

ごあいさつ

節分は過ぎましたがまだ寒は残り、実質的な春の訪れを待つばかりです。

年末から年初にかけて世界のあちこちで天変地異の事象が散見されました。日本列島北部では大豪雪、米国カリフォルニアでは大洪水などです。天気図には気圧配置、気温、風向・風力、雨雲など、気象を構成する多くの要素が表されますが、近年は気圧差、温度差など、どれを取っても偏りや局所性、急激性が特徴で、これらに起因して災害クラスが発出しているように感じます。異常気象という言葉では片づけられない問題です。

一方では人為を原因とするさまざまな問題があります。天気図的に表現すると、軍事圧、経済圧、宗教民族圧といった気圧配置でしょうか。国や民族が、自己主体の考え方を強く押し出し、他の人々の暮らしを圧迫、翻弄している現状があります。その象徴がウクライナ紛争でしょうか。武力による侵攻、死や恐怖、不安、悲嘆など、経済的損害にとどまらない悲劇が起きています。これらは自然災害ではないので、人の対話と努力如何で解決できそうな気がします。吹く風が治まり、穏やかな温風に変わることを切に願います。

今年、2023年(令和5年)は「癸(みずのと)卯(うさぎ)年」。株など投資の格言では「卯 跳ねる」といい、相場の上昇機運を意味します。しかし、1月4日の大発会では日経平均株価終値が25,716円36銭(前年末比377円64銭安)と少し寂しいスタートでした。株価イコール経済すべてではありませんが、株は景気の体温計といわれます。今後の株価には注目していきたいと思えます。多くの経済学者、評論家が景気の低迷あるいは後退という悲観的なメッセージを発しているのが気がかりです。格言を信じ、年末には明るい話題が増えていることを期待します。

さて、ローカル話題ですが、地元福岡は今年も明るい話題が続きます。令和5年3月には地下鉄七隈線延伸(天神南駅～博多駅)の開業。同時に新駅「櫛田神社前」も開業し、キャナルシティへのアクセスが便利になります。翌4月には旧大名小学校跡で建設が進められている福岡大名ガーデンシティの「ザ・リッツカールトン福岡ホテル」が開業します。その他にも天神界隈を中心に進められている「天神ビッグバン」、博多駅界隈の「博多コネクテッド」など、各再開発ビルの建設現場では槌音が高く響いています。ビルが完成し、人とモノが揃った時には、近代的で美しく、機能性を備えた繁華な街が出現することでしょう。期待は膨らみます。

寒暖の変化が大きい季節を迎えますので、皆さま健康には十分ご留意下さい。

令和4年分確定申告の変更点とポイント

今年も所得税の確定申告の時期となりました。個人事業を営まれている方や二か所給与がある方にとりましては、毎年書類の整理や不足資料の取り揃え、申告書の作成は面倒ですが納税のための大切な作業です。

国税庁のホームページで令和4年分の確定申告書の様式と手引きがアップされています。書式の変更など細かな変更は多くありますが、主に不動産賃貸事業者に影響のありそうな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

・提出期間：令和5年2月16日(木)～3月15日(水)

※還付申告書は令和5年2月15日(水)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4年分の主な変更点

(1)確定申告書Aと確定申告書Bが一本化されました

今まで給与所得、雑所得、配当所得、一時所得に限定していた「確定申告書A」と全ての所得で使用できる「確定申告書B」がありましたが、全ての所得に使える様式に一本化されました。また、修正申告で使用していた「第五表」がなくなり、「第一表」の末尾に修正申告欄が追加されました。

(2)マイナンバーカードの読み取りが1回になりました

確定申告は「書面申告」と「電子申告(e-Tax)」の2つの方法があります。さらに、e-Taxは「マイナンバーカード方式」と「ID・パスワード方式」の2通りの方法があります。なお、「ID・パスワード方式」はマイナンバーカードを取得するまでの暫定措置ですのでご注意ください。

昨年まで「マイナンバーカード方式」でログインする際、利用者識別番号と暗証番号の入力が必要でしたが、過去に「マイナンバーカード方式」で申告した人はマイナンバーカードを1回読み込むだけでログインできるように利便性を向上しました。今回初めて「マイナンバーカード方式」で申告する人は、従来通り初期設定が必要となります。

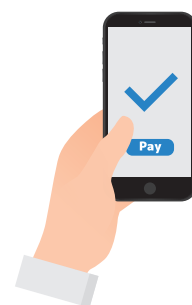


(3)Pay払い(OOPay)での納税が可能になりました

令和4年12月1日から、所得税など国税のスマホアプリ納付が可能になりました。国税をスマートフォン決済専用のWebサイトから、事前手続き不要でPay払い(OOPay)ができます。

支払いは残高支払いのみで上限30万円までとなっています。事前にチャージしておく必要があります。

ただし、領収書は発行されませんので、領収書が必要な方は、従来どおり金融機関か税務署での窓口納付をして下さい。



(4)少額減価償却資産の特例の延長

不動産所得で使用する減価償却資産(建物・付属設備・構築物・備品等)については、種類ごとに定められた法定耐用年数で分割して経費化する「減価償却」をしなければいけません。

しかし、青色申告者は、一組 30 万円未満の減価償却資産について合計 300 万円までは減価償却によらないで、購入した年に全額経費にすることができます。

この特例は令和 4 年 3 月 31 日までに使用開始したものに限られていましたが、令和 6 年 3 月 31 日までの使用開始に 2 年間延長されました。

(5)社会保険料控除・小規模企業共済等掛金控除の提出書類の電子化

生命保険料控除や地震保険料控除の添付書類の電子化は認められていましたが、令和 4 年分から社会保険料控除・小規模企業共済等掛金控除についても認められるようになりました。

小規模企業共済をされている家主さんにとっては便利になります。

(6)事業所得と雑所得の明確化

不動産所得で申告されている家主さんには関係のない話ですが、事業所得と雑所得では下記のとおり取り扱いに大きな違いがあります。

項目	事業所得	雑所得
必要経費の計上	○	○
青色申告特別控除(10～65万円)	○	×
事業専従者給与の必要経費算入	○	×
所得が赤字の場合の他の所得との損益通算	○	×
純損失(過去の赤字)の繰越控除等	○	×
少額減価償却資産の特例	○	×

働き方改革などにより脱サラしてフリーランスになったり、会社員の副業も認められるようになってきましたが、その副業が事業所得になるのか雑所得になるのか明確な判断基準がなかったために税務署とトラブルになることも少なくありませんでした。そこで、今回通達を改正して「業務に係る雑所得」を例示するとともに、金額基準を明示しました。ただし、事業所得かどうかは、営利性・継続性・企画遂行性など社会通念上の事業に該当するかどうかで判断するのが原則です。

今回の通達改正で「収入金額 300 万円」と「帳簿書類の記録保存」という区分が明示されたことは、大きな意味を持ちます。

収入金額	帳簿書類の記録保存あり	帳簿書類の記録保存なし
300 万円超	概ね事業所得	概ね業務に係る雑所得
300 万円以下		業務に係る雑所得等

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

マンション市況について

営業1課：大島 裕之



2022年福岡市内で1～6月に販売された新築マンションの平均価格が九州で初めて5000万円を超えたそうです。主な理由としては市内中心部で大型かつ高額な物件の分譲が相次いだことが上げられます。また、建設資材や地価が上昇し供給戸数が絞られる一方、未だ低金利である早期に住宅を取得しようとする消費者の思惑もあったのかもしれませんが。ポータルサイトのSUUMOなどで、新築マンションの情報を定期的にチェックしているのですが、いわゆる「億ション」も、今では珍しくなくなってきたと感じています。



その新築マンションの価格上昇につられるように、中古マンションの価格も未だ上昇傾向にあると感じます。

全国的にみると、築5年を過ぎると新築時よりも資産価値が減っていき、以降価格が落ちる傾向にあるようですが、福岡市内では築10年程度経過した中古マンションでも、再販価格が新築時より高い物件も多く見かけるようになりました。

また、築年が経過したマンション・リノベーションマンションの売買仲介も未だ活況のようです。

最後になりますが、福岡市内近郊は、地価の上昇率が高いこと、人口が増え続けていること、交通の利便性が良いこと等を理由に今後もさらなる発展が見込まれています。マンション購入・売却を考えられる場合には、まずは、市況や相場をしっかりと把握する必要があると考えます。



■居抜き(いぬき)

店舗や工場などその内部の商品・設備・什器備品などを設置したままの状態で売買・賃貸すること。

■浮床工法(うきゆかこうほう)

遮音効果を高めるために用いる床の工法の一つです。一般的にはコンクリートスラブとフローリングの間に、緩衝材を入れる工法を指します。床構造体と内装床の間に緩衝材を挟み込んで、床の音が直接構造体に伝わらないようにした二重床工法の一つです。

■コンクリートスラブ

スラブとは床版のこと。一般的には鉄筋コンクリート造の建築物において、床の荷重を支える構造床のことを指します。



2月 記念日 February event

ネタ帳 TOPIC

5日

●●●●● 笑顔の日

「に(2)+こ(5)=にこ」と読む語呂合わせから、いつも笑顔でいようという日。

10日

●●●●● 豚丼の日

「ぶた(2)+どん(10)」と読む語呂合わせから十勝豚丼を「味わう日」「楽しむ日」として北海道にある豚丼やジンギスカンなどのたれを製造販売する会社が制定。

24日

●●●●● クロスカントリーの日

1977年のこの日、統一ルールによる初めてのクロスカントリー大会がイギリスで開催された。

27日

●●●●● 冬の恋人の日

2月14日の「バレンタインデー」と3月14日の「ホワイトデー」の間の日付けであること、また、寒さが厳しい冬でも愛情を育んでくれる2月で二人の強い結びつきを表す「きづ(2)+な(7)」（絆）と読む語呂合わせから恋人同士の絆を深める日とされています。

2月の記念日・年中行事 | 今日は何の日 | 雑学ネタ帳 (zatsuneta.com)



引越し蕎麦とはどんなもの？

さまざまな風習があるが、引越しをするときの風習として「引越し蕎麦」というものがあります。引越し当日に食べるものというイメージを持っている人も多いが、本来は引越しの挨拶の時に近所の人に配るものです。今回はそんな引越し蕎麦の由来についてご紹介します。

引越し蕎麦の由来

日本には、引越しの挨拶として向こう三軒両隣の人に蕎麦を配る風習があります。この風習は、江戸時代に始まったといわれています。当初は餅や小豆粥などが配られていましたが、より低価格な蕎麦が配られるようになったようです。近年では引越し蕎麦のことを「自分たちが引越し先で食べる蕎麦のこと」と思っている方も多くいらっしゃいますが、こちらも新たな慣習として定着しつつあります。

引越し蕎麦に込められた意味

贈り物としての引越し蕎麦には、「そば」という言葉や特徴に人々の思いが重ねられています。たとえば、「おそばに越してきました」や「(蕎麦の麺のように) 細く長くよろしくおねがいします」と解釈し、縁起の良い贈り物とする考え方もあるようです。

地域で異なる引越し時の風習

引越し蕎麦の風習は、国内でも地域により風習が異なります。そもそも、引越し蕎麦は東北・甲信越・関東地方を中心に浸透したものです。そのほかの地域には、異なる風習が存在しています。

愛知県名古屋

結婚の際の引越しで、トラックがバックすることが避けられています。これは、「出戻り」の意味に受け取られるためです。

近畿地方

新居には初めに鏡を運び入れる地域があり、夫婦円満が続くと言い伝えられています。

香川県

太く長く生きられるよう願いを込めて、新居のお風呂に入りながらうどんを食べる風習があるようです。

岡山県

新見市の一部の地域には、新築に引っ越し際、親族やご近所の方々を招いてお風呂でうどんをふるまう習慣があったそうです。これは、まだお風呂が高級品で家一軒ごとに設置されておらず、本家などに借りに行っていた時代「うちにもやっとお風呂ができました。今度は入りに来てくださいね」という、昔ならではの近所付き合いの名残だそうです。

沖縄県

引越しの当日に邪気払いを込めて、知人友人を集めてお酒を飲む習慣があるそうです。他にもシママース（粗塩）や味噌、手鏡を備えたり、シママースが入った塩水で清めたりといった風習があるようです。

以上、引越し蕎麦の由来や贈る理由、引越し時の風習をご紹介しました。

引っ越しそばとは？由来は？地域ごとの風習と現代版ギフトを紹介 | ライフライン (電気 / 水道 / ガス) の引っ越し手続きは引越れんらく帳 (hikkoshi-line.com)
 引っ越しといえば蕎麦！その由来とお作法 | 引っ越し | 賃貸スタイルコラム (chintaistyle.jp)

我が家のうさぎ

経理課：池田 唯

今年の干支は卯年ということで我が家のうさぎを紹介したいと思います。
我が家には、今年5歳を迎えるうさぎがいます。
名前は「はなちゃん」。女の子です。

最近うさぎを飼育される方も増えているようですが、まだまだうさぎの特徴
や習性を知らない方も多いのではないのでしょうか。
うさぎはとても感情表現が豊かで、鼻や歯を鳴らしたり、動きなど全身を
使ってコミュニケーションを取ってくれます。

我が家のはなちゃんは頭を撫でられるのが大好きで、心地よいと
感じているとカチカチ、コリコリのような歯ざしりをします。
撫でるのをやめると機嫌が悪くなり、鼻をブーブーと鳴ら
し、一度撫でてあげるとなかなかやめられなくなります。
私が甘やかしたせいなのかわがままで、構って欲しいとき
はずっと私の後ろを付いてくるのですが、構って欲しくな
いときに私が頭を撫でてあげてもそっぽを向かれ、今はし
なくていいと全身で伝えてきます。

結局わがままなところも可愛い思ってしまうのですが...

そんなはなちゃんへの最大の悩みがあります。

それは、“足ダン”です。知らない方が多いと思いますが、“足ダ
ン”とは、後ろ足で地面を強く踏み鳴らすうさぎ特有の仕草な
のです。はなちゃんはお腹が空いたときや遊んで欲しいとき、大
きな音に驚いたときなどに何度も足ダンをします。特に深夜3
時頃に足ダンをすることが多く、遊んで欲しいと訴えている
ようです。

深夜3時はもちろん就寝中ですので、足ダンで起こされ寝
不足の日もあります。

足ダンをしてすぐに様子を見に行くと足ダンをやめるので
すが、それをしてしまうと足ダンをすれば来てくれると覚え
てしまうので、私は見に行きたい気持ちを抑え、知らないフリを
するようにしています。

なんとかやめさせられないものかと考えていますが、うさぎの習
性なので私たち飼主が我慢するしかなさそうです。

とはいえ、私が仕事から家に帰ると嬉しそうに出迎えてくれるはな
ちゃんが一番の癒やしになっています。

いつか訪れる別れを想像するだけでもつらいですが、その日まで毎
日目一杯、可愛がってあげたいなと思います。





★ビル火災を踏まえた火災安全改修ガイドラインを公表

国土省

国土交通省はこのほど、「直通階段が一つの建築物等向けの火災安全改修ガイドライン」を作成、公表した。2021年12月17日に大阪市北区で発生したビル火災(堂島北ビル放火殺人事件)を受け、同省と消防庁が設けた合同検討会における報告書(22年6月28日)を踏まえたもの。同ガイドラインでは、建築基準法令に基づき直通階段の増設等を即時求められない既存建築物に係る対策を推進するため、特に重要となる改修と各改修において満たすことが望ましい仕様等として整理し、公表した。

★住み続けたい街 2022<九州・沖縄版>の第3位に岡垣町がランクイン

大東建託

大東建託(東京都港区)は昨年12月14日に「いい部屋ネット・住み続けたい街ランキング<2022九州・沖縄>」を発表した。第1位は沖縄県中頭郡北中城村だった(昨年はランキング集計対象外)。第2位は同県中頭郡北谷町で、1位、2位を沖縄県が占めた。第3位には、福岡県遠賀郡岡垣町がランクインした(昨年20位からの大幅アップ)。コロナ以降、働き方や暮らし方の価値観に変化が出てきているのではないかと思われる。

★間仕切りあれば6割がマスクを外して就業

GMOインターネットG

新しいオフィスでの働き方の試みだ。GMOインターネットグループ(東京都渋谷区)は、同社で行った「新型コロナウイルス感染対策緩和宣言」により、これまで必須としていた執務室内でのマスクの着用を「任意」としていた。宣言後3カ月を経た2022年12月に、同社従業員のマスク着用の実態や効果などを調査した。調査結果によると、全体の61パーセントは、間仕切りのある執務室内であれば、何らかの形でマスクを外して就業している。その効果として、「表情や情報が伝達しやすくなった」「声が聞き取りやすくなった」と感じていることが分かった。同社では調査結果をふまえ、引き続きマスクの着用の「任意」を継続する。また、執務室内でマスクを外している61パーセントのうち、対面の場面や間仕切りの有無の状況に応じて着脱しているのは54パーセントだった。一方で、38パーセントはマスクを「常に着用」しており、感染者数が増えている状況を心配する声もあった。

★大企業経営者の太陽光自家発電に関する意識は意欲的

国際航業調べ

クラウド型エネルギー診断 SaaS サービスを提供している国際航業(東京都新宿区)は昨年12月、「大企業経営者の自家発電に関する意識調査」を実施した。対象は従業員数1000人以上の大企業の経営者・役員105人。調査結果で全体の67.7パーセントが太陽光活用による「自家発電・自家消費」の拡大に意欲を持っており、その6割は「今後の電気料金高騰」を不安視しているという。太陽光発電を推進する上での課題として、第1位には「設置費用の高さ」が挙がっていた。また、全体の61.9パーセントの人が、誰でも簡単にできる「太陽光発電の経済効果シミュレーション」に興味を示したという。



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