

## ごあいさつ

桜の時期は峠を越えた福岡ですが、スマレ、チューリップ、フジ、ツツジなど百花繚乱の4月です。その一方で、野や山は緑が鮮やかさを増し、新緑と濃緑が程よいハーモニーを見せ、夏へと向かう景色を演出しています。私たちの生活エリアでも陽ざしが和らぎ、吹く風もずいぶん穏やかになりました。4月は新生活のスタートラインに立つ人も多く、フレッシュ感にあふれています。私たちも心あらたに春のエネルギーを取り込み、冬の間の縮こまった身体に活を入れたいものです。

「投話三題」・・・「投」に関する話を三つ。

まず、米メジャーリーグの投手についての話題。“球春”到来です。メジャーリーグでは、大谷翔平をはじめ数多くの日本人投手が海を渡り活躍しています。過去にはパイオニアとしての野茂英雄投手がいました。彼が道筋をつけなければ、次に続く日本人選手が現れたかどうかわかりません。今に至れば、大谷選手という大選手の存在があります。契約年俵や実績、話題の面でも破格です。前月はその結婚発表があり、一スポーツ選手の結婚発表にファンやマスコミ、そして一般人まで日本中がざわめき立ちました。今シーズンは肘の手術後ということで「投」は一休みになりますが、「打」や「走」での活躍が楽しみです。投手ではダルビッシュ、前田、千賀に続き、今年は山本由伸も加わりました。ますます期待が広がります。ひと昔前までは、日本野球からするとメジャーリーグは雲の上の存在でした。しかし、昨年のWBCベースボール大会を見てもわかるように、パワーの面だけではまだ差を感じますが、野球というスポーツ自体では、遜色ないところまで来ています。最近では若い人があまり海外へ出たがらないという話も聞きます。日本人メジャーリーガーのように、その他のスポーツも、勉学や経済・科学、文化などの分野でも、思い切って外へ飛び出してほしいと願います。夢を持った日本の人々が海外で活躍する姿を見たいものです。

次は、「投票」についての話題。つまり、選挙を通じて自分たちの「意思表示」をどうするかということです。世界各所で選挙が行われており、注目されている米国の大統領選挙は前回の選挙と同じ候補者同士の一騎打ちの様相となりました。高齢候補者あるいは自国第一主義を掲げ、独断専行の目立つ候補者との闘いです。候補者の選択肢は限られているようですが、それでも「民主主義国家」「法治主義国家」を是とする限り誰かを選ばなければなりません。中国やロシアといった権威主義の国は、権力主導で結果ありきの「投票」のように思われ、民意反映からは程遠いところにあります。わが国では、現政権の中で「政治資金」をめぐる政治不信が大きくなっており、今後の政局がどう動くのか目が離せません。秋には自民党の総裁選も控えています。みんなで「投票」の持つ意義を考えなければなりません。

三つ目は「投資」についてです。3月は日経平均株価が4万円の台を越えました。34年ぶりの史上最高値です。要因はいろいろあるかと思いますが、一つは日本企業自体の業績向上、安定化が図られたことでしょうか。また、米国「エヌビディア」に代表されるAI、半導体企業の好影響、外国人の日本市場への投資拡大などもプラス材料でした。新NISAという制度もスタートし、これまで縁の薄かった若い世代が株式や投資信託などに参入してきたことも、株高に寄与しています。

私たち「不動産」に関わるものとしては、こちらへの投資にも関心が高まってほしいと思います。これまでは個人投資家が金融機関から融資を受けてマンションなどを購入する現物投資が一般的なスタイルでした。しかし、Jリート、非上場リート、不動産私募ファンドといったかたちも現れています。不動産特定共同事業法による小口化事業などで参入ハードルも下がっています。併せて不動産投資市場にもデジタル化の波が押し寄せて、多様化しています。今後もデジタル化は進み、ブロックチェーン(分散型台帳)を使ったデジタル有価証券の発行も増えてくるでしょう。暗号化で投資家の資産を守る「セキュリティ・トークン」の重要性には注目です。

景気のさらなる活性化と維持発展、防衛・安全保障の問題、石川・能登地方の復旧支援、少子高齢化対策、福祉・医療の問題など、懸案は多く、政治がやることはまだまだあります。途中で「投げ出す」ことのないようにしなければなりません。

能登半島地震で被災された皆さまの早期復興を願っています。

人につくす、街につくす。・・・セイワ地研です。

## 土地建物の譲渡所得の所有期間について

土地建物の売買仲介をしているとお客様から様々なご相談を受けます。

ご自宅を売却された方からは「居住用財産の3,000万円特別控除」や「居住用財産の軽減税率」について、事業用の土地建物の売却された方からは「短期譲渡になるのか長期譲渡になるのか」や「特定事業用資産の買換え制度」についてのご相談を多くいただきます。そこで重要になるのが「所有期間」の判定です。

特に、土地建物の譲渡所得で用いる「所有期間」は、私たちが普段使用する「実際の所有期間」とは異なっています。今回は土地建物の譲渡所得で使用される「所有期間」について解説します。



### 長期譲渡と短期譲渡

個人が土地建物の売買する場合において「長期譲渡」と「短期譲渡」という言葉をよく耳にするとお思います。売却する土地建物が「長期譲渡」になるか「短期譲渡」になるかで適用される税率が下記のように倍ほど違ってきます。

区分	所有期間※	
	5年以下（短期）	5年超（長期）
個人	39.63% (所得税30.63%、住民税9%)	20.315% (所得税15.315%、住民税5%)
法人	通常の法人税等	

※上記でいう「所有期間」は、土地建物を譲渡した年の1月1日現在で判定されます。

### 取得の日と譲渡の日(売却日)

取得の日は取得の形態により下記のようになっています。

売買による取得（注1）	売買契約日又は引渡しを受けた日
建築による取得	建物が竣工し引渡しを受けた日
相続による取得（注2）	被相続人が取得した日
贈与による取得（注2）	贈与者が取得した日

譲渡の日(売却日)は売買契約日(効力発生日)又は引渡し日をいいます。

(注1)「取得日」「譲渡日」とともに売買による場合は、売買契約日と引渡し日のいずれかを選択できます。  
(どちらかに統一する必要はありません。)

(注2)相続や贈与の場合は、被相続人や贈与者の取得日を引継ぎますので、土地建物を売却した者の所有期間に被相続人(贈与者)の所有期間が合算されます。

## 所有期間の留意点

契約日と引渡し日が年を跨ぐ場合は「所有期間」の判定に注意を払う必要があります。

- ・ 取得日 契約日 2018 年 11 月 1 日 引渡し日 2019 年 2 月 1 日
- ・ 譲渡日 契約日 2023 年 12 月 1 日 引渡し日 2024 年 3 月 1 日

	ケース①	ケース②	ケース③
取得の日	契約日 2018/11/1	引渡し日 2019/2/1	契約日 2018/11/1
譲渡の日	契約日 2023/12/1	引渡し日 2024/3/1	引渡し日 2024/3/1
譲渡した年の 1 月 1 日現在の所有期間	4 年 2 か月	4 年 11 か月	5 年 2 か月
区分	短期譲渡	短期譲渡	長期譲渡


ケース③を選択することで税率の低い「長期譲渡」になります。

## 居住用財産の 3,000 万円特別控除と居住用財産の軽減税率

- (1) 「居住用財産の 3,000 万円特別控除」は実際に居住していたかどうか要件で所有期間の制限はありません。
- (2) 「居住用財産の軽減税率の特例」は、「居住用財産の 3,000 万円特別控除」の要件を満たし、かつ、譲渡年の 1 月 1 日現在で 10 年超の所有期間に該当すれば、3,000 万円控除後の譲渡益 6,000 万円以下について 14.21% (所得税 10.21%、住民税 4%) の軽減税率が適用されます。  
ポイントは譲渡者が「10 年超居住していたか」ではなく、「所有期間が 10 年超か」なので、相続や贈与で取得したものであれば被相続人や贈与者の所有期間も合算して判定します。

土地建物の譲渡所得の各特例の適用については、「所有期間」以外にも要件がありますので、詳しくお知りになりたい方は、税務署または税理士にお尋ねになるか、国税庁のホームページをご覧ください。一般的なことでしたら、(株)セイワ地研でもかまいません。

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



## 観葉植物を育て始めたい。 どれを選んだらいいの？

家にいながら自然を感じられ、安らぎをもたらすインテリアとして人気の観葉植物「観葉植物を育て始めたいけれど、どれを選んだらいいの？」という悩みをお持ちの方も多いのではないでしょうか。

観葉植物には、育てやすいもの・縁起がよいもの・定番のもの・風水で人気のものなど、各植物に特徴があります。そこで今回は観葉植物の魅力・選び方・品種の特徴をご紹介します。

### 観葉植物の魅力

観葉植物の魅力は、なんといっても自然の癒しを室内で楽しめることです。自宅にいながら、緑の多いスポットで過ごしているような気分を味わえます。また、グリーンカラーは目に優しい色であるため、癒し効果があるともいわれています。

インテリアとして理想のおしゃれ空間を作れますし、縁起のよい観葉植物であればお祝いの品としてもぴったりです。多くの種類があり、品種によっては長い付き合いになるので、愛着が持てる観葉植物を選ぶことが大切です。

### 室内で育てる観葉植物の選び方

#### ・日陰で育つか

日陰でも育つタイプと日なたで育つタイプがある室内向けの観葉植物。日なたで育つタイプを日陰になる場所で育てると、ヒョロヒョロと弱々しい草姿になったり、葉の色が薄くなったりしてしまふことがあります。室内のどこへ観葉植物を置く予定なのかを決めておくとう決定しやすくなります。

#### ・大きくなりすぎないか

室内向けの観葉植物には、購入時のサイズから大きくないものもあれば、大きく成長していくものもあります。大きくなっていくタイプの場合は、成長に合わせた剪定や鉢のサイズをアップさせていくことなどがが必要です。スペースの問題も合わせて、慎重な購入がおすすめです。

#### ・育てやすさや手入れの手間

室内向けの観葉植物には寒さに弱いタイプ、葉焼けしやすいタイプ、こまめな水やりが必要なタイプなど、少し気を配ってあげないとあつという間に枯れてしまう種類もあります。日常生活が忙しい場合は、観察や手入れの手間が少ない種類を選ぶと負担がないでしょう。



## 室内で育てるのにおすすめの観葉植物

### 幹に水分があって育てやすい「ガジュマル」

幹がある観葉植物なら「多幸の木」「幸せを呼ぶ木」とも呼ばれるガジュマルがおすすめです。ガジュマルの幹は水分を含んでいるため、夏場以外は頻繁に水やりをする必要がなく、忙しい人でも育てやすいです。

ガジュマルには、葉に厚みがあり丈夫なように見えますが、葉焼けを起こしやすい性質がありますので、直射日光を避けた場所が置き場所として適しています。ガジュマルの花言葉には「健康」という意味があります。



### サイズ豊富で置き場所を選ばない「パキラ」

パキラも幹のある観葉植物としておすすめです。「勝利」という花言葉から、繁栄の象徴ともされています。サイズ展開が幅広いので、置く場所に合ったものを選べるでしょう。

パキラは、直射日光を避けた日当たりのよい場所で育てることをおすすめします。半日陰でも育ちますが、葉の色が薄くなりがちです。乾燥を好むため、水やりの回数は少なめで構いません。



### 南国調の観葉植物ならコレ!「モンステラ」

リゾート感あふれる観葉植物といえば、モンステラが頭に浮かぶ人も多いはず。切れ目のある大きな葉っぱから光が差し込む見た目から、ハワイでは「希望の光を導く」という意味を持ち、縁起のよい植物とされています。

モンステラは、さまざまな大きさと販売されているため、置きたい場所に合わせたサイズ選びが可能です。つる性であるため、ハンギングでの飾り方もおすすめです。



### マイナスイオンを放出する「サンスベリア」

NASAの研究で空気清浄効果があると認められたサンスベリア。マイナスイオンを放出するとあって、ギフトとして人気の観葉植物です。「永く続くように」という花言葉を持つため、開店祝いとしても重宝されています。

サンスベリアは、乾燥に強く、水やり頻度が少ないため、管理の手間をかけたくない方に向いています。





## 1. 花粉症の原因は？

花粉症は、樹木や草花の花粉が原因となって、鼻水やくしゃみ、目のかゆみ、のどの痛みといった、さまざまなアレルギー症状を起こす病気です。花粉症の原因というと、スギやヒノキなどがすぐ思い浮かびますが、それ以外にも日本では、シラカバやハンノキ、カモガヤ、ブタクサ、ヨモギなど約 60 種類の花粉が花粉症を引き起こすと報告されています。

花粉症の症状は、原因となる花粉が飛散する時期に現れます。スギやヒノキの花粉の飛散は春がピークですが、夏や秋に花粉が飛散する植物もあります。毎年決まった時期に鼻水やくしゃみ、のどの痛みなどの症状が出る人は、その時期が何か特定の植物の花粉飛散時期と重なっていないか確認してみてください。花粉症と考えられる場合、一度、医療機関を受診しましょう。症状を悪化させないため、また、花粉症の根治（治癒）を図るためには、適切な治療と予防行動などの対策が重要です。

## 2. 花粉の飛散量は年によって違う？

日本で最も多い花粉症は春先に見られるスギ・ヒノキ花粉症です。花粉の飛散量がおおいと症状も悪化しますから、花粉症罹患者にとっては、今シーズンの飛散量はどのくらいなのか、いつから飛び始めるか、毎年気になるところでしょう。

花粉を飛ばすのはスギ・ヒノキの雄花で、花粉の量は、前年の夏の気象に大きな影響を受けると言われています。日照時間が長く、気温が高い夏は雄花の量が多くなり、花粉の量が増えます。一方、長雨や冷夏の場合は、雄花が少なく花粉の量が少なくなります。また、花粉が飛散し始める時期は、初冬季（11月～12月）の気温と厳冬期（1月～2月）の気温の状況によって変化します。初冬季の気温が高めだと開花が遅れ、飛散開始時期は遅くなり、厳冬期以降の気温が高めだと早めに開花して花粉の飛散開始が早まることが分かっています。

## 3. 花粉症対策のポイントは？

花粉の飛散シーズンは、身体に侵入する花粉をいかに少なくするかが、花粉症対策の重要なポイントです。花粉が体内に侵入しないようにすることは、花粉症を発症していない人にとっては発症を防ぐ効果が期待できます。



### ●マスクの着用

通常のマスクでも花粉をおよそ 70%減少し、花粉症用のマスクではおよそ 84%の花粉を減少させる効果があるとされています。

### ●花粉が付着しにくい服装

外出時はウールなど花粉が付着しやすい衣類は避け、綿・ポリエステルなど花粉が付着しにくい衣類を選びましょう。また、頭と顔は花粉が付着しやすい部分ですが、帽子をかぶることで頭への花粉の付着量を減らすことができます。

### ●メガネを着用

花粉症用のメガネも販売されていますが、通常のメガネを使用するだけでもメガネをしていない時より目に入る花粉量は減少します。

### ●うがいと洗顔

外出先から帰ったら必ずうがいを！のどに付着した花粉を除去する効果があります。また、顔を洗うことで顔に付着した花粉を除去する効果があります。また、顔を洗うことで顔に付着した花粉を洗い落とします。しかし、丁寧に洗顔をしないと目や鼻の周囲についた花粉が体内に侵入し、かえって症状が悪化することがあるので注意が必要です。

経理課：吉岡 かおり

## こどものみらい古本募金

みなさんは本を読みたいと思ったらいつもどうされていますか？そして読み終えた本はどうされていますか？最近ではインターネットでも購入できますし、電子書籍や定額料金で色々なジャンルの本が読み放題のサブスクなど、電子サービスが増えその方法は多様化しています。私は毎月2、3冊本を読みますが、いつも実店舗で本を購入します。長期の休み前には5、6冊まとめて購入するので、小さな本棚はすぐにいっぱいになってしまいます。時には読みたい新刊が発売されても収納スペースのことを考えて諦めることもあります。それでも1年もすると本棚がいっぱいになるので、本の買い取りショップに持込み、雀の涙ほどの現金と引き替えに手放しています。

電子書籍や読み放題のサブスクを利用すれば悩みは解決するのですが、スマホやタブレットでは目が疲れ、また、本屋で本を選ぶ時間も私にとっては貴重なリフレッシュタイムなので変えられませんが、そんな収納スペース問題に悩んでいたとき『こどものみらい古本募金』という活動があることを知りました。

『こどものみらい古本募金』は古本を使った【こどもの未来応援基金】への募金活動です。SDGsの17のゴールの内「1 貧困をなくそう」に該当するこども家庭庁などが主導する「子供の未来応援国民運動」の一環として作られた基金です。読み終えた本を協力企業である各地の証券会社や信用金庫に設置してある回収ボックスに持込むと、提供した本の買い取り金額が【こどもの未来応援基金】に寄付される仕組みとなっています。こどもの貧困問題と聞くと何かできることはないかと心では考えていても、それを行動に移すことは難しかったです。

読み終えた本を提供するだけで少しでも役に立つのであれば悩みの種も解決するので次に本棚がいっぱいになったときは古本募金をしようと考えています。

参考  
<https://kodomohinkon.go.jp/> こどもの未来応援国民運動  
<https://kodomohinkon.go.jp/support/fund/case03/> こどものみらい古本募金





## ★住宅耐震化率 全国は 87%、首都圏など 10 都道県は 90% 超

国交省

国土交通省は 2 月 2 日、都道府県別の住宅耐震化率（以下、耐震化率）及び目標値をまとめ公表した。これは各都道府県による耐震改修促進計画等を基に、1 月時点で公開されている情報を同省が整理・集計したもの。各都道府県で調査時期が異なるものの、耐震化率が 90% を超えたのは千葉や神奈川、愛知など 10 都道県で、首都直下型地震や南海トラフ巨大地震などで大きな被害が想定される地域に多かった。同省は耐震性が不十分とされる住宅を、30 年までに「おおむね解消」としている。同省は各都道府県の目標値と達成時期も調べ、東京や和歌山、佐賀、熊本は 25 年度までの解消を目標にしているとしている。今回の地震で被害を受けた石川県は 2018 年時点で 82%、その中でも珠洲市は耐震化率 51% で、これから耐震化を進めていこうという矢先だった。

## ★「金融・資産運用特区」への指定に向け共同申請

福岡県・福岡市

福岡県と福岡市はスタートアップ企業の成長を後押しするため、海外から専門性の高い資産運用会社を誘致する方針を掲げた。服部知事と高島市長は共同で記者会見し、政府が創設する「金融・資産運用特区」の指定に向け、共同で申請することを明らかにした。具体的な特区の提案としては、海外で実績のある資産運用会社が国内で登録するための審査手続き免除、海外の金融人材に対するビザ審査期間の短縮化、金融関連の行政手続きの英語対応の拡大などを盛り込むという。

## ★公営住宅における子育て向けの改修を支援、10 年で 30 万戸

国交省

国土交通省は全国の公営住宅において、子どもの安全確保のための改修を進める。4 月から地方自治体に改修費用の半分の補助、空き家活用の支援制度も整備する。子育て世帯向けに、2024 年度から 10 年間で供給目標 30 万戸だ。公営住宅は都道府県や市区町村が運営しているが、老朽化した物件の修繕についてこれまで国が費用の半額を負担してきた。今後はアイランド型キッチンの導入や浴室などの安全性確保、転落防止柵の取り付けといった工事も支援対象に加える。また、新たな補助制度は子育て世帯が優先して入居できる仕組みをつくるのが条件だ。補助を広げて改修の促進を図り、同時に若い世代の流入増を狙う。各地で増える空き家も活用する。空き家の所有者へ改修費用の 3 分の 1 を国から補助する。居住目的だけでなく自治体や NPO が空き家を買取り、子育て世帯が利用する施設をつくる際にも適用できるようにする。



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