

ごあいさつ



3月ともなれば気温も緩み、春の気配が強まってきます。花見の話題もちらほら聞かれる頃ですが、日本気象協会によれば、福岡での今年の桜は3月20日頃の開花と予想されています。九州とは気象環境が異なりますが、北海道・東北・北陸などの北国では、つい先月まで多量かつ長期の雪に悩まされていた状況がありました。南の春と北の春では、待ち望む思いにかなりの違いがあることでしょう。それぞれの人に過ごしやすい春の日が早く訪れることを願います。

去る1月28日9時50分頃、埼玉県八潮市の交差点で大きな道路陥没事故（直径約5㍍、深さ約10㍍）が発生しました。直径4.75㍍の下水道管の破損が原因だと考えられています。通行中の2トトラックが陥没した穴に落ち込み、乗務していたドライバーが安否不明という惨事になりました。事故発生後も新たな陥没箇所が発生したり、多量の水の流入などでエリアが拡大したりと、救助や修復は困難を極めています。この影響で周辺道路には交通規制、近隣住民へは避難勧告、近隣の9市・3町、約120万人には流域下水道の使用制限が発せられました。暮らしに役立つ下水道が、暮らしを阻む施設になってはいけません。政府は今回の陥没事故に鑑み、全国の下水道管理者に向けて緊急点検の実施を促しました。福岡市では通常の定期点検に加え、今回、市が管理している下水処理場6カ所に接続する下水管を緊急で調査するとしています。

思い起こせば博多駅近くでも道路陥没事故がありました。2016年のことです。今回のような大きな規模、大きな被害ではなかったもののリスクをはらんだ事故でした。1970年代後半から現在に至るまで、下水道は社会インフラとして全国各地でその整備が進められてきました。下水道の他にも、建物、道路、トンネル、橋梁、ダム、堤防などいろいろなものが、高度成長と歩を合わせ作られてきました。しかし、一定期間を経た現在、施設の老朽化、機能の陳腐化など、相対的な再点検が必要な時期を迎えているのは確かです。一斉修復というのは難題でしょうが、まずリスクの高いところ、影響が大きいところなど、優先順位を考えて随時実行していく必要があるように思います。政府が推し進めている「国土強靱化政策」が実りある政策となるように期待します。

私たち不動産業者も規模こそ違え、当然に建物や施設を運用管理する立場があります。そこに集う居住者、利用者の安全・安心は最優先です。今回の事故からも学びを得て、不動産管理に活かしていくことが大事だと思います。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

令和7年度税制改正のポイント



令和7年度税制改正大綱が昨年12月20日に公表されました。通常どおりであれば3月末までに国会で審議・決定され、4月1日から施行される見込みです。

今回の税制改正は、昨年10月の衆議院議員選挙で少数与党となった自民党と公明党が野党の国民民主党から「103万円の壁」の見直しを求められ、年末近くまで協議がなされました。

他の野党からも予算の修正を求める意見が上がっており、本稿出稿時点まで協議が続けられています。

所得税・住民税

1. 基礎控除・給与所得控除の引き上げ

「103万円の壁」とは、給与所得者（会社員）に所得税がかかる年収のラインのことです。給与年収が103万円を超えると所得税が課税され手取り額が減るため、パートやアルバイトで働く配偶者や扶養親族が勤務時間を自主的に抑制（就業調整）する状況が見られます。所得税の基礎控除48万円と給与所得控除55万円を足した金額が103万円です。

令和7年分から合計所得金額2,350万円以下の個人について基礎控除と給与所得控除を10万円ずつ増額し、給与年収123万円（基礎控除58万円＋給与所得控除65万円）まで所得税がかからないようにするというものです。

2. 特定親族特別控除（仮称）の創設

親の扶養親族から外れない給与年収が103万円以下から150万円以下になります。現状、納税者の扶養控除の要件は、扶養される親族（子など）の合計所得が48万円以下（給与収入で103万円）以下です。

一般の扶養親族の扶養控除は1人あたり38万円ですが、19歳から23歳未満の大学生世代の親族は「特定扶養親族」として1人あたり63万円の控除です。つまり、扶養親族の給与収入が103万円を超えると納税者の扶養から外れ、納税者の税金がアップし手取り額が減ることになります。

そのため、学生アルバイトも親の扶養から外れないように就業調整をしています。それを踏まえ、「特定親族特別控除（仮称）」を新設し、子の所得要件を緩和しました。また、給与年収が150万円を超えても188万円以下については下記のとおり控除を受けることができるようになります。

<子の年収要件>

子の給与年収	控除額
123万円超150万円以下	63万円
150万円超155万円以下	61万円
155万円超160万円以下	51万円
160万円超165万円以下	41万円
165万円超170万円以下	31万円
170万円超175万円以下	21万円
175万円超180万円以下	11万円
180万円超185万円以下	6万円
185万円超188万円以下	3万円
188万円超	0

3. 子育て世帯の生命保険料控除の拡充

現行、一般生命保険料控除の上限額は4万円ですが、23歳未満の扶養親族がいる場合、限度額が6万円に上げられます。

なお、この措置は令和8年分の所得税に限られます。

4. 子育て世帯の住宅ローン控除の延長

令和6年度の税制改正で拡充された子育て世帯・若い夫婦世帯における借入金限度額の上限額が令和7年入居分まで延長されます。

また、新築住宅の床面積要件も令和7年12月31日以前に建築確認を受けた家屋に延長されます。

<住宅ローン控除を受ける借入金の上限額>

住宅の区分	子育て・若夫婦世帯	左記以外
認定住宅（長期優良・低炭素）	5,000万円	4,500万円
ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円
省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円

「子育て・若夫婦世帯」とは、40歳未満であって配偶者を有する個人。40歳以上であって40歳未満の配偶者を有する者又は19歳未満の扶養親族を有する者をいいます。

法人税

・中小企業の軽減税率の特例の延長と縮減

中小企業（資本金1億円以下）の法人税の税率は二段階になっており、所得800万円超の部分が23.2%、所得800万円以下の部分は19%です。

平成24年以降は所得800万円以下の所得について特別税率15%が適用されており、適用期限が令和7年3月31日までとなっていました。

賃上げや物価高への対応で苦しんでいる中小企業の現況を踏まえ、所得800万円以下の特別税率15%を令和9年3月31日まで2年延長することにしました。

一方、中小企業でも年間所得が10億円を超える事業年度については、所得800万円以下の15%を17%に引き上げることにしました。この改正は令和7年4月1日以後開始する事業年度から適用されます。

相続税

・結婚・子育て資金一括贈与の非課税制度の延長

結婚・出産・育児に充てるための金銭を、父母・祖父母（直系尊属に限る）が子や孫に一括贈与した場合、最高1,000万円まで贈与税が非課税となる制度です。

適用期限は令和7年3月31日までの贈与でしたが、令和9年3月31日までの贈与に2年延長されました。

上記以外の改正も行われております。また、「年収の壁問題」については引き続き議論される予定ですので、今後の動きについては財務省や国税庁のホームページ等でご確認下さい。

税制改正についてご不明な点がございましたら、税務署または税理士などの税務の専門家にお尋ね下さい。セイワ地研にお問合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

レンタルボックス那珂1丁目店が 新規オープンしました！

大規模コンテナ
現地内覧
受付中



QRコードから
ご覧ください！

博多区那珂に新規レンタルボックスがオープン。
ゆったりとしたスペースで荷物の出し入れもらくらく行うことができます！

JR「竹下駅」徒歩7分・西鉄バス「宮園」バス停 徒歩5分



ホームページから空き状況や初期費用の計算も可能です。内覧のご希望やお問合せはお気軽にご連絡下さい。

料金表

タイプ 幅 × 奥行 × 高さ(cm)	サイズ	料金 (月額)
4.20㎡タイプ 186×210×223	2.5帖	16,500 円
3.2㎡タイプ 138×210×223	1.9帖	11,000 円
2.4㎡タイプ 110×210×223	1.5帖	8,800 円



所在地：〒812-0893 福岡市博多区那珂1丁目36-10



ホームページで空き区画や現地内覧予約、初期費用の計算・ご契約もできます。

セイワ地研



092-715-0003



建築基準法改正のお知らせ

2025年4月から改正されますのでお知らせします。
建物の新築、改修の場合はお気を付けてください。

■改正概要

1. 建築確認審査省略制度の対象範囲変更
2. 建築物省エネ法の対象範囲変更

1. 建築確認審査省略制度の対象範囲変更

今まで戸建て住宅や小規模建築物は4号建築物として取り扱われており、構造計算などの審査が省略されていました。しかし改正後は、2階建てや延べ面積が200㎡を超える建物は審査省略せず、通常の確認審査が行われるようになります。

2. 建築物省エネ法の対象範囲変更

今まで300㎡以上の非住宅のみが省エネ法の対象とされておりました。しかし改正後は、非住宅も住宅も平屋で200㎡を超えると省エネ法の対象となります。

■法改正の背景

2025年の建築基準法改正は、環境への配慮や建物の安全性の確保などを目的としています。

1. 建物の倒壊の防止

4号特例により、構造計算に関する建築確認審査を省略した建物は、建物倒壊リスクについての検証が不十分である点が懸念されます。

そのため、2025年の建築基準法改正によって4号特例が縮小され、従来よりも幅広い建物について、建築確認時の構造計算審査等が義務付けられるようになります。

2. 省エネ対策

2025年の建築基準法改正の背景には、省エネニーズへの高まりがあります。国際的な枠組み合意などを踏まえて、政府は2030年度における温室効果ガス46%削減(2013年度比)や、2050年のカーボンニュートラル達成などを目標に掲げています。それぞれの目標を達成するためには、エネルギー消費量のシェアが高い建築分野での省エネ対策が求められています。このような背景を踏まえて、2025年の建築基準法改正には、省エネ対策を促進する新たな規制が盛り込まれました。

3. 木材の利用促進

木材には温室効果ガスを吸収する効果があり、省エネ対策のひとつとして利用が促進されています。建築は木材需要の約4割を占めているため、建築物の全体または一部について木造化が進めば、省エネ対策として大きな効果が期待できます。そのため2025年の建築基準法改正には、木造化を促進するための防火規定の合理化などが盛り込まれました。

■まとめ

2025年法改正により平屋で200㎡を超えると、構造基準と省エネ基準が厳しくなり、工事費は高くなります。しかし、安全で環境にやさしいサステナブル建築物が増える時代が変わるという事でもあります。外国の方は日本の建物にいと夏は熱くて、冬は寒く感じるそうです。それだけ、日本は環境にやさしい建築物の基準が遅れていたという事です。これからの明るい未来の為に、サステナブル建築が増えてほしいと思います。



建築物の新築、改築、改修で不安な方は、企画開発部の古川までご相談ください。
企画開発部 古川 義大 (TEL: 092-713-5600)
(一級建築士)

3.11 東日本大震災

皆さんの中で“3月”と言えれば何を思い浮かべますか？

私は東日本大震災です。

2011年3月11日14時46分に発生した東北地方太平洋沖地震は、東北地方を中心とした12都道府県に甚大な被害を出し、2万2,325名の死者・行方不明者が発生しました。

震災当日、福岡に住む中学生だった私が何故そんなに印象に残っているのか。

それは震災から4年経った2015年、高校の修学旅行先が東北だったからです。

宮城県石巻市や女川町、岩手県陸前高田市などバスに揺られながら見た東北の地は、倒れた家屋や仮設住宅、崩壊するコンクリート造の側面には津波が到着したであろう跡が残っており、復興が進んでいるとはとても言えない状況でした。

修学旅行中に最も衝撃を受けたのは、津波に巻き込まれ児童と教職員あわせて84名が亡くなった「石巻市立大川小学校の悲劇」を遺族の方より教えて頂いた事です。

宮城県が当時作成していた津波浸水予想図（市のハザードマップ）では、北上川の河口にほど近い大川小学校は避難所と認識されており、行政も『昭和三陸大津波レベルなら大川小学校には津波が来ない』と公言していたそうです。

しかし堤防を乗り越えて北上川からあふれ出した巨大な波は学校を含む地区全体を襲ったのでした。

そんな大川小学校で何故悲劇が起きてしまったのでしょうか。

地震発生後、避難訓練通り校庭に集まった児童を点呼するまでは良かったのです。

問題は学校側が具体的な避難場所を決めていなかった事、避難が遅れた事、さらに避難先の判断も誤ってしまった事が要因だった、と遺族の方は涙を浮かべながら話してくださいました。

『福岡から来た学生に出来る事は何か？』

重い空気が流れる中、誰かが口を開きました。

『状況を知って、伝えて、忘れない事が今皆さんに出来る事です』

そう答えて頂いたあの日から、私は3.11を忘れる事はありません。

2016年の熊本地震、2024年の能登半島地震とここ数年で地震発生頻度が高まりつつある日本。

南海トラフ地震も30年以内に80%の確率と言います。

『ハザードマップ上では危険区域じゃないから大丈夫』

『防災バックの中身も定期的に補充しているから問題無いだろう』

心のどこかでそう思っている方はいませんか？

地震が起こってからでは遅いのです。

何かあった時に対応できるように周辺環境や身の回り品の再確認、いつか準備しようと思っていた方はこれを機に防災について調べてみてはいかがでしょう？



★福岡空港国際線ターミナル、3月にリニューアルオープン

福岡空港

福岡空港国際線ターミナルは供用開始の1999年当時、旅客数は約250万人だった。しかし、現在は3倍近くにまで達しており、空港施設に求められる出到着機能、店舗サービス等の不足、施設の狭隘化が課題となっていた。空港はマスタープランとして、2048年までに「国際線年間旅客数1,600万人」を目標に掲げ、それに対応できる施設づくりを進めてきた。そして、今年3月に床面積約132,000㎡のターミナルビルがオープンする。これまでと比べ床面積は約2倍だ。また、保安検査場、手荷物受取所などの増設やコンコース延伸、免税店エリア、フードコートなども設け、施設の充実が図られている。

★地下鉄空港線ダイヤ改正、3月15日から平日19便を増便

福岡市地下鉄

福岡市地下鉄は朝夕の混雑緩和のため、姪浜 - 福岡空港間で平日19往復を増便し、人口増や観光客増にも対応していく。現在、平日朝8時台の最大混雑率は130%、午後6時、7時台が120%に上る。今回のダイヤ改正により午前7時～9時台に7往復、午後5時～7時台に12往復増便し、混雑率がそれぞれ125%と90%に緩和される見込みだ。昨年11月に運用開始となった新型車両「4000系」の導入も増便に寄与している。

★「ヒューリックスクエア福岡天神」1月31日、オープン

ヒューリック

福岡市“天神ビッグバン”による再開発ビルの一つとなる新たなビル『ヒューリックスクエア福岡天神』が1月31日に誕生。天神パルコ西側の天神2丁目8番に位置し、明治通りとメルヘン通りが交差するところだ。福岡市地下鉄の天神駅とも直結している。建物は、地上19階・地下3階建て、高さ約92メートル、延床面積は2万682.92平方メートル。地下3階は駐輪場、地下2階～地上2階は飲食・物販店からなる商業施設ゾーンで、天神華都飯店、焼肉トラジ、ツルハドラッグ、ワイン酒場、ベーカリーGRANDIRなどが出店。3～8階はオフィスとし、9階は屋上庭園を設ける。10階～18階は『ザ・ゲートホテル福岡 by HULIC』（総客室数171室）で、25年4月24日開業予定。最上階19階は、テラス席を備えるロビーラウンジとレストラン&バーが入居。低層部や中層部の空中庭園では、約200平方メートルの植栽や花などを設置している。

同社が発表したニュースリリースでは、「耐震性能に優れ環境にも配慮した複合ビルに、多様なニーズへの対応が可能なオフィスやハイクラスホテルを整備し、国際競争力を高める取り組みを実施している。魅力的で緑豊かなまちづくりに貢献する施設となっている」としている。

★日本の商業用不動産への投資額、24年は5兆円突破

JLL 調べ

不動産に関わる多面的なサービスを提供している総合不動産サービス会社のJLL・ジョーンズ ラングラサール インコーポレイテッド（東京都千代田区）は2月5日、日本における商業用不動産への2024年通年の投資額（速報値）を発表した。それによると、投資額は前年比63%増の5兆4875億円で、2015年以来9年ぶりの5兆円超えとなった。セクター別でみると、ホテルの投資額は訪日外国人客増加が追い風となり、統計開始（2007年）以来初めて1兆円を超えた。オフィス投資は国内の投資家が積極的に取得し、前年比77%増と好調だった。賃料の上昇や海外からの投資需要も見られる。今後は大型オフィスビルの取引も増加が予測されている。物流施設への投資も引き続き活発で、前年比51%増だった。



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