

ごあいさつ

二月（如月・衣更着）となりました。風や空気はまだまだ厳しい寒さの中にあります、「草木萌動」の月、各地から梅まつりなどの便りも聞こえてきます。

昨年末から正月にかけては風邪やインフルエンザの大流行で、病院や薬局では治療薬の欠損が出る始末でした。自主防衛が大事です。皆さまもかからないための基本、手洗い、うがい、マスク、食事、睡眠などを心がけて、健やかな生活をお過ごしください。

ニュースなどでは、地震や水災、雪災など自然災害が聞かれる一方、火災や強盗、傷害などの人為的な事件報道も跡を絶ちません。犠牲者の多くが高齢者や子供だということも心が沈みます。社会の中で道徳というものの価値、その感覚にずれが生じているように思えてなりません。

少しカビ臭く、説教臭い話に聞こえてしまうかも知れませんが、“五徳”（“五常”ともいいます）という言葉思い出しました。“五徳”とは、儒教の教えで人が行動するときに備えておくべき五つの徳目を意味するといわれています。「仁・義・礼・智・信」です。さらに「忠・孝・悌」を加えて“八徳”ともいいます。闇バイト、強盗傷害・殺人、放火殺人、詐欺といったニュースが流れるたびに、現代人は「徳」をどこかに置き忘れてきたのではないかと疑いたくなります。

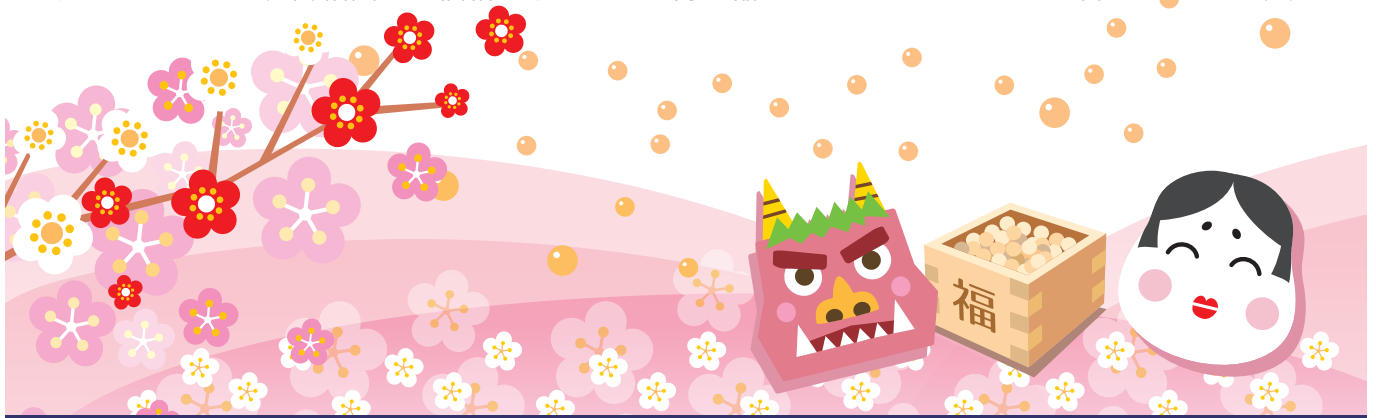
さて、今年はどうのような年になるのでしょうか？

米国ではトランプ政権がスタートし、その施策は予見困難といわれていますが、彼の思考回路の中枢に「アメリカ・ファースト」があるのは確かでしょう。ウクライナや中東など、世界各地の戦争・紛争のキナ臭い煙は収まりそうもありません。良くも悪くも、昔の米国は世界の警察として裁定役を引き受けていましたが、今は自家の守りで手いっぱいようです。また、中国は不動産不況からの脱却が課題で、懸念材料としては、米中貿易摩擦の激化や台湾問題があります。

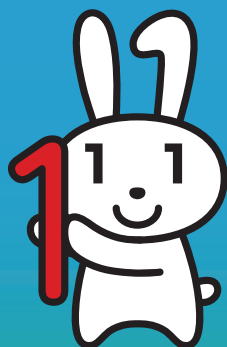
このような中、わが国の立ち位置は難しく、石破政権は米国の経済政策（関税問題）、防衛政策で対処しなければなりません。外国為替の動向も重要です。また、米中間の政治経済関係の影響を受けながらも、日中間の経済関係は一定範囲で保持しなければならないでしょう。「政冷経熱」という言葉はまだ生きてるように思います。

国内経済は全般的な物価上昇になっていますが、賃金も後追いながらも徐々に上昇し、景気自体は前進していくのではないのでしょうか。このまま円安が続けば、小売りや飲食サービス業などでインバウンド効果が期待できます。ただ、物価上昇は年金生活者や子育て世代にとっては強い逆風となるでしょう。

不動産も建築費の高騰、人件費の高騰などの影響が顕著で、賃貸にしても売買にしても、価格上昇は避けられません。需給面での価格ギャップを如何に縮めていくかがこれからの課題になります。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。



マイナポータルでできること

今年も所得税・消費税の確定申告の時期となりました。不動産賃貸業をされている方は、確定申告の作成を税理士に依頼されている方も多いかと思いますが、ご自身でパソコンやスマートフォンで電子申告をする場合に必要となるのがマイナポータルの登録です。そこで、今回はマイナポータルでできること、利用方法、メリットとデメリットについてご紹介いたします。

マイナポータルとは

マイナポータルとは、マイナンバー制度に伴って開設された行政手続きが可能なオンライン窓口です。お手元のパソコンやスマートフォンで、いつでもどこでもご自身の所得税や地方税、行政機関からのお知らせなどの情報を確認できると共に、確定申告などの行政手続きや各種の申請などを行うことができます。

マイナポータルでできること

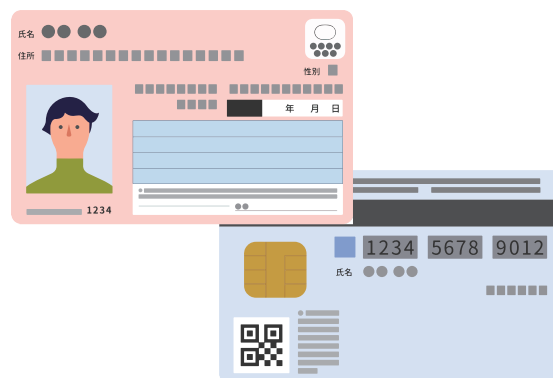
(1) 公金受取口座の登録や変更

「公金受取口座」とは、臨時の給付金、年金や税金の還付金、児童手当などを受け取るための口座で、この登録をすれば口座情報の記載や書類添付なしに給付金等を受け取れます。

(2) 健康保険証としての利用

マイナンバーカードの健康保険証利用（マイナ保険証）は令和 3 年 10 月から開始されており、次のことができます。

- ・ 最新の健康保険証情報の確認
- ・ 診療、薬剤、医療費、健康診断情報などの確認
- ・ 確定申告時の医療費控除の申請
- ・ 医療機関の窓口での限度額以上の支払が不要
- ・ 就職・転職・引っ越し時の切替えが簡単



(3) 年金に関する情報の確認や手続き

- ・ 年金記録の確認
- ・ 年金見込み額の試算
- ・ 保険料の猶予および免除の申請
- ・ 学生納付特例の申請
- ・ 社会保険料（国民健康保険料）控除証明書の電子データでの受取り

(4) 確定申告の電子申請

電子申告の際、控除に必要な下記データを電子で一括取得し、金額の自動入力ができます。

- ・ 給与所得や公的年金の源泉徴収票
- ・ 株式の特定口座や iDeCo・小規模企業共済掛金のデータ
- ・ 生命保険料・地震保険料・社会保険料（国民健康保険料・国民年金基金掛金）
- ・ 医療費やふるさと納税、住宅ローン控除の金額

(5) 児童手当や介護保険などの電子申請

マイナポータル「ぴったりサービス」で下記の申請が可能です。

- ・子育て（児童手当の申請、保育施設の利用申込み）
- ・介護（要介護認定の申請、高額介護サービス費の支給申請）
- ・被災者支援（罹災証明書の発行、国民健康保険料の免除）



(6) 行政が保有する個人情報の確認・行政機関等からの通知の受け取り

マイナポータル「わたしの情報」で行政が管理しているご自身の個人情報を確認できます。また、行政機関からのお知らせや各種証明書などを確認できます。

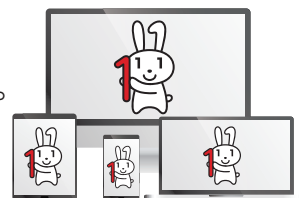
(7) 引越しの手続き

マイナポータルで転出届・来庁予定（転入予約）がオンラインでできます。ただし、転入届は直接行政機関窓口での届出手続きが必要。

利用方法

マイナポータルは、パソコンやスマートフォンで下記の手順で行います。

- (1) 「マイナポータルアプリ」をダウンロードする。
- (2) 画面に従い、暗証番号の入力およびマイナンバーカードの読み取りを行う。
- (3) ログインしたら「利用者登録へ進む」ボタンをクリックする。
- (4) ブラウザが立ち上がったら利用者情報を入力する。
- (5) 入力内容の確認ができれば登録完了。



パソコンでログインする場合、「QRコードを利用する方法」と「カードリーダーを使用する方法」の2種類あり、後者を選択するとカードリーダーが必要になるのでご注意ください。

デメリット

マイナポータルを利用するためには「マイナンバーカード」の取得が必要になり、カードの申請や受取りに時間や手間がかかります。また、政府はさまざまなセキュリティ対策を講じていますが個人情報漏洩リスクには注意が必要です。

まとめ

パソコンやスマートフォンの操作が苦手な方にとっては、ハードルは高いかもしれませんが、役所に出向く手間と時間が大幅に削減され、生活の利便性も向上しますので、これを機会にマイナポータルを利用されてはいかがでしょうか。

詳しくはデジタル庁のホームページに記載されていますが、電子申告については税務署または税理士に、マイナ保険証については市区町村役場の保険・年金課や各医療機関にお尋ね下さい。

何かお困りごとがございましたらお気軽にセイワ地研にお問合せ下さい。

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

毎年ある時期になると、ニュースなどで「立春」のことが話題になります。春の訪れを予感するような言葉ですが、皆さんはこの「立春」がいつ頃あるのか、また一体何をやるものなのか、正しく理解できていますか？

◆立春の意味と期間

「立春」は、毎年2月のはじめにあります。2月のはじめといえば、まだまだ冬真っ盛りでとても春の訪れなんか感じない、という方も多いことでしょう。ただし「立春」は、暦の上での「春の始まり」といわれています。なぜ、2月のはじめにも関わらず「立春」というのか。それは「二十四節気」というもので決められているからです。

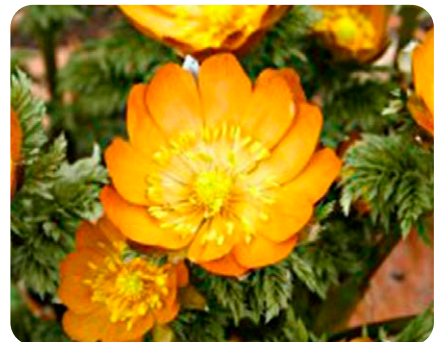
「二十四節気」というのは、一年を春夏秋冬の4つに分ける「四季」を、さらに6つずつに分けたものです。「春分」や「秋分」、「夏至」や「冬至」も、この「二十四節気」のひとつです。そして「立春」は、この「二十四節気」のひとつ目。つまり、季節というのは、実はこの「立春」を起点として分けられているのです。

この「二十四節気」は、太陽の角度や動きなどから、天文学的に決められています。そのため、毎年決まった日に訪れるものではありません。2025年の「立春」は2月3日、2026年と2027年は2月4日です。

◆立春の頃の植物

「立春」があるのは2月のはじめ。寒さが厳しい時期ですが、少しずつでも春に近づいていることを教えてくれる植物はいくつかあります。このころに咲くのは、丸くて可愛い花を咲かせる「ヒナギク」や、明るい黄色の花を咲かせる「フクジュソウ」があります。「フクジュソウ」は漢字で書くと、「福寿草」。漢字がめでたく、縁起のいい植物です。

また、この時期に咲く植物で忘れてはいけないのが「梅」。どこからか梅の華やかな香りを感じて、「もうすぐ春が来るなあ」と感じたことのある方もいるのではないのでしょうか？



福寿草 / フクジュソウ

◆立春に汲む若水

元旦の朝に汲んだ、一年で最初の水のことを「若水」といいます。この「若水」は、神棚に添えたり、食事の支度に使われますが、実は元々は「立春」に行う行事だったのです。一年の最初に汲んだ「若水」には、邪気をはらったりする力があるといわれています。現在では正月の風習として浸透しています。

◆節分

「節分」といえば2月3日、というイメージのある方も多いと思います。実は、「節分」は「春分」の前日に行われる行事です。そのため、年によっては2月2日だったり、2月4日だったりします。かつて、季節の変わり目には邪気が生じると信じられていました。その邪気を払うための儀式が「節分」です。

「魔目」や「魔滅」に通じる「豆」を使った厄払いである豆まきを行ったり、恵方巻を食べたりする方も多いかもしれませんね。家や地域によっては、それに加えて厄払いの力を持つイワシの頭やヒイラギを飾るところもあるようです。

「立春」は元々、一年の始まりであり、おめでたい日です。寒い時期ではあるものの、「立春」を越えれば春はもうすぐそこまで来ています。

参考： <https://oggi.jp/6396239>

REAL ESTATE NEWS

リアルエステートニュース

FUKUOKA CITY

開発すすむ福岡市！ 2024年公示地価、基準地価の上昇率(住宅地・商業地) 全国トップ!

福岡市は2024年の全国の都道府県庁所在地における公示地価、基準地価(※)の上昇率において、住宅地、商業地で全国トップとなりました。福岡市の都心部周辺では、高価格帯のマンションやコンパクトマンションが都心部のいたるところで建設されており、これが地価上昇の一部を牽引していると考えます。好立地の新築マンションは販売も好調に推移しているようです。

今後も、福岡市東区の「九大跡地」の開発など、福岡市内では注目される開発が控えており、地価上昇もしばらくは続きそうです。

不動産取引もまだまだ活発になされると思いますので、しっかりと情報をキャッチし、お客様にご提供をさせて頂きたいと思います。

※公示地価：毎年1月1日時点での土地の標準価格で国土交通省が毎年3月下旬に公表します。

公示地価は、土地の基本的な価格であり、土地取引の目安とされます。

※基準地価：毎年7月1日時点での地価で各都道府県が9月下旬に公表します。基準地価の公表は公示地価の半年後であり、地価変動を補完する役割も担います。

チョコレートの効果

2月14日はバレンタインデー。バレンタインといえば、やはりチョコレートが思い浮かぶのではないのでしょうか？

私は、カカオ豆を購入し、豆からチョコレートを手作りした経験がある程のチョコレート好きです（とても大変だったので、もう二度と豆から手作りはしませんが…）。

そこで、この場をお借りしてチョコレートの嬉しい4つの効果についてお伝えします。

① 健康サポート

チョコレートに含まれるカカオポリフェノールには抗酸化作用（体を錆びさせない作用）があり、動脈硬化や高血圧の予防、花粉症などのアレルギー症状の緩和などに有効とされています。

加えて、カカオポリフェノールを摂取すると基礎代謝が高まるため、エネルギーが消費されやすくなり、ダイエット効果もあるのです。

② 肌悩み改善

先程お伝えしたカカオポリフェノールの抗酸化作用は、シミ・シワ・たるみなどの原因となる活性酸素を除去する働きがあります。

また、チョコレートに含まれる亜鉛には、新陳代謝促進効果があり、お肌トラブルの改善が期待できます。

③ お通じ改善

チョコレートに含まれるリグニン（食物繊維）とカカオプロテイン（タンパク質）は、腸の動きをサポートしたり、腸内環境を整えたりと便秘改善に繋がります。

④ ストレス軽減

チョコレートに含まれるテオブロミンは、自律神経を整える働きがあり、心を落ち着かせてストレス軽減のお手伝いをします。テオブロミンを含んでいる食品は少ないので、チョコレートは貴重な摂取源なのです。

以上がチョコレートの嬉しい効果です。ただし、この効果を活かすためには、チョコレートの主原料であるカカオ豆の割合が多いものを選ぶことが必要。カカオ豆 70%以上のものと効果が期待できそうです。1日に食べる量の目安は20g～25g（一般的な板チョコ1枚が約50～55g程度）で、食べ過ぎは逆効果になってしまいますのでご注意ください。

皆様も、日々の食生活にチョコレートを取り入れてみてはいかがでしょうか？

参考

ふるさと DISCOVERY

チョコレートの効果・効能 健康や美容にもメリット大！効果的な食べ方や注意点も紹介

https://furunavi.jp/discovery/knowledge_food/202302-chocolate/?srsltid=AfmBOooPFQaoz1v3QF_KMsFpwQM8k3VK8IPzskB-_rJeFJt8vtloIYL



★九州の景気判断、「緩やかに回復」

日銀さくらレポート

1月9日、日本銀行は地域経済報告（さくらレポート）を発表した。全国9地域のうち東北と北陸の2地域で景気の改善度合いが強まっているとした。東北は「持ち直している」、北陸は「一部に能登半島地震の影響がみられるものの緩やかに回復している」との評価だった。判断を引き下げた地域は無く、残る7地域は前回（24年10月）から据え置いた。多くの地域で「緩やかに回復」または「持ち直し」の基調が続いている。九州・沖縄は「一部に弱めの動きがみられるが緩やかに回復している」との評価だった。賃金の動向について、日銀は「最低賃金の引き上げもあって、継続的な賃上げが必要との認識が幅広い業種・規模の企業に浸透してきているとの報告が多かった」と評した。

「さくらレポート」は3カ月に1度開かれる支店長会議での報告内容をまとめたもの。

★インバウンド客、10ヶ月連続で過去最高

九州運輸局

九州運輸局は昨年11月単月で九州への外国人入国者数（速報値）が372,563人となったと発表。10ヶ月連続で過去最高を更新している。今年は福岡空港で、2本目の滑走路の供用が3月から始まる予定で、インバウンドによる経済活性化により期待がかかる。

★所有者不明の土地活用へ 国が確認代行するなど、工場用地取得を後押し

法務省

政府は事業者にとって土地所有者を確認する仕組みを整える。国や都道府県が補助金を出すなど、一定の公益性がある事業を対象に数日で権利関係を調べて通知できるようにする。所有状況の確認で時間がかかる問題に対処する。規制改革推進会議の中間答申にこの方針を盛り込む。法務省の「長期相続登記等未了土地解消事業」の枠組みを広げる。同事業は法務局が公共事業などを実施する市町村に代わって相続登記が長期間されていない土地の法定相続人を調べる仕組みだ。これを民間の事業でも利用できるように改める。所有者のわからない土地を利用しようとすると、現在の所有者を登記名義人の子孫らの住民票や戸籍などから探す必要がある。実際に相続登記されていない土地の相続人と連絡がとれず、取得のメドがたたないといった事例が生じている。工場などを立地する際、予定地内に所有者不明の土地があると、相続人全ての生存や所在を確認するには一般的に数カ月から2年以上を要するという。法務局が肩代わりして速やかに土地所有者を探して事業者へ通知できれば、円滑に土地取得の交渉などに入りやすくなるとみる。

★家具付き事務所の試み

日本経済新聞

東京都心部のビジネス街で、間仕切りや会議室が備え付けられた「家具付きオフィス」が注目されている。新型コロナの時代を乗り越えオフィス回帰が見られる中、「家具付きオフィス」は新しいオフィス形態だ。一般的なオフィスの場合、入居するテナント自ら什器・備品を調達し、内装造作を行い、退去時にはこれらを取り払って原状に戻す。だが、近年はテナントが家具、備品を調達しなくてもいいオフィスの需要がある。「家具付きオフィス」には、ビルオーナーが内装の設計施工を行う「セット・アップ型」と前テナントが使っていたオフィスを引き継ぐ「居抜き型」がある。資材高や人件費の高騰などで移転費用は高まるばかりだ。費用の削減だけでなく、時間の短縮も図ることができるというメリットがある。一般的に賃料は周辺相場よりやや高くなるが、入居時の初期費用を抑えられるという点があげられる。気軽にオフィス拠点をつくるのに適しており、課題は借り手とのマッチングだ。



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