

## ごあいさつ

暦の上では立春を過ぎましたが、まだ寒さも残り本格的な春はもう少し先かもしれません。皆様におかれましては、風邪やコロナ感染などにくれぐれもご注意いただきますようお願い申し上げます。立春は季節を表す言葉「二十四節気（にじゅうしせつき）」の一つです。春夏秋冬という四季はよく耳にしますが、その四季を更に六分割して表わしたものが二十四節気です。中国伝来とされ、太陽の動きをもとに考えられています。スタートは春の節分の翌日、立春からで、その後に雨水（うすい）・啓蟄（けいちつ）・春分（しゅんぶん）・清明（せいめい）・穀雨（こくう）と続きます。今の暦では2月初めから4月下旬までにあたります。夏は、立夏（りっか）・小満（しょうまん）・芒種（ぼうしゅ）・夏至（げし）・小暑（しょうしょ）・大暑（たいしょ）で、秋は、立秋（りっしゅう）・処暑（しょしょ）・白露（はくろ）・秋分（しゅうぶん）・寒露（かんろ）・霜降（そうこう）です。冬になると、立冬（りつとう）・小雪（しょうせつ）・大雪（たいせつ）・冬至（とうじ）・小寒（しょうかん）・大寒（だいかん）となります。現代の暦とこの「二十四節気」の呼称には気温感、風物感などで時期ずれはあるものの、自然と生活との結びつきが感じられます。「二十四節気」の他にも「彼岸」「八十八夜」「土用」など、季節や行事を表現する言葉があります。

2019年12月に発生が確認されてから3年目に入ったコロナ感染禍ですが、今年もまた感染力の高い新たな変異株（オミクロン株）が出現し、改めて脅威を感じています。行政当局、医療関係者など、いろいろなコミュニティで深掘りしたウイルス対策が求められます。

ご承知のように、コロナ禍はこれまで私たちに大きな犠牲を強いてきました。マイナス面は多大でしたが、以下のような新しい気づきが見られたのも事実です。

- ・「絆」、家族や友人の大切さを思い直す機会を与えてくれた。
- ・「働く」ということの意味を考え直した。また、「新しい働き方」を見出した。
- ・「普通の生活」というもの有難さを感じるようになった。
- ・「医科学」の進歩に一石が投げられた。ただ、まだ研究開発の余地は多い。
- ・「通信技術」進歩とその恩恵に浴することができた。

“不動産に関することでは”……

- ・オフィスの概念、価値観に変化が見られた。
- ・建物や設備で換気・非接触・環境や衛生に対する配慮の重要性が高まった。
- ・通信などのインターネットに関する機器設備、環境の重要性が高まった。
- ・部屋数、間取り、ワークスペース確保に対する需要が見られるようになった。
- ・都市部以外の郊外、遠隔地などでの生活需要が発生した。
- ・いろんな面で「リモート」という着想が見られるようになった。

コロナはもちろん大きな問題ですが、経済、生産、流通、技術、教育など、いろんな分野で、環境や要素といったトレンドが変化し、社会には柔軟な対応が求められます。私たちは不動産を通じて、多くの人に安心、安全、快適、利便など、時代に合ったサービスをお届けして参りたいと思います。これからもご支援のほどお願い申し上げます。

## 令和3年分確定申告のポイント

所得税の確定申告が必要な皆様にとりましては、毎年この季節は書類の整理や不足資料の依頼、申告書の作成等で頭を悩ませておられるものと思います。

昨年(令和2年分)は基礎控除、給与所得控除、配偶者控除、扶養控除、寡婦控除が変更、ひとり親控除も創設されましたが、今年(令和3年分)の申告はいくつかの変更にとどまっています。

国税庁のホームページで令和3年分の確定申告書の様式と手引きがアップされましたのでご覧ください。その中から変更点と注意すべき事項についてご紹介いたします。



### 確定申告の相談・申告書の提出

新型コロナの感染者拡大(第6波)が懸念されていますが、本書作成日(令和4年1月7日)時点では下記のスケジュールになっています。

・提出期間：令和4年2月16日(水)～3月15日(火)

※還付申告書は令和4年2月15日(火)以前でも提出できます。

※税務署の閉庁日(土・日・祝日)は税務署での相談・申告書の受付は行っていません。

### 令和3年分の主な変更点

(1)確定申告書や決算書への押印が不要になりました。

令和3年4月1日以降に提出する税務関係書類の押印義務がなくなりました。そのため令和3年分の確定申告書や決算書には押印欄がなくなっています。

(2)不動産所得の欄に「区分2」が追加されました。

「区分2」には、令和3年の記帳・帳簿の保存状況について下記の数字を記入することになります。(※後ほど説明する「青色申告控除額」に影響してきます。)

電子帳簿保存法に基づき、税務署長の承認を受けて総勘定元帳、仕訳帳等について電磁的記録等による備付及び保存を行っている場合	1
会計ソフト等の電子計算機を使用している場合(1に該当する場合を除く)	2
総勘定元帳、仕訳帳等を備付け、日々の取引を複式簿記に従って記帳している場合(1及び2に該当する場合を除く)	3
日々の取引を複式簿記以外の簡易な方法で記帳している場合(2に該当する場合を除く)	4
上記のいずれにも該当しない場合(記帳の仕方がわからない場合を含む)	5

(3)ふるさと納税が簡素化されました。

「ふるさと納税ワンストップ特例(寄附先が5件以下)」を適用しない場合はそれぞれの自治体ごとの「寄附金領収証」の添付が必要でしたが、特定事業者(「さとふる」や「ふるなび」等)の発行する「寄附金控除に関する証明書」の添付で代替できます。

#### (4)住宅ローン控除の期間延長と要件が緩和されました

住宅ローン控除は令和元年10月の消費税率10%引上げに伴い、次のいずれか少ない金額を「住宅借入金等特別控除」として最長13年間税額控除できるようになりました。

- ①借入金年末残高（上限4,000万円）×1%
- ②建物購入価格（上限4,000万円）×2%×1/3

細かな要件は省略しますが、新型コロナウイルスの影響による先行き不透明さを背景に、取得（契約）期限と入居期限が下記のように延長されました。

取得（契約）期限については、注文住宅は令和3年9月31日まで、分譲住宅は令和3年11月30日までになりました。居住期限については、いずれの住宅も令和4年12月31日になりました。また、床面積要件についても原則は50㎡以上でしたが、40㎡以上50㎡未満の住宅についても合計所得金額が1,000万円以下であれば適用できるようになりました。

#### 青色申告特別控除について

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（令和3年分申告は令和3年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です。不動産所得・事業所得のある人が青色申告の承認を受けた場合、簡易帳簿があれば青色申告特別控除10万円を受けることができますが、令和3年分からは65万円や55万円の控除を受けるためにはそれぞれ下記の適用要件を満たす必要があります。

青色申告特別控除額	複式簿記	貸借対照表と損益計算書を添付	期限内申告	e-Taxで申告又は電子帳簿保存
65万円	○	○	○	○注3
55万円	○	○	○	×
10万円	簡易な記帳	△注2	×	×

注1 還付申告の場合も期限内申告が必要です。

注2 損益計算書の提出は必要です。

注3 以下のいずれかの要件を満たす必要があります。

- ①e-Taxを利用して申告書及び青色決算書を提出する。
- ②電子帳簿保存法に対応する会計ソフトを用いて記帳し、かつ、電子帳簿保存の承認申請書を令和2年9月30日までに提出していること。

上記以外の変更点もあります。詳しくは国税庁のホームページをご覧ください。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。

(問い合わせ先)  
ソリューション事業部 勝木 龍巳  
TEL 092-713-5600

## 売買市場について



2021年の福岡市の不動産の売買市場は活況と言える年だったと感じます。特に、【マイホームを購入する】という点では、リクルートSUUMOのレポートによると、戸建・マンションともに2021年の成約件数は前年と同程度で高水準のようです。リモートワークなどの影響もあり住み替え需要が高まったことが活況の要因となりました。また、戸建・マンションの成約平均価格も前年程度となっていますが、戸建は土地面積の減少、マンションも専有面積が狭くなり、それぞれ坪単価は上昇しているようです。

※リクルートSUUMOレポートより

福岡都市圏の新築マンション平均価格推移

2016年 平均価格 4327万円 平均面積 81.74㎡

2021年 平均価格 4190万円 平均面積 70.30㎡ 5年で10㎡以上面積が減っています。

福岡市内の住宅市場価格が高騰する中で、2021年末からは、博多区の「ららぽーと福岡」建設地周辺エリアや値ごろ感から大野城・春日・筑紫野エリアでお客様の動きが活況となっているようです。活況な売買市場でしたが、2021年はコロナ禍の影響もあり、直接お客様と面談する機会が減ってしまっていたように感じます。

2022年は、しっかりと市況を把握し、また不動産知識も深めて、情報を提供し、お客様の立場に立った謙虚な営業を心がけたいと思います。

## 不動産・建築用語集

### ■アイランドキッチン

シンクや加熱機器、調理台等の一部もしくは全てを壁から離し、キッチンの中央に独立させて配置するキッチンのこと。作業スペースを広くとることができる等メリットがあります。但し、設置するにはキッチンにある程度スペースが必要なこと、開放的なキッチンの為、油はねやにおいが部屋に広がりやすいデメリットもあります。

### ■アティック

屋根裏部屋のこと。もともと古代建築の記念門の上部につけられた部屋でしたが、転じて屋根裏部屋の意味になったと言われています。

不動産用語を調べる【アットホーム】(athome.co.jp)  
【ホームメイト】賃貸用語集！住まいの用語辞典(homemate.co.jp)



## 冷え対策におすすめの体を温める食べ物

冷えに悩まされがちな寒い季節には、毎日の食事に体を温める食べ物を積極的に取り入れて、体の内側から温めることが大切です。

そこで今回は、体を温めてくれる食べ物をご紹介します。

### 体を温める野菜 ●●●●●

体を温める効果のある野菜の多くは、土の中で育つ根菜類で、その多くが冬に旬を迎えます。根菜類は水分が少なく、体温を維持するのに必要なミネラルが凝縮されているという特徴があります。根菜類は、夏に旬を迎える野菜と違って生で食べることは少なく、煮物や炒め物、スープなどの温かい料理で食べることがほとんどなので、体を温めることにもつながっています。体を温めるとされている野菜には、おもに次のようなものがあります。

・しょうが ・とうがらし ・にんじん ・かぼちゃ ・ごぼう  
・だいこん ・れんこん ・たまねぎ ・じゃがいも

### 体を温める果物 ●●●●●

体を温める効果がある果物は、寒い地域で採れる物が多いという特徴があります。反対に、温暖な気候で育つオレンジにも血行を促進する効果が見られるので、例外はあります。多くの果物には、新陳代謝の向上に効果を発揮する酵素がたくさん含まれています。代謝を促せば体温を上げることにもつながるので、果物の摂取は温活に最適です。体を温めるとされている果物には、おもに次のようなものがあります。

・りんご ・さくらんぼ ・オレンジ ・ぶどう など

### 体を温める発酵食品 ●●●●●

発酵食品にも、体の代謝を促して体温を上げてくれる酵素がたくさん含まれています。ただし、酵素は熱に弱いので、できるだけ加熱せずに食べることがポイントです。熱々のご飯の上にのせない、加熱処理をしないといった対処法がおすすめです。

体を温めるとされている発酵食品には、おもに次のようなものがあります。

・納豆 ・味噌 ・キムチ ・ヨーグルト ・チーズ

体を内側からしっかりと温めるためには、毎日の食習慣や運動習慣を改善して“温活”を継続することが大切です。体を温める食べ物を積極的に取り入れながら適度に体を動かして、冷え知らずの体づくりを心がけていきましょう。

## 世界の引越し事情



そろそろ引越しシーズンが始まります。日本では、複数の業者に見積もりを取り比較検討するかと思いますが、海外では実はそれほど引越し業者が多くなく、サービスやプランが充実しているところはほとんどありません。今回は、日本とは違う海外の引越し事情について紹介します。

### アメリカ / 引越サービスが豊富ではない

世界でも有名な「引越しが大好きな人種」です。なんと平均 11 回も引越しをされると言われています。アメリカでは一軒家を購入することが定住を意味しません。ライフスタイルに合わせて家を変えていくのが一般的。引越しサービスは日本ほど充実していないそうです。多くは友人に手伝ってもらったり、引越し用のトラックをレンタルするなどして自分たちで行う人が多いようです。

引越し時は  
家具も売る？

広大な土地があるアメリカでは、長距離の引越しは輸送費だけでも莫大な費用が掛かるため、ネットやガレージセールで売るケースが多く見られます。また、中古住宅も高値で売れる場合が多いため、引越しを機に家を売却する人も多くいます。

### 韓国 / 引越し業者は靴を脱がない

引越し業者は  
靴を脱がない

日本と同じく普段は靴を脱いで家に上がる韓国ですが、引越し業者は搬入・搬出の際、靴を脱いでくれません。これは作業員の足をケガから守る為なので、拒否することはできません。

退去する際、  
掃除しない

日本では「原状回復」の原則があるため、掃除をしてから退去しますが、韓国では、退去時に掃除をしない習慣があります（地域によって異なる）。そのため、新入居者が部屋の掃除をすることになります。

内見は  
入居中に行われる

日本では前の入居者が引越した後に内見が行われることが一般的ですが、韓国では住んでいる部屋を内見することが多々あります。

### トルコ / 家が広く家具も多いから大変？

新居のクリーニングは  
入居者が行う

日本の場合、入居前の部屋はきれいにクリーニングされていることが一般的ですが、トルコでは入居者が自分で清掃業者に依頼してクリーニングすることが多いようです。

家が広く家具も多いので  
引越しが大変？

トルコは家族や親戚を大切にす文化が根付いているため、家族や親戚がいつでも寝泊りできるような広い間取りの家が多いことが特徴です。賃貸マンションなども 2LDK 以上の間取りが普通で、リビングと応接間があったり、リビングだけでも日本の 2 倍位くらいの広さがあったりするのが普通です。そのため、一人暮らしの人などは部屋を持って余してしまうこともしばしば。

### フィンランド / 早い時期に終わらせよう！

夕方から  
引越しできない

首都ヘルシンキでも、16 時以降に働く人はほとんどいません。ワークライフバランスの高いフィンランドでは夕方からは家族や友人と過ごす時間という考え方が当たり前。業者に依頼するより、友人や知人に手伝ってもらうのが一般的なので、引越しに時間帯には注意が必要です。

参照

- ◆こんなにも違う！日本と世界の引越し事情【アメリカ・ドイツ・オーストラリア編】  
| 引越しの見積もりなら 0003 の [アーク引越センター] ちゃんとしたお引越
- ◆日本の引越し業者ってすごいかも。こんなに違う世界の引越し事情【イタリア、インド、韓国編】  
| 引越しの見積もりなら 0003 の [アーク引越センター] ちゃんとしたお引越
- ◆日本の引越し業者すごいかも。こんなに違う世界の引越し事情【タイ、トルコ、フィンランド編】  
| 引越しの見積もりなら 0003 の [アーク引越センター] ちゃんとしたお引越

## 劇団四季 観劇のすすめ

管理課：浦山 美樹

2022年5月末で劇団四季のチャンネルシティ劇場専用利用が終了となります。劇団四季はディズニーとも提携しており、また、沢山の名曲を生み出しているアンドリュー・ロイド＝ウェバーの楽曲をちりばめた『キャッツ』や『オペラ座の怪人』等素晴らしい作品を沢山届けてくれる劇団です。ステージに立つ役者さんは自分の番じゃない時も徹底して演じている為、ステージのどこをみても世界観を崩すことはありません。徹底したプロ意識のもとで作られるミュージカルはとても見応えがあります。

ミュージカルのチケットは1万円前後するので大学生時代には、気になりつつも観ることができませんでした。社会人になってから、やっとミュージカルを観劇するようになりましたが、仕事中に流れてくるBGMにはミュージカル楽曲が多いことに段々と気づいていけることが楽しかったりします。私には一人娘がおり、現在6歳で、4月からは小学1年生になります。我が家はテレビ禁止ではないので、YouTubeもTVも観ますが、お遊戯会の延長のような歌を聴いて育つのは我慢ならんと思ひ、はやいうちから名作・名曲・プロの歌唱を聴かせたい、劇団四季の作品と一緒に観劇したいという思いがふつふつと湧き上がってきました。

ただし、小さい子供が長時間座席に座るのは難しいことで、観劇前には入念な予習が必要です。事前に映画を観て反応を確かめつつ、ストーリーを学び、まずは2019年(当時4歳)で『ライオンキング』と『カモメに飛ぶことを教えた猫』、次に2020年(当時5歳)で『マンマ・ミーア!』、そして2021年6歳で『キャッツ』。見事に娘は劇団四季好きとなりました。現在は『キャッツ』の全楽曲を覚えて歌いますし、「私は今キャッツを勉強中っちゃん。」と言い切るほどの熱心ぶりです。全く関係のない「しりとりにえほん」をキャッツの歌にあわせて1ページずつ母娘で読んだり、自分の声でイントロクイズをだしあったり、保育園のお友達をキャッツの役に当てはめてみたり・・・楽しい会話が尽きない親娘です。2人の間ではいつか『オペラ座の怪人』を観たいね、と話しています。曲が魅力的なのです。ちなみにウェバーが『オペラ座の怪人』を作曲した際、当時妻でミュージカル女優としてはまだ無名だったサラ・ブライトマンをクリスティン役に大抜擢し、大ヒット作となったことはご存知でしょうか？子供が何にハマるかはその子供の個性次第ではありますが、ハマったらそれをきっかけに沢山の事が学べるようアテンドしていくのが親の役目ではないかと考えています。

劇団四季によるチャンネルシティ劇場での長期公演活動は今回の『キャッツ』福岡公演をもって終了となります。2022年4月17日が千秋楽です。おすすめはとにかく前の席です。キャッツを詳しく解説したいところですが、如何せん登場する猫の名前が覚えづらいことこの上なし(そこにも猫的にこだわりがあるのですが)。ぜひ劇場で華麗な猫達を観ていただきたいと思います。



## ★賃貸（居住用）における人気の条件・設備ランキング

アットホーム

不動産情報サービスのアットホーム（本社；東京都大田区）は「不動産のプロが選ぶ！《2021年上半期 / 問合せが多かった条件・設備》」というランキング調査の結果を発表した。それによると、賃貸居住用物件でユーザーから最も問合せが多かったのは「インターネット接続無料」で回答の43%ほどだった。入居者が自ら契約しなくてもインターネットの利用が可能で、利用料も家賃に含まれているため、以前より関心の高さを示していた。コロナ下でオンライン授業やテレワークの増加など、社会環境の定着で、さらに人気が高まった。次に多かったのはオートロック、モニター付きインターホンだった。

## ★土地所有者が電気自動車充電設備を設置できるサービス

エネチェンジ

世界でエネルギーの脱炭素化の機運が高まっており、自動車メーカー各社も電気自動車（EV）へのシフトが見られる。ENECHANGE（エネチェンジ、東京都千代田区）は、電気自動車の普及に合わせて利用者の利便性の向上などを図るため、土地所有者などが駐車スペースにEV充電ステーションを設置できる「エネチェンジEV充電サービス」の提供を始めた。

## ★ファミリー層の住まい選び「広さ」「防災面」重視

カラダノート調査

家族の健康、子育てをテーマに支援サービスを行っているカラダノート（東京都港区）は、同社のサービス登録利用者を対象に、2021年10月から11月にかけてインターネットによるアンケート調査を実施した。調査のテーマは、ファミリー層の「子育て世代が住まいを決める際に重視するポイント」（複数回答可）で、調査結果の第1位は、「家族に合った広さ・間取り」で、コロナ禍での住み替え需要に変化があることが分かった。ランキング上位を見ると、2位の「ローンなどの住宅費負担」はこれまで同様だったが、3位の「地震や台風、火災などの防災面での安全性」、4位の「日常の買い物や医療、福祉施設への利便性」、5位の「快適に室内で過ごすための断熱性や換気性」などが続き、社会の変化を映し出しているようだ。全体の2割近くで「ワークスペースを重視する」との回答もあった。コロナや自然災害への備えを意識する傾向がうかがえる。

## ★日本生命福岡ビル・福岡三栄ビル建て替え

日本生命、積水ハウス

昨年12月13日、日本生命保険と積水ハウスは福岡市中央区天神の日本生命福岡ビル・福岡三栄ビル建て替計画の概要を発表した。取壊し工事は着手済みで、合わせた敷地は約3050平方メートル、建物規模は地上18階・塔屋2階・地下2階、高さ約88メートル、延床面積は約3万9300平方メートル。竣工予定は25年3月。テナントには事務所や店舗を計画。福岡市が進める「感染症対応シティ」に向けた取り組みをしており、自然換気システム、非接触検温センサーが導入されている。新ビルのデザインには重厚さがイメージされ、幅8メートルの歩行者用空間、壁面緑化の採用など、楽しめる空間もイメージされている。「天神ビッグバンポータル」の適用で容積率も緩和された。



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