

## ごあいさつ

11月を迎え、北からの風が寒さを引き連れてやってきました。特に、朝晩は冷え込みが強くなり、出かけるのが少し億劫になります。今年も残るところひと月余です。やり残しの事など整理し、年内には何とか目鼻を付けておきたいものです。

今年何より良かったことはコロナの峠越えでしょう。3年以上にわたり感染注意で制約を受けていた生活環境がコロナ前の水準に近づきました。感染症の分類も5月から「5類感染症」に移り、スポーツやコンサートなど、集客を伴うイベントも開催されるようになりました。学校や職場など、いろいろな場に賑わいが見られるようになり、景気に大きな刺激を与えていると思います。

しかし、世界各地では、戦争やテロ、地震、風水害、火災のニュースが無くなりません。先月も、イスラエルとパレスチナ間で紛争が再燃、激化したことが報じられました。アフガニスタンでは大きな地震の発生です。形は違いますが、それぞれの地で多くの人命と財産が失われました。悲惨の一語に尽きます。医化学がコロナウイルスに立ち向かい、一定の成果を見出してきたように、人間の英知で何とか戦争や災害を回避できないものかと思えます。

旅客運送業の「24年問題」が関心を呼んでいます。当業界は以前よりドライバー不足が叫ばれており、貨物の配送やタクシーの乗客送迎に支障をきたしているという話も聞きます。ドライバーの過労や不注意などに起因した交通事故も相次ぎました。このような環境下、国は来年、2024年4月から従業員の超過勤務時間規制(年間の超過勤務時間の上限960時間)を実施する予定です。これが「24年問題」です。従業員の労働環境を改善するのが目的としていますが、増えている荷物、少ない労働力、進む高齢化など、問題は多く、限られた時間の中で、スムーズな物流、旅客の送迎が行えるのか一抹の不安も感じます。

最近、高速道インターチェンジ付近や港湾倉庫エリアに機能的な新しい物流拠点が出来ています。また、宅配(戸別配達)では「宅配ボックス」「置き配システム」などの普及が進んでいます。不在時の再配達回避や対面授受の回避に有用なしくみだと考えます。賃貸マンションなどでも設置が増えました。運送ツール、運送方法についても、トラックの自動運転システムやドローン配送の実験走行などが始まっています。長距離では在来線や新幹線を使った鉄道による貨物輸送も運用が始まっています。このように運用メニューは広がっています。いろいろ考えれば、旅客運送業の「24年問題」にも解決の糸口はありそうです。われわれ不動産業においても、運送、物流などのことも視野に入れながら、対応のできる建物・施設を整えていくことも考えなければなりません。また、これはどの仕事にも当てはまることだと思いますが、「コスパ」「タイパ」を意識し、生産性を高めつつ働きやすい環境を整備していく努力が欠かせません。

皆さま、これから寒さに向かいますので健康に十分ご注意ください。

## 「ふるさと納税」制度が改正されました

みなさんの中にも「ふるさと納税」をされている方がおありかと思います。特に年末は利用者が多くなる季節です。

「ふるさと納税」については、自治体間による返礼品競争がエスカレートし、高い還元率（寄附額に対する返礼品の市場価格の割合）で日本一の寄附額を集めた自治体（泉佐野市）と国の裁判が世間の注目を集めたのは記憶に新しいところです。国は2019年に寄附額に対する還元率3割、総費用割合を5割とするなどの基準を設けましたが、守っていない自治体が見受けられたため2023年10月1日の寄附から下記のとおり基準を明確化・厳格化した改正が行われました。

今回は改正の内容だけでなく、あらためて「ふるさと納税」が生まれた背景や制度趣旨、仕組み、メリット・デメリットについてご紹介いたします。



### 今回の改正点

今年の10月1日から次の改正が行われました。

- (1) 募集費用を納税受入額の5割以下とする「5割基準」の厳格化
- (2) 熟成肉・精米は同一都道府県内産のみとする「地場産品基準」の明確化

2019年に「5割基準」が設けられましたが、募集費用からポータルサイトの利用手数料などの各種事務手数料を除外していた自治体があったために、これらの費用も募集費用に含めて5割以下とするように基準が厳格化されました。また、海外等から輸入した肉を地元で一定期間「熟成」させた肉も「地場産品」としていた自治体があったことから、熟成肉と精米は同一都道府県に生産されたものに限るという「地場産品基準」を明確化しました。

### ふるさと納税が生まれた背景と変遷

ふるさと納税は2006年10月に西川一誠福井県知事による「地方は多額の行政コストをかけて子供を育てているのに、大都会集中が放置されている日本ではそのコストを税として回収する前に大都市圏へ子供が流失してしまう」という問題提起が始まりだと言われています。

当初は故郷に寄附することで都市と地方の財政収支のアンバランスを是正することを目的として2008年5月に菅義偉前首相が総務大臣の時にスタートしました。

初年度の納税受入額は81億円(5.4万件)でしたが、2011年の東日本大震災がきっかけで故郷以外の自治体へも応援できるということで利用者が増え、2011年度の納税受入額は121億円(10.1万件)になりました。

その後、自治体間の返礼品競争や運営ポータルサイトのテレビCMなどにより利用者が拡大しました。

2015年には「ワンストップ納税制度」も導入され、寄附先が5自治体以下なら年末調整で済むようになりました。直近の2022年度には9,654億円(5,184万件)と開始年度の100倍にもなっています。

### 制度概要と仕組み

ふるさと納税とは、自治体（都道府県及び市区町村）に対して寄附を行った場合、2,000円を超える部分について、一定の上限（ふるさと納税枠）まで、原則として所得税及び個人住民税から全額控除できる制度です。

計算式は下記のとおりです。

〈計算式〉

適用	控除額		
	①【所得税】	②【個人住民税】	③【個人住民税】
下限額 2,000円	所得控除による軽減 (ふるさと納税額 - 2,000円) × 所得税率(0 ~ 45%)	税額控除(基本分) (ふるさと納税額 - 2,000円) × 住民税率(10%)	税額控除(特例分)※ (ふるさと納税額 - 2,000円) × (100% - 10%) - 所得税率(0 ~ 45%)

※所得税額の20%が限度

計算例として、年収 700 万円の給与所得者(夫婦のみの世帯、所得税の限界税率 20%)が 3 万円のふるさと納税をした場合、所得税から 5,600 円、個人住民税から 22,400 円、合計 28,000 円が控除されます。

## メリット・デメリット

寄附する側だけでなく受入する自治体側のメリット・デメリットをみると下記のようになっています。

	寄附者(個人)	受入側(自治体)
メリット	被災地の復旧・復興に協力できる 好きな自治体に寄附できる 用途目的を選べる自治体もある 好きな返礼品を選べる	被災地の復旧・復興として使える 広範囲から財政収入を確保できる 地場の産物をPRできる 地場企業を活性化できる
デメリット	住所地の税収が減ることで行政サービスが低下する 税額控除を受ける手間がかかる 減税より先に寄附が必要 低所得者は減税メリットがない	住民が他の自治体に寄附してしまうことで税収が減る 制度導入に手間がかかる 募集コストがかかる 返礼品にする特産物がない

## 今後の取り組み方を考える

「ふるさと納税」は、税額控除を受けることができる高所得者は一定のメリットを享受できるが、都市部の自治体の高齢者や子育て世帯、低所得者にとっては行政サービスが低下し、デメリットになるといわれています。総務省のホームページには、「ふるさと納税で日本を元気に！」のキャッチフレーズで「ふるさと納税」の三つの意義が記載されています。

- (1) 納税者が寄附先を選択する制度であり、選択するからこそ、その使われ方を考える制度である。
- (2) 生まれ故郷はもちろん、お世話になった地域に、これから応援したい地域へも力になる制度である。
- (3) 自治体が国民に取り組みをアピールすることでふるさと納税を呼びかけ、自治体間の競争が進む。

今や「ふるさと納税」はアマゾンやヤフーなどの大手ポータルサイトに肩を並べるくらいの規模に成長しました。利用者側・受入自治体側もブームに乗り遅れまいとするのではなく、本来の制度趣旨に立ち、じっくりと考える必要があるように思います。

「ふるさと納税」についてご不明な点がございましたら、利用されている運営サイトまたは顧問税理士等にお尋ね下さい。

記事の内容についてはセイワ地研にお問い合わ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



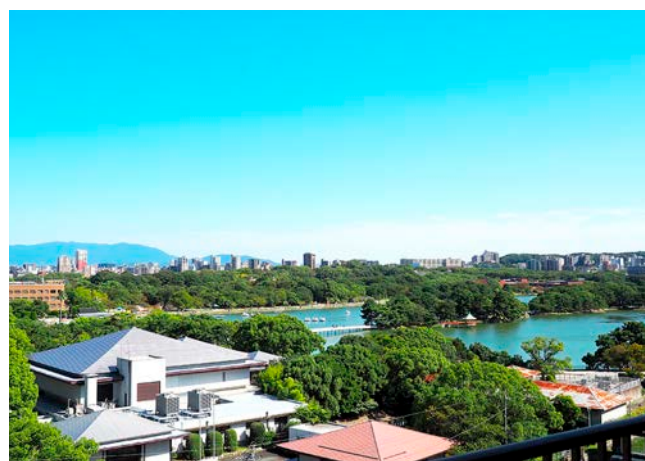
ダイアパレス大濠公園

# Renovation

PM事業部  
営業2課:寺田 知紘

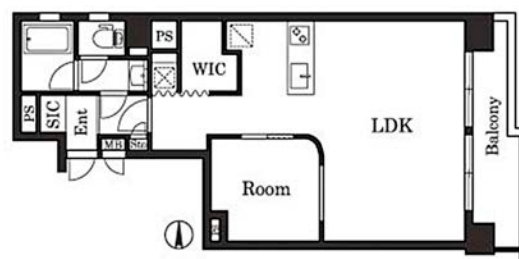


大濠公園が望めるとっても景色のいいお部屋のリノベーションを行いました。築年数があり、共用部は手が入られない為、玄関扉を開けてからの変化を楽しんでもらえるような空間造りを行いました。無機質な部分と温かみのある部分のコントラストが効いたお洒落な部屋となりました。



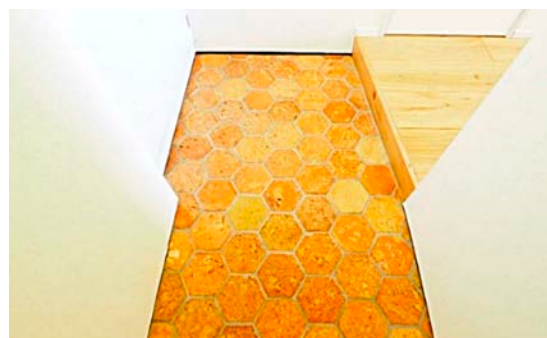
## 間取り ●●●●●

以前は2DKの間取りでしたが、せっかくバルコニーから大濠公園が見渡せるので、良い眺めを引き伸ばせるような間取りに変更しました。一日の長い時間を過ごすリビングダイニングをバルコニー側に配置し、カウンターキッチンにして、LDKの空間を広々と設けられるようにしました。



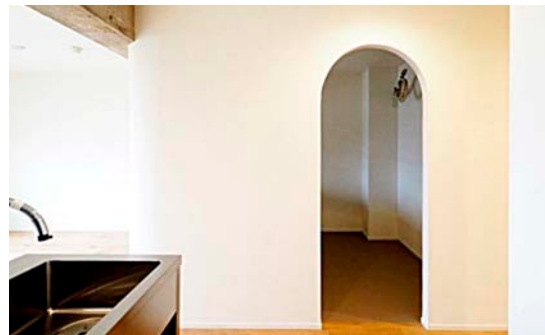
## 玄関 ●●●●●

輸入タイルを使用し、赤レンガを思わせるような、他にない玄関となりました。



## 室内 ●●●●●

床には無垢材を使用し、足に優しい質感で、裸足で歩き回りたくなるようなフロアにし、経年変化を楽しめるお部屋となりました。全体的に白をベースにし、居室にはアーチ状の入口を作り、飾り窓で可愛らしさを出しました。



## キッチン ●●●●●

今回床材に無垢を使用しましたので、対比させる意味でもキッチンは無機質な雰囲気のものを取り入れました。ステンレス製のオーダーキッチンで、高級感は抜群です。またオシャレな飲食店のカウンターから見える機能的なキッチンという感じがします。



## 洗面所 ●●●●●

お部屋に馴染むように既製品ではなく、造作で白をベースに木の温かみのある造りの洗面所にしました。オープン収納もあり、機能的で見せる収納となっています。



○

その他に、ウォークインクローゼットを設置し、収納を集約しました。水回りもまとまっていますので、動きやすい動線になっていると思います。また、取えて梁を見せることで、無機質な部分を取り入れました。

とても素敵なりノベーションのお部屋が完成しました。たくさんの方に見ていただきたいお部屋です。もし、賃貸のお部屋でこのようなお部屋造りがしたい等ございましたら、ご相談も可能ですので、是非弊社へお声かけ下さい。



# 健康 health PICK UP

## これで快眠！ 良質な睡眠を取るための 良いこと・悪いこと

私たち人間の脳は、起きているときの「覚醒モード」と眠っているときの「睡眠モード」という2つのモードで切り替えが行われています。休日にゴロゴロし過ぎてかえって疲れてしまったという経験はありませんか？これはモードの切り替えがうまくいかず、良い睡眠が取れずに疲労感が残ったものだと考えられます。実はこの切り替えには日中の活動が大きく影響しています。スムーズにモードを切り替えるためにはメリハリのある生活が大切です。

例えば「食事と運動」は良質な睡眠を取る上で欠かせない要素です。いつも決まった時間に規則正しく食事を取ることは生活リズムを整えます。特に朝食には目覚めを良くする効果があります。1日のはじまりを迎える朝はしっかりと栄養のある食事を取り、身体と心を目覚めさせましょう。

また運動習慣は熟睡を促進させます。毎日15分ウォーキングでもいいので続けることが重要です。適度な運動習慣のある人は不眠になりにくいという研究結果も出ています。そのほか、睡眠への影響がわかっている生活習慣があります。以下の表を参考に良い習慣は取り入れ、悪い習慣は控えるようにしましょう。

### ■良質な睡眠にとって“良いこと”

睡眠モードへと導いてくれるこれらの要素は生活に取り入れられるよう心がけましょう。

適度な運動	身体の適度な疲れが積極的休養となり熟睡を得やすくなる
規則正しい生活	必要なエネルギーや栄養素を補い、生活リズムを整える
ストレッチ	心身をほぐし、リラックスすることで入眠をスムーズにさせる
入浴	入浴後に体温が下がることで自然な入眠へと誘導できる

### ■良質な睡眠にとって“悪いこと”

覚醒モードを持続させてしまうこれらの要素は就寝前には避けるようにしましょう。

アルコール	眠りが浅くなり、熟睡感が得られない
たばこ	覚醒作用があり、睡眠を浅くする覚醒作用が3時間ほど持続、利尿作用
カフェイン	覚醒作用が3時間ほど持続、利尿作用もあるため夜中に目覚めやすい
ブルーライト	覚醒作用があり、体内時計を狂わせる



ト	雑学 & 豆知識	
リ	ビ	ア



## 渡辺通りの由来

渡辺通りは天神橋口交差点から渡辺通 1 丁目交差点までの 1.3 キロの大通りです。渡辺通りの名は 1911 年（明治 44 年）に博多電気軌道（現在の西日本鉄道株式会社の前身）の設置に力を尽くした呉服商・渡辺與八郎にちなみ 1969 年に制定されました。

この「渡辺與八郎」のおかげで福岡が発展したといっても過言ではありません。

福岡が近代化を始めたのが 1910 年（明治 43 年）です。

それまでは熊本が九州の中核管理都市だったのです。

熊本は地理的に九州の中央であること、福岡は商人の町で官僚の町ではなかったこと、道路が狭いことなどが理由にあげられます。

道路が狭いのは黒田藩が町全体を城に見立てて、那珂川と樋井川を外堀として、ユニークな城づくりをしているためです。

ところが、1910 年に第 13 回九州・沖縄八県連合共進会を福岡で開催することになり、現在のアクロス福岡からソラリア西鉄ホテルまで湿地帯だったのを埋め立てて会場にあてたのです。この湿地帯を埋め立てるのに、因幡山をけずって埋め立てるわけですが、県も市もお金がないため、渡辺與八郎が埋め立てることになります。

そして福沢桃介と松永安左衛門らが福博電気軌道会社を設立し、1910 年 3 月 8 日、共進会の開催に合わせて「福博電車」が開通しました。

この会社は福岡以外の資本で出来ており、福博電車は西公園から大学前（九州大学）と呉服町から博多駅前の間でした。

翌年に地場資本で電車を走らせようという事で、渡辺與八郎が「博多電気軌道」を天神から渡辺通を通過して博多駅、そして築港へ通じる循環線を開通させます。

その後、福博電気軌道と博多電気軌道は統合され現在の西日本鉄道株式会社になります。

数ある與八郎の功績の中で、最も大きな事業が新しい道路と博多電気軌道の開業でした。

1911 年（明治 44 年）に開業した博多電気軌道ですが、與八郎は開通と同じ月に病気で亡くなります。享年 45 歳でした。

死後、彼を慕う人々が建設した道路に「渡辺通り」の名を付けました。

これが渡辺通りの由来です。



## ★23年基準地価、2年連続上昇、地方圏全用途も31年ぶり上昇

国交省

9月19日、国土交通省は23年都道府県地価調査(23年7月1日時点の基準地価)を公表した。全国平均では全用途平均が1.0%上昇(前年比プラス0.7ポイント)、住宅地が0.7%上昇(同プラス0.6ポイント)、商業地が1.5%上昇(同プラス1.0ポイント)となった。いずれも2年連続の上昇だった。特に三大都市圏(東京・大阪・名古屋)を除く地方圏で31年ぶりに上昇に転じたことが挙げられる。上昇率は、全用途平均が0.3%上昇、住宅地が0.1%上昇となった。商業地(0.5%上昇)についても4年ぶりの上昇だった。国交省地価調査課は、「新型コロナの影響で弱含んでいた地価は、景気が緩やかに回復する中、三大都市圏を中心に上昇が拡大するとともに、地方でも平均で上昇に転じるなど、地価の回復傾向が全国的に進んだ」としている。ちなみに、全国の最高価格を付けたのは、東京都中央区銀座2丁目の商業地「東京都中央5-13」(明治屋銀座ビル)で18年連続だ。価格は1㎡当たり4010万円(前年比2.0%上昇)だった。

## ★新築マンションで生物多様性の導入効果を検証

三菱地所レジ

マンションの企画・分譲販売をしている三菱地所レジデンス(東京都千代田区)は、マンションにおける生物多様性の再生効果を定量的に検証する「BIO NET INITIATIVE(ピオ ネット イニシアチブ)」という取り組みをしている。これは同社の新築分譲マンション「ザ・パークハウス」200超の物件において2015年2月から行ってきたものだ。今般、住友林業緑化(東京都中野区)のサポートにより行われた検証結果で、多種類の樹種や本数の増加など、生物多様性再生効果(近隣にいなかった生き物が増える)があることが確認できたという。検証したマンション建設地200件のほぼ全ての地域は生物多様性の保全優先度が高い地域に位置しており、高い保全効果が期待できるとしている。

## ★日本橋川沿いに国際金融プレーヤーの活動支援施設

東京建物

東京建物(東京都中央区)は「八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業」について、東京都知事から9月15日付で権利変換計画の認可を受けた。日本橋川沿いのゲートエリアにふさわしいまちづくりを進める。その象徴として東京駅日本橋口周辺に大規模複合施設を整備する。また、日本橋川沿いに整備される水辺空間入口のゲート広場設置や首都高日本橋地下化事業の実現に向けた協力を行う。金融関連の企業と人が集積する永代通り(大手町~兜町)の中心部という立地を生かし、商談やビジネス交流、アフターコンベンションなどで利用可能な施設を整備する。また、防災面でも自家発電施設や帰宅困難者受け入れなど対応力強化と環境負荷低減を図る。

## ★アジア主要都市のAクラスビル4~6月オフィス単価

大和不動産鑑定

大和不動産鑑定(大阪市西区)は2023年9月20日に今年第2四半期(4~6月)の「アジア・オフィスプライス・インデックス」を公表した。各主要都市のAクラスオフィスビルの1㎡当たりグロス床単価を調査したもので、その賃料(米ドル表示)は次の通りとなっている。

香港	19,723ドル	上海	10,921ドル	バンコク	5,821ドル
シンガポール	18,686ドル	ソウル	8,226ドル	マニラ	5,160ドル
台北	16,865ドル	東京	7,445ドル	ジャカルタ	2,749ドル
北京	12,601ドル	ホーチミン	6,937ドル	クアラルンプール	1,425ドル



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