡夫）控除は婚姻歴のある人のみが対象で、未婚者は対象外でしたが、令和 2 年から婚姻歴の有無や性別に関係なく次の要件を充たす単身者を「ひとり親」として 35 万円控除をすることになりました。

- ①生計を一にする子（合計所得金額 48 万円以下）を有すること
- ②合計所得金額が 500 万円以下であること
- ③事実婚関係と同様の事情にあると認められる人がいないこと

6. 寡婦（寡夫）が改正されました

今までは「寡婦控除」「特別の寡婦控除」「寡夫控除」の 3 種類でしたが、「ひとり親控除」の創設に伴い、寡夫控除が廃止となり、「ひとり親控除」とひとり親に該当しない「寡婦控除」の 2 種類に改組されました。

所得が 500 万円超の寡婦は「寡婦控除」が適用できなくなりました。

表にまとめると次のようになります。

改正前		改正後	
寡夫控除 ①生計一の子あり ②所得 500 万円以下	27 万円控除	ひとり親控除 ①生計一の子あり ②所得 500 万円以下 ③事実婚なし	35 万円控除
特別の寡婦 ①生計一の子あり ②所得 500 万円以下	35 万円控除		
寡婦控除 ・ 所得要件なし ・ 事実婚要件なし	27 万円控除	寡婦控除 ①所得 500 万円以下 ②事実婚なし	27 万円控除
		適用なし	①②の要件以外

上記以外の改正点もあります。詳しくは国税庁のホームページをご覧ください。税務署または税理士にお尋ね下さい。

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

2020 人気設備ランキング

2020年10月19日の全国賃貸住宅新聞に人気設備ランキング 2020 が掲載されていました。全国の賃貸仲介・管理会社 372 社からのアンケート集計だそうです。

これがあれば賃料が上がる設備として単身・ファミリーとも宅配ボックスが毎年上位にランキングされています。インターネット無料(双方1位)と関連してネットショッピングが生活に不可欠なものになってきたということだと思います。インターネット無料はもはや必須設備に定着したようです。

流行りものでいえば、今回は、話題になった IoT 機器が単身者の 15 位に入ってきました。

24 時間利用ごみ置場も、生活様式の多様性を反映したものでしょうか。

《単身向け物件》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる			《ファミリー向け物件》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	➡	インターネット無料	1	➡	インターネット無料
2	➡	エントランスのオートロック	2	🔵 (前回6位)	宅配ボックス
3	➡	宅配ボックス	3	➡	エントランスのオートロック
4	➡	浴室換気乾燥機	4	🔴 (前回2位)	追い炊き機能
5	➡	ホームセキュリティ	5	➡	システムキッチン
6	➡	独立洗面台	6	🔴 (前回4位)	ホームセキュリティ
7	➡	24 時間利用可能 ゴミ置場	7	➡	浴室換気乾燥機
8	🔵 (前回12位)	システムキッチン	8	🔵 (前回13位)	防犯カメラ
9	🔵 (前回15位)	TVモニター付き インターフォン	9	🔵 (前回10位)	ウォークインクローゼット
10	🔵 (前回16位)	エレベーター	10	🔴 (前回8位)	24 時間利用可能 ゴミ置場
11	➡	防犯カメラ	11	🔵 (前回12位)	エレベーター
12	🔴 (前回8位)	ガレージ	12	🔴 (前回11位)	床暖房
13	🔴 (前回8位)	ウォークインクローゼット	13	🔵 (前回16位)	TVモニター付き インターフォン
14	🔴 (前回13位)	洗浄機能付き便座	14	初	遮音性の高い窓
15	🔴 (前回14位)	IoT 機器	15	🔴 (前回9位)	ガレージ

「人気設備ランキング」2020.10.19 全国賃貸住宅新聞

ちなみに 10 年前(2010 年)のランキングは下の通りです。

比較してみると時代を反映したものが入っていて興味深いですね。

2010 年は太陽光発電システム(ファミリー 9 位)やエコキュート(ファミリー 10 位)が話題になりランキングに入りました。

10年前のランキング

「これがあれば賃料が上がる」設備

単身者向け物件	ファミリー向け物件
ブロードバンド無料 1位	追い炊き機能
エントランスのオートロック 2位	エントランスのオートロック
オール電化 3位	オール電化
浴室換気乾燥機 4位	ブロードバンド無料
TVモニター付きインターホン 5位	システムキッチン
システムキッチン 6位	ホームセキュリティ
追い炊き機能 7位	浴室換気乾燥機
防犯カメラ 8位	床暖房
ホームセキュリティ 9位	太陽光発電システム(個別売電)
ウォークインクローゼット 10位	エコキュート

それでもランキング 10 位内に入るものはあまり変わっていません。

賃貸のオーナー様で、空室対策に人気設備の導入をご検討される場合は管理課担当者までお気軽にご相談ください。

Golf に魅せられて・・・

営業1課：石川 信介

私も50歳を過ぎて、いろんなところに老いを感じるこの年齢となりました。40歳までは、野球・ソフトボール・テニスなど、積極的に体を動かして楽しくスポーツをしていましたが、以前のような機敏な動きが出来なくなったときに、ゴルフコンペに参加する機会がありました。今では、ゴルフに出会い、年齢に拘わらず、若い方々と勝負ができるスポーツがあったんだということを見つめました。今ではすっかりゴルフにはまり、毎週必ず休日は練習場に通ってスコアアップに励んでいます。

皆様はゴルフというスポーツをどれ位ご存じでしょうか。私もそんなに詳しくはありませんので、取りあえずその起源を調べてみました。起源にはいろいろな説があり、有力な3つの説があります。一つ目はその昔、スコットランドの羊飼いが棒で石ころを転がし、穴に入れて遊んだのがゴルフの始まり…という自然発生説。二つ目はオランダで14世紀ごろ、コルベン(Kolven)という遊びがゴルフの起源だという説です。これは、真鍮でできた長い棒でクリケットボールぐらいの大きさのボールを打つ遊びで、12m～40m離れたポールに少ない打数で当たった者が勝ち、というルールでしたから確かにゴルフと似ています。この遊びが海を渡りスコットランドに伝えられて発展した、ということです。コルベンに関しては記録も残っていますので、このオランダ起源説はけっこう有力とっていいかもしれません。そして、3つ目はローマ帝国がスコットランドに侵攻した際、兵士たちによって「バガニア」という球技が伝えられて土着し、ゴルフに発展したという説です。

ちなみにゴルフが文献に初めて登場するのは1457年にスコットランドのジェームズ2世が出したゴルフ禁止令です。ゴルフにハマった貴族たちが武技弓術の鍛錬をサボるのが目に余ったために出されました。つまり、このころすでにゴルフはスコットランドの国民的スポーツになっていたということです。どこで始まったのかはともかく、ゴルフがスコットランドで発展を遂げたということだけは確かなようです。どれが事実が分からず、ボールに包まれているのもゴルフの魅力なのではないでしょうか。

現在のコロナ禍の時代、3密を避けるという意味で、ゴルフは適したスポーツなのでしょう。休日を問わずゴルフ場は満員状態です。以前のゴルフスタイルは、プレーして、楽しくランチ、広いお風呂で汗を流して、最後に仕上げしてお酒を飲みながらプレーの反省会を楽しく過ごすのが一般的なスタイルでした。しかし、コロナ禍以降は、ゴルフだけして帰るといったスタイルに変わりました。本来のゴルフのみを楽しむスタイルに戻ったのかもしれないですね。

プロゴルフでは、近年20歳前後の若いゴルファーが増え、なおかつ活躍する姿を見受けられます。その影響でしょうか、ゴルフ場でも若い方とお会いする機会が増えました。バブル崩壊後、ゴルフ人口は減少しているといわれていますが、もっと若い人たちにゴルフの良さを分かってプレーしてもらいたいです。自然相手のスポーツですので良い時もあれば、悪い時もあります。それも受け入れてプレーするのがゴルフだと思います。私も10年間ゴルフをしてきてなんとなく分かったような感じがします。

皆さん、朝一のゴルフ場に一度行って見てください。プレーに関係なく芝生の上を太陽を浴びて歩くだけでもいい気持ちになりますよ。スコアは二の次と思うことが出来れば人間も一回り大きくなれるような気がします。是非とも・・・





ストレッチの重要性

PM 事業部 管理課：伊藤 純一

私は毎日欠かさずストレッチを行うようにしています。
お風呂上りにテレビを見ながらストレッチをしている！という
方も多いのではないのでしょうか？

ストレッチには、さまざまなメリットがあり、健康面・ダイエット面などに良い影響をもたらします。ストレッチに関して少し紹介させていただきます。

●怪我予防

身体の柔軟性が低下している状態で激しい運動をすると、思いがけず筋や筋肉を傷めてしまうリスクがあります。また、柔軟性が低いと、転倒など突然の事態で大きな怪我をしやすくなるため注意が必要です。しかし、運動前にストレッチを済ませておくことで、怪我の予防につながり、安全に運動を楽しむことができます。

●筋肉の疲労回復

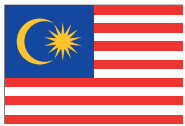
ストレッチには、筋肉の疲労回復効果も期待できます。身体を動かした後、筋肉には疲労がたまっていますが、こうした状態を放置してしまうと、身体のだるさや不調、パフォーマンスの低下につながってしまいます。しかし、身体を動かした後ストレッチを行えば効果的に筋肉の疲労を取り除くことができ、身体の回復を早めることができます。

ストレッチは健康面、ダイエット面に良い影響をもたらしてくれる上に、運動のパフォーマンス向上やけが防止など様々なメリットがあります。

身体の機能を高める上でも、ストレッチは重要な動きといえますので、習慣化して生活の一部に取り入れてみてはいかがでしょうか？

世界のいろいろな家を見てみよう！

世界に目を向けると、その国ならではの伝統や気候、生活習慣などによって、様々な特徴を持った「伝統を受け継ぐ家」が存在し、日本の「合掌造りの家」やモンゴルの「ゲル」など、今なお居住されているものも多く見られます。どんな家があるのか見てみましょう。



MALAYSIA
マレーシア



水上家屋

マレー系約 65%、中華系約 25%、インド系約 8%と、多民族国家であるマレーシア。歴史的な街並みがユネスコ世界遺産に登録されているペナン島には、無数の杭と板が張り巡らされた「クラン・ジェティ」と呼ばれる、伝統的な木造の水上家屋が建ち並んでします。海につきだした 6 本の栈橋 1 本毎に、同姓一族で構成された家族が、それぞれまとまって生活しています。



GREECE
ギリシャ



石造りの家

強い日差しの気候に順応する為、ギリシャの島々では熱の吸収率が低い白を基調にした、漆喰塗りの外観が特徴的な石造りの家が多く、美しい景観を生み出しています。中でも斜面をはうように建てられたサントリーニ島・ミコノス島では、窓枠や扉に海の青を使った平屋根の美しい家々が密集しています。



NORWAY
ノルウェー



草屋根の家

冬が寒いだけでなく、夏の暑さも厳しいノルウェーでは、木造の住まいが多く、白樺の樹皮を敷いた上に土を置き、さらに草を植えた草屋根（＝グリーンルーフ）が多く見られます。断熱効果で冬は暖かく、草の水分が蒸発する気化熱で夏の室内を涼しくするため、とても過ごしやすのだとか。紫外線や酸性雨などから屋根の腐食を防ぎ、住まいの寿命を長くするメリットもあるそうです。



CANADA
カナダ北部



イグルー

先住民族イヌイトがアザラシ猟などの移動生活を行うときに使う住居。切り出したブロックを下から順にドーム状に積み重ねて半円状にし、ドーム同士をトンネルでつなげることで複数の部屋作りもできるのだそう。内部の床や壁に動物の毛皮を敷くなど、寒さ対策をしています。

「世界のいろいろな家」はいかがでしたか？ その国ならではの環境や文化に合わせて、工夫や進化を遂げた家をご紹介させていただきました。

<https://www.abc-housing.co.jp/sumai/kyokasho/kyokasho03.html>



★2度目の宅建試験、3万5,000人越が受験

(一財)不動産適正取引推進機構

(一財)不動産適正取引推進機構は、2020年12月27日に全国で実施した「令和2年度宅地建物取引士資格試験(12月実施分)の受験状況(速報)を発表した。今年度は新型コロナウイルス感染症対策の為、試験日を10月と12月の2回に分けて11都道府県で実施。

12月実施分の申込者数は5万5,121人(10月実施分との合計25万9,284人)当日の受験者数は3万5,250人となった。受験率は64.0%で今年度は前年度(80.0%)と比べて1.2%減少した。合格発表は2月17日。

★飲食店の倒産が過去最多

(株)帝国データバンク

帝国データバンクは1月6日、2020年における飲食店事業者の倒産動向調査の結果を発表した。2020年1月～12月の飲食店事業者の倒産件数は780件(前年比6.5%増)。前年を48件上回る過去最多の水準となった。業態別では、「酒場・ビヤホール」が161件と最も多く、次いで「中華・東洋料理店」が105件、「西洋料理店」100件、負債規模別に分類すると、「5,000万円未満」が620件で全体の約8割を占めている。

★单身男性の理想の間取りは「55平方メートル・2LDK」

+ONE LIFE LAB

+ONE LIFE LAB(プラスワンライフラボ)は24日、「单身男性の実需向け黄金の間取り」の調査研究の結果を発表した。その結果、希望の間取り1位は「55平方メートル・2LDK」となり、単身であっても広さを求める傾向が強いことが分かった。間取りの選択理由も「将来に向けた備え」や「趣味部屋・書斎用」を挙げる人が多く、生活に必要な面積プラスアルファの広さを求める傾向があった。

★ドアを自動で開閉するトイレブース

三和シャッター工業

建材メーカーの三和シャッター工業はドアを自動で開閉できるトイレブースを発売した。スライド式の曲面ドアを採用している既存のトイレブースに電動センサーの新機能を追加し、オフィスやスーパー等の採用を想定する。不特定多数の人が利用し、飛沫が多いトイレはウイルスの感染が懸念される為、新型コロナウイルスの感染対策としての需要を見込んでいる。

★九州新幹線 年末年始の利用者6割減

九州旅客鉄道株式会社

JR九州は1月6日、年末年始(2020年12月5日～21年1月5日)の九州新幹線の利用者が前年同期比61.5%減の計33万9千人だったと発表した。減少幅は過去最大とみられる。新型コロナウイルスの感染が再拡大し、政府の需要喚起策「GoToトラベル」も一時停止され、帰省や観光旅行の自粛が広がったことが響いた。



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