

ごあいさつ

卯年卯月、春爛漫の季節です。野や山は暖かい風に誘われ花が咲き、生きものの蠢きも感じます。玄界灘も波光きらめき、日を追うごとに眩しさが増してきています。厳しかった冬の寒さが嘘のように、ほんとうに暖かく過ごしやすい季節となりました。

この春も多くの新社会人、新入学生が誕生し、新しい風を感じます。ただ、今の新人たちは「コロナ」というかつて類を見なかったような、社会的、環境的な逆境を経験した世代です。学校生活では人との会話が制限され、授業は非対面、クラブ活動や旅行なども制限され、十分に集団行動ができなかったことと推察します。マスクなしの顔、表情、声出しといった、普通の生活に見られた「素」が表に出せないもどかしい生活を送ったことでしょう。感性を育むのにもっとも大事な青春時代に人との触れ合いが閉ざされるとするのは残念に思います。これからの生活において、「コミュニケーション不足」や「連帯感の欠如」といった影響が大きく出なければいいのですが。

何はともあれ問題は今後です。進学であれ、就職であれ、各自新しい環境に希望を抱きフレッシュな生活に入られていることと思います。コロナも以前のように活発ではなくなってきましたので、それぞれの分野で精一杯活躍していただきたいものです。考えてみれば、人は歴史の中で戦争や震災、経済危機など、時代時代の試練を経験して現在があります。これからも、「コロナ」という負の経験をばねにして、みんなで新しい生活に取り組んでいかなければなりません。「コロナ時代」には、それまで歩みの遅かったリモート〇〇、情報通信テック、Eコマースなど、新しい分野も伸長しました。新しい取り組みを広げ、深めていくことが重要です。

これからも油断大敵ですが、コロナ感染症も急激な拡大を見せていない状況から、国や行政機関も社会におけるマスク着用についてのガイドラインを見直しました。個人や一般事業者は3月13日より、学校などでは4月1日より緩和が始まりました。これまで、屋内原則着用、屋外基本的に着用不要としていたマスク推奨ルールでしたが、これからは行政による一律ルール化ではなく、個人の主体的選択を尊重し、個人の判断に委ねることを基本としました。ただ、そのルールが変わったとはいえ、個々人が感染しないように、また他人を感染させないようにという注意は大切です。今まで通り、手洗い、うがいの励行はもちろんですが、マスク着用も人の密室や集まる場所などでは適宜配慮しましょう。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

令和5年度税制改正のポイント

令和5年度の税制改正は、岸田総理が年末になって防衛力強化を増税で図ると表明したために、改正の中身よりもその財源確保をどのようにするかが話題になりました。また、相続税(贈与税)や所得税についても大事な改正が行われております。そこで、今月は不動産所有者にとって影響のある改正事項に絞ってご紹介いたします。



資産課税

1. 生前贈与の相続税加算期間が3年から7年に

贈与には「暦年課税」と「相続時精算課税」の2つの方法があります。「暦年課税」は基礎控除が110万円あり、贈与額が増えるにつれて税率が高くなる累進課税となっています。

相続時に相続人が被相続人から「暦年課税」で生前贈与を受けていた場合、相続開始前3年間の贈与額を相続財産に加算しなければいけません。その加算期間が相続開始前7年に延長されました。なお、延長となる4年間に受けた贈与については、贈与した年の財産合計額から100万円を控除した残額が加算対象額となるように緩和されています。

令和6年1月1日以後の贈与から適用されます。

2. 相続時精算課税は年110万円まで申告不要に

「相続時精算課税贈与」は、2,500万円の特別控除の枠内であれば非課税で何度でも贈与でき、2,500万円を超えた分は一律20%の贈与税がかかる仕組みです。「相続時精算課税」と「暦年課税」の大きな違いは、「相続時精算課税」により贈与された財産は全て相続財産に加算されることと、一度「相続時精算課税」を選択した贈与者からの贈与は「暦年課税」を適用することができなくなることです。今回の改正で「相続時精算課税」にも「暦年課税」と同様に年間110万円の基礎控除が設けられることとなったので、利用する方が増えるものと予想されます。

令和6年1月1日以後の贈与から適用されます。

3. 教育資金の一括贈与の非課税の延長

4. 結婚子育て資金の一括贈与の非課税の延長

どちらの制度も適用期限が令和5年3月31日まででしたが、「教育資金贈与」は令和8年3月31日まで3年延長、「結婚子育て資金贈与」は令和7年3月31日まで2年延長になりました。



所得税

1. 空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除の特例の見直し

令和5年12月31日までの譲渡についての適用でしたが、令和9年12月31日まで4年延長されました。この特例は、昭和56年5月31日以前建築の耐震基準を満たさない建物を所有者の責任で解体か耐震補強をする目的で創られた制度のため、譲渡日時時点で建物が取り壊され更地となっているか、建物が存する場合は一定の耐震基準が施されていることが要件でしたが、改正により譲渡日の属する年の翌年の2月15日までに、①耐震基準に適合すること、②その全部の取り壊しもしくは除却がされまたは全部が滅失していることの要件が追加され緩和がなされました。

一方、相続人が3人以上の場合は、特別控除額が3,000万円から2,000万円に引き下がることになりました。令和6年1月1日以後の譲渡から適用されます。

消費税

1. 免税事業者のインボイス登録の軽減措置

インボイス制度は令和5年10月1日から開始予定ですが、多くの免税事業者（消費税申告をしていない事業者）を含む小規模事業者はインボイス番号を取得すると課税事業者（消費税申告を要する）となるため、取得を迷っている方が多いようです。

そこで国はハードルを低くするため、免税事業者がインボイス発行事業者になる場合、消費税の納税額を売上にかかる消費税額の2割に軽減できる措置を講じました。

本来、簡易課税（基準期間の売上高が5,000万円以下の事業者が選択できる）で申告する不動産賃貸事業者は「第6種」に該当し、「みなし仕入率」が40%ですので、売上にかかる消費税額の6割を納税しなければいけませんが、2割に軽減されることとなります。

ただし、対象期間は令和5年10月1日から令和8年9月30日を含む課税期間と3年間限定です。なお、負担軽減措置の適用にあたっては、事前の届出は必要ありません。

2. 少額取引はインボイス不要に

基準期間（申告する年度の2年前）における課税売上高が1億円以下となるような中小事業者が、1万円未満の経費支払い（課税仕入れ）については、インボイスの保存がなくても帳簿のみでも仕入れ税額控除ができるようになります。

対象となる期間は、令和5年10月1日から令和11年9月30日の6年間です。

3. 少額な値引き・返品はインボイス不要

1万円未満の値引きや返品等についても、返還インボイスを相手方に交付する必要がなくなります。振込手数料分を値引き処理する場合も対象となります。すべての事業者が対象で、適用期間の制限はありません。

上記以外にも、法人税、所得税等の改正が行われておりますので財務省や国税庁のホームページ等でご確認下さい。

税制改正についてご不明な点がございましたら、税務署または税理士などの税務の専門家にお尋ね下さい。セイワ地研に問合せいただいても結構です。

（問い合わせ先）

ソリューション事業部 勝木 龍巳 TEL 092-713-5600

リノベーション Renovation

アクセントクロスの効果 ●●●●●

管理課：浦志 美之

お部屋の改装に欠かせないクロス（壁紙）ですが、リノベーションを行う際には、単調になりやすい壁面や天井の一部に、色や柄のあるアクセントクロスを入れる事によって、お部屋の雰囲気作りや心理的効果を与える事が出来ます。

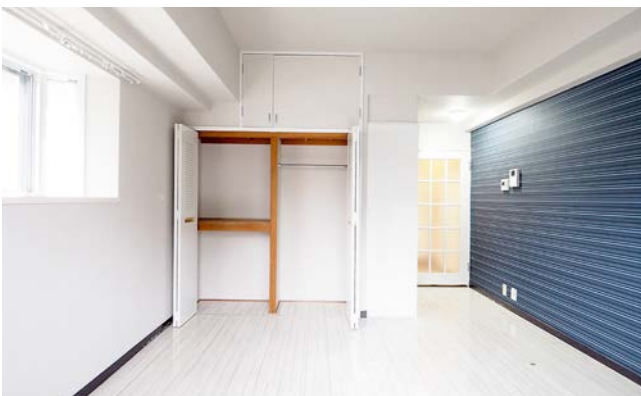
●●●●● 赤色系のアクセントクロス

イメージ：明るい・暖かい



●●●●● 青色系のアクセントクロス

イメージ：クリーン・落ち着いた



カラー画像は、セイワ地研ホームページ/「セイワ通信」でご覧ください。

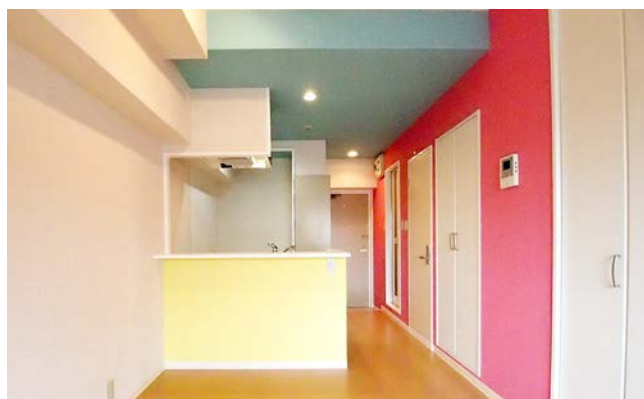
アクセントクロスを一部屋で複数使用する場合もありますが、この時は明度と彩度に共通のある同一トーンで揃えるとまとまりが出ます。また、敢えて異なるトーンで組合せをすると、メリハリの効いた印象となります。

●●●●● 緑色系のアクセントクロス

イメージ：リラックス・優しい



●●●●● 同一トーンのアクセントクロス



●●●●● 異なるトーンのアクセントクロス



お部屋の印象を変える為に、色を変えるメインの場所を床にすることも可能ですが、クロスと比べると、床材は色や柄のバリエーションがまだまだ少なく、面積あたりの単価も高くなる為、現状ではクロスの方が取り入れやすくなっています。

リノベーションをしたお部屋は一般的なものと差別化が出来、お客様に一度気に入ってもらえると、永くお住まい頂ける可能性も高くなります。過去に、リノベーション部屋を退去されたお客様より、「好みの部屋で気に入っていました。まだ住みたかったです。」というお言葉を頂いた事もありました。今後も、入居者様にとって魅力的なお部屋になるようなリノベーションのご提案が出来るよう努めて参ります。



SHOP
店舗紹介

心ばかり

店舗住所 〒810-0023 福岡県福岡市中央区警固1丁目5-28



今回ご紹介するお店は、福岡市中央区警固に位置する上人橋通り沿いにオープンした『心ばかり』というお手土産屋さんです。

店内は、季節の生け花と店主こだわりの商品が並び、和の雰囲気落ち着いた空間となっております。店名にもある通り心ばかりのお土産、大人向けのお土産がテーマとなっております。

商品は、店主の出身地でもあります和歌山にちなんだアイテムが並び、和歌山の和菓子店とのオリジナル商品もあり、ここでしか味わえない店主のこだわりが詰まっております。

和歌山と言えば、梅ではないでしょうか。中でも、紀州南高梅や梅ドレッシングなどの梅の商品も多く取り揃えられております。



梅や和菓子は個包装されていますので、少しのお土産にもお勧めです。ご試食も可能な商品があるとの事なので、お近くに来られた際はぜひ一度足を運んでいただくと、新しい出会いがあるかと思えます。

『ため息』

忙しくて休む時間がとれないことを「息つく暇もない」と言います。どんなに集中力が持続する人でも、休みなしで何かに取り組み続ければ疲労がたまり、ミスをしやすくなります。

気持ちをリフレッシュさせ、効率よく物事を進めるためにも、適度に「ひと息つく」のはとても大事なことです。

でも、忙しくてなかなかゆっくり休めない…という人におすすめしたいのが、「ため息」。

誰にでも簡単にできて、「ひと息つく」のと同様の効果があるのです。

「ため息をつくとき幸せが逃げる」という表現があります。たしかに、人がいる前で「ハア〜」とやってしまうと、聞かされるほうもなんだか暗い気分になるイメージです。

「私の前でため息なんてつかないで！」と言うかわりに、「幸せが逃げる」という表現になったのかもしれませんが。

でも実は、ため息は体にとっても大事なものだそうです。ため息が出そうな心理状態の時の姿勢を想像してください。背中が丸くなり、顔は下向きになっているはず。つまり前かがみで、胸とノドが圧迫され、呼吸がとてもしづらい状態です。

そこで深い呼吸をするために、自然と出てくるのが“ため息”。言わばため息は体の自然現象なのです。この時、体に溜まった疲れやストレス、悩みなども一緒に吐き出すイメージでため息を試してみましょう。

お腹に手を当てて、思い切りため息をつくとき、お腹がへこむのが感じられるはず。自然と「腹式呼吸」になるのがため息です。腹式呼吸をすると横隔膜が上下し、みぞおちの下あたりにある太陽神経叢（たいようしんけいそう）という自律神経が刺激され、リラックスのスイッチとなる副交感神経がオンになります。

つまり、ため息をつくだけでおのずとリラックスできるのです。

また、深い呼吸を促すので血流量が増加して、酸素が全身に行きわたりやすくなります。それにより疲労が軽減し、ネガティブな感情も受け流しやすくなる効果が生まれます。

なんだか、ため息の印象が変わってきませんか？

また次のようなシチュエーションの時に行うことで、心身ともにリラックスできます。

- 人前に立つなど、緊張感に押しつぶされそうな時。
- 人間関係のストレスで気持ちがモヤモヤする時。
- 取り組んでいることが、うまく進まず行き詰まりそうな時。
- 仕事や勉強の前など、気持ちを切り替えたい時。

人前では気が引けますので、ため息が出そうになったら、1人になれる場所で思いっきり吐き出してみたいかでしょうか。





★福岡・天神の「ミーナ天神」、リニューアルを経て開業 ファーストリテイリング

ユニクロを展開するファーストリテイリング（山口市）はリニューアル工事を行っていた福岡市・中央区天神の大型商業施設「ミーナ天神」の開業を4月28日にすると発表した。2022年に閉館した旧ミーナ天神とノース天神を一体化してのオープンだ。入居予定は約30テナント、売り場面積は約2万2000平方メートルとなる。メインの1～2階にはユニクロが店を構え、100円ショップのセリアも入居する。いずれも九州最大級の規模となる。福岡市中央区渡辺通り沿いの「天神口フト」も当ビル4階に移転する。

★福岡市に初の全室「億ション」登場 プレミスト大濠公園 大和ハウス工業

福岡市でマンション価格の上昇が顕著だ。人気の中央区大濠エリアでは全室が販売価格1億円超の「億ション」も初めて登場した。この「全室億ション」は市民の憩いの場である大濠公園の西側、在福岡米国領事館のそば。大和ハウス工業が分譲する「プレミスト大濠二丁目」だ。地上10階建てで総戸数は35戸。販売価格は全て1億円以上で大濠公園を一望できる最上階は4億円を超えるが、すでに30戸超が契約済みという。同物件の坪単価は約540万円にのぼる。購入者の過半は近隣からの転居を予定している企業経営者や開業医だ。福岡県の他地域のほか、佐賀や大分、山口など近隣県の富裕層がセカンドハウスとして購入する例もあるという。民間調査会社の住宅流通新報社（福岡市）によると、福岡市中央区で22年に売り出されたマンションの坪単価は前年比17%上昇の320万4000円。13年と比べると2.03倍に跳ね上がっている。東京都板橋区や練馬区などとも肩を並べる価格だ。中央区の価格高騰を受け、西側に隣接する城南区や早良区などの利便性の高い住宅エリアでも上昇が目立つ。

★「掃除が面倒くさい場所」1位は「換気扇の汚れ」 フリエ住まい総研の調査

昨年末、不動産直販サイト「FLIE（フリエ）」を運営している「フリエ住まい総研」（東京都渋谷区）が「年末の大掃除」に関する実態調査結果を発表した。その中で、「特に掃除が面倒くさいと感じる箇所」という問いに、最多の回答は「換気扇の汚れ」（56.0%）だった。次いで「風呂のカビ」「コンロ等の汚れ」と続く。調査は20代以上で日本在住の946人を対象としていた。普段から定期的に掃除をしておくことが大事かも。

★住宅火災警報器、10年目安に交換を 消防庁、日本火災報知器工業会

自宅に火災警報機を設置して10年以上を過ぎた家庭で、70.1%の人が交換時期を知らなかったという結果が出た。日本火災報知器工業会が調査したものだが、64.0%の人は警報機の点検方法を知らなかったという。目安となる期間10年を伝え、今後の点検交換について尋ねたところ「早めに交換する」は20.5%にとどまった。交換するタイミングについては「故障や電池切れ」が67.9%で最も多かった。すぐ交換しない人の多くは、日常的な点検をしないまま、正常に作動していると自己判断していた。火災警報機は2011年から全ての住宅で寝室などへの設置が義務となった。総務省消防庁でも、安全のために10年を目安に取り換えるよう推奨している。



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