

ごあいさつ

盛夏、暑き8月となりました。皆さまいかがお過ごしでしょうか。子どもや若い世代の人たちにとっては、解放、活動が盛んになる夏。学校などからも解き放たれ、それぞれが自由な時間を使える格好の季節です。ただ、時間というものは、使い方を間違えば、後々悔いを残すことにもなりかねません。「時は金なり」です。金持ちにも貧乏人にも、地位や権力のある人もない人も、時間だけは人みな均しく与えられるものです。ただ、有為に使うか無為に使うかで結果は大きく異なります。先人たちの足跡を見れば、時間を上手に使った人の方が、「幸福の果実」を得る機会は多そうです。心してかかりましょう。今夏、皆さまそれぞれが時間を上手に使い、「いい思い出」をたくさん残せることをお祈りいたします。

とは言いつつ、この時期の過酷な暑さは筆舌に尽くしがたいものがあります。避暑の環境を整え、健康に注意して夏を乗り越えましょう。特に、ご高齢の方や体力の落ちている方は、若い人以上にお身体ご自愛下さい。

8月は、「お盆」「帰省」「ふるさと」「夏祭り」「花火」など、郷愁を誘われる行事や出会いの季節でもあります。日頃、仕事やプライベートで接する、IT、AI、デジタル、ウェブ、チャットといったワードや行動から一歩離れ、一息つく、そんな空間や時間が大切になるかも知れません。

川柳三選

円安で ドルでください おこづかい (ゴマちゃん)

会いたいな どこでもドアで 孫たちに (コロナ嫌いじいさん)

店員が 手とり足とり セルフレジ (三階から目薬)

<第一生命「サラッと一句！私の川柳コンクール2022年」秀句選より>



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

令和5年度路線価と福岡市の人口推移と人口動態

7月3日に、国税庁から令和5年度の路線価(1月1日時点の価格)が公表されました。

路線価とは、相続税や贈与税の申告に用いられる1㎡あたりの土地の評価額で、時価(公示価格)のおよそ8割とされています。毎年7月初旬にその年の相続税評価額(路線価と倍率表)が国税庁のホームページ(<http://www.rosenka.nta.go.jp>)で公表され、誰でも自由に見ることができます。

今年の福岡県全体の平均上昇率は4.5%で、北海道の6.8%に次いで全国2番目の高さとなっています。



主要な福岡市内(商業地)の路線価の推移

所在地	R3年	R4年	R5年	R4～R5	R3～R5
	千円/㎡	千円/㎡	千円/㎡	上昇率(%)	上昇率(%)
中央区天神2丁目(パルコ渡辺通り側)	8,800	8,800	9,040	2.7%	2.7%
博多区博多駅前(博多駅センタービル前)	7,190	7,250	7,290	0.6%	1.4%
中央区六本松(六本松駅前)	760	830	890	7.2%	17.1%
早良区西新4丁目(西新プラバ前)	880	1,010	1,140	12.9%	29.5%
東区千早4丁目(千早なみきスクエア前)	500	560	630	12.5%	26.0%
南区大橋1丁目(大橋西鉄名店街側)	720	760	810	6.6%	12.5%

福岡市で路線価が最も高い場所は、福岡市中央区天神2丁目(パルコ渡辺通り側)で、1㎡あたり904万円(1坪あたり約2,983万円)です。

博多駅前の最高値は729万円/㎡で、前年比0.6%の微増となっています。

福岡市中心部は高止まりですが、地下鉄延伸のあった七隈線沿線をはじめ「ららぽーと効果」の竹下、雑餉隈など郊外が高い伸び率を示しています。

路線価を用いた土地の評価方法

$$(計算式) \quad 1 \text{㎡あたり路線価} \times \text{地積(㎡)} = \text{相続税評価額}$$

国税庁ホームページには、「路線価図」といわれる路線(道路)に数字が付されている地図がアップされています。土地の前面道路に「100」と表示されていたら1㎡あたり100千円になり、仮に地積が330㎡(100坪)の土地ならば、100千円×330㎡=33,000千円となります。

福岡市の推計人口の推移と人口動態

福岡市は国勢調査人口を基礎に、ホームページで毎月「推計人口」と「人口動態」を公表しています。「推計人口」は区単位の世帯数、人口(男女別)、対前月増減、対前年同月増減、「人口動態」は区単位の自然動態(出生・死亡)、社会動態(市外からの転入・転出、他区からの転入・転出)を表しています。

●推計人口（令和5年6月1日現在）

区分	令和5年		前年同月増減		
	世帯数(世帯)	人口(人)	世帯数(世帯)	人口(人)	率
東区	165,009	331,029	3,254	2,977	0.9%
博多区	162,528	257,908	3,640	3,591	1.4%
中央区	134,149	212,081	2,534	2,512	1.2%
南区	133,310	268,499	1,435	871	0.3%
城南区	69,120	133,452	742	342	0.3%
早良区	104,680	223,118	1,610	897	0.4%
西区	99,465	212,465	1,439	304	0.1%
合計	868,261	1,638,738	14,654	11,494	0.7%

直近の令和5年6月1日を1年前と比較すると、福岡市全体で世帯数は14,654世帯、人口は11,494人の増加となりました。1世帯あたりの人数は令和4年1.906人から令和5年1.887人となっています。

●人口動態(R4年6月～R5年5月)

区分	自然動態			転入	社会動態		その他の増減③	①+②+③
	出生	死亡	増減①		転出	増減②		
R4年 6月	954	1,068	-114	7,240	5,154	2,086	-87	1,885
R4年 7月	992	1,008	-16	6,019	5,205	814	-90	708
R4年 8月	1,226	1,387	-161	6,054	4,861	1,193	-105	927
R4年 9月	1,102	1,196	-94	5,463	4,613	850	-111	645
R4年10月	1,063	1,171	-108	5,798	4,862	936	-150	678
R4年11月	1,058	1,246	-188	4,983	3,317	1,666	-138	1,340
R4年12月	1,002	1,235	-233	4,512	4,318	194	-132	-171
R5年 1月	1,016	1,611	-595	4,786	4,221	565	-154	-184
R5年 2月	897	1,245	-348	5,386	4,620	766	-123	295
R5年 3月	1,015	1,298	-283	16,536	15,242	1,294	-222	789
R5年 4月	918	1,133	-215	14,163	10,165	3,998	-113	3,670
R5年 5月	972	1,261	-289	7,143	5,151	1,992	-137	1,566

一方、直近1年間の人口動態を見ると、福岡市は他の都市と同様に自然減(出生数よりも死亡数が多い)となっているのですが、それを上回る社会増(転出よりも転入が多い)となっているため、世帯数、人口ともに増加しています。

土地の路線価や取引実績をお知りになりたい方は、
セイワ地研までお気軽にお尋ね下さい。

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

防

災



いのちを守る、日頃の備え



あなたと、あなたの家族を守るために。

自然災害による被災を防ぐには、普段からの備えや正しい情報の入手が重要です。被害を未然に防ぐために正しい知識を身につけ災害に備えましょう。

台風への「備え」、できていますか？

家の周り

ベランダにある物干し竿や家の外にある植木鉢は、強風で飛ばされる恐れがあります。風雨が強くなる前に家の中へ入れておきましょう。側溝や排水溝に落ち葉やゴミが溜まっていないか確認し、掃除をしましょう。水が溢れて浸水する可能性があります。

家の中

物が飛んできて窓ガラスが割れることを防ぐため、窓の雨戸やシャッターがあれば下ろしましょう。窓の鍵を閉め、カーテンも閉めましょう。窓ガラスに養生テープや飛散防止フィルムを貼ることもできます。飛来物で窓ガラスが割れることは防げませんが、もし割れた際に室内に破片が飛び散るリスクを抑えることができます。

断水・停電に備える

台風で停電や断水が発生する可能性があります。台風が来る前にスマートフォンやモバイルバッテリーの充電を。懐中電灯を揃え電池が入っていることも確認を。断水に備え、生活用水用に湯船に満タンの水を溜め、飲料水も準備してください。停電などに備え、冷凍庫で保冷剤を凍らしておくとも便利です。冷蔵庫の中の食料を冷やしたり、夏場は熱中症対策として使えます。

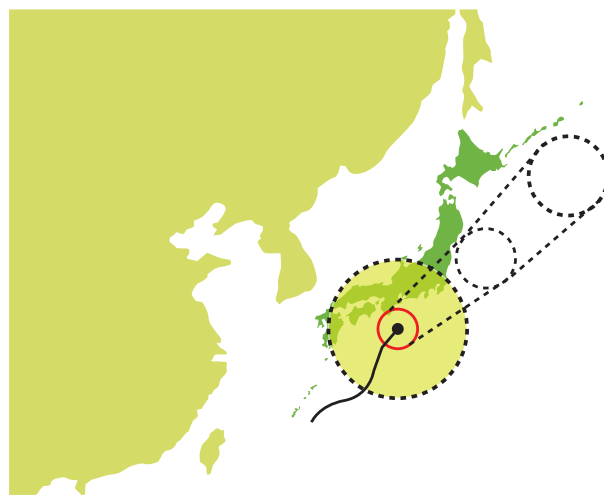
避難

自宅や勤務先の近くの避難所がどこにあるか確認し、日頃から家族と情報を共有しておくとも良いでしょう。避難時に持ちだせる、非常持ち出し袋の中身の定期的な補充・確認も大切です。

非常持ち出し袋、何をどれくらい用意？

飲料水

ペットボトル入りの水など持てる分を入れてください。自宅には1日1人3ℓを目安に、家族人数分を3日分、出来れば1週間分を用意しましょう。



🌂 食料品

家族の3日分を目安に持てる分を入れ、大規模災害発生時に備えるには、自宅に1週間分の備蓄を。中身はごはん、缶詰、ビスケットや乾パン、チョコレートなど。

🌂 貴重品

ATM が使えなくなることを想定し、キャッシュレス派の人も現金の用意を。10 円玉や 100 円玉などの小銭、またはおつりが出ないことも想定し、千円札など小さい単位の紙幣が便利です。印鑑、預金通帳、健康保険証などを持ち出すことも重要です。

- ・懐中電灯・携帯ラジオ・携帯電話の充電器
- ・ヘルメット・マスク・軍手
- ・救急用品

消毒液やばんそうこう・包帯を準備しましょう。常備薬がある人は数日分の薬と処方箋の控えもあれば便利です。



🌂 衣類

動きやすい服と数日分の下着、タオルや毛布も。雨具のほか、季節によっては防寒具も用意しましょう。

🌂 洗面用具など

歯ブラシなど日々使う洗面用具の他、ウエットティッシュや携帯トイレも避難生活で使えるアイテムです。女性は生理用品、乳児がいる家庭はミルクや紙おむつ、哺乳瓶なども用意しましょう。

豪雨の前にすべきこと

🌂 トイレやお風呂場の逆流に注意！

豪雨や浸水時には下水が逆流し、1階のトイレや風呂場、洗濯機の排水溝などから水が噴き出ることがあります。下水道の水位が急上昇することが原因で2階でも逆流することも。対策には、ビニール袋に水を入れた「簡易水のう」が有効です。トイレ（便器内）や排水口などに置くだけで逆流を防ぐことができます。

「簡易水のうの作り方」

- ①40ℓなどの大き目のビニール袋を2枚ほど重ねる
- ②水を半分程度（20ℓ）入れる
- ③空気を抜き、口を固く閉める

🌂 大切なものは高いところへ

大事な家財などを高いところに避難させておくことも大切です。書類や貴重品、高価な家電製品、アルバムの他、数日分の衣類や防災グッズも高いところに移動させておくといいでしょう。また、畳は浸水するととても重くなるため、可能であれば食卓の上にあげるなど浸水を避けられるところに移しておくことで安心です。

車も可能であれば事前に立体駐車場や高台など、安全なところに移動させましょう。事前の避難が難しかった場合は段差に乗り上げさせるなど、エンジン部分だけでも上げておくことで浸水による故障のリスクを減らすことができます。尚、水害時に車で避難することは危険なのでやめましょう！



花火大会について



海外では年越しなどのカウントダウンイベントを盛り上げるための舞台装置のような役割を担っている打ち上げ花火ですが、どうして日本では夏に多くの花火大会が行われるのでしょうか？

打ち上げ花火のはじまりは、江戸時代まで遡り、享保 18（1733）年に隅田川で行われた水神祭がその由来と伝えられています。当時関西や江戸では、飢饉・疫病の流行により、多数の死者がでていました。その死者たちの慰霊や悪疫退散のために水神祭が催され、打ち上げ花火が上げられたのが最初です。その後、華やかなものを好む江戸の庶民にも受け入れられ、花火の打ち上げが川開きの定番の行事として根付いていったそうです。また、日本の蒸し暑い気候が、夜風にあたりながら花火を眺めるといふ夕涼みの文化として、花火大会をより根付かせました。このようにして、花火大会は「日本の夏の風物詩」となったのです。

花火大会でよく耳にする「玉屋」「鍵屋」という掛け声ですが、実は江戸時代に活躍した、有名な花火師の屋号が起源となっています。

鍵屋の初代は鍵屋弥兵衛という人で、今でいう奈良県から江戸に出てきて、花火師の仕事を始めました。

4 代目になるころには、幕府御用達にまで発展を遂げた鍵屋から、のれん分けして誕生したのが、玉屋一朗兵衛の「玉屋」です。その当時、夏の一大イベントとして行われていた両国の川開きでは、上流に玉屋、下流を鍵屋が担当し、それを眺めていた観衆はより美しいと感じた方の屋号を大声で言う習わしがありました。

これが、現代にまで残る「かぎや」「たまや」の掛け声の起源です。当時は鍵屋よりも玉屋の方が人気で、花火大会で叫ばれるのも「たまや」が多かったといえます。しかし、玉屋は 1843 年に大火事を起こしてしまい、玉屋は家名断絶、江戸追放となってしまったそうです。玉屋はわずか一代で家名断絶となってしまいましたが、江戸追放後も江戸の町民たちに語り継がれ、花火の掛け声として残っています。

鍵屋は現在 14 代目の次女として生まれた 15 代目の天野安喜子さんが引き継いでおり、今後もたくさんの場所で美しい花火を打ち上げてくれることでしょう。





© 2023 Sino

<https://sumire-shobo.com/books/すてきメモ303選/> 参照

愛のエネルギー家事 すてきメモ303選 加茂谷 真紀(著), 本田亮(イラスト)

PM事業部：富岡 紫乃

日常生活の中で読書の時間をたくさんとる事がなかなか難しいという方も多いのではないのでしょうか？そんな時に私がおすすめしたいのが『愛のエネルギー家事 すてきメモ303選』という本です。

本の表紙にも書かれている通り、掃除、料理、仕事へのこころがけ、子どもの手当て、元気がないときのセルフケアなど生活と気持ちが明るくなる303の言葉が集められています。小さいメモが集められたような構成になっていますので、どこからでも読めるところが魅力的です。

私のお気に入りのひとつが「疲れて、自分のまわりをやさしさで包みたいとき、緑色を身につけましょう。グリーンは癒しの色です。」という言葉です。すぐに実践できますし、効果を実感し、緑色が大好きになりました。

また、言葉に添えられた素敵なイラストを見るだけでも優しい気持ちになれます。イラストは80点近く挿入されていますので、活字を見る元気がないという時は絵本のような感覚でイラストだけをパラパラと見るのもおすすめです。

落ち込む事もありますが、この本を見ればフッと心が軽くなり、じわりと元気づけてくれる私にとって友達のような大切な一冊です。



★大企業製造業の景況感、日銀短観(6月)7四半期ぶりに改善

日本銀行

日銀が7月3日に発表した23年6月の全国企業短期経済観測調査(短観)で、大企業製造業の景況感を示す業況判断指数(DI)はプラス5だった。前回調査した3月時より4ポイント改善した。これは、7四半期ぶりの改善となる。機械類や自動車など幅広い業種で供給制約が薄れたことが好影響をもたらした。大企業非製造業(建設・不動産、宿泊・飲食、個人向けサービス関連など)のDIはプラス23で、前回調査時より7ポイントの改善が見られた。新型コロナウイルス禍からの経済回復が進んでいる証左だ。日銀短観は日銀が四半期ごとに実施している調査で、景気の現状を伝える重要な経済指標となっている。調査対象は大企業から中小企業まで約1万社、各社の業況や景気への見方などを聞き取りのうえ集計している。業況判断指数(DI)は景況感が「良い」と答えた企業の割合から「悪い」と答えた企業の割合を引いた値。

★23年分の路線価発表、1.2%の上昇、上昇は2年連続

国税庁

相続税や贈与税の算定基準となる2023年分の路線価(1月1日時点)が7月3日、国税庁から発表された。全国約32万地点の標準宅地は平均で前年比1.5%上昇した。2年連続の上昇となる。福岡県の標準宅地は平均で前年比4.5%の上昇だった。新型コロナウイルスの影響が弱まり、観光地や繁華街などで経済活動の回復が認められる。22年の上昇率0.5%より1ポイント上回る1.5%となった。5月8日より新型コロナの感染症法上の分類が5類に移行したが、路線価の評価はそれ以前だ。国内観光客の増加およびインバウンド効果もあって上昇地点が広がった。地方都市も賑わいを取り戻しつつあり、コロナ禍からの回復傾向が鮮明になっている。都道府県別での上昇率トップは北海道で6.8%。新札幌駅前前の再開発、半導体工場の誘致、エスコンフィールドHOKKAIDOのオープンなど、札幌都市圏を中心に開発の影響が大きかった。また、地方で目を引いたのが熊本県菊陽町で、台湾TSMCなどの半導体関連の工場誘致が進み、上昇率が19%だった。価格でいえば最高路線価は今年も東京・中央区銀座鳩居堂前で、1㎡当たり4億2,720万円となった。

★マンション相続税評価、実勢価格の6割に課税、24年からの適用を目指す 国税庁

国税庁は6月30日、相続税の新たな算定ルールを発表した。来年1月1日からの適用を目指す。相続税課税のもととなるマンションの評価額が「実勢価格」の6割以上に引き上げられる計算。マンションの建物自体の相続税評価額は、床面積が同じであれば階数に関係なく同額だ。また、敷地の評価額も、毎年公表される路線価を使い、敷地全体の評価額を戸数で割るため、総戸数が多いタワーマンション(以下「タワマン」)ほど評価額が低くなる。通例、タワマンは高層階ほど高額で取引されるため、節税効果が高いとされる。このため現在の評価額は実勢価格の平均4割程度にとどまり、タワマンの高層階などで評価額の低さを利用した節税策(いわゆる「タワマン節税」)が富裕層を中心に広がっていた。現行ルールを抜本的に見直し、税負担の公平化を図る。新たな算定ルールは、築年数や階数などに基づいて「実勢価格」を計算し、相続税額の根拠となる評価額を引き上げる内容。マンション全般が対象だが、特に影響が大きいとみられるのが総階数20階以上のタワマンだ。全国に1400棟以上あり、総戸数は38万戸を超える。これまで富裕層に人気だった「タワマン節税」が、曲がり角を迎えそうだ。



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