

## ごあいさつ



風そよぎ水面きらめく緑の5月です。空の青さも私たちに暖かく包んでくれます。一年の中でも過ごしやすさという点では上位の季節でしょう。この気候のいい時にお出かけされては如何でしょうか。海や山、川、公園などで身心を和ませるのはいいものです。世の中、コロナはまだ治まっていませんが、感染防止に気を付けながらレジャー活動を楽しめることをお勧めします。

ただ、レジャー一辺倒とは行かないようで、その問題の一つは家計です。気候とは違い財布が厳冬のところもかなりあるようです。この春以降、いろいろなものの物価上昇が続いています。対して、賃金の上昇はというふうに伸びず、財布は大ピンチです。物価については、以前から鉄や木材、流通コストなど上昇の動きはありました。しかし、ここに来ての物価上昇はロシアのウクライナ侵攻によるものです。原油、天然ガス、金属、小麦などの主産地がロシアとウクライナです。戦争による減産、経済制裁による供給不足、流通の齟齬などで、価格は大幅に上がっています。そして、今後は停戦、戦後処理などが模索されていくものと思いますが、着地点は分かりません。何れにしても世界経済には大きなマイナスが続くでしょう。インフレーションと不景気が組み合わさったスタグフレーションは避けたいものです。

当然、われわれ建築・不動産業界においても建築コストの上昇や経済環境の悪化は避けられません。不動産経営においては、これまでも増してコスト管理、市場動向の把握など、慎重さが求められます。





## 成年年齢18歳引下げの影響

民法改正により令和4年4月1日から成年年齢が20歳から18歳に引き下げになりました。(民法4条)

この改正は18歳、19歳の若者の自己決定権の尊重、そして積極的な社会参加を促すことが期待されています。我が国は明治9年以来、成年年齢を20歳としてきましたが、世界的に見ても多くの国が成年年齢18歳を採用しています。平成30年5月に民法が改正され、4年間の周知期間を経て令和4年4月から施行となりました。

また、婚姻開始年齢についても男性18歳、女性16歳でしたが、男女とも18歳に統一されました。(民法731条)

そこで、あらためて成年年齢の意味、成年者と未成年者の違いを確認すると共に、成年年齢の引下げが法務上・税務上を与える影響についてご紹介いたします。

### 成年年齢とは

民法が定める成年年齢には2つの意味があります。

- ①一人で有効な契約をすることができる年齢
- ②父母の親権に服さなくなる年齢

わかりやすく言うと、保護者の同意がなくても自分の意思でいろんな契約(法律行為)ができるということです。具体的には、携帯電話を購入したり、アパートを借りたり、クレジットカードを作成したり、ローンを組んで自動車を購入したりするところができるようになります。

### 未成年者取消権とは

それでは、成年者と未成年者の大きな違いは何でしょうか。

未成年者には「未成年者取消権」があるということです。

未成年者は「制限行為能力者」とされ、その利益を保護するために法定代理人(通常は親)の同意を得ずになされた契約は、民法5条により未成年者自身又は法定代理人が取り消すことができるというものです。これを「未成年者取消権」といいます。

### 未成年者取消権の効果

取り消しがなされると契約は初めから無効となり、お互いに原状回復義務を負うこととなります。不動産賃貸の場合は、賃貸契約自体がなかったことになるので、非常にやっかいなことになります。

必ず「親権者同意書」(父母がいる場合は両親2名の署名)をとっておく必要があります。

### 法務上・税務上の影響

#### 遺産分割協議

今まで20歳未満の相続人は、遺産分割協議に本人が参加できませんでしたが、改正後は18歳以上であれば参加できることとなります。相続人に未成年者がいる場合、通常は親権者とその未成年者の代理人になりますが、親権者自身も相続人になっている場合(相続人が配偶者と子のようなケース)は家庭裁判所に特別代理人(親戚や法律専門家など)を選任してもらい遺産分割協議をすることとなります。



### 未成年者控除 (相続税)

未成年者控除とは、相続人に未成年者がいる場合、担税力を考慮してその者が成年に達するまで1年あたり10万円の税額控除ができる制度です。  
次のように計算されるので、成年年齢引き下げにより税額控除が20万円減少することになります。

$$(18 \text{ 歳} - \text{相続開始日の年齢}) \times 10 \text{ 万円}$$

### 相続時精算 課税制度 (贈与税)

相続時精算課税制度とは、60歳以上の父母・祖父母から18歳以上の子・孫が財産の贈与を受けた場合、累計2,500万円までは特別控除により非課税となるというものです。  
(ただし、贈与者の死亡時には贈与を受けた財産が相続財産に加算されます。)  
年齢は贈与日ではなく贈与を受ける年の1月1日で判定されるので注意が必要です。

### 暦年贈与 (贈与税)

基礎控除110万円の暦年贈与は、直系尊属(祖父母や父母)から受ける「特例贈与」とそれ以外の者から受ける「一般贈与」があります。  
「特例贈与」の受贈者は年齢要件があり、令和4年4月1日以降の贈与から18歳以下に引き下げになります。  
年齢の判定日は相続時精算課税と同様に贈与を受ける年の1月1日で判定します。

### 結婚・子育て資金 の一括贈与の特例 (贈与税)

父母や祖父母から結婚・子育てのためお金の贈与を受けた場合、1,000万円まで非課税となる贈与税の特例です。  
受贈者の要件は「18歳以上50歳未満」となります。

### 住宅取得資金贈与 の特例 (贈与税)

父母や祖父母から住宅を新築・取得・増改築するためのお金の贈与を受けた場合、500万円から1,000万円まで非課税となる贈与税の特例です。  
受贈者の要件は「18歳以上の子や孫」となります。



※上記の取り扱いは令和4年4月1日以降になされた贈与及び令和4年4月1日以降に開始する相続から適用になります。

詳しくは法務省や国税庁のホームページをご覧になるか、法務局や弁護士・司法書士または税務署や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。

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



## 梅雨・大雨について

さてもうすぐ梅雨がやって参ります。皆様は事前の準備は万全でしょうか？梅雨時期はとにかく湿度が高くなり、よりカビが増殖してしまいます。カビ対策を講じている方も多いと思いますが、大雨の対策についても非常に重要です。建物等老朽により、ヒビ割れ箇所から建物内へ漏水しないように修繕をして頂くことはもちろんですが、その他にも建物内に漏水してしまう場合がございます。

マンションの屋上、外廊下、外階段、エントランス、アプローチなどの共用部分には、雨水を排水させるための排水口や溝、雨樋といった設備があります。

そこに枯れ葉などのゴミや土砂などが溜まることで詰まりが生じると、大雨や台風の際に雨水がスムーズに排出されず、ベランダ等がプール状になり、上層階であっても掃き出し窓や天井から居室内への浸水や場所によっては冠水が発生致します。

そこで、重要になるのが共用部分の排水口や溝、雨樋の定期的な点検と掃除です。

弊社も事前に物件をリストアップし、毎年梅雨入り前に、共用部の排水口を点検掃除しております。屋上等の排水口の確認や雨水侵入の可能性が高いところには土嚢の設置も行います。スムーズに行ける場所であれば良いのですが、場所によっては入居者様やオーナー様宅から入室させて頂き、該当場所の清掃をする事もございます。スムーズに清掃できるように今後とも入室等ご協力の程お願い致します。

ここ最近、〇年に一度の大雨やゲリラ豪雨等、今までに経験したことがない程の大雨が降るケースがございます。事前に建物や敷地の排水機能の点検をお願い致します。また、水害に備えてバケツ・雑巾・ブルーシート・土嚢・防水テープなどの準備もお勧め致します。排水をする場所があれば、水中ポンプなどがあると便利です。

河川氾濫などの水害対策については、洪水警報が出れば駐車場から車を移動させるなど、防災行動をマニュアル化し、マンションがある自治体の防災情報・ハザードマップなどを参考にしつつ、万が一の災害に備え、日ごろからの対策をお願い致します。



## 「借りて住みたい街」ランキング

LIFULL HOME 'S は 2021 年に掲載された物件のうち、実際の検索・問い合わせ数から算出した “ 実際に探されている街・駅 ” の九州圏のランキング結果を発表しました。



1	キープ	博多	JR 鹿児島本線ほか
2	キープ	西鉄平尾	西鉄天神大牟田線
3	キープ	高宮	西鉄天神大牟田線
4	キープ	大橋	西鉄天神大牟田線
5	3アップ	井尻	西鉄天神大牟田線
6	1ダウン	博多南	JR 博多南線
7	キープ	姪浜	福岡市地下鉄空港線ほか
8	2ダウン	渡辺通	福岡市地下鉄七隈線
9	キープ	東比恵	福岡市地下鉄空港線
10	6アップ	竹下	JR 鹿児島本線

九州圏（福岡県）の「借りて住みたい街」ランキングは「博多」が5年連続の1位を獲得。2位は前回に引き続き「西鉄平尾」、3位も2年連続で「高宮」という結果になりました。

1位の「博多」は鹿児島本線などJR各線、地下鉄空港線のほか、山陽新幹線や九州新幹線の起点・終点でもあり、バスも遠距離・近距離を問わず多数乗り入れていて交通至便です。

また、九州に本支社を置く企業の多くは「博多」周辺にオフィスを置いており、周辺に就業者向けの賃貸物件が極めて多いことも5年連続1位の要因となりました。

2位から5位には「西鉄平尾」、「高宮」、「大橋」、「井尻」など西鉄天神大牟田線の各駅がランクインしており、これは福岡市南区から大牟田方面へ南下するエリアの賃料水準に値ごろ感があること、バスでも福岡中心部にダイレクトアクセス可能なことなど、賃料と交通利便性のバランスが好感されたものでしょう。また、2023年3月、地下鉄七隈線の「博多」乗り入れが開始されると交通利便性のさらなる向上が期待されるため、今後「渡辺通」や「六本松」「福大前」なども空港線の各駅同様にランキング上位に登場する可能性が予想されています。

なお、10位の「竹下」は前回の16位からランクアップしており、「ららぽーと福岡」開業によって駅周辺が注目されていることがうかがえます。

春は気候が暖くなり、就職・転職などで環境が変化する方も多くなるかと思えます。ほかの季節と比べると心身への影響も大きく、気づかないうちにストレスをため込んでしまうことも少なくありません。自分の心身の状態を把握しながら、適度にストレスを解消していきたいところです。そこで今回は、春にストレスを抱えがちになる原因を解説し、ストレス解消術をご紹介します。

### 春にストレスを抱えやすくなる理由

#### 気温・気候の変化

春は1年のうちで寒暖差が一番大きく、体温調節が難しくなってしまいます。また、冬に比べると雨の日も多くなり、気圧が不安定に。天気の変化が起こりやすくと多くの人が自律神経のバランスを崩しやすくなり、心身にも負担がかかりがちです。

#### 仕事やプライベートにおける変化

就職や転職、入学だけでなく異動や昇進などの変化を迎える方。新人が入社した、異動によって上司が変わったなど、新たな人間関係を築いていくことになる方もいるでしょう。

春はこうした気候や環境の変化に心身が追い付かず、精神面・肉体面それぞれに不調をきたす方が増えがちです。表立った症状がない場合でも、無意識のうちに疲労が蓄積されて、「五月病」としてメンタル不調や体調不良に陥ることもあります。

### おすすめのストレス解消方法

デスクワークの場合、長時間同じ姿勢で仕事を続けるうちに、ストレスがどんどんたまってしまいがち。積極的に体を動かしたり、深呼吸したりして、息抜きの時間を作りましょう。

#### 意識して席を立つ

ずっと同じ姿勢で作業をしていると、肉体的に疲労がたまるだけでなく、集中力も散漫に。作業の合間に意識して席を立ち、トイレなどに行ったり大きく伸びをしたりしてみてください。

#### 深呼吸する

PC作業に集中していると、無意識のうちに呼吸が浅くなっていることも。仕事が一段落した際などに、深呼吸する習慣をつけてみましょう。息を深く吸い、ゆっくりと吐くだけでも副交感神経が優位となり、リラックス効果が期待できます。

職場編

自宅やプライベートな時間にストレスを解消するためには、心身を休める時間をきちんと確保することがポイントです。

#### 睡眠時間の確保と栄養バランスのとれた食事は基本

ストレスを解消するためには、毎日の休養時間と睡眠時間がしっかりと確保できているかどうかがとても重要です。特に睡眠時間は、毎日6時間以上であることが理想的。ストレスを感じているときは、できるだけ早めに帰宅して睡眠時間を長くとるようにしたり、可能であれば、昼休みに15分ほど仮眠をとったりして、心身を休める時間を長くするようにしてください。また、ゲームやスマホの使用は交感神経を刺激してしまうため、就寝前には控えましょう。

ストレスを感じている時は栄養バランスのとれた食事にも配慮したいところ。疲労回復ができるたんぱく質やビタミン、ミネラルを豊富に含む食品を積極的に食べて、体の内側から元気にしていきましょう。

仕事やプライベートで大きな変化がある場合は、できるだけ予定を詰めないようにしたり、家事や習い事は多少手を抜いてみたりと、ゆとりを持たせるようにすることが、ストレスをため込まないためのポイントです。ぜひストレス解消法を実践してみてください。

参照：<https://www.s-re.jp/magazine/health/46/>



## 意外に知らない？母の日

5月の第2日曜日は母の日ですが、母の日がどのように始まったかご存知でしょうか？由来や起源を知ると母の日をより理解でき、母の日をさらに大切にしたいという気持ちが芽生えるかもしれません。諸説ありますが、最もよく知られている母の日の由来・起源をご紹介します。

### 母の日の由来・起源

日本を始め、世界の多くの国で母の日は「5月の第2日曜日」として広がっていますが、これはアメリカ発祥とする説が有名です。

ウエストバージニア州知事が「5月の第2日曜日を母の日にする」と宣言するに至った背景には、アンナ・ジャービスの働きかけがあったと言われています。アンナの母親であるアン・ジャービスは、かつてアメリカの南北戦争で負傷兵のケアを行っていました。この女性は負傷兵の衛生状態を改善する「マザーズデー・ウォーク・クラブ」を立ち上げ、敵兵のケアも献身的に行っていたとされています。アンが亡くなった2年後の1907年5月12日に、娘のアンナは亡き母を追悼する会を教会で行い、母が好きだった白いカーネーションを参加者に配りました。これが「母の日」の起源と言われており、アンナの行動によって白いカーネーションが母の日のシンボルと認識されるようになりました。

### 日本での母の日の起源はいつ？

日本で初めて母の日のイベントが行われたのは明治末期ごろ。アメリカからキリスト教由来の行事として入ってきました。もともと一部のキリスト教では「母の日」に該当する「マザリングサンデー」という移動祝日があったため、日本でも当時は3月が母の日として認知されました。そして、1931年(昭和6年)に大日本連合婦人会が結成されると、昭和天皇の皇后さまの誕生日である3月6日が「母の日」として公式に制定されました。しかし、この時点では民間での「母の日」の知名度は低いままでした。1937年(昭和12年)5月、日本の菓子メーカーが20万人のお母さんを東京の遊園地に無料招待し「母の日大会」を開催しました。「ありがとうお母さん！」と題し、お母さんと子どもたちが遊園地を楽しんだこのイベントがメディアで大きく取り上げられたことで、日本でも母の日が広く知れ渡ることになりました。

そして第二次世界大戦後、再びアメリカ文化が流入してくると、アメリカにならって5月の第2日曜が「母の日」になり、日本全国に普及していきました。

### カーネーションの色の意味

- |     |   |
|-----|---|
| 赤   | 「母への愛」「母の愛」「純粋な愛」「真実の愛」等 もっとも直接的な母親への想いが込められています。 |
| 深い赤 | 「私の心に哀しみを」 母の日には色の明暗にも着目しましょう                     |
| ピンク | 「感謝」「気品」「温かい心」「美しい仕草」                             |
| 黄色  | 「軽蔑」「嫉妬」 贈り物としては注意が必要な色です                         |
| 青   | 「永遠の幸福」 遺伝子組み換えや着色で作られるカーネーション                    |



## ★住宅向け火災保険料 11～13%上げへ

損害保険大手 4 社

損害保険大手 4 社は、住宅向け火災保険料を 10 月から値上げする方針だ。全国平均で 11～13% 程度の引き上げとなる見込み。昨今、台風・豪雨といった自然災害の頻発により、保険金の支払い負担が重くなっているためとしている。実際に値上げすれば 2000 年以降で最大の上げ幅になる見通し。大手 4 社は東京海上日動火災保険、損保ジャパン、三井住友海上火災保険、あいおいニッセイ同和損害保険。損害保険各社でつくる損害保険料率算出機構は昨年 6 月、火災保険料を決める際の目安となる「参考純率」を全国平均で 10・9%引き上げた。値上げはこれを踏まえたものとなる。

## ★地価 LOOK、21 年第 4 四半期 「上昇」が 55 地区に増加

国交省

2 月に国土交通省が公表した 21 年第 4 四半期版 (22 年 1 月 1 日時点) の「地価 LOOK レポート」によると、主要都市の高度利用地等 (全国 100 地区) の地価動向は、上昇地区数が 55 地区、横ばい地区数が 28 地区、下落地区数が 17 地区で、上昇地区数が増加となった。用途別に見ると、住宅地 (計 32 地区) では上昇地区数が 30 地区、横ばい地区数が 2 地区となった。商業地 (計 68 地区) では上昇地区数が 25 地区、横ばい地区数が 26 地区、下落地区数が 17 地区となった。国交省は主な要因を次のように説明している。「住宅地ではマンションの販売状況が堅調で上昇している地区が増加。商業地では店舗等の収益性が回復傾向にある地区や、法人投資家等による取引の動きが見られる地区で、横ばいまたは上昇に転じたため」。

## ★進化する賃貸マンション エントランス顔認証、スマホ対応 NTT 都市開発・ライナフ

NTT 都市開発とライナフは、築 19 年のサービスアパートメントを大規模改修し、顔認証やスマートフォンでの遠隔対応が可能な次世代賃貸マンションを供給する。物件は「ウエリスアーバン品川タワー」。充実した最上階のワークラウンジなどと共に、不動産テック企業のライナフによるスマホ対応の顔認証エントランスシステム「ライナフ Gate」に加え、次世代インターホンシステム「ライナフ Gate インターホン」を初めて導入した。「ライナフ Gate インターホン」は、スマホで顔認証登録のほか来訪者対応ができ、外出先でも遠隔での操作が可能。入居者が保有するスマホに無料アプリをダウンロードすることで、エントランスの解錠、来訪者対応が可能で、通常の音声通話のほかボイスチェンジャーを使った音声通話や文字メッセージによる対応で、プライバシーを確保できる。顔認証は 5 件まで登録可能で、マスクをしていても認識する。これらのシステムは、タブレット、共用エントランス用スマートロック、入居者向けアプリ、管理会社向けウェブシステムでの導入が可能だ。IoT 化による差別化を図ることができる。

## ★世界主要都市の不動産時計、東京・大阪・福岡とも「賃料下落」フェーズ

JLL

世界で不動産情報のサービスを行っているジョーンズラングラサー社 (JLL) は 3 月 15 日、同社が独自に提供している世界主要都市オフィス賃料動向の分析ツール「オフィス プロパティ クロック (不動産時計) 2021 年第 4 四半期」を発表した。それによると、東京、大阪、福岡の A グレードオフィスは賃料下落のフェーズに位置しているとのこと。各市場の供給予定が中短期的に増え、一部オーナーは賃料引き下げやインセンティブ拡大に柔軟姿勢を示していることから、実効賃料への下押し圧力が掛かる。今後、社会経済活動の持ち直しが継続する中で、賃貸借活動で回復の加速が期待できるが、供給面での制約、原材料価格の高騰に加えて、ロシアの軍事侵攻の影響等がテナント需要に与える影響が負の材料だ。福岡は東京・大阪との比較で市場規模が小さく比較的早期に賃料上昇フェーズへ移行する可能性を残すとした。



人につくす、街につくす。

# セイワ地研

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