

## ごあいさつ

桜の季節もあっという間で、4月に新入生、新社会人となったみなさんの生活も、はやひと月が過ぎました。暦は5月、心地よい薫風が新緑を揺らして駆け抜けます。しかし、この過ごしやすい季節は短く、もうしばらくすると温度・湿度に悩まされる梅雨から夏へと向かいます。今の季節を満喫しつつ、生活と健康のバランスを整えておきたいものです。

プロ野球は日米ともに開幕からひと月余り、各スタジアムで熱闘が続いています。それでも試合は勝負、勝ち負けがつきもので、各球団の順位付けが徐々にでき始めている今日この頃です。日本のプロ野球では地元球団「福岡ソフトバンクホークス」は開幕で順調なスタートを切ることができました。昨シーズンと比べると打線に厚みが増し、攻守のバランスもますますといったところで、ドームに足を運ぶ楽しみが増えました。ベテランの安定した活躍もさることながら、若い選手たちのエネルギーはチームに活力を与えてくれます。このまま勝ち星を増やし、シーズンが終盤には首位争いの中心にいることを期待しています。

4月に社会人となったフレッシュマンたちも職場に慣れ、新しいことも少しずつ消化できるようになっているかと思えます。どの世界も同じです。言えることは、新人時代の失敗や成功、その経験は間違いなく将来の自分自身の貴重な糧となるでしょう。日々のブラッシュアップを続けることが大事です。

私たちは不動産業に関わるものとして、みなさんの「住む場所・働く場所・遊ぶ場所」などをより良い環境で提供できるよう応援してまいりたいと思えます。

少し前の資料ですが、日本生産性本部が2022年の労働生産性国際ランキングを発表しました。それによると、日本は経済協力開発機構（OECD）に加盟している38ヶ国中30位、先進7ヶ国中で最下位となっていました。統計のサンプリングや手法により差異が出てくるのかもしれませんが、不本意な順位でした。これから、わが国が経済競争力を付け、豊かな生活を享受していこうと思えば、「生産性向上」というキーワードに注力すべきでしょう。これまでの世代が築いてきた実績に若い世代の発想力、創造力、「A1」などを付加して、うまく活用していくことが欠かせません。

◎労働生産性は、働く人が一定の時間内でどれだけのモノやサービスを生み出すかを示す指標で、生産性が上がれば経済成長や豊かさにつながるといわれる。

ちなみに、1位のアイルランドは1時間あたり154.1ドル、2位ノルウェーは149.9ドル、9位米国は89.8ドル、11位ドイツは87.2ドルでした。OECDの平均は65.2ドル。日本は52.3ドルでした。

年初元日の能登半島、そして先月は台湾東部、愛媛・高知地方などと大きな地震が続いています。地震規模はそう大きくないといわれているものの、国内各所で地震は観測されています。「転ばぬ先の杖」日頃の用心が肝要です。私たちの住む福岡は、19年前の2005年（平成17年）3月20日に福岡西方沖地震を経験しています。日頃から防災対策をしておきましょう。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

## 特定事業用資産の買換え特例について

事業（ご自身の事業又は賃貸事業）で利用していた不動産をご売却されたお客様から「事業用資産の買換え特例は使った方が得ですか？」とよくご質問を受けます。

正式には「特定事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の特例」といって、個人、法人どちらでも使えます。法人の場合は「特定事業用資産の買換えの場合の圧縮記帳」といいます。

今回はこの特例について掘り下げます。



### 制度の概要

個人又は法人が事業の用に供している特定の地域内にある土地建物等（譲渡資産）を譲渡して、一定期間内に特定の地域内にある土地建物等の特定資産（買換資産）を取得し、その取得の日から1年以内にその買換資産を事業の用に供したときは、一定要件のもと譲渡益の一部に対する課税を将来に繰り延べるができるというものです。（譲渡益が非課税になるというものではありません。）

「特定事業用資産の買換え」はいくつか種類がありますが、地域を選ばずに適用できるのが3号の「10年超保有資産の買換え」になります。

### 3号買換えの要件

譲渡資産	国内にある土地・建物・構築物などで、譲渡した年の1月1日時点で所有期間が10年を超えるもの。
買換資産	国内にある土地・建物・構築物などが対象で、土地の場合は事務所・工場・作業所・研究所・営業所・店舗・倉庫・住宅その他これらに類する特定施設の敷地の用に供されるもので、その面積が300㎡以上のものに限られる。
繰延割合	原則 80%（※）

### 特例が適用される要件

- (1) 譲渡資産・買換資産ともに事業用であること（※）
- (2) 譲渡資産が棚卸資産でないこと
- (3) 譲渡資産が長期所有（譲渡年の1月1日現在で10年超）であること
- (4) 買換資産の土地の面積が、譲渡資産の面積の5倍以内であること
- (5) 譲渡の前年、当年、翌年の3年以内に買換資産を取得すること
- (6) 買換資産を取得日から1年以内に事業用資産として取得すること
- (7) 所定の期間内に届出書を提出すること



## メリット

- (1) 譲渡益が最大 80% (※) の繰り延べることができ、譲渡時の税金を少なくすることができます。  
※買換資産の取得価額が譲渡資産の譲渡価額よりも低い場合は繰延税額が少なくなります。
- (2) 少なくなった税金分を買換資産の取得に活用することができます。

## デメリット

- (1) 買換資産の取得価額は譲渡資産の取得価額を引継ぐ (実際の取得価額よりも低額になる) ので、買換資産を譲渡した時に繰り延べていた譲渡益が生じます。
- (2) 買換資産が土地以外の建物や構築物などの場合、取得価額が低額となり減価償却費が抑えられる (事業利益が増える) ため毎年の所得税 (または法人税) が増えることになります。
- (3) 個人の場合、10 年超所有の資産譲渡に対する税金は現行 20.315% (所得税 15.315%、住民税 5%) ですが、減価償却費が少なくなることで増える不動産所得に対する税金は事業の規模にもよりますが、最高 45.945% の合算税率 (復興特別所得税を含む) が課されます。(不動産所得は総合課税のため)

## 留意点

- (1) 「事業用」とは農業、製造業、小売業、不動産賃貸業などに供されているもので、小規模な不動産の貸付でも相当の対価を得て継続的に行われていれば「事業に準ずるもの」として対象となります。
- (2) 300 m<sup>2</sup>未満の敷地であっても敷地上の建物・構築物だけを買換資産とすることもできます。マンション 1 室 (建物部分だけ) も可能です。

## まとめ

「特定事業用資産の買換え特例」は、あくまでも譲渡した年分の譲渡税を将来に繰り延べるもので、税金が免除されるものではありません。  
適用にあたっては将来の損益予測 (税金予測) のシミュレーションをして判断されることをおすすめします。

特定事業用資産の買換え特例の制度について詳しくお知りになりたい方は、税務署または国税庁のホームページでご確認ください。  
適用の判断については税理士にご相談されることをおすすめします。  
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

## 梅雨時期のお部屋のカビ対策について

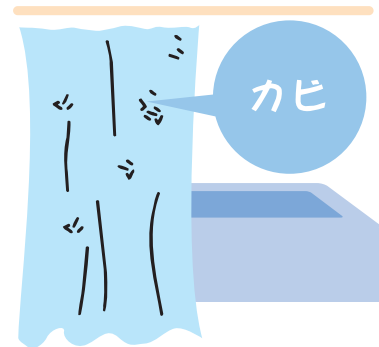


ジメジメとして蒸し暑い嫌な梅雨の季節がまもなく訪れます。この時期に注意が必要なのがお部屋のカビ対策です。ポイントをおさえて、梅雨のシーズンをのりきりしましょう！



### カビが増殖する3つの条件

- ①湿度が70～80%以上、あるいはたまった水分がある
  - ②気温が5度～35度前後
  - ③栄養源（ホコリなど）がある
- 以上の条件がそろったときはカビが増殖しやすくなります。



### カビ対策

#### 1. こまめに掃除する

こまめに掃除して、ホコリをためないようにしましょう。

カビの粒子は非常に細かいので、掃除機のフィルターを通過してしまいます。また、掃除機をかけることで、ホコリが部屋中に舞い上がってしまいます。最近では、微粒子まで吸い取るような高性能な掃除機も出てきていますが、そうでない普通のタイプの掃除機を使う場合は、モップなどでホコリを拭き取ってから掃除機をかけましょう。

#### 2. 外からカビを持ち込まない

室内のカビを減らすには、そもそも外からカビを持ち込まないことが大事です。

家の中への持ち込みで一番多いのは「土埃」に混入したカビです。なるべく土を持ち込まないようにしましょう。

たとえば、靴の裏についた土はしっかり落とし、野菜を冷蔵庫にしまうときも土を落とすだけで、カビ対策になります。

#### 3. 換気をする

カビは湿気を好むので、適度に換気をしましょう。ただし梅雨時など雨が降っているときは外の湿気も多いので、窓を開けていると、湿った空気が入ってきてしまいます。

そんなときは、窓を開ける換気ではなく、エアコンの除湿機能を使ったり、サーキュレーターを回したりしましょう。

また、押し入れやクローゼットなどは、閉めっぱなしにしていると湿気がこもります。来客がない時はなるべく開けておくなど、風通しをよくすることを心がけましょう。

## "実際に探されている街・駅"のランキング

LIFULL HOME'Sが発表した2023年に掲載された物件のうち、実際の検索・問合せ数から算出した"実際に探されている街・駅"のランキング結果をご紹介します。



### 「借りて住みたい街」ランキング

1	博多
2	西鉄平尾
3	高宮
4	渡辺通
5	大橋
6	東比恵
7	姪浜
8	西新
9	薬院
10	箱崎

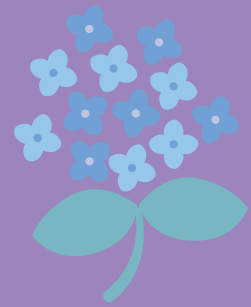
1位の「博多」は鹿児島本線ほかJR各線、福岡市営地下鉄空港線のほか、山陽新幹線や九州新幹線の起点・終点として合計7路線が乗り入れており、加えてバスも遠距離・近距離を問わず多数乗り入れていて交通至便です。また、九州に本社を置く企業の多くは「博多」周辺にオフィスを構えており、周辺に就業者向けの賃貸物件が常に開発され続けていることが1位の要因となっています。また、「博多」は、これまで駅周辺がオフィスやテナントビル、ホテルなどが立ち並ぶ大規模商業地で、駅近くに分譲マンション開発の計画はありませんでしたが、2022年以降、相次いでマンション開発が始まっており、今後もマンション開発が数多く計画されています。

2位の「西鉄平尾」、3位の「高宮」、5位の「大橋」、9位の「薬院」など、西鉄天神大牟田線の各駅も上位に多数ランクインしています。これは福岡市南区から大牟田方面へ南下するエリアの賃料水準が福岡市中心部よりも圧倒的に値ごろ感があること、バスでも福岡市中心部にダイレクトアクセス可能なことなど、コストパフォーマンスおよびタイムパフォーマンスに優れていることによるものとのことです。

また、福岡市営地下鉄空港線の各駅も、1位の「博多」を筆頭に、6位の「東比恵」、7位の「姪浜」、8位の「西新」などが多数ランクインしており、地下鉄空港線沿線は多くの賃貸ユーザーから圧倒的に支持されています。また、2023年3月から地下鉄七隈線の「博多」乗り入れが開始されたことで、「渡辺通」が前回からランクアップしています。

意外と知らない？

あじさいの豆知識



## 1. あじさいは日本から広がった！

あじさいは日本から世界中に広がった園芸植物のひとつで、日本にもともと自生していたガクアジサイがその母種です。そのガクアジサイが西洋で品種改良され、より色鮮やかになったものが私たちが普段よく目にするあじさいです。

## 2. あじさい、紫陽花、集真藍？

あじさいを漢字で書くと「紫陽花」ですが、この“あじさい”という名前は、一説には「真の藍色の花が集まり咲くこと」という意味から、漢字の「集（あず）真（さ）藍（あい）」に由来しているといわれています。（諸説あります。）

また、あじさいの学名は「ハイドラングア (Hydrangea)」といい、これはギリシャ語の“水の器”、つまり「多量の水を吸収する植物」という意味から来ているそうです。

## 3. 強い日差しは少し苦手

“多量の水を吸収する植物”という意味を持っているあじさい。育てる上で十分な水分は欠かすことが出来ません。あじさいの原種として国内に自生しているガクアジサイも、温かい太平洋側の海岸や日当たりの悪い裏庭など、土が十分に水を含んでいる場所に多く見られます。実際、あじさいは水分を失うとすぐにしおれてしまいます。強い日差しに当たろうものなら可哀想なくらい元気がなくなってしまいます。栽培するときは、日のあまり当たらない場所において、水やりをこまめにやるのが、よい花を長持ちさせる秘訣のようです。あじさいは晴れた日は苦手で、逆に大雨が降っても枝が倒れてしまうので、曇り空の日、もしくは小雨がパラつくお天気が一番向いているようです。

## 4. ひっくり返ります

ガクアジサイは、暑いとひっくりかえることがあります。ガクアジサイの花に見える部分、装飾花は咲き始めの7日から10日ほどは上を向いていますが、夏の晴天と高温が続くと一斉に裏返り、緑色に変わるのが普通です。

いかがでしたか？

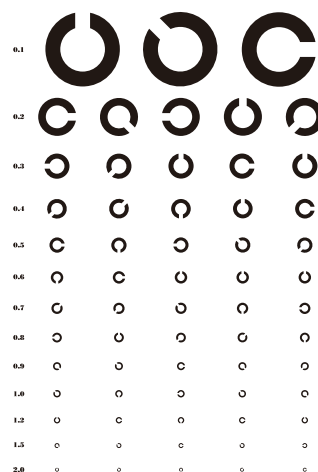
雨に濡れていっそう生き生きとするあじさい。雨の季節はちょっと憂鬱でも、色とりどりの紫陽花が咲くのは待ち遠しいです。

経理課：齋藤かおる

近視が急増しています。

文部科学省が発表した2022年度の学校保健統計調査によると、裸眼視力が1.0未満の子供の割合は、小学生は37.8%、中学生は61.2%、高校生は71.5%にのぼり、調査を始めた1979年度以来過去最多を更新したそうです。

子供の視力悪化の主な要因は、スマホやタブレット端末の利用時間が大幅に増加したことにあると思われ、近くを長時間見続けることで引き起こされる「軸性近視」が急増しているそうです。



ヒトは通常、水晶体(レンズ)の厚みを調整することでピントを合わせていますが、小児の場合はこの調整機能も未熟ですし、もともと新生児は遠視の状態です。その状態で近くのものを見続けると、眼球そのものの形を変えて焦点を合わせようとします。

体の成長に伴って眼球も大きくなっていくので、眼軸(眼球の奥行)も伸びて、近いところでも焦点が合うようになっていくそうですが、過剰に伸びてしまうと眼球がラグビーボールのような形になり、遠くのものを見るとき焦点を合わせることができなくなってしまいます。そして、一度伸びてしまった眼軸は元に戻らないそうです。

体の成長が止まれば眼球のサイズも変わらなくなるので、「近視は大人になったらほとんど進行しない」と言われてきました。しかし最近では、強度の近視の場合、大人になっても近視が進む症例が増えています。

理由としては、子供と同じく、眼鏡やコンタクトで遠くに焦点が合うよう矯正した状態でスマホやパソコンなどを見続けることで、近くに焦点を合わせようとして眼軸が伸びることにつながるそうです。日常的に長時間近業を行うのであれば、視力矯正の方法も見直したほうがいいかもしれません。

私も比較的強い近視ですが、矯正していれば特段生活に支障がないため、あまり気にかけていませんでした。ですが、強度の近視は緑内障や網膜剥離など、視力を失いかねない目の病気を引き起こす要因になるそうなので、今後は、今以上悪化しないよう日々の生活の中でも気をつけつつ、定期的に目の健診に通おうと思います。



## ★公示地価 2.3% 上昇(全用途、全国平均)、バブル期以来の伸び

国土省

3月26日、国土交通省が2024年の公示地価(1月1日時点)を発表。全用途の全国平均は前年比2.3%上昇した。これは3年連続の上昇となる。伸び率が2%を超えるのは1991年の11.3%以来だ。福岡は住宅地や商業地などを合わせた全用途平均で前年比5.7%上昇。商業地は6.7%上昇と伸びが大きかった。全用途と商業地の上昇率はいずれも全国1位。特に福岡市は中心部で再開発が進み、商業地が前年比12.6%上昇となり12年連続の上昇となった。株価や賃金に続き、土地にも上昇の波が広がっている。今後、日銀の金利政策の動向からも目が離せない中で、この地価上昇の勢いを継続できるかがポイントだ。コロナ後の人流回復による店舗需要の回復、オフィス需要の堅調さも要因として考えられる。熊本県菊陽町など地方では半導体関連企業の進出による不動産需要も大きかった。

### ▼公示地価

国土交通省が毎年3月に公表する1月1日時点の土地価格(1平方メートルあたりの単価で示す)。1969年に施行された地価公示法に基づく調査で「住宅地」「商業地」「工業地」など土地の用途別に分類して示す。一般の土地取引や公共事業用地を取得する際の価格の目安となっている。

## ★福岡の大動脈、西鉄天神大牟田線が4月12日で開業100年

西日本鉄道

福岡県を南北に貫く大動脈「西鉄天神大牟田線」が開業から100年を迎えた。同鉄道は1924年、九州鉄道(西鉄の前身の一つ)が福岡一久留米間で開業。その後、1939年に大牟田まで延伸した。並走する国鉄(現在のJR)鹿児島本線より「高速性」を売り物にして利用者を増やしてきた。現在は天神—大牟田間を最速62分で走る。営業距離は太宰府線、甘木線なども含め計95.1km。鉄道運輸面だけでなく、都心部での商業施設、郊外での宅地開発など、沿線開発も進めてきた。これからもその重要性は求められるであろう。また、西鉄天神大牟田線とはほぼ同時期に開業した西鉄貝塚線も5月23日に開業100年を迎える。

## ★「ペアローン団信」相次ぐ 住宅ローン差別化へ

大手生保

大手生命保険会社は7月以降、夫婦で住宅ローンを借りる「ペアローン」向けの連生団体信用生命保険の取り扱いを順次始める。ペアローンは、都市部の住宅価格上昇や共働き世帯の増加などを背景に若年層を中心に需要が増えている。ペアローンはローン契約が複数となり、債務者のそれぞれが借入金の返済を行っていく形態。これまでの連帯債務型の住宅ローンで、2人が連帯債務者となっている場合は団信への加入が主たる債務者だけに限られていた。ペアローンの場合はそれぞれで団信契約が可能となる。

## ★接待飲食の経費(会議費)は1人1万円までに、法人客を呼び込めるか? 税制改正

2024年度税制改正で、企業の飲食接待で税務上の経費にできる金額が、4月1日から1人当たり1万円までに引き上げられた。従来は5千円までとなっていた。物価上昇による飲食費の高騰で、5千円では不十分だとする意見があったほか、コロナでダメージの大きかった飲食産業を側面から支援する狙いもある。交際費は原則、税務上の経費に当たる「損金」に計上できないが、取引先など社外関係者が参加する会食の費用は損金計上が認められる場合がある。企業の規模にかかわらず認められるのが「1回1人当たり1万円以下」という要件を満たす場合だ。会食費全体を参加人数で等分して計算する。会食相手として認められる「関係者」は幅広く、得意先や仕入れ先といった直接の取引先以外に株主や同業者なども含まれる。社外の関係者を交えた飲食の費用が損金計上できるのは、会食が税務上「会議」として扱われるためだ。損金計上が認められるためには、会食の日付、相手先の会社名や担当者名、参加人数などを明記した書類の保存が条件だ



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